

印西牧の原西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。

本区域が属する印西牧の原駅圏は、住宅、業務施設、公益施設用地等で形成される区域で、今後の国際化、情報化社会にふさわしい『生活文化拠点都市』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。

(案)

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画印西牧の原西地区地区計画を次のように変更する。

名 称	印西牧の原西地区地区計画
位 置	印西市別所字原上割及び字上大木戸、草深字原、西の原一丁目、西の原三丁目、西の原四丁目、西の原五丁目、牧の原一丁目、牧の原二丁目及び原一丁目の各一部の区域
面 積	約 68.2 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活かした拠点としての役割を担うことを目指している。 印西牧の原駅圏は、住宅、業務施設、公益施設用地等で形成される区域で、今後の国際化、情報化社会にふさわしい『生活文化拠点都市』の形成を目指している。 本地区は、印西牧の原駅の西方約700m、都市計画道路3・1・2号線の沿道に位置し、この立地条件を活用し、業務施設や公益的施設を中心に立地誘導を図り、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、印西牧の原駅を中心とした商業地区及び住宅地区に隣接しているため、周辺都市環境との調和に配慮すると共に、業務施設及び公益的施設を適正に配置し、活力のある市街地の形成を図るため、「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。 ■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。 地区の特徴を活かし、業務施設、公益施設、居住者の共同の福祉又は生活利便に必要な公益的施設等の立地誘導を図ると共に、周辺都市環境に配慮した土地利用及び景観形成を行う。 ■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良好な公共空地を確保するよう機能的に計画及び配置し、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。 ■建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、周辺都市環境との調和、活力ある良好な業務市街地や魅力的な街並みを形成するため、「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」を設ける。

地区整備計画書

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	業務施設地区
			地区の面積	約 68.2 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4号に掲げる学校（幼稚園は除く。） (4) 建基法別表第2（に）項第4号に掲げるホテル又は旅館 (5) 建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物（ゲームセンターは除く。） (6) 建基法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物 (7) 建基法別表第2（ぬ）項第2号又は第3号に掲げる工場（給食センターは除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度		400m² 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		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、次に掲げるとおりとする。 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。 (1) 1号壁面線においては、5m以上とする。 (2) 2号壁面線においては、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、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やむを得ないと認めて許可したもの ウ. 本地区計画変更の都市計画決定時において既に建築されているもの なお、上記ウに該当するものについては、都市計画法第58条の2において届出を要する行為を行う場合には、上記ア又はイのいずれかに該当する場合を除き、建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上記（1）又は（2）のとおりとし、それ以外の敷地境界線までの距離は1m以上とする。
		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、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用など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宅地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共に、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、地区の区分及び壁面の位置の制限は、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）		※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）		
都市計画印西牧の原西地区地区計画を次のように変更する。		
名 称	印西牧の原西地区地区計画	
位 置	印西市別所字原上割及び字上大木戸、草深字原、西の原一丁目、西の原三丁目、西の原四丁目、西の原五丁目、 <u>牧の原一丁目、牧の原二丁目及び原一丁目</u> の各一部の区域	
面 積	約 6 8 . 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活かした拠点としての役割を担うことを目指している。 印西牧の原駅圏は、住宅、業務施設、公益施設用地等で形成される区域で、今後の国際化、情報化社会にふさわしい『生活文化拠点都市』の形成を目指している。 本地区は、印西牧の原駅の西方約700m、都市計画道路3・1・2号線の沿道に位置し、この立地条件を活用し、業務施設や公益的施設を中心に立地誘導を図り、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、印西牧の原駅を中心とした商業地区及び住宅地区に隣接しているため、周辺都市環境との調和に配慮すると共に、業務施設及び公益的施設を適正に配置し、活力のある市街地の形成を図るため、「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。 ■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。 地区の特徴を活かし、業務施設、公益施設、居住者の共同の福祉又は生活利便に必要な公益的施設等の立地誘導を図ると共に、周辺都市環境に配慮した土地利用及び景観形成を行う。 ■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良好な公共空地を確保するよう機能的に計画及び配置し、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。 ■建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、周辺都市環境との調和、活力ある良好な業務市街地や魅力的な街並みを形成するため、「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」を設ける。	

変更前	
印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）	
都市計画印西牧の原西地区地区計画を次のように変更する。	
名 称	印西牧の原西地区地区計画
位 置	印西市西の原一丁目、西の原三丁目、西の原四丁目、西の原五丁目、 <u>原一丁目、牧の原一丁目及び牧の原二丁目</u> の各一部の区域
面 積	約 6 8 . 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活かした拠点としての役割を担うことを目指している。 印西牧の原駅圏は、住宅、業務施設、公益施設用地等で形成される区域で、今後の国際化、情報化社会にふさわしい『生活文化拠点都市』の形成を目指している。 本地区は、印西牧の原駅の西方約700m、都市計画道路3・1・2号線の沿道に位置し、この立地条件を活用し、業務施設や公益的施設を中心に立地誘導を図り、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、印西牧の原駅を中心とした商業地区及び住宅地区に隣接しているため、周辺都市環境との調和に配慮すると共に、業務施設及び公益的施設を適正に配置し、活力のある市街地の形成を図るため、「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。 ■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。 地区の特徴を活かし、業務施設、公益施設、居住者の共同の福祉又は生活利便に必要な公益的施設等の立地誘導を図ると共に、周辺都市環境に配慮した土地利用及び景観形成を行う。 ■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良好な公共空地を確保するよう機能的に計画及び配置し、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。 ■建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、周辺都市環境との調和、活力ある良好な業務市街地や魅力的な街並みを形成するため、「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」を設ける。

地区整備計画書

地区整備計画	建築関係する事項	地区の区分	地区の名称	業務施設地区
			地区の面積	約 68.2 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4号に掲げる学校（幼稚園は除く。） （４）建基法別表第2（に）項第4号に掲げるホテル又は旅館 （５）建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物（ゲームセンターは除く。） （６）建基法別表第2 <u>（り）</u> 項第2号に掲げる建築物 （７）建基法別表第2 <u>（ぬ）</u> 項第2号 <u>又は</u> 第3号に掲げる工場（給食センターは除く。）
		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	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、次に掲げるとおりとする。 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。 （１）1号壁面線においては、5m以上とする。 （２）2号壁面線においては、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、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やむを得ないと認めて許可したもの ウ．本地区計画変更の都市計画決定時において既に建築されているもの なお、上記ウに該当するものについては、都市計画法第58条の2において届出を要する行為を行う場合には、上記ア又はイのいずれかに該当する場合を除き、建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上記（１）又は（２）のとおりとし、それ以外の敷地境界線までの距離は1m以上とする。	
		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、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用など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宅地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共に、道路境界線と垣又はさくの間	

「計画区域、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（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。

地区整備計画書

地区整備計画	建築関係する事項	地区の区分	地区の名称	業務施設地区
			地区の面積	約 68.2 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4号に掲げる学校（幼稚園は除く。） （４）建基法別表第2（に）項第4号に掲げるホテル又は旅館 （５）建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物（ゲームセンターは除く。） （６）建基法別表第2 <u>（ち）</u> 項第2号に掲げる建築物 （７）建基法別表第2 <u>（り）</u> 項第2号 <u>及び</u> 第3号に掲げる工場（給食センターは除く。）
		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	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、次に掲げるとおりとする。 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。 （１）1号壁面線においては、5m以上とする。 （２）2号壁面線においては、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、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やむを得ないと認めて許可したもの ウ．本地区計画変更の都市計画決定時において既に建築されているもの なお、上記ウに該当するものについては、都市計画法第58条の2において届出を要する行為を行う場合には、上記ア又はイのいずれかに該当する場合を除き、建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上記（１）又は（２）のとおりとし、それ以外の敷地境界線までの距離は1m以上とする。	
		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、彩度及び明度の高い色彩、蛍光色等の使用など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宅地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共に、道路境界線と垣又はさくの間	

「計画区域、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（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。

計画図【印西牧の原西地区】

