

令和5年度 第1回  
白井市まちづくり審議会  
議案書

期 日 令和6年1月11日（木）

場 所 白井市役所本庁舎2階災害対策室2・3

## 議題1 諮問事項

### 議案第1号

富士字南園西地区まちづくり計画の策定について（諮問）

## 富士字南園西地区まちづくり計画（案）

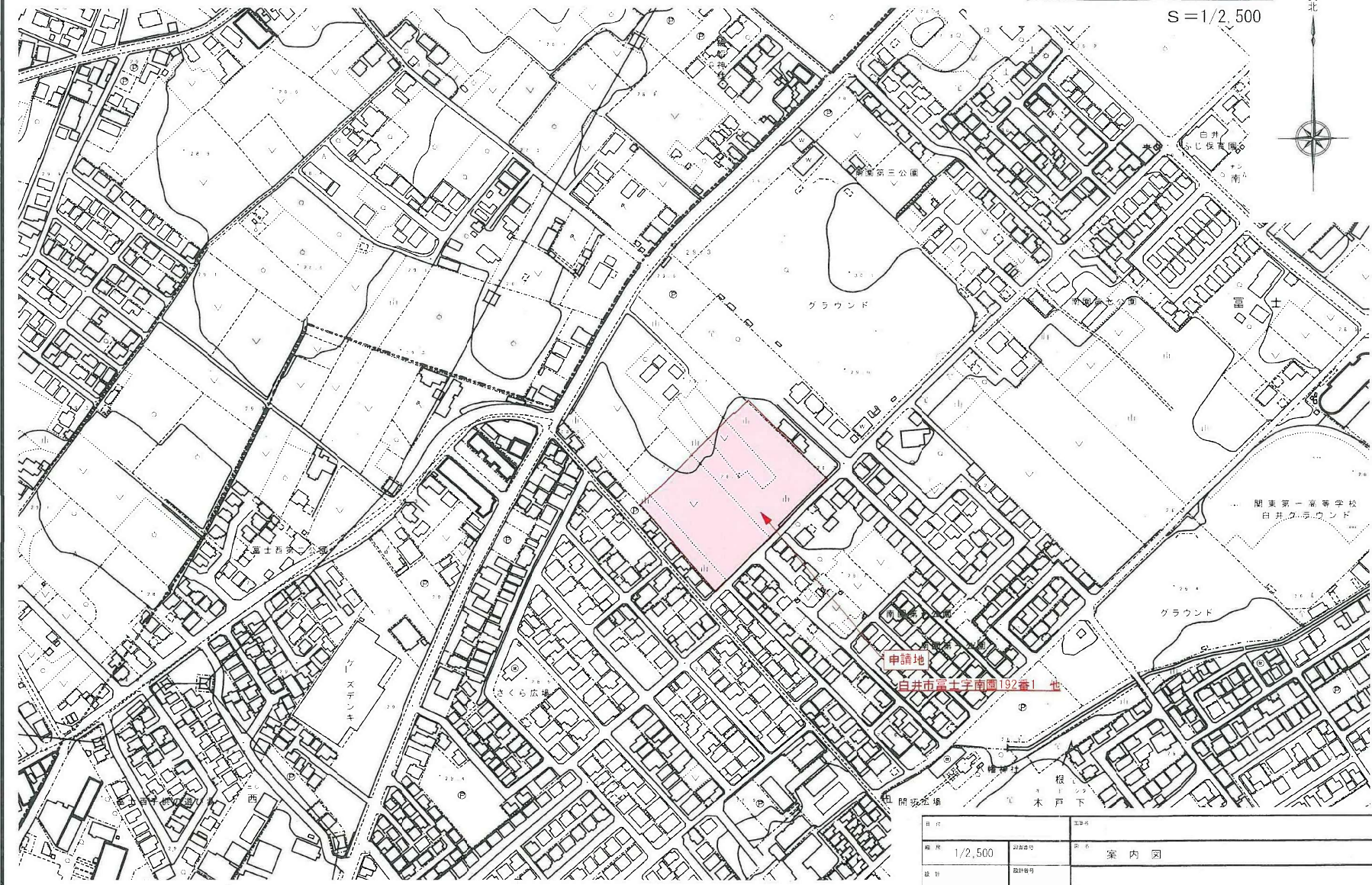
名 称	富士字南園西地区まちづくり計画
位 置	白井市富士字南園192番1の一部、194番1の一部
面 積	8,727.48㎡
地区まちづくり計画の目標	<p>本地区は、北総鉄道北総線西白井駅から南西約1.5km、新京成電鉄鎌ヶ谷大仏駅から北東へ約1.8kmに位置し、地区の北側に風間街道（市道00-007号線）が通る。</p> <p>富士センター及び白井第三小学校が地区の拠点施設となり、風間街道沿いに店舗と住宅地、農地が混在する土地利用がなされている。</p> <p>本地区まちづくり計画は、既存住宅との調和を図り、ゆとりある住環境を創出し、安心・安全で魅力的な街並みを形成することを目的とする。</p>
地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1. 土地利用の方針</p> <p>白井市都市マスタープランに定める第3地区の都市づくりの重点方針「市街化調整区域での地区まちづくり計画によるゆとりある住環境の誘導」を基本とし、周辺住環境との融和が図られた緑豊かな趣のある低層住宅を主体とした土地利用を図る。</p> <p>2. 地区まちづくり施設の整備方針</p> <p>白井市都市マスタープランに定める第3地区の都市づくりの重点方針「安心・安全な住環境の創出と交通ネットワークの向上」を基本方針とし、地区まちづくり施設として安全性・地域性に配慮した道路及び公園等を配置する。</p> <p>さらに、将来の住宅地開発の可能性を考慮して道路及び公園を配置する。</p> <p>3. 建築物等の整備方針</p> <p>適切な敷地規模と建築物の壁面後退確保によるゆとりある空間を創出し、周辺住環境と調和した色彩・部材等にて建築物等を形成することにより、良好な住環境の整備を図る。</p>

地区まちづくり整備計画	地区まちづくり施設に関する事項	地区まちづくり施設の配置及び規模	<p>1. 道路</p> <p>①既存道路（市道12-005号線）⇒片側一方後退6.0m以上</p> <p>②区画道路⇒幅員6.0m、延長273.78m、面積1719.18㎡</p> <p>2. その他</p> <p>①公園⇒1箇所、面積 523.96㎡</p> <p>②ごみ集積場⇒2箇所、面積 13.12㎡</p> <p>③緑地⇒2箇所、面積138.28㎡</p> <p>④空地⇒1箇所、面積115.80㎡</p>
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げるもの以外の建築物は、建築してはならない。 1. 専用住宅 2. 前号に掲げる建築物に付属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	170㎡
		壁面の位置の制限	道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱面までの後退距離は1.0m以上とする。ただし、床面積に含まれない出窓及び次に掲げるものについては、この限りではない。 1. 別棟の自動車車庫で最高高さが3m以下かつ壁を有しないもの 2. 別棟の物置で、高さ2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下のもの 3. ごみ集積場、電柱その他これらに類する敷地からの部分
		建築物の高さの最高限度	10m
		建築物の容積率の最高限度	10分の10
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色及び彩度が高く、強い刺激を与える色調は避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。
	土地利用に関する事項	垣又は柵の構造の制限	道路境界に面する側の垣又は柵の構造は、生垣又はフェンス等透視可能なもので地区として統一性を持たせる。
		緑化率	緑化率は敷地面積の10%以上とし、芝又は低木等で植栽する。また、公園敷地についても同等に植栽する。なお、低木は緑化面積1㎡あたり2本以上とする。
特に配慮すべき事項			

# 案内図

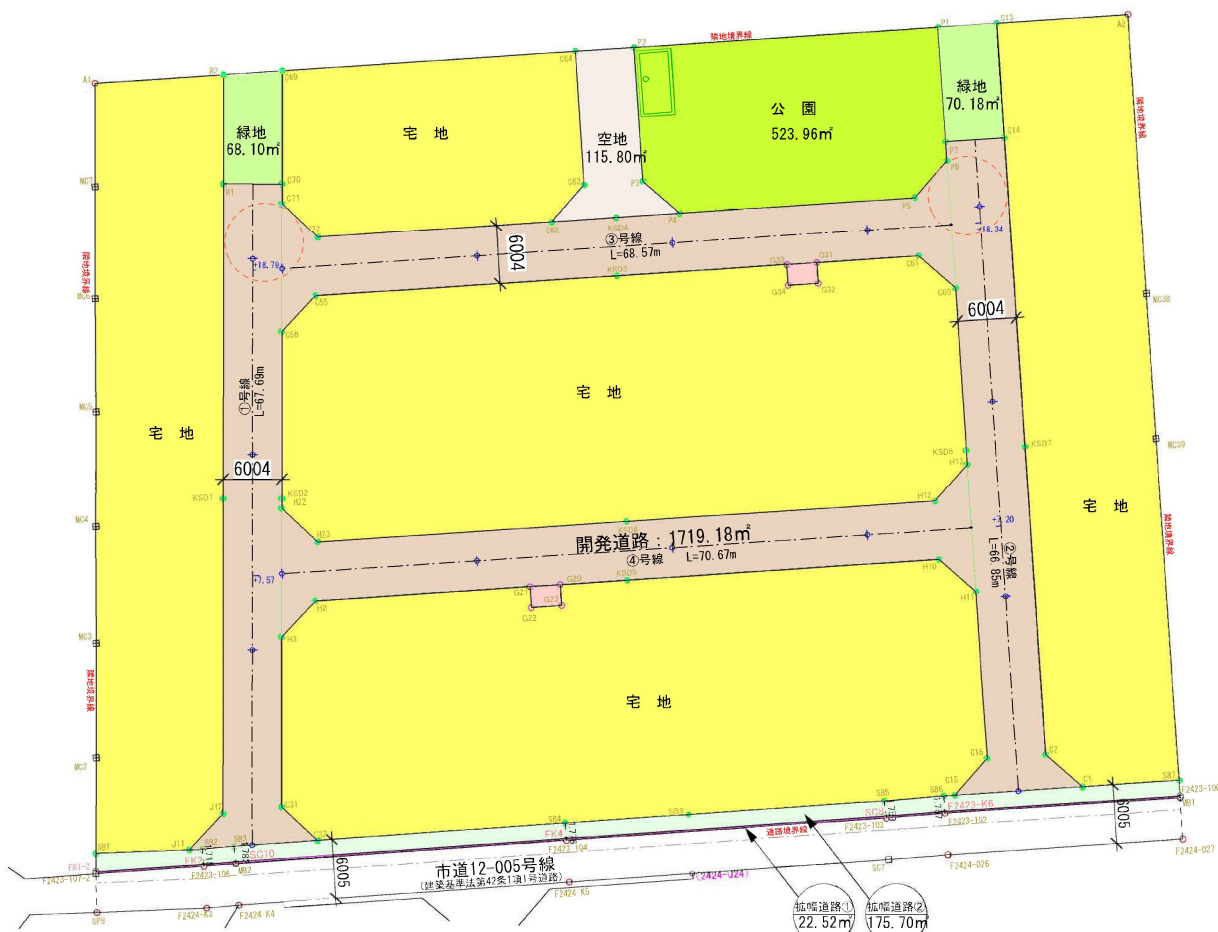
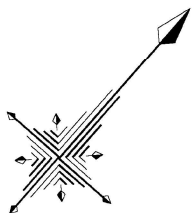
S=1/2,500

真北



縮尺	1/2,500	図面番号	案内図
設計		設計番号	

# 土地利用計画図



凡 例		種属先	
	宅 地	6,018.92m <sup>2</sup> ( 68.97%)	種属道路
	開 発 道 路	1,719.18m <sup>2</sup> ( 19.70%)	種属公園
	拡 幅 道 路①	22.52m <sup>2</sup> ( 0.26%)	種属公園
	拡 幅 道 路②	175.70m <sup>2</sup> ( 2.01%)	種属公園
	公 園 用 地	523.96m <sup>2</sup> ( 6.00%)	種属公園
	緑 地	138.28m <sup>2</sup> ( 1.58%)	種属公園
	空 地	115.80m <sup>2</sup> ( 1.33%)	種属公園
	ご み 収 集 場	13.12m <sup>2</sup> ( 0.15%)	
	計 (施工区域)	8,727.48m <sup>2</sup> (100.00%)	

日 付	工事名	
図 尺	図面番号	図 名
設 計	設計者名	土地利用計画図

## 議題2 諮問事項

### 議案第2号

NK ヴィレッジ富士南園地区まちづくり計画（素案）の  
措置の決定について（諮問）

## NKヴィレッジ富士字南園地区まちづくり計画素案

名 称	NKヴィレッジ富士字南園地区まちづくり計画
位 置	白井市富士字南園218番1の一部、230番
面 積	8474.96㎡
地区まちづくり計画の 目標	<p>本地区は、北総鉄道北総線西白井駅から南西約1.3km、新京成電鉄鎌ヶ谷大仏駅から北東へ約2.1kmに位置し、地区の北側に風間街道（市道00-007号線）、南側には木下街道（主要地方道市川印西線）が通っております。</p> <p>白井市富士センター（学習等供用施設）及び白井市立白井第三小学校が地区の拠点施設になります。そして、周辺地区においては農地から宅地への転用が多く散見され、住宅地と農地、また商業施設等が混在する土地利用がなされている状況にあります。</p> <p>本地区のまちづくり計画は、既存住宅と周辺農地との調和を図り、ゆとりある住環境を創出し、魅力的な街並みを形成することを目的といたします。</p>
地区の整備、開発及び 保全に関する方針	<p>1. 土地利用の方針 白井市都市マスタープランによる「市街化調整区域での地区まちづくり計画によるゆとりある住環境の誘導」のほか、「白井市低密度住宅地区における地区まちづくり計画誘導方針」を基本方針とし、周辺住環境との調和が図られた低層住宅を主体とした土地利用を図ります。</p> <p>2. 地区まちづくり施設の整備方針 白井市都市マスタープランに定める第3地区の都市づくりの重点方針「安心・安全な住環境の創出と交通ネットワークの向上」を基本方針とし、地区まちづくり施設として安全性・地域性に配慮した道路及び公園等を配置します。</p> <p>3. 建築物等の整備方針 適切な敷地規模と建築物の壁面後退確保によるゆとりある空間を創出し、周辺住環境と調和した建築物を形成し、良好な住環境の整備を図ります。</p>



地区まちづくり整備計画	地区まちづくり施設に関する事項	地区まちづくり施設の配置及び規模	<p>1. 接道道路</p> <p>① 南側道路 市道12-006号線 片側一方6.00mセットバック</p> <p>2. 区画道路 幅員6.0m、通り抜け道路 延長219.92m</p> <p>3. 公園 1箇所 508.82㎡ (6.0%)</p> <p>4. ごみ置場 2箇所 14.18㎡</p>
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 専用住宅及びこれに付属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	170㎡
		壁面の位置の制限	道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱面までの後退距離1m以上とする。ただし、床面積に含まれない出窓及び次に掲げるものについては、この限りではない。 1. 別棟の自動車庫で最高高さ3.0m以下かつ壁を有しないもの 2. 別棟の物置で高さ2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下のもの 3. ごみ置場、電柱その他これらに類する敷地からの部分
		建築物の高さの最高限度	10m
		建築物の容積率の最高限度	10分の10
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色及び彩度が高く、強い刺激を与える色調を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。
	土地利用に関する事項	垣又は柵の構造の制限	道路面に接する側の垣又は柵の構造は、生垣又はフェンスなどの見通し風通しの良いもので統一性を持たせる。
		緑化率	緑化率については、敷地面積の10%以上とし、玉童や低木プリペット等で植栽する。なお、低木は緑化面積1㎡あたり2本以上とする。
特に配慮すべき事項			



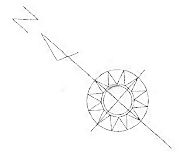
縮尺 1 : 2500

所在	開発区域位置図	
種別		
件名		
作成日	縮尺	1:2,500

凡例

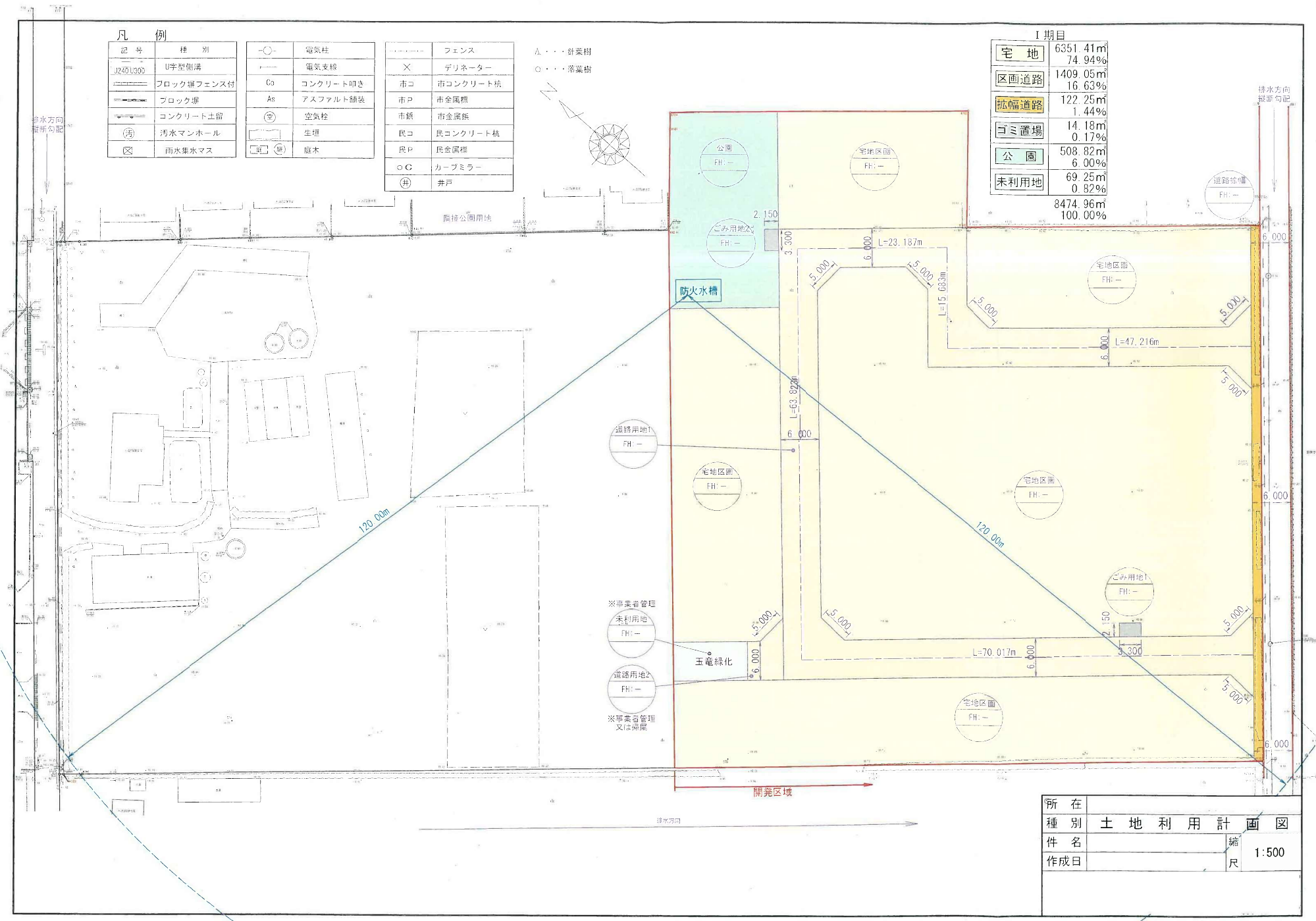
記号	種別	記号	種別	記号	種別
J240 U300	U字型欄干	○	電気柱	---	フェンス
---	ブロック塀フェンス付	—	電気支線	×	デリネーター
---	ブロック塀	Co	コンクリート叩き	市コ	市コンクリート杭
---	コンクリート土留	As	アスファルト舗装	市P	市金属標
(汚)	汚水マンホール	(空)	空気栓	市銀	市金属標
☒	雨水集水マス	(生)	生垣	民コ	民コンクリート杭
		(庭)	庭木	民P	民金属標
				○C	カーブミラー
				⊕	井戸

△・・・針葉樹  
○・・・落葉樹



I期目

宅地	6351.41m <sup>2</sup> 74.94%
区画道路	1409.05m <sup>2</sup> 16.63%
拡幅道路	122.25m <sup>2</sup> 1.44%
ゴミ置場	14.18m <sup>2</sup> 0.17%
公園	508.82m <sup>2</sup> 6.00%
未利用地	69.25m <sup>2</sup> 0.82%
<b>合計</b>	<b>8474.96m<sup>2</sup> 100.00%</b>



所在		
種別	土地利用計画図	
件名		縮尺
作成日		1:500