

議案第3号

市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画の運用基準等の改定について（意見聴取）

市街化調整区域における
土地利用方針及び地区計画の運用基準

(令和7年12月23日時点)

白井市
SHIROI
2026

白 井 市
平成29年1月策定
令和2年6月改定
令和8年●月改定

目 次

1	<u>市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画の運用基準策定の背景・目的</u>	1
2	<u>市街化調整区域における土地利用方針</u>	2
3	市街化調整区域 <u>における</u> 地区計画の類型.....	3
4	市街化調整区域 <u>における</u> 地区計画の基本事項.....	5
5	<u>市街化調整区域における地区計画の留意事項</u>	7
6	地区計画の技術的な基準.....	8
7	都市計画の提案制度のフロー.....	13
8	地区計画と開発行為の手続きフロー.....	14
<u>9</u>	<u>市街化調整区域における地区計画の運用基準の見直し</u>	<u>15</u>

1 市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画の運用基準策定の背景・目的

1) 背景・目的

市の面積の約4分の3を占める市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として許可し得る開発行為等が限定されている。

しかし、市における市街化調整区域については、高齢化に伴う担い手不足等による農地や緑地等の自然環境の荒廃（資材置場等の土地利用）といった問題や、市街化区域縁辺部での都市計画法（以下「法」という。）第34条第11号に規定する条例に基づく過去の開発行為によるスプロール化の整除などの課題が生じており、無秩序な市街化を抑制し、秩序ある土地利用を形成していくことが求められている。

一方で、地区計画については、平成18年5月の法改正により、市街化調整区域における大規模な開発は、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り、その後の法改正により、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。

これに伴い、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、千葉県は、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ため、平成23年度に「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。

これを受けて、市では、平成24年度に「市街化調整区域における土地利用方針」を定め、さらに、平成27年度に新たに策定した「白井市都市マスタープラン」に掲げる市の将来像を実現するため、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上で、市街化調整区域の地区計画に関し必要な事項を定めることとして、平成28年度に「市街化調整区域における地区計画の運用基準」を策定し、3つの類型を定めた。

その後、北千葉道路のインターチェンジの位置が明確化されたことを機に、令和2年度に運用基準の一部改定を行い、地区計画の類型に「IC周辺開発誘導型」を加えた。

令和7年度には「白井市第6次総合計画」を策定し、社会経済情勢等の変化を踏まえつつ、まちづくりの将来ビジョンを確立するため、合わせて都市づくりの将来像を「世代を超えた笑顔と豊かさを未来へつなぐまち」とし、この将来像の実現に向け、「白井市都市マスタープラン」の改定を行った。

これに伴い、市街化調整区域の適切な土地利用を図るため、現行の土地利用方針及び運用基準を一体的に見直し、改定を行うものである。

2) 位置づけ

「白井市市街化調整区域における土地利用方針」は、白井市総合計画に掲げる将来像の実現に向け、同計画に示した将来都市構造及び白井市都市マスタープランに示した土地利用方針を補完するものであり、「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」は、土地利用方針を実現するための都市計画である地区計画を決定するための基準を示すものとする。

2 市街化調整区域における土地利用方針

「白井市都市マスタープラン」に掲げる以下の考え方を基本としつつ、市街化調整区域の性格を変えない範囲で土地利用を図る。

1) 考え方

身近なみどりに囲まれた白井らしい暮らしの場と、梨園などの豊かな農地が共存、調和した自然と人の活動の親密なつながりを感じることができる土地利用を図る。

また、主要産業である農業の生産基盤を支える土地利用を図る。

さらに、周辺環境に配慮しつつ、社会潮流や広域的なまちづくりの動向に対応し、地域の特性や魅力を活かした新たな土地利用の可能性についても検討していく。

2) 土地利用方針

①梨園や田畑などの営農環境の保全を図り、周辺集落の自然と共存したゆとりある住宅地の維持・増進を図る。

②市街化区域縁辺部におけるスプロール化については、地区計画や法第34条第11号に規定する条例を活用して整除を図る。

③国道16号沿道のほか、北千葉道路の沿道及びインターチェンジ周辺等、新たな産業の受け皿づくりにつながる区域においては、それぞれの特性を活かした産業的土地利用を図る。

④良好な自然環境が残された区域においては、持続的にその自然環境と共生しつつ新たな産業の誘導を図る。

3) 施策

土地利用方針を実現するため、「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」により、都市計画である地区計画を決定するための基準を示すほか、「白井市都市計画法に基づく市街化調整区域内の立地基準に関する条例」により、市街化調整区域における開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

3 市街化調整区域における地区計画の類型

「白井市都市マスタープラン」の土地利用方針及び市街化調整区域における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

・「白井市都市マスタープラン」の土地利用方針に示された「民間活力により、商業や業務、交流、レクリエーション、観光、農業関連施設など、多様な機能が集積する利便性が高い拠点の形成」を可能にする、一定規模の計画的な開発で、商業や業務、交流、レクリエーション、観光、農業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、地域の魅力活用エリアの「拠点複合地区」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

・「白井市都市マスタープラン」の土地利用方針に示された「民間活力による沿道特性を活かす商業・物流関連施設、業務施設の他、沿道サービス関連施設や農業関連施設などを適切に誘導」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「沿道商業・物流地区」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2のとおり。

(C) 住環境整備型

1) 地区計画の基本的な目的

・「白井市都市マスタープラン」の土地利用方針に示された「自然と共存したゆとりある低層住宅地を形成」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

・「白井市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、工業、物流、業務関連施設など、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」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4のとおり

(E) 自然環境共生型

1) 地区計画の基本的な目的

・「白井市都市マスタープラン」の土地利用方針に示された「成田空港の発着枠拡大や北千葉道路延伸の効果を見据え、持続的に既存の自然環境と共生する新たな産業を適切に誘導」を可能とする、一定規模の計画的な開発で、既存の自然資源や文化資源、歴史資源、景観資源などの保全・活用も図りながら、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「自然環境と産業の共生検討地区」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5のとおり

4 市街化調整区域における地区計画の基本事項

市街化調整区域における地区計画を作成する場合の基本事項を次のとおり定める。

1) 根拠法令

市街化調整区域における地区計画は、法第12条の5第1項第2号に該当する区域に定められるものである。

都市計画法第12条の5

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの

イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域

ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの

ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

2) 基本的な考え方

地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、用途地域が定められていない土地の区域にあっても、詳細な土地利用計画制度である地区計画制度の活用が図られるべきである。

この場合において、市街化調整区域内において地区計画を定める場合にあっても、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とすべきである。

3) 上位計画との整合

地区計画は、「白井市総合計画」、「白井市都市マスタープラン」及び「広域都市計画マスタープラン（印旛広域都市圏）」と整合が図られていること。

4) 法令等との適合

地区計画は、都市計画法、国土交通省が策定した「都市計画運用指針」等、他法令や市の施策に適合したものとすること。

5) 地区計画に含めない区域

地区計画の区域は、原則として次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- ①農業振興地域の農用地区域、集团的優良農用地、農業生産性の高い農用地又は土地基盤整備事業の完了、実施中若しくは計画中の受益区域内に含まれる農用地
- ②集落地域整備法第3条に規定する集落地域
- ③農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- ④保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安林施設予定地区又は保安林整備計画において保安林の指定が計画されている土地の区域
- ⑤自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
- ⑥県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
- ⑦砂防指定地、地すべり防止地区、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、河川の氾濫区域、湛水、土砂流出、地すべり等により災害の危険が大きいと想定される区域
- ⑧近郊緑地保全区域、特別緑地保全地区、鳥獣保護区特別保護地区、その他緑地として特に保全すべき土地
- ⑨国、県、市町村指定の史跡若しくは名勝、天然記念物に係る地域、県指定の旧跡又は選定重要遺跡に係る地域
- ⑩廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
- ⑪その他、他法令による規制がされている地域で地区計画を定めることが適当でないと認められる区域

6) 地区施設の配置

地区計画の区域における道路、排水、公園等の地区施設の整備基準は、都市計画法第33条及び白井市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例を準用し、地区計画の素案の作成段階で市及び関係機関と十分協議すること。

7) 地区計画の建築条例化

必要に応じ建築基準法第68条の2の規定に基づく条例に位置付ける。

8) その他

- ①集落環境、自然環境を著しく悪化させる土地利用の規制について都市計画法又は建築基準法で対象とならないものは、地方自治法第14条第1項の規定による条例により対応を検討する。
- ②地区計画の素案の提案は、都市計画法第21条の2の規定による「白井市都市計画提案制度の手引き」によるものとする。
- ③その他本運用基準に定めのない事項については、国土交通省が策定した「都市計画運用指針」によるものとする。

5 市街化調整区域における地区計画の留意事項

市街化調整区域における地区計画を作成する場合は、以下の点に留意することとする。

1) 交通渋滞への対応

地区計画の素案の策定にあたり、交通量の増加に対する検討を行い、交通渋滞への対応を適切に行うこと。

2) 社会基盤整備の状況

地区計画の区域については、原則として、その周辺に十分な幅員のある道路や十分な流下能力を有する河川・水路等の公共施設が、良好な社会生活を営むに足りる水準で整備されている又は整備される見込みであり、新たな公共投資が生じないように配慮すること。

3) 周辺環境への配慮

地区計画の素案の策定にあたり、周辺地域における環境の保全や景観の保全に十分配慮すること。

4) 農林漁業との調整

①農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」や、農地法による農地転用が必要な土地については、農用地区域からの除外や農地転用の許可が見込まれていること。

②地区計画の素案の策定にあたり、周辺の土地の農業上の利用に支障を及ぼすおそれがないように定めること。

5) 事前説明・周知の実施

地区計画の素案の策定にあたり、対象区域及び周辺の住民や利害関係人に対して、当該地区計画の内容等について十分な説明・周知を行うとともに、住民等の意向を適切に反映すること。

6) 地域貢献への寄与

地区計画により立地する施設等は、雇用の拡大等、地域貢献に資するものとする。

7) 関係機関等との協議・調整

地区計画の素案の策定にあたり、市及び関係機関と十分協議・調整を行うこと。

6 地区計画の技術的な基準

市街化調整区域における地区計画を定める場合の技術的な基準を次のとおり定める。

(別表1)

地区の種類		(A) 拠点開発誘導型
土地利用方針における名称		<u>拠点複合地区</u>
決定できる区域及び規模		(1)「白井市都市マスタープラン」の土地利用方針において、地域の魅力活用エリアの「 <u>拠点複合地区</u> 」に位置づけされている区域 (2)原則、3ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用の方針		<u>商業や業務、交流、レクリエーション、観光、農業関連施設など、多様な機能が集積する利便性が高い拠点の形成</u> 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 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： <u>商業施設、レクリエーション施設</u> 、観光施設及びこれらに付属する施設) (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	建築物の敷地面積の最低限度は、2,000㎡以上の数値で、適切に定める。
	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、必要に応じて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	

(別表2)

地区の種類		(B) 沿道開発誘導型
土地利用方針における名称		沿道・商業物流地区
決定できる区域及び規模		(1)「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「沿道・商業物流地区」に位置づけられている区域(沿道から概ね200m以内の区域) (2)国道16号に接する、原則、1ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用の方針		国道16号の主要幹線道路としてのポテンシャルを活かし、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 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：流通業務施設、準工業地域内に建築できる工場・倉庫等) (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	建築物の敷地面積の最低限度は、2,000 m ² 以上の数値で、適切に定める。
	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、必要に応じて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		

(別表3)

地区の種類		(C) 住環境整備型	
土地利用方針における名称		低密度住宅地区	
決定できる区域及び規模		(1)「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」に位置づけされている区域 (2)原則、0.5ヘクタール以上の区域	
地区計画の目標・土地利用の方針		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目指し、地域住民等の理解のもと市と連携し適切に定める。	
地区 整備 計画	地区施設	(1)「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自然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。 (2)区画道路は、幅員を6メートル以上とし、袋路状ではなく、通り抜け又はループ形状とする。 (3)公園等は、区域の面積の6%以上とし、1箇所あたりの面積は原則、300㎡以上とする。	
	建築物 に関する 事項	建築物等の用途の制限	立地可能な建築物の用途は、専用住宅の用途とする。
		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100%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50%以下の数値で、適切に定める。
		敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、165㎡以上の数値で、適切に定める。
		壁面の位置の制限	壁面の位置の制限は、1メートル以上の数値で、適切に定める。
		建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は、10メートル以下の数値で、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	住環境を悪化させるおそれのある土地利用は規制する。	
	備考		

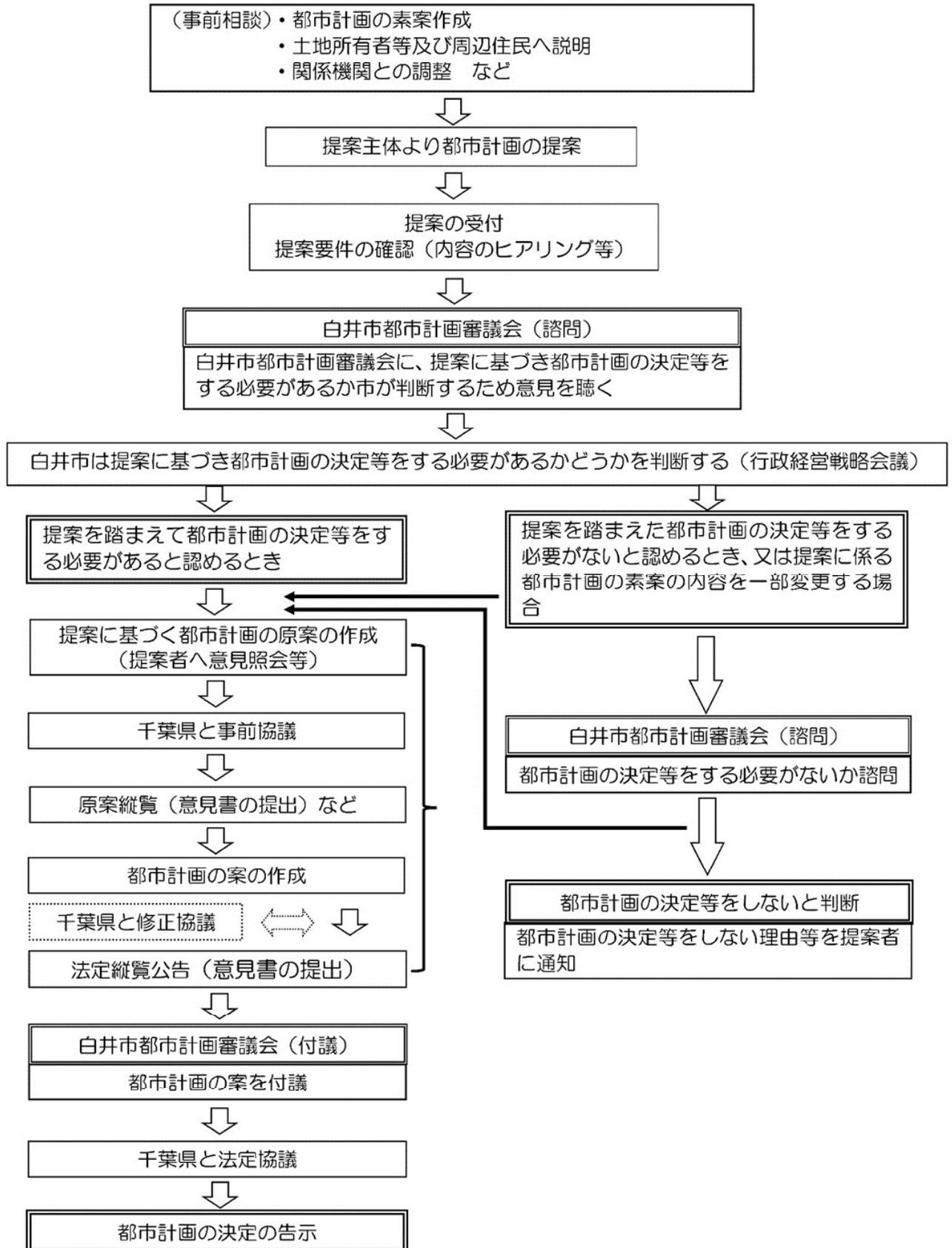
(別表4)

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
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 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	

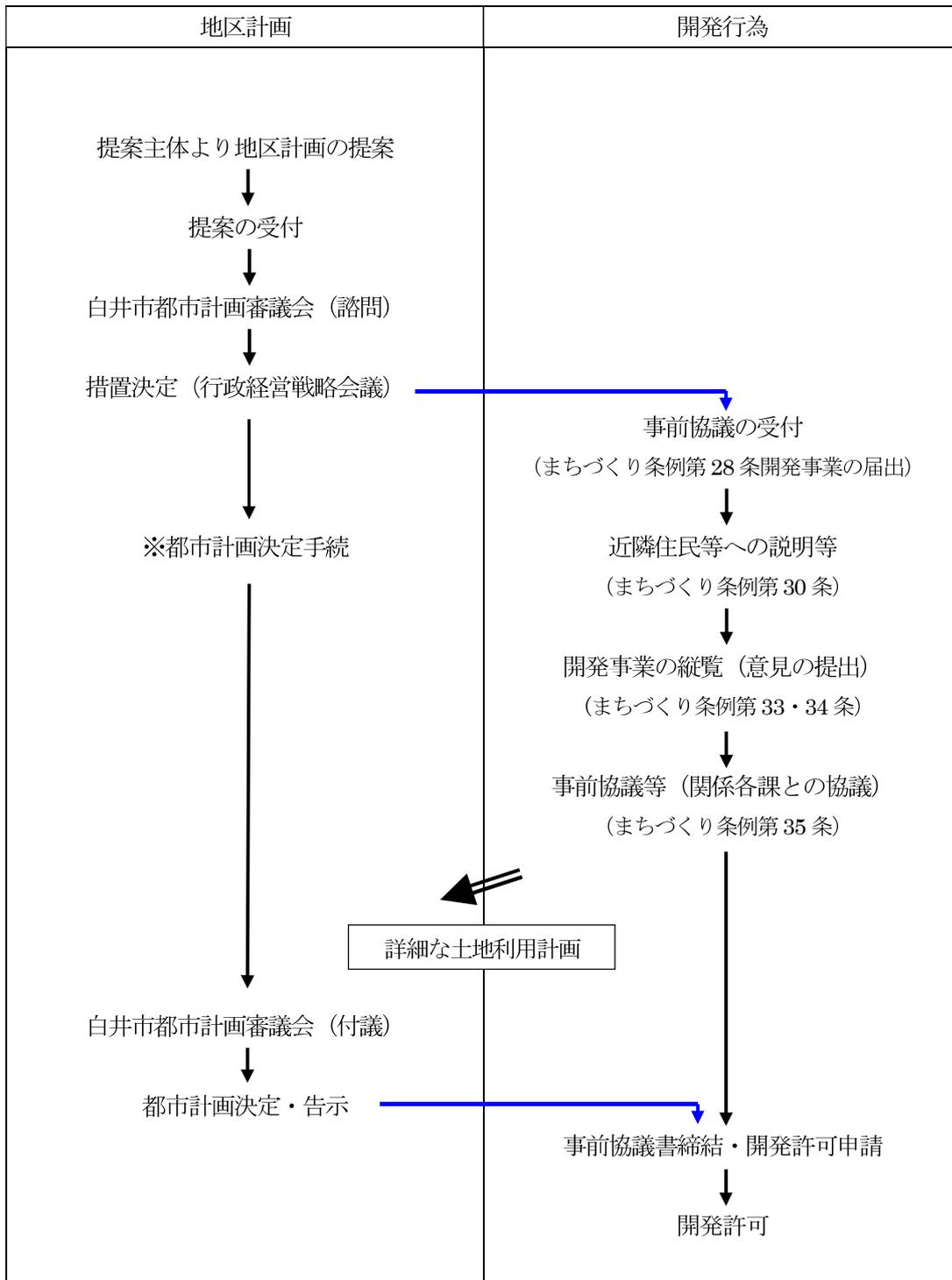
(別表5)

地区の種類		(E) 自然環境共生型
土地利用方針における名称		自然環境と産業の共生検討地区
決定できる区域及び規模		(1)土地利用方針で自然環境と産業の共生検討地区に位置付けされている区域及び本区域を概ねとして一体的に土地利用を図る隣接区域 (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		国道 464 号及び一般県道千葉ニュータウン北環状線の主要幹線道路としてのポテンシャルを活かし、既存の自然資源や文化資源、歴史資源、景観資源などの保全・活用のほか、計画区域内のみならず、周辺地域や市内の自然環境との共生も図りながら、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 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：集客施設・業務施設、医療・福祉施設、観光・レジャー施設、流通業務施設等) (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	既存の環境を悪化させるおそれのある土地利用は規制する。
	備考	

7 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



8 地区計画と開発行為の手続きフロー



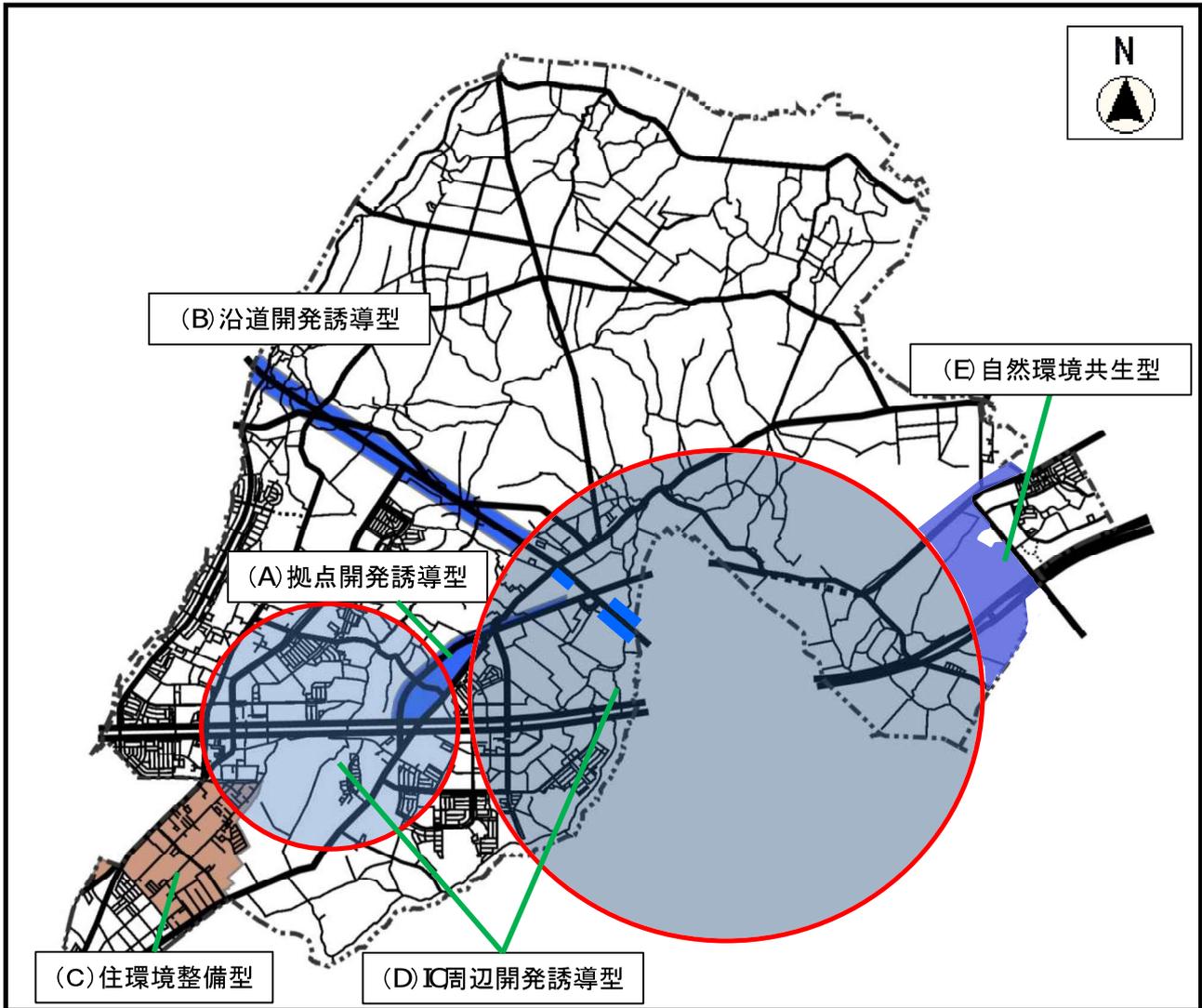
9 市街化調整区域における地区計画の運用基準の見直し

市街化調整区域における地区計画の運用基準は、「白井市都市マスタープラン」における土地利用の基本的な考え方を反映したものである。

そのため、市の目指すべき将来像の見直し等により、「白井市都市マスタープラン」における将来都市構造や土地利用方針が見直しされた場合は、新たな種類の追加や内容の修正を行う。

また、市街化調整区域における地区計画の策定実例の積み重ねや、地区計画に基づく事業の進捗に伴って新たな課題が判明した場合は、種類の見直しなどの適切な見直しを行う。

(別図)





白井市役所 都市建設部 都市計画課
〒270-1492 白井市復1123
TEL 047-492-1111 (代)
047-401-4682 (直通)
発行：平成29年1月
令和2年6月(改定)
令和8年●月(改定)