

松崎地区地区計画の変更

(変更理由)

松崎地区地区計画変更の対象区域である松崎工業団地は、千葉ニュータウン中央駅の南東約3.5kmの丘陵地に位置し、千葉県施行の土地区画整理事業により計画された内陸型工業団地である。

本工業団地では、新産業拠点の形成を目指し、生産、研究・開発、物流等と交流機能との複合化や、利便機能、福利厚生機能の充実等を目指しており、平成13年3月30日に地区計画を決定し、建築物等に制限をかけることで土地区画整理事業による効果の維持と、情報交流施設、生活関連施設等からなる工業団地として、良好な市街地環境の創出・保全・維持を図る。今後も、本地区計画内の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）

都市計画松崎地区地区計画を次のように変更する。

名 称	松崎地区地区計画
位 置	印西市松崎台一丁目及び松崎台二丁目の全部の区域（松崎地区土地区画整理事業区域）
面 積	約 58.3 ha
地区計画の目標	松崎地区は、千葉ニュータウン中央駅より南東約3.5km、主要地方道千葉・竜ヶ崎線より東約1.2kmの丘陵地に位置し、地区中央には市道00-026号線が配置され、千葉ニュータウンと直結する交通利便性の優れた工業団地として、土地区画整理事業により計画的に整備された内陸型工業団地である。 また、先端技術産業、研究開発型工場等の新産業拠点の形成を目指し、本地区の立地特性を生かした生産、研究・開発、物流等と交流機能との複合化や利便機能、福利厚生機能の充実等を図る。 本地区計画は建築物等に関する制限を行うことにより、土地区画整理事業の効果の維持と良好な工業系市街地としての適正な土地利用を図り、周辺環境と調和した快適でうまいのある工業団地の創出・保全・維持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	■土地利用の方針 工業団地としての発展を計画的に行うために、交流型工業流通街区としてA地区及びC地区並びに研究開発・都市関連施設街区としてB地区を配置する。 交流型工業流通街区は、地域に開かれた工業団地を目指し、加工組立型工業や流通業務施設、また工場見学コース、生産品の直販施設・飲食施設、産業博物館等を併設する施設等の立地を誘導すると共に、大街区を基本とした土地利用を図り、特に工業・流通施設、交流施設等の利便の増進及び周辺環境と調和する工業系市街地の形成を図る。 研究開発・都市関連施設街区は、研究開発施設、情報関連施設及び都市関連施設として工場以外にも物販施設、飲食施設、医療施設、研究施設、研修施設、情報交流施設等の団地内就業者や周辺居住者の公共の福祉又は生活利便のため必要な施設の立地を誘導する。 また、本計画区域内における工業・居住環境の混在の排除及び団地内での生活再建を希望する者のため、住宅等の立地を可能とする生活関連施設街区としてD地区を配置する。 ■地区施設の整備方針 土地区画整理事業により整備された道路、公園・緑地、調整池等は本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、その機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。 ■建築物等の整備方針 地区計画の目標を踏まえ、以下の建築物等の整備の方針に基づき規制、誘導を図ることとする。 良好な工業系市街地の形成及び周辺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。

地区整備計画書

地区整備計画	地区の区分	地区の名称 地区の面積	A地区、C地区	B地区	D地区
			約14.1ha、約15.1ha	約24.7ha	約4.4ha
			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号に掲げる建築物 (4) 建基法別表第2（る）項第1号及び第2号に掲げる建築物 ただし、第1号から第3号までに掲げる建築物については、工業、流通、研究開発及び情報関連の施設等に従事する者の利用に供し、かつ、これらの施設と併設し、一体的に配置されるものについては、この限りでない。	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) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる建築物 ただし、工業、流通、研究開発及び情報関連の施設等に従事する者の利用に供し、かつこれらの施設と併設し、一体的に配置されるものについては、この限りでない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる建築物 ただし、工業、流通、研究開発及び情報関連の施設等に従事する者の利用に供し、かつこれらの施設と併設し、一体的に配置されるものについては、この限りでない。
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ 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。	400㎡ ただし、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. 本地区計画の変更に係る都市計画決定時において、当該規定面積に適合しない土地及び土地地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、当該規定面積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 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	200㎡ ただし、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. 本地区計画の変更に係る都市計画決定時において、当該規定面積に適合しない土地及び土地地区画整理法に基づく換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、当該規定面積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 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
			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、3m以上とする。 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たものについては、この限りでない。	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で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. 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、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 イ. 建築物の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。 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たものについては、この限りでない。	

「計画区域、地区整備計画区域、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）

※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）

都市計画松崎地区地区計画を次のように変更する。

名 称	松崎地区地区計画
位 置	印西市松崎台一丁目及び松崎台二丁目の全部の区域（松崎地区土地区画整理事業区域）
面 積	約 ５ ８． ３ ｈ a
地区計画の目標	松崎地区は、千葉ニュータウン中央駅より南東約３． ５ k m、主要地方道千葉・竜ヶ崎線より東約１． ２ k mの丘陵地に位置し、地区中央には市道０ ０－０ ２ ６号線が配置され、千葉ニュータウンと直結する交通利便性の優れた工業団地として、土地区画整理事業により計画的に整備された内陸型工業団地である。 また、先端技術産業、研究開発型工場等の新産業拠点の形成を目指し、本地区の立地特性を生かした生産、研究・開発、物流等と交流機能との複合化や利便機能、福利厚生機能の充実等を図る。 本地区計画は建築物等に関する制限を行うことにより、土地区画整理事業の効果の維持と良好な工業系市街地としての適正な土地利用を図り、周辺環境と調和した快適でうるおいのある工業団地の創出・保全・維持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	■土地利用の方針 工業団地としての発展を計画的に行うために、交流型工業流通街区としてA地区及びC地区並びに研究開発・都市関連施設街区としてB地区を配置する。 交流型工業流通街区は、地域に開かれた工業団地を目指し、加工組立型工業や流通業務施設、また工場見学コース、生產品の直販施設・飲食施設、産業博物館等を併設する施設等の立地を誘導すると共に、大街区を基本とした土地利用を図り、特に工業・流通施設、交流施設等の利便の増進及び周辺環境と調和する工業系市街地の形成を図る。 研究開発・都市関連施設街区は、研究開発施設、情報関連施設及び都市関連施設として工場以外にも物販施設、飲食施設、医療施設、研究施設、研修施設、情報交流施設等の団地内就業者や周辺居住者の公共の福祉又は生活利便のため必要な施設の立地を誘導する。 また、本計画区域内における工業・居住環境の混在の排除及び団地内での生活再建を希望する者のため、住宅等の立地を可能とする生活関連施設街区としてD地区を配置する。 ■地区施設の整備方針 土地区画整理事業により整備された道路、公園・緑地、調整池等は本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、その機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。 ■建築物等の整備方針 地区計画の目標を踏まえ、以下の建築物等の整備の方針に基づき規制、誘導を図ることとする。 良好な工業系市街地の形成及び周辺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。

変更前

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画松崎地区地区計画を次のように変更する。

名 称	松崎地区地区計画
位 置	印西市松崎台一丁目及び松崎台二丁目の全部の区域（松崎地区土地区画整理事業区域）
面 積	約 ５ ８． ３ ｈ a
地区計画の目標	松崎地区は、千葉ニュータウン中央駅より南東約３． ５ k m、主要地方道千葉・竜ヶ崎線より東約１． ２ k mの丘陵地に位置し、地区中央には市道０ ０－０ ２ ６号線が配置され、千葉ニュータウンと直結する交通利便性の優れた工業団地として、土地区画整理事業により計画的に整備された内陸型工業団地である。 また、先端技術産業、研究開発型工場等の新産業拠点の形成を目指し、本地区の立地特性を生かした生産、研究・開発、物流等と交流機能との複合化や利便機能、福利厚生機能の充実等を図る。 本地区計画は建築物等に関する制限を行うことにより、土地区画整理事業の効果の維持と良好な工業系市街地としての適正な土地利用を図り、周辺環境と調和した快適でうるおいのある工業団地の創出・保全・維持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	■土地利用の方針 工業団地としての発展を計画的に行うために、交流型工業流通街区としてA地区及びC地区並びに研究開発・都市関連施設街区としてB地区を配置する。 交流型工業流通街区は、地域に開かれた工業団地を目指し、加工組立型工業や流通業務施設、また工場見学コース、生產品の直販施設・飲食施設、産業博物館等を併設する施設等の立地を誘導すると共に、大街区を基本とした土地利用を図り、特に工業・流通施設、交流施設等の利便の増進及び周辺環境と調和する工業系市街地の形成を図る。 研究開発・都市関連施設街区は、研究開発施設、情報関連施設及び都市関連施設として工場以外にも物販施設、飲食施設、医療施設、研究施設、研修施設、情報交流施設等の団地内就業者や周辺居住者の公共の福祉又は生活利便のため必要な施設の立地を誘導する。 また、本計画区域内における工業・居住環境の混在の排除及び団地内での生活再建を希望する者のため、住宅等の立地を可能とする生活関連施設街区としてD地区を配置する。 ■地区施設の整備方針 土地区画整理事業により整備された道路、公園・緑地、調整池等は本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、その機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。 ■建築物等の整備方針 地区計画の目標を踏まえ、以下の建築物等の整備の方針に基づき規制、誘導を図ることとする。 良好な工業系市街地の形成及び周辺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。

地区整備計画書			変更後（案）		※赤字下線は変更箇所	
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 地区の面積	A地区、C地区	B地区	D地区
				約14.1ha、約15.1ha	約24.7ha	約4.4ha
		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号に掲げる建築物 (4) 建基法別表第2（ <u>る</u> ）項第1号及び第2号に掲げる建築物 ただし、第1号から第3号までに掲げる建築物については、工業、流通、研究開発及び情報関連の施設等に従事する者の利用に供し、かつ、これらの施設と併設し、一体的に配置されるものについては、この限りでない。	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) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる建築物 ただし、工業、流通、研究開発及び情報関連の施設等に従事する者の利用に供し、かつこれらの施設と併設し、一体的に配置されるものについては、この限りでない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建基法別表第2（い）項第3号に掲げる建築物 ただし、工業、流通、研究開発及び情報関連の施設等に従事する者の利用に供し、かつこれらの施設と併設し、一体的に配置されるものについては、この限りでない。	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ 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。	400㎡ ただし、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.本地区計画の変更に係る都市計画決定時において、当該規定面積に適合しない土地及び土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、当該規定面積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 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	200㎡ ただし、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.本地区計画の変更に係る都市計画決定時において、当該規定面積に適合しない土地及び土地区画整理法に基づく換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、当該規定面積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 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	
		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、3m以上とする。 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たものについては、この限りでない。	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で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.車庫、物置その他これらに類する用途に供し、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 イ.建築物の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。 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たものについては、この限りでない。		

「計画区域、地区整備計画区域、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				変更前		
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 地区の面積	A地区、C地区	B地区	D地区
				約14.1ha、約15.1ha	約24.7ha	約4.4ha
		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号に掲げる建築物 （４）建基法別表第2（ぬ）項第1号及び第2号に掲げる建築物 ただし、第1号から第3号までに掲げる建築物については、工業、流通、研究開発及び情報関連の施設等に従事する者の利用に供し、かつ、これらの施設と併設し、一体的に配置されるものについては、この限りでない。	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）建基法別表第2（い）項第3号に掲げる建築物 ただし、工業、流通、研究開発及び情報関連の施設等に従事する者の利用に供し、かつこれらの施設と併設し、一体的に配置されるものについては、この限りでない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）建基法別表第2（い）項第3号に掲げる建築物 ただし、工業、流通、研究開発及び情報関連の施設等に従事する者の利用に供し、かつこれらの施設と併設し、一体的に配置されるものについては、この限りでない。	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ 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。	400㎡ ただし、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.本地区計画の変更に係る都市計画決定時において、当該規定面積に適合しない土地及び土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、当該規定面積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 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	200㎡ ただし、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.本地区計画の変更に係る都市計画決定時において、当該規定面積に適合しない土地及び土地区画整理法に基づく換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、当該規定面積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 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	
		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、3m以上とする。 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たものについては、この限りでない。	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で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.車庫、物置その他これらに類する用途に供し、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 イ.建築物の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。 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たものについては、この限りでない。		

「計画区域、地区整備計画区域、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 土地区画整理事業による適正な土地利用を保全し、工業団地としての良好な工業系市街地を形成、維持するため地区計画を変更する。

