

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駅圏駅前センター地区地区計画を次のように変更する。

名 称	印西牧の原駅前センター地区地区計画
位 置	印西市原一丁目、原二丁目、牧の原一丁目、東の原一丁目、西の原一丁目、草深字原及び小林字瓜坪台の各一部の区域
面 積	約46.9ha
地区計画の目標	<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活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>本地区は、印西牧の原駅圏の中核的な地区であり、駅周辺の商業施設やコミュニティー施設等、居住者に対する様々なサービス機能を有する魅力的な市街地の形成を目指す。</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>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、駅前のセンター用地という利点を活かし、商業・業務機能を主体としながらも、周辺都市環境等との調和に配慮すると共に、中心市街地としての多様な都市機能を有する魅力的な都市空間の形成を図るために、「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>・ A地区は、中心市街地にふさわしい賑わいと風格を備えた魅力的な都市空間の形成を図るため、生活文化拠点都市を形成する大規模かつ多様な商業、業務施設及び文化施設等を集積する。</li> <li>・ B地区は、駅東側に隣接し、周辺居住者のための比較的小規模な生活利便施設を中心とした商業、業務施設等を集積すると共に、住宅及び生活利便施設等を主体に構成される複合施設によりセンター居住に対応し居住者サービスの核を形成する。</li> </ul> <p>■地区施設の整備の方針</p> <p>道路等の地区施設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。</p> <p>■建築物等の整備の方針</p> <p>地区計画の目標等を踏まえ、交通広場及び街区幹線道路を中心とした都市景観の象徴性を高めた空間構成を図ると共に、周辺の居住環境と調和した良好な都市環境や魅力的な市街地の形成を図るため、「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>

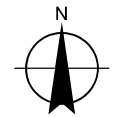
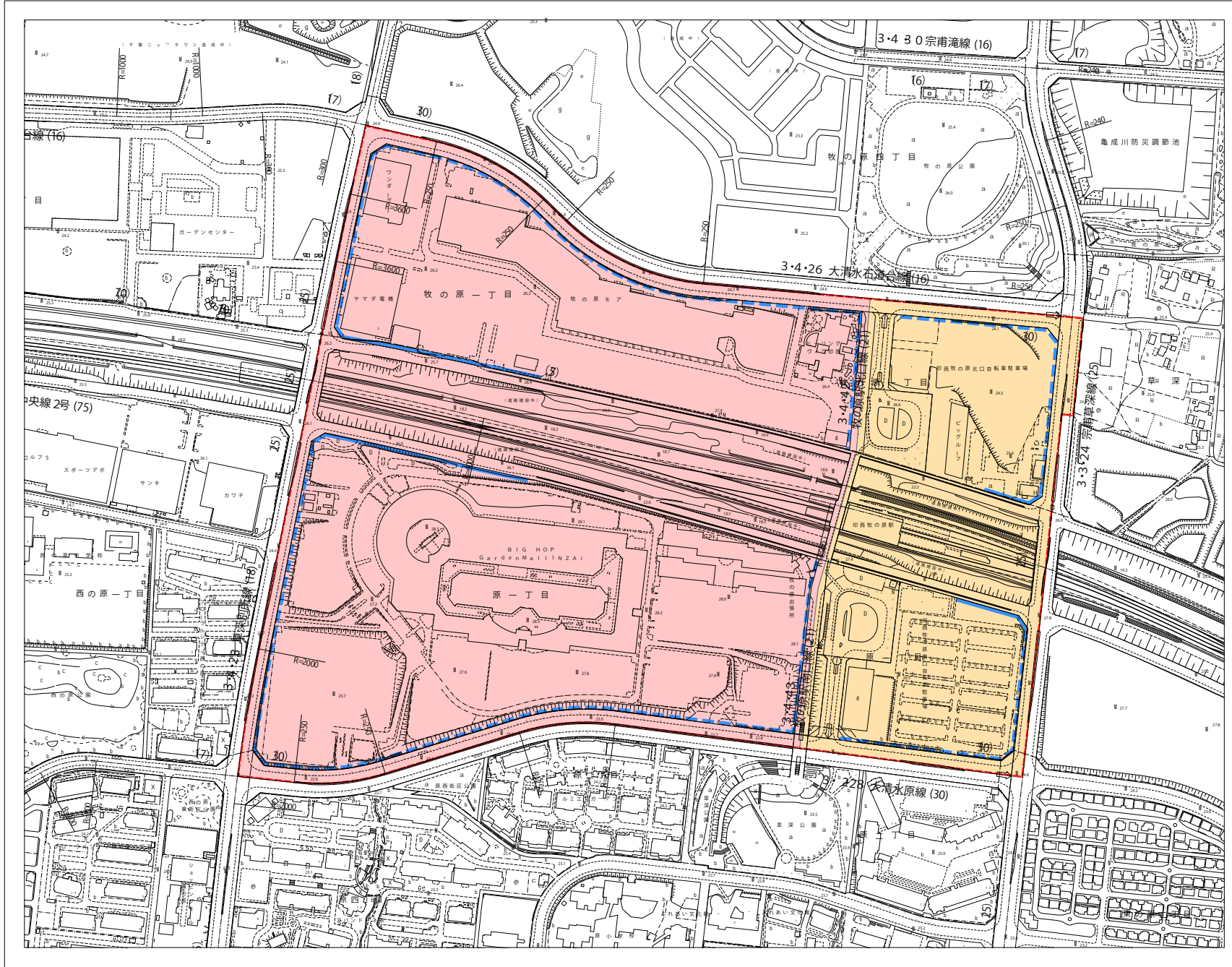
地区整備計画書

地区整備計画事項	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	
		地区の面積	約 34.9 ha	約 12.0 ha	
	建築物等	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) 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(ニ)項第2号に掲げる工場 (5) 建基法別表第2(ホ)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(ヘ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (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(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(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(ニ)項第2号に掲げる工場 (5) 建基法別表第2(ニ)項第6号に掲げる畜舎 (6) 建基法別表第2(ホ)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(ヘ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫	
		建築物の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	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後退距離は1m以上とする。 (1) 1号壁面線においては、5m以上とする。 (2) 2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、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上記(1)又は(2)のとおりとし、それ以外の敷地境界線までの距離は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。		
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、宅地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、道路境界線と垣又はさくの間植樹帯等を設け、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 (印西牧の原駅前センター地区)



## 凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- A地区
- B地区
- 地区整備計画区域
- 壁面の位置の制限
- 1号壁面線(5m以上)
- 2号壁面線(2m以上)

