

第3号様式（第6条第1項関係）

市長	副市長	部長	課長	主幹・副主幹	主査・主査補	班員
付議・報告部課						

平成29年10月18日

会議結果報告書（行政経営戦略会議）

1 日時及び場所

平成29年10月18日（水）午前9時30分～ 本庁舎3階特別会議室

2 出席者

都市計画課 中村課長 黒澤主査補

3 件名

「根公益的施設誘導地区地区計画（素案）」の措置の決定について

4 会議結果

- 案のとおり決定する。
- 一部修正の上、決定する。
- 継続して検討する。
- 案を否決する。
- 報告を了承する。

5 会議内容

・連携事業は事業採算の観点からも精査を行っているのか。
 ⇒保育課との連携事業については、土地利用計画等の事業計画のみならず当該事業によって生じる固定資産税なども概ね算定し事業採算についても検討しています。

・着工時期は。
 ⇒都市計画決定の告示を平成30年2月中旬頃に予定しており、その後、開発許可、工事着工という手続きとなるため平成30年3月頃と見込んでいます。

・都市計画決定である地区計画において建物の用途を限定するデメリットへの対応は（店舗などが閉鎖になった場合の対応は）。
 ⇒「市街化調整区域における地区計画の運用基準」は規制誘導施策であるため、地区における必要な都市機能が変化した場合や上位計画による地区の将来像が変更された場合などは、フレキシブルに見直しを行い地区計画の変更が可能となるように対応します。

備考 会議内容を簡潔に記載すること。

別 記

第 1 号様式その 1（第 4 条第 4 項関係）

H 2 9 年 1 0 月 5 日

付議書（行政経営戦略会議）

部課名（環境建設部都市計画課）

1 件名

「根公益的施設誘導地区地区計画（素案）」の措置の決定について

2 目的

地権者から都市計画提案制度により本件の提案があった。

当該提案は、都市マスタープランにおける「中心都市拠点」の「公益的施設誘導地区」に位置し、民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地誘導を図る計画であるため、市の都市計画として手続きを進めてよいか付議する。

3 現状と課題

市街化調整区域は原則、市街化を抑制する区域であるため、これまでは法定の基準である開発許可制度により例外的に制限解除がなされ、地域の適切な立地判断を反映する仕組みはなかった。

現在は、都市マスタープランで市街化調整区域の性格の範囲内で一定の都市的土地利用を許容する地域を明確にするとともに当該地域における望ましい土地利用を示し、これを具体化する「市街化調整区域における地区計画の運用基準（以下「運用基準」という。）」を策定したことから、民間活力による施設の立地誘導の促進が可能となった。

課題は、当該計画に伴う周辺のインフラ整備（道路・上下水道・交通安全施設等）の対応が挙げられる。

4 対応

市の都市計画として手続きを進める必要があると決定する。

5 効果

運用基準で設定した土地利用の誘導が図られる。

6 スケジュール

①原案縦覧
②県事前協議
③法定縦覧
④都計審（付議）（H30.1月初旬を予定）
⑤県法定協議
⑥決定告示（H30.2月中旬を予定）

7 その他

--

8 関連情報

関係法令等	都市計画法
関係課	保育課
予算措置	事業費 会計 款 項 目 特定財源
	円 円

印西都市計画地区計画の決定（白井市決定）（素案）

都市計画根公益的施設誘導地区地区計画を次のように決定する。

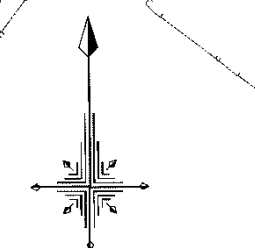
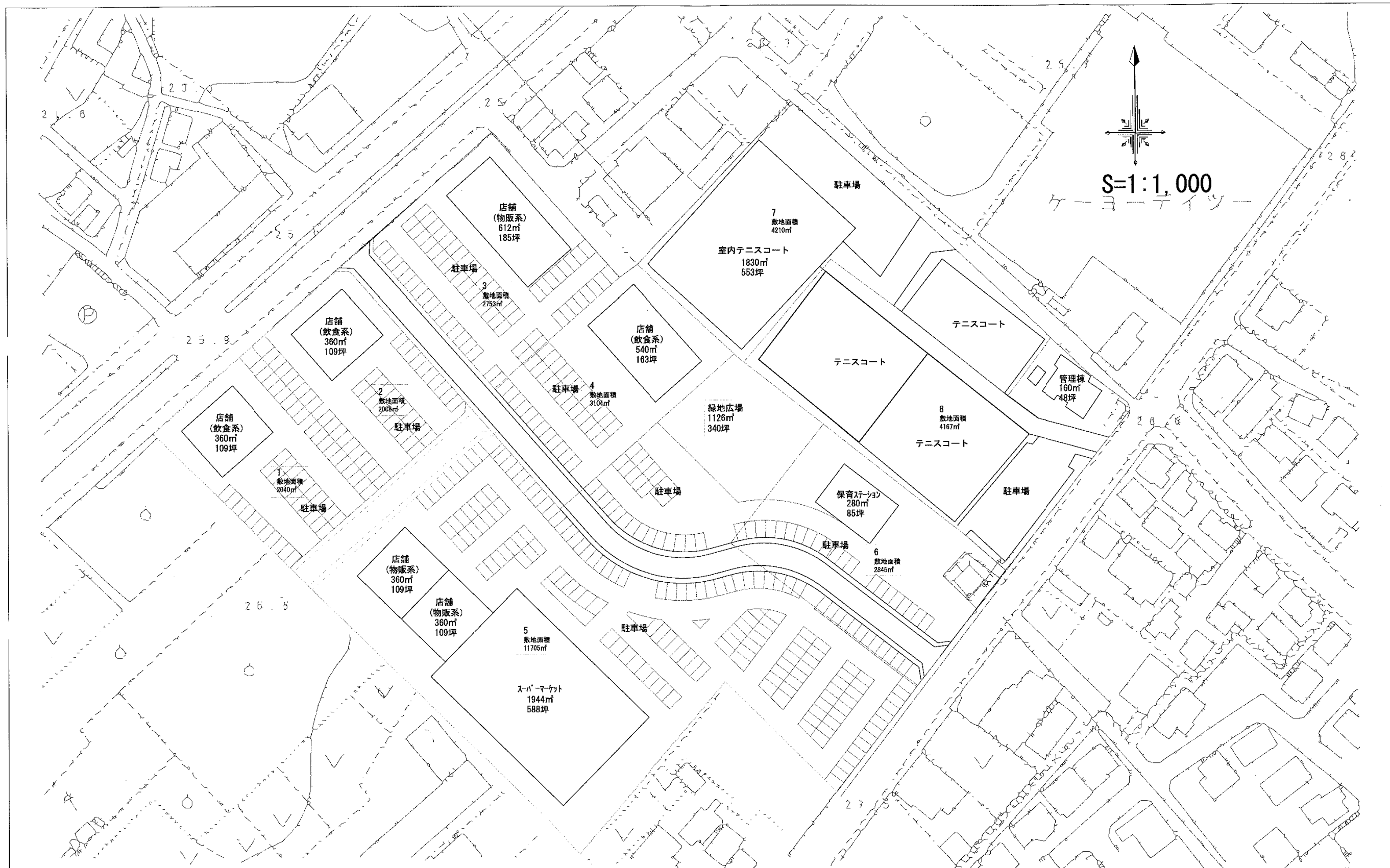
名称	根公益的施設誘導地区地区計画
位置	白井市大字根の一部の区域
面積	約 3.4ヘクタール
地区計画の目標	<p>本地区は、白井市都市マスタープランにおいて、「中心都市拠点」の「公益的施設誘導地区」に位置づけられている市街化調整区域に位置する。</p> <p>本地区計画は、「公益的施設誘導地区」に示された「行政・福祉・医療地区の集積にともなう来訪者の増加に応じた、にぎわいと交流が形成される施設の立地の誘導」を可能にする一定規模の計画的な開発行為により、にぎわいと交流及び地域振興等に寄与する施設等を誘導し、周辺環境と調和した中心都市拠点を形成することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1. 土地利用の方針</p> <p>本地区の西側の区域においては、生活利便機能等の施設の立地の誘導を行い、にぎわいと交流をめざす。</p> <p>また、東側の区域においては、保育・子育て支援機能等及びスポーツ・レクリエーション機能等の施設の立地の誘導を行い、子育て世代の支援と地域に密着したスポーツの発展をめざす。</p> <p>2. 建築物等の整備の方針</p> <p>土地利用の方針の内容により、建築物等の用途の制限を行うとともに、生活利便機能等、保育・子育て支援機能等及びスポーツ・レクリエーション機能等の施設の連携に配慮した整備を図るため、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度及び建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地の最低限度、壁面の位置の制限を行う。</p> <p>また、魅力ある空間の確保のため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又は柵の構造の制限を行う。</p>

「区域、地区整備計画区域は、計画図表示のとおり。」

根公益的施設誘導地区整備計画書

地区整備計画に関する事項	地区の区分	地区の名称	根公益的施設誘導地区
		地区の面積	約3.4ヘクタール
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以下のもの</p> <p>(2) 屋内テニス施設</p> <p>(3) 子育て支援施設</p> <p>(4) 前各号に掲げる建築物に付属するもの</p>	
	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20	
	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6 (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7)	
	建築物の敷地面積の最低限度	2,000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、5メートル以上とする。</p> <p>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>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱並びに屋根の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境に調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>屋外広告物等については、設置場所を限定するとともに、建物と一体的なものとする。</p>	
かき又は柵の構造の制限	隣地及び道路に面するかき又は柵の構造は、地区の景観に配慮したものとする。		

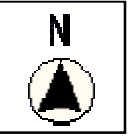
「区域、地区整備計画区域は、計画図表示のとおり。」



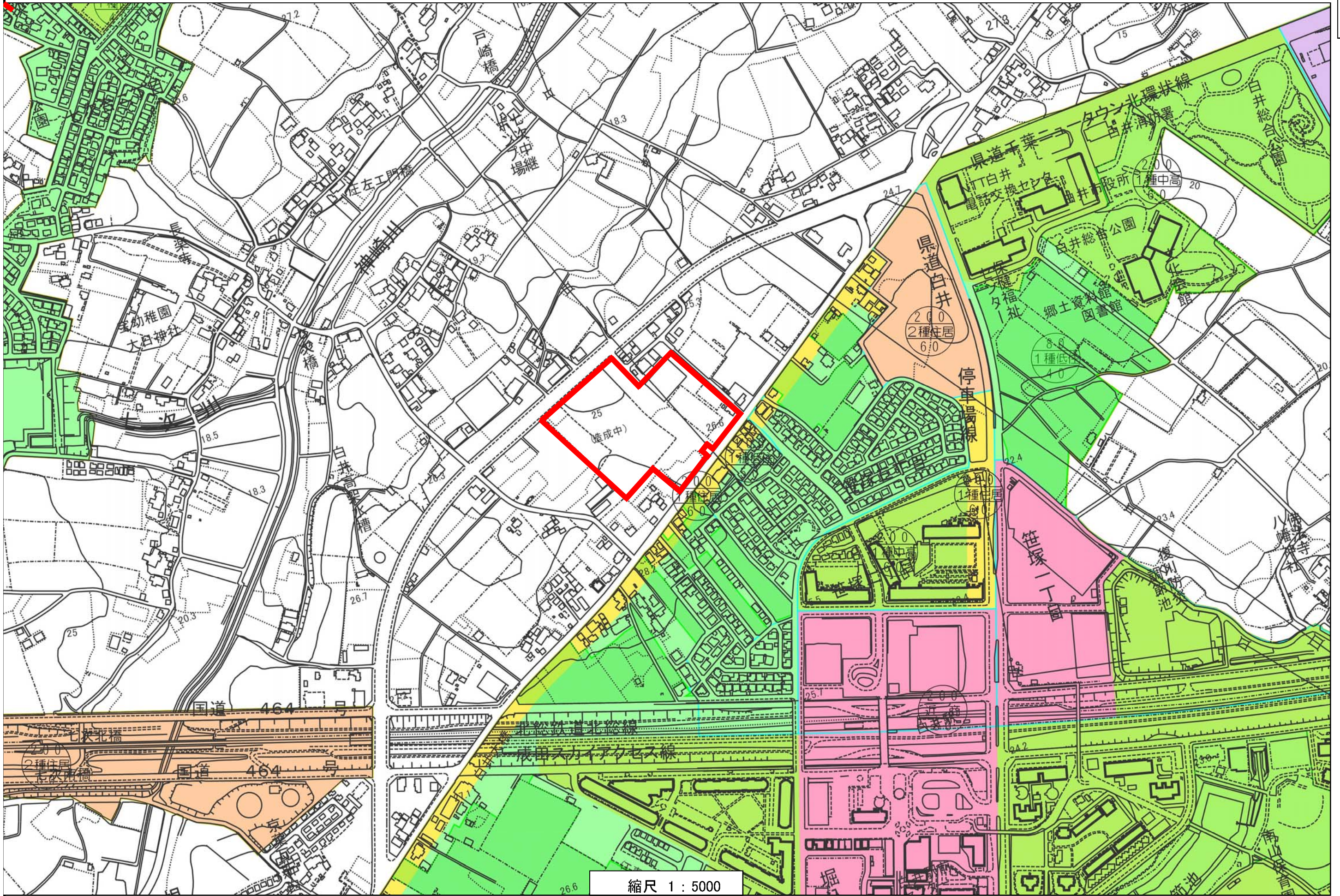
S=1:1,000

ケーヨーデイツー

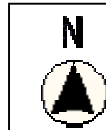
工事名 白井市複合店舗開発計画		図名 土地利用計画案	縮尺 S=1:1000
設計	作成日 2017年7月11日		
製図	修正日 年 月 日		



縮尺 1 : 25000

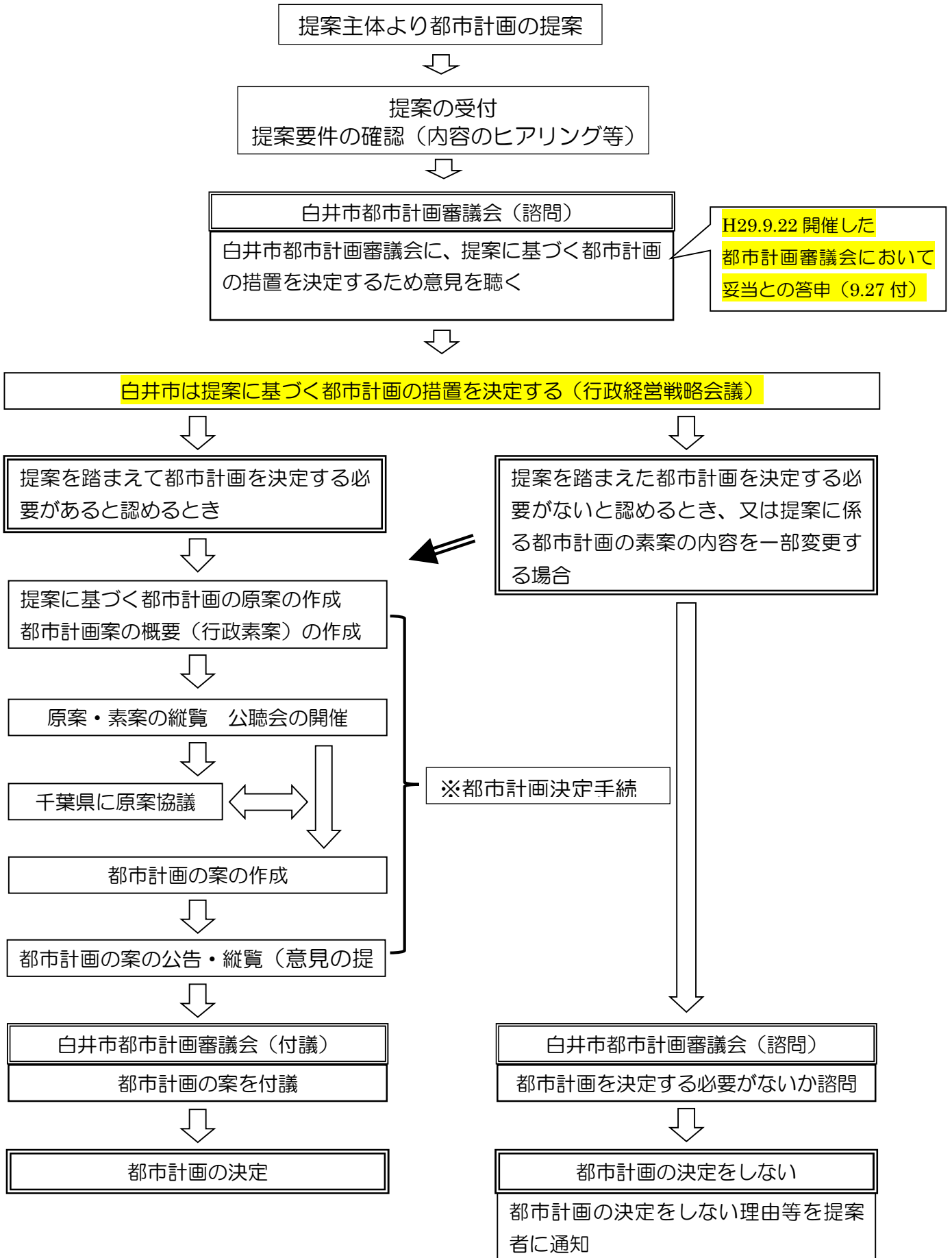


縮尺 1 : 5000



縮尺 1 : 5000

都市計画の提案制度のフロー



白井市都市計画提案制度の手引き（抜粋）

1 都市計画提案制度の趣旨

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も高まりつつあります。これを受けて、平成14年に都市計画法（以下「法」といいます。）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。

2 提案できる都市計画

都市計画は決定しようとする種類や規模により決定権者が都道府県と市町村に分かれています。白井市に提案できる都市計画の内容は、市町村が決定権者である都市計画に限られます。（白井市が決定権者である都市計画の種類については、別表－2を参照して下さい。）

白井市に提案する場合は、この都市計画提案制度の手引きに従い提案して下さい。

なお、千葉県が決定権者である都市計画については、県が定める都市計画提案制度の手引きに従い、提案して下さい。

6 都市計画決定等の判断について

都市計画の提案が行われたときは、計画提案を踏まえた都市計画の「措置の決定（決定又は変更の判断）」（法第21条の3）を「行政経営戦略会議」において行います。

行政経営戦略会議では、次に示した視点等により提案された都市計画の評価を行い、都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断を行います。

- ①提案された都市計画が「4 提案の要件」を満たしていること
- ②「5 提出書類」に不備が無いこと
- ③提案された都市計画が、都市機能の向上や生活環境の保全等に寄与する計画であること
- ④都市計画区域の整備、開発及び保全の方針と整合が図られていること。
- ⑤白井市都市マスタープランと整合が図られていること。
- ⑥千葉県が策定した都市計画に係る方針・運用基準等に適合していること。
- ⑦提案された都市計画の内容が、実現性、現実性を有していること。
- ⑧都市計画提案を行おうとする区域の土地所有者等のみならず、周辺住民等に対し説明を行い、理解が得られている計画であること。
- ⑨周辺環境への影響について、十分な配慮がなされた計画であること。
- ⑩白井市都市計画審議会からの措置の決定に係る意見

市街化調整区域における地区計画の運用基準（抜粋）

2. 市街化調整区域の地区計画の類型

白井市都市マスタープランの土地利用方針に即し、都市計画法第12条の5第1項第2号の規定に基づき地区計画を導入する場合について、目的ごとの類型を示す。

(A) 拠点開発誘導型

1) 地区計画の基本的な目的

都市マスタープランの土地利用方針に示された「行政・福祉・医療地区の集積にともなう来訪者の増加に応じた、民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地の誘導」を可能にする、一定規模の計画的な開発で、にぎわい交流、地域振興及び観光振興等に寄与する施設の誘導

2) 位置と区域規模の条件

白井市都市マスタープランの土地利用方針において、中心都市拠点の「公益的施設誘導地区」に位置づけられている区域で別図のとおり

3) 地区整備計画に定める事項

別表1のとおり

(B) 沿道開発誘導型

1) 地区計画の基本的な目的

都市マスタープランの土地利用方針に示された「国道16号沿道における民間活力による商業・物流施設の立地の誘導」を可能にする、一定規模の計画的な開発で、広域的な交通ネットワークにおける特性及び多くの人が行き交う特性を活かした地域振興等に寄与すると認められる施設の誘導

2) 位置と区域規模の条件

白井市都市マスタープランの土地利用方針において国道16号沿道の「公益的施設誘導地区」に位置づけられている区域で別図のとおり

3) 地区整備計画に定める事項

別表2のとおり

(C) 住環境整備型

1) 地区計画の基本的な目的

都市マスタープランの土地利用方針に示された「地区にあった適当な整備による自然と共存したゆとりある低層住宅地の形成」を可能にする、市街化区域縁辺部における市街地のスプロール化の防止と良好な街並み形成の誘導

2) 位置と区域規模の条件

白井市都市マスタープランの土地利用方針において「低密度住宅地区」に位置づけられている区域で別図のとおり

3) 地区整備計画に定める事項

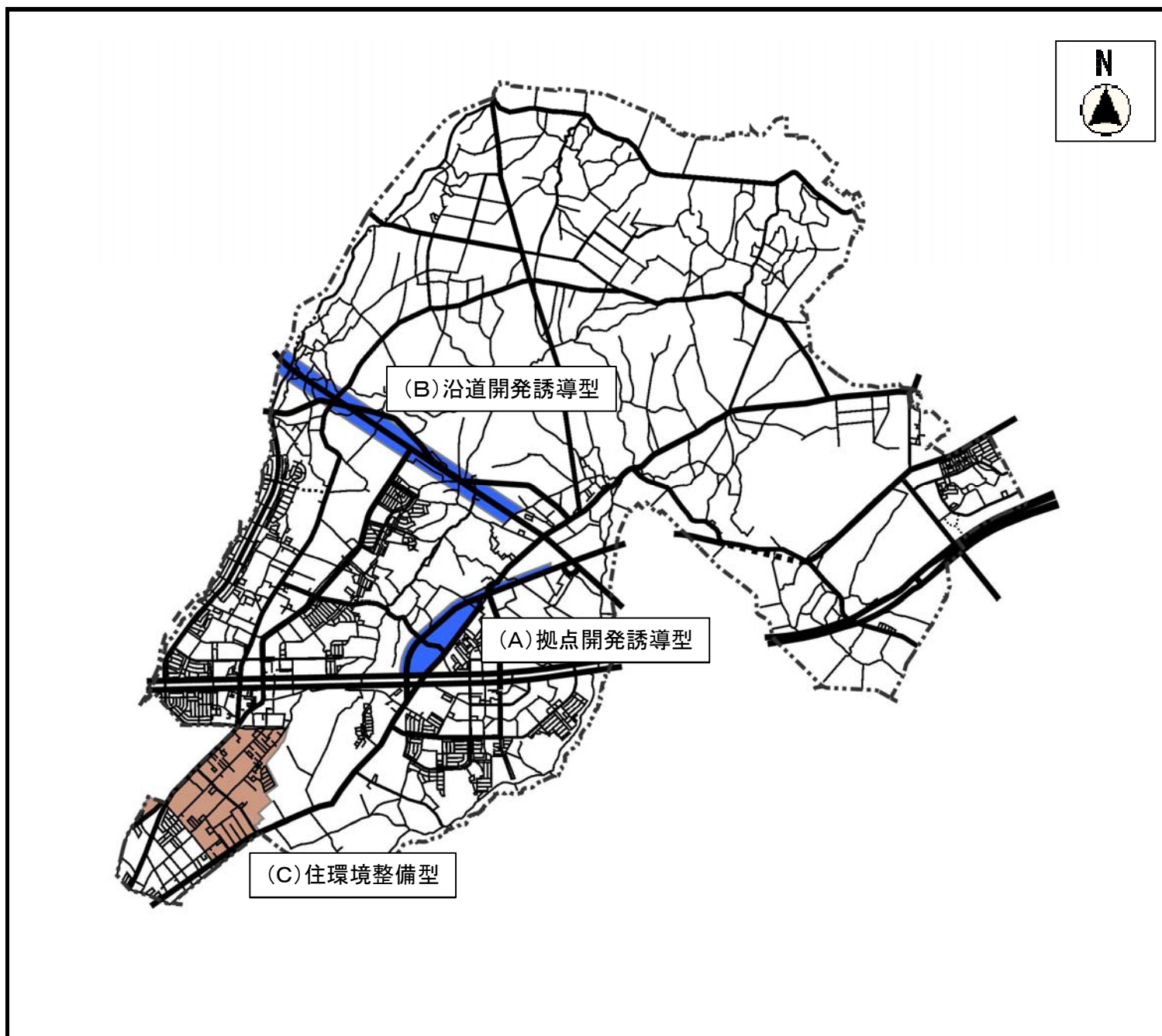
別表3のとおり

4. 地区計画の技術的な基準

市街化調整区域に地区計画を定める場合の技術的な基準を次のとおり定める。

(別表1)

地区の種類		(A) 拠点開発誘導型
土地利用方針における名称		公益的施設誘導地区
決定できる区域及び規模		(1)「白井市都市マスタープラン」の土地利用方針において、中心都市拠点の「公益的施設誘導地区」に位置づけされている区域 (2)原則、3ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用の方針		行政・福祉・医療地区の集積にともなう来訪者の増加に応じた、にぎわいと交流に寄与すると認められるもので、白井市都市マスタープランの内容により適切に定める。
地区整備 備 計 画	地区施設	「白井市都市マスタープラン」における土地利用方針を踏まえ周辺環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。
	建築物に関する事項	(1)立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに「白井市都市マスタープラン」における土地利用方針の内容により適切に定める。(例：レクリエーション施設、商業施設、観光施設及びこれらに付属する施設) (2)前記のほか、地域振興又は農業生産物の流通経路の確保又は拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与するもの (3)周辺環境にそぐわない恐れのある施設の立地は規制する。(例：廃棄物処理施設、危険物処理施設)
	容積率及び建ぺい率の最高限度	(1)建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し 200%以下の数値で、適切に定める。 (2)建築物の建ぺい率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し 60%以下の数値で、適切に定める。
	敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、2,000㎡以上の数値で、適切に定める。
	壁面の位置の制限	敷地境界線：1メートル以上で適切な数値を定める 道路境界線：5メートル以上で適切な数値を定める
	建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	建築物及び工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じて適切に定める。
	かき・柵の構造の制限	かき又は柵の構造の制限は、周辺環境に配慮し適切に定める。
	土地の利用に関する事項	地区の区分を定め、必要に応じ建築物の用途の制限（住宅立地の規制等）を適切に定める。
	備考	



※この図は平成28年3月白井市都市マスタープランの土地利用方針図に即して作成されております。

第1号様式

提 案 書

(あて先) 白井市長 様

都市計画法第21条の2の規定に基づき、都市計画の 決定 変更 することを提案します。

なお、提出書類が事実と相違ないことを申し添えます。

平成29年 7 月 28 日

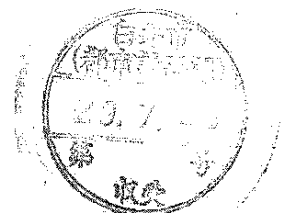
提案者 住 所 千葉県白井市根1563番地

氏 名 有限会社 コスモ
代表取締役 宇賀 由子

連絡先 047-491-0447

備考 法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者を記載してください。

注 本提案書には、押印した印の「印鑑証明」を添付してください。



計 画 概 要 書

都市計画の種類	拠点開発誘導型
名 称	根公益的施設誘導地区地区計画
位 置	別添「位置図」のとおり
区 域	白井市根字念仏塚 475 番 2、476 番 1、476 番 2、476 番 3、 476 番 16、476 番 17、476 番 19、476 番 20、476 番 25、477 番 1、 477 番 2、白井市大字根字北向 630 番 4、630 番 5、630 番 33
面 積	実測 33,958.46 m ² 公簿 30,986.36 m ²
提案する都市計画の内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 区域区分：市街化調整区域の地区計画。 2. 用途地域：用途地域は設定しないが建築物に関する事項を定める。 (区域の規模 3.0ha 以上、建ぺい率 60%、容積率 200%等別紙内容による) 3. 都市施設：公共の都市施設は設けないが、送迎保育ステーション・緑地・広場等を設ける。(福祉・医療の集積に伴う来訪者の増加に応じたにぎわいと交流に寄与する)

備考 「名称」には、都市計画事業名、路線名等のある場合に記載してください。

「区域」には、提案しようとする区域の地番を記載してください。

「提案する都市計画の内容」には、都市計画の種類ごとの定めなければならない事項について具体的に記載してください。

提 案 理 由	別紙のとおり
---------	--------

備考 「提案理由」には、提案された都市計画の地域のまちづくりに対する必要性、位置・規模・区域・構造等の妥当性などについて具体的に記載してください。

<p>提 案 理 由</p>	<p>当該地域は「白井市都市計画マスタープラン」の土地利用方針において、中心都市拠点の「公益的施設誘導地区」に位置づけされています。</p> <p>その方針に基づき、民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設を誘致し、地域振興及び白井市の発展に寄与できるような事業を行いたいと考え、提案いたします。</p> <p>1. 商業施設ゾーン</p> <p>① 商業施設ゾーンはスーパーマーケットを核テナントとします。</p> <p>その他のテナントは地域に密着した喫茶店・飲食店、地産地消等、にぎわい・交流の場となるような業種を選定しながら交渉を進めます。</p> <p>白井市の農産物・特産品等、より多くの商品の売り場を設けるよう交渉を進めます。</p> <p>② 送迎保育ステーションの立地。</p> <p>市内の保育園を安心・安全にバスで結び、子育て世帯の負担を軽減できるよう交渉を進めます。</p> <p>③ 商業施設ゾーンとレクリエーション施設ゾーンの間は低木や芝を配置し一体感を演出しながらにぎわいのあるエリア構成にします。</p> <p>2. レクリエーション施設ゾーン</p> <p>① レクリエーション施設として既存のテニスクラブを核とし、地域に密着したスポーツの発展に寄与します。</p> <p>② 商業施設ゾーンへ徒歩で行けるよう通路を配置し、レクリエーション施設を利用する前後に商業施設を利用できるよう、一体的に活用できるようにします。</p>
----------------	--

第3号様式

土地所有者等一覧表

1 同意者調書

	対象者数 (a)	同意者数 (b)	同意率 (b/a)
土地所有者	8人	8人	100.0%
借地権者	0人	—	—
合計	8人	8人	100.0%

2 同意面積調書

	対象面積 (c)	同意面積 (d)	同意率 (d/c)
土地所有者	30,986.36 m ²	30,986.36 m ²	100.0%
借地権者	0.00 m ²	—	—
合計	30,986.36 m ²	30,986.36 m ²	100.0%

備考 共有名義の場合は、権利持分により按分した面積を同意面積とします。

3 土地所有者等一覧表

番号	氏名又は名称	住所又は所在地	所在及び地番	面積(m ²)	権利の種類	備考
1	██████████	白井市██████████番地	根字念仏塚 475 番 2	858	所有権	
2	██████████	白井市██████████番地	根字念仏塚 476 番 1	2601	所有権	
3	██████████	白井市██████████番地	根字念仏塚 476 番 2	8909	所有権	
4	██████████	白井市██████████番地	根字念仏塚 476 番 3	348.26	所有権	
5	██████████	白井市██████████番地	根字念仏塚 476 番 20	60	所有権	
6	██████████	白井市██████████番地	根北向 630 番 33	516	所有権	
7	██████████	白井市██████████番地	根字念仏塚 476 番 16	3133	所有権	
8	██████████	白井市██████████番地	根字念仏塚 476 番 17	1292	所有権	
9	██████████	白井市██████████番地	根字念仏塚 476 番 19	143	所有権	
10	██████████	白井市██████████番地	根北向 630 番 5	1223	所有権	
11	██████████ ██████████	白井市██████████番地 の内 1	根字念仏塚 476 番 25	2808	所有権	持分 1/2 持分 1/2
12	██████████ ██████████	白井市██████████番地 の内 1	根北向 630 番 4	2192	所有権	持分 1/2 持分 1/2
13	██████████ ██████████	白井市██████████番地	根字念仏塚 477 番 1	6446	所有権	持分 1/2 持分 1/2

14	■■■■ ■■■■	白井市■■■■番地	根字念仏塚 477 番 2 [√]	456.10	所有権	持分 1/2 持分 1/2
土地所有者		小 計	8 人	30,986.36		
借地権者		小 計	0 人	—		
合		計	8 人	30,986.36		

備考 「備考」欄には、共有名義の場合の権利持分を記載してください。

「権利の種類」欄が借地権の場合は、地上権か賃借権の別を記載してください。

注 都市計画の提案の対象となる全ての土地について、「登記事項証明書」及び「不動産登記法（平成十六年法律第二百二十三号）第十四条第一項の地図又は同条第四項の地図に準ずる図面の写し（当該地図又は地図に準ずる図面が電磁的記録に記録されているときは、当該記録された情報の内容を証明した書面）」を添付してください。

第5号様式

土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書

1 説明会等の実施状況

日時	開催場所	対象者	参加人数	備考
①7月19日	戸別自宅 [redacted]番地	[redacted]	1人	土地隣接者
②7月19日	戸別自宅 [redacted]番地	[redacted]	1人	土地隣接者
③7月19日	戸別自宅 [redacted]番地	[redacted]	1人	土地隣接者
④7月19日	戸別自宅 [redacted]番地の内1	[redacted]	1人	土地隣接者
⑤7月19日	戸別自宅 [redacted]番地の内1	[redacted]	1人	土地隣接者
⑥7月19日	戸別自宅 [redacted]番地	[redacted]	1人	土地隣接者
⑦7月19日	戸別自宅 [redacted]番地	[redacted]	1人	土地隣接者
⑧7月19日	戸別自宅 [redacted]番地	[redacted]	1人	土地隣接者
⑨7月19日	戸別自宅 [redacted]番地	[redacted]	1人	土地隣接者
⑩7月19日	戸別自宅 [redacted]	[redacted]	1人	土地隣接者
A7月20日	戸別自宅	[redacted] (七次自治会長)	1人	対象自治会長
B7月21日	戸別自宅	[redacted] (白井木戸区長)	2人	対象自治会長
C7月29日	戸別自宅	[redacted] (笹塚3丁目自治会長)	1人	近隣自治会長

備考 「対象者」には、土地所有者等、〇〇地区住民など説明をした対象を記載してください。

説明会で配布した資料を1部添付してください。

2 説明会開催等の周知方法

(1)周知の対象範囲

当該地の隣接・近隣土地所有者及び対象地自治会長並びに近隣自治会長

(2)周知の方法

個別自宅訪問

備考 説明会等の周知の為に作成した資料を1部添付してください。

3 説明会等における計画提案への意見及び提案者の見解

開催場所	計画提案への意見	提案者の見解
①戸別自宅	白井市の将来を考慮するならば、是非とも商業施設を誘致して頂きたい。	当該地は公益的施設誘導地区の為、商業施設を誘致し、白井市の発展に繋げたい。
②戸別自宅	了解いたしました。父に伝えておきます。	〃
③戸別自宅	了解いたしました。主人に伝えておきます。	〃
④戸別自宅	白井市の将来を考慮するならば、是非とも商業施設を誘致して頂きたい。	〃
⑤戸別自宅	白井市の将来を考慮するならば、是非とも商業施設を誘致して頂きたい。	〃
⑥戸別自宅	了解いたしました。主人に伝えておきます。	〃
⑦戸別自宅	是非とも商業施設を誘致して、活気あるまちづくりに貢献して頂きたい。	〃
⑧戸別自宅	是非とも商業施設を誘致して、活気あるまちづくりに貢献して頂きたい。	〃
⑨戸別自宅	内容は理解している。計画を成功させてほしい。	〃
⑩戸別自宅	了解いたしました。意見としては特にありません。	〃
A戸別自宅	了解いたしました。現状では、計画案ということなので、未だ自治会員には伏せておきます。	〃
B戸別自宅	了解いたしました。現状では、計画案ということなので、未だ自治会員には伏せておきます。	〃
C戸別自宅	了解いたしました。商業施設の誘致ということであれば、住民の方々にとっては大変喜ばしいことと思います。綿密な計画を立てて、事業を成功させてほしい。計画案ということなので、未だ自治会員には伏せておきます。	〃

白 都 審 第 2 号
平成 2 9 年 9 月 2 7 日

白井市長 伊澤 史夫 様

白井市都市計画審議会
会長 北 原 理 雄



白井市都市計画審議会への諮問について (答申)

平成 2 9 年 8 月 1 0 日付け白都第 9 8 号により諮問のあった下記の事項については、概ね妥当であると認める。

記

1. 「根公益的施設誘導地区地区計画 (素案)」について (諮問)
2. 「桜台業務・公益的施設地区地区計画の変更 (素案)」について (諮問)
3. 「桜台西地区地区計画の変更 (素案)」について (諮問)