

令和6年度第1回白井市まちづくり審議会

議事概要

開催日時 令和6年11月6日（水）午後2時から午後5時30分まで

開催場所 白井市役所本庁舎2階 災害対策室1・2・3

出席者 野口会長、平川副会長、杉崎委員、田中委員、岸委員、桐山委員、園田委員、石橋委員、沢田委員、伊藤委員

欠席者 なし

事務局 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
建築宅地課 戸村課長、伊藤主査補、皆川主事

関係者 事業者 服部氏、清水氏（日本GLP株式会社）
村田氏、寺山氏（株式会社マイライフ・ハウジング）
大西氏、朝倉氏（東急建設株式会社）
石井氏、永廣氏（株式会社NTTファシリティーズ）
宮澤氏（株式会社野崎建築工業）
瀧野氏（合同会社タキノ測量コンサルタント）

意見陳述者 6名

傍聴者 31名

1 開会

（1）副市長挨拶

○副市長

皆様、こんにちは。副市長の山下でございます。

本来でございましたら、市長から冒頭、御挨拶申し上げるべきところでございますが、あいにく所用がございます。代わりまして、大変僭越ではございますが、私から御挨拶申し上げます。

皆様方には、日頃から市の行政運営に関しまして、御理解と御協力を賜り、本当にありがとうございます。改めて、厚く御礼申し上げる次第でございます。

では、早速でございますが、本日、本年度第1回目の審議会でございます。二つ諮問させていただきます。

一つ目でございますが、まちづくり条例に基づく事前協議に係る意見書への対応について。

こちらでございますが、民間事業者の開発事業につきまして、白井市まちづくり条例に基づ

き縦覧を行ったところ、多くの意見が寄せられたところでございます。審議会に御意見を頂戴したく存じます。

2点目でございます。NKヴィレッジ富士南園地区まちづくり計画の策定について、でございます。こちらでございますが、今年の1月に素案について御審議をいただいたところでございますが、その後、手続を進めてまいりました。今回、市におきまして案を作成いたしましたので、策定することについて、審議会に御意見を頂戴するものでございます。

委員の皆様方には、様々な御経験、御知見に基づきまして、活発な御意見、御議論を頂戴したく存じます。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

ありがとうございました。

ここで、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。御了承のほどお願い申し上げます。

（２） 新任委員挨拶

○委員

皆さん、こんにちは。白井市社会福祉協議会の副会長を務めております●●と申します。今回、初めて参加ということで、皆さん、御協力のほどよろしくお願いいたします。

○委員

こんにちは。白井市自治連合会から参加します●●と申します。今年、前任から交代で、知識とかは特にはないのですけれども、勉強しながら参加させていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

〔事務局の紹介・配布資料の確認〕

○事務局

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、白井市まちづくり審議会規則第3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、よろしくお願いいたします。

○会長

それでは、これから議案の審議に入ります。なお本日は、事務局から説明があったとおり、2つの諮問事項があり、議案第1号については、事業者さんと近隣住民からの意見聴取する、という制度を使いたいと思いますので、やや時間を要しますがよろしくお願いいたします。それでは事務局よろしくお願いいたします。

2 審議会

(1) 議題

議題1 議案第1号

- ・まちづくり条例に基づく事前協議に係る意見書への対応について（諮問）

〔関係者席移動〕

○事務局

それでは、事務局から御説明します。

本日の資料ですが、議案第1号、「まちづくり条例に基づく事前協議に係る意見書への対応について（諮問）」は白井市桜台地区における民間事業者による開発事業について、白井市まちづくり条例に基づく開発事前協議の手続きの中で、協議書類の縦覧を行ったところ、近隣住民等から多数の意見書の提出があったことから、意見書への事業者の対応について、審議会に意見を伺うものです。

本日の流れとしまして、事務局から開発事業や近隣住民等からの意見の概要について御説明した後、事業者から意見書への対応への考えについて20分以内で説明いただき、その後、意見書を提出された近隣住民等のうち、今回、応募いただいた6名から、意見書の内容や趣旨等を1人につき5分以内でご説明いただきます。事務局が5分でアラームを設定し、お知らせします。

その後、委員の皆様から事業者や意見を述べられた近隣住民の方に対して、質問や確認を20分程度行います。

その後、審議会としてとりまとめをいただく予定ですが、審議会の委員のみでの話し合いを挟むことを想定しております。

なお、本日の議題については、意見に対する事業者の対応についてとしており、審議会において市の対応については取り扱わないものとしますが、近隣住民の方から市に対する意見が述

べられた場合は、今後、いただいた意見書への回答の参考とさせていただきます。以上です。

○会長

それでは議案第1号について事務局より簡潔に説明をお願いしたいのですが、その前に、実はこの制度ですが、だいぶ前に市内で同じような大規模開発がありまして、その際に住民から意見書がたくさん出ました。そこで審議会として近隣住民の意見をちゃんと聞かないと審議できないだろうと、同じような仕組みで事業者と近隣住民が相対して議論した経過があります。その中で若干計画が変更となった良い事例もありますので、ぜひお互いに合意できるようなご努力をお願いします。なお、審議会は条例の範囲内での審議となりますので、開発許可、建築確認という、行政の処分といったことに対して審議を行うものではありませんので、今回の審議会は条例に基づいて、条例の運用に基づいて審議するようなものになります。審議会として事業者さんや近隣住民の方へ意見を言う場合もありますが、御了解をお願いしたいと思います。それでは事務局、お願いしたいと思います。

○事務局

それでは、議案書3ページ、「（仮称）桜台建設プロジェクトに係るまちづくり条例に基づく事前協議について」を御覧ください。

「1 事業の概要」のとおり、建物は3棟となっており、それぞれの高さは記載のとおりです。なお、事業計画地は5ページのとおりです。

「2 まちづくり条例に係る手続の経過」のとおり、6月20日に開発事業届出書が事業者から市に提出され、7月6日に近隣住民等に対して説明会の開催、以降、欠席者に投函や郵送等がされています。

その結果、「3 提出された意見書について」のとおり、277件の意見書が提出されました。意見書について、事務局にて別紙、4ページのとおり概要をまとめております。

4ページを御覧ください。大きく分類を8つに分けておりますが、内容は複数の分類にまたがるものもあります。

「①事業計画自体に反対」として各種懸念、「②再説明の要求」として中身がわからないというもの、「③計画見直しの要求」として日影、建物そのもの、車両出入り口など、「④工事に関する懸念」として、騒音や交通量など生活への影響の懸念、「⑤使用開始後の懸念」として近隣への影響や万が一の事態の対応への懸念、「⑥地区計画・用途地域等に関するもの」として適合について、「⑦市まちづくり条例に関するもの」として説明会時の対応、「⑧その他」として補償や市の対応などが複数挙げられたものです。

次に、資料1ページ、1-1、を御覧ください。事業計画地の詳細です。事業計画地が位置する近隣商業地域は、キャバレーや個室付浴場のほか、工場や危険物を貯蔵する施設のうち政

令で定めるものなどの立地が禁止されています。

計画地北側が集合住宅、西側が戸建、東側が電算センター・事務所、南側が国道 464 号です。

2 ページ目は航空写真です。撮影時点は一部建物が残っていますが、現在は更地です。

3 ページ、資料 1－2 をご覧ください。当該地には、都市計画法に基づく地区計画が定められています。

6 ページをご覧ください。当該地は「特定業務施設地区（１）」に位置しており、赤枠で囲った方針を実現するため、7 ページで具体的な制限を設定しています。先ほどの近隣商業地域での用途の制限に加え、住宅系や学校、倉庫業を営む倉庫などの建築を制限しています。

7 ページ一番下、壁面の位置の制限として、道路境界線から外壁などの距離の最低限度が定められております。1 号から 3 号の指定は 9 ページに記載されています。

15 ページ以降、資料 1－3 は現地の写真です。

17 ページの右側に見える建物が東に隣接する電算センター・事務所で、左に見える建物が北に位置する集合住宅です。

次に、30 ページ、資料 1－4 をご覧ください。一番左の列「近隣住民等」の真ん中、「意見書」が今回多く提出されたため、まちづくり審議会を開催するもので、今回の審議会の意見を踏まえ、今後、意見書への回答書を意見書提出者へ送付、縦覧を行います。

31 ページ以降は白井市まちづくり条例の抜粋です。

33 ページ、第 34 条第 1 項の規定に基づき、多くの意見書が提出されたため、第 45 条第 2 項第 4 号の規定により、審議会に諮問を行ったものです。

35 ページ、資料 1－6 以降が、7 月の近隣説明の際の資料です。

36 ページに敷地や建物の概要、工期予定が記載されています。

38 ページ、配置図をご覧ください。西側から A 工区、B 工区、C 工区となっており、それぞれの高さが記載されています。

42 ページから 43 ページが立面図、44 ページが冬至の日影図、47 ページが車両の動線図、49 ページが工事の約束事項としており、日曜日を休業日としています。

次に 50 ページ以降が、10 月に訂正として配布された近隣説明資料ということで、事業者から審議会資料としての追加の依頼のあったものです。

53 ページは日影図の変更と理由が、

55 ページは建物配置を国道 464 号側に 500mm 移動したことが、

57 ページは A 工区と B 工区の 4 階の外壁位置が後退されていることが説明されています。

62 ページ以降、資料 1－8 は、今回提出された近隣住民等からの意見の一覧です。この一

覧から分類分けして、議案書4ページの概要に反映しています。

○会長

大分、簡潔に足早なので、ページめくるのが大変だったと思いますが、事前に見ていてくださいということでお願いしてありますので、御了解ください。

では、最初に事業者の方からお話を、現在予定している回答案の考え方について簡潔にお願いしたいと。あらかじめ、出席された方のお名前と、僕はG L Pさんとの目的会社の関係もよく分からないので、そういうことを含めて、少しその部分は丁寧に説明していただければ誠にありがたいと思いますので、よろしくお願いします。

○事業者

まず、関係者の紹介になります。私は日本G L Pの●●と申します。及び隣に座っております●●、本日、日本G L Pから2名参加させていただいております。

あと、本日、当社のほうのコンサルティングやっていますマイライフハウジング様から2名、●●様と●●様。あと東急建設様から2名、●●様と●●様。設計と工事に関わりますN T Tファシリティーズから●●様と●●様に参加いただいております。

○会長

受託者、工事業者、設計者、それぞれ今おられるということですね。

○事業者

設計者と工事の担当と、両方おります。

○会長

目的会社は、G L Pさんがこのためにつくった会社と理解していいですか。

○事業者

事業としては、資産流動化法という法律の下で作成されている特定目的会社という形になりまして、当社の子会社というわけではございません。別の会社であります、当社のほうで事業のためにつくった会社になっております。

ですので、日本G L Pとしては、そのプロジェクトの運用であるとかというところを委託されている会社という形になっています。

○会長

では、説明をお願いします。

○事業者

では、当日配布資料1に基づいて回答を記載させていただいた内容を御説明させていただきます。読み上げるような形になりますが、よろしくお願いいたします。当日配布資料1、A4版ですね。

○会長

はい、どうぞ。

○事業者

事業者として回答できるところを記載させていただいております。

区分としての事業計画自体に反対というところの住宅街への建設反対、移転希望、今回の開発予定地への立地の理由というところで、当社のほうで回答できますところは、開発予定地への立地の理由というところになります。

こちらとしましては、計画地は、先ほど御説明がありましたが、近隣商業地域となっており、計画地に適用された法・条例から建物規模等、企業として十分な事業に対する検討を行った上で、この場所が最適な場所であるということで判断を行い、土地の取得を行いました。

事業性等に関する具体的な判断根拠というところについては、開示できませんことは御理解いただければと思います。

続いて、日照、電波障害、24時間稼働も含めた騒音、排熱、風、重油タンク、工事等、居住環境、景観への影響の懸念というところですので、順番に説明を申し上げたいと思います。

まず、日照に関するところになります。これは、先ほどの話と重複しますが、本計画地は近隣商業地域となっておりまして、日照等、周辺建物への悪影響を与えないために、高さや位置を含めた各種要件を定めた法令、条例がありますという形になっております。当計画においては、建物規模は法・条例に適合したものとします。適法である以上は、計画地周辺に対して悪影響のある計画とは認識していないというのが今回の計画となっております。

続きまして、電波障害に関しましての御意見、多かったものになりますけれども、回答させていただきます。

まず、電波障害に関しましては、クレーン等の工事中的車両が遮蔽物となることで、アンテナによるテレビ受信して視聴されている方に、一部支障が出る可能性があることを認識しております。こちらのクレーンですとか工事に起因しまして障害が発生したとなりました場合は、これ

までどおり、従来の視聴が可能な対応を検討させていただきたいと考えております。

また、建設物によりスマートフォン等の電波の状況が悪くなるといった場合、携帯等の移動通信に関しては、一般的にキャリアに問合せをしまして、電波状況の改善を依頼するといった手法がございますが、こちらは利用者からキャリアへのお問合せ窓口に連絡が必要になると思いますので、御理解をいただきたいと思います。

続きまして、稼働後の騒音に関して説明させていただきます。

まず、空調用の室外機やポンプなどの騒音規制の対象となる設備につきまして、まず隣地境界線から距離を確保すること、また、音が集中しないように分散配置をすること、防音壁により囲むこと、加えて、機器自体への消音設備を搭載するなど、必要に応じた複数の対策を組み合わせしております。

これらの対策の結果についてシミュレーションを行い、昼夜の騒音値が法・条例上の騒音規制値を順守できるレベルであることを確認した上、自主的に法・条例上の規制値よりも十分に下がったレベルとできるように対策をしております。

また、稼働後の非常用発電機の騒音につきましては、法・条例上の適用外となります。それぞれの発電機につきましては、1基当たり10分程度、安全な運用のためのメンテナンスといったものを1か月に1回程度、日中に運転してのメンテナンスを行います。メンテナンスにつきましては、昼間の実施とした上、発電機の複数台の同時運転というのはいたしません。もし、複数台同時運転せざるを得ない事態がある場合には、事前に周知をさせていただきます。緊急時、災害時を除き、夜間については運転をいたしません。

めくっていただきまして、稼働後の排熱に関して、引き続き説明をさせていただきます。

排熱につきましては、法・条例上などの基準はありませんが、推計ではありますけれども、自主的にCFD解析を行いまして、敷地周辺に与える温度影響を確認し、影響が小さいことを確認しております。

また、本建物は、国際的な環境評価システムであるLEED認証取得の予定のため、各種対策を実施した環境負荷に対して十分配慮した計画としたものを実施しております。

続いて、稼働後の風環境に関してです。

ビル風等、シミュレーションを行いまして、影響について配慮した計画としておりますが、推計であるなど、結果を約束するデータではございませんので、開示の予定はないというのが現状でございます。

続きまして、重油タンクに関することについて説明差し上げます。

重油タンクは、当然、消防法の厳格な規制の下で計画をし、設置する計画でございます。漏油リスクが極めて低いタンクの構造であります埋設方式を採用いたします。

また、運用後は、有資格者を適切に配置しまして、その資格者が作業員に対する安全教育も

しっかり行った上で、安全な危険物の運用管理ということを実施いたします。

万が一、漏油が発生した場合は、早期に検知できるようなセンサーを取りつけ及び今回の拠点では24時間の常駐体制を構築することで、安全な運用に努めさせていただきます。以上です。

続きまして、工事等に関する御指摘いただいていますけれども、詳細については④の項目で御説明を差し上げたいと思います。

続いて、居住環境、景観に関する回答でございます。

今回、建物配置に関しては、先ほど配置のご案内いただきましたけれども、南側道路の国道464号線側に地区計画で定められた壁面後退線が、10メートルがございますので、その規定を満たす最大限まで北側に下げる。集合住宅から離隔を取るというような計画とさせていただいています。敷地境界部には植栽帯を設けることで、景観に配慮した計画と考えております。

白井市開発事業指導基準により、開発区域の3%以上は緑地とするように条例で定められております。本計画においては、住宅地敷地特性を鑑みまして、区域の8%以上を緑地とするほか、接道部の大半を緑地とするということで、近隣住民様や歩行者様に緑を感じていただける外構計画を進めてまいりたいというふうに考えております。

ただしそこに関しては私有地に該当しますので、活用方法は所有者の計画にて定めさせていただいていますけれども、歩道に面した空間を一部、周辺住民の方へ有効なものとなるように検討させていただきたいと思います。

続きまして、住民へのメリットがない、資産価値の低下への懸念ということですが、今しがた御説明させていただいたとおり、居住環境、景観への配慮として、私有地の歩道に面した空間を一部、周辺住民の方へ有効なものとするように検討させていただいております。

資産価値につきましては、様々な要件により推移していくものだというふうに理解しております。本計画のデータセンターは、法令及び条例に基づき建設可能な施設となっておりますので、資産価値が上がる、もしくは下がるといった現象は一般的で自然なことであり、補償の対象外であると、いうふうに考えております。

続きまして、非常時等の責任の主体が不明ということですが、こちらの責任の所在は、あくまで各建物、工区ごとあります事業主、先ほどの特定目的会社という形になりますので、御理解のほうをよろしくお願いいたします。

続きましては、次のページです。再説明の要求ということで、建物や事業の中身が分からないという御意見ですが、建築物の内部構造や設備、事業の内容といった具体的な内容は、データセンターという施設の特性上、機密情報があり、こちら情報漏えい等の関係上、申し上げることができません。御理解をお願いいたします。

続きまして、建設後の責任の所在ということございますが、先ほどお伝えしたとおり、特定目的会社であるというところで御理解をください。

続きまして、影響について追加データの提示というところですが、法・条例で求められる以上の詳細なデータについては開示いたしかねますので、その辺、御理解いただければと思います。

再度の説明会開催希望につきましては、説明する内容につきましては、白井市まちづくり条例に定められたとおり、条例上、適切な手続と考えておりますので、御理解をお願いいたします。

また、説明会の説明、説明時の説明、データの開示が不十分であるということにつきましては、条例で定められた資料を開示し、できる限り説明をさせていただきました。住民の皆様には御心配をおかけしますが、御理解をお願いいたします。

以上でございます。

続いて、③の計画見直しの要求という項目に答えさせていただきます。

まず、1点目が建築基準法第56条の2第1項（日影）に関する内容ですけれども、ここに関する違反があるというところに関してです。

こちらに関しては、当該計画地隣接のオーサムガーデンについては、第2種住居地域及び第2種高度地区に該当するという地域になっておりますので、白井市において用途地域による建物高さ等の制限に基づきまして、2.5時間、4時間の日影規制ライン、適合するように計画見直しをするという形で計画をさせてもらっています。

建物の位置、高さ、規模の変更という御意見ですが、建物の位置、高さ、規模については、先ほどお伝えをしたとおり、企業としての事業性、十分検討した上で、法・条例に適合する範囲で、最大限の配慮をもって計画のほうをさせていただいております。この計画以上に配置を変えたり、高さを低くしたり、階数を減らすということは、我々の事業の経済性を損ねるため、受け入れかねるというところで御理解いただければと思います。

続きまして、車両の出入口に関する変更の御意見を頂いております。

まず、稼働後の出入口については、北側の道路に計画をしております。こちらは周囲の施設同様に、北側道路からの出入りを認めていただけるものと考えております。

ただし、工事車両につきましては、安全の観点から、国道側からの入退場に最大限努めまして、周りの住宅、歩行者様等に配慮させていただきます。また、工事車両、こちらを搬入する際には誘導員を配置しまして、安全と事故の防止に努める所存でございます。

続いて、外観の配慮になります。

建物配置に関しては、先ほどのお話にありましたとおり、可能な限り住宅側からの後退距離を取りまして、圧迫感を与えないように配置や配慮いただいております。

桜の維持、緑化等に関する御意見ですけれども、今回の桜通り側、出入口の設置に伴いまして、桜の一部撤去がありますけれども、それに関しては、同数の植え替えを行うということで

計画しています。

緑化については、①で記載させていただきましたが、接道部分の大半を緑地とするということで、近隣住民様や歩行者に緑を感じていただける外構計画を進めてまいりたいと考えております。

続きまして、資料の4ページ目ですね。④番、工事に関する懸念ということで、いくつかいただいております。

こちらが騒音、振動、粉じん、懸念の声がございまして、工事中の騒音、振動について、条例の規定を、まず守るということとともに、可能な限り作業を行う場所を住宅から離れた位置で行うこと。また、使用する重機は、低騒音の重機を使用するという事で配慮させていただきたいと考えております。

工事中の粉じんにつきましては、発生の予想される工事、作業においては、適宜、仮囲いをした上にシート養生を行います。また、強風が吹いている際には、作業を中止するとか、対策を現場の中で行ってまいります。

交通量増加の懸念、車両、国道 464 号出入りの要望というところに関しましては、先ほど申し上げたとおり、国道からの進入に最大限、努めさせていただきたいと考えております。

土日祝日の休工、要望いただきまして、まず日曜日を休工日として作業をさせていただく予定でございます。また、コンクリートの打設、また、緊急時や保安上やむを得ない事情がある場合、また、特別な事情がある場合、作業時間、休業日を変更して作業を行う場合がございます。ただし、工事進捗に伴いますが、休工とできる日程、こちらの確保に努めまして、土曜日、祝日の休工日、こちらを設けるということを検討させていただきたいと考えております。ただ、こちらの工事進捗に伴いますので、御理解いただきたいと思います。

長期間の工事の影響について、でございますが、まず本計画の施工に当たりまして、安全に、まず配慮をしまして、適正かつ早期に工事を完了することを目指して工期の設定を行わせていただきました。また、長期間の工事とならないように、休工日の計画を行っていることも含めまして、御理解をいただきたいと思います。

工事による自宅の傾き懸念に関しましては、家屋調査を実施させていただきまして、壁のヒビ、ほこりなどの影響も工事に起因し生じた不具合については、復旧等の対応をさせていただきたいと考えております。

そうしましたら、⑤番、使用開始後の懸念ということで、まず稼働後の大気や騒音等の定期的な調査報告、対応のところを御説明させていただきます。

まず、本計画において大気汚染は、法や条例で規定される設備というのは、今回ございません。

また、稼働後の騒音につきましては、最初のほうに①で回答を申し上げましたとおり、防音

壁やサイレンサーなどの消音対策を行わせていただくとともに、それらの管理維持まで含めた対応をいたします。

最後に、大気や騒音等の定期的な調査報告等を実施する予定はございません。

続いて、火災時の影響、対応への懸念というところですが、本件は耐火建築物となっております。耐火材料や仕様については、建築基準法や消防法で厳格に規定されております。

なお、水やガス等の消火設備、外構には消防水利も計画しておりますので、消防法を順守した各種自主消火機能を有しておりますので、御安心いただきたいというふうに考えております。

下段、風の影響、排熱、電波障害発生後の対応については、①うちのほうで申し上げたとおりとなっております。

⑥番の地域計画、用途地域等に関する御意見ですね。

まず、建築物の用途の記載内容、制限への適合がどうかというところですが、本件は建築物の主要用途一覧、建築基準法施行規則で定められておりますけれども、それによるところの事務所に該当するというふうに考えております。

また、地区の居住環境との調和に関して、どのように考えるかというところですが、居住環境、景観に関して、①で述べているところ、③の桜の維持、緑化等に回答にあるとおり、地区の居住環境との調和に配慮した計画を考えさせてもらっているというところになります。

⑦番、市まちづくり条例についてというところで、説明会での事業者の対応というところになります。

先ほど、②の回答のとおり、条例で提示が定められた資料を提示し、また、それ以上の質疑にも可能な範囲で、できる限りの回答と御説明させていただきました。現状でも、推進室を設けさせていただきまして、対応を検討しております。

ただし、現時点で回答が困難なものもあり、御希望に沿えない部分もあったかと存じますので、何とぞ御容赦お願い申し上げます。

続きまして、白井市まちづくり条例第30条第2項に規定する誠実な協議を行い、合意するように努めなければならないへの適合につきましては、まちづくり条例に沿い、可能な限り計画地周辺への配慮に努めております。ただし、法・条例の定めを超える過度な御意見、御要望につきましては、お応えしかねることもございますので、御理解をお願いいたします。以上でございます。

○会長

この別紙の資料を読んでも分かってしまうような。後で分からないところについて質問させていただきます。

次に、住民の方から陳述をお願いしたいと思いますが、可能な限り分かりやすく簡潔にお願い

いをしたいと思います。

それから、多分、議事録では名前は出せないのですよね。ただ、この場で確認のために、大体ですが、どのマンションとか、どの戸建住宅地とか分かるようにして、お名前を言っていただければ、確実に近隣住民の方だと分かりますので、それを初めにお願いいたしたいと思います。

では、逐次よろしくお願いします。事務局から、時間コントロールは、どうされるのですか。

○事務局

5分で1度、アラームが鳴るようには設定させていただきたいと思います。

○会長

そうですか。気を悪くしないで御発言いただければと思います。お願いします。

○意見陳述者①

私、戸建てのオーサムガーデンに在住している●●と申します。本日は、貴重な御機会を頂きまして、誠にありがとうございます。

私はオーサムガーデンの住民を代表し、本計画に対して、強い懸念と反対の意を述べさせていただきます。

まず、建築基準法の日影規制違反についてです。先ほど事業者さんが、法令を守ったら悪影響がないという回答があったと思うのですが、そんなことはないと思っています。オーサムガーデンでは、全宅に太陽光パネルを設置していて、日影の問題は、洗濯干しみたいな日常生活だけでなく、太陽光の発電量の減少を通じて直接的な経済損失につながる非常に深刻な問題です。かつ、建物が、わずか敷地から14メートル先に、高さ33メートル。そんな巨大な建物が建てるので、悪い影響がないというのが言えないと考えております。

さらに、法令は守ったとおっしゃっていたのですが、最初の計画では守っていません。初版の計画書では、日影の規制がないと記載があったと思うのですが、そうではなくて、日影の規制は、今回の建物においては、かかるというのが、私が素人でありながら、建築基準法と頂いた計画書と図面を調べて分かった内容で、それを最初、半信半疑で意見書に意見として記載させていただきましたが、その後の訂正資料並びに先ほどの御説明の中でも、計画変更があったと。つまり、確実に違反が最初のところはあったということが確実になったと思っております。

加えて、訂正後の図面を御確認いただければと思うのですが、変更というのはわずかな外壁の後退、しかも具体的に何メートル後退されたのかは、資料上一切記載されていない。説明も全くありません。

加えて、高さ 33 メートルと書いてあるのですけれども、屋上の設備がございます。屋上の設備の高さがこの 33 メートルの中に含まれていないのです。その部分がどれぐらい日影への影響を与えるのかというのも、変更後の計画書の中にも全く説明がないです。

ですので、残念ながら、一度でも法令に適合していない計画を作ってしまった以上、我々住民としては、信頼を置くことができません。ほかの規制、道路斜線規制とか隣地斜線規制、本当に全て正しく法令上で遵守されているのかというのが疑問として思っています。

もう一つ、市道に設けられた三つの入口の件についてです。ほかの施設と同じように、北側道路で入口を設けるという話も先ほどあったと思うのですけれども、データセンターですので、非常用発電機があって、その燃料の補給とか、あとデータセンターの大型設備があると思うのですけれども、そのメンテナンスとか。つまり、稼働後にも工事車両と同様な大型車両が出入りすることがあるかと考えております。

かつ、データセンターは、昼夜問わず、出入りすることがあるかと思いますので、その道というのが、オーサムガーデンもそうなのですけれども、もう少し後ろにある星と時の Village という別の戸建ての地域の人たちにとっても、通勤通学、スーパー、駅に行くときに欠かせない生活道路になっています。大型車両が昼夜問わず入ることがあるとして、さらに、今回は一つの入口じゃなくて、200 メートルの中に三つも入口設けるのです。稼働後、その三つの入口は、恐らく別々の会社に運営を任せることになるかと思いますが、それぞれ別々の時間帯で出入りすることになるかと思います。そこまでなると、もはや生活道路じゃなくて、産業道路になってしまうのじゃないかという危険性が高いと言わざるを得ません。渋滞もそうなのですけれども、一番心配なのが、交通事故などの安全面への不安ですね。住民としては、非常に不安を抱いています。

ほかの私の意見書に書いていったとおり、建物による圧迫感とか、景観の影響とか、発電機を含めた設備の騒音、発熱、あと発電機の燃料である重油タンクが、場所はセキュリティ上で公開できないという話なのですけれども、図面を確認した限りでは、敷地の十何メートル先に埋蔵されるかと考えております。

ですので、そういった数多くの問題の中で一度信頼が揺らいでいる以上、個別に対策どうのこのじゃ、もう無理だと思っています。一度、計画を白紙に戻っていただいて、建物の高さ、配置、出入口の位置を含めて、根本的に再考していただくことが唯一の解決策ではないかと考えています。

最後、オーサムガーデンに、若い世代が住んでいて、私も含めて、ここの地域の開放感や、桜のきれいに魅了されて子育てのために引っ越してきたのです。この計画を目にして、今までの市や事業者さんの対応を知る中で、正直、失望している状況です。ですので、地区計画にも書いてあるとおり、良好な居住環境に調和する施設という、この基本的なコンセプトに差し

戻っていただいて、住民たちと誠実に協議し、我々の不安を解消して、納得できるような計画を改めて御検討いただきたいと考えております。

以上でございます。ありがとうございました。

○意見陳述者②

2番手です。桜台6番街の●●です。私の住まいは、今回の建設予定の建物の真ん前、3棟102戸が住んでいる7階建てマンションの私は1階です。

今回の建設に反対です。理由が、地域住民の大きな犠牲の上に建設されようとしているからです。白井市の象徴である、桜通りと名付けられ、プロムナードの別名がある閑静な住宅街に、巨大で窓もほとんどない無味乾燥なコンクリートの塊のデータセンターは、そぐいません。

そもそも白井市の地区計画によると、この土地は、特定業務施設地区1とされ、これには集合住宅の良好な住環境と調和する、事務所、研究所、研修施設及び厚生施設等の立地誘導とともに、街区周辺のオープンスペース確保により、潤いのある整備を図るとあります。データセンターは、建築基準法上も位置づけが確定していません。これを事務所と言いくるめるのは、全くもって無理です。

今回の建設看板には、用途は事務所と書いてあります。事業者の説明用図面によりますと、事務所は3%程度しかなく、90%が設備室となっています。大型コンピューター置き場の倉庫です。事務所なんかではありません。白井市長、白井市役所には、このような住宅街に隣接し、住民に多大な被害が出る地区計画に反するデータセンター建設を許可しないようにお願いします。

さて、ここからは、万が一、建設されることになったら、予想される住民の被害について述べます。

建設予定のデータセンターは、高さ33.5メートル。普通のマンションの12階建てに相当し、私たちのマンション7階建ての20メートルの1.7倍です。住宅との距離も非常に近く、当マンションと建物の直線距離は45メートルしかありません。しかも、当マンションの南側です。日影に影響し、この時期には1階の我が家では、1日に2時間程度しか日が差しません。洗濯物は乾きません。植物は育ちません。見上げるような高さで圧迫感があります。空がなく、眺望も望めません。よって、高さは、同じ桜谷地区にあるデータセンターのI I Jを上回らない11メートル以下にしてください。I I Jのデータセンターは、近隣とうまくやっています。

距離については、既にある信用組合電算センターのように敷地の半分より国道464号側に離れることを要求します。これらの要求は、9月2日に、既に窓口の自治会から事業者へ要求書を提出しています。

さて、データセンターは、24時間365日稼働です。コンピューターを冷やす大型の空調機か

ら出る廃熱によるヒートアイランド化が問題です。今年の夏のようなことになったら、住民の健康に影響します。

同じく、空調機から出る騒音、特に夜間騒音の問題があります。24 時間です。問題がないようにしますという中で、具体的数字による回答がありません。携帯がつながらなくなる電波障害は、110 番や 119 番ができなくなります。事業者は、住民が自分でNTTやソフトバンクと交渉すると言っています。とんでもありません。

また、停電対策の地下にある重油問題も、事業者が規模や場所を明かすことができないと言っています。大変不安です。

隙間のない建物によるビル風が生じます。

緑化についても、社会保険庁大学校のときはあれほどあった緑をばっさり切りましたね。どこに潤いがあるのですか。

説明会は1回しか行っていません。具体的な回答がありません。パース図も1枚も提示されていません。協議がありません。日影の1枚のみです。

先日、事業者から送られてきた変更図面では、500 ミリ下がるとありました。500 ミリとは50センチです。50センチとは0.5メートルです。こんなものです。全く誠意が感じられません。真摯に住民と向き合ってください。地域住民の切実な訴えを御理解いただきたく思います。桜台6番街周辺地区の10年後、30年後、50年後を見据え、潤いのある街を守りたい。この一心で陳述を終わります。

○意見陳述者③

3番手、桜台の6番街の●●です。データセンターの建設に対しては、撤去を希望します。これは6番街の民意です。

私は、こちらに住むようになって16年目です。2号棟の4階に住んでいます。桜並木が目前にあり、小鳥のさえずりが聞こえ、ベランダからは緑いっぱいの景観が広がり、その風景を楽しんできました。ベランダは、ほどよく幅があり、年中、日当たり十分で園芸も楽しめます。ニュータウンは緑が多く、都内に出るのも便利で、また近年は、印西市への転入者が増えることにより、大型店舗や病院も増えて、さらに快適に暮らせるようになり、いいところに越してこられたなと喜んでいました。

ところがある日、目の前にあった社会保険庁大学の跡地にデータセンターが建つらしいと聞こえてきました。張り出された標識板には、用途として事務所の記載。データセンターの実態や心配される幾つもの問題点を考えると、「事務所」の表示は詐欺まがいです。地区計画の手引きによると、私たち桜台地区の開発方針には、集合住宅地の良好な居住環境と調和する事務所、研究所、研修施設及び厚生施設の立地誘導を図ると書かれています。これまでの桜台の地

区計画は、この方針を十分に満たしていました。

しかし、今回のプロジェクト、データセンター建設は、全くそれに合致せず、地区住民の民意と調和もしておりません。

7月20日に、こちらからの要請によって、ようやく開かれた業務委託の事業者G L Pさんの説明会。その中で提示したこちら側の要望は、ずっと無視されたまま、3か月たっても何の返事もなく、待っていた2回目の説明会は実現することなく、なんと説明会は「終了」と報告されました。このまま行けば、来年3月には、予定どおりに工事着工が強行されそうです。事業者は、自分の収支計画だけを考え、周囲との調和を全く考慮していません。

まずは、建物の高さです。当団地の高さは約20メートル。道路を隔てて、近いところでは、わずか水平距離28メートル先に、私たちの高さの1.7倍、33.5メートルの高さの建物が3棟も建ちます。棟と棟の間隔も10メートルでは、ビル風も吹きます。景観どころか、日照の心配は計り知れません。我々は、11メートルの高さに下げるよう要求しています。さらに、先に建っている隣接の信組情報サービス同様に、建物を464号線との距離の真ん中まで移動するよう要望しています。

データセンターは、必要なもの。でも、どこに建ってもいいというものではありません。ひとたび建つと、休むことなく24時間365日稼働で、周囲に影響を与えます。排熱、騒音、日照、圧迫感、電波障害、電磁波、ビル風、緑化問題などなど、影響を与え続けます。たくさんの人が暮らす高層住宅地のすぐ前に、こうした不安材料いっぱいの建築物を建てようとしているのです。人間も自然の一部です。桜も、私たち住民も、強くその影響を受けるでしょう。

そして、気になるのが、建築主である特定目的会社は、実態のない紙だけのペーパーカンパニー。業務委託者の日本G L Pさんの誠意のない対応を見ていて、この先、何か問題が起こったときに、責任体制がはっきりせず、対応してもらえるのかどうか、不安がいっぱいです。

市は、施政方針として、10年先の幸せな市民生活を掲げてきました。この桜台建設プロジェクト、データセンター建設案は、桜台地区の私たち住民に10年先の幸せを約束できるのでしょうか。以上です。

○意見陳述者④

ありがとうございます。私は、今回の建設予定地の真向かいの6番街に住む●●と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

私の意見は極めてシンプルです。こちらの本日記られた審議会の資料7ページを御覧ください。

こちらの審議会資料、赤枠に囲ってあるところ、特定業務施設（1）のところの建物の用途の制限として、（9）に倉庫と書いてあります。特定業務地区施設（1）に倉庫を建ててはな

らないと定めている以上は、倉庫と同義であるデータセンターについても、当然に建設することはできないと、この一点に尽きます。

私がデータセンターと倉庫が同義であると考えている理由につきましても、極めてシンプルです。先ほどの事業者様からは根拠は示されませんでした。国土交通省の公式見解に、データセンターはサーバーの交換を伴う搬出入の作業を伴うから、倉庫に該当すると明確な記載があります。国土交通省の公式見解の内容や、そのありか、私の解釈も含めて、意見書に詳細の記載を根拠も含めて示しておりますので、本日の陳述では、これを補足する観点から、私の意見を裏付ける事実について、御紹介したいと思います。

まず一つ目の事実ですが、今回の事業者が同様に進める富ヶ谷地区のデータセンターの建設計画についてです。

白井市が定める地区整備計画書では、私の自宅の前の桜台については、倉庫を建設はしてはならないと指定区域で定めてあります。一方で、富ヶ谷地区については、特に倉庫の建設に対して規制のない区域になっています。そして、同社が掲示しているそれぞれの開発事業標識板を確認すると、桜台では事務所、富ヶ谷地区では事務所（データセンター）と記載されています。全く同じ会社が全く同じ用途で建設している建物なのに、なぜ別の記載するのか。とりわけ建設の規制がない富ヶ谷地区にはデータセンターと明記するが、建設の規制がある桜台地区のほうには、それをしない。事業者は、桜台地区のほうにデータセンターと記載すれば、倉庫を建てることになってしまうから、それはまずい。だから、取りあえず事務所と記載しておけばいいや。こう考えたのだと疑わざるを得ません。この点につきまして、事業者に対して説明を求めたいと思っています。

次に、2点目の事実として御紹介したいのは、結果として計画撤回となっている流山市役所前のデータセンターの建設計画についてであります。

今年8月発売の週刊東洋経済、第7190号64ページに、この建設計画が撤回となった顛末に関して記事が掲載されておりました。こちらの記事には、事業者がデータセンターを建設するために、第一種住居地域から商業地域への用途の変更を要望し、建ぺい率などが緩和されたものの、住民不満によって計画が撤回に追い込まれたと報じられております。私は、撤回という結果もさることながら、このプロセスに大変注目しております。

流山市都市計画概要を確認してみたところ、白井市と同様、区域ごとに建物の用途制限が定められていて、第一種住居地域では倉庫の建設ができない。商業地域では倉庫の建設ができることになっていました。つまり、流山市では、事業者がデータセンターを建設しようと思った区域は、倉庫の建設ができない区域だった。だから当然、データセンターも建設できない。それじゃ倉庫が建設できる区域へと用地の変更を申請しよう。その申請が認められれば、倉庫であるデータセンターの建設できるようになる。そして、事業者の申請は市に受け入れられまし

た。そして、倉庫であるデータセンターは建設できるようになりました。しかしながら、住民の反対運動によって、この計画は頓挫した。こういった流れだというふうに理解しております。

すなわち、流山市の事例は、事業者と市の間において、データセンターが倉庫であるということが当然の共通認識としてあって、この共通認識の下に協議や手続が進められていたことの証左であるというふうに考えています。

以上の事実が意味することは、私が意見書で示すとおりであり、全くもって国土交通省の公式見解のとおりではありますが、データセンターは事務所ではなく倉庫である。だから、桜台には建設できない。

この意見に対して、白井市まちづくり条例第32条第2項に従って、市長から回答書が送付されることにはなっておりますけれども、事業者のほうからも明確な回答を頂きたいし、その責務が事業者にもあると思っています。

私の意見は以上です。

○意見陳述者⑤

桜台6番街の●●と申します。私は6番街の奥ですけれども、今日は環境影響と温暖化対策について意見を述べます。

1枚、紙の資料をつけました。数字がありますので、こちらを御覧いただければと思います。

1、生活環境への影響。住民にとってデータセンターは、得体の知れない未知の建物です。さらに、大きすぎる、近すぎるため、住民の多くは様々な不安を抱えています。建築制限の範囲内の建物であっても、必ずしも、その地区に適切であるとは言えません。圧迫感、日影、騒音、振動、排熱など、住民の懸念に対する事業者の回答は、検討する、配慮する、規制の範囲内に収めるなど、曖昧な表現で、具体的な数値による説明はありません。条例では、開発事業の環境面の問題は、事前協議で提出する環境配慮書で対応するようですけれども、その配慮書を見ましたけれども、具体的な内容に乏しく、不完全です。詳細は意見書に書きました。

要望です。生活環境に対する影響については、環境アセスメントによる科学的かつ定量的な方法で、その範囲と程度を予測して、基準値との比較など、住民が容易に理解できる、御理解くださいではなくて、理解できる資料で説明をお願いします。さらに、その結果による具体的な対応を環境配慮書に記載し、再提出をお願いします。

2番目、温暖化対策。集中豪雨、大型台風など異常気象による自然災害が、国内外で多発しています。官民間わず国を挙げて温室効果ガスの排出削減に取り組む必要があります。白井市でも将来のカーボンゼロシティを目指していますが、このデータセンターの温室効果ガス排出量は、白井市の温暖化対策の妨げになると考えています。

事業者からの情報提供がないので、排出量を私なりに試算して、意見書で確認を求めました。

しかし、まだ回答はありません。私の数値、間違っているかもしれません。一応紹介します。説明します。

東京都昭島市で事業者が計画しているG L P昭島プロジェクト。ここの事業規模は、ここより大きいので、条例に基づく環境影響評価が実施されています。物流倉庫と8棟のデータセンターを建てるのですが、そのデータセンターの年間のC O 2排出量は1,775 キロトンC O 2と報告されています。これは、昭島市の2021年の排出量の約3倍です。昭島市の市民は怒っています。この値を使って、延べ面積から桜台のデータセンター3棟のC O 2排出量を概算すると、年間444 キロトンになります。白井市が環境基本計画で達成目標としている2030年の排出量は、約600 キロトンです。つまり、2030年、白井市内で排出されるC O 2は、このデータセンターが建つと、市全体の目標値600 キロトンに444 キロトンが可算されて、1,044 キロトンになります。大きいです。問題がありますよね。

事業者が省エネ対策、再エネの導入でC O 2削減対策を促進しなければ、データセンターは白井市の温暖化対策のお荷物となり、市が打ち出したゼロカーボンシティは、まさしく絵に描いた餅になってしまいます。

要望です。カーボンニュートラルの実現、白井市の将来目標値の達成に向けて、事業者が計画している温暖化対策、すなわち省エネ、再エネ利用の実現可能な具体策及びその数値目標の開示を求めます。例えば、2030年までにC O 2を何パーセント削減というような数値目標が、どこにも見当たりません。温暖化対策の実行計画書が、もし白井市に提出済みであれば、それを公開していただきたい。

ちなみに、白井市では公共施設の省エネに取り組んでいますけれども、2021年度の排出量は、4.6 キロトン、100分の1です。計画地の隣の信組情報サービスも3.9 キロトンです。

一方で、延べ面積からG L P 富ヶ谷地区の排出量を推定すると、1,332 キロトンになります。桜台と合わせると1,777 キロトン。つまり、白井市のG L Pデータセンターから2030年に排出される炭酸ガスは、2,000 キロトンを超えてしまうのです。目標値の3倍以上です。

省エネには限界があります。膨大な再生可能エネルギーの調達が必要です。とにかくデータセンターの規模、電力消費量が大きすぎます。

最後に、事業者は企業価値を高め、住民の信用を得る上でも条例の基本理念に従い、開発計画を一方的に押しつけるのではなく、近隣住民と向き合い、協議、調整すべきです。

以上です。

○意見陳述者⑥

6番街 364 戸の自治会長の●●と申します。素人でございますので、見間違いがあったら御容赦ください。

今までの「事務所」の議論が出ていたと思うのですが、これは非常に大事なことです。事業者は説明会で、「主な用途、事務所」がデータセンターであっても、建築基準法は事務所として表現して差し支えないと、もってまわった言い方をしていますが、さてどうでしょう。建築基準法では、データセンターイコール事務所とは書いていません。だからといって、これが事務所と誰が差し支えないと決めたのか。根拠を教えてください。一方的に事業者が決め込んでいるのではないですか。事務所でなければ、この資料、地区計画の事務所に該当しません。

主な用途は、素人が見た限りでは、建築確認申請、施行細則一覧表。これ、お手元に資料2-2でお配りしました。ここにあるように、事業者は、ここにある 08470 事務所としておるのですが、これは乱暴ではありませんか。建築申請には、こういう注意書きがあります。建物内の全てを記入すること。かつ、具体的に記入することです。この規定によれば、この建物は単一の事務所と言い切っているのか。頂いた資料によりますと、ここの事務室は、私たちの計算では約 3.3%程度です。3.3%を事務所と言っているわけです。では、どんな事務を行うのですか。

一方、この資料を見ると、ほとんどのスペースは設備室です。設備室というのは、恐らくサーバーを稼働させるスペースだと思います。

そこで、この資料、総務省のデータなのですが、この総務省のデータには、設備はイコール、電源、空調、ラック等と書いてあります。こういうところを稼働させるものが設備、設備室なのです。したがって、この設備室は事務所ではなく、設置された電源、空調、ラックを稼働するスペースと言い換えるべきなのです。長ったらしいですが、これがすべて具体的に記載されるべきです。事務所との記載は正確さに欠き、都合のいいように決め込んでいると思わざるを得ません。

それから用途基準に可分不可分という関係がありまして、付随する不可分な建物は、主たる用途ではないから記載は要らないのです。例えば、パチンコ屋でも事務所はあるのです。しかし、その用途を事務所と書くことはありません。パチンコ屋です。そうすると、このほとんどのスペースの設備室は、電源、空調、ラックの稼働室と記載すればよく、5%も面積のない事務室というのは、設備室に付随するだけの単なる附属施設にすぎず、記載は不要です。

例えば、会計事務所のような独立した用途の事務所ならともかく、これは事務所とは言えません。

住民から、詐欺まがいだ、ごまかしたとの声が満ちております。

さらに、この建築基準法の施行規則によると、主な用途は、例えば 0852、倉庫業を営まない倉庫とも考えられます。先ほど言ったとおりです。事業者は賃貸借契約で、これを他社に貸しますので、倉庫法2条2項の倉庫業にも該当すると思われます。加えて、重油タンクを埋設し

ますから、08360 危険物の貯蔵または処理に供するものにも該当します。用途が二つも三つもあ

るわけです。
この議題は注釈で右下に書いてあります。用途が二つ以上あるものは、複合施設と言います。08990 その他と記載するのです。したがって、事務所ではありません。

結局は、電源、空調、ラック、稼働室、プラス倉庫、プラス危険物貯蔵の「複合施設」、これが事実

に即しています。どこから見ても事務所の姿はありません。
以上からも、「主な用途、事務所」という記載は、実態から、ほど遠い。市の地区計画をこの桜台で認めるのは、単なる事務所です。事務所でもない複合施設の建物は、建設できないという結論に導かれます。複合施設は、地区計画の良好な居住環境と調和する。こういう文言にも逸脱しております。この地区計画の姿勢は、住民が主体となって、生活の命綱として守ってきたものです。したがって、市の地区計画に違反する本件は認めることが難しい。これが6番街の民意です。

ちなみに、総務省のこの指針は、平成23年12月の古いものですが、今でも有効だと聞きました。私は自ら電話し、桜台の資料も送りました。担当は、流通行政局参事官です。彼が言うには、この指針を住民が行政と事業者との合意の参考にされたいとアドバイスしてもらいました。その観点から、6番街としては、私は代表として、以上の意見を述べます。

○会長

ありがとうございました。ではここで10分間休憩を挟みます。

〔休 憩〕

○会長

では、15時半になりましたので、再開をします。可能な限り丁寧な審議会にしたいので、少し時間がずれるかもしれませんが、御協力をお願いしたいと思います。

では、近隣住民の方からの分かりやすい丁寧な、時間内での御意見ありがとうございました。感謝いたします。

では、少し争点、論点を整理しないと、いろいろなことを皆さん、近隣住民の方は言われているので、この条例の範囲内で、どこを少し、我々も審議するかというのはありますので、少し論点を整理したいと思います。

私は幾つかあるのですが、主に5点あるのではないかなと思っています。審議委員に私のメモを配付しておりますので、1枚ペラで見てください。

まず、前提なのですが、今回の事業は開発行為に当たるのですよね。したがって、これから

開発許可を受けて、建築確認を受けるということで着工になると。開発許可は市ですね。建築確認は民間、建築指定機関。

○事業者

もしくは県です。

○会長

もちろんです。そこまでは予定していないということ。どっちにするかは。最近は民間建築審査機関だけ、指定機関に申請もできる。実は、大半の建築は民間なので、そういう意味では、行政は関与しないということになっているので、ちょっといろいろな課題は出ていますが。

取りあえず、繰り返しますが、条例の事前協議を経て、開発許可を市は与える。次に、建築確認を県あるいは民間が与える。ようやく着工になるという、都市計画上は、そういう段取りになるということで。僕は、ほかの法規の関係はよく分からないので、すみません。ということとを前提に、ここは条例上の審査を行うということであることは、先ほど言いました。

まず、論点ですが、争点というのは難しいな、論点と言ったほうがいいかと思いますが、一つは、近隣住民の方から明確に言われましたが、用途地域が建築基準法の別表で決まっている用途地域に反するのではないか、あるいは地区計画に反するのではないか。これをもう少し分かりやすく言うと、今回の建築物が営業用倉庫であれば、用途地域は合っているけれども、地区計画のうち、地区計画の方針には合っていない、事務所には合っていないし、地区整備計画にも合っていない。営業用倉庫であるかどうか。これが営業倉庫ではないという根拠を明確にしないとイケない。

次に、営業用ではなくて自己用倉庫というのですが、これだったらどうなのか。建築基準法では、近隣商業地域では、倉庫は認められているのですが、地区計画の整備開発保全の方針では、事務所、研究所などなどとなっておりまして、ここには倉庫と入っていないので、これは方針に反するのではないか。こういうような御意見があったということ。これは相当、明確に言われたというふうに記憶しておりますので、ここについて、そうではないのであれば、先ほど別表からとか、別表がどこにあるか分からなかったのですが、事業者から言われた、ここ、もうちょっと分かりやすく、別表と言われても分からないのですね。別表のどことかどこに書いてあるから、これは倉庫ではない、あるいは営業用倉庫ではないということを法令に基づいて明確に言ってほしいと。

それから、この地域は、自家用倉庫は禁止されているのかいないのか。これについても御意見。設計事務所だったら十分に分かるのじゃないかと思うので、御意見が欲しい。

市内で別の地域の、こちらの会社のデータセンターで、何でデータセンターが事務所なのか

証明してくださいと。この事業者さんに言ったら、それは証明してくれなかったもので、私はもう一度、この話をこの事業者さんにお聞きしたいと思います。

それから、住民の方は、市に対しても同じようなことを言っているので、市から、これはなぜ用途地域に反していないのか、あるいは地区計画に反していないのか、さらに事務所として申請上がったことについて、市は受け付けたのか、事務所として認めているのかというのを市のほうから御説明をいただければというように思います。お願いします。素人でも分かりやすいように言ってね。お願いします。

先に事業者から。

○事業者

事業者からで、よろしいでしょうか。

○会長

はい。

○事業者

私から御説明します。用途の別表の件ですね。ありがとうございます。近隣様につけていただいた2-2という資料ですね。A3で縦に。建築基準法でいうところの用途を示したペーパーになっております。マーキングしていただいていますけれども、中段下のほうですね。08470番というのが事務所という用途になっております。

基本的には、先ほどありましたけれども、確認審査機関ですね、民間さんであるとか、千葉県の建築主事に関して、事前に協議はさせていただいておりまして、結論としては、事務所で整理するということは、双方とも問題ないという回答を得ております。

事務所ですけど、言葉としてはいろいろありまして、主たる用途は何なのかというところと、細かい用途は何なのかというところがあります。先ほど御意見で頂いた中でも、個別の用途をしっかりと書きなさいと示されているというふうに書いていただきましたけれども、例えば、マンションの中に駐車場がありますという場合には、主たる用途はマンションなのですが、確認申請書を書く際には、何階に何平米のマンション、住宅があつて、何平米の駐車場がありますというように記載する必要があります。

なので、そういった意味では、確認申請時には、実際、事務所として使う部屋が何平米。例えば、電気室が何平米というのは書く必要がありますけれども、個別の用途を列記することと、主たる用途が何であるかというところは、また別の話であつて。データセンターと一般的に呼ばれる建築用途、使われ方をする建物を事務所として整理することは問題ないというのは、第

三者からも回答を得ているというところになりますので。

○会長

データセンターという機械が圧倒的に占めていても、今回の場合は、これは執務を行う事務所であると、こういうことになるわけですか。

○事業者

そうです。主たる用途は、そうであると。

○会長

県も、こう解釈していると、こういうことです。

○事業者

そうです。

○会長

さっきの国交省とか経産省とか言われたのですが、それは理解しています。それは、でも、その見解は違う。

○事業者

先ほどおっしゃられていたように、ほかの方もおっしゃっていましたがデータセンターって新しい建物用途なので、どういったものなのかというのは、複数意見があるということは承知しております。また、その上で、私たちも確認させていただいているということです。

最終的な用途の善しあしというのは、この先、先ほど述べていただきましたけれども、建築確認申請が、この後、手続きが進むことができればあります。その際に、例えば事務所という用途が適切でないとか、実際は倉庫なのだということがあれば、もちろん許可は下りませんので。

○会長

倉庫だと許可下りない、今回。確認が。

○事業者

私たちが事務所だと言っている中でも、審査機関とか県が、例えば倉庫ですと言うようであれば、受け付けてもらえませんので。

○会長

変える必要がある。

○事業者

そうです。

○会長

その場合に、倉庫と書いたら、どうなるのですか。

○事業者

今、私たちの解釈としては、例えば、発電設備とか変電設備を格納するということを、それは電気室であって、それは倉庫ではないという。

○会長

用途地域と地区計画で倉庫というふうに申請したら駄目になるのですかと聞いているのです。

○事業者

それは、正しくお答えしないといけませんので、ちょっとごめんなさい。

○会長

分かりました。次。僕、回答を持っていますが、回答を言いません。もうちょっと、ちゃんとやられたらいいのじゃないかなと思います。

○事業者

メモがあります。ちょっと調べさせてください。

○会長

同じような質問を市は申請を受け付けたわけで。ただ、正式には、建築確認審査のときに、県あるいは民間が受け付けると。そのときに、事務所じゃ駄目で倉庫にしないとと言われる可能性は、なくはないと言われたのですが、市として事務所として受け付けたわけですね。この根拠と、もう一つ、先ほど言いました、じゃあ倉庫だったら、用途地域と地区計画で駄目なのかということについて、二つ、お答えいただければと思います。

○事務局

お答えします。市のほうでは、事業者さんからの事前協議の申請を受け付けております。事業者さんから、事務所ということで受け付けております。基本的には事業者さんの申請によって、こちらでも事前協議を受け付けておりますが、先ほど事業者さんがおっしゃられたとおり、事前に事業者さんは、最終的には建築確認で用途の確認、用途について、建物、建築物の用途についても審査を受けると。それに伴って、事前には事業者さんのほうで建築確認を受ける、民間の審査機関になると思いますけれども、確認済みだということのまず一点、理由としております。

あと、もう一点としましては、これは二つ目の質問ともかかりますけれども、そちらのほうがいいですかね。まず、今回の建築物の敷地については、近隣商業地域となっております、近隣商業地域での建築基準法での用途の制限の中には、先ほど建築基準法の別表、48条の規定による別表第2というところに、建築できない建築物が規定されておりますが、その中には、倉庫もしくは倉庫業を営む倉庫というものはありませんので、一般的にはという言い方はあれですけれども、倉庫というのは建築できるものとなっていると思います。

ただ、建築する際には、もう一つ白井市で定めている地区計画の基準がありまして、地区整備計画の中には、倉庫業を営む倉庫については、その用途については建築が禁止、できないものとしては掲げられておりますので、倉庫業を営む倉庫というものについては、最終的には建築確認の段階なのか、建築確認の段階で倉庫業を営む倉庫だという判断されれば、建築確認は下りないと。一般、倉庫業を営まない倉庫であれば、建築基準法、もしくは地区計画の規定上は、できるものというふうに理解しております。これでよろしいでしょうか。

○会長

倉庫業を営む倉庫と単なる自家用倉庫とは、何が違うのですか。

○事務局

お答えします。この法律のほうでは、倉庫業を営む倉庫かというものについて、倉庫業法という法律があります。先ほど、ちょっとお話もあったと思うのですが、そこには倉庫業とはというものが定義としてありまして。読み上げますけれども、寄託を受けた物品の倉庫における保管を行う営業。倉庫業というのは、寄託を受けた物品の倉庫における保管を行う営業というふうに定義されています。この法律に基づくものとして、倉庫業法施行規則等運用指針という指針が国から発出されているようなのですが、そこでは電子データの保管等というものを例に挙げて、物品ではないものの保管は倉庫業に当たらないというような記載があります。以上です。

○会長

先ほどの発言、近隣住民の方から、国交省、あるいは経産省の、これは電話までしてという話があります。そこでは、大分懸念をする、あるいは、これは倉庫であるというようなことを言われたということなのですが、これは市としては、おかしいということですか、簡単に言うと。

○事務局

お答えします。法律を読むと、こういうような書き方をされているというところで。今回、事業者さんがどういうことをやるかというのは、事業さんのほうの御回答であるとは思いますが、すけれども、一応、データ保管等を例に挙げて、物品でないものの保管については、倉庫業には当たらないというような記載があるということを確認しています。

○会長

市は一応、根拠を持っていると。そういうように言われていて、しかも、今回、条例は市の権限である。それから、開発許可は市の権限である。建築確認は県か、あるいは民間の権限であるというときに、今や地方自治体は、国との関係は平等、対等、平等ですので、一体そこをどう解釈するのかという、とてもとても難しい話が出てくるというふうに思いますが。

ちょっと御意見があるようなので、この話に限って、何か反論があれば言ってください。簡潔にお願いします。

○意見陳述者

ありがとうございます。

倉庫業を営まない倉庫って、簡単に言うとガレージですね。自宅の駐車場にガレージ建てて、自分の車を入れたり、あれが倉庫業を営まない倉庫です。それ以外は倉庫業を営む倉庫だというふうに理解しているのと。

先ほどの根拠については、私も意見書を書かせていただいているので、別途、市から回答があると思うのです。よろしくお願いします。

○会長

分かりました。

今の意見を参考に、市からの回答が文書であるかと思います。

この件について、●●さんに振っていいですか。基準法上の問題と、もう一つは地区計画上、

倉庫業を営む倉庫は駄目だと書いてあるけれども、方針の中では、事務所、研究所と書いてあると。これについて、どう解釈したらいいのだと、一応すみません、●●さんは、その辺の専門家と言っていいの。名乗った上で。

○委員

●●と申します。都市計画を専門にしています。その中でも自治体に近いところで、地区のまちづくりとかに関わることが多いです。このストレートな案件で、こういう案件に関わるのは初めてでしたので、いろいろ調べたりしながらもありますけれども。

まず、皆さんの御意見で、地区計画の方針に合っていないだろう、地区整備計画には書いていないけれども、地区整備、方針には書いてあるというお話があったのですが。これは確かに方針があって、方針を具体化、具体的に方針に基づいて、つまり、ここは近隣商業地域ですから、基本的には、13 種類の用途地域の中では幅広い土地利用が可能になっているというところが、上で、でも、この地域には、どこが方針に向けてふさわしいか、ふさわしくないかとか、皆さん議論された上でできているわけですが。方針に当てはまるという方針をより具体化して、具体的にこういうものは駄目よというところで、地区整備計画というのを定めています。

地区整備計画で具体的にになっているというのは、かなり重たい話で。これ、つまり土地利用を規制するということですので、条例化されているということです。つまり、具体的な用途、方針よりも、それに対する具体的な、これを制限するよということを議会で決めているということなので、その方針もあるのだけれども、方針に沿って、地区整備計画で決められている用途制限というのは、それに入っているか、入っていないかというのは、かなり大きく違います。

逆に言うと、地域によっては、これを規制したいと言っても、それを狙い撃ちはやっぱり駄目で、大きなまちづくりの中で、こういうものはやめていこうと、そういう説明も必要になるぐらいですので。つまり、方針で書いていても、地区整備計画で具体的に書いていないものというの、さかのぼって、規制の対象になるかという、理解はしてほしいけれども、規制の対象にはならないというふうなことが多分、純粋な読み方だと思います。

あと一点、倉庫業に関しては、僕も慌てて予習してきたのですがけれども、先ほど市役所の説明は、ちょっと僕と認識が違っていて、倉庫業法の中で、倉庫業を営む者は登録をしなくてはいけないとなっていますので。つまり、何をやっているかという、それ仕事としようと思えば登録をしているということなので、多分、倉庫業を営む者の倉庫というのは、その登録がしてある業者さんの倉庫かどうかと、そういう解釈が僕は妥当ではないかと思います。

○会長

そういうふうに専門の先生は言われているということです。

●●さん、ここは何かあります。

○委員

私のほうは、整備開発保全の方針のほうですね。集合住宅地の良好な居住環境と調和する事務所などを立地誘導する。立地誘導するですから、それじゃなきゃいけないというわけではないのですけれども、集合住宅地の良好な居住環境と調和をするかどうかというのは、非常に重要な点ではないかと考えます。

そうすると、事業者さんは、どのようにして調和させようとしているのか。ここの努力が求められる。もちろん、それがなければ建築確認が下りないということではないのだけれども、条例を尊重するということであれば、じゃあこのデータセンターは集合住宅地の良好な居住環境と調和するのですよということを、より積極的に示す必要がある。法律と条例でクリアしているから、もうこれでいいんだということに対しては、そこは法令の趣旨をあまり尊重されていないのかなと思うところであります。

私のほうから、その辺について、事業者さんのコメントを聞きたい。

○会長

（傍聴者に対して）拍手はやめてください。申し訳ない。僕は影響されませんので。

今のようなことが多分、審議会でも議論になって、答申をするということなのだろうというように思っております。

ちなみに●●さん、公共政策が御専門。

○委員

そうです、公共政策です。

○会長

これが第一点で、これは、まだまだ決着がついていないということのようですが、ただ、口頭で今、事業者さんと市のほうから説明があって、委員からのフォローがあったということなので、ここは、きちっと根拠を持って住民のほうに回答していただかないと、争点のまま終わってしまうというのは、とても良くないことで、近隣住民の発言の中に、法令上、駄目だという意見と、同じ方の中でも、法令上、良かったとしても問題であると、こういう意見があるので、そういう意味では前提条件が崩れてしまうので、ここは、きちんと御説明いただければというように思います。とりわけ設計事務所さん、ここは専門ですので、よろしくお願いします。

それから争点の2ですが、日影図についてありました。これは、図面が、平面、立面、しっ

かり資料でないので、本当かよというのが見えないというところがあるのですが、これは訂正したのを事業者さんはお配りになっているわけですね。

○事業者

はい。

○会長

それは、問題ない範囲でということですが。さらにいけば、それが法令上問題ないとしても、住民の方は、既にソーラーパネルが屋根の上等にあって、相当、これ何と言っていいかどうか問題なのですが、権利が侵害されていると。ただ、この問題は、審議会で審議する案件なのかどうか、経済的な損害はね、あるのですが、これについて、この法律上問題ないというふうに回答書案では書かれていますが、何かフォローするようなことがあれば言っていただければと思いますが、いかがですか。これ以上、何もない。

○事業者

確かに日影図、日影規制については、動きがございました。それにつきましては、速やかに、御指摘いただきましたので、訂正をさせていただいたという経緯がございます。

○会長

こういう案件があると、住民、不安になるのですよ。一度、間違ったということは。そこは、これから設計は、相当進んでいるとは思いますが、建築確認申請やるので、やっぱり不安を解消しないといけないのかなと思います。

そもそも、日影図、違うとすれば、建築確認、下りませんけれども。

○事業者

この場を借りて、皆さんにお詫びをさせていただきたいと思います。申し訳ございません。

あとは、日影規制に対して、先ほど会長のほうからお話ありましたが、ソーラーパネル等の影響というところに関しましては、それぞれの位置によって、当然、影響というのは異なってしまうので、それに関しましては、一応、法令上、定められている範囲で日陰を、がかかっておりますので、別途、どういう影響があるかというの、個々によって異なってきますので、また、それにつきましては別途、お話は伺いたいとは思いますが、基本的な考えとしては、法令を守っている以上、コンプライアンス上、補償とか、そういったものを行うということは難しい。

○会長

過去にも、そういう事例はない。

○事業者

はい、ございません。

法令上、守っているものに対して補償を行うということは、基本的にはコンプライアンス違反にならないというのが企業側の考えでございます。以上です。

○会長

という意見のようですが。

○意見陳述者

先ほどから、訂正して下げたと言っていますが、0.5 メートルです。それを下げたと言っているのです。ことごとく、そういうことで、実際の日影にはほとんど影響しませんというか、0.5 メートル下がったところで、私のうちの2時間しかないというのは、ほとんど変わりありません。

○会長

分かりました。

ここは、本当の論点は、制度上、日影制限というのがあって、そこが前提になるということなので、今までの太陽が照らせるのを減るかどうかなという問題ではないということは明らかなので、ちょっとそこに書いてある。

もう一人、手が挙がっている。

○意見陳述者

そうかもしれないですけども、詳細な図面が頂いていないので確認ができないのですが、恐らく、法令上、守ったとしても、本当に零点何メートル程度で、わざわざ合わせようとしているとは思わないのですよ。それが周囲の良好な環境に調和する施設と言えるのでしょうか。

○会長

良好なという話は、先ほど●●委員からあったように、議論の対象にはなると思うのですが、ただ、日影制限に合っているかどうかという点でいけば、もしも平面と立面をちゃんと出してもらって、日陰も範囲だとかを明確に出してもらえば、あとは市も建築審査機関も県も、きっ

ちり、そこは見て、適法かどうか判断するのだろうと思います。もしも違っていたら、それは大変なことですね。これで、よく裁判で負けた事例なんかもあるのですが、気をつけていただければと思います。

3点目ですが、ここは先ほどから地区計画も含めて重要なのですが、法案、法律上、良いとしても、周辺環境に合っているかどうかというようなことが重要になっている。そのときに、景観とか、環境とか、いろいろな課題が、あと騒音とか、電波障害とか、いろいろと出ていて、これについては法令上、基準があるものについては、しっかり守っているよと。あるいは、シミュレーションを法令上やるべきことについては、ちゃんとやるけれども、そのほかについては、すみませんが、やらないと、やる必要がないというふうに言われているということなのですが、この辺は、●●さんの方から、これ、どう解釈したらいいですかね。

○委員

そうした場合は、事業者さん側が、どういうふうな姿勢で住民側に臨むのかというところの姿勢が問われてくると。つまり、法令を守っているから問題ないとするのか、法令を守っているけれども、さらに心配がないように、住民に説明を尽くすために、何かそうしたシミュレーションを行うのかということは十分にあり得ると、余地としてはあり得る。

問題は、そこは事業者さん側が、法令を守っていれば、それでコンプライアンス上、問題ないとして突っ切るのか、そうするのか、それとも、住民の意見をできるだけ反映して、少しでも良好な居住環境と調和するよう努力するのか、そのこの違いで変わってくるのかなと思います。

○会長

ありがとうございます。

これは、住民の方に相当、先ほど説明がありました、環境上の課題については、詳しい方がいらっしゃるんで、なかなか難しい話。言っていることは分かるのだけれども、それが事業者にとって義務であるかどうか、努力義務ではあるかもしれないけれども、法令上の義務であるかどうかというのが、ここで言うと大きな争点になる。

ただ、努力義務というのはあるのだよというふうに●●先生、言われているということなので、どこまで、これは歩み寄れるかという話ですが。

ほかの事例で言いますが、シミュレーションは今、実は大変なことなので、ほかの事例でもって、この程度のデータセンターって、この程度って、ほかのもしも事例があれば、それで比較してみるとか、簡易シミュレーションというふうに言っていますが、簡易なシミュレーションをほかの事例で、ここは比べると大丈夫というようなシミュレーションの仕方も実はあったりするので。ここは、お金かかる、できるだけお金かからない方法で、何か可能な限り住民の

方にお知らせするという義務は、開発する側の一般的な社会的な責任として、あるのではないかなというように、一般的に言われているというようなことがありました。

これについては、同じように、工事に伴うものを含めてなのですが、車両、工事用の車両と搬出用車両の、どこから出入口を設けるのかということについて、話を聞いていると、これは課題だなと思っています。

というのは、三つの建物があるけれども、これは事実上、開発としては一体の開発である。こう考えたときに、周辺に通常は道路に負荷をかけないために、一つの道路で入ってきて、中で分岐させるというようなことを普通はやるのですが、そういうことを含めて、とりわけ隣の一戸建て住宅地で生活ゾーンなので、ここに影響を与えないというのは、多分、通常の原則なのじゃないかなというふうに思うのですが。

この文書の中で、北側道路と国道という使い分けしていて、ここは図面で、しっかり説明しないといけないので、この配られた資料の図でもって、どこの道路のことを言っていて、どこが出入口なのかということ、事業者さんからもう一度、御説明いただければというように思います。とりわけ市道については、市の権限ですので、とても重要になるということが1点。

それから、もう一点は、環境の問題と関わるのですが、街路樹について、桜並木がこの地区では非常に重要なステータスシンボルであると、これがあるから住んだのだということですが、これはソメイヨシノですよ。ソメイヨシノって樹齢 60 年から 70 年と言われて。ただ、100 年のもあったりするって難しいですが、治療というか、ちゃんとやっていれば 100 年ぐらいいもつのですが、通常は 60 から 70 年とって。それ考えると、場合によっては、新しいのを植えたほうがいいかもしれないということもあったりするので、ここは一概に切っちゃいけないという話ではないというふうに思うのですが。

ただ、代替として植える木。桜。代替として植えるというのが、ちっちゃいものを植えたら、それは全然効果がないというふうに思うのですが。これ、代替の桜というのは、どんなものを想定されているか。それから、できるだけ桜は切らないといいので、こういうことを含めて、街路をどうやって変えるか。道路というのは市の権限ですので、市民の財産ですので、ここをどう使うか、変えるかというのは、重要な課題なのだろうというふうに思いますので、繰り返しますが、これ事業者さんから御説明いただきたいと思います。分かります。

○事業者

はい。

まず、車両のお話でよろしいでしょうか。工事車両の進入のお話をさせていただきます。説明資料の 47 ページにございますゲート管理の資料になります。そちらを御覧ください。

こちら、説明会のときに使用した資料を基に御説明させていただきましたが、基本的には、

南側の国道からの進入、赤の矢印ですね。こちらで各工区の工事に入っていくということで御説明しております。

北側の道路ですね。こちらは外構工事、その北側部分の敷地境界線部分の工事ですとか、道路の切り下げを行う際ですとか、その場所を使用しなければならない状況も工事中ございますので、その際には、北側ゲートの使用というものが想定されます。

ただし、安全面ですね、住宅側に面する、この道路を工事中使用するということは極力控えるということで、国道側のゲートを使用するという計画をしております。

○会長

今のところ、それぞれの台数とか車両の大きさとかは分からない。想定できない。

○事業者

工事の規模により変わることがあります。

○会長

もちろん。ただ工事の規模、大体、今の段階で分かっているはずです。

○事業者

南側の国道部分ですね。こちらの四角で書いてありますけれども、ピーク時の台数で約 300 台から 350 台。ピーク以外ですと 100 から 150 台の入退場があると。

ただ、そのゲートは、国道側のゲートを基本的には使用するということですので、ゲートごとに、その台数の濃淡は出てくると。

○会長

北側のほうから入ってくる車両は、大きさはどのくらい。トラックの場合はロングかショートかとかを含めて。そこまで工事計画は作っていない。

○事業者

そうですね。基本的には、国道側から工事車両を進入させるということで計画していますので、今、このゲートを使用する工事、車両の規模ですとか、そういった具体的な御質問を受けましても、御回答ができない状態です。

○会長

それは、始まったら全て公開できる。最近は、工事の場合、全部、見える化したり、騒音とかいろいろな問題、全部、外に表示できるように、みんなしているのですが、そういうことを含めて、対策は講じています、通常、講じます。それは東急さんだとか安心しているのですが。

○事業者

今、御意見書も頂いておりまして、北側の道路を使わない計画ですとか、そういったものを進めておりますので、工事が始まる際には、皆様に御説明できると思っております。

○会長

工事協定は締結するつもりですか。お約束だけの文章で。住民と工事協定までは締結するつもりはない。

○事業者

内容によりますけれども、工事始まる前には、お知らせとともに、お約束事項というものを配布させていただいております。

○会長

協定は、そこに合意しないと協定って結べませんからね。それ、近隣住民の方の考え方も、多分、絶対反対だと言って、工事協定、結べないはずなので。

○事業者

その協定を前提にしてしまいますと、工事の着手の遅れですとか。

○会長

できない。分かります。協定の限界があると。

はい、どうぞ。

○意見陳述者

協定の話が出ましたので。昨年11月に、GLPさんあと五、六人、私たちも五、六人、うちの会議室で会議しました。この協定の話が出たのです。私たちは素人で、初めてのことから、将来、工事が始まった場合、それから建設された場合、建設された後のセキュリティ、保守体制等々について、私たちも懸念があったので、30項目の協定というか、それを示しました。

文書で。その中には、稼働したら、どういうふうな安全管理か、万が一のときのセキュリティ管理のこと。そういうことを含めて、協定を結びませんかと。

○会長

既に。稼働したらということで、工事とは別という話ですか。

○意見陳述者

出しました、30 項目。全く返事が来ません。返事がない理由もありません。要は、文書で出したけれどもリリースされました。そういうような態度をするのです。

○会長

分かりました。そこは後で、審議会としては見解もあるので、少し、答申どうするかは考えたいというふうに思いますが。

ここまでで、ほかの委員さん含めて、何か御質問とか御意見あったら。とりわけ全体に、●●さん、何か御意見があれば。

○委員

私は最後に。今、手挙げられていました。

○会長

どうぞ。

○委員

公募委員の●●です。私は素人なので、確認したいことが、素人質問だったら申し訳ないのですけれども。

私のほうから少し気になったのが、事前資料のときとかに、住民の方が合意とか、そこら辺の努力が足りないのじゃないかという意見が見られたり、それこそ歩み寄りの努力義務じゃないですけれども、そういったこととか見てて思ったのですけれども。倉庫業かどうかとか、建つ建たないとか、さすがに専門外なので言えないのですけれども、建つこと前提に聞きたいのですけれども、景観等のことは地域住民の方、気にされていて、それについて、ちょっと調べてきたのですけれども。

前の平成 18 年では国立マンション訴訟最高裁判決で、良好な景観に近接する地域内に居住する者が有するその景観の恵沢を享受する利益が法律上保護されているというものがあって。そ

のときのそういう判例を見て思ったのが、特に今回、資料を見ただけだと、建ったときの図が黒かったりとかして。確かに、現地見に行ったときに、結構、景観がかなり色彩の整った外壁で地域がつくってあったのもあって。せめて、そういう地域の色というか、住宅の色に合ったような外壁の色になるべく合わせるとか、そういった努力をしていくというような説明があってもよかったのじゃないかということ。

あと、当日の今回、資料1でもらったところに、法・条例上の騒音規制値とあって、それに準じているから大丈夫だという説明をしたと書いてあったのですけれども、素人の方は、その基準値はどれぐらいの音だか分からないので、地域住民の説明のときに、もっと具体例として、例えば絶対ありえないのですけれども、例えば、この法令の基準値が、例えば飛行機ぐらいの騒音だよとか、そういう具体的な地域住民が分かりやすい騒音レベルというものをもうちょっと例えて説明すれば、理解が得られたのじゃないかなと。自分たちは、独自にやる、その基準をさらにレベルを下げてやっているから問題ないというのであれば、それに比べて、掃除機とか、そういうレベルの騒音でしかなく、抑えられるものを導入するから安心して下さいといった数値の具体化というものを、もっときちんとやって説明会を開くべきだったのではないかなということ。

そういったことをもっと具体化して、新しく説明書を作って地域住民の方に配ってはどうかということをしごく思っていて。個別のことは、さっきプライバシーがあって言えないと言っているけど、そういう法令にのっとった基準にのっとって、大体こんなものという、そういう具体的なものをもう少し出してもよかったのじゃないかなと、しごく私は思っています。

あと、土曜日まで工事をすると書いてあった点も、あそこは商業施設がたくさんあって、土曜日でもかなり交通量が増えて、それに大型重機を入れるのは、平日とは交通量が全然違うので、そこは想定された上で、土曜日も込みで工期は考えているのか。それとも日曜日しか混まないだろうという想定で組んでいるのかという、土曜日の混み具合を分かった上で組んでいるのかなと。事故とか、新しい施設とか建てると、結構、交通が乱れて、起こりやすくなるので、そこら辺の配慮までも計算に入れているのかなというのを聞きたいなというのはしごく思いました。

あと、結構、地域住民の方って、解体したときの騒音とか振動がすごかったというのがあったみたいで、前の信組のデータセンターの時とか。建設するときは、それと比べて、どの程度、建築のときには、それよりも、どれぐらい、例えば建設のほうが振動しない、騒音があまり出ないとなったら、それ自体を、もうちょっとさっきみたいに、何分の1程度とか、解体のときよりは何分の1程度と言うとかで、騒音をもうちょっといろいろな意味で具体的に、具体化した説明が必要なのじゃないかなというのを改めて、そういうことをしたらどうかというふうに私は思います。

○会長

事業者に質問でいいですか。

○委員

はい。

○会長

一つは、工事解体に伴う騒音等々。もう一つは、景観とか環境とか、もうちょっと具体的に、例えば絵にしないと分からないとか。

○委員

とか、外壁とかそういうのを、例えば、地域になるべく合わせるものにしますとか、そういう努力をもうちょっと。

○会長

デザインとかね。

○委員

そういうのを具体化するとか。具体化が足りないかなという。

○会長

いかがですか。

別件で御社がやろうとしているところについては、パースを描いてくれたり、いろいろと、いろいろな方向から、どうやって住宅地から見えるかとか、パースも描いてくれたりしたので、今回は、そういうを出しているのかなとずっと探していたのですが、ないみたいなので、どうなのかなと思ったのですが。

あと加えて、実は緑地計画がないので、そもそも緑地計画がないものをどうやって周辺に合わせているかどうか、ちょっと分かりづらい。

それから、先ほど言った周辺から見たパースがあると、デザインがどうなっているかとか、文書では考慮するとか書いてあるのだけれども、具体的に、どう考慮するかどうかというのは、やっぱり何か見せないと分からないので、この辺が建築計画のときに初めて分かると。色の見本がついてきたり、マンセル値で幾つとかって書いた、来て、初めて分かるのでは、ちょっと

問題なので、事前に何かこういうものが分かれば、なかなかやっぱり頑張っているねというのが分かるので、理解しやすいのかなと思うのですが、それを含めて、いかがでしょうか。これ誰に、どなたの専門に聞いたらいいか分からないのですが。工事の業者さん、それから設計事務所さんも含めて、お伺いします。

○事業者

ありがとうございます。GLPの●●です。

まず、この説明会自体は、条例に基づく項目での御説明をしています。なので、ここの条例で定められている、これを説明しなさいという内容については、まず入っていないです。なので、個別の説明会、任意の説明会で求められたりしたときに、我々もシミュレーションとか、ある程度、開示しますよというような話も出ているものもあります。

なので、今、御意見頂いたところは、この条例の手續とは別になると思いますが、地域の方から求められている中で、できることは。

○会長

富ヶ谷は、条例でないのにやったということですか。

○事業者

富ヶ谷については、基本的に、あれは地区計画をつくる段階での都市計画上のどういったものになるのかというためのパス。

○会長

今回とは違うのですか。

○事業者

あれは、富ヶ谷のほうも、まちづくり条例に伴う説明会は同じ項目でやっています。

○会長

分かりました。そういう見解なわけですね。

○事業者

説明会の任意の説明会のときには、パスとかそういったものは示しています。

○会長

分かりました。緑地計画も必要ない。

○事業者

緑地計画自体は、ほかの申請上のタイミングでは必要。例えば環境課さんとの個別協議。

○会長

今回の資料に入っている。通常、開発行為の場合は当然のように、最近、しかも、建築計画でも必ず、木は低木何本、高木何本、含めて、ちゃんと出しますよ、通常は。これ必ず争点になるよね、こういうことは。

○事業者

今おっしゃっていただいたの、どういった木を植えるとか、種別ですよ。

○会長

はい。

○事業者

そういったものについては、条例の説明範囲、内容には入っていないです。

ただ、今後、これをもって初めて行政さんと協議ができるようになるので、協議の中では、どういったものをするとか、内容というのは開示してお渡しします。

○会長

それは、いつの段階で説明がある。ただ、我々審議会として、そういう資料がないので、何とも言いようがないということがあります。計画がないもの、言いようないですよ。緑地がないというふうに理解するしかない。緑地8%とか9%、書いてあったとしても、どういう木なのかどうかによって決定的に違ってくるので。

●●さん、どうぞ。

○委員

地域の方たちは、表現はいろいろありますけれども、今ある環境が激変することに対して、危惧されているわけですよ。というときに、今の立面図見ると、もうグレー1色で。これを少しでも工夫して、先ほど色合いの話とかありましたけれども、多分その中に緑化みたいな話

とかもあって。

これだけ環境が変わることを危惧されている中で、少し提案的に、条例とは関係ないけれども、大きく変化することに対して、こういう工夫があるとか、こういう配慮ができますという話は、ひょっとしたら今日、持ってきていただける可能性も、ちょっと期待するわけですね。建つ、建たないというところで、地域の方、考慮されていますけれども。

ただ、できるにしても、境目というか住宅地側の建物の建っていないとか、境目どうするとか、色合いをどうするとか、ひょっとしたら壁面緑化どうするとか、何かそういうことができることがあって、そういうのは積極的に、むしろ提案をしていただくと、僕らも、若干心象がいいというか。それ、ちょっと言い過ぎですか。この状況の中で、やれることを考えているのだとか。

本当は、同じ地域で隣接しているわけですから、良い関係をつくっていただいて、お隣さん同士で関わり合いを持てるようにということも、多分、郊外の広い田んぼみたいなようなところにつくるのと、住宅が隣接しているところにつくるのだと、同じ箱を持ってくるわけではない、それなりの配慮が必要ではないかなという、多分そんなような話が出ているのかなと思っています。もちろん、僕も期待していましたということです。

○会長

フォロー、ありがとうございます。

どうぞ。

○事業者

事業者側から、今の件について御回答させていただきます。いろいろと御意見頂きまして、ありがとうございます。

御指摘頂いたとおり、これから私どものほうも、いかに皆様方、御近隣の方に調和ができるような建物にしていくかということを当然課題として、各行政様の各課と議論、調和ですとか、樹木の選定、そういったものをしていきたいと思っております。

当然、そういったものが決まりましたら、できる範囲では、御近隣の皆様方に計画、内容については、適時、御説明させていただきたいと思っておりますが、現段階では、まだそういったものが未定、不確定なものがございますので、現在の段階としては、お示しできるのは、この近隣の皆様方にお示しした、大変恐縮でございますけれども、コンクリートの建物の形状、それに伴う日影への影響、そういったもののみのページになってきますので、今後、関係各課と協議が進んでいく中で具体化されていくと思いますので、どこかの機会で、また御近隣の皆様にお示しできる努力していきたいと思っております。

○会長

ということは、日影図を作るための建物の箱は決まっているのだけれども、それ以外の、いわゆる僕らお化粧と、言い方、嫌なのですが、外壁をどうするかとか、多分、事務所だとすると居室なので、いろいろな基準法と消防法の関係、うるさいところがいっぱい出てくるはずなので、窓とかですね、こういうものとか、外構をどうするか、まだ決まっていないと理解しているのですか。

○事業者

そうですね、おっしゃるとおり、詳細なものは決まっていないということですね。緑地の面積は何%、先ほど御説明させていただいたように、敷地全体に対して何%ということ。

○会長

条例上は、それで受け付けるわけですね。

○事務局

お答えします。条例の手续としましては、現在、事前協議書を受け付けております。事前協議書、書類上の添付書類等が満たされていれば受け付けているところで、今、縦覧も終わって、意見書を頂いているところになっております。

○会長

追加で要求するということは、あり得るということですね。

○事務局

条例に規定するものが基本となると思います。今後、各課協議等、公共施設に関する協議等を行っていく上で必要なものについては、場合によっては、求めることもあるかと思います。

○会長

分かりました。大分長い時間だったので、ほかに委員さん。これで審議するのですが、どうぞ。

○委員

すみません、本当に市民の立場なので。当日配布資料の1のこの回答の仕方を見たときに、これが何か信頼関係がガタガタガタッと崩れるのじゃないかなと。

○会長

それはごめんなさい、委員の意見として、言い過ぎなので。

○委員

ただ、一般的に、先ほど会長が言われたとおりに、法令さえ守っていれば、こうしていつていいという時代が多分、終わったのですよね。今までは法律を守っているからいいのだというので、企業側もやってきたかとは思うのですけれども、住んでいる住民との対話というか、それがすごく重視される時代に來たので。

ただ、この文章を見たときに、最初のボタンの掛け違いというふうに、ちょっと思わざるを得なかったです。だから、歩み寄りって必要だと思いますので、そこら辺の持っていく方というか、それが何をするのにも大事な時代が來たのかなというのと。

それから、データセンターが事務所だとか、法律の不備というか、データセンター今すごく建てるようになったのに、この当日配布資料の2-2で、いろいろな項目があって、キャバレーだ、パチンコ屋だとあるのに、このデータセンターが事務所に入るのか、倉庫に入るのかという議論自体が、法律の不備というか、遅れかなというふうに思います。

○会長

すみません、それは、ここで審議する話じゃないので、御指摘としては、そのとおりだとは思いますが。だから、どうするかという話なのです。ほか。どうぞ。

○委員

先ほど工事車両とかの道路の入口のところなのですけれども、北側道路のほうのここに通勤車両のみ通行という、工事関係者、通勤車両のみ通行となっていますが、この道路です。北側の住宅街のところでは。

確認したいのは、この工事関係、通勤車両の方々って、どこかに場所を別途用意されているのかなというふうに。

○会長

もう一度。工事車両が。

○委員

北側道路の工事関係車両、通勤車両のみ通行という、桜通りですね。そこに通行するのは、もちろん分かるのですが、工事関係者の方々が通勤するに当たって、多分、相当な台数になる

かと思うのですが、この方々が駐車するスペースというのは、ここには一切うたわれていないのですが、もしかしたら、これ住宅地の真横あたりの入口をもしかしたら使うのかなと。

○会長

路上駐車するかどうかという話ですか。

○委員

路上じゃなくて。路上もそうです。多分、路上はないと思いますが、別途、その敷地があるのか。

○会長

お答えください。

○事業者

東急建設です。まず、敷地内に駐車場を設けるつもりでおります。また、そのエリアが足りなければ、当然ほかの駐車場を借りると。

○委員

ありがとうございます。基本的には、工事エリアで、スペースに止めるというところで、よろしいでしょうか。

○事業者

はい。足りない分は、ほかの駐車場を利用します。

○委員

だから、ここって通学路となっていて、子供たち、すごく多いので、これちょっと懸念する通行帯かなというのがありまして、確認させていただきました。ありがとうございます。

○会長

いいですか、この後、審議会だけで、10分ぐらい。

どうぞ、事業者さん。

○事業者

最後に一つだけ訂正させてください。

先ほど、昨年の 11 月頃に、自治会から 30 項目の要望事項を提出して、いまだ回答がないという御発言を伺いました。

これにつきましては、手前どもとしましては、10 月の 29 日に、昨年ですね、解体工事の完了についての御挨拶に、自治会に対して御挨拶に上がりました。

また、その次の 12 月の 17 日、今後、何が建つかということについて、データセンターを建設する予定ですということを自治会に正式に御挨拶に伺いました。その際に頂いた書面ですが、その際には、今回は解体の説明範囲と手前どもが計画している説明、条例上の説明範囲が異なると。それと、新しく西側にオーサムガーデンさんの自治会が発足する可能性があるという時点で、そちら側の自治会だけのお話を対象にすることは難しいので、これについては、現段階では、条例に伴う説明会が行われるまでは、非公開のため、皆様が同じ条件で、今回の計画の情報を同時に享受できるような形で公平性を保ちたいので、その件については回答はいたしかねますということで、正式にその場でお断りしているというふうに私どもは認識しております。その点、相違がないように確認させていただきました。失礼しました。

○会長

●●さん。

○委員

これまで事業者さんと住民とのやり取りを伺っていて、事業者さんとして、何かこれから、例えば建設を前提にするわけですがけれども、その場合に、いろいろ歩み寄る余地はあるのかどうか。一切、今のところ法令の範囲で目いっぱいつくるので、それ以上、基本的には配慮する余地はないよとするのか、先ほど事業性の話があったので、もしかすると後者なのかなと思ったので、そこはどうなのかということを 1 点伺いたいのと、住民側としては、どういうふうにすれば事業者さんの誠意を確認できたというふうに考えるのか。つまり、住民側としては、何かこういうふうにしてほしいという要望、協定というのはありましたけれども、そうしたものが受け入れられるのか。それぞれちょっとお話を伺えればと思います。

○会長

近隣住民の方、誰が代表で誰か分かりませんので、手挙げて。どうぞ。

○意見陳述者

条例に基づく説明会というのは、7月の6日、イオンでありました。イオンでやると、大きな部屋でいろいろな住民が来るので、私たちは、目の前の棟だけにきめ細かい説明会をプラスしてくれという要望を出しました。今年の1月。これは89人の住民の署名。というのは、その目の前の棟が112戸ですので、その80%以上の署名を持って市長に宛てたのです。市長は、それを了解、オーケーとなったのです。ですから、まちづくり条例のそのものではないですけども、準まちづくり条例の成果だと私は思っています。

それで7月20日に、第1回目の6番街独自の説明会をやりました。午前、午後、2時間と3時間やりました。それで、その中では、建設工事は1分も話ができませんでした。それほど問題が多かったのです。それで、2回目をやるということになったのです。2回目のために、先ほど話題に出ていたパース図とか日影図とか、そういう細かな資料も出す。現に、やるような動きもありました。しかし、その7月20日以来、既に3か月半もたっていながら、第2回は全くやろうとしません。したがって、私たちは、建設工事の資料はもらいましたけれども、その質疑応答は全くありません。

例えば、土曜日、工事をすると。実は、解体工事3年ぐらい前、土曜日は、そのとき工事しなかったのです。今回やると。問合せ窓口が月曜日から金曜日なのです。土曜日は問合せ窓口がないのです。ない日に工事をやると。おかしいじゃないですか。だったら、土曜日も工事をやめればいいのです。あるいは、土曜日、工事をやるのだったら、問合せ窓口を開設すればいいのです。

それから、開始時間と終業時間も、解体のときに比べたら30分ずつ多くなっているのです。そういうことの論議や議論は、全然やっていないのです。先ほどの出入口の問題もそうです。

第2回の説明会が3か月以上ない。それも、あと半年後には、下手したら建設するかもしれない。今まで議論で出た外観の色とか、そんなこと以前に、建設工事の話さえ住民とは1分もしていないのです。第2回の説明会は、やらなきゃいけないです。

○会長

分かりました。多分、それは事業者さんも理由があるのじゃないかなと僕は思っていました。そのことを率直に言いまして、この場で肌で感じました。事業者さん。

○事業者

私どもは、第2回目の説明会については、行わせていただきますという御回答をさせていただきました。その際に自治会長様から、意見書を出しているのです、その回答を見てから第2回目を開きましようということでございまして、大変残念でございますが、この審議会の時間が、

皆様方から意見を出されてから2か月以上たってしまったというところで、今回の誤解が生じているというふうに私は承知してしています。私どもとすると、開かせていただきます。

○意見陳述者

先ほど●●委員のほうからお話あった、歩み寄る、歩み寄らないというよりも、結局、建物の用途で該当するかも分からないし、道路もどうなるか分からない、緑地も分からないので。条例外となっちゃったら議論にならないということに結局なってしまうので、お願いします。

○会長

それでは、ちょっと休憩で、大分意見は、文書を含めてちゃんと読み込みましたので、現地まで行って。十分、委員として議論できますので、多分10分あれば、今の意見だと、まとまりそうだなという気がしたので、10分間、休憩下さい。これで答申まではいきませんが、こんな意見が出ているよという方向性だけはお話し。そうしないと、事業者さんも次の準備があるのだらうと思いますので、ちょっと休憩をお願いします。

〔休 憩〕

○会長

時間を頂きまして、ありがとうございました。

改めてしっかり答申をかけたいと思いますので。取りあえず、出た意見の感想を簡単にお話しをしたいと思います。この感想が即、答申になるとは限らないということが前提ですが。

一つは、一番最初に議論になりました用途地域に反しているか、地区計画に反しているかどうかというのは、文書できちんと、市、事業者さん。事業者さんの見解が非常に曖昧だったので、そこは一級建築士事務所として、きちんと見解を出してください。それから当然、受け付ける市のほうも、先ほど口頭でありましたが、よろしくをお願いします。これについて、住民の方から、恐らくいろいろと御意見があるのだらうと思うのですが、そのためにも文書でちゃんと出すということが、ここは重要なんじゃないかなと思いますので、見解書の中で、よろしくをお願いします。ということを前提にですが。

それから、幾つか議論ありました。緑地計画などといった通常であれば作成する図書などが、どうも不足しているのではないかなという意見がありまして。これは条例上、義務ではないというように言われているのですが。ただ一方で、大半のいわゆる開発については、こういう図書が通常、開発行為にならないようなものでも、単に1棟のマンションでも、緑地をどこに、どう配置して、どういう木を植えるかって通常計画が出てきて、これについて住民が意見を言

えるということで。

何を言いたいかというと、住民の理解、住民が、これなら、やや安心したとまでは言えるかな。住民が分かるような図書を作る努力をしていただきたい。というのは、近隣も含めて住民の方というのは、通常、建築図は、あまり分かりづらいことなので。これは専門家側は、こういう図書見れば、ぱっと、ここはこうなるのだと分かるのですが、デザイン含めて、通常理解できないし、先ほど屋上に設備がと言われましたね。あれは設備というのは、日影が入るかどうかというのも、これ法律上、明確なので、そういうことも含めて、きちっとした説明をお願いしたい。

それから、きちっと説明以上に、必要な情報について、ちゃんと提供する努力。さらにいけば、歩み寄りをする努力を事業者さんにもお願いしたい。さらに言えば、委員の中から、できるだけ情報は公開してほしいという意見が出て、それは、そのとおりだと思うので、企業の社会的な責任として情報公開というのは、今や当たり前なので、ここの努力をお願いしたいというように思います。

一方で、条例では、合意形成も努力と書いてありますので、ここは、合意形成というのは話合いですので、駄目だとか、これではいけないとか、もうこれは説明できないとか言ってしまったら、合意形成の話合いが進まないということなので、事業者さんはもちろんのこと、住民の方も、条例の趣旨というのであれば、趣旨としては、話合いによって、できるだけ歩み寄っていくというのが条例の趣旨なので、相手が歩み寄りの姿勢を見せないと、こちらも歩み寄りの姿勢を見せられないと、こういう人間関係になりますので、ここは、そういう努力を条例上はお願いしたいと。

ただ、これは条例上なので、法律上は、その義務がないとか、私は嫌だと言われると、条例の機能を発揮しなくなってしまうということなので、これは、お互いの御努力を期待するということです。

あと、詳細の細かいことについては、少し整理をさせていただいて、早めに答申をしたいなというふうに思いますので、お待ちいただければと思います。

議案第2号が控えていますので、後ろで待っておられますので、次の審議会に進みたいというふうに思いますので。今日は、御多忙のところ御出席ありがとうございました。感謝いたします。

○事務局

それでは、意見を述べられた方々、事業者の方、お疲れさまでした。以上をもちまして、議案第1号は終了となりますので、御退室いただいて構いません。

また、各自判断いただいておりますので、また、議案第2号ありますので残っていた

だいても構いません。よろしくお願いいたします。

それでは、議案第2号、関係者を入れ替えますので、しばらくお待ちください。

○会長

じゃあ、5分だけ休憩下さい。

議題2 議案第2号

・NKヴィレッジ富士字南園地区まちづくり計画の策定について（諮問）

○会長

それでは、事務局からお願いしたいと思います。

○事務局

それでは、事務局から御説明します。

本日の資料ですが、「議案書」の議案第2号は提案者から市に申請があった「地区まちづくり計画（素案）」について、令和5年度第1回白井市まちづくり審議会からの答申を踏まえ、市が作成した地区まちづくり計画の案で、「資料」は計画の案を補足するための資料です。

それでは、御審議いただく議案第2号についてご説明します。

資料2を御覧ください。

「地区まちづくり計画（案）」の対象地区であるNKヴィレッジ富士字南園地区の位置についてご説明します。

1ページを御覧ください。

赤で印をつけました、NKヴィレッジ富士字南園地区は、西白井駅から直線距離で約1.3kmの場所に位置しています。周辺には、富士南園広場や富士センター、白井第三小学校、関東第一高等学校のグラウンド等があります。

次に2ページを御覧ください。周辺の航空写真です。

NKヴィレッジ富士字南園地区は、現在、農地となっており、周辺は戸建て住宅などが多くみられます。

次に3ページを御覧ください。NKヴィレッジ富士字南園地区の都市計画についてです。

白色の地域が原則として建物の建築を抑制する市街化調整区域、緑色の地域が低層住宅の良好な環境を守る第一種低層住居専用地域、黄色の地域が住居や大規模でない店舗や事務所の建築が可能な第一種住居地域です。NKヴィレッジ富士字南園地区は、白色の市街化調整区域に位置しています。

次に4ページを御覧ください。

NKヴィレッジ富士字南園地区の状況について、現地で撮影した写真を使って御説明します。

4ページから7ページの間に①～⑤までの6枚の写真を載せております。

7ページには、写真を撮影した方向を示した位置図を載せております。

4ページの写真①及び②並びに5ページの写真③は、市道12-006号線から、NKヴィレッジ富士字南園地区を撮影したものです。写真を御覧になってわかるように、農地になっており、対象地区周辺の住宅街も見えるようになっています。

また、市道12-006号線は拡幅する計画となっています。

5ページの写真④-1及び6ページの④-2は、市道12-006号線からの境界付近を撮影したものです。

6ページの写真⑤は、反対側の市道12-005号線の状況を示したものです。

次に資料8ページを御覧ください。NKヴィレッジ富士字南園地区まちづくり計画策定の経緯です。

令和5年12月20日に提出された地区まちづくり計画素案について、令和6年1月11日に開催したまちづくり審議会で御審議いただきました。また、2月5日付の答申にて、概ね妥当との答申をいただき、2月7日付で措置の決定を協議会に通知しています。

その後、答申を踏まえ、市と開発事業者で開発事業事前協議を行い、協議見込が確認されたことから、令和6年10月10日から令和6年10月23日まで住民の意見を反映させるために必要な措置として地区まちづくり計画案の縦覧を行いました。これまでの経緯を踏まえ、提案のあった素案について一部修正し、本日計画策定のため審議会に諮問しております。

次に9ページをご覧ください。本件に係るまちづくり条例の部分の抜粋です。

次に10ページを御覧ください。縦覧結果の資料です。

令和6年10月10日から令和6年10月23日まで、都市計画課窓口で縦覧を行いました。縦覧者、意見書の提出共にありませんでした。

次に11ページを御覧ください。まちづくり審議会からいただいた答申です。

地区まちづくり計画素案について、概ね妥当との判断いただいた上で、3つの附帯意見をいただいています。

一つ目として、「提案者は、新規地権者の協議会への加入促進及び継続的協議会活動の検討など、当該計画の周知と継続に努めること」

二つ目として、「提案者は、交通事故の防止や歩行者等の安全確保のため、関係機関と協議し、地域の実情を踏まえた道路交通の安全対策に努めること」

三つ目として、「隣接地が開発された際には当該まちづくり計画を変更する必要があることから、住宅取得者に適切に周知し了解を得ること。また、将来的な通り抜け道路として隣接地

に接続するように配置する緑地等について、コミュニティにより適切な管理運営を図ることができるような措置を講じること」としています。

次に12ページを御覧ください。答申1への対応として事業者が設置する地区まちづくり計画の看板です。

この地区においてまちづくりのルールを定めていることを居住者が視認しやすい場所に設置することとしています。

また、事業者は、住宅販売時に地区まちづくり計画が策定された地区であることを説明し、NKヴィレッジ富士字南園地区まちづくり協議会としてのコミュニティ形成を勧めることとしています。

次に13ページを御覧ください。答申2への対応として事業者が市道路課と協議の上作成した道路計画平面図です。

令和5年1月11日に制定した白井市低密度住宅地区における地区まちづくり計画誘導方針では、道路ネットワークについて基本的な考え方が定められており、「低密度住宅地区においては、道路ネットワーク機能が十分ではないことから、災害時における安全性をより一層確保していくため、開発区域内には2方向以上への自動車通行又は歩行者・自転車通行が可能となるよう、必要な区画道路を適切に配置することを基本とする。」とあります。

また、区画道路の配置の原則にあるように、「1の既存道路に視距が確保できる安全な間隔で2箇所以上の接続を設けることとする。」という方針のもと、道路を計画しています。

資料が変わりまして、議案第2号の9ページ図面上部の緑地及び空地を御覧ください。こちら先ほどの誘導方針における、「開発区域の隣接地が空閑地であり、その土地利用の状況等から将来宅地開発の可能性が見込まれる場合で、隣接地と接続することにより将来的な道路ネットワークの強化が図られると認められるときは、当該隣接地に接続可能な区画道路を設置するものとする。この場合において隣接地が宅地開発されるまでの間は、区画道路と隣接地が直接接続しないよう、緑地など区画道路以外の公共施設を設けるものとする。」との記載に基づき配置しています。

次に資料14ページを御覧ください。NKヴィレッジ富士字南園地区まちづくり計画の新旧対照表で、右が諮問時の素案、左が開発事業事前協議等を踏まえ微修正した案です。

資料15ページを御覧ください。区画道路に係る延長を微修正しています。その他に変更はありません。

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

お疲れだと思いますが、どうぞ御意見等々があればと思います。でも、新しい委員の方がいらっしゃるので、初めての意見となるかと思うのですが、いかがでしょうか。

可能だったら、前回の我々の答申に対して、こう対処しましたと何かあれば。

○事業者

ありがとうございます。

まず、1点目、先ほど事務局のほうからもお話があったとおりののですが、答申として意見を頂いて、特に一番検討したところについて、先にお話のほうさせていただければと思います。

二つ目の意見として出されましたのは、交通事故の防止や歩行者等の安全確保のため、関係機関と協議し、地域の実情を踏まえた道路交通の安全対策に努めること。この部分に対しては、特に関係各課と、それとまた所轄警察署のほうから意見を頂戴いたしまして、特にこの辺は、小学校の通学路として指定されているというところから、特に交通量が激しくなってくるという危険性も考慮しまして、既存道路と新設道路との交差点部分には赤い舗装をすることによって、往来する車に対して、ここは交差点なのだよという注意喚起の意味を込めて、今回、この赤い舗装対策をさせていただくというところと。

あと、新設道路から既存道路へぶつけてくる交差点の部分に関しましては、二面鏡、カーブミラーを設けることによって歩行者の安全確保に努めるということで、対策のほうをさせていただきました。

○会長

もうちょっと楽しいことはできないのですか。

○事業者

先生のほうから、会長のほうから、意見を頂いたのですけれども、一応所轄の警察署と市の道路課と協議して、こういった形で対策ということでさせていただいたところでございます。

○会長

あとは、何かあるのかな。

ちょっと僕も不安なのは、目の前が野球で有名な高校で、しかも、このグラウンドのところに人が集まって見ていると。夏の甲子園の前後かな、分からない、練習しているときかな。有名な選手もいるのですよね。この一体の開発のうち、一番、9ページの図面で言うと東側の1画地だけが、道路から車を入れて、道路に直接、出口を出ると道路になりますよね。この入り

だけが本当に安全かなという気はしているのですが、何か対処の仕方とか。

ほかの宅地は、みんな区域内の道路に、専用通路か何かで接続するというふうになっているのですが、一番東側の1宅地だけが多分、前の図面によると、直接道路に出入りするという感じになっているのかなと思ってまして。何か建築上の対処で済むのか。子供がいる場合、怖いですよね。大人だから安全なわけじゃないのですが。

○事業者

会長、ありがとうございます。一応、計画としましては、東側の一番端の区画については、一応、新設道路側から出入りをするような計画にしています。唯一、既存道路からの出入口になってくる区画の予定としては、真ん中の広い区画があるのですけれども、そのちょうど既存道路側の真ん中あたりのところが、唯一、既存道路から出入りとなる1区画になります。

○会長

すみませんが、それは、パワポがないから、何とも言えないので。

○事務局

資料の13ページが一番イメージがつかます。

○事業者

はい。

○会長

資料の13ページでいうと、既存の道路から出入りは、13ページの一番右側の真ん中の。

○事業者

13ページの南側の真ん中の区画ですね。ちょうど野球グラウンドという文字がある区画。この場所のみが、既存道路からの出入りで。

○会長

ですよね。この宅地が危ないんじゃないかなと前から気になっていたのですが。何か建築上、安全対策ってありますかね。玄関の出口に、ちゃんと車止めじゃない、人が飛び出さないような何か壁を設けるとか、デザイン上、もう一つ、ないのですけれども。その辺の考慮は、設計屋さんとして考えられるかどうか。あるいは、生垣を思い切ってつくっちゃうとか。

○事業者

ありがとうございます。

基本的には、車の駐車場部分以外に関しては、大体1段から2段のブロック塀を積んで、メッシュフェンスをつける形をとるか、または、見た目を考慮して、生垣を植えて、直接、出入りができる場所としては、車の駐車場のスペースだけというような形で制限をする予定です。

○会長

ここ、車の出入りも大変だね、駐車場にね。

○事業者

そうですね。

○会長

ほかの委員、どうぞ、何かあれば。今、間を持たしただけだったので。どうぞ、●●さん。

○委員

●●です。今、生垣かブロック塀というふうにあったのですけれども、できればブロック塀は、ちょっとやめていただいて、生垣にさせていただくといいのかなと。それは、全体の塀、全てに言えるのですけれども、ブロック塀が倒れてきたときに、子供が危ないと。大人も危ないので、地震でブロック塀が崩れやすいものですから、できる限り、生垣とか板塀。板塀は最近ありませんかね。生垣にさせていただくと、そこを通る子供たちも安全かなというふうに思いました。以上です。

○会長

ほかに。どうぞ。

○委員

これは高校と協議して、グラウンド側に出入口、でかいのが二つと、この個人の駐車場と、カーブミラーか何かは設置はさせていただけないのですかね。

○事業者

それは真ん中の区画のための。

○委員

真ん中もそうですし、この開発するところの。

○事業者

ありがとうございます。

一応、新設道路と既存道路の交差する部分には、高校側寄りにカーブミラーをそれぞれ設置させていただき配慮はさせていただいております。

真ん中の区画についてのカーブミラーの設置については、この真ん中の区画のためのカーブミラーになってしまいますので。最終的に、この建築工事をする際に、例えば今回のこの駐車場を設けようとする位置の中に、その人のためだけのミラー、車が往来する範囲が確認できるようなミラーを設置して、安全対策に努められればというふうに考えています。

○会長

ほか、何かありますか。

市に質問ですが、ちょっと確認ですが、将来、道路になるであろう帰属と書いてある白抜きのところの舗装は、どんな感じで舗装されるのですか。道路と一緒に、それとも土のまま。事業者聞いたほうがいいの。

○事業者

ありがとうございます。

この緑地の部分なのですけれども、芝で張ります。芝張りで対応します。

○会長

芝張り。

○事業者

はい。

○会長

じゃあ遊べるわけですね。

○事業者

はい、そうです。

○会長

隣地との境は、どうするのですか。

○事業者

隣地との境はブロック塀で。

○会長

ブロック塀。

○事業者

はい、しています。

○会長

既存の区域内の道路は、車止めを置くということですね。車で入れない。駐車場になっちゃうので、駐車場にしないということですよ。

○事業者

そうです。

○会長

あとは、車止めで、けつまずかないように、何か考えてください。

○事業者

はい。

○会長

ものは、デザイン上も、変なものやらないでね。

初めての委員の方がいらっしゃるのですが、左側の宅地が開発されたときに、ここの今、芝張りますといった帰属と書いてあるところで、ちゃんと道路がつながるようにしたいということで、こういうふうな対処をお願いしています。

それから、この図面で言う上のほうの帰属と書いてある、これ緑地公園、公園なのですが、これも隣の敷地に合わせたところに設けて、将来、返されるときに、一体的な利用が何かできるように、隣の敷地に合わせて、隣接したところに、これをつくってもらおうということで御了

解を得ているということで。将来、周辺が開発されたときに、一体の開発になるような、いろいろと指導を市のほうからしていただいているということです。いいですか。どうぞ。

○委員

資料の12ページのたしか看板ってお話があったと思うのですけれども、これは新しく住まわれる方に向けた看板という理解で合っていますか。

もしそうだったら、ただウェブサイト御覧くださいじゃなくて、例えばQRコードとかあったら、今すぐ読み込もうかなと思えるかなと思うので、すごい細かいかもしれないですけども、御検討いただければうれしいです。

○会長

今は、木の種類もQRコードで分かるということですよ。木に貼ってあって。その辺の努力はしてください。簡単にできるかどうかは知りませんが。

それから当然、前から言ったのですが、ちゃんと宅地の販売のときに、重要事項説明でこの計画を入れてくれるということですよ。説明を。

○事業者

はい。

○会長

ということです。

特になければ、おおむね了解ということでよろしいでしょうか。

じゃあ、それで審議会として了解ということで、文書は市のほうで考えてください。お願いします。

(2) その他

○会長

ほかに何かありますか、今日の審議会で。

○事務局

事務局からは、特に今日はありません。次回の審議会の開催は、未定ですが、また決まればご連絡します。

3 閉会

○会長

議案第1号の答申については、今日の議論の過程は、もうちょっと、メモでもいいですから整理して、審議会だけの会議で、皆さんから言われた言葉、メモをいただいて、一緒に答申案を考えて、案の段階で皆さんにメールして了解を取りますので、追加すべきことがあれば、遠慮なく追加をしていただければと思います。

ということで、とりわけ両方の経過が、事業者と地元がどううまくいくかどうかというのはちょっと怪しいので、うまいコントロールを今後のほかの地区のためにも、よろしく願いをしたいと思います。

今日は、どうも遅くまでありがとうございました。