

第1号様式

提 案 書

(あて先) 白井市長

都市計画法第21条の2の規定に基づき、都市計画の 決 定
変 更 することを提案します。

なお、提出書類が事実と相違ないことを申し添えます。

令和5年 11 月 29 日

提案者 住 所 白井市復687番地

氏 名 富ヶ谷地区まちづくり協議会
副会長 松丸正弘

連絡先

備考 法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者を記載してください。

注 本提案書には、押印した印の「印鑑証明」を添付してください。



計 画 概 要 書

都市計画の種類	地区計画
名 称	復業務施設地区地区計画
位 置	別添「位置図」のとおり
区 域	白井市復字南辺田 531-1 外 34 筆 同字台 644-3 外 45 筆 同字仲ノ下 672-1 外 50 筆 同字北ノ下 768-1 外 2 筆 計 135 筆
面 積	130,951.51 m ²
提案する都市計画の内容	地区計画

備考 「名称」には、都市計画事業名、路線名等のある場合に記載してください。

「区域」には、提案しようとする区域の地番を記載してください。

「提案する都市計画の内容」には、都市計画の種類ごとの定めなければならない事項について具体的に記載してください。

提 案 理 由	別紙のとおり
---------	--------

備考 「提案理由」には、提案された都市計画の地域のまちづくりに対する必要性、位置・規模・区域・構造等の妥当性などについて具体的に記載してください。

<p>提 案 理 由</p>	<p>【計画地の位置づけ】</p> <p>本計画地は、「白井都市計画マスタープラン」における土地利用方針において、北千葉道路小室 IC より 2 km 圏内の IC 周辺検討地区として、「IC 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を誘致する。」としています。</p> <p>【事業の目的】</p> <p>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、かなりの需要が見込まれている地域であります。隣接には印西市のようにいまや世界的に有名となったデータセンター用地があり、グローバルな企業が次々と進出しています。</p> <p>我が国としても、今後の IT 化の進展に伴い、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います。</p> <p>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応するとともに、地域の活性化を図ることとします。</p> <p>【計画による効果】</p> <p>①データセンターの立地により、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。</p> <p>②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。</p> <p>③豪雨災害に対応するため、基準対策量の 1.5 倍の雨水貯留槽を確保することにより、流末への負担を軽減する。</p> <p>④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応が可能となります。</p>
----------------	--

第3号様式

土地所有者等一覧表

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。

3 土地所有者等一覧表

番号	氏名又は名称	住所又は所在地	所在及び地番	面積(m ²)	権利の種類	備考
1	■■■■■	■■■■■	復字南辺田 531-1	538	所有権	
2	■■■■■	■■■■■	復字南辺田 533	532	所有権	
3	■■■■■	■■■■■	復字南辺田 534	168	所有権	
4	■■■■■	■■■■■	復字南辺田 535	380	所有権	
5	■■■■■	■■■■■	復字南辺田 536	436	所有権	
6	■■■■■	■■■■■	復字南辺田 543	651	所有権	
7	■■■■■	■■■■■	復字南辺田 551の一部	実測 481	所有権	
8	■■■■■	■■■■■	復字南辺田 554の一部	実測 2,969	所有権	
9	■■■■■	■■■■■	復字南辺田 557	264	所有権	
10	■■■■■	■■■■■	復字南辺田 558	489	所有権	
11	■■■■■	■■■■■	復字南辺田 559-1	570	所有権	
12	■■■■■ ■■■■■ ■■■■■	■■■■■ ■■■■■ ■■■■■	復字南辺田 559-2	83	所有権	各 1/3
13	■■■■■		復字南辺田 559-3	57	所有権	
14	■■■■■		復字南辺田 559-4	6.14	所有権	
15	■■■■■	■■■■■	復字南辺田 560	1,200	所有権	
16	■■■■■	■■■■■	復字南辺田 561-1	314	所有権	
17	■■■■■		復字南辺田 561-2	65	所有権	

番号	氏名又は名称	住所又は所在地	所在及び地番	面積(m ²)	権利の種類	備考
18	■■■■	■■■■	復字南辺田 562-1	674	所有権	
19	■■■		復字南辺田 562-2	136	所有権	
20	■■■■ ■■■■	■■■■ ■■■■	復字南辺田 562-3	42	所有権	各 1/2
21	■■■■	■■■■	復字南辺田 563-1	434	所有権	
22	■■■■ ■■■■	■■■■ ■■■■	復字南辺田 563-2	37	所有権	各 1/2
23	■■■■	■■■■	復字南辺田 564	591	所有権	
24	■■■■	■■■■	復字南辺田 565	426	所有権	
25	■■■■	■■■■	復字南辺田 566	85	所有権	
26	■■■■	■■■■	復字南辺田 567	558	所有権	
27	■■■■	■■■■	復字南辺田 568-1 の一部	実測 4,100	所有権	
28	■■■■	■■■■	復字南辺田 569-1	1,888	所有権	
29	■■■■	■■■■	復字南辺田 569-3 の一部	実測 164	所有権	
	■■■■	■■■■	復字南辺田 569-3 の一部	実測 0.50	所有権	
30	■■■■	■■■■	復字南辺田 571-1 の一部	実測 743	所有権	
	■■■■	■■■■	復字南辺田 571-1 の一部	実測 499	所有権	
31	■■■■		復字南辺田 571-3	33	所有権	
32	■■■■	■■■■	復字南辺田 571-4 の一部	実測 4,238	所有権	
33	■■■■	■■■■	復字南辺田 571-7	38	所有権	
34	■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■	■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■	復字南辺田 572-1	231	所有権	1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7
35	■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■	■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■	復字南辺田 572-2 の一部	実測 874	所有権	1/7 1/7 1/7 1/7 1/7 1/7
36	■■■■	■■■■	復字台 644-3	192	所有権	

番号	氏名又は名称	住所又は所在地	所在及び地番	面積(m ²)	権利の種類	備考
37	■■■■		復字台 644-4	20	所有権	
38	■■■■ ■■■■ ■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 646	2,191	所有権	各 1/3
39	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 648-1 の一部	実測 4.00	所有権	
40	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 648-3	5.10	所有権	
41	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 649-1	3,323	所有権	
42	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 649-2	257	所有権	
43	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 650	4,819	所有権	
44	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 651-1	330	所有権	
45	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 651-2	270	所有権	
46	■■■■	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■	復字台 652-1	644	所有権	
47	■■■■	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■	復字台 652-9	205	所有権	
48	■■■■		復字台 652-10	40	所有権	
49	■■■■	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■	復字台 652-11	342	所有権	
50	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 652-12	189	所有権	
51	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 653	2,975	所有権	
52	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 654-1	2,175	所有権	
53	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 654-2	6,475	所有権	
54	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 654-3	1,085	所有権	
55	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 655-1	1,154	所有権	
56	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■	復字台 655-2	13	所有権	
57	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 656-1	2,089	所有権	
58	■■■■ ■■■■	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■	復字台 656-2	183.77	所有権	1/3 2/3
59	■■■■■■■■■■		復字台 656-3	59	所有権	
60	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 656-4	810	所有権	
61	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 657	3,685	所有権	
62	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 658	89	所有権	
63	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 659	2,307	所有権	
64	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 660	3,600	所有権	
65	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 661-1	812	所有権	
66	■■■■■■■■■■		復字台 661-2	0.44	所有権	
67	■■■■	■■■■■■■■■■	復字台 662-1	502	所有権	

番号	氏名又は名称	住所又は所在地	所在及び地番	面積(m ²)	権利の種類	備考
68	■■■■■		復字台 662-2	185	所有権	
69	■■■■■	■■■■■	復字台 663-1	429	所有権	
70	■■■■■		復字台 663-2	76	所有権	
71	■■■■■	■■■■■	復字台 664	462	所有権	
72	■■■■■	■■■■■	復字台 665-1	364.51	所有権	
73	■■■■■		復字台 665-2	59	所有権	
74	■■■■■	■■■■■	復字台 665-3	42.10	所有権	
75	■■■■■	■■■■■	復字台 666	611	所有権	
76	■■■■■	■■■■■	復字台 667	704	所有権	
77	■■■■■	■■■■■	復字台 668	565	所有権	
78	■■■■■	■■■■■	復字台 669	1,808	所有権	
79	■■■■■	■■■■■	復字台 670	290	所有権	
80	■■■■■	■■■■■	復字台 671-1	373.55	所有権	
81	■■■■■		復字台 671-2	132	所有権	
82	■■■■■	■■■■■ ■■■■■	復字仲ノ下 672-1	337	所有権	
83	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 675	489	所有権	
84	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 690	585	所有権	
85	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 691	2,188	所有権	
86	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 692	1,484	所有権	
87	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 693-1	1,880	所有権	
88	■■■■■		復字仲ノ下 693-2	993	所有権	
89	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 694	1,011	所有権	
90	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 695	1,170	所有権	
91	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 696	1,206	所有権	
92	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 712	1,071	所有権	
93	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 713	466	所有権	
94	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 714	489	所有権	
95	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 715	76	所有権	
96	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 716	1,104	所有権	
97	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 717-1	2,539	所有権	
98	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 717-2	125	所有権	
99	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 717-3	88	所有権	
100	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 718	948	所有権	
101	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 719	416	所有権	
102	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 720	290	所有権	
103	■■■■■	■■■■■	復字仲ノ下 721	49	所有権	

番号	氏名又は名称	住所又は所在地	所在及び地番	面積(m)	権利の種類	備考
104	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 722-1	155	所有権	
105	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 722-2	79	所有権	
106	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 723-1	1,190	所有権	
107	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 723-2	9.22	所有権	
108	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 724-1	539	所有権	
109	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 724-2	165.28	所有権	
110	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 724-3	1,542	所有権	
111	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 724-4	5.10	所有権	
112	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 724-5	445	所有権	
113	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 725-1の一部	実測 1,818	所有権	
114	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 725-2の一部	実測 857	所有権	
115	■■■■		復字仲ノ下 725-3	1,028	所有権	
116	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 726の一部	実測 37	所有権	
117	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 727の一部	実測 197	所有権	
	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 727の一部	実測 61	所有権	
118	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 728の一部	実測 330	所有権	
119	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 729-1	3,693	所有権	
120	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 729-2	171	所有権	
121	■■■■		復字仲ノ下 729-3	1,785	所有権	
122	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 729-4	1,685	所有権	
123	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 730	743	所有権	
124	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 731	558	所有権	
125	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 732	1,335	所有権	
126	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 733	145	所有権	
127	■■■■		復字仲ノ下 734	1,446	所有権	
128	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 735	19	所有権	
129	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 736	2,036	所有権	
130	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 737	178	所有権	
131	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 738-1	644	所有権	
132	■■■■	■■■■■■■■■■	復字仲ノ下 738-2	42	所有権	
133	■■■■	■■■■■■■■■■	復字北ノ下 768-1	1,070	所有権	
134	■■■■	■■■■■■■■■■	復字北ノ下 768-2	1,485	所有権	
135	■■■■		復字北ノ下 769-6の一部	実測 34	所有権	
土地所有者 小計			21人	115,643.13		
公共用地(白井市・内務省)				828.58		
借地権者 小計						
合計			21人	116,471.71		

備考 「備考」欄には、共有名義の場合の権利持分を記載してください。

「権利の種類」欄が借地権の場合は、地上権か賃借権の別を記載してください。

注 都市計画の提案の対象となる全ての土地について、「登記事項証明書」及び「不動産登記法（平成十六年法律第二百二十三号）第十四条第一項の地図又は同条第四項の地図に準ずる図面の写し（当該地図又は地図に準ずる図面が電磁的記録に記録されているときは、当該記録された情報の内容を証明した書面）」を添付してください。

土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書1

1 説明会等の実施状況

日時	開催場所	対象者	参加人数	備考
令和4年 10月8日	白井市役所 災害対策室	南山三丁目自治会住民	22名	
令和4年 10月15日	白井市役所 東庁舎 101 会議室	南山三丁目自治会住民 ガーデンハウス白井町会住民 白井池の上管理組合自治会住民 南山第一住宅住民	28名 22名 19名 15名	

備考 「対象者」には、土地所有者等、〇〇地区住民など説明をした対象を記載してください。
説明会で配布した資料を1部添付してください。

2 説明会開催等の周知方法

(1)周知の対象範囲

南山三丁目自治会全域
ガーデンハウス白井町会全域
白井池の上管理組合自治会全域
南山第一住宅全域

(2)周知の方法

ポスティング

備考 説明会等の周知の為に作成した資料を1部添付してください。

GLP白井富ヶ谷データセンタープロシエクト計画概要



一. パートナー企業のご紹介②

様々な手法で日本全国での開発を推進



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。現時点での区画及び仕様であるため、今後変更になることも御座います。

一. パートナー企業のご紹介③

TV番組で特集が生まれ、物件のみならず地域の声方が取材されています。

2022年3月14日
NHKおはよう日本
ALFALINK流山



2022年3月18日
RNC news every. 第3部
岡山総社Ⅲ



2021年9月16日
ワールドビジネスサテライト
ALFALINK流山



2022年3月24日
モーニングサテライト「大浜見聞録」
ALFALINK相模原



2021年12月9日
カンブリア宮殿
ALFALINK流山



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。

二. 開発（事業）コンセプト

【企業誘致の促進】

- 本計画により、様々な企業が白井市へ進出することとなり、そのグループ企業や取引先といった関連企業の新規進出も増加すると思料されます。
- 複数の企業が集積することで、白井市既存の企業を含めて、企業間交流が活発になり、白井市全体がインフラクティブな場となることが期待できます。



【象徴的な大規模開発】

- 本計画は、世間の耳目を集めるような大規模開発であり、全ての棟が上棟すると、白井市はデータセンターの一大集積地となります。
- このことにより、白井市の更なる認知度・好感度向上に寄与するとともに、他産業の誘因・地域産業の活性化にも良い影響が波及すると考えられます。



【地域貢献】

- 地域住民の方々、白井市在住の方々に向けて、以下の地域貢献施策を行って参ります。
 - ① 公園・広場・歩道の整備
 - ② 緑化率の確保
 - ③ 災害時の電気供給拠点としての検討
- 本計画により、周辺住民の方々にとって「憩う」「安心・安全」な場所の提供が可能となります。

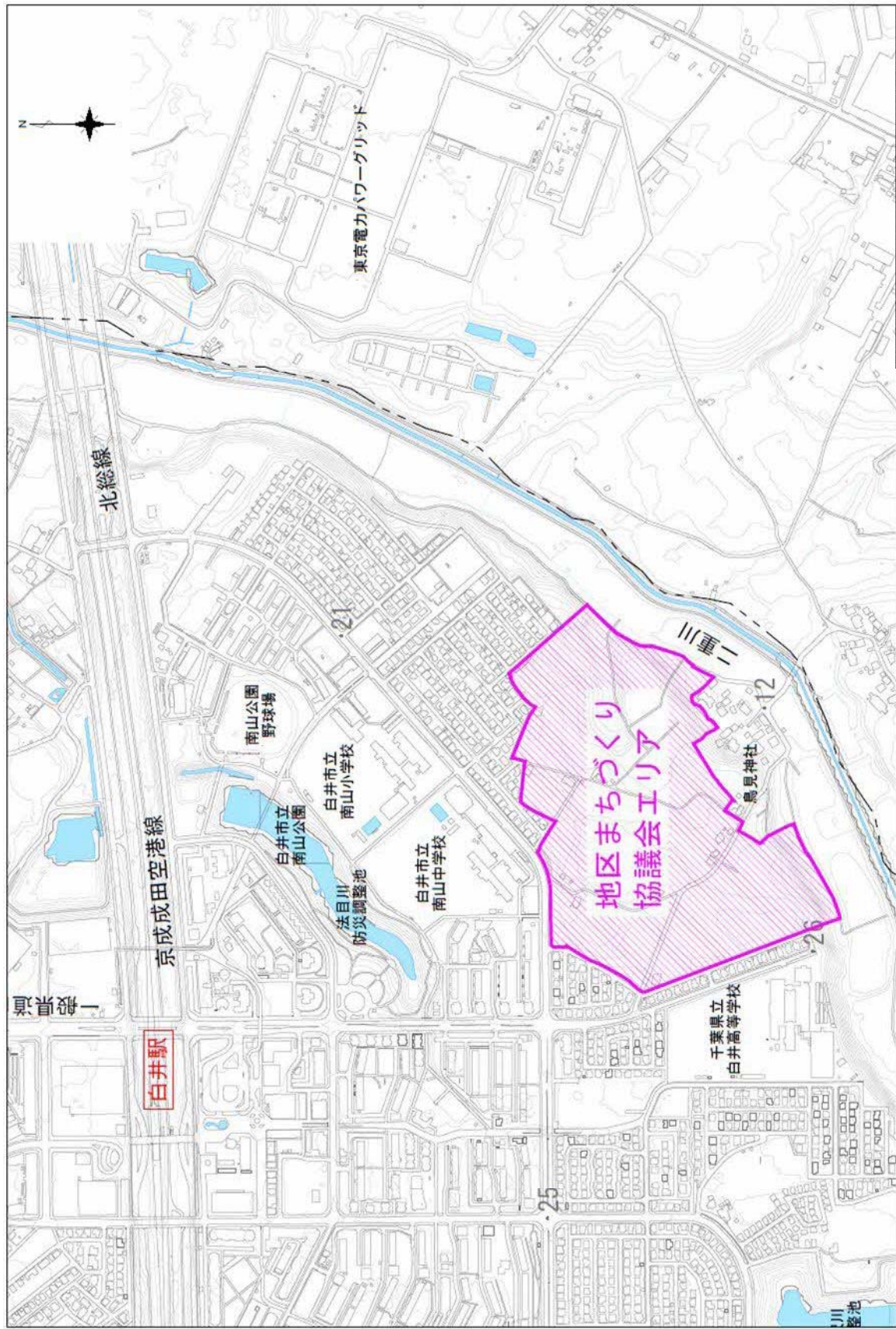


【市財源への効果】

- データセンターの建設費用は数百億円にのぼるため固定資産税の税収向上に寄与します。
- 直接的な施策に加え、税収向上による間接的な方法で、市の最上位計画である総合計画等の実現に貢献して参ります。



三. 位置図



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. 土地利用計画図



五. パース①

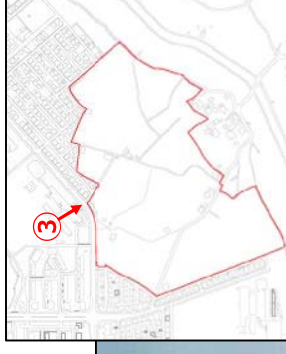


本資料は日本GLP株式会社に帰属するものとし、複製及び利用にあたっては当社の許諾を必要とします。現時点での区画及び仕様であるため、今後変更になることも御座います。

五. パース②

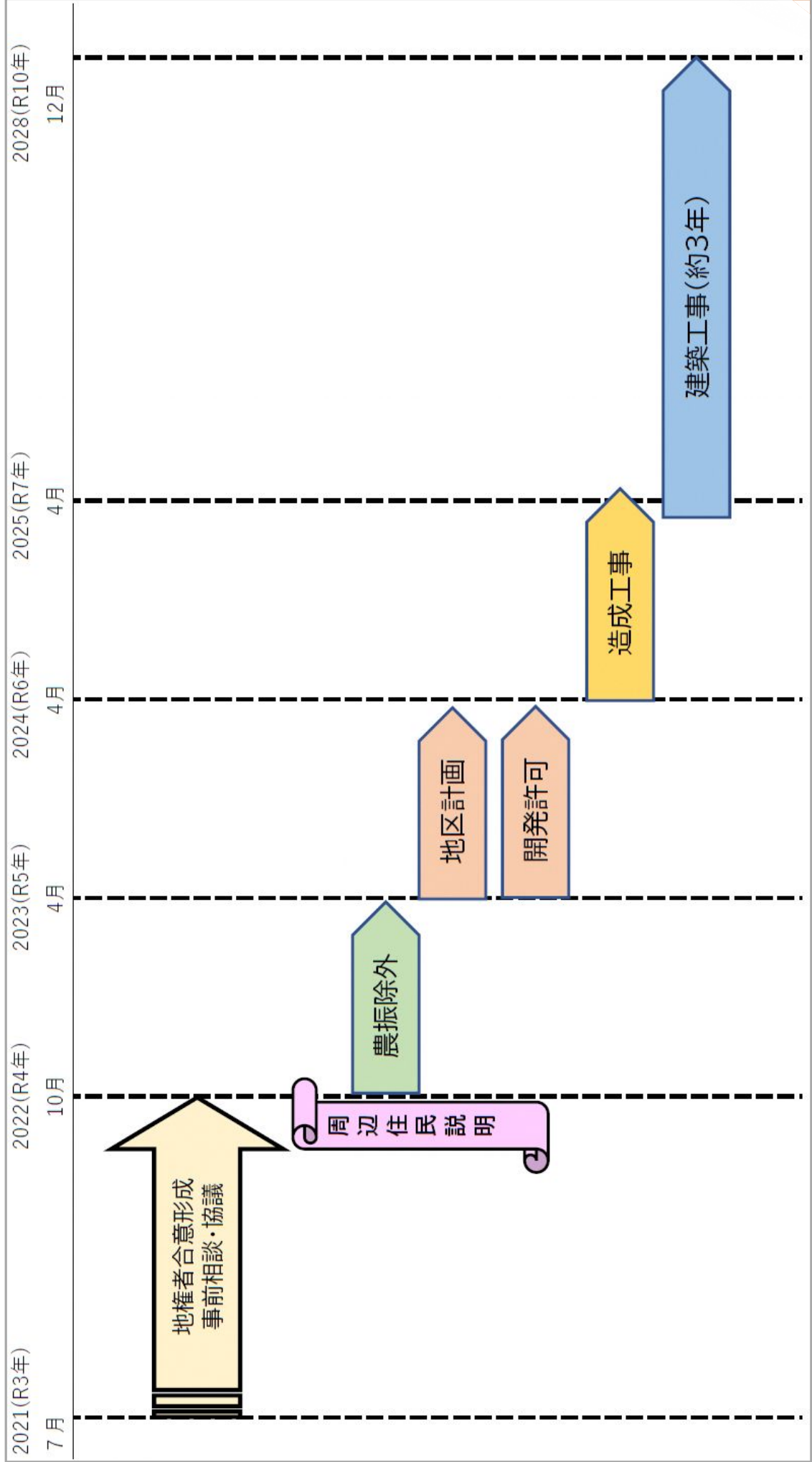


五. パース③



六. スケジュール

今後の協議等における進捗状況により、スケジュールが変更となる場合があります。



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。

七. データセンターとは？

Importance in Social Activities 社会活動における重要性

データセンターは、皆さんが日頃活用する様々なシーンでなくてはならないサービスを提供しています。

【現在】

【今後の発展】



出典) 内閣府「Society 5.0」資料抜粋

社会インフラとしての**重要性**が高まっている。



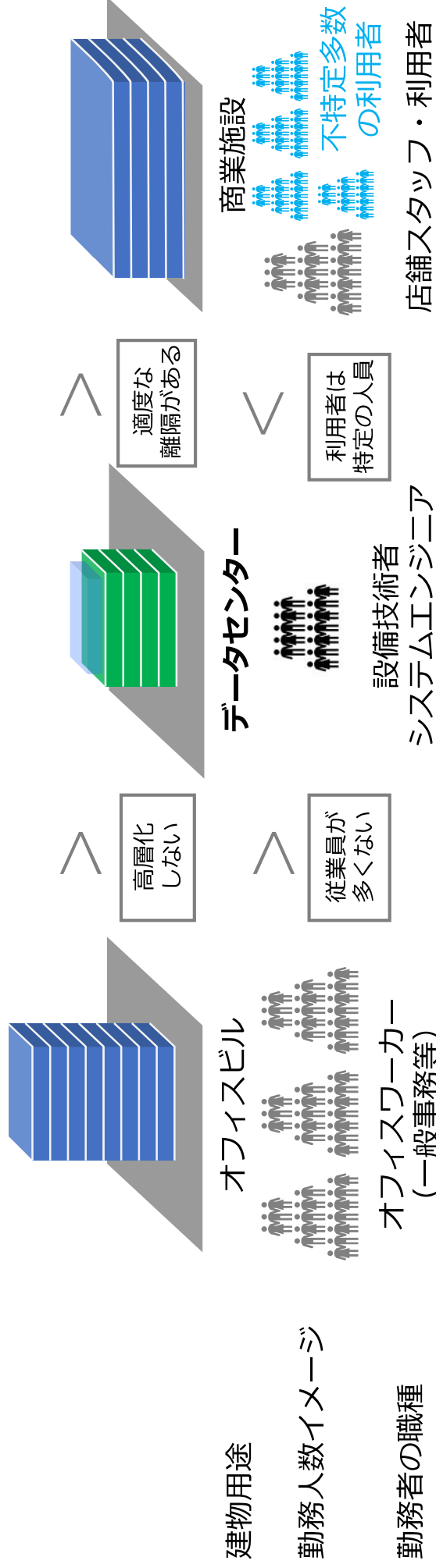
本資料は日本GLP株式会社に帰属するものとし、複製及び利用にあたっては当社の許諾を必要とします。現時点での図面及び仕様であるため、今後変更になることも御座います。

八. データセンターで働く人々

What is being done in the facility

施設の中で行われていること

社会インフラを守るために、日々機械の状況を確認、時には機械の増設をしながら運用しています。
働いているメンバーは、**使命感を持った技術者を中心**として構成されています。



監視・受付



機器点検



システム運用

業務イメージ



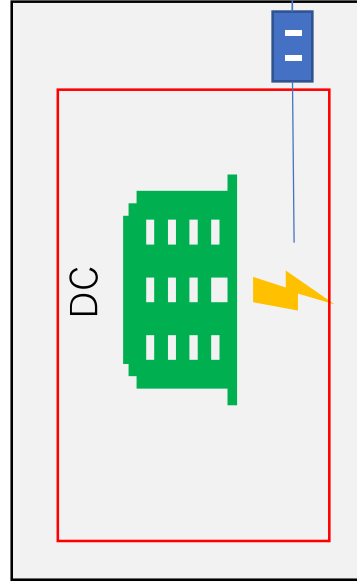
本資料は日本GLP株式会社に所属するものとし、複製及び利用にあたっては当社の許諾を必要とします。現時点での区画及び仕様であるため、今後変更になることも御座います。

九. 近隣の皆様との共存

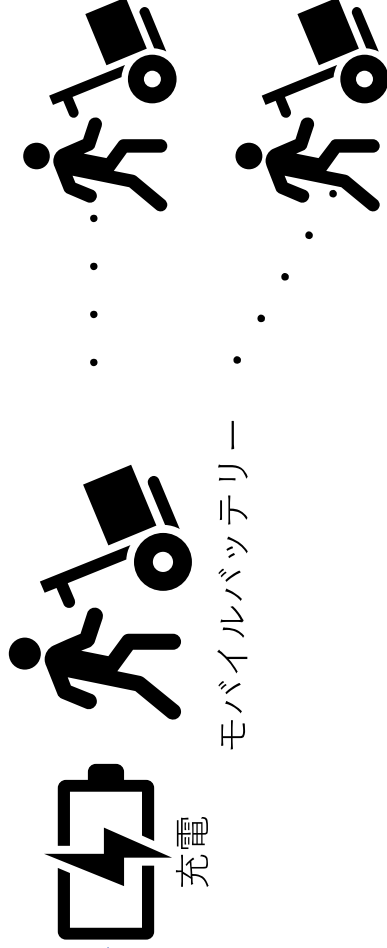
Social Contribution 地域社会への貢献

災害時の近隣への一時電力供給

多大な必要電力の確保が求められる、データセンターの特性を活用し、非常時には地域住民への電力供給を行ない、防災力向上にも寄与。(非常用発電機を活用した携帯充電等)

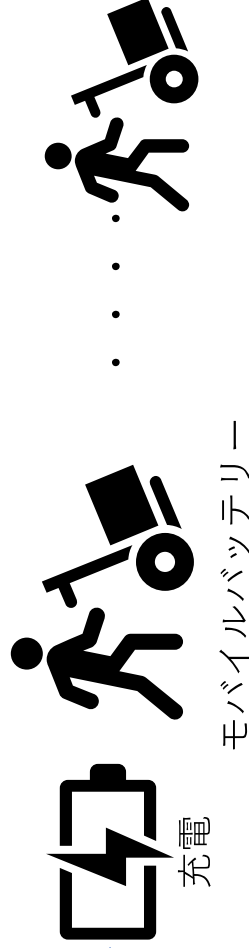


非常時（停電・避難時等）



避難困難者宅

常時（イベント用仮設電源等）



十. パートナーとしての取組ご紹介

Social Contribution 地域社会への貢献

地域との共生を重視し、施設の開発・運営を行っています。

自治体との災害時協力協定

多くの物件で行政と協定を結び、有事の際、避難者を受け入れる体制を構築し、防災拠点としての役割も担っています。

全国22の施設で防災協定を結んでいます。



地域貢献エリアの開発



行政・近隣自治体との 合同避難訓練



施設周辺での美化活動



データセンターは、災害に強い堅牢な建物、途切れることを許されない強固な電カインフラにより、如何なる災害にも耐え、継続して使用できる施設です。日常、災害時を含めて「**何が必要か**」を考え地域社会へ貢献してまいります。



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。現時点での区画及び仕様であるため、今後変更になることも御座います。



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
白井市役所 災害対策室 白井市役所 東庁舎 101 会議室	データセンターの空調設備や発電機による排熱・騒音問題に対してどのような対策を講じるか教えていただきたい。 また、其々について具体的なデータを提示していただきたい。	下記のとおり対策を講じる。 1.防音壁を設置する。 2.排熱設備は離して設置する。 3.非常用電源は棟内に設置する。 データについては、設計上のシミュレーションを行い、具体的な数値を提示する。規制をクリアするのは当然として、そこからどこまでできるのか検討する。
	工事中は、トラックの通行路や周辺環境への影響を考慮したうえで警備等を実施し、安全対策は万全にしていきたい。また、騒音や振動についても考慮していただきたい。	動線は安全性を考慮して計画する。陥没等は事前調査を実施して対策する。 騒音等は最低限のご迷惑となるよう慎重に実施する。工事詳細については改めて説明会を実施する予定となっている。
	周辺が住宅であることを考慮し、高さを低くする、境界から可能な限り離す等の対策を講じていただきたい。	提示した計画は日影規制等法令をクリアできるよう設計しており、ここから近隣の皆様と協議のうえ再検討し、次回説明会にて提示する。
	日照問題を危惧しているが、住宅街側を低く、中央の敷地を高くすることはできないのか教えていただきたい。	法令はクリアしているが、日影や圧迫感を踏まえて再検討し、次回説明会にて提示する。
	地域貢献施設について、どのようなものを検討しているか教えていただきたい。	コンビニ・カフェ等を提案しているが、確定はしていない。要望があればご意見を伺いたい。
	データセンターを誘致することによる近隣住民へのメリットがあれば教えていただきたい。	本開発でいえば下記のとおり考える。 1.地域貢献エリアの開発 2.非常時の電力供給 3.緑の保全 4.車道拡幅、歩道整備による安全性 5.(協議次第)防犯灯の整備による防犯性
	住宅街へ通ずる新設道路は、通り抜けや交通量の増大が懸念されるため、通行止めといった対策を講じていただきたい。	新設道路については再検討し、次回説明会にて提示する。
	区域外の船橋市まで通ずる道路についても、区域内と同様に整備してほしい。	市と協議したうえで検討する。
	上空からのパースだけでなく、住宅街から見た建物や周辺の様子ができるパースを提示していただきたい。	次回説明会にて提示する。
	電磁波問題はないのか教えていただきたい。	次回説明会にて提示する。

土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書2

1 説明会等の実施状況

日時	開催場所	対象者	参加人数	備考
令和5年 2月11日	白井市役所 東庁舎 101 会議室	南山三丁目自治会役員 ガーデンハウス白井町会役員	3名 2名	

備考 「対象者」には、土地所有者等、〇〇地区住民など説明をした対象を記載してください。

説明会で配布した資料を1部添付してください。

2 説明会開催等の周知方法

(1)周知の対象範囲

南山三丁目自治会役員

ガーデンハウス白井町会役員

(2)周知の方法

セッティング

備考 説明会等の周知の為に作成した資料を1部添付してください。

富ヶ谷地区周辺自治会意見交換会 議事録

日時	令和5年2月11日 10:00~11:30	場所	市役所東庁舎1階 101会議室
出席者	南山三丁目自治会：3名 ガーデンハウス白井町会：2名 富ヶ谷地区まちづくり協議会：6名 事務局：産業振興課職員4名		

※議事録は、主催である富ヶ谷地区まちづくり協議会の要請を受け、市が代理で作成。

【結論】

- ・要請内容について、全て希望通りとなるかわからないが、調整をしている。
- ・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。
- ・計画の是非については最終的には市の判断に委ねる。

【意見交換内容】

①冒頭趣旨説明（市産業振興課）

- ・本意見交換は、南山三丁目自治会及びガーデンハウス白井町会の2自治会から市に提出された要請書の内容を受け、両自治会長に了承をいただいたうえ、当事者である富ヶ谷地区まちづくり協議会へ伝えたところ、富ヶ谷地区より両自治会と意見交換を行いたいとの要望がありセッティングをしたものである。
- ・本会議では、市は発言しないよう要請があったことから、市民同士の意見交換の場としていただきたい。

②意見交換

富ヶ谷地区まちづくり協議会（以下「富ヶ谷」）

- ・先日市に対し提出された要請書を確認させていただき、前向きに検討し改善は行うが、事業の実現性から対応が難しい要請もあった。
- ・具体的には、日照、排熱、電磁波等については要請のとおり配慮する。高さは学校並みとあったが、圧迫感を抑えるため、住宅地の手前を低く、離れた所を高くする等の修正をパートナー企業に要請している。道は県民の森に抜ける道（生活道路）を通らないよう修正をお願いしている。

- ・本内容を説明会の中でより具体的にされるのがよい。その中でどのあたりで折り合いをつけるかになる。
- ・[REDACTED]の状況としては、1月に臨時総会をやった所、地区全体 55 世帯のうち 44 世帯から回答があり、42 世帯が反対。残りの 2 名のうち、1 名は話し合いが必要、1 名は賛成だった（賛成の理由は梨畑の横で農薬や虫が多く、その被害の方が好きじゃないため）。
- ・地区内住民は、この場所に住んでいるのは景観に良さを感じて住宅を購入している。そのため、日照権は法律に沿うのは当然で、それ以上の配慮をしてもらいたい。そのうえ面しているところは低くするというのはどのくらいなのか。
- ・また、地区内には当初の 30~40m の計画を受け、この話自体にアレルギーを感じている方が多くいる。

富ヶ谷

- ・住宅地隣接部分は低くすることを指示する。

- ・数字だとイメージしづらいので、日当たり時間をシミュレーションするのは如何か。

富ヶ谷

- ・我々では事業者ではないので具体的な説明はできないが、住宅地の手前に保存梨園があるので、住宅地に影が落ちない設計になっている。

- ・具体的な話は G L P に伝えて、説明会の際に丁寧な説明をしてもらえば良い。
- ・また、説明会時に事業者公募した際、物流とデータセンターの提案から、より住宅に影響が少ないデータセンターを選んだと説明があったが、公園や住宅ははなから考えていなかったのかを次の住民向け説明会の際に説明してほしい。

富ヶ谷

- ・了解した。

・協議会の方の土地なので、所有者としての権利があるのは承知でどこまで話せるのかという問題はあるが、周辺住民も含めて話し合っ決めていく必要がある。

・利害関係を整理すると、周辺住民が入居したときは富ヶ谷地区が市街化調整区域だと認識したうえで住宅を購入している。富ヶ谷地区は千葉ニュータウン事業から自分達の意味で市街化調整区域にしたが、時代の変遷もあり令和2年に都市マスタープランの方針が変わり、建物を建てるための位置づけが変わっている。そのため提案制度自体は権利として保障されているため否定はできない。

しかし、もともと周辺住民が入居したときは富ヶ谷地区が市街化調整区域であり、
では富ヶ谷地区と同じように地区まちづくり協議会を作っている。また、地区の任意の約束事として住宅環境の維持増進を目的とした建築協定があり、これを公定化するため、市のまちづくり条例に基づく地区まちづくり計画を
で作成・提案し、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と住環境にマイナスに働く可能性があるとして周辺住民としては考えている。だからといって、本来土地所有者である富ヶ谷地区に対し意見を言える立場にはないため、富ヶ谷に対してではなく認定をする市に対して要請書を提出したという背景がある。

近隣住民の意見や要請書の内容を受け、改定をした事業計画で都市計画提案をするのであれば、認定する市の立場として、本計画以前に良好な住環境の維持増進を目的として策定されている地区まちづくり計画や要請書の内容を踏まえ判断することになるため、市長に要請書を提出した。

なお、自治会の総意としては要請書の対応をしたからいいというものではなく、あくまで本計画には反対である。ただ、提案制度自体は権利として保障されているため否定はできないが、先に建っている住宅地の環境は尊重してほしいということでの市長への要請である。

富ヶ谷

・反対の理由は分かった。要請に対してこうするという具体的な話が出せればいいが、事業者ではないため出来ない。圧迫感と距離感はなるべく配慮してもらうようにパートナー事業者には伝えている。また、建物の内容として、住宅開発は残す農地を考えると現状でも多くの苦情があるため、NGだと思っている。また、当然所有者として

土地を有効に使いたいというのも本音としてある。

地区内には、梨を続けていけなくなった方が多くなり、管理費にも莫大な金額がかかり負担となっているため、地区内で多くの話し合いをした。そんな中で今回の地区まちづくり協議会の話はチャンスだと思い、市に支援をしてもらいながらサウンディングをやってもらった。提案の中には住宅※や商業施設や物流などの提案もあったが、周辺への影響を考えたうえで商業施設や物流ではなくデータセンターを選んだ。ただ、地権者として土地を手放すので、売却についての金銭的な話もなくはない。

- ・今のような本音の説明は知らなかったし、この間の説明会では省かれていたので、次の説明会でそのあたりを伝えてどこまで納得してもらえるかになる。ただ、反対者が0にはならないと思うし、みんなが賛成になるのを待っていたら例えば住宅開発をするといっても反対者は出てくると思うので、提案をしたうえで市の判断に委ねるべきだと思う。

ただ、としては、住民はとても不安を感じている。だからこそ今日みたいな地区としての意見をしっかり伝え、そのうえで近隣住民の理解に努めているということを伝えるべきである。周辺住民を説得しようという考えはやめた方がいい。

富ヶ谷

- ・非常にありがたい意見である。

- ・富ヶ谷地区まちづくり協議会が発足した段階で周辺に話がなかった理由は、市から近隣へ説明すべきだという指導はなかったのか。

富ヶ谷

- ・その時は必要性がないと感じた。また、市の指導があり構想段階で説明しているにもかかわらずこんな話になっているのであればもっと後の方がよかったのか。

- ・むしろもっと早い方がよかった。

※サウンディング型市場調査では、住宅開発に関する提案はなかった。

(「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」で示している類型では、住宅開発は対象外)

-
- ・発足時は必要ないと考えたのはわかったが、データセンターを選んだ段階で住民に説明がなかった理由は。ホームページにも掲載しているし、計画（案）が出来た段階で説明するのがベストだと考えたということか。

富ヶ谷

- ・そうである。

-
- ・ただ■■■■■では先に地区まちづくり計画が出来ているので、都市計画提案をし、同じく市の計画として地区計画を決定するのであれば、同じ市の計画として配慮し整合性をとるべきである。後から土地利用方針の位置づけが変わったから先に建っている住宅には配慮すべきだというのが■■■■■としての主張である。そのため、繰り返しになるが認定する立場にある市に対して要請をしている。
 - ・今日の意見交換でお互いの思いは伝わったと思う。

富ヶ谷

- ・住民に説明するベストのタイミングはわからなかった。ただ、もっと先に説明してほしかったという気持ちもわかる。

-
- ・検討段階で説明があれば土地所有者の権利と周辺住民としての意見のすり合わせが出来たのではないかと思う。
 - ・また、圧迫感と距離感はなるべく配慮するとの回答だったが、それ以外の排熱等の意見については、対応してもらえるのか。

富ヶ谷

- ・対応するよう伝えている。

-
- ・後は高さがどのあたりまで歩み寄れるかがポイントだと思う。

●

- ・完成後の話である。あそこは●の生活道路になっているが、10月の説明会資料では道路を広げる計画となっており拡張されると通行量の増加とスピードを出す車を引きこんでしまう懸念がある。

富ヶ谷

- ・今現状危ないのは理解している。

●

- ・そういう現状の問題も含めて解決できる計画になるといい。

●

- ・住環境の定義は人によって違うが、●としての意見は要請書としてまとめて市に提出している。あくまで反対の立場には変わらないが、富ヶ谷の取り組みに対して理解はする。

富ヶ谷

- ・なにがなんでも反対と耳にしていたので、本日の意見交換で双方の歩み寄りを感じる事が出来た。今後も話し合っってよりよくしていきたい。

●

- ・来年度は役員の改選があるので、次の役員には引き継ぐ予定である。

●

- ・役員の改選はあるが、本件に関わった役員は変わらず引き続き来年度も関わっていく。

富ヶ谷

- ・要請書に補填と読み取れる文言があったが、具体的にどんなものをイメージしているのか。

●

- ・データセンターでどこまでできるかという問題はあるが、例えば周辺のインターネッ

ト環境が早くなる等この地区にデータセンターを誘致することで周辺住民にとってメリットになる取組をしてほしいという意味合いである。補償費をいただきたいということではない。

富ヶ谷

- ・例えばレクリエーション等も考えられる。

■

・イメージとしては、データセンターが出来るデメリットや反対理由を相殺する、あるいは相殺はできなくてもマイナス要素を減らすことが出来るようなメリットが有れば住民も同意まではいかなくとも許容するのではないかということ。具体的な案は今後検討していくのがいいと思う。

富ヶ谷

- ・生まれたときからこの自然で育ってきたので、可能であれば木造がいいと思っていた。

-
- ・データセンターの性質上、無機質な建物のため、外壁等で配慮するのはどうか。

富ヶ谷

- ・必要であれば事業者には伝える。また、要請書の内容はかなり配慮してもらおうつもりである。
- ・なお、再確認だが、要請書の車両の出入りの部分は、現在生活道路として使用されている道路で間違いないか。

-
- ・間違いない。10月の説明会では拡幅する計画になっていたが、交通量増加の懸念があるため広げないでほしいとの要望である。

富ヶ谷

- ・承知した。広げないようパートナー事業者伝える。

-
- ・高さの問題は、計画敷地内の南側（船橋市側）は現状敷地が低くなっているなので、建物の高さが高くなっても見え方は変わらないので、工夫してほしい。また、協議会から事業者には要請書への配慮についてお願いしているようでよかった。

富ヶ谷

- ・あくまでもお願いレベルだが伝えている。私どもも気分悪く進めたくはないので、出来る限りのことはしていきたいと思っている。

—以上—