

令和7年度第1回白井市都市計画審議会 議事概要

開催日時 令和7年7月2日（水）午後1時30分から午後3時30分まで
開催場所 白井市役所東庁舎1階会議室101
出席者 北原会長、野口委員、廣田委員、中村委員、清水委員、伊藤委員、
広沢委員、平田委員、久保田委員、石田委員、大出委員、大槻委員
欠席者 田島委員、福岡委員、松浦委員
事務局 鈴木都市建設部長
都市計画課 武藤課長、中原係長、松岡主査補、石澤主査補、大山主任主事
建築宅地課 戸村課長、宇野主査補、皆川主事
傍聴者 38名

1 開 会

2 市長挨拶

○市長

皆さん、こんにちは。本日は暑い中、またお忙しい中、この審議会に御参加をいただきまして心から感謝と御礼を申し上げます。

また、皆様には、日頃より都市行政に御尽力と御協力をいただきまして、この場を借りて厚く御礼を申し上げます。

さて、本日は、今年度第1回の審議会ですが、案件につきましては、印西都市計画復業務施設地区地区計画の決定についての付議の1議案となります。

これは、令和5年度の第2回都市計画審議会におきまして、令和6年4月3日付で概ね妥当との答申を頂き、その後、千葉県に原案協議を行い、都市計画の案を作成したことから、案のとおり都市計画手続を進めることについて、都市計画審議会に付議するものでございます。

議員の皆様には、様々な経験や専門的な知見から、色々な角度で忌憚のない御意見等を頂きたいと思っております。

甚だ簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。

本日は、どうか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、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。

〔市長退席〕

- ・ 委員紹介
- ・ 事務局紹介
- ・ 資料確認

3 議 事

議案第 1 号 印西都市計画復業務施設地区地区計画の決定について（付議）

○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、よろしくお願いします。

○会長

どうも皆さん、こんにちは。議長を務めさせていただきます●●●です。

それではまず議案の審議に入る前に、付議事項について、事務局からお願いしたいと思います。

○事務局

本日の付議について、都市計画課長が付議書を読み上げます。

付議書の写しを皆様のお手元に配付しておりますので、御確認ください。

○事務局

それでは、付議書を読み上げさせていただきます。

〔付議書の読み上げ〕

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○会長

それでは、議案の審議に入りますが、事務局においては、議案の説明を簡潔にお願いします。

本日の議案は 1 件です。議案第 1 号、印西都市計画復業務施設地区地区計画の決定について（付議）となっております。

この議案については、素案について、前回「概ね妥当」という答申をこの審議会から出させていただきました。

その際、附帯意見ということで、環境に十分配慮すること、住民の皆さんの理解を十分に得ることというような、凡そそんな内容の意見をつけたかと思います。

その点がどういうふうに反映されているかということがわかりやすいように、是非事務局からは御説明をお願いします。よろしくお願いします。

○事務局

それでは事務局から、議案第 1 号、印西都市計画復業務施設地区地区計画の決定について御説明いたします。

こちらの議案は、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、地区計画の決定について付議するものです。

令和5年11月に、富ヶ谷地区まちづくり協議会の副会長による都市計画提案を受理し、その後、令和5年度に開催された本審議会にて、市が地区計画の素案に関して諮問し、審議した結果、「概ね妥当」との答申を受けており、市は提案を踏まえて手続を進めてきたものです。

これから説明する内容は、令和5年度に開催された本審議会で御説明した内容と一部重複しますが、極力論点を絞って御説明させていただきます。

初めに、議案書について簡単に御説明いたします。議案書の御用意をお願いいたします。

議案書について、市が都市計画決定しようとしている地区計画(案)の内容となります。

1ページ目は、今回決定しようとする印西都市計画復業務施設地区地区計画の計画書、2ページ目は、印西都市計画復業務施設地区地区計画を決定する理由書、3ページ目以降は、図面で赤の実線で囲った箇所が地区計画を決定しようとする区域となります。

なお、3ページ目は総括図、4ページ目が計画図、5ページ目は計画図、地区区分図、6ページ目の計画図が地区整備計画図Ⅰ、7ページ目が地区整備計画図Ⅱとなります。

こちらの議案書について、お手元で適時御参照いただき、別途配付している資料のほうで詳しく御説明をさせていただきます。

それでは、資料の目次を御覧ください。

本日は、こちらの目次に沿って大きく八つに分けて御説明いたします。

この内、番号の12番、提案書、計画概要書、地区計画素案等までについては、昨年、本審議会に諮問した際に御説明し、答申を受けているところですが、再度簡潔に御説明させていただきます。

議案書とともに、目次についても、お手元で適時御参照いただければと思います。よろしくをお願いいたします。

それでは、議案の概要について御説明いたします。資料の1ページから4ページとなっております。

資料の1ページを御覧ください。こちらが本日、議案に関する概要書となります。

次に、資料の2ページを御覧ください。ここで地区計画制度について簡単に御説明いたします。

地区計画とは、地区の特性を踏まえて、地区レベルで、建築物の用途・形態等の制限、公共施設の配置その他の土地利用を一体的に定める計画で、本市では、現在18の地区計画を定めております。今回は、原則市街化を抑制する区域である市街化調整区域において地区計画を都市計画決定することで、開発を可能にしようという側面があります。

次に、資料の3ページを御覧ください。対象となる地区について御説明いたします。

本地区は、北総線白井駅から南東方向へ約1.4キロに位置していて、現在、梨畑等の農地が広がっております。

続いて、資料の4ページを御覧ください。こちらは航空写真となっております。

北側及び西側は、千葉ニュータウン事業で開発された住宅地が広がっていて、市道を挟んだ北側には、南山小学校、中学校が配置されております。

本地区は、全体が市街化調整区域で、用途地域は無指定です。北東側及び西側は第一種低層住居専用地域、北側は第一種中高層住居専用地域に接しております。

また、本地区は、建蔽率60%、容積率200%で、屋根等の防火に関して一定の措置が必要となる建築基準法第22条の区域に指定されております。

ここで、議案書の3ページ及び4ページを御覧ください。

3ページは総括図、4ページは計画図となりますが、対象となる地区について、これらの図面に反映をしております。

続きまして、上位計画、関連計画の位置づけ等について御説明いたします。

資料の5ページから13ページにかけての御説明となります。

地区計画を都市計画として決定する場合、県や市が定めた都市計画に関する上位計画と整合していることが必要となりますが、上位計画の内容に合致したものとなっております。

初めに、資料の5ページを御覧ください。

こちらは令和2年に、市が白井市都市マスタープラン及び白井市市街化調整区域における、地区計画の運用基準を改定した経緯を示しております。

次に、資料の6ページから7ページを御覧ください。

白井市都市マスタープランでは、本地区を含む小室ICから半径2キロの区域をB、緑住ゾーンのIC周辺検討地区（緑住）としていて、6ページに記載のとおりの方針としております。

次に、資料の8ページを御覧ください。

千葉県が定める印西都市計画区域マスタープランでは、市街化調整区域の土地利用について、記載のとおりの方針としております。

次に、資料の9ページから13ページを御覧ください。

本市では、市街化調整区域における地区計画の運用基準を定めています。運用基準では、活用できる地区計画の類型を4種類定めており、今回の地区計画の場合は（D）IC周辺開発誘導型を適用することとなります。

続きまして、手続の流れ及び令和5年度に開催された本審議会の概要について御説明いたします。資料については、14ページから33ページにかけてでございます。

初めに、資料の14ページを御覧ください。

今回、地区計画の都市計画の決定手続と開発許可申請の前に事業者が行う白井市まちづくり条例に基づく開発事業の事前協議の手続を同時並行で行っておりますが、それぞれの手続の経緯をまとめたものとなっております。

今回の審議会の対象は、左の地区計画のものとなっております。

次に、15ページを御覧ください。

14ページも参照しながら御確認いただければと思いますが、地区計画の都市計画決定手続の経緯及び今後の予定についてまとめたものです。

ここで、資料16ページから18ページに、白井市都市計画提案制度の手引きの抜粋を載せております。

令和5年度に開催された本審議会の諮問に当たり御説明しておりますが、改めて都市計画提案制度の趣旨について確認しておきます。

都市計画提案制度は、平成14年に都市計画法の一部改正により創設されました。

これまでは、行政が提案する都市計画に対して、住民は受身で意見を言う立場でしたが、この制度を活用することにより、住民自らが所有する土地の都市計画の決定や変更の提案を行うことが可能となり、主体的かつ積極的にまちづくりに関与できるようになりました。

次に、資料の19ページを御覧ください。

今回、都市計画提案制度を活用した計画提案者について、簡単に御説明いたします。

地区まちづくり協議会は、令和2年8月に、営農に関する様々な問題から、良好な農地の維持に課題を抱える地権者や市の活性化に貢献したいという区域内の土地所有者等により設立されました。

協議会を設立後、令和3年6月にパートナー企業を選定し、土地利用計画の検討と並行して近隣自治会と意見交換等を行った後、都市計画提案がされております。

次に、資料の20ページから30ページを御覧ください。

こちらは、令和5年11月に提案者から提出された地区計画の素案の内容や土地利用計画図となります。

後ほど、今回都市計画として決定しようとしている地区計画の案と、令和5年度時点の素案の比較については御説明いたします。

次に、資料の31ページを御覧ください。

令和5年11月に都市計画提案を受けて、市が都市計画として決定する必要があるか判断するに当たり、令和6年1月及び3月に本審議会が開催され、市長から地区計画の素案に関して諮問をしました。

その結果、令和6年1月に開催された審議会では、継続審議となり、3月に開催された2回目の審議会では、「概ね妥当」との答申を受けました。

31ページの資料が、市長からの諮問に対する本審議会会長から答申書として出されたものになります。「概ね妥当」との答申を受けましたが、三つの附帯意見を頂いております。

次に、資料の32ページを御覧ください。

ここで、都市計画課長から、答申の附帯意見への対応について御説明いたします。

○事務局

それでは、32ページを御覧ください。答申の附帯意見への市及び事業者の対応について御説明いたします。

三つの附帯意見のうち32ページ、まず一つ目の意見です。

建築物等の高さの最高限度について、周辺環境への配慮についての周辺住民の理解をさらに深めた上で、必要な対応を検討して進めることに対しては、大きく分けて四つの対応となっております。

1点目、①としまして、令和6年8月に、市と事業者の共催により、近隣の4自治会を対象に、任意の説明会を開催しております。

また、2点目、②としまして、令和6年8月の任意の説明会のときに出された意見等を踏まえまして、地区計画の案の地区整備計画、業務施設地区Aのところなのですが、建築物等の高さの最高限度について、住宅地に近接する敷地境界線上に1号境界線というのを

設定しました。

40メートルとする都市計画の素案の制限に、さらに「ただし、計画図に表示する1号境界線からの水平距離が25m未満の範囲における建築物等の高さは、10m以下でなければならない。」という規定を追加しております。

これにより、周辺環境への配慮を図る規定を追加いたしました。

後ほど地区計画の内容については御説明させていただきます。

③、3点目としまして、地区計画の原案の公告・縦覧の時期。今年の4月に、地権者等また、近隣の4自治会を対象に、地区計画の原案に関する説明会を開催いたしました。

また、33ページに移っていただきまして、④、4点目としまして、事業者についても任意の説明会を行っております。

模型を作成して住民に提示するなど、住民の理解を得るために工夫をしたところです。

また、建築計画については、住宅地への圧迫感を考慮した高さの低減というのを行っております。

後ほど事業者の建築計画に関して、参考として御説明させていただきます。

次に、三つの附帯意見のうち二つ目の意見です。

建築物の形態、意匠、色彩等について、景観や周辺環境に十分配慮して検討を進めることについてです。大きく分けて二つの対応を行っております。

①、1点目としまして、地区計画（案）の地区整備計画の部分ですが、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について、規定を追加しました。

「配管類、室外機及び屋上等に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。」ということを追加しまして、景観や周辺環境に配慮を図る計画としました。後ほど、また、これについても御説明させていただきます。

また、②、2点目としまして、事業者は、これまでの説明会等で、建築物の形態、意匠、色彩等に係る対応はもちろん、設備機器に目隠しパネルを設置することで、景観に配慮した設計を行う考えを伝えているところです。

最後に、三つ目の附帯意見です。

事業者が近隣住民の意見、要望を聞きながら、継続的に地域に貢献できる取組を行うよう協議を行いながら進めることに対しては、大きく分けて二つの対応を行っております。

①、1点目としまして、事業者が建築を計画している地域貢献施設について、店舗、飲食店だけではなくて、住民の方等が集まれる集会所も用途として建築可能とするために、地区計画（案）の地区整備計画の業務施設地区Bの建築物等の用途の制限については、事務所（集会所）の規定を追加しております。また後ほど説明させていただきます。

また、②、2点目としまして、事業者は、これまでの説明会で、地域住民が緑を感じることができる緑地を整備する。また、地域住民の交流の場となる施設、災害用の備品倉庫等の整備を検討しているという考えを伝えています。

また、事業者ですが、地域のニーズに合った施設を整備するため、引き続き住民の方との意見交換を行って、進めていくということにしております。

以上が、昨年の本審議会からの答申の附帯意見に対する対応でございます。

○事務局

それでは続いて、資料を少し戻っていただいて、資料の15ページを御覧ください。経緯書になります。

令和6年4月に本審議会から答申を受けた後、市の行政経営戦略会議を行い、内容を総合的に判断した結果、市として都市計画の決定手続を進める措置を決定しました。

その後、令和6年8月に任意の住民説明会を開催し、地区計画の原案の案を提示し、説明会で出された意見を基に地区計画の原案を作成しました。

その後、令和7年2月末から3月末にかけて、地区計画の決定について千葉県と事前協議を行い、異存なしとの回答を受けました。

その後、今年度に入りまして、原案縦覧、住民説明会、法定縦覧の手続を行い、本日、地区計画決定について、本審議会の議を経るために付議をしております。

なお、今後、本審議会の議を経た後、千葉県と法定協議を行い、地区計画の決定・告示を行う流れとなっております。

○事務局

ここからは、都市計画課計画整備係の●●●から御説明いたします。

今回、都市計画として決定しようとしている地区計画の案と、素案の比較に関して御説明いたします。

資料の34ページから38ページにかけてでございます。よろしいでしょうか。

資料の34ページ、35ページが地区計画の案と素案の計画書を比較した新旧対照表となります。

左側が、今回決定しようとしている地区計画の案、右側が素案で、地区計画の案のうち変更した箇所は赤字で記載しております。主な変更点については、後ほど改めて御説明いたします。

次に、資料36ページから38ページまでが、地区計画の案と素案の図面を比較した新旧対照図となります。

資料の36ページは、地区の区分を示した新旧対照図で、上側が地区計画の案、下側が素案の図面となります。変更箇所について説明いたしますが、こちらについて、黄色で示したとおり2か所あります。

変更箇所1について、赤っぽい色については、地域貢献施設を示す業務施設地区Bを示しておりますが、こちらについて、業務施設地区Bの範囲を拡大しました。

また、変更箇所2について、農用地に関する農振除外の手続に関して、千葉県との協議により、地権者の合意の下、1筆区域に編入することになったため、区域の形が変わっております。

以上の2点が変更となっております。

続いて、37ページ、38ページを御覧ください。

こちらは、地区計画に関する具体的な内容を定めた地区計画の地区整備計画図の新旧対照図となります。

資料の38ページのほうが地区計画の素案となっておりますが、地区整備計画の壁面の位

置の制限について、地区計画の素案では地区整備計画図のみとしておりましたが、資料の37ページの下側を御覧になっていただくと分かるように、地区計画の案では、建築物等の高さの最高限度について説明する地区整備計画図Ⅱという図面を加え、地区整備計画図Ⅰ及びⅡの二つの図面としております。

この二つの図面の内容については、資料の39ページ以降で改めて御説明いたします。

また、図面に黄色で変更箇所3、4と示したとおり、資料の38ページの素案では、道路Bを地区施設として位置づけておりましたが、こちらについては、限られた方が利用する通路とする計画となったため、地区計画の案では、地区施設の道路Bは削除しております。

続きまして、地区計画の案について、議案書の1ページの計画書の内容を中心に御説明いたします。詳細な説明は、資料のほうで説明させていただきます。

資料の39ページから44ページにかけて御覧ください。

まず、資料の39ページです。

1番、地区計画の名称、対象区域について御説明いたします。

本地区の名称、位置は、地名を基にして記載のとおりとしております。

面積は約13.2ヘクタールでございます。

地区計画の案では、素案と比較して、破線の部分を変更追記しております。

次に、2、地区計画の目標について御説明いたします。

地区計画の目標は、地域の特性及び交通の利便性を活かしたデータセンターなどの業務施設の立地を適正に誘導するとともに、既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境と調和した良質な地区整備の形成を図ることとしております。

地区計画の案では、3と比較して、上位計画である白井市都市マスタープランとの関連性を整理し、下線の部分を変更追記しております。

ここで、資料が行ったり来たりして申し訳ないですが、議案書の2ページを御覧ください。よろしいでしょうか。

こちらは、都市計画決定の理由を示した理由書となりますが、こちらについても、地区計画の目標で掲げた内容と同様の記載をしております。

では、資料に戻っていただき、資料の40ページを御覧ください。

次に、3、区域の整備、開発及び保全の方針について御説明いたします。

区域の整備、開発及び保全の方針では、地区計画の目標の下で土地利用の方針、地区施設の整備の方針及び建築物等の整備の方針を定めます。

土地利用の方針では、業務施設地区Aと業務施設地区Bの二つの地区に区分し、それぞれ土地利用の方針を定めております。

ここで、また議案書の5ページを御覧ください。よろしいでしょうか。

こちらが地区の区分を示した計画図となります。3で御覧になって分かるように、業務施設Aと業務施設Bに区分しております。

では、また資料に戻っていただき、地区施設の整備の方針について。地区施設として道路を整備することとしております。

では次に、資料の41ページを御覧ください。

建築物等の整備の方針では、地区計画の目標を踏まえ、土地利用の方針に即し、建築物

等の用途の制限、建築物等の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めることとしております。

なお、地区計画の案では、素案と比較して下線の部分を変更追記しております。

続きまして、区域の整備、開発及び保全の方針に基づいて具体的な内容を記載する、4、地区整備計画について御説明いたします。

4、地区整備計画に定める内容としては、大きく分けて6項目を定めます。

まず、地区施設の配置及び規模として、地区の中央を縦断する道路を地区施設として定めております。先ほども御説明いたしましたが、地区計画の素案では、道路A及び道路Bを地区施設として位置づけておりましたが、道路Bについては、限られた方が使用する通路になる可能性が高いため、地区計画の案では、道路Bを削除しております。

では次に、資料の42ページを御覧ください。

地区整備計画の建築物等に関する事項について御説明いたします。

地区の区分について、二つの地区に区分しておりますが、地区計画の案では、素案と比較して、地域貢献施設の用地の面積が増えることになったため、それぞれ地区の面積を変更し、最終的には業務施設地区Aは約12.7ヘクタール、業務施設地区Bでは約0.5ヘクタールとしております。

次に、建築物等の用途の制限についてです。

業務施設地区Aでは、事務所（データセンター）、電気供給施設（変電所）、建築物に付属するもののみを地区に建築することを許容する建築物としております。

それに対して業務施設地区Bでは、店舗、飲食店、事務所（集会所）、建築物に付属するもののみを地区に建築することを許容する建築物としております。

こちらも地区計画の案では、素案と比較して下線の部分を変更追記しております。

続いて、建築物等の敷地面積の最低限度でございます。

業務施設地区Aでは10,000㎡、業務施設地区Bでは1,000㎡としておりますが、こちらは地区計画の素案からは変更はありません。

資料の43ページを御覧ください。

続いて、壁面の位置の制限でございます。

業務施設地区Aでは、敷地境界線及び道路境界線からの距離は6メートル以上とする地区計画の素案の制限に、下の図の赤の破線のとおり、住宅地と近接する敷地境界線上に1号壁面線を設定し、1号壁面線においては10メートル以上とするという規定を加え、採光や通風の確保を図っております。

ただし、業務施設地区Aの電気供給施設（変電所）、事務所（データセンター）の附属建築物、電気供給施設（変電所）の附属建築物については、住宅地に接していないこと。また、業務施設地区Bの店舗、飲食店の附属建築物、事務所（集会所）の附属建築物については、低層であることにより壁面による圧迫感をもたらす可能性が低いと思われることから、壁面の位置の制限の適用除外としております。

ここでまた議案書の6ページを御覧になっていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

こちらは、壁面の位置の制限について示した地区整備計画図Iとなっております。

凡例を御覧になっていただいて分かるように、1号壁面線というのを今回の地区計画の案では追加しております。

では、また資料に戻っていただき、44ページを御覧ください。

続いて、建築物等の高さの最高限度でございます。

業務施設地区Aでは、周辺環境に配慮するため、住宅地と近接する敷地境界線上に1号境界線を設定し、40メートルとする素案の制限に、「ただし、計画図に表示する1号境界線からの水平距離が25m未満の範囲における建築物等の高さは、10m以下でなければならない。」という規定を追加しました。

それに対し、業務施設地区Bでは、素案と同様に10メートルとしております。

また、行ったり来たりで申し訳ないですが、議案書の7ページを御覧ください。よろしいでしょうか。

こちらは、建築物等の高さの最高限度について示した地区整備計画図Ⅱとなります。

凡例を御覧になっていただくと分かるように、1号境界線を新たに設定しております。

それでは、また資料に戻っていただき、44ページを御覧ください。

最後に、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限でございます。

こちらについては、業務施設地区A、B共通で、素案の制限に「配管類、室外機及び屋上等に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。」という規定を加え、景観への配慮を図っております。

以上が地区計画の案についての御説明となります。

○事務局

ここから、改めて●●●のほうから御説明いたします。

続きまして、地区計画の原案の縦覧及び地区計画の案の縦覧について説明いたします。資料については、45ページから124ページにかけてでございます。

まず、資料の45ページを御覧ください。地区計画の原案の縦覧について御説明いたします。

原案の縦覧は、白井市まちづくり条例の規定に基づき行ったものです。

4月11日金曜日から4月25日金曜日までの地区計画の原案の縦覧を行い、4月11日金曜日から5月2日金曜日まで、意見書の提出期間を設けました。

意見書を提出できるのは、地区計画の区域内の土地所有者の方や権利をお持ちの方となっておりますが、11通の意見書の提出がありました。

資料の46ページから47ページに、提出があった意見の意見書の内容をまとめております。

次に、資料48ページを御覧ください。

地区計画の案の縦覧について御説明いたします。

案の縦覧は、都市計画法の規定に基づき行ったものです。

5月12日月曜日から5月26日月曜日まで地区計画の案の縦覧を行い、縦覧期間中に意見書の提出期間を設けました。

意見書を提出できるのは、白井市民の方及び利害関係の方となっておりますが、全部で375通の意見書の提出がありました。

資料の49ページから124ページにかけて意見書の内容をまとめてございます。

ここで、地区計画の案に対する意見書の内容及び市の見解について御説明いたします。

提出された意見書は、賛成、反対、その他の三つの分類にしておりますが、内訳は賛成が53通、反対が290通、その他が32通です。

まず、賛成の意見について御説明させていただきます。資料、別冊1の1ページを御覧ください。

左側に意見書の要旨の集約、右側に市の見解という表になっております。真ん中に件数が書いてございます。

なお、件数については、意見書から市の判断で概ねの分類に振り分けたものでありまして、意見の傾向を把握する参考として記載をしております。

1、都市計画の案の内容に関する意見は、9件挙がっておりまして、市役所周辺地区計画の地区整備計画の中心拠点施設地区の建築物の高さの最高限度は50メートルとしているのに、今回の地区計画の案は最大40メートルとし、加えて離隔距離25メートルの制限があるので住宅側に配慮しているという意見や、駅前のマンションの周りにも戸建ての住宅が多くあるので、産業の誘致のため、40メートルの高さ制限について、法律以上の制限をかける必要がなぜあるのかというような意見がありました。

この意見に対する市の見解を御説明いたします。

地区計画の案では、地区整備計画の業務施設地区Aの建築物等の高さの最高限度の制限について、周辺環境に配慮するため、先ほども説明したとおり、素案の制限から厳しくいたしました。

また、DCは、一般的に通常の業務施設と比較して高い階高が必要となりますが、無秩序な高層化を防止するため、地区計画の案の地区整備計画で建築物等の高さの最高限度を設定して導入しております。

次に、反対意見について御説明させていただきます。

反対意見が多かったものから順に抜粋し、意見の内容と市の見解を示します。

資料、別冊1の4ページから5ページを御覧ください。

反対の意見書の件数が174件と最も多かった地区計画（案）の計画書の地区計画の目標に関する意見についてですけれども。第1種低層住居専用の中心に高さ40メートルものDCを建設することは、地区計画の目標である既存住宅の良好な居住環境や自然的環境と調和するどころか、これを徹底的に破壊するという意見や、良好な住居環境を壊し、自然環境までも崩して、調和しない最悪な地区整備計画で地区計画の目標と全く乖離しているという意見がありました。

これらの意見に対する市の見解を説明いたします。

地区計画（案）では、地区計画の目標を実現するため、地区整備計画の業務施設地区Aに住宅地との離隔確保の制限を定め、圧迫感の低減を図っております。

先ほど説明いたしましたとおり、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態、色彩、その他の意匠の制限の規定を素案の制限よりさらに厳しくすることによって、地区計画（案）は、周辺の既存住宅の良好な居住環境及び自然環境に十分配慮した計画であると考えております。

資料、別冊 1、8 ページから 9 ページを御覧ください。

次に、反対意見150件と 2 番目に多かった地区計画（案）の計画書の高さ制限に関する意見についてです。

40メートルという高さ制限は、私企業が金儲けするために設定したものであり、むき出しの拝金主義により市民生活を破壊しようとしているとし、都市計画提案制度の乱用であり、答申の附帯意見を無視し、都市利用計画図上でDCの高さを大幅に高くしているという意見や、市がなぜ40メートルを最高限度として定めたのか、根拠があるなら示してほしいという意見、さらに、通園や通学に励む児童、生徒を無視しているという意見、少しでも良い環境の中で暮らせるように、高さ等を考慮してほしいという意見がありました。

これらの意見に対する市の見解を説明いたします。

DCは、一般に通常の業務施設と比較して高い階高が必要とされるため、地区計画（案）の地区計画整備では、建築物等の高さの最高限度を設定し、導入しております。

業務施設地区Aの建築物等の高さの最高限度について、地域の特性及び交通の利便性を活かした「データセンター」などの業務施設の立地を適正に誘導するという地区計画の目標を実現するため、土地計画提案を受けた地区計画（素案）の内容や、本地区の事業者の建築計画の高さを踏まえた上で、提案時のまま40メートルとしております。

その一方で、地区計画の目標である既存住宅の良好な居住環境や自然的環境と調和した、良質な地区整備の形成を図るために、更なる制限が必要であると考え、住宅地に近接する敷地境界線上に 1 号境界線を設定しました。

そして、40メートルとする地区計画（素案）の制限において、「ただし、計画図に表示する 1 号境界線から水平距離が、25m未満の範囲における建築物等の高さは、10m以下でなければならない。」という規定を追加しました。

続いて、23ページから25ページを御覧ください。

反対意見が95件と 3 番目に多かった本審議会の答申、地区計画の素案等に関する意見ですが、本審議会で概ね妥当とされた素案の土地利用計画図では、住宅地近隣のDCの高さが15メートルから20メートルとされていましたが、本地区計画（案）では、高さが40メートルに変更され、検討すべきであった素案を考慮せず、検討すべきでなかった近隣住宅の建物の高さを40メートルとする提案を基に進めているため、市の裁量権を逸脱濫用し、違法であるという意見がありました。

この意見に対する市の見解について御説明いたします。

令和 5 年度に開催された本審議会では、地区計画（素案）に基づいて審議が行われ、概ね妥当との答申がありました。

事業者の土地利用計画図は、意見を伺うための参考資料として示され、土地利用計画図については、今後の手続の中で変更が生じる可能性があるかと伝えております。

審議会後、審議会の意見を踏まえ、事業者の土地利用計画図は変更されていますが、審議会で「概ね妥当」と答申があった地区計画（素案）の制限の範囲内での変更とされています。

本審議会の答申、地区計画の素案に関する意見について、令和 5 年度に開催された審議会の高さに関する委員の意見を全く考慮せず、周辺住民は全く理解も納得も合意もしてお

らず、行政経営戦略会議にて「周辺住民の理解を得ている」と誤った回答をしているとの指摘、さらに、市長の都市計画審議会の答申における要望を重視して手続に着手することという指示も、全く無視した地区計画（案）であるとの意見がありました。

また、周辺住民の理解が深まったかどうか判断する指針がないとの市の発言に対し、理解が深まったかどうかを判断できないまま進めるのは、周辺住民の理解状況に関係なく実行することになるとの意見がありました。

これらの意見に対する市の見解について御説明いたします。

令和5年度に開催された本審議会での委員からの意見や審議会からの答申を踏まえ、周辺住民の理解を深めることを目的として、令和6年8月に、市と事業者で、近隣の4自治会を対象に、地区計画及び事業計画に関する説明会を開催しました。

さらに、説明会での意見を参考に、地区計画（案）の地区整備計画における業務施設Aの建築物等の高さの最高限度について、先ほど説明したとおり、素案の制限からさらに厳しくしております。

加えて、周辺住民の理解を得ることを目的に、地区計画の原案の公告・縦覧の時期の令和7年4月には、地権者や近隣の4自治会を対象に、地区計画の原案に関する説明会を開催しました。

このため、市は、十分な時間をかけて丁寧な説明を重ね、定量的な指標はありませんが、近隣の理解を深める努力をしています。

続いて、9ページから13ページを御覧ください。

反対の意見は90件と4番目に多かった地区計画（案）の理由書に関する意見についてですが、第1種低層住居専用地域の中心に高さ40メートルものDCを建設することは、印西都市計画区域マスタープラン及び白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準の掲げた市街化を抑制する区域という市街化調整区域の基本的な性格の範囲を逸脱した土地利用であると言うほかならないという意見がありました。

この意見に対する市の見解について説明いたします。

今回、立地が予定されているDCの業務施設は、性格上、住居や生活・消費活動といった市街地での都市活動がなされるような土地利用ではなく、地区施設として道路の整備を行うものの、公園・下水道等の都市施設の整備を必要としない施設です。

今回の土地利用計画においては、車両の出入りの大幅な増加が想定されず、区域内の敷地ごとに雨水貯留槽を設ける計画になっていて、区域内外における著しい渋滞や、雨水排水の急激な増加といった立地後の周辺の都市基盤施設に悪影響を及ぼす可能性は極めて低いものとなります。

今回の開発は、都市計画法第34条第10号の規定に基づき、限られた地区内にデータセンターの立地を誘導するものであり、周辺地区の区域が拡大する見込みはありません。

このため、本地区区計画は、市街化を促進する土地利用を誘導するものではなく、市街化を抑制すべきという市街化調整区域の性格を変えない範囲で、区域を限定して地区計画の運用を行っていくもので、白井市都市マスタープランの土地利用方針にも沿ったものとなっております。

地区計画（案）の理由書に関する意見についてですが、白井市市街化調整区域における

地区計画の運用基準の（別表４）、地区の類型（Ｄ）ＩＣ周辺開発誘導型には、建築物の高さの最高限度として、周辺環境に十分配慮した数値で適切に定めるとされております。第１種低層住居専用地区の真ん中に高さ４０メートルという建築物等の高さの最高限度は、周辺環境に全く配慮されていない数値であり、極めて不適切であるという意見がありました。

また、居住環境や自然環境を著しく破壊する最悪な地域計画であり、データセンターの立地が適しているとの理由書についても、全く理解できないという意見も寄せられています。

これらの意見に対する市の見解について説明いたします。

ＤＣについては、一般的に通常の業務施設と比較して高い階高が必要となりますが、無秩序な高層化を防止するため、地区計画（案）の地区整備計画では、建築物等の高さの最高限度を設定、導入しております。

業務施設地区Ａの建築物等の高さの最高限度について、地域の特性及び交通の利便性を活かした「データセンター」などの業務施設の立地を適正に誘導するという地区計画の目標を実現するため、都市計画提案を受けた地区計画（素案）の内容や本地区の事業者の建築計画における高さを踏まえた上で、提案時の４０メートルとしています。

その一方で、地区計画の目標である既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境と調和した良質な地域整備の形成を図るために、更なる制限が必要であると考え、住宅地に近接する敷地境界線上に１号境界線を設定しました。そして、４０メートルとする地区計画（素案）の制限において、「ただし、計画図に表示する１号境界線からの水平距離が２５ｍ未満の範囲における建築物等の高さは、１０ｍ以下でなければならない。」という規定を追加しました。

また、地区計画（案）の理由書に関する意見についてですが、ＤＣは性質上、稼働後の人の出入りが非常に少ない施設であり、交通の利便性を生かした「データセンター」などの業務施設の立地という説明には、実態との乖離があると感じるという意見もありました。

また、事業者は説明で、富ヶ谷地区にＤＣを建設するに当たり、ＩＣが隣接していることを建設の必要条件としていないという意見がありました。

これらの意見に対する市の見解について説明します。

ＤＣは、通信インフラや安定した大容量の電力供給、地震や津波被害の心配がない立地に加え、緊急時の対応や保守・運用のため、人材確保などの観点から、交通アクセスの良さも立地の条件となっております。鉄道の駅周辺やＩＣ周辺に立地することは、多くの利点があると考えております。

このことから、千葉県の「高速道路インターチェンジ等を生かした多様な産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用の促進に係る基本方針」においても、ＤＣを対象の一つとしていて、白井市都市マスタープラン等でも位置づけているものです。

さらに、地区計画（案）の理由書に関する意見についてですが、ＤＣ建築は富ヶ谷地区の振興と活性化に寄与しないという意見がありました。

この意見に対する市の見解について説明いたします。

地区計画（案）について、地区整備計画の業務施設地区Ｂに、建築物等の用途制限を定

め、店舗、飲食店、事務所（集会所）等の地域貢献施設を建築できるようにしております。

事業者は、地域住民が緑を感じることができ緑地を整備するとともに、地域住民の交流の場となる施設や災害における備品倉庫等の整備も計画しております。

事業者は、地域のニーズにあった施設を整備するため、引き続き地域住民と意見交換を行っていくとのことですが、本市としましては、地域コミュニティの活性化に寄与するものと期待しております。

加えて、税収の増加に加えて、高度専門職の流入による交流人口の増加、運用前後や進出の二次的効果も含めて、地元雇用の機会の創出、地域経済の活性化に資するものと考えております。

加えて、地区計画（案）の理由書に関する意見について、地区計画の理由書にある「本地区」において、白井駅の駅名表示が、白井駅（ときめき梨の郷）から近隣に位置すると示すのが公平な示し方で、本地区は、第一種低層住居専用地域の住宅群に隣接しており、近隣には南山保育園、南山小学校、白井高校が立地しているという現況が省略された説明となっているとの意見も寄せられています。

この意見に対する市の見解について説明いたします。

本地区は、I C至近の立地条件等から、白井市都市マスタープランにおいて、I C周辺検討地区（緑住）として位置づけられております。

地区計画（案）は、この上位計画に合致し、D C等の業務施設の立地を適正に誘導することを目標の一つとしておりますので、地区の特性は記載のとおりといたします。頂いた内容は、意見書として受け止めさせていただきます。

資料、別冊1の5から6ページを御覧ください。

次に、反対意見が85件と5番目に多かった地区計画（案）の計画書の土地利用の方針に関する意見についてですが、第1種低層住宅専用地域の真ん中に高さ40メートルものD Cを建設することは、土地利用方針の周辺の居住環境に全く配慮せず、これらを破壊するもので、明らかに不適切な土地利用であって、土地利用方針の住宅環境及び農地等の周辺環境との調和も全く図られておらず、良好な景観を破壊するという意見がありました。

また、地区計画の目標に対して、土地利用の方針では、既存住宅の良好な居住環境との調和について削除されていて、既存住宅の良好な居住環境の保全は担保されておらず、結果40メートルという周辺住民の意思を全く無視した計画（案）となっているという意見がありました。

これらの意見に対する市の見解について説明いたします。

地区計画（案）について、業務施設地区Aの土地利用方針では、地区計画の目標を実現するため、周辺の居住環境への配慮等を定めています。

地区計画の目標や土地利用の方針に基づき、地区整備計画の業務施設地区Aに住宅地との離隔確保の制限を定め、圧迫感の低減を図っています。

先ほど説明しましたとおり、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態、色彩その他の意匠の制限の規定を加え、素案の制限よりもさらに厳しくすることによって、地区計画（案）は、地区計画の目標にある周辺の既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境に十分配慮し、土地利用方針に基づいた計画であると考えております。

反対の意見の内容のうち、都市計画（案）以外に関する内容として、建築による周辺への影響に関する意見が多く上がっておりました。

これらの意見に対する市の見解について説明いたします。

39ページから51ページにかけてでございますが、建築物の建設に伴う。

○会長

説明していただいている最中で申し訳ないのですが、ちょっと休憩取らせてください。いいですか。ごめんなさいね、私の勝手に。

今、35分ちょっと過ぎているところなので、45分まで休憩でお願いします。

〔休 憩〕

○会長

それでは、再開いたします。

すいません。説明をまた続けてください。

○事務局

引き続き説明させていただきます。

すみません。説明の前段で全体像をお話しすればよかったのですが、今までのところで都市計画の案に関する反対意見、主に多かったもの、上位5件を説明いたしました。

この後、都市計画（案）以外に関する内容について、建築等による周辺への影響に関する意見が多く上がっていたということで、引き続き説明させていただきます。

これらの意見に対する市の見解について説明いたします。

資料、別冊1です。39ページから51ページにかけてでございますが、建物の建設に伴う周辺への影響に関する問題は、第一義的には建築主である事業者が責任を持って対処するものと考えております。

建設計画及び建築工事の際の周辺環境への配慮については、白井市まちづくり条例に基づき、事業者に助言・指導を行ってまいります。

なお、反対意見に係る意見書の要旨と市の見解は、別冊1の3ページから54ページにまとめてありまして、また、賛成、反対どちらでもない、その他の意見は32人から出されておりますが、意見書の要旨と市の見解について、同じく別冊1の55ページから57ページにまとめてございます。意見書の要旨と市の見解についての説明は以上となります。

最後に、参考資料の紹介となりますが、別冊資料1の59ページ以降、これ以降は、地区まちづくり協議会の提案前の令和4年から令和5年にかけて、近隣自治会等から市に対する要請書等となっております。

私のほうの説明は以上となります。

○事務局

ここからは、再び●●●から御説明いたします。

本日は、地区計画の決定について御審議いただきますが、参考としまして、事業者の開発事業の計画概要等について御説明いたします。

資料の本編にお戻りいただき、125ページを御覧ください。よろしいでしょうか。

資料の125ページについて、事業者は、開発許可の申請を行う前に、白井市まちづくり条例に基づき、市と事前協議を行っております。事業者の開発事業の事前協議書などに関して、4月にまちづくり条例に基づき2週間縦覧を行うとともに、意見書の提出を受け付けました。

その結果、近隣住民等から290通の意見書が提出されております。今後、290通の意見書に対する回答書を意見提出者へ送付するとともに、意見書及び回答書の写しを2週間縦覧に供することとなります。

続きまして、126ページを御覧ください。こちらは、白井市まちづくり審議会の概要についてです。

設置の根拠や委員構成などは記載のとおりですが、今年度6月2日に開催しましたまちづくり審議会は、条例34条に基づき、開発事業の縦覧期間中に近隣住民等から多くの同様な意見書が提出されたことにより、意見書に対する事業者の対応などについて審議するため開催したものです。

なお、審議会を開催した結果、6月18日付でまちづくり審議会の会長から答申がありまして、市及び事業者は、提出のあった意見書に対して、答申に基づき対応することを求められております。その答申書の写しは、資料の128ページのほうに添付しております。

続いて、127ページを御覧ください。こちらは、本審議会の概要についてです。

白井市まちづくり審議会は、白井市まちづくり条例に関連して市が設置した機関ですが、本審議会は、都市計画法に基づき設置される法定の附属機関となります。

なお、備考に記載がありますが、都市計画法第19条第1項の規定により、市町村は市町村都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものと定められていることから、本日、議題として付議しております。

では、続きまして、資料の別冊2を御覧ください。

こちらの資料のうち、1ページから23ページまでが、事業者が本審議会のために構成した資料で、24ページから44ページまでが、先月の6月7日に事業者が近隣住民等に向けて説明会を行った際に配布した資料となります。

令和5年度に開催された本審議会の答申の際、意見に対して事業者がどのように対応し、計画にどう反映されているかというところの観点からも御説明したいと思います。

それでは、資料の別冊2の3ページを御覧ください。こちらが令和5年度に開催された本審議会時点の土地利用計画図です。

これに対して、4ページを御覧ください。こちらが現在の土地利用計画図です。

事業者は、令和5年度に開催された本審議会時点の土地利用計画図と比較して、公開緑地のスペースを拡張し、建物を中央に集積させ、住宅地との離隔距離を広げ、住宅側低層部の高さを減少させる計画に変更し、圧迫感の低減などを図っているというふうな説明をしております。

次に、5ページを御覧ください。左の図が令和5年度に開催された本審議会時点の土地

利用計画図で、右の図が現時点のものとなっております。

続きまして、10ページと11ページを見開きで御覧ください。

現在と令和5年度に開催された本審議会時点の敷地境界との離隔距離を比較した図面となっております。例を挙げますと、11ページの以前のプランでは、右上敷地4では、住宅地に一番近い部分で、敷地境界から18メートル先に15メートルの高さの建物がある状況でしたが、10ページの現時点のプランでは、公開緑地を広く設けたり、建物の形状を変更し、敷地仕様に建物を修正したことから、住宅地と30メートルを超える建物の部分との離隔距離が、およそ50メートル以上確保され、圧迫感の低減を図っております。

続きまして、6ページから9ページに戻っていただきます。

こちらは令和5年度に開催された本審議会時点と、令和6年9月末時点のパース図の比較となっております。左側が令和5年度に開催された本審議会時点の、右側が令和6年9月末時点のパース図を反映したものです。

また、右上の図の赤い矢印は、どの位置からどの方向を眺めているかを表したのになります。

続いて、12ページをお開きください。こちらが冬至の8時の日影図となっており、20ページの16時まで、1時間ごとの影となる部分を示しております。

また、21ページから23ページまで、冬至、立春・立冬、春分・秋分の1日の日陰の範囲を表した日影図となっております。

24ページ以降、最後の44ページまでは、先ほど申し上げたように、先月の6月7日に行われた事業者による任意の説明会で使用された資料となります。

26ページのほうを御覧ください。

こちらの下の方の図が、建物の高さや住宅地境界からの建物のセットバックの状況を示した図となります。だいたい色が地区計画の建物の高さ制限及び住宅地境界からの建物のセットバックの状況を線で示したもので、緑色が現計画の建物の高さ及び住宅地境界からのセットバックの状況を線で示したのになります。

続きまして、42ページを御覧ください。

こちらに、現時点で事業者が計画している地域貢献施設の内容を載せております。事業者は地域のニーズに合った施設を整備するため、引き続き近隣住民の声を集める姿勢を見せております。

なお、本日は、事業者の事業計画を審議する場ではありませんが、令和6年4月の本審議会の答申を踏まえ、説明会の開催、公開緑地の拡充、圧迫感の低減など、近隣住民への配慮、地域貢献施設の懸案などがありますので、参考までに説明させていただきました。

説明は以上となります。

○会長

市からの御説明は、これで全てということですね。議案第1号について、事務局から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、御質問ございましたら、挙手の上、御発言をお願いします。いかがでしょうか。

●●●委員、お願いします。

○委員

ここに至るまで、住民の皆さんももちろんですけども、色々な方が頭をひねって、様々な経緯があったことが説明でよく分かりました。

その中で、資料の44ページの辺りに出てきます1号境界線からの水平距離が25メートル未満、あるいは建築物の高さが10メートル以下という、この数値の背景というか、根拠は分かりますか。

こういうことだったらいいだろうということで、多分、日影の関係かなとは思いますが、根拠を明らかにしていただきたいなということでお伺いします。

○会長

事務局、お願いします。

○事務局

それでは、境界線を設定した根拠等なのですが、一つは、別冊2の資料の26ページの下を図を御覧いただければと思うのですが。

元々提案者側、具体的な事業者の事業計画としてのお約束事項ということで今までも説明されていまして。それをただ単純に40メートルだけではなくて、それを実際、地区計画にも反映する必要があると考えまして、もともと提案があったお約束事項を数値で、実際に壁面はこれぐらいだとか、計画するだとか盛り込んだところです。

○委員

ありがとうございます。

○会長

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

それでは、地域貢献施設ということで、電力供給施設が設置される中で、データセンターで使用して残った電力という言い方もおかしいですけども、そういったものは、この地域貢献に構想には入っていますでしょうか。

○会長

事務局、お願いします。

○事務局

今の御質問にお答えします。

現時点の事業者の地域貢献施設でやろうとしていることについては、資料別冊2の42ページを御覧になっていただきたいのですけれども。

その電力の使用については、今のところ、事業者からは聞いていないところではあります。今は、この42ページにあるような内容を検討しているという話を聞いております。

○会長

はい。

○委員

それは、ここに書いてあるように集会所とか、例えば店舗、飲食店とか、そういったところに中に附属する地域貢献施設という商売をやるということですか。

○事務局

お答えします。

今の御質問は、計画書に位置づけた変電所とか、そういう話ですか。こちらは、土地利用計画図のほうを御覧になっていただきたいので、一番分かりやすいのは、資料別冊2の3ページになります。

令和5年度に開催された都市計画審議会のときの土地利用計画図なののですけれども、その土地利用計画図に変電所用地というのがあるかと思うのですけれども。こちらに変電所などが建設される可能性があるということで、建築物のほうの用途の制限に、変電所ということで、電気供給施設、変電所と入れているという形になります。

○会長

よろしいですか。

○委員

大丈夫です。

○会長

他にいかがでしょうか。

●●●委員。

○委員

2点質問があります。

1点は、先ほど丁寧に縦覧のときの意見に対する回答をいただきまして、それを読めば概ね分かるのですが、若干言っていることが分からないことがあります。

地域貢献に、地域に資する、活性化に資すると書いてあって、これは事業者さんと何がしかの協定を結ぶ、あるいは結んで、何人地元から雇用する、あるいは働いている方が何人ぐらい地元に住するというような話が、事業者さんとの折衝で出ておられるのでしょ

うか。それとも市として、あくまでもそういうことを期待しているという理解でよろしいのかというのが1点。

もう1点は、これは意見書の中にあったような気がします。都市計画決定等の判断について。これは資料の本編の18ページですが、8番目に、説明を行い理解が得られている計画であることと書いてありまして。意見書がいっぱい出てきたので、お読みだと思ったのですが。

理解が得られていると、回答書の中では、たしか定量的に判断できない、それは、そのとおりだろうと思いますが、ここの解釈はなかなか難しく、市側の解釈をお聞かせいただければ、ありがたいと思います。

○会長

お願いします。

○事務局

では、●●●委員の質問にお答えします。

まだ事業者との間で何人ぐらい働いてとか、何人ぐらい雇用してとか、そういう具体的な話は、この地区計画もまだ決定していない状況なので、まだそこまでのことは話をしていないということです。

○委員

すいません、うがった見方をして。期待をしているということをこの場で、あえて市が公開することによって、事業者にある程度のプレッシャーをかけるという意味でしょうか。

○事務局

一応、そういった意味もあります。まだ計画がきちんと決まっていない状況で。

○委員

それはわかります。従業員をどこから確保するとか、進出する企業にとっては非常に重要なことで、通勤をどうするかとか、遠いところから通勤されては、交通費がたまったものじゃないので、そういうのは極めて重要なことだと思うので。

これは、お願いですが、事業者とのアイデアは、折角こう書かれているので、地域貢献施設のことはもちろんのことなのですが、こういうことは、市が回答に書いてあるからこそ、きちっと事業者さんと話して、具体化して、本当に地域経済の活性化に貢献するのか、税収だけではなくて。

とりわけ地域というのは、市全体の域のことを言っているわけではなくて、当該地域周辺に本当に貢献するのかということについては、具体的に少しお話しいただければありがたいなと思います。念を押します。

○事務局

2点目の御質問に対してなのですが、やはり本件に対しては、色々な反対意見などが寄せられていることは、市としては重く受け止めております。

真っ向から反対されている方もいる中で、市としては、同意が得られていない周辺住民などに対しても、理解を得る努力はしてきたつもりで。反対される方々に対して、賛成を無理やり強いるのではなく、これまで住民との接点を増やしてですとか、積極的に情報発信というのを行ってきたつもりではあります。

○委員

あなたを責めているわけではなくて、この何とか会議という最終的に決裁する組織があるわけで、この組織がそういうように認識をしたということですよ。

都市計画課が認識したわけではなくて、何て言いましたっけ。

○事務局

元々都市計画提案制度があって諮問して、あの時に18ページのお話もさせていただいた中で、答申を得たと。

その後、行政経営戦略会議ということで、市の会議の中で、この後、手続を進めることになる。

○委員

行政経営戦略会議。

○事務局

といったところでも進めていくと決めた。

18ページのところも、そこに至るまで、今回都市計画提案制度ということで、まちづくり協議会、地権者のほうからなる協議会は、提案前から近隣住民の方に説明して、可能な対応ができることについては、土地利用、レイアウトを変更していこうと。

○委員

ちなみに、経営戦略会議のトップというのは、どなた。

○事務局

市長以下。

○委員

市長も入っている。

○事務局

はい。

○委員

極めて政策判断をする組織ということですね、了解しました。

○会長

●●●委員、よろしいですか。

○委員

はい。

○会長

今後ということで宿題も出ているようですので、それは今後のことで課題としてください。

●●●委員、お願いします。

○委員

資料の15ページ、経緯書ということで、今、都市計画決定という言葉が出たので確認しておきたいのですが、住民の説明会等にお話を伺いに行っておりますと、計画自体を元に戻したいような御意見も幾つか出ておりました。

ここに来て、令和6年4月の3日に、私どもから概ね妥当という答申をした後に、4月の17日に、市として都市計画決定手続を進める措置を決定した。この決定したということの意味合いをきちっとここで確認させていただきたいと思うのですけれども。よろしくお願いします。

○会長

よろしくお願いします。

○事務局

今回、都市計画提案制度ということで、前回、答申ということで議論をいただいて、市の令和6年4月17日の戦略会議で、実際に今回の素案を基に都市計画決定に向けて、市の決定として進めていきたいと思いますということで、戦略会議の中で進めることを決めた。

○会長

●●●委員。

○委員

しつこいようで確認ですけれども、進めることを決めたということは、戻らないということによろしいでしょうか。

○会長

事務局、お願いします。

○事務局

要するに、市としては、決定に向けて進めるということで、市として決定しています。

○委員

ありがとうございます。

○会長

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

質問がないようなので、最後、付議なので、決定に当たり意見を言わせていただければありがたいと思います。

というのは、去年の審議会で、協議会から出された地区計画案について、大分疑問を私は率直にお話をさせていただきました。それを繰り返させていただきます。

本来、都市計画法上、ゾーニングというのは、用途地域などといったゾーニングという言葉を使うのですが、比較的厳しいゾーン、用途地域から、次第に緩やかな用途地域にしていくというのが都市計画法をつくった時の原則でありまして。

こういう原則から見ると、率直に言って、第1種低層住居専用地域というのは、ここでは基本的に10メートル高さ制限をやっておりますが、しかも、ほとんど専用住宅なのですが、この横に事務所で、なおかつ40メートルの高さを制限する地区計画というのは、我々の古いタイプの都市計画をやっているので、古いタイプの専門性から言うと、やや急激に緩くするというゾーニングになっているということについて、前回の去年の審議会では疑問を言って、審議会を2回も開かせていただいたという提起をさせていただきました。

しかも、今回は市街化調整区域という、本来開発は抑制されているところに、地区整備計画をつくることによって、禁止が解除されるという制度設計になっておりまして、であれば、本来の原則にのっとって地区計画案をつくっていただくと、非常に都市計画の理念上、いいのだろうなと思っているのですが。

しかし、一方で、残念ながら、今世の中を見ていただくと、沿線も見ているのですが、戸建て住宅地の横に相当大きな商業施設とか、色々なものが建っている。

あるいは東京都心を見ると、戸建て住宅の近接地に超高層マンションが建つという、どうもこの原則が時代状況によって変わってきている。

都市計画というのは、時代状況によってガンガン変わってくるので、そういうことについて、やや私は疑問に思っているというところがあって、そういうスタンスなのかなとは思っているのですが。

ただ、原則から見ると、こういうふうに思うということが一つあります。

一方で、今回の地区計画案は、都市計画審議会にかかった都市マスタープランで許容されているような開発での地区計画であるというのが、市が再三説明してあることだろうと思っています。

それ以上に、都市計画法上は、協議会などから提案があった地区計画を踏まえ、市の地区計画案をつくるとなっていますと。

ベースにしてつくるということで、まさに今回はベースにしている以上に、大分、去年の都市計画審議会でも私も意見を言ってしまって、景観上もっと配慮しろとか言ったので、元の提案された地区計画よりも、書き込みを相当増やしていただいているという意味では、踏まえて、市の地区計画をさらに詳しく書いているというふうにも理解されるということでは。

何を言いたいかというと、私たちにどう判断したらいいかということについて、非常にジレンマに陥っていると。

都市計画審議会全体としては、都市計画法に基づいて審議しなければいけない。

一方で、都市計画の原則から見れば、こういう地区計画というのはちょっと甘すぎるのではないかというのが都市計画の原則から見た考えということで、私はどうするかというのは最終判断をしたいと思っているし、皆さんも判断をしていただきたいなということを都市計画を今まで長い間やってきた者として、触れさせていただいたということです。

以上です。

○会長

御意見ということで承って、皆さんも判断の参考にしてください。

他に御発言は、●●●委員、お願いします。

○委員

私は、都市計画じゃなくて建築計画が専門なのですがけれども、今回、これまで随分回を重ねて検討されたことだと思います。

1点だけ、違和感があったことを質問させていただきたいのですが。

都市マスの上位計画にのっとして地区計画をやって、今こういう計画なのだというのは理解できました。

●●●委員もおっしゃっていましたが、パッと見たときに、市街化調整区域で隣が1種住専のところに40メートルを許容するという、その数値決定が、非常に一気に40メートル認めちゃうのというところがありました。

それは多分、この計画が先だったのか、地区計画の企業誘致というのは、色々なところでやっていて、これから大切なことだと思うのですが、その誘致の仕方で40メートルという基準が引かかるところでした。

その40メートルということについての、壁面後退というのは幾つかありましたけれども、高さ制限についての検討というのは、もう余地のない話なのではないでしょうか。

○会長

最後のところ御質問なので、事務局としてお願いします。

○事務局

今回の計画についての余地はあると思います。

○委員

すみません。質問が悪かったと思います。

今回の付議は、地区計画の決定についてという付議だったので、今回の社会貢献とかそういうものは、私、全然意識していませんで、この地区計画の基準をどこに置くかというところが付議だと思って考えております。

その時に、壁面後退は、大分譲歩をしていただいているようではすけれども、高さ制限ということは、検討の余地がないのでしょうかということです。

もし、それにお答えできないようでしたら、40メートルを決定した根拠について御説明いただければと思います。どちらでも構いません。

○事務局

今回の案件につきましては、一つは、先ほどから繰り返している都市計画提案制度ということで、地区のまちづくり協議会が、提案に至るまでにおいても、周りの方に説明をして、意見を聞いて、もちろん可能な範囲で土地利用ですとかレイアウトを変更してきた結果、提案に至ったといったところがあります。

その結果、建物はそれぞれ全て一律の高さではないですが、地区計画の最高限度は40ということで、今回提案をいただいたといったところがあります。

市としては、提案制度といったところの趣旨を踏まえて、高さの最高限度40というのは、このまま行かせていきたいと考えております。

○委員

もうちょっと簡単に言ったほうがいいと思うのですが。

地元協議会が色々と作業をやって、手が上がった事業者さんの提案を受けて、地区計画案を地元提案としてつくった、それが40メートルだった。

なぜ40メートルにしたかという、経済的な開発の試算として、多分40メートルが、土地を買収して事業をやる上で適切な高さだったということで、地元から提案があって、それが都市計画審議会で概ね了解が出た。

したがって、市がつくる地区計画案は、それを踏まえてつくらないといけないので、40メートルを低くすると、踏まえていないじゃないかと言われる可能性が極めて高く、これ自身、実は法的に問題があると思うのですが。

そういう意味で、協議会の提案を踏まえて、より詳しい地区計画を市が案としてつくったという理解でいいでしょうか。

○事務局

ありがとうございます。

○委員

ということですね。なので、ここが非常に難しい判断だと僕は思っているということです。

○会長

●●●委員。

○委員

その辺の事情は十分理解していきまして、千葉県内の行政自治体では、高さ制限の編みかけをあえてしないと。

要は誘致をするため、または、土地の価値、経済価値を取るために、高さ制限をかけないのだという町は随分あるかと思います。

そういう意味で、白井市が今回、地区計画で40メートルと定めたのは、理解はできるところなのですが、それが、この誘致する場所が1種住専の隣だった、そして市街化調整区域だったというところで、一気にいったなという違和感があったんです。

提案は確かにあるけれども、都市計画審議会地区計画の内容を付議として出てきたときに、理解はできるけれども、さっき二つの環境の配慮と住民の説明を丁寧にやるという条件がついていたと思いますけれども、そここのところで、今日付議という、決定ということなものですから、高さ制限について非常に違和感を感じたという、これは私の意見です。

○会長

どうもありがとうございます。御意見を頂きました。

他にいかがでしょうか、御発言は。

よろしいですか。

それでは、採決をいたします。

議案第1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。

賛成多数ということで、案のとおり可決されました。どうも熱心に御討議いただきましてありがとうございます。

ここから個人的な一委員としての意見になりますが、この後、具体化していくわけですね、事業が。

その中で、常に周辺環境への配慮、それから住民の方たちの合意形成、そういったことを市が率先して、事業者を指導するような形で強力に進めていっていただかないなと思い

ます。

これは一委員としての意見です。

4 その他

それでは続いて、次第の4、その他に移らせていただきます。

委員の皆様から、何か情報提供などがありましたら、お願いします。

委員の皆様、よろしいですか。

それでは、事務局からいかがですか。

○事務局

次回の審議会の開催時期につきましては、現時点では未定ではございますが、開催時期が分かり次第、また改めて御連絡いたします。

事務局からの報告は以上になります。

○会長

それでは、これで令和7年度第1回白井市都市計画審議会を閉会いたします。

どうも御討議いただきましてありがとうございます。

また、傍聴の皆さんも、議事進行に御協力いただきましてありがとうございます。