

土地所有者等及び周辺住民への説明等に関する調書3

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 4月9日	白井市文化センター	南山三丁目自治会住民	26名	
	文化会館	ガーデンハウス白井町会住民	20名	
	なし坊（大）ホール	白井池の上管理組合自治会住民	15名	
		南山第一住宅住民	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

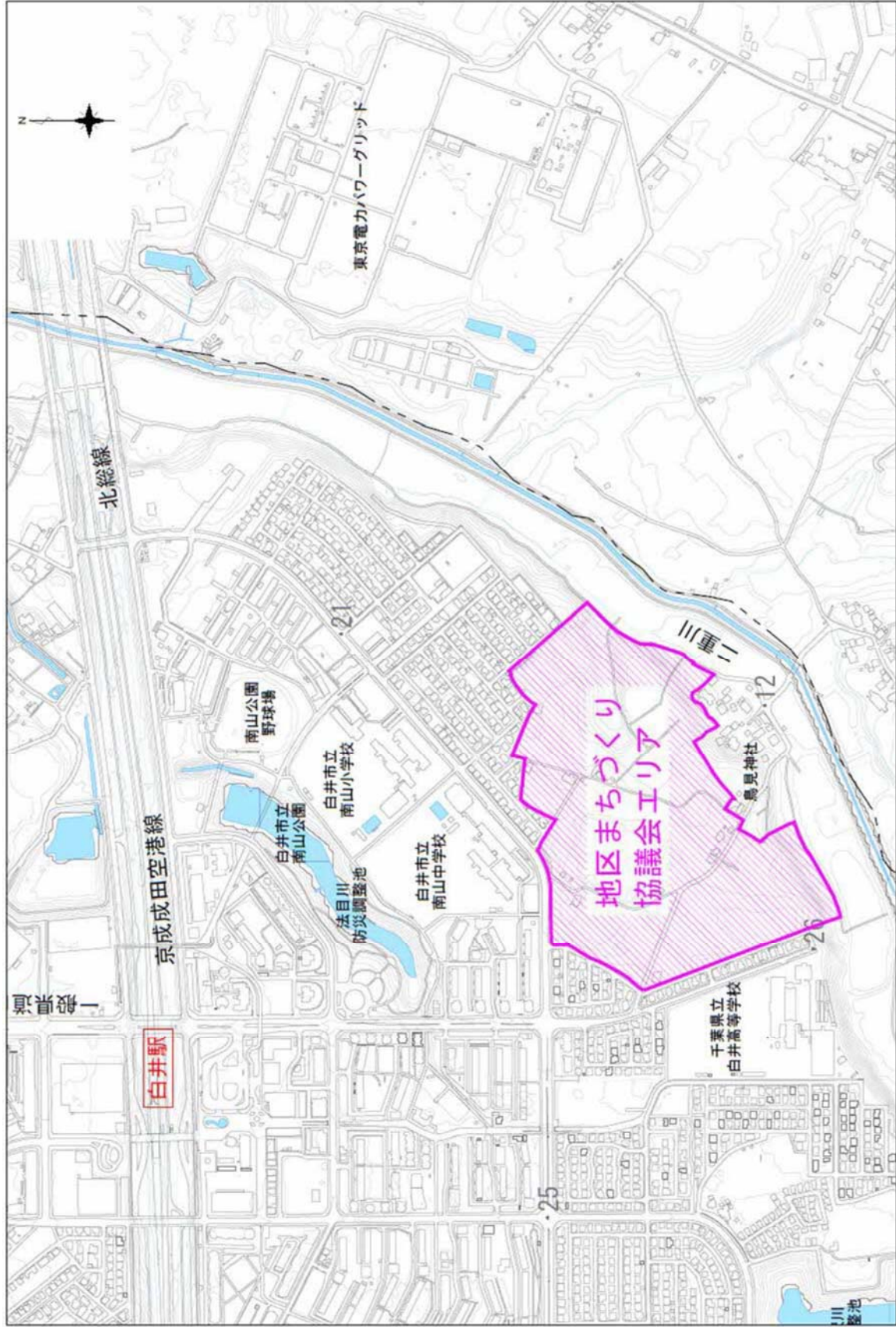
備考 説明会等の周知の為に作成した資料を1部添付してください。

# GLP白井富ヶ谷データセンタープロジェクト計画概要 【第二回説明会】



富ヶ谷まちづくり協議会 <パートナー企業 日本GLP株式会社>

# 一. 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該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. はじめに

第一回説明会を基に、以下の要請内容を提示頂いております。  
本計画の見直しは、本要請事項をふまえ現状の法令の規定のみならず、地域との共生を図りつつ事業の継続性を勘案し、まちづくりに貢献することを目的に修正しております。

<b>I 建設基準</b>			
①建物高さ	：	「学校※1」の校舎の高さを超えない高さとする事 また、日影により影響をあたえない事	→ <b>提示する</b>
②住宅地との距離	：	「学校」の校舎と近接住宅地との距離を下回らないこと	→ <b>対応する</b>
③車両の出入	：	近隣住宅地区を通過しないようにすること	→ <b>対応する</b>
④その他	：	「学校」の校舎建設と同等以下の水準を維持すること	→ <b>対応する</b>
		※1「学校」：南山小中学校・池の上小学校・白井高校 を指す	
<b>II 周辺住環境への影響</b>			
①排熱	：	夜間排熱も含め、近隣地区の気温上昇が生じないようにすること	→ <b>対応する</b>
②騒音	：	夜間騒音も含め、近隣地区の現状の騒音を上回らないようにすること	→ <b>対応する</b>
③電磁波	：	近隣地区住民のペースメーカー等への影響が出ないように完全に遮断すること	→ <b>対応する</b>

## III 工事期間中の対応

①安全・環境対策：通常の建設現場以上に十分な安全対策・環境対策を講じること

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該の承諾を必要とします。  
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。

# 三. 土地利用計画図 修正概要

## ■修正プラン



- データセンター-建物 (≦15m)
- データセンター-建物 (20m)
- データセンター-建物 (26m)
- データセンター-建物 (32m)
- 屋上設備スペース (+7m)

## 【修正ポイント】

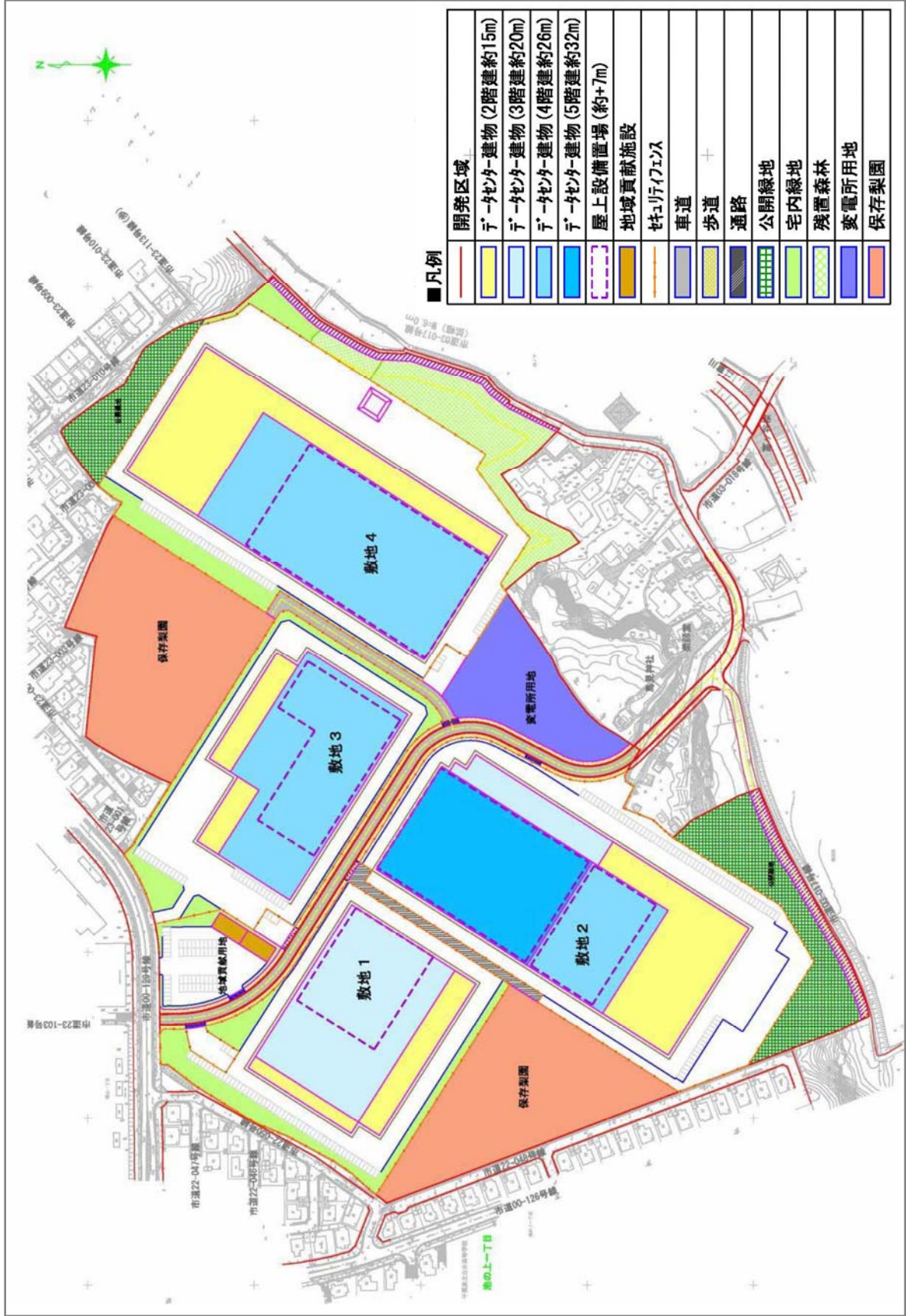
- ◆ 住宅地側の**建物高さ**を低く抑え圧迫感を軽減
- ◆ 住宅地境界から**25m以上の離隔確保**により圧迫感を軽減
- ◆ **住宅地側を通過しない道路計画**へ変更
- ◆ 騒音の出る設備を住宅地から遠ざける + **防音対策**の強化

## ■当初プラン



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。

# 三. 土地利用計画図 修正プラン



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該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. パース① 修正プラン



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該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. パース② 修正プラン

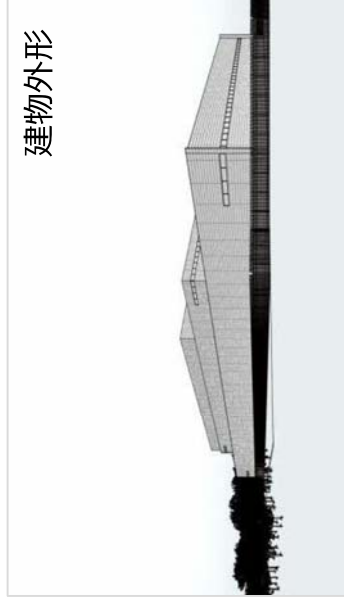
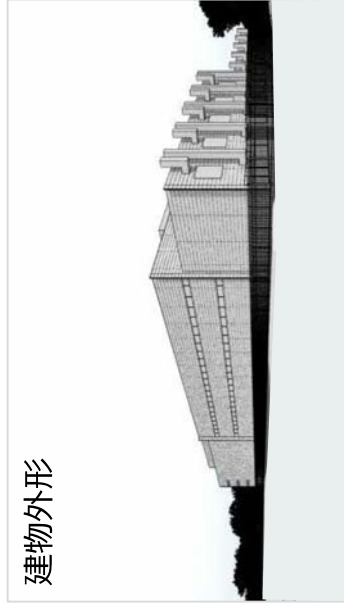


本資料は日本GLP株式会社に帰属するものとし、複製及び利用にあたっては当社の許諾を必要とします。  
現時点での図面及び仕様であるため、今後変更になることも御座います。



# 四. パース③ 敷地4比較

前回プラン



修正プラン

住宅地視点パース



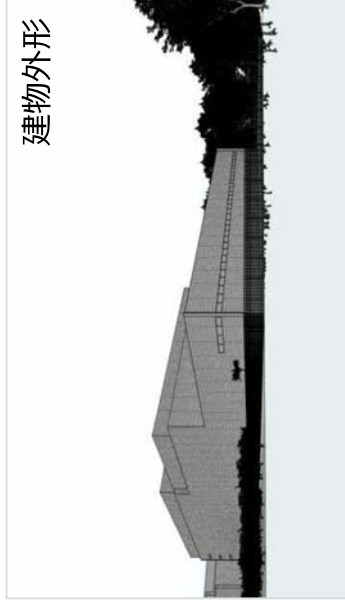
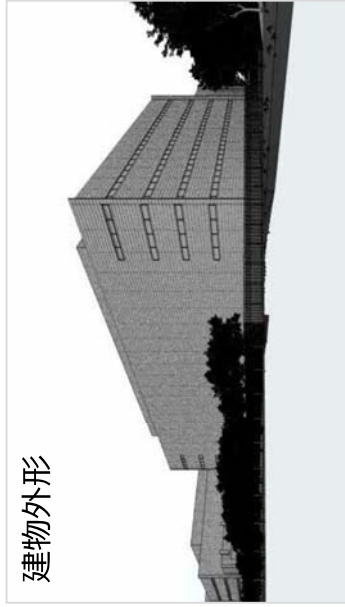
住宅地視点パース



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. パース④ 敷地2比較

前回プラン



修正プラン

住宅地視点パース



住宅地視点パース



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該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。

## 五. 対応詳細（方針）

### I 建設基準

- ①建物高さ：【当初】建物高さ22～34m+屋上設備置場7m で計画  
▶【要請】「学校※1」の校舎の高さを超えない高さとすること
- 【対応】敷地全体が同水準（概ね15m程度と推定）での制限は、事業の継続性から対応しかねる為、以下で対応させて頂きます。  
-1) 開発地境界から**20mは低層(15m)範囲として設定**する  
-2) 高さ制限の傾斜率は、住宅地側を**1種低層以上の(1:1)**とする
- ②近隣住宅地との距離 ▶【当初】住宅境界から最小15m（ガーデンハウス側）で計画  
▶【要請】「学校」の校舎と近接住宅地との距離を下回らないこと
- 【対応】**対応します。住宅地境界から25m**（且つ開発地境界から10m）**セットバック**することに対応。
- ③車両の出入：▶【当初】市道拡張し住宅地脇からアクセス で計画  
▶【要請】近隣住宅地区を通過しないようにすること
- 【対応】**対応します。**市道129号線から**直接開発地へのアクセスのみ**とする。  
工事中の車両導線については、到る経路含め協議し決定したい。

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。

※1「学校」：南山小中学校・池の上小学校・白井高校 を指す

## 五. 対応詳細（方針）

- I 建設基準**
- ④その他 : 【要請】「学校」の校舎建設と同等以下の水準を維持すること  
【対応】その他規定すべき事項として、「学校」のある第一種中高層住居専用地域と**同建蔽率（60%）**、**容積率（200%）を規定**させて頂きます。
- II 周辺住環境への影響**
- ①排熱 : 【要請】夜間排熱も含め、近隣地区の気温上昇が生じないようにすること  
【対応】**対応する**。熱移動の大きい卓越風でのシミュレーションを示す。
- ②騒音 : 【要請】夜間騒音も含め、近隣地区の現状の騒音を上回らないようにすること  
【対応】住宅地境界における騒音値が、**隣に住宅が建つ時と同規定値以内**におさめる。（規定値：夜間40デシベル）  
※法的には開発地境界での当該用途での数値
- ③電磁波 : 【要請】近隣地区住民のペースメーカー等への影響が出ないように完全に遮断すること  
【対応】**一般環境レベルを基準として対応**します。ご希望の規定値があればお知らせください。  
提案値 : 開発地境界において20 $\mu$ T（マイクロテスラ） ※下記基準の1/10  
※基準） 電気設備に関する技術基準を定める省令 27条の2 では200 $\mu$ Tを規定  
※参考） 「ペースメーカー・ICD等の電磁干渉に関する基礎知識」では100 $\mu$ Tを規定
- III 工事期間中の対応**
- ①安全・環境対策 : 【要請】通常の建設現場以上に十分な安全対策・環境対策を講じること  
【対応】**対応する**。詳細は建設計画を定まった際に行わせて頂きます。

## 六. 対応詳細（建築基準：建物高さ）

- ◆ 「学校」の校舎の高さを超えない高さとする



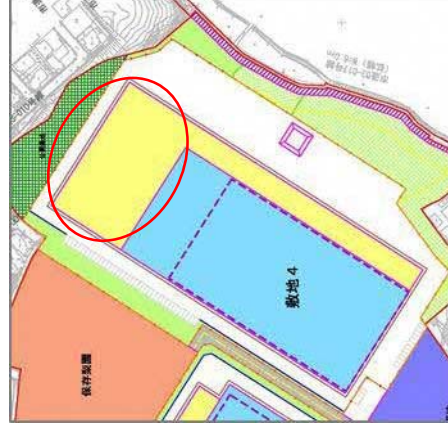
住宅地への圧迫感を考慮し規定へ見直しをさせて頂きたい

高さに対するの圧迫感については、住宅地側の「建物高さ低減」及び「離隔距離の確保」により圧迫感を低減した配置並びに高さとする為、次頁の規定を設定することとさせて頂きます。

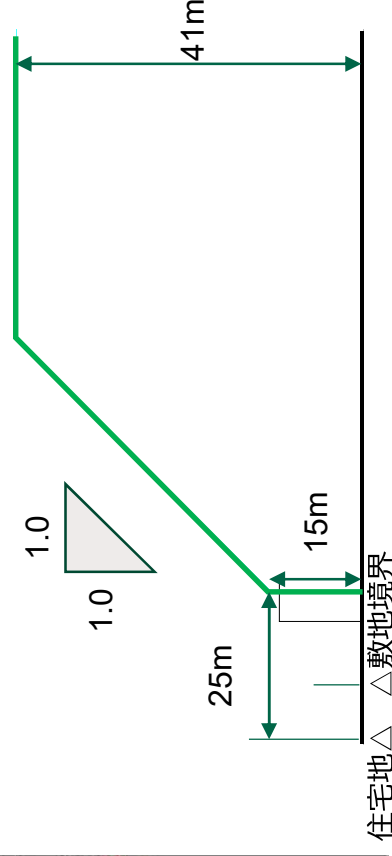
■ 前回プラン



■ 修正プラン



住宅地で定める高さ制限の規制値(1:1.25)より厳しい規制値(1:1)にて制限する。



修正例) 敷地5、6を一体の建物にすることで、住宅地側の高さを抑え、高層個所との距離をとった。

住宅地側の高さ 前回プラン：22m + 設備スペース7m ▶ **修正プラン：15m**

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。

## 六. 対応詳細（建築基準：離隔距離）

- ◆ 「学校」の校舎と近接住宅地との距離を下回らないこと

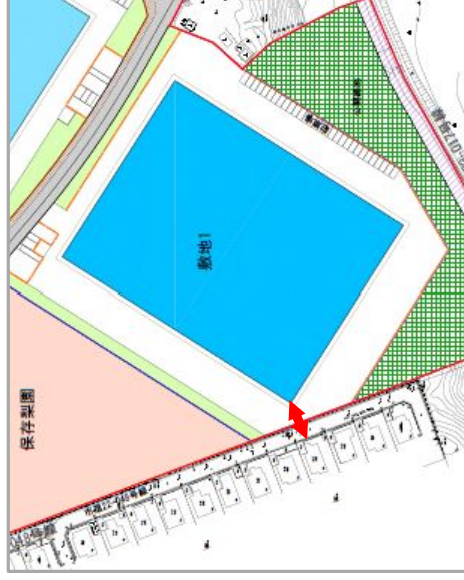


対応する

住宅地境界から25m（且つ開発地境界から10m）以上セットバックすることで対応をする。

※白井高校校舎：約20m、

■ 前回プラン



■ 修正プラン



修正例) 最も離隔距離の少なかった「敷地1」を  
住宅地境界よりセットバック（矢印）  
且つ、建物高さを低減

原案：16m ▶ 修正：25m以上  
原案：34m + 設備スペース7m ▶ 修正：15m

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。

## 六. 対応詳細（建築基準：車両導線）

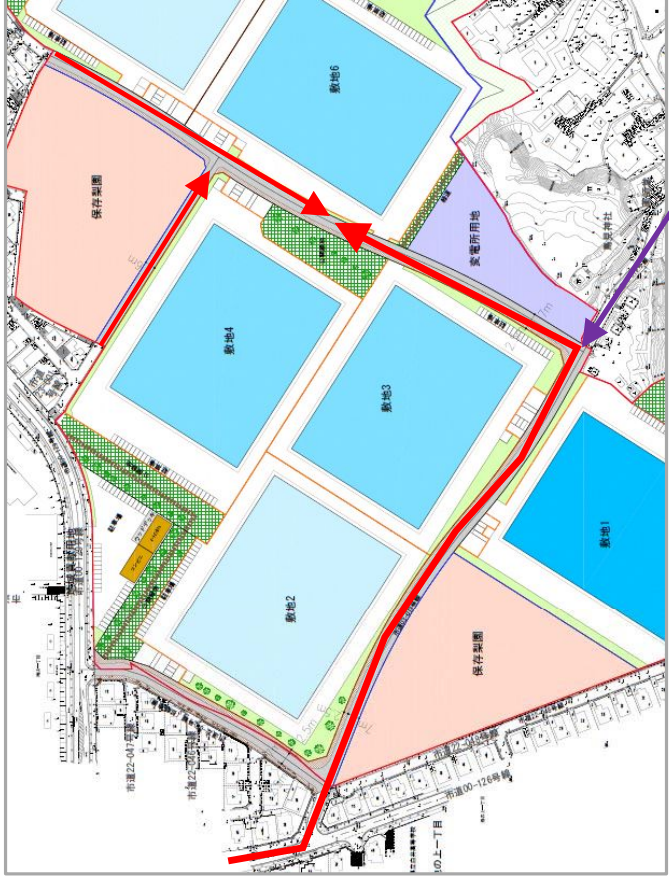
### ◆ 近隣住宅地区を通過しないようにすること



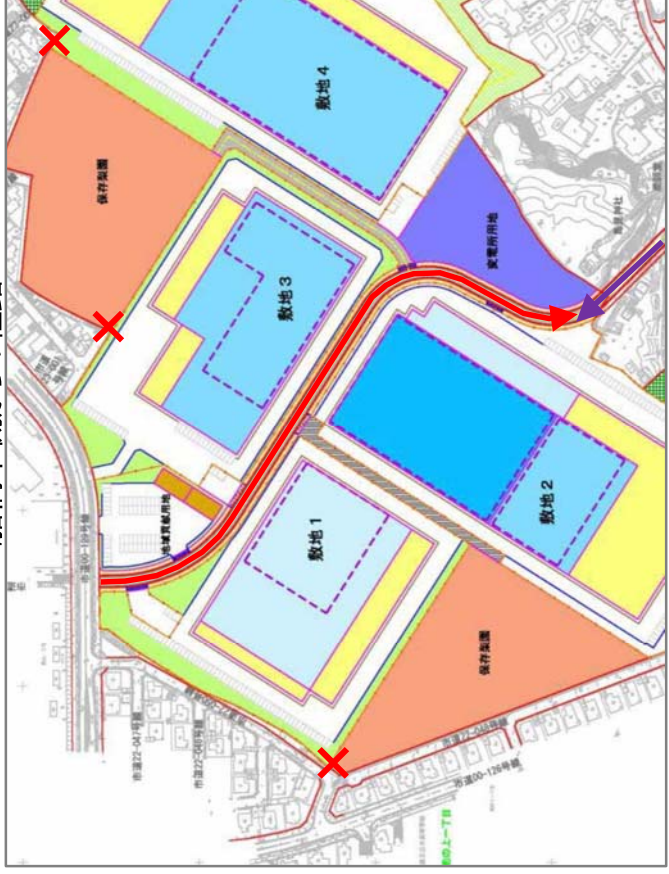
対応する

- データセンターへは、市道129号線から直接アクセス（赤線）のみとした。
- 船橋市側への通過は、市道129号線から直接アクセスのみとした。（×：通過不可）

■ 前回プラン



■ 修正プラン



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. 対応詳細（住環境：排熱）

- ◆ 夜間排熱も含め、近隣地区の気温上昇が生じないようにすること

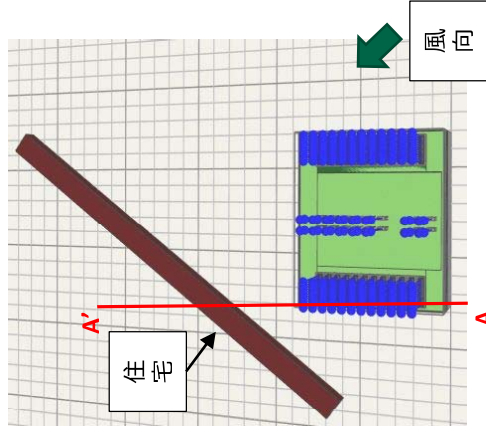


対応する

前回プランにおいて熱の発生源が最も住宅と近くなるNo3棟（ガーデンハウス側）にて、設備の最大稼働時（一番熱が発生する状態）にてシミュレーションを行い、**影響が無い**ことを確認しています。

**修正プランは熱源からより距離を離している**ので、より軽減されます。

■ 解析モデル（ガーデンハウス側）



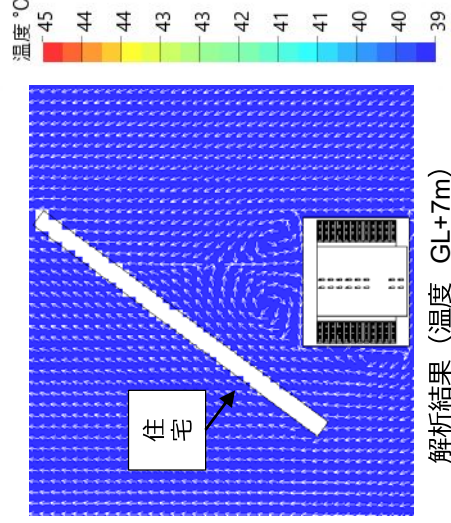
【外気条件】

- ・外気温度：39°C
- ・外部風速：4.1m/s (@10m)
- ・外部風向：東向き（住宅に向かって）

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。

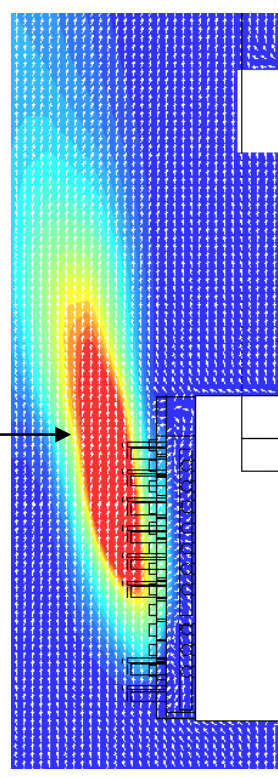
熱の発生源（チャラー、発電機）設備の排熱状況  
 ※フル稼働時  
 ※チャラー：エアコンの室外機と同様の役割

■ 解析結果（平面温度分布 平面気流分布）



解析結果（温度 GL+7m）

■ 解析結果（断面温度分布）

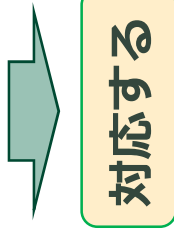


解析結果（温度 A-A'断面）



## 七. 対応詳細（住環境：騒音）

- ◆ 夜間騒音も含め、近隣地区の現状の騒音を上回らないようにすること



第一種低層住居専用地域の住宅地へは、同用途での騒音規制値を遵守します。

### ■ 騒音の規制基準

用途地域の区分	昼間 8時～19時	朝 6時～8時 夕 19時～22時	夜間 22時～6時
第1種低層住居専用地域	50 デシベル	45 デシベル	40 デシベル
第1種中高層住居専用地域	55 デシベル	50 デシベル	45 デシベル
第2種中高層住居専用地域	65 デシベル	60 デシベル	50 デシベル
第1種住居地域	70 デシベル	65 デシベル	60 デシベル
第2種住居地域	60 デシベル	55 デシベル	50 デシベル
準住居地域			
近隣商業地域			
準工業地域			
工業専用地域			
その他の地域			

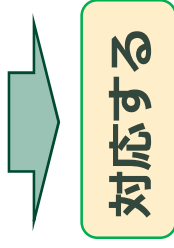
⇨ 常時稼働する機器による騒音に対して、住宅敷地境界に対する目標値（自主規制値）  
※ 災害時等非常時稼働する機器は除く。

**ご要望に応えるため、  
住宅地境界に対し規制値を高める**

⇨ 開発境界における規制値（法による規制）

## 七. 対応詳細（住環境：騒音）

- ◆ 夜間騒音も含め、近隣地区の現状の騒音を上回らないようにすること

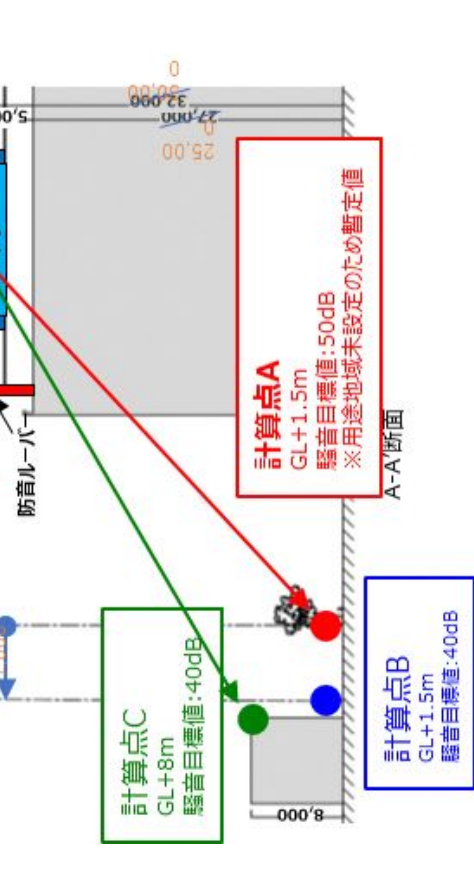


第一種低層住居専用地域の住宅地へは、同用途での騒音規制値を遵守します。

### ■ 騒音計算点（夜間）概要

住宅地境界▽ ▼ 開発地境界

開発地境界 (A) 及び住宅地境界 (B) の騒音値だけではなく、睡眠を考慮し2階以上を想定した地点 (C) を計算に含めた。廃熱と同様に、音源の近い住宅 (ガーデンハウス) にてシミュレーションを実施。



C地点（最も影響が大きい）に対し、

無対策 : 最大 昼間) 56.3dB 夜間) 53.5dB

これに対し、防音ルーバー対策で50dB以下を目標にしていたが、要請を受けてより住環境への考慮、対策 (サイレンサー設置) を行い左図の規定値を達成します。

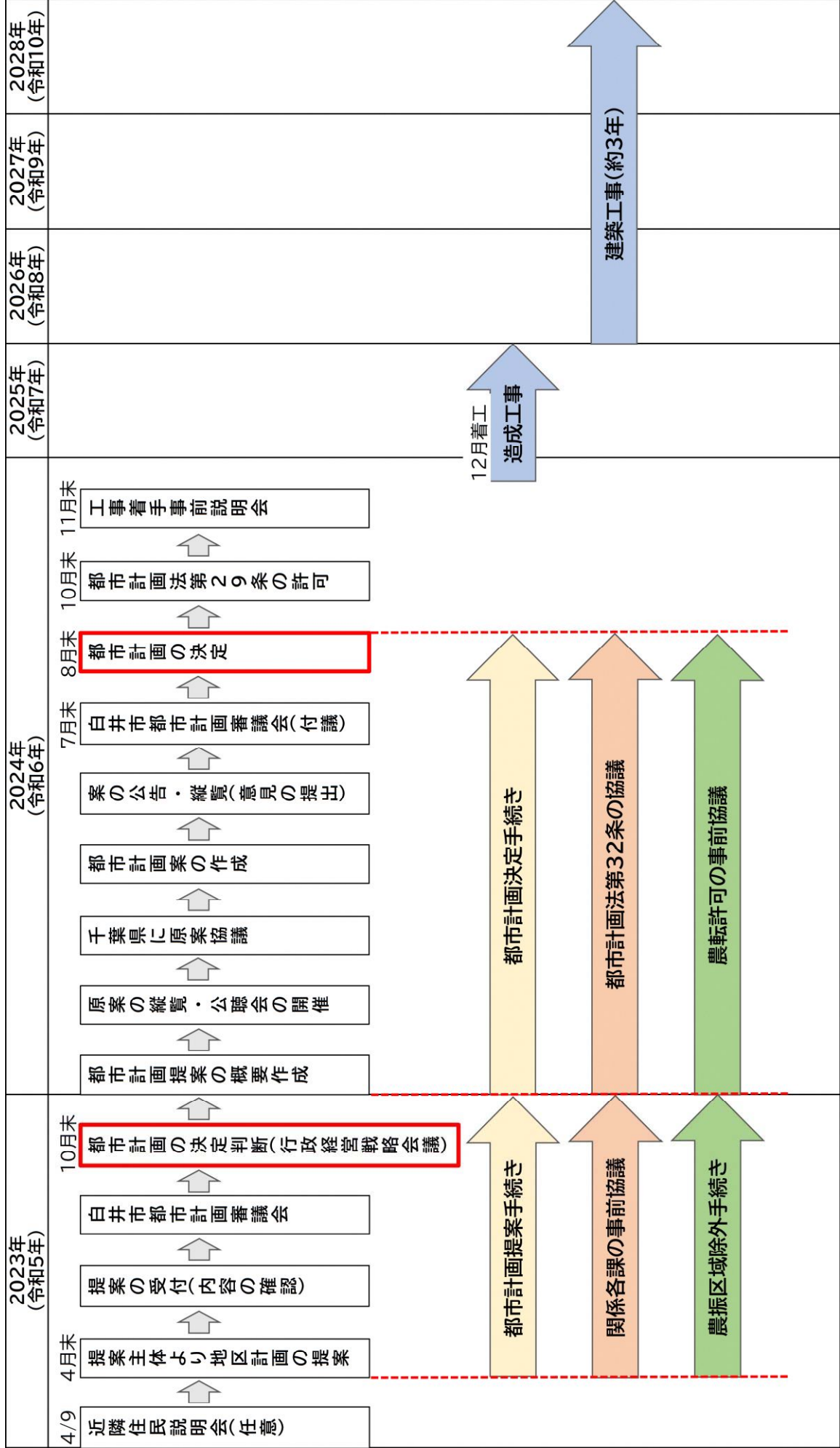
対策後 : 最大 昼間) 41.3dB 夜間) 38.5dB

修正プランは熱源からより距離を離れているので、より軽減されます。

本資料は日本GLP株式会社へ帰属するものとし、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. 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株式会社に関連するものとし、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。



### 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
白井市文化センター 文化会館 なし坊（大）ホール	前回の要望に対する回答	
	建物高さに対する回答	周辺の学校の高さを超えない高さとする。また、日影に影響を与えない。 具体策 住宅地側の建物高さを低く抑え、圧迫感を軽減する。
	離隔距離に対する回答	周辺の学校と近接住宅地との距離を下回らないようにする。 具体策 住宅地境界から25m以上確保し、圧迫感を軽減する。
	建築基準に対する回答	周辺の校舎建設と同等以下の水準を維持すること 具体策 学校のある第一種中高層住居専用地域と同建蔽率、容積率と規定する。
	排熱問題に対する回答	夜間排熱も含め、近隣地区の気温上昇が生じないようにする。 具体策 熱移動の大きい卓越風でのシミュレーションを行い、影響が無いことを示す。
	騒音問題に対する回答	夜間騒音も含め、近隣地区の現状の騒音を上回らないようにする。 具体策 騒音のでる設備を住宅地から遠ざけ、防音対策の強化を図る。規制値を第一種低層住居専用地域と同様とする。
	電磁波問題に対する回答	近隣地区住民のペースメーカー等への影響が出ないように完全に遮断する。 具体策 一般環境レベルを基準として対応する。
	車両導線に対する回答	近隣住宅地区を通過しないようにする。 具体策 出入できないよう道路計画を変更する。

開催場所	計画提案への意見	提案者の見解
	工事中の安全性に対する回答	通常の建築工事以上に十分な安全対策・環境対策を講じる。詳細説明は建設計画が定まった際に行う。
	南山三丁目側の公開緑地周辺は、傾斜地となっており、土地の整地はどのようになるのか。	周辺には市の公開公園があり、緑地と連続させて住民に開放する予定となっている。傾斜地は市と協議して一体開発する可能性もある。
	区域に面する南山三丁目側から市道 129 号線へ通ずる道路はどうなるのか。現状の計画では無くなっているように見える。	この道路の方針については周辺住民と協議することを想定している。地域貢献施設を経由することも検討する。
	新設道路と市道 129 号線の交差点には、信号機は設置されるのかどうか教えていただきたい。この通りが通学路であることを危惧している。	地域住民の要望であれば可能性はあるが、県警協議では、現在の交通量では必要ないと判断されると思われる。そのため、どのように安全を確保するかは関係各課、所轄、及び県警と協議する。
	データセンター利用者の動線を気にしている。第一住宅敷地内の通り抜け等がないようにしていただきたい。	データセンターへの動線は、白井駅から大通りを通る想定。利用者に対してルールを設け、第一住宅敷地内に立ち入らないようにする。
	5 階建（32m）をもう一階層分下げられないか。高い建物による風の影響についても危惧している。	高さについては、騒音や排熱等も考慮して敷地中央付近を高くしている。風のシミュレーションを実施し、報告する。