

いには野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。

本区域が属する印旛日本医大駅圏は、住宅地区、商業地区及び特定業務施設地区等で形成される区域で、日本医科大学千葉北総病院が隣接していることから、『健康・医療拠点都市』として、特色のある街づくりを目指している。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）

都市計画いには野業務施設地区地区計画を次のように変更する。

名 称	いには野業務施設地区地区計画
位 置	印西市美瀬二丁目、若萩一丁目、若萩三丁目及び若萩四丁目の各一部の区域
面 積	約 15.0ha
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。 印旛日本医大駅圏は、住宅地区、商業地区及び特定業務施設地区等で形成される区域で、日本医科大学千葉北総病院が隣接していることから、『健康・医療拠点都市』として、特色のある街づくりを目指している。 本地区は、特定業務施設用地と公益的施設用地からなる業務施設地区で、多機能複合都市としての一翼を担い、活力ある業務市街地を目指す地区である。 本地区計画は、新住事業の事業効果を維持増進させて行くとともに、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	本地区は住宅地区に隣接しているため、周辺居住環境との調和に配慮するとともに、業務施設を適正に配置し、活力のある業務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ように定める。 業務施設地区は、主要な幹線道路が通過するという地区の特性を活かし、周辺居住環境と調和し、危険性や環境を悪化させる恐れのない業務施設の立地誘導を図り、周辺環境に配慮した景観形成を図る。また、本地区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。 ■建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、良好な業務市街地環境の形成及び周辺の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」及び「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。

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 15.0 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 (2) 戸建住宅で事務所、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 (4) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校 (5) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物 (6) 床面積の合計が10,000㎡を超える店舗・飲食店 (7) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所 (8) 建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎 (9) 建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物 (10) 建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物 (11) 建基法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物 (12) 建基法別表第2（ぬ）項第3号又は第4号に掲げる建築物
		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道路境界線までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。また、隣地境界線からの後退距離は2m以上でなければならない。 (1) 幅員が6m以下の道路からは、2m以上とする。 (2) 幅員が6mを超える道路からは、2m以上とする。ただし、高さが10mを超える部分については、5m以上とする。
		建築物等の形態 又は意匠の制限		(1) 建築物の屋根の形状・色彩及び外壁等の色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いたものとし、原色の使用は避ける。 (2) 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう、色彩・大きさ及び設置場所に留意し、美観・風致を損なわないものとする。 (3) 高架水槽・クーリングタワー・エアコン室外機等の屋外設置物、物置、ガレージの上屋等は、道路からの景観に配慮したものとする。

「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）

都市計画いには野業務施設地区地区計画を次のように変更する。

名 称	いには野業務施設地区地区計画
位 置	印西市 <u>美瀬二丁目、若萩一丁目、若萩三丁目及び若萩四丁目</u> の各一部の区域
面 積	約 １５．０ｈａ
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。 印旛日本医大駅圏は、住宅地区、商業地区及び特定業務施設地区等で形成される区域で、日本医科大学千葉北総病院が隣接していることから、『健康・医療拠点都市』として、特色のある街づくりを目指している。 本地区は、特定業務施設用地と公益的施設用地からなる業務施設地区で、多機能複合都市としての一翼を担い、活力ある業務市街地を目指す地区である。 本地区計画は、新住事業の事業効果を維持増進させて行くとともに、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	本地区は住宅地区に隣接しているため、周辺居住環境との調和に配慮するとともに、業務施設を適正に配置し、活力のある業務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ように定める。 業務施設地区は、主要な幹線道路が通過するという地区の特性を活かし、周辺居住環境と調和し、危険性や環境を悪化させる恐れのない業務施設の立地誘導を図り、周辺環境に配慮した景観形成を図る。また、本地区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。 ■建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、良好な業務市街地環境の形成及び周辺の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」及び「建築物等の形態又は意匠の制限」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）

都市計画千葉ニュータウンいには野業務施設地区地区計画を次のように変更する。

名 称	いには野業務施設地区地区計画
位 置	印西市 <u>若萩四丁目及び美瀬二丁目</u> の各一部の区域
面 積	約 １５．０ｈａ
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。 印旛日本医大駅圏は、住宅地区、商業地区及び特定業務施設地区等で形成される区域で、日本医科大学千葉北総病院が隣接していることから、『健康・医療拠点都市』として、特色のある街づくりを目指している。 本地区は、特定業務施設用地と公益的施設用地からなる業務施設地区で、多機能複合都市としての一翼を担い、活力ある業務市街地を目指す地区である。 本地区計画は、新住事業の事業効果を維持増進させて行くとともに、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	本地区は住宅地区に隣接しているため、周辺居住環境との調和に配慮するとともに、業務施設を適正に配置し、活力のある業務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ように定める。 業務施設地区は、主要な幹線道路が通過するという地区の特性を活かし、周辺居住環境と調和し、危険性や環境を悪化させる恐れのない業務施設の立地誘導を図り、周辺環境に配慮した景観形成を図る。また、本地区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。 ■建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、良好な業務市街地環境の形成及び周辺の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」及び「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。

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15.0ha	
		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 (2) 戸建住宅で事務所、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 (4) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校 (5) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物 (6) 床面積の合計が10,000㎡を超える店舗・飲食店 (7) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所 (8) 建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎 (9) 建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物 (10) 建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物 (11) 建基法別表第2 <u>（り）</u> 項第2号に掲げる建築物 (12) 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
		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道路境界線までの後退距離は、次に掲げると おりとする。また、隣地境界線からの後退距離は2m以上でなければならない。 (1) 幅員が6m以下の道路からは、2m以上とする。 (2) 幅員が6mを超える道路からは、2m以上とする。ただし、高さが10mを超える 部分については、5m以上とする。
		建築物等の形態 又は意匠の制限		(1) 建築物の屋根の形状・色彩及び外壁等の色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いたもの とし、原色の使用は避ける。 (2) 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう、色彩・大きさ及び設置場 所に留意し、美観・風致を損なわないものとする。 (3) 高架水槽・クーリングタワー・エアコン室外機等の屋外設置物、物置、ガレージの 上屋等は、道路からの景観に配慮したものとする。

「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15.0ha
		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 (2) 戸建住宅で事務所、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 (4) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校 (5) 建基法別表第2（は）項第2号に掲げる建築物 (6) 床面積の合計が10,000㎡を超える店舗・飲食店 (7) 建基法別表第2（に）項第5号に掲げる自動車教習所 (8) 建基法別表第2（に）項第6号に掲げる畜舎 (9) 建基法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物 (10) 建基法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物 (11) 建基法別表第2 <u>（ち）</u> 項第2号に掲げる建築物 (12) 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
		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道路境界線までの後退距離は、次に掲げると おりとする。また、隣地境界線からの後退距離は2m以上でなければならない。 (1) 幅員が6m以下の道路からは、2m以上とする。 (2) 幅員が6mを超える道路からは、2m以上とする。ただし、高さが10mを超える 部分については、5m以上とする。
建築物等の形態 又は意匠の制限		(1) 建築物の屋根の形状・色彩及び外壁等の色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いたもの とし、原色の使用は避ける。 (2) 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう、色彩・大きさ及び設置場 所に留意し、美観・風致を損なわないものとする。 (3) 高架水槽・クーリングタワー・エアコン室外機等の屋外設置物、物置、ガレージの 上屋等は、道路からの景観に配慮したものとする。		

「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【いには野業務施設地区】

