

議案第4号

印西都市計画池の上一丁目地区地区計画の変更について
(付議)

印西都市計画地区計画の変更（白井市決定）

都市計画池の上一丁目地区地区計画を次のように変更する。

名称	池の上一丁目地区地区計画
位置	白井市池の上一丁目及び堀込一丁目の各一部の区域
面積	約 1.2ヘクタール
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>本地区は、白井駅から南方約 600m、都市計画道路 3・3・17 号役場白井駅線の沿道に位置し、戸建住宅を主体とする低層住宅地区として、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。</p> <p>本地区計画は、新住事業の事業効果を維持向上し、周辺環境と調和のとれた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ある街並みの形成を目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1. 土地利用の方針 戸建住宅を主体とした土地利用を促進し、周辺環境と調和のとれた良好な市街地環境と魅力ある街並みの形成を図る。</p> <p>2. 地区施設の整備の方針 新住事業等により整備された道路等の都市基盤施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p> <p>3. 建築物等の整備の方針 地区計画の目標を踏まえ、以下の建築物などの整備方針に基づき整備、誘導を図ることとする。 適切な規模の敷地割りにより、快適で魅力的な市街地環境と街並みの保全を図る。</p>

池の上一丁目地区整備計画書

地区 建築 整備 等 計 画 に 関 する 事 項	地区の区分	地区の名称	住宅地区
		地区の面積	約 1.2ヘクタール
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 長屋又は共同住宅（住宅の数が2戸のものを除く）</p> <p>(2) 寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 公衆浴場</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	170平方メートル	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、この限りではない。
	壁面の位置の制限	<p>道路境界線及び隣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、1メートル以上とする。</p> <p>ただし、床面積に含まれない出窓及び次に掲げるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 別棟の物置で高さ2.5メートル以下で、かつ、床面積6.6平方メートル以内であるもの</p> <p>(2) 別棟の自動車庫で高さが3.0メートル以下かつ壁を有しないもの</p>	
	建築物の高さの最高限度	— ただし、地区計画の告示日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物における斜線制限の適用については、第一種中高層住居専用地域相当とする。	
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とする。	
	垣又は柵の構造制限	<p>道路境界に面する側の垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能な柵とする</p> <p>ただし、生け垣又は柵の基礎で宅地地盤面から0.6メートル以下のもの、あるいは門柱、門の袖等にあつてはこの限りではない。</p>	

(新)

印西都市計画地区計画の変更（白井市決定）

都市計画池の上一丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	池の上一丁目地区地区計画
位 置	白井市池の上一丁目及び堀込一丁目の各一部の区域
面 積	約 1. 2ヘクタール
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>本地区は、白井駅から南方約 600m、都市計画道路 3・3・17 号役場白井駅線の沿道に位置し、戸建住宅を主体とする低層住宅地区として、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。</p> <p>本地区計画は、新住事業の事業効果を維持向上し、周辺環境と調和のとれた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ある街並みの形成を目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1. 土地利用の方針 戸建住宅を主体とした土地利用を促進し、周辺環境と調和のとれた良好な市街地環境と魅力ある街並みの形成を図る。</p> <p>2. 地区施設の整備の方針 新住事業等により整備された道路等の都市基盤施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p> <p>3. 建築物等の整備の方針 地区計画の目標を踏まえ、以下の建築物などの整備方針に基づき整備、誘導を図ることとする。</p> <p>適切な規模の敷地割りにより、快適で魅力的な市街地環境と街並みの保全を図る。</p>

(旧)

印西都市計画地区計画の変更（白井市決定）

都市計画池の上一丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	池の上一丁目地区地区計画
位 置	白井市池の上一丁目及び堀込一丁目の各一部の区域
面 積	約 1. 2ヘクタール
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>本地区は、白井駅から南方約 600m、都市計画道路 3・3・17 号役場白井駅線の沿道に位置し、戸建住宅を主体とする低層住宅地区として、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。</p> <p>本地区計画は、新住事業の事業効果を維持向上し、周辺環境と調和のとれた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ある街並みの形成を目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1. 土地利用の方針 戸建住宅を主体とした土地利用を促進し、周辺環境と調和のとれた良好な市街地環境と魅力ある街並みの形成を図る。</p> <p>2. 地区施設の整備の方針 新住事業等により整備された道路等の都市基盤施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p> <p>3. 建築物等の整備の方針 地区計画の目標を踏まえ、以下の建築物などの整備方針に基づき整備、誘導を図ることとする。</p> <p>適切な規模の敷地割りにより、快適で魅力的な市街地環境と街並みの保全を図る。</p>

(新)
池の上一丁目地区整備計画書

地区整備計画に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区
		地区の面積	約1.2ヘクタール
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 長屋又は共同住宅（住宅の数が2戸のものを除く） (2) 寄宿舎又は下宿 (3) 公衆浴場	
		建築物の敷地面積の最低限度	170平方メートル
			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、この限りではない。
	壁面の位置の制限	道路境界線及び隣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、1メートル以上とする。 ただし、床面積に含まれない出窓及び次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 別棟の物置で高さ2.5メートル以下で、かつ、床面積6.6平方メートル以内であるもの (2) 別棟の自動車車庫で高さが3.0メートル以下かつ壁を有しないもの	
	建築物の高さの最高限度	— ただし、地区計画の告示日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物における斜線制限の適用については、第一種中高層住居専用地域相当とする。	
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とする。	
垣又は柵の構造制限	道路境界に面する側の垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能な柵とする ただし、生け垣又は柵の基礎で宅地地盤面から0.6メートル以下のもの、あるいは門柱、門の袖等にあつてはこの限りではない。		

「区域、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置制限は、計画図表示のとおり。」

理由 目指すべき市街地像を踏まえ、適正な土地利用等の規制・誘導を図り、将来にわたり良好な居住環境と魅力ある街並みの形成を図るため、地区計画の変更を行う。

(旧)
池の上一丁目地区整備計画書

地区整備計画に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区
		地区の面積	約1.2ヘクタール
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 長屋又は共同住宅（住宅の数が2戸のものを除く） (2) 寄宿舎又は下宿 (3) 公衆浴場 (4) 前各号のほか、建築基準法別表第二（イ）項で規定した建築物以外の建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度	170平方メートル
			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、この限りではない。
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の8	
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の4 建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の5	
	壁面の位置の制限	道路境界線及び隣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、1メートル以上とする。 ただし、床面積に含まれない出窓及び次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 別棟の物置で高さ2.5メートル以下で、かつ、床面積6.6平方メートル以内であるもの (2) 別棟の自動車車庫で高さが3.0メートル以下かつ壁を有しないもの	
	建築物の高さの最高限度	10メートル	
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とする。	
垣又は柵の構造制限	道路境界に面する側の垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能な柵とする ただし、生け垣又は柵の基礎で宅地地盤面から0.6メートル以下のもの、あるいは門柱、門の袖等にあつてはこの限りではない。		

「区域、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置制限は、計画図表示のとおり。」

理由 目指すべき市街地像を踏まえ、計画的な土地利用を誘導するため本地区に隣接する土地を編入する地区計画の変更を行う。

印西都市計画池の上一丁目地区地区計画の変更（白井市決定）

〈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。

本地区は、都市計画区域マスタープランにおいて「千葉ニュータウン地域（白井市）」に属し、新住宅市街地開発事業の事業効果の維持向上や市民が安らげる空間の形成に向けたまちづくりを進めるとしている。

また、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「住居系市街地」に属し、地域特性に応じた適切な整備を図るとともに、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を形成するとしている。

本地区計画は戸建住宅を主体とした周辺環境と調和のとれた街並み形成のため決定されたものであり、目指すべき市街地像を踏まえ、適正な土地利用等の規制・誘導を図り、将来にわたり良好な居住環境と魅力ある街並みの形成を図るため、地区計画の変更を行う。

印西都市計画図

(印西都市計画区域は、船橋市を除く)



凡例

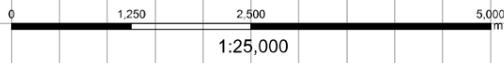
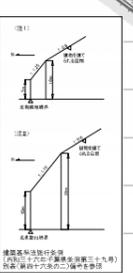
用途地帯	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	備考
第一種低層住居専用地帯	40, 50, 60	50, 80, 100, 150	
第一種中高層住居専用地帯	60	200	
第二種中高層住居専用地帯	60	200	
第一種住居地域	60	200	
第二種住居地域	60	200	
準住居地域	60	200	
近隣商業地域	80	200	
商業地域	80	400, 600	
準工業地域	60	200	
工業地域	60	200	
工業専用地帯	60	200	

印西都市計画道路

番号	名称	幅員 (m)	延長 (約) (m)
3-1-1	船橋ニュータウン中央通り1号	30	4,873
3-2-1	船橋ニュータウン中央通り2号	30	18,110
3-2-2	船橋ニュータウン中央通り3号	30	1,530
3-2-3	船橋ニュータウン中央通り4号	30	6,233
3-2-4	船橋ニュータウン中央通り5号	30	2,569
3-2-5	船橋ニュータウン中央通り6号	30	1,897
3-2-6	船橋ニュータウン中央通り7号	30	5,163
3-2-7	船橋ニュータウン中央通り8号	30	2,212
3-2-8	船橋ニュータウン中央通り9号	30	3,723
3-2-9	船橋ニュータウン中央通り10号	30	1,531
3-2-10	船橋ニュータウン中央通り11号	30	1,142
3-2-11	船橋ニュータウン中央通り12号	30	470
3-2-12	船橋ニュータウン中央通り13号	30	1,589
3-2-13	船橋ニュータウン中央通り14号	30	3,892
3-2-14	船橋ニュータウン中央通り15号	30	1,043
3-2-15	船橋ニュータウン中央通り16号	30	2,680
3-2-16	船橋ニュータウン中央通り17号	30	2,143
3-2-17	船橋ニュータウン中央通り18号	30	2,342
3-2-18	船橋ニュータウン中央通り19号	30	1,123
3-2-19	船橋ニュータウン中央通り20号	30	280
3-2-20	船橋ニュータウン中央通り21号	30	1,120

印西都市計画公園及び都市計画緑地

番号	名称	面積 (約) (㎡)
3-3-1	船橋公園	11,800
3-3-2	船橋公園	11,800
3-3-3	船橋公園	11,800
3-3-4	船橋公園	11,800
3-3-5	船橋公園	11,800
3-3-6	船橋公園	11,800
3-3-7	船橋公園	11,800
3-3-8	船橋公園	11,800
3-3-9	船橋公園	11,800
3-3-10	船橋公園	11,800
3-3-11	船橋公園	11,800
3-3-12	船橋公園	11,800
3-3-13	船橋公園	11,800
3-3-14	船橋公園	11,800
3-3-15	船橋公園	11,800
3-3-16	船橋公園	11,800
3-3-17	船橋公園	11,800
3-3-18	船橋公園	11,800
3-3-19	船橋公園	11,800
3-3-20	船橋公園	11,800



凡例

変更箇所

