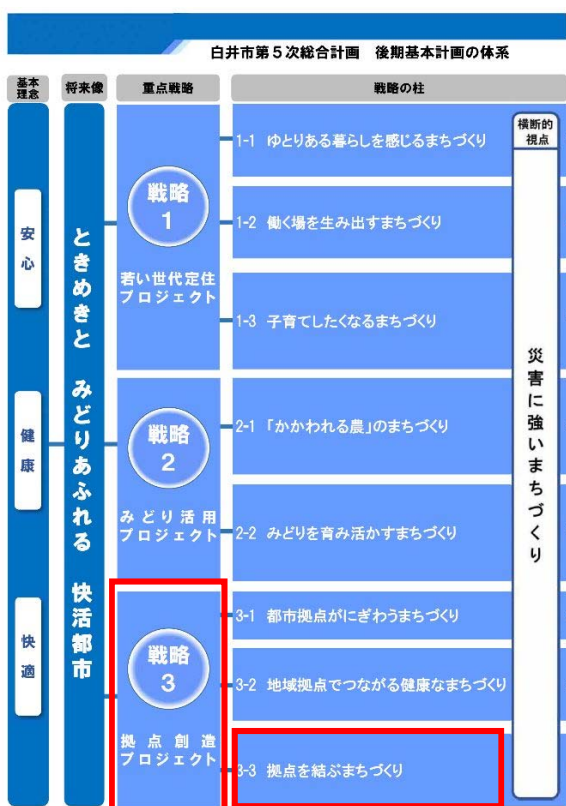


市のまちづくり施策について

1 市の計画について

市では、第5次総合計画に掲げた将来像である「ときめきと みどりあふれる 快活都市」の実現に向けたまちづくりを推進しています。市の計画は、右図のとおり行政運営を総合的に推進するための最上位計画として総合計画があり、それぞれの計画が連携して将来像の実現を目指しています。

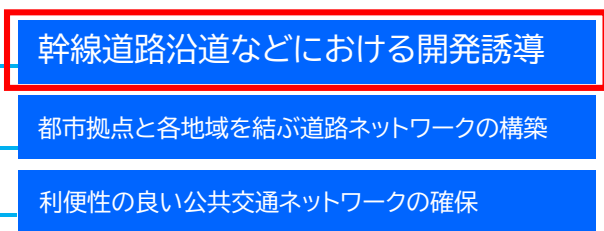
市の計画の体系



2 総合計画について

総合計画では、市が重点的に取り組む3つの重点戦略を定めており、戦略的視点をもって将来像の達成に取り組むこととしています。

このうち、戦略3では、国道16号や国道464号北千葉道路が通過するという特性を活かした取組として、「幹線道路沿道における開発誘導」を進めることとしています。



■「幹線道路沿道などにおける開発誘導」の事業 ※一部■

幹線道路沿道活性化事業	<p>国道16号と国道464号北千葉道路が通過する立地特性を活かして、沿道開発を誘導し、幹線道路沿道の活性化を図ります。</p> <p>具体的には、流通業務施設や地域振興をもたらす企業を誘導するための都市計画施策を検討・実施します。</p>
企業誘致推進事業	<p>事業の目的は産業振興と雇用の創出、さらに大きな目的は財政の歳入増です。千葉ニュータウンのまちびらきから40年以上経過し、公共施設の修繕が必要であり、さらに、環境や福祉、その他の事業を進めるためにも財源は必要です。また、今後は、人口減少や少子高齢化による税収減などの更なる厳しい財政運営が見込まれることから、白井市企業誘致基本方針に基づき、新しい産業の受け皿づくりを推進しています。</p>

3 産業振興計画（産業振興ビジョン）について

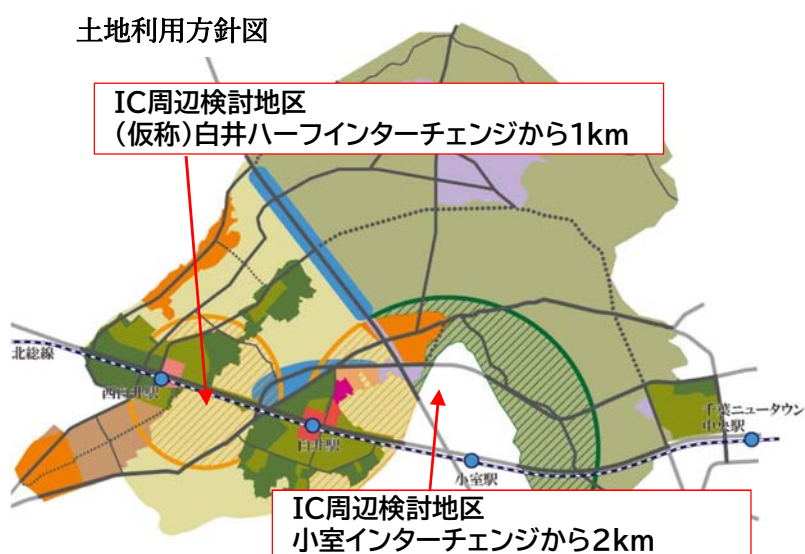
産業振興ビジョンは、全体ビジョンを「地域の底力で持続可能な未来を拓く魅力ある産業都市しろい」と掲げ、農商工のバランスを保ちながら、白井市の地域特性や強みを生かした産業振興に取り組むものとしています。

4 都市マスタープランについて

都市マスタープランは、総合計画に沿って、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、市の都市計画に関する基本的な方針を示しています。具体的な用途地域、地区計画等はこの都市マスタープランに基づき決定されています。

5 都市マスタープランの改定について

令和2年6月、都市マスタープランの土地利用方針を改定し、国道464号北千葉道路に設置される予定のインターチェンジを活用し、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を誘導する「インターチェンジ周辺検討地区」を位置づけました。



6 都市マスタープランの改定理由について

持続可能なまちづくりに向けた産業の活性化

企業誘致推進事業と幹線道路沿道活性化事業が連携しながら、市の発展に寄与する企業の立地を誘導し、産業の活性化を図っていきます。

国道464号北千葉道路の事業進捗

国道464号北千葉道路の都心直結の動きが進み、市内にインターチェンジが設置されることとなり、その周辺地域のポテンシャルが格段に向上することが見込まれるため、多様な産業が立地する可能性をもたせました。

千葉県の産業の受け皿づくりの推進

千葉県では、新たな産業用地の確保という課題への対応として、県土全体でインターチェンジ周辺などポテンシャルの高まる地域での産業の受け皿づくりを進めるための基本方針（※）を策定しており、この千葉県の方針とも整合を図りました。

（※）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

復業務施設地区（富ヶ谷地区）におけるまちづくりに係る
富ヶ谷地区まちづくり協議会からの要望等の要旨

要望等の提出状況と要旨

1 令和4年12月

富ヶ谷地区まちづくり協議会への更なる支援、協力について

- ・富ヶ谷地区まちづくり協議会は、まちづくりを白井市と協働により推進することを目的に設立した。
- ・事業者と共に提案に向けて進めている地区まちづくり計画の実現に向け、市の支援、協力をお願いする。

2 令和5年1月19日

富ヶ谷地区におけるまちづくりに関する嘆願書（要望書）

- ・富ヶ谷地区では、農業の担い手不足や後継者不足、営農活動に伴う近隣住民からの苦情などにより、今後、農家の廃業による農地の荒廃、耕作放棄地化などが懸念されたことから令和2年8月に地区住民全員参加の協議会を設立し、地区の将来像について話し合いを行ってきた。
- ・市の支援のもと、サウンディング型市場調査を行い、企業誘致を含めた市への地区計画提案の前に周辺自治会等との意見交換会を行ったところ、想定外の厳しい意見が出された。
- ・富ヶ谷地区まちづくり協議会は、農地の耕作放棄による地区環境の悪化やそれに伴う治安の悪化を懸念しつつ、地区の発展を第一の観点として当該計画を実現したい。
- ・地区の発展、市の発展を目的に当該計画の実現に尽力いただくよう嘆願する。

復業務施設地区（富ヶ谷地区）における都市計画提案に係る
近隣自治会等から市に提出された要請等の要旨

1 要請等の提出状況

- (1) 令和5年1月 8日 南山三丁目地区まちづくり協議会（南山三丁目自治会）
- (2) 令和5年1月20日 ガーデンハウス白井町会
- (3) 令和5年4月24日 南山三丁目地区まちづくり協議会（南山三丁目自治会）
- (4) 令和5年5月14日 ガーデンハウス白井町会
- (5) 令和5年5月14日 白井池の上管理組合自治会

2 要請等の要旨

- (1) 南山三丁目地区まちづくり協議会（南山三丁目自治会）及びガーデンハウス白井町会
 - ・富ヶ谷地区は市街化調整区域であり、建築物が建築されないものと認識して入居している。
 - ・近隣地区は第一種低層住居専用地域であり、良好な住環境を守るため、隣接地にデータセンターが建築されることについて反対であり、市は都市計画決定や建設を許可しないこと。
 - ・反対の陳情にも関わらず、決定等をするのであれば最低限以下について全てを完全に順守することを条件とすること。
 - ・近隣地区にある一定規模以上の建築物である、小学校、中学校、高等学校の校舎の高さを超えない高さその他学校の校舎建設と同等以下の水準を維持することや周辺住環境への影響を学校が建設された場合と同等以下の水準に制御すること。
 - ・住宅とデータセンターの間の距離は、住宅と校舎の距離を下回らない距離とすること。
 - ・データセンターへの車両の出入りは、近隣住宅地を通過しないこと。
 - ・夜間も含め、排熱により近隣住宅地の気温上昇が生じないようにすること。
 - ・夜間も含め、近隣住宅地の現状の騒音を上回らないこと。
 - ・電磁波について、近隣住民のペースメーカー等に影響がないよう完全に遮断すること。
 - ・近隣は住宅地及び小中学校であり、工事期間中は通常の建設現場以上に十分な安全対策、環境対策を講じること。
 - ・全て遵守した場合でも、データセンター建築によるメリットを享受するのは市や白井市民で負担を受けるのは近隣住民のみであることから、メリットを享受する地区や市は何らかの補填を考えてもらいたい。

(2) 白井池の上管理組合自治会

- ・周辺環境と調和するよう、データセンター内を通る道路の両サイドや住宅地に近いところを中心に敷地内緑化を十分行うこと。
- ・データセンターより標高の低い池の上一丁目地区とガーデンハウス地区の間の道路の歩道の地盤面を基準として午前8時から午後3時半までのものとするなど日陰の影響範囲について、住民が納得できるような資料を示してほしい。
- ・北側の道路に抜ける付け替え道路とのT字路には、安全対策のため信号を設置してほしい。
- ・税収以外に地域へどのような貢献があるかわからない。周辺住民へのマイナスの影響を最小限にとどめるような配慮を十分にしてほしい。



■地区計画区域 面積概要

色別	地積	比率
開発区域面積(地区計画)	130,951.51㎡	100.00%
敷地1面積	19,012.65㎡	14.52%
敷地2面積	35,957.14㎡	27.46%
敷地3面積	19,971.08㎡	15.25%
敷地4面積	40,004.18㎡	30.55%
地域貢献用地面積	3,165.40㎡	2.42%
変電所敷地面積	4,792.26㎡	3.66%
附属道路面積	6,058.64㎡	4.62%
自主管理開発道路面積	1,990.16㎡	1.52%

■敷地1 面積概要

色別	区分	面積	比率	備考
■	予定建築物	10,137.43㎡	53.32%	25MW
□	普通駐車場	700.00㎡	3.68%	56台
■	場内緑化	2,831.02㎡	14.89%	
■	場内通路	5,344.20㎡	28.11%	
■	敷地1面積	19,012.65㎡	100.00%	
■	雨水貯留槽	4,571㎡		基準 2,669㎡

■敷地2 面積概要

色別	区分	面積	比率	備考
■	予定建築物	18,624.00㎡	51.80%	70MW
□	普通駐車場	925.00㎡	2.57%	74台
■	場内緑化	3,805.96㎡	10.59%	
■	公開緑地	4,783.58㎡	13.30%	
■	場内通路	7,818.60㎡	21.74%	
■	敷地2面積	35,957.14㎡	100.00%	
■	雨水貯留槽	8,642㎡		基準 5,047㎡

■敷地3 面積概要

色別	区分	面積	比率	備考
■	予定建築物	10,325.76㎡	51.70%	35MW
□	普通駐車場	387.50㎡	1.94%	31台
■	場内緑化	2,190.75㎡	10.97%	
■	場内通路	7,067.07㎡	35.39%	
■	敷地3面積	19,971.08㎡	100.00%	
■	雨水貯留槽	5,214㎡		基準 3,218㎡

■敷地4 面積概要

色別	区分	面積	比率	備考
■	予定建築物	18,687.76㎡	46.72%	60MW
□	普通駐車場	650.00㎡	1.63%	52台
■	場内緑化	1,201.46㎡	3.00%	
■	公開緑地	2,532.00㎡	6.33%	
■	残置森林	5,034.25㎡	12.58%	
■	場内通路	11,898.71㎡	29.74%	
■	敷地4面積	40,004.18㎡	100.00%	
■	雨水貯留槽	10,546㎡		必要容量 6,422㎡

■計画概要

※対策面積は、各事業地面積に道路負担面積を加えたもの

※森林法では既存森林面積17,546㎡の25%以上を保全

	敷地面積		雨水対策 (㎡)					建物概要					森林法				白井市開発基準(緑地6%以上)		駐車場台数
	面積 ㎡	割合	道路負担面積	対策面積	基準貯留量	湛水割増量	合計 ㎡	建築面積	建蔽率	容対床面積	容積率	高さ m	階数	残置森林	公開緑地	宅内緑地	合計	普通車両	
敷地1	19,012.65	14.52%	1,331.32	20,343.97	2,675	1,901	4,576	10,137.43	53.32%	37,800.00	198.81%	27.0	3階				2831.02	2831.02	56
敷地2	35,957.14	27.46%	2,517.83	38,474.97	5,059	3,596	8,655	18,624.00	51.79%	71,450.00	198.71%	39.0	5階		4783.58	3805.96	8589.54	74	
敷地3	19,971.08	15.25%	1,398.44	24,534.92	3,226	1,997	5,223	10,325.76	51.70%	39,720.00	198.89%	33.0	4階				2190.75	2190.75	31
敷地4	40,004.18	30.55%	2,801.21	47,597.65	6,259	4,000	10,260	18,687.76	46.71%	60,440.00	151.08%	33.0	4階	5034.25	2532	1201.46	8767.71	52	
変電所用地	4,792.26	3.66%		敷地4に組入												0			
地域貢献施設	3,165.40	2.42%		敷地3に組入				400.00	12.64%	400.00	12.64%	8.0	平屋			0			50
道路	8,048.80	6.15%																	
開発区域合計	130,951.51	100.00%	8,048.80	130,951.51	17,220	11,495	28,715	58,174.95		209,810.00				5034.25	7315.58	10029.19	22379.02	263	
														28.69%			17.09%		