

令和 6 年度第 2 回印西市都市計画審議会

日時：令和 7 年 3 月 1 9 日（水）午前 1 0 時から

場所：印西市役所附属棟 2 階 2 3 ～ 2 5 会議室

次 第

1 開 会

2 市長挨拶

3 会長挨拶

4 議事日程

日程第 1 会議録署名委員の指名

日程第 2 議案第 1 号 印西都市計画地区計画の決定について
木刈四丁目地区地区計画（案）

5 そ の 他

6 閉 会

印西都計第 1 3 3 2 号

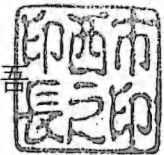
印西市都市計画審議会 様

印西都市計画地区計画の決定について（諮問）

このことについて、印西市都市計画審議会条例（昭和 4 6 年条例第 6 号）
第 2 条の規定により、下記案件を貴審議会に諮問します。

令和 7 年 2 月 1 8 日

印西市長 藤 代 健 吾



記

- 1 印西都市計画地区計画の決定について
木刈四丁目地区地区計画（案）

印西市都市計画審議会委員 名簿

任期：令和5年7月1日～令和7年6月30日

※令和7年3月3日時点

	条例	氏名	フリガナ	所属・役職等	備考
1	第3条第1項 (学識経験) 7名	山口 道博	ヤマグチ ミチヒロ	印西市観光協会 理事長	R6.6.16～
2		坂巻 栄一	サカマキ エイイチ	印西市商工会 会長	R6.5.21～
3		篠田 道雄	シノダ ミチオ	印西市農業委員会 会長	
4		大崎 淳史	オオサキ アツシ	東京電機大学 未来科学部 建築学科 准教授・工学博士	
5		山崎 利雄	ヤマザキ トシオ	元印旛村議会議員 元印旛村都市計画審議会委員	
6		伊藤 益美	イトウ マスミ	元印旛地区地域審議会委員	
7		菊地 愛子	キクチ アイコ	元本埜地区地域審議会委員	
8	第3条第1項 (議会議員) 3名	軍司 俊紀	グンジ トシノリ	印西市議会議員	
9		山田 喜代子	ヤマダ キヨコ	印西市議会議員	
10		大野 忠寄	オオノ タダヨリ	印西市議会議員	R6.8.7～
11	第3条第2項 (関係行政機関) 2名	今井 隆	イマイ タカシ	千葉県警察 印西警察署長	R7.3.3～
12		荒木 健一	アラキ ケンイチ	千葉県県土整備部 印旛土木事務所長	

改正

昭和59年3月19日条例第18号

平成8年3月26日条例第88号

平成9年3月28日条例第26号

平成12年3月15日条例第9号

平成22年3月17日条例第82号

印西市都市計画審議会条例

(設置)

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号)第77条の2第1項の規定に基づき、印西市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議し、その結果を市長に答申する。

(1) 本市が定める都市計画に関すること。

(2) 都市計画について本市が提出する意見に関すること。

(3) その他、市長が都市計画上必要と認める事項に関すること。

(組織)

第3条 審議会を組織する委員は、学識経験のある者及び議会の議員につき、市長が任命するものとする。

2 市長は、前項に規定する者のほか、関係行政機関若しくは県の職員又は市の住民のうちから、審議会を組織する委員を任命することができる。

3 前2項の規定により任命する委員の数は、13人以内とする。

4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(臨時委員及び専門委員)

第4条 審議会に、特別の事項を審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 審議会に、専門の事項を調査させるために必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。

3 臨時委員及び専門委員は、市長が任命するものとする。

4 臨時委員及び専門委員は、当該事項に関する審議が終了したときは、解任されるものとする。

(会長)

第5条 審議会に会長を置くものとし、学識経験のある者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定めるものとする。

2 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

3 会長が欠けたとき、又は事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議は、会長がこれを招集する。

2 審議会は、その委員（その審議事項に係る臨時委員を含む。以下同じ。）の半数以上の者の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(庶務)

第7条 審議会の庶務は、都市建設部都市計画課において処理する。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

1 この条例は、昭和46年5月1日から施行する。

2 印西町都市計画委員会条例（昭和39年条例第10号）は、廃止する。

附 則（昭和59年3月19日条例第18号）

この条例は、昭和59年4月1日から施行する。

附 則（平成8年3月26日条例第88号）

(施行期日)

1 この条例は、平成8年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例施行の際、この条例による改正前の印西町都市計画審議会条例の規定により委員に委嘱されている者は、この条例の相当規定により委嘱されたものとみなす。ただし、委員の任期は、平成9年6月30日までとする。

附 則（平成9年3月28日条例第26号）

この条例は、平成9年4月1日から施行する。

附 則（平成12年3月15日条例第9号抄）

(施行期日)

1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

(印西市環境審議会委員、印西市都市計画審議会委員及び印西市防災会議委員の任命に係る経過措置)

2 この条例の施行の際、現に委員である者は、改正後の印西市環境審議会条例、印西市都市計画審議会条例及び印西市防災会議条例の規定に基づいて任命された委員とみなす。ただし、その任期は、この条例の施行の際における委員としての残任期間に相当する期間とする。

附 則（平成22年3月17日条例第82号）

(施行期日)

1 この条例は、平成22年3月23日から施行する。

(任期の特例)

2 平成22年3月23日から平成23年6月30日までの間に審議会の委員に委嘱される者（補欠の委員として委嘱される者を除く。）の任期は、改正後の第3条第4項の規定にかかわらず、平成23年6月30日までとする。

議案第 1 号

印西都市計画地区計画の決定について

木刈四丁目地区地区計画（案）

木刈四丁目地区地区計画の決定

1. 決定理由

本地区は、千葉ニュータウン中央駅の北西約1.6kmに位置し、新住宅市街地開発事業により戸建住宅を主体とする低層住宅地として計画的に整備された地区である。

本地区について、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、本地区の住民等は地区計画の策定に向けて都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画決定の提案を令和6年4月11日付けで提出している。

印西市は、地区の住民等自らが住環境の維持及び保全に積極的に取り組む意向を考慮し、将来にわたり安心して住み続けられる安全で快適な居住環境の維持及び形成を図ることにより、住みやすい住宅地を形成するため地区計画を導入するものとした。

2. 決定内容

(1) 地区計画の目標

地区計画の導入により、適正かつ合理的な土地利用等の誘導を図り、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成及び保全を図ることを目標とする。

(2) 地区整備計画の内容

良好な都市環境と魅力的な街並みの形成及び保全を図るため、建築物の敷地面積の最低制限、壁面の位置についての必要な基準を定める。

都市計画木刈四丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	木刈四丁目地区地区計画
位 置	印西市木刈二丁目及び木刈四丁目の各一部の区域
面 積	約 13.1ha
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。 本地区は、千葉ニュータウン中央駅の北西約1.6kmに位置し、地区の北西側は市街化調整区域に接していることから、これらの立地条件を生かし、周辺環境と調和した戸建て住宅を主体とする低層住宅地で、良好な居住環境の形成とうるおいのある住宅地の形成を目指す。 本地区計画は、適正かつ合理的な土地利用等の誘導を図り、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成及び保全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	本地区は、戸建住宅を主体としたうるおいのある良好な住宅地の形成及び保全を図るために、「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」及び「その他」を定める。 ■土地利用の方針 本地区は、戸建住宅を主体とした土地利用を促進し、周辺環境と調和した良好な住宅地の形成を図る。 ■地区施設の整備の方針 本地区には、新住事業により、道路、公園等の地区施設が、一体的に配置されているので、これら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、本地区の良好な居住環境の形成及び維持を図るため、「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。 また、建物の新築、増築等においては、周辺建物の配置等も考慮のうえ、特に隣地の日照、採光、通風、プライバシー等を損なわないように配慮するとともに、駐車スペースについては、交通安全に配慮した配置とする。 ■その他 本地区における安全な住環境を保全するため、土地、建築物等については防災及び防犯に配慮した適正な管理に努める。

地区整備計画書

地区整備計画に関する事項	建築物等	地区の区分	地区の名称	住宅地区
		地区の面積		約 13.1ha
		建築物の敷地面積の最低限度		170㎡ 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．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 イ．本地区計画の決定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
		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からエ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．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．車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8m以下のもの エ．本地区計画の都市計画決定時において、既に建築されている建築物であるもの なお、上記エ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、上記アからウまでのいずれかに該当する場合及び本地区計画の決定に係る都市計画決定時において敷地面積が170㎡未満の宅地を除き、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、1m以上とする。

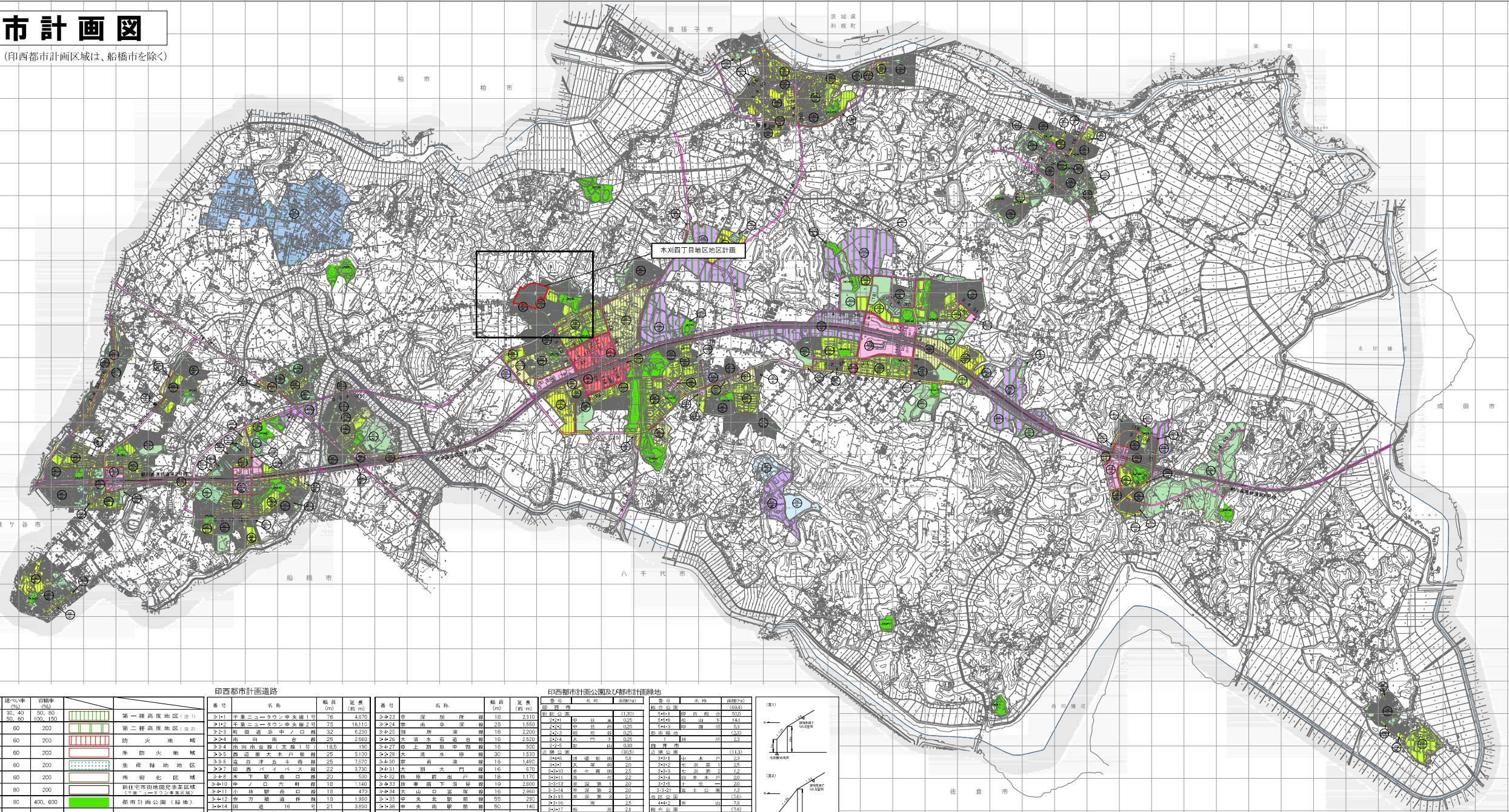
「計画区域、地区整備計画区域及び地区の区分は、計画図(地区整備計画図、地区区分図含む)表示のとおり」

理由 新住事業により戸建て住宅を主体とする低層住宅地として、計画的に整備された本地区について、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)

総括図



凡例

用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	第一種高度地区(市)	第二種高度地区(市)
第一種低層住居専用地域	30, 40, 50, 60	60, 80, 100, 120		
第一種中高層住居専用地域	60	200		
第二種中高層住居専用地域	60	200		
第一種住居地域	60	200		
第二種住居地域	60	200		
準住居地域	60	200		
近隣商業地域	80	200		
商業地域	80	400, 600		
準工業地域	60	200		
工業地域	60	200		
工業専用地域	60	200		

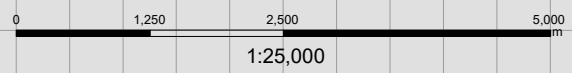
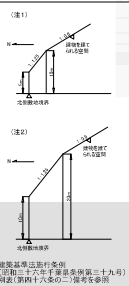
印西都市計画道路

番号	名称	幅員 (m)	延長 (約 m)
3-1-1	千葉ニュータウン中央線1号	76	4,873
3-1-2	千葉ニュータウン中央線2号	75	18,111
3-2-3	新田街道中ノ口線	32	6,235
3-3-4	市川街道南谷線	25	2,563
3-3-4	市川街道南谷線(支線1号)	18.5	185
3-3-5	西田田大木戸線	25	5,100
3-3-6	遠谷津五斗線	25	7,571
3-3-7	田西バイパス線	22	3,725
3-4-2	中ノ口大村線	20	655
3-4-10	中ノ口大村線	18	1,140
3-4-11	小林駅南口線	18	471
3-4-12	伊方線	18	1,993
3-4-14	田一線	21	3,853
3-4-15	小林池田新田線	18	1,043
3-4-16	市川線16号線	22	2,053
3-5-17	佐倉線	22	2,440
3-5-18	佐倉線	25	725
3-5-19	ラウンセンター線	25	2,341
3-5-20	ラウンセンター線	25	1,131
3-5-21	ラウンセンター線	27	655
3-5-22	ラウンセンター線	30	1,180

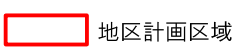
印西都市計画公園及び都市計画緑地

番号	名称	面積 (約m ²)	番号	名称	面積(m ²)
3-2-21	田原池線	18	3-2-31	市川線	1130
3-2-22	市川線	15	3-2-32	市川線	141
3-2-23	市川線	15	3-2-33	市川線	51
3-2-24	市川線	16	3-2-34	市川線	237
3-2-25	市川線	16	3-2-35	市川線	21
3-2-26	市川線	18	3-2-36	市川線	1130
3-2-27	市川線	30	3-2-37	市川線	1130
3-2-28	市川線	18	3-2-38	市川線	141
3-2-29	市川線	16	3-2-39	市川線	141
3-2-30	市川線	18	3-2-40	市川線	12
3-2-31	市川線	22	3-2-41	市川線	20
3-2-32	市川線	20	3-2-42	市川線	20
3-2-33	市川線	20	3-2-43	市川線	12
3-2-34	市川線	20	3-2-44	市川線	76
3-2-35	市川線	21	3-2-45	市川線	120
3-2-36	市川線	26	3-2-46	市川線	76
3-2-37	市川線	26	3-2-47	市川線	1130
3-2-38	市川線	27	3-2-48	市川線	116
3-2-39	市川線	27			
3-2-40	市川線	27			
3-2-41	市川線	27			
3-2-42	市川線	27			
3-2-43	市川線	27			
3-2-44	市川線	27			
3-2-45	市川線	27			
3-2-46	市川線	27			
3-2-47	市川線	27			
3-2-48	市川線	27			
3-2-49	市川線	27			
3-2-50	市川線	27			
3-2-51	市川線	27			
3-2-52	市川線	27			
3-2-53	市川線	27			
3-2-54	市川線	27			
3-2-55	市川線	27			
3-2-56	市川線	27			
3-2-57	市川線	27			
3-2-58	市川線	27			
3-2-59	市川線	27			
3-2-60	市川線	27			
3-2-61	市川線	27			
3-2-62	市川線	27			
3-2-63	市川線	27			
3-2-64	市川線	27			
3-2-65	市川線	27			
3-2-66	市川線	27			
3-2-67	市川線	27			
3-2-68	市川線	27			
3-2-69	市川線	27			
3-2-70	市川線	27			
3-2-71	市川線	27			
3-2-72	市川線	27			
3-2-73	市川線	27			
3-2-74	市川線	27			
3-2-75	市川線	27			
3-2-76	市川線	27			
3-2-77	市川線	27			
3-2-78	市川線	27			
3-2-79	市川線	27			
3-2-80	市川線	27			
3-2-81	市川線	27			
3-2-82	市川線	27			
3-2-83	市川線	27			
3-2-84	市川線	27			
3-2-85	市川線	27			
3-2-86	市川線	27			
3-2-87	市川線	27			
3-2-88	市川線	27			
3-2-89	市川線	27			
3-2-90	市川線	27			
3-2-91	市川線	27			
3-2-92	市川線	27			
3-2-93	市川線	27			
3-2-94	市川線	27			
3-2-95	市川線	27			
3-2-96	市川線	27			
3-2-97	市川線	27			
3-2-98	市川線	27			
3-2-99	市川線	27			
3-2-100	市川線	27			

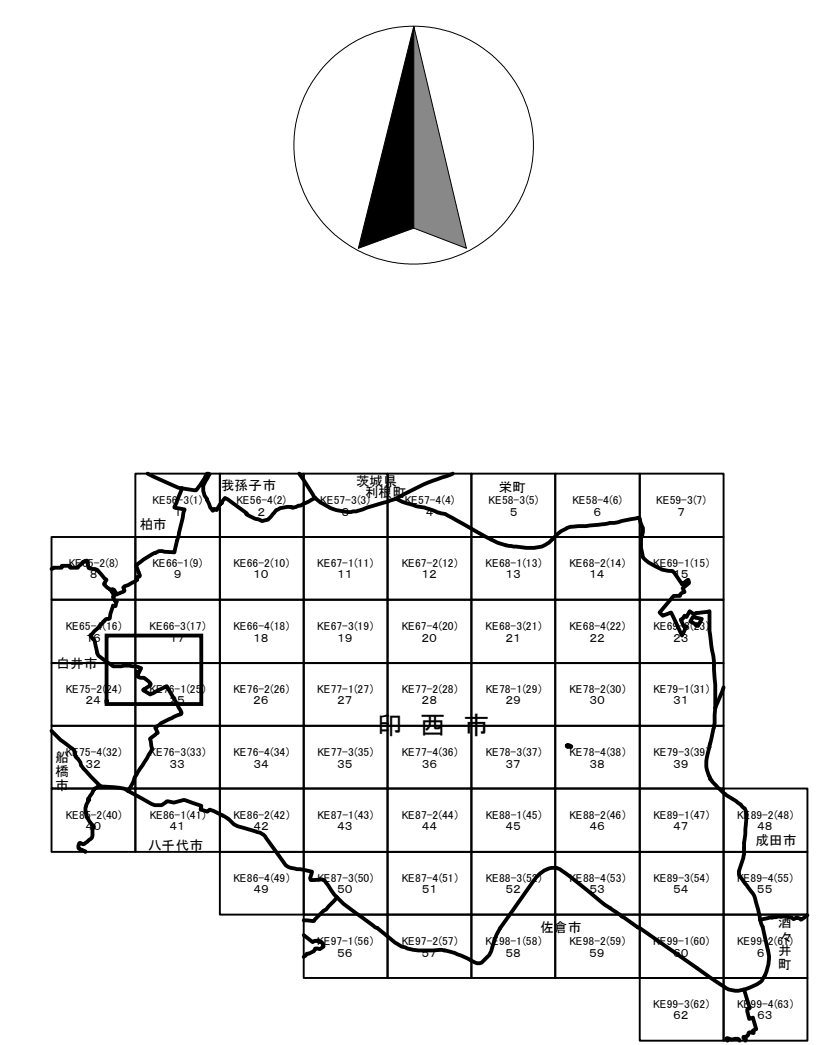
番号	名称	面積 (約 m ²)
3-2-1	市川線	11,370
3-2-2	市川線	6,050
3-2-3	市川線	6,050
3-2-4	市川線	6,050
3-2-5	市川線	6,050
3-2-6	市川線	6,050
3-2-7	市川線	6,050
3-2-8	市川線	6,050
3-2-9	市川線	6,050
3-2-10	市川線	6,050
3-2-11	市川線	6,050
3-2-12	市川線	6,050
3-2-13	市川線	6,050
3-2-14	市川線	6,050
3-2-15	市川線	6,050
3-2-16	市川線	6,050
3-2-17	市川線	6,050
3-2-18	市川線	6,050
3-2-19	市川線	6,050
3-2-20	市川線	6,050
3-2-21	市川線	6,050
3-2-22	市川線	6,050
3-2-23	市川線	6,050
3-2-24	市川線	6,050
3-2-25	市川線	6,050
3-2-26	市川線	6,050
3-2-27	市川線	6,050
3-2-28	市川線	6,050
3-2-29	市川線	6,050
3-2-30	市川線	6,050
3-2-31	市川線	6,050
3-2-32	市川線	6,050
3-2-33	市川線	6,050
3-2-34	市川線	6,050
3-2-35	市川線	6,050
3-2-36	市川線	6,050
3-2-37	市川線	6,050
3-2-38	市川線	6,050
3-2-39	市川線	6,050
3-2-40	市川線	6,050
3-2-41	市川線	6,050
3-2-42	市川線	6,050
3-2-43	市川線	6,050
3-2-44	市川線	6,050



凡例

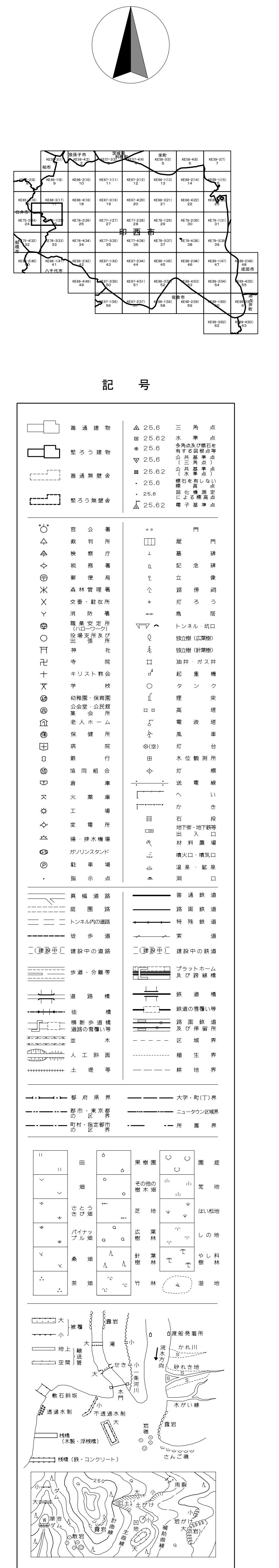


計画図【木刈四丁目地区】

[illegible]

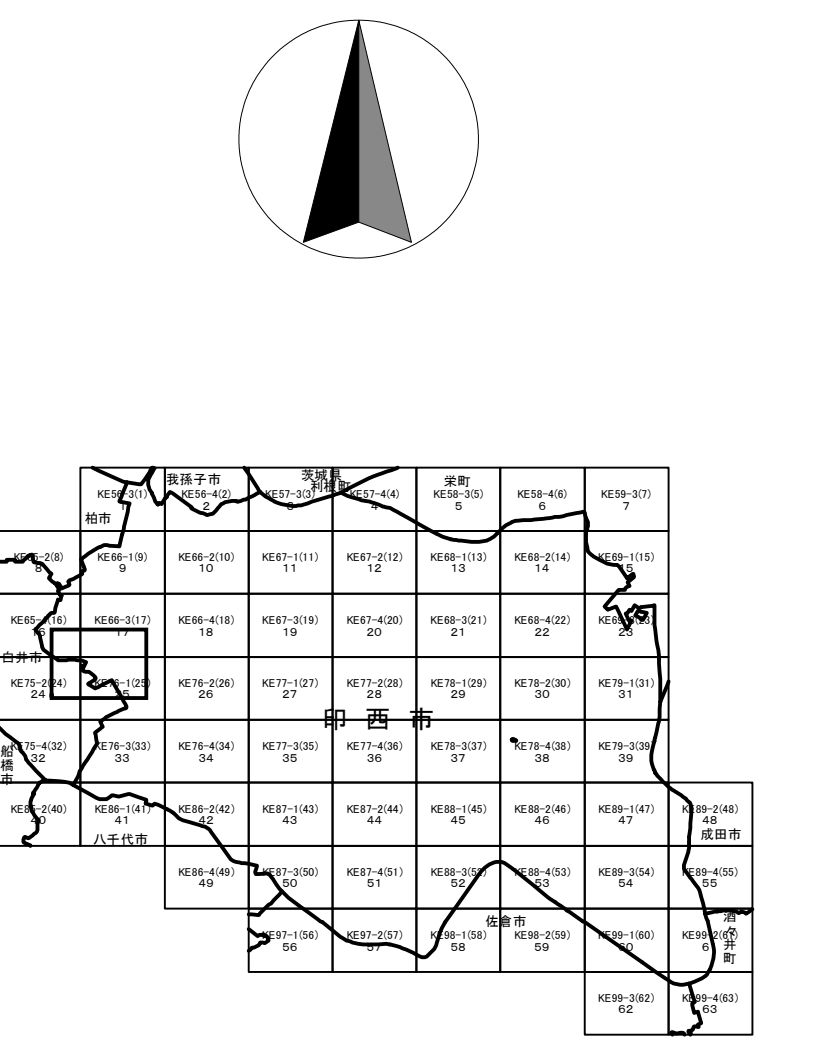
座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第Ⅲ座標系
投影は横メルカトル図法
図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
方角は0°、5キロメートル間隔
高さの基準は東京湾の平均海面
等高線の間隔は2メートル
千葉県精密水準点の基準日は平成27年1月1日

計画図(地区整備計画図)【木刈四丁目地区】



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図法
図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
方眼は0.5キロメートル間隔
面の基準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

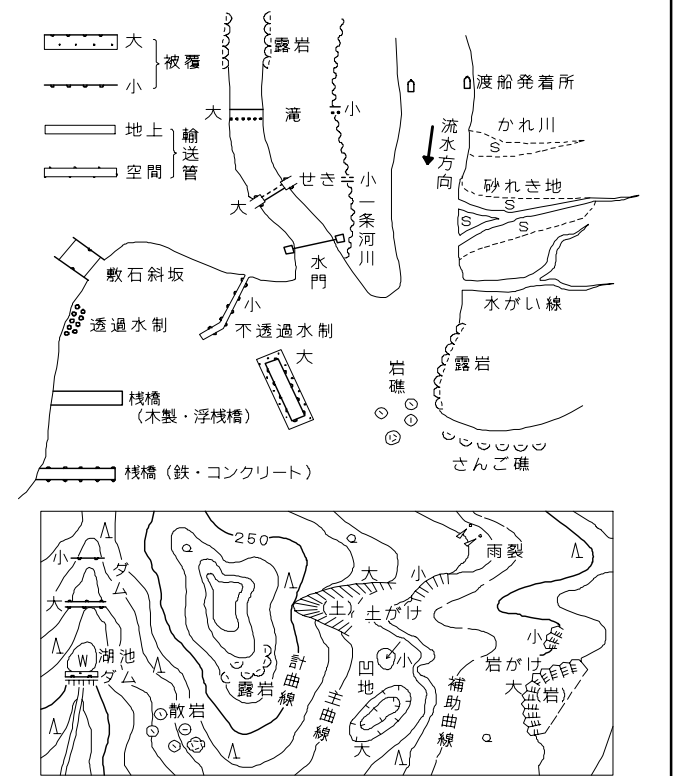
計画図(地区区分図)【木刈四丁目地区】



	普通建物	△ 25.8	三月点
	壁ろく建物	△ 25.02	冰庫点
	壁ろく建物	△ 25.0	金庫及び貯蔵庫等 所有する設備点
	普通無壁倉	▽ 25.6	公共倉庫点
	普通無壁倉	▽ 25.62	公共倉庫点
	壁ろく無壁倉	・ 25.0	壁付倉庫点
	壁ろく無壁倉	・ 25.0	壁付倉庫点
	壁ろく無壁倉	△ 25.62	壁付倉庫点

[illegible]

日	田	△	果原屋	▽	園庭
▽	○	○	手の他力 樹木築	山	実地
+	●	■	芝地	山	はい地
+	はなとひる	■	広樹	▽	しの地
+	パイアップル	□	茂林	▽	やし利樹
+	△	△	針葉林	で	遊地
△	茶畑	△	竹林	(丸)	



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図法
図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
方角は0.5キロメートル間隔
高さの基準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

印西都市計画地区計画（木刈四丁目地区）の決定に係る案の縦覧に関する
意見書への見解について

- 1 縦覧期間 令和7年1月15日から1月29日まで
- 2 縦覧場所 印西市都市建設部都市計画課
- 3 縦覧者数 2名
- 4 意見書提出者数 1名（利害関係人）
- 5 意見書の要旨及び市の見解

No.	意見書の要旨	市の見解
1	木刈四丁目自治会では、2022 年の初めに従来の宅地が 2 分割されて売りに出されたことを契機に、地区の環境悪化を懸念し、現在の良好な居住環境の維持を図るため、2022 年 8 月に「まちづくり専門部会」を設立し、地区計画の導入に向けた各種活動を行ってきたところです。 昨年 4 月に都市計画提案させていた内容は、毎月の理事会での意見交換やまちづくりニュースの発行（全 17 号）等並びにこの間に開催したまちづくり勉強会や意見交換会・説明会等 1 年 8 カ月にわたる活動を踏まえ、多くの土地所有者等の皆さんが合意できる内容として提案させていただいたもので、地区整備計画に掲げる 2 つの項目は印西市で既に策定されている地区計画（全 36 地区）においてもほぼ共通の内容となっています。 当地区では、現在、2 つ目の宅地 2 分割の事例が発生して建物を建築中で、本地区計画の都市計画決定・関連条例の施行が遅れることにより 3 つ目、4 つ目の宅地 2 分割事例が発生することのないよう、この内容での早急な都市計画決定及び関連条例の施行をお願いしたいと思います。（条例の施行にかかる 6 カ月の周知期間は害あって利なし）	木刈四丁目地区の良好な都市環境と魅力的な街並みの形成及び保全を図るため、本地区の住民等により、都市計画法第 21 条の 2 の規定による都市計画（地区計画）の決定の提案が提出され、本市では、本地区の住民が将来にわたり安心して住み続けられる安全で快適な居住環境の維持及び形成を図ることにより、住みやすい住宅地を形成するため、提案の内容を踏まえ、地区計画を導入するものとしています。 引き続き、都市計画決定に向けて所定の手続きを進めてまいります。

印西市都市計画審議会

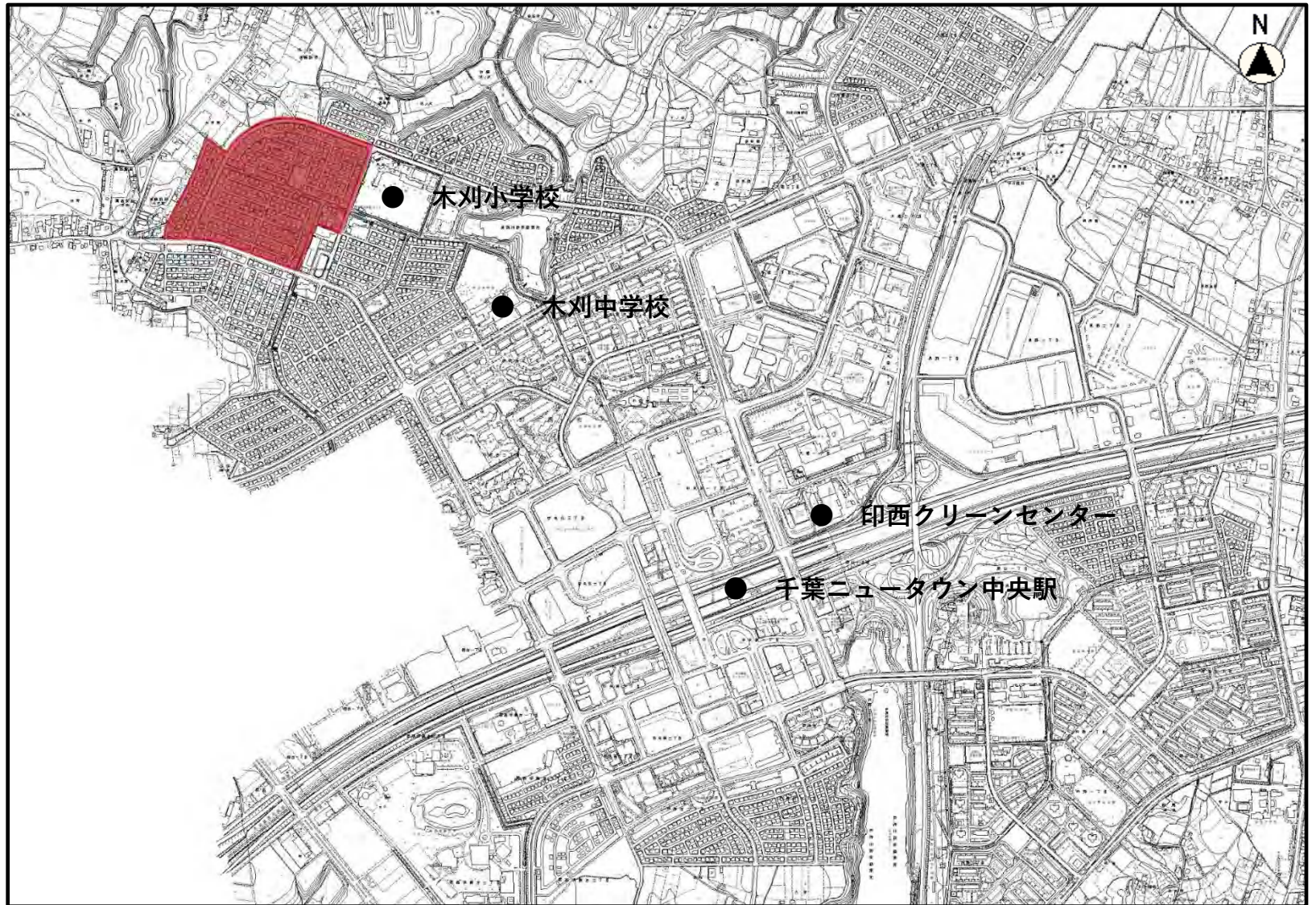
印西市都市建設部都市計画課
令和7年3月19日

議案第 1 号

印西都市計画地区計画の決定について

木刈四丁目地区地区計画（案）

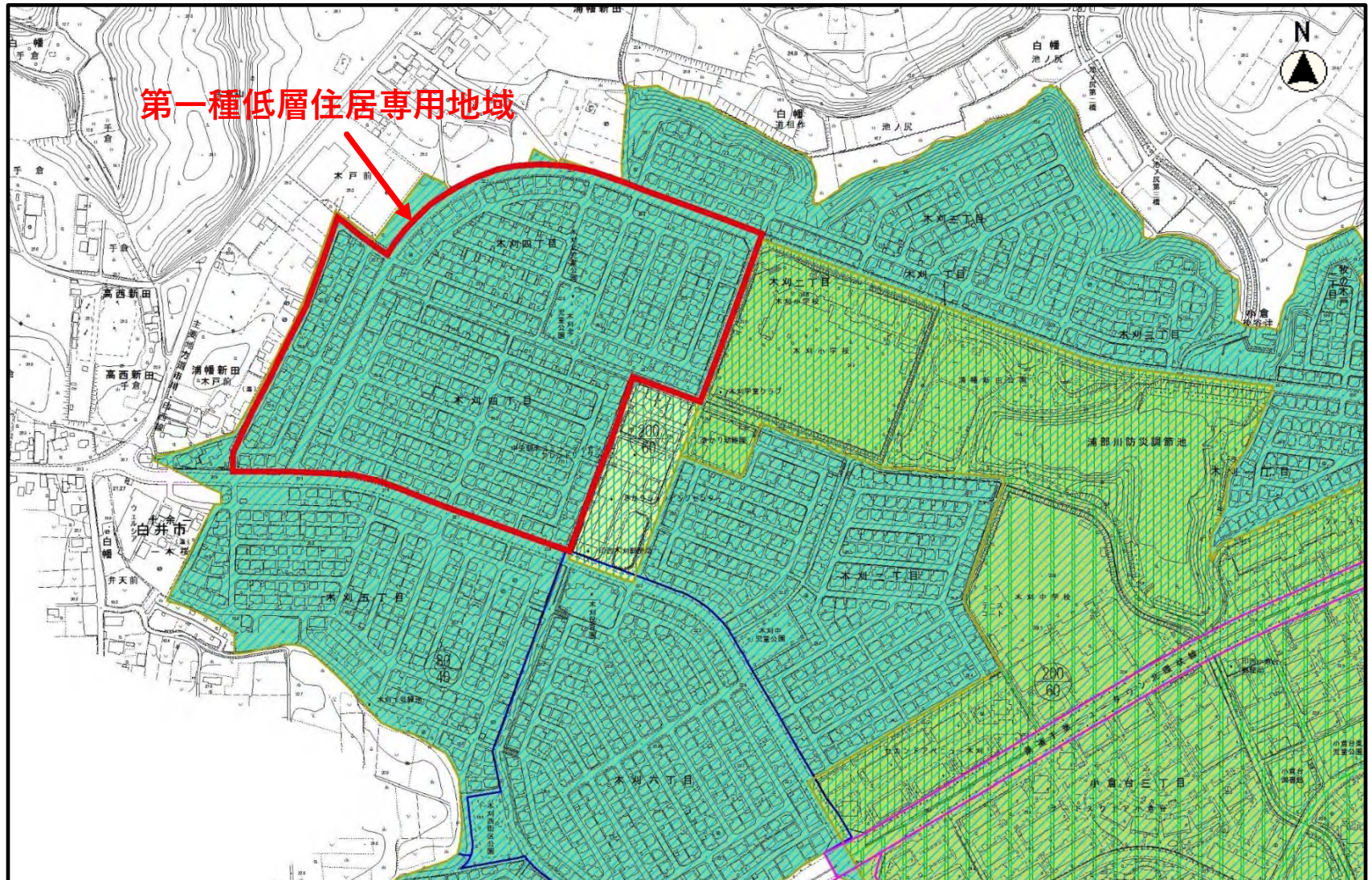
木刈四丁目地区（位置図）



木刈四丁目地区（航空写真）



木刈四丁目地区



地区計画の決定の背景（その1）

1. 決定理由

本地区は、千葉ニュータウン中央駅の北西約1.6kmに位置し、新住宅市街地開発事業により戸建住宅を主体とする低層住宅地として計画的に整備された地区である。

本地区について、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、本地区の住民等は地区計画の策定に向けて都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画決定の提案を令和6年4月11日付けで提出している。

印西市は、地区の住民等自らが住環境の維持及び保全に積極的に取り組む意向を考慮し、将来にわたり安心して住み続けられる安全で快適な居住環境の維持及び形成を図ることにより、住みやすい住宅地を形成するため地区計画を導入するものとした。

地区計画の決定の背景（その2）

2. 決定内容

（1）地区計画の目標

地区計画の導入により、適正かつ合理的な土地利用等の誘導を図り、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成及び保全を図ることを目標とする。

（2）地区整備計画の内容

良好な都市環境と魅力的な街並みの形成及び保全を図るため、建築物の敷地面積の最低制限、壁面の位置についての必要な基準を定める。

地区計画とは

地区の特性に応じ、良好な都市環境の形成を図るために、公共施設の配置、建築物の用途、形態などを定めるもの

地区計画の構成

- ・地区計画の方針

地区の現状や目指す将来像、まちづくりの方針等

- ・地区整備計画

方針を受け、土地、建物等に関する具体の制限

都市計画提案制度とは（その１）

近年、住民のまちづくりへの関心が高まる中で、その手段としての都市計画への関心が高まり、平成１４年に都市計画法の一部改正により「都市計画提案制度」が創設されました。

これまでは、行政が提案する都市計画に対して住民は受け身で意見を言う立場でしたが、この制度を活用することにより、住民自らが都市計画の決定や変更の提案を行うことが可能となり、主体的かつ積極的にまちづくりに関与できるようになりました。

都市計画提案制度とは（その2）

○提案の要件

（1）提案主体

- ・ 都市計画の提案を行おうとする区域の土地所有者又は地権者
- ・ まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人
- ・ 一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人
- ・ 独立行政法人都市再生機構
- ・ 地方住宅供給公社
- ・ まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体
- ・ 都市緑化支援機構

都市計画提案制度とは（その3）

○提案の要件

（2）提案要件

- ・ 都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい0.5ha以上の一団の土地の区域であること
- ・ 提案に係る都市計画の素案の内容が、都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること
- ・ 都市計画の対象となる土地の区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有する区域内の土地の地籍の合計のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること

（3）提案対象

都市計画の決定又は変更

※都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び都市再開発方針等に関するものを除く。

木刈四丁目地区に係る都市計画提案の概要

- ・ 提案者 木刈四丁目地区計画区域内の土地所有者
- ・ 区域面積 12.9ha（市の計画では周辺道路部分の面積を加え13.1haとした。）
- ・ 同意率 土地所有者の同意率 70.14%
（土地所有者数 489人 同意者数 343人）
土地面積の同意率 69.77%
（合計面積 89,969.21m² 同意面積 62,773.77 m²）
- ・ 制限内容 建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限

都市計画提案後の手続き状況

令和6年4月11日 都市計画提案書の提出（書類補正後 5/11受理）

6月12日 印西市都市計画提案検討会議で承認

7月10日 政策調整会議で承認

8月4日 木刈四丁目地区地区計画の原案説明会（32名出席）

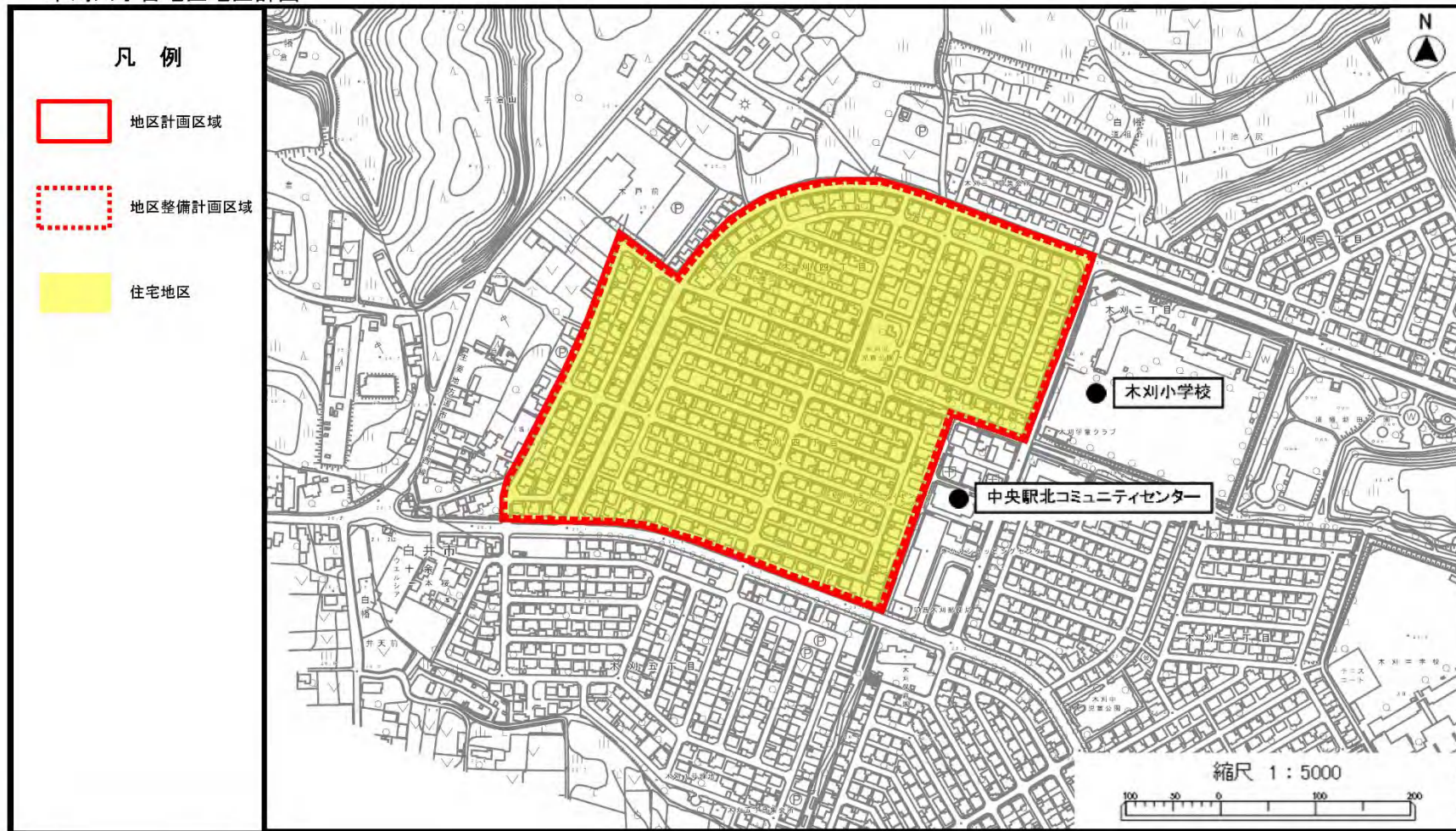
8月7日 木刈四丁目地区地区計画の原案説明会（21名出席）

8月20日 説明会不参加者宅へ説明会資料等のポスティング

9月 千葉県への事前相談

計画概要図

木刈四丁目地区地区計画



1. 建築物の敷地面積の最低限度

2. 壁面の位置の制限

※都市計画提案制度により提出された計画案と同じ制限の内容としています。

木刈四丁目地区地区計画 地区整備計画の概要

1. 建築物の敷地面積の最低限度

○敷地面積の最低限度：170m²

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。

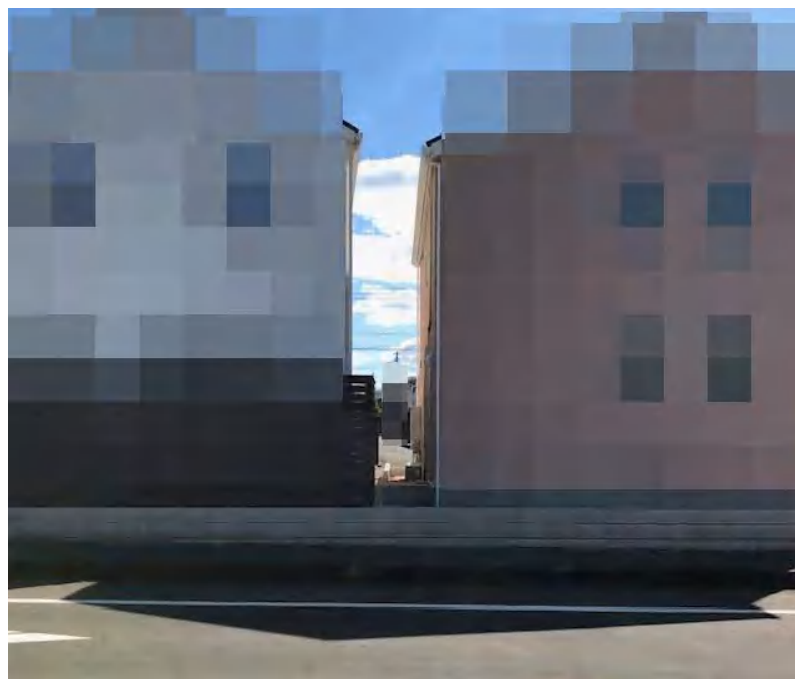
- ア 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
- イ 本地区計画の決定に係る都市計画決定時において当該規定面積に適合しない土地について、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの

木刈四丁目地区 現況写真

【敷地分割していない宅地】



【敷地分割した宅地】



木刈四丁目地区地区計画 地区整備計画の概要

2. 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、1 m 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エ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3 m以下のとき
- イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内のもの
- ウ 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8 m以下のもの
- エ 本地区計画の都市計画決定時において、既に建築されている建築物であるもの

なお、上記エに該当するものについては、都市計画法第58条の2において届け出を要する行為を行う場合には、上記アからウまでのいずれかに該当する場合及び本地区計画の決定に係る都市計画決定時において敷地面積が170 m²未満の宅地を除き、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、1 m以上とする。

地区計画の決定スケジュール



ご静聴ありがとうございました