

印西都市計画図

(印西都市計画区域は、船橋市を除く)



凡例

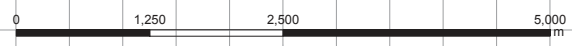
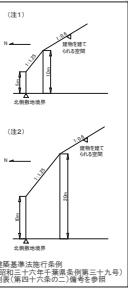
用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	備考
第一種低層住居専用地域	30, 40	50, 60	
第二種中層住居専用地域	60	200	
第一種住居地域	60	200	
第二種住居地域	60	200	
準住居地域	60	200	
近隣商業地域	80	200	
商業地域	80	400, 600	
準工業地域	60	200	
工業地域	60	200	
工業専用地域	60	200	

印西都市計画道路

番号	名称	幅員(m)	延長(約m)
3-1-1	牛久保ニュータウン中央線1号	76	4970
3-1-2	牛久保ニュータウン中央線2号	76	16110
3-2-3	新田通途中ノ口線	32	6230
3-3-4	南馬場南線	25	2560
3-3-4	南馬場南線(支線1号)	18.5	180
3-3-5	西辺田大木戸線	25	5100
3-3-6	蓮谷津五斗線	25	7570
3-3-7	印西ハイパス線	22	3730
3-4-8	木下駅前線	20	580
3-4-10	中ノ口六軒線	18	1140
3-4-11	小林駅前口線	18	470
3-4-12	作方線	18	1990
3-4-14	南馬場線	21	3890
3-4-15	小林通新田線	16	1040
3-3-16	西白井15号線	22	2690
3-3-17	佐倉白井線	22	2440
3-3-18	武蔵十倉線	25	790
3-3-19	タウセンセンター南線	25	2340
3-3-20	タウセンセンター南線	25	1130
3-3-21	タウセンセンター北線	22	890
3-3-22	タウセンセンター東線	36	1180
3-4-23	東芝別荘線	18	2310
3-4-24	南芝別荘線	25	1530
3-4-25	田沼線	16	2200
3-4-26	大清水石道合線	16	2520
3-4-27	大清水中野線	16	600
3-2-28	大清水原線	30	1530
3-4-30	芝山通線	16	1490
3-4-31	大前火門線	16	670
3-4-32	東芝前出線	18	1170
3-4-33	東芝前下道線	19	2620
3-4-34	大出口宮線	16	2880
3-3-35	中央本駅前線	55	280
3-3-36	中央本駅前線	50	140
3-3-37	中央本駅前線	28	680
3-3-38	中央本駅前線	28	550
3-3-39	中央本駅前線	27	1680
3-4-40	下道線	18	1170
3-4-41	竹園大馬路線	18	2780
3-4-42	佐倉駅前北口線	21	80
3-4-43	佐倉駅前北口線	21	90
3-4-44	地蔵堂線	25	1710

印西都市計画公園及び都市計画緑地

番号	名称	面積(㎡)
印西公園		(1130)
2-2-1	市立公園	25
2-2-2	市立公園	25
2-2-3	市立公園	25
2-2-4	市立公園	25
2-2-5	市立公園	25
2-2-6	市立公園	25
2-2-7	市立公園	25
2-2-8	市立公園	25
2-2-9	市立公園	25
2-2-10	市立公園	25
2-2-11	市立公園	25
2-2-12	市立公園	25
2-2-13	市立公園	25
2-2-14	市立公園	25
2-2-15	市立公園	25
2-2-16	市立公園	25
2-2-17	市立公園	25
2-2-18	市立公園	25
2-2-19	市立公園	25
2-2-20	市立公園	25
2-2-21	市立公園	25
2-2-22	市立公園	25
2-2-23	市立公園	25
2-2-24	市立公園	25
2-2-25	市立公園	25
2-2-26	市立公園	25
2-2-27	市立公園	25
2-2-28	市立公園	25
2-2-29	市立公園	25
2-2-30	市立公園	25
2-2-31	市立公園	25
2-2-32	市立公園	25
2-2-33	市立公園	25
2-2-34	市立公園	25
2-2-35	市立公園	25
2-2-36	市立公園	25
2-2-37	市立公園	25
2-2-38	市立公園	25
2-2-39	市立公園	25
2-2-40	市立公園	25
2-2-41	市立公園	25
2-2-42	市立公園	25
2-2-43	市立公園	25
2-2-44	市立公園	25
2-2-45	市立公園	25
2-2-46	市立公園	25
2-2-47	市立公園	25
2-2-48	市立公園	25
2-2-49	市立公園	25
2-2-50	市立公園	25
2-2-51	市立公園	25
2-2-52	市立公園	25
2-2-53	市立公園	25
2-2-54	市立公園	25
2-2-55	市立公園	25
2-2-56	市立公園	25
2-2-57	市立公園	25
2-2-58	市立公園	25
2-2-59	市立公園	25
2-2-60	市立公園	25
2-2-61	市立公園	25
2-2-62	市立公園	25
2-2-63	市立公園	25
2-2-64	市立公園	25
2-2-65	市立公園	25
2-2-66	市立公園	25
2-2-67	市立公園	25
2-2-68	市立公園	25
2-2-69	市立公園	25
2-2-70	市立公園	25
2-2-71	市立公園	25
2-2-72	市立公園	25
2-2-73	市立公園	25
2-2-74	市立公園	25
2-2-75	市立公園	25
2-2-76	市立公園	25
2-2-77	市立公園	25
2-2-78	市立公園	25
2-2-79	市立公園	25
2-2-80	市立公園	25
2-2-81	市立公園	25
2-2-82	市立公園	25
2-2-83	市立公園	25
2-2-84	市立公園	25
2-2-85	市立公園	25
2-2-86	市立公園	25
2-2-87	市立公園	25
2-2-88	市立公園	25
2-2-89	市立公園	25
2-2-90	市立公園	25
2-2-91	市立公園	25
2-2-92	市立公園	25
2-2-93	市立公園	25
2-2-94	市立公園	25
2-2-95	市立公園	25
2-2-96	市立公園	25
2-2-97	市立公園	25
2-2-98	市立公園	25
2-2-99	市立公園	25
2-2-100	市立公園	25



凡例
地区計画区域

木下・木下南地区地区計画の変更

(変更理由)

本地区は、ＪＲ木下駅に近接しており、地区の南側には広域幹線道路である国道３５６号が配置されている。また、印西市マスタープランにおいて、地区の都市づくりの方針として、良好な居住環境の保全や沿道型商業施設の立地促進を行い、地区計画の適切な運用により良好な居住環境を保全することとしている。

本地区は、土地区画整理事業によって整備された地区であり、ＪＲ木下駅に近接した立地条件を生かし、木下万葉公園や南側に広がる丘陵地や谷戸などの良好な景観を有する良好な住宅地として、また、幹線道路沿道部においては沿道型商業施設の立地促進を図っている。

引き続き、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を形成するため、本地区計画を変更する。

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画木下・竹袋地区地区計画を次のように変更する。

名 称	木下・木下南地区地区計画
位 置	印西市木下南二丁目の全部の区域並びに木下字池田及び木下南一丁目の各一部の区域
面 積	約 12.9 ha
地区計画の目標	本地区は、JR成田線木下駅の南方約0.3kmに位置し、土地区画整理事業による計画的な住宅地としての土地利用及び施設整備が行われた地域である。 本地区計画は、土地区画整理事業による事業効果を維持・保全するとともに、将来に渡り、低層の住宅を中心とした良好な居住環境の形成及び保全を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区計画区域内の良好な居住環境の形成及び保全を図るため、「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。 ■土地利用の方針 地区を戸建住宅地区、住宅地区及び沿道利用地区A、Bに区分し、土地利用状況を勘案し、各区分の方針を次のように定める。 ・戸建住宅地区は、低層の戸建住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。 ・住宅地区は、戸建住宅を主体とし、既存の住宅地との調和を取りながら、良好な居住環境の形成を図る。 ・沿道利用地区Aは、駅前道路に面する立地条件を生かし、既存の土地利用との調和を取りながら、良好な居住環境の形成を図る。 ・沿道利用地区Bは、幹線道路に面する立地条件を生かし、合理的な土地利用を図る。 ■地区施設の整備の方針 本地区には、土地区画整理事業により、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。 ■建築物等の整備の方針 区分された各地区の特性に応じた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」、「壁面の位置の制限」及び「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 また、防犯及び安全に配慮し、緑豊かな住宅地とするため、「垣又はさくの構造の制限」を定める。

地区整備計画書

地区の区分	名称	戸建住宅地区	住宅地区	沿道利用地区A	沿道利用地区B
	面積	約 7.2 ha	約 2.7 ha	約 1.1 ha	約 1.9 ha
地区整備に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 戸建住宅 (2) 長屋（住戸の数が3戸以上のものを除く。） (3) 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3以上のものを除く。） (4) 上記に掲げる建築物に附属するもの (5) 市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可したもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 戸建住宅又は長屋 (2) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅 (3) 建基法別表第2（い）項第2号に掲げる住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (4) 建基法別表第2（は）項第5号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類するもの (5) 建基法別表第2（い）項第6号に掲げる保育所、建基法別表第2（い）項第8号に掲げる診療所、及び建基法別表第2（は）項第3号に掲げる病院 (6) 上記に掲げる建築物に附属するもの (7) 市長が公益上必要な建築物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	150㎡			300㎡
	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、この距離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．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（自動車車庫を除く。）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．別棟の自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のもの			
	建築物等の形態又は意匠の制限	屋根、外壁など建築物等の色彩は良好な居住環境に相応しい落ち着いた色合いのものとす。			
	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。それ以外にあっては安全に配慮した構造で、高さは2m以下とし、その上部の1m以上をフェンス等の開放性のあるものとする。ただし、門扉及び門柱はこの限りでない。			

「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：本地区は、土地区画整理事業による計画的な住宅地であり、良好な居住環境の形成及び保全を図るため、地区計画を変更する。

変更後（案）

※赤字下線は変更箇所

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画木下・竹袋地区地区計画を次のように変更する。

名 称	木下・ <u>木下南</u> 地区地区計画
位 置	<u>印西市木下南二丁目の全部の区域並びに木下字池田及び木下南一丁目の各一部の区域</u>
面 積	約 １２． ９ ｈ ａ
地区計画の目標	本地区は、ＪＲ成田線木下駅の南方約０．３ｋｍに位置し、土地区画整理事業による計画的な住宅地としての土地利用及び施設整備が行われ <u>た地域である。</u> <u>本地区計画は、土地区画整理事業による事業効果を維持・保全するとともに、将来に渡り、</u> 低層の住宅を中心とした良好な居住環境の形成 <u>及び</u> 保全を図ることを目標とする。
区 域 の 整 備 、 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	<u>本地区計画区域内の良好な居住環境の形成及び保全を図るため、「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。</u> ■土地利用の方針 地区を戸建住宅地区、住宅地区及び沿道利用地区Ａ、Ｂに区分し、土地利用状況を勘案し、各区分の方針を次のように定める。 ・ <u>戸建住宅地区は、</u> 低層の戸建住宅を主体とした良好な <u>居</u> 住環境の形成を図る。 ・ <u>住宅地区は、</u> 戸建住宅を主体と <u>し、</u> 既存の住宅地との調和を取りながら、良好な <u>居</u> 住環境の形成を図る。 ・ <u>沿道利用地区Ａは、</u> 駅前道路に面する立地条件を生かし、既存の土地利用との調和を取りながら、良好な <u>居</u> 住環境の形成を図る。 ・ <u>沿道利用地区Ｂは、</u> 幹線道路に面する立地条件を生かし、合理的な土地利用を図る。 ■地区施設の整備の方針 本地区には、土地区画整理事業により、道路、公園等の地区施設が、一体的に配置され <u>ており、</u> これらの機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。 ■建築物等の整備の方針 区分された各地区の特性に応じた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 <u>限度</u> 」、「壁面の位置の <u>制限</u> 」 <u>及び</u> 「建築物等の形態又は意匠の <u>制限</u> 」を定める。 また、防犯及び安全に配慮し、緑豊かな住宅地とするため、「 <u>垣</u> 又はさくの構造の制限」を <u>定める。</u>

変更前

印西都市計画地区計画の決定（印西市決定）

都市計画木下・竹袋地区地区計画を次のように決定する。

名 称		木下・ <u>竹袋</u> 地区地区計画
位 置		<u>印西市木下字池田、竹袋字氏神前、字根切及び字天神台の各一部の区域</u>
面 積		約 １２． ９ ｈ ａ
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、ＪＲ成田線木下駅の南方約０．３ｋｍに位置し、土地区画整理事業による計画的な住宅地としての土地利用及び施設整備が行われ <u>る</u> 地域である。 <u>そこで、地区計画を導入することにより</u> 、低層の住宅を中心とした良好な居住環境の形成・保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	地区を戸建住宅地区、住宅地区及び沿道利用地区Ａ、Ｂに区分し、土地利用状況を勘案し、各区分の方針を次のように定める。 <u><戸建住宅地区></u> 低層の戸建住宅を主体とした良好な住環境の形成を図る。 <u><住宅地区></u> 戸建住宅を主体と <u>するが</u> 、既存の住宅地との調和を取りながら、良好な住環境の形成を図る。 <u><沿道利用地区Ａ></u> 駅前道路に面する立地条件を生かし、既存の土地利用との調和を取りながら、良好な住環境の形成を図る。 <u><沿道利用地区Ｂ></u> 幹線道路に面する立地条件を生かし、合理的な土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区には、土地区画整理事業により、道路、公園等の地区施設が、一体的に配置 <u>されるので</u> 、これらの機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。
	建築物等の整備の方針	区分された各地区の特性に応じた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制限」、「壁面の位置」、「建築物等の形態又は意匠」 <u>についての必要な基準</u> を定める。 また、防犯及び安全に配慮し、緑豊かな住宅地とするため、 <u>かき</u> 又はさくの構造の制限を <u>する。</u>

変更後（案）

※赤字下線は変更箇所

地区整備計画画	地区の区分	名 称	戸建住宅地区	住宅地区	沿道利用地区A	沿道利用地区B
		面 積	約 7. 2 h a	約 2. 7 h a	約 1. 1 h a	約 1. 9 h a
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 <u>(1) 戸建住宅</u> <u>(2) 長屋</u> （住戸の数が3戸以上のものを除く。） <u>(3) 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</u> （住戸の数が3以上のものを除く。） <u>(4) 上記に掲げる建築物に附属するもの</u> <u>(5) 市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可したもの</u>	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 <u>(1) 戸建住宅又は長屋</u> <u>(2) 建基法別表第2(い)項第3号に掲げる共同住宅</u> <u>(3) 建基法別表第2(い)項第2号に掲げる住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</u> <u>(4) 建基法別表第2(は)項第5号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類するもの</u> <u>(5) 建基法別表第2(い)項第6号に掲げる保育所、建基法別表第2(い)項第8号に掲げる診療所、及び建基法別表第2(は)項第3号に掲げる病院</u> <u>(6) 上記に掲げる建築物に附属するもの</u> <u>(7) 市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可したもの</u>			
		建築物の敷地面積の最低限度	1 5 0 m ²		3 0 0 m ²	
	壁面の位置の制限	ただし、次の <u>(1) 又は (2) のいずれかに</u> 該当する場合は、この限りでない。 <u>(1) 巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物又は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敷地</u> <u>(2) 印西市木下・竹袋土地区画整理事業による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、本規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの</u>				
		建築物等の形態又は意匠の制限	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1 m以上でなければならない。ただし、この距離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 <u>アからウまでの</u> いずれかに該当する場合は、この限りでない。 <u>ア. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のとき。</u> <u>イ. 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2. 3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内のもの</u> <u>ウ. 別棟の自動車車庫で軒の高さが2. 3 m以下のもの</u>			
	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。それ以外にあっては安全に配慮した構造で、高さは2 m以下とし、その上部の1 m以上をフェンス等の開放性のあるものとする。ただし、門扉及び門柱は <u>この限りでない。</u>				

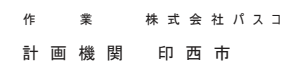
「計画区域、地区整備計画区域及び地区の区分は、計画図(地区整備計画図、地区区分図含む)表示のとおり。」
理由：本地区は、土地区画整理事業による計画的な住宅地であり、良好な居住環境の形成及び保全を図るため、地区計画を変更する。

変更前

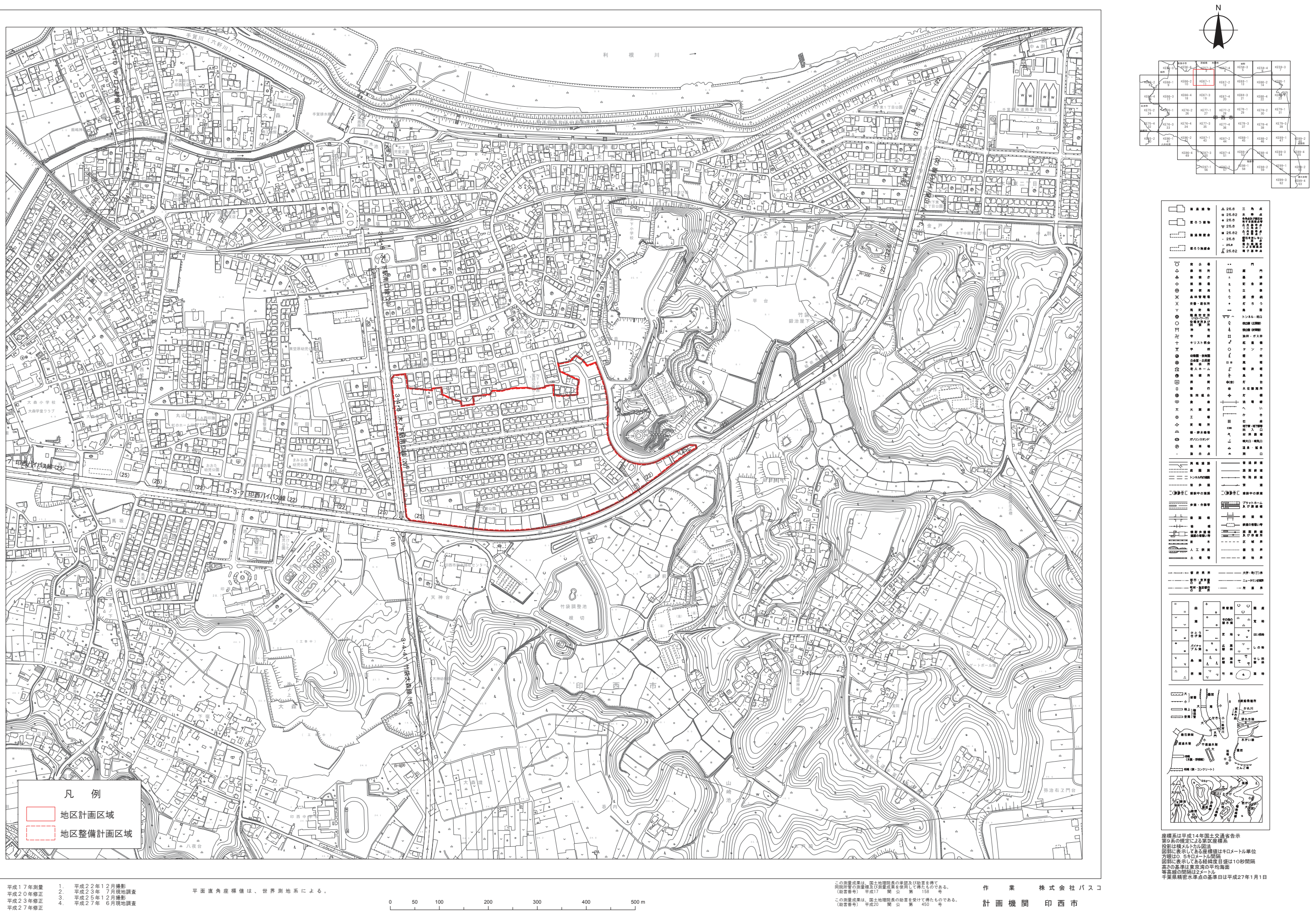
地区整備計画	地区の区分	名 称	戸建住宅地区	住宅地区	沿道利用地区A	沿道利用地区B	
		面 積	約 7. 2 h a	約 2. 7 h a	約 1. 1 h a	約 1. 9 h a	
	建築物等の整備に関する計画事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 <u>1. 住宅</u> （住戸の数が3以上の <u>長屋</u> を除く。） <u>2. 共同住宅</u> （住戸の数が3以上のものを除く。） <u>3. 上記に掲げる建築物に附属するもの</u> <u>4. 市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めたもの</u>	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 <u>1. 住宅</u> <u>2. 共同住宅</u> <u>3. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</u> <u>4. 店舗、飲食店その他これらに類するもの</u> <u>5. 保育所、診療所、及び病院</u> <u>6. 上記に掲げる建築物に附属するもの</u> <u>7. 市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めたもの</u>			
			1 5 0 m ²		3 0 0 m ²		
			建築物の敷地面積の最低限度	ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りではない。 <u>1. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物及び市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地の用に供するもの</u> <u>2. 印西市木下・竹袋土地区画整理事業による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、本規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの</u>			
			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1 m以上でなければならない。ただし、この距離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いずれかに該当する場合は、この限りでない。 <u>1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のもの</u> <u>2. 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2. 3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内のもの</u> <u>3. 別棟の自動車車庫で軒の高さが2. 3 m以下のもの</u>			
	建築物等の形態又は意匠の制限	屋根、外壁など建築物等の色彩は良好な住環境に相応しい落ち着いた色合いのものとする。					
	<u>かき</u> 又はさくの構造の制限	道路境界線に面する部分の <u>かき</u> 又はさくは、原則として生垣とする。それ以外にあっては安全に配慮した構造で、高さは2 m以下とし、その上部の1 m以上をフェンス等の開放性のあるものとする。ただし、門扉及び門柱は <u>含まないものとする。</u>					

「区域は、計画図表示のとおり」
理由：本地区は、土地区画整理事業による計画的な住宅地であり、良好な住環境の形成及び保全を図るため、地区計画を決定する。

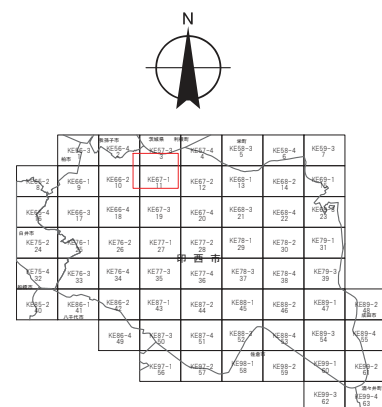
計画図【木下・木下南地区】



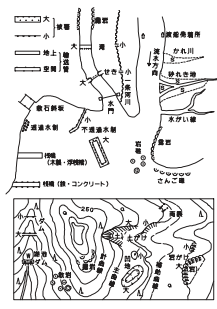
地区整備計画図【木下・木下南地区】



地区区分図【木下・木下南地区】

[illegible]

日	田	の	東宮殿	ひ	屋敷
ハ	○	○	やの曲の 新木屋	山	寛
▽	湖	○	山	山	見
▽	さきと うき	〃	定	▽	はし橋
+	パイナッ プル菜	○	孟 薬	下	しのめ
+		○	針 縫	て	おしけ
△	桑 施	人	針 縫	て	り
△	茶 施	心	竹 将	△	屋敷



座標系は平成14年国土交通省告示
第9系の規定による第Ⅸ座標系
投影は横メルカトル図法
図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
方眼は0.5キロメートル間隔
図郭に表示してある経緯度目盛は10秒間隔
高さの基準は東京湾の平均海面
等高線の間隔は2メートル
工業用精密水準点の基準日は平成27年1月1日

平成17年測量 1. 平成22年12月撮影
平成20年修正 2. 平成23年 7月現地調査
平成23年修正 3. 平成25年12月撮影
平成27年修正 4. 平成27年 6月現地調査

平面直角座標値は、世界測地系による。



この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て
院所管の測量成果を使用して得たものである。
(助言番号) 平成17 関 公 第 158 号

この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである。
(助言番号) 平成20 関 公 第 450 号

この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て
院所管の測量成果を使用して得たものである。
(助言番号) 平成23 関 公 第 77 号

この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである。
(助言番号) 平成27 関 公 第 41 号

作 業 株 式 会 社 パ ス コ
計 画 機 関 印 西 市