

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画平賀学園台地区地区計画を次のように変更する。

名 称	平賀学園台地区地区計画
位 置	印西市平賀学園台二丁目及び平賀学園台三丁目の全部の区域
面 積	約 24.4 ha
地区計画の目標	<p>平賀学園台地区は、隣接する順天堂大学さくらキャンパスとのセット開発事業として、首都圏における宅地需要に対応し、かつ本市の東方の拠点となる市街地として整備された地区であり、戸建住宅用地を中心に居住者の利便のための公益施設用地や商業施設用地で形成されている。</p> <p>また、本地区は一部の地域を除き、建築協定により良好な市街地の形成を目指してまちづくりが行なわれてきた地区である。</p> <p>本地区計画は、上記の建築協定の主旨を引き継ぐとともに、適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図り、安心・安全な居住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>■土地利用の方針 本地区の土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地区A及びBは、戸建住宅を主体に、落ち着いたある居住環境と街並み形成を図る。 ・商業施設地区は、居住者の生活に必要な商業施設等の立地誘導を図り、良好な街並みの形成を図る。 ・公益施設地区は、居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設等の立地による良好な都市環境の形成を図る。 <p>■地区施設の整備の方針 本地区における道路・公園等については、開発計画に基づき適正に整備されているところであり、今後はその機能が損なわれないよう維持保全を図る。</p> <p>■建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、以下の建築物等の整備の方針に基づき規制、誘導を図る。</p> <p>当該地区は、良好な居住環境を有する戸建住宅と地区住民の利便のための商業施設や公益施設により、落ち着いたある魅力的な街並み形成を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の高さの制限」、「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

地区整備計画に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区A
		地区の面積	約21.9ha
	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、市長が公益上必要と認めて許可したものについては、この限りでない。 (1) 長屋 (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、寄宿舎又は下宿 (3) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校 (4) 建基法別表第2（い）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	150 m ² 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	—	
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	
	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0.9m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（1）から（3）までのいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下のとき。 (2) 建築物に附属する自動車車庫で軒の高さが2.5m以下のもの (3) 建築物に附属する物置で軒の高さが2.5m以下、かつ、床面積の合計が5m ² 以内のもの	
	建築物等の高さの最高限度	9m（かつ軒の高さは、6.5mまで）	
	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、周辺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	道路等の公共用地に面する部分に設ける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、地盤面からの高さが1.2m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、門の袖、生垣又はさくの基礎で地盤面から高さが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

地区整備計画	建築物等	地区の区分	地区の名称	住宅地区B	
			地区の面積	約1.1ha	
		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 (2) 建基法別表第2(イ)項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 建基法別表第2(イ)項第4号に掲げる学校 (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(イ)項第7号に掲げる公衆浴場 (6) 建基法別表第2(ロ)項第2号及び(ハ)項第5号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類するもの (7) 建基法別表第2(ハ)項第3号に掲げる病院 (8) 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。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡ 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後退距離は、0.9m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(1)から(3)までのいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下のとき。 (2) 建築物に附属する自動車車庫で軒の高さが2.5m以下のもの (3) 建築物に附属する物置で軒の高さが2.5m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの		
		建築物等の高さの最高限度	9m (かつ軒の高さは、6.5mまで)		
		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、周辺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	道路等の公共用地に面する部分に設ける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、地盤面からの高さが1.2m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、門の袖、生垣又はさくの基礎で地盤面から高さが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

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	商業施設地区	
		地区の面積	約0.5ha	
	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</p> <p>(2) 建基法別表第2(イ)項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 建基法別表第2(イ)項第4号に掲げる学校</p> <p>(4) 建基法別表第2(ハ)項第2号に掲げる建築物</p> <p>(5) 建基法別表第2(イ)項第7号に掲げる公衆浴場</p> <p>(6) 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>150 m²</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	
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	
		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、0.9m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(1)から(3)までのいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下のとき。</p> <p>(2) 建築物に附属する自動車車庫で軒の高さが2.5m以下のもの</p> <p>(3) 建築物に附属する物置で軒の高さが2.5m以下、かつ、床面積の合計が5m²以内のもの</p>	
		建築物等の高さの最高限度	9m(かつ軒の高さは、6.5mまで)	
		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、周辺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>道路等の公共用地に面する部分に設ける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、地盤面からの高さが1.2m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、門の袖、生垣又はさくの基礎で地盤面から高さが60cm以下のものについては、この限りでない。</p>	

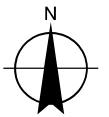
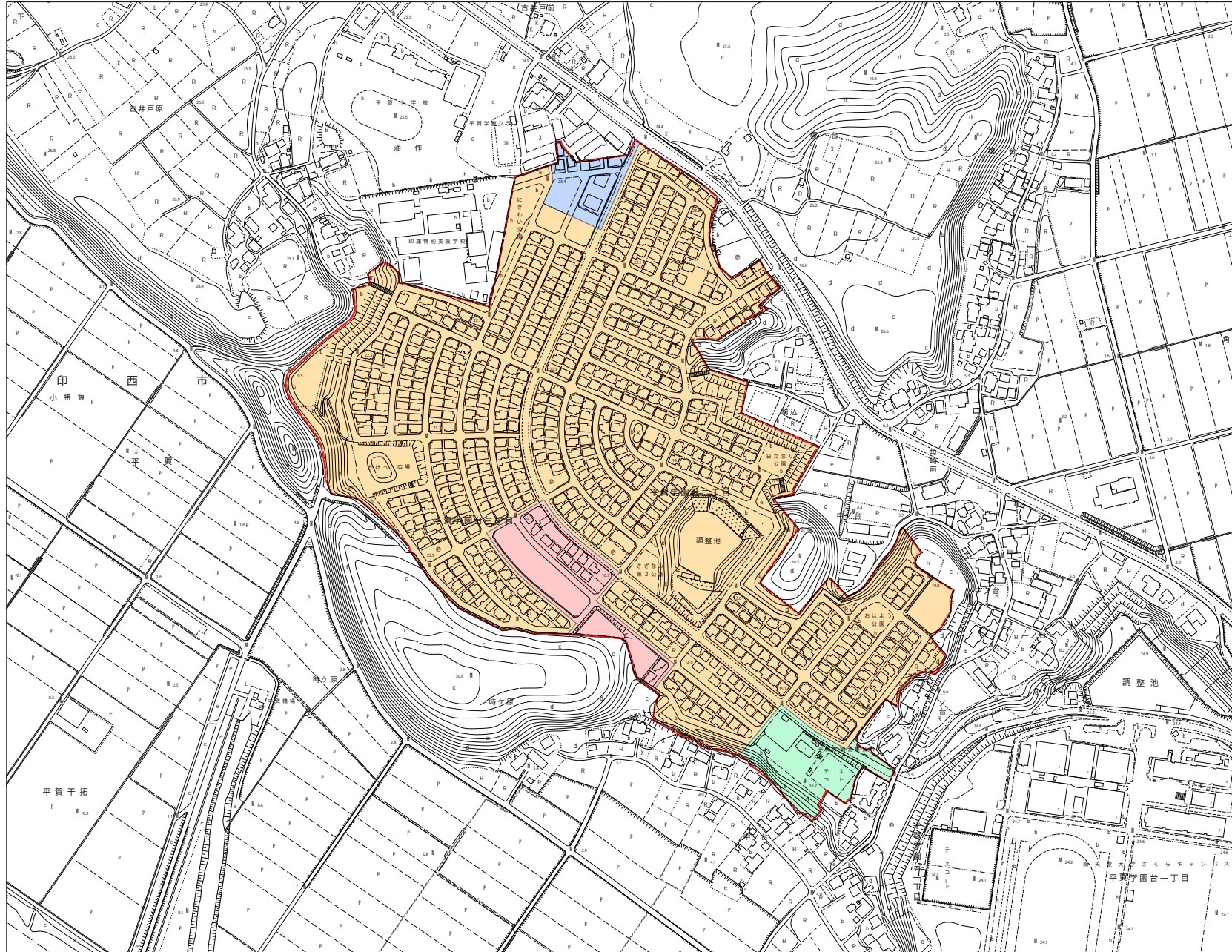
地区整備計画書

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	公益施設地区	
		地区の面積	約0.9ha	
	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) 長屋 (2) 建基法別表第2(イ)項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) 建基法別表第2(イ)項第7号に掲げる公衆浴場 (4) 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	150 m ² 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15	
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	
		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0.9m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(1)から(3)までのいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下のとき。 (2) 建築物に附属する自動車車庫で軒の高さが2.5m以下のもの (3) 建築物に附属する物置で軒の高さが2.5m以下、かつ、床面積の合計が5m ² 以内のもの	
		建築物等の高さの最高限度	9m(かつ軒の高さは、6.5mまで)	
		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、周辺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	—	

「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、住宅地区、商業施設地区及び公益的施設の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(平賀学園台地区)



- 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B
 - 公益施設地区
 - 商業施設地区

