

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画大塚三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	大塚三丁目地区地区計画
位 置	印西市和泉字上谷津、大塚二丁目及び大塚三丁目の各一部の区域
面 積	約4.9ha
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の北東約1km、千葉ニュータウン北側の各住区を連結する都市計画道路3・3・5号線の沿道に位置し、北側には戸建住宅を中心とした住宅用地が隣接しており、これらの居住環境と調和すると共に、幹線道路沿いの特性を生かした良好な都市環境を有する街なみの形成を目指す。</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、幹線道路の沿道に立地する一方、北側に戸建住宅用地が隣接する住宅地であることから、周辺居住環境と調和を図りながら、居住者の共同の福祉の向上及び良好な都市環境の形成を図るため「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」を以下のとおり定める。</p> <p>■土地利用の方針</p> <p>本地区の土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地区は、戸建住宅を主体とした良好な居住環境と魅力的な街並みの形成を図る。 ・公益施設地区は、都市計画道路3・3・5号線の沿道という立地条件を活用し、交通関連施設や商業・業務施設等の立地誘導を図ると共に、隣接する居住環境と調和する都市環境の形成を図る。 <p>■地区施設の整備の方針</p> <p>新住事業等により整備された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、整備された道路等については、その機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。</p> <p>■建築物の整備の方針</p> <p>地区計画の目標を踏まえ、以下の建築物の整備の方針に基づき規制、誘導を図ることとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地区は、良好な居住環境の形成及び周辺都市環境との調和を図るため、「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。 特に住宅地区Bでは、これらの項目に加え、「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」、「建築物等の高さの最高限度」を定めることにより住宅地区全体の統一的な都市景観の誘導を図る。 ・公益施設地区は、周辺居住環境と調和する良好な商業・業務市街地を形成すると共に、魅力的な幹線道路沿道の都市景観を創造するため、「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。

地区の区分	地区の名称	住宅地区A	住宅地区B	公益施設地区	
	地区の面積	約1.3ha	約1.0ha	約2.6ha	
建築物等に 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) 長屋又は共同住宅（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（イ）項第3号に掲げる寄宿舍又は下宿 (3) 建基法別表第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（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) 長屋又は共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。） (2) 建基法別表第2（イ）項第3号に掲げる寄宿舍又は下宿 (3) 建基法別表第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（イ）項第7号に掲げる公衆浴場 (5) 建基法別表第2（イ）項に掲げる建築物以外の建築物	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4号に掲げる学校（幼稚園を除く。） (2) 建基法別表第2（ハ）項第2号に掲げる建築物 (3) 自動車庫（建築物に附属するものを除く。） (4) 建基法別表第2（ニ）項第2号に掲げる工場 (5) 建基法別表第2（ニ）項第4号に掲げるホテル又は旅館 (6) 建基法別表第2（ニ）項第5号に掲げる自動車教習所 (7) 建基法別表第2（ニ）項第6号に掲げる畜舎 (8) 建基法別表第2（ホ）項第2号及び第3号に掲げる建築物	
	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のものについては、この限りでない。			
	建築物の延べ床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道路境界線（歩行者専用道路を除く）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. 自動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	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。 (1) 1号壁面線については、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. 自動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	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。 (1) 1号壁面線については、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。戸建住宅にあっては、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. 電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が5㎡以内のもの ウ. 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	

地区整備計画書

建築物等に 関係する 事項	地区の 区分	地区の 名称	住宅地区A	住宅地区B	公益施設地区
		地区の 面積	約1.3ha	約1.0ha	約2.6ha
	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		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。		建築物の屋根及び外壁等は、周辺都市環境へ配慮した色調を基調とし、刺激的な装飾及びデザインを避け、良好な都市景観に資するものとする。 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、彩度・明度の高い色彩及び蛍光色、刺激的な装飾及びデザイン、直接照明、露出したネオン管、点滅光源の使用等により、地区の美観風致を損ねるものは避ける。
	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。		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、道路境界線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。

「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を形成するため、本地区計画を変更する。

計画概要図

