

建設・上下水関係

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 件 名 | 富ヶ谷地区データセンターの開発計画にかかる意見書への対応について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 内 容 | <p>開発計画の縦覧にかかる意見書の提出結果は、290 通のうち、273 通が反対となっているうえ、高さに関しての意見は 232 通でした。</p> <p>これは、行政経営戦略会議や都市計画審議会で求める、住民の理解が全く得られていないことに異なりません。</p> <p>市長はこのことについてどのように理解しており、今後どのように対応されていられるかをお聞かせ願いたい。</p> <p>この多数の意見書をもとに、まちづくり審議会開催を決定し、諮問されておられることは承知しているが、市長の行政姿勢は、一貫して「審議会による調査審議結果による答申事項も参考にしながら、政策決定等をしております。」とのことです。</p> <p>是非とも住民の理解が得られる市民優先の政策決定をお願いしたい。</p> |
| 回 答 | <p>御質問の(仮称)富ヶ谷建設プロジェクトについては、事業者の開発事業について近隣住民等の皆様から多くの意見書が提出されたことから、令和7年6月2日に開催された白井市まちづくり審議会に諮問したところです。</p> <p>今後、まちづくり審議会からの答申も踏まえ、事業者へ対応を促しますが、民間の開発事業は、事業者が近隣住民等の理解を得るよう努めながら手続きを進めることが重要であると考えており、事業者には、これまでと同様、近隣住民と対話を続けるよう促してまいりたいと考えております。</p> <p>なお、地区計画については、縦覧時の意見も示しながら、今後、都市計画審議会に付議する予定です。</p> <p>(関係課：都市計画課、建築宅地課)</p>                        |

|     |                                                                                                                                                                                                      |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 件 名 | 富ヶ谷データセンター予定地における解体工事について                                                                                                                                                                            |
| 内 容 | <p>2025年6月7日に富ヶ谷データセンターの事業者説明会がありました。7月1日から解体工事を始めるとのことです。これは条例38条に反しないのでしょうか。</p>                                                                                                                   |
| 回 答 | <p>市では、事業者から事業地の管理に関する相談を受けており、事業地内の樹木の伐採（伐根を除く。）、既存建築物の地上部の解体（基礎等の地中の構造物の解体を除く。）、これらの作業に必要な仮設物（仮囲い、敷鉄板、工事のための事務所）の設置については、白井市まちづくり条例第38条の開発事業の着手には当たらないと判断する旨回答しております。</p> <p>(関係課：建築宅地課、都市計画課)</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 件 名 | 桜台、富ヶ谷地区のデータセンターを今井地区に建設することについて                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 内 容 | <p>現在反対されております桜台地区、富ヶ谷地区のデータセンター建設を是非今井地区にお願いします。</p> <p>今井地区では農業特に稲作に准じている農家はあと数軒、予想でも 10 年後には 1～2 軒更になり高齢者が 1 軒あたり 1～2 人で暮らしている地域です。</p> <p>治安や老人の今後の生活の利便性を考え桜台または富ヶ谷地区に希望者は住宅を市で用意していただき今井地区にデータセンターを建設していただきたいとお願いします、今の技術ならば田んぼでも建設できるはずです。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 回 答 | <p>本市は、千葉ニュータウン事業によるベッドタウンとして発展してきましたが、新たな潮流によりデータセンターの立地が進むなど、求められる土地利用が住宅用地から産業用地へ変容しつつあります。</p> <p>また、全国的に人口減少が進む中、今後は市民税だけではなく、企業誘致による固定資産税の歳入増加も図る必要があると考えております。</p> <p>これらの状況を踏まえ、市では、誘致すべき産業・施設と、14 か所の事業候補地、そして誘致の進め方を明示した「白井市企業誘致基本方針」を令和 4 年 9 月に策定し、戦略的で透明性のある企業誘致を進めており、データセンター誘致についても、「次世代成長産業」として、地権者主導による官民連携型の開発により、事業の実現を目指しています。</p> <p>データセンターの立地には、強固な地盤のほか、豊富な電力インフラや、都市計画法に定める立地基準などが必要になり、白井市では、富ヶ谷や桜台がこの条件を満たしています。</p> <p>また、近隣では印西市の鹿黒地区が、田圃のすぐ傍でデータセンターの立地を実現しており、こちらも、「準工業地域」というデータセンターが立地可能な地域で、近傍に変電所があるなどの条件が整っています。</p> <p>この度は、『桜台または富ヶ谷地区に希望者は住宅を用意し、今井地区にデータセンターを建設する』という、市全体を俯瞰し、最適化を図る御提案かと思慮いたしますが、お問合せいただいた今井地区については、特に電力インフラについて、データセンター立地に必要な条件を満たしていない状況です。</p> <p>市の農業施策について、産業振興課では、農地を守り次世代に引き継いでいくため、将来どのように農地を利用していくのか、地域の関係者が一体となって話し合い作成する「地域計画」を順次策定し、地域における農業の将来の在り方について協議し、公表しています。</p> <p>今井地区については、水田が中心ですが、耕作者の平均年齢が 60 歳を超え、自ら耕作できない非農家も年々増加傾向となっており、担い手の確保が課題となっているため、集積・集約化を進めながら、耕作条件の改善について、地域、関係機関で話し合いながら水稻栽培を継続できるように取り組んでいるところです。</p> <p>市では、データセンターなど、企業誘致による歳入確保を見込むだけでなく、その財源を活かして、市のまちづくりに還元できるよう、また、市民の皆様が安全で安心して暮らせるまちづくりを進めておりますので、引き続き、御理解、御協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>（関係課：未来創造戦略室、産業振興課、建築宅地課、都市計画課）</p> |

|     |                                                                                                                                                               |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 件 名 | 白井大橋歩道の拡幅について                                                                                                                                                 |
| 内 容 | <p>今日、白井大橋の歩道を自転車で通ったところ、余りにも歩道の幅が狭く自転車同志すれ違いでぶつかりそうになりました。</p> <p>早急に拡幅工事を実施願いたい。</p>                                                                        |
| 回 答 | <p>当該橋梁（白井大橋）は県道に設置された構造物であるため、千葉県（印旛土木事務所）の管理となります。そのことから、頂きました内容を市から道路管理者である印旛土木事務所へお伝えいたしました。</p> <p>今後とも、市政への御理解、御協力の程、よろしくお願いいたします。</p> <p>（関係課：道路課）</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 件 名 | 富ヶ谷開発による住民の懸念について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 内 容 | <p>私は、白井富ヶ谷に計画されている「GLP 白井富ヶ谷データセンタープロジェクト」の建設に強く反対いたします。以下に、私および近隣住民が抱える深刻な懸念を申し述べます。</p> <p>1.日照権の侵害 高さ 30～40 メートルとされる大規模建築物は、周辺住宅地の日照に重大な影響を及ぼし、住民の生活環境を著しく損なう恐れがあります。 また、事業者は建物の最高高さを「40m から 1m 下げて 39m に変更した」としていますが、この程度の微調整では環境や景観への十分な配慮がなされたとは到底言えず、実質的な改善には至っていないと考えます。</p> <p>2.騒音・振動の懸念 24 時間稼働する冷却装置や長期にわたる建設工事により、静穏な生活環境が脅かされることは明らかなです。 特に、空調設備等から発生する低周波騒音については、聞き取りにくくても長期間にわたって頭痛・めまい・不眠・倦怠感などの健康被害を引き起こす可能性が指摘されており、住民の健康と精神的安定に深刻な影響を及ぼすものです。このような影響への十分な調査や対策が確認されない限り、安全な生活は確保されないと考えます。</p> <p>3.排熱・排気・ビル風による生活環境への影響 高温の排熱や冷却排気によるビル風が周辺環境や住民の健康に与える影響について、十分な説明と検証がなされておらず、不安が拭えません。</p> <p>4.交通・景観・地域資源への影響 工事・運用に伴う大型車両の往来は、周辺道路の交通量を大幅に増加させるおそれがあり、渋滞や交通事故の危険性が懸念されます。 特に近隣には小学校・中学校があり、日常的に児童・生徒が通行する通学路に大型車両が出入りすることは、安全確保の観点から極めて重大な問題です。通学の安心・安全を脅かすような計画は、子どもたちの健やかな成長を支える地域社会の在り方とも相容れません。 また、地域に親しまれてきた自然景観が失われることも、住民の誇りや地域資源の喪失につながります。</p> <p>以上の理由により、本プロジェクトは現行の住宅地に隣接する地域にふさわしくなく、都市計画上も再考が必要と考えます。地域住民の安心と持続可能なまちづくりを実現するため、当該計画の見直しまたは中止を強く要望いたします。</p> |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>回 答</p> | <p>富ヶ谷地区は、（仮称）小室インターチェンジに至近の立地条件等から、白井市都市マスタープランにおいて、「ＩＣ周辺検討地区（緑住）」として位置づけられております。</p> <p>地区計画（案）は、この上位計画に合致し、データセンター等の業務施設の立地を適正に誘導することを目標の一つとしております。</p> <p>富ヶ谷地区データセンター建設計画については、地権者が都市計画法に基づき地区まちづくり協議会を設立し、自らが所有する土地の利用方針を考え、データセンターの建設をすることとして都市計画提案制度を活用した提案が行われたことから、市は事業提案者の計画提案内容を踏まえて手続きを進めており、７月２日に開催した都市計画審議会に付議し、議決を得たところです。</p> <p>今後、少子高齢化・生産年齢人口減少が見込まれる中、市を持続可能なまちとして安定して発展させるためには、安定した新たな財源が必要であり、民間事業者による産業的な土地利用は、これに寄与するものと捉えています。</p> <p>なお、市は、事業者の（仮称）富ヶ谷建設プロジェクトに係る意見書への対応について、令和７年６月２日に白井市まちづくり審議会に諮問し、６月１８日付で答申を受けました。答申の内容は、市及び事業者に必要な対応を求めるものでしたが、そのうち、事業者の周辺住民への説明対応に係るものとしては、下記の４点がありました。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>１ 事業者は、近隣から見た当該建築物の設計、建築設備計画及び敷地計画（ランドスケープデザイン）について、可能な限り情報を開示した上で必要な図書を作成し、近隣住民等の不安を低減するよう努めること。</li> <li>２ 事業者は、白井市において景観計画等の策定が予定されていることも鑑み、建築物の形態（高さを含む）や意匠、色彩等の景観について、建築物による圧迫感等を軽減するために、必要な措置を講じること。</li> <li>３ 事業者は、近隣住民等の交通、特に通学に負荷を与えないように、工事車両を含め可能な限り地域への負荷を減ずる措置を講じること。</li> <li>４ 事業者は、各手続きを適正に行い、工事が長期間に及ぶことから、工事期間中の騒音・振動等の影響の見える化に努め、近隣住民等への影響・不安を低減するとともに、適正な基準を超える影響が出た場合には、近隣住民等と協議の上、必要な措置を講じること。</li> </ol> <p>市では、上記答申を受け、事業者へ分かりやすい資料の作成及び近隣住民等への丁寧かつ誠実な説明、また可能な限り情報を開示するよう対応を求め、引き続き近隣住民等の理解を深めるよう努めることを指導してまいります。</p> <p>（関係課：都市計画課、建築宅地課）</p> |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 件 名 | 富ヶ谷地区データセンターにおける重油タンクの設置場所について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 内 容 | <p>開発事業者 GLP が開催した説明会で「建物の高さ・離隔距離表示図」「日影図」及び「重油タンクの位置」を作成し各自治会に配布するとの話がありましたが、「重油タンクの位置」については、開発事業の検討等から決まっていなかったため、決まり次第配布するとのことでした。</p> <p>しかし、現段階まで開発事業が進んでいる中で重要な施設の位置が決まっていなことは考えられず、知られたら面倒になる情報を隠して、最終的なところで住民に知らせようと考えているのではないかと思料します。なお、市役所での縦覧の図面には、「重油タンクの位置」は示されているため、開発事業者としては、情報公開の義務は果たしているとの立場をとると考えられます。</p> <p>6月11日の市議会にて市長及び都市計画課から、開発事業者には住民の理解を十分に得るようにと説明がありました。今後も引き続き、住民を軽んじるような事業者に対する強力なご指導をお願いいたします。</p>                                                                                                                                                                 |
| 回 答 | <p>頂いた御意見については、事業者のデータセンター建設に関する説明や資料開示などの対応に不満があるとの理解をさせていただきます。</p> <p>市は、（仮称）富ヶ谷建設プロジェクトに係る意見書への対応について、令和7年6月2日に白井市まちづくり審議会に諮問し、6月18日付で答申を受けました。</p> <p>答申の内容は、市及び事業者に必要な対応を求めるものでしたが、提出者様の御意見に関するものとしては、下記の2点がありました。</p> <p>1 事業者は、当該行為が開発許可案件であることから、必要な資料を可能な限りわかりやすく作成した上で近隣住民等へ開示し、休日に説明会を開催したり、質疑応答の時間を十分に確保したりするなど、丁寧かつ誠実に説明するよう努めること。</p> <p>2 事業者は、近隣から見た当該建築物の設計、建築設備計画及び敷地計画（ランドスケープデザイン）について、可能な限り情報を開示した上で必要な図書を作成し、近隣住民等の不安を低減するよう努めること。</p> <p>市では、上記答申を受け、事業者へわかりやすい資料の作成及び近隣住民等への丁寧かつ誠実な説明、また可能な限り情報を開示するよう対応を求め、引き続き近隣住民等の理解を深めるよう努めることを指導してまいります。</p> <p>（関係課：都市計画課、建築宅地課）</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 件 名 | 富ヶ谷地区データセンター開発事業について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 内 容 | <p>1, 梨園を地区計画に加え開発地にすべきです。</p> <p>2, 富ヶ谷はデータセンター建設にふさわしくない地域です。周辺を低層住宅に囲まれている地域であり、地区計画の目標を実現するには第一種低層住居専用地域にして、一戸建て大規模団地にすべきです。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 回 答 | <p>富ヶ谷地区は、(仮称)小室インターチェンジに至近の立地条件等から、白井市都市マスタープランにおいて、「IC周辺検討地区(緑住)」として位置づけられています。</p> <p>地区計画(案)は、この上位計画に合致し、データセンター等の業務施設の立地を適正に誘導することを目標の一つとしております。</p> <p>今後、少子高齢化・生産年齢人口減少が見込まれる中、市を持続可能なまちとして安定して発展させるためには、安定した新たな財源が必要であり、民間事業者による産業的な土地利用は、これに寄与するものと捉えています。</p> <p>今回様々な御提案を頂いておりますが、富ヶ谷地区データセンター建設計画については、地権者が都市計画法に基づき地区まちづくり協議会を設立し、自らが所有する土地の利用方針を考え、データセンターの建設をすることとして都市計画提案制度(※)を活用した提案が行われたことから、市は事業提案者の計画提案内容を踏まえて手続きを進めているものです。</p> <p>都市計画提案制度は、あくまでも地権者が自ら所有する土地について提案するものであり、民有地に対して市や個人が事業提案する制度ではないことを御理解いただきますようお願いいたします。</p> <p>なお、2項目目について、市街化区域である池の上一丁目は、白井市都市マスタープランで、住居系の土地利用を図る地区に位置づけられており、平成27年に、池の上一丁目の病院の移転に伴う跡地利用について、戸建住宅の建設を誘導するという地権者からの提案に基づき、用途地域を第一種中高層住居専用地域から変更せずに、第一種低層住居専用地域と同等の制限内容の地区計画を決定しました。</p> <p>また、平成31年には、その隣に位置する市が所有していた教職員住宅跡地についても地区計画の区域に編入し、同様に戸建住宅地に誘導しております。</p> <p>令和4年には、戸建住宅の開発行為が完了し、この区域の低層住宅地区という方向性が明確になったことから、用途地域を第一種低層住居専用地域に変更し、併せて地区計画の制限内容の中で不要になった規定を削除する都市計画変更を行ったものです。</p> <p>※都市計画提案制度とは(市ホームページより要約)</p> <p>都市計画提案制度は平成14年に都市計画法の一部改正により創設されました。</p> <p>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、住民自らが所有する土地の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。</p> <p>(関係課：都市計画課、建築宅地課)</p> |