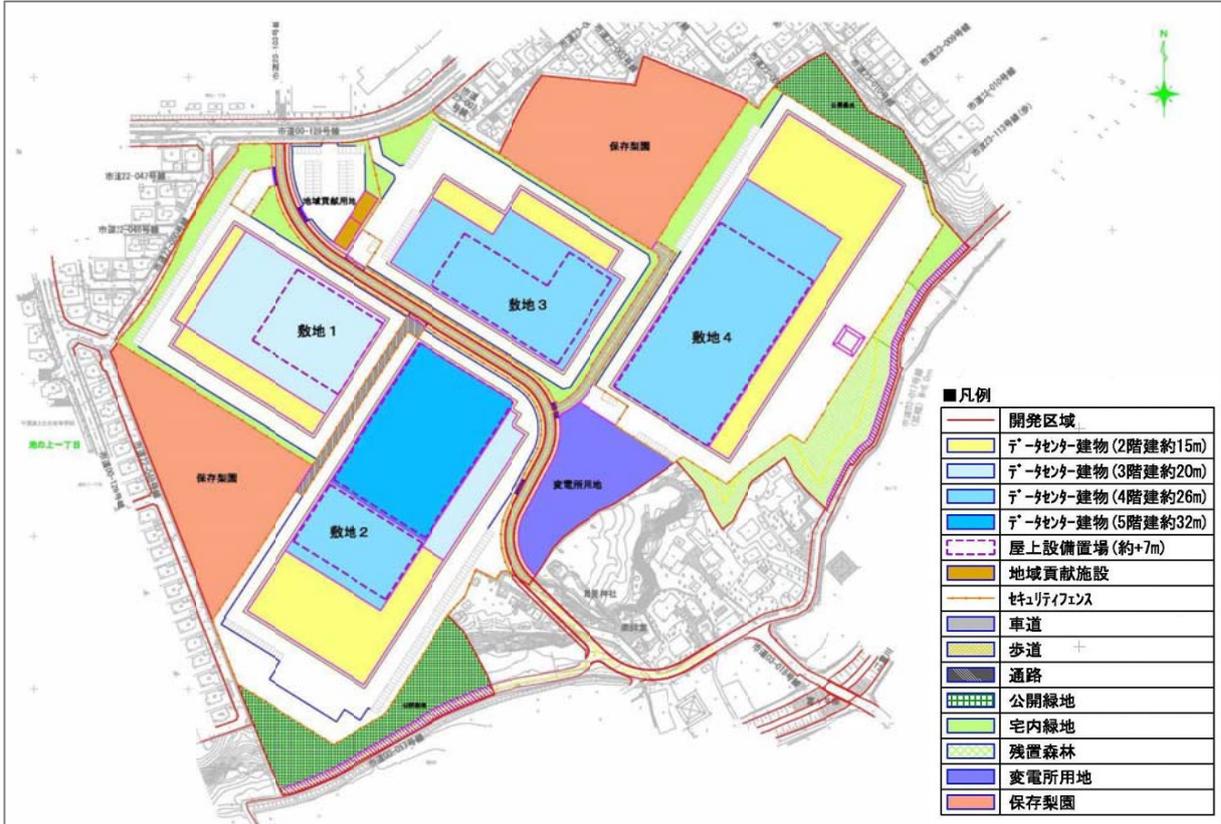


三. 土地利用計画図 修正プラン



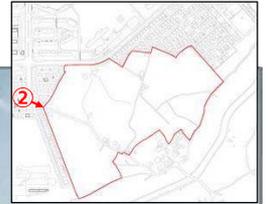
本資料は日本GLP株式会社に帰属するものとし、複製及び利用にあたっては当社の許諾を必要とします。現時点での図面及び仕様であるため、今後変更になることも御座います。

四. パース① 修正プラン



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。

四. パース② 修正プラン



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。

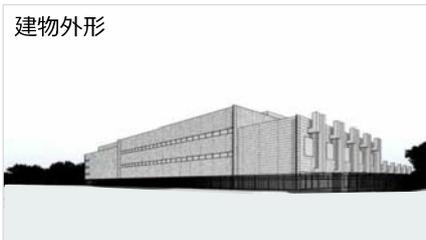
7

四. パース③ 敷地4比較

前回プラン

修正プラン

建物外形



建物外形



住宅地視点パース



住宅地視点パース



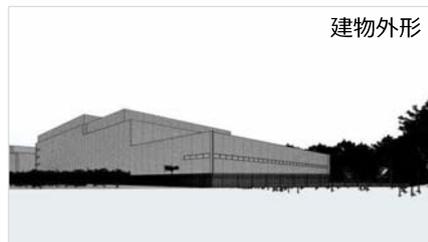
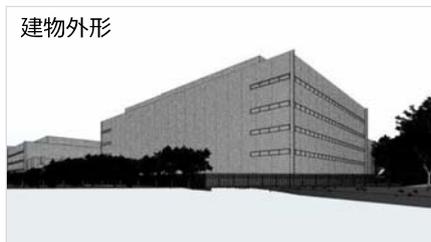
本資料は日本GLP株式会社に帰属するものとし、複製及び利用にあたっては当社の許諾を必要とします。
現時点での図面及び仕様であるため、今後変更になることも御座います。

8

四. パース④ 敷地2比較

前回プラン

修正プラン



住宅地視点パース



住宅地視点パース



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。

9

五. 対応詳細 (方針)

I 建設基準

- ①建物高さ : 【当初】建物高さ22~34m+屋上設備置場7m で計画
▶ 【要請】「学校※1」の校舎の高さを超えない高さとする

【対応】敷地全体が同水準（概ね15m程度と推定）での制限は、事業の継続性から対応しかねる為、以下で対応させていただきます。

-1) 開発地境界から**20mは低層(15m)範囲として設定**する

-2) 高さ制限の傾斜率は、住宅地側を**1種低層以上の(1:1)**とする

- ②近隣住宅地との距離 : 【当初】住宅境界から最小15m（ガーデンハウス側）で計画
▶ 【要請】「学校」の校舎と近接住宅地との距離を下回らないこと

【対応】**対応します。住宅地境界から25m**（且つ開発地境界から10m）**セットバック**することで対応。

- ③車両の出入 : 【当初】市道拡張し住宅地脇からアクセス で計画
▶ 【要請】**近隣住宅地区を通過しない**ようにすること

【対応】**対応します。市道129号線から直接開発地へのアクセスのみ**とする。工事中の車両導線については、**到る経路含め協議し決定**したい。

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。

10

※1「学校」：南山中小学校・池の上小学校・白井高校 を指す

五. 対応詳細（方針）

I 建設基準

- ④その他 : 【要請】「学校」の校舎建設と同等以下の水準を維持すること
 【対応】その他規定すべき事項として、「学校」のある第一種中高層住居専用地域と**同建蔽率（60%）、容積率（200%）を規定**させていただきます。

II 周辺住環境への影響

- ①排熱 : 【要請】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
 【対応】**対応する**。熱移動の大きい卓越風でのシュミレーションを示す。
- ②騒音 : 【要請】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
 【対応】住宅地境界における騒音値が、**隣に住宅が建つ時と同規定値以内**におさめる。（規定値：夜間40デシベル）
 ※法的には開発地境界での当該用途での数値
- ③電磁波 : 【要請】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】**一般環境レベルを基準として対応**します。ご希望の規定値があればお知らせください。
 提案値 : 開発地境界において20 μ T（マイクロテスラ）※下記基準の1/10
 ※基準）電気設備に関する技術基準を定める省令 27条の2 では200 μ Tを規定
 ※参考）「ペースメーカー・ICD等の電磁干渉に関する基礎知識」では100 μ Tを規定

III 工事期間中の対応

- ①安全・環境対策 : 【要請】通常为建设現場以上に十分な安全対策・環境対策を講じること
 【対応】**対応する**。詳細は建設計画を定まった際に行わせて頂きます。

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。

11

六. 対応詳細（建築基準：建物高さ）

◆ 「学校」の校舎の高さを超えない高さとする

住宅地への圧迫感を考慮した規定へ見直しをさせていただきます

高さに対するの圧迫感については、住宅地側の「建物高さ低減」及び「離隔距離の確保」により圧迫感を低減した配置並びに高さとする為、次頁の規定を設定することとさせていただきます。

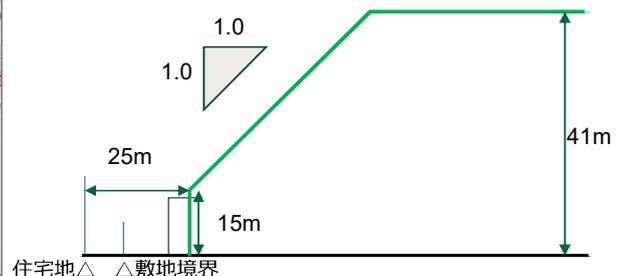
■ 前回プラン



■ 修正プラン



住宅地で定める高さ制限の規制値(1:1.25)より厳しい規制値(1:1)にて制限する。



修正例) 敷地 5、6 を一体の建物にすることで、住宅地側の高さを抑え、高層個所との距離をとった。

住宅地側の高さ 前回プラン : 22m+設備スペース7m ▶ **修正プラン : 15m**

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。

12

六. 対応詳細（建築基準：離隔距離）

- ◆ 「学校」の校舎と近接住宅地との距離を下回らないこと

対応する

住宅地境界から25m（目付開発地境界から10m）以上セットバックすることで対応をする。

※白井高校校舎：約20m、

■前回プラン



■修正プラン



修正例) 最も離隔距離の少なかった「敷地1」を住宅地境界よりセットバック（矢印）目付、建物高さを低減

原案：16m ▶ 修正：25m以上

原案：34m+設備スペース7m ▶ 修正：15m

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。

13

六. 対応詳細（建築基準：車両導線）

- ◆ 近隣住宅地区を通過しないようにすること

対応する

- データセンターへは、市道129号線から直接アクセス（赤線）のみとした。
- 船橋市側への通過は、市道129号線から直接アクセスのみとした。（×：通過不可）

■前回プラン



■修正プラン



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。

14

七. 対応詳細（住環境：排熱）

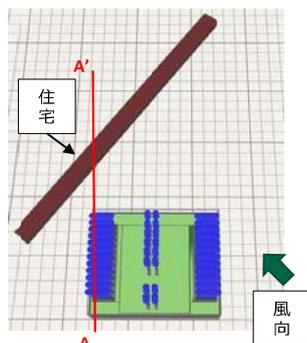
- ◆ 夜間排熱も含め、近隣地区の気温上昇が生じないようにすること

対応する

前回プランにおいて熱の発生源が最も住宅と近くなるNo3棟（ガーデンハウス側）にて、設備の最大稼働時（一番熱を発生する状態）にてシュミレーションを行い、**影響が無い**ことを確認しています。

修正プランは熱源からより距離を離しているので、より軽減されます。

■ 解析モデル（ガーデンハウス側）

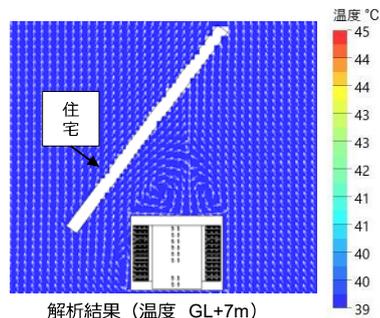


【外気条件】

- ・外気温度：39℃
- ・外部風速：4.1m/s (@10m)
- ・外部風向：東向き（住宅に向かって）

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。

■ 解析結果（平面温度分布 平面気流分布）

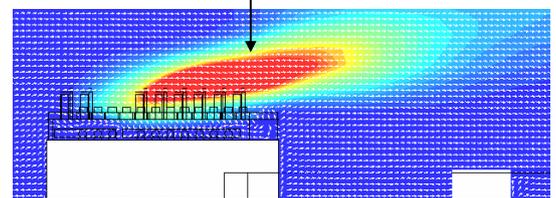


解析結果（温度 GL+7m）

熱の発生源（チャラー、発電機）設備の排熱状況
※フル稼働時

※チャラー：エアコンの室外機と同様の役割

■ 解析結果（断面温度分布）



解析結果（温度 A-A'断面）

七. 対応詳細（住環境：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

対応する

第一種低層住居専用地域の住宅地へは、同用途での騒音規制値を遵守します。

■ 騒音の規制基準

用途地域の区分	昼間 8時～19時	朝 6時～8時 夕 19時～22時	夜間 22時～6時
第1種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	50 デシベル	45 デシベル	40 デシベル
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	55 デシベル	50 デシベル	45 デシベル
近隣商業地域 準工業地域	65 デシベル	60 デシベル	50 デシベル
工業専用地域	70 デシベル	65 デシベル	60 デシベル
その他の地域	60 デシベル	55 デシベル	50 デシベル

⇨ 常時稼働する機器による騒音に対して、住宅敷地境界に対する目標値（自主規制値）
※災害時等非常時稼働する機器は除く。

**ご要望に応えるため、
住宅地境界に対し規制値を高める**

⇨ 開発境界における規制値（法による規制）

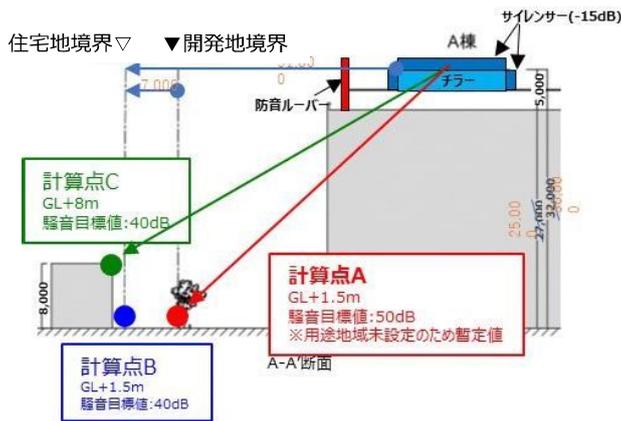
七. 対応詳細（住環境：騒音）

- ◆ 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

対応する

第一種低層住居専用地域の住宅地へは、同用途での騒音規制値を遵守します。

■騒音計算点（夜間）概要



開発地境界（A）及び住宅地境界（B）の騒音値だけではなく、睡眠を考慮し2階以上を想定した地点（C）を計算に含めた。廃熱と同様に、音源の近い住宅（ガーデンハウス）にてシュミレーションを実施。

C地点（最も影響が大きい）に対し、

無対策 : 最大 昼間) 56.3dB 夜間) 53.5dB

これに対し、防音ルーバー対策で50dB以下を目標にしていたが、要請を受けてより住環境への考慮、対策（サイレンサー設置）を行い左図の規定値を達成します。

対策後 : 最大 昼間) 41.3dB 夜間) 38.5dB

修正プランは熱源からより距離を離しているため、より軽減されます。

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
白井市文化センター 文化会館 なし坊（大）ホール	前回の要望に対する回答	
	建物高さに対する回答	<p>周辺の学校の高さを超えない高さとする。また、日影に影響を与えない。</p> <p>具体策 住宅地側の建物高さを低く抑え、圧迫感を軽減する。</p>
	離隔距離に対する回答	<p>周辺の学校と近接住宅地との距離を下回らないようにする。</p> <p>具体策 住宅地境界から25m以上確保し、圧迫感を軽減する。</p>
	建築基準に対する回答	<p>周辺の校舎建設と同等以下の水準を維持すること</p> <p>具体策 学校のある第一種中高層住居専用地域と同建蔽率、容積率と規定する。</p>
	排熱問題に対する回答	<p>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。</p> <p>具体策 熱移動の大きい卓越風でのシミュレーションを行い、影響が無いことを示す。</p>
	騒音問題に対する回答	<p>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。</p> <p>具体策 騒音の対策設備を住宅地から遠ざけ、防音対策の強化を図る。規制値を第一種低層住居専用地域と同様とする。</p>
	電磁波問題に対する回答	<p>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。</p> <p>具体策 一般環境レベルを基準として対応する。</p>
	車両導線に対する回答	<p>近隣住宅地区を通過しないようにする。</p> <p>具体策 出入できないよう道路計画を変更する。</p>

開催場所	計画提案への意見	提案者の見解
	<p>工事中の安全性に対する回答</p>	<p>通常の建築工事以上に十分な安全対策・環境対策を講じる。詳細説明は建設計画が決まった際に行う。</p>
	<p>南山三丁目側の公開緑地周辺は、傾斜地となっており、土地の整地はどのようにするのか。</p>	<p>周辺には市の公開公園があり、緑地と連続させて住民に開放する予定となっている。傾斜地は市と協議して一体開発する可能性もある。</p>
	<p>区域に面する南山三丁目側から市道 129 号線へ通ずる道路はどうなるのか。現状の計画では無くなっているように見える。</p>	<p>この道路の方針については周辺住民と協議することを想定している。地域貢献施設を経由することも検討する。</p>
	<p>新設道路と市道 129 号線の交差点には、信号機は設置されるのかどうか教えていただきたい。この通りが通学路であることを危惧している。</p>	<p>地域住民の要望であれば可能性はあるが、県警協議では、現在の交通量では必要ないと判断されると思われる。そのため、どのように安全を確保するかは関係各課、所轄、及び県警と協議する。</p>
	<p>データセンター利用者の動線を気にしている。第一住宅敷地内の通り抜け等がないようにしていただきたい。</p>	<p>データセンターへの動線は、白井駅から大通りを通る想定。利用者に対してルールを設け、第一住宅敷地内に立ち入らないようにする。</p>
	<p>5 階建（32m）をもう一階層分下げられないか。高い建物による風の影響についても危惧している。</p>	<p>高さについては、騒音や排熱等も考慮して敷地中央付近を高くしている。風のシミュレーションを実施し、報告する。</p>

令和5年4月24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

南山三丁目自治会
会長

富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への再要請

富ヶ谷地区にデータセンター建設については、令和5年1月8日に「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」(以下『要請』と言う)をしているが、今般、令和5年4月9日に南山三丁目地区をはじめとする周辺住民に対し、富ヶ谷地区まちづくり協議会より第2回説明会があった。

当該説明会で説明された内容は、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『要請』に応えたものとは言い難く、『南山三丁目』としては容認できない内容であった。

具体的には、「要請事項2.(1)・建物の高さ」について、「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』と言う)の校舎と同等以下の水準の建物とすること」という要請に対し、『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』を無視した内容と言わざるを得ない内容であった。

『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改めて強く求めるものである。

【要請内容】…令和5年1月8日要請内容再掲

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に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・環境対策を講ずること

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、当地区住民がメリットと認識できる何らかの補填を考えてもらいたい。

以上

「富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への再要請」にあたっての
南山三丁目住民の意見

- ◇ 白井市への再要請は賛成
- ◇ データセンター建設の計画は白紙に戻すべき
- ◇ 建物の高さは1月の要請を満たしておらず了承できない
- ◇ 新設道路建設は、周辺住民や通学する児童生徒の安全性・一般住民の便宜性を無視した考えであり、明確に拒否
- ◇ 工事期間中の安全・環境対策に具体性がなく、データセンター建設関係者が真剣に考えているとは思えない
- ◇ 排熱のシミュレーションが外気温 39℃前提となっており、周辺住民の住環境を破壊する内容であり容認できない
- ◇ 近接住宅地との距離はもっと離すべき
- ◇ 騒音対策の科学的根拠が示されず、本当に40db以下となるのか信頼できない
- ◇ データセンターは、非常用発電装置を稼働させるための燃料油備蓄があり火災事故の危険がある、また非常用発電装置稼働時には、高温ガス排熱・騒音も発生するが、これらについて説明がなかったことから、説明は信頼できない
- ◇ データセンター独自の消防設備・テロ対策の防犯カメラ設置等も白井市に働きかけて欲しい

以上

令和5年5月14日

白井市長
笠井 喜久雄 殿

ガーデンハウス白井町会
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再要請

ガーデンハウス白井町会(以下『ガーデンハウス』)は1990年(平成2年)12月より入居を開始した全戸数54戸の住宅都市整備公団の分譲住宅です。
住宅入居時には公団より分譲地周辺の環境について、第一種低層住宅地なので大規模な再開発は行われないであろうという説明があった地域です。

令和5年1月15日に「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」(以下『要請』)をし、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。

当該説明会で説明された内容は、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。

具体的には、「要請事項2.(1)・建物の高さ」について、「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』と言う)の校舎と同等以下の水準の建物とすること」という要請に対し、『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』を無視した内容と言わざるを得ない内容であった。

「事業の継続性から対応しかねる」という説明はあったが高層部41メートル(建物の高さ34メートル+屋上設備置き場7メートル)は容認できない。

また、近隣住宅地との距離に関しても「住宅地境界線から25メートル以上」としているが、この25メートルは道路も含む距離であり圧迫感が軽減するとは思えず再検討いただきたい。

『要請』は、ガーデンハウス地区の住環境を守る観点から、許容できる最低限の要請であり、白井市には、本要請を受け止め、本要請を全て対応することを改めて強く求めるものである。

【要請内容】…令和5年1月15日要請内容再掲

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、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に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

白井富ヶ谷データセンタープロジェクト計画（第2回説明会）を踏まえての池の上自治会の意見要望

2023年5月14日
白井池の上管理組合自治会

白井富ヶ谷データセンタープロジェクト計画（第2回説明会）についてのアンケート調査を基にした自治会としての意見要望は次の通りです。

1 自然環境や景観に与える影響について

千葉ニュータウンは自然環境が豊かであり、良好な住環境を確保するため緑地を多く設けている。データセンターは周りをニュータウンの戸建て住宅に囲まれており、植栽による敷地内緑化を十分に行い周辺環境と調和するようなものとしてほしい。特に、データセンター内を通る道路の両サイドと住宅地に近いところの敷地内緑化はしっかりやってほしい。

2 日影調査について

説明会后に示された日影調査結果資料は9時から15時までとなっていて、日影線は地面から1.5mで計っているが、これでは日影の住民への影響の実態を知るには不十分である。日影調査の時間帯は少なくとも8時から15時30分までが必要であり、日影線については、データセンターより標高が低い、池の上1丁目東地区とガーデンハウス地区の間の道路の歩道の地盤面（GL）を基準として、8時と15時30分を加えた日影線を描き、その結果を示していただきたい。日影の影響範囲については周辺住民が納得できるものにしてほしい。

3 付け替え道路について

富ヶ谷地区から池の上方面へ抜ける現在の道路は、通勤時間帯の交通量がかなり多い。付け替えで北側の道路に抜けるT字路には、安全対策のため信号を設置してほしい。

4 その他

データセンターは税収以外に地域へどのような貢献があるかどうか分からない。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。



南山三丁目地区まちづくり計画

名 称	南山三丁目地区まちづくり計画
位 置	白井市南山三丁目1-1他
面 積	約5.1ha
地区まちづくり計画の目標	<p>南山三丁目地区は、千葉ニュータウン地域内の低層住宅地区であり、北総鉄道北総線白井駅から南東約700mに位置する。</p> <p>千葉ニュータウン地域では、白井駅を中心に良好な低層及び中高層の住宅が連担している。</p> <p>本地区は、千葉ニュータウン事業によって造成が完了してから約25年が経過し、落ち着いたある成熟した住環境が形成されている。</p> <p>このような地区の特性は、地区住民において共有されており、地区のまちづくりを検討する上で前提とするべきものである。</p> <p>そのため、本地区まちづくり計画は、本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とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区は第1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。</p>

地区まちづくり整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	170㎡ ただし、本地区まちづくり計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている170㎡未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する170㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。 また、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1. 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの 2. 地区まちづくり協議会が良好な居住環境を害するおそれがないと認めた以下の①～③のもの ① 敷地所有者が自己の二親等以内の親族と集住する目的で、所有する敷地内に2戸以内の建築物を建築する場合 ② 地震等の天災及び火災等により、敷地所有者が自己の敷地内に居住を継続し、かつ敷地の一部を分割せざるを得ない状況となった場合 ③ その他これらに準ずる事由で、自己の敷地内に居住を継続し、かつ敷地の一部を分割せざるを得ない状況となった場合
		壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は1.0m以上とする。 ただし、床面積に含まれない出窓及び次に掲げるものについては、この限りではない。 1. 別棟の自動車車庫で最高の高さが3m以下かつ壁を有しないもの 2. 別棟の物置で、高さ2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下であるもの 3. ごみ集積所、電柱用地その他これらに類する敷地からの部分
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色及び彩度が高く、強い刺激を与える色調を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。
	土地の利用に関する事項	かき又は柵の構造の制限	道路境界に面する側のかき又は柵の構造は、生け垣又はフェンス等透視可能なもので地区として統一性のあるものとする。 ただし、フェンスの基礎で宅地地盤面からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱、幅2m以下の門袖、ポスト、落下防止用手摺にあたってはこの限りではない。
		緑化率	緑化率は敷地面積の10%以上とし、芝又は低木等を植栽する。

特に配慮すべき事項	<ul style="list-style-type: none">・敷地の管理 敷地の管理者（敷地所有者及び居住者）は、最低年2回の草刈をする等、敷地の管理に努める。・駐車場の設置 位置に配慮し、周囲に迷惑をかけないように努める。・地区の特性への配慮 開発事業を計画する際は、本地区の特性に配慮するように努める。
-----------	---



南山三丁目地区まちづくり計画位置図



凡例	
地区まちづくり 計画区域	

○事務局 それでは、職務を代行する者の選任について、事務局から練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ひ申し上げます。

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、よろしくお願ひいたします。

15 諮問

○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をお願いします。第1号議案印西都市計画復業務施設地区地区計画（案案）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（案案）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、資料はこれを補充するものです。なお、本日御審議いただく地区計画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されています。

次に資料8ページをご覧ください。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されています。

10ページをご覧ください。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。

11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。

12ページを御覧ください。IC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。

13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。

14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15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14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16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17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18ページ、19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ハ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て、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会によりパートナー企業と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、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って決めました。

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。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をやっていたらという日本G L P株式会社が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るとも言われました。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G L P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G L P●●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事です。

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査となります。

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査の一つ目です。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、調査1について報告をいたします。報告に入る前段として、説明等に関する調査は、時系列順に三つございます。調査1は第1回説明会について、調査2は協議会と周辺自治会役員との意見交換について、調査3は第2回説明会についてとなっております。

それでは、調査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す。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、既存道路の拡幅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回説明会に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、調査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ふ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回説明会に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、調査3のほうで御説明をしたと思います。

以上で調査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査の二つ目です。

こちらにつきましては、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。調査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となります。

また、本件の開催経緯ですが、調査1の説明会後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、調査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あります。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あります。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に反対である。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。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。こちら交通量の増加が心配ということ。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っております。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、中段のところは具体策とあって、上と下に分かれている形になっているのですが、上の行のところは第1回の説明会であった意見で、具体策の下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。よろしくお願いたします。

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、調査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

こちら、先ほど都市計画課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こと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ことによって回答しております。

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ことによって回答いたしました。

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。

以上で調査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、都市計画提案を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。#

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ところで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、経済性から対応し兼ねる旨、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。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。#

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。

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。

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、市の発展を目的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、環境対策を講ずること。

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ページをご覧ください。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。

- 16 -

この図面は、決定したのではなく、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ご説明します。

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するとしています。

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。

市が都市計画決定が必要で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。

- 17 -

御質問、御意見のある方は挙手をし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ろうと思うのですが、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パラレル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、パラレル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、住民の方が必要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、基本的なことでも質問ですので、よろしくお願いたします。

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が、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ね。データセンターやめて、ほかの事務所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、やられている方なので、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

- 18 -

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と。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のでは。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、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のとおり、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Bebauungsplanだったのです。Bebauungsplan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、相当細かく仕様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つけなので、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。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んじゃないかなと。せっかくな地区に配慮した、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も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す。

○会長 どうもありがとうございます。

- 19 -

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、ここは区域区分が地区計画の界になります。接しているところが、び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 建築面積は境界ははっきりしないと、測量するわけですよね。

○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 いかででしょうか。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ことです。

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、開発のほうが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

- 20 -

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御質問いただきました。現状では、特に何も決まっておられません。規模等も決まっておられません。

というのも、ここは地域貢献施設という名前とおおり、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は地区計画上、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けれども。

○委員 敷地面積が決まっていなくて、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思うのですけれども、面積としては。

○委員 図面上、書いてある。

○関係者 84ページ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ど私は思うのですが。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るかと思いますが、今後、その景観のマスタ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。

- 22 -

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、どうなのかということはお作っていただければ、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んですけれども、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、原則するというところなのか、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りません。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ご認識しております。

○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。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、モータル、ホテルなんか難しいですよね。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ら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

- 21 -

○委員 ●●委員のような専門的なことは開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はないと思います。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の肌を感じました。

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で、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、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係る種地を探索と一番に言われているのですね。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けども、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、ちょっと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ね。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。

○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

- 23 -

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とか、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を考えています。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このように考えております。

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、市の計画の体系に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る、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ところで、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G L P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。G L P ●●です。

今回、第1回目説明と第2回目説明というところで、我々も、我々が気づけなかったような御意見とか、そういったものも頂いたのですが、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ページのほうで、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。皆さんの安全も上がるというふうを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こともあって、敷地内に道路を通すことへの御意見が強まりましたので、修正のほうでは、あくまでメインの市道129号から給橋市に抜ける道を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

- 24 -

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ことができますが、中央に寄れば寄るほど青い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みました。

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線のほうになります。もともとは下段の左側のように、建物がちよ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いたしましたので、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棟にして真真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、大きな道を真真中に通しますので、それによって排水の経路とか、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にものとして、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

- 25 -

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。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、非常時対応というのがものすごく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を先ほど申し上げても、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、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からということも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。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度ぐらい傾いていますので、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、幾つも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。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

- 26 -

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 G L P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、こちらのほうで対応のほうしていきたいと思っております。

なのですが、どんなものが見つかるのかと。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も考えていきたいと思っております。

ただ、今回の建物が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、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、配線も今度には上にあるとか。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、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るかと思っております。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だったので、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、学校の校舎ということを少し基準として、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、緑地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と思っております。

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メートルに拡幅したりということ、今回、御提示している25メートル以上の距離とい

- 27 -

うところは満足しているというところ。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。よろしくお願ひいたします。

○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と、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。

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拠強く説明、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して、その辺は、ぜひ御配慮いただければというのと。

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、その辺も話し合いで決まるのか、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、よろしくお願ひしますね。

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。そうした中で、税金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願ひしたところ、なるほどというふうには感じるところがありました。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階に住んでおまして、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た、非常に景観が変わってきております。富士山がすぐ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

- 28 -

表現を地区計画のどこかに書けば、その部分は、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て、せっ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るれば、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、こういうふうにご覧してくれるのじゃない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、お願ひしたいというふうに思っています。

それから、事業計画の中身に申しやうで、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、歩道幅員を教えてくださいということ、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は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で、大体この程度の規模で、このくらい発生しうさ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のと、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、お話をお願ひしたいと思います。

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かなというふうには思うのですが。

○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か、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、それに上乗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は。

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

- 30 -

損なわれていく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、もっともって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とか、利用というよりは、どちらかというと、こちらの何かを使っていたことで、一つ、安心安全なまちに寄与できるのではないかとという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 今のお答えで、資料4で全て承知をしているものでありまして、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。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をお願ひしたい。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、よかつたというふうに受け取ったのかお願ひしたい。

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、せっ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。周辺住民に配慮するために、高い部分を中心に、周りが低く、より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いと思うのですが、

- 29 -

図書で書いて、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、その担保といえますか、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、どういった人数が働くというの、実は数字ではあるのですが、今、手元にないので、これは別途、都市計画課さん介して、お伝えをしたいと思います。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すが、その後には設備を増設をしたり、設備、増やしていくので、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がありますが、それが一定程度、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、なかなか最近では使うことは、あまり多くないのですけれども。

○委員 でも回転、取っつ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。ごまねなケースとして、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サーパラーックとか、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は考えていいですか。

○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ましたが、不特定多数が

- 31 -

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は思ってい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 基本的なルールのつくり方ですので、左折イン、左折アウトで、ぐるっと回れるようになっていきます。

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ございますが、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ます。

○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。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メートルの中にも含める形で今、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って、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はい入るといよりは、もう少し大きい設備として、まとめて構築をするというイメージになります。

○委員 今のを私は理解したのですけれども、空調が大きいので、冷凍方式が違うということですね。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うことをごさったんですね。

○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して、雨水貯留槽が地下になると思う計画図ですけれども、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のかなと思っておりますけれども、総量、細かく、どういう間隔、どういう計画で、この二重川にということなのでしょう。

○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

- 32 -

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、そこは今後そうなら、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で、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伺い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。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、学校の有志が何かで変化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、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こと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、この資料の中に入っていないので、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ですかと思いましたが、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、本件に具体的に關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

- 34 -

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、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なされているんですね。

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、どういったふうを考えているのかと、お聞き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す。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ルートに、送電をいただくというのですね、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、そうですけれども、実際に周りに太陽光が置いてあって、その電気を賅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、我々が言うテナントですね。中に入る方。が、それを受け入れるのか受け入れられないかによって、この再生可能エネルギーを使うかどうかということが変わってまいりますので、現状は、再生

- 33 -

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して、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たいたしました。

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 お問い合わせしたいのですけれども、例えば白井の駅前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、いつかNHKに、白井の駅前が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、どういった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が、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。

- 35 -

こちらを見ていただくと、建物と建物が近いように見えるかもしれないですけども、スケールがとても大きいので、十メートルとか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は思いますので、こちらについては、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、まだまだ議論が続きそうなので、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 説明会のときに、GLPさんが大ホールで行われた説明会のときに、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んですけども、今日も資料の4ということで、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、そこで伺いたいんですけども、

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。あと、敷地の中でほぼ取るように、影はほとんど出ていないということで、かなり計画を改善されたという跡が見られるんですけども、これをよく見てみると、既存の梨園のところがちょっと影がかかっているところが、時間帯があるのですが、これ協議会に伺いたいんですけども、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んですけども、光があれば光合成をする、そういうふうを考えていますし、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 GLP●●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んでしょうけれども、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、

- 36 -

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つとった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んですけども、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 意見だけなんですけれども、変電所用地の上のところの交差点が気になってまして、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。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な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 御意見がほかにならないようだったら、私の意見を言います。できれば、継続審議にしたいなど、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、出していただいで最終結論にしたいなど。

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。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、パスについて、37ページのパス、学校が入っていないんですね。学校を入れたら、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。それでなくても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

- 37 -

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、バツと分らないんですね。

それから、目線でのパ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を含めて、どこかの住宅地の敷地から見える感じのパス、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、バワボが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っていますので、日影図とパスの追加。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ように思いますので、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ページのパスには、学校が一部、入っているような気がするのだけれども。これ、隣接の高校側も、周りとボリューム感を、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スを、例えばパ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、もう一回く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んですけども、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んですけども、追加で、実質日影図の話、出たんですけども、敷地内しか書いていなくて、近隣が書いていないんですね。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します。

○会長 ということで、御意見、御質問、ほかにかがでしょうか。

●●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

- 38 -

込んでいただき、図面もパスもというふうに関えたい形。この先、どこに行くかという、決定するということ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。よろしく申し上げます。

○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階から見ると、どういふうに見えているか。今、パスで修正する前後、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かいうものとか、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。地区計画に関しては、最終的には、かなりきちんと書くのだよと。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、言ってみれば案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して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を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)

- 39 -



千葉県PR
マスコットキャラクター
チーバくん

千葉県 都市づくりビジョン

抜粋

令和5年6月
千葉県

5 都市づくりの目標と方向性

千葉県の目指すべき「都市の姿」の具現化に向けて、下記のとおり6つの目標に対し、10の方向性と推進するための具体的な方針を示しています。



産業

目標：地域の資源を生かし多様な働く場のある活力ある都市

方向性
06

多様な産業が成長する都市づくり

- 更なる機能強化が進む成田空港や千葉港等の拠点と外環道や圏央道などの広域道路ネットワークを生かした産業集積のための受け皿の確保を目指していきます。
- 既存産業の機能強化を図るとともに、次世代の技術革新など一層のイノベーション強化や新たな産業の創出など、産業が成長する都市づくりを目指していきます。
- 地域の貴重な自然や歴史、豊かな食材や伝統文化などを生かした滞在時間の延長につながる観光資源のネットワーク化を目指していきます。

■方針1. 成田空港や高速道路インターチェンジ等を生かした産業の受け皿づくり

本県は半島であるがゆえに、首都圏にありながら、海と緑に囲まれた広やかな環境を有しています。現在、成田空港の更なる機能強化や圏央道、北千葉道路などの広域道路ネットワークの整備が進められており、こうした特徴や強みを最大限に生かして、本県の活性化につなげていけるよう、高速道路インターチェンジ、成田空港及び千葉港周辺などのポテンシャルの高い地域に産業集積のための受け皿の確保を目指していきます。

また、デジタル技術の進展などにより今後成長が見込まれる産業や健康・医療、脱炭素、食品等の県内の有望産業の集積や空港・港湾の整備による物流機能の充実・強化などのための受け皿の確保も目指していきます。

受け皿づくりにあたっては、県と市町村が緊密な連携のもと、関係部局とも調整を図りながら計画的な土地利用を図っていきます。

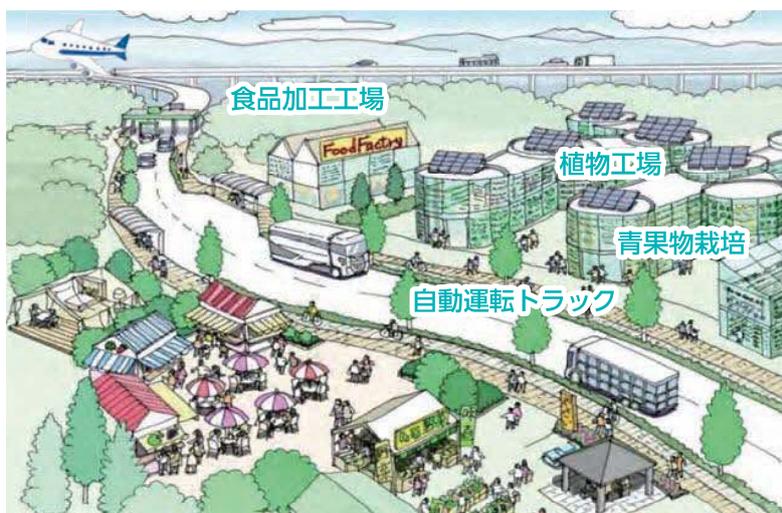


図 高速道路インターチェンジ等を生かした多様な産業の立地イメージ

都市計画見直しの基本方針（抜粋）

令和6年3月14日
千葉県県土整備部都市整備局都市計画課

1 基本方針策定の背景と目的

これまで本県では、人口の増加と産業の発展に伴う市街化の圧力に対し、都市計画による土地利用の整序や計画的な道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備による市街地開発を推進することで、産業や居住、レクリエーション等の都市機能を適切に誘導し、地域の発展に資するまちづくりを進めてきた。

しかしながら、人口については、令和2年をピークに総人口が年々減少するとともに急速な少子高齢化の進展が見込まれる一方、企業立地の受け皿となる産業用地は不足している状況となっているなど、都市計画は、大きな転換期を迎えている。

また、激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震、SDGsの推進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新たなライフスタイルへの対応が必要となっている。

さらに、県民の生活圏、経済活動の拡大や、高速道路網、成田空港、港湾など社会インフラが充実するなど、大きく変化している社会経済情勢に対応していくためには、都市計画においても、市町村の枠を超えた広域的な視点が求められている。

このため、県全域を対象とし、広域的な視点から、今後の都市づくりの目標と方向性を示した「千葉県都市づくりビジョン」（以下、「都市づくりビジョン」という。）を令和5年6月に策定したところである。

令和7年度に予定する都市計画区域マスタープラン、区域区分等の都市計画見直しにあたっては、都市づくりビジョンを踏まえ、都市計画区域外を含む県全域における都市圏の将来像を明確にし、その実現に向けた道筋を明らかにすることが重要であることから、その基本的な考え方を示すため「都市計画見直しの基本方針」を策定するものである。

2 基本方針の位置付け

本方針は、都市づくりビジョンを踏まえ、広域的な視点から、市町村の区域を越えた広域都市圏を設定し、広域都市計画マスタープラン（都市計画区域マスタープラン）の策定、また区域区分や地域地区、地区計画等の土地利用や道路・公園・下水道等の都市施設、市街地開発事業等の個別具体の都市計画見直しにあたり、指針となる基本的事項について定めるものである。

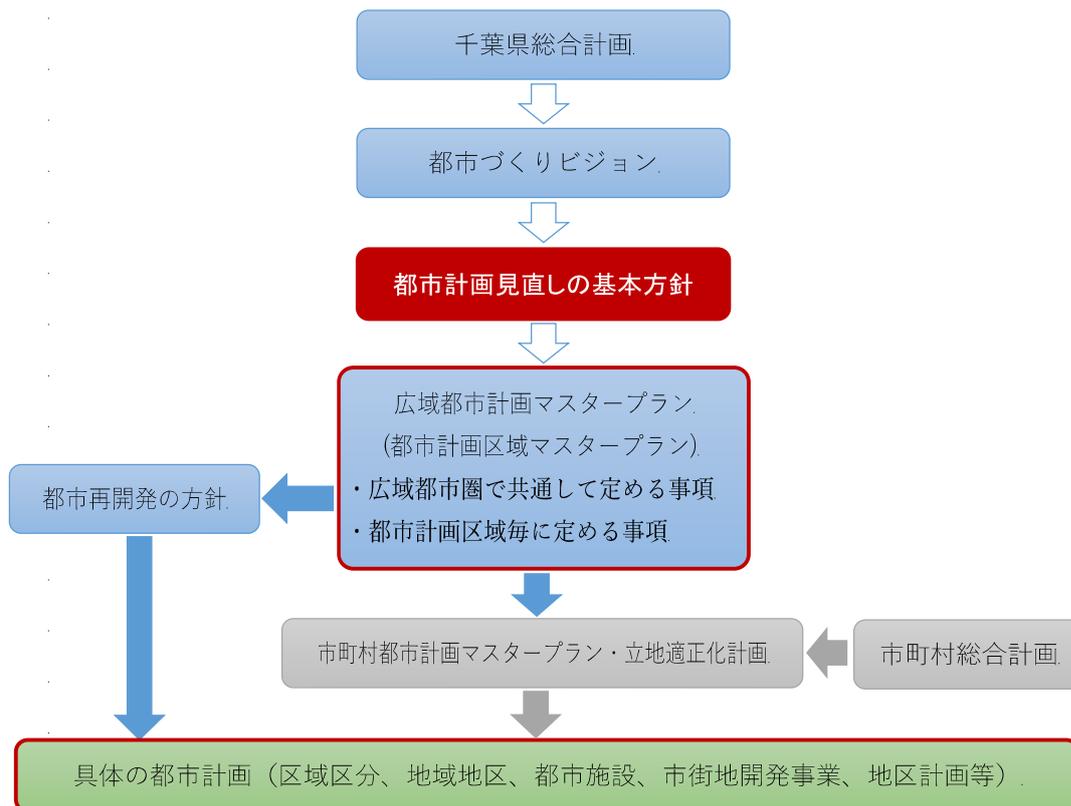


図1 都市計画見直しの基本方針の位置付け

※ 広域都市計画マスタープランについて

広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の激甚化・頻発化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、都市計画区域（主に市町村の行政区域）を超えた広域的な枠組み（圏域）による都市計画を推進していくことが必要となっている。

そこで、総合計画等を踏まえて、県全域を対象に設定した6つの圏域毎に、広域的な観点から都市づくりの方向性や方針を示すとともに、道路ネットワークや都市機能の集積を図る拠点等を明らかにした「広域都市計画マスタープラン」を策定する。

「5 都市計画見直しの方針」項目

(3) 都市計画区域の指定

都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発及び保全すべき区域であり、都市計画を策定する基本となる単位であることから、市町村合併等により一体的に都市計画を行うべき区域や、計画的に市街地開発を誘導すべき区域、道路ネットワークの整備等により広域的な生活・経済圏を形成し一体的な都市計画を策定すべき区域等においては、適宜、都市計画区域の指定・統合・拡大を行うものとする。

(4) 線引き都市計画区域における土地利用

ア 市街化区域への編入の考え方

市街化区域への編入は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下、「都市計画マスタープラン」という。）と整合し、道路・公園・下水道等の都市基盤施設が整備されている又は整備されることが確実な区域のうち、次のいずれかに適合する場合に行うものとする。

また、市街化区域に編入する規模は、人口や産業活動の将来の見通しを算定根拠とし、災害ハザードエリアを含む場合は、安全確保のための措置が講じられた区域とする。

なお、計画的な市街地整備を行うものとして市街化区域に編入する地区については、都市基盤施設に係る都市計画を同時に定めるよう努めるものとする。

【住居系開発】

○新規の計画的開発の場合

- ・鉄道駅・バスターミナル・空港等の交通拠点周辺や地域の生活拠点等において、都市構造の集約化・合理化を図る場合。
- ・郊外部の住宅地開発のみを目的とした市街化区域への編入は、原則として行わない。ただし災害ハザードエリアからの移転又は災害復興を目的とした住宅地開発など、必要と認められる場合は編入できるものとする。

○既存の市街地の場合

- ・開発行為等により市街化区域と同等の都市基盤施設を有する市街化区域縁辺部の居住環境を維持・保全する場合。ただし、編入による無秩序な市街地の拡散を防ぐための措置を併せて行うものとする。
- ・市街化区域に囲まれた市街地調整区域などにおいて、道路・公園・下水道等の都市基盤施設整備の効率性等の観点から、市街化区域に編入することが合理的な場合。

【産業系開発】

○新規の計画的開発の場合

- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、鉄道駅周辺、港湾周辺、空港周辺等の地域において、産業集積を促進するため都市基盤施設の整備を図る場合。

- ・既存工業団地等に隣接した区域で、新たな産業集積を促進するための都市基盤施設の整備を行い工業団地等の区域を拡大する場合。

○既存の市街地の場合

- ・開発行為等により市街化区域と同等の都市基盤施設を有する産業系土地利用の操業環境を維持・保全する場合。

【複合系開発】

○新規の計画的開発の場合

- ・産業系開発と併せて、一団の住宅市街地として必要な公共公益施設、生活利便施設が整備されている又は整備されることが確実であり、市街化区域の編入基準を満たす開発を行う場合。

イ 市街化調整区域における開発の考え方

市街化調整区域における開発は、都市計画マスタープランに整合し、無秩序な市街化の防止を図り、農林漁業との健全な調和のもと、自然災害に対応しつつ、他の個別規制法等との調整が整ったものとし、開発の位置・区域・規模等に応じて適切な手法により誘導を図るものとする。

- ・道路・公園・下水道等の必要な都市基盤施設が整備されている又は整備されることが確実であり、市街化区域の編入基準を満たすものについては、原則として市街化区域に編入するものとする。
- ・市街化区域の編入基準を満たさず、又は市街化区域の編入基準を満たすもののやむを得ず市街化調整区域の地区計画により開発する場合は、市街化調整区域の性格を踏まえつつ、都市計画マスタープランや市街化調整区域の土地利用方針との整合を図り、建築物用途や地区施設等を適切に指定するべきである。ただし、連続する開発において、市街化区域の編入基準を満たすこととなったものについては、原則として市街化区域に編入するものとする。
- ・都市計画法第 34 条に基づく開発行為においては、都市計画法の基準に従い適正に運用することとし、特に第 34 条第 11 号のいわゆる連たん制度による開発行為や同条第 12 号による流通業務施設又は工業施設の開発行為については、条例による適用区域の指定を行い、安全で良好な開発を誘導するものとする。

ウ 市街化調整区域への編入の考え方

市街化調整区域への編入は、次のいずれかに適合する場合に行う。

- ・計画的な市街地整備を行うものとして市街化区域に編入した区域で、整備の見通しが立たない場合。
- ・災害レッドゾーンが含まれる区域で、現に市街化しておらず、今後、計画的な災害防止を含めた市街地整備の実施の見通しが立たない場合。
- ・災害イエローゾーンにある区域等で、安全確保のための対応措置が講じられない場合。
- ・災害ハザードエリア内の区域で、安全確保のため住宅地を移転した跡地等において、都市的な土地利用が見込めない場合。
- ・災害時において甚大な被害が想定される居住に適さない区域で、他法令の制度等と連携して、災害リスクの解消を図ろうとする場合。

エ 用途地域の適切な運用

市街地における土地利用は、都市計画マスタープランに示す都市の将来像を実現するため、地域の実情に応じ、用途地域の指定により建築物等を適切に誘導することが必要である。

オ その他の地域地区等の適切な運用

用途地域のほか、特別用途地区・高度地区・高度利用地区・促進区域等の各種制度を効果的かつ積極的に活用し、地域の状況に応じ良好な居住環境や景観の保全と形成、また効率的な経済活動の場の形成を図ることが重要である。

カ 地区計画の適切な運用

地区計画は、地区内の良好な市街地環境の形成・保持を街区単位できめ細かく実現していく制度であることから、地域地区等と一体となって、積極的に活用を図ることが必要である。

土地の高度利用と都市機能の増進を図るべき区域においては、高度利用型地区計画や再開発等促進区など、地域の状況に応じた地区計画の決定等により、計画的な市街地の再開発を誘導することが重要である。

防災上必要な対策を講じるべき区域においては、避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等を地区施設に位置付けるべきである。

(5) 非線引き都市計画区域における土地利用

ア 用途地域の適切な運用

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、地域における居住環境の保全又は業務の利便の増進を図るため、都市の健全な発展に資するよう、随時かつ的確に見直しを行うことが必要である。

特に、下記の地域等については、都市の将来像を見据え、地域に適した用途地域を指定することが重要である。

- ・ 幹線道路沿道等の市街化が進行し、維持・保全を図るべき地域
- ・ 住工が混在している地域
- ・ 住宅地や産業用地等の開発を計画的に誘導する地域
- ・ 都市計画道路の見直し後の旧沿道用途地域

イ その他の地域地区等の適切な運用

用途地域と併せた地域地区の活用や、用途地域外における良好な居住環境の形成又は保全等を図るため特別用途地区・高度地区・特定用途制限地域の活用など、地域の実情に応じ地域地区等の積極的な活用を図ることが重要である。

ウ 地区計画の適切な運用

地区計画は、地区内の良好な市街地環境の形成・保持を街区単位できめ細かく実現していく制度であることから、地域地区等と一体となって、積極的に活用を図ることが必要である。

用途地域の指定がない地域においても、良好な市街地環境の形成・保持のため、積極的に地区計画の活用を図ることが重要である。

高速道路インターチェンジ等を生かした多様な産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用の促進に係る基本方針（抜粋）

令和 2年 9月

1. 背景と目的

(1) 背景

本県において、首都圏における3環状9放射の高速道路網の一翼を担う東関東自動車道、東京湾アクアライン、東京外かく環状道路、首都圏中央連絡自動車道等の整備により高速道路ネットワークの形成が着実に進展しているほか、東京外かく環状道路と成田国際空港（以下「成田空港」という）を結ぶ北千葉道路などの整備も並行して進行しており、経済活動の基盤となる広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化が進んでいる。

こうした流れを受け、企業の本県への立地ニーズは堅調に推移する一方、県内の工場・物流等の企業誘致の受け皿となる産業用地のストックが減少傾向にあり、新たな産業用地の確保が課題となっている。そのため、立地ポテンシャルの高まるインターチェンジ周辺地域や成田空港周辺地域において、企業誘致のための新たな受け皿づくりが求められている。

そして、これまでの工業団地の整備による工場等の誘致に加え、成田空港の更なる機能強化に伴う国際的なポテンシャルの向上や、首都圏に位置する本県の立地条件、また地場産業、自然環境、歴史・文化等の地域資源を活用した多様な産業等の受け皿づくりが本県の発展と地域振興のために重要になると考えられる。

(2) 目的

本基本方針は、県の総合計画「次世代への飛躍 輝け！ちば元気プラン」の基本目標・目指す姿の一つに位置づけている「経済の活性化と交流基盤の整備」の実現に向け、高速道路等の整備と成田空港の更なる機能強化による経済波及効果、更に本県が持つ特性と地域資源を最大限に生かし、インターチェンジ周辺地域や成田空港周辺地域等において市町村と連携し多様な産業や施設の誘致のための受け皿づくりを進め、本県の発展と地域の振興に寄与することを目的とする。そして、県と市町村が緊密な連携のもと、産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用の促進に係る基本的な方針を定めるものである。

2. 産業の受け皿づくりを進めるための土地利用の基本的な考え方

県は市町村と連携し、高速道路等の広域的な幹線道路ネットワークの整備効果と成田空港の更なる機能強化による経済波及効果を生かした多様な産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用を促進する。

(1) 計画的な土地利用の促進

インターチェンジ周辺地域や成田空港周辺地域等において、農林水産業との健全な調和を図り、秩序ある計画的な産業の受け皿づくりを進めるための土地利用を促進する。

具体的には、県の都市計画区域マスタープラン、市町村の総合計画、都市計画マスタープラン等の上位計画へ位置付けるとともに、農業振興地域の整備に関する法律・農地法・森林法・自然公園法・自然環境保全法等の個別規制法との適切な調整の下、都市計画法に基づく市街化区域への編入や用途地域等の地域地区の指定、地区計画及び開発許可制度の活用により、計画的で秩序ある土地利用を図り公共施設等が整備された良好な開発を誘導する。

① 線引き都市計画区域（市街化区域）

市街化区域においては、用途地域等の土地利用計画との整合を図りつつ、計画的かつ良好な開発を誘導する。

② 線引き都市計画区域（市街化調整区域）

市街化調整区域においては、都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき「市街化区域への編入」を基本とするとともに、地域の実情等に応じ「市街化調整区域における地区計画（都市計画法第 34 条第 10 号）」や「開発許可制度」により良好な開発を誘導する。

③ 非線引き都市計画区域

非線引き都市計画区域においては、都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき「用途地域の指定」を基本とするとともに、地域の実情等に応じ「特定用途制限地域」や「地区計画」、「開発許可制度」により、良好な開発を誘導する。

④ 都市計画区域外の地域

都市計画区域が指定されていない地域においては、市町村の総合計画等の上位計画に基づき関係機関と調整し、「開発許可制度」の活用により良好な開発を誘導する。

(2) 多様な産業の立地促進

本県が持つ地域資源と特性を最大限に生かした産業の立地を進めるため、工場や物流施設等に加え、地域を支える農林水産業の振興に資する施設や観光、集客・業務施設、医療・福祉関連施設など、多様な産業の受け皿づくりを進めるための土地利用を促進する。

① 製造業・物流・研究開発施設等

広域的な幹線道路ネットワークによる優れた交通利便性と成田空港、千葉港等の物流拠点と有する本県の優位性を生かし、企業ニーズに合った新たな工場・物流・研究開発施設のほか、今後の成長が見込まれる企業の立地に向けた土地利用を促進する。

② 農林水産業の振興に資する施設等

大消費地である首都圏に位置する優位性と優れた交通利便性を生かし、農林水産物の流通拠点となる卸売市場や直売所、農産物の集出荷貯蔵施設等の立地に向けた土地利用を促進する。

③ 観光・レジャー施設等

本県が有する豊かで美しい自然環境や景観、歴史・文化などの地域の観光資源を生かし、旅館・ホテル、キャンプ場、グランピング施設、テーマパーク、観光農園、農家レストラン等の立地に向けた土地利用を促進する。

また、国内外から本県への玄関口である成田空港や、高速道路等と県内の観光地をつなぐハブ拠点となるインターチェンジの特性を生かし、グリーン・ブルーツーリズム、スポーツツーリズムなどの体験型観光施設等の立地に向けた土地利用を促進する。

④ 大型集客施設・業務施設等

優れた交通利便性や東京都心部との近接性を生かし、アウトレット等の大型集客施設のほか、オフィスビル、データセンター及びコールセンター等の業務施設の立地に向けた土地利用を促進する。

⑤ 医療・福祉関連施設等

高齢化に伴い増大する医療・福祉ニーズに対応するため、優れた交通利便性と良好な環境、ゆとりある空間等の立地特性を有したインターチェンジ周辺等や、インターチェンジ周辺地域の拠点となるべきところに、医療・福祉に関連する施設等の立地に向けた土地利用を促進する。



実日影図 (冬至)



実日影図 (冬至)



実日影図 (冬至)



実日影図 (冬至)



実日影図 (冬至)



実日影図 (冬至)



実日影図 (冬至)



実日影図 (冬至)



実日影図 (春分・秋分)



実日影図 (夏至)



(仮称) 白井DC計画・風環境解析報告書

I. 解析目的

(仮称) 白井DC計画において、計画建物周辺の気流分布に関する三次元場の詳細な調査を行い、計画建物周辺の風環境に関する知見を得る。シミュレーションは、16風向 (N・NNE・NE・ENE・E・ESE・SE・SSE・S・SSW・SW・WSW・W・WNW・NW・NNW) を選定し、建設前後におけるモデルのシミュレーション結果に対して、村上方式※1の評価方法を用いて各評価点の風環境評価を行った。

※1 村上方式：地上1.5mにおける日最大瞬間風速の超過頻度を用いる評価方法
 その他、村上方式とならび一般的な評価方法として風工方式があるが地上5mでの評価となるため、戸建て住環境を重点に評価する為に、本方式を採用している。

II. 風環境評価方法

16風向に対し日最大平均風速10/G.F.(m/sec)、15/G.F.(m/sec)、20/G.F.(m/sec)における超過頻度 (その風速を超える確率) を求め、表2に示す風環境評価尺度と対応させ評価を行った。

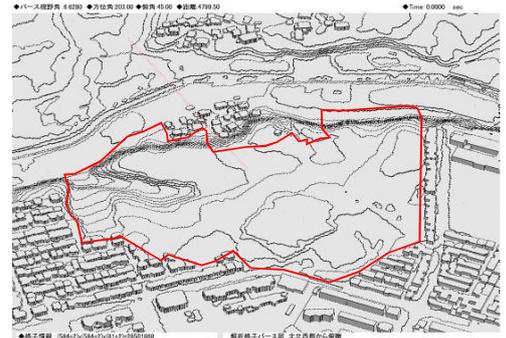
表2 強風の出現頻度に基づく風環境評価尺度

ランク	強風による影響の程度	対応する空間用途の例		評価する強風のレベルと許容される超過頻度		
				日最大平均風速(m/sec)		
				10/G.F.	15/G.F.	20/G.F.
1	最も影響を受けやすい用途の場所	住宅地の商店街	野外	10%	0.90%	0.08%
				(37日)	(3日)	(0.3日)
2	影響を受けやすい用途の場所	住宅街	公園	22%	3.60%	0.60%
				(80日)	(13日)	(2日)
3	比較的影響を受けにくい用途の場所	事務所街		35%	7%	1.50%
				(128日)	(26日)	(5日)
4	ランク3の条件を満たさない領域					

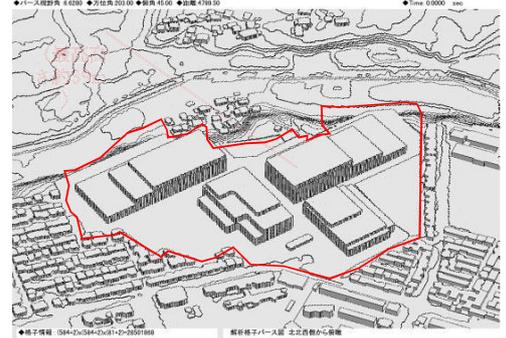
住宅街や公園の用途に対応している風環境

10/G.F. (m/sec)・・・ゴミが舞い上がる。干し物が飛ぶ。
 15/G.F. (m/sec)・・・立て看板、自転車等が倒れる。歩行困難。
 20/G.F. (m/sec)・・・風に吹き飛ばされそうになる等の現象が確実に発生する

建設前のモデル



建設後のモデル

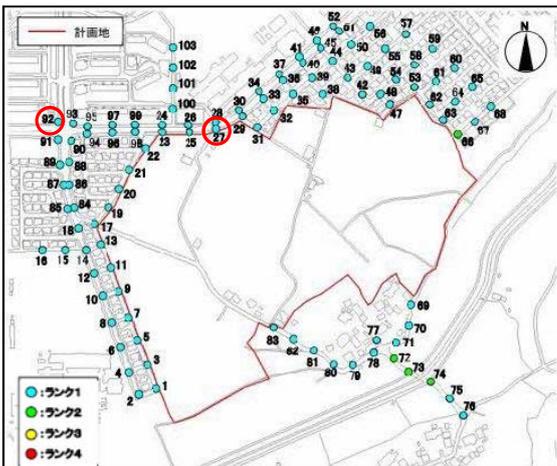


(仮称) 白井DC計画・風環境解析報告書

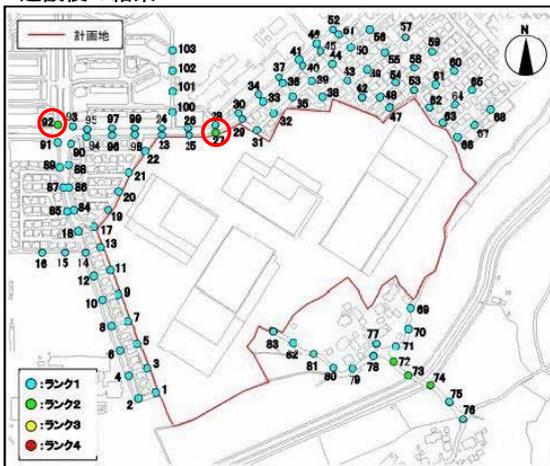
III. 解析結果

解析の結果、建設前後での影響について下図の様に開発地周囲のポイントにて評価尺度により纏めた。いずれも前項のランクとして住宅街に適用した環境であった。

建設前の結果



建設後の結果



評価点	建設前	建設後	評価点	建設前	建設後
1	1	1	51	1	1
2	1	1	52	1	1
3	1	1	53	1	1
4	1	1	54	1	1
5	1	1	55	1	1
6	1	1	56	1	1
7	1	1	57	1	1
8	1	1	58	1	1
9	1	1	59	1	1
10	1	1	60	1	1
11	1	1	61	1	1
12	1	1	62	1	1
13	1	1	63	1	1
14	1	1	64	1	1
15	1	1	65	1	1
16	1	1	66	2	1
17	1	1	67	1	1
18	1	1	68	1	1
19	1	1	69	1	1
20	1	1	70	1	1
21	1	1	71	1	1
22	1	1	72	2	2
23	1	1	73	2	2
24	1	1	74	2	2
25	1	1	75	1	1
26	1	1	76	1	1
27	1	2	77	1	1
28	1	1	78	1	1
29	1	1	79	1	1
30	1	1	80	1	1
31	1	1	81	1	1
32	1	1	82	1	1
33	1	1	83	1	1
34	1	1	84	1	1
35	1	1	85	1	1
36	1	1	86	1	1
37	1	1	87	1	1
38	1	1	88	1	1
39	1	1	89	1	1
40	1	1	90	1	1
41	1	1	91	1	1
42	1	1	92	1	2
43	1	1	93	1	1
44	1	1	94	1	1
45	1	1	95	1	1
46	1	1	96	1	1
47	1	1	97	1	1
48	1	1	98	1	1
49	1	1	99	1	1
50	1	1	100	1	1
			101	1	1
			102	1	1
			103	1	1

IV. 風環境評価結果

評価点103地点において、いずれも住宅街や公園の用途に対応する風環境である。各評価尺度で確認すると、建設前で **ランク1 99地点 / ランク2 4地点** であったのに対し、建設後で **ランク1 98地点 / ランク2 5地点** となった。
 ランク1からランク2へ変化した地点は、上記の図の通りマンション敷地の角地 (No 9 2) と市道側 (No 2 7) の2地点となった。
 ランク2からランク1へ変化した地点は、上記の図の通り東側住宅街角地 (No 6 6) の1地点となった。

土地所有者等一覧表（抜粋）

1 同意者調書

	対象者数 (a)	同意者数 (b)	同意率 (b/a)
土地所有者	21名	20名	95.23%
借地権者			
合計	21名	20名	95.23%

2 同意面積調書

	対象面積 (c)	同意面積 (d)	同意率 (d/c)
土地所有者	115,643.13 m ²	110,317.13 m ²	95.39%
借地権者			
合計	115,643.13 m ²	110,317.13 m ²	95.39%

備考 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ます。