

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画小林北四丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	小林北四丁目地区地区計画
位 置	印西市小林北四丁目及び小林北五丁目の各一部の区域
面 積	約 2.5 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR成田線小林駅の東約50mにあり、大規模な開発行為により計画的な住宅地としての土地利用及び施設整備が行われた小林北地区のほぼ中央部に位置している。</p> <p>本地区の周辺には戸建住宅を中心とした住宅地や駅前商業施設があり良好な市街地が形成され、また東側には都市計画道路3・4・15号小林浅間新田線、南側にはJR成田線が走る交通の利便性の高い地区である。</p> <p>そこで地区計画を導入することにより建築物等に関する制限を行い、周辺住宅地との調和に配慮すると共に、戸建住宅地を中心とした良好な居住環境の形成及び保全を図ることを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区計画区域内の良好な居住環境の形成及び保全を図るため、「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>土地利用の計画等を勘案し、本地区を戸建住宅地区、沿道利用地区に区分し、各区分の方針を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅地区は、低層の戸建住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。 ・沿道利用地区は、幹線道路の沿道という立地条件を生かし、合理的な土地利用を図る。 <p>■地区施設の整備の方針</p> <p>本地区には、開発行為により道路等の地区施設が一体的に配置されており、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>区分された各地区の特性に応じた土地利用を図るため、「建築物の用途の制限」、「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」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」及び「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</p> <p>また、防犯及び安全に配慮し、緑豊かな住宅地とするため、「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p>

地区整備計画書

地区の区分	地区の名称	戸建住宅地区	沿道利用地区
	地区の面積	約 1.8 ha	約 0.7 ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 (1) 戸建住宅 (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(イ)項第3号に掲げる共同住宅(住戸の数が3以上のものを除く) (3) 上記に掲げる建築物に付属するもの (4) 市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可したもの	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(ニ)項第6号に掲げる畜舎 (2) 建基法別表第2(ニ)項第2号に掲げる工場	
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っては、10分の6)	—	
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ 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敷地については、この限りでない。	—	
壁面の位置の制限	計画図に表示する敷地境界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、次に掲げるとおりとする。また、特に表示のない敷地境界については、後退距離は1m以上とする。 (1) 3号壁面線においては、1.2m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. 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8㎡以内のもの	計画図に表示する敷地境界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、次に掲げるとおりとする。また、特に表示のない敷地境界については、後退距離は1m以上とする。 (1) 2号壁面線においては、1.5m以上とする。 (2) 1号壁面線においては、2.0m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、柱のある玄関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8㎡以内のもの	
建築物等の高さの最高限度	地盤面から10m以下とし、かつ軒の高さは6.5m以下としなければならない。 また、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5mを加えたもの以下としなければならない。	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下、かつ当該水平距離から4mを減じたものに0.6を乗じて得たものに10mを加えたもの以下としなければならない。	
建築物等の形態又は意匠の制限	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建築物の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、車庫及び物置等の建築、設置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。	—	
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。それ以外にあっては安全に配慮した構造で、高さは2m以下とし、その上部の1m以上をフェンス等の開放性のあるものとする。ただし、門扉及び門柱は、この限りでない。	—	

「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：本計画区域は、開発行為により計画的に整備された低層住宅を主体とした住宅地と都市計画道路沿道に位置する沿道利用地区からなり、適切な土地利用及び良好な居住環境の形成及び保全を図るため地区計画を変更する。

