

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画タウンセンター地区地区計画を次のように変更する。

名 称	タウンセンター地区地区計画
位 置	印西市大塚一丁目、武西字掛塚、字馬橋台、字下高根及び字馬橋、戸神字高根及び字中峠、戸神台一丁目、戸神台二丁目、中央北一丁目、中央北二丁目、中央北三丁目、中央南一丁目及び中央南二丁目の各一部の区域
面 積	約 55.3 ha
地区計画の目標	<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、成田国際空港との近接性を生かした商業・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圏の中心的地区として、にぎわいや国際色のある多様性の高い市街地の形成を目指す。</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>本地区は、タウンセンター地区という利点を生かし、商業・業務・文化・交流施設を集積しながら、センター居住にも対応した多様な都市機能を有する魅力的な中心市街地を形成するため、「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」を以下のとおり定める。</p> <p>■土地利用の方針</p> <p>タウンセンター地区は、北総地域の中心核として高次な都市機能を形成するため、土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複合的・重層的な土地利用による適正かつ合理的な土地の高度利用を図る。 ・大規模の商業、業務、文化機能等を適正に配置し都心性を創出すると共に、センター居住等による多様な住宅需要にも対応出来る土地利用を図る。 ・地区周辺の公園、特定業務施設、大学及び住宅地との調和並びに南北地区の一体性に配慮した土地利用を図る。 ・回遊性の高いネットワーク形成を図り、快適でうるおいのある歩行者空間を創出する。 <p>■地区施設の整備の方針</p> <p>道路等の地区施設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ものとする。また、整備された道路については、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、にぎわい・楽しさ・出会いのある都市空間を形成すると共に、商業、業務、文化施設等の誘導、良好な都市景観の創造、多様性に富んだ魅力的な市街地の形成を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「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

地区整備計画に関する事項	地区の区分	地区の名称	タウンセンター地区
		地区の面積	約 55.3 ha
	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、本地区計画変更に係る都市計画決定時において既に建築されているものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 戸建住宅又は長屋 (2) 戸建住宅又は長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 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4号に掲げる学校(幼稚園を除く。) (4) 建基法別表第2(に)項第2号に掲げる工場 (5) 建基法別表第2(ほ)項第2号に掲げる建築物(ゲームセンターを除く。) (6) 建基法別表第2(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 (7) 建基法別表第2(り)項第2号及び第3号に掲げる建築物</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>400㎡</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後退距離は次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。 (2) 2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 イ. 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの ウ. 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</p> <p>なお、上記ウに該当するものについては、都市計画法第58条の2において届出を要する行為を行う場合には、上記ア又はイのいずれかに該当する場合を除き、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上記(1)又は(2)のとおりとし、それ以外の敷地境界線までの距離は1m以上とする。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の屋根及び外壁等の色は、周辺の都市環境との調和に配慮し、刺激的な色調、装飾及びデザインを避ける。</p> <p>広告・看板類は、自己の用に供し、かつ構造の全てを敷地内に収めたもの限り設置出来るものとする。ただし、その色彩、装飾、デザイン、光源等により、地区の美観風致を損ねるものは避ける。</p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>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を使用すると共に、道路境界と垣又はさくの間には植樹帯等を設け、緑化に努めるものとする。なお、植樹帯等は高さ、間隔に配慮し開放性を確保すること。</p>	

「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、計画図表示のとおり」
 理由 「都市緑地法等の一部を改正する法律」において都市計画法及び建築基準法の一部が改正され、用途地域として「田園住居地域」が創設されたことに対応するため、地区計画を変更する。

計画概要図

タウンセンター地区地区計画

