

印西都市計画地区計画の決定（印西市決定）

都市計画高花四丁目地区地区計画を次のように決定する。

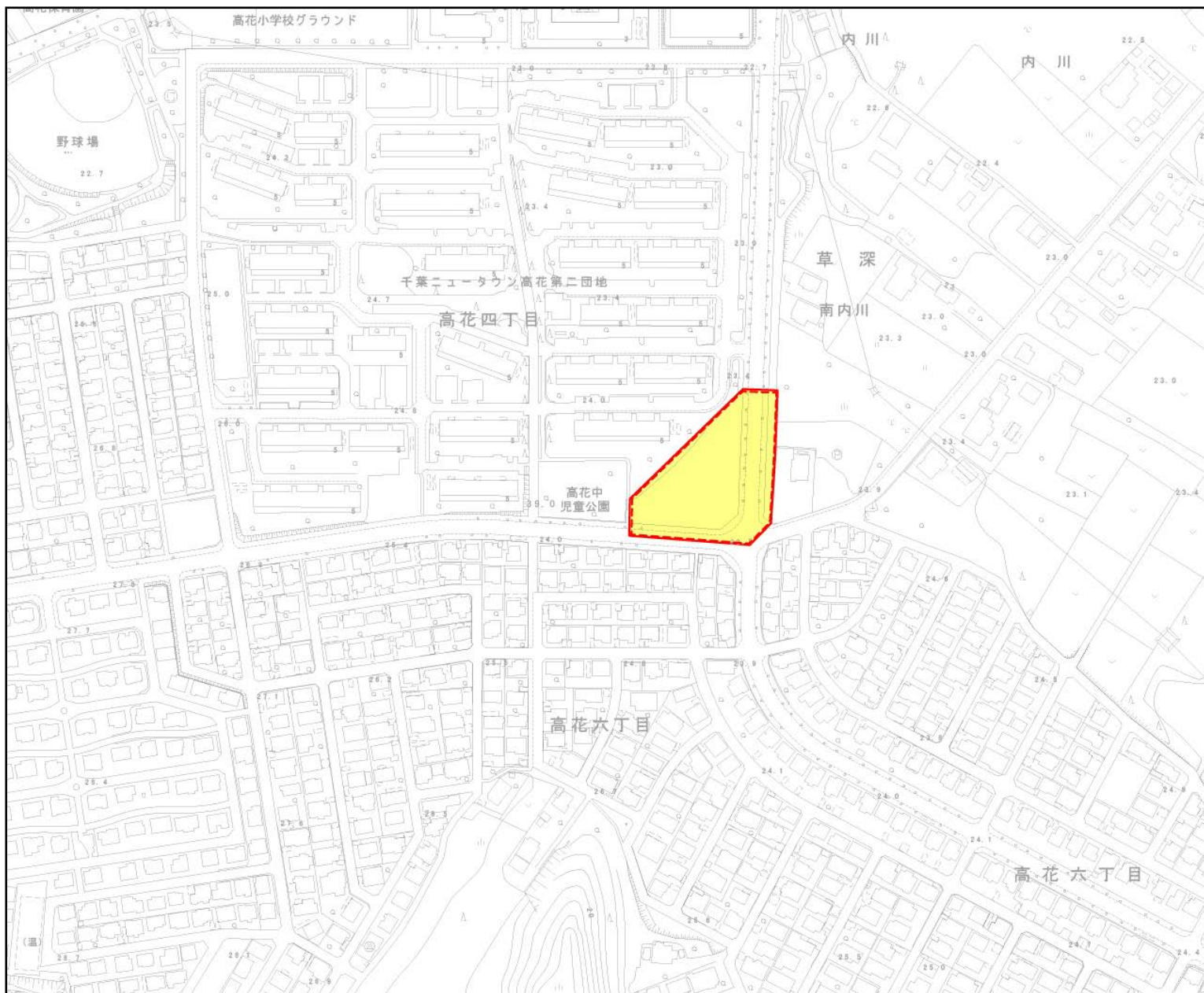
名 称	高花四丁目地区地区計画
位 置	印西市高花四丁目及び高花六丁目の各一部の区域
面 積	約 0. 6 h a
地区計画の目標	<p>印西都市計画区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置し、首都東京を中心とする過密地域からの人口流入に適切に対処し、良好な宅地を大量に供給する目的で、千葉県及び独立行政法人都市再生機構の共同施行による新住宅市街地開発事業（以下「新住事業」という。）により、千葉ニュータウンの開発が進められてきたが、平成25年度末をもって事業完了を迎えた。また、成田・千葉ニュータウン業務核都市としての整備が進められ、業務等諸機能の立地促進が図られたことにより、①北総地域の拠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>本区域が属する千葉ニュータウン中央駅圏は、北総地域の中心核として、成田国際空港との近接性を生かした商業・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南東約2 kmに位置し、南及び北側は新住事業により住宅地として整備され、東側は自然環境を有する市街化調整区域に面していることから、これらの立地条件を生かし、戸建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、新住事業等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。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、既存住宅地及び良好な自然環境に隣接するという立地条件を生かし、うるおいのある良好な住宅地の形成を図るために、「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>土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区は、戸建住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。 ・本地区内には、道路を計画的に配し、沿道を中心に良好な緑化空間を整備及び管理を行い、魅力的な街並みの形成及び保全を図る。 <p>■地区施設の整備の方針</p> <p>計画区域内に整備される道路等については、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と共に、そ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、住宅地区は良好な居住環境を形成するため、「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」、「壁面後退区域における工作物等の設置の制限」、「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。</p>

地区整備計画書




地区整備計画事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区
		地区の面積	約 0.6 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 (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号に掲げる建築物 (3) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校 (4) 建基法別表第2（い）項第5号に掲げる建築物 (5) 建基法別表第2（い）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のものについては、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. 附属建築物であって、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. 附属建築物であって、車庫その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.8m以下、かつ床面積の合計が10㎡以内のもの
	壁面後退区域における工作物等の設置の制限		道路境界線から壁面の位置の制限により壁面後退した区域には、看板広告類、自動販売機、給水湯施設及び発配電施設を設けてはならない。 ただし、垣又はさくの構造の制限に適合したもの及び街路灯等、公共の用に供することを目的としたものについては、この限りでない。
	建築物等の形態又は意匠の制限		建築物等の形態又は意匠は、次に掲げるとおりとする。 (1) 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、中間色を基調とし、彩度、明度が極端に高い又は低い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインにより周辺環境の美観風致を損ねるものは避ける。 (2) 本地区計画の都市計画決定時に本地区計画区域を対象に施工中の開発行為により計画された地盤面の高さを変更してはならない。ただし、敷地の出入口、自動車車庫、物置等の建築並びに作庭のために必要な最低限度の変更についてはこの限りでない。
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。	

「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 本地区計画区域が住宅用地として整備されることに伴い、適正な市街地整備の誘導並びに将来に渡り良好な都市環境及び魅力的な街並みの形成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
-  住宅地区

壁面の位置の制限
建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 1 m以上

