

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画原山一丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	原山一丁目地区地区計画
位 置	印西市船尾字割地及び字四五右エ門、原山一丁目、原山二丁目及び泉字南西ケ作の各一部の区域
面 積	約 7.7 ha
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、成田業務核都市との連携を生かした商業・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東方約1km、地区北側は都市計画道路3・1・2号線、西側は印西総合公園（県立花の丘公園）に接すると共に、周辺は中高層住宅を主体とする住宅地が位置しており、これらの立地条件を生かし、独立住宅を主体とする良好な住宅地の形成を目指す。</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及び保全を図ることを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、通勤・通学の便がよい駅近傍という利点を生かしながら、住宅と居住者の共通の福祉又は生活利便のため必要な施設等のバランスに配慮し、うるおいのある良好な住宅地を中心とした魅力的な都市空間の形成及び保全を図るために、「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、良好な居住環境と魅力的な街並みの形成を図る。 ・沿道利用地区は、幹線道路の沿道の立地条件を生かし、周辺都市環境と調和する合理的な土地利用を図る。 <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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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と共に、地区内の歴史・文化的資源の保全・活用に資す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。 <p>■建築物等の整備の方針</p> <p>地区計画の目標等を踏まえ、住宅地区は良好な居住環境を形成するため、また、沿道利用地区は適正な公益施設等の配置により、居住環境と公益施設との調和を図り合理的な土地利用を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「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」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」、「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。</p>

地区整備計画書

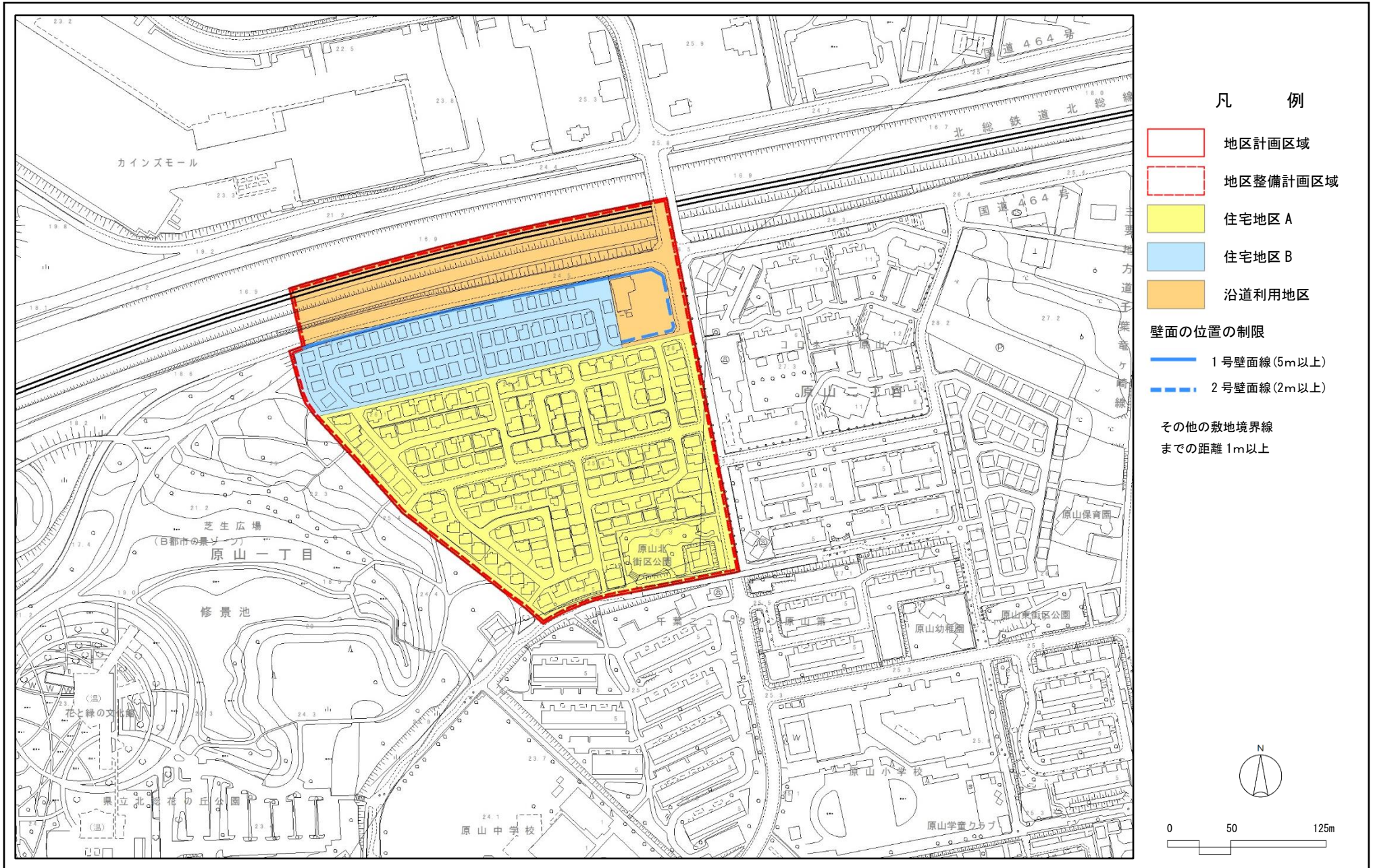
地区整備計画する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区A	住宅地区B	沿道利用地区
		地区の面積	約 4.5 ha	約 1.4 ha	約 1.8 ha
	建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。） (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。）、寄宿舍又は下宿 (3) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。） (4) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (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	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。）
		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 （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つては、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、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	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、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、柱のある玄関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		

地区整備計画書

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	住宅地区A	住宅地区B	沿道利用地区
		地区の面積	約 4.5 ha	約 1.4 ha	約 1.8 ha
	建築物等の高さの最高限度		—	10 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。		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。		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：千葉ニュータウン事業の完了に伴い、計画区域内の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、将来に渡り良好な都市環境及び魅力的な街並みの形成及び保全を図るため本地区計画を変更する。



凡 例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 住宅地区 A
- 住宅地区 B
- 沿道利用地区

- 壁面の位置の制限
- 1号壁面線 (5m以上)
 - 2号壁面線 (2m以上)

その他の敷地境界線
までの距離 1m以上

