

令和 8 年度 第 2 回
白井市都市計画審議会
資 料

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

資料

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)

資料 目次

1 都市計画の手続きの経過と地区の概要	P1
(1) 地区計画制度について	… P1
(2) 都市計画提案制度について	… P2
(3) 都市計画の手続きフロー	… P4
(4) 都市計画の手続きの経過	… P5
(5) 位置図	… P6
(6) 計画区域の状況	… P7
2 上位計画の位置づけ	P12
(1) 白井市都市マスタープラン（現行：R8.3～）	… P12
(2) 白井市都市マスタープラン（旧（都市計画提案時）：H28.3～R8.3）	… P14
(3) 印西都市計画区域マスタープラン（現行：H28.3～）	… P15
(4) 白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準（現行：R8.7～）	… P16
(5) 白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準 （旧（都市計画提案時）：H29.1～R8.7）	… P18
3 富塚物流施設地区に係るまちづくりの経緯	P20
(1) 富塚物流施設地区に係るまちづくりの経緯（H20～）	… P20
(2) 工業団地アクセス道路整備事業について	… P21
4 地区計画（案）について	P22
(1) 地区計画の構成	… P22
(2) 地区計画の名称等	… P22
(3) 地区計画の目標	… P23
(4) 区域の整備、開発及び保全に関する方針	… P23
(5) 地区整備計画	… P24
5 地区計画（案）新旧対照表	P27
6 縦覧等の手続きについて	P30
(1) 都市計画の手続きの経過（再掲）	… P30
(2) 地区計画の原案等に関する説明会	… P31
(3) 地区計画の原案の縦覧・意見書の提出	… P33
(4) 都市計画の案の縦覧・意見書の提出	… P34

1 都市計画の手続きの経過と地区の概要

(1) 地区計画制度について

1) 地区計画とは

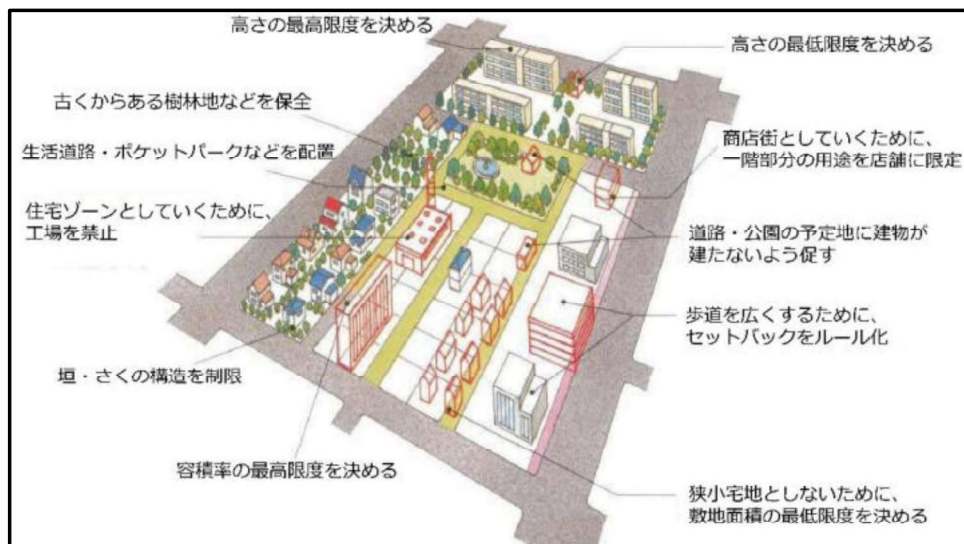
地区の特性を踏まえて、地区レベルで、建築物の用途・形態等の制限、公共施設の配置その他の土地の利用を一体的に定める都市計画である。

地区計画は、都市計画法等に基づく手続きを経て、市が都市計画決定をする。

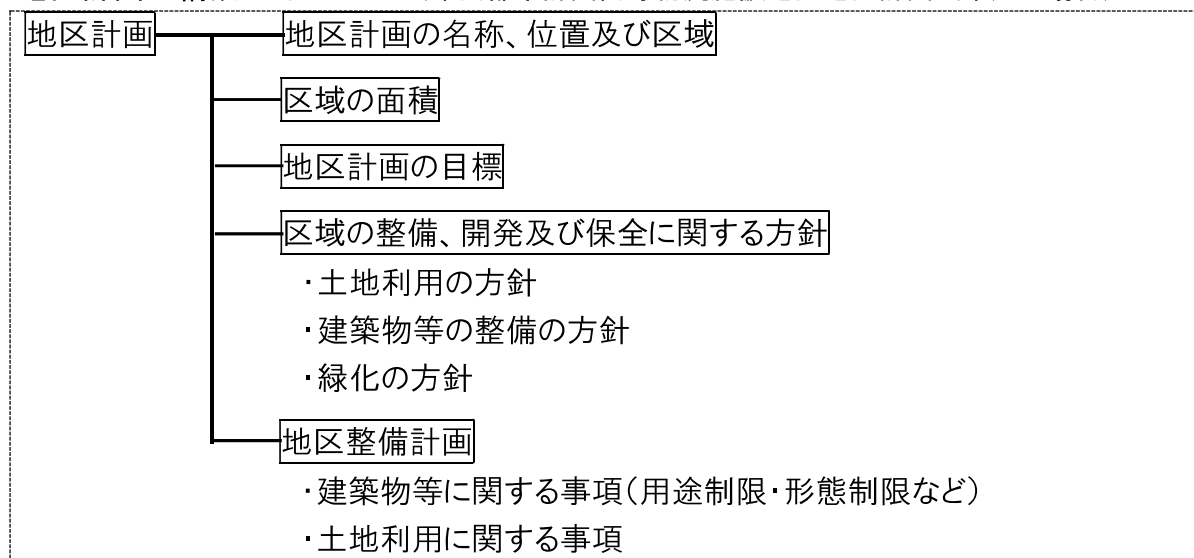
2) 地区計画を定めるメリット（出典：地区計画行政研究会「地区計画マニュアル(基礎編)」）

- ・ 建築規制のルールを、地区の実情に応じて詳細に決めることができる。
- ・ 地区の住民が利用する道路等を計画的に誘導することができる。
- ・ 地区単位とした将来像を地区の住民が共有することができる。

3) 地区計画のイメージ（出典：国土交通省 HP）



4) 地区計画の構成のイメージ（印西都市計画富塚物流施設地区地区計画（案）の場合）



(2) 都市計画提案制度について

1) 都市計画提案制度とは

都市計画法第21条の2に定められていて、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけではなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするため、都市計画の決定又は変更を市及び千葉県へ提案することができる制度である。

2) 提案できる都市計画の種類

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等に関するものを除く都市計画。

3) 提案主体（提案できる主体）

- ①都市計画の提案を行おう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対抗要件を備えた地上権者若しくは賃借権者）
- 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都市緑化支援機構（都市緑地法第69条第1項）

⑦まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体（以下の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年間に都市計画法第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年間に都市計画法第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者
- ・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
- ・都市計画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

4) 提案要件

- 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都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。
- ③都市計画の提案の素案の対象となる土地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。

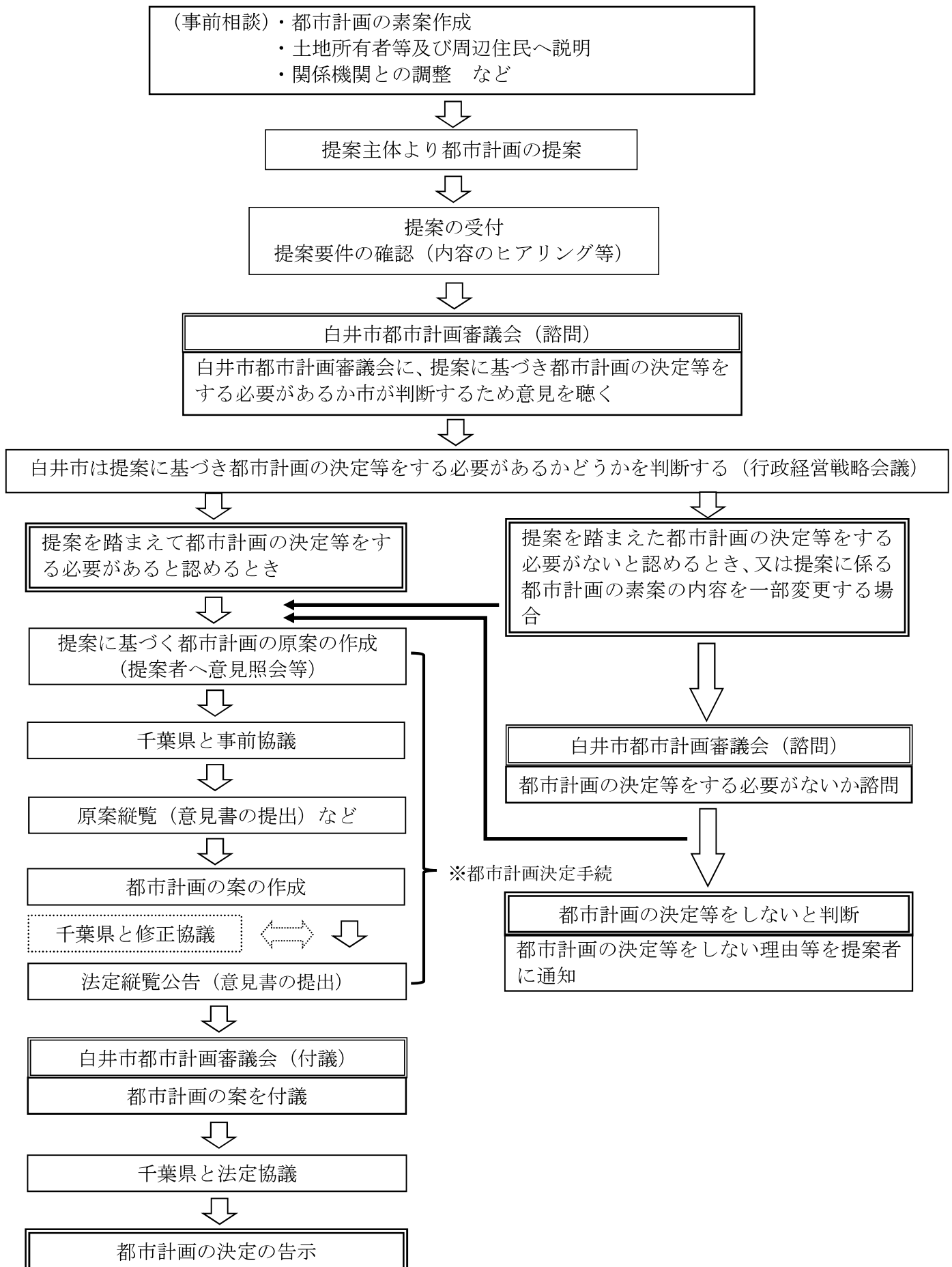
5) 都市計画決定等の判断について

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（都市計画法第21条の3）を「行政経営戦略会議」において行う。

「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う。

- ①提案された都市計画が提案の要件を満たしていること
- ②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都市計画提案を行おう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

(3) 都市計画の手続きフロー



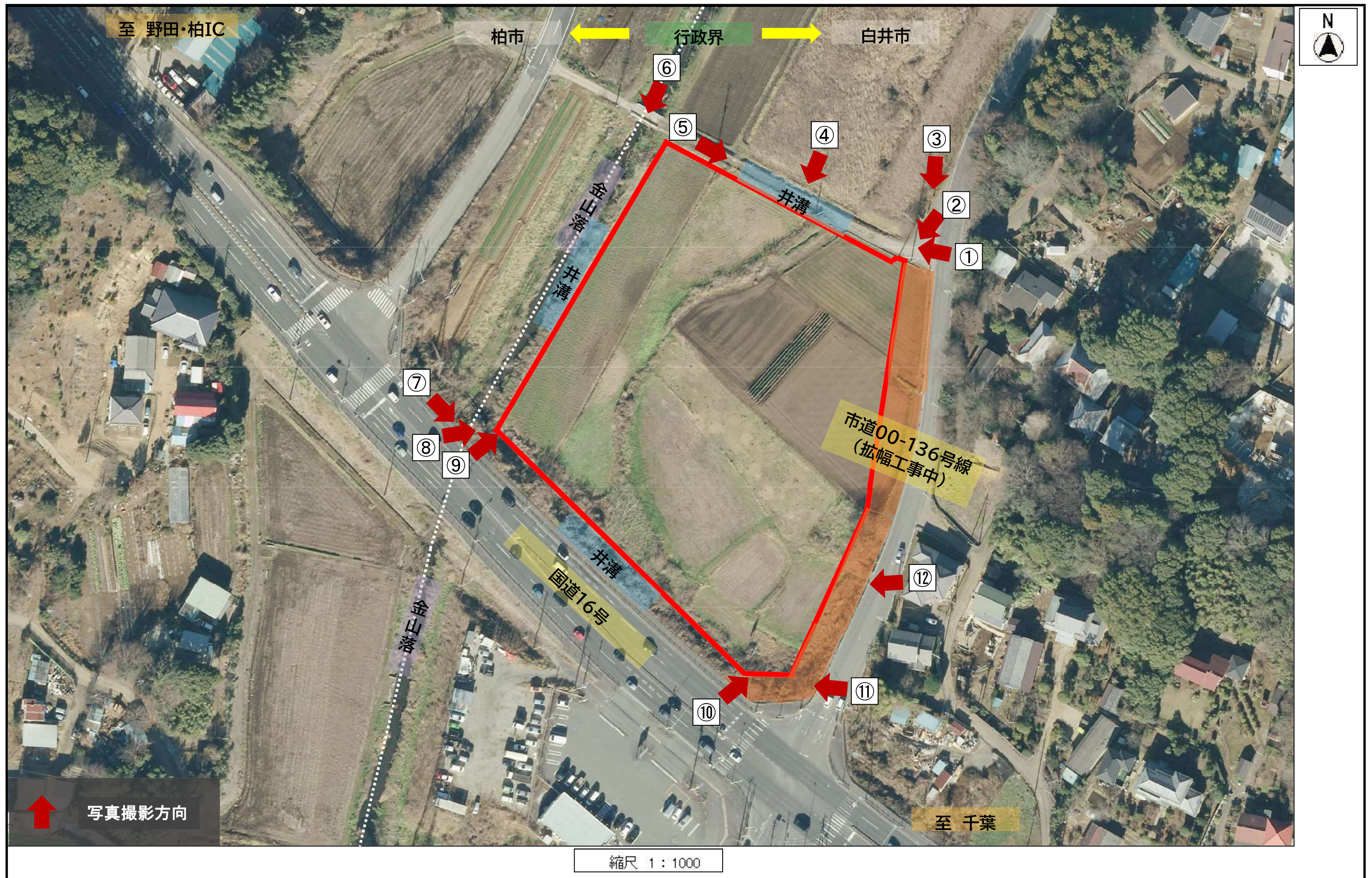
(4) 都市計画の手続きの経過

時 期		事 項
令和6年度	令和6年5月20日	○三菱商事都市開発株式会社から都市計画提案制度を活用した地区計画の決定に係る都市計画提案書が市に提出される
	令和6年12月24日	○令和6年度第2回白井市都市計画審議会（諮問）
	令和7年1月6日	○白井市都市計画審議会会長から「概ね妥当」であるとの答申が発出
	令和7年1月22日	○白井市行政戦略会議（付議） ・市が都市計画決定手続きを進める措置を決定
令和7年度	令和7年11月14日	○千葉県へ事前協議の申出
	令和7年12月19日	○千葉県から回答
	令和8年2月6日 2月7日	○住民説明会（地区計画の原案）
	令和8年2月13日～ 2月27日	○地区計画の原案の公告・縦覧
	令和8年2月13日～ 3月6日	○地区計画の原案に対する意見書の提出期間
令和8年度	令和8年5月15日～ 5月29日	○都市計画の案の公告・縦覧
	令和8年5月15日～ 5月29日	○都市計画の案に対する意見書の提出期間
	令和8年8月27日	○白井市都市計画審議会（付議）
	今後の予定	○千葉県へ法定協議の申出
		○千葉県から回答
		○都市計画の決定・告示

(5) 位置図



(6) 計画区域の状況



写真①



写真②



写真③



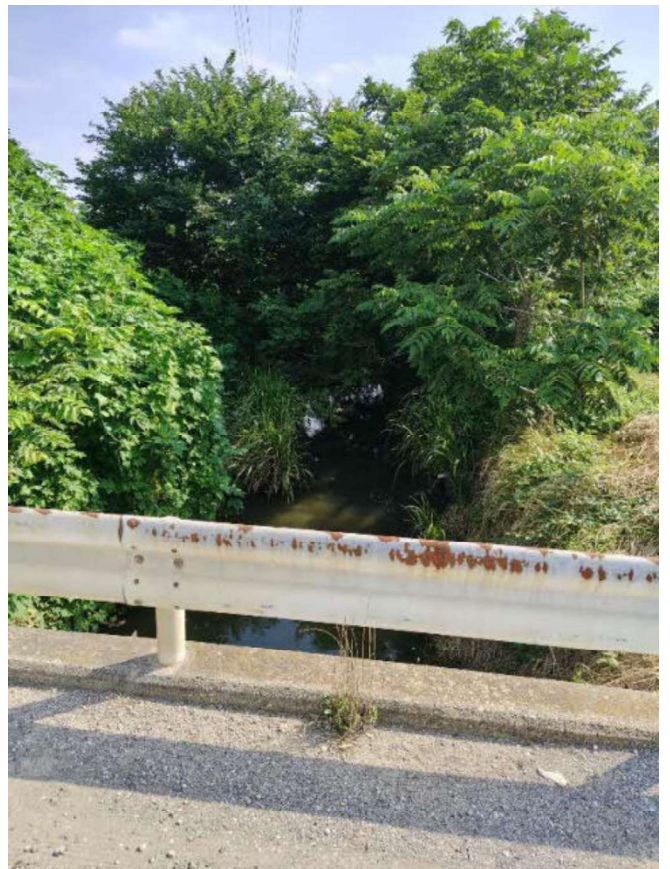
写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



2 主な上位計画の位置づけ

(1) 白井市都市マスタープラン（現行：R8.3～）

第5章 分野別の基本方針

(3) 地域の魅力活用エリア

身近なみどりに囲まれたゆとりを感じる白井らしいく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ります。

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ります。

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きます。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

参考資料

① 緑農住共生地区

- 市街化調整区域は、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・増進を図るため、基本的に「緑農住共生地区」として位置づけます。
- 梨園や田畑などの営農環境を保全・促進する土地利用を維持・誘導します。
- 市街地縁辺部や集落などにおける無秩序な開発を抑制しつつ、自然資源や文化資源、歴史資源、景観資源などの保全・活用を図ります。
- 必要に応じて、農業を軸とした地域振興の場の整備や地域と調和した新たな土地利用について検討します。

② 低密度住宅地区

- 富士地域のうち、市街化調整区域の範囲にある地区については、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」として位置づけます。
- 無秩序な宅地開発の抑制及び地区環境の秩序化を図ります。
- 「低密度住宅地区」のうち、活用可能な市有地については、周辺の環境と調和した、官民連携による地域振興や健康増進に資する新たな土地利用を検討します。
- 富士南園広場については、周辺の環境に配慮しつつ、民間活力による適切な利活用を検討します。

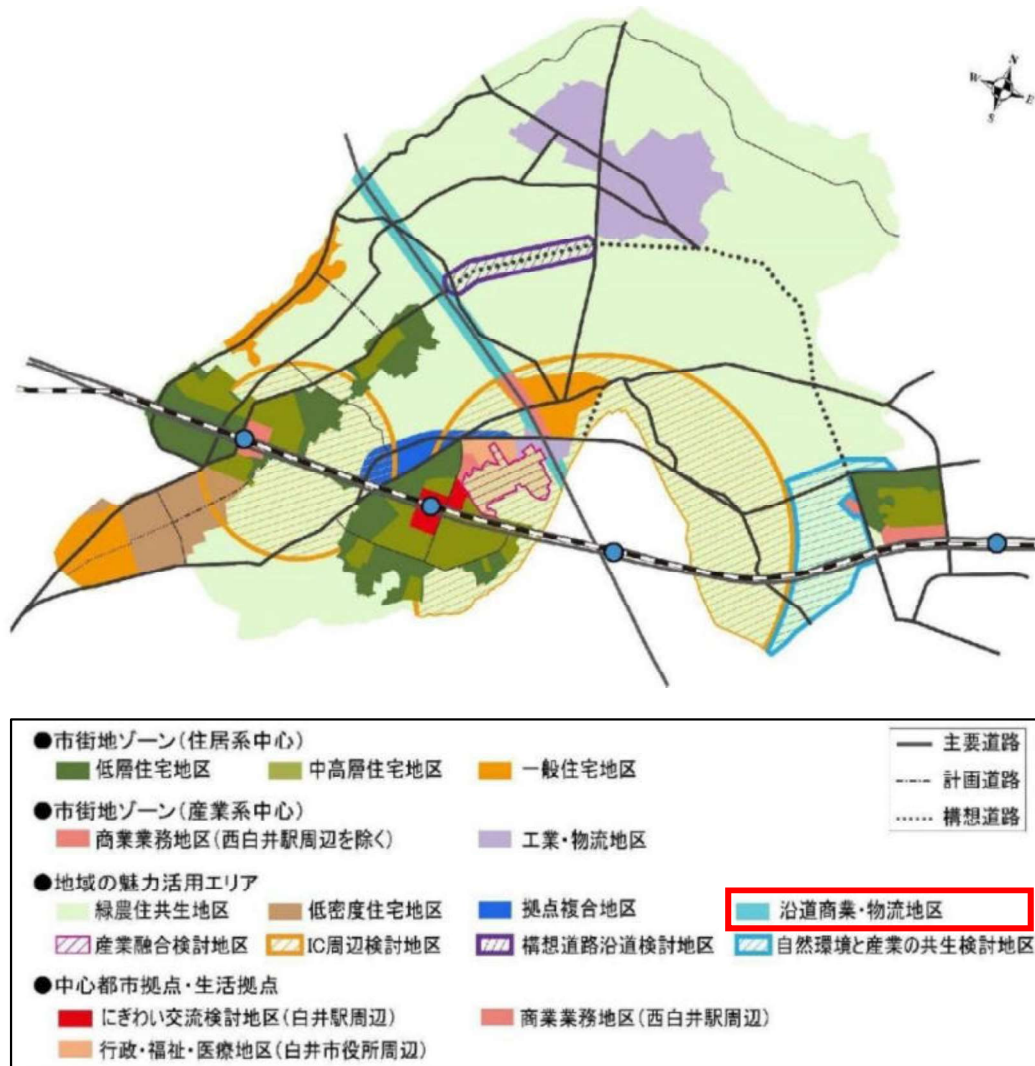
③ 拠点複合地区

- 一般県道千葉ニュータウン北環状線及び主要地方道市川印西線沿道のうち、国道464号白井市根交差点周辺から白井市役所入口交差点周辺（市街化区域を除く）において、広域拠点や生活拠点が位置する地区を、「拠点複合地区」と位置づけます。
- 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図ります。

④ 沿道商業・物流地区

- 国道16号沿道（市街化区域を除く）地区を、「沿道商業・物流地区」と位置づけます。
- 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図ります。

● 土地利用方針図



(2) 白井市都市マスタープラン（旧（都市計画提案時）：H28.3～R8.3）

〔産業系市街地〕

県内でも有数の内陸工業団地としての質の向上に向けた土地利用を図ります。

●工業・物流地区

- ・周辺地域への影響を抑えた、自然と共生した工業団地の形成
- ・工業団地の質の向上のための土地利用の誘導と操業環境の保全

〔都市拠点市街地〕

総合計画における将来都市構造に基づく都市拠点にふさわしい土地利用の誘導を図ります。

●中心都市拠点検討地区

- ・中心的な都市機能や交流機能などを集積する拠点の形成

B 緑住ゾーン

身近な緑に囲まれたゆとりを感じる白井らしい暮らしの場としての土地利用と梨園などの豊かな農地との共存により、自然と人の活動が親密な土地利用を図ります。

●住農共生地区（※2）

- ・梨園などの営農環境の保全
- ・集落周辺の自然を守りつつ、暮らしやすい環境整備（生活道路、生活排水処理等）の推進
- ・市街地緑辺部及び集落とその周辺での無秩序な宅地化の抑制と必要な基盤の整備

●低密度住宅地区

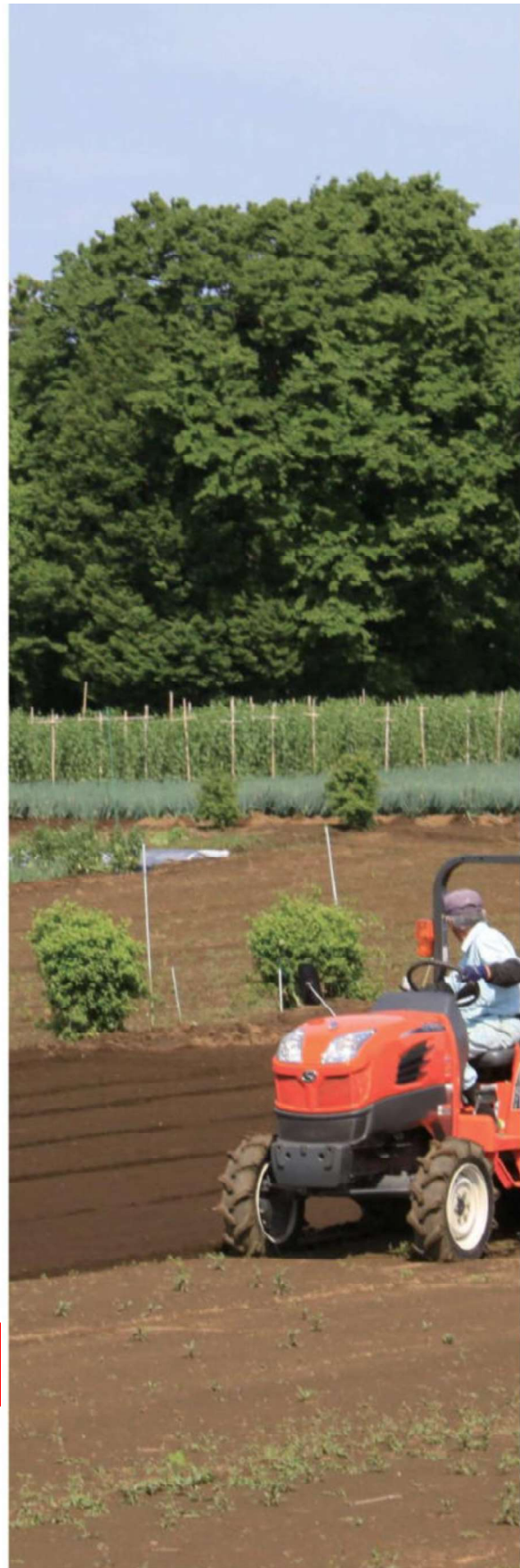
- ・地区に合った適当な整備による自然と共存したゆとりのある低層住宅地の形成

●公益的施設誘導地区

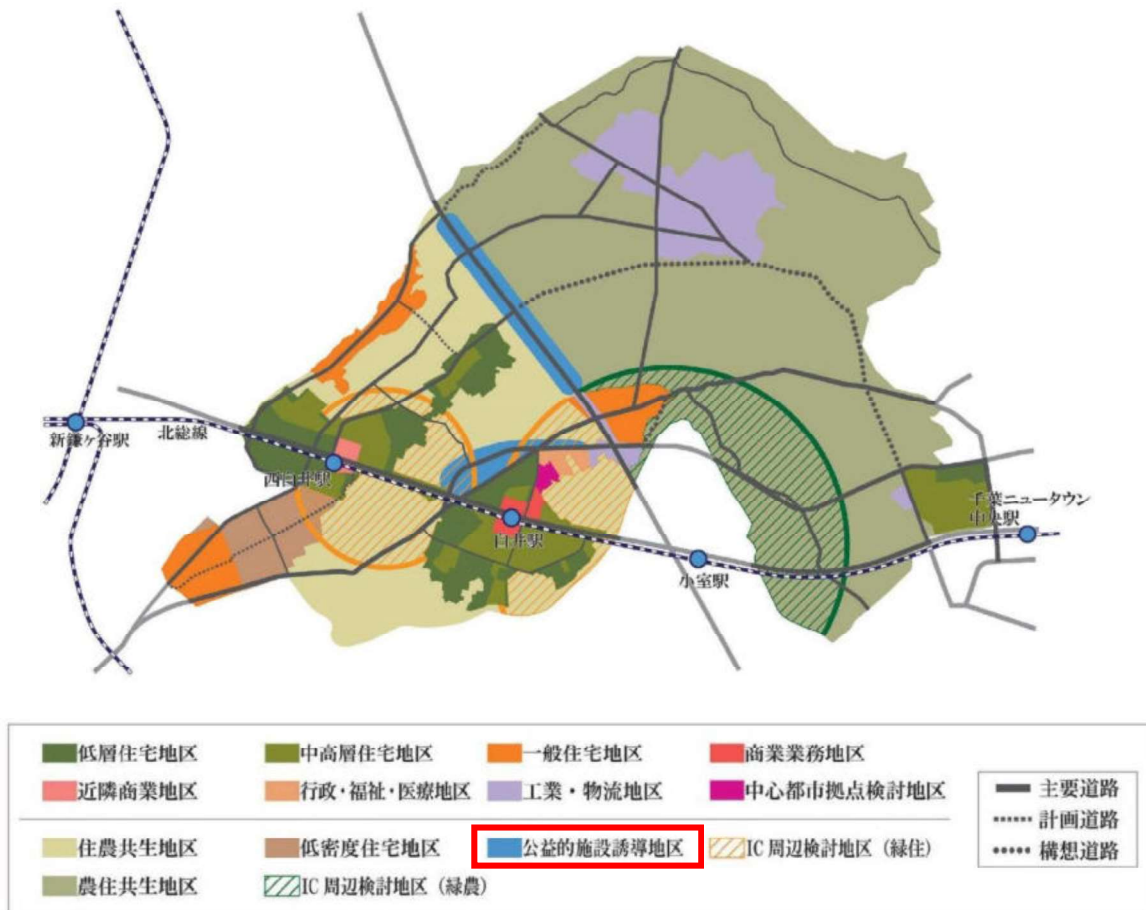
- ・行政・福祉・医療地区の集積にともなう来訪者の増加に応じた、民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地の誘導
- ・国道16号沿道における民間活力による商業・物流施設の立地の誘導

●IC周辺検討地区（緑住）

- ・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



● 土地利用方針図



(3) 印西都市計画区域マスタープラン (現行：H28.3～)

3. 主要な都市計画の決定の方針

(略)

2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(略)

⑤市街化調整区域の土地利用の方針

(略)

エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域内において、許容される開発行為は、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本的な性格の範囲内で、必要に応じて地区計画制度の活用などにより、スプロール化を防止し地域の実情に応じた秩序ある土地利用への誘導施策を講ずるものとする。

(4) 白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準 (現行：R8.7～)

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。

(略)

(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、地域の魅力活用エリアの国道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

(略)

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。

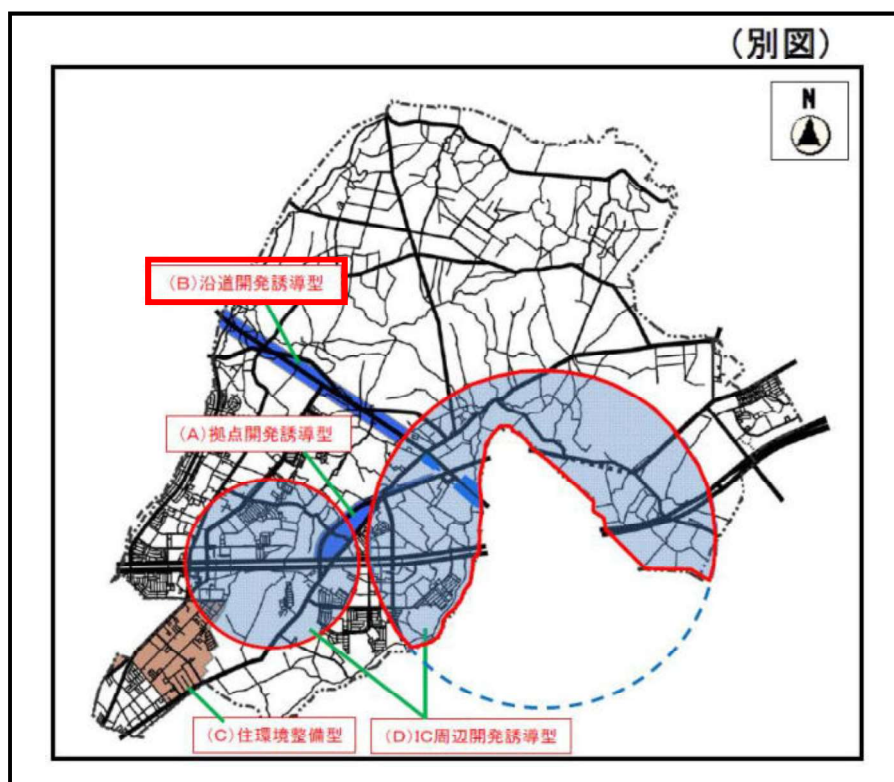
(略)

(別表2)

地区の類型			(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、地域の魅力活用エリアの国道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（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	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・物流関連施設、業務施設、沿道サービス関連施設、

に 関 する 事 項		農業関連施設、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		

(略)



(5) 白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準

(旧(都市計画提案時): H29.1~R8.7)

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。

(略)

(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

(略)

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。

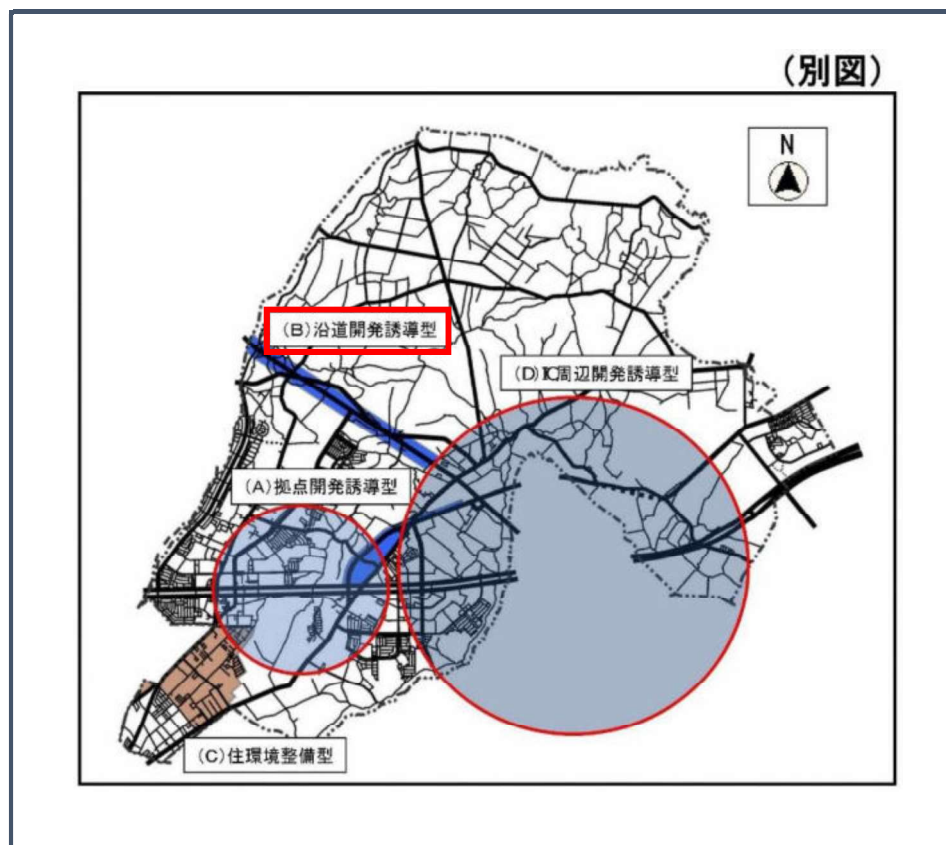
(略)

(別表2)

地区の類型			(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	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) (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

す る 事 項		(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		

(略)



3 富塚物流施設地区に係るまちづくりの経緯

(1) 富塚物流施設地区に係るまちづくりの経緯 (H20～)

まちづくりの経緯		
平成20年	工業団地アクセス道路整備事業の着手	○市が工業団地アクセス道路整備事業に着手
平成28年3月	「白井市都市マスタープラン」で位置づけ	○市が「白井市都市マスタープラン」の土地利用方針で、国道16号沿道を「B緑住ゾーン」の「公益的施設誘導地区」とし、「民間活力による商業・物流施設の立地の誘導」を図る地区とした
平成29年1月	「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」の策定	○市が「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」を策定。 ○「白井市都市マスタープラン」の土地利用方針を実現するため、「(B)沿道開発誘導型」の類型を設定し、地区計画の導入に関する基準を示した
令和4年6月頃	地区計画の策定の検討開始	○提案者（三菱商事都市開発株式会社）が市街化調整区域における地区計画の策定の検討を開始
令和6年5月	都市計画提案書の提出	○提案者（三菱商事都市開発株式会社）が都市計画提案書（地区計画の決定）を市に提出
令和7年1月	市が都市計画決定手続きを進める措置を決定	○白井市行政戦略会議（付議） ⇒市が都市計画決定手続きを進める措置を決定
令和8年3月	「白井市都市マスタープラン」の改定	○市が「白井市都市マスタープラン」を改定 ○土地利用方針で、国道16号沿道の地区の名称を「公益的施設誘導地区」から「沿道商業・物流地区」へ変更
令和9年度以降	工業団地アクセス道路の開通（予定）	○工事完了後、工業団地アクセス道路の開通（予定）

(2) 工業団地アクセス道路整備事業について

1) 事業概要

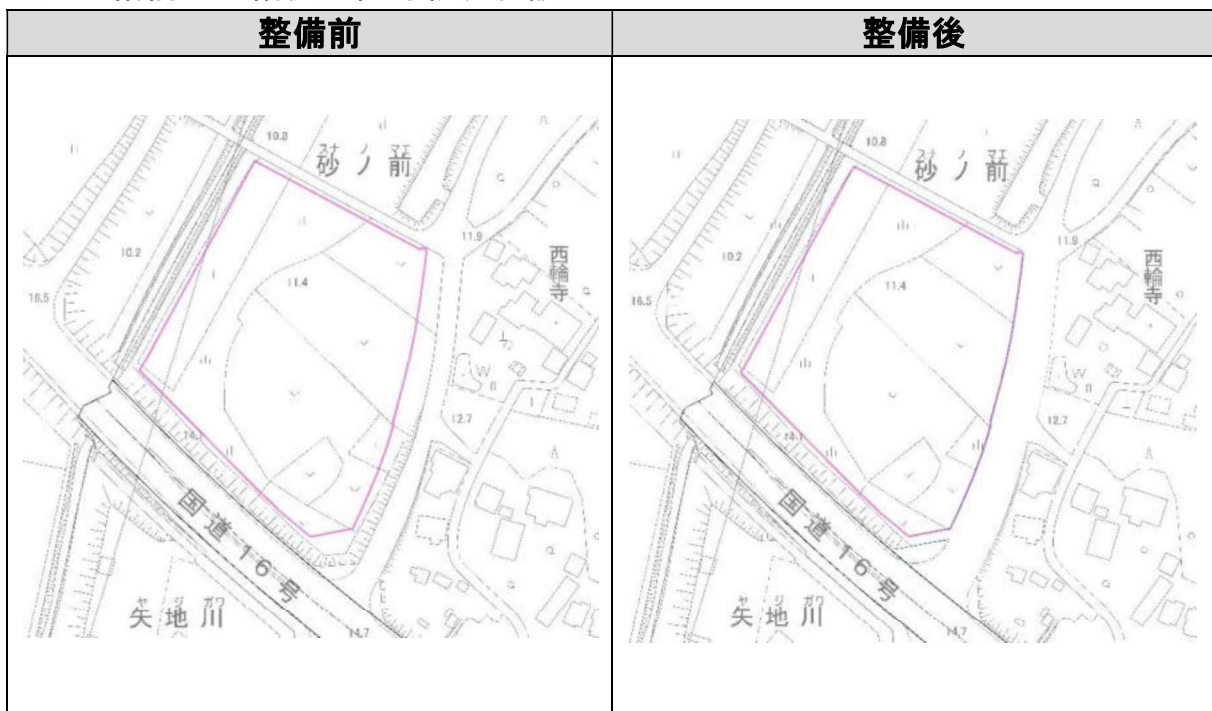
工業団地アクセス道路整備事業（市道 00-136 号線の整備）は、市の事業として、産業拠点である白井工業団地について、物流環境等の改善により活性化を図るために行うものである。

農免道路として整備された国道 16 号から工業団地本通りまでの市道の区間について、大型車両の通行可能な道路を整備することにより、白井工業団地へのアクセス向上を図るとともに、車両交通の円滑化及び歩行者等の安全性の確保を図るものである。



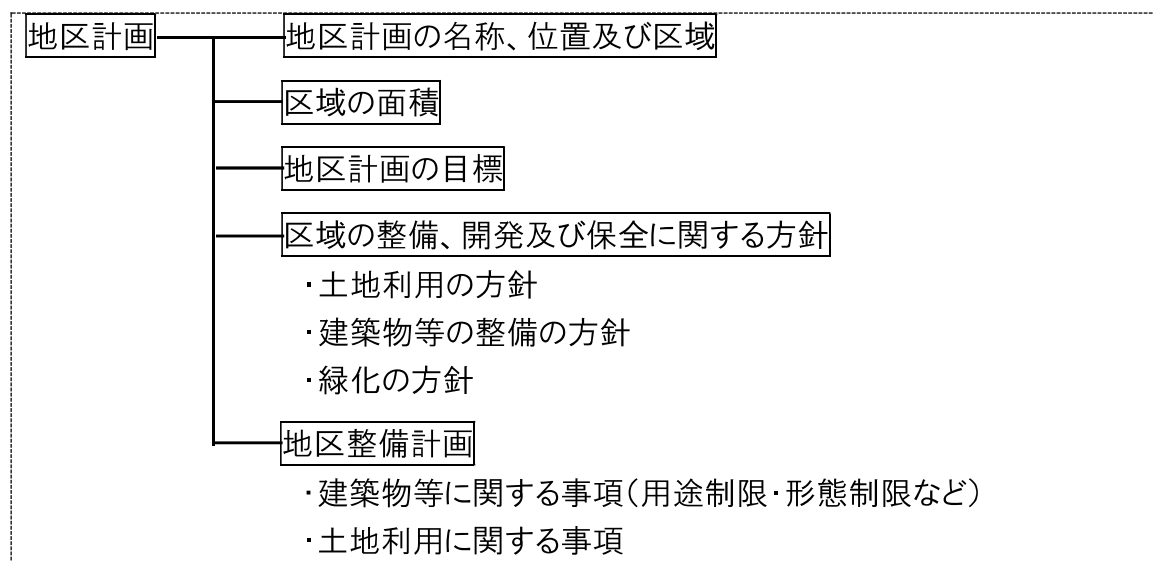
注：上図は参考図で、実際の線形などは異なる場合があります。

2) 整備前・整備後の富塚物流施設地区のイメージ



4 地区計画(案)について

(1) 地区計画の構成



(2) 地区計画の名称等

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



(3) 地区計画の目標

本地区は、北総線西白井駅から約3km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。

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。

(4) 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。

(5) 地区整備計画

○ 建築物等に関する事項

1) 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

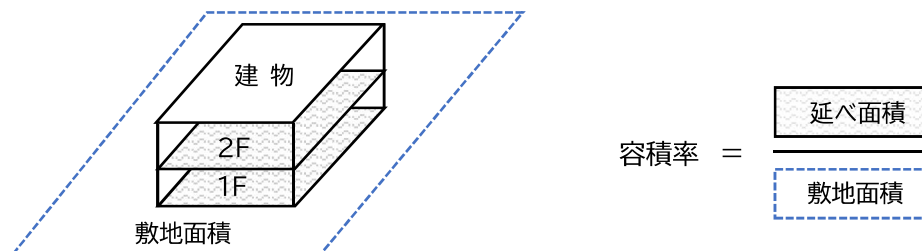
(2) 事務所(ただし、前号に掲げる建築物と併せて建築されるものに限る。)

(3) 前各号に掲げる建築物に附属するもの

2) 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

【イメージ】

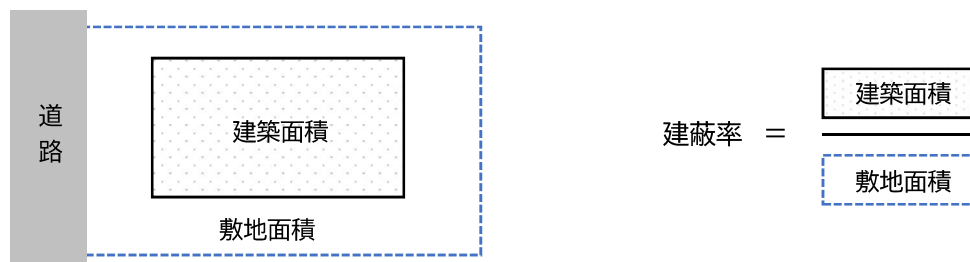


3) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度

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つては、10 分の 7 とする。

【イメージ】



【参考：関係法令等（抜粋）】

○ 建築基準法

(建蔽率)

第 53 条

3 前 2 項の規定の適用については、第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあつては第 1 項各号に定める数値に十分の一を加えたものをもつて当該各号に定める数値とし、第 1 号及び第 2 号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に十分の二を加えたものをもつて当該各号に定める数値とする。

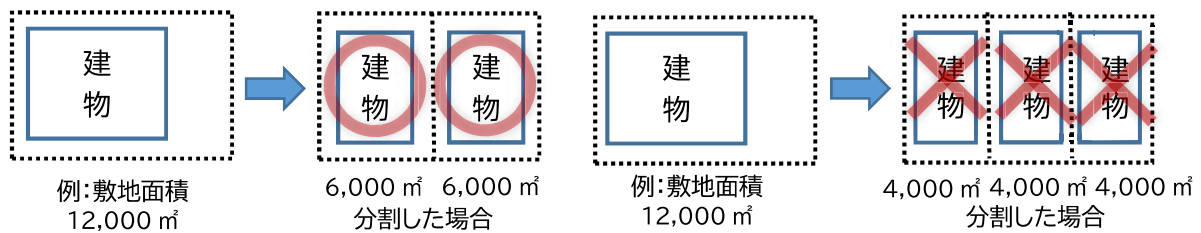
一 (略)

二 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物

4) 建築物の敷地面積の最低限度

6,000 m²

【イメージ】

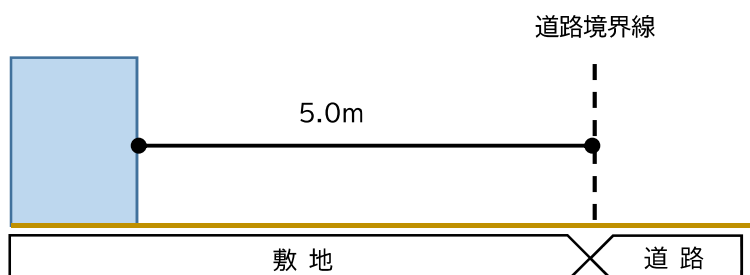
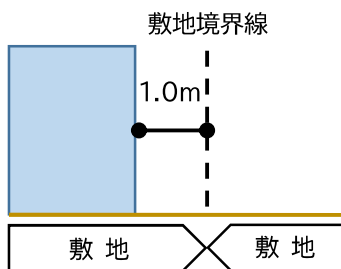


5) 壁面の位置の制限

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。

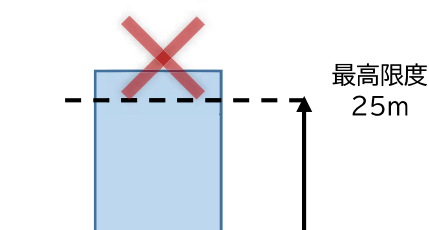
【イメージ】



6) 建築物等の高さの最高限度

25m

【イメージ】



7) 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。

8) 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。

5 地区計画（案）新旧対照表

	新：地区計画(案)	旧：都市計画提案時の素案
名 称	富塚 <u>物流</u> 施設地区地区計画	富塚 <u>公益的</u> 施設 <u>誘導</u> 地区地区計画
位 置	白井市富塚 <u>宇砂ノ前</u> の一部の地区	白井市 <u>大字</u> 富塚の一部の地区
面 積	約 1. 1 ヘクタール	約 1.1 ヘクタール
地区計画の目標	本地区は、<u>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</u>している。 また<u>地区外の</u>後背地<u>には</u><u>農地や森林が広がり、緑豊かな田園景観や自然環境を有</u>している。 <u>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。</u> <u>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</u>形成を図る。	本地区は、<u>「白井市都市マスタープラン」において、「公益的施設誘導地区」として位置づけられた市街化調整区域で、常磐自動車道柏インターチェンジの南東約 13.8km に位置し、広域幹線道路である一般国道 16 号に近接している。</u> また後背地は、<u>田園といった営農緑地と白井工業団地内の施設緑地までの連続した樹林など緑豊かな田園景観を呈</u>している。 <u>これら本地区周辺の景観との調和を前提に、地区計画の導入によって国道 16 号の広域交通ネットワークを活かした適正な土地利用として物流業務施設の拠点形成を図ることを目標とする。</u>

	新：都市計画の案	旧：都市計画提案時の素案
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 <u>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。</u> 2. 建築物等の整備の方針 <u>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。</u> 3. 緑化の方針 <u>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。</u>	1. 土地利用の方針 <u>「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、国道 16 号沿道の立地特性から物流業務施設の立地の誘導を行い、地域の振興に寄与する産業施設の土地利用を図る。</u> 2. 建築物等の整備の方針 <u>土地利用の方針内容により、物流機能施設の整備を図るため建築物等の用途の制限を行うとともに、建築物の延べ面積の敷地面積に対する最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を行う。</u> <u>また、周辺環境への調和を図るため、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行う。</u>

地区整備計画

			新：都市計画の案	旧：都市計画提案時の素案
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	削除	富塚公益的施設誘導地区
		地区の面積	削除	約 1.1 ヘクタール
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外 <u>の建築物</u> 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	次に掲げる建築物以外は建設してはならない。 (1)倉庫業を営む倉庫
	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	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。	10 分の 6 （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）
	建築物の敷地面積の最低限度		6,000 m ²	2,000 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。	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		25 m	規定なし
	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。	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、 <u>地区の</u> 景観に配慮したものとする。	隣地及び道路に面する垣又は柵の構造は、 <u>周辺</u> 景観に配慮したものとする。
土地利用に関する事項		<u>敷地面積に対する緑化面積の割合は、10%以上とする。</u>	規定なし	

6 縦覧等の手続きについて

(1) 都市計画の手続きの経過（再掲）

時 期		事 項
令和6年度	令和6年5月20日	○三菱商事都市開発株式会社から都市計画提案制度を活用した地区計画の決定に係る都市計画提案書が市に提出される
	令和6年12月24日	○令和6年度第2回白井市都市計画審議会（諮問）
	令和7年1月6日	○白井市都市計画審議会会長から「概ね妥当」との答申が発出
	令和7年1月22日	○白井市行政戦略会議（付議） ・市が都市計画決定手続きを進める措置を決定
令和7年度	令和7年11月14日	○千葉県へ事前協議の申出
	令和7年12月19日	○千葉県から回答
	令和8年2月6日 2月7日	○住民説明会（地区計画の原案）
	令和8年2月13日～ 2月27日	○地区計画の原案の公告・縦覧
	令和8年2月13日～ 3月6日	○地区計画の原案に対する意見書の提出期間
令和8年度	令和8年5月15日～ 5月29日	○都市計画の案の公告・縦覧
	令和8年5月15日～ 5月29日	○都市計画の案に対する意見書の提出期間
	令和8年8月27日	○白井市都市計画審議会（付議）
	今後の予定	○千葉県へ法定協議の申出
		○千葉県から回答
		○都市計画の決定・告示

(2) 地区計画の原案等に関する説明会

1) 趣旨

- ・市が地区計画の原案に関して説明を行った。
- ・あわせて事業者が開発計画に関して説明を行った。

2) 開催日時等

	第1回	第2回
日 時	令和8年2月6日(金) 18時00分～19時15分	令和8年2月7日(土) 10時00分～11時15分
場 所	白井市役所本庁舎2階 災害対策室2・3	白井市役所東庁舎1階 会議室101
参加人数	9名	7名
周知方法	市ホームページで周知するとともに、富塚区及び柏市藤ヶ谷区の自治会長に説明を行い、案内チラシの回覧を依頼した。	

3) 主な質疑の概要(順不同)

※地区計画の原案に関する意見等はなかった。

項目	意見等の要旨	説明会時の回答の要旨
区域外の北側の砂利道について	・区域外の北側の砂利道が崩れることがないように配慮してほしい。	(事業者) ・工事車両等が通行する予定はない。配慮する。
防犯(防犯カメラ)について	・市は工業団地アクセス道路に防犯カメラを設置するのか。しない場合は、防犯上、事業者を設置してもらいたい。	(市) ・所管課(市道路課)に確認する旨を回答(後日現時点で市の設置予定はない旨を回答)。 (事業者) ・今後検討を行う。
防犯(植栽)について	・防犯上、高木よりは低木を植栽してほしい。	(事業者) ・今後検討を行う。
工事の影響について	・井戸水を利用しているが、工事に伴い影響が出ることを懸念している。	(事業者) ・地盤が軟弱であることは認識しているが、(地下水の)水脈が変わること等は想定していない。
工事の影響について	・建設等により地盤隆起は発生するか。	(事業者) ・基礎を建てること等により、何かしら地盤の隆起が起こる可能性はある。
工事の影響について	・民家側(既存住宅地側)に換気設備を設置しないように配慮をお願いしたい。	(事業者) ・どのような換気設備を設置するか、これから検討を行う。 区域西側の金山落側に設置するよう事業主に伝える。
交通量について	・交通量はどの程度になるか。	(事業者) ・施設の規模から、10tトラックが1日約10台、4tトラックが1日約40台を想定している。

項目	意見等の要旨	説明会時の回答の要旨
		・渋滞が発生しないように今後検討を行う。
出入口について	・(既存の住宅地側の市道から)工業団地アクセス道路に進入する際の安全性に懸念がある。 ・道路の拡幅工事が行われると工業団地方面からかなりの速度でトラックが向かってくることになると思う。 ・国道 16 号側から直接出入りできないのか。 ・市から国道側に出入口を設けるように変更の要請はできないか。	(事業者) ・道路の拡幅整備により片側に歩道がつき、見やすくなるのではと思う。 ・検討を行ったが、事業区域と国道の地盤に高低差があること、(国道側からの出入りの場合)信号と信号の間を一定のスピードで曲がる必要があり渋滞発生の懸念があること等から断念した。 (市) ・道路の拡幅整備に伴う安全性の懸念について、市道路課と共有する。 ・事業者からは「国道側に出入口を設けるのは難しい」という説明を受けている。
供用開始後について	・施設の入庫・出庫のルールは定めるのか。 ・予めルールを定めた上でテナントの企業選定を行うのか。	(事業者) ・テナント次第だが、左折イン、右折アウトで柏 I C を利用する想定でいる。 ・テナントが入る際に意見として伝えることは可能だが、テナントが決まっていないため、言い切ることはできない。

【参考：関係法令等（抜粋）】

○ 都市計画法

(公聴会の開催等)

第 16 条 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

(略)

○ 白井市まちづくり条例

(説明会の開催等)

第 20 条 市長は、前条に定めるもののほか、必要があると認めるときは、説明会の開催等必要な措置を講ずるものとする。

(3) 地区計画の原案の縦覧・意見書の提出

1) 都市計画の種類・名称

- ・印西都市計画地区計画の決定（白井市決定）
富塚物流施設地区地区計画

2) 縦覧図書

- ・計画書、理由書、計画図等

3) 公告日

令和8年2月13日（金）

4) 縦覧期間

- ・令和8年2月13日（金）から令和8年2月27日（金）まで

5) 縦覧場所

- ・白井市都市建設部都市計画課 ※市ホームページにも掲載。

6) 意見書の募集期間

- ・令和8年2月13日（金）から令和8年3月6日（金）まで

7) 意見書の提出対象者

- ・以下のいずれかに該当する方。

（都市計画法第16条第2項、施行令第10条の4）

- ア) 富塚物流施設地区地区計画区域内の土地の所有者その他対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する方。
- イ) その土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人の方。

8) 意見書の提出数

- ・意見書提出 なし

【参考：関係法令等（抜粋）】

○ 都市計画法

（公聴会の開催等）

第16条

- 2 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。

（略）

○ 白井市まちづくり条例

（地区計画等の原案に対する意見の提出方法）

- 第21条 都市計画法第16条第2項に規定する者は、第19条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案について意見を提出しようとする場合においては、縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、意見書を市長に提出しなければならない。

（４）都市計画の案の縦覧・意見書の提出

１）都市計画の種類・名称

- ・印西都市計画地区計画の決定（白井市決定）
富塚物流施設地区地区計画

２）縦覧図書

- ・計画書、理由書、計画図等

３）公告日

- ・令和８年５月１５日（金）

４）縦覧期間

- ・令和８年５月１５日（金）から令和８年５月２９日（金）まで

５）縦覧場所

- ・白井市都市建設部都市計画課 ※市ホームページにも掲載。

６）意見書の募集期間

- ・令和８年５月１５日（金）から令和８年５月２９日（金）まで

７）意見書の提出対象者

- （都市計画法第１７条第２項）
・白井市民及び利害関係人（法人を含む）

８）意見書の提出者数

- ・意見書提出 なし

【参考：関係法令等（抜粋）】

○ 都市計画法

（都市計画の案の縦覧等）

第 17 条 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から２週間公衆の縦覧に供しなければならない。

２ 前項の規定による公告があつたときは、関係市町村の住民及び利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、都道府県の作成に係るものにあつては都道府県に、市町村の作成に係るものにあつては市町村に、意見書を提出することができる。

（略）