

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画滝野地区地区計画を次のように変更する。

<p>名 称</p>	<p>滝野地区地区計画</p>
<p>位 置</p>	<p>印西市滝野一丁目、滝野二丁目、滝野四丁目、滝野五丁目、滝野六丁目及び滝野七丁目の全部の区域並びに滝野三丁目の一部の区域</p>
<p>面 積</p>	<p>約 56.3 ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<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、新たな世紀に向けての国際化、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、印西牧の原駅北東約1.5kmに位置する住区で、独立住宅と集合住宅により構成される良好な居住環境を有するうおいのある住宅地形成を目指す。</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>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>本地区は、駅近郊という利点を生かしながら、独立住宅と集合住宅のバランスに配慮した「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」を定めて、良好な居住環境を有するうおい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>当該地区の土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・独立住宅地区A、Bは、一戸建ての専用住宅を主体として、良好な居住環境と魅力的な街並みの形成を図る。 ・低層住宅地区は、低層住宅を主体として、良好な居住環境と魅力的な街並みの形成を図る。 ・集合住宅地区は、中高層集合住宅を主体として、良好な居住環境を形成するとともに、快適で豊かな街並みの形成を図る。 ・教育施設地区は、児童、生徒達の利便性と安全性に配慮して配置する。 ・近隣センター地区は、居住者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するとともに、幹線道路に面する賑わいのある近隣センターとして整備を図る。 ・公益的施設地区は、生活関連施設等の立地誘導を図ると共に、近接する独立住宅地区と調和する街並みの形成を図る。 <p>■地区施設の整備の方針</p> <p>本地区には、新住事業により、道路、公園等の地区施設が、一体的に配置されており、これらの機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。</p> <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"> ・独立住宅地区は、一戸建ての専用住宅を主体として、快適な相隣関係を有する魅力的な街並みの形成を誘導し、長期にわたって、その良好な居住環境と街並みの保全を図る。 ・低層住宅地区は、快適な相隣関係を有する魅力的な街並みの形成を誘導し、その良好な居住環境と街並みの保全を図る。 ・集合住宅地区は、計画的な住棟配置により、快適性の高い良好な居住環境と街並みの保全を図る。 ・近隣センター地区は、居住者の生活利便に因るための居住者サービスの核としての賑わいのある空間形成と、コミュニティ形成の場として、一体的な環境整備を図る。 ・公益的施設地区は、近接する独立住宅地区の良好な居住環境を損なわない生活関連施設等の立地誘導と周辺環境と調和した沿道景観の形成を図る。

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	独立住宅地区A	独立住宅地区B
		地区の面積		約 33.0 ha	約 4.2 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。））、寄宿舎又は下宿 (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。））、寄宿舎又は下宿 (3) 自動車車庫 (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（い）項第7号に掲げる公衆浴場 (6) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物 (7) 建基法別表第2（は）項第3号に掲げる病院 (8) 建基法別表第2（は）項第4号に掲げる建築物	
	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。		
	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 （建基法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の6）	
	建物高さの最高限度		—	10m	
	壁面の位置の制限		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、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又はイのいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア. 出窓、建築物に付属する物置で高さ2.5m以下かつ床面積6.6㎡以下のもの イ. 自動車車庫で高さが3.0m以下であるもの及び軒とこれを支える柱		
	建築物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		生垣又は透視可能なさくとする。ただし、フェンス等の基礎で地盤面からの高さが60cm以下のもの若しくは門柱にあっては、この限りでない。		

地区の分	地区の名称	集合住宅地区	低層住宅地区	教育施設地区
	地区の面積	約 9.6 ha	約 1.4 ha	約 5.2 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 (2) 建基法別表第2(イ)項第4号に掲げる学校(幼稚園を除く。) (3) 建基法別表第2(ハ)項第2号に掲げる建築物	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(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	次に掲げる建築物及びこれに付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(イ)項第4号に掲げる学校(幼稚園を除く。) (2) 市長が公益上必要で用途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	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)	—	
建物高さの最高限度	—	10m	—	
壁面の位置の制限	計画図に表示する道路、歩行者専用道路及び区域の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。 (1) 1号壁面線においては2m以上とする。	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後退距離は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又はイのいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (ア) 建築物に付属する物置で高さ2.5m以下かつ床面積6.6㎡以下であるもの (イ) 自動車車庫で高さが3.0m以下であるもの及び軒とこれを支える柱	計画図に表示する道路、歩行者専用道路及び区域の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。 (1) 1号壁面線においては2m以上とする。	
建築物の形態又は意匠の制限	—	(1) 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。 (2) 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。 (3) 高架水槽、クーリングタワー、エアコン室外機等の屋外設置物、物置、ガレージの上屋等は、道路からの景観に配慮したものとする。	—	
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、門柱又は高さが1m以下のものについては、この限りでない。	—	

建築物等に関する事項

地区整備計画

地区の区分	地区の名称	公益的施設地区	近隣センター地区
	地区の面積	約 1.1 ha	約 1.8 ha
建築物等に関する事項	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) 1階部分を住宅の用途に供するもの (4) 建基法別表第2(イ)項第4号に掲げる学校 (5) 建基法別表第2(ハ)項第2号に掲げる大学、高等専門学校	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) 建基法別表第2(イ)項第3号に掲げる寄宿舎又は下宿 (3) 自動車修理工場 (4) 建基法別表第2(イ)項第4号に掲げる学校 (5) 建基法別表第2(ハ)項第2号に掲げる大学、高等専門学校 (6) 建基法別表第2(ニ)項第5号に掲げる自動車教習所 (7) 建基法別表第2(ホ)項第2号に掲げる建築物(ゲームセンターは除く。) (8) 建基法別表第2(ヘ)項第2号に掲げる工場 (9) 建基法別表第2(ヘ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 (10) 建基法別表第2(ト)第3号の規定に該当するもの
	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最高限度	—	
	建築物の建築面積の敷地面積に対する最高限度	—	
	建物高さの最高限度	—	
	壁面の位置の制限	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。 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2m以上とする。	
	建築物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 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と街並みの形成及び保全を図るため地区計画を変更する。