

**令和 7 年度第 1 回白井市まちづくり審議会
議事概要**

開催日時 令和 7 年 6 月 2 日（月）午後 5 時 0 0 分から午後 8 時 0 5 分まで
開催場所 白井市役所本庁舎災害対策室 1・2・3
出席者 野口会長、杉崎委員、田中委員、桐山委員、石橋委員、平川委員、沢田委員、鈴木委員
欠席者 岸委員、園田委員
事務局 都市計画課 武藤課長、中原係長、松岡主査補、石澤主査補、高堀主事補
建築宅地課 戸村課長、宇野主査補、皆川主事
関係者 川尻氏、越智氏、清水氏（日本 G L P 株式会社）
竹村氏、長橋氏（株式会社グローバルデザイン）
意見陳述者 6 名
傍聴者 5 1 名

1 開 会

・市長挨拶

○市長

皆さん、こんにちは。市長の笠井です。

本日は、大変お忙しい中、また、夕刻にもかかわらず会議に出席をしていただきまして、心から感謝とお礼を申し上げます。

また、皆様には、日頃より市のまちづくりにご支援とご協力をいただきまして、この場を借りて厚くお礼申し上げます。

さて、本日は、今年度第 1 回の審議会ですが、案件につきましては、まちづくり条例に基づく事前協議、仮称になりますけれども、富ヶ谷建設プロジェクトに関わる意見書への対応について、諮問の 1 議案になります。

こちらは、民間事業者による富ヶ谷地区の開発事業について、白井市まちづくり条例に基づき縦覧を行ったところ、多くの意見書が提出されたため、審議会に意見を伺うものでございます。

委員の皆様には、様々な経験や専門的な知見等に基づきまして、活発なご議論、そして忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます、簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。

どうか皆さん、よろしくお願いいたします。

○事務局

ありがとうございました。

ここで、笠井市長につきましては所用のため退席とさせていただきます。

〔市長退室〕

・委員紹介

・事務局紹介

・資料確認

2 審議会

(1) 議題

議題1 議案第1号

- ・まちづくり条例に基づく事前協議（（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（諮問）

○事務局

それでは、議事に移ります。

議事進行は、白井市まちづくり審議会規則第3条第1項の規定により、会長が会議の議長を務めることになっております。

会長、よろしくお願いいたします。

○会長

はい、よろしくお願いいたします。

だいぶ傍聴がいっぱい来られてありがとうございます。審議会は傍聴が多いと活発に議論できるんじゃないかというように思います。

今回多分時間がかかりそうですが、事務局から会場の都合でいろんなこと、条件を言われていますので、予定としては7時ということですが、議論の中身によっては延長になる場合がありますが、延長になる場合には、皆さまご都合もあると思いますので、その都度お諮りして、どれくらい延長してよいかお諮りします。とにかく5時から7時というのはちょうどご家庭でもお忙しい時間ですし、私はここまで遠いので、だいぶ帰りが大変なんで、私の都合もあるもので、その辺もよろしくご配慮いただければありがたいというように思います。

進め方ですが、はじめに事業者さんからお話いただいて、次に陳述者となっておりますが、6名の方からご意見をいただいて、多分ご意見をいただいたことに対して回答が事業者さんからあるんじゃないかと思しますので、いただいて、少し事務局として意見を整理して、論点を整理した上で、議論になりそうなところについてご議論いただいて、当然委員からも、質問がですね、当然答申しないといけないので、質問が事業者さん、住民の方それぞれいますので、やりとりをして、少し休憩をいただいて、審議会としてどうするかということを経験させていただいた上で、最後、今日答申できるのではないんですね、多分できないんだろーと思ってしますので、審議会でこんな議論になったということだけ紹介させていただいて、最後はしばらく文書を整理させていただいた上で、しっかり書面で答申するという段取りでいきたいと思しますので、よろしくご協力の程お願いいたします。

まず審議にあたって少し前提条件の話をしたと思います。

本審議会は、白井市まちづくり条例に基づく審議会でありますので、まちづくり条例の範囲内での審議にならざるを得ないというところをご承知おきいただければと。

具体的にどうなのかということですが、条例に基づいて提出されました事業者の事前協議書についてどうなのかということで、多数の意見書が寄せられましたので、それについて対象にして事前協議を市が行うので、それについて予め審議会として意見をまとめて市に答申するというので、答申を参考にして市は事業者さんに対して指導、助言を行うという段取りになっていると、というところでその参考になるというようにご理解いただければというように思います。

なお、事業者さんについては住民の方からいろんな意見が出ていますけれど審議会の答申を配慮いただいてですね、より一層良い計画にですね、前向きに取り組んでいただければありがたいです。

なお、繰り返しますが、審議会は条例に基づいた審議会ですので、例えば、この後、市による開発許可、あるいはその前に市による地区計画の決定、開発許可、都市計画法に基づいて開発許可を市が行うと、次に建築確認を行うと、建築確認は後で事業者から説明があるとおりに、恐らく民間の建築審査機関が確認するんじゃないと、民間に出すんですよ、と思いますが、建築確認がありますので、そこで、法律、都市計画法、基準法等関係法令に基づいた審査はそこでやるということになっておりますので、我々のこの審議会では都市計画法、建築基準法に基づいた審査ができるというような審議会ではありませんので、あくまでも条例に基づいた審議会となっておりますので。

何を言いたいかというと、処分というのですが、許可とか確認というのを処分というんですが、それに影響力をもたらすための審議会ではないということにご理解をいただければ、それぞれまた建築やら開発行為やらのそれぞれの審議会がありますので、それはそっちの分野になるということで、法律上ややこしいのですがご理解いただければというように思います。

次に、これから審議に入るわけですが、事業者さんと住民の方にお願ひがありまして、可能であれば、折角こういう場で議論になりますので、ここは譲ってもいいところはですね、ここは何とかするという事を住民の方も事業者さんも心得て、できれば歩み寄れる部分はこの場である程度歩み寄っていただければ審議会として非常にありがたいと思っておりますので、そこは予めよろしくお願ひしたいと思ひます。

ということで、すみません、長くなりましたが、審議に入りたいというように思ひます。

まずは、市のほうからですね、事務局のほうにお任せしますのでよろしくお願ひします。

はい。すみません、その前に。市長からはちゃんと諮問をこういうふうな形でいただきましたので、皆さんにきちんとご報告させていただきます。

すみません、事務局はお願ひします。

・事務局の説明

○事務局

はい。それでは最初に、事務局から議案の概要及び本日の流れについてご説明します。

先程、会長が説明されたように、議案について、市が白井市まちづくり条例に基づき縦覧に供した開発事業、(仮称) 富ヶ谷建設プロジェクトに対する意見書が多数提出されたことを受けて、意見書への対応について、お手元の諮問書のとおり、審議会に諮問し、意見を伺うものです。

次に、本日の流れについてご説明いたします。

まず、事務局から開発事業や近隣住民等からの意見の概要について説明します。

その後、事業者から意見書への対応についての考えを説明していただきます。

続いて、意見書を提出された近隣住民のうち、今回応募いただいた12名から6名を選定し、意見書の内容や趣旨等を一人につき5分以内で説明していただきます。

その後、委員の皆様から、主に事業者に対して、質問や確認を行っていただきます。

最後に、審議会としての意見のとりまとめを行う予定ですが、その際には、審議会の委員のみで、別室非公開での話し合いを想定しています。

続けて議案について説明させていただきます。

配布しております議案書をご覧ください。

議案書のページをめくって、1 ページ、「白井市まちづくり条例に基づく開発事業の縦覧・意見書の提出」をご覧ください。

先日、市が（仮称）富ヶ谷建設プロジェクトの開発事業の事前協議書等を縦覧した結果、近隣住民等から290通の意見書の提出がありました。

なお、本審議会の内容を踏まえて、今後、意見提出者に回答を行う予定です。

次に、議案書の2 ページ、「開発事業の概要」をご覧ください。

こちらは、（仮称）富ヶ谷建設プロジェクトの開発事業の概要をまとめたものです。

4 棟のデータセンターを含め、13 棟の建築物を建てる等、開発事業が計画されております。

次に、議案書の3 ページ、「位置図」をご覧ください。

開発事業については、市街化区域に隣接する、白井市復地区の市街化調整区域の場所で行われる予定です。

面積は、131,420.49 m²になります。

次に、議案書の4 ページ、「土地利用計画図」をご覧ください。

こちらは、先日、縦覧に供した事前協議書の資料の一つとなっております。

次に、議案書の5 ページ、「地区計画及び開発事業の手続きの経過」という資料をご覧ください。

審議会の対象案件ではありませんが、左側、地区計画の列をご説明します。

市街化調整区域内において、建物を建てる際には、開発許可が必要となりますが、その際は、都市計画法で定められた立地基準という基準を満たす必要があります。

事業者は、市が手続きを進めている地区計画の策定により、立地基準を満たし、開発許可を得た後、データセンター等の建物を建てようとしております。

また、開発許可の申請を行うにあたり、まちづくり条例に基づく事前協議を行う必要があるため、事業者が条例に沿った手続きを進めております。

地区計画については、令和5年11月に富ヶ谷地区まちづくり協議会から、市に都市計画提案がありました。

これを受けて、市では、都市計画審議会を開催し、委員から意見を聴きました。

令和6年1月に開催した、第1回の都市計画審議会では「継続審議」となり、3月末に開催した、第2回の審議会では、付帯意見がついたものの、「概ね妥当」とあるとの答申がありました。

その後、令和6年4月に市内部で「行政経営戦略会議」を開催し、総合的に評価を行った結果、市として都市計画決定手続きを進める措置を決定したため、現在手続きを進めております。

地区計画については、都市計画審議会に付議することとされております。

次に、議案書の6 ページ、「開発事業の事前協議に係る意見書の概要」をご覧ください。

開発事業の事前協議に係る意見書の内容について、分類したものです。

市では8つに分類しておりますので、審議の際に参考にしていただければと思います。

○事務局

続きまして、資料の説明に入ります。

資料は、複数の資料から構成されておりますので、順を追って簡潔にご説明いたします。

資料の表紙をめくっていただいて、1 ページから6 ページまでが、開発事業が行われる場所に関する資料となります。

右上に「資料1－1」と書かれた資料の1 ページは「都市計画図」、次の2 ページの「資

料 1－2」は「航空写真」、次の 3 ページから 6 ページの「資料 1－3」は現地の写真となります。

なお、各写真の右側に黄色の矢印で示した方向が、写真の撮影方向となります。

続きまして、7 ページから 12 ページまでが、地区計画・開発事業の手続きに関する資料となります。

7 ページの「資料 1－4」、こちらは地区計画と開発事業の手続きの流れをまとめたもの、次の 8 ページの「資料 1－5」は開発事業の事前協議の詳細な流れを示したものの、次の 9 ページの「資料 1－6」は 12 ページにかけて、まちづくり条例に関する抜粋となっております。

次に、13 ページの「資料 1－7」は、22 ページにかけて、事業者の開発事業について、昨年度、事業者がまちづくり条例に基づき住民等に説明を行った際に用いた資料や、事前協議書に添付された資料です。

13 ページは土地利用計画図、次の 14 ページから 17 ページは、パース図を拡大したもの、次の 18 ページは切土盛土計画図、次の 19 ページはテレビジョン放送の電波の受信障害の予測範囲を示したものの、次の 20 ページは工事車両経路を示したもので、これらは近隣住民等への説明に使用されたものです。次の 21 ページ、22 ページは、開発事業の縦覧図書に含まれる日影図です。

なお、21 ページが、計画建物がその周辺に及ぼす日影の影響のうち、時刻ごとの影の形状を表した曲線を示したもので、22 ページが、計画建物がその周辺に及ぼす日影の影響のうち、日影時間が等しい地点をつないだ曲線を示したものです。

続いて、23 ページ、「資料 1－8」は、開発区域の地権者で構成される地区まちづくり協議会から提案された地区計画の素案について、令和 6 年 1 月、3 月に都市計画審議会に諮問した際に、参考資料として提示した土地利用計画図です。

最後に、24 ページ以降は、市が定めることとして、手続きを進めている立地基準に関する資料です。

24 ページ「資料 1－9」は、地区計画の素案について、市の諮問に対する都市計画審議会からの答申の写しで、3 つの意見が付されていますが、都市計画審議会の会長から「概ね妥当」との答申がありました。

次の 25 ページの「資料 1－10」は、27 ページにかけて、市が現在都市計画決定に向けて手続きを進めている、地区計画の案の概要及び図面となっております。

次の 28 ページの「資料 1－11」は、29 ページにかけて、白井市都市マスタープランの抜粋、次の 30 ページの「資料 1－12」は、31 ページにかけて、白井市市街化調整区域の地区計画の運用基準の抜粋で、これにより地区計画の策定を進めているものです。

市川市の外環道と成田空港を結ぶ北千葉道路のインターチェンジの予定の位置が明確になったことから、令和 2 年に、(仮称) 白井インターから半径 1 キロ、小室インターから半径 2 キロの区域について、新たに白井市都市マスタープランに「IC 周辺検討地区」として位置付けることになったことに伴い、「市街化調整区域の地区計画の運用基準」に、「インターチェンジ周辺開発誘導型」の類型を新たに追加しました。

また当日配布資料として、富ヶ谷 DC について提出された意見書を市が集計し概要をまとめた A3 のもの、事業者から用意のありました意見書への回答概要と補足資料、市が用意しました意見陳述応募者の意見書の写しを配布させていただきました。

以上が事務局からの説明となります。

また、事業者から提出がありました当日配布資料 2 つにつきまして、後ほど事業者から

の説明の際に使用することとなりますので、よろしくお願いします。

・事業者の説明

○会長

では、入りたいと思います。

まず事業者さんからお話をお伺いするということで、それぞれ出席者の所属とか氏名とかを言った上で代表してどなたかご説明いただければと思います。

よろしくお願いします。

○関係者

では、事業者を代表して、私、●●●と申します。

併せて、本日、●●●からは3名出席をしております。

当社のコンサルティング、パートナーをやっているグローバルデザイン社から2名参加いただいています、ということで、本日5名で説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

では、すいません、着座にてご説明のほうさせていただきます。

それでは、事業者からの回答のポイントということで、白井市さんのほうでまとめている意見書の概要に対する回答を述べるというところで、もう既にお時間が大分押しているところもありますので、とはいえ、この資料を見るということ、画面でも映しながらやらさせていただきますので、画面での投影も併せて、ご不便がなければ見ていただければと思います。

本日、画面で投影させていただいていますのが、本日配付させていただいています事業者の配付資料2になります。

ご説明させていただく内容は、基本的に事業者の配付資料1、白井市まちづくり条例に伴う意見書への事業者回答概要というところを基にご説明させていただきますが、絵があったほうがわかりやすいと思いますので、前の画面でその部分を映しながらご説明のほうさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、分類に則ってご説明のほうを進めさせていただきます。

まず1番、大分類1、高さによる影響というところで、当社のほうからは、圧迫感への配慮、日影への配慮、住環境への配慮というところでご説明のほうをさせていただきます。

圧迫感への配慮といたしましては、地区計画で定めている以上の高さ。

スライドショーに変わりました。

こちらのオレンジの線が、今回、地区計画案で書かれている部分がこのオレンジの部分になります。

青い線が、当初より当社のほうで、このラインはお約束しますということで、説明会等で書かせていただいているラインが、この青い線になります。

現在の計画が、こちら緑の線になっております。

こちらで見て分かりますとおり、地区計画で定めている以上に、高さに応じた距離感のほうを取らせていただいて、圧迫感への軽減ということをやらせていただいております。

一番高いところで、おおむね70メートル離れているという状況になっております。

また、住宅側との調和を考えて、既存梨園を含めた住宅地側への緑地、これは都市計画審議会の際よりも、緑地の幅であるとか、そういったものを多く取りまして、緑地を周囲に、住宅周囲のほうに持つということで、景観への影響というものを軽減するというについて対応をしております。

併せて、設備機器等の目隠しパネルを設置するなど、配慮をすることで、デザイン面においても配慮をさせていただいております。

本日、模型のほうをお持ちしました。模型のところに、サイドにぽこっと建っているものも、真ん中に模型がございますが、真ん中です。

模型のほうも、本日も準備していますので、サイドに少し壁のようなものが建っていますが、これは設備等の配管とかを隠す、目隠しみたいなのところも含めて、デザイン面をもって、圧迫感への軽減を図るということについても取り組ませていただいております。

続きましては、日影の配慮についてです。

一年で一番影響の大きい冬至においても、極力 10 時から 14 時の日影を低減するということを目的に、建物配置のほうをさせていただきました。

前の画面でも投影させていただいておりますが、いわゆる 10 時から 14 時の間は、極力当社の敷地のほう、敷地もしくは梨園のほうに影が落ちるということで、極力周囲には影を落とさない、そういった配置を考えております。

この高さに応じた距離感を設けることで、日中の影を開発地、既存梨園に集中させるように配置し、これにより、周囲の住宅と比べても、市道 129 号線の歩道への日照時間については、多く確保できているというふうに考えております。

あとご質問の中で、学校への影響ということでご意見を書かれていた、概要書にも書かれておりましたが、学校等のほうにつきましては、一つ戻します、こちらが冬至での、8 時での日影になります。

8 時の日影の段階では、学校がこちらのほうにございます。

こちらのほうには、8 時の段階では影はかかりますが、9 時の段階では、このとおり、もう影がかかっていない状態というのをつくっておりますので、学校の始業時間の 8 時半以降については、影のほうは概ねかかっていないという状況が実現できているというふうに考えております。

資料のほう、戻らせていただきます。

住環境への配慮としましては、こちらは後ほど生活環境への影響というところで併せてご説明させていただきますので、次に、大項目 2、生活環境への影響のほうに移らせていただきます。

こちらでは、様々な影響のご意見をいただいております。

電波障害対策としましては、当然、何か当社の建物によって電波障害を起こした場合には、我々は元の視聴ができるように対策をするということで、回答のほうをさせていただいております。

一方で、スマートフォン等の電波障害につきましては、キャリアとの契約関係の状況にも応じますので、それらの手続関係を当社のほうでもサポートさせていただきながら、もしそういった事象がありましたら、対応のほうを取らせていただきたいというふうに考えております。

続きまして、騒音対策ですが、騒音対策につきましては、従前よりご説明をさせていただいておりますが、空調機や室外機、ポンプ類の騒音が大きいものについては、距離が離れた場所、分散して設置をするだとか、また、機器自体の消音器を設置するだとか、屋上のほうに持っていき、防音壁でその音を低減するであるとか、こういったものの必要に応じた複数の対策を組み合わせ、設計のほうを進めております。

これらの対策により、法条例、具体的には白井市公害防止条例等、こちらで規定されている数値を当然ながら守るというところと、加えて、弊社の敷地以外にも、住宅地側の敷地の境界においては、住宅地側で規定されている騒音値、こういったものを守るように、

自主的に規制のほうをつくって、設計のほうをやらせていただいております。

ですので、住宅地で規定されている数値以下になるように、我々の消音対策とか、そういったものを施させていただいております。

続きまして、排熱対策についてです。

排熱対策につきましては、今、画面のほうで投影させていただいております排熱のシミュレーションをやらせていただきました。

排熱のシミュレーションを行うことで、住宅地のほうに影響がないかというところを確認させていただきながら進めております。

こちらは例で、無風のときの例で、無風ですので、データセンターから出た熱は、上のほうに上昇して上がっていきます。

こちらは卓越風のときの熱の移動と、風が強いときの、こちらの、すいません、ここ見づらいかもしれませんが、白い四角が、これが住宅地のプロットになります。

そこに対しての熱の影響がないということも確認しながら設計のほうを進めさせていただいておりますので、排熱の影響もないように考えて設計のほうをしております。

また、ビル風に対する対策でございますが、こちら都市計画審議会のときにも出させていただきました、村上方式という評価軸を基に、今回の建物でのシミュレーションのほうも行っております。

こちらシミュレーションのモデルを説明したものになりますので、結論としましては、次のページです。

こちらが3ポイント、三つのポイントが少し悪化をするようなことが、シミュレーションからもわかりましたが、こちらは、あくまで住宅地に適用した環境内だということと、悪くなった場所が、こちらの画面で見づらいかもしれませんが、市道129号線に沿ったところでの数値の悪化が見られたというところ。逆に1ポイントについては、よくなるということも発生しております。

こういった風の環境についてもシミュレーションを行い、住環境として問題ないかということも確認をしながら、こちらのほう、設計のほうを進めさせていただいております。

併せて、こちらのシミュレーションは、あくまで建物だけですので、今回、周囲に緑地を多く取ったことで、風の影響というのは、より低減されるというところは見込んでおります。シミュレーション上は見込んでおりませんが、低減されるものと考えています。

続きまして、電磁波対策ですが、こちら、なかなか国際的な規格等々で、なじみのない数字ではありますが、規定としては200マイクロテスラというものがございます。

それを大きく下回る7マイクロテスラ程度の、規制値の約25分の1となる計画として進めておりますので、電磁波はデータセンターも嫌うものですので、電磁波のほうについては、我々のほうから当然出さないというところで考えています。

続きまして、自然環境対策ですが、条例で定められている6%というものを大きく上回る20%以上を確保しております。

ですので、他の開発よりも緑地の多い計画と。かつ、それは、住宅地側により緑地を多くを持つという、そういった計画とさせていただいております。

生活環境への影響としての最後です。

非常用発電設備の安全対策ということで、こちら当然ながら、消防法等々で厳格に定められている安全基準がございます。その安全基準に当然の通り、満足した、漏油リスク等の極めて少ないタンクというものを採用させていただいております。

また、危険物取扱いに関する有資格者の配置、その資格者による作業員に対する安全教

育等々、当然我々としても、この部分、大切に守っていききたいところでありますので、しっかり運用のほうでもやっていきたいというふうに考えております。

あと、発電機運転時に発生する煙につきましても、発生する量を抑制するような、そういった対策のほうを設計で施させていただきますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、大項目 3 番、交通安全への対策になります。

交通安全の対策になりますが、新設道路の安全対策として、今画面で投影しているような、いわゆる交通量の調査と、交通量に伴う県警との協議、こういったものを行わせていただきました。

結論としましては、この交差点のところに信号機の設置がどうかというところで、協議のほうを行っていましたが、こちらについては、交通量的に信号機を設置することはできないというところで、県警との協議のほうは終えておりますので、現状は、信号機は設置できないという状況になっております。

ただし、ここは我々としても、稼働後においても、安全対策というところを懸念点があれば、当然協議をして、信号機の設置についても、継続して働きかけをしていきたいというふうには考えております。

次に、住宅地内の交通安全対策というところですが、今回、富ヶ谷橋のほう、船橋側からの経路につきましては、今まで一部住宅街を通っていたところでしたが、こちらのほうは通らずに、直接市道 129 号線に出る新設道路のほうを設けておりますので、交通安全面としても、住宅地を通るといことがないような計画のほうになっております。

続きまして、大項目 4 番、工事に対する影響です。

交通量増加の対策として、こちら車両の進入口につきましては、129 号線からの左折イン左折アウト、先程の白井市様のほうでお配りになられた資料のほうにもございましたが、左折イン左折アウトで渋滞が発生しないよう配慮しながら、工事のほうを進めていきたいというふうに考えております。

当然そちらには、交通誘導員、そういったものを配置して、しっかり誘導することで、車両の通行、もしくは学生さんの通学時間、こちら通学時間には、大型車両というのは基本的に入らないよう時間の設定をしてやってまいります、それ以外のところでも、しっかり交通誘導員をもって、安全に車の進入をできるように配置を考えております。

続きまして、工事中の騒音、振動についてです。

条例の規定を守るとともに、こちら可能な限り、作業を行う場所を住宅から離れた位置で行う。

また、使用する重機についても、低騒音型の重機を選定し、使用することで配慮のほうを考えております。

粉じんの対策につきましても、同様に、粉じんのほうに配慮しながら作業しますので、粉じんのほうが発生した際にも、外に飛散しないようにシート養生を行いながら、また、強風時には、作業中止をするという対策で進めていきたいと思っています。

工事中の電波障害というものもございます。

こういったものが発生したときには、先程と同様に、テレビ障害が発生した際には、従来の視聴が可能な、同様の視聴ができるような検討のほうを対応させていただきます。

作業日の対策としましては、日曜日、こちらを休工とさせていただきます。

コンクリート打設等、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、作業を行う場合はございますが、工事進捗に伴い、休工日をできる限り確保して、土曜日、祝日を休工日にできるように、これより工程の計画のほうを進めてまいりたいと思っております。

最後に、周囲の建物への対策として、地盤沈下、傾きにつきましては、事前に家屋調査のほうをやらせていただいて、現状と、工事の影響によって何が起きたのかということをしっかり把握をし、影響を及ぼしてしまった範囲については、当然ながら復旧等の対応をさせていただきます。

5 番目、地区計画についてです。

まず建物用途についてご質問がございました。こちらにつきましては、事務所（データセンター）ということで、データセンターは事務所なのかというご質問が書かれておりましたが、第三者認証機関とも、ここが事務所の用途に該当するということを確認していると同時に、公共建築協会発行の施設用途分類というものがございます。

その中で、データセンターと同義の電算センターというものが事務所に分類されていることに基づき、当社としては、ご提案時のタイミングから、事務所というふうに定義のほうをさせていただきます。

また、都市計画審議会からのプランと違うということで、計画変更についてです。

都市計画審議会で参考にされたプランというものがございます。

こちら資料は、言葉で説明してもなかなか難しいので、画面のほうを少し投影をさせていただきますので、画面のほうをご覧くださいだと思います。

まず1 番、都市計画審議会時のプラン。

こちらが都市計画審議会時のプランとなっております。

右側に建物それぞれの用途の内容であるとか、階数、高さというものを書かせていただいております。

点線になっているところが屋上設備置場ということで、7メートルということで設定をさせていただきます部分になります。

こちらから、条例に伴う説明会を行った際には、移り変わりました、こちらのプランでお示しのほうをさせていただきます。

こちらから、ありがとうございます、屋上の設備置場も、いわゆる目隠しパネルが張られますので、高さに該当するというので、高さに含んだ表記のほうで切替えをさせていただきます。

そこで、そこを比較すると、こういったことをやったかというところをまとめてございます。

こちらの地域住民様への説明会のときにつけさせていただいたやつ、今回用に背景をちょっと差し替えておりますが、今回、建物について、公開緑地を設けると、先程の緑地を設けるということと、日影の関係から、まず35メートルほど、こちら建物の位置を、今、少し回していますが、セットバックをこの矢印ですね、中央へ集約のほうをさせていただきます。

また、元々のプランが、特定の住宅、特に右側のこちらのほうで、集中して日影の影響が大きいところがあったので、そちらを低減するというのも目的に、建物の高さの設定も含めてやらせていただきました。

一番手前の住宅に近いところ、元々黄色は黄色ですが、高さが15メートルと設定していたところを高さを10メートルに下げるとか、こういった緑地、高さより中央に集中するというので、配置のほうを検証し、プラスやらせていただいています。

そこから縦覧図書に至るまで、少し変化がございます。

こちらが10メートルのところを7メートル、より住宅側を住宅の高さレベルまで少し下げていくような努力もさせていただいたり、高さ40メートルだったところを38.5メートルに下げるなど、一部修正をして、現在の計画としましては、より住宅地側のほうも

含めて低減をするということで、31メートルだったものが29.5メートルになって、この赤い点線のところを見ていただければと思いますが、また、40メートルだったところが37メートルであるとか、全体で40メートルの高さだったのが39メートルになったとかいうことを今現在の計画としては、現状のプランとしては進めております。

ですので、先程の都市計画審議会からの内容と違いというところでは、建物の中央へ集約することで、周囲の緑地スペースを大きく設けたということであるとか、より住宅地側の建物、近接するものに関しては低層化させると。

あと、日影が大きかったところを、その影響を低減する、そういったことで行わせていただくとともに、地域貢献施設の面積、敷地面積をより大きく確保するということにも取り組ませていただきました。

大項目6番、市政に関する事項につきましては、事業者から回答することは特にございません。

7番、事業者に関する事項というところですが、こちら説明会につきまして、過去4回開催のほうをさせていただきました。

第1回ということで、回答書のほうには色々書かせていただいておりますが、元々分散してやっていたところがございましたが、意見が割れるということで、大ホールで、なるべくまとまってやるように昨今やっておりますが、今回の意見書で、自治会ごとにやってほしいというご意見もございますので、そちらのほうにつきましては、今後のお話合いの場面というのも、自治会様がお受けいただけるのであれば、そういった場面をつくっていきたいというふうには考えております。

対話について、地域貢献施設についてアンケート配布のほうを依頼させていただきましたが、いまだ実施のほうをしておりません。

白井市様主催の地区計画の原案で、説明会のときに、こちらの、共有画面一度切って、もう一度。こちらの事業者の配付資料2のほうに入っておりますが、画面でも投影をさせていただきます。

地域貢献施設の活用案ということで、地区計画説明会の補足説明ということで、説明のほうをさせていただいたものを入れさせていただきます。

それなりにボリュームございますので、こちらのほうは見ていただければと思いますが、基本的に災害、文教地区としての学生さんへの学習環境であるとか、コミュニティ活動の場の提供であるとか、生活利便性の向上ということで、日常、非日常、これはイベント等をイメージしておりますが、非日常と災害時ということで、三つのシーンに分けて、こういった活用の仕方はいかがでしょうかということで、地区計画説明会のときにご説明をさせていただきました。

最後に、その他になりますが、その他のほうでは色々なご意見がございますので、代表的なご意見として、補償等について、資産価値はどうなるのかというところについて、最後にテロ対策についてというところで、回答のほうを述べさせていただきますと、補償につきましては、工事が直接起因するお住まいへの影響であるとか、電波障害であるとか、当然ながら法的に責任が定められているもの、事項につきましては、補償のほうを対応を取らせていただきますが、それ以外につきましては、補償を行うということは現在は考えてございません。

ただし、自治会活動への参加を通して、地域の発展に寄与するということにつきましては、継続してやっていきたいというふうに考えております。

資産価値につきましては、こちら申し訳ございませんが、上がる、下がるというところは自然な現象でございますので、それに対する補償というところについては、事業者とし

ては考えてはございません。

最後にテロ対策ですが、テロ対策となる建物であるというふうには認識しておりませんが、もしそのような基準であるとか、対策というところで行政機関からの指導があれば、そちら、それにのっとって、対策のほうは取らせていただきたいというふうに考えております。

少しお時間いただきましたが、ご説明のほうは以上となります。

○会長

ありがとうございます。簡単に、今日、高さについて、若干下げましたよね。
あるいは地元の住民の方にはもう連絡済み、今日初めて。

○関係者

皆さんへは周知はできておりません。

というのも、自治会様向けに、地区計画の説明のときに、今、現状どうなっているのというご意見をいただいて配布したものはございますが、皆さんの手に渡っているかどうかというのは、我々、把握はできていません。

○会長

わかりました。
模型は今日初めて、そのときにもう既に出してある。

○関係者

地区計画の説明のときに初めて出しました。

○会長

出した。
この模型は、今日、高さを低くしたのは反映していないということですか。

○関係者

こちらは、あくまで条例に基づく。

○会長

前の提案ね。

○関係者

はい。これを作りながらも、設計で下げていっているという。

○会長

それからもう1点。
回答になっていますが、回答案ではないですか。

回答って、市に届出済みで、受付印が押されちゃっているやつを今日、回答されたのか、それとも、あくまでも回答案で、今日、少し、回答だったら審議しようがないというところもあるのですが。どうぞ。

○関係者

あくまでまちづくり審議会からの答申を受けての、以降でなければ回答にはなりませんので。

○会長

わかりました。

○関係者

回答案ということで。

○会長

案ですね。その旨、本当は表記してもらったほうがありがたかったかな。

○関係者

申し訳ございません。

○会長

しかも、さらにいけば全文ではないと、こういうことですね。了解しました。

・住民による意見陳述

○会長

次に住民の方お願いします。事務局からお願いします。

○事務局

今日、当日配付資料としましてお配りしたものの一番後ろに、意見陳述応募者の意見書ということでつけております。

資料のほうは、①から⑥まで、こちらについては、本日意見を言っていただく方の提出された意見書になります。

○会長

順番どおりに発言されるということですね。

○事務局

はい。元々6名募集のところに12名の応募がありましたので、選定の中から漏れてしまった方の資料も、その後ろに、21ページ以降、参考で色々発言をされなかった方々のものも入っております。

○会長

わかりました。ご配慮ありがとうございます。

○事務局

事前に説明会をやらせていただいて、6名の方については、抽選によって順番のほうも決めさせていただいていますので、今、会長のほうから見て前の、左の方から1番、2番、2列目3番、4番、3列目5番、6番という形で、事前に調整させていただきましたので、

この後、5分ずつご意見を言っていただこうと思いますので、よろしくお願いします。

○会長

わかりました。陳述者の方は、よろしくお願いします。

時間、僕も長くなって、すいません。

時間がないのでということと、いっぱい陳述書を出していただきましてありがとうございました。

それから、中身は基本的に全部読みました。

非常に立派な陳述書も相当あったというように私は記憶しておりますので、是非、その点、ペーパーであるので、概要というか、本当に言いたいことをきちんとお話しいただければ非常にありがたいと思います。

では、よろしくお願いします。

○事務局

ごめんなさい。あともう一点、1人5分ということで、5分たったところでタイマー、音鳴りますので、その後、言い切ってください。

○会長

そういうことのようにです。

○事務局

よろしくお願いいたします。

○意見陳述者①

じゃあ、最初に、南山3丁目の●●●と申します。

会長も先程来おっしゃっていた、どこの話、どこのページを見て言っているのということもあるでしょうから、皆様にもわかりやすくするために、議案書の3ページ目の地図を出してください。

議案書という事前に配られた地図が載っているやつです。

○会長

土地利用計画図ですか。

○意見陳述者①

はい。地図が載っています。

○会長

3ページ目。

○意見陳述者①

3ページ。

○会長

用途地域とかが書いてある。

○意見陳述者①

はい。

○会長

了解。いいですか、ここ。

○意見陳述者①

いいですか、見ていただいて。

○会長

どうぞ。

○意見陳述者①

ここを見ていただくと分かるように、白井駅があつて、このまま見た形で言いますと、ちょっと赤い線が切れたところに最初の信号機があります。

この横にずっと長いのは、鉄道の線路です。

次に、もう一つ交差点が来たところに信号機があります。

信号機があつたところに、ここに該当地が、開発地があります、私どもは、この開発地の右方にあるのが南山3丁目です。左方にあるのが池の上と言われているところです。

この道路の、道路がカーブみたいな形をしている反対側に、ちょっと左側のほうにあるのが南山第一住宅というところです。

南山第一住宅だけは、低層住宅、4階建てぐらいのマンションになっています。あとは戸建てです、全部。

これは住宅整備公団の土地を買うときに、戸建てじゃないと駄目というふうな規定で建てられているので、見ていただければ、歩いてみていただければ分かるのですが、全部戸建てです。

ここの中に40メートルの建物を建てる。

先程来、説明があつて、少し高さを調整した云々というお話がありましたけれども、この反対側のページの2を見てください。

ここに、わかりませんが、7メートルが5メートルに修正しているのかもしれませんが、40メートルの建物が三つあります。これは何ら修正されていない。

駅からここは、大体700メートルしかありません、当該地は。

私が住んでいる南山3丁目の公団の分譲地は、駅から12分と書いてありまして、約800メートルと言われます。私が住んでいるところは。

このところに40メートルの建物が建つことについて、白井市の地区計画等によれば、既存住宅の住環境に調和した開発をすると書いてあるのですよね。

これ調和した建物なの、住宅地との間で。

白井市から歩いてきた段階で、40メートルの建物が見えるのは、何ていう景観なんだというふうに思われる人が普通だと思います。

これが調和しているというのは、どだいおかしい、まずは。

先程の、もう一つ言いますと、もう一回、会長、地図、このところに出してもらえますか。

○会長

見えています。

○意見陳述者①

そのところに、さっき南山第一住宅の右方に、並んで、右方には、最初が中学校です。

その次が小学校です。その次は幼稚園です。その次が支援センターです、障害者支援センター。この道路の左方のほうには、白井市の唯一の高校が、白井高校があります。

ここ、どういうところなのかといたら、勉強する場所ですよ。

白井市の教育委員会等の書類なんかを見ても、子供の環境を大事にしているとか、堂々書いてあります。

今日、私、歩いてきたのですけれども、ここには、車のスピード注意しなさいという看板が何個か立っています。子供の飛び出し注意というのも立っています。

現状で、今でさえ、先程来、環境の話について朗々と話されましたけれども、我々も、意見書の中でもほとんど環境のことを書いています、違うことを言うと、私、今住んでいるところでも、ごくまれに、大型トラックみたいなのが通ったときに、若干揺れることがあります。

工事の期間中に、ダンプがどれだけ通るということを考えると、どれだけそういう影響もあると思うし、また、今日、朝、おじさんが旗を持って、子供に注意してくださいって、2か所で立っていました。

もう一つ言いますと、私どもと、さっきおっしゃった南山3丁目だけじゃないところも全て、30年とか20年住んでいます。年寄りばかりです。65歳以上の人が大体50%住んでいるところなのです。

よく考えてもらえたらと思います。以上です。

○意見陳述者②

私は、先程ちょっと紹介があった池の上1丁目の●●●と申します。着座で失礼します。

私も、さっきの方とかぶるところ結構あると思うのですけれども、我慢して聞いていただきたいのと、基本的には、意見書をベースにして今日の内容をつくってきたので、先程●●●さんが話した内容とは、全然即していませんので。

開発予定地であるところの富ヶ谷地区の周辺には、先程住宅の話ありましたけれども、低層の4階も含めると489世帯の一戸建てと、さっき言った4階建ての低層住宅があります。489です。

さっき話しました小中学校及び保育園など、本当に低い建物で構成されて、緑があって閑静な住宅街になっています。

ところが、その町並みとは全く調和しない40メートルの高層建築が多数できようとしているということです。

この静かなまちの景色をデータセンターが一変させようとしているということに対して、今日は三つお話しさせていただきます。

まず一つは、高さです。

私の家からデータセンターまでは、既存の梨園や緑地などの緩衝材が全くないのです。

高さ40メートルの巨大な壁が目の前に立ち塞がるような、そんなイメージになります。

都市計画審議会では、「建築物等の高さの最高限度について、周辺環境への配慮についての周辺住民の理解をさらに深めた上で、必要な対応を検討して進めること」として、これを留意するように要望しましたが、審議会で審議した計画内容よりも、データセンター

の高さが大幅に拡大して、現在は 40 メートルになっています。

それにも関わらず、開発行為が制限されている市街化調整区域の規制を解除して開発をするということは、決して許せるものではないというふうに思っています。

閑静な町並みの景色を壊して、そこに住む人に威圧感や圧迫感を与えるデータセンターの計画には反対です。

周辺の住宅や学校に準ずる高さのサイズへの変更をあえてお願いします。

2 点目は、色々な弊害についてです。

私の家の 2 階からは、現在、素晴らしい朝日を見ることができるのです。

天気がよい日は、いつも、この朝日と開放感のある空を眺めるのが私の日常です。

ところが、この 40 メートルの巨大な建築物ができると、日頃親しんだすてきな景色は、見るができなくなってしまうです。

これは周辺の住民への配慮に欠けた無謀な計画で、白井市の景観破壊です。

加えて、深刻な弊害は日照被害で、先程話ありましたけれども、その前の計画のときに、私の家は冬至のとき、午前中はほとんど日陰となってしまいます。

洗濯物が乾かないで、気温も上がらないと。

そういう心配がありますということです。

他にも大規模工事の騒音、振動、熱風、交通危険など、多数の問題の発生が懸念されると思っています。

平穏な生活を破壊するこの計画に対しては、強く反対をいたしています。

3 点目は、重油貯蔵についてです。

データセンターは、大容量の非常用の発電機が設置されて、重油が貯蔵されると聞いております。

大地震などの有事の際に、大容量の重油貯蔵は火災の重大リスクになると思います。

二重タンクなどの安全策を講じるとしても、東北の地震のときのような、絶対に安全ということはあり得ないと、そういうことを思っています。

489 世帯もの住宅のそばに、大量の重油貯蔵は設置されるべきではないと思っています。

重油の地下貯蔵に対しては反対です。

最後に、これは市のほうに一言。現在、白井市が景観計画の策定と条例の制定を進めていることは承知しておりますけれども、千葉市のように、景観計画や条例に準拠した都市開発を進めていただきたいと思います。

静かな住宅街のそばに、新たな建築物をもし計画するのであれば、建築計画より先に、環境計画が策定されていないのはおかしいと思います。

白井市の景観計画や条例に準拠した建設計画があってしかるべきです。

白井市の都市マスタープランの暮らしやすい都市づくりに向けて、是非遺漏ないように、きちんと皆さん、よろしく審議をしていただきたいと思います。以上です。

○意見陳述者③

南山 3 丁目の●●●と申します。ちょっと座らせていただきます。

縦覧の意見書を出したのですが、あれは、そのとおりです。

120%実行していただきたい。

どうしてこのような意見書を出さなければいけなかったかということをお話しします。

●●●さんは、東京の昭島市でもデータセンターの建設をしていると。住民とトラブルっていますよ。

白井市の 2 か所の巨大なデータセンターの建設について、読売新聞社が取材している。

●●●は、建設計画の発表はしておらず、場所も公表していないので、何も答えられないというふざけた回答をしています。立て看がちゃんと立っているじゃないですか。読売新聞 2 月 8 日号です。

データセンターの建設、他の市の状況はどうなっているか。

流山市は住民の反対で、データセンターの建設は取り消しました。

データセンター銀座と言われている印西市では、藤代市長がニュータウン中央北口のデータセンター建設に反対しています。

日本経済新聞 4 月 25 日号です。藤代市長は、この場にふさわしい施設は、データセンターではないと断じた。

さらに藤代市長は、物流センターやデータセンター以外の産業誘致が私の第一の仕事であると述べている。

さらに藤代市長は、5 月 30 日、先週金曜日、午後 6 時 30 分からの NHK 首都圏ネットワークにも出演、データセンターは反対するということをはっきり述べています。

読売新聞 2 月 8 日、白井市の桜台、南山のデータセンター建設を取材。

何と言っているか、都市計画法を悪用し、近隣住民を無視していると。そして建設が進められていると。善良な人民が生活を守るためにプラカードを持って反対をすると、異常事態であると言っていますよ。

笠井市長の考えはどうか。

笠井市長は、広報しろい 5 月号、市長メッセージで、古くからの梨栽培は担い手不足、耕作放棄地の増加、その中で電力、通信インフラの強みを生かし、データセンターの誘致をすると述べています。

今まで述べてきたように、住民を犠牲にした、●●●と組んだデータセンター計画は、即座に中止すべきだ。

笠井市長と●●●は、我々近隣住民の懐に手を入れたのだ。それはどういうことか。

南山の宅地、近隣のマンションの価格が下がってきている。

データセンターの工事を 7 年もやられたら、白井市の不動産の買い手はいない。

地価は半値以下に暴落します。

住民は何のために高い固定資産税を行っているのだ。

住民の宅地利用を守るためではないか。以上。

○意見陳述者④

池の上 1 丁目の●●●と申します。着座して説明します。

私は、地区計画について意見を述べます。

白井市は、今から 3 年前の令和 4 年 7 月、池の上 1 丁目にある聖仁会病院と職員住宅跡地を、これは一種の中高層住居専用地域でしたけれども、これを 10 メートルの高さ、一戸建てしか建たない一種低層住居専用地域に、地区計画の変更をしています。

これは、非常に私は評価しているのです。

つまり、周りに合わせて建物を 10 メートル低くしたのです。その理由は、将来にわたり良好な居住環境の形成を図るということにしております。

このことによって、市道 129 号線の外側は、池の上小学校と白井高校を除いて全て低層住居地域となって、一戸建てが建設されている。

富ヶ谷地区は、梨園の地主から、後継者等の問題で、梨園を継続するのは難しいというようなことで、土地を売却したいと市に相談があったと承知しています。

しかし、この敷地は市街化調整区域であり、このままでは土地の売買も開発もできない。

これを可能にするのは地区計画です。

地区計画というのは、このように定義されています。

地区の特性に応じて一体的に良好な環境を整備、開発する制度で、建築物の用途、高さなど、きめ細かなルールを決めるものです。

このように定義されているのです。

富ヶ谷は周辺を低層住宅に囲まれて、良好な居住環境が整っています。

したがって、地区計画というのは、商業地域とか工業地域とか、ということではなく、住宅地域です。

さらに、先程述べました聖仁会病院の跡地、これを低く、10メートルにしているのです。

そういうような状況に囲まれた富ヶ谷地区は、地区計画は、第一種低層住居専用地域、10メートルまでの地区計画以外は考えられません。

この地区計画、低い低層住宅の計画を決めたら、デベロッパー、例えば●●●だとか、●●●だとか、●●●とか、そういうふうなところから、設計、企画のコンペ方式によってパートナーを決めるべきだと思います。

そして、そのパートナーを決めたら、一戸建て住宅団地の提案を求めたらいいと思います。

13万平米の敷地ですから、かなりの区画数ができる。家が建てば、若い現役世代の購入者が見込まれる。

子供の数も増え、まちのにぎわい、活性化も図られます。

市としては住民税とか固定資産税とか税収があり、目指している17年の人口6万人以上のためにもなります。

もちろん梨園の地主は、土地の引き渡しもできます。

そして、何よりも大きな成果は、将来にわたって良好な居住環境と、魅力ある町並み形成がなされるということです。

しかし、現在、市が進めようとしている地区計画は、日影とか風害とか排熱とか、色々住民にとって害の大きい、しかも40メートルのデータセンターの建設です。

この事業者の提案を市は100%受け入れて、この地区計画を進めようとしています。

どうして住民とか市民を無視して、事業者立場の地区計画を立てるのですか。

市は、富ヶ谷の地区計画の目標というのを立てています。

そこには次のように書かれています。

既存住宅の良好な居住環境と自然的環境とを調和した良質な地区整備の形成を図るとしています。

今回の地区計画は、この目標とは全く逆で、調和ではなくて、ぶち壊しです。

このような事業者の立場に立った、また、市の目標と真逆のこの地区計画に反対します。データセンターありきの地区計画を撤回し、低層住宅の地区計画にすべきです。

次に、もう一つ申し上げます。

2か所、開発面積から外れ、市街化調整区域として残る梨園があります。

地区計画というのは、その地域一帯を開発するもので、全体に網かけをする必要があると思います。

市街化調整区域の梨園が残ることに反対します。

審議会で検討、審議よろしく願いいたします。以上です。

○意見陳述者⑤

池の上の●●●といます。意見書は、当日配付資料 3 の 16 ページから 19 ページですので、ご覧ください。

第一種低層住居専用地域の真ん中に、しかも小学校、中学校、保育園、障害者支援センター、公園の南側の面前に、高さ 40 メートルものデータセンターを建設するという、異常なこの計画に強く反対します。

40 メートルという建物の高さは、都市計画法 21 条の 2 の都市計画提案制度を利用して土地所有者らが提案している、実質的には、土地所有者らの土地を買収する海外資本の私企業が提案している、データセンターにより収益を上げるために設定された高さです。

つまり、私企業がデータセンターで金もうけをするために、第一種低層住居専用地域の真ん中に高さ 40 メートルもの建物を建てようとするのが、本件データセンター建設計画の正体です。異常な計画というほかありません。

事業者も白井市も、自ら主催した説明会でも、私企業の金もうけ確保以外に、40 メートルという建物の高さの合理性を説明できていません。

したがって、本件データセンターの建設は、むき出しの拝金主義により市民生活を破壊しようとしているものと言わざるを得ません。

これは都市計画法の趣旨、目的を明らかに損なう建設計画であり、都市計画提案制度の明らかな濫用事例です。

しかも、白井市都市計画審議会が、建築物等の高さの最高限度について、周辺環境への配慮と周辺住民の理解を求めたにも関わらず、本件データセンターの建設計画はこれを見做し、審議された計画よりもさらにデータセンターの高さを、特に住宅地近傍で 15 メートルを 40 メートルというように、大幅に高くしています。

この点、先程の事業者は都合のいいところだけ説明をしていました。よく図面をご覧ください。

殊に開発行為が制限されている市街化調整区域の規制を解除して、このような乱暴な開発行為をすることは許されません。

日照被害、景観破壊、圧迫感、長期間の大規模工事、騒音、振動、熱風、交通危険などにより、白井市民の健康的で文化的な平穏な生活を破壊するこの計画は、直ちに中止すべきです。

ところで、建築基準法令によれば、20 キロリットルを超える重油を貯蔵する建築物は、工業地域または工業専用地域にしか建設できません。

発電機の燃費から考えると、本件データセンターの発電機用重油の貯蔵量は、少なくとも 72 キロリットルを超えると考えられます。

縦覧図書によれば、本件データセンターには、合計 36 基ものオイルタンクが設置され、建物内に発電設備が配置されます。

したがって、大量の重油を貯蔵し、発電設備を内蔵する危険な建物である本件データセンターを市街化調整区域において、第一種低層住居専用地域の真ん中に、しかも小学校、中学校などの面前に建設することは、到底許容されることではありません。

本日の審議会の事前打合せの際、私はデータセンターの建設着工の前に、条例に基づき指導、助言、協議書締結が予定されており、それらは市長の権限事項ですから、審議会に市長は最後まで参加をしてほしい、もし途中退席されるなら、市長はその程度の市長であると多くの市民に印象されることになる、そのことを市長に伝えてほしいと申し上げました。

このことについて、私は、市長への手紙にして送信もしました。

これに対し、市長は 30 日に回答してきましたが、他の審議会と同様に、冒頭挨拶だけ

で退席すると予告してきました。

実際、本日の審議会を市長が途中退席されたことは、極めて遺憾です。

条例 38 条によれば、市長が協議書を締結しなければ、データセンターの建設に着工できません。それだけ大きな権限を市長は持っています。

そして、このまちづくり審議会は、多数の市民から意見書が提出されたため、これに対応するために開催されたものであり、指導、助言、協議書締結といった、市長の権限に基づく職責を果たすために極めて重要なプロセスです。

言わば、まちづくり審議会の方の主役は市民であり、もう一方の主役は市長です。

市長には、その職責をもう一度確認し直していただいた上、真摯に対応していただきたいです。

富ヶ谷地区と同様に桜台地区にも、住民の生活を破壊するデータセンターが同じ事業者によって建設されようとしています。

桜台地区のデータセンターの問題について、昨年開催されたまちづくり審議会の答申は、事業者配慮を求めましたが、これを現時点まで事業者は全く無視しています。

富ヶ谷地区ではどうなるのでしょうか。

条例や審議会の答申を無視することは、決して許されないこと、住民の暮らしを尊重しなければならないことを白井市が事業者に対し明確に示していただきますように、最後にお願ひしまして、私の意見陳述を終わります。

○意見陳述者⑥

南山の●●●です。着座で発言いたします。

私の意見は、公開緑地と地域貢献施設の活用について提案いたします。

提案というか、意見を述べたいと思います。

今までの皆さんの反対意見からすると、ちょっと毛色が変わっているのですが、私自身も別段建設に賛成しているわけではなく、もし建設されるようなことがあれば、公開緑地と、それから貢献施設を住民のために活用できないかという意見です。

まず、公開緑地については、災害時に仮設トイレと井戸の設置、平時にはベンチとして利用できるような設備でお願いしたいと思います。

したがって、事業者の方には、ベンチの下に汚水の下水道を準備して、マンホールの蓋で対処していただきたいと思います。

それから、土地利用計画図の 4 ページの真ん中よりちょっと右寄りのところに公開緑地というのがありますので、今の説明は、そこについての説明です。

それから次は、地域貢献施設ですが、これは小学校、中学校の道路沿いに面したところに、ちょうど 4 ページの左上ぐらいですかね。

この資料でいくと、三角形の茶色の建物ですが、この貢献施設についても、災害時と平時において、住民のための活用の提案をしたいと思います。

貢献施設に非常用電源と、それから貯水槽、これは災害時の炊き出しに耐えられるような貯水槽を準備して、炊き出しに対応できるような厨房設備を備えていただきたいと思います。

それから、平時には、この厨房設備を利用した、データセンターの従業員及び市民も利用できるような食堂を考えていただきたいと。

それと、私の言っている意味は、災害時にも対応できるような、食堂というのですかね、厨房設備を備えた施設なので、これを公共的というのはちょっとおかしいかも分かりませんが、市のご協力が得られれば、子ども食堂みたいな形で、食事に苦労してい

る子供たち、どれぐらいの人数がいるのかは分かりませんが、それも市の協力を得て支援していただけないかと。

プラスアルファ、中学校、ヤングケアラー、この人たちが何人いるか分かりませんが、この人たちの食事だけの支援だけでもできないかと。

先程説明したように、平時も災害時も食堂機能が動くので、それをお願いいたします。

以上ですが、もう一つ、災害時にスマホなどの充電設備も準備していただければ、住民の災害時のよりどころというか、集合場所というか、そのような施設にもなると思うので、その辺もよろしくお願いします。

あくまでも反対の意見の方が多いのは分かるので、その人たちの意見が通らなくなったときに、何とか住民のメリットになるようなものを提案させていただいたということで、終わります。

○会長

ありがとうございました。6名の方からご意見いただきました。

・委員から事業者及び市へ質問等

○会長

直ちに事業者の回答にする前に、少し争点を明確にしようと、整理をしたいと思います。一番大きかったのは、地区計画や市長さんへの姿勢に対するご批判、あるいは、その中で多かったのは、市の政策に対するご意見が多かったように思っています。

ここは、実は地区計画に関しては、専門は●●●先生なので、少し手続的な説明を後で●●●先生からお願いをしたいと思います。

とりわけ調整区域による提案型の都市計画制度ができたということが、非常に今回大きなテーマになっているということなので、後程で結構ですが、お願いをしたいと思います。

ただ、まちづくり審議会で、地区計画への色々なご意見あるいはご批判については、地区計画の今、案が市から提案されて、説明会が行われたというふうにお聞きしています。

最終的には、地区計画ですから、都市計画審議会にかかるとのことですので、そこは都市計画審議会に譲らざるを得ないというところがありますので、ご承知おきいただければと。

ただし、経過について、後で事業者さんにお伺いしたいのですが、何でこの場所をデータセンターとして選ばれて、大分ご批判が住民の方々、なぜ40メートル近い建物にし、その前提として、何で40メートルの高さ制限の提案をされたのかということについては、少し背景について、あるいは経過について、後でご説明いただければと思います。

それから、意見書で多かったのは、市に対する地区計画の質問なのですが、ここは繰り返しますが、都市計画審議会に譲りたいというふうに思いますが、ただし、事業者提案、ごめんなさい、地権者提案の地区計画案を一応審議会では、概ねオーケーというように了承されて、市のほうで採択されたという経過があつて。

この答申の中で配慮しなさいというふうな答申が、資料にもありますが、出されたということですが、これについて、住民の方は違法ではないかと、あるいは条例違反ではないかという意見が意見書の中でも相当あったので、これは手続上、条例違反であれば大問題なので、市としての見解をお示しいただければというふうに思います。

まず事業者さんから、色々な公益施設についての提案もございましたので、これについて、今考えているお考え方も含めて、住民のご意見、相当ご批判もあったので、●●●さ

んに対するご批判もありましたけれども、日本で認められた法人ですので、●●●さんの趣旨も含めて、若干ご説明いただければと。

重要なのは、何でこの地に選択されて、この地で地区計画の提案についてされて、40メートルなのかということについて、住民の方が相当ご意見お持ちだということなので、これについては、事業者さんからの回答をお願いしたいと思います。

よろしくお願いします。

○関係者

まず、この場所、先程の白井市様のほうのこの場所が、I Cとかの産業誘致ということになったということと、あと、サウンディング調査ということで、この場所の活用方法についてのサウンディング調査がありました。

その中で当然、我々、元々は物流施設を。

○会長

そのサウンディング調査は、地元の地区の協議会による調査。

○関係者

そうです。富ヶ谷地区まちづくり協議会です。

○会長

主体がとても大切になりますので、そこはよろしくお願いします。

○関係者

市ですよ。サウンディングは市です。

○会長

市ですか。

○関係者

その中で公募事業者の、パートナー企業の公募ということで、我々、元々はずっと物流施設をやらせていただいた企業ではございますが、この場所に大型トラックがずっと、物流施設に通るということは好ましくないということから、我々の事業の中で選択し得るデータセンターというところについて、パートナー企業としてご提案をさせていただいたというのが、まず一点ございました。

まずここまでが、我々がデータセンターを提案するに至る経緯になりますが、その上で、なぜ40メートルなのかというところは、当然お答えとして難しいところはございますが、そのとき、将来を少し見据えた上で、データセンターの規模がちょうど伸びている時期。今もそうですけれども、例えば日野のほうで80メートルのデータセンターが、七十何メートルとか、色々ございますが、規模が大きくなっていく中の事業の中で、最大の高さ、あくまでこれは、最高限度というのは、我々も全部が40メートルと言っているわけではなく、最高限度40メートルというところについては、ではないと、さすがに事業は難しいのではないかというところから、ご提案のほうを入れさせていただいて。

○会長

事業の採算性。実は、白井市内で●●●さんが、あまり高くないデータセンターがあるので、ああいうものも可能なのかなというふうに、あれ見て思ったのですが。

むしろ、そちらは直接データセンターを運営されるのじゃなくて、レンタル、床を貸すという立場での採算性を考えたというような理解なのでしょうか。

ここはよくわからないのですが。

○関係者

●●●様の中の事業が、新しく建てる建物を何に使うかということは、我々も当然わかっているわけではございませんが、一般的に、我々が誘致するのは、いわゆるクラウドという、結構大きな演算を使うもので。

●●●さんの場合、どっちかというところ、今の建物は通信であるとか、そういったものに使われているデータセンターで、一つのデータセンターといっても、色々な使い方と、それに対する熱量が違いますので、我々は、それだけ高負荷、要するに電気を多く使う、そういったデータセンターの事業をしております。

それで言いますと、近いとすれば、白井市様の裏手、今、開発のほうをしておりますが、●●●さんと●●●さんですか。

○会長

市役所の前。

○関係者

はい。市役所前のデータセンターのところが近しいのではないかなと、利用形態としては、というふうには考えています。

○会長

あとは、公益施設の前に施設で、重油タンクの話が大分出されて、法的に問題があるんじゃないかと言われたので、ここの説明を、回答案には若干触れているようなのですが、細かい質問も陳述者からされたので、ここは専門的になるので、僕もよくわからないところあるので、回答をよろしくお願いします。

○関係者

●●●と申します。

重油タンクにつきましては、今回、地下埋設タンク、地下貯蔵タンクでの保管、貯蔵を計画しております。

そのため、灯油タンクの構造につきましては、先程ご説明させていただいたとおり、危険物取扱法、消防法に基づく危険物取扱法の構造基準にのっとったタンクを埋設させていただいて、なおかつ、漏れがないであるとか、オイルが漏れたときに即座に検知できるシステムを構築した上で、安全性を最大限担保した計画をしております。

その中で、貯蔵量につきましては、今回の市街化調整区域の中での地区計画の開発というところで、この開発させていただく土地につきましては、用途地域が設定されない地域になります。

イコール、住宅地でもなく工業地でもないというところでありまして、オイルの貯蔵量の制限がない地域として考えていますので、それについても、遵法をしているという計画であります。

ただ、我々も、万が一でも災害を起こしてしまうと、我々の事業でありますデータセンターの機能も止まりますので、それがないように最大限安全を確保し、また、これまでのご説明会でもご要望いただいたとおり、できるだけ今も、建物の高さも、今回も改善を図っておりますが、オイルタンクの位置につきましても、できるだけ住宅地域から距離を持って計画できるように、今、計画を鋭意検討しておりますので、それをもって対応させていただきたいと考えております。

○会長

オイルタンクについては、許認可の行政庁って、どこになるのですか。

建築確認で一括して民間に出すということですか。

それとも消防のほうのオーケーが、御社が回って消防のオーケーもらわないと駄目だという話ですか。

○関係者

おっしゃるとおりです。

建築基準法の関係法令に基づいて、消防法上の危険物取扱法に該当しますので、民間の審査機関においても、消防からの同意がない限りは建築確認が出ないという状況になっておりますので、消防さんにも必ず検討いただきます。

○会長

調整区域というのが一つのキーワードになっているという感を強くしました。

それから広域施設について、具体的な提案があったので、どうするかという方針でも結構ですし、参考にしてということも結構ですが、今、回答できることがあれば、色々なご提案を、どうするかというのをお話しいただければと思いますが、いかがでしょうか。

○関係者

地域貢献施設。

○会長

地域貢献施設。

○関係者

事業者の配付資料2のほうで載せさせていただいた、前回の地区計画の説明の時に付けさせていただいたものではございますが、こっちな。

基本的に集える場所というところが、この地域、白井市様の周囲には少ないということもあり、というふうに考えているところがあります。

ですので、イトインであるとか、あと、学生さんが学校を終わった後に少し自習できるような自習スペースみたいなものも、日常的には使えるような、そういった機能を考えておりますので。

先程ご意見いただきました災害対策のトイレであるとか、コンロであるとか、災害時に電気を供給するだとか、こういったところは既に、地区計画の説明のときに盛り込んでやらせていただいております。

一方で、今、少し画面で映させていただいていますが、日常のタイミングでは、当社の物流施設でもスペースを開放して、そこに夕方になると中学生とか集まってきて、自分た

ちで勉強するような、そういった場所としても使っていただいていますので、そういったオープンスペースであるとか学習スペースみたいなものを提供する、そういった機能を持たせたいというふうに考えております。

○会長

大きなイートインコーナーがあるところとっていいのでしょうか。

○関係者

そうですね。こちらの真ん中の写真なんかがそれに近いと思うのですが、大きなイートインコーナーと、こちら利用の仕方によっては、オープンスペースとイートインコーナーを少し空間的には切らせていただいて、いわゆる自習できるのと、本当にわいわいがやがやしていい場所、そういった空間は、分けるのも一つあるのかなと。

○会長

わかりました。

色々な世の中に事例があるので、私も知っておりますので、ご検討いただければと。

作る際には。別の選択肢もあるかもしれませんが。

次に、市のほうに、主に手続上、都市計画審議会の答申が出て、その答申に照らしてみると、今回の案件は問題があるのではないかと、場合によっては違法ではないかという話があったと思うのですが、これは相当大的な問題なのですが、市の考え方と説明を。

ここの部分については、都計審ではなくて、ここの場で必要になりますので、条例上どういう感じかと、どういう位置づけかということについてご説明いただければと思います。

○事務局

地区計画につきましては、一昨年11月に、地区まちづくり協議会、富ヶ谷地区から提案いただきまして、昨年1月、3月に地区計画について、市として今後、手続を進めるかどうか判断するに当たって、昨年1月、3月に都市計画審議会に、地区計画の素案について諮問したことになります。

その際に、土地の事業者からのあった詳細な土地の利用計画図も、諮問する際に併せて土地の利用計画も示したところですが、基本的に、それは参考資料、地区計画本体、枠組みではなくて、あくまで参考資料としての扱いであったということになります。

ですので、今回手続を進める当たって、次の、地区計画を進めるに当たって、今後、手続的には、都市計画審議会の付議を、地区計画の案をすることになるかとは思いますが、今回、実際の具体的な土地利用計画について、変わったことについては、あくまで前回は参考資料扱いだったということで。

ただ、いずれにしても、次の都市計画審議会に諮るときには、今回どうしてこう変わったのか、条例の手続は今どういう状況にあるのかといったのも説明した上で、地区計画について付議をすることになるかという、手続的には。

○会長

今の理解は、都市計画審議会に答申した内容は、そもそも「概ね了解」というのは、地区計画の提案について「概ね了解」としたので、附属資料について審議して、了解したわけではなくて、あくまでも、あのプランは参考資料だと、こういう理解でいいのでしょうか。

か。

○事務局

市としては、あくまで地区計画が本体で、参考資料という扱いです。

○会長

ということをご理解していただければと思います。

・意見陳述者から質問

○会長

今、7時10分前ぐらいになったのですが、皆さんの顔を見てみると、これだけでは多分終わりたいのだろうというふうに思うので、もうちょっと延ばしていいですか。

実は私どもから、委員からの質問も恐らく幾つかあるはずなので、それを受けて皆さんからの、恐らく事業者さんからの話を受けた再質問もあるのではないかなと今、想像しているのですが、もしも再質問があるのであれば、手を挙げていただければ。

いっぱいだと時間超過するのですが、再質問が必要であれば了解しますので、手挙げていただければありがたいのですが、6名の方、再質問はいいですか。

1名の方。じゃあ1名の方から再質問を受けるということで、その後、委員からの質問があると。

○意見陳述者

日を改めてやったらいいじゃないか。

○会長

何ですか。

○意見陳述者

時間ないのだろう。

○会長

いえ、7時までの予定としていますが、延長したいと思うので、今、繰り返しますが、委員からの質問もあるので、陳述者の方で再質問のある方の手を挙げていただいたということなのですが。

運営上は、私のほうが運営することになっているので。

そういうことで進めたいと思います。

事務局はいいですか。何かもっと、いいですか。

それでは、手が上がったので、ごめんなさい、時間が若干延長されますが、ご了解いただけますでしょうか。事業者さんよろしいでしょうか。市もよろしいでしょうか。

他の委員の方、何か意見があれば、退席したいとか何か、よろしいですか。

じゃあ、どのくらいまで延長するか、議論によってわかりませんが、もうしばらくしたら、相当延長するようであればまた諮ります。

とりあえず陳述者の方、手が上がったので、再質問を認めたいというふうに思います。

●●●さんと言われましたっけ。お願いします。

○意見陳述者

池の上の●●●と申します。

先程の都市計画審議会への諮問について、白井市の説明ですと、土地利用計画図は参考資料に過ぎないというお話だったのですが、それは、白井市がそのように解釈しているというだけのことで、本当にそうなのでしょうか。

訴訟の場などで争われたときに、それで持つのかなと私は思っています。

○会長

市のほうに、どれが。

○意見陳述者

令和5年度第2回白井市都市計画審議会資料というものがあります。

令和6年3月25日に行われた都市計画審議会の資料です。

○会長

わかりました。

○意見陳述者

これは、白井市のホームページにも掲載してありますけれども、議案第1号、印西都市計画復業務施設地区地区計画（素案）について（諮問）という、そういう表紙がついています。

一体になって資料があって、最後のところに、第1号様式、提案書というのがあります。宛先、白井市長です。

これは、都市計画法21条の2の規定に基づき都市計画の決定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ということで、これは、まちづくり協議会、梨農家の方々が提案書を出している。都市計画法21条の2に基づき出しています。

この提案書は、計画概要書及び土地利用計画図から構成されている。

つまり、都市計画法に基づいて提案されたのは、この土地利用計画図も含めたものです。

これが諮問されて、おおむね妥当となっているわけです。

この時の都市計画審議会の議事録も、市役所のホームページにアップされていますけれども、当然このような、土地利用計画図のような建物が出つと、高さはマンション13階建てから15階建てくらいの建物が建つということに基づいて審議されて、そして、その審議を基に、その審議した基に、おおむね妥当となっているのですけれども。

ただ、注文がついて、環境に配慮しなさい、周辺住民に配慮しなさいと、そういうことの諮問の回答を受けて、白井市が、これは都市計画として進めていこうという決定をされている。

つまり、白井市のこの都市計画を進めていこうという決定は、土地利用計画図も含めたものを考慮した上での判断です。

ですから、これが参考資料に過ぎないから無視してもいいという白井市の主張は、失当だと思います。

○会長

ここは正確にいきましょう。

正確に市のほうから、資料の中に入っていないのですよね、都市計画審議会の。
僕の手元には、あるのですが。

○事務局

去年の都市計画審議会の資料ですか。

○会長

今年の。

○意見陳述者

去年です。

○会長

去年か。ごめんなさい、すいません。

○事務局

提案があった時。

○会長

僕も出席しているので、わかっております。

○事務局

資料としては。

○意見陳述者

それです。

○事務局

今お手元に映しているのが、提案書。

○会長

画面で確認するということによろしいでしょうか。
どれが決定されたかということですね。

○意見陳述者

ずっと下がっていくと、最後に土地利用計画図があります。

○事務局

まだ先ですね。

○意見陳述者

一番最後です。

○事務局

このままちょっといきます。ごめんなさい。
最後のほうですか。これですか。

○意見陳述者

そうですね。

○事務局

先程に戻りまして、この提案書については、提案いただいたもので、その計画概要書が提案のもので、そこについて、名称、地区計画で、提案する都市計画の内容は地区計画ということになります。

地区計画というのは、土地利用計画ということよりは、言ってみれば枠組みの提案があったということ。

この土地利用計画図は、最後の、あくまで市としては、サイズが小さくなって申し訳ないですが、あくまで提案の本体ではなくて、具体的な土地、現時点での利用ということで、参考ということで、取扱いになるのかというふうに考えています。

○会長

そういう見解です。

○意見陳述者

よろしいですか。

○事務局

市としては。ただ、次回、都市計画審議会に付議するに当たっては、具体的な土地利用計画の答申もあったことですから、状況等はもちろん示した上で諮ることは考えております。

○会長

ごめんなさい、言われていることは、とてもよくわかるのですが、この件については、是非都市計画審議会のほうでお話しただけたらありがたいと思うのですが。

○意見陳述者

都市計画審議会、付議されて、そこは、住民が意見を言う手続はないですよ。

○事務局

今回、都市計画審議会に当たっては、市民の方等からご意見いただいていますので、そういったご意見で、手続のお話も含めて。

○意見陳述者

付議されたときに意見書提出の機会というのは、条例上、明確に規定されていないでしょう。

○会長

都市計画決定だったら、縦覧は必要じゃないですか。

○意見陳述者

手続としては、都市計画審議会があり、そこで都市計画を進めるかどうか、それを諮問に基づいて決定し、そこから事前協議書の告示、縦覧があって、そこで住民が意見を言えるという手続になっているわけで。

そこもずっと進んじゃってきていますので、ここから先の都市計画審議会の付議については、住民が意見を言い、それに対して市が回答するという手続は、規定されていないはずです。されていませんよね、条例上。

○事務局

審議会、その場でお話いただくということは、規定はしていません。

ただ、法定縦覧で意見等はいただいておりますので、それについて、縦覧でいただいた意見と市の考えは、都市計画審議会ですることにはなっています。

○会長

既に、その手続が終わっているということなのですか。

○事務局

法定縦覧と意見書の提出は終わっている。

○会長

終わっている。

○事務局

はい。

○意見陳述者

だから、都市計画審議会です「概ね妥当」とされた計画と違うものが、今進んでいるわけですよ。

であれば、そこは、しかも都市計画審議会が建物の高さについて配慮すべきだと言っているのに、住宅地近傍のところの高さ、10メートル、15メートルと階段状にしていたものを40メートルに高くしているのですよ。

審議会が指摘していたことと全く反対のことをやっているのに、その計画を今、進めているから、それは違法のおそれがあるんじゃないですかと。

であれば、一回巻き戻して、もう一回諮問をしてもらって、その計画を進めるかどうか、都市計画審議会に諮るべきじゃないかと申し上げます。

○会長

わかりました。お話はお聞きしました。

これについては、市の手続上の話ですので、是非、そこについては、しっかりとした見解を市のほうから出していただければありがたい。

とりわけ今のご意見は、都市計画決定する地区計画案について、意見をちゃんと言える場がほしいというように言われているのではないかなと思いますので、これについては、私の権限外なので、是非考慮していただきたいということだけ、この場では申し上げます。

きます。

それでは、若干休憩を挟んで、委員の質問がありますので、委員の質問も幾つかしたいというふうに思います。

少なくとも 30 分延長させていただければありがたい、こう思いますので、よろしくお願いします。

今、休憩を挟みます。10 分したくないので、5 分でよろしいですか。トイレ休憩等々もあると思いますので、5 分休憩させてください。

そうすると、あの時計、どの時計、あの時計一緒だね。

6 分から再開ということにしたいと思いますので、トイレ混み合うかと思いますが、よろしくご配慮をお願いします。

では、休憩に入ります。

〔休 憩〕

・委員から事業者及び市へ質問等

○会長

それでは、再開したいと思います。

まず、委員のほうから、幾つか質問を休憩時間に受けたのですが、まず●●●さん行く。その次、●●●さんという具合で行きたいと思います。

○委員

審議委員の●●●です。2 点質問があります。

1 点は、今、先程もずっと議論になっていましたけれども、当初の高さの案が、住民に配慮した、鍵括弧つきの配慮した結果、高さ 39 メートルになったという、その経緯について詳しく教えてください。

なぜ高さが高くなるのか、そこが、高さの高い建物が増えたということがよくわからなかったもので、説明をしてください。

もう 1 点については、高さをこれから変更することは、まだできるのかどうか、事業者さんとして。

つまり高さの変更、例えば当初の案に戻すのか、それとも低くするのかということは、事業者としては、まだ検討の余地があるのかなのか、そこについて教えてください。

以上です。

○会長

お願いします。

○関係者

ありがとうございます。

では、先程投影させていただいた資料を見ながらのほうがイメージつきやすいと思いますので、画面のほうを共有させていただきます。

すいません、これか。こちらでは共有をしているのですが、少々お待ちください。

今のご質問は、都市計画審議会のときから比べて、何で高くなったのかということで、起点は都市計画審議会ということ。

すいません、もう画面映し替えているのですけれども、なかなかそちらに反映が飛んで

いかない。きました。

まず、こちら都市計画審議会の時のプランになります。

この時、この黄色いところが 15 メートルで、こちら薄い水色のところが 20 メートルで、もう少し濃い青になってきますと 26 メートル、一番濃いところで 32 メートルで、紫の点線をつけさせていただいているところが、屋上の設備置場として、プラス 7 メートルということで記載のほうをさせていただいていました。

なので、最高高さとしては、都市計画審議会時の土地利用計画図としては、最高高さは、32 メートルプラス 7 メートルの 39 メートル。

今、この後、ご説明する設備置場の高さも含めた高さとして、39 メートルだったというものがあります。ここが一番高いところです。

そこから順次高いところが、住宅にいくにつれて低くなっていくというところで、段々になっているような、そういった建物の形状が、これが都市計画審議会時でのプランでした。

この都市計画審議会時のお話の中で、住宅側からも、より高さを感じさせない、そういったデザインだとか緑地の話がございましたので、そこから、こちらのプランを検討しました。

これは、すいません、ぱかぱか行けるといいのですけれども、ネット上ですと、ぱかぱか行かないですね。戻りました。

このときに、おおむね敷地が、こちら 2 だとか 3 だとか、1、2、3、4 ということで敷地があるのですけれども、こちらは、より住宅地に近いところに緑地を設ける、その分、真ん中に面積を寄せるということで、このように、すいません、なかなか切り替わらない。

切り替わらないですね。ネットワーク遅いですね。どうにかならないかな。こちらでは切り替わっているのですけれども。

替わりました。この矢印のセットバックした距離、こちらのこの矢印のところが約 35 メートルセットバックをして、その分、住宅と建物の距離を広く取り、真ん中に集約したというのが、今回、緑地を設けるだとか、建物との離隔距離を取るだとかということでやらせていただいています。

総規模としては、そんなに変わってはいないのですけれども、日影の影の影響もあって、こちらについても引いて、ただ、こちら日影の影の影響が、やはり、それなりに残ってしまったので、それを同じように寄せてしまうと。

なので、ここは影の影響を考慮して低くしているというところがございます。

ここまでが、都市計画審議会から、最終的なプランは、それよりももう少し低くした、こちらのとおりに、40 メートルと書いていたところを 37 メートルまで下げたり、そこから下げられるところを徐々に下げていっているということで、そこに極力寄せるということ、計画を進めながら、設計を進めながら詰めているという状況でございます。

○会長

概念的に考えると、当初の都市計画、都計審のときの土地利用計画図よりも、相当、建物をセットバックをして、緑地を取ったりして周りの影響を低くしたと。

さらにいけば、段状の建物にして、見た目、圧迫感がないようなことを配慮した結果として、40 メートル、39 メートルだとか、高い建物が増えてしまったという理解なのか。

○関係者

おっしゃるとおりです。段々の部分もあるのですけれども、やはり離隔距離を取ること
で、その分、面積的には。

○会長

上に積んだということですね、簡単にいけば。

今度、積んだときには、基準法の定義どおり、設備関係もちちゃんと高さに入れた数字で
出したと。

非常に誤解される資料が何回か途中であったので、相当理解が難しい。

僕でも理解が、僕でもっておかしいな、僕が理解難しかったと。

出てくる図面、出てくる図面、全部色も違うし、非常に不親切だったということは記憶
しています。

ということで、●●●さん、よろしいでしょうか。

○委員

もう一点。

○会長

どうぞ。

○委員

すいません、委員長、1件、この段階で確認したいことがあるのですけれども。

○会長

どうぞ。

○委員

土地利用計画図が、都計審で出したものと変わっているじゃないかという指摘があっ
たと思うのですけれども、一般的に土地利用計画図じゃないんじゃないですか。

見出しがおかしいから誤解を与えるんじゃないかという。

土地利用計画というのは、多分、街区レベルの、ここで言うと、地区計画は2種類しか
ないので、多分、資料の26ページみたいなのを土地利用計画図というのであって、これ
は建物配置と高さの図ですよ。

だから参考資料ということですよ、多分。むしろ事務局にお答えいただきたいかもし
れない。

見出しとしては、土地利用計画図というタイトルが誤解を呼んでいて、あくまで参考資
料としての建物の高さの図が変化しているという、そういう理解。

○会長

●●●さん、受け付けたのは市だから、市のほうに質問するということですね。

○委員

市のほうに。先程、これ多分、図の見出しが誤解を生んでいるんじゃないかと思ったの
ですけれども。

タイミング悪いですか。でも、ここで話したほうがいい。

○会長

受理印、押しちゃったので。

○事務局

おっしゃるとおり、法定でいう計画図というのが、実際の法定の計画図が、これは確かに。

○委員

これが、法定の一般的な土地利用計画図というか、これ都市施設ですけれども。

○事務局

名称がちょっと混乱してしまうというところも。

○委員

先程の事業者さんのは、土地利用計画図って書いてあるけれども、本当は適切な、要は表題のつけ方が適切ではないので。

多分、都計審の正式な資料ではないということで、変化をすることもあるという、そういうことですね。合っています、理解は。

○会長

ありがとうございます。

○委員

ごめんなさい。以上です。

○会長

●●●さん、もう一点ってやつ。

○委員

もう一点。

○関係者

今後、これ以上下げられる余地はあるのかというご質問かと思います。
じゃあ、我々の計画図を。

○会長

ここがメインの話ですので。

○関係者

当然ながら、今、進めているとおり、計画としては、高さについて詰められるところについては、今現在もこのように詰めていって、低減できているところがあります。

ここから抜本的に低減できないかというところで。

あと、これは住民さんにもお話ししていないのであれですが、1か所、今マウスがある

建物が、日影的に。

○委員

ここですね。

○関係者

おっしゃるとおりです。日影的にも微妙にまだ10時の段階でかかっているところもありますし、元々都市計画審議会のときに、ここが一番低い建物として、我々も設計をしていました。

これをぐっと面積的に集約することで高くなってしまったのですが、この部分の影響を、高さをこの隣、この灰色が39メートルというところですが、隣の一番高いところで32メートルの、こちらの同じサイズの、規模感の建物になるのですが、このぐらいで事業上どうにかならないかということは、実際検証しています。

もう少しで答え出てくるかと思うのですが。

唯一、これ以上下げると、我々のデータセンター、サーバーを入れるお部屋自体が、とても運営できる数ではなくなってしまうので、この建物として、それ以上は低くはできないのですが。この1棟については、要するに、我々でいうと一層を減らすということになるのですが。

○会長

今の時点で言えることは、検討することを約束すると、こういうことでしょうか。

可能な限り、低くできるように検討することを約束する。

低くするとは約束、今していないですよ。

○関係者

近々には、約束できることが見えてくるといいなと思いながら、実際、検討することを約束します。

○会長

これは、我々の審議すべき重要な発言になるので、正式にいきましょう。

もういいですか。

○委員

はい。

○会長

じゃあ、●●●さん。

○委員

審議委員の●●●と申します。よろしくお願いいたします。

そもそも論で申し訳ないのですが、前半は、こういった技術的な話が多分出ているかと思えます。

私たちは都計審ではなくて、まちづくりのほうの審議委員ですので、その辺で、そもそもこの住宅地に、なぜ、これだけのデータセンターが、この間に来なきゃいけなくなった

のか。

多分、都市計画を考える審議会、我々は、あくまでもまちづくりを考える協議会という立場で、ここに参加させていただいておりますので。

白井市、我々の地元、我々ですけれども、白井市は、こういうデータセンターを多分、造ろうと思うと、他にたくさん土地があるわけです、現実。

だけれども、なぜ、必ず今みたいな、こういった問題が起きるであろう、ここの住宅地の真ん中に、そもそもなぜ計画をしなきゃいけなかったのか。本当に申し訳ないです、最初のきっかけみたいな、それがどうしても理解ができなくて。

多分、都市計画課の皆さんも、そうだと思うのです。

これが、先程からいろいろな意見が出ています。

私も意見書いっぱい見させていただきました。

これだけの第一低層住宅地域において、白井市の人口は減る一方なのです。

そういう意味では、これだけの場所にそれだけの、先程誰かおっしゃっておいましてけれども、住宅地と、それで、例えば人口を増やすということも、今の白井市にとっては、すごく重要なことであるような気がします。

また、こういった第一低層住宅地域に実際建てられ、先程調整区域であっても、条例を変えることによって、そういったことが建てられるということ自体が不思議なのでしょうけれども。

私としては、個人的にまちづくりという考え方からすると、なぜ、そもそもここだったのかなということが、最初からずっと気になっていまして、ちょっとお教えいただければと思います。恐れ入ります。

○関係者

●●●と申します。

では、こちらの今のご質問について回答させていただきます。

まず、こちら検討させていただいた経緯につきましては、我々がまず、白井市エリアのほうで事業機会を検討していたといったタイミングが一つありました。

その次に、白井市さんとして、産業指定を幾つか、たしか10か所程度されたかと思うのですけれども、産業指定を富ヶ谷でされたといった経緯が二つ目にあったかと思えます。

三つ目、こちらが非常に大事なタイミングかと思えますけれども、そのタイミングに合わせて、地権者さんも売却の意向があったと。

売却というか、事業としての、売却と申しますか、今の土地利用の計画を事業者に託す準備があったという意味で、三つのタイミングが重なったというところで、一番となると、この場所でさせていただきたいというような選択肢になったというふうに考えております。

元々地権者様の協議会と市が協力して、こちらのほうでサウンディングのほうを実施したのですけれども、そのサウンディング結果で、公表された資料にあったかと思うのですけれども、当然我々もこちらのほうで、元々、先程●●●が申し上げたように、物流を含めたデータセンターの混合で検討しようとか、色々な案を検討させていただきました。

ただ、我々としましては、ここだとさすがに物流施設の運営は厳しいだろうと。

なので、環境に適したところでいうと、データセンターが一番だろうというところで、データセンターにかじを切ってご提案させていただいたといった経緯がございます。

地権者様から選んでいただいたときに、地権者様、協議会の方からも、なぜ我々を選ん

でいただいたのでしょうかといったところに対して、●●●はデータセンターの計画一本で、物流はしないというようなことをはっきりと言ってくれたといったところで、我々を選んでくれたというふうに言っていたいております。

事実、サウンディングでは、物流とデータセンターの混合であるとか、色々な計画の提案があったかと思います。

その中で、現時点で、地域の方に心配をおかけしている点につきましては、我々も頑張って説明責任はあるのかなと思う一方で、我々としましては、データセンターというところの選択をさせていただいてのご提案をさせていただいたといった経緯がございました。以上でございます。

○会長

ありがとうございます。

○委員

ありがとうございました。

○会長

どうぞ。

○関係者

もう一点だけ、データセンターの点で大事なところで、電気ですね。電力の供給が可能であったと。

これは、我々のところでは変電所と書かせていただいておりますが、それだけ設備を打てば、しっかり電気を供給できる状態であったというところは、データセンターの選定をする上で、場所を選ぶ上では非常に大事な点でありました。

近くに新京葉変電所というところがある。

○会長

あえて会長として経過申し上げますと、市の都市計画マスタープランで、このエリアは、調整区域も含めて誘致するエリアになっているということで、これは都市計画審議会を経て決定された都市マスタープランであり、県の都市計画マスタープラン、整開保と言いますが、これでは、これは都市計画決定なのですが、これでは、調整区域で地区計画等を活用して、さらに拡大しないように、市街化を、地区計画をして、調整区域で開発をしてもいいよというような書口が、整開保というところで県が決定されているということも、恐らく根拠になっているのではないかなというように、これがいいかどうかは別にして、私は思っています。追加させていただきました。

あと、委員の皆さんから、私は幾つかあるので、時間なくなっちゃう。

いいですか、何か質問ある。どうぞ。

○委員

●●●と申します。今そこにある建物の色は、白。

○会長

模型の話。

○委員

模型は、外観は白という予定ですか。

それから、もっと簡潔のことで、例えば従業員数というか、何ていうのでしょうか。

○会長

従業員数。

○委員

就業者数は何人になるのですか。

例えば地域の者を雇うとか、白井市内から雇用を確保するとか、ありますよね、地域で生きているもの。

○会長

地域貢献でね。

○委員

ええ。それはどうでしょうか。

○関係者

●●●です。外観につきましては、都計審でも答申をいただいたように、原色を控えということでありますので、今は白を基調に考えております。

あと、建物の運用する常勤者につきましては、1棟当たり約20名ほどが、24時間365日勤務するような形態を今考えております。

そこで言いますと、なかなか大人数の施設ではありませんので、その運営するに当たっては、データセンターの専門者が運営を予定しております。

ただ、敷地内の環境整備、例えばですが、植木の剪定であるとか、道路の整備であるとか、そういったものにつきましては、近隣の会社様にご協力いただくことが多々あるかと思っております。以上です。

○会長

僕の質問の時間がなくなるので、あと15分ぐらい延長させてください。

了解していただいていいのでしょうか。すいません。早めるために早く言っちゃいます。

事業者の方に幾つか、今のことも含めてなのですが、白井市は残念ながら、言われたとおり、景観計画がまだつくられていませんが、行政団体になっているのですよね。

なっているので、一定の指導はできるということなのです。

これは、県によって市が指定されたと、こういうように理解をしています。

ただ、景観計画はできていないということなのですが、景観計画ができていないのだけれども、白というのは、景観上よくないというのが一般的な見解で、これは後ろにいるお二人がよくご存じのことです。

白にしたって、マンセル値でいうと、いっぱい白があって、少なくとも真っ白はよくない。

できるだけアースカラーにしてくださいと。

とりわけこういうような壁面がどっと出てくるプランでは、非常に圧迫感があること

は間違いないので、段状にしても。

その場合に、白というのは一層圧迫感が出てきますので、できるだけアースカラー取り入れて、周辺が緑あるので、緑を植えりゃいいというものじゃないのですが、緑が映えるような、調和するようなアースカラーにするというのが、大きな建物を造るとき、原則だと思いますので。

この辺は、白と言われたので、今一瞬どきっとしたので、どう考えておられますかというのが1点目です。

それから、実は、縦覧用の資料で入っているかどうかで二つありまして、一つは、通常こういう計画では、我々の審議会に出すときに、平立断ぐらいは出てくるのです。

平面、立面、平均的な断面。断面が出てこない、と、地下の容量でどういうものを、タンクを入れるのかというのもさっぱり分からないということで、私は今、説明聞いて、なるほどと思ったのですが、調整区域であるので、一定数が置けるということがちゃんと、縦覧された図面の中に、容量も含めて入っているかどうか。今後もさらに検討と言われたので、そこはちょっと今、不安になっちゃったということが1点。

それから、市に出された縦覧用の図書の中に、この建物は事務所になっているのですが、事務所の場合、居室扱いなので、採光等が出てきますよね、採光等の制限が。その場合に、何言っているかということ、窓があるかどうかというのが、デザイン上、決定的に重要でありまして、それから避難階段がどうなっているかというのは、デザイン上、非常に重要になってきます。

簡単に言えば、一面デザイン上、真っ白というか、同じ色の壁面が出てくるというのは、非常に圧迫感があるので、分節化するというふうに俗に言っているのですが、できれば凹凸をつける。駄目であれば、色によって凹凸をつける。

最近のマンション見てください。一面同じ色ではないです。

階数あるいは部分によって色を変えていると。ああいうふうに分節化するというのですが、そういうことについては、後ろに控えておられる建築家さんは、得意とするところだろうと思いますので、ここはどういうふうに景観上、圧迫感を軽減するために配慮を考えているのか。縦覧の図書では、どこまで反映しているのか。

できれば、本当はマンセル値で書いてほしかったのですが。

それから樹木についても、緑地を造りゃいいってものじゃないので、どういう樹種を植えるか、季節的にどうなるかというのは、専門家が見れば大体分かるので、そこまで書き込んでいるかどうかというのは、これは質問、回答、書き方、縦覧している図書について、どうなのかということについてお話しいただければと。見ていても住民が分からないから、住民が言えないのかというようなことにも関係するので、だったら、わかる図面つけろよということでもあるのですが、よろしくお願いします。

○関係者

●●●です。4点、ご質問いただいたと思っております。

まず、色みにつきましては、アースカラー、先程白とご報告させていただきましたが、今、ご指導いただいたとおり、真っ白の壁が大きくボリュームを見せるというところ、ないように、今後、周辺の緑に配慮したアースカラーというところ、今日アドバイスいただいたと考えまして、検討させていただきます。

○会長

縦覧図書には、そこまで書いていないということですね。

○関係者

書いておりません。

あと、建物の、先程高さのところでもご説明させていただきましたが、今回は、なるべく外壁に面する設備のものが、直に見えないように、また、設備の防音壁、目隠しパネル等をもって、なるべく直視できないように、計画はさせていただくようにいたします。

ですので、それと合わせて、色みにつきましては、アースカラーということで、アドバイスいただきましたので、ご検討させていただきます。

続きまして、オイルタンクの位置ですが、縦覧資料にも、オイルタンクの位置は記載しております。

ただ、その縦覧資料のフィードバックとしまして、近隣の方から、できるだけ住宅側から離れたところというところでご意見をいただいておりますので、今、離れた位置でオイルタンクが構成できないか、再検討をしているところでございます。

○会長

あと、事務所なので窓が必要なのだろーと思うのですが、これは軽減措置もあったりして、僕はよくわからないのですが、どのくらい出てくるかって非常に興味がある。

景観上非常に、窓というのは表情として重要ですよね、マンションとかを考えても、どう考えているかということですが。

○関係者

建物全体としては、事務所用途というところで計画をしておりますが、そのほとんどが、データセンター、サーバールームとなりますので、建築基準法上も、非居室の扱いになっております。

ですので、非居室のところにつきましては、窓が、採光の義務もありませんので、設置をしておりますので、ほとんどのところを窓なしで考えております。

と申しますのは、データセンター、サーバールームにおいては、窓は熱負荷の原因になってしまいまして、また、冷房の需要のもとになってしまいますので、なるべく断熱パネルをもって外壁を構成する。

ただ、居室、事務所、在勤者がおりますので、在勤者がおる居室部分につきましては、もちろん法に則って、窓でありますとか、そういったものを計画しております。

○会長

それは平面図見りや分かるのですね、縦覧された。

○関係者

そうですね。

○会長

わかりました。それから、これは。

○関係者

樹種の話ですね。

○会長

樹種のことと、窓のことなのですが、場合によっては、窓はないけれども、窓らしく物を描くっていう手もあって、こういうこと含めて、後ろの方は専門ですので、よく相談して、できるだけ変化がある壁面にしないと、僕はいけないのではないかな。

これは景観団体になったので、市は、一層必要性はあると私は理解して、これは答申の中でどうするか、また議論したいというように思います。

○関係者

ありがとうございます。

今、模型でもご覧いただきましたとおり、一辺倒の外壁計画をしているということは、しないように配慮をしております。

また、今アドバイスいただいたとおり、デザインとして単一化しないというところで、引き続き検討させていただきます。

最後に樹種になりますが、こちらにつきましては、縦覧資料のほうに。

○会長

入っていますか。

○関係者

はい。

○会長

わかりました。

○関係者

樹種等は計画しておりまして、先程ご説明させていただいたとおり、今回は、開発敷地に対して20%以上の緑地面積を確保して、その樹種も表示をしております。

○会長

あとは防災用とか、色々なご意見が出たので、緑地の管理とか、ここは意見を参考にさせていただければ非常にありがたいなと思っています。

・【非公開】委員間で意見交換・審議

○会長

審議会として審議したいのですが、そうすると、また延びてしまうので、ここはらせていただくということでいいかどうか。

皆さんの今、委員の方の意見聞いていると、大体類推はできるのではないかなというふうに思いますので、時間あんまり、繰り返し、延ばしたくないので、ぱらぱらお帰りになっているので、ここで、審議会でするかは、終わった後、今日この場で、委員だけでちょっと話させていただければと思いますが、そういう形式で市は構いませんか。

住民の方、構いませんかという、市も含めて。

手続上、不適ですかということを、特に条例上、規則上位置づけ、ないですよね。答申をするということだけですよ。

あとは、住民の方なのですが、どうします。

委員だけの議論、何分かかるかわからないので、その時まで皆さん待っていただいて、どんな議論があったのかって本来は発表したい。

答申は、また後ですのですが、思っていたのですが、時間が相当延びてしまったので、可能であれば、委員だけで少し議論させていただく時間をほしいなど。

あとは、ちゃんとしたら答申は公表されるということですので、いかがでしょうか。

○傍聴者

傍聴はできないのですか。

○会長

できない。委員だけの議論です。

○傍聴者

住民の方とおっしゃいましたけれども、意見陳述者です。

○会長

わかりました。陳述者の方、どうですか。

○意見陳述者

じゃあ待っています。

○会長

わかりました。6人の方、いいですか、それで。

○意見陳述者

それと、話が、さっき言ったように、建物の窓がどうのとか、色がどうのじゃなくて、陳述者は、こんなところに建物建てると、どうなんだと。

○会長

わかっております。それは重々分かっております。

それは、そういうことを含めて、委員だけで話をするということを申し上げているということなのですが。

じゃあ、委員だけ別室でさせていただいて、残れる方は残っていただくと。

必ず陳述者は残ってくれというふうには申し上げません。残れる方は残っていただきたいということよろしいですか。

わかりました。

【【非公開】委員のみ別室へ移動し、意見交換及び審議を行う】

【意見交換及び審議を行った後、委員が開催場所へ再入室】

・審議会のまとめ

○会長

では、審議会の議論をかいつまんでご報告したいと思います。

審議会のご意見の中には、どういう合意形成に至ったということや、意見書もたくさん出されたし、住民の意見は受け止めましたという意見、それから、市の都市計画を考えると、地区計画が前提になってしまうというご意見。

ただ、その中でも努力、できることはあるだろうと、そういう努力については、できるだけしてほしいということ。

それから、住民説明会について、日曜日も含めて、町内会別なり、いいのかどうかというのは住民の方と話をさせていただくしかないのですが、丁寧に説明してくださいと。

その時に、丁寧とはどういう意味かということ、縦覧した図書では、通常、素人は何が建って、どうなっているかわからないので、それをもうちょっとわかりやすく、素人でもわかるように、緑はどうなっているか、どういう樹種で、例えば自分のところに落ち葉が落ちてくるような木なのかどうか、ずっと常緑樹なのかどうかということを含めて、これから伸びればよくなるよね、みたいな話なのかを含めて、きちんとわかるようにしてほしいということとか、断面図というのも結構難しいので、特に地下に埋まっているものを含めて、ただ、ここはわかりやすく説明するという努力をちゃんとしていただきたいというように思います。

それから、今、皆さん、模型の前で議論していました。率直にきつく言います。この模型では議論できないのです。わからないのです。色もつけてください。小さ過ぎるのです。これでもって、この壁面がどれだけ迫力あるかってわからないですよ。

もうちょっと、後ろの席の方をお願いすれば、ちゃんとしたもの、ちゃんとしたって、わかりますよね、作れるはずなので、住民に説明してわかるような模型で、なおかつ緑もちゃんと入れて、周りの住宅を入れていただいたのは、とてもいいことなので、もうちょっと入れていただいて、そこまで色とは言いません。

これで、実はカメラをつけると、道路の面からこんなふうに見えます、上から見るとこんなふうに見えますというテクニックができて、これだと相当議論できて、場合によっては、デベロッパーさんがどこまで配慮したのかと、斜めになって階段状になっている効果がどのくらいあるかというのはわかるはずなので、それに納得するかどうかは別にしてください。

きちんとした丁寧な説明を、日曜日も含めてやっていただければという意見も出てきたということで、最終的に答申案を作って、みんなで回して、文字を入れて考えますので、そこまで少しお時間をいただければというように思います。

そういう意見が出てきたということだけ、最後にご紹介させていただいたと、こういうことです。

3 閉会

○事務局

慎重なご審議ありがとうございました。

それでは、これで令和7年度第1回白井市まちづくり審議会を閉会いたします。

熱心にご審議いただきまして、誠にありがとうございました。