

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東地区地区計画を次のように変更する。

名 称	印西牧の原東地区地区計画
位 置	印西市草深字原及び字地国穴台、東の原一丁目、東の原二丁目、牧の原一丁目、牧の原六丁目、原一丁目及び滝野三丁目の各一部の区域
面 積	約 32.4 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、印西牧の原駅の東方約200m、都市計画道路3・1・2号線の沿道に位置し、戸建住宅を主体とする住宅地区と幹線道路沿道の業務・公益施設を中心とした複合施設地区及び教育施設地区により良好な市街地の形成を目指す。 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、地区の北側に戸建住宅を主体とする住宅地区を配置すると共に、主要幹線道路である都市計画道路3・1・2号線の沿道には業務の利便の増進と居住者の共同の福祉又は生活利便を向上させる業務・公益施設を中心とし、調和した住宅地から構成する複合施設地区及び良好な教育環境を確保するため教育施設地区を配置することにより、隣接居住環境と調和を図りつつ、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。 ・複合施設地区は、都市計画道路3・1・2号線の沿道という立地条件を活用し、交通関連施設や周辺居住者の共同の福祉又は生活利便のため必要な施設等の立地誘導を図ると共に、適切に住宅地を配置することで良好な都市環境と魅力的な街並みの形成を図る。 ・教育施設地区は、児童、生徒たちの利便性と安全性に配慮して教育施設を配置し、教育環境の充実を図る。 ■地区施設の整備の方針 ・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。 ■建築物の整備の方針 地区計画の目標を踏まえ、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、複合施設地区は、隣接居住環境と調和する良好な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、また、教育施設地区は隣接居住環境との調和を考慮するため、「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。

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
			地区の面積	約 13.1ha
		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（幼稚園は除く。） (4) 建基法別表第 2 (イ) 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	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	
		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	複合施設地区
			地区の面積	約 15.9ha
		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(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5号に掲げる自動車教習所 (5) 建基法別表第2(ヘ)項第6号に掲げる畜舎 (6) 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。) (7) 事務所(データセンターの用に供するものに限る。)	
		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、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㎡以内のとき 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、蛍光色等の使用並びに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ともに、道路境界線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	教育施設地区
			地区の面積	約 3. 4 h a
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物又はこれに附属する建築物以外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) 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
		建築物の敷地面積の最低限度		1, 0 0 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。
		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、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、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 m ² 以内のとき 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、蛍光色等の使用並びに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を使用するとともに、道路境界線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、地区の区分及び壁面の位置の制限は、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 本地域における教育環境の充実を図るとともに、未利用地の活用など適正な土地利用を誘導することで、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。

