

印西都市計画地区計画の決定（白井市決定）

都市計画復業務施設地区地区計画（案）

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各一部の区域
面 積		約13.2ha
地区計画の目標		本地区は、北総線白井駅から南東約1.4kmの市街化調整区域に位置し、北側及び西側は、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。 本地区は、北千葉道路の（仮称）小室ＩＣ（インターチェンジ）に近接していることから、白井市都市マスタープランにおいて、「緑住ゾーン」の「ＩＣ周辺検討地区（緑住）」として、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図ることとしている。 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」などの業務施設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図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	「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。 1 業務施設地区A（データセンター・変電所用地） 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。 2 業務施設地区B（地域貢献施設） 地域住民の貢献施設として土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	地区計画の目標を踏まえ、土地利用の方針に即し、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。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標を踏まえ、土地利用の方針に即し、「建築物等の用途の制限」、「建築物の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の意匠の制限」を定める。

復業施設地区地区整備計画書						
地区施設の配置及び規模			種 別		規 模	
			道路		幅員 1 2 m 延長 約 3 8 0 m	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	業務施設地区A (データセンター・変電所用地)		業務施設地区B (地域貢献施設)	
		地区の面積	約 1 2 . 7 h a		約 0 . 5 h a	
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 事務所（データセンター） (2) 電気供給施設（変電所） (3) 前各号に掲げる建築物に付属するもの		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店 (2) 事務所（集会所） (3) 前各号に掲げる建築物に付属するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度		1 0 , 0 0 0 m ²		1 , 0 0 0 m ²	
	壁面の位置の制限		道路境界線及び敷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距離は、次に掲げる数値以上とする。 (1) 計画図に表示する 1 号壁面線においては、 1 0 m 以上とする。 (2) 計画図に表示する 2 号壁面線においては、 6 m 以上とする。		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) 道路境界線及び敷地境界線までの距離は、 1 m 以上とする。	
			ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。 (1) 電気供給施設（変電所） (2) 事務所（データセンター）の附属建築物 (3) 電気供給施設（変電所）の附属建築物		ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。 (1) 店舗、飲食店の附属建築物 (2) 事務所（集会所）の附属建築物	
	建築物等の高さの最高限度		4 0 m		1 0 m	
ただし、計画図に表示する 1 号境界線からの水平距離が 2 5 m 未満の範囲における建築物等の高さは、 1 0 m 以下でなければならない。						
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		(1) 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、周辺の環境と調和した落ち着いた色のある色調とする。 (2) 配管類、室外機及び屋上等に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。				

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」
理由：白井市都市マスタープランが目指す土地利用の実現を図るため、市街化調整区域における地区計画の運用基準の類型に即し、本地区において業務施設を適切に誘導する地区計画を決定する。

印西都市計画復業務施設地区地区計画の決定

〈決定理由〉

本地区は、北総線白井駅から南東約1.4kmの地点に位置する、市街化調整区域で、北千葉道路の（仮称）小室IC（インターチェンジ）に近接していることから、広域ネットワークへのアクセス性に優れた地域である。

白井市都市マスタープランにおいて、本地区は、自然と人の活動が親密な土地利用を図るとしている「緑住ゾーン」の「IC周辺検討地区（緑住）」に位置付けられ、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図ることとしている。

また、市街化調整区域における地区計画の運用基準においては、「IC周辺検討地区（緑住・緑農）」に位置づけられ、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土地利用を目指すとしており、市街化調整区域の地区計画により、適切に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を行うこととしている。

こうした位置付けのある本地区では、令和2年8月に富ヶ谷地区まちづくり協議会が設立され、令和5年11月に都市計画法第21条の2に基づき、地区計画の決定に係る都市計画提案書が提出された。

提案を受け、市が地区計画の決定の必要性を検討した結果、都市マスタープランの土地利用方針や運用基準の類型に即していること等から、地区計画の決定が必要であると判断し、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するため、地区計画を決定しようとするものである。