

第3号様式（第6条第1項関係）

市長	副市長	部長	課長	主幹・副主幹	主査・主査補	班員
付議・報告部課						

令和6年4月17日

会議結果報告書（行政経営戦略会議）

1 日時及び場所

令和6年4月17日（水）午前9時30分～ 本庁舎4階大委員会室

2 出席者

都市計画課 鈴木課長、武藤課長補佐、石澤主任主事

3 件名

印西都市計画復業務施設地区地区計画（素案）の提案に対する措置の決定について

4 会議結果

- ☒ 案のとおり決定する。
☐ 一部修正の上、決定する。
☐ 継続して検討する。
☐ 案を否決する。
☐ 報告を了承する。

5 会議内容

（質疑の要旨）

- ・近隣自治会等への2回目の説明会開催後にも、近隣から市に対して再要請が提出されているが、周辺住民への理解が得られているのか。
→提案までに、近隣に対して数回説明会や意見交換会などを開催し、住宅に面した箇所は建物の高さを下げ、離隔を確保するなど、要望や意見を踏まえて可能なものは対応しており、周辺住民も傍聴した都市計画審議会においても、建物の絶対高さだけではなく、見た目の圧迫感の軽減効果についても議論がなされ、理解は得られたと捉えている。ただし、答申の要望も踏まえ、理解をさらに深める必要があると考えている。
- ・今回は地区計画の枠組みを決めるもので、今後は内容に修正の余地はあるのか。
→今後の都市計画手続きの対象においても近隣への配慮が必要と考えており、答申の要望のとおり、周辺住民の理解をさらに深めた上で必要な対応は検討することとなる。
- ・答申書の要望事項の2つ目の対応はどのようなことが考えられるか。
→今後、提案者側が具体的な建物の設計を行うに当たり、景観や周辺環境との調和に配慮するよう働きかけていくことを想定している。
- ・地域貢献施設は、地域の住民の意見を聞いて決定するのか。
→提案者側からは、今後、地域と話し合いながら具体的な施設を決める予定であることが示されている。答申における要望事項の3つ目に対応するものと捉えている。

（市長指示事項）

- ・本提案は地区まちづくり協議会の提案で、持続可能なまちづくりを進める上で重要なものである一方、市民の理解を深めることも必要であることから、都市計画審議会の答申における要望を重視して手続きに着手すること。

備考 会議内容を簡潔に記載すること。

付議書(行政経営戦略会議)

部課名 都市建設部 都市計画課

件 名		印西都市計画復業務施設地区地区計画(素案)の提案に対する措置の決定について									
現状・課題		市では、第5次総合計画においてインターチェンジ周辺などにおける産業機能の創出を進めることとしており、都市マスタープランにおいてインターチェンジ周辺検討地区を定めるとともに、「市街化調整区域における地区計画の運用基準」においても「IC周辺開発誘導型」の類型を定め、計画的なまちづくりを進めている。 今回、富ヶ谷地区まちづくり協議会から当該地区の地区計画(復業務施設地区地区計画)策定に係る都市計画提案を受け、提案内容について都市計画審議会に諮問し、「概ね妥当」との答申を得た。 今後、当該提案について、市の計画を作成し、都市計画手続きを進めるため措置の決定が必要である。									
付議事案		目的	市が地区計画を作成し、都市計画決定を行う。								
		対応方針	当該提案に対する措置を決定し、都市計画決定手続きに入る。								
論点(決定を要する事項)		「復業務施設地区地区計画」の提案を市の計画とすることとして措置決定し、都市計画決定に向けた手続きを進めることの可否について									
部内会議や関係課等との調整結果(主な意見・懸案事項)		農地については、令和5年6月12日に農業振興地域整備計画の変更願が市に提出され、調整を行った結果、令和6年2月28日に県から仮同意を得ている。 【部内会議意見】 今後、措置決定に基づき手続きを進める場合、縦覧等を行う際には、種類によって意見書を出することができる者などといった対象が異なることから、その範囲や時期がわかるよう周知するとともに、都市計画審議会の答申における要望事項を踏まえ、近隣住民への配慮も講じたほうがよい。									
今後のスケジュール		開発事前協議の進捗等を踏まえて、適切な時期に以下の手続きを行う。なお、必要に応じて説明会等を開催する。									
		・都市計画案の縦覧(原案縦覧及び法定縦覧の2回)									
		・白井市都市計画審議会(付議)									
		・千葉県法定協議									
		・決定告示									
		項目	有無	方法(時期)			項目	有無	方法(時期)		
条例規則	無				報道発表	無					
議会説明	無				広報・HP等	有	HP(措置決定後)				
市民参加	有	市都市計画審議会、都市計画案の縦覧(原案縦覧及び法定縦覧の2回)等									
付議書公表	☐ 公開 ☐ 非公開 ☒ 部分非 ☐ 時限非 (まで)										
参考情報		案件提出事由	②重要な施策(規程第4条第2項第2号) ア 市民生活に大きな影響を及ぼす事項								
		関係法令等	都市計画法、白井市まちづくり条例等								
		関係課	未来創造戦略室、建築宅地課、道路課、産業振興課、農業委員会等								
		事業費	千円 (うち特定財源 千円)								
		カテゴリー	年代	全ての年代	場所	南山小学校区	目的	拠点創造	手段	民間の誘致・連携	

第1号様式

提 案 書

(あて先) 白井市長

都市計画法第21条の2の規定に基づき、都市計画の 決 定
変 更 することを提案します。

なお、提出書類が事実と相違ないことを申し添えます。

令和5年 11 月 29 日

提案者 住 所 白井市復687番地

氏 名 富ヶ谷地区まちづくり協議会
副会長 松丸正弘

連絡先

備考 法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者を記載してください。

注 本提案書には、押印した印の「印鑑証明」を添付してください。



第2号様式

計 画 概 要 書

都市計画の種類	地区計画
名 称	復業務施設地区地区計画
位 置	別添「位置図」のとおり
区 域	白井市復字南辺田 531-1 外 34 筆 同字台 644-3 外 45 筆 同字仲ノ下 672-1 外 50 筆 同字北ノ下 768-1 外 2 筆 計 135 筆
面 積	130,951.51 m ²
提案する都市計画 の内容	地区計画

備考 「名称」には、都市計画事業名、路線名等のある場合に記載してください。

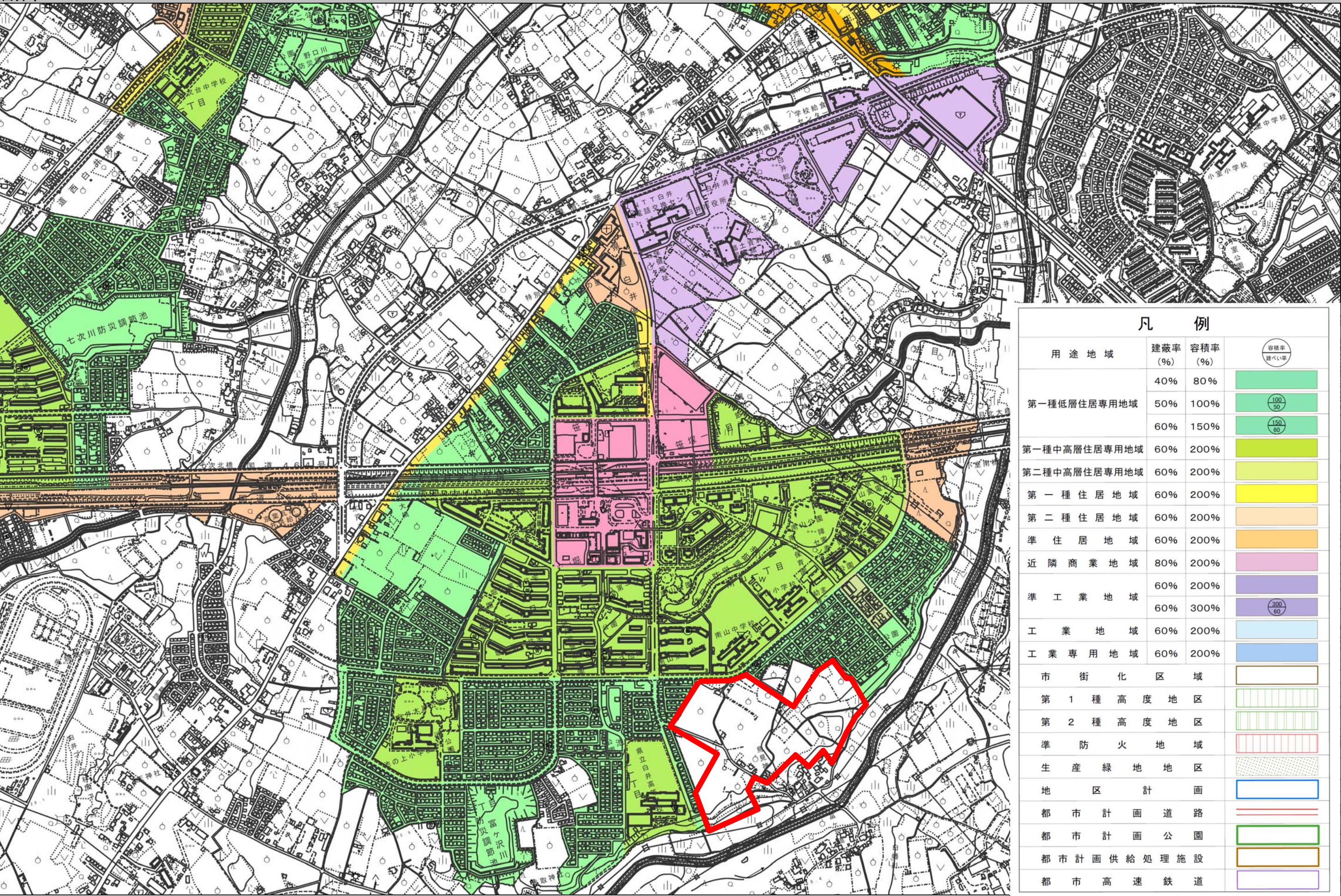
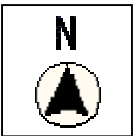
「区域」には、提案しようとする区域の地番を記載してください。

「提案する都市計画の内容」には、都市計画の種類ごとの定めなければならない事項について具体的に記載してください。

提 案 理 由	別紙のとおり
---------	--------

備考 「提案理由」には、提案された都市計画の地域のまちづくりに対する必要性、位置・規模・区域・構造等の妥当性などについて具体的に記載してください。

提 案 理 由	【計画地の位置づけ】 本計画地は、「白井都市計画マスタープラン」における土地利用方針において、北千葉道路小室 IC より 2 km 圏内の IC 周辺検討地区として、「IC 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を誘致する。」としています。 【事業の目的】 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、かなりの需要が見込まれている地域であります。隣接には印西市のようにいまや世界的に有名となったデータセンター用地があり、グローバルな企業が次々と進出しています。 我が国としても、今後の IT 化の進展に伴い、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います。 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応するとともに、地域の活性化を図ることとします。 【計画による効果】 ①データセンターの立地により、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。 ②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。 ③豪雨災害に対応するため、基準対策量の 1.5 倍の雨水貯留槽を確保することにより、流末への負担を軽減する。 ④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応が可能となります。
----------------	---



凡 例			
用 途 地 域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容積率 建ぺい率
第一種低層住居専用地域	40%	80%	
	50%	100%	$\frac{100}{50}$
	60%	150%	$\frac{150}{60}$
第一種中高層住居専用地域	60%	200%	
第二種中高層住居専用地域	60%	200%	
第一種住居地域	60%	200%	
第二種住居地域	60%	200%	
準住居地域	60%	200%	
近隣商業地域	80%	200%	
準工業地域	60%	200%	
	60%	300%	$\frac{300}{60}$
工業地域	60%	200%	
工業専用地域	60%	200%	
市街化区域			
第1種高度地区			
第2種高度地区			
準防火地域			
生産緑地地区			
地区計画			
都市計画道路			
都市計画公園			
都市計画供給処理施設			
都市高速鉄道			

縮尺 1 : 10000

都市計画地区計画の決定（素案）

都市計画 復業務施設地区地区計画の決定（白井市決定）

名	称	復業務施設地区地区計画
位	置	白井市復字南辺田、字台、字仲ノ下及び字北ノ下の一部の区域
面	積	約 1 3 ha
区 域 の 整 備 、 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	本地区は、北総線白井駅より約 1. 4 kmに位置し、北及び西側は、市街化区域の住宅地に囲まれた良好な居住環境が形成されている。また、南側は傾斜地となっており、地区外は、市街化調整区域の農地として自然的景観が形成されている。 このため、地域の特性及び交通の利便性を活かしたデータセンターの立地を適正に誘導するとともに、既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境と調和した、良質な地区整備の形成を目標とする。
	区域の整備、開発及び保全に関する方針	1. 土地利用の方針 「データセンター」としての機能を持つ地区の形成に向け、当該地区を 2 つの地区に区分し、土地利用の方針を以下のとおり定める。 1) 業務施設地区 A（データセンター・変電所用地） 業務施設地区として周辺の居住環境に配慮しつつ適切な土地利用を図る。また、住宅環境及び農地等の周辺環境との調和を図るため、良好な景観や緑化による周辺との調和に配慮する。 2) 業務施設地区 B 地域住民の貢献施設として土地利用を図る。 2. 地区施設の整備方針 地区計画の目標を踏まえ、土地利用方針に即し、当該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、地区施設として道路を整備する。 3. 建築物等の整備の方針 地区計画の目標を踏まえ、土地利用方針に即し、「建築物等の用途制限」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」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。

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		種 別	規 模
			道路 A	幅員 12 m 延長 約 380 m
			道路 B	幅員 9 m 延長 約 140 m
	地区の区分	区分の名称	業務施設地区 A (データセンター・変電所用地)	
		区分の面積	約 12.1 ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 ①事務所（データセンター） ②前各号に掲げる建築物に附属するもの	
		敷地面積の最低限度	10,000 m ²	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、次に掲げる数値以上とする ①敷地境界線及び道路境界線までの距離は 6 m 以上とする。 ただし、附属建築物については、この限りでない。	
		建築物等の高さの最高限度	40 m	
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁、屋根若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する。	

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

地 区 整 備 計 画	地区の区分		区分の名称	業務施設地区 B (地域貢献施設)
			区分の面積	約 0.3 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 ①店舗、飲食店 ②前号に掲げる建築物に附属するもの
		敷地面積の最低限度		1,000 m ²
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、次に掲げる数値以上とする ①敷地境界線及び道路境界線までの距離は1 m以上とする。 ただし、附属建築物については、この限りでない。
		建築物等の高さの最高限度		10 m
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限		建築物の外壁、屋根若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する。

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」



地区計画区域 面積概要			
色別	地 積	比 率	
開発区域面積(地区計画)	130,951.51㎡	100.00%	
敷地1面積	19,012.65㎡	14.52%	
敷地2面積	35,957.14㎡	27.46%	
敷地3面積	19,971.08㎡	15.25%	
敷地4面積	40,004.18㎡	30.55%	
地域貢献用地面積	3,165.40㎡	2.42%	
変電所敷地面積	4,792.26㎡	3.66%	
帰属道路面積	6,058.64㎡	4.62%	
自主管理開発道路面積	1,990.16㎡	1.52%	

敷地1 面積概要				
色別	区 分	面 積	比 率	備 考
	予定建築物	10,137.43㎡	53.32%	25MW
	普通駐車場	700.00㎡	3.68%	56台
	場内緑化	2,831.02㎡	14.89%	
	場内通路	5,344.20㎡	28.11%	
	敷地1面積	19,012.65㎡	100.00%	
	雨水貯留槽	4,571㎡		基準 2,669㎡

敷地2 面積概要				
色別	区 分	面 積	比 率	備 考
	予定建築物	18,624.00㎡	51.80%	70MW
	普通駐車場	925.00㎡	2.57%	74台
	場内緑化	3,805.96㎡	10.59%	
	公開緑地	4,783.58㎡	13.30%	
	場内通路	7,818.60㎡	21.74%	
	敷地2面積	35,957.14㎡	100.00%	
	雨水貯留槽	8,642㎡		基準 5,047㎡

敷地3 面積概要				
色別	区 分	面 積	比 率	備 考
	予定建築物	10,325.76㎡	51.70%	35MW
	普通駐車場	387.50㎡	1.94%	31台
	場内緑化	2,190.75㎡	10.97%	
	場内通路	7,067.07㎡	35.39%	
	敷地3面積	19,971.08㎡	100.00%	
	雨水貯留槽	5,214㎡		基準 3,218㎡

敷地4 面積概要				
色別	区 分	面 積	比 率	備 考
	予定建築物	18,687.76㎡	46.72%	60MW
	普通駐車場	650.00㎡	1.63%	52台
	場内緑化	1,201.46㎡	3.00%	
	公開緑地	2,532.00㎡	6.33%	
	残置森林	5,034.25㎡	12.58%	
	場内通路	11,898.71㎡	29.74%	
	敷地4面積	40,004.18㎡	100.00%	
	雨水貯留槽	10,546㎡		必要容量 6,422㎡

計画概要		※対策面積は、各事業地面積に道路負担面積を加えたもの										※森林法では既存森林面積17,546㎡の25%以上を保全							
	敷地面積		雨水対策（㎡）					建物概要					森林法	白井市開発基準（緑地6%以上）			駐車場台数		
	面積 ㎡	割合	道路負担面積	対策面積	基準貯留量	湛水割増量	合計 ㎡	建築面積	建蔽率	容対床面積	容積率	高さ m	階数	残置森林	公開緑地	宅内緑地	合計	普通車両	
敷地1	19,012.65	14.52%	1,331.32	20,343.97	2,675	1,901	4,576	10,137.43	53.32%	37,800.00	198.81%	27.0	3階			2831.02	2831.02	56	
敷地2	35,957.14	27.46%	2,517.83	38,474.97	5,059	3,596	8,655	18,624.00	51.79%	71,450.00	198.71%	39.0	5階		4783.58	3805.96	8589.54	74	
敷地3	19,971.08	15.25%	1,398.44	24,534.92	3,226	1,997	5,223	10,325.76	51.70%	39,720.00	198.89%	33.0	4階			2190.75	2190.75	31	
敷地4	40,004.18	30.55%	2,801.21	47,597.65	6,259	4,000	10,260	18,687.76	46.71%	60,440.00	151.08%	33.0	4階	5034.25	2532	1201.46	8767.71	52	
変電所用地	4,792.26	3.66%		敷地4に組入												0			
地域貢献施設	3,165.40	2.42%		敷地3に組入				400.00	12.64%	400.00	12.64%	8.0	平屋			0		50	
道路	8,048.80	6.15%																	
開発区域合計	130,951.51	100.00%	8,048.80	130,951.51	17,220	11,495	28,715	58,174.95		209,810.00				5034.25	7315.58	10029.19	22379.02	263	
														28.69%		17.09%			

白井市都市計画提案制度の手引き (抜粋)

平成25年 2月

白 井 市

1 都市計画提案制度の趣旨

近年、住民のまちづくりへの関心が高まる中で、その手段としての都市計画への関心も高まりつつあります。これを受けて、平成14年に都市計画法（以下「法」といいます。）の一部改正により「都市計画提案制度」が創設されました。

これまでは行政が提案する都市計画に対して住民は受身で意見を言う立場でしたが、この制度を活用することにより、住民自らが都市計画の決定や変更の提案を行うことが可能となり、主体的かつ積極的にまちづくりに関与できるようになりました。

2 提案できる都市計画

都市計画は決定しようとする種類や規模により決定権者が都道府県と市町村に分かれています。白井市に提案できる都市計画の内容は、市町村が決定権者である都市計画に限られます。（白井市が決定権者である都市計画の種類については、別表－2を参照して下さい。）

白井市に提案する場合は、この都市計画提案制度の手引きに従い提案して下さい。

なお、千葉県が決定権者である都市計画については、県が定める都市計画提案制度の手引きに従い、提案して下さい。

3 提案に先立つ協議等

①事前相談

提案しようとする都市計画案は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びに適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念とし、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や白井市都市マスタープラン等に即したものでなければなりません。

したがって、提案しようとする都市計画案が、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や白井市都市マスタープラン等に即していることや、他の関連する都市計画と適合していること等について事前に相談をしていただくことで、より円滑な手続きが進められます。

②千葉県との協議

白井市の決定する都市計画については、白井市都市計画審議会の議を経て決定されますが、決定するまでの手続きの中で、千葉県と協議する必要があります。そのため、提案する都市計画案と千葉県の都市計画との整合について、事前に協議を行います。その際に協議資料の作成や千葉県への説明等を、必要に応じ提案主体に求めることがあります。

③地権者及び周辺住民への説明

都市計画は提案を行おうとする区域の地権者や借地権者のみならず、周辺の住民の生活・就業・環境等に影響を与えます。よって、地権者及び周辺住民に、提案しようとする都市計画案や関連する情報について具体的に提示し、十分な説明を行い理解が得られていることが求められます。

4 提案の要件

①提案主体

都市計画を提案できる主体は次のいずれかに該当する者です。

- 1) 都市計画の提案を行おうとする区域の土地所有者又は借地権者（建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権者若しくは賃借権者。以下、「土地所有者等」といいます。）
- 2) まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立されたNPO法人（特定非営利活動促進法第2条第2項の特定非営利活動法人）
- 3) 公益法人（民法34条の法人）その他の営利を目的としない法人
- 4) 独立行政法人都市再生機構
- 5) 地方住宅供給公社
- 6) まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体（以下に掲げる要件のすべてに該当する団体）

ア. 以下のいずれかに該当する団体であること

- ・法第29条第1項の規定による許可を受けて開発行為（0.5ヘクタール以上のものに限る。）を行った実績があること。
- ・法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為（0.5ヘクタール以上のものに限る。）を行った実績があること。

イ. 役員（法人でない団体で代表者又は管理人の定めのあるものの代表者又は管理人を含む。）のうちに、以下のいずれかに該当する者がいない団体であること。

- ・成年被後見人又は被保佐人
- ・破産者で復権を得ないもの
- ・禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- ・法若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。同法第31条第7項の規定を除く。）に違反し、又は刑法（明治40年法律第45号）第204条、第206条、第208条、第208条の3、第222条若しくは第247条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正15年法律第60号）の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者

②提案要件

都市計画の提案を行うことが出来る要件は次のとおりです。

- 1) 都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい0.5ヘクタール以上の一団の土地であること。
- 2) 都市計画の提案の素案の内容が、都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。（関係法令については別表－1を参照してください）
- 3) 都市計画の提案の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有する区域内の土地の地積の合計のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること。

5 提出書類

都市計画の提案に係る提出書類は、次の①から④となります。また、都市計画の決定等の判断に必要な資料として、⑤及び⑥の提出をお願いします。（別添「様式集等」を参考に作成してください。）

- ①提案書
- ②都市計画の素案
- ③土地所有者等の同意を得たことを証する書類
- ④計画提案を行うことができる者であることを証する書類
- ⑤土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する書類
- ⑥周辺環境対策に関する書類

※ 上記のほかに、計画提案を評価する上で必要と判断された場合は、追加資料の提出をお願いする場合があります。

6 都市計画決定等の判断について

都市計画の提案が行われたときは、計画提案を踏まえた都市計画の「措置の決定（決定又は変更の判断）」（法第21条の3）を「行政経営戦略会議」において行います。

行政経営戦略会議では、次に示した視点等により提案された都市計画の評価を行い、都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断を行います。

- ①提案された都市計画が「4 提案の要件」を満たしていること
- ②「5 提出書類」に不備が無いこと
- 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、開発及び保全の方針と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。
- ⑩白井市都市計画審議会からの措置の決定に係る意見

6 相談窓口について

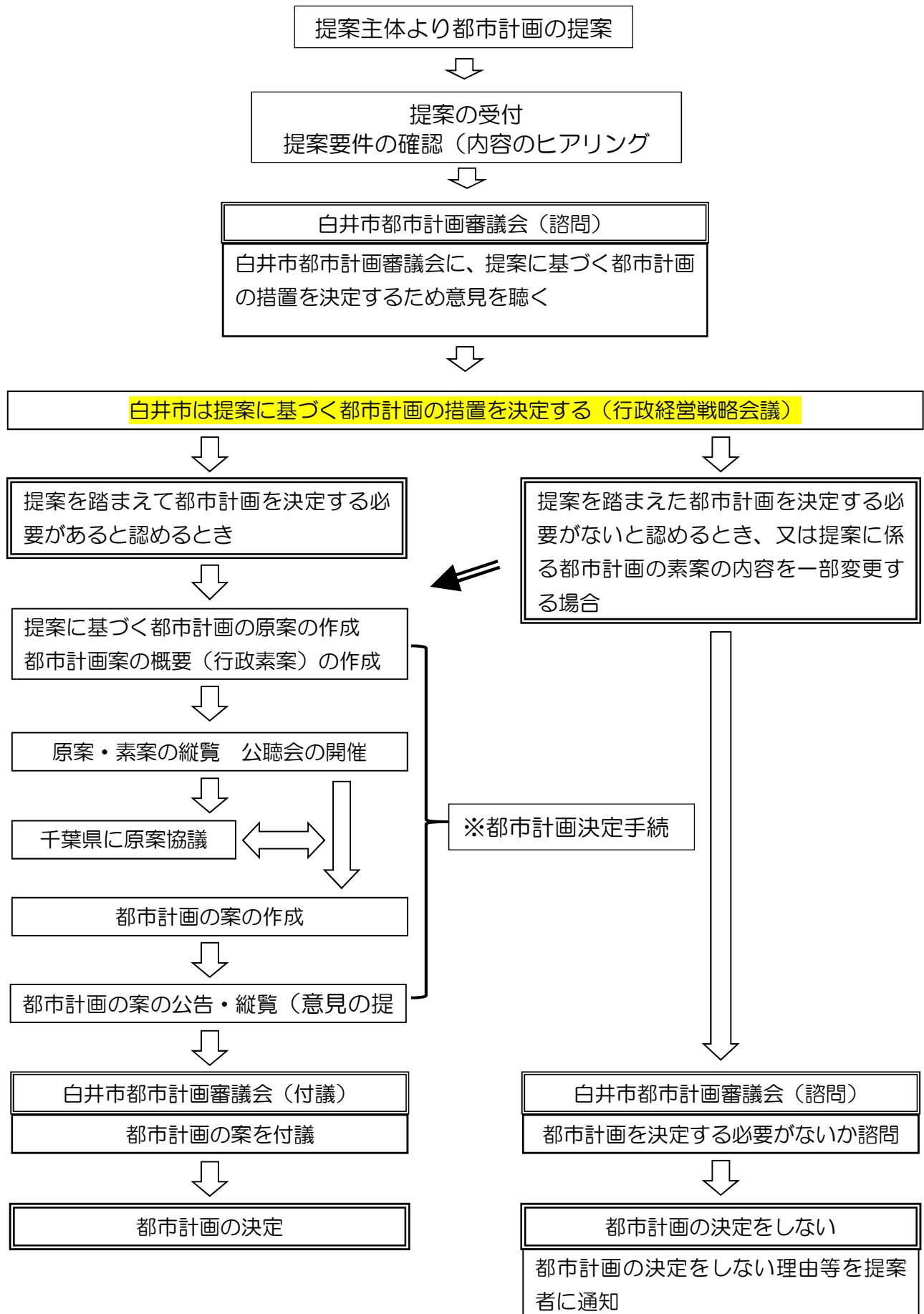
白井市が決定権者である都市計画に関する都市計画提案制度について不明な点がありましたら白井市役所都市建設部都市計画課計画整備係（電話047-401-4682）にお問い合わせください。なお、都市計画はその種類により担当する課が分れていますので、ご質問のありました内容に応じて担当課が対応いたします。

また、千葉県が決定権者である都市計画に関する都市計画提案については、千葉県県土整備部都市計画課（電話043-223-3162）にお問い合わせ下さい。

7 白井市都市計画提案制度の手引きの適用について

この手引きは、平成25年 3月 1日から提案される都市計画について適用されます。

都市計画の提案制度のフロー



白 都 第 1 6 6 号

令和 6 年 1 月 2 9 日

白井市都市計画審議会

会長 様

白井市長 笠 井 喜 久 雄



白井市都市計画審議会への諮問について

このことについて、白井市附属機関条例第2条の規定に基づき、下記のとおり諮問します。

記

- 1 印西都市計画復業務施設地区地区計画（素案）について
- 2 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

白 都 審 第 1 号

令和 6 年 4 月 3 日

白井市長 笠井 喜久雄 様

白井市都市計画審議会

会長 北 原 理 雄



白井市都市計画審議会への諮問について（答申）

令和 6 年 1 月 2 9 日付け白都第 1 6 6 号により諮問のあった「印西都市計画復業務施設地区計画（素案）」について、概ね妥当であると認める。

なお、下記の事項について留意することを要望する。

記

- 1 建築物等の高さの最高限度について、周辺環境への配慮についての周辺住民の理解をさらに深めた上で、必要な対応を検討して進めること。
- 2 建築物の形態、意匠、色彩等について、景観や周辺環境に十分に配慮して検討を進めること。
- 3 事業者が近隣住民の意見、要望を聞きながら、継続的に地域に貢献できる取組を行うよう協議を行いながら進めること。



復業務施設地区地区計画 経緯の概要

時期 \ 関係者		千葉県	市	富ヶ谷地区まちづくり協議会 (パートナー企業含む)	近隣自治会等（南山三丁目地区まちづくり協議会、白井池の上管理組合自治会、ガーデンハウス白井町会、南山第一住宅管理組合）
令和元年	7月	北千葉道路に係る都市計画の原案説明会 ・船橋市小室及び白井におけるインターチェンジ(IC)整備予定位置の公表			
令和2年	2月	北千葉道路の都市計画変更に係る案の縦覧 ・IC整備予定位置の明確化			
	6月		白井市都市マスタープランの改定（資料6） ・小室ICから半径2km及び白井ハーフICから半径1kmの範囲をIC周辺検討地区（緑住）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に 白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準改定（資料7） ・白井市都市マスタープランにおける位置づけの変更に合わせて、地区計画制度による計画的な土地活用の可能性を位置づけ		
	8月			富ヶ谷地区まちづくり協議会設立	
	12月		市が支援⇒	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公表	
令和3年	6月			協議会がパートナー企業を選定	
令和4年	10月			協議会が主催し近隣住民説明会を開催（資料8）	→
	10月～令和5年3月			協議会・パートナー企業が土地利用計画の再検討	
	11月～令和5年1月		市と近隣自治会等との意見交換会 ・上位計画の位置付けなど、市のまちづくり施策についての説明、意見交換	←	→
	12月～令和5年1月			富ヶ谷地区まちづくり協議会から市に対する要望等の提出（資料9）	←
令和5年	1月				近隣自治会等から市に対して要請書等を提出（資料10）
	2月			協議会と近隣自治会との意見交換会（資料11）	
	4月			協議会が主催し近隣住民説明会を開催（資料12） 変更した土地利用計画について説明	→
	5月				近隣自治会等から市に対して再要請書等を提出（資料13）
	6月			農業振興地域整備計画の変更願提出	←
	11月		都市計画提案書受付（資料1）		
令和6年	1月		令和5年度第1回白井市都市計画審議会へ諮問（資料3） ・継続審議に		
	3月		令和5年度第2回白井市都市計画審議会で継続審議（資料4）		
	4月		答申		

〔産業系市街地〕

県内でも有数の内陸工業団地としての質の向上に向けた土地利用を図ります。

●工業・物流地区

- ・周辺地域への影響を抑えた、自然と共生した工業団地の形成
- ・工業団地の質の向上のための土地利用の誘導と操業環境の保全

〔都市拠点市街地〕

総合計画における将来都市構造に基づく都市拠点にふさわしい土地利用の誘導を図ります。

●中心都市拠点検討地区

- ・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

B 緑住ゾーン

身近な緑に囲まれたゆとりを感じる白井らしい暮らしの場としての土地利用と梨園などの豊かな農地との共存により、自然と人の活動が親密な土地利用を図ります。

●住農共生地区（※2）

- ・梨園などの営農環境の保全
- ・集落周辺の自然を守りつつ、暮らしやすい環境整備（生活道路、生活排水処理等）の推進
- ・市街地縁辺部及び集落とその周辺での無秩序な宅地化の抑制と必要な基盤の整備

●低密度住宅地区

- ・地区に合った適当な整備による自然と共存したゆとりのある低層住宅地の形成

●公益的施設誘導地区

- ・行政・福祉・医療地区の集積にともなう来訪者の増加に応じた、民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地の誘導
- ・国道16号沿道における民間活力による商業・物流施設の立地の誘導

●I C 周辺検討地区（緑住）

- ・I C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





C 緑農ゾーン

主要産業である農業と共生する土地利用を目指すと共に、市民に開かれた空間としての活用を図ります。

●農住共生地区（※3）

- ・市を代表する自然風景の保全
- ・地域の歴史や風土を継承する文化・景観的資源の活用
- ・市街地縁辺部及び集落とその周辺での無秩序な宅地化の抑制と必要な基盤整備

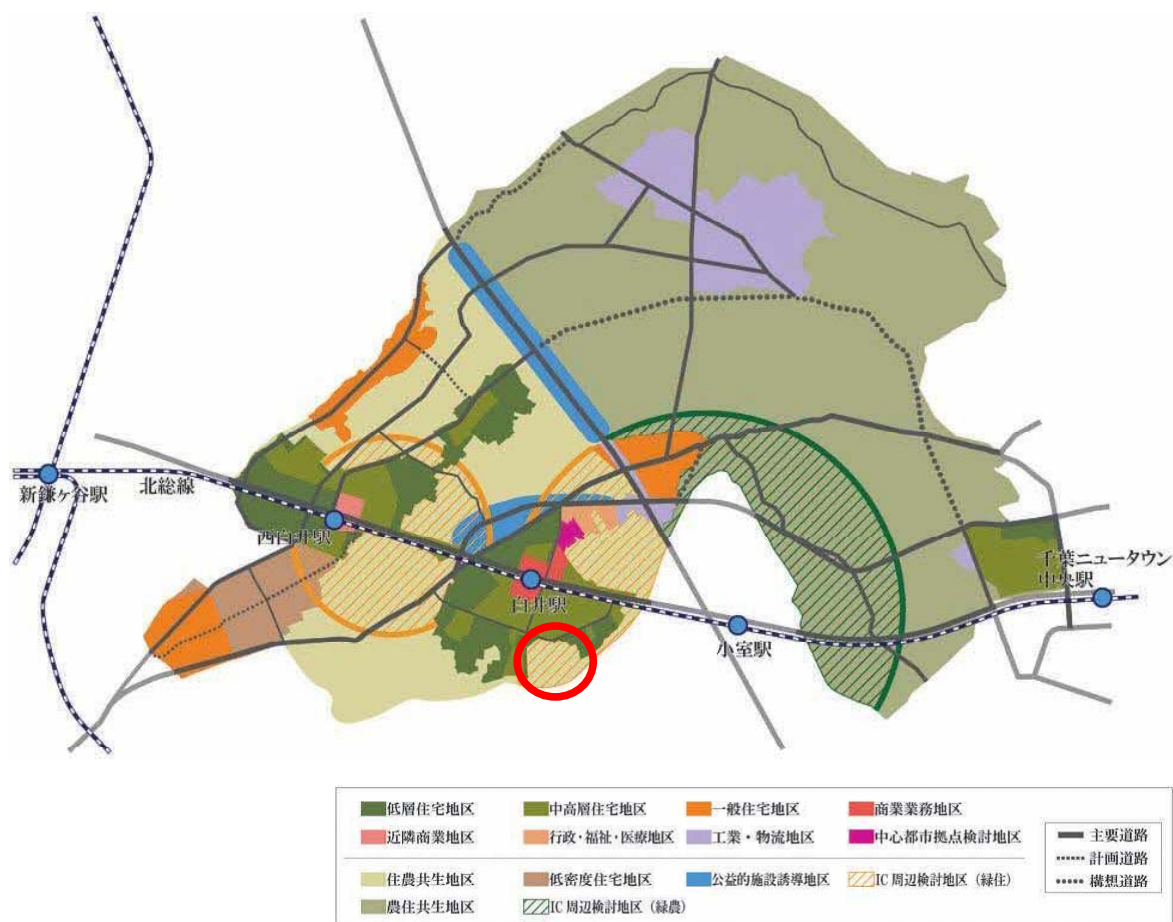
●I C 周辺検討地区（緑農）

- ・I Cを活用した民間活力による 農と共生した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

※2 住農共生地区は、現在の都市的土地利用と自然的土地利用の共存を図りながら都市的土地利用を抑制する地区です。

※3 農住共生地区は、樹林地や緑地・農地などの自然的土地利用を優先する地区です。

土地利用方針図



印西都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成 2 8 年 3 月 4 日

千 葉 県

- エ．宅地開発及び住宅建設に関連して必要となる公共公益施設の整備を促進し、良好な居住環境及び生活の利便を確保するものとする。

④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

千葉ニュータウン中央地域は、駅圏・都市交流拠点にふさわしい広域的な商業機能、業務機能の集積を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。

イ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

富土地域等の住工混在地区については、地域特性に配慮し、混在の解消、用途の純化、もしくは適正な共存を図り、都市環境の向上に努める。

また、低層住宅地及び中高層住宅地については、地区計画制度等の活用による用途制限を設けることで、用途純化し、居住環境の保全に努める。

さらに、商業地、業務地、工業地については、社会経済状況等に対応するため、将来の用途転換も視野に入れた柔軟な土地利用を図る。

ウ．居住環境の改善又は維持に関する方針

富土地域等の面的な整備が行われていない地区については、地区計画制度等による地区施設の位置付け等について検討するとともに、区画道路や歩道及び公園等の生活基盤施設の整備を図る。

木下・大森地域や小林地域の既成市街地では、住宅の耐震性向上や狭小住宅の改善、空き家対策等を進め、居住環境の改善を行い、良好な市街地形成を図る。

市街地開発事業や民間開発等で計画的に整備された住宅地は、地区計画制度等の導入や都市の景観に配慮することにより、快適で魅力ある居住環境の形成を図る。

エ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

木下・大森地域及び小林地域、白井地域及び富土地域等の生産緑地地区や市街地内を流れる中小河川は、良好な自然環境として市街地にゆとりと潤いのある空間をもたらしていることから、保全・活用に努める。

⑤市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

圃場、農道及び用排水施設等の整備がなされている印旛沼及び手賀沼周辺の干拓地、それに連なる亀成川、神崎川、二重川及び師戸川両岸の水田地、また大森、船尾、武西及び永治地区の一部集団農地等の優良農地については、今後も農用地として整備・保全を図る。また市街化区域に接する市街化調整区域の農地は、都市生活に潤いを与えるレジャー資源としての活用を図る。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

急傾斜地など土砂災害の恐れがある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為等の制限を図り、安全性を確保する。

ウ．自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

良好な自然の風景を有する印旛沼及び手賀沼周辺で、県立印旛手賀自然公園の区域指定されている区域は今後も保全に努める。また、斜面緑地の中で市街化区域に近接した緑地は、都市環境及び都市防災上から重要なばかりでなく、都市景観としても貴重であることから、積極的にその保全に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域内において、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。

一定のコミュニティが形成されている既存集落においては、人口減少や少子高齢化の進行による集落の衰退を抑制するために、住宅や生活利便施設の立地を誘導する地区計画を定めることにより、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図る。

なお、千葉県全体で平成３７年の人口フレームの一部が保留されている。については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

ａ 基本方針

ア．交通体系の整備の方針

本区域は、印旛地域の西に位置し、鉄道交通として東日本旅客鉄道成田線、北総鉄道北総線及び京成電鉄成田空港線（京成電鉄成田スカイアクセス線）があり、それぞれ東京・成田方面を繋いでいる。

道路網としては、国道１６号、国道３５６号、国道４６４号、主要地方道としては、千葉竜ヶ崎線、市川印西線、船橋印西線、鎌ヶ谷本埜線等、一般県道としては、西白井停車場線、印西印旛線等があり、東京都心部から放射状に延びた国道６号、国道１４号、京葉道路等の広域的な幹線道路と有機的に結合し、東京・千葉方面への通勤、通学をはじめとする諸交通を担っている。

また、北千葉道路の整備進展により、首都圏北部や県西部地域と成田国際空港間とのアクセス強化が図られる。

本区域の交通を取り巻く交通環境を見ると、広域通過交通の増加とともに

市街化調整区域における
地区計画の運用基準
(抜粋)

白井市
SHIROI
2020

白 井 市
平成 29 年 1 月策定
令和 2 年 6 月改定

2. 市街化調整区域の地区計画の類型

白井市都市マスタープランの土地利用方針に即し、都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号の規定に基づき地区計画を導入する場合について、目的ごとの類型を示す。

(D) I C 周辺開発誘導型

1) 地区計画の基本的な目的

都市マスタープランの土地利用方針に示された「I C 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」を可能とする、一定規模の計画的な開発で、本市の発展と地域の振興に寄与する多様な産業や施設の誘導

2) 位置と区域規模の条件

白井市都市マスタープランの土地利用方針において「I C 周辺検討地区（緑住・緑農）」に位置づけされている区域で別図のとおり

3) 地区整備計画に定める事項

別表 4 のとおり

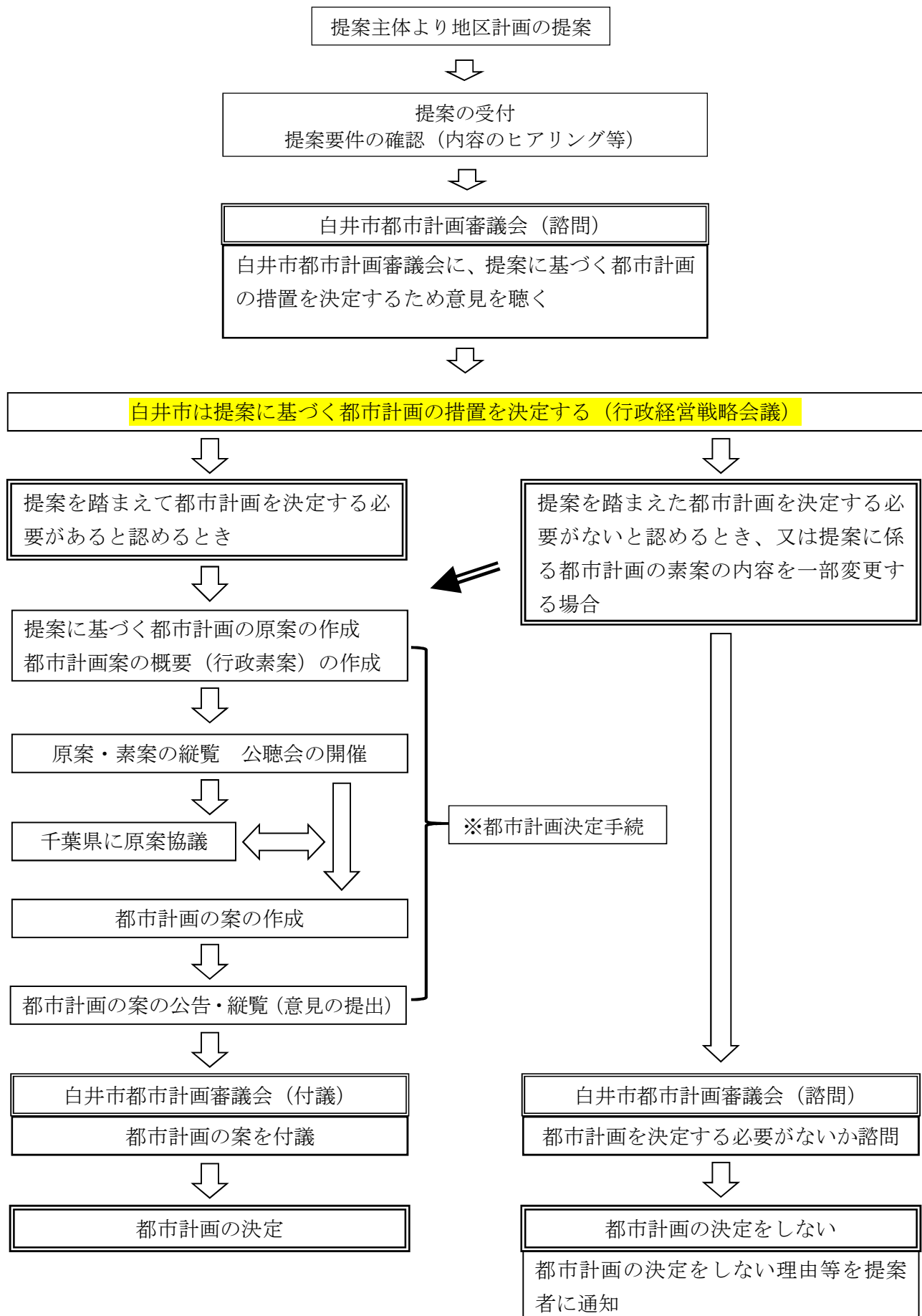
4. 地区計画の技術的な基準

市街化調整区域に地区計画を定める場合の技術的な基準を次のとおり定める。

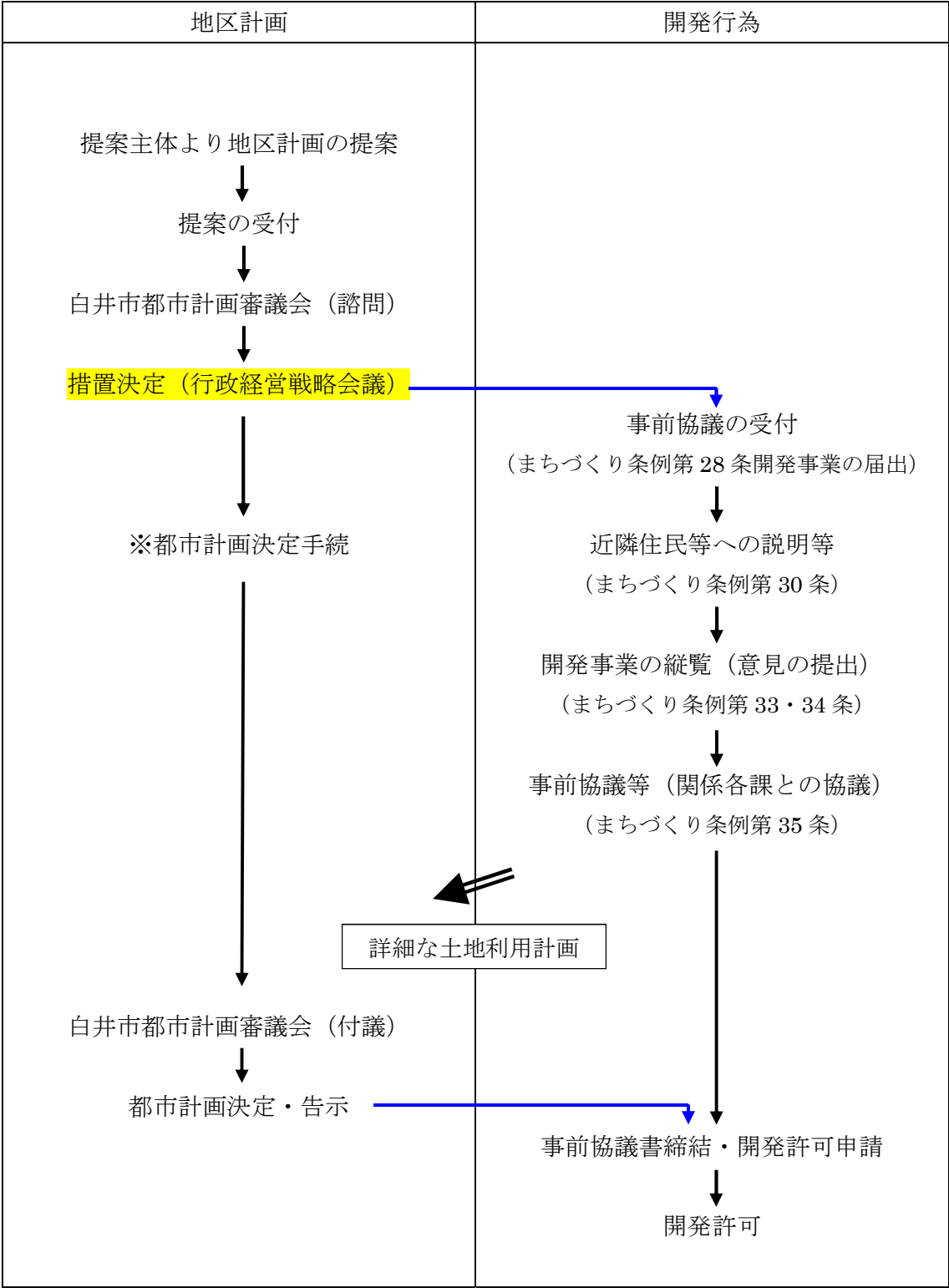
(別表 4)

地区の種類		(D) IC 周辺開発誘導型
土地利用方針における名称		I C 周辺検討地区（緑住・緑農）
決定できる区域及び規模		(1) 土地利用方針で IC 周辺検討地区に位置付けされている区域（北千葉道路の（仮称）白井 IC から概ね半径 1 k m 以内の区域及び小室 IC から概ね半径 2 k m 以内の区域） (2) 原則、5 ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用の方針		北千葉道路のインターチェンジ整備予定地であることから、地区のポテンシャルを生かした新たな産業の受け皿づくりの場として、地域の活性化に寄与すると認められるもので、白井市都市マスタープランの内容により適切に定める
地区整備計画	地区施設	「白井市都市マスタープラン」における土地利用方針を踏まえ周辺環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。
	建築物に関する事項	(1) 立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに「白井市都市マスタープラン」における土地利用方針の内容により適切に定める。（例：製造業・物流施設、集客施設・業務施設、医療・福祉施設、観光・レジャー施設等） (2) 前記のほか、地域振興又は農業生産物の流通経路の確保又は拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与するもの (3) 周辺環境にそぐわない恐れのある施設の立地は規制する。（例：廃棄物処理施設、危険物処理施設）
	容積率及び建蔽率の最高限度	(1) 建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し 200% 以下の数値で、適切に定める。 (2) 建築物の建蔽率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し 60% 以下の数値で、適切に定める。
	敷地面積の最低限度	建築物の敷地の最低限度は、2,000 m ² 以上の数値で適当に定める。
	壁面の位置の制限	敷地境界線：1 メートル以上で適切な数値を定める 道路境界線：5 メートル以上で適切な数値を定める
	建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	建築物及び工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じて適切に定める。
	かき・柵の構造の制限	かき又は柵の構造の制限は、周辺環境に配慮し適切に定める。
	土地の利用に関する事項	地区の区分を定め、必要に応じ建築物の用途の制限（住宅立地の規制等）を適切に定める。
	備考	

5. 都市計画の提案制度のフロー ※「白井市都市計画提案制度の手引き」より



6. 地区計画と開発行為の手続きフロー



四. 土地利用計画図



本資料は日本GLP株式会社に帰属するものとし、複製及び利用にあたっては当社の許諾を必要とします。現時点での画面及び仕様であるため、今後変更になることも御座います。

五. パース①



本資料は日本GLP株式会社に帰属するものとし、複製及び利用にあたっては当社の許諾を必要とします。現時点での画面及び仕様であるため、今後変更になることも御座います。

五. パース②



本資料は日本GLP株式会社に帰属するものとし、複製及び利用にあたっては当社の許諾を必要とします。現時点での画面及び仕様であるため、今後変更になることも御座います。

五. パース③



本資料は日本GLP株式会社に帰属するものとし、複製及び利用にあたっては当社の許諾を必要とします。現時点での画面及び仕様であるため、今後変更になることも御座います。

3 説明会等における計画提案への意見及び提案者の見解

開催場所	計画提案への意見	提案者の見解
白井市役所 災害対策室 白井市役所 東庁舎 101 会議室	データセンターの空調設備や発電機による排熱・騒音問題に対してどのような対策を講じるか教えていただきたい。 また、其々について具体的なデータを提示していただきたい。	下記のとおり対策を講じる。 1.防音壁を設置する。 2.排熱設備は離して設置する。 3.非常用電源は棟内に設置する。 データについては、設計上のシミュレーションを行い、具体的な数値を提示する。規制をクリアするのは当然として、そこからどこまでできるのか検討する。
	工事中は、トラックの通行路や周辺環境への影響を考慮したうえで警備等を実施し、安全対策は万全にしていきたい。また、騒音や振動についても考慮していただきたい。	動線は安全性を考慮して計画する。陥没等は事前調査を実施して対策する。 騒音等は最低限のご迷惑となるよう慎重に実施する。工事詳細については改めて説明会を実施する予定となっている。
	周辺が住宅であることを考慮し、高さを低くする、境界から可能な限り離す等の対策を講じていただきたい。	提示した計画は日影規制等法令をクリアできるよう設計しており、ここから近隣の皆様と協議のうえ再検討し、次回説明会にて提示する。
	日照問題を危惧しているが、住宅街側を低く、中央の敷地を高くすることはできないのか教えていただきたい。	法令はクリアしているが、日影や圧迫感を踏まえて再検討し、次回説明会にて提示する。
	地域貢献施設について、どのようなものを検討しているか教えていただきたい。	コンビニ・カフェ等を提案しているが、確定はしていない。要望があればご意見を伺いたい。
	データセンターを誘致することによる近隣住民へのメリットがあれば教えていただきたい。	本開発でいえば下記のとおり考える。 1.地域貢献エリアの開発 2.非常時の電力供給 3.緑の保全 4.車道拡幅、歩道整備による安全性 5.(協議次第)防犯灯の整備のよる防犯性
	住宅街へ通ずる新設道路は、通り抜けや交通量の増大が懸念されるため、通行止めといった対策を講じていただきたい。	新設道路については再検討し、次回説明会にて提示する。
	区域外の船橋市まで通ずる道路についても、区域内と同様に整備してほしい。	市と協議したうえで検討する。
	上空からのパースだけではなく、住宅街から見た建物や周辺の様子がわかるパースを提示していただきたい。	次回説明会にて提示する。
	電磁波問題はないのか教えていただきたい。	次回説明会にて提示する。

復業務施設地区（富ヶ谷地区）におけるまちづくりに係る
富ヶ谷地区まちづくり協議会からの要望等の要旨

要望等の提出状況と要旨

1 令和4年12月

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

- ・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。
- ・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。

2 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）

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・地区の発展、市の発展を目的に当該計画の実現に尽力いただくよう嘆願する。

令和5年1月8日

白井市長
笠井 喜久雄 殿

南山三丁目地区まちづくり協議会
会長 [REDACTED]

南山三丁目自治会
会長 [REDACTED]

富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への要請

富ヶ谷地区に大規模データセンター建設が計画され、南山三丁目地区の住民には、令和4年10月8日・15日に富ヶ谷地区まちづくり協議会より説明があり、白井市からも令和4年12月4日・10日に説明会があった。

上記説明会でも、南山三丁目地区住民から当該計画に対する意見・要請を申し上げたが、南山三丁目地区まちづくり協議会ならびに南山三丁目自治会(以下『南山三丁目』と言う)の総意として、白井市に対し当該計画に対する要請内容を伝えるものである。

本要請は、南山三丁目地区の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、白井市には、白井市が策定した「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、責任をもって本要請を受け止め、本要請を全て完全に対応することを強く求めるものである。

【要請内容】

1. 南山三丁目地区の住環境を守る観点から、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設は反対であり、白井市は建設を認可しないこと。
2. 1.にもかかわらず、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設を認可するのであれば、「最低限」以下の項目について全てを完全に順守することを認可の条件とすること。
 - (1)建設基準...富ヶ谷地区近隣地区にある、一定規模以上の建物である南山小中学校・池の上小学校・白井高校(以下『学校』)の校舎と同等以下の水準の建物とすること
 - ・建物の高さ...『学校』の校舎の高さを超えない高さとする
 - ・近接住宅地との距離...『学校』の校舎と近接住宅地との距離を下回らない距離とする
 - ・データセンターへの車両の出入り...近隣住宅地区を通過しないようにすること
 - ・その他の基準...『学校』の校舎建設と同等以下の水準を維持すること
 - (2)周辺住環境への影響...『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
 - ・排熱...夜間排熱も含め、近隣地区の気温上昇が生じないようにすること
 - ・騒音...夜間騒音も含め、近隣地区の現状の騒音を上回らないようにすること
 - ・電磁波...近隣地区住民のペースメーカー等への影響が出ないよう完全に遮断すること
 - ・その他の影響...近隣地区の住環境を悪化させないよう、『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
 - (3)工事期間中の対応...近隣地区が住宅地および小中学校であり、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



3. 2.を全て順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、富ヶ谷地区および白井市・白井市住民はメリットを享受するが、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。当該負担に対し、メリットを享受するのみである富ヶ谷地区および白井市は、何らかの補填を考えてもらいたい。

【上記要請に至る『南山三丁目』での検討内容・結果について】

《南山三丁目地区ならびに富ヶ谷地区の現状と白井市の方針について》

南山三丁目地区を含む富ヶ谷地区近接地区は第一種低層住宅専用地域であり、原則として戸建住宅のみが建設可能な地区である。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」である『白井駅南側』における、『低層住宅地区』で『ゆとりある住宅地』と位置づけられている。

特に南山三丁目地区は、平成 16 年 2 月 1 日には『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、南山三丁目自治会にて「白井市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。

平成 28 年 7 月 24 日には『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、同年 8 月 17 日に白井市から認可を受けている。本協議会で素案を作成した上で、平成 29 年 6 月 22 日に、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。当該計画では、区域の整備、開発及び保全に関する方針として「本地区は第一種低層住居専用地域として既に周辺住環境との調和が図られた緑豊かな落ち着いたある低層住宅を主体とした土地利用が図られており、現在の住環境を維持・増進するため、建築物とその敷地に関する方針を定める」とされ、敷地面積 170 m²以上、隣地との後退距離 1m 以上、敷地の緑化率 10% 以上等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。

また、南山三丁目地区は多くの入居者が入居してから約 30 年がたつが、入居時より、以下に記載の通り、近接地区である富ヶ谷地区は、市街化調整区域であり、住居・オフィス・工場等建物が建設できない地区、と認識して入居している。

一方、富ヶ谷地区は従前より市街化調整区域であり、住居・オフィス・工場等建物が建設できない地区であった。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」である「白井駅南側」における「緑住ゾーン」中の「梨園などの営農環境の保全」を図る「住農共生地区」と位置づけられている。

しかし、令和 2 年に千葉県北千葉道路の都市計画事業認可に伴い、白井市は、①都市マスタープランの一部見直しを実施した。富ヶ谷地区および南山三丁目地区にかかわる主な事項は以下の 2 点。

- ① インターチェンジ(以下 IC)の位置が明確になったことから、戦略的な産業の受け皿づくりのための土地利用方針を追加する、という見直し方針のもと、『富ヶ谷地区』も含まれる「緑住ゾーン」に「IC 周辺検討地区(緑住)」が追加され、「IC 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」が定められた。
- ② ①に伴い小室 IC から半径 2 km 以内の地区を「IC 周辺検討地区」と定めた(富ヶ谷地区のみならず南山三丁目地区も該当)。

併せて、本改定と平仄を取る形で、同じく令和2年に白井市は「市街化調整区域における地区計画の運用基準」を改定し、地区計画の類型として「IC 周辺開発誘導型」を追加し、従前建物が建設できなかった富ヶ谷地区で IC 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を建設することが可能になった。

また、白井市は市の財政悪化が予想される中、歳入増を図るため、令和3年より企業誘致推進を重点戦略事業の1つとして推進しており、この計画の中で、富ヶ谷地区も事業候補地の1つとして定めた。

《『南山三丁目』での検討内容について》

上記富ヶ谷地区まちづくり協議会および白井市からの説明会での南山三丁目地区住民の意見、ならびに『南山三丁目』で募った南山三丁目地区住民の意見は、いずれもほぼ全てが建設反対であり、建設された場合に南山三丁目地区への住環境悪化を懸念する、というものであった。

上記、《南山三丁目地区ならびに富ヶ谷地区の現状と白井市の方針について》ならびに上記南山三丁目地区住民の意見を踏まえ、『南山三丁目』役員会ならびに『南山三丁目』総会で協議・決議をした内容は以下の通りである。

記

- ① 南山三丁目地区は 1)約 30 年にわたり、『低層住宅地区』で『ゆとりある住宅地』と位置づけられていること、2)平成 16 年には『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自治会にて「白井市南山三丁目建築協定」を策定し、また平成 28 年には同じく『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、平成 29 年に白井市が制定した南山三丁目地区まちづくり計画でも、区域の整備、開発及び保全に関する方針として「本地区は既に周辺住環境との調和が図られた緑豊かな落ち着いたある低層住宅を主体とした土地利用が図られており、現在の住環境を維持・増進するため、建築物とその敷地に関する方針を定める」とされていること、3)上記 2)に基づき、『南山三丁目』は南山三丁目地区のまちづくりをしていること、4)そもそも南山三丁目地区住民は、約 30 年前の入居時より、近接地区である富ヶ谷地区は市街化調整区域であり、住居・オフィス・工場等建物が建設できない地区、と認識して入居していること、を勘案すれば、データセンターは「本来建てることが不適当」であり、『南山三丁目』はデータセンター建設に「反対」である。
- ② 一方、富ヶ谷地区へのデータセンター建設は、1)現状の法令上は問題がないこと、2)白井市の財政改善のため企業誘致をすることそのものは否定するべきことではないこと、は勘案する必要がある。
- ③ ①②から「本来建てることが不適当な」データセンターが建設されるとすれば、『南山三丁目』としては、白井市の定めた「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、近接地区である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。
- ④ 現状の住環境の維持・増進、という観点から、南山三丁目地区を含む富ヶ谷地区近接地区を見ると、第一種低層住居専用地域「以外」に周辺地区で第一種中高層住居専用地に定められている地区があるが、これらは「あらかじめ定められた」『学校』等の公共施設用地である。学校等の場合は、建物の高さが第一種低層住居専用地域の戸建住宅よりも高い、等の近接地

区の住環境へのマイナス影響はあるものの、住居系の市街地ゾーンには必須の構造物であること、建物高さや近接地区との建物の距離(後退距離)等についても民間施設(オフィス等)に比較すると、近隣地区の住環境への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い[=住民との winwin な関係]。

よって、現状の住環境の維持・増進、という観点から、『南山三丁目』として許容できるのは、本来は学校等の公共施設の建設までである。

- ⑤ 一方、データセンターは本来公共施設ではないが、②も勘案し、データセンターの建設基準を学校等の公共施設と同等以下に厳しく制限し、周辺住環境への影響も公共施設を建設した場合と同等以下になるように制御することを必須とすることで、データセンター「公共施設に準ずる施設」と看做して建設を認めることが、『南山三丁目』として許容できる限界である。
- ⑥ また、⑤を全て順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、富ヶ谷地区および白井市・白井市住民はメリットを享受するが、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。当該負担に対し、メリットを享受するのみである富ヶ谷地区および白井市は、何らかの補填を考えることは当然のことである。
- ⑦ 以上の協議結果を踏まえ、『南山三丁目』の住民の思いを伝えるべく、「富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への要請」を策定し、本要請を白井市に提出することにつき、『南山三丁目』総会にて決議し、今般白井市に提出するものである。

以上

令和 5 年 1 月 2 0 日

白井市長 笠井喜久雄殿

ガーデンハウス白井町会
会長

富ヶ谷地区データセンター建設に関する白井市への要請

富ヶ谷地区に大規模データセンター建設が計画され、ガーデンハウス白井町会(以下『ガーデンハウス』と略)の住民には、令和 4 年 10 月に富ヶ谷地区まちづくり協議会より説明があり、白井市からも令和 4 年 12 月に本件に関わる都市計画に関する説明会が開催されました。上記説明会でも、ガーデンハウス住民から当該計画に対する意見・要請を申し上げましたが、ガーデンハウスの総意として、白井市に対し当該計画に対する要請内容を伝えるものです。

本要請は、富ヶ谷地区近隣地域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、白井市には、本要請を全て完全に対応することを強く求めます。

【要 請 内 容】

1. ガーデンハウス地区の住環境を守る観点から、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設は反対であり、白井市は建設を認可しないこと。
2. 1.にもかかわらず、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設を認可するのであれば、白井市都市マスタープランで掲げている「安心・健康・快適」の3つをまちづくり基本理念とする」に合致させるべく、現状の優良な住環境水準維持を担保するように最低限以下の全ての項目を順守することを認可の条件とすること。
 - (1)建設基準…富ヶ谷地区近隣地区にある、一定規模以上の建物である南山小中学校・池の上小学校
白井高校(以下『学校』)の校舎と同等以下の水準の建物とすること
 - ・建物の高さ…『学校』の校舎の高さを超えない高さとすることに加え、現状の日照時間を確保できる高さに収めること
 - ・近接住宅地との距離…『学校』の校舎と近接住宅地と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…近隣住宅地区を通過しないようにすること
 - ・その他の基準…『学校』の校舎建設と同等以下の水準を維持すること
 - (2)周辺住環境への影響…『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
 - ・排熱…夜間排熱も含め、近隣地区の気温上昇が生じないようにすること
 - ・騒音…夜間騒音も含め、近隣地区の現状の騒音を上回らないようにすること
 - ・電磁波…近隣地区住民のペースメーカー等への影響が出ないよう完全に遮断すること
 - ・その他の影響…近隣地区の住環境を悪化させないよう、『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
 - (3)工事期間中の対応…近隣地区が住宅地および小中学校であり、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
3. 2 を全て順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、富ヶ谷地区および白井市口白井市住民はメリットを享受するが、負担を強いられるのは隣接近隣地区のみである。当該負担に対し、メリットを享受するのみである富ヶ谷地区および白井市は、何らかの補填を考えてもらいたい。



以上

富ヶ谷地区周辺自治会意見交換会 議事録

日時	令和5年2月11日 10:00～11:30	場所	市役所東庁舎1階 101会議室
出席者	南山三丁目自治会：3名 ガーデンハウス白井町会：2名 富ヶ谷地区まちづくり協議会：6名 事務局：産業振興課職員4名		

※議事録は、主催である富ヶ谷地区まちづくり協議会の要請を受け、市が代理で作成。

【結論】

- ・要請内容について、全て希望通りとなるかわからないが、調整をしている。
- ・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。
- ・計画の是非については最終的には市の判断に委ねる。

【意見交換内容】

①冒頭趣旨説明（市産業振興課）

- ・本意見交換は、南山三丁目自治会及びガーデンハウス白井町会の2自治会から市に提出された要請書の内容を受け、両自治会長に了承をいただいたうえ、当事者である富ヶ谷地区まちづくり協議会へ伝えたところ、富ヶ谷地区より両自治会と意見交換を行いたいとの要望がありセッティングをしたものである。
- ・本会議では、市は発言しないよう要請があったことから、市民同士の意見交換の場としていただきたい。

②意見交換

富ヶ谷地区まちづくり協議会（以下「富ヶ谷」）

- ・先日市に対し提出された要請書を確認させていただき、前向きに検討し改善は行うが、事業の実現性から対応が難しい要請もあった。
- ・具体的には、日照、排熱、電磁波等については要請のとおり配慮する。高さは学校並みとあったが、圧迫感を抑えるため、住宅地の手前を低く、離れた所を高くする等の修正をパートナー企業に要請している。道は県民の森に抜ける道（生活道路）を通らないよう修正をお願いしている。

- ・本内容を説明会の中でより具体的にされるのがよい。その中でどのあたりで折り合いをつけるかになる。
- ・[REDACTED]の状況としては、1月に臨時総会をやった所、地区全体55世帯のうち44世帯から回答があり、42世帯が反対。残りの2名のうち、1名は話し合いが必要、1名は賛成だった（賛成の理由は梨畑の横で農薬や虫が多く、その被害の方が好きじゃないため）。
- ・地区内住民は、この場所に住んでいるのは景観に良さを感じて住宅を購入している。そのため、日照権は法律に沿うのは当然で、それ以上の配慮をしてもらいたい。そのうえ面しているところは低くするというのはどのくらいなのか。
- ・また、地区内には当初の30～40mの計画を受け、この話自体にアレルギーを感じている方が多くいる。

富ヶ谷

- ・住宅地隣接部分は低くすることを指示する。

- ・数字だとイメージしづらいので、日当たり時間をシミュレーションするのは如何か。

富ヶ谷

- ・我々では事業者ではないので具体的な説明はできないが、住宅地の手前に保存梨園があるので、住宅地に影が落ちない設計になっている。

- ・具体的な話はGLPに伝えて、説明会の際に丁寧な説明をしてもらえれば良い。
- ・また、説明会時に事業者公募した際、物流とデータセンターの提案から、より住宅に影響が少ないデータセンターを選んだと説明があったが、公園や住宅ははなから考えていなかったのかを次の住民向け説明会の際に説明してほしい。

富ヶ谷

- ・了解した。

- ・協議会の方の土地なので、所有者としての権利があるのは承知でどこまで話せるのかという問題はあるが、周辺住民も含めて話し合っ決めていく必要がある。

- ・利害関係を整理すると、周辺住民が入居したときは富ヶ谷地区が市街化調整区域だと認識したうえで住宅を購入している。富ヶ谷地区は千葉ニュータウン事業から自分達の意味で市街化調整区域にしたが、時代の変遷もあり令和2年に都市マスタープランの方針が変わり、建物を建てるための位置づけが変わっている。そのため提案制度自体は権利として保障されているため否定はできない。

しかし、もともと周辺住民が入居したときは富ヶ谷地区が市街化調整区域であり、[REDACTED]では富ヶ谷地区と同じように地区まちづくり協議会を作っている。また、地区の任意の約束事として住宅環境の維持増進を目的とした建築協定があり、これを公定化するため、市のまちづくり条例に基づく地区まちづくり計画を[REDACTED]で作成・提案し、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と住環境にマイナスに働く可能性があるとして周辺住民としては考えている。だからといって、本来土地所有者である富ヶ谷地区に対し意見を言える立場にはないため、富ヶ谷に対してではなく認定をする市に対して要請書を提出したという背景がある。

近隣住民の意見や要請書の内容を受け、改定をした事業計画で都市計画提案をするのであれば、認定する市の立場として、本計画以前に良好な住環境の維持増進を目的として策定されている地区まちづくり計画や要請書の内容を踏まえ判断することになるため、市長に要請書を提出した。

なお、自治会の総意としては要請書の対応をしたからいいというものではなく、あくまで本計画には反対である。ただ、提案制度自体は権利として保障されているため否定はできないが、先に建っている住宅地の環境は尊重してほしいということでの市長への要請である。

富ヶ谷

- ・反対の理由は分かった。要請に対してこうするという具体的な話が出せればいいが、事業者ではないため出来ない。圧迫感と距離感はあるべく配慮してもらうようにパートナー事業者には伝えている。また、建物の内容として、住宅開発は残す農地を考えると現状でも多くの苦情があるため、NGだと思っている。また、当然所有者として

土地を有効に使いたいというのも本音としてある。

地区内には、梨を続けていけなくなった方が多くなり、管理費にも莫大な金額がかかり負担となっているため、地区内で多くの話し合いをした。そんな中で今回の地区まちづくり協議会の話はチャンスだと思い、市に支援をしてもらいながらサウンディングをやってもらった。提案の中には住宅※や商業施設や物流などの提案もあったが、周辺への影響を考えたうえで商業施設や物流ではなくデータセンターを選んだ。ただ、地権者として土地を手放すので、売却についての金銭的な話もなくはない。

- ・ 今のような本音の説明は知らなかったし、この間の説明会では省かれていたので、次の説明会でそのあたりを伝えてどこまで納得してもらえるかになる。ただ、反対者が0にはならないと思うし、みんなが賛成になるのを待っていたら例えば住宅開発をするといっても反対者は出てくると思うので、提案をしたうえで市の判断に委ねるべきだと思う。

ただ、[redacted]としては、住民はとても不安を感じている。だからこそ今日みたいな地区としての意見をしっかり伝え、そのうえで近隣住民の理解に努めているということを伝えるべきである。周辺住民を説得しようという考えはやめた方がいい。

富ヶ谷

- ・ 非常にありがたい意見である。

- ・ 富ヶ谷地区まちづくり協議会が発足した段階で周辺に話がなかった理由は、市から近隣へ説明すべきだという指導はなかったのか。

富ヶ谷

- ・ その時は必要性がないと感じた。また、市の指導があり構想段階で説明しているにもかかわらずこんな話になっているのであればもっと後の方がよかったのか。

- ・ むしろもっと早い方がよかった。

※サウンディング型市場調査では、住宅開発に関する提案はなかった。

(「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」で示している類型では、住宅開発は対象外)

-
- ・発足時は必要ないと考えたのはわかったが、データセンターを選んだ段階で住民に説明がなかった理由は。ホームページにも掲載しているし、計画（案）が出来た段階で説明するのがベストだと考えたということか。

富ヶ谷

- ・そうである。

-
- ・ただ■では先に地区まちづくり計画が出来ているので、都市計画提案をし、同じく市の計画として地区計画を決定するのであれば、同じ市の計画として配慮し整合性をとるべきである。後から土地利用方針の位置づけが変わったから先に建っている住宅には配慮すべきだというのが■としての主張である。そのため、繰り返しになるが認定する立場にある市に対して要請をしている。
 - ・今日の意見交換でお互いの思いは伝わったと思う。

富ヶ谷

- ・住民に説明するベストのタイミングはわからなかった。ただ、もっと先に説明してほしかったという気持ちもわかる。

-
- ・検討段階で説明が有れば土地所有者の権利と周辺住民としての意見のすり合わせが出来たのではないかと思う。
 - ・また、圧迫感と距離感はなるべく配慮するとの回答だったが、それ以外の排熱等の意見については、対応してもらえるのか。

富ヶ谷

- ・対応するよう伝えている。

-
- ・後は高さがどのあたりまで歩み寄れるかがポイントだと思う。

富ヶ谷

- ・学校並みの高さとの要請だったが、手前は配慮するが、住宅から離れた奥の敷地は高くなるのは理解してほしい。

- ・経済性の観点があることは理解するが、それを正直に住民に説明すべきだと思う。

- ・次の説明会はいつか。また日照が一番のポイントになるため、3Dで可視化しシミュレーションをしてほしい。

富ヶ谷

- ・現時点では三月上旬頃になろうかと思っている。日照シミュレーションは事業者に伝えるが、データセンター自体には理解してもらっているのか。

- ・理解はされていない。データセンターが何か知らないためピンと来ておらず反対という方がほとんど。ただ、柏や流山で問題が起きているため問題施設ではないのかと思われるのは事実である。ただ高さが一番の論点となるため、朝日が当たる等具体的な説明が有ればと思う。

富ヶ谷

- ・高さは印西市の高花（郵便局がある辺り）のデータセンターは高さが斜めになっているため住宅側から見た見え方はあそこのイメージでは。

- ・10月の説明会時の計画では一番高いところは34mとなっていたが。

富ヶ谷

- ・データセンターは一階辺り7m必要だと聞いている。また、要請事項にあった現在生活道路になっている箇所の車両の出入りは完成後の話か、工事中の話か。

-
- ・完成後の話である。あそこは■の生活道路になっているが、10月の説明会資料では道路を広げる計画となっており拡張されると通行量の増加とスピードを出す車を引きこんでしまう懸念がある。

富ヶ谷

- ・今現状危ないのは理解している。

-
- ・そういう現状の問題も含めて解決できる計画になるといい。

-
- ・住環境の定義は人によって違うが、■としての意見は要請書としてまとめて市に提出している。あくまで反対の立場には変わらないが、富ヶ谷の取り組みに対して理解はする。

富ヶ谷

- ・なにがなんでも反対と耳にしていたので、本日の意見交換で双方の歩み寄りを感じる事が出来た。今後も話し合ってよりよくしていきたい。

-
- ・来年度は役員の改選があるので、次の役員には引き継ぐ予定である。

-
- ・役員の改選はあるが、本件に関わった役員は変わらず引き続き来年度も関わっていく。

富ヶ谷

- ・要請書に補填と読み取れる文言があったが、具体的にどんなものをイメージしているのか。

-
- ・データセンターでどこまでできるかという問題はあるが、例えば周辺のインターネッ

ト環境が早くなる等この地区にデータセンターを誘致することで周辺住民にとってメリットになる取組をしてほしいという意味合いである。補償費をいただきたいということではない。

富ヶ谷

- ・例えばレクリエーション等も考えられる。

・イメージとしては、データセンターが出来るデメリットや反対理由を相殺する、あるいは相殺はできなくてもマイナス要素を減らすことが出来るようなメリットが有れば住民も同意まではいかなくとも許容するのではないかということ。具体的な案は今後検討していくのがいいと思う。

富ヶ谷

- ・生まれたときからこの自然で育ってきたので、可能であれば木造がいいと思っていた。

- ・データセンターの性質上、無機質な建物のため、外壁等で配慮するのはどうか。

富ヶ谷

- ・必要であれば事業者には伝える。また、要請書の内容はかなり配慮してもらうつもりである。
- ・なお、再確認だが、要請書の車両の出入りの部分は、現在生活道路として使用されている道路で間違いないか。

- ・間違いない。10月の説明会では拡幅する計画になっていたが、交通量増加の懸念があるため広げないでほしいとの要望である。

富ヶ谷

- ・承知した。広げないようパートナー事業者に伝える。

-
- ・高さの問題は、計画敷地内の南側（船橋市側）は現状敷地が低くなっているので、建物の高さが高くなっても見え方は変わらないので、工夫してほしい。また、協議会から事業者には要請書への配慮についてお願いしているようでよかった。

富ヶ谷

- ・あくまでもお願いレベルだが伝えている。私どもも気分悪く進めたくはないので、出来る限りのことはしていきたいと思っている。

—以上—

二. はじめに

第一回説明会を基に、以下の要請内容を提示頂いております。

本計画の見直しは、本要請事項をふまえ現状の法令の規定のみならず、地域との共生を図りつつ事業の継続性を勘案し、まちづくりに貢献することを目的に修正しております。

I 建設基準

- ①建物高さ : 「学校※1」の校舎の高さを超えない高さとする
また、日影により影響をあたえない事
- ②住宅地との距離 : 「学校」の校舎と近接住宅地との距離を下回らないこと
- ③車両の出入 : 近隣住宅地区を通過しないようにすること
- ④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

→ 提示する

→ 対応する

→ 対応する

→ 対応する

※1「学校」：南山小中学校・池の上小学校・白井高校 を指す

II 周辺住環境への影響

- ①排熱 : 夜間排熱も含め、近隣地区の気温上昇が生じないようにすること
- ②騒音 : 夜間騒音も含め、近隣地区の現状の騒音を上回らないようにすること
- ③電磁波 : 近隣地区住民のペースメーカー等への影響が出ないように完全に遮断すること

→ 対応する

→ 対応する

→ 対応する

III 工事期間中の対応

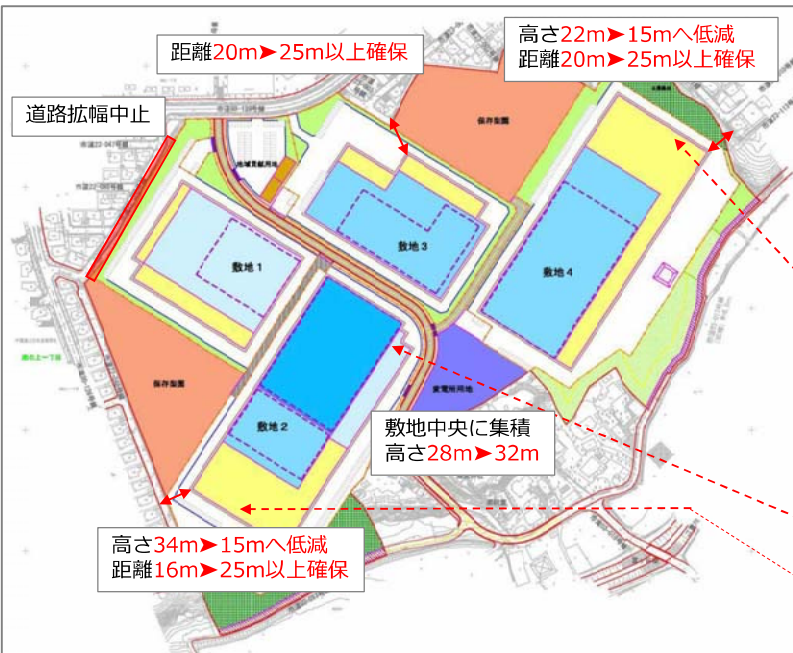
- ①安全・環境対策 : 通常の建設現場以上に十分な安全対策・環境対策を講じること

本資料は日本GLP株式会社に帰属するものとし、複製及び利用にあたっては当社の許諾を必要とします。
現時点での図面及び仕様であるため、今後変更になることも御座います。

3

三. 土地利用計画図 修正概要

■修正プラン



- データセンター建物 (≦15m) データセンター建物 (32m)
- データセンター建物 (20m) 屋上設備スペース (+7m)
- データセンター建物 (26m)

【修正ポイント】

- ◆ 住宅地側の**建物高さを低く**抑え圧迫感を軽減
- ◆ 住宅地境界から**25m以上の離隔確保**により圧迫感を軽減
- ◆ **住宅地側を通過しない道路計画**へ変更
- ◆ 騒音の出る設備を住宅地から遠ざける + **防音対策**の強化

■当初プラン



本資料は日本GLP株式会社に帰属するものとし、複製及び利用にあたっては当社の許諾を必要とします。
現時点での図面及び仕様であるため、今後変更になることも御座います。

4