

印西都市計画地区計画の決定（印西市決定）

都市計画武西学園台商業・業務施設地区地区計画を次のように決定する。

名 称	武西学園台商業・業務施設地区地区計画
位 置	印西市武西学園台一丁目及び中央南二丁目の各一部の区域
面 積	約 1. 4 h a
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の西側約400m、都市計画道路3・1・2号線及び3・3・20号線の沿道に位置し、新住事業の土地利用計画において、その他公益的施設用地として処分され、長期にわたり生活利便施設が立地されてきたことから、引き続き、周辺住民の利便性の向上のための地区形成を目指す。 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、隣接する良好な住宅地との調和に配慮した土地利用の形成及び住民の利便性向上に資する施設立地の誘導を図るため、「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 本地区は、周辺住民の利便性向上のための商業・業務施設等の立地誘導を図る。 ■地区施設の整備の方針 道路は土地利用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。 ■建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、良好な市街地環境の形成・保全及び周辺居住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

地区整備計画書	地区区分	地区の名称	公益的施設地区
		地区の面積	約 1.4ha
		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（い）項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。） (5) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物 (6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (7) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所 (8) 建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎 (9) 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。） (10) 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	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㎡以内のもの 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。
地区整備計画書	地区区分	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。

「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 周辺住民の利便性向上に資する施設の立地誘導並びに将来に渡り良好な市街地環境の形成・保全及び周辺居住環境との調和を図るため本地区計画を決定する。

計 画 概 要 図

凡 例



地区計画区域

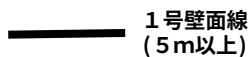


地区整備計画区域

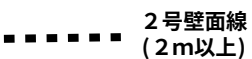


公益的施設地区

壁面の位置の制限



1号壁面線
(5m以上)



2号壁面線
(2m以上)

その他の敷地境界までの
距離1m以上

