

白井工業団地地区地区計画に関する都市計画案説明資料

1 本地区の現状と課題

白井工業団地は、都心から30km圏内に位置し、付近には国道16号線や国道464号線、木下街道が主要路線として走っています。現在は全域が工業専用地域に指定され、約300社の事業者が所在する千葉県の内陸工業団地で最も大きな工業団地です。本地区は、工業に特化した土地利用により豊富な業種の事業者を支えられ発展してきました。

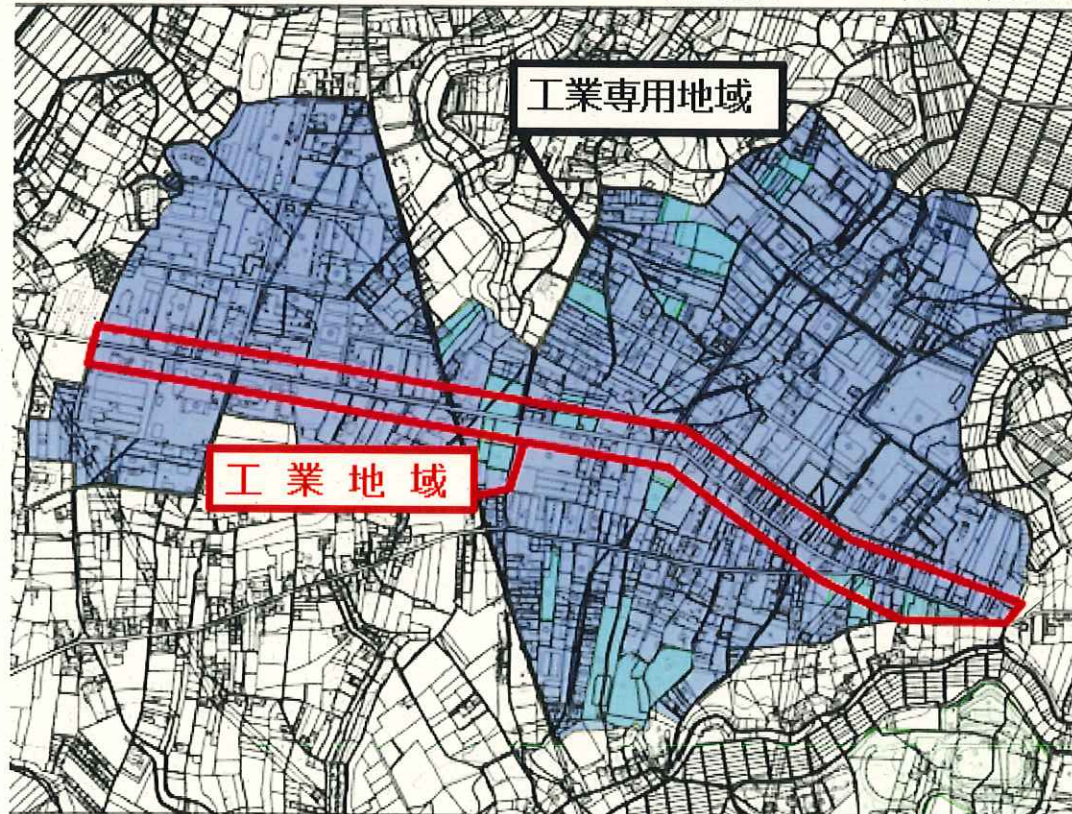
しかしながら、全域が原則商業施設の建設できない工業専用地域であることから、就労者の購買の場・憩いの場が不足しています。工業団地としての良好な操業環境を維持しつつ、働く場としての魅力を高めることが不可欠です。

2 用途地域の変更及び地区計画決定の目標

上記の課題を解決するため、工業団地を横断する道路（市道00-103号線沿い及び市道00-003号線）沿道地域について商業施設の建設が可能な工業地域に用途地域を変更し、併せて工業団地の操業環境に悪影響を与える恐れのある施設について制限する地区計画を導入します。それにより、賑わいのある沿道地区を創出しすることで、産業集積による賑わいのあるまちづくりを目指します。

3 用途地域の変更及び地区計画を定めるエリア

下記の赤枠で囲まれた地域（約17.5ha）を「工業専用地域」から「工業地域」に変更し、地区計画を定めます。この地域は現在が進められている工業団地アクセス道路の整備により今後交通の利便性が高まるため、飲食店やコンビニ店舗などの利便施設としての利用の促進が見込まれます。



4 地区計画（地区整備計画）の内容

本地区で当該都市計画決定を行う主な目的は商業施設の建築を可能にすることにあります。そのため、下記の表のとおり工業地域に変更することによって工業団地としての操業環境に悪影響を及ぼす可能性がある用途については地区計画で規制します。また、工場や倉庫としての利用については用途の変更による影響はないため、既存の建築物について用途不適格になることはありません。

建築物の用途制限にかかる基本的な考え方	用途地域内の建築物の用途制限	工業専用地域	工業地域	備考	
住宅等	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	地区計画で規制	
	兼用住宅で、非住居部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○		
店舗等	店舗等	※	○	※工業専用地域は、物品販売店舗・飲食店の建築不可	
事務所等	事務所等	○	○		
ホテル等	ホテル、旅館				
遊戯施設、風俗施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等		○	地区計画で規制	
	カラオケボックス等	○	○		
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等		○	地区計画で規制	
	劇場、映画館、演劇場、観覧場				
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等				
公共施設、病院、学校等	学校等				
	図書館等		○	地区計画で規制	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○		
	病院				
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	地区計画で規制	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○		
自動車教習所	○	○			
工場、倉庫等	単独車庫	○	○		
	建築物付属自動車車庫	○	○		
	倉庫業倉庫	○	○		
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	○		
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店頭で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	用途地域が変わっても制限は同じ	
	環境を悪化させる恐れが少ない工場	○	○		
	著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	○		
	自動車修理工場	○	○		
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が	少ない施設	○	○	
		多い施設	○	○	



印西都市計画地区計画の決定（白井市決定）

白井工業団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称	白井工業団地地区地区計画
位 置	
面 積	約17.5ヘクタール
地区計画の目標	<p>白井工業団地は、白井市マスタープランにおいて産業の拠点として位置づけされ、「市街地ゾーン（産業系）」の中の産業系市街地の「工業・物流地区」に位置する。</p> <p>本地区計画は、「工業・物流地区」に示された「工業団地の質の向上のための土地利用の誘導と操業環境の保全」を実現するため、適切かつ合理的な土地利用に規制誘導を図り、働きやすく魅力的な産業拠点が形成されることを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1. 土地利用の方針 沿道利用地区は、工業団地内の市道00-103号線及び市道00-003号線の沿道という地区の特性を活かし、工業団地の質の向上に寄与する利便施設などを規制誘導することにより操業環境及び工業団地全体の魅力の向上を推進する。 また、建築物の用途規制及び土地の細分化の防止などにより、良好な操業環境を維持・保全する。</p> <p>2. 建築物等の整備の方針 沿道利用地区は、土地利用の方針の内容により、工業専用地域から工業地域に用途変更することによって建築可能となる住宅等、遊戯施設・風俗施設等及び公共施設・病院・学校等の用途の制限を行う。 また、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度及び建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地の最低限度、壁面の位置の制限を行い良好な操業環境の維持・保全を図る。</p>

白井工業団地地区地区整備計画書

地 区 建 築 物 等 整 備 計 画 関 連 事 項	地区の区分	地区の名称 地区の面積	沿道利用地区  約17.5ヘクタール
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第2（イ）項第1号から第3号までに規定する建築物 (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く） (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
	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 (建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の7)
	建築物の敷地面積の最低限度		500平方メートル ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りではない。
	壁面の位置の制限		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、2メートル以上とする。 隣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メートル以上とする。

「区域、地区整備計画区域は、計画図表示のとおり。」

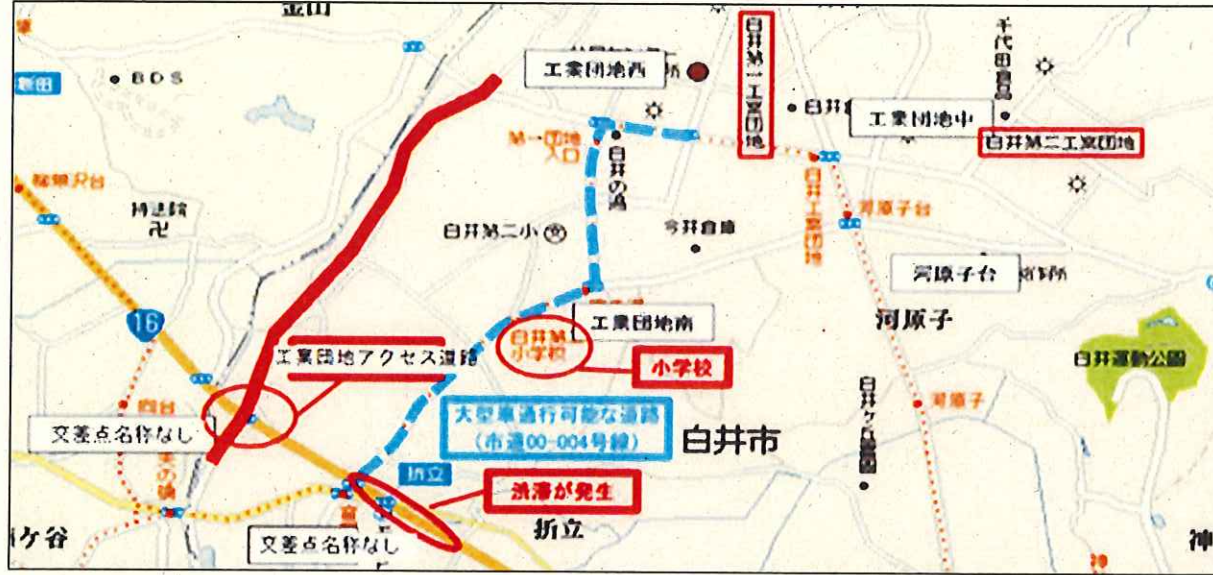


# 工業団地アクセス道路事業概要について

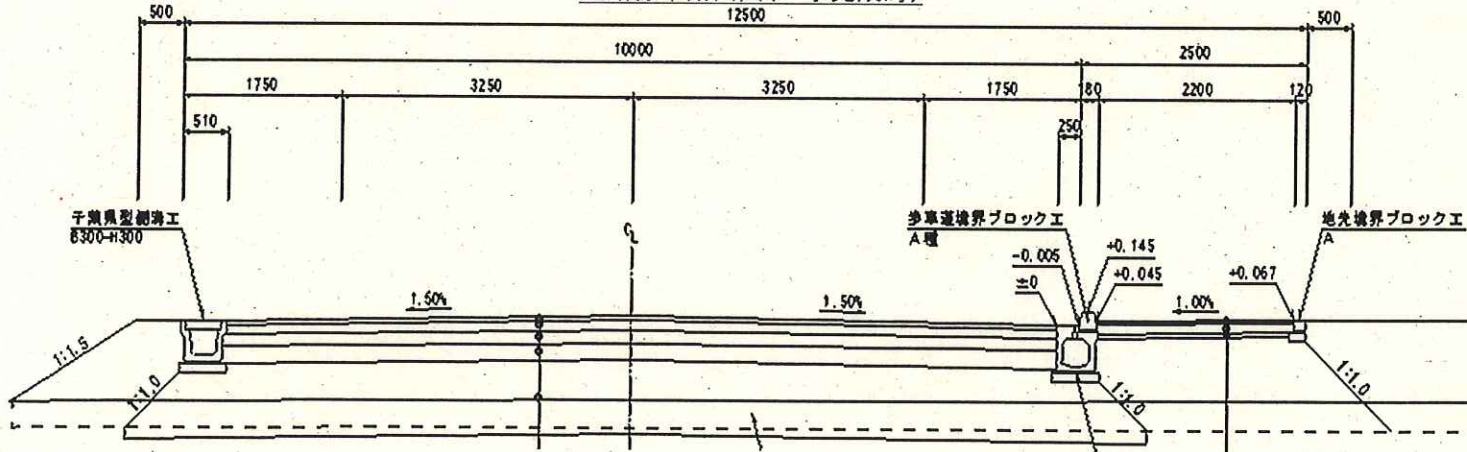
白井市 都市建設部 道路課

## 1)事業概要

工業団地アクセス道路(市道 00-136 号線)の整備は農免道路として整備された国道 16 号線から工業団地本通りと同一路線である市道 00-003 号線の区間において、大型車両が通行可能な道路線形と道路幅員に改良する目的で行います。国道 16 号線から市の主要な産業区域である白井工業団地にアクセスする重要な路線として位置づけられます。



道路標準断面図(工事完成時)

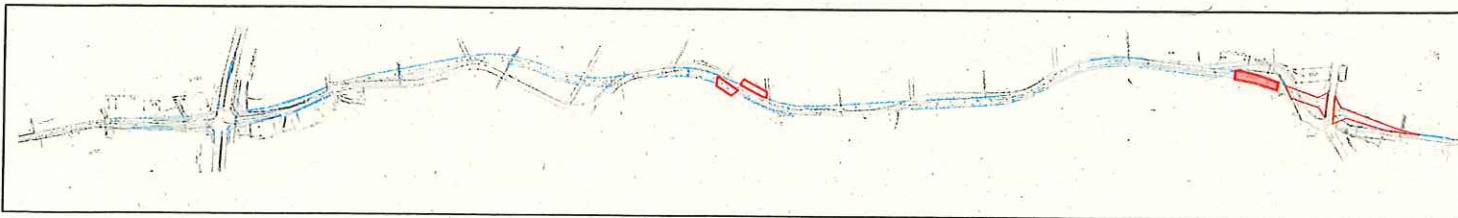


## 2)事業スケジュールについて

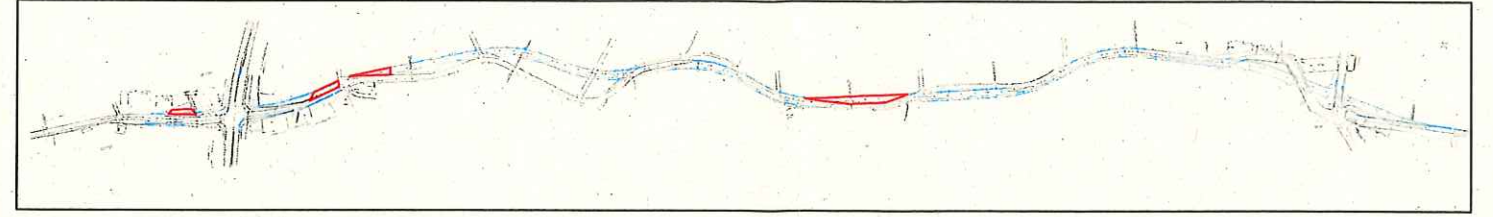
道路の供用は、基本的に工業団地側より開始することを目指しますが、用地の取得状況等により、工事の施工箇所が計画通りに進まないのが現状です。国道の交差点部及び前後区間の工事は最終区間において行うこととし、路線一体的な供用開始が図られない段階で国道から大型車を誘導することはありません。以下に各年度の施工スケジュールを示します。

(盛土工事:赤線白抜  道路工事:赤線赤塗 )

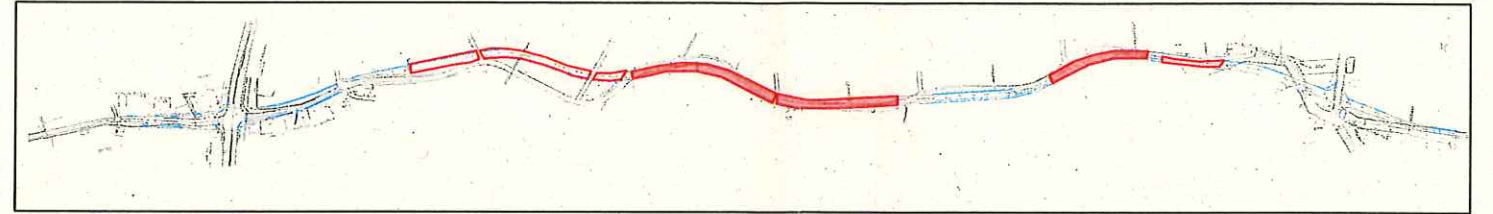
H30 (盛土工事:253m 道路工事:76m)



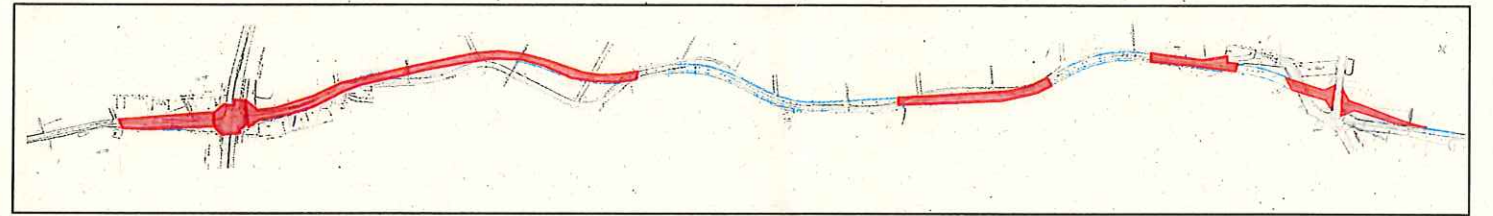
H31 (盛土工事:351m)



H32 (盛土工事:270m 道路工事:600m)

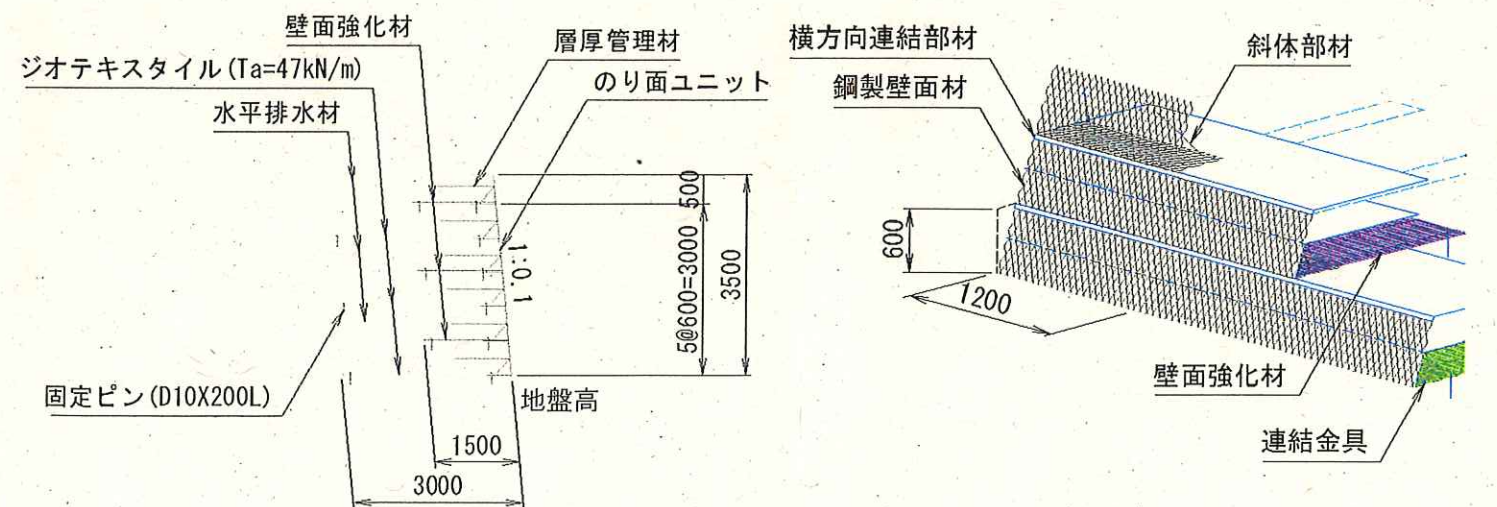


H33 (道路工事:1424m)



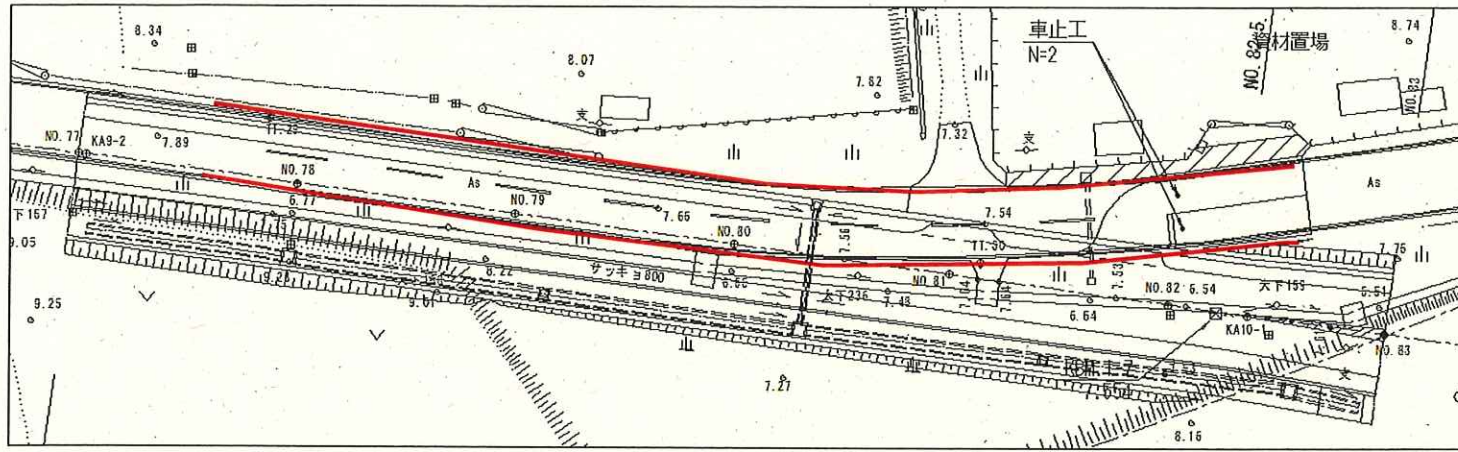
## 3)工事計画

軟弱地盤においては、道路新設工事前に、盛土工事により地盤の改良を行います。現道付近で盛土工事を行う場合は、仮設擁壁により、現道の通行に支障がでないよう工事を行います。



道路工事は、新設路線と現道拡幅部の接続を行いながら実施します。現道の通行形態を維持する形(現道の通行を優先し、新設道路の出入りを制限する)で工事を行う予定ですが、新設道路と拡幅部を暫定的な形態(新設道路の一部と現道を利用し、暫定的な安全施設で車両通行帯を確保する)で供用を行う場合があります。その場合は、警察協議のうえ、安全面に配慮し、車両の通行を確保するものとします。

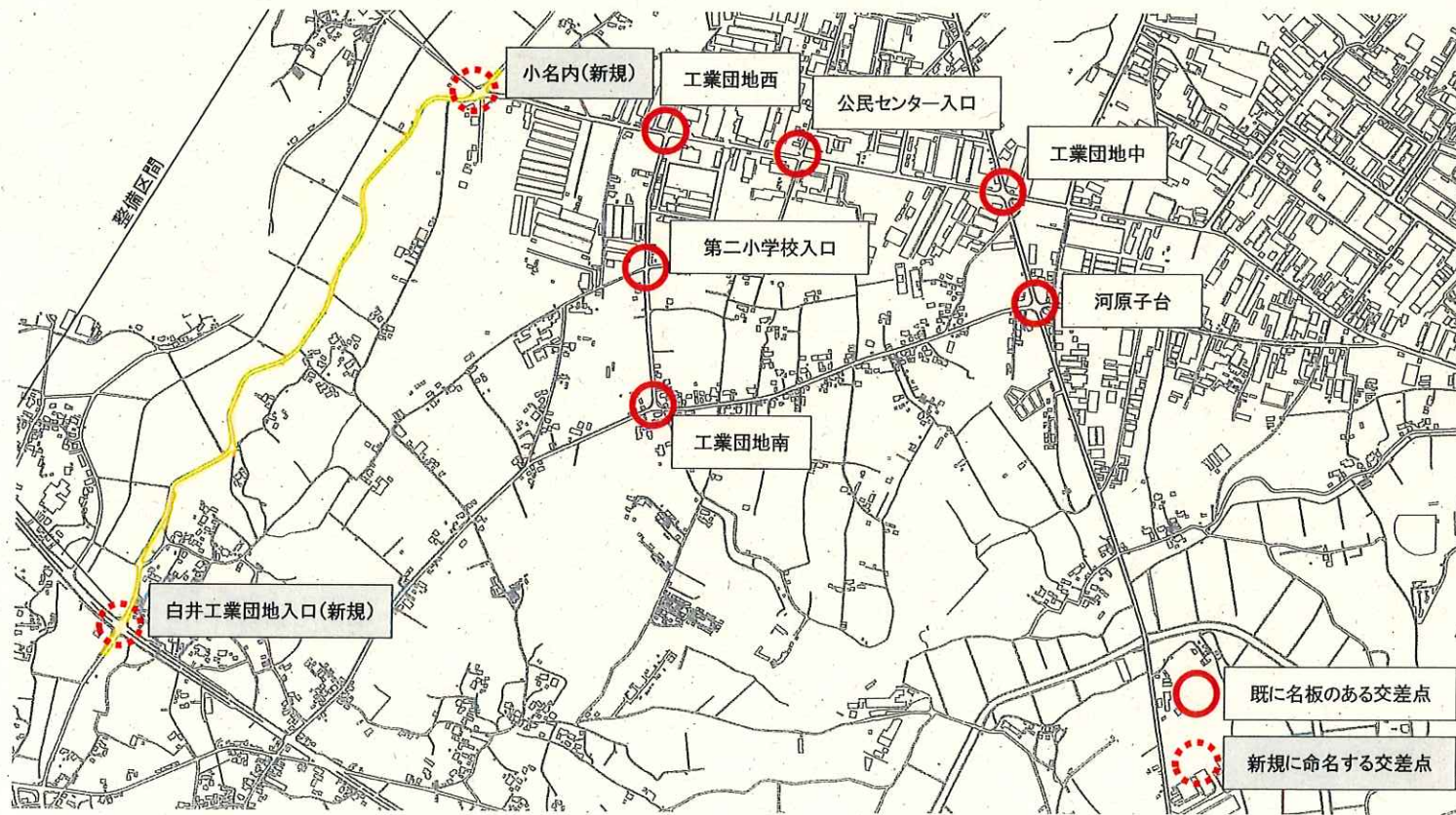




4) 工業団地アクセス道路における工業団地への誘導方法について

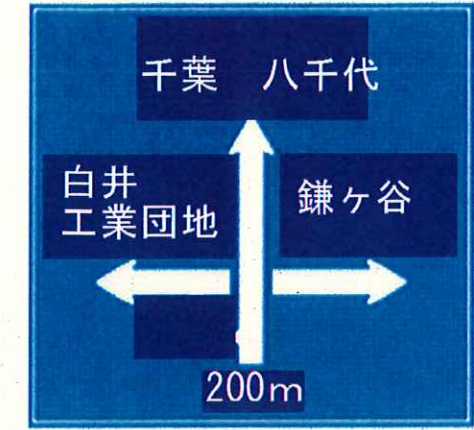
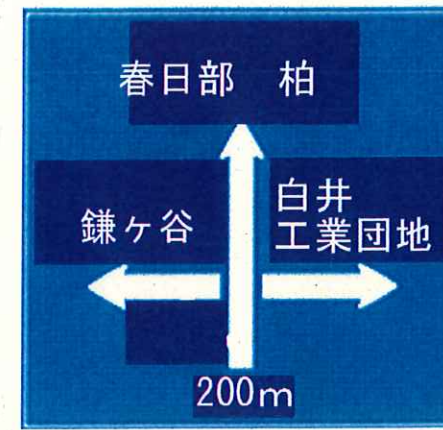
① 交差点名称について

白井工業団地内の主要な交差点においては、交差点名が指定されています。工業団地アクセス道路と国道16号線の交差点においては、白井工業団地への主たる進入路として利用が期待されることから、「白井工業団地入口」とし、市道00-003号線との交差点は、既に「工業団地西」と明記された交差点があり、工業団地外に位置する為、字名より「小名内」とします。

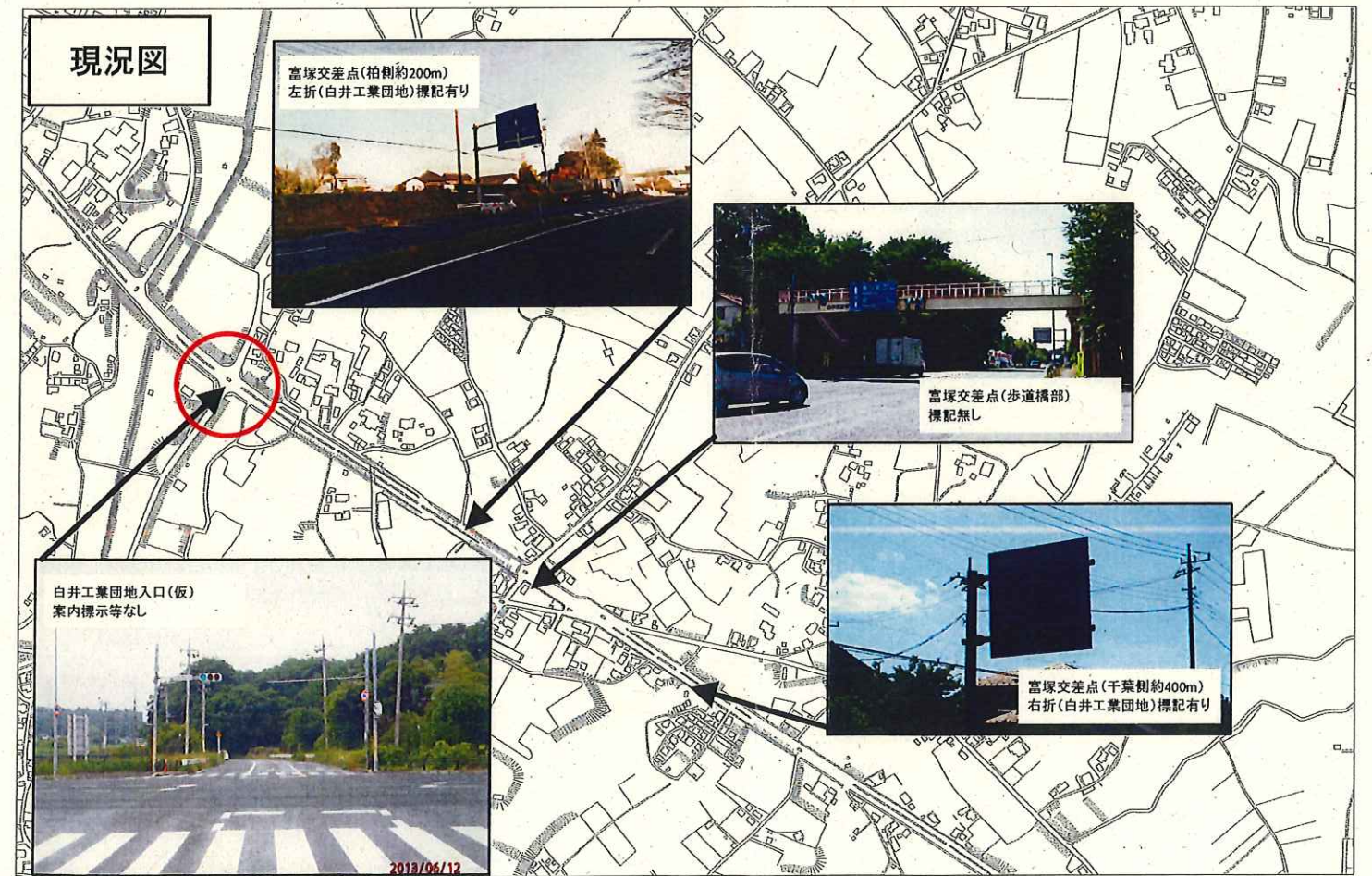


② 交差点における案内標識の設置について

「白井工業団地入口」交差点においては、白井工業団地アクセス道路に誘導するという設置目的と国道との交差点であるという路線の重要性から大型案内標識の設置とします。設置位置は付加車線の手前に方向を案内する必要から、交差点の約200m手前とします。設置方式は片持式で高さは4.7m以上とします。又信号機へ交差点名板を設置することとします。(別紙参照:詳細図1)



「小名内」交差点においては、工業団地への方向を示す必要から、著名地点への方向を示す標識を交差点手前と交差点内に設けることとします。設置方式については、交差点手前は支柱式(設置高さ:1.8m)、交差点内は片持式(設置高さ:4.7m以上)とします。又、信号機へ交差点名板を設置することとします。(別紙参照:詳細図2)



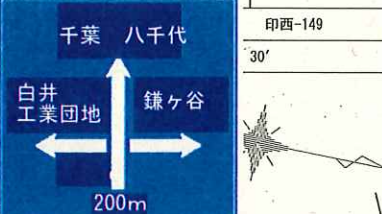
「白井工業団地入口」交差点の周辺交差点(富塚交差点・折立交差点)において、白井工業団地の方向を示す案内標識が設置されていますが、今回の工事に伴い既存の案内標識を改修(標示内容の変更)は行いません。



# 詳細図1 縮尺1:500

道路規格諸元表

路線名	市道00-136号線	国道16号
道路規格	第3種第2級	第3種第1級
設計速度	50km/h	60km/h
対象車両	普通自動車 Ro = 13.0m W = 5.5m Ri = 7.5m	普通自動車 Ro = 13.0m W = 5.5m Ri = 7.5m

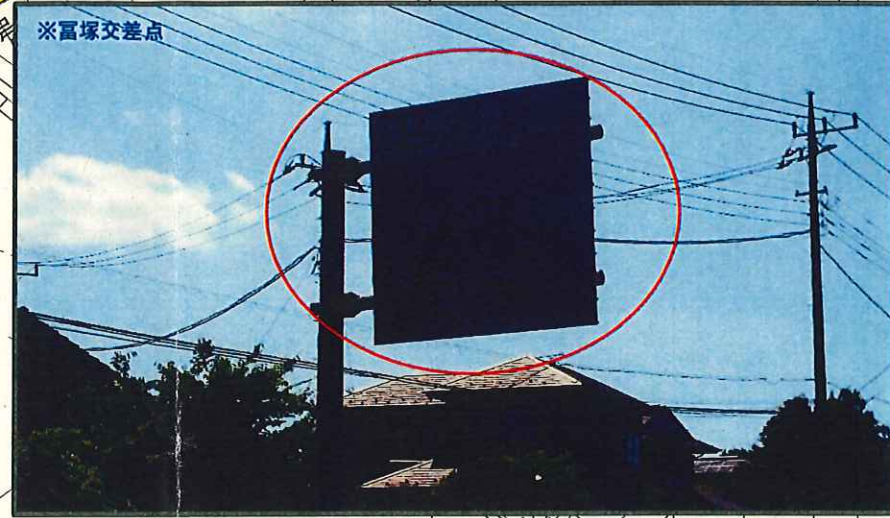
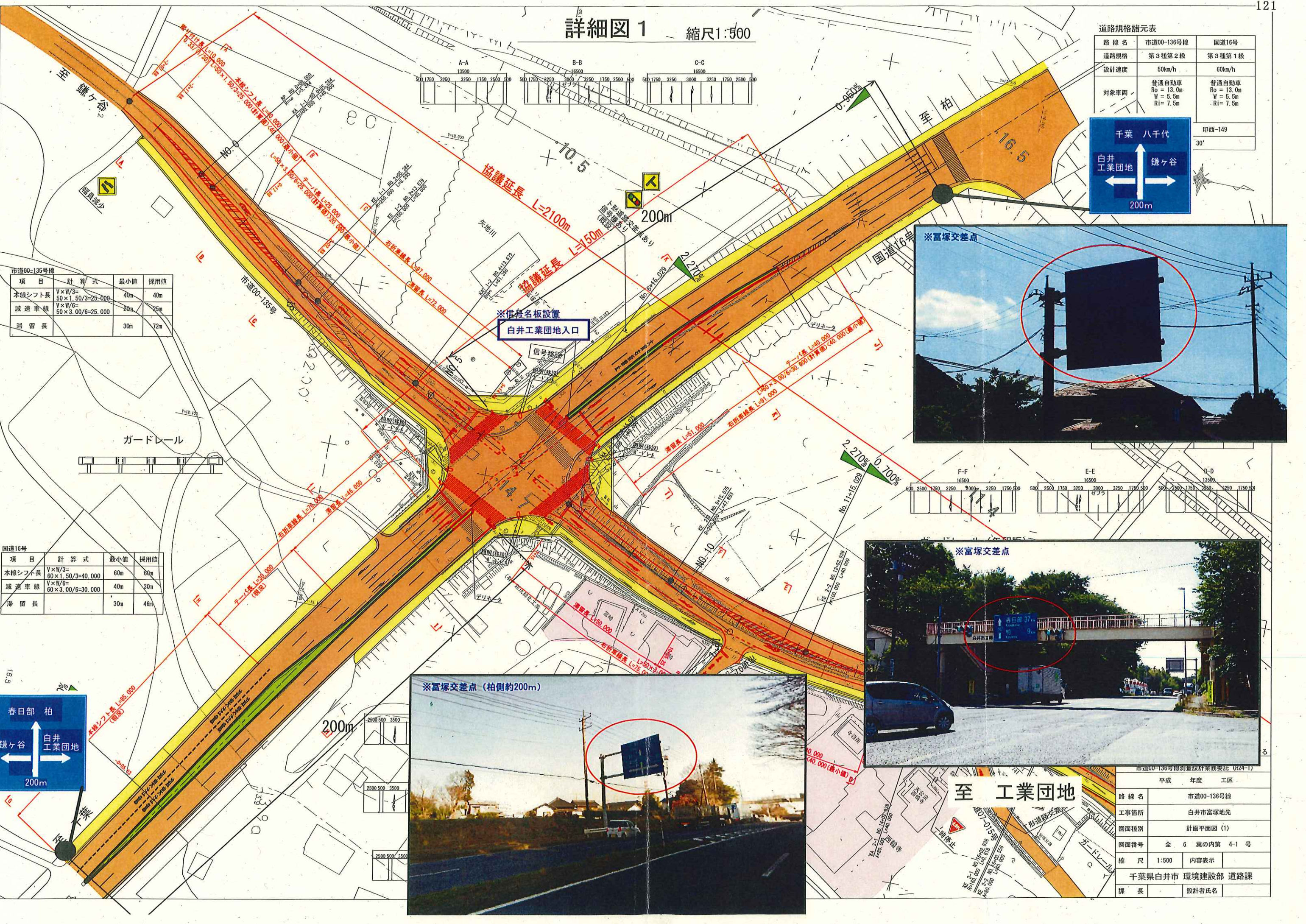


市道00-135号線

項目	計算式	最小値	採用値
本線シフト長	$V \times W / 3 = 50 \times 1.50 / 3 = 25.000$	40m	40m
減速車線	$V \times W / 6 = 50 \times 3.00 / 6 = 25.000$	20m	25m
滞留長		30m	72m

国道16号

項目	計算式	最小値	採用値
本線シフト長	$V \times W / 3 = 60 \times 1.50 / 3 = 40.000$	60m	60m
減速車線	$V \times W / 6 = 60 \times 3.00 / 6 = 30.000$	40m	30m
滞留長		30m	46m



市道00-136号線測量設計業務委託 (H24-1)

平成 年度 工区	
路線名	市道00-136号線
工事箇所	白井市富塚地先
図面種別	計画平面図 (1)
図面番号	全 6 葉の内第 4-1 号
縮尺	1:500 内容表示
千葉県白井市 環境建設部 道路課	
課長	設計者氏名



# 詳細図2 縮尺1:500

項目	計算式	最小値	採用値
本線シフト長	$V \times W / 3 = 50 \times 1.50 / 3 = 25.000$	40m	40m
減速車線	$V \times W / 6 = 50 \times 3.00 / 6 = 25.000$	30m	30m
滞留長	-	30m	85m

協議延長 L=2100m

### 道路規格諸元表

路線名	市道00-136号線	市道00-003号線	
道路規格	第3種第2級	第3種第2級	
設計速度	50km/h	50km/h (※40km/h)	
対象車両	普通自動車 Ro=13.0m W=5.5m Ri=7.5m	普通自動車 Ro=13.0m W=5.5m Ri=7.5m	
信号機	新設要望		
交差角	75° 00'		
※交差点部は40km/h			
項目	計算式	最小値	採用値
本線シフト長	$V \times W / 3 = 50 \times 1.50 / 3 = 25.000$	40m	40m
手続区間長	-	-	-

片面 路側式  
白井工業団地  
この先500m右折

路面標示  
「この先右折工業団地」

両面 片持式  
白井工業団地

※信号名板設置  
信号新設  
小名内

至 工業団地

※交通安全施設については現地立会いにより決定する

白井市富塚地先  
市道00-136号検測量設計業務委託 (H24-1)

路線名	市道00-136号線
工事箇所	白井市富塚地先
図面種別	計画平面図 (6)
図面番号	全 6 葉の内第 4-6 号
縮尺	1:500 内容表示
千葉県白井市 環境建設部 道路課	
課長	設計者氏名

