

資料

議案第3号

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

議案第3号

白井市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 の改定について

1

市街化調整区域とは

区域区分

○市街化区域

- 1) 既に市街地を形成している区域
- 2) 概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

○市街化調整区域

- ・ 市街化を抑制すべき区域

都市計画法改正

平成18年5月 市街化調整区域における大規模開発の許可基準が削除される



都市計画法第34条第10条の規定に基づき、地区計画の内容に適合したものに限り、開発許可が行われることとなった。

2

白井市市街化調整区域における土地利用方針

位置づけ

○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。

土地利用方針の考え方

○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。

○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。

○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。

3

白井市市街化調整区域における土地利用方針

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。

実現のための施策

○「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」

○「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」

4

地区計画とは

○一体的に整備及び保全を図るべき地区について、以下の3つの事項の内、地区の状況に応じて、必要なものを選択し、総合的かつ一体的に一つの計画として定め、この計画に沿って、開発行為等を誘導・規制することにより、地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な市街地の整備及び保全を図ろうとする都市計画。（市町村が都市計画として決定。）

道路・公園等の
地区施設の配置及び
規模に関する事項

建築物の
形態・用途・敷地等に
関する事項

その他
土地の利用の制限に
関する事項

5

白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準

位置づけ

○「白井市市街化調整区域における土地利用方針」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。

市街化調整区域の課題

○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）が進んでいる地域がある。

○市街化区域縁辺部における過去の開発によりスプロール化が進んでいる地域がある。etc.



○上記のような課題に対応した地区計画の運用基準が必要

6

白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準

○本市では、「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」に基づき地区計画制度を運用している。

平成29年1月 運用基準策定



令和2年6月 運用基準改定



令和8年4月 運用基準改定(今回)

7

運用基準の改定のポイント(見直しの主な内容)

ポイント1

○「白井市都市マスタープラン」の改定に合わせた定義の変更や表記の変更。

ポイント2

○市街化調整区域の地区計画の類型の内、(B)沿道開発誘導型の地区計画を決定できる区域を変更。

(旧)国道16号沿道から概ね100m以内の区域

(新)国道16号沿道から概ね200m以内の区域

ポイント3

○市街化調整区域の地区計画の類型について、(E)自然環境共生型(自然環境と産業の共生検討地区)を追加。

8

白井市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の改定(案)について

1 策定・改定の経緯等

- 平成 29 年 1 月 策定
 - ・平成 28 年 3 月に「白井市都市マスタープラン(以下、市都市マスとする。)を策定し、当時の市の将来像(ときどき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、市街化調整区域における地区計画の策定に必要事項を定めるとする運用基準を策定しました。
- 令和 2 年 6 月 改定
 - ・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、運用基準の一部改定を行い、地区計画の類型に「(C)周辺開発誘導型」を加えました。
- 令和 8 年 4 月 改定(予定)
 - ・「白井市第 6 次総合計画」の策定に伴い、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、都市づくりの将来像を「笑顔と豊かさを 未来へつなぐまち」とし、将来像の実現に向け、市都市マスの改定を行います。これに伴い、現行の運用基準の改定を行います。

2 改定(案)の主な内容(土地利用方針の内容を除く)

- 地区計画の類型 ※記載に変更を加えた箇所については、黄色を付しています。

(A) 拠点開発誘導型

地区計画の基本的な目的	・市都市マスの土地利用方針に示された「民間活力により、商業や業務、交通、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、交通、レクリエーション、観光、農業等に寄与する施設の誘導。
位置と区域規模の条件	・市都市マスの土地利用方針で、地域の魅力活用エリアの「拠点複合地区」に位置づけられている区域で、原則、3ヘクタール以上の区域。

(B) 沿道開発誘導型

地区計画の基本的な目的	・市都市マス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。
位置と区域規模の条件	・市都市マスの土地利用方針で、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)で、国道 16 号に接する、1ヘクタール以上の区域。

(C) 住環境整備型

地区計画の基本的な目的	・市都市マス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。
位置と区域規模の条件	・市都市マスの土地利用方針で「低密度住宅地区」に位置づけられている区域で、原則、0.5ヘクタール以上の区域。

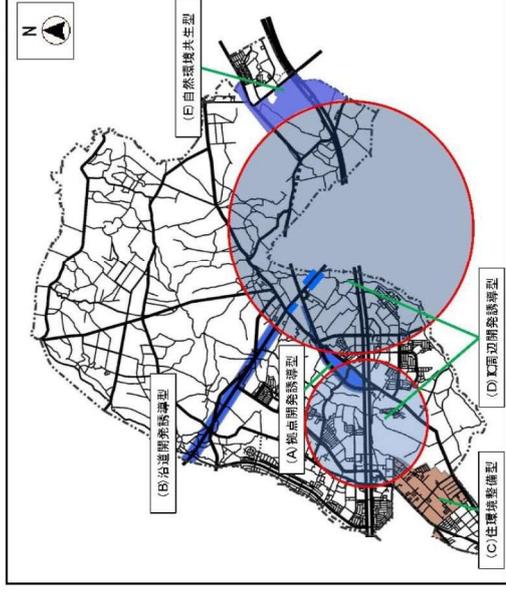
(D) IC 周辺開発誘導型

地区計画の基本的な目的	・市都市マスの土地利用方針に示された「(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、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。
位置と区域規模の条件	・市都市マスの土地利用方針で IC 周辺検討地区に位置付けられている区域(北千葉道路の(仮称)白井 IC から概ね半径 1km 以内の区域及び小室 IC から概ね半径 2km 以内の区域)で、原則、5ヘクタール以上の区域。

(E) 自然環境共生型 (追加)

地区計画の基本的な目的	・市都市マス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・活用を図りながら、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。
位置と区域規模の条件	・市都市マスの土地利用方針で「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、原則、5ヘクタール以上の区域。

■ 対象地区



↓ (E) 自然環境共生型を追加

■ 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の根拠法令や基本的な考え方等の記載を追加します。

■ 市街化調整区域における地区計画の留意事項

- ・交通渋滞への対応や社会基盤整備の状況等に関する記載を追加します。

3 スケジュール

令和 7 年 12 月 23 日	白井市都市計画審議会
令和 8 年 1 月下旬 ~	パブリックコメント(意見募集)
令和 8 年 3 月	土地利用方針及び運用基準の改定予定
令和 8 年 4 月	土地利用方針及び運用基準の改定施行予定

新

旧

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
平成29年1月策定
令和2年6月改定
令和8年●月改定

市街化調整区域における
地区計画の運用基準



白井市
平成29年1月策定
令和2年6月改定

目次

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
2	市街化調整区域における土地利用方針	2
3	市街化調整区域における地区計画の類型	3
4	市街化調整区域における地区計画の基本事項	5
5	市街化調整区域における地区計画の留意事項	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
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	15

目次

1	運用基準策定の目的	1
2	市街化調整区域の地区計画の類型	2
3	市街化調整区域の地区計画の基本事項	4
4	地区計画の技術的な基準	5
5	都市計画の提案制度のフロー	9
6	地区計画と開発行為の手続きフロー	10
7	市街化調整区域における地区計画の運用基準の見直し	11

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一で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、協議又は同意にあつたの判断指針等を作成し、市町村の参考にする一方で、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。

これらを受けて、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關し必要な事項を定めるとして、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。

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關する法律」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一で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、協議又は同意にあつたの判断指針等を作成し、市町村の参考にする一方で、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關し必要な事項を定める。

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で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備を図る。
- ③国道16号沿道のほか、北千葉道路の治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げる区域においては、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
 - ・「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
 - ・「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。

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「地区にあつ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

・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捉え、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

(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

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、開闢し、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 住宅市街地の開闢その他建築物若しくはその敷地の整備に固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つても、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つても、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。

3. 市街化調整区域の地区計画の基本事項

地区計画を作成する場合の共通の基本事項を次のとおり定める。

1) 運用基準に基づく地区計画は都市計画法、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。

2) 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運用し、地区計画の素案の作成段階で市と十分協議すること。

5) 地区計画に含まない区域

- 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、潜水、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思われる区域

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 の規定に基づき条例に位置付ける。

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。

3) 地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域・地区等を含めないこと。

- 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、潜水、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思われる区域

4) 必要に応じ建築基準法第 68 条の 2 の規定に基づき条例に位置付ける。

- 5) 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。
- 6) 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。

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)

地区の類型	(A) 拠点開発誘導型
土地利用方針における名称	拠点複合地区
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、地域の魅力活用エリアの「 拠点複合地区 」に位置づけられている区域 (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	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 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。
建築物等の用途の制限	(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： 商業施設、レクリエーション施設、観光施設 及びこれらに付属する施設)
建築物に関する事項	(2)前記のほか、地域振興又は農産物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	

4. 地区計画の技術的な基準

市街化調整区域に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)

地区の類型	(A) 拠点開発誘導型
土地利用方針における名称	公益的施設誘導地区
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、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 (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	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、にぎわいと交流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。
建築物等の用途の制限	(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： レクリエーション施設、商業施設、観光施設 及びこれらに付属する施設)
建築物に関する事項	(2)前記のほか、地域振興又は農産物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	

新

(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。
建築物等の用途の制限		(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)
建築物に関する事項		(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。
敷地面積の最低限度		(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。
壁面の位置の制限		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。
建築物等の高さの最高限度		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 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		

旧

(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		公益的施設誘導地区
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「 公益的施設誘導地区 」に位置づけられている区域(沿道から概ね 100m 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。
建築物等の用途の制限		(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)
建築物に関する事項		(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。
敷地面積の最低限度		(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。
壁面の位置の制限		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。
建築物等の高さの最高限度		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 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		

新

旧

(別表3)		(別表3)
地区の種類	(C) 住環境整備型	(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	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」に位置づけられている区域 (2)原則、0.5ヘクタール以上の区域	(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」に位置づけられている区域 (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。	(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。
地区整備計画	立地可能な建築物の用途は、専用住宅の用途とする。	立地可能な建築物の用途は、専用住宅の用途とする。
建築物等の用途の制限		
建築物に関する事項	(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。	(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。	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。	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。	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。	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。	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		

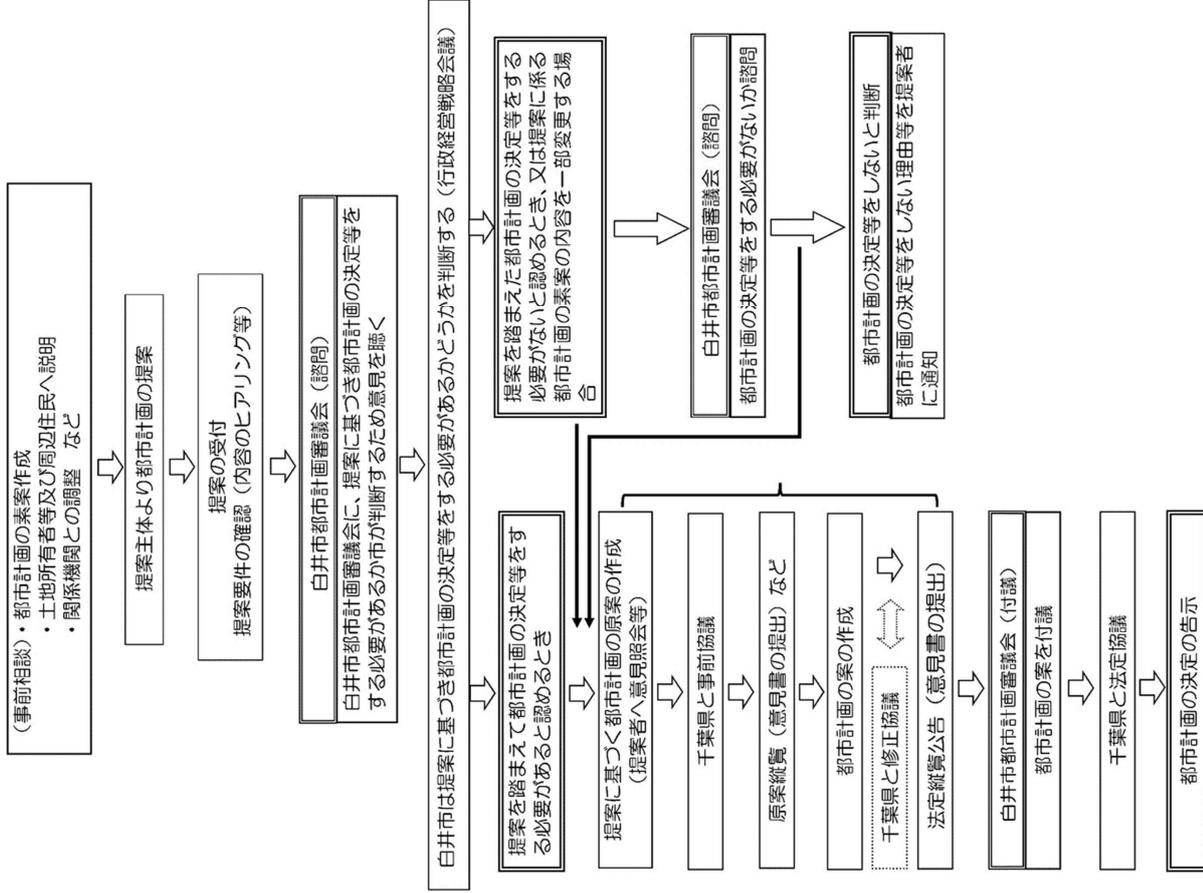
新

旧

(別表4)		(別表4)
地区の種類	(D) IC 周辺開発誘導型	(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	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られている区域(北千葉道路の(仮称)白井 IC から概ね半径 1k m 以内の区域及び小室 IC から概ね半径 2k m 以内の区域) (2) 原則、5 ヘクタール以上の区域	(2) 土地利用方針で IC 周辺検討地区に位置付けられている区域(北千葉道路の(仮称)白井 IC から概ね半径 1k m 以内の区域及び小室 IC から概ね半径 2k m 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	北千葉道路のインテグレーション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	北千葉道路のインテグレーション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。	「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)	(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。	(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。	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	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。	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。	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。	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。	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		

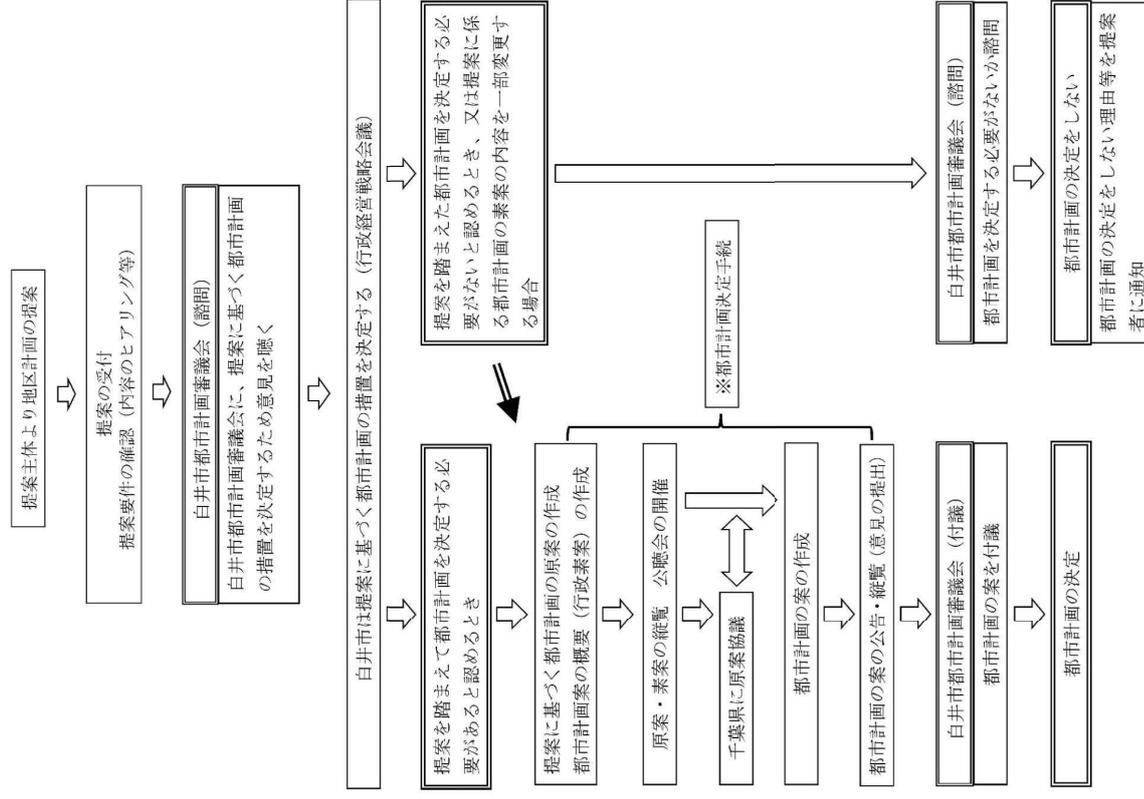
新

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

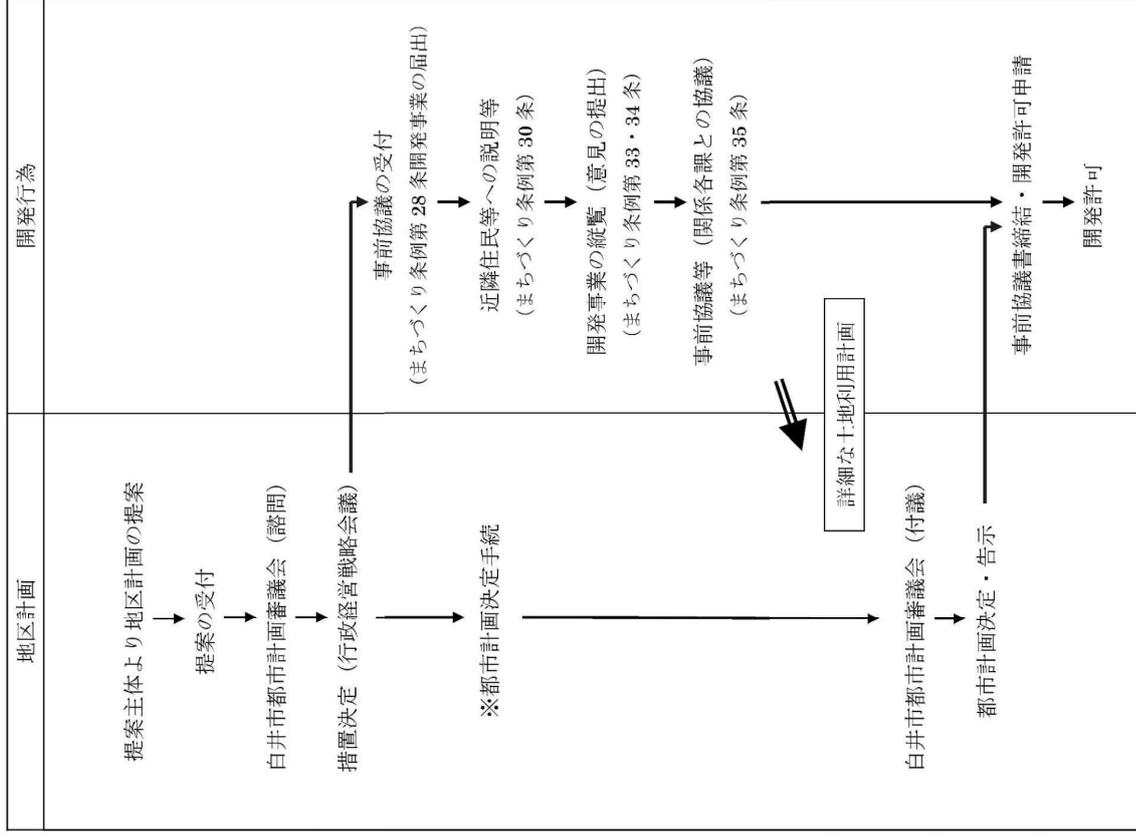


旧

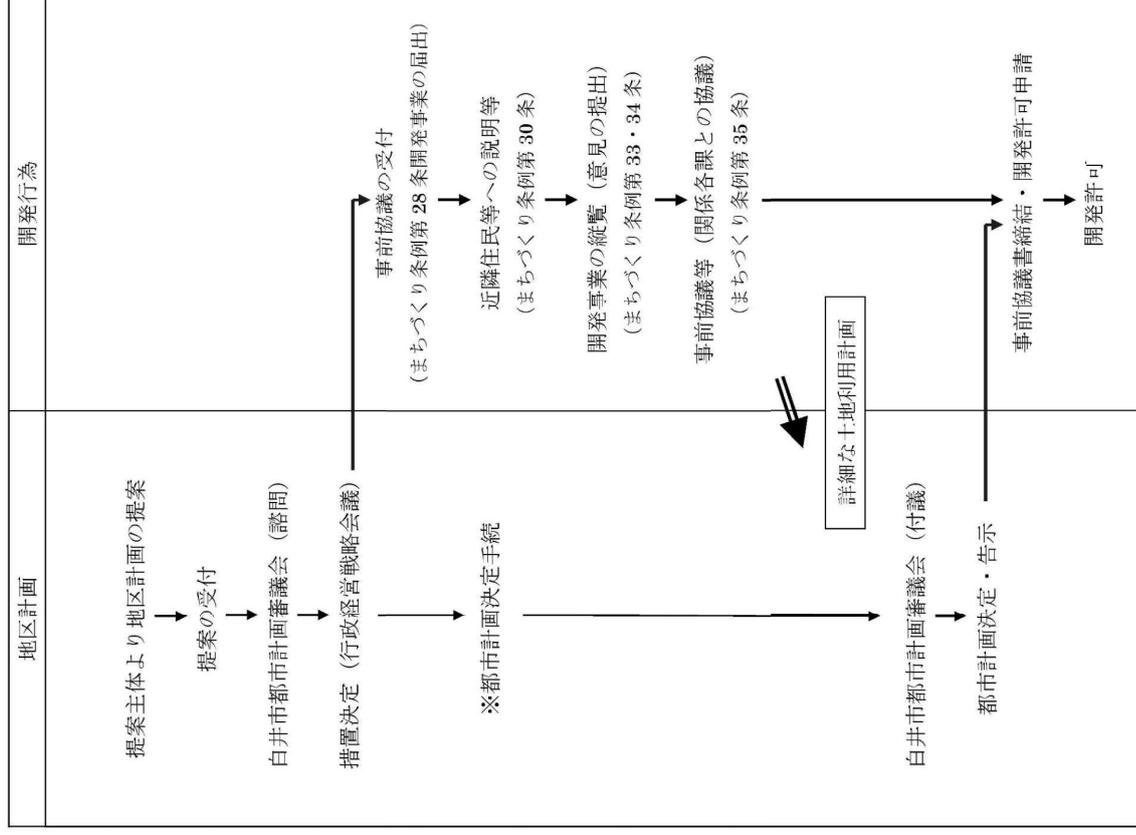
5 都市計画の提案制度のフロー ※「白井市都市計画提案制度の手引き」より



8 地区計画と開発行為の手続きフロー



6 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、新たな類型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、類型の見直しなどの適切な見直しを行う。

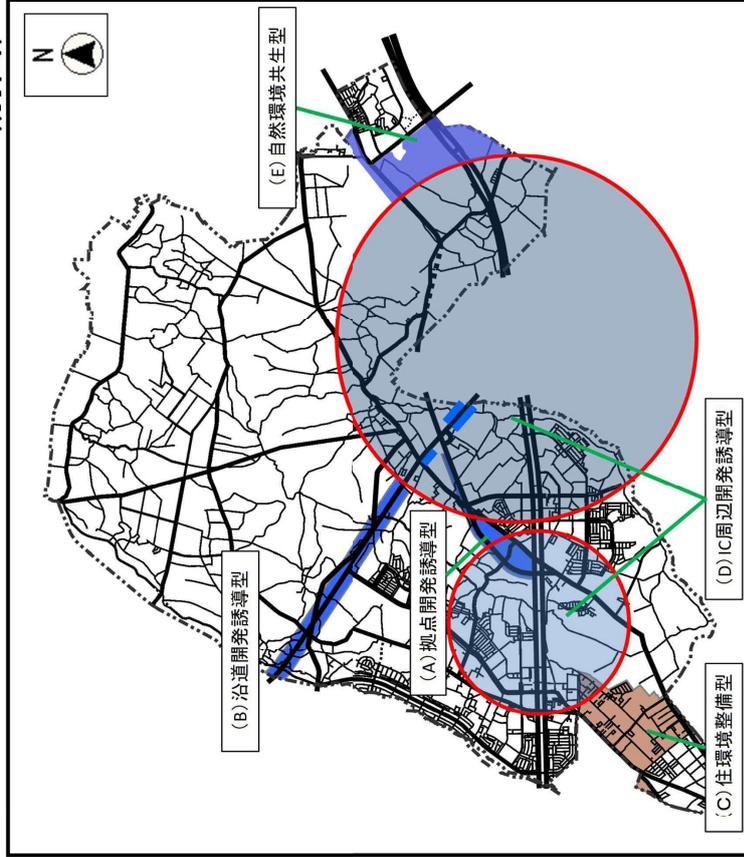
7. 市街化調整区域における地区計画の運用基準の見直し

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。

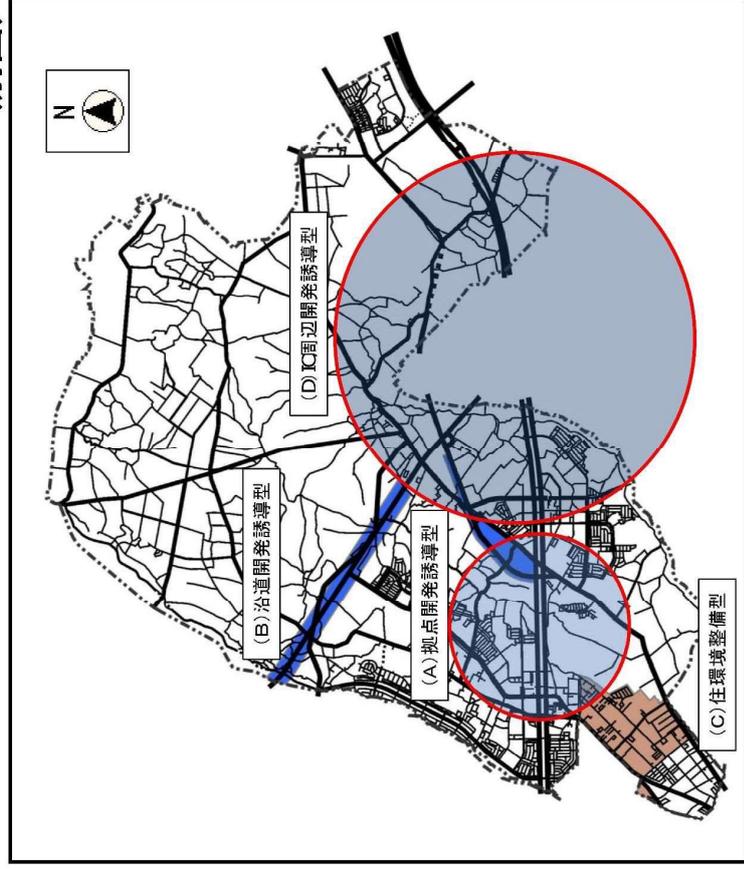
そのため、市の目指すべき将来像の見直し等により、白井市都市マスタープランにおける将来都市構造や土地利用方針が見直しされた場合は、新たな類型の追加や内容の修正を行う。

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、類型の見直しなどの適切な見直しを行う。

(別図)



(別図)



新

旧

白井市都市計画提案制度の手引き

（令和7年12月23日時点）

令和8年 4月

白 井 市

白井市都市計画提案制度の手引き

平成25年 2月

白 井 市

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**等**しように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、**千葉県**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

提案しように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、提案しように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**ので、都市計画提案事前相談書の提出をお願いします（別添「様式集等」を参考に作成して下さい。）。**

②千葉県との協議

白井市が**決定等**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**決定等**がされますが、**決定等**するまでの手続きの中で、**千葉県知事**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うおと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、提案しように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。

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に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

提案しように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、提案しように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うおと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、提案しように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うおと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對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) 一般社団法人若しくは一般財団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
 ・過去10年間に法第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。
 ・過去10年間に法第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。
 ・破産手続開始の決定を受けて復権を得ないもの
 ・拘禁刑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32条の3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2、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

・精神の機能の障害により計画提案を適正に行うに当たつて必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

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、法第13条その他の法令の規定に基づき都市計画に関する基準に適合するものであること。（主な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（国又は地方公共団体が所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く）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。

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うおと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對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き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します。
また、手続きを代理者に委任するときは、委任状も提出してください。

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**決定等の判断**(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 千葉県及び**白井市**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 都市計画提案を行うおと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 周辺の環境(自然環境や生態系、生活環境等)等への影響について、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意見

7 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てら白井市役所都市建設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。

8 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、**令和8年 4月** 1日から提案される都市計画について適用されます。

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します。
するときはあります。

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 都市計画提案を行うおと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

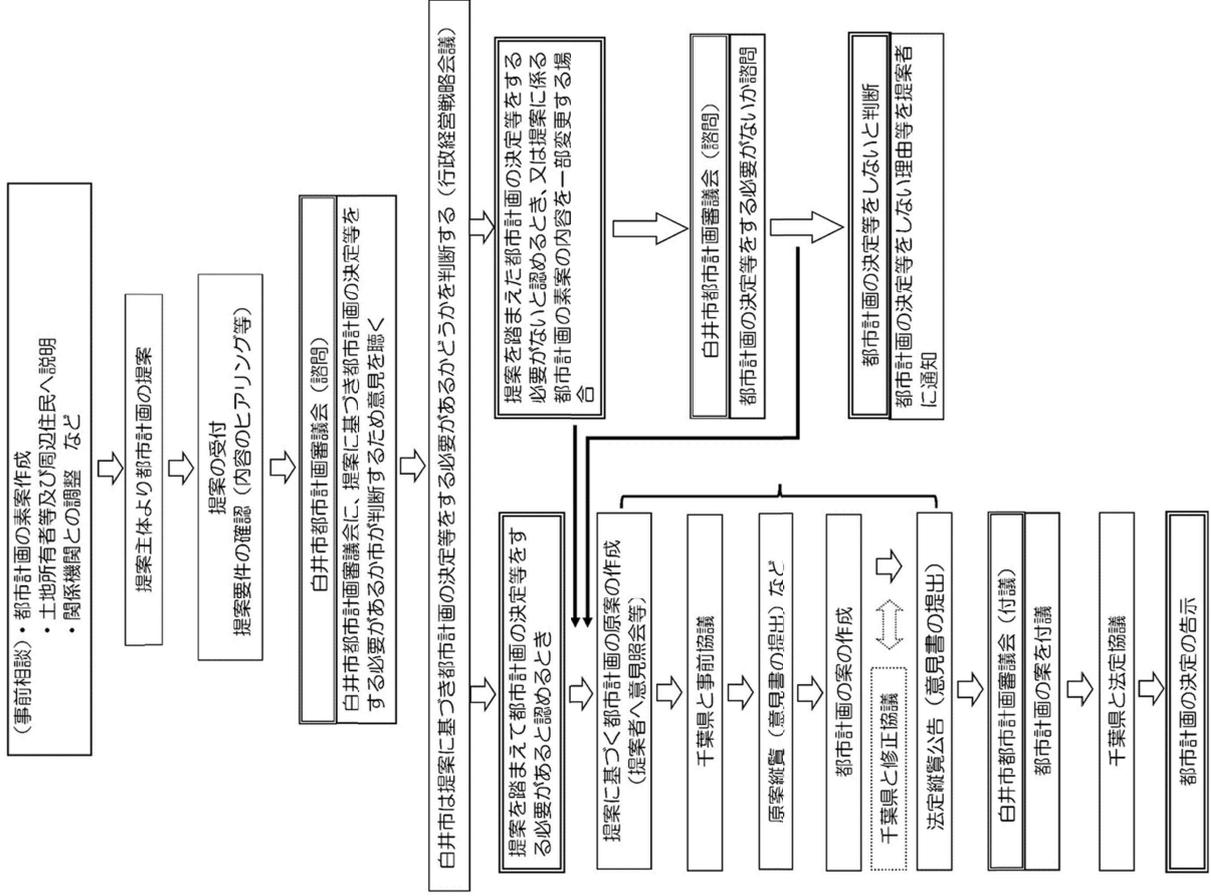
白井市が決定権者である都市計画に関する都市計画提案制度について不明な点がありましてら白井市役所都市建設都市計画課計画整備係(電話047-401-4682)にお問い合わせください。なお、都市計画はその種類により担当する課が分れていますので、ご質問のありました内容に応じて担当課が対応いたします。

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。

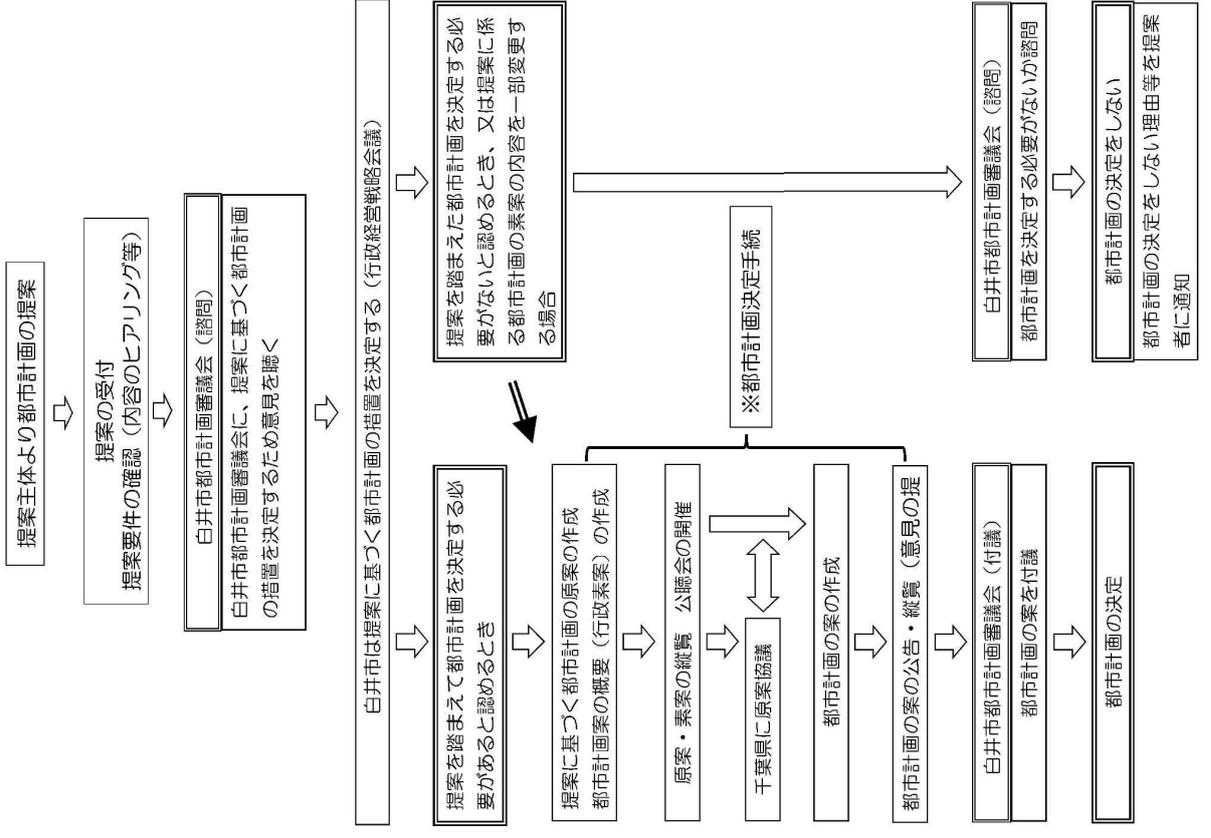
7 白井市都市計画提案制度の手引きの適用について

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。

都市計画の提案制度のフロー



都市計画の提案制度のフロー



新

別表-1 略

旧

別表-1 変更なし

別表-2 都市計画の種類及び決定権者

都市計画の内容	白井市 決定	千葉県 決定	都市計画の内容	白井市 決定	千葉県 決定
都市計画区域	○	○	面積 10ha 以上で2 以上の市町村の区 域にわたるもの		○
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	○	○	特別緑地保全 地区	○	○
都市計画区域	○	○	その他		
都市再開発の方針	○	○	緑化地域		
住宅市街地の開発整備の方針	○	○	流通業務地区		
拠点業務市街地の開発整備の方針	○	○	生産緑地地区		
防災街区整備の方針	○	○	伝統的建造物群保存地区		
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分	○	○	航空機騒音障害防止地区		
用途地域	○	○	航空機騒音障害防止特別地区		
特別用途地区	○	○	市街地再開発促進地区		
特定用途制限地域	○	○	土地区画整理促進地区		
特別容積率	○	○	住宅街区整備促進地区		
高層住居誘導地区	○	○	拠点業務市街地整備土地区画整理促進地区		
高度地区・高度利用地区	○	○	遊休土地転換利用促進地区		
特定街区	○	○	被災市街地復興推進地域		
都市再生特別地区	○	○	土地区画整理 事業	面積 50ha 超て围又 は景施行	○
居住開発地域	○	○	その他		
特定用途誘導地区	○	○	新住宅市街地再開発事業		
防火地域・準防火地域	○	○	工業団地造成事業		
特定防災街区整備地区	○	○	市街地再開発 事業	面積 3ha 超て围又 は景施行	○
景観地区	○	○	その他		
面積 10ha 以上 2 以上の市町村の 区域にわたるもの	○	○	新都市基盤整備事業		
その他	○	○	住宅街区整備 事業	面積 20ha 超て围又 は景施行	○
国際戦略港湾・国際 拠点港湾・重要港湾 その他	○	○	防災街区整備 事業	面積 3ha 超て围又 は景施行	○
その他	○	○	その他		
歴史的風土特別保存地区	○	○	新住宅市街地開発事業の予定区域		
第一種・第二種歴史風土保存地区	○	○	工業団地造成事業の予定区域		
緑地保全地域 2 以上の市町村の 区域にわたるもの	○	○	新都市基盤整備事業の予定区域		
その他	○	○	面積 20ha 以上の同一の住宅施設の予定区域		
(近郊緑地特別保全地区)	○	○	一回地の官公庁施設の予定区域		
	○	○	流通業務団地の予定区域		

別表-2 都市計画の種類及び決定権者

都市計画の内容	白井市 決定	千葉県 決定	都市計画の内容	白井市 決定	千葉県 決定
都市計画区域	○	○	航空機騒音障害防止地区		○
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	○	○	航空機騒音障害防止特別地区		○
都市計画区域	○	○	市街地再開発促進地区		○
都市再開発の方針	○	○	土地区画整理促進地区		○
住宅市街地の開発整備の方針	○	○	住宅街区整備促進地区		○
拠点業務市街地の開発整備の方針	○	○	拠点業務市街地整備土地区画整理促進地区		○
防災街区整備の方針	○	○	遊休土地転換利用促進地区		○
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分	○	○	被災市街地復興推進地域		○
用途地域	○	○	土地区画整理 事業	面積 50ha 超	○
特別用途地区	○	○	その他	面積 50ha 以下	○
特定用途制限地域	○	○	新住宅市街地再開発事業		
特別容積率	○	○	工業団地造成事業		
適用地区	○	○	市街地再開発 事業	面積 3ha 超	○
高層住居誘導地区	○	○	その他	面積 3ha 以下	○
高度地区・高度利用地区	○	○	新都市基盤整備事業		
特定街区	○	○	住宅街区整備 事業	面積 20ha 超	○
都市再生特別地区	○	○	その他	面積 20ha 以下	○
防火地域・準防火地域	○	○	防災街区整備 事業	面積 3ha 超	○
特定防災街区整備地区	○	○	その他	面積 3ha 以下	○
景観地区	○	○	新住宅市街地開発事業の予定区域		
面積 10ha 以上 その他	○	○	工業団地造成事業の予定区域		
風致地区	○	○	面積 20ha 以上の同一の住宅施設の予定区域		
駐車場整備地区	○	○	流通業務団地の予定区域		
臨港地区	○	○	地区計画		
その他	○	○	防災街区整備地区計画		
歴史的風土特別保全地区	○	○	沿道地区計画		
緑地保全地域 (近郊緑地特別保全地区)	○	○	集落地区計画		
特別緑地保全 面積 10ha 以上	○	○	一般国道・都道府県道		
その他	○	○	道 路	4 車線以上	○
緑化地域	○	○	その他道路	4 車線未満	○
流通業務地区	○	○	自動車専用道路		○
生産緑地地区	○	○	都市高速鉄道		○
伝統的建造物群保存地区	○	○	駐車場		
	○	○	自動車	一般	○
	○	○	ターミナル	専用	○

地区計画等	都市計画の内容		千葉県 決定	白井市 決定	千葉県 決定	白井市 決定
	都市計画の内容	都市計画の内容				
地区計画	地区計画	排水区域が2以上の市町村の区域にわたるもの 公共下水道 その他	○	○	○	○
	防災街区整備地区計画	公共下水道 流域下水道 その他	○	○	○	○
	沿道地区計画	その他	○	○	○	○
	歴史的景観維持向上地区計画	汚物処理場・ごみ焼却場・ごみ処理場	○	○	○	○
	集落地区計画	産業廃棄物処理施設	○	○	○	○
	道路	その他の供給施設・処理施設	○	○	○	○
	都市高速鉄道	河川	○	○	○	○
	駐車場	学校	○	○	○	○
	自動車ターミナル	図書館・研究施設・教育文化施設	○	○	○	○
	空港	病院・保健所・医師施設・社会福祉施設	○	○	○	○
都市施設	その他の交通施設	市場・と畜場	○	○	○	○
	公園・緑地	面積10ha以上で国が設置	○	○	○	○
		面積10ha以上で県が設置	○	○	○	○
	広場・公園	面積10ha以上	○	○	○	○
		面積10ha以上	○	○	○	○
	水道	水道用水供給事業	○	○	○	○
		その他	○	○	○	○
	電気・ガス供給施設	汚物処理場・ゴミ焼却場	○	○	○	○
		産業廃棄物処理施設	○	○	○	○

※1 内の都市計画決定又は変更は提案することができません。
 ※2 白井市に提案できる都市計画の種類は「白井市決定」欄に○のついた都市計画です。
 (「千葉県決定」欄に○のついた都市計画の提案については、千葉県にご相談ください。)

都市計画の内容	都市計画の内容		千葉県 決定	白井市 決定	千葉県 決定	白井市 決定
	都市計画の内容	都市計画の内容				
空港	第1種・第2種・第3種	地域冷暖房施設	○	○	○	○
	その他	河川	○	○	○	○
公園・緑地	国が設置するもの	一級河川・二級河川	○	○	○	○
	面積10ha以上	準用河川	○	○	○	○
広場・公園	その他	運河・その他の水路	○	○	○	○
	面積10ha以上	学校	○	○	○	○
その他公共空地	その他	大学・高等専門学校	○	○	○	○
	面積10ha以上	その他	○	○	○	○
水道	水道用水供給事業	図書館・研究施設等	○	○	○	○
	その他	病院・保健所等	○	○	○	○
電気・ガス供給施設	面積10ha以上	市場・と畜場	○	○	○	○
	面積10ha以上	火葬場	○	○	○	○
下水道	排水区域が2以上の市町村の区域	一回地の	○	○	○	○
	その他	住宅施設	○	○	○	○
その他	流域下水道	一回地の官公庁施設	○	○	○	○
	その他	流通業務団地	○	○	○	○
汚物処理場・ゴミ焼却場	汚物処理場	電気通信事業用施設	○	○	○	○
	産業廃棄物処理施設	防風・防火・防水・防雪及び防砂施設	○	○	○	○
産業廃棄物処理施設	汚物処理場	防砂施設	○	○	○	○
	産業廃棄物処理施設		○	○	○	○

※1 内の都市計画決定又は変更は提案することができません。
 ※2 白井市に提案できる都市計画の種類は「白井市決定」欄に○のついた都市計画です。
 (「千葉県決定」欄に○のついた都市計画の提案については、千葉県にご相談ください。)
 ※3 三大都市圏とは、以下の土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
 ・首都圏整備法の既成市街地又は近郊整備地帯
 ・近畿圏整備法の既成都市区域又は近郊整備区域
 ・中部圏開発整備法の都市整備区域
 ・地方自治法の指定市
 ※4 ○※1：2以上の市町村の区域にわたるものに限る

様式集等

※書類の記載にあたっての留意事項、様式のサンプル等は以下のとおりです。

【記載等にあたっての留意事項と参考様式】

(事前相談)

①都市計画提案事前相談書 (別記第1号様式)

《添付書類》

- ・提案の内容がわかる図面等の資料

(計画提案等)

②提案書 (別記第2号様式)

《添付書類》

- ・計画提案者全てについての印鑑証明書

③都市計画の素案

- 1) 計画概要書 (別記第3号様式) 及び計画書
- 2) 位置図 (都市計画提案を行うとする区域を表示した縮尺10,000分の1の白井市都市計画図)
- 3) 区域図 (都市計画提案を行うとする区域を明確に表示した縮尺2,500分の1の白井市都市計画基本図)

④土地所有者等の同意を得たことを証する書類

- 1) 土地所有者等一覧表 (別記第4号様式)

《添付書類》

- a. 登記簿謄本又は登記事項証明書 (都市計画の提案の対象となる土地の全てについて)
 - b. 公図の写し (都市計画の提案の対象となる土地の全てについて)
- 2) 同意書 (別記第5号様式)

⑤土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する書類 (別記第6号様式)

- ・土地所有者等の同意を得る際に行った説明の状況、都市計画を決定又は変更することによって影響を受ける周辺住民に行った説明の状況等について記載してください。
- ※ 都市計画を決定又は変更することによって影響を受ける周辺住民の範囲は、都市計画の種類の決定又は変更することによって、事前相談時に説明を行う対象範囲及び周知方法等について担当者に御確認ください。

⑥周辺環境対策に関する書類 (別記第7号様式)

- ・都市計画を決定又は変更することによって予想される周辺環境変化への対策について検討した内容について記載してください。(例：自然環境【大気・振動・騒音・水質等】、生態系【動物・植物等】、生活環境【景観・日照・電波・都市基盤 (交通・下水・

様式集等

※書類の記載にあたっての留意事項、様式のサンプル等は以下のとおりです。

【記載等にあたっての留意事項と参考様式】

①提案書 (別記第1号様式)

《添付書類》

- ・計画提案者全てについての印鑑証明書

②都市計画の素案

- 1) 計画概要書 (別記第2号様式)
- 2) 位置図 (都市計画提案を行うとする区域を表示された縮尺10,000分の1の白井市都市計画図)
- 3) 区域図 (都市計画提案を行うとする区域を明確に表示した縮尺2,500分の1の白井市都市計画基本図)

③土地所有者等の同意を得たことを証する書類

- 1) 土地所有者等一覧表 (別記第3号様式)

《添付書類》

- a. 登記事項証明書 (都市計画の提案の対象となる土地の全てについて)
 - b. 公図の写し (都市計画の提案の対象となる土地の全てについて)
- 2) 同意書 (別記第4号様式)

⑤土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する書類 (別記第5号様式)

- ・土地所有者等の同意を得る際に行った説明の状況、都市計画を決定又は変更することによって影響を受ける周辺住民に行った説明の状況等について記載してください。
- ※ 都市計画を決定又は変更することによって影響を受ける周辺住民の範囲は、都市計画の種類の決定又は変更することによって、事前相談時に説明を行う対象範囲及び周知方法等について担当者に御確認ください。

⑥周辺環境対策に関する書類 (別記第6号様式)

- ・都市計画を決定又は変更することによって予想される周辺環境変化への対策について検討した内容について記載してください。(例：自然環境【大気・振動・騒音・水質等】、生態系【動物・植物等】、生活環境【景観・日照・電波・都市基盤 (交通・下水・

新	旧
<p>上水・公園等）等】に関する対応策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対策に関する補足資料などについて、必要に応じて1部添付してください。 <p>※ 「周辺環境対策に関する書類」は、都市計画の種類によって検討する項目が異なりますので、事前相談時に評価項目及び調査方法等について担当者に御確認ください。</p> <p>【その他の必要書類】</p> <p>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</p> <p>ア. 土地所有者等が計画提案を行う場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案書、土地所有者等一覧表により、土地所有者等である確認を行います。（別途書類を用意する必要はありません） <p>イ. NPO法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他營利を目的としない法人、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社が計画提案を行う場合</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 法人の登記簿謄本又は登記事項証明書 ② 定款又は寄付行為 <p>ウ. まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体が計画提案を行う場合</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 過去10年間に法第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。）を行った実績を証する書類（例：法第46条に規定する開発登録簿の写し等）、又は、過去10年間に法第29条第1項第5号から第10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。）を行った実績を証する書類 ② 法人の登記簿謄本又は登記事項証明書（法人でない団体の場合は、目的、名称、事務所の所在地、設立年月日、資産の総額、役員の名及び住所を記載した書類） ③ 定款又は寄付行為 ④ 役員名簿（役員役職・住所・氏名を記載したもの） ⑤ 役員全員の「身分証明書」（破産者でないことを証明するもので、市区町村が発行する証明書） ⑥ 役員全員の「登記されていないことの証明書」（精神の機能の障害により計画提案を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者でないことを証明するもので、法務局が発行する証明書） ⑦ 役員全員の「誓約書」（拘禁刑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年を経過しない者に該当せず、かつ、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32条の3）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2、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年を経過しない者に該当しないことを誓約した書面） 	<p>上水・公園等）等】に関する対応策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対策に関する補足資料などについて、必要に応じて1部添付してください。 <p>※ 「周辺環境対策に関する書類」は、都市計画の種類によって検討する項目が異なりますので、事前相談時に評価項目及び調査方法等について担当者に御確認ください。</p> <p>【その他の必要書類】</p> <p>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</p> <p>ア. 土地所有者等が計画提案を行う場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案書、土地所有者等一覧表により、土地所有者等である確認を行います。（別途書類を用意する必要はありません） <p>イ. NPO法人、公益法人、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社が計画提案を行う場合</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 法人の登記簿謄本又は登記事項証明書 ② 定款又は寄付行為 <p>ウ. まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体が計画提案を行う場合</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 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。）を行った実績を証する書類（例：法第46条に規定する開発登録簿の写し等）、又は、法第29条第1項第5号から第10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。）を行った実績を証する書類 ② 法人の登記簿謄本又は登記事項証明書（法人でない団体の場合は、目的、名称、事務所の所在地、設立年月日、資産の総額、役員の名及び住所を記載した書類） ③ 定款又は寄付行為 ④ 役員名簿（役員役職・住所・氏名を記載したもの） ⑤ 役員全員の「身分証明書」（破産者でないことを証明するもので、市区町村が発行する証明書） ⑥ 役員全員の「登記されていないことの証明書」（成年被後見人・被保佐人でないことを証明するもので、法務局が発行する証明書） ⑦ 役員全員の「誓約書」（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年を経過しない者に該当せず、かつ、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年を経過しない者に該当しないことを誓約した書面）

第1号様式

年 月 日

(新設)

都市計画提案事前相談書

(あて先) 白井市長

相談者 住所
氏名
連絡先

計画提案の区域

場 所	白井市	土地所有者等数	人
面 積	m ²		
都市計画 決定状況	区域区分 (<input type="checkbox"/> 市街化区域・ <input type="checkbox"/> 市街化調整区域) 用途地域 (<input type="checkbox"/> 第一種低層住居専用・ <input type="checkbox"/> 第一種中高層住居専用・ <input type="checkbox"/> 第二種 中高層住居専用・ <input type="checkbox"/> 第一種住居・ <input type="checkbox"/> 第二種住居・ <input type="checkbox"/> 準住居・ <input type="checkbox"/> 近隣商業・ <input type="checkbox"/> 準工業・ <input type="checkbox"/> 工業・ <input type="checkbox"/> 工業専用地域) 建ぺい率 (%)、容積率 (%) 高度地区 (<input type="checkbox"/> 第一種・ <input type="checkbox"/> 第二種高度地区) 都市施設 (<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 ()) その他 ()		

提案の目的

提案の内容

注1 相談者が法人その他の団体の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

※添付書類：提案の内容がわかる図面等の資料を添付してください。

第2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。

年 月 日

提案者 住 所

氏 名

印

連絡先

備考 法人その他の団体にあっては、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「印鑑証明書」を添付してください。

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。

年 月 日

提案者 住 所

氏 名

印

連絡先

備考 法人その他の団体にあっては、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「印鑑証明書」を添付してください。

第3号様式

計 画 概 要 書

都市計画の種類	
名称	
位置	別添「位置図」のとおり
区域	
面積	m ²
提案する都市計画の内容	

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

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。

第2号様式

計 画 概 要 書

都市計画の種類	
名称	
位置	別添「位置図」のとおり
区域	
面積	m ²
提案する都市計画の内容	

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

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。

第6号様式

土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書

1 説明会等の実施状況

日時	開催場所	対象者	参加人数	備考

備考 「対象者」には、土地所有者等、〇〇地区住民など説明をした対象を記載してください。
説明会で配布した資料を1部添付してください。

2 説明会開催等の周知方法

(1)周知の対象範囲

(2)周知の方法

備考 説明会等の周知の為に作成した資料を1部添付してください。

3 説明会等における計画提案への意見及び提案者の見解

開催場所	計画提案への意見	提案者の見解

第5号様式

土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書

1 説明会等の実施状況

日時	開催場所	対象者	参加人数	備考

備考 「対象者」には、土地所有者等、〇〇地区住民など説明をした対象を記載してください。
説明会で配布した資料を1部添付してください。

2 説明会開催等の周知方法

(1)周知の対象範囲

(2)周知の方法

備考 説明会等の周知の為に作成した資料を1部添付してください。

3 説明会等における計画提案への意見及び提案者の見解

開催場所	計画提案への意見	提案者の見解

第7号様式

周辺環境への影響及び対策に関する調書

周辺環境への影響	対策
<p>○自然環境 【大気・振動・騒音・水質等】</p> <p>○生態系 【動物・植物等】</p> <p>○生活環境 【景観・日照・電波・都市基盤（交通・下水・上水・公園等）等】</p> <p>○その他</p>	

備考 「対策」に関する補足資料などについて、必要に応じて1部添付してください。

第6号様式

周辺環境への影響及び対策に関する調書

周辺環境への影響	対策
<p>○大気・騒音・振動・水質等</p> <p>○生態系</p> <p>○生活環境</p> <p>○その他</p>	

備考 「対策」に関する補足資料などについて、必要に応じて1部添付してください。

白井市 市街化調整区域の土地利用方針

1. 背景

市街化調整区域は、農地や山林など自然環境の保全と増進を基本にしており本来、市街化を抑制すべき区域です。しかしながら、現実には市街化調整区域において農地等の自然環境の荒廃（資材置場等）、市街化区域縁辺部における都市計画法 34 条 11 号条例に基づく滲み出しによるスプロール化の進行等、土地利用に関する問題が顕在化してきています。

また、平成 23 年に「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、市が自立した都市計画行政を行うこととなりましたが、社会経済情勢の著しい変化や都市間競争など市の取り巻く環境は厳しさを増しています。

そのため、市街化調整区域における土地利用については優良農地や自然環境の保全と増進を基本としながら、無秩序な市街化を抑制しつつ、地域の現状や活性化の可能性を踏まえ、市の健全な発展を目指し秩序ある土地利用を適切に誘導し活力ある持続可能な地域づくりを目指すことが必要となっています。

2. 目的

このことから、白井市の市街化調整区域において顕在化している問題に対応するため、「白井市 都市マスタープラン」にて示している土地利用方針を検証し、当該方針を補完する「白井市 市街化調整区域の土地利用方針」を定め、市街化調整区域における「保全方針」と「都市的土地利用の方針」を明確にすることを目的とします。

3. 方針の位置づけ

「白井市 市街化調整区域の土地利用方針」は、「白井市 都市マスタープラン」にて示している土地利用方針を補完するものであり、具体的施策の根拠として位置付けるものとします。また、「白井市 都市マスタープラン」の土地利用方針は、「白井市 総合計画」における土地利用の基本方針でもあるため、白井市における土地利用における基本計画である「白井市 都市マスタープラン」と「白井市 農業振興地域整備計画」の両計画を補完する方針でもあります。

4. 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」にて示している土地利用方針を原則とし、保全方針と都市的土地利用の方針を以下のとおりとします。

(1) 保全方針

市街化調整区域においては、原則として市街化を抑制します。そのため、将来にわたり農業のために利用していきべき区域、特に優良な農地及び自然環境等の優れた区域について地域を明確にします。

(2) 都市的土地利用の方針

- ①市街化区域縁辺部におけるスプロール化については、効率的な住宅地を形成していくため秩序ある街並みづくりを誘導します。
- ②市の計画に適合する施設並びに主要幹線道路など地域特性や優位性を活かし地域振興に寄与する施設や公共公益施設については計画的な開発を誘導します。

5. 具体的施策

都市的土地利用の方針①・②を具体化する施策として以下を定めます。

- ①「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」
- ②「白井市 市街化調整区域における地区計画運用基準」

市街化調整区域における
地区計画の運用基準



白 井 市
平成 29 年 1 月策定
令和 2 年 6 月改定

目 次

1	運用基準策定の目的	1
2	市街化調整区域の地区計画の類型	2
3	市街化調整区域の地区計画の基本事項	4
4	地区計画の技術的な基準	5
5	都市計画の提案制度のフロー	9
6	地区計画と開発行為の手続きフロー	10
7	市街化調整区域における地区計画の運用基準の見直し	11

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

3. 市街化調整区域の地区計画の基本事項

地区計画を作成する場合の共通の基本事項を次のとおり定める。

- 1) 運用基準に基づく地区計画は都市計画法、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。
- 2) 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と十分協議すること。
- 3) 地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域・地区等を含めないこと。
 - 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認められる区域
- 4) 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。
- 5) 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。
- 6) 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。

4. 地区計画の技術的な基準

市街化調整区域に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		公益的施設誘導地区
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、中心都市拠点の「公益的施設誘導地区」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		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、にぎわいと交流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：レクリエーション施設、商業施設、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		公益的施設誘導地区
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「公益的施設誘導地区」に位置づけされている区域(沿道から概ね100m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 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㎡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		

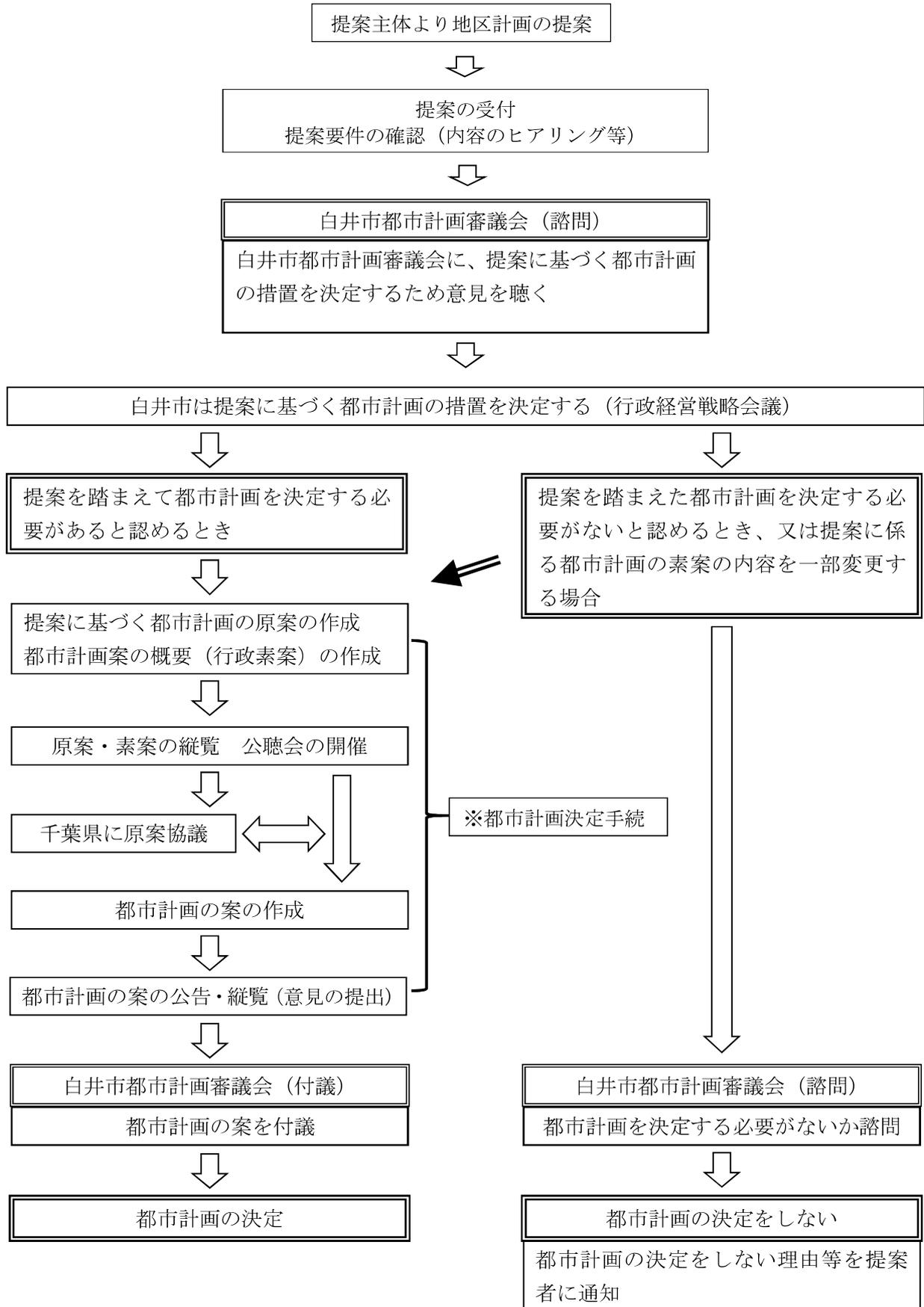
(別表3)

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	立地可能な建築物の用途は、専用住宅の用途とする。
	建築物に関する事項	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。
	建築物に関する事項	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。
	建築物に関する事項	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。
	建築物に関する事項	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。
	建築物に関する事項	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。
	建築物に関する事項	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。
	建築物に関する事項	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		

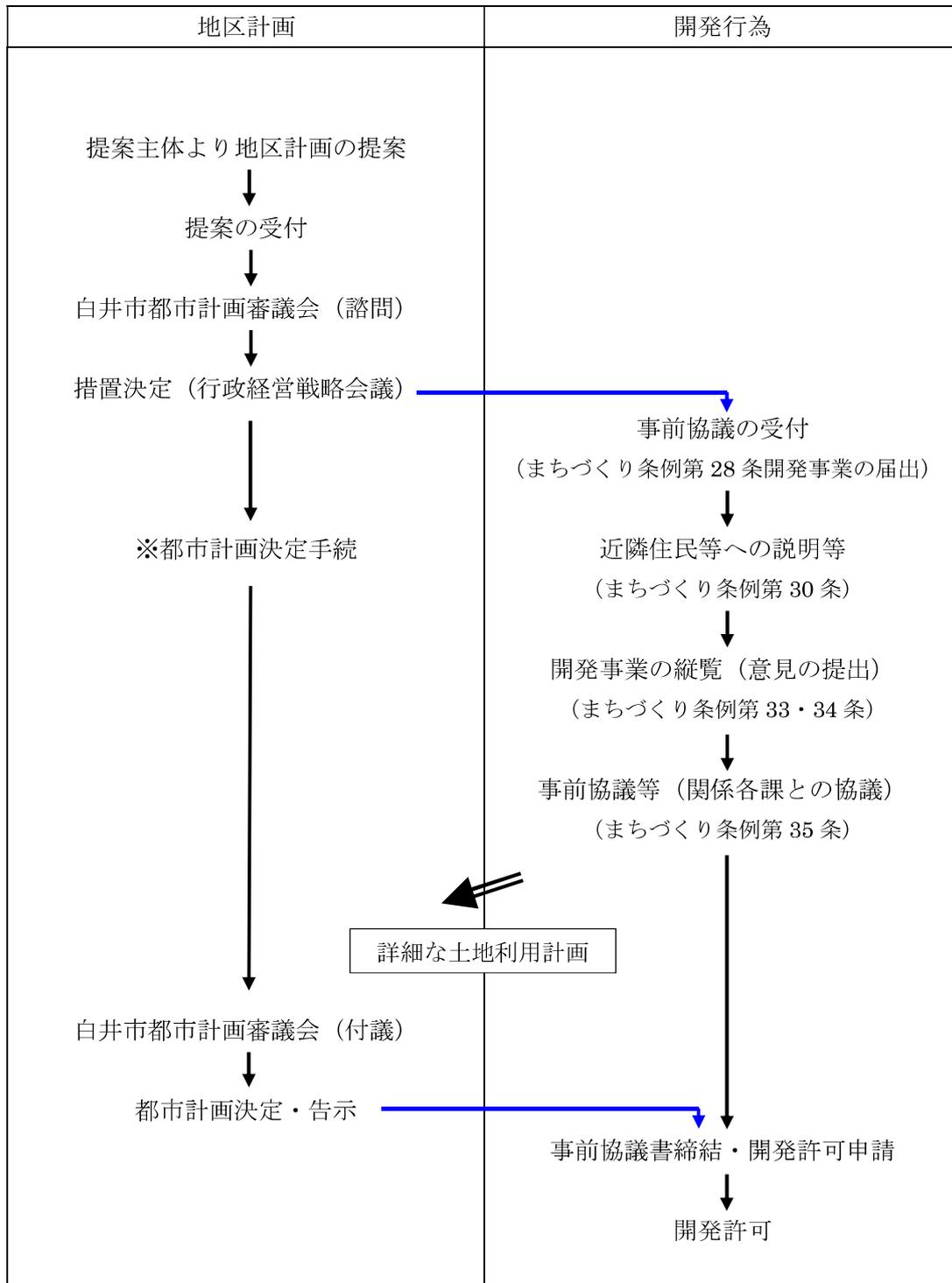
(別表4)

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 (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 1k m 以内の区域及び小室 IC から概ね半径 2k m 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		

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



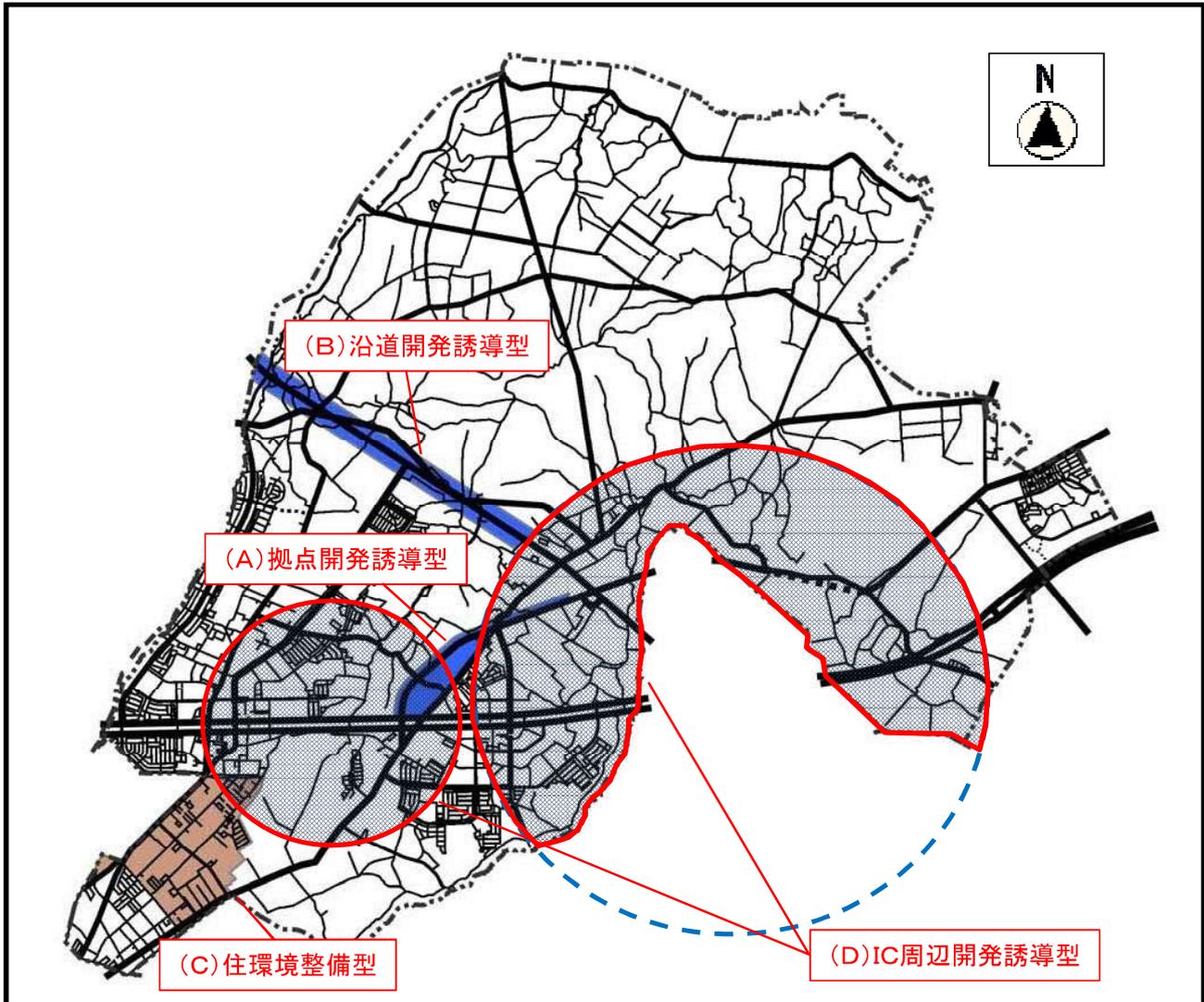
7. 市街化調整区域における地区計画の運用基準の見直し

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、類型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)