

令和 8 年度 第 2 回
白井市都市計画審議会
参 考 資 料
【別冊 1】

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

参考資料【別冊 1】 目次

- (1) 都市計画提案書（都市計画の素案）（抜粋） … P1
- (2) 都市計画提案書（都市計画の素案）の参考資料（抜粋） … P10
- (3) 令和6年度第2回白井市都市計画審議会 答申書 … P15

(1) 都市計画提案書(都市計画の素案)(抜粋)

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**
変 更 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。

2024 年 5 月 20 日

提案者 住 所 東京都千代田区有楽町1丁目5番2号

氏 名 三菱商事都市開発株式会社
代表取締役 森田 憲司

連絡先

備考 法人その他の団体にあつては、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」を添付してください。



(第2号様式)

計画概要書

都市計画の種類	地区計画
名 称	富塚公益的施設誘導地区地区計画
位 置	別添「位置図」のとおり。
区 域	白井市大字富塚の一部区域 (326 番 1 外 27 筆)
面 積	約 1.1 ヘクタール
提案する都市計画の内容	提案に係る区域において、以下の内容の地区計画を定める。 ① 名称 ② 位置 ③ 面積 ④ 区域の整備、開発及び保全に関する方針 ⑤ 地区整備計画 ※詳細は、別紙「計画書(素案)」を参照。

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	・次頁「提案理由」による。
------	---------------

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。

位置図

計画地

柏市

白井市

国道16号

白井工業団地



縮尺 1 : 10000

(提案理由)

(1) 「白井市都市マスタープラン」における位置づけ

当該地区は、「白井市都市マスタープラン」の土地利用方針に示された国道 16 号沿道の「公益的施設誘導地区」に位置付けられている。

その方針に基づき、広域的な交通ネットワークにおける立地特性と、沿道における一定規模の計画的開発での民間活力による物流業務施設の誘致(沿道開発誘導型)によって、地域振興と白井市の発展に寄与する事業を推進すべく地区計画を提案するものである。

(2) 進行中の周辺域の産業系市街化の整備と一体化した提案事業

「白井市都市マスタープラン」の第 2 地区における工業・物流地区の中核である白井工業団地は、県を代表する内陸工業団地であり、産業系市街地の拠点としての質の向上と充実を図るために、以下の地区計画及び整備事業が進行している。

① 白井工業団地地区地区計画 (令和 2 年 4 月 17 日決定)

- ・工業団地全域が「工業専用地域」にあって、就労者の購買・憩いの場の不足に対し、域内の市道沿いについて商業施設の建設が可能な「工業地域」に用途変更する地区計画提案である。
利便施設等誘導による活気のある沿道地区を創出することで、良好な就業環境を備えた産業集積地としての街づくりが期待できることで都市計画決定となった。

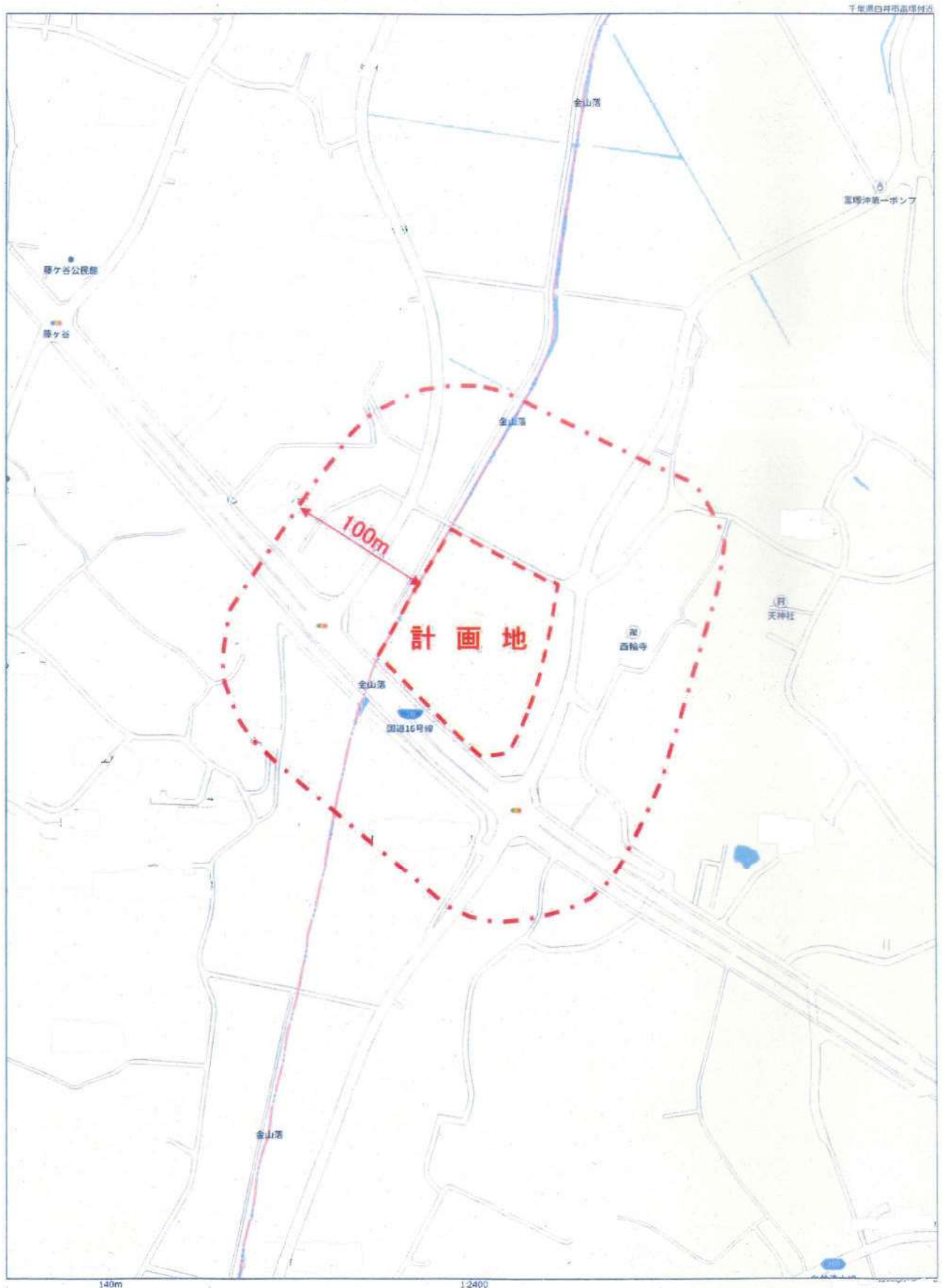
② 工業団地アクセス道路整備事業 (市道 00-136 号線整備)

- ・国道 16 号から工業団地内市道 00-136 号線の区間を大型車両が通行可能な道路線形と道路幅員に改良し、広域幹線道路からのアクセス向上を図るための整備事業である。
その結果、国道 16 号から白井工業団地に導入する重要路線として位置付けられ交差点は整備後、白井工業団地への主たる進入路口となることから「白井工業団地入口」の名称となる。

以上から本物流業務施設計画は、上記①、②と同じ産業系市街化の整備と一体となって地域の都市整備がより効果的に図られると考える。

また「白井市都市マスタープラン」(第 2 地区)の社会インフラの早期整備完了に向けたアクセス道路整備事業の内、当該地区東側に隣接する拡幅部分に対して整備事業費の協力参加を行い地域振興に寄与する所存である。

計画説明範囲図



都市計画地区計画の決定(素案)

印西都市計画 富塚公益的施設誘導地区地区計画の決定(白井市決定)

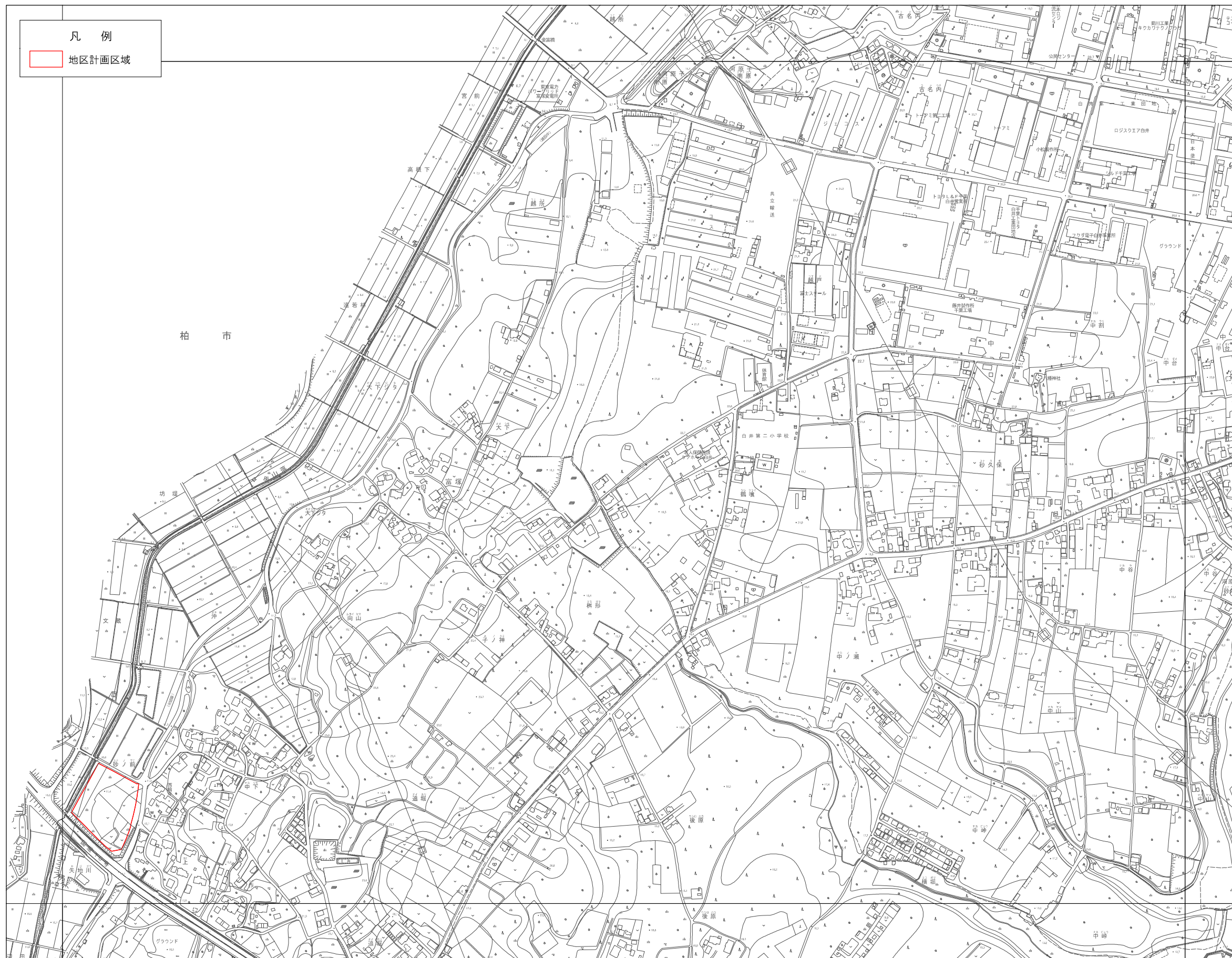
富塚公益的施設誘導地区地区整備計画書

名 称	富塚公益的施設誘導地区地区計画
位 置	白井市大字富塚の一部の地区
面 積	約 1.1 ヘクタール
地区計画の目標	本地区は、「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。 また後背地は、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している。 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。
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 「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。 2. 建築物等の整備の方針 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。 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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	富塚公益的施設誘導地区
			地区の面積	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
		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 (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)
		建築物の敷地面積の最低限度		2,000 ㎡
		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、周辺景観に配慮したものとする。



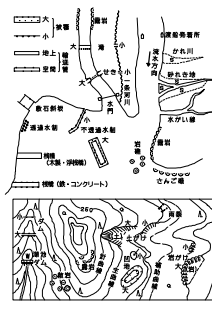
地区計画区域



	放送局	△ 25.6	三 角 点
	放送局	△ 25.02	水 準 点
	放送局	△ 25.0	角点及び境界点 の下の境界点
	放送局	▽ 25.0	△ 三 角 点
	放送局	△ 25.02	角点及び境界点 の下の境界点
	放送局	- 25.0	角点及び境界点 の下の境界点
	放送局	- 25.0	角点及び境界点 の下の境界点
	放送局	△ 25.02	角点及び境界点 の下の境界点

[illegible][illegible]

日	田	の	東屋	山	山
日			の	山	山
▽	道	の	の	山	山
▽		一	定	山	山
▽	させう せひ	の	定	山	山
▽	パイッ プル	の	広	山	山
▽		の	針	山	山
▽	典	人	針	山	山
△	衆	で	針	山	山



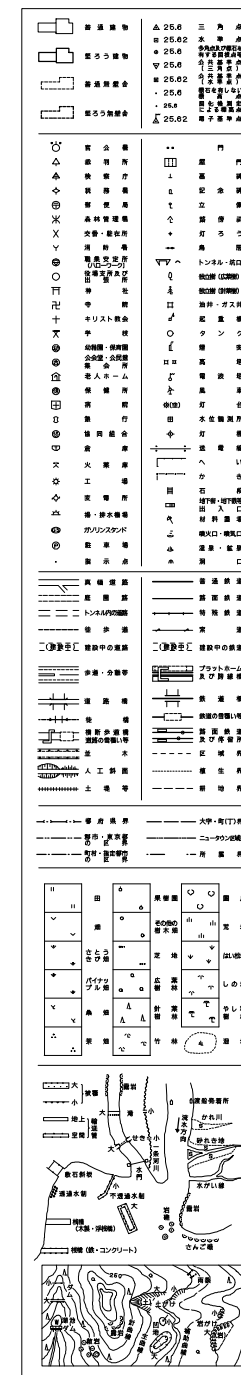
座標系は平成14年国土交通省告示
第9系の規定による第Ⅱ座標系
投影は横メルカトル図法
図框に表示してある座標値はキロメートル単位
法は0.5キロメートル間隔
図框に表示してある経緯度目盛は10秒間隔
高さの基準は東京湾の平均海面
等高線の間隔は2メートル
千葉県精密水準点の基準日は平成25年1月1日

この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである。
(助言番号) 平成25 関公 第329号

この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである。
(助言番号) 平成29 関公 第79号

この地図は、柏市長(承認番号)柏都第 第689号 の承認を受けて複製したものである。

作 業 株 式 会 社 パ ス コ
計 画 機 関 白 井 市

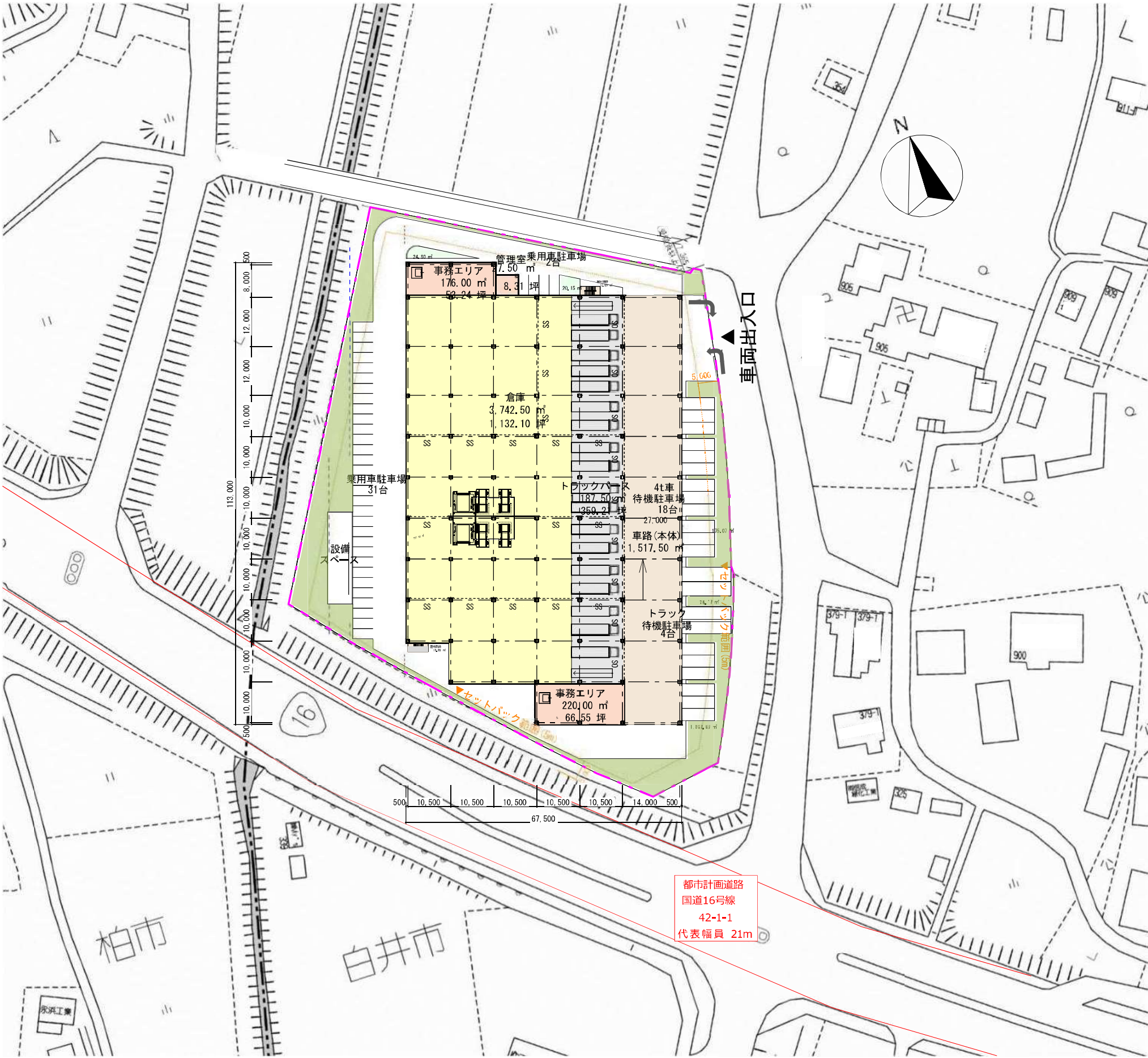


作 業 株 式 会 社 パ ス コ
計 画 機 関 白 井 市

(2) 都市計画提案書（都市計画の素案）の参考資料（抜粋）

地区内の施設の建築概要

1	主要用途	倉庫業を営む倉庫
2	敷地面積	約 1.1 ヘクタール
3	延床面積	21,036.50 m ² （容積対象面積：19,237.00 m ² ）
4	建築面積	6,972.18 m ²
5	階数	地上 4 階建
6	建物の最高高さ	22.5m
7	駐車台数	55 台 ・ 乗用車駐車場 33 台 ・ トラック待機駐車場 4 台 ・ 4 t 車待機駐車場 18 台
8	トラックバース数	18 台
9	緑化率	敷地面積の 10%以上

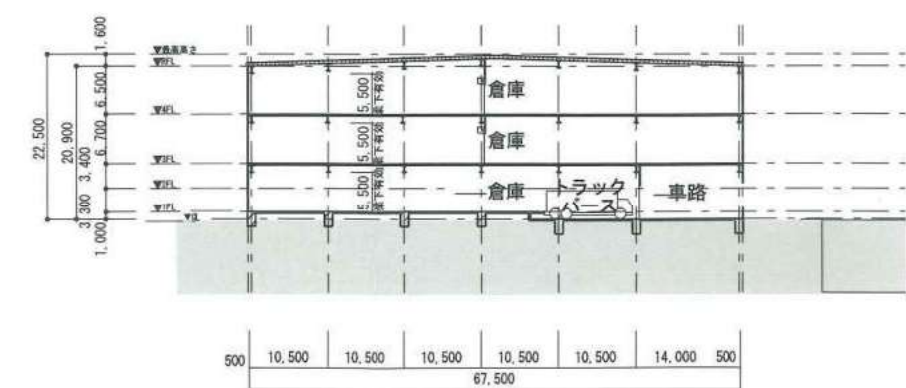


都市計画道路
国道16号線
42-1-1
代表幅員 21m

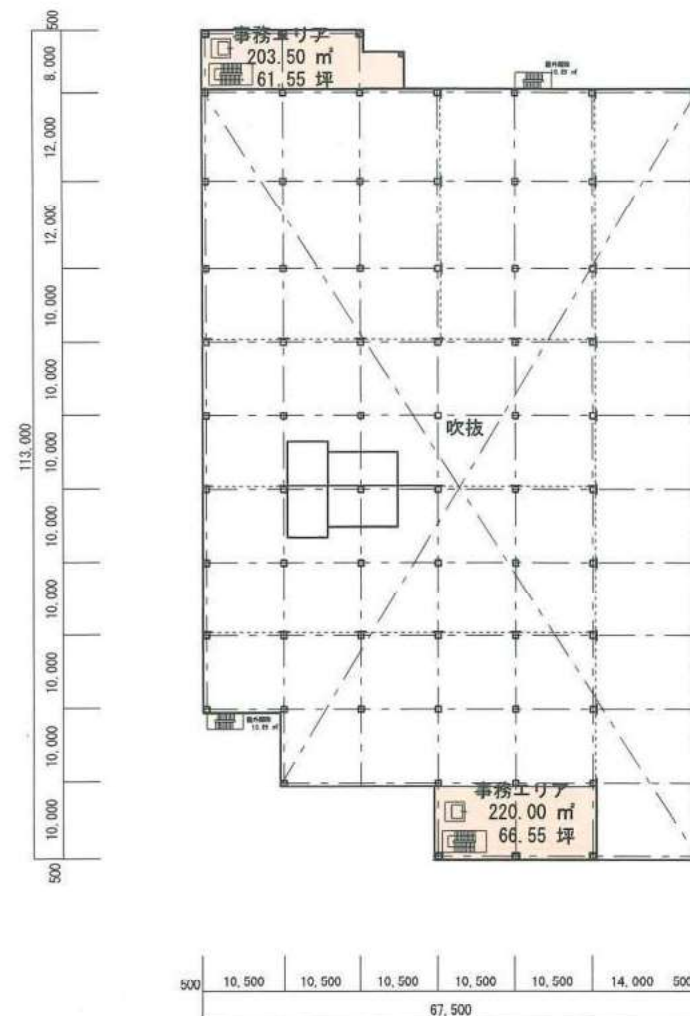
プロジェクト名称	（仮称）白井市富塚物流施設計画	図面名	配置図兼 1 階平面図	発行日	2024.04.05	備考	
				縮尺	1:1000		



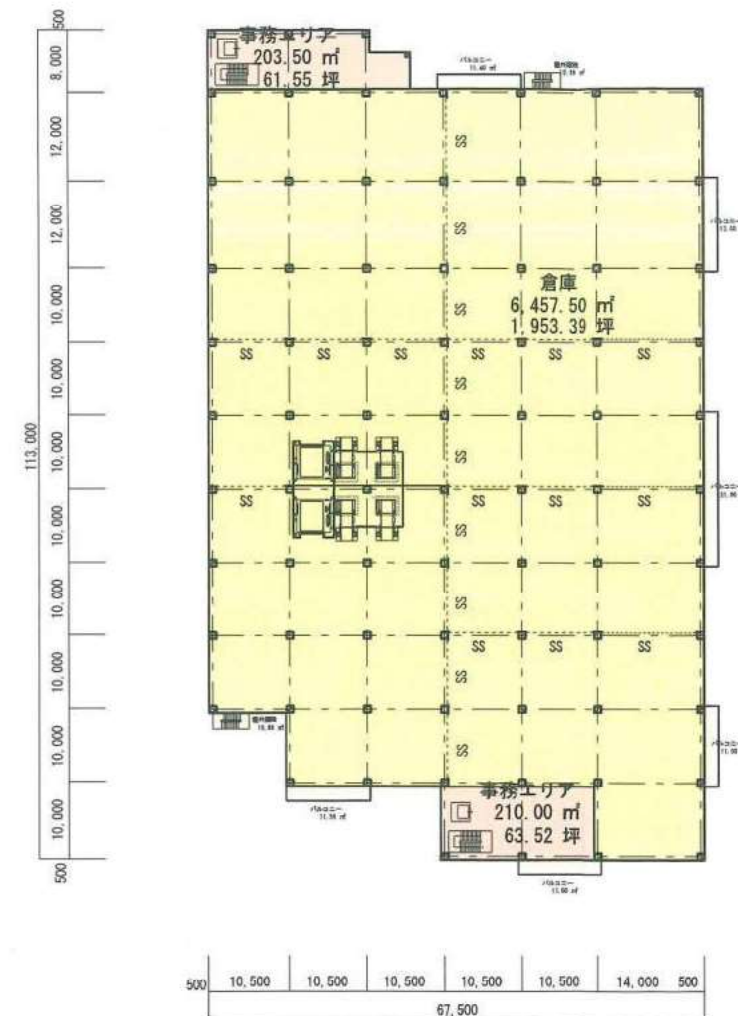
ボリュームイメージ



短手断面図



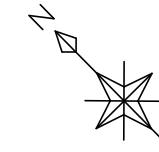
2階平面図



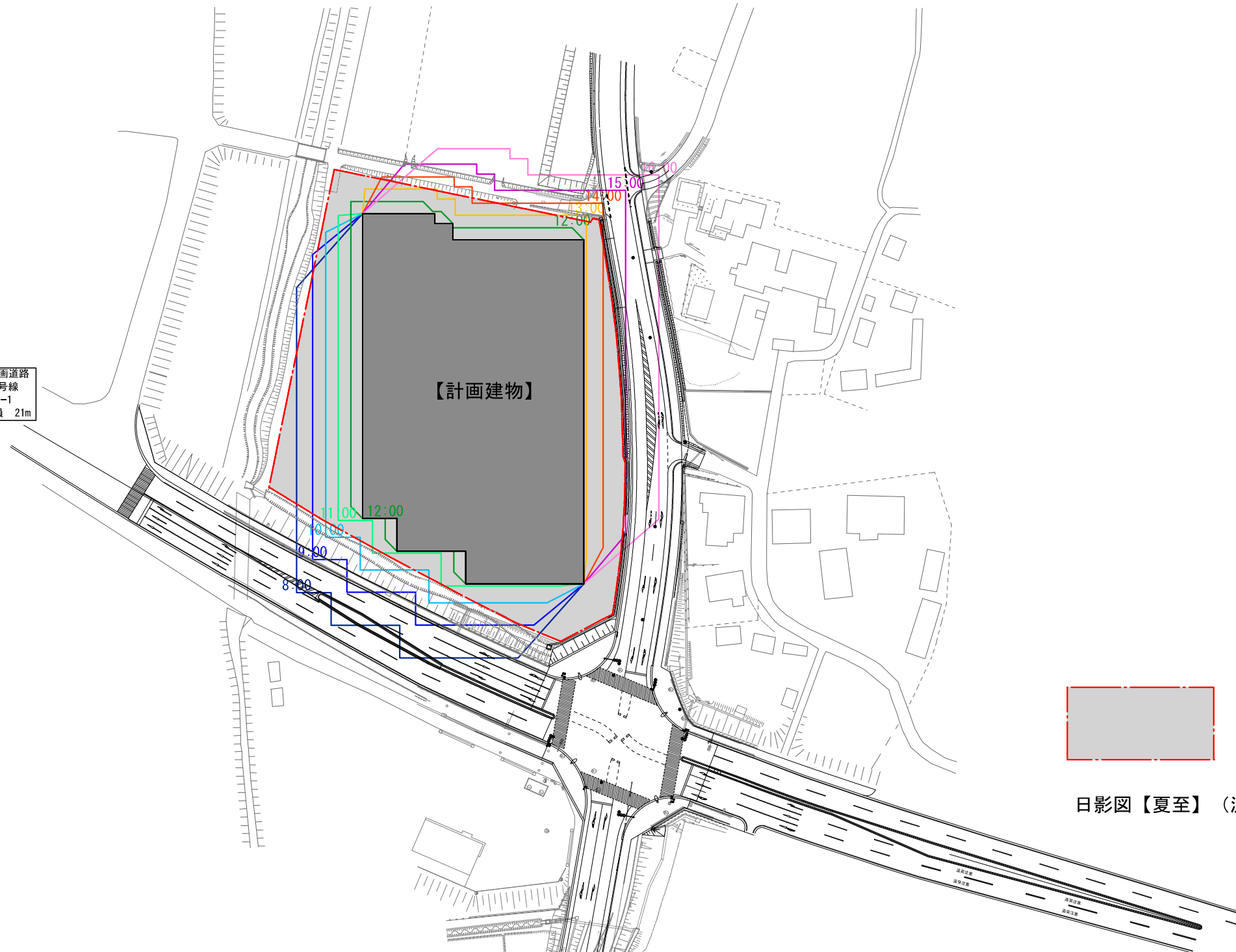
3,4階平面図

各階平面図, 断面図

1:1000



都市計画道路
国道16号線
42-1-1
代表幅員 21m



【開発区域】

日影図【夏至】（測定面：GL=建物GL）

プロジェクト名称 (仮称) 白井市富塚物流施設計画	図面名 日影図 (GL=建物GL : 夏至)	発行日 縮尺 1:1500 特記 -13-	
------------------------------	---------------------------	-----------------------------------	--



【開発区域】

日影図【冬至】（測定面：GL=建物GL）

白 都 審 第 5 号
令 和 7 年 1 月 6 日

白井市長 笠井 喜久雄 様

白井市都市計画審議会
会長 北 原 理 雄



白井市都市計画審議会への諮問について（答申）

令和6年12月24日付け白都第159号により諮問のあった「印西都市計画富塚公益的施設誘導地区地区計画（素案）」について、概ね妥当であると認める。

