

議案第2号

印西都市計画高度地区の変更について（付議）

印西都市計画高度地区の変更（白井市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	備 考
第一種高度地区（最高限）	約 149 ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	
第二種高度地区（最高限）	約 144 ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	
合 計	約 293ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

用途地域の変更に伴い、白井市用途地域の指定方針及び指定基準に基づき、高度地区（最高限）を本案のように変更するものである。

印西都市計画高度地区の新旧対照表 (白井市決定)

種類	面積		面積の増減
	新	旧	
第一種高度地区	約 149 ha	約 149 ha	
第二種高度地区	約 144 ha	約 158 ha	約 ▲14.4 ha
合計	約 293ha	約 307 ha	約 ▲14.4 ha

高度地区の規定書

高度地区（最高限）の規定は次のとおりとする。

1 建築物の高さの限度

(1) 第一種高度地区

建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）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までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。

(2) 第二種高度地区

建築物の各部分の高さは、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までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。

2 制限の緩和措置

前項の適用にあたって次の緩和規定を設ける。

(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側の隣地境界に対して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線はそれら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の地表面を言う。以下同じ。）より1メートル以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(3) 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合又は、当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第7項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。

(4) 建築基準法第86条第1項の規定の適用により特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定についても同一敷地内にあるものとみなす。

3 高さの特例

次の各号に該当する建築物で特定行政庁が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、その支障のない限度において、前2項の高さを超えて建築することができる。

(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設にかかる建築物

(2) 建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物

(3) 隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ、周辺の地形等により支障がないと認められる建築物

(4) その他公益上又は利用上やむを得ないと認められる建築物

印西都市計画用途地域（白井市決定）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。

市役所周辺地区は、市の都市計画の基本的な方針である都市マスタープランにおいて「市街地ゾーン」の「都市拠点市街地」に属し、中心的な都市機能や交流機能などを集積する拠点の形成を図るとしている。

そのため、市の中心都市拠点にふさわしい都市機能や交流機能などを集積する拠点の形成に向けた計画的な土地利用を誘導するため、用途地域の変更と併せて高度地区を変更するものである。

また、池の上地区は、「市街地ゾーン」の「住居系市街地」に属し、ライフステージやそれぞれの嗜好に応じた多様なライフスタイルの受け皿となる住宅地の形成を図るとしており、将来にわたりゆとりある低層住宅地としての居住環境と魅力ある街並みの形成を図るため、用途地域の変更と併せて高度地区を変更するものである。

印西都市計画図

(印西都市計画区域は、船橋市を除く)



凡例

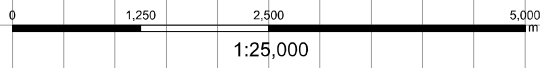
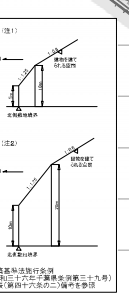
用途地帯	高さ(米)	容積率(%)	備考
第一種低層住居専用地帯	50, 60, 50, 60	50, 80, 100, 150	
第一種中高層住居専用地帯	60	200	
第二種中高層住居専用地帯	60	200	
第一種住居地域	60	200	
第二種住居地域	60	200	
準住居地域	60	200	
近隣商業地域	80	200	
商業地域	80	400, 600	
準工業地域	60	200	
工業地域	60	200	
工業専用地域	60	200	

印西都市計画道路

番号	名称	幅員(m)	延長(m)
3-1-1	1号ニュータウン中央通り	75	4,875
3-2-1	1号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-2	2号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-3	3号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-4	4号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-5	5号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-6	6号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-7	7号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-8	8号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-9	9号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-10	10号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-11	11号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-12	12号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-13	13号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-14	14号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-15	15号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-16	16号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-17	17号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-18	18号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-19	19号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-20	20号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-21	21号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-22	22号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-23	23号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-24	24号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-25	25号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-26	26号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-27	27号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-28	28号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-29	29号ニュータウン中央通り	75	16,110
3-2-30	30号ニュータウン中央通り	75	16,110

印西都市計画公園及び都市計画緑地

番号	名称	面積(㎡)	延長(m)
3-4-1	1号公園	1,000	
3-4-2	2号公園	1,000	
3-4-3	3号公園	1,000	
3-4-4	4号公園	1,000	
3-4-5	5号公園	1,000	
3-4-6	6号公園	1,000	
3-4-7	7号公園	1,000	
3-4-8	8号公園	1,000	
3-4-9	9号公園	1,000	
3-4-10	10号公園	1,000	
3-4-11	11号公園	1,000	
3-4-12	12号公園	1,000	
3-4-13	13号公園	1,000	
3-4-14	14号公園	1,000	
3-4-15	15号公園	1,000	
3-4-16	16号公園	1,000	
3-4-17	17号公園	1,000	
3-4-18	18号公園	1,000	
3-4-19	19号公園	1,000	
3-4-20	20号公園	1,000	
3-4-21	21号公園	1,000	
3-4-22	22号公園	1,000	
3-4-23	23号公園	1,000	
3-4-24	24号公園	1,000	
3-4-25	25号公園	1,000	
3-4-26	26号公園	1,000	
3-4-27	27号公園	1,000	
3-4-28	28号公園	1,000	
3-4-29	29号公園	1,000	
3-4-30	30号公園	1,000	



凡例

変更箇所

