

令和 6 年度 第 1 回
白井市まちづくり審議会
議 案 書

期 日 令 和 6 年 1 1 月 6 日 (水)

場 所 白井市役所本庁舎 2 階災害対策室 1 ・ 2 ・ 3

議題 1 諮問事項

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）

(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

1 事業の概要

事業の名称	(仮称) 桜台建設プロジェクト
事業者	千葉ニュータウン特定目的会社 取締役 北川久芳 千葉ニュータウン2特定目的会社 取締役 篠原涼太 千葉ニュータウン3特定目的会社 取締役 篠原涼太
場所	白井市桜台一丁目 1141 番 31、3 番
敷地面積	A 工区：11,274.36 m ² 、B 工区：10,509.90 m ² 、C 工区：14,214.38 m ²
建築面積	A 工区：5,543.72 m ² 、B 工区：5,528.81 m ² 、C 工区：7,277.44 m ²
延床面積	A 工区：21,367.72 m ² 、B 工区：21,350.39 m ² 、C 工区：24,909.47 m ²
階数	地上 4 階、塔屋 1 階
高さ	A 棟：33.5m、B 棟：33.5m、C 棟：31.8m
用途	事務所

2 まちづくり条例に係る手続の経過

令和 6 年 6 月 20 日	開発事業届出書の提出
6 月 26 日	開発事業標識板の設置
6 月 27 日	標識板設置届出書の提出
7 月 6 日から	近隣住民等への説明
7 月 23 日	開発事業事前協議書の提出
7 月 31 日から 8 月 13 日まで	開発事業事前協議書の縦覧 近隣住民等からの意見書の提出

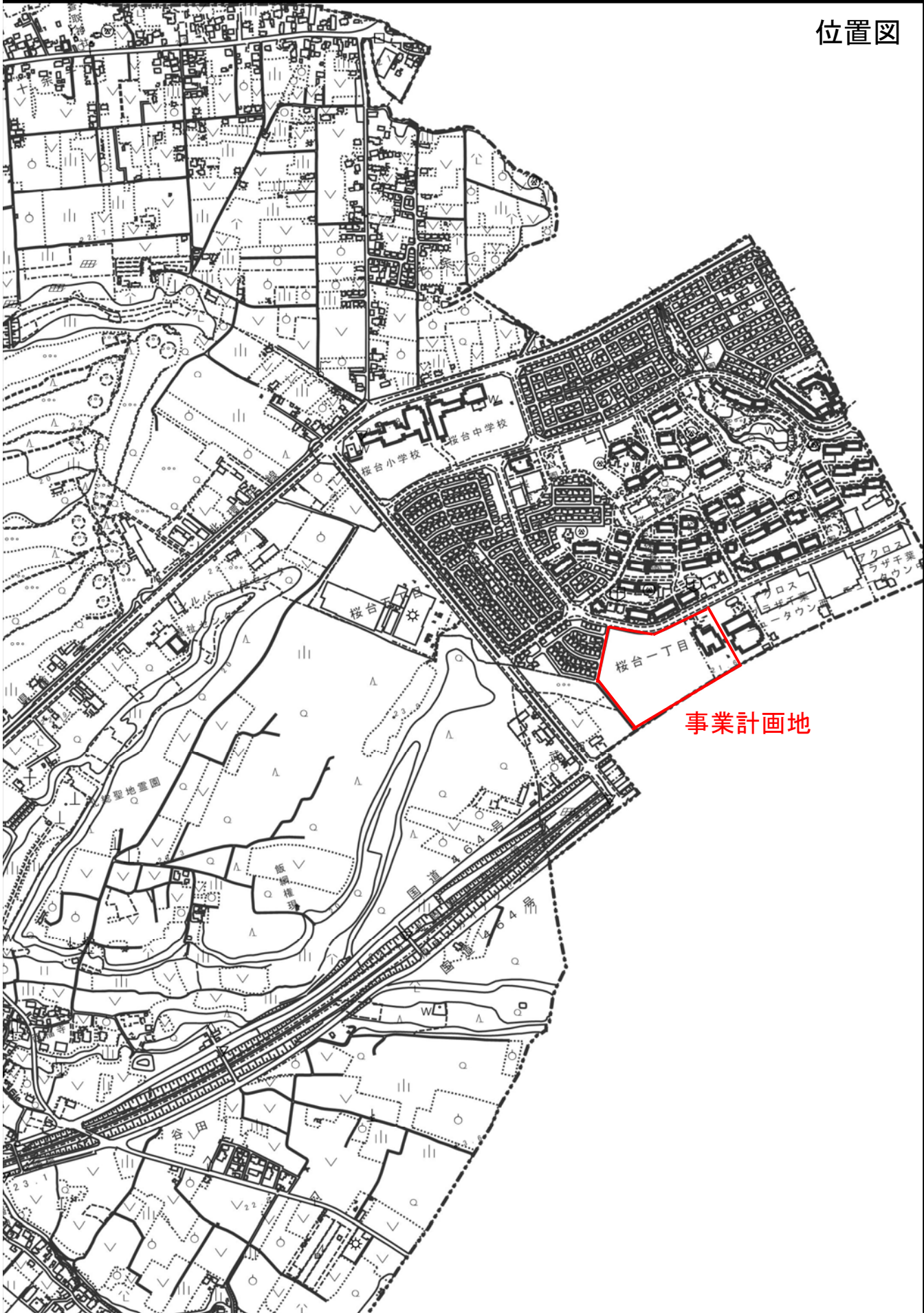
3 提出された意見書について

1) 件数 277 件

2) 概要 別紙のとおり

(仮称) 桜台建築プロジェクト事業 開発事業事前協議に係る意見書の概要

大分類	意見の内容
①事業計画自体に反対	・ 巨大なデータセンターが建設されることに反対 ・ 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 ・ 日照、電波障害、24 時間稼働も含め騒音、排熱、風、重油タンク、工事等、居住環境、景観への影響の懸念 ・ 住民へのメリットが無い、資産価値の低下への懸念 ・ 非常時等の責任の主体が不明 ・ ②から⑧に記載の内容に基づくものあり
②再説明の要求	・ 建築物や事業の中身がわからず不安 ・ 建設後の責任の所在の明確化 ・ 影響についての追加データ提示 ・ 再度の説明会開催希望 ・ 説明会時の説明・データ提示が不十分
③計画見直しの要求	・ 建築基準法第 5 6 条の 2 第 1 項（日影）の違反 ・ 建物の位置（セットバック）、高さ、規模の変更 ・ 車両出入り口の変更 ・ 外観 ・ 桜の維持、緑化等
④工事にに関する懸念	・ 騒音、振動、砂塵への懸念 ・ 交通量増加への懸念、車両は国道 464 号出入りの要望 ・ 土日祝日の休工の要望 ・ 長期間の工事の影響への懸念 ・ 工事による自宅の傾きの懸念
⑤使用開始後の懸念	・ 稼働後の大気や騒音等の定期的な調査報告、対応 ・ 火災時の影響・対応への懸念 ・ 風の影響 ・ 排熱 ・ 電波障害発生後の対応
⑥地区計画・用途地域等	・ 建築物の用途の記載内容、制限への適合 ・ 地区の居住環境との調和
⑦市まちづくり条例	・ 説明会での事業者の対応 ・ 白井市まちづくり条例第 3 0 条第 2 項に規定する「誠実な協議を行い、合意するよう努めなければならない」への適合
⑧その他	・ 住民への影響に対する補償 ・ 市の対応



縮尺 1 : 10000

議題 2 諮問事項

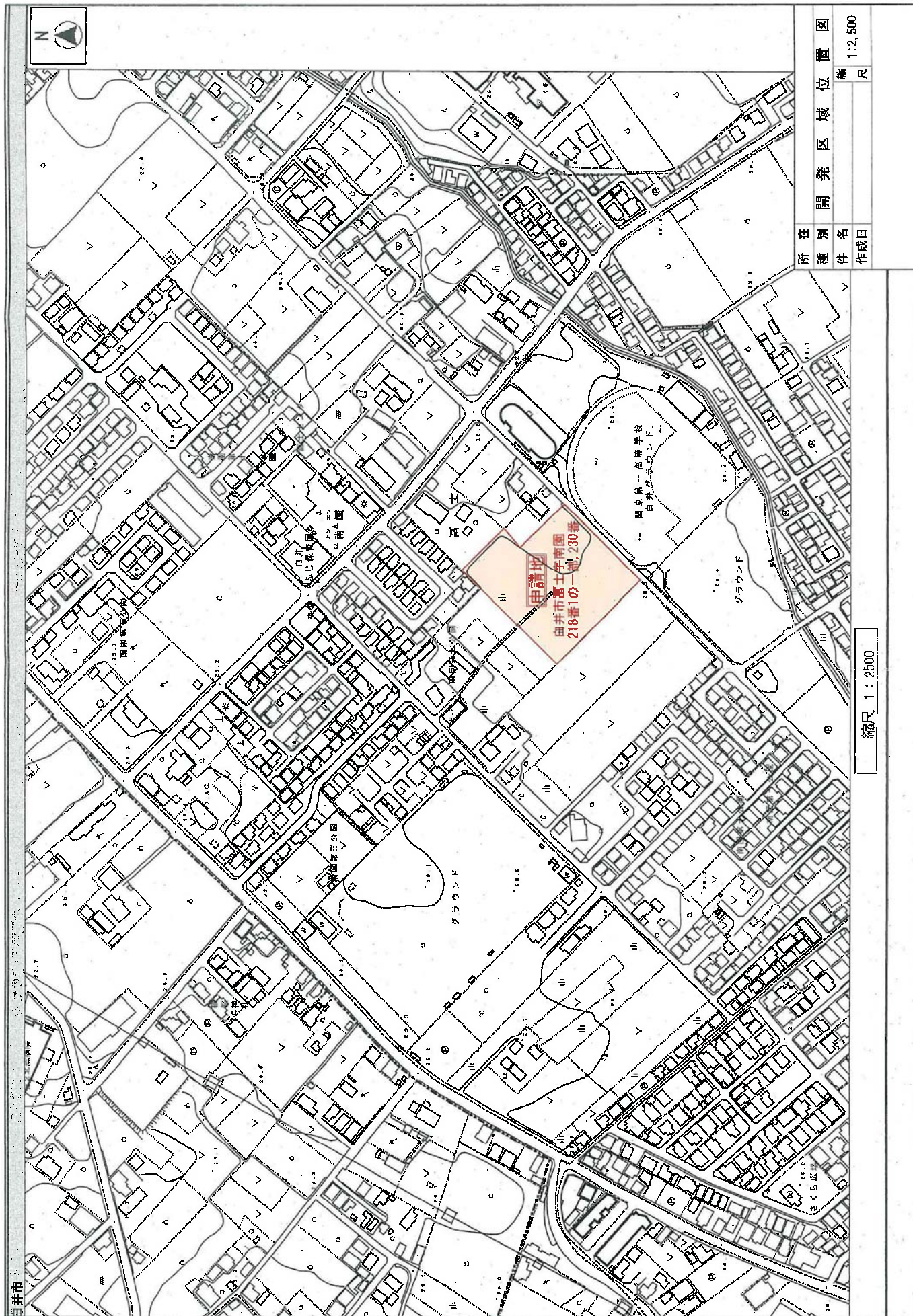
議案第 2 号

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）

N K ヴィレッジ富士字南園地区まちづくり計画（案）

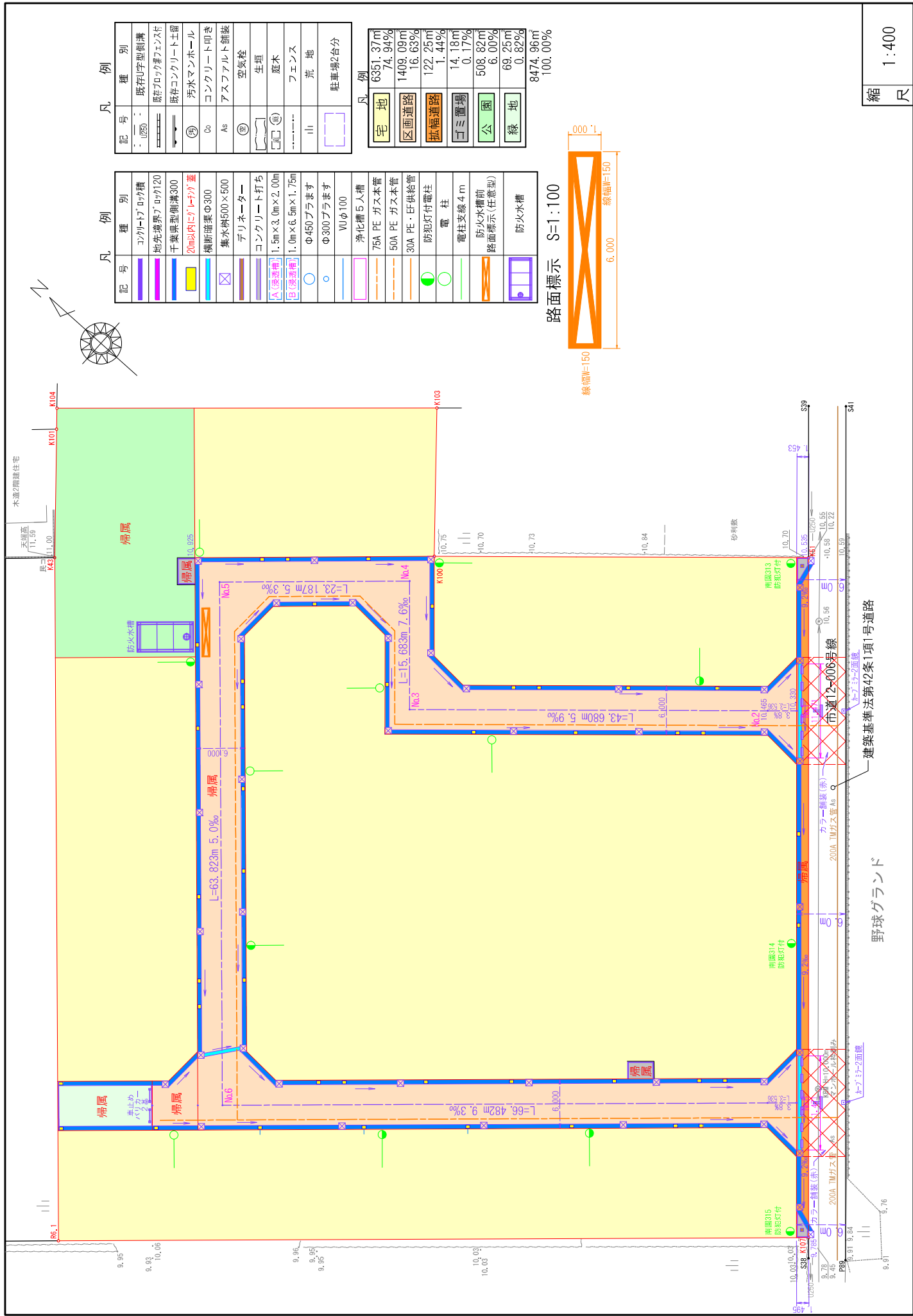
名 称	N K ヴィレッジ富士字南園地区まちづくり計画
位 置	白井市富士字南園 2 1 8 番 1 の一部、2 3 0 番
面 積	8 4 7 4 . 9 6 m ²
地区まちづくり計画の 目標	本地区は、北総鉄道北総線西白井駅から南西約 1 . 3 km、新京成電鉄鎌ヶ谷大仏駅から北東へ約 2 . 1 km に位置し、地区の北側に風間街道（市道 0 0 - 0 0 7 号線）、南側には木下街道（主要地方道市川印西線）が通っております。 白井市富士センター（学習等供用施設）及び白井市立白井第三小学校が地区の拠点施設になります。そして、周辺地区においては農地から宅地への転用が多く散見され、住宅地と農地、また商業施設等が混在する土地利用がなされている状況にあります。 本地区のまちづくり計画は、既存住宅と周辺農地との調和を図り、ゆとりある住環境を創出し、魅力的な街並みを形成することを目的といたします。
地区の整備、開発及び 保全に関する方針	1 . 土地利用の方針 白井市都市マスタープランによる「市街化調整区域での地区まちづくり計画によるゆとりある住環境の誘導」のほか、「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」を基本方針とし、周辺住環境との調和が図られた低層住宅を主体とした土地利用を図ります。 2 . 地区まちづくり施設の整備方針 白井市都市マスタープランに定める第 3 地区の都市づくりの重点方針「安心・安全な住環境の創出と交通ネットワークの向上」を基本方針とし、地区まちづくり施設として安全性・地域性に配慮した道路及び公園等を配置します。 3 . 建築物等の整備方針 適切な敷地規模と建築物の壁面後退確保によるゆとりある空間を創出し、周辺住環境と調和した建築物を形成し、良好な住環境の整備を図ります。

地区まちづくり整備計画	地区まちづくり施設に関する事項	地区まちづくり施設の配置及び規模	1．接道道路 南側道路 市道12 - 006号線 片側一方6．00mセットバック 2．区画道路 幅員6．0m、通り抜け道路 延長219．926m 3．公園 1箇所 508．82㎡(6．0％) 4．ごみ置場 2箇所 14．18㎡
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1．専用住宅及びこれに付属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	170㎡
		壁面の位置の制限	道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱面までの後退距離1m以上とする。ただし、床面積に含まれない出窓及び次に掲げるものについては、この限りではない。 1．別棟の自動車車庫で最高高さ3．0m以下かつ壁を有しないもの 2．別棟の物置で高さ2．5m以下かつ床面積が6．6㎡以下のもの 3．ごみ置場、電柱その他これらに類する敷地からの部分
		建築物の高さの最高限度	10m
		建築物の容積率の最高限度	10分の10
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色及び彩度が高く、強い刺激を与える色調を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。
	土地利用に関する事項	垣又は柵の構造の制限	道路面に接する側の垣又は柵の構造は、生垣又はフェンスなどの見通し風通しの良いもので統一性を持たせる。
		緑化率	緑化率については、敷地面積の10％以上とし、玉竜や低木プリペット等で植栽する。なお、低木は緑化面積1㎡あたり2本以上とする。
特に配慮すべき事項			



所在	開 発 区 域 位 置 図
種 別	
件 名	縮 尺 1:2,500
作成日	尺

縮尺 1 : 2500



野球グラウンド

建築基準法第42条1項1号道路

路面標示 S=1:100

