印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画印旛日本医大駅前周辺地区地区計画を次のように変更する。

名　　称	印旛日本医大駅前周辺地区地区計画
位　　置	印西市瀬戸、萩原、鎌苅、舞姫一丁目、舞姫二丁目、舞姫三丁目及び若萩一丁目の各一部の区域
面　　積	約　１８．２　ｈａ
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、日本医科大学千葉北総病院に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めざしている。 本地区は、印旛日本医大駅圏の中心に位置し、多様な都市機能を有する魅力的な市街地の形成をめざしている。 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、良好な居住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	地区計画の目標を実現するため、以下のような整備方針を定める。 ■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。 ・駅前集合住宅地区は、駅に近接する立地条件を活かし、居住環境と調和した商業、業務、公益的施設や良好な居住環境と利便性を有する集合住宅の立地誘導を図り、にぎわいのある魅力的な街並みの形成を図る。 ・駅前センター地区は、駅前地区にふさわしい商業施設・業務施設・文化施設・行政施設等の立地誘導を図るとともに、にぎわいのある魅力的な街並みの形成を図る。 ・駅前住宅地区は、駅前地区にふさわしい商業施設・業務施設・文化施設・行政施設等の立地誘導を図るとともに、居住環境に配慮した街並みの形成を図る。 ・公益的施設地区（１）及び（２）は、居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設等の立地誘導を図り、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成を図る。 ・複合施設地区は、幹線道路沿いの立地条件を活かして、居住者の利便性向上に必要な施設をはじめ、事務所、研修施設、厚生施設、研究所、共同住宅等複合的に施設の立地誘導を図り、良好な都市環境と街並みの形成を図る。 ■地区施設の整備の方針 道路は、各道路の機能・性格に応じ適正に計画し、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、以下の建築物等の方針に基づき規制、誘導を図る。 当該地区は、居住環境と調和した公益的施設と良好な居住環境と利便性を有する集合住宅等によるにぎわいのある魅力的な街並み形成を図るため、「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」、「建築物等の高さの最高限度」、「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。

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	駅前集合住宅地区	駅前センター地区
			地区の面積	約７．２ｈａ	約３．０ｈａ
		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）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（に）項第４号に掲げるホテル又は旅館 （２）建基法別表第２（に）項第５号に掲げる自動車教習所 （３）建基法別表第２（に）項第６号に掲げる畜舎 （４）建基法別表第２（ほ）項第２号に掲げる建築物 （５）建基法別表第２（ほ）項第３号に掲げる建築物 （６）建基法別表第２（へ）項第２号に掲げる工場 （７）建基法別表第２（へ）項第５号に掲げる倉庫業を営む倉庫 （８）建基法別表第２（と）項第３号及び第４号の規定に該当するもの （９）事務所（データセンターの用に供するものに限る。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （１）戸建住宅 （２）建基法別表第２（に）項第５号に掲げる自動車教習所 （３）建基法別表第２（に）項第６号に掲げる畜舎 （４）建基法別表第２（ほ）項第２号に掲げる建築物 （５）建基法別表第２（へ）項第２号に掲げる工場 （６）建基法別表第２（へ）項第５号に掲げる倉庫業を営む倉庫 （７）建基法別表第２（と）項第３号及び第４号の規定に該当するもの （８）事務所（データセンターの用に供するものに限る。）
		建築物の敷地面積の最低限度		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。	
		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、特に規定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）戸建住宅を除く建築物は、５ｍ以上とする。ただし、高さが１０ｍ以下の建築物については２ｍ以上とする。 （２）戸建住宅は、高さ１０ｍまでの部分について１ｍ以上、高さが１０ｍを超える部分については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．市長が公益上必要な建築物でやむを得ないものと認めて許可したもの ウ．本地区計画変更の都市計画決定時において既に建築されているもの なお、上記ウに該当するものについては、都市計画法（昭和43年法律第100号）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（１）又は（２）のとおりとし、それ以外の敷地境界線までの後退距離は、１ｍ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きのあるものとし、原色は避ける。 （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。	

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	駅前住宅地区
			地区の面積	約 １．９ 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）建基法別表第２（に）項第５号に掲げる自動車教習所 （２）建基法別表第２（に）項第６号に掲げる畜舎 （３）建基法別表第２（ほ）項第２号に掲げる建築物 （４）建基法別表第２（へ）項第２号に掲げる工場 （５）建基法別表第２（へ）項第５号に掲げる倉庫業を営む倉庫 （６）建基法別表第２（と）項第３号及び第４号の規定に該当するもの （７）事務所（データセンターの用に供するものに限る。）
		建築物の敷地面積の最低限度		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。
		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．戸建住宅において、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．戸建住宅以外の建築物において、出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの ウ．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 エ．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１０㎡以内のもの
		建築物等の高さの最高限度		１０ｍ また、建築物等の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線（ただし、ゴミ集積場との敷地境界線については、この限りでない。）までの真北方向の水平距離に１．２５を乗じて得たものに５ｍを加えたもの以下とする。
		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きのあるものとし、原色は避ける。 （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。
		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。

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	公益的施設地区（１）	公益的施設地区（２）
			地区の面積	約 ３．２ ｈａ	約 ０．７ 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）建基法別表第２（に）項第４号に掲げるホテル又は旅館 （３）建基法別表第２（に）項第５号に掲げる自動車教習所 （４）建基法別表第２（に）項第６号に掲げる畜舎 （５）建基法別表第２（ほ）項第２号に掲げる建築物 （６）建基法別表第２（ほ）項第３号に掲げる建築物 （７）建基法別表第２（へ）項第２号に掲げる工場 （８）建基法別表第２（へ）項第５号に掲げる倉庫業を営む倉庫 （９）建基法別表第２（と）項第３号及び第４号の規定に該当するもの （１０）事務所（データセンターの用に供するものに限る。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （１）戸建住宅 （２）建基法別表第２（に）項第４号に掲げるホテル又は旅館 （３）建基法別表第２（に）項第５号に掲げる自動車教習所 （４）建基法別表第２（に）項第６号に掲げる畜舎 （５）事務所（データセンターの用に供するものに限る。）
		建築物の敷地面積の最低限度		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。	
		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、特に規定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）高さが１０ｍ以下の建築物については、２ｍ以上とする。また、高さが１０ｍを超える建築物については、５ｍ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．市長が公益上必要な建築物でやむを得ないものと認めて許可したもの ウ．本地区計画変更の都市計画決定時において既に建築されているもの なお、上記ウに該当するものについては、都市計画法（昭和43年法律第100号）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（１）のとおりとし、それ以外の敷地境界線までの後退距離は、１ｍ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きのあるものとし、原色は避ける。 （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。	

地区整備計画書

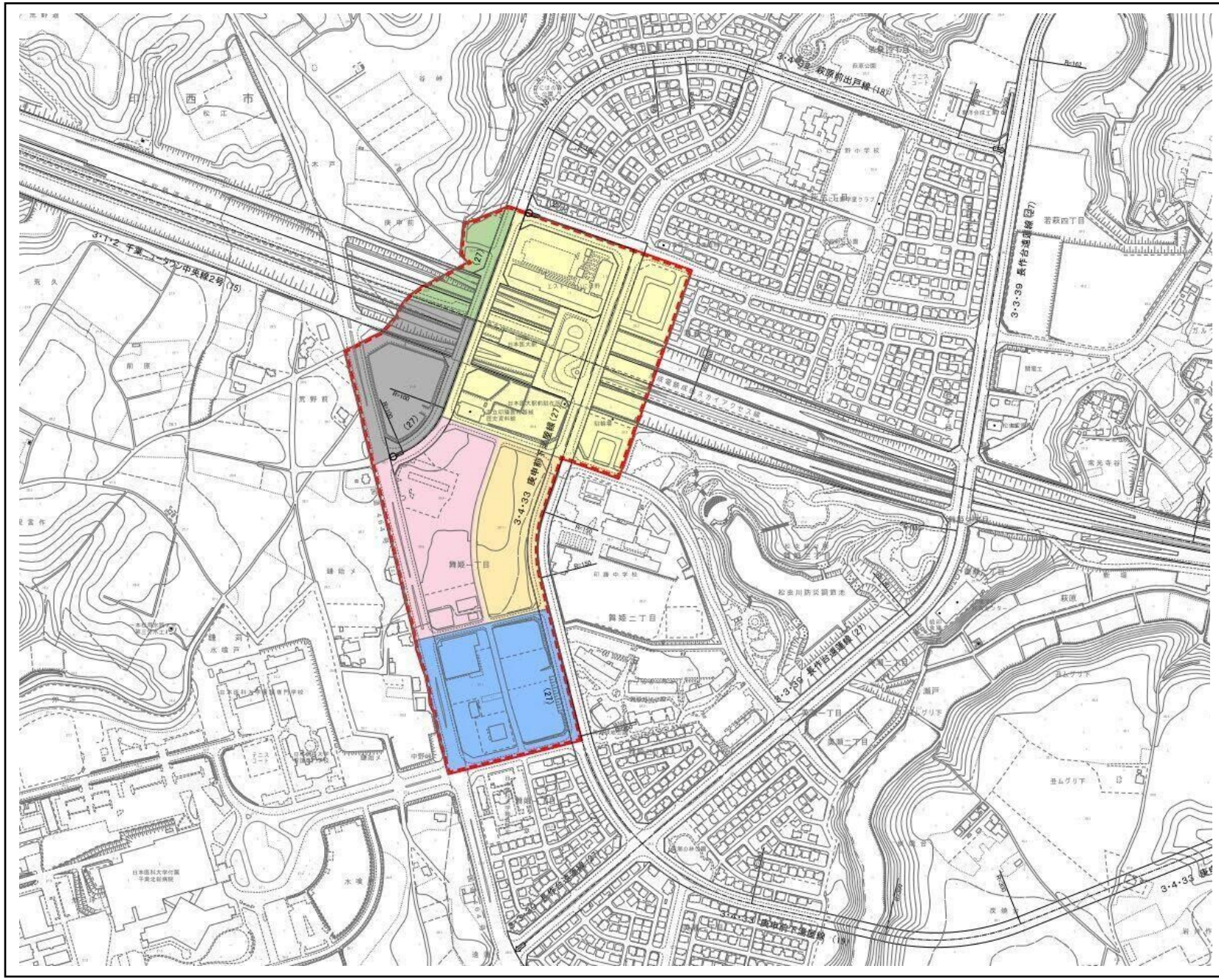
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	複合施設地区
			地区の面積	約 ２．２ ｈａ
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （１）戸建住宅 （２）建基法別表第２（に）項第４号に掲げるホテル又は旅館 （３）建基法別表第２（に）項第５号に掲げる自動車教習所 （４）建基法別表第２（ほ）項第２号に掲げる建築物 （５）建基法別表第２（ほ）項第３号に掲げる建築物 （６）事務所（データセンターの用に供するものに限る。）
		建築物の敷地面積の最低限度		１７０㎡ ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。
		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、特に規定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）高さが１０ｍ以下の建築物については、２ｍ以上とする。また、高さが１０ｍを超える建築物については、５ｍ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．市長が公益上必要な建築物でやむを得ないものと認めて許可したもの ウ．本地区計画変更の都市計画決定時において既に建築されているもの なお、上記ウに該当するものについては、都市計画法（昭和43年法律第100号）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（１）のとおりとし、それ以外の敷地境界線までの後退距離は、１ｍ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きのあるものとし、原色は避ける。 （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　駅に近接している本地区の立地条件を活かし、適正かつ合理的な土地利用等の誘導・規制を図ることで、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、本地区計画を変更する。

印旛日本医大駅前周辺地区地区計画

計　画　概　要　図



0　140