

地区計画運用基準

【印旛日本医大駅前周辺地区】

印西市都市計画課

平成30年12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 | 壁面の位置の制限 | 11 |
| 4 | 建築物等の高さの最高限度 | 18 |
| 5 | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 19 |
| | 色彩の基準 | 20 |
| 6 | 垣又はさくの構造の制限 | 22 |

1 建築物等の用途の制限

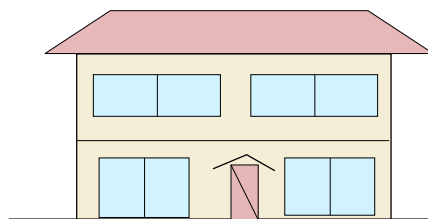
・イメージにあった建築物を誘導し、良好な市街地環境を維持・保全するため、用途地域による制限に加え、以下の建築物等の用途について制限しています。

| 地区名 | 用途地域 | 建築してはならない建築物 |
|--------------|---------|--|
| 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) 戸建住宅 |
| | | (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（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 号及び 4 号の規定に該当するもの |
| 駅前住宅地区 | 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 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、寄宿舎又は下宿（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を除く。） |
| | | (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 >

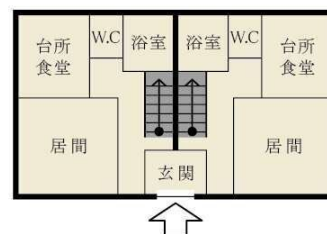
①従来型

- ・ 住宅の全ての居室をすべての世帯が共有するもの



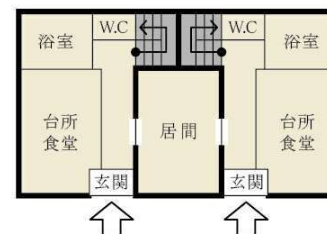
②玄関共用型

- ・ 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



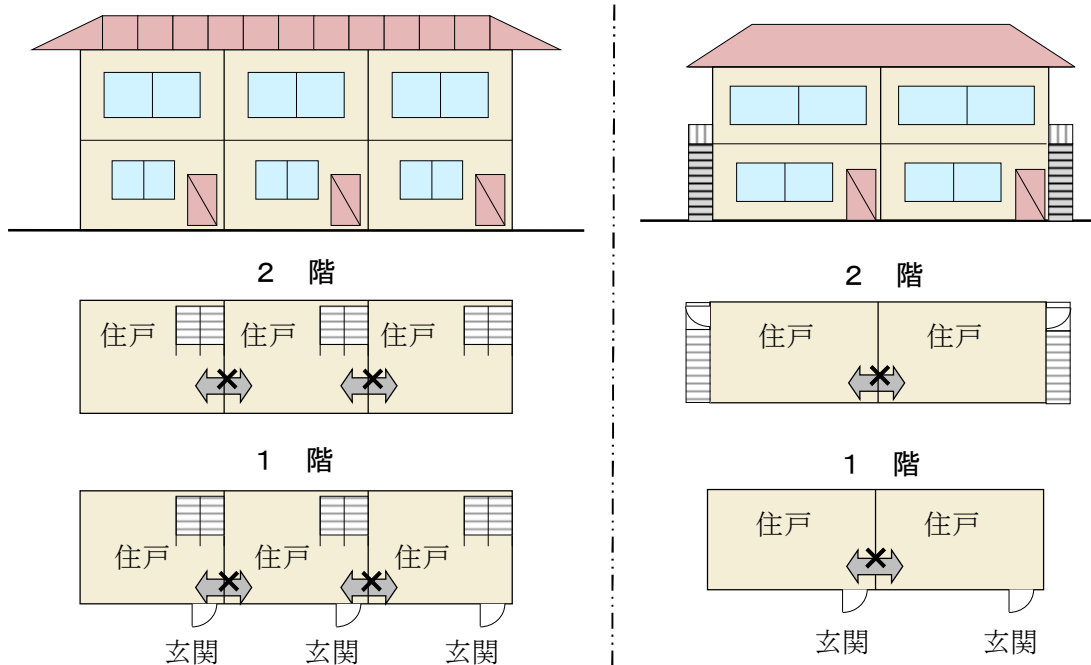
③内部共用型

- ・ 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



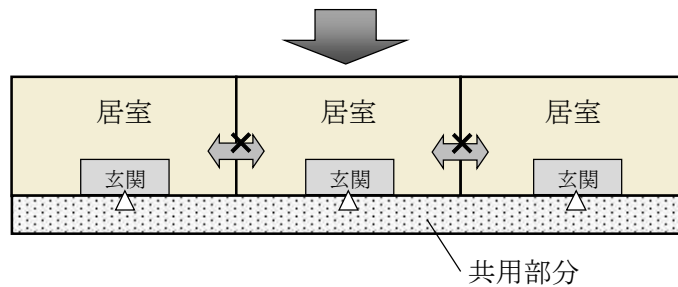
◆「長屋」とは

- ・ 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。

◆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がないものとして政令（建築基準法施行令130条の8の3）で定めるものを除く。を営む工場をいいます。

- (一) 容量十リットル以上三十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
- (一の二) 印刷用インキの製造
- (二) 出力の合計が〇・七五キロワット以下の原動機を使用する塗料の吹付
- (二の二) 原動機を使用する魚肉の練製品の製造
- (三) 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。）
- (四) 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
- (四の二) 厚さ〇・五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
- (四の三) 印刷用平版の研磨
- (四の四) 糖衣機を使用する製品の製造
- (四の五) 原動機を使用するセメント製品の製造
- (四の六) 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〇・七五キロワットを超える原動機を使用するもの
- (五) 木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚（ねん）糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が〇・七五キロワットを超える原動機を使用するもの
- (六) 製針又は石材の引割で出力の合計が一・五キロワットを超える原動機を使用するもの
- (七) 出力の合計が二・五キロワットを超える原動機を使用する製粉
- (八) 合成樹脂の射出成形加工
- (九) 出力の合計が十キロワットを超える原動機を使用する金属の切削
- (十) メッキ
- (十一) 原動機の出力の合計が一・五キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業
- (十二) 原動機を使用する印刷
- (十三) 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
- (十四) タンブラーを使用する金属の加工
- (十五) 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
- (十六) (一) から (十五) 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、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

◆建基法別表第2（と）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、建基法施行令第130条の9で定めるものをいいます。
- ・建基法施行令第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つ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。

| 危険物 | | 用途地域 | 建基法別表第2(と)項第4号 (準住居地域) |
|---|-------------------------------|------------------------|--|
| (1) | 火薬類 (玩具煙火を除く。) | 火薬 | 20 キログラム |
| | | 爆薬 | |
| | | 工業雷管、電気雷管 及び信号雷管 | |
| | | 銃用雷管 | 3 万個 |
| | | 実包及び空包 | 2, 000 個 |
| | | 信管及び火管 | |
| | | 導爆線 | |
| | | 導火線 | 1 キロメートル |
| | | 電気導火線 | |
| | | 信号炎管、信号火箭 及び煙火 | 25 キログラム |
| | | 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。 |
| (2) | マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は 可燃性ガス | | A / 2 0 |
| (3) | 第一石油類、第二石油類、第三石油類又は 第四石油類 | | A / 2 (危険物の規制に関する政令第2 条第一号に規定する屋内貯蔵所のうち位 置、構造及び設備について国土交通大臣 が定める基準に適合するもの(以下この 表において「特定屋内貯蔵所」とい う。))又は同令第3条第二号イに規定す る第一種販売取扱所(以下この表におい て「第一種販売取扱所」という。)にあ つては、3 A / 2) |
| (4) | (1) から (3) までに掲げる危険物以外 のもの | | A / 1 0 (特定屋内貯蔵所又は第一種販 売取扱所にあつては、3 A / 1 0) |
| この表において、Aは、(2)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(次頁 ※1)、(3)及び(4)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(次頁 ※1)、を 表すものとする。 | | | |

(※1) 第 116 条第 1 項の表中に掲げる数量は、以下のとおりになります。

| 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 |
| 消防法第 2 条第 7 項に規定する危険物（第一石油類、第二石油類、第三石油類又は第四石油類を含む） | — | 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（次頁 ※2）の 10 倍の数量 |
| マッチ | 300 マッチトン | — |
| 可燃性ガス | 700 立方メートル | — |
| 圧縮ガス | 7,000 立方メートル | — |
| 液化ガス | 70 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 0 度で圧力が 1 気圧の状態に換算した数値とする。 | | |

(※2) 危険物の規制に関する指定数量は、以下のとおりになります。(危険物の規則に関する政令別表第3より)

| 類別 | 品名 | 性質 | 指定数量 |
|-----|------------|-------------------|-------------|
| 第一類 | | 第一種酸化性固体 | 50 キログラム |
| | | 第二種酸化性固体 | 300 キログラム |
| | | 第三種酸化性固体 | 1,000 キログラム |
| 第二類 | 硫化りん | | 100 キログラム |
| | 赤りん | | 100 キログラム |
| | 硫黄 | | 100 キログラム |
| | | 第一種可燃性固体 | 100 キログラム |
| | 鉄粉 | | 500 キログラム |
| | | 第二種可燃性固体 | 500 キログラム |
| | 引火性固体 | | 1,000 キログラム |
| 第三類 | カリウム | | 10 キログラム |
| | ナトリウム | | 10 キログラム |
| | アルキルアルミニウム | | 10 キログラム |
| | アルキルリチウム | | 10 キログラム |
| | | 第一種自然発火性物質及び禁水性物質 | 10 キログラム |
| | 黄りん | | 20 キログラム |
| | | 第二種自然発火性物質及び禁水性物質 | 50 キログラム |
| | | 第三種自然発火性物質及び禁水性物質 | 300 キログラム |
| 第四類 | 特殊引火物 | | 50 リットル |
| | 第一石油類 | 非水溶性液体 | 200 リットル |
| | | 水溶性液体 | 400 リットル |
| | アルコール類 | | 400 リットル |
| | 第二石油類 | 非水溶性液体 | 1,000 リットル |
| | | 水溶性液体 | 2,000 リットル |
| | 第三石油類 | 非水溶性液体 | 2,000 リットル |
| | | 水溶性液体 | 4,000 リットル |
| | 第四石油類 | | 6,000 リットル |
| | 動植物油類 | | 10,000 リットル |
| 第五類 | | 第一種自己反応性物質 | 10 キログラム |
| | | 第二種自己反応性物質 | 100 キログラム |
| 第六類 | | | 300 キログラム |

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 ×：地区計画で建築の一部又は全部を制限しているもの ▲：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。 | | 駅前集合住宅地区 (近隣商業地域) | 駅前センター地区 (近隣商業地域) | 駅前住宅地区 (近隣商業地域) | 公益的施設地区(1) (近隣商業地域) | 公益的施設地区(2) (第一種住居地域) | 複合的土地利用(施設系) (第二種住居地域) | 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、バレーボール練習場 | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲ | ○ | ▲3,000㎡以下 |
| | 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、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） | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲ | ▲ | ▲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床面積300㎡以下 |
| | 倉庫業倉庫 | × | × | × | × | × | × | |
| | 畜舎（15㎡を超えるもの） | × | × | × | × | × | ○ | |
| | 作業場面積50㎡以下の工場で、危険性及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、危険性及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 | × | × | × | × | × | × | |
| | 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

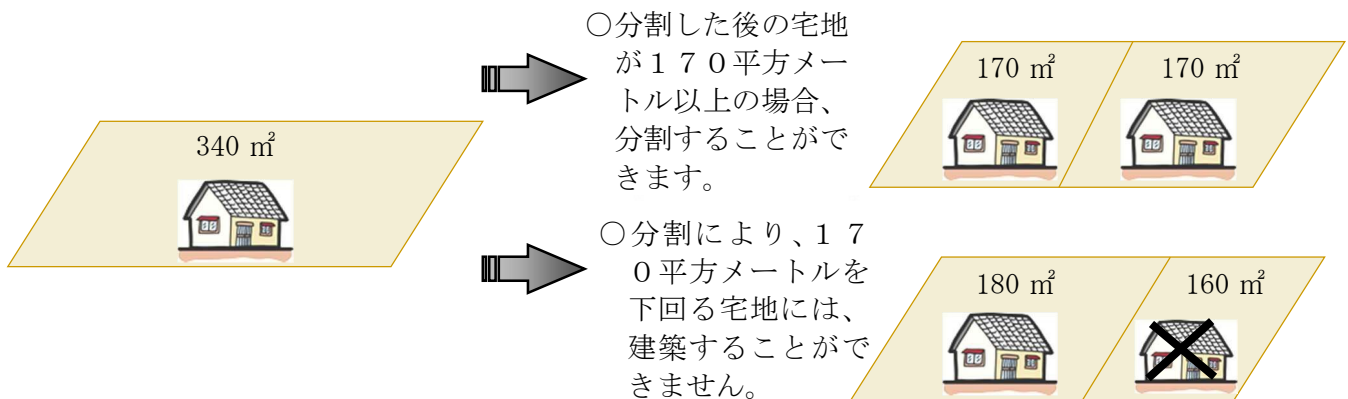
- ・良好な市街地を将来にわたり維持するため、敷地面積の最低限度を定めています。

| 地区名 | 駅前集合住宅地区 | 駅前センター地区 | 駅前住宅地区 | 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。

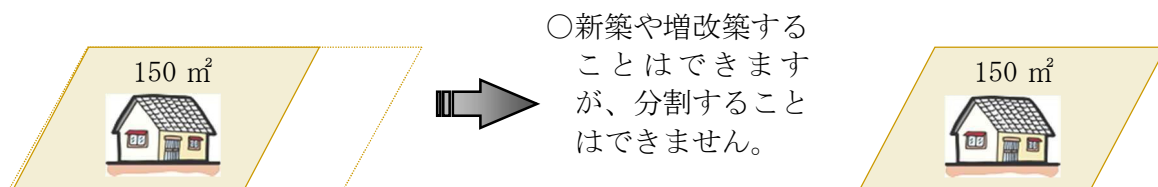
①. 敷地分割する場合

- ・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。



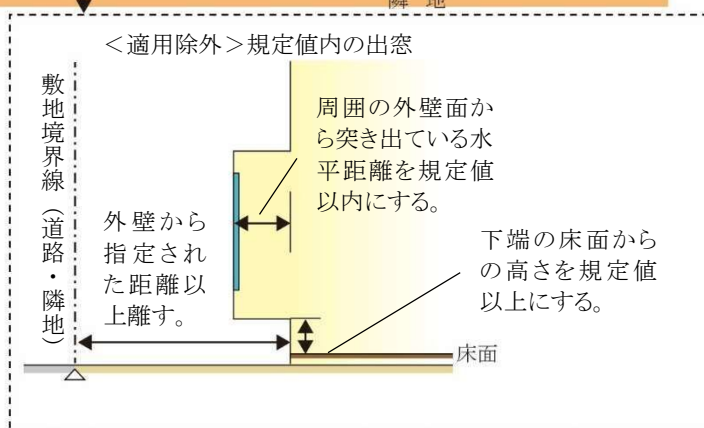
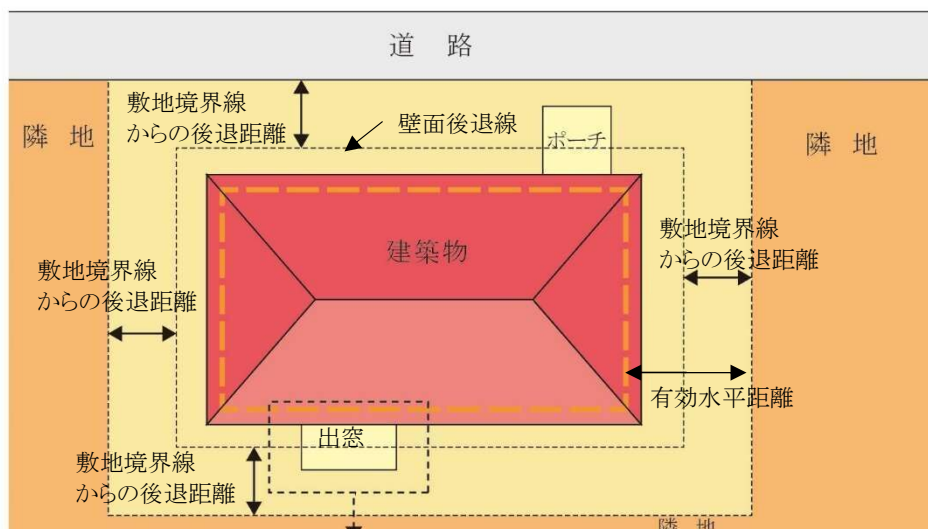
3 壁面の位置の制限

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

| 地区名 | 道路、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 | <p><戸建住宅を除く建築物></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p><戸建住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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メートル | <p>以下の各部分においては適用しない</p> <p>ア. 出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの</p> <p>イ. 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の</p> <p>ウ. (※1) 本地区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</p> |
| 駅前センター地区 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 高さ10メートルを超える部分については2メートル | | |
| 公益的施設地区(1) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 高さ10メートルまでの部分については2メートル ・ 高さ10メートルを超える部分については5メートル | | |
| 公益的施設地区(2) | | | |
| 複合的土地利用(施設系) | | | |
| 駅前住宅地区 | 1メートル | | <p>以下の各部分においては適用しない</p> <p>ア. 戸建住宅において、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。</p> <p>イ. 戸建住宅以外の建築物において、出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの</p> <p>ウ. 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</p> <p>エ. 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</p> |

※1 例外ウ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



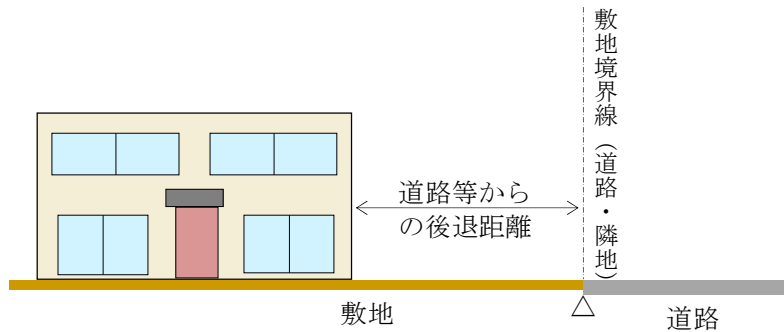
※ベランダ、バルコニーの壁面又はこれに代わる柱については、壁面後退の対象となります。

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。

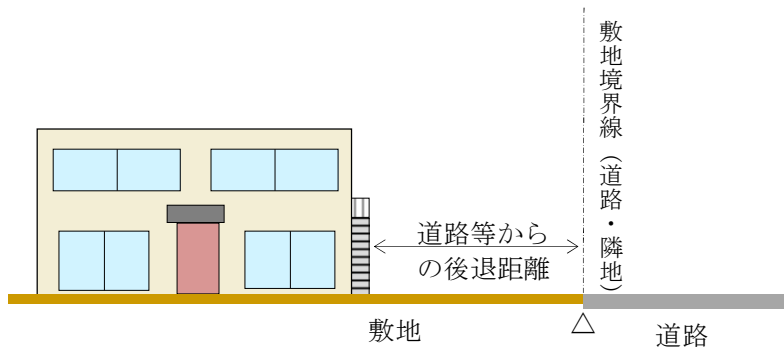
②. 敷地境界線（道路・隣地）からの後退距離の算定方法

◆外壁の場合



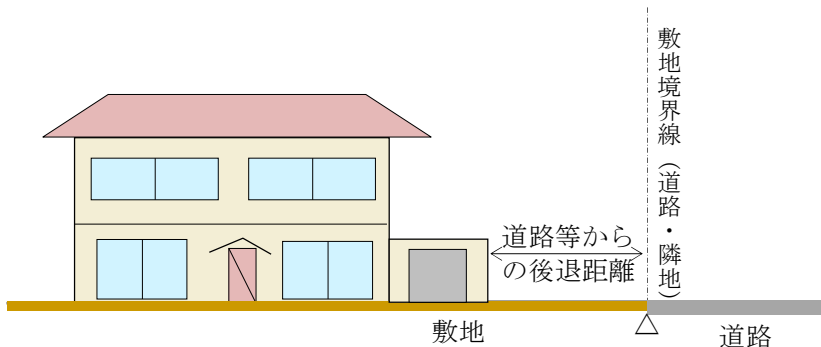
◆屋外階段等について

- ・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

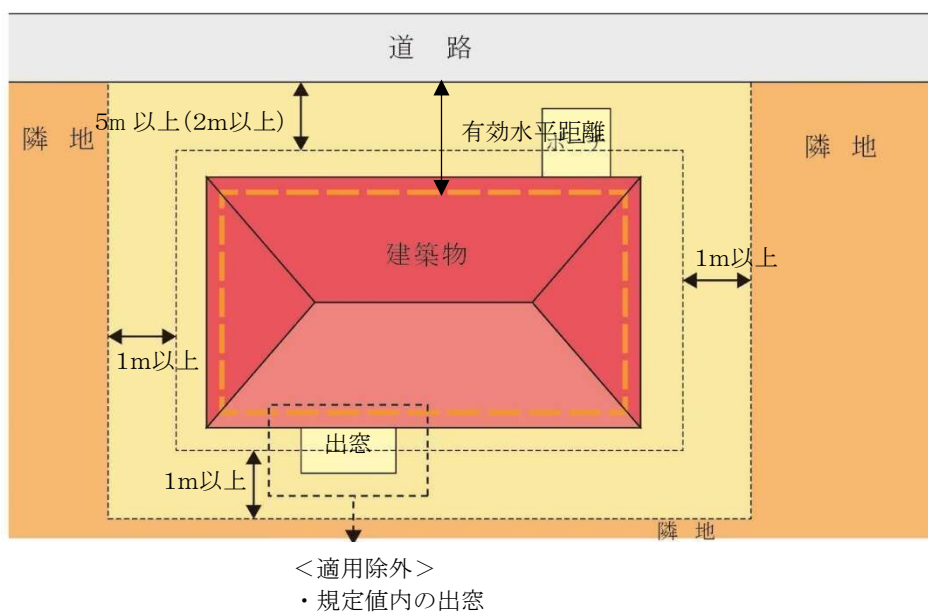
- ・家屋と車庫等(物置等を含む。)が一体的に建築されているものについては、その外壁までの距離となります。



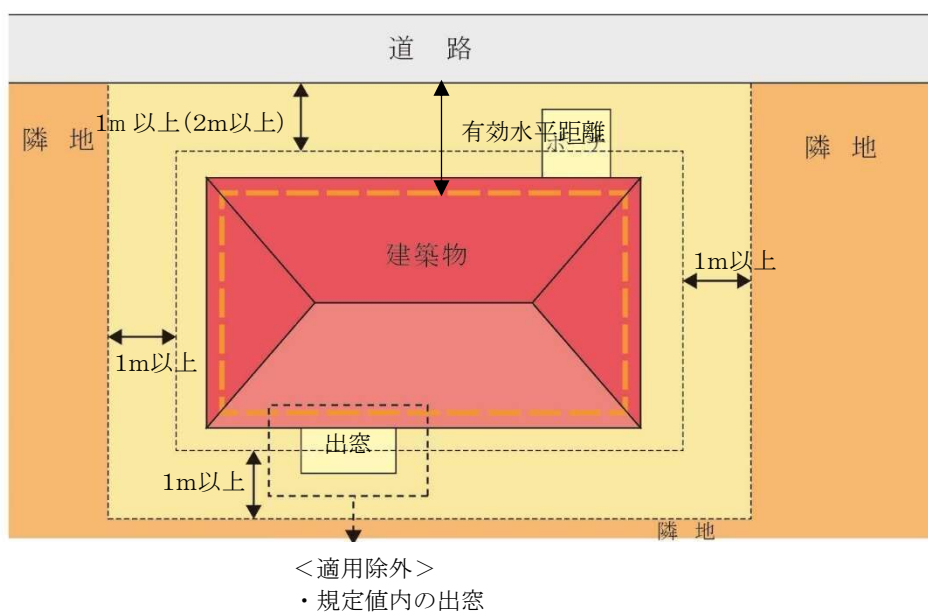
■道路等からの後退距離

○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>

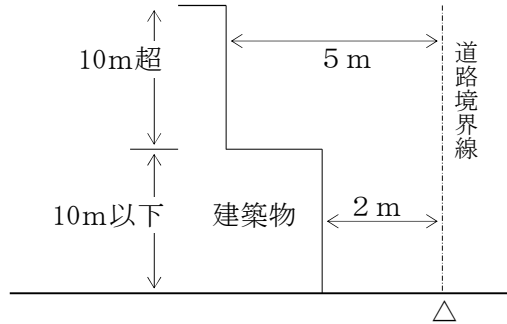


<戸建住宅以外の建築物>

※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

※隣地境界線からの後退距離は 1 m



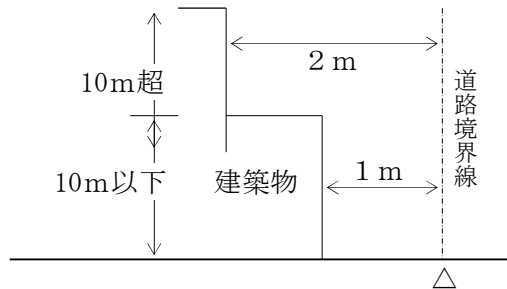
(ベランダ、バルコニーは壁面とはみなしません)

<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

※隣地境界線からの後退距離は 1 m

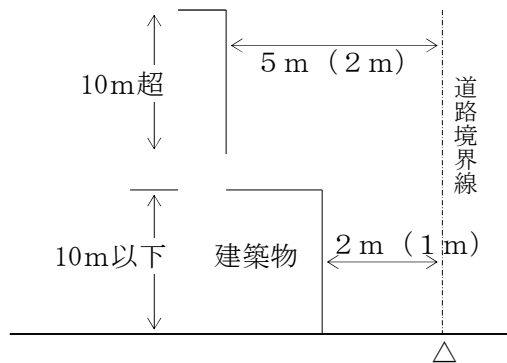


<既存建築物の建替>

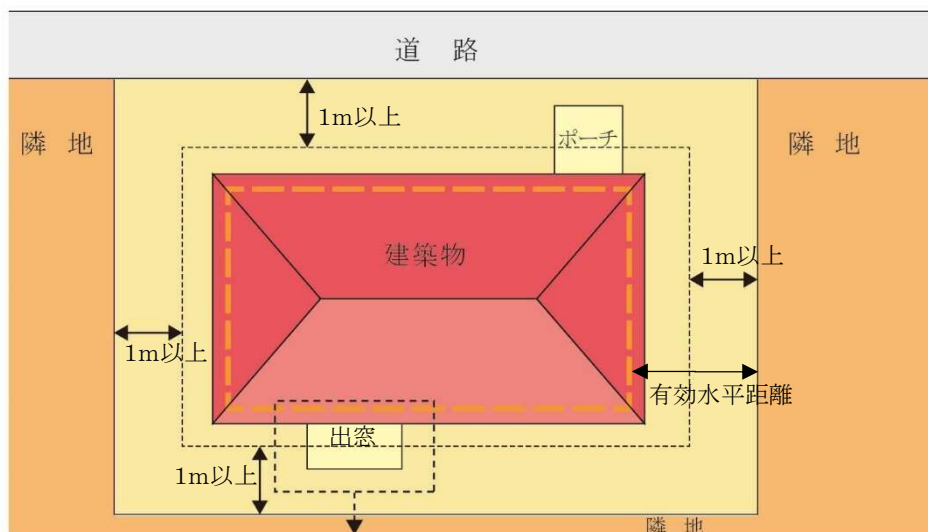
※道路境界線からの後退距離

- ・ 10m以下の部分については 2 m
(戸建については 1 m)
- ・ 10m超の部分については 5 m
(戸建については 2 m)

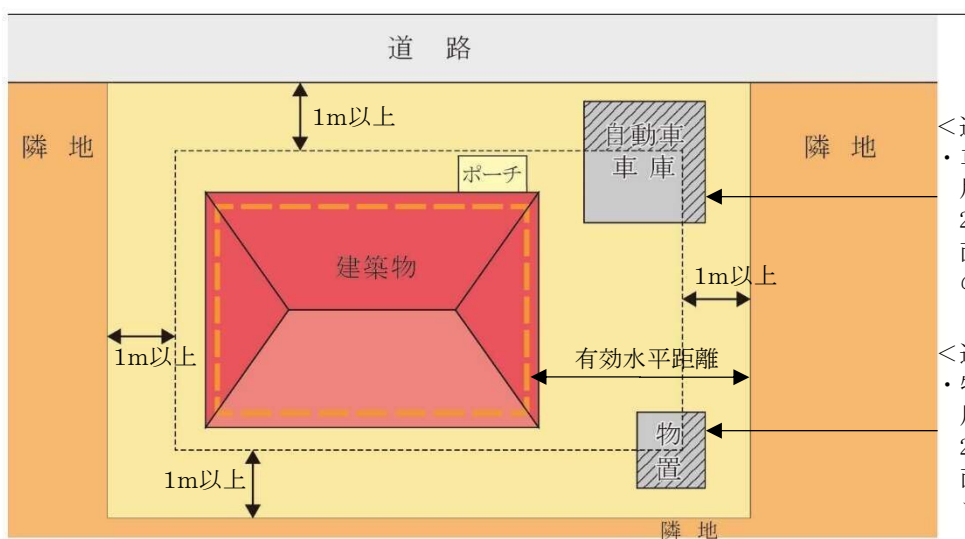
※隣地境界線からの後退距離は 1 m



◆駅前住宅地区



<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

なお、戸建住宅以外の建築物においては、出窓と柱のあるポーチその他これらに類するものについて、壁面の位置の制限の適用除外となります。

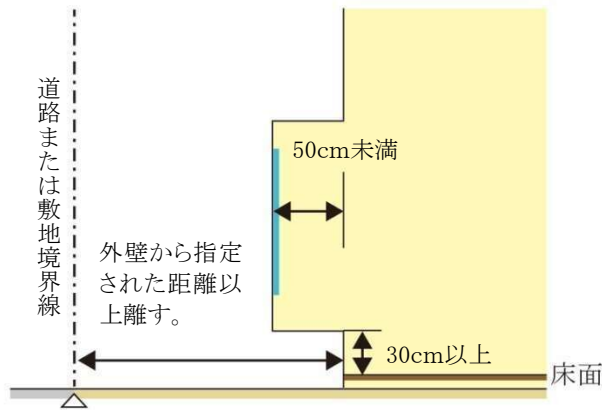
④. 適用除外となるもの

④-1. 出窓

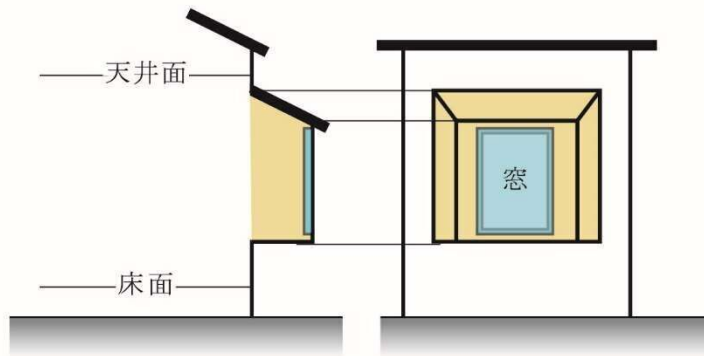
◆床面積に算入されない出窓

・形状が通常の出窓であるものは、次の各号のすべてに該当するものをいいます。

1. 下端の床面からの高さが 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]



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

4 建築物等の高さの最高限度

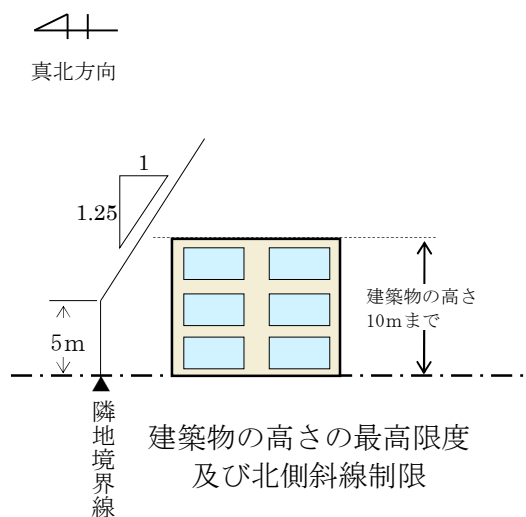
- ・ 建築物等の高さの最高限度が設定されています。

| 地区名 | 駅前集合住宅地区 | 駅前センター地区 | 駅前住宅地区 | 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) |
|-------------|----------|----------|--------|------------|------------|--------------|
| 建築物の高さの最高限度 | — | — | ○ | — | — | — |

※建築物の高さとは、地盤面からの高さをいいます。

○駅前住宅地区

(参考図)



- ・ 駅前住宅地区においては地区計画により、絶対高さ10m及び北側斜線制限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。

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、街並みの雰囲気損なう恐れがあります。



落ち着いた色彩とすることで、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。



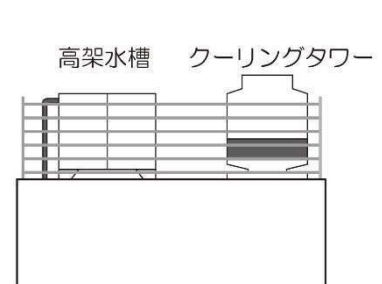
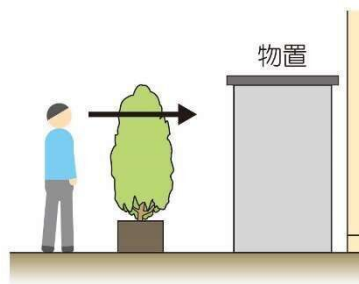
建築物の壁面広告
(過大な広告物)



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。



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

色彩基準

①基調色、強調色の区分

●基調色

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

●強調色

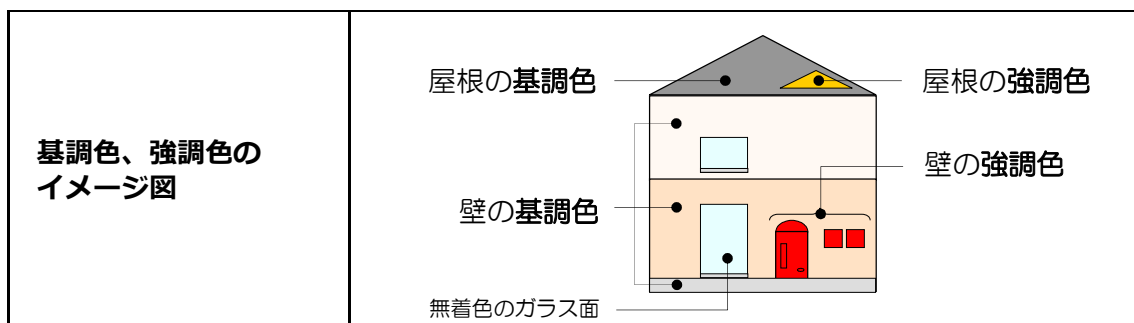
強調色は、外壁面、屋根面それぞれの一部を占める色彩です。当該施設の特徴を高める要素となります。

②基調色と強調色の割合

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

なお、無着色のガラス面等は除くものとします。

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



③色彩基準の適用

色彩基準は、建築物の新築等、工作物の新設等の色彩について適用するものとします。なお、以下の場合については、色彩基準の適用は除外します。

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

(印西市景観計画より抜粋)

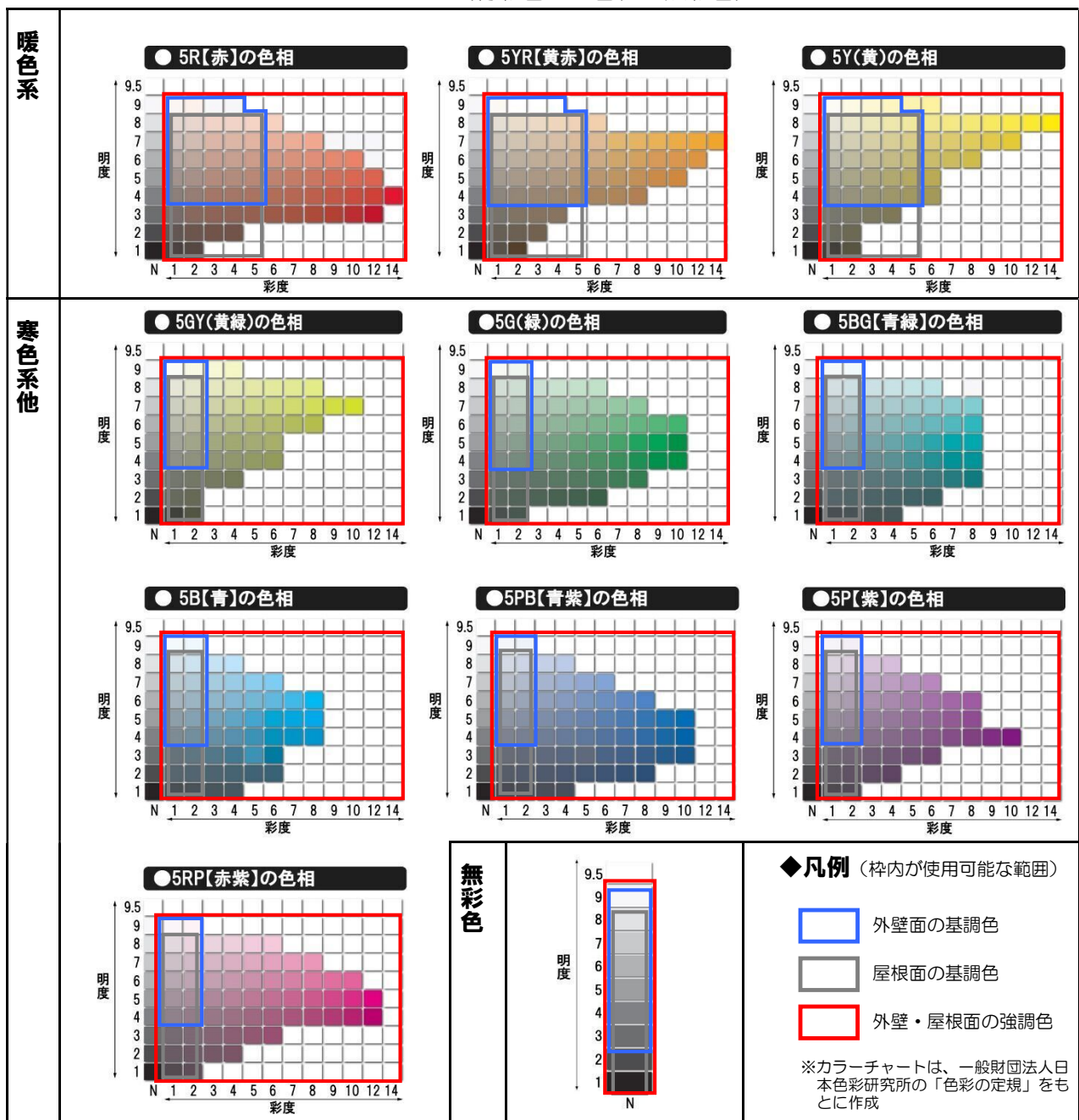
〈国道 464 号沿道地区〉商業・業務景観ゾーン

■色彩基準表（外壁・屋根面に使用可能な色彩の範囲）

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

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

■色彩基準表の数値範囲を図示した例（有彩色 10 色相と無彩色）



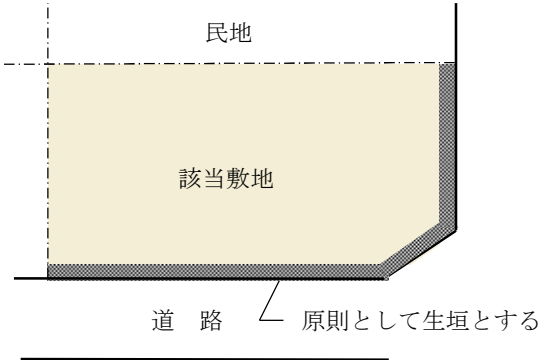
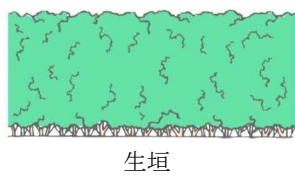
6 垣又はさくの構造の制限

- ・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 | 駅前集合住宅地区 | 駅前センター地区 | 駅前住宅地区 | 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) |
|-------------------|----------|----------|--------|------------|------------|--------------|
| 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2m以下とし、その上部半分以上を開放性のあるフェンス等を使用するものとします。

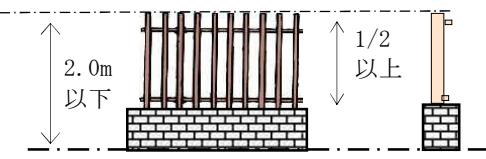
| | |
|---|--|
| <p>・道路境界線側において制限を受けます。</p>  <p>民地</p> <p>該当敷地</p> <p>道路</p> <p>原則として生垣とする</p> | <p>・道路に面する部分は原則として生垣とします。</p>  <p>生垣</p> |
|---|--|

※門扉、門柱の高さが1m以下のものについては、この限りではありません。

- ・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



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)

- ・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。

