

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画戸神台・武西学園台地区地区計画を次のように変更する。

名 称	戸神台・武西学園台地区地区計画
位 置	印西市武西字掛塚、武西学園台一丁目、武西学園台三丁目、戸神台一丁目、戸神台二丁目、中央南二丁目及び内野二丁目の各一部の区域
面 積	約 40.2 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>本地区は、千葉ニュータウン中央駅タウンセンターの南に位置する住宅地区で、独立住宅と集合住宅を中心とした良好な居住環境を有するうるおいのある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、通勤・通学の便がよい駅近傍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る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>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"> <li>独立住宅地区は、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。</li> <li>集合住宅地区は、集合住宅を主体とし、良好な居住環境を形成すると共に、快適で魅力的な街並みを形成する。</li> <li>沿道利用地区は、幹線道路の沿道の立地条件を生かし、合理的な土地利用を図る。</li> </ul> <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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <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"> <li>独立住宅地区は、良好な居住環境を持った戸建住宅地として街並みの保全を図るため、「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。</li> <li>垣又はさくは、緑を確保し、地震時の倒壊を防ぐため、生垣を原則とする。</li> <li>特に独立住宅地区Bでは、これらの項目に加え、「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」、「壁面後退区域における工作物の設置制限」及び「建築物等の高さの最高限度」を定めることにより住宅地区全体の統一的な都市景観の誘導を図る。</li> <li>集合住宅地区は、日照、通風等に十分配慮し、建物の周囲は緑化等の空地の確保を図り、戸建住宅地との調和を考慮し、良好な居住環境が形成されるよう、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>沿道利用地区は、日照、通風等に十分配慮し、建物の周囲は緑化等の空地の確保を図り、戸建住宅地との調和を考慮し、良好な居住環境が形成されるよう、「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」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。</li> </ul>

地区整備計画書

地区整備計画に関する事項	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 21.9 ha	約 2.5 ha
	建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）</p> <p>(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</p> <p>(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。）</p> <p>(4) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）</p> <p>(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</p> <p>(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。）</p> <p>(4) 建基法別表第2（い）項第5号に掲げる建築物</p> <p>(5) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場</p> <p>(6) 建基法別表第2（い）項に掲げる建築物以外の建築物</p>
	建築物の敷地面積の最低限度		170㎡	
	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っては、10分の6)
壁面の位置の制限		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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>	<p>計画図に表示する道路、歩行者専用道路又は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以下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) 2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、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。</p> <p>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</p> <p>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>	

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
	壁面後退区域における工作物の設置の制限		—	壁面の位置の制限により壁面後退した区域には、看板、広告塔、柱、自動販売機等、魅力的な街並みの形成を妨げる工作物は設けてはならない。ただし、垣又はさくの構造制限に適合したものの他、街路灯等、公共の用に供することを目的としたものを除く。
	建築物等の高さの最高限度		—	10m また、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5mを加えたもの以下としなければならない。
	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。	
	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。	

地区整備計画に関する事項	地区の区分	地区の名称 地区の面積	集合住宅地区	沿道利用地区
			約 14.5 ha	約 1.3 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) 自動車車庫(建築物の附属車庫を除く。) (2) 建基法別表第2 (ニ) 項第5号に掲げる自動車教習所 (3) 建基法別表第2 (ニ) 項第6号に掲げる畜舎
	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、歩行者専用道路又は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以下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、5m以上とする。</p> <p>(2) 2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エ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</p> <p>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</p> <p>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> <p>エ. 本地区計画の都市計画決定時において、既に建築されている建築物であるとき。</p> <p>なお、上記エに該当するものについては、都市計画法第58条の2において届け出を要する行為を行う場合には、上記アからウまでのいずれかに該当する場合を除き、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上記第1号、第2号のとおりとし、それ以外の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>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以下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) 2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</p> <p>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</p> <p>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>
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。	

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	集合住宅地区	沿道利用地区
		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。

「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、将来にわたり良好な居住環境及び魅力的な街並みを形成及び保全するため地区計画を変更する。



計画概要図

