

令和6年度第2回白井市都市計画審議会 議事概要

開催日時 令和6年12月24日（火）午後2時00分から午後3時40分まで
開催場所 白井市役所本庁舎4階大委員会室
出席者 北原会長、野口委員、田島委員、中村委員、清水委員、福岡委員、伊藤委員、広沢委員、平田委員、久保田委員、石田委員、荒木委員、大槻委員
欠席者 松浦委員
事務局 伊藤都市建設部長
都市計画課 鈴木課長、武藤課長補佐、石澤主任主事、大山主任主事
道路課 小島課長、塚田副主幹
関係者 三菱商事都市開発株式会社 入村氏、安達氏
ブルーマウンテン株式会社 長倉氏、坂本氏
傍聴者 2名

1 開 会

○事務局

定刻となりましたので、ただ今から令和6年度第2回白井市都市計画審議会を開会いたします。

本日の進行を務めます都市計画課計画整備係の武藤と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

なお、この審議会は議事録作成のため録音しておりますので、あらかじめご了承ください。

○事務局

はじめに、本日御審議いただく議案の公開、非公開についてですが、「白井市附属機関の会議の公開に関する指針」により公開を原則としております。本日、非公開とする理由はありませんので、公開とさせていただきます。

また、事務局から傍聴の方々にお願い事項がございます。

受付時にお配りしました「白井市附属機関の会議の公開に関する指針（抜粋）」をお読みいただき、静粛に傍聴していただきますようお願いいたします。

次に、委員の出席状況を御報告いたします。

本日は、白井市都市計画審議会委員の内、松浦委員から欠席の御連絡をいただいております。

ただいまの出席委員数でございますが、現在の定数14名中13名が出席で過半数に達しておりますので、白井市附属機関条例第6条第2項の規定により、会議は成立することを報告します。

2 副市長挨拶

○事務局

それでは、審議会の開会にあたりまして、山下副市長から、御挨拶を申し上げます。

○山下副市長

副市長の山下でございます。

日頃、皆様方には、市の行政につきまして御協力誠にありがとうございます。改めてお礼を申し上げるところでございます。

年末の大変御多用の中とは存じますが、皆様方に御出席を賜りまして誠にありがとうございます。改めてお礼を申し上げる次第でございます。

本日でございますが、今年度、第2回の審議会ということでございまして、案件につきましては「印西都市計画富塚公益的施設誘導地区地区計画（素案）」という諮問1件、こちらが議案となっております。

こちらにつきましては、都市計画提案があった地区計画の素案につきまして、提案を踏まえた都市計画手続き、これを進めることに関しましての御意見を頂くものでございます。

委員の皆様方には、これまでの御経験でございますとか、お持ちの御知見を頂戴いたしまして、活発な御議論と御忌憚のない意見、こちらを頂戴できたらと考えております。

甚だ簡単ではございますが、冒頭、私からの御挨拶に代えさせていただきます。本日はよろしくお願いいたします。

○事務局

ここで、大変恐縮ですが、山下副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。

○山下副市長

よろしくお願いします。

《山下副市長退席》

○事務局

それでは、議事に移らせていただく前に、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。

まず「会議次第」、「委員名簿」、議案資料としまして「議案書」、「資料」、また「諮問書の写し」、あと「当日配布資料」を机の上に置かせていただいております。不足等がございましたら、事務局までお知らせください。

○事務局

それでは議事に移らせていただきますが、議案第1号については関係者が出席しておりますので、関係者席に着席をお願いします。

《関係者着席》

○事務局

それでは本審議会の議事進行は、白井市附属機関条例第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。

北原会長、よろしくお願いします。

○北原会長

皆さん、こんにちは。年末の大変お忙しい時期にお集まりいただきまして本当にありがとうございます。

それでは、議案に入る前に、諮問事項について事務局からお願いしたいと思います。

○事務局

はい。ここで、市長の代理の鈴木都市計画課長から諮問をいたします。

鈴木都市計画課長、よろしくお願いします。

北原会長はその場で御起立ください。

○事務局

それでは諮問させていただきます。

《付議書の読み上げ》

御審議のほど、よろしくお願いします。

○事務局

諮問書の写しについては、配付させていただいておりますので御確認をお願いいたします。

3 議事

- ・議案第1号 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（諮問）

○議長

それでは、議案の審議に入りますが、事務局においては議案の説明は簡潔をお願いします。

本日の議案は1件です。議案第1号、「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（諮問）」、事務局から説明をお願いします。

○事務局

はい。それでは、議案第1号、「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」、御説明いたします。

最初に、本日は、議案第1号の都市計画提案を行った事業者及び代理人にも出席いただいておりますので御紹介いたします。

事業者の三菱商事都市開発株式会社の入村さん、安達さんです。

また、代理人のブルーマウンテン株式会社の長倉さん、坂本さんです。

本件は、都市計画法第21条の2の規定である、都市計画提案制度に基づき地区計画の提案がされた案件で、市が都市計画決定する必要があるかを判断するため御審議いただくものです。

必要があるかを決定するのは、後日行う市の行政経営戦略会議ですが、審議会での審議や答申は重要な判断材料となります。

また、事前に送付しました「議案書」は市が都市計画決定する必要があると認められた場合に作成する都市計画の内容で、「資料」はこれを補完するものです。

なお、本日御審議いただく地区計画（素案）や土地利用計画は、詳細な協議前のものであり、今後の手続きの中で変更が生じる可能性がありますのであらかじめご了承ください。

○事務局

それでは、具体的な議案の説明に入る前に、地区計画を決定しようとする区域、計画区域の説明や上位計画・関連計画の位置づけ等について、御説明します。

まず、右上に資料1と書かれた、資料の2ページを御覧ください。

こちらは、1/10,000の都市計画図です。

計画区域は、北総線西白井駅から北に約2.9kmで、国道16号沿道に位置する、赤枠で示した、市の西側の柏市との行政界付近の市街化調整区域です。合計面積は約1.1haの区域でございます。

次に右上に資料2と書かれた、資料の3ページを御覧ください。

こちらは、令和5年1月頃に撮影した、1/5,000の航空写真です。計画区域は、赤枠で示しております。

次に右上に資料3と書かれた、資料の4ページを御覧ください。

こちらは、令和5年1月頃に撮影した、1/1,000の航空写真です。計画区域は、赤枠で示しております。

計画区域について、東側を除き、通水路である井溝に囲まれております。

道路について、計画区域南側は、国道16号が通っており、区域東側の道路、市道00-136号線は、工業団地アクセス道路整備事業により、市が整備を行っております。

資料の5ページから8ページに、写真を載せておりますが、計画区域内外に、田や畑の農地が広がっています。

5 ページから 6 ページの写真①から写真④は、国道16号側から、計画区域を撮影した写真で、資料 7 ページの写真⑤は、計画区域東側の市道00-136号線側から撮影した写真、7 ページから 8 ページの写真⑥から写真⑧は、計画区域北側から撮影した写真となります。

また、計画区域西側の用悪水路に沿ったラインが柏市との行政界になっております。資料 8 ページの写真⑧に示したのが、用悪水路の写真となります。

なお、写真によっては、計画区域の境界線のおおよその目安となる線を記載しております。

ここで、工業団地アクセス道路整備事業について、簡単に御紹介させていただきます。

右上に資料 4 と書かれた、資料の 9 ページを御覧ください。

工業団地アクセス道路整備事業の事業概要及び整備のイメージ図を示しております。

本事業は、農免道路として整備された国道16号から工業団地本通りの市道の区間について、大型車両が通行可能な道路線形及び幅員を整備するものです。

市の重点戦略事業として、白井工業団地の活性化を図るため、平成 20 年度から事業を行っていて、工業団地へのアクセス向上を図るとともに、車両交通の円滑化及び、歩行者等の安全を図るものです。

資料には、計画区域とともに、道路の整備範囲のイメージ図を載せております。

なお、計画区域東側の範囲については、今後、拡幅工事を行い、計画区域と道路が接することになる予定です。

次に、右上に資料 5 と書かれた、資料の10ページを御覧ください。

都市計画提案制度について簡単に御説明させていただきます。

こちらは、白井市都市計画提案制度の手引きから抜粋したものです。

まず、①提案主体を御覧ください。

1) から 6) が提案主体の対象となっておりますが、6) の過去10年間に0.5 h a 以上の開発行為の実績がある、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体として、三菱商事都市開発株式会社から、地区計画の決定に関する都市計画提案を受けました。

次に、②提案要件を御覧ください。

提案に必要な要件は 3 点あります。

1 点目は、0.5 h a 以上の一団の土地であること、2 点目は、都市計画法第 13 条やその他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合していること、3 点目は土地の所有者等の 3 分の 2 以上の同意を得ていることとなります。

これらの提案要件を満たしていると判断し、都市計画提案を受付しました。

最後に、資料11ページの、6 都市計画決定等の判断についてを御覧ください。

提案に基づき都市計画決定する必要があるかを判断するのは市の行政経営戦略会議であること、また、都市計画審議会からの意見が判断基準になることなどを記載しています。

本日の審議会では、ここで掲げた①～⑨の視点を踏まえ、御審議いただければと思います。

なお、①、②については、事務局にて確認済みです。

続いて、資料6と書かれた、資料12ページ及び13ページを御覧ください。

上位計画・関連計画の位置づけについて、御説明いたします。

最初に、千葉県の印西都市計画区域マスタープランの位置づけについて、御説明いたします。

市街化調整区域の土地利用の方針として、資料13ページに記載があるように、市街化調整区域で許容される開発行為は、市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の基本的な性格の範囲内で、必要に応じて地区計画制度の活用などにより、スプロール化を防止し地域の実情に応じた秩序ある土地利用への誘導施策を講ずるものとするとしています。

次に、資料7と書かれた、資料の14ページを御覧ください。

白井市都市マスタープランの位置づけについて、御説明いたします。

中央から下部にあるとおり、国道16号沿道は、本市の主要な広域幹線軸として、B緑住ゾーンの公益的施設誘導地区に位置づけております。

また、この地区は、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図ることとしています。

ここで、資料の15ページを御覧ください。都市マスタープランの土地利用方針図です。

国道16号沿道に青色で塗られた範囲が、公益的施設誘導地区で、本地区も青色で塗られた範囲に位置しております。

次に、資料の16ページを御覧ください。右上に資料8と書かれたものです。

白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準の抜粋です。

市の将来像の実現のため、市街化調整区域の範囲内で一定の都市的土地利用を許容する基本的な考え方を示したもので、都市計画法の趣旨や県のガイドラインに即したものとしています。

次に、資料の17ページを御覧ください。今回の地区計画の（素案）は、地区計画の類型の内、沿道開発誘導型に即し、作成されております。

次に、資料の19ページを御覧ください。沿道開発誘導型の別表です。
必要な区域の規模や建築可能な建物の用途等、地区計画決定の判断をする際の技術的な基準等を定めています。

次に、資料の20ページを御覧ください。（B）となっているのが、国道16号沿道の沿道開発誘導型の区域となります。

今回の地区計画の素案については、これらの上位計画・関連計画の位置づけに整合が図られているものとして、市は手続きを進めております。

続いて、これまでの経緯について、簡単に御説明いたします。

資料の21ページを御覧ください。右上に資料9と書かれたものです。

提案者の三菱商事都市開発株式会社は、令和4年6月に、市内の富塚地区で、

地区計画策定の検討を開始しました。

令和6年5月に、都市計画提案書が市に提出され、その後、事業の確実性についても目途が付いたことから、本日、都市計画審議会において御審議いただくところです。

また、参考までに、計画区域内は、ほぼ全域が農業振興地域となっていて、保全すべき農地である、農業振興地域内農用地区域内農地、通称青地農地が多く占めております。

青地農地は、原則、農地以外の利用はできないので、具体的な開発事業計画を立てた上で、千葉県や市と農振除外の手続きを行うことが必要になります。

そのため、現在、事業者は、農振除外の手続きを行っております。

○事務局

ここで、本日の具体的な議案の説明に入りたいと思います。

お手元の議案書の2ページを御覧ください。

事業者が提案を行った計画書（素案）で、決定しようとする地区計画の計画書の内容が記載されております。

左側の表に名称や位置、地区計画の目標や方針が記載されております。

地区計画の目標として、周辺の景観の調和を前提に、国道16号の広域交通ネットワークを活かした適正な土地利用として物流業務施設の拠点形成を図ることを掲げております。

また、区域の整備、開発及び保全に関する方針として、土地利用の方針及び建築物等の整備の方針を掲げております。

また、右側の表に地区整備計画の建築物に関する事項として、「建築物等の用途の制限」、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「垣又は柵の構造の制限」があります。

これら7つが今回の地区計画によって制限をかける内容となります。

まず、「建築物等の用途の制限」では、次に掲げる建築物以外は建設してはならないとし、建設できるものを、倉庫業を営む倉庫に限定しております。

次に「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」では、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」では、10分の6としています。

なお、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」については、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の7としています。

次に「建築物の敷地面積の最低限度」では、2,000㎡としています。

次に「壁面の位置の制限」では、敷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、1.0m以上とする。また、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、5.0m以上とする。としております。

次に「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」では、建築物の外壁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色調とする。としております。

最後に「垣又は柵の構造の制限」では、隣地及び道路に面する垣又は柵の構造は、周辺環境に配慮したものとする。としております。

次に、議案書の3ページを御覧ください。

都市計画の概要を示した総括図になります。

都市計画区域は、市街化調整区域で、赤枠で示した区域が計画区域となります。

以下御説明する図面についても、計画区域を赤枠で示しております。

次に、議案書の4ページを御覧ください。

計画図になります。

なお、右上に資料10と書かれた、資料の22ページに、拡大した縮尺1/1,000の現況の計画図を示しております。

今後、市が工業団地アクセス道路整備事業により、区域東側の市道00-136号線を拡幅し、区域と道路が接することになる予定です。参考として、資料の23ページに、道路拡幅後の計画図を示しております。

次に、議案書の5ページを御覧ください。

地区整備計画図になります。

「壁面の位置の制限」に関して、敷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、1.0m以上とする。また、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、5.0m以上とする。と規定する点をお伝えしました。

これらの規定に関し、事業者からは、道路境界線から建築物の外壁までの後退距離は、5.0m以上とする計画であると話を聞いております。

地区整備計画図についても、資料24ページ、資料25ページに拡大した現況のものと市道00-136号線の拡幅後のものを準備しております。

最後に、議案書の6ページを御覧ください。

大字界を示した地籍合成図となります。

以上が、具体的な議案の説明となります。

なお、これらの資料は、本日の審議や、今後の詳細協議により内容が変わる可能性がありますので、御了承ください。

○事務局

それでは、資料の説明に戻ります。

ここで、市に提出された都市計画提案書の内容について、ポイントを絞り込んで御説明いたします。

右上に資料11と書かれた、資料の26ページを御覧ください。こちらが提案書に

なります。

次に、資料の27ページを御覧ください。こちらが計画概要書となります。提案する都市計画の種類は、地区計画の決定になります。

次に、資料の29ページを御覧ください。事業者の提案理由になります。資料によりますと、理由について、1点目、広域的な交通ネットワークにおける立地特性を生かした、物流業務施設を誘致することにより、地域振興や市の発展にも寄与すると考えたため、2点目、地区周辺で行われている工業団地アクセス道路整備事業とあわせて、物流業務施設が整備されることで、より効果的に都市の整備が図られると考えたためといった2点が挙げられます。

なお、資料の下部に記載があるように、事業者は、地区計画の提案に伴い地域貢献に寄与するため、工業団地アクセス道路の事業費に関して、金銭面で市に協力を行う考えを示しております。

次に、資料の30ページ及び31ページを御覧ください。

土地所有者一覧表になります。

土地所有者は、白井市及び旧建設省を含めて9名となります。

次に、資料の32ページから38ページを御覧ください。

土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書になります。

提案にあたり、計画区域内の土地所有者、富塚区自治会長、柏市を含む計画区域の境界から100mの範囲の周辺住民等に対し、事業者は説明を行っております。

資料の32ページに示しているのが、計画区域の境界から100mの範囲を示した図になります。

提出資料によりますと、事業者は、意見や要望を細かく伺うため、主に自宅への個別訪問の形をとっております。

資料の33ページが、土地所有者への説明状況となります。

なお、事業者は、農振農用地の除外手続きの際にも、土地所有者等に説明を行い、同意を得ていることを確認しております。

資料32ページ以降が、地区の自治会長及び近隣住民等への説明状況となります。

説明の結果、特に異論はなかった旨の報告を受けております。

次に、資料の39ページから42ページを御覧ください。

現在の事業計画に基づく施設の建築概要及び土地利用計画図になります。

資料の39ページにありますとおり、事業者は、地上4階建ての倉庫業を営む倉庫の建築を計画しております。

建物の最高高さは、22.5m、駐車台数は、乗用車駐車場33台、トラック待機駐車場4台、4t車待機駐車台18台の計55台で計画しております。

また、荷物の積み下ろしを行うため、トラックを駐停車しておくスペースである、トラックバースを18台分で計画しております。

最後に、緑化率は、敷地面積の10%以上で計画しております。

続きまして、資料の40ページが土地利用計画図の内、配置図兼1階平面図となります。

倉庫や事務エリアを建築する計画となっております。

出入口は、北東の市道00-136号線側に設ける方針で、国道16号から市道00-136号線を経由し、左折イン、右折アウトをメインとする計画でおります。

ここで当日配布資料をご覧いただきたいと思います。
工業団地アクセス道路の拡幅前、拡幅後のイメージを示す図面になります。
図面で示したように、今後、計画区域と道路が接することになります。
次に、資料の 41 ページが土地利用計画図の内、各階平面図、断面図となります。
また、計画区域の北側から見た、施設のボリュームのイメージを載せております。

40 ページ及び 41 ページの資料は、航空写真や位置図と合わせて、土地所有者や近隣住民に配布されております。

続きまして、42 ページの図面を御覧ください。

現在の事業計画に基づく緑化計画方針図です。

緑化を図るところを 4 つのゾーンに分け、千葉県の緑化基準に基づき、緑地帯の整備を行うこと、計画敷地の四面に対し、緑化を行い、周辺環境に対する緩衝機能を備えること、周辺の農地等の自然と調和した緑化を行うことを掲げております。

市道 00-136 号線沿いの東側の A ゾーンでは、対岸の住宅地に配慮し、常緑主体の生垣等を配植し、国道 16 号沿いの南側の B ゾーンでも、圧迫感の軽減、緩衝機能のため、常緑主体の生垣等を配植するとしております。

また、計画区域西側の C ゾーンでは、緑地を創出するため、常緑主体の中木、低木等を配植し、計画区域北側の D ゾーンでは、対岸の農地に配慮し、常緑主体の低木等を配植することとしております。

続きまして、資料の 43 ページ及び 44 ページの図面を御覧ください。

現在の事業計画に基づく日影図です。

資料の 43 ページは、夏至において、計画建築物が 8 時から 16 時の 1 時間おきに作り出す日影の形状を示しています。

また、資料の 44 ページは、冬至において、計画建築物が 8 時から 16 時の 1 時間おきに作り出す日影の形状を示しております。

冬至になりますと、午前は西側、午後は北側が日影になる状況となっております。

なお、これらの資料についても、本日の審議や、今後の詳細協議により内容が変わる可能性がありますので、御了承ください。

続きまして、資料の 45 ページを御覧ください。

周辺環境への影響及び対策に関する情報をまとめた資料です。

4 つの分野に分類し、予想される影響と対策をまとめております。

自然環境については、環境管理意識をもつことを対策としております。

また、周辺環境については、緩衝機能を高めるため、沿道に緑地景観の造成を図ること、加えて、建物の外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とすることを対策としております。

また、生活環境については、環境関連法の規制を遵守し、事業所内の環境管理に努めることを対策としております。

最後に、環境負荷については、これまでの事業実績を踏まえ、省エネルギー対策を検討することを対策としております。

なお、資料の 46 ページに事業実績を載せております。

最後に、資料 12 と書かれた、資料の 47 ページを御覧ください。

今後の地区計画の決定までの大まかな流れについて、御説明いたします。

本日の市都市計画審議会で諮問し、概ね妥当との答申が得られた場合は、市の行政経営戦略会議で措置の決定をした後、市が地区計画の原案を作成し、千葉県と事前協議を行う予定です。

また、地区計画の決定手続きと並行して、白井市まちづくり条例に基づく開発事業事前協議の手続きを進めることを可能としています。

以上が、議案第 1 号、「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（諮問）」の説明となります。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○議 長

どうも御苦労さまでした。

事務局から議案第 1 号について説明をしていただきました。

それでは、審議に入ります。御意見、御質問がございましたら、挙手の上、御発言をお願いします。

●●委員。

○委 員

説明ありがとうございました。

16号を通っているときに、白井に入ると何も周りがなくなるとよく言われてきたのですが、こういうふうの開発行為が行われていくということには、ある種の期待は抱いているのですけれども、今までの状況といろいろ変わっていくという点について伺います。

まず、この土地の形状は分かりました。昨日も現地を見てきたのですけれども、傾斜になる道路が16号線から下に下がっていきという事で、この土地を取り巻く、農振の変更なども必要ということです。アクセス道路と16号以外の取り囲んでいる状況というのをまず知りたいと思っております。実際、農業に影響はあまり出ないというようなことも書いてありましたが、本当に農産物を何も作っていない、この土地を早く売りたい、売ってほしいという要望も、地権者の方から出ていましたけれども、どういう土地の状況なのかをまず御説明いただければと思います。

○議 長

事務局、お願いします。

○事務局

まず、今回の区域内については、地権者の方からも同意を得ているということになります。

資料で言いますと、ページで見やすいのが資料の3ページ、資料2が航空写真なので、これが見やすいと思いますが、これを御覧いただいて、赤枠の区域内が土地の地権者ということで同意を得ています。

この地図で言うと、真上、北にあたる部分については、地目としては田んぼで農振農用地が入っています。

田んぼですので、先週も我々一度確認に行ったのですが、地目、田んぼということで、今状況としては何か実っているという状況ではない。冬ということもあります。

ただ、この北側についても、事業者さんのほうで説明等を行って、特にその方たちから異論が出てはいないという状況です。白井市の北側については異論は出ていません。

金山落を挟んで、この地図で左側、西側についても、事業者のほうでお話をしに行って、特に異論は出ていないということで報告を受けています。

以上です。

○議 長

●●委員、お願いします。

○委 員

かいつまんで今のお答えを整理すると、要するに、これが建ったことによって、周りの土地の使い方が変わらなければいけないような影響は出ないという理解でよろしいですか。

○事務局

説明の中では、こういった施設ができるということで影響は出ないということと考えています。

ただ、あとは具体的な建物が建ったら、条例の手続きとか、必要なところには必要な説明等を今後もしていく必要があると考えています。

○議 長

●●委員。

○委 員

その上で伺いますけれども、千葉ニュータウンエリア以外は、水道とかガスとか、そういうインフラの整備がない場所が非常に多くて、ひどいところになると境界線すらはつきりしていないようなところもあります。

ここは区域としてはきちんと精査されていますが、インフラ整備に関しては、特に資料の33ページ、一番下に、計画地と国道16号線の間にある排水溝を河川まで引いてほしいといった要望もありまして、一番大事なのは下水道がどこに流れ

ていくかとか、そういったことに関しては、市街化調整区域であっただけに、これから関心が出てくるところかなと思うのです。その辺はどういうふうを考えていらっしゃるのか伺います。

○議 長
事務局。

○事務局

今後、事業者が行う手続となるのですが、地区計画の決定後に都市計画法に基づく開発許可というのが必要になります。

また、許可申請の前に白井市まちづくり条例に基づく事前協議が必要となります。

その事前協議の中で、今後、排水計画の具体的な内容などについて、事業者と市の間で協議していくことになります。

現時点で事業者から聞いている計画によりますと、雨水排水については、計画地内で一時貯留の上で許容放流分を隣接の用水路、国道16号沿いに井構がありますので、そこに排水して河川への流出量を抑制して災害の発生を防止したいという話を聞いております。

○議 長
よろしいですか。

○委 員
ありがとうございます。

○議 長
他にいかがでしょうか。
●●委員、お願いします。

○委 員
円滑な議事のため、まとめて質問をします。
なお、事業者さんに対する質問を出してもいいですか。

○事務局
大丈夫です。

○委 員
では、まず市に対する質問と、事業者さんに対する質問をして、あと地区計画の提案について、これは意見ですので、回答の必要はありませんので最後に申し

上げたいと思います。

まず市へですが、農用地なので農地転用が必要だということですが、ここの都計審でこの地区計画の提案をオーケーしたら、それはある種、農地転用、農業委員会に対するプレッシャーを与えたということにならないか。

簡単に言うと、農地転用した後に持ってこいという感じもあって。農地転用自体、実は調整区域なので、僕は経験上、非常に厳しいと。千葉県はどうか分かりませんが、関東農政局で厳しいということを経験自身も体験しております。

農業委員会というのは、したいという気持ちは、とてもよく地権者の立場に立って分かるのですが、農地転用が必要なエリアだけの話ではなく、千葉全体、あるいは白井全体の農用地の面積との絡みで、多分これは調整せざるをえないという話になってくるのですが、そういうことが決着する前に、この審議会で、繰り返しますが、この地区計画をオーケーするということは、農業委員会に対してある種のプレッシャーを与えるということに、なりはしないかということについて、法律的に非常に疑問がありまして。これについて、市としてどう考えるかというのが1点あります。

2点目が道路の件ですが、この道路、工業団地に行く道路は拡幅するという話ですが、道路用地はいつ買われたのか。

何が言いたいかというと、通常、開発をするときには、そこに計画線が入っていたら、その計画線内の道路用地について事業者負担を求めるという場合が僕の経験上、非常に多くて。

要するに開発利益を被るわけで、その開発利益は、道路を造ることによって開発利益が得られる。

したがって、道路用地の部分については区域から除外されて、しっかり見るということについて、どちらが先なのかと。

もしも道路整備をするという決定が、市が先で、しかも道路用地まで買っていたということであれば、それを当然のこととして、ここで開発の可能性がある事業者が考えて計画を立てたというのなら、ある種理解はできるのですが、もしも、それが、事業者が決めた後に市が用地買収をしたのなら、何でそういう無駄なことをするのかと一瞬思うのですが。

そういうことについて、市としてどう考えているのかということと、ついでに、道路について、計画道路の幅員構成、車道の幅員と歩道の幅員構成、断面構成というのを教えていただきたいと思います。

特に工業団地に行く道路でもあるので、路面をしっかり造っておかないと管理が非常に大変であるということで、この辺の配慮をどうされるのか、道路セクションの課長さんがおられているようなので、少し事情をお聞かせいただければ、道路計画の事情をお聞かせいただければ非常にありがたいと思います。

それから事業者さんに対する質問ですが、今の他の委員からの質問にも関係するのですが、地権者からも意見が出ていますが、水路、とりわけ横を流れる水路について、素人ながらに見ていると、僕はあまり河川に詳しくないのですが、整

備されていないような、自然の水路のような気がするのですが、この間、相当豪雨が頻発しているということを考えて、大丈夫なのか。

すみません、この水路の管理者が分からないので、誰に聞いたらいいか分からないのですが、恐らく計画をつくるときに、事業者さんとしてしっかりピアリングをやっているだろうという想像を基に聞いているのですが、一つは、元の水路が、ここの敷地が農地であることによって調整機能を持っていたのが、ここを宅地化することによって、水路に相当負荷がかかると思っていて、それについてどうするかということと、周辺の農地について、この敷地を囲む水路について意見が出ているようですが、今は非常に自然的に作られているもので、相当雨が降ったら危ないと素人ながら思うのですが。

この辺について、ちゃんと対処しますと地権者の意見に対して回答されていますが、ちゃんと対処しますというのは、具体的にどういうことなのかということをお伺いしたい。

単に調整機能を持たせるといふところだけでは恐らく済まないのではないかと思いますので、具体的な対処方法をお願いしたいということです。

それからもう1点、日影図が描かれているのですが、宅地をどれくらい盛るかどうか。

低い敷地なので、恐らく盛らないと、倉庫としては非常に不安ではないかと私は思っています。

私が倉庫業を営もうと思ったら、大雨が降って水に浸かったら、置いてある荷物について弁償しなければいけないので、どれくらい宅盤を上げるかどうか。上げることを想定して、この日影図を描かれているかどうか。

それから、この日影図を見る限り、法的に大丈夫だろうとは思いますが、あまり住宅はないのですが、1軒だけ、隣の市の住宅に日影が若干かかるなということと、もっと不安なのが、周りが農振農用地なので、農地は住宅以上に日影については影響を受けると農作物について思っていて、その辺の対処の仕方だとちょっと不安だと思っています。

繰り返しますが、具体的には宅盤をどのくらい上げるか、それに伴って、この日影図が変わるかどうか。建築確認申請をした段階でまた変わるのではないかとと思いますが、今の段階でどういうふうにご考慮されるかということについてお聞きしたいということが質問です。

それから、この地区計画について、これは意見ですので回答の必要はありません。

そもそも物流施設が公益的施設というのはどういうことかというのは、他地区の地区計画もあって本当にいいのかどうか。

都市マスタープランでそう書かれているからというふうに市は回答するのだろうと想定していますが、これをオーケーすると、物流施設が公益施設であるというように都市計画審議会として認めたことになる。こうなると、ちょっとややこしい話が他の地区でも出そうだというふうに思っていて、ここは何とかなら

ないのかというような気がしています。

とりわけ方針のところでも似たような文章があるのですが、地域の振興に寄与すると書いてあるのですが、具体的にどういうように寄与するというのが資料を見るとさっぱり分からないので、本当に地域の振興に寄与するかどうかということについても、しっかり回答を用意しておいていただければと。

僕はもう、すみません、物流施設などは、あまり雇用は発生しないというように、大規模なものは相当雇用は発生するのですが、この物流施設は規模がそんなに大きくないので、あまり雇用を発生させないと思うので、そういうことも含めて地域振興に寄与するからとありますが、寄与するとすれば、土地を買収されるので、それは農業に寄与するということかもしれません、そういうことも含めて回答をお願いします。

それから具体的な整備計画ですが、市街化区域よりも緩い制限になっています。調整区域ですから、市街化を抑制すべき地域であるわけです。にもかかわらず、市街化区域でも緩い容積率が200%という容積率になっている。再考の必要があるのではないかと。

建ぺい率10分の6、括弧書きでただし書きがありますが、これは角地規定緩和の話だろうと思うのですが、70%になるわけです。

これも含めて市街化区域よりも緩いのではないかとと思うので、書くとなればきちんと書かないと、この文章だけでは、ただし書きで普通の市民では理解できませんので、そういうことを明確に書いて70にしたらどうかと。書くのなら、ちゃんと10分の7と書いたほうが親切ではないかと思うのですが、それにしても建ぺい率が緩い。

そういうことが何に効いてくるかというと、緑地、図面を見る限り、市街化調整区域です。市街化調整区域の開発であれば、10%取ればいいという話ではなく、敷地に必要な建物と必要な駐車場を取った後、残ったところを単に緑地で囲っていると。こういうふうに私は見えてしまうので、もう少し調整区域で、しかも16号で、しかも市に入るゲートの部分だというような意見があったので、そうだとすれば、緑をきちんと植えて、入口であるということが明確に分かるような措置が必要ではないかというように思います。

そういうふうに考えてみると、この地形図には緑地の規定が書いていないということがあって、緑地率の話と緑地の配置について、相当調整して、提案者さんと調整していただく必要があると思っています。これは単なる意見です。

以上です。長くてすみません。

○議 長

ありがとうございます。それではまず、市に対する質問から回答をお願いします。

○事務局

ただいまの質問について、まず地区計画の手続を進めることが農地転用の許可を行う農業委員会のプレッシャーになるのではないかという点について説明させていただきます。

まず、こちらは市街化調整区域であるため、農地転用の許可は必要になります。

計画敷地の農地については、農振農用地からの除外手続を行った後に、開発許可に合わせて農地転用の許可を得るような流れになります。

○委 員

ちょっと待ってください。地区計画がオーケーするということは、事実上、開発可能だということ、お墨付きを与えるということになるわけです。

そういうことをきちんと、ならないのであればならないと言ってほしいし、理由はよく分からないのですが、なるのであれば、時期を考える必要はあると思っていますので、非常に堅い話を言っているのですが、きちんとここはしておいたほうがいいのではないかと思います。

○事務局

農地転用の許可を得るためには、まず農振農用地の除外手続を進める必要があります。まして、現在、ほぼ全域が農業振興地域となっていて、青地農地を多く占める状況ですので、今、別の産業振興課ですとか、県のほうで農振農用地の除外手続を行っているところです。

○委 員

最中。

○事務局

そうです。最中になります。

○委 員

それで感触を得ているということですか。

○事務局

農振除外の仮同意という手続を得ている状況ですので、地区計画の手続きも、ある程度それが見込まれてから進めているような状況でもありますので、一応、並行して進めているような状況になります。

○委 員

地区計画の法的手続きは、農転がしっかりされた後、手続きをします。こういうことを言われているのですか。

○事務局

農地転用の実際手続きに入るのは、開発許可申請の段階で入るような流れになりますので。

○委 員

農地転用していないのにもかかわらず開発許可申請を出されるということですか。それで受け付けられるのですか。

○事務局

農地転用の申請の手続きと並行して開発許可申請の手続きを行うような。

○委 員

並行して。

○事務局

はい。そういう流れになります。

○委 員

僕は国土利用計画の委員をやったこともあるのですが、通常は農転をやった後、国土利用計画の変更をして開発許可申請を持ってくるということを相当田舎の自治体で経験しているのですが、そんなことはないわけですね。

○事務局

基本的に開発と農転が同時で申請があって。

ただ、その許可が下りるまでは、多少農転の時間がかかったりすることもあります。

○委 員

いずれにしても、許可はまだできないということですよ。

○事務局

そうです。

○委 員

釈然としませんが、了解です。

○事務局

それと、道路に関する質問につきましては、道路課のほうから答えさせてい

たきます。

まず、1点目の用地買収の時期はいつ頃からなのかというところですが、用地買収につきましては、平成27年度からこの路線について着手しておりまして、今回の件につきましては、用地買収後にこの開発の話がきているというところになります。

それから、二つ目の道路の幅員構成の話ですが、まず車道部分としましては、車道が3.25メートル、これが上下線2車線になりまして、路肩が1.75メートル取りまして、歩道が片側、東側になるのですけれども、片側歩道で2.5メートルの歩道を設けまして、あとは路肩が0.5メートル両側にございまして、全幅では13.5メートルの幅員構成となります。

それから、大型車とかが通るのでということで、断面構成ですが、アスファルトの舗装部分が表層、中間層、基層ということで、各層5センチかける3層で計15センチのアスファルトの舗装を設けまして、その下に15センチの上層路盤、その下に20センチの下層路盤というものを設けまして、現場は地盤が軟弱だったりしますので、路床の置き換え工法を予定しております。それを80センチ、碎石に置き換えるような形にしておりまして、そういった断面的な対策のほうもやっていくということで進めております。

以上となります。

○委 員

事業者さんに1点質問を忘れたので、もう1点質問を加えさせてください。

まちづくり協力金というのは、具体的に幾らなのかは聞きませんので、どんなことを考え、どんな理由で幾らくらいというのは、どういうことに資するような協力金を考えているのか、このくらいは少し出していただければと思います。

すみません、お願いします。

○議 長

それでは、事業者さん、お願いします。

○関係者

●●と申します。よろしくお願いいたします。

まず、近いところから御回答させていただきますが、今の地域貢献の寄与でのお話でございしますが、白井市のまちづくり寄附金条例というのが、御存じかと思いますが、そこに記されている事業の区分というのが1から14あるようですが、その中での8番目の産業の振興に関する事業、及び13の公共施設の整備に関する事業というものに該当するのではないかと考えております。

これは、今回のアクセス道路の直接的な整備工事の工事費に、私どもからの整備費としての事業協力というのが、市のほうでの整備事業の工事発注、その他もろもろの予算付けのスケジュールがございまして、それになかなか合致すること

は難しいというところがございます。

したがって、私どもの事業の前面にございます道路整備に代わるところでの地域貢献とは何がよろしいのかというところで、この寄附金の制度を使いまして、工業団地につながります、アクセス道路の前面部分、その範囲については、これからの協議でございますが、メンテナンス、道路の維持管理の費用として充てていただくということで、寄附金の基金をもって管理運用していただくという方向で考えております。

これにつきましては、まだ前面道路の工事発注、その他細かいところでの施工業者さんへの発注がまだこれからでございますので、具体的に整備費が工事費としてどれだけかかるのか、その範囲を幾らにします、私どもの協力金として、というところについては、まだその辺を詰めることは厳しいので、難しいので、大枠としてそういう使い方をする。

ただ、金額の根拠としては、この整備費、工事費の中からの数字での算出を基に維持管理費に充てようという考えでございます。

今の一つ回答でよろしいでしょうか。

○委 員

はい。

○関係者

あと、私のほうで追加させていただきますが、水の処理、水路の件がございました。

現在、先程市の都市計画課さんのほうから御説明がございましたが、当該地の北側、それから西側、それから国道16号に沿ったところに井構がございます。水路でございます。全部素掘りでございます。

その中で、当該地、計画地の中にも走っておりますが、ほとんど素掘りでございまして、水路としての機能というものがどれだけ発揮しているのかよく分かりませんが、私どもの今回の計画に基づきまして、舗装するところ、それから緑地として残るところ等から、まずは雨水排水の流出係数という、流域区分という計算を基に、年間降雨量及び何十年、何年かの間の災害降雨量というものを出しまして、そこから流量計算及びそれを流末に持っていくための排水路の断面の計算等々を行いまして、流末に導くという計画でございます。

したがって、舗装すれば確かに出る水は多くなるのですが、きちんとしたそういう計算を基にして排水計画を組むということでございますので、調整池を含め、一遍にそれを放出しないように、調整機能を含めて対処していくということでございますので、その辺の不安というものに関してはございませんというのか、今後、建築宅地課さんとの協議によって、その辺の指導、調査を受けていく予定でございます。

○委 員

この水路、何とか落を含めて、管理者が誰なのか教えていただけますか。

○関係者

金山落に関しましては、金山落のセンターで白井市と柏市とで分かれていますようでございます。

管理主体は以上です。

○委 員

周りの溝のような水路というか、ここはどなたが管理されているのですか。

○関係者

白井市でございます。

○委 員

地権者ではないわけですね。

○関係者

違います。公共施設管理者ということで。

続けて、今回の造成計画に関しましては、先程の配置図にございましたように、北側に出入り口を設けております。ここが一番、計画されております道路、前面道路とのレベル差が、ほとんど揃でして、レベル差がないというところで、摺り付けるという計画でございます。

したがって、それを基点にして前面を造成していくわけですが、ほとんど切土でございまして、大きな切土、盛土の工事はございません。

○委 員

盛らないのですか。盛る必要はあるのではないかと一瞬思ったのですが。

○関係者

ございません。

それから日影図でございますが、夏至の時はほとんどかぶりは無いのですが、冬至のときに北側にかぶる。

それから柏市のほう、西側に1件民家があるということでございますが、この時間につきましても、朝の時間でございまして、8時でございます。

一方、かぶっていくのが、日中ずっと日影がかぶるということではございませんので、影響ゼロということではございませんが、このお宅の住環境に大きな障害が出るということではないというふうに考えております。

○委 員

すみません、コメントをさせてください。

日影図というのは、実際の日影を測っているわけではなくて、地盤面から何メートルだか忘れましたが、要するに2階の部分が日影になるというような図面を作るわけですね。

僕は必ず、実際の日影図を描いてくれとお願いしているのですが、隣の市の住宅は農家、それとも普通の農家以外の住宅ですか。

○関係者

民家でございます。

○委 員

民家ですか。農家ではない。

○関係者

はい。

○委 員

その辺の丁寧な説明はされている。何かというと、素人は1階の部分を想定してしまうのですが、分かりますよね。何を言いたいか。

実際の日影と基準法上の日影図の作り方は違うということを申し上げていて、そこは素人の方は分からないので、つい了解ですと言ってしまうのですが、そこは丁寧な必要が、多分また具体的な設計が決まったらやるのだらうと思うのですが、必要だらうと思うのですが。

同じように農地についても同じようなことが必要であると私は思っています。

農地について、2階に日影が起きるなんて言っても無駄なので、自分の農地に具体的にどういう日陰になるかというのが重要なわけですね。

ということをきちんとやらないと、調整区域で、農振農用地域であるからこそ、そういうことが必要であるというふうに私は思うので、ここは御理解いただければ、何かの措置を講じていただければと思います。

○関係者

ありがとうございます。十分理解をした上で、今後、まちづくり条例を含め、諸々の許認可に対しては対応していきたいと思います。

○議 長

●●委員、よろしいでしょうか。

○委 員

はい。

○議 長

あと●●委員の御意見の部分については、回答は必要としないということではありましたが、今後いろいろな議論が出てくるとしますので、十分にに対応できるように準備をお願いします。

他にいかがでしょうか。

●●委員。

○委 員

ただいま●●委員の御質問の中で、道路の厚み、アスファルトの厚みということの説明はあったのですけれども、ここはアクセス道路と16号の結節点、ある意味、一番大型車とかの交通量が多いところかもしれないと思っています。

それで、ここは16号に面していますから、16号のところの信号で、更にこの土地の端、この先にも信号をつけてくれと言っても、警察が許可しないくらい距離が近いのではないかと思うのですけれども、交通量とか交通事情の整備というのは、市ではどう考えているのかということをお伺いしたいと思います。

○議 長

これは道路課ですか。お願いします。

○事務局

交通量の関係かと思いますが、そういったところについて御説明いたします。

事業者のほうからは、今回の物流倉庫ができることによって、具体的に増えると思込まれている交通量につきましては、1日50台程度というふうに聞いております。

アクセス道路としての計画交通量としましては、約6,800台程1日見込んでおりまして、途中で施設ができますので、交通量はもちろん増えることにはなりますけれども、先程申しましたとおり、50台程度ということですので、大きな影響はないものというふうに捉えているところです。

以上です。

○委 員

では、同じことを事業者さんのほうにも伺いたいと思います。

○関係者

先程の交通量の話ですけれども、この建物、倉庫、テナントさんは決まっていないのですけれども、あらかじめ我々は建物の大きさから推定して、1日50台と

いうのをお示ししています。

それについては、この建物は3層建ての保管型と言われる倉庫なので、1日の出入りは少ないほうと考えています。それから50台ということのを割り出しています。

よって、あとは駐車場、それからトラックが待機するトラックバースと言われているものを含めて73台あるということで、これについては問題ないと我々は考えて、これは計画しております。

以上です。

○委 員

素人なので、専門家の方について教えていただきたいのですけれども、いわゆる物流といっても、例えば、宅配便などのしょっちゅう車が出入りするようなものと全く違うということで理解したらよろしいのでしょうか。

○関係者

そうですね。この地域性から見て、我々は1日に何十台、何百台と出入りするテナントさんというのは想定していないということです。

○委 員

ありがとうございました。

○議 長

よろしいですか。他にいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委 員

確認でお聞きしたいのですけれども、これから開発行為ということで、今この図面上では倉庫の建物だけなのですからけれども、先程もありましたけれども、雨が降った場合の水というのは、地下に貯留施設を造るという形が一般的かなと思うのですけれども、地盤を盛らないので、周りを盛って、駐車場が広ければ駐車場の中に水を貯めるということもあるのですけれども、ほとんど建物なので、多分、最終的には地下貯留施設を造るのかなと思うのですけれども、その確認と。

あと先程道路の厚みの話があったのですけれども、3層、5センチ、5センチ、5センチで15センチというのと、大体、千葉県で言うと、主要な県道でもそのくらいのものを使用しているということと、それから前回の審議会でも諮られましたけれども、白井の工業団地のほうへのアクセス道路ということで、市がメインで整備されているのかと思います。

コロナも明けて、久しぶりに先々週、会計検査がありまして、市のほうも先程置き換えと言っていましたけれども、改良もしている部分もあります。悪いとこ

ろは。

かなりお金をかけていい道路を造っているかなということで、会計検査も無事に終えたということで、立派な道路だと思っていますので、有効に活用していただければと思います。

以上です。

○議 長

確認ということなので。

○事務局

排水計画については、今後、開発許可の前のまちづくり条例の中で、事前協議ということで、事業者と市の間でいろいろ協議していくことになりますが、現時点の事業計画ということで、関係者というか、事業者の方に確認してみたいと思います。

お答えをお願いします。

○関係者

調整池の件でございますよね。建物の下のピットに設けるか、外の外部の駐車場の下であるとか、あると思います。

これは今後、詳細に、建築と土木、あと外構を含めて、どこが一番適するかは検討していきたいと思いますが、現時点では外に出そうかなという計画でございます。

今後、メンテナンスの問題もございます。それを含めて一番、流末をどこに引くかによっても、その位置は、ある程度経済的な場所でございますので、その中で決めていこうというふうに思っております。

○議 長

他にいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委 員

私もいろいろこの計画について読んで、いろいろなものを調べました。大変難しい計画で、一市民としては。

ただ、今、●●副会長さんがおっしゃられたように、倉庫が公益施設、一般の私たちにとっては、何で倉庫が公益施設なのだろうという大きな疑問を持ちましたが、ネットで調べると、こうした都市計画には倉庫も公益施設に入ることとで、すんなりと、ああ、そうなんだと簡単に認めてしまうということで、自分のまちのことなので、●●副会長がおっしゃったように、そういうことにも疑問を持たなければいけないというふうに感じたのですけれども、どうしても調べ

ると、そうなんだと納得をしてしまったのですけれども。

資料の45ページにある周辺環境への影響及び対策につきまして、特に環境負荷のところでは、事業者さんには最大限検討する、検討するということになっておりますが、最大限検討ではなくて、こういうことを実行していただきたいかなというふうにお願いをしたいと思います。

以上です。

○委 員

すみません。副会長ではなく、単に平の皆さんと同じに。

○委 員

ごめんなさい。

○議 長

他にいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委 員

事務局に伺いたいのですけれども、来年の4月から農振法が改正されて、農振農用地を除外する場合には、同等の面積を他で作らなければいけないというふうになると思うのですけれども、千葉県は既にそういう対応をされているということも伺っているところで。

資料47ページ、資料12というところを見ると、それまでには間に合わないような計画になっているかなというふうに見て取れるのですが、代替地の創出については、今どのような状況になっているのでしょうか。

○議 長

事務局、お願いします。

○事務局

ただいまの質問についてお答えします。

地区計画の手続きと農振法の関係についてなのですが、一応、市の産業振興課のほうとも手続きの流れについて確認しながら行っておりまして、農振法の改正にかかるかどうかというところで、実際、今後の流れにもよるので、今の時点でお答えは難しいのですけれども、その前に手続きをいろいろ行っている中で、現時点では明確に回答はできないというところなのですが、今は代替農地の確保などについては行わないような形で、産業振興課のほうともいろいろ確認しているところではあります。

○委 員

すみません、一言。

施行の段階なので、法律が国会で決まって、告示されて、施行というのは半年から1年かかるということと、交付前に申請を出していると、通常、適用除外されるので、多分そういうことを考えているのではないかと。

これは私の想像ですが、そう思います。

○議 長

●●委員。

○委 員

実際に市内でもデータセンターの誘致などをしてはいますが、県のほうから代替地の創出は既に言われているということがありますので、その辺も留意していただきながらやっていただきたいという意見でございます。

○事務局

今回も既に仮同意は得て、今、産業振興課とも、この後、手続きがスムーズにできるように調整しながら進めているところですので、今の意見を踏まえて進めます。

○議 長

他にいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委 員

事業者さんのほうで、市のほうとの貢献という形で今後協議していきたいというようなお話を先程いただいたのですけれども、市だけではなく、富塚地区という自治会の端なのですけれども、その地区、地権者であれば、当然事業者と関係は深まるのですけれども、そうではない地域住民の方にも、倉庫ができることによって、みんながよかったね、というような形が取れるように、自治会のほうともうまく関係性を保っていただけるよう要望しておきたいと思います。

以上です。

○議 長

どうもありがとうございます。御要望ということで、事業者の皆さん、よろしくお願いします。

他にいかがでしょうか。

●●委員。

○委 員

ちょっと話は戻ってしまうのですが、同じく他の方も申し上げていましたが、疑問に思ったので二つほど確認したいのですけれども。

まずは、先程公益的施設の話が出ていましたけれども、公益的施設がどういうものであるかというのが、定義がなかなか、例えば、公の人が出入りして、市民が出入りするような施設であれば、割と簡単に、それは公益施設だと言えると思うのですけれども、倉庫で、しかも物流倉庫でトラックが出入りするというのが、どうして公益的になるのかというのは、若干、普通の一般の考えだとピンと来ないというところがありまして。

では、専門的にどうなのだといったときに、グレーではなくて、かなり分かりにくい部類なのかなというふうに思いました。

それで、白井市、あるいは千葉県とかで決めているのかなと思って、いろいろ調べてみたのですけれども、なかなかはっきりしたものはなくて、該当するのが千葉県福祉のまちづくり条例で、公益的施設等、ということで定義はしているみたいですけれども、そこには物流とか倉庫という言葉は出てきていないというようなことですので、その辺は、曖昧なまま済ませてしまうのは危険かなという気もしますので、きちんと定義するなり何なりしたほうがいいのか、あるいは、なぜ公益的かということについての説明が必要なのかなというふうに思いました。これが一つ目です。

二つ目が、歩道の問題ですけれども、先程説明があって、横に通る工業団地アクセス道路について、構成が対面で、2車線で、歩道が東側にあるということで、日影図を見ても、歩道は東側だけであって、西側というのは建物がある側に歩道がないというふうに見受けられるのですけれども、これはなぜ歩道がないのかということと、これも普通に考えると、トラックが出入りする側にちゃんと歩道があったほうがいいのか。かなり大きなトラックが通るので、歩道を歩いている人は怖い思いをするのではないかというような気もしますので、これはなぜ歩道がないのかと、あるいは歩道を両側につけることはできないのかという、そういう二つ目の質問になります。よろしくお願いします。

○議 長

お願いします。

○事務局

ただいまの1点目の質問について、事務局からお答えします。

公益的施設について、こちらとしましても、今は広く取っているような状況でございます。

今回の物流施設の経済効果としては、雇用の創出効果ですとか、土地とか建物などの固定資産による税収効果とかはあると思います。

また、間接的な効果としましても、施設建設時とか稼働後の施設で働く従業員

の飲食とか買物需要等の波及効果、また、雇用創出にかかる人口流入の効果などはあると思います。

ただ、公益的施設の定義については、こちらとしては課題と捉えて、今後どうしていくか、また内部で検討していければと思います。

○事務局

資料の14ページのところで、都市マスタープランで公益的施設誘導地区の一つこういったことができるということで、都市マスのほうにちょっと書いて、土地利用方針のところで書いているといったところで今回根拠としているのですが、今いろいろと●●さんからも●●先生からもいただいたとおり、今、都市マスタープランを改定しているところですので、土地利用方針も次を考えているところですので、ちょっと広すぎるということで、あるいは、もう少し分類を分けるなり、定義づけも考えながら次は進めていく必要があるかと考えています。

現状の都市マスとしては、この位置づけで進めさせていただきたいということで考えております。

一つ目は以上です。

○議 長

二つ目は、道路課のほうでお願いします。

○事務局

それでは、片側歩道の考え方について御説明させていただきたいと思います。

まず、東側に歩道がつきますということで御説明させていただいたところですが、集落的にも東側が富塚地区の住宅といいますか、集落がございまして、今回、物流倉庫ができる西側のほうにつきましては、基本田んぼとかがメインのところとなりますので、アクセス道路の整備にあたっては、東側の片側歩道ということで整備をさせていただいて、歩行者については、そちらを歩いていただくというようなことで考えているところとなります。

以上です。

○委 員

とすると、元々ここに物流施設がある、なしにかかわらずというか、ある前提ではなくて、その前にアクセス道路として、東側に集落があるから、そちらに歩道をつけましたということで。

そうすると、例えば、今後、物流施設を造るのであれば、物流施設側で何らかの歩行者に対する安全に対する配慮みたいなものがあるのか、あるいは市側で、道路のほうで配慮するのかというのは考えたほうがいいのかと思います。

○議 長

御意見ということで。

○委 員

今の意見にちょっとフォローだけさせてください。

御存じのように、公益施設の中に物流施設は可能であると都市マスタープランに書かれている。都市マスタープランに書かれているということは、ここの都市計画審議会でもオーケーしたからそうなっているわけで、私たちもみんな責任があると、こういうようなことをちょっとフォローさせてください。

もう一つ、今の御意見ですが、場合によって敷地内に歩道上空地を、今言われたような相当の歩行者が見込まれるということであれば、安全なように、開発敷地側に歩道上空地を取らせるというのが、通常、都市計画的に取られている措置だろうと。都会ではですね。そういうふうに思いましたので。

ただ、人っ子一人歩かないというところに造っても無駄なので、ここは事業者さんと市のほうで協議していただければありがたいと思います。

関連して個人的な感想です。すみません。

○議 長

委員の皆さんも反省しなさいという話ですけれども、本当に、改めて、どこが公益かなと思ったのですけれども、多分、案が出てきたときは、みんな結構スルーしてしまうということ、そういうことは今後もあると思いますので、次回のことを思って先に進めればと思っております。

○委 員

ちょっといいですか。

○議 長

はい。

○委 員

今、都市計画マスタープランの話が出ていたのですけれども、先程のプランの抜粋のやつを見ると、「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」と書いてあります。

だからこれは、どうしても物流倉庫は該当しないと思うので、ここのところをもって、これが、にぎわいや交流が形成される施設になるとはとても思えないというのがありますので、それは厳密にやっていかないと、今後同じ問題が起きるのかなというふうに思います。

以上です。

○議 長

御意見ということで。

書いてあることに関しては、この審議会が責任の一端を担っておりますが、疑問を持って、もう一度振り返るというのも十分意味のあることで、公益施設というのは、一体どういうものかというのを考え直すいい機会かもしれないですね。

そこで事務局に投げてしまうと無責任になりますので、事務局のほうで、是非原案をまた練っていただければと思います。よろしくお願いします。

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

いろいろ御意見をいただきました。宿題も出ましたが、概ね妥当ということで、意見は特に付さずに、概ね妥当ということでよろしいでしょうか。

《「はい」の声あり》

ありがとうございました。

それでは、これで第1号議案は審議終了ということになります。

大変貴重な御意見をたくさんいただきました。

これからもまだ地区計画に向けて、いろいろなステップがありますので、事務局と事業者さん、十分に今日のこの場での議論を踏まえた上で検討を重ねていただければと思います。よろしくお願いします。

4 その他

○議 長

それでは、1時間半経ちましたけれども、この後は大したものはないようなので、休憩時間は取らずに進めたいと思います。まだ帰らないでください。

続きまして、次第の4、その他に移らせていただきます。委員の皆さんから、何か情報提供等ございましたらお願いします。

●●委員。

○委 員

情報提供というわけではないのですが、先程来のお話の中で、やはり白井市というのは、農地が休耕田になったり、耕作放棄地になっているところがどんどん増えて、農業従事者もどんどん減ってきているという事情のまま、農地を守ることであれば、これから先の持続可能な行政運営はできないのかなというところで、都市マスタープランも多分いろいろな観点で見直されていくと思います。

特にこういう16号とかアクセス道路とか、あるいは北千葉道路、そういう幹線に面したところというのは、ある意味、開発して、農地であれ、商業地であれ、工業地であれ、お金を生み出す土地に変えていかななくてはいけないということがベースにあるということだけは皆さんの共通認識にして、これから都市マスタープランがどんどん変わっていくということの基本情報として入れておいていただければありがたいと思います。

以上です。

○議 長

どうもありがとうございました。

持続可能であること、そのためには何が必要かというのは、今後とも議論の課題の一つだと思います。よろしくお願いします。

他によろしいですか。

●●委員。

○委 員

情報提供というか、今、私どもの地域では、市のまちづくり協議会というものが先般発足をしましたが、その発足する前の会議において、前回までの南山地区のデータセンターについての準備委員会での委員の発言がありました。

その地域には、そんなに日照権が阻害されるということがないという話であったのに、その後、発言された方の地域では、非常に日照権について問題が出ているので、それをまちづくり協議会、我々も問題として捉えていかなければいけないのではないかという発言がありました。

それで、市民活動と市民運動は違うので、私自身は、まちづくり協議会でも、そういうことを取り組んでいかなければいけないのかなということもありましたので、元々その地域のすぐ前の自治会の方たちが取り組んでおられたので、取り組んでいらっしゃった自治会の会長さんもいらっしゃったので、その方の御意見を聞いたら、今もう条件闘争に入っていて、ここで、その問題について捉えて何かしてほしいということはありませんとおっしゃって話は終わったのですけれども、前回、そういうことがこの審議会に出ていなかったの、その後、結局は後で問題になっていなかった地域に、そうした日照権のそういう問題が出ているというようなことが後であるのかなと疑問に感じたので、疑問を持っていたので教えていただければというふうに思いました。

○議 長

●●委員。

○委 員

恐らく、まちづくり審議会案件になるのではないかなと想定してしまして、少なくとも事業者の提案の地区計画をここで認めていただいて、その範囲内で事業者は具体的な設計に入っているのではないかなと思っています。

したがって、地区計画の範囲内ですから、日影が新しく事業者から設計の段階で出されたものが、どういうものかどう把握していませんので何とも言えませんが、多分、条例上の縦覧に入っているのかな。

まだ入っていない。ということなので、まだ地元では調整段階なのではないか

と。

僕は条件闘争というのは一切聞いていないので、実はまちづくり審議会案件になるのではないかなと。今のところ想定していると。都市計画審議会の段階はもう過ぎたと、こういうふうに私は思っています。

ただ、市の地区計画案として、ここに提案されるわけですね。いずれ。

○事務局

今年の1月、3月に提案があったということで、この審議会で審議いただいて、市として進めることは決定していて、いずれ最終的な法定な手続きにもし入れば、この審議会に一度諮ることになります。

○委 員

ということです。だから、その段階でどうなっているかというのを、具体的な設計が見えてくるはずなので、議論になるかなと思います。

ただ、一応事業者の提案をオーケーしているので、その範囲内であれば、なかなか率直に言いますが、言いづらいという気はしています。

○議 長

この審議会で議論して、全ての問題が解決できるわけではない。でも、できるだけ、そんなはずではなかったということが起こらないように、皆さんから頂いた御意見を十分に咀嚼しながら先へ進めていければと思います。

よろしくお願いします。

よろしいですか。それでは、事務局から何かありますか。

○事務局

特に現時点で、今のお話も含めて、次回開催時期、内容については現時点では未定です。

開催時期、内容が固まり次第、また改めてお知らせをさせていただければと思います。

今回、事務局から特に報告はありません。

以上です。

○議 長

どうもありがとうございました。議案の審議、非常に熱心に貴重な御意見をいただきました。

また、その他の中でも重要な御意見があったと思います。これからも活発に意見交換して、できるだけ審議会にも責任があるという指摘が出てこないように進めたいと思いますので、よろしくお願いします。

5 閉 会

○議 長

それでは、これで令和6年度第2回白井市都市計画審議会を閉会いたします。
本当に御熱心に御審議いただきありがとうございました。

○事務局

本年もありがとうございました。また来年もよろしくお願いいたします。