

印西都市計画図

(印西都市計画区域は、船橋市を除く)



凡例

用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	備考
第一種低層住居専用地域	30, 40	50, 60	
第二種中層住居専用地域	60	200	
第一種住居地域	60	200	
第二種住居地域	60	200	
準住居地域	60	200	
近隣商業地域	80	200	
商業地域	80	400, 600	
準工業地域	60	200	
工業地域	60	200	
工業専用地域	60	200	

印西都市計画道路

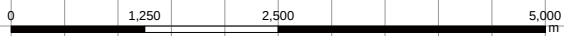
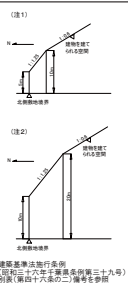
番号	名称	幅員 (m)	延長 (約 m)
3-1-1	牛久保ニュータウン中央線1号	76	4970
3-1-2	牛久保ニュータウン中央線2号	76	16110
3-2-3	新田通南中ノ口線	32	6230
3-3-4	南西線	25	2560
3-3-4	南西線(支線1号)	18.5	180
3-3-5	西辺田大木戸線	25	5100
3-3-6	通谷津五斗線	25	7570
3-3-7	印西ハイパス線	22	3730
3-4-8	木下駅前口線	20	580
3-4-10	中ノ口六軒線	18	1140
3-4-11	小林駅前口線	18	470
3-4-12	作方橋通中線	18	1990
3-4-14	南一里線	18	3890
3-4-15	小林通南新田線	16	1040
3-3-16	西台井15号線	22	2690
3-3-17	松島山手線	22	2440
3-3-18	武蔵十倉一線	25	720
3-3-19	タウンセンター南線	25	2340
3-3-20	タウンセンター南線	25	1130
3-3-21	タウンセンター北線	27	890
3-2-22	タウンセンター東線	36	1180

印西都市計画公園及び都市計画緑地

番号	名称	幅員 (m)	延長 (約 m)
3-4-23	東芝別荘線	18	2310
3-4-24	南芝別荘線	25	1530
3-4-25	南芝別荘線	16	2200
3-4-26	大清水石道合線	16	2520
3-4-27	大清水石道合線	16	600
3-2-28	大清水原線	30	1530
3-4-30	芝田通線	16	1490
3-4-31	大新火門線	18	670
3-4-32	東芝前下道線	18	1170
3-4-33	東芝前下道線	19	2600
3-4-34	大山口宮原線	16	2980
3-3-35	中央本駅前線	66	280
3-3-36	中央本駅前線	50	140
3-3-37	中央本駅前線	28	680
3-3-38	中央本駅前線	28	530
3-3-39	中央本駅前線	27	1680
3-4-40	下道通線	18	1170
3-4-41	中芝大崎線	18	2780
3-4-42	中芝大崎線	21	80
3-4-43	中芝大崎線	21	80
3-4-44	中芝大崎線	25	1710

印西都市計画公園及び都市計画緑地

番号	名称	面積 (a)
3-3-1	東芝公園	(1130)
3-3-2	中央公園	(25)
3-3-3	中央公園	(25)
3-3-4	中央公園	(25)
3-3-5	中央公園	(25)
3-3-6	中央公園	(25)
3-3-7	中央公園	(25)
3-3-8	中央公園	(25)
3-3-9	中央公園	(25)
3-3-10	中央公園	(25)
3-3-11	中央公園	(25)
3-3-12	中央公園	(25)
3-3-13	中央公園	(25)
3-3-14	中央公園	(25)
3-3-15	中央公園	(25)
3-3-16	中央公園	(25)
3-3-17	中央公園	(25)
3-3-18	中央公園	(25)
3-3-19	中央公園	(25)
3-3-20	中央公園	(25)
3-3-21	中央公園	(25)
3-3-22	中央公園	(25)
3-3-23	中央公園	(25)
3-3-24	中央公園	(25)
3-3-25	中央公園	(25)
3-3-26	中央公園	(25)
3-3-27	中央公園	(25)
3-3-28	中央公園	(25)
3-3-29	中央公園	(25)
3-3-30	中央公園	(25)
3-3-31	中央公園	(25)
3-3-32	中央公園	(25)
3-3-33	中央公園	(25)
3-3-34	中央公園	(25)
3-3-35	中央公園	(25)
3-3-36	中央公園	(25)
3-3-37	中央公園	(25)
3-3-38	中央公園	(25)
3-3-39	中央公園	(25)
3-3-40	中央公園	(25)
3-3-41	中央公園	(25)
3-3-42	中央公園	(25)
3-3-43	中央公園	(25)
3-3-44	中央公園	(25)
3-3-45	中央公園	(25)
3-3-46	中央公園	(25)
3-3-47	中央公園	(25)
3-3-48	中央公園	(25)
3-3-49	中央公園	(25)
3-3-50	中央公園	(25)
3-3-51	中央公園	(25)
3-3-52	中央公園	(25)
3-3-53	中央公園	(25)
3-3-54	中央公園	(25)
3-3-55	中央公園	(25)
3-3-56	中央公園	(25)
3-3-57	中央公園	(25)
3-3-58	中央公園	(25)
3-3-59	中央公園	(25)
3-3-60	中央公園	(25)
3-3-61	中央公園	(25)
3-3-62	中央公園	(25)
3-3-63	中央公園	(25)
3-3-64	中央公園	(25)
3-3-65	中央公園	(25)
3-3-66	中央公園	(25)
3-3-67	中央公園	(25)
3-3-68	中央公園	(25)
3-3-69	中央公園	(25)
3-3-70	中央公園	(25)
3-3-71	中央公園	(25)
3-3-72	中央公園	(25)
3-3-73	中央公園	(25)
3-3-74	中央公園	(25)
3-3-75	中央公園	(25)
3-3-76	中央公園	(25)
3-3-77	中央公園	(25)
3-3-78	中央公園	(25)
3-3-79	中央公園	(25)
3-3-80	中央公園	(25)
3-3-81	中央公園	(25)
3-3-82	中央公園	(25)
3-3-83	中央公園	(25)
3-3-84	中央公園	(25)
3-3-85	中央公園	(25)
3-3-86	中央公園	(25)
3-3-87	中央公園	(25)
3-3-88	中央公園	(25)
3-3-89	中央公園	(25)
3-3-90	中央公園	(25)
3-3-91	中央公園	(25)
3-3-92	中央公園	(25)
3-3-93	中央公園	(25)
3-3-94	中央公園	(25)
3-3-95	中央公園	(25)
3-3-96	中央公園	(25)
3-3-97	中央公園	(25)
3-3-98	中央公園	(25)
3-3-99	中央公園	(25)
3-3-100	中央公園	(25)



凡例



印西牧の原南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。

本区域が属する印西牧の原駅圏は、住宅、業務施設、公益施設用地等で形成される区域で、今後の国際化、情報化社会にふさわしい『生活文化拠点都市』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。

(案)

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画印西牧の原南地区地区計画を次のように変更する。

名 称	印西牧の原南地区地区計画
位 置	印西市草深字原及び字地獄穴台、東の原一丁目、東の原二丁目、東の原三丁目、つくりや台一丁目、竜腹寺字五斗時及び竜腹寺字向原の各一部の区域
面 積	約 54.9 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。 印西牧の原駅圏は、住宅、業務施設、公益的施設用地等で形成される区域で、今後の国際化、情報化社会にふさわしい『生活文化拠点都市』の形成を目指している。 本地区は、印西牧の原駅の南東約300m、都市計画道路3・1・2号線及び3・3・6号線を含み、戸建住宅を主体とする住宅地区と幹線道路沿道に業務・公益的施設を主体とした公益的施設地区を配置し、周辺の居住環境と調和する良好な市街地の形成を目指す。 本地区計画は、新住事業等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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、戸建住宅を主体とする住宅地区や都市計画道路3・1・2号線の沿道に業務の利便の増進に配慮した公益的施設地区を配置し、居住環境との調和を図りつつ、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。 ■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。 ・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。 ・公益的施設地区は、国道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。 ■地区施設の整備の方針 新住事業等により整備される道路等の地区施設について、整備の方針を以下のとおり定める。 ・道路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。 ・公園緑地は、周辺居住者の生活に快適さとうるおいを持たせる良好な公共空地を確保するよう機能的に計画及び配置し、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。 ■建築物の整備の方針 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。 ・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及びC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」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居住環境の誘導を図る。 ・公益的施設地区は、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	住宅地区A
			地区の 面 積	約 41.1 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
		建築物の敷地面積の最低限度		170 m² 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) 3号壁面線については、1.5 m以上とする。 (2) 2号壁面線については、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、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3 m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2.3 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。
		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。

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	住宅地区 B
		地区の 面 積		約 4. 1 h a
		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つては、10分の6）	
		壁面の位置の 制限	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) 3号壁面線については、1.5m以上とする。 (2) 2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. 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	
		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	住宅地区C
		地区の 面 積		約 3. 6 h a
		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	1 7 0 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。
		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	1 0 分の 1 0	
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	1 0 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	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、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3 m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. 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	
		建築物等の高さの最高限度	1 0 m	
		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し、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を使用する。ただし、門扉、門柱及び高さ1 m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	公益的施設地区A
		地区の 面 積		約 3.4 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) 戸建住宅及び長屋 (2) 戸建住宅及び長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 建基法別表第2(イ)項第3号に掲げる建築物 (4) 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。) (5) 建基法別表第2(イ)項第4号に掲げる学校(幼稚園を除く。) (6) 建基法別表第2(ハ)項第2号に掲げる建築物 (7) 建基法別表第2(ニ)項第5号に掲げる自動車教習所 (8) 建基法別表第2(ニ)項第6号に掲げる畜舎 (9) 建基法別表第2(ホ)項第2号に掲げる建築物(ゲームセンターを除く。)	
		建築物の敷地面積の最低限度	400㎡ 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2m以上とする。 (1) 1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. 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	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁等の色は、周辺環境へ配慮した色調の中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用など刺激的な装飾及びデザインを避ける。 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だけに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、点滅光源等の使用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。	

地区整備計画	建築物等に 関係する 事項	地区の 区 分	地区の 名 称	公益的施設地区B
		地区の 面 積		約 2.7 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) 建基法別表第2 (い) 項第4号に掲げる学校 (幼稚園を除く。) (2) 建基法別表第2 (は) 項第2号に掲げる建築物 (3) 自動車車庫 (建築物に附属するものを除く。)	
		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。 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 エ. 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	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁等の色は、周辺環境へ配慮した色調の中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用など刺激的な装飾及びデザインを避ける。 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、点滅光源等の使用により地区の美観風致を損ねるものは避ける。 次に掲げる道路に面する部分に住居系敷地への自動車等の出入り口を設置してはならない。ただし、鉄道敷地についてはこの限りでない。 ・国道464号	
		垣又はさくの構造の制限	道路境界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 新住宅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、将来にわたり周辺環境と調和のとれた都市環境及び都市景観を形成及び保全していくため、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） 都市計画印西牧の原南地区地区計画を次のように変更する。		
名 称	印西牧の原南地区地区計画	
位 置	印西市 <u>草深字原及び字地獄穴台</u> 、東の原一丁目、東の原二丁目、 <u>東の原三丁目、つくりや台一丁目、竜腹寺字五斗蒔</u> 及び竜腹寺字向原の各一部の区域	
面 積	約 <u>54.9</u> 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> 印西牧の原駅圏は、住宅、業務施設、公益<u>的</u>施設用地等で形成される区域で、今後の国際化、情報化社会にふさわしい『生活文化拠点都市』の形成を目指している。 本地区は、印西牧の原駅の南東約300m、都市計画道路3・1・2号線及び3・3・6号線を含み、戸建住宅を主体とする住宅地区と幹線道路沿道に業務・公益施設を主体とした公益<u>的</u>施設地区を配置し、周辺の居住環境と調和する良好な市街地の形成を目指す。 本地区計画は、新住事業等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<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、戸建住宅を主体とする住宅地区や都市計画道路3・1・2号線の沿道に業務の利便の増進に配慮した公益施設地区を配置し、居住環境との調和を図りつつ、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。 ■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。 ・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、国道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。 ■地区施設の整備の方針 新住事業等により整備される道路等の地区施設について、整備の方針を以下のとおり定める。 ・<u>道路</u>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。 ・<u>公園緑地</u>は、周辺居住者の生活に快適さとうるおいを持たせる良好な公共空地を確保するよう機能的に計画及び配置し、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。 ■建築物の整備の方針 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。 ・<u>住宅地区</u>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 <u>及びC</u>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」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居住環境の誘導を図る。 ・<u>公益的</u>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。	

変更前	
印西都市計画地区計画の変更（印西市決定） 都市計画印西牧の原南地区地区計画を次のように変更する。	
名 称	印西牧の原南地区地区計画
位 置	印西市 <u>東の原三丁目の全部並び</u> に東の原一丁目、二丁目及び竜腹寺字向原の各一部の区域
面 積	約 <u>48.6</u> 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> 印西牧の原駅圏は、住宅、業務施設、公益施設用地等で形成される区域で、今後の国際化、情報化社会にふさわしい『生活文化拠点都市』の形成を目指している。 本地区は、印西牧の原駅の南東約300m、都市計画道路3・1・2号線及び3・3・6号線を含み、戸建住宅を主体とする住宅地区と幹線道路沿道に業務・公益施設を主体とした公益施設地区を配置し、周辺の居住環境と調和する良好な市街地の形成を目指す。 本地区計画は、新住事業等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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、戸建住宅を主体とする住宅地区や都市計画道路3・1・2号線の沿道に業務の利便の増進に配慮した公益施設地区を配置し、居住環境との調和を図りつつ、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。 ■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。 ・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、国道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。 ■地区施設の整備の方針 新住事業等により整備される道路等の地区施設について、整備の方針を以下のとおり定める。 <u>1.</u> <u>道路</u>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。 <u>2.</u> <u>公園緑地</u>は、周辺居住者の生活に快適さとうるおいを持たせる良好な公共空地を確保するよう機能的に計画及び配置し、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。 ■建築物の整備の方針 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。 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」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居住環境の誘導を図る。 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	住宅地区A	
			地区の面積	約 41.1 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。 <u>(1)</u> 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。） <u>(2)</u> <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 <u>(3)</u> 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。） <u>(4)</u> 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場	
		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 <u>用途上又は構造上</u> やむを得ないと認めて許可したものについては、 <u>、</u> 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 <u>線</u> 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。 <u>(1)</u> <u>3号壁面線</u> については、1.5m以上とする。 <u>(2)</u> <u>2号壁面線</u> 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 <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。 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 <u>もの</u> 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 <u>もの</u>	
		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 <u>線</u> 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、 <u>、</u> この限りでない。	

地区整備計画書				変更前
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	住宅地区A
			地区の面積	約 41.1 ha
		建築物等の用途の制限		次の <u>各号</u> に掲げる建築物は建築してはならない。 <u>1.</u> 長屋 <u>又は共同住宅</u> （住戸の数が2戸のものを除く。） <u>2.</u> 寄宿舍又は下宿 <u>3.</u> <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4号に掲げる学校（幼稚園は除く。）</u> <u>4.</u> 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場
		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。 <u>1.</u> 1号壁面線については、1.5m以上とする。 <u>2.</u> 2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 <u>各号</u> 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. <u>附属建築物であって</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>とき。</u> ウ. <u>附属建築物であって</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>とき。</u>
		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 <u>は</u> ない。

変更後（案）		※赤字下線は変更箇所	
地区整備計画に関する事項	建築物等	地区の名称	住宅地区B
		地区の面積	約 4. 1 h a
		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。 <u>（１）</u> 長屋（住戸の数が２戸のものを除く。） <u>（２）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 <u>（３）</u> 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。） <u>（４）</u> 建基法別表第２（い）項第７号に掲げる公衆浴場 <u>（５）</u> 建基法別表第２（い）項に掲げる建築物以外の建築物
		<u>建築物の敷地面積の最低限度</u>	1 7 0 m ² ただし、市長が公益上必要な建築物で <u>用途上又は構造上</u> やむを得ないと認めて許可したもののについては、 <u>、</u> 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 <u>割合の最高限度</u>	1 0 分の 1 0
		建築物の建築面積の敷地面積に対する <u>割合の最高限度</u>	1 0 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つては、1 0 分の 6）</u>
		壁面の位置の制限	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 <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 <u>線</u> 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。 <u>（１）</u> 3号壁面線については、1. 5m以上とする。 <u>（２）</u> 2号壁面線については、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 <u>アからウまでの</u> 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. 3 m以下で、かつ、床面積の合計が５m ² 以内の <u>もの</u> 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１０m ² 以内の <u>もの</u>
		建築物等の高さの最高限度	<u>1 0 m</u>
		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 <u>線</u> 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、 <u>、</u> この限りでない。

変更前

地区整備計画に関する事項	建築物等	地区の名称	住宅地区B
		地区の面積	約 4. 1 h a
	建築物等に関する事項	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
		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最高限度	10分の5
		壁面の位置の制限	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号壁面線については、1. 5m以上とする。 2. 2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各号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. 附属建築物であって、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。 ウ. 附属建築物であって、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。
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは10m以下でなければならない。
		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はない。

変更後（案）		※赤字下線は変更箇所	
地区整備計画	建築物等に 関係する事項	地区の 区 分	地区の 名 称
		地区の 面 積	住宅地区C
			約 3. 6 h a
		建築物等の用途の制限	<u>次に掲げる建築物は建築してはならない。</u> <u>（１）長屋（住戸の数が２戸のものを除く。）</u> <u>（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</u> <u>（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。）</u> <u>（４）建基法別表第２（い）項第７号に掲げる公衆浴場</u> <u>（５）建基法別表第２（い）項に掲げる建築物以外の建築物</u>
		建築物の敷地面積の最低限度	<u>1 7 0 m²</u> <u>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。</u>
		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	<u>1 0 分の 1 0</u>
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<u>1 0 分の 5</u> <u>（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、1 0 分の 6）</u>
		壁面の位置の制限	<u>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。</u> <u>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。</u> <u>（１）２号壁面線においては、２m以上とする。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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５m²以内のもの</u> <u>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１０m²以内のもの</u>
		建築物等の高さの最高限度	<u>1 0 m</u>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<u>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。</u>
		垣又はさくの構造の制限	<u>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し、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。ただし、門扉、門柱及び高さ１m以下のものについては、この限りでない。</u>

変更前

計画なし

変更後（案）		※赤字下線は変更箇所	
地区整備計画	建築物等	地区の区分	地区の名称 公益 <u>的</u> 施設地区 <u>A</u>
		地区の面積	約 3. 4 h a
		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。 <u>(1)</u> 戸建住宅及び長屋 <u>(2)</u> 戸建住宅及び長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの <u>(3)</u> <u>建基法別表第2（い）項第3号に掲げる建築物</u> <u>(4)</u> 自動車車庫（建築物に附属するものを <u>を</u> 除く。） <u>(5)</u> 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。） <u>(6)</u> 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物 <u>(7)</u> 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所 <u>(8)</u> 建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎 <u>(9)</u> 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 <u>を</u> 除く。）
		<u>建築物</u> の敷地面積の最低限度	4 0 0 m ² ただし、市長が公益上必要な建築物で <u>用途上又は構造上</u> やむを得ないと認めて許可したものについては、 <u>こ</u> の限りでない。
		壁面の位置の制限	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 <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 <u>線</u> 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2 m以上とする。 <u>(1)</u> <u>1</u> 号壁面線においては、5 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 <u>アからウまでの</u> いずれかに該当する場合は、 <u>こ</u> 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. 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 m ² 以内の <u>もの</u> ウ. 市長が公益上必要な建築物で <u>用途上又は構造上</u> やむを得ないと認めて許可したもの
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁等の色は、周辺環境へ配慮した色調の中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用など刺激的な装飾及びデザインを避ける。 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に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、点滅光源等の使用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を使用すると共に、道路境界と垣又はさくの間に植樹帯等を設け、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。

変更前			
地区整備計画	建築物等	地区の区分	地区の名称 公益施設地区
		地区の面積	約 3. 4 h a
		建築物等の用途の制限	次に <u>各号</u> に掲げる建築物は建築してはならない。 <u>1.</u> 戸建住宅及び長屋 <u>2.</u> 戸建住宅及び長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの <u>3.</u> <u>共同住宅、寄宿舎又は下宿</u> <u>4.</u> 自動車車庫（建築物に附属するもの <u>は</u> 除く。） <u>5.</u> 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園 <u>は</u> 除く。） <u>6.</u> 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物 <u>7.</u> 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所 <u>8.</u> 建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎 <u>9.</u> 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 <u>は</u> 除く。）
		敷地面積の最低限度	4 0 0 m ² ただし、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2 m以上とする。 <u>1.</u> <u>3</u> 号壁面線においては、5 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 <u>各号</u> のいずれかに該当する場合はこの限りで <u>は</u> ない。 ア. 出窓、柱のある <u>玄関</u> ポーチその他これらに類するもの 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 m ² 以内の <u>とき</u> ウ. 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
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁等の色は、周辺環境へ配慮した色調の中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用など刺激的な装飾及びデザインを避ける。 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に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、点滅光源等の使用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を使用すると共に、道路境界と垣又はさくの間に植樹帯等を設け、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 千葉ニュータウン事業の見直し及び関連する都市計画変更に適正に対応し、周辺環境と調和のとれた都市環境及び都市景観を形成していくため、地区計画を変更する。

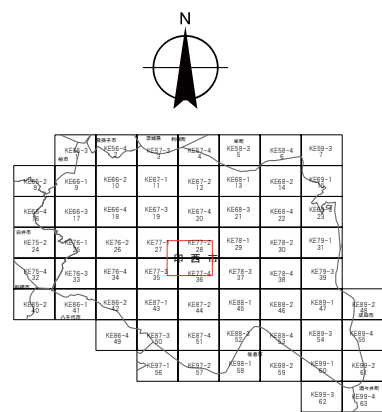
変更後（案）		※赤字下線は変更箇所	
地区整備計画	建築物等に 関係する 事項	地区の 区 分	地区の 名 称
		地区の 面 積	公益的施設地区B
		建築物等の用 途の制限	約 2. 7 h a
		建築物の敷地 面積の最低限 度	次に掲げる建築物は建築してはならない。 （1）建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。） （2）建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物 （3）自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
		壁面の位置の 制限	1 7 0 m ² ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。
		建築物等の形 態又は意匠の 制限	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）1号壁面線においては、5 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、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3 m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. 3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 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1 0 m ² 以内のもの エ．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 m ² 以内のもの
地区整備計画	建築物等に 関係する 事項	建築物等の形 態又は意匠の 制限	建築物の屋根及び外壁等の色は、周辺環境へ配慮した色調の中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用など刺激的な装飾及びデザインを避ける。 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に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、点滅光源等の使用により地区の美観風致を損ねるものは避ける。 次に掲げる道路に面する部分に住居系敷地への自動車等の出入り口を設置してはならない。ただし、鉄道敷地についてはこの限りでない。 ・国道4 6 4号
		垣又はさくの 構造の制限	道路境界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を使用すると共に、道路境界と垣又はさくの間に植樹帯等を設け、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 新住宅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、将来にわたり周辺環境と調和のとれた都市環境及び都市景観を形成及び保全していくため、地区計画を変更する。

変更前

計画なし

計画図【印西牧の原南地区】



	普通建物	△ 25.8	三角点
	変ろう建物	△ 25.2	水準点
	普通用倉庫	△ 25.8	全角カタカナで表示する地名等 (三角点)
	変ろう無蓋倉	▽ 25.2	角点(変ろう点)
		△ 25.8	通行を禁ずる 警告(無蓋倉に よる車道閉塞)
		△ 25.2	隅子基準点

[illegible]

	異種鋼筋		普通鋼筋
	鋼筋		鋼筋
	トンネル内鋼筋		特殊鋼筋
	伸張筋		鋼筋
	鋼筋の寸法		鋼筋の寸法
	歩道・全歩道		フラットホーム 及び歩道橋
	溝鋼筋		溝鋼筋
	保線		鋼筋の断面寸法
	鋼筋の断面寸法		鋼筋の断面寸法
	鋼筋		区域界
	人工制氷		融雪界
	土造		融雪界

[illegible]

座標系は平成14年国土交通省告示
第9号の規定による第Ⅲ座標系
投影は横メルカトル図法
図郭に表示している座標値はキロメートル単位
方眼は0.5キロメートル間隔
図郭に表示している経緯度目盛は10秒間隔
高さの基準は東京湾の平均海面
等高線の間隔は2メートル
千島線緯度基準との基準日は平成27年1月1日

平成17年測量	1.	平成22年12月撮影	平面直角座標値は、世界測地系による。
平成20年修正	2.	平成23年7月現地調査	
平成23年修正	3.	平成25年12月撮影	
平成27年修正	4.	平成27年6月現地調査	



この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て
同院所長の測量権及び測量成果を使用して得たものである。
(助言番号) 平成17 関 公 第 158 号

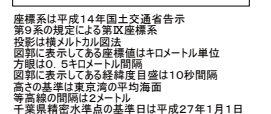
この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである。
(助言番号) 平成20 関 公 第 450 号

この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て
同院所長の測量成果を使用して得たものである。
(助言番号) 平成23 関 公 第 77 号

この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである。
(助言番号) 平成27 関 公 第 41 号

作 業 株 式 会 社 パ ス コ
計 画 機 関 印 西 市

地区整備計画図【印西牧の原南地区】



地区区分図【印西牧の原南地区】

