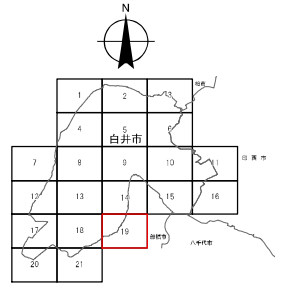


白井市都市計画基本図

計画図【復業務施設地区】

1 : 2. 5 0 0

令和五年十一月

[illegible]

座標系は平成14年国土交通省告示
第9号の規定による座標系
投影は横メルカトル法
図面に表示してある座標値はメートル単位
方眼は0.5キロメートル間隔
図面に表示してある経緯度値は10秒間隔
高さの基準は東京湾の平均海面
等高線の間隔は2メートル
千葉県精密水準点の基準日は平成25年1月1日

平成17年度測量
平成26年度修正
平成30年度修正

1. (1) 平成22年12月撮影 撮影機材 (02、03、04) (映像撮影による)
- (2) 川西市都市計画基本図を参照
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

二面角変位値は、世界測地系 (JGD2011) とする。

この計算結果は、国土交通省の助成を受けて得たものである。

この劇集は、国土社演劇部の勧告を受けて編まれたものである。

この地図は、和甲長(原語番号)和甲郎 第619号 の承認を受けて複製したものである。

作 業 株 式 会 社 バ ス コ

計 画 機 関 白 井 市

白井市都市計画基本図

地区区分図【復業務施設地区】

1 : 2. 5 0 0

令和五年十一月

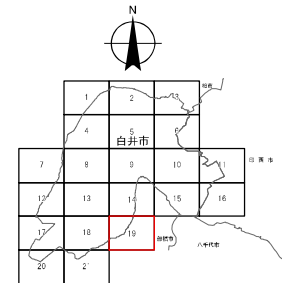


Figure 1 is a map of the study area, showing the location of the study area (Study Area) and the location of the study area (Study Area). The map includes a legend with symbols for various land use types and a scale bar. The map shows the location of the study area (Study Area) and the location of the study area (Study Area).

座標又は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第Ⅱ座標系
投影は複メートル法
図面に表示してある座標値はキロメートル単位
方角は0.5キロメートル間隔
図面に表示してある経緯度百秒は10秒間隔
高さは東京湾の平均海面
等高線の間隔は2メートル
千葉県精密水準点の基準日は平成25年1月1日

平成17年度調査
平成26年度修正
平成30年度修正

1. 「1」平成22年12月撮影 撮影所「人」（O2、C3、O4）（新築撮影による）
2. 「2」西宮市都市計画課に提出済
3. 平成25年10月撮影調査
4. 平成28年12月撮影
5. 平成29年7月撮影調査

平均直交座標値は、世界測地系 (JGD2011) とする。

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

この測量成果は、国土院や院系の勘定を収めて得たものである。

この地図は、柏市長（清盛昌寿）柏市移 第6019号 の承認を受けて複製したものである。

作 業 株 式 会 社 バ ス コ

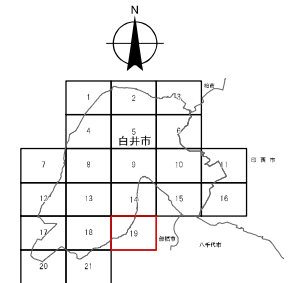
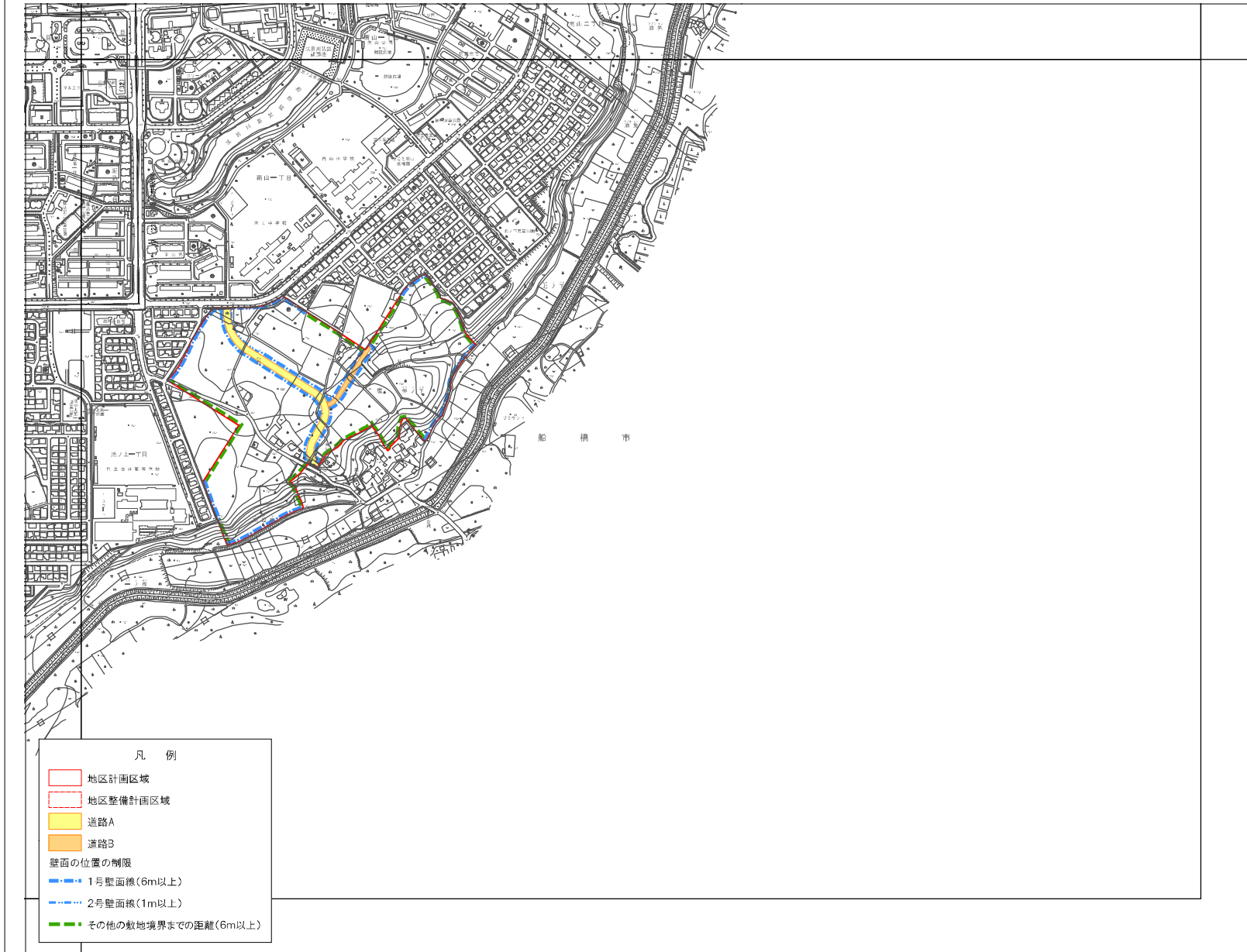
計 画 機 関 白 井 市

白井市都市計画基本図

地区整備計画図【復業務施設地区】

1 : 2. 5 0 0

令和五年十一月

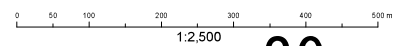
[illegible]

座標又は平成14年国土交通省告示
第9号の規定による第3区座標系
投影は横メルカトル図法
図部に表示してある座標値はキロメートル単位
方角は0.5キロメートル間隔
図部に表示してある経緯度角は10秒間隔
第3区の基準は東京湾の平均海面
等高線の間隔は2メートル
千葉県精密水準点の基準日は平成25年1月1日

平成17年度量
平成26年度修正
平成30年度修正

1. (1)平成22年12月撮影 撮影7人 (02、03、04) (映像撮影による)
- (2)江蘇市都市計画基本図を編纂
2. 平成25年10月撮影調査
3. 平成28年12月撮影
4. 平成29年 7月撮影調査

平均直交座標値は、世界測地系 (JGD2011) とする。



この測量成果は、国土院測量長の認可を受けて得たものである。

この制度は、国土地理院の地籍を基礎と場なものである。

(附圖) 平成2号 閉公 第 10号

作 業 株 式 會 社 バ ス コ

計 画 機 関 白 井 市



■地区計画区域 面積概要			
色別	区分	面積	比率
開発区域面積(地区計画)		130,951.51㎡	100.00%
敷地1面積		19,012.65㎡	14.52%
敷地2面積		35,957.14㎡	27.46%
敷地3面積		19,971.08㎡	15.25%
敷地4面積		40,004.18㎡	30.55%
地域貢献用地面積		3,165.40㎡	2.42%
変電所敷地面積		4,792.26㎡	3.66%
帰属道路面積		6,058.64㎡	4.62%
自主管理開発道路面積		1,990.16㎡	1.52%

■敷地1 面積概要				
色別	区分	面積	比率	備考
予定建築物		10,137.43㎡	53.32%	25MW
普通駐車場		700.00㎡	3.68%	56台
場内緑化		2,831.02㎡	14.89%	
場内通路		5,344.20㎡	28.11%	
敷地1面積		19,012.65㎡	100.00%	
雨水貯留槽		4,571㎡		基準 2,669㎡

■敷地2 面積概要				
色別	区分	面積	比率	備考
予定建築物		18,624.00㎡	51.80%	70MW
普通駐車場		925.00㎡	2.57%	74台
場内緑化		3,805.96㎡	10.59%	
公開緑地		4,783.58㎡	13.30%	
場内通路		7,818.60㎡	21.74%	
敷地2面積		35,957.14㎡	100.00%	
雨水貯留槽		8,642㎡		基準 5,047㎡

■敷地3 面積概要				
色別	区分	面積	比率	備考
予定建築物		10,325.76㎡	51.70%	35MW
普通駐車場		387.50㎡	1.94%	31台
場内緑化		2,190.75㎡	10.97%	
場内通路		7,067.07㎡	35.39%	
敷地3面積		19,971.08㎡	100.00%	
雨水貯留槽		5,214㎡		基準 3,218㎡

■敷地4 面積概要				
色別	区分	面積	比率	備考
予定建築物		18,687.76㎡	46.72%	60MW
普通駐車場		650.00㎡	1.63%	52台
場内緑化		1,201.46㎡	3.00%	
公開緑地		2,532.00㎡	6.33%	
残置森林		5,034.25㎡	12.58%	
場内通路		11,898.71㎡	29.74%	
敷地4面積		40,004.18㎡	100.00%	
雨水貯留槽		10,546㎡		必要容量 6,422㎡

■計画概要

※対策面積は、各事業地面積に道路負担面積を加えたもの

※森林法では既存森林面積17,546㎡の25%以上を保全

	敷地面積		雨水対策 (㎡)					建物概要						森林法		白井市開発基準(緑地6%以上)				駐車場台数	
	面積 ㎡	割合	道路負担面積	対策面積	基準貯留量	湛水割増量	合計 ㎡	建築面積	建蔽率	容対床面積	容積率	高さ m	階数	残置森林	公開緑地	宅内緑地	合計	普通車両			
敷地1	19,012.65	14.52%	1,331.32	20,343.97	2,675	1,901	4,576	10,137.43	53.32%	37,800.00	198.81%	27.0	3階			2831.02	2831.02	56			
敷地2	35,957.14	27.46%	2,517.83	38,474.97	5,059	3,596	8,655	18,624.00	51.79%	71,450.00	198.71%	39.0	5階		4783.58	3805.96	8589.54	74			
敷地3	19,971.08	15.25%	1,398.44	24,534.92	3,226	1,997	5,223	10,325.76	51.70%	39,720.00	198.89%	33.0	4階			2190.75	2190.75	31			
敷地4	40,004.18	30.55%	2,801.21	47,597.65	6,259	4,000	10,260	18,687.76	46.71%	60,440.00	151.08%	33.0	4階	5034.25	2532	1201.46	8767.71	52			
変電所用地	4,792.26	3.66%		敷地4に組入												0					
地域貢献施設	3,165.40	2.42%		敷地3に組入				400.00	12.64%	400.00	12.64%	8.0	平屋			0		50			
道路	8,048.80	6.15%																			
開発区域合計	130,951.51	100.00%	8,048.80	130,951.51	17,220	11,495	28,715	58,174.95		208,810.00				5034.25	7315.58	10029.19	22379.02	263			
														28.69%							17.09%

白 都 審 第 1 号

令和6年4月3日

白井市長 笠井 喜久雄 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）

令和6年1月29日付け白都第166号により諮問のあった「印西都市計画復業務施設地区地区計画（素案）」について、概ね妥当であると認める。

なお、下記の事項について留意することを要望する。

記

- 1 建築物等の高さの最高限度について、周辺環境への配慮についての周辺住民の理解をさらに深めた上で、必要な対応を検討して進めること。
- 2 建築物の形態、意匠、色彩等について、景観や周辺環境に十分に配慮して検討を進めること。
- 3 事業者が近隣住民の意見、要望を聞きながら、継続的に地域に貢献できる取組を行うよう協議を行いながら進めること。



令和5年度第2回白井市都市計画審議会の 答申の附帯意見への対応状況について

令和5年度第2回白井市都市計画審議会(令和6年3月25日開催)の答申(令和6年4月3日付)の附帯意見として、

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等の高さの最高限度について、周辺環境への配慮についての周辺住民の理解をさらに深めた上で、必要な対応を検討して進めること。 2 建築物の形態、意匠、色彩等について、景観や周辺環境に十分に配慮して検討を進めること。 3 事業者が近隣住民の意見、要望を聞きながら、継続的に地域に貢献できる取組を行うよう協議を行いながら進めること。 |
|---|

という1～3の3点の意見(要望)をいただいた。

市(事業者)では、1～3の3点の附帯意見(要望)について、以下のとおり対応している。

	附帯意見	市(事業者)の対応
1	○建築物等の高さの最高限度について、周辺環境への配慮についての周辺住民の理解をさらに深めた上で、必要な対応を検討して進めること。	①周辺住民の理解を深めるため、令和6年8月に、市と事業者で、近隣の4自治会を対象として、地区計画及び事業計画に関する説明会を開催した。 ※参加者数 ・令和6年8月3日午前：25人 ・8月3日午後：21人 ・8月7日午後：25人 ②地区計画(案)の地区整備計画の業務施設地区A(データセンター・変電所用地)の「建築物等の高さの最高限度」について、住宅地に近接する敷地境界線上に1号境界線を設定し、40mとする地区計画(素案)の制限に、「ただし、計画図に表示する1号境界線からの水平距離が25m未満の範囲における建築物等の高さは、10m以下でなければならない。」という規定を追加し、周辺環境への配慮を図る規定とした。 ③周辺住民の理解を深めるため、地区計画(原案)の公告・縦覧の時期の令和7年4月に、地権者等や近隣の4自治会を対象として、地区計画の原案に関する説明会を開催した。(事業者も同席し、地域貢献施設に関する説明を行った。)

		※参加者数 ・令和7年4月25日午後：27人 ・令和7年4月26日午前：37人 ・令和7年4月26日午後：34人 ④事業者は、地権者等や近隣の自治会を対象として、令和7年6月に任意の説明会を開催し、建築物等の高さを含めた開発・建築計画について説明する等、周辺住民の理解を深めるための対応を行っている。また、模型を作成し、説明会の際に提示する等の工夫を行っている。 なお、事業者は、令和5年度第2回白井市都市計画審議会以降、住宅地への圧迫感を考慮した建築物等の高さの低減を行っている。
2	○建築物の形態、意匠、色彩等について、景観や周辺環境に十分に配慮して検討を進めること。	①地区計画（案）の地区整備計画の「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」について、地区計画（素案）の制限に「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。」という規定を追加し、景観や周辺環境に配慮を図る計画とした。 ②事業者は、これまでの説明会等で、建築物の形態、意匠、色彩等に係る対応はもちろんのこと、設備機器に目隠しパネルを設置することで、景観に配慮した施設設計を行う考えを表明している。
3	○事業者が近隣住民の意見、要望を聞きながら、継続的に地域に貢献できる取組を行うよう協議を行いながら進めること。	①事業者が建築しようとしている地域貢献施設について、店舗、飲食店だけでなく集会所を建築できるようにするため、地区計画（案）の地区整備計画の業務施設地区B（地域貢献施設）の「建築物等の用途の制限」について、地区計画（素案）の制限に「事務所（集会所）」の規定を追加した。 ②事業者は、これまでの説明会で、地域住民が緑を感じることができる緑地を整備するとともに、地域住民の交流の場となる施設や災害用の備品倉庫等の整備を検討している考えを表明している。また、地域のニーズにあった施設を整備するため、引き続き地域住民と意見交換を行い、進めていくこととしている。

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（地区計画（案）・地区計画（素案））

新（地区計画（案））

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意匠の制限」を定める。

旧（地区計画（素案））

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	
地区計画の目標	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。 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。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	区域の整備、開発及び保全に関する方針	1. 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 地域住民の貢献施設として土地利用を図る。 2. 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。 3. 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。
	「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。」	

新（地区計画（案））

復興業務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 12 m 延長 約 380 m
地区整備計画に関する事項	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 12.7 ha	約 0.5 ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外 <u>の建築物</u> は、建築してはならない。 <u>(1) 事務所（データセンター）</u> <u>(2) 電気供給施設（変電所）</u> <u>(3) 前各号に掲げる建築物に付属するもの</u>	次に掲げる建築物以外 <u>の建築物</u> は、建築してはならない。 <u>(1) 店舗、飲食店</u> <u>(2) 事務所（集会所）</u> <u>(3) 前各号に掲げる建築物に付属するもの</u>
	建築物の敷地面積の最低限度		10,000 m ²	1,000 m ²
	壁面の位置の制限		<u>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。</u> <u>(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。</u> <u>(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。</u> 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。 <u>(1) 電気供給施設（変電所）</u> <u>(2) 事務所（データセンター）の附属建築物</u> <u>(3) 電気供給施設（変電所）の附属建築物</u>	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。 <u>(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。</u> 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。 <u>(1) 店舗、飲食店の附属建築物</u> <u>(2) 事務所（集会所）の附属建築物</u>
	建築物等の高さの最高限度		40 m <u>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。</u>	10 m
	建築物等の形態又は色彩その他 <u>の意匠</u> の制限		<u>(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調とする。</u> <u>(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。</u>	

「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。

旧（地区計画（素案））

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
地区整備計画に関する事項	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	
	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。 <u>① 事務所（データセンター）</u> <u>② 前各号に掲げる建築物に付属するもの</u>	
	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 <u>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。</u> ただし、 <u>附属建築物</u> 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、 <u>屋根若しくは</u> 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 <u>もの</u> とする。	

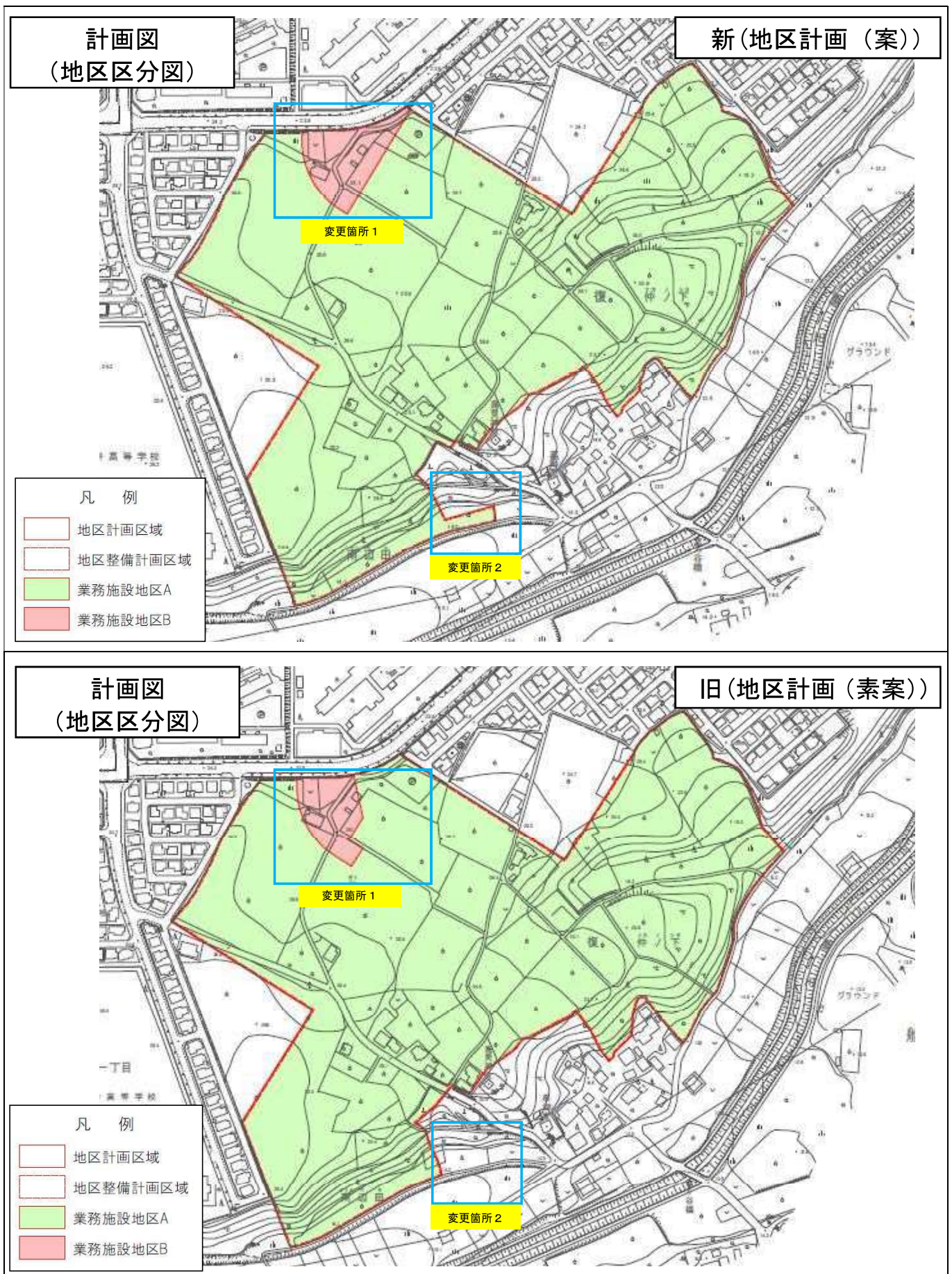
「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

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
地区整備計画に関する事項	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	
	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。 <u>① 店舗、飲食店</u> <u>② 前号に掲げる建築物に付属するもの</u>	
	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 <u>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。</u> ただし、 <u>附属建築物</u> 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、 <u>屋根若しくは</u> 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 <u>もの</u> 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。」

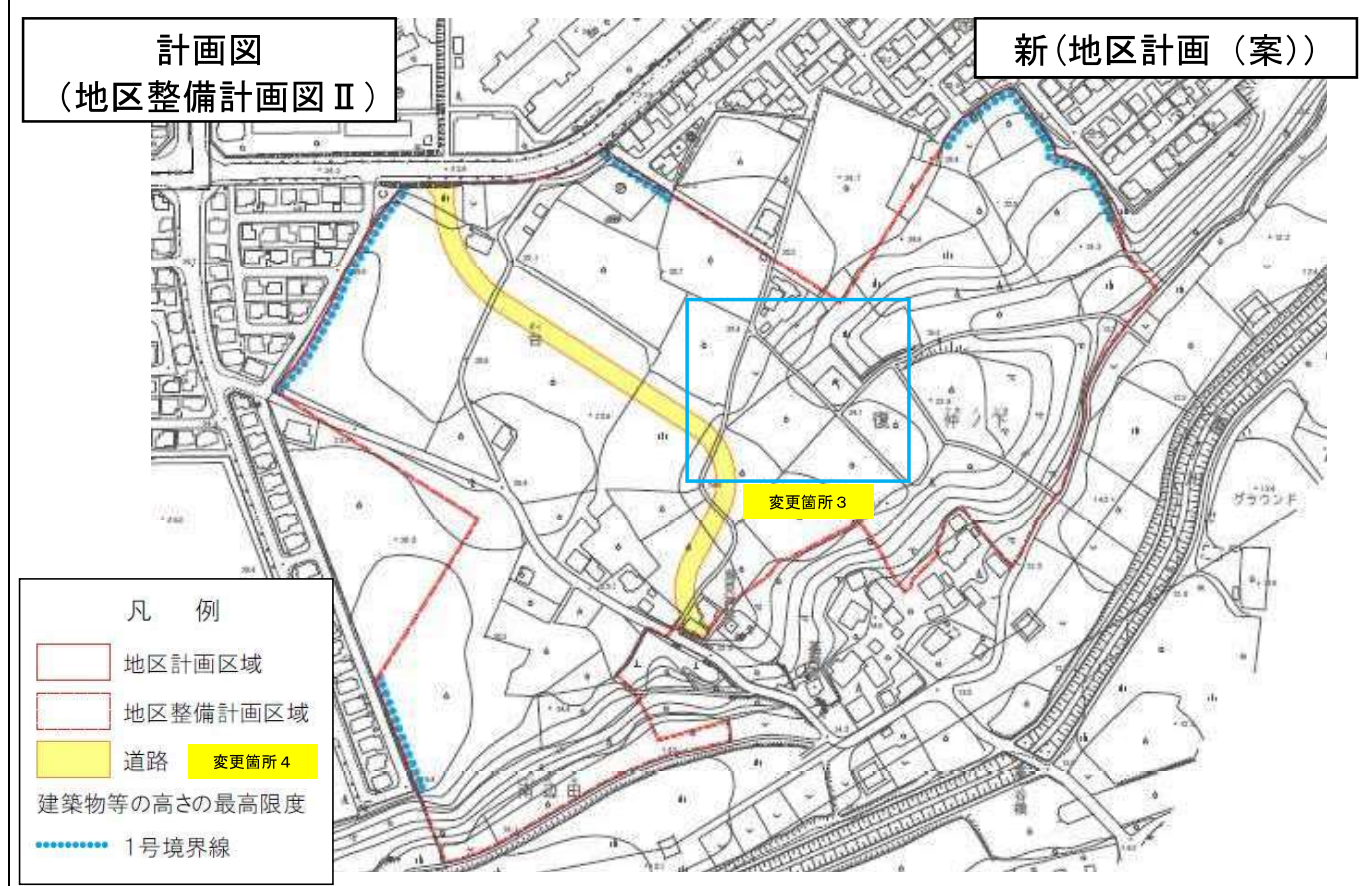
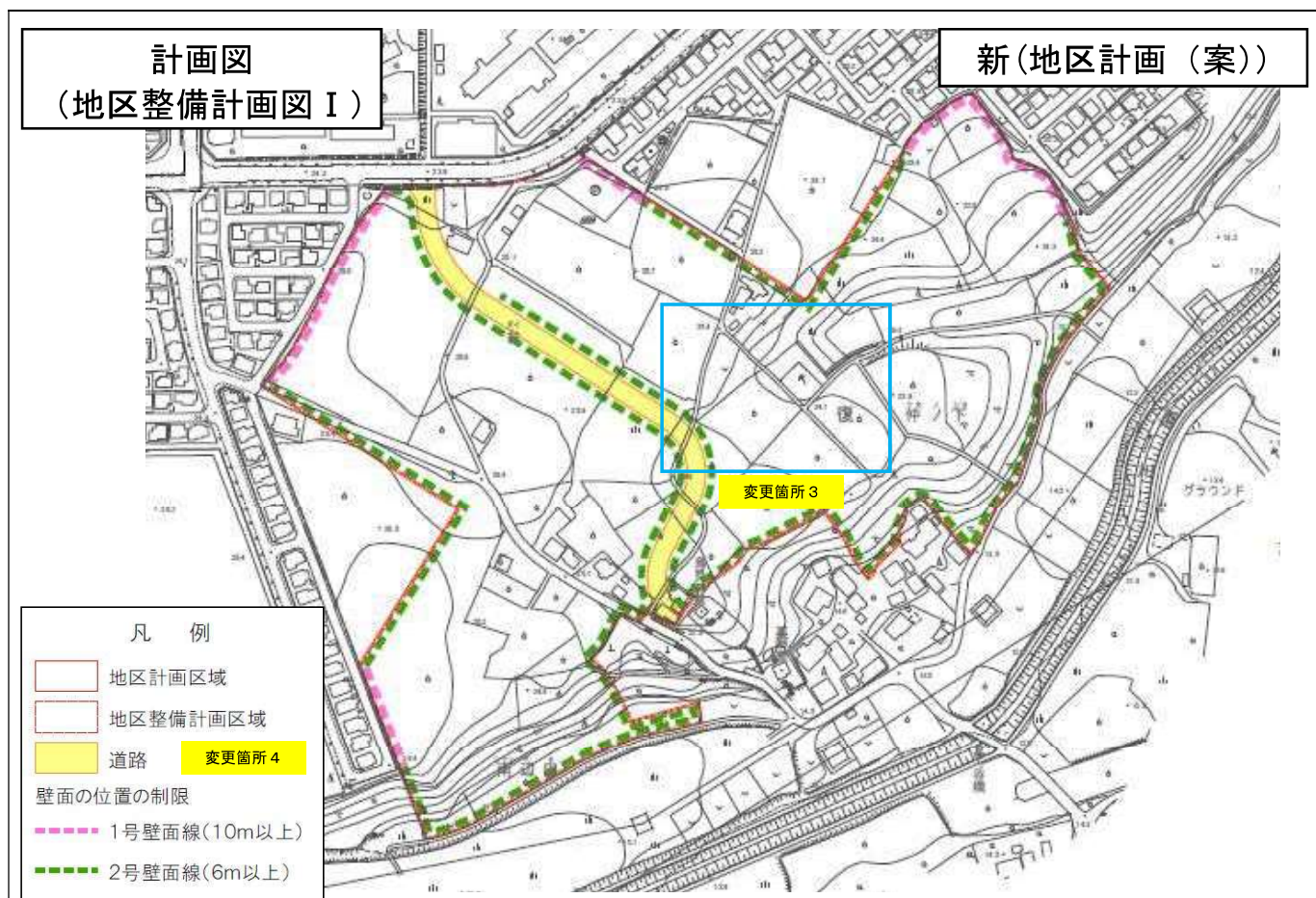
印西都市計画復業務施設地区地区計画 計画図（地区区分図）

新旧対照図（地区計画（案）・地区計画（素案））



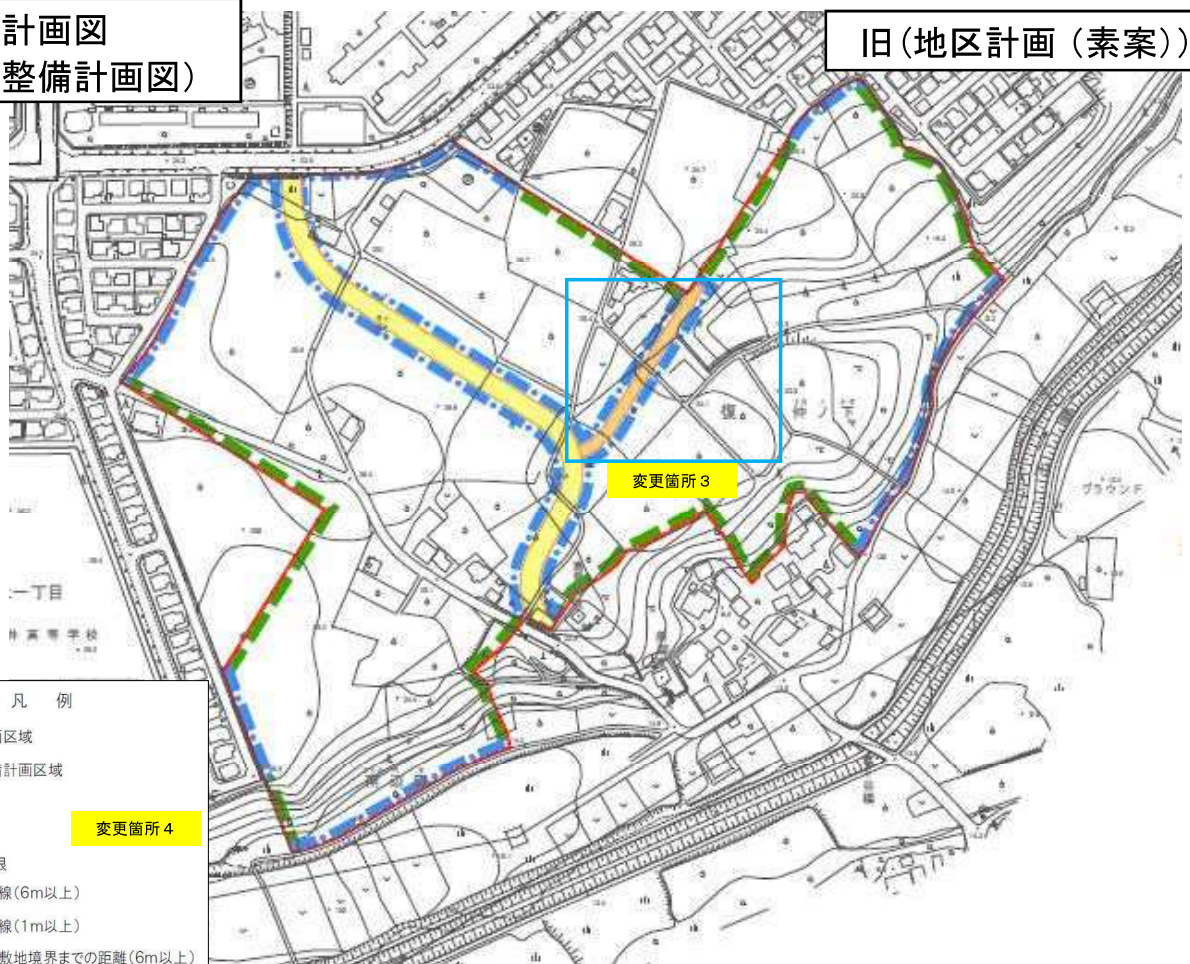
印西都市計画復業務施設地区地区計画 計画図（地区整備計画図）

新旧対照図（地区計画（案）・地区計画（素案））



計画図
(地区整備計画図)

旧(地区計画(素案))



印西都市計画復業務施設地区地区計画（案）について

1 地区計画の名称、対象区域

変更あり（赤字下線）

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

○都市計画の素案から、表現を一部修正しました。

2 地区計画の目標

変更あり（赤字下線）

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。

○白井市都市マスタープランにおいて、本地区は、「緑住ゾーン」のIC周辺検討地区（緑住）の位置づけられているため、都市計画の案では、白井市都市マスタープランで掲げる内容の記載を加えました。

○その他表現を一部修正しました。

3 区域の整備、開発及び保全の方針

変更あり（赤字下線）

■ 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。

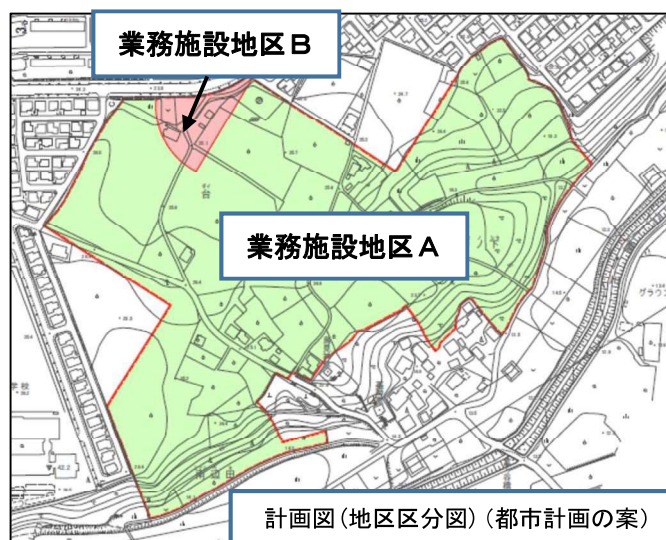
1 業務施設地区A（データセンター・変電所用地）

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。

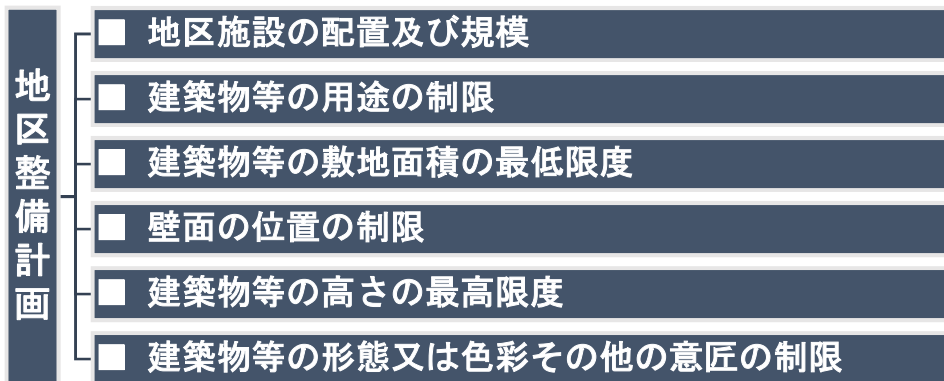


■ 建築物等の整備の方針

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。

4 地区整備計画

変更あり（赤字下線）



○地区整備計画では、上記の6項目を定めます。

■ 地区施設の配置及び規模

種 別：道路

規 模：幅員 12m 延長 約380m

○地区施設は、地区整備計画を構成する要素の一つとして、配置及び規模を定めることができますとされております。

○都市計画の素案では、「道路 A」及び「道路 B」を地区施設に位置づけていましたが、道路ではなく、特定の農家の方等が利用する通路になる可能性が高いため、都市計画の案では、「道路 B」を削除し、「道路 A」を「道路」としました。



＜建築物等に関する事項＞

■ 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 . <u>7</u> h a	約 0 . <u>5</u> h a

○地域貢献施設用地の面積が増えることになったため、都市計画の案では、地区の面積を変更しました。

■ 建築物等の用途の制限

・ 業務施設地区 A（データセンター・変電所用地）

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

・ 業務施設地区 B（地域貢献施設）

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

○土地利用の方針を実現するため、地区計画において上記のように建物の用途を制限しています。

○業務施設地区 A について、電気供給施設（変電所）を建築できるように都市計画の案に位置づけました。

○業務施設地区 B について、地域貢献施設用地に事務所（集会所）を建築できるように都市計画の案に位置づけました。

■ 建築物等の敷地面積の最低限度

・ 業務施設地区 A（データセンター・変電所用地）

1 0 , 0 0 0 m²

・ 業務施設地区 B（地域貢献施設）

1 , 0 0 0 m²

○過度な敷地の細分化が進まないように、地区計画において上記のように敷地面積の最低限度を定めます。

■ 壁面の位置の制限

・業務施設地区 A（データセンター・変電所用地）

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、10 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。

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

・業務施設地区 B（地域貢献施設）

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。

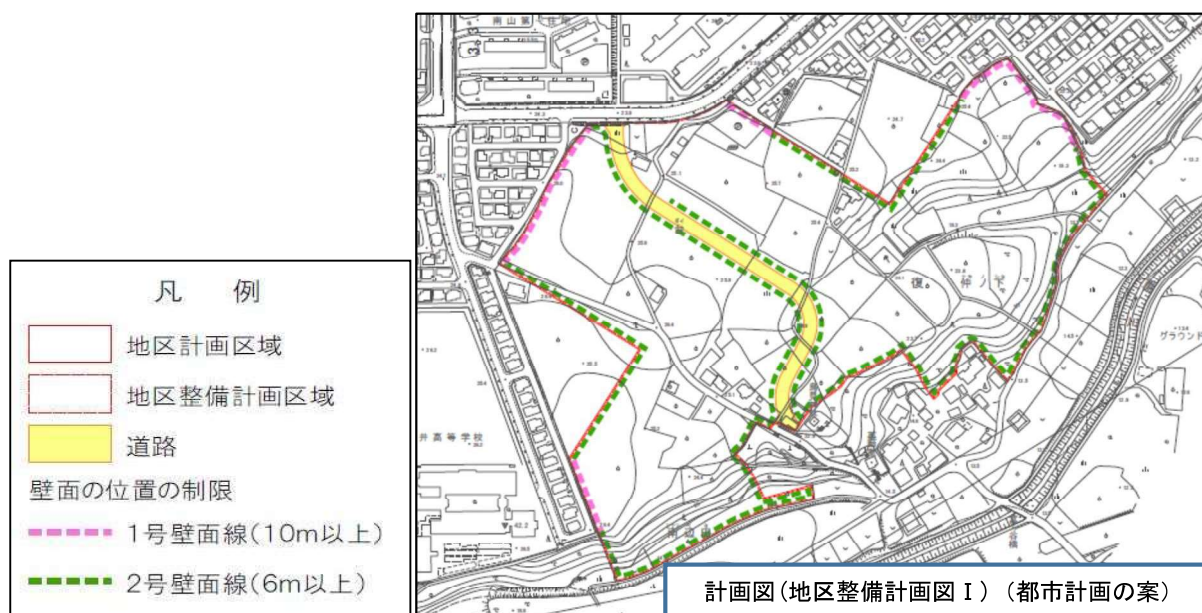
(1) 店舗、飲食店の附属建築物

(2) 事務所（集会所）の附属建築物

○道路に面して若しくは他の建築物との間に良好な空地が確保されることで、良好な環境を形成されるように、地区計画において上記の制限を定めます。

○業務施設地区 A について、都市計画の素案では、「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。」としておりましたが、都市計画の案では、良好な外部空間を構成させるため、住宅地に近接する敷地境界線及び道路境界線上に 1 号境界線を設定し、「計画図に表示する 1 号壁面線においては、10 m 以上とする。」という規定を加えました。

ただし、電気供給施設（変電所）及び事務所（データセンター）の附属建築物並びに電気供給施設（変電所）の附属建築物は適用除外としております。



■ 建築物等の高さの最高限度

・ 業務施設地区 A（データセンター・変電所用地）

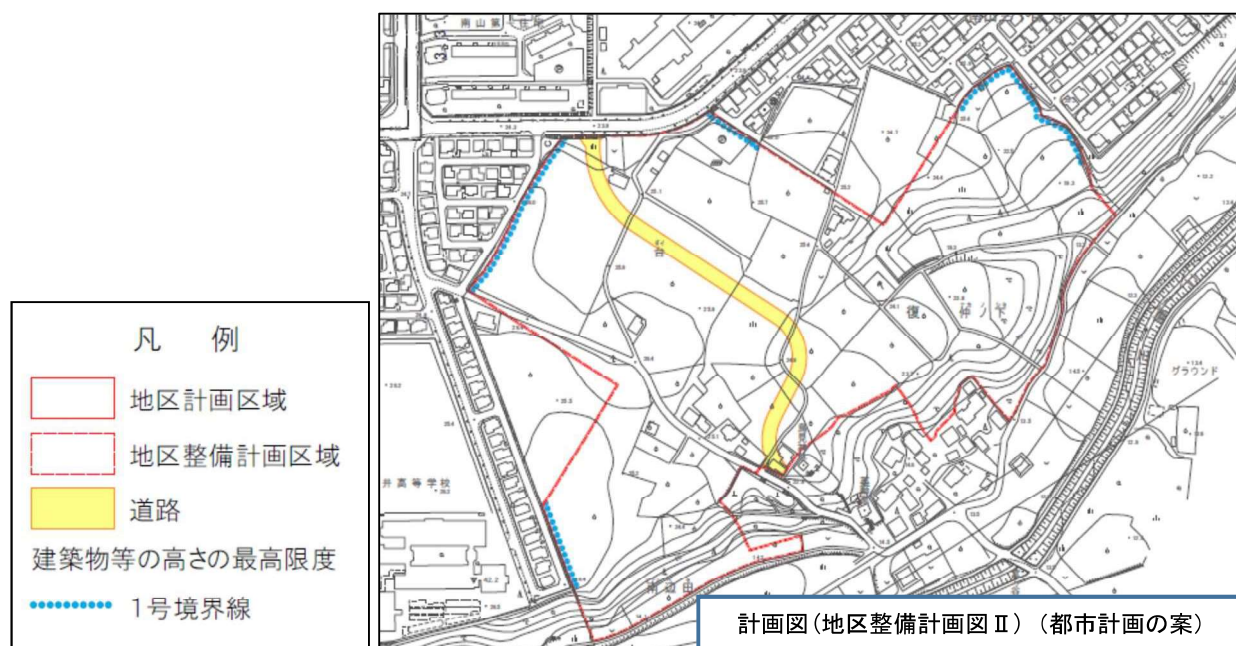
4 0 m

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。

・ 業務施設地区 B（地域貢献施設）

1.0 m

○「周辺の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。」という地区計画の目標を実現するため、業務施設地区 A について、都市計画の案では、住宅地に近接する境界線上に 1 号境界線を設定し、「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。」という規定を加えました。



■ 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。

○地区にふさわしい街並みを形成するため、地区計画において上記の制限を定めます。
○周辺環境と調和を図るため、「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。」という規定を加えました。

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

- 1 都市計画の種類・名称
印西都市計画地区計画 復業務施設地区
- 2 縦覧図書
計画書、理由書、計画図等（本審議会議案と同じ）
- 3 公告日
令和7年4月11日（金）
- 4 縦覧期間
令和7年4月11日（金）から令和7年4月25日（金）まで
- 5 縦覧場所
白井市都市建設部都市計画課
※市HPにも掲載
- 6 意見書の募集期間
令和7年4月11日（金）から令和7年5月2日（金）まで
- 7 意見書の提出対象者
以下のいずれかに該当する方。（都市計画法第16条第2項、施行令第10条の4）
ア 復業務施設地区地区計画区域内の土地の所有者その他対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する方。
イ その土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人の方。
- 8 意見書の提出数
11通
- 9 説明会（任意）
 - （1）開催日時
 - 第1回 令和7年4月25日（金）午後6時から
 - 第2回 令和7年4月26日（土）午前9時30分から
 - 第3回 令和7年4月26日（土）午後1時30分から
 - （2）対象
 - ア 地区計画の原案に係る区域内の土地の所有者等
 - イ 近隣自治会等の住民
（南山三丁目自治会、ガーデンハウス白井町会、南山第一住宅管理組合及び白井池の上管理組合自治会の住民）
 - （3）参加人数（受付票に記入された方をカウント）
 - 第1回：27名
 - 第2回：37名
 - 第3回：34名

都市計画の原案に関する意見書の内容

1 意見書の提出状況

意見書受付期間	令和7年4月11日（金）から令和7年5月2日（金）まで
意見書提出数	11通

2 都市計画の原案に関する意見書の内容

番号	意見書の内容
1	データセンター賛成です。 税収を増やすのにこんないい計画はないと思います。 データセンターはできてしまえば人の出入りも少なく、騒音をだすこともないので、地域にとっても最適だと思います。 反対意見も説明会で聞きましたが、自身の都合だけのように感じました。 税収を増やすことは考えず、サービスの向上だけを要求する人のように感じました。
2	1と同じ。
3	本計画に賛成します。 長年梨の栽培をしてきましたが、近隣住民から消毒の音や肥料のニオイや垣根刈の音等により警察を呼ばれた事もあり、梨作りのやりずらさを感じていた時、本計画の提案があり富ヶ谷の総意として賛同することにしました。 よろしくお願いします。
4	本計画に賛成です。 富ヶ谷地区は、この開発にすべてをかけています。 どうかよろしくお願いします。
5	本件事業に賛成します。 本地域では、長年、梨の生産等を行っていましたが、生産者の高齢化等により梨業の廃業に至る地権者も発生しており、跡地の利活用について、地区住民が苦慮していたところ本計画の提案があり地域の総意として賛同することにしました。 賛同の主な理由は、 ①土地を有効に活用したいこと。（していただきたいこと。） ②計画実現後の税収増による、市民サービスの拡充及び新たな取組が期待できること。 などです。 併せて本計画の早期実現を要望し、賛成意見書とします。
6	担い手も後継もおらず、これまで要望もありましたが受け入れる思いに至らずでした。 今回の件には自身も周囲も賛成の意を示し時代の流れに沿った必要性のあることと思います。 ご活用頂けると幸いです。

番号	意見書の内容
7	本件事業に賛成です。 地区では梨づくりを長年行っていましたが、後継者の問題や高齢化問題などで廃業に至る地権者もあり、跡地の利用活用について地区の話し合いでも出ています本計画の提案は地区の総意として賛同することになりました。 賛成の理由は土地を有効に利用してもらえる、計画実現は市の財政に貢献して、市民の生活が良くなってほしい等です。 本計画の早期実現を強く要望し、賛成意見とします。 この計画が失敗したら、個別に土地の売買になると思います。 そうなる外国の人達やヤードと言われる敷地になる事を、反対になる方々はわかって要るのでしょうか？ 今の丁寧な説明会が言いがかりを付ける材料になっていて聞いていて不快でなりません。 計画の早期実現をお願いします。
8	本件事業に賛成です。 地区では梨づくりを長年行っていましたが、後継者の問題や高齢化問題などで廃業に至る地権者もあり、跡地の利用活用について地区の話し合いでも出ています本計画の提案は地区の総意として賛同することになりました。 賛成の理由は土地を有効に利用してもらえる、計画実現は市の財政に貢献して、市民の生活が良くなってほしい等です。 本計画の早期実現を要望し、賛成意見とします。
9	7と同じ。
10	本計画に賛成します。 農業経営を続けている中でやはり人手（担い手）不足や周囲の環境が悪化していくに伴い経営面において困難となる状況になっていることです。 他分野において上手く地域活性化や将来性も見込めるものとして期待できると判断したので計画に賛同しました。 印西市等にもみられる様に税収面においても今後幅広い市民への支援につながる事が予想されることも踏まえ本計画が実現することを望む。
11	計画に賛成いたします。 長年梨の生産を行ってきましたが、生産者の高齢化により、梨業の廃業に至る地権者も発生しており、跡地の利活用について地区住民が苦慮していたところ、本計画の提案があり、地域の総意として賛同することといたしました。 賛同の主な理由は裏面に記載いたします。 賛同の理由 ①土地を有効に活用したいこと。 ②計画実現後の税収増による、市民サービスの拡充及び新たな取組が期待できること。 などです。 併せて本計画の早期実現を要望し、賛成意見書とします。