

■市街化調整区域における地区計画運用基準（案）に係るパブリックコメント実施結果

1 実施期間

令和5年8月7日（月）から令和5年9月7日（木）まで

2 パブリックコメント提出数

4名より計14件

3 内容及び回答

いただいたご意見の内容及びそれに対する市の考えは以下のとおりです。

また、ご意見の内容は一部原文ではなく、要旨として掲載しております。

No	ご意見	市の考え
1	<p>地区計画策定にあたっては、対象区域及び周辺の住民や利害関係人に対して、当該地区計画の内容等について十分な説明を行い、理解を得るように努めることとあるが、当該地区計画が柏市による提案でなく、柏市のまちづくり(都市計画の提案制度)に基づき、提案されるものである場合には、受益者である提案者らの説明が不都合な情報も含め適切かつ十分に実施されるよう、柏市が責任をもって、その内容を検証し、対象区域及び周辺の住民や利害関係人に対して説明をすること、を明記すべき。</p> <p>なぜならば、受益者自身が提案者になる場合においては、提案者に都合が悪いことは説明されないおそれが高く、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する提案者と住民の間には、圧倒的な経験・知識の差があり、提案者の説明が適切かどうかについて、住民らがこれを十分に理解し（特に、不都合な事情を認識し）判断することは極めて困難である。</p> <p>柏市が、周辺住民の利益を保護するために少なくとも不適切な説明により（不都合な情報を知らされないこと）不利益を被ることがないように、その内容を検証し、その責任において、これを実施すべきであり、その旨を明記いただきたい。</p> <p>布施南地区地区計画においては、提案者(受益者となる事業者ら)の柏市都市計画提案制度に基づく地区計画説明会における説明内容に、誤差のレベルではない、嘘と言えるレベルの明らかに誤った説明がなされ、地区計画の決定前にその誤りについて、柏市に対して、周辺住民から申し入れがされていたにも関わらず、何らの対応も取られることなく、徒に地区計画の決定がなされ、その後、柏市においては、市議会等においても、事業者らに適切に説明を行うよう要請するとの答弁を繰り返すのみで、全く十分な説明が行われることのないままに、住環境を破壊する建設工事が進行している。</p> <p>また、提案者らの地区計画説明会等に柏市役所からは誰一人出席がなされず(当該地区町会からの出席要請も拒否)、提案者らが周辺住民に対して、十分な説明を行っているか否かについては、柏市は、提案者からの都合の良い説明を鵜呑みにするだけで、提案者の提案内容に基づいた情報の縦覧及び回覧板による書面回付をただけで、コロナ禍を理由に説明会を実施せず(予定されていた同時期に提案者らは旧工場跡の解体工事説明会を実施しているにも関わらず)、地区計画が決定されるに至っている。</p> <p>そのような十分な説明が尽くされていない状況であっても、地区計画が決定されてしまうと、その後に嘘や間違いが判明したとしても、是正されることは困難である(周辺住民だけが嘘の説明で決定された地区計画による不利益を強いられる形になっても全く是正も修正もかなわない)ことは、布施南地区の現在の状況が証明している。</p> <p>以上のことから、提案制度による場合であっても、住民らへの説明は、提案者任せにするのではなく、地区計画の決定者である柏市が責任をもって実施することを明記いただきたい。</p>	<p>都市計画提案制度は、法で定める規模以上の土地について、土地所有者等の三分の二以上の同意等、一定の条件を満たすことで、その土地についての都市計画の決定又は変更の提案が可能となる制度となります。</p> <p>なお、市が地区計画を定める際は、法や基準に則した手続きの中で、引き続き市民への情報発信や、意見を聴く機会を設けてまいります。</p>

No	ご意見	市の考え
2	<p>周辺の生活環境に係わらず一律31mを基準とすることは適切ではない。「周辺の生活環境への影響を十分に配慮して適切に定める」とされるべきと考える。</p> <p>布施南地区地区計画において、柏市は提案者に対して「調整区域で一番高い建築物は、慈恵医大で31mになっていて、当基準はこれに合わせている。」との説明を行っていたことが判明している。当該計画を既成事実として、今回の基準値として定める趣旨と思われるが、当該決定そのものが適切ではなかったものと考ええる。</p> <p>柏市内で比較的到低地かつ周辺に影響を及ぼす住宅地が存在しない場所と、比較的高台かつセンターラインがない道幅 5.5m未満の狭い道路を挟んだ隣地を第1種低層住居専用地域に囲まれた場所という違いは考慮されるべき事情と考えるが、それが検討された様子すらないのは、不思議でならない。（柏市担当者は西側住宅地の日影の影響については特段の注意をしていなかった旨、周辺住民に対して説明している）</p> <p>当該基準値があることで、『地区計画の基本計画の考え』(6)周辺の生活環境、自然環境との調和を欠くおそれがなく、景観に十分配慮したものであることとの要件は、ないがしろにされると言わざるをえない。実際に、布施南地区 地区計画において、提案者らは周辺住民に対し「周辺環境に影響を及ぼすものではない」との説明を行い、かつ柏市に対しても「影も自宅にかからないことを確認してもらっている」との説明を行っていたにもかかわらず、地区計画が決定した後になって、提案者らは、何の臆面もなく、西側隣接地においては日の出の時間から3～4時間日影の影響を及ぶとの説明をし、さらに「地区計画で決定された基準に合致しており問題ない」と主張し、自らの嘘の説明に何の責任も負うことなく、工事を強行し、現在に至っている。柏市も「事業者らに適切に説明を行うよう要請すると答弁を繰り返すのみ」で、地区計画を決定した当事者として柏市自身が周辺住民に対し説明をおこなうことすら拒否し、周辺住民に不利益を甘受することを強いている。</p> <p>さらに、過去の住環境・日照権に係る裁判例を参考にして、受忍限度の考えを踏襲しているのかもしれないが、前述のように太陽光が3～4時間妨げられるということは、「エネルギー利用の効率化・最適化を実現する住宅の普及拡大を図る」として柏市も提唱する「地球に優しい暮らし」に反するものであり、つまり阪神淡路大震災、東日本大震災以降、住民の災害への備え（太陽光発電による自助による備え）にとって重大な環境条件になっているのであり、これに重大な不利益を生じさせるものである。従来判例だけで判断することが適切ではない環境の変化(災害への備えが重要事項になっている)があることも考慮されるべきである。</p> <p>以上のことから、建物等の高さについては、「周辺の生活環境への影響を十分に配慮して適切に定める」とされるべきと考える。</p>	<p>「建築物等の高さの最高限度」については、類型ごとに定めており、31mと定めた類型においても、その数値以下で適切に定めるよう記載をしているところです。なお、実際に地区計画を定める際は、周辺環境への影響を考慮したうえで定めてまいります。</p>

No	ご意見	市の考え
3	<p>「立地可能な建築物の用途は、自然環境・交通環境への配慮がなされた、地域振興に寄与する文教・業務及びレクリエーション等の施設とし、適切に定める。」とあるが、『等』の文言の拡大解釈がされることの無いよう、想定すべき範囲を一般市民が認識できるように具体的に列挙すべきである。</p> <p>布施南地区 地区計画において、提案者制度により、定められた内容においては、基本的な考え方において、「地区計画により、自然環境の保全に十分配慮しつつ、地域振興に寄与する文教・レクリエーション等の場としての一体的な土地利用を図ります。」と示された内容からは想定できない「データセンター及びそれに付随する危険物貯蔵又は処理に供するもの」が建設可能なものと定められた。</p> <p>しかし、データセンターは防災発生時においても避難場所利用不可のただの巨大建造物であり、周辺住民にとって、「地域振興に寄与する文教・レクリエーション『等』の場」と認識できるものではない。</p> <p>『等』に該当する用途には、一般市民にとって、何が当てはまるかを想定しうるものであるべきである。</p> <p>『等』にデータセンターや危険物施設まで読み取らせるのは、拡大解釈のし過ぎであり、許されてよい拡大解釈の範囲を超えるものであると考える。</p> <p>基本的な考え方の「地域振興に寄与する文教・レクリエーション等」と建築物等の用途の制限に記載される「地域振興に寄与する文教・業務及びレクリエーション等」は、一般市民からすれば、同じものであると認識されるのが通常であり、周辺住民の「住居」「職場・就労」「学習」「娯楽」などの環境を整える用途と認識するのが通常と思われる。そうであれば、『等』に含まれるものは、周辺住民にとって何の利益ももたらされることのないものが該当するとは想定しない。周辺住民の一方的な犠牲の上に成り立つ柏市への税収効果が正当化されて良い筈はない。</p>	<p>本運用基準は市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方を示すものであり、地区計画を決定する際には、これを踏まえて、具体的な建物用途を定める考えです。</p> <p>なお、都市計画提案までに、周辺住民へ十分な説明を行い、一定の理解を得た上で提案を行うよう、提案者を指導してまいります。</p>
4	<p>何が、地域振興に寄与するものなのか、周辺住民にとっての受益は、周辺住民への貢献は、何がもたらされるものなのかを明示すべき。</p> <p>なお、市議会答弁において、市議・柏市の双方が、西側道路に沿って配置された幅≒1m（等間隔で乗り上げ防止ポールが設置されており、実質78 cm幅）という、車いすによる自力走行も容易でなく、親子が並んで歩くことも（親は車道を歩行）、すれ違い時にどちらかが車道に出ないといけないような歩道をもって、地域貢献と強弁し、事業者らに税制上の恩恵を与える歩道上空地として整備いただいたなどという答弁をしている。道路構造令などでは、通行に必要な歩道有効幅員、歩道に施設を設置する場合に必要な歩道幅員は、①歩行者の交通量が多い歩道有効幅員：幅 3.5m以上、②そのほかの道路の歩道有効幅員：幅 2.0m以上、③自転車歩行者道の場合の有効幅員：幅3.0m以上とされていることからすると、柏市ぐるみで周辺住民を犠牲にして、提案者ら事業者の利益を図り、税収の確保を優先させていると言わざるを得ない。</p> <p>柏市では、このようなものも含めて、地域貢献というのであれば、そのことを周辺住民に対して、しっかりと説明をおこなうべきである。</p>	<p>地域貢献や付帯設備については、都市計画提案までに、周辺住民へ十分な説明を行い、一定の理解を得た上で提案を行うよう、提案者を指導してまいります。</p>
5	<p>また、用途として、付随設備として危険物施設が必要となる場合には、住宅地に隣接する形での設置でなく、住宅地に影響を与えないような配慮がされるような制限を規定すべきである。</p>	
6	<p>提案の内容には、地区計画により許可された建築物等が発する騒音についての規制が何も定められていない。</p> <p>「周辺住環境及び周辺住民の健康上の悪影響を与えない範囲で適切に定める」との規制を検討いただきたい。</p> <p>布施南地区 地区計画の例において、建設が許可されたデータセンター屋上からは365日 24時間 大型空調室外機の冷却用ファン作動音（回転音）にさらされることになる。生活音と違って事業系の定常音については42dB程度であっても気になる音とされるところ隣地のデータセンター設備は49 dBまでが上限とされており、気になる音のレベルを超える「騒音」に悩まされることを強いる決定がされた形になっている。しかし、柏市としては、それについても問題なしとの木で鼻をくくったような回答を繰り返すのみであり、地区計画の決定により、周辺住民の住環境が強制的に改悪の変更されることへの配慮が全くうかがえない。</p> <p>また、南側住宅地に隣接して、危険物貯蔵施設・非常用発電機・特高受電所が建設され、既に一部稼働しているが、定期的に70 dBを超える騒音、重油を燃料とする排気ガスの黒煙・異臭にさらされるとともに、冷却ファンが常時作動することによって常時（24時間ずっと）Min 4 9 dBという規制値を超える騒音を発生させるに至っている。</p> <p>上記のとおり、騒音も周辺環境に著しい影響を与える事情であり、地区計画運用基準において、その規制について定めるとともに、周辺住民らに対して十分な説明を行うことが必要であることを明示するべきであると考えます。</p>	<p>建築物等が発する騒音の規制については、本運用基準において、他法令に適合したものであることを基本的な条件としており、騒音規制の基準も遵守すべきものと考えます。</p> <p>特に、住環境等に影響する事項については、都市計画提案までに、周辺住民へ十分な説明を行い、一定の理解を得た上で提案を行うよう、提案者を指導してまいります。</p>

No	ご意見	市の考え
7	<p>市街化調整区域における地区計画運用基準（案）下段4行目における秩序ある土地利用の記載 →基本として国交省都市計画法 H18/11制定後、柏市は本法を最大限活用し工場跡地である柏市布施十三本原の旧紀長伸銅所を周辺住民に周知なく、施工業者による説明会を2019(RI) 11・12月にさせたのである。市は回覧板、パソコンによる所謂十分な周知をしたということであるが、それも後日の事である。今日まで、住民と建設事業者と歩み寄りがない事は初期対応が狂っていたと考えています。更に後日 2021(R3)の市議会議員・周辺住民・施工業者など60数名の会議において、市の担当者は「建てられるようにしたのが市」と発言。</p> <p>2 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方 (6) 周辺の生活環境、自然環境との調和を欠くおそれがなく、景観に十分配慮したものであること。</p> <p>4 市街化調整区域における地区計画の基本的条件 (7) 地区計画策定のあたっては、対象区域及び周辺の住民や利害関係者に対して、当該地区計画の内容等について十分な説明を行い、理解を得るように努めること。</p> <p>と記載があるが布施南地区における開発は、周辺道路は6m弱の市道で、北は一部農地・南は雑種地・東はJR東日本の野球場であるが、他多くの地は第一種低層住居専用地域で約3千世帯。保育園幼稚園介護施設小学校等々6校以上どこに配慮しているか不明。</p> <p>この開発計画によれば高さが 31 メートル、マンションならば7～8 階相当、これが4棟、鉄筋コンクリート造でほぼ窓無。工事期間は8年間</p> <p>ここで周辺住民・利用者が困っているのが、騒音・振動・砂埃、交通渋滞の毎日毎日。環境も大きく変化している。周辺住民の体調又精神的にもダメージがきている方々もでていいる。十分な説明を行ったか、理解を得たか疑問？</p> <p>騒音計で確認すると60 dB前後は普通で、大型バックホーが通路上に敷き詰めてある鉄板上を走行すると85dBを超えこれが頻繁に発生している。</p> <p>他には、鉄パイプ・鉄筋の落下衝撃音。</p> <p>又は、200 トンクレーン車の走行時振動・騒音、生コンクリートの流し込み音、土砂等積載トラックの走行時等々。様々なガタガタゴトゴト音、この騒音・振動が朝から夕まで続く。</p> <p>TV、新聞、ラジオ、そして読書等々時に突然の激しい騒音・振動で中断は頻繁に発生している。</p> <p>日曜日の工事休日は一時休まるが、夕方になると翌日の月曜日を思うと気が重くなり不安と不安定の繰り返しの生活となっている。</p> <p>更に地下燃料データセンター4棟 これが、法に抵触しないとはいえ市道 6 メートル弱を隔てたデータセンターの敷地内に設置されている。今、日本中地震のニュースが頻繁に流れている中、リスクを最小限にするという思考の少ない事業者は世界企業としては稀有な事象と思います。</p> <p>今、もしここに直下地震が起きたら付近の住民はどうなるのでしょうか。</p> <p>やはりこのタンクはもっと安全な所に移す必要がある。早急に。</p> <p>国の法に則っているというが、柏市は何故この第一種低層住居専用地域の真ん中に、「わざわざ建てられるようにした」のか疑問と考えます。</p> <p>国内他自治体市町村に悪影響が及ばぬ前に本建設に対して何らかの処置をすべきである。</p> <p>公文書部分開示会議録には2018(H30)1/9 から跡地開発に柏市・事業者等々とやりとりの記載がある。終盤の 2020(R2)3/17 付に市側の事業者に対し回答・説明が十分しきれていない（日影他周辺住民の種々質問事項に）の発言に事業者は「もうこれ以上の説明は必要ないと思っている」</p> <p>私は今迄この建設会社と接しとても残念な気持ちだ。歴史も企業名もある程度ある会社と考えるが、一言での表現は難しいが体質・風土或は業務等の重要度・迅速性・改善力等は低い事著しい。</p> <p>一例は、既に1号棟はほぼ完成し現在2号棟建設中。それで2号棟建設に対して改善点を提示するとの回答に対して約一ヵ月後の会議において「何もない」</p> <p>憲法に基本的人権の尊重と国民は全て平等と記されています。この布施南地区の建設は周辺住民に重大な悪影響を及ぼしています。</p>	<p>本運用基準に示す基本的な考え方に沿った内容で、都市計画提案までに、周辺住民へ十分な説明を行い、一定の理解を得た上で提案を行うよう、提案者を指導してまいります。</p> <p>なお、罰則については、法令の定めによるべきものとなります。</p>
8	<p>提案です。地区計画運用基準（案）には違反或は抵触事項に罰則規定の明示が不足しています。本法に明確に明示して頂きたい、又明示するべきです。布施南地区のこの様な悲惨な事例が他地区で発生しない様に。交通違反の取り締まりに、例えば一時停止場所での違反時は即違反書類が発行され罰金が科せられます。この建設中には柏市にも報告の通り明確な違反行為がありました。社会変化は急進、外資・外国人の進出も急増中と考えます。</p> <p>前市長秋山浩保氏における決定事項と考えますが、まだまだ先は長い。</p> <p>技術は急進している。建設継続は難題多し。現事業者においては今までの対応から対応・改善出来るとは考えられません。</p> <p>法は5年、6年、7年も騒音・振動をまき散らして良いとは触れていません。</p> <p>現太田市長様には一度布施南地区の現場をじっくりと視察頂き英断を下して頂きたいと切にお願い申し上げます。</p>	

No	ご意見	市の考え
9	<p>現在、建設工事を進めている「工場跡地開発誘導型」である「布施南地区：データセンター建設に係わる問題点」を記載する。</p> <p>現在、建築中のデータセンター『全4棟（予定）：第1号棟（完成）、第2号棟（工事中）』は、柏市地区計画区域内建築物制限条例の一部を改正する条例の制定により、工事が実施されている。そこに存在する意見（問題点含む）を下記に記載する。</p> <p>問題点：現地は「市街化調整区域」であり、隣接は市街化区域第一種低層住居専用地域（高さ制限 10m）において、まったく異なる工業系の高さ 31mも建つ地区計画を決定したことによる生活環境の悪化に対する柏市からの説明がされていない。なぜ、一事業者の収益のために生活環境が大きく悪化するにも拘わらず我慢する生活を周辺住民は、送らなければならないのか。</p> <p>説明会の経緯：第1回目 2019年 12月20・21 日事業者による近隣住民に対する説明では、生活環境（特に日影）に影響が及ばないことを説明しながら翌年の2020年12月19日の説明会『地域住民への重要な説明会なので、町会から秋山市長の出席を要請したが、民間事業なのでとの理由？（許可処分庁：柏市が開発許可を発令したにも関わらず）で、拒否された。』この時点では、柏市がなぜ避けているのか理解できなかった。この説明会で日影が1年前の説明とくい違い道路境界 100m及び住宅地80世帯超・農地一帯に影響が発生する（12月）との説明を受けて、説明会会場での質疑、その後町会に相談が寄せられたことが、住民運動の起点となった。なお、都市計画審議会 2020年10月22日、都市計画決定 2020年11月20日（柏市告示 481号）は、第2回目の説明会の前に決定してしまった。そのことから柏市議会第2回定例会において「令和2年（2020年）度第1回都市計画審議会の再審」を請願書にて要請したが、再審は否決されてしまった。</p> <p>今後想定される環境変化及びその影響項目</p> <p>①敷地内に大きく（高さ 31m）されるビル壁の圧迫感、威圧感、ビルにより日影（12月冬至 影響大）</p> <p>②ビル風の発生及び風の流れの遮断、変更</p> <p>③ビル屋上に設置される工業用エアコン室外機の 24時間 365日の作動騒音</p> <p>④非常用発電機（年一回定期点検エンジン音、排気ガスの異臭（風向きにより住宅地へ流れる。）特高受電所、地下燃料タンク、オイルポンプ棟の危険設備の移設要請したが住宅地（幅員 4M 道路）を挟んで隣地に設置された。）</p> <p>⑤工事期間の長期化：8年間もの建設工事（途中で停止期間もある。）に耐えられない生活環境。</p>	<p>都市計画法において、「都市計画提案ができる者」について「土地所有者等」が定められていますが、「周辺住民」は提案できる者に含まれておりません。</p>
10	<p>(2)原則、都市計画法に基づく提案制度を活用すること。</p> <p>提案できる者：提案される区域の土地所有者、まちづくりの推進を図る活動を行う事を目的として設立されたNPO法人、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体（一定の要件を充たした団体に限る）等が都市計画の決定又は変更を提案することができます。</p> <p>とありますが、布施南地区：データセンター建設に関わり問題点が発生した大きな理由は、提案できる者の範囲に周辺住民が入っていない事である。その事由として、2018年（平成 30年）1月9日からの紀長伸銅所跡地の土地利用の打合せ開始から2020年（令和2年）11月20日の都市計画決定まで、交渉経緯が公表されず住民は、まったく知る機会がなかった。</p> <p>よって、現地絡みの範囲制限を設ける必要があると思いますが、「提案できる者の範囲に周辺住民を入れる」ことで適正な地区計画策定に繋がります。</p>	
11	<p>(7) 地区計画策定にあたっては、対象区域及び周辺の住民や利害関係人に対して、当該地区計画の内容等について十分な説明を行い、理解を得るように努めること。</p> <p>本件は、都市計画が決定し、事業者が開発許可をした後の説明だったため、民間事業者へデータセンター（ビル）に関わる変更を申し入れたが、減収につながるとの理由でまったく住民からの交渉は、不可であった。</p> <p>表題の「市街化調整区域における地区計画運用基準（案）」の策定として、2021年（令和3年）6月18日（金）午後2時20分～4時 04分に行われた（於）柏市役所 第5・第6委員会室「建設経済委員会」の記録を是非活用して下さい。</p> <p>記録表紙を添付しリンク先を表示します。 建設経済委員会記録 日時令和3年6月18日（金）午後1時 ○ (kashiwa.lg.jp)</p>	

No	ご意見	市の考え
12	<p>地区計画運用基準案の説明会に出たものの、当面該当する箇所として4カ所があげられていた。しかし、そのうち柏市北部の布施地域の地区計画の事例は、「案」の段階をとうに越え、基準案どころか、地区計画の決定、建築許可を経て、現在は具体的にデータセンター4棟の建設に入っている。今頃、これを案として市民に説明するのはおかしいと思う。</p>	
13	<p>もとより当該事例の基準づくり、データセンターの建築では、都市計画課とデータセンター業者側のコンサルタントとの間で3年間に13回も意見交換し意見をすり合わせながら高さ31mまで了解する基準を柏市が決定、業者側に都市計画提案をさせて柏市が都市計画決定した事例である。周辺住民にはしっかりした説明はなかったと聞く。周辺が高さ10mまでの建築しかできない低層住宅街のド真ん前に高島屋デパート級31mにも及ぶ建物4棟の建設を認めることなどは、周辺の土地利用との調和をはかるとする都市計画の考えに反し、都市計画の放棄となっているように思う。柏市にこんな都市計画の不在のような状況をつくっている柏市の都市計画責任はきわめて重いと思う。</p> <p>以上は、事実上の調整区域から市街化区域編入であり、本来ならば公聴会を開くなり正式な線引き見直し手続きをとるべきことである。</p>	<p>本運用基準は、市街化調整区域での乱開発を防止する観点から、対象地区を明確化し、限定的な土地利用を図るものです。</p> <p>今回は新たに柏インターチェンジ周辺と国道16号沿線を位置付けることについて、本運用基準を案として提示するものであり、既決定も併せて記載しているものです。</p> <p>なお、手続きについては、地域特性や区域に応じて、都市計画法に則し、進めてまいります。</p>
14	<p>調整区域を穴あけ的に乱開発を認めるような運用基準であってはならず、周辺とのバランスのとれた土地利用を実現するべく都市計画の基本的なセオリーに立って再検討するべきである。</p>	