

令和 8 年度 第 2 回
白井市都市計画審議会
議 案 書

期日 令 和 8 年 8 月 2 7 日 (木)
場所 白 井 市 役 所 本 庁 舎 4 階 大 委 員 会 室

議案第 1 号

印西都市計画富塚物流施設地区地区計画の決定について
(付議)

議案書 目次

▪ 地区計画 計画書（案）	… P1
▪ 地区計画 理由書	… P2
▪ 地区計画 総括図	… P3
▪ 地区計画 計画図	… P4
▪ 地区計画 地区整備計画図	… P5

都市計画富塚物流施設地区地区計画を次のように決定する。

名 称	富塚物流施設地区地区計画
位 置	白井市富塚字砂ノ前の一部の区域
面 積	約 1. 1 ヘクタール
地区計画の目標	本地区は、北総線西白井駅から約 3 k m の白井市北西部に位置し、広域幹線道路の都市計画道路 3 ・ 4 ・ 1 4 号（国道 1 6 号）沿道であり、市街化調整区域であるものの交通利便性に優れた立地特性を有している。 また、地区後の後背地には農地や森林が広がり、緑豊かな田園景観や自然環境を有している。 白井市都市マスタープランにおいて、本地区は、民間活力による商業及び物流施設の立地の誘導を図る地区に位置付けられている。 このため、周辺の田園景観や自然環境との調和に配慮しつつ、物流施設の立地を適正に誘導し、広域幹線道路沿道の立地特性を活かした良好な環境を有する地区の形成を図る。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	1. 土地利用の方針 広域幹線道路沿道の利便性を生かし、地域振興に寄与する物流施設の立地を誘導し、周辺の田園景観や自然環境との調和を図りながら、適正かつ合理的な土地利用を進める。 2. 建築物等の整備の方針 物流施設の立地を適正に誘導するため、建築物等の用途の制限を行うとともに、周辺の田園景観や自然環境との調和に配慮するため、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。 3. 緑化の方針 周辺の田園景観や自然環境との調和に配慮するため、敷地内緑化を推進する。

富塚物流施設地区地区整備計画書			
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 倉庫業を営む倉庫 (2) 事務所（ただし、前号に掲げる建築物と併せて建築されるものに限る。） (3) 前各号に掲げる建築物に附属するもの
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10 分の 20
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10 分の 6 ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物にあっては、10 分の 7 とする。
		建築物の敷地面積の最低限度	6, 000 m ²
		壁面の位置の制限	敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、1. 0m 以上とする。 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、5. 0m 以上とする。
		建築物等の高さの最高限度	2 5 m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱並びに屋根の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境に調和した落ち着いた色調とする。
		垣又は柵の構造の制限	隣地及び道路に面する垣又は柵の構造は、地区の景観に配慮したものとする。
	土地利用に関する事項		敷地面積に対する緑化面積の割合は、10%以上とする。

「区域及び地区整備計画区域は、計画図表示のとおり」
理由：白井市都市マスタープランが目指す土地利用の実現を図るため、市街化調整区域における地区計画の運用基準の類型に即し、本地区において物流施設を適切に誘導する地区計画を決定する。

印西都市計画富塚物流施設地区地区計画の決定

〈決定理由〉

本地区は、北総線西白井駅から約 3 k m の白井市北西部に位置し、広域幹線道路の都市計画道路 3・4・14 号（国道 16 号）沿道であり、市街化調整区域であるものの交通利便性に優れた立地特性を有している。地区後の後背地には農地や森林が広がり、緑豊かな田園景観や自然環境を有している。

白井市都市マスタープランにおいて、本地区は、民間活力による商業及び物流施設の立地の誘導を図る地区に位置付けられている。

また、市街化調整区域における地区計画の運用基準においては、市街化調整区域の地区計画により、広域的な交通ネットワークにおける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を行うこととしている。

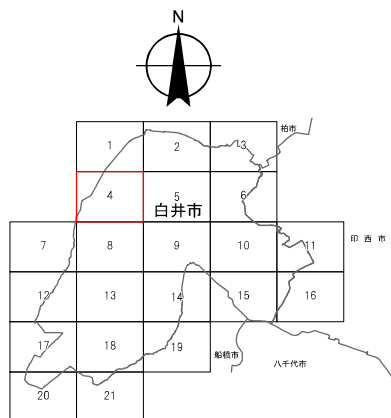
白井市都市計画マスタープランに沿った土地利用の実現に向けて、周辺の田園景観や自然環境との調和に配慮しつつ、物流施設の立地を適正に誘導し、広域幹線道路沿道の立地特性を活かした良好な環境を有する地区の形成を図るため、地区計画を決定しようとするものである。

総括図【富塚物流施設地区】

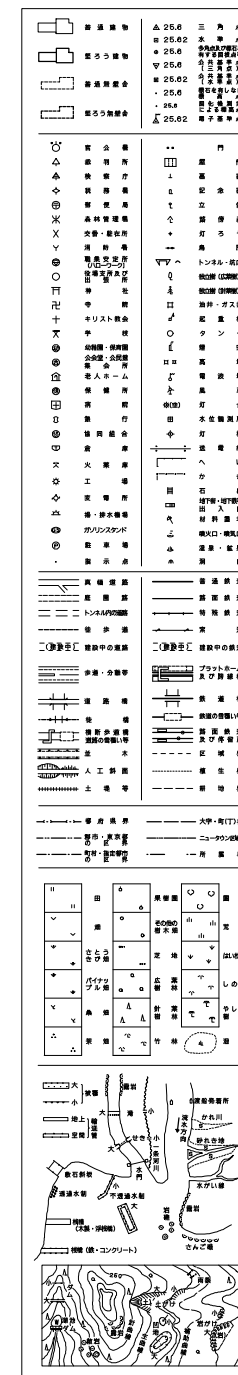


凡 例

 地区計画区域

[illegible]

作 業 株 式 会 社 パ ス コ
計 画 機 関 白 井 市



作 業 株 式 会 社 パ ス コ
計 画 機 関 白 井 市