

# 地域未来投資促進法における土地利用調整計画

千葉県白井市

## 第1 土地利用調整区域

### 1. 所在・面積

区域名	所在			地番	面積 (㎡)
	市町村	大字	字		
法目上長殿地区	白井市	復	別表	別表	別表

※対象区域がわかるよう、所在を明らかにした図面を添付する。

### 2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

・現況地目別面積 (単位: ㎡)

区域名	農地	採草放牧地	宅地	山林・原野	その他	合計
法目上長殿地区	95,545		986	94,264	3,246	194,041

・用途区分別面積 (単位: ㎡)

区域名	農地	採草放牧地	混牧林地	農業用施設用地	合計
法目上長殿地区	147,720				147,720

### 3. 市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項

・区域毎の面積 (単位: ㎡)

区域名	市街化区域	市街化調整区域	合計
法目上長殿地区		194,041	194,041

・各区域の市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項(第2 口の施設ごとに記載)

現況図、位置図は別図のとおり

## 第2 土地利用調整計画において地域経済牽引事業を行おうとする者に関する次の事項

### イ 地域経済牽引事業の内容

当該区域は、関東平野の中で活断層が無く、下総台地上の地盤が強固とされることから、データセンターの立地条件である地震等大規模災害へのリスクヘッジとして注目を集めている。周辺地域においては、大手企業や海外企業の大型物流施設やデータセンターの建設が相次いでおり、国内でも大規模開発が進展している地域の一つである。

また、東京電力新京葉変電所が近接し、豊富な電力インフラが整っている地域であることから、地域経済牽引事業を行おうとする者（以下「地域経済牽引事業者」という）は、コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設（以下「データセンター」という）の開発を計画している。

なお、地域経済牽引事業者は事業価値を高める取り組みとして、梨をはじめとした地域農業のさらなる成長の支援、最新技術を結集したデータセンター・キャンパスの開発・運用、地域と環境に配慮した魅力あるまちづくり、地域の持続可能な発展と幅広い分野への波及効果を考慮した土地利用計画を策定しており、高い付加価値の創出と地元商業の活性化や企業の進出・投資促進などの経済的効果を見込んでいる。

### ロ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

施設番号	区域名	予定建築物の用途 (施設の種類)	予定建築物の敷地面積 (㎡)	開発区域の面積 (㎡)
1	法目上長殿地区	データセンター① (データセンター)	20,245	20,245
2	法目上長殿地区	データセンター② (データセンター)	22,166	22,166
3	法目上長殿地区	データセンター③ (データセンター)	14,592	14,592
4	法目上長殿地区	データセンター④ (データセンター)	25,944	25,944
5	法目上長殿地区	データセンター⑤ (データセンター)	15,006	15,006
6	法目上長殿地区	データセンター⑥ (データセンター)	15,003	15,003
7	法目上長殿地区	変電所	36,315	36,315

※土地利用調整区域、施設ごとに記載する。

なお、用途が複数となる施設の場合は、「予定建築物の用途」欄へ当該複数の用途を記載する。

### 第3 土地利用調整区域の土地利用の調整に関する事項

#### 1. 重点促進区域内の既存の工場適地や業務用地等の活用可能性

本重点促進区域は、全域が市街化調整区域であり、農村産業法に基づき造成された用地等の工業適地や業務用地等は存在しない。

#### 2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

##### ① 農用地区域外での開発を優先すること

(基本計画における方針)

本重点促進区域の一部は農用地区域に指定されているため、農用地区域外での開発を優先することとするが、やむを得ず農用地区域内で開発を行う場合は、まず農用地区域内に存する農地以外の土地の利活用について検討することとする。

(上記基本計画における方針との関係)

現在、白井市内には造成された工業団地内の空き用地や工場が立地可能な未利用地など、地域経済牽引事業に活用可能な遊休地は存在しない。地域経済牽引事業者は、第2イのとおり豊富な電力インフラを活かしたデータセンター及びその他附帯施設、変電所を整備する計画であり、重点促進区域内においては、当該土地利用調整区域に含まれる農地以外に、地域経済牽引事業の実施に相応しい特性を有した土地が無いことから、やむを得ず、農用地区域内ではあるが、土地利用調整区域を設定することとする。

##### ② 周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること

(基本計画における方針)

本重点促進区域内の農地について、やむを得ずこれらを含めて土地利用調整区域を設定する場合でも、集団的農地の中央部に他の用途の土地が介在することとなり、高性能機械による営農に支障が生じるような事態(小規模の開発行為がまとまりなく行われることで、農業生産基盤整備事業の実施や、農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進に支障が生ずることや、地域計画(農業経営基盤強化促進法第19条第1項)の区域内に用途の土地が介在することとなり、当該地域計画に定められた農作物の生産振興や産地形成、当該地域計画に定められた効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積及び農用地の集団化に関する目標等の地域計画の達成に支障が生ずる等)が起きないように、できる限り土地の農業上の効率的かつ総合的な利用を図ることとする。また、やむを得ず土地利用調整区域に含めることを検討する場合には、担当部局と調整を行いながら、該当地区の地域計画の変更や、喪失する農用地区域と概ね同等面積を、遊休農地の解消や農用地区域への編入等を講じることで、白井市内の促進区域内の他のエリアで新たに創出することとする。

(上記基本計画における方針との関係)

重点促進区域では、白井市まちづくり条例(平成16年3月26日条例第1号)第9条第1項の規定に基づく「法目上長殿地区まちづくり協議会」が設立されている。この協議会では、基本計画で掲げる地域経済牽引事業の推進にあたり、都市的土地利用を図るゾーン(本土地利用調整区域)と農的土地利用を集約するゾーン(本土地利用調整区域外の重点促進区域)に区分しており、本土地利用調整区域内の開発においては、周辺農地との調和を図ることを前提に土地利用誘導を進めている。

農業生産基盤整備事業の実施や、農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進に支障が生ずることはなく、地域計画の区域内に含まれていない。また、当該区域一体において土地改良事業等を実施していないため、土地利用改良施設が存在しないことから、周辺の土地改良施設の機能に支障は生じない。

また、先述のとおり本土地利用調整区域には農用地を含んでいるため、代替農用地の創出として、白井市内の二重川周辺地区及び富ヶ沢地区において、地区まちづくり協議会の賛同を得て、道路インフラの整備も含め地域の将来像の実現に向けた取り組みについても併せて検討を進めている。

土地利用調整区域にかかる農業生産基盤整備事業の実施状況

該当なし

### ③ 面積規模が最小限であること

(基本計画における方針)

やむを得ず農地において地域経済牽引事業の用に供する施設を整備する場合は、計画する事業内容に基づき立地ニーズを確認し、事業を行う上で必要最小限の面積をその用に供することとする。

(上記基本計画における方針との関係)

近年のクラウド・AI 関連需要により、全世界のデータ量が急増し、データセンターの大規模化が進んでいる中で、こうした需要動向及び本事業地における受電可能電力量(最大430MW)を踏まえ、サーバーラック1台当たりの消費電力を7kW、設置面積6㎡(※1)と仮定した場合、ラック数41,000台及び延床面積約246,000㎡(敷地面積としては152,000㎡)の施設が必要となる。しかしながら、日照等周辺農地への影響を含めた周辺環境との調和を図ることなどの諸条件を鑑みて、施設規模を縮小することとし、変電所その他の施設の規模を考慮したうえで、必要面積の74%である、約113,000㎡としている。

また変電所については、本事業における必要電力に加え、施設周辺への安定した電力供給を確保する観点から1,200MWを想定しており、約36,000㎡の敷地面積が必要となる。

地域貢献施設であるアメニティ施設については、隣接する文化センターとの連携を踏ま

え、子育て世代の憩いの場として遊具のある広場及び近隣の昼食需要や地域農産物の販売に対応するためのトレーラハウス等を設置することとしたため、敷地面積としては、近隣の開発計画と同規模の約 4,200 m<sup>2</sup> (※2) が必要となる。

加えて、安全性等を損なわないために十分な道路幅員や緑地面積等も確保することを踏まえ、全体として約 193,000 m<sup>2</sup>が必要となることから、本事業における土地の規模は妥当であると判断した。

※1 関西の着工事例を基に算出 (敷地面積 29,000 m<sup>2</sup>、電力量 36 MW、ラック数 4,800 台)

※2 富ヶ谷地区の他社案件を基に算出 (地域貢献施設面積約 4500 m<sup>2</sup>)

④ 面的整備 (区画整理、農用地の造成、埋め立て又は干拓) 実施した地域を含めないこと (基本計画における方針)

この区域に土地改良事業等を実施した地域はない。なお、本区域には新たな面的整備は計画されていない。

(上記基本計画における方針との関係)

当該区域においては、工事完了後 8 年未経過の土地改良事業等の面的整備を実施した地域は含まれていない。

⑤ 農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

(基本計画における方針)

現在、白井市において、農地中間管理機構関連事業は実施されていない。農地中間管理機構関連の対象農地については、機構の管理権の存続期間中は土地利用調整区域に含めないこと、農地中間管理機構関連事業を行う予定のあることが公にされている農地についても土地利用調整区域に含めないこと、農地中間管理権の存続期間が満了した農地についても、前述した①から③の考え方にに基づき、やむを得ない場合でなければ、当該農地を土地利用調整区域に含めないこととする。

(上記基本計画における方針との関係)

当該区域においては、農地中間管理機構関連事業の実施予定はなく、同機構の管理権が存在している農地は含まれていない。

3. 市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項 (第 2 口の施設ごとに記載)

【施設 1～6】

① 周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる具体的な理由

本区域は、白井市都市マスタープランにおいて、I C 周辺検討地区（緑住）に当たる区域であり、I C 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を図るとされている。また、対象施設は「コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設」であり、事業の性質上、システムエンジニア等の特定の者に往来が限定されることから、周辺の市街化を促進する恐れはない。

② 市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる具体的な理由を記載

地域経済牽引事業はハイパースケールデータセンターの立地を計画しており、災害耐性の強さや交通インフラ、電力インフラが確保されていることが望ましい。当該区域は、ハザードマップ上、洪水、土砂災害、液状化のリスクが低い地域である。地理的には、東京都心から約30キロメートルの距離にあり、通信遅延や災害時の断線リスクが少ない場所に位置している。また、国道16号や国道464号に接しているなど交通インフラも充実している。

さらに、東京電力新京葉変電所の近傍に立地していることに加え、新たに東京電力の変電所の新設が検討されているため、電力インフラにおいて優位性があることから、「地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針—へ（3）②（iii）変電所の近傍」で示す条件に適合するものであるが、市街化区域内においては同様の条件を満たす空き用地がなく、事業を行うことが困難である。

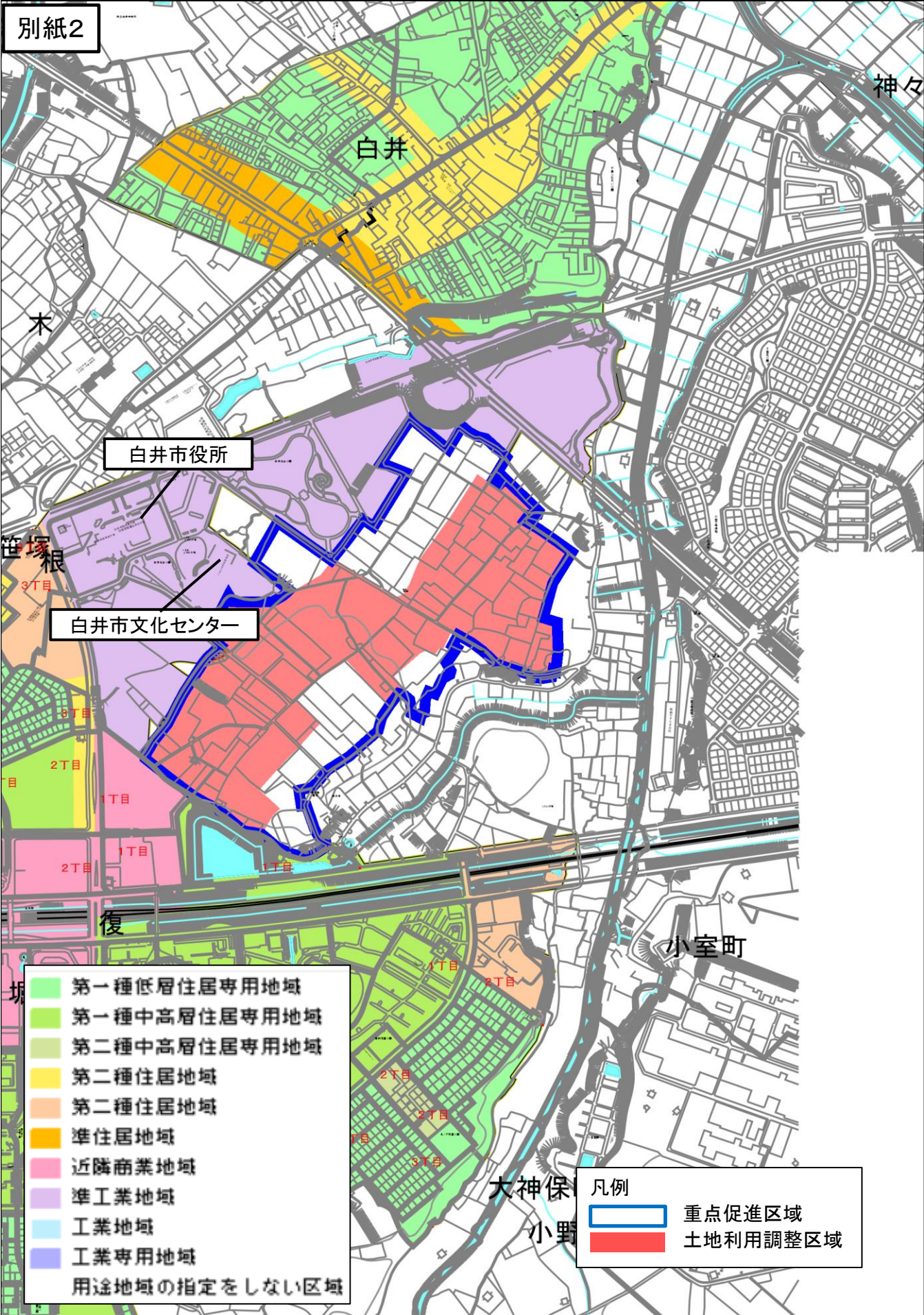
# 別紙1

No	所在地			登記地目	登記地積㎡	区分		
	大字	小字	地番			農用地区分	区域区分	農地台帳記載
1	復	台山	1145-1	山林	2249	農用地	市街化調整区域	○
2	復	台山	1145-2	山林	409	農用地	市街化調整区域	○
3	復	台山	1146	山林	3160	非農用地	市街化調整区域	×
4	復	台山	1148-23	公衆用道路	228	非農用地	市街化調整区域	×
5	復	台山	1149-1	山林	850	非農用地	市街化調整区域	○
6	復	台山	1149-2	山林	75	非農用地	市街化調整区域	○
7	復	台山	1150	山林	10922	非農用地	市街化調整区域	×
8	復	台山	1151	山林	9732	非農用地	市街化調整区域	×
9	復	台山	1152	山林	363	非農用地	市街化調整区域	×
10	復	台山	1153	山林	10895	農用地	市街化調整区域	○
11	復	台山	1154-1	山林	2867	農用地	市街化調整区域	○
12	復	台山	1154-2	公衆用道路	75	非農用地	市街化調整区域	×
13	復	台山	1154-3	公衆用道路	23	非農用地	市街化調整区域	×
14	復	台山	1154-4	山林	2867	農用地	市街化調整区域	○
15	復	台山	1154-5	山林	2867	農用地	市街化調整区域	○
16	復	台山	1155-2	畑	2807	非農用地	市街化調整区域	○
17	復	台山	1155-3	畑	889	非農用地	市街化調整区域	○
18	復	台山	1155-4	畑	795	農用地	市街化調整区域	○
19	復	台山	1155-5	畑	1296	農用地	市街化調整区域	○
20	復	台山	1155-7	畑	1325	農用地	市街化調整区域	○
21	復	台山	1155-8	雜種地	1238	非農用地	市街化調整区域	×
22	復	台山	1155-9	畑	2863	農用地	市街化調整区域	○
23	復	台山	1155-10	公衆用道路	429	非農用地	市街化調整区域	×
24	復	台山	1155-12	公衆用道路	12	非農用地	市街化調整区域	×
25	復	台山	1155-13	公衆用道路	97	非農用地	市街化調整区域	×
26	復	台山	1155-14	宅地	231.4	非農用地	市街化調整区域	×
27	復	台山	1155-15	公衆用道路	0.75	非農用地	市街化調整区域	×
28	復	台山	1155-16	公衆用道路	25	非農用地	市街化調整区域	×
29	復	台山	1155-17	公衆用道路	14	非農用地	市街化調整区域	×
30	復	台山	1155-18	畑	198	非農用地	市街化調整区域	○
31	復	台山	1155-19	宅地	317.85	非農用地	市街化調整区域	×
32	復	台山	1155-20	畑	178	非農用地	市街化調整区域	○
33	復	台山	1156-1	山林	8092	農用地	市街化調整区域	○
34	復	台山	1156-69	山林	3176	農用地	市街化調整区域	○
35	復	台山	1156-71	山林	679	農用地	市街化調整区域	○
36	復	台山	1157-1	山林	423	非農用地	市街化調整区域	×
37	復	台山	1157-2	山林	7590	農用地	市街化調整区域	○
38	復	台山	1157-3	山林	4537	農用地	市街化調整区域	○
39	復	台山	1157-4	雜種地	99	非農用地	市街化調整区域	×
40	復	台山	1157-5	雜種地	49	非農用地	市街化調整区域	×
41	復	台山	1157-6	山林	3664	農用地	市街化調整区域	○
42	復	台山	1158-1	山林	3037	非農用地	市街化調整区域	×
43	復	台山	1158-2	宅地	436.43	非農用地	市街化調整区域	×
44	復	台山	1158-3	山林	283	非農用地	市街化調整区域	×
45	復	台山	1159-2	山林	2990	農用地	市街化調整区域	○
46	復	台山	1159-3	山林	2975	農用地	市街化調整区域	○
47	復	台山	1159-4	山林	1872	農用地	市街化調整区域	○
48	復	台山	1159-5	公衆用道路	392	非農用地	市街化調整区域	×

No	所在地			登記地目	登記地積㎡	区分		
	大字	小字	地番			農用地区分	区域区分	農地台帳記載
49	復	台山	1159-8	公衆用道路	2.48	非農用地	市街化調整区域	×
50	復	台山	1160-1	山林	4526	非農用地	市街化調整区域	×
51	復	台山	1160-2	山林	550	非農用地	市街化調整区域	×
52	復	西ノ内	1165-1	畑	3766	農用地	市街化調整区域	○
53	復	西ノ内	1165-2	公衆用道路	264	非農用地	市街化調整区域	×
54	復	西ノ内	1166	畑	223	農用地	市街化調整区域	○
55	復	西ノ内	1180	畑	2952	農用地	市街化調整区域	○
56	復	西ノ内	1181-1	畑	867	農用地	市街化調整区域	○
57	復	西ノ内	1181-2	畑	4602	農用地	市街化調整区域	○
58	復	西ノ内	1183-2	山林	155	非農用地	市街化調整区域	×
59	復	西ノ内	1183-3	畑	361	農用地	市街化調整区域	○
60	復	西ノ内	1183-4	山林	181	非農用地	市街化調整区域	×
61	復	西ノ内	1183-5	畑	46	農用地	市街化調整区域	○
62	復	西ノ内	1199-3	畑	81	農用地	市街化調整区域	○
63	復	西ノ内	1200-1	畑	174	農用地	市街化調整区域	○
64	復	西ノ内	1201-1	畑	1498	農用地	市街化調整区域	○
65	復	西ノ内	1201-2	山林	152	非農用地	市街化調整区域	×
66	復	西ノ内	1202-1	畑	1615	農用地	市街化調整区域	○
67	復	西ノ内	1202-2	山林	70	非農用地	市街化調整区域	×
68	復	西ノ内	1202-3	畑	172	農用地	市街化調整区域	○
69	復	西ノ内	1202-4	山林	68	非農用地	市街化調整区域	×
70	復	西ノ内	1203	畑	1001	農用地	市街化調整区域	○
71	復	西ノ内	1204	畑	297	農用地	市街化調整区域	○
72	復	西ノ内	1205	畑	310	農用地	市街化調整区域	○
73	復	西ノ内	1206	畑	178	農用地	市街化調整区域	○
74	復	西ノ内	1207-1	畑	488	農用地	市街化調整区域	○
75	復	西ノ内	1207-2	畑	625	農用地	市街化調整区域	○
76	復	山谷	1316-1	山林	1484	農用地	市街化調整区域	○
77	復	山谷	1317-3	畑	532	農用地	市街化調整区域	○
78	復	城際	1325-2	畑	2631	農用地	市街化調整区域	○
79	復	城際	1326-1	畑	499	農用地	市街化調整区域	○
80	復	城際	1326-2	畑	1011	非農用地	市街化調整区域	○
81	復	城際	1326-3	畑	495	非農用地	市街化調整区域	○
82	復	城際	1326-4	畑	512	農用地	市街化調整区域	○
83	復	城際	1327-1	畑	4095	農用地	市街化調整区域	○
84	復	城際	1327-2	畑	209	農用地	市街化調整区域	○
85	復	城際	1327-3	畑	166	農用地	市街化調整区域	○
86	復	城際	1327-4	山林	22	非農用地	市街化調整区域	×
87	復	城際	1328	畑	505	農用地	市街化調整区域	○
88	復	城際	1337	畑	1408	農用地	市街化調整区域	○
89	復	城際	1338	畑	1001	農用地	市街化調整区域	○
90	復	城際	1339	畑	495	農用地	市街化調整区域	○
91	復	城際	1340	畑	995	農用地	市街化調整区域	○
92	復	城際	1341	畑	1703	農用地	市街化調整区域	○
93	復	城際	1342	畑	264	農用地	市街化調整区域	○
94	復	城際	1343	畑	499	農用地	市街化調整区域	○
95	復	城際	1344-1	畑	1047	農用地	市街化調整区域	○
96	復	城際	1344-2	畑	1894	農用地	市街化調整区域	○

No	所在地			登記地目	登記地積㎡	区分		
	大字	小字	地番			農用地区分	区域区分	農地台帳記載
97	復	城際	1346	畑	714	農用地	市街化調整区域	○
98	復	城際	1347	畑	585	農用地	市街化調整区域	○
99	復	城際	1348	畑	1249	農用地	市街化調整区域	○
100	復	城際	1350	畑	849	非農用地	市街化調整区域	○
101	復	城際	1351	畑	753	非農用地	市街化調整区域	○
102	復	城際	1352	畑	492	農用地	市街化調整区域	○
103	復	城際	1353	畑	340	非農用地	市街化調整区域	○
104	復	城際	1354	畑	588	農用地	市街化調整区域	○
105	復	城際	1355-1	畑	386	農用地	市街化調整区域	○
106	復	城際	1356-1	畑	239	農用地	市街化調整区域	○
107	復	城際	1357	畑	224	農用地	市街化調整区域	○
108	復	城際	1358-1	畑	150	農用地	市街化調整区域	○
109	復	城際	1359	畑	208	農用地	市街化調整区域	○
110	復	城際	1360	畑	304	農用地	市街化調整区域	○
111	復	城際	1361	畑	72	農用地	市街化調整区域	○
112	復	城際	1362	畑	1080	農用地	市街化調整区域	○
113	復	城際	1363	畑	542	農用地	市街化調整区域	○
114	復	城際	1364	畑	479	農用地	市街化調整区域	○
115	復	城際	1365	畑	472	農用地	市街化調整区域	○
116	復	城際	1366	畑	423	農用地	市街化調整区域	○
117	復	城際	1367-1	畑	371	農用地	市街化調整区域	○
118	復	城際	1368-1	畑	496	農用地	市街化調整区域	○
119	復	城際	1369	畑	214	農用地	市街化調整区域	○
120	復	城際	1370	畑	317	農用地	市街化調整区域	○
121	復	城際	1371	畑	528	農用地	市街化調整区域	○
122	復	城際	1372	畑	542	農用地	市街化調整区域	○
123	復	城際	1373	畑	575	農用地	市街化調整区域	○
124	復	城際	1374	畑	538	農用地	市街化調整区域	○
125	復	城際	1375	畑	426	農用地	市街化調整区域	○
126	復	城際	1376	畑	525	農用地	市街化調整区域	○
127	復	城際	1377	畑	651	農用地	市街化調整区域	○
128	復	城際	1378	畑	790	農用地	市街化調整区域	○
129	復	城際	1379	畑	383	農用地	市街化調整区域	○
130	復	城際	1380	畑	400	農用地	市街化調整区域	○
131	復	城際	1381	畑	323	農用地	市街化調整区域	○
132	復	城際	1382	畑	165	農用地	市街化調整区域	○
133	復	城際	1383	畑	158	農用地	市街化調整区域	○
134	復	城際	1384-1	畑	114	農用地	市街化調整区域	○
135	復	城際	1384-2	畑	200	農用地	市街化調整区域	○
136	復	城際	1385	畑	1867	農用地	市街化調整区域	○
137	復	城際	1386	畑	1038	農用地	市街化調整区域	○
138	復	城際	1387	畑	2052	農用地	市街化調整区域	○
139	復	城際	1388-1	畑	2479	農用地	市街化調整区域	○
140	復	城際	1388-2	畑	1399	農用地	市街化調整区域	○
141	復	城際	1389	畑	3771	農用地	市街化調整区域	○
142	復	城際	1390	畑	1884	農用地	市街化調整区域	○
143	復	城際	1391	畑	780	農用地	市街化調整区域	○
144	復	城際	1392-1	畑	657	農用地	市街化調整区域	○

No	所在地			登記地目	登記地積㎡	区分		
	大字	小字	地番			農用地区分	区域区分	農地台帳記載
145	復	城際	1392-2	畑	595	農用地	市街化調整区域	○
146	復	城際	1394	畑	1672	農用地	市街化調整区域	○
147	復	城際	1395	畑	221	農用地	市街化調整区域	○
148	復	城際	1396-1	畑	591	農用地	市街化調整区域	○
149	復	城際	1396-2	畑	1041	農用地	市街化調整区域	○
150	復	城際	1396-3	畑	1487	農用地	市街化調整区域	○
151	復	城際	1397-1	畑	3279	農用地	市街化調整区域	○
152	復	城際	1398-1	畑	3299	農用地	市街化調整区域	○
153	復	城際	1398-2	山林	482	農用地	市街化調整区域	○
154	復	城際	1402	墓地	298	非農用地	市街化調整区域	×

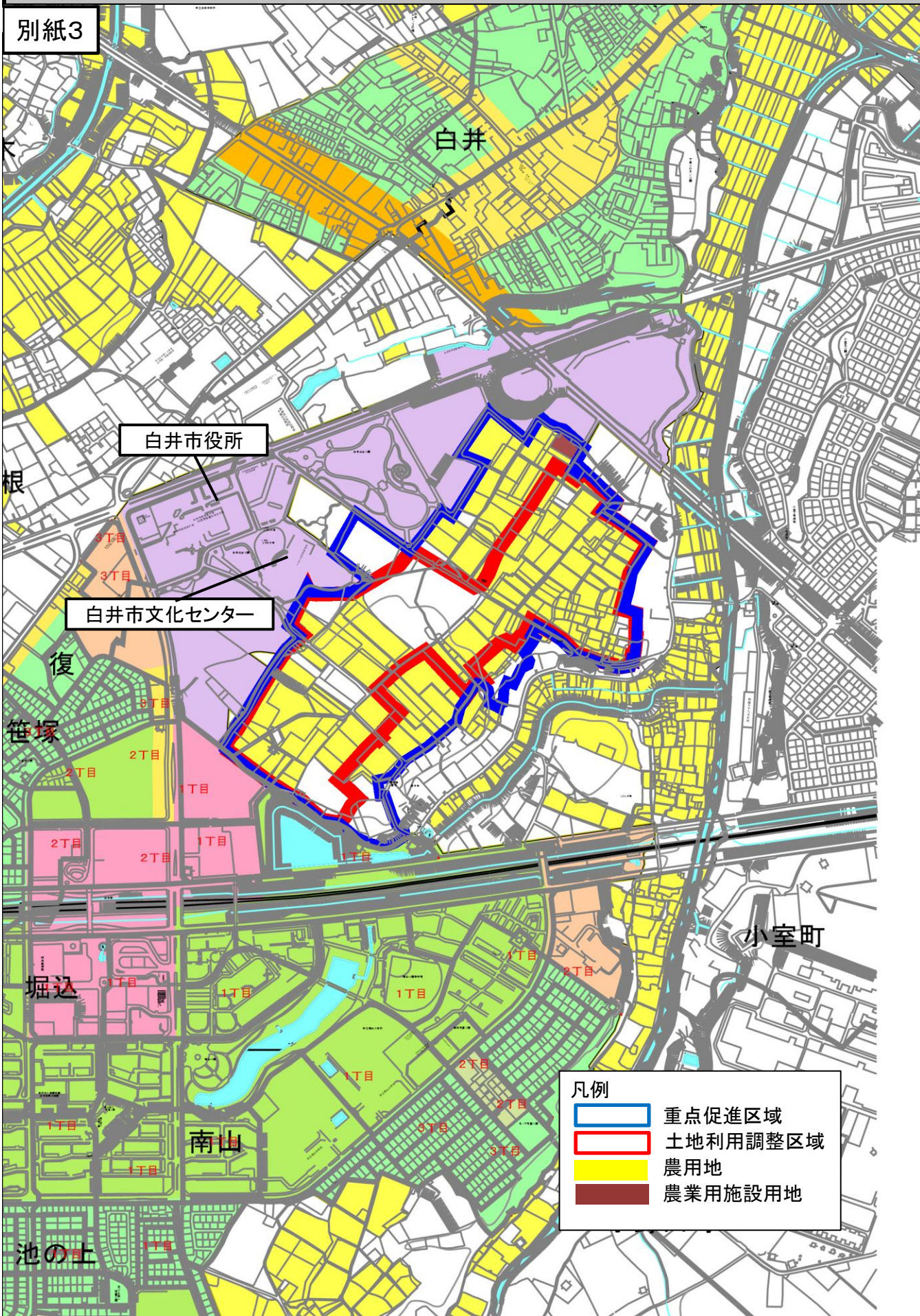


- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第二種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 用途地域の指定をしない区域

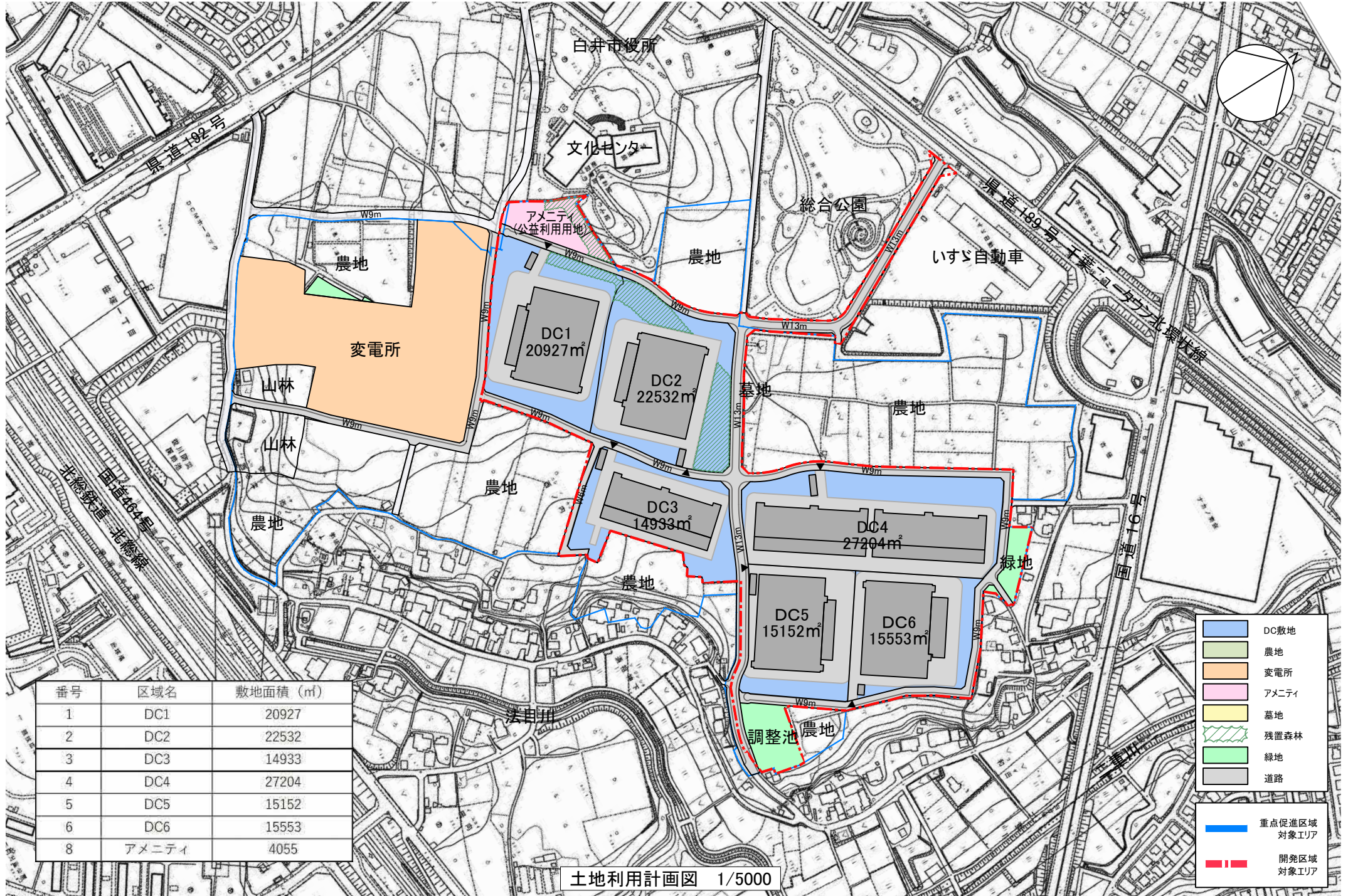
凡例

- 重点促進区域
- 土地利用調整区域

縮尺 1 : 10000



凡例	
	重点促進区域
	土地利用調整区域
	農用地
	農業用施設用地



※今後の協議等により土地利用計画が変更となる可能性があります。