地区計画運用基準

【印西牧の原駅前センター地区】

印西市都市計画課

平成３０年１０月

目　　次

１　建築物等の用途の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
２　建築物の敷地面積の最低限度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
３　壁面の位置の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
４　建築物等の形態又は意匠の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
　　色彩基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
５　垣又はさくの構造の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

１　建築物等の用途の制限

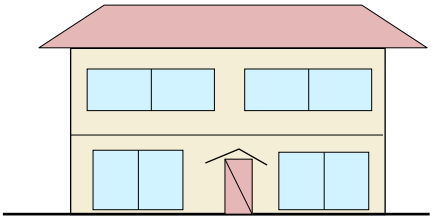
・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
Ａ地区	近隣商業地域	（１）戸建住宅又は長屋
		（２）戸建住宅又は長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
		（３）建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「建基法」という。）別表第２(い)項第４号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		（４）建基法別表第２（に）項第２号に掲げる工場
		（５）建基法別表第２（ほ）項第２号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。）
		（６）建基法別表第２（へ）項第５号に掲げる倉庫業を営む倉庫
Ｂ地区	近隣商業地域	（１）戸建住宅又は長屋
		（２）戸建住宅又は長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(建基法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 130 条の３に規定するものを除く。)
		（３）建基法別表第２(い)項第４号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		（４）建基法別表第２（に）項第２号に掲げる工場
		（５）建基法別表第２（に）項第６号に掲げる畜舎
		（６）建基法別表第２（ほ）項第２号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。）
		（７）建基法別表第２（へ）項第５号に掲げる倉庫業を営む倉庫

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

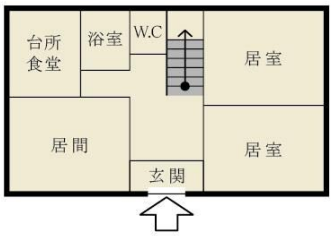
・１戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



＜「戸建住宅」の例＞

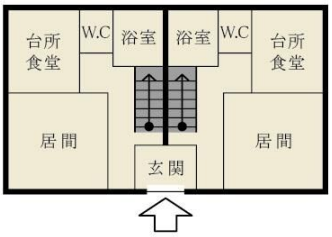
①従来型

・住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



②玄関共用型

・玄関は共用するものの、台所、食堂、浴室等の全部又は一部が世帯ごとに独立しているもの

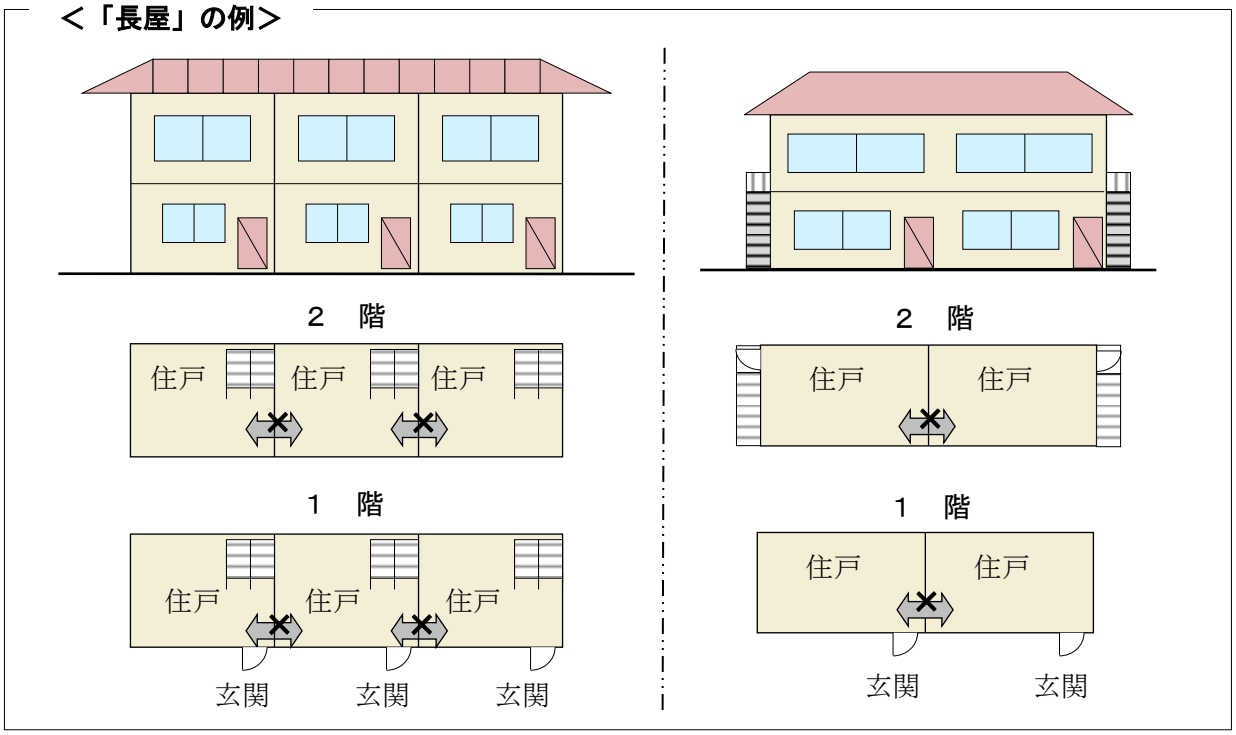


③内部共用型

・玄関を始めとして各世帯の使用する部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは階段又は居室等を共用し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの

◆「長屋」とは

・２以上の住戸を有する建築物で、かつ建築物の出入り口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有しないものを指します。



◆建基法別表第２（い）項第４号に掲げる学校（幼稚園は除く）

・小学校、中学校、中等教育学校、高等学校、特別支援学校をいいます。

◆建基法別表第２（に）項第２号に掲げる工場

・工場（建築基準法施行令第 130 条の６で定めるものを除く）をいいます。

※本地区計画では、建築基準法施行令第 130 条の６で定める工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造に該当するものを除く）で、作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては 0.75 ＫＷ以下のものに限る））以外の工場の建築を制限しています。

◆建基法別表第２（に）項第６号に掲げる畜舎

・建築基準法施行令第 130 条の７の規定により、床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎をいいます。なお、畜舎には、動物病院等に併設される収容施設も該当します。

◆建基法別表第２（ほ）項第２号に掲げる建築物（ゲームセンターは除く）

・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものをいいます。

②. 用途制限一覧表

・イメージにあった建築物を誘導し、良好な居住環境を維持・保全するため、建築物の用途を次のように制限します。

○：建築できるもの ×：建築できないもの ⊠：地区計画で建築の一部又は全部を制限しているもの ※これは概要であり、全ての制限について記載したものではありません。			A地区（近隣商業地域）	B地区（近隣商業地域）	備　考
住宅等	戸建住宅		⊠	⊠	
	長屋、共同住宅		⊠※	⊠※	※共同住宅を除く
	寄宿舎		○	○	
	下宿		○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の面積が、50 ㎡以下かつ建築物の延べ床面積の 2 分の 1 未満のもの			⊠※	⊠※	※用途により制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150 ㎡以下のもの		○	○	
	店舗等の床面積が 150 ㎡超 500 ㎡以下のもの		○	○	
	店舗等の床面積が 500 ㎡超 1,500 ㎡以下のもの		○	○	
	店舗等の床面積が 1,500 ㎡超 3,000 ㎡以下のもの		○	○	
	店舗等の床面積が 3,000 ㎡超のもの		○	○	
	店舗等の床面積が 10,000 ㎡超のもの		○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 150 ㎡以下のもの		○	○	
	事務所等の床面積が 150 ㎡超 500 ㎡以下のもの		○	○	
	事務所等の床面積が 500 ㎡超 1,500 ㎡以下のもの		○	○	
	事務所等の床面積が 1,500 ㎡超 3,000 ㎡以下のもの		○	○	
	事務所等の床面積が 3,000 ㎡超のもの		○	○	
ホテル、旅館			○	○	
風俗施設 遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場		○	○	
	カラオケボックス等		○	○	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等		⊠※	⊠※	※ゲームセンターを除く
	劇場、映画館、演芸場、観覧場		○	○	
	キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等		×	×	
公共施設・学校・病院等	幼稚園		○	○	
	小学校、中学校、高等学校		⊠	⊠	
	大学、高等専門学校、各種学校等		○	○	
	図書館等		○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局		○	○	
	神社、寺院、教会等		○	○	
	病院		○	○	
	公衆浴場		○	○	
	診療所		○	○	
	保育所		○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等		○	○	
	自動車教習所		○	○	
工場・倉庫等	自動車車庫（付属車庫を除く）		○	○	
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の 1/2 以下かつ備考欄に記載の制限		○	○	
	倉庫業倉庫		⊠	⊠	
	畜舎（15 ㎡を超えるもの）		○	⊠	
	パン屋、米屋、豆腐屋、洋服屋、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が 50 平方メートル以下のもの		○	○	
	危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場		⊠	⊠	
	危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場		⊠	⊠	
	危険性や環境悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	
	危険性が大きい又は著しく環境悪化のおそれがある工場		×	×	
	自動車修理工場		⊠	⊠	
	火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	
		量が少ない施設	○	○	
		量がやや多い施設	×	×	
		量が多い施設	×	×	

２　建築物の敷地面積の最低限度

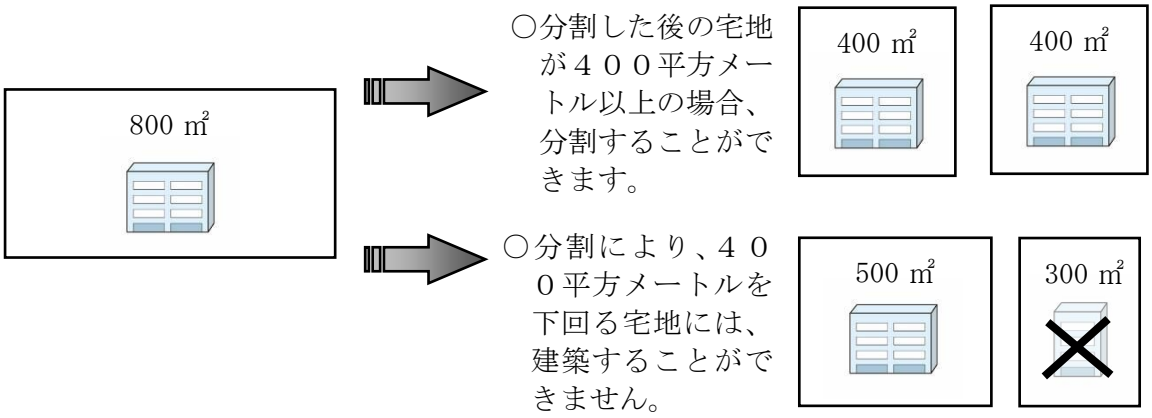
・良好な市街地を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	Ａ地区	Ｂ地区
敷地面積の最低限度	４００㎡	

※ただし、市長が公益上必要と認めて許可したものについては、この限りでありません。

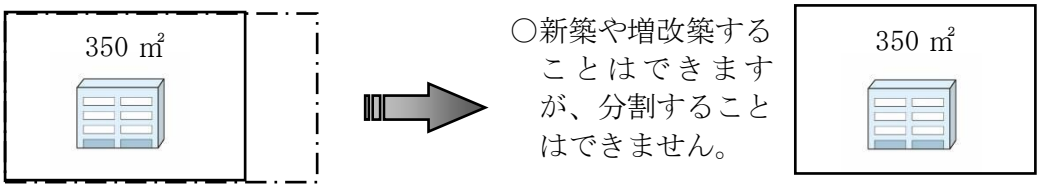
■敷地分割する場合

・敷地面積が４００平方メートル以上の土地であっても、分割により、４００平方メートル未満になるものについては建築することはできません。また、既に建築物が存する宅地において、４００平方メートルを下回るような分割は認められません。



■基準時に４００平方メートル未満の場合

・地区計画決定時において、敷地面積が４００平方メートル未満である土地については、敷地面積の最低限度の制限は適用されません。



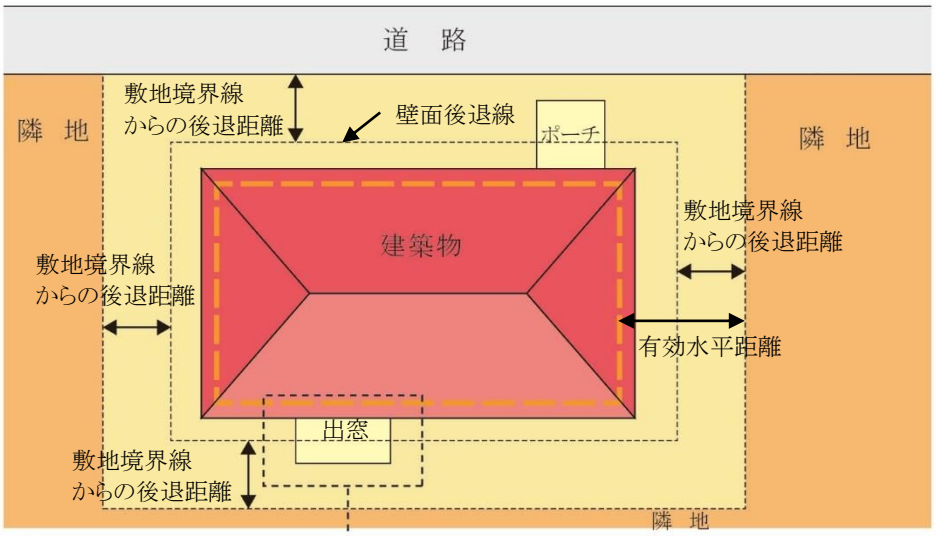
３　壁面の位置の制限

・建築物を建築する場合は、通風、採光、快適な交通環境の確保などにより、良好な市街地を保全するため、敷地境界線から次に定める距離まで後退して建築してください。
・敷地境界線から外壁やそれに代わる柱の面までの有効水平距離を、後退する距離と定義します。

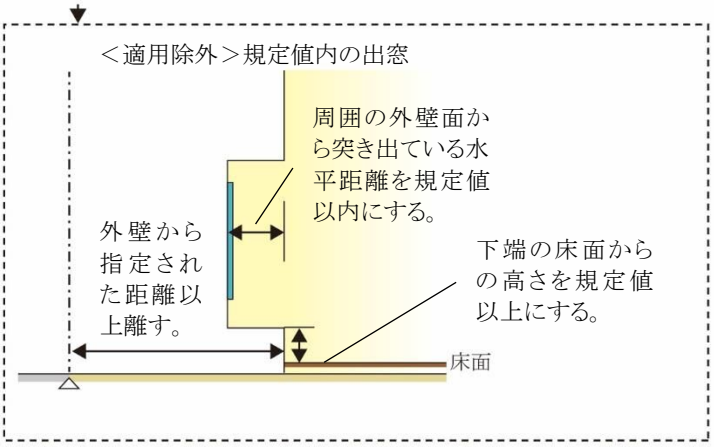
地区名	道路境界線からの後退距離は次の値以上とする	敷地境界線からの後退距離は次の値以上とする	例　　外
Ａ地区 Ｂ地区	・１号壁面線に設定された道路においては５メートル ・２号壁面線に設定された道路においては２メートル ・その他の道路においては１メートル	１メートル	以下の各部分においては適用しない ア. 出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの イ. 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの ウ. 本地区計画変更の都市計画決定時において既に建築されているもの なお、ウに該当するものについては、都市計画法第58条の２において届出が義務付けられている行為を行う場合には、ア、イのいずれかに該当する場合を除き、建物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、１号壁面線及び２号壁面線の設定のとおりとし、それ以外の敷地境界線までの距離は１m以上とする。

※印西市景観計画の景観形成基準では、国道４６４号沿道地区において「建築物の建築等」又は「工作物の建設等」を行う場合、国道４６４号の歩道側の道路（予定地を含む）境界からの後退距離を５m以上としており、本地区の地区整備計画で定める「壁面の位置の制限」と異なる部分がございますが、原則として国道４６４号沿道地区において「建築物の建築等」又は「工作物の建設等」を行う場合は、印西市景観計画の景観形成基準に基づき、国道４６４号の歩道側の道路からの後退距離は５m以上としていただきますのでご注意願います。

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図



※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

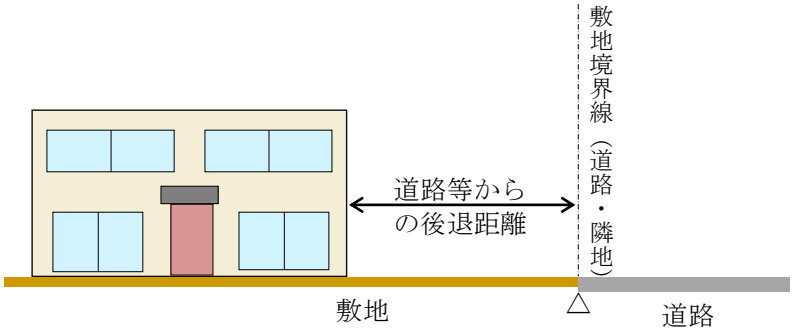


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

・公共用ごみ置場となるごみ集積所（ごみステーション）は、隣地としての取扱いとなります。

②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



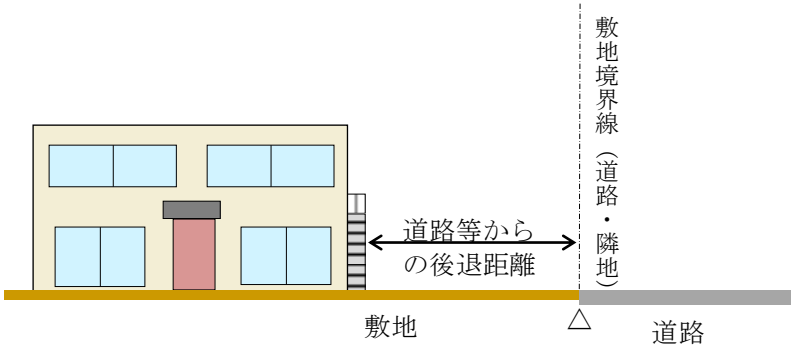
◆屋外階段等について

・非常階段などの屋外階段やゴミ集積所（ごみステーション）についても対象となります。

・ただし、ゴミ集積所（ごみステーション）について、次の①及び②のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。

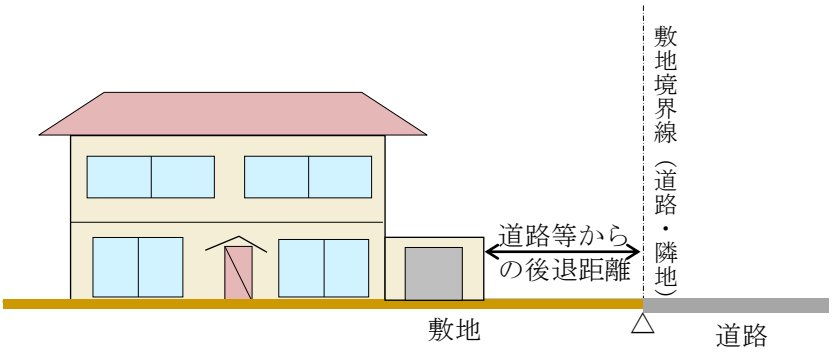
①宅地内の一画を公共用ごみ置場として利用している場合

②建築物となるボックス型の公共用ごみ置場として利用する場合



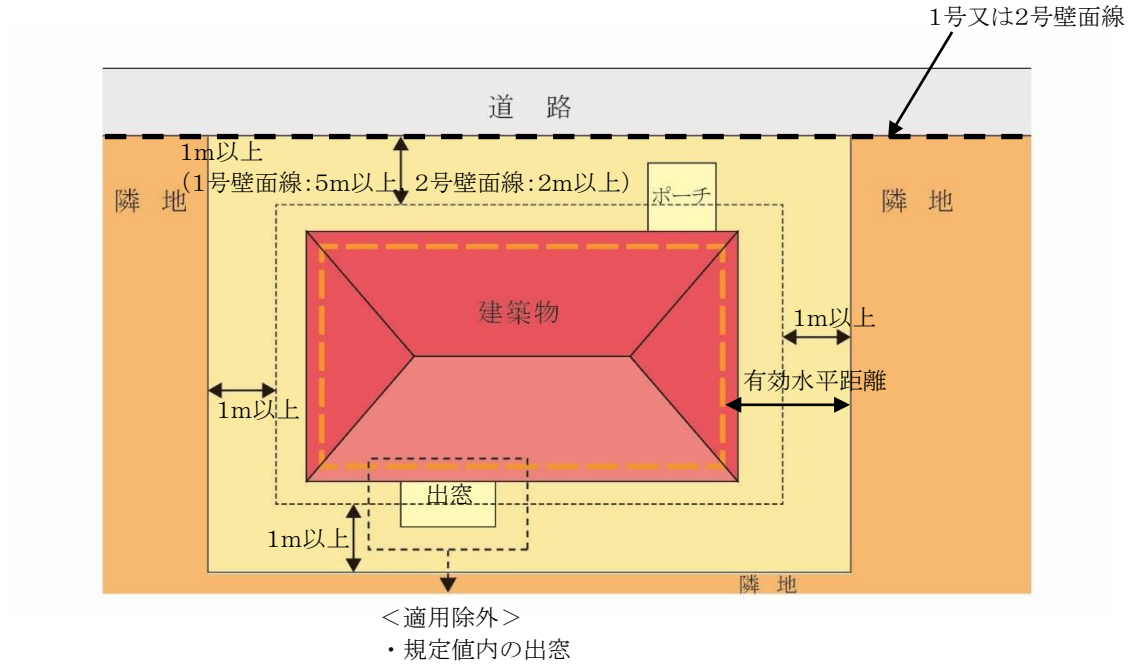
◆他の用途との併用車庫等について

・家屋と車庫等(物置等を含む。)が一体的に建築されているものについては、その外壁までの距離となります。



③. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離

〇沿道利用地区、業務施設地区



※印西市景観計画の景観形成基準では、国道４６４号沿道地区において「建築物の建築等」又は「工作物の建設等」を行う場合、国道４６４号の歩道側の道路（予定地を含む）境界からの後退距離を５ｍ以上としており、本地区の地区整備計画で定める「壁面の位置の制限」と異なる部分がございますが、原則として国道４６４号沿道地区において「建築物の建築等」又は「工作物の建設等」を行う場合は、印西市景観計画の景観形成基準に基づき、国道４６４号の歩道側の道路からの後退距離は５ｍ以上としていただきますのでご注意願います。

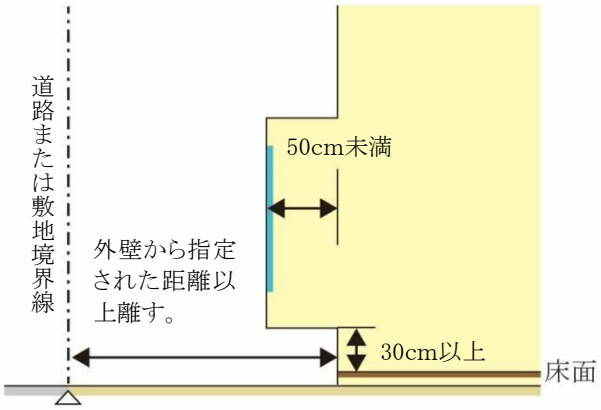
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

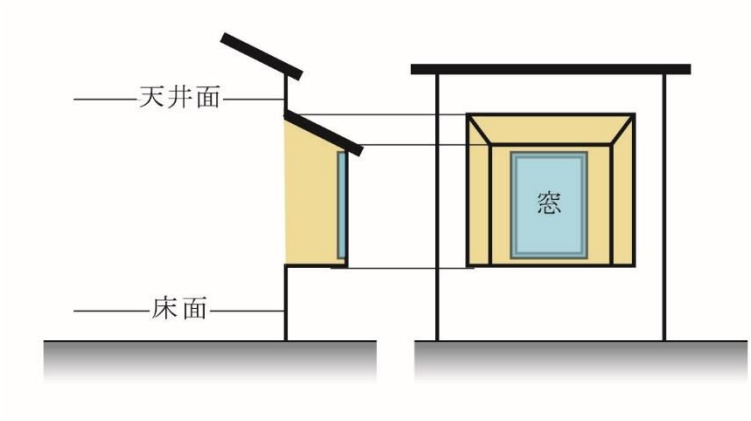
◆床面積に算入されない出窓

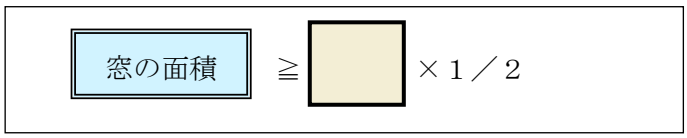
・形状が通常の出窓であるものは、次の各号のすべてに該当するものをいいます。

1. 下端の床面からの高さが 30ｃｍ以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50ｃｍ以上突き出ていない。
3. 見付面積の２分の１以上が窓である。



〔見付面積の取り方〕





４　建築物等の形態又は意匠の制限

・景観に配慮した魅力的な街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限がすべての地区について定められています。

〇建築物の屋根及び外壁等の色は、周辺環境へ配慮した色調の中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用など刺激的な装飾を避ける。広告・看板類は、自己の用のみに供し、構造の全てを敷地内に収めたものに限り設置出来るものとする。ただし、彩度・明度の高い色彩及び蛍光色、刺激的な装飾及びデザイン、直接照明、露出したネオン管、点滅光源等の使用により、地区の美観風致を損ねるものは避ける。

・壁面の色彩が華美である。
・広告類が華美である。

・壁面の色彩が周辺環境に配慮している。
・広告類が地区の美観風致と調和している。

屋根、外壁など建築物等の具体的な色彩については、印西市景観計画において色彩基準を定めております。

具体的な色彩基準は、以下のとおりです。

色彩基準

①基調色、強調色の区分

●基調色

基調色は、外壁面、屋根面それぞれの大部分を占める色彩です。当該施設の印象を高める要素となります。

●強調色

強調色は、外壁面、屋根面それぞれの一部分を占める色彩です。当該施設の特徴を高める要素となります。

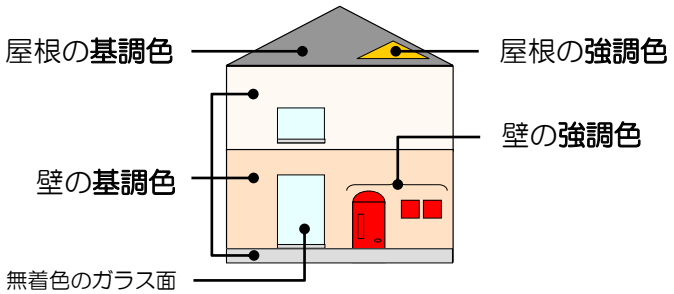
②基調色と強調色の割合

一般地区、国道 464 号沿道地区について、該当する住居等景観ゾーン（住居景観ゾーン、工業景観ゾーン、田園・集落景観ゾーン、台地の緑景観ゾーン、水辺景観ゾーン）、商業・業務景観ゾーンに、外壁面、屋根面それぞれの基調色と強調色の割合を次のように定めます。

なお、無着色のガラス面等は除くものとします。

区分	景観ゾーン	基調色	強調色
一般地区	住居等景観ゾーン	90%以上	10%以下
	商業・業務景観ゾーン	80%以上	20%以下
国道 464 号沿道地区（本地区計画区域）	住居等景観ゾーン	90%以上	10%以下
	商業・業務景観ゾーン	85%以上	15%以下

基調色、強調色のイメージ図



③色彩基準の適用

色彩基準は、建築物の新築等、工作物の新設等の色彩について適用するものとします。

なお、以下の場合については、色彩基準の適用は除外します。

- 安全確保等の観点から、他の法令で色彩が規定されているもの
- 伝統的素材や自然素材、着色を施していない石、土、レンガ、ガラス（過度に反射するものを除く）等
- 特定の地区などにおいて、独自の色彩基準が定められているもの

（印西市景観計画より抜粋）

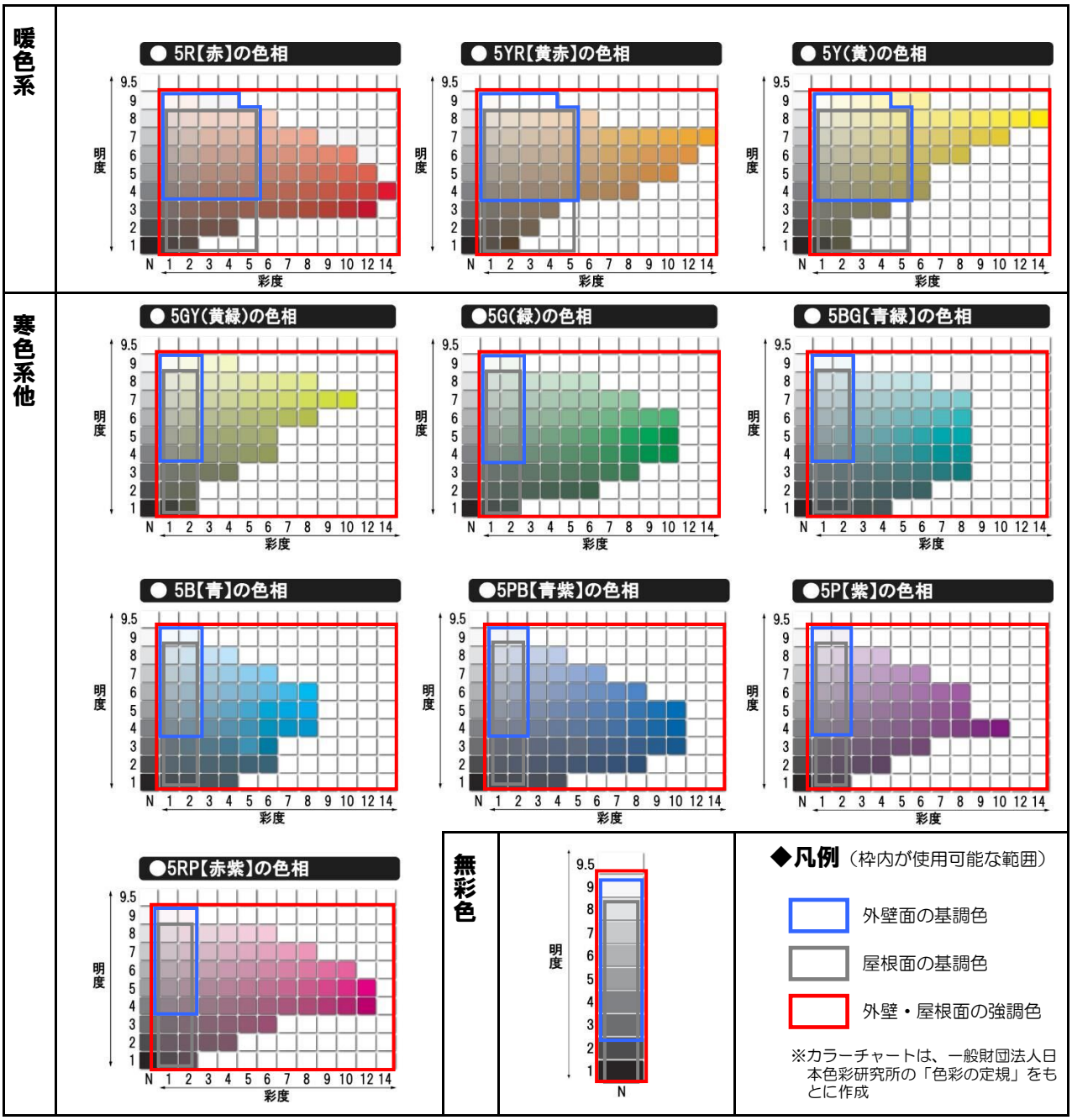
〈国道 464 号沿道地区〉商業・業務景観ゾーン

■**色彩基準表**（外壁・屋根面に使用可能な色彩の範囲）

色彩	部位	基調色		強調色	
		明度	彩度	明度	彩度
暖色系（R、YR、Y）	外壁面	8～9	4以下	1～9	14 以下
		4～8	5以下		
	屋根面	1～8	5以下		
寒色系他（GY、G、BG、B、PB、P、RP）	外壁面	4～9	2以下		
	屋根面	1～8	2以下		
無彩色（N）	外壁面	3～9	―	1～9	―
	屋根面	1～8	―		―

※表の部位は建築物を対象としている。工作物についてはこれらに同等の部位とする。

■**色彩基準表の数値範囲を図示した例**（有彩色 10 色相と無彩色）



（印西市景観計画より抜粋）

５　垣又はさくの構造の制限

・街並みの美観の向上、地震による倒壊等の安全面から、垣又はさくの構造の制限が定められています。

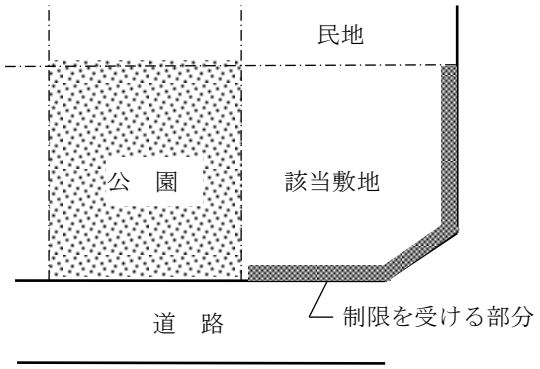
地区名	Ａ地区	Ｂ地区
垣またはさくの構造の制限を受ける地区	○	○

■垣またはさくの構造の制限

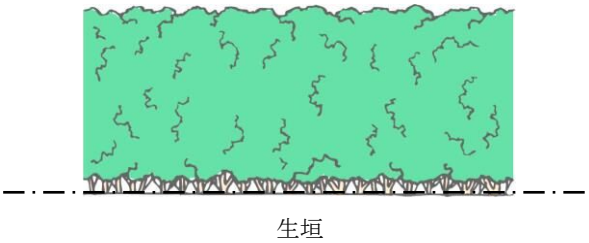
・道路境界線に面する部分の垣又はさくは原則として生垣とする。生垣以外とする場合は、安全に配慮した構造のもので、地盤面からの高さは２ｍ以下とし、その上部半分以上を開放性のあるフェンス等を使用すると共に、道路境界線と垣又はさくの間に植樹帯等を設け、緑化に努めるものとする。

・なお、植樹帯等は高さ、間隔に配慮し開放性を確保すること。

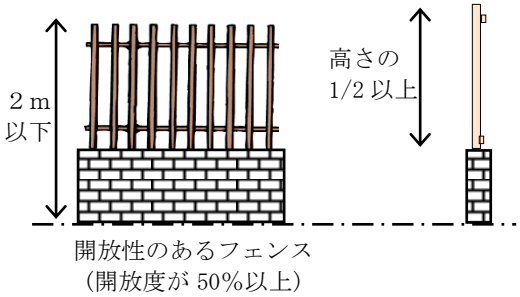
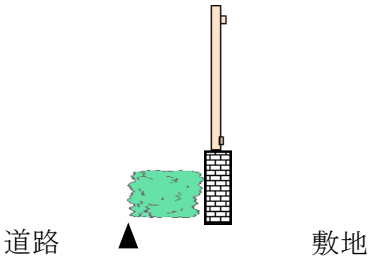
・壁面後退区域内の道路境界線に面する部分において、制限を受けます。



・道路境界線は、原則生垣とします。



・生垣以外の場合は、地盤面からの高さが２メートル以下で、かつ上部の半分以上を開放性のあるフェンス等であるもの。



・道路境界線との間に植樹帯等を設け、緑化に努める。