

(印西都市計画区域は、船橋市を除く)

[illegible]

凡 例

 地区計画区域

戸神台・武西学園台地区地区計画の変更

(変更理由)

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活かした拠点としての役割を担うことを目指している。

本区域が属する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。

また、新住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、将来に渡り良好な都市環境及び魅力的な街並みを形成及び保全するため、本地区計画を変更する。

都市計画戸神台・武西学園台地区地区計画を次のように変更する。

名 称	戸神台・武西学園台地区地区計画
位 置	印西市武西字掛塚、武西学園台一丁目、武西学園台三丁目、戸神台一丁目、戸神台二丁目、中央南二丁目及び内野二丁目の各一部の区域
面 積	約 40.2 ha
地区計画の目標	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。 本地区は、千葉ニュータウン中央駅タウンセンターの南に位置する住宅地区で、独立住宅と集合住宅を中心とした良好な居住環境を有するうるおいのある住宅地の形成を目指す。 本地区計画は、新住事業の事業効果を維持増進させて行くと共に、適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図り、良好な居住環境と魅力的な街並みの形成及び保全を目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、通勤・通学の便がよい駅近傍という利点を生かしながら、独立住宅と集合住宅のバランスに配慮すると共に「地区施設の整備の方針」や「建築物等の整備の方針」などを定めて、良好な居住環境を有するうるおいのある住宅地の形成及び保全を図る。 ■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。 ・独立住宅地区は、戸建住宅を主体とし、良好な居住環境と魅力的な街並みの形成を図る。 ・集合住宅地区は、集合住宅を主体とし、良好な居住環境を形成すると共に、快適で魅力的な街並みを形成する。 ・沿道利用地区は、幹線道路の沿道の立地条件を生かし、合理的な土地利用を図る。 ■地区施設の整備の方針 新住事業により整備される道路等について、整備の方針を以下のように定める。 ・道路は、各道路の機能・性格に応じ適正に配置する。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。 ・公園緑地は、居住者の生活に快適さとうるおいを持たせると共に、レクリエーション機能を確保する機能的な配置とする。また、整備された公園については、その機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。 ■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、誘導を図ることとする。 ・独立住宅地区は、良好な居住環境を持った戸建住宅地として街並みの保全を図るため、「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。 - 垣又はさくは、緑を確保し、地震時の倒壊を防ぐため、生垣を原則とする。 - 特に独立住宅地区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」、「壁面後退区域における工作物の設置制限」及び「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。 ・集合住宅地区は、日照、通風等に十分配慮し、建物の周囲は緑化等の空地の確保を図り、戸建住宅地との調和を考慮し、良好な居住環境が形成されるよう、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「壁面の位置の制限」を定める。 ・沿道利用地区は、日照、通風等に十分配慮し、建物の周囲は緑化等の空地の確保を図り、戸建住宅地との調和を考慮し、良好な居住環境が形成されるよう、「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」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。

地区整備計画書

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	独立住宅地区A	独立住宅地区B
		地区の区分	地区の面積	約 21.9 ha	約 2.5 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。）、寄宿舍又は下宿 (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	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) 建基法別表第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。）、寄宿舍又は下宿 (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5号に掲げる建築物 (5) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場 (6) 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。	
		建築物の延べ床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）
		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	計画図に表示する道路、歩行者専用道路又は区域の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以下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) 2号壁面線においては、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．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

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	独立住宅地区A	独立住宅地区B
		壁面後退区域における工作物の設置の制限		—	壁面の位置の制限により壁面後退した区域には、看板、広告塔、柱、自動販売機等、魅力的な街並みの形成を妨げる工作物は設けてはならない。ただし、垣又はさくの構造制限に適合したもの他、街路灯等、公共の用に供することを目的としたものを除く。
		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。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	集合住宅地区	沿道利用地区
			地区の面積	約 14.5 ha	約 1.3 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) 戸建住宅 (2) 建基法別表第2 (い) 項第4号に掲げる学校(幼稚園を除く。) (3) 建基法別表第2 (は) 項第2号に掲げる建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 自動車車庫(建築物の附属車庫を除く。) (2) 建基法別表第2 (に) 項第5号に掲げる自動車教習所 (3) 建基法別表第2 (に) 項第6号に掲げる畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度		170 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。	
		壁面の位置の制限		計画図に表示する道路、歩行者専用道路又は区域の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以下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1 m以上とする。 (1) 1号壁面線においては、5 m以上とする。 (2) 2号壁面線においては、2 m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エ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 イ. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²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2.8 m以下で、かつ、床面積の合計が10 m²以内のもの エ. 本地区計画の都市計画決定時において、既に建築されている建築物であるとき。 なお、上記エに該当するものについては、都市計画法第58条の2において届け出を要する行為を行う場合には、上記アからウまで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後退距離は上記第1号、第2号のとおりとし、それ以外の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1 m以上とする。	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以下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1 m以上とする。 (1) 2号壁面線においては、2 m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 イ. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²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2.8 m以下で、かつ、床面積の合計が10 m²以内のもの
		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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	集合住宅地区	沿道利用地区
		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2 m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1 m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居住環境及び魅力的な街並みを形成及び保全するため地区計画を変更する。

変更後（案）

※赤字下線は変更箇所

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定） 都市計画戸神台・武西学園台地区地区計画を次のように変更する。	
名 称	戸神台・武西学園台地区地区計画
位 置	印西市 <u>武西字掛塚</u> 、武西学園台一丁目、武西学園台三丁目、戸神台一丁目、戸神台二丁目、中央南二丁目 <u>及び内野二丁目</u> の各一部の区域
面 積	約 ４０．２ ｈ ａ
地区計画の目標	<u>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。</u> 本地区は、千葉ニュータウン中央駅タウンセンターの南に位置する住宅地区で、独立住宅と集合住宅を中心とした良好な居住環境を有するうるおいのある住宅地の形成を目指す。 本地区計画は、新住事業の事業効果を維持増進させて行くと共に、適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図り、良好な居住環境と魅力的な街並みの形成 <u>及び保全</u> を目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、通勤・通学の便がよい駅近傍という利点を生かしながら、独立住宅と集合住宅のバランスに配慮すると共に「地区施設の整備の方針」や「建築物等の整備の方針」などを定めて、良好な居住環境を有するうるおいのある住宅地の形成 <u>及び保全</u> を図る。 ■土地利用の方針 本地区の土地利用の方針を以下の <u>とおり</u> 定める。 ・独立住宅地区は、戸建住宅を主体とし、良好な居住環境と魅力的な街並みの形成を図る。 ・集合住宅地区は、集合住宅を主体とし、良好な居住環境を形成すると共に、快適で魅力的な街並みを形成する。 ・沿道利用地区は、幹線道路の沿道の立地条件を生かし、合理的な土地利用を図る。 ■地区施設の整備の方針 新住事業により整備される道路等について、整備の方針を以下のように定める。 ・道路は、各道路の機能・性格に応じ適正に配置する。 <u>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。</u> ・公園緑地は、居住者の生活に快適さとうるおいを持たせると共に、レクリエーション機能を確保する機能的な配置とする。 <u>また、整備された公園については、その機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。</u> ■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、誘導を図ることとする。 ・独立住宅地区は、良好な居住環境を持った戸建住宅地として街並みの保全を図るため、「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。 垣又はさくは、緑を確保し、地震時の倒壊を防ぐため、生垣を原則とする。 特に独立住宅地区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」、「壁面後退区域における工作物の設置制限」及び「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。 ・集合住宅地区は、日照、通風等に十分配慮し、建物の周囲は緑化等の空地の確保を図り、戸建住宅地との調和を考慮し、良好な居住環境が形成されるよう、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「壁面の位置の制限」を定める。 ・沿道利用地区は、日照、通風等に十分配慮し、建物の周囲は緑化等の空地の確保を図り、戸建住宅地との調和を考慮し、良好な居住環境が形成されるよう、「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」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。

変更前

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定） 都市計画戸神台・武西学園台地区地区計画を次のように変更する。	
名 称	戸神台・武西学園台地区地区計画
位 置	印西市戸神台一丁目、戸神台二丁目、武西学園台一丁目、武西学園台三丁目及び中央南二丁目の各一部の区域
面 積	約 ４０．２ ｈ ａ
地区計画の目標	<u>千葉ニュータウンは、新住宅市街地開発事業（以下、「新住事業」という。）により、首都圏の住宅・宅地需要に対応するため、質の高い生活環境を有する住宅地を計画的に供給すると共に、教育施設や事務所、良好な居住環境と調和する工場、研究所、研修施設、厚生施設等を誘致することにより、「住む」、「働く」、「学ぶ」、「憩う」が連携する多機能複合都市としての総合的な街づくりを図り、ニュータウンの活性化を促すと共に北総地域の中核となる都市形成を目指している。</u> 本地区は、千葉ニュータウン中央駅タウンセンターの南に位置する住宅地区で、独立住宅と集合住宅を中心とした良好な居住環境を有するうるおいのある住宅地の形成を目指す。 本地区計画は、新住事業の事業効果を維持増進させて行くと共に、適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図り、良好な居住環境と魅力的な街並みの形成を目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、通勤・通学の便がよい駅近傍という利点を生かしながら、独立住宅と集合住宅のバランスに配慮すると共に「地区施設の整備の方針」や「建築物等の整備の方針」などを定めて、良好な居住環境を有するうるおいのある住宅地の形成を図る。 ■土地利用の方針 本地区の土地利用の方針を以下の <u>ように</u> 定める。 1. 独立住宅地区は、戸建住宅を主体とし、良好な居住環境と魅力的な街並みの形成を図る。 2. 集合住宅地区は、集合住宅を主体とし、良好な居住環境を形成すると共に、快適で魅力的な街並みを形成する。 3. 沿道利用地区は、幹線道路の沿道の立地条件を生かし、合理的な土地利用を図る。 ■地区施設の整備の方針 新住事業により整備される道路等について、整備の方針を以下のように定める。 1. 道路は、各道路の機能・性格に応じ適正に配置する。 2. 公園緑地は、居住者の生活に快適さとうるおいを持たせると共に、レクリエーション機能を確保する機能的な配置とする。 ■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、誘導を図ることとする。 1. 独立住宅地区は、良好な居住環境を持った戸建住宅地として街並みの保全を図るため、「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。 垣又はさくは、緑を確保し、地震時の倒壊を防ぐため、生垣を原則とする。 特に独立住宅地区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」、「壁面後退区域における工作物の設置制限」及び「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。 2. 集合住宅地区は、日照、通風等に十分配慮し、建物の周囲は緑化等の空地の確保を図り、戸建住宅地との調和を考慮し、良好な居住環境が形成されるよう、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「壁面の位置の制限」を定める。 3. 沿道利用地区は、日照、通風等に十分配慮し、建物の周囲は緑化等の空地の確保を図り、戸建住宅地との調和を考慮し、良好な居住環境が形成されるよう、「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」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。

地区整備計画書			変更後（案）		※赤字下線は変更箇所	
地区整備計画書	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	独立住宅地区A	独立住宅地区B	
			地区の面積	約 21.9 ha	約 2.5 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） <u>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</u> （住戸の数が2戸のものを除く。） <u>、</u> 寄宿舍又は下宿 （３） <u>建基法</u> 別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園 <u>を</u> 除く。） （４）建基法別表第2（い）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（住戸の数が2戸のものを除く。） （２） <u>建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅</u> （住戸の数が2戸のものを除く。） <u>、</u> 寄宿舍又は下宿 （３）建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園 <u>を</u> 除く。） （４）建基法別表第2（い）項第5号に掲げる <u>建築物</u> （５）建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場 （６）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。		
		建築物の延べ床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 <u>（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）</u>		
	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 <u>後退</u> 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 <u>アからウまで</u> のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 <u>ア.</u> 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。 <u>イ.</u> 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 <u>もの</u> <u>ウ.</u> 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 <u>もの</u>	計画図に表示する道路、歩行者専用道路又は区域の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 <u>後退</u> 距離は以下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 <u>後退</u> 距離は1m以上とする。 （１） <u>2</u> 号壁面線においては、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 <u>アからウまで</u> のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 <u>ア.</u> 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。 <u>イ.</u> 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 <u>もの</u> <u>ウ.</u> 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 <u>もの</u>			

地区整備計画書

変更前

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	独立住宅地区A	独立住宅地区B
			地区の 面 積	約 21.9 ha	約 2.5 ha
		建築物等の用途の 制限		次の各号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）寄宿舍又は下宿 （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（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園は除く。） （4）建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場	次の各号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）寄宿舍又は下宿 （3）建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園は除く。） （4）建基法別表第2（い）項第5号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの （5）建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場 （6）建基法別表第2（い）項に掲げる建築物以外の建築物
				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。	
				—	10分の10
				—	10分の5 <u>（ただし、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1を加えた数値とする。）</u>
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各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ①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。 ②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㎡以内のとき。 ③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㎡以内のとき。	計画図に表示する道路、歩行者専用道路又は区域の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距離は以下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距離は1m以上とする。 （1）1号壁面線においては、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各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ①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。 ②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㎡以内のとき。 ③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㎡以内のとき。			

変更後（案）				※赤字下線は変更箇所		
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	独立住宅地区A	独立住宅地区B	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限		—	壁面の位置の制限により壁面後退した区域には、看板、広告塔、柱、自動販売機等、魅力的な街並みの形成を妨げる工作物は設けてはならない。ただし、垣又はさくの構造制限に適合したものの他、街路灯等、公共の用に供することを目的としたものを <u>を除く。</u>	
		建築物等の高さの最高限度		—	1 0 m 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1．2 5を乗じて得たものに、5 m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2 m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1 m以下のものについては、 <u>この限りでない。</u>		

変更前

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	独立住宅地区A	独立住宅地区B
		壁面後退区域における工作物の設置の制限		—	壁面の位置の制限により壁面後退した区域には、看板、広告塔、柱、自動販売機等、魅力的な街並みの形成を妨げる工作物は設けてはならない。ただし、垣又はさくの構造制限に適合したものの他、街路灯等、公共の用に供することを目的としたもので <u>市長が認めたものについては、この限りではない。</u>
		建築物等の高さの最高限度		—	1 0 m 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1．2 5を乗じて得たものに、5 m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2 m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1 m以下のものについてはこの限りで <u>は</u> ない。	

変更後（案）			※赤字下線は変更箇所	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	集合住宅地区	沿道利用地区
		地区の面積	約 14.5 ha	約 1.3 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）戸建住宅 （２）建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。） （３）建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）自動車車庫（建築物の附属車庫を除く。） （２）建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所 （３）建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎
	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。	
	壁面の位置の制限		計画図に表示する道路、歩行者専用道路又は区域の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以下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。 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エ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 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 エ. 本地区計画の都市計画決定時において、既に建築されている建築物であるとき。 なお、上記エに該当するものについては、都市計画法第58条の2において届け出を要する行為を行う場合には、上記アからウまで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後退距離は上記第1号、第2号のとおりとし、それ以外の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。	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以下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）2号壁面線においては、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 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。	

変更前

建築物等に関する事項 地区整備計画	地区の区分	地区の名称	集合住宅地区	沿道利用地区
		地区の面積	約 14.5 ha	約 1.3 ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 戸建住宅 (2) 建基法別表第2 (い) 項第4号に掲げる学校(幼稚園は除く。) (3) 建基法別表第2 (は) 項第2号に掲げる建築物		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 自動車車庫(建築物の附属車庫を除く。) (2) 建基法別表第2 (に) 項第5号に掲げる自動車教習所 (3) 建基法別表第2 (に) 項第6号に掲げる畜舎
	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。		
	壁面の位置の制限	計画図に表示する道路、歩行者専用道路又は区域の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距離は以下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距離は1m以上とする。 (1) 1号壁面線においては、2m以上とする。 (2) 2号壁面線においては、5m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各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ①出窓、柱のある玄関ポーチその他これらに類するもの ②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㎡以内のとき。 ③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㎡以内のとき。 ④本地区計画の都市計画決定時において、既に建築されている建築物であるとき。 なお、上記4号に該当するものについては、都市計画法第58条の2において届け出を義務付けられている行為を行う場合には、上記1号から3号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項、2項のとおりとし、それ以外の敷地境界線までの距離は1m以上とする。		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距離は以下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距離は1m以上とする。 (1) 1号壁面線においては、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各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ①出窓、柱のある玄関ポーチその他これらに類するもの ②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㎡以内のとき。 ③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㎡以内のとき。
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。	

変更後（案）				※赤字下線は変更箇所	
地区整備計画	建築物等に 関する事項	地区の 区 分	地区の 名 称	集合住宅地区	沿道利用地区
		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2 m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1 m以下のものについては、 <u>この</u> 限りでない。

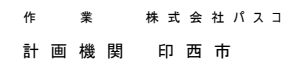
「計画区域、地区整備計画区域及び地区の区分は、計画図(地区整備計画図、地区区分図含む)表示のとおり。」
理由 新住市街地開発事業の事業完了に伴い、適正な土地利用等の規制・誘導を図り、将来にわたり良好な居住環境及び魅力的な街並みを形成及び保全するため地区計画を変更する。

変更前

地区整備計画	建築物等に 関する事項	地区の 区 分	地区の 名 称	集合住宅地区	沿道利用地区
		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2 m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1 m以下のものについてはこの限りで <u>は</u> ない。

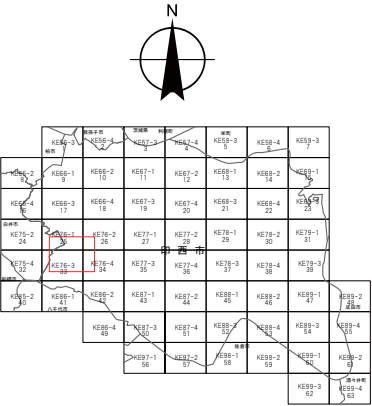
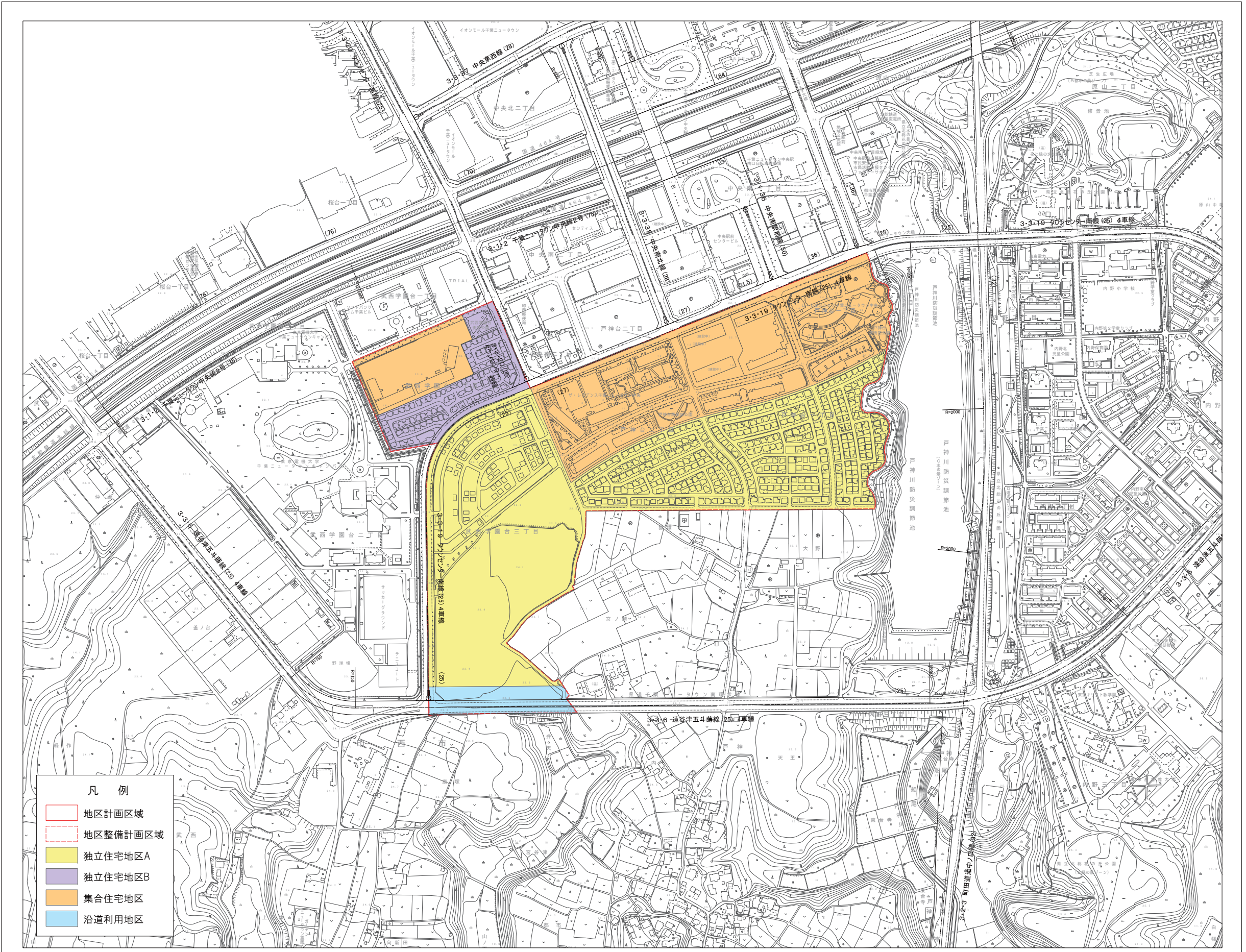
「計画区域、地区整備計画区域及び地区の区分は、計画図(地区整備計画図、地区区分図含む)表示のとおり。」
理由 千葉ニュータウン事業の進捗に伴い、本計画区域内の一部において戸建住宅地及び集合住宅地として土地利用が明確となったことから、適正な土地利用等の規制・誘導を図り、将来に渡り良好な居住環境及び魅力的な街並みを形成するため地区計画を変更する。

計画図【戸神台・武西学園台地区】



地区整備計画図【戸神台・武西学園台地区】





●	公園	△	25.0	三	角	点
○	公園	△	25.0	四	角	点
◇	公園	△	25.0	五	角	点
×	公園	△	25.0	六	角	点
+	公園	△	25.0	七	角	点
●	公園	△	25.0	八	角	点
○	公園	△	25.0	九	角	点
◇	公園	△	25.0	十	角	点
×	公園	△	25.0	十一	角	点
+	公園	△	25.0	十二	角	点
●	公園	△	25.0	十三	角	点
○	公園	△	25.0	十四	角	点
◇	公園	△	25.0	十五	角	点
×	公園	△	25.0	十六	角	点
+	公園	△	25.0	十七	角	点
●	公園	△	25.0	十八	角	点
○	公園	△	25.0	十九	角	点
◇	公園	△	25.0	二十	角	点
×	公園	△	25.0	二十一	角	点
+	公園	△	25.0	二十二	角	点
●	公園	△	25.0	二十三	角	点
○	公園	△	25.0	二十四	角	点
◇	公園	△	25.0	二十五	角	点
×	公園	△	25.0	二十六	角	点
+	公園	△	25.0	二十七	角	点
●	公園	△	25.0	二十八	角	点
○	公園	△	25.0	二十九	角	点
◇	公園	△	25.0	三十	角	点
×	公園	△	25.0	三十一	角	点
+	公園	△	25.0	三十二	角	点
●	公園	△	25.0	三十三	角	点
○	公園	△	25.0	三十四	角	点
◇	公園	△	25.0	三十五	角	点
×	公園	△	25.0	三十六	角	点
+	公園	△	25.0	三十七	角	点
●	公園	△	25.0	三十八	角	点
○	公園	△	25.0	三十九	角	点
◇	公園	△	25.0	四十	角	点
×	公園	△	25.0	四十一	角	点
+	公園	△	25.0	四十二	角	点
●	公園	△	25.0	四十三	角	点
○	公園	△	25.0	四十四	角	点
◇	公園	△	25.0	四十五	角	点
×	公園	△	25.0	四十六	角	点
+	公園	△	25.0	四十七	角	点
●	公園	△	25.0	四十八	角	点
○	公園	△	25.0	四十九	角	点
◇	公園	△	25.0	五十	角	点
×	公園	△	25.0	五十一	角	点
+	公園	△	25.0	五十二	角	点
●	公園	△	25.0	五十三	角	点
○	公園	△	25.0	五十四	角	点
◇	公園	△	25.0	五十五	角	点
×	公園	△	25.0	五十六	角	点
+	公園	△	25.0	五十七	角	点
●	公園	△	25.0	五十八	角	点
○	公園	△	25.0	五十九	角	点
◇	公園	△	25.0	六十	角	点
×	公園	△	25.0	六十一	角	点
+	公園	△	25.0	六十二	角	点
●	公園	△	25.0	六十三	角	点
○	公園	△	25.0	六十四	角	点
◇	公園	△	25.0	六十五	角	点
×	公園	△	25.0	六十六	角	点
+	公園	△	25.0	六十七	角	点
●	公園	△	25.0	六十八	角	点
○	公園	△	25.0	六十九	角	点
◇	公園	△	25.0	七十	角	点
×	公園	△	25.0	七十一	角	点
+	公園	△	25.0	七十二	角	点
●	公園	△	25.0	七十三	角	点
○	公園	△	25.0	七十四	角	点
◇	公園	△	25.0	七十五	角	点
×	公園	△	25.0	七十六	角	点
+	公園	△	25.0	七十七	角	点
●	公園	△	25.0	七十八	角	点
○	公園	△	25.0	七十九	角	点
◇	公園	△	25.0	八十	角	点
×	公園	△	25.0	八十一	角	点
+	公園	△	25.0	八十二	角	点
●	公園	△	25.0	八十三	角	点
○	公園	△	25.0	八十四	角	点
◇	公園	△	25.0	八十五	角	点
×	公園	△	25.0	八十六	角	点
+	公園	△	25.0	八十七	角	点
●	公園	△	25.0	八十八	角	点
○	公園	△	25.0	八十九	角	点
◇	公園	△	25.0	九十	角	点
×	公園	△	25.0	九十一	角	点
+	公園	△	25.0	九十二	角	点
●	公園	△	25.0	九十三	角	点
○	公園	△	25.0	九十四	角	点
◇	公園	△	25.0	九十五	角	点
×	公園	△	25.0	九十六	角	点
+	公園	△	25.0	九十七	角	点
●	公園	△	25.0	九十八	角	点
○	公園	△	25.0	九十九	角	点
◇	公園	△	25.0	一百	角	点