

市街化調整区域における 地区計画の運用基準 (抜粋)



白 井 市
平成 29 年 1 月策定
令和 2 年 6 月改定

2. 市街化調整区域の地区計画の類型

白井市都市マスタープランの土地利用方針に即し、都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号の規定に基づき地区計画を導入する場合について、目的ごとの類型を示す。

(A) 拠点開発誘導型

1) 地区計画の基本的な目的

都市マスタープランの土地利用方針に示された「行政・福祉・医療地区の集積にともなう来訪者の増加に応じた、民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地の誘導」を可能にする、一定規模の計画的な開発で、にぎわい交流、地域振興及び観光振興等に寄与する施設の誘導

2) 位置と区域規模の条件

白井市都市マスタープランの土地利用方針において、中心都市拠点の「公益的施設誘導地区」に位置づけされている区域で別図のとおり

3) 地区整備計画に定める事項

別表 1 のとおり

(B) 沿道開発誘導型

1) 地区計画の基本的な目的

都市マスタープランの土地利用方針に示された「国道 16 号沿道における民間活力による商業・物流施設の立地の誘導」を可能にする、一定規模の計画的な開発で、広域的な交通ネットワークにおける特性及び多くの人が行き交う特性を活かした地域振興等に寄与すると認められる施設の誘導

2) 位置と区域規模の条件

白井市都市マスタープランの土地利用方針において国道 16 号沿道の「公益的施設誘導地区」に位置づけされている区域で別図のとおり

3) 地区整備計画に定める事項

別表 2 のとおり

(C) 住環境整備型

1) 地区計画の基本的な目的

都市マスタープランの土地利用方針に示された「地区にあった適当な整備による自然と共存したゆとりある低層住宅地の形成」を可能にする、市街化区域縁辺部における市街地のスプロール化の防止と良好な街並み形成の誘導

2) 位置と区域規模の条件

白井市都市マスタープランの土地利用方針において「低密度住宅地区」に位置づけされている区域で別図のとおり

3) 地区整備計画に定める事項

別表 3 のとおり

(D) I C周辺開発誘導型

1) 地区計画の基本的な目的

都市マスタープランの土地利用方針に示された「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」を可能とする、一定規模の計画的な開発で、本市の発展と地域の振興に寄与する多様な産業や施設の誘導

2) 位置と区域規模の条件

白井市都市マスタープランの土地利用方針において「I C周辺検討地区（緑住・緑農）」に位置づけされている区域で別図のとおり

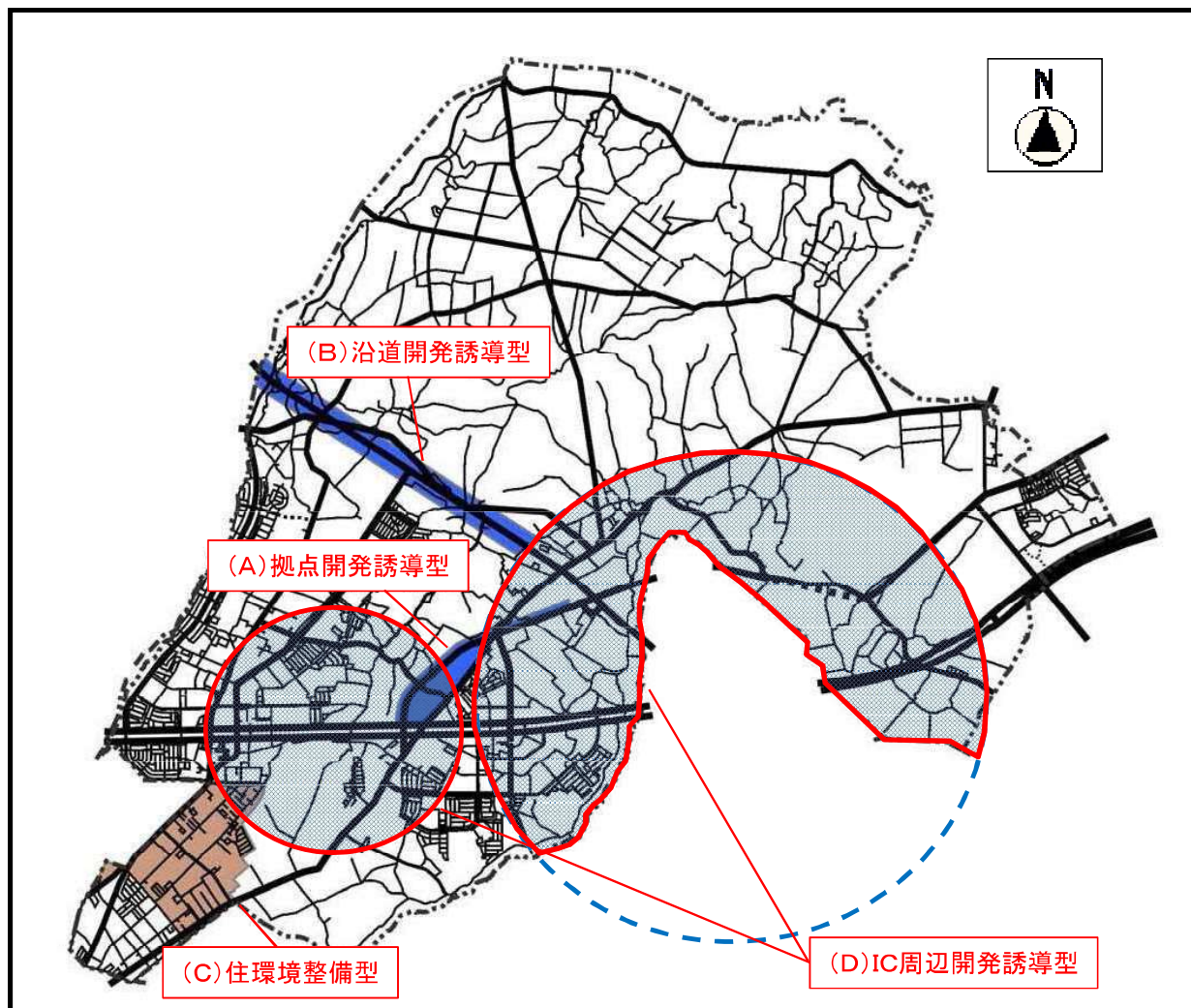
3) 地区整備計画に定める事項

別表4のとおり

(別表2)

地区の種類		(B) 沿道開発誘導型
土地利用方針における名称		公益的施設誘導地区
決定できる区域及び規模		(1)「白井市都市マスタープラン」の土地利用方針において国道 16 号沿道の「公益的施設誘導地区」に位置づけされている区域（沿道から概ね 100m以内の区域） (2)国道 16 号に接する、原則、1 ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用の方針		国道 16 号の主要幹線道路としてのポテンシャルを活かし、地域の活性化に寄与すると認められるもので、白井市都市マスタープランの内容により適切に定める
地区整備 備 計 画	地区施設	「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周辺環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。
	建築物に関する事項	(1)立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに「白井市都市マスタープラン」における土地利用方針の内容により適切に定める。(例：流通業務施設、準工業地域内に建築できる工場・倉庫等) (2)前記のほか、地域振興又は農業生産物の流通経路の確保又は拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与するもの (3)周辺環境にそぐわない恐れのある施設の立地は規制する。(例：廃棄物処理施設、危険物処理施設)
	容積率及び建蔽率の最高限度	(1)建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し 200%以下の数値で、適切に定める。 (2)建築物の建蔽率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し 60%以下の数値で、適切に定める。
	敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、2,000 m ² 以上の数値で、適切に定める。
	壁面の位置の制限	敷地境界線：1メートル以上で適切な数値を定める 道路境界線：5メートル以上で適切な数値を定める
	建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	建築物及び工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じて適切に定める。
	かき・柵の構造の制限	かき又は柵の構造の制限は、周辺環境に配慮し適切に定める。
	土地の利用に関する事項	地区の区分を定め、必要に応じ建築物の用途の制限（住宅立地の規制等）を適切に定める。
	備考	

(別図)





5 都市づくりの目標と方向性

千葉県の目指すべき「都市の姿」の具現化に向けて、下記のとおり6つの目標に対し、10の方向性と推進するための具体的な方針を示しています。



産業

目標：地域の資源を生かし多様な働く場のある活力ある都市

方向性

06

多様な産業が成長する都市づくり

- 更なる機能強化が進む成田空港や千葉港等の拠点と外環道や圏央道などの広域道路ネットワークを生かした産業集積のための受け皿の確保を目指していきます。
- 既存産業の機能強化を図るとともに、次世代の技術革新など一層のイノベーション強化や新たな産業の創出など、産業が成長する都市づくりを目指していきます。
- 地域の貴重な自然や歴史、豊かな食材や伝統文化などを生かした滞在時間の延長につながる観光資源のネットワーク化を目指していきます。

■方針1. 成田空港や高速道路インターチェンジ等を生かした産業の受け皿づくり

本県は半島であるがゆえに、首都圏にありながら、海と緑に囲まれた広やかな環境を有しています。現在、成田空港の更なる機能強化や圏央道、北千葉道路などの広域道路ネットワークの整備が進められており、こうした特徴や強みを最大限に生かして、本県の活性化につなげていけるよう、高速道路インターチェンジ、成田空港及び千葉港周辺などのポテンシャルの高い地域に産業集積のための受け皿の確保を目指していきます。

また、デジタル技術の進展などにより今後成長が見込まれる産業や健康・医療、脱炭素、食品等の県内の有望産業の集積や空港・港湾の整備による物流機能の充実・強化などのための受け皿の確保も目指していきます。

受け皿づくりにあたっては、県と市町村が緊密な連携のもと、関係部局とも調整を図りながら計画的な土地利用を図っていきます。

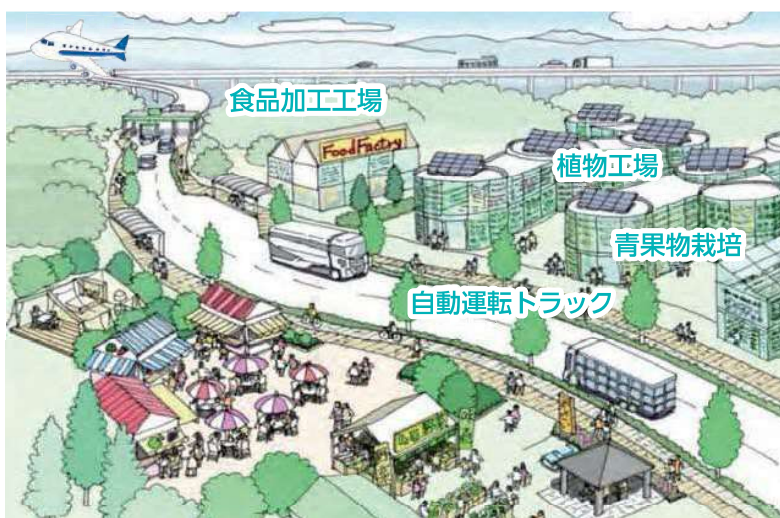


図 高速道路インターチェンジ等を生かした多様な産業の立地イメージ

都市計画見直しの基本方針（抜粋）

令和6年3月14日
千葉県県土整備部都市整備局都市計画課

1 基本方針策定の背景と目的

これまで本県では、人口の増加と産業の発展に伴う市街化の圧力に対し、都市計画による土地利用の整序や計画的な道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備による市街地開発を推進することで、産業や居住、レクリエーション等の都市機能を適切に誘導し、地域の発展に資するまちづくりを進めてきた。

しかしながら、人口については、令和2年をピークに総人口が年々減少するとともに急速な少子高齢化の進展が見込まれる一方、企業立地の受け皿となる産業用地は不足している状況となっているなど、都市計画は、大きな転換期を迎えている。

また、激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震、SDGsの推進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新たなライフスタイルへの対応が必要となっている。

さらに、県民の生活圏、経済活動の拡大や、高速道路網、成田空港、港湾など社会インフラが充実するなど、大きく変化している社会経済情勢に対応していくためには、都市計画においても、市町村の枠を超えた広域的な視点が求められている。

このため、県全域を対象とし、広域的な視点から、今後の都市づくりの目標と方向性を示した「千葉県都市づくりビジョン」（以下、「都市づくりビジョン」という。）を令和5年6月に策定したところである。

令和7年度に予定する都市計画区域マスタープラン、区域区分等の都市計画見直しにあたっては、都市づくりビジョンを踏まえ、都市計画区域外を含む県全域における都市圏の将来像を明確にし、その実現に向けた道筋を明らかにすることが重要であることから、その基本的な考え方を示すため「都市計画見直しの基本方針」を策定するものである。

2 基本方針の位置付け

本方針は、都市づくりビジョンを踏まえ、広域的な視点から、市町村の区域を越えた広域都市圏を設定し、広域都市計画マスタープラン（都市計画区域マスタープラン）の策定、また区域区分や地域地区、地区計画等の土地利用や道路・公園・下水道等の都市施設、市街地開発事業等の個別具体の都市計画見直しにあたり、指針となる基本的事項について定めるものである。

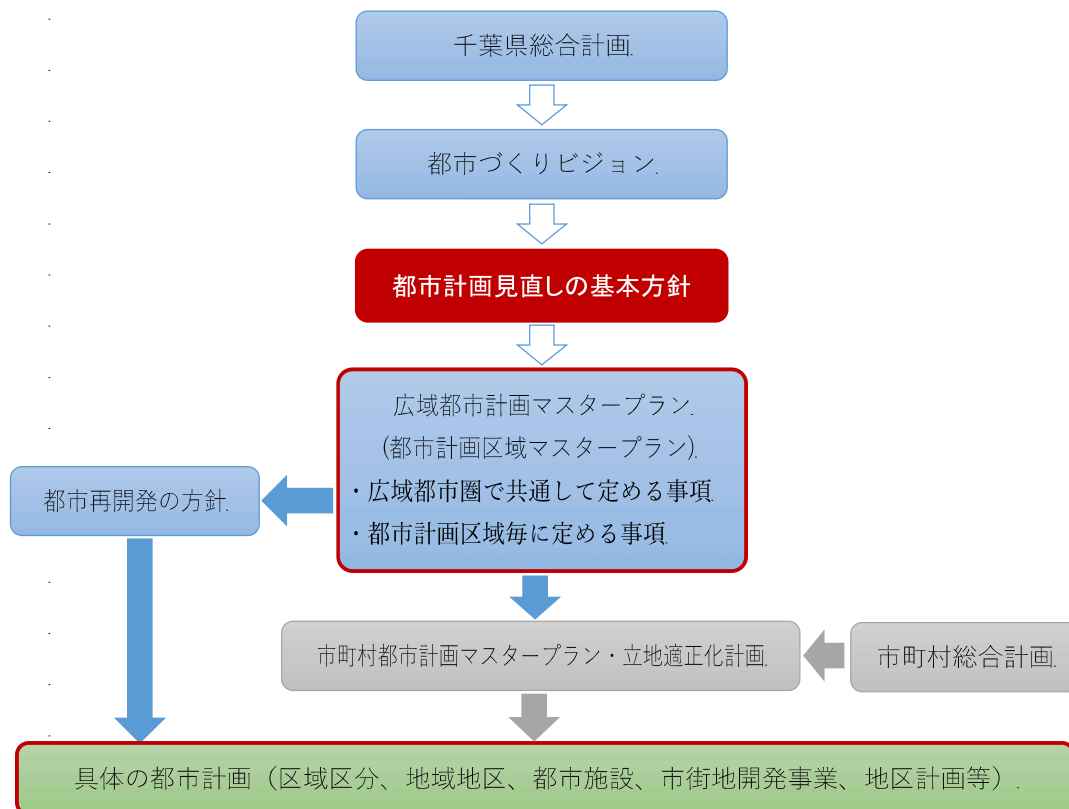


図1 都市計画見直しの基本方針の位置付け

※ 広域都市計画マスタープランについて

広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の激甚化・頻発化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、都市計画区域（主に市町村の行政区域）を超えた広域的な枠組み（圏域）による都市計画を推進していくことが必要となっている。

そこで、総合計画等を踏まえて、県全域を対象に設定した6つの圏域毎に、広域的な観点から都市づくりの方向性や方針を示すとともに、道路ネットワークや都市機能の集積を図る拠点等を明らかにした「広域都市計画マスタープラン」を策定する。

「５ 都市計画見直しの方針」項目

（３）都市計画区域の指定

都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発及び保全すべき区域であり、都市計画を策定する基本となる単位であることから、市町村合併等により一体的に都市計画を行うべき区域や、計画的に市街地開発を誘導すべき区域、道路ネットワークの整備等により広域的な生活・経済圏を形成し一体的な都市計画を策定すべき区域等においては、適宜、都市計画区域の指定・統合・拡大を行うものとする。

（４）線引き都市計画区域における土地利用

ア 市街化区域への編入の考え方

市街化区域への編入は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下、「都市計画マスタープラン」という。）と整合し、道路・公園・下水道等の都市基盤施設が整備されている又は整備されることが確実な区域のうち、次のいずれかに適合する場合に行うものとする。

また、市街化区域に編入する規模は、人口や産業活動の将来の見通しを算定根拠とし、災害ハザードエリアを含む場合は、安全確保のための措置が講じられた区域とする。

なお、計画的な市街地整備を行うものとして市街化区域に編入する地区については、都市基盤施設に係る都市計画を同時に定めるよう努めるものとする。

【住居系開発】

○新規の計画的開発の場合

- ・鉄道駅・バスターミナル・空港等の交通拠点周辺や地域の生活拠点等において、都市構造の集約化・合理化を図る場合。
- ・郊外部の住宅地開発のみを目的とした市街化区域への編入は、原則として行わない。ただし災害ハザードエリアからの移転又は災害復興を目的とした住宅地開発など、必要と認められる場合は編入できるものとする。

○既存の市街地の場合

- ・開発行為等により市街化区域と同等の都市基盤施設を有する市街化区域縁辺部の居住環境を維持・保全する場合。ただし、編入による無秩序な市街地の拡散を防ぐための措置を併せて行うものとする。
- ・市街化区域に囲まれた市街地調整区域などにおいて、道路・公園・下水道等の都市基盤施設整備の効率性等の観点から、市街化区域に編入することが合理的な場合。

【産業系開発】

○新規の計画的開発の場合

- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、鉄道駅周辺、港湾周辺、空港周辺等の地域において、産業集積を促進するため都市基盤施設の整備を図る場合。

- ・既存工業団地等に隣接した区域で、新たな産業集積を促進するための都市基盤施設の整備を行い工業団地等の区域を拡大する場合。

○既存の市街地の場合

- ・開発行為等により市街化区域と同等の都市基盤施設を有する産業系土地利用の操業環境を維持・保全する場合。

【複合系開発】

○新規の計画的開発の場合

- ・産業系開発と併せて、一団の住宅市街地として必要な公共公益施設、生活利便施設が整備されている又は整備されることが確実であり、市街化区域の編入基準を満たす開発を行う場合。

イ 市街化調整区域における開発の考え方

市街化調整区域における開発は、都市計画マスタープランに整合し、無秩序な市街化の防止を図り、農林漁業との健全な調和のもと、自然災害に対応しつつ、他の個別規制法等との調整が整ったものとし、開発の位置・区域・規模等に応じて適切な手法により誘導を図るものとする。

- ・道路・公園・下水道等の必要な都市基盤施設が整備されている又は整備されることが確実であり、市街化区域の編入基準を満たすものについては、原則として市街化区域に編入するものとする。
- ・市街化区域の編入基準を満たさず、又は市街化区域の編入基準を満たすもののやむを得ず市街化調整区域の地区計画により開発する場合は、市街化調整区域の性格を踏まえつつ、都市計画マスタープランや市街化調整区域の土地利用方針との整合を図り、建築物用途や地区施設等を適切に指定すべきである。ただし、連続する開発において、市街化区域の編入基準を満たすこととなったものについては、原則として市街化区域に編入するものとする。
- ・都市計画法第 34 条に基づく開発行為においては、都市計画法の基準に従い適正に運用することとし、特に第 34 条第 11 号のいわゆる連たん制度による開発行為や同条第 12 号による流通業務施設又は工業施設の開発行為については、条例による適用区域の指定を行い、安全で良好な開発を誘導するものとする。

ウ 市街化調整区域への編入の考え方

市街化調整区域への編入は、次のいずれかに適合する場合に行う。

- ・計画的な市街地整備を行うものとして市街化区域に編入した区域で、整備の見通しが立たない場合。
- ・災害レッドゾーンが含まれる区域で、現に市街化しておらず、今後、計画的な災害防止を含めた市街地整備の実施の見通しが立たない場合。
- ・災害イエローゾーンにある区域等で、安全確保のための対応措置が講じられない場合。
- ・災害ハザードエリア内の区域で、安全確保のため住宅地を移転した跡地等において、都市的な土地利用が見込めない場合。
- ・災害時において甚大な被害が想定される居住に適さない区域で、他法令の制度等と連携して、災害リスクの解消を図ろうとする場合。

エ 用途地域の適切な運用

市街地における土地利用は、都市計画マスタープランに示す都市の将来像を実現するため、地域の実情に応じ、用途地域の指定により建築物等を適切に誘導することが必要である。

オ その他の地域地区等の適切な運用

用途地域のほか、特別用途地区・高度地区・高度利用地区・促進区域等の各種制度を効果的かつ積極的に活用し、地域の状況に応じ良好な居住環境や景観の保全と形成、また効率的な経済活動の場の形成を図ることが重要である。

カ 地区計画の適切な運用

地区計画は、地区内の良好な市街地環境の形成・保持を街区単位できめ細かく実現していく制度であることから、地域地区等と一体となって、積極的に活用を図ることが必要である。

土地の高度利用と都市機能の増進を図るべき区域においては、高度利用型地区計画や再開発等促進区など、地域の状況に応じた地区計画の決定等により、計画的な市街地の再開発を誘導することが重要である。

防災上必要な対策を講じるべき区域においては、避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等を地区施設に位置付けるべきである。

(5) 非線引き都市計画区域における土地利用

ア 用途地域の適切な運用

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、地域における居住環境の保全又は業務の利便の増進を図るため、都市の健全な発展に資するよう、随時かつ的確に見直しを行うことが必要である。

特に、下記の地域等については、都市の将来像を見据え、地域に適した用途地域を指定することが重要である。

- ・幹線道路沿道等の市街化が進行し、維持・保全を図るべき地域
- ・住工が混在している地域
- ・住宅地や産業用地等の開発を計画的に誘導する地域
- ・都市計画道路の見直し後の旧沿道用途地域

イ その他の地域地区等の適切な運用

用途地域と併せた地域地区の活用や、用途地域外における良好な居住環境の形成又は保全等を図るため特別用途地区・高度地区・特定用途制限地域の活用など、地域の実情に応じ地域地区等の積極的な活用を図ることが重要である。

ウ 地区計画の適切な運用

地区計画は、地区内の良好な市街地環境の形成・保持を街区単位できめ細かく実現していく制度であることから、地域地区等と一体となって、積極的に活用を図ることが必要である。

用途地域の指定がない地域においても、良好な市街地環境の形成・保持のため、積極的に地区計画の活用を図ることが重要である。

高速道路インターチェンジ等を生かした多様な産業の受け皿づくりを 進めるための計画的な土地利用の促進に係る基本方針（抜粋）

令和 2年 9月

1. 背景と目的

（1）背 景

本県において、首都圏における3環状9放射の高速道路網の一翼を担う東関東自動車道、東京湾アクアライン、東京外かく環状道路、首都圏中央連絡自動車道等の整備により高速道路ネットワークの形成が着実に進展しているほか、東京外かく環状道路と成田国際空港（以下「成田空港」という）を結ぶ北千葉道路などの整備も並行して進行しており、経済活動の基盤となる広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化が進んでいる。

こうした流れを受け、企業の本県への立地ニーズは堅調に推移する一方、県内の工場・物流等の企業誘致の受け皿となる産業用地のストックが減少傾向にあり、新たな産業用地の確保が課題となっている。そのため、立地ポテンシャルの高まるインターチェンジ周辺地域や成田空港周辺地域において、企業誘致のための新たな受け皿づくりが求められている。

そして、これまでの工業団地の整備による工場等の誘致に加え、成田空港の更なる機能強化に伴う国際的なポテンシャルの向上や、首都圏に位置する本県の立地条件、また地場産業、自然環境、歴史・文化等の地域資源を活用した多様な産業等の受け皿づくりが本県の発展と地域振興のために重要になると考えられる。

（2）目 的

本基本方針は、県の総合計画「次世代への飛躍 輝け！ちば元気プラン」の基本目標・目指す姿の一つに位置づけている「経済の活性化と交流基盤の整備」の実現に向け、高速道路等の整備と成田空港の更なる機能強化による経済波及効果、更に本県が持つ特性と地域資源を最大限に生かし、インターチェンジ周辺地域や成田空港周辺地域等において市町村と連携し多様な産業や施設の誘致のための受け皿づくりを進め、本県の発展と地域の振興に寄与することを目的とする。そして、県と市町村が緊密な連携のもと、産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用の促進に係る基本的な方針を定めるものである。

2. 産業の受け皿づくりを進めるための土地利用の基本的な考え方

県は市町村と連携し、高速道路等の広域的な幹線道路ネットワークの整備効果と成田空港の更なる機能強化による経済波及効果を生かした多様な産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用を促進する。

(1) 計画的な土地利用の促進

インターチェンジ周辺地域や成田空港周辺地域等において、農林水産業との健全な調和を図り、秩序ある計画的な産業の受け皿づくりを進めるための土地利用を促進する。

具体的には、県の都市計画区域マスタープラン、市町村の総合計画、都市計画マスタープラン等の上位計画へ位置付けるとともに、農業振興地域の整備に関する法律・農地法・森林法・自然公園法・自然環境保全法等の個別規制法との適切な調整の下、都市計画法に基づく市街化区域への編入や用途地域等の地域地区の指定、地区計画及び開発許可制度の活用により、計画的で秩序ある土地利用を図り公共施設等が整備された良好な開発を誘導する。

① 線引き都市計画区域（市街化区域）

市街化区域においては、用途地域等の土地利用計画との整合を図りつつ、計画的かつ良好な開発を誘導する。

② 線引き都市計画区域（市街化調整区域）

市街化調整区域においては、都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき「市街化区域への編入」を基本とするとともに、地域の実情等に応じ「市街化調整区域における地区計画（都市計画法第 34 条第 10 号）」や「開発許可制度」により良好な開発を誘導する。

③ 非線引き都市計画区域

非線引き都市計画区域においては、都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき「用途地域の指定」を基本とするとともに、地域の実情等に応じ「特定用途制限地域」や「地区計画」、「開発許可制度」により、良好な開発を誘導する。

④ 都市計画区域外の地域

都市計画区域が指定されていない地域においては、市町村の総合計画等の上位計画に基づき関係機関と調整し、「開発許可制度」の活用により良好な開発を誘導する。

(2) 多様な産業の立地促進

本県が持つ地域資源と特性を最大限に生かした産業の立地を進めるため、工場や物流施設等に加え、地域を支える農林水産業の振興に資する施設や観光、集客・業務施設、医療・福祉関連施設など、多様な産業の受け皿づくりを進めるための土地利用を促進する。

① 製造業・物流・研究開発施設等

広域的な幹線道路ネットワークによる優れた交通利便性と成田空港、千葉港等の物流拠点とを有する本県の優位性を生かし、企業ニーズに合った新たな工場・物流・研究開発施設のほか、今後の成長が見込まれる企業の立地に向けた土地利用を促進する。

② 農林水産業の振興に資する施設等

大消費地である首都圏に位置する優位性と優れた交通利便性を生かし、農林水産物の流通拠点となる卸売市場や直売所、農産物の集出荷貯蔵施設等の立地に向けた土地利用を促進する。

③ 観光・レジャー施設等

本県が有する豊かで美しい自然環境や景観、歴史・文化などの地域の観光資源を生かし、旅館・ホテル、キャンプ場、グランピング施設、テーマパーク、観光農園、農家レストラン等の立地に向けた土地利用を促進する。

また、国内外から本県への玄関口である成田空港や、高速道路等と県内の観光地をつなぐハブ拠点となるインターチェンジの特性を生かし、グリーン・ブルーツーリズム、スポーツツーリズムなどの体験型観光施設等の立地に向けた土地利用を促進する。

④ 大型集客施設・業務施設等

優れた交通利便性や東京都心部との近接性を生かし、アウトレット等の大型集客施設のほか、オフィスビル、データセンター及びコールセンター等の業務施設の立地に向けた土地利用を促進する。

⑤ 医療・福祉関連施設等

高齢化に伴い増大する医療・福祉ニーズに対応するため、優れた交通利便性と良好な環境、ゆとりある空間等の立地特性を有したインターチェンジ周辺等や、インターチェンジ周辺地域の拠点となるべきところに、医療・福祉に関連する施設等の立地に向けた土地利用を促進する。

第 5 号様式

土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書

当該地は長年にわたり『耕作地』として利用されていきました。この度、その土地を物流施設として活用する計画が進んでおりますが、これに対し、地域の皆さまのご意見やご要望を細やかにお伺いするため、大勢での説明会形式ではなく、個別訪問の形を取らせて頂きました。

1 説明会等を実施状況

日時	開催場所	対象者	参加人数	備考
5月2日	自宅	■■■■■	1	
5月2日	自宅	■■■■■	1	
5月2日	自宅	■■■■■	1	
5月2日	自宅	■■■■■	2	■■■■■
5月2日	自宅	■■■■■	2	■■■■■
5月2日	自宅	■■■■■	3	■■■■■
5月2日	自宅	■■■■■	1	

備考：「対象者」には、土地所有者等、〇〇地区住民などを説明した対象を記載してください。
説明会で配布した資料を 1 部添付してください。

2 説明会開催等の周知状況

(1) 周知の対象範囲

土地所有者を訪問した

(2) 周知の方法

個別訪問とした

備考：説明会等の周知の為に作成した資料を 1 部添付してください。

3 説明会等における計画提案への意見及び提案者の見解

開催場所	計画提案への意見	提案者の見解
■■■■■(自宅)	皆さんが売却に賛成しているのであれば、特にありません	地域を代表する建物を建てさせていただきます
■■■■■(自宅)	使っていない土地なので、早く売却出来ようにして欲しい	許可申請がスムーズにいくように努力いたします。
■■■■■(自宅)	使っていない土地なので、早く売却出来ようにして欲しい	許可申請がスムーズにいくように努力いたします。
■■■■■(自宅)	草抜きの手間が省けるので、早く売却したい	許可申請がスムーズにいくように努力いたします。
■■■■■(自宅)	祖先から預かっている土地なので、大事に使って欲しい	大事な土地を利用させて頂き、地域を代表する建物を建てさせていただきます
■■■■■(自宅)	葱の栽培をおこなっているので、何時まで生産出来るかを教えて欲しい	申請業務の進捗を鑑み、情報共有させていただきます
■■■■■(自宅)	計画地と国道16号線の間に排水溝を河川まで、引いて欲しい	排水溝の件は、しっかり対応させていただきます

土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書

当該地は長年にわたり『耕作地』として利用されていきました。この度、その土地を物流施設として活用する計画が進んでおりますが、これに対し、地域の皆さまのご意見やご要望を細やかにお伺いするため、大勢での説明会形式ではなく、個別訪問の形を取らせて頂きました。

1 説明会等実施状況

日時	開催場所	対象者	参加人数	備考
5月2日	自宅	■■■■■	1	
5月2日	自宅	■■■■■	1	
5月2日不在 5月8日不在	自宅	■■■■■	—	
5月2日	■■■■■	■■■■■	1	■■■■■
5月8日	■■■■■	■■■■■	1	
5月8日	■■■■■	■■■■■	1	

備考：「対象者」には、土地所有者等。〇〇地区住民などを説明した対象を記載してください。
説明会で配布した資料を1部添付してください。

2 説明会開催等の周知状況

(1) 周知の対象範囲

自治会長及び、近隣住民を訪問した

(2) 周知の方法

個別訪問とした

備考：説明会等の周知の為に作成した資料を1部添付してください。

3 説明会等における計画提案への意見及び提案者の見解

開催場所	計画提案への意見	提案者の見解
■■■■■ ■■■■■(自宅)	計画している内容は、分かりました	進捗状況を随時報告させていただきますので、引き続き宜しくお願いいたします
■■■■■(自宅)	今忙しいので、資料だけ頂きます	ご意見など御座いましたら、名刺の連絡先にご連絡をお願いいたします
■■■■■(自宅)	5月2日14：30訪問 不在 5月8日11：10訪問 不在 5月8日13：55訪問 不在	特定記録郵便物 発送
■■■■■ ■■■■■	計画している内容は、分かりました。会社に伝えておきます	何か御座いましたら、名刺の連絡先にご連絡をお願いいたします
■■■■■ ■■■■■	計画している内容は、分かりました。特にありません。	何か御座いましたら、名刺の連絡先にご連絡をお願いいたします
■■■■■ ■■■■■	計画している内容は、分かりました。特にありません。	何か御座いましたら、名刺の連絡先にご連絡をお願いいたします

土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書

当該地は長年にわたり『耕作地』として利用されてきました。この度、その土地を物流施設として活用する計画が進んでおりますが、これに対し、地域の皆さまのご意見やご要望を細やかにお伺いするため、大勢での説明会形式ではなく、個別訪問の形を取らせて頂きました。

1 説明会等を実施状況

日時	開催場所	対象者	参加人数	備考
5月2日不在	自宅	■■■■■	—	
5月2日	自宅	■■■■■	1	
5月2日不在 5月8日不在	自宅	■■■■■	—	
5月2日不在 5月8日不在	自宅	■■■■■	—	
5月2日不在 5月8日不在	自宅	■■■■■	—	

備考：「対象者」には、土地所有者等。〇〇地区住民などを説明した対象を記載してください。
説明会で配布した資料を1部添付してください。

2 説明会開催等の周知状況

(1) 周知の対象範囲

近隣住民を訪問した

(2) 周知の方法

個別訪問とした

備考：説明会等の周知の為に作成した資料を1部添付してください。

3 説明会等における計画提案への意見及び提案者の見解

開催場所	計画提案への意見	提案者の見解
■■■■■(自宅)	5月2日13:15訪問 不在	—
■■■■■ (自宅)	計画している内容は、分かりました。特にありません。 ■■■■■資料を一部 下さい。	ご意見など御座いましたら、名刺の 連絡先にご連絡をお願いいたします
■■■■■(自宅)	5月2日13:10訪問 不在 5月8日10:40訪問 不在 5月8日14:10訪問 不在	特定記録郵便物 発送
■■■■■(自宅)	5月2日13:25訪問 不在 5月8日10:45訪問 不在 5月8日14:15訪問 不在	特定記録郵便物 発送
■■■■■(自宅)	5月2日13:45訪問 不在 5月8日10:50訪問 不在 5月8日14:20訪問 不在	特定記録郵便物 発送

土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書

当該地は長年にわたり『耕作地』として利用されてきました。この度、その土地を物流施設として活用する計画が進んでおりますが、これに対し、地域の皆さまのご意見やご要望を細やかにお伺いするため、大勢での説明会形式ではなく、個別訪問の形を取らせて頂きました。

1 説明会等を実施状況

日時	開催場所	対象者	参加人数	備考
5月8日			1	
5月2日不在 5月8日不在	自宅		—	
5月2日不在 5月8日不在	自宅		—	
5月2日不在 5月8日不在	自宅		—	
5月2日不在 5月8日不在	自宅		—	

備考：「対象者」には、土地所有者等。〇〇地区住民などを説明した対象を記載してください。
説明会で配布した資料を1部添付してください。

2 説明会開催等の周知状況

(1) 周知の対象範囲

近隣住民を訪問した

(2) 周知の方法

個別訪問とした

備考：説明会等の周知の為に作成した資料を1部添付してください。

3 説明会等における計画提案への意見及び提案者の見解

開催場所	計画提案への意見	提案者の見解
	計画している内容は、分かりました。特にありません。	ご意見など御座いましたら、名刺の連絡先にご連絡をお願いいたします
(自宅)	5月2日15：35訪問 不在 5月8日12：05訪問 不在 5月8日15：45訪問 不在	特定記録郵便物 発送
(自宅)	5月2日10：30訪問 不在 5月8日10：20訪問 不在 5月8日14：35訪問 不在	特定記録郵便物 発送
(自宅)	5月2日14：10訪問 不在 5月8日11：45訪問 不在 5月8日15：05訪問 不在	特定記録郵便物 発送
(自宅)	5月2日13：50訪問 不在 5月8日10：55訪問 不在 5月8日14：25訪問 不在	特定記録郵便物 発送

第5号様式

土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書

当該地は長年にわたり『耕作地』として利用されてきました。この度、その土地を物流施設として活用する計画が進んでおりますが、これに対し、地域の皆さまのご意見やご要望を細やかにお伺いするため、大勢での説明会形式ではなく、個別訪問の形を取らせて頂きました。

1 説明会等を実施状況

日時	開催場所	対象者	参加人数	備考
5月14日不在 5月15日不在	自宅	■■■■■■■■■■	—	
5月14日	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■	1	■■■■■■■■■■
5月14日	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	1	■■■■■■■■■■
5月14日不在 5月15日不在	自宅	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■	—	

備考：「対象者」には、土地所有者等。〇〇地区住民などを説明した対象を記載してください。
説明会で配布した資料を1部添付してください。

2 説明会開催等の周知状況

(1) 周知の対象範囲

近隣住民を訪問した

(2) 周知の方法

個別訪問とした

備考：説明会等の周知の為に作成した資料を1部添付してください。

3 説明会等における計画提案への意見及び提案者の見解

開催場所	計画提案への意見	提案者の見解
■■■■■■■■■■(自宅)	5月14日10：05訪問 不在 5月14日13：30訪問 不在 5月15日11：00訪問 不在	特定記録郵便物 発送
■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■	分かる者が不在なので、資料を預かります	特定記録郵便物 発送
■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■	分かる者が不在なので、資料を預かります	特定記録郵便物 発送
■■■■■■■■■■(自宅) ■■■■■■■■■■(自宅) ■■■■■■■■■■(自宅)	5月14日10：25訪問 不在 5月14日13：50訪問 不在 5月15日11：20訪問 不在	特定記録郵便物 発送

土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書

当該地は長年にわたり『耕作地』として利用されてきました。この度、その土地を物流施設として活用する計画が進んでおりますが、これに対し、地域の皆さまのご意見やご要望を細やかにお伺いするため、大勢での説明会形式ではなく、個別訪問の形を取らせて頂きました。

1 説明会等を実施状況

日時	開催場所	対象者	参加人数	備考
5月14日			1	
5月14日不在 5月15日不在	自宅		—	
5月14日不在 5月15日不在	自宅		—	
5月14日不在 5月15日不在	自宅		—	
			—	

備考：「対象者」には、土地所有者等。〇〇地区住民などを説明した対象を記載してください。
説明会で配布した資料を1部添付してください。

2 説明会開催等の周知状況

(1) 周知の対象範囲

近隣住民を訪問した

(2) 周知の方法

個別訪問とした

備考：説明会等の周知の為に作成した資料を1部添付してください。

3 説明会等における計画提案への意見及び提案者の見解

開催場所	計画提案への意見	提案者の見解
	分かる者が不在なので、資料を預かります	特定記録郵便物 発送
(自宅)	5月14日10：50訪問 不在 5月14日14：10訪問 不在 5月15日11：50訪問 不在	ご意見など御座いましたら、名刺の連絡先にご連絡をお願いいたします
(自宅)	5月14日11：10訪問 不在 5月14日14：25訪問 不在 5月15日13：10訪問 不在	特定記録郵便物 発送
(自宅)	5月14日11：25訪問 不在 5月14日14：40訪問 不在 5月15日13：50訪問 不在	特定記録郵便物 発送
(自宅)	5月14日11：45訪問 不在 5月14日15：05訪問 不在 5月15日14：20訪問 不在	特定記録郵便物 発送

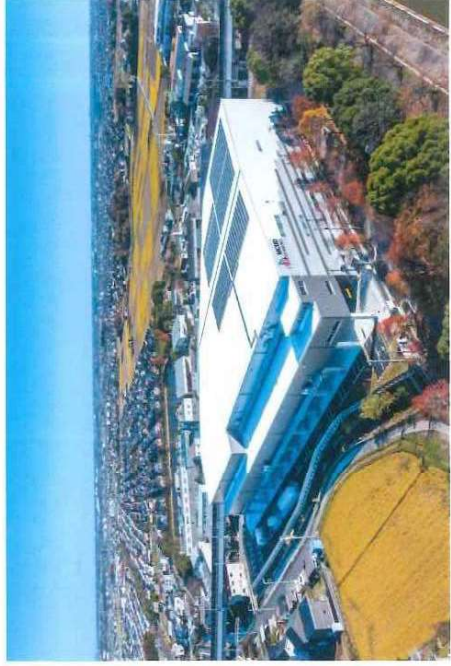
周辺環境への影響及び対策に関する調書

(農地・森林・水辺) ■ 自然環境 (生態系・動植物)	影 響	・当該地は、市都市マスタープラン(第2地区)の農住地区に位置する中で、国道16号及び拡幅整備中のアクセス道路(市道00-136号線)沿いに立地することから営農環境や森林環境へ影響が及ぶものではないと判断する。
	対 策	・環境管理意識は、業務内容に係わらず事業者として欠かせない意識として捉える。
(自然・歴史文化・環境美化) ■ 周辺景観	影 響	・上記アクセス道路の民家側沿いに既存樹林地や屋敷林が緩衝緑地として機能しているが、物流倉庫が有する建物スケールがもたらす視覚的インパクトに対しては、周辺への景観的配慮が必要であると認識する。
	対 策	・用地内東側の前面道路沿いの植栽地には、緩衝機能を高めるために出来るだけ喬木植栽し緑量豊かな沿道緑地景観を造成する。 併せて周辺緑地との調和を考慮した樹種の選定を行う。 ・建物外壁の色彩計画は原色を避け周辺景観に馴染んだ落ち着いた色調とし、農住地区が有する田園景観に対して景観的配慮を行なう。
(大気・騒音・振動・水質・廃棄物) ■ 生活環境	影 響	・一般車道での走行スピードとは異なり、減速した運搬車両の搬出入であるため騒音、振動の面で周辺生活環境への影響は殆ど無いと判断する。 ・緩衝緑地に加え東側市道00-136号線が、令和9年度に道路の拡幅整備工事が完了し供用開始される予定であるため車両通行による生活環境への影響はさらに軽減されると推測する。
	対 策	・環境関連法規制(廃棄物処理法、浄化槽法、消防法、フロン排出抑制法等)を遵守し、事業所内の環境管理に努める。
(廃棄物発生・資源利用) ■ 環境負荷	影 響	・上記同様に物流倉庫業の性格から環境負荷がもたらす周辺生活環境への影響は無いと判断する。
	対 策	今までの事業実績を踏まえた環境負荷軽減策を検討する。 ・倉庫施設の照明器具をLED照明とし消費電力削減による省エネルギー対策を検討する。 ・倉庫屋上への太陽光パネル設置によるCO2排出削減対策を検討する。 ※別紙「実績資料」参照

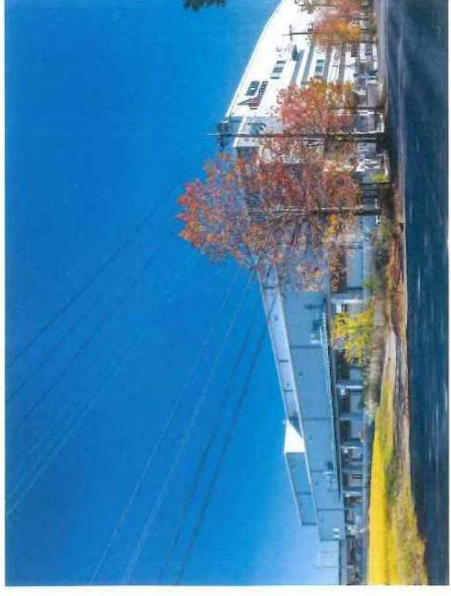
実績資料



MCUD野田 II 太陽光パネルを設置



MCUD久喜 I 太陽光パネルを設置



MCUD久喜 I



MCUD南吹田 太陽光パネルを設置



MCUD南吹田 LEDライトを設置



MCUD南吹田 直管型LED



緑化イメージ

Dゾーン(隣接農地沿緑地)

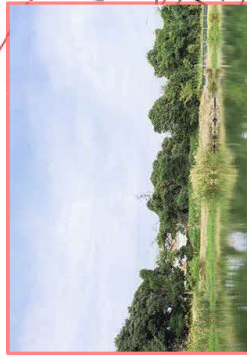
- ・方針：対岸農地に対する緩衝機能
道路との境界を示す沿道緑化として樹木の配置
- ・配植：常緑主体の低木等

緑化計画方針

- 千葉県緑化基準に基づき、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、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緑地の創出
- ・配植：常緑主体の中木低木等



緑化イメージ

Aゾーン(アクセス道路沿緑地)

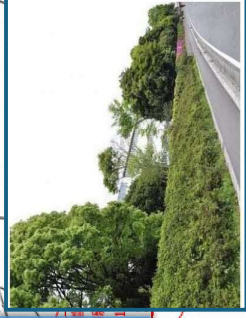
- ・緑化方針：アクセス道路対岸住宅地と敷地内駐車場の緩衝機能
- ・配植：常緑主体の生垣等



緑化イメージ

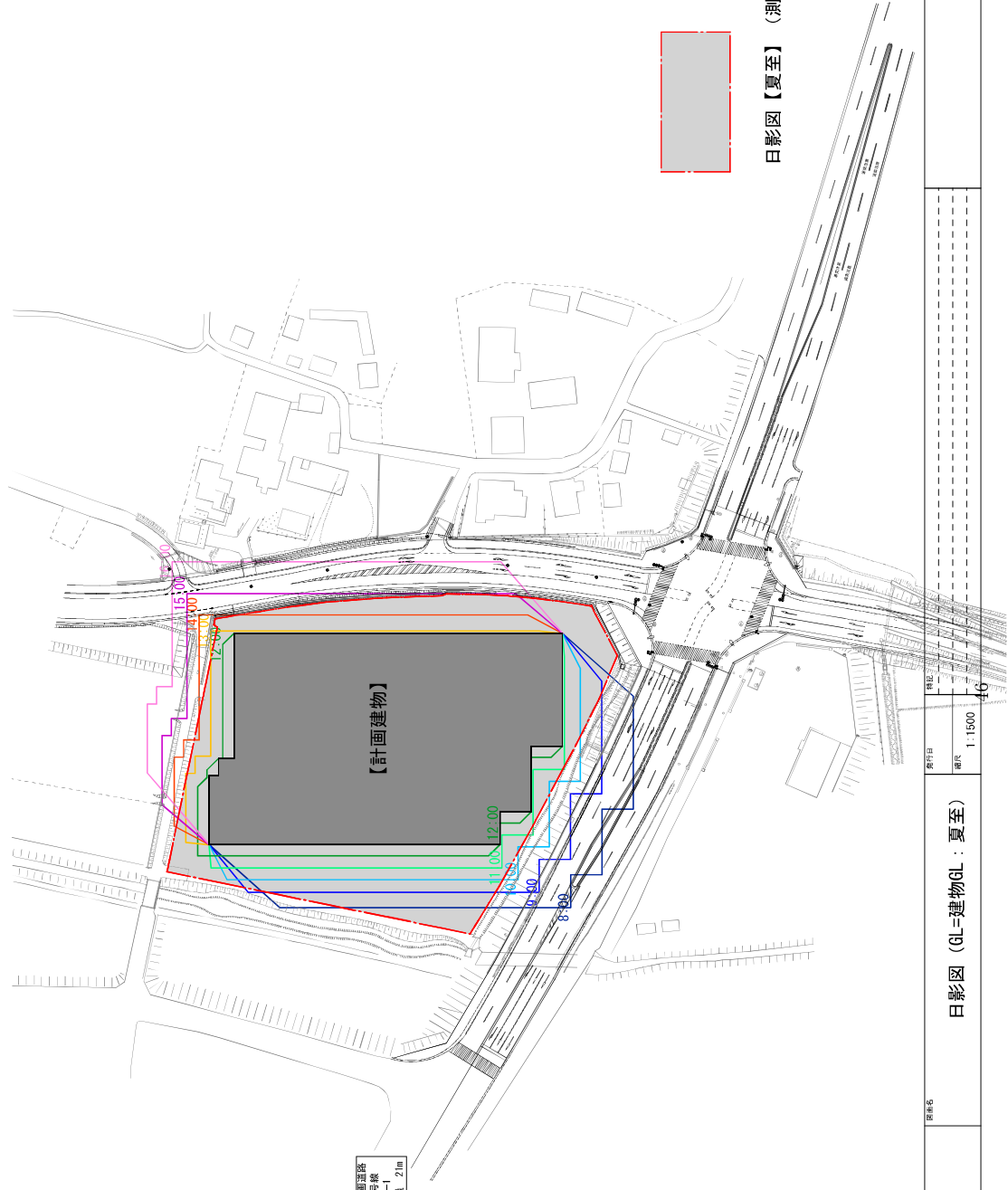
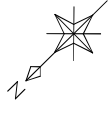
Bゾーン(国道16号沿緑地)

- ・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

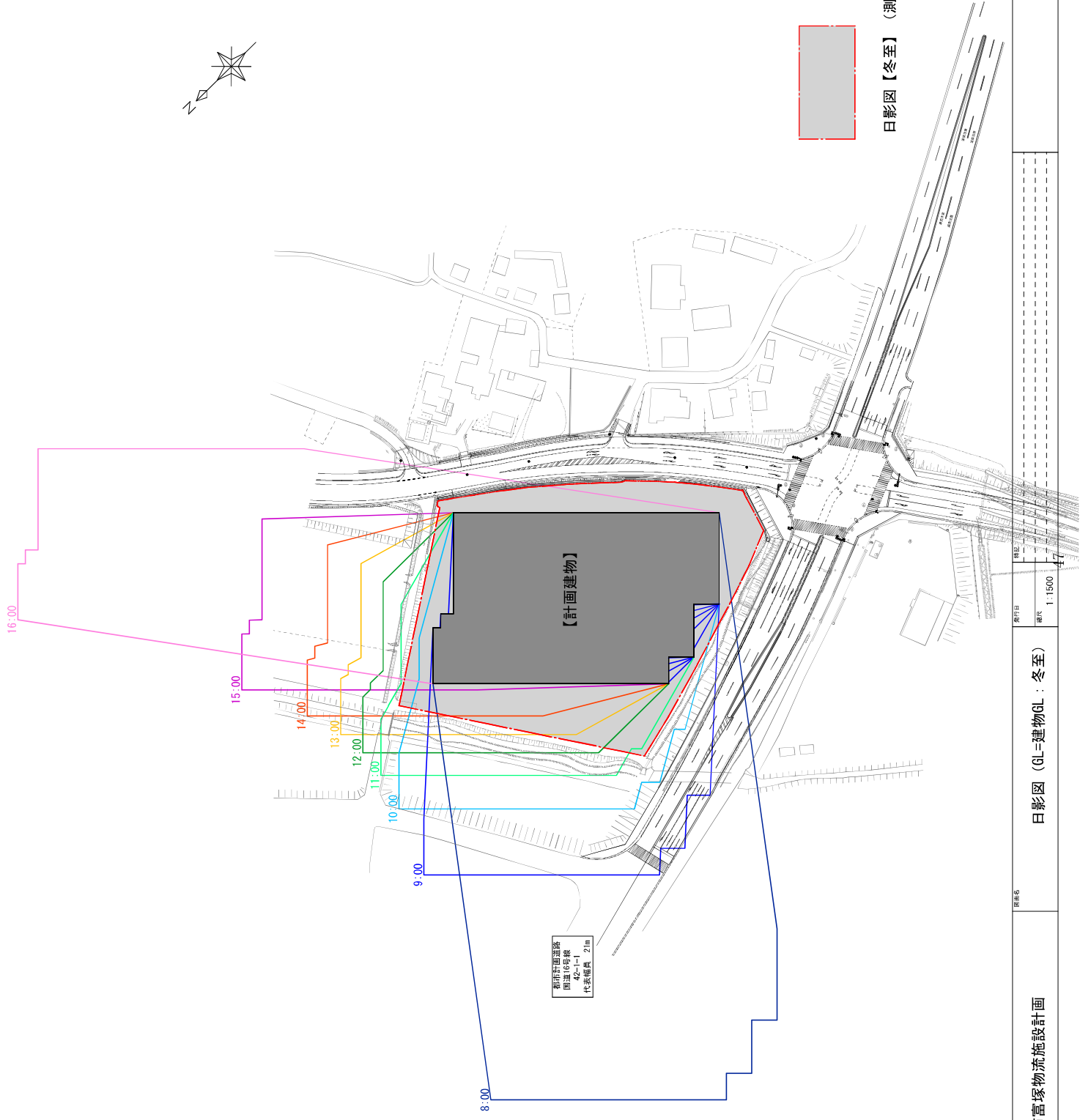
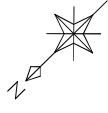
※各ゾーンにおける緑化方針や配植については今後の計画で変更の可能性があります。



都市計画道路
国道6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）



都市計画道路
国道6号線
42-1-1
代表地幅員 21m

白 都 第 1 5 9 号
令和 6 年 1 2 月 2 4 日

白井市都市計画審議会
会長 北原 理雄 様

白井市長 笠 井 喜 久 雄



白井市都市計画審議会への諮問について

このことについて、白井市附属機関条例第 2 条の規定に基づき、下記のとおり諮問します。

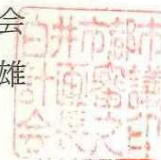
記

- 1 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

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。



地区計画決定手続と開発事業事前協議手続のフロー

