意見書の要旨及び対応方針

◎提出された意見書の数　　２　通

◎意見書の要旨及び対応方針

意　見　書　の　要　旨	対　応　方　針
(1) 本地区は、街開きから７年が経過した現在、商業はおろか何一つ建築物も建っていない。今回の変更案に異議を唱えるものではないが、建築物の用途制限が事業者の進出を阻害しているのではないか。土地区画整理事業地権者会にて議論を重ね決めたこととはいえ、本地区のポテンシャルを過大評価していなかったか。	(1)(2)土地区画整理事業完了後、本地区の土地利用が進んでいないことについては、新型コロナウイルス感染症の流行や工事費の高騰なども要因の１つとして考えられます。 ご提案の用途制限の見直しに関しましては、ご意見にある賑わいと魅力ある街のコンセプトを踏まえた上で、今後の土地利用の動向を注視しつつ、課題の有無も含めて土地所有者等の皆様と検討をしてまいりたいと考えております。
(2) 各地権者が其々土地活用する予定であるところ何方も活用していないということは、現在の地区計画では事業化は難しいと自身もしくは他社が評価したということであり、現状を打破するためには用途制限を見直す必要性を感じる。賑わいと魅力ある街のコンセプトに逸脱しない範囲で、用途制限を緩和することを提案したい。 住宅を建築してはならないとした理由は小中学校への通学であったと記憶している。であれば、独身寮や高齢者専用住宅を始めとする居住施設ではどうか。工業地域と隣接しているが、メインストリートで分断できておりトラブルには成り難い。人口が増加すれば商業の進出も期待が持てる。大きな問題は生じないと思えるが課題があるのであれば教えていただきたい。	

意　見　書　の　要　旨	対　応　方　針
(3) 塩浜 1 期 A 地区内の民有地のうち過半数の土地を所有している当社が本変更原案に反対であるにもかかわらず、民有地の地権者のうちの当社のみが、本変更原案の縦覧前に、市川市から本変更原案について何らの説明を受けていない。当社を他の地権者と別異に扱うべき合理性は全くない。 市川市は、本変更原案の縦覧に先立って、当社に対して説明を行い、意見を聴取すべきであったのにもかかわらず、これをしていない。 そのため、市川市は、本変更原案を廃案にし、改めて地権者の意見を聴取したうえで、それでもなお変更の合理性がある場合に限って、かかる意見を踏まえた変更原案を作成し直すべきである。	(3) 地区計画の案を作成するに当たって意見を求める者は、都市計画法第 16 条第 2 項及び同法施行令第 10 条の 4 に規定された土地所有者等となります。この規定は A 地区に限らず区域全体にかかるものであり、民有地のみを対象としたものではございません。 原案縦覧に伴う事前説明については、対象となる相手先を十分に確認の上、不足のないよう適切に実施しております。 また、都市計画法や市川市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づき、手続きを進めております。 原案縦覧を行う際も、すべての土地所有者等に対して個別に周知を行っております。
(4) 本地区計画は、「賑わいのある商業地の形成を図る」ことが目標として定められており、A 地区については、「健全かつ合理的な土地の高度利用」及び「商業・業務施設や宿泊施設の他、自然を楽しむ健康増進施設等を誘致することで賑わいの創出に寄与する土地利用」を図ることとされている。 しかしながら、本地区計画の決定から 9 年以上、市川塩浜第 1 期土地区画整理事業の完了から 6 年以上が経過した現在まで、開発は一向に進んでおらず、A 地区について本地区計画が定めた「土地の高度利用」も「賑わいの創出に寄与する土地利用」もまったく実現されていない。 その理由として、①想定される商圏の約半分が海であり、地理的にも商業施設等の集客施設に向かない立地であること、②地区内の道路が主に片側 1 車線の道路で、 大型の商業施設を誘致するだけのインフラを備えていないこと、③塩浜 1 期 A 地区の周辺のエリアが倉庫群であることから、ホテルや事務所の立地としての魅力に欠けること等を挙げられる。	(4) ご意見として承ります。

意　見　書　の　要　旨	対　応　方　針
以上のような状況や要望を踏まえ、地区計画を策定してほしい。 　当社所有地の有効な利用方法を検証するなかで、商業施設、ホテル等を含むあらゆる可能性を検討したものの、商業施設及びホテルでは、採算性を確保できるだけの出店意欲のあるテナント群を確保することができないとの結論に達した。 　JR 市川塩浜駅至近という立地にもかかわらず、当社所有地に限らず開発が進んでいないことが、当社のかかる判断の合理性を強く裏づけるものである。	
(5) 塩浜 1 期 A 地区において、一切の倉庫の建設を禁止するような変更がなされれば、地区内の土地の利用価値を無に帰せしめるに等しく、現状から脱却することが永久に不可能になり、「賑わいの創出」するという目標を達成できない。地区全体をゴーストタウンとさせることになりかねない。	(5) 今回の地区計画の変更目的は、地区計画の目標である「賑わいのある商業地の形成」を図る上で、その目標に沿わない建物用途として、データセンターの用に供するもの等を制限することにあります。
(6) 令和 8 年第 2 回市川市都市計画審議会において、本変更原案は、地区計画が目指す「賑わいの創設」の目的に合わないデータセンターの建設を禁止する趣旨であるとの説明がなされたが、以下の理由により、本変更原案の内容は、かかる趣旨から逸脱したものであり、不合理である。 　データセンターの建設のみを禁止する方法により本地区計画を変更すべきである。 　中身がデータセンターでありながら、建築基準法上の倉庫として建築確認が取得される建物の建築を禁止する必要性から、本変更原案は、「データセンターの用に供するもの」とともに「倉庫」の建築も一律に禁止するものであるが、データセンターは、建築基準法上の事務所として建	(6) 本地区計画によるデータセンター建設の制限については、前提として、「データセンターの用に供するもの」の規定により、その意図が明示されるものであると考えております。 　一方で、建築基準法上の建物用途では「データセンター」の規定がないため、建築確認の上で、建物利用に関する実態把握が困難な「データセンター」と「倉庫」の関係についてもきめ細かく対応する必要があることから、「倉庫」を制限する規定を併せて設けております。

意　見　書　の　要　旨	対　応　方　針
築されるのが通例である。 すべての「倉庫」のみならず、すべての「事務所」の建築を禁止しなければ、データセンターの建物の建築を阻止することができず、 著しく実効性を欠く。 単に「データセンターの用に供するもの」の建築を禁止すれば足り、そこに加えて「倉庫」を一律に禁止する必要はない。 データセンターを禁止する理由が、その外観にあるのなら、適法に建築された建物の外観を変えないまま適法に利用方法を変更することを問題視する理由にはならないし、外観を問題にするのであれば、風致条例や景観条例等によって必要な範囲で規制すべき。 また、データセンターの機能を問題にするのであれば、新たな条例を設けてデータセンターとしての運用を禁止すべき。 現に倉庫として運用する目的で倉庫を建築することまで禁止する理由にはなり得ない。	
(7) 本変更原案は、データセンターの建築の禁止という大義を隠れ蓑にして倉庫の建築を一律に禁止するものである。 本変更原案が、データセンターの建築の禁止という目的を逸脱するかたちですべての倉庫の建築を禁止することとしているのは、当社の現実の建築計画（現行の本地区計画において建築が許容されている倉庫）を阻止しようとしているものであることが明らかである。このようなかたちでの本地区計画の変更は、行政裁量を著しく逸脱したものである。	(7) 本地区は、土地区画整理事業に併せて工業専用地域から大部分が商業系用途に変更され、賑わいのある商業地の形成を目指し、地区計画が決定されております。 そのため、「賑わいのある商業地の形成を図る」という地区計画の目標や、策定経緯等をお伝えした上で、その目標に資する建築物等を検討していただくようお伝えしております。 今回の都市計画変更についても、地区の目標を実現するために必要なものと認識しております。 なお、都市計画変更の手続きにおいては、引き続き土地所有者等の皆様への情報提供に努め、関係法令を遵守して進めてまいります。