

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駅圏原地区地区計画を次のように変更する。

名 称	印西牧の原駅圏原地区地区計画
位 置	印西市原二丁目、原三丁目及び原四丁目並びに草深字原の一部の区域
面 積	約 27.8 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>印西牧の原駅圏は、住宅地区、商業地区及び特定業務施設地区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。</p> <p>本地区は、印西牧の原駅の南側に位置する利便性の高い地区であり、高密度な集合住宅を中心として形成される住宅地を目指す。</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。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、集合住宅を主体とする住宅地であり、駅近傍という利便性の利点を生かして、公共施設や公益的施設をバランス良く配置し、居住者の共同の福祉に配慮すると共に「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のある住宅地の形成及び保全を図る。</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"> ・集合住宅地区は、集合住宅を主体とし、シティ・コリドー及びシンボル軸沿いを中心に良好な居住環境を形成すると共に、快適で豊かな街並みの形成を図る。 ・公益的施設地区は、行政施設、文化施設等の立地誘導を図り、文化的な香りの高い地区として整備を図ると共に、児童、生徒たちの利便性と安全性に配慮して配置する。駅の南側には、高密度な地区にあつて、うるおいとやすらぎを与える近隣公園を整備する。 ・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する。 <p>■地区施設の整備の方針</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <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、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅地区、教育施設地区は、計画的な建物の配置と周辺の日照、通風、周辺建築物との調和を考慮し、建築物等の用途の制限、建築物の壁面の位置の最低限度について必要な基準を定める。 ・公益的施設地区は、居住者のサービスの核として集約的に購買施設、コミュニティ施設等を配置し、周辺の良好な居住環境を保全すると共に魅力的な街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の最低限度について必要な基準を定める。

地区整備計画書

地区の区分	地区の名称	集合住宅地区	教育施設地区	公益的施設地区
	地区の面積	約 23.3 ha	約 3.1 ha	約 1.4 ha
建築物等に 関係する 事項	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（幼稚園を除く。） (3) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる大学、高等専門学校又は専修学校 (4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第6号に規定する営業の用に供する建築物	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	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3号に掲げる建築物又は長屋 (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（は）項第2号に掲げる大学、高等専門学校又は専修学校 (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第6号に規定する営業の用に供する建築物
	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。		
	壁面の位置の制限	<p>計画図に表示する道路、歩行者専用道路の境界線及び隣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、次に掲げるとおりとする。</p> <p>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。</p> <p>(1) 1号壁面線においては、2m以上とする。</p> <p>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。</p> <p>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</p>		

「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、将来にわたりその良好な居住環境の形成と街並みの保全を図るため、地区計画を変更する。

計画概要図

