

令和8年度第2回白井市都市計画審議会
議事概要

- 1 開催日時 令和8年8月27日（木）午後3時から午後4時35分まで
- 2 開催場所 白井市役所本庁舎4階 大委員会室
- 3 出席者 北原会長、廣田委員、田島委員、清水委員、石橋委員、石田委員、平田委員、柴田委員、徳本委員、長谷川委員、亀川委員、安田委員
- 4 欠席者 野口委員、中村委員、古橋委員
- 5 事務局 鈴木都市建設部長
都市計画課 武藤課長、中原課長補佐、石澤主査補、大山主任主事
建築宅地課 戸村課長、宇野主査
道路課 小島課長、塚田副主幹
- 6 傍聴者 2名
- 7 議題
 - (1) 開会
 - (2) 部長挨拶
 - (3) 議案第1号 印西都市計画富塚物流施設地区地区計画の決定について（付議）
- 8 議事
 - (1) 開会
 - (2) 部長挨拶
 - (3) 議案第1号 印西都市計画富塚物流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。

北原会長、よろしくお願いいたします。

○会長

皆さん、こんにちは。

大変蒸し暑い日が続いておりますが、御出席いただきましてありがとうございます。

付議事項について、事務局からお願いしたいと思います。

よろしくお願いいたします。

○事務局

本日の付議について、武藤都市計画課長が読み上げます。

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、付議書のほう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、よろしくお願いします。

○会長

それでは、審議に入りますが、事務局は、できるだけ簡潔に議案の説明をお願いします。

本日の議案は1件です。

議案第1号、印西都市計画富塚物流施設地区地区計画の決定について（付議）、事務局から説明をお願いします。

○事務局

それでは、都市計画課の●●から、議案第1号について御説明します。

初めに、表紙に議案書と記載されたものを御用意ください。

本議案については、令和6年5月に提案者である三菱商事都市開発株式会社から、地区計画の決定に関して都市計画提案がなされたもので、都市計画決定に向けた手続が進んだため、本審議会に付議するものです。

そして、議案書については、地区計画の案の内容となります。

本来であれば、冒頭から議案書の御説明をするところですが、経緯等を含めて皆様にお伝えさせていただくため、これから主に、表紙に資料と記載されたものを用いて御説明させていただきます。

少し説明が長くなりますが、御容赦ください。

それでは、表紙に資料と記載されたものを御用意ください。

2枚めくっていただくと、目次がございます。

本日は目次に沿って、六つの項目に分けて順番に御説明します。

それでは、資料の1ページを御覧ください。

ページ数は、各資料の下の中央に表示してございます。

「1. 都市計画の手続きの経過と地区の概要」ということで、（1）地区計画の概要についてまとめています。

なお、参考までに、調整区域では開発行為は原則として認められていませんが、都市計画法では、一定の条件を満たす場合には開発行為が認められており、その一つとして、地区計画の内容に適合する開発行為があります。

後ほど地区計画の案の内容を御説明します。

次に、資料の2ページを御覧ください。

（2）都市計画提案制度について御説明します。

1）のとおり、本制度は、都市計画の決定又は変更を、市及び千葉県へ提案することができる制度でございます。

提案できる主体は、3）のとおり、提案を行おうとする区域の土地所有者又は借地権者などとなっております。

なお、今回の提案については、資料の⑦のまちづくりの推進に関し経験と知識を有す

る団体で、0.5ヘクタール以上の開発行為を行った実績がある団体からの提案となっております。

次に、資料の3ページを御覧ください。

提案について、4)のとおり、三つの要件がありますが、内容について要件を充足し、区域内の権利者から同意を得ていることを確認しております。

ここで本制度の手続の流れを御説明します。

5)のとおり、本市の場合、提案が行われた際は、都市計画の決定などの判断を市長をトップとした市の庁内合議体である行政経営戦略会議において行うことになっています。

①から⑩までの視点などにより、会議で評価を行い、都市計画の決定又は変更を必要とするかどうかの判断を行うこととなっております。

次に、資料の4ページを御覧ください。

(3)ということで、こちらは都市計画の提案から決定に至るまでの手続の流れを図で示したものでございます。

引き続き、経緯について御説明しますので、適宜御参照ください。

次に、資料の5ページを御覧ください。(4)都市計画の手続きの経過について御説明します。

令和6年5月に都市計画提案書が市に提出され、受理した後、令和6年12月に審議会に諮問し、概ね妥当であるとの答申を得た後、令和7年1月に行政経営戦略会議を開催し、採決の結果、市として都市計画決定に向けた手続を進めていくものとなりました。

その後の経過でございますが、地区計画の原案に関する千葉県との事前協議などの手続を得まして、本日、本審議会において付議するものでございます。

次に、資料の6ページを御覧ください。

(5)ということで、地区の位置について御説明します。

こちらは、本市の都市計画図でございますが、中央の辺りの赤で囲んだ区域が地区計画の決定を予定している区域です。こちらは柏市と白井市の行政界付近であり、国道16号の沿道の調整区域に位置する面積約1.1ヘクタールの区域となります。

資料の7ページを御覧ください。

(6)ということで、計画区域の状況を示しています。

赤で囲んだ区域が地区計画の決定を予定している区域です。

計画区域は東側を除き、井溝、井戸の井に溝と書きますが、通水路に囲まれています。また、金山落といいますが、西側のほうを流れる手賀沼水系の人工河川が柏市との行政界となっております。

また、道路について、計画区域南側は国道16号が通っています。

さらに、区域東側の市道00-136号線は、工業団地アクセス道路事業により市が整備を行っています。

あくまでもイメージとなりますが、区域東側の範囲について、橙色で示したとおり、道路の拡幅整備が行われる計画となっています。

次に、資料の8ページから11ページまでを御覧ください。

こちらは現地の様子を写真で示したものととなります。資料の7ページに示した赤色の

矢印が写真の撮影方法で、丸数字が写真の番号となります。8ページから11ページまでについては、補助的に御覧いただければと思います。

以上が、「1. 都市計画の手続きの経過と地区の概要」についての説明となります。

○事務局

続きまして、資料の12ページを御覧ください。

ここで都市計画課の●●のほうから、「2. 主な上位計画の位置づけ」について説明いたします。

なお、大部分について、令和6年度に開催した本審議会及び令和7年度中に行った千葉県との事前協議において、上位計画との趣旨と整合していることを確認しております。

まず、本地区の白井市都市マスタープランの位置づけでございます。

こちらは令和8年3月に改定を行っておりますので、改定後と改定前の二つの内容について御説明します。

まず、資料の12ページから13ページ、裏表になってはいますが、御覧ください。

13ページの土地利用方針では、国道16号沿道を沿道商業物流地区に位置づけておりました。内容としては、12ページ下の赤枠の中の記載となっております。

続きまして、資料の14ページ、15ページ、こちらも裏表となっておりますが、御覧ください。

改定前の土地利用方針では、国道16号沿道を公益的施設誘導地区に位置づけておりました。14ページに記載のとおりの方針となっておりました。

次に、資料15ページの下を御覧ください。

こちらは千葉県が定める印西都市計画区域マスタープランの位置づけでございます。

調整区域の土地利用について、記載のとおりの方針となっております。なお、5月の本審議会で付議しました印旛広域都市圏の広域都市計画マスタープランについて、同様の記載がございますが、千葉県が改定手続を現在行っている最中ですので、内容についての説明は割愛させていただきます。

次に、資料の16ページから19ページを御覧ください。

最後に、市が定める市街化調整区域における地区計画の運用基準でございます。

運用基準では、調整区域における土地利用の内容が上位計画に即したものであること等を前提として、四つの地区の類型に適合する土地利用がされる場合のみ地区計画の策定手続を行うこととしています。

令和8年3月の白井市都市マスタープランの改定に伴い、令和8年7月に改定を行いましたので、改定後と改定前の二つの内容を記載しています。

四つの地区の類型を定めていますが、今回の地区計画の案は、(B)沿道開発誘導型、こちらを適用することとなります。

以上が「2. 主な上位計画の位置づけ」についての説明となりますが、地区計画の案の内容は、上位計画の趣旨に整合したものとなっております。

続きまして、資料20ページを御覧ください。

「3. 富塚物流施設地区に係るまちづくりの経緯」ということで、(1)の表の説明

をいたします。

まず、平成20年度に本地区東側の市道00-136号線において、工業団地アクセス道路整備事業を開始いたしました。

また、平成28年3月に白井市都市マスタープラン、平成29年1月に白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準において、国道16号沿道に関して位置づけを行いました。

こうした中、市に都市計画提案書が提出されて、それに伴って手続を進めているところです。

続きまして、資料の21ページを御覧ください。

(2) について御説明いたします。

1) に事業概要が示されているのですが、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、大型車両の通行が可能な道路線形及び幅員を拡張整備するものです。

白井工業団地へのアクセス向上を図り、工業団地の活性化を図ることを目的として行っています。

なお、2) で、計画区域と道路の整備範囲を示した対象図を示しています。

計画区域東側の範囲については、令和9年4月頃の供用開始を目途に道路の拡幅整備工事を行っていて、供用開始後、計画区域と道路が接することになります。

以上が「3. 富塚物流施設地区図に係るまちづくりの経緯」についての説明となります。

○事務局

続きまして、資料の22ページを御覧ください。

ここで都市計画課の●●から、「4. 地区計画（案）について」御説明します。

まず、(1) 地区計画の構成についてまとめていますが、大きく分けて五つに分けることができます。

次に、(2) 地区計画の名称等に関して御説明します。地区計画の名称は、「富塚物流施設地区地区計画」でございます。

位置は、白井市富塚字砂ノ前の一部の地区となっております。

面積は約1.1ヘクタールでございます。

ここで資料が変わりまして、「議案書」をめくっていただき、2ページ目の理由書を御覧ください。

地区計画を決定する理由として、本地区は、国道16号沿道に位置し、「白井市都市マスタープラン」では、沿道商業・物流地区として、民間活力による商業・物流施設の立地誘導を図る地区に位置づけられています。

このような地区において、周辺の田園景観や自然環境との調和に配慮しつつ、物流施設の立地を適正に誘導し、広域幹線道路沿道の立地特性を生かした良好な環境を有する地区の形成を図るため、地区計画を決定しようとするものであります。

次に、「議案書」の3ページの総括図を御覧ください。

A3版の図面です。

決定しようとしている地区計画の位置は、赤枠で囲っている区域となります。

次に、「議案書」の4ページの計画図及び5ページの地区整備計画図を御覧ください。

赤枠で囲っております区域を対象に地区計画を決定しようとしていて、建築物等の用途の制限など地区整備計画を定めることとしております。

次に、前後して申し訳ございませんが、「議案書」の1ページを御覧ください。

こちらは、今回決定しようとしている地区計画の案となります。

こちらの案の説明に関して、「議案書」に代わりまして、「資料」により内容を説明していきます。

表紙に「資料」と書かれたものをお手元に御用意いただき、23ページのほうを御覧ください。

(3) 地区計画の目標としまして、記載のとおり、「周辺の田園景観や自然環境との調和に配慮しつつ、物流施設の立地を適正に誘導し、広域幹線道路沿道の立地特性を生かした良好な環境を有する地区の形成を図る」こととしています。

次に、(4) 区域の整備、開発及び保全に関する方針では、三つの方針を定めるとし、一つ目の土地利用の方針について、「広域幹線道路沿道の利便性を生かし、地域振興に寄与する物流施設の立地を誘導し、周辺の田園景観や自然環境との調和を図りながら、適正かつ合理的な土地利用を進める」とします。

二つ目の建築物等の整備の方針について、「物流施設の立地を適正に誘導するため、建築物等の用途の制限を行うとともに、周辺の田園景観や自然環境との調和に配慮するため、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」などを定めることとします。

三つ目の緑化の方針として、「周辺の田園景観や自然環境との調和に配慮するため、敷地内緑化を推進する」とします。

次に、24ページを御覧ください。

(5) 地区整備計画の内容に関して御説明します。

地区整備計画では、先ほどの目標や方針に沿ったまちづくりを実現するため、各項目を定めることとします。

建築物等に関する事項については、八つの項目を定めます。

まず、1) 建築物等の用途の制限でございます。(1) 倉庫業を営む倉庫、(2) 事務所、(3) 各号に附属するもの、これ以外は建築してはならないとしています。

次に、2) 建築物等の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度及び3) 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ございます。

2) は容積率、3) は建ぺい率とされるもので、資料にイメージ図を示しています。

こちらは、市内の市街化調整区域で規定している制限値に合わせて、それぞれ10分の20、10分の6としております。

なお、3) に関して、角地等とは、街区の角にある建築物等の敷地などを示しますが、建築基準法第53条第3項第2号に基づく角地等に該当する場合、10パーセントの建ぺい率の緩和を受けることができるように記載しています。

次に、25ページをお開きください。

4) 建築物の敷地面積の最低限度でございます。

こちらは6,000㎡としております。

資料にイメージ図を示していますが、建物の敷地を新たに分割する場合、最低限度を6,000㎡にする必要があるとするものです。

次に、5) 壁面の位置の制限でございます。

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メートル以上、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メートル以上とすることとします。

次に、6) 建築物等の高さの最高限度でございます。

こちらは25メートルを限度とすることとします。

次に、26ページを御覧ください。

7) 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限でございます。

建築物等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こととします。

次に、8) 垣又は柵の構造の制限でございます。

隣地及び道路に面する垣または柵の構造は、地区の景観に配慮したものとするものとします。

最後に、土地利用に関する事項としまして、敷地面積に対する緑化面積の割合は、10パーセント以上とすることとします。

以上が「4. 地区計画（案）について」の説明となります。

続きまして、「5. 地区計画（案）新旧対照表」ということで、はじめに、また資料が変わりまして、表紙に「参考資料【別冊1】」と記載されたものを御用意ください。

都市計画法の第21条4の規定において、提案者による地区計画の素案をお示しすることになっていきますので、こちらは参考資料にまとめております。

表紙を1枚めくっていただくと目次がありまして、さらに1枚めくっていただくと、1ページから6ページまでが提案者が市に提出した資料の抜粋版で、6ページが提案者による地区計画の素案でございます。

また、7ページから9ページまでが地区計画の素案の総括図、計画図及び地区整備計画図で、10ページから14ページまでが都市計画提案書の参考資料ということで、提案の時点の開発事業の計画に関する資料でございます。

また、15ページが令和6年度の審議会の答申書でございます。

続きまして、表紙に資料と書かれたものの27ページ、こちらを御覧ください。

ここで地区計画の素案から追加・変更した主な点について御説明します。

表の右側は旧としていますが、地区計画の素案で、左側が新としていますが、地区計画の案となります。

提案者による地区計画の素案に関して、細かな文言の整理を行い、都市計画決定図書の体裁を整えるとともに、市として必要な事項を追加変更しています。追加変更した点は、大きく分けて三点でございます。

一点目は、地区整備計画の建築物の敷地面積の最低限度についてでございます。

資料の29ページの中段ですけれども、提案者による地区計画の素案では、2,000㎡と定

めていました。こちらの数値について、敷地の細分化による倉庫の乱立や環境の悪化を避けることが必要であるとの考えから調整を行い、6,000㎡としました。

二点目は、地区整備計画の建築物等の高さの最高限度についてでございます。

同じく29ページの中段少し下ですけれども、地区計画の素案では、こちらの項目が定められていませんでした。

こちらに関しまして、周辺の環境や住環境へ配慮するためには一定の制限が必要であるとの考えから調整を行い、項目を追加し、25メートルとしました。

三点目は、緑化の方針及び地区整備計画の土地利用に関する事項についてでございます。

二点目と同様に、素案では、こちらの項目が定められていませんでした。

こちらに関しまして、周辺の環境に配慮するためには、緑化を継続して図る必要があるとの考えから、調整を行い、項目を追加しました。

続きまして、資料の30ページを御覧ください。

「6. 縦覧等の手続きの経緯について」御説明します。（1）ということで、経過をまとめた表を示していますが、令和7年度から8年度にかけて縦覧等の手続を行っています。

資料の31ページを御覧ください。

（2）ということで、地区計画の原案に関する説明を市が行い、開発計画に関する説明を事業者が行うという内容で、住民説明会を開催しました。

令和8年2月6日及び7日の2日間開催し、初日は9名、2日目は7名に出席をいただきました。説明会の主な概要は、資料に記載のとおりとなります。

次に、資料の33ページを御覧ください。

（3）の地区計画の原案の縦覧について御説明します。

本縦覧は、都市計画法及び白井市まちづくり条例の規定に基づき行ったものでございます。令和8年2月中旬に縦覧を行い、また、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、都市計画法の規定に基づき、地区計画の区域内の土地の所有者の方や権利をお持ちの方となっておりますが、意見書の提出はございませんでした。

なお、説明会及び縦覧を行うに当たり、市ホームページで周知するとともに、富塚区及び柏市藤ヶ谷区の自治会長に直接説明を行い、また、案内チラシの回覧を依頼いたしました。

次に、資料の34ページを御覧ください。

（4）の都市計画の案の縦覧について御説明します。

本縦覧は、都市計画法の規定に基づき、令和8年5月に2週間行いましたが、意見の提出はありませんでした。

なお、縦覧を行うに当たり、説明会などと同様に、市ホームページで周知するとともに、富塚区及び柏市藤ヶ谷区の自治会長に説明を行い、案内チラシの回覧を依頼いたしました。以上が「6. 縦覧等の手続きの経緯」についての説明となります。

なお、今後の予定としまして、本日の審議会で御了承いただけた場合は、千葉県法定協議を行い、その後、都市計画決定の告示を行う予定でございます。

○事務局

続きまして、本議案は、本地区における開発行為の是非を問うものではございませんが、参考としまして、都市計画課の●●から、事業者が計画する開発事業の内容に関して説明をいたします。

まず、資料のほうは、「参考資料【別冊 2】」、こちらをお出してください。一応確認ですけれども、本日は、この中身については是非を問うものではなくて、地区計画の是非を問うものとなりますので、そのほうは御了承願います。

まず、1 ページを御覧ください。目次がありまして、もう 1 枚めくっていただきますと該当のページとなります。

まず、(1) 都市計画の決定手続と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いきまして、それぞれの経過をまとめたものでございます。

今後、開発事業の事前協議がまとまり次第、条例に基づき、事業者と市の間で協議書を締結する予定となっております。

この表の中では、大分下のほう、今日の日付、本日は左側に本日という形で入っていきまして、開発事業の事前協議のほうも、指導書の交付までが終わっております。

次に、2 ページを御覧ください。

(2) について、開発事業の事前協議書に関して、条例に基づき、6 月中に 2 週間縦覧を行い、意見書の提出期間を設けましたが、対象者から意見書の提出はございませんでした。

次に、3 ページを御覧ください。

(3) について、本審議会時点と、都市計画提案時点の開発事業の計画の概要の比較表をお示ししています。

提案時点と比較して、事業者は、出入口を 1 か所から 2 か所に増やす変更をしています。

また、4 ページを御覧ください。

4 ページ以降は、地区計画の策定後に事業者が計画をしている本審議会時点の開発事業の図面でございます。

4 ページは土地利用計画平面図、5 ページ、6 ページは配置図及び各階平面図、7 ページは緑地計画平面図、8 ページは緑化計画平面図で、9 ページ以降は日影図となります。

これまで説明した地区計画の案に沿った形で現状、計画をされている状況でございます。

最後に、本日お配りしましたカラー刷りの資料 2 枚、CG のパースと地域貢献の資料が 1 枚ずつあろうかと思えます。

当日配布資料の 1 が、実写に合わせた CG のパース、イメージ図ということで、これぐらいの規模のものが、こういった配置で設置をされるという現状の計画を立体的に示したものとなっております。

次に当日配付資料の 2、右下に配付資料 2 と書いてあります。

オレンジ色がベースの資料になりますけれども、こちらが、事業者が現在、検討して

いる地域貢献計画の内容ということで、1枚の簡単にまとめたものですが、今、状況でお聞きしているものをお示します。

物流倉庫の屋上面に太陽光パネルを設置しまして、そこから蓄電池に電気を貯めて、開発事業者として設置をしたものを太陽光発電事業者に屋根を貸して、電力を販売するというような形になっていまして、地域貢献の内容としましては、災害時に近隣地域が停電となった場合に、この事業者が設置している太陽光パネルから発電される蓄電したものを地域住民に開放しまして、おおよその参考として、スマートフォン1,750台から2,000台分ぐらいの電力を提供するというような形で現状考えていると伺っております。

以上、地区計画に伴って建設される予定の物流倉庫についての簡単な説明となります。

説明は以上となります。

御審議のほどよろしく願いいたします。

○会長

どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの説明に基づいて審議に入りたいと思います。

ご意見、ご質問のある方は、挙手の上、御発言をお願いします。

なお、●●委員は、私の斜め後ろに映っていて、手を挙げているサインが見えないので、事務局のほうから挙がっているよというふうに教えてください。

○委員

声を出すようにします。

○会長

よく聞こえました。

それでは、ご質問、ご意見いかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委員

御説明ありがとうございました。ざっと印象ですが、概ね妥当という前回までの私どもで出した結果を受けて、進んできたかなというところですが、これは議案の資料ですかね、31ページ、地区の原案に関する説明会というところで、私どもで概ね妥当という結論を出すまでに質疑した内容があって、そのときにも伺ったのですが、やっぱり16号から曲がっていくというときに、信号を短い距離でもう一回つけたりはできない。

今、拡幅工事をして、事業者さんも1か所だった入口を2か所にしてくださったということで、その辺の整理をもうちょっと詳しくお聞きできればと思います。

お願いします。

○会長

どうもありがとうございます。事務局、お願いします。

前回の議論と重なっても一部いいと思うのですが、1か所が、まず最初どこにあって、2か所になって、どうなっているというあたりをやり取りも含めて御説明いただければと思います。お願いします。

○事務局

まず、表紙に「参考資料【別冊1】」と書かれたものの11ページの図面を御覧ください。

この図面が、令和6年12月に都市計画審議会に諮問した際に用いた土地利用計画図となります。

当初は、事業者は車両出入口を1か所としておりました。

それと比較する形で、「参考資料【別冊2】」の5ページを御覧ください。

事業者は、本審議会時点で計画を変更しておりまして、出入口は16号に近接する形で、市道00-136号線のほうから入って、当初計画していた出入口と同じような場所から出ていくような計画に変更しております。

この変更の経緯としましては、事業者は今年度に入っても安全対策について印西警察署と協議をしていますが、元々白井警察センターと協議をした際に、出入口を1か所にするよりは、2か所にしたほうが安全でよろしいのではないかという意見があったということもありますし、令和8年2月に原案説明会をやった際に、住民のほうから安全性について意見が出たということがありましたので、事業者のほうで出入口を2か所に増やすことに至ったという経緯があります。

あと、どのような調整を行ってきたかという話について、地区計画の素案に対して、令和6年12月の審議会で色々と委員さんから意見が上がったので、地区計画に盛り込める点については極力盛り込むようにしまして、先ほど申し上げた緑化の話ですとか、あとは最低敷地面積ですとか、そういったところを極力地区計画に盛り込んでいます。

あと開発事業のほうは、事業者のほうで、警察協議だとか、あとは市の窓口で各課と話をし、いろいろ調整をしているというところになります。

○事務局

1か所補足というか、今、●●のほうから、出入口2か所という説明がありましたが、実際は入口1か所、出口1か所で、出入りをスムーズに安全に行うということで、入口1か所、出口が1か所となります。

○会長

●●委員。

○委員

今それを聞こうと思っていました。

要するに中で一通で、両方から出たり、両方から入ったりしないということが、この安全策の肝だったのかなというところを確認しようと思いましたけれども、先にお答え

いただいてありがとうございました。

○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、ただいまの安全対策ということで、この敷地との境界線に、金木犀とか植木が植えられるというのは、7ページで確認できるのですが、交通量の多い16号が隣接している中で、境界線に例えば緩衝帯として影響を柔らげるというのは、緑や景観から見ても、こういうオープンな形になっているのでしょうか。

○会長

事務局、お願いします。

○事務局

お答えいたします。

16号からの緩衝帯という御発言あったのですが、元々ここは緑に囲まれた地域になっていますので、途中の説明にもあったとおり、元々の計画には、緑化のパーセンテージというのはなかったのですが、一応10パーセントという縛りをつけています。

どこからの景観が大事かということ、国道16号沿道ということで、16号からの見え方というのも非常に大事だと思います。

市のほうで、ここを多めにというような指定は特にしていませんけれども、事業者のほうで、10パーセント配置する中で、建物との配置等の関係もあろうかと思えますけれども、16号のほうからの見え方にも配慮していただいているというふうに捉えています。

以上です。

○会長

●●委員、いかがでしょうか。

○委員

地域を考慮してということですが、交通の安全ということを考えますと、確かに塀とかができると、生活の上では息苦しさを感じるかも知れませんが、安全ということを重要視したときに、距離感があるから、これで保てるのかなというふうに理解はできなくはありませんけれども、安全という面で今ちょっと質問をしてみました。

事業者がそういうふうに考えた上での今の案になっていますけれども、通学路に面しても、第二小学校に通う子供たちもいるという中でも、交通の面から見ても、安全とい

うのは、どうなるのかなというふうに疑問には思いました。

○会長

16号沿道の歩行者の安全ということですか。

○委員

交通量の多い中で、本当のオープンな状態で心配はないのかなというのが一つ疑問が浮かんだところです。

○会長

敷地側がオープンになっているということですか。

○委員

全体的に緑に囲まれていてオープンですよ。
高いものはないですよ。

○会長

要するに、子供が入ってしまうとか、そういうような危険性はないかということですか。

○委員

今色々な交通事故がありますよね、多重事故、衝突とか、いわゆるはじき飛ばされることが。

大型車両が通る16号ですので、まして、ここもダンプカー、大型車両の出入りがありますよね。

そういう関連から、ちょっとどうかなと思って、緩衝帯がどうしてないのかなというふうには思ったところです。

○会長

安全面が考慮されているかという点、事務局から説明すべき点はありますか。
お願いします。

○事務局

16号線の安全面ということで、御心配ということなのですが、資料の10ページを御覧いただきますと、付近の写真を添付させていただいておりますが、10ページの写真の⑦などが国道16号の歩道からの写真になっておりまして、国道の安全対策につきましては、写真を御覧になっていただければわかりますとおり、車道と歩道の間にはガードパイプ、そしてまた、歩道と民地側には転落防止柵が設けられておりますので、国道側で道路の安全対策はなされているのかなと考えております。

以上でございます。

○会長

よろしいでしょうか。

○委員

はい。距離感があるという。

○会長

そうですね。距離感と、あと物理的な柵等で守られている。これを突き破って入ってくるのがないとは絶対言えないのですが、一定の配慮がされていると思います。

よろしいですか。他に。●●委員。

○委員

先ほど申しておりました議案書の31ページのほうにもあるのですけれども、ここ井戸水を利用するということで、井戸水をたくさん吸い上げると地盤沈下ということもある。

ここは水をたくさん使って何かをするという工場とはまた違うので。

それと、その次の部分に、建設等により地盤隆起が発生するという点に関しては、可能性があるということなのですね。

今回、線状降水帯ということで、この高低差がちょっとあるということは、すごく問題になって、内水氾濫することもありますしというところで、今日お配りいただいた「当日配付資料1」を見ますと、この建物の上側、16号から側道に入っていく部分というのは坂になっていますよね。

それで結構この図面の位置だけでも、もともと高低差がある中で、地盤が隆起したり、それからPFAS、PFOAで問題になっている金山落が近かったりというところでは、市民感情としては心配な部分があるのかなと思うので、その辺は市がどういう理解をしているのか御説明いただけたらと思います。

○会長

事務局、よろしいですか。

○事務局

市としては、工事中であるとか、施設の供用開始後に、そういう環境に影響を及ぼす事情が発生した場合は、関係法令などに基づいて、状況の確認を行ったりして、あとは適切に事業者に対応していくことが重要だと考えております。

事業者については、そういう環境についても一応配慮する考えを挙げていまして、例えば土壤汚染に関する調査を行ったりですとか、あと地盤についての調査を行ったりですとか、開発するに当たって、色々と配慮していくという話は事業者から聞いているところでございます。

○会長

よろしいですか。

○委員

はい。

○会長

●●委員、お願いします。

○委員

今の●●委員のほうで一つ追加をさせていただいて、今回の地域貢献計画、「当日配布資料2」ですね。

先ほど出た内水氾濫ということで、ちょうど16号からの坂道の下ったところ、それと、工業団地から、今言ったように下るところなのですが、そのときに、地域貢献の中にスマートフォンが1,750台とか、太陽光を使ってということなのですが、もし、この地域貢献をする上で、先ほど出た、多分、災害のときにこういう問題が起きるのだと思うのですが、駐車場もこの敷地内に、ちょっと気になったのは、緑地は道路より高いのか低いのか。

逆に建物は平らに多分つくと思うので、敷地は道路よりちょっと低い位置に行くかと思うのですね。

そうすると、雨水が多分、大量に流れることは容易に想定できることであって、ただ、地域貢献でスマホというのは、どこで使えるのか。

もしかして物流倉庫のほうで、そういう人たちが集まってきて、こういうことができますよということを社会貢献として言っているのか、わかりづらいのですが。

ただ、今言ったように、物流倉庫のほうに相当数の水が流れ込む可能性は、ただ、物流倉庫は、我々というか市の問題というよりも、それは業者さんの問題なのですが、地域貢献する上で、その敷地内にそれだけの水が流入したときに、こういう社会貢献、太陽光で発電した蓄電池で貯めた電源が、そういうふうにそのときに使えるようになるのか。

排水処理の問題とか、いろいろ多分あったときに、本当にこれ地域貢献よりも、もしかしたら物流倉庫のほうの災害のほうが大きくなってしまわないかなと、今日見た資料でちょっと。今回の雨は、本当に異例中の異例だったので、どこもが想定できないところに災害が起きているということで、太陽光で充電できるのはいいのですが、この場所に行けないのではないかなという、社会貢献的にはちょっと気になったところです。

以上です。

○会長

事務局、いかがでしょうか。

○事務局

お答えします。

事業者から事前に聞いている話ではないのですけれども、想定として、今ちょうど豪雨がとてもホットな話題になっていますけれども、事業者から提案をいただいて、お話を聞いた時点では、今回の豪雨というのは想定していませんでした、ただ、地震とか水に関わらない部分で停電になったときに、そこで発電している、蓄電しているものを地域に提供するというので、例えば大雨で水がたまっても、停電にならないければ、そこに行く必要はないので、こういった想定がされるかはわからないのですけれども。

あとは、事業者から事前にお答えいただいている中で、50年の確率で、83ミリ毎時の雨、それに対しては、貯留できる容量の貯留槽を用意しているということで、今回まだ建物は建っていないので、何とも言えませんけれども、該当地で冠水したとかという情報は、今のところ特に市内で聞いていないので、地形だけ見ると心配は心配ですけれども、そこに合わせて井溝、あとは川がありますので、毎回毎回、冠水するような場所ではないかなと思っております。

以上です。

○会長

よろしいでしょうか。それでは、●●委員、お願いします。

○委員

今の質問に対して、私は答える立場ではないのですけれども、常識的に専門家の立場として回答いたしますと、建物を建てるときに、道路より低い位置に建物を建てるということは、まずない。

雨が降ったときに、建物に降った水が道路側に流れることはあっても、逆に来ることはないというのは一般常識です。

その上で、今、豪雨災害でいろいろ起きておりますが、道路すら冠水したというふうになったときに、道路にきた水が建物の中に入ってくるという構造になっていますので、そういう意味では、直接聞いたわけではないですが、恐らく周りの道路より高い位置に、あるいは水が来ない位置に、あるいは来そうなときは、貯留槽に行くような設計を恐らくしているだろうというふうに思います。

ただ、それは確認したわけではないので、もちろん確認したほうがいいことだと思いますので、一応コメントまでに留めておきます。

以上です。

○会長

どうもありがとうございます。それでは、今日のことは、全部事業者さんのほうへ伝わらと思うので。

●●委員、お願いします。

○委員

すみません、もう切ったところなのかもしれませんが、1点だけ確認させてください。

「参考資料【別冊2】」の新旧の対応表3ページで、古い計画の段階で、4階建てを3階建てに階数を変更して、面積を削減したというふうになっているのですが、元々古い建物も3階だったのではないかなと思います。この説明はありましたでしょうか。

○会長

事務局、お願いします。

○事務局

説明の中では特に触れなかったのですが、元々の4階建てとなっているのが、1階から2階が吹き抜けになっていまして、当初は2階に事務所が一部あるということで、吹き抜けの中に小さな事務所が1か所あって、それを2階と捉えていたということなのですが、今回色々と配置などを見直した中で、その吹き抜けにあった2階の事務所というのは、なくなったというか、別のところに移動しまして、結果、規模は変わりません。

元々倉庫としても実働3階建てだったものが、今回、中2階というか2階にあった事務所部分が削除された関係で、3階建てというふうに表記を変えております。

規模としては変わらないです。

○委員

ありがとうございます。理解できました。

○会長

よろしいでしょうか。

お待たせしました、●●委員。

○委員

今、●●先生のおっしゃることで、道路面よりも低くつくことは、まずないだろうということで、私もそうなのかなと思ったのですが、昨日も見に行ったりしたのですが、大分低いのですよね。草が生い茂ってしまっているの、底地がどのぐらいなのか分からないのですが、大分低いだろうなど。

そうすると、結構、盛土みたいに土を入れないと道路レベルにならないだろうし、前回の議事録を読むと、盛土はしませんと事業者のほうで答えているのですね。

それで、今回のものすごい雨、どういうふうに、確認をしたいかと。

本当に盛土をしないで、今の低いレベルより建物を立ち上げるという状況に、どうもなりかねないなという気がするの、その確認をしたいと思います。

○会長

具体的な数字があると分かりやすいけれども、なくても、16号からどのくらい下がっているとか、それから今、拡幅中の道路と比べてどうかというあたり、事務局から異議ある感じでいいですか。

○事務局

質問について、お答えします。

スクリーンのほうを御覧になっていただきたいのですけれども、あくまでも現時点の計画でして、今後、変更になる可能性はあるのですけれども。

図面の肌色というか、黄色がかっているところが盛土をする予定の場所です。事業者からは、地盤高のレベル差とかの調整のために、前回は盛土は全くしないような発言があったのですけれども、レベル差の調整とかのために、現況地盤面に対し、最大2メートル程度の盛土を計画しているという話を聞いています。

補足しますと、今回のこの場所を含めて、宅地造成等工事規制区域に指定されていて、盛土規制法の対象となるということで、必要な認可手続などを行うという話を事業者から聞いているところでございます。

○会長

よろしいでしょうか。

○委員

分かりました、それは。

○会長

●●委員。

○委員

直接事業者にお目にかかったりする機会はないので、これは質問でもなく、ただの要望としてお話ししたいのですけれども。

実は西白井のベリーフィールド、16号の反対側のところって低くなっているのですよね。

それで、冠水するところが必ずあってというところで、コミュニティプラザさんが、うちの駐車場は高くなっているから、いつも沈むと分かっているところは、一時避難で、全員がというのではなくて、いつも沈むようなところだけに制限をかけて、駐車場3台分は車を移動していいですよということをしたという御相談を受けたので、それは市につないで、市がどういう返事をしたかは、まだ出ていないところなのですけれども。

結局この周辺は、ここだけ高くなって安全でもということがあれば、その地域への貢献の一つとして、災害時に沈みそうなところの車は移動してもいいですよみたいなことで開放していただけることも、お伝えいただけたらありがたいと思います。

以上です。

○会長

事務局、よろしくお伝えください。

盛土して、周りに水が出ると困りますね。

そこが水没してしまわないということの範囲であれば、むしろ近隣の方たちの緊急避難場所、そこに行って充電できるとか、色々と貢献度が高まると思うので、そういったことを十分お伝えください。

他にいかがでしょうか。●●委員。

○委員

また水関係ですが、水の流れを確認をしたいのですけれども、16号側、井溝と書いてあるけれども、あそこもちょっと草で見えなかったのですけれども、水が流れていて、あと金山落が西側にあって、北側も水が流れている状況ですよ。

雨が降ったときに、16号側のほうは事業者のほうで整備するとか聞いたのですけれども、それ、そうなのですか。

そうすると、水をどっちに流す。金山落のほうに流すような形に持っていく予定になるのでしょうか。

○会長

事務局、お答えいただけますか。お願いします。

○事務局

雨水の流れということで、先ほど事務局でもお答えしましたように、まず、敷地に降った雨を浸透貯留槽、今回の開発に伴って入れますので、そこに基本的には流れ込んで浸透させるような形となります。

それでも処理し切れないような雨が降ったときには、オーバーフロー分として、先ほど●●委員からお話があったように、16号の脇に井溝と呼ばれる水路敷がございますので、その水路敷をコンクリートの3面張り幅600、深さ900の水路として今回の開発と併せて事業者のほうで整備しまして、そちらに流すといったようなところとなります。

そこに入った水につきましては、西側のほうに流れていって、西側に金山落がございますので、最終的には、金山落に落ちるような計画となっております。以上です。

○委員

わかりました。

○会長

よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。大分時間も経過していますので、もしなければ先に進みたいと思いますが。

○委員

資料の31ページの説明会の件についてなのですが、交通量というところが一番下の項目にあって、事業者の方が、10トントラック1日約10台、4トントラック1日約40台と書いているのですが、これは多分、完成後かなと思っているのですが、工事中というのは、どのようになるか分かるでしょうか。

○会長

事務局、把握していますか。

○事務局

お答えします。

事業者に現時点で聞いているのが、工事中については、ピークの工程で1日当たり最大80台になることもあるという話は聞いています。

ただ、それは今後、工事事業者と契約とかをして、そこら辺の数などは詳細が決まってくるという話を聞いているところでございます。

あと、交通量について、説明会当時は、そういう数値だったのですが、現時点は事業者の計画内容がちょっと変わってまして、10トントラックでの入庫を1日12台程度で、4トントラックによる出庫を1日当たり21台程度想定しているという話を聞いております。

以上です。

○委員

あと一つ。同じ資料の32ページなのですが、参加した方が、国道側に出入口が設けられるようにならないかという意見が二つあったのですが、難しいという事業者の回答をお伝えして終わったということらしく、その交通を阻害するよりは、さっきのように2か所、入口と出口を分けてという対応をして、この周辺の方も納得されたということではよろしいのでしょうか。

○会長

事務局、いかがでしょうか。

○事務局

お答えいたします。

事業者のほうに警察協議等の結果をお聞きしていることをお伝えしますと、主要幹線道路である交通量の多い国道16号からの大型車両の出入りは、前後走行車両の安全管理と交通渋滞の発生が大きく懸念されるということで、車両出入口をアクセス道路交差点から一定距離を取った手前の位置に計画して、安全、渋滞を回避するだけの十分な交差点からの距離が取れないとの判断から、一旦アクセス道路に入ってからアクセスしましたということ。

あその16号が坂道で下ってくるところで、一般的にはスピードが出るところ、その信号を目指して車が来るのですが、その手前で車両が左折をする、ブレーキを

踏むということで、少し危ないというような指摘を受けて、事業者のほうは、一旦信号を左折してアクセス道路からということで計画をしました。

ここまでの説明の中でも、元々1か所だった出入りをさらに入口、出口を分けて、安全面の配慮をしたということで現在に至っていますけれども、当時、その説明会の中で同様の、近い説明はしていますけれども、そこで住民の方が納得されたかどうかというのは、すみません、こちらではわかりかねるということで、よろしくお願いいたします。

○会長

よろしいですか。

○委員

わかりました。やっぱりデータセンターのこととかあるので、周りのおうちが、私も見に行って、少なかったのは確認しましたし、日陰にもあまりならないとか、あまり今回は心配なさそうだなと思っているのですけれども、あと意見書も出ていないということだったので、反対の声というのは、なさそうだなということで、心配されているのはそこだったなということで質問しました。

あと一つ、高さのことなのですけれども、25メートルにした理由というのは何でしょうか。

○会長

事務局、お願いします。

○事務局

お答えします。

高さの最高限度について、まずは事業者からの提案である地区計画の素案では定めていませんでした。

ただ、市の案にする際に、周辺環境との調和に配慮するためには、やはり規制は必要だということで、最高限度の規制を導入することとしています。

この25メートルを決めるに当たっては、提案事業者の意見は尊重しつつ、市内の物流施設の高さですとか、あとは計画区域内の高圧線の配置状況など、そういったところを考慮しまして、敷地内に緑地を確保することで、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図るということで、7階から8階程度のマンションが建設可能な高さに相当する25メートルを限度としております。

あと、今回、事業者が建築予定のマルチテナント型の物流倉庫というのは、近年、物流業者ですとか荷主などの様々なニーズに対応するため、高機能化とか汎用性が求められていて、一定の階高などは必要だということなのですけれども、25メートルということで設定させていただいています。

○委員

わかりました。

○会長

●●委員。

○委員

今の質問で、25メートルの基準をさらっと、マンションどうのこうのとおっしゃっていましたが、そこをもうちょっと詳しく教えていただけますか。

○事務局

25メートルがどれぐらいに相当するかというところで、マンションの事例を出したということで、7階から8階程度に相当するのかなというところを出させていただいた次第です。

○会長

25メートルにする根拠として、マンションの高さを使ったのではなくて、説明する材料として使ったという理解でいいですか。

○事務局

はい。

○委員

大丈夫です。

○会長

●●委員。

○委員

勇気を持って、御質問というか、お願いになると思うのですが、2点あります。

1点目が、この建物の十字路なのですが、小中学生がアリオ柏に自転車で、長期休みになると向かうと思うのですが、横断歩道が色が薄くなってきていると思うのですが。

今現在でこれなので、トラックが通るようになると、もっと薄れるのかなと思っていて、その辺をまめに見ていただけるとなというお願いが1点と。

あともう1点、この件と関係ないかもしれない。

アリオ柏のほうから来て、右に曲がると坂道になっているのですね。

この物流のトラックが16号を必ずしも行き来するというのであればいいのですが、ここ曲がると、雨がそんなに降っていなくても、結構陥没しているのですね、左車線のほうが。

ちょっとそこが気になりまして。トラックがいっぱい通ると、もっと陥没しないのかと素人目線で思っただけなので、その辺を確認していただければなと思いました。
以上です。

○会長

ありがとうございます。現状では、16号側にしか横断歩道がないということですか。市のほうから答えてください。

○事務局

道路課のほうからお答えさせていただきます。

まず横断歩道の位置なのですけれども、国道16号の交差点に4方向信号と横断歩道の処理がされているところとなります。

あと、国道16号を曲がっていくと、左側に水が結構たまりやすいのではないかとということで御指摘いただいたところなのですけれども、工業団地のアクセス道路として、この道路は今、整備を進めておりまして、その整備が終わり、排水も含めて完成すれば水とかも溜まるようなことがないような形となるということで御理解いただければと思います。以上です。

○委員

ありがとうございます。安心しました。

○会長

どうもありがとうございます。

横断歩道がちゃんとあるかとか、それから雨水がたまりやすいとか、そういうのは、この機会に解消すると、とてもいい機会になると思いますので、どうも御質問ありがとうございました。

他にいかがでしょうか。●●委員。

○委員

日照なのですけれども、冬至のときとかは、柏のほうの民家にかかるようになっていて、前回の話のやり取りを見ていると、2階の部分でどうだとかいうのではなく、実際にそこに生活している人たちが、例えば、この図面では9時からしか示されていないけれども、実際は、もっと6時から、ずっと暗いだろうとか、実際にちゃんと説明をして、配慮してあげてくださいという発言があったと思うのですが、柏のほうの人には、境を越えていてもちゃんと説明には行かれているのかどうかということと、その時の先生の御発言を受けて、日照に関する図面やなんかに工夫があって、もうちょっと具体的に生活に即した日影が描かれるような書面なり何なりが出ていて、説明がされているのかどうかというところを確認したいと思います。

○事務局

建築宅地課の●●と申します。

この地区計画の審議会ですけれども、同時並行して、まちづくり条例のほうを担当している部署ですので、そちらのほうから御説明させていただきますが、同時進行で今白井市のまちづくり条例に基づく手続、開発事業の手続をやっております。

その中で、一番最初に事業者さんが、まちづくり条例に基づいて、近隣の住民の方々に説明をしております。その中には日陰に関することも含まれておりまして、市境を越えた柏市の居住の方にも、条例に基づいて範囲の方に説明しているところです。

以上です。

○会長

お願いします。

○委員

それはいいです。

あと今度の議会に、白井市は景観条例のほう为上程をされることになっています。施行が来年の4月1日からなのですね。

景観計画も多分同時にスタートするのだらうと思うのですけれども、こういうふうに今現在、進行中で、ちょうどその時期に着工するかなどうかなぐらいの計画については、そういう条例の適用とか、景観計画にのっとった指導とかは、されるようになるのでしょうか。

○会長

事務局からお願いします。

○事務局

今現状、●●委員がおっしゃったとおり、4月1日からの施行を予定しております。条例の対象につきましては、令和9年7月以降に着手を予定しているものについて、事前協議等の対象にしていこうと考えているのですけれども、本件事業につきましても、先ほどまちづくり条例の話も出ましたが、市のほうでは現在、景観計画等を策定しておりますので、都市計画部局のほうからも、現在、景観計画をつくっていますので、そちらに配慮するようなお願いはしておりますので、同じような対応を今後、配慮を求めていきたいと考えております。

以上です。

○会長

よろしいですか。

○委員

はい。

○会長

そろそろまとめに入りたいと思いますが。ぜひ質問、意見、言っておきたいという方、いらっしゃいますか。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。全員賛成ということですので、案のとおり可決されました。

(4) その他

○会長

続きまして、次第の「4 その他」に移らせていただきます。

まず、委員の皆様から何か言っておきたい、あるいは情報をお伝えしたいことがあれば、お願いします。

いいですか。事務局のほうは何かありますか。

○事務局

次回の審議会の開催時期については、現時点では未定なのですが、開催時期が固まり次第、改めて御連絡させていただきます。

事務局からは以上です。

○会長

どうもありがとうございます。

これで令和8年度第2回白井市都市計画審議会を閉会いたします。

熱心に御議論いただきましてありがとうございました。