

令和5年度 第1回
白井市都市計画審議会
議案書

期日 令和6年1月29日（月）

場所 白井市役所東庁舎3階会議室302～304

議案第 1 号

印西都市計画復業務施設地区地区計画（素案）

について（諮問）

都市計画地区計画の決定（素案）

都市計画 復業務施設地区地区計画の決定（白井市決定）

名	称	復業務施設地区地区計画
位	置	白井市復字南辺田、字台、字仲ノ下及び字北ノ下の一部の区域
面	積	約13ha
区 域 の 整 備 、 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、北総線白井駅より約1.4kmに位置し、北及び西側は、市街化区域の住宅地に囲まれた良好な居住環境が形成されている。また、南側は傾斜地となっており、地区外は、市街化調整区域の農地として自然的景観が形成されている。</p> <p>このため、地域の特性及び交通の利便性を活かしたデータセンターの立地を適正に誘導するとともに、既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境と調和した、良質な地区整備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</p> <p>「データセンター」としての機能を持つ地区の形成に向け、当該地区を2つの地区に区分し、土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <p>1) 業務施設地区A（データセンター・変電所用地）</p> <p>業務施設地区として周辺の居住環境に配慮しつつ適切な土地利用を図る。また、住宅環境及び農地等の周辺環境との調和を図るため、良好な景観や緑化による周辺との調和に配慮する。</p> <p>2) 業務施設地区B</p> <p>地域住民の貢献施設として土地利用を図る。</p> <p>2. 地区施設の整備方針</p> <p>地区計画の目標を踏まえ、土地利用方針に即し、当該地区にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を創出するため、地区施設として道路を整備する。</p> <p>3. 建築物等の整備の方針</p> <p>地区計画の目標を踏まえ、土地利用方針に即し、「建築物等の用途制限」、「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」及び「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」を定める。</p>

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

地	地区施設の配置及び規模		種 別	規 模
			道路A	幅員 12 m 延長 約 380 m
			道路B	幅員 9 m 延長 約 140 m
区	地区の区分	区分の名称	業務施設地区A (データセンター・変電所用地)	
		区分の面積	約 12.1 ha	
整 備 に 関 す る 事 項	建築物等	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 ①事務所（データセンター） ②前各号に掲げる建築物に附属するもの	
		敷地面積の最低限度	10,000 m ²	
		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の距離は、次に掲げる数値以上とする ①敷地境界線及び道路境界線までの距離は6 m以上とする。 ただし、附属建築物については、この限りでない。	
		建築物等の高さの最高限度	40 m	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁、屋根若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ものとする。	

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

地	地区の区分	区分の名称	業務施設地区B (地域貢献施設)
		区分の面積	約 0.3 ha
区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 ①店舗、飲食店 ②前号に掲げる建築物に附属するもの
		敷地面積の最低限度	1,000 m ²
		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の距離は、次に掲げる数値以上とする ①敷地境界線及び道路境界線までの距離は1 m以上とする。 ただし、附属建築物については、この限りでない。
		建築物等の高さの最高限度	10 m
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁、屋根若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ものとする。

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

印西都市計画図

(印西都市計画区域は、船橋市を除く)



凡例

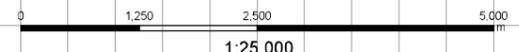
用途地域	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	色	説明
第一種低層住居専用地域	80, 40	60, 80	Light Green	第一種低層住居専用地域(注1)
第一種中高層住居専用地域	60, 40	100, 110	Light Green	第一種中高層住居専用地域(注1)
第二種中高層住居専用地域	60, 500	200	Light Green	第二種中高層住居専用地域(注1)
第一種住居地域	60, 200	200	Light Green	第一種住居地域
第二種住居地域	60, 200	200	Light Green	第二種住居地域
第三種住居地域	60, 200	200	Light Green	第三種住居地域
商業地域	60, 400, 600	200	Light Green	商業地域
工業地域	60, 200	200	Light Green	工業地域
工業専用地域	60, 200	200	Light Green	工業専用地域

印西都市計画道路

番号	名称	幅員 (m)	延長 (m)
3-1-1	第一種ニュータウン計画道路	70	4,670
3-1-2	第二種ニュータウン計画道路	75	18,110
3-2-1	第一種計画道路	30	8,230
3-2-2	第二種計画道路	25	2,160
3-2-3	第三種計画道路	18	1,700
3-2-4	第四種計画道路	15	1,100
3-2-5	第五種計画道路	12	1,100
3-2-6	第六種計画道路	10	1,100
3-2-7	第七種計画道路	8	1,100
3-2-8	第八種計画道路	6	1,100
3-2-9	第九種計画道路	4	1,100
3-2-10	第十種計画道路	3	1,100
3-2-11	第十一種計画道路	18	470
3-2-12	第十二種計画道路	18	1,950
3-2-13	第十三種計画道路	16	1,100
3-2-14	第十四種計画道路	16	1,100
3-2-15	第十五種計画道路	16	1,100
3-2-16	第十六種計画道路	22	2,600
3-2-17	第十七種計画道路	22	2,600
3-2-18	第十八種計画道路	25	1,100
3-2-19	第十九種計画道路	25	2,380
3-2-20	第二十種計画道路	25	1,100
3-2-21	第二十一種計画道路	27	1,100
3-2-22	第二十二種計画道路	30	1,100

印西都市計画公園及び公園計画地

番号	名称	面積 (㎡)
3-3-1	第一種公園	10,200
3-3-2	第二種公園	10,200
3-3-3	第三種公園	10,200
3-3-4	第四種公園	10,200
3-3-5	第五種公園	10,200
3-3-6	第六種公園	10,200
3-3-7	第七種公園	10,200
3-3-8	第八種公園	10,200
3-3-9	第九種公園	10,200
3-3-10	第十種公園	10,200
3-3-11	第十一種公園	10,200
3-3-12	第十二種公園	10,200
3-3-13	第十三種公園	10,200
3-3-14	第十四種公園	10,200
3-3-15	第十五種公園	10,200
3-3-16	第十六種公園	10,200
3-3-17	第十七種公園	10,200
3-3-18	第十八種公園	10,200
3-3-19	第十九種公園	10,200
3-3-20	第二十種公園	10,200
3-3-21	第二十一種公園	10,200
3-3-22	第二十二種公園	10,200



1:25,000

凡例

地区計画区域

白井市都市計画基本図

地区区分図【復業務施設地区】

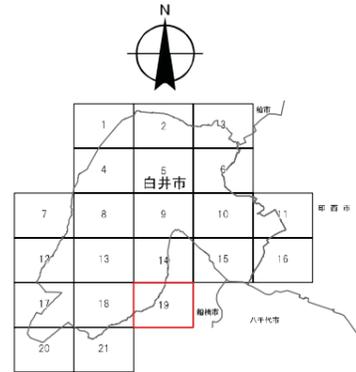
1 : 2,500

令和五年十一月



凡 例

	地区計画区域
	地区整備計画区域
	業務施設地区A
	業務施設地区B

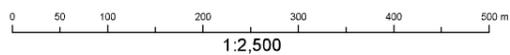


	業務施設地区A	△ 25.0	三角	▲
	業務施設地区B	■ 25.0	黒色	▲
	業務施設地区C	● 25.0	黒色	●
	業務施設地区D	▽ 25.0	黒色	▽
	業務施設地区E	■ 25.0	黒色	■
	業務施設地区F	● 25.0	黒色	●
	業務施設地区G	▽ 25.0	黒色	▽
	業務施設地区H	■ 25.0	黒色	■
	業務施設地区I	● 25.0	黒色	●
	業務施設地区J	▽ 25.0	黒色	▽
	業務施設地区K	■ 25.0	黒色	■
	業務施設地区L	● 25.0	黒色	●
	業務施設地区M	▽ 25.0	黒色	▽
	業務施設地区N	■ 25.0	黒色	■
	業務施設地区O	● 25.0	黒色	●
	業務施設地区P	▽ 25.0	黒色	▽
	業務施設地区Q	■ 25.0	黒色	■
	業務施設地区R	● 25.0	黒色	●
	業務施設地区S	▽ 25.0	黒色	▽
	業務施設地区T	■ 25.0	黒色	■
	業務施設地区U	● 25.0	黒色	●
	業務施設地区V	▽ 25.0	黒色	▽
	業務施設地区W	■ 25.0	黒色	■
	業務施設地区X	● 25.0	黒色	●
	業務施設地区Y	▽ 25.0	黒色	▽
	業務施設地区Z	■ 25.0	黒色	■

平成17年測量
平成26年修正
平成30年修正

1. (1)平成22年12月撮影 撮影コース (C2, C3, C4) (画像撮影による)
(2)白井市都市計画基本図を編集
2. 平成25年10月現地調査
3. 平成28年12月撮影
4. 平成29年7月現地調査

平面直角座標値は、世界測地系 (JGD2011)とする。



1:2,500

この測量成果は、国土測図法の規定を受けて作成したものである。
(測量番号) 平成25 測公 第329号

この測量成果は、国土測図法の規定を受けて作成したものである。
(測量番号) 平成29 測公 第156号

この地図は、国土地理院(測量番号) 第889号 の地図を基に複製したものである。

作 業 株 式 会 社 パ ス コ
計 画 機 関 白 井 市

座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による国土地理院系
投影は横メルカトル図法
原図に示した座標値はメートル単位
方位は0.5メートル間隔
図面に示した等高線間隔は10メートル
等高線の等高線は2メートル
平面直角座標値は平成26年1月1日
千葉県国土測図法の規定によるものである。

議案第2号

白井市景観計画及び緑の基本計画、景観条例並びに
景観形成ガイドラインの策定について（諮問）

白 都 審 第 号
令和 6 年 1 月 日

白井市都市計画審議会景観とみどり部会
部会長 様

白井市都市計画審議会
会長

白井市景観計画及び緑の基本計画、景観条例並びに景観形成ガイド
ラインの策定について（付託）

令和 6 年 1 月 2 9 日付白都第 号にて白井市長より当審議会に諮問された
白井市景観計画及び緑の基本計画、景観条例並びに景観形成ガイドラインの策
定について、白井市附属機関条例（平成 2 4 年 1 2 月 2 8 日条例第 2 4 号）第
1 0 条第 7 項の規定に基づき、貴部会に付託し、貴部会の決議をもって当審議
会の決議とする。