

令和7年度 第1回
白井市まちづくり審議会
議 案 書

期 日 令 和 7 年 6 月 2 日 (月)

場 所 白井市役所本庁舎2階 災害対策室1・2・3

議題1 諮問事項

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）

(仮称) 富ヶ谷建設プロジェクト

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

1 開発事業の名称等

(仮称) 富ヶ谷建設プロジェクト

※開発事業の概要については、議案書2ページを参照。

2 開発事業の縦覧(条例第33条)

(1) 縦覧図書

開発事業事前協議書等

(2) 縦覧期間

令和7年4月11日(金)から4月24日(木)まで

(3) 縦覧場所

白井市都市建設部建築宅地課

3 意見書の提出(条例第34条)

(1) 意見書提出の対象者 ※(仮称) 富ヶ谷建設プロジェクトの開発事業の場合

- ・開発事業の区域の周辺に住所を有する者、土地又は建物に関する所有権を有する者及び事業を営む者で、次の範囲内の者(条例第2条第8号、施行規則第2条、施行規則別表第1(区分: 条例第25条第1項第1号に規定する開発事業、事業施行面積3,000平方メートル以上の場合))

ア 開発事業の区域の境界から水平距離50メートル

イ 建築物により冬至日の午前9時から1時間ごとに午後3時までの各時刻に平均地盤面に日影を生じさせる範囲

ウ 建築物によりテレビジョン放送の電波の受信障害の影響を受けるおそれのある敷地

エ 建築物の敷地境界から当該建築物の高さの2倍の水平距離

(2) 意見書の提出期間

令和7年4月11日(金)から4月24日(木)まで

(3) 意見書の提出方法

窓口を持参、郵送、FAX又はEメール

(4) 提出された意見書の数

290通

4 【参考】提出された意見書に対する市・事業者の対応等(条例第34条第2項~同条第5項)

- (1) 市長は、縦覧の期間満了後速やかに、意見書に対する回答書を近隣住民等に送付する。
- (2) 市長は、意見書の内容が事業者に対するものであるときは、意見書に対する回答を事業者に対し求めることができる。
- (3) 事業者は、上記(2)の回答をするときは、意見書の内容を配慮するよう努めなければならない。
- (4) 市長は、上記(2)により回答書を送付したときは、あらかじめ公告し、意見書及び回答書の写しを、公告の日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(仮称) 富ヶ谷建設プロジェクト

開発事業の概要

事業者	氏名	GLP白井特定目的会社 取締役 北川 久芳					
	住所	東京都中央区八重洲二丁目2番1号					
	氏名	GLP白井2特定目的会社 取締役 北川 久芳					
	住所	東京都中央区八重洲二丁目2番1号					
	氏名	GLP白井3特定目的会社 取締役 北川 久芳					
	住所	東京都中央区八重洲二丁目2番1号					
	氏名	GLP白井4特定目的会社 取締役 北川 久芳					
	住所	東京都中央区八重洲二丁目2番1号					
名称	(仮称) 富ヶ谷建設プロジェクト						
場所	白井市復字南辺田531-1外151筆						
都市計画に関する制限	市街化調整区域(地区計画の策定手続中) 建築基準法22条区域 建蔽率 60% 容積率 200%						
敷地面積	131,420.49㎡						
建築物等の用途	事務所(データセンター)						
総延床面積	138,769.40㎡						
棟数	13棟						
棟別緒元	A棟 (敷地1)	B棟 (敷地2)	C棟 (敷地3)	D棟 (敷地4)	地域貢献施設	変電所	
延べ面積	23,677㎡	47,055㎡	18,030㎡	47,055㎡	1,900㎡	1,052.40㎡	
階数	地上5階 塔屋1階	地上5階 塔屋1階	地上4階 塔屋1階	地上5階 塔屋1階	地上2階	地上1階 一部地下1階	
最高高さ	40m	40m	32m	40m	10m	5m	
建蔽率	28.85%	35.72%	30.43%	32.45%	28.67%	13.84%	
容積率	120.97%	124.86%	97.15%	113.43%	41.90%	21.49%	
着工予定	令和7年度						
竣工予定	令和14年度末						

参考：「開発事業事前協議書」

白井市

位置図



白井市役所

北総線白井駅

二重川

開発事業の場所
白井市復字南辺田531-1外151筆

縮尺 1 : 10000

■ 土地利用計画図（開発事業の縦覧図書）



■開発区域(地区計画区域) 面積概要

色別	地積	比率
開発区域(地区計画区域)	131,420.49㎡	100.00%
敷地1	18,977.89㎡	14.44%
敷地2	37,687.53㎡	28.68%
敷地3	18,559.46㎡	14.12%
敷地4	40,854.76㎡	31.09%
地域貢献用地	4,534.85㎡	3.45%
変電所用地	4,897.72㎡	3.73%
附属道路	5,908.23㎡	4.50%
付け替え		
拡幅		
区域外道路整備面積	2,180.92㎡	

■敷地1 計画概要

色別	区分	面積	比率	備考
■	予定建築物	5,647.00㎡	29.76%	
□	普通駐車場	125.00㎡	0.66%	10台
□	場内通路	8,631.19㎡	45.48%	
■	場内緑化	3,979.72㎡	20.97%	
■	自主管理通路A	594.98㎡	3.14%	
■	事業区域	18,977.89㎡	100.00%	
■	雨水貯留槽	3,818㎡		基準 2,623㎡
■	オイルタンク	6基		

■敷地2 計画概要

色別	区分	面積	比率	備考
■	予定建築物	13,463.00㎡	35.72%	
□	普通駐車場	250.00㎡	0.66%	20台
□	場内通路	15,999.72㎡	42.45%	
■	場内緑化	6,810.49㎡	18.07%	
■	残置森林	1,164.32㎡	3.09%	
■	事業区域	37,687.53㎡	100.00%	
■	雨水貯留槽	7,582㎡		基準 5,208㎡
■	オイルタンク	12基		

■敷地3 計画概要

色別	区分	面積	比率	備考
■	予定建築物	5,647.00㎡	30.43%	
□	普通駐車場	125.00㎡	0.67%	10台
□	場内通路	9,096.28㎡	49.01%	
■	場内緑化	3,691.18㎡	19.89%	
■	事業区域	18,559.46㎡	100.00%	
■	雨水貯留槽	4,330㎡		基準 3,161㎡
■	オイルタンク	6基		

■敷地4 計画概要

色別	区分	面積	比率	備考
■	予定建築物	13,463.00㎡	32.95%	
□	普通駐車場	625.00㎡	1.53%	50台
□	場内通路	14,307.84㎡	35.02%	
■	場内緑化	4,137.84㎡	10.13%	
■	公開緑地	2,542.12㎡	6.22%	
■	残置森林	5,150.21㎡	12.61%	
■	自主管理通路B	628.75㎡	1.54%	
■	事業区域	40,854.76㎡	100.00%	
■	雨水貯留槽	8,864㎡		基準 6,290㎡
■	オイルタンク	12基		

■計画概要

※対策面積は、各事業地面積に道路負担面積を加えたもの

※森林法では既存森林面積17,546㎡の25%以上を保全

敷地面積	雨水対策 (㎡)						建物概要						森林法			白井市開発基準 (緑地6%以上)			駐車場台数	
	面積 ㎡	割合	道路負担面積	対策面積	基準貯留量	湛水割増量	合計 ㎡	建築面積	建蔽率	容対床面積	容積率	高さ m	階数	残置森林	公開緑地	宅内緑地	合計	普通車両	普通車両	
敷地1	18,977.89	14.44%	965.94	19,943.83	2,623	1,196	3,818	5,647.00	28.85%	23,677.00	120.97%	40.0	5階	—	—	3,979.72	3,979.72	10	10	
自主管理通路A	594.98																			
敷地2	37,687.53	28.68%	1,918.22	39,605.75	5,208	2,374	7,582	13,463.00	35.72%	47,055.00	124.86%	40.0	5階	1,164.32	—	6,810.49	7,974.81	20	20	
敷地3	18,559.46	14.12%	944.64	24,038.95	3,161	1,169	4,330	5,647.00	30.43%	18,030.00	97.15%	32.0	4階	—	—	3,691.18	3,691.18	10	10	
敷地4	40,854.76	31.09%	2,079.43	47,831.91	6,290	2,574	8,864	13,463.00	32.45%	47,055.00	113.43%	40.0	5階	5,150.21	2,542.12	4,137.84	11,830.17	50	50	
自主管理通路B	628.75																			
地域貢献施設	4,534.85	3.45%		敷地3に組入				1,300.00	28.67%	1,900.00	41.90%	10.0	2階	—	—	636.49	636.49	25	25	
変電所用地	4,897.72	3.73%		敷地4に組入				677.62	13.84%	1,052.40	21.49%	5.0	1階			0	0			
道路	5,908.23	4.50%																		
開発区域合計	131,420.49	100.00%	5,908.23	131,420.44	17,282	7,313	24,595	40,197.62	30.59%	138,769.40	105.59%			6314.53	2,542.12	19,255.72	28,112.37	115	115	

(仮称) 富ヶ谷建設プロジェクト

地区計画及び開発事業の手続きの経過

	地区計画 (立地基準) (都市計画法、白井市まちづくり条例)	開発事業 (白井市まちづくり条例) ※白井市まちづくり審議会の対象
令和2年 8月	富ヶ谷地区まちづくり協議会設立	
令和5年 11月	都市計画提案書を市が受付	
令和6年 1月29日	市都市計画審議会(諮問) →継続審議	
3月25日	市都市計画審議会(諮問) →答申「概ね妥当」(付帯意見あり)	
4月17日	行政経営戦略会議 →市が手続きを進める措置を決定	
9月20日		開発事業届出書の提出(事業者)
9月20日		開発事業標識板の設置(事業者)
9月20日		標識板設置届出書の提出(事業者)
9月29日から		近隣住民等の説明(事業者)
令和7年 4月9日		開発事業事前協議書の提出(事業者)
4月11日から	地区計画の原案の縦覧 (4月25日まで) 意見書の提出(地権者等が対象) (5月2日まで)	開発事業事前協議書の縦覧 意見書の提出(近隣住民等が対象) (4月24日まで)
5月12日から	都市計画の案の縦覧(法定縦覧) 意見書の提出(市民、利害関係者が対象) (5月26日まで)	
6月2日(本日)		白井市まちづくり審議会
(今後の予定)	市都市計画審議会 千葉県との法定協議 都市計画の決定・告示	意見書・回答書の縦覧 開発事業指導書の交付(市) 事前協議(市・事業者) 事前協議結果報告書の提出(事業者) 協議書の締結(市・事業者) 開発許可申請(事業者)

(仮称) 富ヶ谷建設プロジェクト

開発事業の事前協議に係る意見書の概要		
No.	大分類	意見の内容
1	高さによる影響 (日影・圧迫感・景観)	<ul style="list-style-type: none"> ・冬季及び通学する児童へ影響を与える日影への懸念 ・住宅街に40mの建物が建設されることの景観への懸念 ・日影による冬場の路面凍結の懸念
2	生活環境への影響 (騒音・風・危険物等)	<ul style="list-style-type: none"> ・地下に危険物が貯蔵されることについての不安 ・ビル風、排熱、電波障害による周囲への悪影響 ・ビル風による被害への補償排熱、電波障害が与える悪影響 ・電力の供給不足
3	交通安全への影響 (混雑・通学等)	<ul style="list-style-type: none"> ・交通誘導や見張り体制
4	工事による影響 (騒音・振動・交通安全等)	<ul style="list-style-type: none"> ・工事車両による安全性への懸念 ・騒音、塵埃、振動が与える悪影響
5	地区計画に関する事項 (都市計画審議会の答申関係・手続き対応等)	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画審議会で審議された計画よりも高さを高くしている。 ・都市計画審議会で「概ね妥当」とされた計画と異なる。 ・調整区域の規制を解除して乱暴な開発は許されない。
6	市政に関する事項 (条例の対応・市議対応等)	<ul style="list-style-type: none"> ・市長宛に出した要請書に対する市の対応 ・DC建設は市が目指す方向と逆行している。
7	事業者に関する事項 (事業者の対応・説明会対応等)	<ul style="list-style-type: none"> ・住民との対話が必要 ・自治会単位の説明会の開催 ・説明会の休日開催
8	その他 (補償対応・地価低下・地域貢献施設等)	<ul style="list-style-type: none"> ・資産価値の低下に関する補償 ・地域貢献施設の拡張 ・電波障害に対する補償 ・地元住民の雇用