

内野・原山近隣センター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。

本地区は、千葉ニュータウン中央駅圏に属する千葉ニュータウン5駅圏13住区及び14住区近隣センター地区の近隣センター用地及び公益的施設用地からなり、周辺住民の利便性の向上のための地区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の形成・保全を図っている。

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）

内野・原山近隣センター地区地区計画を次のように変更する。

名 称	内野・原山近隣センター地区地区計画
位 置	印西市内野一丁目、原山一丁目及び原山三丁目の各一部の区域
面 積	約2.4ha
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圏に属する内野・原山近隣センター地区の近隣センター用地及び公益的施設用地からなり、周辺住民の利便性の向上のための地区形成を目指す。</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、隣接する良好な住宅地との調和に配慮した土地利用の形成及び住民の利便性向上に資する施設立地の誘導を図るため、「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」を以下のとおり定める。</p> <p>■土地利用の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣センター地区は、地区の東南側に配置して、商業施設等の立地誘導を図る。 ・公益的施設地区は、地区の北西側に配置して、公益施設、医療施設等の立地誘導を図る。 <p>■地区施設の整備の方針</p> <p>道路は土地利用に応じ適正に配置する。</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、良好な市街地環境の形成・保全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」及び「壁面の位置の制限」を定める。</p>

地区整備計画書

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	近隣センター地区	公益的施設地区
		地区の面積	約1.5ha	約0.9ha
	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) 戸建住宅又は長屋</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、寄宿舍又は下宿</p> <p>(3) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>(4) 建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物</p> <p>(5) 建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物</p> <p>(6) 建基法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場</p> <p>(7) 建基法別表第2（へ）項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫</p> <p>(8) 建基法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物</p> <p>(9) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項第2号及び第3号に規定する風俗営業の用に供する建築物</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 戸建住宅又は長屋（店舗又は医療施設を併用する住宅を除く。）</p> <p>(2) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(3) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所</p> <p>(4) 建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物</p> <p>(5) 建基法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場</p> <p>(6) 建基法別表第2（へ）項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫</p> <p>(7) 建基法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物</p> <p>(8) 建基法別表第2（を）項第2号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>(9) 建基法別表第2（を）項第4号に掲げる建築物</p> <p>(10) 建基法別表第2（わ）項第7号に掲げる建築物</p> <p>(11) 建基法別表第2（わ）項第8号に掲げる建築物</p> <p>(12) 風営法第2条第1項第2号及び第3号に規定する風俗営業の用に供する建築物</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	<p>170㎡</p> <p>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。</p>			
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には、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、自動車車庫、機械室及び電気室等で軒の高さが2.8m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以内であるもの。</p>			

「区域、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。

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）

都市計画内野・原山近隣センター地区地区計画を次のように変更する。

名 称	内野・原山近隣センター地区地区計画
位 置	印西市内野一丁目、原山一丁目及び原山三丁目の各一部の区域
面 積	約2.4ha
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圏に属する内野・原山近隣センター地区の近隣センター用地及び公益的施設用地からなり、周辺住民の利便性の向上のための地区形成を目指す。</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、隣接する良好な住宅地との調和に配慮した土地利用の形成及び住民の利便性向上に資する施設立地の誘導を図るため、「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」を以下のとおり定める。</p> <p>■土地利用の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣センター地区は、地区の東南側に配置して、商業施設等の立地誘導を図る。 ・公益的施設地区は、地区の北西側に配置して、公益施設、医療施設等の立地誘導を図る。 <p>■地区施設の整備の方針</p> <p>道路は土地利用に応じ適正に配置する。</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、良好な市街地環境の形成・保全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」及び「壁面の位置の制限」を定める。</p>

変更前

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画千葉ニュータウン5駅圏13住区及び14住区近隣センター地区地区計画を次のように変更する。

名 称	内野・原山近隣センター地区地区計画
位 置	印西市原山一丁目、原山三丁目及び内野一丁目の各一部の区域
面 積	約2.4ha
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圏に属する内野・原山近隣センター地区の近隣センター用地及び公益的施設用地からなり、周辺住民の利便性の向上のための地区形成を目指す。</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、隣接する良好な住宅地との調和に配慮した土地利用の形成及び住民の利便性向上に資する施設立地の誘導を図るため、「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」を以下のとおり定める。</p> <p>■土地利用の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣センター地区は、地区の東南側に配置して、商業施設等の立地誘導を図る。 ・公益的施設地区は、地区の北西側に配置して、公益施設、医療施設等の立地誘導を図る。 <p>■地区施設の整備の方針</p> <p>道路は土地利用に応じ適正に配置する。</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、良好な市街地環境の形成・保全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」及び「壁面の位置の制限」を定める。</p>

変更後（案）

※赤字下線は変更箇所

地区整備計画書

地区 の 区分	地区の名称	近隣センター地区	公益的施設地区
	地区の面積	約1.5ha	約0.9ha
建築物等に関する事項	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) 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 (3) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所 (4) 建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物 (5) 建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物 (6) 建基法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場 (7) 建基法別表第2（へ）項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 (8) 建基法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物 (9) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）風営法第2条第1項第2号及び第3号に規定する風俗営業の用に供する建築物	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（店舗又は医療施設を併用する住宅を除く。） (2) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所 (4) 建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物 (5) 建基法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場 (6) 建基法別表第2（へ）項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 (7) 建基法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物 (8) 建基法別表第2（ <u>を</u> ）項第2号に掲げるホテル又は旅館 (9) 建基法別表第2（ <u>を</u> ）項第4号に掲げる建築物 (10) 建基法別表第2（ <u>わ</u> ）項第7号に掲げる建築物 (11) 建基法別表第2（ <u>わ</u> ）項第8号に掲げる建築物 (12) 風営法第2条第1項第2号及び第3号に規定する風俗営業の用に供する建築物
	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	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には、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. 物置、自動車車庫、機械室及び電気室等で軒の高さが2.8m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以内であるもの。	

「区域、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。
 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	近隣センター地区	公益的施設地区
	地区の面積	約1.5ha	約0.9ha
建築物等に関する事項	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) 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 (3) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所 (4) 建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物 (5) 建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物 (6) 建基法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場 (7) 建基法別表第2（へ）項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 (8) 建基法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物 (9) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）風営法第2条第1項第2号及び第3号に規定する風俗営業の用に供する建築物	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（店舗又は医療施設を併用する住宅を除く。） (2) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所 (4) 建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物 (5) 建基法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場 (6) 建基法別表第2（へ）項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 (7) 建基法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物 (8) 建基法別表第2（ <u>る</u> ）項第2号に掲げるホテル又は旅館 (9) 建基法別表第2（ <u>る</u> ）項第4号に掲げる建築物 (10) 建基法別表第2（ <u>を</u> ）項第7号に掲げる建築物 (11) 建基法別表第2（ <u>を</u> ）項第8号に掲げる建築物 (12) 風営法第2条第1項第2号及び第3号に規定する風俗営業の用に供する建築物
	建築物の敷地面積	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	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には、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. 物置、自動車車庫、機械室及び電気室等で軒の高さが2.8m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以内であるもの。	

「区域、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。
 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。

