

令和5年度 第1回
白井市都市計画審議会
資料

期日 令和6年1月29日（月）

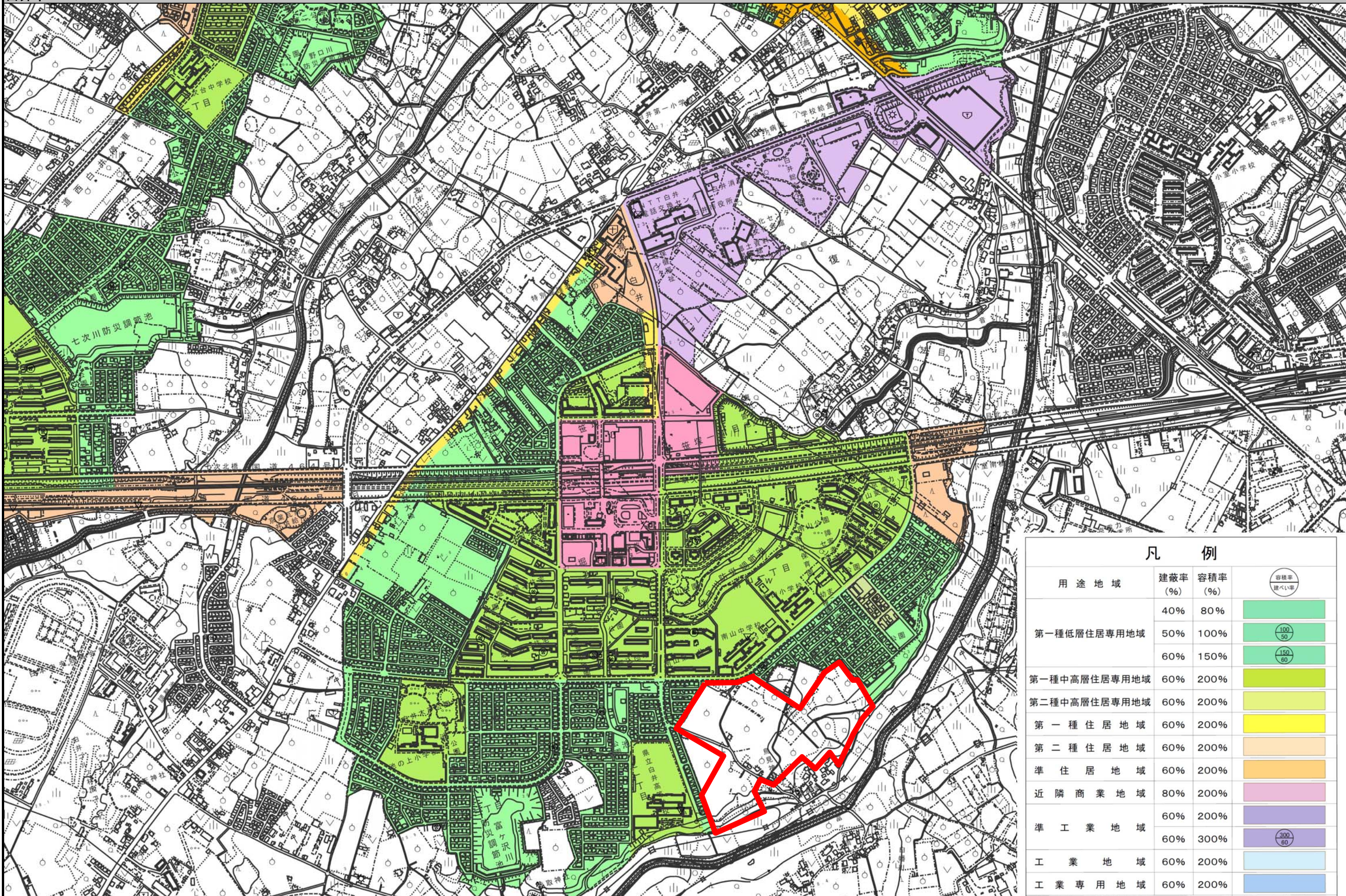
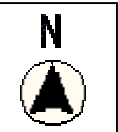
場所 白井市役所東庁舎3階会議室302～304

資料

議案第 1 号

印西都市計画復業務施設地区地区計画（素案）

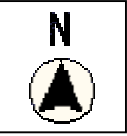
について（諮問）



凡 例

用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容積率 建ぺい率
第一種低層住居専用地域	40%	80%	
	50%	100%	100/50
	60%	150%	150/60
第一種中高層住居専用地域	60%	200%	
第二種中高層住居専用地域	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%	
準工業地域	60%	200%	
	60%	300%	300/60
工業地域	60%	200%	
工業専用地域	60%	200%	

縮尺 1 : 10000



縮尺 1 : 5000

[産業系市街地]

県内でも有数の内陸工業団地としての質の向上に向けた土地利用を図ります。

●工業・物流地区

- ・周辺地域への影響を抑えた、自然と共生した工業団地の形成
- ・工業団地の質の向上のための土地利用の誘導と操業環境の保全

[都市拠点市街地]

総合計画における将来都市構造に基づく都市拠点にふさわしい土地利用の誘導を図ります。

●中心都市拠点検討地区

- ・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

B 緑住ゾーン

身近な緑に囲まれたゆとりを感じる白井らしい暮らしの場としての土地利用と梨園などの豊かな農地との共存により、自然と人の活動が親密な土地利用を図ります。

●住農共生地区（※2）

- ・梨園などの営農環境の保全
- ・集落周辺の自然を守りつつ、暮らしやすい環境整備（生活道路、生活排水処理等）の推進
- ・市街地縁辺部及び集落とその周辺での無秩序な宅地化の抑制と必要な基盤の整備

●低密度住宅地区

- ・地区に合った適当な整備による自然と共存したゆとりのある低層住宅地の形成

●公益的施設誘導地区

- ・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
- ・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

●I C周辺検討地区（緑住）

- ・I Cを活用した民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導





C 緑農ゾーン

主要産業である農業と共生する土地利用を目指すと共に、市民に開かれた空間としての活用を図ります。

●農住共生地区（※3）

- ・市を代表する自然風景の保全
- ・地域の歴史や風土を継承する文化・景観的資源の活用
- ・市街地縁辺部及び集落とその周辺での無秩序な宅地化の抑制と必要な基盤整備

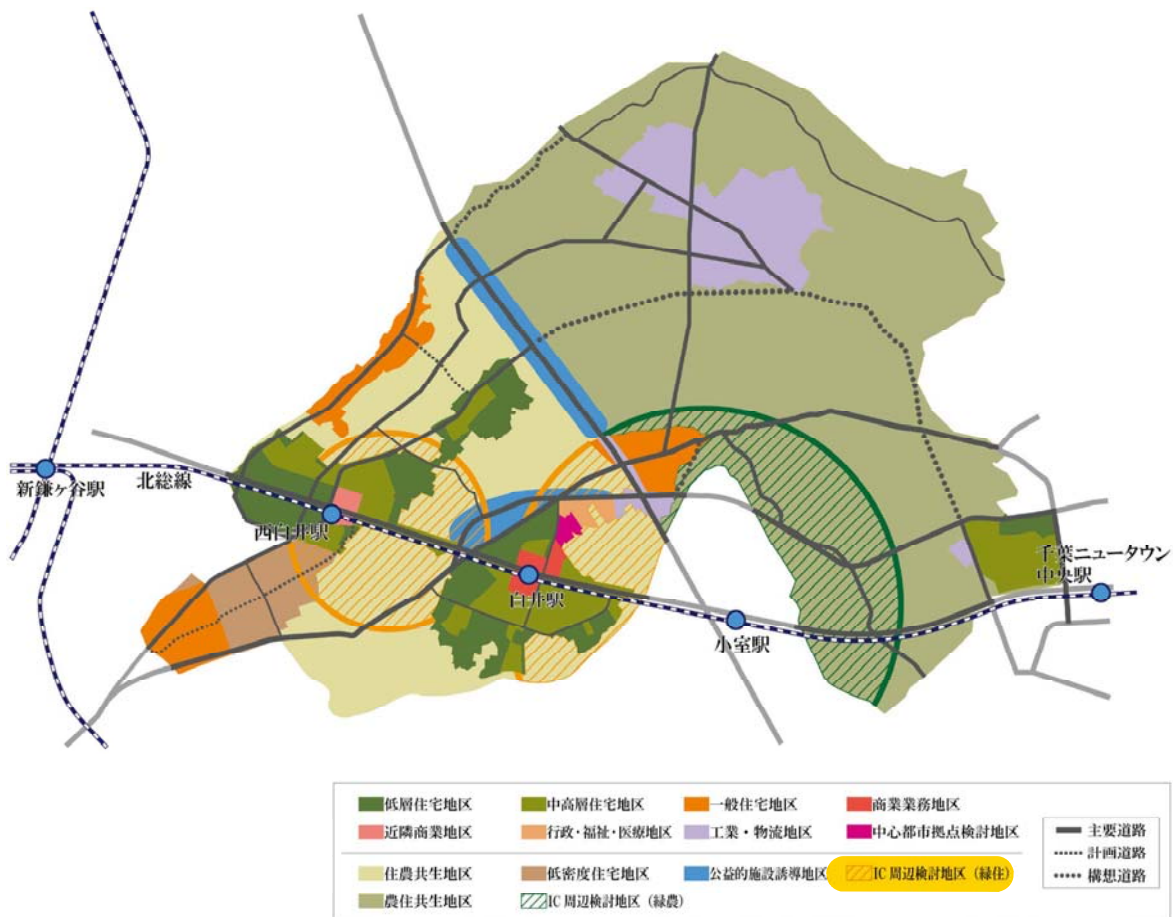
●I C 周辺検討地区（緑農）

- ・I Cを活用した民間活力による 農と共生した多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導

※2 住農共生地区は、現在の都市的土地利用と自然的土地利用の共存を図りながら都市的土地利用を抑制する地区です。

※3 農住共生地区は、樹林地や緑地・農地などの自然的土地利用を優先する地区です。

土地利用方針図



印西都市計画区域マスタープラン 抜粋

エ. 宅地開発及び住宅建設に関連して必要となる公共公益施設の整備を促進し、良好な居住環境及び生活の利便を確保するものとする。

④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

千葉ニュータウン中央地域は、駅圏・都市交流拠点にふさわしい広域的な商業機能、業務機能の集積を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。

イ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

富士地域等の住工混在地区については、地域特性に配慮し、混在の解消、用途の純化、もしくは適正な共存を図り、都市環境の向上に努める。

また、低層住宅地及び中高層住宅地については、地区計画制度等の活用による用途制限を設けることで、用途純化し、居住環境の保全に努める。

さらに、商業地、業務地、工業地については、社会経済状況等に対応するため、将来の用途転換も視野に入れた柔軟な土地利用を図る。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

富士地域等の面的な整備が行われていない地区については、地区計画制度等による地区施設の位置付け等について検討するとともに、区画道路や歩道及び公園等の生活基盤施設の整備を図る。

木下・大森地域や小林地域の既成市街地では、住宅の耐震性向上や狭小住宅の改善、空き家対策等を進め、居住環境の改善を行い、良好な市街地形成を図る。

市街地開発事業や民間開発等で計画的に整備された住宅地は、地区計画制度等の導入や都市の景観に配慮することにより、快適で魅力ある居住環境の形成を図る。

エ. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

木下・大森地域及び小林地域、白井地域及び富士地域等の生産緑地地区や市街地内を流れる中小河川は、良好な自然環境として市街地にゆとりと潤いのある空間をもたらしていることから、保全・活用に努める。

⑤市街化調整区域の土地利用の方針

ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針

圃場、農道及び用排水施設等の整備がなされている印旛沼及び手賀沼周辺の干拓地、それに連なる亀成川、神崎川、二重川及び師戸川両岸の水田地、また大森、船尾、武西及び永治地区の一部集団農地等の優良農地については、今後も農用地として整備・保全を図る。また市街化区域に接する市街化調整区域の農地は、都市生活に潤いを与えるレジャー資源としての活用を図る。

イ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

急傾斜地など土砂災害の恐れがある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為等の制限を図り、安全性を確保する。

ウ．自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

良好な自然の風景を有する印旛沼及び手賀沼周辺で、県立印旛手賀自然公園の区域指定されている区域は今後も保全に努める。また、斜面緑地の中で市街化区域に近接した緑地は、都市環境及び都市防災上から重要なばかりでなく、都市景観としても貴重であることから、積極的にその保全に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域内において、許容される開発行為は、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本的な性格の範囲内で、必要に応じて地区計画制度の活用などにより、スプロール化を防止し地域の実情に応じた秩序ある土地利用への誘導施策を講ずるものとする。

一定のコミュニティが形成されている既存集落においては、人口減少や少子高齢化の進行による集落の衰退を抑制するために、住宅や生活利便施設の立地を誘導する地区計画を定めることにより、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図る。

なお、千葉県全体で平成37年の人口フレームの一部が保留されている。については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア．交通体系の整備の方針

本区域は、印旛地域の西に位置し、鉄道交通として東日本旅客鉄道成田線、北総鉄道北総線及び京成電鉄成田空港線（京成電鉄成田スカイアクセス線）があり、それぞれ東京・成田方面を繋いでいる。

道路網としては、国道16号、国道356号、国道464号、主要地方道としては、千葉竜ヶ崎線、市川印西線、船橋印西線、鎌ヶ谷本埜線等、一般県道としては、西白井停車場線、印西印旛線等があり、東京都心部から放射状に延びた国道6号、国道14号、京葉道路等の広域的な幹線道路と有機的に結合し、東京・千葉方面への通勤、通学をはじめとする諸交通を担っている。

また、北千葉道路の整備進展により、首都圏北部や県西部地域と成田国際空港間とのアクセス強化が図られる。

本区域の交通を取り巻く交通環境を見ると、広域通過交通の増加とともに

白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準 抜粋

1. 運用基準策定の目的

平成 18 年 5 月の都市計画法（以下「法」という。）改正により、市街化調整区域における大規模な開発の許可基準等が廃止され、法改正後は、法第 34 条第 10 号の規定に基づき、地区計画の内容に適合したものに限り、都市計画の手続きを通じた地域の適切な立地判断の下、開発許可が行われることとなった。

また、平成 23 年 8 月の「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の施行により、法の改正がなされ、市が都市計画を決定する際の知事の同意を要する協議が同意を要しない協議とされることとなった。

この法の改正における都市計画運用指針では、市街化調整区域の地区計画については、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ都道府県が、協議又は同意にあたっての判断指針等を作成し、市町村の参考に供することで、円滑な制度運用を図ることが求められ、千葉県は平成 23 年 8 月に「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」を策定した。

これらを受けて本市では、平成 28 年 3 月に新たな「白井市都市マスタープラン」を策定し、**白井市の将来像である「ときめきとみどりあふれる快活都市」を実現するため、都市的土地利用と農業的土地利用の混在等の課題を解決する目的から、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した土地利用の基本的な考え方を示した。**

そこで、**本運用基準では、この将来像の実現に向け、法の趣旨と県ガイドラインに即したうえで、市街化調整区域の地区計画に関し必要な事項を定める。**

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

(D) IC周辺開発誘導型

1) 地区計画の基本的な目的

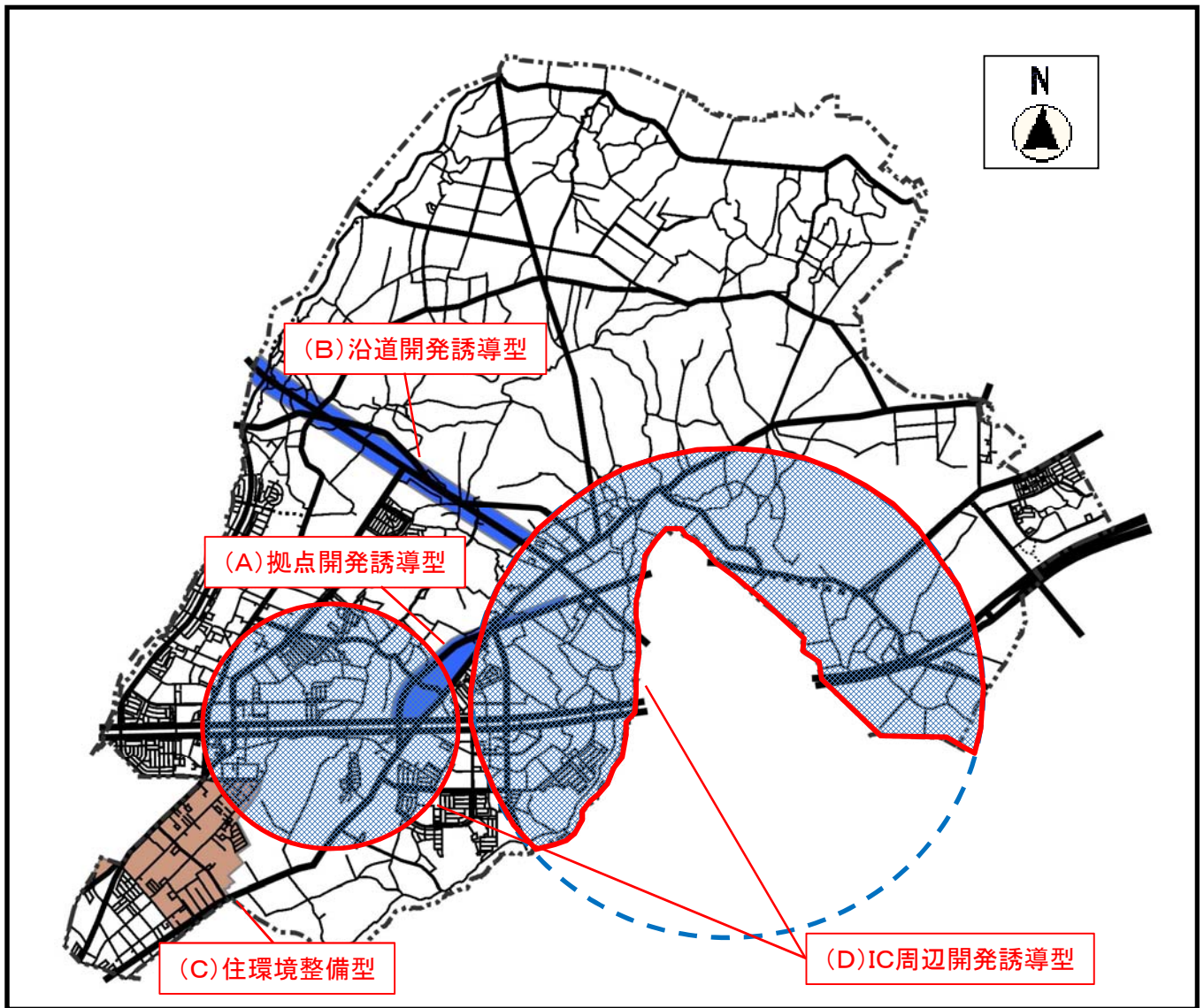
都市マスタープランの土地利用方針に示された「ICを活用した民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導」を可能とする、一定規模の計画的な開発で、本市の発展と地域の振興に寄与する多様な産業や施設の誘導

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「IC周辺検討地区（緑住・緑農）」に位置づけさ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

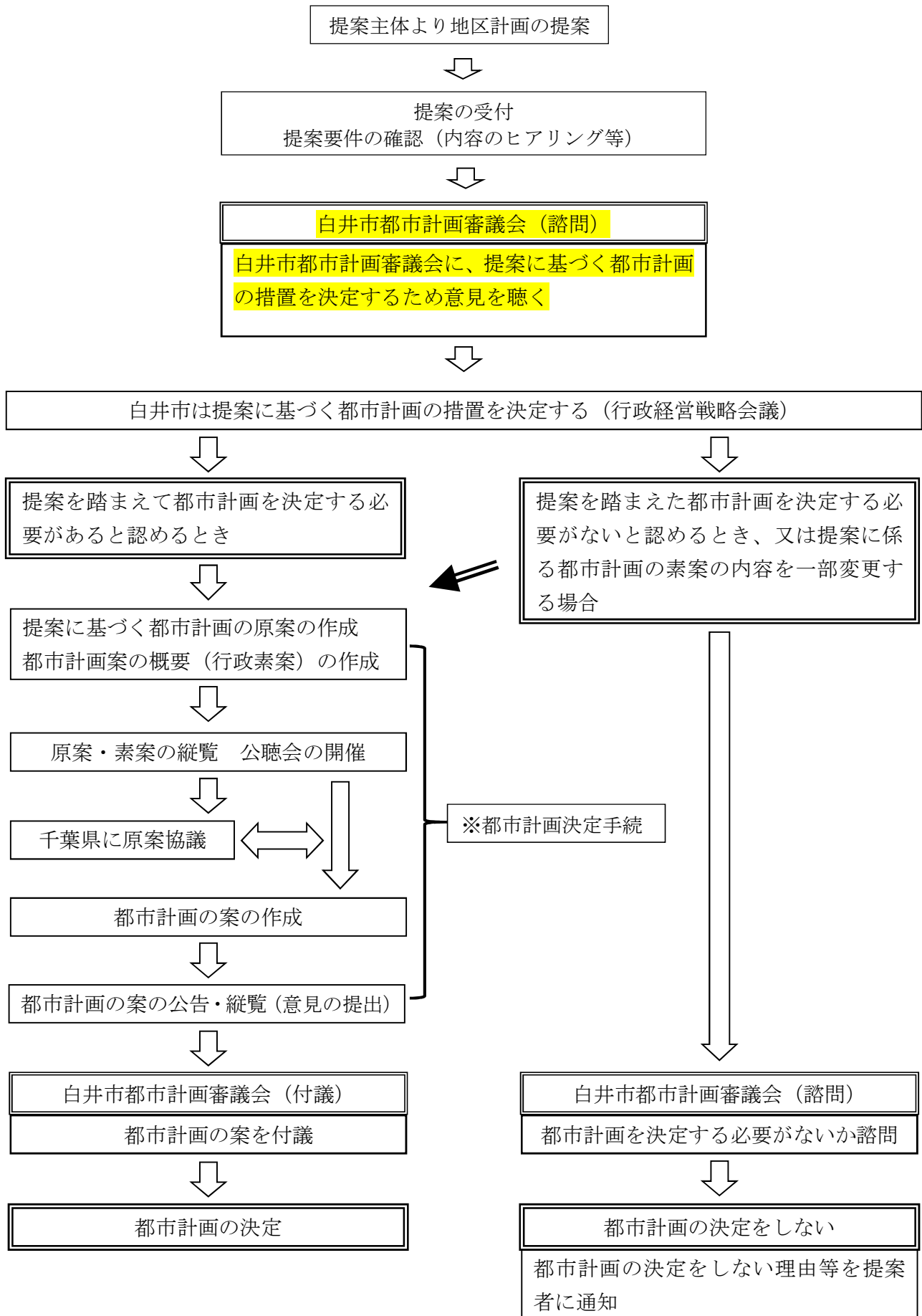
別表4のとおり



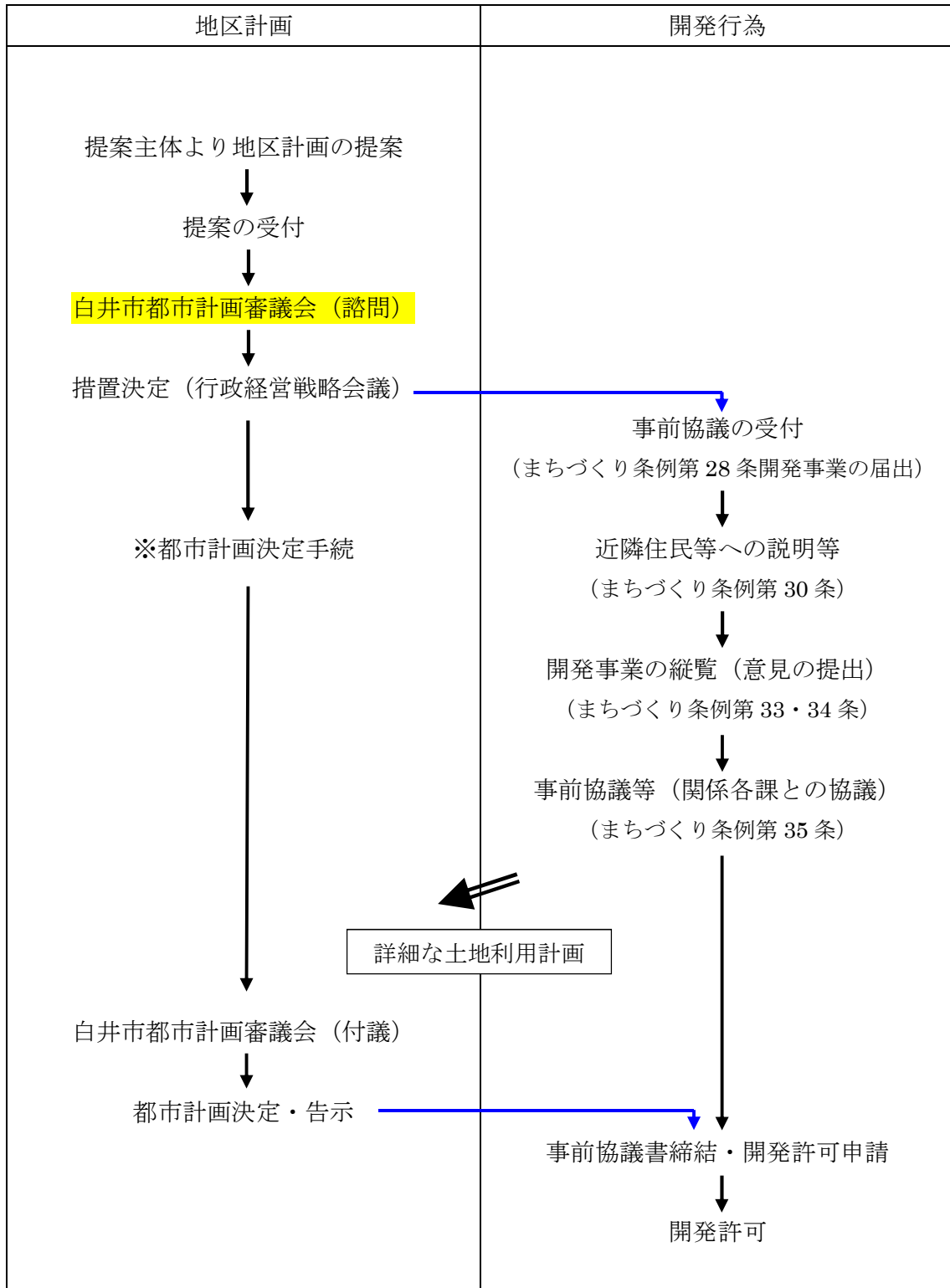
(別表4)

地区の種類		(D) IC 周辺開発誘導型
土地利用方針における名称		IC 周辺検討地区 (緑住・緑農)
決定できる区域及び規模		(1) 土地利用方針で IC 周辺検討地区に位置付けされている区域 (北千葉道路の (仮称) 白井 IC から概ね半径 1 km 以内の区域及び小室 IC から概ね半径 2 km 以内の区域) (2) 原則、5 ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用の方針		北千葉道路のインターチェンジ整備予定地であることから、地区のポテンシャルを生かした新たな産業の受け皿づくりの場として、地域の活性化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：製造業・物流施設、集客施設・業務施設、医療・福祉施設、観光・レジャー施設等) (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)
	容積率及び建蔽率の最高限度	(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) 建築物の建蔽率の最高限度は、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	建築物の敷地の最低限度は、2,000 m ² 以上の数値で適当に定める。
	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		

5. 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」より



6. 地区計画と開発行為の手続きフロー



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、別表一2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。

3 提案に先立つ協議等

①事前相談

提案しようとする都市計画案は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びに適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念とし、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や白井市都市マスタープラン等に即したものでなければなりません。

したがって、提案しようとする都市計画案が、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や白井市都市マスタープラン等に即していることや、他の関連する都市計画と適合していること等について事前に相談をしていただくことで、より円滑な手続きが進められます。

②千葉県との協議

白井市の決定する都市計画については、白井市都市計画審議会の議を経て決定されますが、決定するまでの手続きの中で、千葉県と協議する必要があります。そのため、提案する都市計画案と千葉県の都市計画との整合について、事前に協議を行います。その際に協議資料の作成や千葉県への説明等を、必要に応じ提案主体に求めることがあります。

③地権者及び周辺住民への説明

都市計画は提案を行おうとする区域の地権者や借地権者のみならず、周辺の住民の生活・就業・環境等に影響を与えます。よって、地権者及び周辺住民に、提案しようとする都市計画案や関連する情報について具体的に提示し、十分な説明を行い理解が得られていることが求められます。

4 提案の要件

①提案主体

都市計画を提案できる主体は次のいずれかに該当する者です。

- 1) 都市計画の提案を行おうとする区域の土地所有者又は借地権者（建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権者若しくは賃借権者。以下、「土地所有者等」といいます。）
- 2) まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立されたNPO法人（特定非営利活動促進法第2条第2項の特定非営利活動法人）
- 3) 公益法人（民法34条の法人）その他の営利を目的としない法人
- 4) 独立行政法人都市再生機構
- 5) 地方住宅供給公社
- 6) まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体（以下に掲げる要件のすべてに該当する団体）
 - ア. 以下のいずれかに該当する団体であること
 - ・法第29条第1項の規定による許可を受けて開発行為（0.5ヘクタール以上のものに限る。）を行った実績があること。
 - ・法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為（0.5ヘクタール以上のものに限る。）を行った実績があること。
 - イ. 役員（法人でない団体で代表者又は管理人の定めのあるものの代表者又は管理人を含む。）のうちに、以下のいずれかに該当する者がいない団体であること。
 - ・成年被後見人又は被保佐人
 - ・破産者で復権を得ないもの
 - ・禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
 - ・法若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。同法第31条第7項の規定を除く。）に違反し、又は刑法（明治40年法律第45号）第204条、第206条、第208条、第208条の3、第222条若しくは第247条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正15年法律第60号）の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者

②提案要件

都市計画の提案を行うことが出来る要件は次のとおりです。

- 1) 都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい0.5ヘクタール以上の一団の土地であること。
- 2) 都市計画の提案の素案の内容が、都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。（関係法令については別表-1を参照してください）
- 3) 都市計画の提案の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有する区域内の土地の地積の合計のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること。

5 提出書類

都市計画の提案に係る提出書類は、次の①から④となります。また、都市計画の決定等の判断に必要な資料として、⑤及び⑥の提出をお願いします。（別添「様式集等」を参考に作成してください。）

- ①提案書
- ②都市計画の素案
- ③土地所有者等の同意を得たことを証する書類
- ④計画提案を行うことができる者であることを証する書類
- ⑤土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する書類
- ⑥周辺環境対策に関する書類

※ 上記のほかに、計画提案を評価する上で必要と判断された場合は、追加資料の提出をお願いする場合があります。

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

6 相談窓口について

白井市が決定権者である都市計画に関する都市計画提案制度について不明な点がありましたら白井市役所都市建設部都市計画課計画整備係（電話047-401-4682）にお問い合わせください。なお、都市計画はその種類により担当する課が分れていますので、ご質問のありました内容に応じて担当課が対応いたします。

また、千葉県が決定権者である都市計画に関する都市計画提案については、千葉県県土整備部都市計画課（電話043-223-3162）にお問い合わせ下さい。

7 白井市都市計画提案制度の手引きの適用について

この手引きは、平成25年 3月 1日から提案される都市計画について適用されます。

復業務施設地区（富ヶ谷地区）に係るこれまでの経緯

1 都市マスタープラン等位置づけの経緯

令和元年7月

一般国道464号北千葉道路に係る都市計画の原案説明会（県）
船橋市小室及び白井におけるインターチェンジ（以下「IC」という。）整備予定位置の公表

令和2年2月

北千葉道路の都市計画変更に係る案の縦覧（県）
IC整備予定位置の明確化

令和2年6月

白井市都市マスタープランの改定
小室ICから半径2キロメートル及び白井ハーフICから半径1キロメートルの範囲について、IC周辺検討地区（緑住）に位置づけ、民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導を図ることとした。

令和2年6月

白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準改定
白井市都市マスタープランにおける位置づけの変更に合わせて、地区計画制度による計画的な土地活用の可能性を位置づけ。

2 富ヶ谷地区まちづくり協議会に係る経緯

令和2年8月

富ヶ谷地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）設立

令和2年12月

富ヶ谷地区における土地活用に関するサウンディング型市場調査実施要領公表
（市支援）

令和3年6月

協議会によるパートナー企業の選定

3 都市計画提案までの経緯

令和4年10月

協議会主催による近隣住民説明会の開催

令和4年10月～令和5年3月

協議会及びパートナー企業による土地利用計画の再検討

令和5年2月

協議会と近隣自治会との意見交換会

令和5年4月

協議会主催による近隣住民説明会の開催

変更した土地利用計画について説明

令和4年11月13日、同年12月4日、同年12月10日、同年12月12日、
同年12月17日、令和5年1月28日

市と近隣自治会等（南山三丁目地区まちづくり協議会、白井池の上管理組合自治会、
ガーデンハウス白井町会、南山第一住宅管理組合）との意見交換会

令和4年12月、令和5年1月19日

富ヶ谷地区まちづくり協議会から市に対する嘆願書等の提出

令和5年1月8日、同年1月20日、同年4月24日、同年5月14日

近隣自治会等から市に対する要請書等の提出

4 都市計画審議会までの手続の経緯

令和5年6月12日

農業振興地域整備計画の変更願提出

令和5年11月29日

都市計画提案書受付

令和6年1月29日

令和5年度第1回白井市都市計画審議会