

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画鹿黒南住宅地区地区計画を次のように変更する。

<p>名 称</p>	<p>鹿黒南住宅地区地区計画</p>
<p>位 置</p>	<p>印西市大森字蒲ヶ沢及び字宮脇、鹿黒南三丁目、鹿黒南四丁目及び鹿黒南五丁目の各一部の区域</p>
<p>面 積</p>	<p>約16.4ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>印西都市計画区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置し、首都東京を中心とする過密地域からの人口流入に適切に対処し、良好な宅地を大量に供給する目的で、千葉県及び独立行政法人都市再生機構の共同施行による新住宅市街地開発事業（以下「新住事業」という。）により、千葉ニュータウンの開発が進められてきたが、平成25年度末をもって事業完了を迎えた。また、成田・千葉ニュータウン業務核都市としての整備が進められ、業務等諸機能の立地促進が図られたことにより、①北総地域の拠点都市及び首都圏における良好な宅地供給地として ②首都圏における広域連携拠点として ③近郊レクリエーション拠点として ④立地優位性と地域資源を生かした拠点としての役割を担うことを目指している。</p> <p>千葉ニュータウン中央駅圏は、北総地域の中心核として、成田国際空港との近接性を生かした商業・業務・文化・交流機能を有する新都市型市街地の形成を目指している。</p> <p>本地区は、千葉ニュータウン中央駅の北東約2～3kmに位置し、主要地方道千葉・竜ヶ崎線、都市計画道路3・4・41号線及び3・3・44号線に囲まれた地区であり、幹線道路沿いの特性を生かし、住宅と公益施設等とのバランスに配慮した良好な都市環境の形成を目指す。</p> <p>本地区計画は、新住事業の事業効果を維持増進させていくと共に、適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図り、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成を目標とする。</p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>本地区は、千葉ニュータウン事業による優先分譲地を含む住宅地であるが、周辺には業務施設用地が隣接し、地区の南側には都市計画道路3・3・44号線、東側には都市計画道路3・4・41号線、西側には主要地方道千葉・竜ヶ崎線が配置されていることから、これら道路の持つ機能を活用しつつ、周辺都市環境と調和を図りながら、居住者の共同の福祉の向上及び良好な居住環境の形成を図るため「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」及び「建築物等の整備の方針」を以下のとおり定める。</p> <p>■土地利用の方針</p> <p>本地区の土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <p>本地区は、居住者の共同の福祉又は生活利便に必要な施設、戸建住宅、集合住宅、兼用住宅等を適切に配置し、良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>■地区施設の整備の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路は地区全体の適正かつ合理的な土地利用に資するものとし、各機能・性格に応じ適正に計画及び配置するものとする。また、整備された道路については、その機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。 ・公園緑地は、周辺居住者の生活に快適さとうるおいを持たせる良好な公共空地を確保するよう機能的に計画及び配置し、整備された公園については、その機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。 <p>■建築物の整備の方針</p> <p>地区計画の目標を踏まえ、良好な居住環境の形成及び周辺都市環境との調和を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p>

地区整備計画書

地区整備計画事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区
		地区の面積	約13.8ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (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
	建築物の敷地面積の最低限度		170㎡ ただし、次の(1)又は(2)のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 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 (2) 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
	壁面の位置の制限		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以下に掲げるとおりとする。 また、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1m以上とする。 (1) 1号壁面線においては、2m以上とする。 ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のアからウまでのいずれかに該当する場合はこの限りではない。 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後退距離は、2m以上とし、それ以外の敷地境界線までの後退距離は、1m以上とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限		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。
	垣又はさくの構造の制限		道路境界線に面する部分の垣又はさくは原則として生垣とする。生垣以外とする場合は、安全に配慮した構造のもので、地盤面からの高さは2m以下とし、その上部半分以上を開放性のあるフェンス等を使用する。ただし、門扉、門柱及び高さが1m以下のものについてはこの限りでない。 また、住宅以外の建築物にあつては上記に加え、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。

「計画区域、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図(地区整備計画図、地区区分図含む)表示のとおり。」

理由 新住宅市街地開発事業の事業完了に伴い、適正な土地利用等の規制・誘導を図り、将来にわたり良好な都市環境及び魅力的な街並みを形成するため、本地区計画を変更する。

計画概要図

