

令和7年度8月分

建設・上下水道関係

件 名	上下水道請求に関する再申立てと面談のお願いについて
内 容	掲題について、先日再申立書を上下水道課の担当者に渡しました。 信じられない額の請求が確定されたことを受け、生活実態・調査結果をふまえた見直しを求めています。 また、市長ご本人との面談の機会を賜りたく、お願いします。
回 答	「上下水道請求に関する再申立てと面談のお願い」の書面については、担当課を通じて拝受しました。 お申立ての内容について、請求誤り等がないかを調査するよう担当課に指示をしましたが、調査の結果、漏水の疑いや水道メーターの異常も認められないとの報告を受けております。 このことから、この度御請求させていただいた額については、条例に基づき正當に算定し確定したものと認識しております。 御返却いただいた「白井市上・下水道料金納入通知書」は、水道料金及び下水道使用料について契約者に納入を通知するものとなりますので、再度お送りさせていただきます。 なお、今回確定させていただきました請求額について御納得いただけない場合については、不服の申立て等ができる場合がありますので、詳細については担当課までお問合せください。 次に、面談の御要望につきましては、個別事案ごとに市長として直接対応する場を設けることには限界があり、公平性や透明性を確保する観点から原則お断りをさせていただきます。 何卒、御理解くださいますようお願い申し上げます。 (関係課：上下水道課)

件 名	富ヶ谷データセンターの協議書締結について
内 容	今月 22 日、23 日に富ヶ谷 DC の住民説明会について、これまでの説明会で住民が問題視していた、建物の高さ（39m）の調整や重油タンク 36 基設置場所の明確化などに対する回答は、未だ検討中を繰り返すばかりでした。これらの課題の合意が得られないなかでの造成工事説明には、強い違和感を持ちました。 市長は、協議書の締結前に、建物の高さがどうなるのか詳細に確認する、重油タンクの位置についても詳細に確認すべきです。締結を急ぐべきではありません。 また、工事は土曜祝日も行われ、しかも作業時間は 8：00～18：30 までとしています。 土曜祝日の休工、8：00～17：00 までの工事を確約させてもらいたい。
回 答	富ヶ谷DC「(仮称) 富ヶ谷建設プロジェクト」は白井市まちづくり条例に基づき事前協議を行っています。まちづくり条例で定める開発指導基準、都市計画法等の関係法令に適合していることが確認されたのちに市と事業者の間で協議書を締結することになります。 建築物の敷地の位置に応じて建築できる建築物の高さについては都市計画法や建築基準法に、また、重油などの危険物に関しては建築基準法や消防法に規定されており、これらの規定に適合する建築物は建築が可能であることを御理解いただけますようお願いします。 市では、建築物の建築に際しては、建築主により関係法令等に基づく適切な計画がなされるものと考えており、その上で白井市まちづくり審議会の答申に基づき、事業者に対して近隣の住環境についての配慮を行うよう求めています。 建設工事として行われる作業のうち、著しい騒音又は振動を発生する作業であって、騒音規制法、振動規制法及び白井市公害防止条例に定めるものを特定建設作業といい、規制の対象としています。 また、各法令の規定では、作業禁止時間、1 日における連続作業時間、作業期間、作業禁止日等が定められており、特定建設作業に当たる作業については 1 日 10 時間までとされ、日曜日及び祝日は禁止されております。 特定建設作業以外の作業については、作業時間や作業実施日を制限する法令等はありませんが、周辺環境に影響を及ぼさないよう配慮するとともに、近隣住民等の理解を得て作業を行うよう努めることを事業者へお願いしております。 その他、頂いた御意見につきましては、関係各課と共有をさせていただきます。 (関係課：建築宅地課、都市計画課、環境課)

件 名	桜台データセンター建設で職員の不正について
内 容	桜台データセンター建設に係る住民より市役所に提出（７月末）した書類が、日本ＧＬＰ株式会社の担当者へ渡っていた事実が判明されました。事実確認を調べて報告を希望します。 市役所の服務規程には、守秘義務の記載がありませんが、地方公務員法 第三章 第六節 服務（秘密を守る義務）があります。 日本ＧＬＰ株式会社より職員に対して、不正行為があるのではないかと考えられます。 同じく、「富ヶ谷建設プロジェクト」でも行われている可能性はあると思いますので、合わせて調査・報告を希望します。
回 答	まず、桜台データセンター建設についての市の役割及び経緯について御説明いたします。 本来、民間事業者による開発事業に関することは、当該事業者と近隣住民等との間で、合意形成に向けた話し合いを行うことが原則です。 今回の開発事業は、まちづくり条例に基づく手続きにおいて、近隣住民等から意見書が多く提出されたことから、市はまちづくり審議会に事業者の対応について諮問したところ、審議会から、近隣住民等と事業者が合意形成に向けて努力するよう求めること等についての答申がなされました。 このことから、市も事業者に対して、近隣住民等と合意形成に向けて努力するよう求めていることに加え、近隣住民等から市に対して、近隣住民等と事業者の話し合いの仲立ちの要請があったことから、近隣住民等から市に対して、事業者の対応に関する意見が提出された場合は、都度、事業者に適切に対応するよう、市は促しているところです。 今回御指摘のあった抗議書についても、事業者に関する内容であったことから、事業者に対応を促すため、当該抗議書の写しを事業者に示したものであり、日本ＧＬＰ株式会社から職員に対して不正行為はありません。 次に、地方公務員法第３４条（秘密を守る義務）について、法に規定する「秘密」とは、「一般的に了知されていない事実であって、それを一般に了知せしめることが一定の利益の侵害になると客観的に考えられるもの」であり、今回は、その目的から抗議書を提出された方等の利益の侵害ではなく、秘密に当たらないことから、法律に違反してはいないものと考えています。 なお、「富ヶ谷建設プロジェクト」に係る条例の手続きにおいて、同様の事例はありません。 （関係課：都市計画課）

件 名	富ヶ谷データセンター建設について
内 容	①富ヶ谷の市街化調整区域は総面積 155000 ㎡である。地区計画は市街化調整区域全域に網掛するのが大原則。しかし、地区計画から除外されている梨園がある（池の上側 11000 ㎡、南山側 12000 ㎡） 6月7日 GLP の説明会、その資料のなかに「日中の影を開発地＋既存梨園に集中するよう配慮した」とある。既存梨園は周辺住宅地と同じ開発地外の敷地。日影は開発地内で解決するもの。開発地外の既存梨園に影を集中するとはどういうことですか。回答ください。 地権者は後継者がいないと言いながら全敷地を売却せず接道している利用しやすい敷地を残し税金の安い市街化調整区域で営農したい。一方事業者は地区計画外の梨園敷地を購入することなく開発が出来、投資額が少なく事業上好都合。 梨園を開発地に繰り込めばその敷地を利用して建物の分割も可能。現計画の高さ軽減にもなる。地権者は敷地売却資金で他の梨園適地を購入すればよい。 梨園では年間を通して晴れた日、通知なく農薬、殺虫剤散布を行い住民はその都度窓を閉め洗濯物も外に干せず迷惑を蒙っている。 梨園を開発地に加え地区計画を設定すべき。回答ください ②梨園について質問 なぜ地区計画から外れた市街化調整区域の梨園があるのか意見書で問うた。 市の回答は「地区外に梨園があることは把握しておりますが、協議会が提案前に関係機関と協議した結果今回の区域で提案に至ったものと確認しています（7月2日都計審資料別冊1,4ページ） 関係機関はどこか。また確認したからといって梨園を地区計画から外すことにはならない。回答を求めます。 将来、地権者が都市計画提案制度を活用して高さ 40mのデータセンター建設の提案がある場合、市は今回と同様、提案を 100%受け地区計画を設定するのか。回答ください。 ③令和5年11月地権者・事業者から都市計画提案制度を活用して次の提案があった。 ①高さ 40m（マンションにすると14階建、容積率 340%）日影、風、排熱、電磁波、騒音、危険物等、既存住宅、住民に多大な害のあるデータセンター4棟 ②住民に迷惑をかけるので土産のつもりか地域貢献施設（ネーミングは事業者） ③開発地外・地区計画外の既存梨園（2か所） 富ヶ谷地区計画の目標を市は「既存住宅の良好な居住環境と調和した良質な地区整備の形成を図る」と掲げながらも真逆のこの提案を何の注文もなく、そっくりそのまま受理し地区計画 A・B を設定しようとしている。 「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」とある。市は住民、市民の反対を無視し地権者、事業者のいいなりなのか。このような地区計画は即刻撤回すべきである。回答ください。 ④開発、建設後は当然市街化区域に編入され用途地域も決定すると思っていた。 都市計画課に問い合わせた。市街化区域への編入、用途地域の設定はないとの回答。 なぜ市街化調整区域に地区計画を設定し開発建設するのに開発後も市街化を抑制する市街地調整区域のままなのか。回答ください。

	市街化調整区域は土地の固定資産課税標準額は極端に低く、都市計画税は土地、建物とも賦課されない。事業者にとってこんなありがたいことはない。 市民のための行政がなぜ関係のない事業者の優遇を図るのか。回答ください。 ⑤低層住宅の地区計画にすべき。 地区計画とは地区の特性に応じ一体的に良好な環境を整備、開発する制度で建物の用途、高さなどきめ細かなルールを決めるものと定義されている。地区計画後は当然市街化区域に編入される。富ヶ谷は周辺を低層住宅に囲まれ良好な居住環境が整っている。 従って地区計画は商業地域、工業地域でなく住居地域。一戸建ての住宅団地にすべき。 155000 m²を開発すれば 300 以上の区画数が可能（南山 2・3 丁目区画数から割り出し） 開発後は市街化区域に編入され用途地域は第一種低層住居専用地域となる。現役世代の購入者が期待でき、子供も増え、街の賑わい活性化も図れる。目指している令和 17 年人口 6 万人以上維持のためにもなる。市としては固定資産税、都市計画税 2400 万円、住民税 3000 万円以上の税収が見込まれる。データセンターが建設された際の固定資産税、法人市民税の算出を求めます。 低層住宅にすることにより、なにより大きな成果は将来にわたって良好な居住環境と魅力ある魅力ある街並み形成がなされることである。もちろん市民、住民の反対もない。 第 1 種低層住居専用地域の地区計画に設定するべきです。回答ください。 ⑥千葉県の都市計画基本方針では「新たな住宅地開発を目的とした市街化区域編入は原則行わない」となっているが、これは市街地から離れ単独に位置する市街地調整区域の開発についてのことであり、両サイドを市街化区域（第 1 種低層住居専用地域）のど真ん中にある当該地には適用されない。それより市街化調整区域に地区計画を設定し開発建設後も市街化区域に編入することなく市街化調整区域として残す。これは県の主旨と違うのではないか。見解を求めます。
回 答	①について 事業者が説明した内容の意図等については、本市ではわかりかねます。また、地区計画の区域設定については、提案内容を踏まえて設定しております。 ②について 計画区域について、県の農林部門と協議した結果、梨園を続ける区域は地区計画の区域から除外することとなったものです。 また、新たな提案がなされた場合、都市計画法等、関連する法令に基づき手続きを行い、対応してまいります。 ③について 本市では、これまで地域住民の皆様からの御意見やまちづくり審議会からの答申を踏まえ、事業者に対し、わかりやすい資料作成や丁寧な説明、近隣住民等の不安の低減、建築物による圧迫感等の軽減等を図るよう指導及び助言を行っております。 また、事業者も皆様方からの御意見等を踏まえ、事業計画の見直しを行っております。

④について

当該区域は、市街化調整区域であり、無秩序な市街化を防止し、市街化を抑制することが原則ですが、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）」として位置付けられており、業務施設の立地を適正に誘導することを目標の1つにしていることから、市街化調整区域における地区計画の運用基準に則り、都市計画の手続きを行い、市街化調整区域のまま、立地基準を満たしたものであり、今後も市街化を促進するものではないため、市街化区域への編入は考えていません。

なお、税に関しては、法令に基づき賦課してまいります。

⑤について

当該区域は、市街化調整区域であり、無秩序な市街化を防止し、市街化を抑制すべき区域であり、市の土地利用において住宅系の用途は該当しないことから、第1種低層住居専用地域の地区計画に設定する予定はありません。

⑥について

県の方針においては、市街化区域からの距離にかかわらず示されているものです。

地区計画の決定に当たっては、県との協議が必要であり、県と協議し県の意見も踏まえた結果、この度の地区計画決定に至っております。

また、市街化編入については④の回答のとおりです。

（関係課：都市計画課、建築宅地課）

件 名	富ヶ谷データセンター第6回説明会について
内 容	8月22・23日 説明会が開催された。 今回の説明会はまちづくり審議会の答申を踏まえての開催としている。 【答申内容】 ◎事業者は必要な資料を可能な限り作成したうえで近隣住民に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するなど、丁寧かつ誠実に説明するよう努めること これまで下記の指摘を指摘しているが事業者は全然聞き入れることなく実行されていない。 ①資料の図面がA4で小さい。 ②図面に縮尺がない。スケールがわからない ③資料は当日会場で渡される。事業者は資料により一方的に説明。 出席者は渡されたばかりの資料で理解できない。資料は説明会の案内を出した全員に事前に渡すべき。 ④質疑応答の時間が短すぎる。質問者が多数いるのに会場の都合で早々に打ち切り。8月8日市長からの回答書のなかで業者は質疑時間について会場の都合上という理由をあげているが今回を含め全部短い。当初からやる気がない。 ⑤質問、提案に対し「伺っておきます」というだけで聞きっぱなし。 ◎事業者は建造物の形態（高さ含む）や意匠、色彩等の景観について建造物による圧迫感を軽減するため必要な措置を講ずること。 答申に対しやりやすいアースカラーのみ。住民が一番要望している建物高さには一切言及なし。市はどう思うか聞きたい。 ◎事業者は近隣住民の交通、とくに通学に負担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担を減ずる措置を講じること 作業時間は平日・土曜・祝日8：00～18：30とある。土、祝日を休工とし、作業時間は9：00～17：00という提案があったが全然変更する気なし。市が発注する市街地の土木公共工事の作業時間を聞きたい 8月8日付白井市まちづくり条例回答書に事業者の基本姿勢について次の記載がある。 「事業者として住民の皆様の声には耳を傾け地域の皆様との良好な関係を築くため尽力していく所存です。これまで法令上既定のある説明会以上に任意の説明会や資料配布を行い、相互理解の機会を設けることを重視してまいりました。住民の皆様の声に耳を傾け法令及び条例を遵守しながら企業として事業性を十分に検討したうえで計画を進めております。これにより、地域社会との信頼関係を築き持続可能な発展を目指していきます。また、近隣の住環境への配慮について市の助言や指導に真摯に対応してまいります。」 立派なすばらしい姿勢が述べられているが、事業者が実行しているのは「事業性を十分に検討したうえで計画を進めてまいります」だけ。 前述したようにこれまでの説明会は事業者の計画説明だけで、住民の意見、要望を聞くわけでもなく、これでは納得できるものではない。 また、これまでの経験から市は地権者、事業者の言うなりで地区計画でも主体性がない。非常に不満です。

	まちづくり審議会の答申に、「市は事業者に対して近隣の住環境についての配慮を行うよう必要な助言及び指導を行うこと」とありますが、これまでどのような指導をしてきたのか具体的に回答ください。
回 答	今回の市長への手紙で御指摘の答申については、下記３点と確認しました。 「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。」 「３ 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。」 「４ 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。」 答申１に関する御指摘について①から⑤までいただいております。 資料のサイズや縮尺、案内を出した全員に事前に資料配付すること等は、事業者の判断によるものですが、可能なものについては対応するよう伝えます。 質疑応答の時間については、施設を終日確保するなどして、なるべく質疑応答時間を多く取れるよう指導してまいります。ただし、会場確保や貸出時間の都合上やむを得ない事情も酌む必要があると思われます。 質問や提案についての返答は、内容によるとと思われるので、市ではお答えできません。 答申３については、市では建築物の形態や意匠、色彩等で圧迫感の軽減を図る措置を講じていると捉えています。また、高さについては、今までも計画変更の説明をされており、今回の説明会でも敷地１の建築物の高さについては、引き続き検討する旨、事業者が回答していることを確認しております。 答申４について、説明会の場で作業時間短縮の提案があったとのことですが、事業計画を変更するには企業としてプロセスが当然必要となりますので、その場での回答は難しいものと推察いたします。 なお、市発注の土木公共工事の作業時間は９時から１７時を統一事項としていますが、民間事業者の工事には影響が及びませんので、誤解のないようお願いいたします。 事業者の基本姿勢についての受け止め方については、各個人の主観的なものではありますが、民間事業者である以上、「事業性を十分検討すること」というのは致し方ないことと思います。 「これまでの説明会は事業者の計画説明だけで、住民の意見、要望を聞くわけでもなく、これでは納得できるものではない」ことについて、御意見として承りました。 今後事業者へ意見、要望を伝え、少しでも実現していこうという御意向であれば、個々人の意見、要望ではなく、地域として方向性を決めて要望事項を絞って、事業者と交渉していくことも検討が必要ではないかと考えます。 なお、これまでの市の指導、助言については下記のとおりです。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・資料作成について（わかりやすさ、要望資料作成、数値記載、模型作成等）・説明会について（土日・夜間開催、事前資料配付（役員）、質疑時間の確保等）・情報開示について（重油タンク関連資料開示、議事録提供等）・建物について（色彩の見直し、高さ計画の再検討、目隠しパネルの設置、圧迫感低減措置等）・交通について（登下校時間帯の工事車両の通行配慮、誘導警備員の配置等）・工事期間中について（騒音・振動等の見える化、工事に起因する住居被害への対応等）・地域貢献施設について（地域の意見・要望の聴取、反映等） <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について
内 容	データセンターについて、戸建て住宅のすぐ隣に 40mの高層建物がたつとは誰が想像しただろう。インターが出来ても雇用面では市民には恩恵もなく、多くの人材が働くわけでもなく、都市計画審議会の専門家の先生達も他にこんな事例は見たことがない、なんと大胆な決断をしたものかと驚いていた。周辺住民にとってはなおさらである。こんな街作りではいつ何時隣に巨大建物が出来るか安心しては暮らせないです。財政面で少しでもプラスになるようにしたいということには理解できるが、近隣市民の犠牲の上に成り立つのには納得が出来ません。一度事業者の説明会にも立ち会って下さい。言葉は丁寧であってもとても高圧的で恐さを覚えます。 私達は特別な事を言っているわけではなく、安心して住める環境をこわさないで頂きたいだけなのです。データセンターは地盤がしっかりしているという保障をもらったようなものですが、重油タンクとこの高さの面は市の将来を見すえても納得出来ません。県はどんな場所なのか把握していないと思います。市は現地を見ましたか？もしかして地権者や会社から何かしらの利権もらっていないですか？それとも多くの市民が税収を増やしたいという声に対応してですか？私共も税収増は期待したいですが一部住民の犠牲の上にたってはありえません！会社は地域に貢献建物を造るというが、それを望んではいないのです。 一度住民との対話に参加して頂き声を聞いてほしいです。
回 答	富ヶ谷データセンターに関する地域の方々の御意見については、まちづくり条例や都市計画法に基づく意見書、市長への手紙などを通じて聞かせていただいております。 また、提出者様の思いについても、十分に伝わりました。 特に重油タンクと建物の高さの面について御納得できないこと、また、住民の声を一度直接聞いてほしいとの御要望であることと受け止めさせていただきます。 重油タンクについては、市役所や病院、市内の学校等にも設置されており、事業により必要なものですが、36基という数に不安を感じられておられるのであらうと思います。 実際の重油タンクは、消防法や危険物の規制に関する政令など関係法令の基準によって設置され、厳格に管理されます。 また事業者は、危険物取扱に関わる有資格者の配置や漏油に備えての早期探知可能な監視装置の設置や、24時間常駐管理による運用を計画しています。 構造的なことや仕組みについては、言葉や文字だけではなく図などを用いてきちんと伝わるよう説明することを、事業者に対して指導しております。 高さについては、事業者においてもなるべく下げる努力をしており、離隔距離や階段状の構造、色彩等による配慮、緑地帯の拡大などにより、圧迫感等を軽減する措置をしております。また、敷地1の建物については、引き続き高さを下げる検討をすると発言しております。 最後に住民の声を直接聞いてほしいとの御要望ですが、現在地域の方から面談の申し入れがあり調整中です。どのような形での面談になるかは地域で検討中ですので、自治会長等にお伺いいただければ幸いです。 (関係課：都市計画課、建築宅地課)