

地区計画運用基準（案）

【木下・木下南地区】

印西市都市計画課

平成30年4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・・・・・・・・・・	8
3	壁面の位置の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・	9
4	建築物等の形態又は意匠の制限・・・・・・・・・・	14
5	垣又はさくの構造の制限・・・・・・・・・・・・・	15

1 建築物等の用途の制限

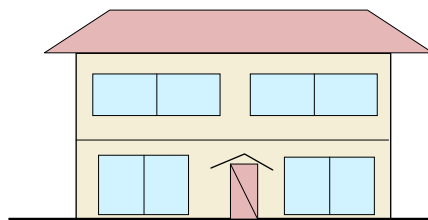
- ・地区の良好な市街地環境を維持・保全するため、以下の用途以外の建築物等について制限をしています。

地区名	用途地域	建築することが出来る建築物
戸建住宅地区	第一種低層住居専用地域	(1) 戸建住宅
		(2) 長屋（住戸の数が3戸以上のものを除く。）
		(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3号に掲げる共同住宅（住戸の数が3以上のものを除く。）
		(4) 上記に掲げる建築物に附属するもの
		(5) 市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めたもの
住宅地区	第一種中高層住居専用地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅
		(3) 建基法別表第2（い）項第2号に掲げる住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
		(4) 建基法別表第2（は）項第5号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類するもの
		(5) 建基法別表第2（い）項第6号に掲げる保育所、建基法別表第2（い）項第8号に掲げる診療所、及び建基法別表第2（は）項第3号に掲げる病院
		(6) 上記に掲げる建築物に附属するもの
		(7) 市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めたもの

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

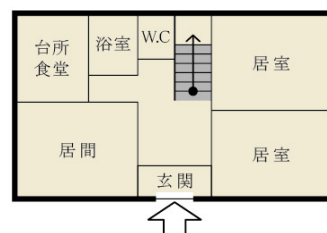
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

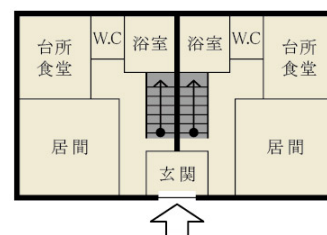
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



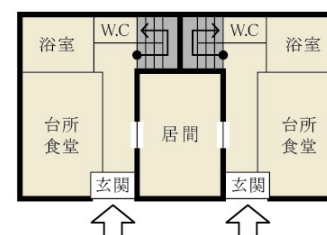
②玄関共用型

- ・ 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

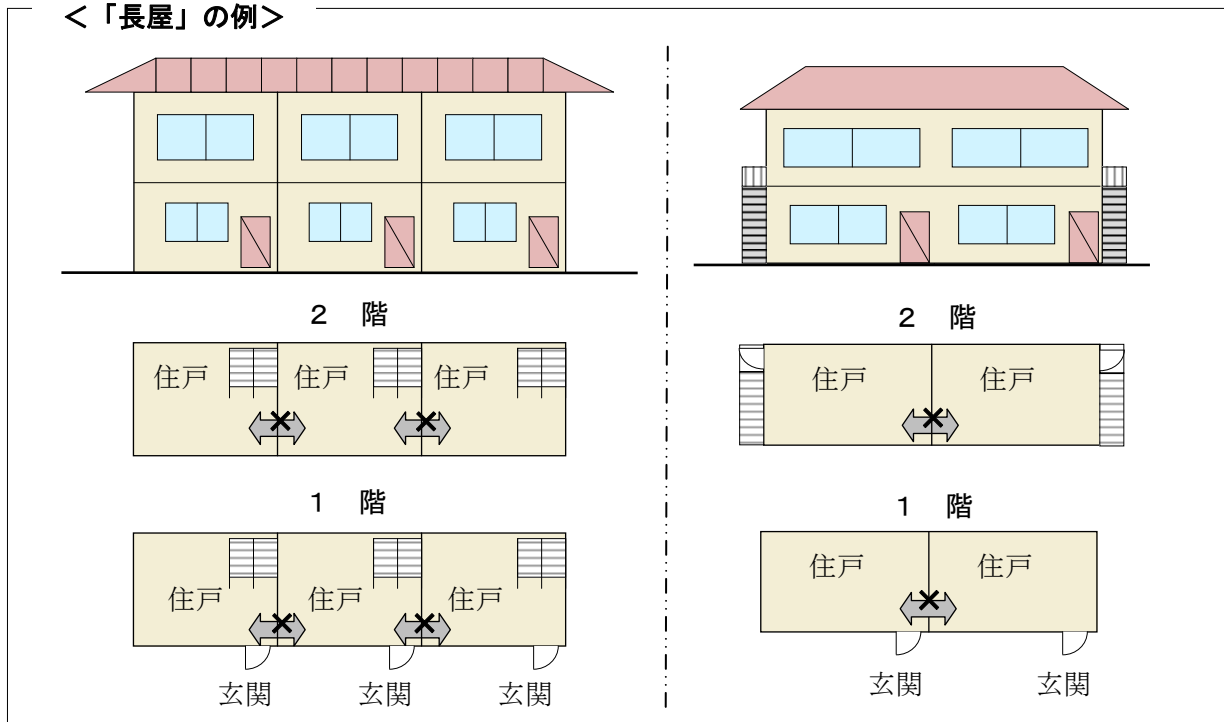
- ・ 玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは階段又は居室等を共用し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの



◆「長屋」とは

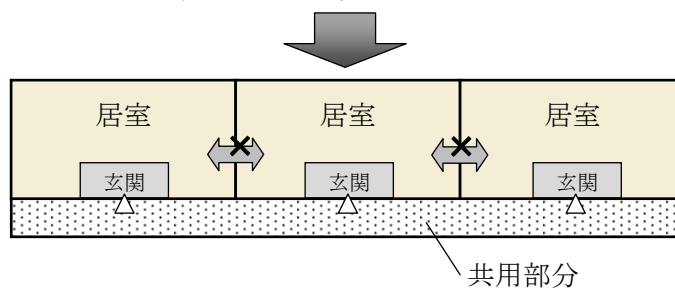
- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、かつ建築物の出入り口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有しないものを指します。

<「長屋」の例>



◆建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



※「住戸の数が3戸以上のものを除く」

- ・ 当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の2世帯住宅（2戸の長屋）が建築できるよう、住戸の戸数が2戸のものについては、除外しています。

◆建基法別表第2（い）項第2号に掲げる住宅

- ・住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3で定めるものをいいます。
- ・建築基準法施行令第130条の3で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用途として供し、かつ、次に掲げる各用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く）をいいます。
 1. 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く）
 2. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 3. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
 4. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては0.75KW以下のものに限る）
 5. 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては0.75KW以下のものに限る）
 6. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 7. 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては0.75KW以下のものに限る）

◆**建基法別表第 2（は）項第 5 号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類するもの**

- ・店舗、飲食店、その他これらに類するもののうち、建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 で定めるもので、その用途となる部分の床面積の合計が 500 m²以内のものが該当します。（3 階以上の部分をその用途とするものを除く。）
- ・建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 で定める建築物は、次に掲げるものをいいます。
 1. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
 2. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75KW 以下のものに限る。）
 3. 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75KW 以下のものに限る。）
 4. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 5. 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店
 6. 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

◆**建基法別表第 2（は）項第 3 号に掲げる病院**

- ・一般病院、精神・産科などの専門病院で、入所定員（ベット数）が 20 人以上のものをいいます。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		戸建住宅地区 (第一種低層 住居専用地域)	住宅地区 (第一種中高層 住居専用地域)
戸建住宅		○	○
長屋、共同住宅		☒	☒
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		☒	○
学校	幼稚園	☒	☒
	小学校、中学校、高等学校	☒	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	☒
	各種学校等	×	☒
図書館等		☒	☒
神社、寺院、教会等		☒	☒
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		☒	☒
診療所		☒	○
保育所		☒	○
病院		×	○
巡査派出所、公衆電話等		☒	☒
郵便の業務施設		☒	☒
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		×	×
遊戯施設・ 風俗施設等	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	×	×
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×
	カラオケボックス等	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×
	公衆浴場	☒	☒
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×
倉庫	自己用倉庫	×	×
	倉庫業用の倉庫	×	×
畜舎		×	×
自動車教習所		×	×
自動車車庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	×	☒
	建築物付属自動車車庫	△	△
工場・倉庫等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×	×
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	×	×

○：建築できるもの ×：建築できないもの ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		沿道利用地区A (第一種住居地域)	沿道利用地区B (第二種住居地域)
戸建住宅		○	○
長屋、共同住宅		○	○
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		○	○
学 校	幼稚園	○	○
	小学校、中学校、高等学校	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○
	各種学校等	○	○
図書館等		○	○
神社、寺院、教会等		○	○
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		○	○
診療所		○	○
保育所		○	○
病院		○	○
巡査派出所、公衆電話等		○	○
郵便の業務施設		○	○
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		△	○
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	△	○
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	△
	カラオケボックス等	×	△
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×
	公衆浴場	○	○
倉 庫	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×
	自己用倉庫	△	○
倉庫業用の倉庫		×	×
畜舎		△	○
自動車教習所		△	○
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	△	△
	建築物付属自動車車庫	△	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	△	△
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×	×
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

- 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。

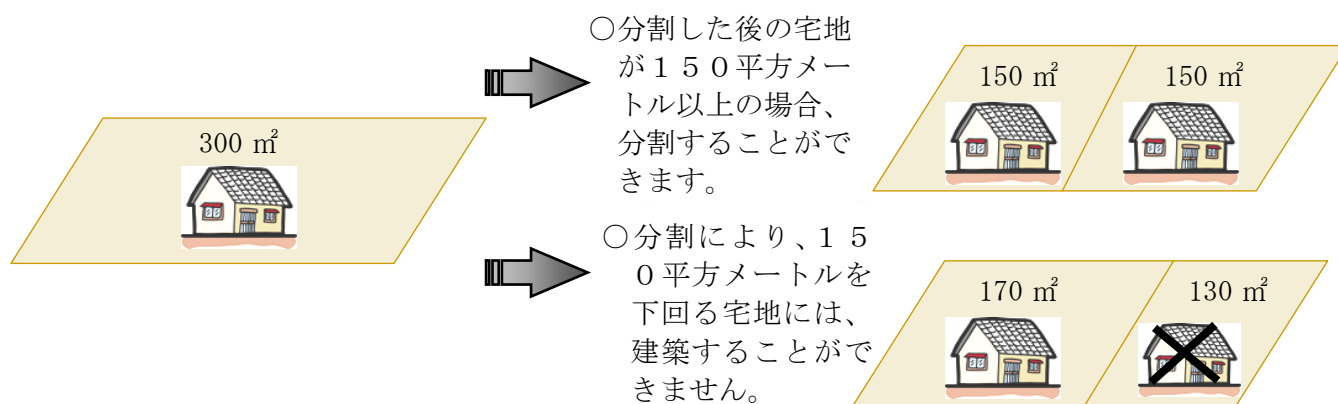
地区名	戸建住宅地区	住宅地区	沿道利用地区 A	沿道利用地区 B
敷地面積の最低限度	150 m ²			300 m ²

※ただし、下記については、この限りではない。

- ・ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物及び市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地の用に供するもの。
- ・ 印西市木下・竹袋土地区画整理事業による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、本規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。

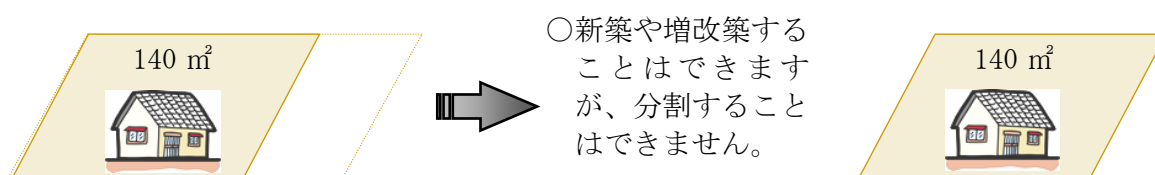
①. 敷地分割する場合(例、戸建住宅地区/住宅地区/沿道利用地区 A)

- 敷地面積が150平方メートル以上の土地であっても、分割により、150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、150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150平方メートル未満の場合(例、戸建住宅地区/住宅地区/沿道利用地区 A)

- 地区計画決定時において、敷地面積が150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。



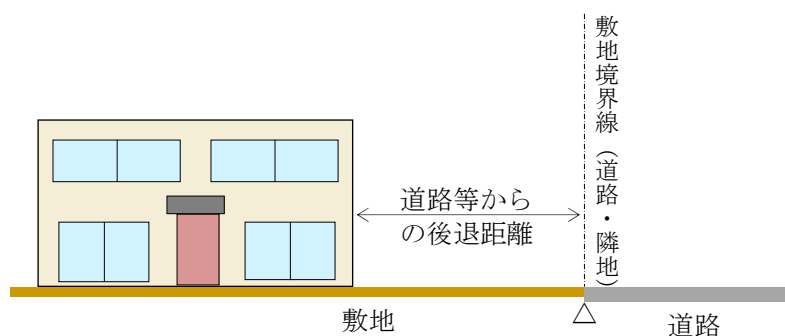
3 壁面の位置の制限

- 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、道路境界線及び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	建築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後退距離は、次の値以上とする	例 外
戸建住宅地区	1メートル	以下の各部分においては適用しない ア．外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のとき。 イ．物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内のもの ウ．別棟の自動車車庫で軒の高さが2.3 m以下のもの
住宅地区		
沿道利用地区A		

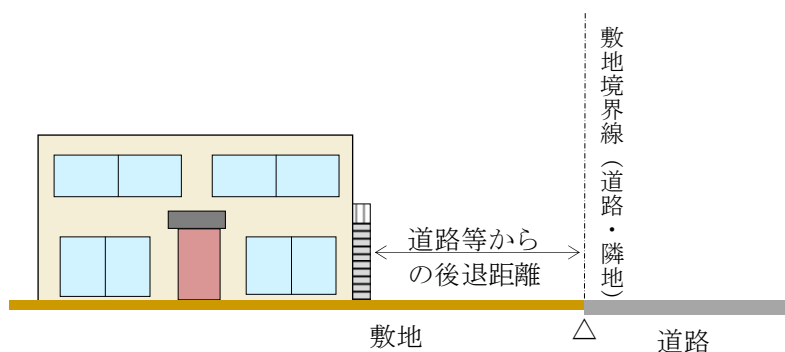
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



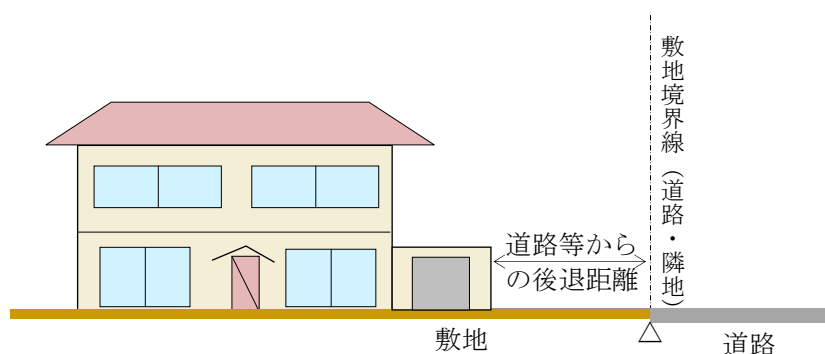
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



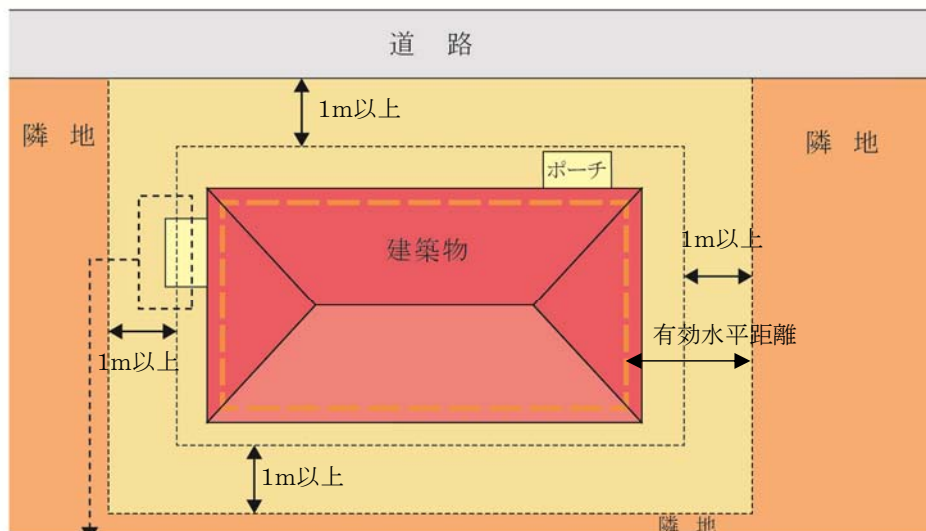
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。



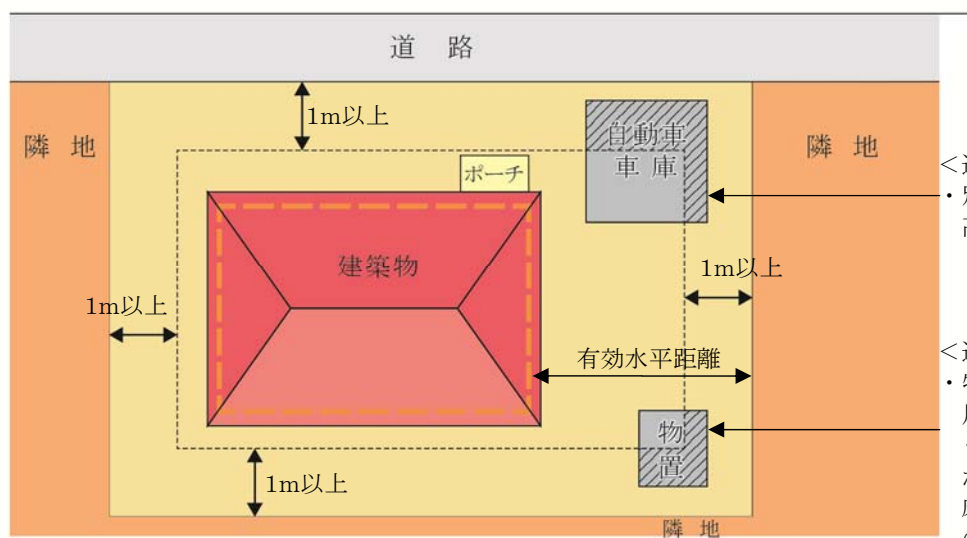
③. 道路等からの後退距離一地区別

◆戸建住宅地区、住宅地区、沿道利用地区A



<適用除外>

- ・外壁等の中心線の延長の合計が3m以下



<適用除外>

- ・別棟の自動車庫で軒の高さが2.3m以下のもの

<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途（自動車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの

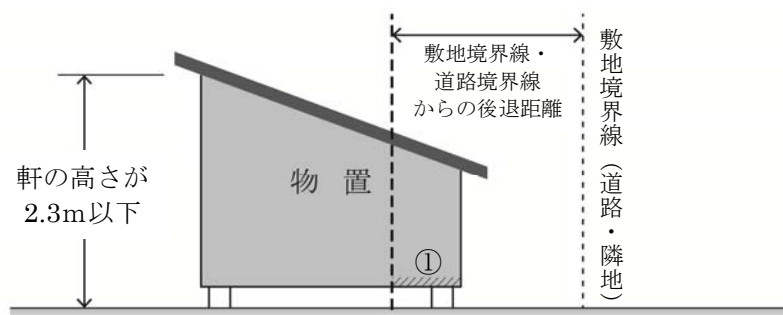
④. 適用除外となるもの

④－１. 物置・自動車車庫等の附属建築物

◆戸建住宅地区、住宅地区、沿道利用地区A

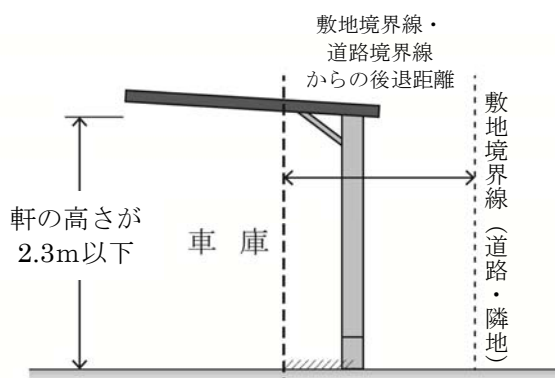
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置の床面積を指します。（下図①の部分）



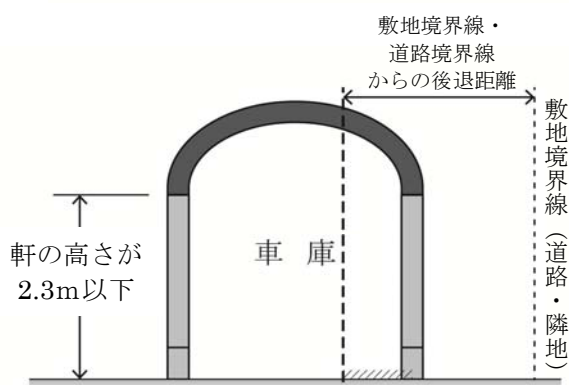
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの



<適用除外>

- ・別棟の自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のもの



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。

- ・屋根、外壁など建築物等の色彩は良好な住環境に相応しい落ち着いた色合いのものとする。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気をも損なう恐れがあります。



周辺環境に配慮した中間色を基調とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

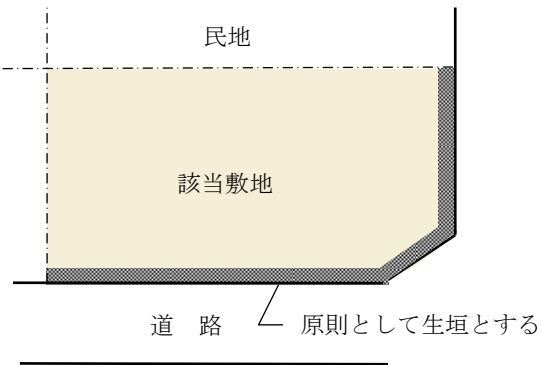
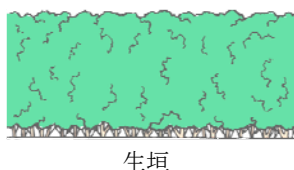
5 垣又はさくの構造の制限

○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。

地区名	戸建住宅地区	住宅地区	沿道利用地区A	沿道利用地区B
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○			

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は、安全に配慮した構造のもので、地盤面からの高さは2 m以下とし、その上部の1 m以上を開放性のあるフェンス等を使用するものとします。

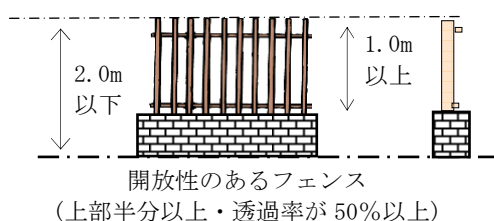
・道路境界線側において制限を受けます。 	・道路に面する部分は原則として生垣とします。 

※門扉、門柱については、この限りではありません。

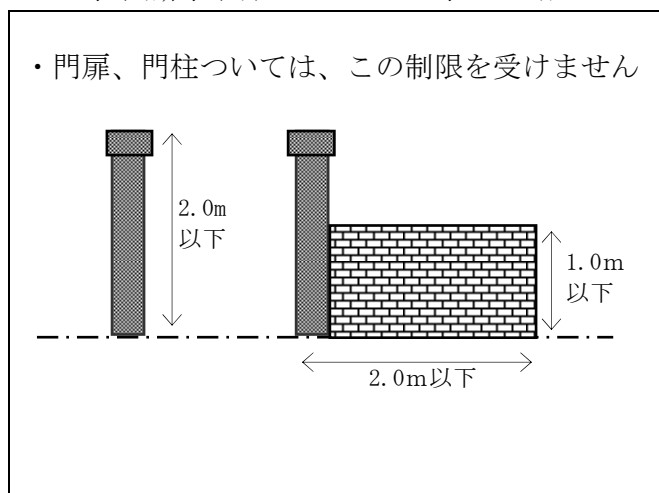
- ・生垣以外とする場合は安全に配慮した構造のもので、下図のとおりとします。
- ・さくの構造は、以下のようなものが認められます。

透過率(%) =

透視可能な部分の面積 / さく等の面積 × 100



- ・ただし、門扉、門柱については、この限りではありません。



地区計画運用基準（案）

【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

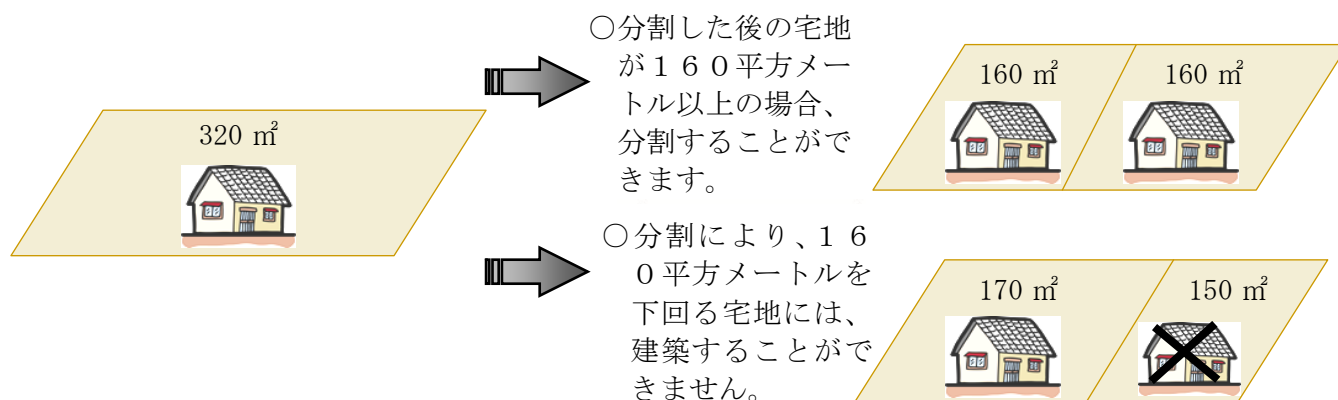
- 敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区計画名	木下東地区地区計画
敷地面積の最低限度	160 m ²

※ただし、本地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)

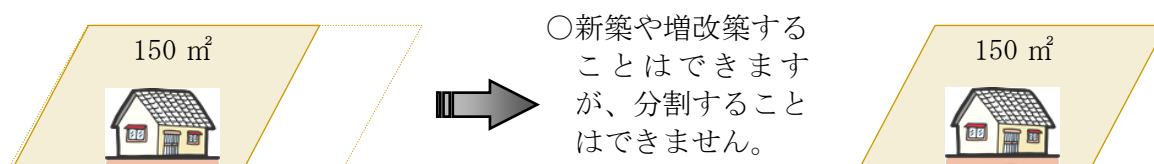
①. 敷地分割する場合

- 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。

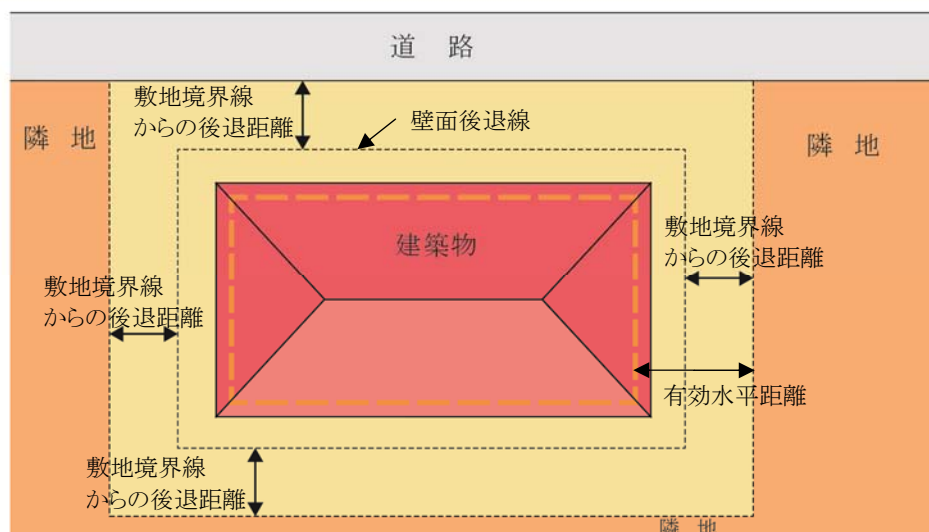


2 壁面の位置の制限

- ・建築物を建築する場合は、良好な市街地環境を保全するため、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。

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	以下の各部分においては適用しない ・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

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図



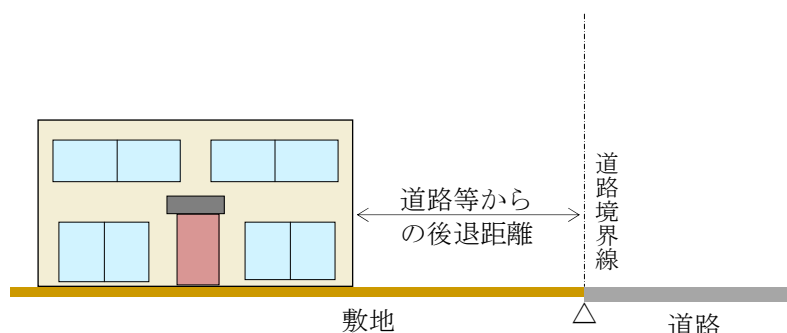
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

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。

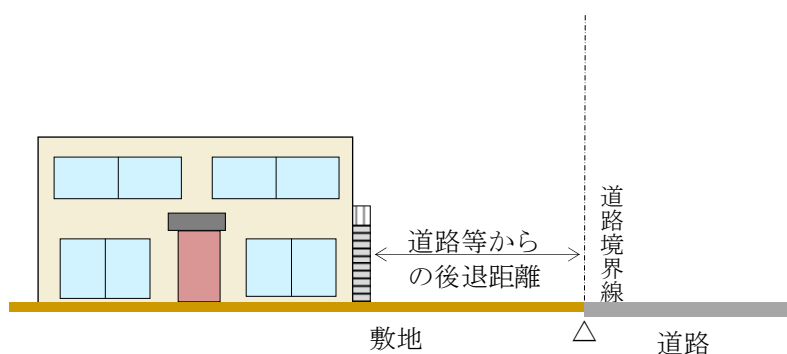
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



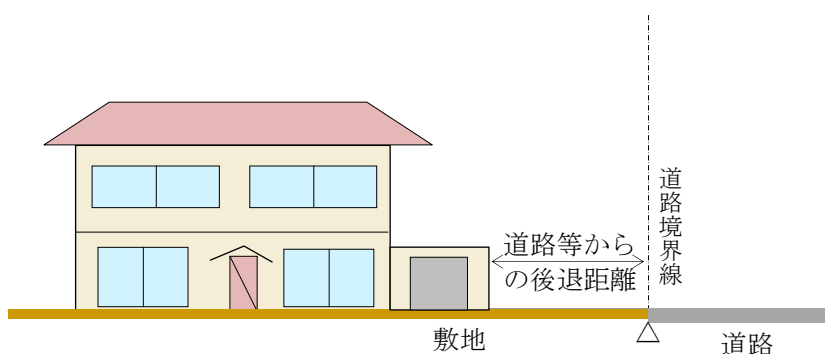
◆屋外階段等について

- ・ 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 宅地内の一面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

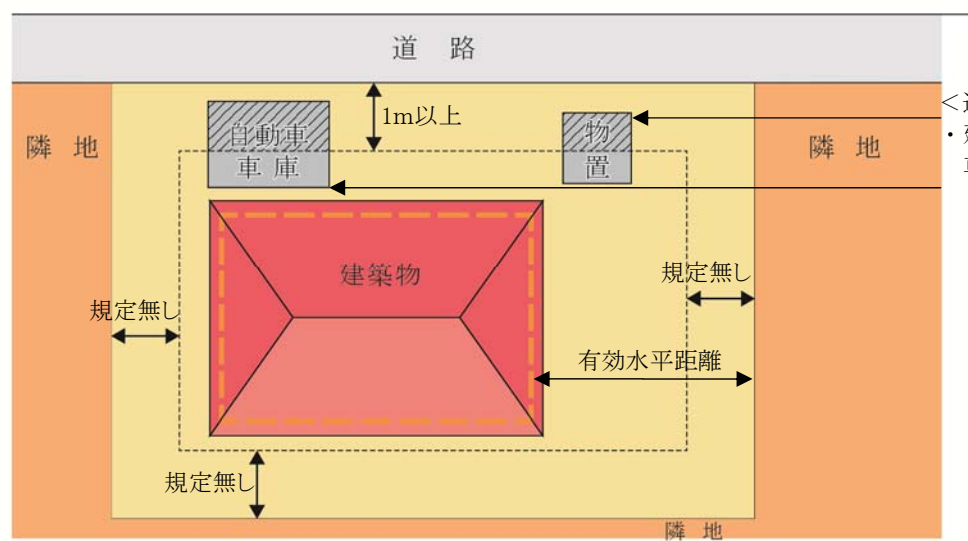
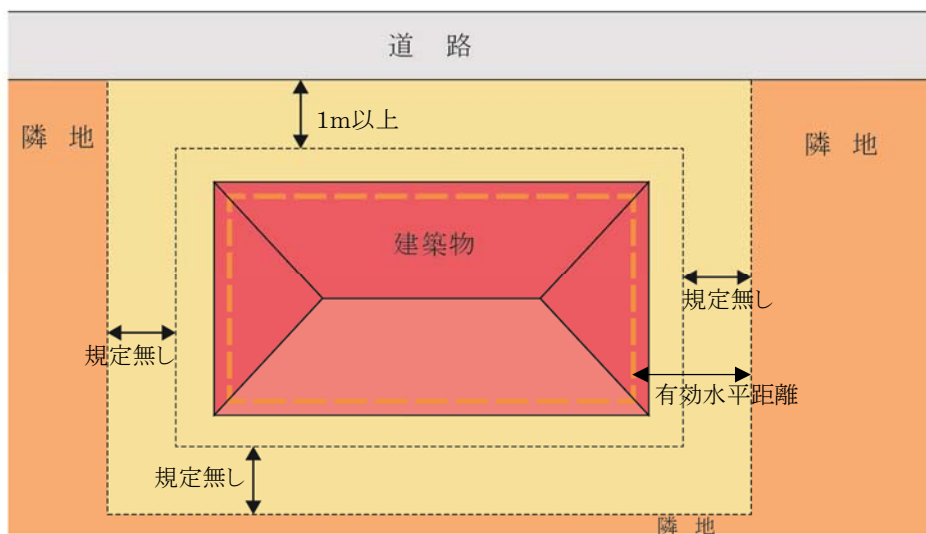


◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。

・道路境界線側において制限を受けます。 民地 該当敷地 道路 原則として生垣とする	・道路に面する部分は原則として生垣とします。 生垣

※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。

・さくの構造は、以下のようなものが認められます。 2.0m 以下 1.0m 以上 ・高さは2 m以下 ・上部1 m以上をフェンスや金属柵

地区計画運用基準（案）

【小林北四丁目地区】

印西市都市計画課

平成30年4月

目 次

1	建築物等の用途の制限	1
2	建築物の容積率の最高限度	5
3	建築物の建蔽率の最高限度	6
4	建築物の敷地面積の最低限度	7
5	壁面の位置の制限	8
6	建築物等の高さの最高限度	16
7	建築物等の形態又は意匠の制限	18
8	垣又はさくの構造の制限	19

1 建築物等の用途の制限

- ・地区の良好な市街地環境を維持・保全するため、以下の用途以外の建築物等について制限をしています。

地区名	用途地域	建築することができる建築物
戸建住宅地区	第一種中高層 住居専用地域	(1) 戸建住宅
		(2) 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3号に掲げる共同住宅（住戸の数が3以上のものを除く）
		(3) 上記に掲げる建築物に付属するもの
		(4) 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

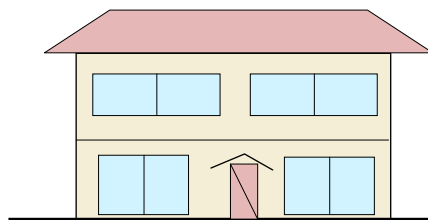
- ・地区の良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
沿道利用地区	第一種住居地域	(1) 建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎
		(2) 建基法別表第2（に）項第2号に掲げる工場

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

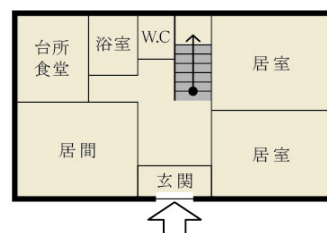
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

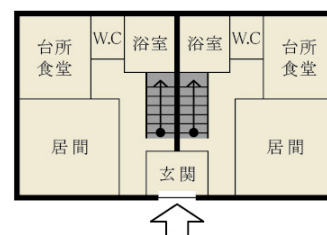
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



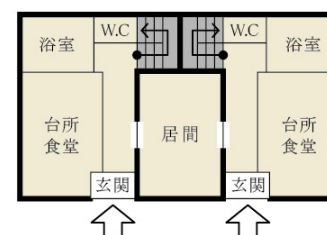
②玄関共用型

- ・ 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



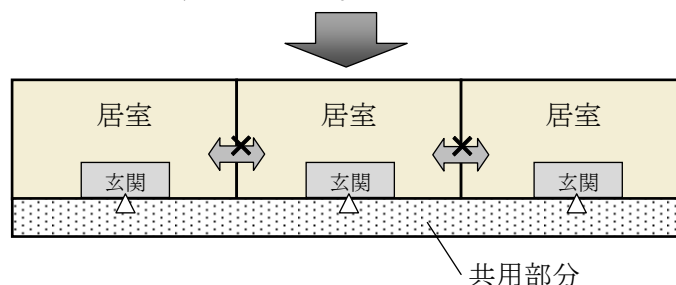
③内部共用型

- ・ 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



◆建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅

- ・共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



※「住戸の数が3戸以上のものを除く」

- ・当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の2世帯住宅（2戸の長屋）が建築できるよう、住戸の戸数が2戸のものについては、除外しています。

◆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（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0.75KW以下のものに限る））以外の工場の建築を制限しています。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		戸建住宅地区 (第一種中高層住居 専用地域)	沿道利用地区 (第一種住居地域)
戸建住宅		○	○
長屋、共同住宅		☒	○
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		☒	○
学 校	幼稚園	☒	○
	小学校、中学校、高等学校	☒	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	☒	○
	各種学校等	☒	○
図書館等		☒	○
神社、寺院、教会等		☒	○
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		☒	○
診療所		☒	○
保育所		☒	○
病院		☒	○
巡査派出所、公衆電話等		☒	○
郵便の業務施設		☒	○
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		×	△
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	×	△
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×
	カラオケボックス等	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×
	公衆浴場	☒	○
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×
倉 庫	自己用倉庫	×	△
	倉庫業用の倉庫	×	×
畜舎		×	☒
自動車教習所		×	△
自 動 車 車 庫	独立自動車庫（付属車庫を除く）	☒	△
	建築物付属自動車庫	△	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	☒
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	△
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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		×	×
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 建築物の容積率の最高限度

- 住宅地区Bにおいては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率の最高限度）が定められています。

地 区 名	戸建住宅地区	沿道利用地区
容 積 率 の 最 高 限 度	100%	

- ・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

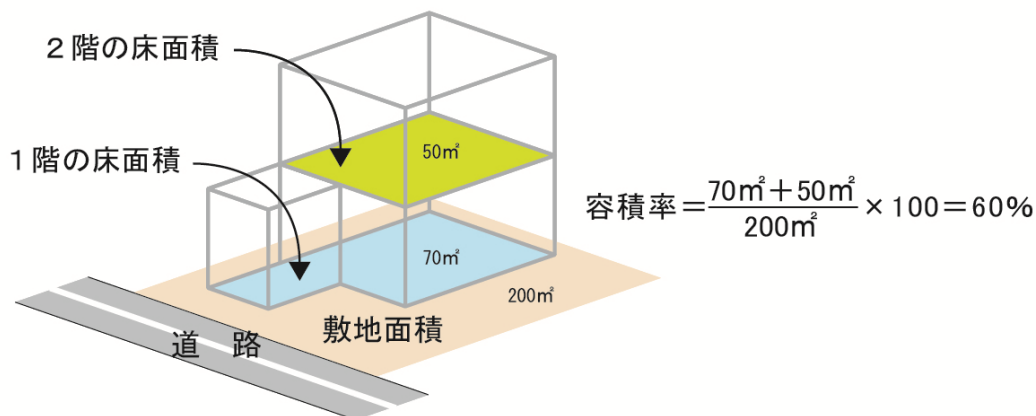
■用語の解説

○容積率とは

- ・容積率とは、建築物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積(各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(例)



- ・なお、以下の部分については容積対象から除くことができます。
 - ・自動車車庫、自転車駐輪場の用途の利用する部分で、それらの床面積の合計が延べ面積の5分の1までの部分。
 - ・住宅及び共同住宅の地階で、その天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度とする。
 - ・共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積。

3 建築物の建蔽率の最高限度

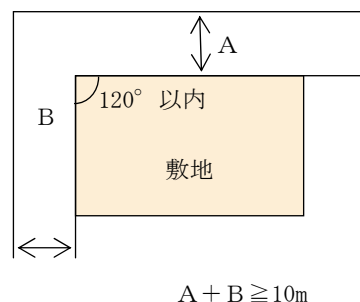
- ・住宅地区Bにおいては、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建蔽率の最高限度）が定められています。

地 区 名	戸建住宅地区	沿道利用地区
容 積 率 の 最 高 限 度	50%	

- ・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

※建蔽率にかかる角地緩和（角地の定義は右図参照）

- ・規定された条件を満たした街区の角にある敷地内にある建築物等については、10パーセント緩和されます。



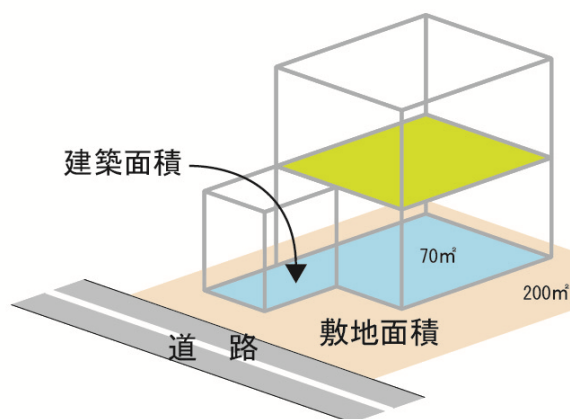
■用語解説

○建蔽率とは

- ・建蔽率とは、建築面積の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

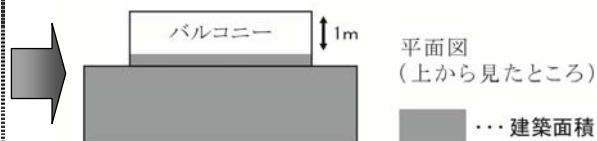
(例)



$$\text{建蔽率} = \frac{70\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100 = 35\%$$

- ・なお、以下の部分については建築面積に算入されません。

- ・地階で、地盤面上1メートル以下にある部分。
- ・軒、庇、はね出し縁等で、外壁等の中心線から1メートル以上突き出した部分は、その端から水平距離1メートルの部分。
- ・国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分。



4 建築物の敷地面積の最低限度

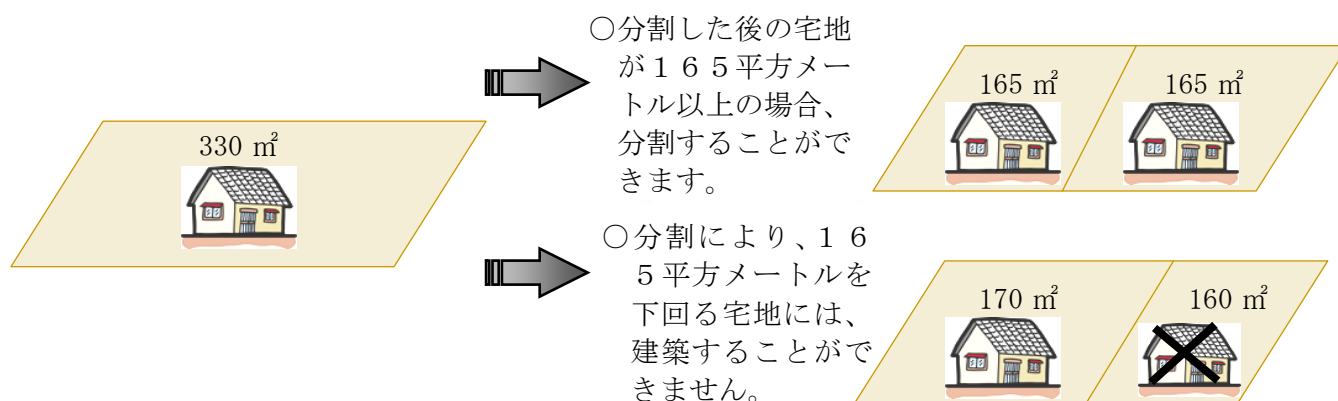
- 敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	戸建住宅地区	沿道利用地区
敷地面積の最低限度	165 m ²	

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

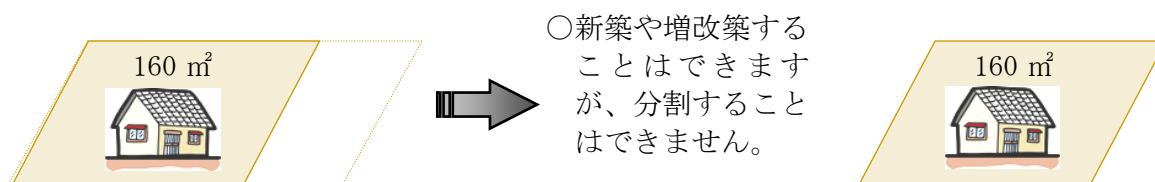
①. 敷地分割する場合

- 敷地面積が165平方メートル以上の土地であっても、分割により、165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、165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165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165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。



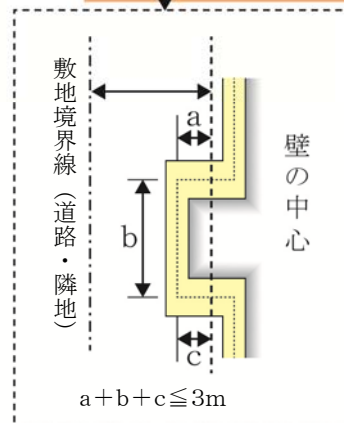
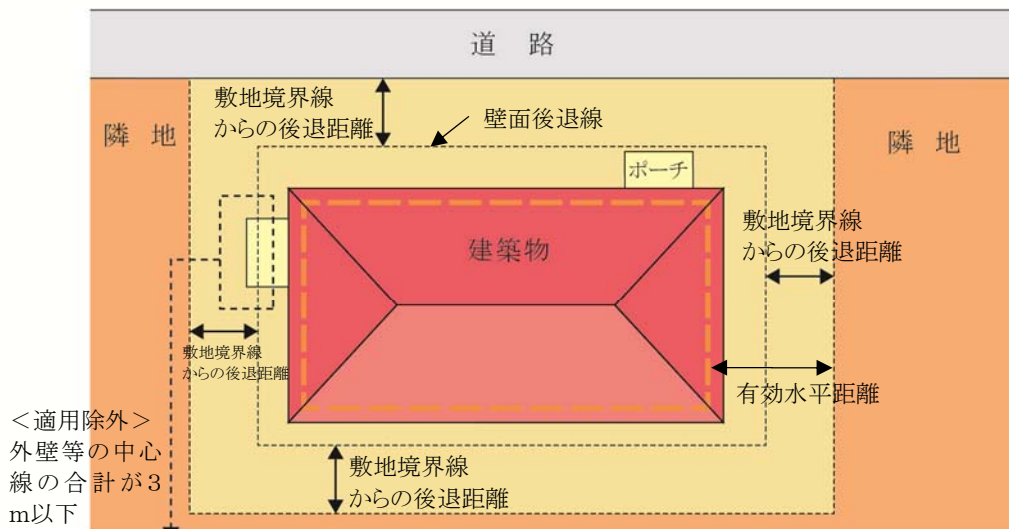
5 壁面の位置の制限

- 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、道路境界線及び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	計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
戸建住宅地区	・ 3号壁面線については、1. 2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. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のとき。 イ. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3 m以下で、かつ床面積の合計が5 m²以内のもの ウ. 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 8 m以下で、かつ床面積の合計が8 m²以内のもの
沿道利用地区	・ 2号壁面線については、1. 5メートル ・ 1号壁面線については、2. 0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、柱のある玄関ポーチその他これらに類するもの イ. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3 m以下で、かつ床面積の合計が5 m²以内のもの ウ. 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 8 m以下で、かつ床面積の合計が8 m²以内のもの

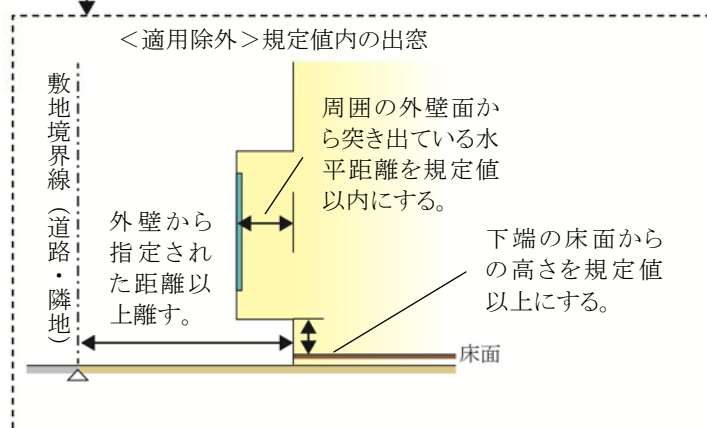
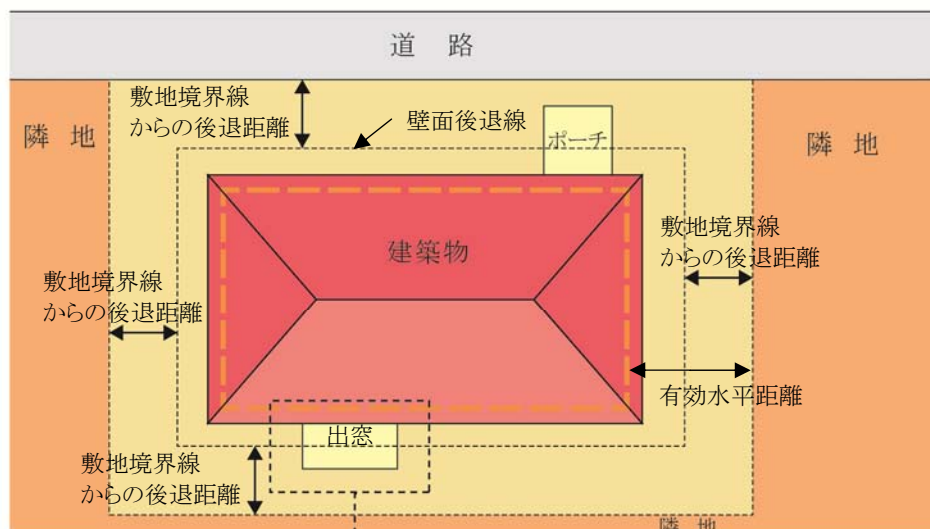
①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

◆戸建住宅地区



※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。

◆沿道利用地区



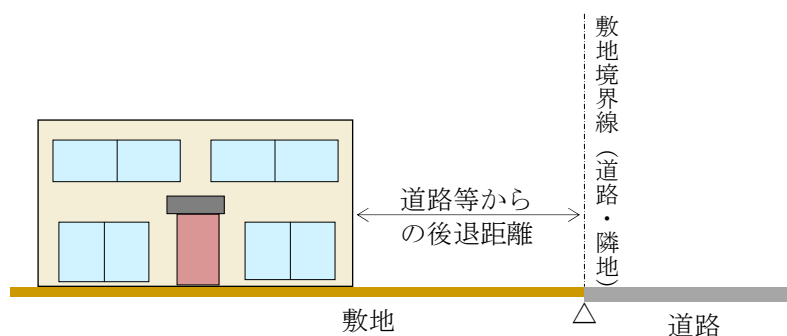
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

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。

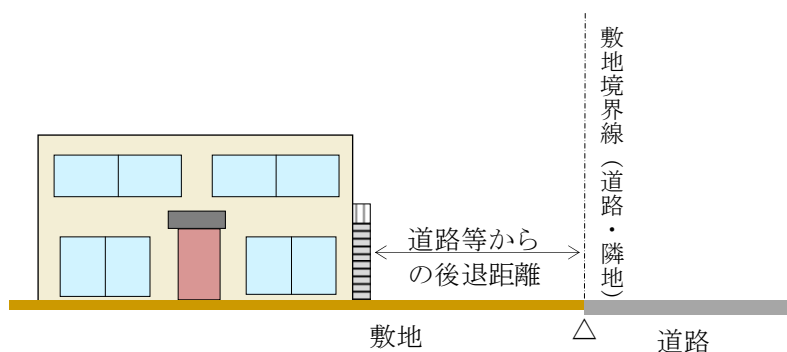
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



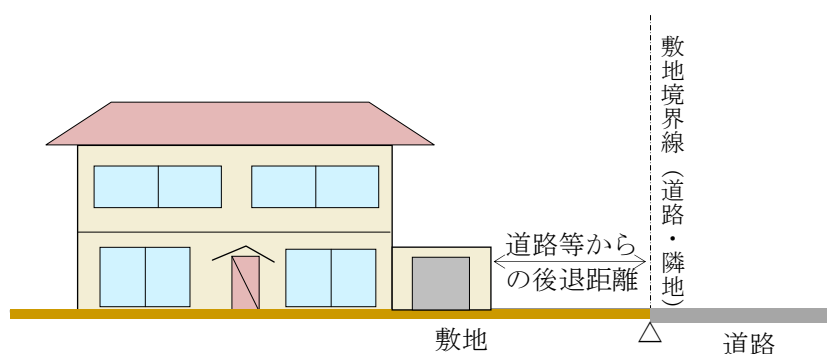
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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

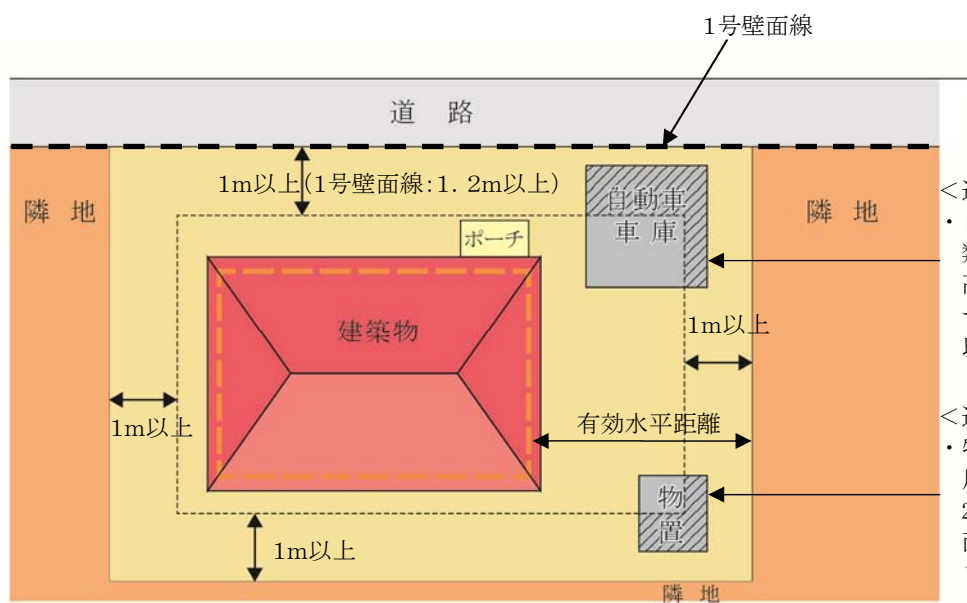


◆他の用途との併用車庫等について

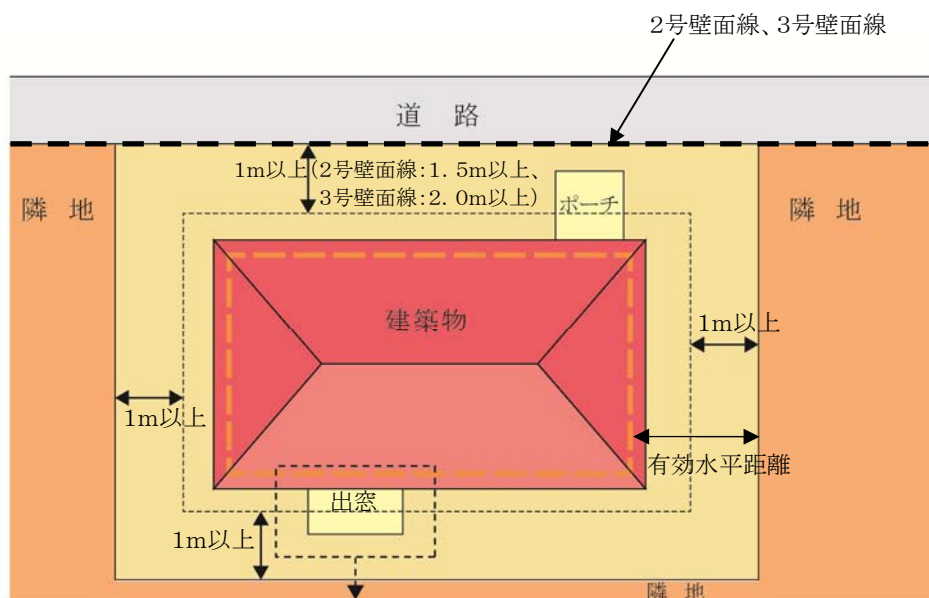
- ・ 家屋と車庫等（物置等を含む。）が一体的に建築されているものについては、その外壁までの距離となります。



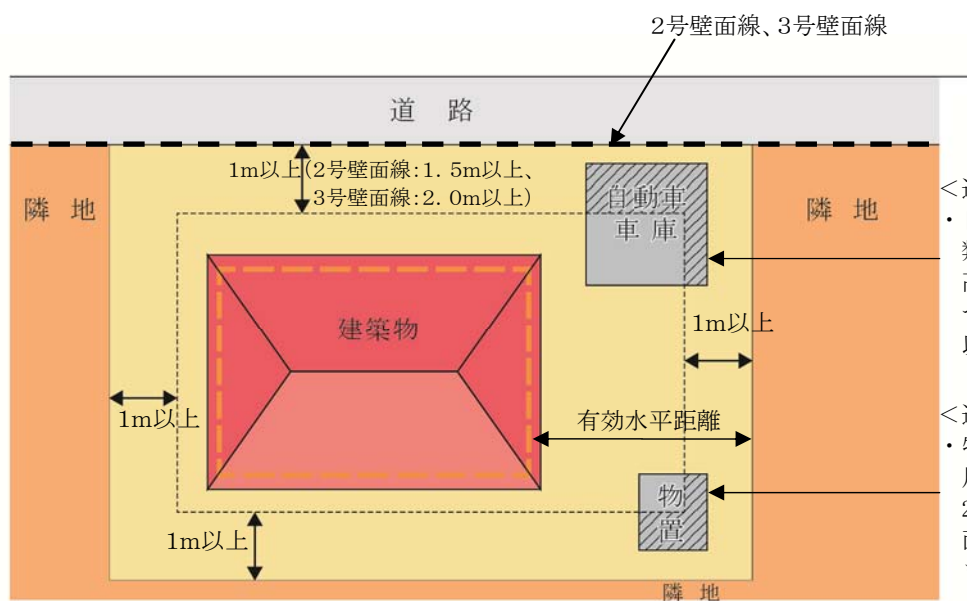
◆戸建住宅地区



◆沿道利用地区



<適用除外>
・規定値内の出窓



<適用除外>
・自動車車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が8㎡以内のもの

<適用除外>
・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの

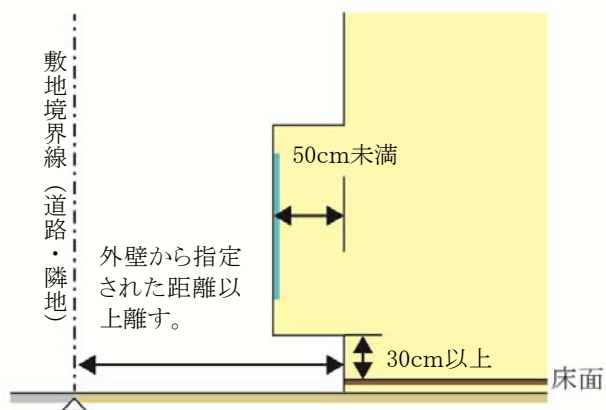
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

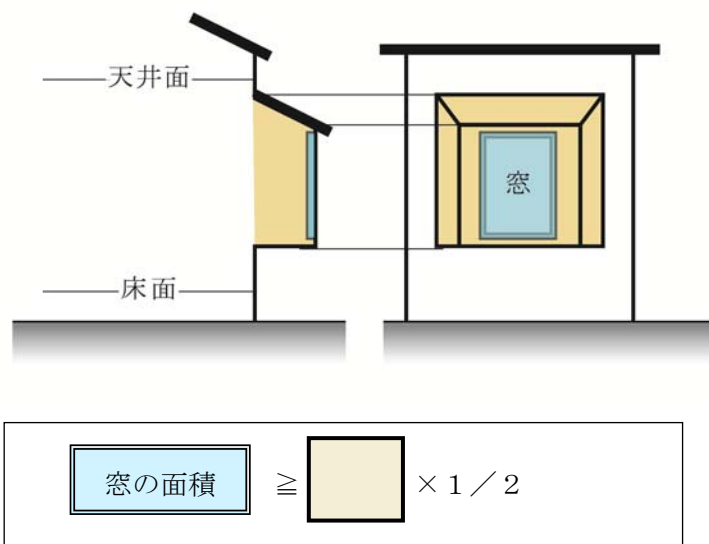
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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〕

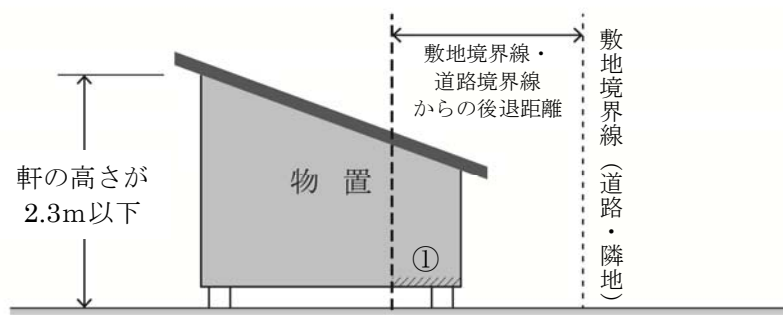


④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

◆全地区共通

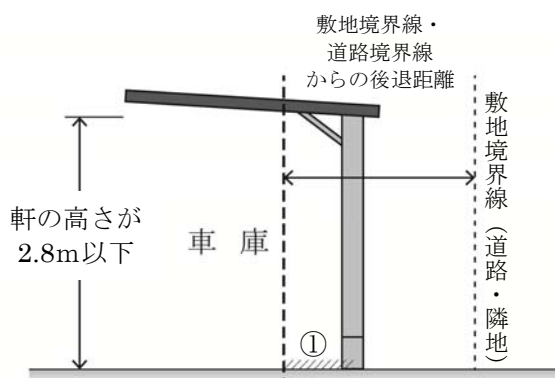
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



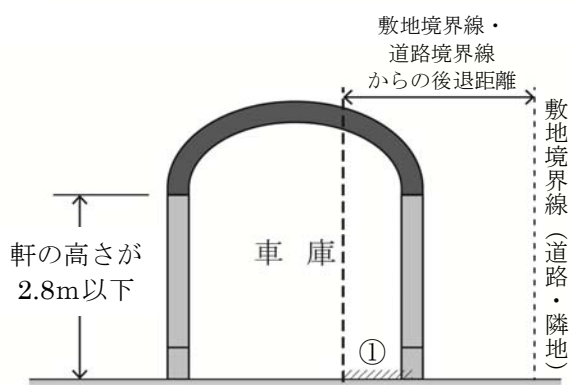
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの



6 建築物等の高さの最高限度

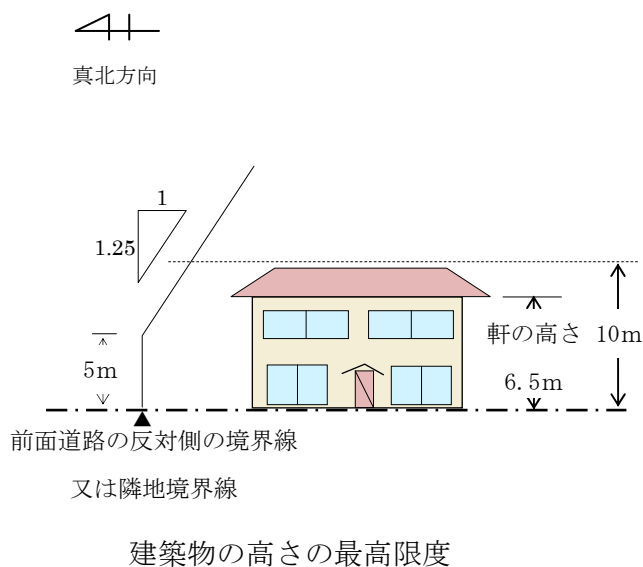
○建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	戸建住宅地区	沿道利用地区
建築物の高さの最高限度	地盤面から10m以下とし、かつ軒の高さは6.5m以下としなければならない。 また、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5mを加えたもの以下としなければならない。	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下、かつ当該水平距離から4mを減じたものに0.6を乗じて得たものに10mを加えたもの以下としなければならない。
高度地区	第二種高度地区	

※建築物の高さとは、地盤面からの高さをいいます。

◆戸建住宅地区

(参考図)

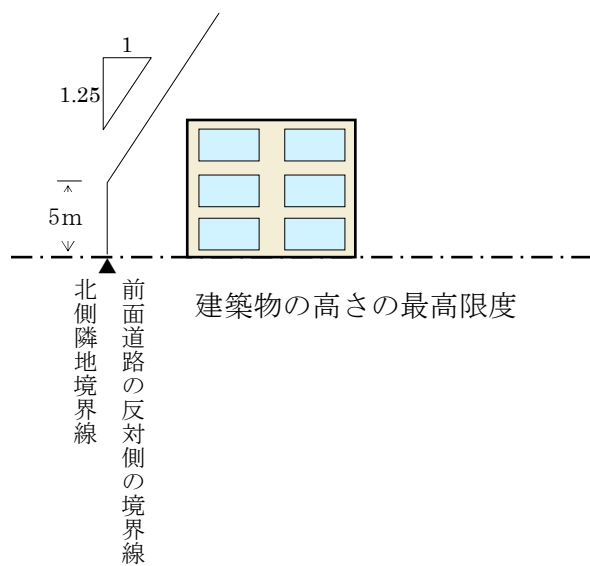


◆沿道利用地区

(参考図)



真北方向



左図の内容、かつ当該水平距離から4 mを減じたものに0.6を乗じて得たものに10 mを加えたもの以下としなければなりません。

7 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。

■戸建住宅地区

- ・本地区計画の都市計画決定時に本地区計画区域を対象に施工中の開発行為により計画された建築物の地盤面の高さを変更してはならない。ただし、敷地の出入口、車庫及び物置等の建築、設置のために必要な最低限度の変更についてはこの限りでない。

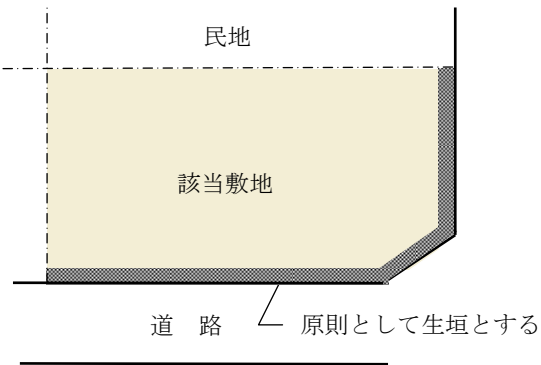
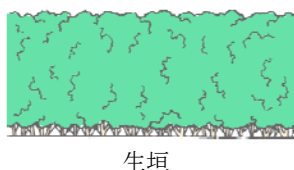
8 垣又はさくの構造の制限

○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。

地区名	戸建住宅地区	沿道利用地区
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○	

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は、安全に配慮した構造のもので、地盤面からの高さは2 m以下とし、その上部の1 m以上を開放性のあるフェンス等を使用するものとします。

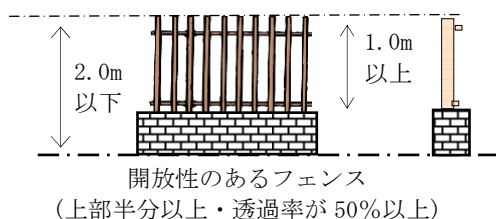
・道路境界線側において制限を受けます。  民地 該当敷地 道路 原則として生垣とする	・道路に面する部分は原則として生垣とします。  生垣

※門扉、門柱については、この限りではありません。

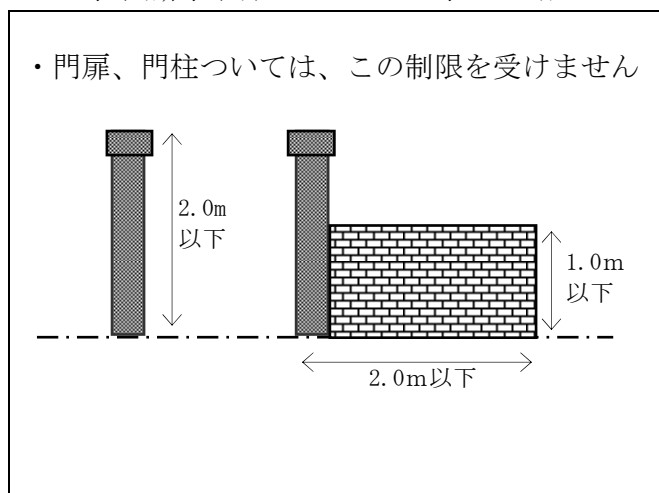
- ・生垣以外とする場合は安全に配慮した構造のもので、下図のとおりとします。
- ・さくの構造は、以下のようなものが認められます。

透過率(%) =

透視可能な部分の面積 / さく等の面積 × 100



- ・ただし、門扉、門柱については、この限りではありません。



地区計画運用基準（案）

【木刈七丁目地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	壁面の位置の制限	7
4	壁面後退区域における工作物等の設置の制限	13
5	建築物等の形態又は意匠の制限	14
6	垣又はさくの構造の制限	15

1 建築物等の用途の制限

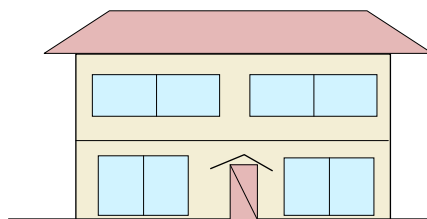
- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区	第一種低層 住居専用地域	(1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「基準法」という。）別表第 2 (い) 項第 2 号に掲げる住宅
		(2) 長屋
		(3) 建基法別表第 2 (い) 項第 3 号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿
		(4) 建基法別表第 2 (い) 項第 4 号に掲げる学校
		(5) 建基法別表第 2 (い) 項第 5 号に掲げる建築物
		(6) 建基法別表第 2 (い) 項第 7 号に掲げる公衆浴場

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

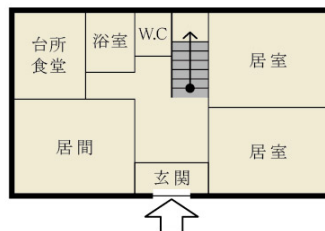
- ・ 1 戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



＜「戸建住宅」の例＞

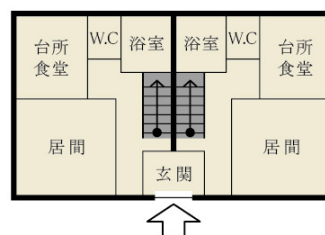
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



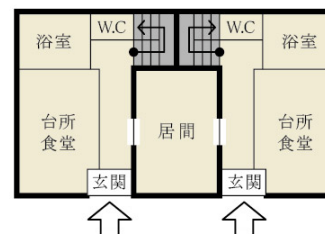
②玄関共用型

- ・ 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

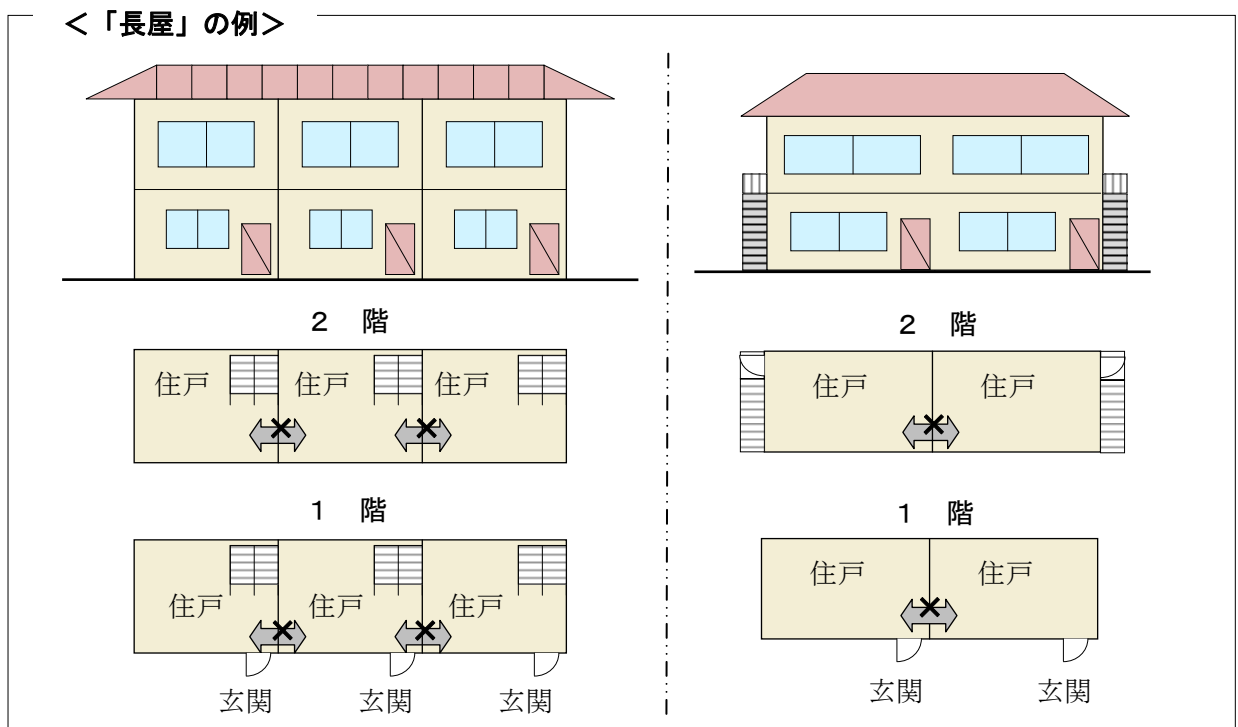


○建基法別表第2（い）項第2号に掲げる住宅

- ・住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3で定めるものをいいます。
- ・建築基準法施行令第130条の3で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用途として供し、かつ、次に掲げる各用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く）をいいます。
 1. 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く）
 2. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 3. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
 4. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては0.75KW以下のものに限る）
 5. 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては0.75KW以下のものに限る）
 6. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 7. 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては0.75KW以下のものに限る）

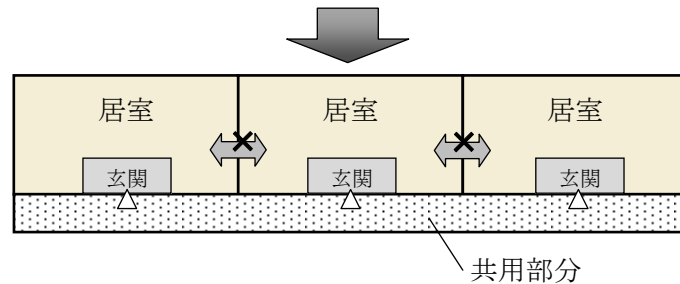
◆「長屋」とは

- ・2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



※「住戸の数が2戸のものを除く」

- ・当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の2世帯住宅（2戸の長屋）が建築できるよう、住戸の戸数が2戸のものについては、除外しています。
- ・寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。
- ・下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

○建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校

- ・幼稚園、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（い）項第7号に掲げる公衆浴場

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

■用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの		住宅地区 (第一種低層 住居専用地域)	備 考
※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。			
住宅等	戸建住宅	○	
	長屋、共同住宅	☒	
	寄宿舍	☒	
	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		☒	
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 遊 俗 戯 施 施 設 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	×	
	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	▲	▲面積制限あり
	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	▲	▲面積制限あり 1 階以下
	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

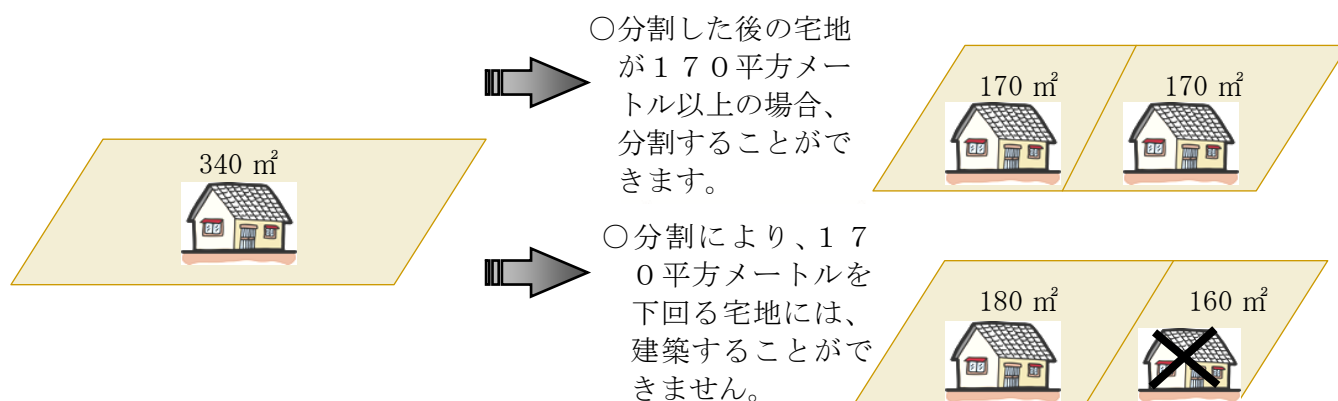
- ・現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	住宅地区
敷地面積の最低限度	170 m ²

※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、この限りではありません。

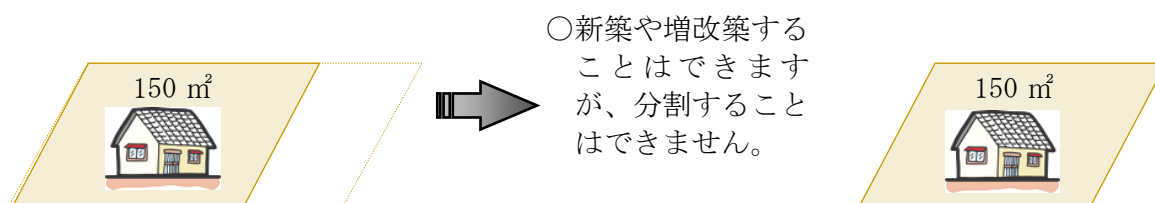
①. 敷地分割する場合

- ・敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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。



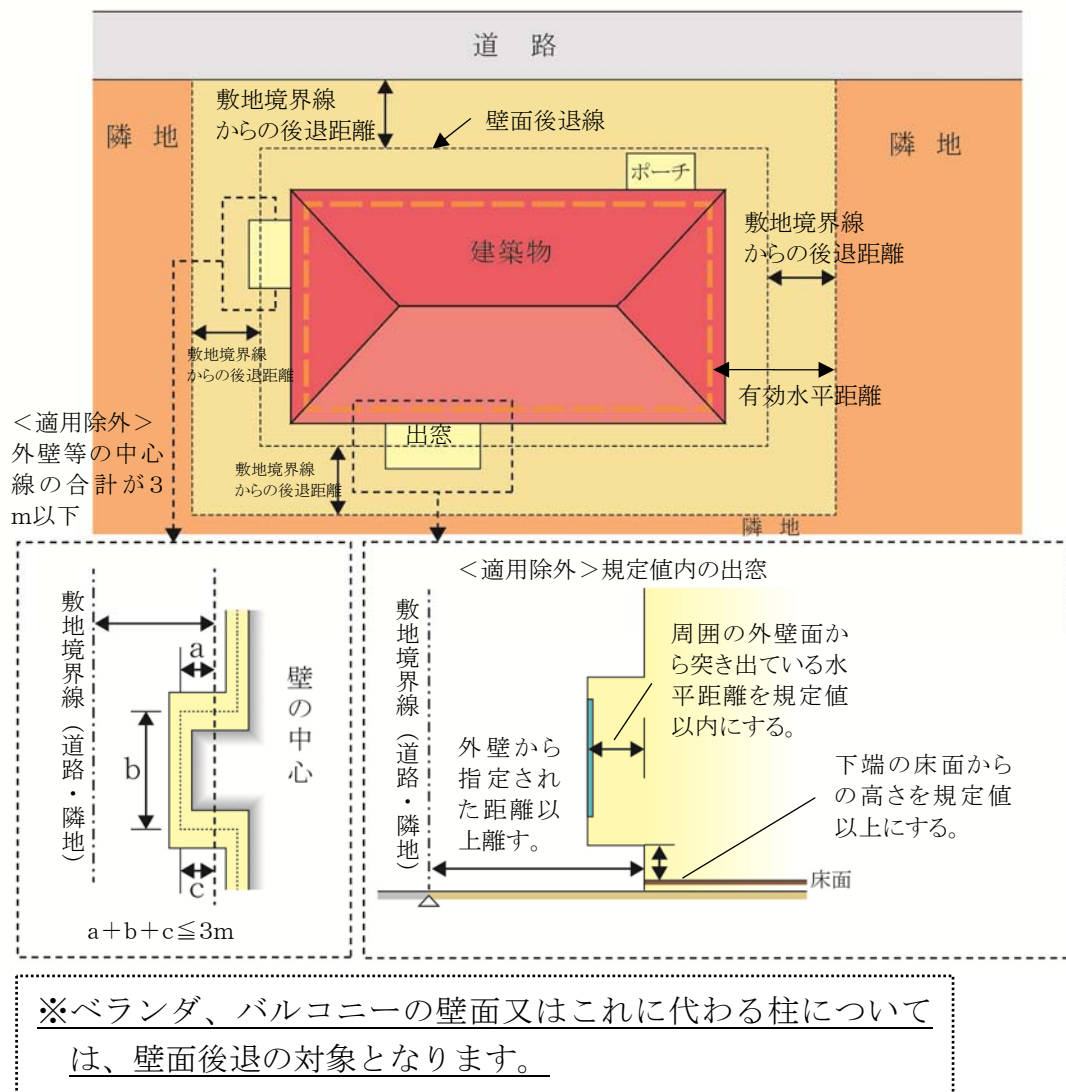
3 壁面の位置の制限

- ・建築物を建築する場合は、日照や通風・植栽空間を確保し良好な環境を保全するため、道路境界線及び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。

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
住宅地区	・ 1 号壁面線に設定された道路においては 4 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(1 号壁面線を除く) ア. 出窓、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下のとき。 イ. 附属建築物であって、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以内のとき。 ウ. 附属建築物であって、車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.8 m 以下で、かつ、床面積の合計が 10 m²以内のとき。

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

◆住宅地区

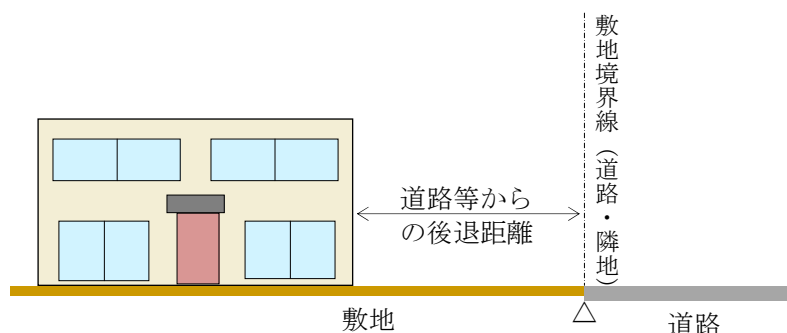


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

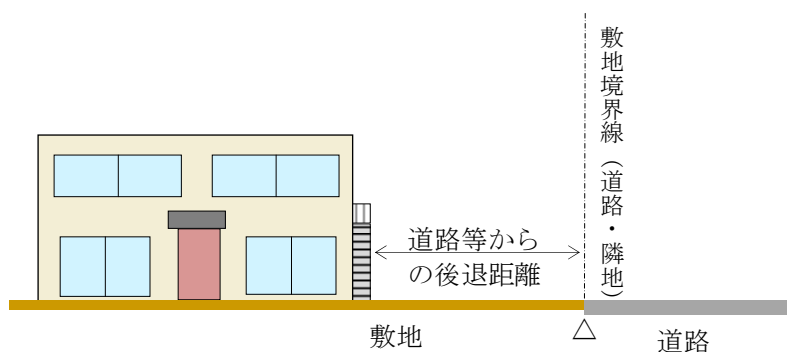
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

○外壁の場合



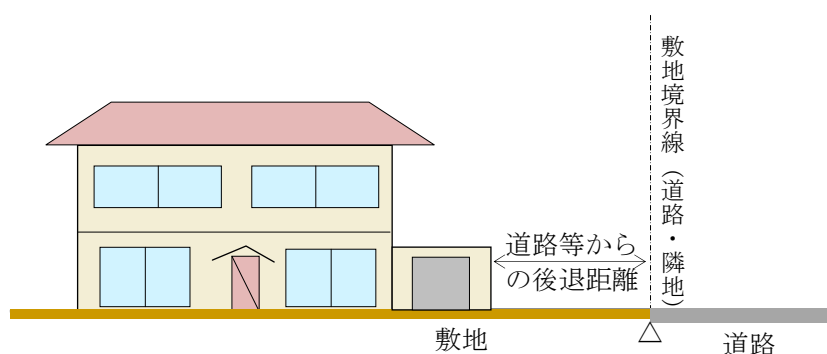
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



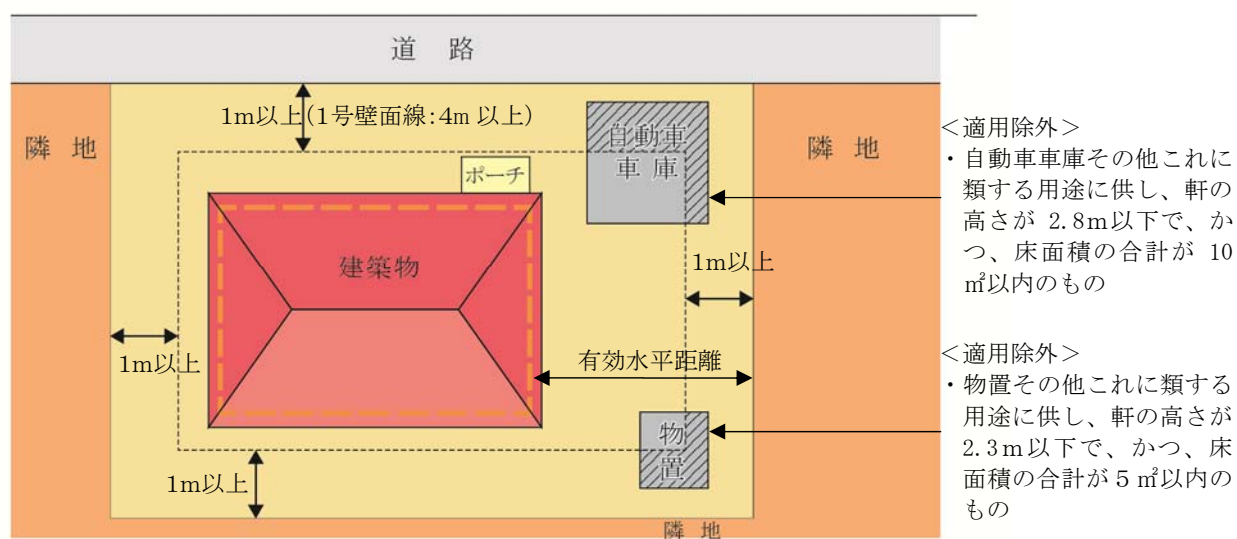
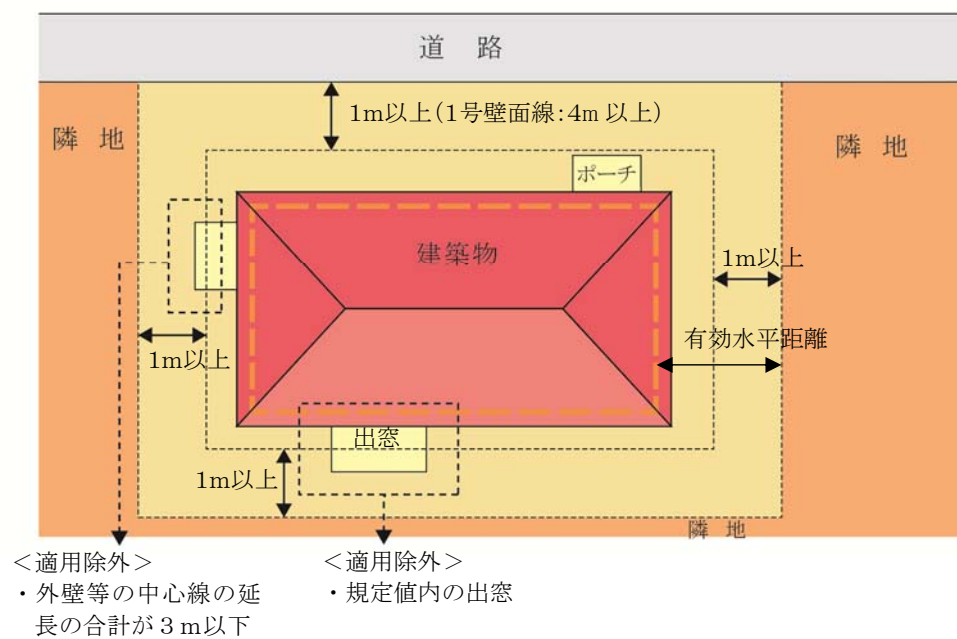
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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. 道路等からの後退距離

◆住宅地区



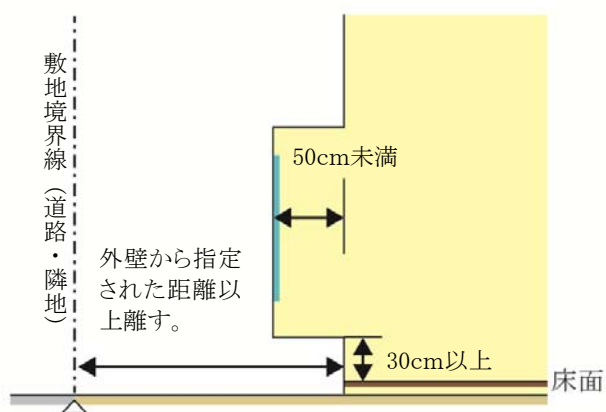
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

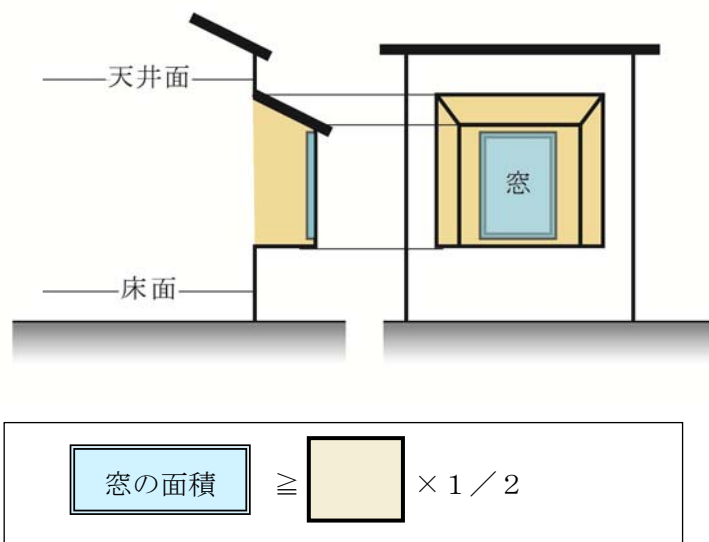
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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〕

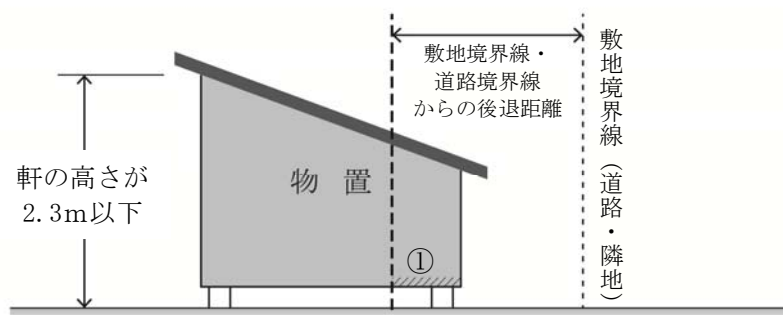


④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

◆全地区共通

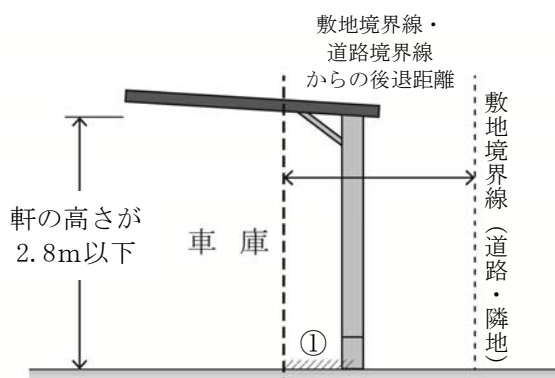
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



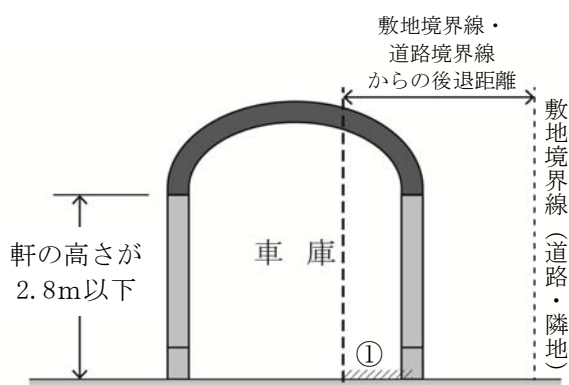
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの



4 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- ・壁面後退区域における工作物などの設置の制限が設定されています。

地区名	住宅地区
壁面後退区域における工作物の設置の制限	・壁面の位置の制限により壁面後退した区域には、看板、広告塔、自動販売機等、連続的な緑化空間の形成を妨げる工作物を設けてはならない。 ・ただし、垣又はさくの構造制限に適合したもの及び街路灯等、公共の用に供することを目的としたもので市長が認めたものについては、この限りではない。

5 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定められています。

1. 建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



落ち着いた色が感じられる色彩とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

2. また、市道 29-128 号線沿いの法面を含む敷地内の地盤高は、本地区計画の都市計画決定時における地盤高から変更してはならない。ただし、敷地の出入口、車庫及び物置等の建築並びに作庭のために必要な最低限度の変更については、この限りでない。

6 垣又はさくの構造の制限

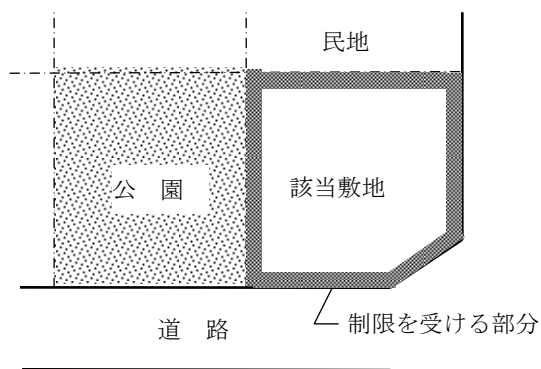
- ・街並みの美観の向上、地震による倒壊等の安全面から、垣又はさくの構造の制限が定められています。

地区名	住宅地区
垣またはさくの構造の制限を受ける地区	○

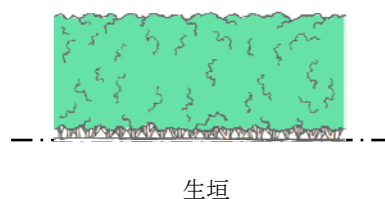
■垣またはさくの構造の制限

- ・敷地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。

- ・壁面後退区域内の敷地境界線に面する部分において、制限を受けます。

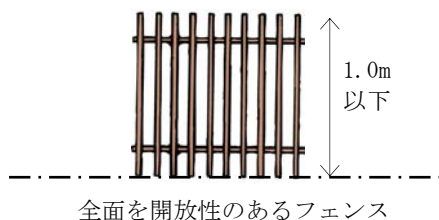


- ・生垣は開放性を確保するよう高さ、間隔に配慮して配置すると共に、適正な管理を行わなければなりません。特に、1号壁面線に設ける生垣は低木とします。

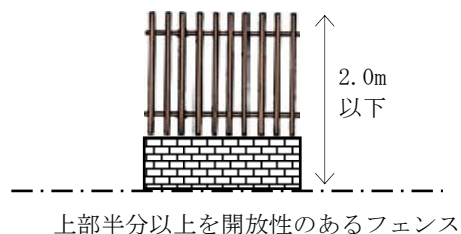


- ・生垣以外とする場合は安全に配慮した構造のもので、下図のとおりとします。

< 1号壁面線 >



< 1号壁面線以外 >



地区計画運用基準（案）

【木刈六丁目地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	壁面の位置の制限	7

1 建築物等の用途の制限

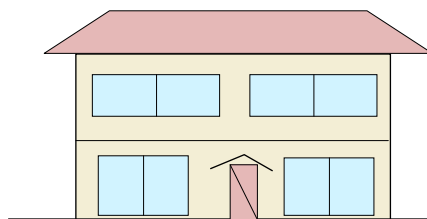
- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区	第一種低層 住居専用地域	(1) 長屋及び共同住宅（住戸の数が4戸以下で、かつ、床面積が55㎡以上の住戸を有するものを除く。）
		(2) 寄宿舍及び下宿
		(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5号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの
		(4) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場 なお、本地区計画の都市計画決定時において、既に建築されている建築物については、都市計画法第58条の2において届け出を義務付けられている行為を行う場合には、前3号に掲げる建築物は、建築してはならない。

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

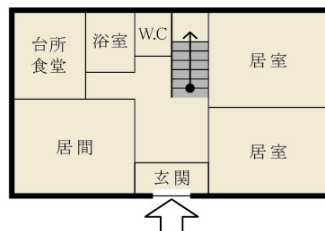
- ・ 1 戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



＜「戸建住宅」の例＞

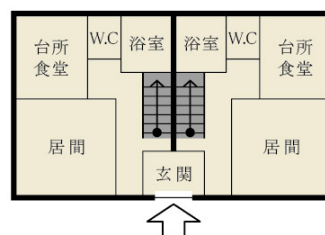
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



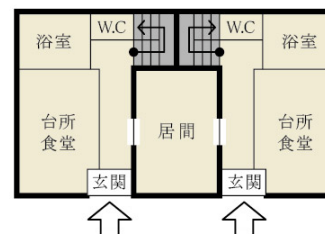
②玄関共用型

- ・ 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



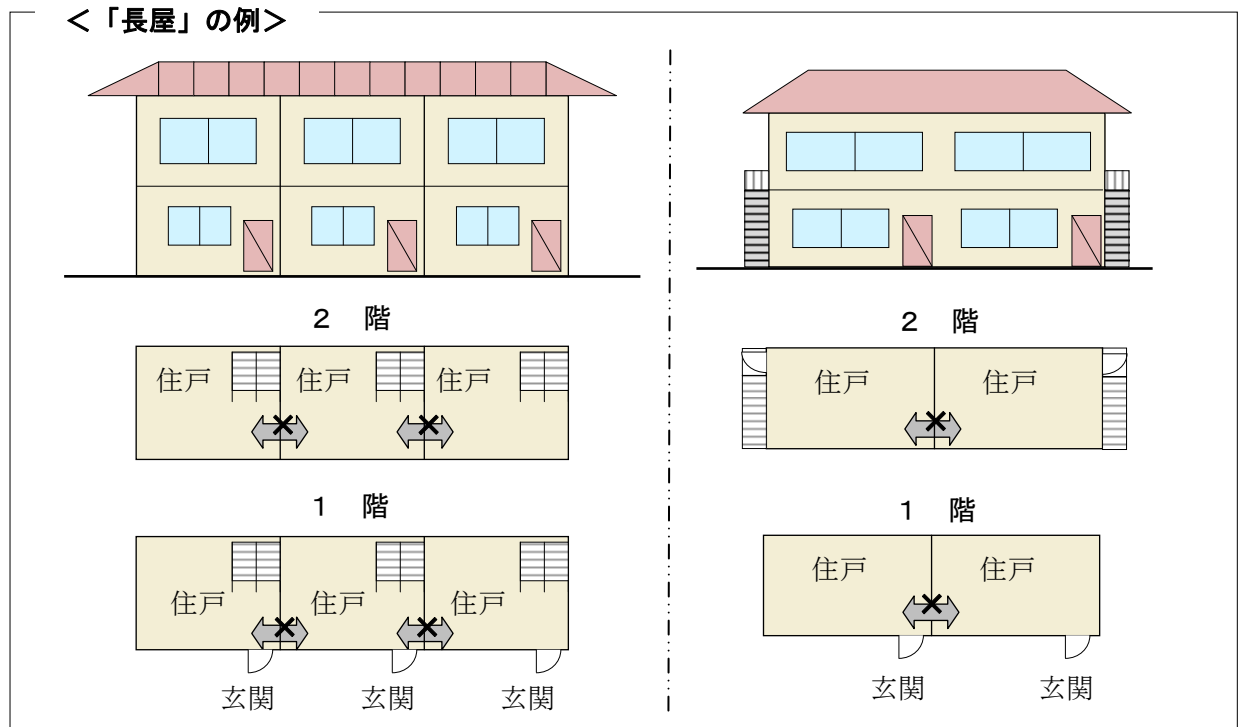
③内部共用型

- ・ 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



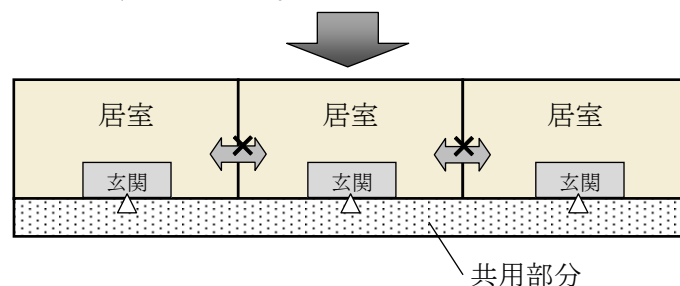
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



※「住戸の数が2戸のものを除く」

- ・ 当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の2世帯住宅（2戸の長屋）が建築できるよう、住戸の戸数が2戸のものについては、除外しています。
- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。
- ・ 下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

○建基法別表第２（い）項第７号に掲げる公衆浴場

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの		低層住宅地区 (第一種低層 住居専用地域)	備 考
※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。			
住宅等	戸建住宅	○	
	長屋、共同住宅	☒※	※4 戸以下、55 ㎡以上を除く
	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		○	
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	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	×	
	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	▲	▲面積制限あり
	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	▲	▲面積制限あり 1 階以下
	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

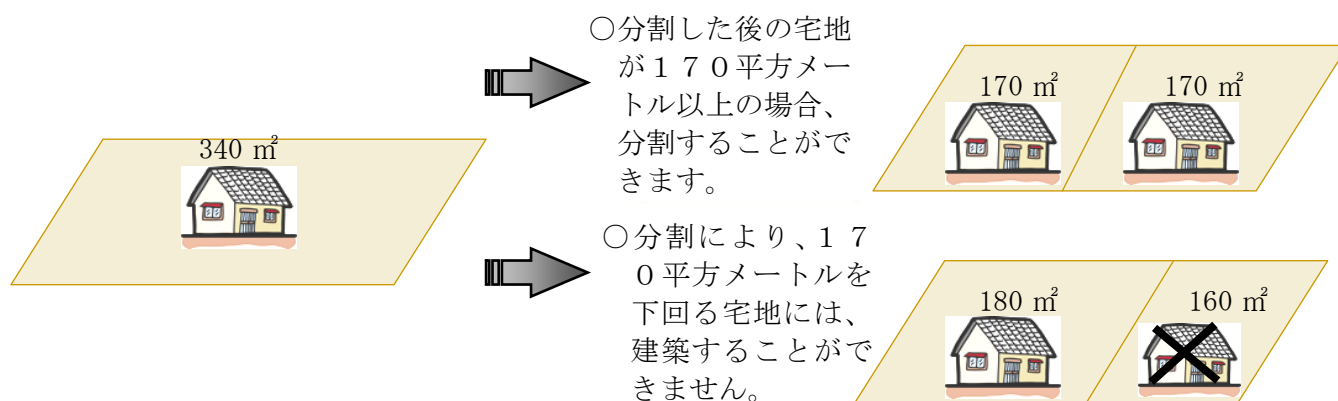
- ・現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	低層住宅地区
敷地面積の最低限度	170 m ²

※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、この限りではありません。

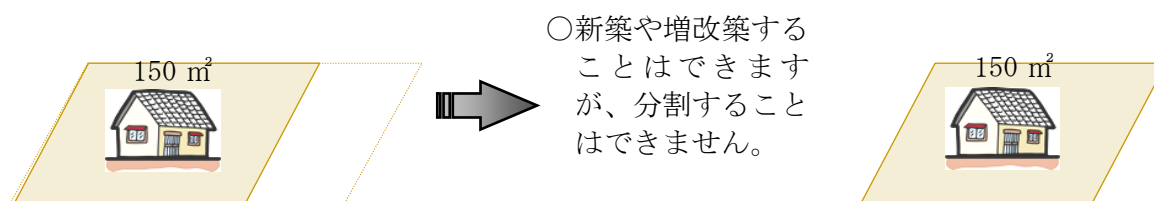
①. 敷地分割する場合

- ・敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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。

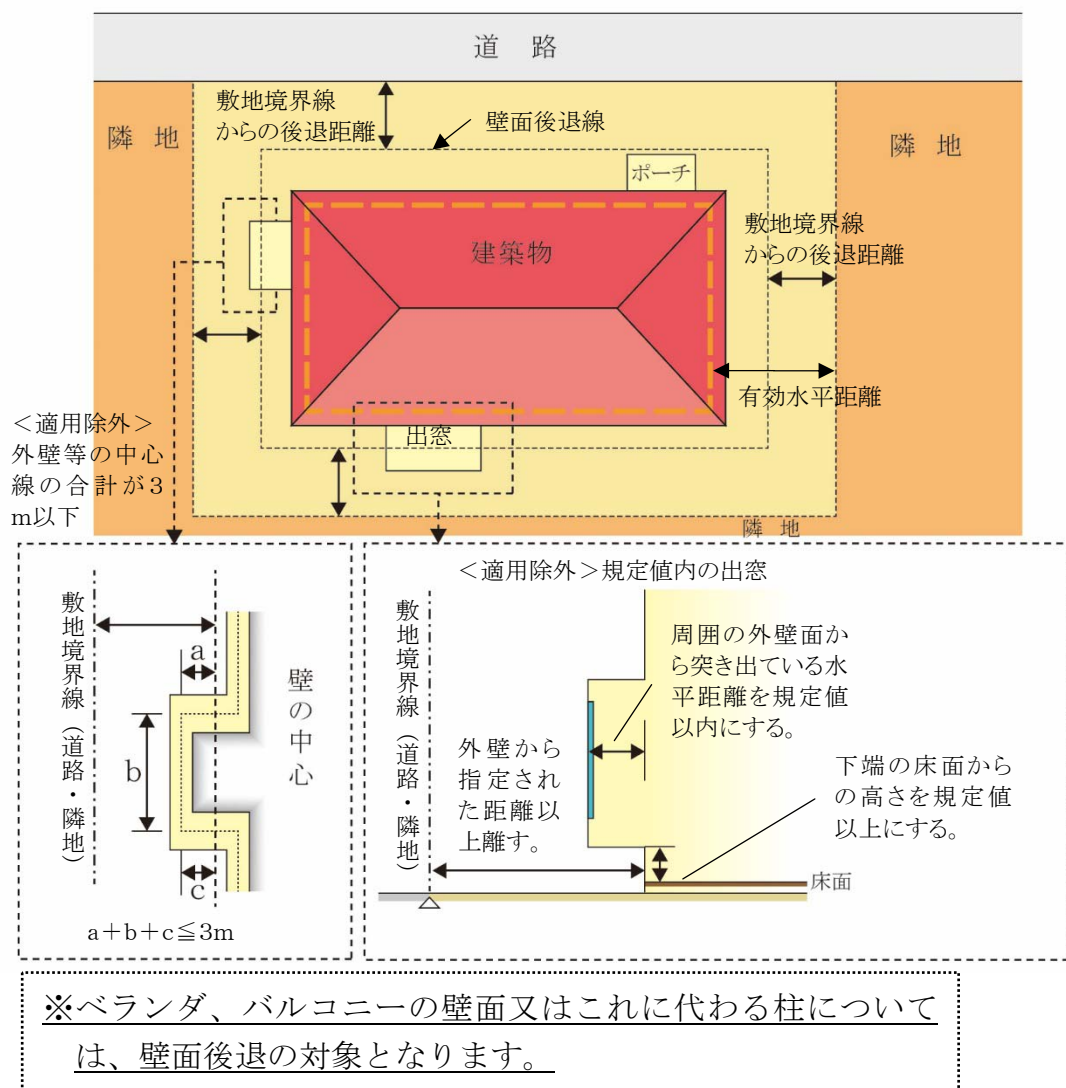


3 壁面の位置の制限

- ・建築物を建築する場合は、日照や通風・植栽空間を確保し良好な環境を保全するため、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。

地区名	敷地境界線からの後退距離は 次の値以上とする	例 外
住宅地区	1メートル	以下の各部分においては適用しない (1) 出窓、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (3) 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8メートル以下であるもの (4) 本地区計画の都市計画決定時において、既に建築されている建築物であるとき

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

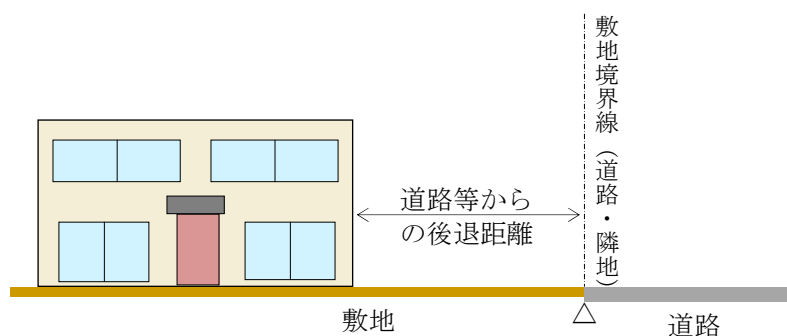


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

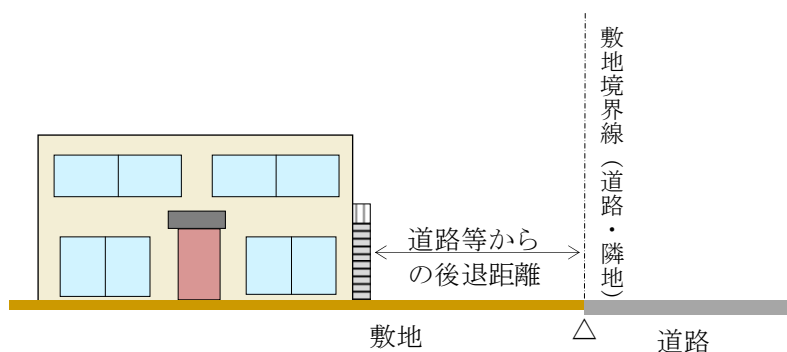
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



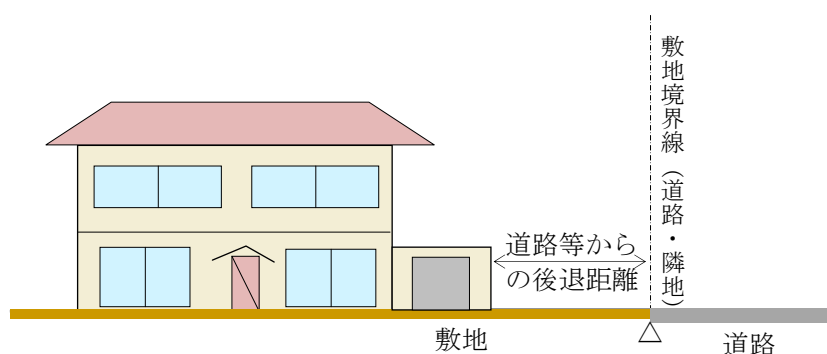
◆屋外階段等について

- ・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宅地内の一面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



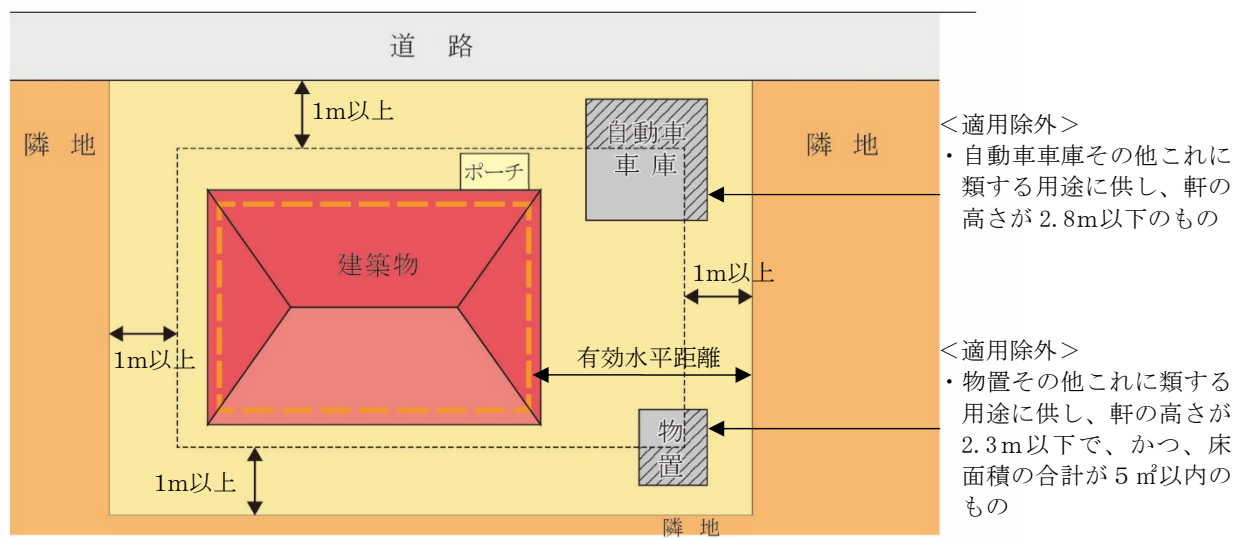
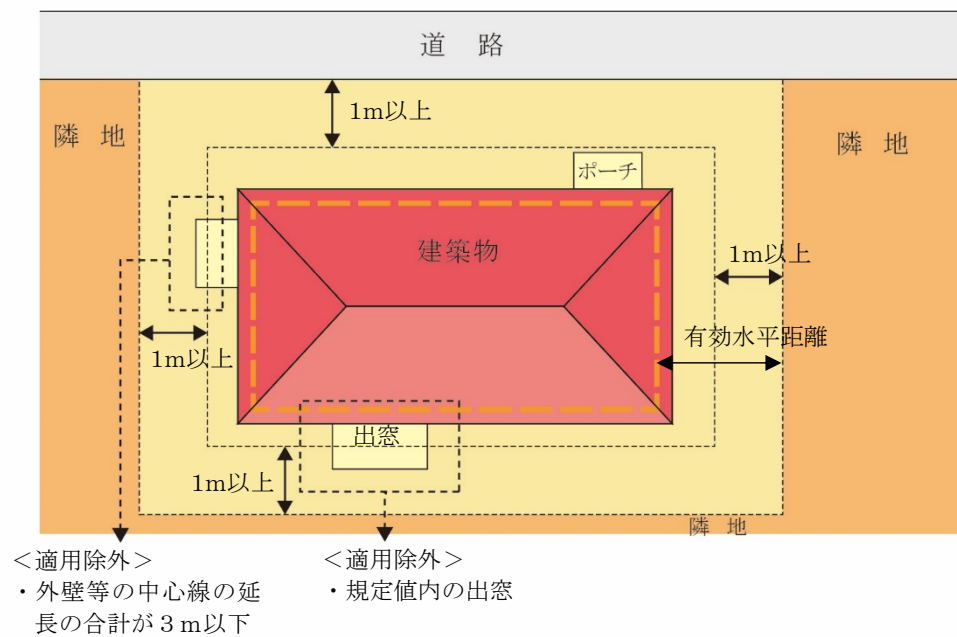
◆他の用途との併用車庫等について

- ・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. 道路等からの後退距離—地区別

○住宅地区



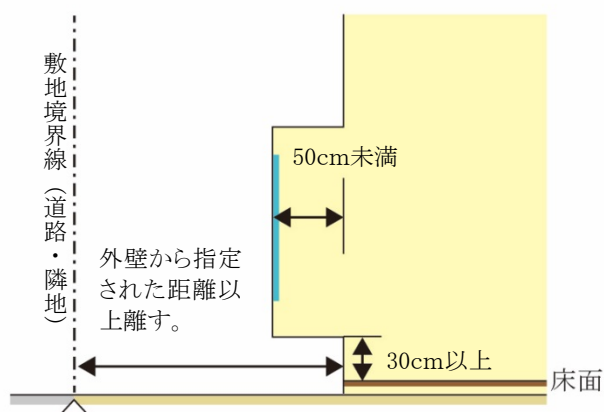
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

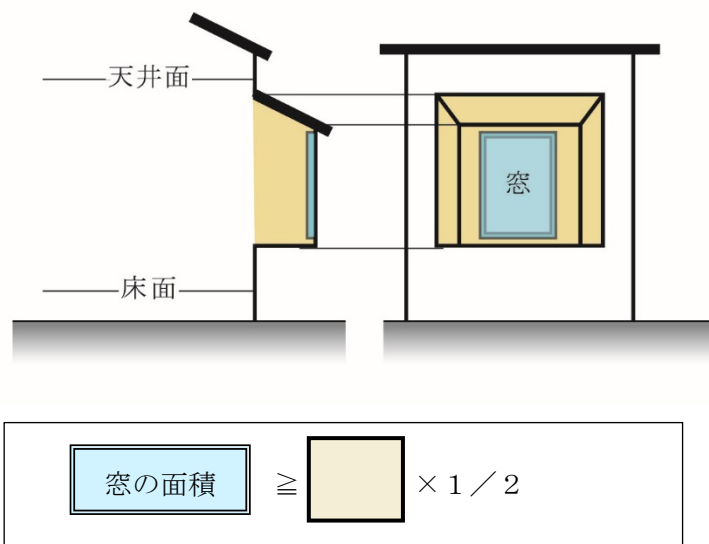
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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。



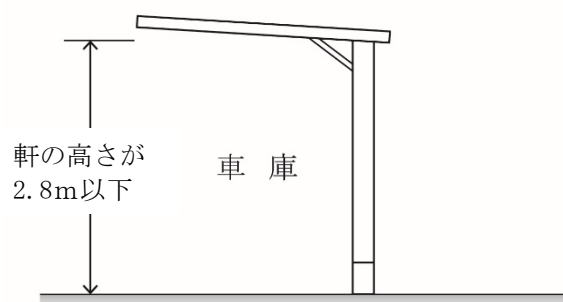
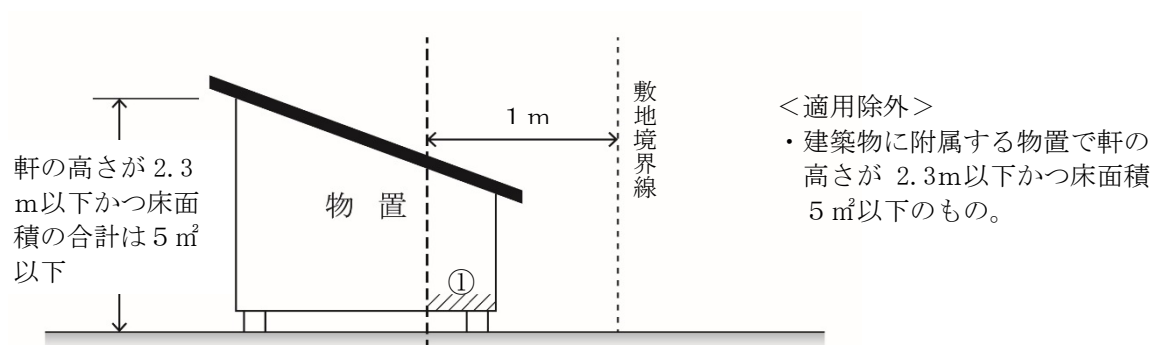
〔見付面積の取り方〕



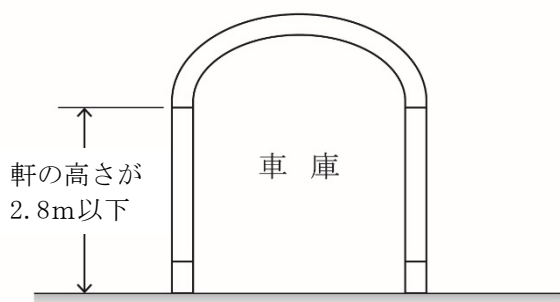
○物置・自動車車庫等の附属建築物

・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から1 m後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



<適用除外>
・建築物に附属する別棟の車庫で軒の高さが 2.8m 以下のもの



地区計画運用基準（案）

【タウンセンター地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	壁面の位置の制限	7
4	建築物等の形態又は意匠の制限	12
5	垣又はさくの構造の制限	13

1 建築物等の用途の制限

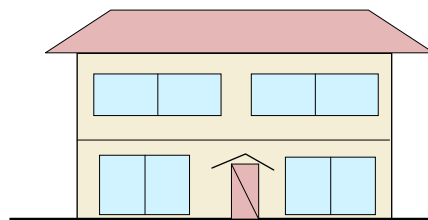
- ・地区の良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
タウンセンター 地区	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(イ)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
		(7) 建基法別表第2（り）項第2号及び第3号に掲げる建築物

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

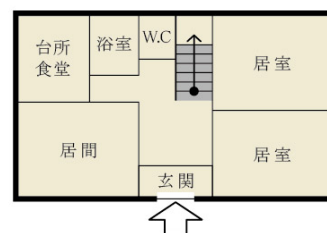
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

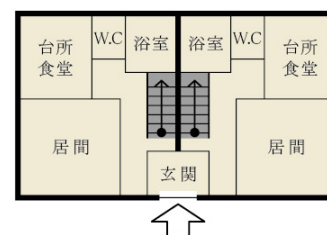
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



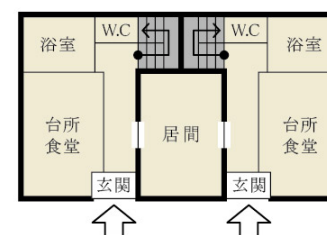
②玄関共用型

- ・ 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



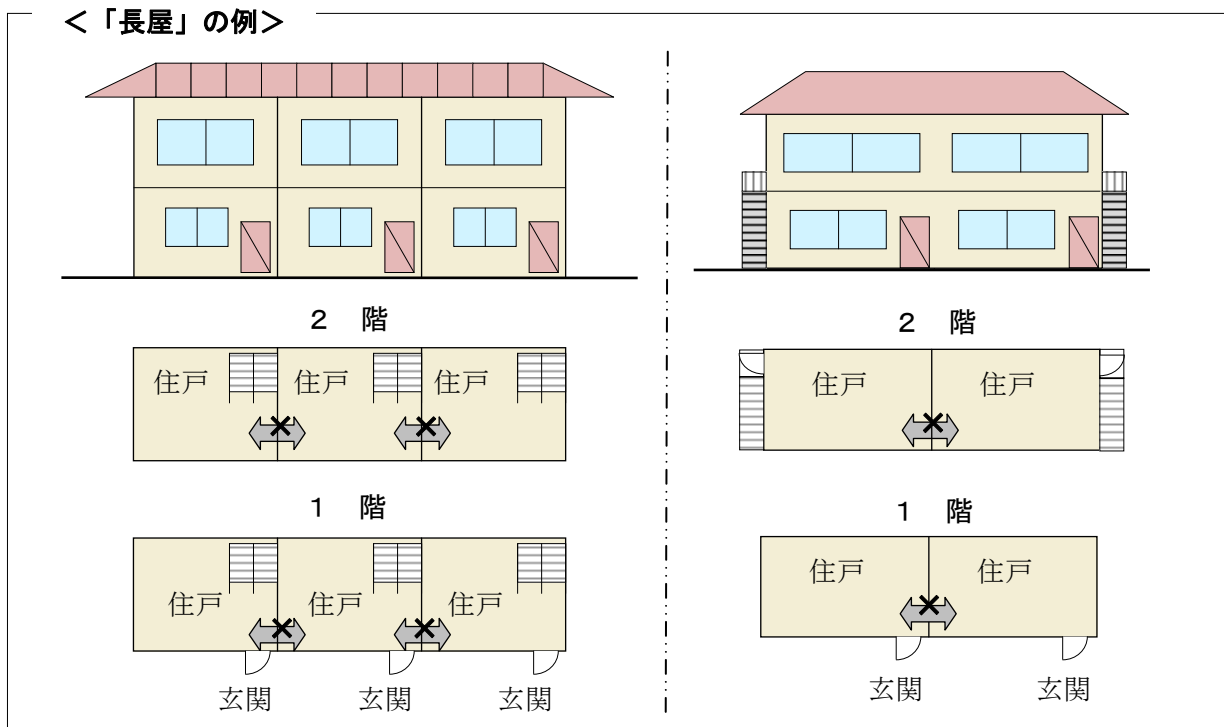
③内部共用型

- ・ 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以上の住戸又は居室を有する建築物で、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（幼稚園を除く）

- ・ 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 m²以内のもの（原動機を使用する場合にあっては 0.75 KW以下のものに限り）以外の工場の建築を制限しています。

◆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。

◆建基法別表第 2（り）項第 2 号に掲げる建築物

- ・ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、その他これらに類するものをいいます。

◆建基法別表第２（り）項第２号に掲げる建築物

- ・個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるものをいいます。「その他これらに類する政令で定める」建築物は、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するものが該当します。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		タウンセンター地区 (商業地域)
戸建住宅		☒
長屋、共同住宅		☒
寄宿舍		○
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		☒
学 校	幼稚園	○
	小学校、中学校、高等学校	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	○
	各種学校等	○
		○
図書館等		○
神社、寺院、教会等		○
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		○
診療所		○
保育所		○
病院		○
巡査派出所、公衆電話等		○
郵便の業務施設		○
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		○
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	○
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	☒
	カラオケボックス等	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	☒
	公衆浴場	○
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	☒
倉 庫	自己用倉庫	○
	倉庫業用の倉庫	☒
畜舎		○
自動車教習所		○
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	○
	建築物付属自動車車庫	○
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	☒
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	☒
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	☒
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	☒
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×
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

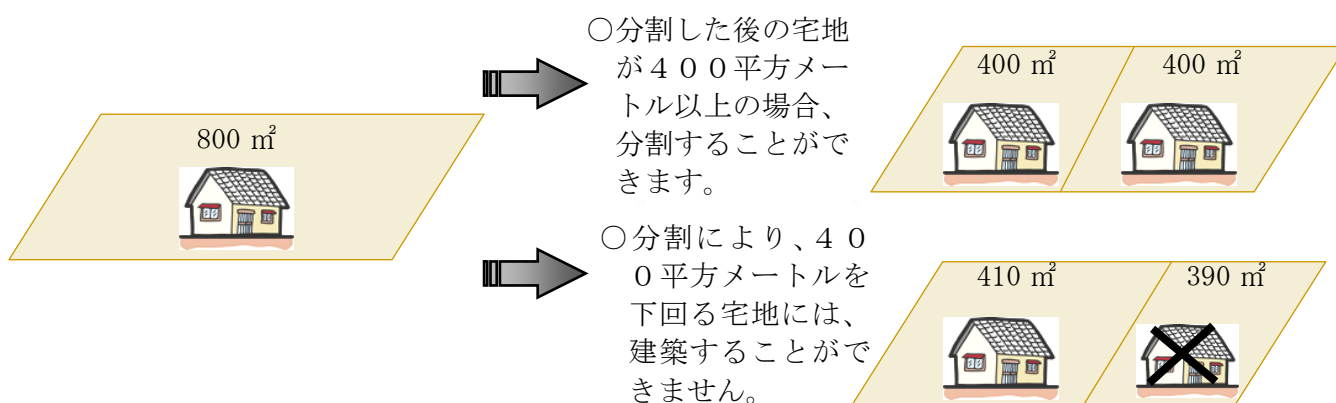
- ・敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	タウンセンター地区
敷地面積の最低限度	400㎡

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

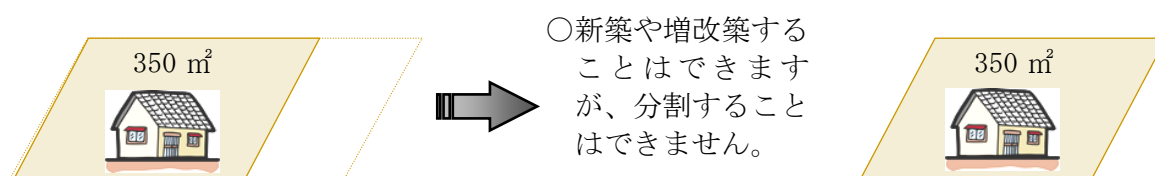
①. 敷地分割する場合

- ・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。



②. 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

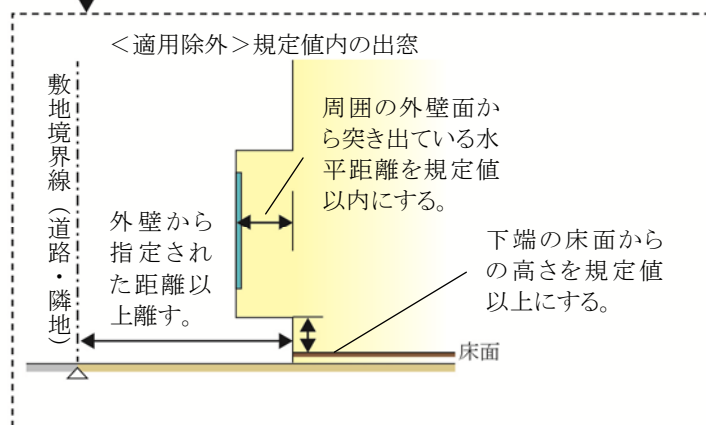
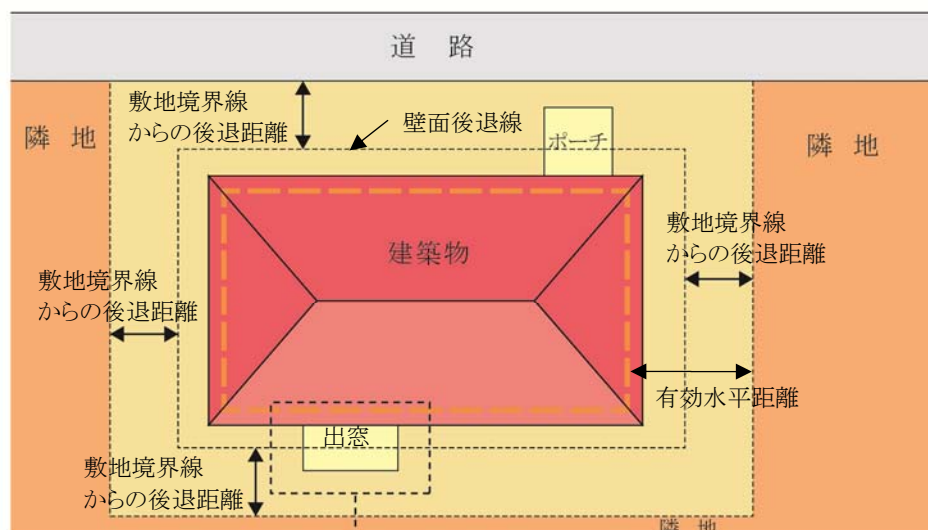
○建築物を建築する場合は、通風、採光、快適な交通環境の確保などにより、良好な市街地を保全するため、道路境界線及び敷地境界線から次に定める距離まで後退して建築してください。

○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	計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
タウン センター 地区	・ 1号壁面線については、5メートル ・ 2号壁面線については、2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、柱のある玄関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、上記ウに該当するものについては、都市計画法第58条の2において届出を要する行為を行う場合には、上記ア又はイのいずれかに該当する場合を除き、建築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号壁面線では5メートル、2号壁面線では2メートルとし、それ以外の敷地境界線までの距離は1 m以上とする。

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

◆タウンセンター地区



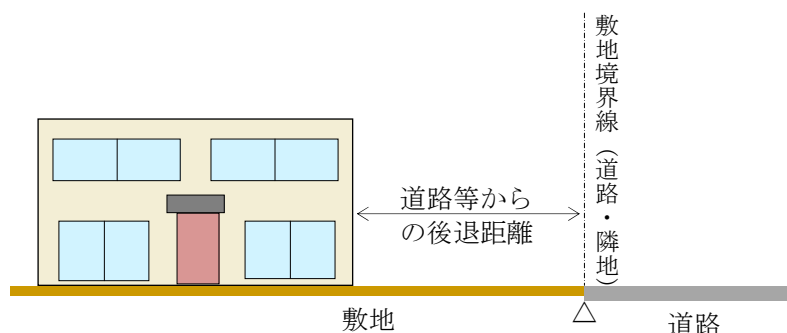
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

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。

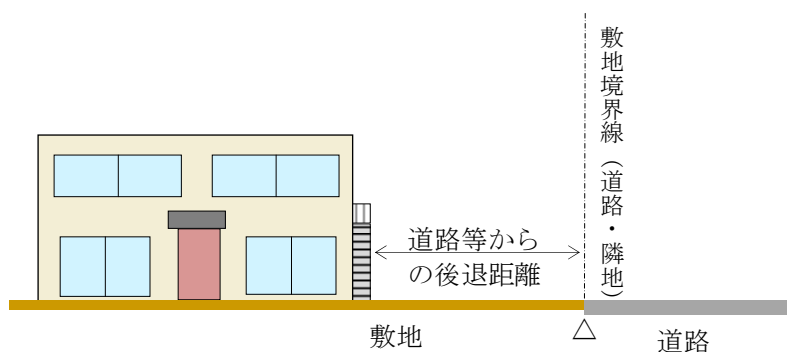
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

○外壁の場合



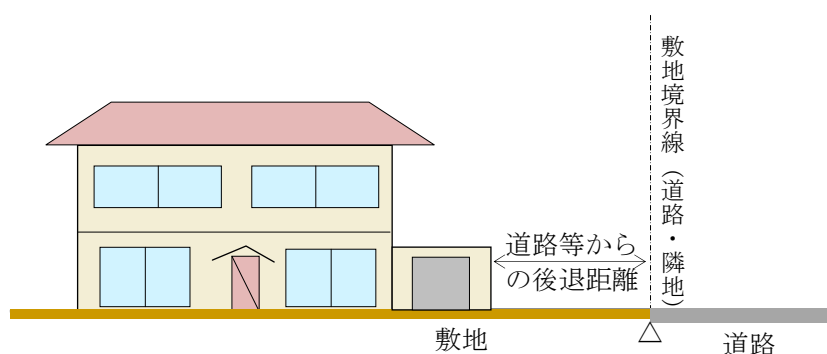
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面を公共用ゴミ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ゴミ置場として利用する場合



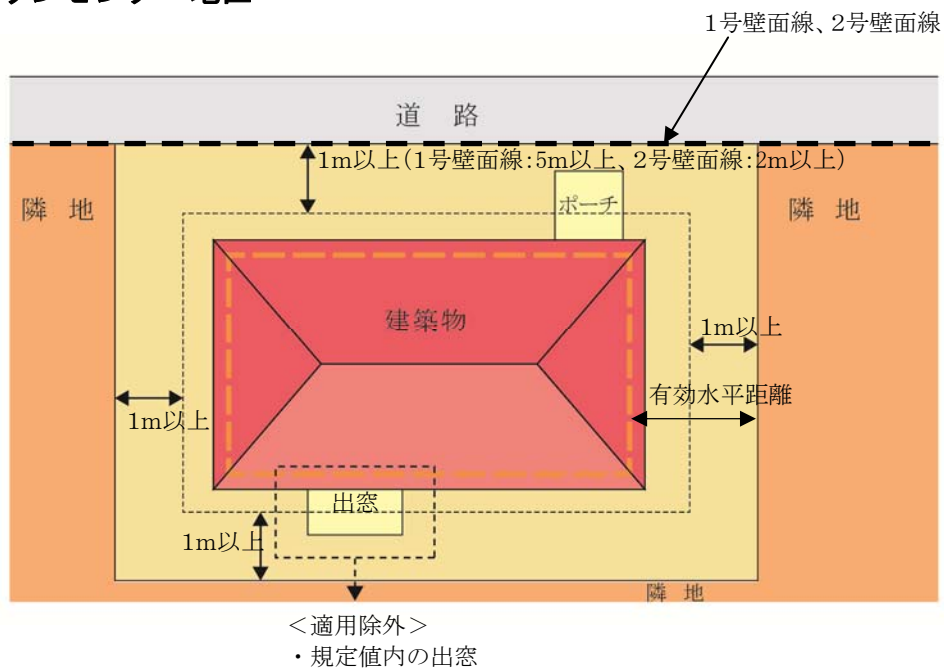
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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. 道路等からの後退距離

◆タウンセンター地区



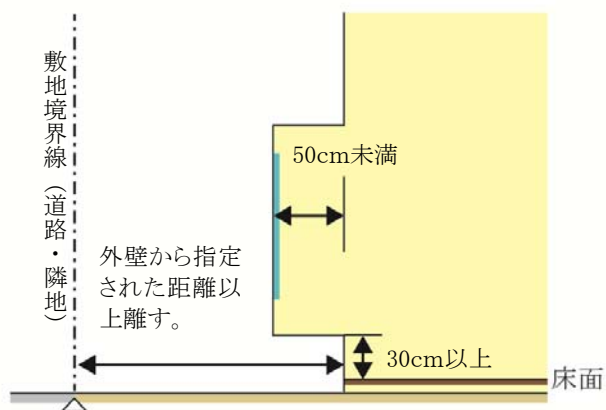
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

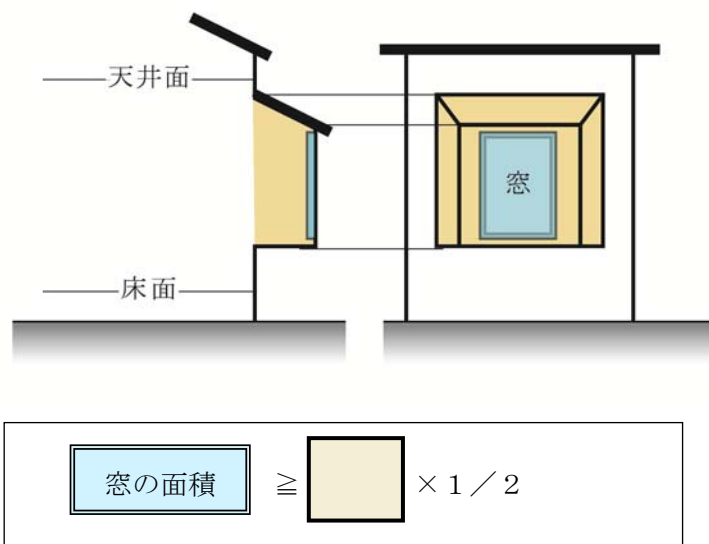
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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。

- ・ 建築物の屋根及び外壁等の色は、周辺の都市環境との調和に配慮し、刺激的な色調、装飾及びデザインを避ける。
- ・ 広告・看板類は、自己の用に供し、かつ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、その色彩、装飾、デザイン、光源等により、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。

5 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。

地区名	タウンセンター地区
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○

①. 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2 m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ものとします。

・道路境界線側において制限を受けます。 民地 該当敷地 道路 原則として生垣とする	・道路に面する部分は原則として生垣とします。 生垣

- ・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。

・さくの構造は、以下のようなものが認められます。 $\text{透過率(\%)} = \frac{\text{透視可能な部分の面積}}{\text{さく等の面積}} \times 100$ 2.0m 以下 1/2 以上 開放性のあるフェンス (上部半分以上・透過率が50%以上)	・道路境界線との間に植樹帯等を設け、緑化に努めるものとします。なお、植樹帯の高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとします。 道路 敷地

地区計画運用基準（案）

【戸神台・武西学園台地区】

印西市都市計画課

平成30年4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・・・・・・・・・・	7
3	建築物の容積率の最高限度・・・・・・・・・・	8
4	建築物の建蔽率の最高限度・・・・・・・・・・	9
5	壁面の位置の制限・・・・・・・・・・・・・・・・	10
6	壁面後退区域における工作物の設置の制限・・	21
7	建築物等の高さの最高限度・・・・・・・・・・	22
8	建築物等の形態又は意匠の制限・・・・・・・・	23
9	垣又はさくの構造の制限・・・・・・・・・・	24

1 建築物等の用途の制限

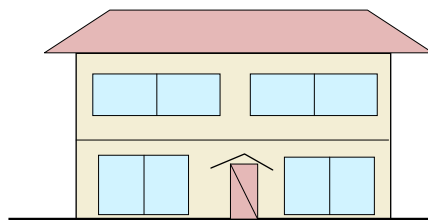
- ・地区の良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
独立住宅地区A	第一種低層住居 専用地域	(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍又は下宿
		(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（い）項第7号に掲げる公衆浴場
独立住宅地区B	第一種中高層住 居専用地域	(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍又は下宿
		(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（い）項第7号に掲げる公衆浴場
		(5) 建基法別表第2（い）項に掲げる建築物以外の建築物
集合住宅地区	第一種中高層住 居専用地域	(1) 戸建住宅
		(2) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(3) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物
沿道利用地区	第一種住居地域	(1) 自動車車庫（建築物の附属車庫を除く。）
		(2) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所
		(3) 建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

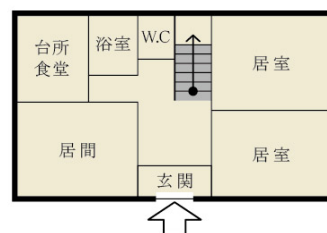
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

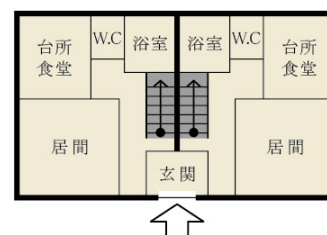
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



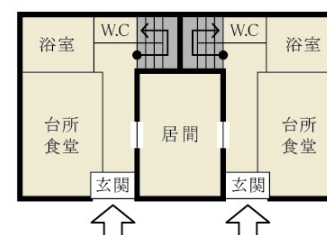
②玄関共用型

- ・ 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



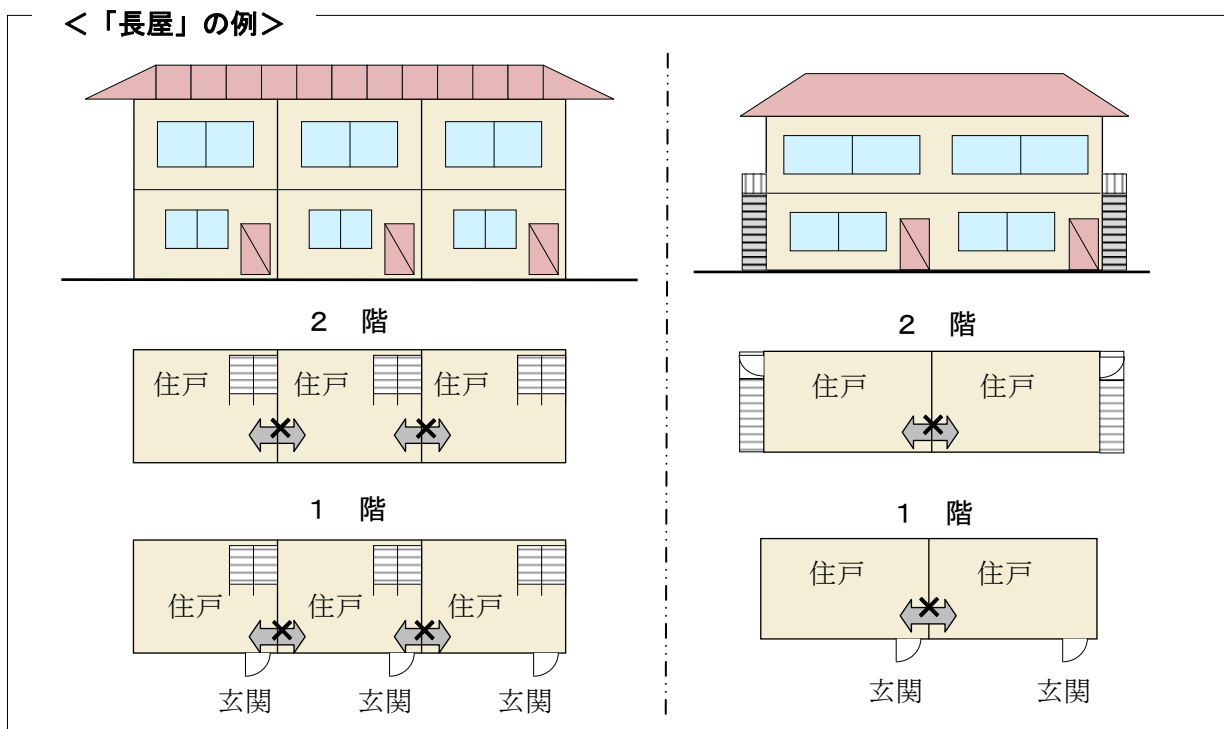
③内部共用型

- ・ 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



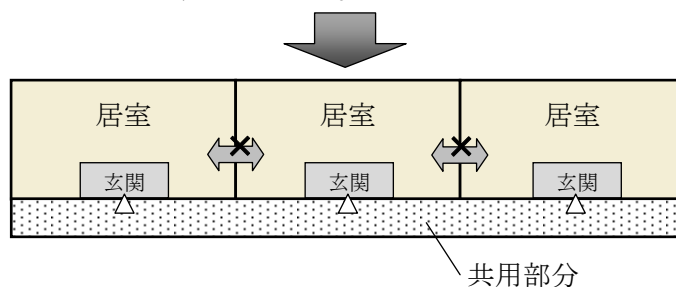
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



※「住戸の数が2戸のものを除く」

- ・ 当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の2世帯住宅（2戸の長屋）が建築できるよう、住戸の戸数が2戸のものについては、除外しています。
- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。

- ・下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆**建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校**

- ・幼稚園、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。
- ・「独立住宅地区A」、「独立住宅地区B」、「集合住宅地区」では、幼稚園を除外します。

◆**建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場**

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

◆**建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物**

- ・大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもので、「その他これらに類するもの」とは、学校教育法にいう各種学校、職業訓練学校等が該当します。

◆**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 m²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。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		独立住宅地区A (第一種低層 住居専用地域)	独立住宅地区B (第一種中高層 住居専用地域)
戸建住宅		○	○
長屋、共同住宅		☒	☒
寄宿舍		☒	☒
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		○	○
学 校	幼稚園	○	○
	小学校、中学校、高等学校	☒	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	☒
	各種学校等	×	☒
図書館等		○	○
神社、寺院、教会等		○	☒
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		○	○
診療所		○	○
保育所		○	○
病院		×	☒
巡査派出所、公衆電話等		○	○
郵便の業務施設		○	○
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		×	×
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチェング練習場	×	×
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×
	カラオケボックス等	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×
	公衆浴場	☒	☒
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×
倉 庫	自己用倉庫	×	×
	倉庫業用の倉庫	×	×
畜舎		×	×
自動車教習所		×	×
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	×	☒
	建築物付属自動車車庫	△	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×	×
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	×	×

○：建築できるもの ×：建築できないもの ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		集合住宅地区 (第一種中高層 住居専用地域)	沿道利用地区 (第一種住居地域)
戸建住宅		☒	○
長屋、共同住宅		○	○
寄宿舍		○	○
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		○	○
学 校	幼稚園	○	○
	小学校、中学校、高等学校	☒	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	☒	○
	各種学校等	☒	○
図書館等		○	○
神社、寺院、教会等		○	○
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		○	○
診療所		○	○
保育所		○	○
病院		○	○
巡査派出所、公衆電話等		○	○
郵便の業務施設		○	○
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		×	△
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	×	△
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×
	カラオケボックス等	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×
	公衆浴場	○	○
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×
倉 庫	自己用倉庫	×	△
	倉庫業用の倉庫	×	×
畜舎		×	☒
自動車教習所		×	☒
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	△	☒
	建築物付属自動車車庫	△	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	○
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	△
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×	×
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

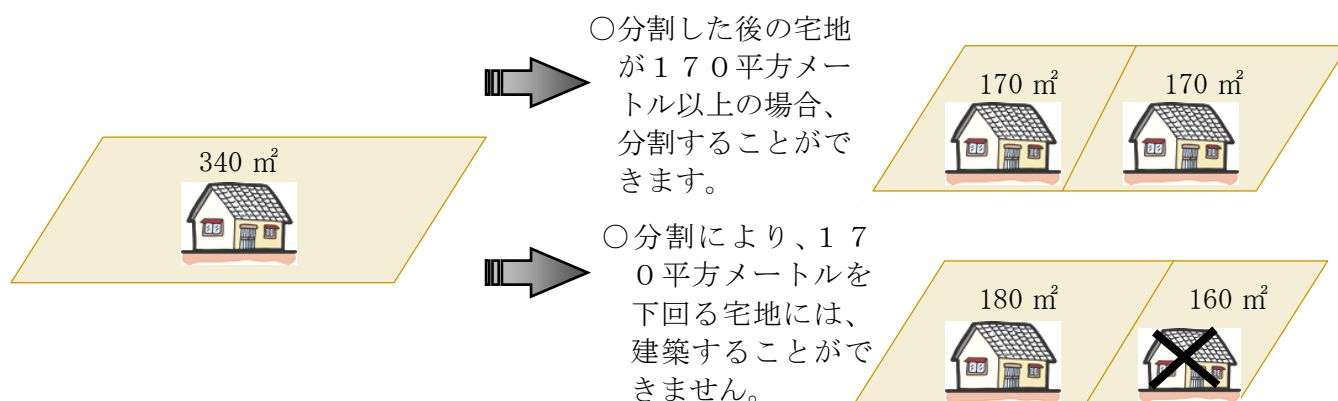
- 敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	独立住宅地区 A	独立住宅地区 B	集合住宅地区	沿道利用地区
敷地面積の最低限度	170 m ²			

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

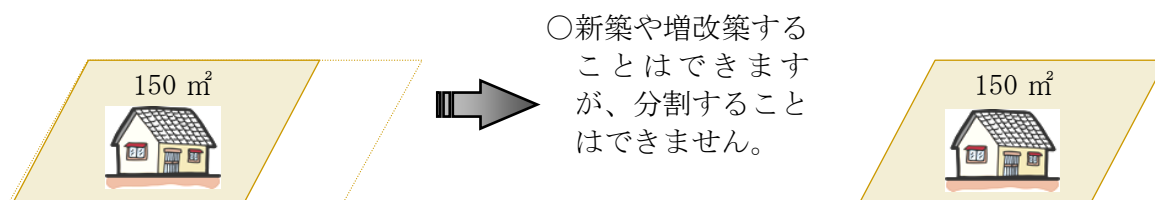
①. 敷地分割する場合

- 敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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 建築物の容積率の最高限度

- ・独立住宅地区Bにおいては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率の最高限度）が定められています。

地 区 名	独立住宅地区A	独立住宅地区B	集合住宅地区	沿道利用地区
容 積 率 の 最 高 限 度		100%		

- ・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

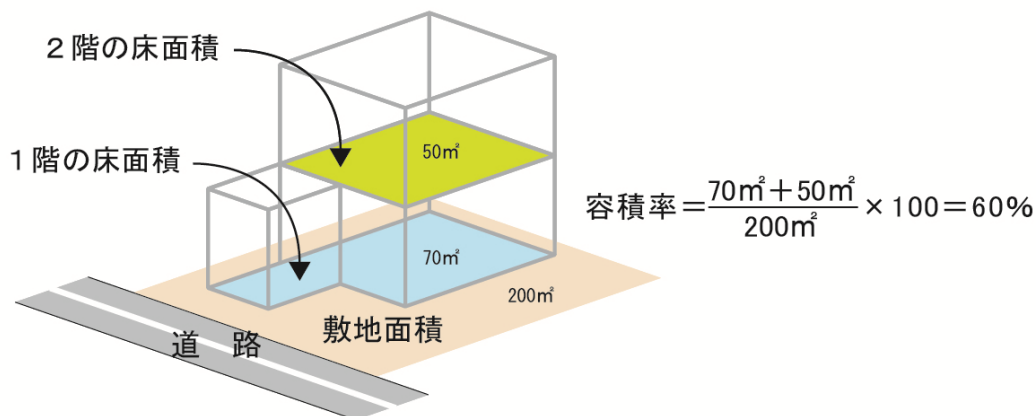
■用語の解説

○容積率とは

- ・容積率とは、建築物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積(各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(例)



- ・なお、以下の部分については容積対象から除くことができます。
 - ・自動車車庫、自転車駐輪場の用途の利用する部分で、それらの床面積の合計が延べ面積の5分の1までの部分。
 - ・住宅及び共同住宅の地階で、その天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度とする。
 - ・共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積。

4 建築物の建蔽率の最高限度

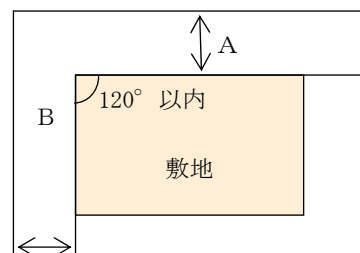
- 独立住宅地区Bにおいては、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建蔽率の最高限度）が定められています。

地区名	独立住宅地区A	独立住宅地区B	集合住宅地区	沿道利用地区
建蔽率の最高限度		50% ※60%		

- 制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

※建蔽率にかかる角地緩和（角地の定義は右図参照）

- 規定された条件を満たした街区の角にある敷地内にある建築物等については、10パーセント緩和されます。



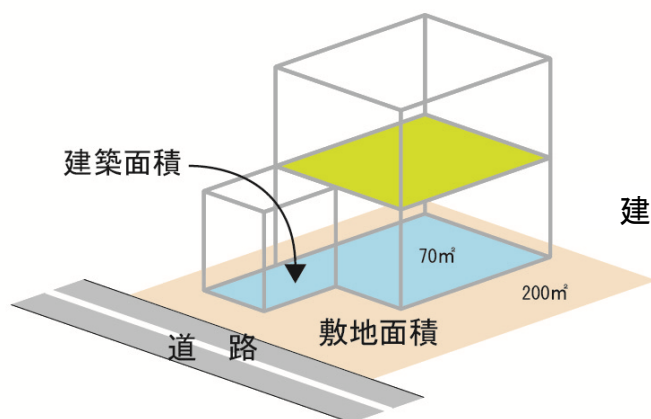
■用語解説

○建蔽率とは

- 建蔽率とは、建築面積の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

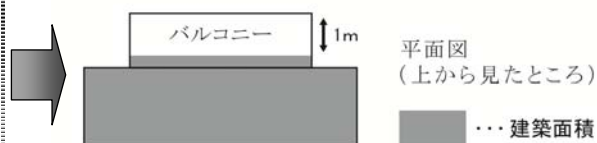
(例)



$$\text{建蔽率} = \frac{70\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100 = 35\%$$

- なお、以下の部分については建築面積に算入されません。

- 地階で、地盤面上1メートル以下にある部分。
- 軒、庇、はね出し縁等で、外壁等の中心線から1メートル以上突き出した部分は、その端から水平距離1メートルの部分。
- 国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分。



5 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、道路境界線及び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。

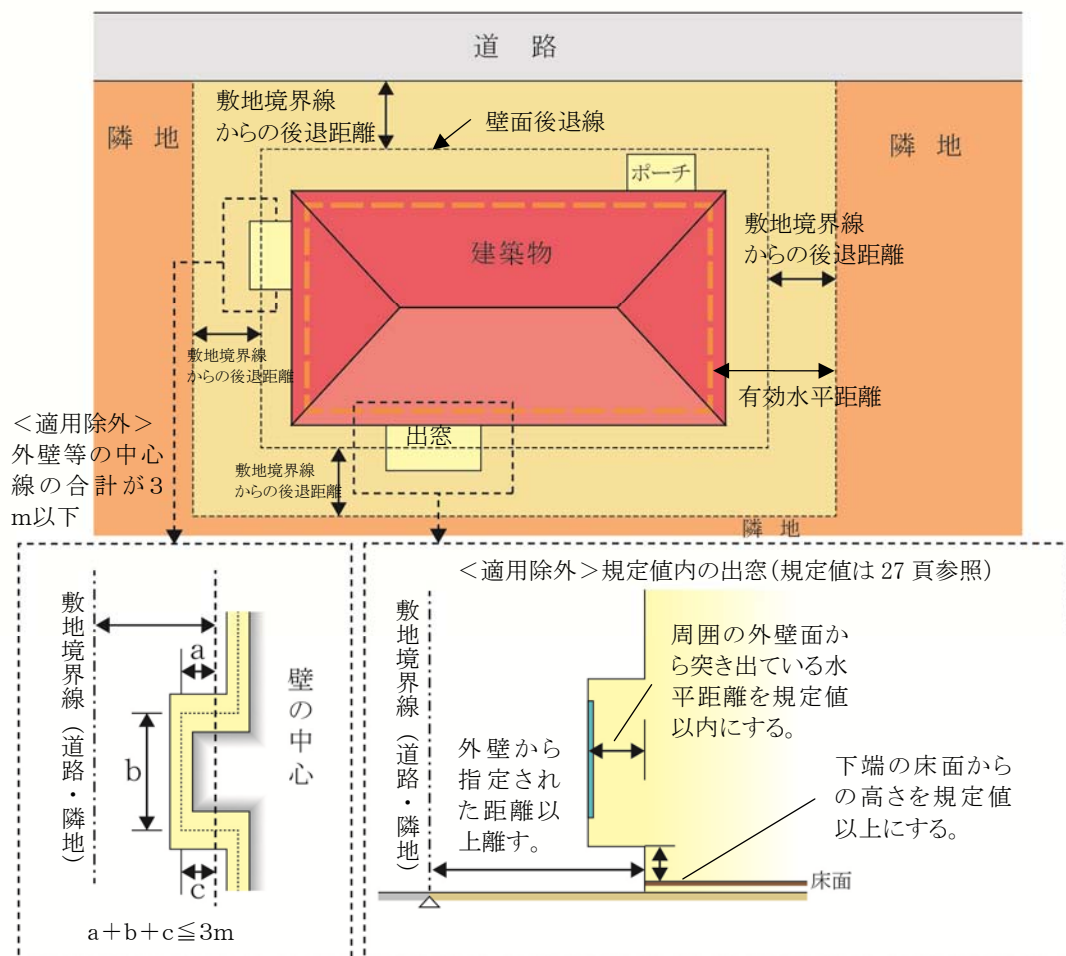
地区名	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
独立住宅 地区 A	1 メートル	以下の各部分においては適用しない ア．出窓、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下のとき。 イ．物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内のもの ウ．車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 8 m 以下で、かつ、床面積の合計が 1 0 m² 以内のもの

地区名	計画図に表示する道路、歩行者専用道路又は区域の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
独立住宅 地区 B	・ 2 号壁面線については、2 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、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下のとき。 イ. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内のもの ウ. 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 8 m 以下で、かつ、床面積の合計が 1 0 m² 以内のもの
集合住宅 地区	・ 1 号壁面線については、5 メートル ・ 2 号壁面線については、2 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、柱のある玄関ポーチその他これらに類するもの。 イ. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内のもの ウ. 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 8 m 以下で、かつ、床面積の合計が 1 0 m² 以内のもの エ. 本地区計画の都市計画決定時において、既に建築されている建築物であるとき。 なお、上記 4 号に該当するものについては、都市計画法第 5 8 条の 2 において届け出を義務付けられている行為を行う場合には、上記 1 号から 3 号のいずれかに該当する場合を除き、建築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後退距離は上記 1 項、2 項のとおりとし、それ以外の敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は 1 m 以上とする。

地区名	計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
沿道利用地区	・ 2号壁面線については、2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、柱のある玄関ポーチその他これらに類するもの。 イ．物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの ウ．車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの

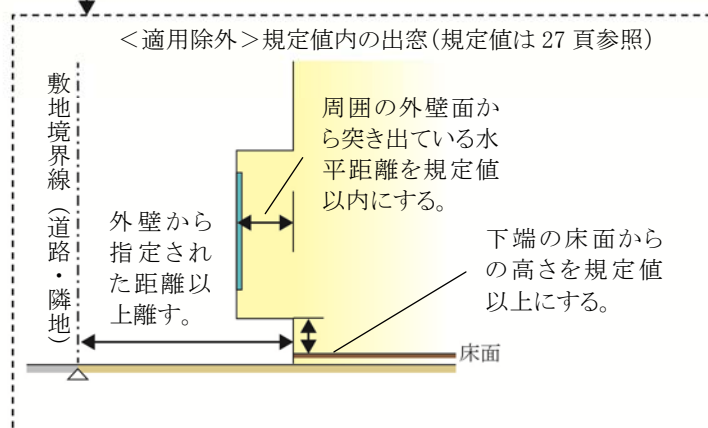
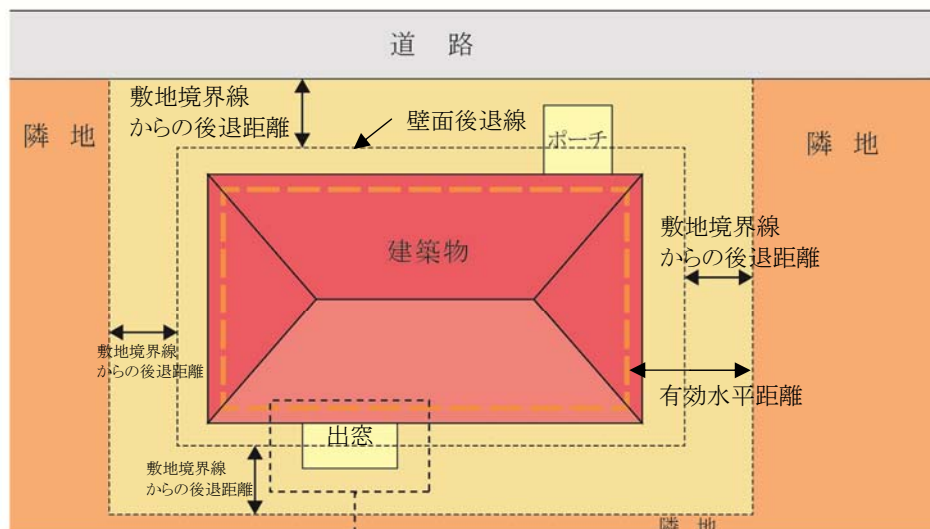
①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

◆独立住宅地区A、独立住宅地区B



※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。

◆集合住宅地区、沿道利用地区



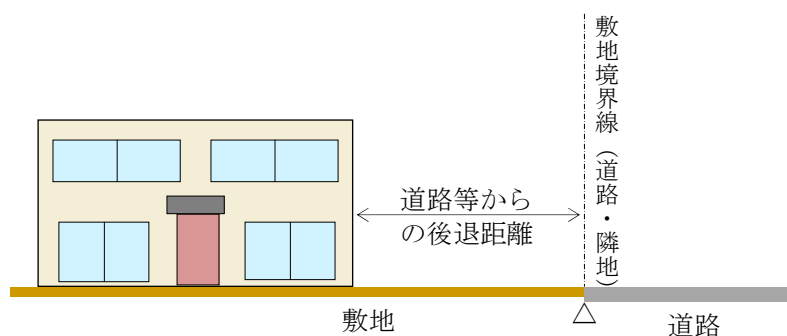
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

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。

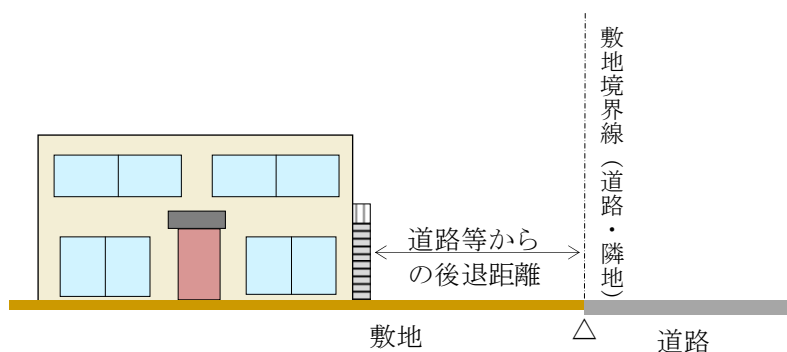
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



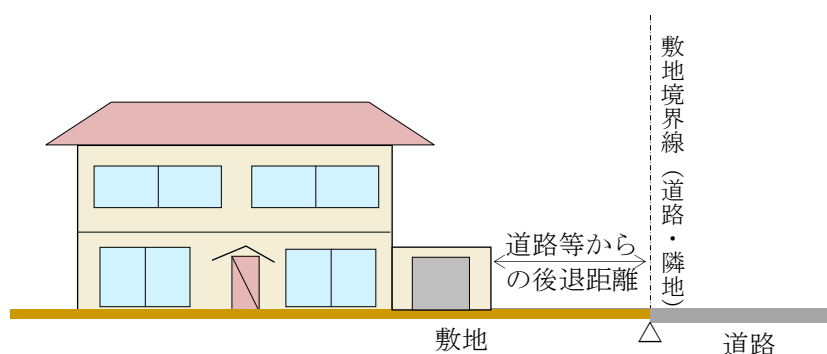
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



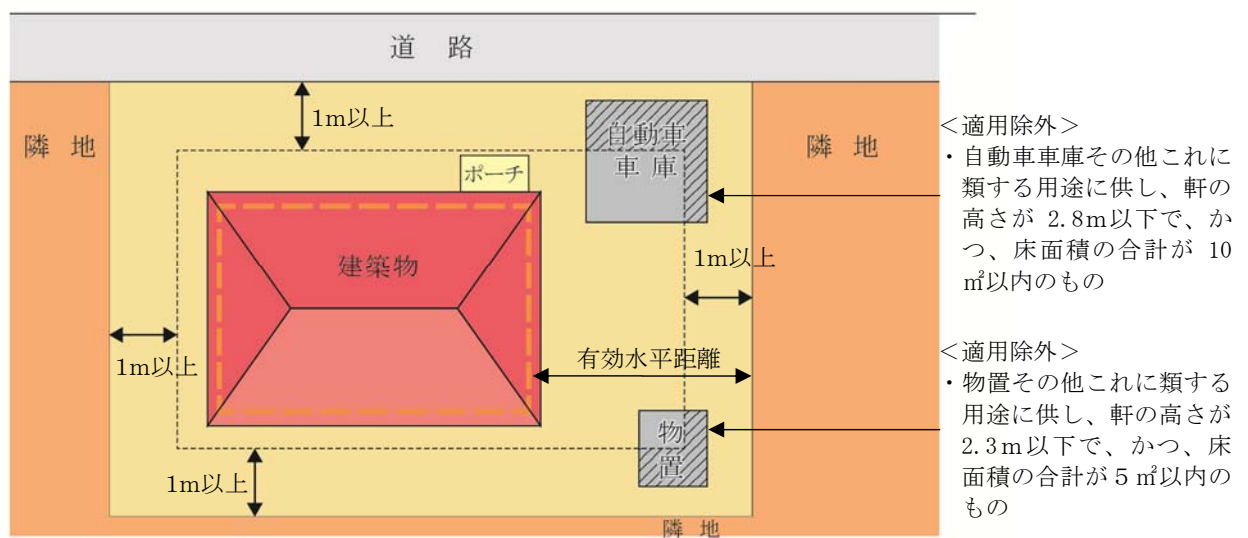
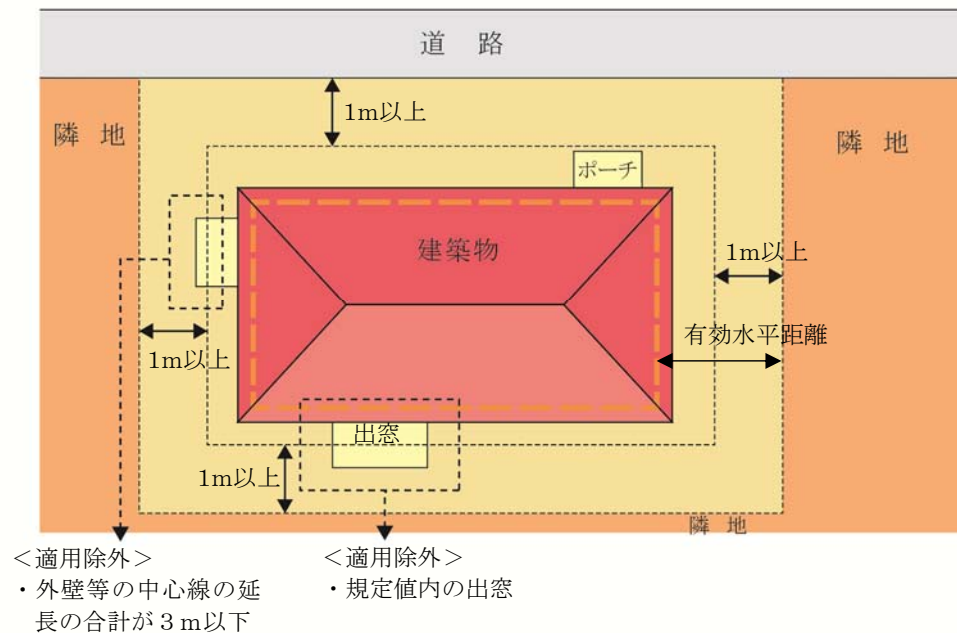
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。

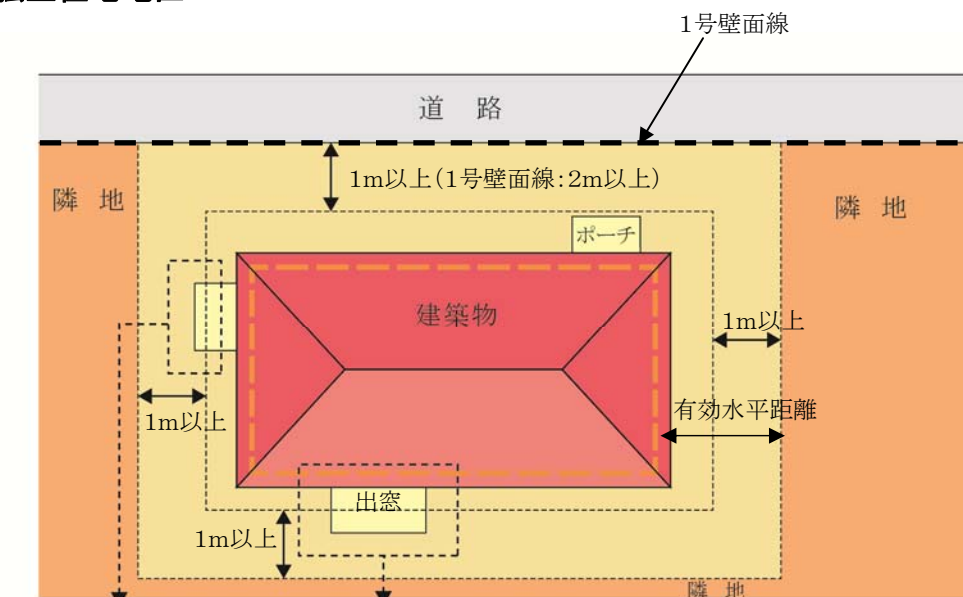


③. 道路等からの後退距離一地区別

◆独立住宅地区A



◆独立住宅地区B

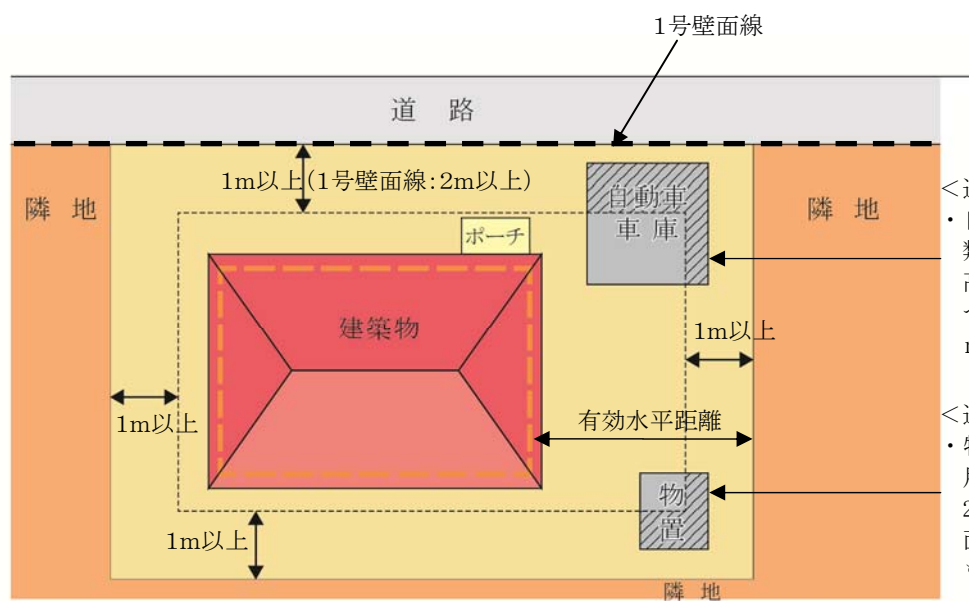


<適用除外>

- ・外壁等の中心線の延長の合計が3m以下

<適用除外>

- ・規定値内の出窓



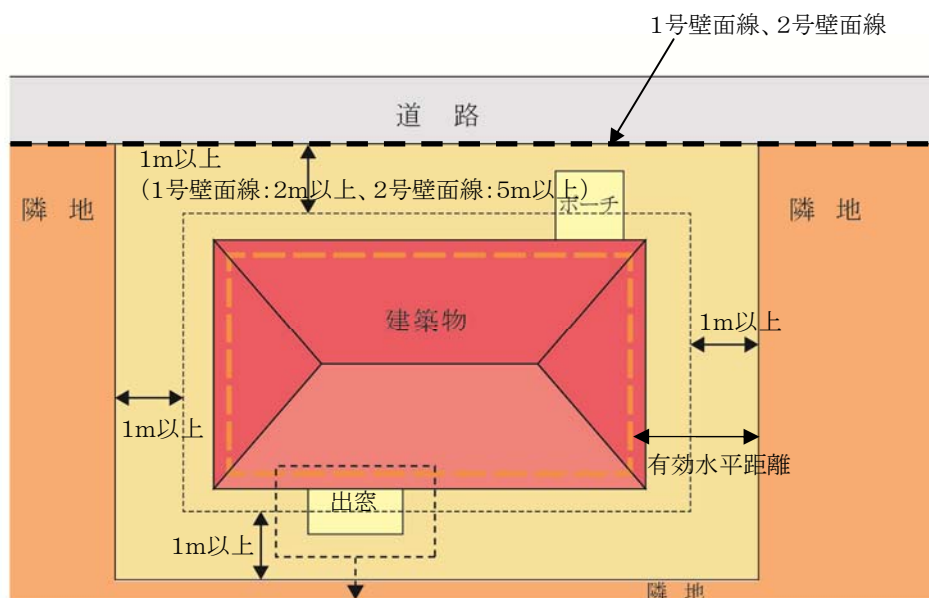
<適用除外>

- ・自動車車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの

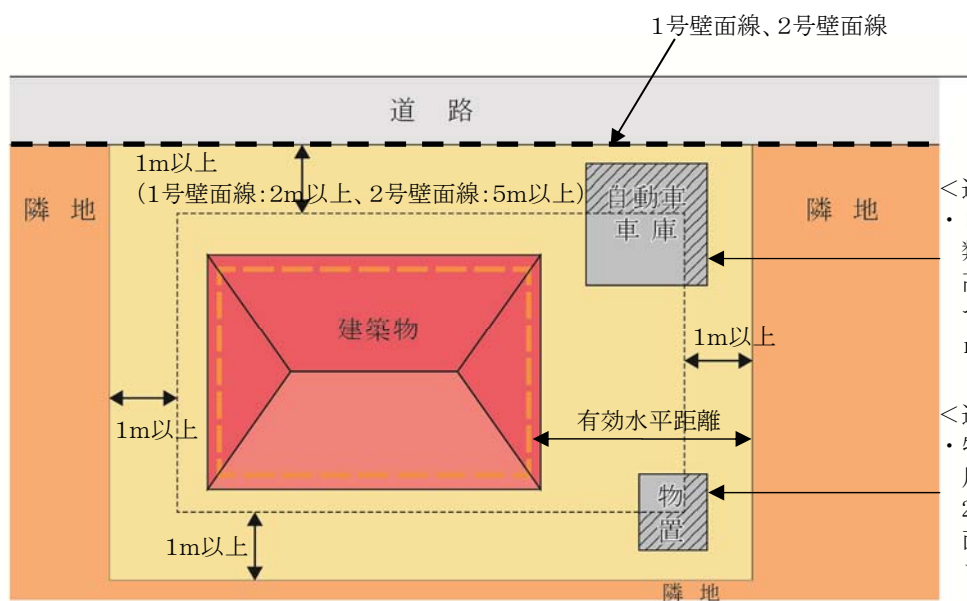
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの

◆集合住宅地区、沿道利用地区



<適用除外>
・規定値内の出窓



<適用除外>
・自動車車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの

<適用除外>
・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの

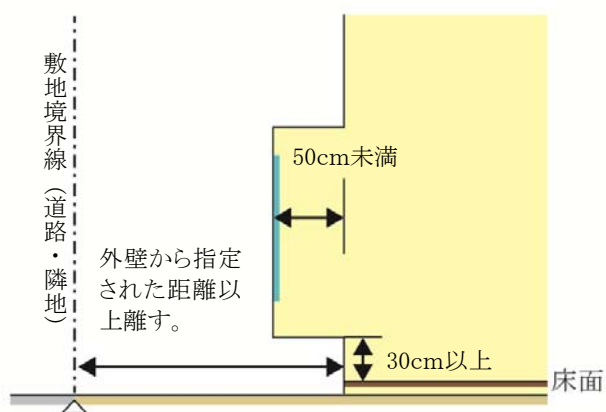
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

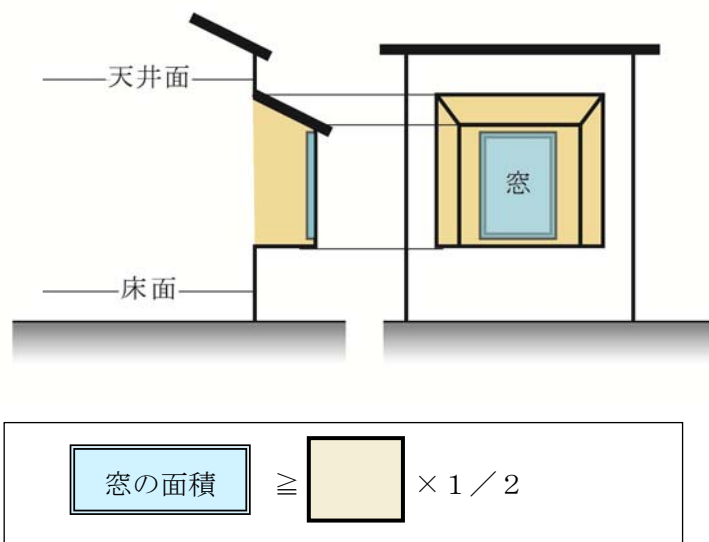
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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〕

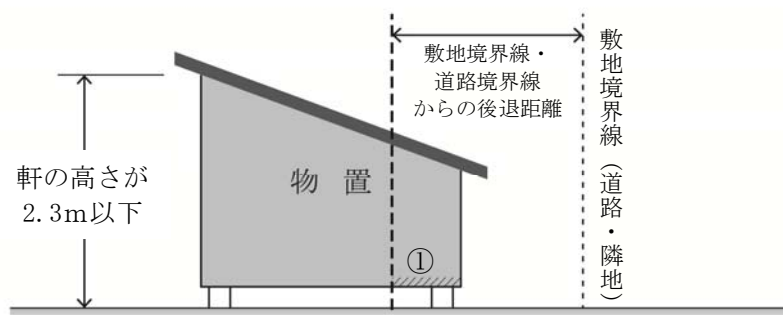


④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

◆全地区共通

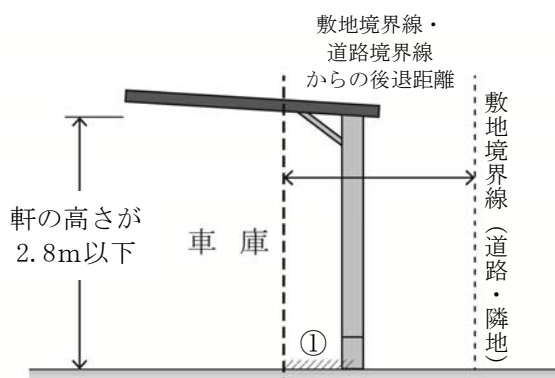
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



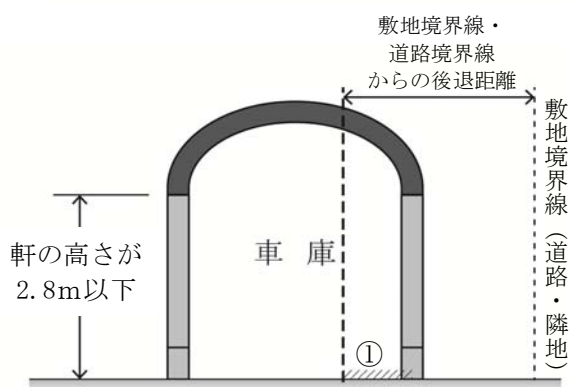
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの



6 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- ・壁面後退区域における工作物などの設置の制限が設定されています。

地区名	壁面後退区域における工作物の設置の制限
独立住宅地区B	壁面の位置の制限により壁面後退した区域には、看板広告類、柱、自動販売機等、魅力的な街並みの形成を妨げる工作物を設けてはならない。 ただし、垣又はさくの構造制限に適合したものその他、街路灯等、公共の用に供することを目的としたものについては、この限りではない。

7 建築物等の高さの最高限度

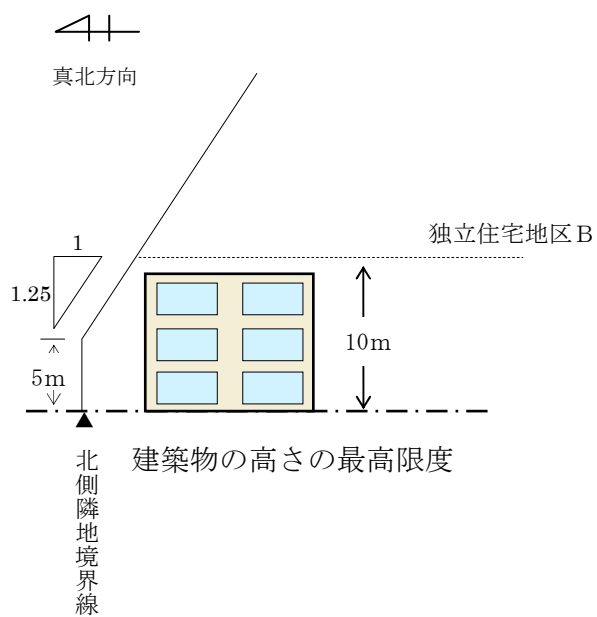
- ・建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	独立住宅地区 A	独立住宅地区 B	集合住宅地区	沿道利用地区
建築物の高さの最高限度		10m		
高度地区		第二種高度地区		第二種高度地区

※建築物の高さとは、地盤面からの高さをいいます。

○独立住宅地区 B

(参考図)



- ・地区計画で制限される高さの最高限度及び、高度地区で制限をされる北側の高さの最高限度から、建築物等の高さの最高限度が定められています。

8 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。

■独立住宅地区 A、B、沿道利用地区

- ・ 建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気を損なう恐れがあります。



周辺環境に配慮した中間色を基調とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

9 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。

地区名	独立住宅地区A	独立住宅地区B	集合住宅地区	沿道利用地区
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○			○

①. 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します。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2 m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ものとします。

・道路境界線側において制限を受けます。	・道路に面する部分は原則として生垣とします。

※門扉、門柱の高さが1 m以下のものについては、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。

・さくの構造は、以下のようなものが認められます。 $\text{透過率(\%)} = \frac{\text{透視可能な部分の面積}}{\text{さく等の面積}} \times 100$	・次のものについては、この制限を受けません ・門扉、門柱及び高さが1メートル以下のもの。

地区計画運用基準（案）

【大塚三丁目地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	建築物の容積率の最高限度	7
4	建築物の建蔽率の最高限度	8
5	壁面の位置の制限	9
6	建築物等の高さの最高限度	19
7	建築物等の形態又は意匠の制限	20
8	垣又はさくの構造の制限	21

1. 建築物等の用途の制限

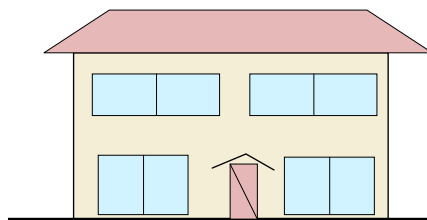
○良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区A	第一種低層住居 専用地域	(1) 長屋又は共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 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3号に掲げる寄宿舍又は下宿
		(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（い）項第7号に掲げる公衆浴場
住宅地区B	第二種住居地域	(1) 長屋又は共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる寄宿舍又は下宿
		(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（い）項第7号に掲げる公衆浴場
		(5) 建基法別表第2（い）項に掲げる建築物以外の建築物
公益施設地区	第二種住居地域	(1) 建基法別表第2（い）項4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(2) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物
		(3) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
		(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4号に掲げるホテル又は旅館
		(6) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所
		(7) 建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎
		(8) 建基法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

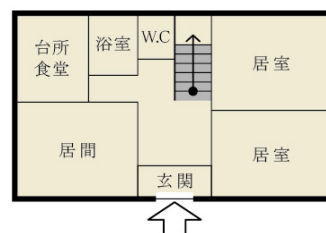
- ・ 1 戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



＜「戸建住宅」の例＞

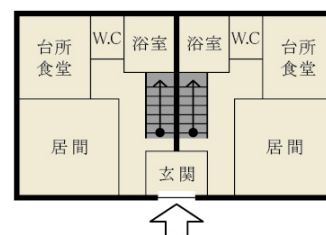
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



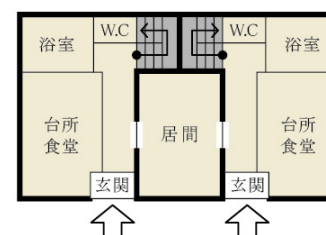
②玄関共用型

- ・ 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

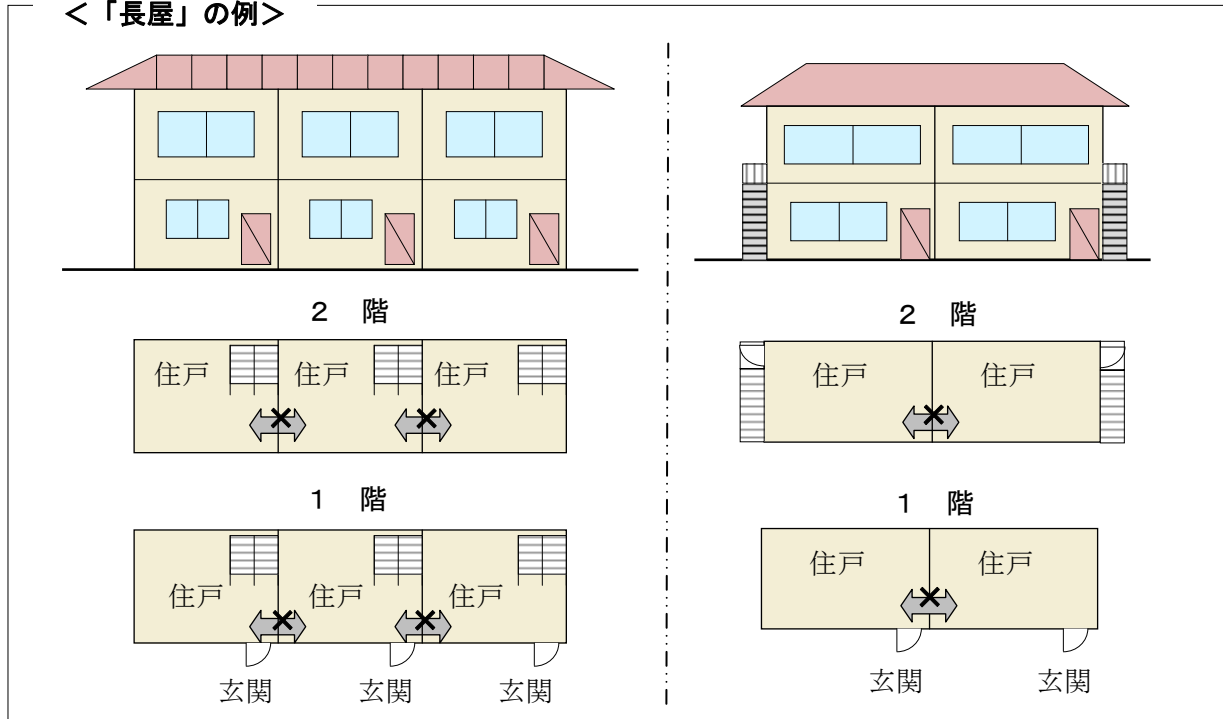
- ・ 玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは階段又は居室等を共用し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの



◆「長屋」とは

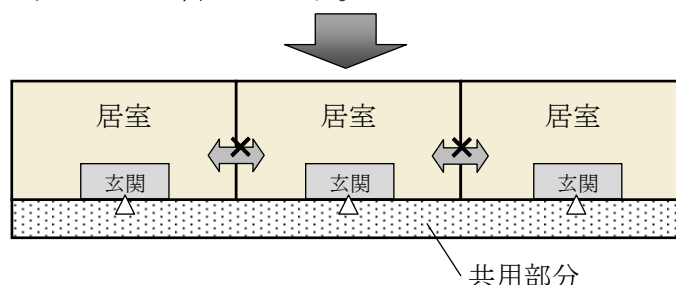
- ・ 2 以上の住戸又は居室を有する建築物で、かつ建築物の出入り口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有しないものを指します。

<「長屋」の例>



◆建基法別表第 2 (い) 項第 3 号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・共同住宅とは、集合住宅の形式で、1 棟の建物に 2 戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



- ・寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。
- ・下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。
- ・なお、本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのもので、市長が許可したものは除きます。

◆建基法別表第 2 (い) 項第 4 号に掲げる学校（幼稚園を除く。）

- ・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（い）項第7号に掲げる公衆浴場

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

◆建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物

- ・大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもので、「その他これらに類するもの」とは、学校教育法にいう各種学校、職業訓練学校等が該当します。

◆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0.75KW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4号に掲げるホテル又は旅館

- ・旅館業法において「旅館業」は、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業の4種類に分類されていますが、建築基準法上は、用途は施設・建築物の形態や管理の実態によって判断されることから、不特定利用者を対象とした宿泊室を有し、主たる用途が宿泊であるものをホテル又は旅館とします。ユースホステル、山小屋、ロッジ、青少年の家、モーテル等はこれに該当し、下宿営業は「旅館業」であっても寄宿舍扱いとします。

◆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（ゲームセンターを除く。）

- ・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。

◆建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物

- ・カラオケボックスその他これ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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		住宅地区A (第一種低層 住居専用地域)	住宅地区B (第二種住居 地域)	公益施設地区 (第二種住居 地域)
戸建住宅		○	○	○
長屋、共同住宅		☒	☒	○
寄宿舍		☒	☒	○
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		○	○	○
学 校	幼稚園	○	○	○
	小学校、中学校、高等学校	☒	☒	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	☒	☒
	各種学校等	×	☒	☒
図書館等		○	○	○
神社、寺院、教会等		○	○	○
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		△	☒	○
診療所		○	○	○
保育所		○	○	○
病院		×	☒	○
巡査派出所、公衆電話等		○	○	○
郵便の業務施設		△	○	○
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	×	☒	○
ホテル、旅館		×	☒	☒
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットイング練習場	×	☒	○
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	☒	☒
	カラオケボックス等	×	☒	☒
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×	×
	公衆浴場	☒	☒	○
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×
倉 庫	自己用倉庫	×	☒	○
	倉庫業用の倉庫	×	×	×
畜舎		△	△	△
自動車教習所		×	☒	☒
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	×	☒	☒
	建築物付属自動車車庫	△	△	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	☒	○
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	☒
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×	×	×
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

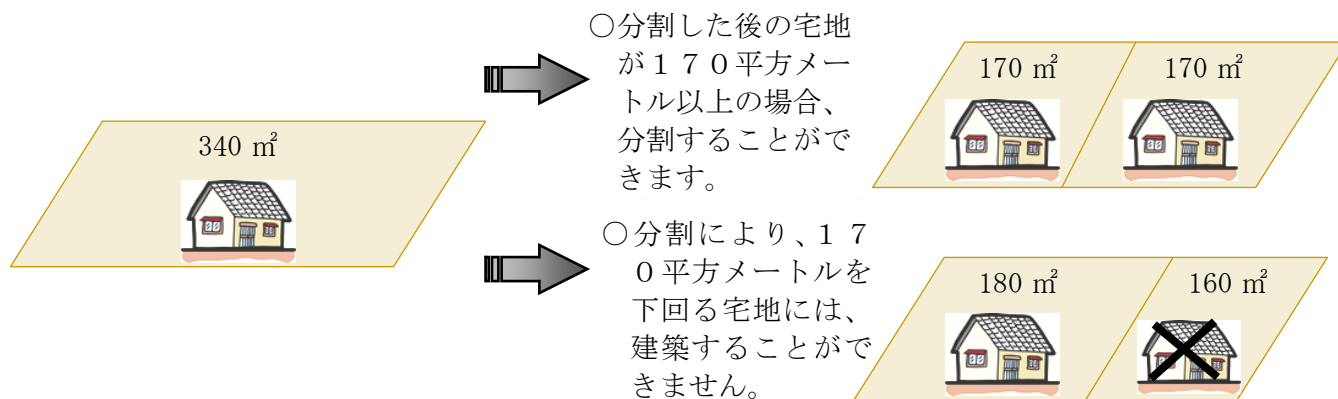
○敷地の細分化を防ぐことで、ゆとりある市街地を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	住宅地区 A	住宅地区 B	公共施設地区
敷地面積の最低限度	170 m ²		

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

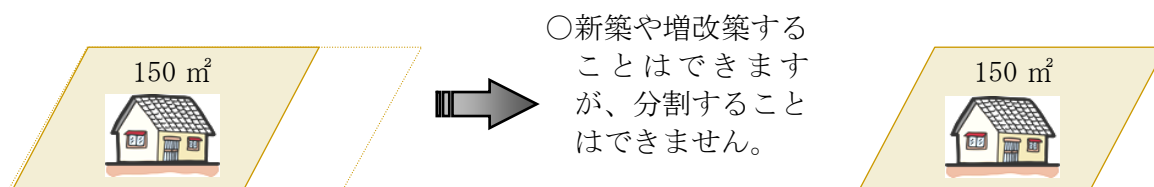
①. 敷地分割する場合

- 敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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 建築物の容積率の最高限度

- ・住宅地区Bにおいては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率の最高限度）が定められています。

地 区 名	住宅地区A	住宅地区B	公共施設地区B
容 積 率 の 最 高 限 度		80%	

- ・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

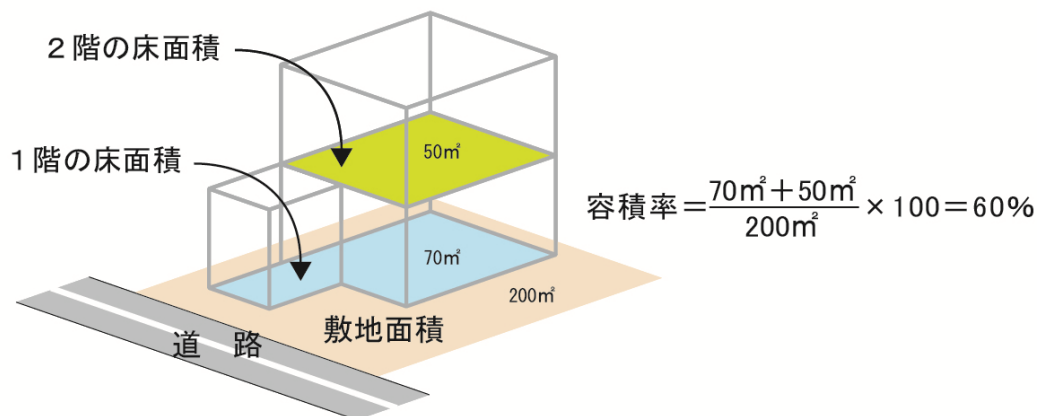
■用語の解説

○容積率とは

- ・容積率とは、建築物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積(各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(例)



- ・なお、以下の部分については容積対象から除くことができます。
 - ・自動車車庫、自転車駐輪場の用途の利用する部分で、それらの床面積の合計が延べ面積の5分の1までの部分。
 - ・住宅及び共同住宅の地階で、その天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度とする。
 - ・共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積。

4 建築物の建蔽率の最高限度

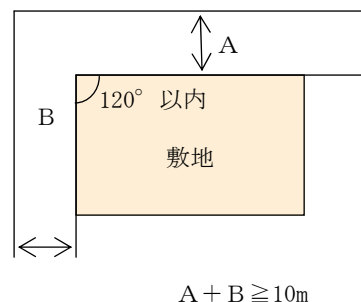
- 住宅地区Bにおいては、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建蔽率の最高限度）が定められています。

地区名	住宅地区A	住宅地区B	公共施設地区
建蔽率の最高限度		40% ※50%	

・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

※建蔽率にかかる角地緩和（角地の定義は右図参照）

- 規定された条件を満たした街区の角にある敷地内にある建築物等については、10パーセント緩和されます。

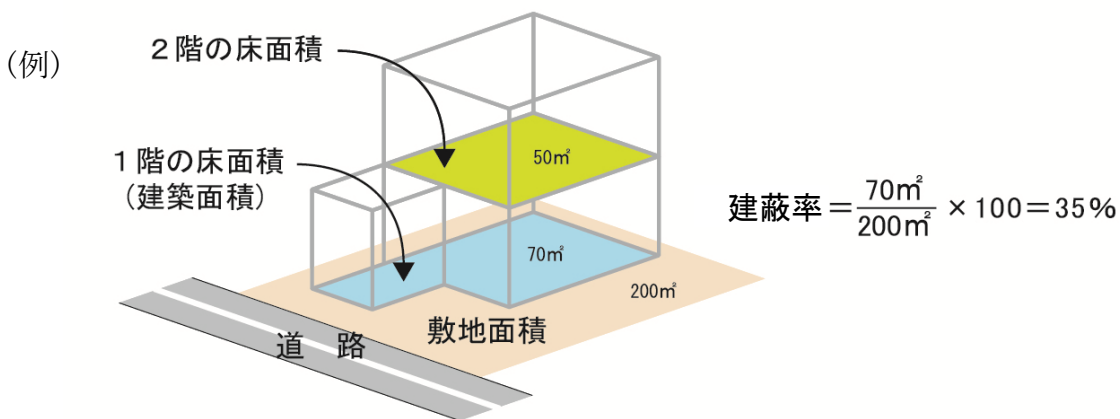


■用語解説

○建蔽率とは

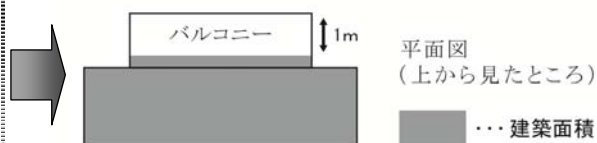
- 建蔽率とは、建築面積の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



- なお、以下の部分については建築面積に算入されません。

- 地階で、地盤面上1メートル以下にある部分。
- 軒、庇、はね出し縁等で、外壁等の中心線から1メートル以上突き出した部分は、その端から水平距離1メートルの部分。
- 国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分。



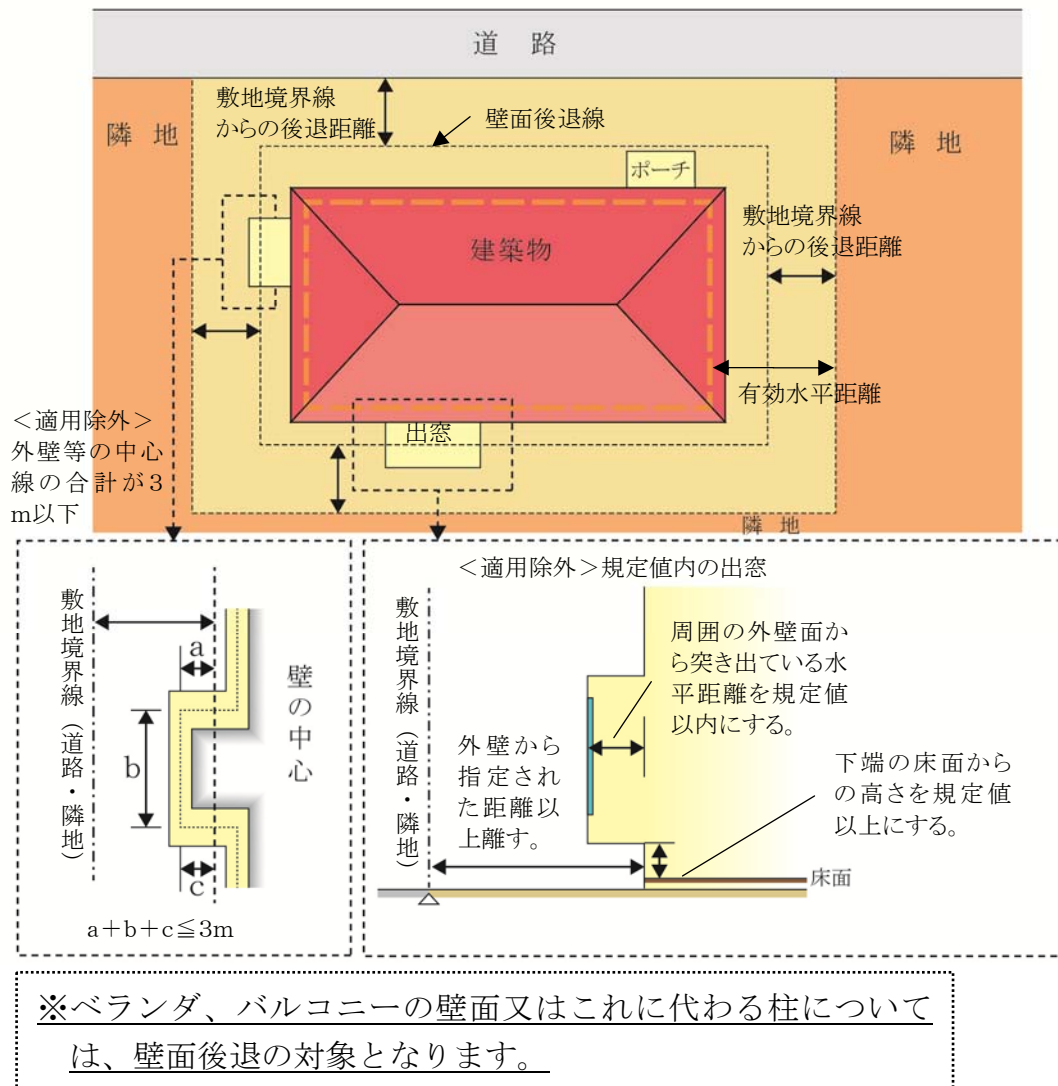
5 壁面の位置の制限

- 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、良好な市街地環境を保全するため、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	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（歩行者専用道路を除く）までの後退距離は次の値以上とする	計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は次の値以上とする	例 外
住宅地区 A	1 メートル	—	以下の各部分においては適用しない ア．出窓、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下のとき。 イ．物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m ² 以内のもの ウ．自動車車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 8 m 以下で、かつ、床面積の合計が 10 m ² 以内のもの
住宅地区 B	—	・ 1 メートル (特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離) ・ 1 号壁面線については、2 メートル	ア．出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの。戸建住宅にあっては、出窓、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下のとき。 イ．電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が 5 m ² 以内のもの ウ．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
公益施設地区			

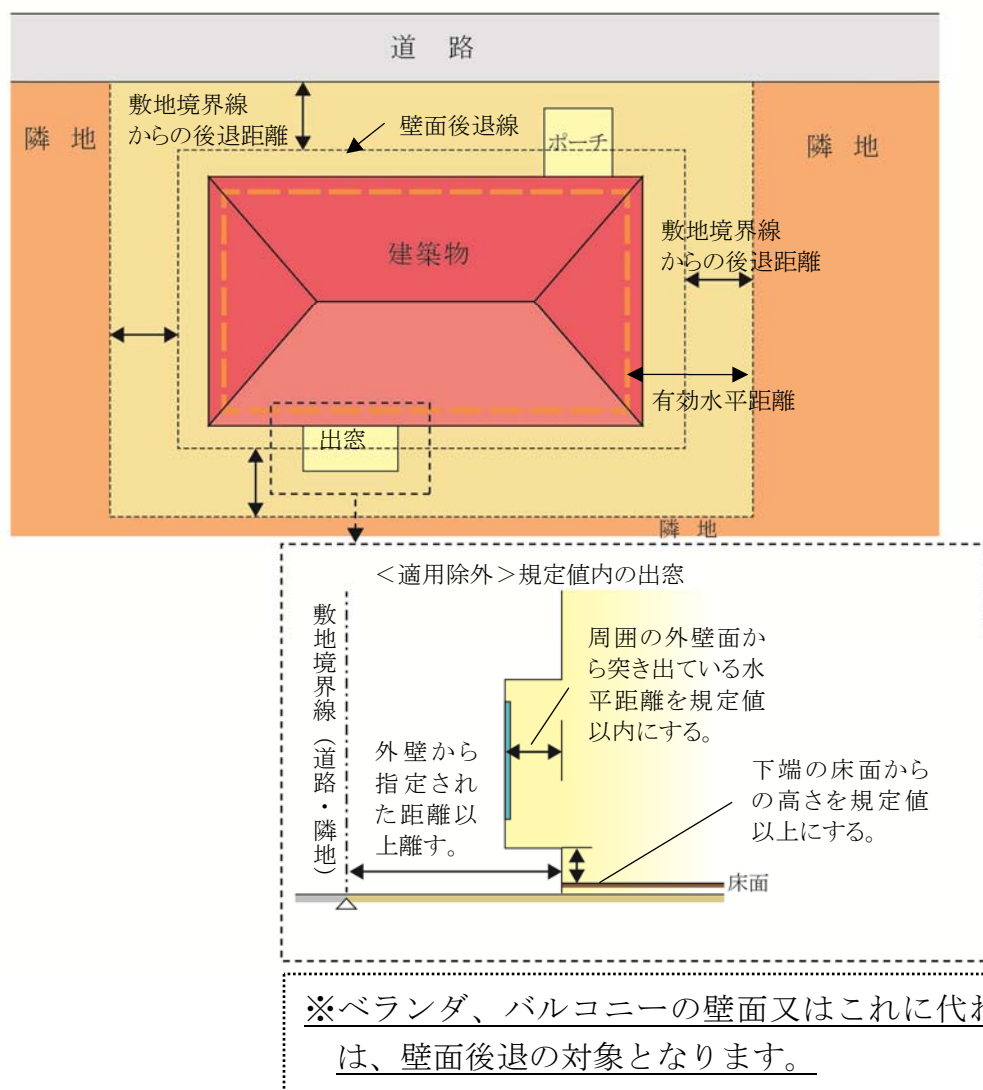
①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

○住宅地区A、住宅地区B、公益施設地区＜戸建住宅＞



※住宅地区Aでの道路境界線は、歩行者専用道路を除きます。

○公益施設地区＜戸建住宅以外＞

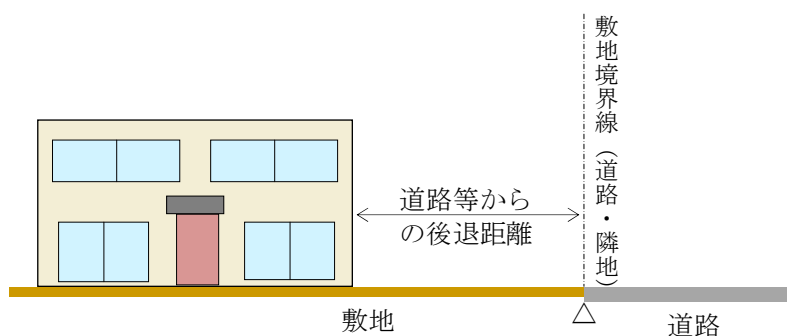


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

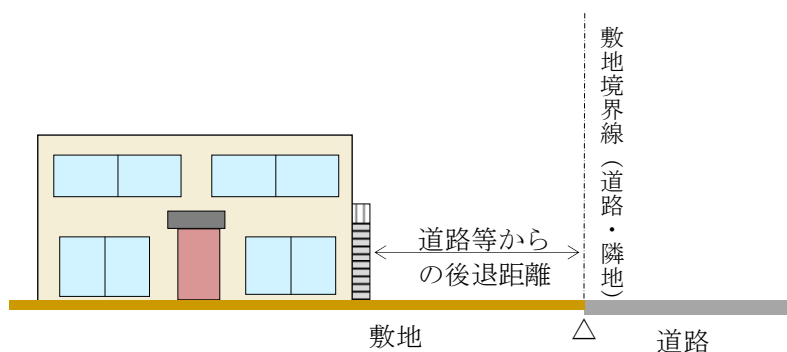
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



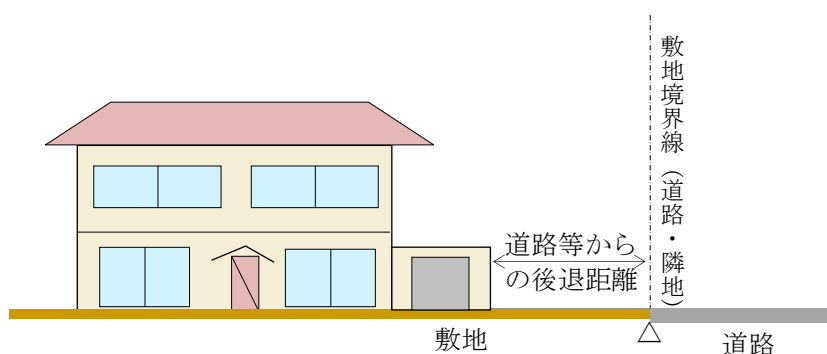
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



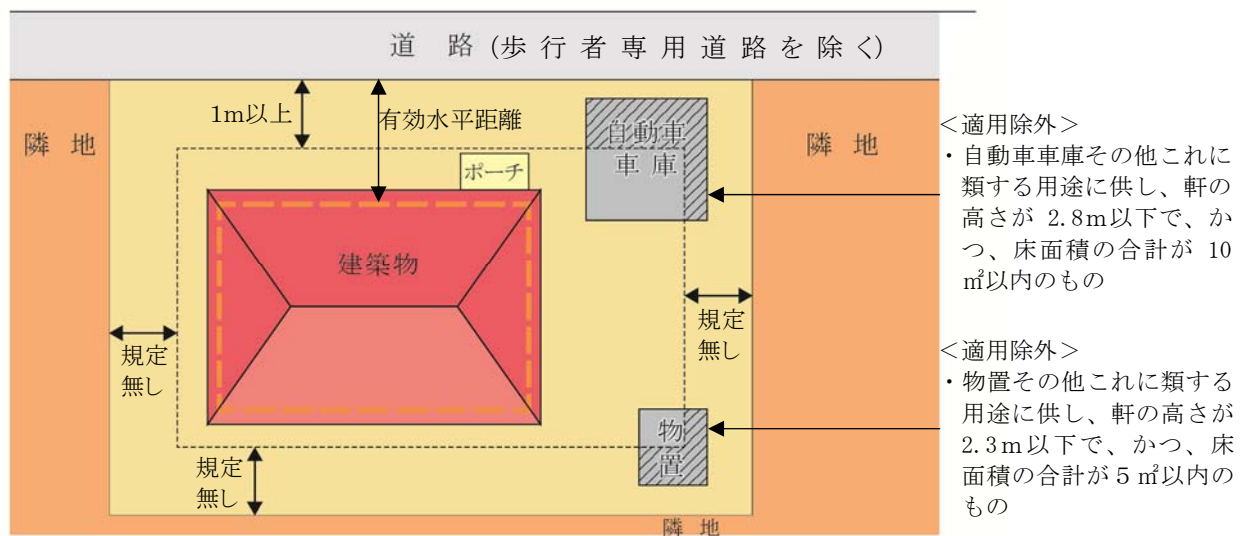
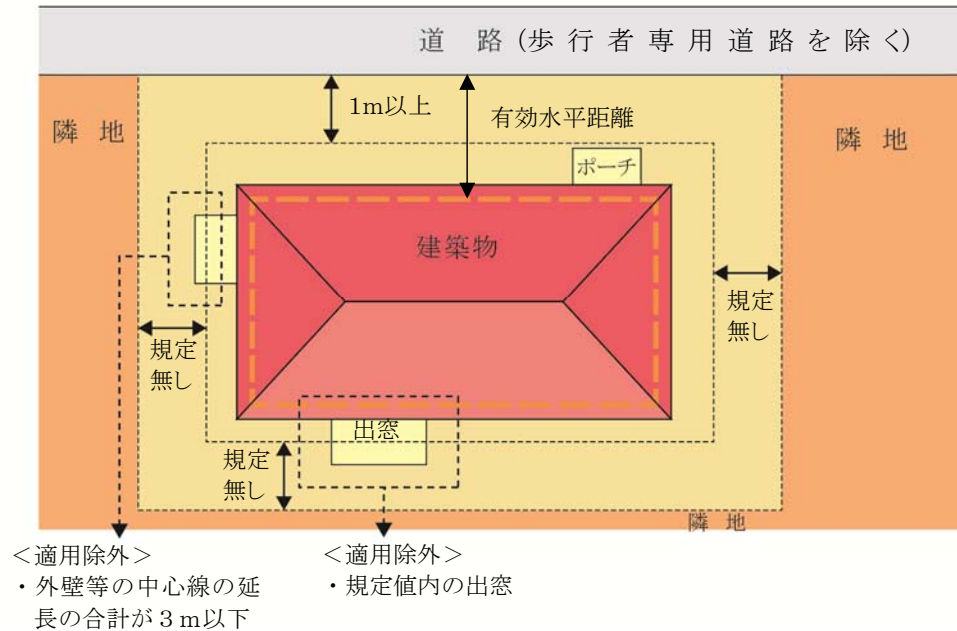
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。

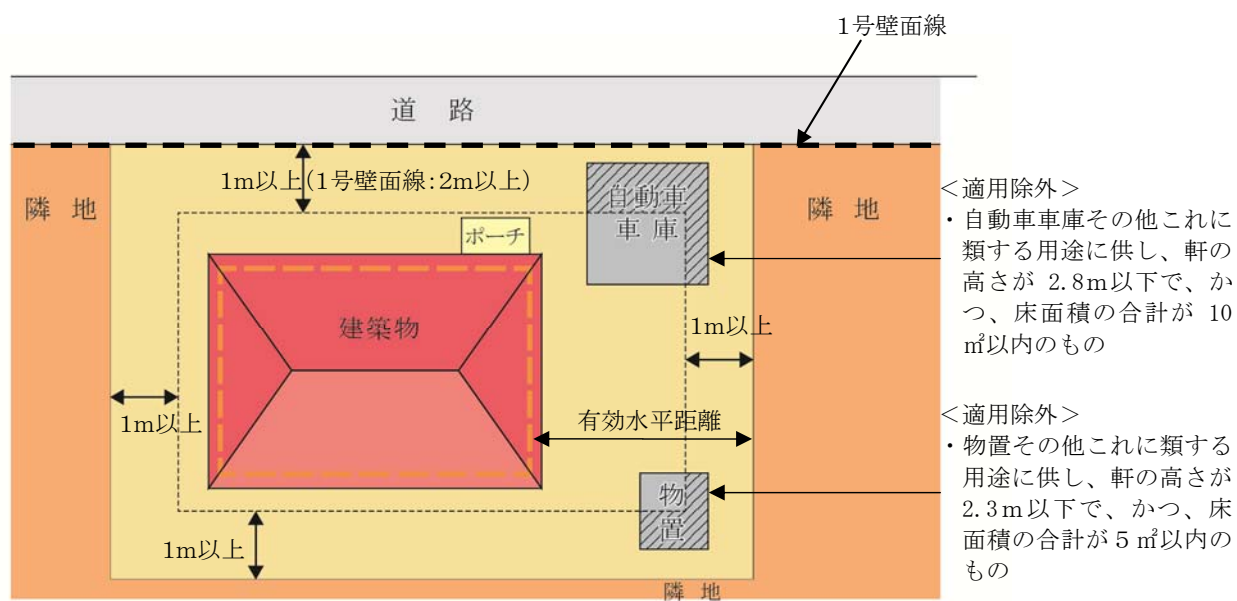
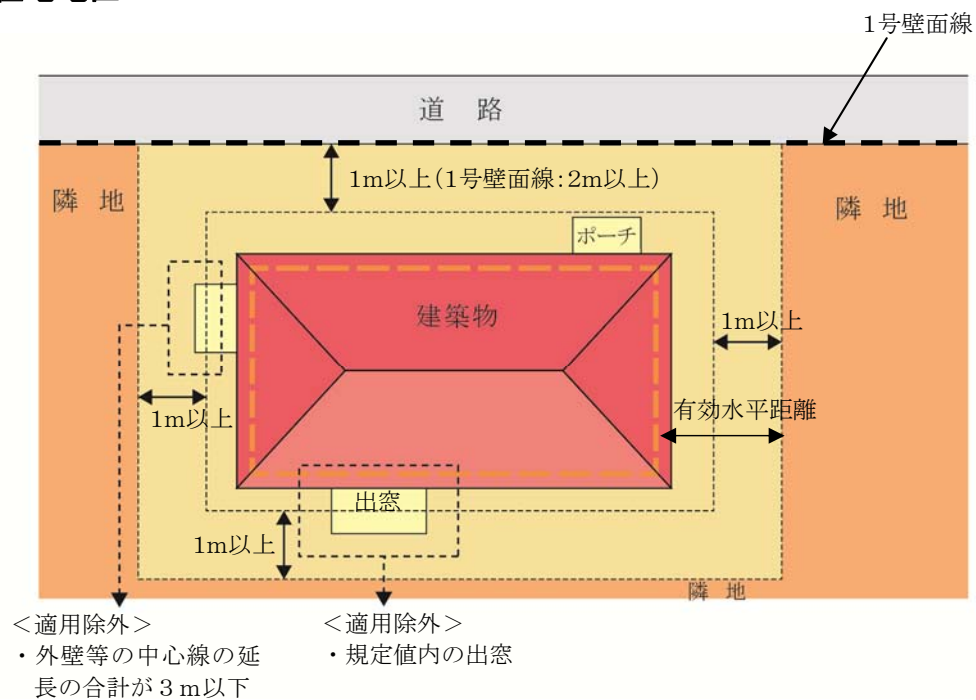


③. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離

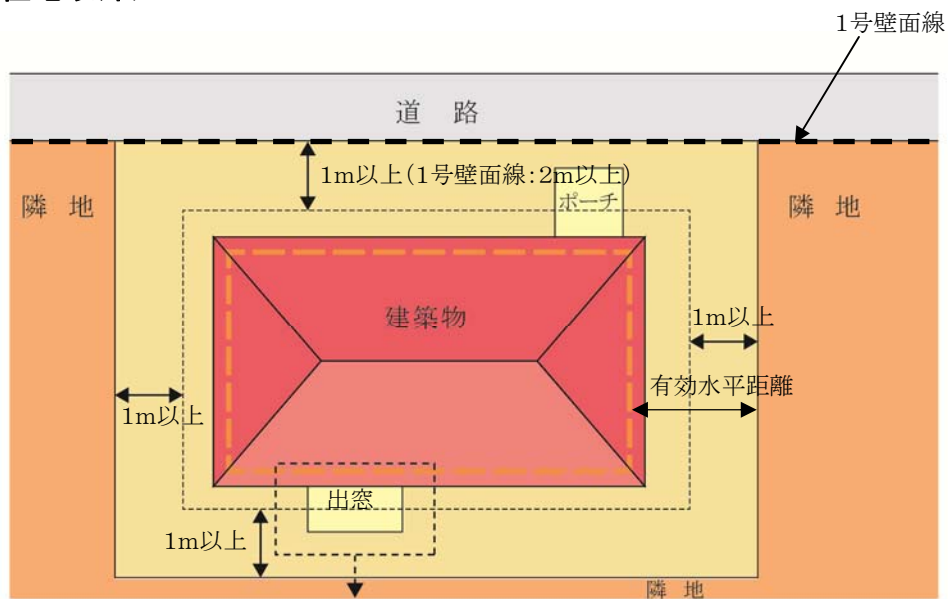
◆住宅地区A



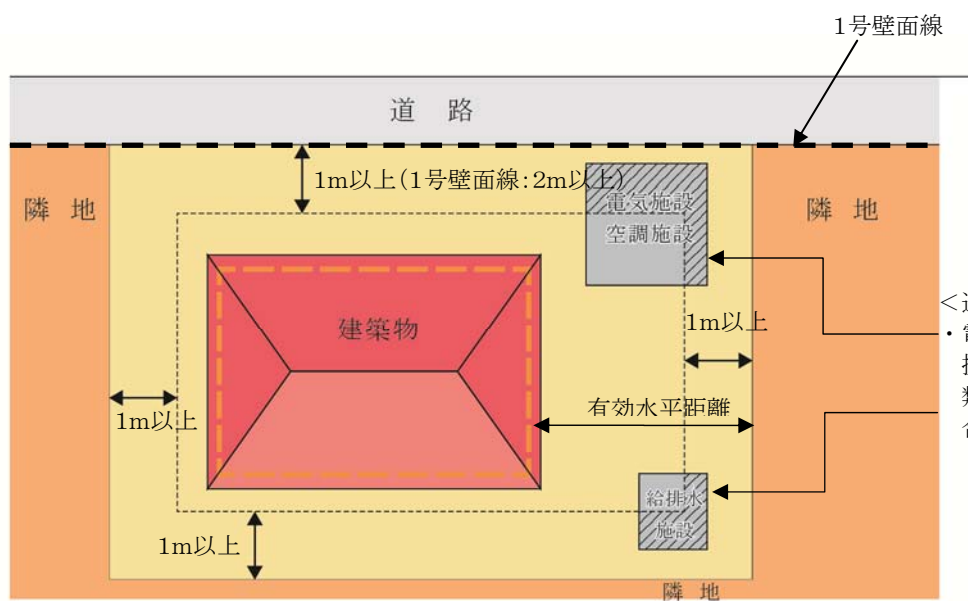
◆住宅地区B



◆公益施設地区
 <戸建住宅以外>

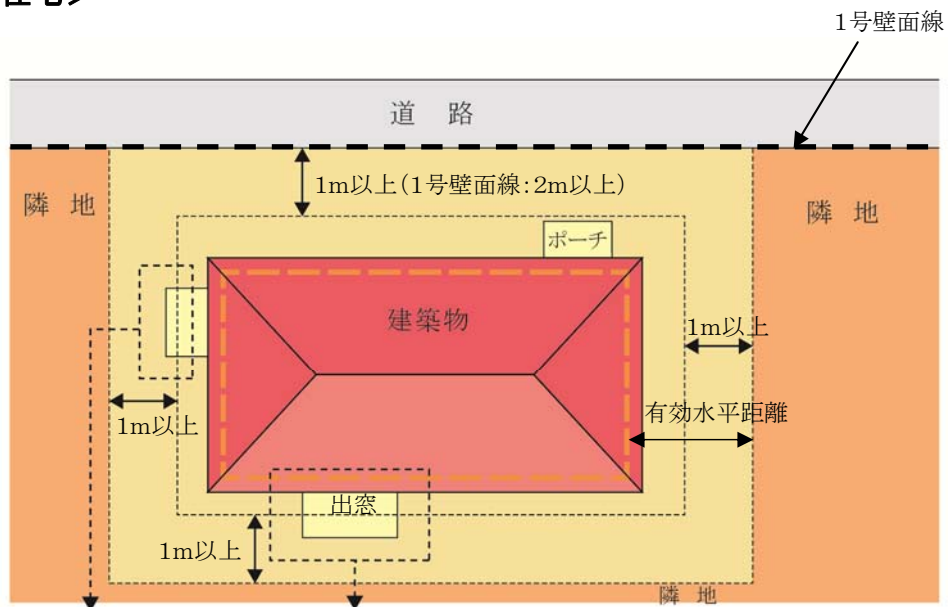


<適用除外>
 ・規定値内の出窓



<適用除外>
 ・電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が5㎡以内のもの

<戸建住宅>

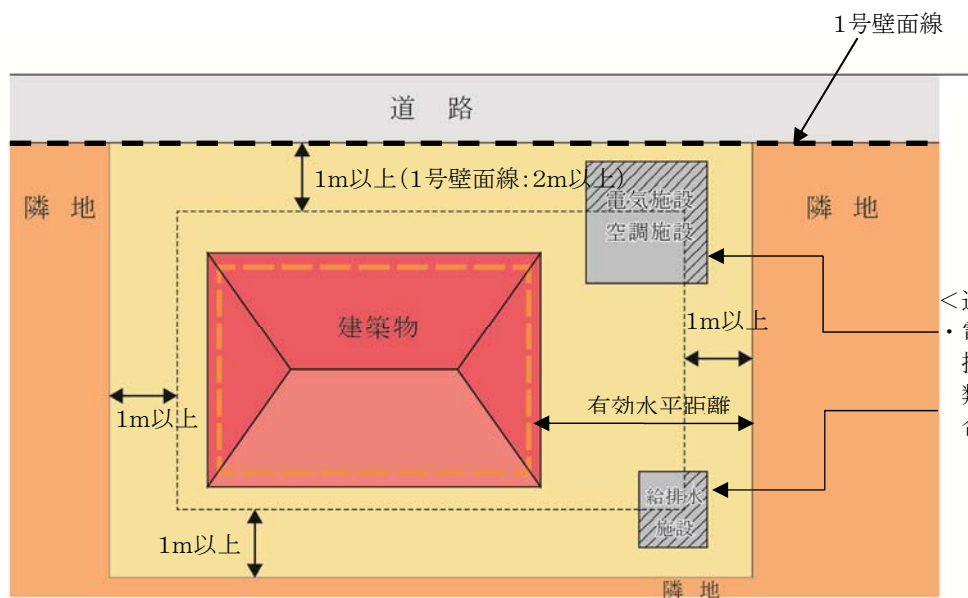


<適用除外>

- ・外壁等の中心線の延長の合計が3m以下

<適用除外>

- ・規定値内の出窓



<適用除外>

- ・電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が5㎡以内のもの

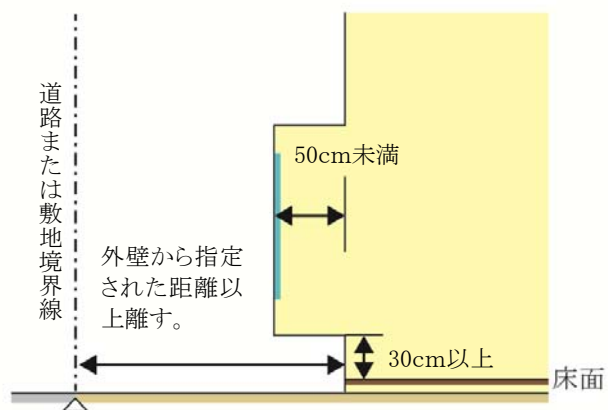
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

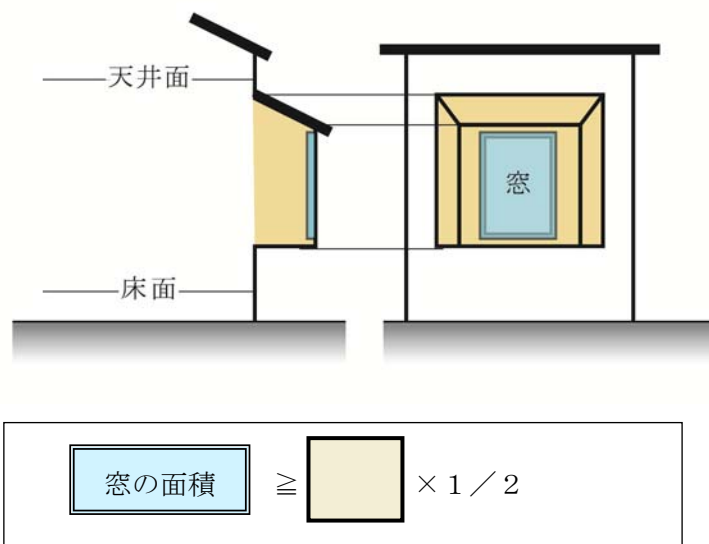
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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〕

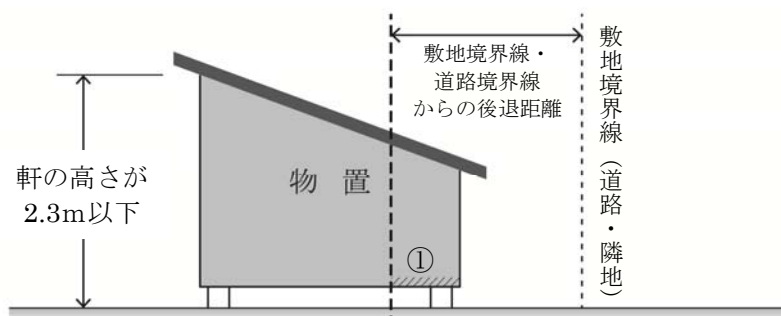


④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

○住宅地区Ａ、Ｂ

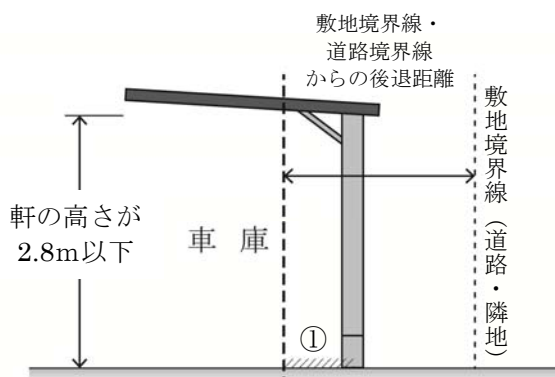
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



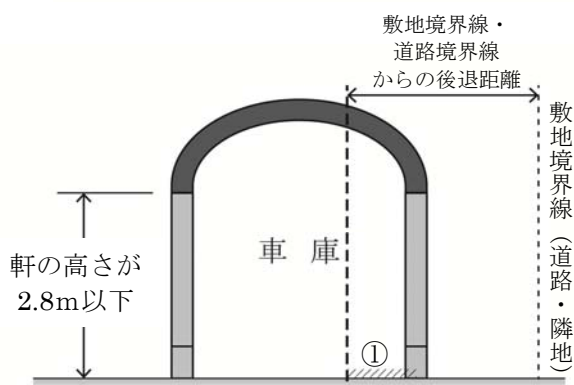
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの

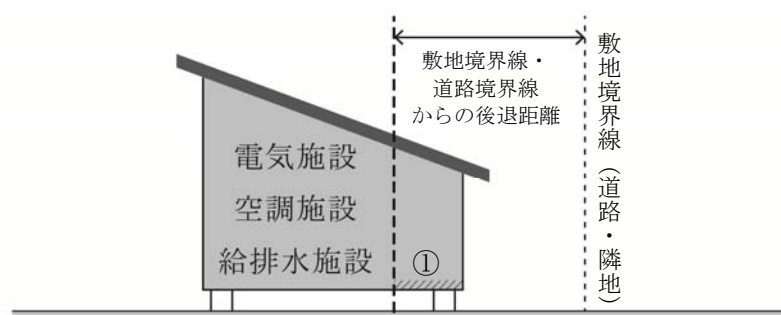


<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの



○公益施設地区



<適用除外>

- ・電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が5㎡以内のもの

6 建築物等の高さの最高限度

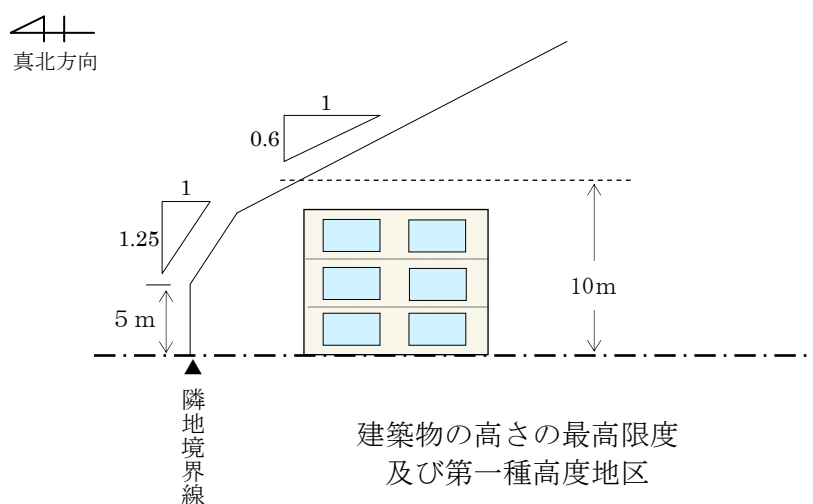
○建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	住宅地区A	住宅地区B	公益施設地区
建築物の高さ の 最 高 限 度	—	10m	—
高 度 地 区	—	第一種高度地区	

※建築物の高さとは、地盤面からの高さをいいます。

○住宅地区B、公益施設地区

(参考図)



- ・地区計画で制限される高さの最高限度及び、高度地区で制限をされる北側の高さの最高限度から、建築物等の高さの最高限度が定められています。

7 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。

■住宅地区A、B

- ・建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



周辺環境に配慮した中間色を基調とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

■公共施設地区

- ・建築物の屋根及び外壁等は、周辺都市環境へ配慮した色調を基調とし、刺激的な装飾及びデザインを避け、良好な都市景観に資するものとする。
- ・広告・看板類は、自己の用に供し、かつ、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、点滅光源の使用等により、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。

8 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。

地区名	住宅地区 A、B	公益施設地区
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○	

①. 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します。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2 m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ものとします。

・道路境界線側において制限を受けます。	・生垣

※住宅地区 A、B で、門扉、門柱の高さが 1 m 以下のものについては、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。

・さくの構造は、以下のようなものが認められます。 $\text{透過率(\%)} = \frac{\text{透視可能な部分の面積}}{\text{さく等の面積}} \times 100$	・道路境界線との間に植樹帯等を設け、緑化に努めるものとします。なお、植樹帯の高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとします。【公益施設地区】

地区計画運用基準（案）

【鹿黒南業務施設地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	14
3	壁面の位置の制限	15
4	建築物等の高さの最高限度	20
5	建築物等の形態又は意匠の制限	21
6	垣又はさくの構造の制限	22

1. 建築物等の用途の制限

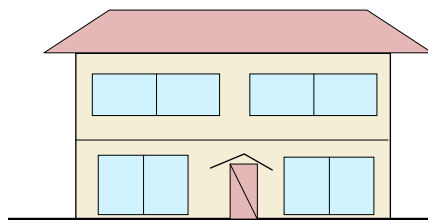
○良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
A地区 B地区	準工業地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 戸建住宅及び長屋で事務所、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 3 号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿（本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのものを除く。）
		(4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 3, 0 0 0 m ² を超えるもの
		(5) 建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(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（り）項第 2 号に掲げる建築物
		(8) 建基法別表第 2（ぬ）項第 3 号又は第 4 号に掲げる工場
		(9) 大気汚染防止法第 2 条第 2 項に規定するばい煙発生施設（同法施行令別表第 1 中 1 の項に規定するボイラー、1 0 の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び 1 3 の項に規定する廃棄物焼却炉を除く。）又は同条第 1 0 項に規定する一般粉じん発生施設及び同条第 1 1 項に規定する特定粉じん発生施設を設置する工場等
		(10) 悪臭防止法第 2 条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

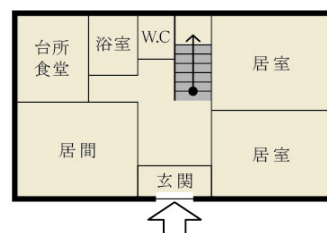
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

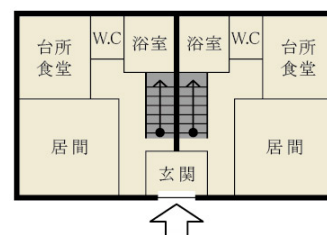
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



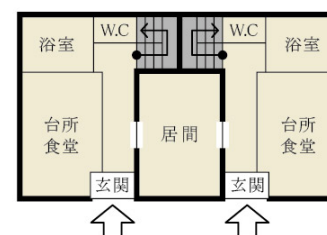
②玄関共用型

- ・ 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



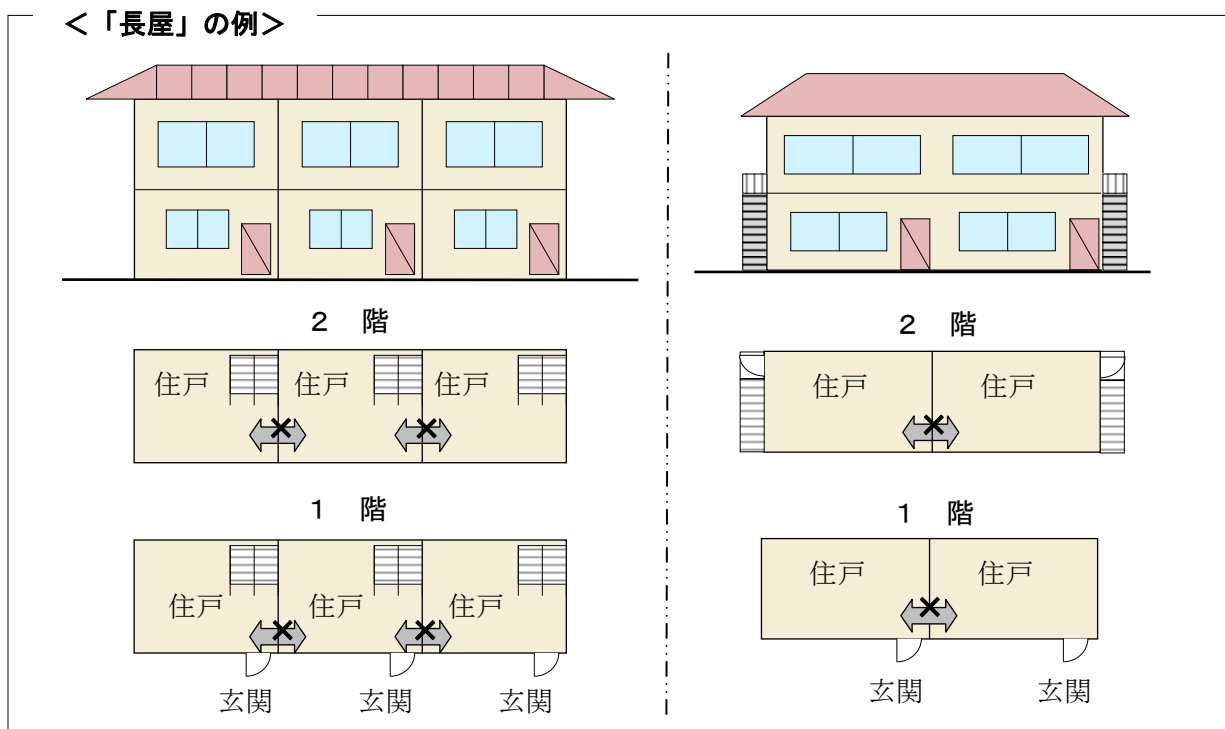
③内部共用型

- ・ 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



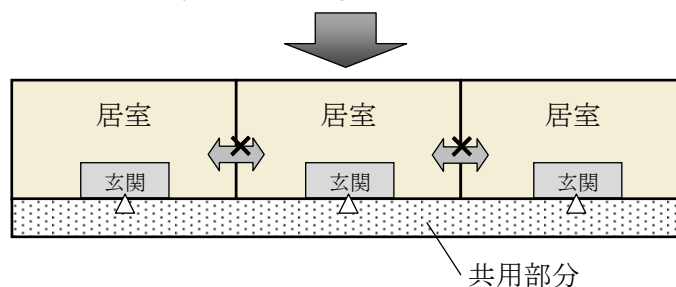
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。
- ・ 下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。
- ・ なお、本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのもので、市長が許可したものは除きます。

◆建基法別表第２（い）項第４号に掲げる学校（幼稚園を除く。）

- ・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（ほ）項第２号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。）

- ・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。

◆建基法別表第２（り）項第２号に掲げる建築物

- ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、その他これらに類するものをいいます。

◆建基法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる工場

- ・建基法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる工場とは、次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令※で定めるものを除く。）を営む工場をいいます。

1.	玩具煙火の製造
2.	アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量 30 リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。）
3.	引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）
4.	セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工
5.	絵具又は水性塗料の製造
6.	出力の合計が 0.75 キロワットをこえる原動機を使用する塗料の吹付
7.	亜硫酸ガスを用いる物品の漂白
8.	骨炭その他動物質炭の製造
8-2.	せっけんの製造
8-3.	魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造
8-4.	手すき紙の製造
9.	羽又は毛の洗浄、染色又は漂白
10.	ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白
11.	製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの
12.	骨、角、きば、ひずめ若しくは貝がらの引割若しくは乾燥研磨又は三台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの
13.	鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
13-2.	レデイミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が 2.5 キロワットをこえる原動機を使用するもの
14.	墨、懐炉灰又はれん炭の製造
15.	活字若しくは金属工芸品の鑄造又は金属の溶融で容量の合計が 50 リットルをこえないつぼ又はかまを使用するもの（印刷所における活字の鑄造を除く。）
16.	瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
17.	ガラス製造又は砂吹
17-2.	金属の溶射又は砂吹
17-3.	鉄板の波付加工
17-4.	ドラムカンの洗浄又は再生
18.	スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
19.	伸線、伸管又はロールを用い金属の圧延で出力の合計が 4 キロワット以下の原動機を使用するもの
20.	1 から 19 までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業（スエーピングマシン又はロールを用いる金属の鍛造）

※政令は未制定

◆建基法別表第2（ぬ）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの

- ・危険物の貯蔵又は処理に供するもので、建築基準法施行令第130条の9で定めるものをいいます。
- ・建築基準法施行令第130条の9で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は、次の表に定める数量を超える危険物（同表に数量の定めのない場合にあってはその数量を問わないものとし、圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充てんするための設備により貯蔵し、又は処理される圧縮ガス及び液化ガス、地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類及び第四石油類、並びに国土交通大臣が安全上及び防火上支障がない構造と認めて指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く。）の貯蔵又は処理に供する建築物とします。

用途地域			建基法別表第2(ぬ)項第4号 (商業地域)
危険物			
(一)	火薬類 (玩具煙火を除く。)	火薬	50 キログラム
		爆薬	25 キログラム
		工業雷管、電気雷管 及び信号雷管	1 万個
		銃用雷管	10 万個
		実包及び空包	3 万個
		信管及び火管	3 万個
		導爆線	1.5 キロメートル
		導火線	5 キロメートル
		電気導火線	3 万個
		信号炎管、信号火箭 及び煙火	2 トン
		その他の火薬又は爆 薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の 数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそ れぞれの限度による。
(二)	マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は 可燃性ガス	A／10	
(三)	第一石油類、第二石油類、第三石油類又は 第四石油類	A（特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所 又は危険物の規制に関する政令第三条第 二号ロに規定する第二種販売取扱所（以 下この表において「第二種販売取扱所」 という。）にあっては、3 A）	
(四)	(一) から (三) までに掲げる危険物以外 のもの	2 A（特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所 又は第二種販売取扱所にあっては、5 A）	
この表において、Aは、(二) に掲げるものについては第 116 条第 1 項の表中「常時貯蔵する 場合」の欄に掲げる数量(※)、(三) 及び(四)に掲げるものについては同項の表中「製造所 又は他の事業を営む工場において処理する場合」の欄に掲げる数量(※)を表すものとする。			

(※)第 116 条第 1 項の表中に掲げる数量は、以下の通りになります。

危険物品の種類		数 量	
		常時貯蔵する場合	製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合
火 薬 類 （ 玩 具 煙 火 を 除 く ）	火薬	20 トン	10 トン
	爆薬	20 トン	5 トン
	工業雷管及び電気雷管	300 万個	50 万個
	銃用雷管	1, 000 万個	500 万個
	信号雷管	300 万個	50 万個
	実包	1, 000 万個	5 万個
	空包	1, 000 万個	5 万個
	信管及び火管	10 万個	5 万個
	導爆線	500 キロメートル	500 キロメートル
	導火線	2, 500 キロメートル	500 キロメートル
	電気導火線	7 万個	5 万個
	信号炎管及び信号火箭	2 トン	2 トン
	煙火	2 トン	2 トン
	その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。	
消防法第 2 条第七項に規定する危険物		危険物の規制に関する政令（昭和 34 年政令第 306 号）別表第三の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の 10 倍の数量	危険物の規制に関する政令別表第 3 の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の 10 倍の数量
マッチ		300 マッチトン	300 マッチトン
可燃性ガス		700 立方メートル	2 万立方メートル
圧縮ガス		7, 000 立方メートル	20 万立方メートル
液化ガス		70 トン	2, 000 トン
この表において、可燃性ガス及び圧縮ガスの容積の数値は、温度が零度で圧力が一気圧の状態に換算した数値とする。			

◆大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設(同法施行令別表第1中1の項に規定するボイラー、10の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び13の項に規定する廃棄物焼却炉を除く。)

- ・大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設でばい煙を発生し、及び排出するもののうち、その施設から排出されるばい煙が大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第1で定めるものをいいます。別表第1で定めるものは以下の表の施設が該当します。

◇政令で定めるもののうち、当地区計画では対象とならない施設

	施設の種類	規 模
1	ボイラー（熱風ボイラーを含み、熱源として電気又は廃熱のみを使用するものを除く。）	環境省令で定めるところにより算定した伝熱面積（以下単に「伝熱面積」という。）が10平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
10	無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する反応炉（カーボンブラック製造用燃焼装置を含む。）及び直火炉（26の項に掲げるものを除く。）	火格子面積が1平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
13	廃棄物焼却炉	火格子面積が2平方メートル以上であるか、又は焼却能力が1時間当たり200キログラム以上であること。

◇政令で定めるもののうち、当地区計画で対象となる施設

	施設の種類	規 模
2	水性ガス又は油ガスの発生の用に供するガス発生炉及び加熱炉	原料として使用する石炭又はコークスの処理能力が1日当たり20トン以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
3	金属の精錬又は無機化学工業品の製造の用に供する焙焼炉、焼結炉（ペレット焼成炉を含む。）及び煅焼炉（14の項に掲げるものを除く。）	原料の処理能力が1時間当たり1トン以上であること。
4	金属の精錬の用に供する溶鉱炉（溶鉱用反射炉を含む。）、転炉及び平炉（14の項に掲げるものを除く。）	
5	金属の精製又は鑄造の用に供する溶解炉（こしき炉並びに14の項及び24の項から26の項までに掲げるものを除く。）	火格子面積（火格子の水平投影面積をいう。以下同じ。）が1平方メートル以上であるか、羽口面断面積（羽口の最下端の高さにおける炉の内壁で囲まれた部分の水平断面積をいう。以下同じ。）が0.5平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
6	金属の鍛造若しくは圧延又は金属若しくは金属製品の熱処理の用に供する加熱炉	
7	石油製品、石油化学製品又はコールタール製品の製造の用に供する加熱炉	

	施設の種類	規 模
8	石油の精製の用に供する流動接触分解装置のうち触媒再生塔	触媒に附着する炭素の燃焼能力が1時間当たり200キログラム以上であること。
8 の 2	石油ガス洗浄装置に附属する硫黄回収装置のうち燃焼炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり6リットル以上であること。
9	窯業製品の製造の用に供する焼成炉及び溶融炉	火格子面積が1平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
11	乾燥炉（14の項及び23の項に掲げるものを除く。）	
12	製鉄、製鋼又は合金鉄若しくはカーバイドの製造の用に供する電気炉	
14	銅、鉛又は亜鉛の精錬の用に供する焙焼炉、焼結炉（ペレット焼成炉を含む。）、溶解炉（溶鋳用反射炉を含む。）、転炉、溶解炉及び乾燥炉	原料の処理能力が1時間当たり0.5トン以上であるか、羽口面断面積が0.2平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼であるか、火格子面積が0.5平方メートル以上で能力が重油換算1時間当たり20リットル以上であること。
15	カドミウム系顔料又は炭酸カドミウム製造の用に供する乾燥施設	容量が0.1立方メートル以上であること。
16	塩素化エチレンの製造の用に供する塩素急速冷却施設	原料として使用する塩素（塩化水素にあつては塩素換算量）の処理能力が1時間当たり50キログラム以上であること。
17	塩化第二鉄の製造の用に供する溶解槽	
18	活性炭の製造（塩化亜鉛を使用するものに限る。）の用に供する反応炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり3リットル以上であること。
19	化学製品の製造の用に供する塩素反応施設、塩化水素反応施設及び塩化水素吸収施設（塩素ガス又は塩化水素ガスを使用するものに限り、前3項に掲げるもの及び密閉式のものを除く。）	原料として使用する塩素（塩化水素にあつては、塩素換算量）の処理能力が1時間当たり50キログラム以上であること。
20	アルミニウムの製錬の用に供する電解炉	電流容量が30キロアンペア以上であること。
21	燐、燐酸、燐酸質肥料又は複合肥料の製造（原料として燐鉱石を使用するものに限る。）の用に供する反応施設、濃縮施設、焼成炉及び溶解炉	原料として使用する燐鉱石の処理能力が1時間当たり80キログラム以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
22	弗酸の製造の用に供する凝縮施設、吸収施設及び蒸留施設（密閉式のものを除く。）	伝熱面積が10平方メートル以上であるか、又はポンプの動力が1キロワット以上であること。
23	トリポリ燐酸ナトリウムの製造（原料として燐鉱石を使用するものに限る。）の用に供する反応施設、乾燥炉及び焼成炉	原料の処理能力が1時間当たり80キログラム以上であるか、火格子面積が1平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。

	施設の種類	規 模
24	鉛の第2次精錬（鉛合金の製造を含む。）又は鉛の管、板若しくは線の製造の用に供する溶解炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり10リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が40キロボルトアンペア以上であること。
25	鉛蓄電池の製造の用に供する溶解炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり4リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が20キロボルトアンペア以上であること。
26	鉛系顔料の製造の用に供する溶解炉、反射炉、反応炉及び乾燥施設	容量が0.1立方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり4リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が20キロボルトアンペア以上であること。
27	硝酸の製造の用に供する吸収施設、漂白施設及び濃縮施設	硝酸を合成し、漂白し、又は濃縮する能力が1時間当たり100キログラム以上であること。
28	コークス炉	原料の処理能力が1日当たり20トン以上であること。
29	ガスタービン	燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
30	ディーゼル機関	
31	ガス機関	燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり35リットル以上であること。
32	ガソリン機関	

注）重油換算は、重油10リットル当たりが、液体燃料は10リットルに、ガス燃料は16立方メートルに、固体燃料は16キログラムに、それぞれ相当します。（ガス機関を除く）

◆大気汚染防止法第2条第10項に規定する一般粉じん発生施設

- ・大気汚染防止法第2条第10項に規定する一般粉じん発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設で一般粉じんを発生し、及び排出し、又は飛散させるもののうち、その施設から排出され、又は飛散する一般粉じんが大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第2で定めるものをいいます。別表第2で定めるものは以下の表の施設が該当します。

	施設の種類	規 模
1	コークス炉	原料処理能力が1日当たり50トン以上であること
2	鉱物（コークスを含み、石綿を除く。以下同じ）又は土石の堆積場	面積が1,000平方メートル以上であること
3	ベルトコンベア及びバケットコンベア（鉱物、土石、又はセメントの用に供するものに限り、密閉式のものを除く）	ベルトの幅が75センチメートル以上であるか、又はバケットの内容積が0.03立方メートル以上であること

	施設の種類	規 模
4	破砕機及び摩砕機（鉱物、岩石又はセメントの用に供するものに限り、湿式のもの及び密閉式のを除く）	原動機の定格出力が 75 キロワット以上であること
5	ふるい（鉱物、岩石又はセメントの用に供するものに限り、湿式のもの及び密閉式のを除く）	原動機の定格出力が 15 キロワット以上であること

◆大気汚染防止法第 2 条第 1 1 項に規定する特定粉じん発生施設

- ・大気汚染防止法第 2 条第 1 1 項に規定する特定粉じん発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設で特定粉じんを発生し、及び排出し、又は飛散させるもののうち、その施設から排出され、又は飛散する特定粉じんが大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第 2 の 2 で定めるものをいいます。別表第 2 の 2 で定めるものは以下の表の施設が該当します。

	施設の種類	規 模
1	解綿用機械	原動機の定格出力が 3.7KW 以上であること。
2	混合機	原動機の定格出力が 3.7KW 以上であること。
3	紡織用機械	原動機の定格出力が 3.7KW 以上であること。
4	切断機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
5	研磨機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
6	切削用機械	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
7	破砕機及び摩砕機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
8	プレス（剪断加工用のものに限る）	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
9	穿孔機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
備考：この表の中欄に掲げる施設は、石綿を含有する製品の製造の用に供する施設に限り、湿式のもの及び密閉式のを除く。		
特定粉じんの敷地境界基準は、工場等の敷地境界で 10 本／リットル以下（出典：千葉県大気保全課「事業者のための大気汚染防止法のとびき」（H27.8 版）43 頁より抜粋）		

◆悪臭防止法第2条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設

- ・悪臭防止法第2条第1項に規定する特定悪臭物質は、アンモニア、メチルメルカプタンその他の不快なにおいの原因となり、生活環境を損なうおそれのある物質であって、悪臭防止法施行令第1条で定めるものをいいます。

特定悪臭物質名	主な発生源
アンモニア	畜産事業場、化製場、し尿処理場
メチルメルカプタン	パルプ製造工場、化製場、し尿処理場
硫化水素	畜産事業場、パルプ製造工場、し尿処理場
硫化メチル	パルプ製造工場、化製場、し尿処理場
二硫化メチル	
トリメチルアミン	畜産事業場、化製場、水産缶詰製造工場
アセトアルデヒド	化学工場、魚腸骨処理場、タバコ製造工場
プロピオンアルデヒド	焼付け塗装工程を有する事業場
ノルマルブチルアルデヒド	
イソブチルアルデヒド	
ノルマルバレルアルデヒド	
イソバレルアルデヒド	
イソブタノール	塗装工程を有する事業場
酢酸エチル	塗装工程または印刷工程を有する事業場
メチルイソブチルケトン	
トルエン	
スチレン	化学工場、FRP製品製造工場
キシレン	塗装工程または印刷工程を有する事業場
プロピオン酸	脂肪酸製造工場、染織工場
ノルマル酪酸	畜産事業場、化製場、でんぷん工場
ノルマル吉草酸	
イソ吉草酸	

(主な発生源 出典：環境省「悪臭防止法の手引き」3頁より抜粋)

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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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 (準工業地域)	B 地区 (準工業地域)
戸建住宅		☒	☒
長屋、共同住宅		☒	☒
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		☒	☒
学 校	幼稚園	○	○
	小学校、中学校、高等学校	☒	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○
	各種学校等	○	○
図書館等		○	○
神社、寺院、教会等		○	○
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		○	○
診療所		○	○
保育所		○	○
病院		○	○
巡査派出所、公衆電話等		○	○
郵便の業務施設		○	○
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		○	○
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	○	○
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	☒	☒
	カラオケボックス等	○	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	○
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	☒	☒
	公衆浴場	○	○
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×
倉 庫	自己用倉庫	○	○
	倉庫業用の倉庫	○	○
畜舎		○	○
自動車教習所		○	○
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	○	○
	建築物付属自動車車庫	○	○
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	○	○
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	○	○
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	○	○
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×	×
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

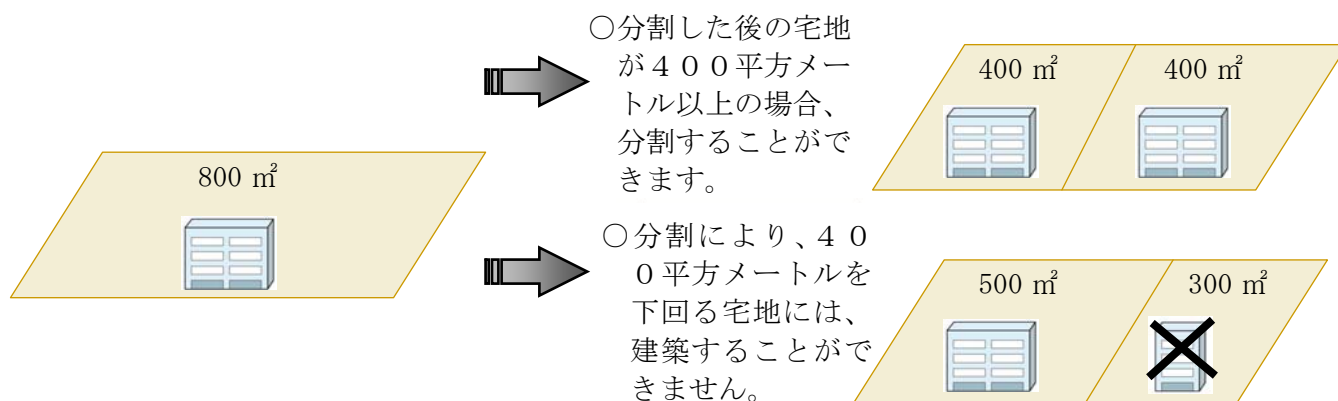
○敷地の細分化を防ぐことで、ゆとりある市街地を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	A地区	B地区
敷地面積の最低限度	400㎡	

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

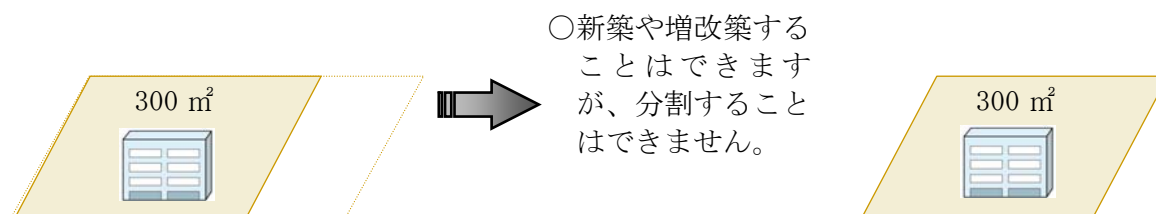
①. 敷地分割する場合

- 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。



②. 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。

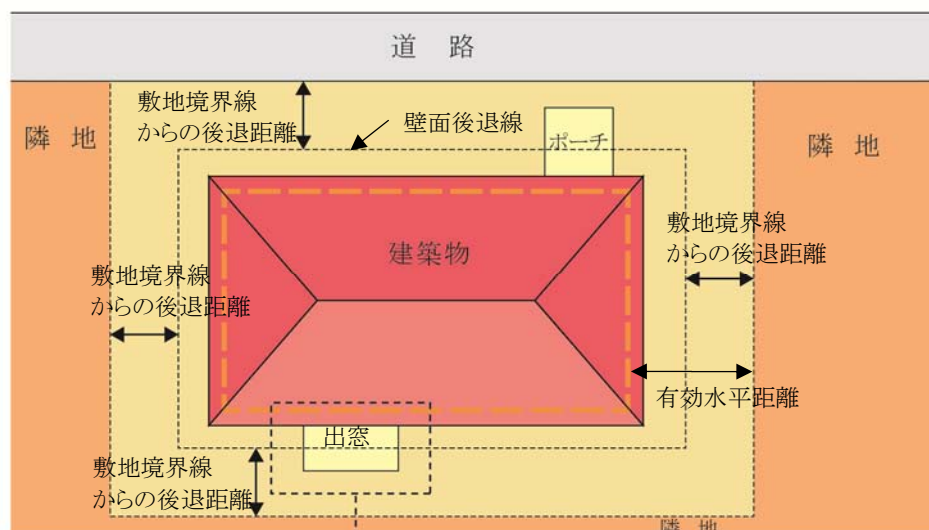


3 壁面の位置の制限

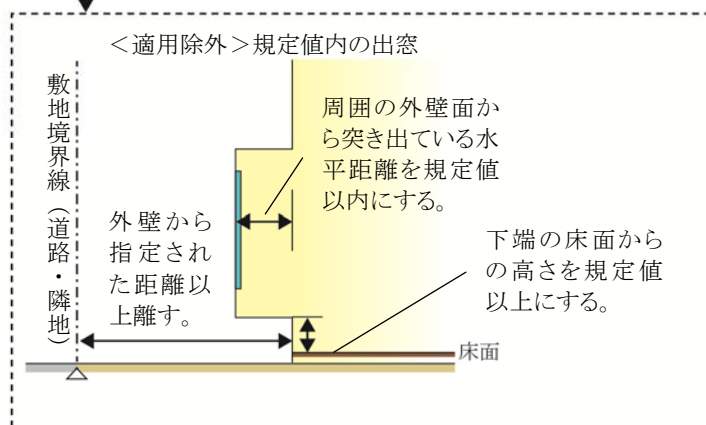
- 建築物を建築する場合は、通風、採光、快適な交通環境の確保などにより、良好な市街地環境を保全するため、敷地境界線から次に定める距離まで後退して建築してください。
- 敷地境界線から外壁やそれに代わる柱の面までの有効水平距離を、後退する距離と定義します。

地区名	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	2 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
B 地区		

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。

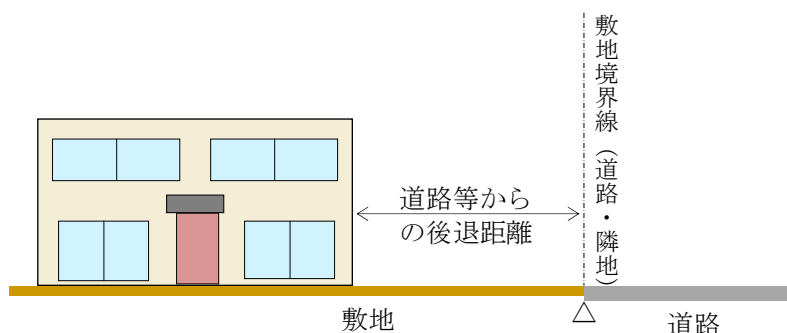


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

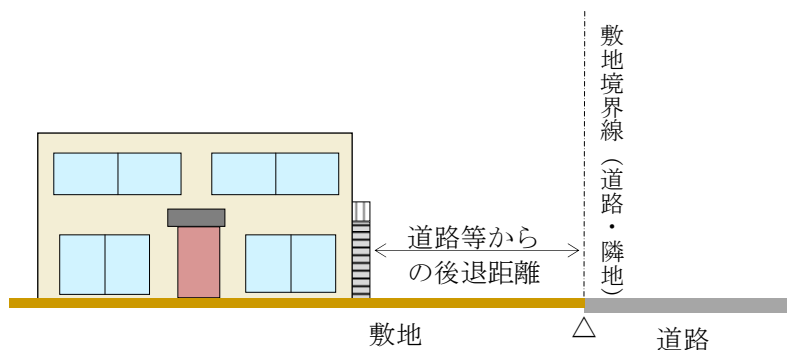
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

○外壁の場合



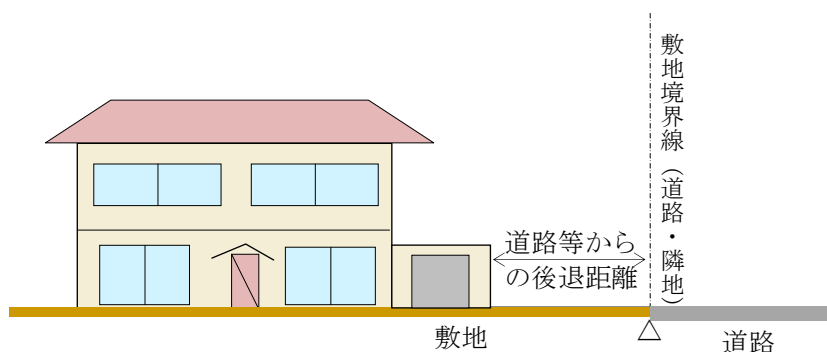
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



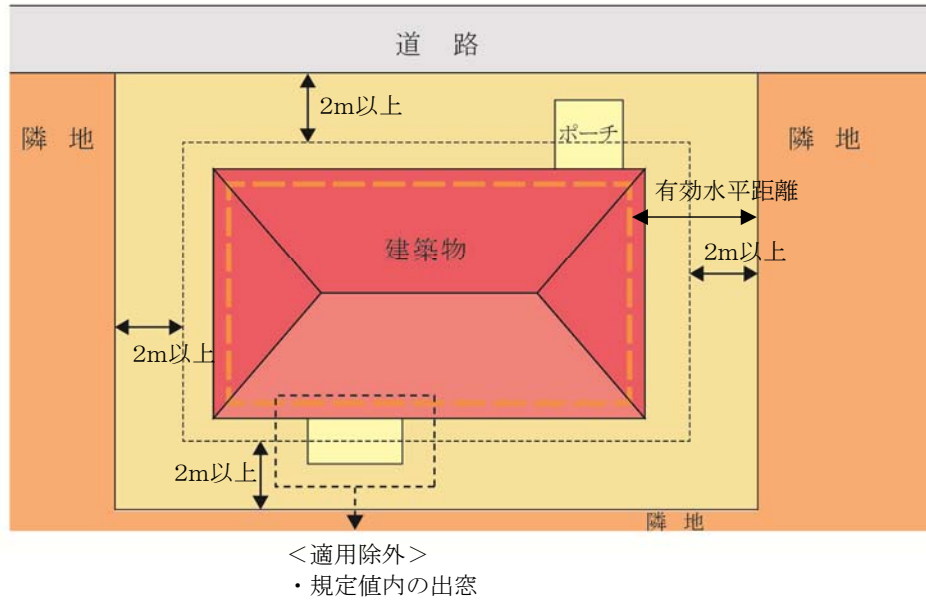
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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

○A地区、B地区



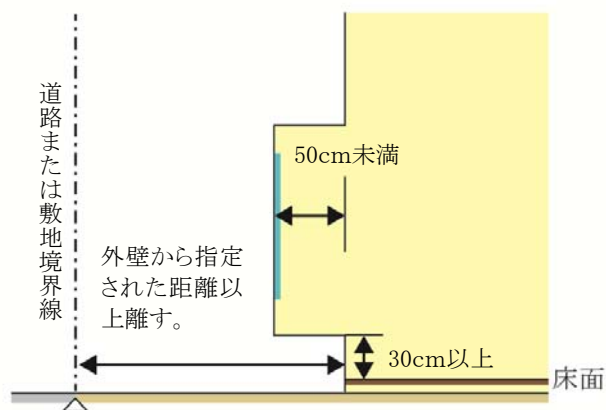
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

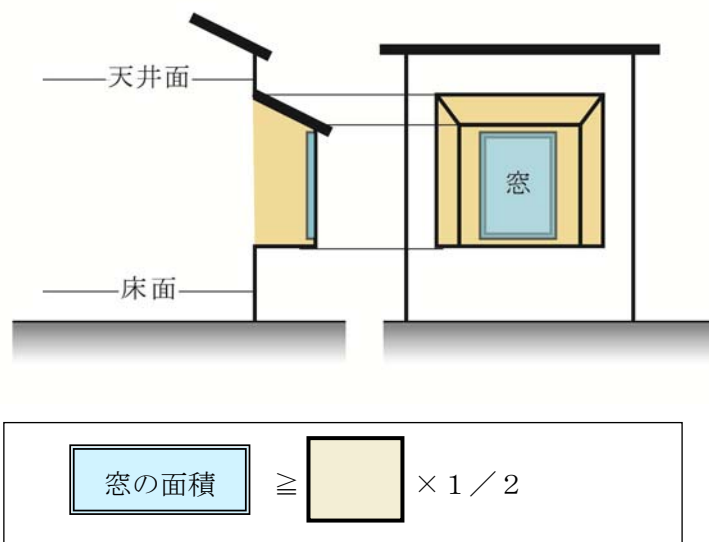
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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 建築物等の高さの最高限度

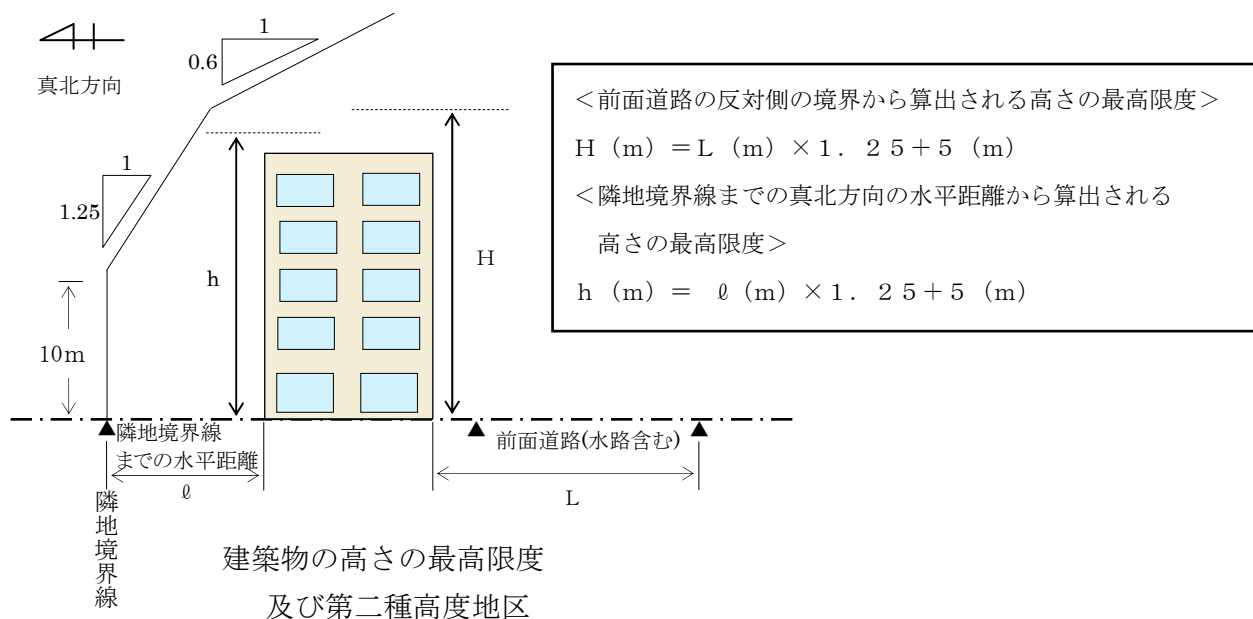
○建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	A地区	B地区
建築物の高さの最高限度		建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。
高度地区	第二種高度地区	

※建築物の高さとは、地盤面からの高さをいいます。

○B地区

(参考図)



- ・「 $H(m)$ 」、「 $h(m)$ 」及び、高度地区で制限をされる北側の高さの最高限度のから、建築物等の高さの最高限度が定められています。

5 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。

- ・ 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、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。広告・看板類は、自己の用に供し、かつ、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。

6 垣又はさくの構造の制限

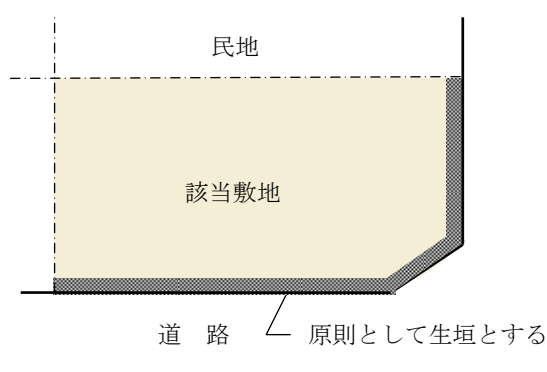
○緑豊かな街並みの景観の向上、地震時におけるブロックの倒壊防止などの安全面や、開放的な空間形成による防犯性の向上などから、垣又はさくの構造の制限が定められています。

地区名	A地区	B地区
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○	

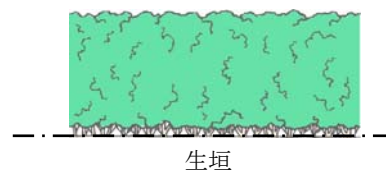
①. 垣またはさくの構造の制限

- 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します。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2 m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ともに、道路境界線と垣又はさくの間には植樹帯等を設け、緑化に努めるものとします。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とします。

- 道路境界線側において制限を受けます。



- 道路に面する部分は原則として生垣とします。

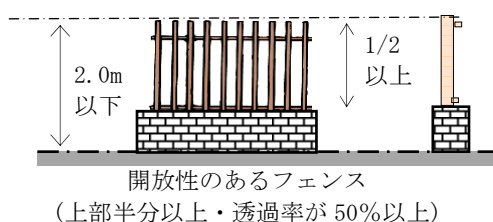


- 生垣以外とする場合は安全に配慮した構造のもので、下図のとおりとします。

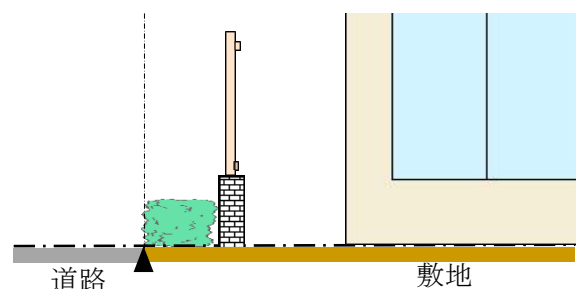
- さくの構造は、以下のようなものが認められます。

透過率(%) =

透視可能な部分の面積 / さく等の面積 × 100



- 道路境界線との間に植樹帯等を設け、緑化に努める。なお、植樹帯の高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとします。



地区計画運用基準（案）

【鹿黒南住宅地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	壁面の位置の制限	7
4	建築物等の形態又は意匠の制限	13
5	垣又はさくの構造の制限	14

1. 建築物等の用途の制限

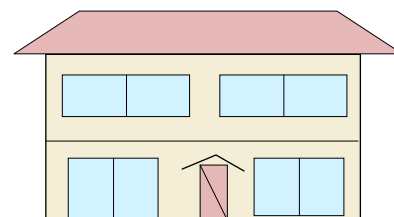
○良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区	第一種住居地域	(1) 建築基準法施行令第130条の6の2に掲げる運動施設
		(2) 建築基準法（昭和25年第201号。以下「建基法」という。）別表第2（に）項第4号に掲げるホテル又は旅館
		(3) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所
		(4) 建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

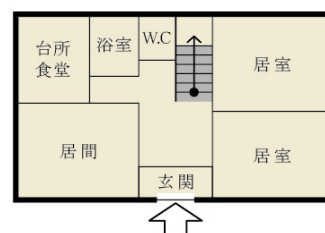
- ・ 1 戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



＜「戸建住宅」の例＞

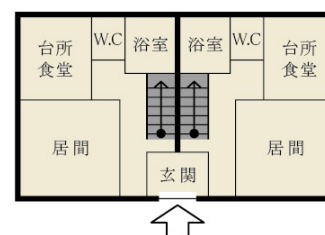
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



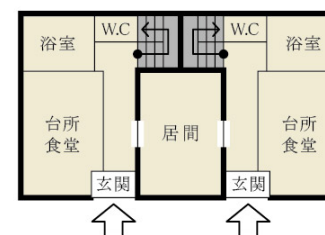
②玄関共用型

- ・ 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

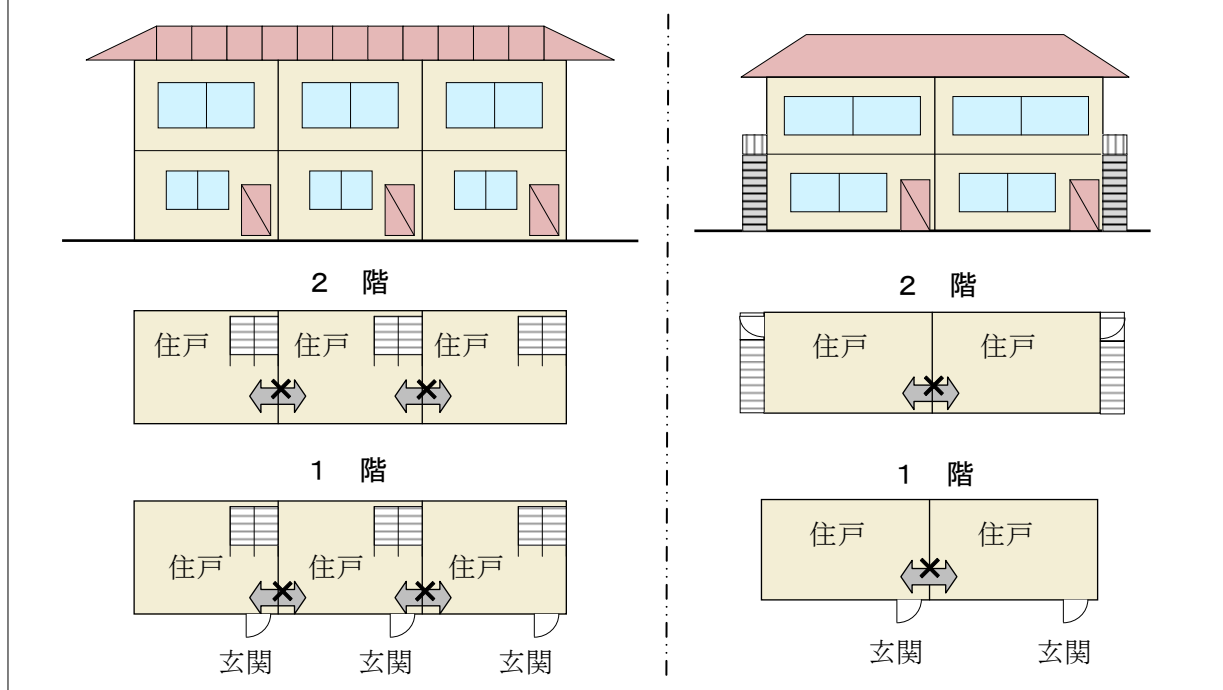
- ・ 玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは階段又は居室等を共用し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの



◆「長屋」とは

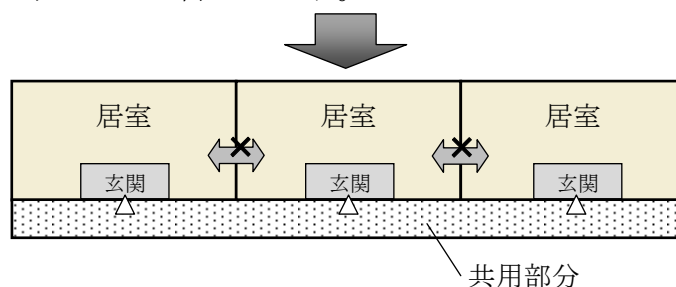
- ・ 2 以上の住戸又は居室を有する建築物で、かつ建築物の出入り口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有しないものを指します。

<「長屋」の例>



◆建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



- ・寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。
- ・下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。
- ・なお、本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのもので、市長が許可したものは除きます。

◆**建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に掲げる運動施設、その他これらに類する屋外運動施設**

- ・ 建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に掲げる運動施設は、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場となります。

◆**建基法別表第 2（に）項第 4 号に掲げるホテル又は旅館**

- ・ 旅館業法において「旅館業」は、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業の 4 種類に分類されていますが、建築基準法上は、用途は施設・建築物の形態や管理の実態によって判断されることから、不特定利用者を対象とした宿泊室を有し、主たる用途が宿泊であるものをホテル又は旅館とします。ユースホステル、山小屋、ロッジ、青少年の家、モーテル等はこれに該当し、下宿営業は「旅館業」であっても寄宿舍扱いとします。

◆**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 m²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。

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 ㊦：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		住宅地区 (第一種住居地域)
戸建住宅		○
長屋、共同住宅		○
寄宿舍		○
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		○
学 校	幼稚園	○
	小学校、中学校、高等学校	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	○
	各種学校等	△
図書館等		○
神社、寺院、教会等		○
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		○
診療所		○
保育所		○
病院		○
巡査派出所、公衆電話等		○
郵便の業務施設		○
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		㊦
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	㊦
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×
	カラオケボックス等	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×
	公衆浴場	○
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×
倉 庫	自己用倉庫	△
	倉庫業用の倉庫	×
畜舎		○
自動車教習所		㊦
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	△
	建築物付属自動車車庫	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	○
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×
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

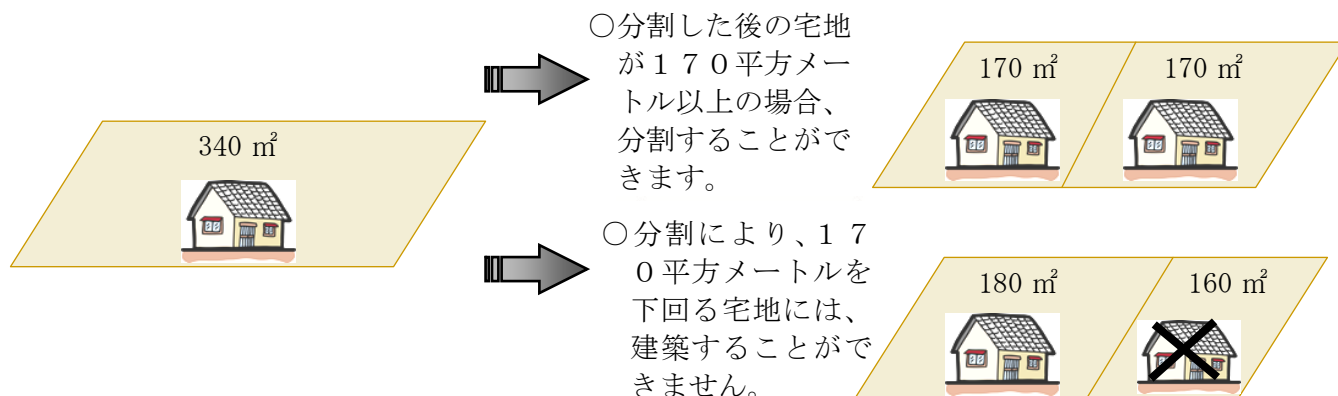
○敷地の細分化を防ぐことで、ゆとりある市街地を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	住宅地区
敷地面積の最低限度	170 m ²

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

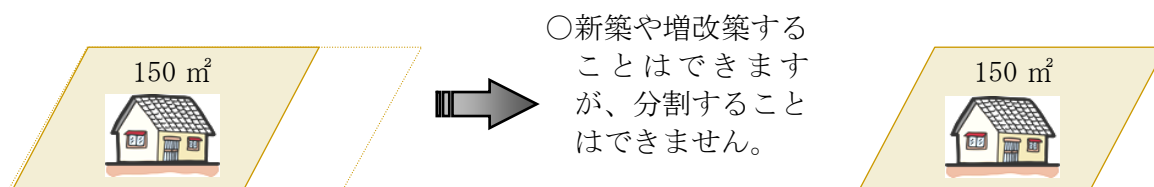
①. 敷地分割する場合

- ・敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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。

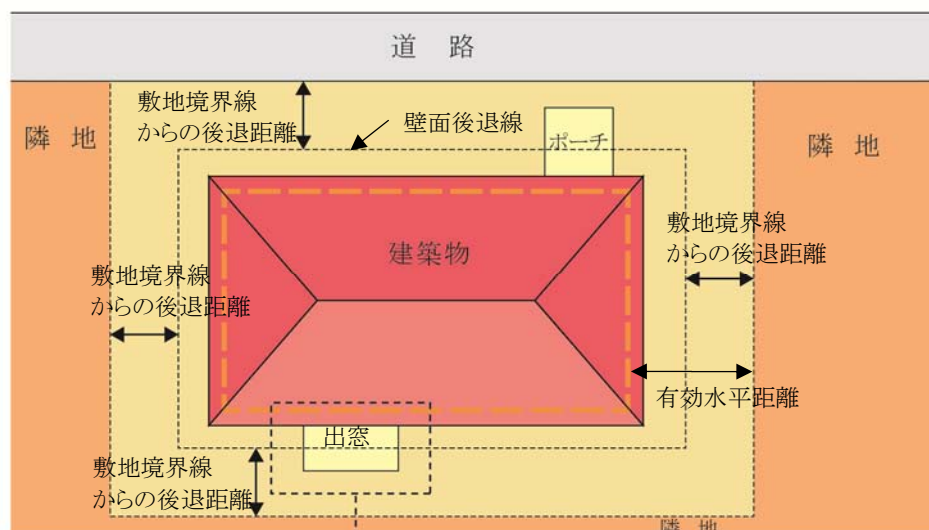


3 壁面の位置の制限

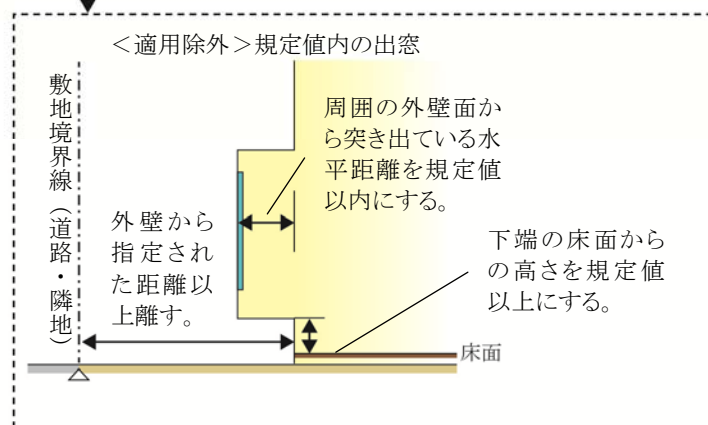
- 建築物を建築する場合は、通風、採光、快適な交通環境の確保などにより、良好な市街地環境を保全するため、敷地境界線から次に定める距離まで後退して建築してください。
- 敷地境界線から外壁やそれに代わる柱の面までの有効水平距離を、後退する距離と定義します。

地区名	計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次の値以上とする	特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次の値以上とする。	例 外
住宅地区	1号壁面線においては、2メートル以上	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. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの ウ. 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの エ. 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、上記エ号に該当するものについては、都市計画法第58条の2において届出を義務付けられている行為を行う場合には、上記アからウまで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2m以上とし、それ以外の敷地境界線までの距離は1m以上とする。

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。

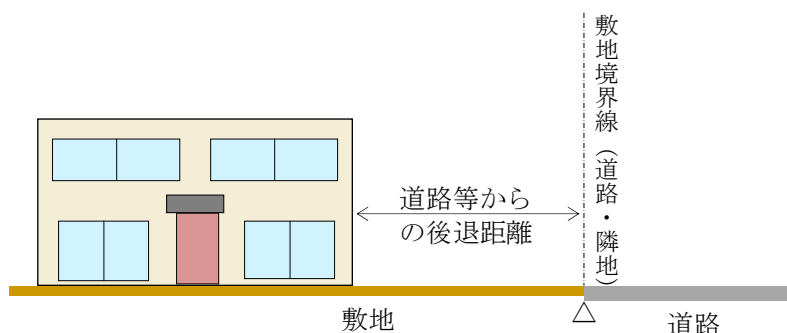


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

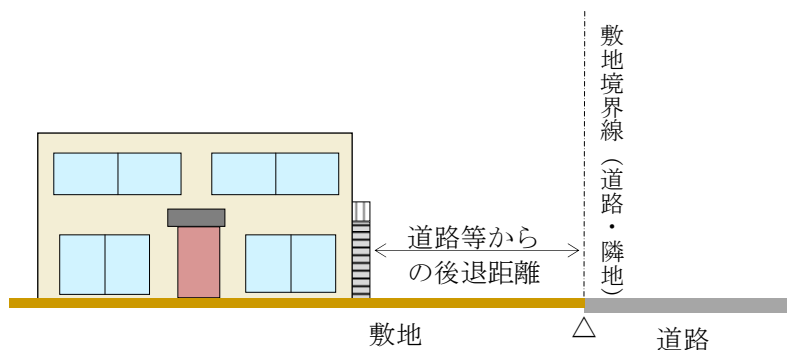
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

○外壁の場合



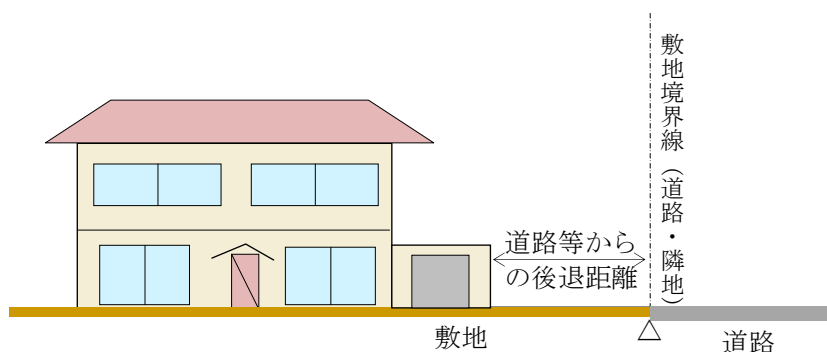
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



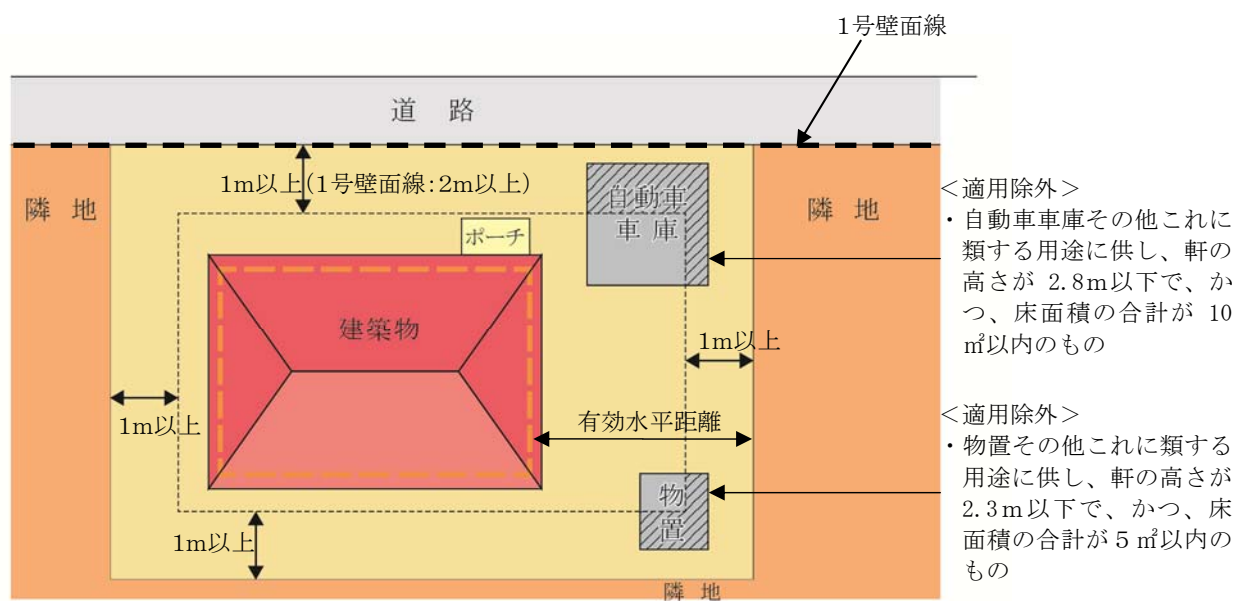
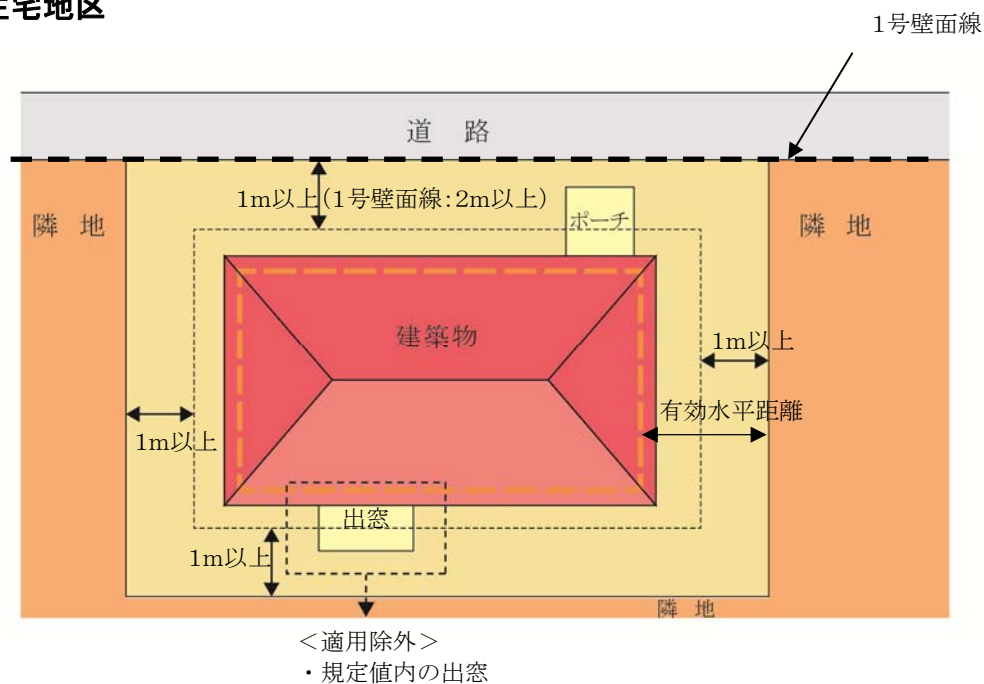
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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

○住宅地区



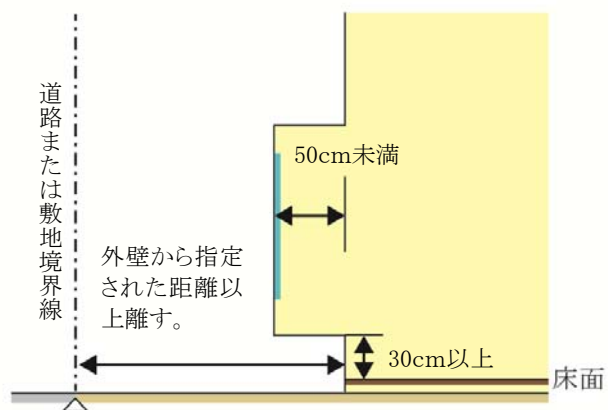
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

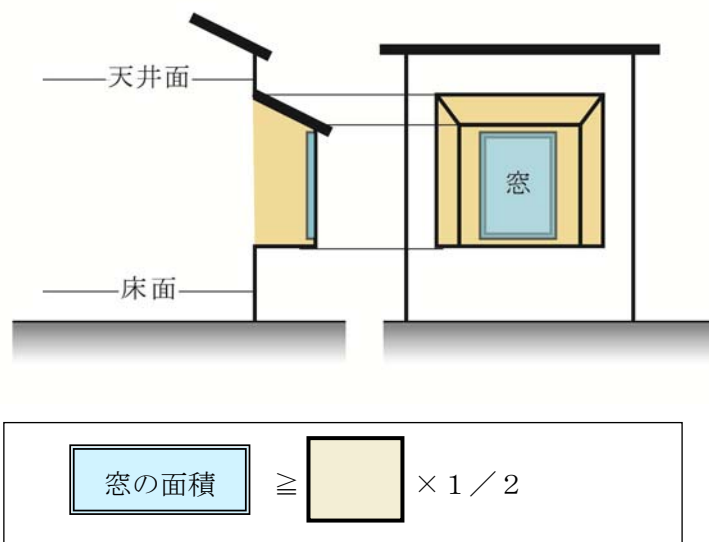
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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〕

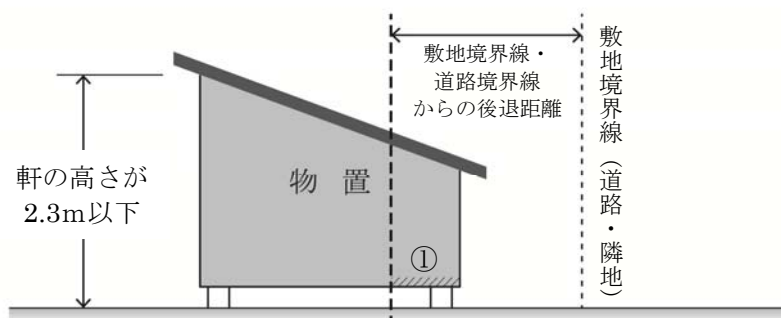


④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

○住宅地区

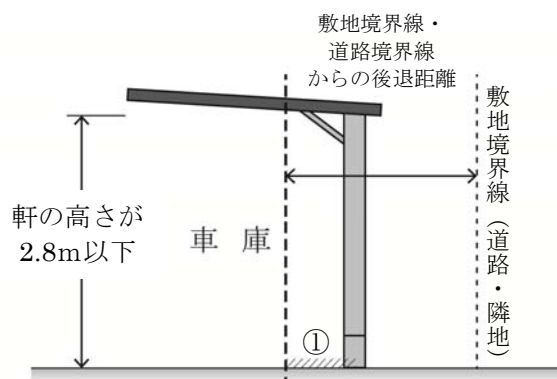
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



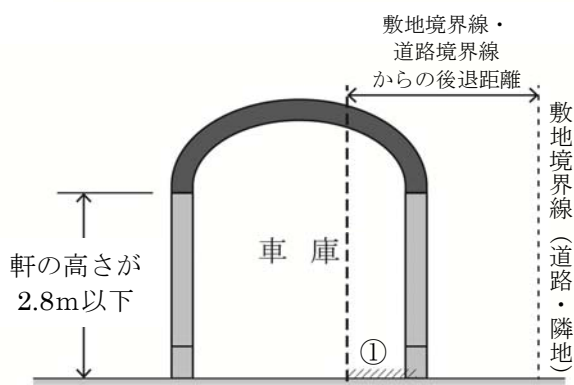
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以内のもの



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.8m以下で、かつ、床面積の合計が 10 m²以内のもの



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。

- ・ 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及びデザインを避ける。
- ・ 広告・看板類は、自己の用に供し、かつ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。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



周辺環境に配慮した中間色を基調とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。



- ・ 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。

5 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。

地区名	住宅地区
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○

①. 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します。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2 m以下とし、その上部半分以上を開放性のあるフェンス等とします。
- ・住宅以外の建築物にあっては上記に加え、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します。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とします。

・道路境界線側において制限を受けます。	・生垣

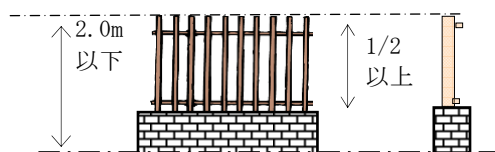
※住宅地区で、門扉、門柱の高さが1 m以下のものについては、この限りではありません。

・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。

・さくの構造は、以下のようなものが認められます。

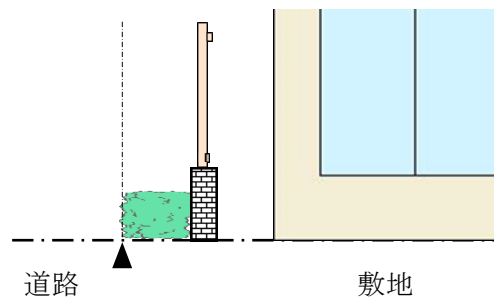
透過率(%) =

透視可能な部分の面積 / さく等の面積 × 100



開放性のあるフェンス
(上部半分以上・透過率が50%以上)

・住宅以外の建物では、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します。なお、植樹帯の高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとします。



地区計画運用基準（案）

【泉野地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	15
3	壁面の位置の制限	16
4	建築物等の形態又は意匠の制限	21
5	垣又はさくの構造の制限	22

1 建築物等の用途の制限

○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。

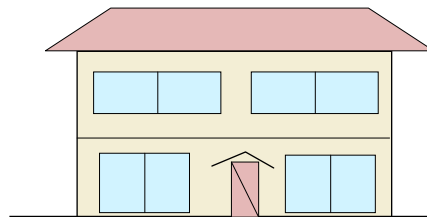
地区名	用途地域	建築してはならない建築物
沿道利用地区	準工業地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 戸建住宅及び長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
		(3) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「建基法」という。）別表第 2（い）項第 3 号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿（本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのものを除く。）
		(4) 建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(5) 建基法別表第 2（は）項第 2 号に掲げる建築物
		(6) 建基法別表第 2（に）項第 4 号に掲げるホテル又は旅館
		(7) 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。）
		(8) 建基法別表第 2（へ）項第 5 号に掲げる倉庫業を営む倉庫
		(9) 建基法別表第 2（り）項第 2 号に掲げる建築物
		(10) 建基法別表第 2（ぬ）項第 3 号又は第 4 号に掲げる工場
		(11) 大気汚染防止法第 2 条第 2 項に規定するばい煙発生施設（同法施行令別表第 1 中 1 の項に規定するボイラー、10 の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び 13 の項に規定する廃棄物焼却炉を除く。）又は同条第 10 項に規定する一般粉じん発生施設及び同条第 11 項に規定する特定粉じん発生施設を設置する工場等
		(12) 悪臭防止法第 2 条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
業務施設地区	準工業地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 戸建住宅及び長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
		(3) 建基法別表第2 (い) 項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿（本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのものを除く。）
		(4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3, 000㎡を超えるもの
		(5) 建基法別表第2 (い) 項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(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 (り) 項第2号に掲げる建築物
		(8) 建基法別表第2 (ぬ) 項第3号又は第4号に掲げる工場
		(9) 大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設（同法施行令別表第1中1の項に規定するボイラー、10の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び13の項に規定する廃棄物焼却炉を除く。）又は同条第10項に規定する一般粉じん発生施設及び同条第11項に規定する特定粉じん発生施設を設置する工場等
		(10) 悪臭防止法第2条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

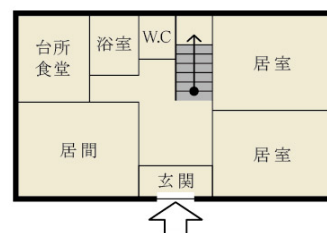
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

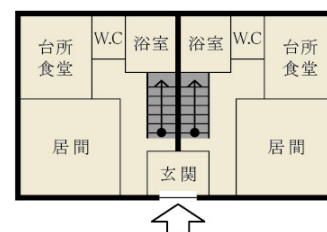
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



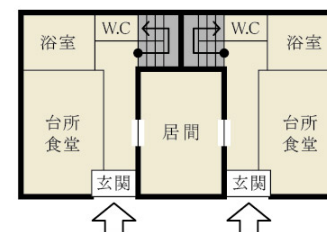
②玄関共用型

- ・ 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



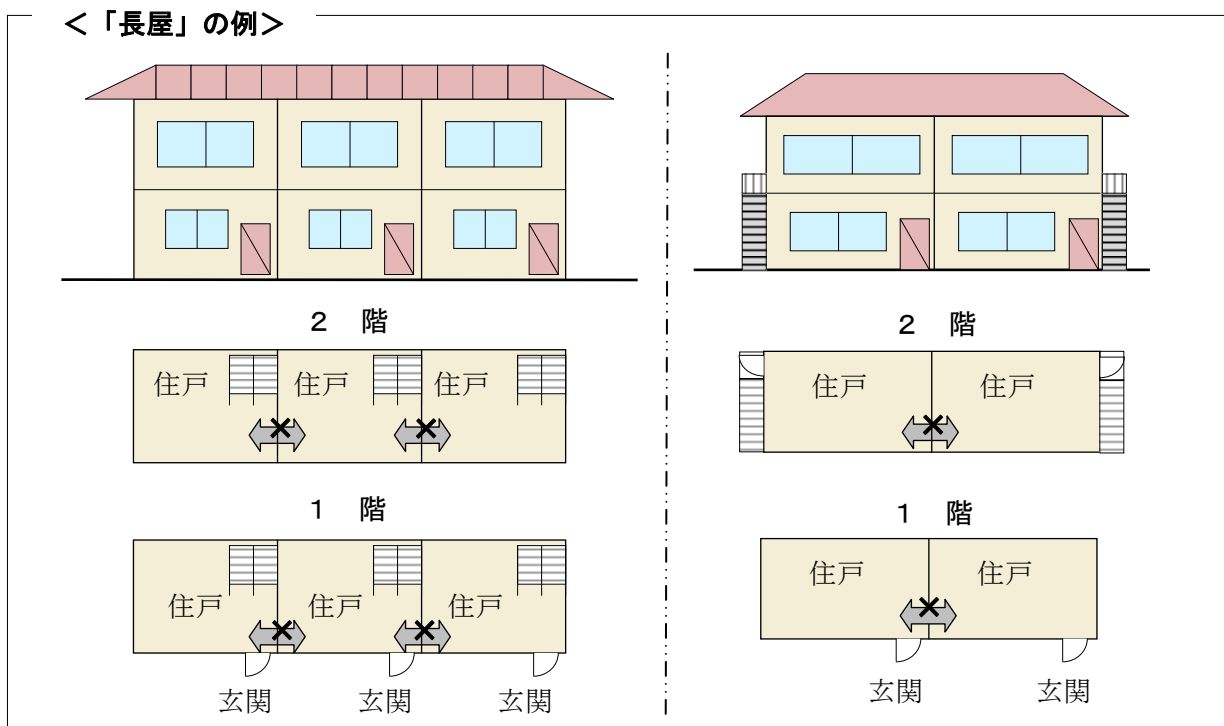
③内部共用型

- ・ 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



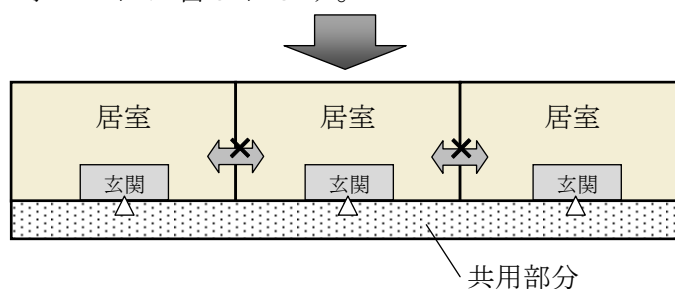
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。
- ・ 下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。
- ・ なお、本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのもので、市長が許可したものは除きます。

◆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（は）項第2号に掲げる建築物

- ・大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもので、「その他これらに類するもの」とは、学校教育法にいう各種学校、職業訓練学校等が該当します。

◆建基法別表第2（に）項第4号に掲げるホテル又は旅館

- ・旅館業法において「旅館業」は、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業の4種類に分類されていますが、建築基準法上は、用途は施設・建築物の形態や管理の実態によって判断されることから、不特定利用者を対象とした宿泊室を有し、主たる用途が宿泊であるものをホテル又は旅館とします。ユースホステル、山小屋、ロッジ、青少年の家、モーテル等はこれに該当し、下宿営業は「旅館業」であっても寄宿舍扱いとします。

◆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。

◆建基法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物

- ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、その他これらに類するものをいいます。

◆建基法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる工場

- ・建基法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる工場とは、次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令※で定めるものを除く。）を営む工場をいいます。

1.	玩具煙火の製造
2.	アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量 30 リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。）
3.	引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイイング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）
4.	セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工
5.	絵具又は水性塗料の製造
6.	出力の合計が 0.75 キロワットをこえる原動機を使用する塗料の吹付
7.	亜硫酸ガスを用いる物品の漂白
8.	骨炭その他動物質炭の製造
8-2.	せっけんの製造
8-3.	魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造
8-4.	手すき紙の製造
9.	羽又は毛の洗浄、染色又は漂白
10.	ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白
11.	製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの
12.	骨、角、きば、ひずめ若しくは貝がらの引割若しくは乾燥研磨又は三台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの
13.	鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
13-2.	レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が 2.5 キロワットをこえる原動機を使用するもの
14.	墨、懐炉灰又はれん炭の製造
15.	活字若しくは金属工芸品の鑄造又は金属の溶融で容量の合計が 50 リットルをこえないつぼ又はかまを使用するもの（印刷所における活字の鑄造を除く。）
16.	瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
17.	ガラス製造又は砂吹
17-2.	金属の溶射又は砂吹
17-3.	鉄板の波付加工
17-4.	ドラムカンの洗浄又は再生
18.	スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
19.	伸線、伸管又はロールを用い金属の圧延で出力の合計が 4 キロワット以下の原動機を使用するもの
20.	1 から 19 までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業（スエーピングマシン又はロールを用いる金属の鍛造）

※政令は未制定

◆建基法別表第2（ぬ）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの

- ・危険物の貯蔵又は処理に供するもので、建築基準法施行令第130条の9で定めるものをいいます。
- ・建築基準法施行令第130条の9で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は、次の表に定める数量を超える危険物（同表に数量の定めのない場合にあってはその数量を問わないものとし、圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充てんするための設備により貯蔵し、又は処理される圧縮ガス及び液化ガス、地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類及び第四石油類、並びに国土交通大臣が安全上及び防火上支障がない構造と認めて指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く。）の貯蔵又は処理に供する建築物とします。

用途地域			建基法別表第2(ぬ)項第4号 (商業地域)
危険物			
(一)	火薬類 (玩具煙火を除く。)	火薬	50 キログラム
		爆薬	25 キログラム
		工業雷管、電気雷管 及び信号雷管	1 万個
		銃用雷管	10 万個
		実包及び空包	3 万個
		信管及び火管	3 万個
		導爆線	1.5 キロメートル
		導火線	5 キロメートル
		電気導火線	3 万個
		信号炎管、信号火箭 及び煙火	2 トン
		その他の火薬又は爆 薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の 数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそ れぞれの限度による。
(二)	マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は 可燃性ガス	A／10	
(三)	第一石油類、第二石油類、第三石油類又は 第四石油類	A（特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所 又は危険物の規制に関する政令第三条第 二号ロに規定する第二種販売取扱所（以 下この表において「第二種販売取扱所」 という。）にあっては、3A）	
(四)	(一) から (三) までに掲げる危険物以外 のもの	2A（特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所 又は第二種販売取扱所にあっては、5A）	
この表において、Aは、(二) に掲げるものについては第116条第1項の表中「常時貯蔵する 場合」の欄に掲げる数量(※)、(三) 及び(四) に掲げるものについては同項の表中「製造所 又は他の事業を営む工場において処理する場合」の欄に掲げる数量(※)を表すものとする。			

(※)第 116 条第 1 項の表中に掲げる数量は、以下の通りになります。

危険物品の種類		数 量	
		常時貯蔵する場合	製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合
火 薬 類 （ 玩 具 煙 火 を 除 く ）	火薬	20 トン	10 トン
	爆薬	20 トン	5 トン
	工業雷管及び電気雷管	300 万個	50 万個
	銃用雷管	1, 000 万個	500 万個
	信号雷管	300 万個	50 万個
	実包	1, 000 万個	5 万個
	空包	1, 000 万個	5 万個
	信管及び火管	10 万個	5 万個
	導爆線	500 キロメートル	500 キロメートル
	導火線	2, 500 キロメートル	500 キロメートル
	電気導火線	7 万個	5 万個
	信号炎管及び信号火箭	2 トン	2 トン
	煙火	2 トン	2 トン
	その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。	
消防法第 2 条第七項に規定する危険物		危険物の規制に関する政令（昭和 34 年政令第 306 号）別表第三の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の 10 倍の数量	危険物の規制に関する政令別表第 3 の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の 10 倍の数量
マッチ		300 マッチトン	300 マッチトン
可燃性ガス		700 立方メートル	2 万立方メートル
圧縮ガス		7, 000 立方メートル	20 万立方メートル
液化ガス		70 トン	2, 000 トン
この表において、可燃性ガス及び圧縮ガスの容積の数値は、温度が零度で圧力が一気圧の状態に換算した数値とする。			

◆大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設(同法施行令別表第1中1の項に規定するボイラー、10の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び13の項に規定する廃棄物焼却炉を除く。)

- ・大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設でばい煙を発生し、及び排出するもののうち、その施設から排出されるばい煙が大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第1で定めるものをいいます。別表第1で定めるものは以下の表の施設が該当します。

◇政令で定めるもののうち、当地区計画では対象とならない施設

	施設の種類	規 模
1	ボイラー（熱風ボイラーを含み、熱源として電気又は廃熱のみを使用するものを除く。）	環境省令で定めるところにより算定した伝熱面積（以下単に「伝熱面積」という。）が10平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
10	無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する反応炉（カーボンブラック製造用燃焼装置を含む。）及び直火炉（26の項に掲げるものを除く。）	火格子面積が1平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
13	廃棄物焼却炉	火格子面積が2平方メートル以上であるか、又は焼却能力が1時間当たり200キログラム以上であること。

◇政令で定めるもののうち、当地区計画で対象となる施設

	施設の種類	規 模
2	水性ガス又は油ガスの発生の用に供するガス発生炉及び加熱炉	原料として使用する石炭又はコークスの処理能力が1日当たり20トン以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
3	金属の精錬又は無機化学工業品の製造の用に供する焙焼炉、焼結炉（ペレット焼成炉を含む。）及び煅焼炉（14の項に掲げるものを除く。）	原料の処理能力が1時間当たり1トン以上であること。
4	金属の精錬の用に供する溶鉱炉（溶鉱用反射炉を含む。）、転炉及び平炉（14の項に掲げるものを除く。）	
5	金属の精製又は鑄造の用に供する溶解炉（こしき炉並びに14の項及び24の項から26の項までに掲げるものを除く。）	火格子面積（火格子の水平投影面積をいう。以下同じ。）が1平方メートル以上であるか、羽口面断面積（羽口の最下端の高さにおける炉の内壁で囲まれた部分の水平断面積をいう。以下同じ。）が0.5平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
6	金属の鍛造若しくは圧延又は金属若しくは金属製品の熱処理の用に供する加熱炉	
7	石油製品、石油化学製品又はコールタール製品の製造の用に供する加熱炉	

	施設の種類	規 模
8	石油の精製の用に供する流動接触分解装置のうち触媒再生塔	触媒に附着する炭素の燃焼能力が1時間当たり200キログラム以上であること。
8 の 2	石油ガス洗浄装置に附属する硫黄回収装置のうち燃焼炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり6リットル以上であること。
9	窯業製品の製造の用に供する焼成炉及び溶融炉	火格子面積が1平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
11	乾燥炉（14の項及び23の項に掲げるものを除く。）	
12	製鉄、製鋼又は合金鉄若しくはカーバイドの製造の用に供する電気炉	
14	銅、鉛又は亜鉛の精錬の用に供する焙焼炉、焼結炉（ペレット焼成炉を含む。）、溶解炉（溶鉱用反射炉を含む。）、転炉、溶解炉及び乾燥炉	原料の処理能力が1時間当たり0.5トン以上であるか、羽口面断面積が0.2平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼であるか、火格子面積が0.5平方メートル以上で能力が重油換算1時間当たり20リットル以上であること。
15	カドミウム系顔料又は炭酸カドミウム製造の用に供する乾燥施設	容量が0.1立方メートル以上であること。
16	塩素化エチレンの製造の用に供する塩素急速冷却施設	原料として使用する塩素（塩化水素にあつては塩素換算量）の処理能力が1時間当たり50キログラム以上であること。
17	塩化第二鉄の製造の用に供する溶解槽	
18	活性炭の製造（塩化亜鉛を使用するものに限る。）の用に供する反応炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり3リットル以上であること。
19	化学製品の製造の用に供する塩素反応施設、塩化水素反応施設及び塩化水素吸収施設（塩素ガス又は塩化水素ガスを使用するものに限り、前3項に掲げるもの及び密閉式のものを除く。）	原料として使用する塩素（塩化水素にあつては、塩素換算量）の処理能力が1時間当たり50キログラム以上であること。
20	アルミニウムの製錬の用に供する電解炉	電流容量が30キロアンペア以上であること。
21	燐、燐酸、燐酸質肥料又は複合肥料の製造（原料として燐鉱石を使用するものに限る。）の用に供する反応施設、濃縮施設、焼成炉及び溶解炉	原料として使用する燐鉱石の処理能力が1時間当たり80キログラム以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
22	弗酸の製造の用に供する凝縮施設、吸収施設及び蒸留施設（密閉式のものを除く。）	伝熱面積が10平方メートル以上であるか、又はポンプの動力が1キロワット以上であること。
23	トリポリ燐酸ナトリウムの製造（原料として燐鉱石を使用するものに限る。）の用に供する反応施設、乾燥炉及び焼成炉	原料の処理能力が1時間当たり80キログラム以上であるか、火格子面積が1平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。

	施設の種類	規 模
24	鉛の第2次精錬（鉛合金の製造を含む。）又は鉛の管、板若しくは線の製造の用に供する溶解炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり10リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が40キロボルトアンペア以上であること。
25	鉛蓄電池の製造の用に供する溶解炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり4リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が20キロボルトアンペア以上であること。
26	鉛系顔料の製造の用に供する溶解炉、反射炉、反応炉及び乾燥施設	容量が0.1立方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり4リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が20キロボルトアンペア以上であること。
27	硝酸の製造の用に供する吸収施設、漂白施設及び濃縮施設	硝酸を合成し、漂白し、又は濃縮する能力が1時間当たり100キログラム以上であること。
28	コークス炉	原料の処理能力が1日当たり20トン以上であること。
29	ガスタービン	燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
30	ディーゼル機関	
31	ガス機関	燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり35リットル以上であること。
32	ガソリン機関	

注）重油換算は、重油10リットル当たりが、液体燃料は10リットルに、ガス燃料は16立方メートルに、固体燃料は16キログラムに、それぞれ相当します。（ガス機関を除く）

◆大気汚染防止法第2条第10項に規定する一般粉じん発生施設

- ・大気汚染防止法第2条第10項に規定する一般粉じん発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設で一般粉じんを発生し、及び排出し、又は飛散させるもののうち、その施設から排出され、又は飛散する一般粉じんが大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第2で定めるものをいいます。別表第2で定めるものは以下の表の施設が該当します。

	施設の種類	規 模
1	コークス炉	原料処理能力が1日当たり50トン以上であること
2	鉱物（コークスを含み、石綿を除く。以下同じ）又は土石の堆積場	面積が1,000平方メートル以上であること
3	ベルトコンベア及びバケットコンベア（鉱物、土石、又はセメントの用に供するものに限り、密閉式のものを除く）	ベルトの幅が75センチメートル以上であるか、又はバケットの内容積が0.03立方メートル以上であること

	施設の種類	規 模
4	破砕機及び摩砕機（鉱物、岩石又はセメントの用に供するものに限り、湿式のもの及び密閉式のを除く）	原動機の定格出力が 75 キロワット以上であること
5	ふるい（鉱物、岩石又はセメントの用に供するものに限り、湿式のもの及び密閉式のを除く）	原動機の定格出力が 15 キロワット以上であること

◆大気汚染防止法第 2 条第 1 1 項に規定する特定粉じん発生施設

- ・大気汚染防止法第 2 条第 1 1 項に規定する特定粉じん発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設で特定粉じんを発生し、及び排出し、又は飛散させるもののうち、その施設から排出され、又は飛散する特定粉じんが大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第 2 の 2 で定めるものをいいます。別表第 2 の 2 で定めるものは以下の表の施設が該当します。

	施設の種類	規 模
1	解綿用機械	原動機の定格出力が 3.7KW 以上であること。
2	混合機	原動機の定格出力が 3.7KW 以上であること。
3	紡織用機械	原動機の定格出力が 3.7KW 以上であること。
4	切断機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
5	研磨機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
6	切削用機械	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
7	破砕機及び摩砕機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
8	プレス（剪断加工用のものに限る）	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
9	穿孔機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
備考：この表の中欄に掲げる施設は、石綿を含有する製品の製造の用に供する施設に限り、湿式のもの及び密閉式のを除く。		
特定粉じんの敷地境界基準は、工場等の敷地境界で 10 本／リットル以下（出典：千葉県大気保全課「事業者のための大気汚染防止法のとびき」（H27.8 版）43 頁より抜粋）		

◆悪臭防止法第2条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設

- ・悪臭防止法第2条第1項に規定する特定悪臭物質は、アンモニア、メチルメルカプタンその他の不快なにおいの原因となり、生活環境を損なうおそれのある物質であって、悪臭防止法施行令第1条で定めるものをいいます。

特定悪臭物質名	主な発生源
アンモニア	畜産事業場、化製場、し尿処理場
メチルメルカプタン	パルプ製造工場、化製場、し尿処理場
硫化水素	畜産事業場、パルプ製造工場、し尿処理場
硫化メチル	パルプ製造工場、化製場、し尿処理場
二硫化メチル	
トリメチルアミン	畜産事業場、化製場、水産缶詰製造工場
アセトアルデヒド	化学工場、魚腸骨処理場、タバコ製造工場
プロピオンアルデヒド	焼付け塗装工程を有する事業場
ノルマルブチルアルデヒド	
イソブチルアルデヒド	
ノルマルバレルアルデヒド	
イソバレルアルデヒド	
イソブタノール	塗装工程を有する事業場
酢酸エチル	塗装工程または印刷工程を有する事業場
メチルイソブチルケトン	
トルエン	
スチレン	化学工場、FRP製品製造工場
キシレン	塗装工程または印刷工程を有する事業場
プロピオン酸	脂肪酸製造工場、染織工場
ノルマル酪酸	畜産事業場、化製場、でんぷん工場
ノルマル吉草酸	
イソ吉草酸	

(主な発生源 出典：環境省「悪臭防止法の手引き」3頁より抜粋)

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 ㊦：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		沿道利用地区 (準工業地域)	業務施設地区 (準工業地域)
戸建住宅		㊦	㊦
長屋、共同住宅		㊦	㊦
寄宿舍		㊦	㊦
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		㊦	㊦
学 校	幼稚園	○	○
	小学校、中学校、高等学校	㊦	㊦
	大学、高等専門学校、専修学校等	㊦	○
	各種学校等	㊦	○
図書館等		○	○
神社、寺院、教会等		○	○
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		○	○
診療所		○	○
保育所		○	○
病院		○	○
巡査派出所、公衆電話等		○	○
郵便の業務施設		○	○
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		㊦	○
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場	○	○
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	㊦	㊦
	カラオケボックス等	○	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	○
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	㊦	㊦
	公衆浴場	○	○
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×
倉 庫	自己用倉庫	○	○
	倉庫業用の倉庫	○	○
畜舎		○	○
自動車教習所		○	○
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	○	○
	建築物付属自動車車庫	○	○
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	○	○
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	○	○
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	○	○
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×	×
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

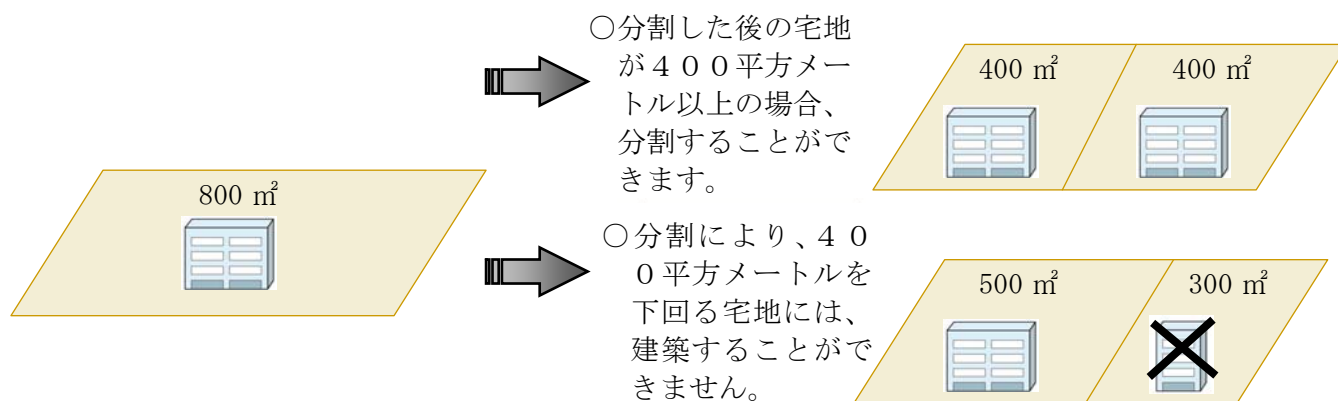
○敷地の細分化を防ぐことで、ゆとりある市街地を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	沿道利用地区	業務施設地区
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、この限りではありません。

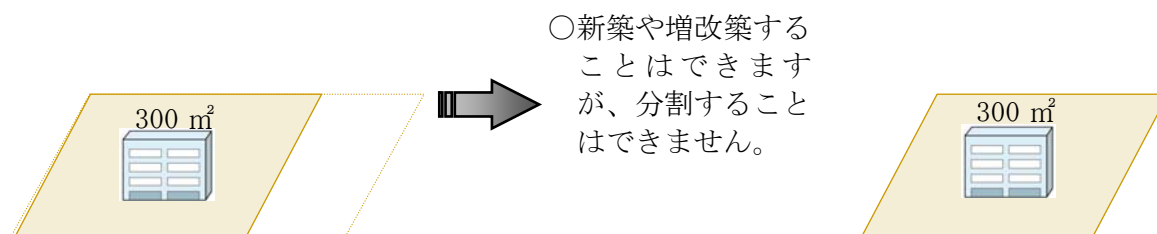
①. 敷地分割する場合

- ・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。



②. 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。



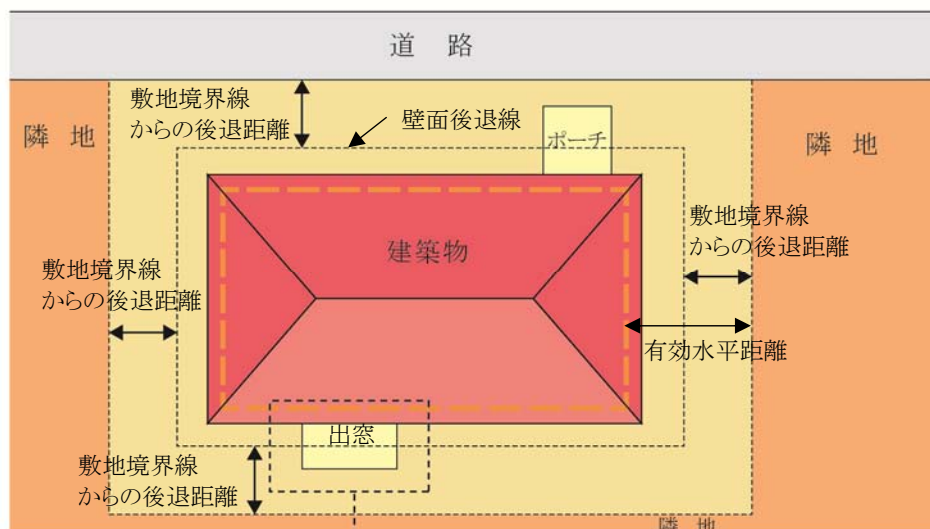
3 壁面の位置の制限

○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、良好な市街地環境を保全するため、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。

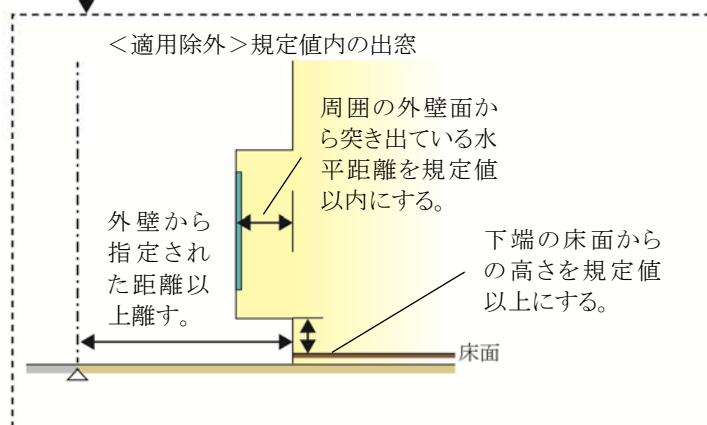
○敷地境界線から外壁やそれに代わる柱の面までの有効水平距離を、後退する距離と定義します。

地区名	計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
沿道利用 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 ・ その他の道路においては 2 メートル	2 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
業務施設 地区			

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。

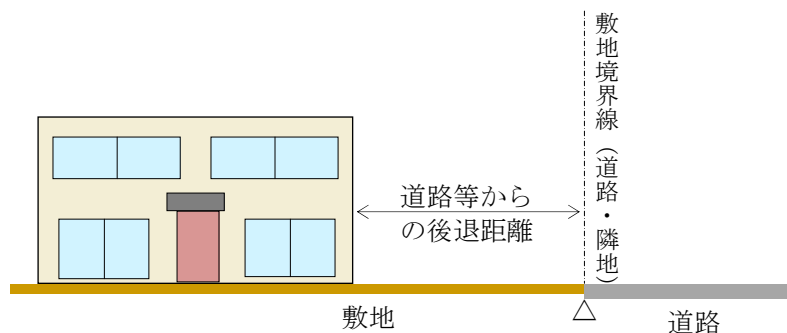


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

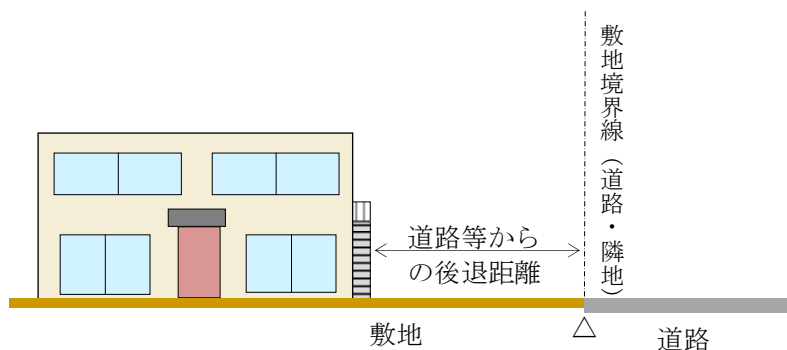
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

○外壁の場合



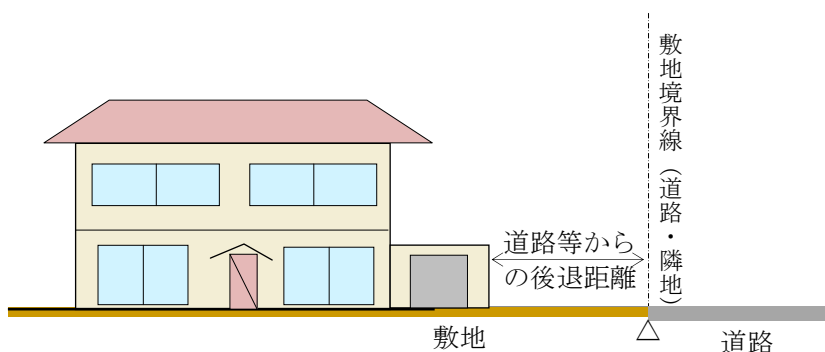
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



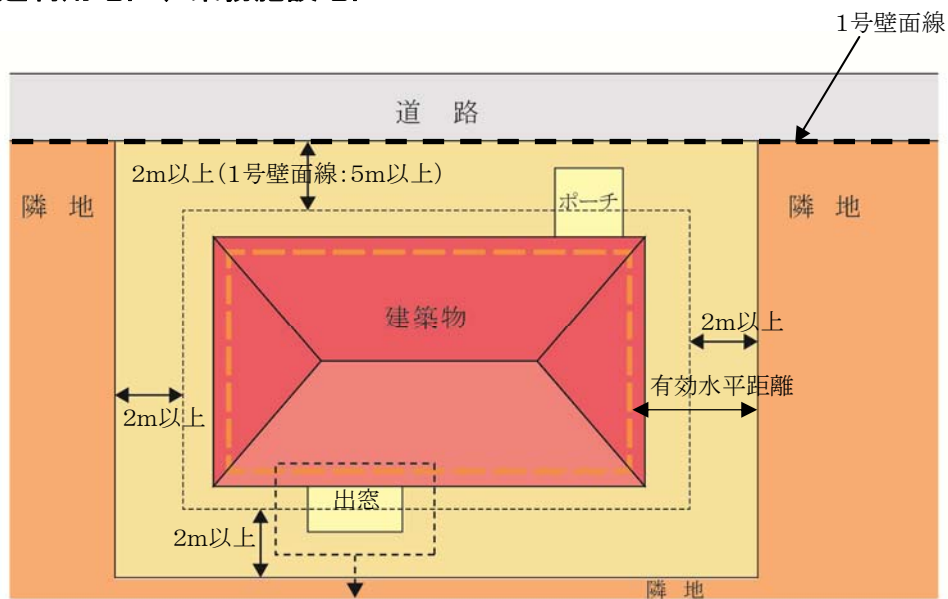
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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

○沿道利用地区、業務施設地区



<適用除外>
・規定値内の出窓

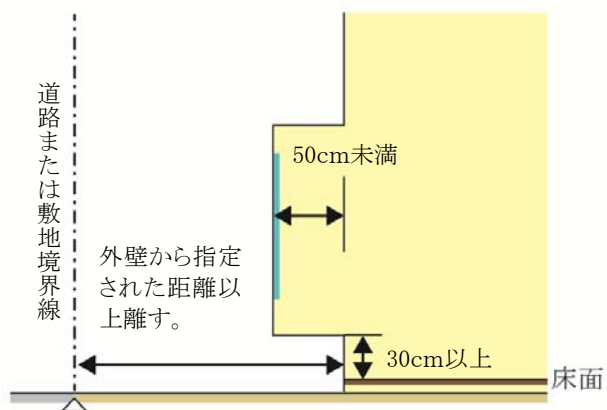
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

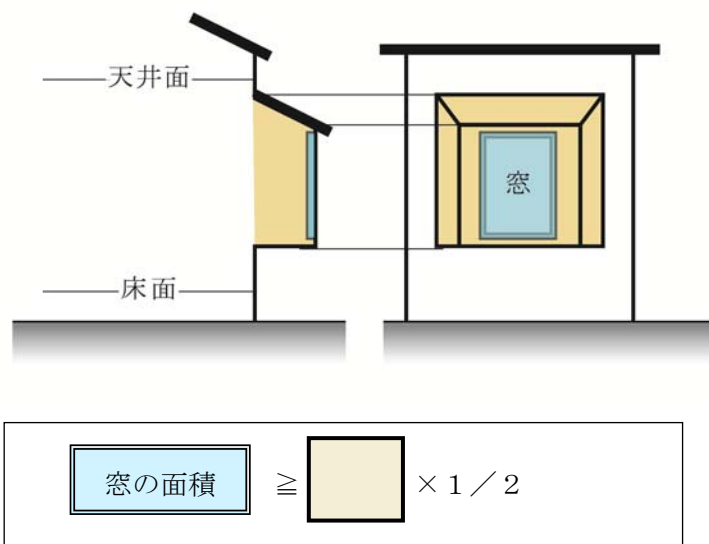
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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。

○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、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。

○広告・看板類は、自己の用に供し、かつ、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。

5 垣又はさくの構造の制限

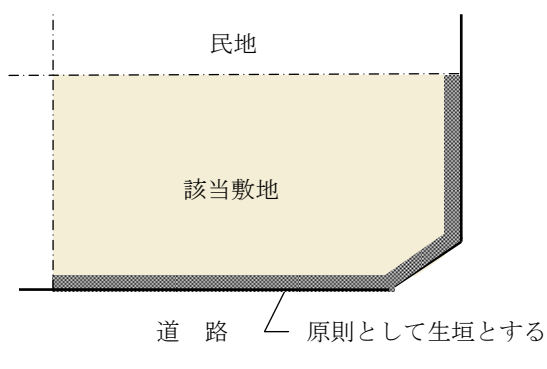
○緑豊かな街並みの景観の向上、地震時におけるブロックの倒壊防止などの安全面や、開放的な空間形成による防犯性の向上などから、垣又はさくの構造の制限が定められています。

地区名	A地区	B地区
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○	

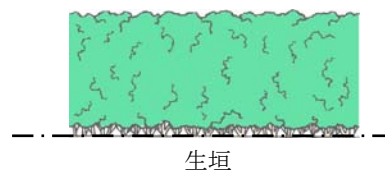
①. 垣またはさくの構造の制限

- 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します。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2 m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ともに、道路境界線と垣又はさくの間には植樹帯等を設け、緑化に努めるものとしします。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としします。

- 道路境界線側において制限を受けます。



- 道路に面する部分は原則として生垣とします。

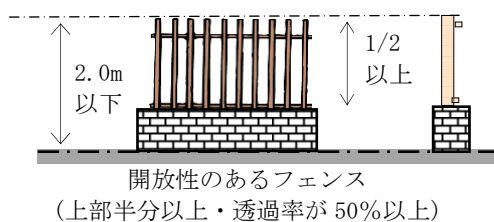


- 生垣以外とする場合は安全に配慮した構造のもので、下図のとおりとします。

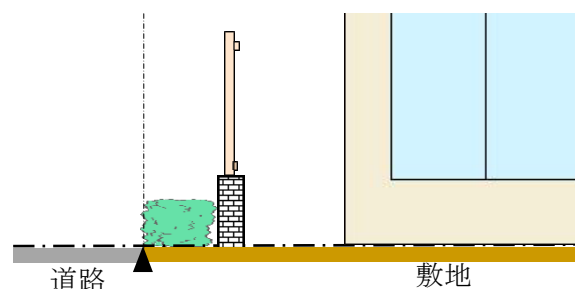
- さくの構造は、以下のようなものが認められます。

透過率(%) =

透視可能な部分の面積 / さく等の面積 × 100



- 道路境界線との間に植樹帯等を設け、緑化に努める。なお、植樹帯の高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとしします。



地区計画運用基準（案）

【原山一丁目地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	建築物の容積率の最高限度	7
4	建築物の建蔽率の最高限度	8
5	壁面の位置の制限	9
6	建築物等の高さの最高限度	19
7	建築物等の形態又は意匠の制限	20
8	垣又はさくの構造の制限	21

1 建築物等の用途の制限

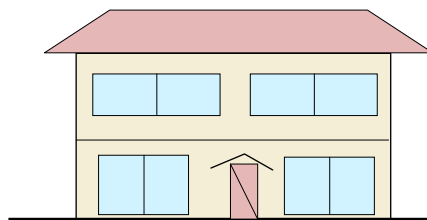
- ・良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区A	第一種低層住居 専用地域	(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 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3号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍又は下宿
		(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（い）項第7号に掲げる公衆浴場
住宅地区B	第一種中高層 住居専用地域	(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍又は下宿
		(3) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園は除く。）
		(4) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場
		(5) 建基法別表第2（い）項に掲げる建築物以外の建築物
沿道利用地区	第一種中高層 住居専用地域	(1) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

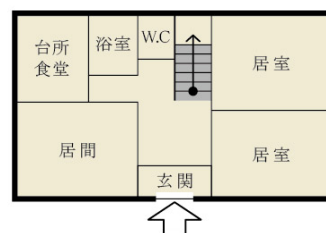
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

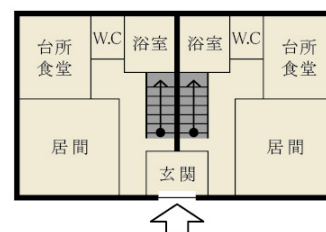
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



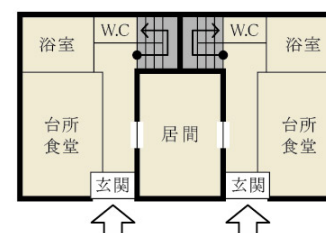
②玄関共用型

- ・ 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



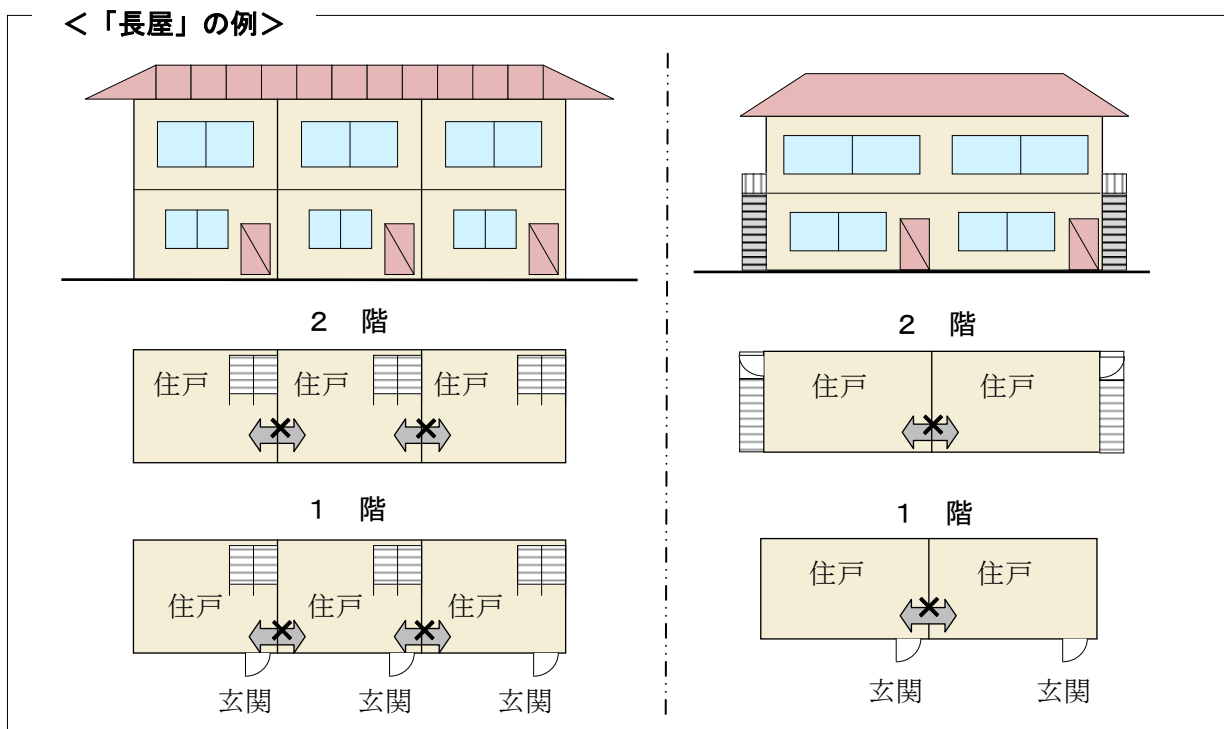
③内部共用型

- ・ 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



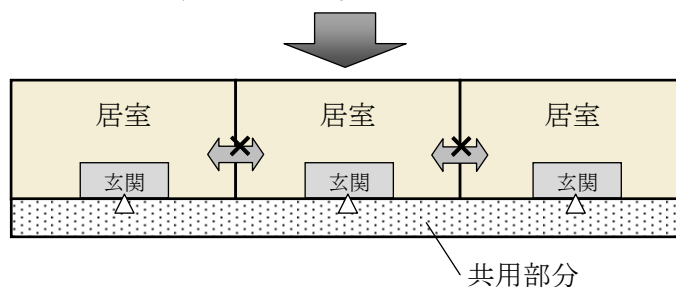
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



※「住戸の数が2戸のものを除く」

- ・ 当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の2世帯住宅（2戸の長屋）が建築できるよう、住戸の戸数が2戸のものについては、除外しています。
- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。

- ・下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆建基法別表第２（い）項第４号に掲げる学校

- ・幼稚園、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。なお、幼稚園を除外します。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		住宅地A (第一種低層住居専用地域)	住宅地B (第一種中高層住居専用地域)	沿道利用地区 (第一種中高層住居専用地域)
戸建住宅		○	○	○
長屋、共同住宅		☒	☒	○
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		○	○	○
学 校	幼稚園	○	○	○
	小学校、中学校、高等学校	☒	☒	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	☒	○
	各種学校等	×	☒	○
図書館等		○	○	○
神社、寺院、教会等		○	○	○
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		○	○	○
診療所		○	○	○
保育所		○	○	○
病院		×	☒	○
巡査派出所、公衆電話等		○	○	○
郵便の業務施設		○	○	○
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		×	×	×
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	×	×	×
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×
	カラオケボックス等	×	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×	×
	公衆浴場	☒	☒	○
倉 庫	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×
	自己用倉庫	×	×	×
	倉庫業用の倉庫	×	×	×
畜舎		×	×	×
自動車教習所		×	×	×
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	×	☒	△
	建築物付属自動車車庫	△	△	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×	×	×
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

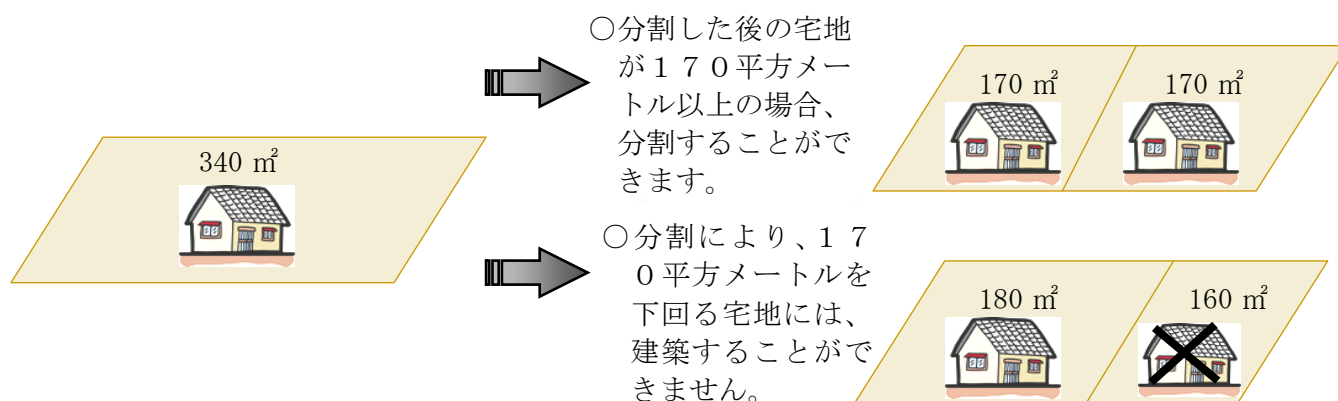
- 敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	住宅地区 A	住宅地区 B	沿道利用地区
敷地面積の最低限度	170 m ²		

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

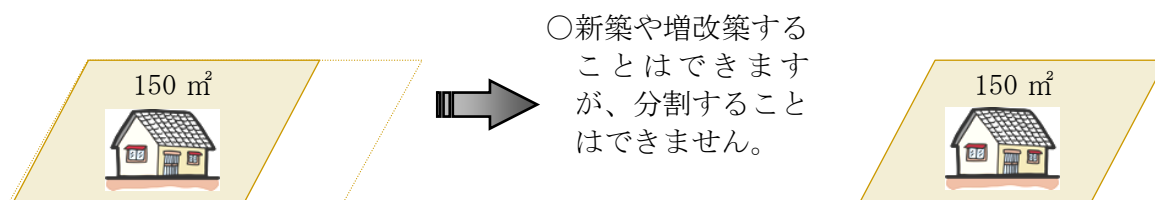
①. 敷地分割する場合

- 敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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 建築物の容積率の最高限度

- ・住宅地区Bにおいては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率の最高限度）が定められています。

地 区 名	住宅地区 A	住宅地区 B	沿道利用地区
容 積 率 の 最 高 限 度		100%	

- ・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

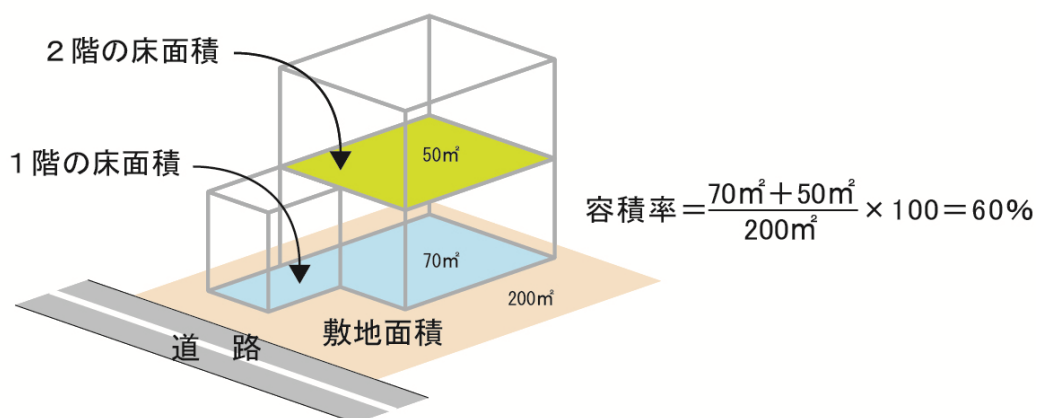
■用語の解説

○容積率とは

- ・容積率とは、建築物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積(各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(例)



- ・なお、以下の部分については容積対象から除くことができます。
- ・自動車車庫、自転車駐輪場の用途の利用する部分で、それらの床面積の合計が延べ面積の 5 分の 1 までの部分。
- ・住宅及び共同住宅の地階で、その天井が地盤面からの高さ 1 メートル以下にあるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を限度とする。
- ・共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積。

4 建築物の建蔽率の最高限度

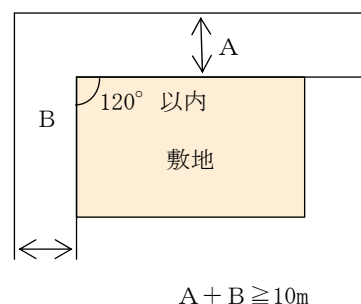
- 住宅地区Bにおいては、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建蔽率の最高限度）が定められています。

地区名	住宅地区A	住宅地区B	沿道利用地区
建蔽率の最高限度		50% ※60%	

- 制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

※建蔽率にかかる角地緩和（角地の定義は右図参照）

- 規定された条件を満たした街区の角にある敷地内にある建築物等については、10パーセント緩和されます。



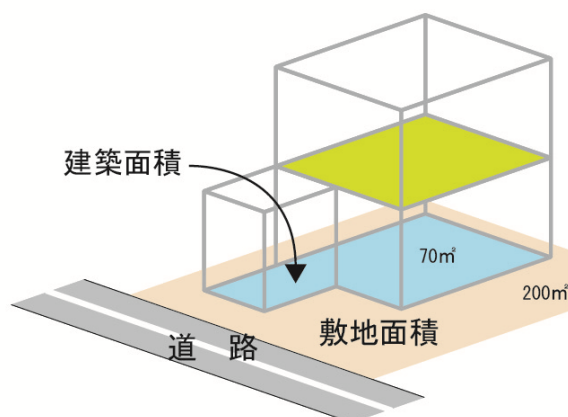
■用語解説

○建蔽率とは

- 建蔽率とは、建築面積の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

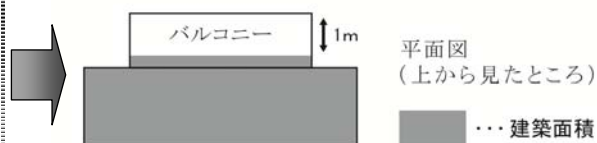
(例)



$$\text{建蔽率} = \frac{70\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100 = 35\%$$

- なお、以下の部分については建築面積に算入されません。

- 地階で、地盤面上1メートル以下にある部分。
- 軒、庇、はね出し縁等で、外壁等の中心線から1メートル以上突き出した部分は、その端から水平距離1メートルの部分。
- 国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分。



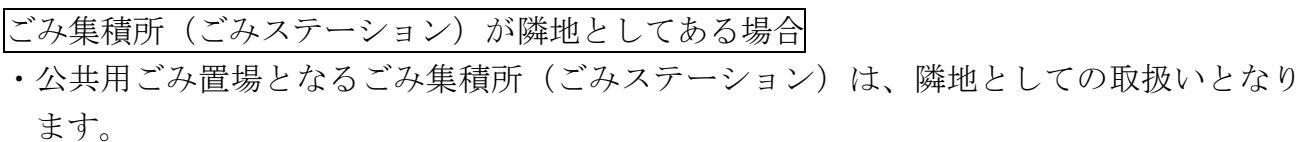
5 壁面の位置の制限

- ・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、道路境界線及び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。

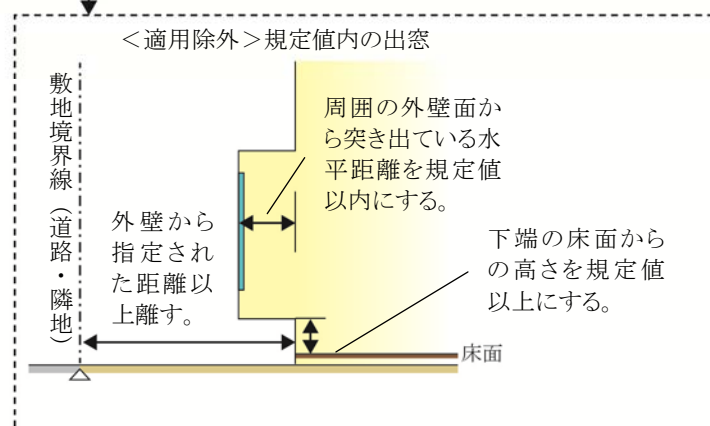
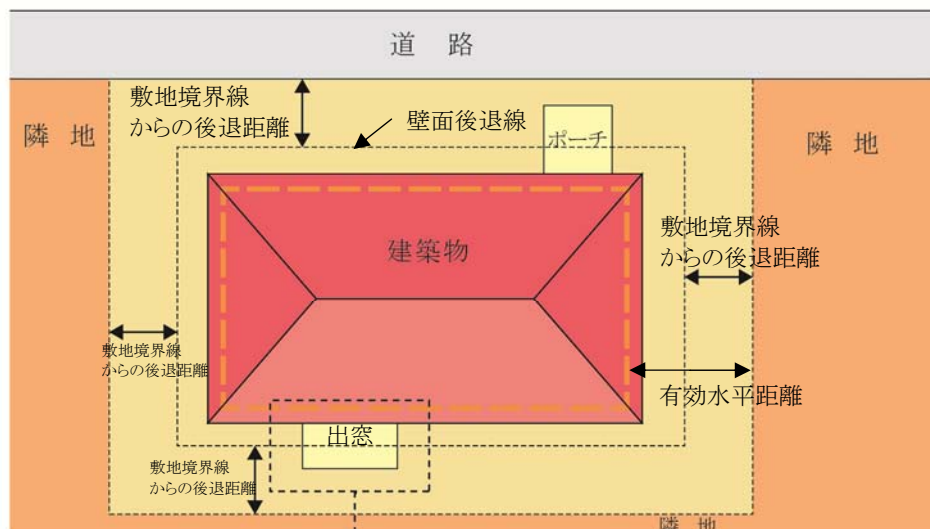
地区名	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
住宅地区 A	1 メートル	以下の各部分においては適用しない ア．出窓、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下のとき。 イ．物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内のもの ウ．車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 8 m 以下で、かつ、床面積の合計が 1 0 m² 以内のもの

地区名	計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
住宅地区B	・ 2号壁面線については、5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、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のとき。 イ．物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内のもの ウ．車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 8 m以下で、かつ、床面積の合計が1 0 m²以内のもの
沿道利用地区	・ 1号壁面線については、2メートル ・ 2号壁面線については、5メートル		以下の各部分においては適用しない ア．出窓、柱のある玄関ポーチその他これらに類するもの。 イ．電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が5 m²以内のとき ウ．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

◆住宅地区A、住宅地区B



◆沿道利用地区



※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。

自動車車庫について

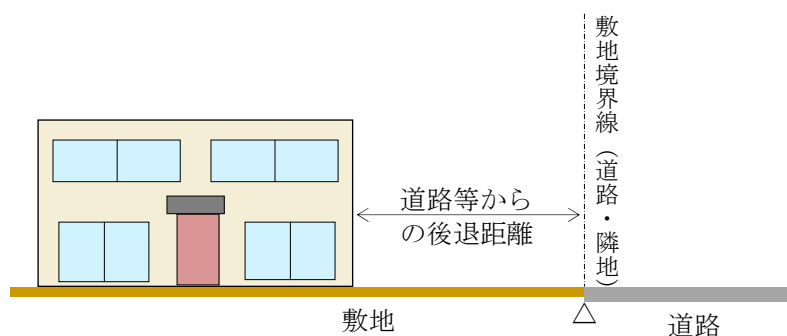
- ・壁面のある自動車車庫は、壁面位置の制限の適用となります。
- ・壁面のない屋根付き自動車車庫は、壁面位置の制限の適用となりませんが、屋根の上部の利用が可能な自動車車庫については、壁面位置の制限の適用となります。

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。

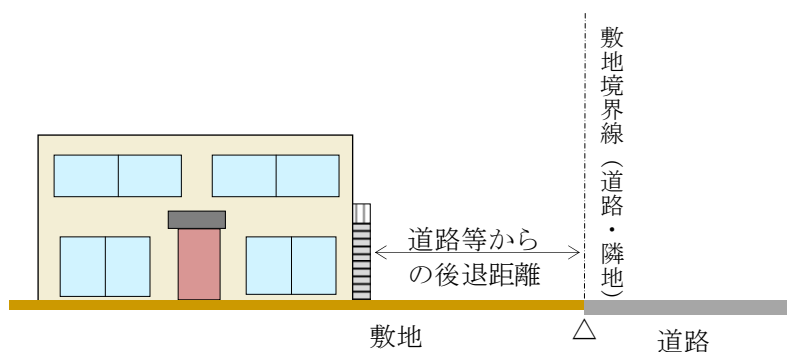
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



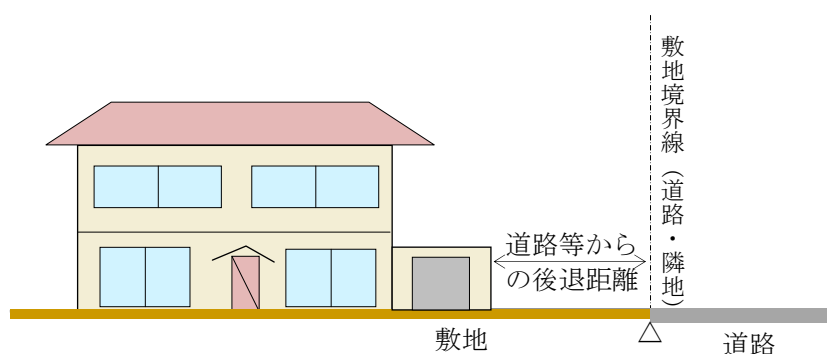
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



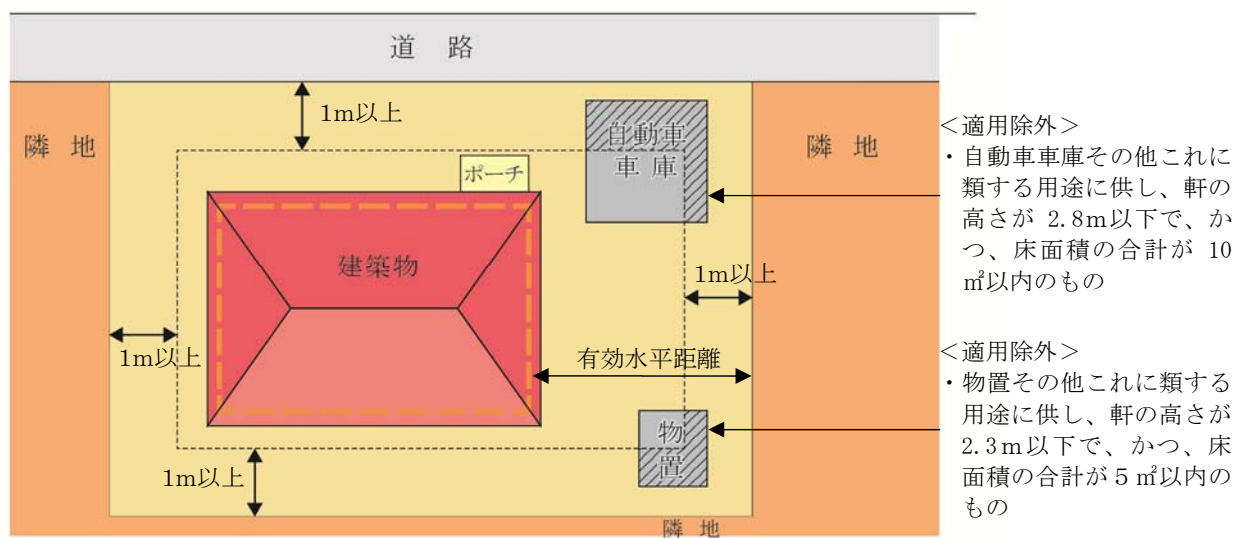
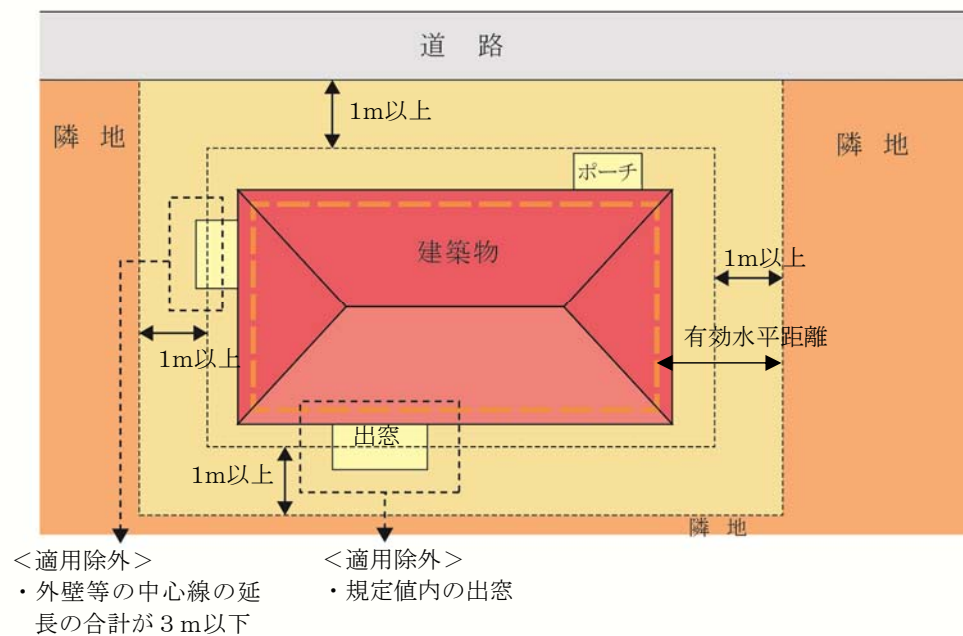
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。

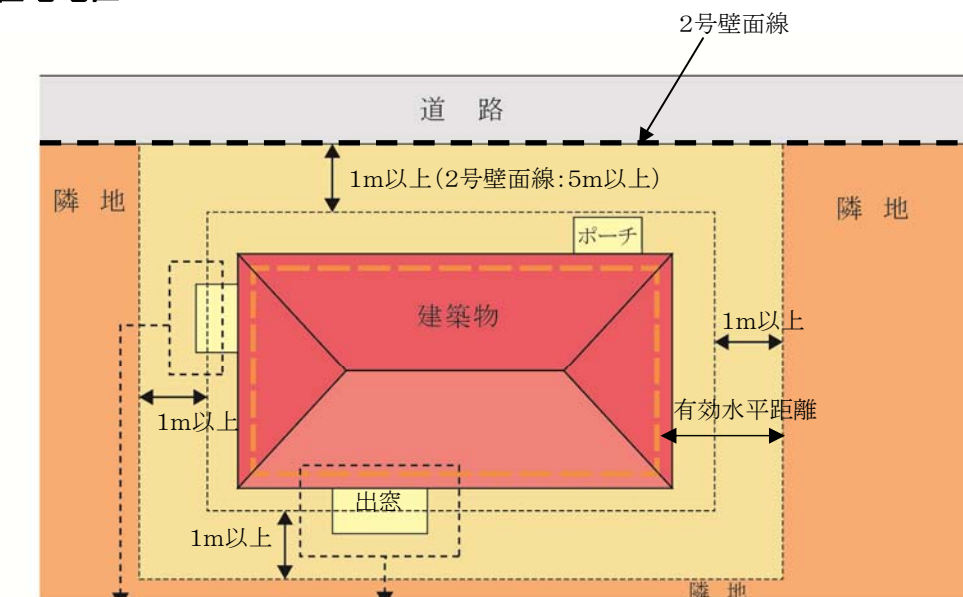


③. 道路等からの後退距離－地区別

◆住宅地区A



◆住宅地区B

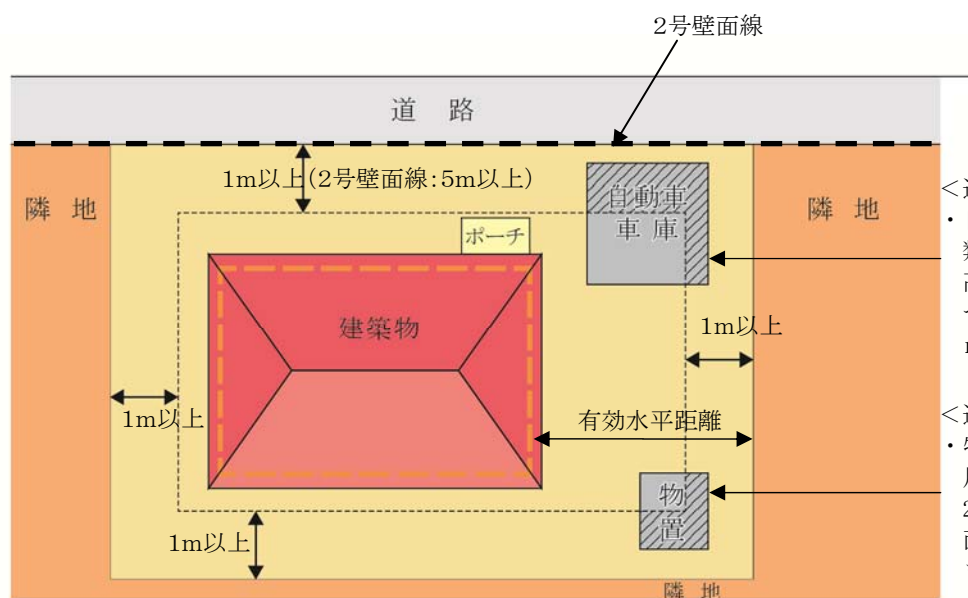


<適用除外>

- ・外壁等の中心線の延長の合計が3m以下

<適用除外>

- ・規定値内の出窓



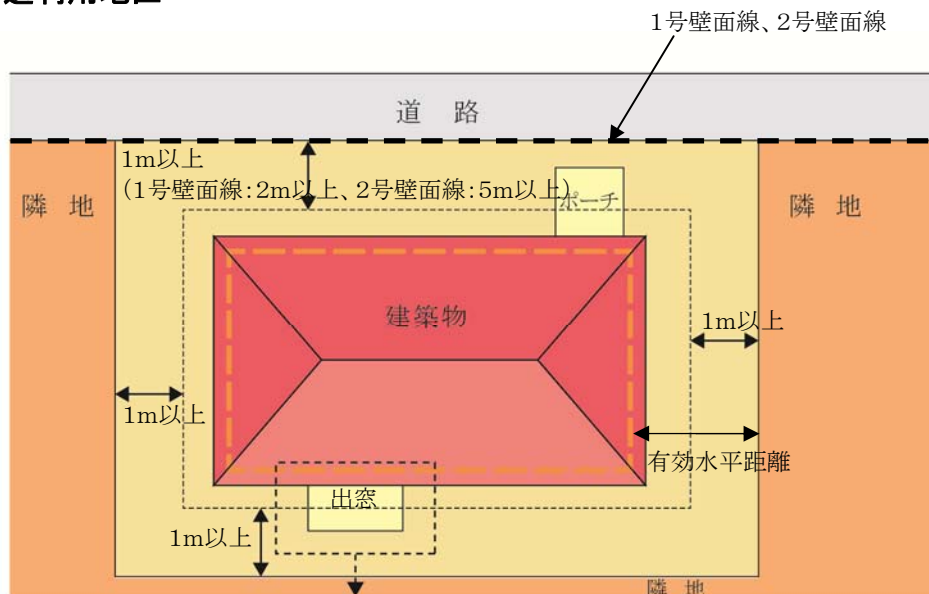
<適用除外>

- ・自動車車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの

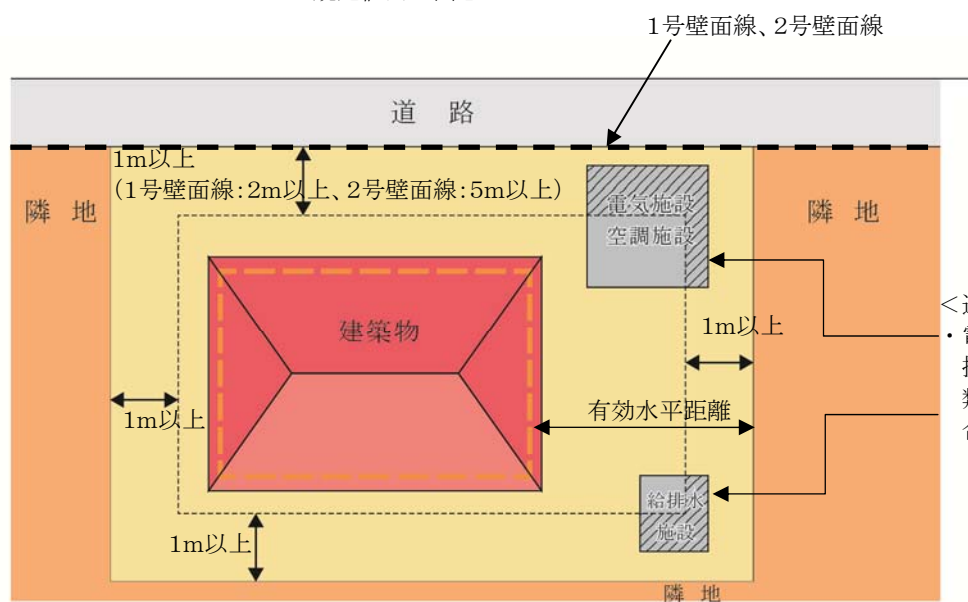
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの

◆沿道利用地区



<適用除外>
・規定値内の出窓



<適用除外>
・電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が5㎡以内のもの

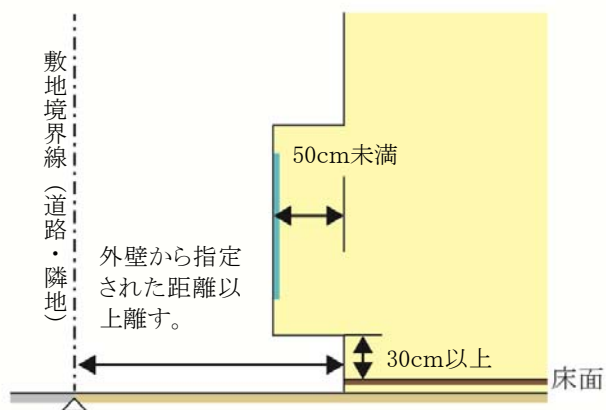
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

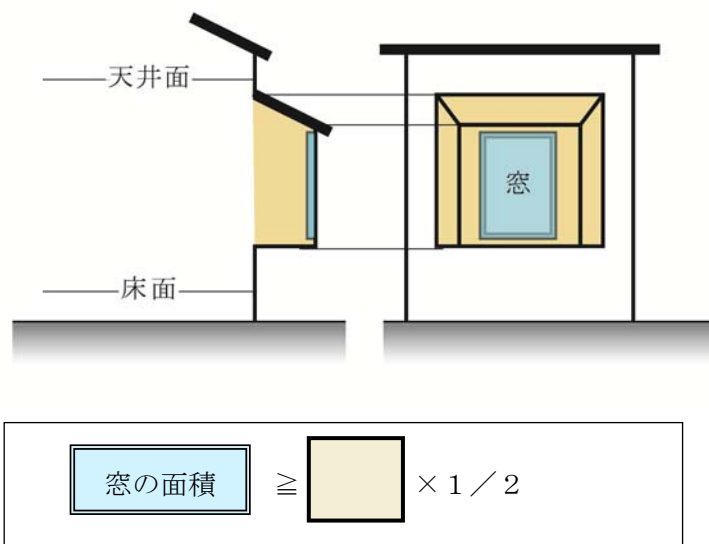
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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〕

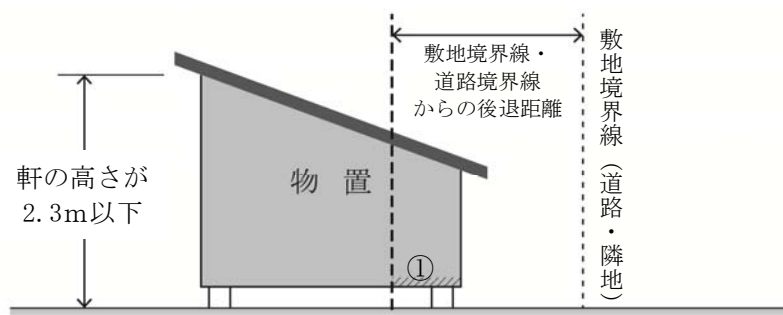


④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

◆住宅地区Ａ、住宅地区Ｂ

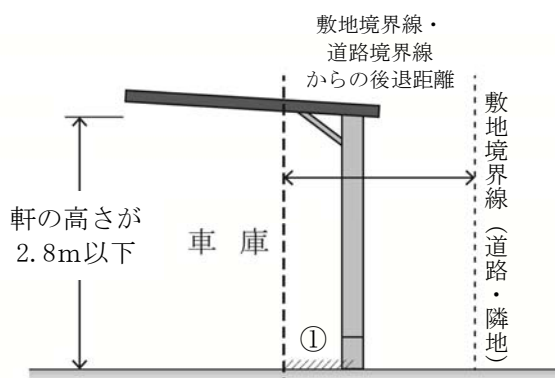
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



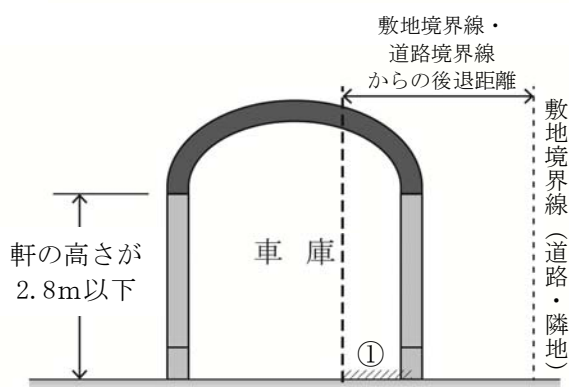
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの



6 建築物等の高さの最高限度

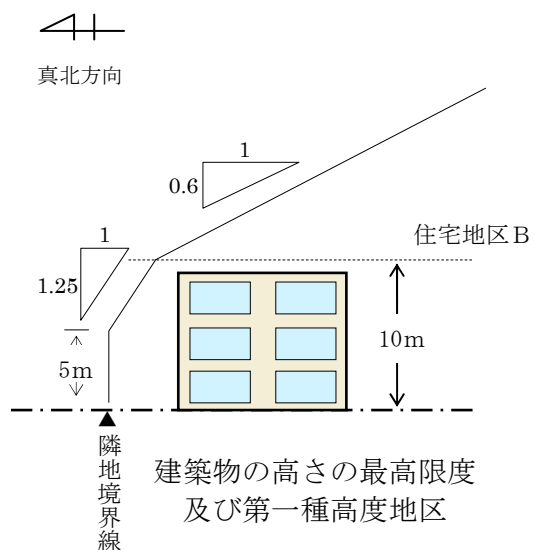
○建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	住宅地区 A	住宅地区 B	沿道利用地区
建築物の高さの最高限度		10m	
高度地区		第一種高度地区	第一種高度地区

※建築物の高さとは、地盤面からの高さをいいます。

○住宅地区 B

(参考図)



- ・地区計画で制限される高さの最高限度及び、高度地区で制限をされる北側の高さの最高限度から、建築物等の高さの最高限度が定められています。

7 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。

■住宅地区 A、B

- ・建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



周辺環境に配慮した中間色を基調とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

■沿道利用地区

- ・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及びデザインを避ける。
- ・広告・看板類は、自己の用に供し、かつ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。

8 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。

地区名	住宅地区 A	住宅地区 B	沿道利用地区
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○		

①. 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します。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2 m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ものとします。

・道路境界線側において制限を受けます。	・道路に面する部分は原則として生垣とします。

※住宅地区A、Bで、門扉、門柱の高さが1 m以下のものについては、この限りではありません。

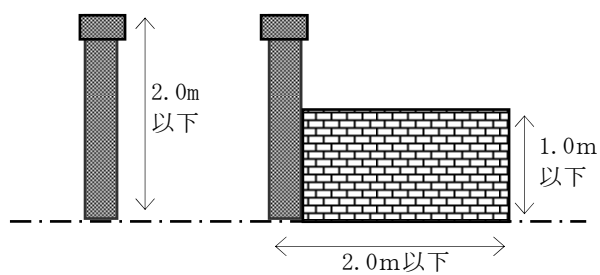
- ・生垣以外とする場合は安全に配慮した構造のもので、下図のとおりとします。

・さくの構造は、以下のようなものが認められます。 $\text{透過率(\%)} = \frac{\text{透視可能な部分の面積}}{\text{さく等の面積}} \times 100$	・道路境界線との間に植樹帯等を設け、緑化に努めるものとします。なお、植樹帯の高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとします。【沿道利用地区】

- ・ただし、門扉、門柱又は高さが1 m以下のものについては、この限りではありません。

【住宅地区A、B】

- ・次のものについては、この制限を受けません
- ・門扉、門柱及び高さが1メートル以下のもの。



地区計画運用基準（案）

【内野・原山近隣センター地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	壁面の位置の制限	7

1. 建築物等の用途の制限

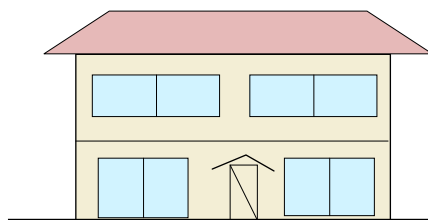
○良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
近隣センター地区	近隣商業地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿
		(3) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所
		(4) 建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物
		(5) 建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物
		(6) 建基法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場
		(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
		(8) 建基法別表第2（と）項第3号の規定に該当するもの
		(9) 風俗営業の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第2号及び第3号に規定する風俗営業の用に供する建築物
公益的施設地区		(1) 戸建住宅及び長屋（店舗又は医療施設を併用する住宅を除く。）
		(2) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿
		(3) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所
		(4) 建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物
		(5) 建基法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場
		(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
		(7) 建基法別表第2（と）項第3号の規定に該当するもの
		(8) 建基法別表第2（を）項第2号に掲げるホテル又は旅館
		(9) 建基法別表第2（を）項第4号に掲げる建築物
		(10) 建基法別表第2（わ）項第7号に掲げる建築物
	(11) 建基法別表第2（わ）項第8号に掲げる建築物	
	(12) 風俗営業の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第2号及び第3号に規定する風俗営業の用に供する建築物	

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

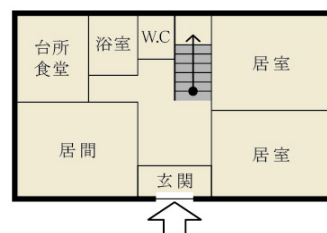
- ・ 1 戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

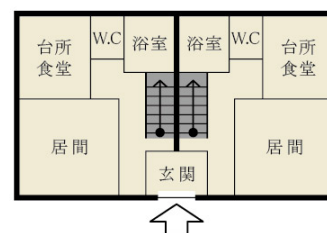
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



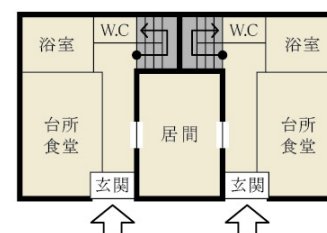
②玄関共用型

- ・ 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



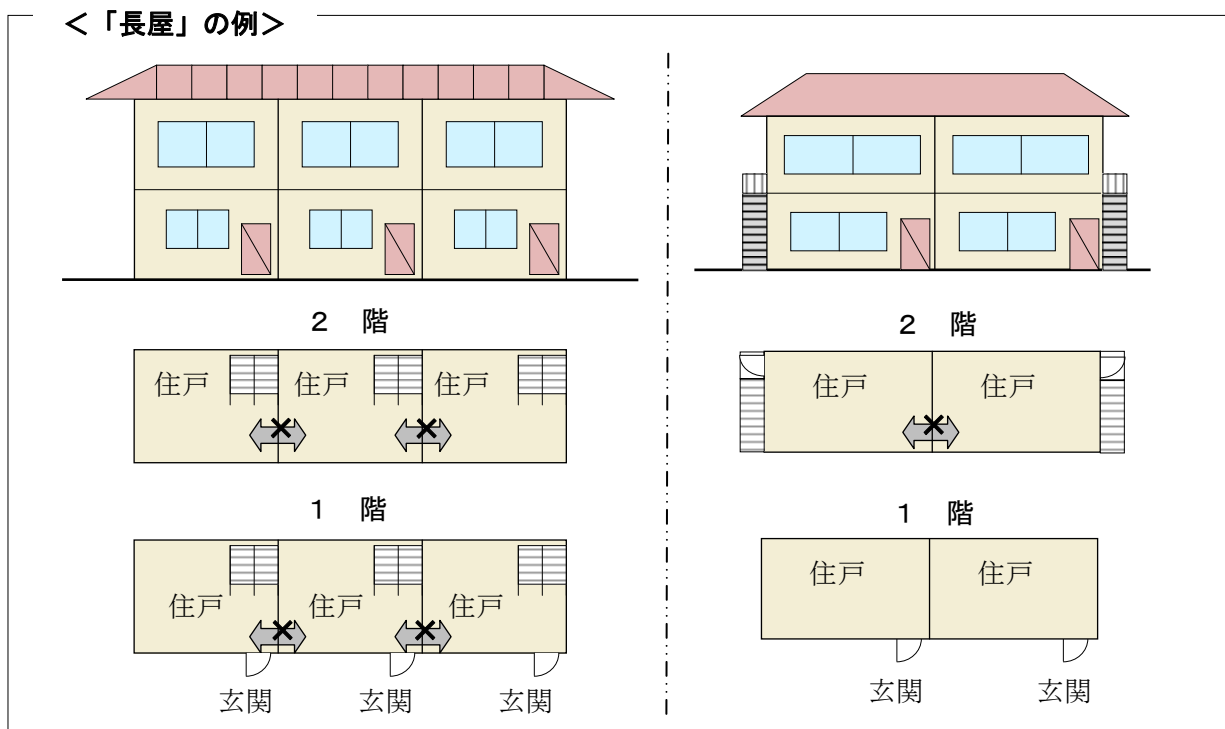
③内部共用型

- ・ 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



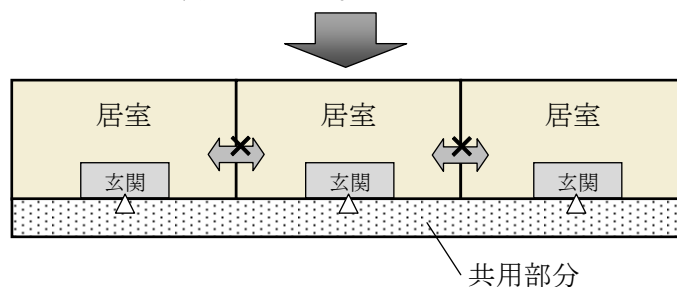
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。
- ・ 下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。
- ・ なお、本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのもので、市長が許可したものは除きます。

◆建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）

- ・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（は）項第2号に掲げる建築物

- ・大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもので、「その他これらに類するもの」とは、学校教育法にいう各種学校、職業訓練学校等が該当します。

◆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（ゲームセンターを除く。）

- ・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。

◆建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物

- ・カラオケボックスその他これに類するものをいいます。

◆建基法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場

- ・原動機を使用する工場で、作業場の床面積の合計が50㎡を超えるものをいいます。

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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		近隣センター地区 (近隣商業地域)	公益的施設地区 (近隣商業地域)
戸建住宅		☒	☒
長屋、共同住宅		☒	☒
寄宿舍		☒	☒
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		○	○
学 校	幼稚園	○	○
	小学校、中学校、高等学校	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○
	各種学校等	○	○
図書館等		○	○
神社、寺院、教会等		○	○
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		○	○
診療所		○	○
保育所		○	○
病院		○	○
巡査派出所、公衆電話等		○	○
郵便の業務施設		○	○
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	○	○
ホテル、旅館		○	☒
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	○	☒
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	○	☒
	カラオケボックス等	☒	☒
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	☒
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×
	公衆浴場	○	○
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×
倉 庫	自己用倉庫	○	○
	倉庫業用の倉庫	☒	☒
畜舎		○	○
自動車教習所		☒	☒
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	○	○
	建築物付属自動車車庫	○	○
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	☒	☒
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	☒	☒
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	☒	☒
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×	×
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

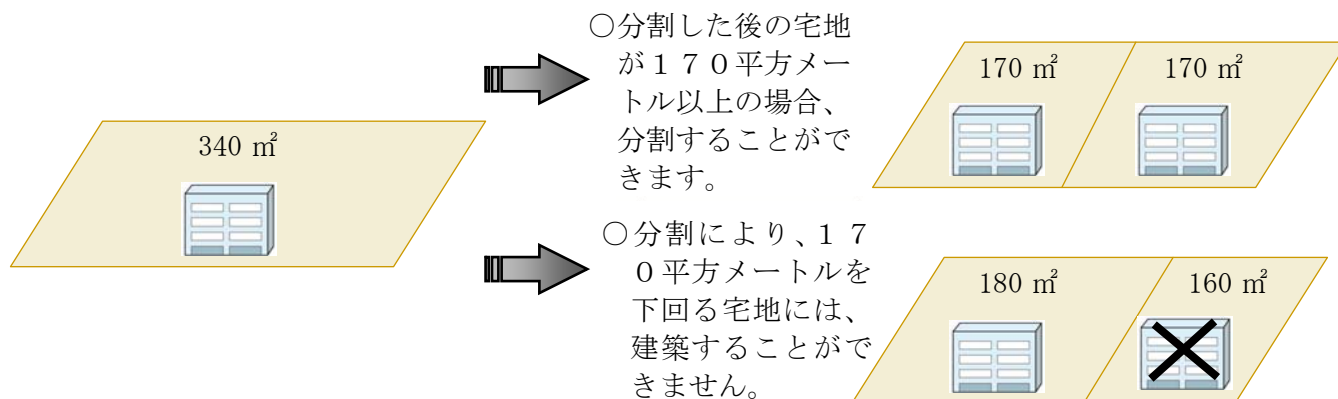
○敷地の細分化を防ぐことで、ゆとりある市街地を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	近隣センター地区	公益的施設地区
敷地面積の最低限度	170 m ²	

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

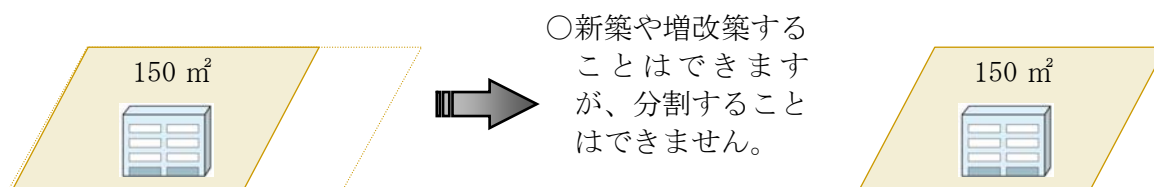
①. 敷地分割する場合（例：近隣センター地区）

- 敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170平方メートル未満の場合（例：近隣センター地区）

- 地区計画決定時において、敷地面積が170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。

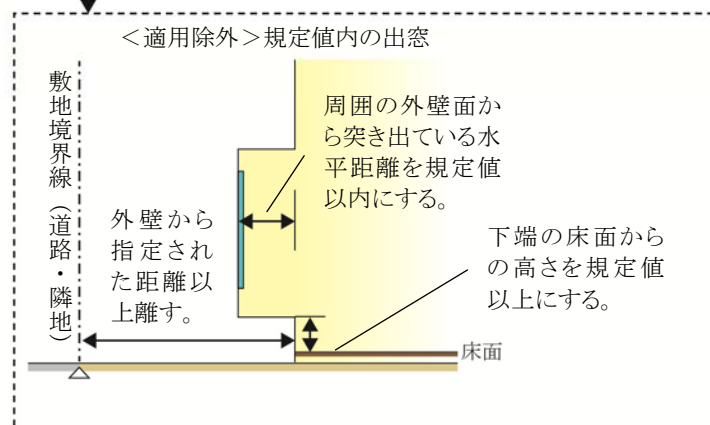
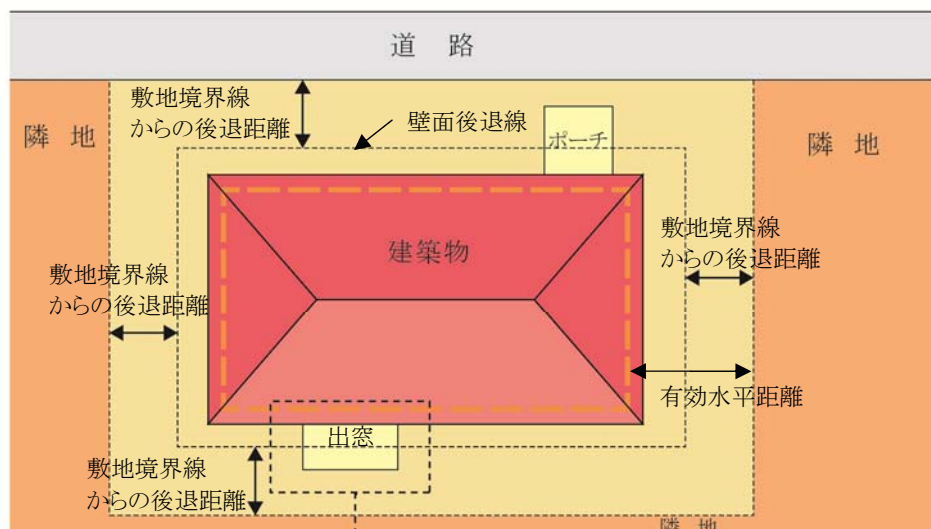


3 壁面の位置の制限

- 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、良好な市街地環境を保全するため、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	建築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後退距離は次の値以上とする	例 外
近隣センター地区 公益的施設地区	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．物置、自動車車庫、機械室及び電気室等で軒の高さが2.8m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以内であるもの。

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図



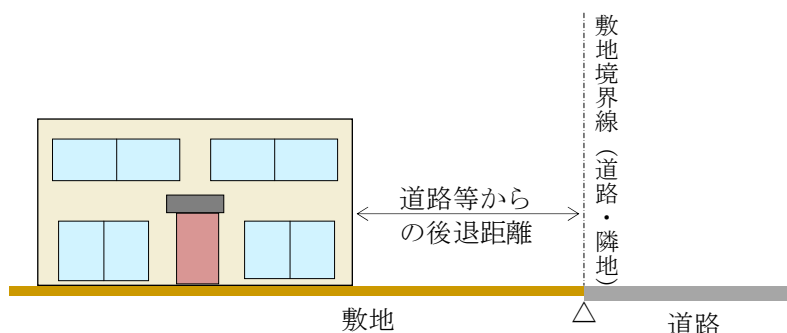
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

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。

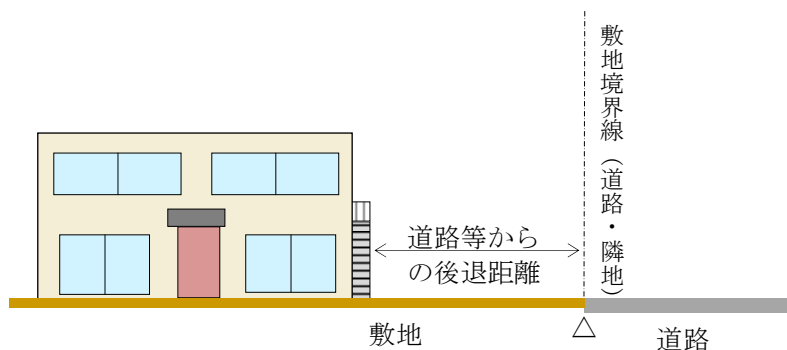
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

○外壁の場合



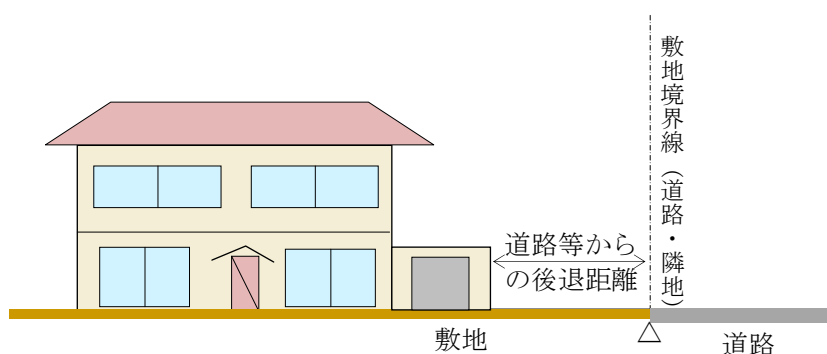
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面を公共用ゴミ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ゴミ置場として利用する場合



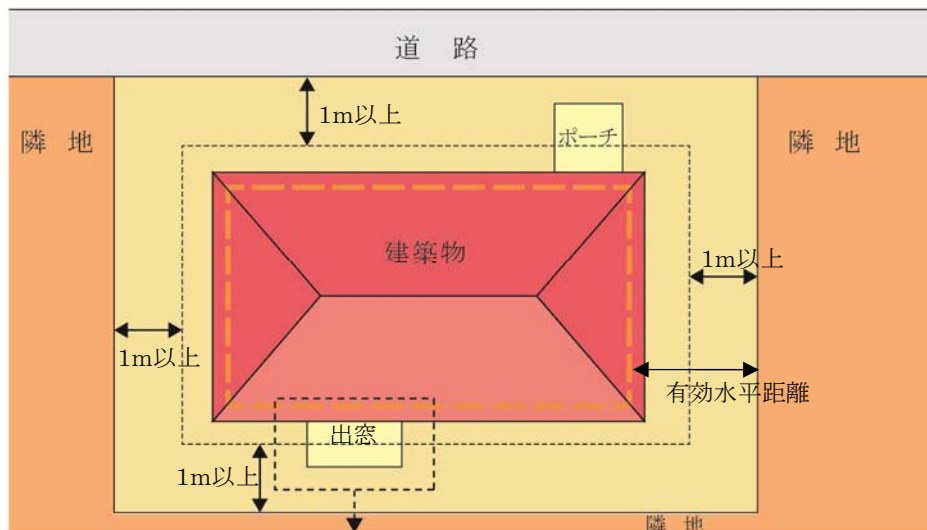
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。

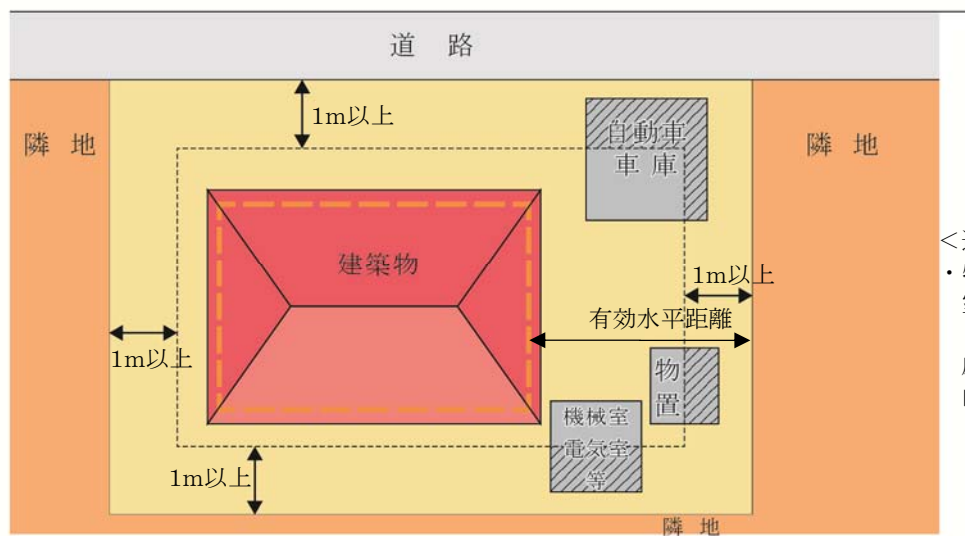


③. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離

○近隣センター地区、公益的施設地区



<適用除外>
・規定値内の出窓



<適用除外>
・物置、自動車車庫、機械室及び電気室等で軒の高さが2.8m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以内であるもの

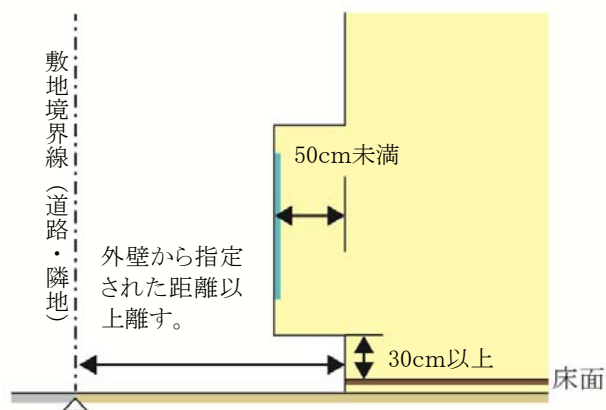
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

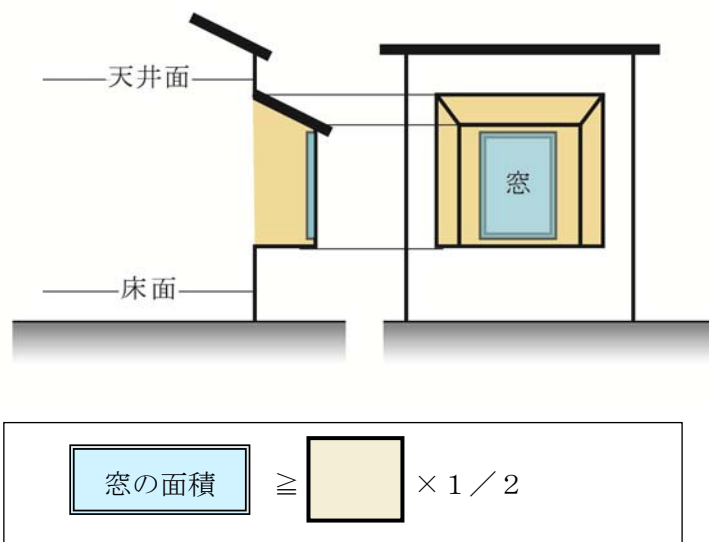
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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〕

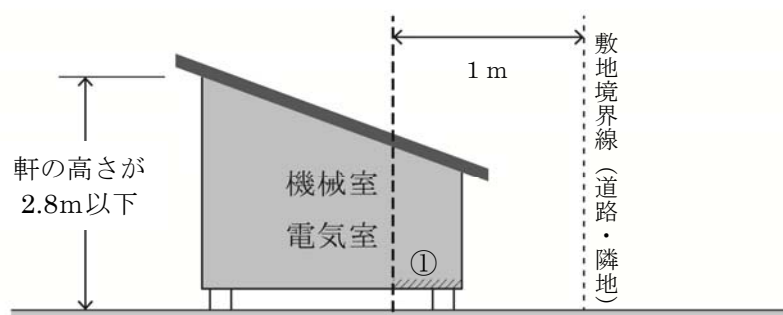
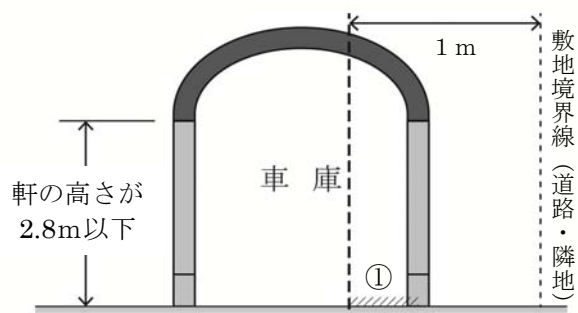
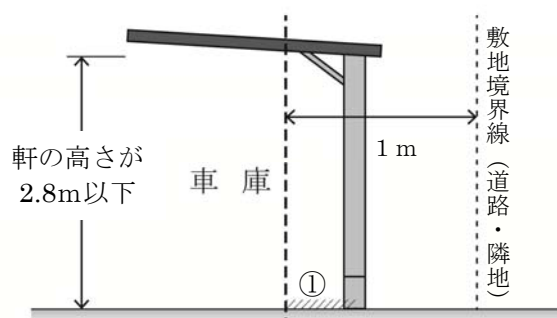
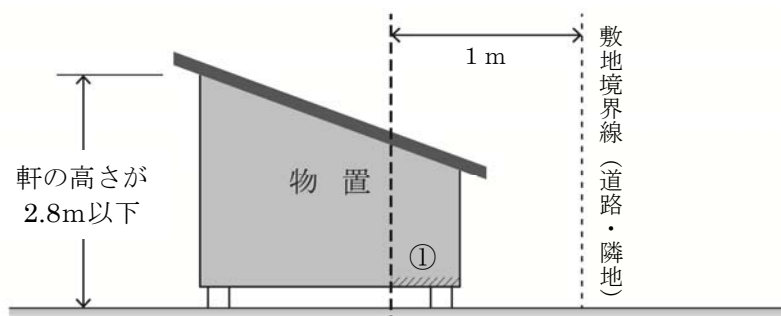


④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

○近隣センター地区、公益的施設地区

・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から 1 m 後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



<適用除外>

- ・物置、自動車車庫、機械室及び電気室等で軒の高さが 2.8 m 以下、かつ、床面積の合計が 10 m² 以内であるもの

地区計画運用基準（案）

【印西牧の原西地区】

印西市都市計画課

平成30年4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
5	垣又はさくの構造の制限	12

1 建築物等の用途の制限

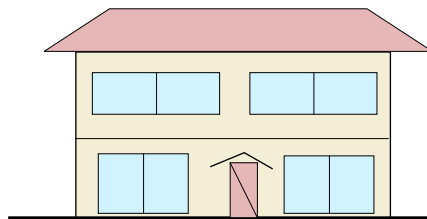
- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
業務施設地区	準工業地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 戸建住宅及び長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
		(3) 建基法別表第2 (い) 項第4号に掲げる学校（幼稚園は除く。）
		(4) 建基法別表第2 (に) 項第4号に掲げるホテル又は旅館
		(5) 建基法別表第2 (ほ) 項第2号に掲げる建築物（ゲームセンターは除く。）
		(6) 建基法別表第2 (り) 項第2号に掲げる建築物
		(7) 建基法別表第2 (ぬ) 項第2号又は第3号に掲げる工場

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

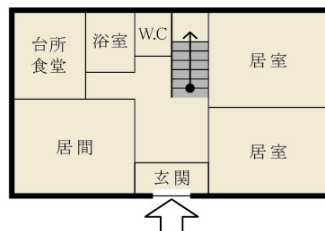
- ・ 1 戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



＜「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



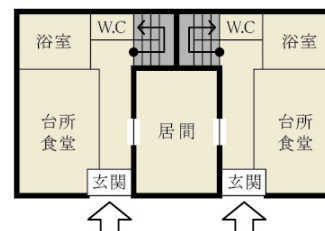
②玄関共用型

- ・ 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

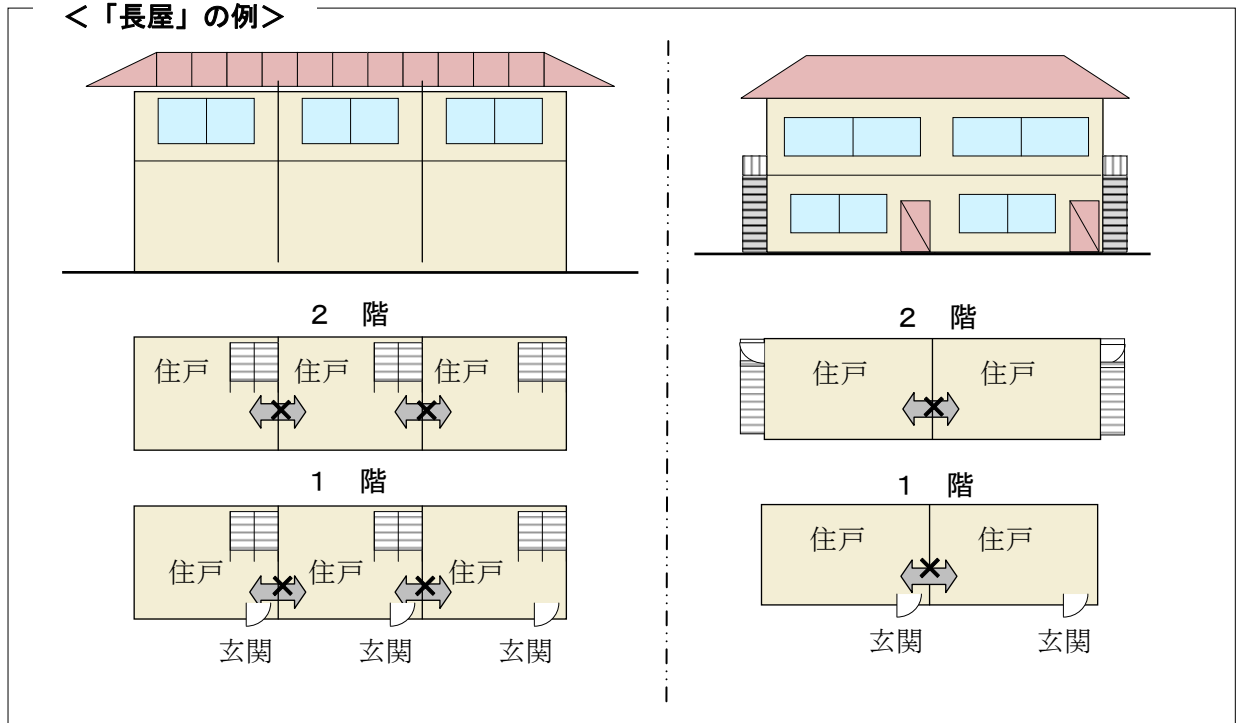
- ・ 玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは階段又は居室等を共用し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの



◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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。

<「長屋」の例>



◆建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く）

- ・ 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4号に掲げるホテル又は旅館

- ・ 旅館業法において「旅館業」は、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業の4種類に分類されていますが、建築基準法上は、用途は施設・建築物の形態や管理の実態によって判断されることから、不特定利用者を対象とした宿泊室を有し、主たる用途が宿泊であるものをホテル又は旅館とします。ユースホステル、山小屋、ロッジ、青少年の家、モーテル等はこれに該当し、下宿営業は「旅館業」であっても寄宿舍扱いとします。

◆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。

◆建基法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物

- ・ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、その他これらに類するものをいいます。

■用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの ※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。		業務施設地区 (準工業地域)	備 考
住宅等	戸建住宅	☒	
	長屋、共同住宅	☒	
	寄宿舍	○	
	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		☒	
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	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチینگ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

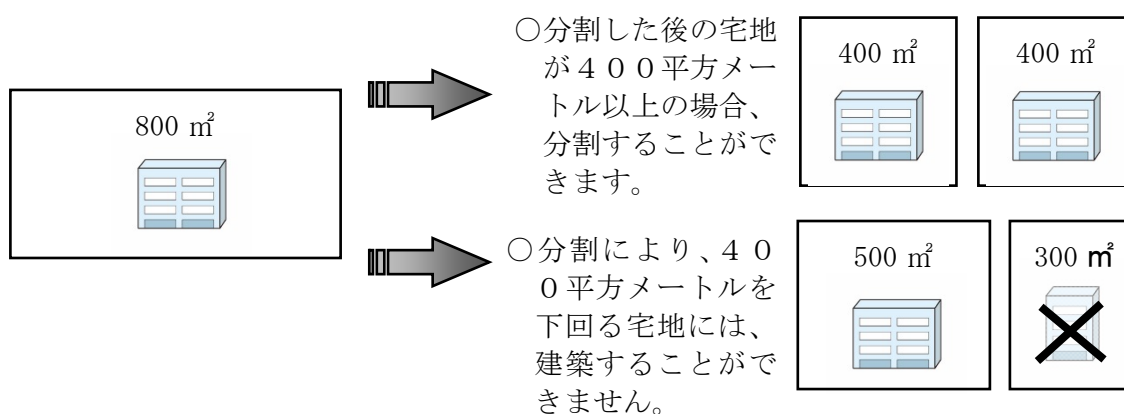
- ・良好な市街地を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	業務施設地区
敷地面積の最低限度	400 m ²

※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、この限りではありません。

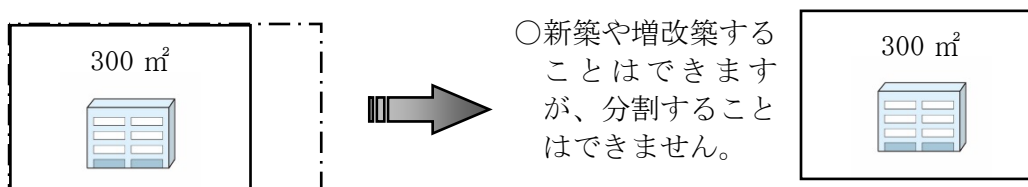
■敷地分割する場合

- ・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。

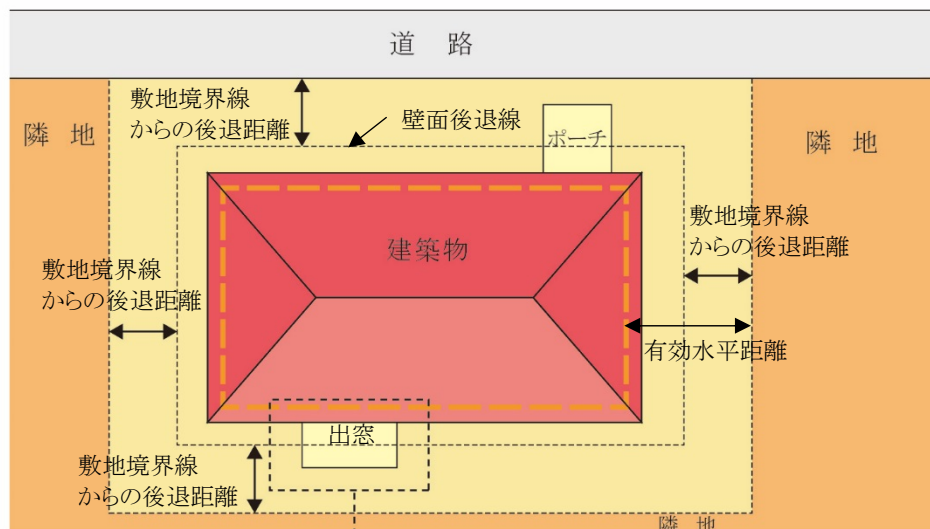


3 壁面の位置の制限

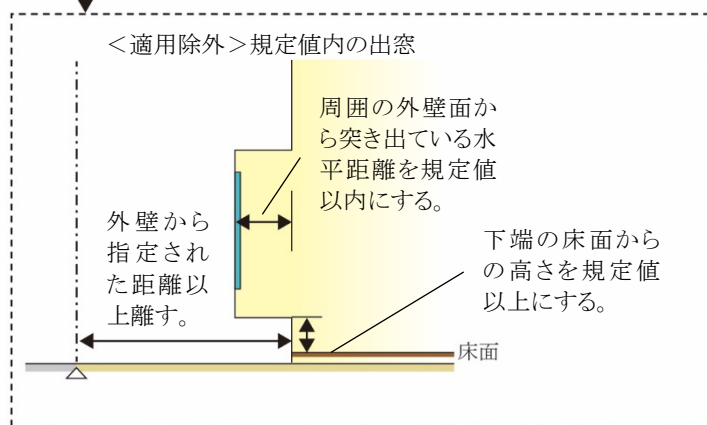
- ・建築物を建築する場合は、良好な市街地を保全するため、道路境界線及び敷地境界線から次に定める距離まで後退して建築してください。

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
業務施設地区	・ 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第1号、第2号のとおりとし、それ以外の敷地境界線までの距離は1メートル以上とする。

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。

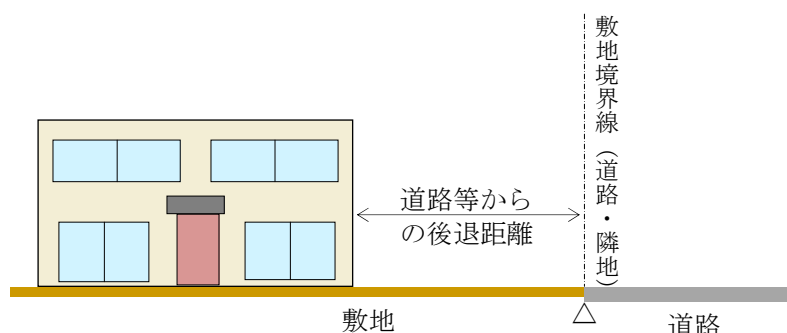


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

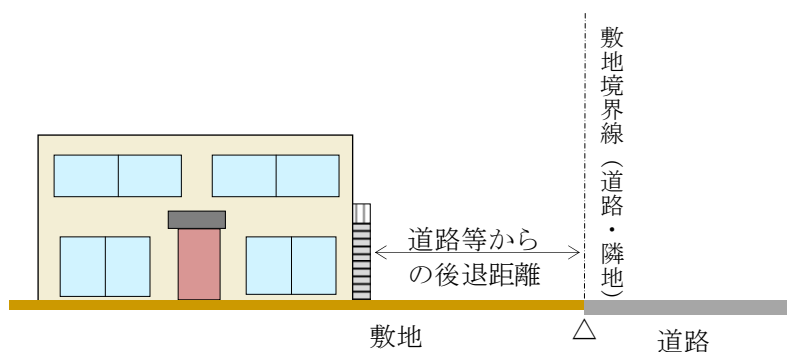
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



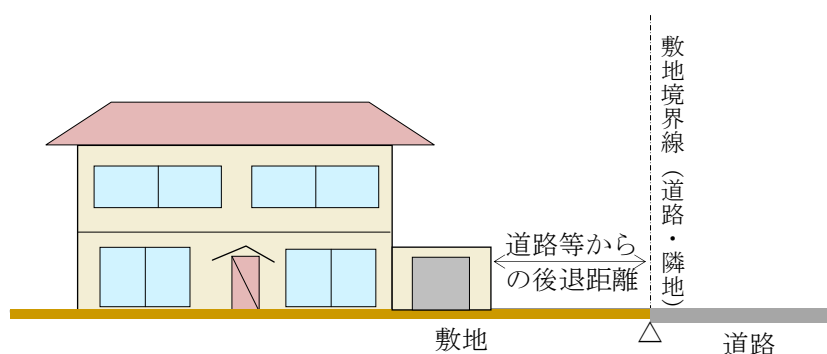
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



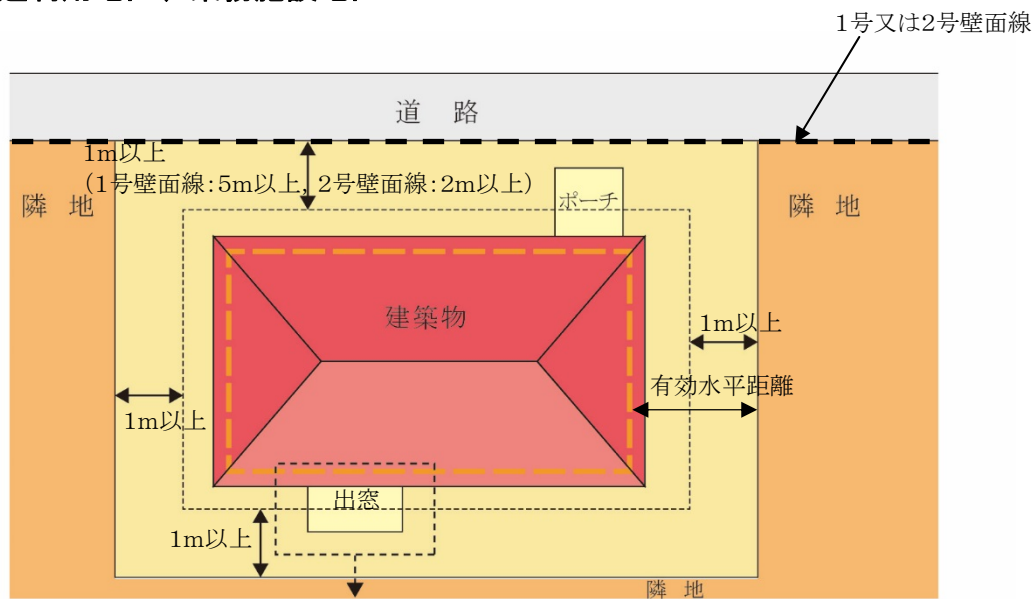
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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

○沿道利用地区、業務施設地区



<適用除外>
・規定値内の出窓

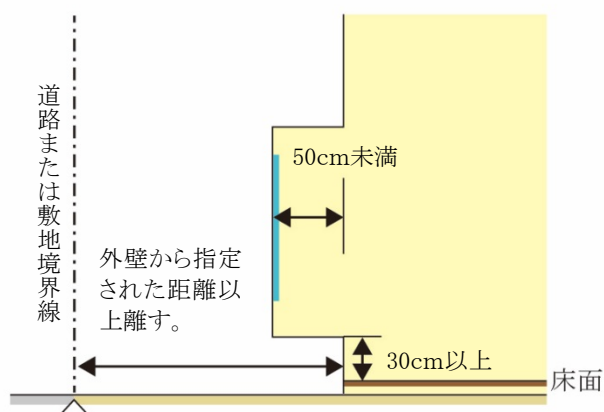
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

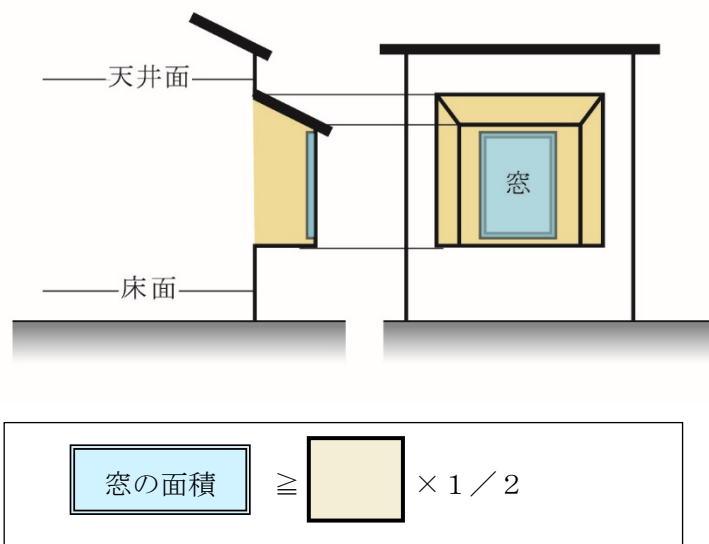
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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定められています。

○建築物の屋根及び外壁等の色は、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及びデザインを避ける。広告・看板類は、自己の用に供し、かつ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。



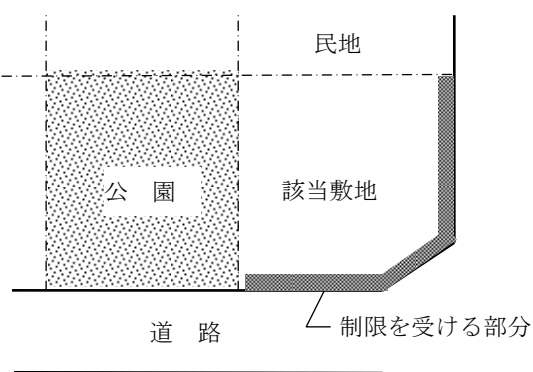
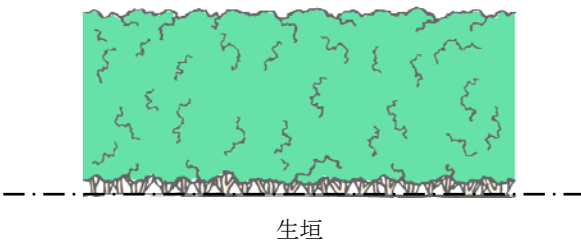
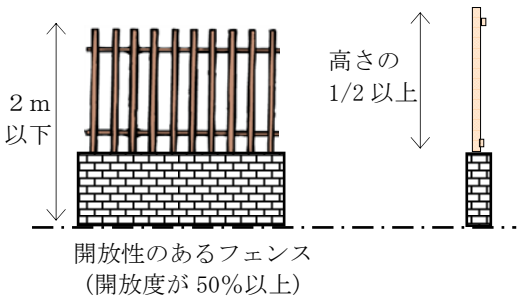
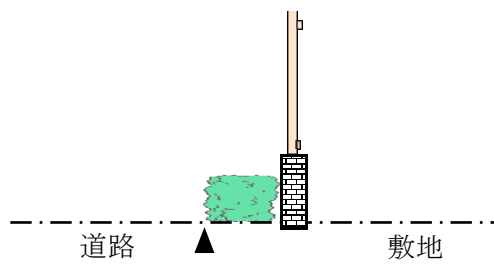
5 垣又はさくの構造の制限

- ・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	業務施設地区
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2 m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。

・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。 

地区計画運用基準（案）

【西の原地区】

印西市都市計画課

平成３０年４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	8
3	建築物の容積率の最高限度	9
4	建築物の建蔽率の最高限度	10
5	壁面の位置の制限	11
6	建築物等の高さの最高限度	21
7	建築物等の形態又は意匠の制限	22
8	垣又はさくの構造の制限	23

1 建築物等の用途の制限

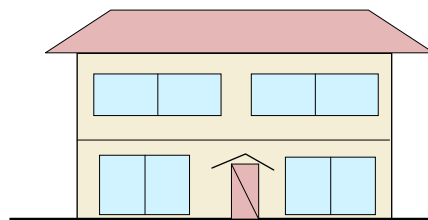
- ・地区の良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
独立住宅地区A	第一種低層 住居専用地域	(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 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 3 号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍又は下宿
		(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（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場
独立住宅地区B	第一種中高層 住居専用地域	(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 建基法別表第 2（い）項第 3 号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍又は下宿
		(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。）
独立住宅地区C	第一種住居地域	(4) 建基法別表第 2（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場
		(5) 建基法別表第 2（い）項に掲げる建築物以外の建築物
集合住宅地区	第一種中高層 住居専用地域	(1) 戸建住宅
		(2) 建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(3) 建基法別表第 2（は）項第 2 号に掲げる建築物
教育施設地区	第一種中高層 住居専用地域	(1) 建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校
		(2) 市長が公益上必要な建築物で用途上及び構造上やむを得ないと認めて許可したもの
近隣センター 地区	近隣商業地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 建基法別表第 2（い）項第 3 号に掲げる寄宿舍又は下宿
		(3) 自動車修理工場
		(4) 建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校
		(5) 建基法別表第 2（は）項第 2 号に掲げる大学、高等専門学校
		(6) 建基法別表第 2（に）項第 5 号に掲げる自動車教習所
		(7) 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。）
		(8) 建基法別表第 2（へ）項第 2 号に掲げる工場
		(9) 建基法別表第 2（へ）項第 5 号に掲げる倉庫業を営む倉庫
		(10) 建基法別表第 2（と）項第 3 号の規定に該当するもの

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

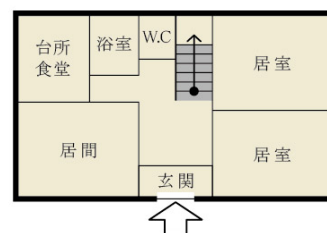
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

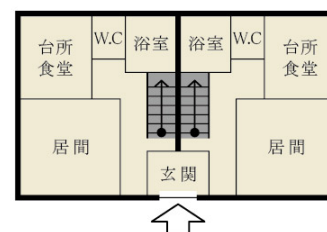
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



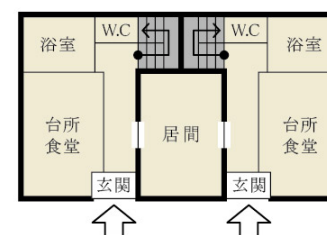
②玄関共用型

- ・ 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



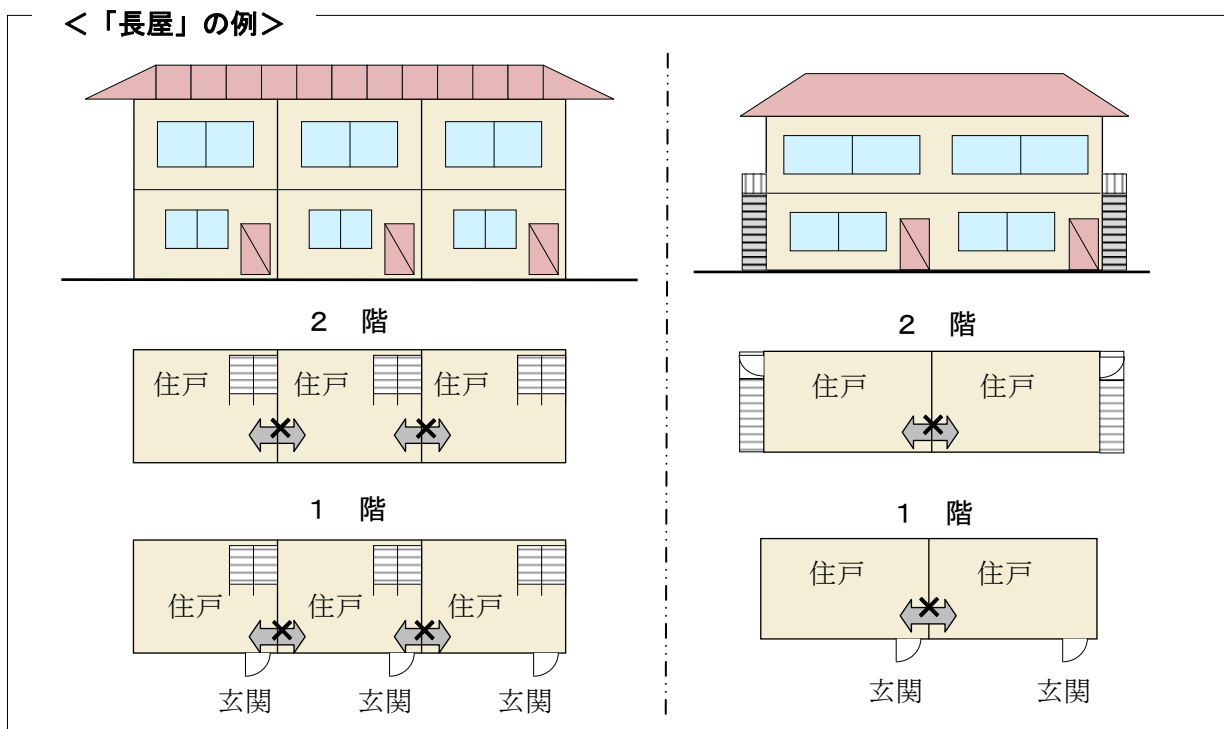
③内部共用型

- ・ 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



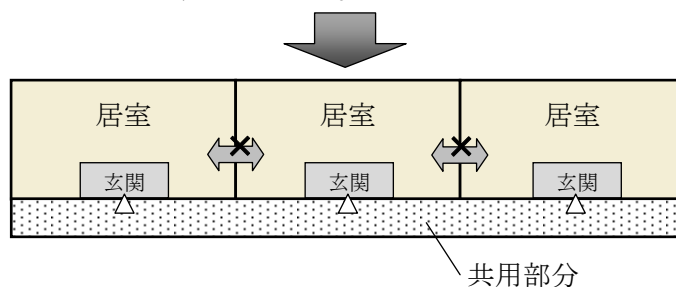
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



※「住戸の数が2戸のものを除く」

- ・ 当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の2世帯住宅（2戸の長屋）が建築できるよう、住戸の戸数が2戸のものについては、除外しています。
- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。

- ・下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆**建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校**

- ・幼稚園、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。
- ・「独立住宅地区A」、「独立住宅地区B」、「独立住宅地区C」、「集合住宅地区」では、幼稚園を除外します。

◆**建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場**

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

◆**建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物**

- ・大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもので、「その他これらに類するもの」とは、学校教育法にいう各種学校、職業訓練学校等が該当します。

◆**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。

◆**建基法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場**

- ・原動機を使用する工場で、作業場の床面積の合計が50 m²を超えるものをいいます。

◆建基法別表第2（と）項第3号に掲げる工場

- ・建基法別表第2（と）項第3号に掲げる工場とは、次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって住居の環境を害するおそれのないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場をいいます。

1. 容量10リットル以上30リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作
- 1-2. 印刷用インキの製造
2. 出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する塗料の吹付
- 2-2. 原動機を使用する魚肉の練製品の製造
3. 原動機を使用する二台以下の研磨機による金属の乾燥研磨（工具研磨を除く。）
4. コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの
- 4-2. 厚さ0.5ミリメートル以上の金属板のつち打加工（金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）又は原動機を使用する金属のプレス（液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。）若しくはせん断
- 4-3. 印刷用平版の研磨
- 4-4. 糖衣機を使用する製品の製造
- 4-5. 原動機を使用するセメント製品の製造
- 4-6. ワイヤフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用するもの
5. 木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用するもの
6. 製針又は石材の引割で出力の合計が1.5キロワットを超える原動機を使用するもの
7. 出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用する製粉
8. 合成樹脂の射出成形加工
9. 出力の合計が10キロワットを超える原動機を使用する金属の切削
10. メッキ
11. 原動機の出力の合計が1.5キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業
12. 原動機を使用する印刷
13. ベンディングマシン（ロール式のものに限る。）を使用する金属の加工
14. タンブラーを使用する金属の加工
15. ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機（カレンダーロール機を除く。）を使用する作業
16. 1. から 15. までの掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		独立住宅地区A (第一種低層住居専用地域)	独立住宅地区B (第一種中高層住居専用地域)	独立住宅地区C (第一種住居地域)
戸建住宅		○	○	○
長屋、共同住宅		☒	☒	☒
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		○	○	○
学 校	幼稚園	○	○	○
	小学校、中学校、高等学校	☒	☒	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	☒	☒
	各種学校等	×	☒	☒
図書館等		○	○	○
神社、寺院、教会等		○	○	○
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		○	○	○
診療所		○	○	○
保育所		○	○	○
病院		×	☒	☒
巡査派出所、公衆電話等		○	○	○
郵便の業務施設		○	○	○
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	×	×	☒
ホ テ ル、 旅 館	事務所等の床面積が 3,000 ㎡超のもの	×	×	×
		×	×	☒
遊 戯 施 設・ 風 俗 施 設 等	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	×	×	☒
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×
	カラオケボックス等	×	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×	×
	公衆浴場	☒	☒	☒
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×
倉 庫	自己用倉庫	×	×	☒
	倉庫業用の倉庫	×	×	×
畜舎		×	×	☒
自動車教習所		×	×	☒
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	×	☒	☒
	建築物付属自動車車庫	△	△	△
工 場・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	☒
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	☒
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×	×	×
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	×	×	×

○：建築できるもの ×：建築できないもの ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		集合住宅地区 (第一種中高層 住居専用地域)	教育施設地区 (第一種中高層 住居専用地域)	近隣センター 地区 (近隣商業地域)
戸建住宅		☒	☒	☒
長屋、共同住宅		○	☒	☒
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		○	☒	○
学 校	幼稚園	○	○	☒
	小学校、中学校、高等学校	☒	○	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	☒	☒	☒
	各種学校等	☒	☒	○
図書館等		○	☒	○
神社、寺院、教会等		○	☒	○
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		○	☒	○
診療所		○	☒	○
保育所		○	☒	○
病院		○	☒	○
巡査派出所、公衆電話等		○	☒	○
郵便の業務施設		○	☒	○
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		×	×	○
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	×	×	○
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	☒
	カラオケボックス等	×	×	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	○
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×	×
	公衆浴場	○	☒	○
倉 庫	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×
	自己用倉庫	×	×	○
	倉庫業用の倉庫	×	×	☒
畜舎		×	×	○
自動車教習所		×	×	☒
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	△	☒	○
	建築物付属自動車車庫	△	△	○
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	○
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	☒
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×	☒
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	☒
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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		×	×	×
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

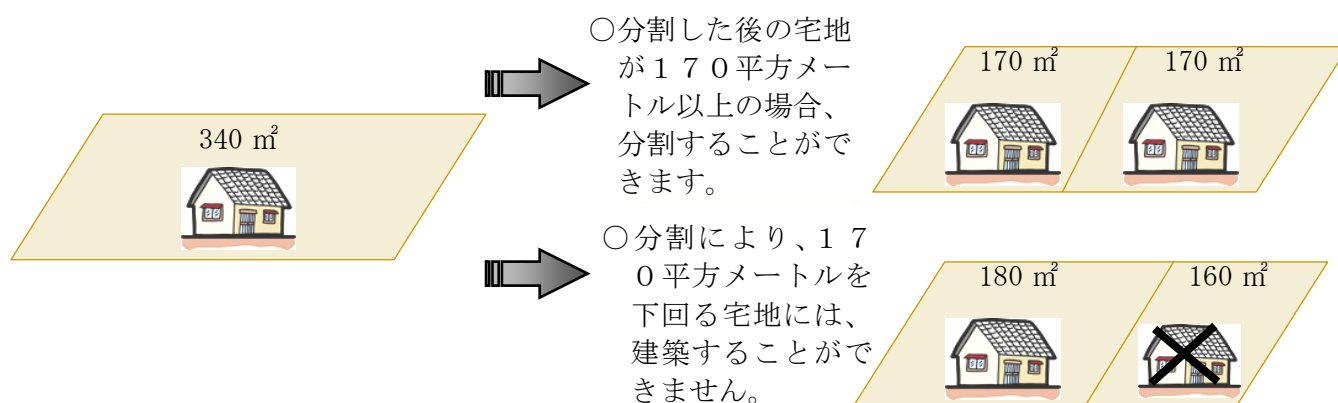
- ・敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	独立住宅 地区 A	独立住宅 地区 B	独立住宅 地区 C	集合住宅 地区	教育施設 地区	近隣センタ ー地区
敷地面積の 最低限度	170 m ²					

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

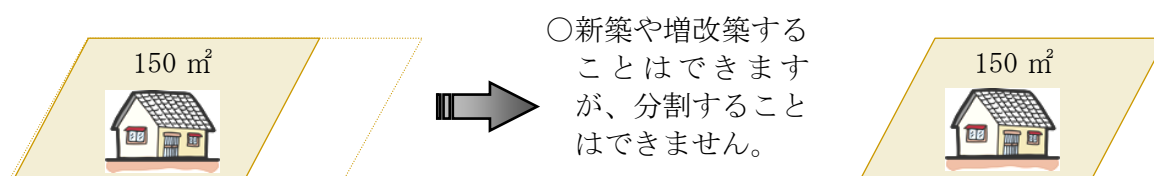
①. 敷地分割する場合

- ・敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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 建築物の容積率の最高限度

- ・独立住宅地区B及び独立住宅地区Cにおいては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率の最高限度）が定められています。

地 区 名	独立住宅 地区A	独立住宅 地区B	独立住宅 地区C	集合住宅 地区	教育施設 地区	近隣センタ ー地区
容 積 率 の 最 高 限 度		100%				

- ・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

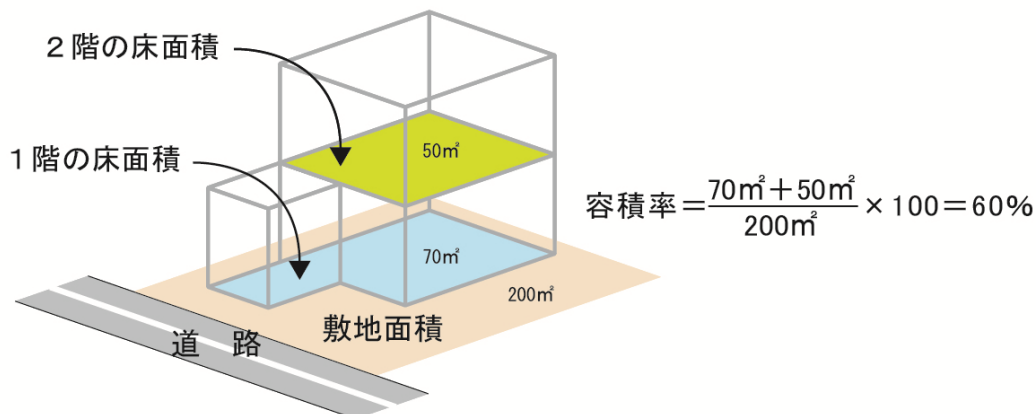
■用語の解説

○容積率とは

- ・容積率とは、建築物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合（通常「％」で表示します）のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積(各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(例)



- ・なお、以下の部分については容積対象から除くことができます。
- ・自動車車庫、自転車駐輪場の用途の利用する部分で、それらの床面積の合計が延べ面積の5分の1までの部分。
- ・住宅及び共同住宅の地階で、その天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度とする。
- ・共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積。

4 建築物の建蔽率の最高限度

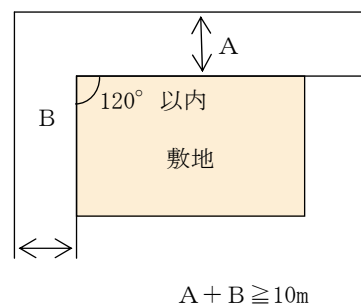
- 独立住宅地区B及び独立住宅地区Cにおいては、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建蔽率の最高限度）が定められています。

地区名	独立住宅地区A	独立住宅地区B	独立住宅地区C	集合住宅地区	教育施設地区	近隣センター地区
建蔽率の最高限度		50% ※60%				

・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

※建蔽率にかかる角地緩和（角地の定義は右図参照）

- 規定された条件を満たした街区の角にある敷地内にある建築物等については、10パーセント緩和されます。

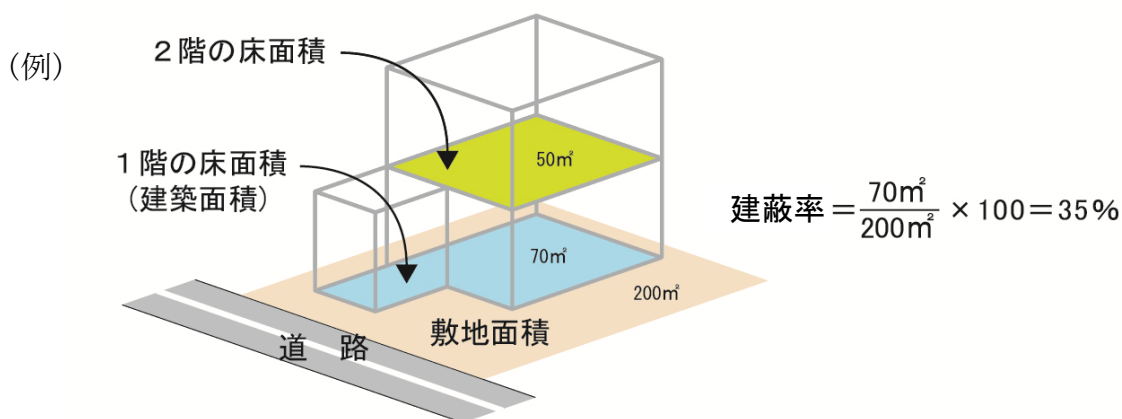


■用語解説

○建蔽率とは

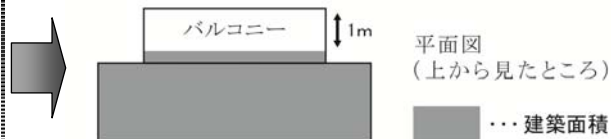
- 建蔽率とは、建築面積の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



- なお、以下の部分については建築面積に算入されません。

- 地階で、地盤面上1メートル以下にある部分。
- 軒、庇、はね出し縁等で、外壁等の中心線から1メートル以上突き出した部分は、その端から水平距離1メートルの部分。
- 国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分。



5 壁面の位置の制限

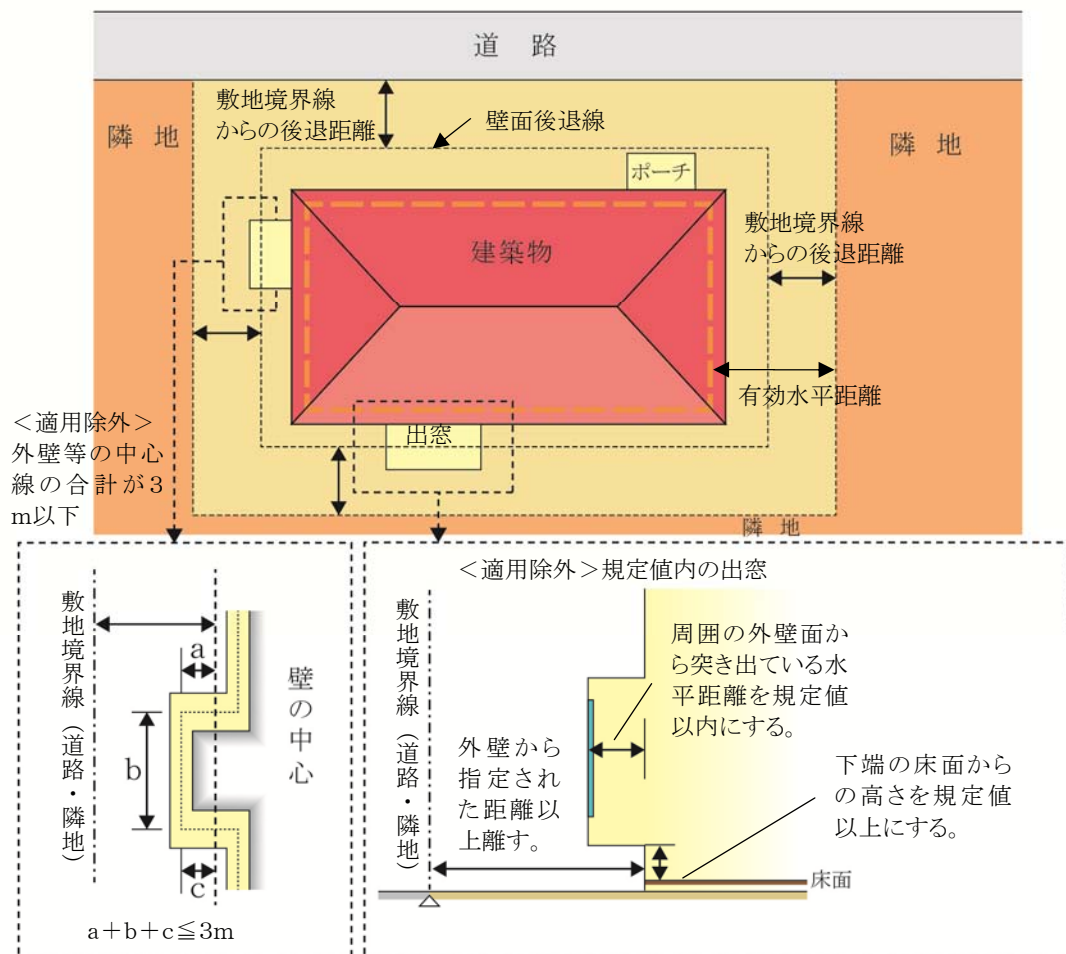
- 建築物を建築する場合は、通風、採光、快適な交通環境の確保などにより、良好な市街地を保全するため、道路境界線及び敷地境界線から次に定める距離まで後退して建築してください。
- 敷地境界線から外壁やそれに代わる柱の面までの有効水平距離を、後退する距離と定義します。

地区名	建築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後退距離は、次の値以上とする	例 外
独立住宅 地区 A	1 メートル	以下の各部分においては適用しない ア．出窓、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下のとき。 イ．物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m ² 以内のもの ウ．車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 8 m 以下で、かつ、床面積の合計が 1 0 m ² 以内のもの
独立住宅 地区 B		

地区名	計画図に表示する道路、歩行者専用道路又は区域の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
独立住宅 地区 C	・ 1号壁面線については、5メートル ・ 2号壁面線については、2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、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のとき。 イ. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内のもの ウ. 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 8 m以下で、かつ、床面積の合計が10 m²以内のもの
集合住宅 地区			以下の各部分においては適用しない ア. 出窓、柱のある玄関ポーチその他これらに類するもの。 イ. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内のもの ウ. 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 8 m以下で、かつ、床面積の合計が10 m²以内のもの
教育施設 地区			
近隣 センター 地区			

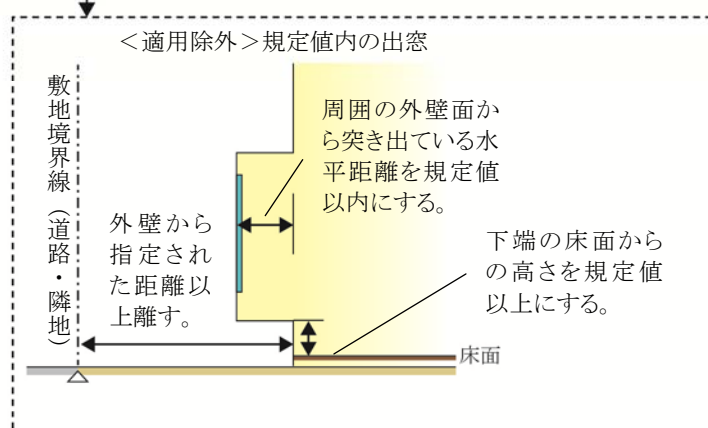
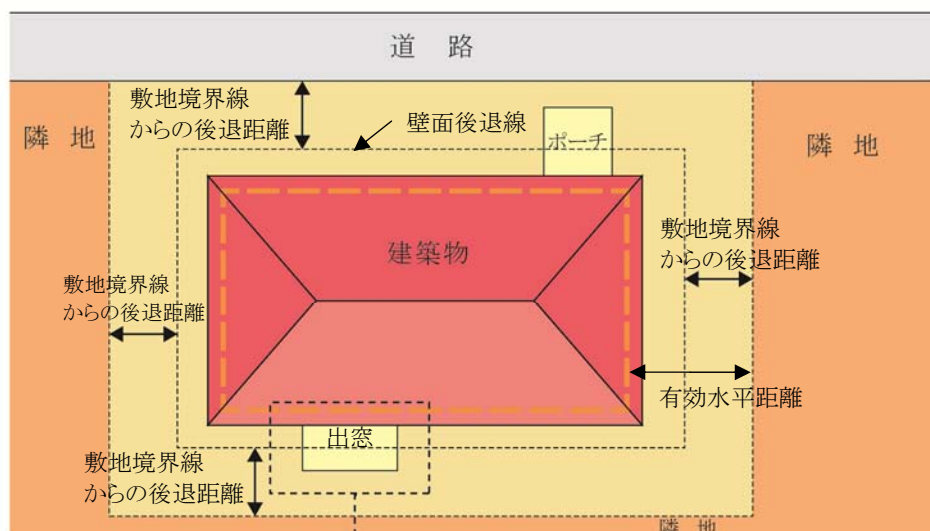
①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

◆独立住宅地区A、独立住宅地区B、独立住宅地区C



※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。

◆集合住宅地区、教育施設地区、近隣センター地区



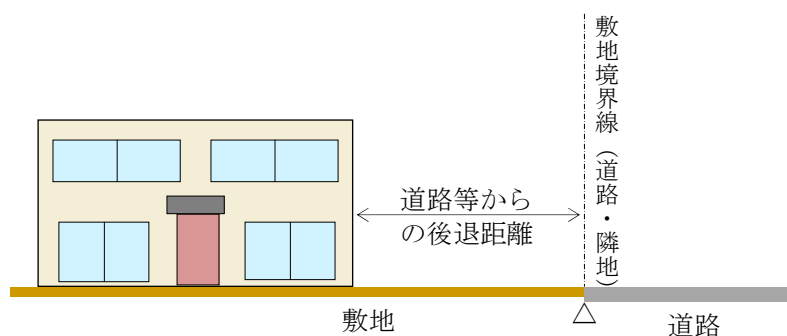
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

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。

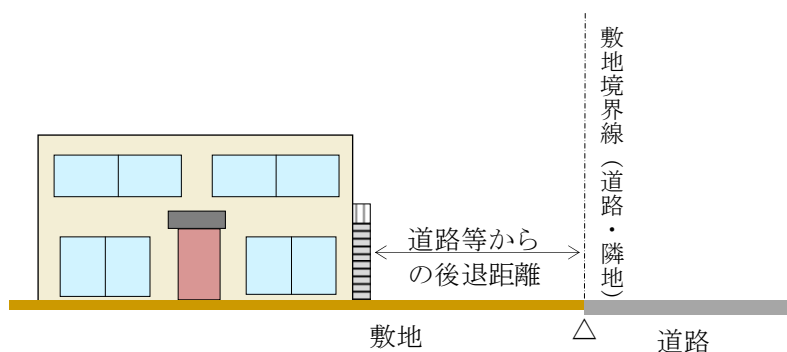
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



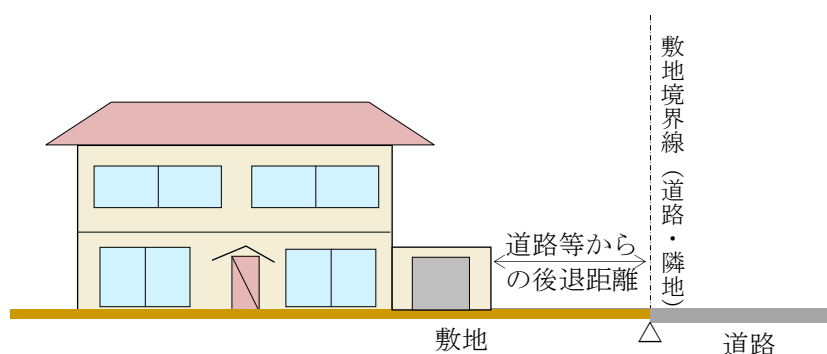
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



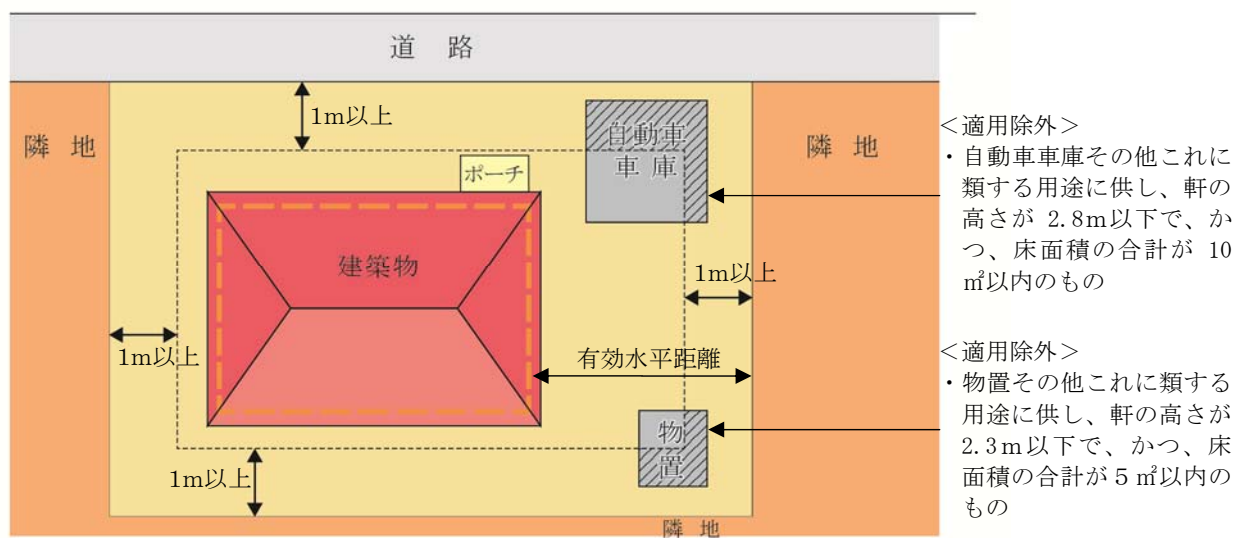
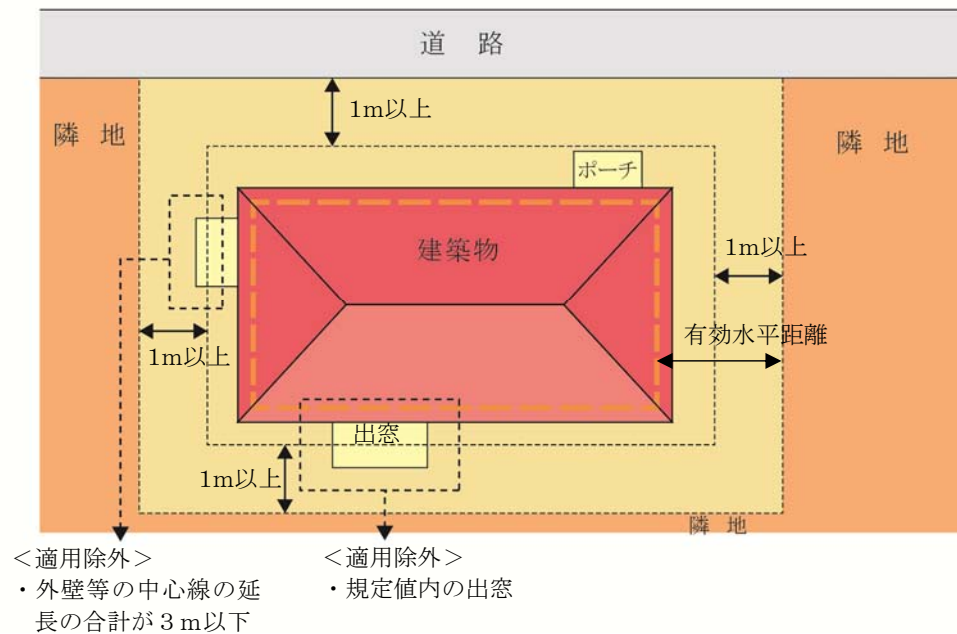
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。

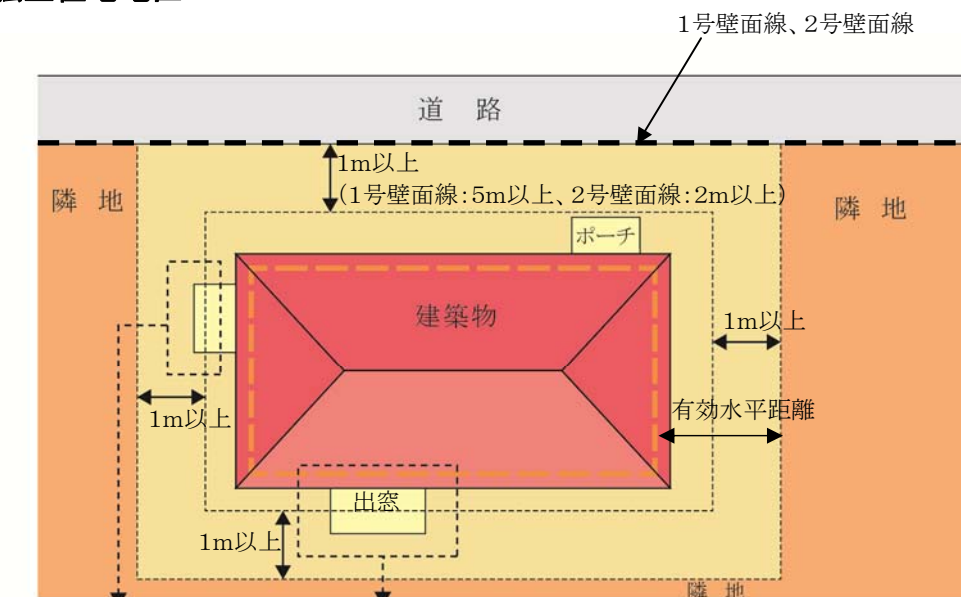


③. 道路等からの後退距離一地区別

◆独立住宅地区A、独立住宅地区B



◆独立住宅地区C

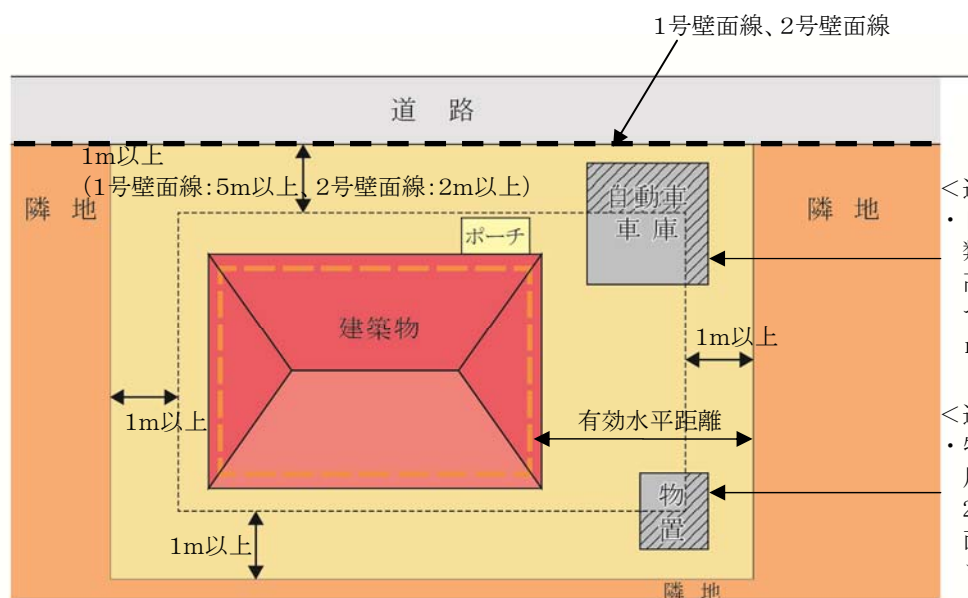


<適用除外>

- ・外壁等の中心線の延長の合計が3m以下

<適用除外>

- ・規定値内の出窓



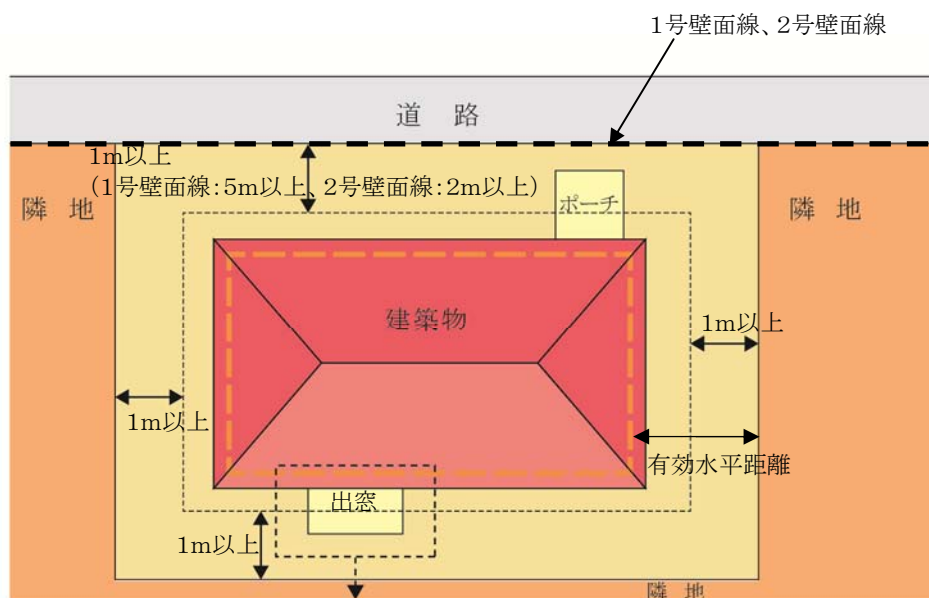
<適用除外>

- ・自動車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの

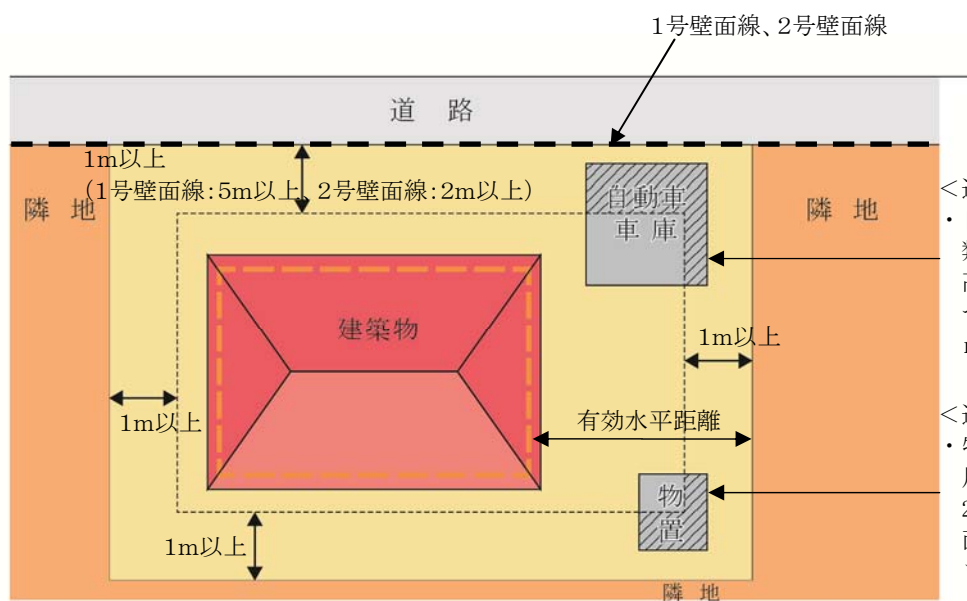
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの

◆集合住宅地区、教育施設地区、近隣センター地区



<適用除外>
・規定値内の出窓



<適用除外>
・自動車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの

<適用除外>
・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの

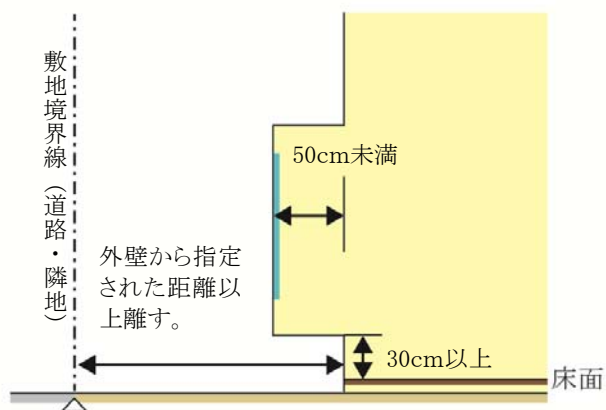
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

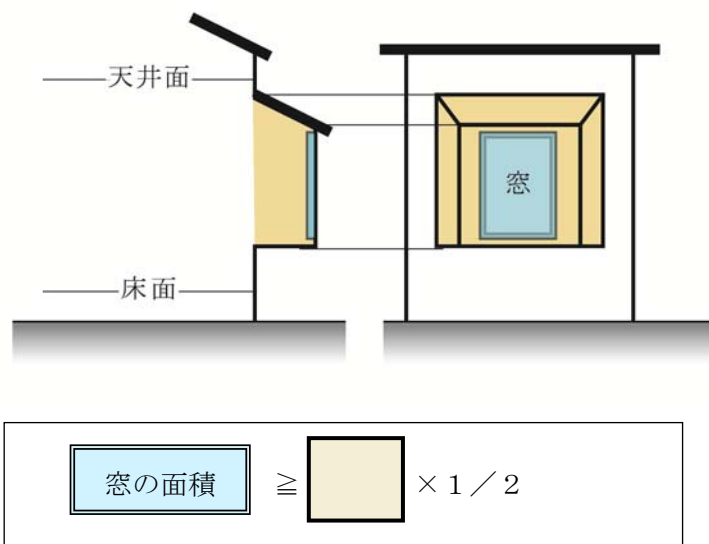
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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〕

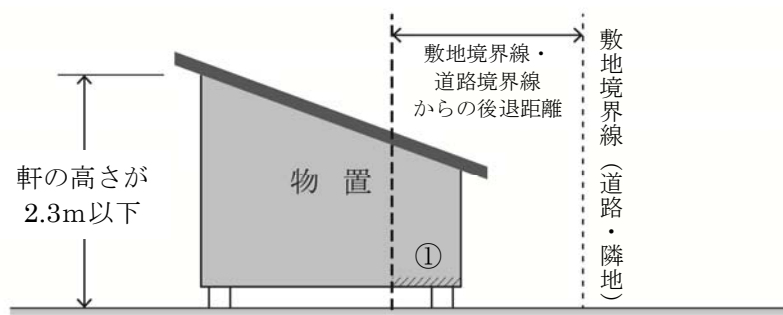


④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

◆全地区共通

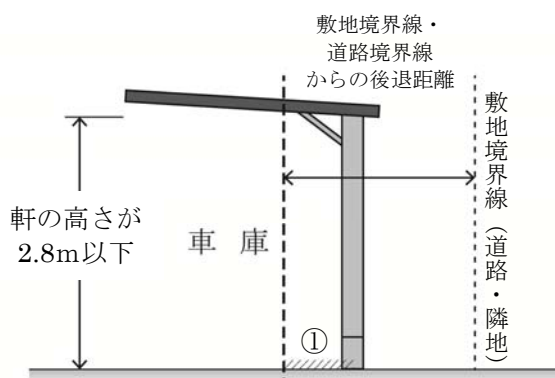
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



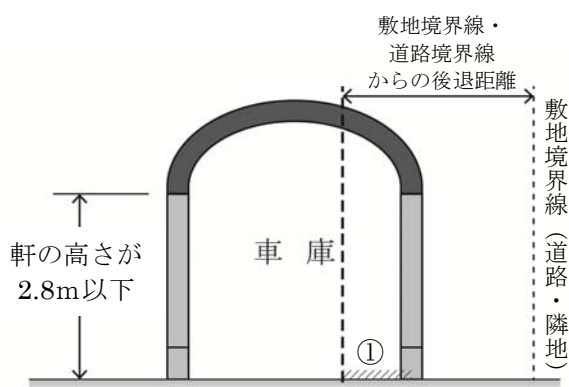
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの



6 建築物等の高さの最高限度

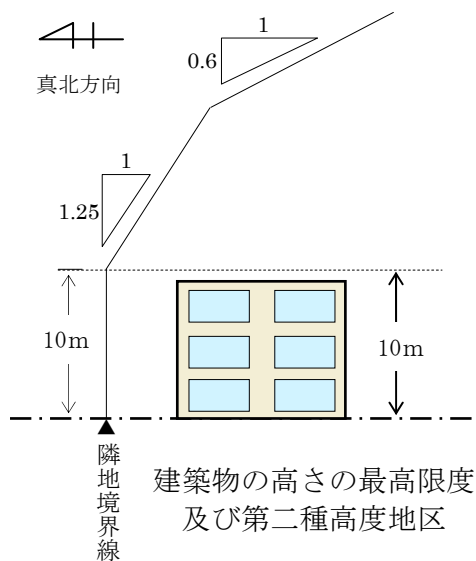
○建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	独立住宅 地区 A	独立住宅 地区 B	独立住宅 地区 C	集合住宅 地区	教育施設 地区	近隣センタ ー地区
建築物の高 さの最高限 度	10m					
高度地区		第二種 高度地区	第一種 高度地区	第二種 高度地区	第一種 高度地区 第二種 高度地区	

※建築物の高さとは、地盤面からの高さをいいます。

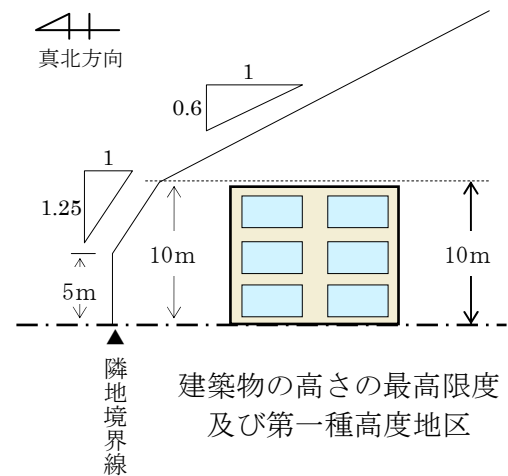
○独立住宅地区 B

(参考図)



○独立住宅地区 C

(参考図)



- ・地区計画で制限される高さの最高限度及び、高度地区で制限をされる北側の高さの最高限度から、建築物等の高さの最高限度が定められています。

7 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。

■独立住宅地区 A、B、C

- ・建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



周辺環境に配慮した中間色を基調とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

■近隣センター地区

- ・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及びデザインを避ける。
- ・広告・看板類は、自己の用に供し、かつ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。

8 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。

地区名	独立住宅地区A	独立住宅地区B	独立住宅地区C	近隣センター地区
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○			

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は、安全に配慮した構造のもので、地盤面からの高さは2 m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ものとします。

・道路境界線側において制限を受けます。

・道路に面する部分は原則として生垣とします。

※独立住宅地区A、B、Cで、門扉、門柱の高さが1 m以下のものについては、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。

・さくの構造は、以下のようなものが認められます。

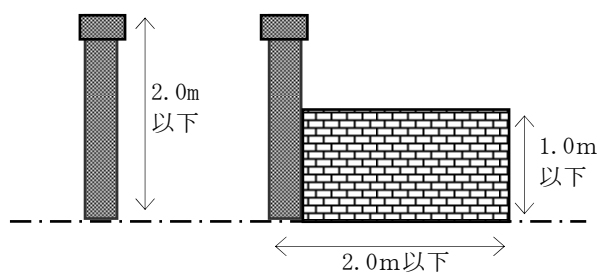
$$\text{透過率(\%)} = \frac{\text{透視可能な部分の面積}}{\text{さく等の面積}} \times 100$$

・道路境界線との間に植樹帯等を設け、緑化に努めるものとします。なお、植樹帯の高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとします。【近隣センター地区】

- ・ただし、門扉、門柱又は高さが1 m以下のものについては、この限りではありません。

【独立住宅地区A、B、C】

- ・次のものについては、この制限を受けません
- ・門扉、門柱又は、高さが1メートル以下のもの。



地区計画運用基準（案）

【牧の台地区】

印西市都市計画課

平成30年4月

目 次

1	建築物等の用途の制限	1
2	壁面の位置の制限	14

1 建築物等の用途の制限

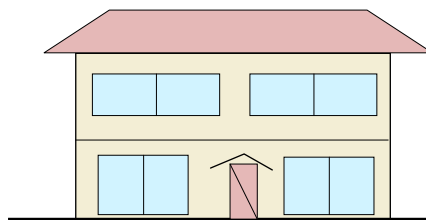
○良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
A地区 B地区	準工業地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 戸建住宅及び長屋で事務所、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 3 号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿（本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのものを除く。）
		(4) 建基法別表第 2（ほ）項第 2 号に掲げる建築物
		(5) 建基法別表第 2（へ）項第 5 号に掲げる倉庫業を営む倉庫
		(6) 建基法別表第 2（り）項第 2 号に掲げる建築物
		(7) 建基法別表第 2（ぬ）項第 3 号又は第 4 号に掲げる工場
		(8) 大気汚染防止法第 2 条第 2 項に規定するばい煙発生施設（同法施行令別表第 1 中 1 の項に規定するボイラー、10 の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び 13 の項に規定する廃棄物焼却炉を除く。）又は同条第 10 項に規定する一般粉じん発生施設及び同条第 11 項に規定する特定粉じん発生施設を設置する工場等
		(9) 悪臭防止法第 2 条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

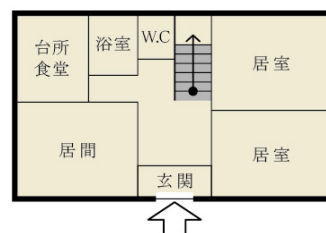
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

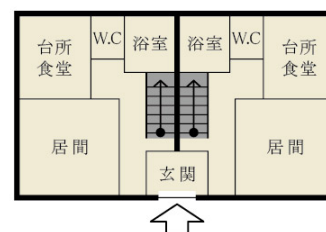
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



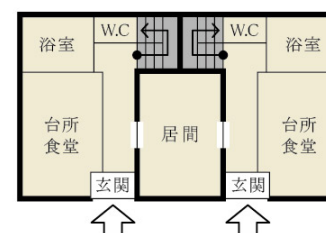
②玄関共用型

- ・ 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



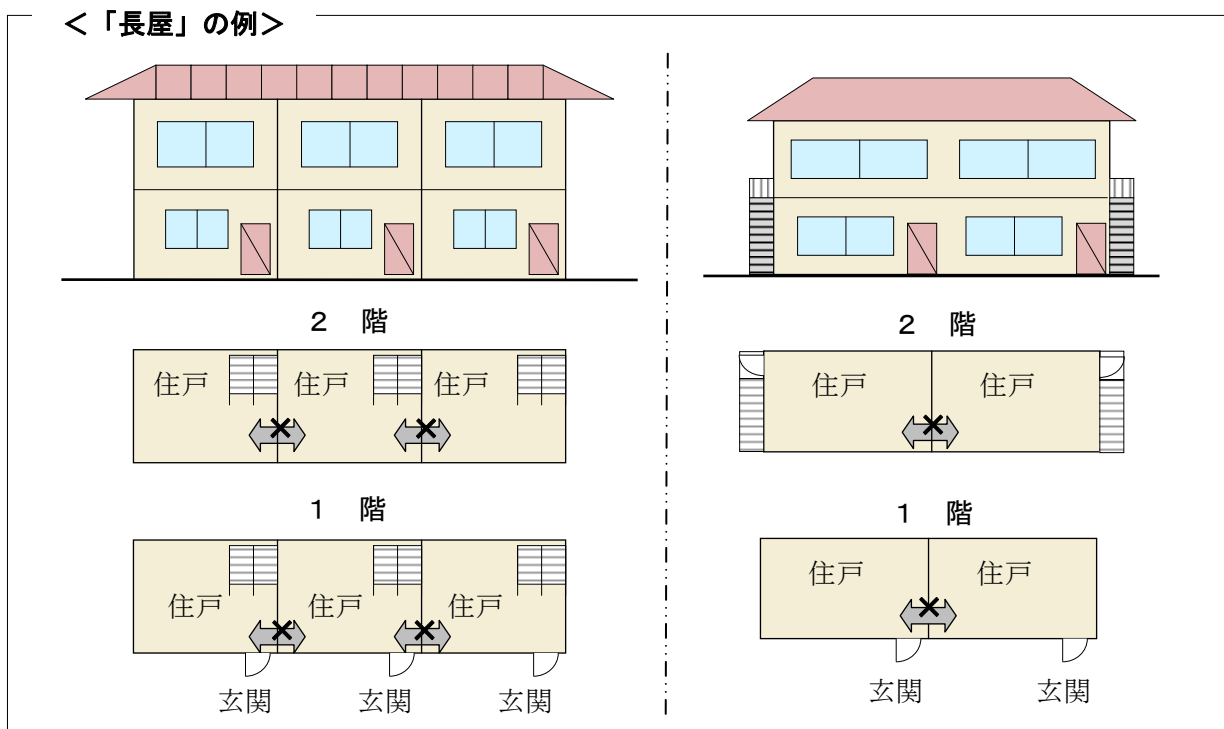
③内部共用型

- ・ 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



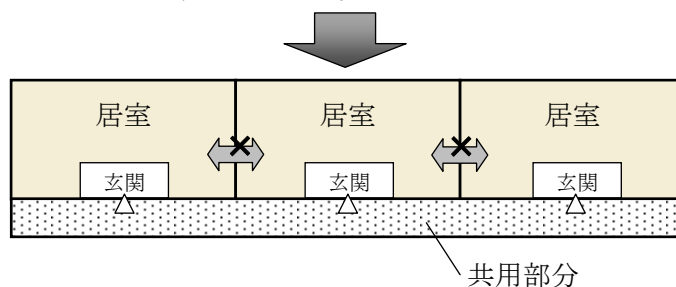
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。
- ・ 下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。
- ・ なお、本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのもので、市長が許可したものは除きます。

◆建基法別表第２（ほ）項第２号に掲げる建築物

- ・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。

◆建基法別表第２（り）項第２号に掲げる建築物

- ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、その他これらに類するものをいいます。

◆建基法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる工場

- ・建基法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる工場とは、次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令※で定めるものを除く。）を営む工場をいいます。

1.	玩具煙火の製造
2.	アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量 30 リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。）
3.	引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）
4.	セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工
5.	絵具又は水性塗料の製造
6.	出力の合計が 0.75 キロワットをこえる原動機を使用する塗料の吹付
7.	亜硫酸ガスを用いる物品の漂白
8.	骨炭その他動物質炭の製造
8-2.	せっけんの製造
8-3.	魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造
8-4.	手すき紙の製造
9.	羽又は毛の洗浄、染色又は漂白
10.	ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白
11.	製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの
12.	骨、角、きば、ひずめ若しくは貝がらの引割若しくは乾燥研磨又は三台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの
13.	鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
13-2.	レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が 2.5 キロワットをこえる原動機を使用するもの
14.	墨、懐炉灰又はれん炭の製造
15.	活字若しくは金属工芸品の鑄造又は金属の溶融で容量の合計が 50 リットルをこえないつぼ又はかまを使用するもの（印刷所における活字の鑄造を除く。）
16.	瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
17.	ガラス製造又は砂吹
17-2.	金属の溶射又は砂吹
17-3.	鉄板の波付加工
17-4.	ドラムカンの洗浄又は再生
18.	スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
19.	伸線、伸管又はロールを用い金属の圧延で出力の合計が 4 キロワット以下の原動機を使用するもの
20.	1 から 19 までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業（スエーピングマシン又はロールを用いる金属の鍛造）

※政令は未制定

◆建基法別表第2（ぬ）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの

- ・危険物の貯蔵又は処理に供するもので、建築基準法施行令第130条の9で定めるものをいいます。
- ・建築基準法施行令第130条の9で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は、次の表に定める数量を超える危険物（同表に数量の定めのない場合にあってはその数量を問わないものとし、圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充てんするための設備により貯蔵し、又は処理される圧縮ガス及び液化ガス、地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類及び第四石油類、並びに国土交通大臣が安全上及び防火上支障がない構造と認めて指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く。）の貯蔵又は処理に供する建築物とします。

用途地域			建基法別表第2(ぬ)項第4号 (商業地域)
危険物			
(一)	火薬類 (玩具煙火を除く。)	火薬	50 キログラム
		爆薬	25 キログラム
		工業雷管、電気雷管 及び信号雷管	1 万個
		銃用雷管	10 万個
		実包及び空包	3 万個
		信管及び火管	3 万個
		導爆線	1.5 キロメートル
		導火線	5 キロメートル
		電気導火線	3 万個
		信号炎管、信号火箭 及び煙火	2 トン
		その他の火薬又は爆 薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の 数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそ れぞれの限度による。
(二)	マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は 可燃性ガス	A／10	
(三)	第一石油類、第二石油類、第三石油類又は 第四石油類	A（特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所 又は危険物の規制に関する政令第三条第 二号ロに規定する第二種販売取扱所（以 下この表において「第二種販売取扱所」 という。）にあっては、3A）	
(四)	(一) から (三) までに掲げる危険物以外 のもの	2A（特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所 又は第二種販売取扱所にあっては、5A）	
この表において、Aは、(二) に掲げるものについては第116条第1項の表中「常時貯蔵する 場合」の欄に掲げる数量(※)、(三) 及び(四) に掲げるものについては同項の表中「製造所 又は他の事業を営む工場において処理する場合」の欄に掲げる数量(※)を表すものとする。			

(※)第 116 条第 1 項の表中に掲げる数量は、以下の通りになります。

危険物品の種類		数 量	
		常時貯蔵する場合	製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合
火 薬 類 （ 玩 具 煙 火 を 除 く ）	火薬	20 トン	10 トン
	爆薬	20 トン	5 トン
	工業雷管及び電気雷管	300 万個	50 万個
	銃用雷管	1,000 万個	500 万個
	信号雷管	300 万個	50 万個
	実包	1,000 万個	5 万個
	空包	1,000 万個	5 万個
	信管及び火管	10 万個	5 万個
	導爆線	500 キロメートル	500 キロメートル
	導火線	2,500 キロメートル	500 キロメートル
	電気導火線	7 万個	5 万個
	信号炎管及び信号火箭	2 トン	2 トン
	煙火	2 トン	2 トン
	その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。	
消防法第 2 条第七項に規定する危険物		危険物の規制に関する政令（昭和 34 年政令第 306 号）別表第三の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の 10 倍の数量	危険物の規制に関する政令別表第 3 の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の 10 倍の数量
マッチ		300 マッチトン	300 マッチトン
可燃性ガス		700 立方メートル	2 万立方メートル
圧縮ガス		7,000 立方メートル	20 万立方メートル
液化ガス		70 トン	2,000 トン
この表において、可燃性ガス及び圧縮ガスの容積の数値は、温度が零度で圧力が一気圧の状態に換算した数値とする。			

◆大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設(同法施行令別表第1中1の項に規定するボイラー、10の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び13の項に規定する廃棄物焼却炉を除く。)

- ・大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設でばい煙を発生し、及び排出するもののうち、その施設から排出されるばい煙が大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第1で定めるものをいいます。別表第1で定めるものは以下の表の施設が該当します。

◇政令で定めるもののうち、当地区計画では対象とならない施設

	施設の種類	規 模
1	ボイラー（熱風ボイラーを含み、熱源として電気又は廃熱のみを使用するものを除く。）	環境省令で定めるところにより算定した伝熱面積（以下単に「伝熱面積」という。）が10平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
10	無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する反応炉（カーボンブラック製造用燃焼装置を含む。）及び直火炉（26の項に掲げるものを除く。）	火格子面積が1平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
13	廃棄物焼却炉	火格子面積が2平方メートル以上であるか、又は焼却能力が1時間当たり200キログラム以上であること。

◇政令で定めるもののうち、当地区計画で対象となる施設

	施設の種類	規 模
2	水性ガス又は油ガスの発生の用に供するガス発生炉及び加熱炉	原料として使用する石炭又はコークスの処理能力が1日当たり20トン以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
3	金属の精錬又は無機化学工業品の製造の用に供する焙焼炉、焼結炉（ペレット焼成炉を含む。）及び煅焼炉（14の項に掲げるものを除く。）	原料の処理能力が1時間当たり1トン以上であること。
4	金属の精錬の用に供する溶鉱炉（溶鉱用反射炉を含む。）、転炉及び平炉（14の項に掲げるものを除く。）	
5	金属の精製又は鑄造の用に供する溶解炉（こしき炉並びに14の項及び24の項から26の項までに掲げるものを除く。）	火格子面積（火格子の水平投影面積をいう。以下同じ。）が1平方メートル以上であるか、羽口面断面積（羽口の最下端の高さにおける炉の内壁で囲まれた部分の水平断面積をいう。以下同じ。）が0.5平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
6	金属の鍛造若しくは圧延又は金属若しくは金属製品の熱処理の用に供する加熱炉	
7	石油製品、石油化学製品又はコールタール製品の製造の用に供する加熱炉	

	施設の種類	規 模
8	石油の精製の用に供する流動接触分解装置のうち触媒再生塔	触媒に附着する炭素の燃焼能力が1時間当たり200キログラム以上であること。
8 の 2	石油ガス洗浄装置に附属する硫黄回収装置のうち燃焼炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり6リットル以上であること。
9	窯業製品の製造の用に供する焼成炉及び溶融炉	火格子面積が1平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
11	乾燥炉（14の項及び23の項に掲げるものを除く。）	
12	製鉄、製鋼又は合金鉄若しくはカーバイドの製造の用に供する電気炉	
14	銅、鉛又は亜鉛の精錬の用に供する焙焼炉、焼結炉（ペレット焼成炉を含む。）、溶解炉（溶鉱用反射炉を含む。）、転炉、溶解炉及び乾燥炉	原料の処理能力が1時間当たり0.5トン以上であるか、羽口面断面積が0.2平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼であるか、火格子面積が0.5平方メートル以上で能力が重油換算1時間当たり20リットル以上であること。
15	カドミウム系顔料又は炭酸カドミウム製造の用に供する乾燥施設	容量が0.1立方メートル以上であること。
16	塩素化エチレンの製造の用に供する塩素急速冷却施設	原料として使用する塩素（塩化水素にあつては塩素換算量）の処理能力が1時間当たり50キログラム以上であること。
17	塩化第二鉄の製造の用に供する溶解槽	
18	活性炭の製造（塩化亜鉛を使用するものに限る。）の用に供する反応炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり3リットル以上であること。
19	化学製品の製造の用に供する塩素反応施設、塩化水素反応施設及び塩化水素吸収施設（塩素ガス又は塩化水素ガスを使用するものに限り、前3項に掲げるもの及び密閉式のものを除く。）	原料として使用する塩素（塩化水素にあつては、塩素換算量）の処理能力が1時間当たり50キログラム以上であること。
20	アルミニウムの製錬の用に供する電解炉	電流容量が30キロアンペア以上であること。
21	燐、燐酸、燐酸質肥料又は複合肥料の製造（原料として燐鉱石を使用するものに限る。）の用に供する反応施設、濃縮施設、焼成炉及び溶解炉	原料として使用する燐鉱石の処理能力が1時間当たり80キログラム以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
22	弗酸の製造の用に供する凝縮施設、吸収施設及び蒸留施設（密閉式のものを除く。）	伝熱面積が10平方メートル以上であるか、又はポンプの動力が1キロワット以上であること。
23	トリポリ燐酸ナトリウムの製造（原料として燐鉱石を使用するものに限る。）の用に供する反応施設、乾燥炉及び焼成炉	原料の処理能力が1時間当たり80キログラム以上であるか、火格子面積が1平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。

	施設の種類	規 模
24	鉛の第2次精錬（鉛合金の製造を含む。）又は鉛の管、板若しくは線の製造の用に供する溶解炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり10リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が40キロボルトアンペア以上であること。
25	鉛蓄電池の製造の用に供する溶解炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり4リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が20キロボルトアンペア以上であること。
26	鉛系顔料の製造の用に供する溶解炉、反射炉、反応炉及び乾燥施設	容量が0.1立方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり4リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が20キロボルトアンペア以上であること。
27	硝酸の製造の用に供する吸収施設、漂白施設及び濃縮施設	硝酸を合成し、漂白し、又は濃縮する能力が1時間当たり100キログラム以上であること。
28	コークス炉	原料の処理能力が1日当たり20トン以上であること。
29	ガスタービン	燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
30	ディーゼル機関	
31	ガス機関	燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり35リットル以上であること。
32	ガソリン機関	

注）重油換算は、重油10リットル当たりが、液体燃料は10リットルに、ガス燃料は16立方メートルに、固体燃料は16キログラムに、それぞれ相当します。（ガス機関を除く）

◆大気汚染防止法第2条第10項に規定する一般粉じん発生施設

- ・大気汚染防止法第2条第10項に規定する一般粉じん発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設で一般粉じんを発生し、及び排出し、又は飛散させるもののうち、その施設から排出され、又は飛散する一般粉じんが大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第2で定めるものをいいます。別表第2で定めるものは以下の表の施設が該当します。

	施設の種類	規 模
1	コークス炉	原料処理能力が1日当たり50トン以上であること
2	鉱物（コークスを含み、石綿を除く。以下同じ）又は土石の堆積場	面積が1,000平方メートル以上であること
3	ベルトコンベア及びバケットコンベア（鉱物、土石、又はセメントの用に供するものに限り、密閉式のものを除く）	ベルトの幅が75センチメートル以上であるか、又はバケットの内容積が0.03立方メートル以上であること

	施設の種類	規 模
4	破砕機及び摩砕機（鉱物、岩石又はセメントの用に供するものに限り、湿式のもの及び密閉式のを除く）	原動機の定格出力が 75 キロワット以上であること
5	ふるい（鉱物、岩石又はセメントの用に供するものに限り、湿式のもの及び密閉式のを除く）	原動機の定格出力が 15 キロワット以上であること

◆大気汚染防止法第 2 条第 1 1 項に規定する特定粉じん発生施設

- ・大気汚染防止法第 2 条第 1 1 項に規定する特定粉じん発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設で特定粉じんを発生し、及び排出し、又は飛散させるもののうち、その施設から排出され、又は飛散する特定粉じんが大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第 2 の 2 で定めるものをいいます。別表第 2 の 2 で定めるものは以下の表の施設が該当します。

	施設の種類	規 模
1	解綿用機械	原動機の定格出力が 3.7KW 以上であること。
2	混合機	原動機の定格出力が 3.7KW 以上であること。
3	紡織用機械	原動機の定格出力が 3.7KW 以上であること。
4	切断機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
5	研磨機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
6	切削用機械	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
7	破砕機及び摩砕機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
8	プレス（剪断加工用のものに限る）	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
9	穿孔機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
備考：この表の中欄に掲げる施設は、石綿を含有する製品の製造の用に供する施設に限り、湿式のもの及び密閉式のを除く。		
特定粉じんの敷地境界基準は、工場等の敷地境界で 10 本／リットル以下（出典：千葉県大気保全課「事業者のための大気汚染防止法のとびき」（H27.8 版）43 頁より抜粋）		

◆悪臭防止法第2条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設

- ・悪臭防止法第2条第1項に規定する特定悪臭物質は、アンモニア、メチルメルカプタンその他の不快なにおいの原因となり、生活環境を損なうおそれのある物質であって、悪臭防止法施行令第1条で定めるものをいいます。

特定悪臭物質名	主な発生源
アンモニア	畜産事業場、化製場、し尿処理場
メチルメルカプタン	パルプ製造工場、化製場、し尿処理場
硫化水素	畜産事業場、パルプ製造工場、し尿処理場
硫化メチル	パルプ製造工場、化製場、し尿処理場
二硫化メチル	
トリメチルアミン	畜産事業場、化製場、水産缶詰製造工場
アセトアルデヒド	化学工場、魚腸骨処理場、タバコ製造工場
プロピオンアルデヒド	焼付け塗装工程を有する事業場
ノルマルブチルアルデヒド	
イソブチルアルデヒド	
ノルマルバレルアルデヒド	
イソバレルアルデヒド	
イソブタノール	塗装工程を有する事業場
酢酸エチル	塗装工程または印刷工程を有する事業場
メチルイソブチルケトン	
トルエン	
スチレン	化学工場、FRP製品製造工場
キシレン	塗装工程または印刷工程を有する事業場
プロピオン酸	脂肪酸製造工場、染織工場
ノルマル酪酸	畜産事業場、化製場、でんぷん工場
ノルマル吉草酸	
イソ吉草酸	

(主な発生源 出典：環境省「悪臭防止法の手引き」3頁より抜粋)

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。

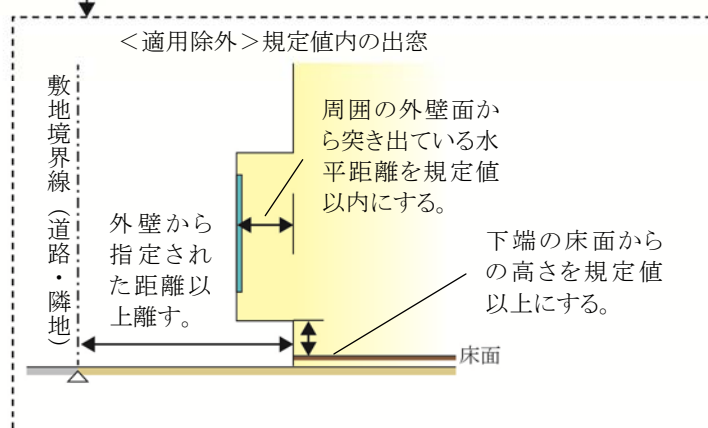
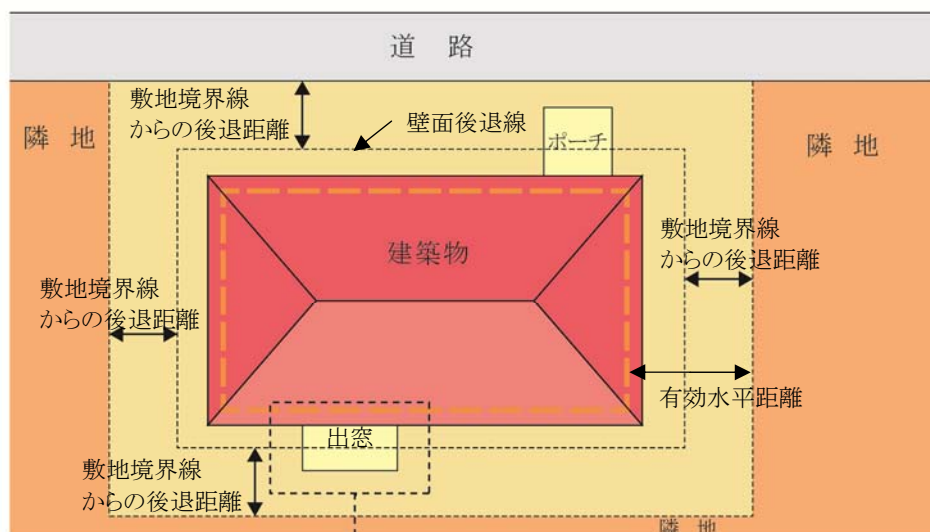
○：建築できるもの ×：建築できないもの ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※これは概要であり、全ての制限について記載したものではありません。		A 地区 (準工業 地域)	B 地区 (準工業 地域)
戸建住宅		☒	☒
長屋、共同住宅		☒	☒
寄宿舍		☒	☒
下宿		☒	☒
兼用住宅で、非住宅部分の面積が 50 ㎡以下かつ建築物の延べ床面積の 2 分の 1 未満のもの		☒	☒
学 校	幼稚園	○	○
	小学校、中学校、高等学校	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○
	各種学校等	○	○
図書館等		○	○
神社、寺院、教会等		○	○
老人ホーム、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		○	○
診療所		○	○
保育所		○	○
病院		○	○
巡査派出所、公衆電話等		○	○
郵便の業務施設		○	○
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	○	○
ホテル、旅館		○	○
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	○	○
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	☒	☒
	カラオケボックス等	○	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	○
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	☒	☒
	公衆浴場	○	○
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×
倉 庫	自己用倉庫	○	○
	倉庫業用の倉庫	☒	☒
畜舎		○	○
自動車教習所		○	○
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	○	○
	建築物付属自動車車庫	○	○
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	○	○
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	○	○
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	○	○
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×	×
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 壁面の位置の制限

- ・建築物を建築する場合は、良好な市街地環境を保全するため、道路境界線及び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。

地区名	建築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、次の値以上とする	例 外
A 地区	2 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
B 地区		

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図



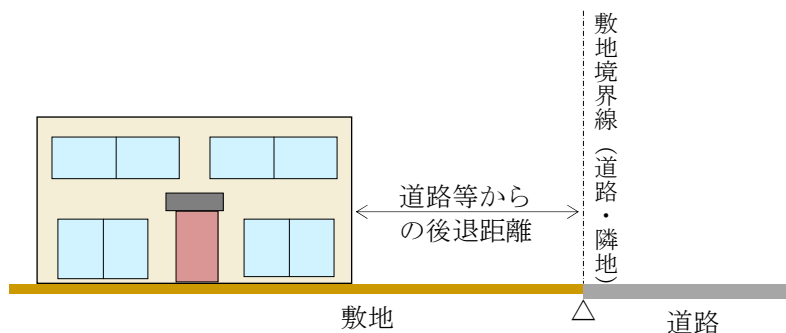
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

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。

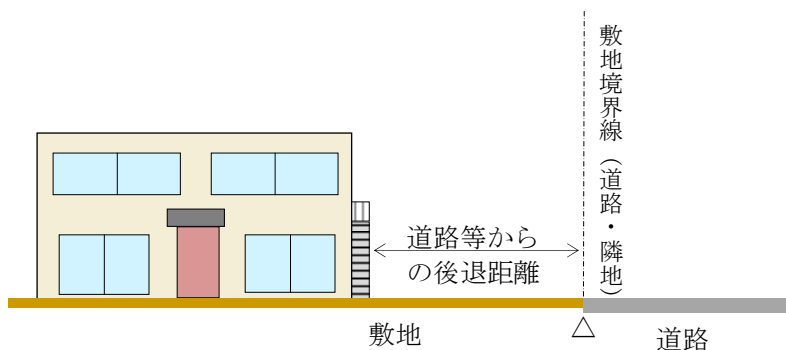
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

○外壁の場合



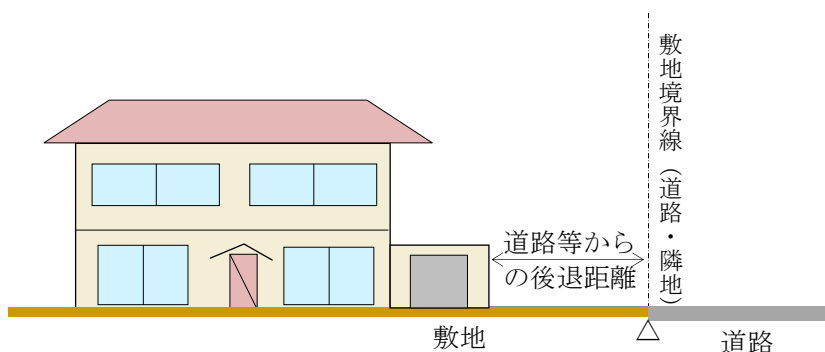
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面を公共用ゴミ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ゴミ置場として利用する場合



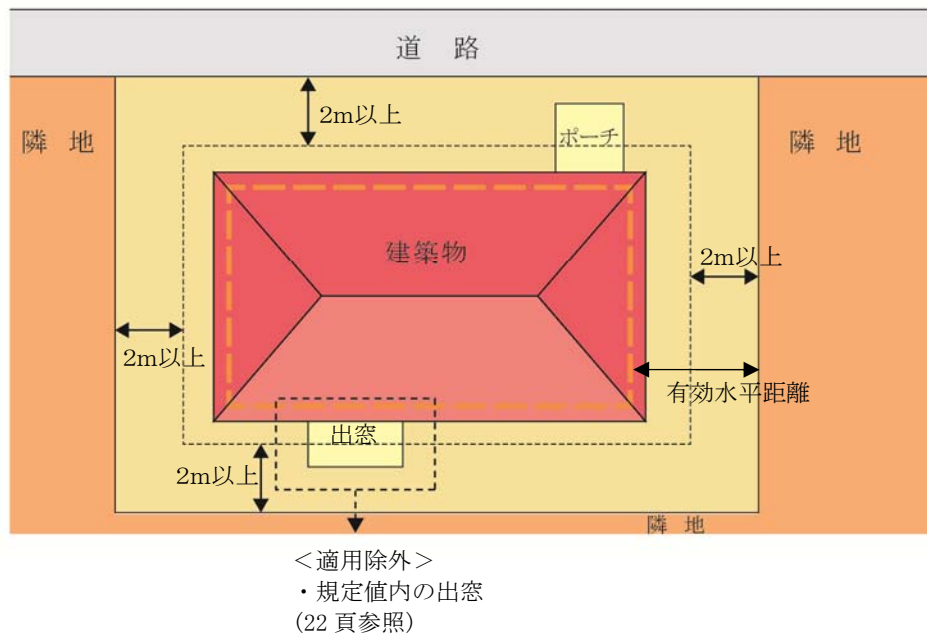
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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

○A地区、B地区



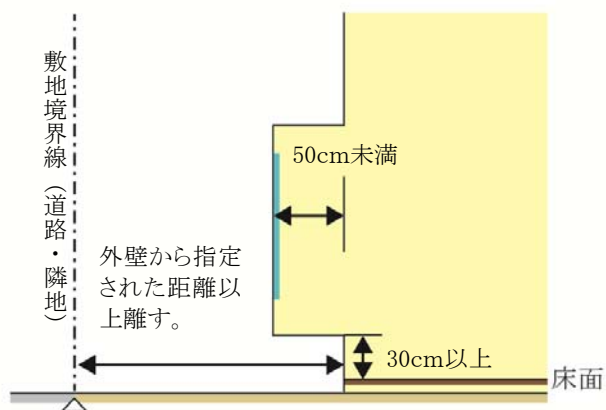
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

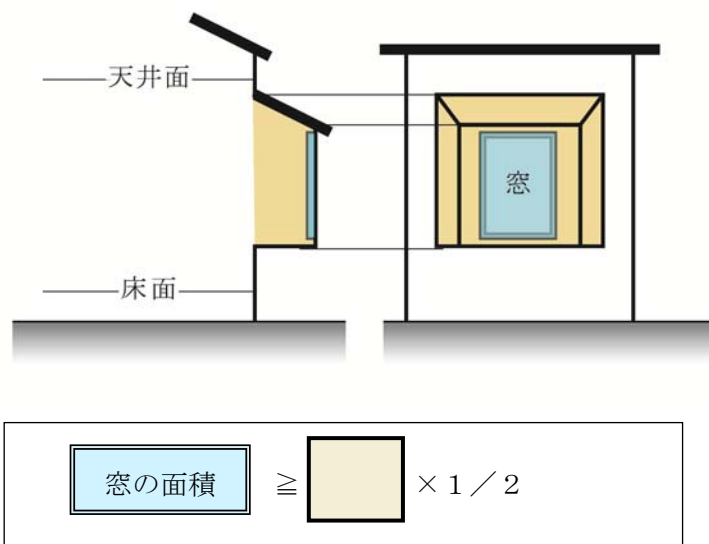
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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〕



地区計画運用基準（案）

【印西牧の原北地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	壁面の位置の制限	7
4	壁面後退区域における工作物の設置の制限	16
5	建築物等の高さの最高限度	17
6	建築物等の形態又は意匠の制限	18
7	垣又はさくの構造の制限	21

1 建築物等の用途の制限

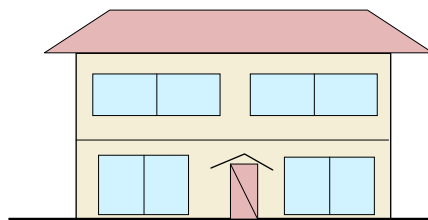
- ・地区の良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
独立住宅地区	第一種低層 住居専用地域	(1) 長屋又は共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 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3号に掲げる寄宿舍又は下宿
	第一種中高層 住居専用地域	(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（い）項第7号に掲げる公衆浴場
中低層住宅地区	第一種中高層 住居専用地域	(1) 建基法別表第2（い）項第3号寄宿舍又は下宿
		(2) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(3) 建基法別表第2（い）項第5号に掲げる建築物
		(4) 建基法別表第2（い）項第6号に掲げる建築物
		(5) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場
		(6) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物
		(7) 建基法別表第2（は）項第3号に掲げる病院
		(8) 建基法別表第2（は）項第4号に掲げる老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
		(9) 建基法別表第2（は）項第5号に掲げる建築物（建基法別表第2（ろ）項第2号に掲げるものを除く。）
		(10) 建基法別表第2（は）項第6号に掲げる自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
教育施設地区	第一種中高層 住居専用地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 戸建住宅及び長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
		(3) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿
		(4) 建基法別表第2（い）項第5号に掲げる建築物
		(5) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場
		(6) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物
		(7) 建基法別表第2（は）項第3号に掲げる病院
		(8) 建基法別表第2（は）項第5号に掲げる建築物（建基法別表第2（ろ）項第2号に掲げるものを除く。）

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

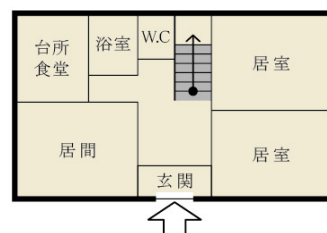
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

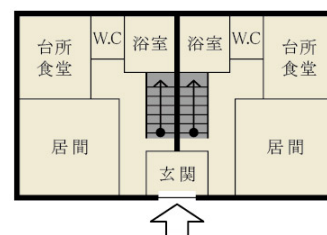
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



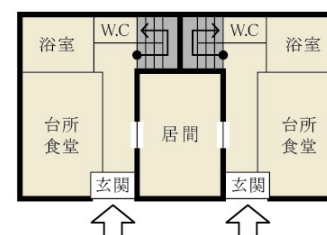
②玄関共用型

- ・ 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



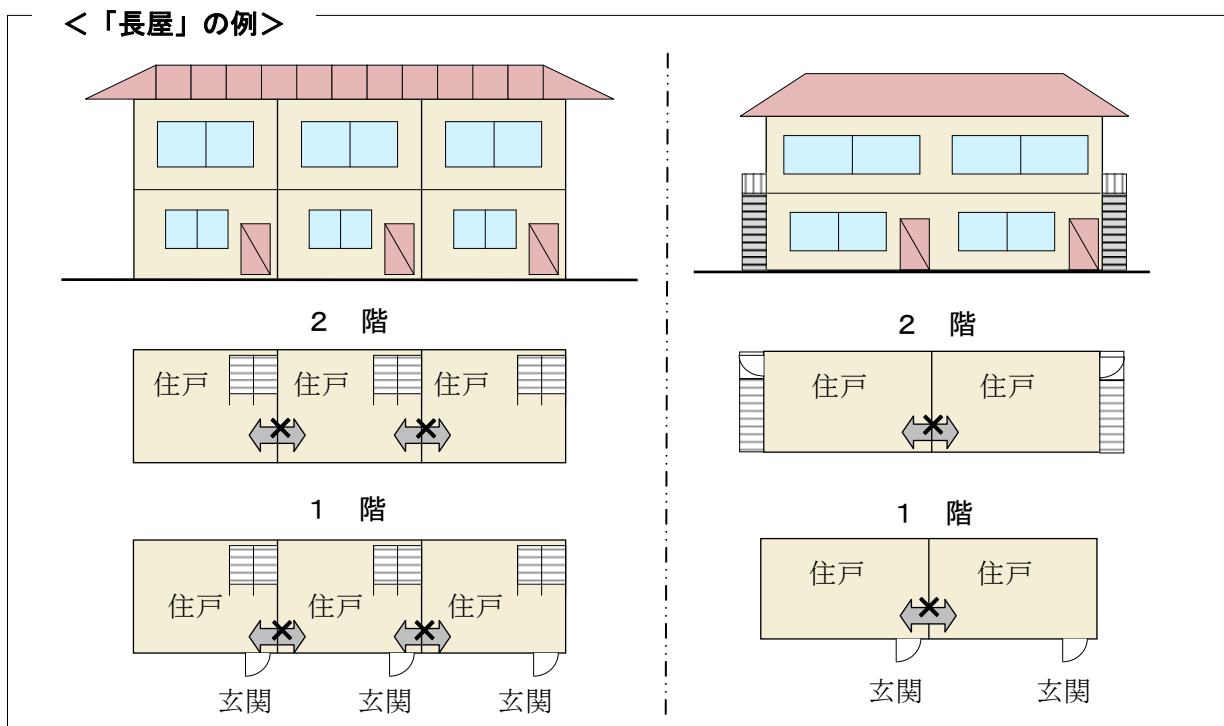
③内部共用型

- ・ 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



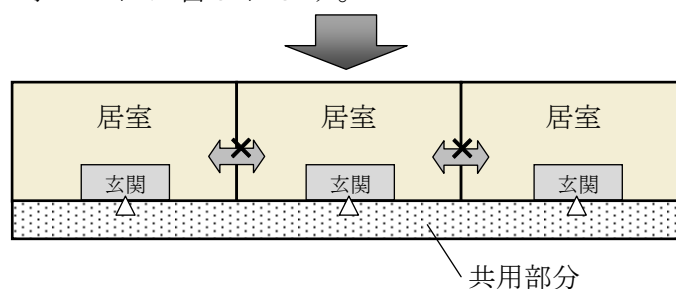
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。
- ・ 下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。
- ・ なお、本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのもので、市長が許可したものは除きます。

○建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）

- ・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（い）項第7号に掲げる公衆浴場

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

○建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物

- ・大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもので、「その他これらに類するもの」とは、学校教育法にいう各種学校、職業訓練学校等が該当します。

○建基法別表第2（は）項第3号に掲げる病院

- ・一般病院、精神・産科などの専門病院で、入所定員（ベット数）が20人以上のものをいいます。

○建基法別表第2（は）項第5号に掲げる建築物（建基法別表第2（ろ）項第2号に掲げるものを除く。）

- ・店舗、飲食店、その他これらに類するもので、当地区計画においては、その用途となる部分の床面積の合計が150 m²を超え500 m²以内のものが該当します。（3階以上の部分をその用途とするものを除く。）
- ・建築基準法施行令第130条の5の2及び第130条の5の3のうち、当地区計画で対象とならない施設は、「理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗」、「洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては0.75KW以下のものに限る）」、「自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては0.75KW以下のものに限る）」、「学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設」が該当し、対象となる施設は「日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂もしくは喫茶店」、「物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店」、「銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗」が該当します。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		独立住宅地区 (第一種低層住居専用地域)	中低層住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)	教育施設地区 (第一種中高層住居専用地域)
戸建住宅		○	○	☒
長屋、共同住宅		☒	○	☒
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		○	○	☒
学 校	幼稚園	○	○	○
	小学校、中学校、高等学校	☒	☒	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	☒	☒
	各種学校等	×	×	×
図書館等		○	○	○
神社、寺院、教会等		○	☒	☒
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		△	☒	○
診療所		○	○	○
保育所		○	☒	○
病院		×	☒	☒
巡査派出所、公衆電話等		○	○	○
郵便の業務施設		△	△	△
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		×	×	×
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	×	×	×
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×
	カラオケボックス等	×	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×	×
	公衆浴場	☒	☒	☒
倉 庫	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×
	自己用倉庫	×	×	×
	倉庫業用の倉庫	×	×	×
畜舎		△	△	△
自動車教習所		×	×	×
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	×	△	△
	建築物付属自動車車庫	△	△	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、危険性や環境悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×
火 薬 、 石 油 類 、 ガ ス 等 の 危 険 物 の 貯 蔵 ・ 処 理 の 量	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	×	×	×
	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	×	×	×
貯 蔵 ・ 処 理 の 量	量が多い施設	×	×	×

2 建築物の敷地面積の最低限度

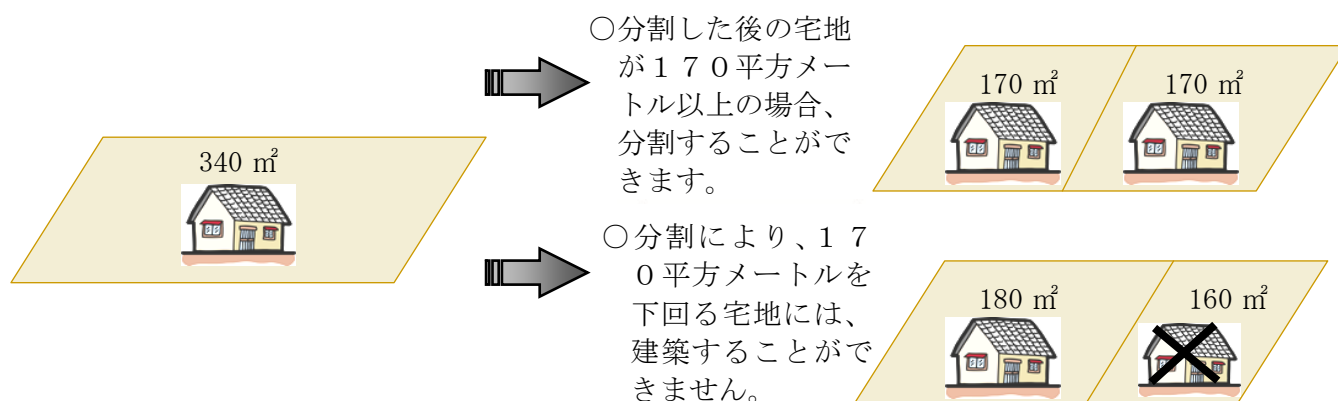
- 敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	独立住宅地区	中低層住宅地区	教育施設地区
敷地面積の最低限度	170 m ²		

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

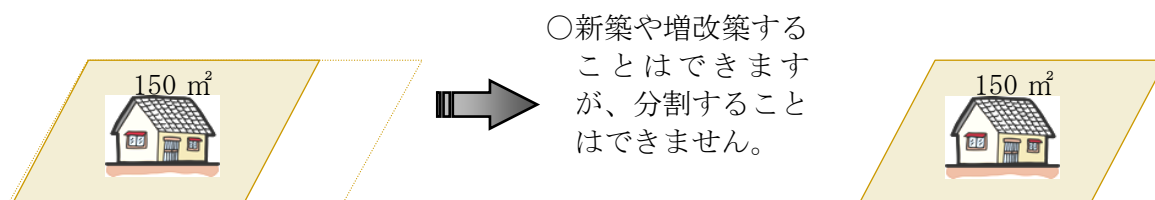
①. 敷地分割する場合（独立住宅地区、中低層住宅地区）

- 敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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、道路境界線及び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。

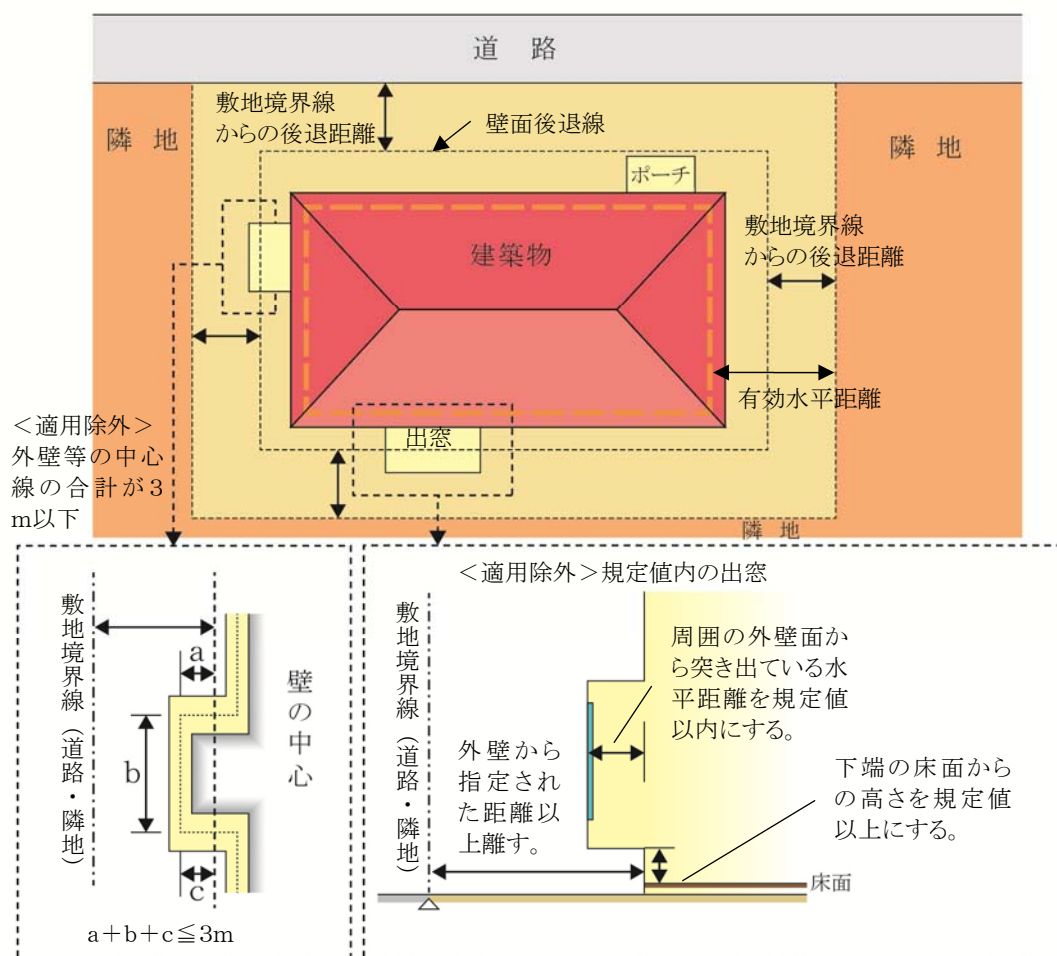
○敷地境界線から外壁やそれに代わる柱の面までの有効水平距離を、後退する距離と定義します。

地区名	敷地境界線からの後退距離は次の値以上とする		例 外
独立住宅地区	1メートル		以下の各部分においては適用しない (1) 出窓、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のとき。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの (3) 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの
中低層住宅地区	・高さが10m以下の建築物については1メートル ・それ以外の建築物については5メートル		以下の各部分においては適用しない (1) 出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの (3) 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの
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
教育施設地区	2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 (1) 出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの (3) 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの

※ただし、市長が公益上やむを得ないと認めたものについては、この限りでない。

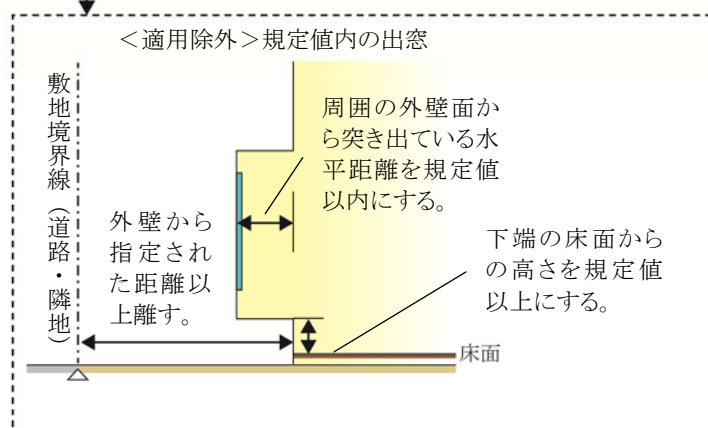
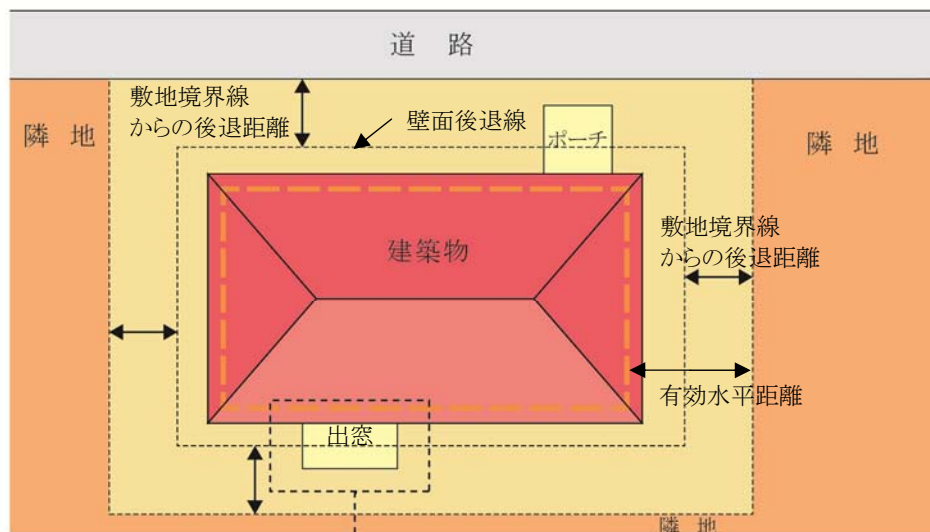
①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

○独立住宅地区



※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。

○中低層住宅地区・教育施設地区



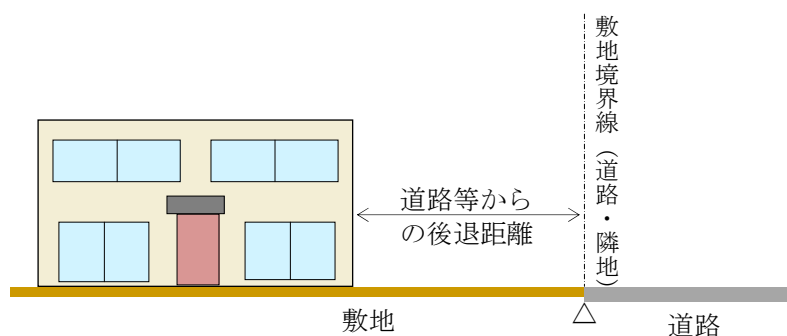
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

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。

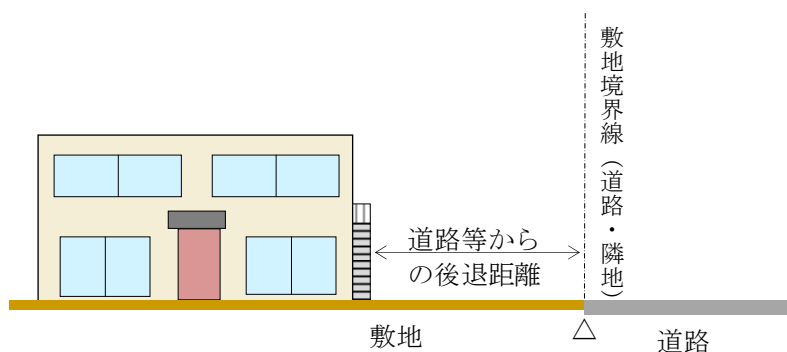
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



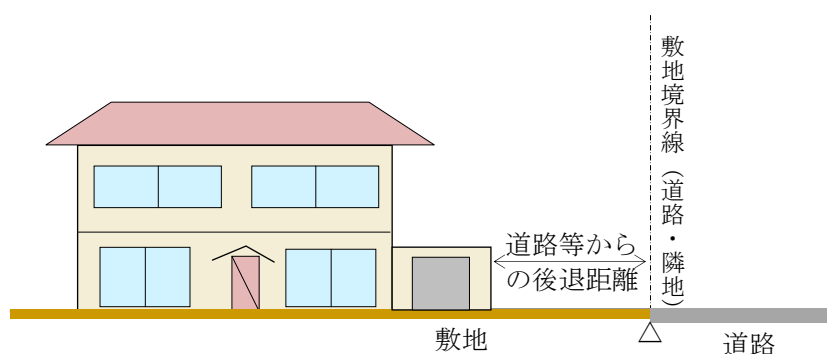
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



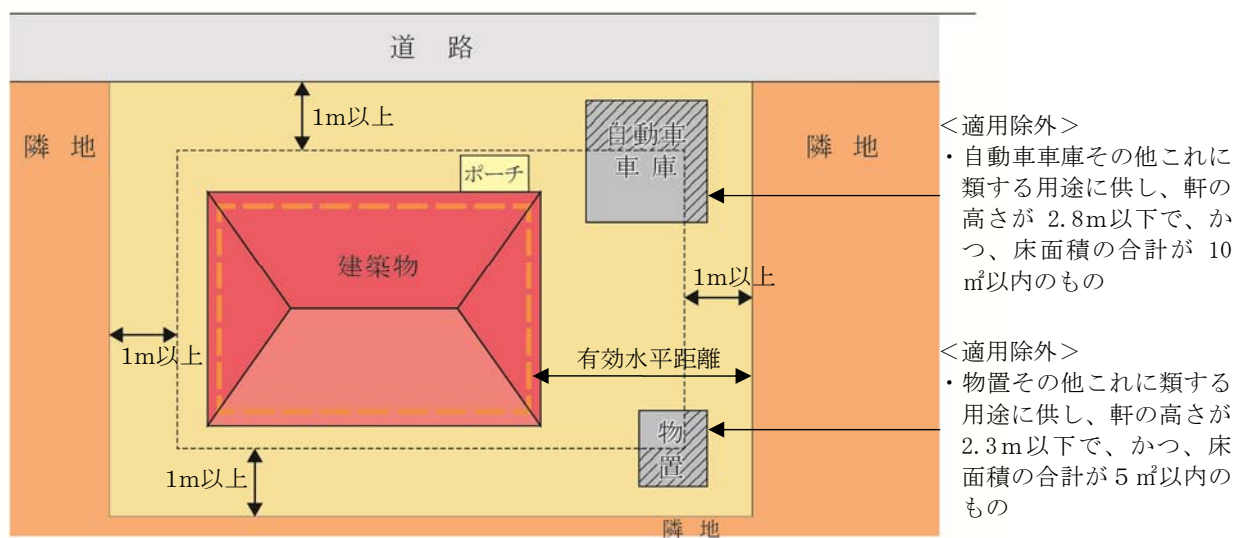
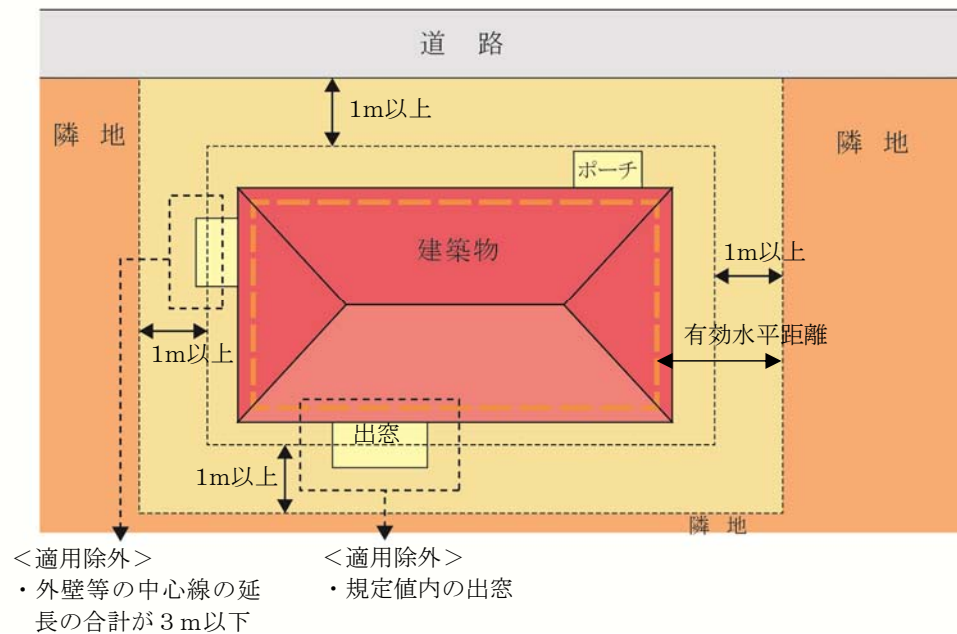
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。

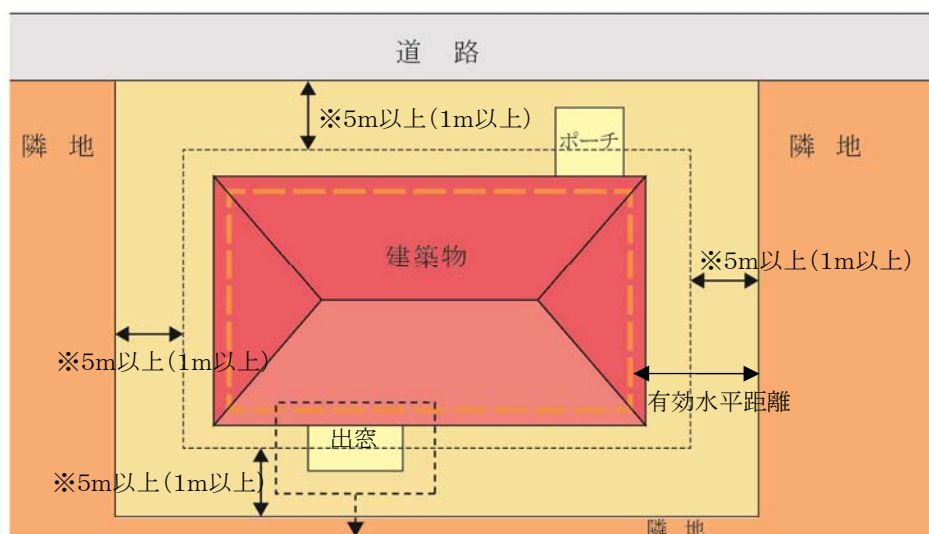


③. 道路等からの後退距離一地区別

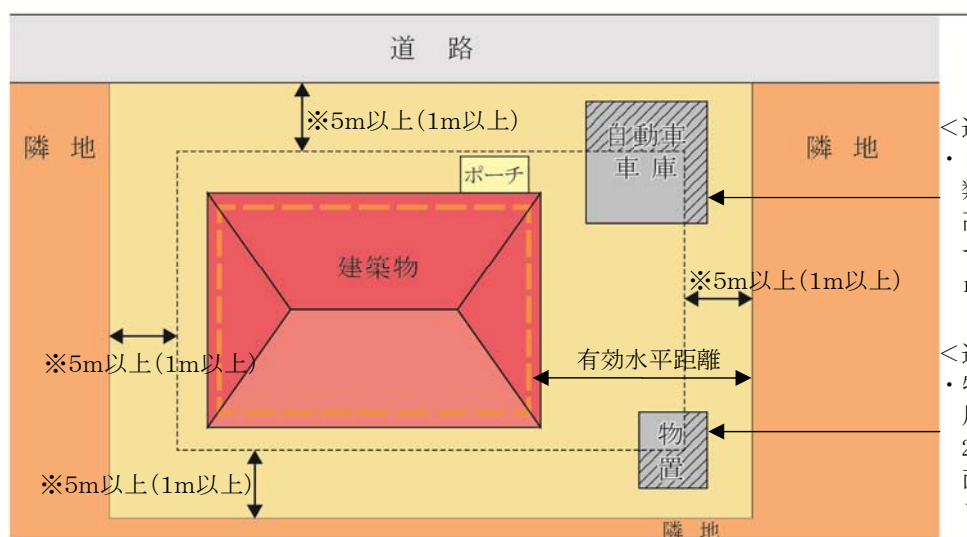
◆独立住宅地区



◆中低層住宅地区



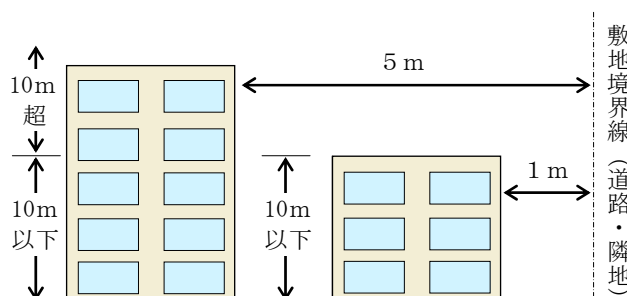
<適用除外>
・規定値内の出窓



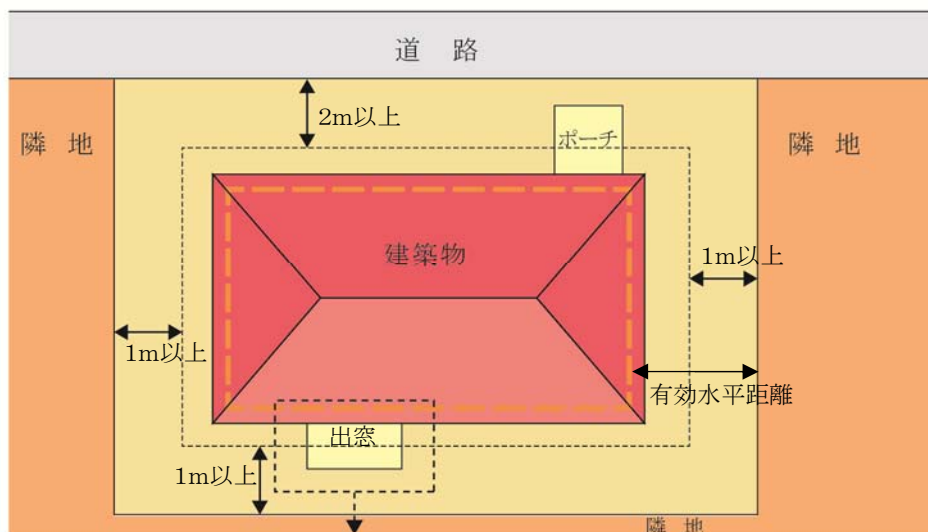
<適用除外>
・自動車車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの

<適用除外>
・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの

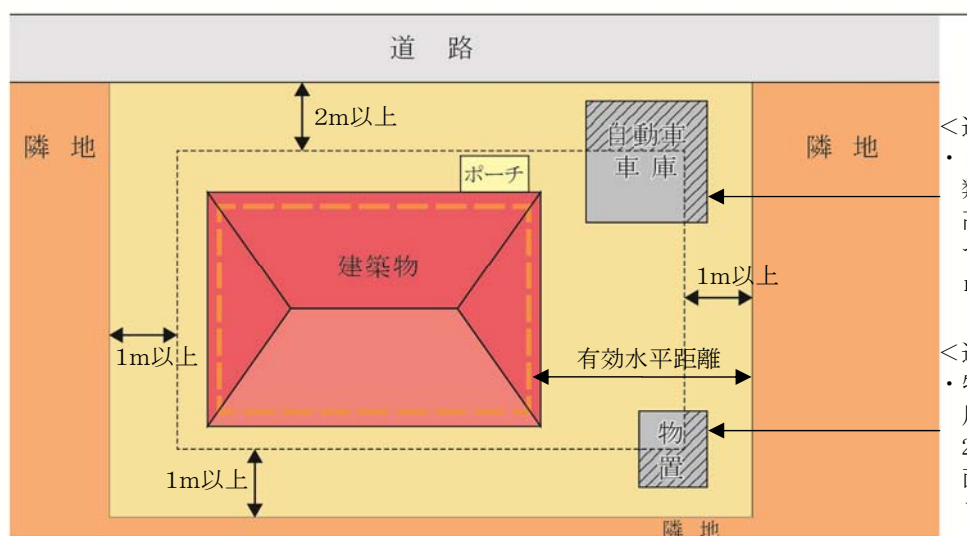
※敷地境界線からの後退距離
・高さが10m以下の建築物については1m以上
・それ以外の建築物については5m以上



◆教育施設地区



<適用除外>
・規定値内の出窓



<適用除外>
・自動車車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの

<適用除外>
・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの

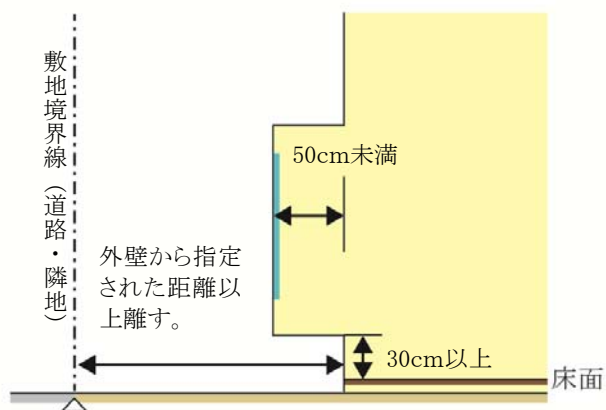
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

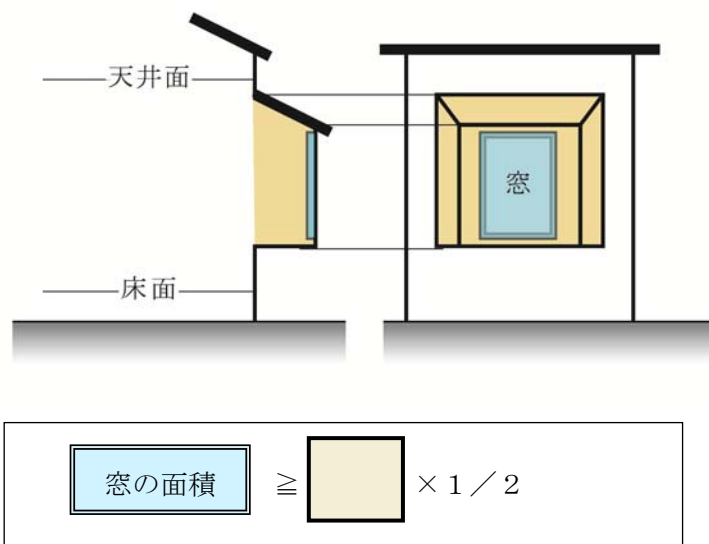
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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〕

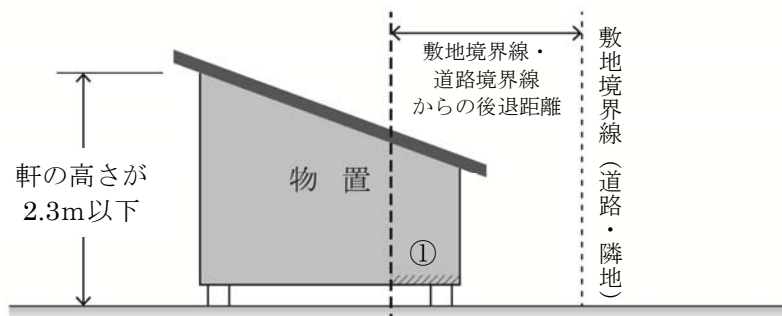


④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

○独立住宅地区、中高層住宅地区

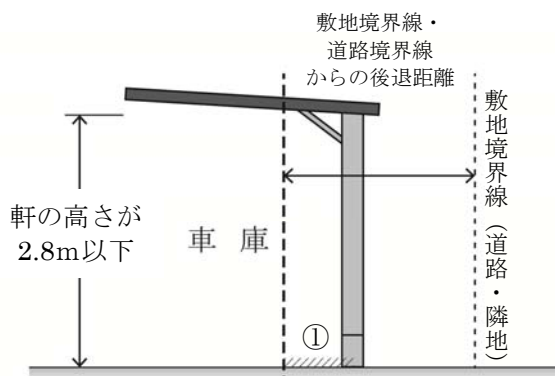
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



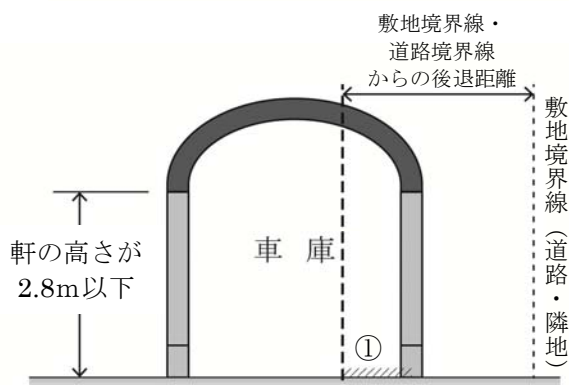
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの



4 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- ・壁面後退区域における工作物などの設置の制限が設定されています。

地区名	壁面後退区域における工作物の設置の制限
独立住宅地区	
中低層住宅地区	壁面の位置の制限により壁面後退した区域には、看板、広告塔、自動販売機等の工作物を設けてはならない。ただし、防犯の用に供する照明等又はその他良好な居住環境を保全していく上で支障がないと市長が認めたものについては、この限りでない。
教育施設地区	

5 建築物等の高さの最高限度

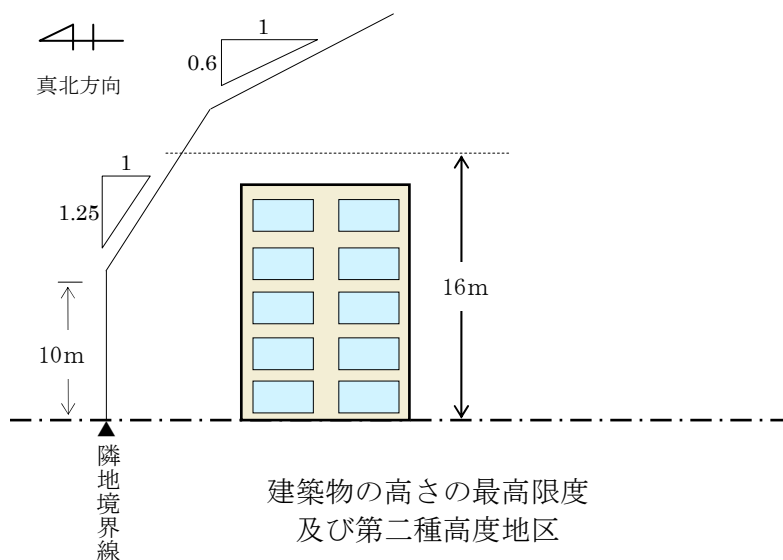
○建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	独立住宅地区	中低層住宅地区	教育施設地区
建築物の高さの最高限度		16m	
高度地区	第二種高度地区/指定無し	第二種高度地区	

※建築物の高さとは、地盤面からの高さをいいます。

○中低層住宅地区

(参考図)



- ・地区計画で制限される高さの最高限度及び、高度地区で制限をされる北側の高さの最高限度から、建築物等の高さの最高限度が定められています。

6 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。

- 建築物の屋根の形状・色彩及び外壁等の色彩は、周囲の環境と調和した落ち着きのあるものとし、原色及び彩度・明度の高いものの使用は避ける。【独立住宅地区・中低層住宅地区・教育施設地区】

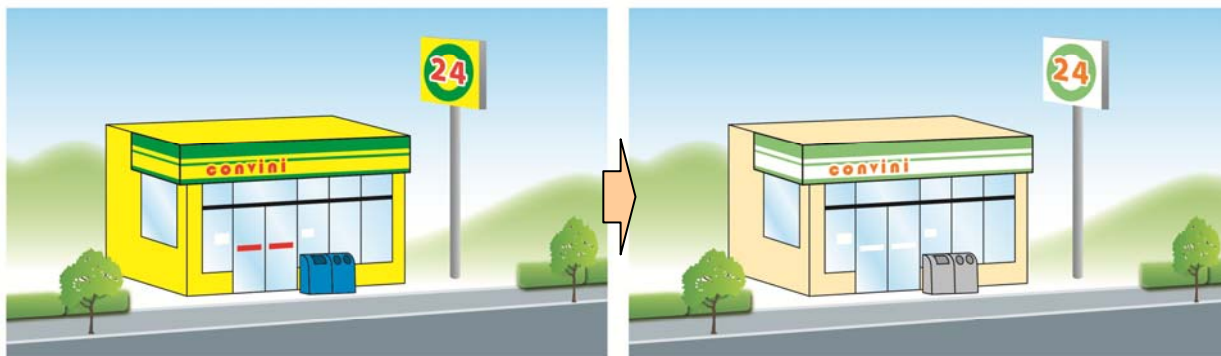
(なお、教育施設地区では戸建住宅の建築は不可)



原色などを使用した華やかな色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。

落ち着きが感じられる色彩とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

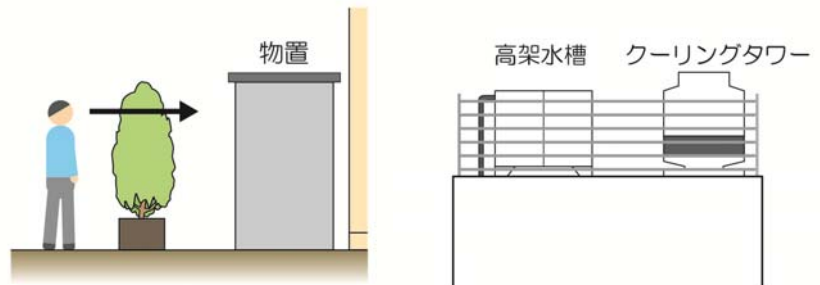
- 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう、色彩・大きさ及び設置場所に留意し、美観・風致を損なわないものとする。【中低層住宅地区】



建築物の壁面広告
(過大な広告物)

建築物の壁面広告
(周辺環境に調和した広告物)

- 高架水槽、クーリングタワー、エアコン室外機等の屋外設置物、物置、ガレージの上屋等は、道路からの景観に配慮したものとする。【中低層住宅地区】

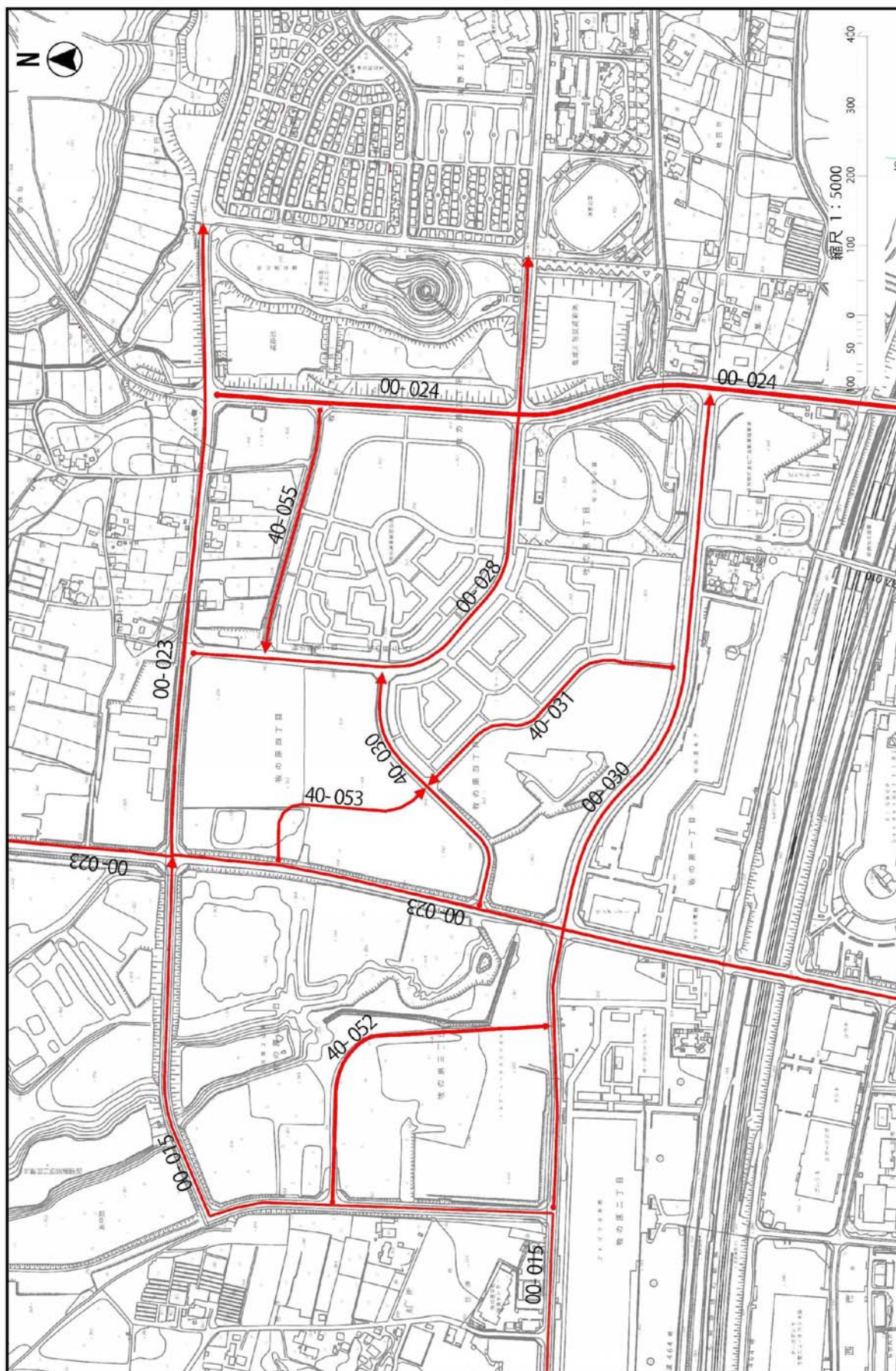


- 次に掲げる道路に面する部分に敷地への車両の出入り口を設置してはならない。
(路線図は次頁参照)

独立住宅地区	中低層住宅地区
・ 市道 00-015 号線 ・ 市道 00-023 号線 ・ 市道 00-024 号線 ・ 市道 00-028 号線 ・ 市道 00-030 号線 ・ 市道 40-030 号線 ・ 市道 40-031 号線 ・ 市道 40-052 号線 ・ 市道 40-053 号線 ・ 市道 40-055 号線	・ 市道 00-023 号線 ・ 市道 00-030 号線 ・ 市道 40-030 号線 ・ 市道 40-031 号線 ・ 市道 40-052 号線

路線網図（参考）

【資料6】



路線網図

7 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。

地区名	独立住宅地区	中低層住宅地区	教育施設地区
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○		

①. 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します。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2 m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ものとします。

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。	道路に面する部分は原則として生垣とします。

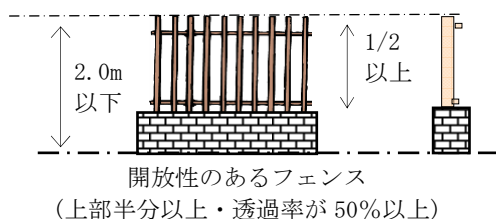
※独立住宅地区で、門扉、門柱の高さが1 m以下のものについては、この限りではありません。

- 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。

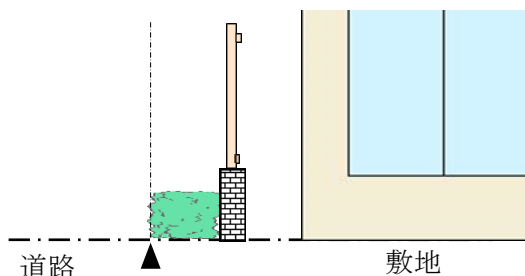
- さくの構造は、以下のようなものが認められます。

透過率(%) =

透視可能な部分の面積 / さく等の面積 × 100



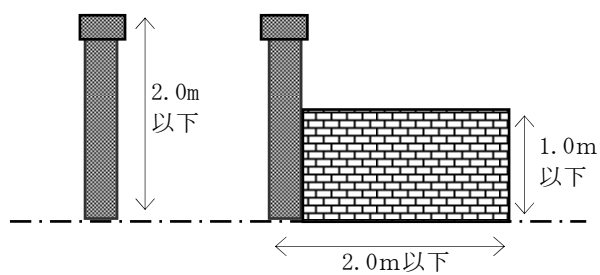
- 道路境界線との間に植樹帯等を設け、緑化に努めるものとします。なお、植樹帯の高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとします。【中低層住宅地区・教育施設地区】



- ・ただし、門扉、門柱又は高さが1 m以下のものについては、この限りではありません。

【独立住宅地区】

- ・次のものについては、この制限を受けません
- ・門扉、門柱又は、高さが1メートル以下のもの。



地区計画運用基準（案）

【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4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
5	垣又はさくの構造の制限	12

1 建築物等の用途の制限

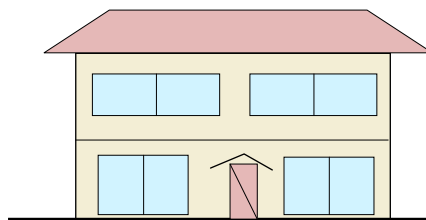
- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

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) 戸建住宅及び長屋
		(2) 戸建住宅及び長屋で事務所、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（幼稚園は除く。）
		(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（ゲームセンターは除く。）
		(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) 戸建住宅及び長屋
		(2) 戸建住宅及び長屋で事務所、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（幼稚園は除く。）
		(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（ゲームセンターは除く。）
		(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

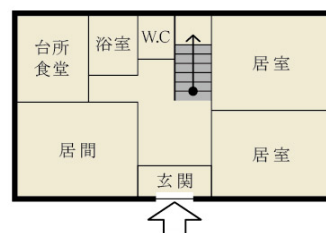
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

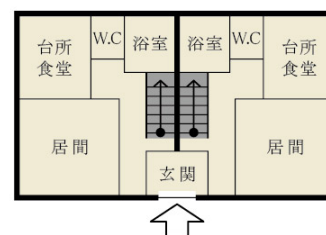
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



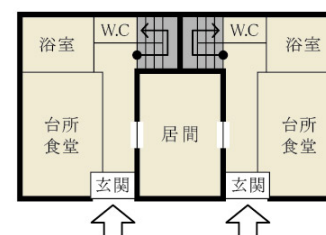
②玄関共用型

- ・ 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



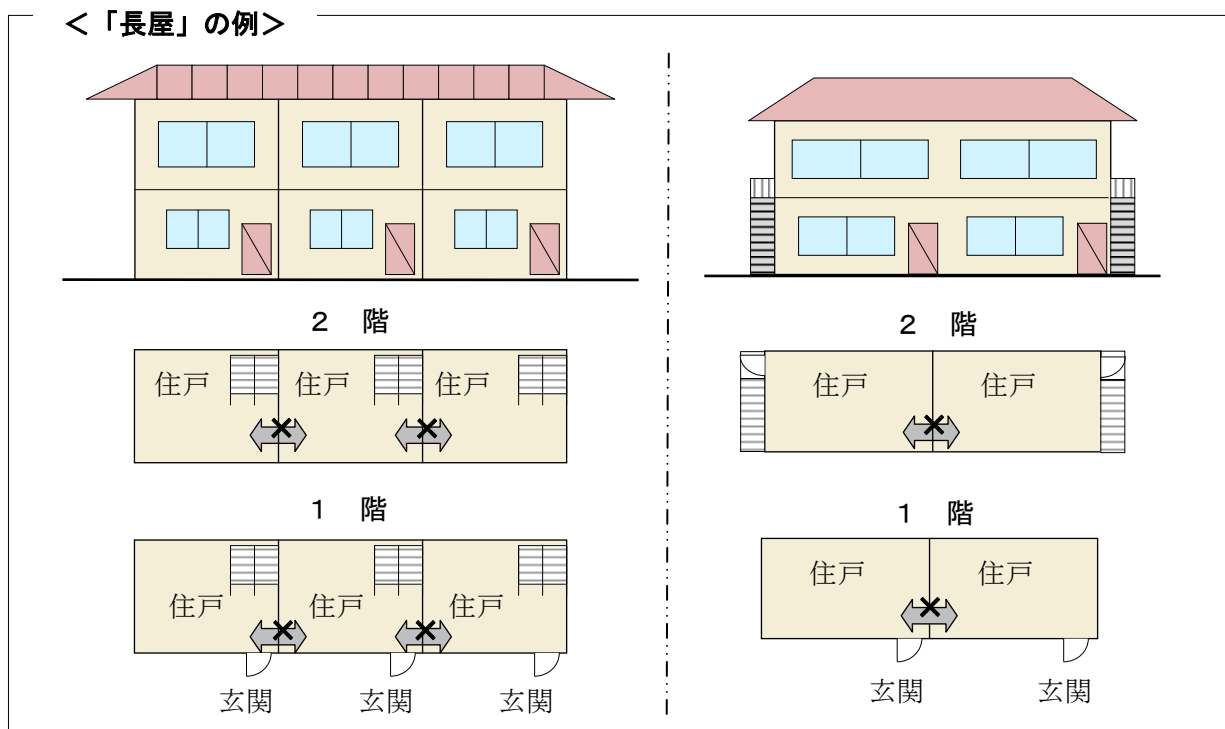
③内部共用型

- ・ 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以上の住戸又は居室を有する建築物で、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0.75KW以下のものに限り）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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの		A地区 (近隣 商業 地域)	B地区 (近隣 商業 地域)	備 考
※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。				
住宅等	戸建住宅	☒	☒	
	長屋、共同住宅	☒※	☒※	※共同住宅を除く
	寄宿舍	○	○	
	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		○	○	
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	○	○	
工場・倉庫等	自動車教習所	○	○	
	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

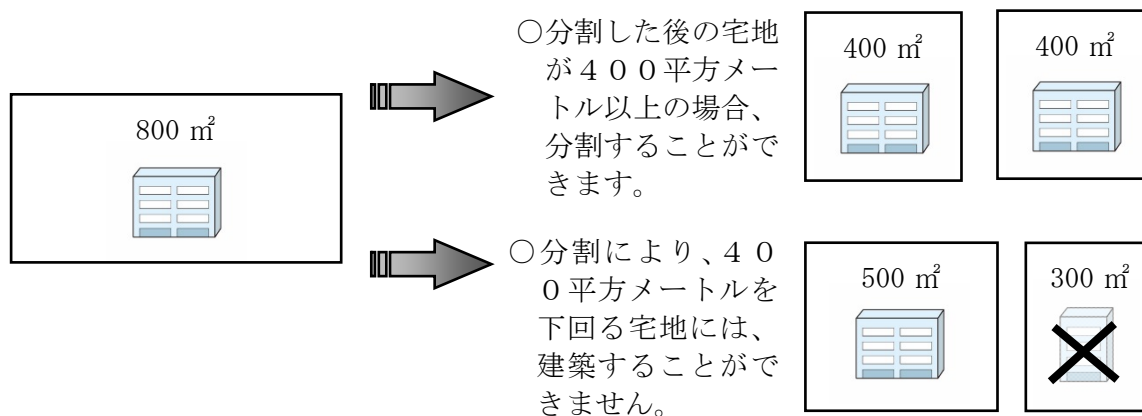
- ・良好な市街地を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	A 地区	B 地区
敷地面積の最低限度	400 m ²	

※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、この限りではありません。

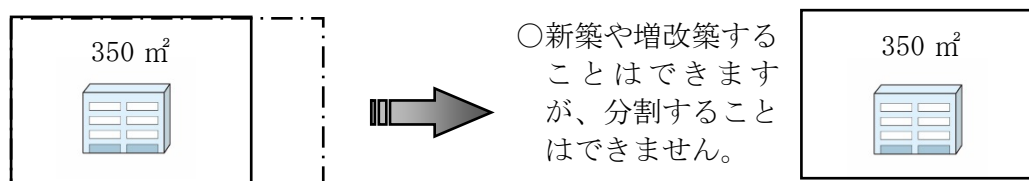
■敷地分割する場合

- ・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。

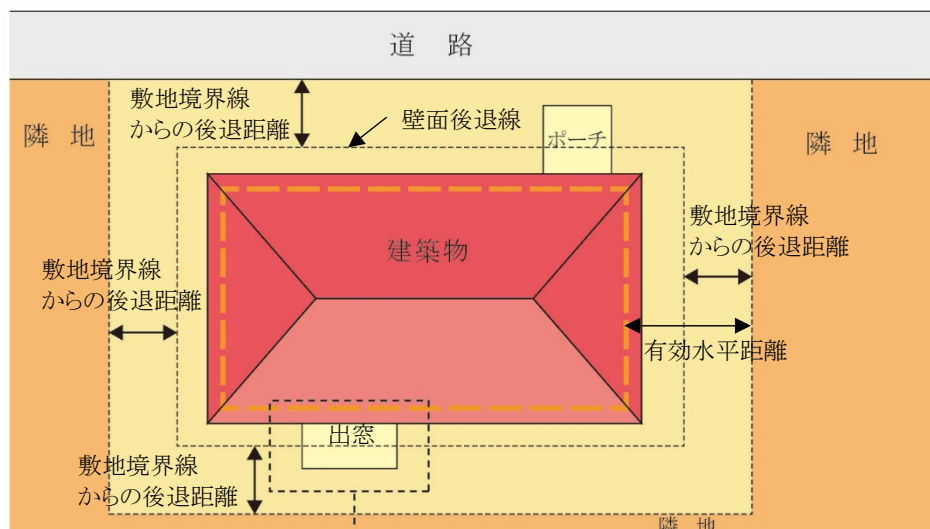


3 壁面の位置の制限

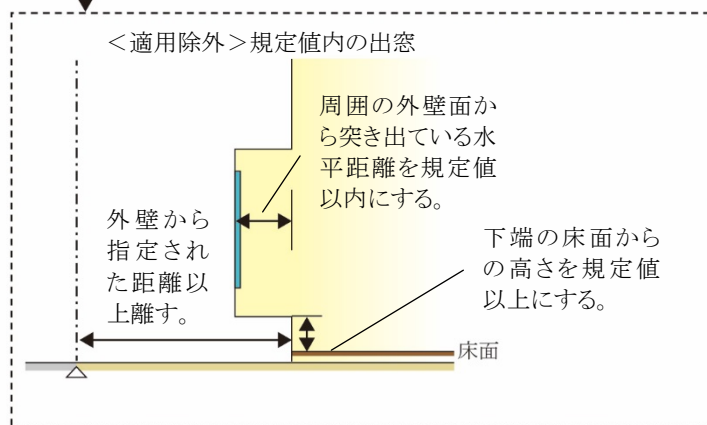
- ・建築物を建築する場合は、良好な市街地環境を保全するため、道路境界線及び敷地境界線から次に定める距離まで後退して建築してください。

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第1号、第2号のとおりとし、それ以外の敷地境界線までの距離は1 m以上とする。

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。

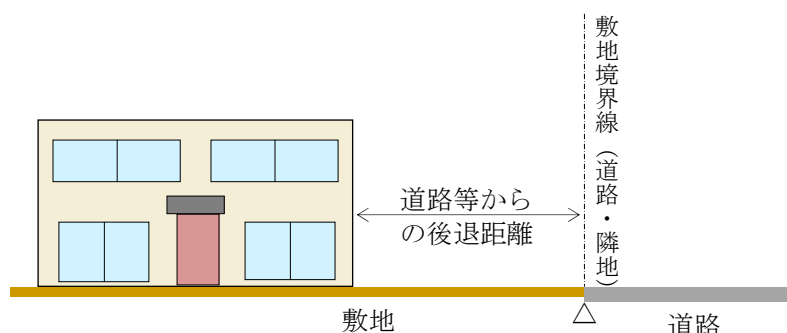


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

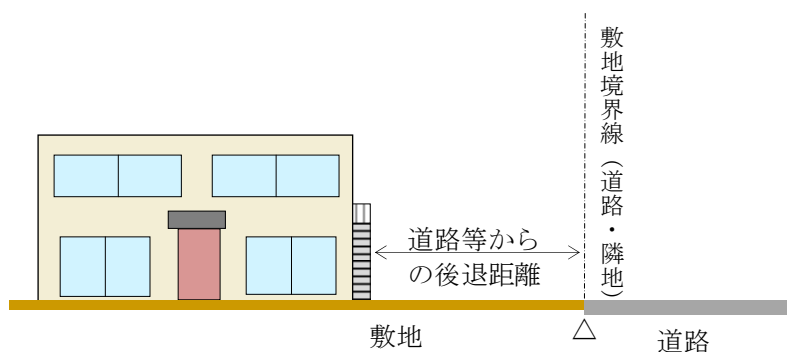
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



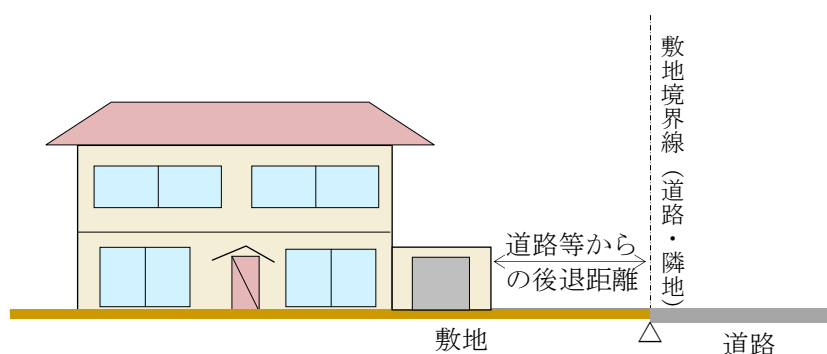
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



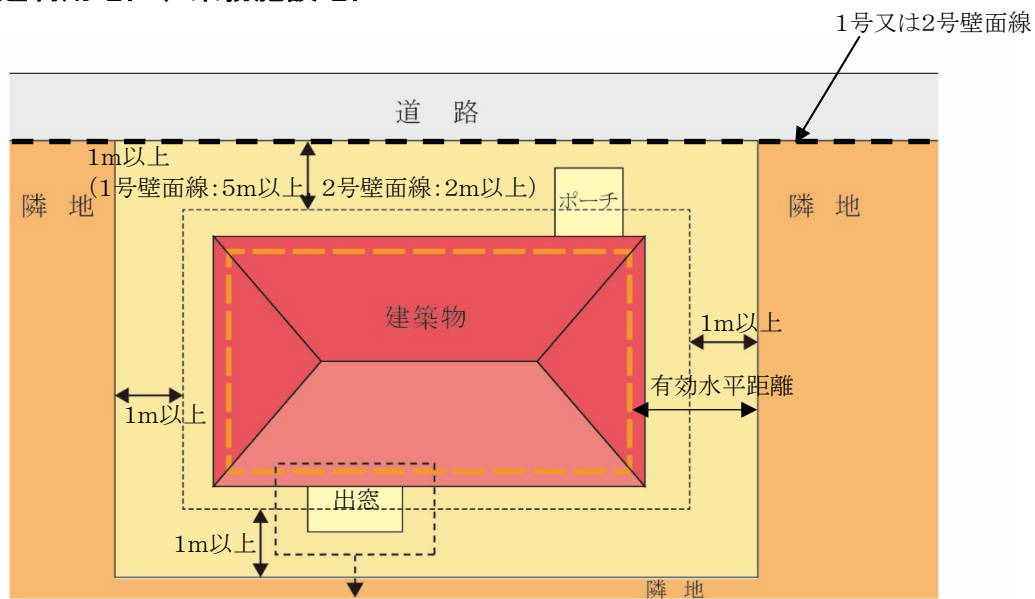
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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

○沿道利用地区、業務施設地区



<適用除外>
・規定値内の出窓

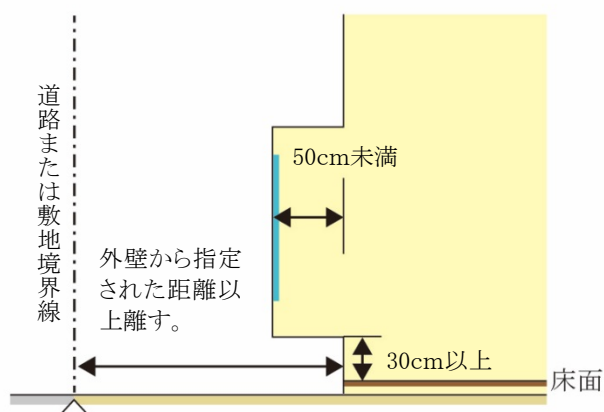
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

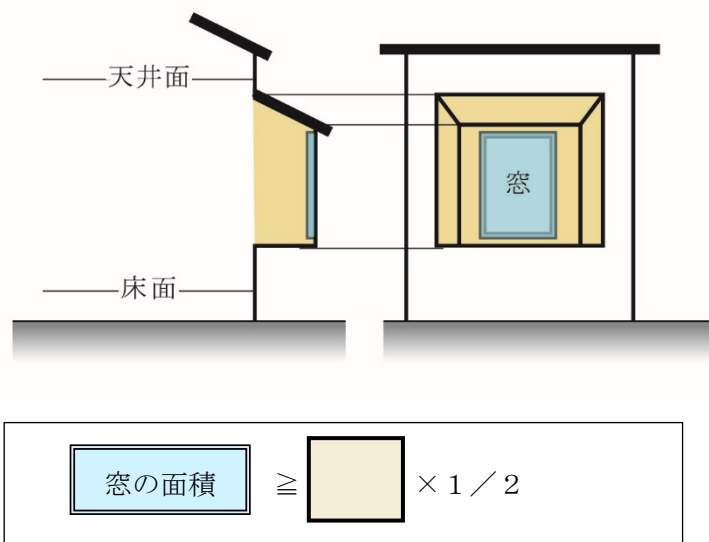
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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〕



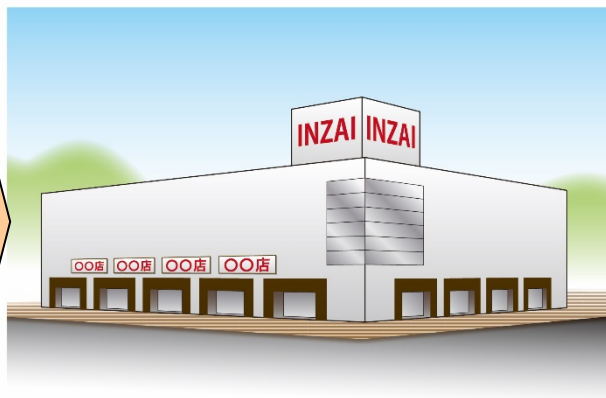
4 建築物等の形態又は意匠の制限

- ・ 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。

○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。

5 垣又はさくの構造の制限

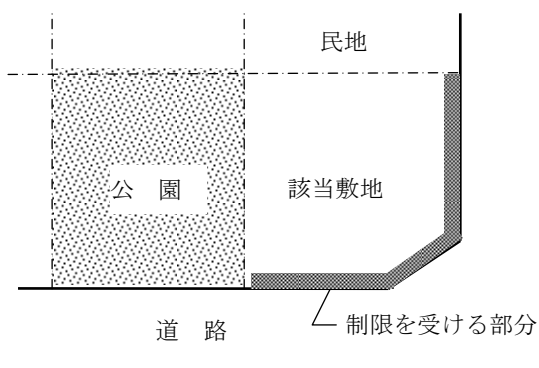
- ・街並みの美観の向上、地震による倒壊等の安全面から、垣又はさくの構造の制限が定められています。

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	○	○

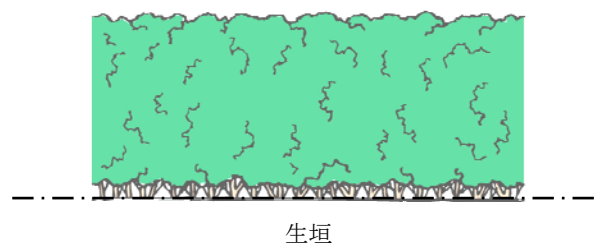
■垣またはさくの構造の制限

- ・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2 m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。

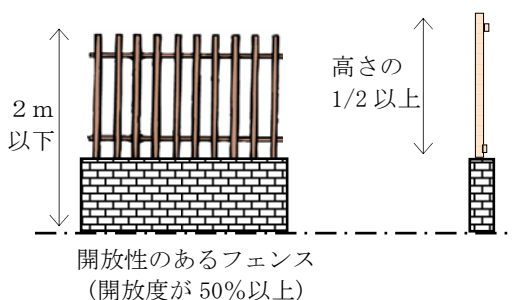
- ・壁面後退区域内の道路境界線に面する部分において、制限を受けます。



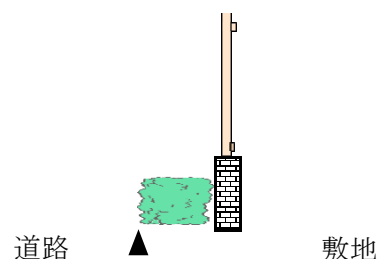
- ・道路境界線は、原則生垣とします。



- ・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。



地区計画運用基準（案）

【印西牧の原駅圏原地区】

印西市都市計画課

平成30年4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・・・・・・・・・・	6
3	壁面の位置の制限・・・・・・・・・・・・・・・・	7

1 建築物等の用途の制限

- ・地区の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
集合住宅地区	第一種中高層住居専用地域	(1) 戸建住宅
		(2) 建基法別表第2 (い) 項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(3) 建基法別表第2 (は) 項第2号に掲げる建築物
公益的施設地区	第一種中高層住居専用地域	(1) 戸建住宅
		(2) 建基法別表第2 (い) 項第3号に掲げる建築物又は長屋
		(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 (は) 項第2号に掲げる建築物

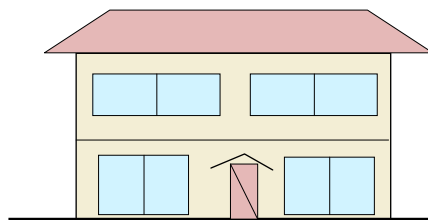
- ・地区の良好な市街地環境を維持・保全するため、以下の用途以外の建築物等について制限をしています。

地区名	用途地域	建築することができる建築物
教育施設地区	第一種中高層住居専用地域	(1) 建基法別表第2 (い) 項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(2) 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

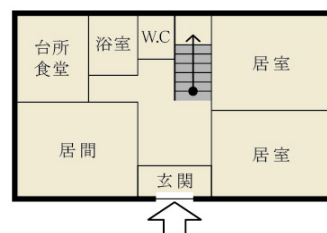
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

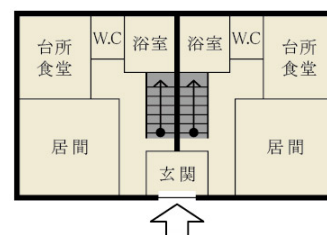
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



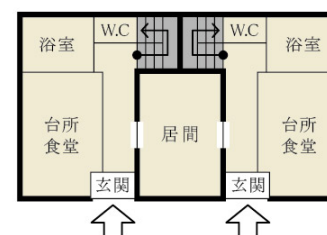
②玄関共用型

- ・ 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

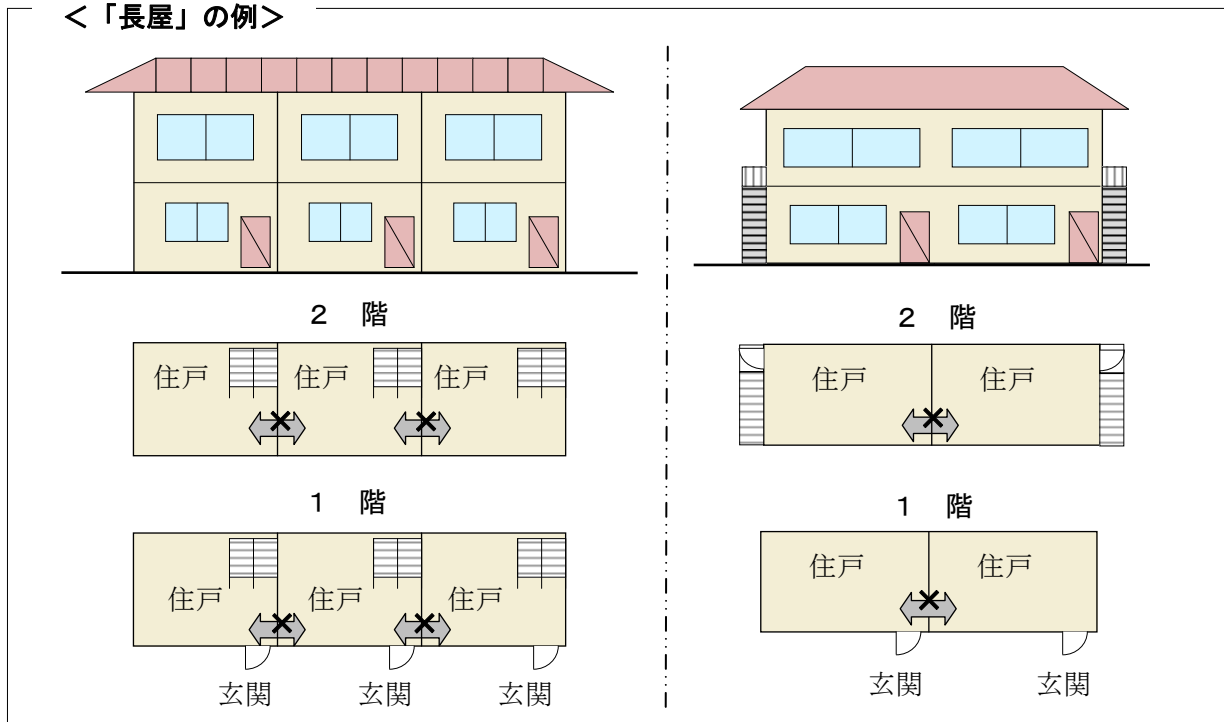
- ・ 玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは階段又は居室等を共用し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの



◆「長屋」とは

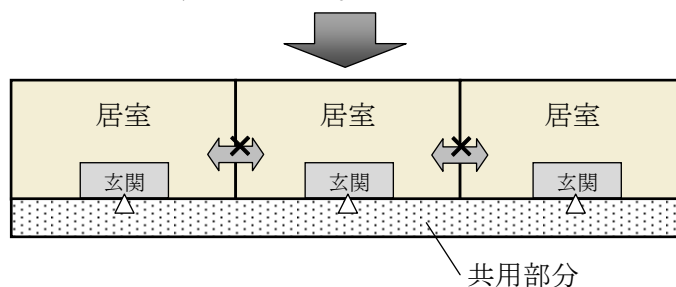
- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、かつ建築物の出入り口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有しないものを指します。

<「長屋」の例>



◆建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。
- ・ 下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆建基法別表第２（い）項第４号に掲げる学校

- ・幼稚園、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。なお、幼稚園を除外します。

◆建基法別表第２（は）項第２号に掲げる建築物

- ・大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもので、「その他これらに類するもの」とは、学校教育法にいう各種学校、職業訓練学校等が該当します。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		集合住宅地区 (第一種中高層 住居専用地域)	教育施設地区 (第一種中高層 住居専用地域)	公益的施設地区 (第一種中高層 住居専用地域)
戸建住宅		☒	☒	☒
長屋、共同住宅		○	☒	☒
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		○	☒	○
学 校	幼稚園	○	☒	○
	小学校、中学校、高等学校	☒	○	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	☒	☒	☒
	各種学校等	○	☒	○
図書館等		○	☒	○
神社、寺院、教会等		○	☒	○
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		○	☒	○
診療所		○	☒	○
保育所		○	☒	○
病院		○	☒	○
巡査派出所、公衆電話等		○	☒	○
郵便の業務施設		○	☒	○
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		×	×	×
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	×	×	×
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×
	カラオケボックス等	×	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×	×
	公衆浴場	○	☒	○
倉 庫	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×
	自己用倉庫	×	×	×
	倉庫業用の倉庫	×	×	×
畜舎		×	×	×
自動車教習所		×	×	×
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	△	☒	△
	建築物付属自動車車庫	△	△	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、危険性や環境悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×
火 薬 、 石 油 類 、 ガ ス 等 の 危 険 物 の 貯 蔵 ・ 処 理 の 量	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	×	×	×
	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	×	×	×
貯 蔵 ・ 処 理 の 量	量が多い施設	×	×	×

2 建築物の敷地面積の最低限度

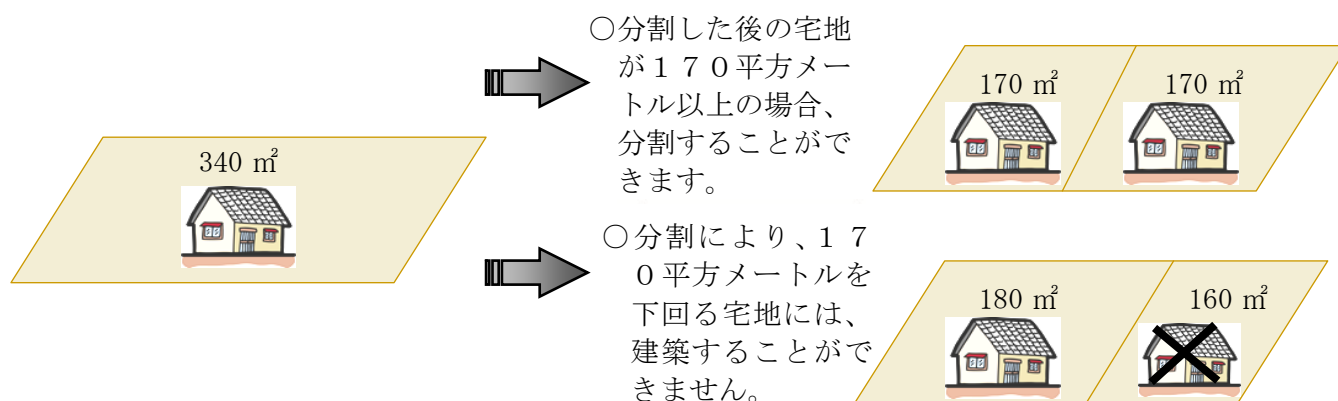
- 敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	集合住宅地区	教育施設地区	公益的施設地区
敷地面積の最低限度	170 m ²		

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

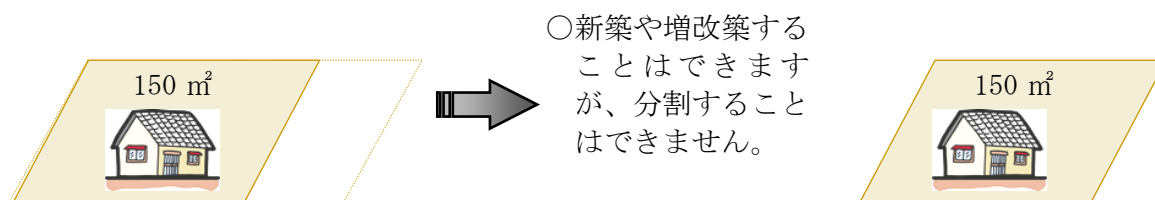
①. 敷地分割する場合

- 敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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。



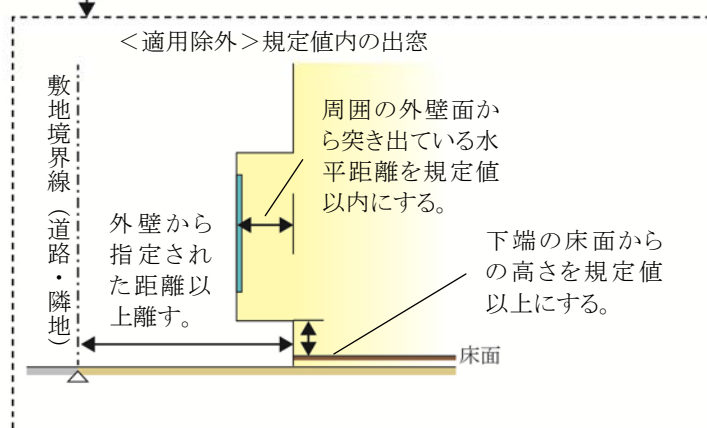
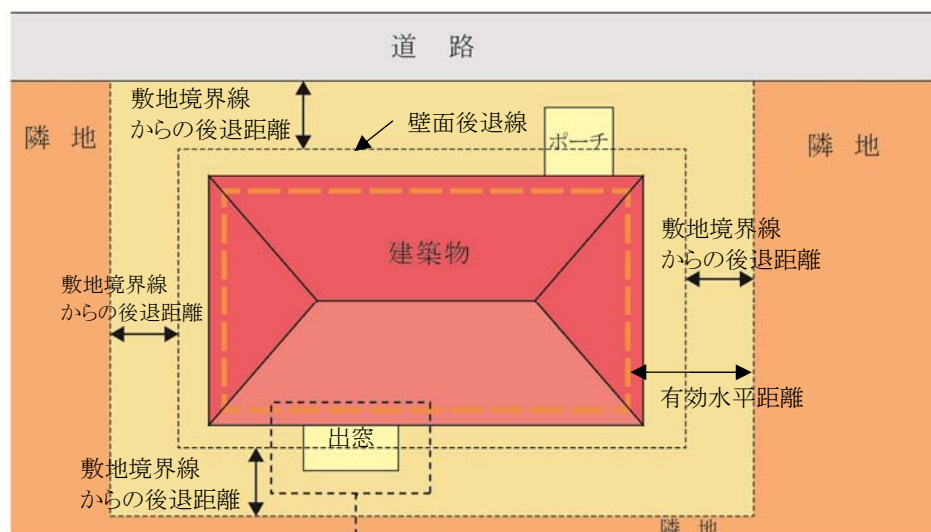
3 壁面の位置の制限

- ・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、道路境界線及び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	計画図に表示する道路、歩行者専用道路又は区域の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
集合住宅地区	・ 1 号壁面線については、2 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、柱のある玄関ポーチその他これらに類するもの。
教育施設地区			イ．物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内のもの
公益的施設地区			ウ．車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8 m以下で、かつ、床面積の合計が10 m ² 以内のもの

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

◆集合住宅地区、教育施設地区、公益的施設地区



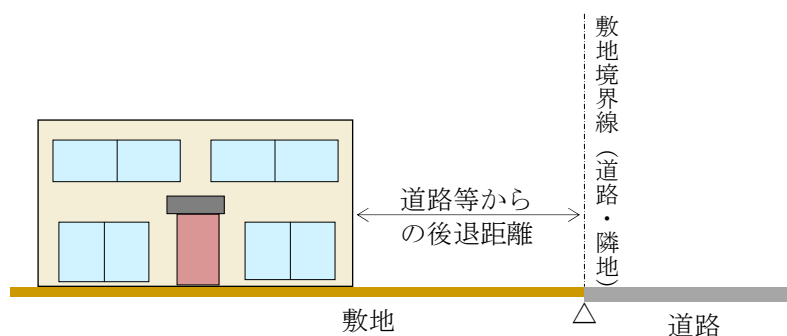
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

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。

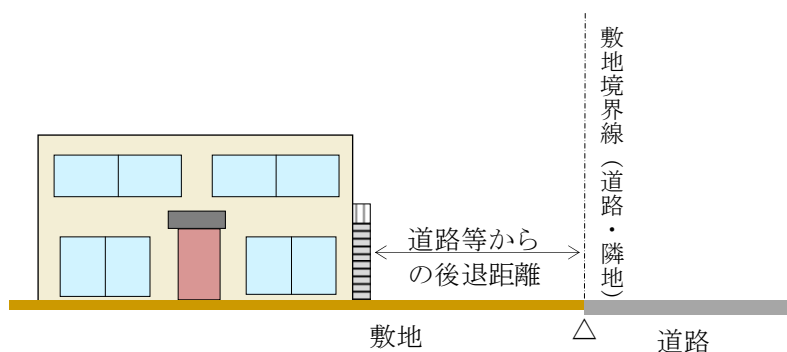
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



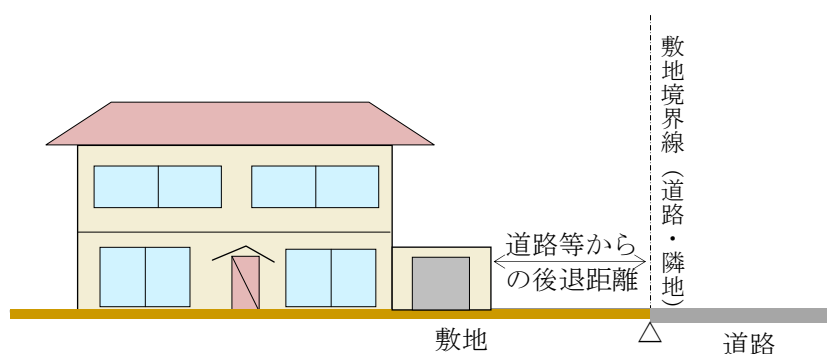
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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

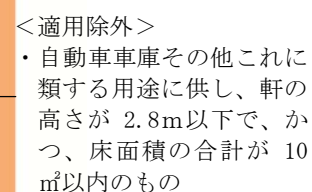
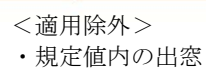


◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。



◆集合住宅地区、教育施設地区、近隣センター地区



＜適用除外＞

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの

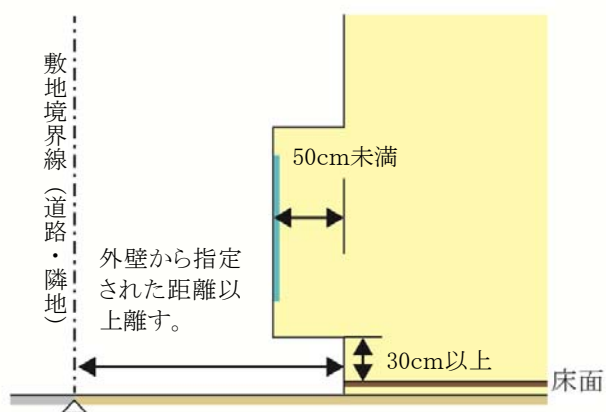
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

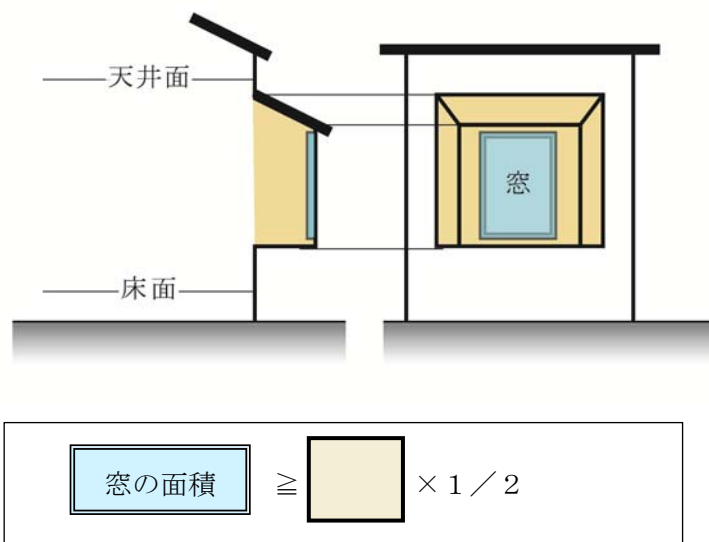
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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〕

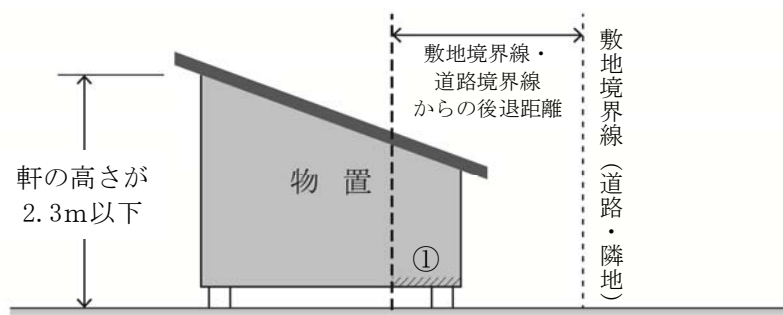


④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

◆全地区共通

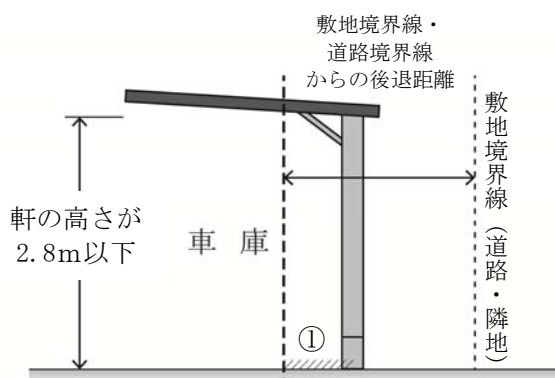
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



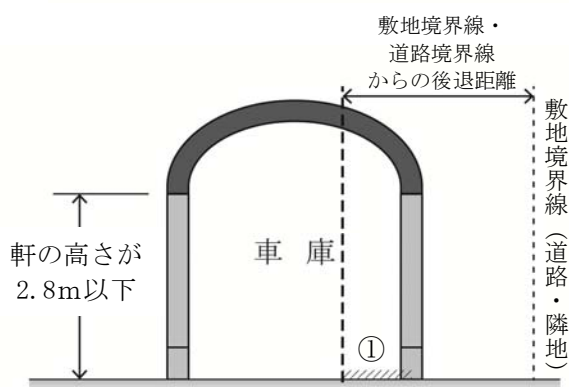
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの



地区計画運用基準（案）

【印西牧の原東地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	壁面の位置の制限	7
4	建築物等の形態又は意匠の制限	14
5	垣又はさくの構造の制限	15

1. 建築物等の用途の制限

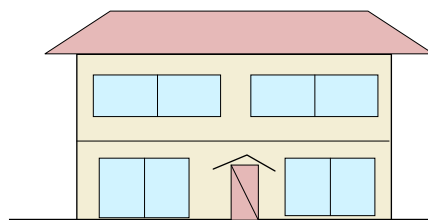
○良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区	第一種低層住居 専用地域	(1) 長屋又は建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる寄宿舍又は下宿
		(3) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園は除く。）
		(4) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場
公益施設地区	第二種住居地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 戸建住宅及び長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
		(3) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿
		(4) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(5) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物
		(6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
		(7) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所
		(8) 建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎
		(9) 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。）

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

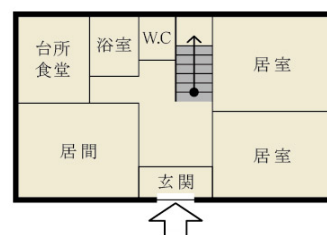
- ・ 1 戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



＜「戸建住宅」の例＞

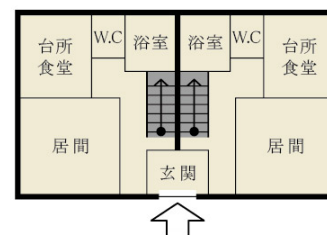
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



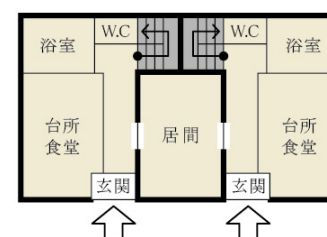
②玄関共用型

- ・ 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

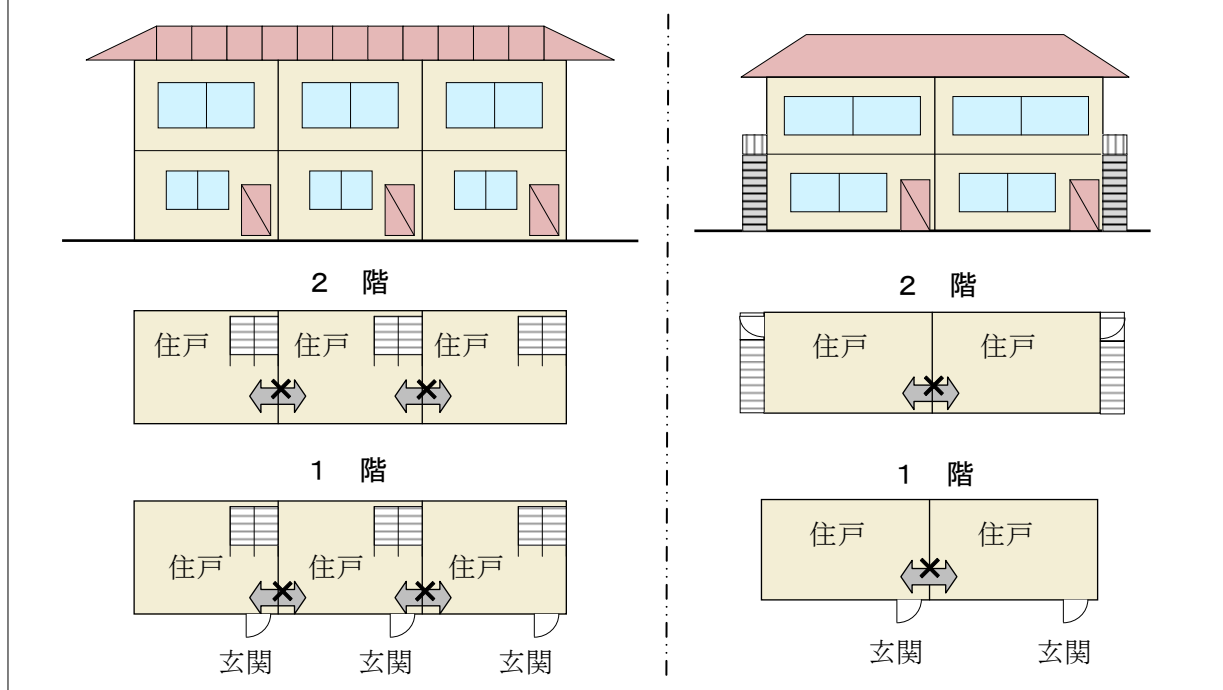
- ・ 玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは階段又は居室等を共用し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの



◆「長屋」とは

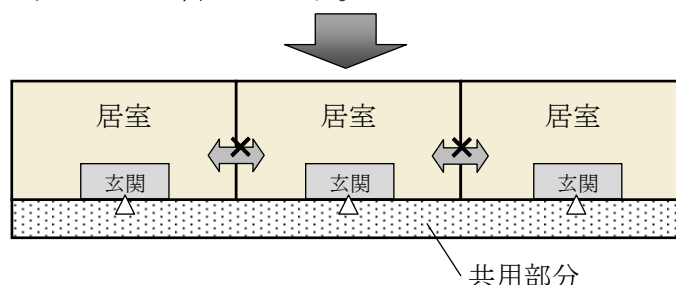
- ・ 2 以上の住戸又は居室を有する建築物で、かつ建築物の出入り口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有しないものを指します。

<「長屋」の例>



◆建基法別表第 2 (い) 項第 3 号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・共同住宅とは、集合住宅の形式で、1 棟の建物に 2 戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



- ・寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。
- ・下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。
- ・なお、本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのもので、市長が許可したものは除きます。

◆建基法別表第 2 (い) 項第 4 号に掲げる学校（幼稚園を除く。）

- ・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（は）項第 2 号に掲げる建築物

- ・大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもので、「その他これらに類するもの」とは、学校教育法にいう各種学校、職業訓練学校等が該当します。

◆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 m²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（ゲームセンターを除く。）

- ・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 ㊦：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		住宅地区 (第一種低層住居専 用地域)	公益施設地区 (第二種住居地域)
戸建住宅		○	㊦
長屋、共同住宅		㊦	㊦
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		○	㊦
学 校	幼稚園	○	○
	小学校、中学校、高等学校	㊦	㊦
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	㊦
	各種学校等	×	㊦
図書館等		○	○
神社、寺院、教会等		○	○
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		△	○
診療所		○	○
保育所		○	○
病院		×	○
巡査派出所、公衆電話等		○	○
郵便の業務施設		△	○
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		×	○
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	×	○
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	㊦
	カラオケボックス等	×	△
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×
	公衆浴場	㊦	○
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×
倉 庫	自己用倉庫	×	○
	倉庫業用の倉庫	×	×
畜舎		△	△
自動車教習所		×	㊦
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	×	㊦
	建築物付属自動車車庫	△	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	○
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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		×	×
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

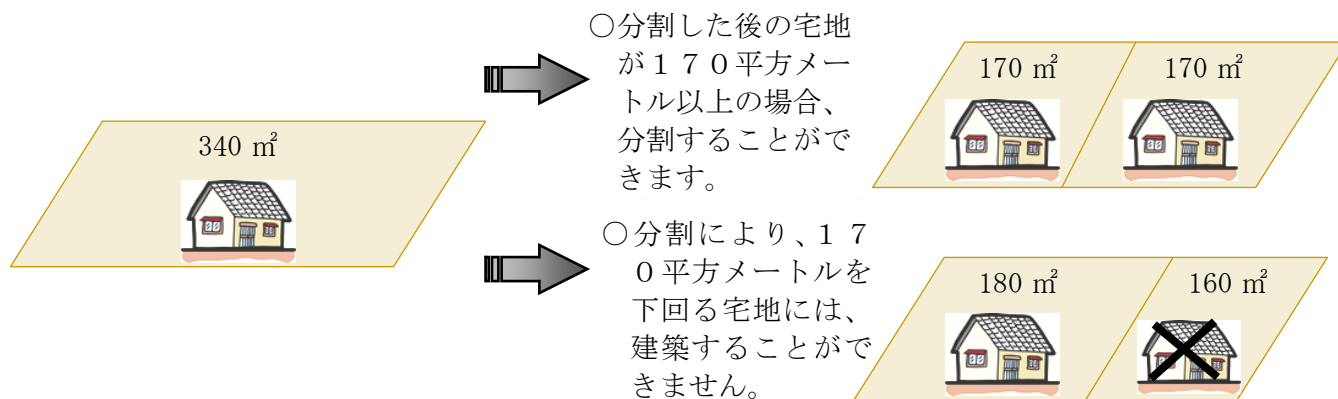
○敷地の細分化を防ぐことで、ゆとりある市街地を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	住宅地区	公益施設地区
敷地面積の最低限度	170 m ²	400 m ²

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

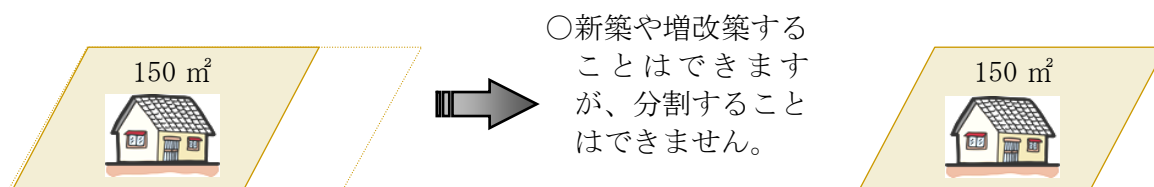
①. 敷地分割する場合（例：住宅地区）

- 敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170平方メートル未満の場合（例：住宅地区）

- 地区計画決定時において、敷地面積が170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。



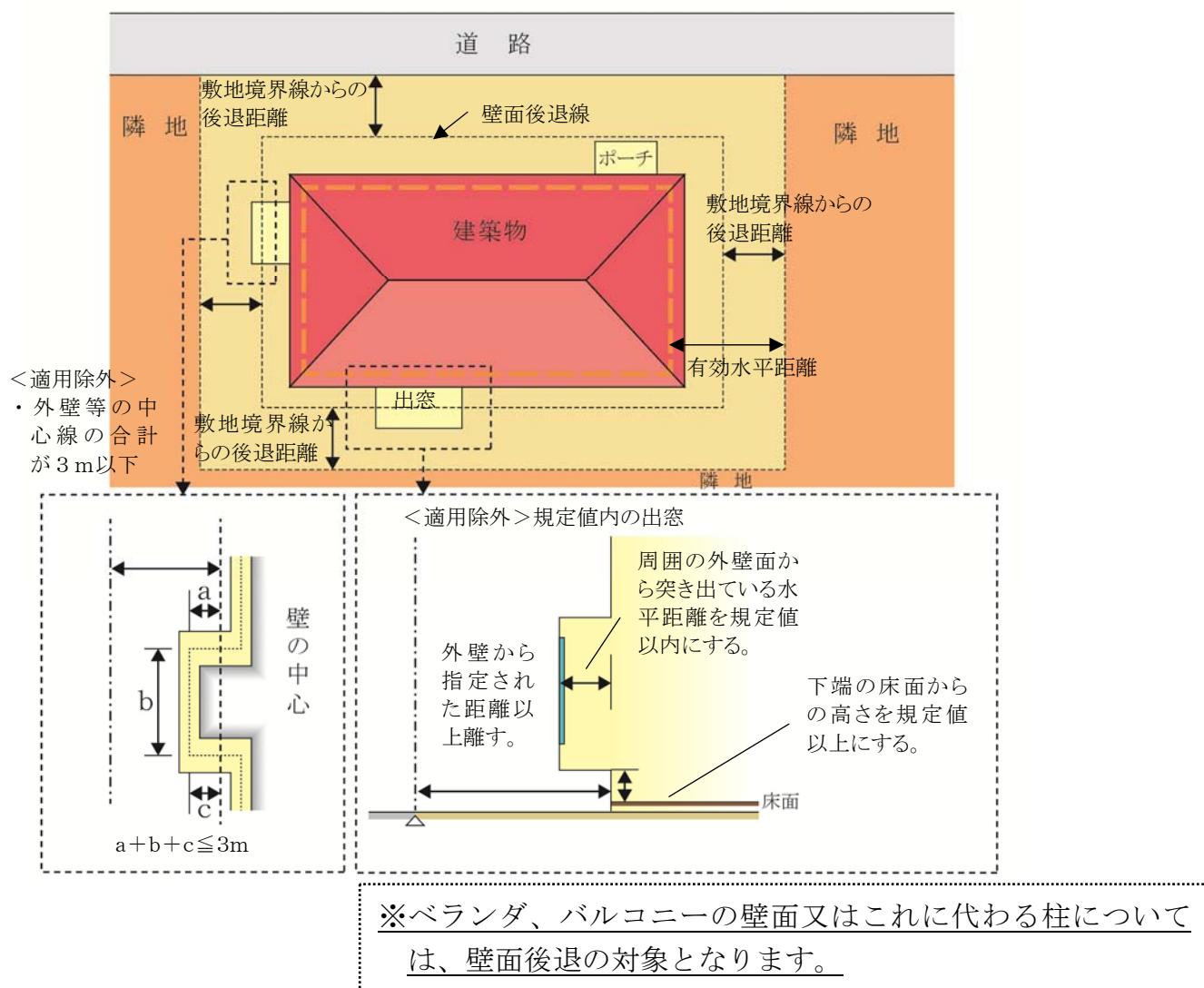
3 壁面の位置の制限

○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、良好な市街地環境を保全するため、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	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（歩行者専用道路を除く）までの後退距離は次の値以上とする	計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は次の値以上とする	例 外
住宅地区	1メートル	—	以下の各部分においては適用しない ア．出窓、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のとき。 イ．物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内のもの ウ．自動車車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 8 m以下で、かつ、床面積の合計が10 m ² 以内のもの
公共施設地区	—	・ 1メートル（特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離） ・ 1号壁面線については、5メートル ・ 2号壁面線については、2メートル	ア．出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの イ．電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が5 m²以内のとき ウ．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

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

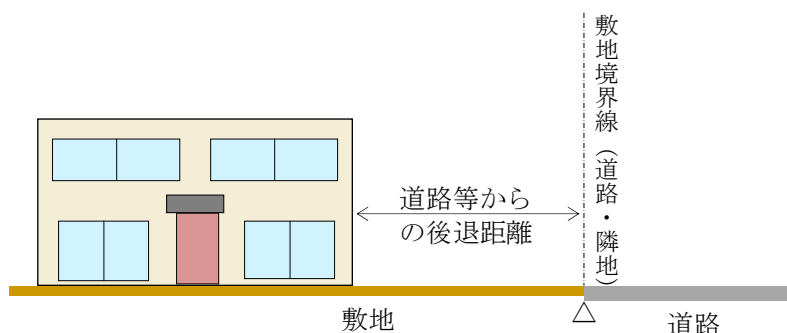


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・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。

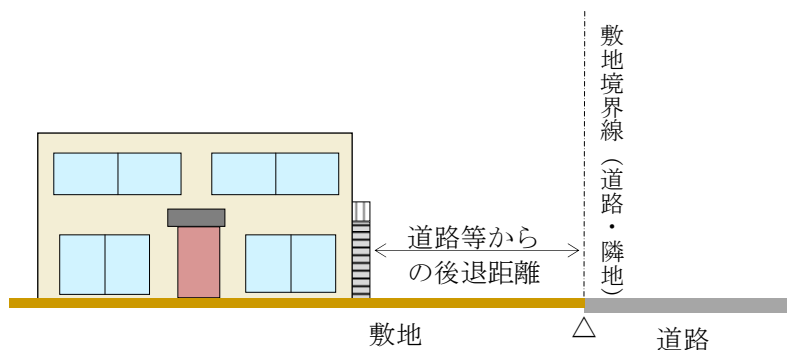
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

○外壁の場合



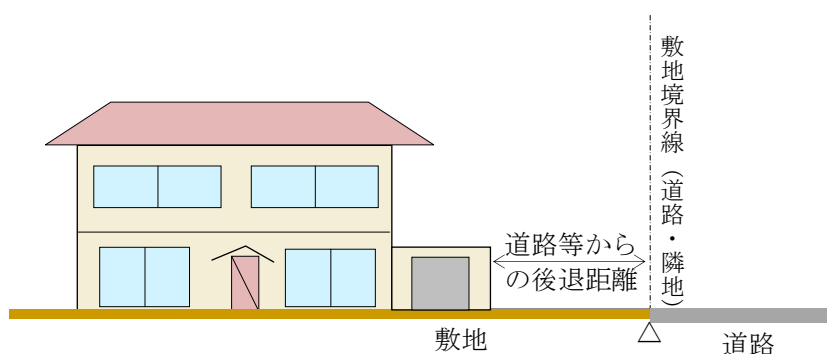
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



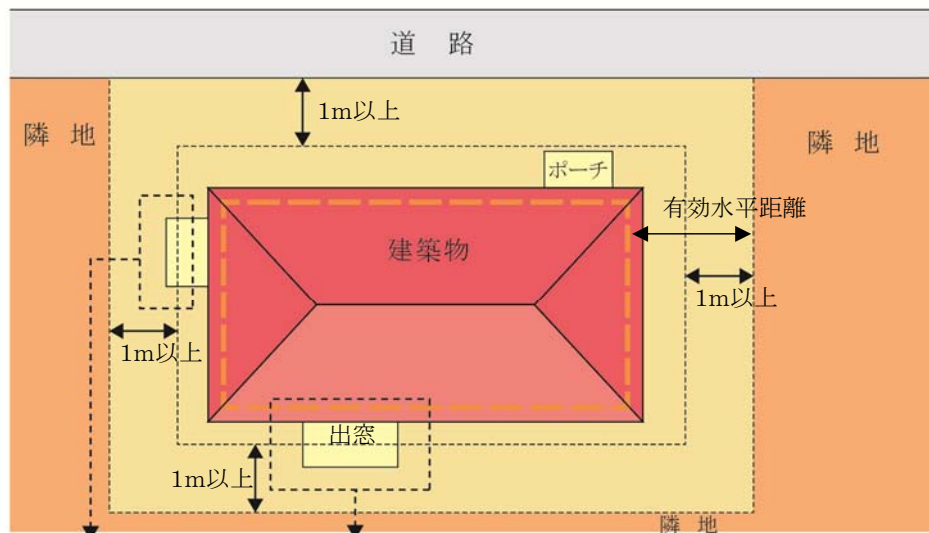
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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

○住宅地区

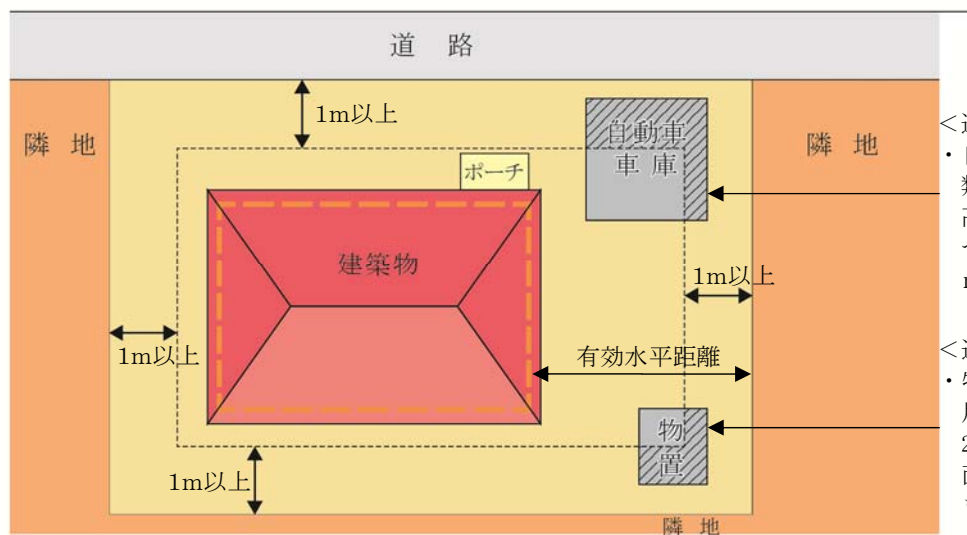


<適用除外>

- ・外壁等の中心線の合計が3m以下

<適用除外>

- ・規定値内の出窓



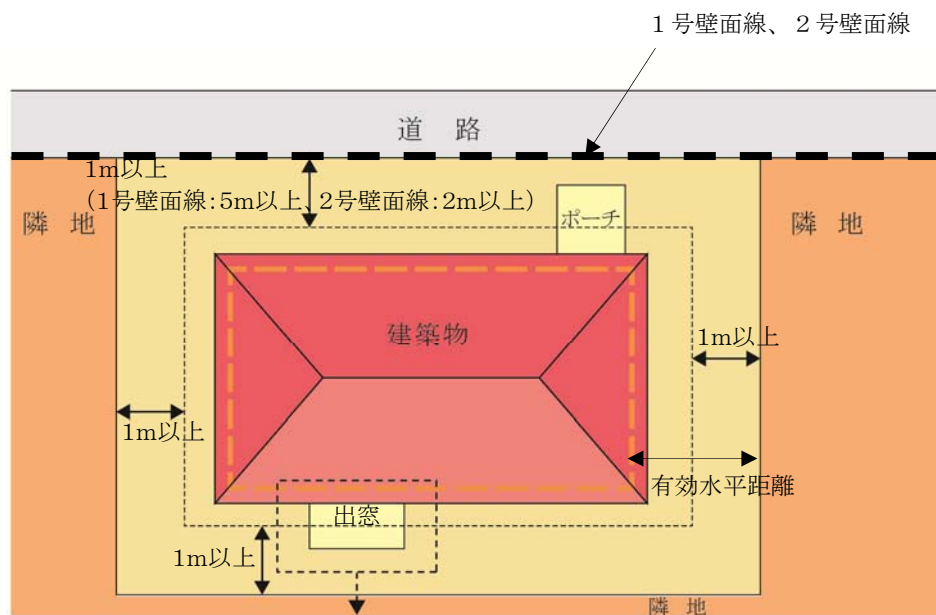
<適用除外>

- ・自動車車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの

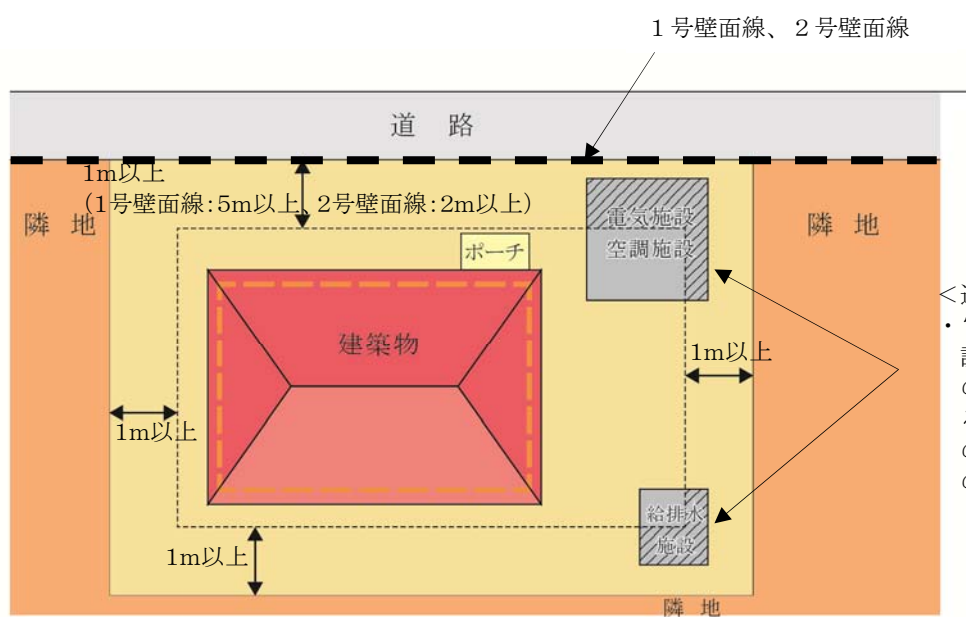
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの

○公共施設地区



<適用除外>
・規定値内の出窓



<適用除外>
・電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が5㎡以内のとき

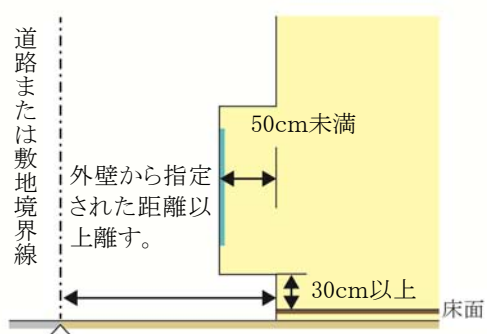
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

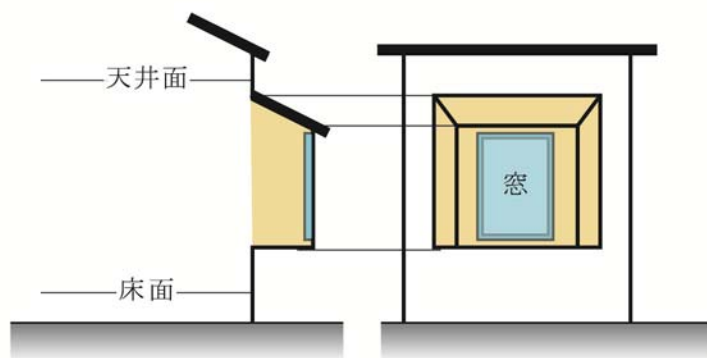
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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〕



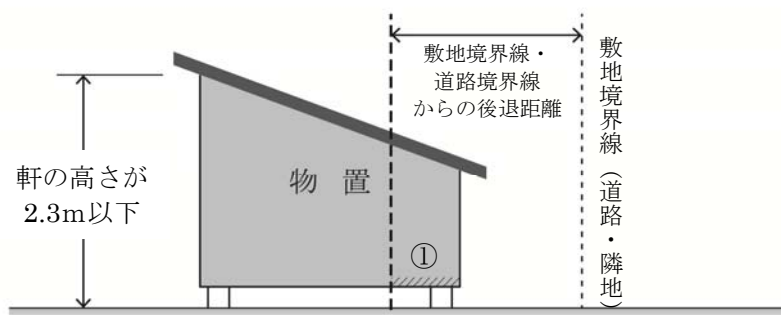
$$\boxed{\text{窓の面積}} \geq \boxed{} \times 1/2$$

④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

○住宅地区

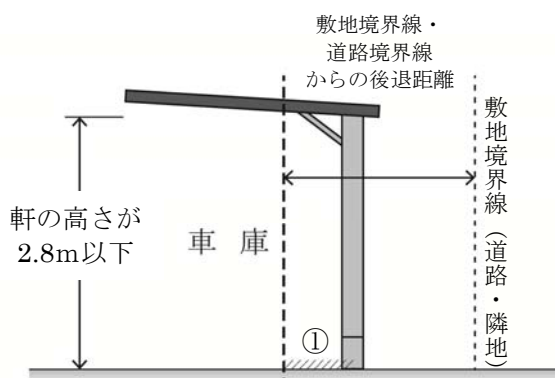
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



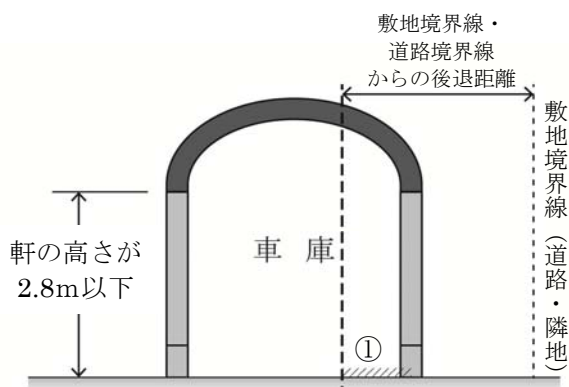
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの



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。

【住宅地区】

- ・建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。

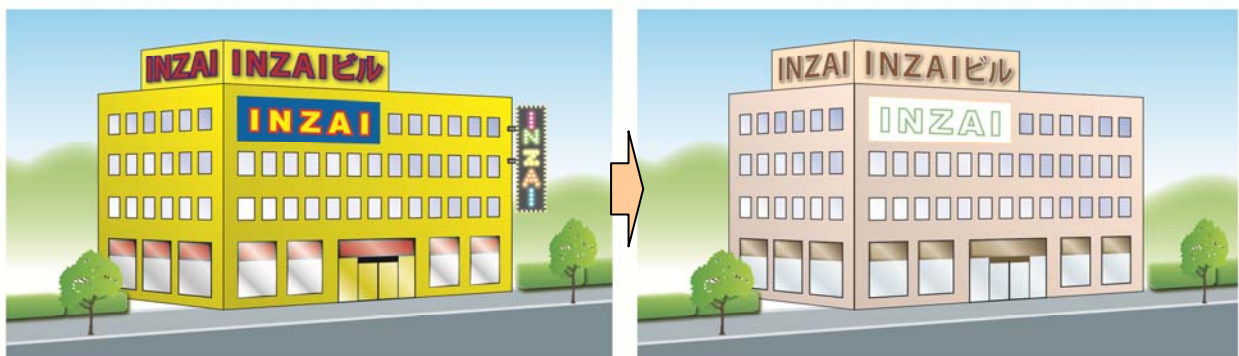


原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。

周辺環境に配慮した中間色を基調とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

【公益施設地区】

- ・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、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。
- ・広告・看板類は、自己の用に供し、かつ、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。

6 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。

地区名	住宅地区	公共施設地区
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○	○

①. 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します。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2 m以下とし、その上部半分以上を開放性のあるフェンス等とします。

・道路境界線側において制限を受けます。	・生垣

※住宅地区で、門扉、門柱の高さが1 m以下のものについては、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。

・さくの構造は、以下のようなものが認められます。 $\text{透過率(\%)} = \frac{\text{透視可能な部分の面積}}{\text{さく等の面積}} \times 100$	・道路境界線との間に植樹帯等を設け、緑化に努めるものとします。なお、植樹帯の高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとします。【公益施設地区】

地区計画運用基準（案）

【印西牧の原南地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	8
3	建築物の容積率の最高限度	9
4	建築物の建蔽率の最高限度	10
5	壁面の位置の制限	11
6	建築物等の高さの最高限度	21
7	建築物等の形態又は意匠の制限	22
8	垣又はさくの構造の制限	23

1 建築物等の用途の制限

- ・地区の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。

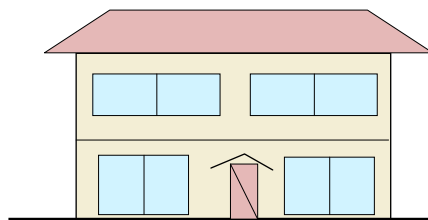
地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区A	第一種低層住居 専用地域	(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「建基法」という。）別表第 2（い）項第 3 号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍又は下宿
		(3) 建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(4) 建基法別表第 2（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場
住宅地区B	第一種住居地域	(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 建基法別表第 2（い）項第 3 号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍又は下宿
		(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（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場
		(5) 建基法別表第 2（い）項に掲げる建築物以外の建築物
住宅地区C	第二種中高層 住居専用地域	(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 建基法別表第 2（い）項第 3 号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍又は下宿
		(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（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場
		(5) 建基法別表第 2（い）項に掲げる建築物以外の建築物
公益的施設地区A	第二種住居地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 戸建住宅及び長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
		(3) 建基法別表第 2（い）項第 3 号に掲げる建築物
		(4) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
		(5) 建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(6) 建基法別表第 2（は）項第 2 号に掲げる建築物
		(7) 建基法別表第 2（に）項第 5 号に掲げる自動車教習所
		(8) 建基法別表第 2（に）項第 6 号に掲げる畜舎
		(9) 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。）

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
公益的施設地区 B	第二種中高層 住居専用地域	(1) 建基法別表第 2 (イ) 項第 4 号に掲げる学校 (幼稚園を除く。)
		(2) 建基法別表第 2 (ハ) 項第 2 号に掲げる建築物
		(3) 自動車車庫 (建築物に附属するものを除く。)

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

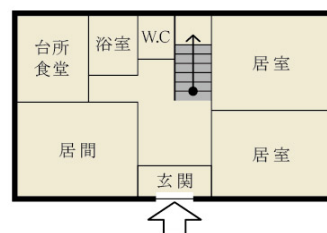
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

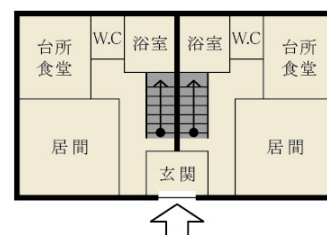
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



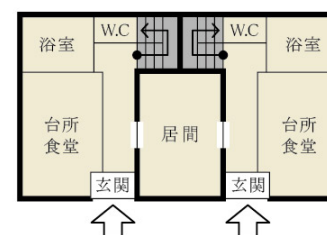
②玄関共用型

- ・ 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



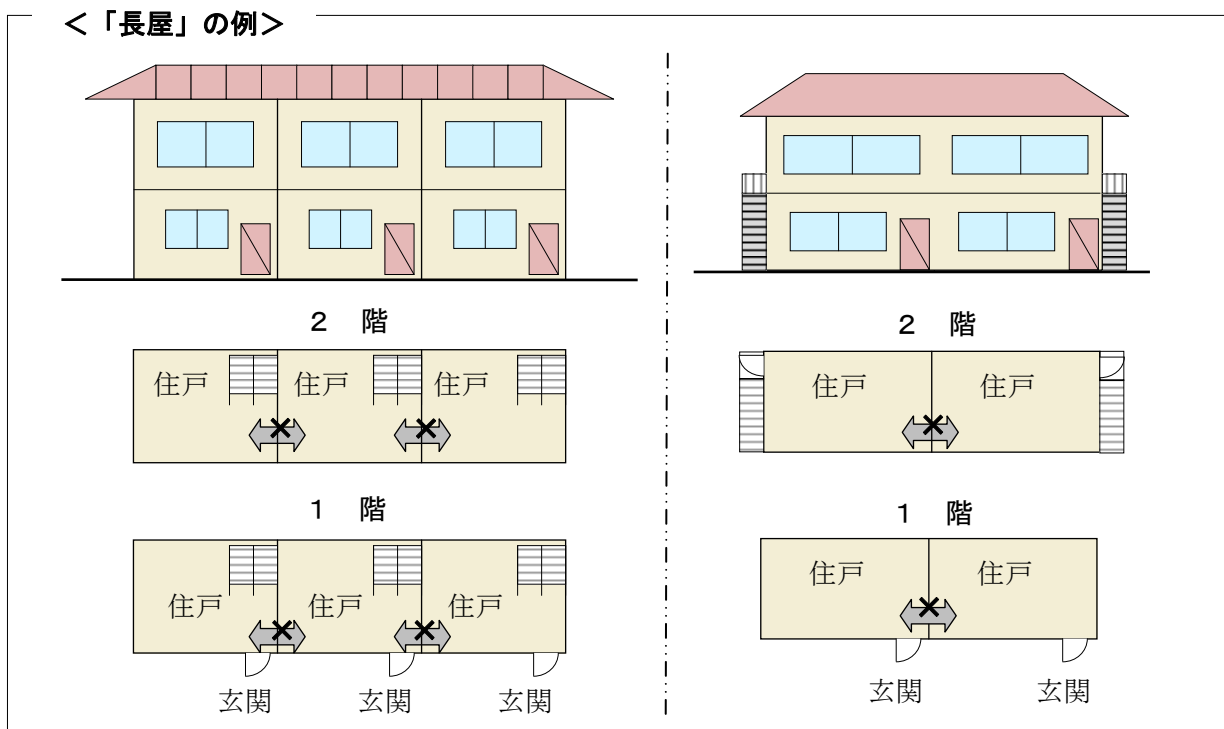
③内部共用型

- ・ 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



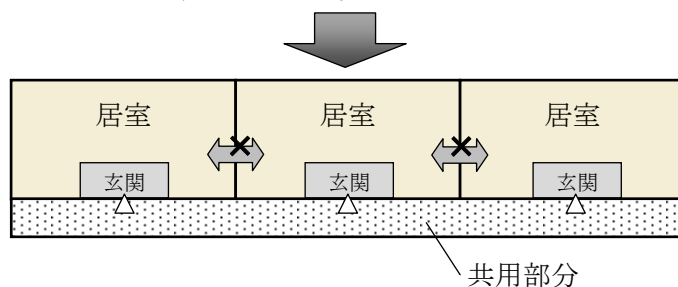
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



※「住戸の数が2戸のものを除く」

- ・ 当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の2世帯住宅（2戸の長屋）が建築できるよう、住戸の戸数が2戸のものについては、除外しています。
- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。

- ・下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆**建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校**

- ・幼稚園、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。なお、幼稚園を除外します。

◆**建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場**

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

◆**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（は）項第2号に掲げる建築物**

- ・大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものをいいます。

◆**建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。）**

- ・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、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		住宅地区A (第一種低層 住居専用地域)	住宅地区B (第一種住居地域)
戸建住宅		○	○
長屋、共同住宅		☒	☒
寄宿舍		☒	☒
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		○	○
学 校	幼稚園	○	○
	小学校、中学校、高等学校	☒	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	☒
	各種学校等	×	☒
図書館等		○	○
神社、寺院、教会等		○	○
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		○	○
診療所		○	○
保育所		○	○
病院		×	☒
巡査派出所、公衆電話等		○	○
郵便の業務施設		○	○
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	×	☒
ホテル、旅館		×	☒
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場	×	☒
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×
	カラオケボックス等	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×
	公衆浴場	☒	○
	個室付浴業に係る公衆浴場等	×	×
倉 庫	自己用倉庫	×	☒
	倉庫業用の倉庫	×	×
畜舎		×	☒
自動車教習所		×	☒
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	×	☒
	建築物付属自動車車庫	△	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	☒
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	☒
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×	×
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	×	×

○：建築できるもの ×：建築できないもの ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		住宅地区C (第二種中高層 住居専用地域)	公益的施設地区A (第二種住居地域)	公益的施設地区B (第二種中高層 住居専用地域)
戸建住宅		○	☒	○
長屋、共同住宅		☒	☒	○
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		○	☒	○
学 校	幼稚園	○	○	○
	小学校、中学校、高等学校	☒	☒	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	☒	☒	☒
	各種学校等	☒	☒	☒
図書館等		○	○	○
神社、寺院、教会等		○	○	○
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		○	○	○
診療所		○	○	○
保育所		○	○	○
病院		☒	○	○
巡査派出所、公衆電話等		○	○	○
郵便の業務施設		○	○	○
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		×	○	×
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	×	○	×
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	☒	×
	カラオケボックス等	×	△	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×	×
	公衆浴場	☒	○	○
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×
倉 庫	自己用倉庫	☒	○	△
	倉庫業用の倉庫	×	×	×
畜舎		△	☒	△
自動車教習所		×	☒	×
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	☒	☒	☒
	建築物付属自動車車庫	△	△	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	○	×
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	△	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、危険性や環境悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×
火 薬、石 油 類、ガ ス 等 の 危 険 物 の 貯 蔵・処 理 の 量	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	×	×	×
	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	×	×	×
の 量	量が多い施設	×	×	×

2 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。

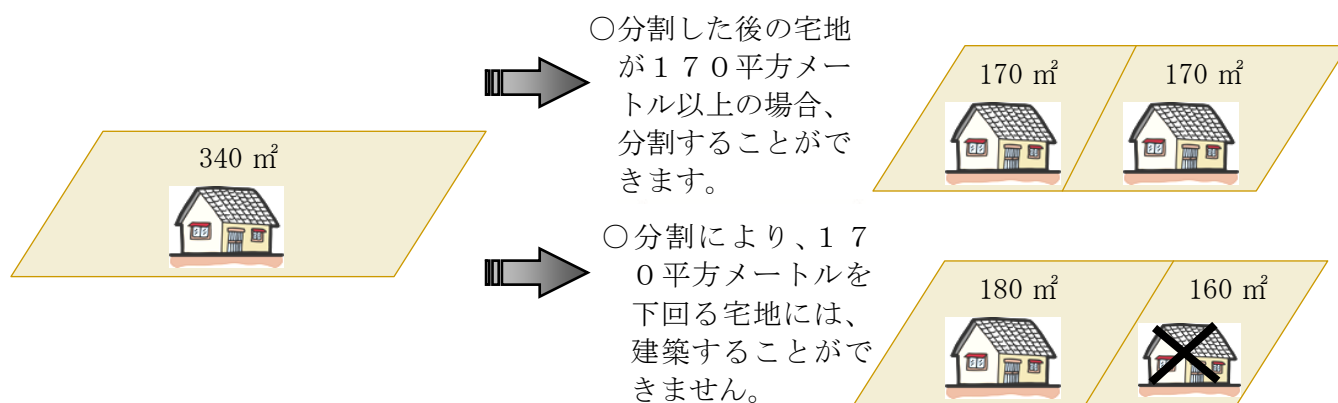
地区名	住宅地区 A	住宅地区 B	住宅地区 C	公益的施設地区 B	公共的施設地区 A
敷地面積の最低限度	170 m ²				400 m ²

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

①. 敷地分割する場合

(例：住宅地区 A、住宅地区 B、住宅地区 C、公益的施設地区 B)

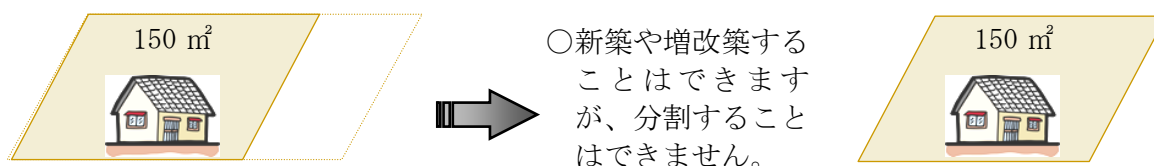
- 敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170平方メートル未満になるものについては建築することはできません。また、既に建築物が存する宅地において、170平方メートルを下回るような分割は認められません。



②. 基準時に170平方メートル未満の場合

(例、住宅地区 A、住宅地区 B、住宅地区 C、公益的施設地区 B)

- 地区計画決定時において、敷地面積が170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 建築物の容積率の最高限度

- ・住宅地区B、住宅地区Cにおいては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率の最高限度）が定められています。

地 区 名	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	公益的施設地区 A	公益的施設地区 B
容 積 率 の 最 高 限 度		100%	100%		

・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

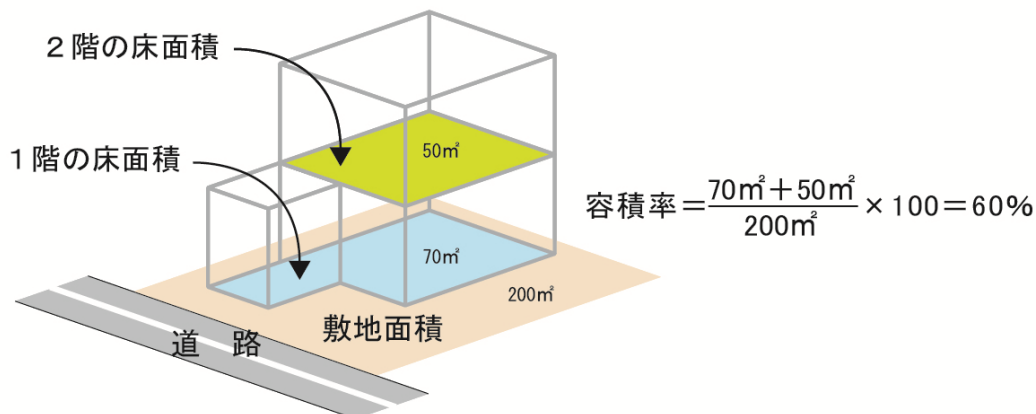
■用語の解説

○容積率とは

- ・容積率とは、建築物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合（通常「％」で表示します）のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積(各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(例)



- ・なお、以下の部分については容積対象から除くことができます。
 - ・自動車車庫、自転車駐輪場の用途の利用する部分で、それらの床面積の合計が延べ面積の5分の1までの部分。
 - ・住宅及び共同住宅の地階で、その天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度とする。
 - ・共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積。

4 建築物の建蔽率の最高限度

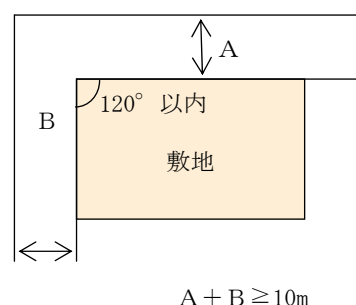
- 住宅地区B、住宅地区Cにおいては、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建蔽率の最高限度）が定められています。

地区名	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	公益的施設地区A	公益的施設地区B
建蔽率の最高限度		50% ※60%	50% ※60%		

・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

※建蔽率にかかる角地緩和（角地の定義は右図参照）

- 規定された条件を満たした街区の角にある敷地内にある建築物等については、10パーセント緩和されます。



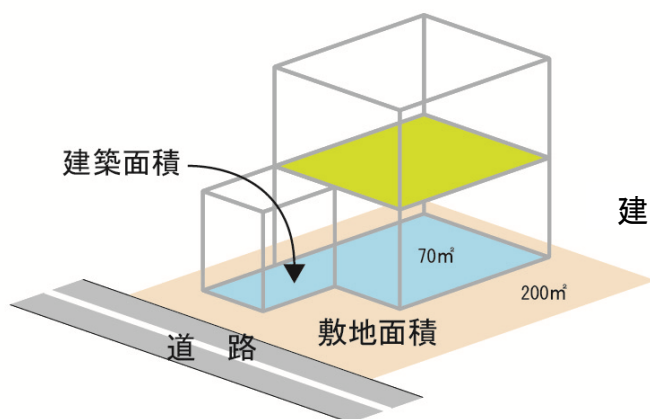
■用語解説

○建蔽率とは

- 建蔽率とは、建築面積の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

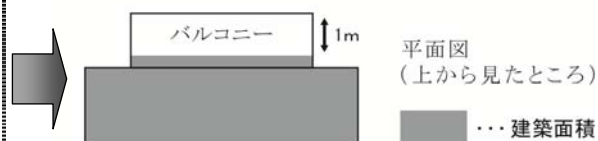
（例）



$$\text{建蔽率} = \frac{70\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100 = 35\%$$

- なお、以下の部分については建築面積に算入されません。

- 地階で、地盤面上1メートル以下にある部分。
- 軒、庇、はね出し縁等で、外壁等の中心線から1メートル以上突き出した部分は、その端から水平距離1メートルの部分。
- 国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分。



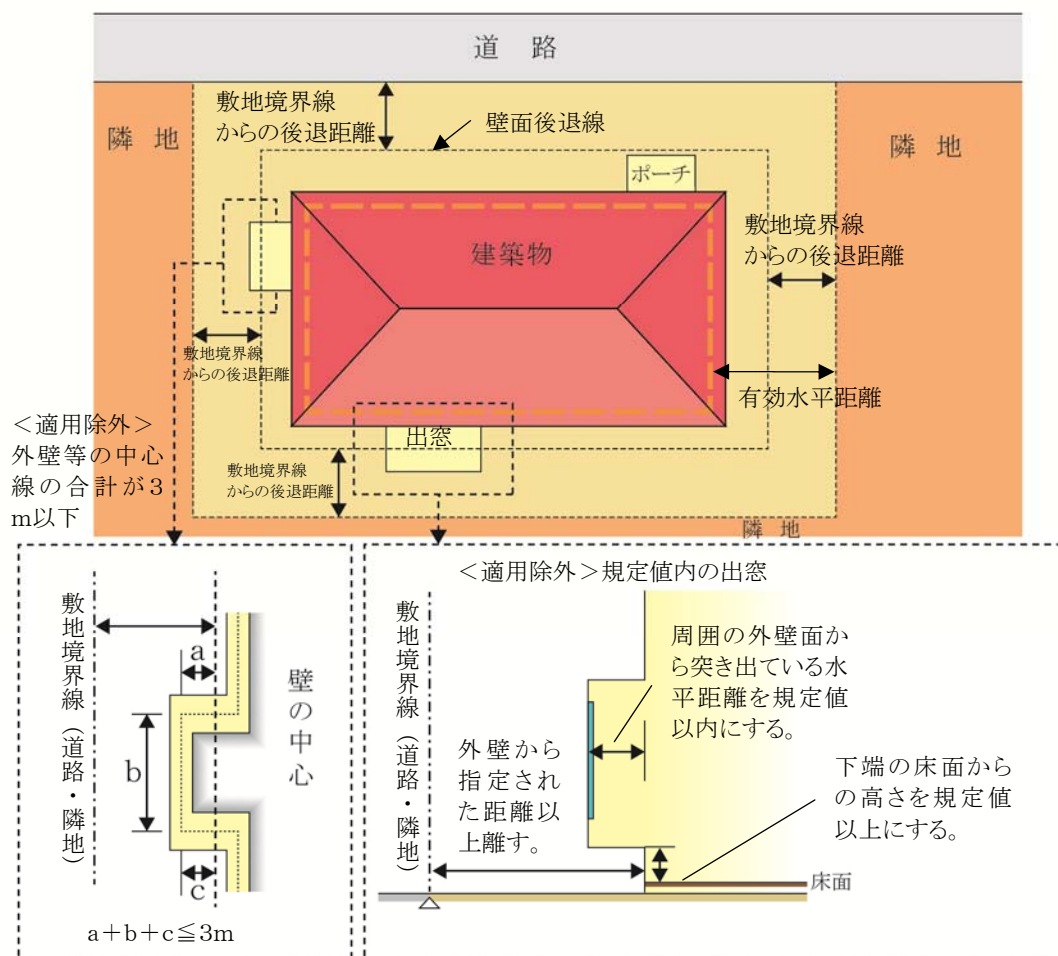
5 壁面の位置の制限

- 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、道路境界線及び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	計画図に表示する道路、歩行者専用道路又は区域の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
住宅地区 A	・ 3 号壁面線については、 1. 5 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、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下のとき。 イ. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m ² 以内のもの ウ. 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 8 m 以下で、かつ、床面積の合計が 10 m ² 以内のもの
住宅地区 B	・ 2 号壁面線については、2 メートル		
住宅地区 C	・ 2 号壁面線については、2 メートル	2 メートル	以下の各部分においては適用しない ア. 出窓、柱のある玄関ポーチその他これらに類するもの イ. 電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が 5 m ² 以内のもの ウ. 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
公益的施設地区 A	・ 1 号壁面線については、5 メートル		
公益的施設地区 B	・ 1 号壁面線については、5 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、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下のとき。 イ. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m ² 以内のもの ウ. 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 8 m 以下で、かつ、床面積の合計が 10 m ² 以内のもの エ. 電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が 5 m ² 以内のもの

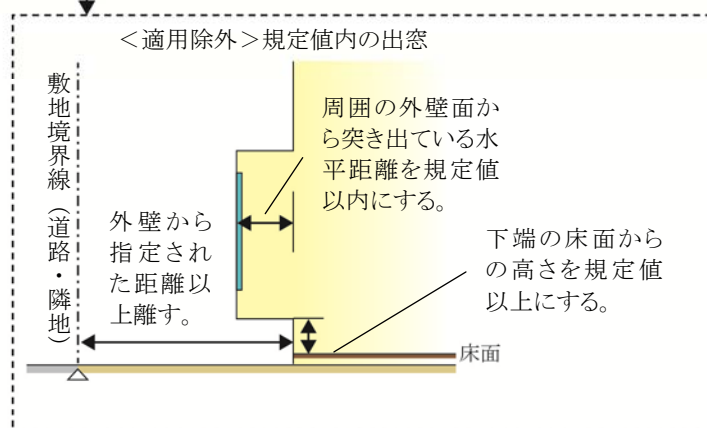
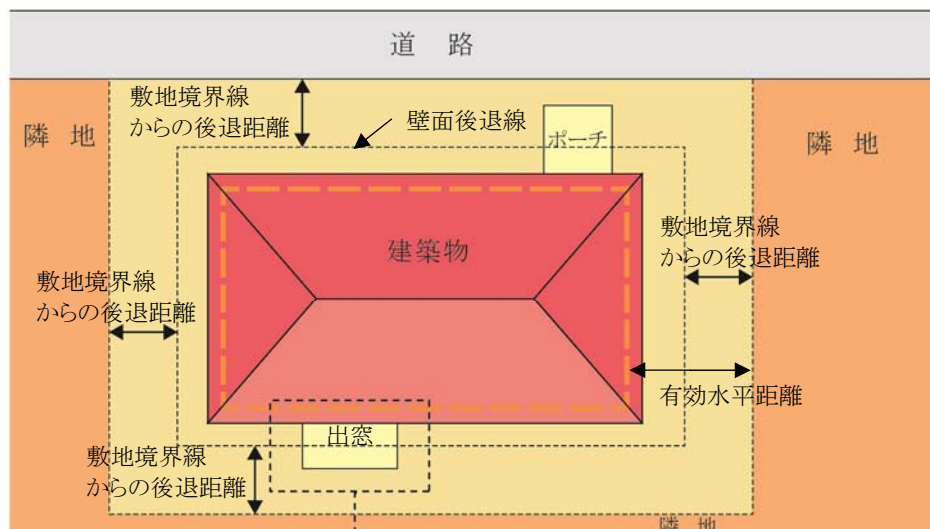
①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

◆住宅地区A、住宅地区B、住宅地区C、公益的施設地区B



※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。

◆公益的施設地区 A



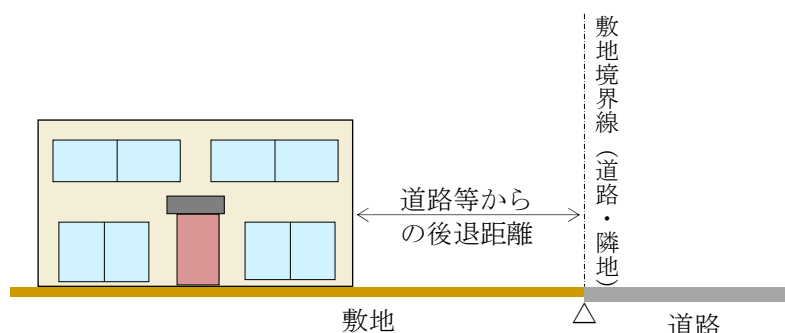
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

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。

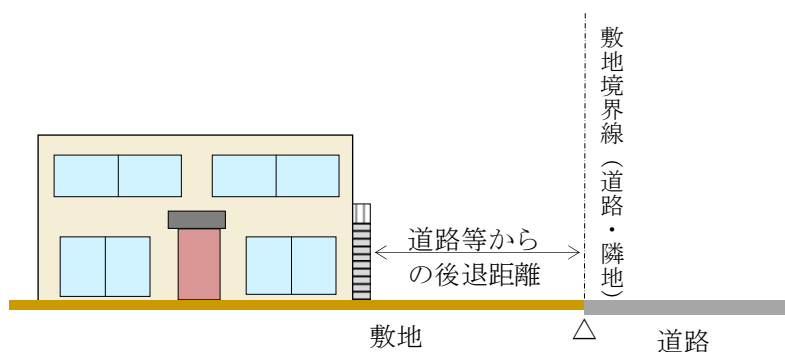
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



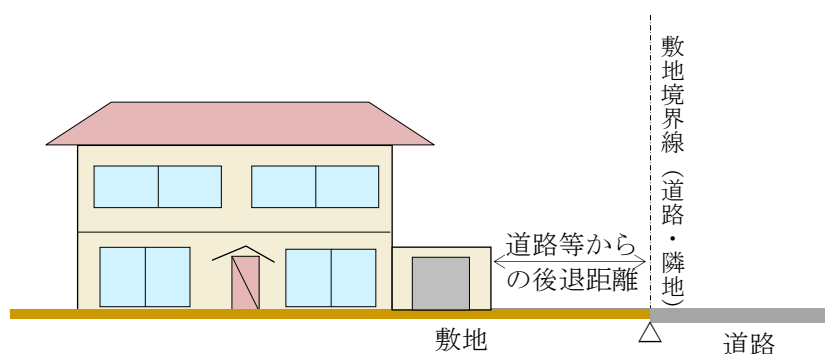
◆屋外階段等について

- ・ 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 宅地内の一面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



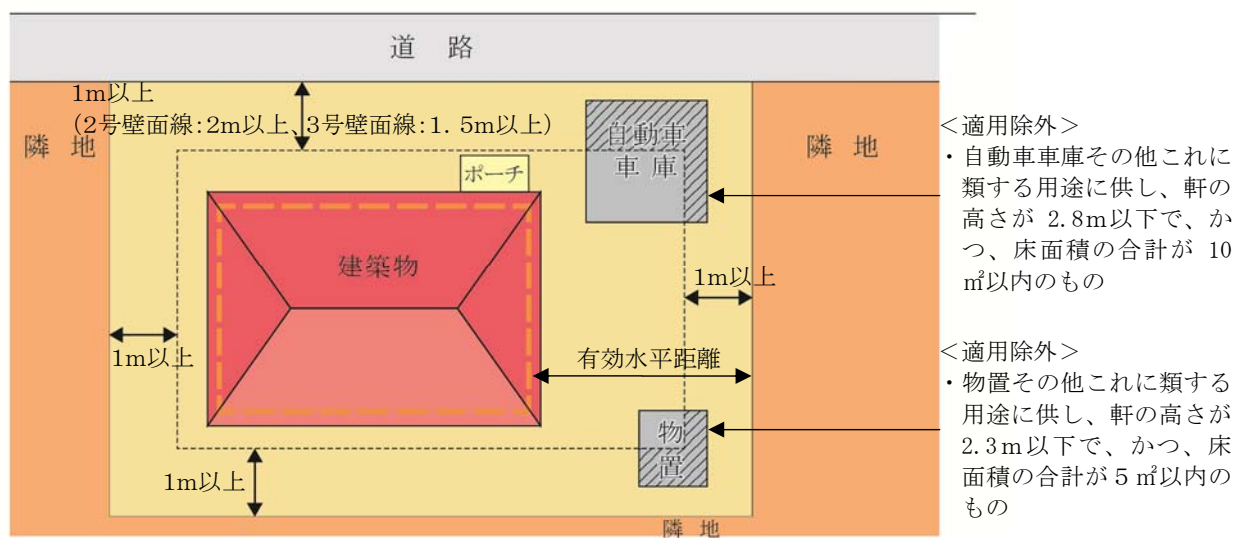
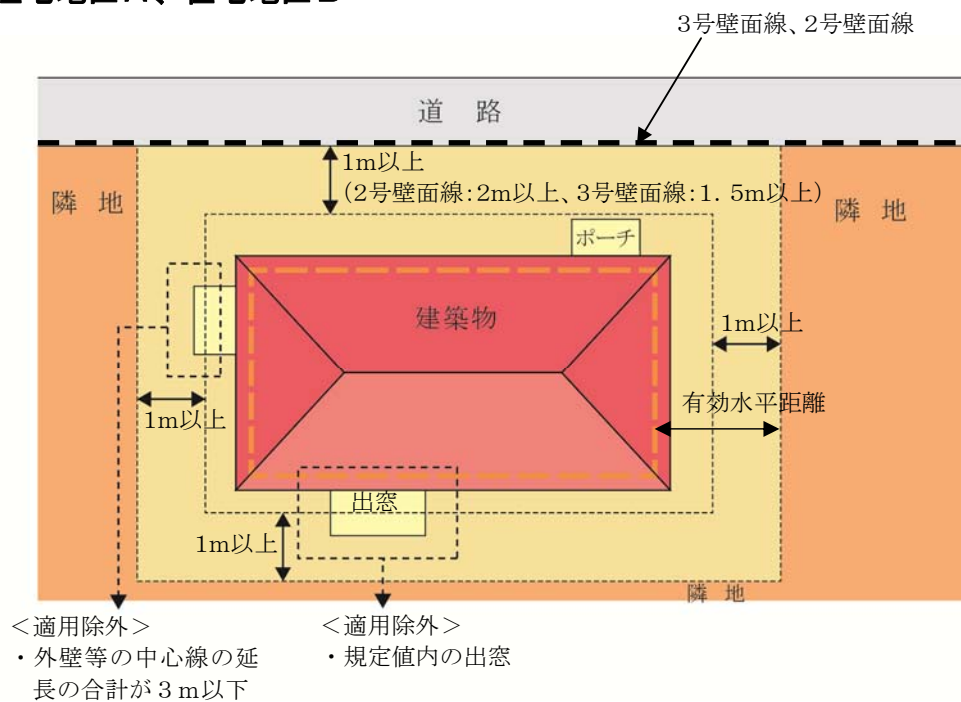
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。

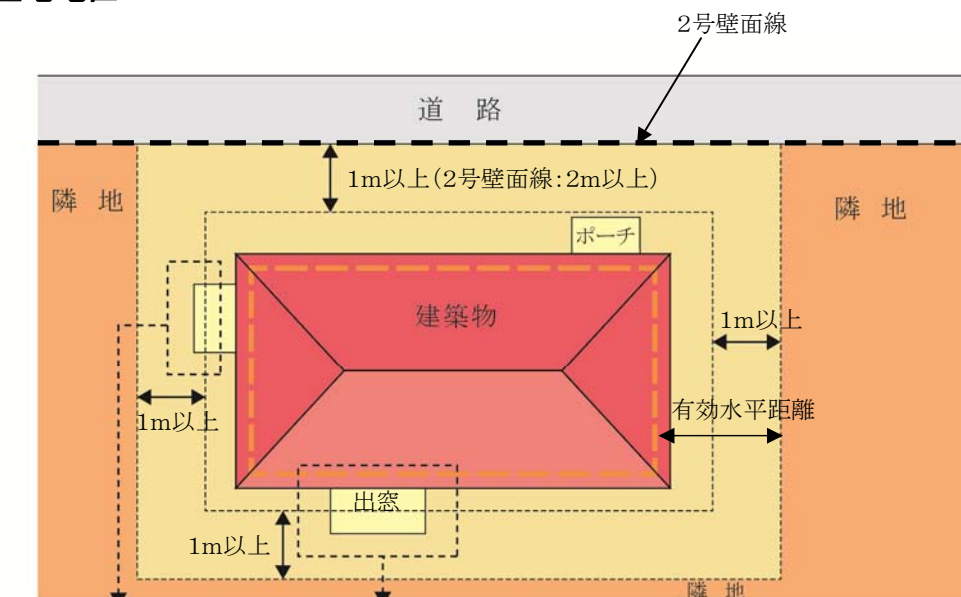


③. 道路等からの後退距離一地区別

◆住宅地区A、住宅地区B

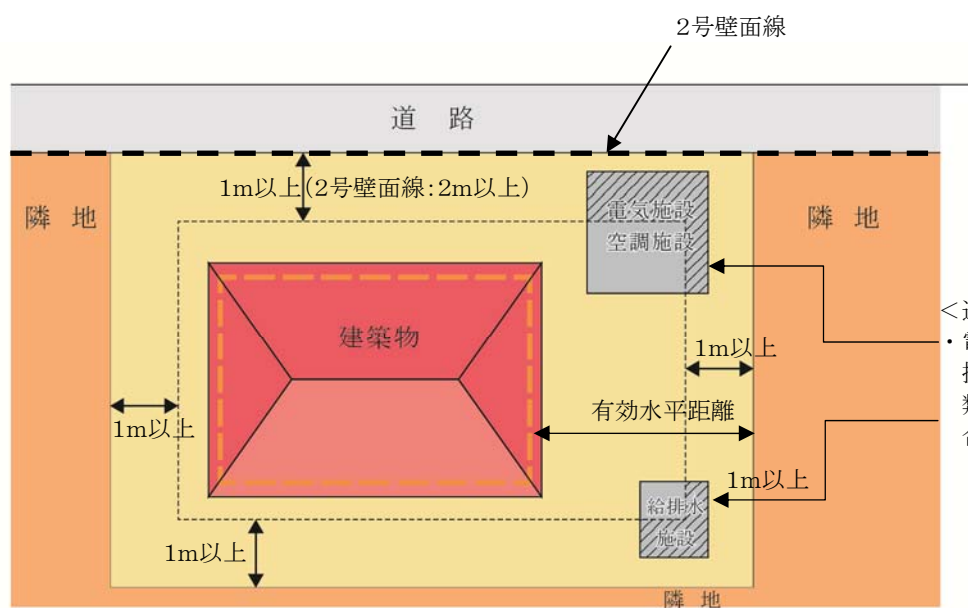


◆住宅地区C



<適用除外>
・外壁等の中心線の延長の合計が3m以下

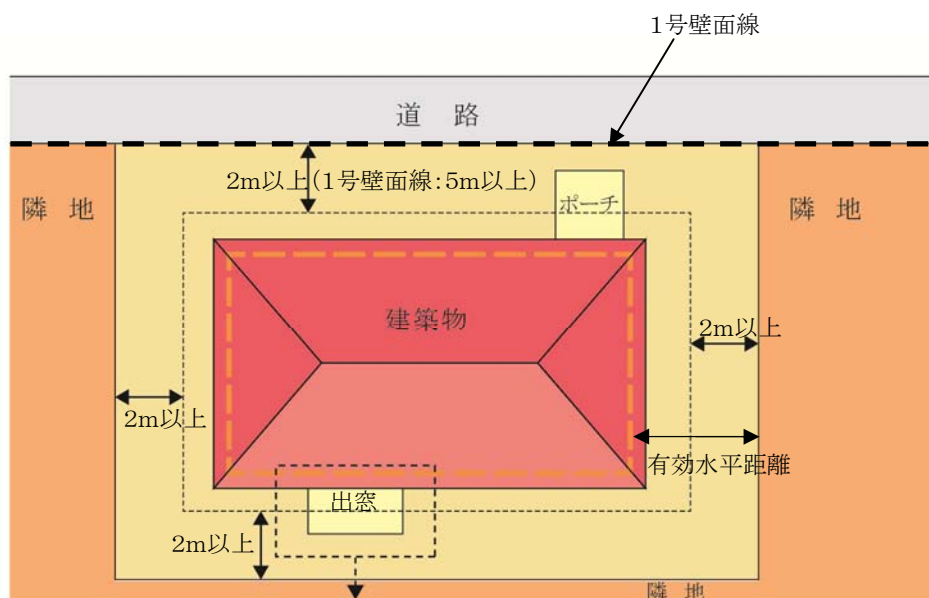
<適用除外>
・規定値内の出窓



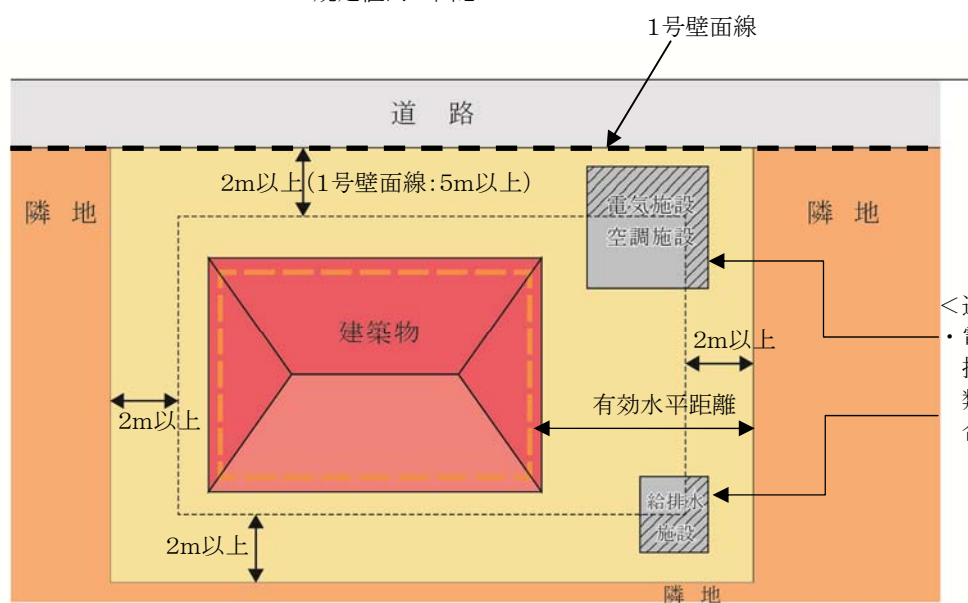
<適用除外>
・電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が5㎡以内のもの

1m以上

◆公益的施設地区 A

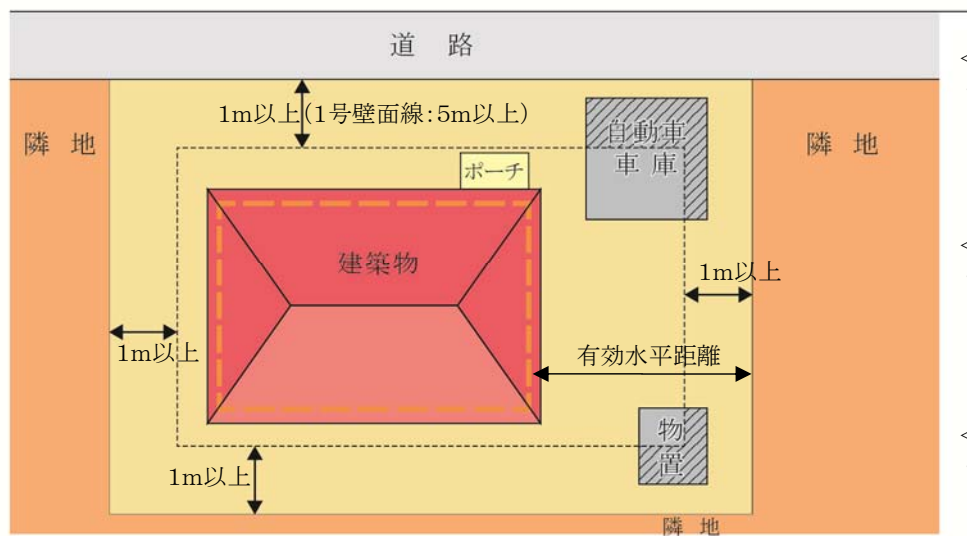
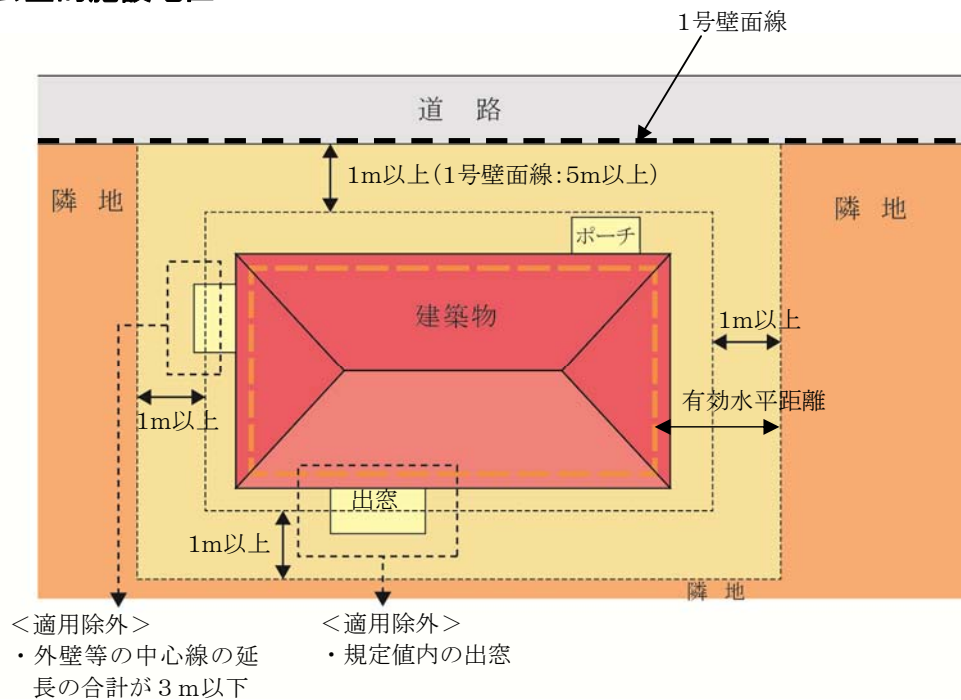


<適用除外>
・規定値内の出窓



<適用除外>
・電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が5㎡以内のもの

◆公益的施設地区B



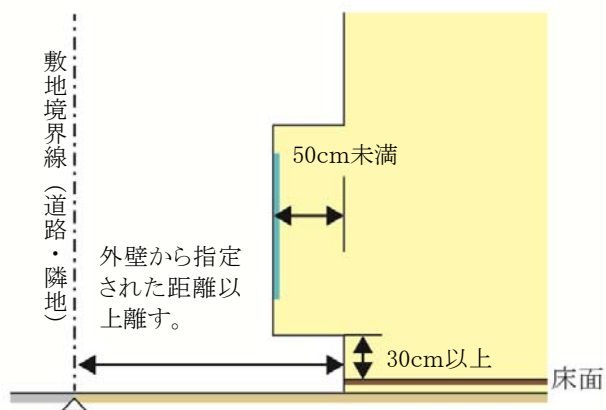
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

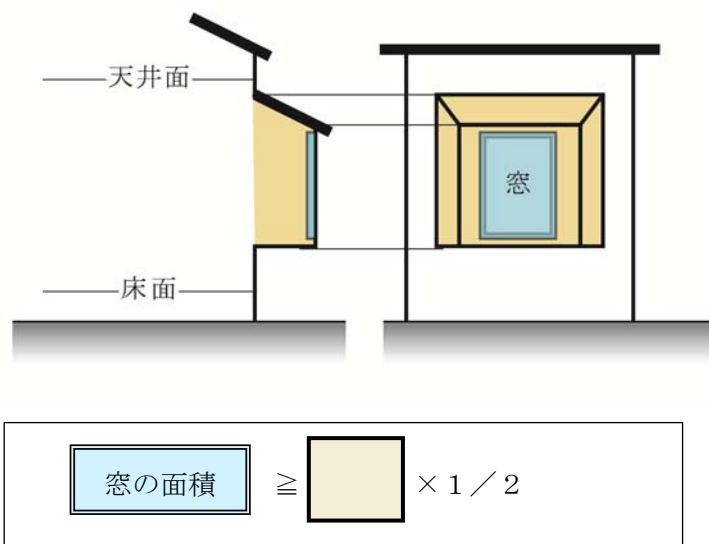
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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〕

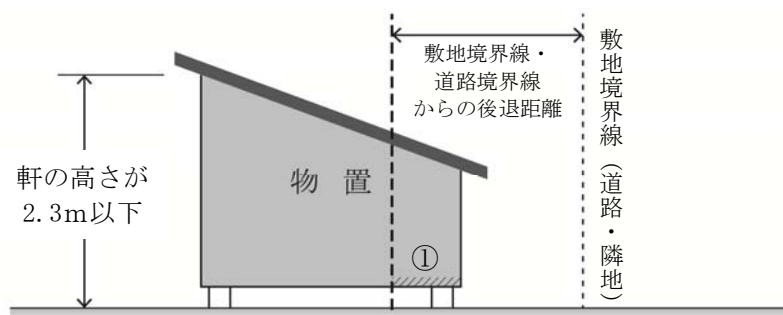


④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

◆全地区共通

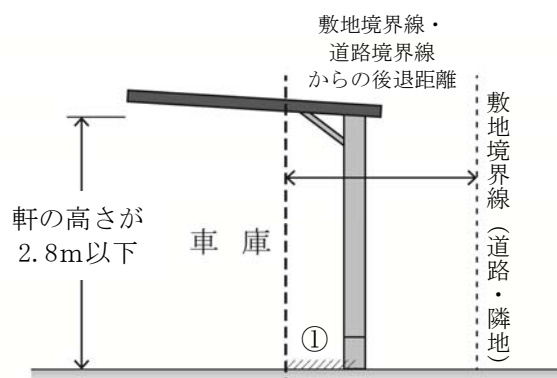
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



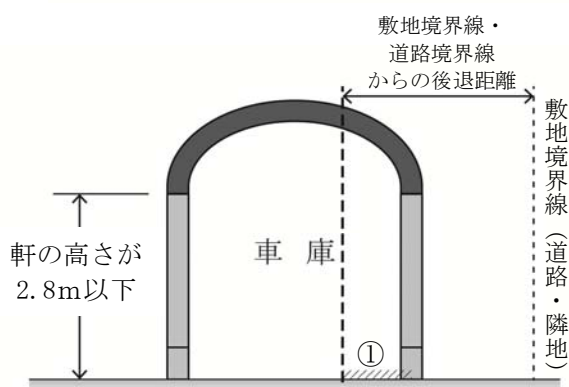
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの



6 建築物等の高さの最高限度

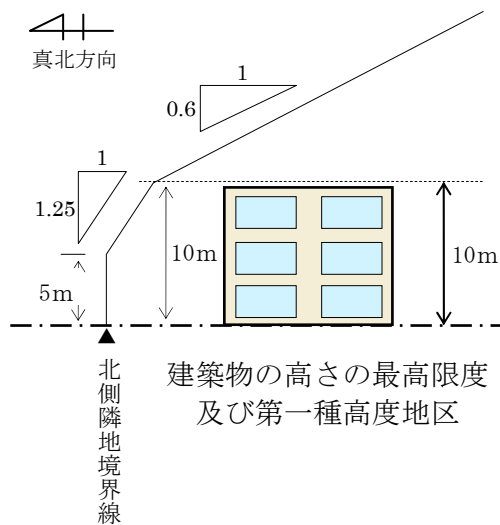
- ・建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	住宅地区 A	住宅地区 B	住宅地区 C	公益的施設地区 A	公益的施設地区 B
建築物の高さの最高限度		10m	10m		
高度地区		第一種高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区

※建築物の高さとは、地盤面からの高さをいいます。

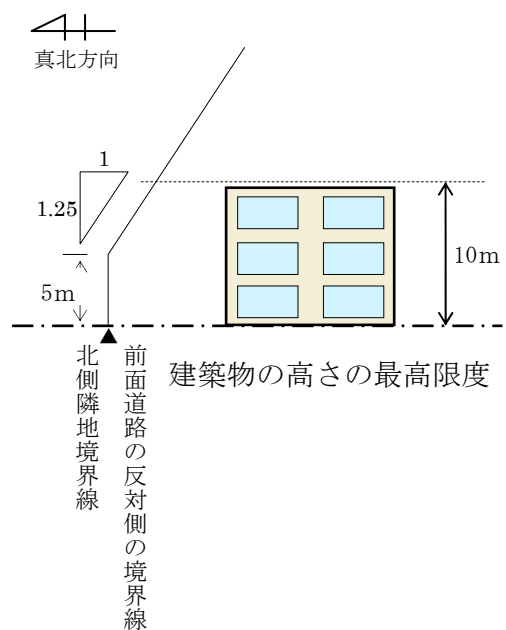
◆住宅地区 B

(参考図)



◆住宅地区 C

(参考図)



- ・地区計画で制限される高さの最高限度及び、高度地区で制限をされる北側の高さの最高限度から、建築物等の高さの最高限度が定められています。

7 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。

■住宅地区A、B、C

- ・ 建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



周辺環境に配慮した中間色を基調とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

■公営施設地区A、B

- ・ 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及びデザインを避ける。
- ・ 広告・看板類は、自己の用に供し、かつ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。

■公営施設地区B

- ・ 公営施設地区Bにおいては、国道464号に面する部分について住居系敷地への自動車等の出入口を設置してはいけません。

8 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。

地区名	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	公益的施設地区A	公益的施設地区B
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○				

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は、安全に配慮した構造のもので、地盤面からの高さは2 m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ものとします。

・道路境界線側において制限を受けます。	・道路に面する部分は原則として生垣とします。

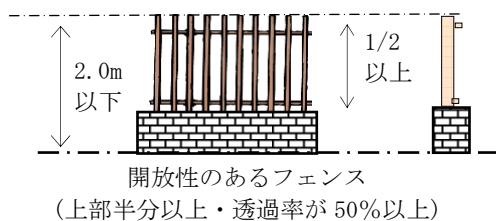
※住宅地区A、B、Cで、門扉、門柱の高さが1 m以下のものについては、この限りではありません。

・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。

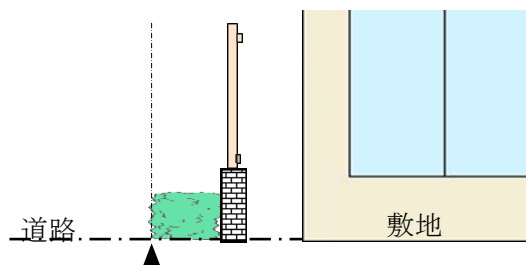
- ・さくの構造は、以下のようなものが認められます。

透過率(%) =

透視可能な部分の面積 / さく等の面積 × 100



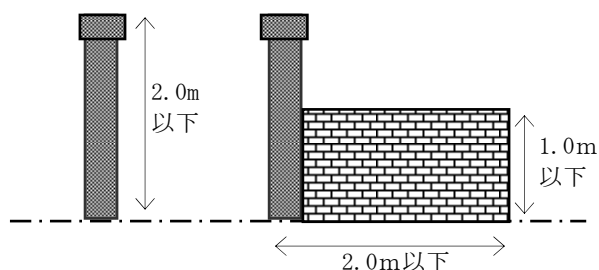
- ・道路境界線との間に植樹帯等を設け、緑化に努めるものとします。なお、植樹帯の高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとします。【住宅地区C（住宅以外）、公共施設地区】



- ・ただし、門扉、門柱又は高さが1m以下のものについては、この限りではありません。

【住宅地区A、B、C】

- ・次のものについては、この制限を受けません
- ・門扉、門柱又は、高さが1メートル以下のもの。



地区計画運用基準（案）

【松崎地区】

印西市都市計画課

平成30年4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

1 建築物等の用途の制限

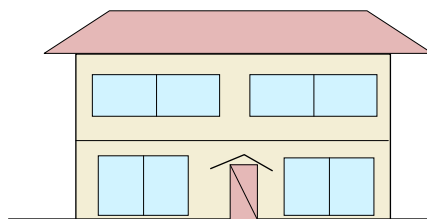
- ・イメージにあった建築物を誘導し、地区の良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物	
A地区 C地区	工業地域	(1) 戸建住宅又は長屋	右に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、第1号から第3号までに掲げる建築物については、工業、流通、研究開発及び情報関連の施設等に従事する者の利用に供し、かつこれらの施設と併設し、一体的に配置されるものについては、この限りでない。
		(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) 建基法別表第2(イ)項第3号に掲げる建築物	
		(4) 建基法別表第2(ロ)項第1号及び第2号に掲げる建築物	
B地区	準工業地域	(1) 戸建住宅又は長屋	ただし、工業、流通、研究開発及び情報関連の施設等に従事する者の利用に供し、かつこれらの施設と併設し、一体的に配置されるものについては、この限りでない。
		(2) 建基法別表第2(イ)項第3号に掲げる建築物	
D地区	準工業地域	(1) 建基法別表第2(イ)項第3号に掲げる建築物	

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

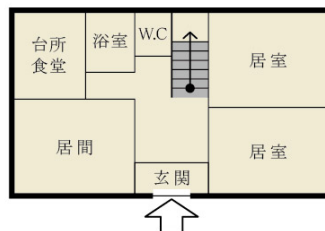
- ・ 1 戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



＜「戸建住宅」の例＞

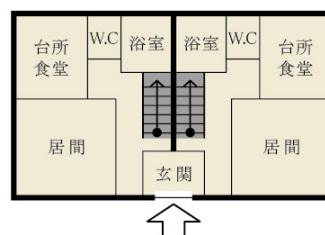
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



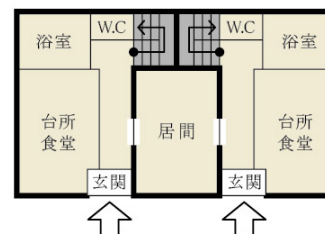
②玄関共用型

- ・ 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

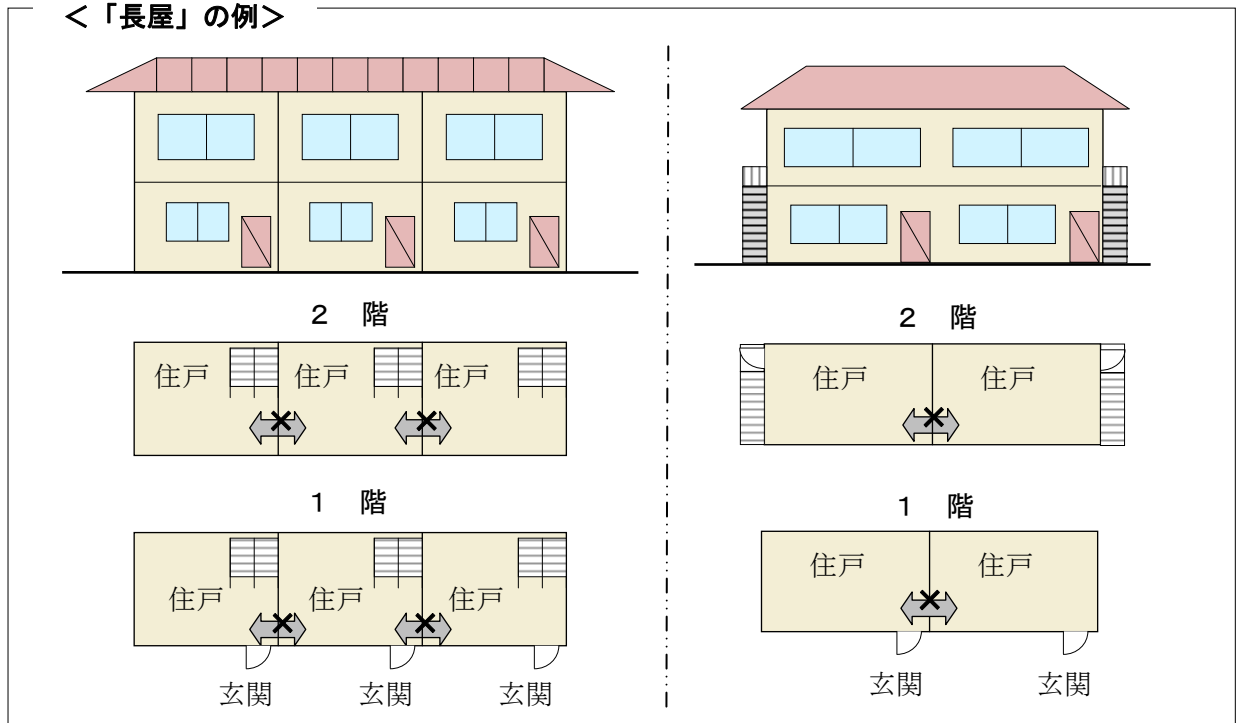
- ・ 玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは階段又は居室等を共用し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの



◆「長屋」とは

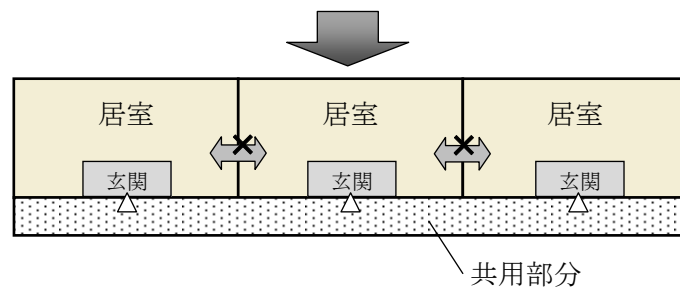
- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、かつ建築物の出入り口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有しないものを指します。

<「長屋」の例>



◆建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



○「寄宿舍」とは

- ・ 一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。
- ・ 一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。

○「下宿」とは

- ・ 家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

■用途制限一覧表

・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの ※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 (工業地 域)	B 地 区 (準工業 地域)	C 地 区 (工業地 域)	D 地 区 (準工業 地域)	備 考
住 宅 等	戸建住宅	☒	☒	☒	○	
	長屋、共同住宅	☒※	☒※	☒※	☒※	※長屋を除く
	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		☒	○	☒	○	
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 遊 戯 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッテイング練習場	○	○	○	○	
	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	○	○	○	○	
	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	○	○	○	○	
	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	○	○	○	○	
	危険性が高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。

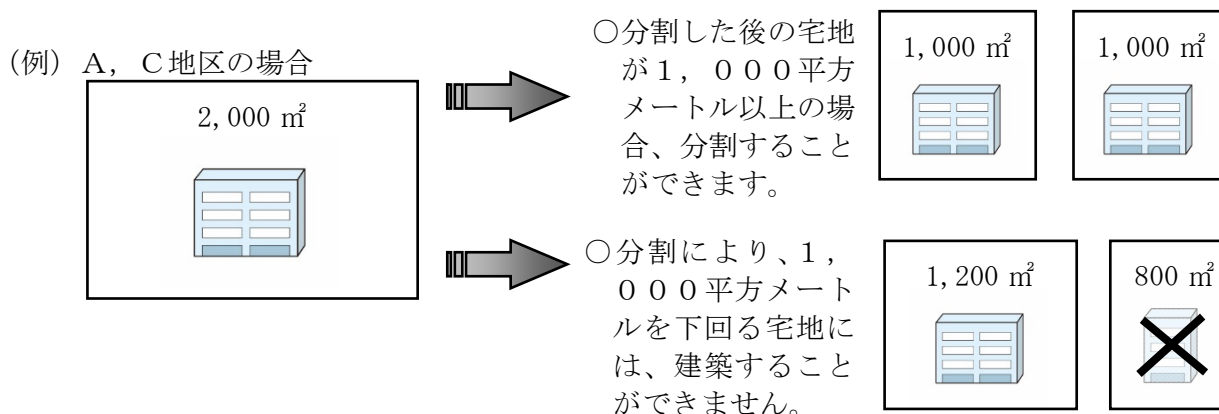
地区名	A地区	B地区	C地区	D地区
敷地面積の最低限度	1,000㎡	400㎡	1,000㎡	200㎡

※B、D地区については、本地区計画の変更に係る都市計画決定時において、当該規定面積に適合しない土地及び土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、当該規定面積に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものについては、この限りではありません。

※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、この限りではありません。

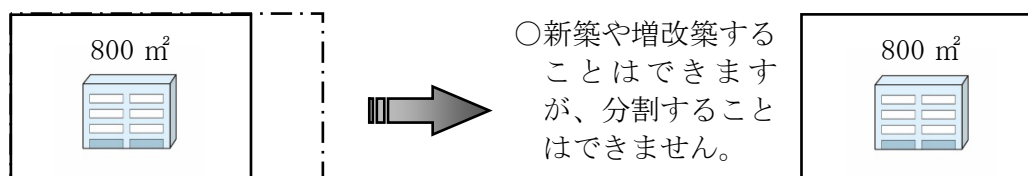
■敷地分割する場合

- ・敷地面積が最低限度以上の土地であっても、分割により、最低限度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、最低限度を下回るような分割は認められません。



■基準時に1,000平方メートル未満の場合（例：A、C地区）

- ・地区計画決定時において、敷地面積が1,000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。



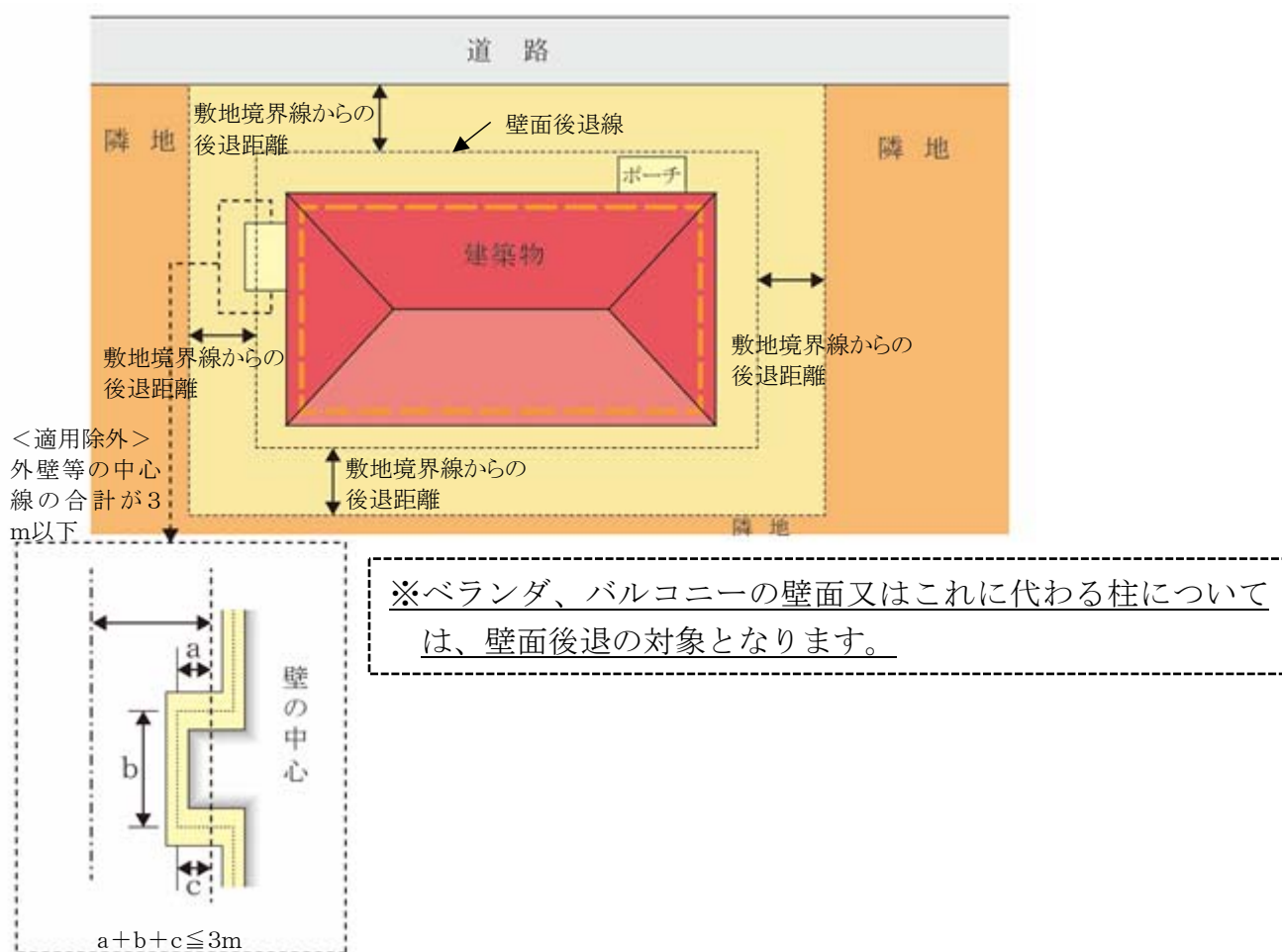
3 壁面の位置の制限

- ・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、道路境界線及び敷地境界線から次に定める距離まで後退して建
- ・建築物を建築する場合は、良好な市街地を保全するため、道路境界線及び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。

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 C地区	・1号壁面線に設定された道路においては3メートル ・その他の道路については1メートル	1メートル	
B地区 D地区	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 (1)車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内であるとき。 (2)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるとき。

※ただし、市長が公益上やむを得ないと認めたものについては、この限りでない。

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

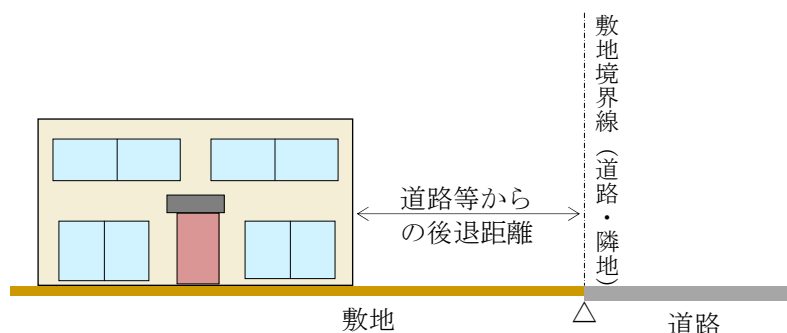


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

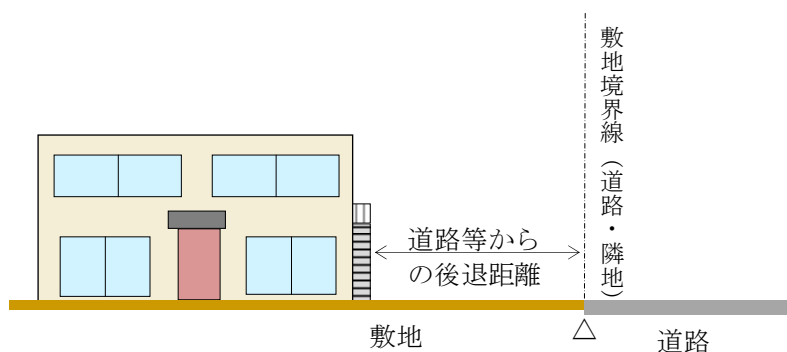
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

○外壁の場合



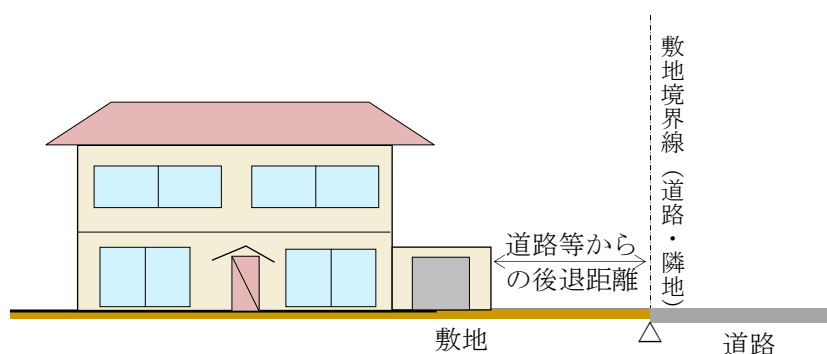
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面を公共用ゴミ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ゴミ置場として利用する場合



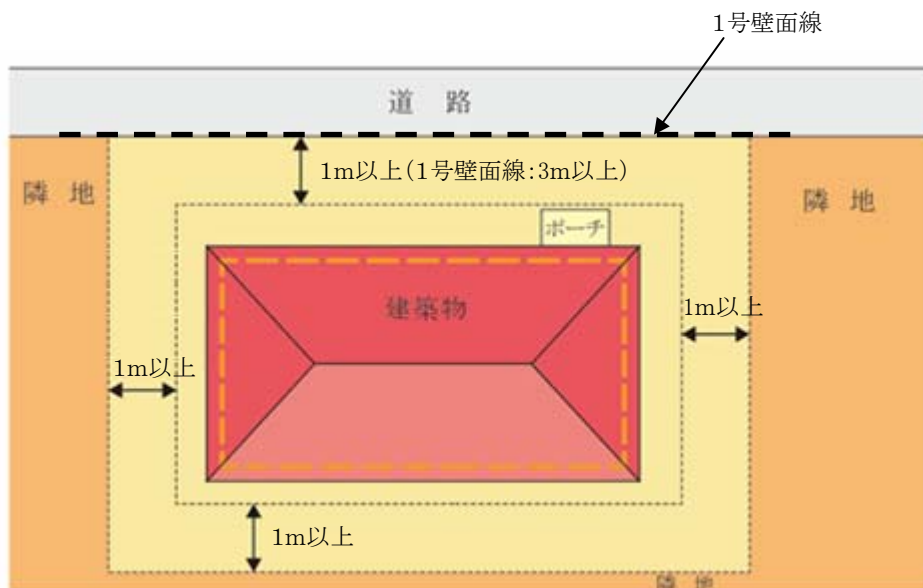
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。

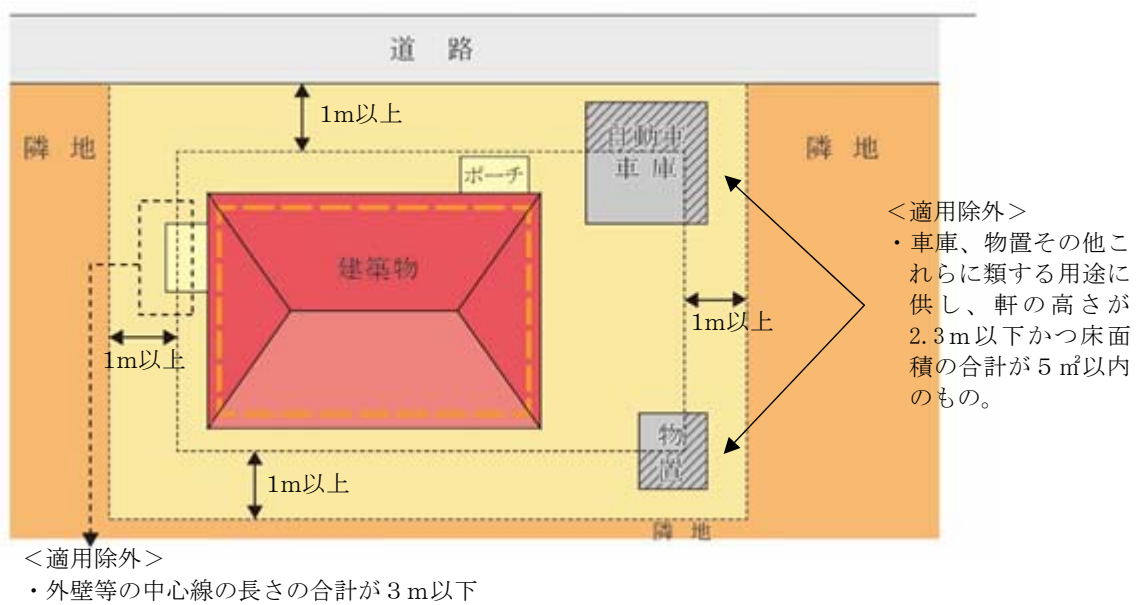


■道路等からの後退距離－地区別

○A、C地区



○B、D地区

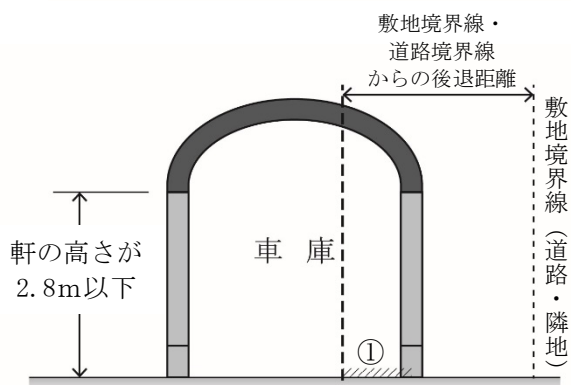
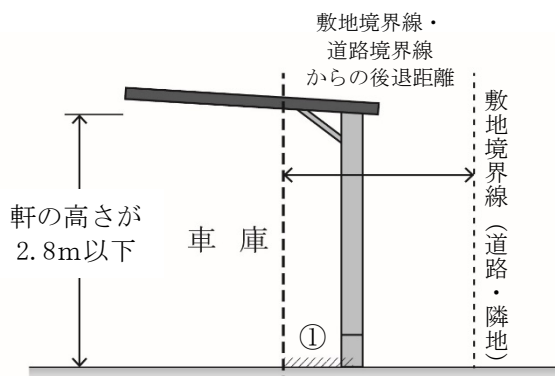
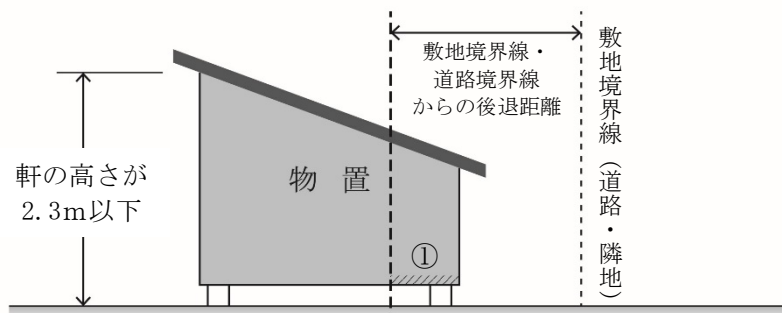


○物置・自動車車庫等の附属建築物

◆B、D地区

・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの

地区計画運用基準（案）

【高花六丁目地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	壁面の位置の制限	7
4	壁面後退区域における工作物の設置の制限	12
5	建築物等の形態又は意匠の制限	13
6	垣又はさくの構造の制限	14

1 建築物等の用途の制限

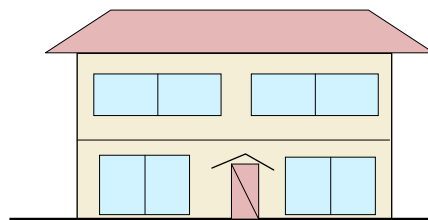
- ・地区の良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
独立住宅地区		(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 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 3 号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍又は下宿
		(3) 建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校
		(4) 建基法別表第 2（い）項第 5 号に掲げる建築物
		(5) 建基法別表第 2（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

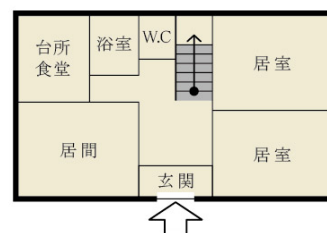
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

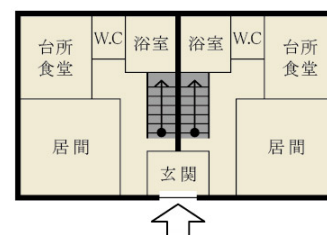
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



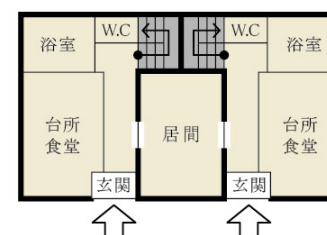
②玄関共用型

- ・ 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



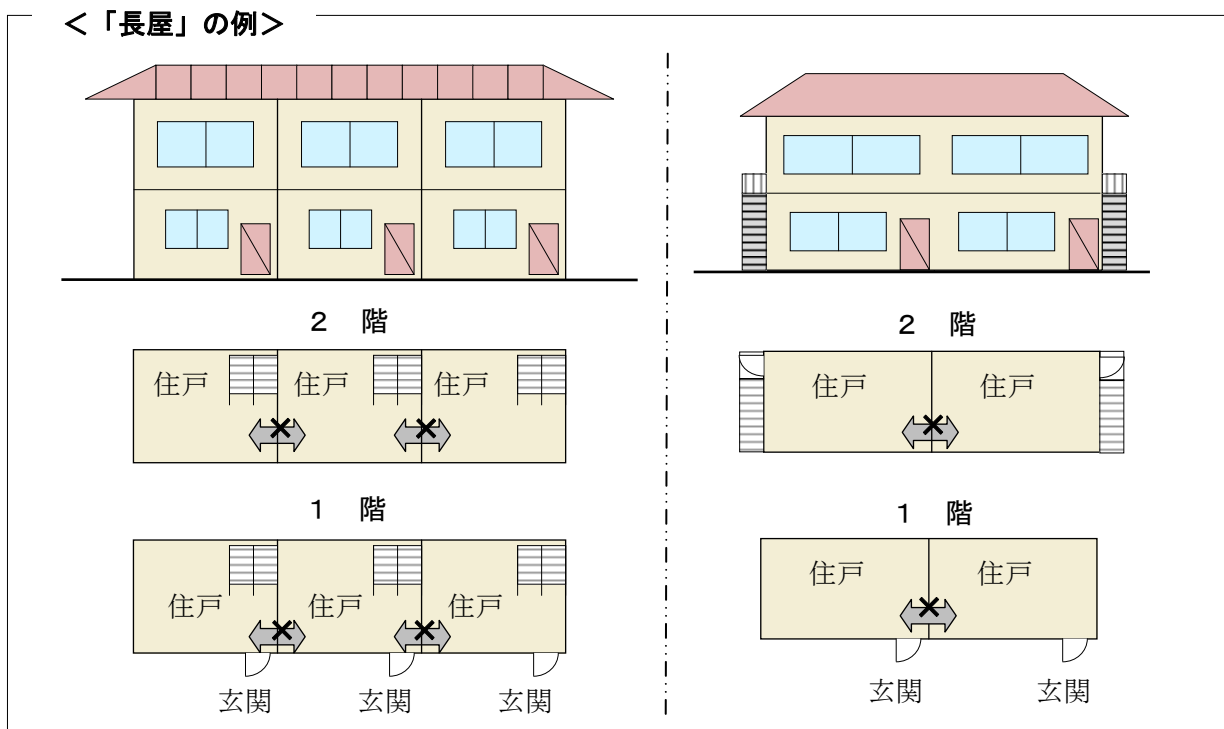
③内部共用型

- ・ 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



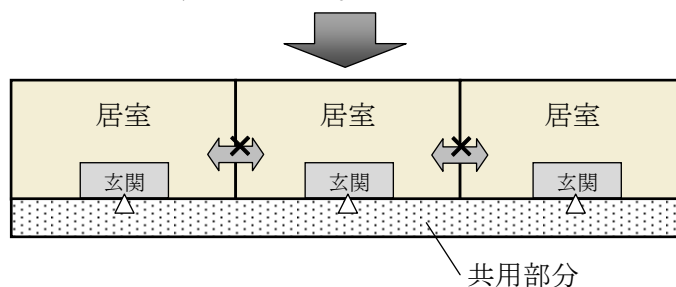
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



※「住戸の数が2戸のものを除く」

- ・ 当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の2世帯住宅（2戸の長屋）が建築できるよう、住戸の戸数が2戸のものについては、除外しています。
- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。

- ・下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆建基法別表第２（い）項第４号に掲げる学校

- ・幼稚園、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（い）項第７号に掲げる公衆浴場

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		独立住宅地区 (第一種低層住居専用地域)
戸建住宅		○
長屋、共同住宅		☒
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		○
学 校	幼稚園	☒
	小学校、中学校、高等学校	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	×
	各種学校等	×
図書館等		○
神社、寺院、教会等		☒
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		○
診療所		○
保育所		○
病院		×
巡査派出所、公衆電話等		○
郵便の業務施設		○
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		×
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	×
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×
	カラオケボックス等	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×
	公衆浴場	☒
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×
倉 庫	自己用倉庫	×
	倉庫業用の倉庫	×
畜舎		×
自動車教習所		×
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	×
	建築物付属自動車車庫	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×
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

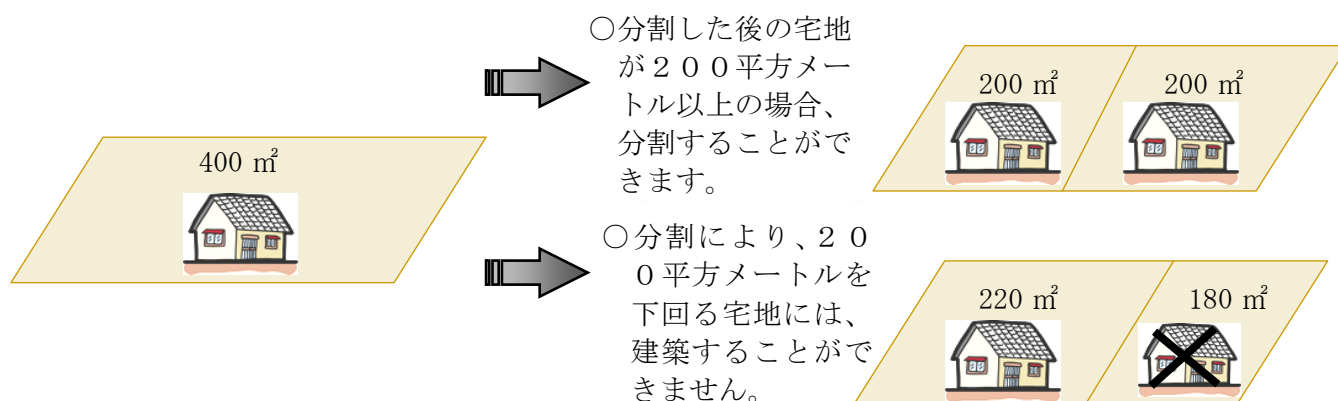
- ・敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	独立住宅地区
敷地面積の最低限度	200㎡

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

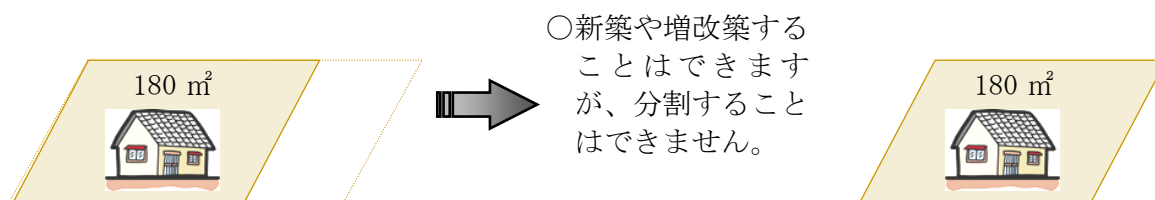
①. 敷地分割する場合

- ・敷地面積が200平方メートル以上の土地であっても、分割により、200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、200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200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200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。



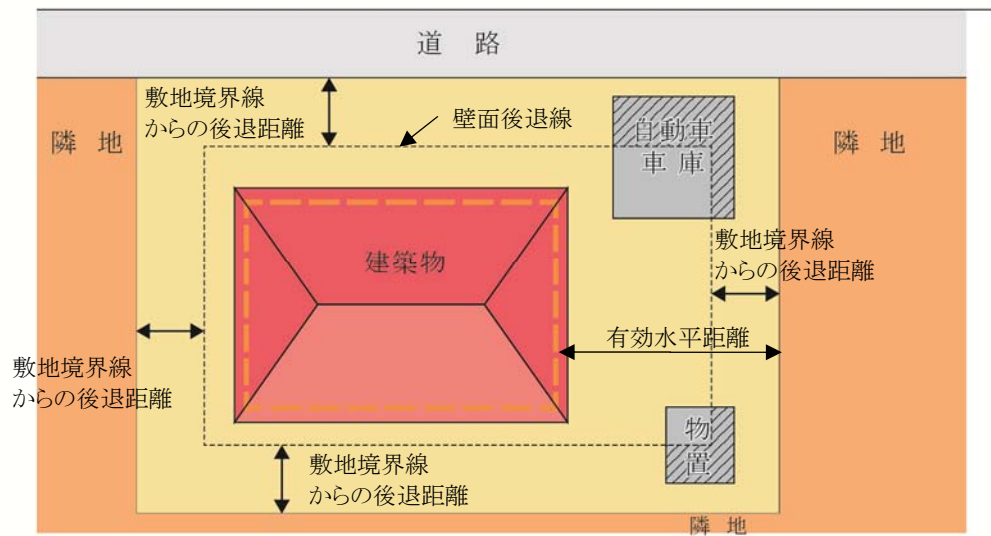
3 壁面の位置の制限

- ・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、道路境界線及び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	計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は次の値以上とする	特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
独立住宅地区	・ 1 号壁面線については、2 メートル	1. 5 メートル	以下の各部分においては適用しない ア. 附属建築物であって、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内のもの。(道路境界線を除く。) イ. 附属建築物であって自動車車庫その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2. 8 m 以下、かつ床面積の合計が10 m ² 以内のもの。

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

◆独立住宅地区

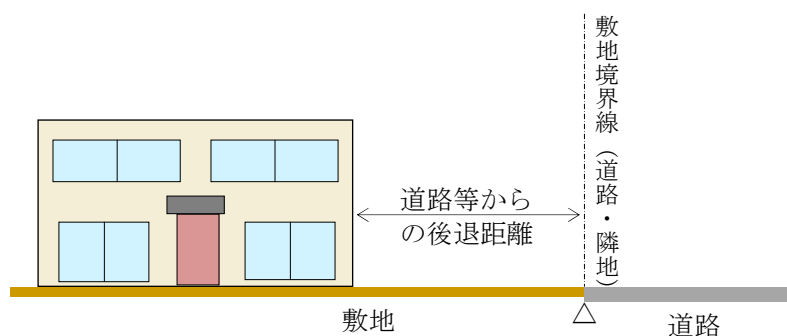


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

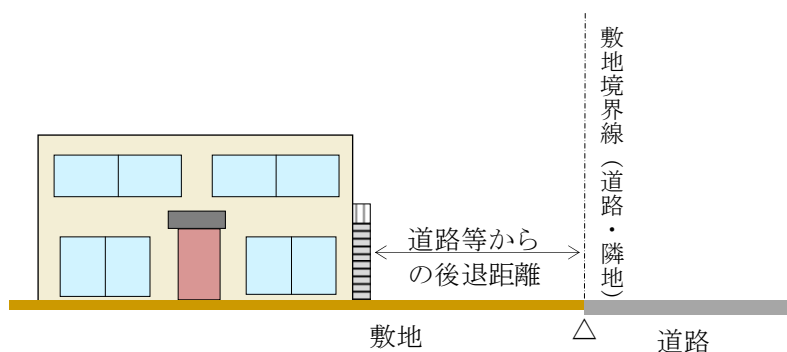
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



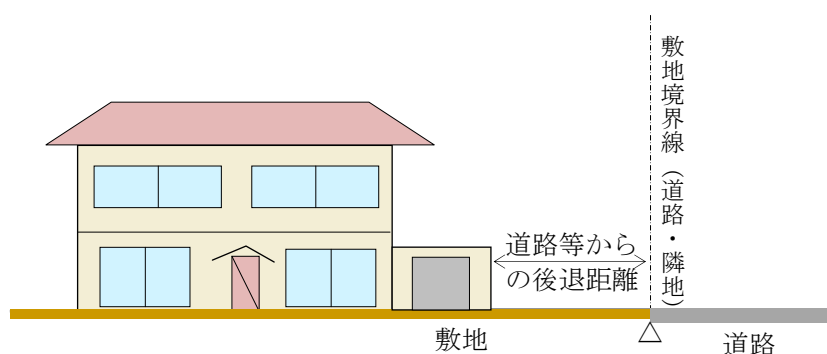
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



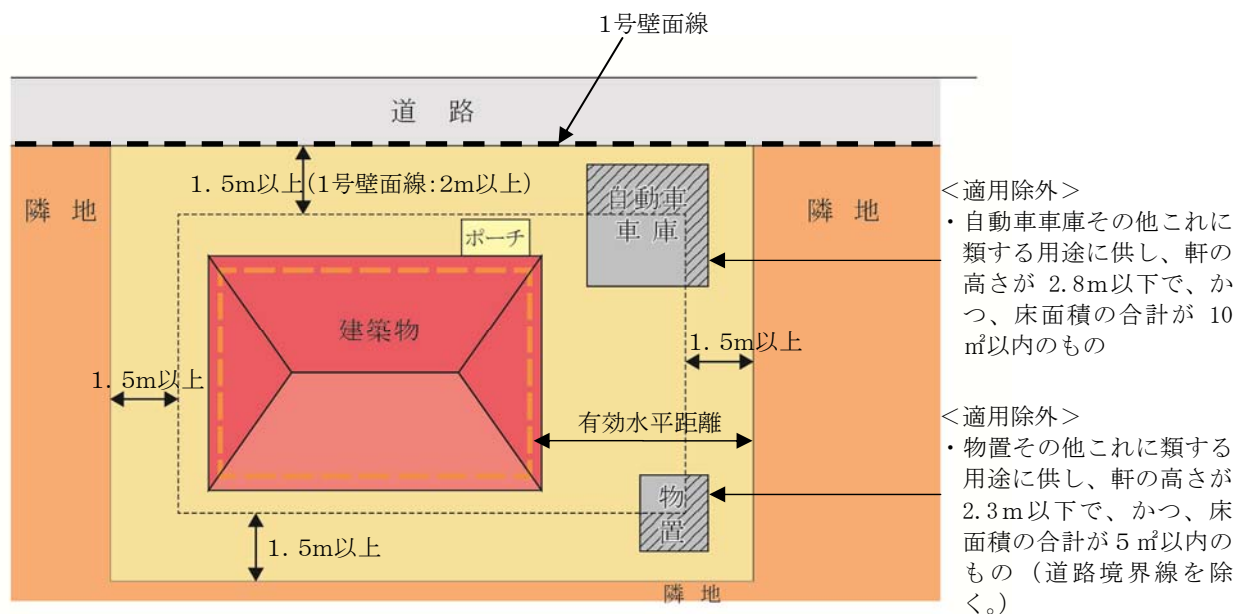
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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. 道路等からの後退距離一地区別

◆独立住宅地区

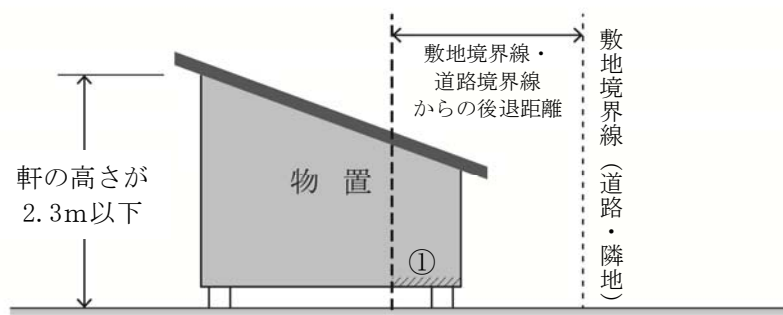


④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

◆独立住宅地区

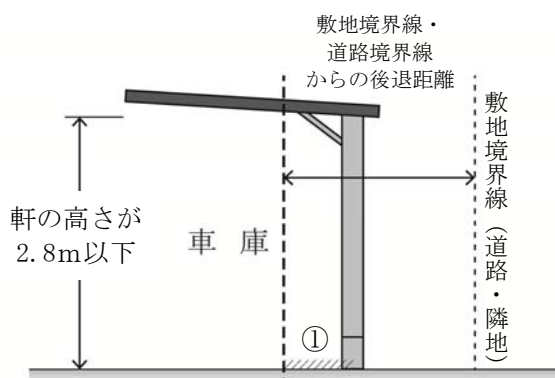
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



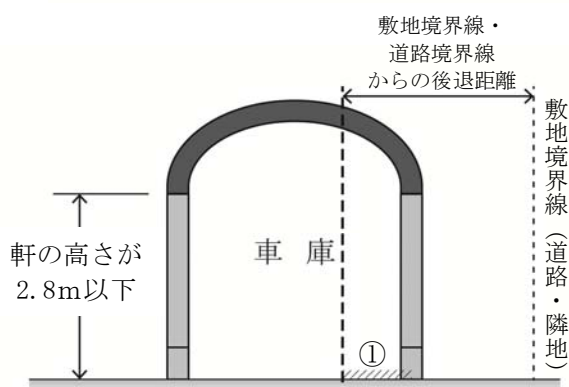
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以内のもの（道路境界線を除く。）



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.8m以下で、かつ、床面積の合計が 10 m²以内のもの



4 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- ・壁面後退区域における工作物などの設置の制限が設定されています。

地区名	壁面後退区域における工作物の設置の制限
独立住宅地区	道路境界線から壁面の位置の制限により壁面後退した区域には、看板、広告類、自動販売機、給水湯施設、発配電施設、その他これらに類するものを設けてはならない。 ただし、垣又はさくの構造の制限に適合したもの及び街路灯等の公共の用に供することを目的としたものについては、この限りではない。

5 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。

■独立住宅地区

- (1) 居住の用に供する建築物の屋根は、寄棟屋根、切妻屋根、片流れ屋根等の勾配屋根とする。
- (2) 建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、中間色を基調とし、彩度、明度が極端に高い又は低い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインにより周辺環境の美観風致を損ねるものは避ける。
- (3) 本地区計画の都市計画決定時に本地区計画区域を対象に施工中の開発行為により計画された地盤面の高さを変更してはならない。ただし、敷地の出入口、自動車車庫、物置等の建築並びに作庭のために必要な最低限度の変更についてはこの限りでない。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



周辺環境に配慮した中間色を基調とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

6 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。

地区名	独立住宅地区
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○

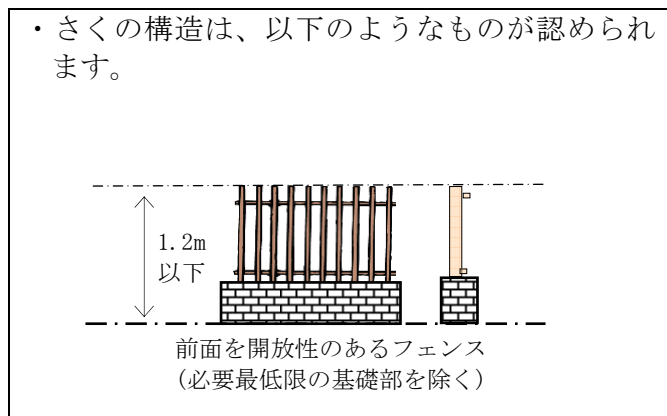
①. 垣またはさくの構造の制限

- ・1号壁面線に面する部分は生垣とし、かつ、道路境界から2m以上後退して設けるものとします。
- ・1号壁面線以外は、原則生垣とし、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1.2m以下とし、必要最低限の基礎部を除く全面を開放性のあるフェンス等とします。ただし、門扉、門柱及び高さが0.6m以下のものについてはこの限りでない。

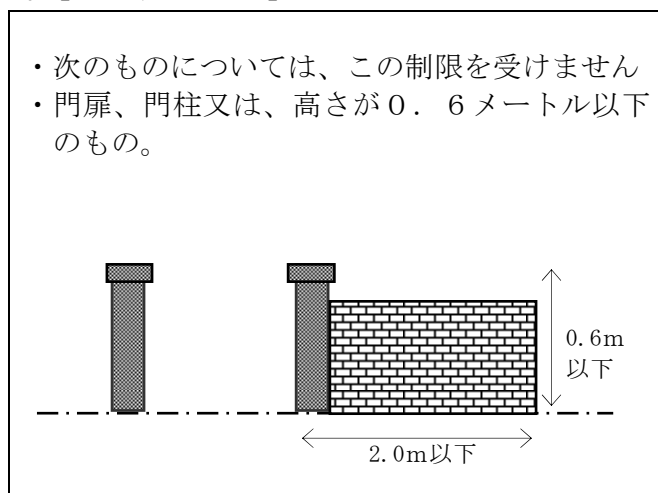
・1号壁面線に面する部分は生垣とし、かつ、道路境界から2m以上後退して設けます。 ・1号壁面線以外は、原則生垣とします。	・原則として生垣とします。

※門扉、門柱及び高さが0.6m以下のものについては、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。



- ・ただし、門扉、門柱及び高さが 0.6m 以下のものについては、この限りではありません。【独立住宅地区】



地区計画運用基準（案）

【滝野地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	10
3	建築物の容積率の最高限度	11
4	建築物の建蔽率の最高限度	12
5	建築物等の高さの最高限度	13
6	壁面の位置の制限	14
7	建築物等の形態又は意匠の制限	23
8	垣又はさくの構造の制限	25

1 建築物等の用途の制限

- ・地区の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。

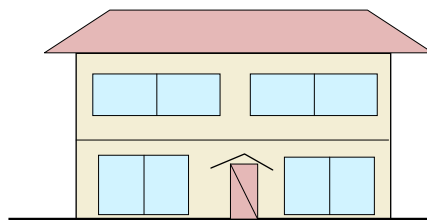
地区名	用途地域	建築してはならない建築物
独立住宅地区A	第一種低層住居専用地域	(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍又は下宿
		(3) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園は除く。）
		(4) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場
独立住宅地区B	第一種中高層住居専用地域	(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍又は下宿
		(3) 自動車車庫
		(4) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(5) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場
		(6) 建基法別表第2（い）項に掲げる建築物以外の建築物
		(7) 建基法別表第2（は）項第3号に掲げる病院
		(8) 建基法別表第2（は）項第4号に掲げる建築物
集合住宅地区	第一種中高層住居専用地域	(1) 戸建住宅
		(2) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(3) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物
中低層住宅地区	第一種中高層住居専用地域	(1) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(2) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物
教育施設地区	第一種中高層住居専用地域	(1) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(2) 市長が公益上必要な建築物で用途上及び構造上やむを得ないと認めて許可したもの
公益的施設地区	第一種中高層住居専用地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 戸建住宅及び長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
		(3) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる大学、高等専門学校

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
近隣センター 地区	近隣商業地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 建基法別表第2 (い) 項第3号に掲げる寄宿舍又は下宿
		(3) 建基法別表第2 (は) 項第6号に掲げる自動車修理工場
		(4) 建基法別表第2 (い) 項第4号に掲げる学校
		(5) 建基法別表第2 (は) 項第2号に掲げる大学、高等専門学校
		(6) 建基法別表第2 (に) 項第5号に掲げる自動車教習所
		(7) 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。）
		(8) 建基法別表第2 (へ) 項第2号に掲げる工場
		(9) 建基法別表第2 (へ) 項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫
		(10) 建基法別表第2 (と) 項第3号の規定に該当するもの

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

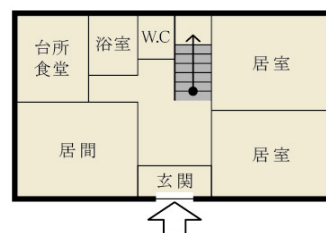
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



＜「戸建住宅」の例＞

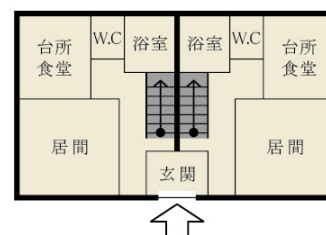
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



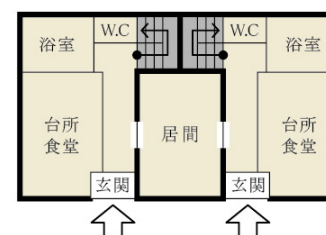
②玄関共用型

- ・ 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



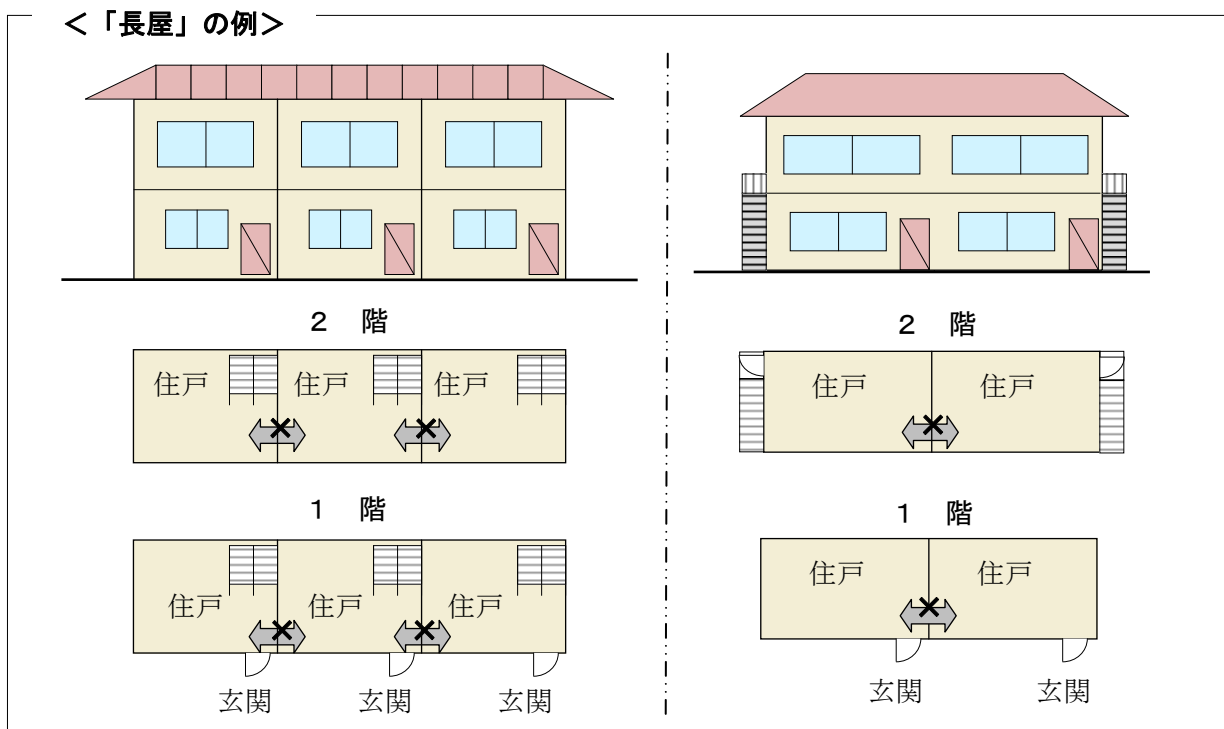
③内部共用型

- ・ 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



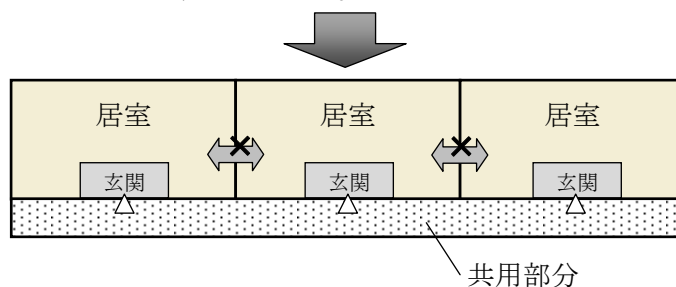
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



※「住戸の数が2戸のものを除く」

- ・ 当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の2世帯住宅（2戸の長屋）が建築できるよう、住戸の戸数が2戸のものについては、除外しています。
- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。

- ・下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆**建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校**

- ・幼稚園、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。
- ・「独立住宅地区A」、「独立住宅地区B」、「集合住宅地区」、「中低層住宅地区」、「教育施設地区」では、幼稚園を除外します。

◆**建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場**

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

◆**建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物**

- ・大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもので、「その他これらに類するもの」とは、学校教育法にいう各種学校、職業訓練学校等が該当します。

◆**建基法別表第2（は）項第3号に掲げる病院**

- ・一般病院、精神・産科などの専門病院で、入所定員（ベット数）が20人以上のものをいいます。

◆**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。

◆**建基法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場**

- ・原動機を使用する工場で、作業場の床面積の合計が50 m²を超えるものをいいます。

◆建基法別表第2（と）項第3号に掲げる工場

- ・建基法別表第2（と）項第3号に掲げる工場とは、次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって住居の環境を害するおそれのないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場をいいます。

1. 容量10リットル以上30リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作
- 1-2. 印刷用インキの製造
2. 出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する塗料の吹付
- 2-2. 原動機を使用する魚肉の練製品の製造
3. 原動機を使用する二台以下の研磨機による金属の乾燥研磨（工具研磨を除く。）
4. コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの
- 4-2. 厚さ0.5ミリメートル以上の金属板のつち打加工（金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）又は原動機を使用する金属のプレス（液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。）若しくはせん断
- 4-3. 印刷用平版の研磨
- 4-4. 糖衣機を使用する製品の製造
- 4-5. 原動機を使用するセメント製品の製造
- 4-6. ワイヤフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用するもの
5. 木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用するもの
6. 製針又は石材の引割で出力の合計が1.5キロワットを超える原動機を使用するもの
7. 出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用する製粉
8. 合成樹脂の射出成形加工
9. 出力の合計が10キロワットを超える原動機を使用する金属の切削
10. メッキ
11. 原動機の出力の合計が1.5キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業
12. 原動機を使用する印刷
13. ベンディングマシン（ロール式のものに限る。）を使用する金属の加工
14. タンブラーを使用する金属の加工
15. ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機（カレンダーロール機を除く。）を使用する作業
16. 1. から 15. までの掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		独立住宅地区A (第一種低層住居専用地域)	独立住宅地区B (第一種中高層住居専用地域)	集合住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)
戸建住宅		○	○	☒
長屋、共同住宅		☒	☒	○
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		○	○	○
学 校	幼稚園	○	○	○
	小学校、中学校、高等学校	☒	☒	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	☒	☒
	各種学校等	×	☒	☒
図書館等		○	○	○
神社、寺院、教会等		○	○	○
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		○	☒	○
診療所		○	○	○
保育所		○	○	○
病院		×	☒	○
巡査派出所、公衆電話等		○	○	○
郵便の業務施設		○	○	○
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	×	×	×
ホ テ ル、 旅 館	事務所等の床面積が 3,000 ㎡超のもの	×	×	×
		×	×	×
遊 戯 施 設・ 風 俗 施 設 等	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	×	×	×
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×
	カラオケボックス等	×	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×	×
	公衆浴場	☒	○	○
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×
倉 庫	自己用倉庫	×	×	×
	倉庫業用の倉庫	×	×	×
畜舎		×	×	×
自動車教習所		×	×	×
自 動 車 車 庫	独立自動車庫（付属車庫を除く）	×	☒	△
	建築物付属自動車庫	△	△	△
工 場・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×	×	×
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	×	×	×

○：建築できるもの ×：建築できないもの ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		中低層地区 (第一種中高層 住居専用地域)	教育施設地区 (第一種中高層 住居専用地域)	公益的施設地区 (第一種中高層 住居専用地域)
戸建住宅		○	☒	☒
長屋、共同住宅		○	☒	☒
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		○	☒	☒
学 校	幼稚園	○	☒	☒
	小学校、中学校、高等学校	☒	○	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	☒	☒	☒
	各種学校等	☒	☒	○
図書館等		○	☒	○
神社、寺院、教会等		○	☒	○
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		○	☒	○
診療所		○	☒	○
保育所		○	☒	○
病院		○	☒	○
巡査派出所、公衆電話等		○	☒	○
郵便の業務施設		○	☒	○
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		×	×	×
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	×	×	×
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×
	カラオケボックス等	×	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×	×	×
	公衆浴場	○	☒	○
倉 庫	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×
	自己用倉庫	×	×	×
倉庫業用の倉庫		×	×	×
畜舎		×	×	×
自動車教習所		×	×	×
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	△	☒	△
	建築物付属自動車車庫	△	△	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×	×	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×	×	×
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	×	×	×

○：建築できるもの ×：建築できないもの ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		近隣センター地区 (近隣商業地域)
戸建住宅		☒
長屋、共同住宅		☒
寄宿舍		☒
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		○
学 校	幼稚園	☒
	小学校、中学校、高等学校	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	☒
	各種学校等	○
図書館等		○
神社、寺院、教会等		○
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		○
診療所		○
保育所		○
病院		○
巡査派出所、公衆電話等		○
郵便の業務施設		○
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	○
事 務 所 等	店舗等の床面積が 10,000 ㎡超のもの	○
	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	○
ホ テ ル、 旅 館	事務所等の床面積が 3,000 ㎡超のもの	○
		○
遊 戯 施 設・ 風 俗 施 設 等	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	○
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	☒
	カラオケボックス等	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×
	公衆浴場	○
倉 庫	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×
	自己用倉庫	○
倉庫業用の倉庫		☒
畜舎		○
自動車教習所		☒
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	○
	建築物付属自動車車庫	○
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	○
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	☒
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	☒
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	☒
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、危険性や環境悪化させるおそれがやや多い工場	☒
火 薬、石 油 類、ガ ス等 の危 険 物 の 貯 蔵・ 処 理 の 量	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	×
	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

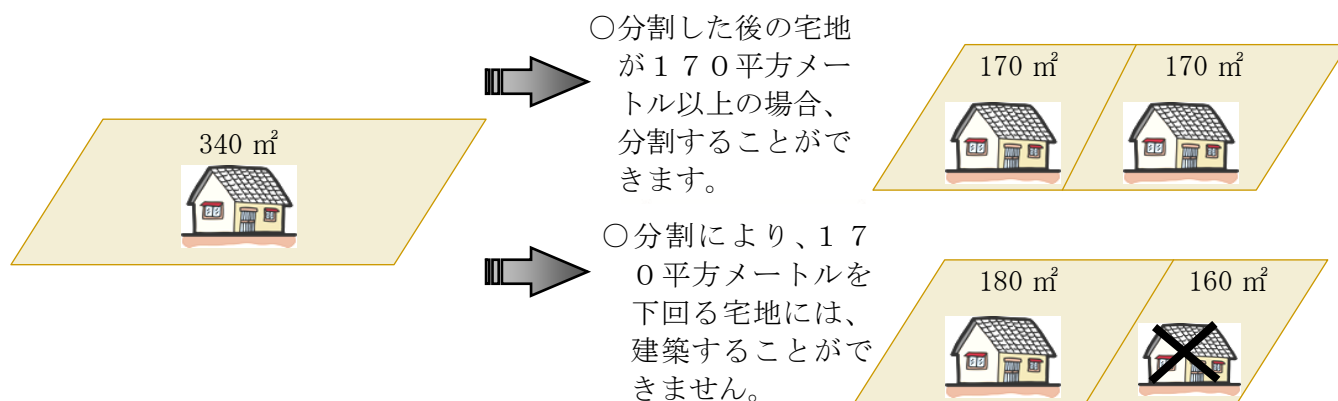
- 敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	独立住宅 地区 A	独立住宅 地区 B	集合住宅 地区	中低層 地区	教育施設 地区	公益的施 設地区	近隣セン ター地区
敷地面積の 最低限度	170 m ²						

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

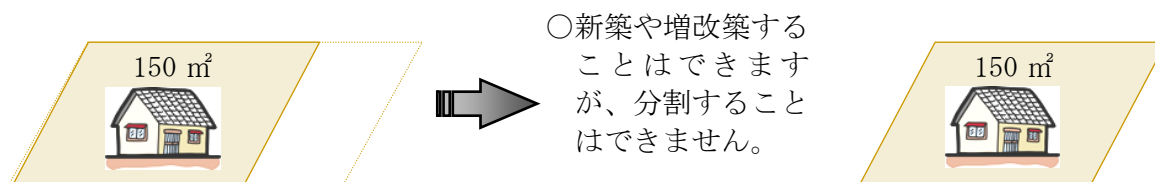
①. 敷地分割する場合

- 敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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 建築物の容積率の最高限度

- ・独立住宅地区B、中低層地区においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率の最高限度）が定められています。

地 区 名	独立住宅 地区 A	独立住宅 地区 B	集合住宅 地区	中低層 地区	教育施設 地区	公益的施 設地区	近隣セン ター地区
容 積 率 の 最 高 限 度		100%		100%			

- ・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

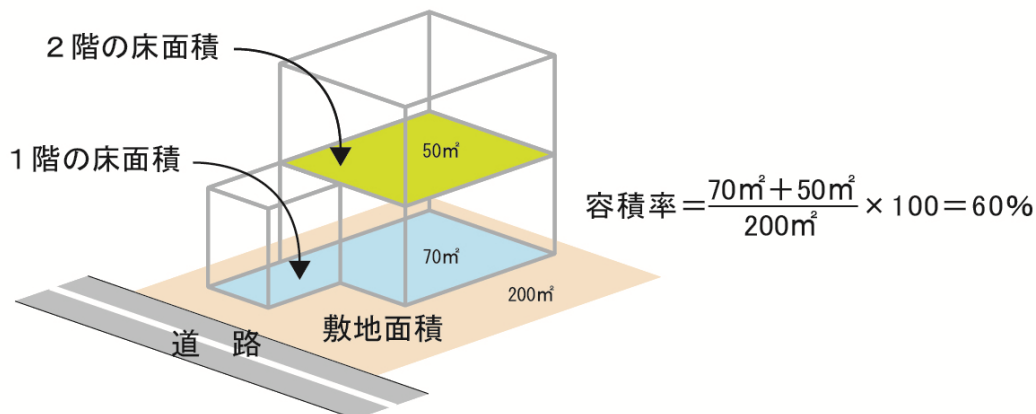
■用語の解説

○容積率とは

- ・容積率とは、建築物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積(各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(例)



- ・なお、以下の部分については容積対象から除くことができます。
- ・自動車車庫、自転車駐輪場の用途の利用する部分で、それらの床面積の合計が延べ面積の 5 分の 1 までの部分。
- ・住宅及び共同住宅の地階で、その天井が地盤面からの高さ 1 メートル以下にあるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を限度とする。
- ・共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積。

4 建築物の建蔽率の最高限度

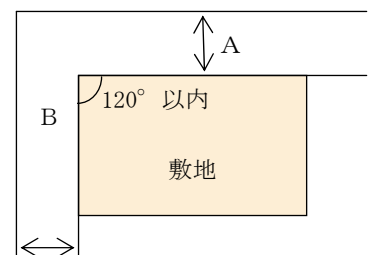
- 独立住宅地区B、中低層地区においては、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建蔽率の最高限度）が定められています。

地 区 名	独立住宅 地区A	独立住宅 地区B	集合住宅 地区	中低層 地区	教育施設 地区	公益的施 設地区	近隣セン ター地区
建 蔽 率 の 最 高 限 度		50% ※60%		50% ※60%			

・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

※建蔽率にかかる角地緩和（角地の定義は右図参照）

- 規定された条件を満たした街区の角にある敷地内にある建築物等については、10パーセント緩和されます。

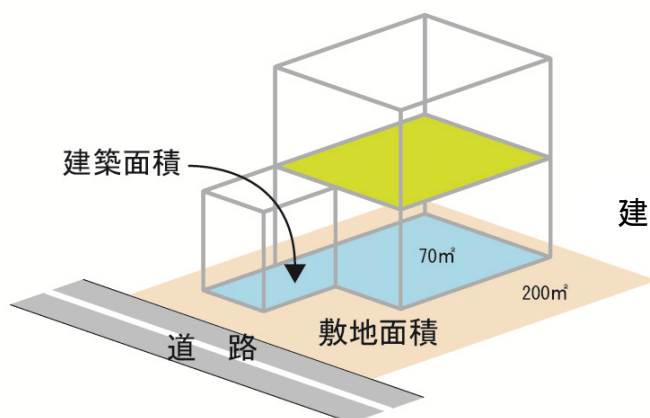


■用語解説

○建蔽率とは

- 建蔽率とは、建築面積の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

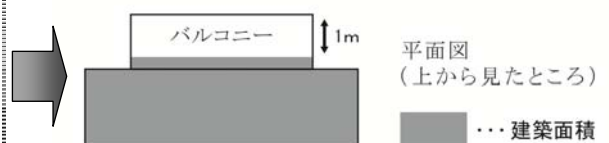
$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



$$\text{建蔽率} = \frac{70\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100 = 35\%$$

- なお、以下の部分については建築面積に算入されません。

- 地階で、地盤面上1メートル以下にある部分。
- 軒、庇、はね出し縁等で、外壁等の中心線から1メートル以上突き出した部分は、その端から水平距離1メートルの部分。
- 国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分。



5 建築物等の高さの最高限度

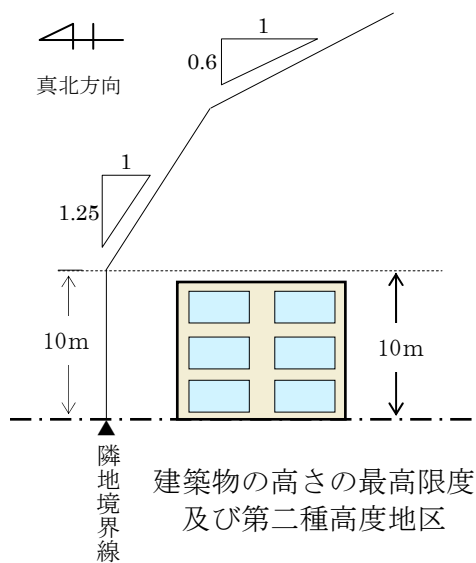
- ・建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	独立住宅 地区 A	独立住宅 地区 B	集合住宅 地区	中低層 地区	教育施設 地区	公益的施 設地区	近隣セン ター地区
建築物の高 さの最高限 度		10m		16m			
高度地区		第二種 高度地区	第二種 高度地区	第二種 高度地区	第二種 高度地区	第二種 高度地区	

※建築物の高さとは、地盤面からの高さをいいます。

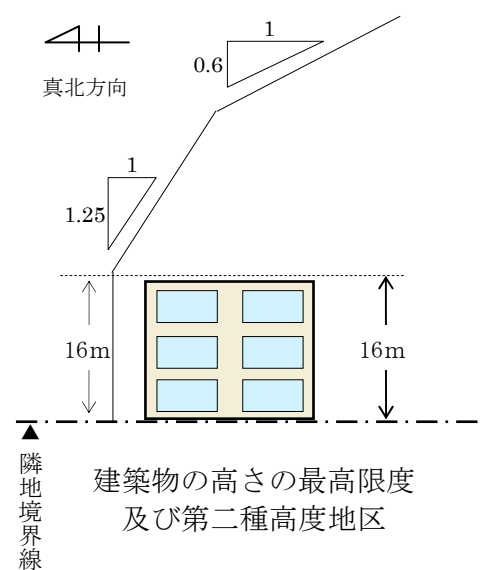
○独立住宅地区 B

(参考図)



○中低層地区

(参考図)



- ・地区計画で制限される高さの最高限度及び、高度地区で制限をされる北側の高さの最高限度から、建築物等の高さの最高限度が定められています。

6 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、道路境界線及び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。

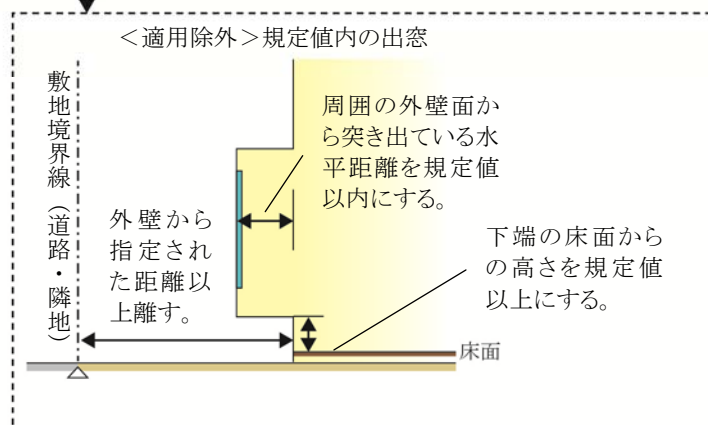
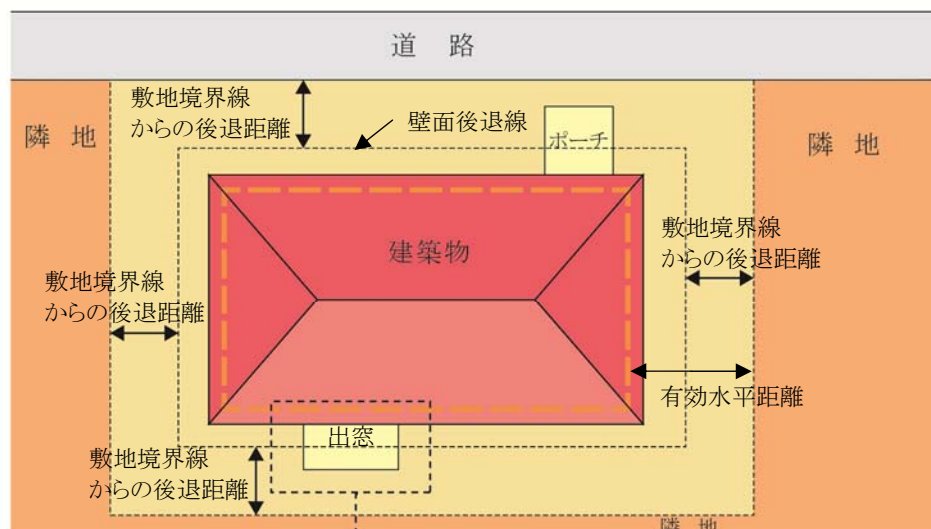
地区名	道路、歩行者専用道路の境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
独立住宅 地区 A	1 メートル	以下の各部分においては適用しない ア．出窓、建築物に付属する物置で高さ 2.5 m 以下かつ床面積 6.6 m ² 以下のもの イ．自動車車庫で高さが 3.0 m 以下であるもの及び軒とこれを支える柱
独立住宅 地区 B		

地区名	計画図に表示する道路、歩行者専用道路又は区域の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
集合住宅 地区	1 号壁面線については、2 メートル	—
教育施設 地区		

地区名	建築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後退距離は、次の値以上とする	例 外
中低層 地区	・ 10m 以下の建築物については 1 メートル ・ 10m 超の建築物については 2 メートル	以下の各部分においては適用しない ア．建築物に付属する物置で高さ 2.5 m 以下かつ床面積 6.6 m ² 以下であるもの イ．自動車車庫で高さが 3.0 m 以下であるもの及び軒とこれを支える柱

地区名	計画図に表示する道路、歩行者専用道路の境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は次の値以上とする	特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次の値以上とする	例 外
公益的施設地区	・ 1号壁面線については、2メートル	1メートル	—
近隣センター地区			

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図



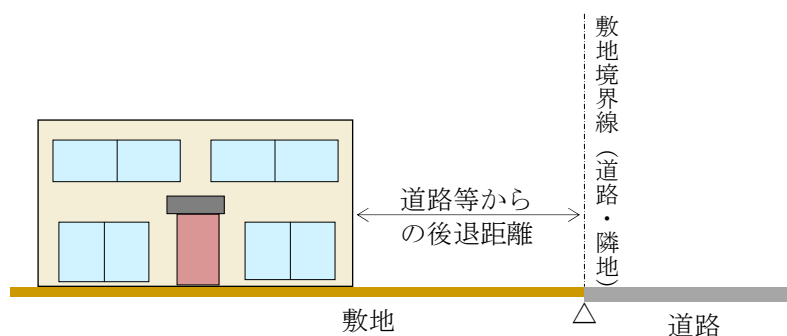
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

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。

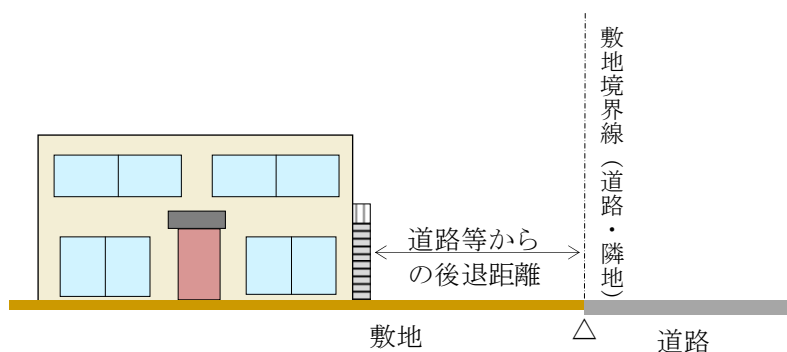
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



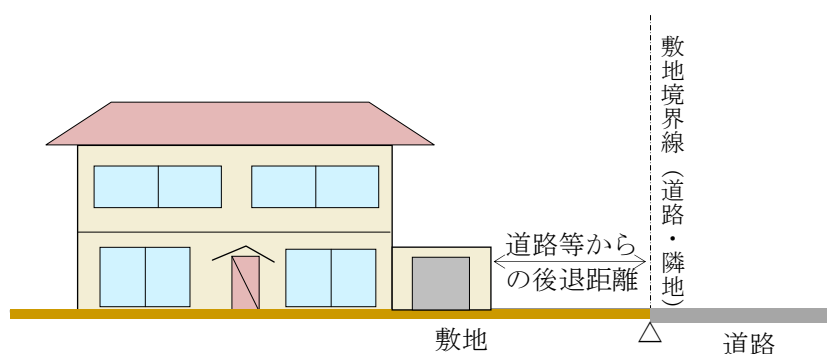
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



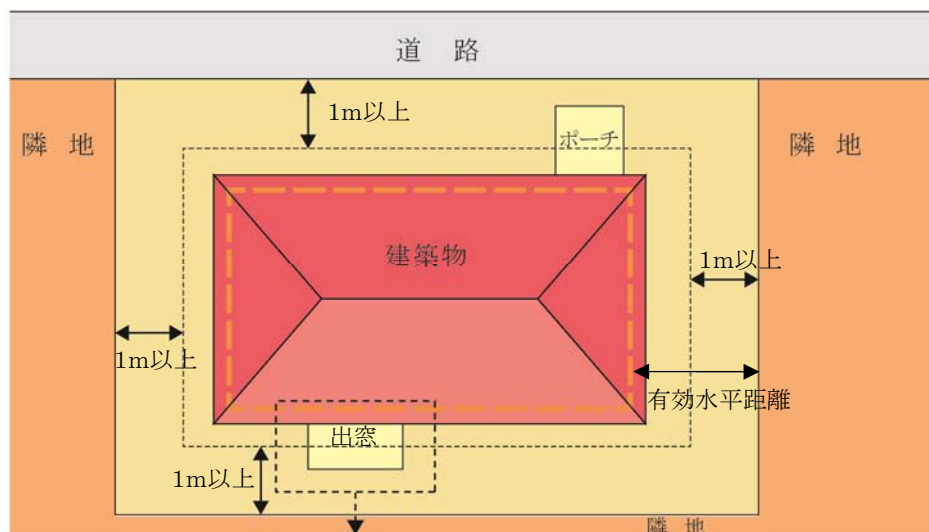
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。

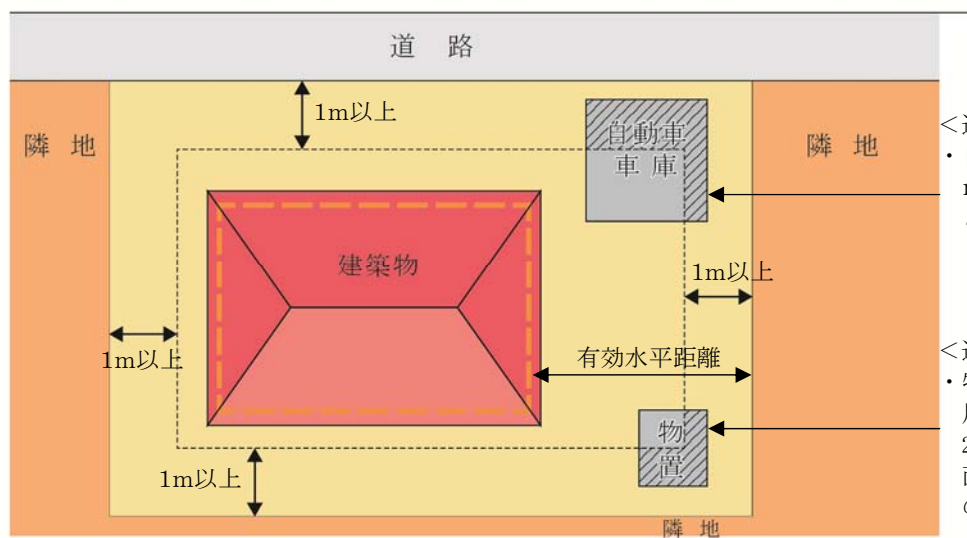


③. 道路等からの後退距離一地区別

◆独立住宅地区A、独立住宅地区B



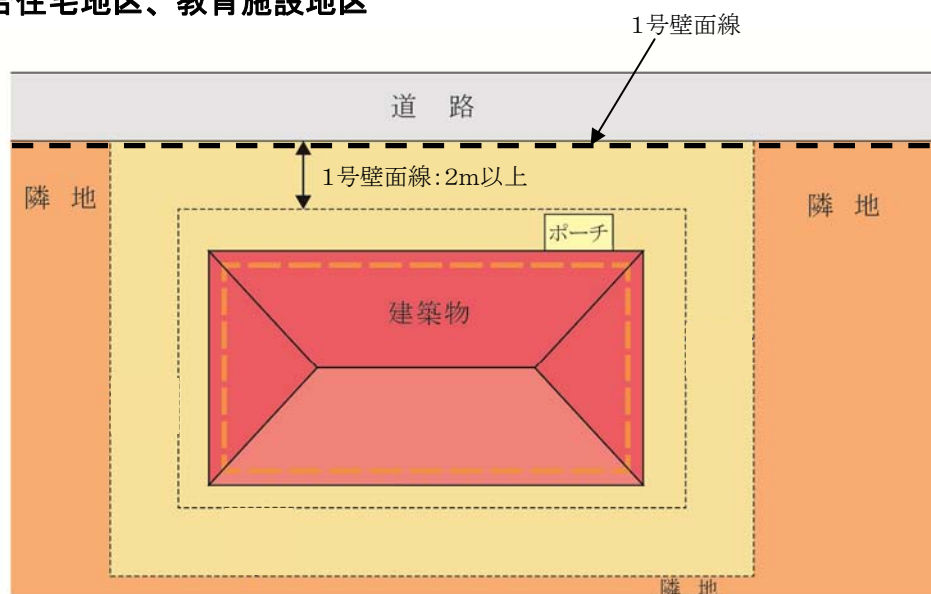
<適用除外>
・規定値内の出窓



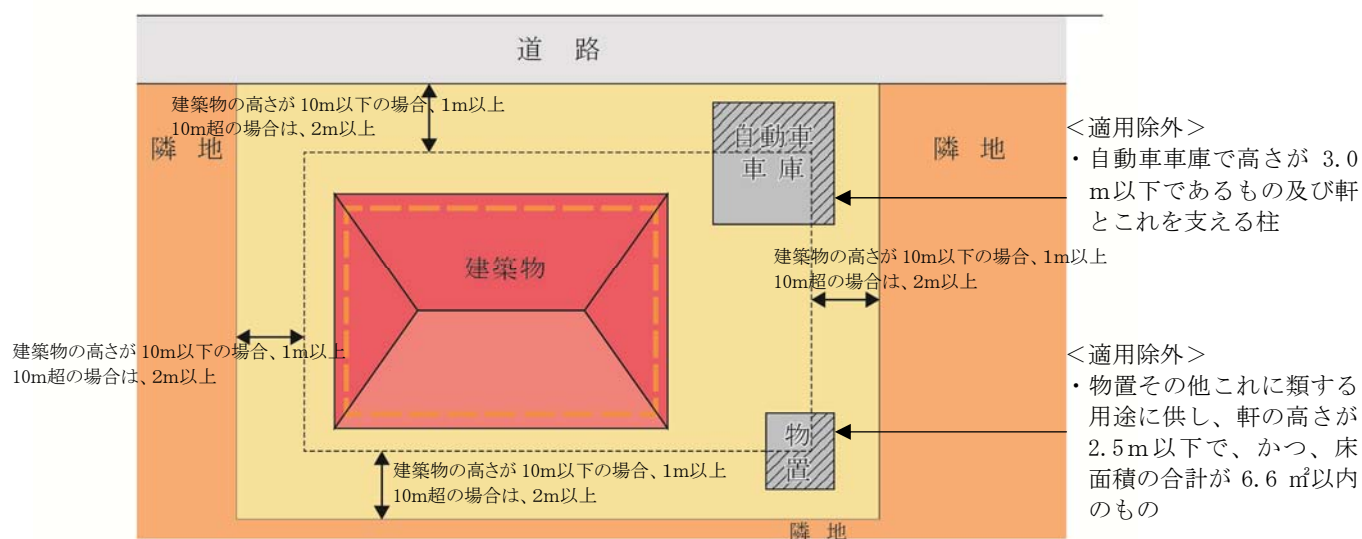
<適用除外>
・自動車車庫で高さが 3.0 m 以下であるもの及び軒とこれを支える柱

<適用除外>
・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.5 m 以下で、かつ、床面積の合計が 6.6 m² 以内のもの

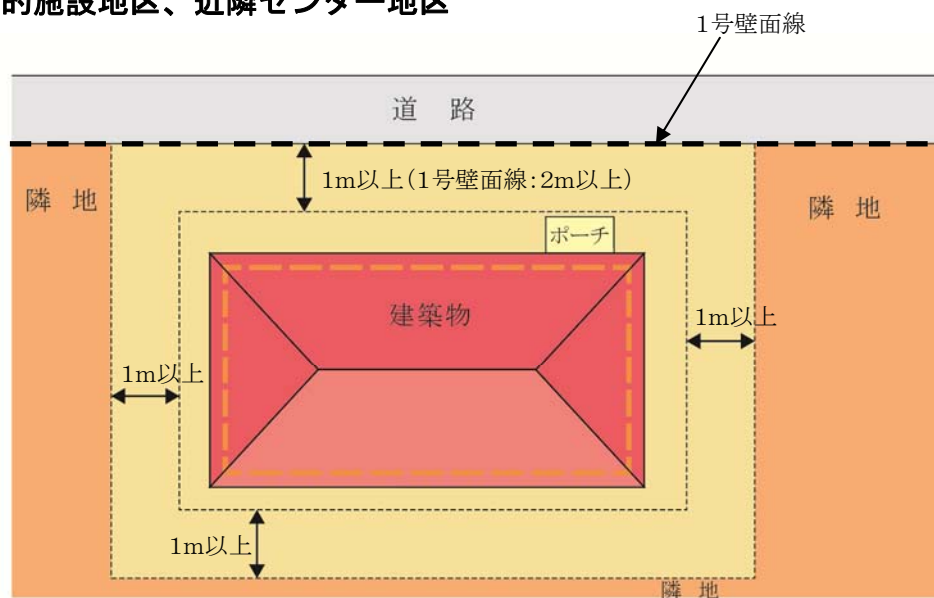
◆集合住宅地区、教育施設地区



◆中低層住宅地区



◆公益的施設地区、近隣センター地区



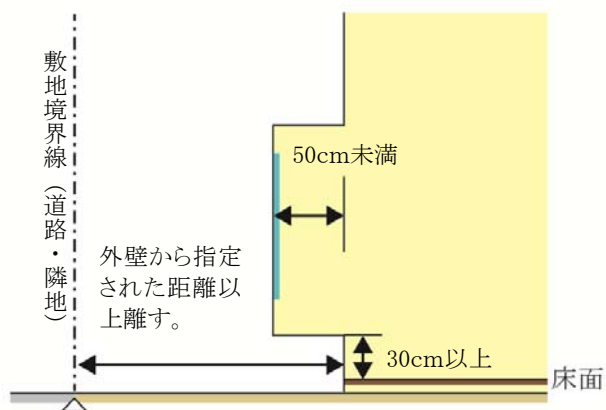
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

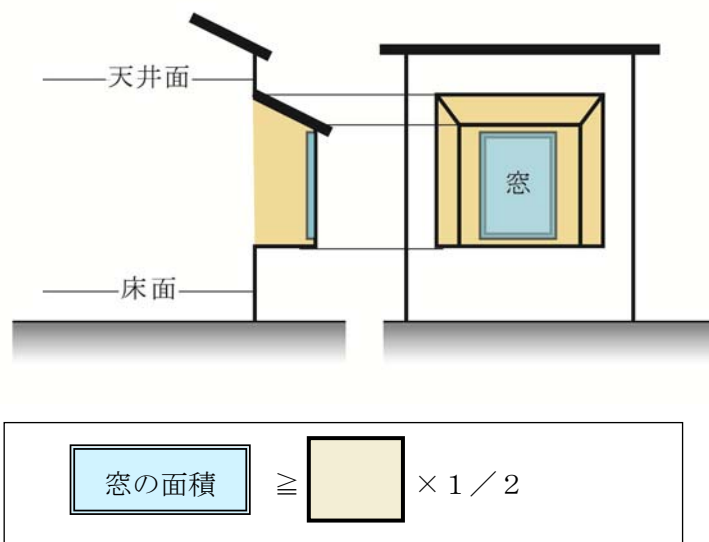
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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〕

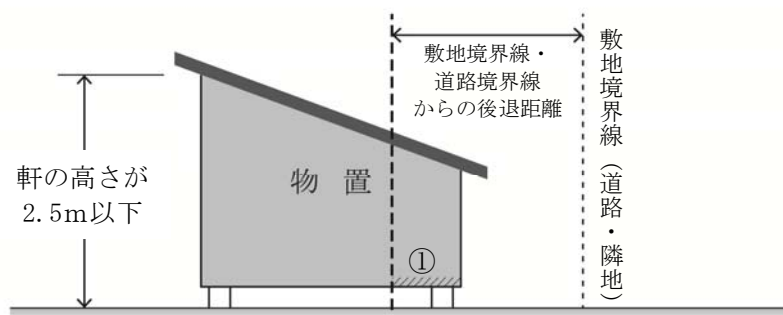


④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

◆独立住宅地区Ａ、独立住宅地区Ｂ

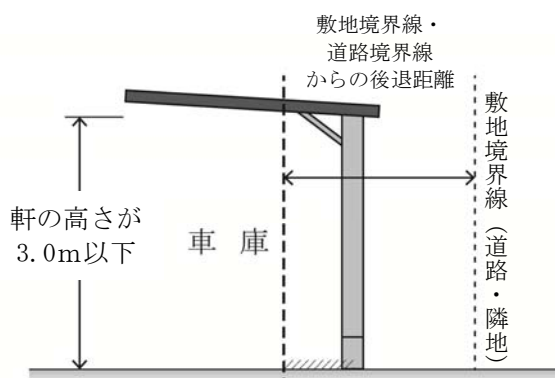
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置の床面積を指します。（下図①の部分）



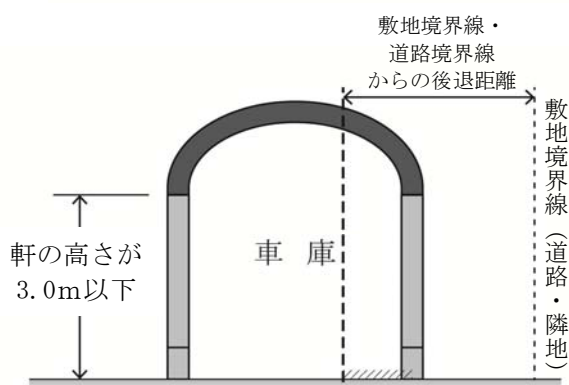
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以内のもの



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが3.0m以下



7 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。

■独立住宅地区 A、B

- ・ 建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



周辺環境に配慮した中間色を基調とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

■中低層住宅地区

- ・ 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及びデザインを避ける。
- ・ 広告・看板類は、自己の用に供し、かつ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。



・ 広告類が調和していない。



・ 広告類が地区の美観風致と調和している。

■公益施設地区、近隣センター地区

- ・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及びデザインを避ける。
- ・広告・看板類は、自己の用に供し、かつ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。

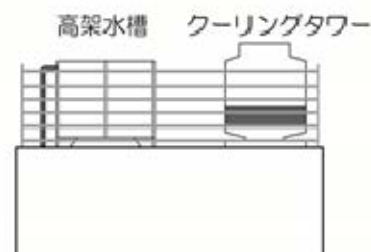
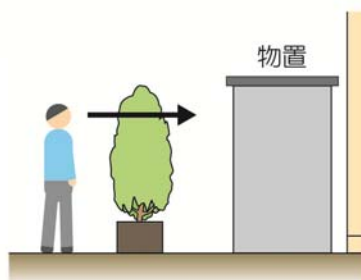


- ・壁面の色彩が周辺環境に配慮している。
- ・広告類が地区の美観風致と調和している。

■中低層住宅地区

- ・高架水槽・クーリングタワー・エアコン室外機等の屋外設置物、物置、ガレージの上屋等は、道路からの良好な景観に配慮するように努める。

建物の屋上や地上に設置した付帯施設等を遮蔽し目立たなくすることで景観に配慮する。



8 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。

地区名	独立住宅 地区A	独立住宅 地区B	集合住宅 地区	中低層 住宅地区	教育施設 地区	公益的施 設地区	近隣セン ター 地区
垣又はさくの構造の制限 を受ける地区	○			○			○

①. 垣またはさくの構造の制限

- ・生垣又は透視可能なさくとしします。(独立住宅地区A, B)
- ・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します。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2 m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ものとしします。(中低層住宅地区、公益的施設地区、近隣センター地区)
- ・道路境界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しします。なお、植樹帯等は高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとしします。(公益的施設地区、近隣センター地区)

・生垣又は透視可能な柵としします。 民地 該当敷地 道路 原則として生垣とする	・道路に面する部分は原則として生垣としします。 生垣

※独立住宅地区A、Bで、フェンス等の基礎で地盤面からの高さが60cm以下のもの若しくは門柱にあってはこの限りではありません。

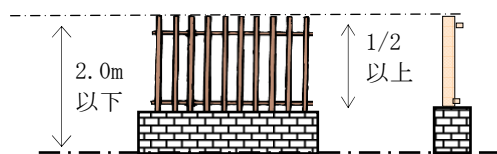
※中低層住宅地区で、門扉、門柱の高さが1 m以下のものについては、この限りではありません。

・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。

- ・さくの構造は、以下のようなものが認められます。

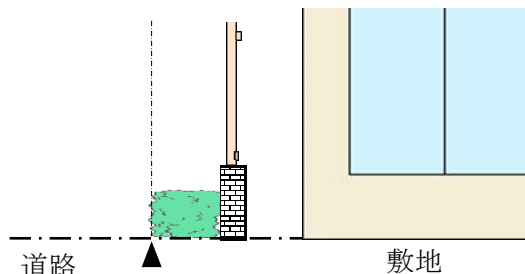
透過率(%) =

透視可能な部分の面積 / さく等の面積 × 100



開放性のあるフェンス
(上部半分以上・透過率が50%以上)

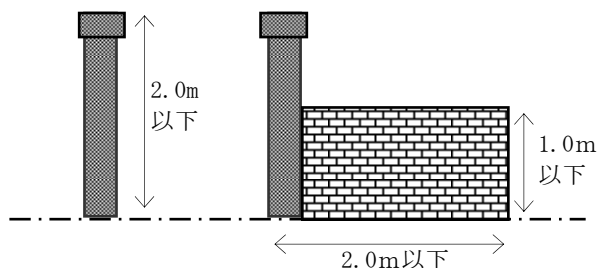
- ・道路境界線との間に植樹帯等を設け、緑化に努めるものとします。なお、植樹帯の高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとします。【公益的施設地区、近隣センター地区】



- ・ただし、門扉、門柱又は高さが1m以下のものについては、この限りではありません。

【中低層住宅地区】

- ・次のものについては、この制限を受けません
- ・門扉、門柱又は、高さが1メートル以下のもの。



地区計画運用基準（案）

【いには野地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	7
3	建築物の容積率の最高限度	8
4	建築物の建蔽率の最高限度	9
5	壁面の位置の制限	10
6	建築物等の高さの最高限度	20
7	建築物等の形態又は意匠の制限	21
8	垣又はさくの構造の制限	22

1 建築物等の用途の制限

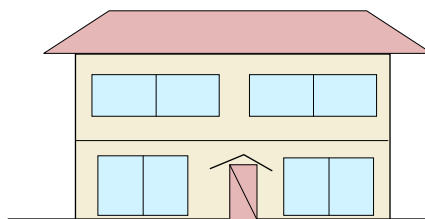
- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区A	第一種低層 住居専用地域	(1) 長屋又は共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍
		(2) 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
		(3) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場
住宅地区A 1 住宅地区A 2	第一種中高層 住居専用地域	(1) 長屋又は共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍
		(2) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校
		(3) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場
		(4) 店舗
		(5) 建基法別表第2（は）項第3号に掲げる病院
		(6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
住宅地区B	第一種低層 住居専用地域	(1) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場
住宅地区C 住宅地区D	第一種 住居地域	(1) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
		(2) 工場（パン屋その他これに類するもので食品製造加工業又は洋服店、畳屋、建具屋、自転車店その他これらに類するもので作業場の床面積が50㎡以下で、0.75kW以下の原動機を使用するものは除く。）
		(3) 建基法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物
		(4) 建基法別表第2（に）項第4号に掲げるホテル又は旅館
		(5) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所
		(6) 建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎
住宅地区D 1 住宅地区D 2	第一種中高層 住居専用地域	(1) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
住宅地区E	第一種中高層 住居専用地域	(1) 戸建住宅
		(2) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校
		(3) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物
住宅地区F	第二種中高層 住居専用地域	(1) 長屋又は共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍
		(2) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校
		(3) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場
		(4) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物
		(5) 建基法別表第2（は）項第3号に掲げる病院
		(6) 店舗、事務所
		(7) 自動車車庫（建築物に附属するもので600㎡以下1階以下のものを除く。）
		(8) 工場
		(9) 火薬、石油類、ガスなどの危険物貯蔵又は処理に供する施設

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

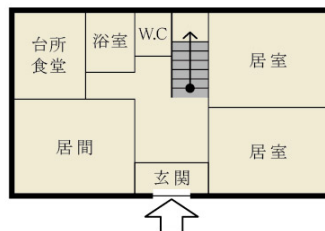
- ・ 1 戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



＜「戸建住宅」の例＞

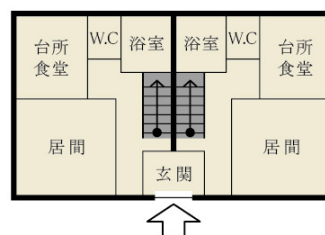
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



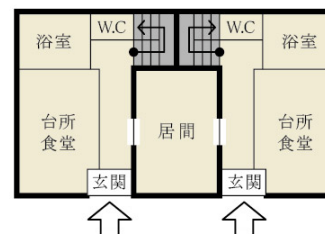
②玄関共用型

- ・ 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

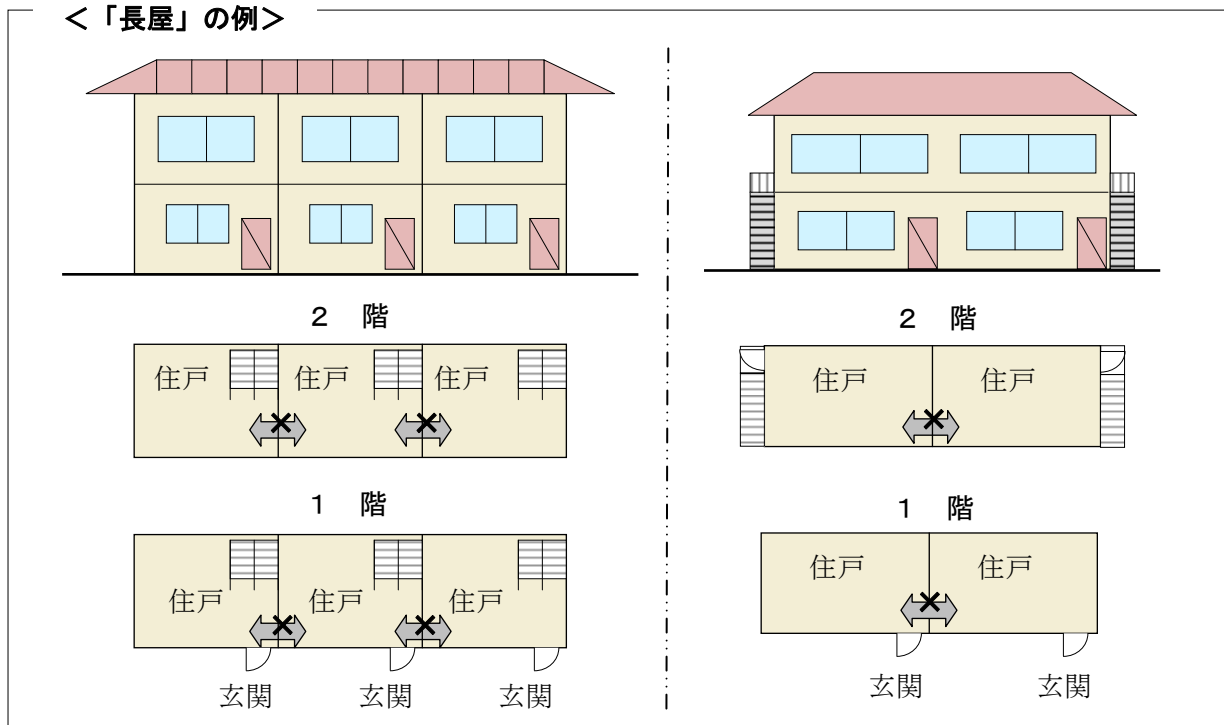
- ・ 玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは階段又は居室等を共用し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの



◆「長屋」とは

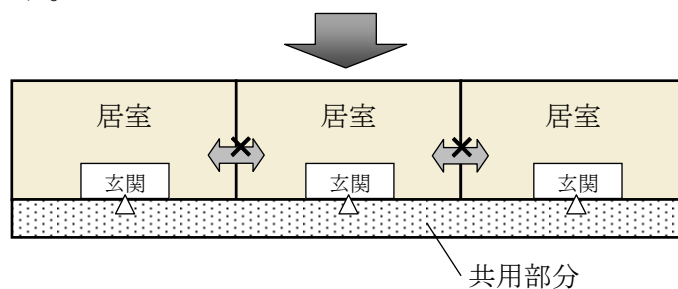
- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、かつ建築物の出入り口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有しないものを指します。

<「長屋」の例>



◆「共同住宅」とは

- ・ 集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



※「住戸の数が2戸のものを除く」

- ・ 当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の2世帯住宅（2戸の長屋）が建築できるよう、住戸の戸数が2戸のものについては、除外しています。

◆「寄宿舍」とは

- ・ 一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。
- ・ 一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。

◆**建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校**

- ・幼稚園、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（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場**

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

◆**建基法別表第 2（は）項第 3 号に掲げる病院**

- ・一般病院、精神・産科などの専門病院で、入所定員（ベット数）が 20 人以上のものをいいます。

◆**建基法別表第 2（に）項第 3 号に掲げる建築物**

- ・ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設で、「その他これらに類する」運動施設は、政令第 136 条の 6 の 2 より、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場が該当します。

◆**建基法別表第 2（に）項第 4 号に掲げるホテル又は旅館**

- ・旅館業法において「旅館業」は、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業の 4 種類に分類されていますが、建築基準法上は、用途は施設・建築物の形態や管理の実態によって判断されることから、不特定利用者を対象とした宿泊室を有し、主たる用途が宿泊であるものをホテル又は旅館とします。ユースホステル、山小屋、ロッジ、青少年の家、モーテル等はこれに該当し、下宿営業は「旅館業」であっても寄宿舍扱いとします。

◆**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 m²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（は）項第 2 号に掲げる建築物**

- ・大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもので、「その他これらに類するもの」とは、学校教育法にいう各種学校、職業訓練学校等が該当します。

■用途制限一覧表

・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの ※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。		住宅地区A (第一種低層住居専用地域)	住宅地区A1 (第一種中高層住居専用地域)	住宅地区A2 (第一種中高層住居専用地域)	住宅地区B (第一種低層住居専用地域)	住宅地区C (第一種住居地域)	住宅地区D (第一種住居地域)	住宅地区D1 (第一種中高層住居専用地域)	住宅地区D2 (第一種中高層住居専用地域)	住宅地区E (第一種中高層住居専用地域)	住宅地区F (第二種中高層住居専用地域)	備 考
住宅等	戸建住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	☒	○	
	長屋、共同住宅	☒☒	☒☒	☒☒	○	○	○	○	○	○	☒☒	※2戸は建築可
	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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	☒	☒	×	○	○	①	①	①	☒	①日用品の販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡超500㎡以下のもの	×	☒	☒	×	○	○	①	①	①	☒	
	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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
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	ボウリング場、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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

○：建築できるもの ×：建築できないもの ☒：地区計画で制限、建築できないもの ※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。		住宅地区A (第一種低層住居専用地域)	住宅地区A1 (第一種中高層住居専用地域)	住宅地区A2 (第一種中高層住居専用地域)	住宅地区B (第一種低層住居専用地域)	住宅地区C (第一種住居地域)	住宅地区D (第一種住居地域)	住宅地区D1 (第一種中高層住居専用地域)	住宅地区D2 (第一種中高層住居専用地域)	住宅地区E (第一種中高層住居専用地域)	住宅地区F (第二種中高層住居専用地域)	備 考
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	▲	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
工場・倉庫等	自動車教習所	×	×	×	×	☒	☒	×	×	×	×	
	自動車車庫（付属車庫を除く）	×	☒	☒	×	☒	☒	☒	☒	▲	☒	▲300㎡以下、2階以下
	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	①	②	②	①	③	③	②	②	②	① 地区計画により制限	①600㎡以下、1階以下 ②3,000㎡以下、2階以下 ③2階以下
	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	×	▲	▲	×	○	○	▲	▲	▲	☒	▲2階以下 原動機の出力0.75kw以下
	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		×	×	▲	▲	×	×	×	☒	▲3,000㎡以下
		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

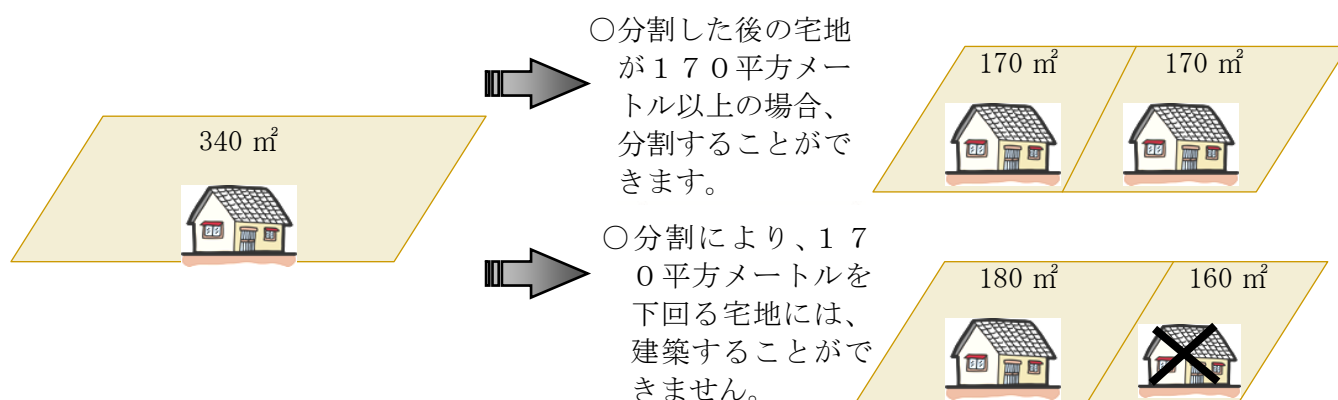
- ・現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	住宅地区 A、A1、A2	住宅地区 B	住宅地区 C	住宅地区 D、D1、D2	住宅地区 E	住宅地区 F
敷地面積の 最低限度	170 m ²					170 m ²

※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、この限りではありません。

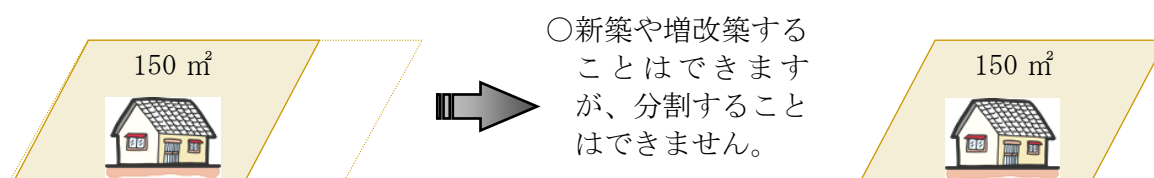
①. 敷地分割する場合

- ・敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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 建築物の容積率の最高限度

- ・住宅地区A1、A2、C、D、D1、D2、Fにおいては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率の最高限度）が定められています。

地区名	住宅地区A	住宅地区A1	住宅地区A2	住宅地区B	住宅地区C	住宅地区D	住宅地区D1	住宅地区D2	住宅地区E	住宅地区F
容積率の最高限度		80%	100%		150%	100%	150%	100%		80%

- ・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

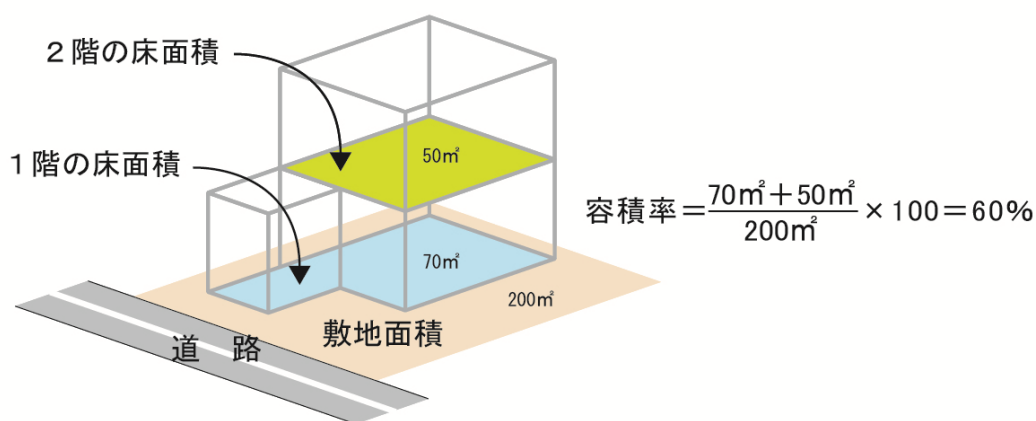
■用語の解説

○容積率とは

- ・容積率とは、建築物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合（通常「％」で表示します）のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積(各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(例)



- ・なお、以下の部分については容積対象から除くことができます。
 - ・自動車車庫、自転車駐輪場の用途の利用する部分で、それらの床面積の合計が延べ面積の5分の1までの部分。
 - ・住宅及び共同住宅の地階で、その天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度とする。
 - ・共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積。

4 建築物の建蔽率の最高限度

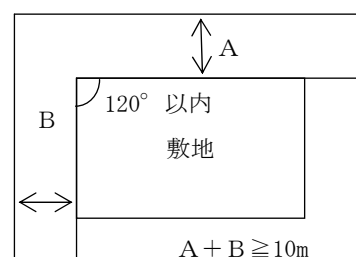
- 住宅地区A1、A2、C、D、D1、D2、Fにおいては、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建蔽率の最高限度）が定められています。

地区名	住宅地区A	住宅地区A1	住宅地区A2	住宅地区B	住宅地区C	住宅地区D	住宅地区D1	住宅地区D2	住宅地区E	住宅地区F
建蔽率の最高限度		40% ※50%	50% ※60%		50% ※60%	50% ※60%	50% ※60%	50% ※60%		40% ※50%

- 制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

※建蔽率にかかる角地緩和（角地の定義は右図参照）

- 規定された条件を満たした街区の角にある敷地内にある建築物等については、10パーセント緩和されます。

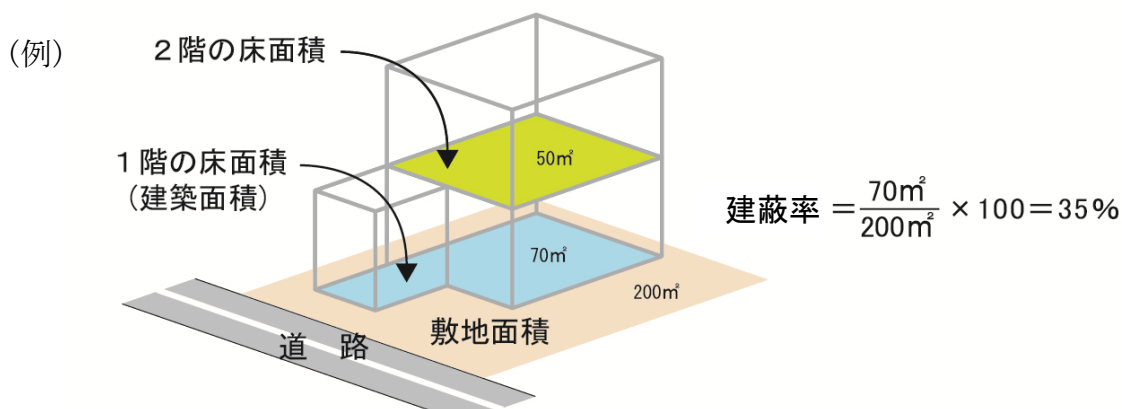


■用語解説

○建蔽率とは

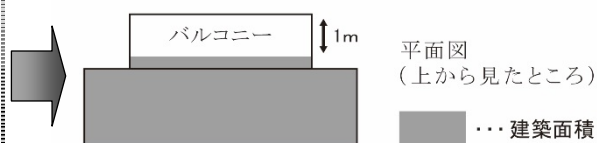
- 建蔽率とは、建築面積の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



- なお、以下の部分については建築面積に算入されません。

- 地階で、地盤面上1メートル以下にある部分。
- 軒、庇、はね出し縁等で、外壁等の中心線から1メートル以上突き出した部分は、その端から水平距離1メートルの部分。
- 国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分。

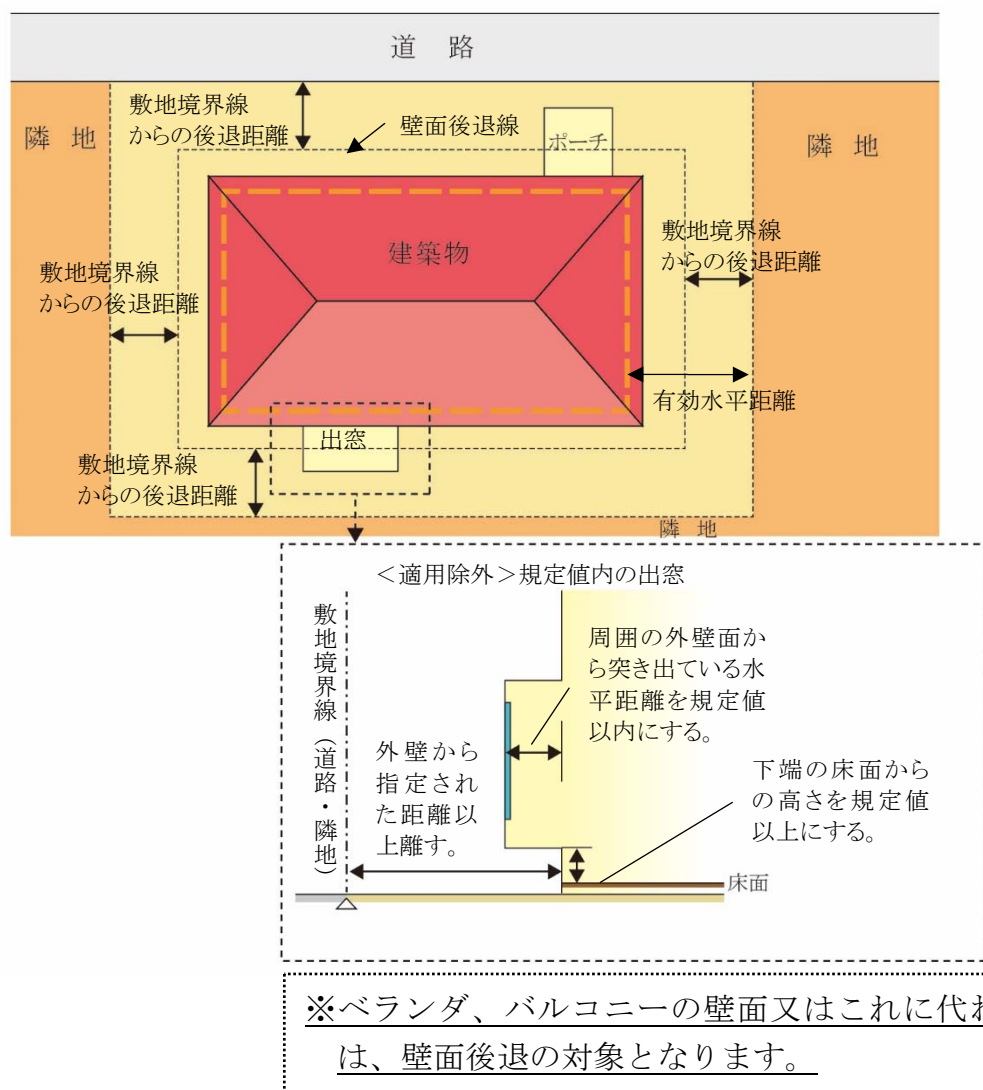


5 壁面の位置の制限

- ・建築物を建築する場合は、日照や通風・植栽空間を確保し良好な環境を保全するため、道路境界線及び隣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。

地区名	道路、歩行者専用道路の境界線からの後退距離は次の値以上とする	隣地境界線からの後退距離は次の値以上とする	例 外
住宅地区A	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 (1)出窓 (2)建築物に附属する物置で高さ2.5メートル以下かつ床面積6.6平方メートル以下であるもの (3)自動車車庫で高さが3メートル以下であるもの (4)軒とこれを支える柱
住宅地区A1	1メートル		
住宅地区A2	1メートル		
住宅地区B	・次に掲げる建築物については2メートル ①3戸以上の長屋（併用住宅の長屋を含む。） ②3戸以上の共同住宅 ③寄宿舍の用途に供するもの ④建基法別表第2（い）項第4号及び第6号に規定するもの ※前号に規定する用途以外の建築物については1メートル		
住宅地区C	・高さ10メートルまでの部分については1メートル ・高さ10メートルを超える部分については2メートル		
住宅地区D			
住宅地区D1	・高さ10メートルまでの部分については1メートル ・高さ10メートルを超える部分については2メートル ・1号壁面線においては5メートル		
住宅地区D2	・高さ10メートルまでの部分については1メートル ・高さ10メートルを超える部分については2メートル		
住宅地区E	・5メートル ・高さ10メートル以下の建築物については2メートル		
住宅地区F	1メートル	1メートル	住宅地区AからD2地区と同様

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

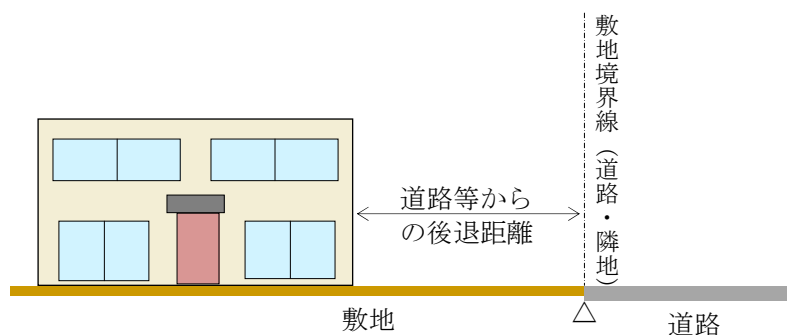


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

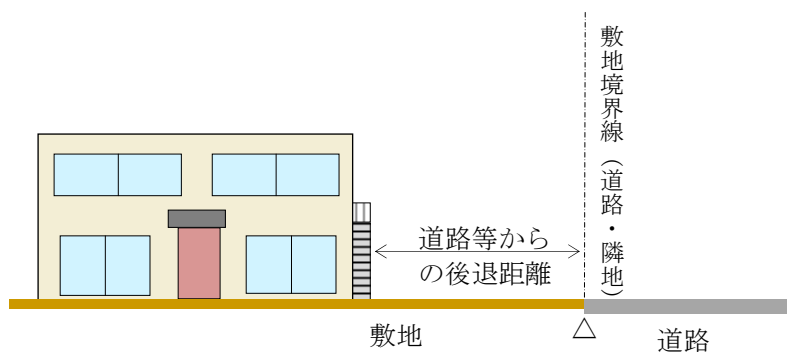
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



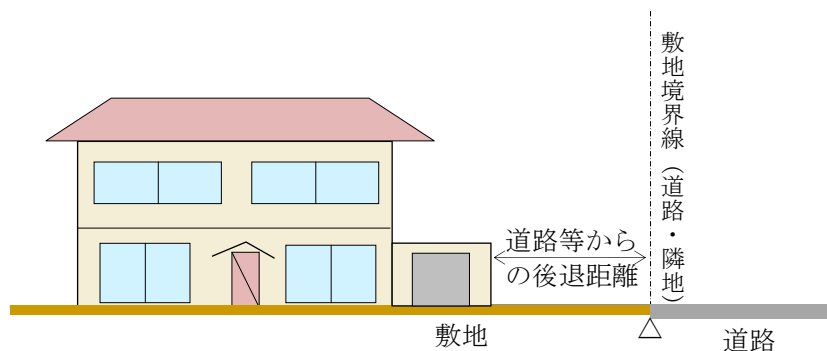
◆屋外階段等について

- ・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宅地内の一面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



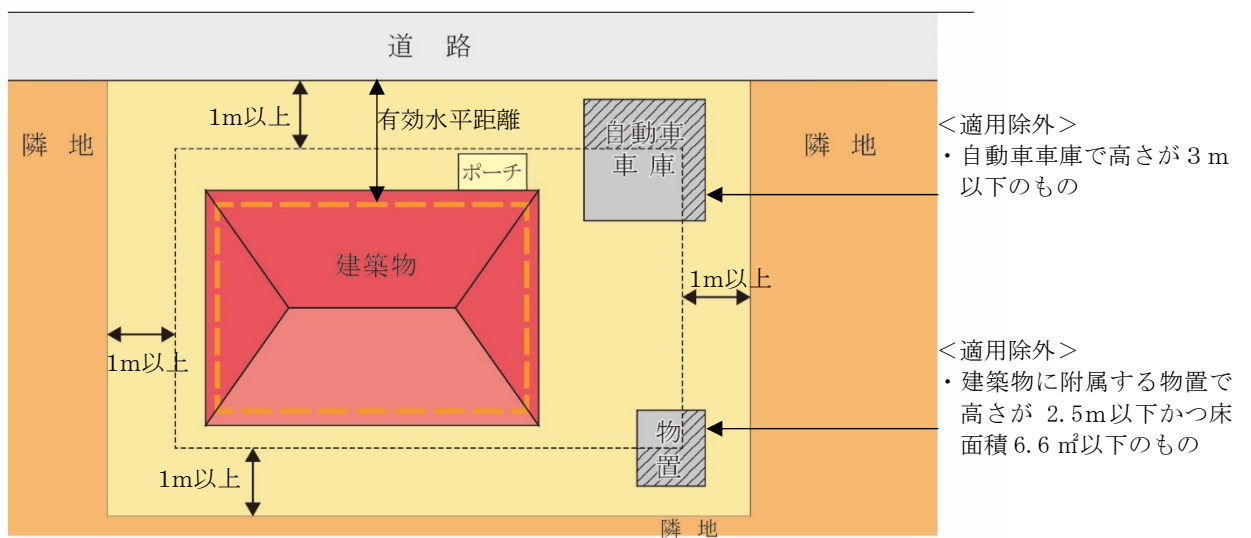
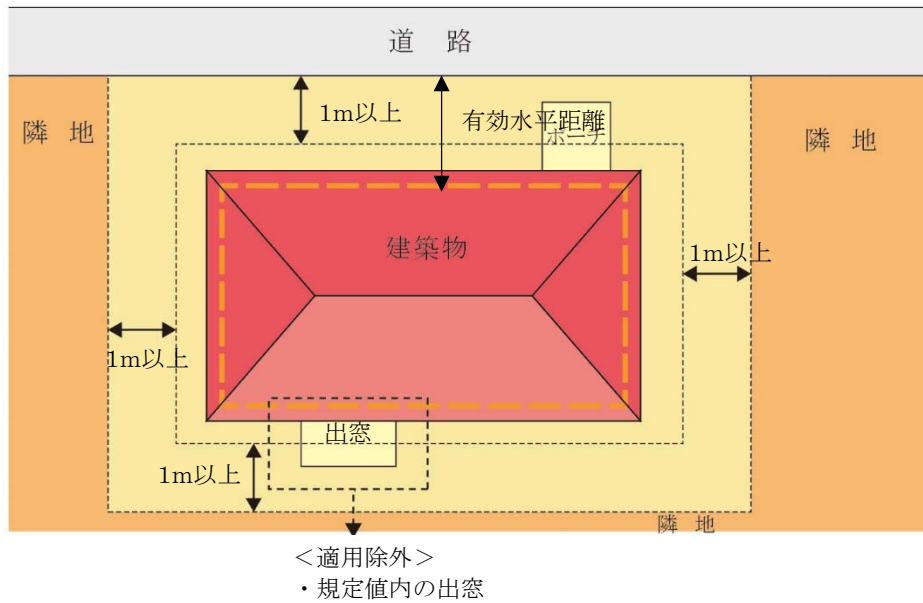
◆他の用途との併用車庫等について

- ・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。

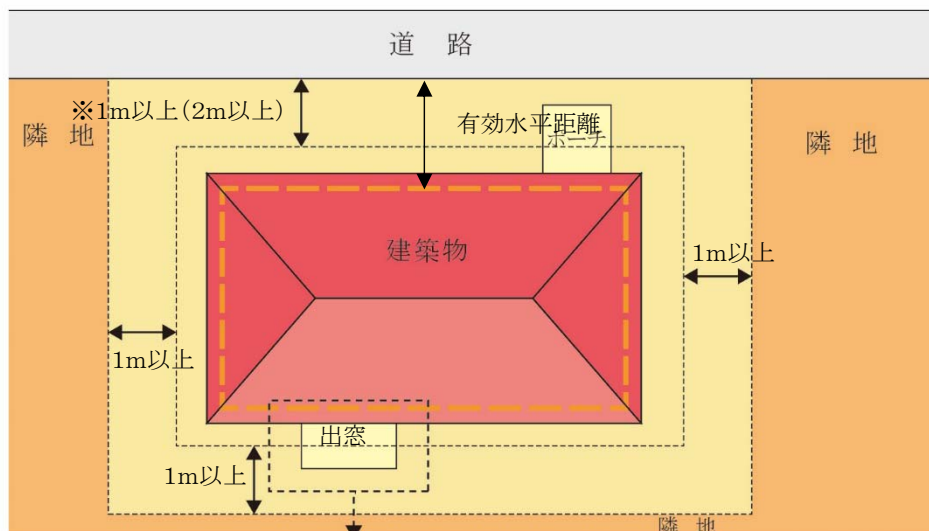


③. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離

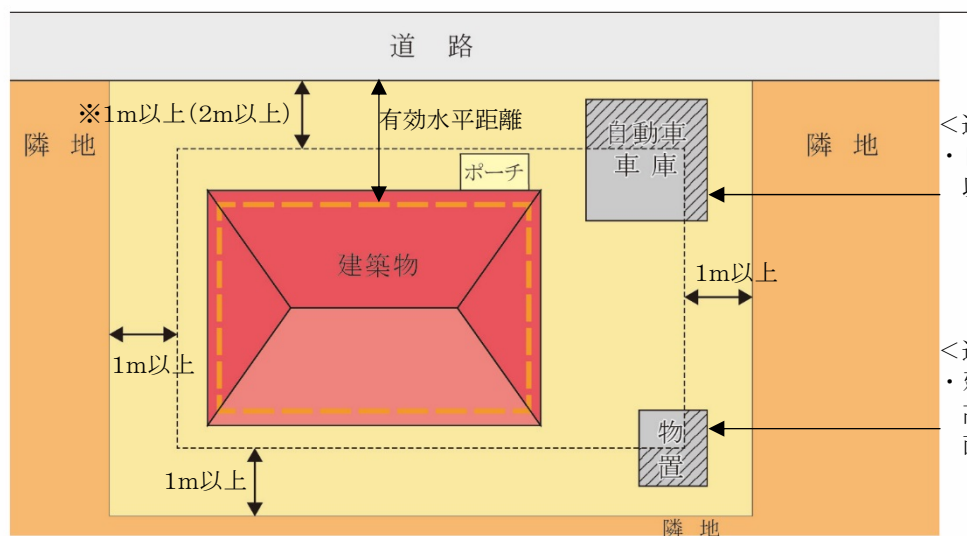
◆住宅地区A、A1、A2、F



◆住宅地区B



<適用除外>
・規定値内の出窓



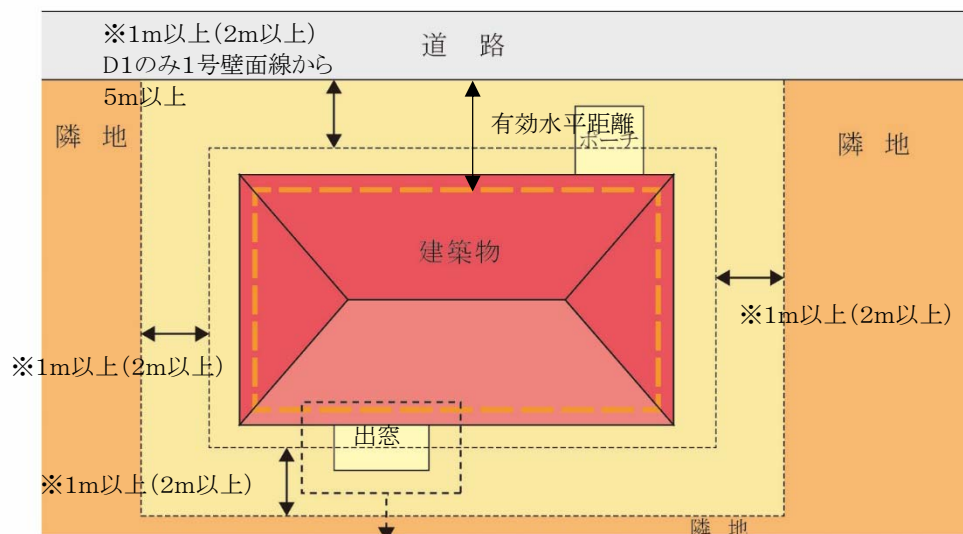
<適用除外>
・自動車車庫で高さが3m以下のもの

<適用除外>
・建築物に附属する物置で高さが2.5m以下かつ床面積6.6㎡以下のもの

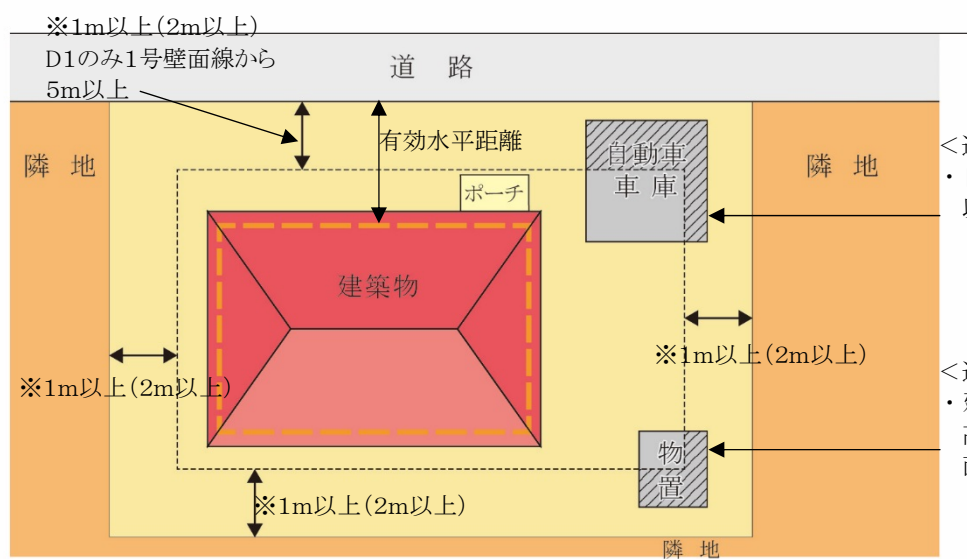
※道路からの後退距離

- ・次に掲げる建築物については2m以上
 1. 3戸以上の長屋(併用住宅の長屋含む)
 2. 3戸以上の共同住宅
 3. 寄宿舍に供するもの
 4. 建築基準法別表第二(イ)第4号及び第6号に規定するもの
- ※前号に規定する用途以外の建築物については1m以上

◆住宅地区C、D、D1、D2



<適用除外>
・規定値内の出窓



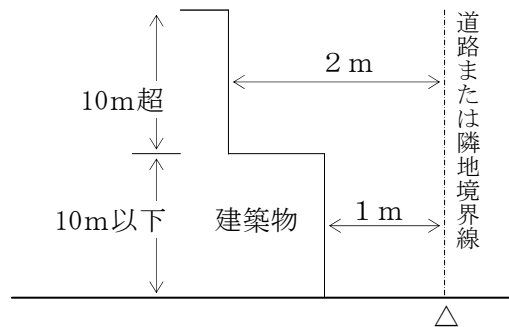
<適用除外>
・自動車車庫で高さが3m以下のもの

<適用除外>
・建築物に附属する物置で高さが2.5m以下かつ床面積6.6㎡以下のもの

※道路、隣地境界線からの後退距離

(住宅地区C、D、D2)

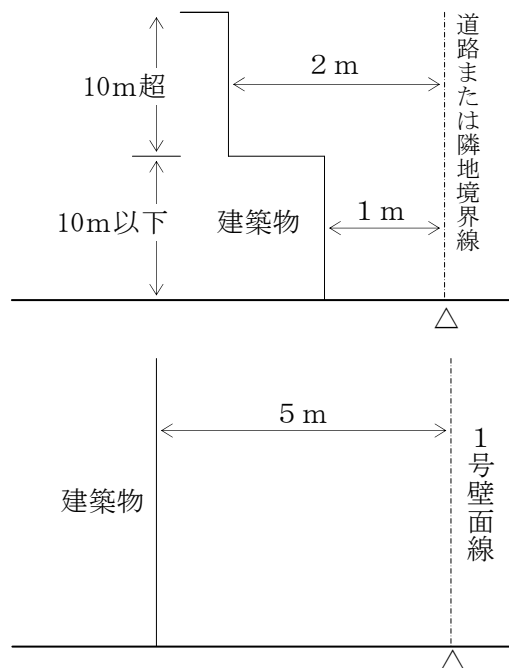
- 10m以下の部分については1 m
- 10m超の部分については2 m



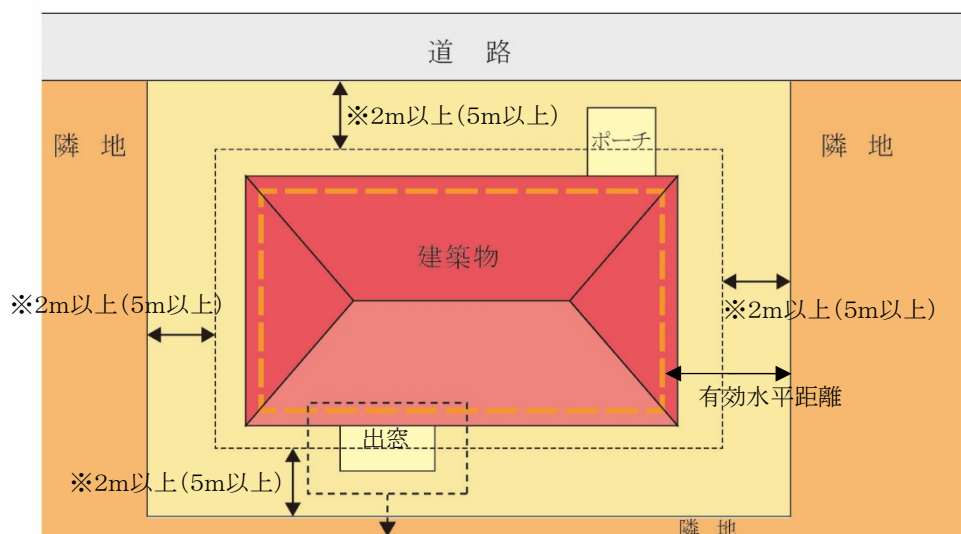
※道路、隣地境界線からの後退距離

(住宅地区D1)

- 10m以下の部分については1 m
- 10m超の部分については2 m
- 1号壁面線においては5 m



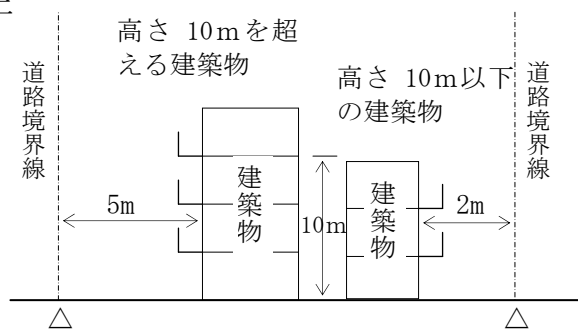
○住宅地区E



<適用除外>
・規定値内の出窓

※敷地境界線からの後退距離

- ・2 m以上
- ・高さ 10mを超える建築物については5 m以上



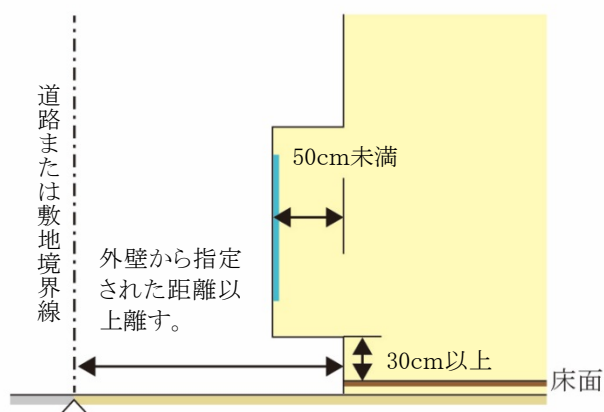
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

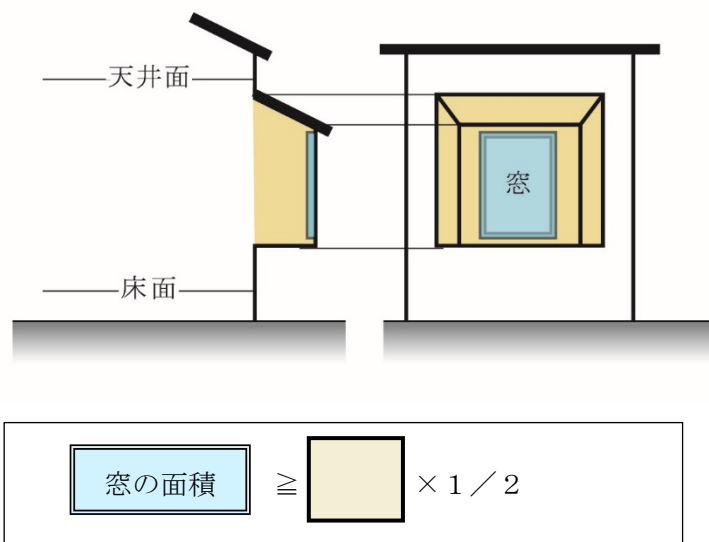
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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。



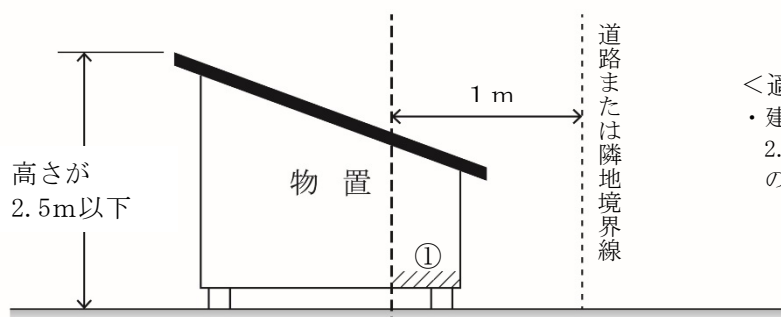
〔見付面積の取り方〕



④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

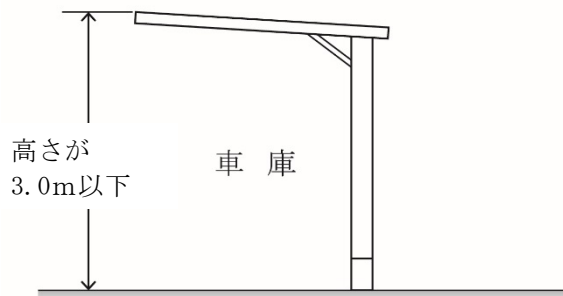
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から 1 m 後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



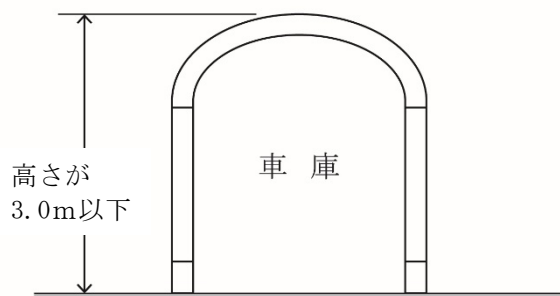
<適用除外>

- ・建築物に附属する物置で高さが 2.5m 以下かつ床面積 6.6 m² 以下のもの。



<適用除外>

- ・自動車車庫で高さが 3 m 以下のもの



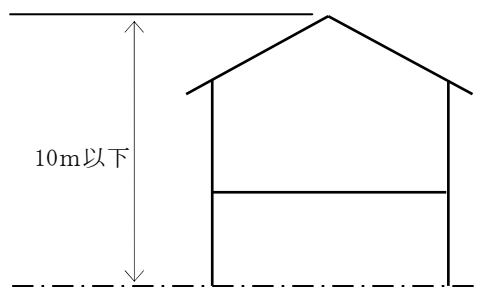
6 建築物等の高さの最高限度

- 各地区において、建築物等の高さの最高限度が設定されています。

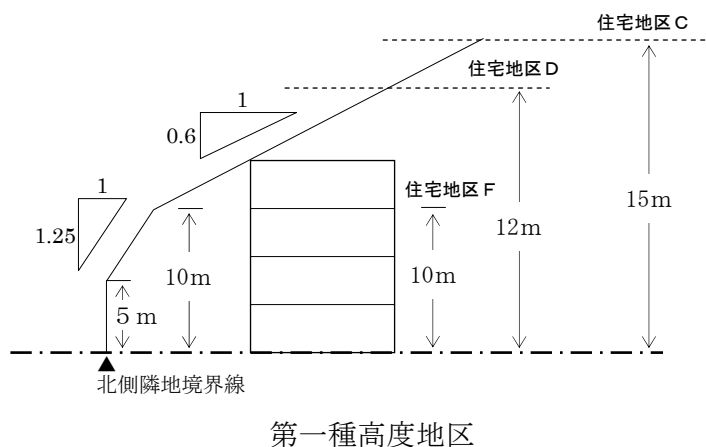
地区名	住宅地区 A	住宅地区 A1	住宅地区 A2	住宅地区 B	住宅地区 C	住宅地区 D	住宅地区 D1	住宅地区 D2	住宅地区 E	住宅地区 F
建築物の高さの最高限度	10m	10m		10m	15m	12m	15m	12m		10m
高度地区		第二種高度地区			第一種高度地区		第二種高度地区		第二種高度地区	第一種高度地区

※建築物の高さとは、宅地地盤面からの高さをいいます。

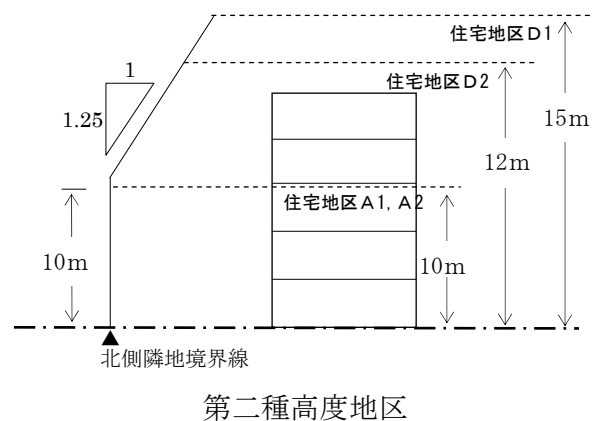
■住宅地区 A、B



■住宅地区 C、D、F



■住宅地区 A1、A2、D1、D2、E



7 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。

1. 建築物の屋根の形状・色彩及び外壁等の色彩は、周囲の環境と調和した落ち着きのあるものとし、原色の使用は避ける。



原色などを使用した華やかな色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



落ち着きが感じられる色彩とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

2. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう、色彩・大きさ及び設置場所に留意し、美観・風致を損なわないものとする。



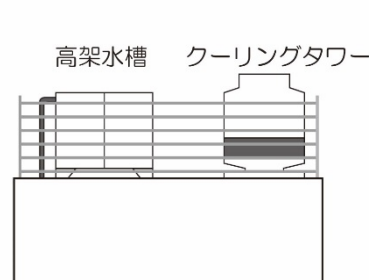
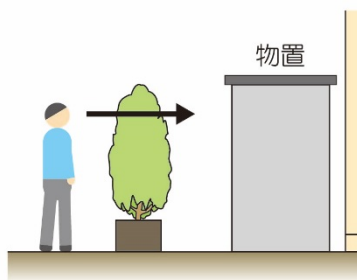
建築物の壁面広告
(過大な広告物)



建築物の壁面広告
(周辺環境に調和した広告物)

3. 高架水槽、クーリングタワー、エアコン室外機等の屋外設置物、物置、ガレージの上屋等は、道路からの景観に配慮したものとする。

建物の屋上や地上に設置した付帯施設等を遮蔽し目立たなくすることで景観に配慮する。



8 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、各地区において垣又はさくの構造の制限が定められています。

地区名	住宅地区 A	住宅地区 A1	住宅地区 A2	住宅地区 B	住宅地区 C	住宅地区 D	住宅地区 D1	住宅地区 D2	住宅地区 E	住宅地区 F
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

- ・戸建住宅の道路、公園、緑地境界線側の垣又はさくの構造は、生垣または透視可能なさくとする。

・戸建住宅の壁面後退区域内の道路、公園、緑地境界線側において制限を受けます。

・生け垣・さくの構造は下図のようなものが認められます。

- ・次のものについては、この制限を受けません。

・生垣又はさくの基礎で宅地地盤面からの高さが60センチメートル以下のもの。

・門柱（高さ2メートル以下）、門の袖（幅2メートル以下）等。

地区計画運用基準（案）

【印旛日本医大駅前周辺地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	壁面の位置の制限	7
4	建築物等の形態又は意匠の制限	13

1 建築物等の用途の制限

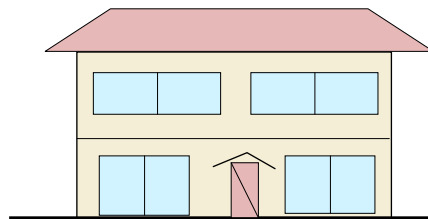
- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
駅前集合住宅地区	近隣商業地域	(1) 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（に）項第 4 号に掲げるホテル又は旅館
		(2) 建基法別表第 2（に）項第 5 号に掲げる自動車教習所
		(3) 建基法別表第 2（に）項第 6 号に掲げる畜舎
		(4) 建基法別表第 2（ほ）項第 2 号に掲げる建築物
		(5) 建基法別表第 2（ほ）項第 3 号に掲げる建築物
		(6) 建基法別表第 2（へ）項第 2 号に掲げる工場
		(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
		(8) 建基法別表第 2（と）項第 3 号及び 4 号の規定 に該当するもの
駅前センター地区	近隣商業地域	(1) 建基法別表第 2（に）項第 5 号に掲げる自動車教習所
		(2) 建基法別表第 2（に）項第 6 号に掲げる畜舎
		(3) 建基法別表第 2（ほ）項第 2 号に掲げる建築物
		(4) 建基法別表第 2（へ）項第 2 号に掲げる工場
		(5) 建基法別表第 2（へ）項第 5 号に掲げる倉庫業を営む倉庫
		(6) 建基法別表第 2（と）項第 3 号及び 4 号の規定に該当するもの
公益的施設地区（1）	近隣商業地域	(1) 戸建住宅
		(2) 建基法別表第 2（に）項第 4 号に掲げるホテル又は旅館
		(3) 建基法別表第 2（に）項第 5 号に掲げる自動車教習所
		(4) 建基法別表第 2（に）項第 6 号に掲げる畜舎
		(5) 建基法別表第 2（ほ）項第 2 号に掲げる建築物
		(6) 建基法別表第 2（ほ）項第 3 号に掲げる建築物
		(7) 建基法別表第 2（へ）項第 2 号に掲げる工場
		(8) 建基法別表第 2（へ）項第 5 号に掲げる倉庫業を営む倉庫
		(9) 建基法別表第 2（と）項第 3 号及び第 4 号の規定に該当するもの
公益的施設地区（2）	第一種住居地域	(1) 戸建住宅
		(2) 建基法別表第 2（に）項第 4 号に掲げるホテル又は旅館
		(3) 建基法別表第 2（に）項第 5 号に掲げる自動車教習所
		(4) 建基法別表第 2（に）項第 6 号に掲げる畜舎
複合的土地利用（施設系）	第二種住居地域	(1) 戸建住宅
		(2) 戸建住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
		(3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿（本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのもので、市長が許可したものは除く。）
		(4) 建基法別表第 2（に）項第 4 号に掲げるホテル又は旅館
		(5) 建基法別表第 2（に）項第 5 号に掲げる自動車教習所
		(6) 建基法別表第 2（ほ）項第 2 号に掲げる建築物
		(7) 建基法別表第 2（ほ）項第 3 号に掲げる建築物

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

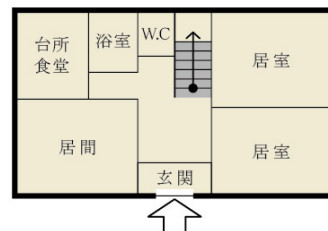
- ・ 1 戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



＜「戸建住宅」の例＞

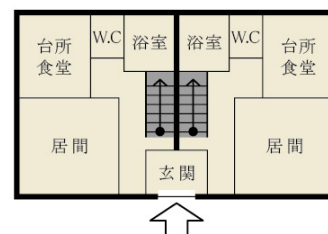
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



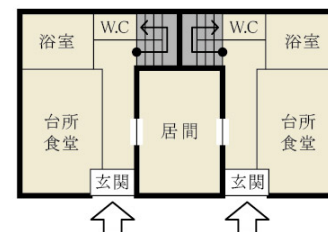
②玄関共用型

- ・ 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



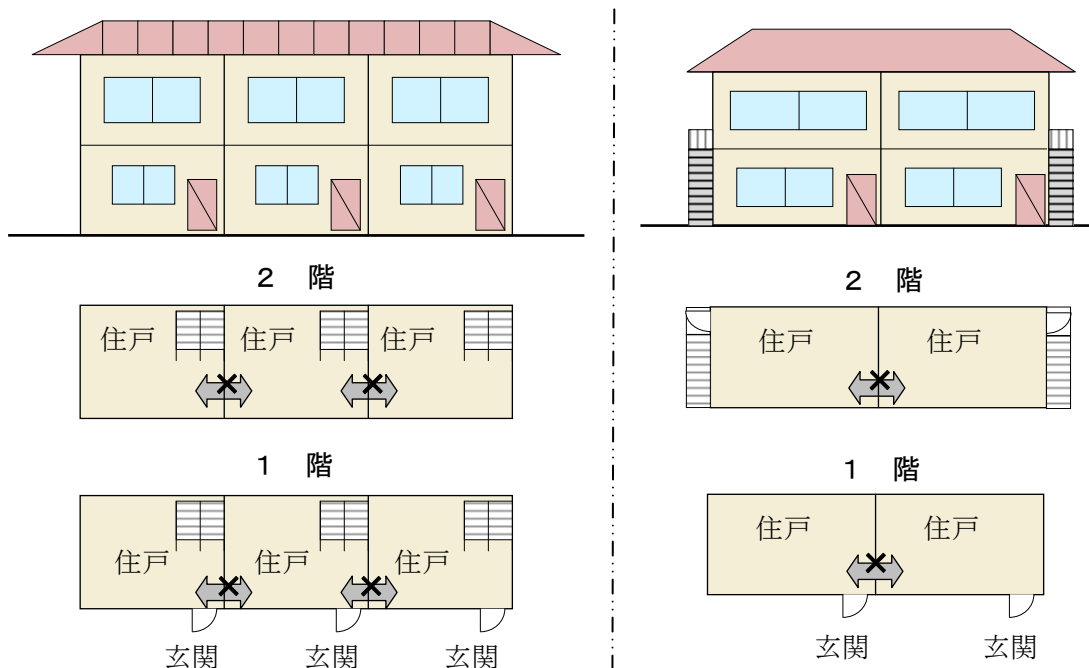
③内部共用型

- ・ 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



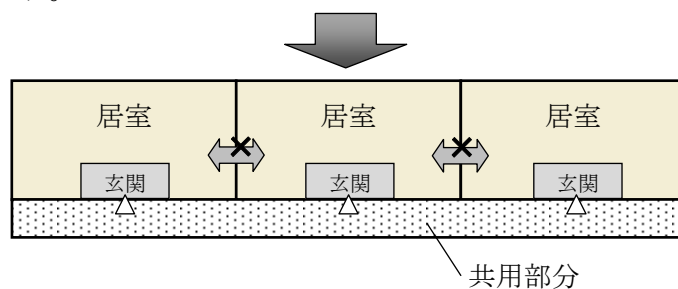
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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。



◆「共同住宅」とは

- ・ 集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



◆「寄宿舍」とは

- ・ 一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。
- ・ 一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。

◆「下宿」とは

- ・ 家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆**建基法別表第2（に）項第4号に掲げるホテル又は旅館**

- ・旅館業法において「旅館業」は、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業の4種類に分類されていますが、建築基準法上は、用途は施設・建築物の形態や管理の実態によって判断されることから、不特定利用者を対象とした宿泊室を有し、主たる用途が宿泊であるものをホテル又は旅館とします。ユースホステル、山小屋、ロッジ、青少年の家、モーテル等はこれに該当し、下宿営業は「旅館業」であっても寄宿舍扱いとします。

◆**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**

- ・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。

◆**建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物**

- ・カラオケボックスその他これに類するもの

◆**建基法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場**

- ・原動機を使用する工場で、作業場の床面積の合計が50㎡を超えるものをいいます。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの ※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。		近隣商業地区 駅前集合住宅地区	近隣商業地区 駅前センター地区	近隣商業地区 公営的施設地区①	近隣商業地区 公営的施設地区② 第一種住居地区	複合的土地利用(施設等) (第一種住居地区)	備 考
住宅等	戸建住宅	○	○	☒	☒	☒	
	長屋、共同住宅	○	○	○	○	☒※	※長屋を除く
	寄宿舍	○	○	○	○	☒	
	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		○	○	○	○	☒	
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	○	○	○	○	○	
風俗施設	事務所等の床面積が3,000㎡超のもの	○	○	○	×	○	
	ホテル、旅館	☒	○	☒	☒	☒	
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場	○	○	○	▲	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	☒	○	☒	×	☒	
公共施設・学校・病院等	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	☒	☒	☒	×	☒	
	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	×	○	○	×	×	
	幼稚園	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	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	○	○	○	○	○	
自動車等	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	○	
	公衆浴場	○	○	○	○	○	
	診療所	○	○	○	○	○	
倉庫等	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	☒	☒	☒	☒	☒	
倉庫等	自動車車庫（付属車庫を除く）	○	○	○	▲	▲	▲300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫	○	○	○	▲	▲	▲3 又は2階以下かつ車庫を除いた延べ面積300㎡以下
	倉庫業倉庫	☒	☒	☒	×	×	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	☒	☒	☒	☒	○	
倉庫等	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	×	×	×	×	×	
倉庫等	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	○	○	○	▲	○	▲3,000㎡以下
	量が非常に少ない施設	○	○	○	▲	○	▲3,000㎡以下
倉庫等	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

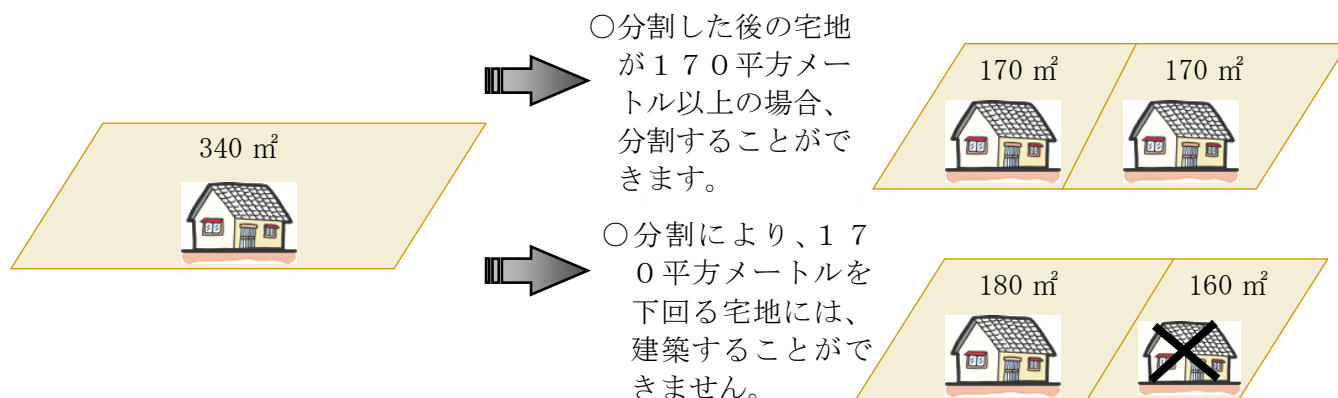
- ・良好な市街地を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	駅前集合住宅地区	駅前センター地区	公益的施設地区(1)	公益的施設地区(2)	複合的土地利用(施設系)
敷地面積の最低限度	170 m ²				

※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、この限りではありません。

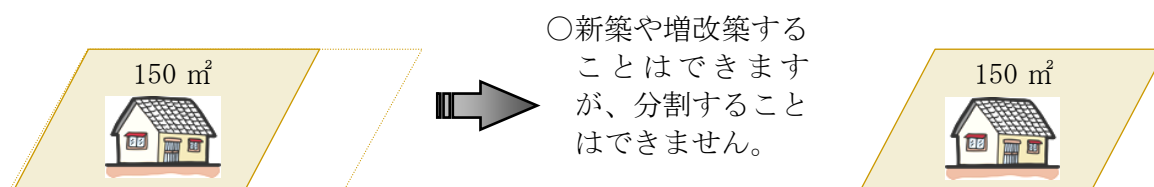
①. 敷地分割する場合

- ・敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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。



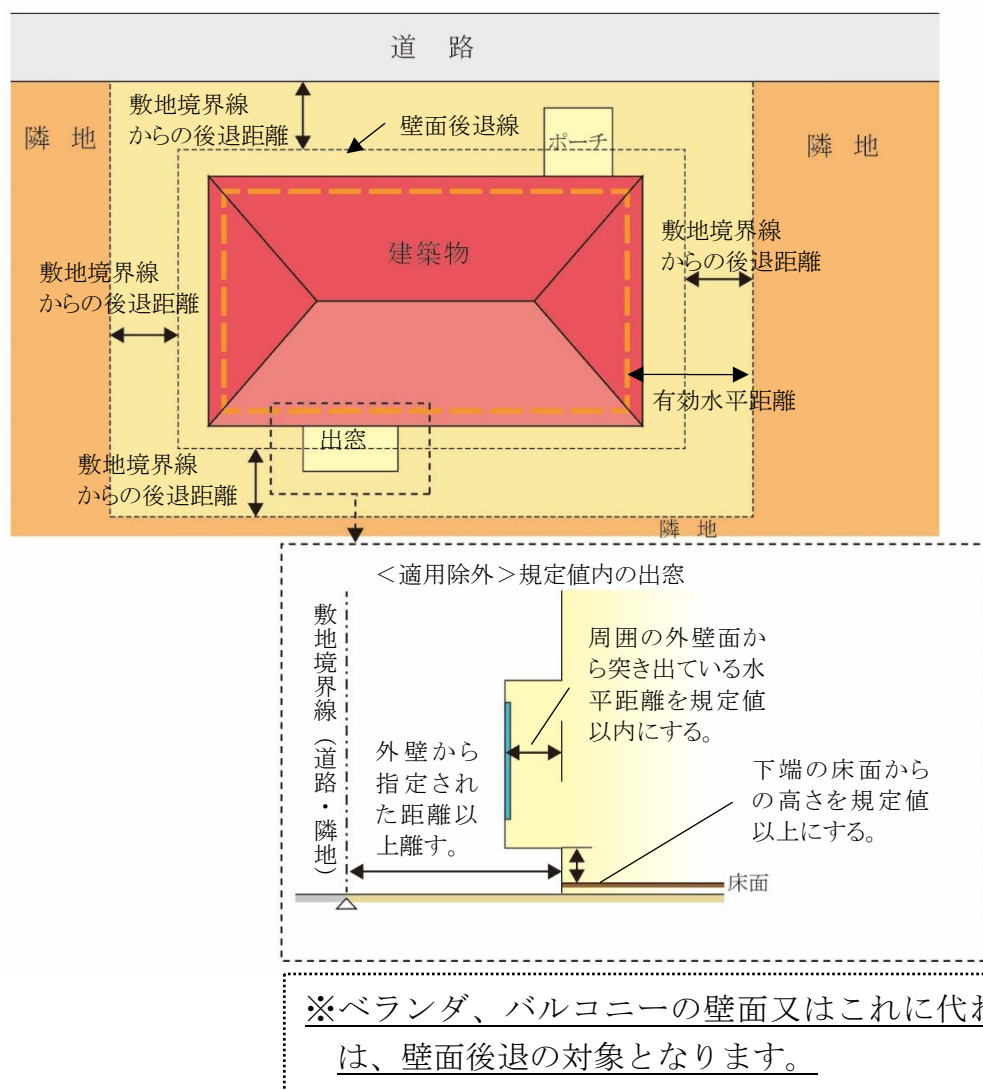
3 壁面の位置の制限

- ・建築物を建築する場合は、良好な市街地を保全するため、道路境界線及び隣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。

地区名	道路、歩行者専用道路の境界線からの後退距離は次の値以上とする	隣地境界線からの後退距離は次の値以上とする	例 外
駅前集合住宅地区	〈戸建住宅を除く建築物〉 ・ 5メートル ・ 高さが10メートル以下については2メートル 〈戸建住宅〉 ・ 高さ10メートルまでの部分については1メートル ・ 高さ10メートルを超える部分については2メートル	〈戸建住宅〉 ・ 高さ10メートルまでの部分については1メートル ・ 高さ10メートルを超える部分については2メートル	以下の各部分においては適用しない (1) 出窓、柱のあるポーチ その他これらに類するもの (2) 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないものと認めて許可したもの (3) 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 ※
駅前センター地区			
公益的施設地区(1)			
公益的施設地区(2)			
複合的土地利用(施設系)			

※なお、例外(3)に該当するものについては、都市計画法(昭和43年法律第100号)第58条の2において届出を義務付けられている行為を行う場合には、道路から建築物の外壁等の面までの後退距離は、高さが10m以下の部分は2m以上、高さが10mを超える部分については5m以上とする。

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

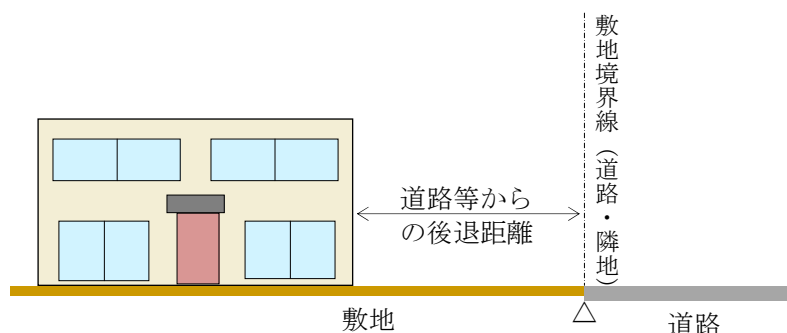


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

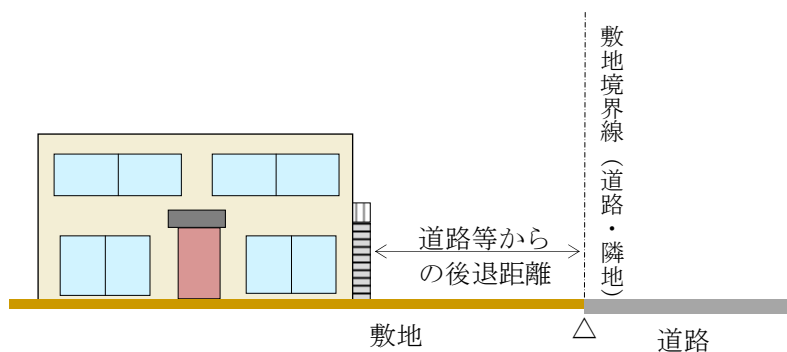
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



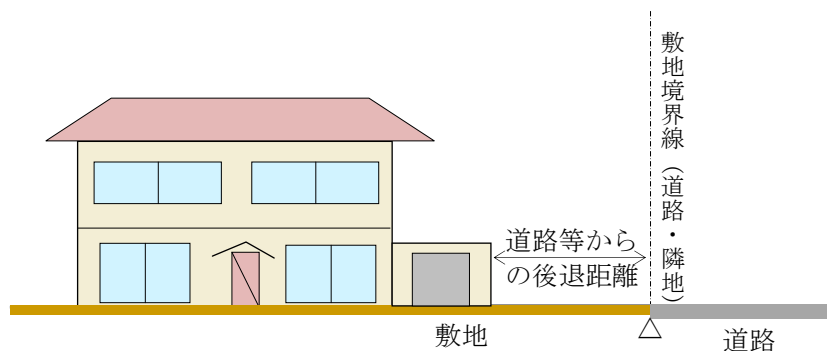
◆屋外階段等について

- ・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宅地内の一面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

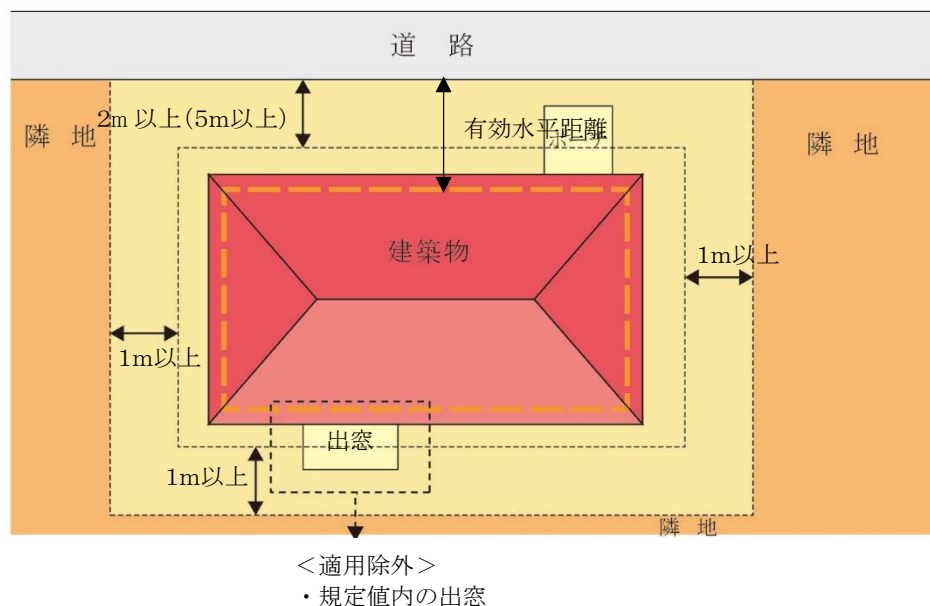
- ・家屋と車庫等（物置等を含む。）が一体的に建築されているものについては、その外壁までの距離となります。



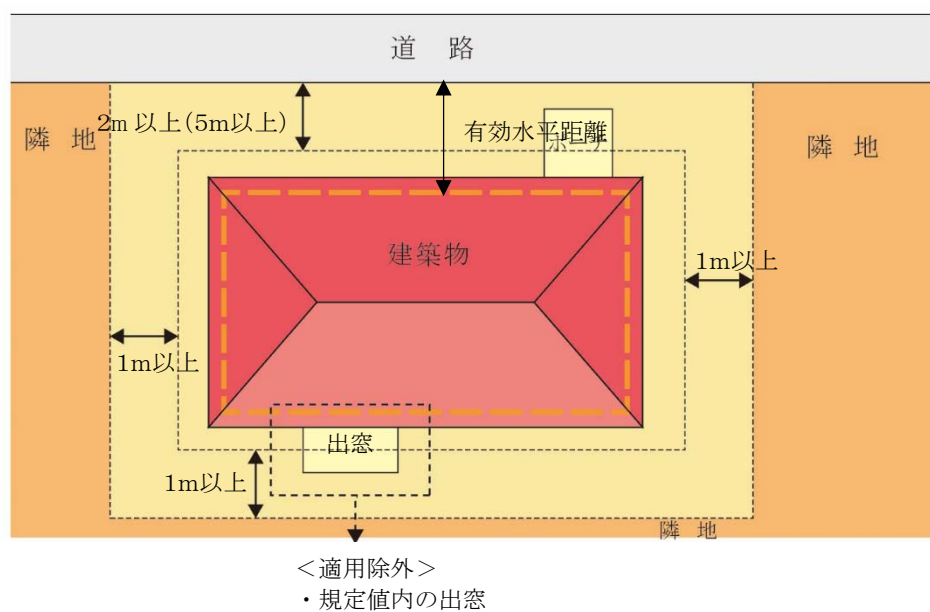
■道路等からの後退距離

○駅前集合住宅地区、駅前センター地区、公益的施設地区（１）、公益的施設地区（２）、複合的土地利用（施設系）

<戸建住宅以外の建築物>



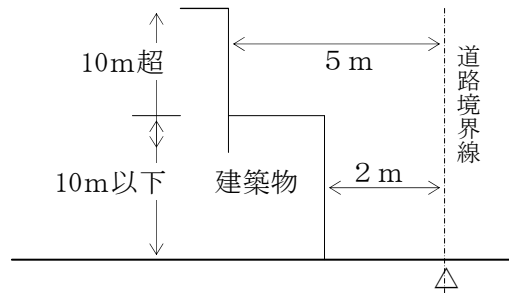
<戸建住宅>



＜戸建住宅以外の建築物＞

※道路からの後退距離

- ・ 10m以下の部分については 2 m
- ・ 10m超の部分については 5 m

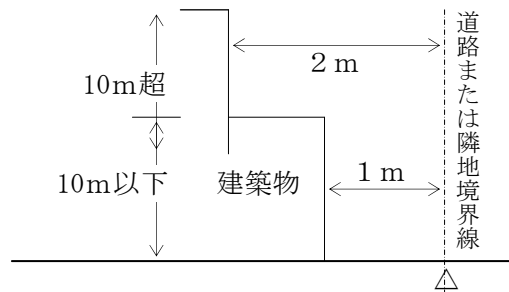


(ベランダ、バルコニーは壁面とはみなしません)

＜戸建住宅＞

※道路、隣地境界線からの後退距離

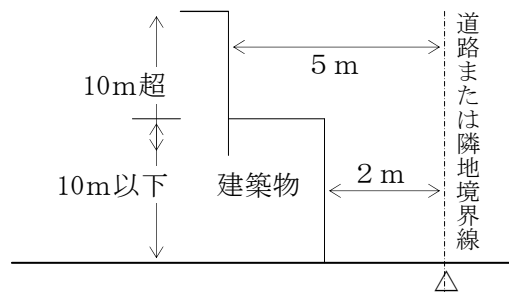
- ・ 10m以下の部分については 1 m
- ・ 10m超の部分については 2 m



＜既存建築物の建替＞

※道路、隣地境界線からの後退距離

- ・ 10m以下の部分については 2 m
- ・ 10m超の部分については 5 m



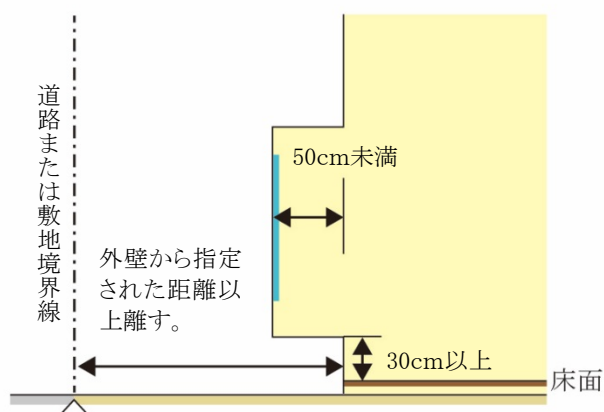
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

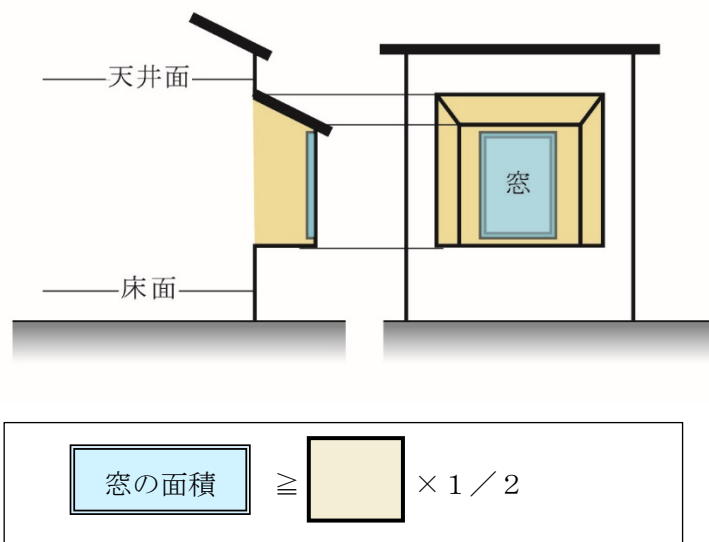
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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。

1. 建築物の屋根の形状・色彩及び外壁等の色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いたものとし、原色の使用は避ける。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気を損なう恐れがあります。



落ち着いた色が感じられる色彩とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

2. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう、色彩・大きさ及び設置場所に留意し、美観・風致を損なわないものとする。



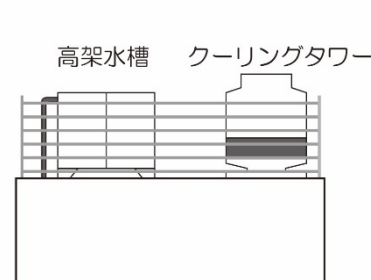
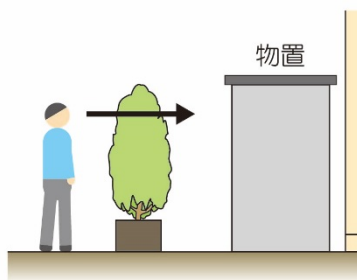
建築物の壁面広告
(過大な広告物)



建築物の壁面広告
(周辺環境に調和した広告物)

3. 高架水槽、クーリングタワー、エアコン室外機等の屋外設置物、物置、ガレージの上屋等は、道路からの景観に配慮したものとする。

建物の屋上や地上に設置した付帯施設等を遮蔽し目立たなくすることで景観に配慮する。



地区計画運用基準（案）

【いには野業務施設地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	壁面の位置の制限	7
4	建築物等の形態又は意匠の制限	10

1 建築物等の用途の制限

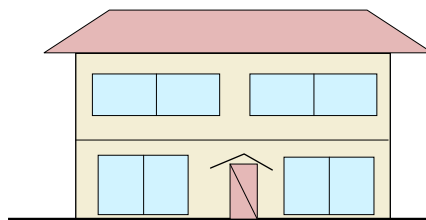
- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
業務施設地区	準工業地域	(1) 戸建住宅
		(2) 戸建住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
		(3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿
		(4) 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
		(5) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物
		(6) 床面積の合計が10,000㎡を超える店舗・飲食店
		(7) 建準法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所
		(8) 建準法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎
		(9) 建準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物
		(10) 建準法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物
		(11) 建準法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物
		(12) 建準法別表第2（ぬ）項第3号又は第4号に掲げる工場

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

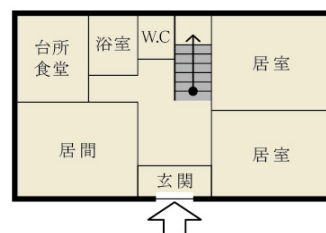
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

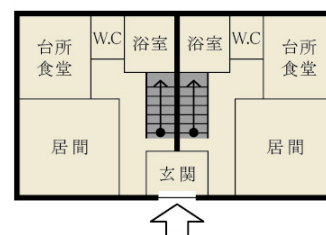
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



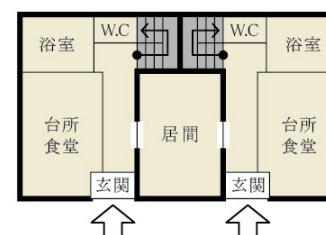
②玄関共用型

- ・ 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

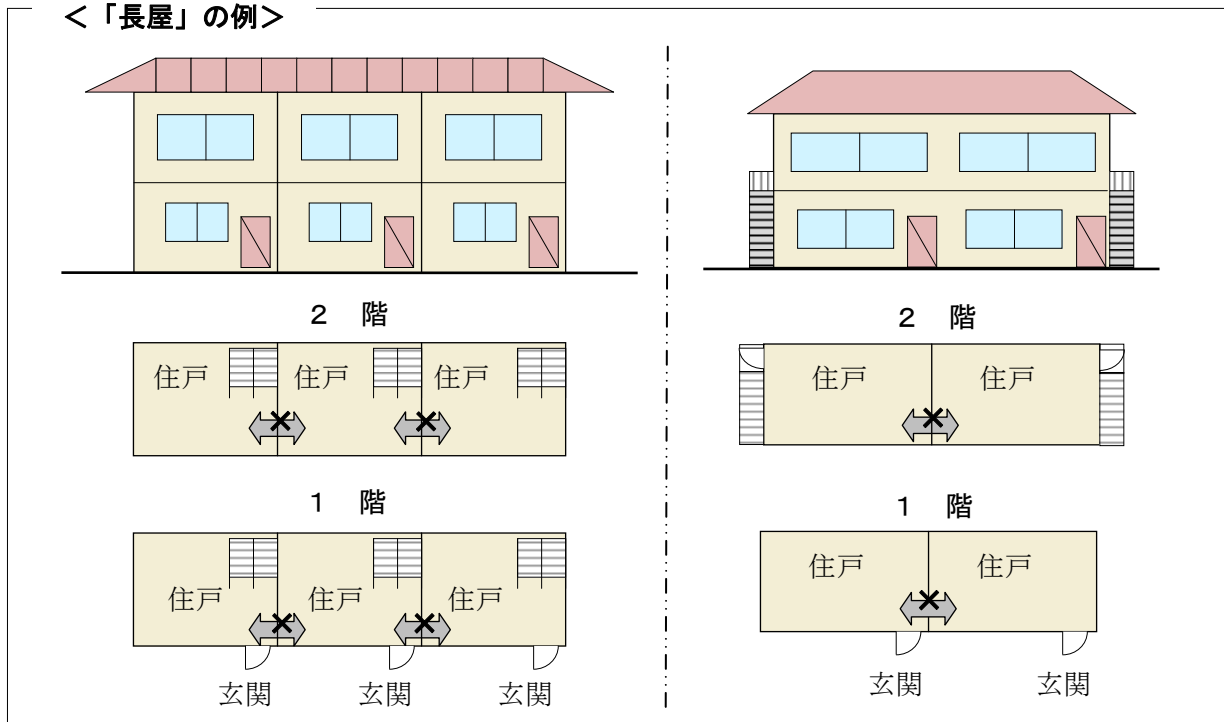
- ・ 玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは階段又は居室等を共用し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの



◆「長屋」とは

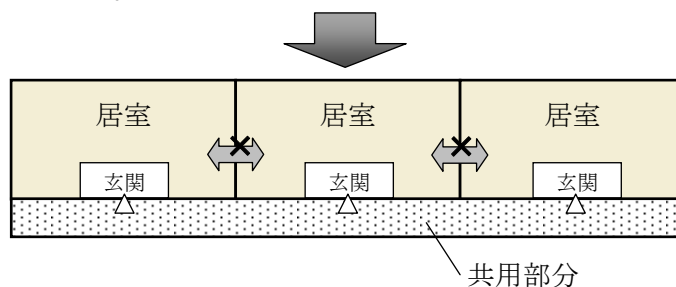
- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、かつ建築物の出入り口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有しないものを指します。

<「長屋」の例>



◆「共同住宅」とは

- ・ 集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



◆「寄宿舍」とは

- ・ 一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。
- ・ 一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。

◆「下宿」とは

- ・家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校

- ・幼稚園、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（は）項第2号に掲げる建築物

- ・大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもので、「その他これらに類するもの」とは、学校教育法にいう各種学校、職業訓練学校等が該当します。

◆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

- ・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。

◆建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物

- ・カラオケボックスその他これらに類するものをいいます。

◆建基法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物

- ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール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、良好な市街地環境を維持・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 ㊦：地区計画で制限、建築できないもの ※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。		業務施設地区 (準工業地域)	備 考
住宅等	戸建住宅	㊦	
	長屋、共同住宅	㊦※	※長屋は除く
	寄宿舍	㊦	
	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		㊦	
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	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	㊦	
	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	○	
工場・倉庫等	自動車教習所	㊦	
	自動車車庫（付属車庫を除く）	○	
	建築物付属自動車車庫	○	
	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

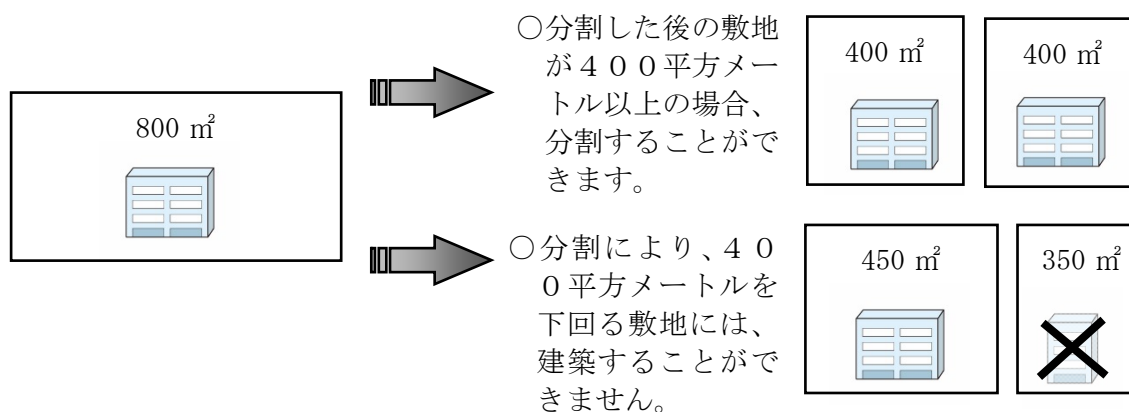
- ・良好な市街地を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	業務施設地区（準工業地域）
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、この限りではありません。

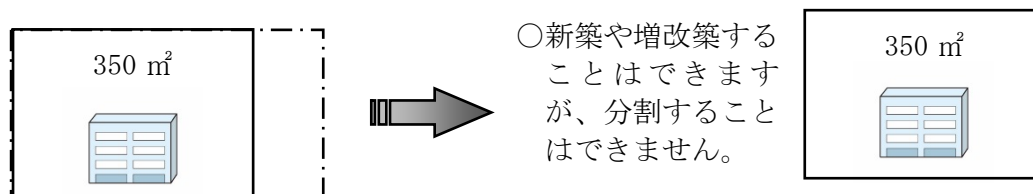
■敷地分割する場合

- ・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。

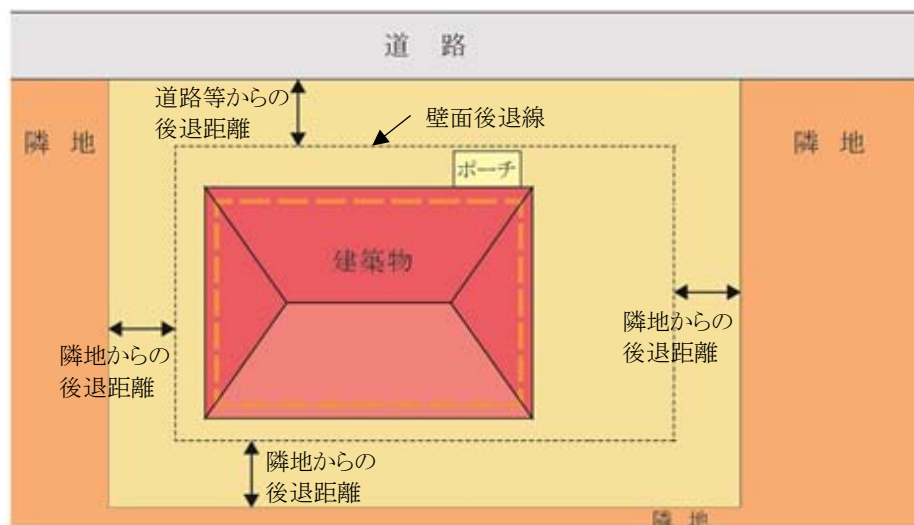


3 壁面の位置の制限

- ・建築物を建築する場合は、良好な市街地を保全するため、道路境界線及び隣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。

地区名	道路境界線からの後退距離は次の値以上とする	隣地境界線からの後退距離は次の値以上とする
業務施設地区	<道路等の幅員が6メートルを超えるもの> ・高さが10メートルを超える部分については5メートル以上 ・高さが10メートル以下の部分については2メートル以上 <道路等の幅員が6メートル以下のもの> ・2メートル	2メートル

■建築物の壁面の制限に係る説明図



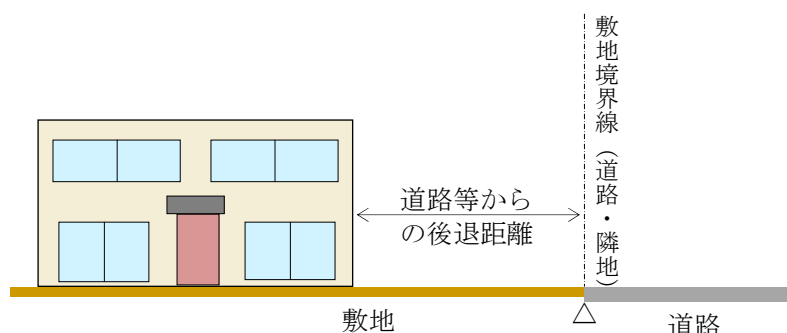
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、
壁面後退の対象とする。

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。

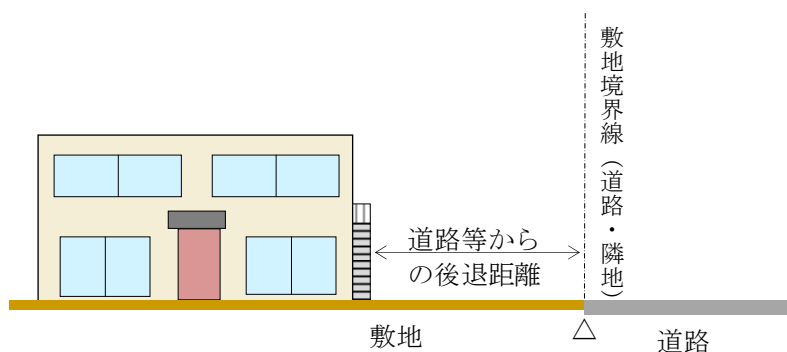
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



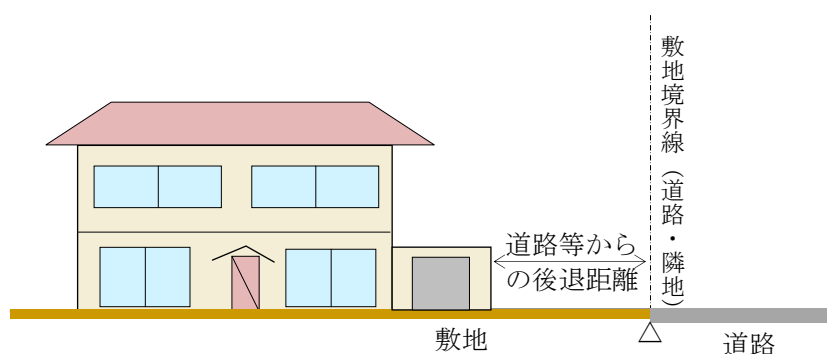
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



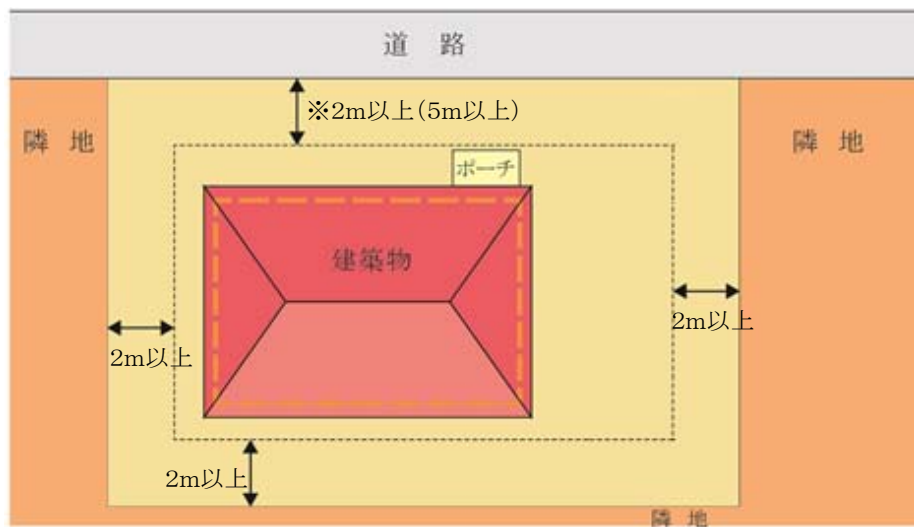
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。



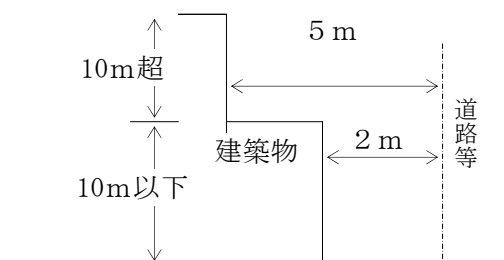
■道路等からの後退距離

○業務施設地区



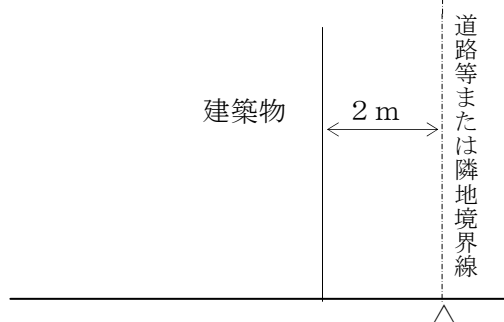
※道路等(幅員 6 m 超)からの後退距離

- ・ 10m 超の部分については 5 m 以上
- ・ 10m 以下の部分については 2 m 以上



※道路等(幅員 6 m 以下)の道路及び
隣地境界線からの後退距離

- ・ 2 m 以上



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定められています。

1. 建築物の屋根の形状・色彩及び外壁等の色彩は、周囲の環境と調和した落ち着きのあるものとし、原色の使用は避ける。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



落ち着きを感じられる色彩とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

2. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう、色彩・大きさ及び設置場所に留意し、美観・風致を損なわないものとする。



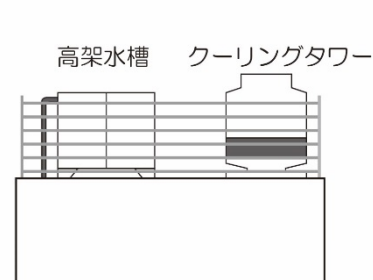
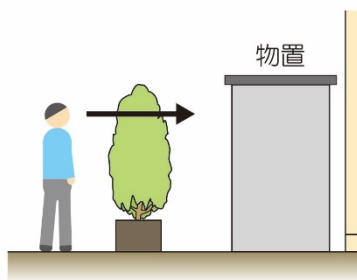
建築物の壁面広告
(過大な広告物)



建築物の壁面広告
(周辺環境に調和した広告物)

3. 高架水槽、クーリングタワー、エアコン室外機等の屋外設置物、物置、ガレージの上屋等は、道路からの景観に配慮したものとする。

建物の屋上や地上に設置した付帯施設等を遮蔽し目立たなくすることで景観に配慮する。



地区計画運用基準（案）

【平賀学園台地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	建築物の容積率の最高限度	7
4	建築物の建蔽率の最高限度	8
5	壁面の位置の制限	9
6	建築物等の高さの最高限度	15
7	建築物等の形態又は意匠の制限	16
8	垣又はさくの構造の制限	17

1 建築物等の用途の制限

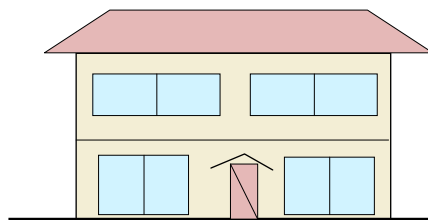
- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区A	第一種低層 住居専用地域	(1) 共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿
		(2) 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
		(3) 建基法別表第 2（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場
		※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、この限りでない。
住宅地区B	第一種中高層 住居専用地域	(1) 共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿
		(2) 建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校
		(3) 建基法別表第 2（は）項第 2 号に掲げる建築物
		(4) 建基法別表第 2（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場
		(5) 建基法別表第 2（ろ）項第 2 号及び（は）項第 5 号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類するもの
		(6) 建基法別表第 2（は）項第 3 号に掲げる病院
		(7) 自動車車庫（建築物に附属するもので 600 m ² 以下 1 階以下のものを除く。）
商業施設地区	第一種中高層 住居専用地域	(1) 共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿
		(2) 建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校
		(3) 建基法別表第 2（は）項第 2 号に掲げる建築物
		(4) 建基法別表第 2（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場
		(5) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
公益施設地区	第一種中高層 住居専用地域	(1) 共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿
		(2) 建基法別表第 2（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場
		(3) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

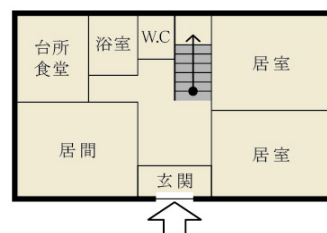
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

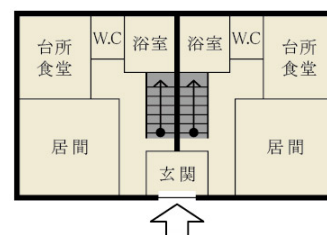
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



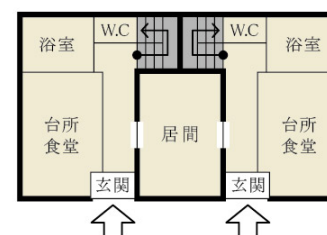
②玄関共用型

- ・ 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

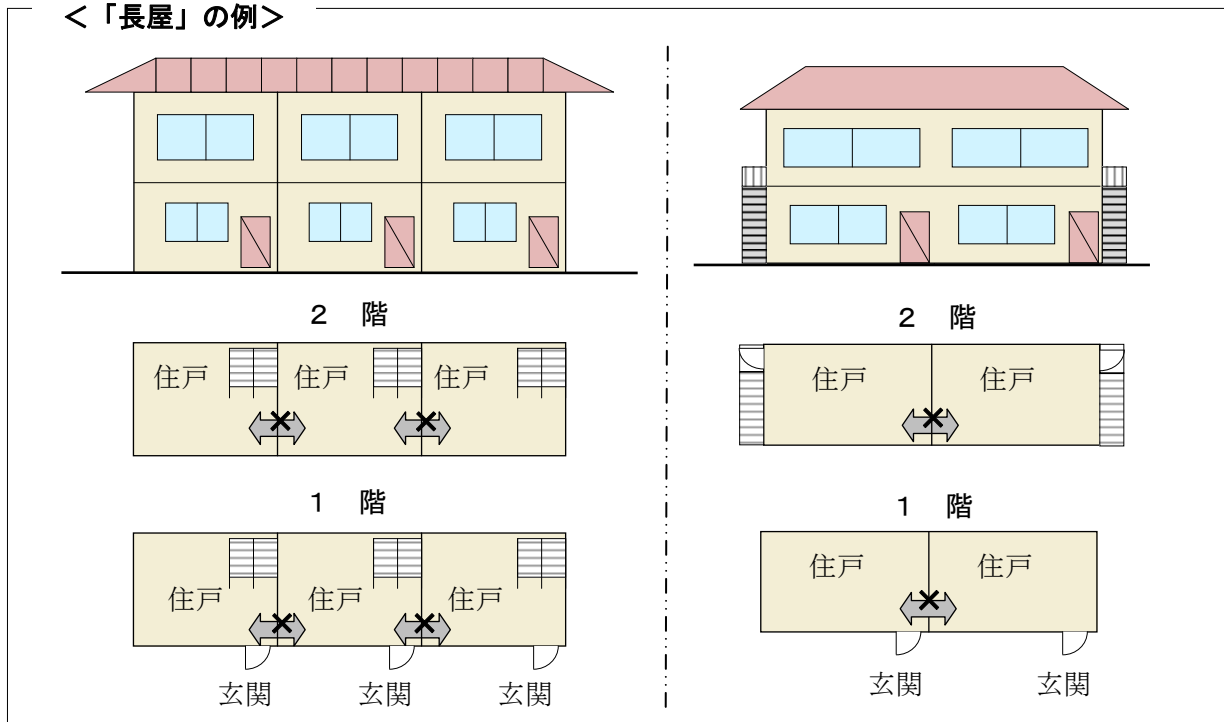
- ・ 玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは階段又は居室等を共用し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの



◆「長屋」とは

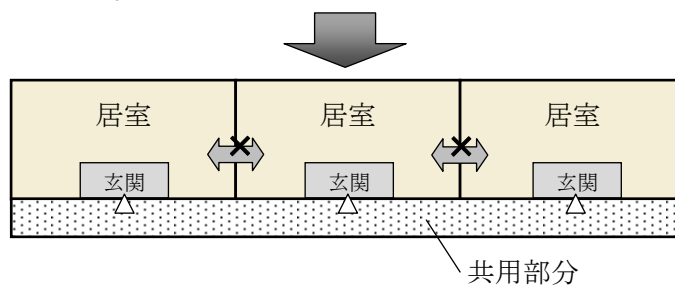
- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、かつ建築物の出入り口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有しないものを指します。

<「長屋」の例>



◆「共同住宅」とは

- ・ 集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



◆「寄宿舍」とは

- ・ 一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。
- ・ 一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。

◆「下宿」とは

- ・家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校

- ・幼稚園、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（い）項第7号に掲げる公衆浴場

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

◆建基法別表第2（ろ）項第2号及び（は）項第5号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類するもの

- ・店舗、飲食店、その他これらに類するもので、その用途となる部分の床面積の合計が500㎡以内のものをいいます。（3階以上の部分をその用途とするものを除く。）
- ・建築基準法施行令第130条の5の2及び第130条の5の3より、「日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂もしくは喫茶店」、「理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗」、「洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては0.75KW以下のものに限る）」、「自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては0.75KW以下のものに限る）」、「学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設」、「物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店」、「銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗」が該当します。

◆建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物

- ・大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもので、「その他これらに類するもの」とは、学校教育法にいう各種学校、職業訓練学校等が該当します。

◆建基法別表第2（は）項第3号に掲げる病院

- ・一般病院、精神・産科などの専門病院で、入所定員（ベット数）が20人以上のものをいいます。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの ※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。		（第一種低層住居専用地域） 住宅地区A	（第一種中高層住居専用地域） 住宅地区B	（第一種中高層住居専用地域） 商業施設地区	（第一種中高層住居専用地域） 公益施設地区	備 考
住宅等	戸建住宅	○	○	○	○	
	長屋、共同住宅	☒	☒	☒	☒	
	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床面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	☒	①	①	①日用品販売等サービス業用店舗 2階以下
	店舗等の床面積が150㎡超500㎡以下のもの	×	☒	①	①	
	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	×	×	×	×	
ホテル、旅館		×	×	×	×	
風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場	×	×	×	×	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	
	マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	
	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	▲	○	○	○	▲面積制限あり
工場・倉庫等	自動車教習所	×	×	×	×	
	自動車車庫（付属車庫を除く）	×	☒	☒	☒	
	建築物付属自動車車庫	①	☒①	②	②	①600㎡以下 1階以下 ②3000㎡以下 2階以下
	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	×	☒	①	①	①作業場の床面積50㎡以下で原動機の0.75kw以下、2階以下
	危険性及環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	
	危険性及環境悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	
	危険性及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

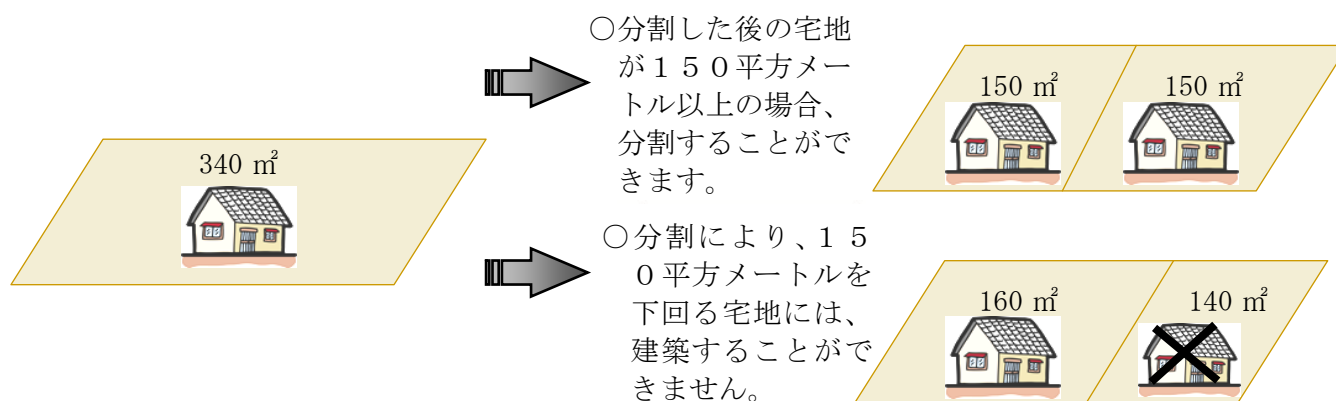
- ・現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	住宅地区 A	住宅地区 B	商業施設地区	公益施設地区
敷地面積の最低限度	150 m ²			

※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、この限りではありません。

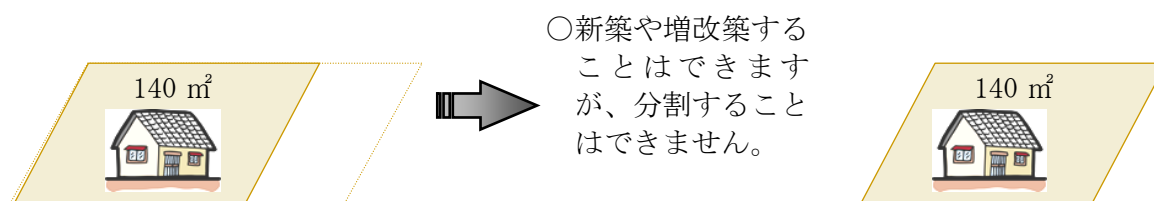
①. 敷地分割する場合

- ・敷地面積が150平方メートル以上の土地であっても、分割により、150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、150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150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150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 建築物の容積率の最高限度

- ・住宅地区B、商業施設地区、公益施設地区においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率の最高限度）が定められています。

地 区 名	住宅地区A	住宅地区B	商業施設地区	公益施設地区
容 積 率 の 最 高 限 度		100%	150%	

- ・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

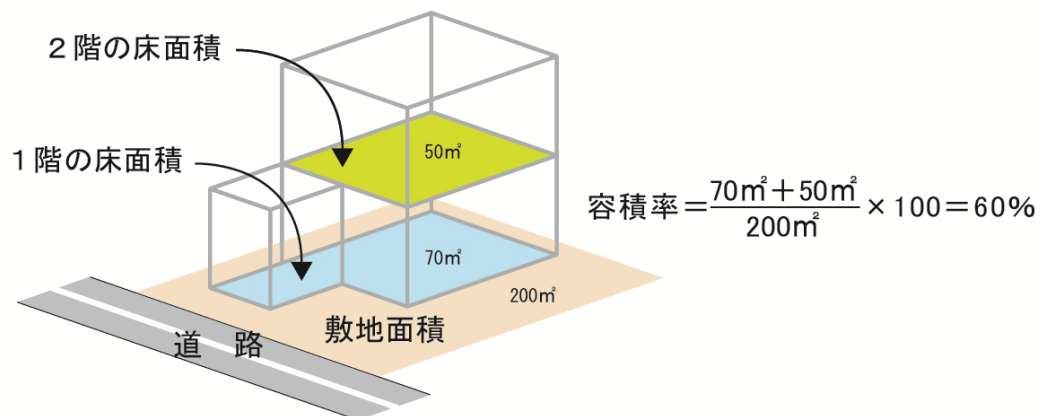
■用語の解説

○容積率とは

- ・容積率とは、建築物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積(各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(例)



- ・なお、以下の部分については容積対象から除くことができます。
- ・自動車車庫、自転車駐輪場の用途の利用する部分で、それらの床面積の合計が延べ面積の5分の1までの部分。
- ・住宅及び共同住宅の地階で、その天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度とする。
- ・共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積。

4 建築物の建蔽率の最高限度

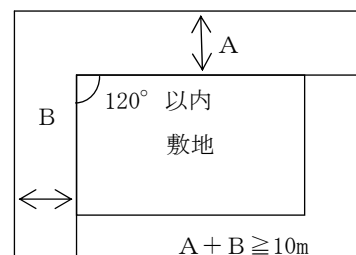
- 住宅地区Bにおいては、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建蔽率の最高限度）が定められています。

地 区 名	住宅地区A	住宅地区B	商業施設地区	公益施設地区D
建 蔽 率 の 最 高 限 度		50% ※60%		

・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

※建蔽率にかかる角地緩和（角地の定義は右図参照）

- 規定された条件を満たした街区の角にある敷地内にある建築物等については、10パーセント緩和されます。

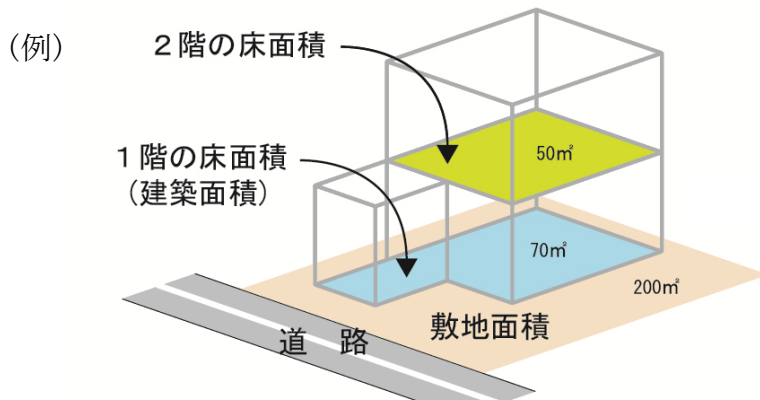


■用語解説

○建蔽率とは

- 建蔽率とは、建築面積の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

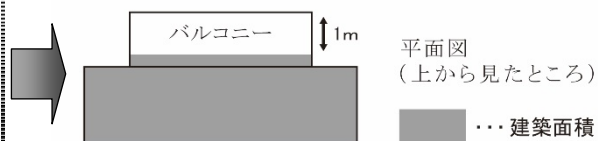
$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



$$= \frac{70\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100 = 35\%$$

- なお、以下の部分については建築面積に算入されません。

- 地階で、地盤面上1メートル以下にある部分。
- 軒、庇、はね出し縁等で、外壁等の中心線から1メートル以上突き出した部分は、その端から水平距離1メートルの部分。
- 国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分。

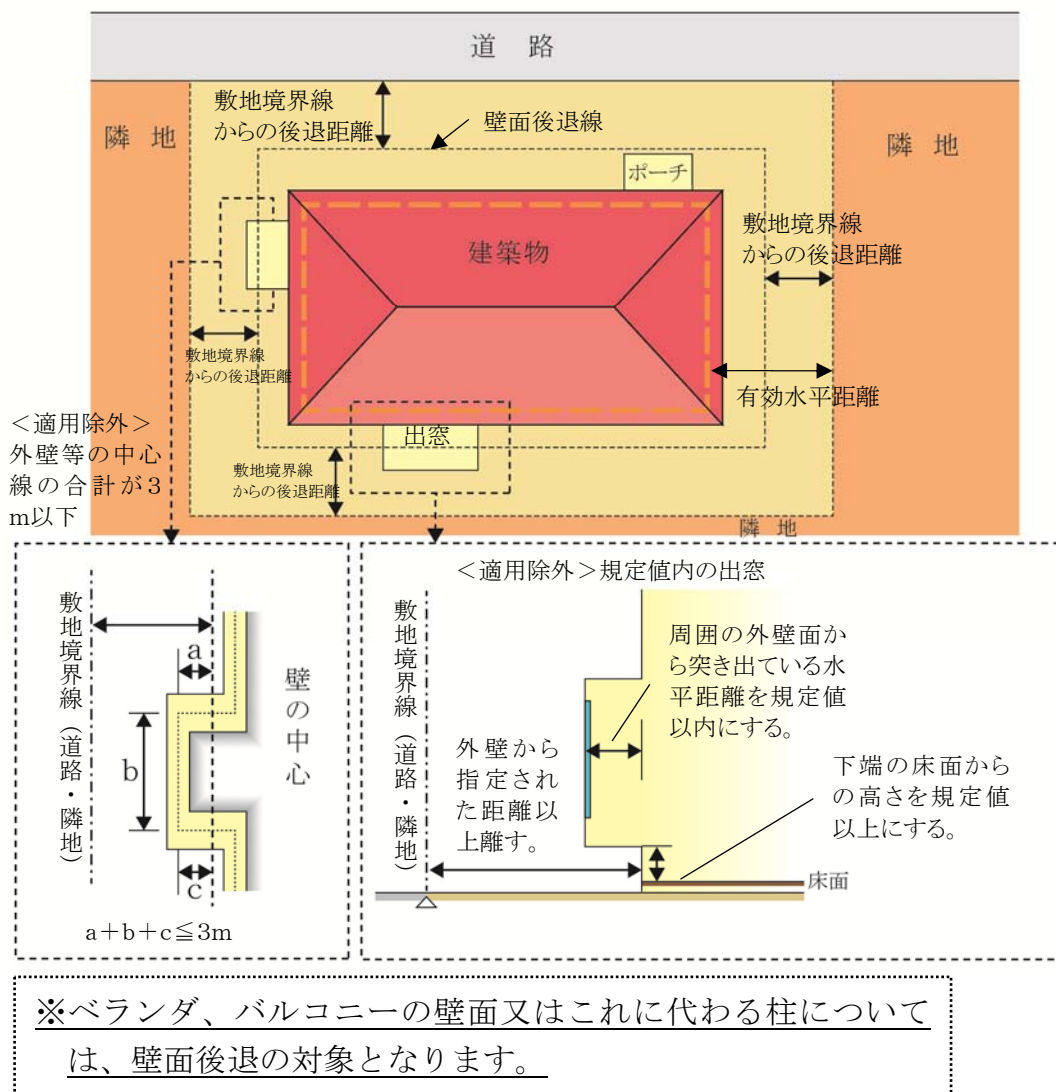


5 壁面の位置の制限

- ・建築物を建築する場合は、日照や通風・植栽空間を確保し良好な環境を保全するため、道路境界線及び隣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。

地区名	道路境界線からの 後退距離は次の値 以上とする	隣地境界線から の後退距離は次 の値以上とする	例 外
住宅地区 A	0.9メートル	0.9メートル	以下の部分においては適用しない (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さ（2ヶ所以上ある場合はその合計）が3m以下のもの (2) 建築物に附属する別棟の車庫で高さが2.5m以下のもの (3) 建築物に附属する別棟の物置で高さが2.5m以下、かつ床面積の合計が5㎡以下のもの
住宅地区 B			
商業施設 地区			
公益施設 地区			

■建築物の壁面の制限に係る説明図

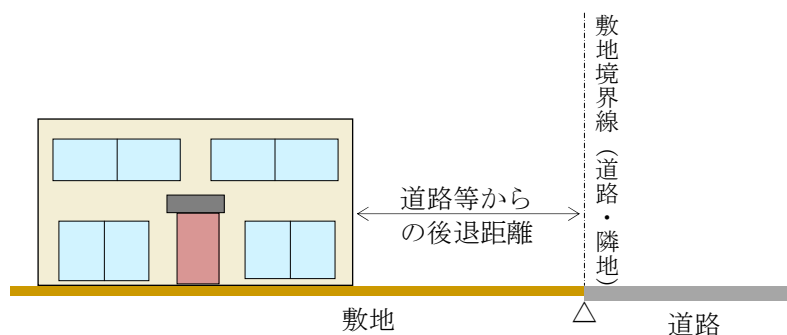


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

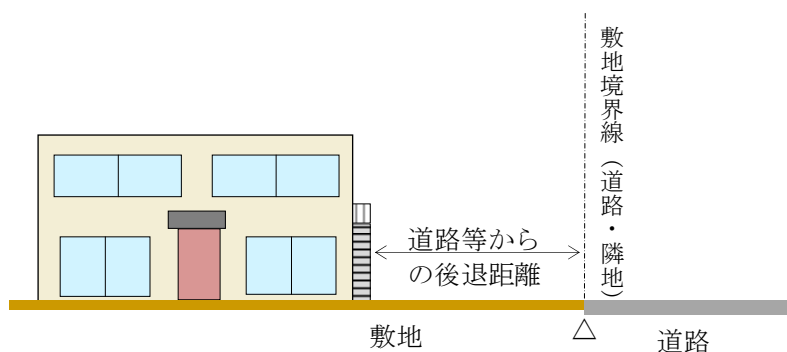
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

○外壁の場合



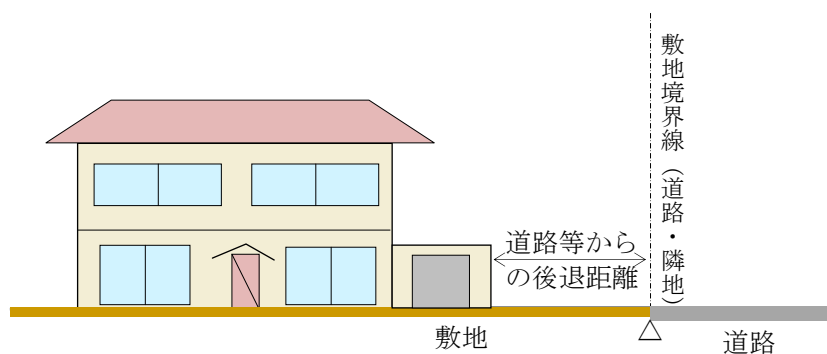
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面を公共用ゴミ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ゴミ置場として利用する場合



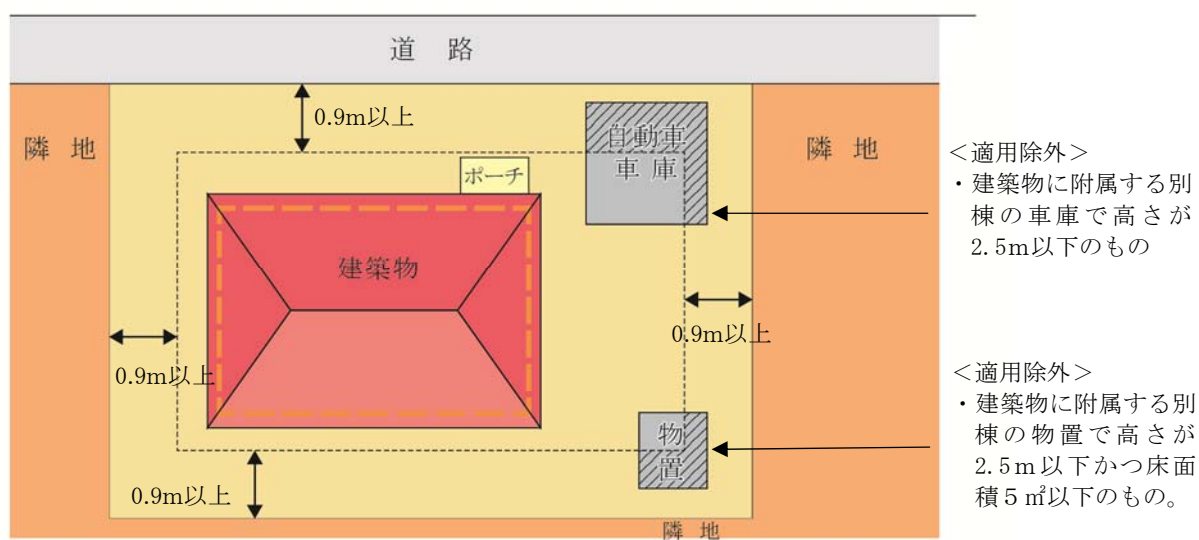
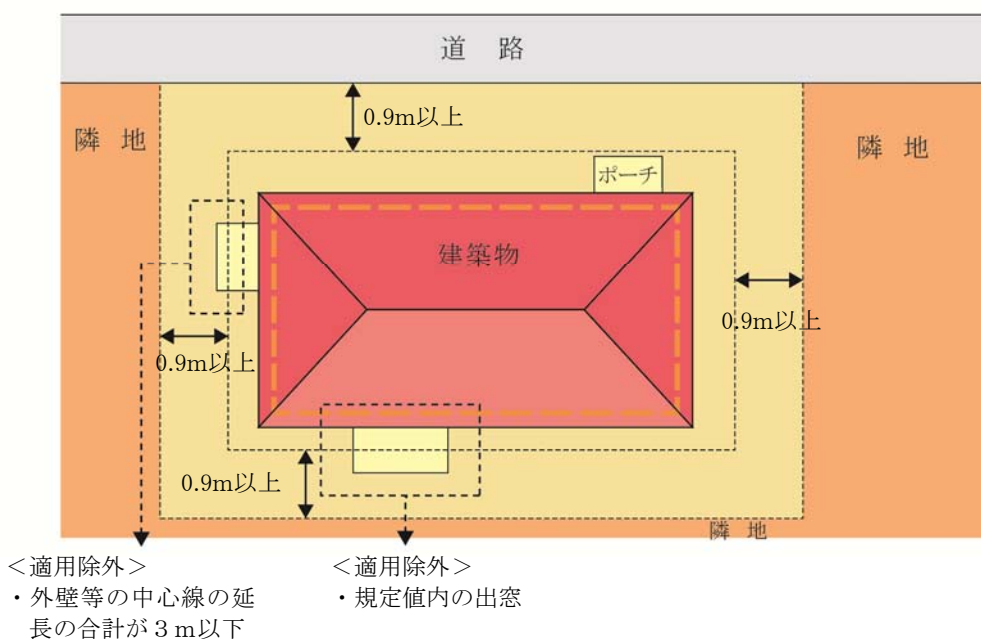
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。



■道路等からの後退距離－地区別

○住宅地区 A、B、商業施設地区、公益施設地区



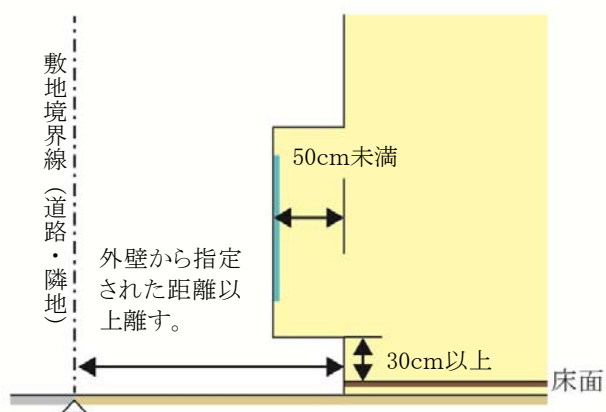
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

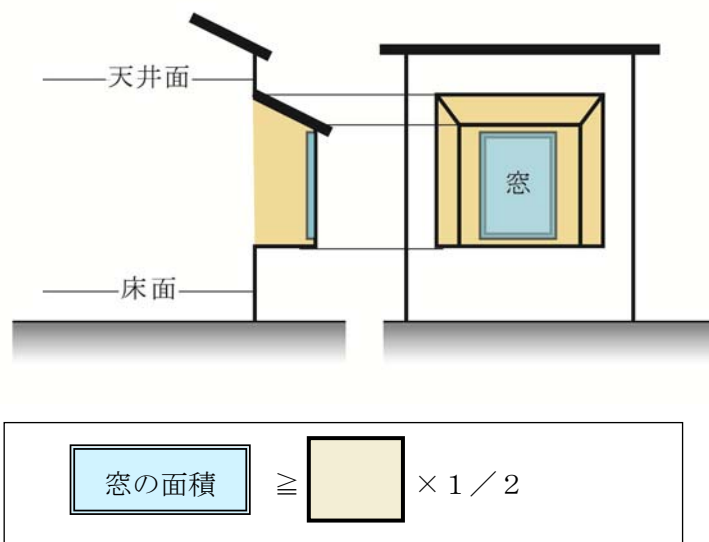
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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。



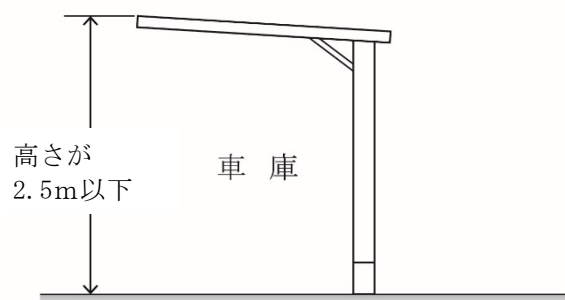
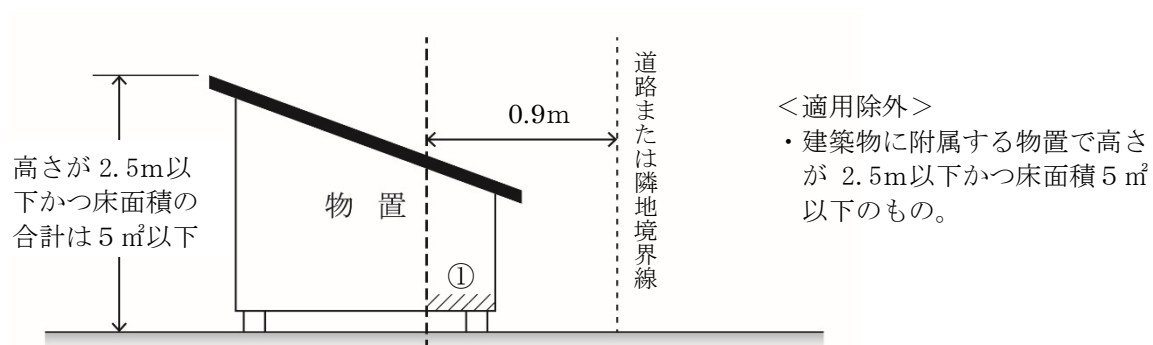
〔見付面積の取り方〕



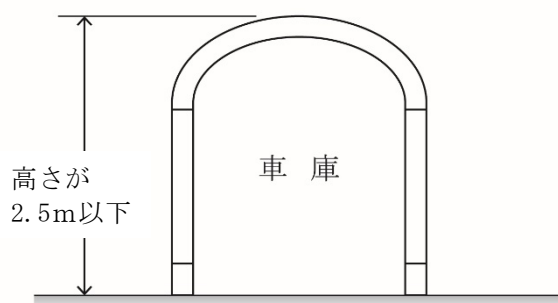
○物置・自動車車庫等の附属建築物

- ・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から0.9m後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



- ＜適用除外＞
- ・建築物に附属する別棟の車庫で高さが2.5m以下のもの



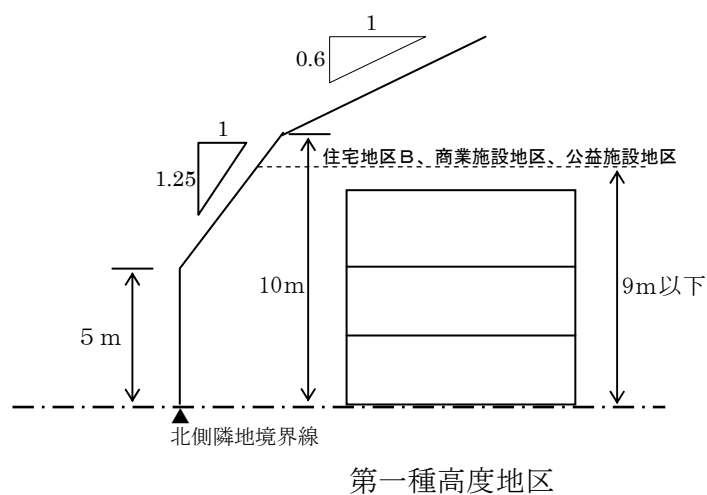
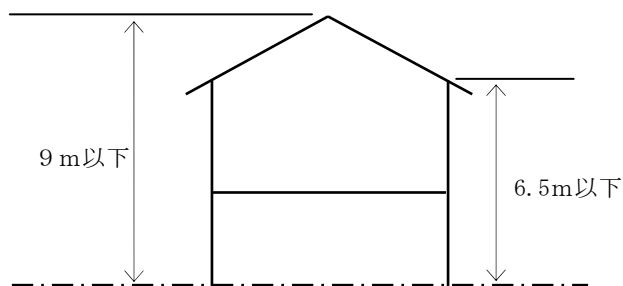
6 建築物等の高さの最高限度

- ・各地区において、建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	住宅地区A	住宅地区B	商業施設地区	公益施設地区
建築物の高さの最高限度	9 m (かつ軒高は、6.5 mまで)			
高度地区		第一種高度地区		

※建築物の高さとは、宅地地盤面からの高さをいいます。

■住宅地区A、B、商業施設地区、公益施設地区



7 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。

1. 建築物の屋根の形状・色彩及び外壁等の色彩は、周囲の環境と調和した落ち着きのあるものとし、原色の使用は避ける。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



落ち着きを感じられる色彩とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

2. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう、色彩・大きさ及び設置場所に留意し、美観・風致を損なわないものとする。



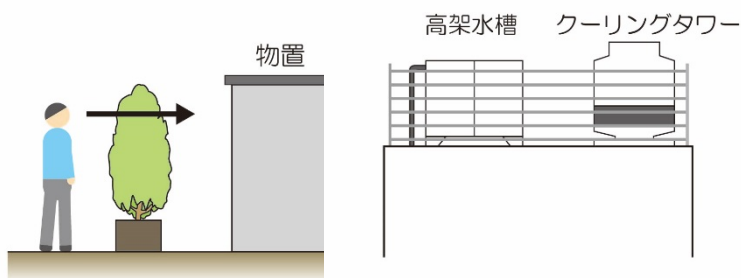
建築物の壁面広告
(過大な広告物)



建築物の壁面広告
(周辺環境に調和した広告物)

3. 高架水槽、クーリングタワー、エアコン室外機等の屋外設置物、物置、ガレージの上屋等は、道路からの景観に配慮したものとする。

建物の屋上や地上に設置した付帯施設等を遮蔽し目立たなくすることで景観に配慮する。



8 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、各地区において垣又はさくの構造の制限が定められています。

地区名	住宅地区A	住宅地区B	商業施設地区	公益施設地区
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

- ・道路等の公共用地に面する部分に設ける垣又はさくは、生垣又は宅地地盤面からの高さが1.2m以下の透視可能なフェンス・金属柵その他これらに類するものとする。

・壁面後退区域内の道路等の公共用地に面する部分において、制限を受けます。

・生垣・さくの構造は下図のようなものが認められます。

- ・次のものについては、この制限を受けません。

・生垣又はさくの基礎で宅地地盤面からの高さが60センチメートル以下のもの。

・門柱（高さ2メートル以下）、門の袖（幅2メートル以下）等。

地区計画運用基準（案）

【みどり台・つくりや台地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	14
3	壁面の位置の制限	15
4	建築物等の形態又は意匠の制限	20
5	垣又はさくの構造の制限	21

1 建築物等の用途の制限

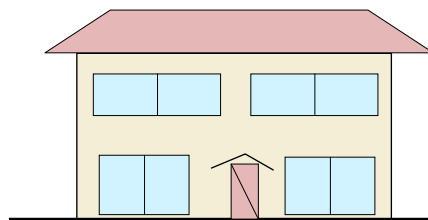
○良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
業務施設地区	準工業地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 戸建住宅及び長屋で事務所、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 3 号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿（本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのものを除く。）
		(4) 建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(5) 建基法別表第 2（に）項第 4 号に掲げるホテル又は旅館
		(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（り）項第 2 号に掲げる建築物
		(8) 建基法別表第 2（ぬ）項第 3 号又は第 4 号に掲げる工場
		(9) 大気汚染防止法第 2 条第 2 項に規定するばい煙発生施設（同法施行令別表第 1 中 1 の項に規定するボイラー、10 の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び 13 の項に規定する廃棄物焼却炉を除く。）又は同条第 10 項に規定する一般粉じん発生施設及び同条第 11 項に規定する特定粉じん発生施設を設置する工場等
		(10) 悪臭防止法第 2 条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

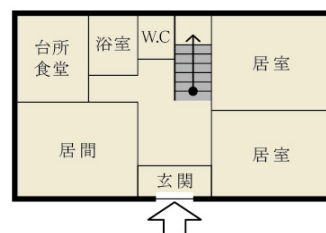
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



＜「戸建住宅」の例＞

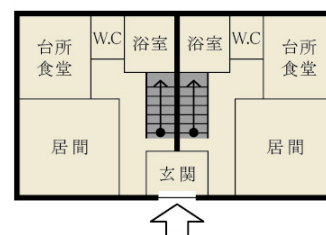
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



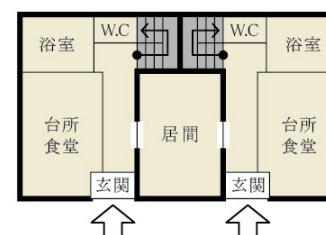
②玄関共用型

- ・ 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



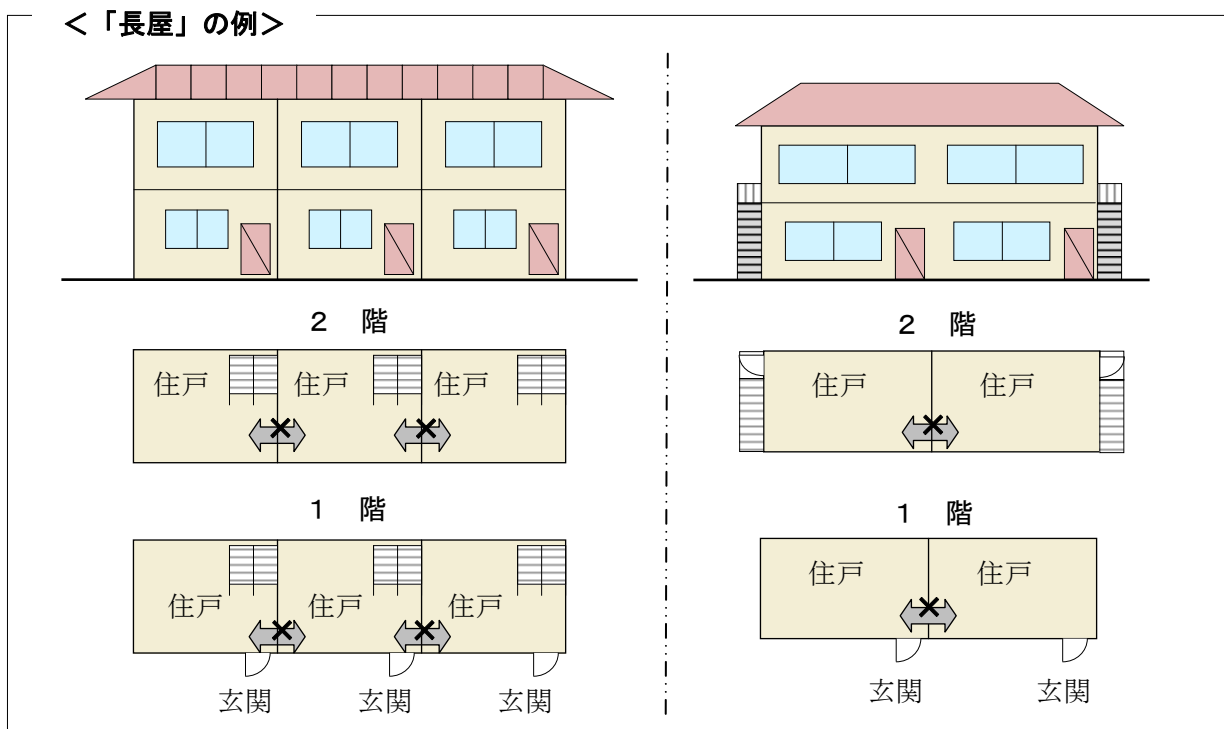
③内部共用型

- ・ 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



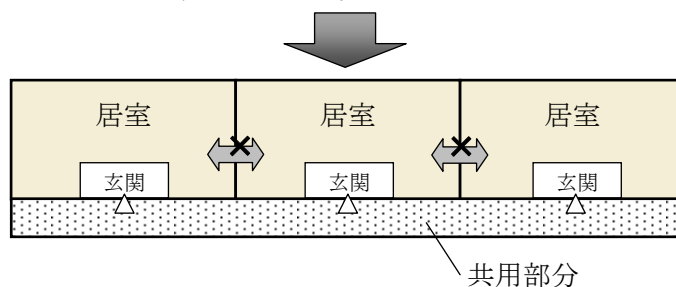
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。
- ・ 下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。
- ・ なお、本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのもので、市長が許可したものは除きます。

◆**建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校（幼稚園を除く。）**

- ・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 4 号に掲げるホテル又は旅館**

- ・旅館業法において「旅館業」は、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業の 4 種類に分類されていますが、建築基準法上は、用途は施設・建築物の形態や管理の実態によって判断されることから、不特定利用者を対象とした宿泊室を有し、主たる用途が宿泊であるものをホテル又は旅館とします。ユースホステル、山小屋、ロッジ、青少年の家、モーテル等はこれに該当し、下宿営業は「旅館業」であっても寄宿舍扱いとします。

◆**建基法別表第 2（ほ）項第 2 号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。）**

- ・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。

◆**建基法別表第 2（り）項第 2 号に掲げる建築物**

- ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、その他これらに類するものをいいます。

◆建基法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる工場

- ・建基法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる工場とは、次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令※で定めるものを除く。）を営む工場をいいます。

1.	玩具煙火の製造
2.	アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量 30 リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。）
3.	引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイイング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）
4.	セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工
5.	絵具又は水性塗料の製造
6.	出力の合計が 0.75 キロワットをこえる原動機を使用する塗料の吹付
7.	亜硫酸ガスを用いる物品の漂白
8.	骨炭その他動物質炭の製造
8-2.	せっけんの製造
8-3.	魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造
8-4.	手すき紙の製造
9.	羽又は毛の洗浄、染色又は漂白
10.	ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白
11.	製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの
12.	骨、角、きば、ひずめ若しくは貝がらの引割若しくは乾燥研磨又は三台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの
13.	鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
13-2.	レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が 2.5 キロワットをこえる原動機を使用するもの
14.	墨、懐炉灰又はれん炭の製造
15.	活字若しくは金属工芸品の鑄造又は金属の溶融で容量の合計が 50 リットルをこえないつぼ又はかまを使用するもの（印刷所における活字の鑄造を除く。）
16.	瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
17.	ガラス製造又は砂吹
17-2.	金属の溶射又は砂吹
17-3.	鉄板の波付加工
17-4.	ドラムカンの洗浄又は再生
18.	スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
19.	伸線、伸管又はロールを用い金属の圧延で出力の合計が 4 キロワット以下の原動機を使用するもの
20.	1 から 19 までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業（スエーピングマシン又はロールを用いる金属の鍛造）

※政令は未制定

◆建基法別表第2（ぬ）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの

- ・危険物の貯蔵又は処理に供するもので、建築基準法施行令第130条の9で定めるものをいいます。
- ・建築基準法施行令第130条の9で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は、次の表に定める数量を超える危険物（同表に数量の定めのない場合にあってはその数量を問わないものとし、圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充てんするための設備により貯蔵し、又は処理される圧縮ガス及び液化ガス、地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類及び第四石油類、並びに国土交通大臣が安全上及び防火上支障がない構造と認めて指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く。）の貯蔵又は処理に供する建築物とします。

用途地域			建基法別表第2(ぬ)項第4号 (商業地域)
危険物			
(一)	火薬類 (玩具煙火を除く。)	火薬	50 キログラム
		爆薬	25 キログラム
		工業雷管、電気雷管 及び信号雷管	1 万個
		銃用雷管	10 万個
		実包及び空包	3 万個
		信管及び火管	3 万個
		導爆線	1.5 キロメートル
		導火線	5 キロメートル
		電気導火線	3 万個
		信号炎管、信号火箭 及び煙火	2 トン
		その他の火薬又は爆 薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の 数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそ れぞれの限度による。
(二)	マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は 可燃性ガス	A／10	
(三)	第一石油類、第二石油類、第三石油類又は 第四石油類	A（特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所 又は危険物の規制に関する政令第三条第 二号ロに規定する第二種販売取扱所（以 下この表において「第二種販売取扱所」 という。）にあっては、3A）	
(四)	(一) から (三) までに掲げる危険物以外 のもの	2A（特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所 又は第二種販売取扱所にあっては、5A）	
この表において、Aは、(二) に掲げるものについては第116条第1項の表中「常時貯蔵する 場合」の欄に掲げる数量(※)、(三) 及び(四) に掲げるものについては同項の表中「製造所 又は他の事業を営む工場において処理する場合」の欄に掲げる数量(※)を表すものとする。			

(※)第 116 条第 1 項の表中に掲げる数量は、以下の通りになります。

危険物品の種類		数 量	
		常時貯蔵する場合	製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合
火 薬 類 （ 玩 具 煙 火 を 除 く ）	火薬	20 トン	10 トン
	爆薬	20 トン	5 トン
	工業雷管及び電気雷管	300 万個	50 万個
	銃用雷管	1,000 万個	500 万個
	信号雷管	300 万個	50 万個
	実包	1,000 万個	5 万個
	空包	1,000 万個	5 万個
	信管及び火管	10 万個	5 万個
	導爆線	500 キロメートル	500 キロメートル
	導火線	2,500 キロメートル	500 キロメートル
	電気導火線	7 万個	5 万個
	信号炎管及び信号火箭	2 トン	2 トン
	煙火	2 トン	2 トン
	その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。	
消防法第 2 条第七項に規定する危険物		危険物の規制に関する政令（昭和 34 年政令第 306 号）別表第三の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の 10 倍の数量	危険物の規制に関する政令別表第 3 の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の 10 倍の数量
マッチ		300 マッチトン	300 マッチトン
可燃性ガス		700 立方メートル	2 万立方メートル
圧縮ガス		7,000 立方メートル	20 万立方メートル
液化ガス		70 トン	2,000 トン
この表において、可燃性ガス及び圧縮ガスの容積の数値は、温度が零度で圧力が一気圧の状態に換算した数値とする。			

◆大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設(同法施行令別表第1中1の項に規定するボイラー、10の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び13の項に規定する廃棄物焼却炉を除く。)

- ・大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設でばい煙を発生し、及び排出するもののうち、その施設から排出されるばい煙が大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第1で定めるものをいいます。別表第1で定めるものは以下の表の施設が該当します。

◇政令で定めるもののうち、当地区計画では対象とならない施設

	施設の種類	規 模
1	ボイラー（熱風ボイラーを含み、熱源として電気又は廃熱のみを使用するものを除く。）	環境省令で定めるところにより算定した伝熱面積（以下単に「伝熱面積」という。）が10平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
10	無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する反応炉（カーボンブラック製造用燃焼装置を含む。）及び直火炉（26の項に掲げるものを除く。）	火格子面積が1平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
13	廃棄物焼却炉	火格子面積が2平方メートル以上であるか、又は焼却能力が1時間当たり200キログラム以上であること。

◇政令で定めるもののうち、当地区計画で対象となる施設

	施設の種類	規 模
2	水性ガス又は油ガスの発生の用に供するガス発生炉及び加熱炉	原料として使用する石炭又はコークスの処理能力が1日当たり20トン以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
3	金属の精錬又は無機化学工業品の製造の用に供する焙焼炉、焼結炉（ペレット焼成炉を含む。）及び煅焼炉（14の項に掲げるものを除く。）	原料の処理能力が1時間当たり1トン以上であること。
4	金属の精錬の用に供する溶鉱炉（溶鉱用反射炉を含む。）、転炉及び平炉（14の項に掲げるものを除く。）	
5	金属の精製又は鑄造の用に供する溶解炉（こしき炉並びに14の項及び24の項から26の項までに掲げるものを除く。）	火格子面積（火格子の水平投影面積をいう。以下同じ。）が1平方メートル以上であるか、羽口面断面積（羽口の最下端の高さにおける炉の内壁で囲まれた部分の水平断面積をいう。以下同じ。）が0.5平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
6	金属の鍛造若しくは圧延又は金属若しくは金属製品の熱処理の用に供する加熱炉	
7	石油製品、石油化学製品又はコールタール製品の製造の用に供する加熱炉	

	施設の種類	規 模
8	石油の精製の用に供する流動接触分解装置のうち触媒再生塔	触媒に附着する炭素の燃焼能力が1時間当たり200キログラム以上であること。
8 の 2	石油ガス洗浄装置に附属する硫黄回収装置のうち燃焼炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり6リットル以上であること。
9	窯業製品の製造の用に供する焼成炉及び溶融炉	火格子面積が1平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
11	乾燥炉（14の項及び23の項に掲げるものを除く。）	
12	製鉄、製鋼又は合金鉄若しくはカーバイドの製造の用に供する電気炉	
14	銅、鉛又は亜鉛の精錬の用に供する焙焼炉、焼結炉（ペレット焼成炉を含む。）、溶解炉（溶鉱用反射炉を含む。）、転炉、溶解炉及び乾燥炉	原料の処理能力が1時間当たり0.5トン以上であるか、羽口面断面積が0.2平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼であるか、火格子面積が0.5平方メートル以上で能力が重油換算1時間当たり20リットル以上であること。
15	カドミウム系顔料又は炭酸カドミウム製造の用に供する乾燥施設	容量が0.1立方メートル以上であること。
16	塩素化エチレンの製造の用に供する塩素急速冷却施設	原料として使用する塩素（塩化水素にあつては塩素換算量）の処理能力が1時間当たり50キログラム以上であること。
17	塩化第二鉄の製造の用に供する溶解槽	
18	活性炭の製造（塩化亜鉛を使用するものに限る。）の用に供する反応炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり3リットル以上であること。
19	化学製品の製造の用に供する塩素反応施設、塩化水素反応施設及び塩化水素吸収施設（塩素ガス又は塩化水素ガスを使用するものに限り、前3項に掲げるもの及び密閉式のものを除く。）	原料として使用する塩素（塩化水素にあつては、塩素換算量）の処理能力が1時間当たり50キログラム以上であること。
20	アルミニウムの製錬の用に供する電解炉	電流容量が30キロアンペア以上であること。
21	燐、燐酸、燐酸質肥料又は複合肥料の製造（原料として燐鉱石を使用するものに限る。）の用に供する反応施設、濃縮施設、焼成炉及び溶解炉	原料として使用する燐鉱石の処理能力が1時間当たり80キログラム以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
22	弗酸の製造の用に供する凝縮施設、吸収施設及び蒸留施設（密閉式のものを除く。）	伝熱面積が10平方メートル以上であるか、又はポンプの動力が1キロワット以上であること。
23	トリポリ燐酸ナトリウムの製造（原料として燐鉱石を使用するものに限る。）の用に供する反応施設、乾燥炉及び焼成炉	原料の処理能力が1時間当たり80キログラム以上であるか、火格子面積が1平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。

	施設の種類	規 模
24	鉛の第2次精錬（鉛合金の製造を含む。）又は鉛の管、板若しくは線の製造の用に供する溶解炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり10リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が40キロボルトアンペア以上であること。
25	鉛蓄電池の製造の用に供する溶解炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり4リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が20キロボルトアンペア以上であること。
26	鉛系顔料の製造の用に供する溶解炉、反射炉、反応炉及び乾燥施設	容量が0.1立方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり4リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が20キロボルトアンペア以上であること。
27	硝酸の製造の用に供する吸収施設、漂白施設及び濃縮施設	硝酸を合成し、漂白し、又は濃縮する能力が1時間当たり100キログラム以上であること。
28	コークス炉	原料の処理能力が1日当たり20トン以上であること。
29	ガスタービン	燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
30	ディーゼル機関	
31	ガス機関	燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり35リットル以上であること。
32	ガソリン機関	

注）重油換算は、重油10リットル当たりが、液体燃料は10リットルに、ガス燃料は16立方メートルに、固体燃料は16キログラムに、それぞれ相当します。（ガス機関を除く）

◆大気汚染防止法第2条第10項に規定する一般粉じん発生施設

- ・大気汚染防止法第2条第10項に規定する一般粉じん発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設で一般粉じんを発生し、及び排出し、又は飛散させるもののうち、その施設から排出され、又は飛散する一般粉じんが大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第2で定めるものをいいます。別表第2で定めるものは以下の表の施設が該当します。

	施設の種類	規 模
1	コークス炉	原料処理能力が1日当たり50トン以上であること
2	鉱物（コークスを含み、石綿を除く。以下同じ）又は土石の堆積場	面積が1,000平方メートル以上であること
3	ベルトコンベア及びバケットコンベア（鉱物、土石、又はセメントの用に供するものに限り、密閉式のものを除く）	ベルトの幅が75センチメートル以上であるか、又はバケットの内容積が0.03立方メートル以上であること

	施設の種類	規 模
4	破砕機及び摩砕機（鉱物、岩石又はセメントの用に供するものに限り、湿式のもの及び密閉式のを除く）	原動機の定格出力が 75 キロワット以上であること
5	ふるい（鉱物、岩石又はセメントの用に供するものに限り、湿式のもの及び密閉式のを除く）	原動機の定格出力が 15 キロワット以上であること

◆大気汚染防止法第 2 条第 1 1 項に規定する特定粉じん発生施設

- ・大気汚染防止法第 2 条第 1 1 項に規定する特定粉じん発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設で特定粉じんを発生し、及び排出し、又は飛散させるもののうち、その施設から排出され、又は飛散する特定粉じんが大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第 2 の 2 で定めるものをいいます。別表第 2 の 2 で定めるものは以下の表の施設が該当します。

	施設の種類	規 模
1	解綿用機械	原動機の定格出力が 3.7KW 以上であること。
2	混合機	原動機の定格出力が 3.7KW 以上であること。
3	紡織用機械	原動機の定格出力が 3.7KW 以上であること。
4	切断機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
5	研磨機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
6	切削用機械	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
7	破砕機及び摩砕機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
8	プレス（剪断加工用のものに限る）	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
9	穿孔機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
備考：この表の中欄に掲げる施設は、石綿を含有する製品の製造の用に供する施設に限り、湿式のもの及び密閉式のを除く。		
特定粉じんの敷地境界基準は、工場等の敷地境界で 10 本／リットル以下（出典：千葉県大気保全課「事業者のための大気汚染防止法のとびき」（H27.8 版）43 頁より抜粋）		

◆悪臭防止法第2条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設

- ・悪臭防止法第2条第1項に規定する特定悪臭物質は、アンモニア、メチルメルカプタンその他の不快なにおいの原因となり、生活環境を損なうおそれのある物質であって、悪臭防止法施行令第1条で定めるものをいいます。

特定悪臭物質名	主な発生源
アンモニア	畜産事業場、化製場、し尿処理場
メチルメルカプタン	パルプ製造工場、化製場、し尿処理場
硫化水素	畜産事業場、パルプ製造工場、し尿処理場
硫化メチル	パルプ製造工場、化製場、し尿処理場
二硫化メチル	
トリメチルアミン	畜産事業場、化製場、水産缶詰製造工場
アセトアルデヒド	化学工場、魚腸骨処理場、タバコ製造工場
プロピオンアルデヒド	焼付け塗装工程を有する事業場
ノルマルブチルアルデヒド	
イソブチルアルデヒド	
ノルマルバレルアルデヒド	
イソバレルアルデヒド	
イソブタノール	塗装工程を有する事業場
酢酸エチル	塗装工程または印刷工程を有する事業場
メチルイソブチルケトン	
トルエン	
スチレン	化学工場、FRP製品製造工場
キシレン	塗装工程または印刷工程を有する事業場
プロピオン酸	脂肪酸製造工場、染織工場
ノルマル酪酸	畜産事業場、化製場、でんぷん工場
ノルマル吉草酸	
イソ吉草酸	

(主な発生源 出典：環境省「悪臭防止法の手引き」3頁より抜粋)

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ㊦：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		業務施設地区 (準工業地域)
戸建住宅		㊦
長屋、共同住宅		㊦
寄宿舍		㊦
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		㊦
学 校	幼稚園	○
	小学校、中学校、高等学校	㊦
	大学、高等専門学校、専修学校等	○
	各種学校等	○
		○
図書館等		○
神社、寺院、教会等		○
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		○
診療所		○
保育所		○
病院		○
巡査派出所、公衆電話等		○
郵便の業務施設		○
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		㊦
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場	○
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	㊦
	カラオケボックス等	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	㊦
	公衆浴場	○
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×
倉 庫	自己用倉庫	○
	倉庫業用の倉庫	○
畜舎		○
自動車教習所		○
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	○
	建築物付属自動車車庫	○
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	○
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	○
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	○
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	○
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×
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

○敷地の細分化を防ぐことで、ゆとりある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。

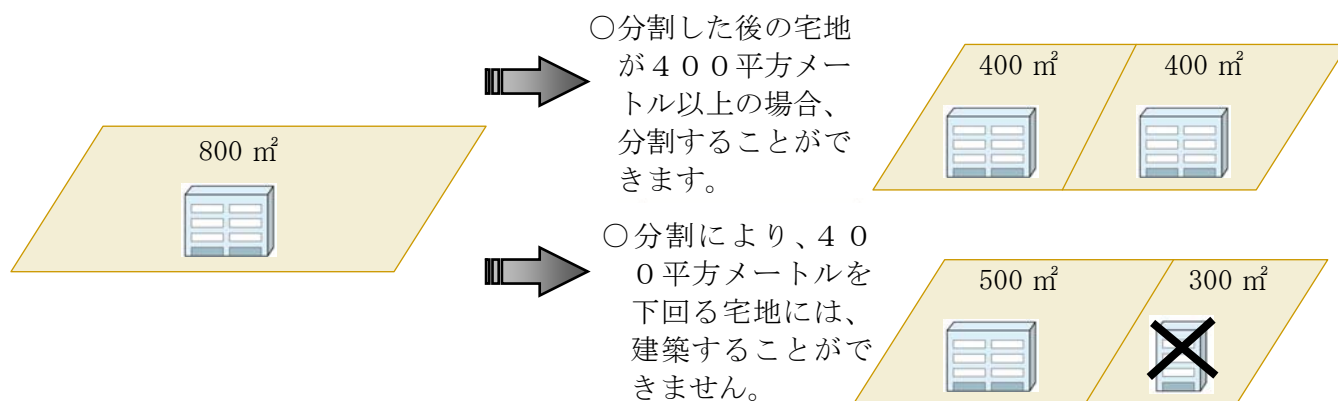
地区名	業務施設地区
敷地面積の最低限度	400㎡

※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、この限りではありません。

※本地区計画の変更に係る都市計画決定時において、当該規定面積に適合しない土地について、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、この限りではありません。

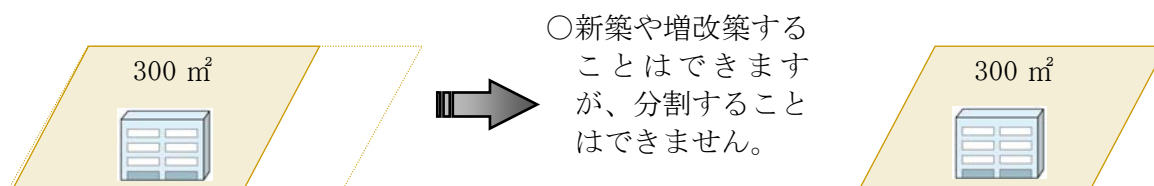
①. 敷地分割する場合

- ・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。



②. 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。



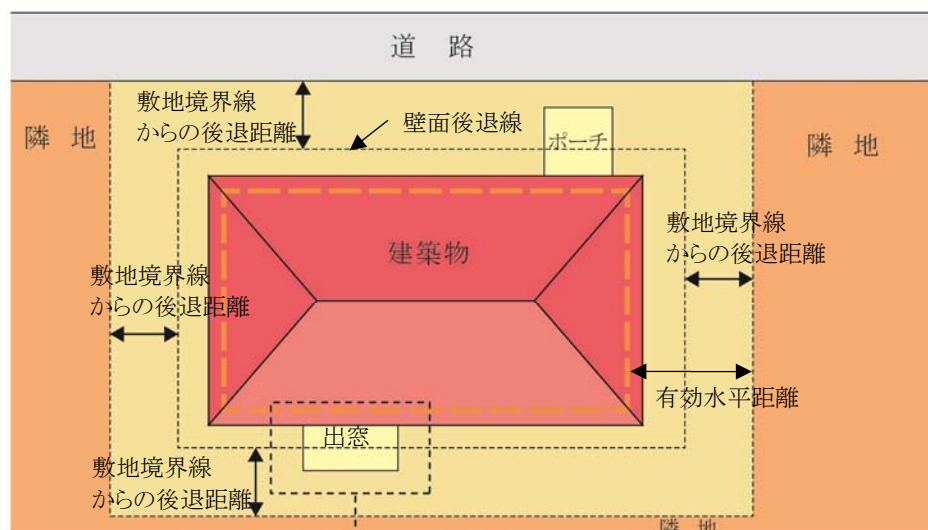
3 壁面の位置の制限

○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、良好な市街地環境を保全するため、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。

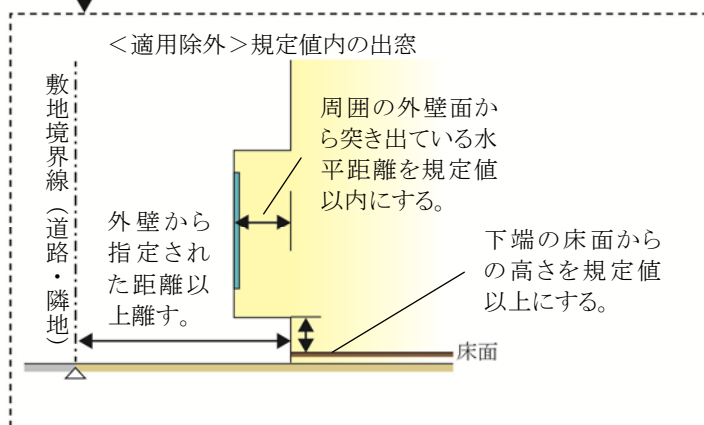
○敷地境界線から外壁やそれに代わる柱の面までの有効水平距離を、後退する距離と定義します。

地区名	計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで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
業務施設地区	・ 1号壁面線においては、5メートル以上 ・ その他の道路においては1メートル	1メートル	以下の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、上記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、上記ア又は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、5 m以上とし、それ以外の敷地境界線までの後退距離は、1 m以上とする。

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。

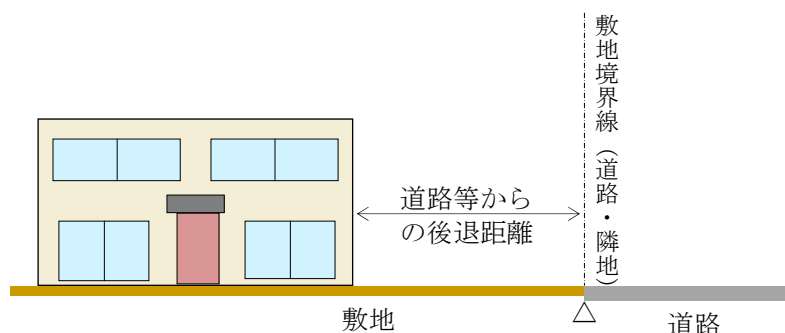


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

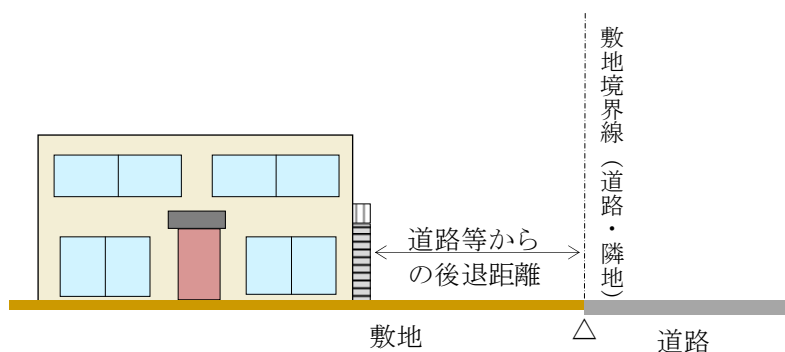
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

○外壁の場合



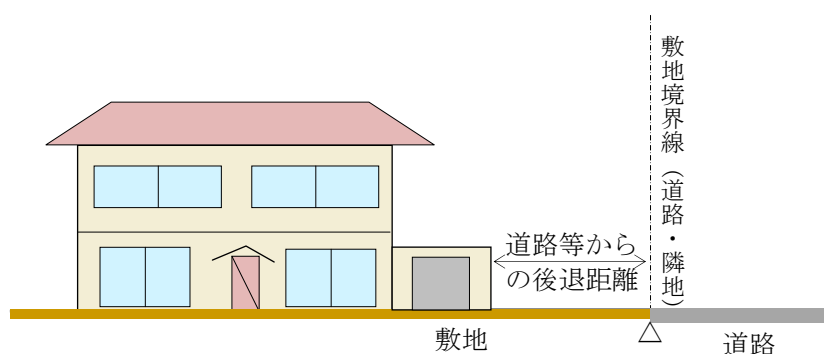
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



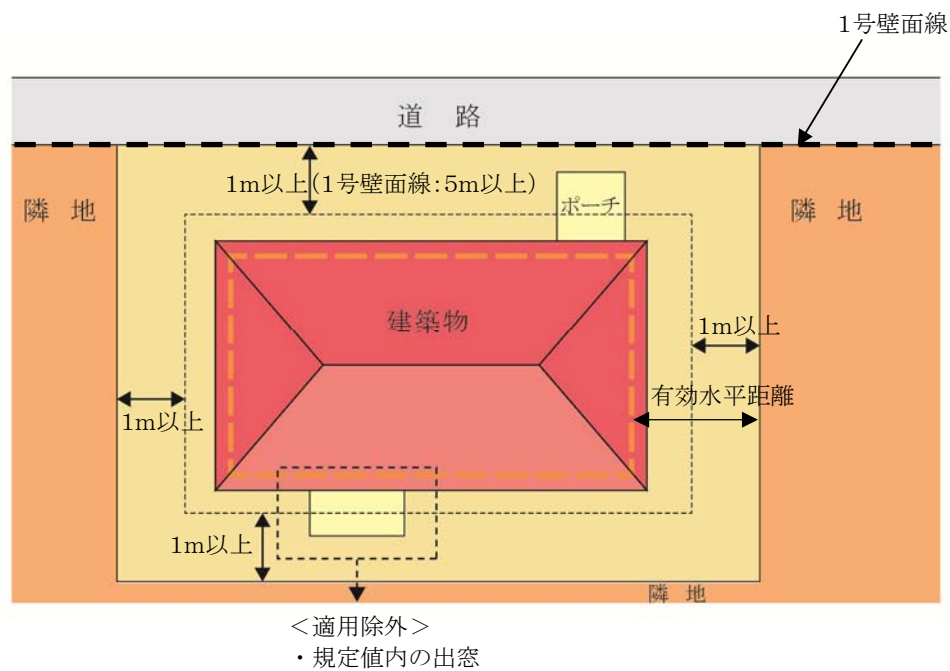
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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

○業務施設地区



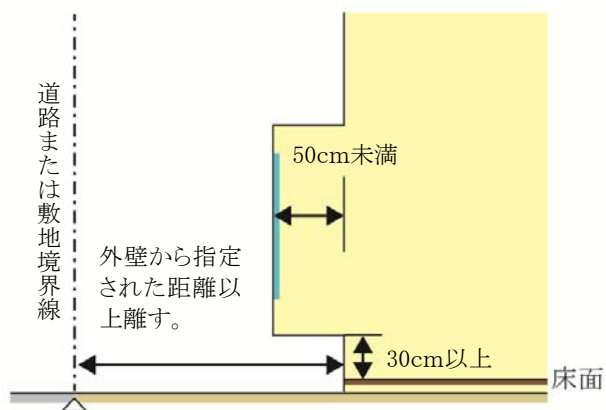
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

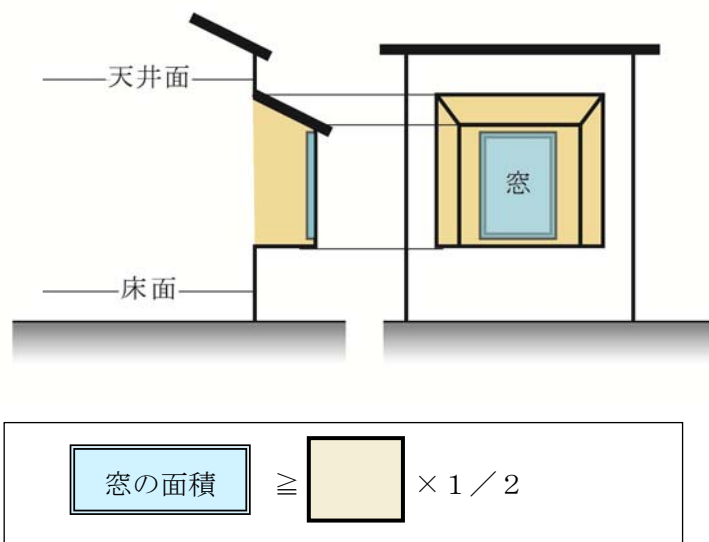
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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。

- ・ 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、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。
- ・ 広告・看板類は、自己の用に供し、かつ、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。

5 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。

地区名	業務施設地区（準工業地域）
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○

①. 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します。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2 m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ともに、道路境界線と垣又はさくの間には植樹帯等を設け、緑化に努めるものとし、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とします。

道路境界線側において制限を受けます。	道路に面する部分は原則として生垣とします。

- 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。

さくの構造は、以下のようなものが認められます。 $\text{透過率(\%)} = \frac{\text{透視可能な部分の面積}}{\text{さく等の面積}} \times 100$	道路境界線との間に植樹帯等を設け、緑化に努める。なお、植樹帯の高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとし、

地区計画運用基準（案）

【原山二丁目地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	壁面の位置の制限	7
4	建築物等の形態又は意匠の制限	13
5	垣又はさくの構造の制限	14

1 建築物等の用途の制限

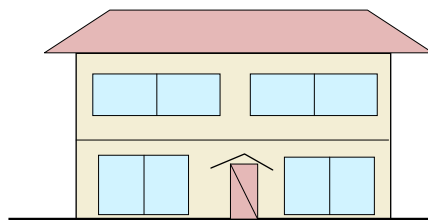
- ・良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区	第一種中高層 住居専用地域	(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 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 3 号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍又は下宿
		(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（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

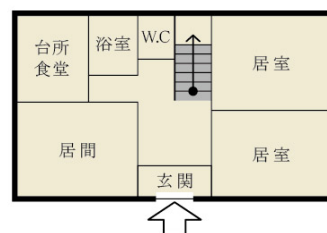
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

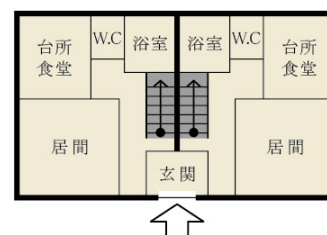
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



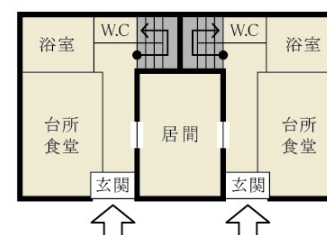
②玄関共用型

- ・ 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



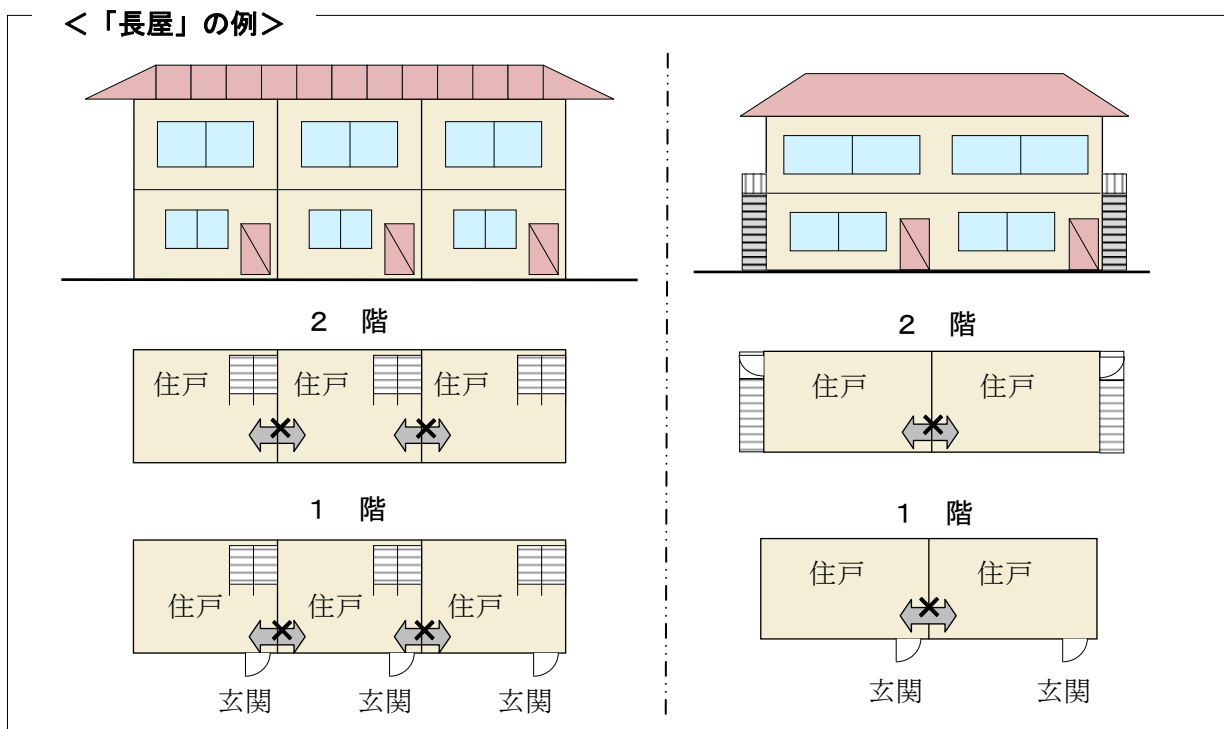
③内部共用型

- ・ 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



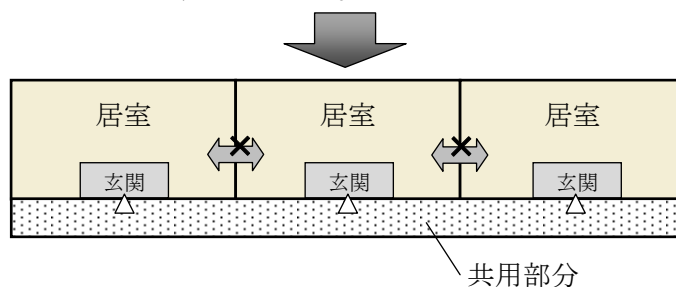
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



※「住戸の数が2戸のものを除く」

- ・ 当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の2世帯住宅（2戸の長屋）が建築できるよう、住戸の戸数が2戸のものについては、除外しています。
- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。

- ・下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆**建基法別表第２（い）項第４号に掲げる学校**

- ・幼稚園、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。なお、幼稚園を除外します。

◆**建基法別表第２（い）項第７号に掲げる公衆浴場**

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		住宅地区 (第一種低層住居専用地域)
戸建住宅		○
長屋、共同住宅		☒
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		○
学 校	幼稚園	○
	小学校、中学校、高等学校	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	×
	各種学校等	×
図書館等		○
神社、寺院、教会等		○
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		○
診療所		○
保育所		○
病院		×
巡査派出所、公衆電話等		○
郵便の業務施設		○
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		×
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	×
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×
	カラオケボックス等	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×
	公衆浴場	☒
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×
倉 庫	自己用倉庫	×
	倉庫業用の倉庫	×
畜舎		×
自動車教習所		×
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	×
	建築物付属自動車車庫	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×
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

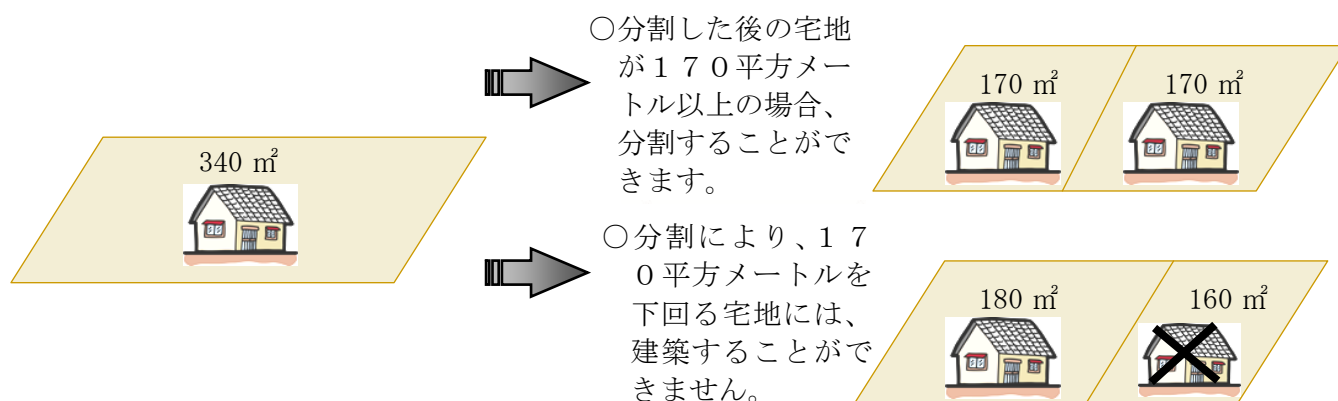
- 敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	住宅地区
敷地面積の最低限度	170 m ²

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

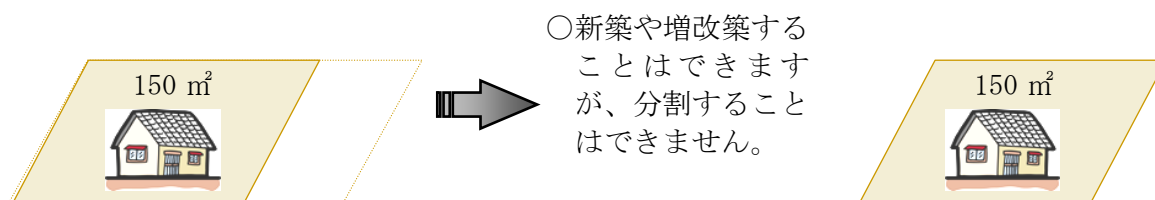
①. 敷地分割する場合

- 敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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。



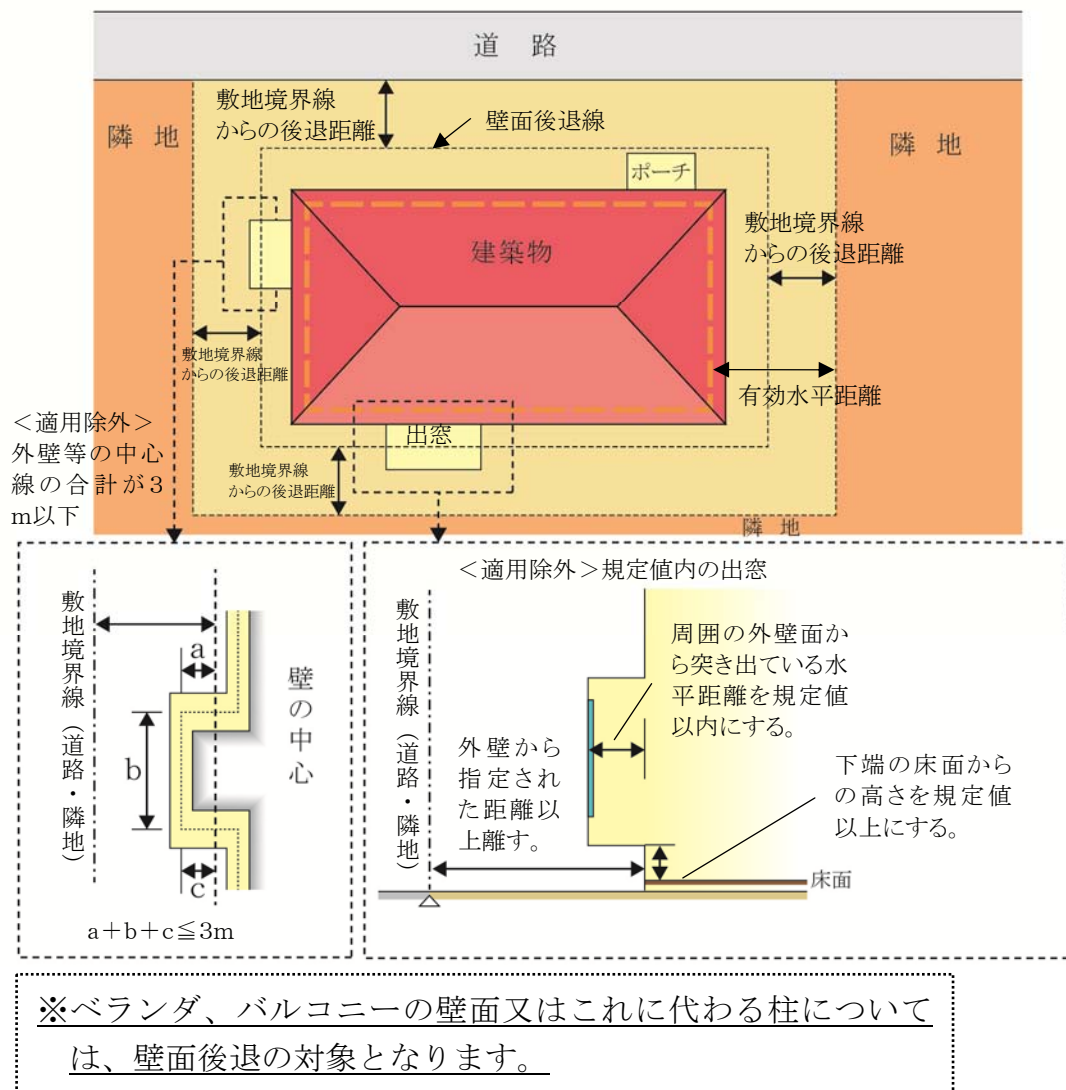
3 壁面の位置の制限

- ・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、道路境界線及び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	建築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後退距離は、次の値以上とする	例 外
住宅地区	1メートル	以下の各部分においては適用しない ア．出窓、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のとき。 イ．物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内のもの ウ．車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8 m以下で、かつ、床面積の合計が10 m²以内のもの

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

◆住宅地区

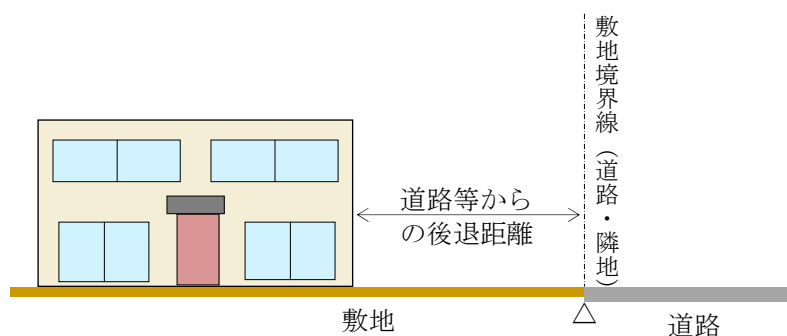


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

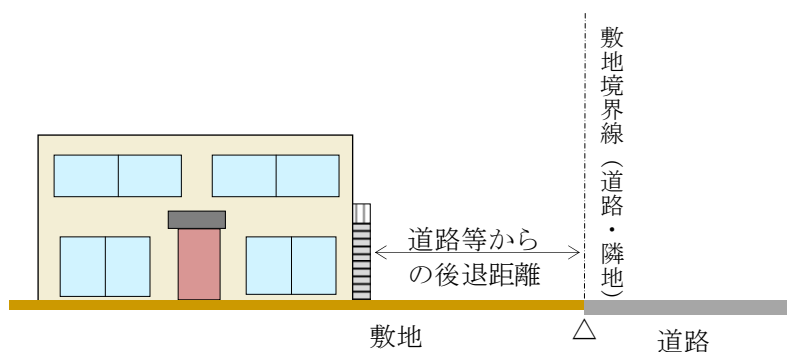
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



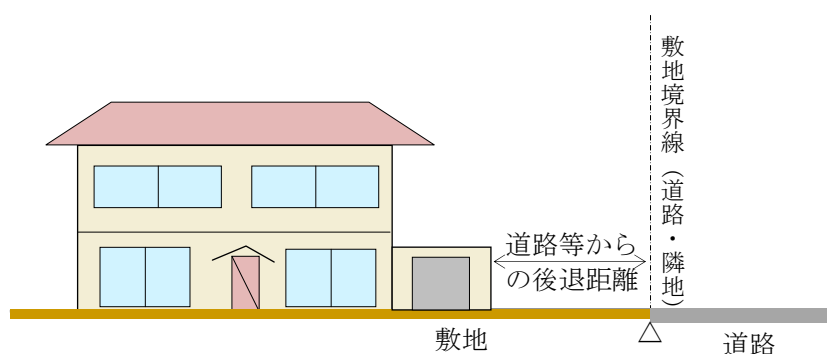
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



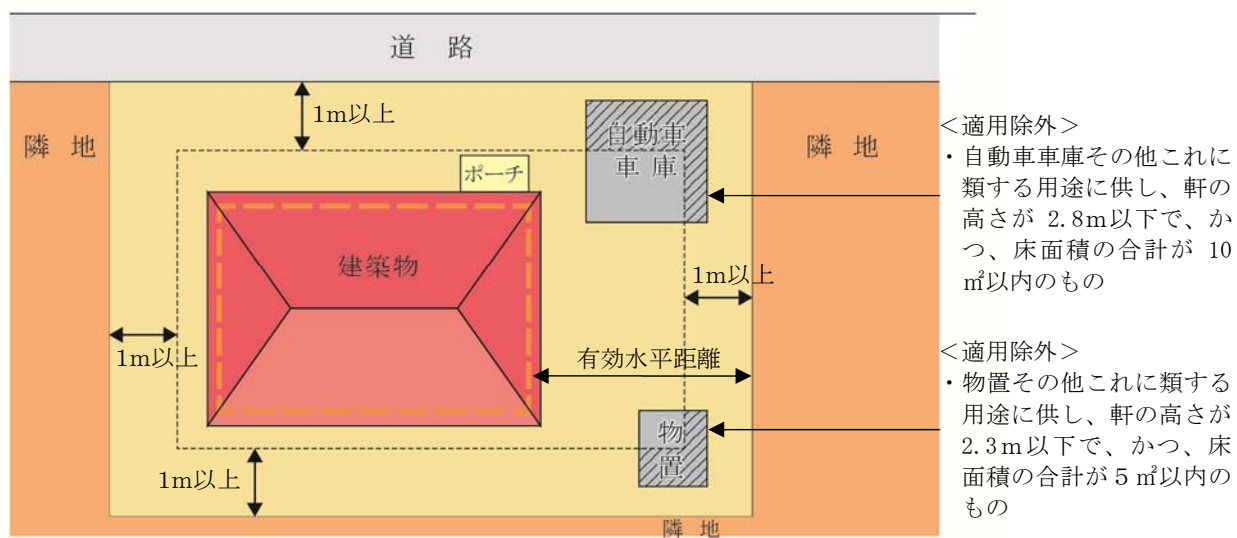
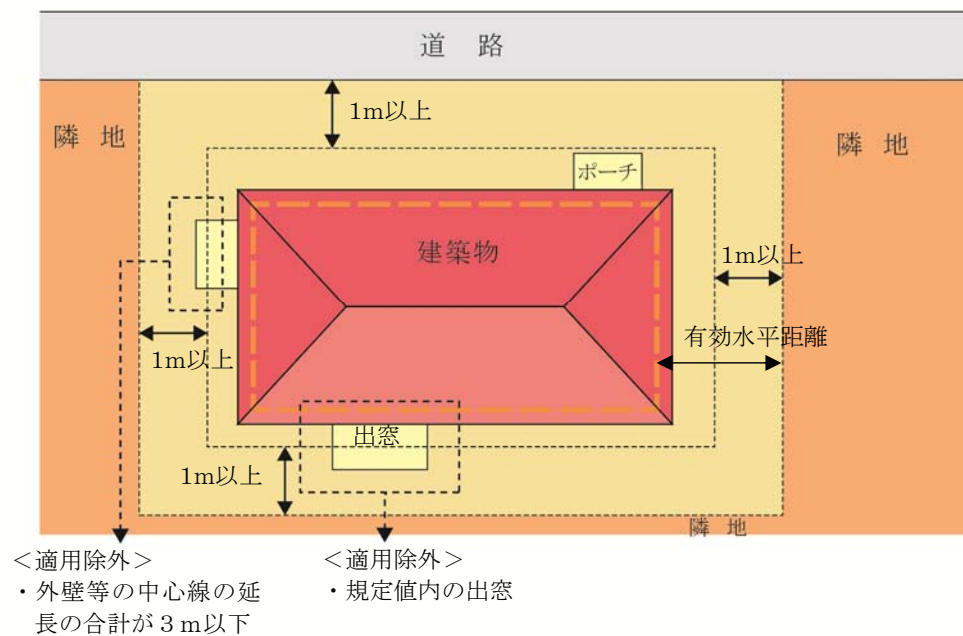
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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. 道路等からの後退距離－地区別

◆住宅地区



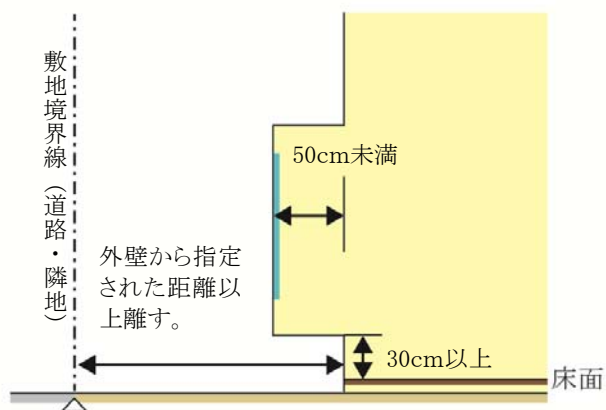
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

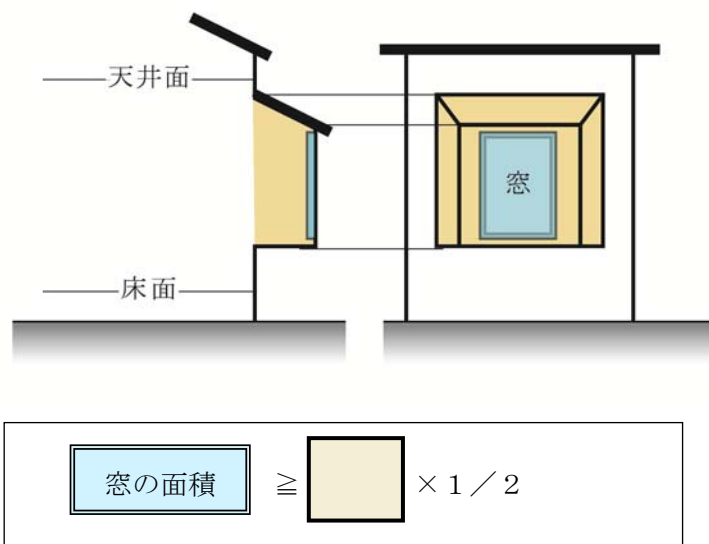
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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。



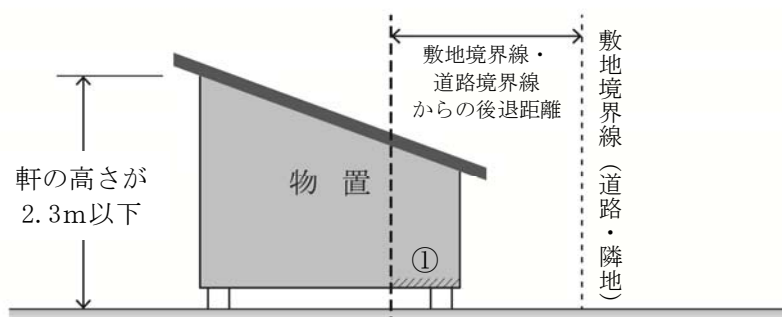
〔見付面積の取り方〕



④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

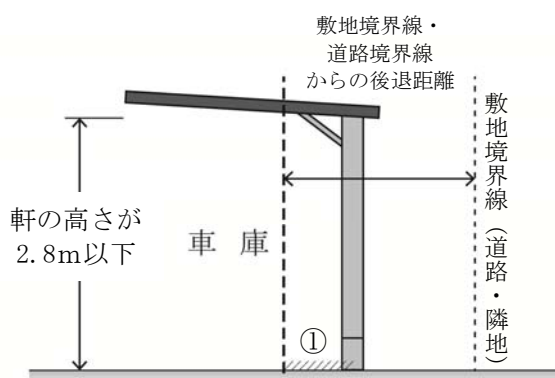
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



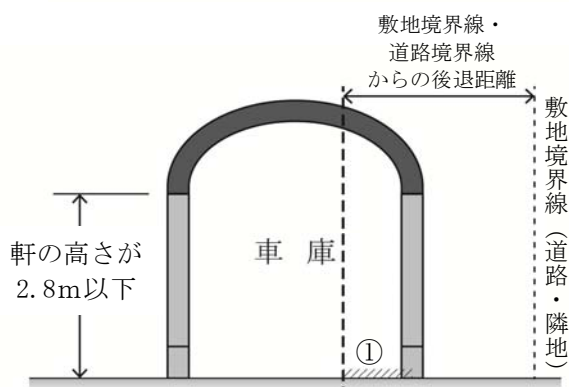
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの



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。

■住宅地区

- ・ 建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



周辺環境に配慮した中間色を基調とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

5 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。

地区名	住宅地区
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○

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は、安全に配慮した構造のもので、地盤面からの高さは2 m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ものとします。

・道路境界線側において制限を受けます。	・道路に面する部分は原則として生垣とします。

※門扉、門柱の高さが1 m以下のものについては、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。

・さくの構造は、以下のようなものが認められます。 $\text{透過率(\%)} = \frac{\text{透視可能な部分の面積}}{\text{さく等の面積}} \times 100$	・次のものについては、この制限を受けません ・門扉、門柱又は、高さが1メートル以下のもの。

地区計画運用基準（案）

【高花一丁目地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	14
3	壁面の位置の制限	15
4	建築物等の形態又は意匠の制限	20
5	垣又はさくの構造の制限	21

1 建築物等の用途の制限

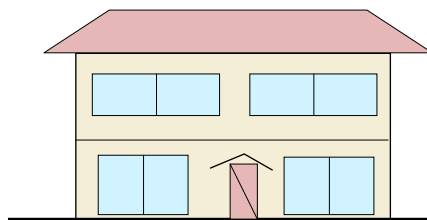
○良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
業務施設地区	準工業地域	(1) 戸建住宅及び長屋
		(2) 戸建住宅及び長屋で事務所、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 3 号共同住宅、寄宿舍又は下宿（ただし、本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのものを除く。）
		(4) 建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校（幼稚園を除く。）
		(5) 建基法別表第 2（に）項第 4 号に掲げるホテル又は旅館
		(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（り）項第 2 号に掲げる建築物
		(8) 建基法別表第 2（ぬ）項第 3 号又は第 4 号に掲げる工場
		(9) 大気汚染防止法第 2 条第 2 項に規定するばい煙発生施設（同法施行令別表第 1 中 1 の項に規定するボイラー、10 の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び 13 の項に規定する廃棄物焼却炉を除く。）又は同条第 10 項に規定する一般粉じん発生施設及び同条第 11 項に規定する特定粉じん発生施設を設置する工場等
		(10) 悪臭防止法第 2 条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

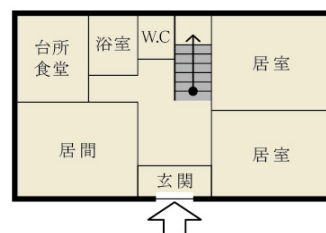
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

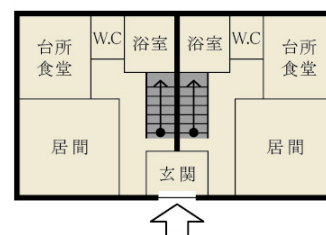
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



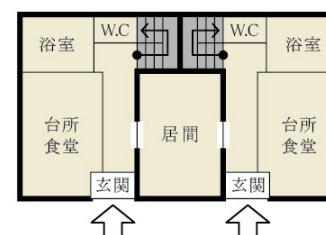
②玄関共用型

- ・ 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



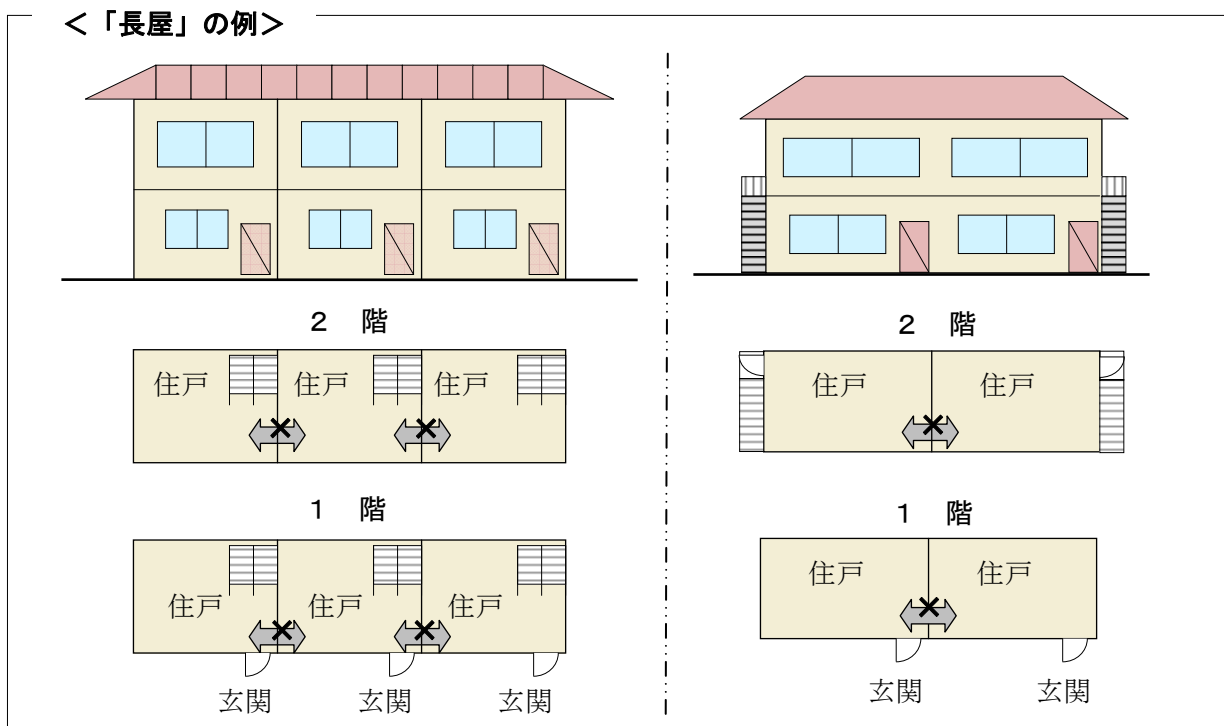
③内部共用型

- ・ 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



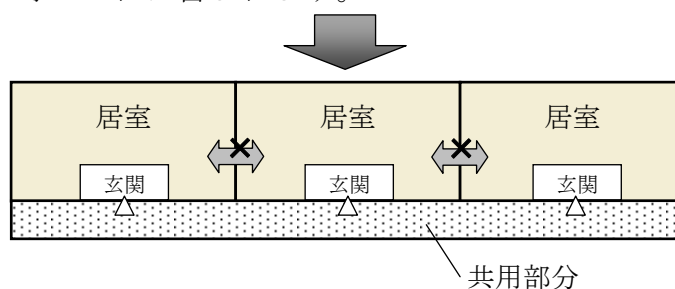
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。
- ・ 下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。
- ・ なお、本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのもので、市長が許可したものは除きます。

◆建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。）

- ・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4号に掲げるホテル又は旅館

- ・旅館業法において「旅館業」は、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業の4種類に分類されていますが、建築基準法上は、用途は施設・建築物の形態や管理の実態によって判断されることから、不特定利用者を対象とした宿泊室を有し、主たる用途が宿泊であるものをホテル又は旅館とします。ユースホステル、山小屋、ロッジ、青少年の家、モーテル等はこれに該当し、下宿営業は「旅館業」であっても寄宿舍扱いとします。

◆建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。）

- ・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。

◆建基法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物

- ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、の他これらに類するものをいいます。

◆建基法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる工場

- ・建基法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる工場とは、次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令※で定めるものを除く。）を営む工場をいいます。

1.	玩具煙火の製造
2.	アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量 30 リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。）
3.	引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）
4.	セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工
5.	絵具又は水性塗料の製造
6.	出力の合計が 0.75 キロワットをこえる原動機を使用する塗料の吹付
7.	亜硫酸ガスを用いる物品の漂白
8.	骨炭その他動物質炭の製造
8-2.	せっけんの製造
8-3.	魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造
8-4.	手すき紙の製造
9.	羽又は毛の洗浄、染色又は漂白
10.	ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白
11.	製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの
12.	骨、角、きば、ひずめ若しくは貝がらの引割若しくは乾燥研磨又は三台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの
13.	鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
13-2.	レデイミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が 2.5 キロワットをこえる原動機を使用するもの
14.	墨、懐炉灰又はれん炭の製造
15.	活字若しくは金属工芸品の鑄造又は金属の溶融で容量の合計が 50 リットルをこえないつぼ又はかまを使用するもの（印刷所における活字の鑄造を除く。）
16.	瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
17.	ガラス製造又は砂吹
17-2.	金属の溶射又は砂吹
17-3.	鉄板の波付加工
17-4.	ドラムカンの洗浄又は再生
18.	スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
19.	伸線、伸管又はロールを用い金属の圧延で出力の合計が 4 キロワット以下の原動機を使用するもの
20.	1 から 19 までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業（スエーピングマシン又はロールを用いる金属の鍛造）

※政令は未制定

◆建基法別表第2（ぬ）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの

- ・危険物の貯蔵又は処理に供するもので、建築基準法施行令第130条の9で定めるものをいいます。
- ・建築基準法施行令第130条の9で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は、次の表に定める数量を超える危険物（同表に数量の定めのない場合にあってはその数量を問わないものとし、圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充てんするための設備により貯蔵し、又は処理される圧縮ガス及び液化ガス、地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類及び第四石油類、並びに国土交通大臣が安全上及び防火上支障がない構造と認めて指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く。）の貯蔵又は処理に供する建築物とします。

用途地域			建基法別表第2(ぬ)項第4号 (商業地域)
危険物			
(一)	火薬類 (玩具煙火を除く。)	火薬	50 キログラム
		爆薬	25 キログラム
		工業雷管、電気雷管 及び信号雷管	1 万個
		銃用雷管	10 万個
		実包及び空包	3 万個
		信管及び火管	3 万個
		導爆線	1.5 キロメートル
		導火線	5 キロメートル
		電気導火線	3 万個
		信号炎管、信号火箭 及び煙火	2 トン
		その他の火薬又は爆 薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の 数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそ れぞれの限度による。
(二)	マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は 可燃性ガス	A／10	
(三)	第一石油類、第二石油類、第三石油類又は 第四石油類	A（特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所 又は危険物の規制に関する政令第三条第 二号ロに規定する第二種販売取扱所（以 下この表において「第二種販売取扱所」 という。）にあっては、3A）	
(四)	(一) から (三) までに掲げる危険物以外 のもの	2A（特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所 又は第二種販売取扱所にあっては、5A）	
この表において、Aは、(二) に掲げるものについては第116条第1項の表中「常時貯蔵する 場合」の欄に掲げる数量(※)、(三) 及び(四) に掲げるものについては同項の表中「製造所 又は他の事業を営む工場において処理する場合」の欄に掲げる数量(※)を表すものとする。			

(※)第 116 条第 1 項の表中に掲げる数量は、以下の通りになります。

危険物品の種類		数 量	
		常時貯蔵する場合	製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合
火 薬 類 （ 玩 具 煙 火 を 除 く ）	火薬	20 トン	10 トン
	爆薬	20 トン	5 トン
	工業雷管及び電気雷管	300 万個	50 万個
	銃用雷管	1,000 万個	500 万個
	信号雷管	300 万個	50 万個
	実包	1,000 万個	5 万個
	空包	1,000 万個	5 万個
	信管及び火管	10 万個	5 万個
	導爆線	500 キロメートル	500 キロメートル
	導火線	2,500 キロメートル	500 キロメートル
	電気導火線	7 万個	5 万個
	信号炎管及び信号火箭	2 トン	2 トン
	煙火	2 トン	2 トン
	その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。	
消防法第 2 条第七項に規定する危険物		危険物の規制に関する政令（昭和 34 年政令第 306 号）別表第三の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の 10 倍の数量	危険物の規制に関する政令別表第 3 の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の 10 倍の数量
マッチ		300 マッチトン	300 マッチトン
可燃性ガス		700 立方メートル	2 万立方メートル
圧縮ガス		7,000 立方メートル	20 万立方メートル
液化ガス		70 トン	2,000 トン
この表において、可燃性ガス及び圧縮ガスの容積の数値は、温度が零度で圧力が一気圧の状態に換算した数値とする。			

◆大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設(同法施行令別表第1中1の項に規定するボイラー、10の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び13の項に規定する廃棄物焼却炉を除く。)

- ・大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設でばい煙を発生し、及び排出するもののうち、その施設から排出されるばい煙が大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第1で定めるものをいいます。別表第1で定めるものは以下の表の施設が該当します。

◇政令で定めるもののうち、当地区計画では対象とならない施設

	施設の種類	規 模
1	ボイラー（熱風ボイラーを含み、熱源として電気又は廃熱のみを使用するものを除く。）	環境省令で定めるところにより算定した伝熱面積（以下単に「伝熱面積」という。）が10平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
10	無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する反応炉（カーボンブラック製造用燃焼装置を含む。）及び直火炉（26の項に掲げるものを除く。）	火格子面積が1平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
13	廃棄物焼却炉	火格子面積が2平方メートル以上であるか、又は焼却能力が1時間当たり200キログラム以上であること。

◇政令で定めるもののうち、当地区計画で対象となる施設

	施設の種類	規 模
2	水性ガス又は油ガスの発生の用に供するガス発生炉及び加熱炉	原料として使用する石炭又はコークスの処理能力が1日当たり20トン以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
3	金属の精錬又は無機化学工業品の製造の用に供する焙焼炉、焼結炉（ペレット焼成炉を含む。）及び煅焼炉（14の項に掲げるものを除く。）	原料の処理能力が1時間当たり1トン以上であること。
4	金属の精錬の用に供する溶鉱炉（溶鉱用反射炉を含む。）、転炉及び平炉（14の項に掲げるものを除く。）	
5	金属の精製又は鑄造の用に供する溶解炉（こしき炉並びに14の項及び24の項から26の項までに掲げるものを除く。）	火格子面積（火格子の水平投影面積をいう。以下同じ。）が1平方メートル以上であるか、羽口面断面積（羽口の最下端の高さにおける炉の内壁で囲まれた部分の水平断面積をいう。以下同じ。）が0.5平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
6	金属の鍛造若しくは圧延又は金属若しくは金属製品の熱処理の用に供する加熱炉	
7	石油製品、石油化学製品又はコールタール製品の製造の用に供する加熱炉	

	施設の種類	規 模
8	石油の精製の用に供する流動接触分解装置のうち触媒再生塔	触媒に附着する炭素の燃焼能力が1時間当たり200キログラム以上であること。
8 の 2	石油ガス洗浄装置に附属する硫黄回収装置のうち燃焼炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり6リットル以上であること。
9	窯業製品の製造の用に供する焼成炉及び溶融炉	火格子面積が1平方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
11	乾燥炉（14の項及び23の項に掲げるものを除く。）	
12	製鉄、製鋼又は合金鉄若しくはカーバイドの製造の用に供する電気炉	
14	銅、鉛又は亜鉛の精錬の用に供する焙焼炉、焼結炉（ペレット焼成炉を含む。）、溶解炉（溶鉱用反射炉を含む。）、転炉、溶解炉及び乾燥炉	原料の処理能力が1時間当たり0.5トン以上であるか、羽口面断面積が0.2平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼であるか、火格子面積が0.5平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり20リットル以上であること。
15	カドミウム系顔料又は炭酸カドミウム製造の用に供する乾燥施設	容量が0.1立方メートル以上であること。
16	塩素化エチレンの製造の用に供する塩素急速冷却施設	原料として使用する塩素（塩化水素にあつては塩素換算量）の処理能力が1時間当たり50キログラム以上であること。
17	塩化第二鉄の製造の用に供する溶解槽	
18	活性炭の製造（塩化亜鉛を使用するものに限る。）の用に供する反応炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり3リットル以上であること。
19	化学製品の製造の用に供する塩素反応施設、塩化水素反応施設及び塩化水素吸収施設（塩素ガス又は塩化水素ガスを使用するものに限り、前3項に掲げるもの及び密閉式のものを除く。）	原料として使用する塩素（塩化水素にあつては、塩素換算量）の処理能力が1時間当たり50キログラム以上であること。
20	アルミニウムの製錬の用に供する電解炉	電流容量が30キロアンペア以上であること。
21	燐、燐酸、燐酸質肥料又は複合肥料の製造（原料として燐鉱石を使用するものに限る。）の用に供する反応施設、濃縮施設、焼成炉及び溶解炉	原料として使用する燐鉱石の処理能力が1時間当たり80キログラム以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であること。
22	弗酸の製造の用に供する凝縮施設、吸収施設及び蒸留施設（密閉式のものを除く。）	伝熱面積が10平方メートル以上であるか、又はポンプの動力が1キロワット以上であること。
23	トリポリ燐酸ナトリウムの製造（原料として燐鉱石を使用するものに限る。）の用に供する反応施設、乾燥炉及び焼成炉	原料の処理能力が1時間当たり80キログラム以上であるか、火格子面積が1平方メートル以上であるか、又はバーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。

	施設の種類	規 模
24	鉛の第2次精錬（鉛合金の製造を含む。）又は鉛の管、板若しくは線の製造の用に供する溶解炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり10リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が40キロボルトアンペア以上であること。
25	鉛蓄電池の製造の用に供する溶解炉	バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり4リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が20キロボルトアンペア以上であること。
26	鉛系顔料の製造の用に供する溶解炉、反射炉、反応炉及び乾燥施設	容量が0.1立方メートル以上であるか、バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり4リットル以上であるか、又は変圧器の定格容量が20キロボルトアンペア以上であること。
27	硝酸の製造の用に供する吸収施設、漂白施設及び濃縮施設	硝酸を合成し、漂白し、又は濃縮する能力が1時間当たり100キログラム以上であること。
28	コークス炉	原料の処理能力が1日当たり20トン以上であること。
29	ガスタービン	燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上であること。
30	ディーゼル機関	
31	ガス機関	燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり35リットル以上であること。
32	ガソリン機関	

注）重油換算は、重油10リットル当たりが、液体燃料は10リットルに、ガス燃料は16立方メートルに、固体燃料は16キログラムに、それぞれ相当します。（ガス機関を除く）

◆大気汚染防止法第2条第10項に規定する一般粉じん発生施設

- ・大気汚染防止法第2条第10項に規定する一般粉じん発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設で一般粉じんを発生し、及び排出し、又は飛散させるもののうち、その施設から排出され、又は飛散する一般粉じんが大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第2で定めるものをいいます。別表第2で定めるものは以下の表の施設が該当します。

	施設の種類	規 模
1	コークス炉	原料処理能力が1日当たり50トン以上であること
2	鉱物（コークスを含み、石綿を除く。以下同じ）又は土石の堆積場	面積が1,000平方メートル以上であること
3	ベルトコンベア及びバケットコンベア（鉱物、土石、又はセメントの用に供するものに限り、密閉式のものを除く）	ベルトの幅が75センチメートル以上であるか、又はバケットの内容積が0.03立方メートル以上であること

	施設の種類	規 模
4	破砕機及び摩砕機（鉱物、岩石又はセメントの用に供するものに限り、湿式のもの及び密閉式のを除く）	原動機の定格出力が 75 キロワット以上であること
5	ふるい（鉱物、岩石又はセメントの用に供するものに限り、湿式のもの及び密閉式のを除く）	原動機の定格出力が 15 キロワット以上であること

◆大気汚染防止法第 2 条第 1 1 項に規定する特定粉じん発生施設

- ・大気汚染防止法第 2 条第 1 1 項に規定する特定粉じん発生施設とは、工場又は事業場に設置される施設で特定粉じんを発生し、及び排出し、又は飛散させるもののうち、その施設から排出され、又は飛散する特定粉じんが大気の汚染の原因となるもので、大気汚染防止法施行令別表第 2 の 2 で定めるものをいいます。別表第 2 の 2 で定めるものは以下の表の施設が該当します。

	施設の種類	規 模
1	解綿用機械	原動機の定格出力が 3.7KW 以上であること。
2	混合機	原動機の定格出力が 3.7KW 以上であること。
3	紡織用機械	原動機の定格出力が 3.7KW 以上であること。
4	切断機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
5	研磨機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
6	切削用機械	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
7	破砕機及び摩砕機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
8	プレス（剪断加工用のものに限る）	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
9	穿孔機	原動機の定格出力が 2.2KW 以上であること。
備考：この表の中欄に掲げる施設は、石綿を含有する製品の製造の用に供する施設に限り、湿式のもの及び密閉式のを除く。		
特定粉じんの敷地境界基準は、工場等の敷地境界で 10 本／リットル以下（出典：千葉県大気保全課「事業者のための大気汚染防止法のとびき」（H27.8 版）43 頁より抜粋）		

◆悪臭防止法第2条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設

- ・悪臭防止法第2条第1項に規定する特定悪臭物質は、アンモニア、メチルメルカプタンその他の不快なにおいの原因となり、生活環境を損なうおそれのある物質であって、悪臭防止法施行令第1条で定めるものをいいます。

特定悪臭物質名	主な発生源
アンモニア	畜産事業場、化製場、し尿処理場
メチルメルカプタン	パルプ製造工場、化製場、し尿処理場
硫化水素	畜産事業場、パルプ製造工場、し尿処理場
硫化メチル	パルプ製造工場、化製場、し尿処理場
二硫化メチル	
トリメチルアミン	畜産事業場、化製場、水産缶詰製造工場
アセトアルデヒド	化学工場、魚腸骨処理場、タバコ製造工場
プロピオンアルデヒド	焼付け塗装工程を有する事業場
ノルマルブチルアルデヒド	
イソブチルアルデヒド	
ノルマルバレルアルデヒド	
イソバレルアルデヒド	
イソブタノール	塗装工程を有する事業場
酢酸エチル	塗装工程または印刷工程を有する事業場
メチルイソブチルケトン	
トルエン	
スチレン	化学工場、FRP製品製造工場
キシレン	塗装工程または印刷工程を有する事業場
プロピオン酸	脂肪酸製造工場、染織工場
ノルマル酪酸	畜産事業場、化製場、でんぷん工場
ノルマル吉草酸	
イソ吉草酸	

(主な発生源 出典：環境省「悪臭防止法の手引き」3頁より抜粋)

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		業務施設地区 (準工業地域)
戸建住宅		☒
長屋、共同住宅		☒
寄宿舍		☒
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		☒
学 校	幼稚園	○
	小学校、中学校、高等学校	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	○
	各種学校等	○
図書館等		○
神社、寺院、教会等		○
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		○
診療所		○
保育所		○
病院		○
巡査派出所、公衆電話等		○
郵便の業務施設		○
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		☒
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	○
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	☒
	カラオケボックス等	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	☒
	公衆浴場	○
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×
倉 庫	自己用倉庫	○
	倉庫業用の倉庫	○
畜舎		○
自動車教習所		○
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	○
	建築物付属自動車車庫	○
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	○
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	○
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	○
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	○
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×
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

- 敷地の細分化を防ぐことで、ゆとりある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。

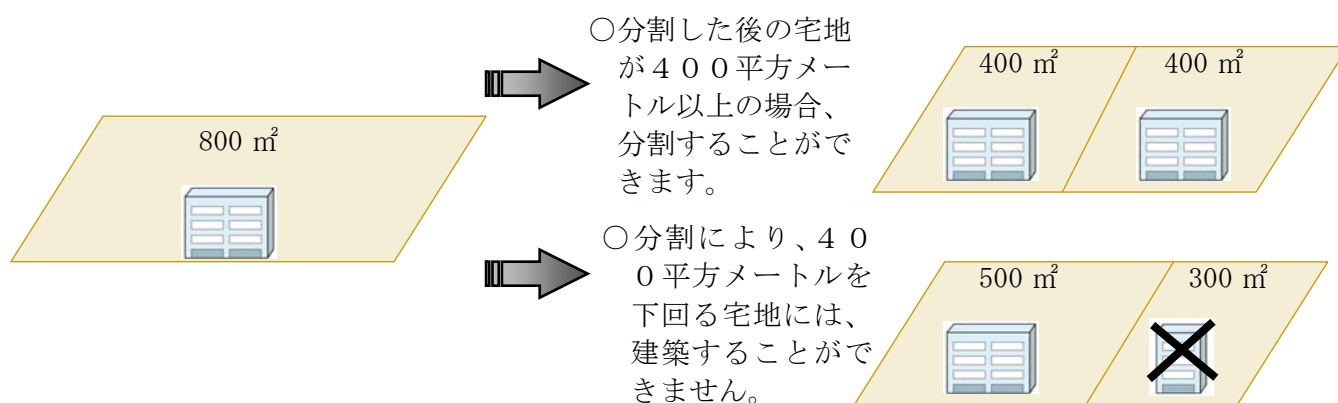
地区名	業務施設地区
敷地面積の最低限度	400㎡

※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、この限りではありません。

※本地区計画の変更に係る都市計画決定時において、当該規定面積に適合しない土地について、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものについては、この限りではありません。

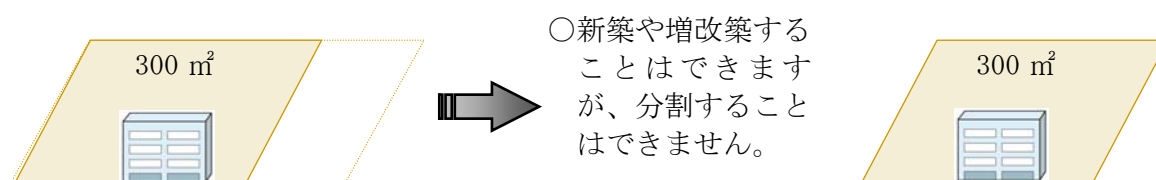
①. 敷地分割する場合

- 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。



②. 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。



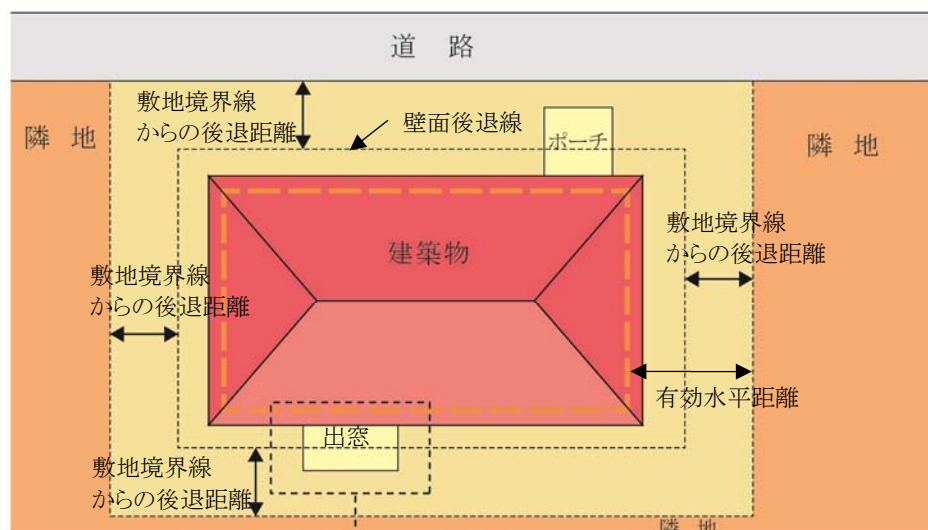
3 壁面の位置の制限

○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、良好な市街地環境を保全するため、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。

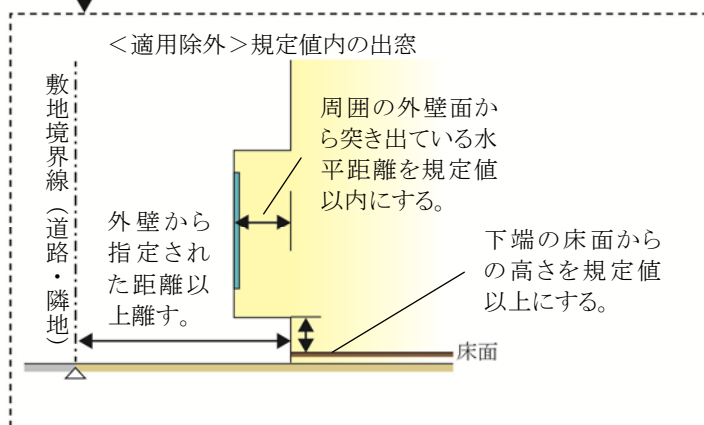
○敷地境界線から外壁やそれに代わる柱の面までの有効水平距離を、後退する距離と定義します。

地区名	計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は次の値以上とする	特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は次の値以上とする	例 外
業務施設地区	・ 1号壁面線においては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、上記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、上記ア又は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、2 m以上とし、それ以外の敷地境界線までの距離は、1 m以上とする。

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。

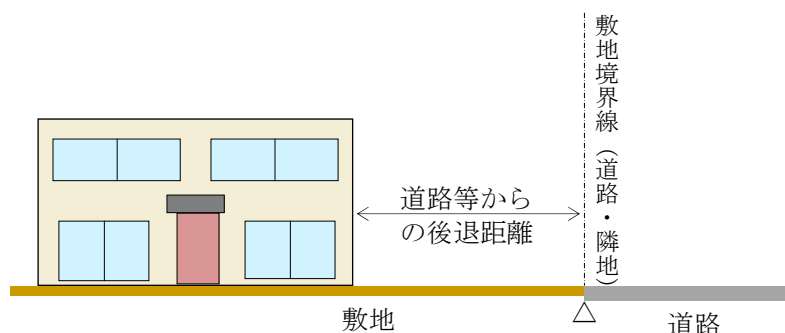


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

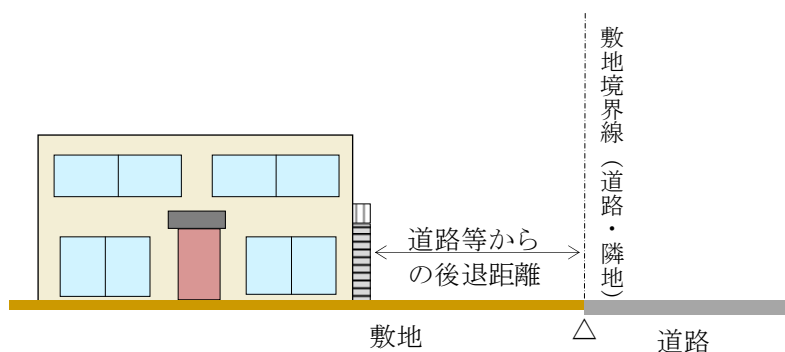
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

○外壁の場合



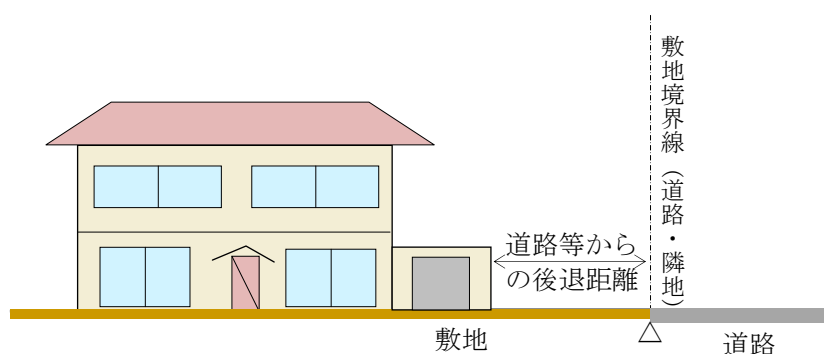
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面を公共用ゴミ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ゴミ置場として利用する場合



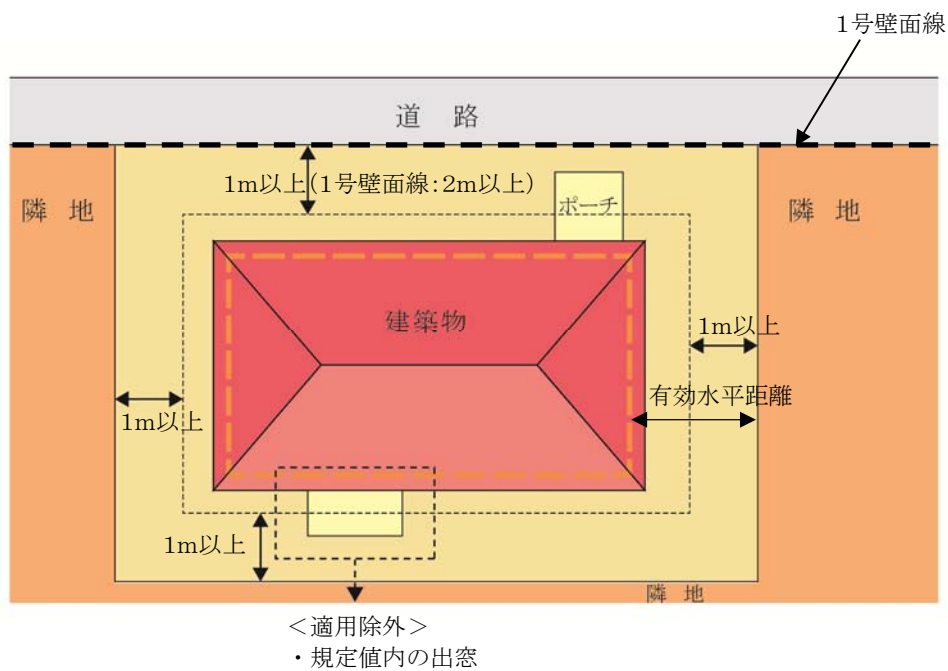
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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

○業務施設地区



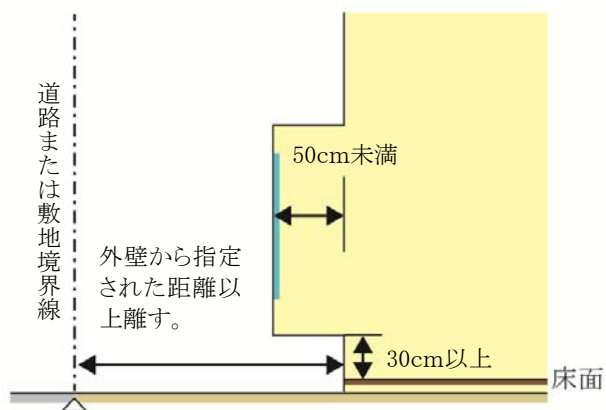
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

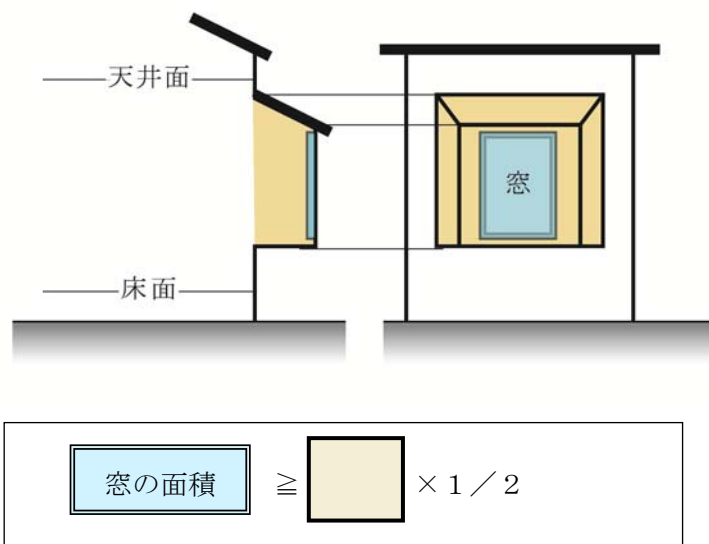
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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。

○建築物の屋根及び外壁等の色は、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及びデザインを避ける。

○広告・看板類は、自己の用に供し、かつ、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。

5 垣又はさくの構造の制限

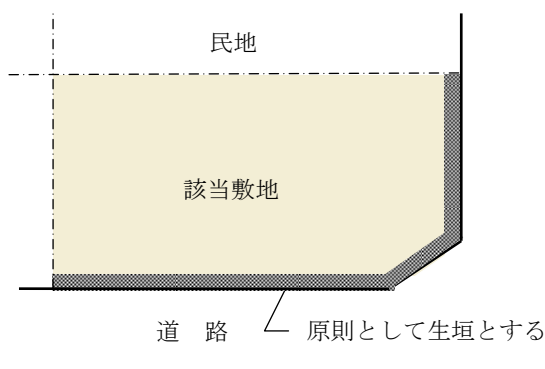
○緑豊かな街並みの景観の向上、地震時におけるブロックの倒壊防止などの安全面や、開放的な空間形成による防犯性の向上などから、垣又はさくの構造の制限が定められています。

地区名	業務施設地区（準工業地域）
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○

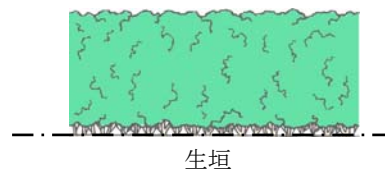
①. 垣またはさくの構造の制限

- 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します。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2 m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ともに、道路境界線と垣又はさくの間には植樹帯等を設け、緑化に努めるものとします。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とします。

- 道路境界線側において制限を受けます。



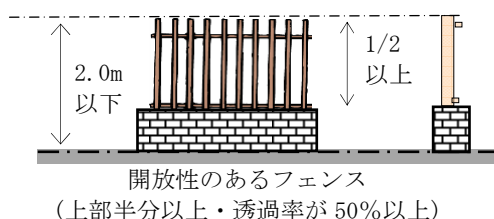
- 道路に面する部分は原則として生垣とします。



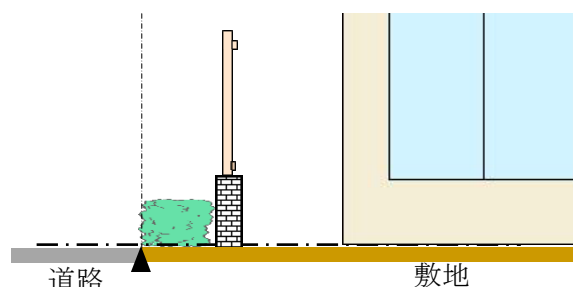
- 生垣以外とする場合は安全に配慮した構造のもので、下図のとおりとします。

- さくの構造は、以下のようなものが認められます。

$$\text{透過率(\%)} = \frac{\text{透視可能な部分の面積}}{\text{さく等の面積}} \times 100$$



- 道路境界線との間に植樹帯等を設け、緑化に努めます。なお、植樹帯の高さ、間隔に配慮し開放性を確保するものとします。



地区計画運用基準（案）

【原山三丁目地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	建築物の容積率の最高限度	7
4	建築物の建蔽率の最高限度	8
5	壁面の位置の制限	9
6	建築物等の高さの最高限度	15
7	建築物等の形態又は意匠の制限	16
8	垣又はさくの構造の制限	17

1 建築物等の用途の制限

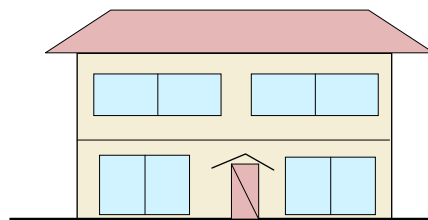
- ・良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区	第一種中高層 住居専用地域	(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）
		(2) 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 3 号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍又は下宿
		(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（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場
		(5) 建基法別表第 2（い）項に掲げる建築物以外の建築物

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

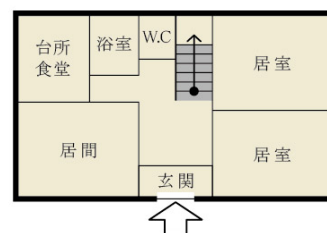
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

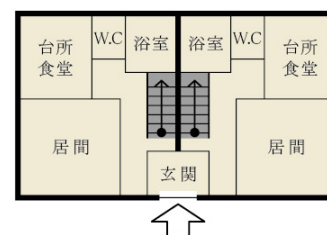
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



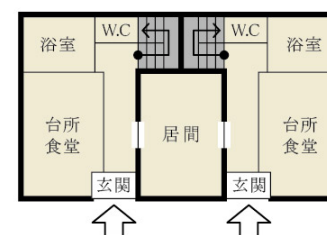
②玄関共用型

- ・ 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



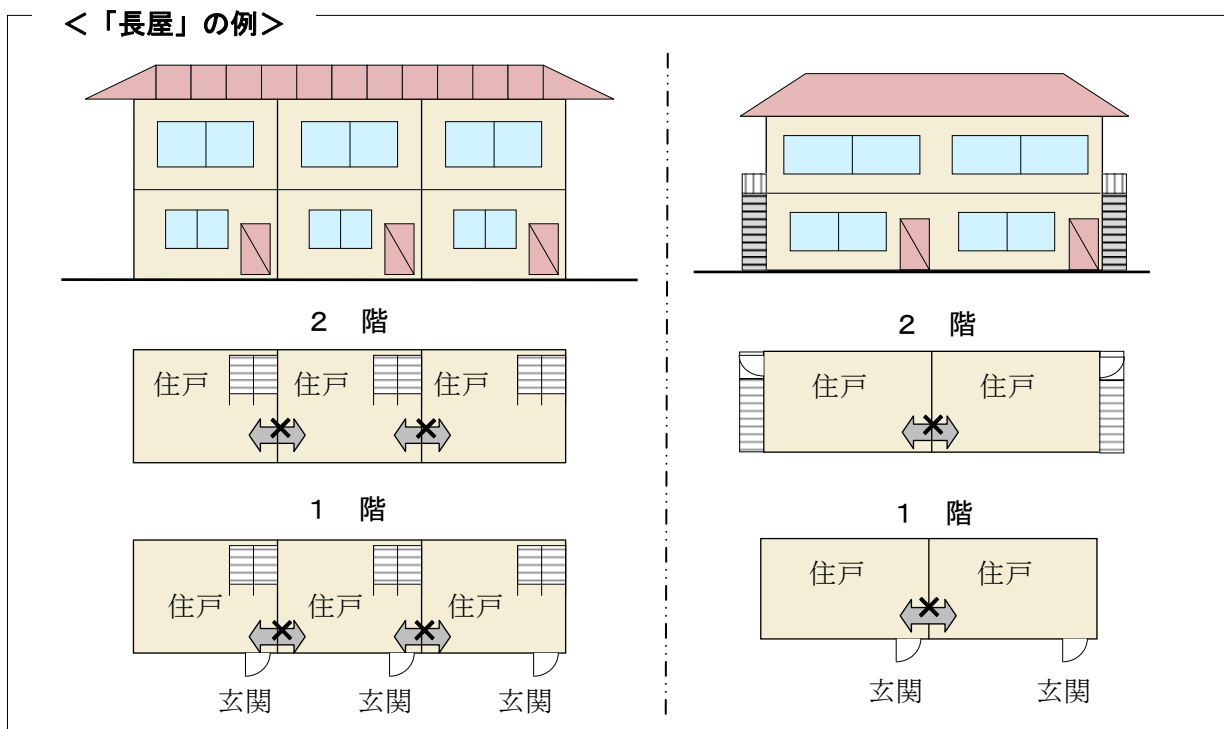
③内部共用型

- ・ 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



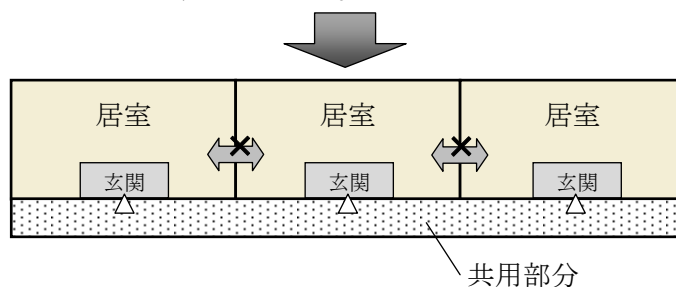
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



※「住戸の数が2戸のものを除く」

- ・ 当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の2世帯住宅（2戸の長屋）が建築できるよう、住戸の戸数が2戸のものについては、除外しています。
- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。

- ・下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆**建基法別表第２（い）項第４号に掲げる学校**

- ・幼稚園、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。なお、幼稚園を除外します。

◆**建基法別表第２（い）項第７号に掲げる公衆浴場**

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)
戸建住宅		○
長屋、共同住宅		☒
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		○
学 校	幼稚園	○
	小学校、中学校、高等学校	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	☒
	各種学校等	☒
図書館等		○
神社、寺院、教会等		○
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		○
診療所		○
保育所		○
病院		☒
巡査派出所、公衆電話等		○
郵便の業務施設		○
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		×
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	×
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×
	カラオケボックス等	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×
	公衆浴場	☒
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×
倉 庫	自己用倉庫	×
	倉庫業用の倉庫	×
畜舎		×
自動車教習所		×
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	☒
	建築物付属自動車車庫	☒
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×
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

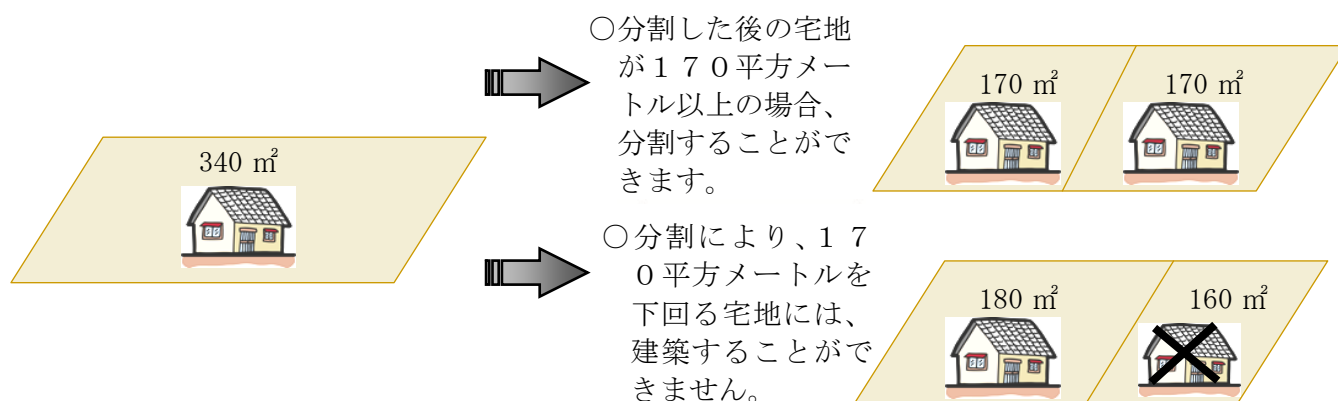
- ・敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	住宅地区
敷地面積の最低限度	170 m ²

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

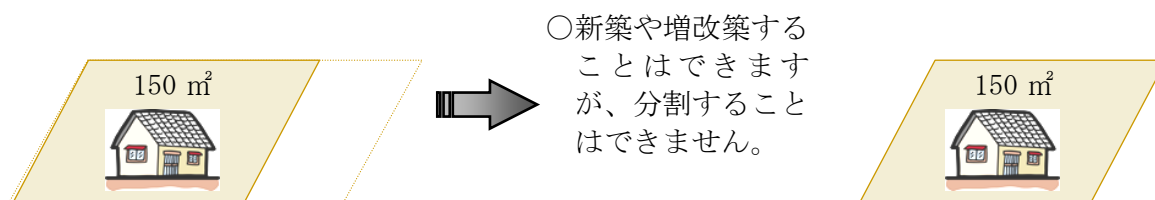
①. 敷地分割する場合

- ・敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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 建築物の容積率の最高限度

- ・住宅地区においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率の最高限度）が定められています。

地 区 名	住宅地区
容 積 率 の 最 高 限 度	100%

- ・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

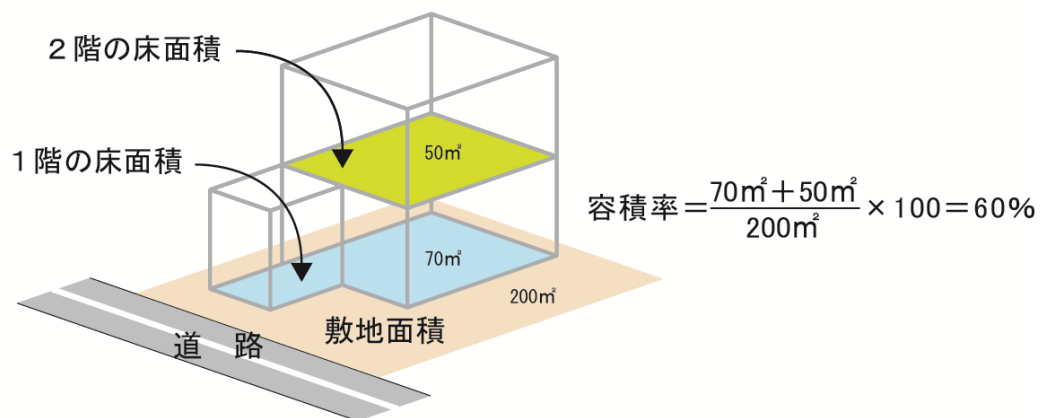
■用語の解説

○容積率とは

- ・容積率とは、建築物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積(各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(例)



- ・なお、以下の部分については容積対象から除くことができます。

- ・自動車車庫、自転車駐輪場の用途の利用する部分で、それらの床面積の合計が延べ面積の 5 分の 1 までの部分。
- ・住宅及び共同住宅の地階で、その天井が地盤面からの高さ 1 メートル以下にあるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を限度とする。
- ・共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積。

4 建築物の建蔽率の最高限度

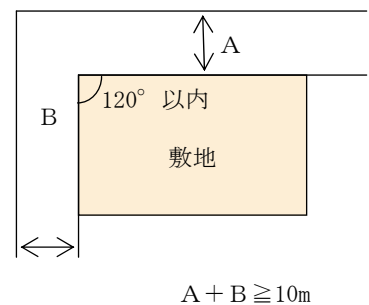
・住宅地区においては、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建蔽率の最高限度）が定められています。

地 区 名	住宅地区
建 蔽 率 の 最 高 限 度	50% ※60%

・制限値の記載がない斜線部分は、現行の用途地域での制限内容となります。

※建蔽率にかかる角地緩和（角地の定義は右図参照）

・規定された条件を満たした街区の角にある敷地内にある建築物等については、10パーセント緩和されます。



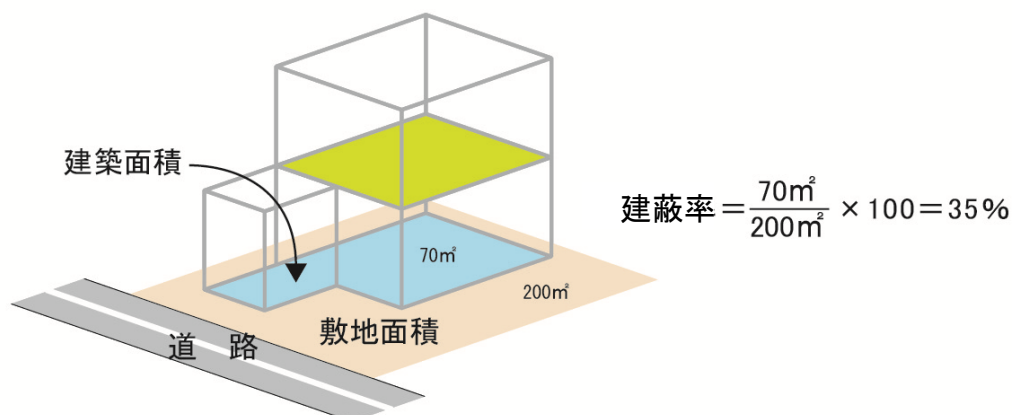
■用語解説

○建蔽率とは

・建蔽率とは、建築面積の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

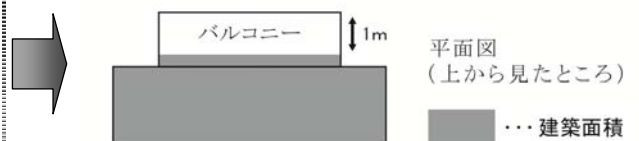
$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

（例）



・なお、以下の部分については建築面積に算入されません。

- ・地階で、地盤面上1メートル以下にある部分。
- ・軒、庇、はね出し縁等で、外壁等の中心線から1メートル以上突き出した部分は、その端から水平距離1メートルの部分。
- ・国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分。



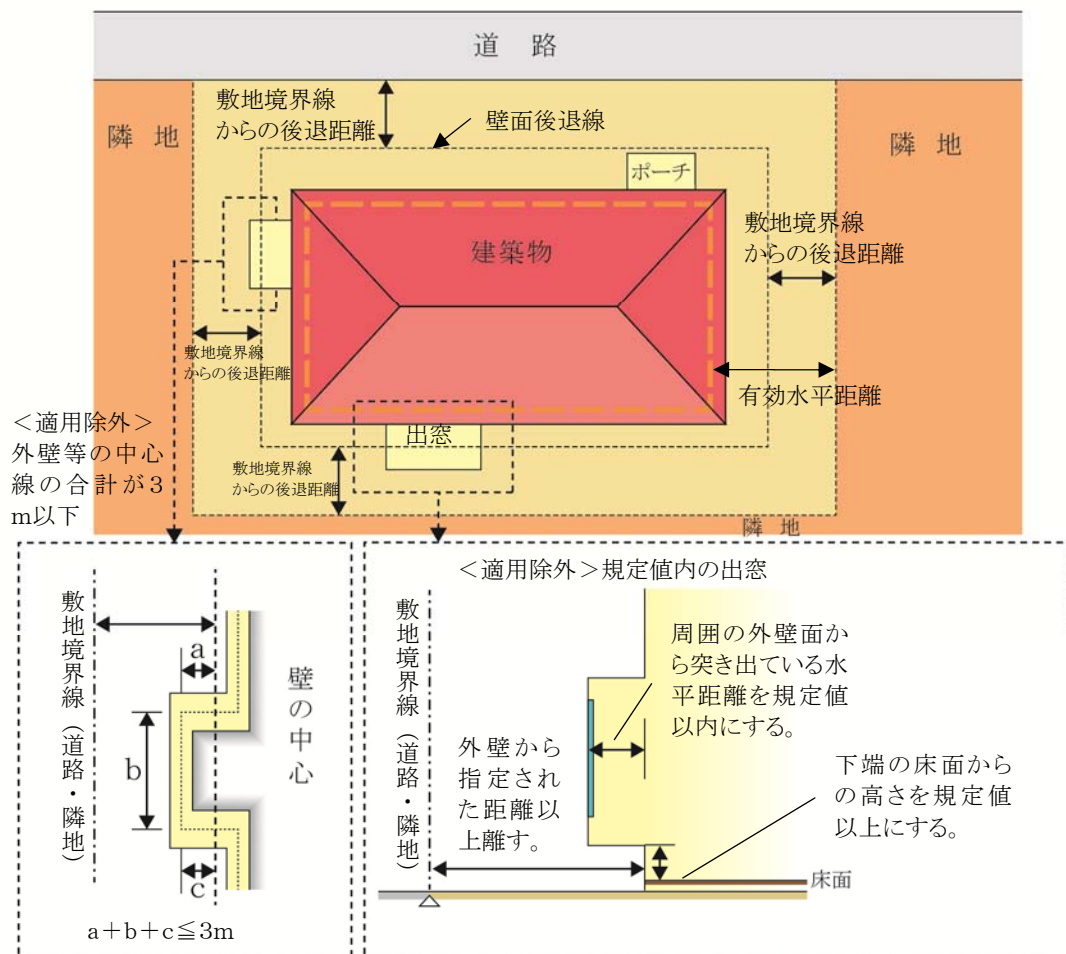
5 壁面の位置の制限

- ・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、道路境界線及び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	建築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後退距離は、次の値以上とする	例 外
住宅地区	1メートル	以下の各部分においては適用しない ア．出窓、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のとき。 イ．物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内のもの ウ．車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8 m以下で、かつ、床面積の合計が10 m²以内のもの

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

◆住宅地区



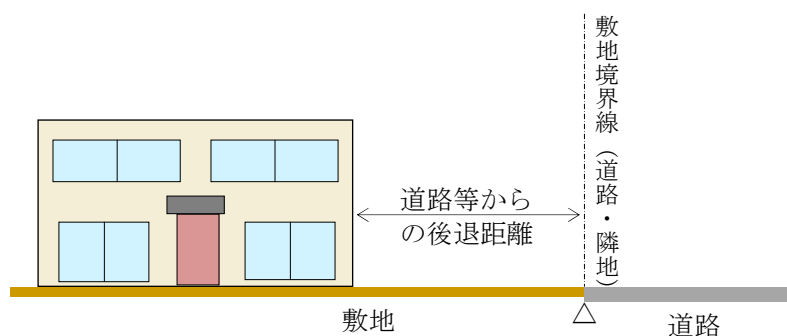
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

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。

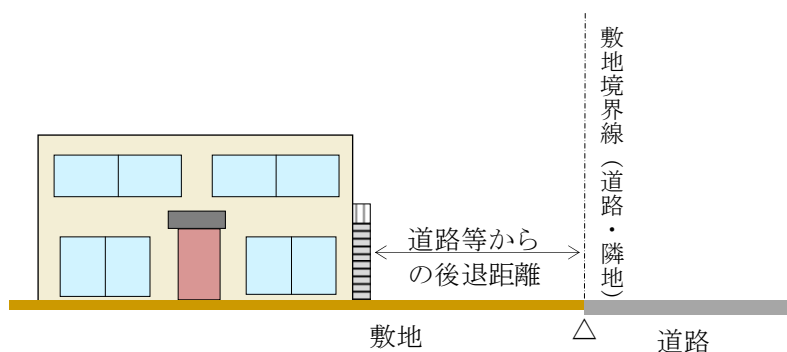
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



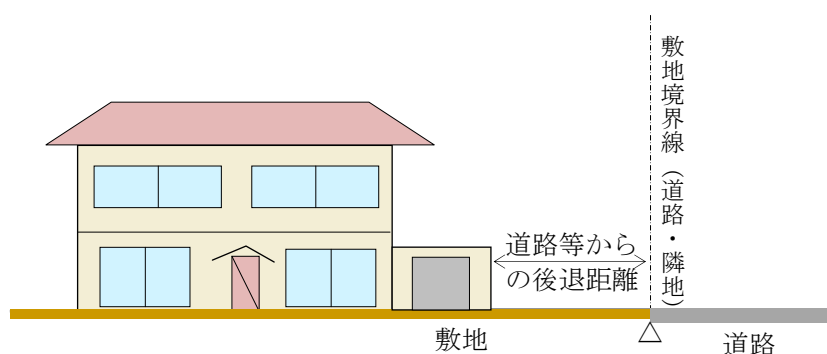
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



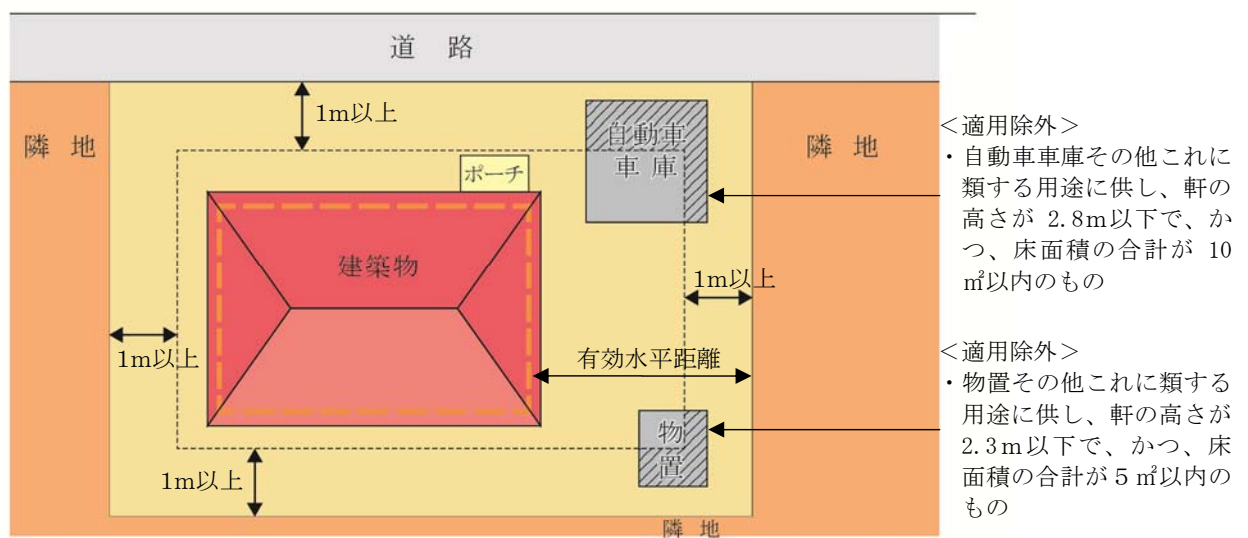
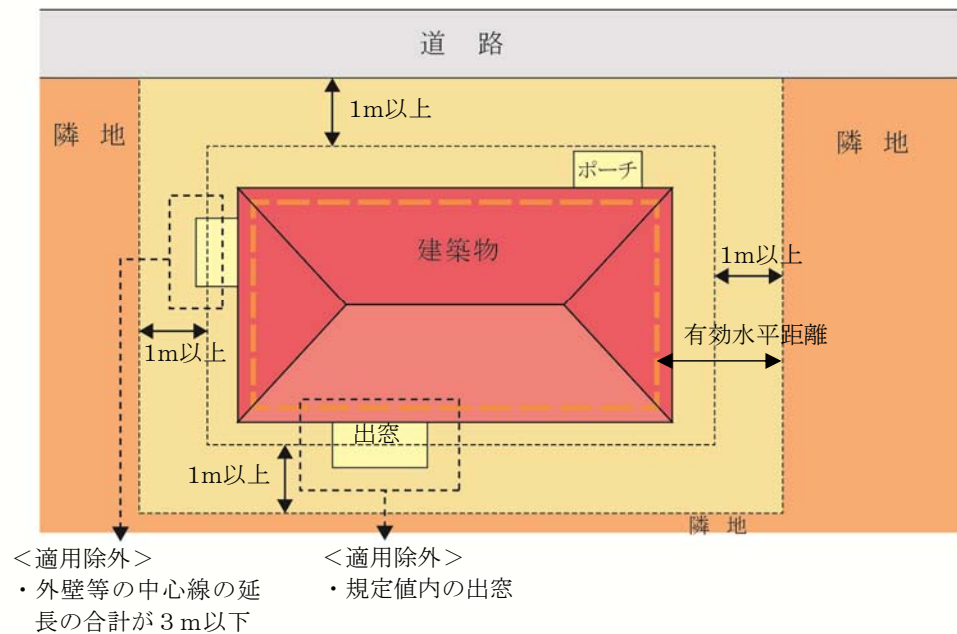
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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. 道路等からの後退距離一地区別

◆住宅地区



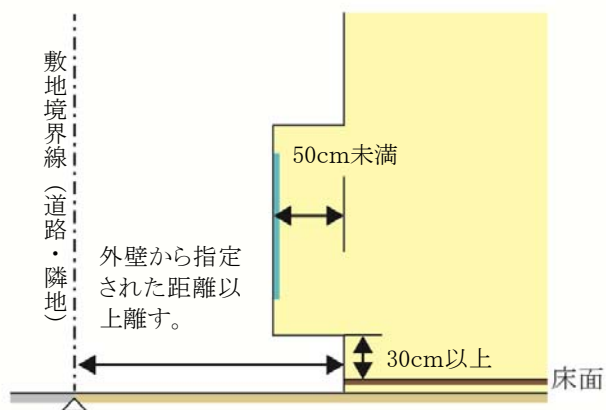
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

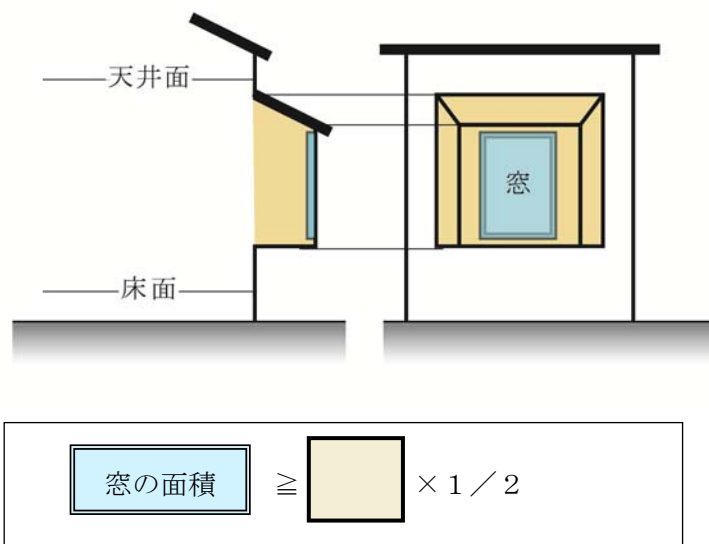
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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。



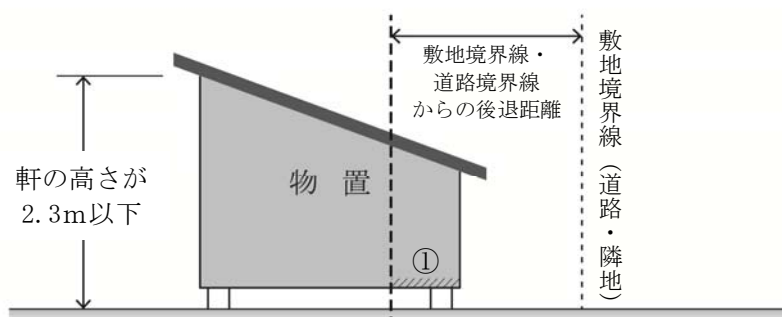
〔見付面積の取り方〕



④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

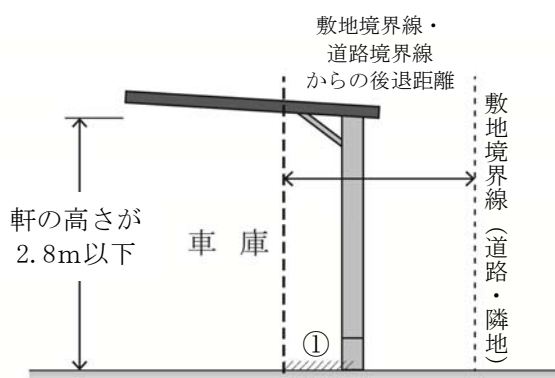
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



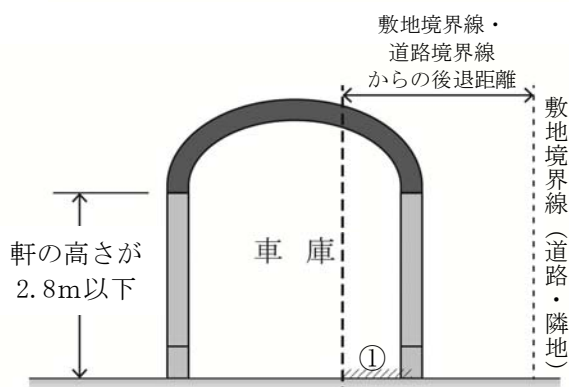
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの



6 建築物等の高さの最高限度

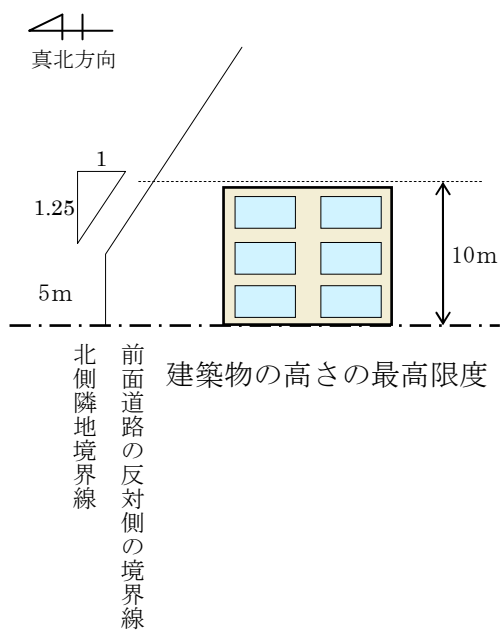
- ・建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	住宅地区
建築物の高さの最高限度	10m
高度地区	第一種高度地区

※建築物の高さとは、地盤面からの高さをいいます。

◆住宅地区

(参考図)



- ・地区計画で制限される高さの最高限度及び、高度地区で制限をされる北側の高さの最高限度から、建築物等の高さの最高限度が定められています。

7 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。

■住宅地区

- ・ 建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



周辺環境に配慮した中間色を基調とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

8 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。

地区名	住宅地区
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○

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は、安全に配慮した構造のもので、地盤面からの高さは2 m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ものとします。

・道路境界線側において制限を受けます。	・道路に面する部分は原則として生垣とします。

※門扉、門柱の高さが1 m以下のものについては、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。

・さくの構造は、以下のようなものが認められます。 $\text{透過率(\%)} = \frac{\text{透視可能な部分の面積}}{\text{さく等の面積}} \times 100$	・次のものについては、この制限を受けません ・門扉、門柱又は、高さが1メートル以下のもの。

地区計画運用基準（案）

【内野二丁目地区】

印西市都市計画課

平成30年4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	6
3	建築物の容積率の最高限度	7
4	建築物の建ぺい率の最高限度	8
5	壁面の位置の制限	9
6	壁面後退区域における工作物の設置の制限	15
7	建築物等の高さの最高限度	16
8	建築物等の形態又は意匠の制限	17
9	垣又はさくの構造の制限	18

1 建築物等の用途の制限

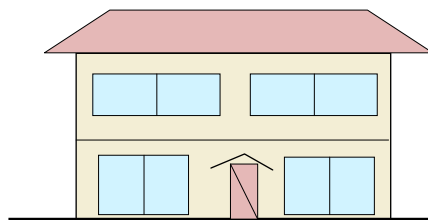
- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区	第一種中高層住居専用地域	1. 長屋又は共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）
		2. 寄宿舍又は下宿
		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（幼稚園は除く。）
		4. 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場
		5. 建基法別表第2（い）項に掲げる建築物以外の建築物

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

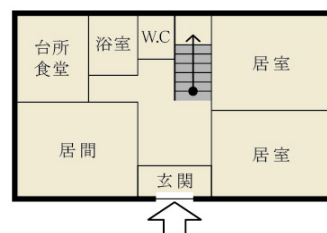
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



＜「戸建住宅」の例＞

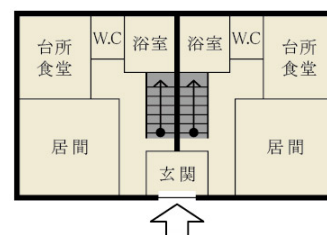
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



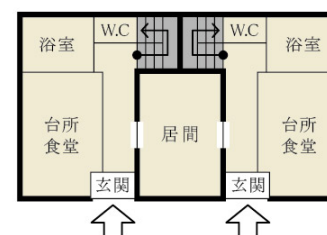
②玄関共用型

- ・ 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

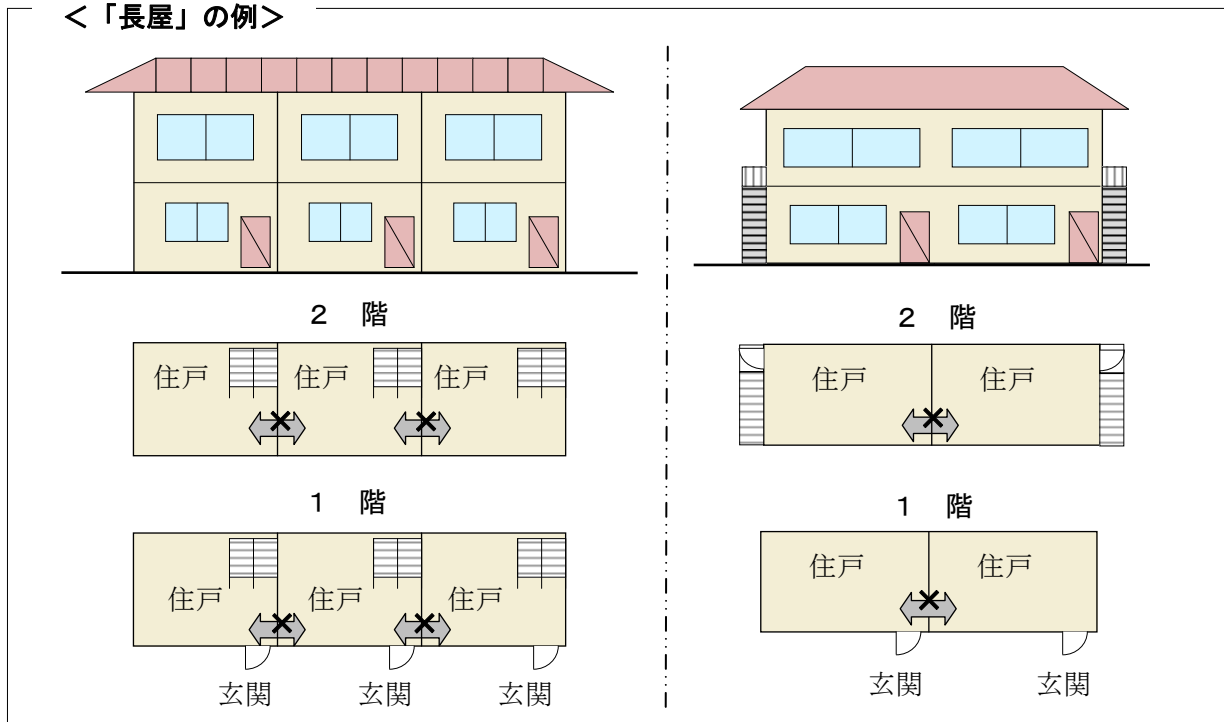
- ・ 玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは階段又は居室等を共用し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの



◆「長屋」とは

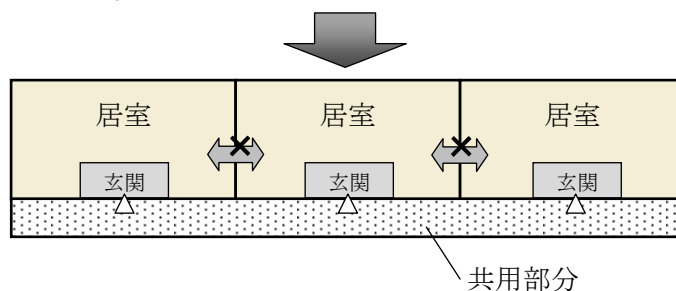
- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、かつ建築物の出入り口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有しないものを指します。

<「長屋」の例>



◆「共同住宅」とは

- ・ 集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



※「住戸の数が2戸のものを除く」

- ・ 当該規定では、プライバシーに配慮した完全分離型の2世帯住宅（2戸の長屋）が建築できるよう、住戸の戸数が2戸のものについては、除外しています。

◆「寄宿舍」とは

- ・一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。
- ・一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。

◆「下宿」とは

- ・家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆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（い）項第７号に掲げる公衆浴場

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの		×：建築できないもの		住宅地区 (第一種中高層 住居専用地域)	備 考
※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。					
住宅等	戸建住宅			○	
	長屋、共同住宅			☒※	※住戸が 2 戸のものを除く
	寄宿舍			☒	
	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				○	
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、バッチェング練習場			×	
	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			×	
	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			▲	▲600 ㎡以下
	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			▲	▲面積制限あり 2 階以下
	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

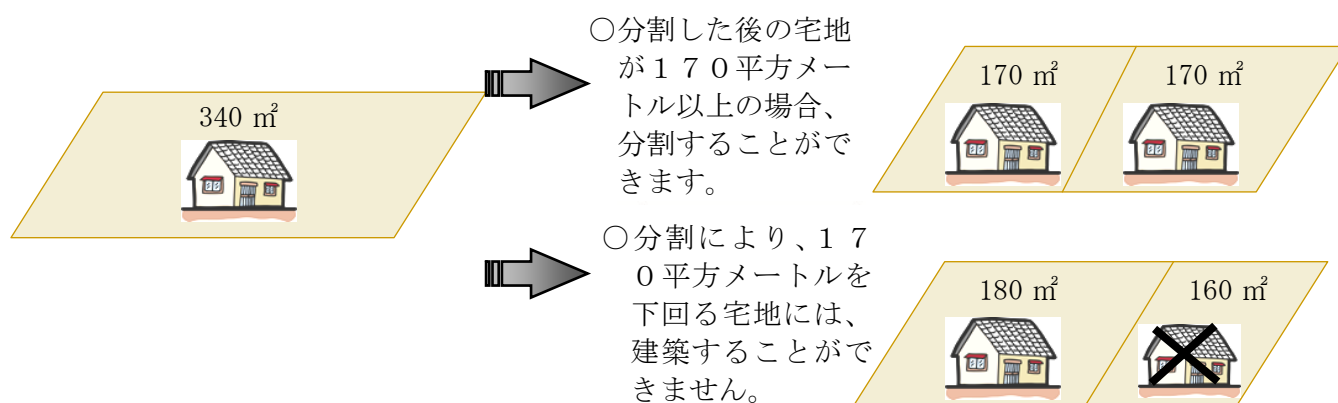
- ・現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	住宅地区
敷地面積の最低限度	170 m ²

※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、この限りではありません。

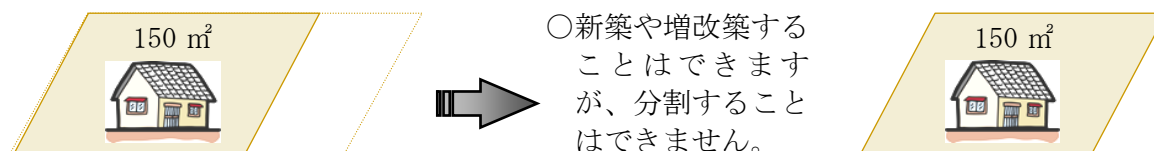
①. 敷地分割する場合

- ・敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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 建築物の容積率の最高限度

- ・住宅地区においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率の最高限度）が定められています。

地 区 名	住宅地区
容 積 率 の 最 高 限 度	100%

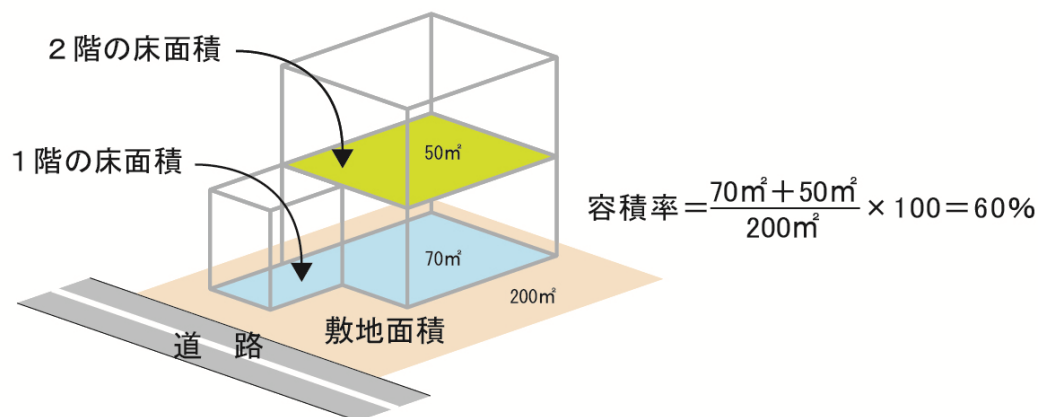
■用語の解説

○容積率とは

- ・容積率とは、建築物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合（通常「％」で表示します）のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積(各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(例)



- ・なお、以下の部分については容積対象から除くことができます。
 - ・自動車車庫、自転車駐輪場の用途の利用する部分で、それらの床面積の合計が延べ面積の 5 分の 1 までの部分。
 - ・住宅及び共同住宅の地階で、その天井が地盤面からの高さ 1 メートル以下にあるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を限度とする。
 - ・共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積。

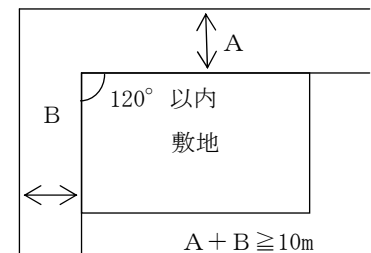
4 建築物の建ぺい率の最高限度

- ・住宅地区においては、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建ぺい率の最高限度）が定められています。

地 区 名	住宅地区
建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	50% ※60%

※建ぺい率にかかる角地緩和（角地の定義は右図参照）

- ・規定された条件を満たした街区の角にある敷地内にある建築物等については、10パーセント緩和されます。

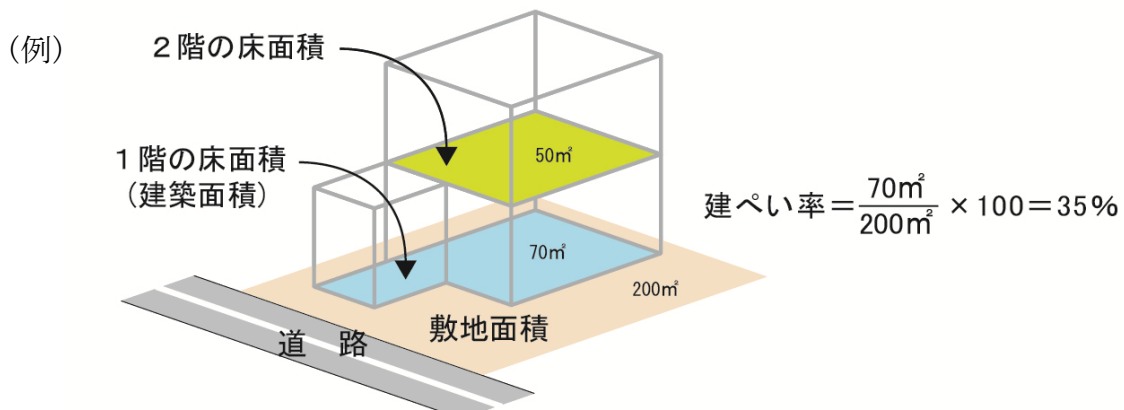


■用語解説

○建ぺい率とは

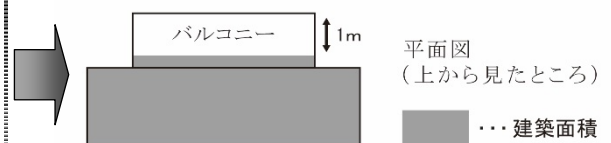
- ・建ぺい率とは、建築面積の敷地面積に対する割合（通常「%」で表示します）のことです。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



- ・なお、以下の部分については建築面積に算入されません。

- ・地階で、地盤面上1メートル以下にある部分。
- ・軒、庇、はね出し縁等で、外壁等の中心線から1メートル以上突き出した部分は、その端から水平距離1メートルの部分。
- ・国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分。



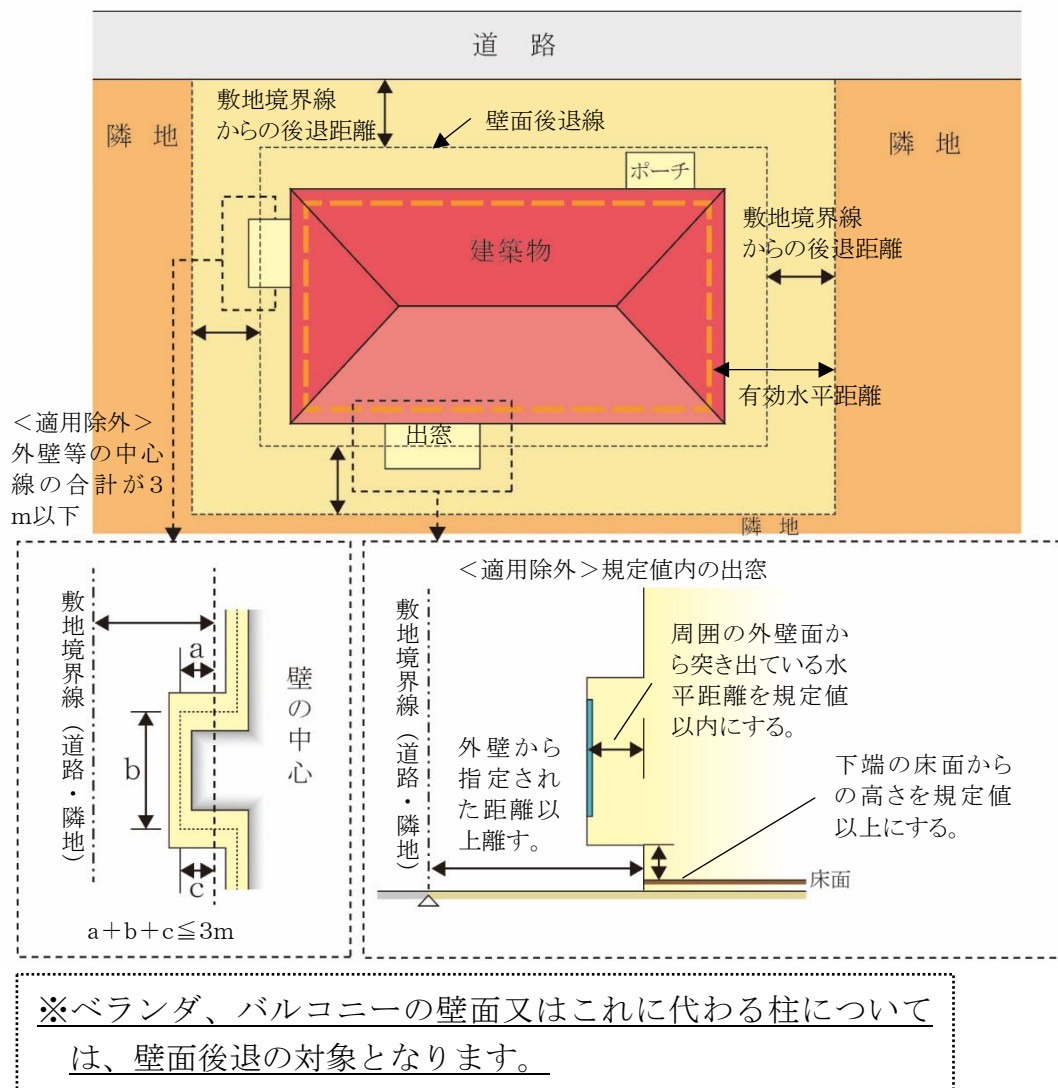
5 壁面の位置の制限

- ・建築物を建築する場合は、日照や通風・植栽空間を確保し良好な環境を保全するため、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。

地区名	敷地境界線からの後退距離は 次の値以上とする	例 外
住宅地区	1メートル	以下の各部分においては適用しない 1. 出窓、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のもの。 3. 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8メートル以下で、かつ、床面積の合計が10平方メートル以内のとき。

■建築物の壁面の制限に係る説明図

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

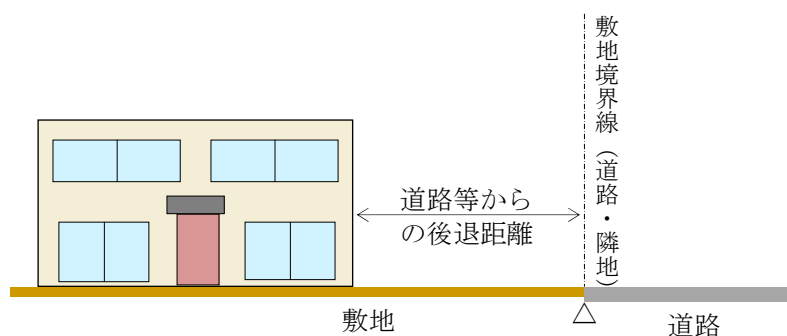


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

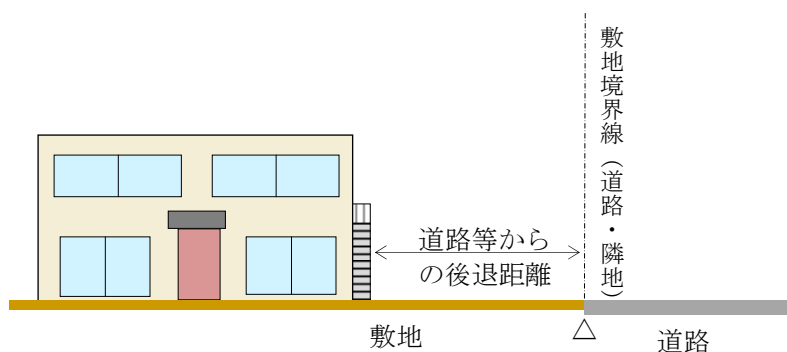
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



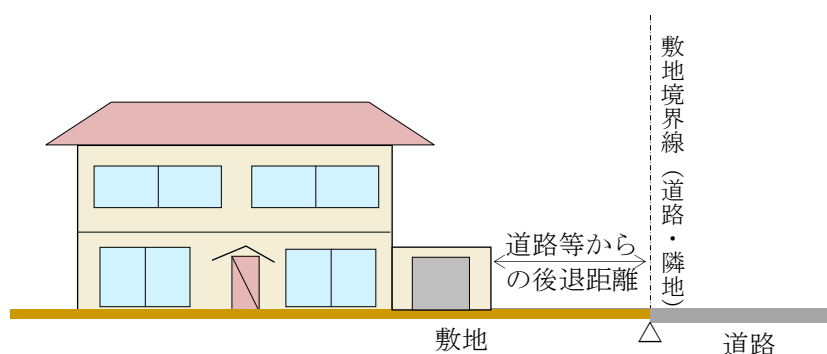
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



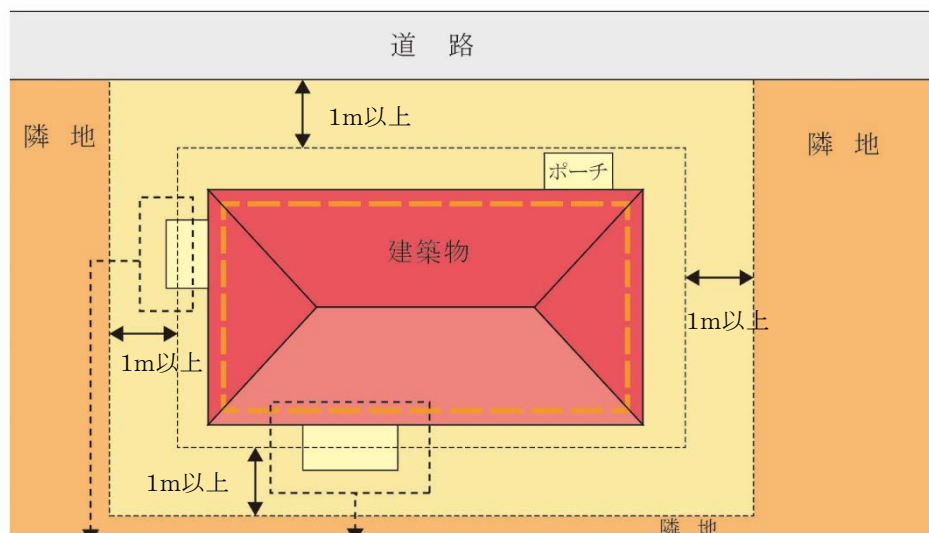
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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。



■道路等からの後退距離

○住宅地区

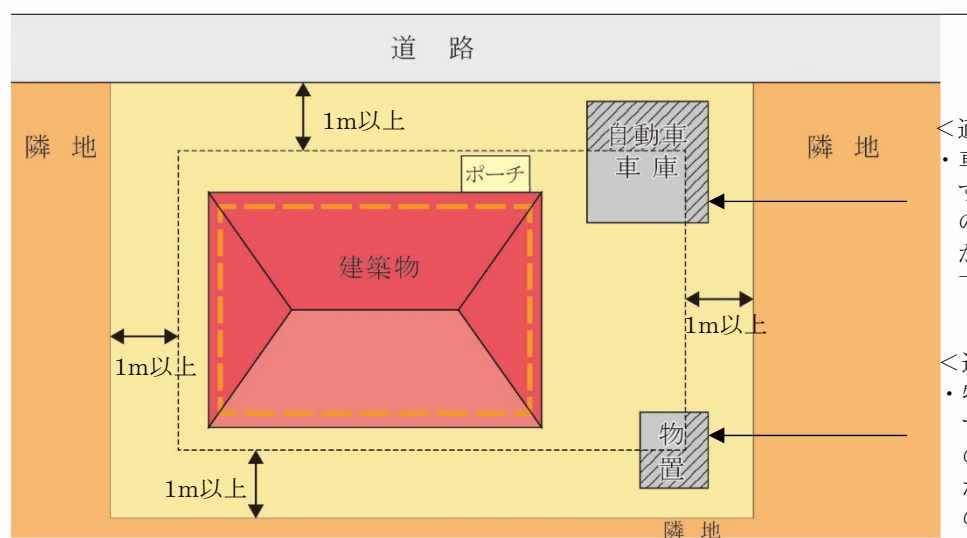


<適用除外>

- ・外壁等の中心線の長さの合計が3m以下

<適用除外>

- ・規定値内の出窓



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下かつ床面積10㎡以下のもの。

<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下かつ床面積5㎡以下のもの。

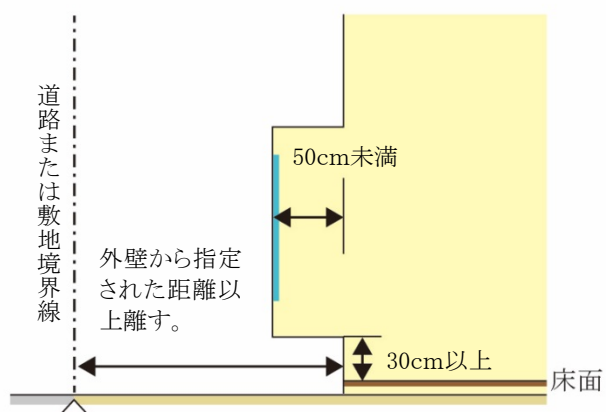
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

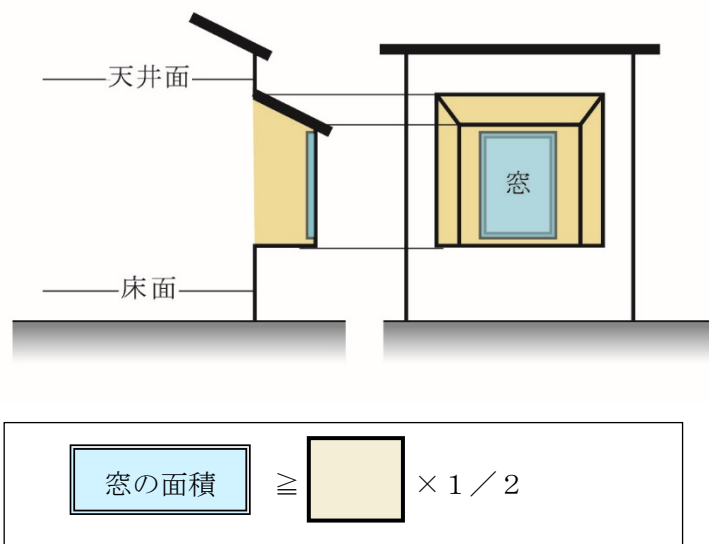
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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。



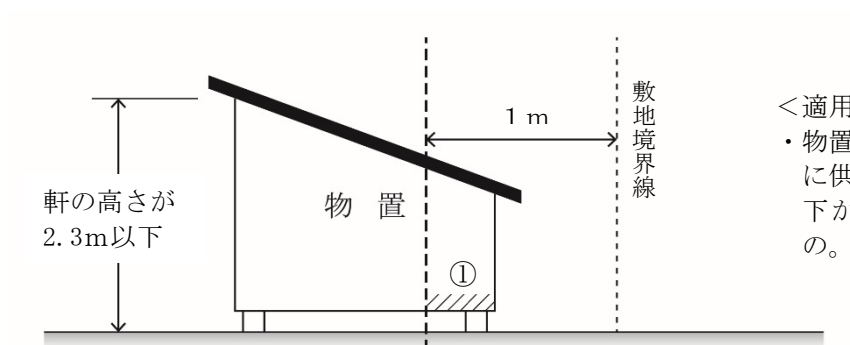
〔見付面積の取り方〕



○物置・自動車車庫等の附属建築物

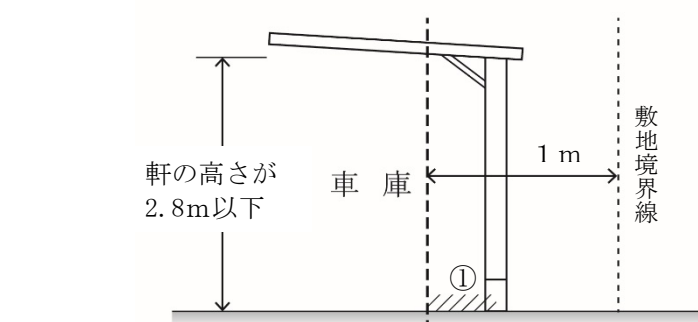
- ・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から 1 m 後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



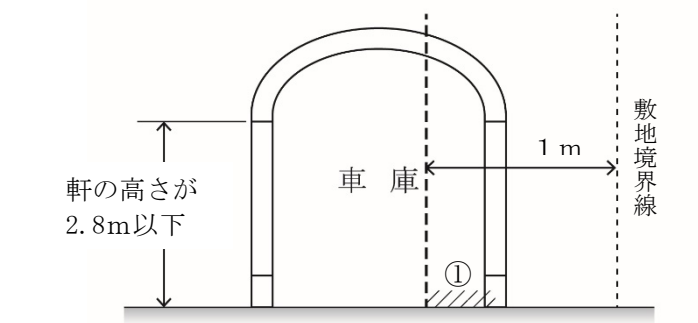
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下かつ床面積 5 m^2 以下のもの。



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.8m以下かつ床面積 10 m^2 以下のもの。



6 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- ・壁面後退区域における工作物などの設置の制限が設定されています。

地区名	住宅地区
壁面後退区域における工作物の設置の制限	・壁面の位置の制限により壁面後退した区域には、看板、広告塔、柱、自動販売機等、魅力的な街並みの形成を妨げる工作物は設けてはならない。 ・ただし、垣又はさくの構造制限に適合したものその他、街路灯等、公共の用に供することを目的としたもので市長が認めたものについては、この限りではない。

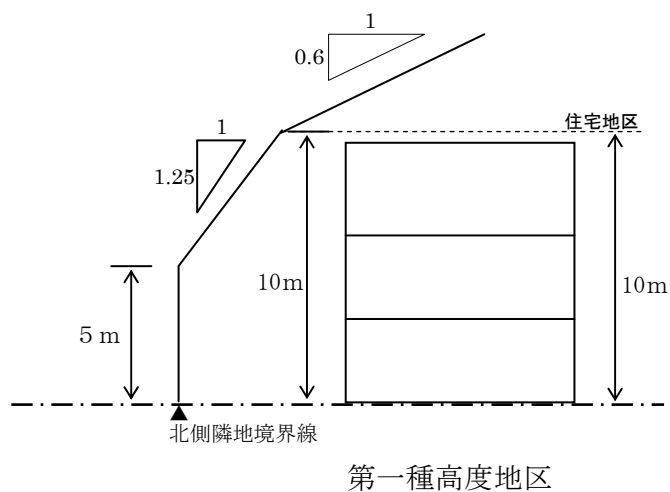
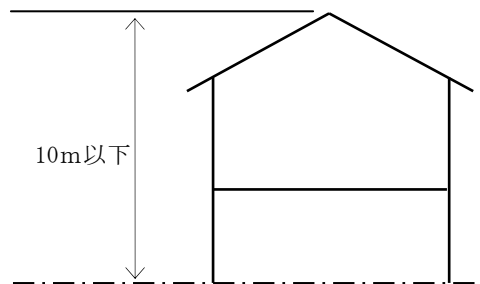
7 建築物等の高さの最高限度

- ・ 建築物等の高さの最高限度が設定されています。

地区名	住宅地区
建築物の高さの最高限度	10m
高度地区	第一種高度地区

※建築物の高さとは、宅地地盤面からの高さをいいます。

■住宅地区



8 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について定められています。

- ・ 建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



落ち着いた感じられる色彩とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

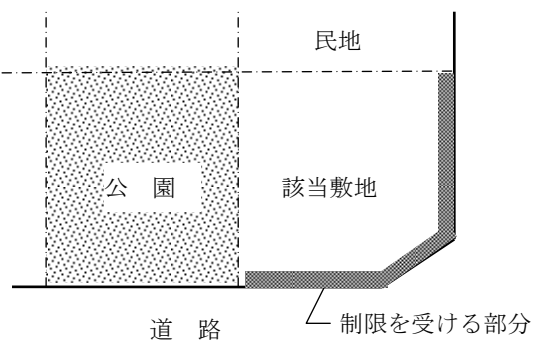
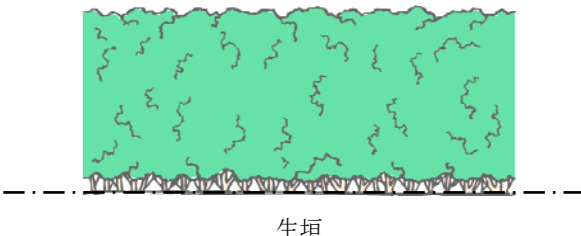
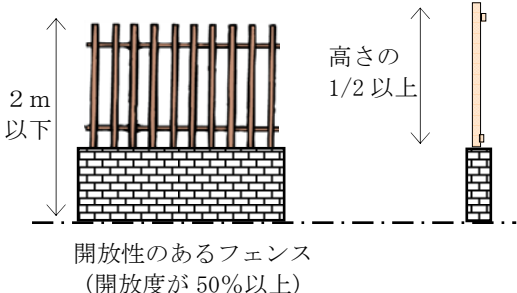
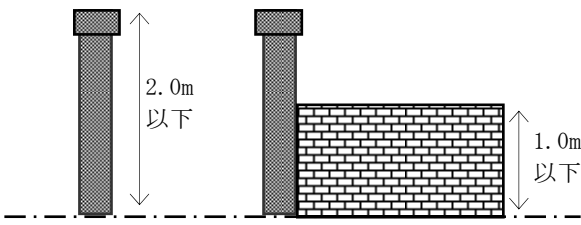
9 垣又はさくの構造の制限

- ・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	住宅地区
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2 m以下とし、その上部半分以上を開放性のあるフェンス等とする
- ・ただし、門扉、門柱及び高さが1 m以下のものについてはこの限りではない。

・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。 	・次のものについては、この制限を受けません ・門扉、門柱、及び高さが1メートル以下のもの。 

地区計画運用基準（案）

【高花四丁目地区】

印西市都市計画課

平成30年4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・・・・・・・・・・	6
3	壁面の位置の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・	7
4	壁面後退区域における工作物の設置の制限・・	13
5	建築物等の形態又は意匠の制限・・・・・・・・	14
6	垣又はさくの構造の制限・・・・・・・・・・・・・	15

1 建築物等の用途の制限

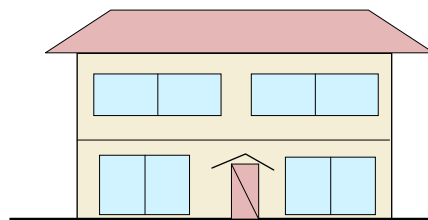
- ・良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

地区名	用途地域	建築してはならない建築物
住宅地区	第一種低層 住居専用地域	(1) 長屋
		(2) 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 3 号に掲げる建築物
		(3) 建基法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる学校
		(4) 建基法別表第 2（い）項第 5 号に掲げる建築物
		(5) 建基法別表第 2（い）項第 7 号に掲げる公衆浴場

①. 用語の説明

◆「戸建住宅」とは

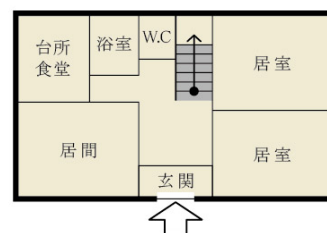
- ・ 1戸の住戸を有する建築物で、次のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。



<「戸建住宅」の例>

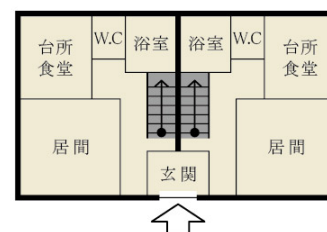
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



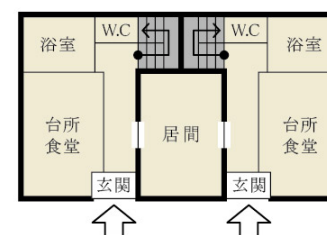
②玄関共用型

- ・ 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



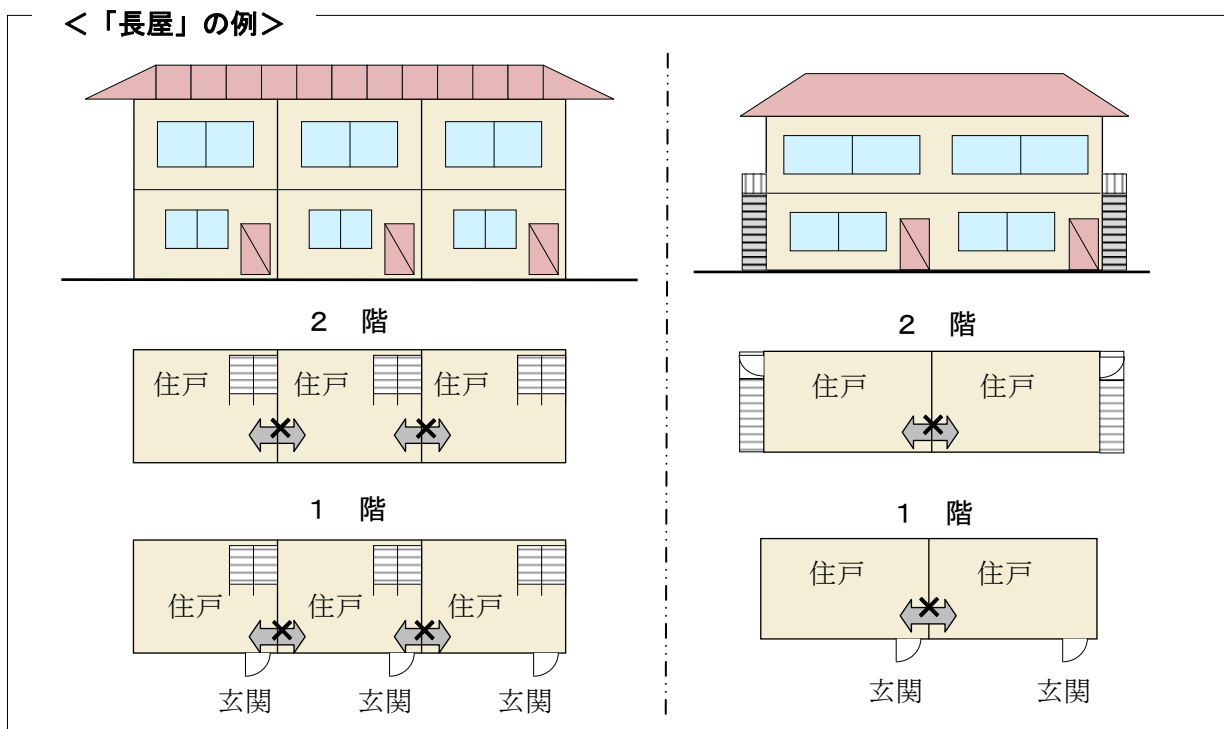
③内部共用型

- ・ 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



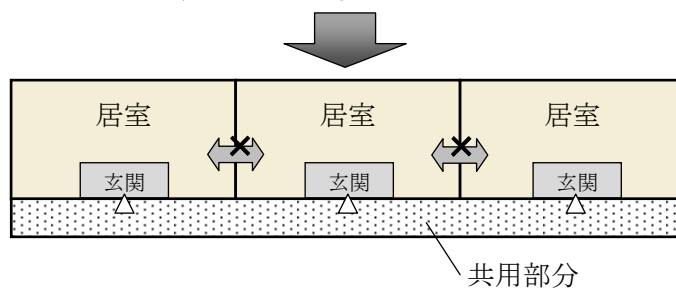
◆「長屋」とは

- ・ 2以上の住戸又は居室を有する建築物で、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3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿

- ・ 共同住宅とは、集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床等の構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



- ・ 寄宿舍とは、一定管理下の特定の単身者等を対象にした居住施設で、原則的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。一般的に学校・事務所・病院・工場などに附属して設けられ、主として学生・職員・従業員のために造られます。

- ・下宿とは、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆建基法別表第２（い）項第４号に掲げる学校

- ・幼稚園、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（い）項第７号に掲げる公衆浴場

- ・温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます（公衆浴場法）。
- ・なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により、建物用途は個別に判断されます。

②. 用途制限一覧表

- ・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・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 ☒：地区計画で制限、建築できないもの △：条件付きで建築できるもの ※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。		住宅地区 (第一種低層住居専用地域)
戸建住宅		○
長屋、共同住宅		☒
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		○
学 校	幼稚園	☒
	小学校、中学校、高等学校	☒
	大学、高等専門学校、専修学校等	×
	各種学校等	×
図書館等		○
神社、寺院、教会等		☒
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		○
診療所		○
保育所		○
病院		×
巡査派出所、公衆電話等		○
郵便の業務施設		○
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		×
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設 等	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	×
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×
	カラオケボックス等	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	×
	公衆浴場	☒
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×
倉 庫	自己用倉庫	×
	倉庫業用の倉庫	×
畜舎		×
自動車教習所		×
自 動 車 車 庫	独立自動車車庫（付属車庫を除く）	×
	建築物付属自動車車庫	△
工 場 ・ 倉 庫 等	作業場面積 50 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが非常に少ない工場	×
	作業場面積 150 ㎡以下の自動車修理工場	×
	作業場面積 150 ㎡以下の工場で、危険性や環境悪化させるおそれが少ない工場	×
	日刊新聞の印刷所、作業場面積が 300 ㎡以下の自動車修理工場	×
	作業場面積 150 ㎡を超える工場で、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	×
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

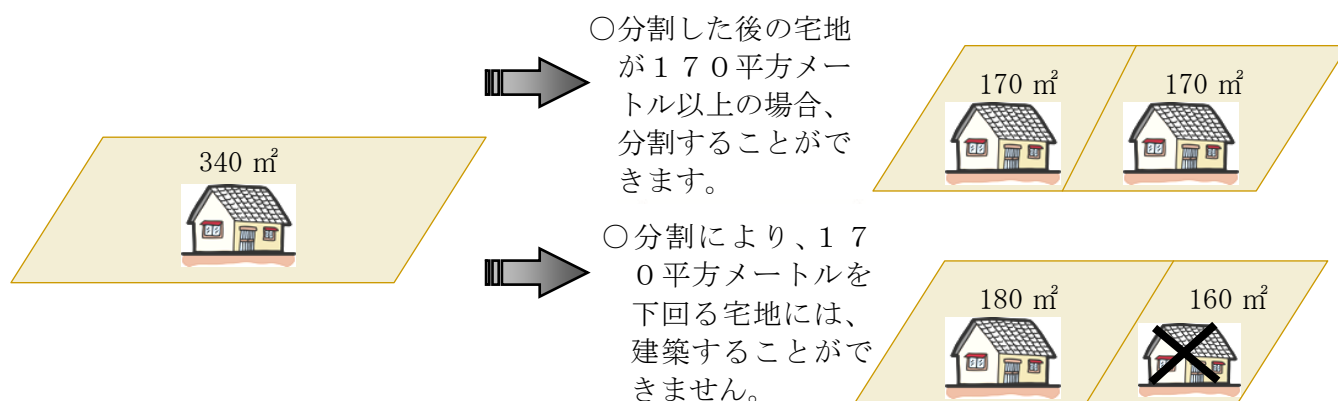
- ・敷地の細分化を防ぐことで、現在のゆとりある宅地規模を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

地区名	住宅地区
敷地面積の最低限度	170 m ²

※ただし、市長が公益上必要な建築物(巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの)で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

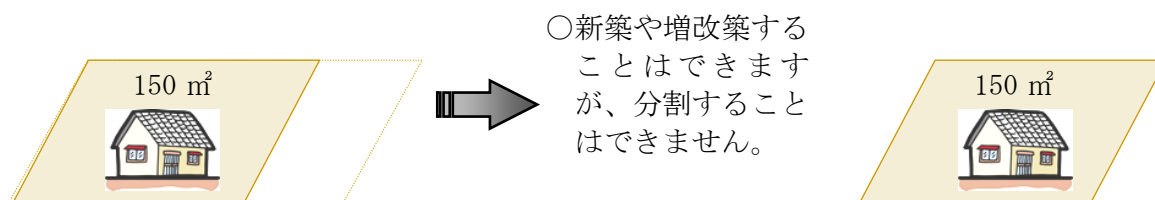
①. 敷地分割する場合

- ・敷地面積が170平方メートル以上の土地であっても、分割により、170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、170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170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170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。



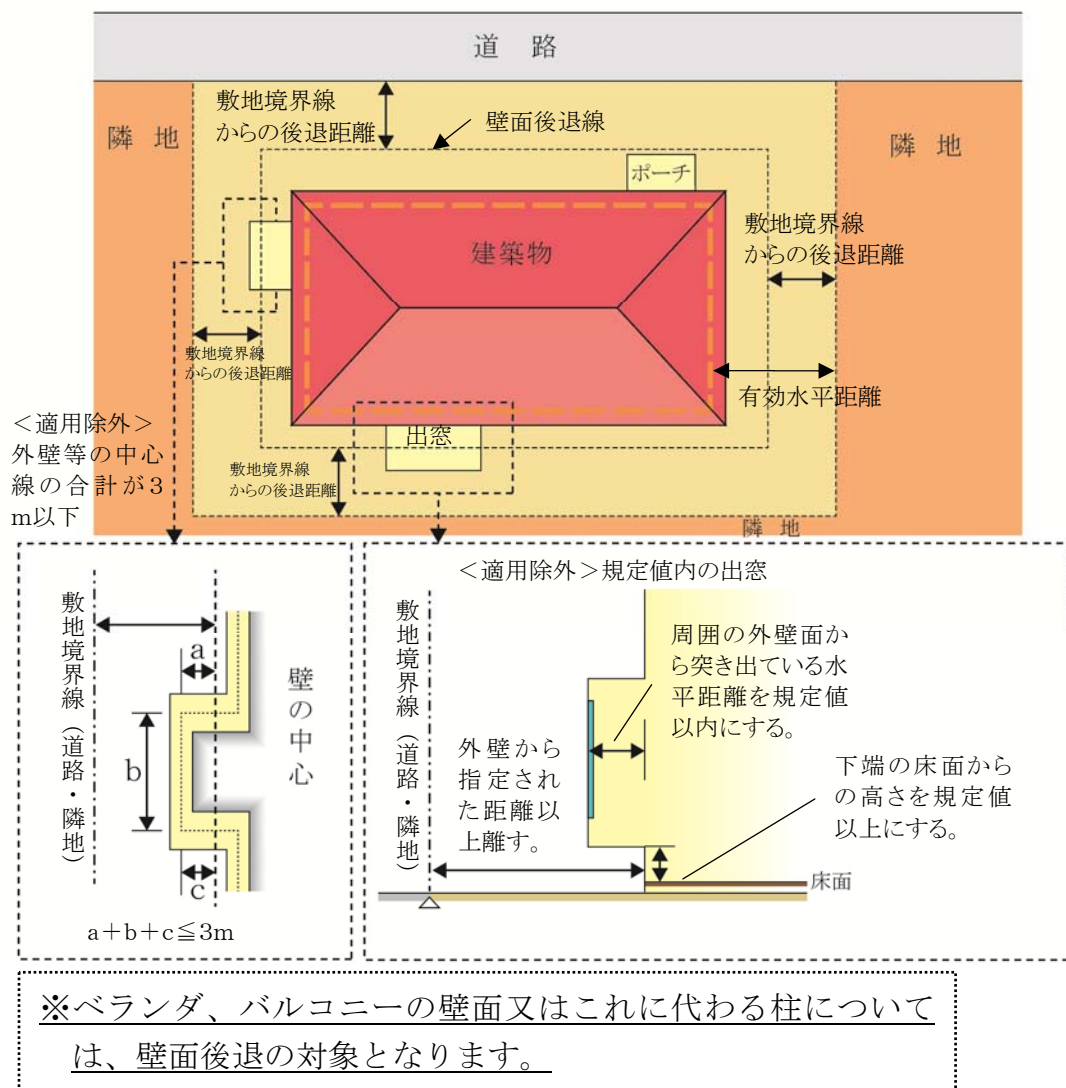
3 壁面の位置の制限

- ・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、道路境界線及び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	建築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後退距離は、次の値以上とする	例 外
住宅地区	1メートル	以下の各部分においては適用しない ア．出窓、バルコニー及び外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のとき。 イ．物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内のもの ウ．車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8 m以下で、かつ、床面積の合計が10 m²以内のもの

①. 建築物の壁面の制限に係る説明図

◆住宅地区

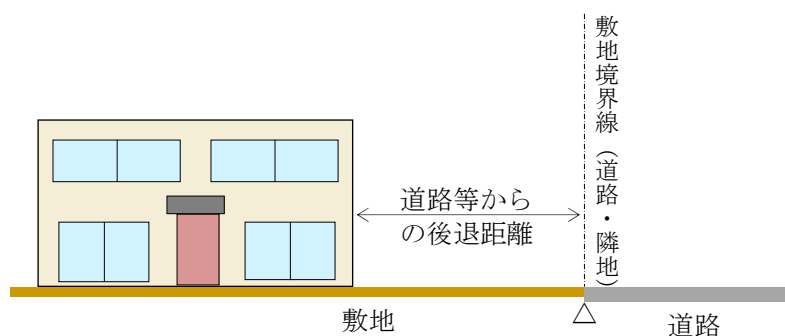


ごみ集積所（ごみステーション）が隣地としてある場合

- ・ 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。

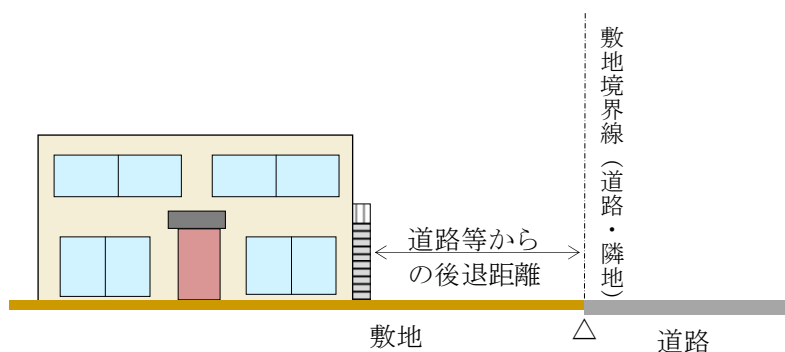
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



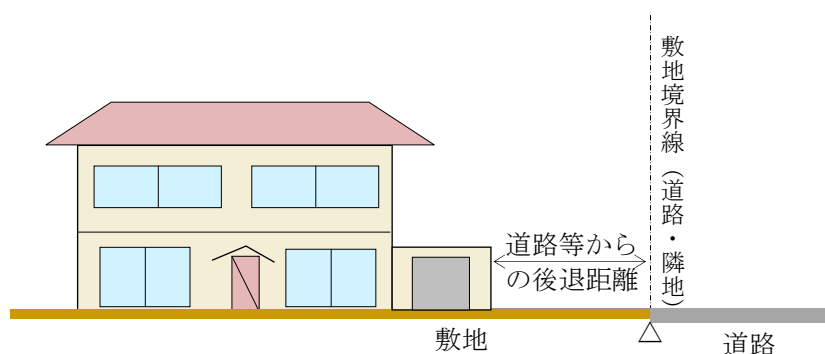
◆屋外階段等について

- ・ 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宅地内の一面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



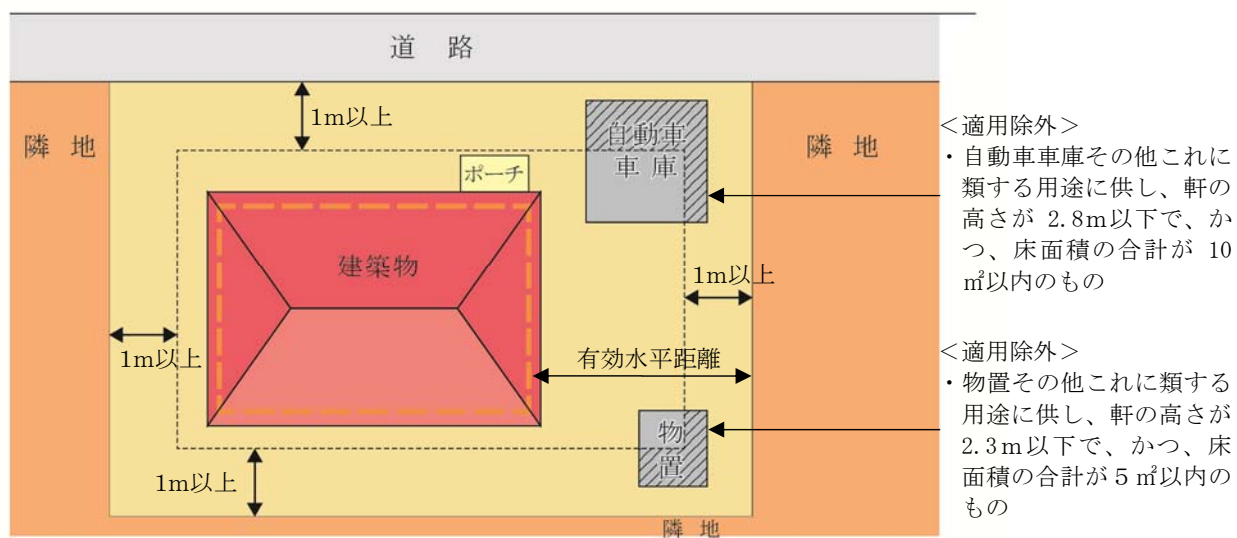
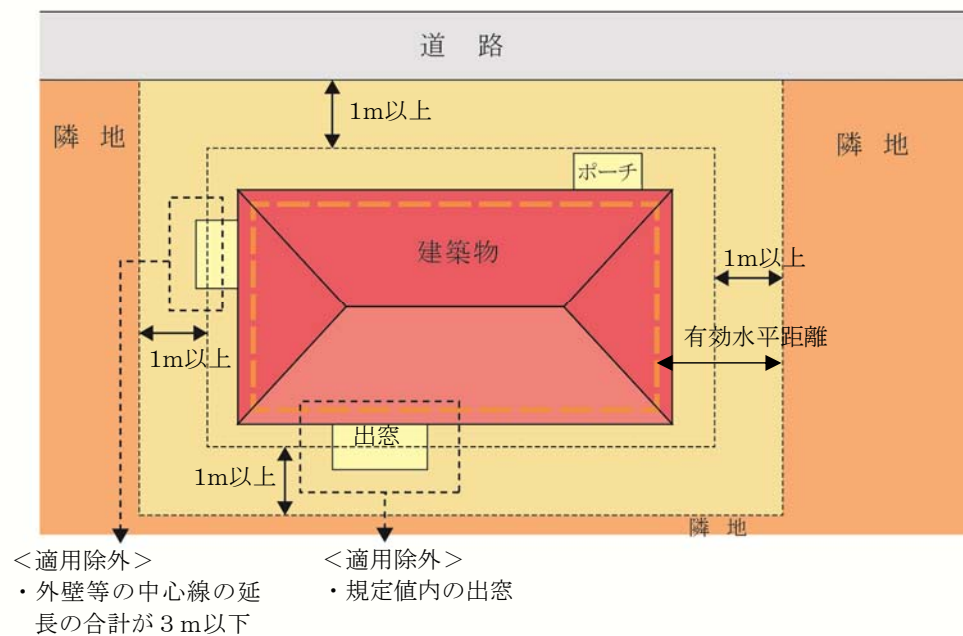
◆他の用途との併用車庫等について

- ・ 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. 道路等からの後退距離一地区別

◆住宅地区



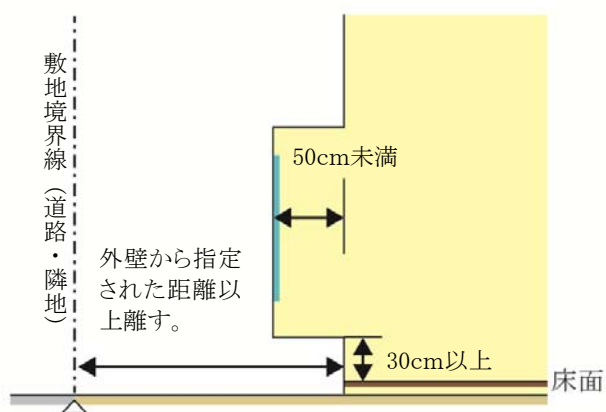
④. 適用除外となるもの

④－１. 出窓

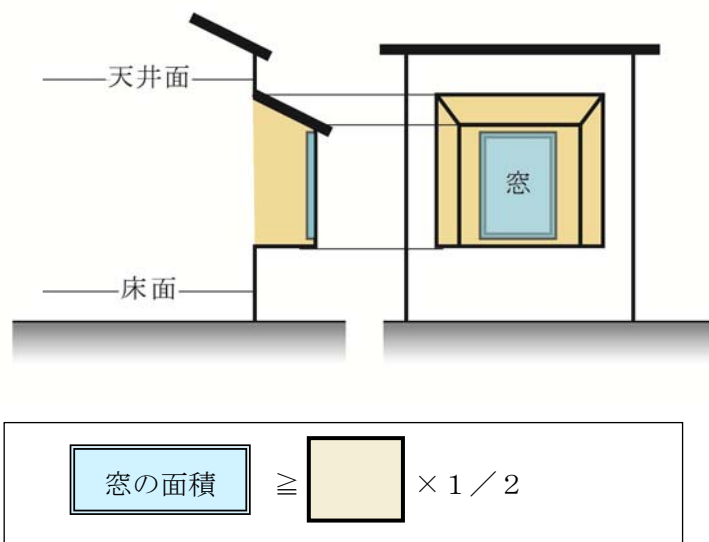
◆床面積に算入されない出窓

・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 30 c m 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離が 50 c m 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。



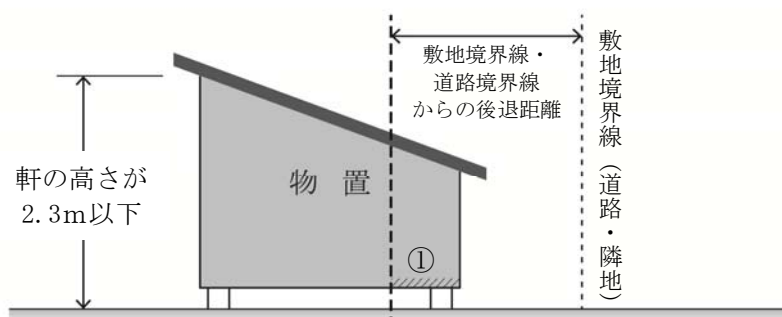
〔見付面積の取り方〕



④－２．物置・自動車車庫等の附属建築物

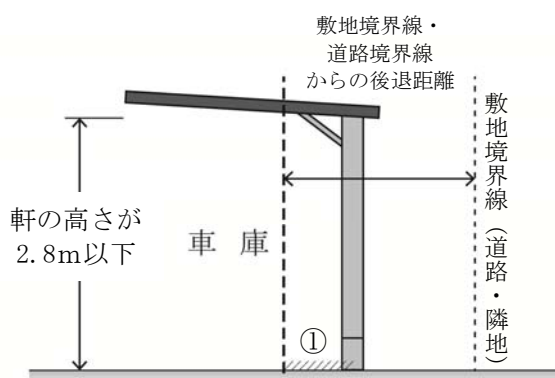
・次のような附属建築物は、適用除外となります。

※適用除外となる床面積とは、道路または隣地境界線から後退した距離までの範囲に含まれる物置及び自動車車庫等の床面積を指します。（下図①の部分）



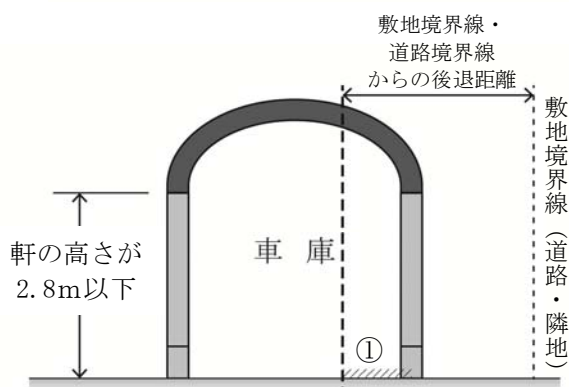
<適用除外>

- ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの



<適用除外>

- ・車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの



4 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- ・壁面後退区域における工作物などの設置の制限が設定されています。

地区名	壁面後退区域における工作物の設置の制限
住宅地区	道路境界線から壁面の位置の制限により壁面後退した区域には、看板 広告類、自動販売機、給水施設及び発配電施設を設けてはならない。 ただし、垣又はさくの構造制限に適合したもの及び街路灯等の公共の 用に供することを目的としたものについては、この限りではない。

5 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。

■住宅地区

- ・ 建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度、明度が極端に高い又は低い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。
- ・ なお、本地区計画の都市計画決定時に本地区計画区域を対象に施工中の開発行為により計画された地盤面の高さを変更してはならない。ただし、敷地の出入口、自動車車庫、物置等の建築並びに作庭のために必要な最低限度の変更についてはこの限りでない。



原色などを使用した色彩は、周囲の風景から際立ち、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



周辺環境に配慮した中間色を基調とすることで、周囲の街並みと調和した雰囲気となります。

6 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。

地区名	住宅地区
垣又はさくの構造の制限を受ける地区	○

①. 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します。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2 m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ものとします。

・道路境界線側において制限を受けます。	・道路に面する部分は原則として生垣とします。

※門扉、門柱の高さが1 m以下のものについては、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。

・さくの構造は、以下のようなものが認められます。 $\text{透過率(\%)} = \frac{\text{透視可能な部分の面積}}{\text{さく等の面積}} \times 100$	・次のものについては、この制限を受けません ・門扉、門柱及び高さが1メートル以下のもの。

地区計画運用基準（案）

【各地区共通】

印西市都市計画課

平成30年4月

目 次

1	届出の手引き	1
2	届出書の様式	3
3	注意事項	4

1 届出の手引き

■届出勧告制度

- ・地区計画制度とは、各地区内で目標、方針及び地区整備計画を定め、その地域が良好な市街地環境の形成や保全を行えるようにするための地区独自の都市計画制度です。

市では、届出内容が地区整備計画に適合しているかどうかを判断し、計画内容に適合しない場合は、設計変更等の勧告を行い、適合する建築物等に誘導していきます。

■建築制限条例について

- ・地区計画の区域が「印西市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の適用となっている場合、地区整備計画の制限内容が建築基準法に基づくものとなるため、建築確認の審査対象となり、適合しない建築物については、建築することができません。

■届出に必要な行為

- ・当地区内で次の行為を行う場合は、工事着手の30日前までに印西市長宛に届出が必要です。

届出の必要な行為は次のとおりです。

行 為	内 容 説 明
(1) 土地の区画形質の変更	土地の区画の変更、切土、盛土
(2) 建築物の建築	新築、増築、改築又は移転
(3) 工作物の建設	垣又はさく並びに広告塔等の新設・増築、改修等
(4) 建築物等の用途の変更	住宅を店舗にしたり、車庫を他の用途にするなど、建築物等の用途を変更する場合

※届出が必要かどうか判断が難しいときには、都市計画課までお問い合わせください。

■届出先について

- ・別紙届出書（正本・副本）に必要な図書を添付し、印西市長（都市計画課）へ提出してください。
- ・なお、建築確認申請を必要とする場合は、この届出書の副本（適合印があるもの）を建築確認申請書に添付する必要があります。

ご不明な点がございましたら下記へお問い合わせください。

印西市役所 都市建設部 都市計画課

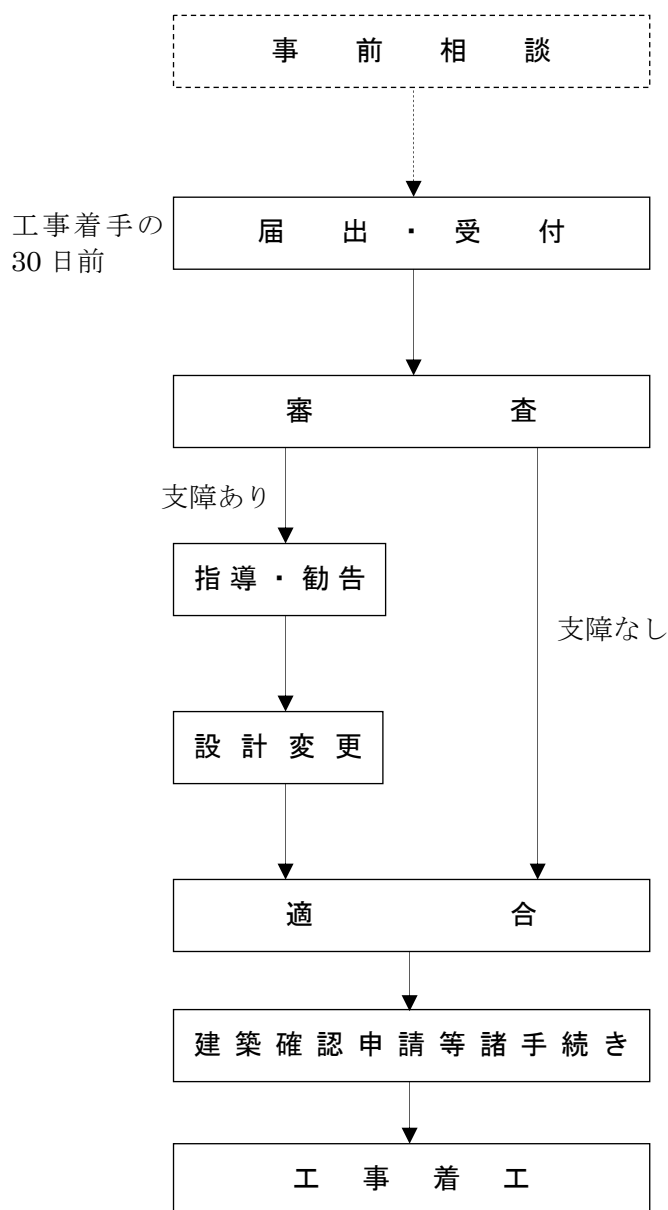
〒270-1396 印西市大森2364-2

TEL 0476-33-4653 (直通)

0476-42-5111 (代表)

FAX 0476-42-0028

■届出の手順



2 届出書の様式

別記様式第十一の二（都市計画法施行規則第四十三条の九関係）

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 年 月 日

印 西 市 長 様

届出者 住所

氏名

印

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更
木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 印西市
- 2 行為の着手予定日 平成 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 平成 年 月 日
- 4 設計または施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積			平方メートル	
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種類	(建築物の建築・工作物の建設)		(新築・改築・増築・移転)		
	(ロ) 設計の概要	届出部分		届出以外の部分		
	(i) 敷地面積					
	(ii) 建築又は建設面積	平方メートル	平方メートル	平方メートル		
	(iii) 延べ面積	平方メートル	平方メートル	平方メートル		
	(iv) 高さ 地盤面から メートル	(vi) 用途				
	(v) 緑化施設の面積 平方メートル	(vii) 垣又はさくの構造				
(3) 建築物等の用途の変更		(イ) 変更部分の延べ面積 平方メートル	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途		
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容				
(5) 木竹の伐採		伐採面積				平方メートル

備考

1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。

4 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。

5 都市計画法第12条の9に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次によること。

(1) 当該建築物の建築については、(2) (ロ) (iii) 延べ面積欄の（ ）の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。

(2) 当該建築物の用途の変更については、(2) (ロ) (i) 敷地面積の合計欄及び (2) (ロ) (iii) 延べ面積の合計欄（同欄中の（ ）は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄）についても記載すること。

6 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

7 緑化施設の面積は、都市緑地法施行規則第9条に定める方法により算定すること。

代理者連絡先	住所	氏名	(担当)	電話番号

※（注）下欄は記入しないで下さい。

都市計画課	課長	主任	係員	上記の届出内容について	適合印	受付印
建築指導課	課長	主任	係員			

3 注意事項

注 意 事 項

1. この届出書は印西市都市建設部都市計画課へ正副2部提出して下さい。
2. この届出書中該当する項目のみに記入、又は○で囲んで下さい。
3. この届出書は、行為着手予定日の30日以上前に提出して下さい。
4. 行為の場所は、市名から番地まで明確に記述して下さい。
5. この届出書に添付する図面等は以下のとおりです。
 - (1) 土地の区画形質の変更
 - ア 案内図 (縮尺1/2, 500程度)
 - イ 位置図……当該行為を行う土地の区域並びに当該区域及び当該区域周辺の公共施設の位置関係がわかる図面 (縮尺1/1, 000以上)
 - ウ 設計図……平面図、断面図、求積図など計画内容が計画となる図面 (縮尺1/100以上)
 - (2) 建築物の建築又は工作物の建築(垣、柵及び広告塔、広告板を含む)
 - ア 案内図 (縮尺1/2, 500程度)
 - イ 配置図……敷地内における建築物、工作物及び垣、柵等の位置を表示し、かつ建築物等の壁面又はこれに代わる柱の面と敷地境界の距離を明確に表示する図面。 (縮尺1/100以上)
 - ウ 平面図・立面図……立面図は二面以上。建築物にあっては各階平面図を添付。
 - ・断面図 垣、さく又は工作物を設ける場合は断面図又は構造図。
屋根及び壁面の色彩を記載すること。また、可能な限りマンセル表示とする。 (縮尺1/50以上)
 - エ 求積図……土地及び建築物に関する求積図・求積表 (縮尺1/100以上)
 - (3) 建築物等の用途の変更
 - ア 案内図 (縮尺1/2, 500)
 - イ 配置図……敷地内における建築物、工作物及び垣、柵等の位置を表示し、かつ建築物等の壁面又はこれに代わる柱の面と敷地境界の距離を明確に表示する図面。 (縮尺1/100以上)
 - ウ 平面図・立面図……立面図は二面以上。建築物にあっては各階平面図を添付。
 - ・断面図 垣、さく又は工作物を設ける場合は断面図又は構造図。
屋根及び壁面の色彩を記載すること。また、可能な限りマンセル表示とする。 (縮尺1/50以上)
 - (4) 当該行為に関する諸証明、許可書、その他参考となるべき事項を記載した図面や書類があれば添付して下さい。
6. 提出された届出書に不明な点や不備があった場合、届出者(委任を受けた者)に連絡することがあります。
7. 届出者以外の方が届出書の作成又は提出を行う場合は、届出者の委任状を添付して下さい。(委任を受けた者の連絡先を必ず記載して下さい。)
8. 松崎地区地区計画等で、工場の届出をする場合には「工場調書」を添付してください。
9. 危険物を取り扱う建築物の場合には、「危険物調書」を添付してください。