

(仮称) 桜台建築プロジェクト事業 開発事業事前協議に係る意見書と事業者の回答の概要

大分類	意見の内容	事業者の回答の概要
①事業計画自体に反対	・ 巨大なデータセンターが建設されることに反対	
	・ 住宅街への建設反対、移転希望、今回の開発予定地への立地の理由	本計画地は、近隣商業地域となっており、計画地に適用される法・条例から建物規模等、企業としての事業性を十分検討したうえで最適である判断を行い、土地の取得を致しました。 事業性等に関する具体的な判断根拠につきましては開示できかねますことをご理解願います。
	・ 日照、電波障害、24時間稼働も含め騒音、排熱、風、重油タンク、工事等、居住環境、景観への影響の懸念	【日照に関して】 本計画地は近隣商業地域となっており、日照等、周辺建物へ悪影響を与えない為に、高さ・位置を含む各種要件を定めた法令・条例がございます。当計画において、建物規模は法・条例に適合したものといたします。適法である以上、計画地周辺に対し悪影響のある計画とは認識しておりません。
		【電波障害に関して】 電波障害に関しては、クレーン等の工事車両が遮蔽物となりアンテナによるTV視聴に一部支障がでる可能性がございます。工事に起因し、障害が発生した場合、従来の視聴が可能な対応を検討させていただきます。 また、建設物によりスマートホンの電波の状況が悪くなる場合、携帯等の移動通信に関しては一般的にキャリアに問い合わせる電波状況の改善を依頼するなどの手法がありますが、利用者からキャリアへのお問い合わせ窓口には連絡が必要となりますので、ご理解をお願いします。
		【稼働後の騒音に関して】 空調用の室外機やポンプなどの騒音規制の対象となる設備は、隣地境界線からの距離を確保、分散配置、防音壁による囲み、機器自体への消音設備の搭載など、必要に応じた複数の対策を組み合わせしております。これらの対策の結果についてシミュレーションを行い、昼夜の騒音値が法条例上の騒音規制値を遵守できるレベルであることを確認した上、自主的に法条例上の規制値よりも充分に下がったレベルとできるように対策しております。 稼働後の非常用発電機騒音は、法条例の適用外となります。それぞれの発電機は、1基当たり10分程度、安全な運用のために運転してのメンテナンスを1ヶ月に1回程度、日中に運転してのメンテナンスを行います。メンテナンスは昼間の実施とした上、発電機の複数台の同時運転は致しません。もし、複数台同時運転せざるをえない際は事前に周知をさせていただきます。緊急時・災害時を除き、夜間運転は致しません。

大分類	意見の内容	事業者の回答の概要
①事業計画自体に反対	・日照、電波障害、24時間稼働も含め騒音、排熱、風、重油タンク、工事等、居住環境、景観への影響の懸念	【稼働後の排熱に関して】 排熱については、法条例などの基準はなく、推計ではありますが自主的にCFD（気流）シミュレーションにて敷地周辺に与える温度影響を確認し、影響が小さいことを確認しています。また、国際的な環境影響評価システムであるLEED認証取得予定のため各種対策を実施しており環境負荷に対しては十分配慮した計画としております。
		【稼働後の風環境に関して】 ビル風について、シミュレーションを行い影響について配慮した計画としていますが、推計であり、結果を約束するデータではございません為、開示の予定はございません。
		【重油タンクに関して】 重油タンクについては、消防法の厳格な規制の下に設置する計画であり、漏油リスクが極めて低いタンクの構造、埋設方式を採用し、有資格者の配置、その資格者による作業員に対する安全教育を行い危険物の管理・運用を実施します。万が一の漏油に備えて早期検知可能なセンサーの取付けおよび24時間常駐者の体制を構築します。
		【工事等に関して】 工事等は④にて回答申し上げます。
	・住民へのメリットが無い、資産価値の低下への懸念	【居住環境、景観に関して】 建物配置については南側道路(国道464号線)面にも地区計画で定められた壁面後退距離(10m)がございますので、基準を満たす最大限まで北側集合住宅からの離隔を取り、南側道路に寄せる計画としております。敷地境界部には植栽帯を設けることで、景観へ配慮した計画としております。 白井市開発事業指導基準により開発区域の3%以上は緑地とするよう、条例で定められております。本計画においては敷地特性を鑑み、区域面積の8%以上を緑地とするほか、接道部分の大半を緑地とすることで近隣住民様や歩行者様に緑を感じて頂ける外構計画を進めてまいります。 私有地に該当しますので活用方法は所有者の計画にて定めますが、歩道に面した空間を一部周辺住民の方へ有効なものとなるよう検討させていただきます。
		居住環境、景観への配慮として、私有地の歩道に面した空間を一部周辺住民の方へ有効なものとなるよう検討させていただきます。 資産価値は様々な要件により推移していくものだと理解しております。本計画のデータセンターは法令および条例に基づき建設可能な施設となっておりますので、資産価値があがる、もしくは下がるといった現象は一般的で自然なことであり、補償の対象に該当することは無いと考えております。
		・非常時等の責任の主体が不明 責任の所在は各工区の事業主である特定目的会社にございます。
	・②から⑧に記載の内容に基づくものあり	

大分類	意見の内容	事業者の回答の概要
②再説明の要求	・建築物や事業の中身がわからず不安	建築物の内部構造や設備、事業の内容といった具体的内容は、データセンターという施設の特性上、機密情報がありインフォメーションセキュリティ（情報漏洩）の関係上申し上げることができません。ご理解願います。
	・建設後の責任の所在の明確化	①責任の所在と同様
	・影響についての追加データ提示	法・条例で求められる以上の、詳細なデータについての開示は致しかねます。
	・再度の説明会開催希望	説明する内容については、白井市まちづくり条例で定められており、条例上適切な手続きと考えておりますので、ご理解ねがいます。
	・説明会時の説明・データ提示が不十分	条例で提示が定められた資料を提示しできる限り説明させていただきました。住民の皆様にはご心配をおかけしますが、ご理解をお願いします。
③計画見直しの要求	・建築基準法第56条の2第1項（日影）の違反	当計画隣接地のオーサムガーデンは第2種住居地域及び第2種高度地区に該当しますので、「白井市における用途地域による建物高さ等の制限」に基づく2.5時間、4時間の日影規制ラインに適合するよう、計画見直しをいたしました。
	・建物の位置（セットバック）、高さ、規模の変更	建物の位置、高さ、規模について①にて回答した通り、企業としての事業性を十分検討したうえで法・条例に適合する範囲で最大限の配慮をもって計画をいたしました。この計画以上に配置を変えたり、高さを低くしたり、階数を減らすことは、事業の経済性を損ねるため、受け入れかねます。
	・車両出入り口の変更	稼働後の出入口については北側道路(市道00-134号線)に計画しております。周囲の施設同様に北側道路からの出入りを認めていただけるものと考えております。 但し、工事車両は安全の観点から、国道側からの入退場に最大限努め、配慮させていただきます。また、工事車両の搬入時に誘導員を配置し、安全と事故の防止に努めます。
	・外観	建物配置については可能な限りの後退距離を取り、圧迫感を与えないよう配慮しております。
	・桜の維持、緑化等	撤去を行う桜と同数を植え替えを行います。緑化については、①での回答と同様に、接道部分の大半を緑地とすることで近隣住民様や歩行者様に緑を感じて頂ける外構計画を進めてまいります。

大分類	意見の内容	事業者の回答の概要
④工事に 関する懸 念	・騒音、振動、砂塵への懸念	工事中の騒音・振動について、条例の規定を守ると共に可能な限り作業を行う場所を住宅から離れた位置で行うこと、使用する重機について低騒音の重機を選定し使用することで配慮させていただきます。工事中の粉じんについて、発生の予想される工事においては適宜仮囲い上にシート養生を行います。また強風時は作業を中止する等の対策を行います。
	・交通量増加への懸念、車両は国道464号出入りの要望	②同様
	・土日祝日の休工の要望	日曜日を休工日として、作業をさせていただきます。また、コンクリートの打設、緊急時、保安上やむを得ない事情がある場合には、作業時間・休業日を変更し作業を行います。但し、工事進捗に伴いますが、休工とできる日程の確保に努め、土曜、祝日の休工日を検討させていただきます。
	・長期間の工事の影響への懸念	本計画の施工にあたり、安全に配慮し適正且つ早期に工事を完了することを目指し工期の設定を行ってまいります。長期間の工事とならないよう、休工日の計画を行っている事も含め、ご理解をお願いいたします。
	・工事による自宅の傾きの懸念	地盤沈下・傾きについては家屋調査を実施し、壁のヒビやほこりなどの影響も工事に起因し生じた不具合について復旧等の対応をさせていただきます。
⑤使用開始後の懸念	・稼働後の大気や騒音等の定期的な調査報告、対応	本計画においては、大気汚染について、法・条例で規制される設備はございません。 稼働後の騒音については①にて回答を申し上げた、防音壁、サイレンサなどの消音対策の管理維持を含め対応いたします。 大気や騒音等の定期的な調査報告を行う予定はございません。
	・火災時の影響・対応への懸念	本件は耐火建築物となります。耐火材料や仕様については、建築基準法や消防法で厳格に規定されています。なお、水やガス等の消火設備、外構には消防水利も計画しており、消防法を遵守した各種自主消火機能を有しておりますのでご安心下さい。
	・風の影響	①同様
	・排熱	①同様
	・電波障害発生後の対応	①同様
⑥地区計画・用途地域等	・建築物の用途の記載内容、制限への適合	建築物の主要用途一覧（建築基準法施行規則 別紙様式 別紙）によるところの事務所に該当いたします。
	・地区の居住環境との調和	①居住環境、景観に関してや、③桜の維持、緑化等の回答にある通り、地区の居住環境との調和に配慮した計画としております。

大分類	意見の内容	事業者の回答の概要
⑦市まちづくり条例	・ 説明会での事業者の対応	②回答の通り、条例で提示が定められた資料を提示し、またそれ以上の質疑にも可能な範囲、できる限りの回答とご説明をさせていただきました。但し、現時点では回答が困難なものもあり、ご希望に沿えない部分もあったかと存じます。何卒、ご容赦願います。
	・ 白井市まちづくり条例第30条第2項に規定する「誠実な協議を行い、合意するよう努めなければならない」への適合	まちづくり条例に沿い、可能な限り計画地周辺への配慮に努めております。但し、法・条例の定めを超える過度なご意見、ご要望等についてはお応えしかねるものがございます事をご理解願います。
⑧その他	・ 住民への影響に対する補償	
	・ 市の対応	