

資料

報告第1号

白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準の一部改定  
について

## 資料(報告第1号)

### - 目 次 -

- ・資料2-1 白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準 改定案 P1
- ・資料2-2 白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準 新旧対照表 P16
- ・資料2-3 白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準の一部改定について1 P30
- ・資料2-4 白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準の一部改定について2 P36

# 市街化調整区域における 地区計画の運用基準

(令和8年5月28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	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

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、広域拠点や生活拠点を活かしたにぎわいや交流の創出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「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「周辺環境との調和を図りながら、民間活力による沿道特性を活かす商業・物流関連施設、業務施設のほか、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し、秩序ある土地利用」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

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

### 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		<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、 <u>地域の魅力活用エリア</u> 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>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</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 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、業務施設、交流施設、レクリエーション施設、観光施設、農業関連施設</u> 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 m <sup>2</sup> 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		<u>沿道商業・物流地区</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、 <u>地域の魅力活用エリア</u> の国道16号沿道の「 <u>沿道商業・物流地区</u> 」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： <u>商業・物流関連施設、業務施設、沿道サービス関連施設、農業関連施設</u> 、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		

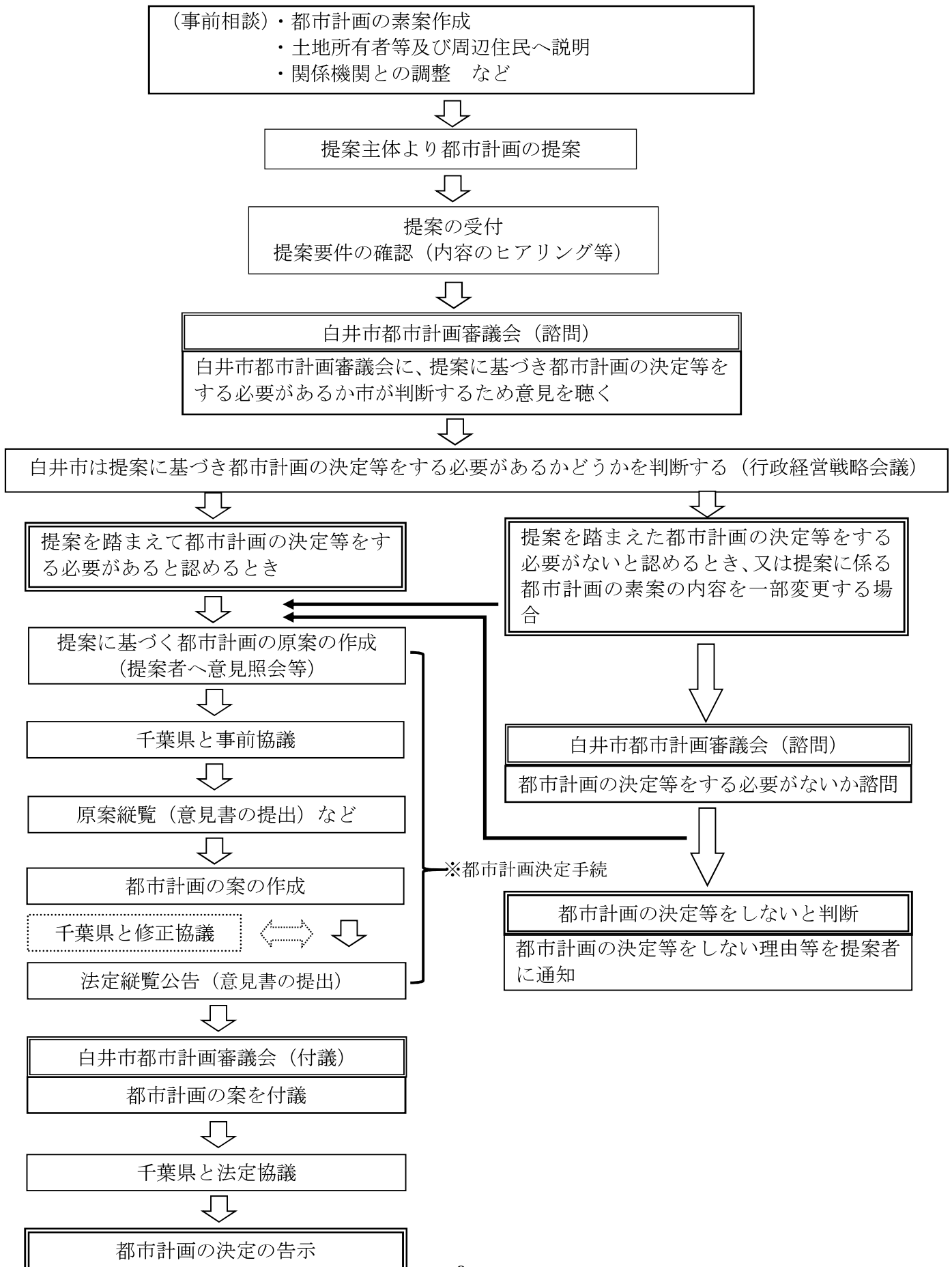
(別表3)

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、 <u>地域の魅力活用エリア</u> の「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		

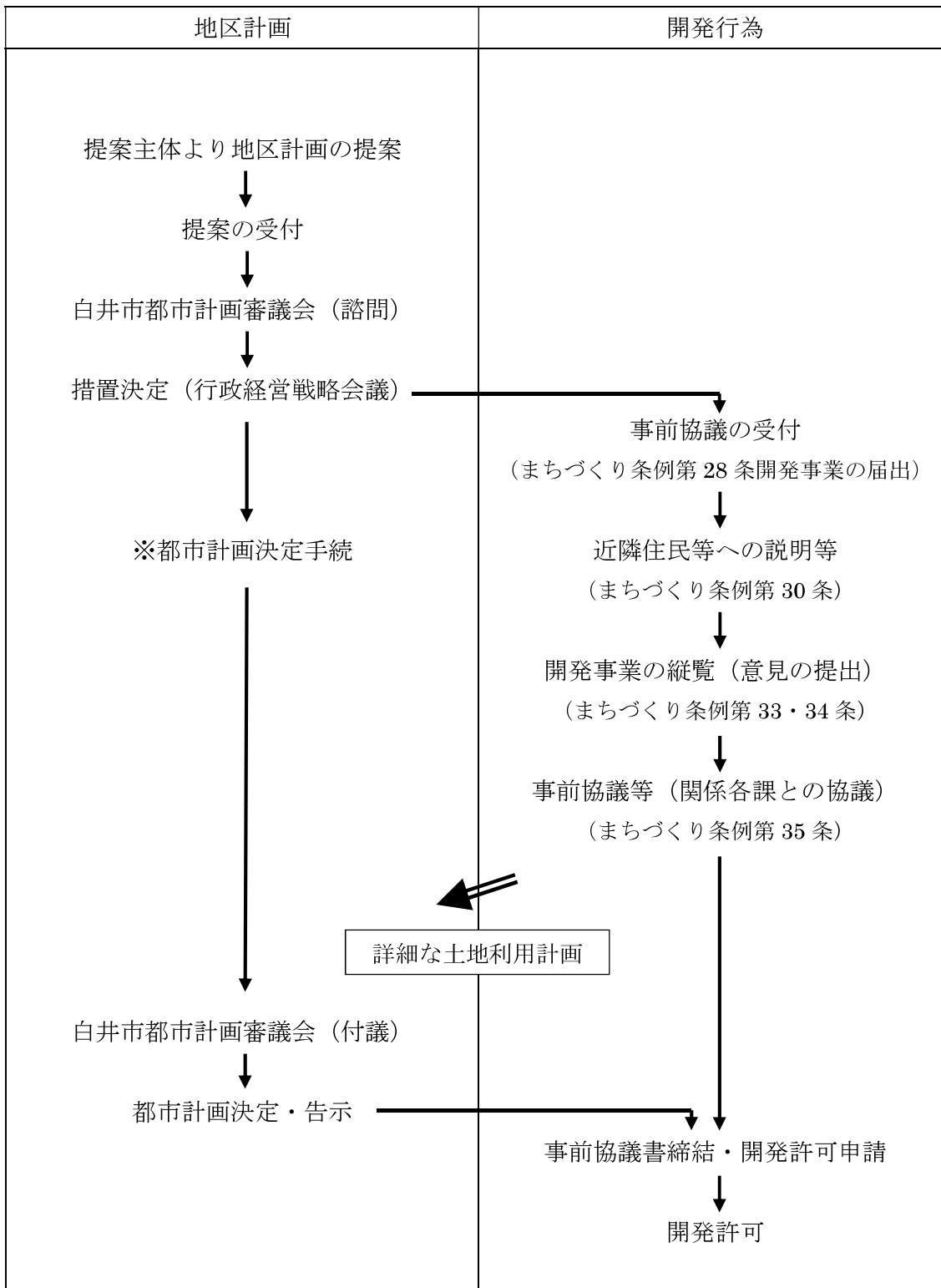
(別表4)

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) <u>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「IC 周辺検討地区」</u> 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 <sup>2</sup> 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		

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



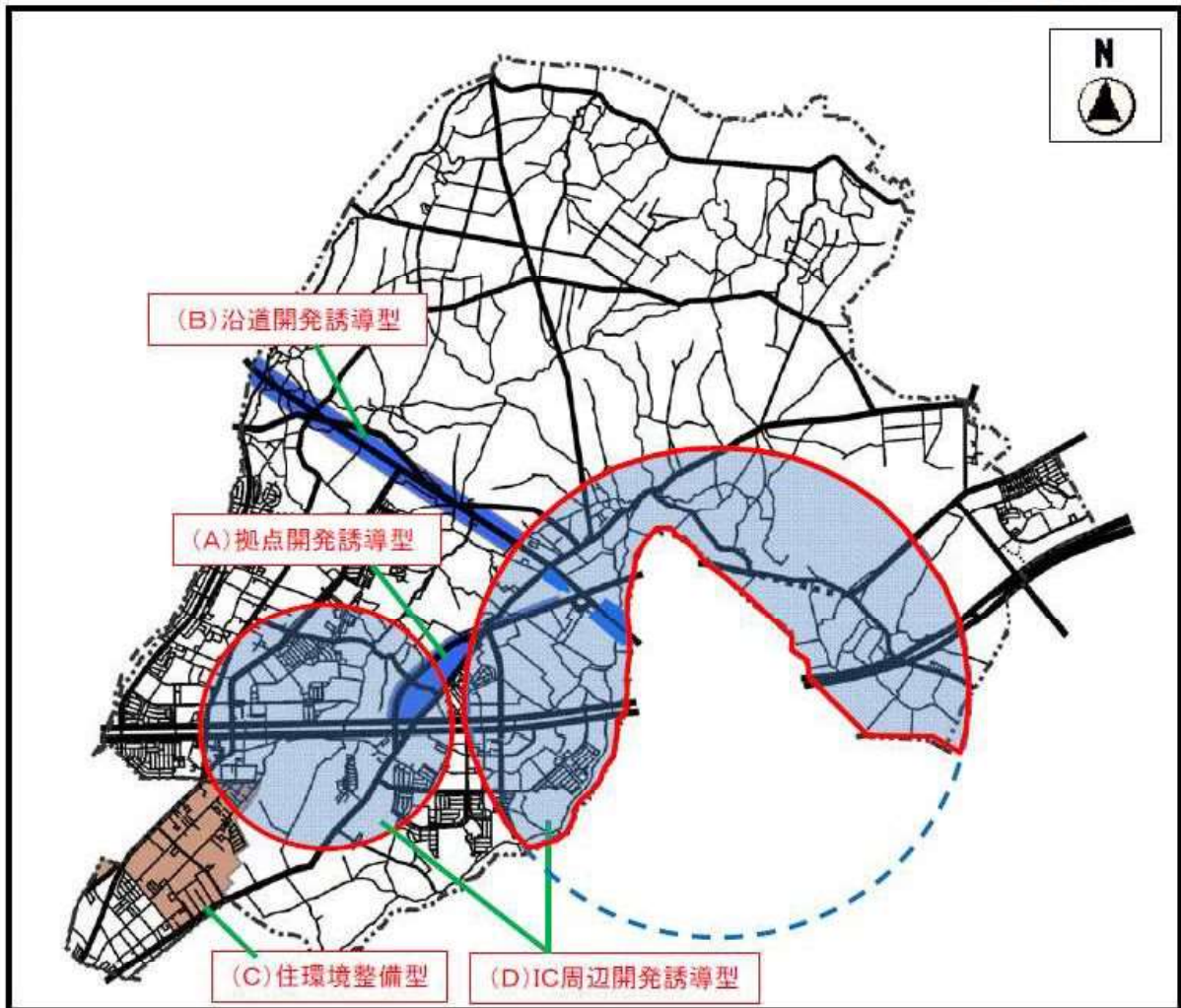
## 7. 市街化調整区域における地区計画の運用基準の見直し

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事例の積み重ねや、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 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)

新	旧
<p data-bbox="498 485 1193 632">市街化調整区域における 地区計画の運用基準</p> <p data-bbox="676 653 1032 684"><u>（令和8年5月28日時点）</u></p> <div data-bbox="626 940 1068 1377"><p data-bbox="655 957 1038 1346">白井市 SHIROI 2026</p></div> <p data-bbox="575 1486 1115 1808">白 井 市 平成29年1月策定 令和2年6月改定 <u>令和8年●月改定</u></p>	<p data-bbox="1768 485 2463 632">市街化調整区域における 地区計画の運用基準</p> <div data-bbox="1893 898 2335 1335"><p data-bbox="1923 915 2306 1304">白井市 SHIROI 2020</p></div> <p data-bbox="1846 1444 2386 1675">白 井 市 平成29年1月策定 令和2年6月改定</p>

新	旧
目次	目次
1 運用基準策定の目的..... 1	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	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	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	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	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	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	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

新	旧
<p><b>1. 運用基準策定の目的</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p><b>1. 運用基準策定の目的</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

新	旧
<p><b>2. 市街化調整区域の地区計画の類型</b></p> <p>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。</p> <p><b>(A) 拠点開発誘導型</b></p> <p>1) 地区計画の基本的な目的</p> <p>白井市都市マスタープランの土地利用方針に示された「<u>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</u>」を可能にする、一定規模の計画的な開発で、<u>広域拠点や生活拠点を活かしたにぎわいや交流の創出</u>に寄与する施設の誘導</p> <p>2) 位置と区域規模の条件</p> <p>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「<u>拠点複合地区</u>」に位置づけられている区域で別図のとおり</p> <p>3) 地区整備計画に定める事項</p> <p>別表1のとおり</p> <p><b>(B) 沿道開発誘導型</b></p> <p>1) 地区計画の基本的な目的</p> <p>白井市都市マスタープランの土地利用方針に示された「<u>周辺環境との調和を図りながら、民間活力による沿道特性を活かす商業・物流関連施設、業務施設のほか、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し、秩序ある土地利用</u>」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</p> <p>2) 位置と区域規模の条件</p> <p>白井市都市マスタープランの土地利用方針において、<u>国道16号沿道</u>の「<u>沿道商業・物流地区</u>」に位置づけられている区域で別図のとおり</p> <p>3) 地区整備計画に定める事項</p> <p>別表2のとおり</p> <p><b>(C) 住環境整備型</b></p> <p>1) 地区計画の基本的な目的</p> <p>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</p> <p>2) 位置と区域規模の条件</p> <p>白井市都市マスタープランの土地利用方針において、<u>「低密度住宅地区」</u>に位置づけられている区域で別図のとおり</p> <p>3) 地区整備計画に定める事項</p> <p>別表3のとおり</p>	<p><b>2. 市街化調整区域の地区計画の類型</b></p> <p>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。</p> <p><b>(A) 拠点開発誘導型</b></p> <p>1) 地区計画の基本的な目的</p> <p>都市マスタープランの土地利用方針に示された「<u>行政・福祉・医療地区の集積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</u>」を可能にする、一定規模の計画的な開発で、<u>にぎわい交流、地域振興及び観光振興等</u>に寄与する施設の誘導</p> <p>2) 位置と区域規模の条件</p> <p>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「<u>公益的施設誘導地区</u>」に位置づけられている区域で別図のとおり</p> <p>3) 地区整備計画に定める事項</p> <p>別表1のとおり</p> <p><b>(B) 沿道開発誘導型</b></p> <p>1) 地区計画の基本的な目的</p> <p>都市マスタープランの土地利用方針に示された「<u>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</u>」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</p> <p>2) 位置と区域規模の条件</p> <p>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「<u>公益的施設誘導地区</u>」に位置づけられている区域で別図のとおり</p> <p>3) 地区整備計画に定める事項</p> <p>別表2のとおり</p> <p><b>(C) 住環境整備型</b></p> <p>1) 地区計画の基本的な目的</p> <p>都市マスタープランの土地利用方針に示された「<u>地区にあった適当な整備による</u>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</p> <p>2) 位置と区域規模の条件</p> <p>白井市都市マスタープランの土地利用方針において「<u>低密度住宅地区</u>」に位置づけられている区域で別図のとおり</p> <p>3) 地区整備計画に定める事項</p> <p>別表3のとおり</p>

新	旧
<p><b>(D) IC周辺開発誘導型</b></p> <p>1) 地区計画の基本的な目的  <u>白井市</u>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、<u>工業、物流、業務関連施設など</u>、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</p> <p>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」に位置づけされている区域で別図のとおり</p> <p>3) 地区整備計画に定める事項  別表4のとおり</p>	<p><b>(D) IC周辺開発誘導型</b></p> <p>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</p> <p>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」<u>(緑住・緑農)</u>に位置づけされている区域で別図のとおり</p> <p>3) 地区整備計画に定める事項  別表4のとおり</p>

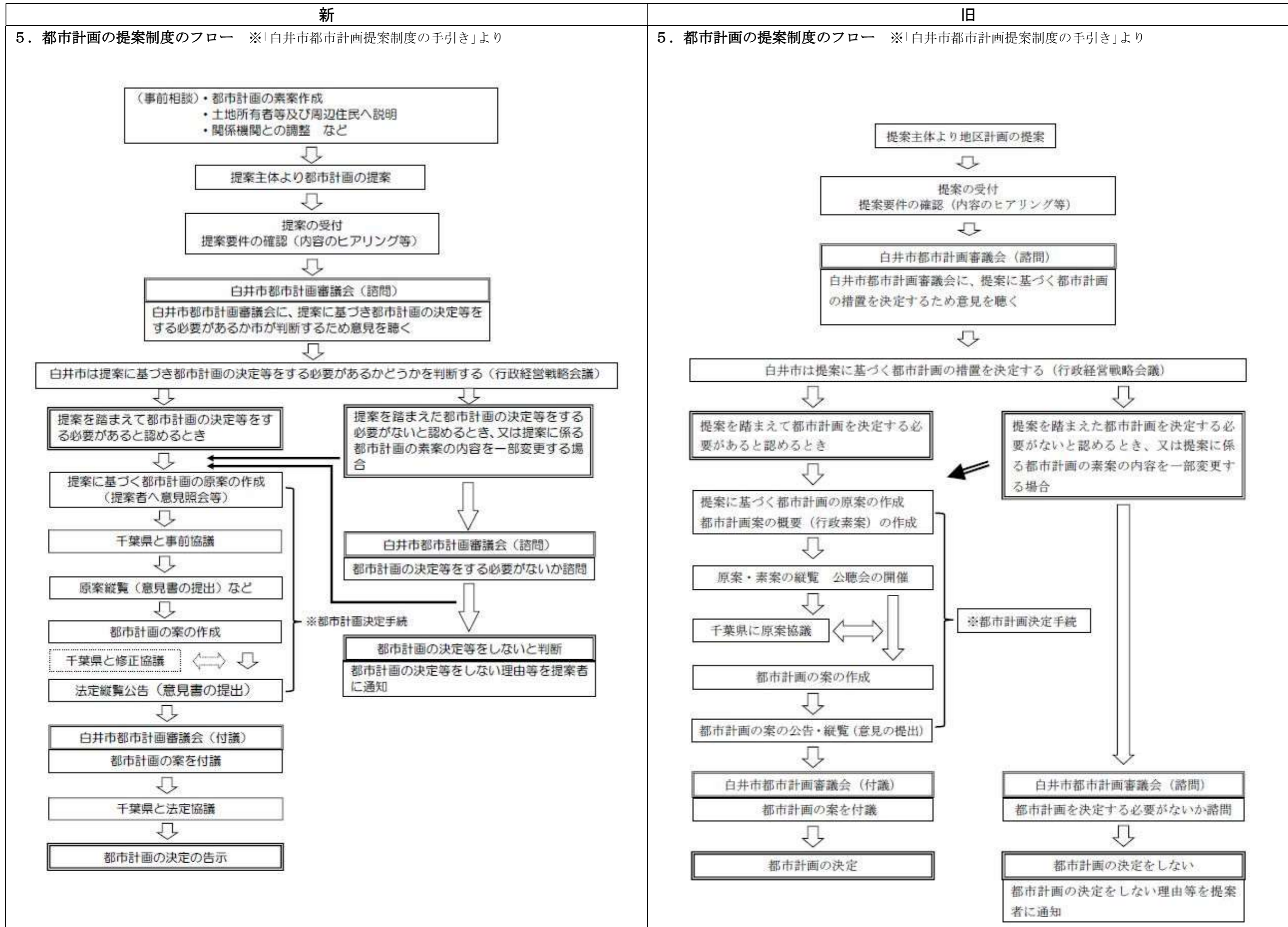
新	旧
<p><b>3. 市街化調整区域の地区計画の基本事項</b></p> <p>地区計画を作成する場合の共通の基本事項を次のとおり定める。</p> <p>1) 運用基準に基づく地区計画は都市計画法、都市計画運用指針等、他法令や市の施策に適合したものとする こと。</p> <p>2) 地区計画の区域における道路、排水、公園等の地区施設の整備基準は、都市計画法第 33 条及び白井市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例を準用し、地区計画の素案の作成段階で市と十分協議すること。</p> <p>3) 地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域・地区等を含めないこと。</p> <p>①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</p> <p>②集落地域整備法第 3 条に規定する集落地域</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>⑥県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>⑩廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p><b>3. 市街化調整区域の地区計画の基本事項</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>②集落地域整備法第 3 条に規定する集落地域</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>⑥県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>⑩廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

新		旧	
<b>4. 地区計画の技術的な基準</b> 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)		<b>4. 地区計画の技術的な基準</b> 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	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>	土地利用方針における名称	<u>公益的施設誘導地区</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、 <u>地域の魅力活用エリア</u> 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	決定できる区域及び規模	(1) 「 <u>白井市都市マスタープラン</u> 」の土地利用方針において、 <u>中心都市拠点</u> の「 <u>公益的施設誘導地区</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>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</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。	地区計画の目標・土地利用の方針	<u>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</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 備 計 画 に 関 す る 事 項	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、業務施設、交流施設、レクリエーション施設、観光施設、農業関連施設</u> 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		
地区施設	「 <u>白井市都市マスタープラン</u> 」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「 <u>白井市都市マスタープラン</u> 」における土地利用方針の内容により適切に定める。(例： <u>レクリエーション施設、商業施設、観光施設</u> 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2)			(別表2)		
地区の種類		(B) 沿道開発誘導型	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		<u>沿道商業・物流地区</u>	土地利用方針における名称		<u>公益的施設誘導地区</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、 <u>地域の魅力活用エリア</u> の国道16号沿道の「 <u>沿道商業・物流地区</u> 」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	決定できる区域及び規模		(1) 「 <u>白井市都市マスタープラン</u> 」の土地利用方針において国道16号沿道の「 <u>公益的施設誘導地区</u> 」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	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。	地区整備	地区施設	「 <u>白井市都市マスタープラン</u> 」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	<p>建築物等の用途の制限</p> <p>(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・物流関連施設、業務施設、沿道サービス関連施設、農業関連施設</u>、準工業地域内に建築できる工場・倉庫等)</p> <p>(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</p> <p>(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)</p> <p>容積率及び建蔽率の最高限度</p> <p>(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。</p> <p>敷地面積の最低限度</p> <p>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。</p> <p>壁面の位置の制限</p> <p>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</p> <p>建築物等の高さの最高限度</p> <p>周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。</p> <p>建築物等の形態・意匠の制限</p> <p>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。</p> <p>かき・柵の構造の制限</p> <p>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。</p>		建築物に関する事項	<p>建築物等の用途の制限</p> <p>(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「<u>白井市都市マスタープラン</u>」における土地利用方針の内容により適切に定める。(例：<u>流通業務施設</u>、準工業地域内に建築できる工場・倉庫等)</p> <p>(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</p> <p>(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)</p> <p>容積率及び建蔽率の最高限度</p> <p>(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。</p> <p>敷地面積の最低限度</p> <p>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。</p> <p>壁面の位置の制限</p> <p>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</p> <p>建築物等の高さの最高限度</p> <p>周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。</p> <p>建築物等の形態・意匠の制限</p> <p>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。</p> <p>かき・柵の構造の制限</p> <p>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。</p>
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。	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			備考		

新		旧	
(別表3)		(別表3)	
地区の種類	(C) 住環境整備型	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	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、 <u>地域の魅力活用エリア</u> の「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	決定できる区域及び規模	(1) <u>「白井市都市マスタープラン」</u> 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	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。	地区計画の目標・土地利用の方針	<u>地区にあった適当な整備による</u> 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。	
	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		備考	

新			旧		
(別表4)			(別表4)		
地区の種類		(D) IC 周辺開発誘導型	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	土地利用方針における名称		IC 周辺検討地区 <u>(緑住・緑農)</u>
決定できる区域及び規模		(1) <u>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「IC 周辺検討地区」</u> 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	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。	地区整備 備 計 画	地区施設	<u>「白井市都市マスタープラン」</u> 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）		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 <u>「白井市都市マスタープラン」</u> 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。		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 <sup>2</sup> 以上の数値で適当に定める。		敷地面積の最低限度	建築物の敷地の最低限度は、2,000 m <sup>2</sup> 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		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。		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。		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。		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			備考	

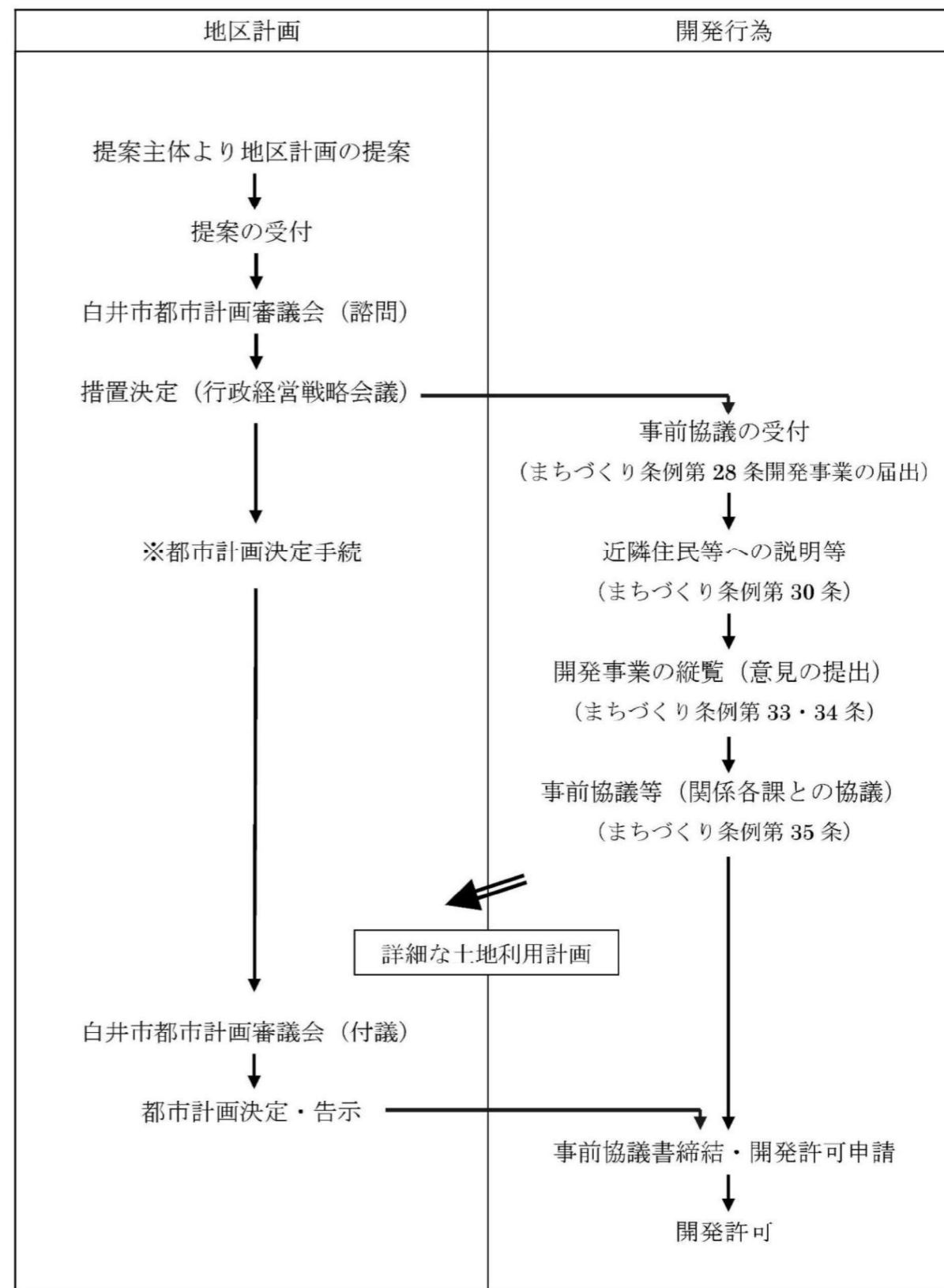
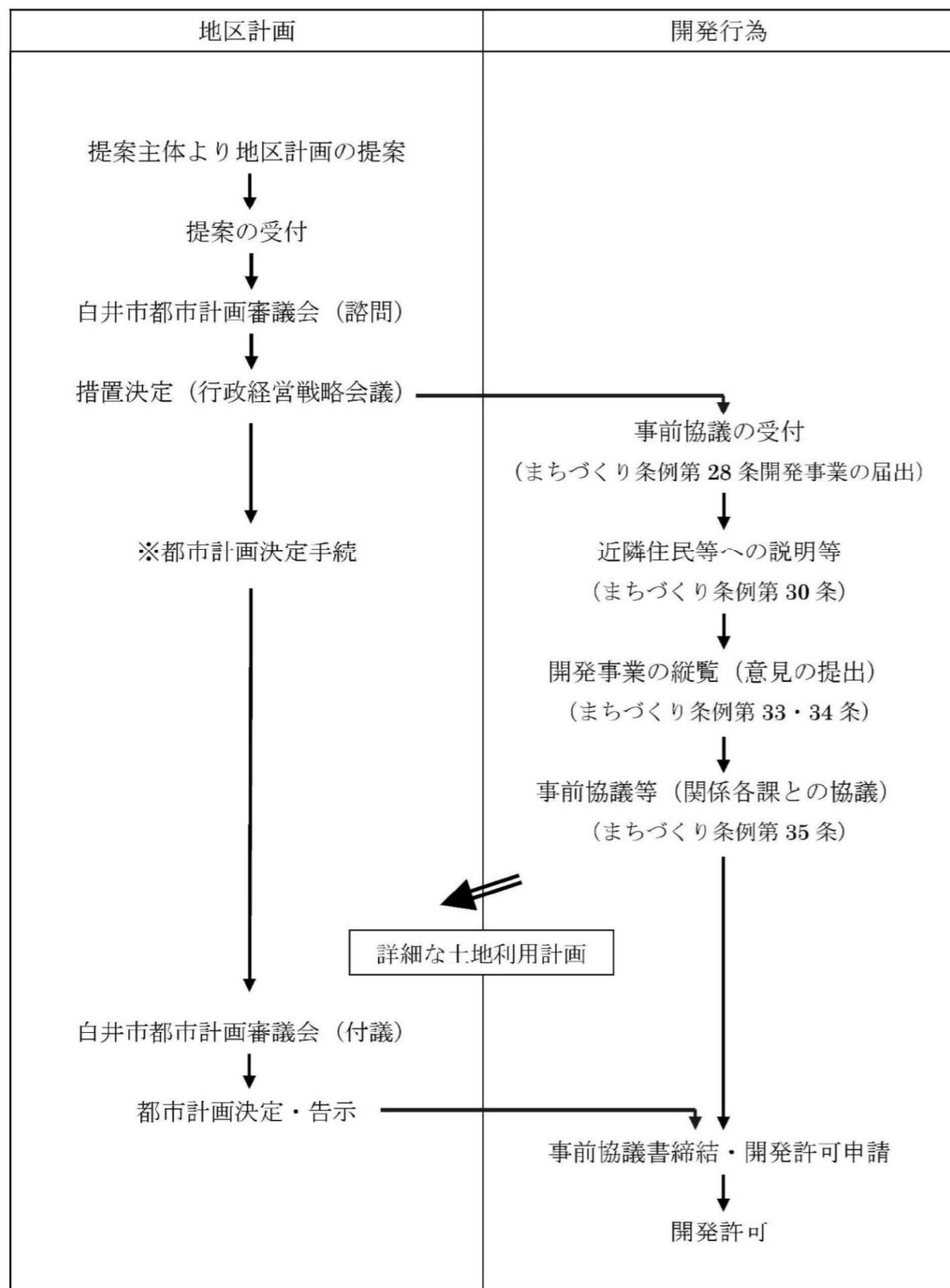


新

旧

6. 地区計画と開発行為の手続きフロー

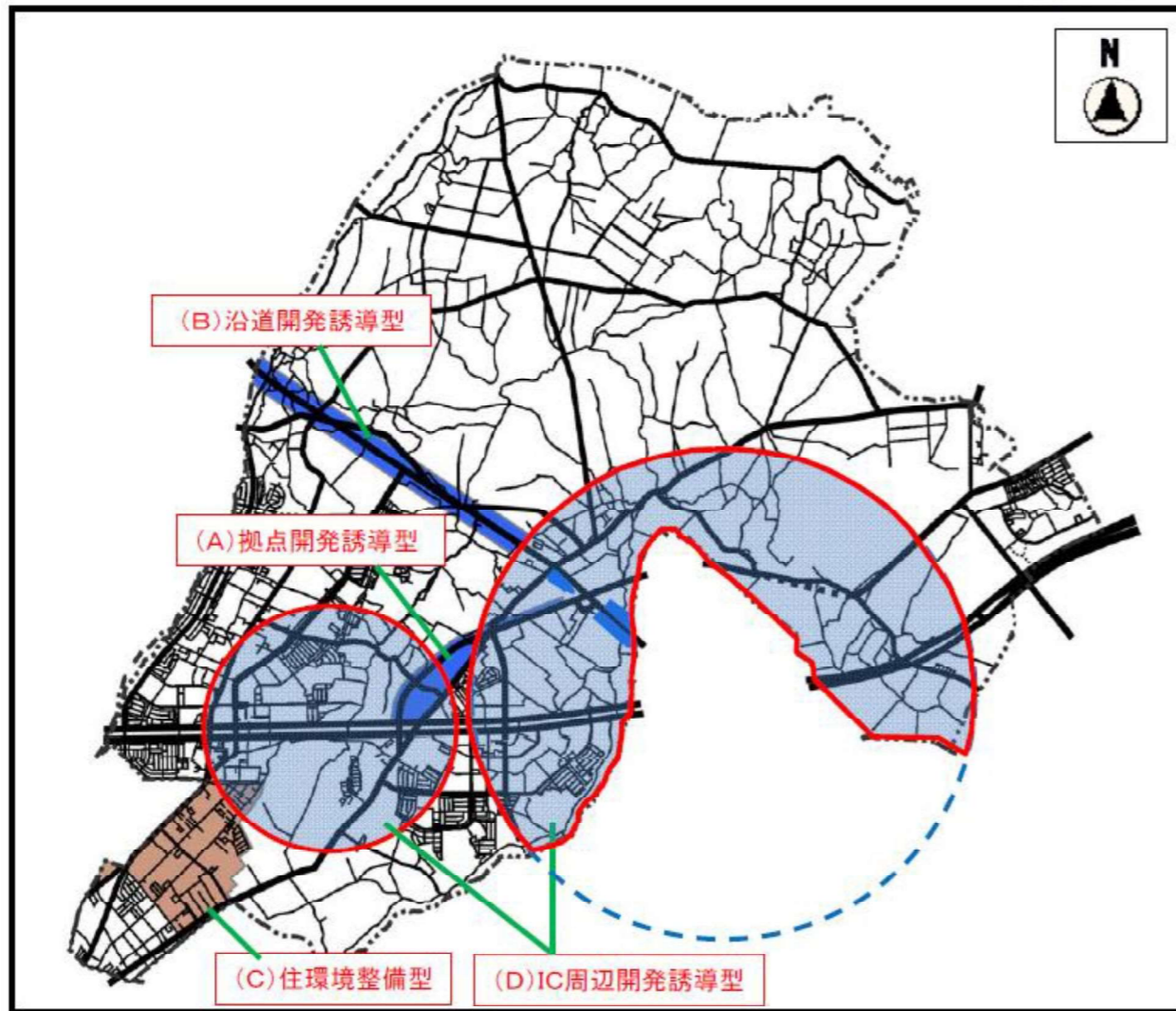
6. 地区計画と開発行為の手続きフロー



新	旧
<p data-bbox="231 153 988 184">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</p> <p data-bbox="231 241 1454 315">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。</p> <p data-bbox="231 325 1454 399">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。</p> <p data-bbox="231 409 1454 483">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。</p>	<p data-bbox="1495 153 2252 184">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</p> <p data-bbox="1495 241 2718 315">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。</p> <p data-bbox="1495 325 2718 399">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。</p> <p data-bbox="1495 409 2718 483">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。</p>

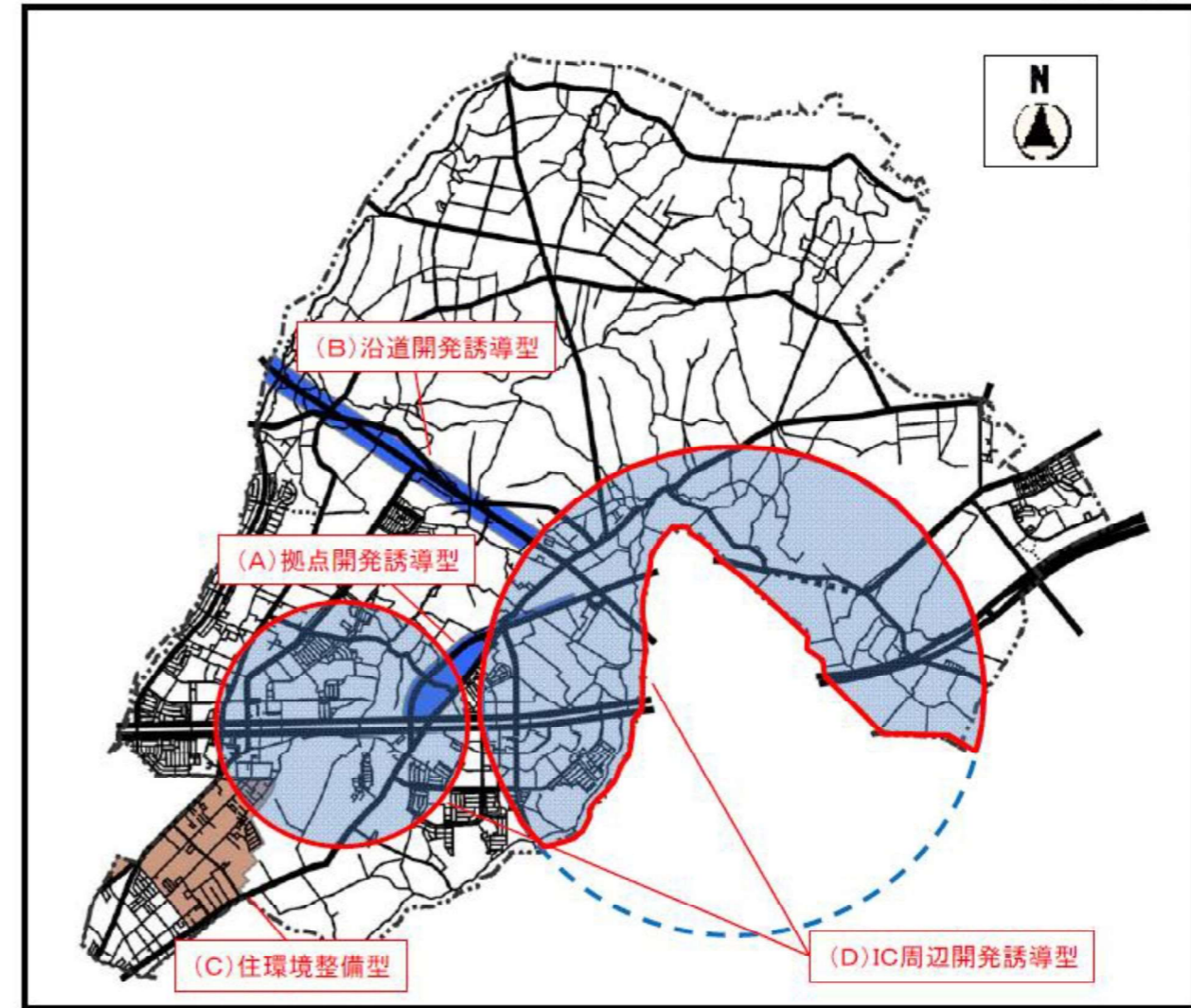
新

(別図)



旧

(別図)



# 白井市市街化調整区域における 地区計画の運用基準の一部改定について

令和8年5月28日

白井市都市建設部都市計画課



## 1 都市計画とは

### Q.都市計画とは？



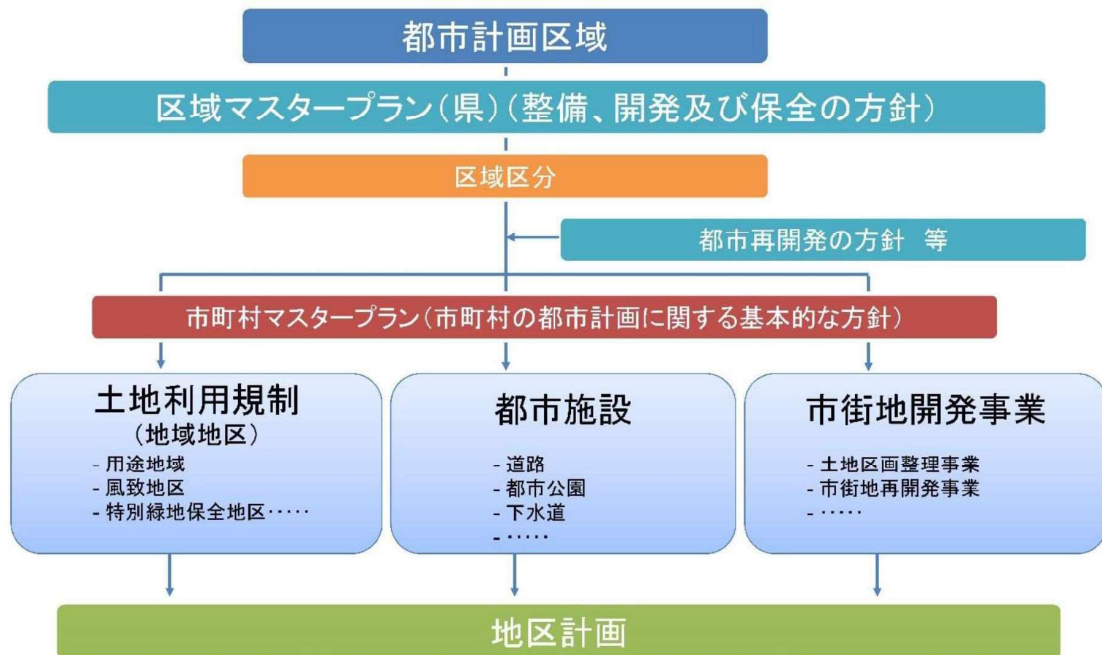
**A.都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための**

- ① 土地利用
- ② 都市施設の整備
- ③ 市街地開発事業に関する計画

で、都市計画法第2章の規定に従い定められたもの  
(都市計画法第4条第1項)

# 1 都市計画とは

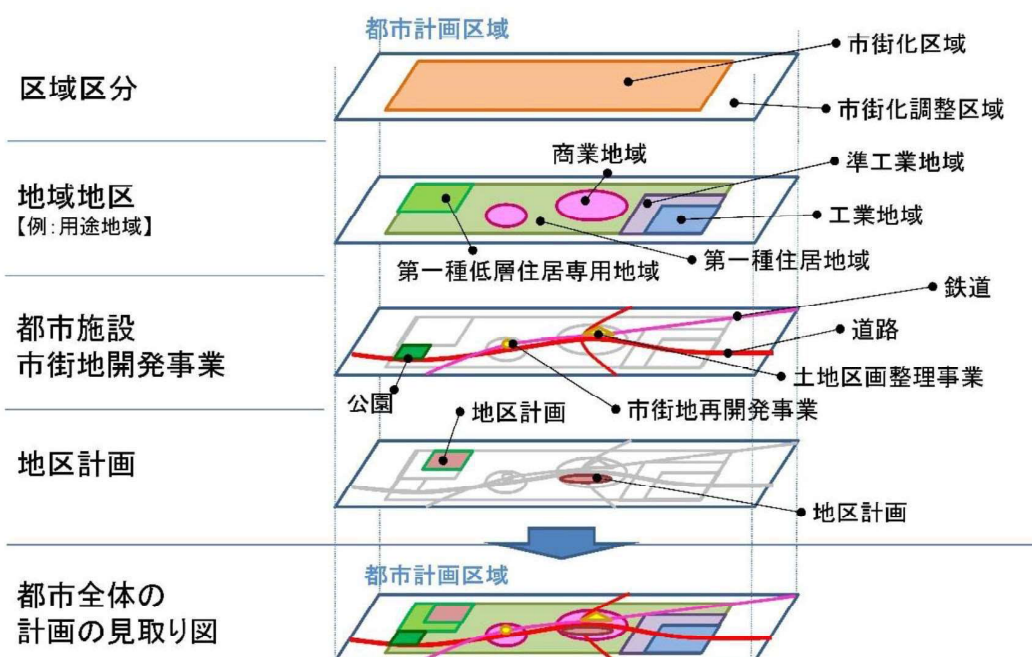
## ■ 都市計画制度の構造①



出典：国土交通省HP

# 1 都市計画とは

## ■ 都市計画制度の構造②

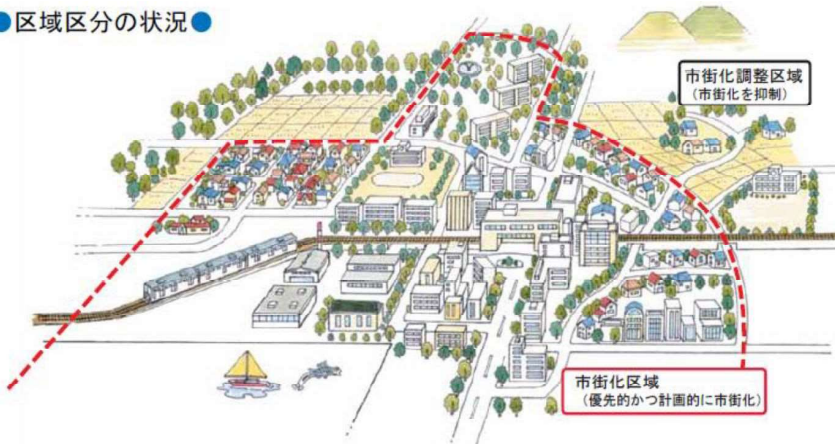


出典：国土交通省HP

# 1 都市計画とは

## ■ 区域区分 ～市街化区域と市街化調整区域の区分～

● 区域区分の状況 ●



出典：国土交通省HP

### 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



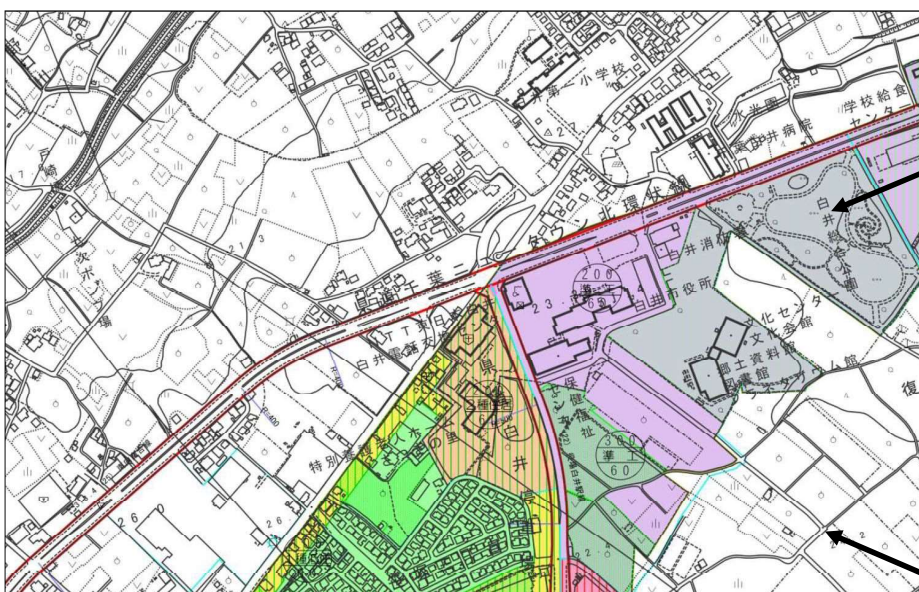
#### 市街化調整区域

- 市街化を抑制すべき区域

- 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分している。

# 1 都市計画とは

## ■ 都市計画図



#### 市街化区域

- 少なくとも用途地域(色が塗られている区域)を定める

#### 市街化調整区域

- 原則として用途地域を定めない(色が塗られていない区域)

## 2 白井市都市マスタープラン

### ■ 白井市都市マスタープラン①

#### Q.白井市都市マスタープランとは？

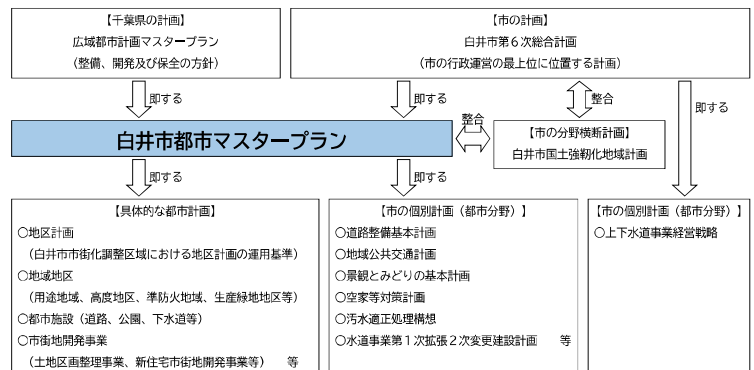


A.「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、将来の都市づくりの基本理念や目標のほか、分野別の方針等を定め、将来の見通し等を明らかにするものである。

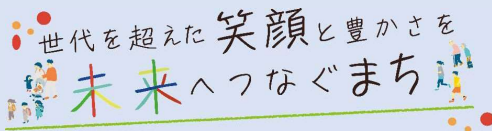
市は、都市マスタープランに即して具体的な都市計画を定める必要がある。

#### 都市マスタープランの位置づけ

- 「白井市第6次総合計画」及び「広域都市計画マスタープラン」に即して定めるものである。



#### 都市マスタープランの将来像



## 2 白井市都市マスタープラン

### ■ 白井市都市マスタープラン②

#### 都市マスタープランの役割

#### ● 3つの役割

##### ① 市が目指すべき将来像を明らかにする

- 市の実情や特徴、市民の意向を踏まえたうえで、概ね20年後に市が目指すべき将来像を明らかにし、今後のまちづくりの方向性を示す。

##### ② 市が定める都市計画の指針となる

- 市内における都市計画の決定・変更にあたっての指針となる。

##### ③ まちづくりにあたっての合意形成の円滑化

- 今後のまちづくりの方向性が明確に示されることで、まちづくりにあたっての各主体(住民・企業・行政)間の合意形成の円滑化が図れる。

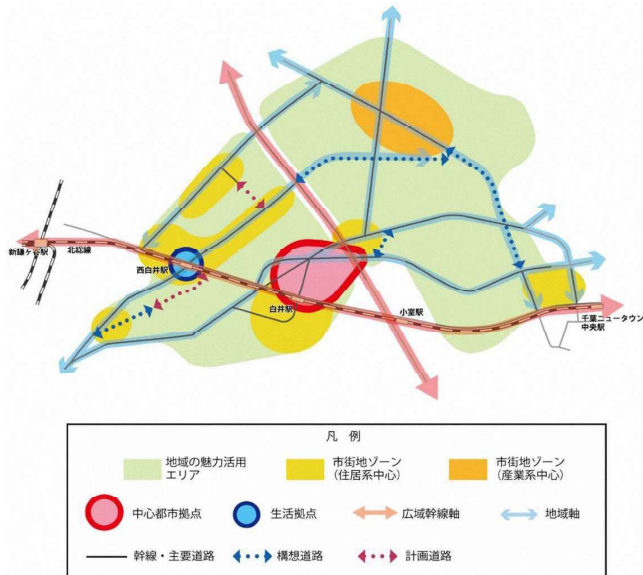
#### 都市マスタープランの目標年次等

- 開始(初年度) 令和8年度
- 目標年次 令和27年度(目標人口:60,000人以上を維持)

## 2 白井市都市マスタープラン

### ■ 白井市都市マスタープラン③

#### 将来都市構造



#### ◆ 地域の魅力活用エリア

-地域の特性や魅力を活かしたまちづくりを進めるエリア。

#### ◆ 市街地ゾーン

-人のくらしや産業を中心としたまちづくりを進めるエリア。

#### ◆ 中心都市拠点

-コンパクトでにぎわいのある拠点づくりを進める。

#### ◆ 生活拠点

-地域生活のくらしを支える拠点づくりを進める。

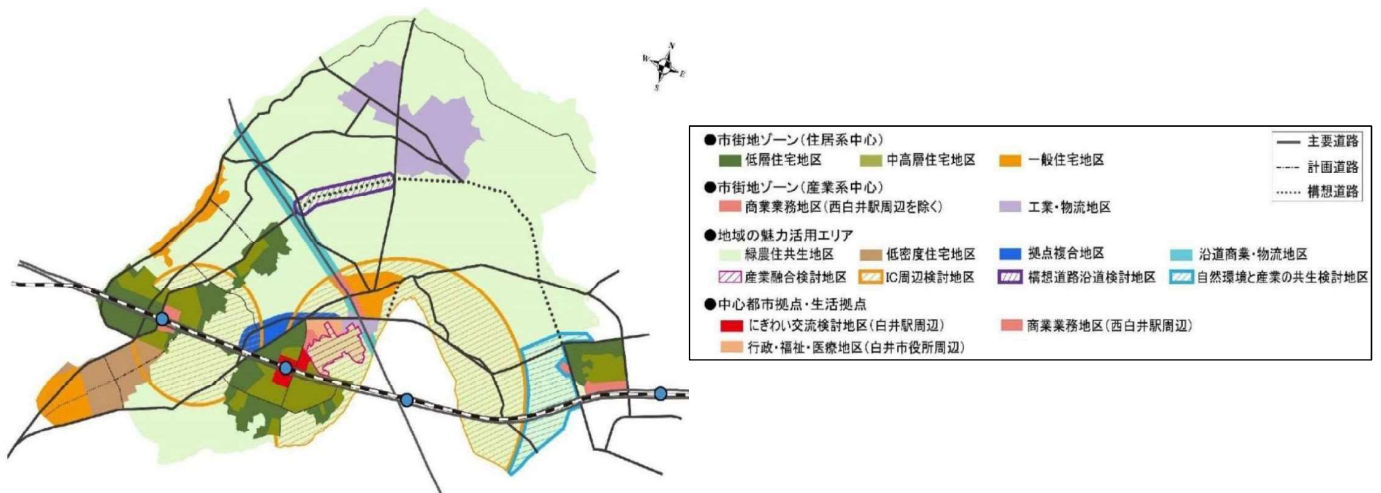
#### ◆ 広域幹線軸・地域軸

-利便性を活かして沿道などに産業を誘致する。

## 2 白井市都市マスタープラン

### ■ 白井市都市マスタープラン④

#### 土地利用の方針



- 将来都市構造の実現を計画的に進めるため、地域の特性に応じた土地利用のゾーニングを行い、方針として定めています。

### 3 都市づくりの推進方針(白井市都市マスタープラン)

#### ■ 地区計画制度の活用～将来像の実現方策の一つ～

Q.地区計画とは？



A.それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」(国土交通省HPより)

市街化調整区域の立地基準

市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域とされているため、原則として開発行為は不可。



都市計画法

しかし、都市計画法第34条各号に掲げるいずれかの許可基準(立地基準)に該当し、かつ、都市計画法第33条に掲げる技術基準に適合している場合、市街化調整区域における開発行為が可能となる(許可される)。

#### ● 都市計画法第34条(立地基準)第10条の概要

第10条

地区計画又は集落地区計画の区域において、定められた内容に適合するもの

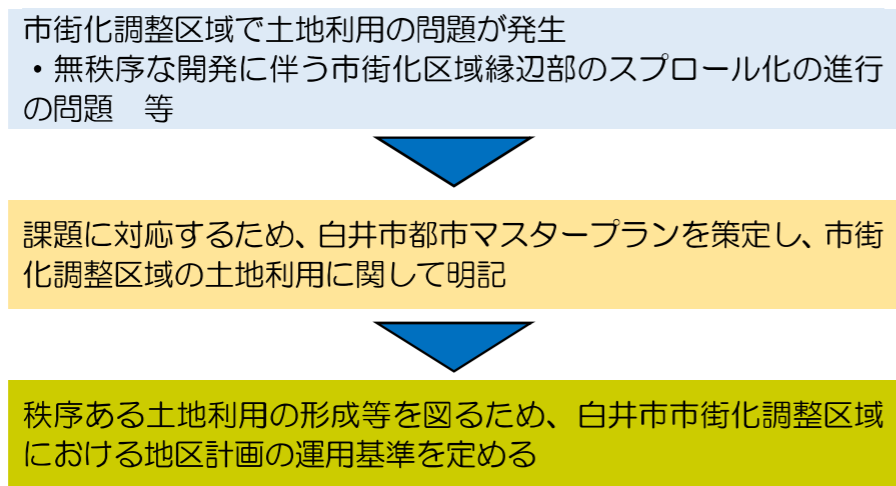
### 4 白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準の一部改定について

- **資料2-4**をご覧ください。

## 白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準の一部改定について

### 1 白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準とは

- 白井市都市マスタープランで掲げる将来像の実現に向け、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、都市計画法第12条の5の規定に基づき、本市の市街化調整区域内において定める地区計画に関する基準を示すものです。



### 2 運用基準の策定・改定の経緯等

#### 平成4年

- 都市計画法の改正により、市街化調整区域において地区計画を定めることができるようになりました。

#### 平成18年

- 都市計画法の改正により、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、都市計画法第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、開発許可が行われることになりました。

#### 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、市街化調整区域における地区計画の策定に関し必要な事項を定めることとする運用基準を策定しました。

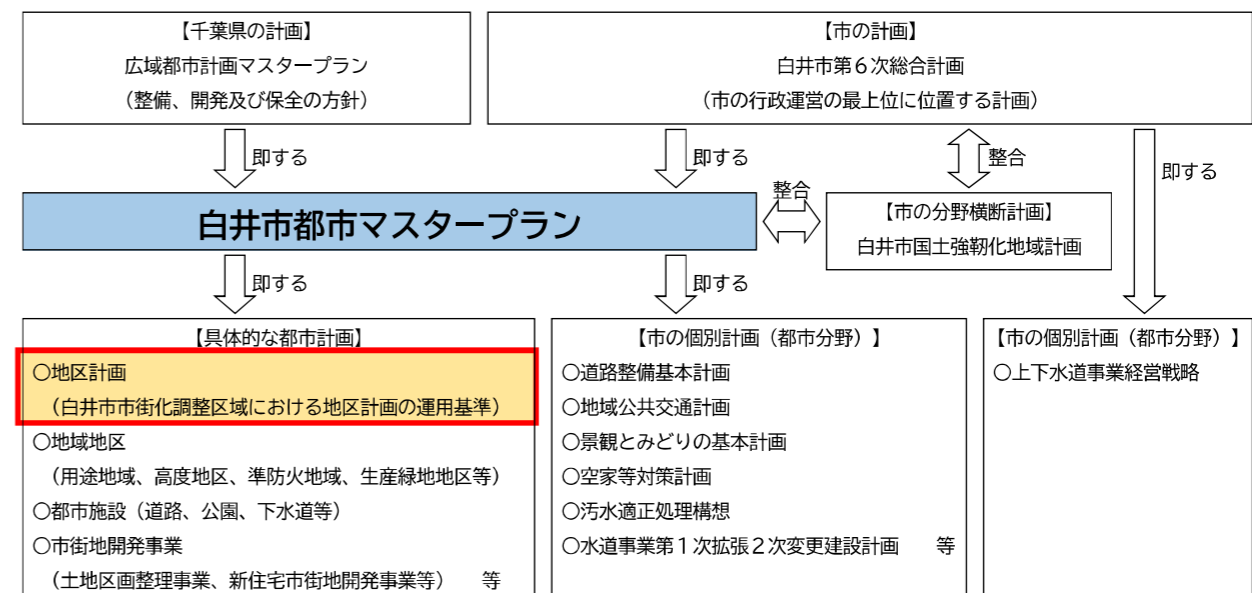
#### 令和2年6月改定

- 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「IC周辺開発誘導型」を加えました。

#### 令和8年6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「世代を超えた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した。これに伴い、現行の運用基準の改定を行います。

### 3 運用基準の位置づけ



### 4 今回の運用基準の一部改定のポイント

#### ポイント

- 市都市マスの改定（令和8年3月改定）に合わせた定義の変更や表記の変更を行います。

(注)令和7年度第3回都市計画審議会（令和7年12月23日開催）で、次の点に関して運用基準の一部改定案の提示を行いました。市内で検討した結果、今回の反映を見送ることになりました。

- 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（国道16号沿道から概ね100m以内の区域から200m以内の区域）の変更。
- 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）の追加。

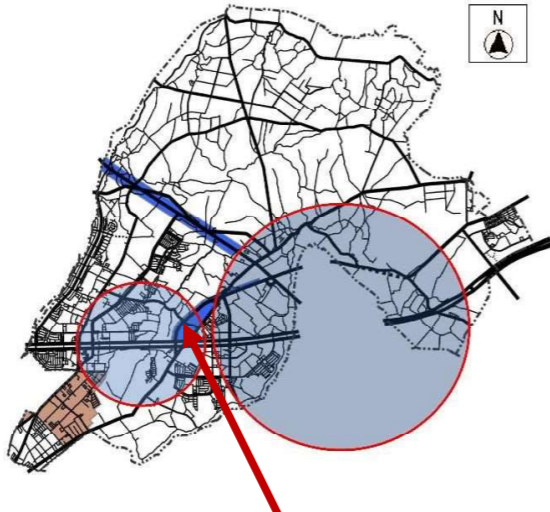
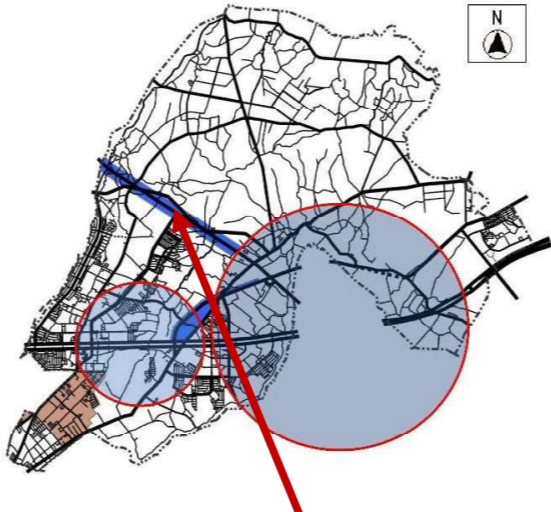
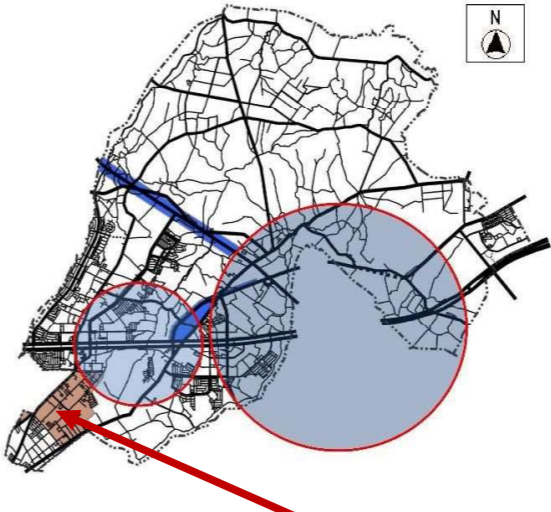
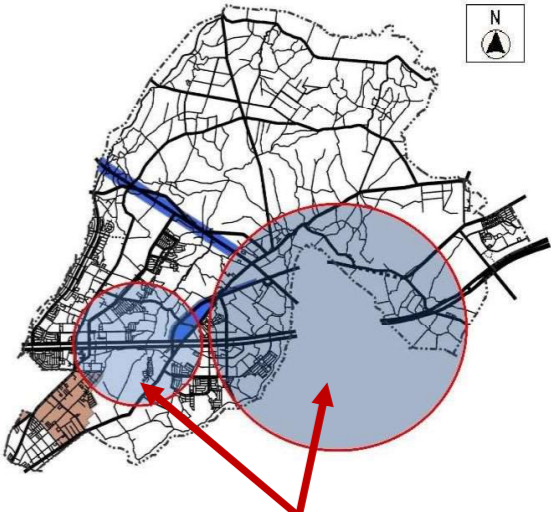
### 5 スケジュール(案)

#### 今回

令和8年5月28日	白井市都市計画審議会（諮問）
令和8年6月中	運用基準の一部改定

## 6 一部改定(案)の主な内容

地区計画の類型 ※ 記載に変更等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	(B) 沿道開発誘導型	(C) 住環境整備型	(D) IC周辺開発誘導型
地区計画の基本的な目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、広域拠点や生活拠点を活かしたにぎわいや交流の創出に寄与する施設の誘導。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市都市マスの土地利用方針に示された「周辺環境と調和を図りながら、民間活力による沿道特性を活かす商業・物流関連施設、業務施設のほか、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し、秩序ある土地利用」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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市都市マス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。</li> </ul>
位置と区域規模の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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100m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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市都市マスの土地利用方針で「IC周辺検討地区」に位置づけられている区域（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。</li> </ul>
図	 <p>(A) 拠点開発誘導型</p>	 <p>(B) 沿道開発誘導型</p>	 <p>(C) 住環境整備型</p>	 <p>(D) IC周辺開発誘導型</p>