

令和 8 年度 第 1 回
白井市まちづくり審議会
議 案 書

期 日 令 和 8 年 7 月 3 日 (金)

場 所 白井市役所保健福祉センター 3 階団体活動室 1・2・3

議題 5 諮問事項

議案第 1 号

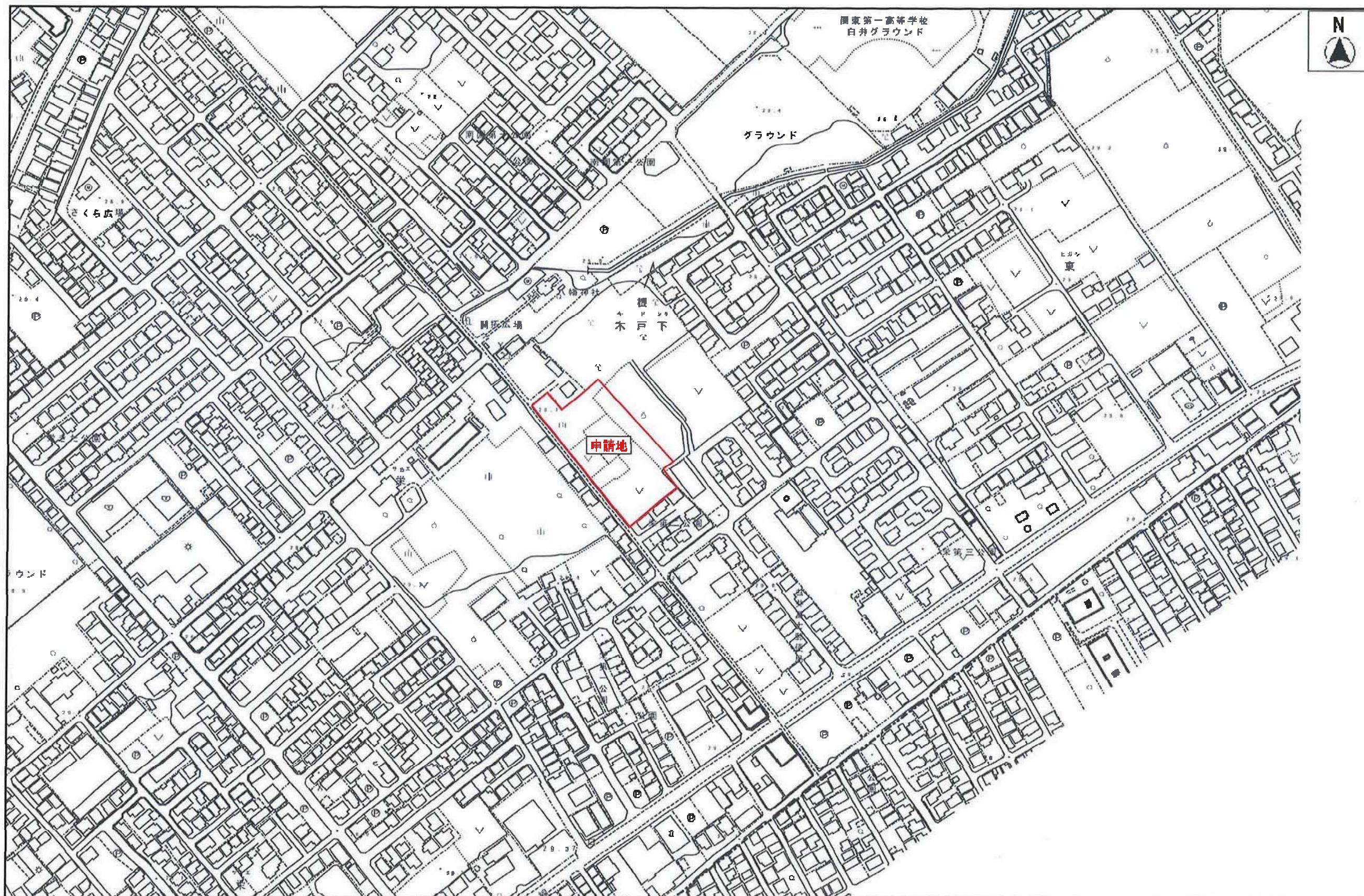
富士字栄第二地区まちづくり計画（素案）の措置の決定について（諮問）

富士字栄第二地区まちづくり計画素案

名 称	富士字栄第二地区まちづくり計画
位 置	白井市富士字栄41番1、42番、35番1の一部、35番2の一部、35番4の一部
面 積	5, 3 1 0. 1 2 m ²
地区まちづくり計画の目標	本地区は、北総鉄道北総線西白井駅から南西約 1.8 km、京成松戸線鎌ヶ谷大仏駅から北東へ約 1.6 kmに位置し、地区の南方には主要地方道市川印西線が位置している。 白井富士センター（学習等供用施設）及び白井市立白井第三小学校が地区の拠点施設となる。当該地は市街化区域と隣接していることもあり、周辺地区では近年農地から宅地への転用が散見され、主要地方道市川印西線沿いの商業施設と住宅地、農地が混在する土地利用がなされている。 本地区のまちづくり計画は、既存住宅との調和を図り、ゆとりある住環境を創出し、安心・安全で魅力的な街並みを形成することを目的とする。
地区の整備、開発及び保全に関する方針	1. 土地利用の方針 白井市都市マスタープランによる自然と共存したゆとりある低層住宅地を形成するため、「低密度住宅地区」と位置づけ、無秩序な宅地開発の抑制及び地区環境の整序化を図る。 2. 地区まちづくり施設の整備方針 白井市都市マスタープランに定める第3地区の都市づくりの重点方針「ゆとりあるくらしを可能にする土地利用の誘導と住民によるコミュニティ主体の地区」を基本方針とし、地区まちづくり施設として移動の利便性・安全性に配慮した道路及び公園を配置する。 3. 建築物等の整備方針 適切な敷地規模と建築物の壁面後退確保によるゆとりある空間を創出し、周辺住環境と調和した色彩・部材等にて建築物等を形成することにより、良好な住環境の整備を図る。

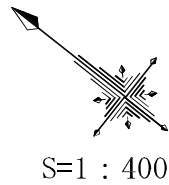
地区まちづくり整備計画	地区まちづくり施設に関する事項	地区まちづくり施設の配置及び規模	1. 道路 ①既存道路（市道12-015号線）⇒片側一方後退、幅員6.0m以上に拡幅、セットバック面積254.00㎡、一方通行道路。 ②区画道路⇒幅員6.0m、延長151.33m、面積947.26㎡、通り抜け道路。 2. その他施設 ①公園⇒1箇所、面積 319.19㎡ ②ごみ集積場⇒2箇所、面積計6.39㎡ ③緑地⇒109.82㎡ ④宅地⇒3,673.46㎡ 3. その他 ①事業区域前面道路が一方通行となっているため、間違えて逆進する車両が無いよう標識の設置により、注意喚起する。 ②道路セットバックを行うため、歩行者・通行車両に配慮し、幅員の変化点にはデリネータの設置を行う。 ③車両の速度制御のため、新設道路と市道12-015号線との交差点部に樹脂滑り止め舗装及びT字表示を設ける。
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げるもの以外の建築物は、建築してはならない。 1. 専用住宅 2. 前号に掲げる建築物に付属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	170㎡
		壁面の位置の制限	道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱面までの後退距離は1.0m以上とする。ただし、床面積に含まれない出窓及び次に掲げるものについては、この限りではない。 1. 別棟の自動車車庫で最高高さが3m以下かつ壁を有しないもの 2. 別棟の物置で、高さ2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下のもの 3. ごみ集積場、電柱その他これらに類する敷地からの部分
		建築物の高さの最高限度	10m
		建築物の容積率の最高限度	10分の10
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色及び彩度が高く、強い刺激を与える色調は避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。

	土地 利用 に関 する 事項	垣又は柵の 構造の制限	道路境界に面する側の垣又は柵の構造は、生垣又はフェンス等透視可能なもので地区として統一性を持たせる。
		緑化率	緑化率は敷地面積の10%以上とし、芝又は低木等で植栽する。また、公園敷地についても同等に植栽する。なお、低木は緑化面積1㎡あたり2本以上とする。
特に配慮すべき事項			事業者から購入者に対して、以下の配慮すべき事項の説明を実施する。 1. 積極的に自治会への加入をするように促す。 2. ごみ集積所のごみが散乱しないよう清潔に保ち、美化に努めることや、清掃当番を設け、適正に管理することを周知する。 3. 外周の土留めを除き、民地の境に計画するコンクリートブロック積みの段数は、3段（60cm）以下とし、ゆとりある空間を創出するように促す。 4. 建築物は、周辺住環境と調和した色彩での外観とするように促す。



所 在	図面種別	調査年月日	立会年月日	測量年月日	決裁							縮尺
					調査	測量	担当	保長	課長	設計	承認	
白井市富士字栄41番1地先	区域図	年 月 日	年 月 日	年 月 日								1 : 2,500

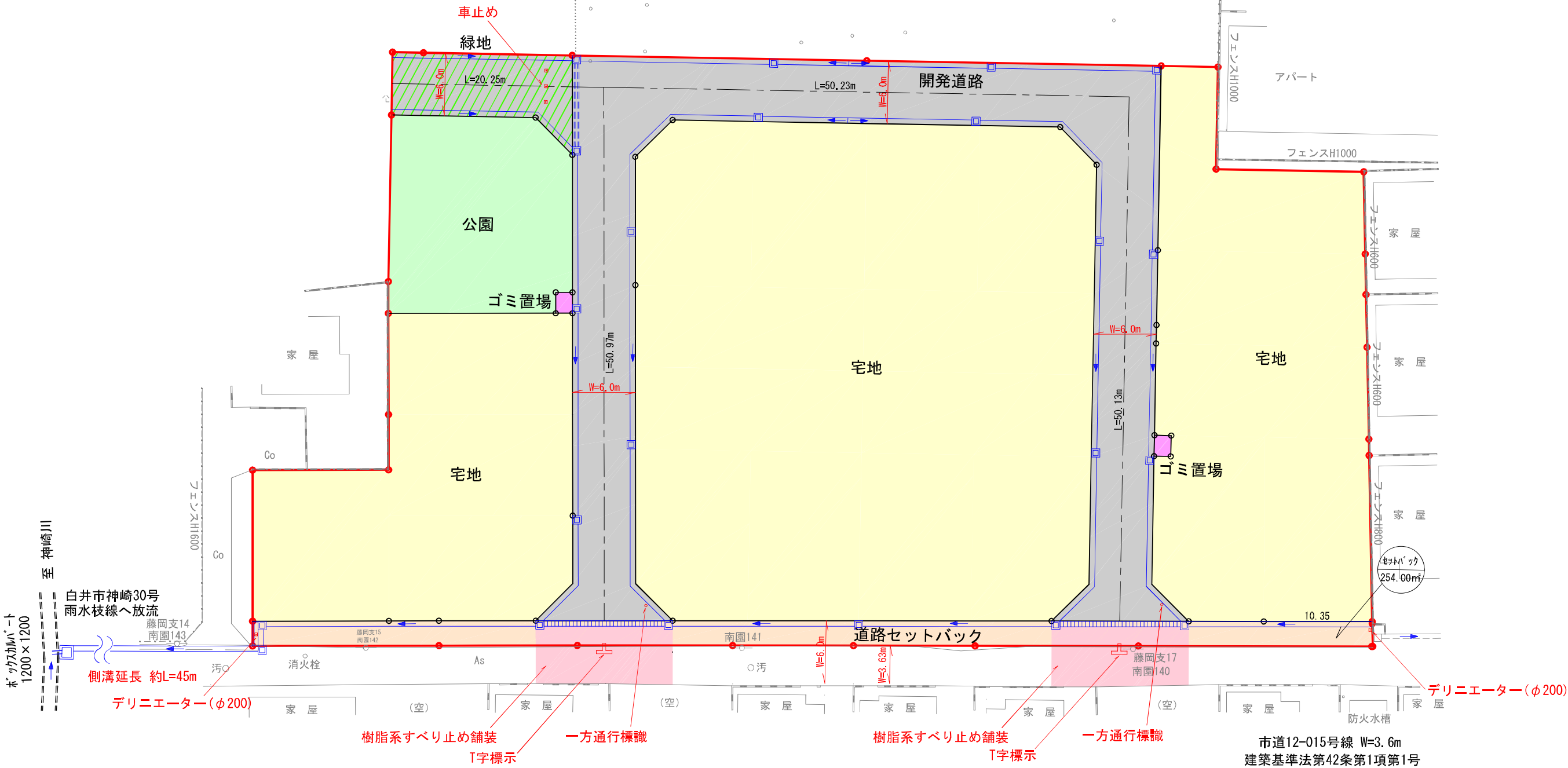
土地利用計画図



凡 例	
記 号	名 称
	開発区域
	新設側溝 (落蓋U300) 及び流水方向
	新設横断側溝 (U300)
	新設集水樹 (500×500)

1工区				
区 分	面 積	比 率	色 別	備 考
宅 地	3,673.46㎡	69.18 %		21宅地
開 発 道 路	947.26㎡	17.84 %		幅員：6.00m
道路セットバック	254.00㎡	4.78 %		
公 園	319.19㎡	6.01 %		
緑 地	109.82㎡	2.07 %		2期では道路とする
ゴ ミ 置 場	6.39㎡	0.12 %		0.3㎡×21=6.3㎡以上
合 計	5,310.12㎡	100.00 %		

市管理
市管理
市管理
市管理



市道12-015号線 W=3.6m
建築基準法第42条第1項第1号

所 在	図面種別	調査年月日	測量年月日	設計年月日	決 裁							縮尺	
白井市富士字栄41番1地先	土地利用計画図				調査	測量	担当	係長	課長	設計		承認	1：400