

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画原山三丁目地区地区計画を次のように変更する。

<p>名 称</p>	<p>原山三丁目地区地区計画</p>
<p>位 置</p>	<p>印西市原山三丁目及び高花一丁目の各一部の区域</p>
<p>面 積</p>	<p>約 0.3 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東方約1.4kmに位置し、地区西側は中高層住宅を主体とする住宅地が整備され、東側は公益的施設等が整備されており、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、戸建住宅を主体とした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 本地区の土地利用の方針を以下のとおり定める。 本地区は戸建住宅を主体とした土地利用を促進し、周辺環境と調和した良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>■地区施設の整備の方針 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 地区計画の目標を踏まえ、良好な住宅地の形成及び周辺環境との調和を図るため、住宅地区には「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」、「建築物等の高さの最高限度」、「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
		地区の面積	約 0.3 ha
	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（住戸の数が2戸のものを除く。） (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。）、寄宿舎又は下宿 (3) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。） (4) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場 (5) 建基法別表第2（い）項に掲げる建築物以外の建築物	
	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、1m以上でなければならない。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、バルコニー及び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10㎡以内のもの	
	建築物等の高さの最高限度	10m	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。
	建築物等の形態又は意匠の制限	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、周辺環境へ配慮した中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインを避ける。	
	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、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とする。ただし、門扉、門柱及び高さが1m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 新住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の形成及び保全を図るため本地区計画を変更する。

