

令和7年度 第1回
白井市都市計画審議会
資料

期日 令和7年7月2日（水）

場所 白井市役所東庁舎1階会議室101

資料

議案第 1 号

印西都市計画復業務施設地区地区計画の決定について

(付議)

資料 目次

【本議案の概要】

- 1 印西都市計画復業務施設地区地区計画の決定 概要書 1
- 2 地区計画制度について 2
- 3 位置図・航空写真 3

【上位計画・関連計画等】

- 4 上位計画（白井市都市マスタープラン等）の主な改定経緯 5
- 5 白井市都市マスタープラン（抜粋） 6
- 6 印西都市計画区域マスタープラン（抜粋） 8
- 7 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） 9

【手続きの流れ及び前回審議会（諮問）の概要】

- 8 地区計画決定手続きと開発事業事前協議手続きのフロー 14
- 9 今回の都市計画決定手続きの経緯 15
- 10 白井市都市計画提案制度の手引き（抜粋） 16
- 11 都市計画提案制度に基づく計画提案者について 19
- 12 提案書、計画概要書、地区計画素案等 20
- 13 白井市都市計画審議会答申（令和6年4月3日付） 31
- 14 答申の附帯意見への対応状況について 32

【地区計画（案）と提案時の地区計画（素案）との比較】

- 15 印西都市計画復業務施設地区地区計画 計画書 新旧対照表 34

【地区計画（案）の概要】

- 16 印西都市計画復業務施設地区地区計画（案）について 39

【原案縦覧・法定縦覧の概要】

- 17 地区計画の原案の縦覧及び原案に関する意見書の募集結果 45
- 18 都市計画の原案に関する意見書の内容 46
- 19 都市計画の案の縦覧及び案に対する意見書の募集結果 48
- 20 都市計画の案に係る意見書の内容 49
- 21 都市計画の案の意見書の要旨と都市計画決定権者（市）の見解 . . . 別冊 1

【白井市まちづくり条例に基づく事業者の開発事業の状況】

- 22 白井市まちづくり条例に基づく開発事業の縦覧・意見書の提出 125
- 23 白井市まちづくり審議会、白井市都市計画審議会の概要 126
- 24 白井市まちづくり審議会答申（令和7年6月18日付） 128
- 25 GLP 白井富ヶ谷データセンタープロジェクト補足資料 別冊 2

【参考資料】

- 要請書等の提出状況 別冊 1

概要書

印西都市計画復業務施設地区地区計画の決定について

- 1 都市計画の種類及び名称
印西都市計画地区計画 復業務施設地区地区計画
- 2 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
- 3 内容
【議案書】「計画図」、「総括図」、「計画図」のとおり
- 4 決定理由
【議案書】「理由書」のとおり
- 5 意見書の内容、意見書の要旨、都市計画決定権者（市）の見解
【資料】「都市計画の原案に関する意見書の内容」、「都市計画の案に対する意見書の内容」、「都市計画の案に対する意見書の要旨と見解」のとおり
- 6 これまでの都市計画決定手続きの経過と今後の予定
【資料】「経緯書」のとおり

地区計画制度について

1 地区計画とは

地区の特性を踏まえて、地区レベルで、建築物の用途・形態等の制限、公共施設の配置その他の土地の利用を一体的に定める計画です。

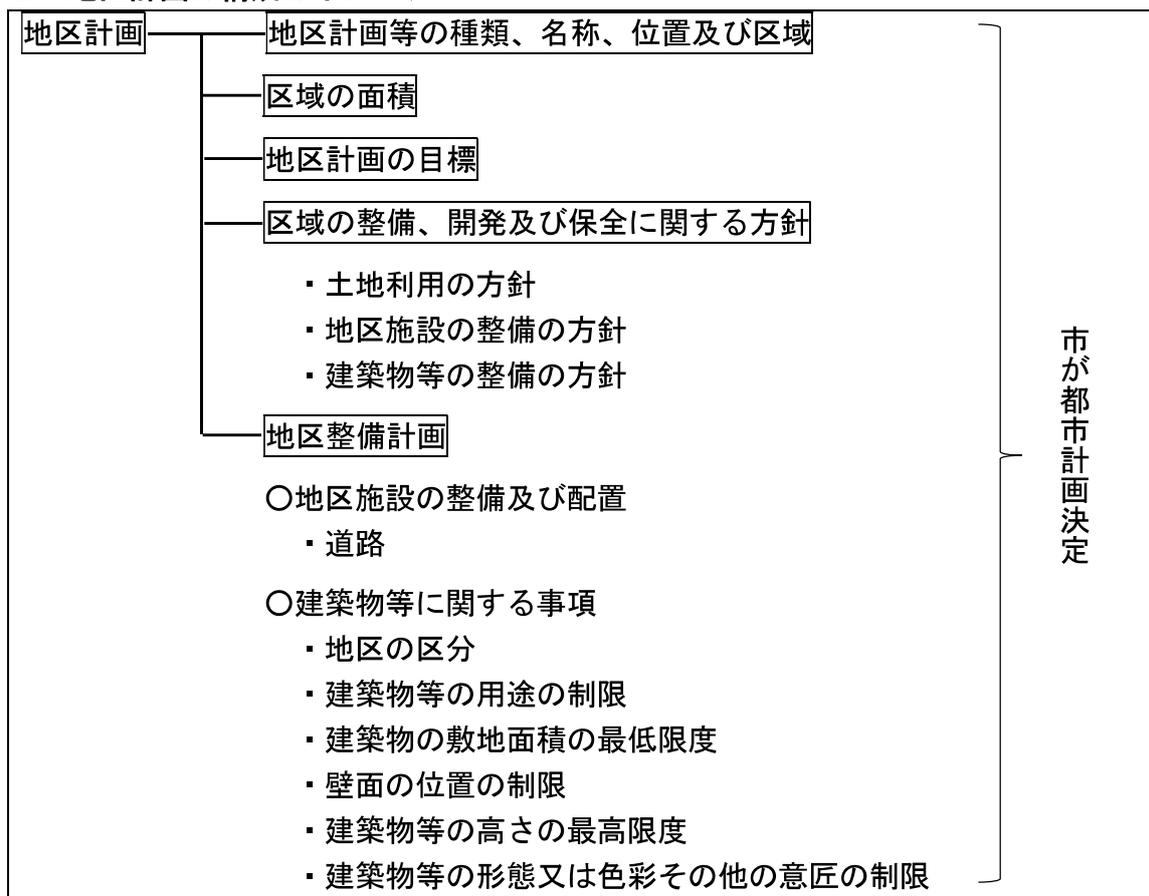
地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりの手段として昭和 55 年に創設されました。地区計画は、都市計画法等に基づく手続きを経て、市が都市計画決定をします。

2 地区計画を定めるメリット

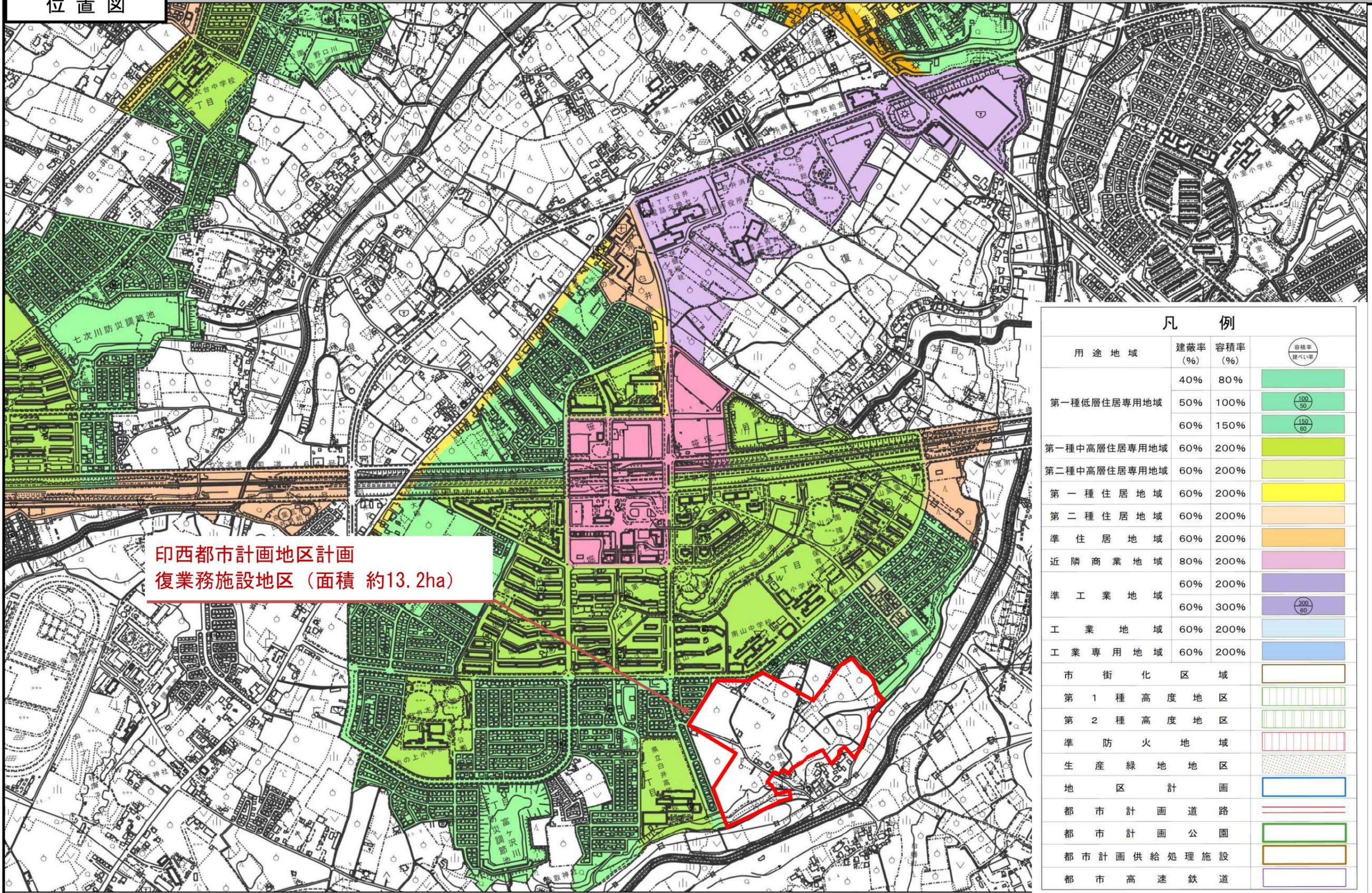
- ・ 建築規制のルールを、地区の実情に応じて詳細に決めることができる。
- ・ 地区の住民が利用する道路等を計画的に誘導することができる。
- ・ 地区単位とした将来像を地区の住民が共有することができる。

※出典：地区計画行政研究会「地区計画マニュアル(基礎編)」

3 地区計画の構成のイメージ



位置図



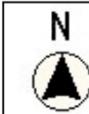
印西都市計画地区計画
復業務施設地区（面積 約13.2ha）

縮尺 1 : 10000

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%	
市街化区域			
第1種高度地区			
第2種高度地区			
準防火地域			
生産緑地地区			
地区計画			
都市計画道路			
都市計画公園			
都市計画供給処理施設			
都市高速鉄道			

航空写真（令和5年撮影）



印西都市計画地区計画
復業務施設地区（面積 約13.2ha）

縮尺 1 : 5000

上位計画（白井市都市マスタープラン等）の主な改定経緯

時 期	事 項
令和元年 7月	<p>○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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・船橋市小室及び白井におけるインターチェンジ（以下「IC」とする。）整備予定位置の公表。
令和2年 2月	<p>○北千葉道路の都市計画変更に係る案の縦覧（県）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・IC整備予定位置の明確化。
令和2年 6月	<p>○白井市都市マスタープランの改定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小室ICから半径2km及び白井ハーフICから半径1kmの範囲について、IC周辺検討地区（緑住）に位置づけ。 <p>⇒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。</p>
令和2年 6月	<p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

〔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

●IC周辺検討地区（緑住）

- ・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





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

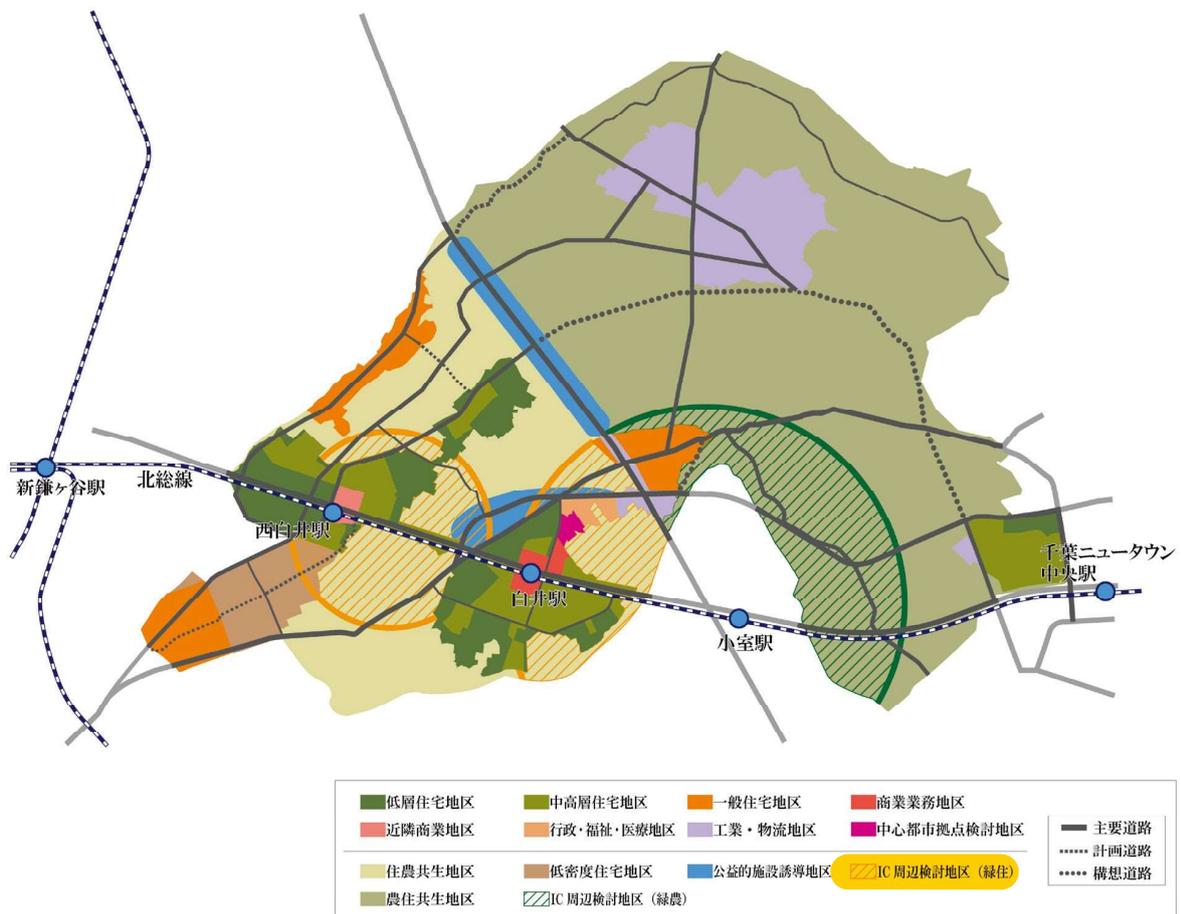
●I C 周辺検討地区（緑農）

- ・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



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

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

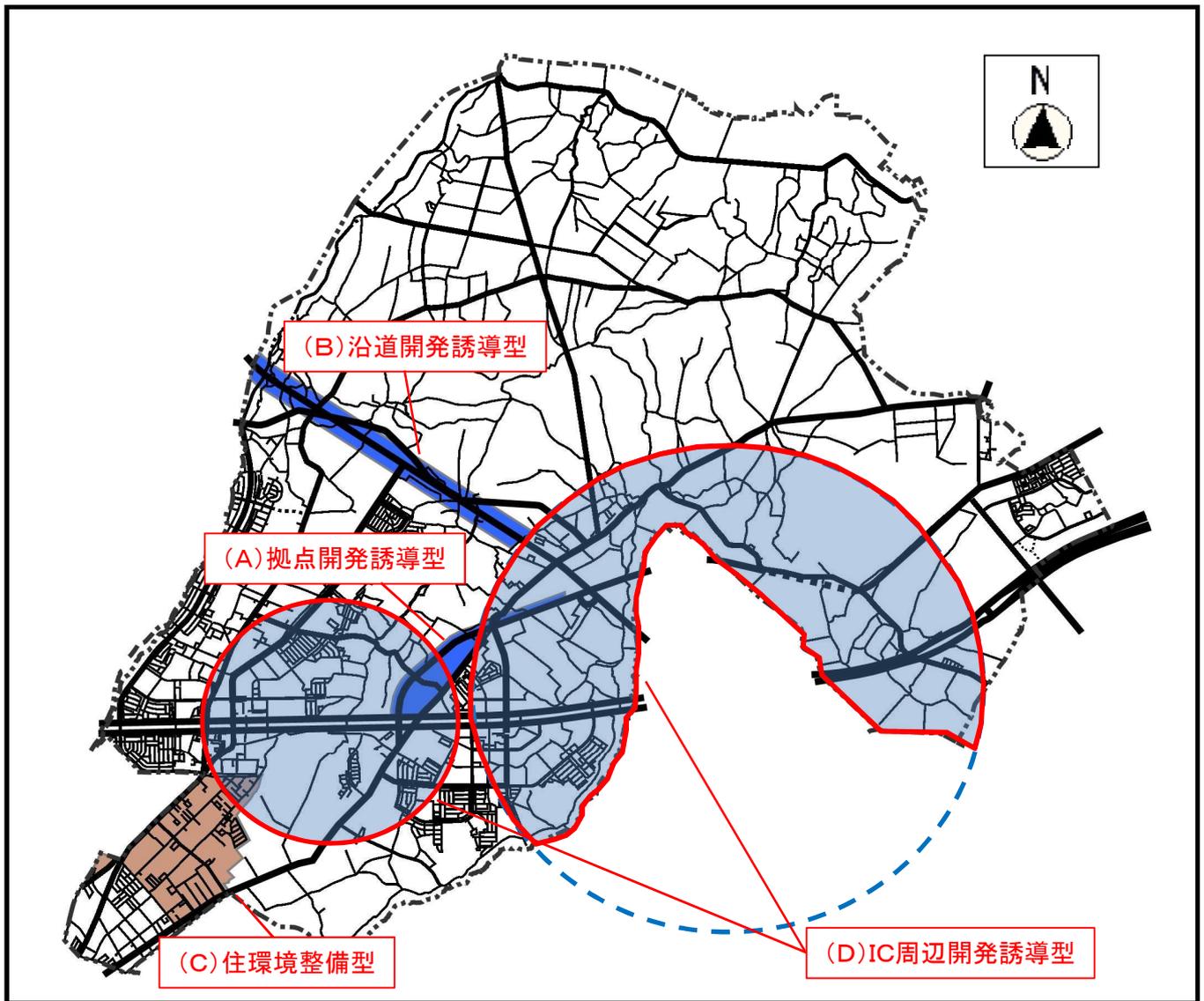
都市マスタープランの土地利用方針に示された「ICを活用した民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導」を可能とする、一定規模の計画的な開発で、本市の発展と地域の振興に寄与する多様な産業や施設の誘導

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

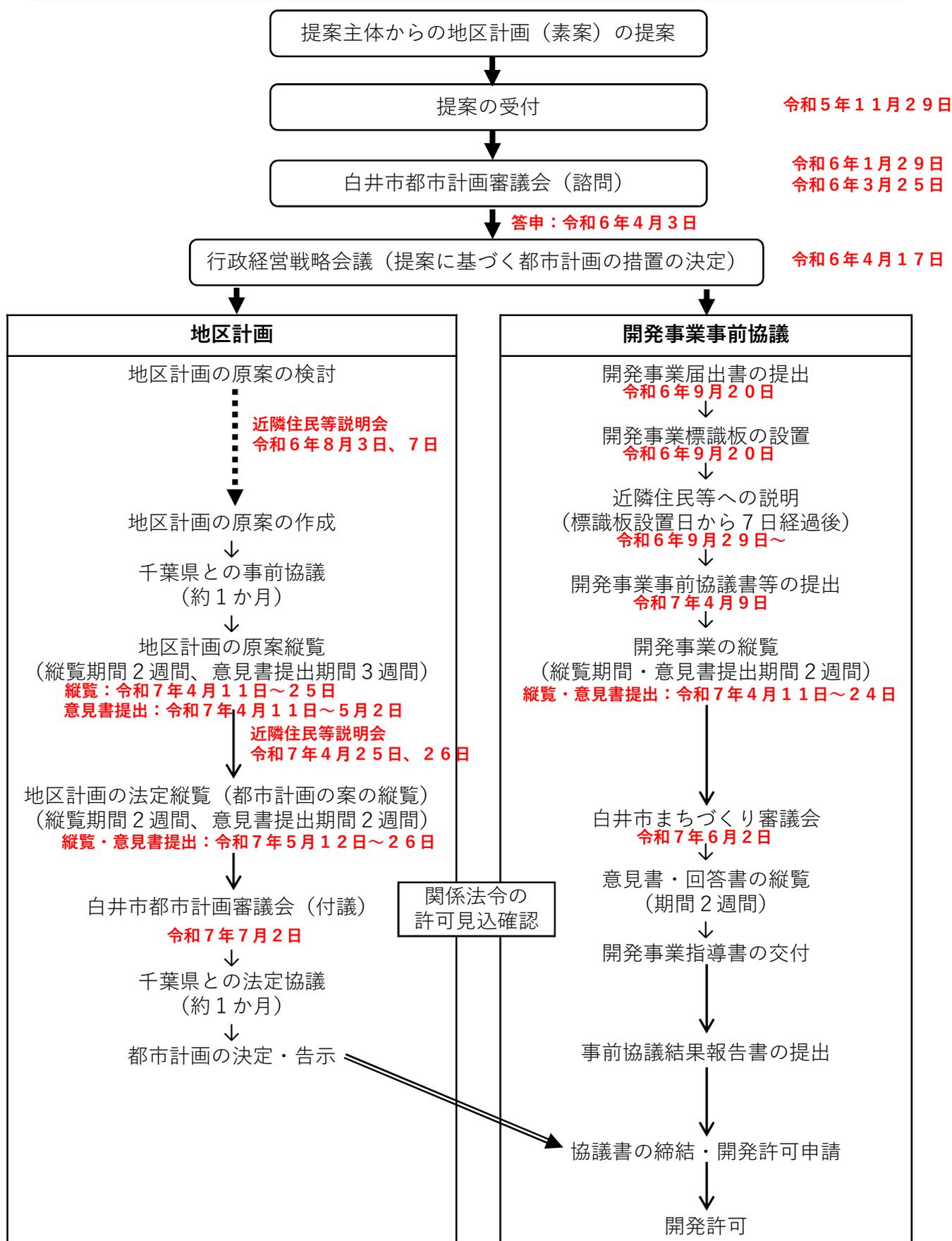
別表4のとおり



(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		

地区計画決定手続と開発事業事前協議手続のフロー



※現時点の予定であるため、今後変更になる場合があります。

経緯書

■ 今回の都市計画決定手続きの経緯

時 期	事 項
令和5年11月29日	○富ヶ谷地区まちづくり協議会から、都市計画提案制度を利用した地区計画の決定に係る都市計画提案書が市に提出される。
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（諮問） ・継続審議
令和6年3月25日	○令和5年度第2回白井市都市計画審議会（再諮問）
令和6年4月3日	○白井市都市計画審議会会長から答申「概ね妥当」（付帯意見あり）
令和6年4月17日	○白井市行政経営戦略会議（付議） ・市として都市計画決定手続きを進める措置を決定した。
令和6年8月3日、 7日	○住民説明会（地区計画の原案の案）
令和7年2月27日	○千葉県知事へ事前協議の申出
令和7年3月26日	○千葉県知事の回答
令和7年4月11日～ 4月25日	○地区計画の原案の公告・縦覧
令和7年4月11日～ 5月2日	○地区計画の原案に対する意見書の提出期間
令和7年4月25日、 4月26日	○住民説明会（地区計画の原案）
令和7年5月12日～ 5月26日	○都市計画の案の公告・縦覧
令和7年5月12日～ 5月26日	○都市計画の案に対する意見書の提出期間
令和7年7月2日	○白井市都市計画審議会（付議）
(今後の予定)	○千葉県知事へ法定協議の申出
	○千葉県知事の回答
	○都市計画の決定・告示

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。

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ござい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。

都市計画提案制度に基づく計画提案者について

1 提案者名

富ヶ谷地区まちづくり協議会 副会長 松丸 正弘

2 組織

白井市まちづくり条例に基づき設立された「地区まちづくり協議会」

3 まちづくり活動の展開から都市計画提案に至るまでの経緯

令和2年8月に、営農に関する様々な問題から良好な農地の維持に課題を抱えている地権者や市の活性化に貢献したいという地区の住民により富ヶ谷地区まちづくり協議会が設立された。

地区内で合意形成を進め、都市計画の提案内容の検討を行い、令和5年11月に都市計画提案書を市に提出した。

■ 富ヶ谷地区まちづくり協議会に係る主な経緯

時期	事項
令和2年 8月	○富ヶ谷地区まちづくり協議会（以下「協議会」とする。）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の公表（市が支援）
令和3年 6月	○協議会によるパートナー企業の選定 ・土地利用計画の検討。
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5年 11月	○都市計画提案書を市に提出

第1号様式

提 案 書

(あて先) 白井市長

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。

令和5年 11 月 29 日

提案者 住 所 白井市復687番地

氏 名 富ヶ谷地区まちづくり協議会
副会長 松丸正弘

連絡先

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	地区計画
名 称	復業務施設地区地区計画
位 置	別添「位置図」のとおり
区 域	白井市復字南辺田 531-1 外 34 筆 同字台 644-3 外 45 筆 同字仲ノ下 672-1 外 50 筆 同字北ノ下 768-1 外 2 筆 計 135 筆
面 積	130,951.51 m ²
提案する都市計画の内容	地区計画

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。

提 案 理 由	<p>【計画地の位置づけ】</p> <p>本計画地は、「白井都市計画マスタープラン」における土地利用方針において、北千葉道路小室 IC より 2 km 圏内の IC 周辺検討地区として、「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を誘致する。」としています。</p> <p>【事業の目的】</p> <p>白井市は、災害の少ない北総台地に位置し、データセンターの立地として、かなりの需要が見込まれている地域であります。隣接には印西市のようにいまや世界的に有名となったデータセンター用地があり、グローバルな企業が次々と進出しています。</p> <p>我が国としても、今後の IT 化の進展に伴い、クラウドサーバーの利用拡大などにより、データセンターの立地が急務とされています。</p> <p>そこで、本計画地は、大量の電力の供給も可能な立地であることから、ここにデータセンターを立地することによって、現在のネット社会に対応するとともに、地域の活性化を図ることとします。</p> <p>【計画による効果】</p> <p>①データセンターの立地により、建物の固定資産税等の税収が上がることで、白井市の財政に寄与します。</p> <p>②本開発により、区域内の既存道路の付替幅整備が図れます。</p> <p>③豪雨災害に対応するため、基準対策量の 1.5 倍の雨水貯留槽を確保することにより、流末への負担を軽減する。</p> <p>④地域貢献施設の立地により、周辺住民の生活利便性と防災対応が可能となります。</p>
---------	---

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 に 関 す る 計 画 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。」