

印西都市計画地区計画（印西牧の原東地区）原案の概要

1 地区計画の名称

印西牧の原東地区地区計画

2 位置

印西市草深字原及び字地国穴台、東の原一丁目、東の原二丁目、牧の原一丁目、牧の原六丁目、原一丁目及び滝野三丁目の各一部の区域

3 面積

約32.4ha

4 地区計画変更の理由

本地区は、駅圏・都市交流副次拠点にふさわしい都市環境の形成に向けて、市民をはじめ多くの方に利用され、にぎわいと交流を生み出す多様な都市機能と、良好な住環境を兼ね備えたまちの形成を目指す地区である。

現在、本市では、市民生活に密接する駅周辺等でのデータセンターの建設に対し、景観や騒音への懸念の声が寄せられており、市民目線のまちづくりが必要となっている。

加えて本地区における教育面では、宅地開発による児童・生徒の増加により近隣小学校が過大規模校となり、その解決のため校庭に校舎を増築した。その結果、校庭の面積が国の基準を下回るなど特殊な教育環境にある。小学校と同様に、進学先の中学校も令和11年度から過大規模化が見込まれている。

また、令和10年度末に予定される成田空港の機能強化に伴う就労人口増加への対応として、新たな住宅用地の確保も急務となっている。

こうした状況下から、教育環境の充実を図るとともに、未利用地の活用など適正な土地利用を誘導することで、将来にわたり良好な都市環境と魅力的な街並みを形成し、これらの複合的な課題の解決を目指すため、地区計画を変更する。

そのほか、地区区分の面積について、精査により変更する。

5 地区整備計画変更の概要

(1) 地区の区分

公益施設地区の一部を教育施設地区に変更し、公益施設地区を複合施設地区とする。

併せて、地区の面積について次のとおり変更

- ・住宅地区 約13.1ha
- ・複合施設地区 約15.9ha
- ・教育施設地区 約3.4ha

(2) 建築物等の用途の制限

【複合施設地区】

制限から削除するもの

- (1) 戸建住宅及び長屋
- (2) 戸建住宅及び長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの

(3) 建基法別表第2(イ)項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿
制限に追加するもの

(7) 事務所(データセンターの用に供するものに限る。)

【教育施設地区】

次に掲げる建築物又はこれに附属する建築物以外は建築してはならない。

(1) 建基法別表第2(イ)項第4号に掲げる学校(幼稚園を除く。)

(2) 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

(3) 建築物の敷地面積の最低限度

【複合施設地区】

170㎡

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。

【教育施設地区】

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。

(4) 壁面の位置の制限

【教育施設地区】

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. 電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が5㎡以内のとき

ウ. 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

(5) 建築物等の形態又は意匠の制限

【教育施設地区】

建築物の屋根及び外壁等の色は、周辺環境へ配慮した色調の中間色を基調とし、彩度及び明度の高い色彩、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。

(6) 垣又はさくの構造の制限

【教育施設地区】

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2 m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ともに、道路境界線と垣又はさくの間には植樹帯等を設け、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。