

印西市都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画千葉ニュータウンいには野地区地区計画を次のように変更する。

名 称	いには野地区地区計画
位 置	印西市舞姫二丁目、若萩二丁目及び若萩三丁目の全部並びに美瀬一丁目、美瀬二丁目、舞姫一丁目、舞姫三丁目、若萩一丁目、若萩四丁目及び瀬戸宇大木台の各一部の区域
面 積	約 68.4ha
地区計画の目標	<p>印西市都市計画区域は、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>印旛日本医大駅圏は、住宅地区、商業地区及び特定業務施設地区等で形成される区域で、日本医科大学千葉北総病院が隣接していることから、『健康・医療拠点都市』として、特色のある街づくりを目指している。</p> <p>本地区は、印旛日本医大駅を中心として南北に広がる住宅地区で、独立住宅と中高層集合住宅により構成される良好な居住環境を有する潤いのある住宅地形成を目指す。</p> <p>本地区計画は、適正かつ合理的な土地利用等の誘導、良好な居住環境の形成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>本地区の地区計画の目標を実現するため、地区の特性に合わせた「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>良好な居住環境の形成と魅力的な街並みの形成のために、地区を区分し、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>【住宅地区A・A1】 戸建住宅を主体に、ゆとりと落ち着きのある居住環境と街並み形成を図る。</p> <p>【住宅地区A2】 戸建住宅を主体に、落ち着きのある居住環境と街並み形成を図る。</p> <p>【住宅地区B】 低層住宅を主体に、ゆとりと落ち着きのある居住環境と街並み形成を図る。</p> <p>【住宅地区C】 住宅と事務所・店舗等の共存を図り、職住近接の促進と活力ある街並み形成を図る。</p> <p>【住宅地区D・D1・D2】 住宅と事務所・店舗等の共存を図り、職住近接の促進と活力ある街並み形成を図りながら、戸建住宅地としての良好な居住環境と街並みの形成を図る。</p> <p>【住宅地区E】 中高層集合住宅を主体に、幹線道路に沿い、良好な居住環境を形成するとともに、快適で豊かな街並みの形成を図る。</p> <p>【住宅地区F】 戸建住宅を主体に、落ち着きのある居住環境と街並み形成を図る。</p> <p>【その他地区A】 児童、生徒等の利便性と安全性に配慮して、小学校及び中学校を配置するとともに、近隣公園及び地区公園を配置し、水と緑に親しむ潤いのある空間の形成を図る。</p> <p>【その他地区B】 公益的施設を中心に、周辺環境と調和し、豊かな街並み形成を図る。</p> <p>■地区施設の整備の方針</p> <p>本地区には、新住宅市街地開発事業により、道路、公園等の地区施設が、一体的に配置されているので、これら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>地区計画の目標を踏まえ、良好な居住環境の形成及び維持を図るため、建築物等の整備の方針を以下のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の不適切な用途の混在化を防止し、良好な市街地形成を誘導するため、「建築物等の用途の制限」を定める。 ・良好な住宅地の形成を図るため、地区の特性に合った「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」及び「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。 ・敷地の細分化を防止し、良好なゆとりある市街地の環境を形成するため、地区の特性に合った「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 ・道路空間、住宅地におけるゆとりの形成を図り、良好で快適な市街地、住宅地環境と街並み景観の維持・保全を図るため、「壁面の位置の制限」を定める。 ・良好な市街地環境の維持・保全を図り、また、各住宅の日照を確保するため、「建築物等の高さの最高限度」を定める。 ・周辺環境と調和するよう建築物の外壁等の色彩、屋外広告物の形態等及び屋外設備の位置等を配慮した「建築物等の形態又は意匠の制限」を定め、快適な市街地環境の形成を図る。 ・緑豊かで防災性に優れた良好な住宅地の形成を図るため、「垣又はさくの構造の制限」を定める。

地区整備計画書

地区整備計画する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区A	住宅地区A1
		地区の面積	約15.8ha	約1.7ha
	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(昭和25年法律第201号。以下「建基法」という)別表第2(イ)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。)若しくは寄宿舍又は長屋(住戸の数が2戸のものを除く。) (2) 建基法別表第2(イ)項第4号に掲げる学校 (3) 建基法別表第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) 建基法別表第2(イ)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。)若しくは寄宿舍又は長屋(住戸の数が2戸のものを除く。) (2) 建基法別表第2(イ)項第4号に掲げる学校 (3) 建基法別表第2(イ)項第7号に掲げる公衆浴場 (4) 店舗 (5) 建基法別表第2(ハ)項第3号に掲げる病院 (6) 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)	
	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である場合は、この限りでない。		
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	10分の8	
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	10分の4 (建基法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の5)	
	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、この距離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には、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. 建築物に附属する物置で高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が6.6㎡以内であるもの ウ. 自動車車庫で高さ3m以下のもの		
	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	(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。 (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。 (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。		
	垣又はさくの構造の制限	道路、公園又は緑地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2.0m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、門の袖、生け垣又はさくの基礎で地盤面からの高さが60cm以下のものについては、この限りでない。		

地区整備計画書

	地区の区分	地区の名称	住宅地区A 2	住宅地区B
		地区の面積	約1.5ha	約6.6ha
地区整備計画に関する事項	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) 建基法別表第2(イ)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。)若しくは寄宿舎又は長屋(住戸の数が2戸のものを除く。) (2) 建基法別表第2(イ)項第4号に掲げる学校 (3) 建基法別表第2(イ)項第7号に掲げる公衆浴場 (4) 店舗 (5) 建基法別表第2(ハ)項第3号に掲げる病院 (6) 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) 建基法別表第2(イ)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。)若しくは寄宿舎又は長屋(住戸の数が2戸のものを除く。) (2) 建基法別表第2(イ)項第4号に掲げる学校 (3) 建基法別表第2(イ)項第7号に掲げる公衆浴場	
	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のものについては、この限りでない。		
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の10		-
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5 (建基法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の6)		-
	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. 建築物に附属する物置で高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が6.6㎡以内のもの ウ. 自動車車庫で高さが3m以下のもの	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。また、建基法別表第2(イ)項第6号に掲げる建築物を建築する場合は、後退距離を2m以上とする。 ア. 出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの イ. 建築物に附属する物置で高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が6.6㎡以内のもの ウ. 自動車車庫で高さが3m以下のもの	
	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	(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。 (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。 (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。		
	垣又はさくの構造の制限	道路、公園又は緑地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2.0m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、門の袖、生け垣又はさくの基礎で地盤面からの高さが60cm以下のものについては、この限りでない。		

地区整備計画書

地区の区分	地区の名称	住宅地区C	住宅地区D	
	地区の面積	約5.5ha	約6.7ha	
地区整備計画に関する事項	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。ただし、市長が公益上特に必要と認めた場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(2) 工場（建基法施行令第130条の3第1項第4号及び第5号の建築物で、作業場の床面積が50㎡以内のものを除く。）</p> <p>(3) 建基法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物</p> <p>(4) 建基法別表第2（に）項第4号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>(5) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>(6) 建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎</p>		
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>170㎡</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>		
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の15	10分の10	
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<p>10分の5</p> <p>（建基法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の6）</p>		
	壁面の位置の制限	<p>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。また、高さが10mを超える部分については、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や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。</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. 建築物に附属する物置で高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が6.6㎡以内のもの</p> <p>ウ. 自動車車庫で高さが3m以下のもの</p>		
	建築物等の高さの最高限度	15m	12m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<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>		
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路、公園又は緑地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2.0m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、門の袖、生け垣又はさくの基礎で地盤面からの高さが60cm以下のものについては、この限りでない。</p>		

地区整備計画書

地区の区分	地区の名称	住宅地区D 1	住宅地区D 2
	地区の面積	約1. 6 h a	約1. 8 h a
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。ただし、市長が公益上特に必要と認めた場合は、この限りでない。 (1) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）		
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のものについては、この限りでない。		
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の15	10分の10	
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5 (建基法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の6)		
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。</p> <p>(1) 1号壁面線においては、5m以上とする。</p> <p>(2) 高さ10mまでの部分について1m以上、高さが10mを超える部分については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。</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. 建築物に附属する物置で高さ2. 5m以下、かつ、床面積6. 6㎡以内のもの</p> <p>ウ. 自動車車庫で高さが3m以下であるもの</p>	<p>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。また、高さが10mを超える部分については、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や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。</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. 建築物に附属する物置で高さ2. 5m以下、かつ、床面積の合計が6. 6㎡以内のもの</p> <p>ウ. 自動車車庫で高さが3m以下のもの</p>	
建築物等の高さの最高限度	15m	12m	
建築物等の形態又は意匠の制限	<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>		
垣又はさくの構造の制限	道路、公園、緑地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2. 0m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、門の袖、生垣又はさくの基礎で地盤面からの高さが60cm以下のものについては、この限りでない。		

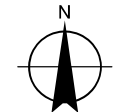
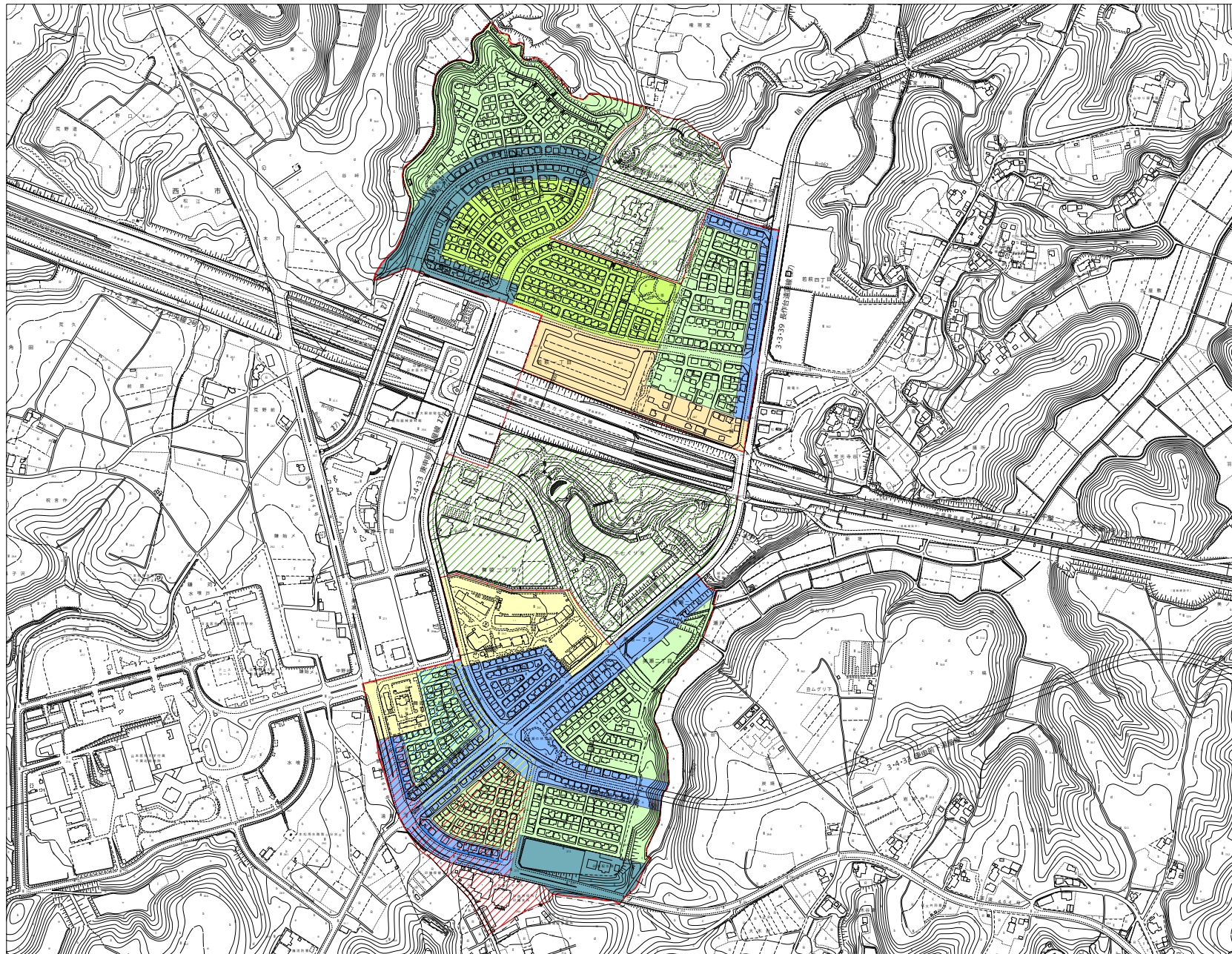
建築物等に
関係する
事項

地区整備計画書

地区の区分	地区の名称	住宅地区E	住宅地区F
	地区の面積	約4.3ha	約3.6ha
地区整備計画に関する事項	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) 戸建住宅 (2) 建基法別表第2(イ)項第4号に掲げる学校 (3) 建基法別表第2(ハ)項第2号に掲げる建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建基法別表第2(イ)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。)若しくは寄宿舎又は長屋(住戸の数が2戸のものを除く。) (2) 建基法別表第2(イ)項第4号に掲げる学校 (3) 建基法別表第2(イ)項第7号に掲げる公衆浴場 (4) 建基法別表第2(ハ)項第2号に掲げる建築物 (5) 建基法別表第2(ハ)項第3号に掲げる病院 (6) 店舗、事務所 (7) 自動車車庫(建築物に附属するもので600㎡以下1階以下のものを除く。) (8) 工場 (9) 火薬、石油類、ガスなどの危険物貯蔵又は処理に供する施設
	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。
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	10分の8
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	10分の4 (建基法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の5)
	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、2m以上とする。また、高さが1.0mを超える部分については、5m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や建築物の部分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。 ア. 出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの イ. 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、上記イ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、敷地境界線までの距離は、上記に掲げるものとする。	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. 建築物に附属する物置で高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が6.6㎡以内であるもの ウ. 自動車車庫で高さが3m以下のもの
	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	(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。 (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。 (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。	
	垣又はさくの構造の制限	—	道路、公園又は緑地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2.0m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、門の袖、生け垣又はさくの基礎で地盤面からの高さが60cm以下のものについては、この限りでない。

「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 本地区計画区域は、新住宅市街地開発事業によって計画的に整備され、住宅及び公益的施設を主とした土地利用が計画されており、適正な土地利用等の規制・誘導を図るとともに、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(いには野地区)



凡例

- 地区計画区域
 - 地区整備計画区域
 - 住宅地区A
 - 住宅地区A1
 - 住宅地区A2
 - 住宅地区B
 - 住宅地区C
 - 住宅地区D
 - 住宅地区D1
 - 住宅地区D2
 - 住宅地区E
 - 住宅地区F
 - その他地区A
 - その他地区B
- 壁面の位置の制限
- 1号壁面線(5m以上)

