産業道路沿道における
用途地域の変更に関する住民説明会



令和８年８月８日

大網白里市

はじめに

■本日の説明会の趣旨

大網白里市では、産業振興や雇用の創出による移住・定住の促進、安定した税収の確保を図るため、本年４月に「大網白里市企業誘致基本方針」を策定し、市内への企業誘致を推進しています。

その取組みの一環として、優先的に企業誘致を進める「戦略エリア」に位置付けた産業道路沿道において、産業系土地利用の受け皿となる環境を整えるため、用途地域（都市計画）の変更について検討を進めています。

本日は、用途地域の変更を予定している対象エリア周辺にお住まいの皆様に、企業誘致基本方針などの本市の企業誘致に関する取組みや、用途地域の変更予定の内容についてご説明し、ご意見をお聞きするため、説明会を開催いたします。

目　　次

１　本市の企業誘致に関する取り組みについて

(1)企業誘致に取り組む背景 …… 1
(2)大網白里市企業誘致基本方針について …… 2
(3)企業立地適地バンク制度について …… 5
(4)用途地域変更の検討について …… 6

２　用途地域の変更について

(1)用途地域とは …… 7
(2)用途地域変更の内容 …… 8
(3)用途地域内の建築物の用途制限 …… 9
(4)関係法令等による周辺環境への配慮 …… 11
(5)都市計画決定の手続き …… 12

1　本市の企業誘致に関する取り組みついて

（1）企業誘致に取り組む背景

本市の現状と課題

- 住宅街として良好な環境である反面、企業の立地が少ない。
- 近隣自治体と比較して企業からの税収が少なく、少子高齢化や人口減少による税収の減少が懸念される。
- 働く場の確保により、移住・定住の促進、地域に関わる人を増やすことが必要。
- 企業立地が可能な産業団地が無く、企業立地に適した市有地も少ない。
  また、市街化調整区域等、土地利用の制約が多く、企業の立地が進まない。
- 成田空港の機能強化や圏央道の千葉県区間全線開通により、本市を取り巻く立地環境は大きく向上している。

本市の立地優位性や圏央道大網白里 SIC を活かし、企業誘致可能な土地の整理などを通じて、**財政健全化及び人口減少対策**として積極的に**企業誘致に取り組んでいくことが必要**

市が進める主な取り組み

① 立地優位性を活かす立地促進

・本市が持つ高い交通利便性を活かした企業立地の促進
・地域資源（天然ガス・ヨウ素等）を活用した企業立地の促進

② 多様な連携を通じた施設などの立地促進

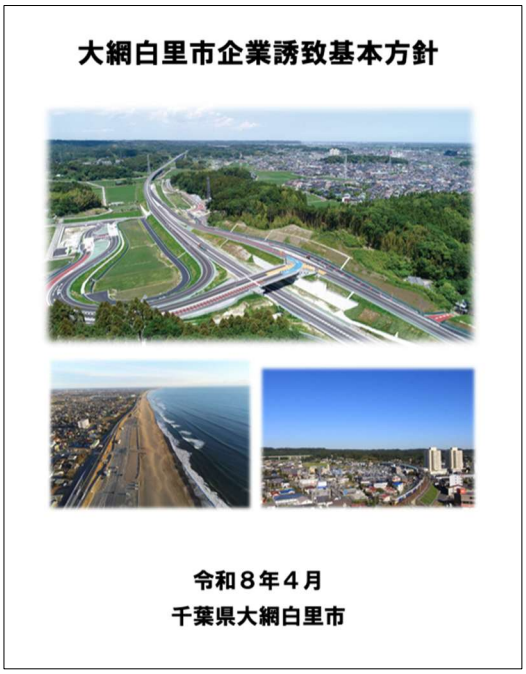
・未利用地の有効活用を希望する土地所有者と連携し、企業立地を促進

- **「大網白里市企業誘致基本方針」を策定**し、本市が持つ優位性を最大限に活かして戦略的に企業誘致を推進
- **企業立地適地バンク制度を活用**し、市内にある未利用地への企業立地を促進

(2)大網白里市企業誘致基本方針について

策定の趣旨

国内外の社会経済情勢や本市を取り巻く立地環境の変化を踏まえ、本市の優位性を最大限に活かした戦略的な企業誘致を進めるため、令和８年４月に「大網白里市企業誘致基本方針」を策定しました。



本方針に従い、企業誘致を推進することで、本市の**「財政基盤の強化」**と**「雇用創出による移住・定住の促進」**を図ります。

企業誘致基本方針

①　企業誘致の基本的な方向

土地利用などの制約がある中、本市の優位性を活かし、立地エリアやターゲットを絞って重点的に企業誘致を進めるため、次の３つの方向性に基づき取り組みます。

方向性①

本市の「優位性※」を活かした**『戦略エリア』**の設定

※本市の優位性 ： 交通利便性の高さ／天然ガス・ヨウ素の産地

方向性②

「法制度」を活用した**『産業用地』**の創出

方向性③

「資源」の重点配分による**『推進体制』**の構築

ポイント　本市の交通利便性や地域資源を活かし、優先的かつ重点的に企業誘致を進める**「戦略エリア」**を設定します。

② 戦略エリアの設定

本市が持つ優位性（交通利便性・天然ガス等）を企業誘致に活かすため、工業系の土地利用の可能性がある市内の２つの地域を「戦略エリア」に設定し、限られた資源を重点的に配分することで各種施策の効率的な展開を図ることとします。

▶ 戦略エリア １　　圏央道大網白里 SIC 周辺エリア

▶ **戦略エリア ２　　九十九里ビーチライン（産業道路）沿道エリア**

【 本エリアの優位性 】　天然ガス・ヨウ素の活用

【 立地を目指す分野 】　製造（ヨウ素・ヨウ素関連）

※ 既存施設の拡張を含む

■位置図（九十九里ビーチライン沿道エリア）



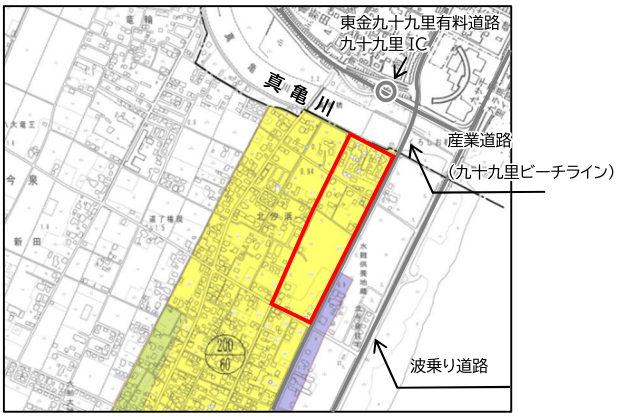
ポイント　**九十九里ビーチライン（産業道路）沿道**を「戦略エリア」に設定しています。

③ 九十九里ビーチライン沿道エリアの基本計画

エリアの状況 及び 範囲

- 都市計画 ： 市街化区域 ／ 第一種住居地域
- 面　　積 ： 約6ha（ほぼ全域が民有地）
- 交通条件 ： 東金九十九里有料道路（九十九里 IC）





基 本 計 画

基 本 目 標

大網白里市の貴重な地域資源であるヨウ素の製造拠点として、ペロブスカイト太陽電池などの次世代エネルギー産業の発展に寄与する戦略エリアとする。

■ **基本施策**	・ 企業立地適地バンク等を通じて、エリア内の未利用地情報を収集するとともに、企業等による当該地の利活用を促進する。 ・ 未利用地の利活用に関する検討状況に応じて、工業系の用途地域への見直しを行い、産業の集積を図る。
■ **ターゲット企業**	・ ヨウ素の製造・精製・供給を行う企業 ・ ペロブスカイト太陽電池関連の素材・部品メーカー ・ 地元雇用創出に積極的な企業 ・ 環境負荷の少ない製造プロセスを採用する企業
■ **環境・地域共生**	・ 周辺の住環境への配慮（工場立地法による緑化等） ・ 緑地帯の設置や景観配慮型の建築設計を推奨

ポイント

九十九里ビーチライン沿道エリアでは、**企業立地適地バンク制度等を活用**し、ヨウ素関連産業を中心とした企業の立地を想定しています。また、未利用地の検討状況に応じて**工業系の用途地域への見直しを行う**こととしています。

（3）企業立地適地バンク制度について

本市では、計画的に整備された産業用地が無く、企業の立地に適した市有地も少ないことから、市に進出を希望する企業等に対し、立地に適した土地（適地）に関する情報の提供が難しい状況となっております。

そこで、適地の情報を幅広く収集し、市内に進出を希望する企業等に情報を提供するため、大網白里市企業立地適地バンクを創設しました。

企業立地適地バンクとは

大網白里市に進出を希望する企業と、市内の未利用地を有効活用したい土地の所有者をつなぐ制度です。

制 度 の 流 れ

1. 土地所有者が未利用地を登録
2. 市が企業へ情報を提供
3. 企業と土地所有者をつなぐ

企業立地適地バンクへの登録状況（令和８年８月８日現在）

九十九里ビーチライン沿道エリア内で、一団のまとまった未利用地を登録いただいており、市ホームページで情報を公開しております。

- **登録件数 ： ４件（合計 10 筆）**
- **登録面積 ： 22517.12㎡**

ポイント 九十九里ビーチライン沿道エリア内で企業立地適地バンクに登録された一団の未利用地があり、活用が期待されています。

(4)用途地域変更の検討について

九十九里ビーチライン沿道では、企業立地適地バンクにまとまった未利用地が登録され、企業立地の可能性が高まったことから、企業誘致基本方針に基づき、用途地域の変更を進めることとしました。

ま と め

企業誘致基本方針に基づき、産業道路沿道において計画的な企業立地の誘導と、地域資源を活かした産業系土地利用の受け皿となる環境を整えるため、都市計画上の手続きとして、用途地域の変更を予定しております。

※特定の企業の立地や開発計画が決定しているものではありません。

2 用途地域の変更について

(1) 用途地域とは

「用途地域」とは、市街地において、さまざまな用途や規模の建築物が無秩序に混在するのを防ぐなど、良好な生活環境を確保するために、建築できる建築物の用途や規模などに関する一定のルールを定めたものです。

住居や店舗等を建築する際は、建築物が用途地域の内容に適合している必要があります。

≪用途地域の種類≫

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。
小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。
小中学校などのほか、150m2までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。
病院、大学、500m2までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。
病院、大学などのほか、1,500m2までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。
3,000m2までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。
店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。
住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。
住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。
危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。
住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域

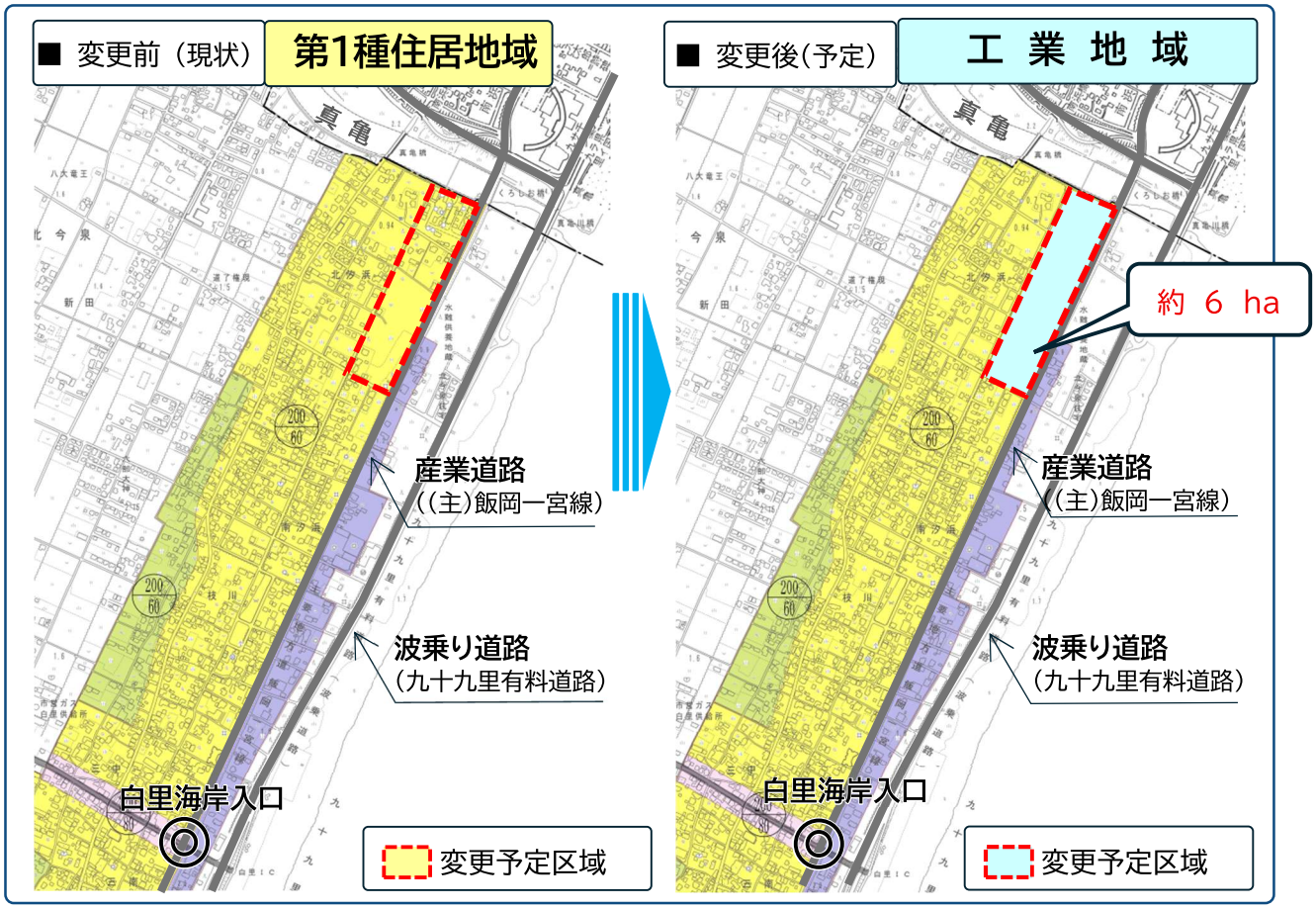


工場のための地域です。
どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

（2）用途地域変更の内容

① 区域

産業道路沿道の一部の区域　約6ha



② 用途地域

「第1種住居地域」から「工業地域」に変更します。

用途区分	現行(旧)	変更案(新)	増減
	面積（約 ha）	面積（約 ha）	面積（約 ha）
第一種低層住居専用地域	268	268	
第一種中高層住居専用地域	69	69	
第二種中高層住居専用地域	31	31	
第一種住居地域	189	183	−6
第二種住居地域	19	19	
近隣商業地域	12	12	
商業地域	8.4	8.4	
準工業地域	36	36	
工業地域	0	6	+6
合　　計	約 632 ha	約 632 ha	

(3)用途地域内の建築物の用途制限

① 建築物の用途制限 【抜粋】

（建築基準法第48条、同法別表第2による）

用途地域内の建築物の用途制限 ○:建てられる用途 ×:建てられない用途 （①②▲:面積等の制限あり）		第1種 住居地域	工業地域	備考
住宅等		○	○	
店舗等		①	②	①3,000㎡以下 ②10,000㎡以下
事務所等		▲	○	▲3,000㎡以下
ホテル、旅館		▲	×	▲3,000㎡以下
幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	×	
大学、高等専門学校、専修学校等		○	×	
病院		○	×	
倉庫業倉庫		×	○	
工場	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ないもの	▲	○	▲作業場の床面積 50㎡以下 原動機・作業内容の制限あり
	その他の工場	×	○	
自動車修理工場		▲	○	▲作業場の床面積 50㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設	量が非常に少ない施設	▲	○	▲3,000㎡以下
	その他の施設	×	○	

：用途制限が緩和

：用途制限が強化

②建築物の用途制限 【全体】

（建築基準法第48条、同法別表第2による）

用途地域内の建築物の用途制限 ○:建てられる用途 ×:建てられない用途 （①②、▲ :面積等の制限あり			第1種 住居地域	工業地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿			○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、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	店舗等の床面積が3,000㎡以下のもの		○	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの		×	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの		×	×	
事務所等	事務所等の床面積が3,000㎡以下のもの		○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの		×	○	
ホテル、旅館			▲	×	▲3,000㎡以下
遊技場・興行場	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等		▲	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス、ダンスホール等		×	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所		×	▲	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ		×	×	
	キャバレー、個室付浴場等		×	×	
学校・病院・診療所	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等		○	×	
	図書館等		○	○	
	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、診断所、保育所等		○	○	
	老人ホーム、福祉ホーム等		○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等		○	○	
	自動車教習所		▲	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫	単独車庫（付属車庫を除く）		▲	○	▲300㎡以下　2階以下
	建築物付属自動車車庫（①については、自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以下かつ備考欄に記載の制限）		①	○	①2階以下
	倉庫業倉庫		×	○	
	畜舎		▲	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		○	○	
	工場	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	▲	○	▲作業場の床面積 50㎡以下 原動機・作業内容の制限あり
		その他の工場	×	○	
	自動車修理工場		▲	○	▲作業場の床面積 50㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設	量が非常に少ない施設	▲	○	▲3,000㎡以下
		その他の施設	×	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等			都市計画決定が必要		建築基準法第51条による

(4)関係法令等による周辺環境への配慮

用途地域を「工業地域」に変更した場合でも、工場等が無条件に立地・操業できるものではありません。具体的な工場等の建築や操業にあたっては、建築基準法に基づく用途制限のほか、関係法令に基づく届出・許可、基準への適合が必要となる場合があります。

① 工場立地法による緑地・環境施設の確保

一定規模以上の工場については、工場立地法に基づき、工場の新設や一定の変更を行う場合に届出が必要です。

対象となるのは、製造業、電気供給業、ガス供給業、熱供給業に係る工場又は事業場で、次のいずれかに該当するものです。

・敷地面積が9,000㎡以上

・建築物の建築面積の合計が3,000㎡以上

■ 緑地・環境施設の確保

項目	内容	面積率
緑地面積率	樹木、芝生、植栽地など	15%以上
環境施設面積率	緑地、広場、屋外運動場など	20%以上

※環境施設面積には緑地面積を含みます。

② その他の主な関係法令等

具体的な工場等の建築・操業にあたっては、建築基準法に基づく用途制限のほか、騒音、振動、悪臭、大気、排水などについて、関係法令に基づく手続きや基準への適合が必要となる場合があります。

分野	主な関係法令等
騒音・振動	騒音規制法、振動規制法等
悪臭	悪臭防止法等
大気	大気汚染防止法等
排水	水質汚濁防止法、下水道法等
廃棄物	廃棄物処理法等
危険物等	消防法、高圧ガス保安法等

(5)都市計画決定の手続き

今後は、都市計画法及び関係条例に基づき、都市計画決定の手続きを進めます。

≪都市計画決定の手続きの流れ≫

説明会

↓

都市計画の原案の公告・縦覧

※2週間の縦覧、公述申出書の提出

（市内に住所がある方、法人、利害関係人）

↓

公聴会

※公述の申出がない場合は開催しないことがあります。

↓

都市計画案の公告・縦覧

※2週間の縦覧、意見書の提出(市内に住所がある方、法人、利害関係人)

↓

大網白里市都市計画審議会

※諮問(意見聴取)

↓

都市計画決定・告示

※変更後の用途地域の適用開始

お問合せ
大網白里市　企画政策課　企業誘致推進班　TEL 0475-70-0316
大網白里市　都市整備課　都市計画班　TEL 0475-70-0364