

地区計画運用基準

【木下東地区】

印西市都市計画課

平成30年4月

目 次

1	建築物の敷地面積の最低限度	1
2	壁面の位置の制限	2
3	工作物等の設置の制限	6
4	垣又はさくの構造の制限	7

1 建築物の敷地面積の最低限度

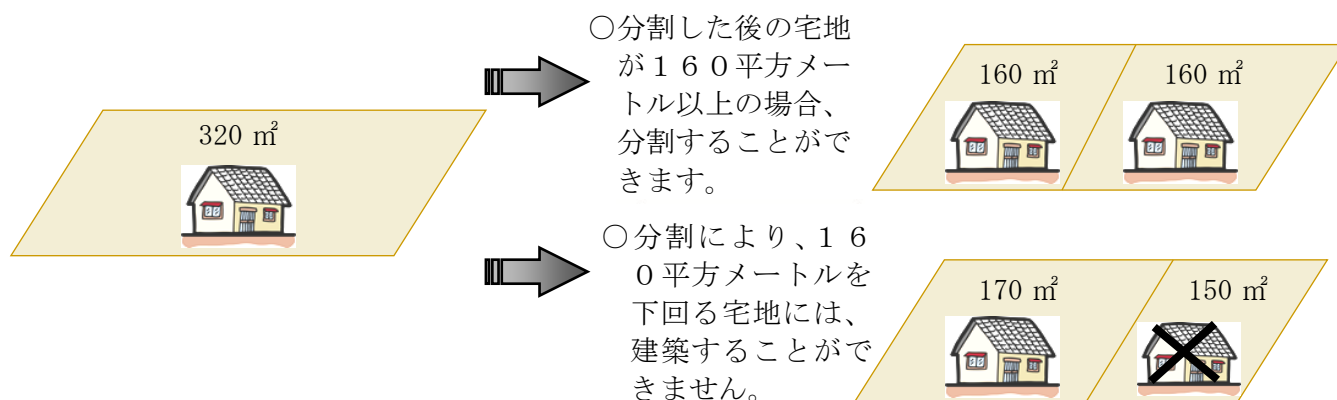
- 敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区計画名	木下東地区地区計画
敷地面積の最低限度	160㎡

※ただし、本地区区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。(知事承認事項)

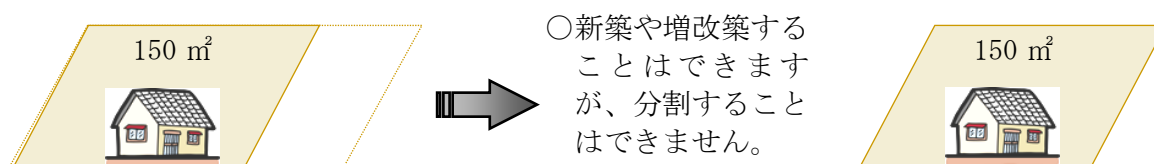
①. 敷地分割する場合

- 敷地面積が160平方メートル以上の土地であっても、分割により、160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、160平方メートルを下回るような分割は認められません。



②. 基準時に160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160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。

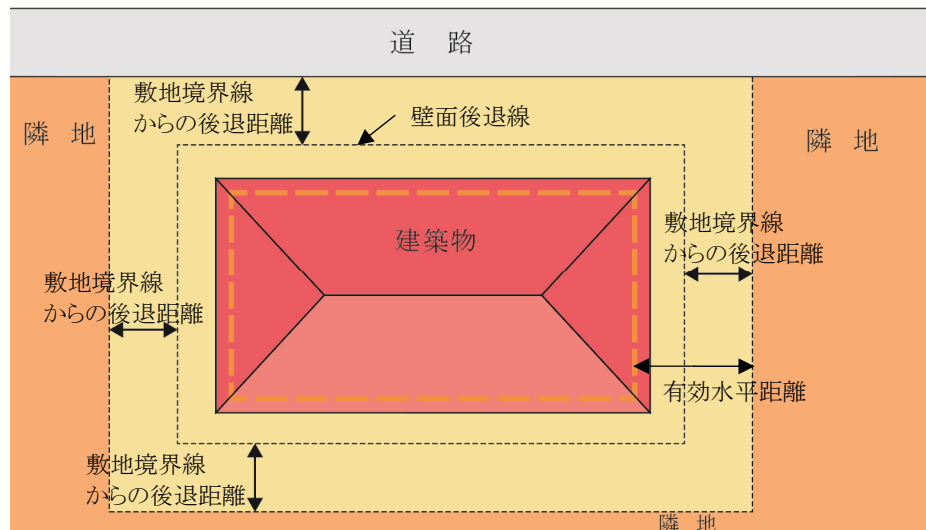


2 壁面の位置の制限

- 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、道路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。
- 道路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。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、次の値以上とする	例 外
1メートル	以下については、適用しない。 <ul style="list-style-type: none">・建築物に付属する自動車車庫及び物置で床面積の合計が20㎡未満のもの・以下の道路に面する部分 市道14-046号線の一部 市道14-048号線の一部 市道14-103号線の全部 (各市道の位置については、地区計画書計画概要図参照)

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図



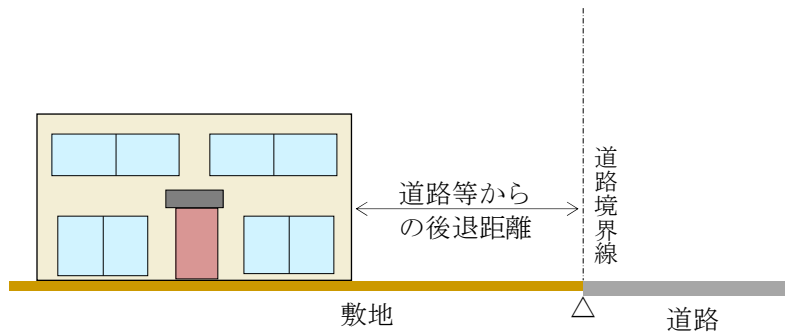
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

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。

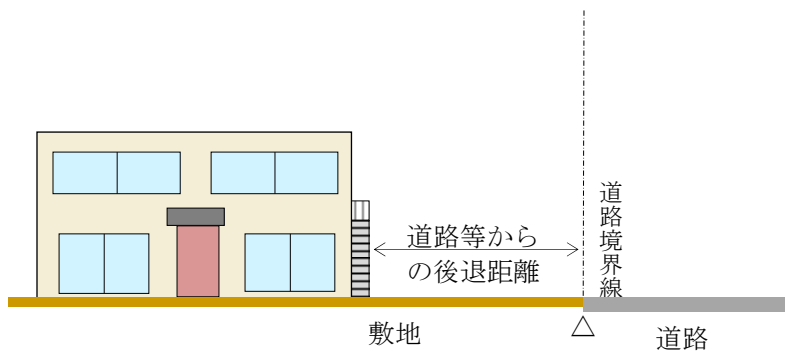
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



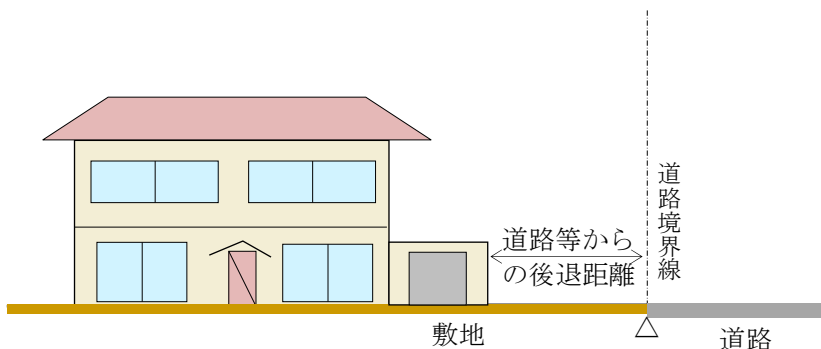
◆屋外階段等について

- ・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

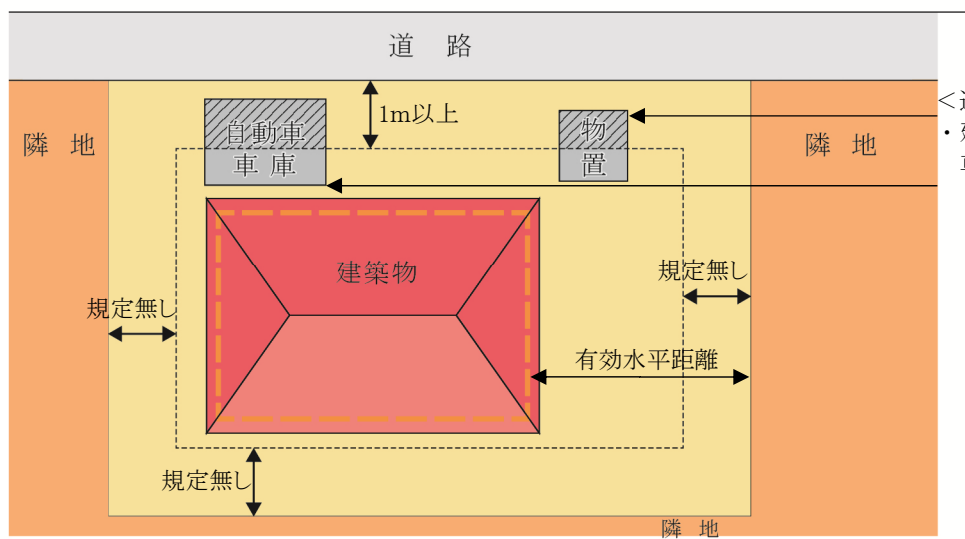
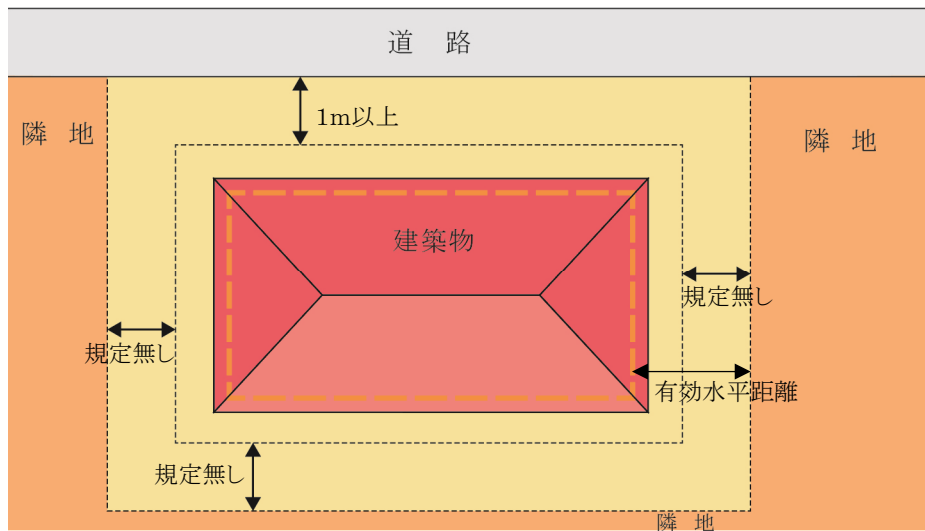


◆他の用途との併用車庫等について

- ・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. 道路境界線からの後退距離



<適用除外>
 ・建築物に付属する自動車車庫及び物置で床面積が20㎡未満のものに限る

3 工作物等の設置の制限

- ・工作物などの設置の制限が設定されています。

工作物等の設置の制限

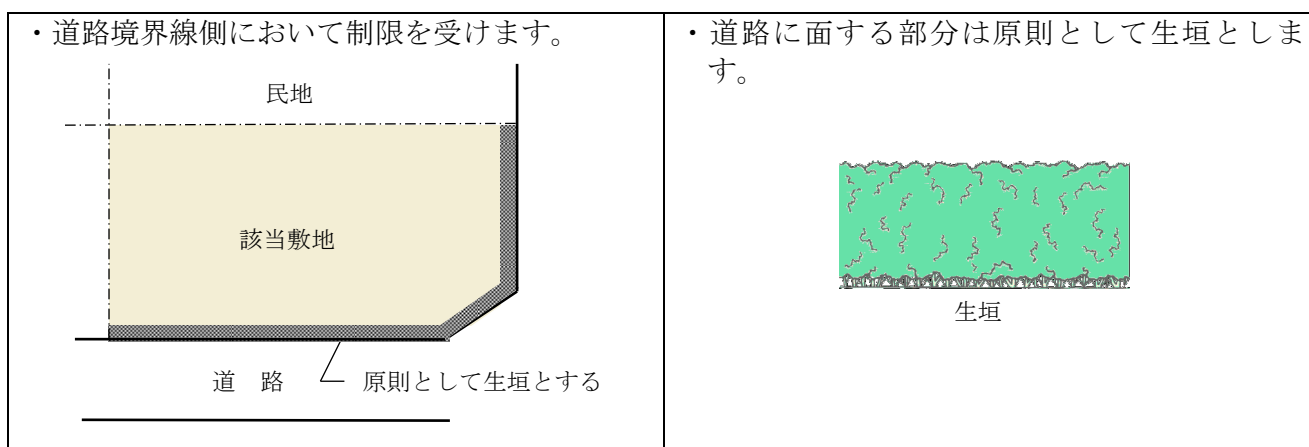
- ・本地区内にある施設以外の施設のための広告塔、広告板等及び案内板。
- ・ただし、公共の用に供することを目的としたものについては、この限りでない。

4 垣又はさくの構造の制限

○緑豊かな街並みの景観の向上、地震時におけるブロックの倒壊防止などの安全面や、開放的な空間形成による防犯性の向上などから、垣又はさくの構造の制限が定められています。

①. 垣またはさくの構造の制限

- ・道路境界に面する部分の垣又はさくは原則として生垣とします。生垣以外とする場合の高さは2 m以下とし、上部1 m以上をフェンスや金属柵とします。



※他の法令で高さ1 mを超えるコンクリート塀等の設置が義務とされる場合については、この限りではありません。

- ・生垣以外とする場合は安全に配慮した構造のもので、下図のとおりとします。

