

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

印西都市計画高花六丁目地区地区計画を次のように変更する。

<p>名 称</p>	<p>高花六丁目地区地区計画</p>
<p>位 置</p>	<p>印西市高花五丁目及び高花六丁目の各一部の区域</p>
<p>面 積</p>	<p>約 3.7 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>千葉ニュータウン中央駅圏は、北総地域の中心核として、成田業務核都市との連携を生かした商業・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南東約2kmに位置し、南北及び東側は新住事業により戸建住宅地として整備され、西側は、里山環境等の自然環境を有する市街化調整区域に面していることから、これらの立地条件を生かし、戸建住宅を主体とする良好な住宅地の形成を目指す。</p> <p>本地区計画は、新住事業等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及び保全を図ることを目標とする。</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、既存住宅地及び良好な自然環境に隣接するという立地条件を生かし、うるおいのある良好な住宅地の形成及び保全を図るために、「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>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>・本地区は、戸建住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。</li> <li>・本地区内には、南北及び東西方向に歩行者専用道路を計画的に配し、沿道を中心に良好な緑化空間を整備及び管理を行い、魅力的な街並みの形成及び保全を図る。</li> </ul> <p>■地区施設の整備の方針</p> <p>計画区域内に整備される道路等については、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と共に、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、戸建住宅地区は良好な居住環境を形成するため、「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等の設置の制限」、「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	地区の区分	地区の名称	独立住宅地区	
		地区の面積	約 3.7 ha	
	建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）</p> <p>(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</p> <p>(3) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校</p> <p>(4) 建基法別表第2（い）項第5号に掲げる建築物</p> <p>(5) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場</p>	
		敷地面積の最低限度	<p>200㎡</p> <p>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。</p>	
		壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>また、特に表示のない敷地境界線については後退距離1.5m以上とする。</p> <p>(1) 1号壁面線においては、2m以上とする。</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物が、次のア又はイのいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの（道路境界線を除く。）</p> <p>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2.8m以下、かつ床面積の合計が10㎡以内のもの</p>	
		壁面後退区域における工作物等の設置の制限	<p>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。</p> <p>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、この限りでない。</p>	
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物等の形態又は意匠は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路境界に面する部分の垣又はさくは次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 1号壁面線については生垣とし、かつ、道路境界から2m以上後退して設けるものとする。</p> <p>(2) 1号壁面線以外において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する。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。</p>	

「計画区域、地区整備計画区域及び地区の区分は、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：本地区計画区域が住宅用地として整備されたことに伴い、適正な市街地整備の誘導並びに将来に渡り良好な都市環境及び魅力的な街並みの形成及び保全を図るため本地区計画を変更する。

