

**令和5年度第2回白井市都市計画審議会
議事概要**

開催日時 令和6年3月25日（月）午後1時30分から午後3時30分まで
開催場所 白井市役所本庁舎災害対策室1・2・3
出席者 北原会長、鎌田委員、野口委員、中村委員、清水委員、福岡委員、伊藤委員、
広沢委員、平田委員、石田委員、大槻委員
欠席者 田島委員、久保田委員、宮下委員、松浦委員
事務局 伊藤都市建設部長、
都市計画課 小島課長、武藤副主幹、樋野主査補、
建築宅地課 戸村課長、伊藤主査補、
産業振興課 金井課長、黒澤主幹、佐山主査補、宮川主事
関係者 富ヶ谷地区まちづくり協議会 五十嵐会長、松丸副会長
日本GLP株式会社 越智氏、清水氏、片山氏
傍聴者 19名

開会

1 市長挨拶

○市長

皆さん、こんにちは。第2回審議会に参加をいただきましてありがとうございます。

また、年度末、そして雨の中、御出席をいただきまして、心から感謝とお礼を申し上げます。

皆様には、日頃、まちづくりという視点から、色々と御指導、御協力を賜りまして重ねて御礼を申し上げます。

本日の会議の議題でございますが、まず1点目が、令和6年の1月に引き続きまして、復業務施設地区の地区計画についての御審議となります。2点目が生産緑地地区の変更になります。

この2つとも、これからの白井をどのように考えていくかということで大切な議事内容になっておりますので、どうか皆さんの色々な知見やお考え、そして、そういうものを忌憚なく言っていただきまして、これからの白井をどうつくっていくかを是非御議論のほうをお願いしたいと思います。

簡単ではございますが、私の挨拶と代えさせていただきます。

どうかよろしく願いいたします。

2 会長挨拶

○会長

皆さん、こんにちは。年度末の大変お忙しい中、また、足元の悪い中、お集まりいただきましてありがとうございます。

今日の議題は2点ありますが、1点目の復業務施設地区地区計画（素案）について、これは、前回に引き続き、継続審議ということになりました。

市の今後の発展にとって、また、地域で生活されている住民の皆様のこれからの暮らしにとって、極めて重要な意味を持っている議案ということで、継続審議になりましたが、今日も是非委員の皆さんから忌憚のない御意見を頂ければと思います。

よろしく願いいたします。

〔市長挨拶・会長挨拶後〕

○事務局

会長ありがとうございました。

それでは、この後御審議いただく第1号議案については、関係者がおりますのでここで入場させます。少しお待ちください。

〔関係者入室〕

○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、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、よろしく願いいたします。

3 議事

(1) 印西都市計画復業務施設地区地区計画（素案）について（諮問）

○会長

それでは、第1号議案、印西都市計画復業務施設地区地区計画（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1号、復業務施設地区地区計画（素案）について、御説明します。

本件は、都市計画法第21条の2第1項の規定である「都市計画の提案制度」により地区計画の提案があり、1月29日の令和5年度第1回白井市都市計画審議会でご審議いただき、継続審議となった案件です。

継続審議に必要な資料等を追加し、市が都市計画決定する必要があるかを判断するために改めて御審議いただくものです。

必要があるかを決定するのは、後日行う市の行政経営戦略会議ですが、審議会での審議や答申は重要な判断材料となります。

また、事前に送付しています議案書は市が都市計画決定する必要があると認められた場合に作成する都市計画の内容で、資料はこれを補完するものです。

なお、本日御審議いただく地区計画（素案）や土地利用計画は、詳細な協議前のものであり、今後の手続の中で変更が生じる可能性がありますのであらかじめご了承ください。

はじめに、位置について説明しますので資料をご用意ください。

資料の2ページをご覧ください。1/10,000の都市計画図です。

赤枠で示している箇所が、復業務施設地区です。

当該地区は、市街化調整区域に位置しており、周辺は第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域に指定しています。

次に3ページをご覧ください。1/5,000の航空写真です。

写真の中央部分が当該地区です。

現在は、梨畑等の農地が広がっており、一部建物が建っている箇所もあります。

また、周辺は、千葉ニュータウン事業で開発された住宅地となっています。

続きまして、当該地区の市や県の位置付けについてです。

資料4ページから17ページをご覧ください。市の都市計画の上位計画である「白井市都市マスタープラン」、千葉県の都市計画の上位計画である「印西都市計画区域マスタープラン」、「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」及び「白井市都市計画提案制度の手引き」です。

本件が市や県の計画の位置付けに沿っていることを記載しています。第1回審議会と内容が重複するため説明は割愛させていただきます。

次に資料18ページから20ページを御覧ください。令和5年11月に受け付けた都市計画提案書です。

次に資料21ページを御覧ください。都市計画の提案書に添付された土地利用計画図です。

詳細な協議前のため、今後変更になる可能性があるものです。

次に資料22ページを御覧ください。復業務施設地区、富ヶ谷地区に係るこれまでの経緯です。

1で市の都市マスタープランにインターチェンジを活用した多様な産業の受け皿づくりを位置づけた経緯、2で富ヶ谷地区まちづくり協議会設立の経緯、3で都市計画提案までの経緯を記載しています。

次に資料23ページを御覧ください。4で令和5年度第1回白井市都市計画審議会開催までの経緯、5で本日の審議会までの経緯を記載しています。

次に資料24ページを御覧ください。以降の資料は、前回の審議会でのご意見を受けて追加した資料です。

前回の審議会では要請内容について資料としていましたが、要請に至った経緯等についても説明の要請があり、原文を掲載しています。

1つ目が令和5年1月の南山三丁目地区まちづくり協議会からの要請です。

前回審議会では要請内容についてはご説明しましたので、その他の要請に至る経緯等についてご説明します。

要請の趣旨として南山三丁目地区では、地区住民の発意をもとに市が策定した南山三丁目地区まちづくり計画があり、その計画との整合性の観点からも本要請に完全に対応することを強く求めるものとされています。

次に資料25ページを御覧ください。

カッコで示されている、要請に至る南山三丁目での検討内容・結果についてです。

記載内容として、南山三丁目地区を含む富ヶ谷近接地区は第一種低層住居専用地域であ

り、白井市の都市マスタープランでも住居系の市街地ゾーンでゆとりある住宅地と位置づけられていること。

平成16年には南山三丁目地区の優良かつ安全な居住環境を高度に維持・増進することを目的に南山三丁目建築協定を策定し、南山三丁目の宅地には自己居住用の戸建住宅以外の建設を不可としたこと。

平成28年には南山三丁目地区の優良かつ安全な居住環境を高度に維持増進することを目的に南山三丁目地区まちづくり協議会を設立し市から認可を受けていること。

本協議会で素案を作成した上で、平成29年に白井市により南山三丁目地区まちづくり計画が策定されていること。

当該計画では、敷地面積170㎡以上、隣地との後退距離1m以上、敷地の緑化率10%以上現在の住環境を維持・増進するために法令以上の厳しい規定を設け、まちづくりを行っていること。

南山三丁目地区入居時より富ヶ谷地区は市街化調整区域であり、住居、オフィス、工場等建物が建築できない地区と認識して入居していることが記載されています。

次に26ページを御覧ください。

南山三丁目総会で協議、決議した内容が記載されています。

①として、白井市南山三丁目建築協定の策定、南山三丁目地区まちづくり協議会の設立をし、令和29年に市が山三丁目地区まちづくり計画を策定していること。

約30年前の入居時より、富ヶ谷地区は市街化調整区域であり、データセンターは本来建てるのが不相当であり、データセンター建設に反対であること。

②として、一方富ヶ谷地区へのデータセンター建築は現状の法令上は問題がないこと、白井市の財政改善のため企業誘致することそのものは否定されるべきではないことは勘案する必要があること。

③として、①、②から本来建てるのが不相当なデータセンターが建設されるとすれば、白井市が定めた「現状の住環境を維持増進するという南山三丁目地区の目的に合致する建物であり、南山三丁目地区の現状の住環境を悪化させないことが建築を認める必須条件であること。

④として、南山三丁目地区を含む富ヶ谷地区近隣地区をみると、学校等の公共施設用地があり、学校等は戸建住宅よりも高さが高く住環境へのマイナスの影響はあるものの、住居系の市街地ゾーンには必須の建物であること、建物の高さや近接地区と建物の距離についても十分な配慮があること、住民も当該施設が近くにあることにはメリットがあり、建物の高さ等のデメリットを相殺できることから近隣地区に存在することに違和感はなく、現状の住環境の維持、増進という観点から許容できるのは、学校等の公共施設の建築までであること。

⑤として、データセンターの建築基準や周辺住環境への影響を公共施設と同等以下に制御することを必須とすることが許容できる限界であること。

⑥としては、⑤をすべて遵守した建設がなされた場合でも、データセンター建設によりメリットを享受するのは富ヶ谷地区、白井市、市民だけで、負担を強いられるのは南山三丁目地区をはじめとする近隣地区のみであることから、メリットを享受する富ヶ谷地区及び白井市は何らかの補填を考えることは当然であること。

⑦として、南山三丁目地区の思いを伝えるべく南山三丁目総会にて決議し市に提出していることが記載されています。

次に資料28ページを御覧ください。

2つ目は、令和5年1月にガーデンハウス白井町会から提出された要請書です。

ガーデンハウスの総意として、要請内容を伝えること、近隣地区の住環境を守る観点からガーデンハウスとして許容できる最低限の要請であり、市には本要請をすべて完全に対応することを求めることが記載されています。

次に資料29ページを御覧ください。

3つ目は、令和5年4月24日に南山三丁目地区からされた再要請です。

令和5年4月9日の富ヶ谷地区まちづくり協議会及びパートナー企業の説明会での内容は、南山三丁目地区の要請に応えたものとは言い難く、南山三丁目地区としては容認できない内容であったこと。

具体的には、建物の高さについて、学校の校舎の高さの2倍を大幅に超える高さとなっており要請を無視した内容であったこと。

要請は住環境を守る観点から南山三丁目として許容できる最低限の要請であり、市が策定した南山三丁目地区まちづくり計画との整合性の観点からも本要請に完全に対応することを強く求めることが記載されています。

次に資料32ページを御覧ください。令和5年5月にガーデンハウス白井町会から提出された再要請です。

住宅入居時には公団より分譲地周辺の環境について、第一種低層住居専用地域のため大規模な再開発は行われまいであろうという説明があったこと。

令和5年4月9日に周辺住民に対し第2回説明会があったが、説明された内容は、対応いただいたところもありながら要請に応えたものとは言い難く、ガーデンハウスとしては容認できない部分があったこと。

具体的には建物の高さについて学校の高さの2倍を大幅に超える高さとなっており要請を無視した内容で高層は容認できないこと。

住宅地境界線から25m以上は道路を含んだ距離であり圧迫感が軽減するとは思えないことなどが記載されています。

次に資料34ページを御覧ください。

令和5年5月に提出された池の上管理組合自治会から提出された意見要望です。

アンケート調査を基にした自治会としての意見要望等が記載されています。

次に資料35ページを御覧ください。24ページ、要請書に記載のあった南山三丁目地区まちづくり計画の位置図です。

次に資料36ページを御覧ください。南山三丁目地区まちづくり計画です。

地区まちづくり計画の目標や区域の整備、開発及び保全に関する方針等が記載されています。

次に資料37ページを御覧ください。地区まちづくり整備計画として、建築物に関する事項や土地の利用に関する事項が記載されています。

次に資料39ページをご覧ください。都市計画決定手続と開発事業事前協議手続のフローを記載しています。

それぞれについて具体的な手続きを記載しており、それぞれが独自に進んでいますがお互いに影響する場合は手続きをまたいだ矢印で示しています。

次に資料40から44ページを御覧ください。第1回審議会で意見をいただいた見え方のイメージと植栽の効果について提案者及びパートナー企業が作成した資料です。

繰り返しになりますが、詳細な協議前のため変更になる可能性があるもので、令和5年4月に行われた第2回説明会のプランを基に作成されています。

次に資料40ページを御覧ください。補足1では、住宅地側の高さに関する考え方が示されています。

住宅地から6m先に戸建住宅が建った場合の見上げと同等以下になるように最高高さを定め、地区計画上の制限よりも配慮されていることが示されています。

今後どのような設計とする場合であっても右の図に示されている範囲で計画することを近隣自治会等からの要請に対する対策としています。

補足2では、人の視線に対して樹木を配置し、建物の圧迫感が緩和されていることが補足されています。また、この後41ページから44ページで前回の審議会からパースの2視点が追加されています。

近隣に対して行った第2回説明会では樹木表現として間引いたり透過されていたものを実際の見た目に近いイメージで表現するよう依頼し作成されたものです。

次に資料41ページを御覧ください。右下が近隣への説明会時や前回の審議会時のもので、左上が追加したものです。

敷地と近い場所ほど植栽による効果があることが示されています。

次に資料42ページを御覧ください。敷地と少し距離があるパターンです。

樹木により圧迫感の違いが示されています。

次に資料43ページを御覧ください。追加された視点です。

41ページと同様に、境界での植栽による効果があることが示されています。

次に資料44ページを御覧ください。手前はこれまでの図と同様、樹木により圧迫感が軽減され、奥は視線からの距離が離れるため、植栽による効果は低くなるが、距離が離れることにより圧迫感が軽減されていることが示されています。

次に資料45ページから56ページを御覧ください。第1回審議会で意見をいただいた実日影図について、冬至、春分、秋分、夏至の時点で作成されたものです。

冬至は時間別に表現されています。

影の影響については資料のとおりとなります。

次に資料57ページ、58ページを御覧ください。前回審議会でのご意見を踏まえ風のシミュレーションの報告書を資料に追加しています。

この解析は強風のレベルに対し、許容される発生月数を定めた評価尺度で、どの環境の場所に該当するかを評価したものです。

ランク1から4が規定されており、ランク1が最も風の影響が少ないランクで、ランク1と2が住宅地として適用できる場所と定義されています。

次に資料58ページを御覧ください。左が現状の評価、右が第2回説明会時の設計を基にした評価です。

赤丸で示されているところが悪化した点ですが、いずれもランク2となっております。

第1回審議会でのご意見を基に市から依頼し作成された資料は以上です。

○事務局

続きまして議案書を御覧ください。

こちらは都市計画審議会での御審議を踏まえ、市の行政経営戦略会議で市が都市計画決定する必要があると認められた場合に作成する都市計画の内容です。

こちらの資料についても、本日の審議や、今後の詳細協議により内容が変わる可能性がありますので、御了承ください。

変更が生じた箇所等については、改めて都市計画審議会でご説明します。

議案書4ページを御覧ください。都市計画提案のあった地区計画の素案です。名称、位置、面積、目標、方針等が記載されています。

次に5ページを御覧ください。約12.1haを業務施設地区Aとし、建築物の用途の制限として、データセンターの用に供する事務所とそれに附属する建築物以外は建築することが出来ないとしています。

次に、壁面の位置の制限として、建築物の外壁又はこれに代わる柱の距離は、敷地境界及び道路境界からは6m以上とすることとしています。

次に建築物等の高さの最高限度は40mとしています。

次に建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限として、建築物の外壁、屋根もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境と調和したものとします。

次に6ページを御覧ください。約0.3haを業務施設地区B地域貢献施設として、店舗、飲食店とそれに附属する建築物以外は建築することが出来ないとしています。

最後に、7ページから10ページを御覧ください。市が都市計画決定する必要があると認められた場合に作成する図面の、総括図、計画図、地区区分図、地区整備計画があります。

繰り返しになりますが、こちらも詳細協議前のもののため、今後の手続きにより変更になる可能性があります。

以上が復業務施設地区に係る説明となります。

御審議の程よろしくお願いいたします。

○会長

議案第1号議案について、事務局から説明をいただきました。

それでは審議に入ります。御意見、御質問はございませんか。●●委員。

○委員

色々と内容が前回よりも詳しくなったり、変わったりというところもあります。

この内容については、住民の方たちにはどういう風にお伝えしてあるのでしょうか。

この審議会ですべて御存じいただく形になるのでしょうか。

その辺をちょっと確認させてください。

○事務局

今回、追加した資料につきましては、今回の審議会で初めて公開したものになりますので、これより前に公開していたということはありません。以上です。

○会長

他にいかがでしょうか。●●委員。

○委員

3点程あるんですがばらばらに言ったほうがいいのか、まとめて言って、一つ一つお答えしてもらったほうがいいのか、どうですかね。

○会長

一つ一つお答えしていただく内容が、さらっといかないようだったら、一つずつ。

○委員

じゃあ1点ずつお話しさせていただきます。

まず1点目ですが、資料、色々ありがとうございました。日陰の関係とか分かりやすい資料だったという風に思っております。

今回、諮問されているのが地区計画の案ですので、建物については、具体的な話は今後の話になっていくのかなと思っております。

提案されている地区計画の高さの最高限度、僕は俗に言う、絶対高さ制限と呼んでいますが、これが40mになっているということです。

資料を前回の審議会の後もよく読み込みましたが、市が作成した「市街化調整区域における地区計画の運用基準」の別表4を改めてしっかり読んだところ、高さの最高限度のところ、実は明確に「周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める」と、こういう風に書かれていたということを改めて発見をしました。

果たして40mという高さが、戸建て中心の周辺の環境に十分配慮した数値で、適切に定める数値であるのかどうか。

これは、文書がみんな、いわば定性基準なので、何m、何mと書いていないんですが、少なくとも僕は都市計画に携わる者として、常識的に40mが周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定められた数値であるという風にはやっぱり思えないということがあります。

40mの根拠としては、恐らく事業者さんは、建築物の高さが32mで、これに設備が7m加わるからという説明を確か前回していただいて、資料にもそういう風に、改めて見ましたが書いてあるということですが、この設備を低層階に持っていけば7mが削られて、32mとは言いませんが、40mではなく、地区計画で33mとか34mとか書けるんじゃないのかと。

それが周辺環境に配慮した数値で適切かどうかと問われてしまうと、なかなかマンションでいけば10階建てよねという話なので難しいんですが。

ただ、提案されている40mというのは、マンションでいくと13階建て、14階建て、15階建てなので、駅前につくられるマンションの規模なので、周辺環境に十分配慮した適切な

数値だとはちょっと思えないというように率直に言って思っています。

事業者さんに説明なのですが、一番高い30mのところ設備をもってきている、データセンターにとって設備が一番重要だというのは理解をしているつもりですが、この上に持ってくるこの設備を低層階に配管等々で持っていけば、高さが40mじゃなくて32mに近い高さになるのではないかと私は思うんですが、これが技術的に可能なかどうかということをお教えいただきたい。

今回の案件についても、可能かどうかということをお聞きしたいというように思います。

同様に、今後、この答申で、この案をオーケーとした場合、市の案として、次回作成することになって、審議会にかけられると思うのですが、繰り返しますが、市として、この40mが周辺環境に十分配慮した数値であると思うかどうか、思うとすれば、その根拠を明確にしてほしいと思います。以上です。

○会長

高さについての御質問でしたが、まず事業者さんに、高さを39mでなく32mに近いような形にすることが可能なかどうかということのお考えをお聞かせいただきたいと思ます。

○関係者

日本G L P●●と申します。引き続きよろしくお願ひいたします。

今、御質問いただきました、屋上の設備を低層階にもっていけるかどうかというところの御指摘でございますが、技術的に、電気を多く使えば、下に設置したやつを電気で水を全部上に、今回の屋上設備というのは、冷水という冷たい水を作るための設備がほぼほぼ多くを占めております。

その中で、高さを下に持って行って、何か電気で上にポンプアップをして、そこから供給するというのを考えると、技術的にできないことかと言われると、できないことではないですが、経済産業省からも出ているとおり、ベンチマーク制度というところで、電気を極力省エネにしろというところの規定も出ております。

これも我々としては守らなければいけない命題と考えると、現在の世の中にある設備を使ってこれらをやろうとすると、どうしても冷たい水を上で作り、それを重力で落としていくような形で、電気を極力使わない設備という、そういった構成というのがまず必要になってまいります。

ですので、何か設備の位置だとかをずらして、それで建設ができるかと言われると、相当難しいお話になります。

合わせて、今回の一番大きいところとかが段々に建物になっていると思いますが、そちらのほうの高さを上げると、今度は日影、影のところの影響が非常に大きくなってまいります。

特に住宅に近いほうに寄れば寄るほど、今回の場合は、富ヶ谷という地区が三角形のような若干敷地になっていて、その高いところが真ん中からより端に寄ってしまうと、影がかかる影響のところ非常に増えてきてしまって、ここの部分で、日影の制限時間等の影響で、設備の音を低減する防音壁という壁みたいなものを立てると、結果的に影を落と

してしまうというところから、今回のようなプランというのが一番最適です。

我々として、高さが40mで適切かどうかというところは、我々として何か答えを出せることではなく、我々としての事業としての経済合理性から考えて、この規模でやろうとすると、こういった配置になるというところでの御回答とさせていただきます。よろしくお願ひします。

○委員

いいですか。今のところの確認ですが。

市が作成した周辺環境に十分配慮して適切な数値ということよりも、事業者としての経済原則を優先するということだと、こういう風に最後聞いたのですが、この理解で間違いないですね。

○関係者

周辺環境を優先するというのと、経済合理性を優先する。

○委員

優先するとは言っていません。

十分配慮した適切な数値という風に市は言っているのです。

40mが適切な数値ではないという風に僕は常識的に都市計画専門家として思うんですが、これについてよりも、むしろ経済合理性から考えて、あるいは経産省か何かの基準から考えて、どうしても40mにせざるを得ないと。

経済合理性と言っているのは私なりに理解できるのですが、要するに32mという建築物について、1階階層を落とすとか、階高を落とすとかという選択肢はもうないと。

こういう風に今の発言からは理解したんですが、この理解で間違いないですかという確認です。

○関係者

高さを、階を落とすということは、当然ながら建物として同じ規模、我々は、この規模が必要というところが、原則、経済合理性としての意味合いです。

なので、この建物としてのボリュームを何か別の規程で、広く使えるようなことが何かあるとか、そういったことで、現在の法律とか日影とかをクリアできるのであれば、その可能性はあります。

○委員

そこまでは、私はそれで理解をしているつもりです。

というのは、データセンターを誘致して、市にとっての経済的な税制基盤をしっかりとさせるというのは、議員さんも言われているので、それについて、僕は異議を挟む予定ではないですが。

だからといって、周辺の環境への影響は最小限に抑えるというのが、開発する人としての社会的責任なのだろうと思うのですが。

そしたら可変できる、動かせるのって何かと考えたら、設備しかないじゃないかと思っただけです。

あとは設計なので、建物は、色々と配置とか角度とか考えることによって何か、これから設計をやるんでしょう。何とかならないのかと思って質問したということです。

答えがなければ、それで結構です。

○関係者

我々としては、ボリュームと、ここで事業をやる上ではそれが必要だということで、今回の提案のボリュームになっているというところで御理解いただければと思います。

○会長

市のほうにも御質問があったと思いますが、十分に配慮、40mに関する市としての考え方をお聞かせいただければと思います。

○事務局

それでは、今回の追加資料、40ページ以降の追加資料のほうでも示しているとおり、住宅地、低層住宅地の真横に40mがきているわけではなくて、段状にして、住宅地に近いところは15mに抑えているですとか、15mの部分も距離を離している。

それから植栽を設けて、視覚的にも圧迫感を下げているというところで、実際に40mになっているのが、すぐ近くで低層住居の隣ということではないので、これは確定したものではないのですけれども、現状の設計は配慮されているものという風に考えています。

また今後、変更になる場合でも、この配慮した範囲内を超えるような形にはならないように、提案者とは協議をして進めていくことになると考えております。以上になります。

○会長

●●委員。

○委員

市の見解を聞いて、ちょっとびっくりしたんです。

40mでも、大きな敷地で適当に建物が配置されていれば、一番高い建物は40mでも、周辺環境に十分配慮した適切な数値であると。

こういう風に市は言われたというように理解していいですか。

これは都市計画上、極めて重要な話ですよ。

もしも、そういうように理解しているのであれば、色々と意見を言わざるを得ないと思いますが。

市の公的見解になりますからね、都計審ですから。

○事務局

今、●●委員からもお話がありましたように、近隣からも先程御説明しましたように、近隣からは、学校並みの建物にしてほしいという要請がきているところです。

今回、提案に当たりまして、提案者のほうは近隣への説明を行いまして、近隣からの意見をできる限り反映するということで、今回の提案がされているといったようなところもございます。

具体的には、近隣への影響を抑えるために、開発地の境界から20mのところは高さを15mに抑えているですとか、圧迫感を少なくするために、住宅の境界から25mをセットバックするですとか、住宅地周辺については、先程申しましたが、緑地や梨園として緩衝帯を設けているような、そういったような配慮もされているような提案にはなっているというところはございます。

そういった提案を踏まえて、今回、諮問のほうはさせていただいたということにはなりますが、40mがここに書かれている周辺環境に十分配慮した数値で適切かというところは、先程●●委員もおっしゃられたように、定量的な基準はないところですので、それをどう判断するかというところは難しいところではあるという風に考えておりますが、今回の提案に至った際には、そういったところを配慮しながら提案されているというようなところは、今のところあるのかというところになります。

○会長

●●委員、何かありますか。

○委員

正しいと言われたので何とも言えないのですが、今後も事業者さんとの間で、協議、努力するつもりもないと、こういうような理解ですか。

結論が曖昧だったので、さらに今後、事業者さんとの間で、より十分配慮した計画になるように、設計段階でも考慮するし、地区計画、市の案とする場合も考えると、検討すると、こういう理解でいいでしょうか。

それとも、そこまでは難しいと、一度案をオーケーしてしまえば、そこは難しいということでしょうか。

○会長

市のお考えをお聞かせください。

○事務局

今後の市の案の作成に当たって、どうしていくのかというところの御質問かと思いますが、先程も申し上げましたように、定量的なところの基準があるわけではないので、この基準、周辺環境に十分配慮された計画かどうかというところについて、今、委員からも御意見いただいておりますので、市の案の作成に当たりましては、今後、手続きを進めていく中では、近隣の意見なども聞きながら、丁寧に説明して、事業者や提案者とも協議しながら案を作成していく必要があるかなという風に考えております。

○会長

今の段階では、これでよろしいですか。

○委員

今の段階では、これ以上追及しません。

○会長

高さの問題について、他の委員からも。●●委員。

○委員

今の高さの件ですけれども、これは事業者さんがこういう計画で40mでという高さを示したことを、市のほうが、それは40mでいいですよと承認したという理解でよろしいのでしょうか。

○事務局

本日の都市計画審議会の諮問は、提案いただいた内容で審議しています。

今後、市として、どのような都市計画で手続きを進めるかというのは、今後の手続きの中の市の案を作成する段階で、市の案としては示していく形になりますので、本日は、まだという形になります。

この後、本日、審議会を仮に通過したとしたら、行政経営戦略会議で進めることとして、その後に、市として地区計画の原案を作成しますので、その段階で内容を判断するという形になります。以上になります。

○会長

●●委員。

○委員

今後の話ということになっているんですけれども、議案書を見ると、2ページに高さの最高限度40mという数字が、もうここに明確に入っているわけです。

これはどういった理解でよろしいのでしょうか。

○会長

市からお願いします。

○事務局

こちら提案いただいた内容で、まずは諮問をさせていただいておりますので、冒頭も変わる可能性があるという風に御説明したとおり、あくまで市として手続きを進める案は、今後の手続の中で決めていく形になります。以上になります。

○会長

よろしいでしょうか。

今日御審議いただいているのは素案ということで、今後、また、色々な調整、議論を重

ねながら原案になっていくわけですが、その段階で変更があり得ると、変わることもあり得るということだと思います。

そういう理解でよろしいですか。

○事務局

はい、そうです。

○会長

●●委員。

○委員

資料の39ページで、今回提案されたものがそのままたき台としてあがっているということで、今後、「手順のフロー」という表なんですけれども、その中の開発事業事前協議という中に、近隣住民への説明とか、意見回答書の縦覧とかが入っているのですけれども。

以前、別の大きな開発の時に、実際建て始めたら、砂埃がすごいとかということが、以前、別の大きな開発の時に、道路を隔てたところから、すごくクレームとしてきたことがあります。

そういったものは、いざ動かしてみないと分からない。工事開始後にこそクレームとか、御相談というのも出てくるかと思うんですけれども、ここを見ますと、説明とか縦覧というだけで、相談に対応するという形では入っていないのが、非常に住民、近隣の方にとっては不安かなと思うのですけれども。

その辺はどういう風な考えなのか、確認したいと思います。

○会長

お願いします。

○事務局

実際の着工とかそういったところについては、この39ページの資料でいうと、右の一番下の協議書の締結の後にそういった実際の着手はありますので、近隣説明の段階では、まだ着手というところの大分前の段階になります。

ただ、工事の時の、例えば、砂埃などの環境配慮ですとか、そういったところについても、この近隣説明の際には、考え方については示して説明していただくことになりますので、実際の着手の大分前の段階で、対応方法については周知するというような手続きになっています。以上になります。

○会長

●●委員。

○委員

着手前、決定前の段階で、色々と御要望はお聞きするということですが、協議書

が締結された後、実際やってみて初めて分かったというようなことに関しても、ちゃんと受けてくれるかどうかを確認していたので、その辺もう一回お願いします。

○会長

市、お願いします。

○事務局

実際に着手し始めた後の環境についても、この都市計画決定をしている、手続きをしている都市計画課と開発行為の手続きをしている建築宅地課と、それから騒音だとか砂埃ですとか、そういった環境の関係については環境課のほうで所管しておりますので、実際にスタートして何らかの支障が発生した場合には、関係各課と話をしながら、提案者、事業者の方と協議、調整をしていくと、対応をしていくということになります。以上になります。

○会長

どうもありがとうございます。そういった着手した後、問題が起きたらどういうふうに対応しましょうとか、しますということは、協議書の中にも書かれるわけですか。

○事務局

はい、開発事業事前協議書の中で、環境に対する事項についても記載しますので、それらについては記載されます。

また、事前に要望等があれば、通常よりもそういった部分については、記載を丁寧にやるということもできますので、そういったものは対応していきたいと思います。以上になります。

○会長

どうもありがとうございます。

他にいかがでしょうか。●●委員。

○委員

近隣の住民の方からの要望書というのは、1番、2番、3番とたくさんありますけれども、根本的には、1番は建物の高さという今までの話の中で、1番住民の皆さんがこだわっているところかなと思います。

たとえば学校の高さと同じようなものが建ったとしても、その後の御要望がたくさんあったと思うのです。

今の話の中で、これから業者さんと住民の皆さん、あるいは地権者の皆さんが話し合っただけということではありますが、今、住民の皆さんの御要望を見ている限り、そうそう簡単に、じゃあ、これでいいですねというような協議ができないんじゃないかという感じがするのですが。

こういうことは、例えば、結局、3者が何とかこれであればというようなことを決めて

いく今後の時間的なものって、1年かかっても、2年かかっても、3年かかっても、3者が納得できて、じゃあやりましょうという、そうした期限みたいなものがどうなんだろうと素人として大変気になるところなのですが。

これはどんな風に考えていけばいいのでしょうか。

納得するまでの時間的なものというのは、どのくらいかかってもいいということなのでしょうか。

○会長

市からお願いします。

○事務局

時間的なところはなかなか難しいところもあるのですが、資料の39ページの「フロー」になるのですけれども。

手続きとしましては、左のほうに地区計画の欄がありまして、こちらの中でも地区計画の縦覧ですとか、ここには記載されていないのですけれども、その他、住民の意見を聞く機会というのを別途設けることもできるというところがあります。

それから右側の開発事業事前協議のほうでも、縦覧ですとか、意見書の提出とかができるという手続きがあるので、この中で丁寧に御意見を伺いながら、近隣の方の要望といいますか、どういったものであれば受け入れられるかというところ、高さ以外の点についても確認をして決めていく必要があるというところがあります。

ただ、この期間については、市のほうとしては、このぐらいの期間という定めはないという状況です。

期間というのはなく、説明を尽くした上で決定をしていくというのが市の立場になります。

どのぐらいというわけではなく、説明を尽くしたかどうかというところを判断していきたいと思っております。以上になります。

○会長

よろしいですか。他によろしいですか。

それでは、●●委員から、3つ御意見、御質問があるということなので。

○委員

2点目は景観の話で、これは主に●●先生の分野なので、簡単に私のほうから問題提起だけです。

御存じのように、戸建て住宅地に、この今回の建物は、相当大きな単調な壁面が、壁が出てくると。

長さにして、スケール的な図面がないので、何とも言えないのですが、少なくとも1棟5、60mの長さで、数棟重なりと百数十、200mぐらい行く可能性があるなと思っているのですが。

そういう壁が、倉庫のように単調な壁が、200mぐらい壁のように続くと。

これが景観的にいいかどうかというのは、少なくとも都市計画の世界では、あまり良くないので、景観的な配慮を色々とするということで、この地区計画の提案者の案の中でも、「周辺との調和」と書いてある。

「周辺との調和」。いいですか。

周辺は、戸建て住宅と調和した百数十m、200mに及ぶ高さが、一番高いところで40mの単調な壁が、何色かどうかわかりませんがバーッと出てきた場合に、それを環境と景観上調和させるというのは、どのように調和させるかというのは、建築的に相当色々な皆さん、苦慮、考慮、頑張っ、色々なことを試みられているということなのですが、地区計画では、単に周辺との調和として、僕に言わせれば逃げてしまっているということについて、具体の建築物の時に、全然調和していないじゃないかと言われる可能性がある。

この場合に、建築物の形態、意匠、色彩等について、具体的にどういう調和が、この事業者さんは色々なところでもこういうデータセンターも含めてやられていると思うのですが、どういう調和の仕方があって、今回もそういうことを含めて検討するというアイデアがあるのであれば、教えていただきたいと。

これは前回も似たような話を言いました。

これについても同様に、市として、ここを市の案になるとときには、どこまで詳しく書き込むのかということをお教えいただければと思います。

もしも追加して●●先生からあれば、いいですか。

○会長

事業者さんのお答えを頂く前に、●●委員からお願いします。

○委員

●●です。実は私も、景観や緑の件、これから審議をしていくというところで、そことの関係を大変心配していたところですが。

先程、●●さん、高さのお話をされましたが、実は、高さとの景観とか見え方って表裏一体というか。

先程から御意見を伺っていると、40mに絶対的な根拠がそんなにあるわけではない。

敷地の広さとの相対的に位置関係もある。

一方では、心情的に分かる気がするのですが、学校の高さが地域の住民の方にとっては基準になる。

そうすると、何故、学校の高さを絶対的な高さとして求めるか、文書の中にいっぱい出てきますが、圧迫感とか、例えば、子供たちがいるとか、コミュニティ型の施設であるとか、そういう心象的なものも含み得る。

そういう中で、多分、景観とかということを追っかけるとなると、今の単調なものであるとか、塔みたいになんか突き出たイメージの景観になるのか。

ボリュームがある程度、段階的に階段状という、そこが気になる場所なのか、そこは多分、色々検討していかなくちゃいけない。

今度は景観のルールとして、どこまで盛り込むかという、そこも大変際どいところですが。

なかなかそこまでは書き込んでいる例は、ほとんど都市計画と一緒にになってしまうところで、そこを白井はどうするかというところでは、大変気になっているところですが。

やっぱり地域の周辺のコミュニティの方々が、学校の高さが基準になっているということを行政がそれを絶対的な高さとするのは簡単だけれども、学校の高さにどういう効果があるから、学校の高さをある程度基準にしたいのかという、そこを少し深掘りをして考えていただけると。

そうすると、さっきの傾斜率で持っていけば、ある程度は今の学校の高さの一番厳しい近隣関係との傾斜率をとるとか、緑が影響しているよということであれば、緑地率、緑被率とかというようなところと緑の位置関係で、学校の高さが地域の方にとっては居心地が良いのか。

その辺、学校の高さというものの根本を少し追っかけてみるところにヒントがあるかなと。

今後寄り添って行って、市側の提案を作るとしたら、その寄り添いは結構欠かせないかなと思いますし、そういうことが景観の後々のルールづくりなんかにも非常に役立つかなと思いました。以上です。

○会長

どうもありがとうございます。

それでは、事業者さんからお願いします。

○関係者

ありがとうございます。GLP●●です。

景観については、行政様によっては、色々な色の指定であったり、例えば、連続する場合はアクセントとして、ただ同じものがずっと連続しないで、アクセントを何か少しへこんでいるところをつくったり、そういった連続性を少し切るようなデザインであるとか、そういったところは、当然我々も考えていかなければいけないという風には当然理解しています。

並びに景観の条例というか、白井市様としての考えというのが、多分、今後、色々なつくられ方をされていく中で、我々もそれに当然配慮して設計していくということにもなると思いますので、その辺は、引き続き御指導等いただければと思っております。

○会長

どうもありがとうございます。

○委員

色しか考えていないということですか。

○関係者

いえ、例えば、連続できているところの少し。

○委員

凹凸を付ける。

○関係者

凹凸を付けるだとか、素材を変えるとか。

○委員

分節化するとか。

○関係者

そうですね。

○委員

一応考えている。

○関係者

建物そのものを、1つの建物を2つに割るということは、なかなか難しいと思いますので。

○委員

分節化ですから、壁面を凸凹付けて。

○関係者

おっしゃるとおりですね。

○委員

1つの建物じゃないように見せてしまうと。そういうことも景観上の配慮なので、そういうことも含めて考えているということでもいいですか。

○関係者

はい、結構です。

○会長

どうもありがとうございます。

それでは、市のお考えを。

○事務局

まず●●委員の御意見も、今後進めるときには参考とさせていただくことがまず一つ。

あと、景観計画の話が出ましたが、現在、市では、令和8年度に景観計画を一応策定をする予定で、恐らく令和6年度中にその骨子、素案を7年度にお示しできるのかなという

ことで、現時点では、まだ方向性は示せてはいないということです。

先程提案者側の御意見もありましたとおり、今後、それぞれの進捗次第にはなるのですが、今回の案件に限らず、計画策定の状況については都度お知らせして、極力途中の案件についてもお知らせして、反映できるものはしていただくようにしていくということを考えております。

○会長

●●委員、よろしいですか。

他の委員もよろしいでしょうか。

景観については、これから市が景観計画、2年程かけてつくられるということで、その中でキャッチボールしながら、また景観的な周辺の景観への配慮、環境への配慮ということはどういうことかというのを具体化していただければと思います。

それでは、3点目。

○委員

3点目は、直接、地区計画の案には関係しないところですが、間接的に影響することについてです。

その前に、景観について、是非高さも景観も、●●さんの言われるとおり重要な要素だけれども、高さを感じさせない景観というのも僕は重要だと思っているので、ここは事業者さん、プロが今後入ってくると思うので、高さを感じさせない景観というのもあり得るので、そういうことも含めて、建設側として可能な限り努力をしていくというのが、僕は社会的責任なんじゃないかと思っておりますので、そこはよろしくお願いします。

市にもよろしくお願いします。

景観計画を●●先生と●●先生も入ってつくられるというので、そこはよろしく御指導いただければと思います。

3点目ですが、いくつか細かくあるのですが、1つがコンビニエンスストアを、1階の周辺住民に関係するような、面するところと言ったほうがいいのか、前面道路に面するところにつくと。

商業床面積が、それなりの床面積、単に小さいコンビニという感じではないという風に理解を私は経験上しておりますが。

最近、業務施設の低層階や住宅地、戸建て住宅地の中のコンビニって皆さん御存じでしょうか。

イートインコーナーがまるで喫茶店のような大きさときれいさでできていて、そこで働く人も、住宅地の人たちも、僕の家の子供は農家が多いのですが、農家が3時になると必ずそこへ来て、100円でコーヒーみんな飲んでいるという豊かな風景が現れてくるんですが。

というように、実は非常にコミュニティにとって、コンビニのイートインコーナーというのが大切な空間になっているというように僕は理解をしまして。

これは、周辺住民の方は言われているかどうかは分かりませんが、是非、せつかくコンビニエンスストアが出てくるのであれば、コンビニにイートインコーナーを設けて、問題

はこの運営なので、是非運営を提案の協議会の方と周辺の町内会の方と相談しながら、まさに最近、高齢者が増えてきているので、高齢者にとってもいい空間になるように、運営を委ねるところはいきませんが、協議しながら運営していくというようなやり方ができたら、非常に白井全体にとって模範となるようなコンビニになってくるのかなと思っていますので、そこは是非テナントを誘致するときに、テナント側とも協議の上、少し周辺住民とも協議して、そんな運営の仕方、そういうテナントに入っていただくということを是非お願いをしておきたいと思います。

是非事業者さんとして、そういうことを検討できる余地があるかどうか、お聞きしたいというところが1点です。

もう1点は、実は周辺の町内会と色々と協議しているというのは、今日の資料にも出てきました。

建設されて運営するときにも、こういう密な関係って必要でありまして、先程もちよつと出ました、工事はもとより、運営する中でトラックの搬入とかいうことだけではなくて、音とか色々な問題が出てくる可能性があって、運営上ももっといいアイデアも出てくる可能性があるのです、ここは是非建設した後、管理者と町内会が定期的に打ち合わせると。協議すると。

それは、建設中からいい関係つくっていないとできないのですが、そういう努力を是非町内の方にもお願いしたいのですが。

特に事業者の方をお願いをしたい。

建設したら終わり、ここは自分たちの敷地なので、自分たちが勝手にやるよということではないということについては、御理解いただいた上で、少しそういう対策があるのであれば、お聞かせ願いたいと。

とりあえず、僕が知っている対策として、繰り返しますが、先程言いました、定期的に町内会と話す。

町内会の準会員になって、町内会費に準ずるような会費を払っていくと。

あるいは、当該町内会は、先程言いました、まちづくり条例上の地区まちづくり計画をつくられているので、この運営にも、この計画の中では緑化ということをお大分言っているのです、この運営にも協力する。

協力するというのは、色々な意味で協力する。

例えば一緒にNPOやボランティア的に掃除もする、花壇をつくる、花壇の世話をする、デベロッパーさんの敷地内で何かいい空間をつくる、お弁当を広げて食べられるような空間の掃除も、お互いにしていくみたいな、いい関係ができるといいなと思うのですが。

こういうことについて協力する意思があるかどうかということについて、お聞きしたいと思います。

○会長

事業者さん、お願いします。

○関係者

ありがとうございます。

当社はまだデータセンター自体は建っているところはないのですが、物流施設を見ていただくと、もし御案内できるのであれば御案内させていただいても結構ですが。地域の方と協賛をして何かイベントを行うであるとか、我々から自治会の催事に対して、何か協賛をさせていただく以外でも、先程おっしゃられたような周辺の清掃、もしくは災害時の災害対策のところで、こういった今回カフェでイートインというお話ありましたが、そういうときは切り替えて、何かここでコミュニケーションをとれるような場所にするであるとか、そういったことは物流施設を通じても、ずっと我々、会社としてやっておりますので、本件に関しても、当然やらせていただきたいと考えております。

ただ、物流施設と1つだけ違うところが、データセンターはセキュリティが高いので、建物自体には入れない。

なので、今回ちょっと機能を切り出して、今回のカフェだとかコンビニと書かせていただいているのですが、地域貢献施設と銘打たせていただいたところで、そういった活動を共にやらせていただきたいと考えております。

ありがとうございます。

○会長

よろしいですか。●●委員。

○委員

関連して、参考になればということで申し上げます。

地域の方が高さを学校に求めるというお話もありましたが、例えば、今のような地域のコミュニティにデータセンター、またその敷地を開いていくというのは、やっぱり学校みたいな地域に開かれた学校と言われるわけで、そこも全体的にヒントになる。

最近、学校も、子供の数が減って、緑化率を高めていこうと、それが一つの森みたいになっていく。

そういうと、データセンターの外構を、どこまで緑を植えられるか分かりませんが、管理も含めて、それを地域の方々に開いていく。

そうすると、圧迫感に感じていたものが愛着感に感じ得るという変化もあり得ますよね。

実際、都内の色々な小学校、中学校、私のいる大学なんかもそうですが、大変地域には、風も日影上も迷惑をかけているのですが、しょうがないなというところでいい関係が、圧迫に感じていたものが共存にいく、地域となじんでいく。

そういう動きと一緒に時間を持って熟成されるみたいな、そんなのがあると本当はいいですね。

データセンターという非常にシステム化された、非人間的な部分に、非常に人間的な要素を入れ込んでいく。

それを1つの学校じゃないけれども、学校的なものにしていく。

学校だって、砂埃があったり、子供の声がうるさいとか、色々な迷惑施設という側面もありますよね。

そうじゃなく、でも学校だったらしょうがないねという、そういうような関係性の構築なんていうのは、ちょっと抽象的ですがヒントになるかなと思いました。以上です。

○会長

どうもありがとうございます。大変貴重な御意見を頂きました。
他に御質問、御意見いかがでしょうか。●●委員。

○委員

先程から40mの高さに、私もふと関連を持たせたのですけれども。

今、災害がしきりと起きていますが、この災害に限らず、火災等、100%ないとは言えないと思うのですけれども。

そういった時に、消火に当たって、当然データセンターですから、水ということではないですよ。

そうしますと、窒素、二酸化炭素のガスを噴射するという風にデータセンターは消火活動をする、

ちょっと勉強したら、そういう風に出ていましたが、イメージが湧かないのです。

スプリンクラーでしたら、こういう風になりますけれども、それがこれだけの大きい建物で、そういう風な設備がどういう風にそれを行っていくかを教えていただければ。

○会長

事業者さん、お願いします。

○関係者

データセンターの中での消火活動というイメージでよろしいでしょうか。

データセンターの中でも、窒素ガス消火、いわゆる窒素を入れて酸素の濃度を低くして自動的に火を消火するという、こういったシステムになるのですが。

以前であると、二酸化炭素とかそういったものを使っていた、それは体に外的な危険性があるということで、現在は窒素ガスというものが使われております。

これは、建物全部を窒素ガスで消すわけではなくて、そういったサーバーとかいわゆる機械を入れてあるところに水をかけてしまうと、その機械が壊れてしまうこともあり、そういった酸素濃度を落として消火する。

そういった手法を使っている部屋が多くあります。

ただ、従業員が働いている場所ありますので、そこについては通常の事務所と同じで、屋内消火栓で水をまいたりして消火するということも当然ございますので。

安全に消火できるための設備として、窒素ガス消火というのがあるという風に御理解いただければと思います。

いかがでしょうか。答えになっていますでしょうか。

○委員

いわゆるそういう風にデータがあるところの部屋は、確実にそういう風に消火をするという設備が付いていると。

○関係者

はい。

○会長

他によろしいですか。

それでは、●●委員。

○委員

地域貢献施設についての質問なのですけれども。

開発が始まった後、前というか、近辺の町会の皆さんと一緒に協議しながら、例えば、どのテナントを入れていくだとか、その広さに対して、こういうスペースをつくりますというのは、事業者さんが主体となって決めて、それを提案して承認を頂くという形になるのか、それとも、町内会の方々とゼロベースから協議をして進められていくのかというのは、どちらの形になるのでしょうか。

○会長

お願いします。

○関係者

ありがとうございます。

今後の決め方ではあるのですが、我々としては、地域の方々に当然アンケート、どういったものがあるのか、これは個人個人のアンケートにお答えするというよりは、自治会様ごとのお考えというのを一回拾わせていただいて、実際そこに入る店舗が入っていただけるかどうかというのも、これもまた我々で勝手に決められることではないので、我々が主導して、皆さんにとって必要なものというのを一緒に決めさせていただいて。

それに合った、我々も例えば物流施設では、ファミリーマートさんであるとか、カフェだとかそういったものに入っているのを、必要なところにお声がけさせていただいて決めていくという流れになるという風に我々は希望しております。

あとは、お話しの中で、任せるよという話であれば、そういうふうに決めますし、また、市として何か御意見がある可能性もありますので、それも真摯に受け止めて調整していきたいと思っております。ありがとうございます。

○会長

どうもありがとうございます。

他にいかがでしょうか。●●委員。

○委員

今のお話を伺いますと、締結後に、住民ニーズに合わないものを地域貢献施設としてつくられても、住民は全然利用できないし、仕方がないのでということで、住民ニーズの具体策を色々な形でお伺いして、住民の御希望も聞きながらというお話でした。

ある所でマンションが建ちました。それで、マンションの後ろ側の住人たちがマンション建設を反対していたのですね。

最終的には、色々協議して、色々業者も歩み寄ってという形で建設されたのですけれども。その時に後ろの住民の人たちは、「あいつらが」という感じで敵対視しちゃうのですね。でも、敵対視するんじゃなくて、逆に利用してくださいと申し上げたのです。

後ろのマンションは高齢化していたので、「どんど焼き」も、もう来年からできないね、みんな年寄りばかりしかいないからという状態でした。

ところが新しいマンションには、若い世代がいっぱい入ってきたのです。

だから敵対視するのじゃなくて、若い人、一緒にやりましょうって巻き込んだら、労働力の担い手としては若い人が増えるし、日本の伝統的なことは高齢者の人が子供さんたちに向けても教えられるしと。

だから住民の方たちも、あれが悪い、これが悪いと言うだけじゃなくて、もう建つことが決まったのだったら、逆に自分たちの要望を叶えてもらう施設として、両方で意見を交わしながら仲良くしていただかないとということなんです。

このものと、こっちのものという風にパキッと分かれた関係性ではなく、地域に根差して、業者さんも、いつの間にか白井市にはなくてはならない事業者さんになったねと。浸透していただきたいと思うので。

住民の方たちも、自分たちのためにもっとこの事業を利用してやろうぐらい考えて、そういう住民要望やアイデアをお話合いで出していただけたらいいかなと思っております。

これは意見ですけども、よろしくお願ひしたいと思ひます。以上です。

○会長

どうも御意見ありがとうございます。他に。●●委員。

○委員

色々●●委員さんとか●●委員さんからも、今の●●委員さんもおっしゃってました。私もちょっと思い当たることありまして。

先日、白井高校の運営協議会で、白井高校の先生や生徒さんが、この白井駅圏内に若い人が集まる場所がないと。

だから結局は、学校へ行っても、そのまま鎌ヶ谷とか、自分たちが集まれる場所へ帰っていつちゃって、白井に留まるというようなことがないという話がありました。

そういうことから今、高齢者さんも集えるような、そして白井高校の若い人たちが、今言ったイトインだけでなく、ちょっとしたお部屋みたいなものを設けていただいて、そこで若い人、あるいは本当に高校生の皆さんが白井駅圏に留まって、色々なことができるようになるといういいかなというすごい思いが湧いてきましたので、是非そうしたスペースを設けていただけたらいいかなって感じました。

よろしくお願ひします。以上です。

○会長

どうも御意見をありがとうございました。

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

では、一通り御質問、御意見をいただいて、御回答に必要なものについてはいただきましたので、ここで大分時間も経過したので、ちょっと休憩をとらせていただきたいと思います。

それでは、約10分間の休憩ということで、どうもお疲れさまでした。

〔休 憩〕

○会長

皆さんから、大変貴重な御意見、また御質問をいただきました。

それに対して、事業者さん、また市から、色々御回答をいただきました。

全体として、この開発そのものをどうこうということではなく、問題点としては、高さの問題、それから景観の問題、それから地域との継続的な協力の問題、そんなことが重要な御意見、論点として浮かび上がったかと思えます。

そこで、今申し上げたような3点を付帯意見とした上で、第1号議案については、「概ね妥当」というような形にしてはどうかと思うのですが。

それで、付帯意見に関しては、事務局と私に一任していただくということでよろしいでしょうか。

それでは、正式にこれから議決をとります。

○委員

皆さん、そういうことのようなので。

私としては継続なのですが、置いといて。

もしもそういうことであれば、市として、本当に、きちんと景観と高さについて、専門家の●●先生もいらっしゃるの、意見を聞いて、どこまで技術的に可能かどうかということをやっとやっぱり詰めてほしい。

何となく十分に周辺環境に配慮していればいいんだみたいに決めつけないで、もうちょっと技術的にどうするかということ、是非検討してほしいと思うのと、もう一つは、近接する町内会の意見もありましたが、市全体にとってはデータセンターは必要であるという御意見のようなので、議会も含めて、それは認めるとして。

ただ、近接する町内会がある種、影響を被ると、負荷を被るということなので、それに対する市としての措置。

何を言いたいのか、これ以上言いつらいのですが。

何かしら周辺住民は我慢してくれたよねというところの何かしらの措置をちゃんと予算措置を僕は講ずるべきだと。

こういうように思いますので。これは、議事録に単に留めておいていただければいいのと是非市としても見解をいただければ、これ以上、私は発言しませんので、見解が欲しいと思います。

○会長

どうもありがとうございます。

市に対して厳しい指導が入りましたので、よろしくお願いします。

それでは、第1号議案についての答申は「概ね妥当」とし、審議会でいただいた意見を付帯意見とする。

事務局と私に付帯意見を一任していただくということで改めてよろしいでしょうか。

異議がなければ、挙手はしないで、「はい」でいってしまってよろしいですか。御異議がないということで。

それでは、どうもありがとうございました。第1号議案については、以上で審議を終了いたします。

○事務局

関係者の方は、本日は以上で終了です。

また、傍聴の方においても、この後は適宜ご判断ください。

〔関係者退室〕

3 議事

(2) 印西都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

○会長

それでは、次に、議案第2号 印西都市計画生産緑地地区の変更について、事務局から説明をお願いします。

○事務局

それでは、議案第2号、印西都市計画生産緑地地区の変更について、ご説明いたします。

当該議案は付議案件です。

はじめに、今年から始めて審議会の委員になられた方もいらっしゃいますので、生産緑地地区の概要について簡単に説明します。

資料の60ページをご覧ください。

まず、「1. 生産緑地地区の目的」です。

生産緑地地区は、国の法律では都市計画法と生産緑地法が大きく関わっています。

生産緑地地区は、市街化調整区域ではなく、市街化区域内に都市計画に定めることができるということが生産緑地法で規定されています。

この目的は、「市街化区域内にある農地等の有する緑地機能やオープンスペースとしての防災機能等に着目し、一定規模（500 m²）以上の農地を生産緑地地区として定め、農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図ること」です。

次に、「2. 生産緑地地区の指定の効果」です。

指定することで「農地としての土地利用が都市計画上、明確に位置付けられ、都市における農地等の適正な保全を図ること」ができ、また、「地権者は生産緑地法に基づき一定

の義務や土地利用の制限が課されますが、その一方で固定資産税や相続税の優遇措置を受けること」ができます。

次に、「3. 白井市の生産緑地の指定の経緯」です。

①白井市では、昭和61年に千葉NT事業が見直しされたことに合わせて、旧生産緑地法により7地区の約30haを指定しました。

②平成3年に生産緑地法が改正され平成4年から施行されました。これが新法といわれるものです。

③平成13年4月1日の市制施行にともない三大都市圏の特定市となり平成13年11月16日に、この改正生産緑地法により38地区の約23haを指定しました。

④平成14年11月に、白井・沼南土地区画整理事業区域内、いわゆるベリーフィールドにおいて、市街化区域への編入をおこなっていることから4地区を追加指定しました。

⑤現在は、地区数は旧法7地区・平成4年施行の改正法33地区の計40地区、面積は約34.72haが指定されています。

最後に、「4. 行為制限解除と都市計画変更（廃止）の関係について」です。

都市計画法では、生産緑地法で指定要件を満たした生産緑地地区を都市計画決定しており、生産緑地法では、都市計画決定された生産緑地地区内の生産緑地については、宅地の造成や建築物の新築などの行為を制限しています。

生産緑地法による行為制限解除がなされると、建物を建てるなど、土地の利用に特段制限のない生産緑地地区が都市計画上の決定区域として存在している状態となります。

そのため、都市計画としての意義が失われたことによる決定区域の変更、廃止を行います。

次に、手続きについてです。

資料の61ページをご覧ください。

生産緑地の買取り申出に関するフロー図です。

左上のオレンジ色塗りつぶしの枠をご覧ください。

生産緑地には営農の義務があり、買取り申出は「主たる従事者が故障、または死亡した場合」、「生産緑地指定後30年経過した場合、旧法は10年経過した場合」にのみ、右の矢印に進み、市長に買取り申出ができます。

市は申出を受けると、下の矢印に進み、申出者に対し1ヶ月以内を買取るか買取らないかを通知します。

買取る旨の通知をした場合は価格の協議を行い、公園等の公共施設を整備します。

買取らない場合は、一番右側の流れのとおり、農業委員会に農業希望者への斡旋依頼を行い、斡旋が成立すると営農が継続され、斡旋が不調となると申出から3か月経過で行為制限が解除されます。

最後に、資料の62ページをご覧ください。

62ページから66ページは生産緑地法の条文の抜粋を参考に添付しています。

なお、平成29年度の生産緑地法改正により、新たに特定生産緑地制度が創設されていますが、当市では改正法生産緑地地区の指定は2001年、平成13年の市制施行によるものであり、それから30年経過する2031年、令和13年が市における特定生産緑地制度への適用となるため、直近でこの制度に該当する地区はございません。

○事務局

それでは議案書をご覧ください。

議案書の12ページをご覧ください。

今回、市から付議をしますのは、印西都市計画生産緑地地区の変更についてです。このとおり変更して良いかについて、御審議いただくものです。

まず12ページが変更計画書です。

今回の変更は、名称に番号の無い、旧法生産緑地地区3地区、30番から38番までの改正生産緑地地区4地区の計7地区、面積では3.59haの減少です。

次に、議案書の15ページをご覧ください。変更の内訳総括表です。

全体の内訳は2地区が廃止、変更後は38地区となり、面積は約31.13haとなります。

次に、議案書の15ページをご覧ください。変更理由書です。

上から2段落分は、先ほど説明した白井市の生産緑地の概要を記載しています。

上から3段落以降で面積を変更する理由を示しています。主な原因は「行為制限解除により、生産緑地としての機能が失われたことから廃止する」ことですが、地積更正の登記を行った際に、生産緑地地区として指定されている筆の面積が増減した事例があったことから、その部分についても理由として記載しています。

次に、議案書の17ページをご覧ください。変更計画の総括図です。

市内の全ての生産緑地地区が明示されており、次の17ページから21ページは変更地区の位置図として、16ページの総括図で示されている黒枠について、それぞれ拡大した図面です。

それぞれの図面において、黄色で着色されている箇所が行為制限解除により変更となった箇所、水色で着色されている箇所が地積更正により面積が変更となった箇所となります。

議案書の23ページをご覧ください。23ページから52ページは、変更地区ごとの変更概要書と区域図及び写真です。

それでは地区ごとに概要を簡潔に説明します。

23ページをご覧ください。「2. 変更する生産緑地地区」の①に該当地区名が記載されています。

旧法生産緑地地区の「西白井南第一第一種生産緑地地区」です。

昭和61年の指定後10年経過の対象地の一部において買取り申出があり、下段にあるとおり、1,016 m²が行為制限解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、この一部を廃止するものです。

次に、27ページをご覧ください。旧法生産緑地地区の「白井北第一第一種生産緑地地区」です。

昭和61年の指定後10年経過の対象地の一部において買取り申出があり、中段にあるとおり、670 m²が行為制限解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、この一部を廃止するものです。

次に、31ページをご覧ください。旧法生産緑地地区の「白井北第三第一種生産緑地地区」です。

昭和61年の指定後10年経過の対象地の一部において買取り申出及び地積更生があ

り、下段のとおり、25,876 m²が行為制限解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、この一部を廃止するものです。

次に、39ページをご覧ください。改正法生産緑地地区の「30号名内第四生産緑地地区」です。

生産緑地として指定されている土地について、地積更正の登記が行われ、中段にあるとおり、生産緑地として指定されている土地の面積が442 m²減少したことにより、生産緑地としての機能が失われたことから、この一部を廃止するものです。

次に、42ページをご覧ください。改正法生産緑地地区の「33号河原子第三生産緑地地区」です。

主たる従事者の死亡による買取り申出及び地積更正があり、中段にあるとおり、6,438 m²が行為制限解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、廃止するものです。

次に、46ページをご覧ください。改正法生産緑地地区の「34号名内第四生産緑地地区」です。

主たる従事者の死亡による買取り申出があり、中段にあるとおり、1,055 m²が行為制限解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、この一部を廃止するものです。

次に、49ページをご覧ください。改正法生産緑地地区の「38号河原子第八生産緑地地区」です。

主たる従事者の故障による買取り申出があり、中段少し上にあるとおり、1,671 m²が行為制限解除され、生産緑地としての機能が失われたことから、廃止するものです。

最後に、53ページをご覧ください。

53ページから55ページは、白井市の生産緑地地区の一覧表です。

備考欄に変更履歴を記載しています。

今回の変更は青字で表記しています。

なお、当該案件は、都市計画法に基づく法定の縦覧を令和6年2月20日から令和6年3月4日までの2週間行いましたが、意見等はありませんでした。

事務局からの説明は以上です。

ご審議の程、よろしく願いいたします。

○会長

議案第2号の内容について、事務局から説明をいただきました。

御意見、御質問はございませんか。●●委員。

○委員

質問。50ページの38号。

ここは接道していないけれども、どういう状況で大丈夫かというのがちょっと心配に今なっていますが、どうでしょうか。

何か市として考えているか、地権者として何か考えているか。

隣接するのが地権者の土地だから、接道しているから平気だとかを教えてください。

○事務局

ここにつきましては、残っていたのがちょうど今回の50ページの図面のところでして、既にその他はもう開発されているので、接道できる土地と含めて、一体で開発がこの後されるということです。

○委員

生産緑地で廃止するところの隣地も含めて、接道、前面道路になるところも含めて所有者の土地だということですか。

○事務局

そうです。

おっしゃるとおりで、ここの今回の廃止のところだけだと接道がないということで、その前と一体としてということで。

○委員

ということは、いずれはあがってくるということですね。
分かりました。

○事務局

この50ページは、今回の廃止のところだけが残っていたと。

○委員

ここだけが残っていたと。そうなんですか。

○会長

よろしいですか。

隣に建っているのも、所有者の土地に建っているということですね、既に。
他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。●●委員、お願いします。

○委員

これ生産緑地法って久しく聞いていなかったの。

市に買取り請求が出た後に、市が要りませんという話になって、その後、農業委員会に依頼するじゃないですか。

この先って、どういった依頼をするのですか。

手続き上のちょっと確認したいだけなのですけども。

○事務局

農業委員会のほうに、市から希望者がいた場合は斡旋をお願いしますということで、農業委員会のほうに依頼をしまして、農業委員会のほうに、制限が解除されたのでお願いしますということをお願いをして、その後、農業委員会から回答がなければ、なしで回答い

ただくということになります。

○委員

農業委員会のほうは、これを買取る者がいますかという確認をとって、いましてなくなった場合には、もう農業委員会から離れちゃうのです。

だから、この土地に関しては、もう農業委員会は関係ない。

私も知らなかったのですけれども、ここで審議して、それで終わりみたいなんです。

1回、買取りがないですよという風に農業委員会が判断した時点で、もう市のほうにいつちやっつて、ここで協議して、いいですよとなれば解除していいみたいです。

私もそこまで深く知らないのですけれども、一度やったやつがまた戻ってくるということはないみたいです。

○事務局

斡旋していただいて、ないということで、それで買取り希望から3か月過ぎると、行為制限の解除ということで、そこで土地の取引というのは行われると。

実際、都市計画上でまだ生産緑地として残っているの、今回、都市計画上で生産緑地地区としてまだ残ってしまっているの、解除していいかを皆様に御審議いただくというものになります。

○会長

他にいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、採決をします。議案第2号について、原案どおり可決することに賛成の委員は挙手をお願いします。

どうもありがとうございます。全員賛成ということで、原案どおり可決されました。

ありがとうございます。

以上をもちまして、予定された審議は全て終了しました。

4 その他

○会長

事務局から何か他にございますか。

○事務局

都市計画審議会としては、もちろん今年度は今日で終わりになります。

来年度は、現在ではまだ議案等は未定ですが、案件がありましたら、また調整をさせていただきます。

それと別に、景観とみどり部会につきましては、4月に一度部会を開く予定です。

この中にも4名には、部会に所属していただいております。そこで実際進めたこと、議論しましたことは、この都市計画審議会を開いたときに都度報告等もさせていただいて、共有をさせていただければと思います。

ということで事務局からの報告です。

○会長

どうもありがとうございます。

閉会

○会長

それでは、これで令和5年度第2回白井市都市計画審議会を閉会します。
大変熱心に御審議いただきまして、ありがとうございました。