

令和 7 年度 第 1 回
白井市都市計画審議会
資 料
【別冊 1】

- 都市計画の案の意見書の要旨と都市計画決定権者（市）の見解
- 参考資料（要請書等の提出状況）

期日 令 和 7 年 7 月 2 日 （ 水 ）

場所 白井市役所東庁舎 1 階会議室 1 0 1

都市計画の案の意見書の要旨と都市計画決定権者（市）の見解

印西都市計画復業務施設地区地区計画

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
賛成 (53 人)	1 都市計画の案の内容に関する意見 ○市役所周辺地区における高さの限度が最大 50m に対して、最大 40m、それに加えて離隔距離 25m まで設けているため、住宅側にも配慮した計画となっている。 ○40m の高さ制限について、法律以上の制限をかける必要がなぜあるのか。産業の誘致を目的とした場所だと聞いており、駅前のマンションの周りにも戸建が多くあることから、駅前マンションより高くてもおかしくない。	9	1 都市計画の案の内容に関する意見 ○地区計画（案）については、都市計画法に基づき、地権者から構成される富ヶ谷地区まちづくり協議会からの都市計画提案を踏まえ、市が都市計画の決定が必要であると判断し、その案を作成したものです。地区整備計画の業務施設地区 A の「建築物等の高さの最高限度」では、周辺環境に配慮するため、住宅地に近接する敷地境界線上に 1 号境界線を設定し、40m とする地区計画（素案）の制限に、「ただし、計画図に表示する 1 号境界線からの水平距離が 25m 未満の範囲における建築物等の高さは、10m 以下でなければならない。」という規定を追加しました。 ○D C については、一般的に通常の業務施設と比較して高い階高が必要になりますが、無秩序な高層化を防止するため、地区計画（案）の地区整備計画で「建築物等の高さの最高限度」を導入しております。
	2 事業計画の内容に関する意見 ○数年前から計画を示されていることは、D C に特化した江東区の 120 日前の標識設置のルールよりずっと前から対応されている。所有者と事業者、市の住民への配慮が伺える。 ○物流施設のように大型トラックが出入りする事もないので住宅近接地区における産業利用としては最適だと考える。 ○駅前マンション等敷地ギリギリまで可能な限り建設するのが一般的な土地利用だと思う。 本件は、地域貢献施設や周囲緑地など公共事業以外では珍しい取組だと思う。 ○富ヶ谷地区は後継者もないエリアがあると聞いており、今後どのような利用形態となるか不安だったが、D C ができることでセキュリテ	22	2 事業計画の内容に関する意見 ○ご意見として受け止めさせていただきます。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	ィの向上となり安心している。 ○東京都内では高さ 80mの計画があると聞いたが、富ヶ谷は高さ 40mで離隔を地区計画のルールとして設けるとのことであり安心している。 ○南山中学校に通う生徒の保護者であるが、D Cの建設により、より安心、安全な街づくりにつながると思う。 ただ、新しく設置される交差点（南山中先）へ信号機の設置を要望する。		○信号機の設置については、千葉県公安委員会が行っております。 警察から、交差点に信号を設置する基準を満たすほどの交通量が見込まれないことから、信号機の設置は不可であるとの指導を受けておりますが、事業者は、今後も継続して信号機の設置要望を警察に働きかける意向を示しております。
	3 市の対応に関する意見 ○何もせず、地権者まかせにしていると、ヤードや産業廃棄物の置き場になってしまい、住環境に多大な悪影響がでると思うので、市内にある耕作放棄地をもっと有効に活用すべきである。 ○少子高齢化、人口減少社会への対応として、労働力の減少を補完する I Tを活用した社会基盤の整備がさらに必要とされていることは理解できる。 ○新しい産業を誘致することで、印西市のように、勤労者世代の人口が増加すると期待している。 市は税収が少なく、行政サービスが印西市と比べて悪い。 市が活性化されて行政サービス水準が良くなり、市民生活がより豊かになることに期待している。 印西市ではD Cによる税収効果により給食無償化につながっていると聞いており、白井市の教育環境整備のためにも誘致は必須である。 ○40mのD C建設に全面的に賛成する。 近隣に住む老人は、将来を考える必要がなく自分の生活のみを考えた意見を出しているので、一時的な意見のみに惑わされずに、政治家とし、将来を見据えた都市計画を進めてほしい。 このままでは市は老人ばかりになり、将来的に消滅すると考えるの	25	3 市の対応に関する意見 ○ご意見として受け止めさせていただきます。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	で、市長の英断に期待する。 ○自力で財政を向上させるには税収増しかなく、本計画を早期に進め、税収を増やし、暮らしに影響が出ないようにお願いしたい。 ○市は、計画内容以外にも、市が置かれている状況を説明し、理解を得る努力をすべきで、税収を上げるために企業誘致を行うことや、このままでは貯金が底をつき、今まで通りの市民サービスができなくなるまで言うてよい。 ○産業の受け皿として都市マスタープランが変更され、ルール化されたと聞いている。ＤＣではない他の産業（製造や物流）になる可能性を考えると賛成である。		
反対 (290 人)	1 都市計画の案の内容に関する意見 (1) 区域区分、用途地域に関する意見 ○ＤＣは、大量の電力を消費することから、高圧かつ複数系統による受電が必要であり、電気受給契約の締結のほか、新たな送電線敷設が必要で、オイルタンクなどの危険物を設置する必要がある。 このことは、ＤＣが市街化区域の 13 種類の用途地域のうち、工業地域または工業専用地域の種別であることを示している。 「工業地域」と「工業専用地域」では、住居や学校を建てることできない。 第一種低層住居地域の中にある市街化調整区域を市街化区域に転用することは、「市街化を抑制すべき」とする印西都市計画区域マスタープランに反する。 ○市街化調整区域の規制を解除したと聞いたが、市街化調整区域の意味を確認したい。どういう理由で解除したのかも知りたい。 整合性はあるか。 ○市街化調整区域から市街化区域への編入は千葉県が行うが、ＤＣが建設されていれば工業地域に指定される。第一種低層住居専用地域のど真ん中に工業地域はない。第一種低層住居専用地域にすべき。 ○市街化区域への編入を行う場合、用途地域は商業地域・工業地域にな	9	1 都市計画の案の内容に関する意見 (1) 区域区分、用途地域に関する意見 ○市街化調整区域では、原則として市街化を抑制すべき区域として、建築物の建築が制限されていますが、地区計画制度の活用など、一定条件を満たせば、開発が可能になります。 地区計画（案）は、北千葉道路の（仮称）小室ＩＣに近接する市街化調整区域の復地区において、ＤＣ等の業務施設の立地を適正に誘導しようとするもので、市街化を促進するものではなく、市街化区域への編入及び用途地域の設定は予定しておりません。 なお、区域に接する市街化調整区域の既存梨園において建築物の建築をするためには、開発許可が必要となり、その際は、都市計画法第 34 条に基づく立地基準を満たす必要があります。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	るのか。 ○梨畑が市街化区域であるのはおかしい。市街化調整区域ではないか。用途地域は「田園住居地域」とすべきでは。 ○地区計画の決定後も、区域内の土地は市街化調整区域のままなのか。また区域外の既存梨園（2か所）について、将来開発したいと申し出があった際は今回と同じ地区計画を策定するのか。		
	(2) 地区計画（案）の区域に関する意見 ○なぜ区域から除外されている梨園があるのか。地区計画は地域全体に網掛することが大前提である。 所有地の一部を残して梨園を続けたいなら、土地の売却資金で他の市街化調整区域の土地を購入すればよい。 梨園は年間を通じて薬剤を散布する。 晴れた日の日中、そのため近隣住民は窓も開けられず、洗濯物も外に干せず非常に迷惑しているので、市街化調整区域の梨園が残ることに反対である。	1	(2) 地区計画（案）の区域に関する意見 ○地区計画（案）については、都市計画法に基づき、地権者から構成される富ヶ谷地区まちづくり協議会からの都市計画提案を踏まえ、市が都市計画の決定が必要であると判断し、その案を作成したものです。区域についても、協議会からの都市計画提案である地区計画（素案）を踏まえて設定しております。区域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。
	(3) 地区計画（案）の計画書に関する意見 ① 地区計画の目標に関する意見 ○第1種低層住居専用地域の真ん中に高さ40mものDCを建設することは、地区計画の目標の「既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境」と調和するどころか、これを決定的に破壊する。 したがって、本件地区計画は、「地区計画の目標」と明らかに矛盾する。 ○良好な住居環境を壊し、自然環境も崩して調和もしない最悪な地区整備計画で地区計画の目標とまったく乖離している。	174	(3) 地区計画（案）の計画書に関する意見 ① 地区計画の目標に関する意見 ○地区計画（案）については、地区計画の目標を実現するため、地区整備計画の業務施設地区Aに住宅地との離隔の確保を図る制限を定め、圧迫感の低減を図っています。 具体的には、「壁面の位置の制限」では、「敷地境界線及び道路境界線からの距離は6m以上」とする地区計画（素案）の制限に、「1号壁面線においては、10m以上とする。」という規定を加え、採光や通風の確保を図っております。 また、「建築物等の高さの最高限度」では、周辺環境に配慮するため、住宅地に近接する敷地境界線上に1号境界線を設定し、40mとする地区計画（素案）の制限に、「ただし、計画図に表示する1号境界線からの水平距離が25m未満の範囲における建築物等の高さは、10m以下でなければならない。」という規

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
			定を追加しました。 さらに、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」では、地区計画（素案）の制限に、「配管類、室外機及び屋上等に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。」という規定を加え、景観への配慮を図っております。 これらの制限により、地区計画（案）は、周辺の既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境に十分配慮した計画であると考えております。
	② 土地利用の方針に関する意見 ○第1種低層住居専用地域の真ん中に高さ40mものDCを建設することは、「土地利用方針」の「周辺の居住環境」に全く配慮せず、これを破壊するものであり、明らかに不適切な土地利用であって、「土地利用方針」の「住宅環境及び農地等の周辺環境との調和」も全く図られておらず、「良好な景観」も破壊する。 したがって、本地区計画は、「土地利用の方針」と明らかに矛盾する。 ○地区計画の目標として本地区が「市街化区域の住宅地に囲まれた良好な居住環境が形成されている。…既存住宅の良好な居住環境及び自然環境との調和した、良好な地区整備の形成を図ることを目標とする。」とあるが、土地利用の方針では既存住宅の良好な居住環境との調和については削除されており、既存住宅の良好な居住環境の保全是担保されておらず、結果40mという周辺住民の意思を全く無視した計画（案）となっている。	85	② 土地利用の方針に関する意見 ○地区計画（案）について、業務施設地区Aの土地利用方針では、地区計画の目標を実現するため、「業務施設地区として周辺の居住環境に配慮しつつ土地利用を図る。」、「また、住宅環境及び農地等の周辺環境との調和を図るため、良好な景観や緑化による周辺との調和に配慮する。」としており、周辺の居住環境への配慮等を定めております。 これらの目標や方針に基づき、地区整備計画の業務施設地区Aに住宅地との離隔の確保を図る制限を定め、圧迫感の低減を図っています。 具体的には、「壁面の位置の制限」では、「敷地境界線及び道路境界線からの距離は6m以上」とする地区計画（素案）の制限に、「1号壁面線においては、10m以上とする。」という規定を加え、採光や通風の確保を図っております。 また、「建築物等の高さの最高限度」では、周辺環境に配慮するため、住宅地に近接する敷地境界線上に1号境界線を設定し、40mとする地区計画（素案）の制限に、「ただし、計画図に表示する1号境界線からの水平距離が25m未満の範囲における建築物等の高さは、10m以下でなければならない。」という規定を追加しました。 さらに、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」では、地区計画（素案）の制限に、「配管類、室外機及び屋上等に設置される機器・設備は、景観に

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
			配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。」という規定を加え、景観への配慮を図っております。 これらの制限により、地区計画（案）は、地区計画の目標にある周辺の既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境に十分配慮し、土地利用方針に基づいた計画であると考えております。
	③ 地区施設の整備の方針に関する意見 ○新たな道路建設は、住民・学童へ交通の危険をまねくだけで取り止めるべきである。 ○ＤＣに建物を作りやすい様に県道まで迂回して住民をないがしろにするのはいけない。 なぜ１企業の為に道路まで作り、税金まで使っているのか不信であるため、県道の迂回は止めてほしい。 全体の設計を高さの件、道路の件、すべて住民の納得出来るものでなければこのＤＣは白紙に戻すべし。 他の考えで住民も話し合いに入れて新たに出直してほしい。	2	③ 地区施設の整備の方針に関する意見 ○地区計画（案）について、地区施設の整備の方針では、「地区計画の目標を踏まえ、土地利用の方針に即し、当該地区にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を創出するため、地区施設として道路を整備する」としております。 なお、新設する道路は、協議会が提案前に周辺住民に対して説明会を行った結果、既存道路から変更の要望があり、これを反映して提案したものです。 この方針に従って、市ではなく、事業者が道路を整備する計画としております。 ○道路の交通安全対策について、事業者が主体となって千葉県公安委員会や関係機関と協議、調整を行っております。 地区計画の目標の実現するためには、地区施設である道路を地区計画に位置づけることにより、確実に整備する必要があると考えております。
	④ 建築物等の整備の方針に関する意見 ○「建築物等の整備の方針」は「地区計画の目標を踏まえ、土地利用の方針に即し」、「建築物等の高さの最高限度」などを定めるとされているが、第１種低層住居専用地域の真ん中に高さ４０ｍものＤＣを建設することは、「既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境との調和」といった「土地利用の方針」に即するどころか、明らかに反している。したがって、本地区計画の「建築物等の整備の方針」は明らかに破たんしている。	82	④建築物等の整備の方針に関する意見 ○地区計画（案）について、業務施設地区Ａの土地利用方針では、地区計画の目標を実現するため、「業務施設地区として周辺の居住環境に配慮しつつ土地利用を図る。」、「また、住宅環境及び農地等の周辺環境との調和を図るため、良好な景観や緑化による周辺との調和に配慮する。」としており、周辺の居住環境への配慮等を定めていて、建築物等の整備の方針はこれらを踏まえたものです。 これらの目標や方針に基づき、地区整備計画の業務施設地区Ａに住宅地との離隔の確保を図る制限を定

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
			め、圧迫感の低減を図っています。 具体的には、「壁面の位置の制限」では、「敷地境界線及び道路境界線からの距離は6 m以上」とする地区計画（素案）の制限に、「1号壁面線においては、10m以上とする。」という規定を加え、採光や通風の確保を図っております。 また、「建築物等の高さの最高限度」では、周辺環境に配慮するため、住宅地に近接する敷地境界線上に1号境界線を設定し、40mとする地区計画（素案）の制限に、「ただし、計画図に表示する1号境界線からの水平距離が25m未満の範囲における建築物等の高さは、10m以下でなければならない。」という規定を追加しました。 さらに、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」では、地区計画（素案）の制限に、「配管類、室外機及び屋上等に設置される機器・設備は、景觀に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。」という規定を加え、景觀への配慮を図っております。 これらの制限により、建築物等の整備の方針は、地区計画の目標にある周辺の既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境に十分配慮し、土地利用方針に基づいた計画であると考えております。
	⑤ 建築物等の用途の制限に関する意見 ○DCは大量の重油を貯蔵し、変電所、非常用発電機も備えていることから、建築基準法の「事務所」に該当しない。 DCを「事務所」とする本地区計画の決定は市の裁量権を逸脱濫用するもので、明らかに違法である。 よって、本地区計画の決定は都市計画法に違反し、この違法な地区計画に基づくDCの建設もまた違法である。	82	⑤ 建築物等の用途の制限に関する意見 ○地区計画（案）については、都市計画法に基づき、地権者から構成される富ヶ谷地区まちづくり協議会からの都市計画提案を踏まえ、市が都市計画の決定が必要であると判断し、その案を作成したものです。 地区整備計画の業務施設地区Aの「建築物等の用途の制限」の「事務所（データセンター）」という表現について、事業者からは、今回の事業計画について、運用監視や保守のために常時スタッフが常駐し、執務スペースを有する場合、用途が事務所に分類されることを建築確認審査機関に確認しているとの話を伺っております。 なお、市が既に都市計画として決定している市役所

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
			周辺地区地区計画においても、建築物の用途の制限に関して同様の記載としております。（「データセンターの用に供する事務所」としてしております。） このため、「事務所」に「（データセンター）」を併記することで、住民にとってもわかりやすい表現であると考えているため、「建築物等の用途の制限」の「事務所（データセンター）」について、協議会からの都市計画提案である地区計画（素案）と同様の表現としております。
	⑥ 壁面の位置の制限に関する意見 ○建築物等の高さの最高限度の40mの制限は既存住宅に面する1号境界線からの25mのみで、2号壁面線では境界線から6mの距離から高さ制限はなく40mの高さを許容している。 さらに電気供給施設及びその附属建築物、事務所の附属建築物については境界からの壁面の距離の制限はなく、最高限度についての制限は1号境界線に面して10mの高さ制限があるのみで、その他の境界についてはない。 本計画（案）は近隣住民から再三要請している内容を全く無視したものと云わざるを得ない。	1	⑥ 壁面の位置の制限に関する意見 ○地区計画（案）については、都市計画法に基づき、地権者から構成される富ヶ谷地区まちづくり協議会からの都市計画提案を踏まえ、市が都市計画の決定が必要である判断し、その案を作成したものです。 地区整備計画の業務施設地区Aの「壁面の位置の制限」では、「敷地境界線及び道路境界線からの距離は6m以上」とする地区計画（素案）の制限に、「1号壁面線においては、10m以上とする。」という規定を加え、採光や通風の確保を図っております。 業務施設地区Aの電気供給施設（変電所）、事務所（データセンター）の附属建築物、電気供給施設（変電所）の附属建築物については住宅地に接していないこと、また、業務施設地区Bの店舗、飲食店の附属建築物、事務所（集会所）の附属建築物については、低層であることにより、壁面による圧迫感をもたらす可能性は低いと思われることから、「壁面の位置の制限」の適用除外としております。
	⑦ 高さ制限に関する意見 ○地区計画は建物の高さ制限を40mとしているが、極めて不合理である。 この40mという建物の高さは、都市計画法第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）DCにより収益を上げるために設定された高さである。 つまり、私企業がDCを「金儲け」をするために第1種低層住居専用	150	⑦ 高さ制限に関する意見 ○DCについては、一般的に通常の業務施設と比較して高い階高が必要になりますが、無秩序な高層化を防止するため、地区計画（案）の地区整備計画で「建築物等の高さの最高限度」を導入しております。 地区整備計画の業務施設地区Aの「建築物等の高さの最高限度」については、「地域の特性及び交通の利便性を活かした「データセンター」などの業務施設

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	地域（絶対高さ制限 10m）の真ん中に高さ 40m もの建物を建てようとするのが、本地区計画の正体である。 異常な地区計画と言うほかなく、市は、私企業の「金儲け」確保以外に 40m という建物高さ制限の合理性を説明できていない。 したがって、本地区計画は、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いわざるを得ない。 これは都市計画提案制度の乱用であり、本地区計画が都市計画法に違反することは明白である。 このように第 1 種低層住居専用地域（絶対高さ制限 10m）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 40m もの D C を建設するという、異常なこの計画に強く反対する。 しかも、この計画は、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。」について留意することを要望したにもかかわらず、これを無視し、同審議会で審議された計画よりもさらに D C の高さを（とくに住宅地近隣で 15m→40m というように）大幅に高くしている。 ことに、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ない。 ○建築物等の高さの最高限度で 40m と変更されたが、なぜ市が 40m を最高限度と定めたのか、その根拠があるのであれば示してほしい。 なぜ 10m や 20m ではないのか、そこも示してほしい。 ○白井駅から 700m の戸建住宅、低層住宅、周辺に保育園、障害者支援センター、小学校、中学校、高等学校が点在する場所に、40m の巨大な D C を建設する地区計画は、周辺住民の居住環境を破壊し、通園、勉学に励む児童、生徒たちを無視している。 ○市は国の許可を得ているということなので D C を建設されるのか？ 市は住民のことを考えて少しでも良い環境の中で人々が暮らせるようにせめてビルの高さ等考えてほしい。		の立地を適正に誘導する」という地区計画の目標を実現するために、提案を受けた地区計画（素案）の内容及び本地区の事業者の建築計画における高さを踏まえ、提案時のまま 40m としておりますが、「既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境と調和した、良質な地区整備の形成」を図るためには、更なる制限が必要であると考えたため、住宅地に近接する敷地境界線上に 1 号境界線を設定し、40m とする地区計画（素案）の制限に、「ただし、計画図に表示する 1 号境界線からの水平距離が 25m 未満の範囲における建築物等の高さは、10m 以下でなければならない。」という規定を追加しました。 ○市が国の許可を得て D C を建設するものではありません。
	(4) 地区計画（案）の理由書に関する意見 ○本地区計画の「決定理由」には「都市マスタープランの土地利用方針	90	(4) 地区計画（案）の理由書に関する意見 ○今回立地が予定される D C 等の業務施設はその性質

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	…に即している」と記載されているが明らかに失当である。 なぜなら、「印西都市計画区域マスタープラン」の「⑤市街化調整区域の土地利用の方針」、「エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針」には、「市街化調整区域において、許容される開発行為は、『市街化を抑制すべき区域』という市街化調整区域の基本的な性格の範囲内で、必要に応じて地区計画制度の活用などにより、スプロール化を防止し地域の実情に応じた秩序ある土地利用への誘導施策を講じるものとする。」とされているところ、第1種低層住居専用地域の真ん中に高さ40mものDCを建設することは「市街化を抑制すべき区域」との「市街化調整区域の基本的な性格の範囲」を逸脱し、「地域の実情」に反した「無秩序」な土地利用であると言うほかないからである。そして、「決定理由」には「都市マスタープランの…運用基準の類型に即している」と記載されているが、明らかに失当である。 なぜなら、「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」の「運用基準策定の目的」には「白井市都市マスタープランを策定し、白井市の将来像である『ときめきとみどりあふれる快活都市』を実現するため、都市的土地利用と農業的土地利用の混在等の課題を解決する目的から、市街化調整区域の性格の範囲内で一定の都市的土地利用を許容する地域を明確にした土地利用の考え方を示した」とされているが、第1種低層住居専用地域の真ん中に高さ40mものDCを建設することは、市街化を抑制すべきとの「市街化調整区域の性格の範囲」を逸脱した土地利用であると言うほかないからである。 また、「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」の「(別表4)」、「地区の類型(D)IC周辺開発誘導型」には、「建築物等の高さの最高限度」として「周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。」とされているが、第1種低層住居専用地域(絶対高さ10m)の真ん中における高さ40mという「建築物等の高さの最高限度」は「周辺環境」に全く配慮していない数値で、極めて不適切であるからである。 さらに、「決定理由」で言及された「既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境と調和」を明らかに欠く。 よって、本地区計画の決定は都市計画法に違反するから、この違法な地区計画に基づくDCの建設も都市計画法に違反し、違法である。 ○「本地区は、～(省略)～地域の特性及び交通の利便性を活かした		上、居住や生活・消費活動といった市街地での都市活動がなされるような土地利用ではなく、地区施設として道路の整備は行うものの、公園・下水道等の都市施設の整備を必要としない施設です。 今回の土地利用計画においては、車両の出入りの大幅な増加が想定されず、区域内の敷地ごとに雨水貯留槽を設ける計画になっており、区域内外における著しい渋滞や雨水排水の急激な増加といった、立地後の周辺都市基盤施設に悪影響を及ぼす可能性は極めて低いものとなります。 今回の開発は都市計画法第34条第10号の規定に基づき、限られた地区内に「データセンター」の立地を誘導するものであり、周辺地域に区域が拡大する見込みもありません。 このため、本地区計画は、市街化を促進する土地利用を誘導するものではなく、市街化を抑制すべきという市街化調整区域の性格を変えない範囲で、区域を限定して地区計画の運用を行っていくもので、白井市都市マスタープランの土地利用方針にも沿ったものです。 ○DCについては、一般的に通常の業務施設と比較して高い階高が必要になりますが、無秩序な高層化を防止するため、地区計画(案)の地区整備計画で「建築物等の高さの最高限度」を導入しております。 地区整備計画の業務施設地区Aの「建築物等の高さの最高限度」については、「地域の特性及び交通の利便性を活かした「データセンター」などの業務施設の立地を適正に誘導する」という地区計画の目標を実現するために、地区計画(素案)の内容及び本地区の事業者の建築計画における高さを踏まえた40mとしておりますが、「既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境と調和した、良質な地区整備の形成」を図るためには、更なる制限が必要であると考えたため、提案を受けた40mとする地区計画(素案)の

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	ＤＣの立地を適正に誘導するとともに、既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境と調和するため、地区計画を決定しようとするものである」とあるが、本地区は、南山小中学校を初めとした文教地区であり、誰が見ても、誰が考えても調和どころか、居住環境、自然環境を著しく破壊する最悪な地区計画である。 ＤＣの立地に適していると、本当にこの計画を「理由書」のように考え、誰が、どのように判断したのか、全く理解できない。 ○決定理由に関して、既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境と調和はおろかこれらを破壊し、市民の健康で文化的な平穏な生活を破壊するものである。 またＤＣについては交通の利便性は必要とされるものではなく、駅から徒歩 10 分圏内の住宅地、文教地域の真ん中にＤＣを建て、市民の平穏な生活を破壊するものである。 さらに、常勤者 20 名程度、それも専門性を持った人材ということで、市民の就業機会の増加ははなはだ疑問である。 更に市は若い世代定住 ＰＪ 近居推進事業を推進しているが、環境破壊された住宅地に若い世代の人口増が期待できるのか、また若い世代定住推進をうたいながら、居住住宅地を平易で破壊を許容する市に魅力を感じて住もうとするのか、はなはだ疑問である。 本計画（案）は地域の振興に貢献しないばかりでなく、既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境を破壊する、市民には何のメリットもない不適切極まりないものである。 ○ＤＣはその性質上、稼働後の人の出入りが非常に少ない施設である。したがって「交通の利便性を活かした『データセンター』などの業務施設の立地」との説明には実態との乖離があると感じる。 ＩＣ周辺という好立地は本来であれば多くの人の利用や地域経済への波及効果が期待できる商業施設や公共サービス拠点など、より交通の利便性を活かす用途に活用されるべきではないか。 ＤＣのような稼働後の地域との関わりが限定的な施設をそのような立地に設けることは、市全体の土地利用戦略としても疑問を感じる。 ○４月の説明会で市は、トラブル対応等のため緊急的にＤＣに駆け付けられるよう ＩＣ周辺に必要と考えていると説明された。		制限に、住宅地に近接する敷地境界線上に 1 号境界線を設定し、「ただし、計画図に表示する 1 号境界線からの水平距離が 25m 未満の範囲における建築物等の高さは、10m 以下でなければならない。」という規定を追加しました。 ○今回の地区計画については、白井市都市マスタープラン等の各計画に基づき、富ヶ谷地区まちづくり協議会がサウンディング等により様々な業種の中から土地利用を決定し、提案したものです。 ＤＣは、通信インフラや安定した大容量の電力供給、地震や津波被害の心配がない立地に加え、緊急時の対応や保守・運用のため人材確保などの観点から、交通アクセスの良さも立地の条件となっています。 鉄道の駅周辺や ＩＣ周辺に立地することには、多くの利点があると考えています。 このことから、千葉県「高速道路インターチェンジ等を生かした多様な産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用の促進に係る基本方針」においても ＤＣを対象の 1 つとしており、白井市都市マスタープラン等でも位置づけているものです。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	しかし、事業者はこれまで次のように住民に説明※し、富ヶ谷地区にDCを建設するにあたり、ICが隣接していることを建設の必要条件としていない。 また、DCを勤務するのは4棟がすべて稼働して80名程度であり、ICを活かした土地利用とは到底言えない。 また、今後は経済的合理性からリモートワークが増えると考えられるので、DCに通勤する従業員は80名を下回ることが予想される。 従って、IC隣接地の土地利用として当該計画が適切ではないため、当該計画に反対する。 ※事業者の説明 ・事業者は、DC建設にあたり、ICを生かすかは考えておらず、ICをどう生かすかは市が考えることと承知している。 ・トラブル対応等のため緊急的にDCに駆け付けるような事象の一般的な頻度は把握していない。 ・DC1棟あたり約20名が常時勤務し、4棟あるため全体では約80名が勤務する。 ○本地区計画（案）の決定理由によると、都市マスタープランの土地利用方針と運用基準の類型に即していることにより決定した。ICを活用して産業を誘致することで、富ヶ谷地域の振興と活性化をさせる。とあるが、DC建設が、富ヶ谷地区の振興と活性化には寄与しないと認識するが、市が是とする理由を聴きたい。		○地区計画（案）については、地区整備計画の業務施設地区Bに「建築物等の用途の制限」を定め、市街化調整区域の地区において、店舗、飲食店、事務所（集会所）等の地域貢献施設を建築できるようにしております。 事業者は、地域住民が緑を感じることができ緑地を整備するとともに、地域住民の交流の場となる施設や災害に係る備品倉庫等の整備も計画しております。 事業者は、地域のニーズにあった施設を整備するため、引き続き地域住民と意見交換を行っていくことですが、本市としましては、これらの導入により、地域コミュニティの活性化に寄与するものと期待しております。 加えて、法人市民税や固定資産税といった税収の増加に加えて、高度専門職等の流入による交流人口の増加、運用前後や進出の二次的効果も含めて地元雇用の機会の創出、地域経済の活性化に資するものと

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	○冒頭の「本地区」の説明が不明確である。 北総線白井駅から南東1.4kmに位置する市街化調整区域で北千葉道路の(仮称)小室ICに近隣していることから広域ネットワークアクセス性に優れた地域であるとしているが、白井駅、駅名表示は白井駅(ときめき梨の郷)から近隣に位置すると示すのが公平な示し方ではないのか。 加えて、「本地区」は第一種低層住宅専用地の住宅群から南西から南東には半円型に囲まれ「隣接」している現況並びに住宅群の「近隣」には南山保育園、南山小学校、南山中学校、県立白井高等学校が立地していることの現況が「省略」された説明となっている。 「本地区」の正確な立地現況を示し、白井市まちづくり条例の基本理念、都市マスタープランの土地利用方針運用基準にてらし、完成された低層住宅群の南西から南東側に40m超えの建物群を誘導したいと決定する。		考えております。 ○本地区は、IC至近の立地条件等から、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)」として位置づけられております。 地区計画(案)は、この上位計画に合致し、DC等の業務施設の立地を適正に誘導することを目標の一つとしておりますので、地区の特性は記載のとおりといたしますが、いただいた内容は、ご意見として受け止めさせていただきます。
	(5) 上位計画等の位置づけ、その他市の計画に関する意見 ① 「白井市都市計画提案制度の手引き」に関する意見 ○「白井市都市計画提案制度の手引き」、「6 都市計画決定等の判断について」には「都市計画の提案が行われたときは、計画提案を踏まえた都市計画の『措置の決定(決定又は変更の判断)(法21条の3)を『行政経営戦略会議』において行います。行政経営戦略会議では、次に示した視点等により提案された都市計画の決定を行い、都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断を行います。』と記載され、その視点等として、「⑤白井市都市マスタープランと整合が図られていること。」、「⑧都市計画提案を行おうとする区域の土地所有者等のみならず、周辺住民等に対し、説明を行い、理解が得られた計画であること。」、「⑨周辺環境への影響について、十分な配慮がなされた計画であること。」、「⑩白井市都市計画審議会からの措置の決定に係る意見」と記載されている。 ところが、上記⑤については、DCの建設は白井市都市マスタープランと整合しない。 また、上記⑧については、白井市まちづくり条例(以下「条例」という。)30条に基づき2024年9月29日に開催された説明会の議事録(条例33条に基づき縦覧された図書)を読めば明白であるように、	82	(5) 上位計画等の位置づけ、その他市の計画に関する意見 ① 「白井市都市計画提案制度の手引き」に関する意見 ○いただいたご意見の⑤の内容については、上記(4)地区計画(案)の理由書に関する意見を参照ください。 ○いただいたご意見の⑧の内容について、ご指摘の2024年9月29日の説明会は、事業者が開発事業の内容について、説明を行ったものです。 また、これまでの説明会等の経過として、令和2年度に富ヶ谷地区まちづくり協議会が設立され、令和4年度に、事業計画に関する協議会主催の近隣説明会や、協議会と近隣住民との意見交換会が行われ、まちづくり施策に関して、市は近隣住民と意見交換会を実施しました。 令和5年度には、協議会主催の第2回近隣説明会が行われた後、11月に協議会から市に対して、地区計

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	あまりにも異常で白井市民の平穏生活を破壊するＤＣの建設計画に周辺住民等の理解が全く得られていないことは一見して明らかである。 上記の説明会に先立つ任意の説明会等においても、ＤＣの建設に対する周辺住民等の反対の意思は明らかであった。 さらに、上記⑨について、ＤＣの建設は「周辺環境への影響について、十分な配慮がなされた計画」ではないことが明らかである。 くわえて、上記⑩については、白井市都市計画審議会の措置の決定に係る意見が「概ね妥当」としたのは、住宅近隣の建物高さを 15m～20 mに抑えるなどしたＤＣを建設するとした「素案」であり、住宅近隣の建物高さを 40mにするというＤＣの建設を土地利用計画とする提案ではない。 そして、白井市都市計画審議会の措置の決定に係る意見を踏まえて、行政経営戦略会議が都市計画法第 21 条の 3 の決定の判断をしたのは、上記の「素案」であって、住宅近隣の建物高さを 40mにするというＤＣの建設計画を土地利用計画とする提案についてではない。 したがって、本地区計画が、「白井市都市計画提案制度の手引き」に反することは明らかである。 よって、本地区計画の決定は都市計画法に違反し、この違法な地区計画に基づくＤＣの建設もまた違法である。		画に係る都市計画提案書が提出されました。 その後、令和 6 年 1 月及び 3 月に市都市計画審議会に諮問した結果「概ね妥当」との答申を受けて、令和 6 年 4 月に市として都市計画手続きを進めることとして措置決定しましたが、市都市計画審議会からの答申では、「建築物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」等の要望事項が出されました。 本要望事項が出されたことを受けて、令和 6 年 8 月には市と事業者で、地区計画及び事業計画に関する近隣説明会を開催しました。 そして、令和 7 年 4 月に地区計画の原案等に係る近隣説明会を開催し、市は近隣に地区計画（原案）の内容を提示しました。 これらの対応により、市は、協議会及び事業者とともに、十分に時間をかけて、丁寧な説明を重ね、近隣の理解を得ることに努めてまいりました。 また、市が主催する説明会や地区計画（原案）の縦覧、地区計画（案）の縦覧等の手続きを行う際には、予め近隣の自治会の役員に連絡するなどの工夫により、周知に努めてきたところです。 ○いただいたご意見の⑨の内容について、地区計画（案）の業務施設地区 A の土地利用方針では、「業務施設地区として周辺の居住環境に配慮しつつ土地利用を図る。」、「また、住宅環境及び農地等の周辺環境との調和を図るため、良好な景観や緑化による周辺との調和に配慮する。」としており、周辺の居住環境への配慮等を土地利用方針として定めております。 地区計画（案）については、地区計画の目標を実現するため、地区整備計画の業務施設地区 A に住宅地との離隔の確保を図る制限を定め、圧迫感の低減を図っています。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
			具体的には、「壁面の位置の制限」では、「敷地境界線及び道路境界線からの距離は6 m以上」とする地区計画（素案）の制限に、「1 号壁面線においては、10m以上とする。」という規定を加え、採光や通風の確保を図っております。 また、「建築物等の高さの最高限度」では、周辺環境に配慮するため、住宅地に近接する敷地境界線上に1 号境界線を設定し、40mとする地区計画（素案）の制限に、「ただし、計画図に表示する1 号境界線からの水平距離が 25m未満の範囲における建築物等の高さは、10m以下でなければならない。」という規定を追加しました。 さらに、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」では、地区計画（素案）の制限に、「配管類、室外機及び屋上等に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。」という規定を加え、景観への配慮を図っております。 これらの制限により、地区計画（案）は、周辺の既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境に十分配慮した計画であると考えております。 ○いただいたご意見の⑩の内容について、本区域において策定手続きを進めている地区計画については、都市計画法に基づき、富ヶ谷地区まちづくり協議会による都市計画提案を踏まえて、都市計画の決定をする必要があると市が判断し、手続きを進めております。 令和5年度に、協議会からの都市計画提案を踏まえて、市が地区計画の決定の都市計画手続きを進めるかどうか判断するにあたり、白井市都市計画審議会において、提案者の地区計画の素案の内容について意見を伺いました。 審議会では、協議会の地区計画（素案）をもとに審議がされ、「概ね妥当」との答申がありましたが、事業者の土地利用計画図は意見を伺うための参考資料

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
			としてお示しし、土地利用計画図については、「今後の手続の中で変更が生じる可能性がある」ことを伝えたところです。 審議会後、審議会の意見等を踏まえて、事業者の土地利用計画図は変更されておりますが、審議会で「概ね妥当」との答申があった地区計画（素案）の制限の範囲内で変更されており、計画を進めること自体に問題はないものと考えています。
	② 白井市都市マスタープランに関する意見 ○DCを富ヶ谷地区に建設する土地利用が都市マスタープランの目指す将来像『「住んでみたい」、「住んでよかった」、「住み続けたい」と思えるまちを創っていくことを目指す』と整合しないと認識するが、市が是とする理由を聴きたい。 ○令和3年に、笠井市長は、都市マスタープランでは、3つの戦略プランのうち「暮らしやすい都市づくり」、「緑が包む都市づくり」を定め、将来像である「ときめきとみどりあふれる快活都市」の実現を都市計画の観点から目指している。 このマスタープランに対して地区計画案との乖離には啞然とするものである。 第一種低層住居専用地域が食い込むように入ってくる、殆ど窓のない壁だけの高さ40mの建築物がこの戦略プランに合致するのか。 ましてや、周辺は幼稚園、小学校、中学校、高校がある特殊な地域であり学びの場である。 これが「暮らしやすい都市」なのか。これが「緑包む都市」なのか。 緑豊かで良い環境は成長期の子供にとっても、とても大事である。 是非とも再考を願う。	3	② 白井市都市マスタープランに関する意見 ○地区計画（案）の業務施設地区Aの土地利用方針では、「業務施設地区として周辺の居住環境に配慮しつつ土地利用を図る。」、「また、住宅環境及び農地等の周辺環境との調和を図るため、良好な景観や緑化による周辺との調和に配慮する。」としており、周辺の居住環境への配慮等を土地利用方針として定めております。 地区計画（案）については、地区計画の目標を実現するため、地区整備計画の業務施設地区Aに住宅地との離隔の確保を図る制限を定め、圧迫感の低減を図っております。 具体的には、「壁面の位置の制限」では、「敷地境界線及び道路境界線からの距離は6m以上」とする地区計画（素案）の制限に、「1号壁面線においては、10m以上とする。」という規定を加え、採光や通風の確保を図っております。 また、「建築物等の高さの最高限度」では、周辺環境に配慮するため、住宅地に近接する敷地境界線上に1号境界線を設定し、40mとする地区計画（素案）の制限に、「ただし、計画図に表示する1号境界線からの水平距離が25m未満の範囲における建築物等の高さは、10m以下でなければならない。」という規定を追加しました。 さらに、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」では、地区計画（素案）の制限に、「配管類、室外機及び屋上等に設置される機器・設備は、景観に

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
			配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。」という規定を加え、景観への配慮を図っております。 これらの制限により、地区計画（案）は、周辺の既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境に十分配慮した計画であると考えております。 なお、事業者は、地域住民が緑を感じることが出来る緑地を整備することを計画しております。 また、建設計画及び建築工事の際の周辺環境への配慮については、白井市まちづくり条例に基づき、事業者に助言・指導を行ってまいります。
	③「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」に関する意見 ○今回の地区計画決定の要因として（Ｄ）ＩＣ周辺開発誘導型ばかりを強調しているが、冷静に検討すれば、富ヶ谷地区はまさに、（Ｃ）住環境整備型に適合する。 富ヶ谷地区が、小室ＩＣから概ね２km以内の区域に入ったので、（Ｄ）ＩＣ周辺開発誘導型を適用しＤＣを建設するとのことだが、まさにこのことが当初からＤＣありきであったことを証明している。 運用基準では （Ｃ）住環境整備型 ・自然と共存したゆとりある低層住宅地の形成を目指す。 ・立地可能な建築物の用途は専用住宅の用途とする。 となっており、富ヶ谷地区は周辺の第一種低層住居専用地区と調和がとれる。 （Ｄ）ＩＣ周辺開発誘導型 ・地区計画は、周辺環境との調和を図り適切に定める。 ・周辺環境にそぐわない恐れのある施設の立地は規制する。 ・高さは、周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。 とあり、高さ４０メートルのＤＣはふさわしくないことになる。 以上のように、運用基準及び周辺環境からＤＣはふさわしくないことになる。 ○運用基準の『ＩＣ周辺開発誘導型』が本地区計画の類型である。 これが適用された理由は『小室ＩＣから半径２km以内』が全となっている。	3	③「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」に関する意見 ○地区計画（案）については、都市計画法に基づき、地権者から構成される富ヶ谷地区まちづくり協議会からの都市計画提案を踏まえ、市が都市計画の決定が必要であると判断し、その案を作成したものです。 本地区は、ＩＣ至近の立地条件であることから、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）」に位置づけられています。 また、市では、白井市都市マスタープランに示された市街化調整区域における土地利用の方針に基づき、地区計画を活用し、市街化調整区域において秩序ある土地利用を図ることを目的として「市街化調整区域における地区計画の運用基準」を策定し、４つの類型に分け、それぞれの類型について活用が可能な地区を示しています。 本地区は（Ｄ）ＩＣ周辺開発誘導型の類型に該当しますが、（Ｃ）住環境整備型の類型には該当しません。 いただいた内容は、ご意見として受け止めさせていただきます。 ○地区計画（案）の業務施設地区Ａの土地利用方針では、「業務施設地区として周辺の居住環境に配慮しつつ土地利用を図る。」、「また、住宅環境及び農地等の

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	第一種低層住居専用地域と小中学校、保育園、障害者支援センターの現在の建築物は、ここに住む、集う人々が視覚的に快適と感じる高さ、幅、大きさや色彩などヒューマンスケールへの配慮が必要と思われるが、この配慮が欠如している。 適用外基準等が不十分と考えるが、改めて、市の考えを聴きたい。 （ヒューマンスケール：人間の感覚や動きに適合した、適切な空間の規模や物の大きさ） ○市の定めた運用基準は「高さの最高限度は周辺環境に十分配慮した数値で適切に定める」とある。 当該地区（低層住宅街 10mMAX）、小中学校の高さを考慮しても、この		周辺環境との調和を図るため、良好な景観や緑化による周辺との調和に配慮する。」としており、周辺の居住環境への配慮等を土地利用方針として定めております。 地区計画（案）については、地区計画の目標を実現するため、地区整備計画の業務施設地区 A に住宅地との離隔の確保を図る制限を定め、圧迫感の低減を図っています。 具体的には、「壁面の位置の制限」では、「敷地境界線及び道路境界線からの距離は 6 m 以上」とする地区計画（素案）の制限に、「1 号壁面線においては、10m 以上とする。」という規定を加え、採光や通風の確保を図っております。 また、「建築物等の高さの最高限度」では、周辺環境に配慮するため、住宅地に近接する敷地境界線上に 1 号境界線を設定し、40m とする地区計画（素案）の制限に、「ただし、計画図に表示する 1 号境界線からの水平距離が 25m 未満の範囲における建築物等の高さは、10m 以下でなければならない。」という規定を追加しました。 さらに、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」では、地区計画（素案）の制限に、「配管類、室外機及び屋上等に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。」という規定を加え、景観への配慮を図っております。 これらの制限により、地区計画（案）は、ご指摘の周辺の既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境に十分配慮した計画であると考えております。 なお、建設計画及び建築工事の際の周辺環境への配慮については、白井市まちづくり条例に基づき、事業者に助言・指導を行ってまいります。 ○D C については、一般的に通常の業務施設と比較して高い階高が必要になりますが、無秩序な高層化を防止するため、地区計画（案）の地区整備計画で「建

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	規定に準拠といえない。市は自ら設定した基準を破ろうとするのか。40mの高さは決して認められない。		建築物等の高さの最高限度」を導入しております。地区整備計画の業務施設地区 A の「建築物等の高さの最高限度」については、「地域の特性及び交通の利便性を活かした「データセンター」などの業務施設の立地を適正に誘導する」という地区計画の目標を実現するために、提案を受けた地区計画（素案）の内容及び本地区の事業者の建築計画における高さを踏まえ、提案時のまま 40m としておりますが、「既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境と調和した、良質な地区整備の形成」を図るためには、更なる制限が必要であると考えたため、住宅地に近接する敷地境界線上に 1 号境界線を設定し、40m とする地区計画（素案）の制限に、「ただし、計画図に表示する 1 号境界線からの水平距離が 25m 未満の範囲における建築物等の高さは、10m 以下でなければならない。」という規定を追加しました。このため、周辺環境に十分配慮したものであると考えています。
	④ その他市の計画に関する意見 ○（池の上一丁目地区地区計画の変更等により、）聖仁会病院、職員住宅の跡地には、第一種低層住居専用地域に変更して低層住宅地になっているのに、今回はなぜ 40m のビルに変更するのか。	6	④ その他市の計画に関する意見 ○市街化区域の池の上一丁目は、白井市都市マスタープランで、住居系の土地利用を図る地区に位置づけられております。 平成 27 年に、池の上一丁目の病院の移転に伴う跡地利用について、戸建住宅の建設を誘導するという地権者からの提案に基づき、用途地域は第一種中高層住居専用地域から変更せずに、第一種低層住居専用地域と同等の制限内容の地区計画を決定しました。 また、平成 31 年には、その隣に位置する市が所有していた教職員住宅跡地についても地区計画の区域に編入し、同様に戸建住宅地に誘導しております。 令和 4 年には、戸建住宅の開発行為が完了し、この区域の低層住宅地区という方向性が明確になったことから、用途地域を第一種低層住居専用地域に変更し、併せて地区計画の制限内容の中で不要になった

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	○地区計画の地区は昭和 64 年に市街化調整区域となっており、建物の建設が規制されていた。 近隣地区の住民は、その現状を理解・了解した上で、近隣地区に所有権を取得し居住しているものである。 そうしたなか、令和 2 年に「市街化調整区域における地区計画の運用基準」改定により、地区計画の地区に建物の建設が可能となったが、建設にあたっては、同運用基準に合致していることは当然のこととして、近隣住民に対しては、所有権を取得し居住した時の権利である住環境が維持されるべき（悪化しないようにする）なのは当然のことである。 特に、南山三丁目地区は、平成 28 年に南山三丁目地区まちづくり協議会を設立し、平成 29 年に南山三丁目地区まちづくり計画が市により策定されているが、同計画において、南山三丁目地区のまちづくり計画の目標は「本地区の優良かつ安全な住環境を高度に維持・増進することを目的とする」と定められており、市は、住環境を高度に維持・増進する責任がある。 以上を踏まえ、標記地区計画に関しては、南山三丁目地区まちづくり協議会ならびに南山三丁目自治会（以下『南山三丁目』と言う）は、令和 5 年 1 月 8 日に「富ヶ谷地区データセンター建設についての市へ		規定を削除する都市計画変更を行っております。 それに対して、今回の地区計画（案）についても、都市計画法に基づき、地権者から構成される富ヶ谷地区まちづくり協議会からの都市計画提案があり、市が都市計画の決定が必要である判断し、その案を作成したものです。 本地区は、I C 至近の立地条件であることから、白井市都市マスタープランにおいて「I C 周辺検討地区（緑住）」に位置づけられています。 「I C 周辺検討地区（緑住）」は、「I C 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の誘導」を図るとしております。 このため、上位計画に即した土地利用が検討されております。 ○これまで近隣自治会等から、本市はD C 建設を認可しないことやD C 建設を認可する場合は建物の高さを学校の校舎の高さを超えないようにすること等、様々な意見、要請をいただき、提案前には提案者にも対応の検討を依頼したところです。 これらの意見、要請を踏まえて、市が地区計画（案）を作成するに当たり、地区計画の目標を実現するため、地区整備計画の業務施設地区 A に住宅地との分離の確保を図る制限を定め、圧迫感の低減を図っています。 具体的には、「壁面の位置の制限」では、「敷地境界線及び道路境界線からの距離は 6 m 以上」とする地区計画（素案）の制限に、「1 号壁面線においては、10m 以上とする。」という規定を加え、採光や通風の確保を図っております。 また、「建築物等の高さの最高限度」では、周辺環境に配慮するため、住宅地に近接する敷地境界線上に 1 号境界線を設定し、40m とする地区計画（素案）の制限に、「ただし、計画図に表示する 1 号境界線か

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	の要請」及び令和5年4月24日に富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への再要請」（以下併せて『要請』と言う）にて、市長宛に要請を行った。 当該要請は、南山三丁目地区の住環境を守る観点から、『南山三丁目』として許容できる最低限の要請であり、市には、「南山三丁目地区まちづくり計画」との整合性の観点からも、責任をもって本要請を受け止め、本要請を全て完全に対応することを強く求めたものであるが、地区計画原案は『要請』を無視したと言わざるを得ない内容である。具体的には、「要請事項2.（1）・建物の高さ」について、「富ヶ谷地区近隣地区にある、一定規模以上の建物である南山小中学校・池の上小学校・白井高校（以下『学校』と言う）の校舎と同等以下の水準の建物とすること」という要請に対し、『学校』の校舎の高さの約3倍の高さとなっており、その結果、南山三丁目地区の日照時間の減少・TV放送の電波の受信障害の発生といった住環境悪化が発生する見込みである。 『要請』は、南山三丁目地区の住環境を守る観点から、『南山三丁目』として許容できる最低限の要請であり、市には、「南山三丁目地区まちづくり計画」との整合性の観点からも、責任をもって本要請を受け止め、本要請を全て完全に対応する地区計画とすることを改めて強く求めるものである。 ○市には平成29年に策定された南山3丁目まちづくり計画との整合性を誠意をもって住民に明示してもらいたい。 ○広報しろいの中で第6次総合計画基本構想が示され、将来都市構想が記載されている。 当該計画地は黄色に色塗りされた市街地ゾーン（住居系中心）となっている。 ぜひ都市構想のとおり実行されたい。 ○市のシティプロモーションは、「白井のみらいをみんなで描く」こと		らの水平距離が25m未満の範囲における建築物等の高さは、10m以下でなければならない。」という規定を追加しました。 さらに、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」では、地区計画（素案）の制限に、「配管類、室外機及び屋上等に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。」という規定を加え、景観への配慮を図っております。 これらの制限により、本地区計画は、近隣の住環境に配慮した計画であると考えています。 市としては、近隣自治会等の要望もある一方、本計画は地権者からの提案であることから、近隣自治会等の要望の全てを計画に反映させることは難しいと考えますが、いただいたご意見を重く受け止め、今後も必要な情報を協議会に報告する等、寄り添った対応を行ってまいります。 また、南山三丁目まちづくり計画の区域と本地区計画の区域は異なりますが、隣接しており、市として、住環境の悪化は望ましいことではないことから、いただいたご意見は事業者に伝えるとともに、日影の影響等について、詳しい説明を希望する住民に丁寧に説明する等、事業者に対して要請してまいります。 ○いただいたご意見は、次期総合計画の基本構想に関連した内容になりますが、本地区について、IC至近の立地条件であることから、現行の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）」に位置づけられています。 この上位計画に即して、周辺環境と調和した土地利用が検討されておりますが、当該地区は基本的に第5次総合計画から将来都市構造及び土地利用方針の考え方を引き継ぐ予定です。 ○ご意見として受け止めさせていただきます。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	を提案し、「白井への愛着・誇り」を育てようとしている。 しかし、市民の生活環境を破壊して「私企業の未来の儲けだけを描く」 今回のＤＣの建設計画は、これらに真向から対立する。 「ときめきとみどりあふれる快活都市（白井）」のキャッチコピーは、 どこにいったのか。 行政の長として、市長は文教地区の教育環境の破壊を防ぐべきである。 本ＤＣの建設計画の中止を主導してほしい。 ○市は「白井こどもプラン」で「子育てしたくなる街」を目指すと言っ		なお、地区計画（案）については、都市計画法に基づき、地権者から構成される富ヶ谷地区まちづくり協議会からの都市計画提案を踏まえ、市が都市計画の決定が必要であると判断し、その案を作成したものです。 地区計画（案）について、地区計画の目標を実現するため、地区整備計画の業務施設地区Ａに住宅地との離隔の確保を図る制限を定め、圧迫感の低減を図っています。 具体的には、「壁面の位置の制限」では、「敷地境界線及び道路境界線からの距離は６ｍ以上」とする地区計画（素案）の制限に、「１号壁面線においては、１０ｍ以上とする。」という規定を加え、採光や通風の確保を図っております。 また、「建築物等の高さの最高限度」では、周辺環境に配慮するため、住宅地に近接する敷地境界線上に１号境界線を設定し、４０ｍとする地区計画（素案）の制限に、「ただし、計画図に表示する１号境界線からの水平距離が２５ｍ未満の範囲における建築物等の高さは、１０ｍ以下でなければならない。」という規定を追加しました。 さらに、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」では、地区計画（素案）の制限に、「配管類、室外機及び屋上等に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。」という規定を加え、景観への配慮を図っております。 これらの制限により、本地区計画は、周辺環境に配慮した計画であると考えます。 なお、建設計画及び建築工事の際の周辺環境への配慮については、白井市まちづくり条例に基づき、事業者に助言・指導を行うとともに、事業者に対して、教育分野についても地域への貢献につながるような対応を検討するよう促してまいります。 ○ご意見として受け止めさせていただきます。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	ているが、幼稚園から高校、障害者施設まである市の文教地区に、このような高層のDCを建設することが、市の目指す方向と逆行していることを理解できないのだろうか？ 建設中は多くの車両の通行で、冬は建物の日陰になることによる道路の凍結で、子供達の通学はとても危険である。 この様に子供達に対して思いやりのない市に新しく住みたいと思う人はいるだろうか？ 若い子育て世帯を呼び込みたいはずなのに全く逆効果である。		なお、本地区は、IC至近の立地条件であることから、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）」に位置づけられています。 「IC周辺検討地区（緑住）」は、「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の誘導」を図るとしております。 この上位計画に即し、地域貢献施設の建設により、地域への貢献を図りつつ、DC等の業務施設の立地を適正に誘導するとともに、既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境と調和した、良質な地区整備の形成を図る地区計画を都市計画決定することは、本市のまちづくりの方向性に合致したものと認識しております。 建設計画及び建築工事の際の周辺環境への配慮については、白井市まちづくり条例に基づき、事業者に助言・指導を行ってまいります。
	(6) 白井市都市計画審議会の答申、地区計画の素案等に関する意見 ○都市計画法第21条の2第1項は、「都市計画の素案を添えなければならない」と規定しているところ、本地区計画は「素案」と著しく異なるDCの建設を計画しているから、違法である。 というのは、同条項に基づき提案され、白井市都市計画審議会で「概ね妥当」とされた「素案」では、住宅地近隣のDCの高さが15m～20mとされていたが、本地区計画においては、この高さが40mに変更されたDCを建設しようとしているからである。 素案と異なり、かつ、同審議会で審議されていない計画提案に基づくDCの建設は、都市計画法に違反する（なお、本地区計画はDCを建設する目的に特化した地区計画であり、DC建設に係る土地利用計画は本件の地区計画の重要な要素を構成していることに留意が必要である）。 すなわち、DCの建設を可能にする「印西都市計画復業務施設地区地区計画の決定」の「決定理由」を見ると、「令和2年8月に富ヶ谷地区まちづくり協議会が設立され、令和5年11月に都市計画法第21条の2に基づき、地区計画の決定に係る都市計画提案書が提出された。提案を受け、市が地区計画の決定の必要性を検討した結果、都市マス	95	(6) 白井市都市計画審議会の答申、地区計画の素案等に関する意見 ○本区域において策定手続きを進めている地区計画については、都市計画法に基づき、富ヶ谷地区まちづくり協議会による都市計画提案を踏まえて、都市計画の決定をする必要があると市が判断し、手続きを進めております。 令和5年度に、協議会からの都市計画提案を踏まえて、市が地区計画の決定の都市計画手続きを進めるかどうか判断するにあたり、白井市都市計画審議会において、提案者の地区計画（素案）の内容について意見を伺いました。 審議会では、協議会の地区計画（素案）をもとに審議がされ、「概ね妥当」との答申がありましたが、事業者の土地利用計画図は意見を伺うための参考資料としてお示しし、土地利用計画図については、「今後の手続の中で変更が生じる可能性がある」ことを伝えたところです。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	タープランの土地利用方針や運用基準の類型にも即していること等から、地区計画の決定が必要であると判断し、地域の特性及び交通の利便性を活かしたデータセンターの立地を適正に誘導するとともに、既存住宅の良好な居住環境及び自然環境と調和するため、地区計画を決定しようとするものである。」とされている。 この点、令和5年11月に都市計画法第21条の2に基づき提案されたのは、住宅近隣の建物高さを15m～20mに抑えるなどしたDCを建設するとした「素案」であり、この素案を白井市都市計画審議会が「概ね妥当」としたものである。 ところが、「都市計画復業務施設地区地区計画（原案）」においては、上記の「素案」と異なるDCの建設が計画されているという問題がある。 つまり、「市が地区計画の決定の必要性を検討した」際に考慮すべきであったのは、白井市都市計画審議会が「概ね妥当」とした素案であり、その素案は住宅近隣の建物高さを15m～20mに抑えるなどしたDCの建設するとした「素案」でなければならなかった。 しかしながら、「都市計画復業務施設地区地区計画（原案）」では、上記の「素案」とは異なり、住宅近隣の建物の高さを40mとするDCの建設を土地利用計画とする提案を原案としてしまっている。 したがって、「都市計画復業務施設地区地区計画（原案）」は、検討すべきであった上記の「素案」を考慮せず、検討すべきではなかった住宅近隣の建物高さを40mとするDCの建設提案を考慮しているから、白井市の裁量権を逸脱濫用し、違法である。 よって、違法な「都市計画復業務施設地区地区計画（原案）」に基づくDCの建設は、都市計画法に反し、違法である。 ○都市計画審議会から答申された「概ね妥当」とされたDCの高さは15m～20mとされていたはずある。 40mに決定された事は、当審議会委員は理解して40mが「概ね妥当」と変更したのか。 地域住民に納得できる説明をお願いします。 市民は元より近隣住民が納得できる案及び計画を提案願いたい。 現状案ではとても賛成できるものでない。		審議会後、審議会の意見等を踏まえて、事業者の土地利用計画図は変更されておりますが、審議会が「概ね妥当」との答申があった地区計画（素案）の制限の範囲内で変更されております。 また、地区計画（原案）及び地区計画（案）は、地区計画（素案）をもとに、その後に開催した近隣住民等への説明会での意見も参考にしながら作成しております。 また、今回の白井市都市計画審議会への付議において、地区計画（案）や土地利用計画図について、諮問時のものも合わせて提示しており、適切な手続きにより対応を進めているものと考えております。 ○令和5年度に、協議会からの都市計画提案を踏まえて、市が地区計画の決定の都市計画手続きを進めるかどうか判断するにあたり、白井市都市計画審議会において、提案者の地区計画（素案）の内容について意見を伺いました。 審議会からの答申で「概ね妥当」とされた地区計画（素案）の地区整備計画の業務施設地区Aの「建築物等の高さの最高限度」では、40mとしておりました。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	○手続きに至る過程の中で、都市計画審議会の中の都市計画の専門家の指摘に「常識的に 40mが周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定められた数値であるとは思えない。32mとか 34mとかいう高さでも周辺環境に配慮した数値で適切かどうかさえも難しい」を始め数々の指摘事項も全く考慮されておらず、答申の「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。」とあるが、周辺住民は全く理解も納得もいわずや合意もしていない。 都市計画審議会の答申を受けた行政経営戦略会議でも、「周辺住民の理解が得られているのか。」との問いに対し根拠のない希望的観測で「理解は得られたととらえている。」、さらに「今後の都市計画手続きの対象においても近隣の配慮が必要と考えており、答申の要望のとおり周辺住民の理解をさらに深めた上で必要な対応は検討する。」、などと決定を誤誘導し、その後の対応はない。 そのうえ市長の指示事項「都市計画審議会の答申における要望を重視して手続きに着手すること。」も全く無視した計画（案）である。 ○都市計画審議会で「建築物等の高さの最高限度について周辺の理解を深め、必要な対応を検討」との付帯意見が付された。 しかし、市は、2025 年 4 月の説明会で周辺住民の理解が深まったか否かを判断する指針はないと言った。 市が周辺住民の理解が深まったか否かを判断ができないまま、計画の実行を進めることは、周辺住民の理解の状況に関係なく当該計画を実行することになる。 従って、当該計画に反対する。 巨大なDCに圧迫感を感じるか否か、建物高さについて賛同しているか否かは、周辺地域の住民であり、市が建設業者や地権者ではない。		参考資料である土地利用計画図については、事業者において、審議会等での意見を考慮して修正したものと確認しています。 ○令和 5 年度の白井市都市計画審議会での委員からのご意見や審議会からの答申を踏まえて、周辺住民の理解を深めることを目的として、令和 6 年 8 月に、市と事業者で、近隣の 4 自治会を対象として、地区計画及び事業計画に関する説明会を開催しました。 また、説明会でのご意見を参考に、地区計画（案）の地区整備計画の業務施設地区 A の「建築物等の高さの最高限度」について、住宅地に近接する敷地境界線上に 1 号境界線を設定し、40mとする地区計画の素案の制限に、「ただし、計画図に表示する 1 号境界線からの水平距離が 25m未満の範囲における建築物等の高さは、10m以下でなければならない。」という規定を追加し、周辺環境への配慮を図る規定としました。 さらに、周辺住民の理解を深めることを目的として、地区計画の原案の公告・縦覧の時期の令和 7 年 4 月に、地権者や近隣の 4 自治会を対象として、地区計画の原案に関する説明会を開催しました。 このため、市は、十分に時間をかけて、丁寧な説明を重ね、定量的な指標はありませんが、近隣の理解を深めてまいりました。
	(7) 近隣住民の意見の反映等に関する意見 ○一私企業の開発計画に基づいて提案した計画に沿った形で作成された本計画（案）を市は住民の要請を取り入れた形の地区計画に修正すべきである。	9	(7) 近隣住民の意見の反映等に関する意見 ○令和 5 年度の白井市都市計画審議会での委員からのご意見や審議会からの答申を踏まえて、周辺住民の理解を深めることを目的として、令和 6 年 8 月に、

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	○これまでに周辺住民は自治会として市に対し当該計画への反対を表明し、また市や事業者が行う説明会の場で反対意見を伝えてきた。その中で、市は事業者と地権者の案を優先し、周辺住民の意見を計画に反映しようとしなかった。 説明会や市議会で市は、定められた手続きに沿っているということを言うばかりで、住民の意見を検討した結果を言うことはない。現在定められている「手続き」には、計画の途中で周辺住民意見を検討し、計画に反映するという「手続き」は無いのか？ 計画に反映するという「手続き」が必要ということを理解してほしい。市には、企業・地権者・周辺住民・周辺の教育施設と中立の立場で計画を検討してほしい。 従って、当該計画に反対する。 ○市民の平穏な生活を破壊する本計画は全く理解できず、再三反対を市民が訴えているのに進めようとする姿勢は異常でしかない。 反省を求めると共に重ねて白紙撤回を求める。 ○当該計画については、計画の基本的なこと（例えば建物の高さ、用途、安定性、住環境の変化の許容度など）について、計画推進者（市・企業・地権者）と周辺住民の考えが乖離している。 現状よりも計画の初期の段階から周辺住民の意見を取り入れる必要がある。 なぜなら、多数の周辺住民が反対するような素案について都市計画審議会で話し合っても無意味であるからで、現状のように開発計画の後半で周辺住民の意見書による反対が多ければ、それまでの計画推進の手続きをやり直すことになり、行政、企業、地権者、周辺住民の労力と時間が増し、その結果、計画の実行が遅れてしまう。 周辺住民の意見を反映する段階は、地区計画の大枠をきめるとき、パートナー企業の応募要項を決めるとき、パートナー企業を決定するとき、パートナー企業の開発事業計画の内容を決定するとき、など複数の段階にあると思う。		市と事業者で、近隣の4自治会を対象として、地区計画及び事業計画に関する説明会を開催しました。 また、説明会でのご意見を参考に、地区計画（案）の地区整備計画の業務施設地区Aの「建築物等の高さの最高限度」について、住宅地に近接する敷地境界線上に1号境界線を設定し、40mとする地区計画（素案）の制限に、「ただし、計画図に表示する1号境界線からの水平距離が25m未満の範囲における建築物等の高さは、10m以下でなければならない。」という規定を追加し、周辺環境への配慮を図る規定としました。 このため、地区計画（案）は、住民の意見を取り入れた修正を加えております。 また、周辺住民の理解を深めることを目的として、地区計画（原案）の公告・縦覧の時期の令和7年4月に、地権者や近隣の4自治会を対象として、地区計画の原案に関する説明会を開催したほか、5月には地区計画（案）を縦覧し、市民や利害関係者から出された意見書の要旨は、今回の審議会への付議に当たり本資料として提出しました。 ○令和2年度に富ヶ谷地区まちづくり協議会が設立され、その後の令和4年度に、事業計画に関する協議会主催の近隣説明会や、協議会と近隣住民との意見交換会が行われ、まちづくり施策に関して、市は近隣住民と意見交換会を実施しました。 このため、計画の初期の段階から周辺住民の意見を考慮する対応を行ってまいりました。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	○この計画は突然住民へ「決定したこと」として知らされた。住民への意見を伺うことはなかった。 ○地区計画制度の土地利用（市街化調整区域）について、ＤＣの建設計画は、サウンディング型市場調査により、住宅開発事業を対象外としているが、一方、都市マスタープランのＤＣに関するパブリックコメント（全ての市民対象）、住民意識調査（2,500人）による住民の意見を反映した開発事業を行なうべきでないか。 ○計画されている現場を歩くと、既に梨は栽培されていないし、今まで住んでいた住民（農家の方々）はいない。 もう計画は決定されているとしか思えない。 すると、問題提起されている事項は無視され、工事開始するのか。 この意見書は何のためにあるのか。 市のアリバイ作りで住民の意見は無視するのか。		○本区域において策定手続きを進めている地区計画については、都市計画法に基づき、富ヶ谷地区まちづくり協議会による都市計画提案を踏まえて、都市計画の決定をする必要があると市が判断し、手続きを進めております。 個別具体的な一事業計画については、近隣住民の方と事業者のコミュニケーションは必要であると考えていますが、市が市民を対象とした意見聴取を行うものではないものと考えています。 ○現在、地区計画の都市計画決定に向けた手続きを進めておりますが、提出された地区計画（案）に対する意見書については、都市計画決定権者としての市の考え方をまとめ、白井市都市計画審議会に付議する際に、提示することになります。 なお、地区計画が都市計画決定された後、地区計画を実現するための諸手続きが行われることとなります。
	(8) その他市の対応に関する意見 ○当初、市は、富ヶ谷地区は千葉県県の指導で住宅地に出来ないと認識していた。 令和7年4月15日付け白井市まちづくり条例第34条第1項の規定による私の意見書にも記載したとおり、私の千葉県への質問状に対して千葉県都市計画課の回答の通り、これは行政当局（市）の住民に対する詐欺行為であったことが証明された。 いくら行政当局がＤＣを誘致したいからと言って、住民を騙すような行為は許されない。 恐らく、千葉県は ①当初からＤＣありきであったこと。 ②当初に行政当局（市）による住民への詐欺行為 ③根強い地域住民の反対	22	(8) その他市の対応に関する意見 ○千葉県の都市計画の見直しの基本方針では、「新たな住宅地開発を目的とした市街化区域への編入は原則として行わない」としていたことから、当時の説明会でその旨をお伝えしておりますが、住宅地に出来るか否かに関しては、市の土地利用についてのご意見として受け止めさせていただきます。 なお、本区域において策定手続きを進めている地区計画については、都市計画法に基づき、富ヶ谷地区まちづくり協議会による都市計画提案を踏まえて、都市計画の決定をする必要があると市が判断し、手続きを進めております。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	④DC用地としての適性 ⑤業者よりの地域住民への説明不足（不誠実な対応） ⑥DCを事務所と定義する妥当性 等々を考慮すると、千葉県の法定協議の段階で千葉県がどのような判断をするかは明らかと思う。 恐らく、今回の市の場合当たりの行為は、千葉県は見通しているものと思う。 市が何を考えているのか、いかに住民を軽視しているのかは既にお見通しのことと思う。 ○DCそのものに反対するものではない。今回の場合当たりの市の都市計画に反対する。 市が50年以上前から謳ってきた緑豊かな田園都市をとうするのかの市民との協議がまったくない。 先ず住居専用地に隣接する土地はどうあるべきか。小中学校との関係も然り。 この様な点を踏まえて、DC設置の協議だと思う。 たまたま梨畑を売りたい農家が隣近所で意見が合って合同で土地を売るからDC設置になった。 これまで、「高さ制限は中学校だよ」と市民に制限してきた建築制限は「40mまでオーケー」こんな話はロシアでもなければ通らない。 現状では40mもの高さの建物を作りたければ工業団地で建ててもらいたい。 ○直ちにこの地区計画を中止してほしい。 市がこの土地の地区計画を立てるのなら、市民のことを第一優先に考え、知恵を絞って市民に真に喜ばれるような計画にしてもらいたい。 それが市民のための市の役割ではないか。 ○この案は、DCの建設を既成事実化・正当化し強行に実行するためのものと思われる。 市は、税収アップしか考えておらず、住民の生活環境悪化を軽視して		○本区域において策定手続きを進めている地区計画については、都市計画法に基づき、富ヶ谷地区まちづくり協議会による都市計画提案を踏まえて、都市計画の決定をする必要があると市が判断し、手続きを進めているものです。 なお、協議会からの提案については、サウンディングの結果、協議会自ら業種を決定したものです。 地区計画（案）については、地区整備計画の業務施設地区Bに「建築物等の用途の制限」を定め、市街化調整区域の地区において、店舗、飲食店、事務所（集会所）等の地域貢献施設を建築できるようにしております。 事業者は、地域住民が緑を感じることができ緑地を整備するとともに、地域住民の交流の場となる施設や災害に係る備品倉庫等の整備も計画されております。 事業者は、地域のニーズにあった施設を整備するため、引き続き地域住民と意見交換を行っていくとのことですが、本市としましては、これらの導入により、地域コミュニティの活性化に寄与するものと期待しております。 ○建設計画及び建築工事の際の周辺環境への配慮については、白井市まちづくり条例に基づき、事業者に助言・指導を行ってまいります。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	いると思われる。 DCの誘致にて、地域住民の犠牲のもと、税収アップを図ろうと意図しているのは明白で、まさに「公権力の濫用」である。 同時に当初から「富ヶ谷地区はDCありき」であったことを市がこの案の公表により証明してしまった。（語るに落ちる。） 今後、もし裁判になった場合、今回この原案につき裁判所は著しく心証を悪化させるものと思う。 「行政当局による公権力の濫用による公助良俗違反」と看做するだろう。 ○なにもこんな住宅の横に計画しなくてもいいじゃないか！という意見だ。 違法ではないにしても建物の高さなど周りの住民が納得していないこの内容で進めるのは非常に問題だ。 この件の進め方に関してはすでに近隣の住民は市や業者に対して不信感を抱いている。 日照やビル風についても影響が出るだろうし、そういったデメリットを払拭するメリットが無いと納得は得られないと思う。 小さな商業施設やいこいの場などだけではなく、住宅と建物の間にもっとスペースを取り大きな緑地帯（公園）を検討するとか、風で影響がでる白井高校のグラウンドを整備するなど、もっと喜ばしいことを考えてほしい。 地権者様の事情も聞いているし、もちろん市の税収も大切である。 しかしこのままの計画では賛同出来かねる。 ○都市計画提案制度の概要の「3 都市計画決定等の市の判断」の⑧⑨を含めて、4月の説明会で、「住民の意見を得られなければ執行しない」と市が回答したが、今現在、近隣住民の意見が得られていないが、今後、どの様な対応をするのか。		なお、地区計画（案）については、地区整備計画の業務施設地区Bに「建築物等の用途の制限」を定め、市街化調整区域の地区において、店舗、飲食店、事務所（集会所）等の地域貢献施設を建築できるようにしております。 事業者は、地域住民が緑を感じることができる緑地を整備するとともに、地域住民の交流の場となる施設や災害に係る備品倉庫等の整備も計画されております。 事業者は、地域のニーズにあった施設を整備するため、引き続き地域住民と意見交換を行っていくとのことですが、本市としましては、これらの導入により、地域コミュニティの活性化に寄与するものと期待しております。 ○本区域において策定手続きを進めている地区計画については、都市計画法に基づき、富ヶ谷地区まちづくり協議会による都市計画提案を踏まえて、都市計画の決定をする必要があると市が判断し、手続きを進めております。 ご指摘の内容について、都市計画の提案が行われた際に、市の行政経営戦略会議において、計画提案を踏まえた都市計画の措置の決定の判断を行うこととなりますが、当該判断に当たり勘案すべき視点等になります。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
			今回は、都市計画提案の内容について、総合的に評価した結果、市として都市計画の決定をする必要があると判断し、手続きを進めているものです。
	2 都市計画の案以外の内容に関する意見 (1) 市政等に関する意見 ○ここは住宅地で、長年ここに暮らしてきた生活がある。 確かに土地は所有者の物である。しかし、周辺に多大な影響を与える物を建設するのに、その周りの生活を無視する市政があるのか。 驚きと憤りから市政に落胆し絶望している。 この未来のない計画は即刻に中止すべきである。 ○白井市は安心して穏やかに暮らせる緑の多いまちづくりを行い、定住人口を増やすしか道はない。 ○現在の市は目先のことだけ、ほんの一部の人だけしか見えていない。 そのような能力の無い政治家には辞めて頂き、住民の意見を問う選挙をし直すべきである。 周辺住民だけの問題ではない。 DCについてこのような考え方を持っていて、市政についてこのような進め方を今後もされるようであれば、市全体の今後にも関わってくる。 ○①住民のために安心・安全な町を謳っている市長なのに、今回の事業は住民の声を無視した事業。大変迷惑である。 ②これから先の生活について、こんなにまで悩ませ、不安に陥れ、家庭的にぶつける先のない苛立ちでギクシャクとした関係性が生まれ、大変苦痛な毎日を送っており、悲しすぎる。 ③安心して安定した生活をメチャクチャにする権利はないはずで白紙撤回を求める。 ○市長は住民と向き合ってほしいと思う。（市の職員も向き合ってほしいと思う。） 住民の願いは、住環境、教育環境を守ってほしいということだけである。	23	2 都市計画の案以外の内容に関する意見 (1) 市政等に関する意見 ○市としてご意見として受け止めさせていただきます。 近隣自治会から出された要望については、提案前には提案者にも対応の検討を依頼したところです。 これらの意見、要請を踏まえて、市が地区計画（案）を作成するに当たり、地区計画の目標を実現するため、地区整備計画の業務施設地区 A に住宅地との隔離の確保を図る制限を定め、圧迫感の低減を図っています。 また、建設計画及び建築工事の際の周辺環境への配慮については、白井市まちづくり条例に基づき、事業者に助言・指導を行ってまいります。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	○市政として、この開発案件を市民に広く知らしめるべく、広報活動を積極的、かつ広範に行うべきである。 ○周辺住民の各自治会が市長に文書で要望を出しているが、回答をもらっていない。 ○日経新聞 4 / 9 付及び 4 / 25 付の記事があるが、いろいろな地域で D C の建設について地域住民とのあつれきが生じている。 そうした中で流山市においては、住宅地に近かったという事で、計画の撤回に追い込まれている。 D C が進んでいる印西市は居住エリアと D C の場所が明確に分かれている。 ただそうした中でも印西市の藤代市長は、北総線駅前の D C については、「この場所にふさわしいのは D C センターではない」と明確に反対している。 当地区は住宅街のど真ん中、さらに小中学校、保育園の隣接する中に D C 計画が進められているが、笠井市長ご自身の意見を是非聞かせてほしい。 我々市民の代表者である市長が、この D C 計画に賛成されているとは考えられない。 当 D C 計画の撤回を市長自らの言葉でお願いしたい。 ○市長は現地を視察されたのか。 D C は南山と池の上の住宅地に挟まれ、小中学校、幼稚園、保育園、障害者支援センターの前にある。 市の文教地区で閑静な住宅街に高層で巨大な D C の建設が適切か否か、理由も併せて回答をお願いしたい。 ○とてもよい住環境のとなりに、高さ 40m の巨大な建造物が立った市民の気持ちを考えたのか。 引越をしたくなる市民もでるだろうし、引越してくる人も、やめてしまおうだろう。そんな、計画でよいのか？ ○市長はリタイア後は環境の良い市内に引き続き居住されると思うが、突然家の道路をへだてて、高さ 40m のデータセンターが建設される		

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	事となったら、どう対処されるか？ 市の財政の為に受忍されるか。それとも場当たりの都市計画を嘆くのか。 隣の印西市長は市内の中心部、イオンの隣のデータセンターの計画に対し、市の中心部、市の顔となる場所にデータセンターはそぐわないと拒否する姿勢を明らかにした。 当市も良好な住環境をないがしろにする計画は拒否し、100年後も大いなる後悔と汚点を残す事がない様に希望する。 ○ある日、自分の家の横に突然 40mもの建物が数棟建てられたら、どう思うか？ 今までの生活が壊され、健康が損なわれる可能性が大である。 また、約束していたことを一方的に反故にされたら、どう感じるか？ 市ではそのような仕事の仕方が許されるのか？ 他人事ではなく、自分のこととして考えてほしい。 税収増の為、データセンターを建てるなどと言わないが場所を考えてほしい。 市にも誰にも迷惑にならないD Cの建設に適した場所があるはずである。 文教地区と言われる場所で子ども達を危険にさらすようなことは決してしないでほしい。 ○40mの高さのビルが目の前に建つ圧迫感や日照障害などを業者や市はどのように考え住民の要望を無視し建設を強行しようとするのか。 事業者のコスパを優先させているからではないのか。 不信感がある。 ○本計画は誰のための計画か。市民のため、企業のため、どちらか。それとも税収増のためか。 市長は住みよい白井をつくるためになったのか。それとも企業誘致、税収増のためになったのか。 ○市は事業者側に寄り過ぎている感がある。 我々近隣住民は長きにわたって税金を市に収めている納税者であり、市は住民の安全で健康的な生活を守る責任がある。		

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	その観点に立って近隣住民が受け入れられるような事業計画に変更・修正する方向で尽力してもらうよう強く求める。 ○住宅地のど真ん中にＤＣの建設を推進する市の姿勢は、新たに住宅の取得を考える人々にはマイナスの影響を及ぼす。 ○昭和 63 年、白井町民憲章には“自然を愛し、調和と潤いのある住みよいまちをつくりましょう。”…と、また、市政誕生のおりには、将来像として住民参加で快適な健康文化都市を目指すといっておられた白井市。 その言葉を信じてすみ続けた私たちにこの度のＤＣの建築で住民への負担をもとめておられるのはどういうことか。 すべて昔がよかったとは申しませんが、昔いったこと、考えたこと、そして時代がかわったということで、すべてその志がなかったといわれては、なにを信じてこれから住み続けるのか。 ○市は近隣住民に犠牲を強いる形で“まちづくりならぬ金づくり”と批判される様なデータセンターという事務所ならぬコンピュータ倉庫のようだとされている建物の建築を許可するのではなく、広く住民全体から賛同を得られるような真の意味での“まちづくり”をめざすべきと考える。 ○開発が実施されると、一部の見直し、補充がされても満足されるものとは考えられず、地区の高齢化、過疎化と相まって、南山小、中学校、白井高校等の教育施設の廃校が確実化（市当局は既に見込んでいるのでは？）され、同地区は野っ原になり放置されていくのでは？と危惧している。 都市計画は新たな投資があつてこそ、未来への期待があるものであり、既存の場所に安易に大型なものを誘致するものではないと思う。 （業者は投資効率を少なくすることは当たり前だが、官公庁は安易に乗ってはいけない。） 市には、地区的に恵まれた環境（全国的にも関東地区でも）であり、短期的な収支ではなくて、もっと夢のある再計画を望む。（現在の子供達にも自慢できる市の未来を築き上げてほしい。）		
	(2) 市のＤＣ誘致に関する意見	11	(2) 市のＤＣ誘致に関する意見

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	○ＤＣは就業人口を増やすこともないし、賑わいを生むこともない。固定資産税の税収が多少増えても、市はもっと大きなものを失うと考えている。 ○白井駅徒歩圏 15 分以内の場所に勤務する人も少ないＤＣが将来の白井市に必要だろうか？（これは市役所近くのＤＣもしかりである。）健康で文化的都市を目指す白井にとってこの決断が将来にわたってより良いものだろうか。 緑あふれるというなら農業指導者のいる農園とか近郊の人も呼び寄せるようなものと考えてほしい。 地震にも強い地盤という理由でこの地に計画が寄せられたと思うが、現地はもともと傾斜地で盛土をしないと平にはならない土地である。すぐ隣でどんどんやられると思うと自分の家にも影響がでそうで心配である。 ○ＤＣは大量の電気を消費する。環境にも配慮する必要がある、先程述べた重油タンクもあることから、市で誘致するのであればＤＣを一か所にまとめてほしい。 市内あちこちに危険をとまなう施設が市民としても心配である。 ○ＤＣ建設について、変電設備が近い＝コストが抑えられるというだけで住宅地横に建設するプラントではない。 仮に騒音、排熱、日照などで問題が発生した場合、誰が責任をとるのか、即時、運営を停止でもできない限り建設には反対である。 市内にはほかに建設可能な土地がいくらかでもある様に思えるため、この場所にこだわる必要がない。 ○工業団地というピッタリのエリアがあるので、ＤＣはそちらで建てればよい。 印西の政策を上っ面だけ真似せず、しっかり成功している要因を分析して計画してほしい。 ○ＤＣ自体が、倉庫か事務所か等明確な基準が無いようだが、一刻も早く「白井市のＤＣ建設対応方針」を策定してほしい。		○市としてご意見として受け止めさせていただきます。 ○ＤＣに係る用途等の各種基準については、他市町村の事例の情報収集に努め、国の施策等の動向を注視してまいります。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	○市は、DCを誘致することによる周辺地域住民のメリットとデメリットを示していない。 それは当該計画が周辺住民にとってメリットがないためだと判断する。 ○DCを建設した場合、メリットがデメリットを上回る事を具体的に教えてほしい。 ○企業の誘致に際して地元住民の雇用が出来ることは考えているか。 ○富ヶ谷地区の企業誘致により市にどれだけの税収が入るのか金額を明示してもらいたい。 ○富ヶ谷地区の企業誘致により入る税収について、住民への大きなダメージと比較するとペイ出来るのか。 ○DCを建てた場合、継続的な税収が見込めるというが何年ほどの継続なのかが分からない。		○今回の地区計画（案）においては、地区整備計画の業務施設地区Bに「建築物等の用途の制限」を定め、市街化調整区域の地区において、店舗、飲食店、事務所（集会所）等の地域貢献施設を建築できるようにしております。 事業者は、地域住民が緑を感じることが出来る緑地を整備するとともに、地域住民の交流の場となる施設や災害に係る備品倉庫等の整備も計画されております。 事業者は、地域のニーズにあった施設を整備するため、引き続き地域住民と意見交換を行っていくことですが、本市としましては、これらの導入により、地域コミュニティの活性化に寄与するものと期待しております。 また、本地区にDCが立地された場合、法人市民税や固定資産税といった税収の増加に加えて、高度専門職等の流入による交流人口の増加、運用前後や進出の二次的効果も含めて地元雇用の機会の創出、地域経済の活性化に資するものと考えております。 ○本地区にDCが立地された際の税収の具体的なシミュレーションは、現時点で行っておりませんが、10年、20年単位の継続的な税収があることを見込んでおります。
	(3) 事業者の事業計画に関する意見 ○DCそのものが何年後かには不要になる可能性がある。そんな建物を造る意味がない。 ○住宅地に高層建物を建設することが住民生活にどれだけ多くの影響が発生するのか計画を見直すべき。 ○一私企業は復地区のみならず、桜台地区においても開発計画を進めており、両地区における開発の考え方について機会ある毎に、「経済性、合理的事業性」や、法令上クリアできれば問題ないなど法令の趣旨を	22	(3) 事業計画に関する意見 ○事業計画に関するご意見であるため、市としてはご意見として受け止めさせていただくとともに、内容を事業者に申し伝え、建設計画及び建築工事の際の周辺環境への配慮については、白井市まちづくり条例に基づき、事業者に助言・指導を行ってまいります。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	全く理解しておらず、良好な居住環境及び自然環境との調和を図るといような社会的責任を果たすという姿勢は微塵も持ち合わせていない。 もし事業性、経済的合理性を求めるなら、この地区はDCの適地ではなく企業の判断ミスであると言わざるを得ない。 ○IC近くということで、DC建設の話が出てきたが、将来的に近く技術が発達し、このような大きさの必要がなくなりそもそも物流会社なので物流に変更して使用するつもりではないかと疑っている。 ○これまでの事業者の説明資料は ①A4 用紙で小さい ②図面に縮尺がない（スケールがわからない） ③修正プラン等両面印刷で、並べて検討できない。すべて説明用図面になっていない。 令和6年9月29日説明会開催の案内状に、「データセンターの建設計画については白井市都市計画審議会の答申を経て周辺住民の皆様と協議を重ねるとともに関係機関との協議調整を行ってきたところ概ね計画が整ったので白井市まちづくり条例に基づき説明会を行う」とあるが、①関係機関はどこか ②協議調整した内容につき具体的に教えてほしい。 説明会資料は当日会場で渡され、事業者から一方的な説明、質問に対しては具体的な答えは無く質疑は会場の都合で早々に打ち切られる。さらに10月吉日付、根本的な修正は無く、なにが修正されたのか不明な資料が郵送されてきた。これでは説明責任を果たしているとは言えない。 市は事業主の会社調査をしたのか。その結果信頼に値する業者と判断したのか。 このような不誠実な業者に開発許可を出す事に反対である。 ○工事により直接影響を被る周囲住民に対する配慮として、①万全の交通安全、②防災倉庫、防災井戸、会館等の建設を願いたい。 ○行政側では、DCを設置しようとしている事業者に対し、地元自治会などが要望する圧迫感のない景観、日影、騒音などの問題解決について、自主的に対策を講じるよう調整されているが、事業者は、中でも最も肝心の建物の高さの低減についてはガンとしてゆずらず、しかも		

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	昨年初めに都市計画審議会で審議した際にベースとした案をその後更に高く、圧迫感のある建物デザインにしている。 このプランでは到底納得できるものではない。 ○住宅地に隣接する建物で 4F はきつい、現場は傾斜地だから、半地下 1F にして高さを押える事を考えてほしい。 都内では地震対策と車の振動対策で地下に設置している。 ○回覧された立体図面において、境界からの水平距離と高さの関係を断面図でチェックすると、意図的に高さを低く表示しているように見える。 本図において水平距離が正しいとすると高さは約 30% も低く表示され、今回の一番問題である高さの影響が小さくイメージ(見る人が誤解)するように印象・操作しているのでは。 ○今まで説明会に 4 ～ 5 回出席し、質疑等もしたが、当初説明会内容から殆ど変化がない。 最近の説明でも建物がセットバックしたとか、緑道が増えたと、4 自治会の意見を取り入れたとの説明がありましたが、この計画の最大の問題は、「建物高さ 40m」これを 30m 以下にする事で、これにより日照時間、排熱、騒音レベル、消費電力、景観等がかなり軽減されると思うので、建物高さについては絶対に譲れない。 ○高層ビルが近くに建てられる事により、ビル風、日照権の侵害等々、我々住民では予測のつかない諸問題の発生に当会社ではどう対応するのか全く解答がない。 当社の利益第一主義の在り方に、今回の D C 建設反対である。 ○重油貯蔵等全く知らされていない内容が次々と出てきているが、スタート地点からこれまで近隣住民に対し、リスク説明が行われていないこと。 どんなリスクが内在しているか説明が必要。 ○住宅地の「どまん中」に 40m から 37m に変更されたとしても考えられない。		

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	当初 15～20mの説明が突然 40mにの説明納得出来るものではない。 ○一旦、事業者は建物を段状とし、住宅に近い部分の高さは 15mにおさえ、離れるにしたがって 20m、26mなどと徐々に高くする修正案を作成したにもかかわらず、昨年 9 月の住民説明会で同社は住宅に近い部分でも高さが 40mある再修正案を提示した。 再修正案で元に戻ってしまった計画の変更には到底納得できない。 ○高さが必要であれば、容積を面で広げてほしい。鉛筆のビルは不要。 ○建設完成に約 8 年かかるとのことで、8 年後にこのデータセンターを有効活用できるか、疑問である。 その頃には全く使い物にならない建物になっている可能性は大である。 日本のあらゆる土地を買い漁っている中国企業等に二次譲渡されるのではないかと、恐怖でいっぱいである。 ○令和 7 年 5 月 12 日に提示された追加資料の 2, 修正プラン、3, 修正点の要約を参照すると、住宅側の建物の高さを 10mから 7 mにしたのはある程度評価するが、その他の建物の高さは 50cm～3 m低くなるだけである（この高さは周辺にある教育施設より高い）。 これではどうしようもない。 建物の最高の高さは 15m以内ならば可と考える。 ○近隣住民への説明会の開催は、いずれも近隣住民への事前の調整もなく、平日に一方的に実施している（事業者独自は日曜日に 1 回のみ）。今後、説明会は住民が参加出来る曜日に開催してもらいたい。 近隣住民への説明が、開催回数、開催時間とも少なく誠意ある説明は不十分である。 説明会を全体の他に自治会単位で開催してもらいたい。 ○4 月の説明会で、隣接する各自治会に対し説明会を開催するという話をしていたがどうなっているのか。 『DC建設の決定後、自治会にその旨の説明会を開催します。』と言うような事態になったら、たまったものではない。		○これまでの市主催の近隣自治会を対象とした説明会については、土曜日と平日の複数回開催とし、予め近隣の自治会の役員に連絡するなどの工夫により、周知に努めてきたところです。 ご意見の内容について、参考とさせていただき、事業者にも申し伝えます。 ○事業者に対するご意見であると思われるため、ご意見の内容について、事業者に申し伝えます。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	現在の状況ではどうもそのような懸念を抱く。		
	(4) 建築による周辺への影響に関する意見 ① 総合的な意見 ○計画地は、恐ろしいことに住宅地であるとともに教育施設が建ち並ぶ文教地区でもある。 工事期間は大型車が連日行き交うことは容易に想像がつくため、居住している住民には騒音や振動等の影響が、通学する様々な年代の子供達には交通事故等の大きな危険が伴う。 また建設後も、日照など大きな影響がある。 現在、学校の周辺には春になると見事な桜が咲く。 今まで卒業式や入学式などにおいて子供達やその保護者の思い出に色を添えてきたが、そこにも巨大な影が迫っている。 教育施設の隣が 40mもの巨大な建物では、この地区で子育てをしたいと引っ越してくる新たな住民がいなくなり、現在居住している住民が老いていくだけになる。 地価も下がり、相続にも影響が出て、税収は減り、負の遺産だけが残る。 ○日照被害、景観破壊、圧迫感、長時間の大規模工事、騒音、振動、熱風、交通危険などにより、白井市民の健康的で平穏な生活を破壊するこの計画は中止するべきである。 ○当地区に 40mの巨大なビル「DC」を建てる地区計画は、日照問題、風問題、騒音、振動、電波障害、景観破壊など居住環境に悪影響を及ぼす。また、建設中のダンプの往来、道路変更に伴う一般車両の通行などにより、当地区周辺の交通の危険度も増す。周辺住民の長年の平穏な生活を破壊し、また、通園、通学する学生の危険度も増し学び・勉強にも悪影響を産むこの計画に反対する。 ○もしDCができると数々の問題が起き、私たちの平穏で快適な生活に大きな悪影響がでる。 日照の問題 ・洗濯物の乾きが遅くなり、その日のうちに乾かなくなる。 ・大切に育てている草花の生育が悪くなり、生き甲斐が奪われる。 ・午前中も照明を使わないと家事に支障が出る。	163	(4) 建築による周辺への影響に関する意見 ① 総合的な意見 ○建物の建設に伴う周辺への影響に関する問題は、第一義的には建築主である事業者が責任を持って対処するものと考えております。 建設計画及び建築工事の際の周辺環境への配慮については、白井市まちづくり条例に基づき、事業者に助言・指導を行ってまいります。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	・道路が凍結したり、雪が解けるのが遅くなり、外出に支障が出たり危険がある。 ・日に当たる時間が減り、健康に影響が出る。 騒音の問題 ・24 時間 365 日発生する騒音で安眠が妨げられ健康に影響が出る。 排熱の問題 ・気温が上がり冷房の電気代がより掛かる。 ・地球温暖化に悪影響を与える。 ・局地的なゲリラ雷雨の恐れがある。 ビル風の問題 ・ビル風により転倒の恐れがある。 ・洗濯物が飛ばされる。 非常用発電機の問題 ・すぐ近くに燃料タンクがあり、災害時が心配である。 ・運転した時の排煙で洗濯物が汚される。 精神的問題 ・建物の威圧感で常に圧迫感を感じる。 資産価値の問題 ・住宅地の隣に巨大な建物群が建ち、住環境が悪くなることで地価が下落する。しないというなら不動産鑑定士等に調査させてみてほしい。 ○日陰問題・風害・電波障害・温熱問題などなど、D Cは住民を分断に追い込む大きな問題である。 このままD C建設をみとめれば、市は地域地区がめっちゃめっちゃの「何でもあり」の品のない市になってしまう。 ○D Cは、約 40mの高層ビルで、しかも南山小学校や中学校を遥にしのぐ床面積・容積で、巨大な建物である。 このような巨大建物は、閑静な住宅街には馴染みまないし、D Cの周辺住民の一人として、建物に圧迫感があり、放熱や日影の変化による気温・自然・住環境への悪影響や風害の脅威、景観と住環境の悪化、住宅価値の低下（悪化）があると考えている。 仮に、当該計画の地区に建物を建てるとしても、周辺の住宅程度の高さや規模か、最大でも南山小中学校と同程度で、住宅から建物までの		

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	距離を十分にとることが必要と考えている。 ○40m の巨大で、無機質なDC建設による環境問題を引き起こす。 ①工事期間中の振動・騒音・埃、ダンプの往来に伴う交通の危険性増大、道路変更の危険性について今まで説明がなされず放置されており、住民の不安を増大させている。 ②工事完成後のビル風、景観破壊、日照問題、電波障害は解決されない。 ③市は、これらの問題にどう取り組むのか。 これら問題解決しない限り、計画に反対である。 ○市の計画（DC4棟）の建設には反対である。 理由 ①住宅地に近く24時間稼働するDCの騒音は迷惑である。 ②資源の過剰消費は、白井市住民の環境負荷が大きい（電気代など） ③交通渋滞：DCの建設、維持に必要なトラックの運行、従業員の通勤などで発生する。 ④滞在的な汚染：DCの排熱処理や自家発電設備の排ガスなどが白井の環境を汚染する。 ⑤過剰な設備投資発生 AI時代も近いのに。 ⑥自然災害発生によるリスクが高い。 ⑦サイバー攻撃（セキュリティのリスク）が高い（中国、ロシア等） ⑧日照や街並みの美しさが、損なわれる。 ⑨雇用も少ない。 良好な住環境こそ一番必要である。 ○この場所にDCは不要である。 具体的には日照の低下と風と騒音である。 日照については、第一種低層住居専用地域に隣接している地域に40mの建物は不適當である。 第一種低層住居専用地域では10m程度であるからして、高さもそれに準じるべきである。 いくらセットバックをとっても40mではかなり日照が阻害される。 風も問題で、白井駅前にマンションが建築する前と後では風がかなり吹くようになってしまい、ここのDCが建築されると、この辺りの家		

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	は年中風に悩まされることになる。 騒音も住宅に近い、24 時間 365 日あるのは、相当のストレスになる。 ○建物の完成により電波障害、日照問題、ビル風の発生問題等を危惧する。 始動していく上で交通量が増え住民や通学路を利用する子供達の安全が保たれるのか。 ○これだけ大きな建物を 4 棟も建設したならば南山地区の環境に対する悪影響も大である。 ・DC の建物が周囲の住宅に近すぎる（近い所で住宅地から 25m ぐらいと聞く）。 近隣の居住地域では建物の圧迫感を持たせる。 ・高さ 37m 横幅 100m を越す建築物（3 棟）・建物・高さ 32m（1 棟）は、日照の問題・住居住宅の中の照度が低下・風向・風力・ビル風・景観・建物の圧迫感・電波障害発生の問題が生じ、住民の環境権等を脅かすものと考えられる。 ・排熱による気温の上昇（ホットスポットの形成）・排熱機器からの騒音・電磁波の発生・電波障害等で周辺の住民の健康で安全な生活が維持出来るのか。 また、建物が住民に与える圧迫感を持たせる。これらは、憲法 25 条に違反するのではないか。 ・工事期間が 6 年間とは長すぎる。 これに伴う、埃・騒音の発生・交通・生活に対する悪影響の増大が発生する。 ・DC 建設はまちづくりではなく、まちこわしである。また、周辺に居住（南山地区）している住民のことを考えていない。		
	② その他日照に関する意見 ○日照についての被害が著しい。 特に冬季は朝の時間帯に日影になり、健康的で平穏な生活を営むことができなくなる。 南山小中学校への通学路とくに冬季に日影になり、暗くなったり道路が凍結したり、通学する児童・生徒にも危険が生じる。 このような計画には強く反対する。	110	② その他日照に関する意見 ○建物の建設に伴う日照の問題は、第一義的には建築主である事業者が責任を持って対処するものと考えております。 日照については、敷地北側を含めて地区計画（案）の地区整備計画の業務施設地区 A に壁面の位置の制限を設けることにより近隣の住宅地に配慮した地区

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
			計画（案）としています。 いただいた意見をもとに、今後も日影の影響について、詳しい説明を希望する住民に丁寧に説明する等、適切に対応するよう事業者に対して要請してまいります。 また、併せて路面凍結が発生した場合の対応を検討するよう事業者に対して要請してまいります。 加えて、建設計画及び建築工事の際の周辺環境への配慮については、白井市まちづくり条例に基づき、事業者に助言・指導を行ってまいります。
	③ その他風害に関する意見 ○ガーデンハウスは、35 年目となる古い家屋で、木造家屋も多くあるため、今でも少し強風が吹くと、家が揺れるのに、D C が建ったら、壊れてしまう。 駅前のマンションの横を通る時、風が倍増して、傘が壊れたり、なかなか前に進めないくらい風被害はすさまじいものである。 ○計画敷地を貫通する道路は生活道路から歩行、自転車で通行するが、既存の白井駅前高層マンション前の道路は風の発生する時は転倒事故や雨傘を使用できない。 同じような状況が想定され、心配である。 ○今回の富ヶ谷地区提案では、南山地区住民（含む近郷住民）にとって風による影響が避けられない（南西からの強風+D C に伴う風）。以前から風の強さに悩まされてきたが、D C 設置による高層特有の“ビル風の影響”を大変危惧する。 昨年、拙宅でも足場を組んで壊れた雨樋の取替と屋根の点検をやってもらった。 ○以前開かれた説明会で、高層になった場合の風の影響を質問した方がいたが、回答はもらっているか？ 是非、ビル風のデータを取り、回答をお願いしたい。 白井は北総台地でもともと風が強い場所である。 駅の南側地北側マンションの間は風の影響を他の地域より一層強く受ける。	10	③ その他風害に関する意見 ○建物の建設に伴う風害の問題は、第一義的には建築主である事業者が責任を持って対処するものと考えております。 なお、風害について、事業者からは周辺における風環境のシミュレーションを実施した上で、地上 1.5m における日最大瞬間風速の超過頻度を用いる評価方法により、住宅街や公園の用途に対応する風速になることの説明を受けております。 いただいた意見をもとに、今後も風害の影響について、詳しい説明を希望する住民に丁寧に説明する等、適切に対応するよう事業者に対して要請してまいります。 また、建設計画及び建築工事の際の周辺環境への配慮については、白井市まちづくり条例に基づき、事業者に助言・指導を行ってまいります。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	お年寄りや子供が転んで骨折したり、物が勢いよく飛ばされて人にぶつかったり問題になる。 南山に高層建物ができた場合、隣接する小中学校の通学都がまさに風の吹き抜ける危険な場所になる。 駅前で起こっている影響を考えたら一目瞭然なはずだが、なぜこの南山に、子供達の通学路沿いに、この高さを設定しているのか？ ここで生活している私達に強引な決定で、そして住民や通学路を利用している全ての方に無配慮だと思う。 どうか私達が直面しているこの問題をご自分たちの家族に降りかかった問題だと思って考えてほしい。 少しの配慮で未然に防げる事故や事象があるはずである。 住民により添った形にしてもらいたい。 ○市は風の無い日でも午後になると強い風が吹く。 駅前（白井駅）の高層マンションの周辺では風が強く、自転車に乗っている人や、シルバーカーを押している方が風の影響で転び緊急搬送されている。 先日4月15日（火）に知人が市役所から白井駅方向にバイクで向かう途中駅前の高層マンション横で強風にあおられ転倒し、バイクの下敷になり、起き上がれなかったそうだが、通りがかりの3人の方に助けられて無事だった。 間に合わなければ大事故になっていたと思う。 事が起きてからでは遅い。 私の家の前は通学路である。自転車通学の子供達にも同じような風の影響を受けるだろう。 それともことが起こらないと市は止められないのか。 どうか未来の事故が起こる前に助けてほしい！ ○高い建物が出来ることによる強風発生のをどういとめられるのか。 ビルの（建物の）角を丸くする、樹木による風の流れなどきちんと考えているのか。		
	④ その他電波障害に関する意見 ○既存の特別高圧送電線(7,000kv)鉄塔から計画地までの距離に新設予	5	④ その他電波障害に関する意見 ○建物の建設に伴う電波障害の問題は、第一義的には

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	定の受電所、変電所までの距離に新設予定の受電所、変電所までの距離約500mの架線工事をする事は景観の問題だけでない電波障害が懸念される。 ○高層建物等による携帯電話、テレビ、パソコンに影響が発生しない様に事前の対策は考えているのか。		建築主が責任を持って対処するものと考えております。 なお、電波障害について、事業者からは、専門業者による調査を行い、工事に起因する障害が発生した場合は、視聴が可能となるよう対応を行うとの説明を受けております。 いただいた意見をもとに、今後も電波障害の影響について、詳しい説明を希望する住民に丁寧に説明する等、適切に対応するよう事業者に対して要請してまいります。 また、建設計画及び建築工事の際の周辺環境への配慮については、白井市まちづくり条例に基づき、事業者にも助言・指導を行ってまいります。
	⑤ その他排熱、温室効果ガスに関する意見 ○DCは排熱が必須で、住居が立ち並ぶすぐ隣に建つのは健康面でも心配である。 ○24時間稼働のDCのICT機器（サーバーやパソコン）の発熱を処理する空調システムから出る排熱や、発電・変電設備からの発熱が及ぶ気温の上昇による生活環境の変化と植栽・樹木への影響に対しての対策案を教えてほしい。 ○DCの設置により大量の「温室効果ガス」が発生しそうである。即ち、DCの設置は大量の電力を消費するが、その熱を排除する為「冷却用設備」の増加が必要となり、結果的に温室効果ガスの大量排出により環境負荷が大きくなる様である。即ちCO2など、温室効果ガスの大量排出（通常夜間）と言う問題である。	3	⑤ その他排熱、温室効果ガスに関する意見 ○建物の建設に伴う排熱、温室効果ガスの問題は、第一義的には建築主である事業者が責任を持って対処するものと考えております。 なお、排熱について、事業者からは、気流解析シミュレーションを実施して周辺環境に与える温度影響を確認し評価を行うとともに、煙突により高いレベルで排出される計画であるとの説明を受けております。また、温室効果ガスについて、事業者からは、極力削減出来るように対策を検討しているとの説明を受けております。 いただいた意見をもとに、今後も排熱等の影響について、詳しい説明を希望する住民に丁寧に説明する等、適切に対応するよう事業者に対して要請してまいります。 また、建設計画及び建築工事の際の周辺環境への配慮については、白井市まちづくり条例に基づき、事業者にも助言・指導を行ってまいります。
	⑥ その他電力に関する意見 ○市は印西市と同じく、DCの誘致が非常に増加している。DCが増えることで電力の供給不足が起これ、地域の住民の生活に多大な影響が起こることが懸念される。	17	⑥ その他電力に関する意見 ○建物の建設に伴う電力の問題は、第一義的には建築主である事業者が責任を持って対処するものと考えております。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	例えば、昨今の夏の猛者の時期に停電があれば、エアコンが使用できず人命の危険が及ぶこと。 また、新規に増設される送電線の影響も心配である。 ○ＤＣは電力を大量に必要とすると聞いている。その電力はどうやってまかなうのか。変電所による障害等はないのか。 電力供給が原発稼働の理由につながっていくのは反対である。 事故等に対する対策は大丈夫か心配である。		電力について、事業者からは、施設に独自の変電施設を設置するため、電力供給に支障はないとの設営を受けております。 いただいた意見をもとに、今後も電力の影響について、詳しい説明を希望する住民に丁寧に説明する等、適切に対応するよう事業者に対して要請してまいります。 また、建設計画及び建築工事の際の周辺環境への配慮については、白井市まちづくり条例に基づき、事業者に助言・指導を行ってまいります。
	⑦ その他重油タンク、非常用発電機に関する意見 ○建築基準法第 48 条、同法別表第二、建築基準法施行令 130 条の 9 によれば、20kL（大型タンクローリー 1 台程度）を超える重油を貯蔵する建築物は、工業地域又は工業専用地域にしか建設できない。 ＤＣでは 3000kVA 以上の非常用発電機が設置され、その稼働時間は 72 時間とされるのが通常であるところ、発電機の燃費から考えると、ＤＣの発電機用重油の貯蔵量は少なくとも 72kL を超えると考えられる（なお、条例 33 条に基づき縦覧された図書によれば、ＤＣについては、なんと合計 36 基もの「オイルタンク」が設置され、建物内に「ガスシリンダー」、「スモークダスト」、「フューエルポンプ」などの発電設備が配置されている）。 したがって、このように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ＤＣ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、保育園、障害者支援センター、公園の面前に建設することは、とうてい許容されることではない。 このような無謀な建設を可能にする本地区計画の決定は、市の裁量権を逸脱濫用するもので、明らかに違法である。 よって、本地区計画は都市計画法に違反し、この違法な地区計画に基づく本ＤＣの建設もまた違法である。 ○重油タンクも複数有とのことだが、住宅街の真ん中に重油タンクが複数有る状態がどれだけ異常な事態か、計画を遂行している方は想像しないのか。 さらにその重油タンクの個数も位置も住民には説明されていない。周辺住民への説明は全くない。	85	⑦ その他重油タンク、非常用発電機に関する意見 ○地下貯蔵槽（地下タンク）に貯蔵される重油等については、建築基準法施行令第 130 条の 9 の規定により、用途規制の対象外とされております。 ○建物の建設に伴う重油タンク、非常用発電機の問題は、第一義的には建築主である事業者が責任を持って対処するものと考えております。 重油タンクは、非常用発電機の燃料タンクとして、地下に埋設する計画ですが、事業者は、漏油リスクが極めて低いタンクの採用や危険物取扱に関わる有資格者の配置、その資格者による作業員に対する安全教育を行う運用を考えているとのこと。 また、万が一の漏油に備えて早期検知可能な監視装置を設置し、24 時間常駐管理による運用を計画しているとのこと。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	⑧ その他景観に関する意見 ○閑静な住宅地として入居したが、業務用の高層の業務用ビルが建設される事により、景観が損なわれる。 ○緑あふれる市の閑静な住宅街の近くに高さ 40mのDCは周辺の景観を破壊してしまう。 近くには学校が多くあり、子どもたちの教育環境によくない影響を与える要因となる。 ○低層住宅街に隣接する強大な IT インフラは、近隣で生活する私達にとって異質感や圧迫感を感じられる建物である。 設計や外見のデザインなどでこのストレスが軽減される対策をしているか。	18	⑧ その他景観に関する意見 ○景観については、地区計画（案）の地区整備計画の業務施設地区 A に「壁面の位置の制限」を定めることにより、圧迫感を軽減するとともに、「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」を定めることにより、建築物の外壁や屋根の色彩について、原色を避けることやデータセンターに設置される配管類等は景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図ることとしております。 今後、景観について十分考慮するよう、法令等とも照らし合わせながら事業者と適切に調整していきます。
	⑨ その他騒音・振動に関する意見 ○空調が 24 時間回り続けることになるがどれくらいの騒音になるのか。 1 番近い住宅で常時何デシベルになるのか？ 小中学校は何デシベルになるのか影響が気になる。	3	⑨ その他騒音・振動に関する意見 ○ご意見の内容は、事業者に申し伝えます。
	⑩ その他地価の下落、資産価値の低下に関する意見 ○市内の地価公示地として良好な住宅地として 10 年以上に亘り一番公示地価格の高い池の上一丁目 18 番の公示地はDCができれば住居地域としての適性を欠き選定替えが予想され地価の下落が懸念される。 ○DCの建設により、周辺地区の環境悪化に伴い、地価は下落すると予測しているが、都市マスタープランにDCの土地利用の基本方針として「身近な緑に囲われたゆとりを感じる白井らしい暮らしの場としての土地利用と梨園などの豊かな農地との共存により、自然と人の活動が親密な土地利用を図る」とこの文言通りであれば、40mのDCの土地利用で環境が良くなり、地価は下落しないと断言してほしい。	3	⑩ その他地価の下落、資産価値の低下に関する意見 ○住宅地の地価や住宅の資産価値については、地区計画の内容や建築物の高さだけでなく交通利便性や生活利便性、社会経済情勢等、様々な条件によって左右されるものと考えております。 ご意見の内容は、事業者にも申し伝えます。
	⑪ その他排煙に関する意見 ○月に一度発生する白い煙や黒い煙について、身体に害がないか気になる。	1	⑪ その他排煙に関する意見 ○建物の建設に伴う排煙の問題は、第一義的には建築主である事業者が責任を持って対処するものと考えております。 なお、事業者からは、排煙を低減する対策を施し、

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
			環境対策を行うことを確認しております。 また、建設計画及び建築工事の際の周辺環境への配慮については、白井市まちづくり条例に基づき、事業者に助言・指導を行ってまいります。
	⑫ その他建築工事に伴う周辺への影響に関する意見 ○工事により日常生活で工事機械からの騒音で室内の会話等が阻害される事が心配。 ○工事による通学路の安全確保、騒音発生に伴う健康被害、砂埃の舞い上がりによる洗濯物への悪影響等も心配。 ○工事により非常用井戸が使用不能になることも考えられる。 ○工事に伴いさまざまな障害を指摘されていると思うが、今までの説明会で指摘された事項に対して誠心誠意の対応を望む。 ○地域住民の生活道路をダンプカー等の大型車両が日中時間帯に関わらず、多様の往来等が頻繁になることが予想されるため、騒音の発生、危険度合いの上昇等が予想される。 対処のあり方に関して業者との約束を確たるものにすべきである。	9	⑫ その他建築工事に伴う周辺への影響に関する意見 ○建設工事に伴う周辺への影響に関する問題は、第一義的には建築主である事業者が責任を持って対処するものと考えております。 ご意見の内容は、事業者に申し伝えます。 なお、事業者は、工事に先立ち、工事内容や工事期間等、工事計画の内容について、近隣住民に説明する機会を設ける予定としております。
	⑬ その他建築による周辺への影響に関する意見 ○昨今はいろいろな災害がいつでもどこでも起こるが、ＤＣのような巨大な建物が、例えば火事になった場合、周辺にどれだけ影響するか。 「火事など起きません」とは言い切れない。 ○計画予定地の周辺一帯は野鳥・水鳥の生息地であり、年間 20 種以上の野鳥がいるが調査はしているのか。 夜間の照明、建物による風、電磁波等の影響が野鳥の生息に影響が有るか無いか証明してもらいたい。 ○開発計画に隣接している現在の計画では梨畑は風、日照等の影響で生育出来るか証明できるデータを提示してもらいたい。	6	⑬ その他建築による周辺への影響に関する意見 ○建物の建設に伴う周辺への影響に関する問題は、第一義的には建築主である事業者が責任を持って対処するものと考えております。 ご意見の内容は、事業者に申し伝えます。 なお、火災予防対策について、事業者は、建築するＤＣの建築物は、建築基準法及び消防法に準拠した耐火建築物とし、自動で起動する消火システムを多く取り入れる設計を行うとしております。
	(5) 補償に関する意見 ○周辺住民からのこれだけの反対があるにもかかわらず、反対意見を無	13	(5) 補償に関する意見 ○建物の建設に伴う周辺への影響に関する問題は、第

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	視した建設を実施するにあたり、以下の想定される被害への補償を強く求める。 1 日照被害 2 騒音被害 3 排熱被害 4 電磁障害 5 その他 ○周辺住民の「安心、安全な暮らし」を守ってほしい。 義務を果たしてもらいたい。 日照被害、風害、24時間の騒音、熱さ、危険、周辺住民に大きな損害を与える政策で正しいのか。 税収のために、何十年も高い住民税を払ってきた住民と寄らず、業者の言いなりの市は、住民を守る気がないのか。 更に多くの問題が出てきても業者の味方ばかりするのか。損害賠償するのか。 強行するなら、ここに住めない。 市の税収のために、なぜ周辺住民だけがひどい生活をしないでほしいのか。 入居時の価格で買い取ってほしい。 他の工業団地や住宅から離れた場所に変更してもらいたい。 桜台のDC予定地にも、同じ業者が建設するのは、1番税収が増える業者として、積極的にDCを誘致しているのではないのか。 このまま強行したらおかしい。 多くの周辺住民が反対しているのにである。 市長、副市長、市議会議員、市職員の方々は、市民を守ってほしい。 耳を傾けてもらいたい。 もし、このまま強行するならば、高額な市税収入の為、ひどい目にあっていく周辺住民に「迷惑料」としての手当や固定資産税の免除など実施するべきと思う。 ○もし建物の建設の工事が始まって、家への被害（ひびや騒音、家のゆがみ等）があった時、どう対処してくれるのか。 市が決議して決めたDCなら当然市が補償等してくれるのじゃないか。		一義的には建築主である事業者が責任を持って対処するものと考えております。 ご意見の内容は、事業者に申し伝えるとともに、著しい影響が確認され、建築物の建築との関連が明らかになった場合には、必要に応じて適切な措置を講じるよう事業者に要請していきます。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	その様な事が出た場合はっきり市議会で討論し、出来なければ白紙撤回してほしい。 ○工事期間中の振動、騒音でかなりの負担を強いられるがそれに対する補償は考えられるのでは。 また、日照被害を受ける住民に対する補償はどうなるのか。 ○日照被害者への救済 地権者の方から「ごめんなさい、我慢して」って言われたと聞いたが、何故私達が「我慢」して日々を過ごさなければならないのか？ 「補償」は考えてもらえるのか？ ○高層建物等の日影の影響で洗濯物、布団乾燥の使用の光熱費は誰が補償するのか。 日影の影響で掛る暖房費、照明費、乾燥費は補償して貰えるか。 ○近隣住民に対して日照・電波障害・風影響・騒音などの問題や事故が起きた時、責任の有無と補償は。 ○ビル風が引き金となる障害への対処と補償はあるか（歩行障害、生活障害、交通への影響。家屋への影響、高齢者・身体障害者への影響、二次被害など）。 ○完成後に空調音が想定より大きく、近隣住民の不眠など体調に影響が及んだ場合、補償はされるのか？ 補償する場合は日本 GLP と市のどちらが補償するのかを知りたい。 市民に確約してくれるのか気になる。 契約内容を市民に公開できない、説明ができない、被害があったときに補償をする確約ができないのならば、DCを富ヶ谷地区に建設すべきではない。 ○40mの建物となると、日照被害が生じるのは明らかである。 地域住民に及ぼす影響を範囲、時間帯当を季節毎に明示させるべきである。 その上で、日照被害を受けた住民に対する損害補償について、詳細な		

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	取決めを開発業者と約定すべきである。 仮に市が計画通りに開発を許可したことにより、損害賠償を訴追する事例が発生すれば、市も訴訟の対象となる可能性がある。 十分な事前検証が求められる。 市には住民に不便、不都合、犠牲等を強いることは絶対に避けるべく責務がある。 ○住環境が低下することで、地価評価も低下するがその補償をしてもらえるのか。 高齢になり、老人介護施設に入居するために、住宅を売却する予定があるが、環境低下で住宅価格が下がり老人介護施設に入居出来なくなった場合は低下分の補償はしてもらえるのか。		
	(6) 土地利用に関する意見 ○富ヶ谷地区にもっとふさわしい土地利用方法が他にもある。 市営のパークゴルフ場の開設である。 市民の健康維持や食堂併設による市民の憩いの場の提供、オレンジカフェの設置等による高齢化対策で「地域貢献施設」に該当する。 今後、白井高校や市内の中学校に「パークゴルフ部」を創設してもらい、将来的には、白井市で年一回『高校生のパークゴルフ全国大会』を開催するのも良い。 恐らくスポンサーは容易に見つかると思う。 パークゴルフの「メッカ」「甲子園」にすることで、観光客が増えるかもしれない。 ○提案施設 ①身体障害者入所施設（居住できる） ②老若男女が気楽に交流できる場所 ③農地の貸し出しで作物をつくり販売するような所（区割り農地） ④ゆいまーるのような低料金で自立した高齢者が入居し、自由に趣味を生かした生活を送り、質素ではあるが心のこもった仲間に見送られながら旅立つような（簡素な葬儀）幸せな人生が送れる場所 ○土地をDCでなく、介護高齢者施設として活用することを提案する。 ただの介護高齢者施設ではなく、所謂「老老介護」で、徹底的な機械化と先進技術を駆使し、やれることはすべて自動化する。	19	(6) 土地利用に関する意見 ○ご意見として受け止めさせていただきます。 地区計画（案）については、都市計画法に基づき、地権者から構成される富ヶ谷地区まちづくり協議会からの都市計画提案を踏まえ、市が都市計画の決定が必要であると判断し、その案を作成したものです。 協議会からは、DC等の業務施設を適正に誘導する地区計画の決定に係る都市計画提案がされています。 なお、協議会において、「市街化調整区域における地区計画の運用基準」において当該地区を区域とするIC周辺開発誘導型に基づきサウンディングを行った結果、今回の建築物の用途とすることを決定して提案に至ったものです。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	近隣高齢者は話し相手と遊び相手となる。 介護ポイントの預金が可能で、介護ポイントは施設入所に有利になる。 介護ボランティア育成の目的は社会参加による認知症予防である。 ○土地を使って高齢者向け農業の講座を開く。 多くは自動化し、成果物は産業まつりなどで販売する。 ○白井運動公園とDC用地を交換し、「白井市をフットサルのメッカとし、併せてスポーツ振興都市にする。」 富ヶ谷はフットサル公園用地として市が買い取り、運動公園の土地をDC運営会社買い取らせる。 富ヶ谷DC予定地にフットサル公園と施設を造る。 ○近隣住民は、長年にわたり、梨生産業務の重要性について、理解し、多大な協力を続けて来た（作業時の騒音、薬剤散布の受容など）。 これらは、時には、生活に支障を来たす場合もあったが、市が梨の生産を支援し、全国的にアピールしているものと理解し、協力して来たものである。 諸事情はあろうが、一部の梨生産業務が継続困難になったからといって、安易に、別業態に転用しようとする事は、長年の信頼・協力関係を踏みにじるものであり、先ずは、梨生産業務継続の根本的な改善を、優先的に進めるべきと考える。 そうした姿勢は、市を如何に魅力的なものにするかということに繋がり、市民の理解・協力が得られるのではないかと思斜する。 ○当該計画の地域は、住宅街の真ん中にある農地なので、今後も農地であることが周辺地域に最も馴染みやすいと思う。 白井は梨の名産地で、東京と成田に近く自然豊かであることが良い特徴である。 当該DCを建設すれば、農地を失い、一度失えば再び農地にすることは困難を極める。 果樹園、花卉園、観光農園、農業研究所、IT・AIを活用した先端農業など様々あるが、いずれにしても後継者の問題から法人化して継承しやすいもの良いと考える。		

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	○計画地周辺は低層住宅としての土地利用が熟成された地区で周辺地区と一体化した土地利用として計画を変更して住宅地として住宅開発会社に土地を譲渡して、低層大型住宅地を建設することが有効である。 新たな住居の建設により住民税等の収入増に市の財政上もプラスになる。 さらに、富ヶ谷地区の土地所有者にとっても分譲地、代替地、換地として取得することにより譲渡税の節税になる。 それにより今後の生活の展望が望める。 ○土地を売るのは仕方ないとしても、市民、住民にメリットがある持続可能な公園、スーパー、ドッグラン、フィットネスジム、プールなど、多くの人が利用でき、活気があるものをつくるべきだと思う。 ○D Cを建設するのにふさわしい場所ではないので、白紙に戻すべき。住民の生活に欠かせないスーパーなどの建築を希望する。 ○住宅地が建つ事を希望している。人口増加、地域、市の活性化になると考えている。 ○近隣との調和を考えれば、住宅がベスト。但し、地権者の売却額は大幅に低くなり、捕らぬ狸の皮算用になるが、市街化調整区域である以上やむを得ないのでは。老健施設とか、周りの環境に馴染むものを時間をかけて検討して欲しい。 D Cが今のはやりであるが本当に将来とも約束されたものでないのでは。 ○D C建設に関し、住民側と市側双方及び企業側の三者が納得する解決法を以下に提言する。 ◎市役所東側の白井総合公園内南側地域にD Cを建設する(白井総合公園周辺は雑木林、車両部品センター等があり、学校も隣接せず住宅地とは十分に離隔。 また、公園利用者がイベントのあるときを除き閑散とした状態。更に、ここであれば即工事に着工可能)。		

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	提案の白井総合公園内南側地域へのＤＣ建設により、以下の効果を期待できる。 ①市側の本事業最大の狙いである税収増を実現できる。 ②富ヶ谷地区住民側は住宅地としての住環境が保全され、かつ子供の小学校・中学校への通学時の安全は現行レベルが確保される。 ③企業側は建物の高さ制限や騒音や放熱対策等から解放され、建設の自由度は高まるため、コスト低減が期待できる。 また、要求している交通アクセスも保障される。 これこそ「三方よし」の解決法ではないか。 そして、公園機能の移転に伴う必要な諸経費は、当然企業側の負担として契約案件に盛り込むことになる。 何よりも建設間の騒音や工事車両の出入り等に伴う交通安全確保等の諸問題も解消できる。 そしてＤＣ建設により失われる白井総合公園機能を住民多数の富ヶ谷地区に移すことで、公園利用者の増加も現在以上に見込めるのではなかろうか。 ○地区計画の目標を実現するには今回の計画を撤回、当該地を第１種低層住居専用地域と同じ地区計画に設定し、戸建住宅ディベロッパーに働きかけ開発すべき。 市が目指している令和１７年、人口６万人以上維持のためにもなる。		
	(7) 市議会に関する意見 ○富ヶ谷ＤＣ建設に賛成を主張される市議会議員の方々には是非自分達の近隣に誘致してほしい。 ○市議会の動向がまったく不明であるため、何らかの情報開示が必要と思料する。	2	(7) 市議会に関する意見 ○市議会に関するご意見として受け止めさせていただきます。

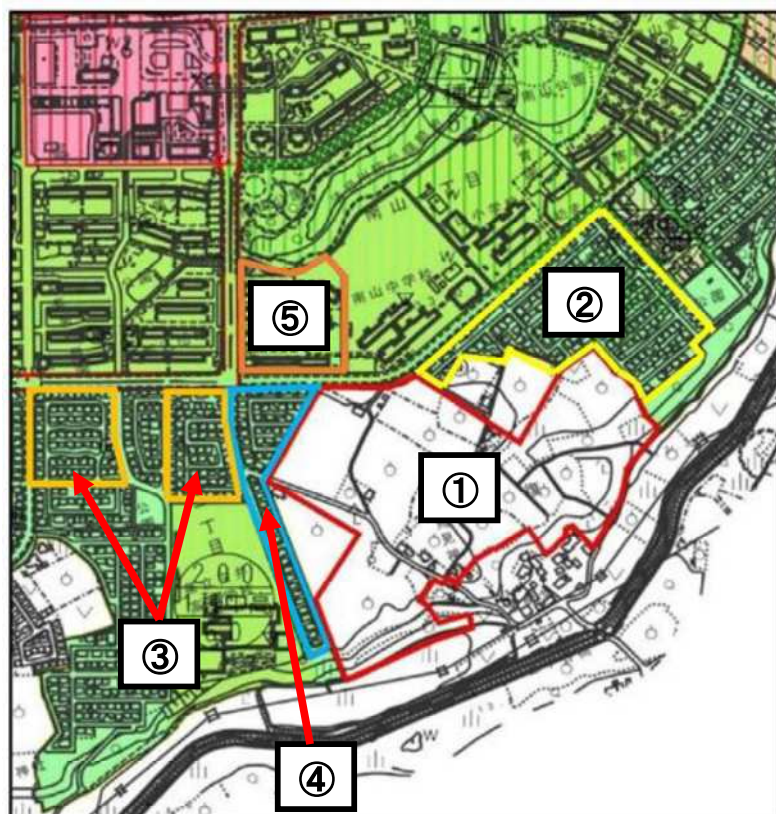
分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
その他 (32 人)	1 説明会、市の対応等に関する意見 ○賛成でも反対でもないが、説明会の進行中又は質疑時に反対意見しか言えない雰囲気をつくり、住民側が困っていることに遺憾である。 市役所職員や事業者へハラスメントになりうる発言を、出席者も黙認している異常な状態である。 ○本件事業で市長はDCを誘致したいとはっきり宣言すべきかと思う。 何も言わないので反対したらなくなるかもしれないと思っている人が多くいるのではと不安になる。 あまり反対が広がると市のイメージが悪くなるので明確な態度を示す事が大事ではないか。 ○富ヶ谷地区は後継者もないエリアがあると聞いており、今後どのような利用形態となるか不安だったが、DCができる事でセキュリティの向上に加え税収効果もあるので安心している。	10	1 説明会、市の対応等に関する意見 ○ご意見として受け止めさせていただきます。
	2 地域貢献施設に関する意見 ○1. 事業者の説明会資料に記載の「災害対策用のトイレの設置(屋外)」について、規模は任せるので、通常はベンチとし、災害時にマンホールタイプの仮設トイレに替え、異物を流す為の井戸を付けてもらえないか。 仮設トイレの収納場所は、地域貢献施設の一角に外部から出し入れの出来る収納スペースを準備すれば、設営訓練を経て地域住民により運営が可能である。 2. 同資料に記載の「支援ステーションの炊飯の提供」について、炊き出しに櫃王な炊飯の水を確保出来る設備に加え、補給の為に駐車場の一部を給水車の指定場所にして、昼間は周辺住民に対応、夜間は炊き出しの補給に対応出来ればと思っている。 炊き出しにあたっては、運営事業者だけでは不足する人手に、地域ボランティアを加える体制が良いかと思う。 運用時期までには十分な訓練時間が取れる。 3. 同資料に記載の「カフェ」について、DCの従業員や住民が利用出来る厨房設備と食堂にしたらどうか。 4. 周囲が小・中・高等学校に囲まれていることから、子供食堂やヤングケアラー及び、高齢者の食事支援などの活用も検討してほしい。 勿論、地域貢献施設の運用時期にニーズがあつてのことである。	9	2 地域貢献施設に関する意見 ○都市計画決定後、事業者が整備を予定している地域貢献施設に関するご意見であるため、市として参考とさせていただき、事業者にも申し伝えます。 なお、地区計画（案）については、地区整備計画の業務施設地区Bに「建築物等の用途の制限」を定め、市街化調整区域の地区において、店舗、飲食店、事務所（集会所）等の地域貢献施設を建築できるようにしております。 事業者は、地域住民が緑を感じることが出来る緑地を整備するとともに、地域住民の交流の場となる施設や災害に係る備品倉庫等の整備も計画されております。 事業者は、地域のニーズにあった施設を整備するため、引き続き地域住民と意見交換を行っていくとありますが、本市としましては、これらの導入により、地域コミュニティの活性化に寄与するものと期待しております。

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	5. 4. について、それぞれ規模については任せるので、地域ボランティアを育てる為にも、運営事業者に地域ボランティアを加える体制が良いと思う。運用時期までには十分な訓練時間が取れる。 6. 同資料に記載の「支援ステーションのお湯の提供」について、災害時の子育て支援として乳児ミルクの提供も合わせて検討してほしい。哺乳瓶などの煮沸滅菌などの設備があると安心出来ると思う。市に育児のアドバイスがサポートしている部署があれば、運営事業者に指導をお願いしてほしい。 哺乳瓶などの煮沸滅菌などの設備は大袈裟に考えなくても、家庭で行う方法で対応出来るので、水や電気など若干の余裕を持たせば十分だと思う。 7. 6. に関連して、平時においては、子育て世帯の子供が一般の食事が取れるようになるまでミルクや離乳食の提供を、契約に基づいて運営事業者が、仕入れ、災害に備えて一時ストック、販売のサイクルを回すことで、対応出来るか、検討してほしい。 一時ストックする場所を確保できれば、運用時期の少し前からの調査で対応できると思う。 8. 7. の一時ストック品を子供のオムツや介護用品まで広げて、宅配サービスまで加えると幸いである。 9. 更に、宅配サービスに4項で記述した高齢者の食事支援（お弁当）を加えると幸いである。 10. 地域貢献施設には災害時に地域住民の落ち合うとしての役目や、家族との連絡に必要なスマホなどの充電など行える場所として活用できればと思っている。 同資料の冒頭に「防災拠点と役目を担う」とあるように地域住民の防災拠点となるように、期待している。 ○D Cができる事で景観は悪化するが、事業者が計画している近隣貢献施設ができる事により、周辺で不足している飲食店、コンビニができれば生活利便性が良くなる事に期待している。 ○高い建物ができる事に不安はあるが地域貢献施設に期待する。 このエリアにできる施設について、近隣住民の意見を取り入れる機会を設けてほしい。		

分類	意見書の要旨の集約	件数	都市計画決定権者（市）の見解
	○周辺住民へ配慮される環境をもう少し詳しく教えてほしい。 例えば・レクリエーション広場、スターバックスなど又はスポーツジム、洗場など、どのような所にどれくらいのスペースなのか。 憩いの場ができるといいと思う。 ○工事により直接影響を被る周囲住民に対する配慮として、①万全の交通安全、②防災倉庫、防災井戸、会館等の建設を願いたい。		
	3 その他 ○土地の権利を持つ地権者の方が決めた事業なのであれば周りの人間がとやかく言う事ではないが、建築工事については近隣へ配慮してほしい。 また着手前に説明会の実施もお願いしたい。 ただこの計画で船橋に抜ける道が住宅街を抜けなくなるので安心した。 今はものすごいスピードで車が抜けていくので本当に危ないので、一日でも早く対応してほしい。 ○法律などルール以上の制限を約束している事業者は珍しいと思う。 他の事業者だと、どの様な計画になるか不安になる。 ○建設後 10 年程度で管理会社の都合で封鎖され、建物が解体されずに放置されないかを不安視している。閉鎖時は管理会社か確実に建物をすべて解体する契約を結んでいるのか。契約の内容の説明を求める。	14	3 その他 ○ご意見として受け止めさせていただくとともに、事業者にも申し伝えます。

要請書等の提出状況

時 期	事 項
令和4年 11月13日、 12月 4日、 12月10日、 12月12日、 12月17日、 令和5年 1月28日	○市と近隣自治会等（南山三丁目地区まちづくり協議会、白井池の上管理組合自治会、ガーデンハウス白井町会、南山第一住宅管理組合）との意見交換会 ・上位計画の位置付け等、市のまちづくり施策についての説明、意見交換。
令和4年 12月、 令和5年 1月19日	○富ヶ谷地区まちづくり協議会から市に対する嘆願書等の提出
令和5年 1月 8日、 1月20日、 4月24日、 5月14日	○近隣自治会等から市に対する要請書等の提出



協議会・自治会等

- ①富ヶ谷地区まちづくり協議会
- ②南山三丁目まちづくり協議会
- ③白井池の上管理組合自治会
- ④ガーデンハウス白井町会
- ⑤南山第一住宅管理組合

■ 近隣自治会等から市に対する要請書等（原文）

令和 5 年 1 月 8 日

白井市長

笠井 喜久雄 殿

南山三丁目地区まちづくり協議会
会長 [REDACTED]

南山三丁目自治会
会長 [REDACTED]

富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への要請

富ヶ谷地区に大規模データセンター建設が計画され、南山三丁目地区の住民には、令和 4 年 10 月 8 日・15 日に富ヶ谷地区まちづくり協議会より説明があり、白井市からも令和 4 年 12 月 4 日・10 日に説明会があった。

上記説明会でも、南山三丁目地区住民から当該計画に対する意見・要請を申し上げたが、南山三丁目地区まちづくり協議会ならびに南山三丁目自治会(以下『南山三丁目』と言う)の総意として、白井市に対し当該計画に対する要請内容を伝えるものである。

本要請は、南山三丁目地区の住環境を守る観点から、『南山三丁目』として許容できる最低限の要請であり、白井市には、白井市が策定した「南山三丁目地区まちづくり計画」との整合性の観点からも、責任をもって本要請を受け止め、本要請を全て完全に対応することを強く求めるものである。

【要請内容】

- 南山三丁目地区の住環境を守る観点から、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設は反対であり、白井市は建設を認可しないこと。
1. にもかかわらず、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設を認可するのであれば、「最低限」以下の項目について全てを完全に順守することを認可の条件とすること。
 - 建設基準...富ヶ谷地区近隣地区にある、一定規模以上の建物である南山小中学校・池の上小学校・白井高校(以下『学校』)の校舎と同等以下の水準の建物とすること
 - ・建物の高さ...『学校』の校舎の高さを超えない高さとする
 - ・近接住宅地との距離...『学校』の校舎と近接住宅地との距離を下回らない距離とする
 - ・データセンターへの車両の出入り...近隣住宅地区を通過しないように
 - ・その他の基準...『学校』の校舎建設と同等以下の水準を維持
 - 周辺住環境への影響...『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御
 - ・排熱...夜間排熱も含め、近隣地区の気温上昇が生じない
 - ・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
 - ・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完全に遮断
 - ・その他の影響...近隣地区の住環境を悪化させないよう、『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御
 - 工事期間中の対応...近隣地区が住宅地および小中学校であり、工事期間中は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



3. 2.を全て順守した建設がなされた場合でも、データセンター建設により、富ヶ谷地区および白井市・白井市住民はメリットを享受するが、負担を強いられるのは、南山三丁目地区をはじめとする近隣地区のみである。当該負担に対し、メリットを享受するのみである富ヶ谷地区および白井市は、何らかの補填を考えてもらいたい。

【上記要請に至る『南山三丁目』での検討内容・結果について】

《南山三丁目地区ならびに富ヶ谷地区の現状と白井市の方針について》

南山三丁目地区を含む富ヶ谷地区近接地区は第一種低層住宅専用地域であり、原則として戸建住宅のみが建設可能な地区である。白井市の都市マスタープランでも「住居系の市街地ゾーン」である『白井駅南側』における、『低層住宅地区』で『ゆとりある住宅地』と位置づけられている。

特に南山三丁目地区は、平成16年2月1日には『南山三丁目地区の、優良かつ安全な居住環境を高度に維持・増進すること』を目的に、南山三丁目自治会にて「白井市南山三丁目建築協定」を策定し、南山三丁目の宅地には自己居住用の戸建住宅以外の建設を不可とした。

平成28年7月24日には『南山三丁目地区の、優良かつ安全な居住環境を高度に維持・増進すること』を目的に「南山三丁目地区まちづくり協議会」を設立し、同年8月17日に白井市から認可を受けている。本協議会で素案を作成した上で、平成29年6月22日に、白井市により「南山三丁目地区まちづくり計画」が策定されている。当該計画では、区域の整備、開発及び保全に関する方針として「本地区は第一種低層住宅専用地域として既に周辺住環境との調和が図られた緑豊かな落ち着いたある低層住宅を主体とした土地利用が図られており、現在の住環境を維持・増進するため、建築物とその敷地に関する方針を定める」とされ、敷地面積170㎡以上、隣地との後退距離1m以上、敷地の緑化率10%以上等現在の住環境を維持・増進するために法令以上の厳しい規定を設け、まちづくりを行っている。

また、南山三丁目地区は多くの入居者が入居してから約30年がたつが、入居時より、以下に記載の通り、近接地区である富ヶ谷地区は、市街化調整区域であり、住居・オフィス・工場等建物が建設できない地区、と認識して入居している。

一方、富ヶ谷地区は従前より市街化調整区域であり、住居・オフィス・工場等建物が建設できない地区であった。白井市の都市マスタープランでも「住居系の市街地ゾーン」である「白井駅南側」における「緑住ゾーン」中の「梨園などの営農環境の保全」を図る「住農共生地区」と位置づけられている。

しかし、令和2年に千葉県北千葉道路の都市計画事業認可に伴い、白井市は、①都市マスタープランの一部見直しを実施した。富ヶ谷地区および南山三丁目地区にかかわる主な事項は以下の2点。

- ① インターチェンジ(以下IC)の位置が明確になったことから、戦略的な産業の受け皿づくりのための土地利用方針を追加する、という見直し方針のもと、『富ヶ谷地区』も含まれる「緑住ゾーン」に「IC周辺検討地区(緑住)」が追加され、「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の誘導」が定められた。
- ② ①に伴い小室ICから半径2km以内の地区を「IC周辺検討地区」と定めた(富ヶ谷地区のみならず南山三丁目地区も該当)。

併せて、本改定と平仄を取る形で、同じく令和 2 年に白井市は「市街化調整区域における地区計画の運用基準」を改定し、地区計画の類型として「IC 周辺開発誘導型」を追加し、従前建物が建設できなかった富ヶ谷地区で 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を建設することが可能になった。

また、白井市は市の財政悪化が予想される中、歳入増を図るため、令和 3 年より企業誘致推進を重点戦略事業の 1 つとして推進しており、この計画の中で、富ヶ谷地区も事業候補地の 1 つとして定めた。

《『南山三丁目』での検討内容について》

上記富ヶ谷地区まちづくり協議会および白井市からの説明会での南山三丁目地区住民の意見、ならびに『南山三丁目』で募った南山三丁目地区住民の意見は、いずれもほぼ全てが建設反対であり、建設された場合に南山三丁目地区への住環境悪化を懸念する、というものであった。

上記、《南山三丁目地区ならびに富ヶ谷地区の現状と白井市の方針について》ならびに上記南山三丁目地区住民の意見を踏まえ、『南山三丁目』役員会ならびに『南山三丁目』総会で協議・決議をした内容は以下の通りである。

記

- ① 南山三丁目地区は 1)約 30 年にわたり、『低層住宅地区』で『ゆとりある住宅地』と位置づけられていること、2)平成 16 年には『優良かつ安全な居住環境を高度に維持・増進すること』を目的に南山三丁目自治会にて「白井市南山三丁目建築協定」を策定し、また平成 28 年には同じく『優良かつ安全な居住環境を高度に維持・増進すること』を目的に「南山三丁目地区まちづくり協議会」を設立し、平成 29 年に白井市が制定した南山三丁目地区まちづくり計画でも、区域の整備、開発及び保全に関する方針として「本地区は既に周辺住環境との調和が図られた緑豊かな落ち着いた低層住宅を主体とした土地利用が図られており、現在の住環境を維持・増進するため、建築物とその敷地に関する方針を定める」とされていること、3)上記 2)に基づき、『南山三丁目』は南山三丁目地区のまちづくりをしていること、4)そもそも南山三丁目地区住民は、約 30 年前の入居時より、近接地区である富ヶ谷地区は市街化調整区域であり、住居・オフィス・工場等建物が建設できない地区、と認識して入居していること、を勘案すれば、データセンターは「本来建てることが不適当」であり、『南山三丁目』はデータセンター建設に「反対」である。
- ② 一方、富ヶ谷地区へのデータセンター建設は、1)現状の法令上は問題がないこと、2)白井市の財政改善のため企業誘致をすることそのものは否定するべきことではないこと、は勘案する必要がある。
- ③ ①②から「本来建てることが不適当な」データセンターが建設されるとすれば、『南山三丁目』としては、白井市の定めた「現状の住環境を維持・増進する」という南山三丁目地区の目的に合致する建物であり、近接地区である南山三丁目地区の現状の住環境を悪化させないことが建築を認める必須条件である。
- ④ 現状の住環境の維持・増進、という観点から、南山三丁目地区を含む富ヶ谷地区近接地区を見ると、第一種低層住居専用地域「以外」に周辺地区で第一種中高層住居専用地に定められている地区があるが、これらは「あらかじめ定められた」『学校』等の公共施設用地である。学校等の場合は、建物の高さが第一種低層住居専用地域の戸建住宅よりも高い、等の近接地

区の住環境へのマイナス影響はあるものの、住居系の市街地ゾーンには必須の構造物であること、建物高さや近接地区との建物の距離(後退距離)等についても民間施設(オフィス等)に比較すると、近隣地区の住環境への十分な配慮があること、住民も当該施設が近くにあることはメリットがあり、建物の高さ等のデメリットを相殺できること、から近隣地区に存在することに違和感はない[=住民との winwin な関係]。

よって、現状の住環境の維持・増進、という観点から、『南山三丁目』として許容できるのは、本来は学校等の公共施設の建設までである。

- ⑤ 一方、データセンターは本来公共施設ではないが、②も勘案し、データセンターの建設基準を学校等の公共施設と同等以下に厳しく制限し、周辺住環境への影響も公共施設を建設した場合と同等以下になるように制御することを必須とすることで、データセンター「公共施設に準ずる施設」と看做して建設を認めることが、『南山三丁目』として許容できる限界である。
- ⑥ また、⑤を全て順守した建設がなされた場合でも、データセンター建設により、富ヶ谷地区および白井市・白井市住民はメリットを享受するが、負担を強いられるのは、南山三丁目地区をはじめとする近隣地区のみである。当該負担に対し、メリットを享受するのみである富ヶ谷地区および白井市は、何らかの補填を考えることは当然のことである。
- ⑦ 以上の協議結果を踏まえ、『南山三丁目』の住民の思いを伝えるべく、「富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への要請」を策定し、本要請を白井市に提出することにつき、『南山三丁目』総会にて決議し、今般白井市に提出するものである。

以上

令和5年1月20日

白井市長 笠井喜久雄殿

ガーデンハウス白井町会
会長

富ヶ谷地区データセンター建設に関する白井市への要請

富ヶ谷地区に大規模データセンター建設が計画され、ガーデンハウス白井町会(以下『ガーデンハウス』と略)の住民には、令和4年10月に富ヶ谷地区まちづくり協議会より説明があり、白井市からも令和4年12月に本件に関わる都市計画に関する説明会が開催されました。上記説明会でも、ガーデンハウス住民から当該計画に対する意見・要請を申し上げましたが、ガーデンハウスの総意として、白井市に対し当該計画に対する要請内容を伝えるものです。

本要請は、富ヶ谷地区近隣地域の住環境を守る観点から、『ガーデンハウス』として許容できる最低限の要請であり、白井市には、本要請を全て完全に対応することを強く求めます。

【要 請 内 容】

1. ガーデンハウス地区の住環境を守る観点から、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設は反対であり、白井市は建設を認可しないこと。
2. 1.にもかかわらず、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設を認可するのであれば、白井市都市マスタープランで掲げている「安心・健康・快適の3つをまちづくり基本理念とする」に合致させるべく、現状の優良な住環境水準維持を担保するように最低限以下の全ての項目を順守することを認可の条件とすること。
 - (1)建設基準…富ヶ谷地区近隣地区にある、一定規模以上の建物である南山小中学校・池の上小学校
自白井高校(以下『学校』)の校舎と同等以下の水準の建物とすること
 - ・建物の高さ…『学校』の校舎の高さを超えない高さとして加え、現状の日照時間を確保できる
高さに収めること
 - ・近接住宅地との距離…『学校』の校舎と近接住宅地との距離を下回らない距離とすること
 - ・データセンターへの車両の出入り…近隣住宅地区を通過しないようにすること
 - ・その他の基準…『学校』の校舎建設と同等以下の水準を維持すること
 - (2)周辺住環境への影響…『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御すること
 - ・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
 - ・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
 - ・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完全に遮断すること
 - ・その他の影響…近隣地区の住環境を悪化させないよう、『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御すること
 - (3)工事期間中の対応…近隣地区が住宅地および小中学校であり、工事期間中は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
3. 2を全て順守した建設がなされた場合でも、データセンター建設により、富ヶ谷地区および白井市口白井市住民はメリットを享受するが、負担を強いられるのは隣接近隣地区のみである。当該負担に対し、メリットを享受するのみである富ヶ谷地区および白井市は、何らかの補填を考えてもらいたい。



以上

令和5年4月24日

白井市長
笠井 喜久雄 殿

南山三丁目地区まちづくり協議会

会長

南山三丁目自治会

会長

富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への再要請

富ヶ谷地区にデータセンター建設については、令和5年1月8日に「富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への要請」(以下『要請』と言う)をしているが、今般、令和5年4月9日に南山三丁目地区をはじめとする周辺住民に対し、富ヶ谷地区まちづくり協議会より第2回説明会があった。

当該説明会で説明された内容は、南山三丁目地区まちづくり協議会ならびに南山三丁目自治会(以下『南山三丁目』と言う)の『要請』に応えたものとは言い難く、『南山三丁目』としては容認できない内容であった。

具体的には、「要請事項 2.(1)・建物の高さ」について、「富ヶ谷地区近隣地区にある、一定規模以上の建物である南山小中学校・池の上小学校・白井高校(以下『学校』と言う)の校舎と同等以下の水準の建物とすること」という要請に対し、『学校』の校舎の高さの2倍を大幅に超える高さとなっており、『要請』を無視した内容と言わざるを得ない内容であった。

『要請』は、南山三丁目地区の住環境を守る観点から、『南山三丁目』として許容できる最低限の要請であり、白井市には、白井市が策定した「南山三丁目地区まちづくり計画」との整合性の観点からも、責任をもって本要請を受け止め、本要請を全て完全に対応することを改めて強く求めるものである。

【要請内容】…令和5年1月8日要請内容再掲

1. 南山三丁目地区の住環境を守る観点から、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設は反対であり、白井市は建設を認可しないこと。
2. 1.にもかかわらず、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設を認可するのであれば、「最低限」以下の項目について全てを完全に順守することを認可の条件とすること。
 - (1)建設基準…富ヶ谷地区近隣地区にある、一定規模以上の建物である南山小中学校・池の上小学校・白井高校(以下『学校』)の校舎と同等以下の水準の建物とすること
 - ・建物の高さ…『学校』の校舎の高さを超えない高さとする
 - ・近接住宅地との距離…『学校』の校舎と近接住宅地との距離を下回らない距離とする
 - ・データセンターへの車両の出入り…近隣住宅地区を通過しないようにする
 - ・その他の基準…『学校』の校舎建設と同等以下の水準を維持すること
 - (2)周辺住環境への影響…『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御すること
 - ・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
 - ・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



- ・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完全に遮断すること
- ・その他の影響...近隣地区の住環境を悪化させないよう、『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御すること

(3)工事期間中の対応...近隣地区が住宅地および小中学校であり、工事期間中は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

3. 2.を全て順守した建設がなされた場合でも、データセンター建設により、富ヶ谷地区および白井市・白井市住民はメリットを享受するが、負担を強いられるのは、南山三丁目地区をはじめとする近隣地区のみである。当該負担に対し、メリットを享受するのみである富ヶ谷地区および白井市は、当地区住民がメリットと認識できる何らかの補填を考えてもらいたい。

以上

「富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への再要請」にあたっての
南山三丁目住民の意見

- ◇ 白井市への再要請は賛成
- ◇ データセンター建設の計画は白紙に戻すべき
- ◇ 建物の高さは1月の要請を満たしておらず了承できない
- ◇ 新設道路建設は、周辺住民や通学する児童生徒の安全性・一般住民の便宜性を無視した考えであり、明確に拒否
- ◇ 工事期間中の安全・環境対策に具体性がなく、データセンター建設関係者が真剣に考えているとは思えない
- ◇ 排熱のシミュレーションが外気温 39℃前提となっており、周辺住民の住環境を破壊する内容であり容認できない
- ◇ 近接住宅地との距離はもっと離すべき
- ◇ 騒音対策の科学的根拠が示されず、本当に 40db 以下となるのか信頼できない
- ◇ データセンターは、非常用発電装置を稼働させるための燃料油備蓄があり火災事故の危険がある、また非常用発電装置稼働時には、高温ガス排熱・騒音も発生するが、これらについて説明がなかったことから、説明は信頼できない
- ◇ データセンター独自の消防設備・テロ対策の防犯カメラ設置等も白井市に働きかけて欲しい

以上

令和5年5月14日

白井市長
笠井 喜久雄 殿

ガーデンハウス白井町会
会長

富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への再要請

ガーデンハウス白井町会(以下『ガーデンハウス』)は1990年(平成2年)12月より入居を開始した全戸数54戸の住宅都市整備公団の分譲住宅です。
住宅入居時には公団より分譲地周辺の環境について、第一種低層住宅地なので大規模な再開発は行われないであろうという説明があった地域です。

令和5年1月15日に「富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への要請」(以下『要請』)をし、令和5年4月9日に周辺住民に対し第2回説明会があった。

当該説明会で説明された内容は、対応いただいたところもありながら『要請』に応えたものとは言い難く、『ガーデンハウス』としては容認できない部分があった。

具体的には、「要請事項2.(1)・建物の高さ」について、「富ヶ谷地区近隣地区にある、一定規模以上の建物である南山小中学校・池の上小学校・白井高校(以下『学校』と言う)の校舎と同等以下の水準の建物とすること」という要請に対し、『学校』の校舎の高さの2倍を大幅に超える高さとなっており、『要請』を無視した内容と言わざるを得ない内容であった。

「事業の継続性から対応しかねる」という説明はあったが高層部41メートル(建物の高さ34メートル+屋上設備置き場7メートル)は容認できない。

また、近隣住宅地との距離に関しても「住宅地境界線から25メートル以上」としているが、この25メートルは道路も含む距離であり圧迫感が軽減するとは思えず再検討いただきたい。

『要請』は、ガーデンハウス地区の住環境を守る観点から、許容できる最低限の要請であり、白井市には、本要請を受け止め、本要請を全て対応することを改めて強く求めるものである。

【要請内容】…令和5年1月15日要請内容再掲

1. ガーデンハウス地区の住環境を守る観点から、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設は反対であり、白井市は建設を認可しないこと。
2. 1.にもかかわらず、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設を認可するのであれば、白井市都市マスタープランで掲げている「安心、健康、快適の3つをまちづくり基本理念とする」に合致させるべく、最低限以下の項目について全てを完全に順守することを認可の条件とすること。
 - (1)建設基準…富ヶ谷地区近隣地区にある、一定規模以上の建物である南山小中学校・池の上小学校・白井高校(以下『学校』)の校舎と同等以下の水準の建物とすること
 - ・建物の高さ…『学校』の校舎の高さを超えない高さとする
 - ・近接住宅地との距離…『学校』の校舎と近接住宅地との距離を下回らない距離とすること
 - ・データセンターへの車両の出入り…近隣住宅地区を通過しないようにすること



・その他の基準...『学校』の校舎建設と同等以下の水準を維持すること

(2)周辺住環境への影響...『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御すること

・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

・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

・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

・その他の影響...近隣地区の住環境を悪化させないよう、『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御すること

(3)工事期間中の対応...近隣地区が住宅地および小中学校であり、工事期間中は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

3. 2.を全て順守した建設がなされた場合でも、データセンター建設により、富ヶ谷地区および白井市・白井市住民はメリットを享受するが、負担を強いられるのは近隣地区のみである。当該負担に対し、メリットを享受するのみである富ヶ谷地区および白井市は、何らかの補填を考えてもらいたい。

以上

白井富ヶ谷データセンタープロジェクト計画（第2回説明会）を踏まえての池の上自治会の意見要望

2023年5月14日
白井池の上管理組合自治会

白井富ヶ谷データセンタープロジェクト計画（第2回説明会）についてのアンケート調査を基にした自治会としての意見要望は次の通りです。

1 自然環境や景観に与える影響について

千葉ニュータウンは自然環境が豊かであり、良好な住環境を確保するため緑地を多く設けている。データセンターは周りをニュータウンの戸建て住宅に囲まれており、植栽による敷地内緑化を十分に行い周辺環境と調和するようなものとしてほしい。特に、データセンター内を通る道路の両サイドと住宅地に近いところの敷地内緑化はしっかりやってほしい。

2 日影調査について

説明会後に示された日影調査結果資料は9時から15時までとなっていて、日影線は地面から1.5mで計っているが、これでは日影の住民への影響の実態を知るには不十分である。日影調査の時間帯は少なくとも8時から15時30分までが必要であり、日影線については、データセンターより標高が低い、池の上1丁目東地区とガーデンハウス地区の間の道路の歩道の地盤面（GL）を基準として、8時と15時30分を加えた日影線を描き、その結果を示していただきたい。日影の影響範囲については周辺住民が納得できるものにしてほしい。

3 付け替え道路について

富ヶ谷地区から池の上方面へ抜ける現在の道路は、通勤時間帯の交通量がかなり多い。付け替えで北側の道路に抜けるT字路には、安全対策のため信号を設置してほしい。

4 その他

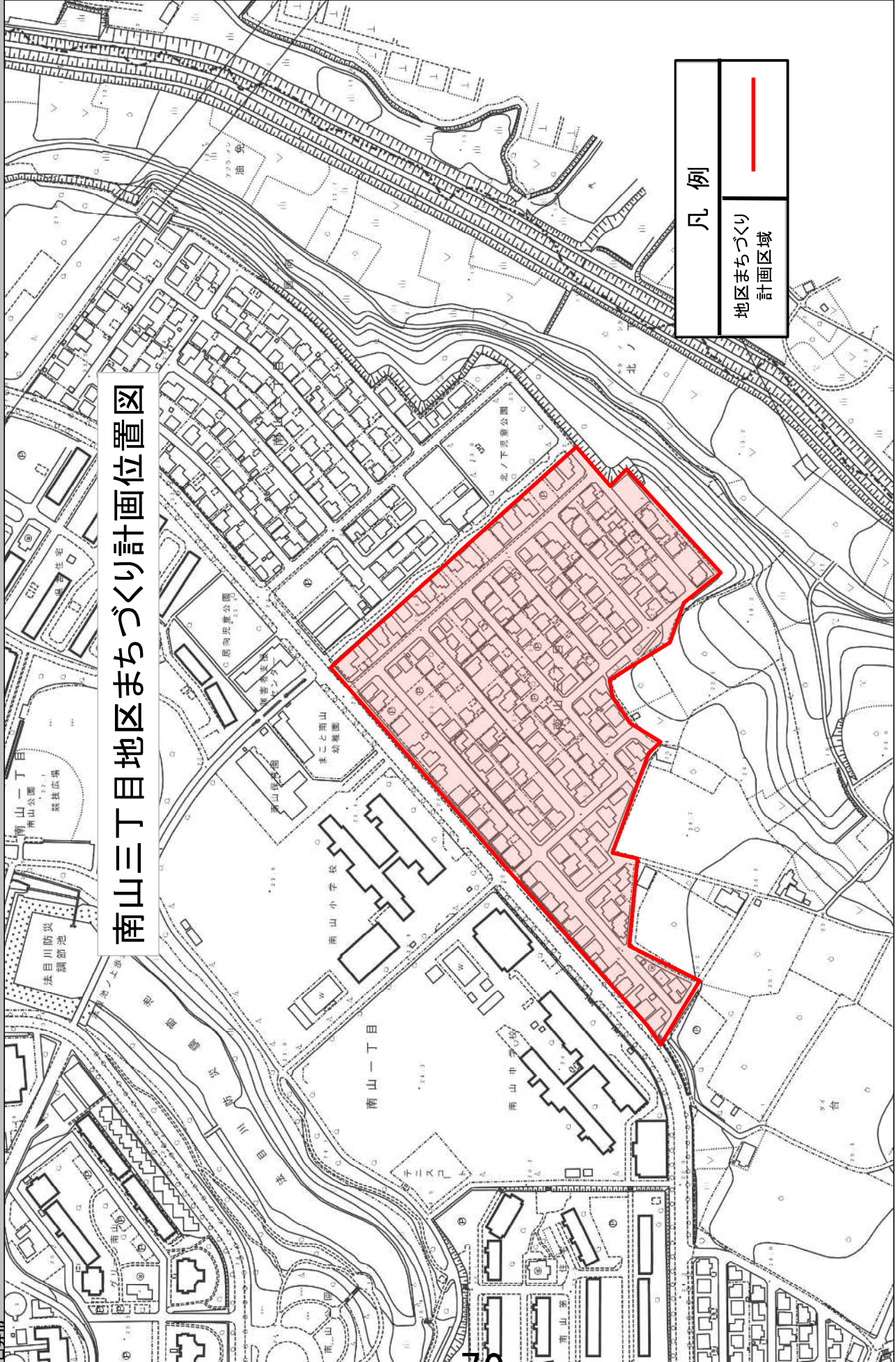
データセンターは税収以外に地域へどのような貢献があるかどうか分からない。周辺住民へのマイナスの影響を最小限にとどめるような配慮を十分にしてほしい。





南山三丁目地区まちづくり計画位置図

凡 例	
地区まちづくり	計画区域



南山三丁目地区まちづくり計画

名 称	南山三丁目地区まちづくり計画
位 置	白井市南山三丁目 1－1 他
面 積	約 5. 1 h a
地区まちづくり計画の目標	南山三丁目地区は、千葉ニュータウン地域内の低層住宅地区であり、北総鉄道北総線白井駅から南東約 700mに位置する。 千葉ニュータウン地域では、白井駅を中心に良好な低層及び中高層の住宅が連担している。 本地区は、千葉ニュータウン事業によって造成が完了してから約 25 年が経過し、落ち着いたある成熟した住環境が形成されている。 このような地区の特性は、地区住民において共有されており、地区のまちづくりを検討する上で前提とするべきものである。 そのため、本地区まちづくり計画は、本地区の優良かつ安全な居住環境を高度に維持・増進することを目的する。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は第 1 種低層住居専用地域として既に周辺住環境との調和が図られた緑豊かな落ち着いたある低層住宅を主体とした土地利用が図られており、現在の住環境を維持・増進するため、建築物とその敷地に関する方針を定める。

地区まちづくり整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	170㎡ ただし、本地区まちづくり計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている170㎡未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する170㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。 また、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1. 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの 2. 地区まちづくり協議会が良好な居住環境を害するおそれがないと認めた以下の①～③のもの ① 敷地所有者が自己の二親等以内の親族と集住する目的で、所有する敷地内に2戸以内の建築物を建築する場合 ② 地震等の天災及び火災等により、敷地所有者が自己の敷地内に居住を継続し、かつ敷地の一部を分割せざるを得ない状況となった場合 ③ その他これらに準ずる事由で、自己の敷地内に居住を継続し、かつ敷地の一部を分割せざるを得ない状況となった場合
		壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は1.0m以上とする。 ただし、床面積に含まれない出窓及び次に掲げるものについては、この限りではない。 1. 別棟の自動車車庫で最高の高さが3m以下かつ壁を有しないもの 2. 別棟の物置で、高さ2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下であるもの 3. ごみ集積所、電柱用地その他これらに類する敷地からの部分
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色及び彩度が高く、強い刺激を与える色調を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。
	土地の利用に関する事項	かき又は柵の構造の制限	道路境界に面する側のかき又は柵の構造は、生け垣又はフェンス等透視可能なもので地区として統一性のあるものとする。 ただし、フェンスの基礎で宅地地盤面からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱、幅2m以下の門袖、ポスト、落下防止用手摺にあたってはこの限りではない。
		緑化率	緑化率は敷地面積の10%以上とし、芝又は低木等を植栽する。

特に配慮すべき事項	・敷地の管理 敷地の管理者（敷地所有者及び居住者）は、最低年２回の草刈をする等、敷地の管理に努める。 ・駐車場の設置 位置に配慮し、周囲に迷惑をかけないように努める。 ・地区の特性への配慮 開発事業を計画する際は、本地区の特性に配慮するように努める。
-----------	---

令和5年1月19日

白井市長 笠井 喜久雄 様

富ヶ谷地区におけるまちづくりに関する嘆願書(要望書)

富ヶ谷地区まちづくり協議会
会長

寒冷の候、貴職におかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、富ヶ谷地区では、農業の担い手不足や後継者不足、営農活動に伴う近隣住民とのトラブルの多発などにより、今後、農家の廃業による農地の荒廃、耕作放棄地化などが懸念されたことから、令和2年8月に地区住民全員参加の「富ヶ谷地区まちづくり協議会」を設立し、地区の将来像について話し合いを行って参りました。

この間、市役所職員(企業誘致推進室、都市計画課 他)のご支援、ご協力のもと、サウンディング型市場調査を行い、企業誘致を含めたまちづくりの地区計画(データセンター建設計画)を取りまとめるとともに、市への地区計画提案の前に周辺自治会等との意見交換会を行ったところ、想定外の厳しい意見が出されました。

私ども、富ヶ谷地区まちづくり協議会は、農地の耕作放棄による地区環境の悪化やそれに伴う治安の悪化を懸念しつつ、地区の発展を第一の観点として当該計画を推進、実現したいと考えています。

つきましては、ご多忙のところ誠に恐縮ですが、笠井市長におかれましては地区の発展、延ては市の発展を目途に、当該計画の早期実現に向け、市をあげてご尽力頂きますよう嘆願いたします。

