

令和2年度 第1回白井市都市計画審議会

1. 開催日時 令和3年2月8日(月) 午後3時30分から午後5時10分まで
2. 開催場所 白井市役所本庁舎2階 災害対策室1・2・3
3. 出席者 北原会長、鎌田副会長、野口委員、竹内委員、伊藤委員、秋谷委員、影山委員、平田委員、高山委員、笠井委員、清水委員、大川委員、杉田委員、五十嵐委員
4. 欠席者 岡部委員
5. 事務局 高石都市建設部長、東山都市計画課長、黒澤主査、石田主査補、樋野主任主事、宮川主事補、山際主事補
6. 傍聴者 23人
7. 議題  
議案第1号  
「印西都市計画用途地域の変更(素案)」について(諮問)  
議案第2号  
「印西都市計画高度地区の変更(素案)」について(諮問)  
議案第3号  
「印西都市計画市役所周辺地区地区計画の決定(素案)」について(諮問)  
議案第4号  
「印西都市計画池の上一丁目地区地区計画の決定(素案)」について(諮問)
8. 議事

— 市長、会長あいさつ等については省略 —

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 それでは、司会を務めさせていただきます。

まず、事務局から、本日の非公開の取扱いについて、提案があったらお願いします。

事務局 白井市審議会等の会議の公開に関する指針により、審議会等の会議は公開を原則としております。本日の審議会に付議及び諮問された議案は、非公開とする理由は特にありません。そのため非公開案件はなしということでしょうか。

会 長     ありがとうございます。  
事務局から非公開案件はなしという提案がありました。  
委員の皆さん、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

会 長     それでは、本日の審議会において非公開とする案件はないものとして進めさせていただきます。

それでは、傍聴人の方がいらっしゃったら、事務局は入場させてください。

それでは、議事に入る前に、傍聴の方に傍聴上の注意をお伝えします。事務局から配られている白井市審議会の会議の公開に関する指針（抜粋）をよくお読みいただき、内容をお守りください。お願いします。

それでは、これから議案の審議に入ります。事務局においては、議案の説明は簡潔にお願いします。

なお、諮問書については、既に各委員に写しが配付済みですので、朗読は省略します。

それでは、議案第1号 印西都市計画用途地域の変更（素案）について、議案第2号 印西都市計画高度地区の変更（素案）について、議案第3号 印西都市計画市役所周辺地区地区計画の決定（素案）について、この3議案は相互に関連しておりますので、3議案併せて事務局から説明をお願いします。よろしくお願いします。座ったままで。

事務局    それでは、議案第1号、第2号、第3号について説明させていただきます。  
今回の議案は4議案ですが、対象地区は市役所周辺地区と池の上一丁目地区の2地区になります。そのため、都市計画の内容ごとではなく、地区ごとに説明をさせていただきます。

議案の第1号は用途地域の変更、議案第2号は高度地区の変更、議案第3号は地区計画の決定についてです。

なお、事前に送付しています議案書は、法定図書と同様の内容であり、資料はこれを補完するものです。

最初に、市役所周辺地区について御説明いたします。

この地区の案件は、都市計画の提案制度により、事業者から提案された都市計画の素案を踏まえて、市が提案された地区を含め、行政素案として都市計画変更を諮問するものです。当該地区の都市計画変更及び決定の内容は一体的なものであるため、まとめて説明をさせていただきます。

では、初めに、こちらの資料編をお持ちください。

資料編の2ページを御覧ください。

2万5,000分の1の都市計画図です。矢印で示されている箇所が市役所周辺地

区です。

次に、3ページを御覧ください。

1万分の1の都市計画図です。赤枠部分が市役所周辺地区の区域になります。

次に、4ページを御覧ください。

令和元年12月時点の航空写真になります。御覧いただくと、市庁舎が立地しているエリア、総合公園と文化会館が立地しているエリア、生産緑地地区で農地となっているエリアが確認できるかと思えます。

続きまして、当該地区の都市計画変更の概要です。

5ページを御覧ください。

2,500分の1の新旧対照図です。右が変更前で、左が変更後になります。まず、変更前を御覧ください。この地区の用途地域は、市役所及び総合公園のエリアが第一種中高層住居専用地域で、高度地区の指定があり、生産緑地地区のエリアが第一種低層住居専用地域となっています。次に、変更後を御覧ください。この地区の用途地域を全て準工業地域に変更する内容です。また、住居系用途等の建築の制限や絶対高さ制限などを定めた地区計画を決定して、併せて高度地区の指定を廃止いたします。

続きまして、市役所周辺地区の都市計画変更に係る経緯について説明します。

6ページの資料1を御覧ください。

経緯の時系列表です。今回の市役所周辺地区は、以前、用途地域等の変更等について都市計画審議会に諮問しております。上の赤枠で示している範囲は、以前諮問した都市計画審議会である平成30年度第2回都市計画審議会までの経緯であり、市の将来像である中心都市拠点の形成に向けた計画的な上位計画への位置付けと、都市計画変更に向け整理を行ったプロセスになります。次に、下の青枠で示している範囲は、この都市計画審議会で「土地利用の誘導の実現について留意すること」という意見を付された答申を受けまして、市が実施してきた「土地利用の誘導の実現性」を担保するまでのプロセスとなります。

そのため、当該地区の議案は、この附帯意見である「土地利用の誘導の実現性」が確実になったこと及び都市計画の位置付けをより明確にしたことなどから再度諮問させていただくものになります。

7ページの資料2を御覧ください。

平成31年2月7日に市役所周辺地区の都市計画変更について御審議いただき、2月28日付で頂いた平成30年度第2回都市計画審議会の答申です。「計画の必要性については認められ、概ね妥当であると認める」となりましたが、留意事項としまして、「本計画は、複数地権者の土地利用に大きく影響することから、都市計画の手続きを進めるにあたっては、土地利用の誘導の実現性について留意し対

応すること」という意見が付されました。

それでは、これまでの経緯を時系列に沿って簡潔に説明させていただきます。

8ページの資料3を御覧ください。

まず、平成28年3月に策定された市の最上位計画である白井市第5次総合計画の将来都市構想図です。市役所周辺地区は、その中でピンク色で囲まれている中心都市拠点として位置付けられています。

次に、9ページの資料4を御覧ください。

同じく平成28年3月に改定された印西都市計画区域マスタープラン整備・開発・保全の方針の抜粋です。この印西都市計画区域マスタープランは、白井市と印西市の2市で構成される千葉県決定の都市計画の上位計画です。印西都市計画区域マスタープランでは、市役所周辺地区は業務地と位置付けられています。

次に、10ページの資料5を御覧ください。

令和2年6月に改定した白井市都市マスタープランの土地利用方針図の一部見直し資料の抜粋です。先ほどの二つの上位計画の策定・改定に合わせて、同じく平成28年3月に市の都市計画の基本的方針である白井市都市マスタープランも併せて改定いたしました。

また、令和2年6月に国道464号北千葉道路の都市計画手続が大幅に進捗してインターチェンジの位置が明確になったことなどから、さらに一部見直しを行い、土地利用方針を二つ追加いたしました。追加した土地利用方針は、インターチェンジ周辺検討地区と今回の紫色で示しております中心都市拠点検討地区です。

次に、11ページを御覧ください。

土地利用方針の一部見直しの目的です。中心都市拠点検討地区は、中心的な都市機能や交流機能などを集積する拠点の形成を図る地区としています。この見直しにより、白井市第5次総合計画の将来都市構想図において中心都市拠点に位置付けられている当該地区を含む市役所周辺地区の将来像がより詳細に定義され、これを都市計画により実現するための手法や内容を明確にいたしました。

次に、12ページの資料6を御覧ください。

この12ページから15ページまでは、白井市用途地域の指定方針及び指定基準の抜粋になります。都市計画により中心都市拠点を実現するため、用途地域の指定方針及び指定基準についても一部改定を行い、準備を整えております。当該案件に関わる箇所を絞って御説明いたします。

次の13ページを御覧ください。

土地利用と用途地域の指定方針の業務地についてです。項目アでは、商業機能の集積をすべき区域においては、原則として近隣商業地域を定めるとし、項目イでは、産業機能の集積をすべき区域においては、原則として準工業地域を定める

としています。

次に、14ページを御覧ください。

用途地域の変更時期についてです。印西都市計画区域マスタープラン及び白井市都市マスタープランなどの変更に応じ、計画的な土地利用の誘導を図る必要がある場合で、市街地整備等基盤の整備が確実となった時点で用途地域の変更を行うとしています。

次に、15ページを御覧ください。

準工業地域の指定基準です。建蔽率及び容積率については、60%、200%を標準とし、業務地として土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された、または整備されることが確実であり、かつ、地区計画等により良好な市街地環境が誘導される区域の場合は、60%、300%を認めるとしています。

では、続きまして、答申の附帯意見である事業の実現性の担保に向けた市の取組について御説明します。

16ページの資料7を御覧ください。

市役所周辺地区まちづくり協議会認定通知書です。市が地権者を支援し、事業の実現性を確認できるように、白井市まちづくり条例に基づく地区まちづくり協議会の設立を働きかけ、生産緑地地区の地権者全員の同意により設立されました。市のまちづくり協議会への支援として、令和元年11月15日に民間事業者から意見・提案を求め、対話を通じて市場性等を把握する、いわゆるサウンディング型市場調査を実施いたしました。

次に、17ページの資料8を御覧ください。

市役所周辺地区におけるサウンディング型市場調査の結果概要です。A社からH社の合計で8社のエントリーを受けました。事業内容を見ていただきますと、データセンターや物流施設等の産業機能の需要が高いことが確認されました。このサウンディングの調査結果を受け、市役所周辺地区まちづくり協議会にて、この8社のうち1社である東京電力グループと詳細な協議を行うことが決定されました。

次に、18ページの資料9を御覧ください。

この18ページから22ページまでは、白井市都市計画の提案制度の手引きに基づき提出された提案書の抜粋です。提案書は東京電力グループの東電不動産株式会社です。

19ページを御覧ください。

提案の計画概要書です。位置・区域は、生産緑地地区と市役所周辺地区が市街化調整区域の一部を含んだ別添の位置図、区域図のとおりです。面積は5万5,131.77平方メートルです。提案する都市計画の内容は、用途地域、高度地区、

地区計画です。

次に、20ページを御覧ください。

提案理由です。市の行政計画で中心都市拠点として位置付けられている方針に基づき、最先端産業として、大電力を必要とするハイパースケールデータセンターの新設を希望するグローバル企業の誘致を図り、このグローバル企業の進出により、地域のポテンシャルの向上を図るとしています。

また、開発計画における地域活性化策として、下のほうにあります。三つありますが、国土調査法19条第5項による公共測量を提案者が実施することによる地籍調査事業の進捗が図られること。開発エリア内の赤道の整理や排水機能の強化などによるインフラ機能の整備向上。代替農地取得サポートにより、白井市の特性である都市的地域と自然的地域の共生を図ることなどの地域貢献の取組を併せて提案しています。

次に、21ページを御覧ください。都市計画提案区域の位置図です。

次に、22ページを御覧ください。都市計画提案区域の区域図です。

それでは次に、議案について説明させていただきます。こちらの議案書編のほうを御用意ください。冒頭でも説明させていただきましたが、都市計画提案により事業者から提案された都市計画の素案を踏まえまして、市が当該提案地区を含めて市役所周辺地区として都市計画変更を諮問するものとなります。

まず、第1号 印西都市計画用途地域の変更について御説明します。

議案書の4ページを御覧ください。

用途地域の新旧対照表です。白井市と印西市の2市で構成される印西都市計画区域の新旧対照表になります。朱書きの箇所が市役所周辺地区の変更と、後ほど御説明する池の上一丁目地区に係る用途地域の変更面積です。第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域が減少し、準工業地域が増加しています。ここで1点訂正させていただきたい点がございまして、一番右の欄の面積の増減。準工業地域の小計の部分が空欄となっておりますが、こちらは約18.9ヘクタールです。訂正させていただきたいと思います。

次に、5ページを御覧ください。

こちらは白井市単体での用途地域の新旧対照表です。

次に、6ページを御覧ください。

用途地域の変更理由書です。1段落目は、印西都市計画区域マスタープランでうたわれている目標を記載しています。次に、2段落目は、市役所周辺地区についての白井市都市マスタープランでの方針と変更理由を記載しています。

3段落目は、池の上一丁目地区についての白井市都市マスタープランでの方針と変更理由を記載しています。

次に、議案第2号、高度地区の変更について御説明します。

議案書11ページを御覧ください。

高度地区について示したものです。こちらも白井市と印西市を合わせた印西都市計画区域での面積となっています。

次に、12ページを御覧ください。

高度地区の新旧対照表です。市役所周辺地区及び池の上一丁目地区では、第一種中高層住居専用地域に指定されていた第二種高度地区を用途地域の変更及び地区計画の決定に伴い、除外しております。

次に、13ページを御覧ください。

高度地区の規定書です。規定書の内容には変更はありません。

次に、14ページを御覧ください。

高度地区の変更理由書です。変更理由は、第2号議案で御説明した用途地域の変更理由と同様になります。

最後に、議案第3号、地区計画の決定について御説明いたします。

議案書19ページを御覧ください。

市役所周辺地区地区計画の素案です。まず、地区計画の名称です。市役所周辺地区としています。次に、位置です。白井市復字台山、字中山及び城際並びに笹塚一丁目の各一部の区域です。次に、区域の面積です。約19.3ヘクタールです。

次に、地区計画の目標です。下から4行目を御覧ください。

本地区計画は、「中心都市拠点」に示された「中心的な都市機能や交流機能などを集積する拠点を形成する」ことを実現するため、市の公共施設の維持、向上を図るとともに、一定規模の計画的な開発行為により地域の振興に寄与する施設の立地の誘導を図ることを目標にしております。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針です。

まず、1の土地利用の方針です。土地利用方針は四つの地区区分ごとに定めております。一つ目は、行政・福祉・医療地区Aです。市役所を中心に集積した公共施設の維持、向上を図るとしてあります。二つ目は、行政・福祉・医療地区Bです。公園、文化会館、図書館等の文化機能を維持するとともに、多様な手法により、市民の共同の福祉のための施設の立地誘導を行い、交流機能、レクリエーション機能の更なる充実を図るとしてあります。三つ目は、中心拠点施設地区Aです。地区の特性を生かし、中心都市拠点にふさわしい持続可能な産業の受け皿として、周辺環境と調和した業務地としての高度利用を図るとしてあります。四つ目は、中心拠点施設地区Bです。この地区は現在、市街化調整区域ですが、将来の区域区分の変更を前提に中心拠点施設地区Aと一体としての土地利用を図るとしてあります。

次に、2の地区施設の整備の方針です。地区計画の目標等を踏まえ、土地利用の方針に即し、当地区にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を創出するため、地区施設として区画道路を整備するとしています。

次に、3の建築物等の整備の方針です。建築物の用途の制限、建築物の最低敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの制限及び建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定めるとしています。

次に、20ページを御覧ください。

地区整備計画書です。まず、地区施設の配置及び規模です。区画道路として1号・2号の道路を幅員9メートル、延長はそれぞれ記載のとおりとして定めております。

次に、建築物に関する事項です。初めに、地区の区分です。土地利用方針に基づき、四つの区分としております。まず、市役所が立地している行政・福祉・医療地区Aです。地区面積は約4ヘクタールです。当該地区の目的は、先ほど説明しました当該地区の土地利用方針により、市庁舎の用途不適格の解消と官公庁施設用地としての維持、保全です。

次に、建築物の用途の制限です。建築してはならない用途として、(1)から(13)を定めます。

次に、建築物の敷地面積の最低限度です。全ての地区に共通で、400平方メートルとしています。なお、ただし書きで(1)(2)の適用除外規定を設けています。

次に、壁面の位置の制限です。全ての地区に共通で、1号壁面線においては5メートル以上、2号壁面線においては2メートル以上としています。

次に、建築物の高さの最高限度です。行政・福祉・医療地区A・Bとも20メートルとしています。

最後に、建築物の形態または色彩その他意匠の制限です。全ての地区に共通で、建築物の壁面また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、周辺環境に調和した落ち着いた落ち着きのある色調とするとしています。

次に、総合公園、文化会館のある行政・福祉・医療地区Bです。地区面積は約9.1ヘクタールです。当該地区の目的は、土地利用方針により、文化会館の用途不適格の解消とPark-PFI等の手法によるレクリエーション機能の充実です。

次に、建築物等の用途の制限です。建築してはならない用途として、(1)から(12)を定めています。制限する用途は、行政・福祉・医療地区Aとほぼ同様ですが、この地区の総合公園等のレクリエーション機能の充実をさせる施設の立地の可能性を残すため、500平方メートル以下の店舗については許容しております。



す。また、現在ある文化会館、建築物の用途としては劇場扱いのため、劇場については制限しておりません。

次に、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限は全地区共通であり、建築物の高さの限度は、行政・福祉・医療地区共通で20メートルです。

次に、生産緑地地区である中心拠点施設地区Aについてです。地区面積は約5.8ヘクタールです。当該地区の目的は、土地利用方針により、多様な産業の受け皿として業務地としての高度利用を図ることです。

次に、建築物等の用途の制限です。建築してはならない用途として、建築基準法別表2（い）項第1号から第7号までに規定する建築物と定め、第一種低層住居専用地域に建築可能な住居系の用途などを制限しています。

次に、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の形態または色彩その他意匠の制限は全地区共通であり、建築物の高さの限度は、中心都市拠点施設地区共通で50メートルとしています。

次に、市街化調整区域である中心拠点施設地区Bです。地区面積は約0.4ヘクタールです。当該地区の目的は、中心拠点施設地区Aの地形が不整形であり有効活用ができないこと。また、区域区分界が地形地物と整合しておらず、不明瞭であることから、これを解消するために地区計画を決定するものです。

次に、建築物の用途の制限です。建築できる用途として、データセンターとそれに付属する建築物に限り、（1）から（3）として定めます。市街化区域と市街化調整区域にまたがる地区計画については、千葉県と下協議を行っており、支障がない旨の回答を頂いております。現在不明瞭な区域区分界につきましては、地区施設で位置付けている区画道路を境界とし、明確に地形地物を区域区分界とすることで整理を行ってまいります。また、令和7年度に予定されています千葉県全域の都市計画の一斉見直しの際に、縁辺整理として区域区分を変更し、市街化編入することを検討しております。

次に、21ページを御覧ください。

地区計画の変更理由書です。用途地域の変更と併せて、地区計画を変更しております。

以上が、市役所周辺地区に係る第1号から第3号議案までの説明となります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

会 長      どうも御苦労さまでした。

議案第1号から第3号まで事務局から説明をしていただきましたが、御意見、御質問がありましたらよろしく申し上げます。

●●委員。

委員 膨大な資料で説明いただきましてありがとうございます。整理するためにお伺いいたします。議案第3号の20ページ、こちらのほうでサウンディングで八つのプランが出て、8つのプランの中で、どれにするかというのを地域の皆さんで構成されているまちづくり協議会で絞っていかれたということで、一つに選択されたわけですけれども。そのときの議論とか御要望、そういったものが、これは何ページになるのですか。議案書の20ページ、市役所周辺地区の整備計画書の中の例えば建物の用途の制限とか、そういうところに反映されているという認識でよろしいのでしょうか。また、全ての御意見や御要望というのは、ここに漏れない形で入っているかどうかの確認をお願いいたします。

会長 事務局、お願いします。

事務局 では、回答させていただきます。まず、サウンディング型市場調査の結果の概要には、要望を記載いただいているのですが、その後、協議会を通じて、それから市と事業者のほうで直接話をする中で、配慮してほしい事項について全てを盛り込んだわけではないのですけれども、協議の中でデータセンター事業というのが決定しており、用途としては事務所扱いになっております。中心拠点施設地区Aでは、市街化区域ですので制限をしないという形です。

それから、中心都市拠点施設地区Bでは、逆に市街化調整区域ですので、データセンター用に供する事務所以外は建てられないという形で反映させていただいています。

以上です。

会長 ありがとうございます。

委員 総じて住民の皆様の何かここはすごく不安だとか、満足できないとかいうような状態ではないという認識でよろしいでしょうか。

会長 事務局、お願いします。

事務局 都市計画提案制度により提案されています。この提案には同意書を添付する必要がありますのですけれども、地権者さんの100パーセント同意を確認しています。

以上になります。

委員 ありがとうございました。

会長 よろしいですか。

委員 はい。

会長 ほかに。

●●委員、お願いします。

委員 今の質問に関連するのですが、東電不動産というところが結局主軸になって、これから協議していくと思いますけれども、地権者の方々の中には、協力はするけれども農業も続けたいという御意見がある中で、そういう代替地のことに対し

ては、どういう考えを持っているのでしょうか。サポートすると言っていますけれども本当にサポートができるような体制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 この提案が出る前に、最終的な協議会を開催しております。そこで協議会の会員の方から、今、●●委員がおっしゃったような不安の声も上がりました。実際に今の場所で梨園をやられている方から補償も含めた代替地についてサポートすると言っているけれども実現をしていただけるのか、というご意見がありました。

その際、提案者である東電不動産・東電グループからはしっかりサポートしますとの回答がありました。また、併せて、今回の提案は、農業をないがしろにして都市的な土地利用を優先するということではございません。それでは市の計画に沿っているとは言えません。ですから、農業を担当しております産業振興課と今回はしっかり連携をしまして、また農業委員会とも同様に連携をしまして、市が持っている耕作放棄地等の情報を東電不動産側としっかり共有をし、今回マッチングさせるということについて努力をしています。こういった答申の附帯意見を頂いたおかげで、庁内連携が図られ、いい方向に進んだと思っています。事務局としてはこれを水平展開していきたいと思います。

以上です。

会 長 ●●委員、よろしいですか。

委 員 はい。

会 長 ほかにいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

委 員 議案書25ページの地区整備計画のところで、区画道路が2点示されております。そのうちのオレンジの色の2号はどうなっていて、1号の道路も不自然なところが目立つ道路です。これは既存の市役所周りの大カーブのあるところのあおりを食って、こういう不自然な形にはなったとは思いますが、当面の策としてはこうなるのかもしれませんが、将来的に、この辺りの流れというのは整備されるのかどうか。ここら辺のところをお伺いしたいと思います。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 議案書の25ページを委員の皆様はご覧になれますでしょうか。地区計画で薄緑色の区画道路1号と、あと肌色の区画道路2号という形で位置付けされています。これを9メートル幅員の地区施設としていわゆる公定化するということです。今後この都市計画素案について支障がないとの答申を頂いて、法定手続に入って決定しますと、これを担保する形で開発、土地利用が決まっていきます。ですから、都市計画で位置付けるというのは、非常に重いことだと思えます。

●●委員がおっしゃっているのは、縁辺の、南側の調整区域の土地の道路は6メートルなのに9メートル拡幅すると危ないのではないかという、市域全体で中心都市拠点と言いながら、エリアとして見ていないのではないかという御指摘なのかなと思います。現在は、都市計画で対応できるのは、この提案エリアの範囲内になってしまう可能性があります。ただし、この縁辺の調整区域においても、まちづくり条例に基づく協議会、今回も市役所周辺地区で立ち上がった条例上の協議会、こちらのほうが立ち上がってきております。

ですから、例えば、条例上の計画で市街化区域の開発区域内だけで完結するような道路ではなくて、その縁辺についても道路の計画を入れることは可能です。地区の方も当然心配していますので、こういったような動きが今、この地区であります。この市役所周辺地区の提案で沸き上がっている。ですから、そういう形でつなげていきたいと市のほうは考えています。ただ地権者さんの同意は必須であり、また、市がそれを事業化するかどうかなどは別の話です。

以上です。

会 長 ●●委員、よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

委 員 さっき一緒にお聞きすればよかったのですが、今まで先祖から受け継がれた大事な土地を、このように今回新しい形に提供してくださった皆様には、私、多分これ白井市で一番いい場所かなと、個人的には思うのです。

市役所にも近く、駅にも近く、地盤もしっかりしている。ここを新たな形にしていくと、この周辺地区に対する影響、あるいは白井市への今後の影響というのはどうなのでしょう。例えば印西がすごく大きな電力を使って大きなGoogleの本社が来たりしています。そういう大きな将来を作っていけるというポテンシャルってあると思うのですが、その辺はどのような認識しているかをお伺いいたします。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 先ほど担当から、冒頭、印西都市計画区域マスタープラン、整備、開発、保全の方針の説明をさせていただきましたけれども、千葉県から見ると、白井市と印西市を合わせたものが印西都市計画区域となっています。また、フレームというのですが、人口や産業のために市街化を促進するための区域である市街化区域を決める区域区分の権限も千葉県が持っています。

ですから、白井市が、市街化区域を、例えば工業団地を広げたいとか、今言った縁辺のところを中心都市拠点として少し市街化区域を広げたいとか、という考えを持ったとしても、残念ながら、それは千葉県の権限であり、印西都市計画区

域の中で判断されます。

ですから、調整の地区計画という適正な方法で、また、先ほどデータセンターは事務所扱いで産業フレームには抵触しないという説明をしましたが、当然フレームについて千葉県との下協議は終えています。これは使えるツールというか、活用していこうと、そう思っております。

市が、中心拠点に位置付けているというのは、ポテンシャルも含め、持続可能な行政運営のためにも都市的な土地利用を進めていける、そういう趣旨です。

以上になります。

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 質問する予定はなかったのですが、地域住民の皆さんの大変な苦労というか、御協力の下に、その結果がこういう提案になられたと思います。私自身も梨農家で、市役所の上から見れば、梨農家の方の痛みが分かると思うのですが、梨農家の皆さん方の協力に当たって、この市役所から延びる6メートルの道路、今度9メートルに変則になりますけれども、その辺のことで、今住んでいる住民の方は道路については、そう負担ではないと思うのですが、これから将来的に何かある場合でも、それからこの隣地として土地が残るわけですから、隣地への配慮とか、将来的な住民に対する説明とか、その辺のところは必ず住民の皆さんの御意向を聞いていただいて進めてくれることを希望します。その辺について、もう一度確認いたします。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 まず、この都市計画変更につきましては、地区の皆様の全員の同意を頂いております。

それから、影響を受ける可能性がある周辺の住民の皆様については、白井市まちづくり条例に基づく事前協議の中で開発区域から50メートルの範囲の方々には、事業者が説明する義務を負っておりますので、今回の都市計画提案のみではなくて、今後の手続の中でも近隣住民については、丁寧な説明を手続上課しております。そちらについては担保されていると考えております。

委 員 ありがとうございます。

会 長 よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

●●委員。

委 員 この市役所周辺地区では、当初、近隣商業地域として提案があったと思うのですが、これ全体が準工業地域となった。流れとしては、サウンディング市場調査とかの結果がそうだったのだと思いますけれども。ここで私が残念

に思ったのが、白井市全体の商業的な開発とかそういったものをするに当たっての種地を獲得し損ねたかなという、ちょっとだけそのところはあります。その市全体の中で、この商業的發展を図る上で、この土地利用に変わったということの影響、あるいは将来的にそういった種地がもう、今、近隣商業地域とされているところはほとんど建物が建築され埋まっちゃっていて、なかなかいじめられないような環境の中で、この先、さらに市の持続的な發展を考える上で、どう市全体としては考えているのか。その辺をお伺いしたいと思います。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 市全体として、商業の受け皿としては、中心都市拠点の1つであるベルクができた公益的施設誘導地区があります。

それから、中心都市拠点のもう1つである白井駅前で、現在近隣商業地域になっているところがあります。そちらにつきましては、現在種地はないのですが、例えば公共施設の集約ですとか、駅前のロータリーの一部縮小とか、そういった形で種地を生み出して、市街地開発事業のような形で商業的な種地を生み出すことが考えられます。

また、その後、西白井駅についても生活拠点として位置付けておりますので、その3か所については、今後、商業的土地利用の受け皿として検討していきたいと考えております。

以上になります。

会 長 よろしいですか。

委 員 はい。

会 長 ほかに。

委 員 会長いいでしょうか。お願いします。

会 長 それでは、オンライン参加の●●委員からお願いします。

委 員 まずお礼で、リモートでの参加を認めていただきまして、ありがとうございます。我が家からは、都心と横浜を抜けなきゃいけないくて、横浜では南アフリカの変異型コロナが出て、東京ではイギリス型が出たということで、やや不安があったので、リモートにさせていただきました。

本題に入ります。3点、意見と質問があります。

1点目が20ページ、地区整備計画書に関わる意見、質問であります。実は、建築物等の用途制限のところの書きぶりで気になることがあります。

行政・福祉・医療地区Bの最後の12)のところなのですが、末尾だけ読みますが、「供する建築物及び工作物」として括弧書きで書いてあるのですが、これは通常、基準法上とか条例の記述をする場合に「工作物、ただし自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く」という書きぶりをするのですが、括弧書きの意味というの

は、その上にあるとおり、法律の名称、題名というのですが、法律の題名について、いつ作られたのかというように、昭和45年法律第137号という場合は括弧書きをよくやるのですが。文章の書き方について、できれば建築基準法を分かっておられるところに確認をしていただければありがたいというように思っています。括弧書きだと、正確な意味として不正確になる可能性があるのではないのかなという危惧をしておりますので、お願いします。

同様に実は、中心拠点施設地区Bのところでも、事務所として括弧書き（データセンターの用に供するもの）になっている。ここは非常に解釈が難しく、言わんとしているのは、恐らく事務所でデータセンターの用に供するものに限ると、このようなことを言われたいのかなと思うのですが、ここも括弧書きの意味が、事務所全般についてはいいというふうに理解するか、データセンターに供するものについてだけとするか、そうすると、データセンターの用に供するものの事務室などはどういう扱いになるとかが不明確なので、この辺は基準法に詳しい方じゃないと分からないので、ちょっと精査をお願いしたいということです。

また、同じような文章が、中心拠点施設地区Aに載ってこないとおかしい。簡単に言いますと、建築基準法別表2は建築してはならない、こうなるのですが、事務所全般について、地区Aについてはいいと、こういうふうに解釈されて、Bのところだけは、データセンターの用に供するものは、事務所に供するものしか建てられないと、こう解釈されてしまうので、AとBの整合性、それから括弧書きの書き方について精査をできればお願いしたいと、いうのが1点です。

もう1点は、ここは検討してほしいのですが、建築物の形態及び色彩、デザインについてなのですが、中心拠点施設地区AとBについては、高さが50メートル制限になっている。50メートルというのは、住宅でいうと17階建てぐらいになるのですが、データセンター等々、僕もよくいろいろなところで見ていますが、率直に言って景観上は「のっぺらぼう」になる可能性があるので、恐らく事業者の方が、その辺は配慮していただけるのだろうなと想像していますが、可能であればデザインの部分の「建築物の壁面又はこれに代わる」云々というところについて、もうちょっと何か、大きな壁ができるということについて、もうちょっと配慮してねという、色だけではなくて何かもうちょっと配慮してね、という文書を書き加えていただくと周辺に対する影響が少なくなって非常にいい建物ができて、市の全体の産業振興につながるのだというような印象が受けられるような感じになるのではないかなと思います。この辺については、会長のほうが専門なので、どういう文章にしたらいいかというのは会長と相談して頂ければと思っています。ということについて、できれば配慮をお願いしたいと思います。

3点目は、ここは都市計画審議会なので、直接的に都市計画審議会としての都

市計画課の意見を伺いたいわけではないのですが、市の産業振興に関わる話なので可能だったらお願いしたい。たしか白井市は、産業振興に関わるマスタープランがないような気がしたので、私は、こういうデータセンターができることによって非常に産業振興、経済振興にもつながるのではないかなという期待を实はしております。白井工業団地だけに依拠しないで、こういうものによって、市全体の市民の生活もよくなるというような仕組み、システム、手立てがどうあるかということについて、非常に期待をしておりますので、ぜひ都市計画課さんのほうから産業振興の担当のほうに、ここに事務所を構える方とよく相談しながら、市民の生活の向上とか、特にSociety 5.0の世の中なので、こういうものに役に立つような、市民生活に役に立つような何かシステムとか措置ができないものだろうかということをご期待をしないと、こういうように思います。

以上、3点です。

会 長      ありがとうございます。

事務局、いかがでしょうか。お願いします。

事務局      まず1点目、地区整備計画の文言については、括弧書きについて御指摘いただきましてありがとうございます。精査して対応いたします。

2点目のデザインの「建物の形態又は色彩その他意匠の制限」についての御指摘ですけれども、非常にハードルが高い御意見だなとは思いますが、都市計画提案ということで、今後、この審議会でも妥当という判断になりましたら、市で措置を決定し、都市計画のほうは法定手続に入っていきます。開発のほうの手続のほうも同時に進んでまいります。この事前協議の中で事業者が市が指導するなどの対応はできるのですけれども、●●委員がおっしゃるとおり、都市計画に位置付けると、先ほどの地区施設の道路じゃないですけれども、非常に重くなりますので、それについても、提案者ともう一度議論をして、今、御指摘いただいたような内容を盛り込めれば、盛り込んでいきたいと考えます。

あと3点目ですけれども、確かに、これは前回の都市計画審議会でもこの案件について報告した際に●●委員からの御指摘いただきました。都市計画サイドが産業振興を行う、つまり、サウンディング型市場調査を都市計画課が行うのかと。

都市計画課が、地権者さんをまちづくり条例という市の自主条例に基づいてまとめて、それを支援する形でサウンディング型市場調査を行って市場ニーズを把握し、民間事業者の都市計画提案で公民連携による事業が実現できるように誘導したということの成果が、本日諮問させていただいている計画です。

確かに、都市計画課がやり過ぎなのではないかという御意見を前回は頂いており、また、そういう意見は当然です。それを受けて、今、市の内部で、先ほど農業的な土地利用での連携を説明しましたが、産業振興課は、農業のみでな



く産業の土地利用についても担っていますので、そこで内部の連絡協議会が正式に立ち上がって、この連携ができてきています。

ですから、企業を誘致するという目的は、今後、産業振興課のほうに譲って、都市計画課としては、都市計画は手段なので、目的を実現する手段として連携していきます。先ほど言った総合計画で示した将来像を実現していきたいと、そのように考えております。

以上になります。

委員 追加で、都市計画課として考えるべきことである景観の話と、もう1点。

50メートルの高さなので、例えば緑化義務とか、地球温暖化を考えると、例えばデータセンターなのでどこまで可能か分かりませんが、最近屋上緑化、壁面緑化というのが当たり前の時代になって、さらにいけば大きな建物なので、敷地の中にどのくらい緑地ができるかなどは重要なことだろうと私は思っています。そのため、方針のところでも結構ですから、建築設計が固まっていないと、なかなか整備計画のところには書きづらい部分があると思うので、景観や緑化などについては、方針のところでも結構なので、少し丁寧に書き込んだらどうかというのが私の提案です。これは都市計画課に、今後考えていただければありがたいと、こう思います。

これで終わります。

会長 ありがとうございます。

お願いします。

事務局 ありがとうございます。

今の御意見は、今後、会長の専門分野ですけれども、白井市は今までずっと景観行政団体への移行を見送ってきました。しかし、来年度、景観行政団体に移行することを市長が明言しています。そのため、景観行政団体になった暁には、方針を受けた基準ですよね。緑化とか、白井市にあるべき都市を実現するための色彩の基準とか、そういった事前明示できるような定量的な基準、そういったものも作って対応を考えていきたいと思っています。ありがとうございます。

以上です。

会長 どうもありがとうございます。

私のほうからも一言だけ。50メートル、かなりボリュームのある建築物ができる可能性があるのですが、景観の条例を作って対応するというのもやっていただきたいのですが、せっかく地区計画を立てるのだから、どこかにそういった周辺への圧迫感が出ないような建物にするとか、緑化を事前に図ると、そういうことは整備計画書じゃなく、もっと前のほうでいいので、一度どんな形で書けるかどうか検討していただければと思います。よろしくお願いします。

事務局 了解しました。

会 長 ほかにいかがでしょうか。

●●委員。

委 員 今回の御意見を伺っていて思ったのですが、壁面緑化とか屋上緑化とか、SDGsの価値観を考えると、データセンターってものすごい電力使うわけですよ。そういうときに、例えば太陽光を使うとか、そういうことも何か話題にしていただけたら。これはお願いです。

そういった意味で、白井市の電力供給で、これだけの大きなものが来たときの影響とか、そういったものがどんなふうになるのだろうかという疑問があるので、その辺、電力について説明してください。

会 長 事務局分かれば、お願いします。

事務局 まず今、印西市がデータセンター用地として注目されています。これはサウンディング型市場調査をした結果、白井市にも印西市が注目されるのと同じ強みがあるということが分かりました。それは電力です。新京葉変電所が、南山地区の川向かいの船橋市のほうにあるのですけれども、そこが日本で2番目に大きい変電所であるということで、電力については恵まれている。そのため、データセンターの適地であり、地盤の件もあるということで、事業所から提案を受けています。

あと、●●委員がおっしゃったとおり、例えば太陽光パネルで電力の地産地消費みたいな取組のお話だと思うのですが、確かにそういった提案もありました。ただ敷地的に、今回の敷地の中でそういった取組をするのは、あんまり効率的ではないのではないかという協議があり、提案では、冒頭、担当のほうから説明があったような社会的な取組に集約されていきました。

しかし、今後、先ほど縁辺の土地所有者さんの協議会も立ち上がっていると話ししましたが、そちらのほうで、もしかしたら実現される可能性はあるのかなと、そう考えております。

以上になります。

会 長 ●●委員。

委 員 パリ協定のCO<sub>2</sub>削減、2050年までにとということで政府も打ち出しています、それは白井市関係ないという話ではありませんので、もう建ててしまった後に、何か工夫してくださいなんていっても動かさないわけですから、白井市はそこを目指していますということで、きちっとそういう電力を再生エネルギーなり、自然エネルギーなり、CO<sub>2</sub>削減に向けた形で建設してほしいということを主張していただきたいと思います。よろしくお願いします。

事務局 分かりました。

会 長 御意見ということでよろしく申し上げます。

●●委員。

委 員 今、●●委員のほうから大変いい御意見があつて、まさにそのとおりだなと思  
いました。

また、これは私ども議会のほうでは、令和3年度から白井市行政組織体制とい  
うのを変えていこうと、こういう案が出ている中で、今まで農業委員というのは、  
例えば農地の保全ということはある程度主軸に考えている。

ところが、これからは、この白井が生きていくためには、市街化調整区域も、  
これは企業誘致、そういうことをして、コンパクトじゃなくスマートシティにし  
ていこうよという考え方があつた中で、この取組は非常にいいことだと私は思つて  
います。この白井が生き延びていくためには、そういうところの視点を持つ。そ  
ういう意味では、これからいろいろ準備をするに当たって、ぜひとも農業委員、  
それから市のほうの商工、それから都市計画、これが一体となつて、今、●●委  
員がおっしゃつたようなところ、すみずみまで両方が満足して一致できるような  
体制をぜひ取つていただきたいというのが、今回の私がここに出席させていただ  
いて伝えたい一番の思いです。

以上です。

会 長 どうもありがとうございます。

委員の皆さんから、大変有意義な御意見をたくさん頂きました。大分時間も経  
過してきましたが、よろしいでしょうか。

●●委員、お願いします。

委 員 ●●でございます。

今回、市役所周辺地区の用途地域と地区計画を立てるのですけれども、一番関  
心のあるところは、今現在は農地で生産緑地に指定されているわけです。それで、  
第一種低層住居専用地域、建蔽率40、容積が80ですね。それを今度、準工業地域、  
建蔽率が60、容積が今度は300ですか。

私、この資料をもらったときに、準工業地域で300%、これはすごいあれだなと  
いうのが率直な思いだったのですけれども。

まず、これサウンディング型の市場調査でもって8社から提案があつて、その  
うちの1社、これは東京電力グループの会社がやると。その会社がおおむね3年  
後をめどに、ここに書いてありますけれども、要するに、超大型のデータセンタ  
ーを建設にこぎつけるのだということを踏まえて、300%欲しいのだというこ  
とだと思うのです。それに応えて、市が分かりましたということで300%の容積を指  
定しましょうということになったわけですのですけれども。

私、危惧するのは、本当にその提案した会社が300%に見合ったデータセンター

を造ってくれるかどうか、それだけが心配なのです。それを造っていただければ、もう全然心配もないのですけれどもね。

というのは、今の時点では3年後に着工するよということですがけれども、僕は、このコロナ禍の関係で景気もよくない。それから、だらだらと不景気の問題が続いてしまうだと思います。そうすると、やっぱりちょっと無理だよとなって、計画をぐっと縮小した形で土地利用するよといった場合300%じゃなくて、実際の計画はもう200%で十分間に合うような計画内容というようなことになったときに、せっかく300%を指定した意味がなくなってしまうということが第一点なのです。ですから、そこら辺の熟度がどれほどになっているのかなということをもまずお聞きしたいということが、1点目。

あとは、もう本当に、これは議案書の20ページですね。地区計画の整備計画ですか。この四つの地域の区分は分かりました。この中心拠点地区A、そして中心拠点地区のBですね。ここなのですけれども、この地区計画でもって、もうデータセンターしかできないよという内容の地区計画ですよ。私は素晴らしいと思います。思ったのは、マンションの計画ができないのだろうなど。データセンターをやめよう、マンション造るよといったときには、こういう地区計画がないとできてしまいます。ですから、そういう意味では、この地区計画はいいなと思っています。

しかし、建築の敷地面積の最低限度ですか、これがこの周辺地区と同様に400平米というような、いかんせん何か最低敷地規模として少ないのではないのかというのが、個人的な率直な思いです。

そしてあと、300%を指定する以上は、200%で十分な建築物だよということにならないように、私は地区計画というのは、建築物の最高限度になるのも地区計画でしょうけれども、建築面積の最低限度を示すのも地区計画の一部なのかなという気持ちは持っています。持ったというか、今、話を聞いていて、そう思いました。

それと、あと1点。

会 長 はい、どうぞ。

委 員 あと1点だけすみません。

会 長 簡潔にお願いします。

委 員 はい。●●委員がおっしゃいました緑地の環境ですね。これは私もすばらしいなと思います。ですから、一般的な指導じゃなくて、相当緑地をたっぷり持った建築、土地利用を進めていただきたいというのが希望でございます。

以上です。

会 長 どうも。

事務局、よろしく申し上げます。

事務局　まず、1点目の熟度のお話ですけれども、繰り返しますけれども、これは都市計画提案を受け諮問をしています。緩和型の提案なので、事業者が提案しているデータセンターは今の用途地域では建てられません。今後、都市計画で、この諮問について都市計画審議会で概ね妥当だという話であれば、法定手続に入っていきますけれども、同時に開発事業のほうも事前協議を進めていきます。これは調整区域の地区計画の提案の際も同じなのですけれども、当然建てられない建物を都市計画変更して建てられるようにするのですから、開発事業のほうで詳細な土地利用計画がないと、つまり提案の内容の担保がないと、おっしゃるとおり変更する意味はありません。

ですから、事前協議書を締結する寸前の段階で付議します。都市計画審議会で土地利用計画を確認していただいて、この提案の内容どおりの土地利用だということに議決していただき、都市計画決定告示されたら、事前協議書の締結、開発29条許可申請という流れになるので、熟度についての心配はございません。

続きまして、最低敷地400平米ですけれども、こちらは白井市の地区計画で千葉ニュータウン事業区域内の業務系の地区計画がすべて最低区画400平米となっており、それに準ずる形で400平米にしています。確かにおっしゃるとおり、生産緑地が細分化しないように1枚の土地として土地利用を誘導するというのが一つの目的であったため、ちょっと小さいじゃないかという意見はわかりませんが、これが400平米の根拠になります。

3点目、緑地についてです。まず方針は今後、景観行政団体となってしっかりやっっていこうかなと思っていますが、土地利用の内容のコントロールは、先ほども説明しましたが、事前協議の中で行いたいと思います。その結果を付議の際に再確認していただく。そのように思っております。

以上です。

会　長　どうもありがとうございます。

よろしいでしょうか。

大分時間も押してきていますので、ほかに御意見、御質問がないようでしたら、一旦まとめさせていただきたいと思いますが、よろしいですか。

〔「はい」と言う者あり〕

会　長　それでは、第1号議案から第3号議案については、頂いた御意見を反映して今後さらに煮詰めていただくということで、おおむね妥当と判断することによってよろしいでしょうか。

〔「はい」と言う者あり〕

会　長　どうもありがとうございます。

それでは、これについて答申案を作成するわけですが、内容は私が確認するというので、御一任いただきましてよろしいでしょうか。

〔「はい」と言う者あり〕

会 長 それでは、御一任いただきましたので、事務局サイドで案を作ってくださいまして、それを私のほうへメールで送付していただき、確認をさせていただきたいと思います。

どうも御熱心に御討議いただきましてありがとうございます。

議案第4号に移るわけですが、その前に換気時間を兼ねて、今4時10分ちょっと過ぎたところなので、5時ちょうどまで休憩を取らせていただきます。

事務局 休憩に入ってください。

#### 休憩

会 長 それでは、再開をさせていただきます。

議案第4号 印西都市計画池の上一丁目地区地区計画の変更(素案)について、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、議案第4号について説明させていただきます。池の上一丁目地区に係る都市計画変更です。

当該地区は、平成27年度都市計画審議会におきまして、聖仁会病院の移転に伴う跡地利用について、戸建住宅用地に誘導するため、第一種低層住居専用地域と同等の制限内容の地区計画を決定し、平成30年に隣地である市の所有であった教職員住宅跡地について、区域を拡大し、同様に戸建住宅用地に誘導いたしました。

今回の都市計画変更は、開発行為が完了し住宅地用地として確定したことから、用途地域を第一種低層住居専用地域に変更し、併せて地区計画の具体的内容である地区整備計画の中で、不要になった規定を削除するものであります。

そのため、当該地区の都市計画変更は、土地利用制限内容に変更はなく、都市計画を整備するための変更であります。

初めに、位置について御説明します。資料編の24ページを御覧ください。

2万5,000分の1の都市計画図です。矢印で示している箇所が池の上一丁目地区です。

次に、25ページを御覧ください。

5,000分の1の都市計画図です。赤枠部分が池の上一丁目地区の区域です。

次に、26ページを御覧ください。

令和元年12月時点の航空写真です。この時点では、東側はまだ造成中ですが、現在は、事業完了し戸建住宅が建ち並んでおります。

次に、27ページを御覧ください。

2,500分の1の新旧対照表です。右が変更前、左が変更後となっております。ここでは地区計画以外の変更点について御説明いたします。まず、用途地域です。第一種中高層住居専用地域を第一種低層住居専用地域に変更します。次に、建蔽率、容積率です。60%、200%を建蔽率40%、容積率80%に変更いたします。次に、高度地区です。第二種高度地区から指定なしに変更します。

それでは、次は議案書により、地区計画の内容について説明をいたします。

議案書の28ページを御覧ください。

地区計画の新旧対照表です。右が旧で、左が新となります。地区計画の内容である地区の名称、位置、面積、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針については、変更がありません。

次の29ページを御覧ください。

地区整備計画の新旧対照表。先ほどと同じく右が旧で、左が新となります。右の朱書きの箇所が、用途地域の変更により不要となって削除する文言で、左の朱書き箇所は追加する文言となっております。

まず、右の旧を御覧ください。

一つ目は、建築物等の用途の制限の(4)です。この建築基準法別表第二(イ)項で規定した建築物とは、第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物を指しておりまして、用途地域の変更によって記載が不要となったものです。

二つ目は、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、いわゆる容積率と、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、いわゆる建蔽率です。今回の用途地域の変更により、建蔽率が40%、容積率が80%あることから、記載が不要になっているものです。また、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物は、角敷地において、建蔽率を10%緩和する規定を指しているため、同様に不要になります。

三つ目は、建築物の高さの最高限度です。市内の第一種低層住居専用地域は、絶対高さ制限が10メートルと都市計画決定されておりますので、こちらも記載が不要となります。

次に、左の新を御覧ください。

建築物の高さの最高限度です。ただし書きをすることで、告示日までの用途地域の変更による斜線制限の既存不適格リスクを回避しています。

おしまいに、30ページを御覧ください。

地区計画の変更理由書です。最後の段落を御覧ください。本地区計画は、戸建住宅を主体とした周辺環境と調和のとれた街並みの形成のため決定されたものであり、目指すべき市街地像を踏まえ、適正な土地利用等の規制・誘導を図り、

将来にわたり良好な居住環境と魅力ある街並みの形成を図るため、地区計画の変更を行うとしています。

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 御苦労さまでした。

議案第4号の内容について、事務局から説明していただきました。御意見、御質問ございましたらお願いします。

●●委員、お願いします。

委 員 30ページが一番下の段落ですね。戸建住宅を主体とした周辺環境と調和のとれた街並み形成。これは周辺住民の自治会の会長さんか何かが、意見書というか要望書というか、以前出されてそのようになって、その御意思に従った形になっていると思うのですが、このエリアで何戸ぐらいの住宅が建つか分かっていれば教えてください。

会 長 事務局、お願いします。

事務局 お答えします。旧聖仁会病院のところで開発されたほうが47戸、旧教職員住宅のところが10戸、合計57戸になっております。

委 員 ありがとうございます。

会 長 よろしいですか。

委 員 はい。

会 長 ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

〔「なし」と言う者あり〕

会 長 それでは、第4号議案については、おおむね適当と判断することによってよろしいでしょうか。

また、この答申についても、案を私が確認することで御一任いただけるでしょうか。

〔「はい」と言う者あり〕

会 長 ありがとうございます。

それでは、御一任いただきましたので、事務局は案ができましたら、私のほうへメールで送付してください。確認をさせていただきます。

以上をもちまして、議事は全て終了しました。

4のその他ですが、事務局から何かありましたらお願いします。

事務局 ありません。

事務局 ありません。

会 長 委員の皆さんから、何かその他事項でございますか。よろしいですか。

どうもありがとうございます。



それでは、これで令和2年度第1回白井市都市計画審議会を閉会します。  
熱心に御審議をいただき、ありがとうございました。