富 塚 物 流 施 設 地 区

地 区 計 画 の 手 引 き

白 井 市

目　　次

１．地区計画制度について　…… 1

２．地区計画の内容

【１】富塚物流施設地区地区計画の内容　…… 2

【２】計画図　…… 4

３．地区計画の運用基準

【１】建築物等の用途の制限　…… 5

【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　…… 5

【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　…… 5

【４】建築物の敷地面積の最低限度　…… 6

【５】壁面の位置の制限　…… 7

【６】建築物等の高さの最高限度　…… 8

【７】建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限　…… 8

【８】垣又は柵の構造の制限　…… 8

【９】土地利用に関する事項　…… 9

地区計画制度について

地区計画制度は、計画に基づいて建築又は開発行為について必要な誘導及び規制を行い、実現を図っていくものです。

そのあらましは次のとおりです。

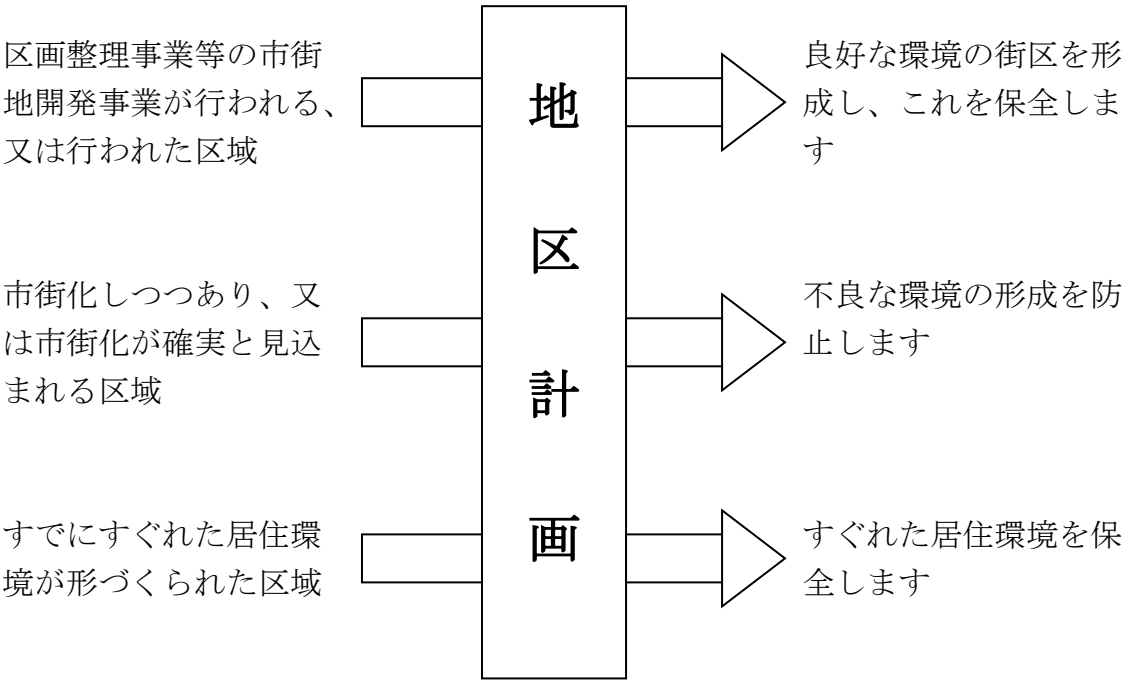
○　計画区域に発生する個別の開発・建築行為を、地区計画に沿って誘導・規制することによって計画の実現が図られます。

○　地区計画制度は、多様な市街地にきめ細かく対応するために、地区計画として定める内容やそれを実現するための規制手段を、地区計画の状況に応じて選択できます。

○　地区計画制度は、計画の策定及び実現にあたって、市町村が主体となる制度です。

○　地区計画制度は、計画策定の段階から地区住民の意向を十分反映することを義務付けた、いわゆる住民参加のまちづくりを目指す手法です。

＊こんなところに地区計画を定めたら、こんな効果があります。



地区計画の内容

印西都市計画地区計画の決定（市決定）　白井市告示第74号　　令和8年11月17日

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、地区外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。

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㎡
		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	２５ｍ
		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きのある色調とする。
		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。

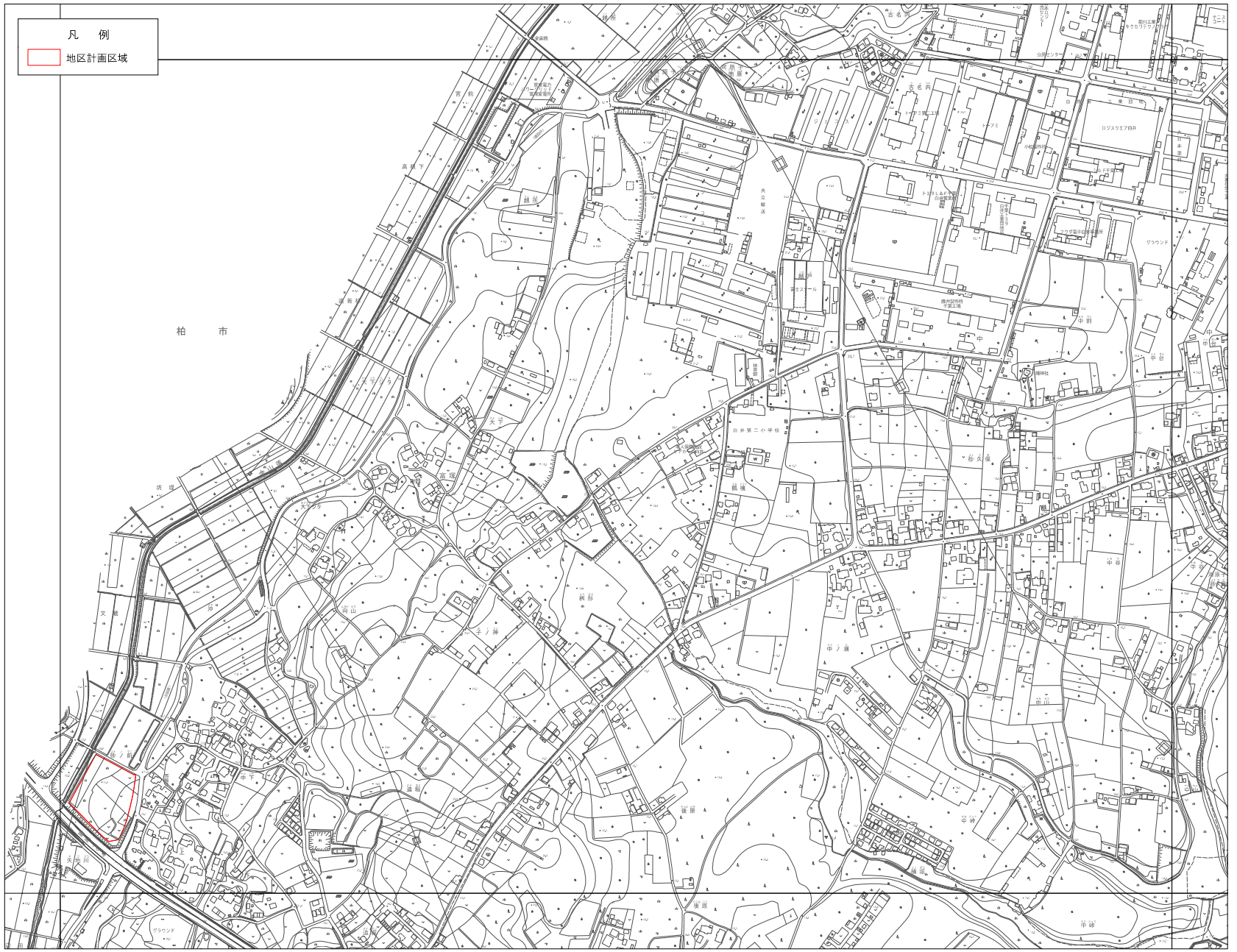
「区域及び地区整備計画区域は、計画図表示のとおり」
理由：白井市都市マスタープランが目指す土地利用の実現を図るため、市街化調整区域における地区計画の運用基準の類型に即し、本地区において物流施設を適切に誘導する地区計画を決定する。

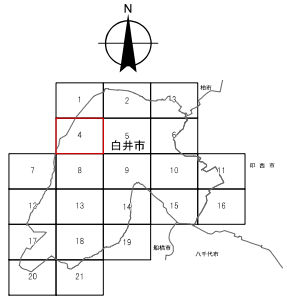
白 井 市 都 市 計 画 基 本 図

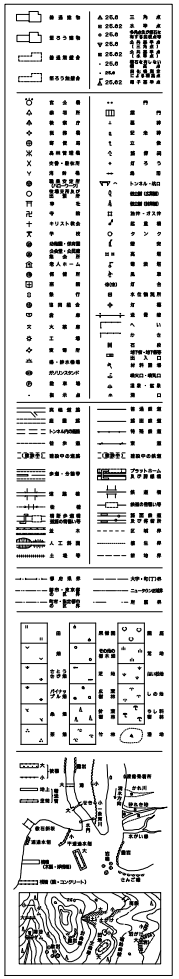
計画図【富塚物流施設地区】

1 : 2, 5 0 0

令和七年四月







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Ⅸ系座標系
投影は横メルカトル投法
図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
方位は、すべてグリッド北
図郭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
千葉県構密水準点の基準日は平成25年1月1日

平成１７年測量
平成２６年修正
平成３０年修正

1．（1）平成２２年１２月撮影　撮影コース（C2、C3、C4）（画像鳥影による）
（2）旧白井市都市計画基本図を編集
2．平成２５年１０月現地調査
3．平成２８年１２月撮影
4．平成２９年　７月現地調査

平面直角座標値は、世界測地系（JGD2011）とする。

0　50　100　200　300　400　500 m
1:2,500

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

この測量成果は、国土地理院長の承認を受けて得たものである。
（承認番号）　平成２９　関公　承　７５号

この地図は、柏市長（承諾番号）柏都都　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

地区計画の運用基準

〔1〕趣旨

この運用基準は、富塚物流施設地区地区計画の都市計画決定に伴い、地区計画の実施にかかる運用基準を定めるものとします。

〔2〕適用区域

この運用基準は、富塚物流施設地区地区計画の区域として設定した区域内に適用します。

〔3〕運用基準

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

★趣旨★

当該地区は市街化調整区域に位置していますが、地区計画により上記の建築物に限り建築を許容しています。

★解説★

◆「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。）」について、前号に記載の「倉庫業を営む倉庫」と一緒に建築される場合のみ適用され、「倉庫業を営む倉庫」が存在しない場合、適用されません。

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

★趣旨★

◆市街化調整区域における地区計画の運用基準の（B）沿道開発誘導型の規定に基づき、周辺環境との調和を図るため、10 分の 20 としています。

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っては、10 分の 7 とする。

★趣旨★

◆市街化調整区域における地区計画の運用基準の（B）沿道開発誘導型の規定に基づき、周辺環境との調和を図るため、原則 10 分の 6 としています。
◆ただし、角地緩和が適用される場合は 10 分の 7 を限度としています。

４．建築物の敷地面積の最低限度

6, 000 ㎡

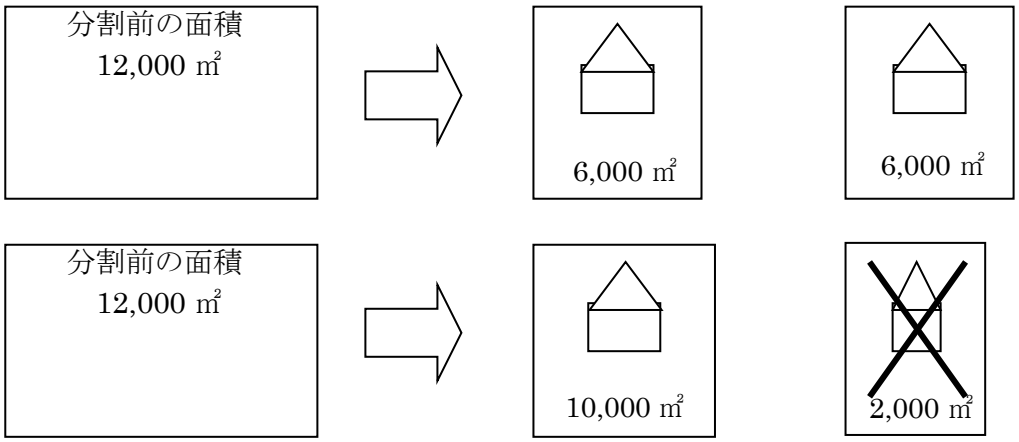
★趣旨★

物流施設としての基本的な機能を十分に確保できる規模を維持するとともに、敷地内の緑化など周辺環境と調和を図るため、敷地面積の最低限度を定めています。

★解説★

◆「敷地」とは、建築基準法施行令第１条第１項１号に掲げるものをいいます。
◆「敷地面積」の算定方法は、建築基準法施行令第２条第１項によるものとします。
◆敷地分割する場合、敷地面積の最低限度未満となる敷地での建築はできません。

【例】



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。

★趣旨★

道路等の公共空間沿いに空地の確保を図り、田園景観や自然環境との調和に配慮するよう、壁面の位置の制限を定めます。

★解説★

◆「道路」には、歩行者専用道路を含みます。

◆「外壁又はこれに代わる柱の面」とは、外壁及び柱の仕上げ面をいいます。

◆「距離」は、外壁及び柱の仕上げ面からの水平距離とします。

◆「外壁又はこれに代わる柱」には、テラス、ベランダ、外階段、玄関ポーチを支える柱も含まれ、壁面の位置の制限を受けますが、出窓、戸袋、庇は含まれず、壁面線の制限を受けません。

◆地区計画区域の東側に面する市道 00-136 号線（地区計画区域外）においては、拡幅整備が実施されていることから、建築等に際し、地区計画区域との予定境界線から 5.0m 以上後退してください。



凡　例	
———	地区計画区域
	市道 00-136 号線 拡幅整備の実施範囲

６．建築物等の高さの最高限度

２５ｍ

★趣旨★

周辺の既存住宅の良好な居住環境や自然的環境と調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定めます。

★解説★

◆「建築物等の高さ」とは、地盤面からの高さをいいます。
◆地盤面とは、宅地地盤面（平均地盤面）をいいます。
◆本地区の建築物等の高さの最高限度は、２５ｍとします。

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、周辺の環境と調和した落ち着きのある色調とする。

★趣旨★

落ち着きのある良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

★解説★

◆良好な街並み景観にふさわしい明るく落ち着きのある街並みとなるよう建築物の外壁等の色彩は、赤、青等の原色を避け、落ち着きのある色調とします。

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。

★趣旨★

良好な地区の景観を形成するため、垣又は柵について制限を定めています。

★解説★

生け垣等を設ける場合は、枝や葉が隣地部分や道路部分に越境しないよう適切に維持管理するものとします。

９．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。

★趣旨★

周辺の田園環境や自然環境との調和に配慮し、敷地内緑化を推進するため、土地利用に関する事項を定めています。

★解説★

◆「緑化面積」とは、「樹木又は芝その他地被植物（除草等の手入れがされているものに限る。）で表面が被われている部分」の面積をいいます。

◆緑化方法や緑化面積の算定方法等については、敷地面積にかかわらず、下記の規定を準用します。

・「千葉県自然環境保全条例に基づく緑化協定実施要綱（令和４年４月１日適用）」 ・「千葉県緑化協定実施要綱に係る留意事項（令和４年４月１日適用）」

◆地区計画の届出の際には、緑化の区域及び樹木その他の緑化の種類等を図示し、「敷地面積に対する緑化面積の割合」の算定根拠とともに、高木・高木以外の樹木別の樹種、樹高、本数の内訳を記載した「緑化計画平面図」（任意様式）を添付してください。

◆緑化にあたっては、次のいずれかに該当する樹木及び樹冠の面積の大きさからみて同等であると認められる樹木をバランスよく植栽してください。

1　10 ㎡当たり高木（成木時樹高４m以上）が１本以上 2　20 ㎡当たり高木（成木時樹高４m以上）が１本以上及び高木以外の樹木が 20 本以上

◆緑化面積の算定方法等は、下記によるものとします。

○樹木（高木（成木時樹高４m以上））による緑化

①樹木が生育する土地で、塀等により区画されている場合は、区画の面積を緑化面積とします。
※平均的に植栽されていない場合は、裸地の部分を除いた面積を緑化面積とします。

②樹木が生育する土地で、塀等により区画されていない場合は、外側にある各樹木の幹を直線で結んだ線で囲まれた面積を緑化面積とします。
また、一列の並木状の樹木が生育する土地で塀等により区画されていない場合は、樹木の両端の樹木に沿って測った距離に１mを乗じた面積を緑化面積とします。

③単独の樹木で樹冠の水平投影面積が 10 ㎡を超える場合は、当該樹冠の水平投影面積を緑化面積とします。

④芝地の中に樹木が生育している区画された土地の場合は、区画の面積を緑化面積とします。

⑤上記①及び②において、法面（斜面）を緑化した場合は、法面（斜面）の水平投影面積を緑化面積とします。

○高木以外の樹木又は芝その他の地被植物による緑化

①高木以外の樹木又は芝その他の地被植物で表面が被われている土地の場合は、表面が被われている部分の面積を緑化面積とします。

②上記①において、法面（斜面）を緑化した場合は、法面（斜面）の水平投影面積を緑化面積とします。