

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画印西牧の原北地区地区計画を次のように変更する。

<p>名 称</p>	<p>印西牧の原北地区地区計画</p>
<p>位 置</p>	<p>印西市草深字八反割台の全部の区域並びに宗甫字東割、草深字石道谷津、牧の原一丁目、牧の原二丁目、牧の原三丁目、牧の原四丁目及び牧の原五丁目の各一部の区域</p>
<p>面 積</p>	<p>約 88.6 ha</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>印西牧の原駅圏は、住宅、業務施設、公益施設用地等で形成される区域で、今後の国際化、情報化社会にふさわしい『生活文化拠点都市』の形成を目指している。</p> <p>本地区は、印西牧の原駅の北方約300mに位置し、地区外縁には都市計画道路3・4・25号線、3・4・26号線及び3・4・27号線、地区内には都市計画道路3・4・23号線、3・3・24号線及び3・4・30号線が配置される住宅地である。</p> <p>また、地区内には地区公園や近隣公園等の都市空気を配置し、それらを街区内道路や歩行者専用道路等で有機的に結ぶことにより、うるおいのある魅力的な居住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、戸建住宅を主体とする独立住宅地区や共同住宅を主体とする集合住宅地区を配置すると共に、良好な教育環境を確保するため公園隣接地に教育施設地区を配置し、魅力ある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」、「建築物等の整備の方針」及び「その他の整備方針」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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・独立住宅地区は、戸建住宅を主体とし、良好な居住環境と魅力的な街並みの形成を図る。</li> <li>・低層住宅地区は、低層住宅を主体とし、良好な居住環境を形成すると共に、快適で魅力的な街並みを形成する。</li> <li>・教育施設地区は、児童、生徒たちの利便性と安全性に配慮すると共に、良好な教育環境を確保するため近隣公園に隣接して教育施設を配置する。</li> </ul> <p>■地区施設の整備の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>■建築物の整備の方針</p> <p>地区計画の目標を踏まえ、良好な業務市街地環境の形成及び周辺居住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」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」、「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> <p>■その他の整備方針</p> <p>本地区は、環境負荷低減に配慮した街づくりを促進するため、公共施設等の緑化を推進し、建築物等の整備については、エネルギー効率の向上や自然エネルギーの利用などにより、低炭素社会に寄与した街づくりを実践・誘導する。</p>

地区整備計画書

	地区の区分	地区の名称	独立住宅地区	低層住宅地区	教育施設地区
		地区の面積	約 66.7 ha	約 14.9 ha	約 7.0 ha
建築物等に 関係する 事項	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) 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「建築法」という。）別表第2（イ）項第3号に掲げる寄宿舎又は下宿 (3) 建築法別表第2（イ）項第4号に掲げる学校（幼稚園は除く。） (4) 建築法別表第2（イ）項第7号に掲げる公衆浴場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築法別表第2（イ）項第3号に掲げる寄宿舎又は下宿 (2) 建築法別表第2（イ）項第4号に掲げる学校（幼稚園は除く。） (3) 建築法別表第2（イ）項第5号に掲げる建築物 (4) 建築法別表第2（イ）項第6号に掲げる建築物 (5) 建築法別表第2（イ）項第7号に掲げる公衆浴場 (6) 建築法別表第2（ハ）項第2号に掲げる建築物 (7) 建築法別表第2（ハ）項第3号に掲げる病院 (8) 建築法別表第2（ハ）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) 建築法別表第2（ハ）項第5号に掲げる建築物（建築法別表第2（ロ）項第2号に掲げるものを除く。） (10) 建築法別表第2（ハ）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。）	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (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) 建築法別表第2（イ）項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 建築法別表第2（イ）項第5号に掲げる建築物 (5) 建築法別表第2（イ）項第7号に掲げる公衆浴場 (6) 建築法別表第2（ハ）項第2号に掲げる建築物 (7) 建築法別表第2（ハ）項第3号に掲げる病院 (8) 建築法別表第2（ハ）項第5号に掲げる建築物（建築法別表第2（ロ）項第2号に掲げるものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度		170㎡ ただし、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についてはこの限りでない。	—	
	壁面の位置の制限		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1m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3m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2.3m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	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1m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	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後退距離は2m以上とし、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1m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

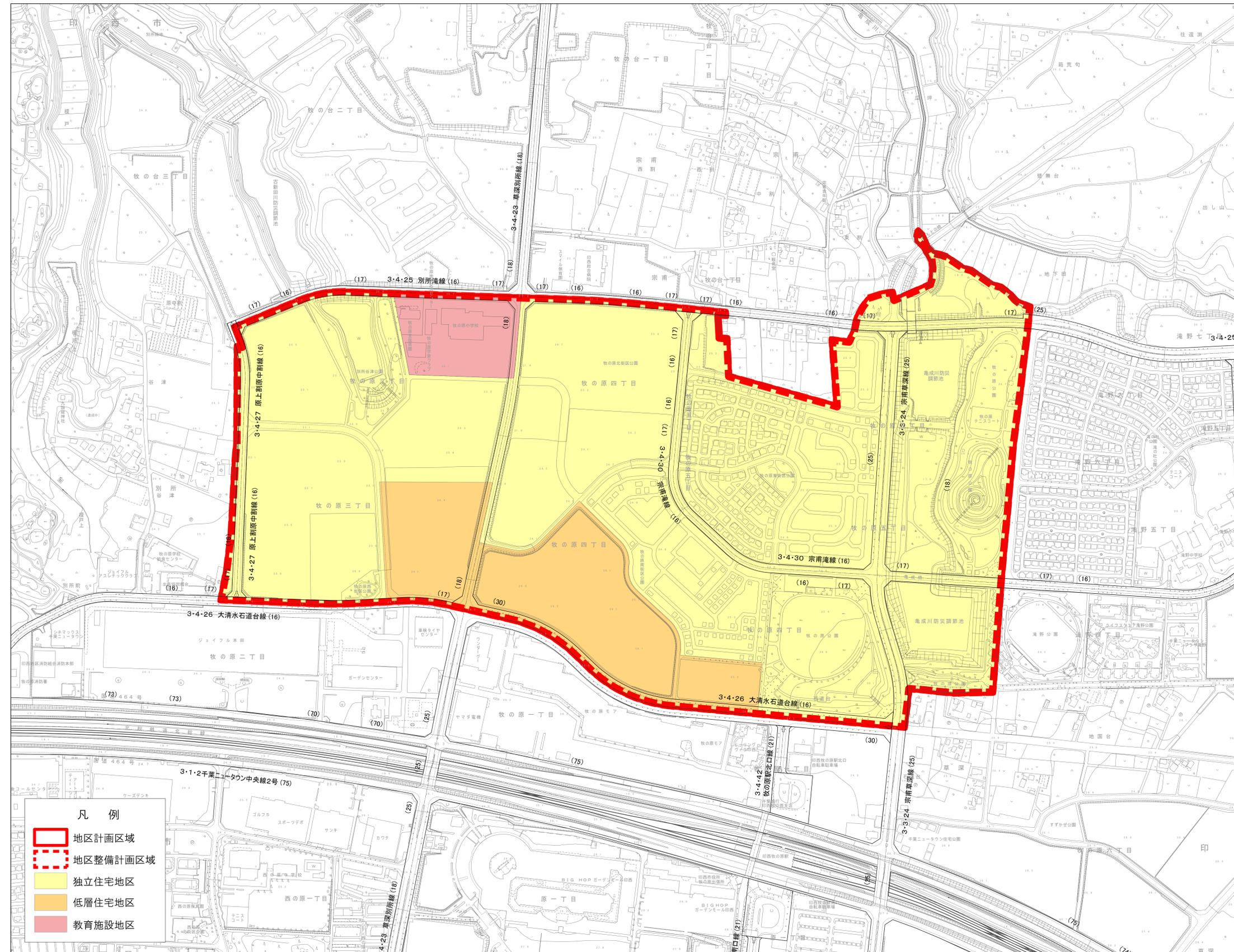
地区整備計画書

	地区の区分	地区の名称	独立住宅地区	低層住宅地区	教育施設地区
		地区の面積			
地区整備計画する事項	建築物等に 関する 事項	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ものについては、この限りでない。	—
		建築物等の高さの最高限度	—	10m	—
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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、原色及び彩度・明度の高いものの使用は避ける。</p> <p>次に掲げる道路に面する部分に敷地への自動車等の出入り口を設置してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市道00-015号線</li> <li>・市道00-023号線</li> <li>・市道00-024号線</li> <li>・市道00-028号線</li> <li>・市道00-030号線</li> <li>・市道40-030号線</li> <li>・市道40-031号線</li> <li>・市道40-052号線</li> <li>・市道40-053号線</li> <li>・市道40-055号線</li> </ul> <p>ただし、市道00-023号線の一部の北側に面する敷地については、この限りでない。</p>	<p>(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、原色及び彩度・明度の高いものの使用は避ける。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>次に掲げる道路に面する部分に敷地への自動車等の出入り口を設置してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市道00-023号線</li> <li>・市道00-030号線</li> <li>・市道40-030号線</li> <li>・市道40-031号線</li> <li>・市道40-052号線</li> </ul> <p>ただし、戸建住宅以外の敷地が市道00-030号線及び40-052号線以外に面する場合は、この限りでない。</p>	<p>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、原色及び彩度・明度の高いものの使用は避ける。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>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とする。ただし、門扉、門柱又は高さが1m以下のものについては、この限りでない。</p>	<p>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、門柱又は高さが1m以下のものについては、この限りでない。</p> <p>また、道路境界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する。</p> <p>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。</p>	<p>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、安全に配慮したもので、地盤面からの高さは2m以下とし、その上部半分以上を開放性のあるフェンス等を使用するとともに、道路境界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する。</p> <p>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。</p>	

「計画区域、地区整備計画区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり。」

理由 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。

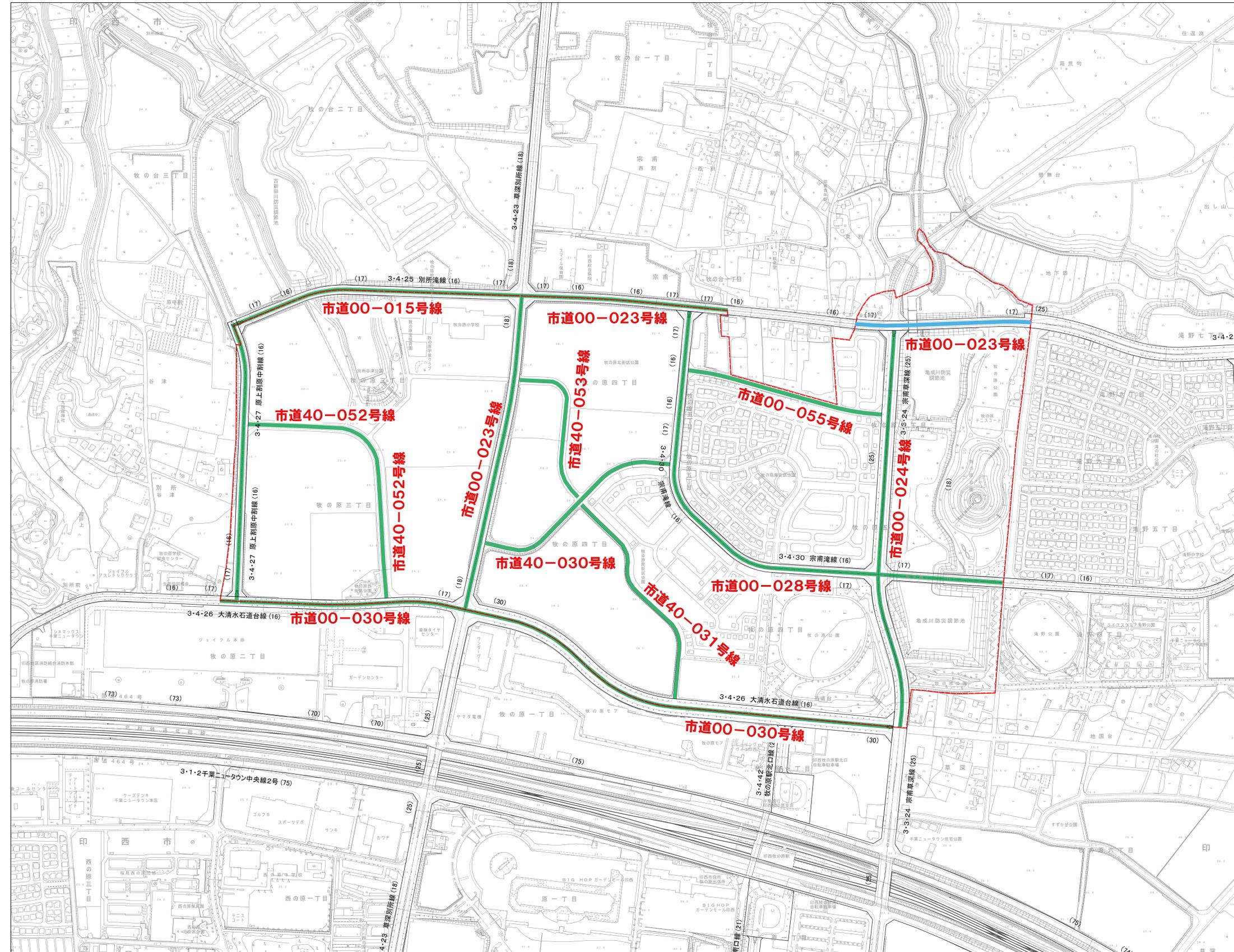
# 計画概要図(1)



- 凡 例
- 地区計画区域 (Red dashed line)
  - 地区整備計画区域 (Red solid line)
  - 独立住宅地区 (Yellow)
  - 低層住宅地区 (Orange)
  - 教育施設地区 (Red)



# 計画概要図(2)



独立住宅地においては、次に掲げる道路に面する部分に敷地への自動車等の出入り口を設置してはならない。

- ・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

ただし、市道00-023号線の一部の北側に面する敷地については、この限りでない。

低層住宅地においては、次に掲げる道路に面する部分に敷地への自動車等の出入り口を設置してはならない。

- ・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

ただし、戸建住宅以外の敷地が市道00-030号線及び40-052号線以外に面する場合は、この限りでない。

