

令和4年度 第1回白井市都市計画審議会

- 1 開催日時 令和4年5月19日（木）午後2時00分から午後4時10分まで
- 2 開催場所 白井市役所本庁舎4階 大委員会室
- 3 出席者 北原会長、野口委員、笠井委員、清水委員、大川委員、古澤委員、小田川委員、和田委員、広沢委員、宮下委員、本田委員、北村委員
- 4 欠席者 鎌田委員、田島委員、斉藤委員
- 5 事務局 高石都市建設部長、小島都市計画課長、富田副主幹、樋野主任主事、石澤主任主事、山際主事補、鎌田主事補
- 6 傍聴者 7人
- 7 議題
 - (1) 議案第1号 印西都市計画用途地域の変更について
 - (2) 議案第2号 印西都市計画高度地区の変更について
 - (3) 議案第3号 印西都市計画市役所周辺地区地区計画の決定について
 - (4) 議案第4号 印西都市計画池の上一丁目地区地区計画の変更について
 - (5) 議案第5号 印西都市計画生産緑地地区の変更について
- 8 議事

○事務局 それでは、定刻となりましたので、ただ今から令和4年度第1回都市計画審議会を開会いたします。

はじめに、会議の開会にあたりまして、笠井市長から御挨拶申し上げます。

○市長 みなさんこんにちは、市長の笠井です。本日はお忙しい中、白井市の都市計画審議会に御出席を賜り厚く御礼申し上げます。また、皆様には心よりまちづくりの根幹である都市計画行政に御尽力を賜りこの場をお借りして厚く御礼申し上げます。本日は新しい委員さんについては初めての会議ということでよろしくお願ひします。また、引き続き委員を務めていただく方にはさらなる御審議をお願ひします。

新型コロナウイルス感染症を契機にまちづくりの方向も少しずつ変わってきています。リモートワークという新しい働き方が浸透してきました。都心の会社に行くのではなく地方にしながら働いていく、そして、働き方の価値観も大きく変わってきていると感じています。そういう中で白井市の強みが発揮される番になったととらえています。都心に近く緑が豊かで、そして災害にも強いまちづくりをしながら新しい企業や住民を白井市に誘致や定住を促していきたいと思っています。今日はそういう部分で、土地の利用のあり方についている

いろな面で御審議いただきます。ただ一方で白井市は農地の魅力もあり、都心から近くて農業も盛ん。これを生かしながら、新しい土地利用と農業の保全をしながらまちづくりを進めていきたいと考えております。

今日の議案は、市役所周辺地区及び池の上一丁目地区に係る用途地域等の変更や生産緑地地区の変更等について5つの議案になります。これから白井市がどう発展していくか、どう今の環境を守っていくか、この辺を含めながら皆様には忌憚のない御意見等をいただきたい。皆様の持つ専門的な知見や知識、この街に対する考え方を率直に述べていただいて、この審議会が活性化することを期待しております。

結びにあたりまして皆様の御健康と御多幸を祈念しまして簡単ですが私からの挨拶とさせていただきます。今日はよろしくお願ひいたします。

(委員、事務局挨拶及び会長、副会長の選任)

○事務局 それでは会長が選出されましたので、ここで付議をさせていただきます。市長
お願ひいたします。

○市 長 白井市都市計画審議会会長様、都市計画審議会への付議について、このことについて、都市計画法第19条第1項の規定により、下記のとおり付議します。

1、印西都市計画用途地域の変更について、2、印西都市計画高度地区の変更について、3、印西都市計画市役所周辺地区地区計画の決定について、4、印西都市計画池の上一丁目地区地区計画の変更について、5、印西都市計画生産緑地地区の変更について、以上よろしくお願ひします。

○事務局 それではここで大変恐縮ですが、笠井市長につきましては次の公務が控えておりますので退席とさせていただきます。御了承ください。

それでは、議事に移らせていただきます前に、事前にお配りさせていただきました審議資料を確認させていただきます。資料一覧を御覧ください。まず会議次第が1枚、委員名簿が1枚、議案資料としてホチキス止めした議案書と資料がそれぞれ1部。今日机の上に配布しました参考資料として白井市都市マスタープラン、右上に参考資料2、参考資料3と書いたものが1部ずつございます。不足などありましたらお申し出ください。

それでは議事に移らせていただきます。本審議会の議事進行は、附属機関条例第6条第1項の規定により、会長が会議の議長を務めることとなっております。会長、よろしくお願ひいたします。

○会 長 本日、御審議をいただく議案は5議案ですが、非公開の取扱いについて事務局からの提案はありますか。

○事務局 白井市審議会等の会議の公開に関する指針により、審議会等の会議は公開を原則としております。本日の審議会に付議された議案は、非公開とする理由は特にありません。そのため非公開案件はなしということではいかがでしょうか。

○会長 事務局から非公開案件はなしという提案がありましたが、委員の皆さんはいかがでしょう。

(異議なしの声あり)

○会長 それでは、本日の審議会において非公開とする案件はないものとして、進めさせていただきます。傍聴人の方がおられましたら、事務局は入場させてください。

(傍聴人 入場)

○会長 議事に入る前に、傍聴の方に傍聴上の注意を申し上げます。事務局よりお配りされている白井市審議会の会議の公開に関する指針抜粋をよく読んで、その内容をお守りください。それでは、議案の審議に入りますが、事務局は議案の説明を簡潔にお願いします。

第1号議案、印西都市計画用途地域の変更について、第2号議案、印西都市計画高度地区の変更について、第3号議案、印西都市計画市役所周辺地区地区計画の決定について、これは、関連する案件ですので、併せて事務局から説明をお願いします。

○事務局 それでは、議案第1号から議案第3号までについて御説明いたします。

これらの案件は、令和3年2月8日の都市計画審議会で諮問した案件で、概ね妥当との答申をいただきましたので、県との協議や縦覧などの都市計画決定手続を進めてまいりました。

本日は、付議案件として採決をしていただきます。議案としては3つとなりますが、一体的な都市計画の決定及び変更であるため、まとめて説明させていただきます。諮問の際と説明内容が重複しますが、委員改選があったことなどから改めて説明させていただきます。

なお、事前に送付してあります議案書は法定図書と同様の内容であり、資料はこれを補完するものです。

はじめに、位置について説明します。資料の2ページを御覧下さい。1/25, 000の都市計画図です。矢印で示している箇所が市役所周辺地区です。

3 ページを御覧下さい。1 / 10, 000 都市計画図です。赤枠部分が、市役所周辺地区の区域です。

4 ページを御覧下さい。令和元年12月時点の航空写真です。御覧いただくと市庁舎が立地しているエリア、総合公園と文化会館が立地しているエリア、生産緑地地区で農地となっているエリアが確認できると思います。

続きまして、当該地区の都市計画変更の概要です。5 ページを御覧ください。1 / 2, 500 の新旧対照図です。右が変更前で、左が変更後になります。

まず、変更前を御覧ください。この地区の用途地域は、市役所及び総合公園のエリアが第一種中高層住居専用地域で高度地区の指定があり、生産緑地地区のエリアが第一種低層住居専用地域となっています。

次に、変更後を御覧ください。この地区の用途地域を全て準工業地域に変更する内容です。また、住居系用途等の建物の制限や絶対高さ制限などを定めた地区計画を指定し、併せて高度地区の指定を廃止します。

続きまして、市役所周辺地区の都市計画変更に係る経緯について説明します。

6 ページの資料1 を御覧ください。市役所周辺地区における都市計画変更の経緯です。時系列でこれまでの概要について御説明します。

1 つ目が上位計画への位置づけから1回目の都市計画審議会への諮問までの経緯です。まず、平成28年3月に、市の最上位計画である第5次総合計画を策定し、市役所周辺地区について中心都市拠点と位置付けました。この総合計画と、県が決定する印西都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更に合わせて市の都市計画に関する基本的な方針である白井市都市マスタープランを改定しました。

また、平成29年1月には、これらの上位計画における将来像を実現するための都市計画変更に向けて、用途地域の指定方針及び指定基準を策定しました。

次に、平成31年2月に、用途地域の近隣商業地域への変更等について都市計画審議会に諮問しました。この審議会への答申として、計画の必要性については認められ、概ね妥当であると認めとなりましたが、本計画は複数地権者の土地利用に大きく影響することから、都市計画の手続きを進めるにあたっては、土地利用の誘導の実現性について留意し対応すること、という意見が附されました。

2 つ目が附帯意見である土地利用誘導の実現性確認から都市計画審議会への再諮問までの経緯です。

まず、令和元年10月に、市役所周辺のまちづくりを支援し土地利用誘導の実現性を確認できるように白井市まちづくり条例に基づく地区まちづくり協議会の設立を働きかけ、生産緑地地区の地権者全員の同意により市役所周辺地区まちづくり協議会が設立されました。

次に、令和元年11月に、市の地区まちづくり協議会への支援として、土地利用に関して民間事業者から意見・提案を求め、対話を通じ市場性等を把握するいわゆるサウンディング型市場調査を実施しました。

次に、令和2年6月10日、白井市都市マスタープランを改定し、市役所周辺地区について中心都市拠点検討地区とし、位置付けを明確化しました。

次に、令和2年6月25日、市役所周辺地区まちづくり協議会において、市場調査の結果を踏まえこの地区での土地活用について、協議を進める事業者を決定しました。次に、令和2年12月10日、まちづくり協議会が決定した事業者である、東京電力グループの東電不動産株式会社から都市計画の提案書を受け付けました。提案の内容は、用途地域の変更、高度地区の変更、地区計画の決定の3つです。

次に、令和3年2月8日、これまでの経緯により土地利用誘導の実現性が確認されたことから、都市計画審議会に再諮問しました。都市計画変更内容は、上位計画の明確化、サウンディング型市場調査の結果及び都市計画提案の内容を踏まえ、用途地域を近隣商業地域に変更する案から準工業地域に変更する案に変更しました。

令和3年3月1日、この案について、概ね妥当との答申をいただきました。最後に、都市計画審議会への再諮問から本日の付議までの経緯です。

令和3年3月11日、市の基本的な方針や重要な施策について決定する行政経営戦略会議に付議し、本件都市計画変更について案のとおり決定しました。

次に、令和3年12月13日、都市計画提案事業者から、白井市まちづくり条例に基づき、開発事業事前協議手続が開始されています。

次に、令和4年3月11日、後ほど御説明する地区計画に位置付けている区画道路の修正について県と事前協議を実施し、異存がない旨の回答を受けました。

本日は、概ね妥当との答申をいただいたのち、都市計画手続や開発事業手続が進捗したことから付議しております。

最後に、当該議案について、原案縦覧を2週間、法定縦覧を2週間行いましたが、意見等の提出はありませんでした。

それでは、次に上位計画の位置付けと都市計画変更の概要について御説明します。7ページの資料2を御覧ください。平成28年3月に策定した、市の最

上位計画である白井市第5次総合計画の将来都市構造図です。市役所周辺地区はピンク色で囲まれている中心都市拠点に位置付けられています。

8ページの資料3を御覧ください。令和2年6月に改訂した白井市都市マスタープランの抜粋です。市役所南の現在生産緑地となっている区域について中心都市拠点検討地区と位置付けています。

9ページを御覧ください。今申し上げた中心都市拠点検討地区について、中心的な都市機能や交流機能などを集積する拠点の形成を図ることとしています。

10ページの資料4を御覧ください。同じく平成28年3月に改訂された、印西都市計画区域マスタープラン（整備・開発・保全の方針）の抜粋です。この印西都市計画区域マスタープランは、白井市と印西市の2市で構成される千葉県決定の都市計画の上位計画です。印西都市計画区域マスタープランでは、市役所周辺地区は、業務地と位置付けられています。

11ページの資料5を御覧ください。この11ページから14ページまでは、白井市用途地域の指定方針及び指定基準の抜粋です。本件に関わる箇所について御説明します。

12ページを御覧ください。土地利用と用途地域の指定方針の業務地についてです。項目アでは商業機能の集積をすべき区域においては、原則として近隣商業地域を定める。とし、項目イでは産業機能の集積をすべき区域においては、原則として準工業地域を定めるとしています。当該地区は、サウンディング型市場調査の結果等を踏まえ、産業機能を集積すべき区域として準工業地域に変更します。

13ページを御覧ください。用地地域の変更時期についてです。印西都市計画区域マスタープラン及び白井市都市マスタープランなどの変更に応じ、計画的な土地利用の誘導を図る必要がある場合で、市街地整備等基盤の整備が確実となった時点で、用途地域の変更を行うとしています。令和2年度の白井市都市マスタープランの改定と都市計画提案事業者による基盤の整備が確実となったことから用途地域の変更を行います。

14ページを御覧ください。準工業地域の指定基準です。建蔽率及び容積率については、60%・200%を標準とし、業務地として土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な市街地環境が誘導される区域の場合は60%、300%を認めるとしています。市役所南の中心都市拠点検討地区は高度利用を図るべき区域として地区計画を同時決定し、建蔽率60%、容積率300%を指定、市役所及び総合公園が位置している地区は標準の建蔽率6

0%、容積率200%を指定します。

15ページの資料6を御覧ください。本件について令和2年度に諮問した際の答申です。この後御説明する池の上一丁目地区地区計画を含め、概ね妥当との答申をいただいております。

では、続きまして、令和3年2月8日の都市計画審議会に諮問した時点から変更があった箇所について御説明します。

16ページの資料7を御覧ください。市役所周辺地区において地区施設として位置付けている区画道路の新旧図です。

開発事業事前協議の進捗や関係機関との調整の結果、合理的な土地利用の創出と道路交通の安全性の確保のため、道路線形を変更する必要が生じたことから、右の線形から左の線形に変更したものです。この区画道路の変更については、先ほど申し上げたとおり千葉県都市計画課と協議を行い、令和4年3月11日に支障がない旨の回答を得ています。

それでは、次に、議案について説明いたします。議案書編を御覧ください。議案第1号から第3号の案件は、都市計画の提案制度により事業者から提案された都市計画を踏まえて、市が当該提案地区と市役所や総合公園が位置している区域を含めて市役所周辺地区として都市計画変更するものです。

まず、議案第1号 印西都市計画用途地域の変更について御説明します。議案書5ページを御覧ください。用途地域の新旧対照表です。白井市と印西市の2市で構成される印西都市計画区域の新旧対照表です。朱書きの箇所が市役所周辺地区の変更と後ほど御説明する池の上一丁目地区に係る用途地域の変更面積です。第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域が減少し、準工業地域が増加します。

6ページを御覧ください。白井市単体での新旧対照表です。

7ページを御覧ください。用途地域の変更理由書です。1段落目は、印西都市計画区域マスタープランで謳われている目標を記載しています。3段落目は、市役所周辺地区についての白井市都市マスタープランでの方針と変更理由を記載しています。4段落目は、池の上一丁目地区についての白井市都市マスタープランでの方針と変更理由を記載しています。

次に、議案第2号 高度地区の変更について御説明します。議案書14ページを御覧ください。高度地区について示したものです。白井市と印西市を合わせた印西都市計画区域の面積となっています。

15ページを御覧ください。高度地区の新旧対照表です。市役所周辺地区及び池の上一丁目地区では、第一種中高層住居専用地域に指定されていた第二種高度地区を用途地域の変更及び地区計画の決定に伴い除外します。

16ページを御覧ください。高度地区の規定書です。規定書の内容に変更ありません。

17ページを御覧ください。高度地区の変更理由書です。変更理由は、第1号議案で御説明した用途地域の変更理由と同様です。

最後に、議案第3号 地区計画の決定について御説明します。

議案書24ページを御覧ください。市役所周辺地区地区計画です。

まず、地区計画の名称です。市役所周辺地区地区計画としています。

次に、位置です。白井市復字台山、字中山及び字城際並びに根字上人塚及び字笹塚並びに笹塚一丁目の各一部の区域です。

次に、区域の面積です。約19.3ヘクタールです。

次に、地区計画の目標です。下から4行目を御覧ください。本地区計画は、中心都市拠点に示された中心的な都市機能や交流機能などを集積する拠点を形成することを実現するため、市の公共施設機能の維持、向上を図るとともに、一定規模の計画的な開発行為により地域の振興に寄与する施設の立地の誘導を図ることを目標としています。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針です。

まず、1、土地利用の方針です。土地利用方針は4つの地区区分ごとに定めています。

1つ目は、1) 行政・福祉・医療地区Aです。市役所を中心に、集積した公共施設の維持向上を図るとしています。

2つ目は、2) 行政・福祉・医療地区Bです。公園、文化会館、図書館等の文化機能を維持するとともに、多様な手法により、市民の共同の福祉のための施設の立地誘導を行い、交流機能、レクリエーション機能の更なる充実を図るとしています。

3つ目は、3) 中心拠点施設地区Aです。地区の特性を生かし、中心都市拠点にふさわしい持続可能な産業の受け皿として、業務地としての高度利用を図る。また、公共施設や農地等の周辺環境との調和を図るため、良好な景観や緑化による良好な街並みの形成に配慮する。としています。

4つ目は、4) 中心拠点施設地区Bです。この地区は現在市街化調整区域ですが、将来の区域区分の変更を前提に中心拠点施設地区Aと一体としての土地利用を図るとしています。

次に、2、地区施設の整備の方針です。地区計画の目標等を踏まえ、土地利用の方針に即し、当地区にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を創出するため、地区施設として区画道路を整備するとしています。

次に、3、建築物等の整備の方針です。建築物の用途の制限、建築物の敷地

面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの制限及び建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定めるとしています。

25ページを御覧ください。地区整備計画書です。まず、地区施設の配置及び規模です。区画道路として1号・2号の道路を、幅員9m、延長はそれぞれ記載のとおりとして定めます。先ほど御説明した道路線形の変更に伴い道路延長についても諮問時から変更しています。

次に、建築物に関する事項です。はじめに、地区の区分です。土地利用方針に基づき4つの区分としています。

まず、市役所が立地している行政・福祉・医療地区Aです。地区面積は約4ヘクタールです。当該地区の目的は、先ほど説明しました当該地区の土地利用方針より、市庁舎の用途不適格の解消と官公庁施設用地としての維持・保全です。

次に、建築物等の用途の制限です。建築してはならない用途として1)～13)を定めます。次に、建築物の敷地面積の最低限度です。全ての地区に共通で400平方メートルとしています。なお、但し書で(1)、(2)の適用除外規定を設けています。

次に、壁面の位置の制限です。全ての地区に共通で1号壁面線においては5m以上、2号壁面線においては2m以上としています。

次に、建築物の高さの最高限度です。行政・福祉・医療地区A・Bとも20mとしています。最後に、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限です。全ての地区に共通で建築物の壁面又はこれに代わる柱並びに屋根の色彩は、原則として原色を避け、周辺的环境に調和した落ち着いた落ち着きのある色調とするとしています。

次に、総合公園・文化会館のある行政・福祉・医療地区Bです。地区面積は約9.1ヘクタールです。当該地区の目的は、土地利用方針により、文化会館の用途不適格の解消とパークPFI等の手法によるレクリエーション機能の充実です。

次に、建築物等の用途の制限です。建築してはならない用途として1)～12)を定めます。制限する用途は行政・福祉・医療地区Aとほぼ同様ですが、この地区の総合公園等のレクリエーション機能の充実させる施設の立地可能性を残すため、500平方メートル以下の店舗は許容します。また、現在ある文化センターは、建築物の用途としては劇場扱いのため、劇場については制限しません。

次に、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限の内容は全地区共通であり、建築物の高さの限度は行

政・福祉・医療地区共通で20mです。

次に、生産緑地地区である中心拠点施設地区Aです。地区面積は約5.8ヘクタールです。当該地区の目的は、土地利用方針により、多様な産業の受け皿として業務地としての高度利用を図ることです。

次に、建築物等の用途の制限です。建築してはならない用途として、(1)から(10)を定めます。次に、建築物の高さの限度は中心拠点施設地区共通で50mです。

次に、市街化調整区域である中心拠点施設地区Bです。地区面積は約0.4ヘクタールです。当該地区の目的は、市街化調整区域に関わらず、中心拠点施設地区Aの地形が不整形であり有効活用が出来ないこと、また、区域区分界が地形地物と整合しておらず不明瞭であることから、これらを解消するため地区計画を決定するものです。

次に、建築物等の用途の制限です。建築できる用途として、データセンターとそれに付属する建築物に限り1)～3)として定めます。

26ページを御覧ください。地区計画の決定理由書です。用途地域の変更と併せて地区計画を決定するとしています。

以上が市役所周辺地区に係る、第1号から第3号議案までの説明となります。用途地域の変更、高度地区の変更及び地区計画の決定に関する都市計画について、御審議の程よろしくお願いいたします。

○会 長 どうも御苦労さまでした。

議案の第1号から第3号について、事務局から説明をいただきました。御意見、御質問がありましたら、挙手の上、御発言をよろしくお願いいたします。

●●委員、お願いします。

○委 員 実は、本案件は資料1にありましてとおり、大分前から審議会の案件で、市としても相当御努力をされてきたということです。

まず、どういうことがいい点かということ、地権者の方と事業者の方からの提案、最近はやりのいわゆる民活方式で提案があって、それを市としてどう受け止めるかというような新しい都市計画のやり方を受けて、非常に珍しい提案制度というのを使って事業者さんから今回の案件出てきたということが非常に新しいやり方で。このときに、まちづくり条例で地区まちづくり計画をつくることのできるという、これも非常に千葉県下では新しいやり方ですが、この方式でやられたということで。そういう意味で幾つにも都市計画、まちづくりとして新しいやり方で実現されたと、実現されつつあるという案件であります。

どういものが建つかということ、皆さん御存じのとおり、地区計画に書いてあ

りますが、データセンターです。なかなかこれは分かりづらいのですが、簡単に言うと、皆さんはパソコンとかスマホを使っているのですが、これはデータセンターがあるから何とかみんなで使えるということでもあります。さらにこれから5G、さらには6Gという世界になってきますと、大量のデータがどこかに保管しておかないと、そこに皆さんアクセスできないので、そういう意味でデータセンターの役割は非常に重要になってきて、下水道、水道、電力と同じように社会インフラというようにもう既に言われています。これを造らないと、日本が世界から立ち遅れてしまうというような事態になるほど重要でありまして、政府としても、データセンターをいろいろなところに造りたい、造ってほしいというように言ってきております。

ただ、データセンターはいろいろなところに造れません。実は、安定した電力がある、あるいは地盤が安定していて地震が起きてもこのデータセンターが壊れない。一応いっぱい精密機械が入っていますから、あんまり地震の揺れが起きたら困るので、そういう意味で、そういう適地として事業者さんが白井市を選んだというところが非常に僕は重要なことなのではないか。要するに、白井市として僕は誇れることなのではないかなというように思っています。

ただ一方で、データセンターというのは比較的大きい建物なので、やや景観的に配慮する必要があるというように思って、私もまちづくり審議会や都市計画審議会でも言わせていただいて、大分地区計画で、景観などに配慮しなさいということが地区計画で書かれました。これは、ここで皆さん御審議いただいて、決定の段取りになりましたら、今度は議会にかかって、建築条例というのを議会で議決していかないといけないので、ぜひ議会の皆さんにも御協力願いたいなと思っていますというところが1点あります。

それから、今日配っていただいたのですが、高度地区という非常に難しい制度でありまして、数字を幾ら10分の1とか見てもさっぱり分からないですが、高度地区というのは建物の高さや斜線、斜めの線を規制するという制度で、これはこの図で見るととても優しいものです。こういうように建物の大きさ、形をきちっと規制しないとイケないということでこういう制度を使いましたということなので、ぜひ御理解いただければと思っています。

なお、1点だけ。実は地区計画で道路が入っているのですが、当初の案が県との協議で変更されたということの説明を市から受けております。地区内の道路は地区計画でできるのですが、私は地区計画という制度ができた後、すぐにこの制度を使って1号目で道路を入れたという経験があるのでよく分かるのですが、地区計画というのは、市の決定する市の都市計画です。これについて、しかも地区の道路ですから真っすぐじゃなくても問題ないわけで、場合によっては、土地の

持ち方によって曲がる可能性があるわけで、そういう意味では、白井市がこういう道路を考えたのだろうと、事業者と協議の上というふうに思うのですが。

こういう市の提案した地区計画で県が線形を変えろとは言っていないとは思いますが、変えることによって線形をよくして安全なようにするという趣旨は分かるのですが、ただ地区計画というのは市の都市計画で、ここで議論すべきことなので、これについて、県が言ってくるということは、私は過去によく存じておりません。これは市に対する質問ではありませんが、これはあくまでも都市計画審議会なので意見として、委員からこういう意見があったということだけ記録にとどめていただければありがたいと思います。

以上です。

○会 長 どうもありがとうございます。解説と意見ということですが、それでは、ほかに御質問、御意見ございませんか。

●●委員、お願いします。

○委 員 このデータセンターに関する動きに関しましては、私もいろいろと、特にアメリカで2006年から10年間でデータセンターが伸びた地区に関しては、大学の進学率が大幅にアップしたという、産業に関してのつながりというのもございました。

そこで、このデータセンターに関しましては、先ほどの先生の専門的な意見が出た中でございますが、特にこの日本としても産業としては、この後5年で3倍に、恐らく4から5兆円ぐらいの産業として伸びるという推測がある中でございます。

ただ一方で、このデータセンターに関しては、電力があるというだけではなく変電所も必要になるかと思うのですが、これに関して、この電力に対する確保というのは、そういった整合性という部分では、今この審議の中でどのような形で想定し考えているか、お聞きしたいと思います。

○会 長 事務局、お願いします。

○事務局 電力につきましては、事前に東京電力グループさんのほうに問い合わせをしております。今回の市役所周辺地区で計画されているデータセンター向けの電力供給は、周辺の地区とは独立した経路で構築されるものであるもので、基本的には、この周辺地区の電力供給については影響が生じないというふうに回答を頂いております。

以上になります。

○会 長 どうぞ。

○委 員 と申しますのは、変電所ということで、質問の趣旨が悪くて申し訳ありません。たしか一般が6, 600ボルトだと思うのですが、データセンターで引く

場合、具体的な地区は避けるのですが、いわゆるデータセンター銀座といわれる千葉県内の地区が多く出てきているのですが。そこで軒並みデータセンターができてしまったら、今度は変電所が足りなくて、これ以上増やすことができないという、頭打ちになったという状況もまたございましたので。今後拡大していくという中で現在想定されている許容量と、その部分での変電所とのキャパシティー、そういったものをどのような形で、もし検討されていたとしたら、お答えいただければと思います。

○会 長 事務局、お願いします。

○事務局 今回、供給される電力供給については、事前に東京電力グループのほうで電力が供給されるということは、既に調整が済んでいるというふうに聞いておりますので、今回のデータセンター施設が建築されることに対して、追加で何か変電所が必要になるというような事態はないというふうに聞いてございます。

○会 長 ●●委員。

○委 員 ありがとうございます。私のほうでも、白井の魅力の一つとしては、変電所も含めて電力があるということで、これからこのデータセンターを含めての部分で誘致の可能性があるのではないかと聞いておりましたので、もちろん電力会社がやっているということは、当然に計算されているという中で今後やっていきたいなど。

あと、データセンターでいいましたら、非常に大量の電力がいるということで、水も必要になっております。何でが必要かっていうと多分冷却だと思っておりますが、冷却の廃熱というのは、どのように今のところ想定されているか。有効利用だとか、そういうふうな意見というのがもしあればお聞かせいただければと思います。

以上です。

○会 長 事務局、入っている情報の範囲でも結構です。

○事務局 事務局のほうで話を聞いている計画の中では、そこまでの詳細な計画については、こちらでは把握しておりません。

○委 員 分かりました。今後、廃熱の有効利用だとか、今後の検討事項であればいいなと思っています。以上です。ありがとうございます。

○会 長 また折に触れてということで、よろしくお願いします。

●●委員。

○委 員 引き続き、今の御意見ですが、一つは、実は先ほど言いましたとおり、これ事業者からの提案だということがあるので、市として恐らく質問しても、半分以上回答できない、極めて専門的な内容だということと。

もう1点、市の資料1にありましたとおり、令和3年12月13日、開発事業事前協議手続の開始と。この時点で事業者さんとして提案が出てきているという

のを市としてコメントしていただければありがたいと。開発事前協議はもう入っているということですよね。この手続が開始された意味を丁寧に御説明いただければありがたいと思いますが、いかがですか。

○会 長 事務局、それでは、御説明をお願いします。

○事務局 今回の都市計画変更にあたっては、土地利用誘導の実現性というところで、まず事業の土地利用がある程度のところまで進んでいるというところを一つの要素としております。

今回は、昨年12月13日で既に開発事業事前協議がスタートしまして、各許認可の部門と協議を行って、その後、縦覧などの手続も、近隣住民への説明等も行っています。そこからの意見も、なかったところも含めまして、住民説明も踏まえ、それから土地利用のほうも決まってきたというところがあって、都市計画変更の手続に入っているという流れであると考えております。

以上になります。

○会 長 よろしいですかね。

○委 員 はい、ありがとうございます。

○会 長 それでは、ほかに御意見、御質問はございませんか。

●●委員。

○委 員 一つ教えていただきたいことがあります。

まず、この議案3号にかかるエリアは業務地ということで、今回、準工業地域ということで提案がありました。それで、議案の中の25ページにある地区整備計画書を見ると、工場とか自動車修理工場は建築してはならないというふうに書いてあるのです。それで、データセンターということがまずあって、準工業地域で用途変更をかけるということなのですけれども、工場が駄目というのがちょっと違和感があるので、その部分を御説明いただけたらなと思って質問いたしました。

○会 長 事務局、よろしいですか。お願いします。

○事務局 今回、指定する用途地域としては準工業地域を指定したのですけれども、この中心都市拠点の位置づけと、それから周辺が病院や住宅が、すぐ近くではないのですけれども、ニュータウンということで開発されています。ですので、例えば物流倉庫ですと、大量のトラックが来てしまったりですとか、工場だとやや周辺環境に悪影響を及ぼすような場合もあり得ますので、今回につきましては、都市計画提案でデータセンターが決まっているというのがありますけれども、位置づけからも、普通の工業団地のようなイメージとは少し違う、中心都市拠点としての産業の受け皿という位置づけになっておりますので、工場や倉庫については、今回は制限をすることとしております。

以上でございます。

○会 長 ●●委員。

○委 員 分かりました。ありがとうございます。

そうすると、この図面の中なのですけれども、データセンターが建設予定される区画道路が図面の中からも読み取れるところになるのですけれども、区画道路というものがよく理解ができないので、あえてその敷地の中に道路を設定するというのは、こういった目的なのでしょうか。

○会 長 事務局、説明をお願いします。

○事務局 こちらの区画道路は、都市計画提案事業者がこの地区での開発をする際に、市が県とかと協議をした結果、好ましい、安全で効率的であると考えている道路の線形で開発事業を行うことが、施設として位置づけることで担保されます。ですので、市としては、これをうまく骨格の道路として地区計画に位置付けて、この位置づけに沿った形で事業者が開発事業を行うというような建付けになるものになります。

以上です。

○会 長 ●●委員、よろしいですか。

○委 員 分かりました。業務地についての質問は以上です。

○会 長 ほかに御意見、御質問いかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委 員 ちょっと確認なのですが、31ページの中心都市拠点地区Aと書いてあるところ、全部データセンターになるというふうに理解してよろしいのでしょうか。準工業地域に指定になるのは分かるのですけれども、地区Aの部分は、もうデータセンターの業者のほうに購入されるという前提で伺ってよろしいですか。要は、データセンター以外は建つ可能性がないと聞いていいのかどうかを確認させてください。

○会 長 事務局、お願いします。

○事務局 開発事業事前協議が始まっていて、データセンターが建つということで協議がスタートしているのは、この地区の約半分となっております。

○委 員 ということは、半分はまだ決まっていないと理解していいのですね。

○事務局 はい、そうなります。

○委 員 分かりました。

○会 長 よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

●●委員。

○委 員 令和2年に、審議会からの答申はおおむね妥当であると認められていると今日報告にありましたけれども。なおかつ手続が現実に進んでいるということであり

ますので、そう大きな障害もなかったと思うのですけれども。おおむねということからすると、何か課題で審議された部分あったのかどうか、それをお伺いしたいと思います。

○会 長 事務局、お願いします。

○事務局 審議会の中で意見については出ておりました、基本的には毎回、完全にこれで妥当というわけではなくて、おおむね妥当という言い方にはなっているのですけれども。

今回でいいますと、少し修正した場所というのがございまして。特に、前回出た意見としましては、景観の意見を頂きましたので、そういった意見があるというところも踏まえて、おおむね妥当であると。ただ、審議会が出た意見につきましては、少し反映をさせまして、地区計画の方針の地区計画の整備、開発及び保全に関する方針というところで、周辺の農地等の環境との調和を図るため、良好な景観や緑化による良好な街並みの形成に配慮するというところも追加しています。おおむね妥当というふうには頂いているのですけれども、審議会が出た意見については、決定までの間に少し反映させて、本日決定のため付議をさせていただいているという形になります。

ページとしては、議案書24ページの整備、開発及び保全の下のほうにある四角の3)のところと良好な景観や緑化につきまして、ここの地区はこういう目標であるということをしております。これはおおむね妥当という中でも意見があったので、それを少し反映しているというようなものになります。

以上でございます。

○委 員 分かりました。

○会 長 ほかにも先ほど手が挙がって。

●●委員。

○委 員 私も前回の審議会のおおむね妥当に関するいろいろな委員さんからの意見が、どのように反映されたかというのをきちんと確認したいなと思っていたのです。それで今、景観に関しては、緑化も含めてもうここに盛り込んでありますというふうな御説明があったので分かりました。

そして、先ほど区画道路の質問させていただきましたけれども、そのことに関しても、前回の審議会でも御意見がありました。それが今回、線形が変わったというところに反映されているのかというところを確認させてください。

○会 長 事務局からお願いします。

○事務局 今回の区画道路の変更については、都市計画審議会での意見というのものもありますけれども、この線形に変更した主な理由は、道路設計を決める際には千葉県警と警察協議を行う必要がありまして、道路交通の安全性について意見が出て修

正になったという面が大きいものになります。

○会 長 ●●委員。

○委 員 分かりました。先ほど●●委員のほうからは、区画道路に関しては市が主導的にやってもいいということだったけれども、安全を考慮して県の意見を受け入れたということの線形変更ということですか。

○事務局 恐らく●●委員がおっしゃっていたのが、県の都市計画課として基本的に道路を変えなさいということは、基本的には出てこないはずなのですが、それとは別に、土地利用のほうの許認可をする部署としての千葉県警察があります。

○委 員 違うのですね。

○事務局 もちろん部署は違うのですが、警察のほうからはそういった意見が出て、今回は修正を行っているところになります。

○会 長 よろしいですか。資料7のこの修正で。

○委 員 議長、今の件について、ちょっとフォローいたします。市が決定するのが地区計画で、狭い地区のことについては、それは基礎的自治体である市が決定する、これは当たり前ですよ。ここについては、市の考えでもって、当然、安全性だとかいろいろなことを考えて道路の線を引っ張る。県と協議しないとイケないというのは法律的に事実なので、これはやぶさかではないわけですが協議って話合いですから、話合いの中で、幅員が9メートル程度の道路についても県が意見を言うのかというのが率直に言ってありまして。

だんだん今や分権の時代なので、県は、大きな都市計画については意見を言うけれども、地区内の9メートルとか6メートルぐらいの道路については、市に任せるとというのが時代の潮流なので、ここまで千葉県は意見を言うのかなというのをあくまでも感想として申し上げたということです。

ただ、議事録に載せてほしいというお願いをしたというのは理由があるということ。

以上です。

○会 長 ほかにあるでしょうか。

●●委員。

○委 員 千葉県で私どもも県道を造るときに、道路管理者として勝手に造るというわけにはいかなくて、公安委員会と協議をなさないと。それは道路交通法を所管しているのが公安委員会ですので、その点でお互いに安全な道路を造るために協議をするということをしております。多分この地区計画の道路を造るに当たって、どこまで警察協議をするか私も分からないのですが、通常道路を造るときは、市道でも県道でも国道でも道交法を所管している公安委員会と協議をして決めていくというのが通常のやり方なので、一応補足だけさせていただきます。

○会 長 ほかにいかがでしょうか。

●●委員。

○委 員 景観について確認をさせてください。今年の4月1日から、白井市は景観行政団体になりました。そのことによって、今後、景観計画を策定していく方向になっていくと思うのですが、景観計画ができる前後に、こちらの50メートルクラスのデータセンターが建ちます。それに関しての景観がどうなるのだろうかという不安とかいろいろな思いもあって、先ほど盛り込んでいただいたということがあるのですが、やはりより景観が損なわれないためには、景観行政団体になったからには、計画を策定した街並みの保全というところにも市として取り組んだほうがいいんじゃないかなというふうに思っているのですが、そのことに関する市の見解を伺いたいと思います。

○会 長 事務局、よろしいですか。

○事務局 今年の4月1日に景観行政団体に移行しまして、ただ、まだ現在は、景観計画を策定はしておりませんので、今回の開発に対して景観行政団体になったことによる制限というのはないのですが、今後、令和4年度から5年度にかけて、景観計画については先進事例等を調査しまして、今後、令和6年から7年度頃の景観計画の策定に向けて検討することとしております。

以上になります。

○会 長 ●●委員、どうぞ。

○委 員 白井市自体はあまり高い建物というのがない市になりますので、データセンターが駅の近くに建つというのは、かなり目立つのかなというふうに思うのです。なので、後づけで計画のほうで策定されるということになると、データセンターができることが先例になってしまうのか、それに引きずられて景観計画のほうまで影響が及ぶのではないかなというふうにも思うのですが、その点はどうなのでしょう。景観を保全することと既にあるものとの調和というのは、計画にどのように反映されていくのでしょうか。

○会 長 答えずらいかもしれないけども、何かありますか。

○委 員 会長、いいですか。委員として発言させてください。当然、市の立場ではないので。地区計画には、方針のところ配慮することと書いてあって、さらに地区整備計画で、建築物の壁面又はこれに代わる柱並びに屋根の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境に調和した落ち着いたある色調とするというのが明確に書いてあります。これをどうデザインするかまで、都市計画で決めるというのは相当困難です。私は無理だと思っていまして。それに基づいて事業者が専門的にこれをどうやって解釈するのかを考えて色彩計画をつくるのではないかなというように私はイメージしております。

そのときに市として、ぜひこれに基づいて、きちんと事業者さんと話し合っ
てほしいと私は思っています。地区計画が細かく、何色にきなさいとか、ここに何
か絵を描きなさいとか、梨の絵を描きなさいみたいなことは、地区計画では通常
そこまでは書かないというように御理解いただければと。まさに今後、協議の上、
さらに細かいことは多分決めていくのではないかと。都市計画としては、多分こ
のレベルで書くというのは通常なのではないかなと。私はデザイン専門ではない
ので、あとは、●●先生に見ていただければと思います。

○会 長 よろしいですか。景観行政団体になったということは、一つの白井市としての
大きな意思表示で、それは事業者さんにきちんと伝わると思っていますので、景観計
画ができる以前に建つ建物でも、それなりの熱意をもって事業者側も対応してく
れるという、その会社も社会的責任を持った企業ですというふうに私は期待
しています。景観行政団体になったということは、一つの大きな力になると思
います。

○委 員 分かりました。

○会 長 ●●委員。

○委 員 たしか景観に関しての規制でいえば、例えば京都だとか、具体的な街並みにつ
いての規制があるというのは、大きな趣旨としては、土地の付加価値として資産
価値を上げていくというのが前提だったように思えたのですが、これはいかがな
のでしょうか。

○会 長 資産価値というのをどの範囲で考えるかというのもありますよね。それが建つ
ことによって、どの範囲まで影響が及ぶのか、それがプラスとなるかマイナスと
なるか。ということは、それは、ある意味ではケース・バイ・ケースで、特に大
きな建物が建つときは広域に影響が及びますから、その敷地も試算しないとい
けない。地域の資産価値、市の資産価値にときにはかかわってくるという。それ
は市としても景観行政団体の指定だということで、本腰を入れて協議に当たっ
ただけると私は期待しています。

○会 長 どうぞ。

○委 員 ありがとうございます。

ついでに土地が上がればいいのですが、一般論で申しますと、規制が多くなれ
ばなるほど、いわゆる縛りが多くなる土地という形で、むしろ資産価値が下がる
可能性もあり、そういう比較行為は難しいかなと思うのですが、こういう議論と
いうのはどこかでございましたでしょうか。

○委 員 会長、すみません、委員の質問のときに。

一般論ではなくて、この案件についてどうなのかということについて、審議を
すべきなのではないかなと僕は思っています。

それから、土地利用規制と地価の話は非常に難しい話で、専門家も簡単に言う
と結論づけていません。ただし、田園調布が何で地価が高いのか、成城学園が何
で地価が高いのかなどといった、一般論としてなぜなのかというのは結論がつい
ているのではないかと思うのですが、ここを用途地域で何にしたら地価が高くな
るかどうかなどというのは、専門家も意見が分かりますので、何とも言えないとい
うことと。日本は人口減少に入っておりますので、そういうことも地価と関係する
ので、今の一般論は、少しきちんと議論しないといけないのですが。

ただ、この議論は相当難しい議論だと。今回の件については、今回の件につ
いて議論すべきで少なくとも資産価値という点でいけば、きちんと規制していい街
にすれば資産価値とは言いませんが、街としての価値は上がっていくというのは、
これは一般論としては正しいのではないかなど。

ただ、金額にどう反映するかというのは経済状況にかかわってきますので、す
ぐに結論づける話ではないと言われておりますので、よろしくお願いします。

○会 長 ほかに御質問、御意見。

●●委員。

○委 員 この計画は事業者提案型ということで、事業者の提案があつて、それから地権
者がまちづくり協議会を設立して、非常に丁寧に進めてこられた計画であるとい
うふうに理解しております。この資料を見ても分かるのですけれども、きれいに
形も整えられまして、データセンターを建てるために必要な条件もそろえたとい
うことで、大変苦勞の跡がうかがえて。

また、周辺環境との調和を図るということで、環境面、地権者はもちろんです
けれども、白井市の近隣に住む住民にとりましても、地区計画等で良好な街並み
の形成ということに関して、このエリアが非常に魅力あるエリアになるのではな
いかなというふうに想定されるような計画になっていると思います。大変期待で
きるものであるというふうに感じました。これ意見です。

以上です。

○会 長 どうもありがとうございます。

●●委員、お願いします。

○委 員 ちょっと話からそれてしまうのですけれども、このデータセンターのお話を聞
いて、昔から不思議に思っていたこと、もし分かる方がいたら教えていただきた
いのですけれども。

3. 1 1 のときに計画停電とか、いろいろな制限があつたと思うのですけれど
も、なぜか白井の地域は、船橋とかは消えているのに、停電も一切何もなく、北
総線も本数が通常どおりとほぼ同じくらい動いていて。ほかの地域でいろいろな
ことがあつたときがあつても、ここの地域に今まで暮らしてきた中で電気消えた

り、水道が止まって困ったことが一切なく、地震もここはほとんどなくて、すごくいい土地なので、実は国の秘密のいろいろな事務所とかが置いてあるから、この土地はしっかりしていて、電気が絶対に止まらなくて、暮らせるようになっていると都市伝説みたいによく白井の人と話していたりするのですけれども、何でなのかなと。

○会 長 大変興味深い御質問ですが、番外編にしませんか。終わった後で聞いてみてください。

○委 員 はい、すみません。ありがとうございます。

○会 長 おっしゃられるように、非常にそういった安定した環境、土地だということでデータセンターもできるということなので、データセンターができてくれば、またそれに付随して、いろいろなものが安定する可能性ももちろんあると思います。ほかによろしいでしょうか、そろそろ。大分時間も過ぎてきたので、採決をしてもいいですか。

〔「はい」と言う者あり〕

○会 長 それでは、関連しますので、採決も一括して行いたいと思います。議案第1号から議案第3号について、賛成の方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○会 長 ありがとうございます。全員賛成ですので、案のとおり可決されました。どうもありがとうございます。

熱心に御議論をいただきまして、ありがとうございます。

(休憩)

○会 長 それでは、時間になりましたので再開します。議案第4号、印西都市計画池の上一丁目地区地区計画の変更について事務局から説明をお願いします。

○事務局 それでは、議案第4号について御説明いたします。

当該地区は、聖仁会病院の移転に伴う跡地利用について、戸建住宅地に誘導するため、第一種低層住居専用地域と同等の制限内容の地区計画を平成27年に決定しています。

また、平成31年には、その隣に位置する市が所有していた教職員住宅跡地についても地区計画の区域に編入し、同様に戸建住宅地に誘導いたしました。

今回の都市計画変更は、戸建住宅の開発行為が完了し、この区域の低層住宅地区という方向性が明確になったことから、用途地域を第一種低層住居専用地域に変更し、併せて地区計画の制限内容の中で不要になった規定を削除するものです。

そのため、当該地区の都市計画変更は、土地利用制限内容を変更するものではなく、都市計画を整理するための変更になります。

はじめに、位置について御説明します。資料編の18ページを御覧ください。1/25, 000の都市計画図です。矢印で示している箇所が池の上一丁目地区です。

次に19ページを御覧ください。1/5, 000の都市計画図です。赤枠部分が池の上一丁目地区の区域です。

次に20ページを御覧ください。令和元年12月時点の航空写真です。この時点では、東側はまだ造成中ですが、現在は事業完了し、戸建住宅が立ち並んでいます。

次に21ページを御覧ください。1/25, 000の新旧対照表です。右が変更前、左が変更後となっています。ここでは、地区計画以外の変更点について御説明します。まず、用途地域です。第一種中高層住居専用地域を第一種低層住居専用地域に変更します。

次に、建蔽率、容積率です。建蔽率を60%から40%、容積率を200%から80%に変更します。

次に、高度地区です。第二種高度地区から指定なしに変更します。

それでは、次は議案書編を御覧ください。地区計画の内容について御説明します。議案書36ページを御覧ください。地区計画の新旧対照表です。右が旧で、左が新となります。地区計画の内容である地区の名称、位置、面積、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針については、変更ありません。

37ページを御覧ください。地区整備計画の新旧対照表です。先ほどと同じく右が旧で、左が新となります。右の朱書きの箇所が、用途地域の変更により不要となって削除する文言で、左の朱書き箇所は追加する文言となっております。

まず、右の旧を御覧ください。

一つ目は、建築物等の用途の制限の(4)です。この建築基準法別表第二(イ)項で規定した建築物とは、第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物を指しており、用途地域の変更によって記載が不要となったものです。

二つ目は、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、いわゆる容積率と、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、いわゆる建蔽率です。今回の用途地域の変更により、建蔽率が40%、容積率が80%に変更することから、地区計画で制限する必要がなくなるため地区計画から削除します。

また、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物は、角敷地において、建蔽率を10%緩和する規定を指しておりますが、同様に記載が不要となるため削除します。

三つ目は、建築物の高さの最高限度です。市内の第一種低層住居専用地域は、絶対高さ制限が10メートルと都市計画決定されておりますので、こちらも記載が不要となります。

次に、左の新を御覧ください。建築物の高さの最高限度です。告示日までの間に用途地域の変更による斜線制限変更により既存不適格建物が発生するリスクを回避するために規定しています。

最後に、38ページを御覧ください。地区計画の変更理由書です。最後の段落を御覧ください。本地区計画は、戸建住宅を主体とした周辺環境と調和のとれた街並みの形成のため決定されたものであり、目指すべき市街地像を踏まえ、適正な土地利用等の規制・誘導を図り、将来にわたり良好な居住環境と魅力ある街並みの形成を図るため、地区計画の変更を行うとしています。

事務局からの説明は以上です。御審議のほどよろしくお願いいたします。

○会 長 どうもご苦労さまでした。議案第4号の内容について、事務局から説明していただきました。

御意見、御質問がありましたら、挙手の上、御発言をお願いいたします。

●●委員。

○委 員 1点、質問させてください。高さの既存建築物の適用除外の部分について、これは対象となる物件はありそうかということをお聞かせください。

○会 長 事務局、お願いします。

○事務局 現在、途中かどうかは不明なのですが、こちらの開発を行っている事業者にこういう変更があるという告知を2年前ぐらいの諮問の際に行ったのですが、その際に、斜線によって制限を受ける可能性がある住宅があるという申出がありましたので、それに対応するために今回この文言を追加しております。

○委 員 既にある。

○事務局 ええ、既にあるというふうには聞いています。どの建物かは、分かりません。

○委 員 見た目では分からない。

○事務局 プロじゃないと分からないところではあるのですが、建て替えの際は、是正されるということになるかと。

○委 員 斜線程度ですか。

○事務局 斜線だけと聞いています。

○委 員 分かりました。

○会 長 ほかに御意見、御質問ございませんか。よろしいでしょうか。
それでは採決をします。議案第4号について、賛成の方は挙手をお願いします。

[賛成者挙手]

○会 長 ありがとうございます。全員賛成ですので、案のとおり可決されました。
それでは、最後5番目になります。議案第5号、印西都市計画生産緑地地区の変更について、事務局から説明をお願いします。

○事務局 それでは、議案第5号印西都市計画生産緑地地区の変更についてです。当該議案は付議案件です。

はじめに、生産緑地地区について簡単に説明します。

資料の23ページをご覧ください。生産緑地地区の概要です。

まず、1、生産緑地地区の目的です。生産緑地地区の目的は、市街化区域内にある農地等の有する緑地機能やオープンスペースとしての防災機能等に着目し、一定規模以上の農地を生産緑地地区として定め、農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図ることです。

次に、2、生産緑地地区の指定の効果です。指定することで農地としての土地利用が都市計画上、明確に位置付けられ、都市における農地等の適正な保全を図ることができ、また、地権者は生産緑地法に基づき一定の義務や土地利用の制限が課されますが、その一方で固定資産税や相続税の優遇措置を受けることができます。

次に、3、白井市の生産緑地の指定の経緯です。白井市では、昭和61年に千葉ニュータウン事業の見直しに伴い、旧生産緑地法により7地区の約30ヘクタールを指定しました。平成3年に生産緑地法が改正され平成4年から施行されました。平成13年4月1日の市制施行にともない三大都市圏の特定市となり平成13年11月16日に、この改正生産緑地法により38地区の約23ヘクタールを指定しました。平成14年11月に、白井・沼南土地区画整理事業区域内において、4地区を追加指定しました。現在は、地区数は旧法7地区・改正法34地区の計41地区、面積は約38.53ヘクタールが指定されています。

最後に、4、行為制限解除と都市計画変更、廃止、についてです。都市計画法では、生産緑地法で指定された生産緑地地区を都市計画決定しています。生産緑地法による行為制限解除がなされると、土地利用制限のない生産緑地地区が都市計画上の決定区域として存在している状態となります。そのため、都市計画としての意義が失われたことによる決定区域の変更、廃止を行います。

次に、手続きについてです。資料の24ページをご覧ください。生産緑地の買取り申出に関するフロー図です。左上のオレンジ色の枠をご覧ください。生産緑地には営農の義務があり、買取り申出は主たる従事者が故障、または死亡した場合、生産緑地指定後30年経過した場合、旧法は10年経過した場合にのみ、市長に買取り申出ができます。市は申出を受けると、1ヶ月以内を買取るか買取らないかを通知します。買取る場合は価格の協議を行い、公園等の公共施設を整備します。買取らない場合は、農業委員会に斡旋依頼を行い、斡旋が成立すると営農が継続され、斡旋が不調となると申出から3ヵ月経過で行為制限が解除されます。

最後に、資料の25ページをご覧ください。25～27ページは生産緑地法の条文の抜粋を参考に添付しています。なお、平成29年度の実法改正により、新たに創設された特定生産緑地制度についてですが、本市では改正法生産緑地地区の指定は平成13年の市制施行によるものであり、指定後30年経過は2031年、令和13年となるため、直近でこの制度に該当する地区はございません。

それでは議案書をご覧ください。議案書の47ページをご覧ください。変更計画書です。今回の変更は、旧法生産緑地地区3地区、改正生産緑地地区5地区の計8地区、面積では3.16ヘクタールの変更です。

次に、議案書の48ページをご覧ください。変更の内訳総括表です。全体の内訳は1地区が廃止され、変更後は40地区となり、面積は約35.37ヘクタールとなります。

次に、議案書の49ページをご覧ください。変更理由書です。前半部分は、先ほど説明した白井市の生産緑地の概要を記載しています。後半部分で行為制限解除により、生産緑地としての機能が失われたことから廃止するとしています。

次に、議案書の50ページをご覧ください。変更計画の総括図です。小さいですが、市内のすべての生産緑地地区が明示されており、黄色で着色されている箇所が今回の変更地区となります。51～56ページは変更地区の位置図となります。

議案書の57ページをご覧ください。57～89ページは、変更地区ごとの変更概要書と区域図及び写真です。それでは地区ごとに概要を簡潔に説明します。

まず、57ページをご覧ください。旧法生産緑地地区の西白井南第一第一種生産緑地地区です。昭和61年の指定後10年の経過により買取り申出があり、3,724㎡が行為制限解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、この一部を廃止するものです。

次に、62ページをご覧ください。旧法生産緑地地区の白井北第一第一種生産緑地地区です。昭和61年の指定後10年の経過により買取り申出があり、1,273㎡が行為制限解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、この

一部を廃止するものです。

次に、68ページをご覧ください。旧法生産緑地地区の白井北第二第一種生産緑地地区です。昭和61年の指定後10年の経過により買取り申出及び地積更生があり、3,759㎡が行為制限解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、この一部を廃止するものです。

次に、71ページをご覧ください。改正法生産緑地地区の6号白井第六生産緑地地区です。主たる従事者の故障により買取り申出があり、2,283㎡が行為制限解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、この一部を廃止するものです。

次に、74ページをご覧ください。改正法生産緑地地区の24号富士第六生産緑地地区です。公共施設等の用地に供されたことにより、8,238㎡が行為制限解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、この一部を廃止するものです。

次に、80ページをご覧ください。改正法生産緑地地区の30号名内第四生産緑地地区です。主たる従事者の故障により買取り申出があり、2,082㎡が行為制限解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、この一部を廃止するものです。

次に、83ページをご覧ください。改正法生産緑地地区の36号河原子第六生産緑地地区です。主たる従事者の故障及び死亡により買取り申出があり、8,238㎡が行為制限解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、この全部を廃止するものです。

次に、87ページをご覧ください。改正法生産緑地地区の38号河原子第八生産緑地地区です。主たる従事者の故障により買取り申出があり、1,983㎡が行為制限解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、この一部を廃止するものです。

最後に、90ページをご覧ください。90～92ページは、白井市の生産緑地地区の一覧表です。備考欄に変更履歴を記載しています。今回の変更は青字で表記しています。

なお、当該案件は、法定縦覧を令和4年1月28日から令和4年2月10日までの2週間行いましたが、意見等はありませんでした。

事務局からの説明は以上です。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○会 長 どうも御苦勞さまでした。第5号議案について説明していただきました。

御意見、御質問ありましたら、お願いします。

●●委員、お願いします。

○委員 意見がないようでしたら、質問ではなくて意見です。

全てについて一つ一つは難しいので、じっくり見て、生産緑地を解除した後、起きそうなことがあるポイントがある。それは、道路づけが極めて悪い生産緑地地区なども散見されて、生産緑地地区の解除はやむを得ないと思うのですが、その次に起こることが想定される、予測される箇所についてはどうしたらいいかというのは、ちょっと考えておいていただければありがたい。

これは、再三いろいろな審議会で言っているのですが、これ以上のことは言いませんので、市の方は重々承知しているという回答が来るのだろうと想定はしているのですが。ぜひ次に起こることについて、とりわけまちづくり審議会にかかりそうな案件がありそうな気がするのですが、そのときにもたもたしないように、早めに対処をお願いしたい。ざっくばらんと言いますがそういうことです。これは繰り返しますが意見ですので、市の方は重々承知していることだと思いますので、これ以上は申し上げます。

以上です。

○会長 御意見ということですが。

図面を見ると、接道条件の悪い敷地というのがそれなりにあるので、市のほうはきちんと事前に手を打てる場所は打ってくださいますかということだと思います。お願いします。

ほかにいかがですか。よろしいですか。

それでは採決します。第5号議案について、賛成の方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○会長 ありがとうございます。全員賛成ですので、案のとおり可決されました。

これで、今日提出されていた5つの議案、全て審議が終了しました。熱心に御審議いただきまして、本当にありがとうございます。

それでは、次第の6番目、その他ですが、事務局から何かありますか。

○事務局 ありません。

○会長 なしということですが、委員の皆さんからもいいですね。特に言っておきたいことがなければ、これで令和4年度第1回白井市都市計画審議会を閉会します。本当に熱心な御審議、ありがとうございました。お疲れさまでした。