

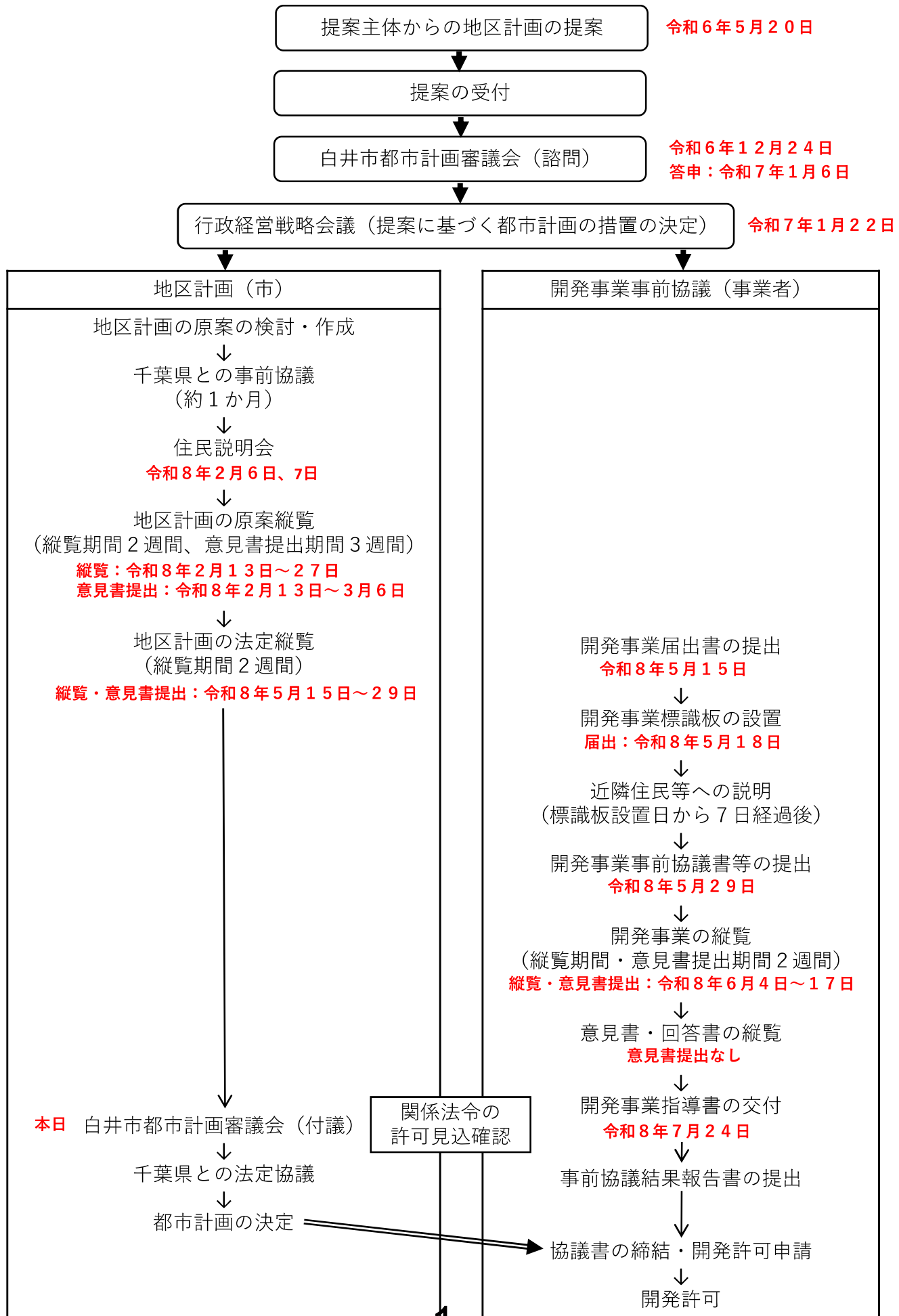
令和 8 年度 第 2 回
白井市都市計画審議会
参 考 資 料
【別冊 2】

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２】 目次

(１) 地区計画決定手続と開発事業事前協議手続（白井市まちづくり条例）のフロー	… P1
(２) 白井市まちづくり条例に基づく開発事業の縦覧・意見書の提出	… P2
(３) 比較表（本審議会時点と都市計画提案時点の開発事業の計画の概要の比較）	… P3
(４) 土地利用計画平面図（本審議会時点）	… P4
(５) 配置図・各階平面図（本審議会時点）	… P5
(６) 緑地計画平面図（本審議会時点）	… P7
(７) 緑化計画方針図（本審議会時点）	… P8
(８) 日影図（本審議会時点）	… P9

(1) 地区計画決定手続と開発事業事前協議手続（白井市まちづくり条例）のフロー



(2) 白井市まちづくり条例に基づく開発事業の縦覧・意見書の提出

1) 開発事業の名称等

- ・(仮称) 白井市富塚物流施設計画

2) 開発事業の縦覧(白井市まちづくり条例第33条)

(1) 縦覧図書

- ・開発事業事前協議書等

(2) 縦覧期間

- ・令和8年6月4日(木)から令和8年6月17日(水)まで

(3) 縦覧場所

- ・白井市都市建設部建築宅地課

3) 意見書の提出(白井市まちづくり条例第34条)

(1) 意見書提出の対象者 ※(仮称) 白井市富塚物流施設計画の開発事業の場合

- ・開発事業の区域の周辺に住所を有する者、土地又は建物に関する所有権を有する者及び事業を営む者で、次の範囲内の者(条例第2条第8号、施行規則第2条、施行規則別表第1(区分: 条例第25条第1項第1号に規定する開発事業、事業施行面積3,000平方メートル以上の場合))
 - ア) 開発事業の区域の境界から水平距離50メートル
 - イ) 建築物により冬至日の午前9時から1時間ごとに午後3時までの各時刻に平均地盤面に日影を生じさせる範囲
 - ウ) 建築物によりテレビジョン放送の電波の受信障害の影響を受けるおそれのある敷地
 - エ) 建築物の敷地境界から当該建築物の高さの2倍の水平距離

(2) 意見書の提出期間

- ・令和8年6月4日(木)から令和8年6月17日(水)まで

(3) 意見書の提出方法

- ・窓口を持参、郵送、FAX又はEメール

(4) 提出された意見書の数

- ・意見書提出 なし

【参考: 関係法令等(抜粋)】

○ 白井市まちづくり条例(平成16年3月26日条例第1号)

(開発事業の縦覧)

第33条 市長は、前条の開発事業事前協議書を受領したときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、その旨を公告し、開発事業事前協議書のうち規則で定める図書を、当該公告の日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(意見書の提出等)

第34条 前条の規定による公告があったときは、近隣住民等は、前条の縦覧の期間満了の日までに、縦覧に供された開発事業について、市長に対し意見書を提出することができる。

(3) 比較表 (本審議会時点と都市計画提案時点の開発事業の計画の概要の比較)

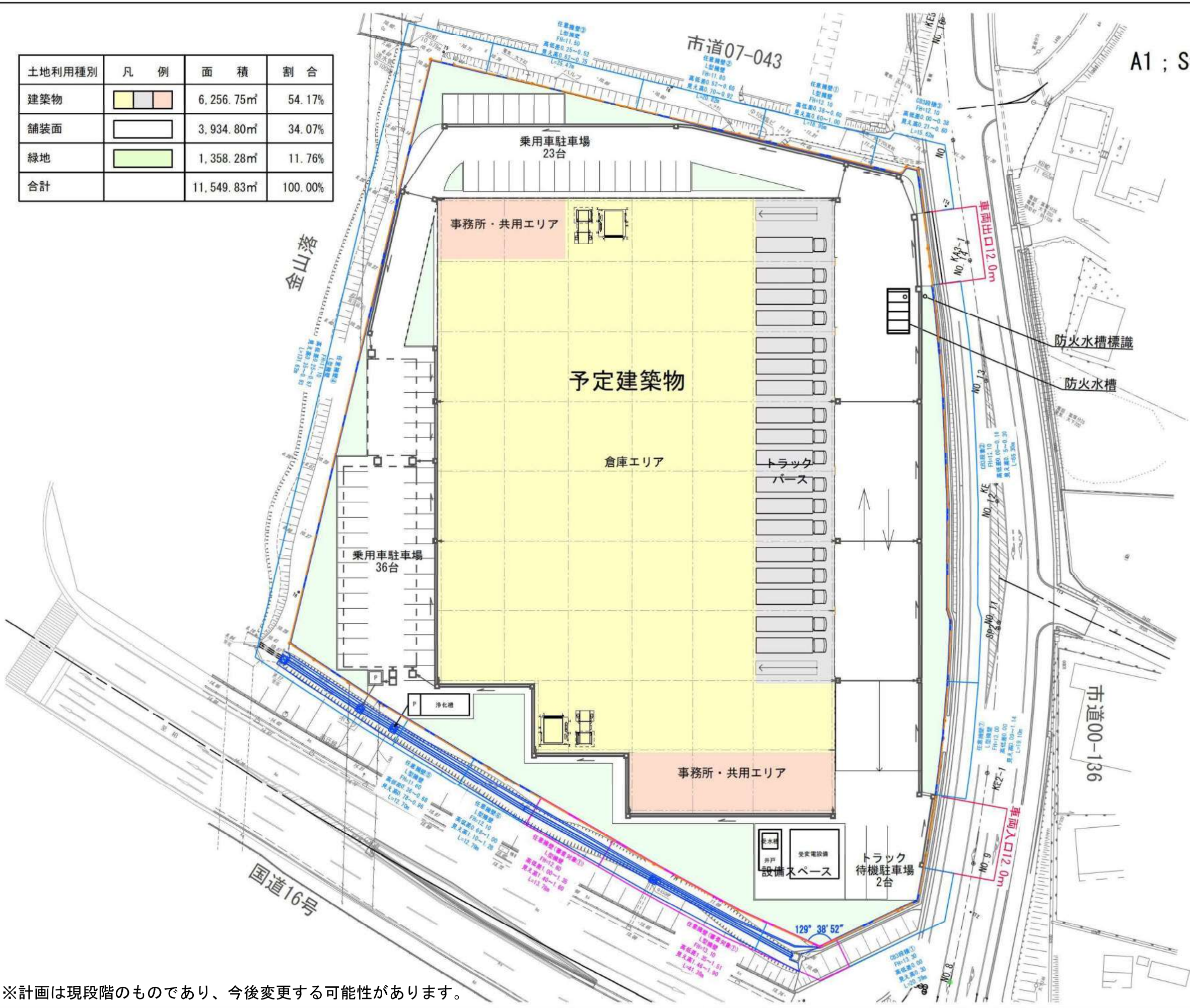
	計画内容	新:本審議会時点	旧:都市計画提案時点
1	主要用途	倉庫業を営む倉庫	倉庫業を営む倉庫
2	敷地面積	約 1.1 ヘクタール	約 1.1 ヘクタール
3	延床面積	<u>18,051.75</u> m ²	<u>21,036.50</u> m ² (容積対象面積: <u>19,237.00</u> m ²)
4	建築面積	<u>6,256.75</u> m ²	<u>6,972.18</u> m ²
5	階数	地上 <u>3</u> 階建	地上 <u>4</u> 階建
6	建物の最高高さ	<u>21.935</u> m	<u>22.5</u> m
7	駐車台数	<u>61</u> 台 ・乗用車駐車場 <u>59</u> 台 (北側 23 台、西側 36 台) ・トラック待機駐車場 <u>2</u> 台 (<u>4 台追加可能</u>)	<u>55</u> 台 ・乗用車駐車場 <u>33</u> 台 ・トラック待機駐車場 <u>4</u> 台 ・4 t 車待機駐車場 <u>18</u> 台
8	トラックバース数	18 台	18 台
9	緑化率	敷地面積の 10%以上	敷地面積の 10%以上
10	出入口	<u>2</u> 箇所 (市道 00-136 号線側)	<u>1</u> 箇所 (市道 00-136 号線側)

※新について、計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

(4) 土地利用計画平面図 (本審議会時点)

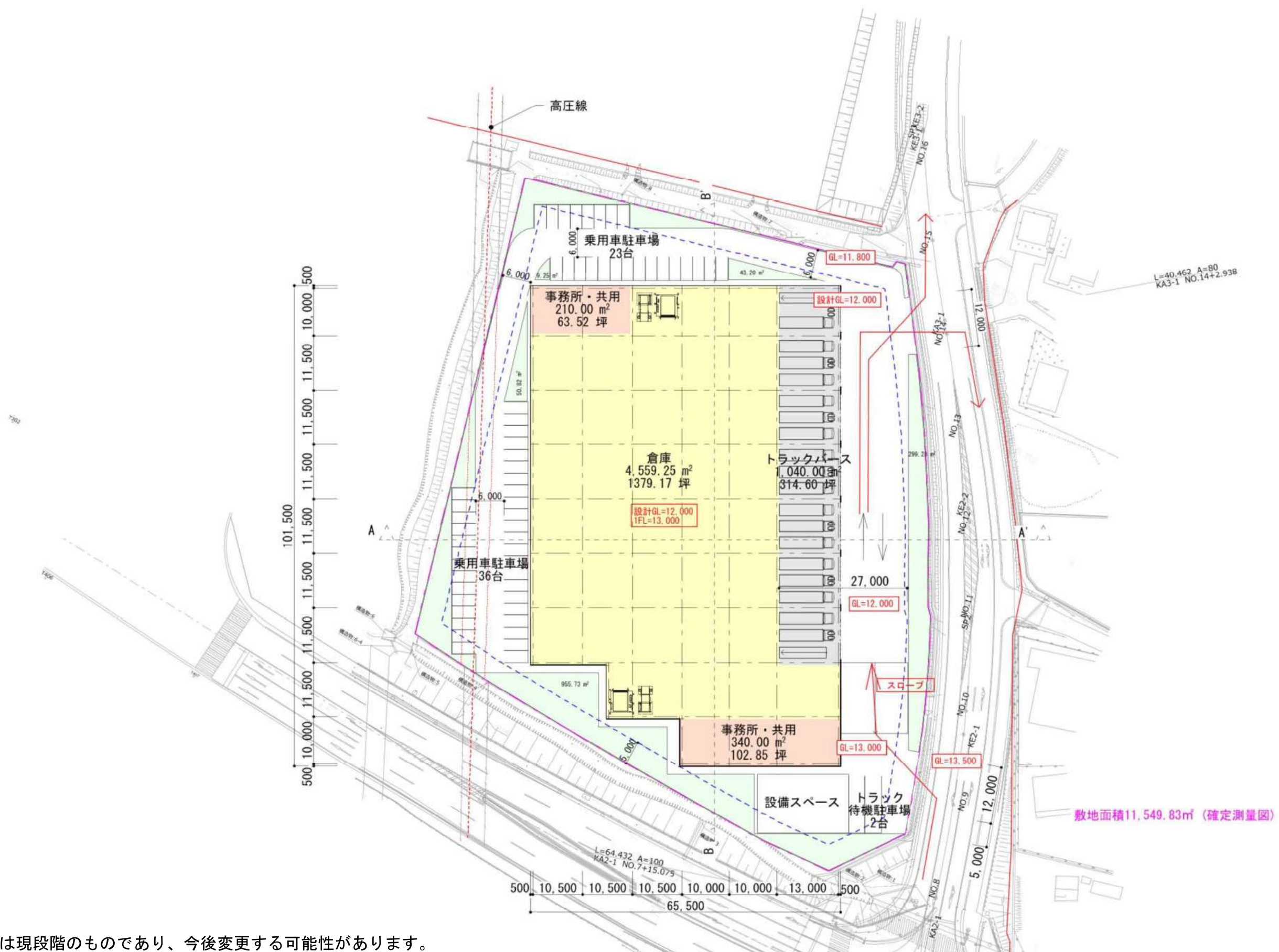
土地利用計画平面図
A1 ; S=1/300 A3 ; S=1/600

土地利用種別	凡 例	面 積	割 合
建築物		6,256.75㎡	54.17%
舗装面		3,934.80㎡	34.07%
緑地		1,358.28㎡	11.76%
合計		11,549.83㎡	100.00%



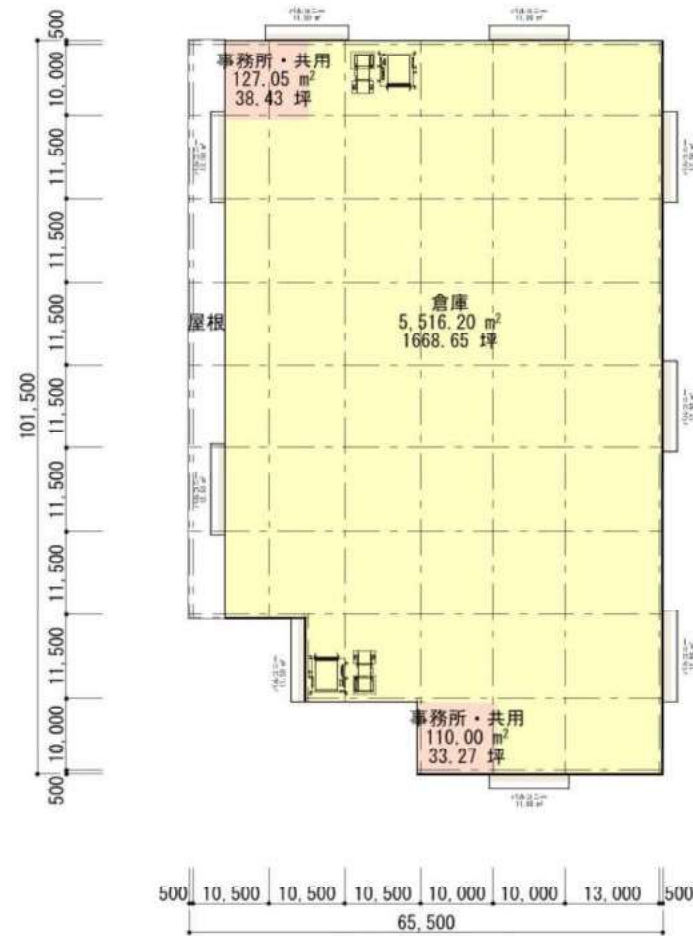
※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

(5) 配置図・各階平面図 (本審議会時点)

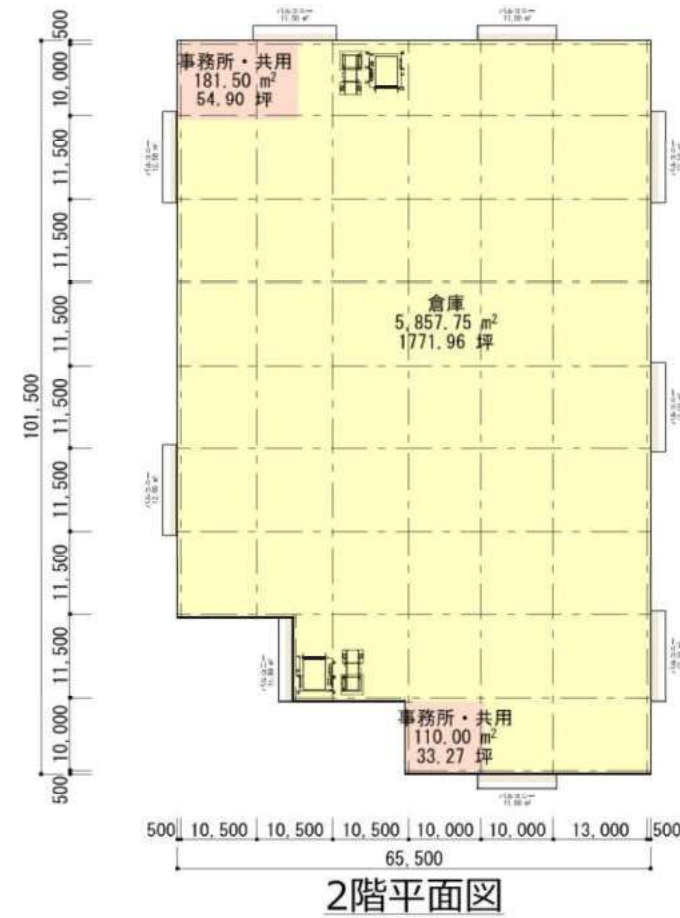


※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

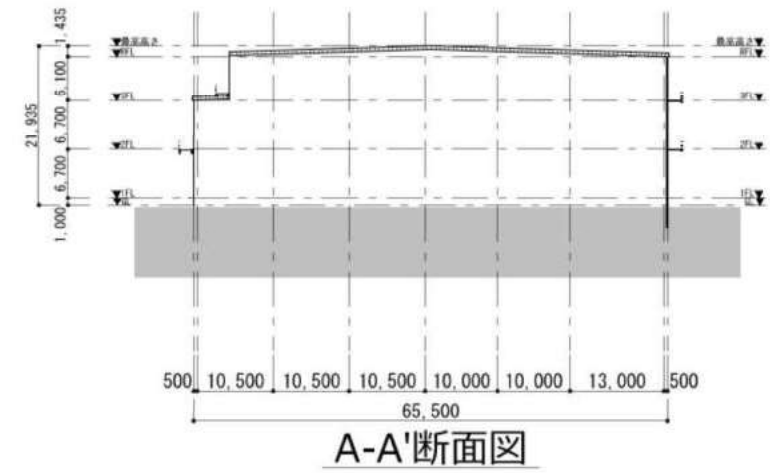
プロジェクト名称	図面名	発行日	特記
		縮尺	
	配置図兼 1 階平面図	2026. 04. 23	
		1:800	



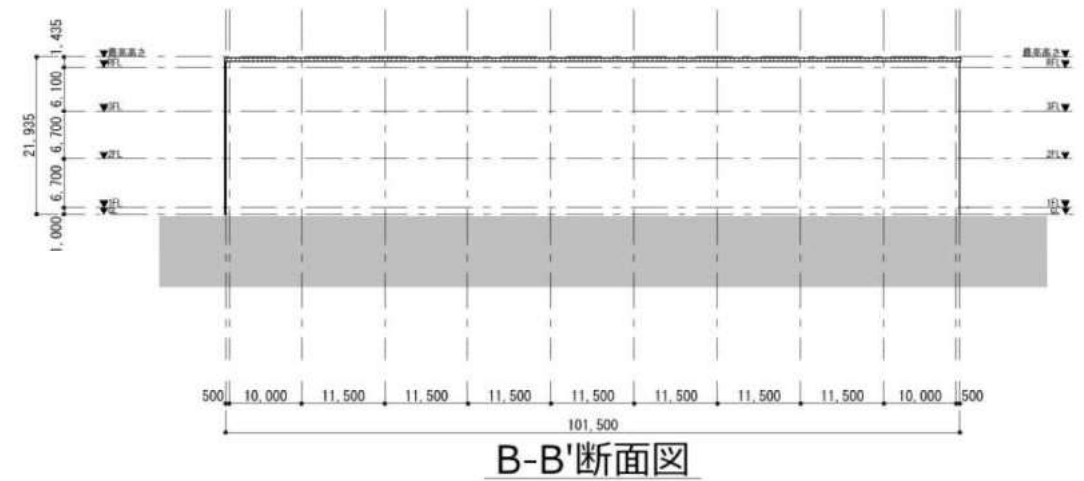
3階平面図



2階平面図



A-A'断面図



B-B'断面図

※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

プロジェクト名称	図面名	発行日	特記
	2～3階平面図, 断面図	2026. 04. 23	
		縮尺	
		1:1000	

(6) 緑地計画平面図 (本審議会時点)

＜植栽＞									
表示	名 称	単位	規格	数量	文柱型	幹径	備考	備 考	
①高木	キンモクセイ	2.0	0.6	本	88	並立性	○	樹木高4m以上	
計				本	88				
②中木	キンメツゲ	1.5		本	200	生垣支柱	○		
計				本	200				
③低木	サツキツツジ	0.3	0.4	株	1,200	(800㎡)		2株/㎡	
計				株	1,200	(800㎡)			

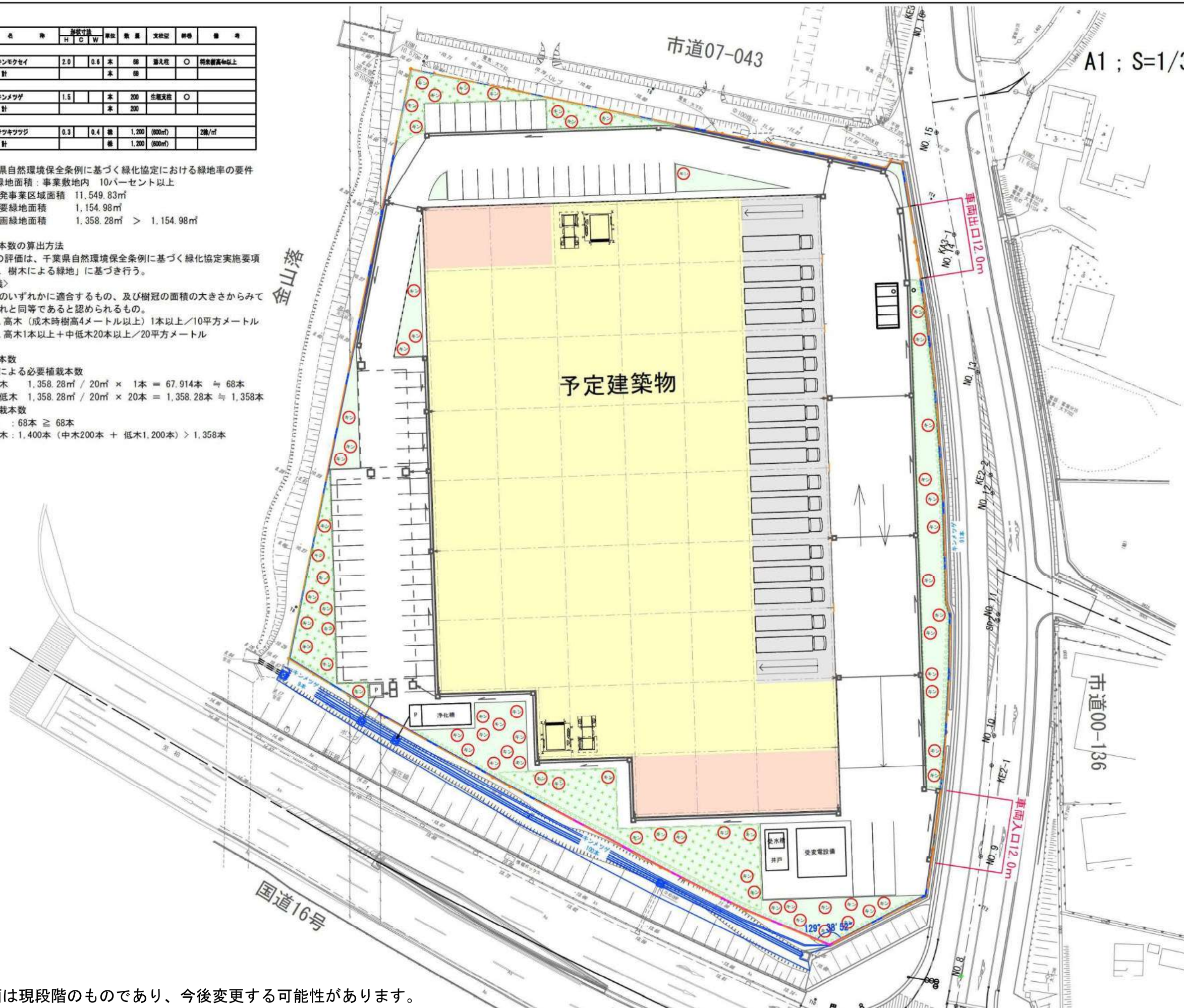
●千葉県自然環境保全条例に基づく緑化協定における緑地率の要件
 ・必要緑地面積：事業敷地内 10パーセント以上
 開発事業区域面積 11,549.83㎡
 必要緑地面積 1,154.98㎡
 計画緑地面積 1,358.28㎡ > 1,154.98㎡

●植栽本数の算出方法
 ・緑地の評価は、千葉県自然環境保全条例に基づく緑化協定実施要項「ウ. 樹木による緑地」に基づき行う。
 ＜定義＞
 次のいずれかに適合するもの、及び樹冠の面積の大きさからみてこれと同等であると認められるもの。
 1. 高木（成木時樹高4メートル以上）1本以上/10平方メートル
 2. 高木1本以上＋中低木20本以上/20平方メートル

●植栽本数
 上記2. による必要植栽本数
 ・高木 1,358.28㎡ / 20㎡ × 1本 = 67.914本 ≒ 68本
 ・中低木 1,358.28㎡ / 20㎡ × 20本 = 1,358.28本 ≒ 1,358本
 計画植栽本数
 高木 : 68本 ≧ 68本
 中低木 : 1,400本 (中木200本 + 低木1,200本) > 1,358本

緑地計画平面図

A1 ; S=1/300 A3 ; S=1/600



※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

(7) 緑化計画方針図 (本審議会時点)



緑化イメージ (沿道緑化)

D ゾーン(隣接農地沿緑地)

- ・方針：対岸農地に対する緩衝機能
道路との境界を示す沿道緑化として鑑賞用樹木の配置
- ・配植：常緑主体の低木等

緑化計画方針 (*方針については今後の開発の中で変更になる可能性があります。)

- 千葉県緑化協定に基づき、緑地帯の整備を行います
- 計画敷地の各面に対して緑化を行い、周辺環境に対する緩衝機能を備える
- 周辺の水辺、農地、屋敷林などの自然と調和した緑化を行う

C ゾーン(水路沿緑地)

- ・方針：対岸の緑地と一体となった自然緑地の創出
- ・配植：常緑主体の中木低木等



緑化イメージ (水路沿い緑化)

A ゾーン(アクセス道路沿緑地)

- ・緑化方針：アクセス道路対岸住宅地との緩衝機能
- ・配植：常緑主体の生垣等



緑化イメージ (沿道緑化)

B ゾーン(国道 16 号沿緑地)

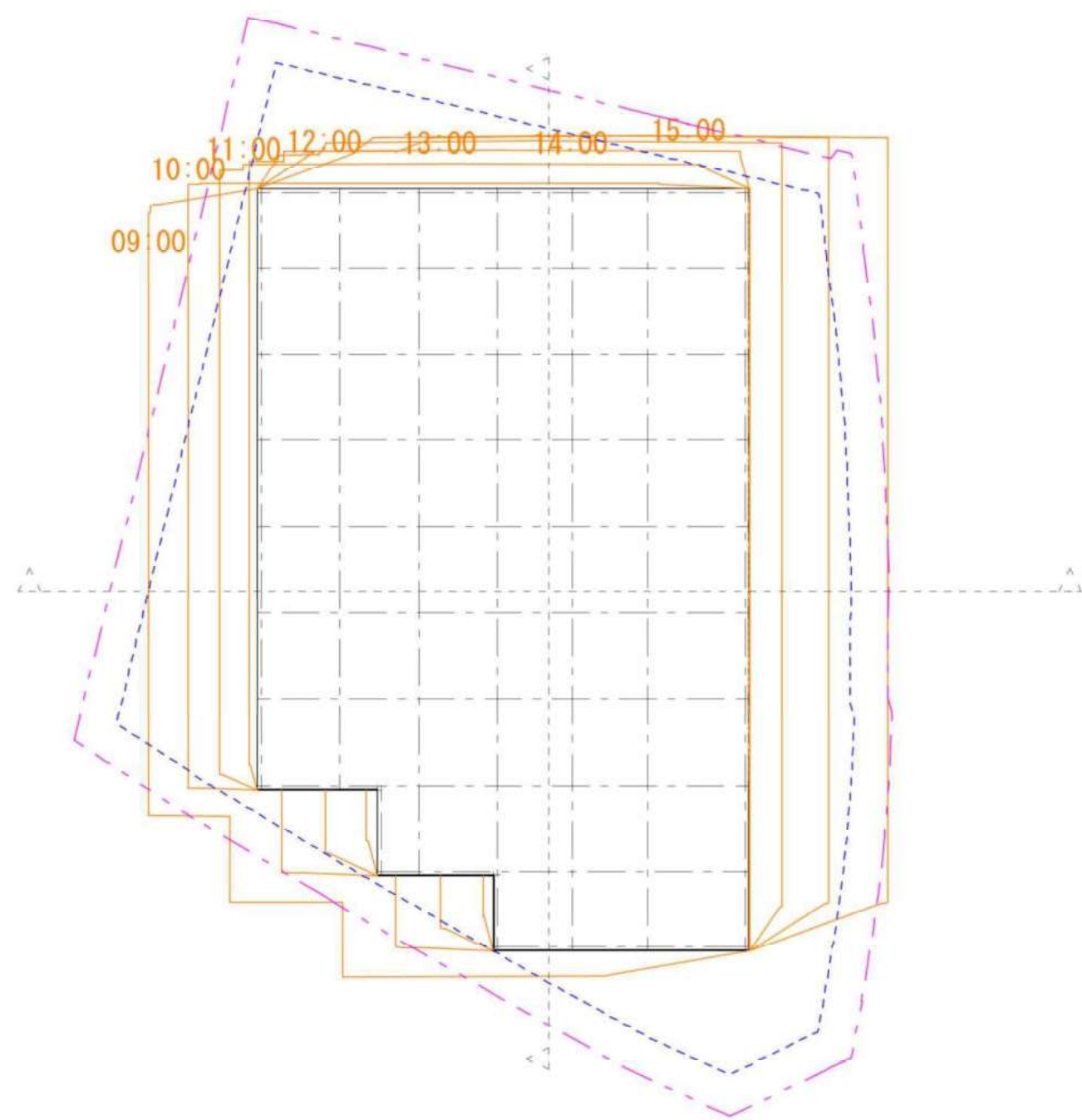
- ・緑化方針：国道から見える計画建物の圧迫感の緩衝機能
- ・配植：常緑主体の生垣等



緑化イメージ
(沿道緑化)

緑化計画方針図

A1 ; S=1/300 A3 ; S=1/600

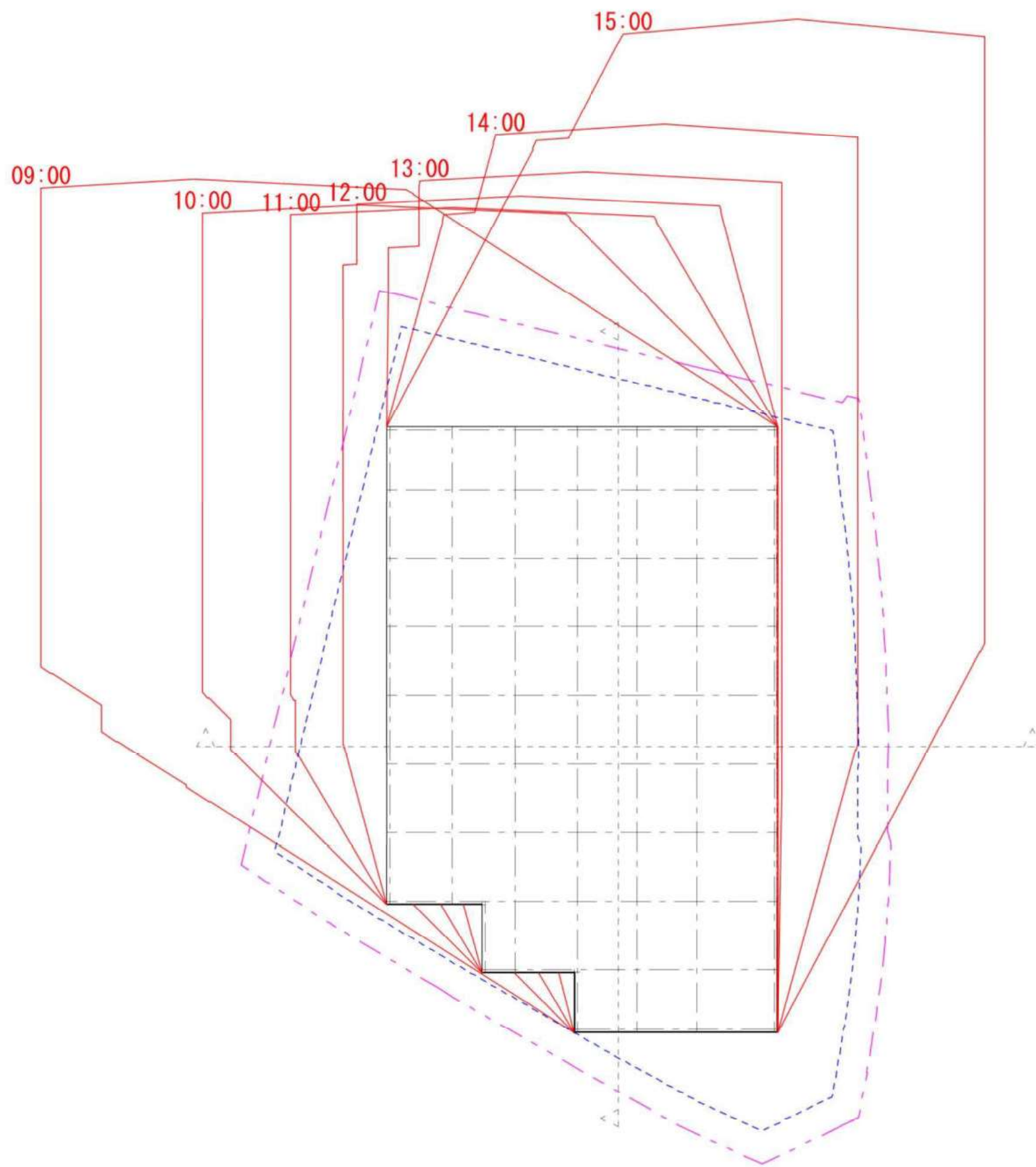


敷地面積11,549.83㎡ (確定測量図)

※地盤面 GL＝10.27m

※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

プロジェクト名称	図面名	発行日	特記
		2026.04.23	
		縮尺	
		1:800	
	日影図(夏至)		



敷地面積11,549.83㎡ (確定測量図)

※地盤面 GL=10.27m

※計画は現段階のものであり、今後変更する可能性があります。

プロジェクト名称	図面名	発行日	特記
	日影図(冬至)	2026.04.23	
		縮尺	
		1:800	



日影図(夏至)

