

白井市都市計画審議会委員委嘱状交付式及び
令和5年度第1回白井市都市計画審議会

- 1 開催日時 令和6年1月29日（月）午後1時15分から午後4時30分まで
- 2 開催場所 白井市役所東庁舎会議室302・303・304
- 3 出席者 北原委員、野口委員、田島委員、中村委員、福岡委員、伊藤委員、
広沢委員、平田委員、久保田委員、石田委員、宮下委員、大槻委員
- 4 欠席者 鎌田委員、清水委員、松浦委員
- 5 事務局 伊藤都市建設部長、小島都市計画課長、武藤副主幹、樋野主査補、
五十畑主任主事、戸村建築宅地課長、伊藤主査補、金井産業振興課長、
黒澤主幹、佐山主査補、宮川主事
- 6 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株会社 服部氏、清水氏、片山氏、長橋氏
- 7 傍聴者 26名
- 8 議題
 - (1) 議案第1号 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）
 - (2) 議案第2号 白井市景観計画及び緑の基本計画、景観条例並びに景観形成ガイド
ラインの策定について（諮問）
- 9 白井市都市計画審議会委嘱状交付式

（委嘱状交付）

10 副市長挨拶

○事務局 ここで、山下副市長から、御挨拶を申し上げます。

○山下副市長 改めまして、皆様、こんにちは。高いところから失礼いたします。副市長の山下でございます。市長に代わりまして、僭越ではございますが、私から冒頭、御挨拶を申し上げたいと思います。

令和6年の幕が開け、はや一月というところかと存じます。時間の流れるものは早いなど改めて思う次第でございます。この間、能登半島で大きな地震がございました。甚大な被害があったということでございます。被災された方に対しましては、改めてお悔やみとお見舞い、申し上げたいと思います。まだ全容がつかめていないという報道もあるようでございます。市といたしましては、既に職員2名を現地に派遣したところでございますが、今後とも被災地に寄り添ってまいりたい、そのように考えているところでございます。このような中で、課題ですとか教訓、こういったことが改めて感じたところでもございまして、市といたしましても、防災対策につきましては、しっかりと取り

組んでまいりたい、そのように改めてお誓いを申し上げる決意を固めた次第でございます。

さて、冒頭、長くなりましたけれども、改めまして、市の行政、都市計画の行政につきまして、日頃から御協力いただいておりますことに改めて感謝を申し上げる次第でございます。都市計画審議会の委員の皆様方には、年始の御多用の中かと存じますが、本日、御出席を賜り、重ねて感謝を申し上げる次第でございます。本年度は1回目ということでもございます。新しい委員の皆様方を交えての審議会ということでございます。よろしく願い申し上げます。任期は2年ということであります。

本日の案件でございますが、印西都市計画復業務施設地区地区計画の素案について、白井市景観計画及び緑の基本計画、景観条例並びに景観形成ガイドラインの策定についての二つの議案ということでございます。

議案の一つ目でございます。都市計画提案のございました地区計画の素案につきまして、提案を踏まえた都市計画手続を進めることについての御意見をお伺いするもの。

二つ目の議案でございますが、令和8年度に策定を予定している景観計画について御意見を伺うもの。この2点となっております。

委員の皆様方には、これまでの御経験ですとか見識、こういったものに基づきまして、活発な御議論をお願いしたいと存じます。併せまして、忌憚のない御意見も賜りますようお願いを申し上げまして、甚だ簡単ではございますが、冒頭、私からの御挨拶に代えさせていただきたいと思っております。本日は、よろしく願い申し上げます。

(委員及び事務局紹介)

11 令和5年度第1回白井市都市計画審議会

○事務局 それでは、ただいまから、令和5年度第1回白井市都市計画審議会を開会いたします。はじめに、会長選出を行います。

会長が選任されるまでの間、事務局で進行させていただきますがよろしいでしょうか。

(委員了承)

○事務局 それでは、伊藤都市建設部長が仮議長を務めさせていただきます。伊藤部長、議長席へお願いします。

○仮議長 それでは、会長が決まるまでの間、仮議長を務めさせていただきます

本日の出席委員は、委員定数15人のうち、12人です。過半数を超えておりますので、白井市附属機関条例第6条第2項の規定により、会議は成立することを報告します。

なお、白井市附属機関条例第10条の規定により、「白井市都市計画審議会の会長は、学識経験を有する者のうちから委員の選挙によって定める。」こととしていますので、学識経験者の中から会長を選出します。

それでは、会長の立候補はございませんか。

(間々おいて)

○仮議長 ないようですので、それでは推薦はございますか。

○委員

前回に引き続き、北原先生にお願いできればと思います。

○仮議長 ただ今、●●委員から北原委員の御推薦がありました。委員の皆さま、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○仮議長 北原委員、お引き受けいただけますでしょうか。

○北原委員 推薦をいただきましたので、私でよろしければ、お引き受けいたします。

○仮議長 それでは、北原委員の御了承をいただきましたので、会長は北原委員に選任します。新しい会長が決まりましたので、白井市附属機関条例第6条第1項の規定により、北原会長に議長をお願いします。

○事務局 それでは、北原会長、議長席へお願いします。ここで北原会長から御挨拶をいただきたいと存じます。

(北原会長挨拶)

○事務局 ありがとうございます。

続きまして、白井市附属機関条例における都市計画審議会の「組織」には、副会長の職を定めておりませんが、同条例第3条第4項では、「副会長を置かない附属機関にあつては、会長があらかじめ指定する者がその職務を代理する。」と規定されています。そのため北原会長より、職務を代理する委員のご指名をお願いしたいと思います。

○会長 それでは、会長が指定するとのことなので、本日は欠席されていますが、前回に引き続き、鎌田委員にお願いしたいと思います。委員の皆様よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局 それでは、職務を代行する者の選任について、事務局から鎌田委員に報告いたします。

12 諮問

○事務局 それでは会長が選出されましたので、ここで諮問をさせていただきます。

○副市長 それでは、諮問させていただきます。

(諮問書を読み上げ)

御審議のほどよろしくお願い申し上げます。

13 副市長退席、関係者入場

(事務局) ここで、大変恐縮ですが、山下副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。

なお、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。

(副市長退席、関係者入場)

14 議長の指定

○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。

北原会長、よろしくお願いいたします。

15 議事

○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は簡潔にお願いします。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。

最初に、本日は、議案第1号の都市計画提案を行った関係者の方にも出席いただいております。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、この提案を踏まえ、市が都市計画決定する必要があるかを判断するため諮問するものです。必要があるかを決定するのは、本日の諮問後に行う

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、事前に送付してあり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。資料の2ページをご覧ください。1/10,000 都市計画図です。

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御説明します。資料4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の抜粋です。

最下部にあるとおり当該地区は、インターチェンジ周辺検討地区（緑住）に位置づけ、インターチェンジを活用した民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導を図ることとしています。

5ページを御覧ください。土地利用方針図です。

復業務施設地区、富ヶ谷地区は、白井駅の南側、このインターチェンジ周辺検討地区に位置しています。

次に資料6ページを御覧ください。千葉県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の抜粋です。

7ページを御覧ください。市街化調整区域の土地利用の方針として、許容される開発行為は、市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の基本的な性格の範囲内で、必要に応じて地区計画制度の活用などにより、スプロール化を防止し地域の実情に応じた秩序ある土地利用への誘導施策を講ずるものとするとしています。

次に資料8ページを御覧ください。白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準の抜粋です。

市の将来像の実現のため、都市的土地利用と農業的土地利用の混在等の課題を解決する目的から、市街化調整区域の範囲内で一定の都市的土地利用を許容する基本的な考え方を示したもので、都市計画法の趣旨や県のガイドラインに即したものとしています。

10ページを御覧ください。地区計画の類型として、IC周辺開発誘導型を位置づけています。

1 1 ページをご覧ください。(D) で示している 2 つの円がインターチェンジ周辺開発誘導型の区域で、右側の円の中に今回の区域があります。

1 2 ページを御覧ください。I C 周辺検討地区の別表です。

必要な面積や建築可能な建物の用途等、地区計画決定の判断をする際の技術的な基準等を定めています。

1 3 ページを御覧ください。都市計画提案制度が活用された場合の手続フローです。

本日の審議会は、提案主体からの地区計画の提案を受け、提案要件の確認ができたことから、提案に基づく都市計画の措置の決定を市としてするかを判断するため都市計画審議会の意見を伺うものです。

1 4 ページを御覧ください。地区計画と開発行為の手続フローです。

本日の諮問後、市の行政経営戦略会議で手続きを進めることと決定された場合は、開発行為の事前協議の受付が可能になります。この事前協議の進捗を踏まえ、詳細な土地利用計画が固まったのち、再度都市計画審議会に付議し御審議いただきます。

次に 1 5 ページを御覧ください。都市計画提案制度の手引きの抜粋です。

平成 1 4 年の都市計画提案制度の創設により、住民自らが都市計画の決定提案することができるようになったことなどを記載しています。

次に 1 6 ページを御覧ください。都市計画提案の要件について記載しています。要件については、審議会前に事務局で確認しています。

次に 1 7 ページを御覧ください。都市計画決定の判断についてです。

提案に基づき都市計画決定する必要があるかを判断するのは市の行政経営戦略会議であること、都市計画審議会からの意見が判断基準になることなどを記載しています。

また、その他判断基準について、①～⑨が掲げられており、①、②については市で確認しています。そのため③提案された都市計画が都市機能の向上や生活環境の保全等に寄与する計画であること。④都市計画区域の整備、開発保全及び保全の方針、印西都市計画区域マスタープランとの整合が図られていること。⑤白井市都市マスタープランと整合が図られていること⑥千葉県が策定した都市計画に係る方針・運用基準等に適合していること。⑦提案された都市計画の内容が、実現性、現実性を有していること。⑧都市計画提案を行おうとする区域の土地所有者等のみならず、周辺住民等に対し説明を行い理解が得られている計画であること。⑨周辺環境への影響について、十分な配慮がなされた計画であること

本日の審議では、これらの視点を踏まえ、御審議いただければと思います。

次に 1 8 ページ、1 9 ページをご覧ください。本件に係るこれまでの経緯について御説明します。

最初に 1 の都市マスタープラン等への位置付けの経緯です。

令和元年7月に一般国道464号北千葉道路の都市計画の原案説明会があり、船橋市小室と白井におけるインターチェンジの位置が公表されました。

その後令和2年2月都市計画変更に係る案の縦覧があり、インターチェンジの位置が明確化されました。

この流れを受けて令和2年6月に白井市都市マスタープランを改定し、小室インターチェンジから半径2キロメートルと白井ーフインターから半径1キロメートルをインターチェンジ周辺検討地区に位置づけ、民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導を図ることとしました。

また、令和2年6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を改定し、地区計画制度による計画的な土地利用の可能性を位置づけました。

次に2の富ヶ谷地区まちづくり協議会に係る経緯です。

この上位計画の改定に動きに合わせ、令和2年8月に富ヶ谷地区まちづくり協議会が設立されました。

また、令和2年12月には、協議会への支援として、富ヶ谷地区における土地活用に関するサウンディング型市場調査実施要領を公表しました。

令和3年6月に富ヶ谷地区まちづくり協議によりパートナー企業の選定が行われました。

次のページをご覧ください。都市計画提案までの経緯を御説明します。

詳しくはこの後御説明しますが、令和4年10月に、協議会主催による近隣住民への説明会が開催されました。

この時にあった意見を基に令和4年10月から令和5年3月にかけて協議会及びパートナー企業による土地利用計画の再検討が行われました。

令和5年2月には、協議会と近隣自治会との意見交換会が行われています。

令和5年4月には、変更した土地利用計画に基づいて協議会主催による近隣住民等への説明会が行われています。

令和5年2月、具体的な都市計画提案の内容の前に市街化調整区域で話が持ち上るきっかけとなる市の計画の変更について説明するために、市と近隣自治会等で意見交換を行っています。

令和4年12月、令和5年1月19日に、富ヶ谷地区まちづくり協議会から市に対する嘆願書が提出されています。

令和5年1月から5月にかけて、近隣自治会等から市に対する要請書等が提出されています。

次に4番の都市計画審議会開催までの手続についてです。#

令和5年6月12日、この地区は、は農用地という制限が別途かかっていますので、この制限を解除する手続きのために、農業振興地域整備計画の変更願いが提出されています。

その後、この手続きの見込みが立ったことなどから令和5年11月29日に都市計画提案を受け付け、本日の都市計画審議会となっております。

次に富ヶ谷地区まちづくり協議会設立の経緯について協議会から説明をお願いします。

○関係者 富ヶ谷地区まちづくり協議会の会長を務めさせていただいている●●と言います。今までの経緯の説明みたいな形なので、住民説明会で使われた文章を基にして説明しますので、ちぐはぐなところがあったらご勘弁願います。

まず、私たち富ヶ谷地区は、昔から梨、果樹、野菜など農作物を作っていました。時代と共に後継者の問題や、畑や設備の老朽化、あと作物が、梨の場合で言うと、木が寿命が来てしまって植え替えなきゃいけないという問題と、そういう作物が育てられない、そういう問題にも直面して。あと、周りの環境の変化で、作業がしづらい、苦情が来る、そういう問題を抱えて、集まる機会があるたびに、そういうことをどうしようかというような話をしてまいりました。あと、どうしても後継者の問題とか、作りづらいということで梨作りをやめてしまって、空き地になっている場所もあります。その問題が一番大きかったかなと思うのですけれども、それを何とかしないとというのが、こういう今、まちづくり協議会というのができた部分です。

あと、白井市には、まちづくり条例という条例がありまして、地権者が地区まちづくり協議会を設立することができるということが知られてまして、自分たちは、自分たちが主体になって協議会を立ち上げるということをみんなで話し合っ決めてました。

また、白井市には白井市まちづくり条例により、市が地区のまちづくりに関する活動を情報提供、その他、必要な支援を行うということがあります。その支援の一環として、私たち富ヶ谷地区は、市にサウンディング型調査をしていただきました。そして、市の報告を受けて、私たち協議会が応募があった複数の業者を最初は9社、9社から5社、5社から3社というふうに絞らせていただきました。そして、3社のプレゼンテーションを経て、現在、事業検討パートナーの企業として、日本G L P株式会社を選定しました。

これは自分たちが決めるときに、まず物流とか、住宅は最初から入っていなかったらいいのですけれども、あと商業施設ですよ。そういうのは最初から、開業したら絶対にトラブルになるだろうと、そういうのを考えて最初から外して、それでデータセンターだけをやっていただけるという日本G L P株式会社に決めた経緯があります。

今言ったとおり、周辺の方々のためにも、一応、後から気づいた部分なのですけれども、あったと思います。最後に、後に出てくるトラブルを最初に自分らの決定したとこ

ろで消したような部分があります。

ただ、まだ、それが全部解決したとは思ってはいません。100%賛成を得られるとも思っていない。それは周辺の自治会長さんからアドバイスで頂きました。自分らは意見をまとめているだけ。ただし、全員の賛成は得られないと思いますから、そのように考えてくださいとも言われました。これはアドバイスとして頂きました。

当地区は、富ヶ谷地区で、この計画が成功すれば、市の発展に寄与することができる、市のためにも協力できるというふうに考えて、この開発の事業を進めています。大体、取り繕ったような話で申し訳ないのですけれども、このような経緯です。

○事務局 それでは次に、資料20ページから28ページを御覧ください。富ヶ谷地区まちづくり協議会から提出された都市計画提案書です。提案者のパートナー企業である日本GLPから説明をお願いいたします。

○関係者 提案者としてパートナー企業の日本GLP●●と申します。私のほうより説明をさせていただきます。

本提案書は、先ほど説明のありました提案制度に基づき、令和5年11月29日に協議会名で提出をさせていただいております。21ページを御覧ください。

計画概要としては、記載の面積13万951.51平方メートルの区域に対し地区計画を位置づけるものです。

22ページを御覧ください。提案理由ですが、計画の位置づけは、先ほど都市計画課さんから御説明のあったとおりとなります。

事業の目的としましては、白井市は災害の少ない北総台地に位置し、データセンターの立地として、かなり需要が見込まれる地域となっております。隣接には印西市のように、今や世界的に有名なデータセンター用地がございます。グローバルな企業が次々と進出しているという状況であります。

我が国としても、今後のIT化の推進に伴い、クラウドサーバーの利用拡大などにより、データセンターの立地が急務とされております。

そこで、本計画地は大量の電力の供給も可能な立地であることから、ここにデータセンターを立地することによって、現在のネット社会に対する対応というものを行いながら、地域の活性化を図ることを目的としております。

次に、計画による効果としましては、主として4点、挙げられます。

一つ目が、データセンター立地により、建物の固定資産税等の税収が上がることで、白井市の財政に寄与します。

二つ目が、本開発により、区域内の既存道路の付替拡幅整備が図れます。これにより安全性が向上するということです。

三つ目が、豪雨災害対応による基準対策量の1.5倍の雨水貯留槽を確保することで、流末への負担を軽減します。

四つ目が、地域貢献施設の立地により、周辺住民の生活利便性と防災対策が可能となります。以上が提案理由となります。

23ページを御覧ください。土地所有者の同意関係の調書となります。

同意者数、同意者率、同意面積率、ともに95%を超えております。共有名義の場合は、権利持分により按分した面積を同意面積としております。土地所有者様、土地所有者等一覧は記載のとおりとなり、こちら28ページまでございます。こちらについては割愛をさせていただきたいと思っております。

以上で都市計画提案書の説明のほう、終わりにさせていただきます。

○事務局 それでは次に、資料29ページから46ページを御覧ください。周辺住民等への説明等に関する調書の一つ目です。こちらについても、協議会のパートナー企業である日本G L Pから説明をお願いいたします。

○関係者 引き続き、日本G L P●●より、調書1について報告をいたします。報告に入る前段としまして、説明等に関する調書は、時系列順に三つございます。調書1は第1回説明会について、調書2は協議会と周辺自治会役員との意見交換について、調書3は第2回説明会についてとなっております。

それでは、調書1について御報告いたします。本件は、令和4年10月8日及び15日に記載の計4自治会を対象に計5回、行われました。まだコロナの懸念がある中でしたので、分散しての開催としております。

30から45ページが計画概要についての資料となります。まず、計画概要の説明内容について要点を御報告いたします。一つ目は、パートナー企業の紹介として、当社の紹介をさせていただきました。二つ目は、コンセプト、場所、その利用計画図、パース、スケジュールをお示ししました。

36ページを御覧ください。利用計画としては、データセンター6棟、変電所1か所、地域貢献施設1か所。こちら小さいですが、オレンジのところが地域貢献施設となります。その他、既存道路の拡張した道路及び緑地関係で構成されております。

三つ目として、41、42ページでは、データセンターの重要性や他施設との違いといったものを紹介し、最後に43、44ページで、地域貢献として、災害時の電源供給や当社が実施している取組というものを御紹介させていただきました。

それでは、46ページを御覧ください。本説明で出た主な御意見と提案者の見解についてです。

上段より御紹介いたしますが、1から4段目は第2回説明会で対応しておりますので、意見のみ紹介をさせていただきます。

最上段ですね、1段目から、排熱や騒音について対策やデータでの提示するを御意見を賜りました。

2段目です。工事中の安全対策や住環境への配慮について御意見を賜りました。

3 段目です。住宅への考慮として、高さを低くし、住宅から距離を取るよう御意見を賜りました。

4 段目です。日照問題について、住宅側を低く敷地中央を高くできないかという御意見賜りました。こちらについての対策については、調書3で御説明のほうをさせていただきます。

5 段目になります。5 段目のほうは、地域貢献施設がどういうものになるのかという御質問を頂きました。こちらの回答として、確定はしておらず、御要望があれば御意見を頂きたいという旨、回答をしております。

6 段目ですが、データセンターを誘致するメリットについて御質問を頂きました。回答としては、前述の地域貢献施設、非常時電力供給、緑の保全、道路拡幅や街灯整備による安全性向上を回答しております。

以降、7 段目から10 段目におきましても、先ほどと同様に、第2 回説明会で対応しておりますので、意見のみ紹介をさせていただきます。

7 段目ですが、住宅街へ通ずる道路により、通り抜けや交通量の増大についての御意見を賜り、通行止めの御要望を頂きました。

8 段目です。船橋市に通ずる道路についても、区域外だが整備してほしいというご要望を頂きました。

9 段目です。住宅街からの見え方をパース等で提示するよう、御意見を頂きました。

10 段目です。最後に、電磁波問題がないかという御質問を頂きました。こちらについては、調書3のほうで御説明をしたいと思います。

以上で調書1の報告を終わります。

○事務局 それでは次に、資料47ページを御覧ください。周辺住民等への説明等に関する調書の二つ目です。

こちらにつきましても、意見交換会を実施した富ヶ谷地区まちづくり協議会から説明をお願いいたします。

○関係者 副会長の●●です。調書2について御報告いたします。よろしく申し上げます。

本件は、令和5年2月11日に南山三丁目並びにガーデンハウスの各役員と意見交換を行った記録です。出席者は記載のとおりになります。

また、本件の開催経緯ですが、調書1の説明会后に両自治会より提出された要請に対し、協議会より意見交換会の依頼をさせていただき開催されたものです。

それでは、48ページを御覧ください。

本件の結論としては、記載のとおり、一つ目、要請内容について、全てが希望どおりとなるか分からないが、調整していること。ここでいう要請内容とは、意見交換の前に出された両自治会からの要請内容になります。

二つ目、3月上旬を目途に、2回目の住民説明会の開催に向け準備を進めていること。

こちらは、調書3、後で57ページになりますが、4月9日に開催されました。

三つ目、計画の是非については最終的には市の判断に委ねることとなります。

次に、意見交換会の内容について、要点を報告します。

一つ目は、要請内容に対する対応についてです。協議会より、具体的には2回目の住民説明会で説明することを前提に、要請に配慮する方向でパートナー企業であるG L Pと調整していることを伝えています。ただし、建物の高さについては、経済性の観点から、配慮はしながらも、住宅からの距離に応じて規模を確保する必要があることも伝えています。それに対し両自治会からは、説明会でシミュレーションなどで具体的にすること、高さに対する日照や圧迫感が焦点になることが示唆されました。

二つ目は、両自治会の考えについてです。同自治会より、基本的に住民環境にとってマイナスになるということで反対であると。一方、富ヶ谷協議会の取組は、事情は理解していると意見を頂きました。ですので、協議会ではなく白井市へ要請を提出されたようです。

また、データセンターではなく住宅の選択肢はなかったのかと質問を頂きました。それに対し協議会からは、まだ農地が残るところを考えると住宅が難しく、また商業施設や物流なども、そういう提案がありましたが、やっぱり交通量の懸念があるため、より周辺環境に影響の少ないであろうデータセンターを選んだ旨、回答しております。

その他の意見としては、要請にもあった生活道路の通行の懸念。こちらも交通量の増加が心配だということです。あとは、事業者選定段階で説明すべきだったということの意見。周辺住民のメリットになる取組があるべきだ、などがありました。

要点は以上になります。詳細は48から56ページを御確認ください。

以上です。報告、終わります。

○事務局 それでは次に、資料57ページから78ページを御覧ください。

最初に、77ページの資料について少し補足をさせていただきたいと思います。77ページを御覧ください。

こちらの表の右側の欄、提案者の見解という欄についてなのですが、中段のところに具体策とあって、上と下に分かれている形になっているのですが、上の行のところが第1回の説明会であった意見で、具体策の下のところが提案者の見解となっております。次の78ページについては、計画提案への意見と提案者の見解となっているので、77ページのみ読み替えていただければと思います。よろしく願いいたします。

それでは、こちらの資料に、周辺住民等への説明等に関する調書の三つ目については、協議会のパートナー企業である日本G L Pから説明をお願いいたします。

○関係者 日本G L P●●より、調書3について報告をいたします。本件は、令和5年4月9日に記載の計4自治会住民を対象に行われました。参加人数等は記載のとおりです。

58から76ページが計画概要についての資料となります。主に第1回説明会質疑及び令

和5年1月に市へ提出された要請書へ答えるような説明会となっております。資料内容の要点を御説明いたします。

60ページを御覧ください。

はじめにということで、要請いただいた内容と、その対応方針を示しております。要請事項としましては、建物高さ、住宅地との距離、車両の出入、排熱対策、騒音対策、電磁波対策及び工事中の安全環境対策となっております。高さを除き対応するということが資料上も回答させていただいており、高さについては、後ほど詳細の提示をさせていただきます。

61ページを御覧ください。

次に、利用計画の修正概要、第1回説明会のときから、どう変わったかですね。利用計画の修正概要、修正利用計画、パースを提示しております。修正概要では、住宅地側を通過しない道路計画。住宅地側の高さ軽減や離隔距離を確保した修正が示されております。

66ページを御覧ください。

パースでは、要望いただいたとおり、鳥瞰だけではなく、修正前プランとの住宅地側からの見え方の比較を提示させていただいております。

67ページを御覧ください。

次に、はじめにであった要請いただいた内容への対応方針を示しております。詳細な内容は69から74ページにて示しております。

建物高さについては、要請内容を満足することは、事業の継続性、経済性から対応しかねる旨、回答し、代わりに2点、提案をしております。

1点目としては、開発境界値から20メートルの範囲においては、高さ15メートルの高さとすること。2点目としては、そこからの高さ制限の傾斜率は、第1種低層住居専用地域と同基準の1対1での比率での傾斜とすることとなります。

住宅地との距離については25メートルセットバックするとし、車両の出入については、71ページにあるとおり、市道129号と船橋市側に抜ける道に直接接続し、他の道には接続しないことを提示しております。

排熱については、72ページにてシミュレーション結果をお示しし、影響がない旨、回答しております。

騒音については、74ページにてシミュレーション結果及び対応方針として、住宅地側の計測点と条例以上の基準というものを示しております。

電磁波については、一般環境レベルとして具体的な数字というものをこちらからは御提案をしております。

最後にスケジュールを示し、説明内容としては終了となります。

次に、77ページを御覧ください。

こちら、先ほど都市計画課様から話のあったとおり、この要請内容に対して、もしくは第1回説明会での質問内容に対して、こういった対策を取るということで記載をされているページとなります。先ほど、資料上で御説明をしたとおりとなります。

78ページを御覧ください。

工事中の安全性については資料内容となりますので、こちらでは割愛させていただきます。新たな御意見としましては、南山三丁目側の公開緑地周辺は、土地の整地はどのようになるか、質問を頂きました。周辺の公開公園と緑地を連続させて住民に開放することも考えられ、今後、市と協議をすると回答させていただいています。

次に、区域に面する南山三丁目から市道129号線へ通ずる道路はどうなるか、御質問を頂いております。こちら、地域貢献施設等へ接続することでも検討するというで回答しております。

次に、新設道路と市道129号線の交差点に信号は設置されるかという御質問を頂いております。要望を踏まえ、関係機関と協議するというで回答いたしました。

次に、データセンター利用者が第一住宅敷地内を通り抜けしないようにしてほしいという御意見がありました。利用者に対してルール、注意喚起を行う旨、回答いたしました。

最後に、5階建を4階建にできないか。風の影響を危惧するというで御意見を賜りました。こちら、高い部分は住宅地から距離を離していること、風のシミュレーションは実施し回答すると、第2回説明会時は回答させていただいており、こちら資料4で添付されているとおり、回答のほうをさせていただいております。

以上で調書3の報告を終わります。

○事務局 次に資料79ページをご覧ください。市が近隣住民に対し市の行政計画やまちづくり施策について説明し、意見交換を行った際の配布資料です。

市街化調整区域において、都市計画提案が検討されることとなったきっかけとなる市の計画の変更等について記載しています。＃

市では、上段右の図のように、総合計画を最上位計画として、産業振興計画や都市マスタープラン等の計画が連携して将来像であるときめきとみどりあふれる快活都市の実現を目指しています。＃

次に、総合計画では、中段記載のとおり、重点戦略3拠点創造プロジェクトの1つとして幹線道路沿道などにおける開発誘導を進めることとしています。＃

また、下段記載のとおり、都市計画課では幹線道路沿道活性化事業として国道16号と国道464号北千葉道路が通過する立地特性を活かして、沿道開発を誘導することとしており、産業振興課では企業誘致推進事業として企業誘致基本方針に基づき、新しい産業の受け皿づくりを推進することとしています。＃

次に80ページを御覧ください。中段の5、都市マスタープランの改定について御説明します。#

令和2年6月、都市マスタープランの土地利用方針を改定し、先ほど御説明した国道464号北千葉道路に設置される予定のインターチェンジを活用し、民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地を誘導するインターチェンジ周辺検討地区を位置づけています。#

また、この改定の理由としては、下段記載のとおり、持続的なまちづくりに向けた産業の活性化、北千葉道路の事業進捗、千葉県の産業の受け皿づくりの推進への対応等があります。#

次に資料81ページを御覧ください。復業務施設地区、富ヶ谷地区におけるまちづくりについて、富ヶ谷地区まちづくり協議会から市に提出された要望等の要旨です。

まず、1つ目が、令和4年12月に提出された富ヶ谷地区まちづくり協議会への更なる支援、協力についてです。

富ヶ谷地区まちづくり協議会は、まちづくりを白井市と協働により推進することを目的に設立したこと。

事業者と共に提案に向けて進めている地区まちづくり計画の実現に向け、市の支援、協力をお願いすること。が記載されています。

2つ目として、令和5年1月19日富ヶ谷地区におけるまちづくりに関する嘆願書(要望書)が提出されています。

内容としては、富ヶ谷地区では、農業の担い手不足や後継者不足、営農活動に伴う近隣住民からの苦情などにより、今後、農家の廃業による農地の荒廃、耕作放棄地化などが懸念されたことから令和2年8月に地区住民全員参加の協議会を設立し、地区の将来像について話し合いを行ってきたこと。

市の支援のもと、サウンディング型市場調査を行い、企業誘致を含めた市への地区計画提案の前に周辺自治会等との意見交換会を行ったところ、想定外の厳しい意見が出されたこと。

富ヶ谷地区まちづくり協議会は、農地の耕作放棄による地区環境の悪化やそれに伴う治安の悪化を懸念しつつ、地区の発展を第一の観点として当該計画を実現したいこと。

地区の発展、市の発展を目途に当該計画の実現に尽力いただくよう嘆願するとの要望を受けています。

次に資料82ページを御覧ください。復業務施設地区、富ヶ谷地区における都市計画提案について、近隣自治会等から市宛てに提出された要請等の要旨です。

1の要請等の提出状況のとおり5件提出されています。

南山三丁目地区とガーデンハウス白井町会からの内容についてご説明します。

富ヶ谷地区は市街化調整区域であり、建築物が建築されないものと認識して入居していること。

近隣地区は第一種低層住居専用地域であり、良好な住環境を守るため、隣接地にデータセンターが建築されることについて反対であり、市は都市計画決定や建設を許可しないこと。

反対の陳情にも関わらず、決定等をするのであれば最低限以下について全てを完全に順守することを条件とすること。

近隣地区にある一定規模以上の建築物である、小学校、中学校、高等学校の校舎の高さを超えない高さその他学校の校舎建設と同等以下の水準を維持することや周辺住環境への影響を学校が建設された場合と同等以下の水準に制御すること。

住宅とデータセンターの間の距離は、住宅と校舎の距離を下回らない距離とすること。

データセンターへの車両の出入りは、近隣住宅地を通過しないこと。

夜間も含め、排熱により近隣住宅地の気温上昇が生じないようにすること。

夜間も含め、近隣住宅地の現状の騒音を上回らないこと。

電磁波について、近隣住民のペースメーカー等に影響がないよう完全に遮断すること。

近隣は住宅地及び小中学校であり、工事期間中は通常の建設現場以上に十分な安全対策、環境対策を講じること。

全て遵守した場合でも、データセンター建築によるメリットを享受するのは市や白井市民で負担を受けるのは近隣住民のみであることから、メリットを享受する地区や市は何らかの補填を考えてもらいたい。との要請を受けています。

次に83ページをご覧ください。

白井池の上管理組合自治会からの要望です。

内容として、周辺環境と調和するよう、データセンター内を通る道路の両サイドや住宅地に近いところを中心に敷地内緑化を十分行うこと。

データセンターより標高の低い池の上一丁目地区とガーデンハウス地区の間の道路の歩道の地盤面を基準として午前8時から午後3時半までのものとするなど日陰の影響範囲について、住民が納得できるような資料を示してほしいこと。

北側の道路に抜ける付け替え道路とT字路には、安全対策のため信号を設置してほしいこと。

税収以外に地域へどのような貢献があるかわからない。周辺住民へのマイナスの影響を最小限にとどめるような配慮を十分にしてほしいこと。などが記載されています。

次に資料84ページを御覧ください。令和4年10月に説明会を実施した後、近隣からの意見を踏まえ、協議会とパートナー企業で再検討した土地利用計画図です。

この図面は、決定したものではなく、関係機関との協議等により変更になる可能性がありますので御了承ください。

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御説明します。

議案書2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3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40メートルとしています。

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ています。

次に4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、5ページから8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号について、事務局から説明をいただきました。時間も経過したため、御意見、御質問をいただく前に休憩いたします。再開は2時40分とします。

(休憩)

○会長 それでは、40分になりましたので、ここから意見交換の時間にしたいと思います。

御質問、御意見のある方は挙手をさせていただきたいと思います。

●●委員のほうに先に挙がったみたいなので、●●委員からお願いします。

○委員 意見は後で言います。まとめて質問します。

まず市への質問なのですが、2点ありまして、通常、都市計画とは地形地物で分けるという原則があるのですが、この地区計画の場合、一部、道路境界ではない部分があるのですが、道路境界でない部分については、宅地になっている部分はあるかどうかという事実だけ教えていただければ。宅地になっている場合、地形地物では、どうしても境界、分かれられないのだとすれば、ある種、明確に都市計画として境界が分かるということが必要なのだと思うのですが、それについてお伺いします。

2点目です。資料の13ページ、14ページのフロー図がもう一歩僕、よく分からないのですが、提案が今回、住民の方からあった後の手続で、例えば14ページで、都市計画の手続と右の条例の手続が平行に進むようになっていて、僕は条例上の手続で関与をしていくということなのですが、平行だと困っちゃうので。片や都市計画決定がサーッと進んでいって、片や細かい話になるということと困る。これ具体的に手続がどうなるかというのを教えていただければと思うのですが。

同時に、地区計画の場合は、地区計画の縦覧と都市計画の縦覧があると思うのですが、それをどのくらいの期間で、住民の方がどんな意見書を出せるかどうかと。あるいは公聴会あるかどうかということを含めて、どの段階で、教えていただければというのが、市のほうで、基本的なことと質問ですので、よろしくをお願いします。

それから、地区計画について事業者の方への質問なのですが、地区計画でよくデータセンターと出てくるのです。僕は、都市計画上、建築基準法上、データセンターの定義を聞いたことがないので。建築基準法上、データセンターという定義がなければ、地区計画でデータセンターとは何だということを定義をしておかないと、後々、困るのではないかと。要するに事務所なわけですよ。データセンターやめて、ほかの事務所にオフィスが入ってくると。どこかの会社の本社だったり、本社が入ってくるとなったら、多分、発生交通量とかが変わってくるんじゃないかと思っているので、それはデータセンターって基準法上、どういう定義なのかというのを、ほかにも事業者さん、やられているようなので、教えていただければと思います。これが素案の2ページですね。

素案の3ページ、敷地境界線とありますが、さっき言った地形、周辺との間には、道路境界だと分かるのですが、敷地境界だと、民間で境界だとちょっと不明確なのですが、それ、ごっちゃ混ぜで6メートルセットバックでいいのかどうか、そういう合意を住民の方とされているのかどうか。

それから、ここでは、ただし附属建築物となっていますが、この程度の書き方でいいのかどうか。附属建築物も、倉庫とかいろいろと出てくるので。通常、僕は地区計画をやる場合、附属建築図の場合は、何平米、高さはどのくらいとかという規定をするので

すが、単に附属建築物というようになっているので、本体のものがあまりにも大きい建築物なので、附属建築物が大きいと、やっぱり影響を与えることになる。それがセットバックの間に建つということは、影響を与えることになるというように私は思うのですが、どういうことなのか教えていただければというように思います。

続いて、4ページ。

業務施設地区B。店舗、飲食店、前号に掲げる建築物に附属するものとなっていますが、これは一体何なのか。それから、敷地が結構広くて、高さが10メートルとなっているので、10となると、商業だと2階建てかな。でも3階建て、造れないことはない。そうすると、相当大きな床面積の商業施設ができるのではないかなと思うのですが。そういう意味で、相当大きなというと、簡単にいけば3階だったら3,000平米の床面積。そうすると、それなりのスーパーマーケットができるような面積なのですが。ただ、建築物の床面積と商業の床面積、概念が違うということは分かりますが、一体、何を誘致されていって、誘致予定のものが面積が分かれば、地区計画でしっかり書く必要が、僕はあるのではないかなというように思うのですが、これについて、どういう御見解なのかということをお話ししたい。

地区計画について言いますが、調整区域の地区計画なので、住民の方の御指摘があるとおりに、地区計画でもって調整区域の建築制限が解除されるという法制度、立て付けになっていて。そうすると、地区計画では、相当詳細な地区計画。建築物を建てたいのであれば、建てたい建築物の相当部分を地区計画できっちり書くというのが、調整区域の場合の地区計画の僕は原則なのじゃないかと。

ちょっと古い話で言いますが、地区計画制度ができたときの参考は、ドイツのB e b a u u n g s p l a n だったのです。B e b a u u n g s p l a n というのは、地区詳細計画と言われるほど詳細なのです。図面、含めて。ところが、このゾーニング含めて相当、えいやあというふうになっていて、参考資料の建築については、相当細かく住棟配置まで書いてある。調整区域の地区計画なので住民の方と話し合った結果が地区計画にちゃんと反映されていることによって、法的に担保されると、こういう法律上の立て付けなので、その場合には地区計画が、あまりにも一般過ぎて、とりわけ景観のところが記載がない。読み方によっては、いろいろなものが造れるぞという景観になっているので。何かもうちょっと住民の方が安心できるような、大きな壁なのだけれども、景観上、それを緩和するような配慮があると、もっといいものになるのじゃないかなと。せっかく地区に配慮した、いい施設ができると書いてあるので、もうちょっと景観上也配慮されたものになるといいのかなというように思っていますので。これは、どう扱うかは、また後の議論になるかと思うのですが、取りあえず質問と簡単な意見だけ申し上げました。

○会長 どうもありがとうございます。

まず、市のほうからお願いします。

○事務局 では、市のほうに御質問いただいた地区計画の境界についてですけれども、まず地区計画の区域と住宅地側の境界。例えば、北東とか道路に面しているところ以外の住宅地側のところについては、ここは区域区分界が地区計画の界になります。接しているところが、ぴったりと市街化と調整の境になっています。

それから農地、既存梨園と地区計画のところの境は、ここについては、恐らく地番界とか、そういった形で何か明確に区分されるところに。

○委員 それは測量上、明確なのですか。

○事務局 地形地物になるかは、今後の協議にもよるので、今のところ何になるというところは、まだ決まっていない状況。

○委員 建築面積は境界がはっきりしないと、測量するわけですよ。

○事務局 はい。

○委員 まだなわけですね、測量は。

○事務局 測量自体は実施されています。

○委員 境界杭とか、もう入っているのですか。

○事務局 いかがでしょうか。境界杭は、これからになりますか。

○関係者 境界杭は、これからです。

○事務局 今、確認して。境界杭は、まだこれからになるという所を今は確認しています。

それから、手続の相関関係についてですけれども、資料14ページのところを御覧いただければと思います。

○事務局 14ページのところで、地区計画と開発行為の手続を並行して行うということで、開発行為のほうは、まちづくり条例に基づく手続で、こちらはこちらで近隣への説明ですとか、縦覧ですとかの手続があると。地区計画は地区計画で、縦覧ですとか都市計画審議会とかという手続があるというところで。

都市計画手続が、開発行為の目的が、詳細な土地利用がある程度、実現性を確認した後には都市計画の手続をするという立てつけになっているので、現状、都市計画のほうの手続が、開発のほうの後になるというような設計にはなっていないのですけれども、片方の都市計画手続だけが先行したり。なので、どちらかが先行したりし過ぎないように、そこについては、うまく相関関係が生じるように、今後のスケジュールは調整したいと。

○委員 まちづくり条例を扱う者として、簡単に言えば、地区計画、都市計画が決まらないうと、建築についての審査ができないわけですよ。例えば地区計画で用途、何とかが変わって、高さなんかが変わると、建築計画、これ適切かどうかなんて判断できないのをどうやって判断するか。縦覧している間この地区計画が決まったものと見なしますなんて言われたら、僕、困っちゃうので。この手続を、齟齬がないように進めるかどうか、どうしたらいいかというのは、ちゃんと詰めていただかないと。都計審はいいかもしれ

ませんが、まちづくり条例の審議会の会長としては、審査ができないと。住民から何かあったときも含めて審査ができないということなので、ここは、そろそろ、都市計画を決定したいということであれば、精緻に日程、入れなくていいので、何日間、何日間、ここで縦覧があって、地区計画の縦覧と都市計画の縦覧があるので、どうなのかというのは作っておいていただければ、後々、僕は楽になると、こういうことですので、よろしくをお願いします。

○事務局 そちらは作成するようにいたします。

あとは、公聴会の予定についてなのですが、現状では、都市計画の手続のフローの中で、公聴会というのが例示されているのが、地区計画以外のところについては公聴会というのが例示されていて、今は地区計画の手続になるので、公聴会を開催するというところは、今のところは決まっていない状況にはなります。

○委員 地区計画で公聴会しない場合があるということですか、それとも原則しないということですか。要求がなければ、しないということですか。地区計画の手続の中で、公聴会は要求がなければ、しないということなのか、原則するということなのか、原則しないということなのかどうかを教えてください。調べておいてください。後で結構です。

○事務局 確認します。

○会長 それでは、日本GLPさんのほうからお願いします。

○関係者 ありがとうございます。日本GLP●●です。

先ほどデータセンターの定義とはということで御質問いただきました。おっしゃるとおりで、建築基準法上、データセンターという用途は定義されておられません。一般的には、事務用途でデータセンターというものは建設されていることが多くございます。ですので、事務所が建つところではデータセンターが建つということになってしまうのですが、なので、ここを事務所と書いてしまうと、なおのこと何でも建ってしまうということから、今回はデータセンターという言葉がこの地区計画上、入っているものというふうに認識をしております。

○委員 説明はよく分かるのですが、地区計画含めて法定図書になるわけですが、法定図書になるときに定義をしっかりとっておかないと、後で問題が起きる可能性があります。僕は幾つか、モーテル、ホテルなんか難しいですね。同じように、インターネットカフェだって昔は大問題になりました。宿泊もできて、飲食もできる。同様に、データセンターがこれからいっぱい出てきて、既に地区計画でデータセンターと書いてある地区計画もあるのですが、もしも、この地区計画を決定するのであれば、米印でも何でもいいから、データセンターは長く解釈をしっかりと書いておいたほうが、法定文書なので、ここはいいのではないかなと思いますので、よろしくをお願いします。

○関係者 では、我々のほうから、地区計画をつくる都市計画課様に対して、データセン

ターというので、経産省とかでも定義されているものもあるので、そういったものを使いながら補正していきたいと思います。

続いて、地域貢献施設の内容についてというところでの御質問いただきました。現状では、特に何も決まっておりません。規模等も決まっておりません。

というのも、ここは地域貢献施設という名前のとおり、地域の方々と決めていく部分になりますので、これから、まちづくり条例や、その他、自治会様との協議とか、そういったところをもって、どういった用途にするかというのは決まってくるというふうに考えております。なので、今、どの規模が適切かというところについては、すみません、今、お答えができないというのが実情です。

○委員 床面積は、今のところ書くことができないということですか。

○関係者 床面積、例えば、建ぺい率と容積率というところで、何か一般的に近い用途のところで地区計画上、パーセントを決めるとか、そういったことは結構かと思うのですが。

○委員 敷地面積が決まっていないので、建ぺい、容積、書いても、どのぐらいの床面積が取れるか分からないわけですよね。

○関係者 敷地面積は、資料84ページの右端のほうに地区計画区域面積概要ということで、地域貢献用地面積ということで決まっております。こちらの都市計画課さんの御説明にもあったとおり、今後の協議で動くことはあるとは思いますが、面積としては。

○委員 図面上、書いてある。

○関係者 84ページの一番右の上のほうに面積概要が。

○委員 これ地区計画の図書ですか。

○関係者 我々の提案書の図書です。

○委員 地区計画の提案なわけで、地区計画の図書で検討しないといけないわけですよね、この審議会は。そうすると、地区計画の図書に、しっかり入っているかどうか重要なわけですよね。参考資料で書いていても、地区計画の図書に書いていなければ、それはあくまでも参考であって、変更できるわけですよね。したがって、どれだけ地区計画の図書に書けるかどうか重要なのではないかなとは思うのですが。これからは、後の議論かもしれませんが。

○関係者 分かりました。気を付けるようにいたします。ありがとうございます。

我々からお答えするところは、以上2点かと思いましたが。

○委員 色彩は、どうですか。

○関係者 色彩は、今後、御指導いただきながら、そこに合わせていくということにはなろうかと思えますし、今後、その景観のマスタープランとかガイドラインたるものが、どう動いてくるかにもよってくるかなとは考えております。

○会長 ●●委員。

○委員 ●●委員のような専門的なことは聞けない素人感覚もありますけれども、もともとその周辺に住宅を持っていらっしゃる方にしても、まちづくり協議会をおつくりになって、土地をこれから違う形でという、どちらにとっても大事な資産であることには間違いのないと思います。私は最初の説明会、二、三回、傍聴させていただきました。非常に熱のこもった御意見もいっぱい出ていて、皆さんが本当に真剣に考えていらっしゃるというのを肌で感じました。

その中で、ちょっと誤解もあるのかなと思ったのは、市の立場ですね。白井市が例えば、この市庁舎のように、市が持っている土地に市の建物を建てるということとは、ちょっと違うと思いますので、市の立場ということをまず明確に、市がどういうことができたのか。サウンディングとか、そういうことだと思いますけれども、新しい委員さんもいらっしゃるの、その辺をまず明確にさせていただきたいというのが1点。

それから、県のほうでは、北千葉道路という非常に期待を持っておりまして、熊谷県知事なんかも、千葉県は陸海空、全ての玄関を持っている。その中でも、この北千葉道路沿線というのは非常にポテンシャルの高いところだということで、インターチェンジ周辺は市街化調整区域であっても、農地であっても、そういう土地の所有に関係なく種地を探せと一番に言われているのです。そういう意味では、こちらで、まちづくり協議会で御提案をいただいたというのは、白井市にとったら、ちょっと言い方は変ですがけれども、これから人口減少とか財政が減っていくかもしれないという中では、希望の光だったという思いもしております。

そういった中で、県の計画ですとか市の都市マスタープランとか、全てにおいて進行の途中で、これは違反しているよとかという調整があったのか、きちっと確認して、今のここに上ってきた段階では、全て違法性はないという認識でいいと思いますけれども、そこは、はっきり確認したいと思います。

それから、業者のほうにお尋ねいたします。1回目のプランニングのとき、ちょうどお話を聞いておりました。2回目のプランを見たときに、かなり変わった部分があると思います。それは、住民の方から御意見をいろいろ頂いて、高さ以外のところは、かなり譲歩されたなと思いますけれども、その譲歩したポイントというか、業績にも響いてくるわけですし。それから、その中で、特に内水氾濫とか、今の大規模な降水量とか、そういうことも含めて、1.5倍の貯水施設をとということで、その辺も含めて新しいプランについての御説明をいただければと思います。

以上です。

○会長 どうもありがとうございます。市と、それから開発者に対して、それぞれ御質問ありましたが、よろしいですか。

では、まず市から。

○事務局 では、まず市のほうから。市の計画や件の計画を踏まえた上で、この手続が違

法性がないのかというところについてですけれども、まず市の都市マスタープランという計画の中には、この地区は、いろいろな基準をクリアした場合には地区計画決定ができるという位置づけをしていますので、市の計画には位置づけがあります。

それから、県の計画だと、まずは一つは、区域マスタープランという上位計画があって、そちらには、まず市街化調整区域の土地利用について記載があります。

それから、県の基本方針だとインターチェンジ周辺の活用の基本方針もありますが、そちらのほうでも、地区計画制度を活用することができることですか、産業の受け皿の例示としては、例えばデータセンターというところの記載もありますので、そちらとも、齟齬がないものというふうに考えています。ですので、都市計画提案をされることについては、特に問題はないのではないかと考えております。

以上です。

○会長 市の立ち位置。どういう立場という。

○事務局 市の立ち位置としては、二つの立場として、まず都市計画のサイドとしては、この地区計画の提案を受けて、これを決定していくかどうかというところが一つと、それから産業振興課の企業誘致推進室のほうでは、産業の、先ほどの資料で言うと79ページになります。こちら、市の計画の体系を記載しているものですが、まず総合計画があって、産業振興課のほうでは企業誘致推進事業というものがあって、それから協議会を支援するという立場があると。都市計画課のほうでは、幹線道路沿道活性化事業ということで、ここに企業を誘導するための都市計画策を検討するというので、こちらについても、市の計画には沿っているものというのが市の考えになります。

以上になります。

○会長 それでは、日本GLPさんのほうからお願いします。

○関係者 ありがとうございます。GLP●●です。

今回、第1回目説明と第2回説明というところで、我々も、我々が気づかなかったような御意見だとか、そういったものも頂いたので、第2回目には大分プランを修正させていただいております。資料上、資料の61ページのほうが、前と後ということで比較になっておりますので、こちら一度、御覧ください。

大きな点としましては、もともと既存の道路を拡幅をして、交通量が増えたとしても、その道路の安全を確保して、しっかり通行ができると。皆さんの安全も上がるというふうに考えて拡幅をして計画をしておりましたが、そこに、かなり生活圏の道路というところもあって、敷地内に道路を通すことへの御意見が強くありましたので、修正のほうでは、あくまでメインの市道129号から船橋市に抜ける道をS字のカーブを描いたような道になっておりますが、より住宅と、生活圏と極力当たらないように計画のほうをさせていただいております。

規模としては、6棟から4棟に変わっております。我々、当然、純粹にもともと6棟

を2棟減らして4棟だと、我々としても、事業としては継続性はできないので、2棟分を少し大きいデータセンターに変えさせていただいております。

とはいえ、データセンターというのはテナントさんにお貸しする部分がありますので、大きすぎると、なかなか難しいところはあるのですが、そこは我々として事業リスクを持って、今回の地域に対しては、建物を大きくして、なるべく余剰スペースをつくるということで、建物を大きいものにしております。

修正したプランのほうを見ていただくと分かりますが、中央に寄れば寄るほど青色が濃くなっています。青の色が濃くなればなるほど高い建物になります。それは、我々が事業上、床面積とか、そういったものを確保するために、極力、住宅から遠いところへの集積をするということで、プランの変更することで、住宅からの離隔距離だとか住宅側への高さ。黄色いところが15メートルの高さになりますが、極力、住宅側のところは低くするというでプランの変更をしてまいりました。

先ほど、御説明のときにも少し御紹介させていただいたのですが、駆け足だったので、66ページを御覧ください。

住宅側から見えたときの見え方になりますが、これは一番ガーデンハウス様側のほうになります。もともとは下段の左側のように、建物がちょっとそびえ立つような配置であることは、我々もパースを作っている上で危惧をしましたので、ここを少し段階的に高さを傾斜していくような、そういった建物への修正。先ほどの4棟にして真ん中に寄せることでできた余剰については、こういったところで貢献をしていきたいというふうに、今回のプランでは大きく変更させていただきました。

以上です。

○委員 環境について、内水氾濫とか、そういうのを想定して設計しているのかなという質問をしたのですけれども。

○関係者 ありがとうございます。そうですね。

もともとが修正プラン前も、基本的には雨水とか、そういった内水のところについては対応するというものでありましたが、今回、修正をして、大きな道を真ん中に通しますので、それによって排水の経路だとか、そういったものもシンプル化をし、この開発地域から外に雨水が流れ込まないようなものとして、規定の1.5倍ということで先ほど御紹介をさせていただきましたが、より、そういった氾濫に対する、内水に対する防災、そういったものの強化のほうも図らせていただいております。ありがとうございます。

○会長 ほかにいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委員 幾つか質問させていただきたいのですけれども、先にあった、ほかの委員の方の質問でもございますけれども。

まずデータセンターの話なのですけれども、機能として、言葉としてデータセンター

と言われても、私は何となくイメージはできますけれども、一般の方、データセンターってどんなところですかと、全くイメージできないと思うのですよね。例えばラックがあって、そこに通信機器やハードディスクみたいなものがラックに積まれて、その周りにはメンテナンススペースがあって、さらに床下には配線が張り巡らされて、天井裏には空調があって、このぐらいの温度を維持するために、こういう空調があるとか、そういう何か少し描写していただくと、データセンターって、そんなところなのだというのがイメージできると思うのですね。なので、何かその辺のデータセンター、どんなところかとか。

あと、データセンターというと、非常時対応というのがものすごい大事になると思うのです。非常時にもデータが途切れないというのが非常に大事になると思いますので、非常用電源とかバッテリーとか、あるいは3時間なのか4時間なのか24時間なのか分かりませんが、停電になったときでも稼働するというような設備を備えていると思うのです。その辺が、どんなものがついていると説明いただくと、安心できるというか、そういうこともあるのかなというふうに思います。それがまず一つです。

それから、敷地の近隣の住宅と接している部分の話なのですけれども、今、さっきも話、出ましたけれども、まず84ページのものを見ますと、前回の提案されたものに対して高さをセットバックして、道路に近いところ、近隣に近いところは15メートル低くして、だんだん奥に行くほど高くするということで、視覚的には2階建ての建物と同じぐらいの大きさに見える、あるいは、より小さく見えるぐらいの距離感を出していくというのは理解できるのですけれども。その中で、実は北西側が近隣に比較的近いところがありまして、そこは市道に対して、割とじかにつながっていることと、朝日が一瞬、欠けるような日影図になっていますね。なので、このところ実は、高さ、結構ぎりぎりまで20メートルあって、15メートルまで下げ切れていないわけですね。そうしますと、この計画の中で、この北西側のところに関しては、若干の検討の余地があるのじゃないかというのが、まず一つと。

それから、北東側に関しては、公開緑地を非常に大きく設けてくださっているのですが、これは、図を見る限りでは、フェンスを公開緑地の内側にするという意味で、広く近隣に公開緑地が使えるようにするのだろうなということは想定できるのですけれども。今度は南西側になりますけれども、南西側のほうにも公開緑地があるのですが、その横、住宅に接している部分に関しては、緑地もなく、比較的ぎりぎりまで建物が近づいているという部分がありますということで。周りの建物、周りの住宅街の街路の向きと建物の向きが、若干45度ぐらい触れていますので、どうしても、こういう角が出てきてしまうのは理解できるのですけれども、幾つかのウイークポイントがあるように見受けられますので、その辺、配慮していただきたいことと。パースに気を遣ってくださって、建物がよく見えるように植栽を半透明にしてくださっているのですけれども、かえって植栽

が見えなくなって、建物が圧迫感あるのかなというふうにはちょっと見受けられますので、その辺も御説明お願いいたします。

以上になります。

○会長 GLPさん、お願いします。

○関係者 ありがとうございます。

データセンターとしてのどんなところかというところについては、まちづくり条例上での説明会等もありますので、そちらのほうで対応のほうしていきたいと思います。

なのですが、どんなものがつくのかと。一般的にデータセンターって、こういうところで、一般的な紹介については、極力、早めに資料を上げて、住民の方が安心できるように、まちづくり条例の説明とは別に、何かできないことはないかということは考えていきたいと思います。

ただ、今回の建物で何が設置されるかというのは、正直、設計が終わらないと、なかなか明確なものというのは、お伝えできないので、あくまで一般的なものとして、お伝えをしたいと思います。

というのも、先ほどおっしゃられたように、床下のところに配線がある。最近のデータセンターでは、配線も今度は上にあるとか。今後のデータセンターは、また違うやり方があるということで、あくまで現状では、一般的というところでの御説明というところは、今後、考えていきたいなと思っております。ありがとうございます。

先ほど、15メートルというところで、手前のところで、我々データセンターとしては2階建てぐらいが15メートルなのですが、一般的な建物の感覚で言うと、多分15メートルって3階建てだとか、そういった感覚になろうかと思います。ですので、3階、4階建てぐらいのイメージのところ、それが学校の校舎が大体そのぐらいでしたので、今回、15メートルと設定をさせていただいた。住宅に近いほうをそうさせていただいたのは、学校の校舎というところを少し基準として、説明をさせていただいております。

先ほど御指摘のありました北西側のところですね。今回、御提示させていただいているところは、今回、こういった形で守りますということでお伝えをしている住宅の境界から25メートルであるとか、敷地の境界から10メートルセットバックしますというのは、今回の地区計画の6メートルセットバック以上の当然、数字にはなっております。北西側の敷地についても、この数字は守っております。ですので、あとは、この中で、先ほど御意見ありました緑地、緑化の配置をどういうふうにするのかというところは、木の種類も含めて、まちづくり条例上で、こういった樹木、木がしっかり生えて見えると、こう見えますとか、そういったパースの工夫というところに生かしていきたいなと思います。

南西側ですね。南西側も、こちらも同様ですね。距離が16メートルだったものを25メートルに拡張したりというところで、今回、御提示している25メートル以上の距離とい

うところは満足しているというところで。まだ確定のプランではありません。これから設計をして、もう少しセットバックできないかとか、そういった前向きな思考で対応するという事は考えております。よろしく願いいたします。

○委員 ありがとうございます。

一つ、感想だけお伝えしておく、実際に建物としては、住宅に比べれば非常に大きい建物ですので、住民の方々が不安になるのも当然だと思うのですね。

ただ、こうやって敷地境界からの距離を取って、高い建物を奥にして、手前に緑を設けるということで、実際には、思った以上に圧迫感というのは軽減されるという事実だと思いますが、恐らく、その辺をもう少し根気強く説明、分かるようにしていただくのと。あと、どうしても大きい建物って画一的に設計せざるを得ないという事情も理解できますが、それぞれ角とか、部分的に非常にきつい場所もございますので、その辺は、ぜひ御配慮いただければなというのと。

あと、もう一つだけ、地域貢献用地というのがあって、コンビニを置く、あるいは何か置くということがあると思うのですけれども、この辺も何かしら、実際に住んでいる方に有用なものが最終的にできてくれればなと思いますので、その辺も話合いで決まるのか、ちょっと分かりませんが、今後も引き続き検討いただければなというふうに思っています。

以上です。ありがとうございます。

○会長 御意見頂いたので、よろしくお願いしますね。

ほかにいかがでしょうか。●●委員。

○委員 大変、稚拙な質問になるかと思いますが、冒頭、日本G L Pさんのほうで、まずはデータセンターが建設されるということのメリットについて、いろいろお話がありました。私は、福祉の立場でと最初に申し上げましたが、この白井も急速な高齢化に伴い、人だけが高齢化ではなくて、やはり公共施設、高齢者さんが使用していく、利用していくような施設も老朽化もしていると。そうした中で、税収が増えるということは、大変ありがたいことかなというふうに感じております。

いろいろなメリットをお伺いしたところ、なるほどというふうには感じるころがありました。住民の皆さんは、とにかく高さということが一番のネックということで、私どもも隣接はしておりませんが、やはり8階に住んでおられて、すぐのところではあります。

55年に白井に引っ越してきまして、非常に景観が変わってきております。富士山がすごくきれいに見えたものが、N T Tの電気塔が、中継の塔が建って、富士山が分断されたりとか、いろいろな建物ができたり、いろいろで、景観も悪くなっている中で、今回も市役所の裏側にできる建物は、我が家から北東のところに位置をします。

今回も、ちょうど南側に、このデータセンターができるということで、やはり景観は

損なわれていくなという気はしている中で、どこまで賛成をしていけばいいのか、どこまで、やっぱりこれは、もっともっと考えなければいけないかという判断の基準で、今メリットの中に、非常に住民に対する大きな利便性があるというお話がありました。道路が新設されるというようなことで、交通の便が良くなるというようなこともあるのかなと思うのですが、住民の利便性が非常に大きいものがあるというのは、どういったものがあるのかなということを教えていただきたいなと思いますので、よろしくお願ひします。

○会長 これもG L Pさんかな。よろしいですか。

○関係者 ありがとうございます。

利便性、データセンターができることで、データセンターそのものを利用されるということは、まずありません。利便性というところと言うと、地域貢献施設であるとか、今回の大きな道というところの利便性というところはあるのですが、それ以上にデータセンターが来ることで、かなり周りの敷地に対して、我々はセキュリティーを強化してまいります。ですので、いわゆる防犯性であるとか、あと我々、電源の供給、これを受け入れていただけるかどうかはあるのですが、災害時に電源を供給するだとか、利用というよりは、どちらかと言うと、こちらの何かを使っていただくことで、一つ、安心安全なまちに寄与できるのではないかとこのところでの利便性という解釈と捉えていただければと思います。

○委員 今のお答で、資料4で全て承知をしているものでありましたので、何かそれ以上のものがあるのかなと質問をしたわけですが、分かりました。

○会長 ●●委員。

○委員 思いついたことがあります。地区計画では2点あります。それから、事業計画まで案があるので、幾つか質問があります。

一つが、地区計画の図書の中で、先ほど議論の中で気がついたのです。緑地面積の割合とか配置とか面積とかが一切、書かれていないのですが、通常、白井市の場合に、相当部分は、地区計画あるいは地区まちづくり計画は、緑地の面積、パーセンテージ等々、入っているのですが、これは提案者のほうは、なぜ入れなかったのかというのはお伺いしたい。法定割合だから構わないから入れなかったのか、それとも、まだ確定できないから入れなかったか、教えていただきたい。市のほうには入れなくても、よかったというふうに受け取ったのかお伺いしたい。

それから、さっき言った建築図の形態意匠の制限のところ該当するかなと思うのですが、せつかく建物を段状にして、周辺への影響、少ないと言われるのであれば、提案、それを地区計画に書いたらいいじゃないかなと。周辺住民に配慮するために、高い部分は中心に、周りが低く、ようするに段状に建物を配置することによって、周辺への影響を緩和するみたいな文言を、これ建築家の方に書いてもらったらいと思うのですが、

表現を地区計画のどこかに書けば、そこの部分は、事業者さんとして十分配慮したという証拠になるのじゃないかなと思っていました。せつかく住民との協議の中で御努力されているのであれば、努力をした結果をちゃんとこういうところに反映していくというふうにすれば、地区計画の都市計画縦覧のときに、みんな、いいのじゃないのと、こういうふうに了解してくれるのじゃないのかなと思うのですが、これは地区計画の図書について、何か御見解とかあれば、ちょっとお話を。市も提案者も御見解あれば、お伺いしたいというふうに思います。

それから、事業計画の中身に関しちゃうので、この段階ではないのかなと思うのですが、前面道路との関係なのです。先ほど、ちょっとありましたが、市に聞きたいのは、この市道129号線幅員断面構成、車線、含めて、歩道幅員を教えていただければということと、周りに戸建て住宅と、しかも学校があるので、通学路等々が非常に僕、心配になるので。これでデータセンターの場合、大して交通発生量、出ないとは思いますが、何トン車ぐらいが出て、何台ぐらい出入りして、一般車はどのくらい出入りするのだ。どうも話によると、そこにお勤めになる方は、相当、僕は少ないというふうに思っているのですが、ただ、事業者さん、管理とか、出入りが相当ありそうな気がするのですが、僕、データセンター知らないなので、大体この程度の規模で、このくらい発生しそうだという予測があれば教えていただきたい。

なぜトラックって気になるかというのと、繰り返します。義務教育施設があるから、巻き込み事故って必ず起こるので、簡単に言えば、左折イン、左折アウトにして、ぐるっと回って、どこか行くとか、これやらないと危ない可能性があるんで、そういうことを含めて交通について、どう考えているか、発生交通量を含めて、お話をお伺いしたいと思います。

もう一点、屋上設備と書いてあるのですが、屋上設備というのは、絶対高に普通カウントしないので、建築上。屋上施設って、何メートルぐらいのものができて、これが日影にどう影響するかと教えてください。本当は、屋上施設も含めて日影図、描いてもらえると、とても住民にとったら親切になるのじゃないのかなというふうに思うのですが。

○会長 市から最初に。

○事務局 では、市のほうから、最初に地区計画に緑地についての記載がないところについてなのですけども、まず市の市街化調整区域の開発の場合、緑地については6%以上、設けるということを規定しております。その他、県の緑化協定のほう。基本的には、それに上乘せされるような形になるかと思えます。

今回の計画では、今のところ、合計のところでは84ページを見ると、17.9%というふうに予定されています。ですので、市の基準に照らすと、今のところ不足はないというふうに考えているところです。

○委員 それを地区計画に入れないのは、何でなのかという僕の質問なのです。幾ら参考

図書で書いたって、法的に担保されませんよね。

○事務局 市の計画に、緑地の位置づけというところについてなのですが、市の地区計画のほうだと、今まで緑化率について位置づけているものはなかったかと思うのですが、条例に基づく地区まちづくり計画だと、緑化率について規定している地区がありますので、そこの担保といいますか、どう記載していくかというところについては、考える必要があると考えています。

○委員 市の原案にするとときに考えますと、こういうことですか。理解は。

○事務局 そうですね。その他、おっしゃっていた例えば高さとかの位置づけ方とか、それと併せて検討する必要があるというふうに考えます。

○委員 事業者の方の見解は

○会長 G L Pさん。

○関係者 G L P●●です。

先ほどの御質問いただきました、まず車両だとか、従業員数とか、こういった人数が働くというのは、実は数字ではあるのですけれども、今、手元にないので、これは別途、都市計画課さん介して、お伝えをしていきたいと思いますが。基本的に大きい車両としては、工事車両が一番大きいです。

○委員 何トン車ぐらい。

○関係者 新築のときに来る車両もあるので、その後に設備を増設をしたり、設備、増やしていくのですね。なので、竣工後においても、いわゆる中の設備の工事が続きますので、そういったときに大型の車両が入ってくるというのはありますが、それが一定度、入った後で言うと、おおむね10トン車が入るのが一番大きいサイズでしょうか。

○委員 10トンロング。

○関係者 10トンロングまで、なかなか最近を使うことは、あまり多くないのですけれども。

○委員 でも回転、取っておかないといけないから。

○関係者 そうですね。その侵入経路については、確認をして。ごくまれなケースとして、一番最大のもので10トン。一般的には4トンとか2トンとか、そういったものが、いわゆる先ほどおっしゃっていただいたサーバーラックとか、そういった中に持ってくる設備を持ってきますので。それ以外は、家庭用の一般車だと思っていただければ結構です。なので、商業施設のような毎日毎日、何か持ってくるとか、そういった使い方にはならない。

○委員 一般車は渋滞が起きるような、そんなような問題は、通常、スーパーマーケットのように発生しないというふうに考えていいですか。

○関係者 おっしゃるとおりです。第1回説明会時にもお示ししましたが、不特定多数が

来るわけではなく、決まった車両しか我々も入れられないので、ごく限られた車両だというふうに思っただけだと思います。

○委員 左折イン、左折アウトで処理する。

○関係者 基本的なルールのでき方ですので、左折イン、左折アウトで、ぐるっと回れるようになっています。

もう一つ、御質問いただきました屋上の設備というところですが、これも屋上設備は、設計によって大分大きく変わってしまうところなのですが、今回、お示しさせていただいている日影図については、その高さも加味した日影図になっております。ですので、絶対高さとしては入らないのですが、建物高さ制限として、よく一般的に8分の1以上、屋上設備があると建物高さに入るという規定がありますので、8分の1、超えると思いますので、その高さを入れて、今回の高さのお示しをしております。

○委員 相当大きなものが屋上に入るといいうこと。

○関係者 かなり、一層分ぐらいとか、データセンターによっては、これ海外の事例になりますが、十何メートルのものが入ったりということありますので、それは高さの今の40メートルの中を含める形で今、計画をしています。

○委員 空調機の室外機が屋上に来るといいうことで、よろしいですね。

○関係者 主には、一般的には室外機で、我々の場合は、専用の冷やす冷凍機のようなものであるとか、そういったレベルでの冷やし方になりますので、いわゆる家庭の室外機がいっぱい入るといいうよりは、もう少し大きい設備として、まとめて構築をするといいうようなイメージになります。

○委員 今のを私は理解したのですがけれども、空調が大きいので、冷凍方式が違うといいうことですね。空気で冷やす室外機ではなく、冷凍機みたいなものが来て、空調機増やすから、私が今言ったのと違うものが来ますよといいうことをくださったのですね。

○関係者 はい。

○委員 ありがとうございます。

○会長 よろしいですか。ほかに御質問、御意見。

●●委員、お願いします。

○委員 ●●です。それでは、84ページのデータセンターの土地利用計画図によりますと、雨水貯留槽が地下になると思う計画図ですがけれども、この貯留槽から地下にしますと、二重川がありますので、こちらのほうに放出なのかなと思っただけなのですが、総量、細かく、どういう間隔、どういう計画で、この二重川にといいうことなのでしょうか。

○会長 お願いします。

○関係者 ありがとうございます。

今、各建物ごとに貯留槽といいうものを設けております。これは建物の下です。一般的には調整池みたいなものでまとめる場合もあるのですが、今回の敷地では、各建物ごと

に持っております。それを、この今回申請するメインのS字に曲がっている道路の下に配水管を設けまして、そこに、この建物から、それぞれ排水をいっぺんに流さないように、こういった貯留槽を造って排出をするというような形で、最終的には二重川のほうに合流すると。専門的なところで言うと、少し流れるよう調整をして排水するというような形で計画をしております。

○委員 その二重川の地域住民の方にとって、影響を及ぼさない程度の間隔で放出ということ。

○関係者 当然ながら、今の環境よりも、いっぺんにザーッと流れず、一旦敷地で貯留し、そこから排出していい量を徐々に排出するというような形になりますので、そこは、しっかり関係行政機関と調整、確認をして進めてまいりたいと思います。

○会長 よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。●●委員。

○委員 事業様にお聞きしたいのですけれども、今回の実は議案と審議の中に確実に関係があることとは、ちょっと違うことになるのですが、データセンターというと、やはり電力というのが非常に重要になってくると思います。会社様のほうを見させていただいたところだと、今、外資系の会社様だと思いますので、やはり自然エネルギー、太陽光ですとか風力だとか、そういったものを使っていくというのを考えられているのかなとか。あと、御自身の会社のほうにも系列の会社があれば、そちらの会社からデータセンターに行くというのも、ホームページ上でもされているのですね。

ちょっと飛躍した話になりますが、お隣のGoogleですと、2030年まで確実にカーボンフリーにするというようなこともおっしゃっていて。そういうところで、GLPさんとしては、どういったふうに考えられているのかと、お聞かせいただけたらと思います。

○関係者 ありがとうございます。

御紹介いただいたとおり、当社には再生可能エネルギーを事業とした部署もございません。我々、当然ながらルートとしては、東京電力さんから電気を買うというようなルートに、送電をいただくというのですかね、というルートです。それを再生可能エネルギーを使ったということで変換をする、カーボンフリーと、Googleさんも、そうなんですけれども、実際に周りに太陽光がいっぱい置いてあって、その電気を賄っているわけではなく、あくまでオフサイトですね。その場所じゃない外で発電したものを使っているというような形態というのを我々もメニューとしては持っております。

ただ、当然そうすると、電気代というのは高くなってしまったりしてしまうので、この部分を求める事業者さんというか、受け入れる事業者さんと、我々で言うとテナントですね。中に入る方。が、それを受け入れるのか受け入れないのかによって、この再生可能エネルギーを使うかどうかということところが変わってまいりますので、現状は、再生

可能エネルギーを全部使いますということを手を振って言えないところがありますので、そこは今後そうになったら、その企業さんが、そういう発表をされるようになるのではないかなと思います。

○委員 一応、要約すると、データセンターのこちらって、いろいろな事業者さんが入る形になると思うのですけれども、やはり各事業者さんが選ぶということですかね。

○関係者 はい、おっしゃるとおりです。

○会長 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 この中身ということではないのですけれども、地域貢献という観点でお伺いしたいのですけれども。データセンターのすぐ隣に白井高校がございますよね。そのグラウンドが砂地で、砂が風吹くと、非常に地域の方も、みんな困っているような状況なので、開発事業者さんとして、データセンターにも、きっと土ぼこりって天敵だと思うのですね。そういったことを考えていただいて、あのグラウンドを今、学校の有志か何かで芝化をしようというような事業をやっていくように聞いていますので、また何か地域貢献の中に一つとして検討していただけないかというお願いで終わります。

以上です。

○関係者 御意見として賜りました。ありがとうございます。

○会長 ほかにいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委員 市のほうに対して質問になるのですけれども、資料の50ページのところ、協議会さんと自治会さんの意見交換会の議事録を拝見して疑問に感じたところなのですが、黒塗りになっているので、ガーデンハウスさんなのか南山三丁目さんなのか分からないのですけれども、入居したときに、まちづくり条例に基づく計画を作成して、市の計画として決定している。ただ、データセンターができるマイナスに働く可能性があると考えているという項目がありまして。こちらの、まちづくりのその地区の計画ですね。その点に関する資料が、ここの資料の中に入っていなかったの、いろいろなお話を聞いて、判断するのに、もう一つ資料があったほうがよかったかなと思ったのですが、この先、入るのか、それとも、もしかして、すごく古い計画だったりするので、入れる必要がなかったのか。どちらの判断で資料を省略されたのかというのをお聞きしたいのですが、お願いします。

○事務局 この議事録の中で触れられている地区まちづくり計画なのですけれども、こちらについては、まず載せなかったものとしては、本件に具体的に関わる周辺のものであったところから載せていないということと、現在でも、白井市のホームページで地区まちづくり計画については公開しておりますので、そちらで確認していただくこ

とは、現在も可能な状況になっています。ですので、計画にそのまま影響するものではないので、載せていないという状況です。

以上になります。

○会長 よろしいでしょうか。

●●委員。

○委員 聞きそびれ、申し訳ないです。排熱設備を離して設置するとのことなのですが、結構、温度上昇というのはあるのでしょうか。

○関係者 ありがとうございます。

排熱のシミュレーションをしたものがございますので、一部、御紹介をさせていただきます。資料の72ページを御覧ください。

今回、第1回目の説明会時に、一番ガーデンハウス様側で近かった建物を基にシミュレーションをしたものになっております。温度上昇というものについては、当然それなりの高温、ここで言うと45度とか、そういった高温のものが排熱をされますが、住宅から比べると建物が高いので、上がった温度としては上昇していくということで、住宅地の皆さんには温度上昇の影響はありませんということで、シミュレーションの結果を御説明の中でつけさせていただいていました。

冷やすほうの電気の使い方についても、大分、省エネが進んでいきますので、それは今後どういったものになるか、なるべくそういったものは発生しない、低減できるようなものを選択していくということは主題に起きながら、設計のほうはしていきたいなと思っております。

○会長 よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

●●委員。

○委員 お伺いをしたいのですが、例えば白井の駅前に高層のマンションが二つ建ったことによりまして、駅へ行く人たちの道路が、非常に時により強風で、いつときNHKに、白井の駅前で高齢者が転んだというようなことがニュースになったこともあります。ここにこれだけ高い建物が4棟建つということで、やはりエアカーテンとなる風の流れ、特に白井は比較的、季節によって、非常に長い期間、強い風が吹くことがあるのですが、こういった風の対策とか、風の流れというのは、どういうふうを考えていらっしゃるのでしょうか。

○会長 お願いします。

○関係者 GLP●●です。ありがとうございます。

風の影響については、シミュレーションを行っております。今、こちらの資料にはなかったですかね。風のシミュレーションして、住民の方には配付させていただいておりまして、現状と比べて大きな風の影響はないと。

こちら見ていただくと、建物と建物が近いように見えるかもしれませんが、スケールがとても大きいので、十何メートルとか20メートル近く離れているので、ビル風のように、隣接して強くなるということはないのが今、シミュレーションの結果としては出ております。今後も、建物の形状が多少なり変わってくると思いますので、そちらについては、併せてシミュレーションのほうは継続してやっていきたいなと思います。

○会長 よろしいでしょうか。

ごめんなさい、まだまだ議論が続くそうなので、ちょっと休憩、取らせてください。

(休憩)

○会長 それでは、休憩に入る前に●●委員から手が挙がっていましたので、お願いします。

○委員 説明会の際に、G L Pさんが大ホールで行われた説明会の際に、日影のことについてということで御説明をされたと思うのですが、今日も資料の4というところで、これ頂いていて。日影の問題、近隣の住民の方にとっても大事な問題だと思うので、そこで伺いたいのですが。

これ3時までとなっているのは、一般的に3時までで、こういうデータを出すものということで3時まで出しているのかということと。あと、敷地の中でほぼ収まるように、影はほとんど出ていないということで、かなり計画を改善をされたという跡が見られるのですが、これをよく見てみると、既存の梨園のところはちょっと影がかかっているところ、時間帯があるのですが、これ協議会に伺いたいのですが、これは梨の栽培には大丈夫なんでしょうか。あと、ビルが近いので、ビル風とか、もろに当たるようなことはあるのかどうか。それを伺います。

○関係者 委員のおっしゃっているところは、多分、私のところだと思います。かなり直接的に日影ができると、梨の生育には影響は出ます。だけど、距離があるということで、光合成ということを考えると、明かりがあればいい。直射日光が必要という部分は、ごく、わずかとは言いませんけれども、半分ぐらいと思っています。あとは聞いてみないと細かいところは分からないのですが、光があれば光合成をする、そういうふうには考えていますし、それ以外の部分で対応している部分もあるので、大丈夫とは言いませんけれども、大丈夫だと思っています。ありがとうございます。

○関係者 G L P●●です。

それでは、先ほどの9時から15時は、なぜ9時から15時なのかということなのですが、まちづくり条例上で、資料提示する日影時間というのが9時から15時と書かれておりましたので、9時から15時で提示をさせていただいております。

ただし、建築の建物として設計する際は、8時から16時ということで、前後1時間、

増えますので、資料上で書かせていただいている、2ページ目ですね、日影図と書かれているところでは、これを建築基準法上ののりつた2時間の日影だとか、3時間の日影というところで記載をさせていただいております。

それと、この日影図、先ほども御質問いただいたのですけれども、冬至、冬の一番影の長いときに、何時間、影を落としてはいけないですので、そこから当然、春夏に行くにつれて、影というのは非常に短くなってまいりますので、その上で、この影の影響の度合いというのが変わってくるかなと思います。

以上です。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。

それでは、●●委員、お願いします。

○委員 意見だけなのですけれども、変電所用地の上のところの交差点が気になっていて。84ページ、見ていただくと分かると思います。曲線の中に交差点ができています。曲線の中にならなっていますので、これは多分、今後市の道路管理者、あと警察との協議も出てくると思いますので、その辺、よく関係行政機関と協議をして決めていただきたいというふうに思っています。

○会長 ほかにいかがでしょうか。

●●委員。

○委員 御意見がほかにないようだったら、私の意見を言います。できれば、継続審議にしたいなと、お願いをしたい。なぜかという、委員から出た質問で、資料がないとか、文書で担保されていないというのは幾つかありまして、できれば、要望があった、あるいは、実は休憩時間に、要望者から三丁目の協定とかも言われたので、地区まちづくり計画か。それも僕がやったので、僕が覚えているはずですが、そういう資料、あるいは手続のフローをもうちょっと精緻に作っていただいたものとか、あと事業者さんに幾つか質問あったと思うので、その資料を次回、できれば事前に見てみたいのですが。駄目だったら、当日、出していただいて最終結論にしたいなと。

その際に、私からのお願いなのですが、今、日影図という話があったのですが、法定日影図なのです。冬至のときで、文書でちゃんと冬至と書いてくださいね。それでないと誤解されるので。事業者の方は実質日影図を書いていただきたい。

それから、パースについて、37ページのパース、学校が入っていないのですね。学校を入れると、この新しい施設のボリュームが分かってくるので、もうちょっと周辺の、故意に学校を除いたというふうには、僕、思いませんので、学校を入れたパースをペーパーでなくて構いません。ペーパーレスの時代ですので、映写していただければ十分なので、それを何点か、既に37ページ以降あるので、出していただきたいというように思います。それでもって全体のボリューム感が多分、見えてくるのじゃないのかなと。一

戸建てとボリューム感を比較すると、あまりにも違うので、パッと分からないのですね。

それから、目線でのパースが何点か周辺からありますが、正確に周辺の隣接住宅地含めて、どこかの住宅地の敷地から見える感じのパース、絵を出していただけると、実は真ん中に高い建物あるけれども、隣からは見えないのだとか、こういうことが一つ一つ分かってくるはずなので。あるいは、見えたら配慮してほしいのですが。という視覚的に分かるような図面を配布でなくて結構ですので、次回、パワポか何かで映写で見えるようにしていただければ、みんな安心するのじゃないのかなというふうに思いますので、日影図とパースの追加。お願いをしたいなと思っています。

ということで、もう一回、やっていただければ、安心感がもうちょっと増すのじゃないのかなというふうに思いますので、これは会長に提案させていただければというふうに思います。

- 会長 63ページのパースには、学校が一部、入っているような気もするのだけれども。これ、隣接の高校側も、周りとのボリューム感を、要するに学校より高くしないでねという要望に対して、学校と比べて、このぐらいでというのがより分かりやすくなるかなと、私もちょっと感じました。

35ページの地図じゃなくて、パースで。ボリューム感が欲しいですね。

●●委員が締め御意見みたいなのを頂いて、もう一回、やったらどうかという御提案でした。それで、確かに今日いろいろ、委員の皆さんから御意見、御要望が出て、もう少し、それが分かりやすくパースを、例えばパースの地点をもっと増やすとか、そういったことも含めて、次回、もう一回ぐらいやったほうがいいのかという気が私もちょっとしてきました。

この、地区計画なんかも、今の段階で書けることって限られているかもしれないけれども、こういう項目入れて中身というのもいいけど、これは市のほうにお願いしているのですけれども、ここでかなりのことがきちんと住民の皆さんにも伝わるような文書になって、それが法定の図書になるということが見える状態をもう一回やったほうが判断しやすいかなという気がしたのですが。

●●委員がマイク持っているので。

- 委員 全く●●委員と●●委員からの意見に賛成なのですけれども、追加で、実質日影図の話、出たのですけれども、敷地内しか書いていなくて、近隣が書いていないのですね。なので、実質日影図から近隣の区画も、ちゃんと書いていただきたいというのがお願いです。

- 会長 ということで、御意見、御質問、ほかにはいかがでしょうか。

●●委員。

- 委員 これだけ大きな事業ですし、ある意味、白井市の将来を左右するような大きな事業です。やはり、ここで審議を尽くしたと思える状態で、きちっと盛り込む文書は盛り

込んでいただき、図面もパースもというふうに調えた形で。この先、どこに行くかという
と、決定するというのに動いてしまいますので、ここで審議を尽くしたという意味で
は、何回でもにはならないと思いますけれども、ここに委員として座っている限り、次
回も集まれと招集がかかったら、みんなで集まって、きちっと決めたいと思います。よ
ろしくをお願いします。

○会長 よろしいでしょうか。ほかに御意見、御質問、よろしいですか。

第1号議案について委員の皆様からの発言を踏まえると、もう少し、やっぱり資料を
出していただいて。特に近隣に住まわれている住民の皆さんから、どう見えるかとか、
どういう影響があるか。実質日影図の話もありましたが、実際に1階の状態がどうなの
か、影がどう入ってくるか。あるいは、1階から見たときに、どういうふうに見えてい
るか。今、パースで修正する前と後、随分、軽減されたのがよく分かるのですが、それ
が幾つかの場所から、1か所からではなくて、近隣のこの場所からだとうとうというもの
とか、そういうのが一般の住民の方が見て分かりやすい形での説明を一つ加えるという
ことと。地区計画に関しては、最終的には、かなりきちっと書くのだよと。今、書ける
のは、これまでだけれども、こういう項目で、ここでは、こういったことを書くのだよ
というような、言ってみれば素案みたいなものですかね。そういったものを行政側では
用意していただいて、事業者さん側では、周りに対して、どんな影響があるということ
をできるだけ分かりやすく、いろいろな図を多用しながら資料を用意していただくと、
私も含めて、委員の皆さんでの判断がしやすくなるのかなという気がします。

そういう意味では、本日の議論を踏まえて、事務局と関係者で検討して、再審議とい
うことで資料を用意していただくような形にしては、どうかなと思うのです。それで、
時期的には、ぜひ年度内にある程度、私たちとしての結論を出したいと。そういう意味
で、年度内に、もう一回という行程をさせていただきたいのですが、よろしいでしょ
うか、委員の皆さん。

〔「はい」と言う者あり〕

○会長 それでは、事務局は関係者の皆さんと調整して、年度内に、もう一回というこ
とで検討をお願いしたいと思います。

よろしいでしょうか。どうも熱心に御審議いただきまして、ありがとうございます。

第1号議案は以上ということ。

それでは、今度は短くて、20分再開ということで休憩を取ります。

(休憩)

○会長 休憩を終了します。

議案第2号「白井市景観計画及び緑の基本計画、景観条例並びに景観形成ガイドラインの策定について」説明をお願いします。

○事務局 それでは、議案第2号白井市景観計画及び緑の基本計画、景観条例並びに景観形成ガイドラインの策定についてについて御説明します。

本件は、市において、令和8年度にかけて、白井市景観計画及び緑の基本計画を一体的に策定することとしており、この策定について都市計画審議会に諮問し、具体的な計画の内容の調査審議については、審議会から専門部会に付託をするものです。

はじめに、計画の概要について説明します。

資料の86ページをご覧ください。

1 計画の体系にあるとおり、市では、白井市総合計画を最上位計画とし、基本構想に掲げる将来像の実現を目標に、各計画が連携して進んでおり、都市マスタープランが都市づくりの分野における基幹計画に位置付けられています。

今後、白井市の次期総合計画や千葉県都市計画区域マスタープランの策定、白井市都市マスタープランの改定が予定されている中で、市では、景観計画及び緑の基本計画、景観計画等の策定を行うこととしています。

今回、市として初めて策定する景観計画等は白井市総合計画の基本構想に即するとともに、都市マスタープランを上位計画とする分野別計画とし、また、環境基本計画など関連する計画とも調和を図っていくこととしています。

次に87ページをご覧ください

景観計画等の前に、その上位計画である都市マスタープランの改定についてご説明します。

(1) 目的にあるとおり、現在の都市マスタープランは平成28年度に策定したのですが、この中で都市づくりの戦略プランを定め、現在の総合計画で定めた市の将来像ときめきとみどりあふれる快活都市の実現に向けて、都市計画の観点から集中的に取り組を進めているところです。

市では、次期となる第6次総合計画の策定に着手しました。さらに、都市マスタープランの上位計画となる印西都市計画区域マスタープランも新たに策定する予定であるため、都市マスタープランもこれらに即しつつ改定を行うこととしています。

(2) 目標年次ですが、都市マスタープランは、令和8年度を初年度、令和27年度を目標年次とする20年間の計画としますが、次期総合計画である第6次総合計画の最終年度である令和17年度に都市マスタープランも改定を行い、総合計画と整合をとるものとします。

また、千葉県において令和7年度に定める予定である都市計画区域マスタープランと

も整合を図るものとしします。

(3) 改定の方法については、記載のとおり、様々な市民参加の手法や庁内体制により進めていくこととしています。

88ページをお開きいただき、(4) スケジュール(予定)は、現時点でのものですが、前半のワークショップなどは、総合計画と合同で行い、都市マスタープランは令和7年度後半に決定する予定です。適宜、都市計画審議会において意見を聞きながら進めることを予定しています。

それでは、景観計画・緑の基本計画についてご説明いたします。89ページをお開きください。(1) 目的です。

市は、令和4年4月1日に景観法に基づく景観行政団体に移行しており、市の景観は、都市景観、自然景観、歴史・文化景観が調和・共存していることが一つの特徴であり、これらの良好な景観を守り、育て、創り、次世代に継承していくため、市の景観特性や課題、市民ニーズ等を踏まえ、景観法第8条第1項に基づく良好な景観の形成に関する計画、景観計画を新たに策定する必要があります。

一方、田畑や緑地、里山などのみどりは、本市の景観を構成する大きな要素であり、市においては、都市緑地法第4条第1項に基づく緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画、緑の基本計画を平成9年度に策定し、目標年次を平成22年度としているところですが、改定等を行っておらず、計画策定から25年以上が経過している状況です。

この間、みどりに関する市民や社会の意識等が変化し、その対応が必要であることや、市では、景観に係る施策と、市の景観の大きな構成要素である緑化に係る施策を一体的に推進することが効果的かつ効率的であることから、景観計画と緑の基本計画を一体として策定するものです。

(2) 目標年次ですが、本計画は都市マスタープランに適合した計画であることから、都市マスタープランと同様に令和27年度を目標年次とします。なお、必要に応じて、第6次総合計画の最終年度である令和17年度に改定を行い、総合計画との整合をとるものとしております。

(3) 策定する主な内容については、それぞれ資料に記載の項目のほか、策定を進める中で必要に応じて追加していく予定です。

90ページをお開きいただき、(4) 策定の方法については、記載のとおり、様々な市民参加の手法や庁内体制により進めていくこととしています。

策定体制の図をご覧ください。本審議会において景観とみどりの部会を設置し、学識経験者の中から4名、部会にも所属いただくというものです。

このほかに、今後、専門委員を4名、本審議会の委員として委嘱し、部会に所属をしていただくというものです。

なお、部会に所属する委員や部会長は、資料93ページ、附属機関条例第10条第3

項及び第4項の規定により、会長が指名することとなっています。

続いて、資料9 1 ページにお戻りいただき、5 スケジュールをご覧ください。令和8年度の策定に向けて、令和6年度にかけてアンケートなどの基礎調査を実施し、その後、景観とみどりの基本計画や景観条例の検討を行い、令和8年度中に計画、条例の策定、景観形成ガイドラインの作成を予定しているところです。

続いて、6部会の設置及び委員案についてをご覧ください。先ほど申しあげたとおり、本審議会に景観とみどり部会を置き、事務局として、本審議会から北原会長のほか、鎌田委員、清水委員、中村委員を部会の委員とさせていただきたいと考えております。

専門委員については、環境審議会委員で国立環境研究所、気候変動適応センター、副センター長、兼気候変動影響観測研究室長の西廣淳氏、白井市文化財審議会会長の古里節夫氏のほか、ランドスケープ・造園分野が調整中とありますが、調整が終わりまして、千葉大学グランドフェローの池邊このみ氏、その他、色彩分野から1名を、今後、都市計画審議会委員として委嘱した後に部会の委員とさせていただきたいと考えております。

続きまして議案書10ページも併せてお開きください。

今回、白井市景観計画及び緑の基本計画、景観条例並びに景観形成ガイドラインの策定について、市から当審議会に諮問するもので、それぞれ内容について調査検討、審議いただいた上で答申をいただくもので、答申自体は令和8年度を予定しています。調査審議について、資料9 3 ページの附属機関条例第10条第2項の規定に基づき、部会を設置し、同じく第10条第7項の規定に基づき、部会の決議をもって審議会の決議とするために、部会に付託するものです。

なお、議案書のとおり付託することとなった場合は、附属機関条例第10条第3項及び第4項の規定に基づき、会長に、部会に属する委員及び部会長を指名させていただきたいと考えております。

以上が白井市景観計画及び緑の基本計画、景観条例並びに景観形成ガイドラインの策定に係る説明となります。

御審議の程よろしくお願いたします。

○会長 どうもありがとうございました。議案第2号の内容について説明していただきましたが、今の説明のとおり、議案第2号については、後日、今日、答申をするということではなくて、都市計画審議会において景観と緑部会を設置し、そこで調査、審議し、その結果を受けて当審議会として答申をするというもので、それは令和8年ということになる予定です。本日は、部会に付託してよいかどうかを決めたいということです。

御質問、御意見ございませんか。よろしいですか。

●●委員。

○委員 住民の方にお聞きすると、白井の何がいいですかということ、緑がいっぱいあるとお答えになります。しかし、グリーンインフラとか、そういうことを考えても、放っておくだけでは守っていけないということもありますし、時代のニーズに合ったように生かされていくべきだと思いますので、こういう部会ができるということは賛成いたします。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す。

ほかにいかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

○委員 1点、確認なのですが、これ部会ができてからコンサルを指名していくという形になっていくのでしょうか。

○事務局 この計画を策定するに当たっては、委託でコンサル委託することになっておりまして。その委託のコンサルについては、もう契約はしております。今、必要資料等を提示して、実際、今後の進め方ですとかをアンケートどうするだとかを調整しております。もう委託業者は決定しております。

○会長 業者名は、こういうところと言わないことになっているのですか。

○事務局 契約確定しておりますので、中央復建コンサルタンツ株式会社というところと進めることになっております。

○会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、議案第2号について、景観と緑の基本計画や景観条例、景観形成ガイドラインの策定について、景観と緑部会に付託し、部会の決定を審議会の決定とするということで、よろしいでしょうか。

[「はい」と言う者あり]

○会長 ありがとうございます。

審議会、途中経過なども報告していただくようにしたいと思います。

それでは、事務局の説明にありましたように、部会に属する委員と会長については、会長が指名するということになっております。事務局案にあったとおり、当審議会から、鎌田委員、中村委員、清水委員及び私、北原を指名した上で、鎌田委員に会長をお願いしたいと思います。

また、専門委員についても、事務局から説明のありました西廣委員、古里委員、池邊委員について、都市計画審議会に委員に委嘱した後、部会に属する委員として指名します。

また、色彩専門の専門員は、まだ未定ですが、残る1名についても同様にしたいと思います。

これで予定された議案の審議は終了しました。

事務局から、ほかにありますか。

○事務局 本日、第1号議案が継続審議となりましたので、審議内容を踏まえまして提案書等々、調整しまして、現時点では時期未定ですが、会長からありましたとおり、年度内を目途にということでしたので、調整させていただいて、終わりましたら改めて審議会に諮ることとなるかと思っておりますので、またその際、御案内させていただきます。

また、会議の公開等につきましても、基本的に市の指針に基づきまして、原則、公開ということですので、特に次回も何もなければ最初から入れさせて、今後、入れさせていただき、必要に応じて、市として非公開にすべき案件があれば、事前、または当日、最初に諮らせていただければと思います。

以上、御報告です。

○会長 それでは、これで令和5年度第1回白井市都市計画審議会を閉会します。大変長時間にわたり、熱心に御審議をいただきありがとうございました。これでお返しします。