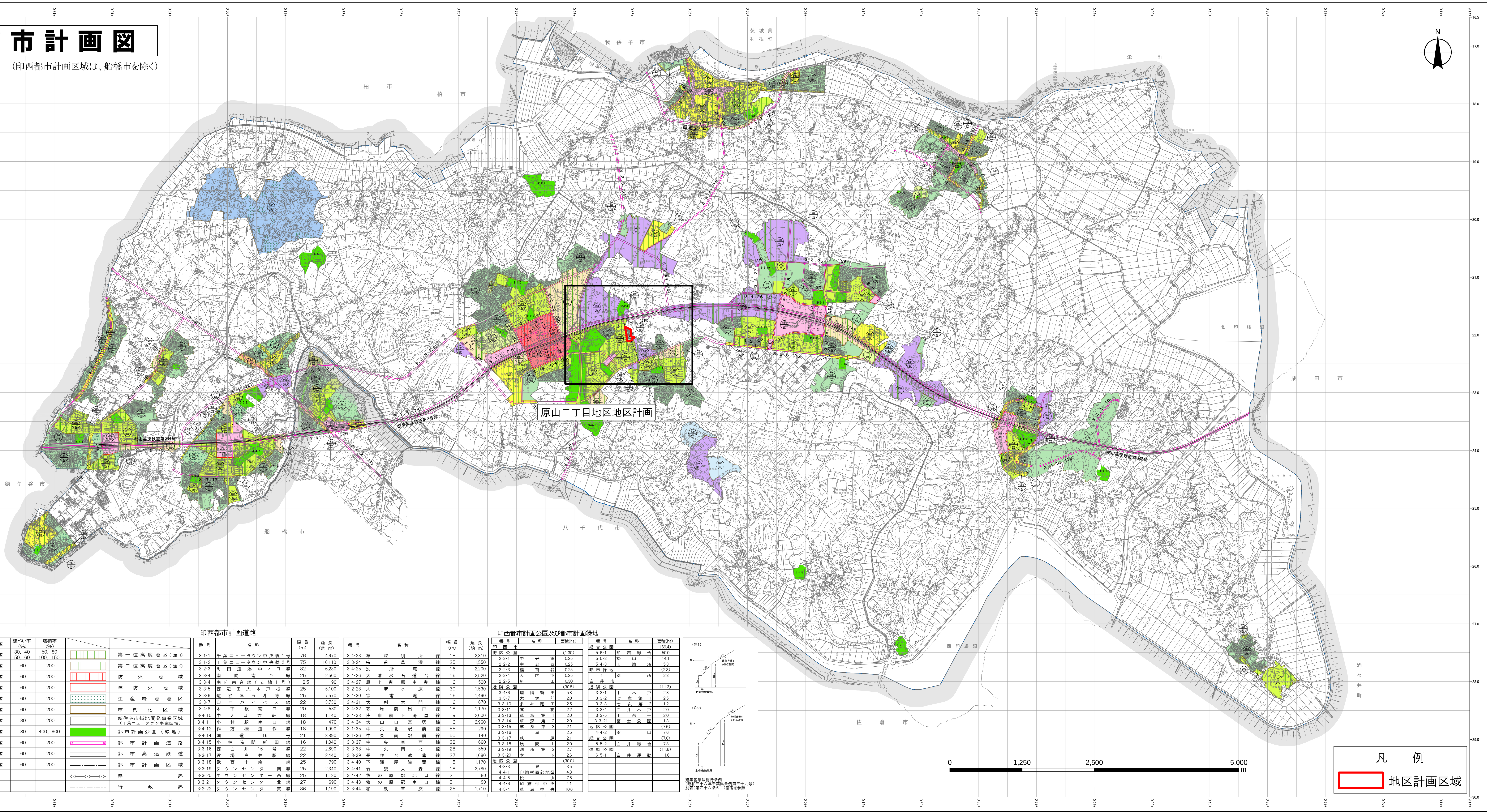
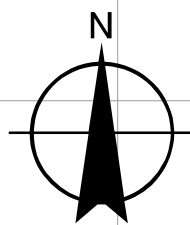


印西都市計画図

(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 (%)		第一種高度地区(注1)
第一種低層住居専用地域	30, 40 50, 60	50, 80 100, 150		第二種高度地区(注2)
第一種中高層住居専用地域	60	200		防火地域
第二種中高層住居専用地域	60	200		準防火地域
第一種住居地域	60	200		生産緑地地区
第二種住居地域	60	200		市街化区域
準住居地域	60	200		新住宅市街地開発事業区域 (千鳥ニュータウン事業区域)
近隣商業地域	80	200		都市計画公園(緑地)
商業地域	80	400, 600		都市計画道路
準工業地域	60	200		都市高速鉄道
工業地域	60	200		都市計画区域
工業専用地域	60	200		県
				行政界

印西都市計画道路

番号	名称	幅員 (m)	延長 (約 m)
3-1-1	千鳥ニュータウン中央線1号	76	4,670
3-1-2	千鳥ニュータウン中央線2号	75	16,110
3-2-3	町田道沿中ノ口線	32	6,230
3-3-4	南向南台線	26	2,560
3-3-4	南向南台線(支線1号)	18.5	190
3-3-5	西辺田大木戸根線	25	5,100
3-3-6	通谷津五斗原線	25	7,570
3-3-7	印西バイパス線	22	3,750
3-4-8	木下駅南口線	20	530
3-4-10	中ノ口六軒線	18	1,140
3-4-11	小林駅南口線	18	470
3-4-12	作万橋道作線	18	1,990
3-4-14	園道16号	21	3,890
3-4-15	小林渡間新田線	16	1,040
3-3-16	西白井16号線	22	2,690
3-3-17	役場白井駅線	22	2,440
3-3-18	武西十倉一線	25	790
3-3-19	タウンセンター南線	26	2,340
3-3-20	タウンセンター西線	25	1,130
3-3-21	タウンセンター北線	27	690
3-2-22	タウンセンター東線	36	1,190

印西都市計画公園及び都市計画緑地

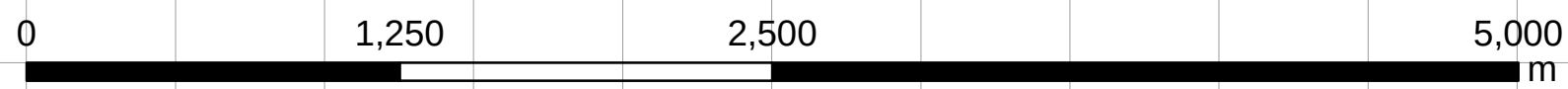
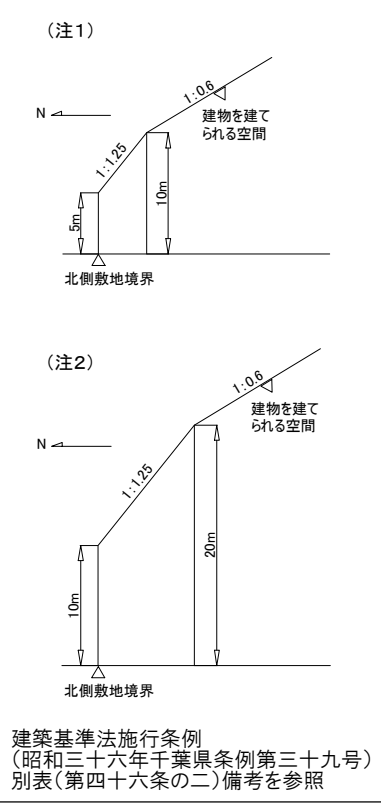
番号	名称	幅員 (m)	延長 (約 m)
3-4-23	草深別所線	19	2,310
3-3-24	草南草深線	25	1,550
3-4-25	別所港線	16	2,200
3-4-26	大清水石道台線	16	2,520
3-4-27	原上割原中割線	16	500
3-2-28	大清水原線	30	1,530
3-4-30	草南港線	16	1,490
3-4-31	大割南大門線	16	670
3-4-32	萩原前出戸線	18	1,170
3-4-33	庚申前下湯屋線	19	2,600
3-4-34	大山口富塚線	16	2,960
3-1-35	中央北駅前線	55	290
3-1-36	中央南駅前線	50	140
3-3-37	中央東西線	28	660
3-3-38	中央南北線	28	550
3-3-39	長作台遠達線	27	1,680
3-4-40	下湯屋遠達線	18	1,170
3-4-41	竹袋大森線	18	2,780
3-4-42	牧の原駅北口線	21	80
3-4-43	牧の原駅南口線	21	90
3-3-44	柏泉草深線	25	1,710

印西都市計画公園及び都市計画緑地

番号	名称	面積(㎡)
5-6-1	印西総合	500
5-5-8	総山下	141
5-4-3	印藤沼	53
1	別所	23
白井市		(113)
3-3-1	中木戸	23
3-3-2	七次第1	25
3-3-3	七次第2	25
3-3-4	白井本町	20
3-3-5	十倉一	20
3-3-21	富士公園	13
3-3-15	草深第3	21
3-3-16	草深第2	20
3-3-17	萩原	21
3-3-18	浅間山	20
3-3-19	別所第2	27
3-3-20	木下	26
3-4-3	印藤村西部地区	43
4-4-1	松	75
4-4-6	印藤村中央	41
4-5-4	草深中央	106

印西都市計画公園及び都市計画緑地

番号	名称	面積(㎡)
5-6-1	印西総合	500
5-5-8	総山下	141
5-4-3	印藤沼	53
1	別所	23
白井市		(113)
3-3-1	中木戸	23
3-3-2	七次第1	25
3-3-3	七次第2	25
3-3-4	白井本町	20
3-3-5	十倉一	20
3-3-21	富士公園	13
3-3-15	草深第3	21
3-3-16	草深第2	20
3-3-17	萩原	21
3-3-18	浅間山	20
3-3-19	別所第2	27
3-3-20	木下	26
3-4-3	印藤村西部地区	43
4-4-1	松	75
4-4-6	印藤村中央	41
4-5-4	草深中央	106



凡 例

地区計画区域

原山二丁目地区地区計画の変更

(変更理由)

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活かした拠点としての役割を担うことを目指している。

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。

また、新住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）

都市計画原山二丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	原山二丁目地区地区計画
位 置	印西市原山二丁目、原山三丁目及び高花一丁目の各一部の区域
面 積	約 2.0 ha
地区計画の目標	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。 千葉ニュータウン中央駅圏は、北総地域の中心核として、成田業務核都市との連携を生かした商業・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。 本地区は、千葉ニュータウン中央駅の東方約1.3kmに位置し、地区西側は中高層住宅を主体とする住宅地が整備され、地区東側は市街化調整区域に接していることから、これらの立地条件を生かし、戸建て住宅を主体とする良好な住宅地の形成を目指す。 本地区計画は、新住事業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	本地区は、戸建住宅を主体としたうるおいのある良好な住宅地の形成及び保全を図るために、「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。 ■土地利用の方針 本地区の土地利用の方針を以下のとおり定める。 本地区は戸建住宅を主体とした土地利用を促進し、周辺環境と調和した良好な住宅地の形成を図る。 ■地区施設の整備の方針 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。 ■建築物等の整備の方針 地区計画の目標を踏まえ、良好な住宅地の形成及び周辺環境との調和を図るため、住宅地区には「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。

地区整備計画書

地区整備計画書	建築物等に 関係する 事項	地区の 区分	地区の 名 称	住宅地区
			地区の 面 積	約 2. 0 h a
		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。）、寄宿舍又は下宿 (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	
		建築物の敷地面積 の 最 低 限 度	1 7 0 m² 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 限 制	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、1 m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。 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3 m以下のとき。 イ．物置その他これに類する用途に供し、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 ウ．車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 8 m以下で、かつ、床面積の合計が1 0 m²以内のもの	
		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都市環境及び魅力的な街並みの形成及び保全を図るため本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 <u>変更</u> （印西市決定）		
都市計画原山二丁目地区地区計画を次のように <u>変更</u> する。		
名 称	原山二丁目地区地区計画	
位 置	印西市原山二丁目、 <u>原山三丁目及び高花一丁目の各一部の区域</u>	
面 積	約 2. 0 h a	
地区計画の目標	<u>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。</u> 千葉ニュータウン中央駅圏は、北総地域の中心核として、成田業務核都市との連携を生かした商業・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。 本地区は、千葉ニュータウン中央駅の東方約1. 3 k mに位置し、地区西側は中高層住宅を主体とする住宅地が整備され、地区東側は市街化調整区域に接していることから、これらの立地条件を生かし、戸建て住宅を主体とする良好な住宅地の形成を目指す。 本地区計画は、新住事業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<u>及び保全を図る</u>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	本地区は、戸建住宅を主体としたうるおいのある良好な住宅地の形成<u>及び保全</u>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。 ■土地利用の方針 本地区の土地利用の方針を以下のとおり定める。 本地区は戸建住宅を主体とした土地利用を促進し、周辺環境と調和した良好な住宅地の形成を図る。 ■地区施設の整備の方針 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。 ■建築物等の整備の方針 地区計画の目標を踏まえ、良好な住宅地の形成及び周辺環境との調和を図るため、住宅地区には「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。	

変更前	
印西都市計画地区計画の <u>決定</u> （印西市決定）	
都市計画原山二丁目地区地区計画を次のように <u>決定</u> する。	
名 称	原山二丁目地区地区計画
位 置	印西市原山二丁目 <u>の一部の区域</u>
面 積	約 2. 0 h a
地区計画の目標	<u>千葉ニュータウンは、新住宅市街地開発事業（以下、「新住事業」という。）により、首都圏の住宅・宅地需要に対応するため、質の高い生活環境を有する住宅地を計画的に供給すると共に、教育施設や事務所、良好な居住環境と調和する工場、研究所、研修施設、厚生施設等を誘致することにより、「住む」、「働く」、「学ぶ」、「憩う」が連携する多機能複合都市としての総合的な街づくりを図り、ニュータウンの活性化を促すと共に北総地域の中核となる都市形成を目指している。</u> 千葉ニュータウン中央駅圏は、北総地域の中心核として、成田業務核都市との連携を生かした商業・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。 本地区は、千葉ニュータウン中央駅の東方約1. 3 k mに位置し、地区西側は中高層住宅を主体とする住宅地が整備され、地区東側は市街化調整区域に接していることから、これらの立地条件を生かし、戸建て住宅を主体とする良好な住宅地の形成を目指す。 本地区計画は、新住事業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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、戸建住宅を主体とした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。 ■土地利用の方針 本地区の土地利用の方針を以下のとおり定める。 本地区は戸建住宅を主体とした土地利用を促進し、周辺環境と調和した良好な住宅地の形成を図る。 ■地区施設の整備の方針 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。 ■建築物等の整備の方針 地区計画の目標を踏まえ、良好な住宅地の形成及び周辺環境との調和を図るため、住宅地区には「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。

変更後（案）

※赤字下線は変更箇所

地区整備計画書

地区整備計画書	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区
			地区の面積	約 2. 0 h a
		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。 <u>(1) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。）</u> <u>(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。）</u> 、寄宿舍又は下宿 <u>(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。）</u> <u>(4) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場</u>
		建築物の敷地面積の最低限度		1 7 0 m ² ただし、市長が公益上必要な建築物で <u>用途上又は構造上</u> やむを得ないと認めて許可したものについては、 <u>この</u> 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 <u>後退</u> 距離は、1 m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 <u>アからウまで</u> のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 <u>ア.</u> 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3 m以下のとき。 <u>イ.</u> 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内の <u>もの</u> <u>ウ.</u> 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 8 m以下で、かつ、床面積の合計が1 0 m ² 以内の <u>もの</u>
		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、 <u>この</u> 限りでない。

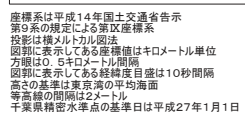
「計画区域、地区整備計画区域及び地区の区分は、計画図(地区整備計画図、地区区分図含む)表示のとおり。」
理由 新住市街地開発事業の事業完了に伴い、適正な土地利用等の規制・誘導を図り、将来にわたり良好環境及び魅力的な街並みの形成及び保全を図るため本地区計画を変更する。

変更前

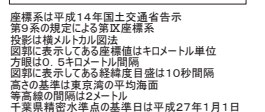
地区整備計画書			
地区整備計画書	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 住宅地区
		地区の面積	約 2. 0 h a
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 長屋又は共同住宅（住戸の数が2戸のものを除く。） 2. 寄宿舍又は下宿 3. 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園は除く。） 4. 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場	
	建築物の敷地面積の最低限度	1 7 0 m ² ただし、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。	
	壁面の位置の制限	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各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 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3 m以下のとき。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内のとき。 (3) 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 8 m以下で、かつ、床面積の合計が1 0 m ² 以内のとき。	
	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はない。	

「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。」理由千葉ニュータウン事業の進捗に伴い、計画区域内の土地利用が明確となったことから適正な土地利用規制・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決定する。

計画図【原山二丁目地区】



地区整備計画図【原山二丁目地区】



地区区分図【原山二丁目地区】

