

小林浅間二丁目地区地区計画の決定

(決定理由)

本地区は、JR成田線小林駅より南約600mに位置し、大規模な開発行為により計画的な住宅地としての土地利用及び施設整備が行われた小林浅間地区のほぼ中央部に位置している。また、北側には都市計画道路3・4・12号作万橋道作線が走る交通利便性の高い地区である。

なお、本地区を含む小林浅間地区においては、印西市都市マスタープランの都市づくりの方針として、地区計画の導入により良好な居住環境を保全することから、周辺住宅地との調和に配慮するとともに、適正な市街地整備の誘導並びに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、本地区において地区計画を決定する。

印西都市計画地区計画の決定（印西市決定）（案）

都市計画小林浅間二丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	小林浅間二丁目地区地区計画
位 置	印西市小林浅間二丁目及び小林浅間三丁目の各一部の区域
面 積	約 2.3 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR成田線小林駅の南約600mにあり、大規模な開発行為により計画的な住宅地としての土地利用及び施設整備が行われた小林浅間地区のほぼ中央部に位置している。</p> <p>本地区の周辺には戸建住宅を中心とした住宅地があり、良好な市街地が形成され、北側には都市計画道路3・4・12号作万橋道作線が走る交通の利便性の高い地区である。</p> <p>本地区に地区計画を導入することにより、建築物等に関する制限を行い、周辺住宅地との調和に配慮すると共に、戸建住宅を中心とした良好な居住環境の形成及び保全を図ることを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、既存住宅地及び良好な自然環境に隣接するという立地条件を生かし、良好な住宅地の形成を図るために、「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」を定める。</p> <p>■土地利用の方針 本地区は、低層の戸建住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>■地区施設の整備の方針 本地区には、開発行為により道路等の地区施設が一体的に配置されており、その機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。</p> <p>■建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、住宅地区は良好な居住環境を形成するため、「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」を定める。</p>

地区整備計画書

地区整備計画する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区	
		地区の面積	約 2.3 ha	
	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) 長屋（住戸の数が2戸のものを除く。） (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号に掲げる建築物 (3) 建基法別表第2（い）項第4号に掲げる学校 (4) 建基法別表第2（い）項第5号に掲げる建築物 (5) 建基法別表第2（い）項第7号に掲げる公衆浴場	
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ 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	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、1.2m以上とし、道路境界線以外の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。 ただし、この限度に満たない距離にある建築物が、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、バルコニー及び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。 イ. 附属建築物であって、物置その他これ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 ウ. 附属建築物であって、車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が8㎡以内のもの	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠は、次に掲げるとおりとする。 (1) 建築物等の屋根、外壁その他外から望見される部分の色は、中間色を基調とし、彩度、明度が極端に高い又は低い色彩、蛍光色等の使用並びに刺激的な装飾及びデザインにより周辺環境の美観風致を損ねるものは避ける。 (2) 本地区計画の都市計画決定時に本地区計画区域を対象にした開発行為により計画された地盤面の高さを変更してはならない。ただし、敷地の出入口、自動車車庫、物置等の建築並びに作庭のために必要な最低限度の変更についてはこの限りでない。	
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とする。ただし、門扉、門柱及び高さが1m以下のものについては、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 本地区計画区域が住宅用地として整備されることに伴い、適正な市街地整備の誘導並びに将来に渡り良好な都市環境及び魅力的な街並みの形成を図るため本地区計画を決定する。

印西都市計画図

(印西都市計画区域は、船橋市を除く)

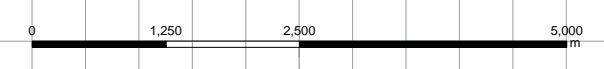
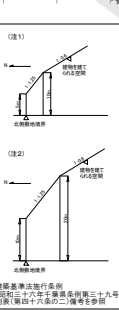


小林浅間二丁目地区地区計画

用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	第一種高度地区(並行)
第一種低層住居専用地域	50, 40	50, 60	第一種高度地区(並行)
第二種中層住居専用地域	50, 60	100, 150	第二種高度地区(並行)
第一種住居地域	60	200	防火地域
第二種住居地域	60	200	準防火地域
準住居地域	60	200	生産緑地地区
近隣商業地域	60	200	市街化区域
商業地域	60	400, 600	新住居市街地開発事業区域(準ニュータウン事業区域)
準工業地域	60	200	都市計画公園(緑地)
工業地域	60	200	都市計画道路
工業専用地域	60	200	都市高速鉄道

印西都市計画道路			
番号	名称	幅員 (m)	延長 (約) (m)
3-1-1	千禧ニュータウン中央線1号	70	4970
3-1-2	千禧ニュータウン中央線2号	70	16110
3-2-1	新田道中ノロ線	32	6,330
3-3-1	新田道中ノロ線	25	2,560
3-3-2	新田道中ノロ線	18.5	180
3-3-3	新田道中ノロ線	25	5,100
3-3-4	新田道中ノロ線	25	7,570
3-3-5	新田道中ノロ線	22	3,730
3-3-6	新田道中ノロ線	20	3,500
3-4-10	中ノロ六軒線	18	1,140
3-4-11	小林新田線	18	470
3-4-12	佐野橋線	18	1,990
3-4-13	新田道中ノロ線	21	3,890
3-4-14	新田道中ノロ線	16	1,040
3-4-15	新田道中ノロ線	22	2,690
3-4-16	新田道中ノロ線	22	2,440
3-4-17	新田道中ノロ線	25	790
3-4-18	新田道中ノロ線	25	2,340
3-4-19	新田道中ノロ線	25	1,130
3-4-20	新田道中ノロ線	27	690
3-4-21	新田道中ノロ線	36	1,190

印西都市計画公園及び都市計画緑地			
番号	名称	面積 (約) (㎡)	延長 (約) (m)
3-4-22	新田道中ノロ線	18	2,310
3-4-23	新田道中ノロ線	25	1,930
3-4-24	新田道中ノロ線	16	2,000
3-4-25	新田道中ノロ線	16	2,520
3-4-26	新田道中ノロ線	16	600
3-4-27	新田道中ノロ線	30	1,530
3-4-28	新田道中ノロ線	16	1,490
3-4-29	新田道中ノロ線	18	670
3-4-30	新田道中ノロ線	18	1,110
3-4-31	新田道中ノロ線	19	2,600
3-4-32	新田道中ノロ線	16	2,980
3-4-33	新田道中ノロ線	55	290
3-4-34	新田道中ノロ線	50	140
3-4-35	新田道中ノロ線	28	680
3-4-36	新田道中ノロ線	28	530
3-4-37	新田道中ノロ線	27	1,680
3-4-38	新田道中ノロ線	18	1,170
3-4-39	新田道中ノロ線	18	2,780
3-4-40	新田道中ノロ線	21	80
3-4-41	新田道中ノロ線	21	80
3-4-42	新田道中ノロ線	25	1,710



凡例	
[Red box symbol]	地区計画区域

印西市都市計画基本図

計画図【小林浅間二丁目地区】

平成二十八年三月

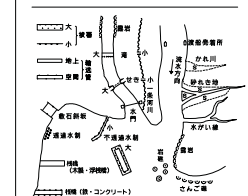


● 26.0	▲ 26.0	▽ 26.0	▲ 26.0
● 26.02	▲ 26.02	▽ 26.02	▲ 26.02
● 26.05	▲ 26.05	▽ 26.05	▲ 26.05
● 26.08	▲ 26.08	▽ 26.08	▲ 26.08
● 26.11	▲ 26.11	▽ 26.11	▲ 26.11

○	●	△	▲	▽	■
◎	◎	◎	◎	◎	◎
◎	◎	◎	◎	◎	◎
◎	◎	◎	◎	◎	◎
◎	◎	◎	◎	◎	◎
◎	◎	◎	◎	◎	◎

——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——

○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○



座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第Ⅱ座標系
投影は横メルカトル法
図面に表示してある座標値はメートル単位
方格は0.5メートル間隔
図面に表示してある経緯度値は10秒間隔
高さは東京湾の平均海面
等高線の間隔は2メートル
千葉県精密水準点の基準日は平成27年1月1日

凡 例
地区計画区域

平成17年測量 1. 平成22年12月撮影 2. 平成23年7月現地調査
平成20年修正 3. 平成25年12月撮影 4. 平成27年6月現地調査
平成23年修正
平成27年修正
平面直角座標値は、世界測地系による。



この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て
同院官署の測量機及び測量図表を使用して得たものである。
(測量年) 平成20 関公第450号
この測量成果は、国土地理院長の承認を受けて得たものである。
(測量年) 平成20 関公第450号
この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て
同院官署の測量機及び測量図表を使用して得たものである。
(測量年) 平成27 関公第41号
この測量成果は、国土地理院長の承認を受けて得たものである。
(測量年) 平成27 関公第41号

作業 株式会社パスコ
計画機関 印西市

