

鹿黒南業務施設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おり、本地区においては、周辺の都市環境と調和する業務施設を主体とした立地誘導を図る。また、適正な土地利用等の規制・誘導や将来に渡る良好な都市環境及び魅力的な街並みの形成・保全を図る。

この度、「都市緑地法等の一部を改正する法律」において都市計画法及び建築基準法の一部が改正され、用途地域として「田園住居地域」が創設されたことに対応するため、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）

都市計画鹿黒南業務施設地区地区計画を次のように変更する。

名 称	鹿黒南業務施設地区地区計画
位 置	印西市鹿黒字原及び鹿黒南二丁目の全部の区域並びに大森字宮脇及び字蒲ヶ沢、鹿黒字新山、鹿黒南一丁目、鹿黒南三丁目、鹿黒南四丁目、鹿黒南五丁目及び和泉字前原の各一部の区域
面 積	約 69.2 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。 本地区は、千葉ニュータウン中央駅の北東約2kmに位置し、周辺の都市環境と調和する業務施設を主体に立地誘導を図り、多機能複合都市の一翼を担う活力ある業務市街地の形成を目指す。 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	本地区内には、幹線道路である主要地方道千葉・竜ヶ崎線、都市計画道路3・2・3号線、3・3・44号線及び3・4・41号線が含まれていることから、これら道路の持つ機能を十分に活用し、業務の利便及び近隣居住者の共同の福祉の向上並びに居住環境との調和を図ると共に、活力ある業務市街地を形成するため「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」を以下のとおり定める。 ■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。 ・A地区は、主要な幹線道路が通過するという地区の特性を生かし、周辺の居住環境と調和し、危険性や環境を悪化させる恐れのない業務施設等を主体に立地誘導を図り、良好な業務市街地の形成を図る。 ・B地区は、良好な居住環境と調和し、危険性や環境を悪化させる恐れのない研究所・研修所、厚生施設、事務所等の立地誘導を図り、良好な都市環境の形成を図る。 幹線道路沿いには近隣居住者の共同の福祉又は生活利便のため必要な施設、事務所等の立地誘導を図る。なお、本地区計画区域内における住宅や大規模な商業施設の立地は抑制する。 ■地区施設の整備の方針 ・道路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ものとする。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。 ・公園緑地は、周辺居住者の生活に快適さとうるおいを持たせると共に、業務市街地における良好な公共空地を確保するよう機能的に計画及び整備するものとし、整備された公園等については、その機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。 ■建築物の整備の方針 地区計画の目標を踏まえ、良好な業務市街地環境の形成及び周辺居住環境との調和を図るため、「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」、「建築物等の高さの最高限度」、「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。

地区整備計画書

地区の区分	地区の名称	A地区		B地区		
	地区の面積	約40.3ha		約24.0ha		
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) 戸建住宅又は長屋 (2) 戸建住宅又は長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 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、寄宿舎又は下宿（本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのものを除く。） (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (5) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。） (6) 建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。） (7) 建基法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物 (8) 建基法別表第2（ぬ）項第3号又は第4号に掲げる建築物 (9) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）第2条第2項に規定するばい煙発生施設（同法施行令別表第1中1の項に規定するボイラー、10の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び13の項に規定する廃棄物焼却炉を除く。）又は同条第10項に規定する一般粉じん発生施設及び同条第11項に規定する特定粉じん発生施設を設置する工場等 (10) 悪臭防止法（昭和46年法律第91号）第2条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設					
	建築物の敷地面積の最低限度	400㎡ 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	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、2m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、柱のあるポーチその他これらに類するもの イ. 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				
	建築物等の高さの最高限度	—		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する。		
	建築物等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、蛍光色等の使用並びに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を使用するとともに、道路境界線と垣又はさくの間植樹帯等を設け、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 「都市緑地法等の一部を改正する法律」において都市計画法及び建築基準法の一部が改正され、用途地域として「田園住居地域」が創設されたことに対応するため、地区計画を変更する。

変更後（案）		※本ページについては変更なし
印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）		
都市計画鹿黒南業務施設地区地区計画を次のように変更する。		
名 称	鹿黒南業務施設地区地区計画	
位 置	印西市鹿黒字原及び鹿黒南二丁目の全部の区域並びに大森字宮脇及び字蒲ヶ沢、鹿黒字新山、鹿黒南一丁目、鹿黒南三丁目、鹿黒南四丁目、鹿黒南五丁目及び和泉字前原の各一部の区域	
面 積	約 ６９．２ ｈ ａ	
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。 本地区は、千葉ニュータウン中央駅の北東約２ｋｍに位置し、周辺の都市環境と調和する業務施設を主体に立地誘導を図り、多機能複合都市の一翼を担う活力ある業務市街地の形成を目指す。 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	本地区内には、幹線道路である主要地方道千葉・竜ヶ崎線、都市計画道路３・２・３号線、３・３・４４号線及び３・４・４１号線が含まれていることから、これら道路の持つ機能を十分に活用し、業務の利便及び近隣居住者の共同の福祉の向上並びに居住環境との調和を図ると共に、活力ある業務市街地を形成するため「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」を以下のとおり定める。 ■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。 ・Ａ地区は、主要な幹線道路が通過するという地区の特性を生かし、周辺の居住環境と調和し、危険性や環境を悪化させる恐れのない業務施設等を主体に立地誘導を図り、良好な業務市街地の形成を図る。 ・Ｂ地区は、良好な居住環境と調和し、危険性や環境を悪化させる恐れのない研究所・研修所、厚生施設、事務所等の立地誘導を図り、良好な都市環境の形成を図る。 幹線道路沿いには近隣居住者の共同の福祉又は生活利便のため必要な施設、事務所等の立地誘導を図る。なお、本地区計画区域内における住宅や大規模な商業施設の立地は抑制する。 ■地区施設の整備の方針 ・道路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ものとする。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。 ・公園緑地は、周辺居住者の生活に快適さとうるおいを持たせると共に、業務市街地における良好な公共空地を確保するよう機能的に計画及び整備するものとし、整備された公園等については、その機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。 ■建築物の整備の方針 地区計画の目標を踏まえ、良好な業務市街地環境の形成及び周辺居住環境との調和を図るため、「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」、「建築物等の高さの最高限度」、「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。	

変更前		
印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）		
都市計画鹿黒南業務施設地区地区計画を次のように変更する。		
名 称	鹿黒南業務施設地区地区計画	
位 置	印西市鹿黒字原及び鹿黒南二丁目の全部の区域並びに大森字宮脇及び字蒲ヶ沢、鹿黒字新山、鹿黒南一丁目、鹿黒南三丁目、鹿黒南四丁目、鹿黒南五丁目及び和泉字前原の各一部の区域	
面 積	約 ６９．２ ｈ ａ	
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。 本地区は、千葉ニュータウン中央駅の北東約２ｋｍに位置し、周辺の都市環境と調和する業務施設を主体に立地誘導を図り、多機能複合都市の一翼を担う活力ある業務市街地の形成を目指す。 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	本地区内には、幹線道路である主要地方道千葉・竜ヶ崎線、都市計画道路３・２・３号線、３・３・４４号線及び３・４・４１号線が含まれていることから、これら道路の持つ機能を十分に活用し、業務の利便及び近隣居住者の共同の福祉の向上並びに居住環境との調和を図ると共に、活力ある業務市街地を形成するため「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」を以下のとおり定める。 ■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。 ・Ａ地区は、主要な幹線道路が通過するという地区の特性を生かし、周辺の居住環境と調和し、危険性や環境を悪化させる恐れのない業務施設等を主体に立地誘導を図り、良好な業務市街地の形成を図る。 ・Ｂ地区は、良好な居住環境と調和し、危険性や環境を悪化させる恐れのない研究所・研修所、厚生施設、事務所等の立地誘導を図り、良好な都市環境の形成を図る。 幹線道路沿いには近隣居住者の共同の福祉又は生活利便のため必要な施設、事務所等の立地誘導を図る。なお、本地区計画区域内における住宅や大規模な商業施設の立地は抑制する。 ■地区施設の整備の方針 ・道路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ものとする。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。 ・公園緑地は、周辺居住者の生活に快適さとうるおいを持たせると共に、業務市街地における良好な公共空地を確保するよう機能的に計画及び整備するものとし、整備された公園等については、その機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。 ■建築物の整備の方針 地区計画の目標を踏まえ、良好な業務市街地環境の形成及び周辺居住環境との調和を図るため、「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」、「建築物等の高さの最高限度」、「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。	

変更後（案）		※赤字下線は変更箇所		
地区整備計画書				
地区整備計画に 関する 事項	地区の 区 分	地区の 名 称	A地区	
		地区の 面 積	約 40.3 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) 戸建住宅又は長屋 (2) 戸建住宅又は長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 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、寄宿舍又は下宿（本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのものを除く。） (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (5) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。） (6) 建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。） (7) 建基法別表第2 <u>（り）</u> 項第2号に掲げる建築物 (8) 建基法別表第2 <u>（ぬ）</u> 項第3号又は第4号に掲げる建築物 (9) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）第2条第2項に規定するばい煙発生施設（同法施行令別表第1中1の項に規定するボイラー、10の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び13の項に規定する廃棄物焼却炉を除く。）又は同条第10項に規定する一般粉じん発生施設及び同条第11項に規定する特定粉じん発生施設を設置する工場等 (10) 悪臭防止法（昭和46年法律第91号）第2条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設		
		建築物の敷地面積の最低限度	400㎡ 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	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、2m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、柱のあるポーチその他これらに類するもの イ. 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	
		建築物等の高さの最高限度	—	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する。
		建築物等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、蛍光色等の使用並びに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を使用するとともに、道路境界線と垣又はさくの間に植樹帯等を設け、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 「都市緑地法等の一部を改正する法律」において都市計画法及び建築基準法の一部が改正され、用途地域として「田園住居地域」が創設されたことに対応するため、地区計画を変更する。

変更前

地区整備計画書

地区の区分	地区の名称	A地区		B地区			
	地区の面積	約 40.3 ha		約 24.0 ha			
建築物等に関する整備計画	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) 戸建住宅又は長屋 (2) 戸建住宅又は長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 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、寄宿舍又は下宿（本地区計画区域内に存する事業所等に勤務する職員及びその家族のためのものを除く。） (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (5) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校（幼稚園を除く。） (6) 建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。） (7) 建基法別表第2 <u>（ち）</u> 項第2号に掲げる建築物 (8) 建基法別表第2 <u>（り）</u> 項第3号又は第4号に掲げる建築物 (9) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）第2条第2項に規定するばい煙発生施設（同法施行令別表第1中1の項に規定するボイラー、10の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する直火炉及び13の項に規定する廃棄物焼却炉を除く。）又は同条第10項に規定する一般粉じん発生施設及び同条第11項に規定する特定粉じん発生施設を設置する工場等 (10) 悪臭防止法（昭和46年法律第91号）第2条に規定する特定悪臭物質を発生させることにより、良好な居住環境を損なうおそれのある施設					
	建築物の敷地面積の最低限度	400㎡ 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	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、2m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、柱のあるポーチその他これらに類するもの イ. 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					
	建築物等の高さの最高限度	—		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する。			
	建築物等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、蛍光色等の使用並びに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を使用するとともに、道路境界線と垣又はさくの間に植樹帯等を設け、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 新住宅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を形成するため、本地区計画を変更する。

計画図【鹿黒南業務施設地区】

