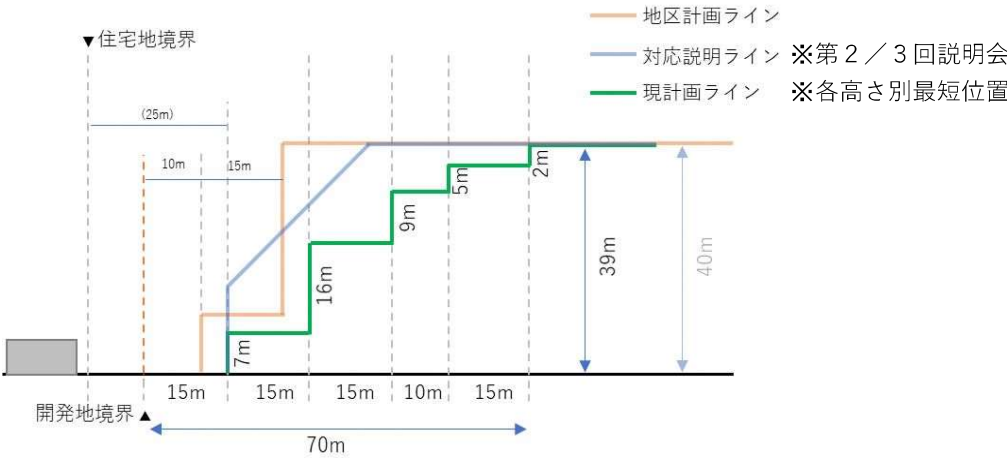


# 事業者の配布資料 1

■ 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

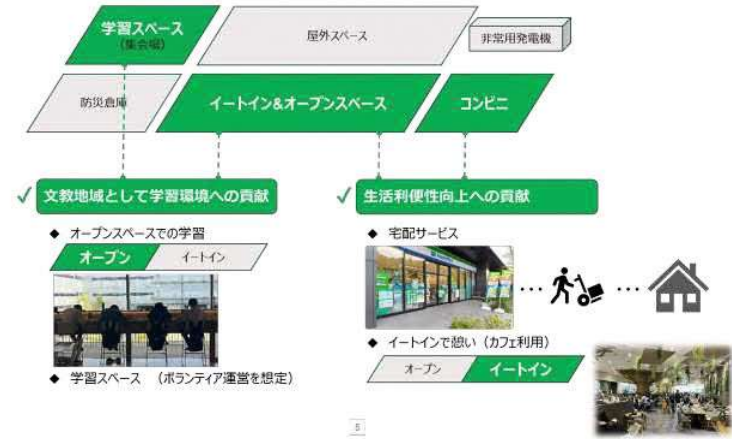
|   | 大分類      | 回答                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 高さによる影響  | <p>法条令を遵守すると共に、以下の配慮を行っております。</p> <p>【<b>圧迫感への配慮として</b>】地区計画で定めている以上に高さに応じた離隔距離を設け影響を軽減し、住宅地側との調和を目的に既存梨園を含め住宅地側に緑地を設けることで景観への影響を軽減しております。合わせて、設備機器などには目隠しパネルなどを設置するなどの配慮でデザイン面としても圧迫感の軽減をはかります。</p> <p>【<b>日影への配慮として</b>】1年で一番影響の大きい冬至においても、極力10時～14時の日影低減する建物配置としております。これは、高さに応じた離隔距離を設けることで、日中の影を開発地＋既存梨園に集中させるように配置しております。これにより、周囲住宅の影と比べても市道129号線歩道への日照時間を確保しております。</p> <p>【<b>住環境への配慮として</b>】騒音対策のため建物屋上にそれらの機器を配置し、住宅からの距離を十分確保しております。それにより、建物高さ（最大）30.5m＋設備置場8.5mの39mが最高高さとなっております。また、排熱対策についても周囲への影響を極力抑えるため建物中央に設けた吹抜けに排出され、高さ40m以上のレベルまで上昇する計画としており住宅への影響を軽減しています。</p> <p>※高さの制限について</p> <p>第二回説明会時にお約束をした自主規制に対し、地区計画案にて低層部分の制限が厳しくなった。現在のプランでは、下図の通り地区計画や自主規制より高層部分の離隔距離を大きく確保している。</p> <div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2 | 生活環境への影響 | <p>法条令を遵守すると共に、以下の対策を行っております。</p> <p>【<b>電波障害対策として</b>】テレビ放送の電波障害の有無つきましては、今後専門業者にて調査を行い障害の想定される範囲について確認をさせていただきます。また、障害が発生しましたら元の視聴が可能なように対応を検討させていただきます。また、スマートフォン等の電波障害については、建物完成都度相談会を開催しサポートさせていただきます。</p> <p>【<b>騒音対策として</b>】空調機の室外機やポンプなどの騒音規制の対象となる設備は、敷地境界線からの距離をなるべく確保し分散配置、機器自体への消音装置の搭載、また防音壁を設置するなど、必要に応じた複数の対策を組み合わせで設計しております。これらの対策により、法条例で定める敷地境界線の規制値に加えて、自主的に住宅地側の敷地境界線における騒音値も住宅地としての騒音規制値を遵守できるレベルとなるよう対策を行います。また、これらはデータセンターから発生する騒音値であるため、現状の騒音状況について、近隣住民様、市役所員様立会いのもと現状を皆様で把握する計測を行いたいと考えております。</p> <p>【<b>排熱対策として</b>】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っております。また、非常時及び月1回のメンテナンス自に稼働する非常用発電機からの排熱につきましても同様に、煙突により高いレベルで排出される計画となっております。</p> <p>【<b>ビル風対策として</b>】白井市の年間気象データに基づき、気流解析シミュレーションを実施して敷地周辺に与える「ビル風」の影響を確認しながら、ビル風の発生を抑制する建物配置としております。また、住宅地側へ緑地を設けることでシュミレーション以上の抑制が期待されます。（シュミレーションは樹木の考慮はない）</p> <p>【<b>電磁波対策として</b>】国際的なガイドラインおよび国の規制値である200マイクロテスラを大きく下まわる水準となる、最大でも7マイクロテスラ程度（規制値の約1/25）となる計画としております。</p> <p>【<b>自然環境対策として</b>】緑地面積を条令の6％を大きく上回る20％以上確保し、他の開発を上回る対策を行っております。</p> <p>【<b>非常用発電設備の安全対策として</b>】消防法の厳格な規制のもとに設置します。また、燃料は地下埋設で安定した貯蔵となるよう、法による安全に関わる構造基準を満足した漏油リスクが極めて低いタンクを採用します。併せて、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い危険物の管理・運用を実施します。万が一の漏油に備えて早期検知可能な監視装置を設置し、24時間常駐管理による運用を計画しています。また、発電運転開始時に発生する煙については発生する量を抑制する対策を検討してまいります。</p> |

■ 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

|   | 大分類        | 回答                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | 交通安全への影響   | <p>法条令を遵守すると共に、警察、道路管理者からのご指導のもと対応を行っております。</p> <p>【新設道路の安全対策として】交差点の安全性として、129号線が300台／日以下の路線のため、千葉県警との協議の結果、信号機設置の基準（交通量等）を満たしていない為、信号機は設置できないと回答を受けましたが、開発許可後においても協議を行っていくつもりです。合わせて、稼働後に本施設に出入りする車両に対し物流施設や商業施設ほど多くはございませんが、交通に関する教育を充分行います。</p> <p>【住宅地内の交通安全対策として】富ヶ谷橋経路（船橋側）について住宅側と分離することで、住宅街を通過する車両を限定しガーデンハウス側の住宅地内通行の安全性が向上します。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4 | 工事による影響    | <p>法条令を遵守すると共に、以下の対策を行ってまいります。</p> <p>【交通量増加の対策として】工事関連通勤車や工事用車両（ダンプトラック、資材・重機運搬車両等）に対し、車両進入可能な場所を市道129号線から左折入場とし、住宅地内の通行を行わない計画とします。また、渋滞しないよう交通誘導員を車両進入口に常時配置し、歩行者の安全及び地元通行車両を最優先としながら、工事関係車両が円滑に出入りできる様、渋滞防止に努めます。周辺道路における交通事故懸念に対しては、全車両のドライバー及び協力業者運行管理者へ運転ルートや運転時間などを含め安全運転義務教育を行い、工事期間中の交通事故防止に努めます。</p> <p>【騒音、振動の対策として】条例の規定を守ると共に可能な限り作業を行う場所を住宅から離れた位置で行うこと、使用する重機について低騒音の重機を選定し使用することで配慮させていただきます。</p> <p>【粉塵の対策として】発生の子想される工事においては適宜仮囲い上にシート養生を行います。また強風時は作業を中止する等の対策を行います。</p> <p>【電波障害の対策として】クレーン等の工事車両が遮蔽物となるなど工事に起因し、アンテナによるTV視聴に支障が発生した場合、従来の視聴が可能な対応を検討させていただきます。</p> <p>【作業日の対策として】日曜日を休工日として、作業をさせていただきます。また、コンクリートの打設、緊急時、保安上やむを得ない事情がある場合には、作業時間・休業日を変更し作業を行います。但し、工事進捗に伴いますが、休工とできる日程の確保に努め、土曜、祝日の休工日を検討させていただきます。</p> <p>【周囲建物への対策として】地盤沈下・傾きについては家屋調査を実施し、壁のヒビやほこりなどの影響も工事に起因し生じた不具合について復旧等の対応をさせていただきます。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 5 | 地区計画に関する事項 | <p>地区計画案に基づき計画を行っております。</p> <p>【建物用途について】事務所（データセンター）について、第三者認証機関（建築確認許可機関）との整理とし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は、「事務所」用途に分類される整理であると確認していること及び公共建築協会発行の施設用途分類よりデータセンターと同義の「電算センター」が事務所に分類されていることに基づき事務所であると判断しております。</p> <p>【都市計画審議会（2024年3月25日）から計画変更について】都市計画審議会で参考に示されたプラン（A）から以下の観点で現状のプラン（B）へ変更しています。</p> <p>変更趣旨）都市計画審議会にて景観、圧迫感について頂いたご意見を基に、離隔距離をとるための変更、周囲緑地を拡幅するための変更、日影時間の低減を目的にプランを見直しました。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 建物を中央へ集積することで、住宅地側の緑地スペースを拡幅し圧迫感の低減及び調和性を確保した。</li><li>2. 住宅地側に近い建物をより低層化し、距離感を感じられる配置とすることで圧迫感の低減を行った。</li><li>3. 日影の影響が大きかった、特定の住宅に対し日影の影響を低減した。更に周囲住宅に対し10時～14時の日影の影響低減を行った。</li><li>4. 地域貢献施設の充実（面積拡大）をはかった。</li></ol> <div><div><p>A</p></div><div><p>B</p></div><div><p>A</p></div><div><p>B</p></div></div>  |
| 6 | 市政に関する事項   | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



■ 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

|   | 大分類       | 回答                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7 | 事業者に関する事項 | <p>条令に規定されている内容以上にこれまでもこれからも対応を行ってまいります。</p> <p>【説明会について】富ヶ谷まちづくり協議会と共同で行った説明会を含め4回（地区計画説明会の補足を除く）開催をさせて頂きました。第一回は、コロナが収束する前でしたので、分散して実施をさせて頂き、以降は会場の都合もありますが極力大ホールで一度に行っております。これは、第一回説明会時に分散して行くと意見が纏まらないというご意見からその様に実施して参りました。</p> <p>意見書にて、自治会単位での説明会をご要望頂きましたので、自治会様がお受け頂けるのであれば次回説明会以降はその様に対応させて頂きます。また、休日での開催要望を頂きましたが、基本的に説明会は休日にも行っております。</p> <p>【対話について】都市計画審議会答申「3」にある通り地域貢献についてアンケート配布を依頼しましたが、未だ実現をしておりません。白井市様主催の地区計画の原案等に係る説明会にてお示したものを基に協議を行いたいと考えております。</p> <div><div><p>1. 地域貢献施設の活用例（日常）</p></div><div><p>1. 地域貢献施設の活用例（非日常※イベント）</p></div><div><p>1. 地域貢献施設の活用例（災害時）</p></div></div> |
| 8 | その他       | <p>代表的なご意見についてご回答致します。</p> <p>【補償について】工事が直接的に起因するお住まいへの影響、建物によるTV電波障害など法的に責任が定められている事項除き、補償を行うことはございません。ただし、自治活動への参加を通して地域の発展に寄与していきたいと考えております。</p> <p>【資産価値について】資産価値は様々な要件により推移していくものだと理解しております。資産価値があがる、もしくは下がるといった現象は一般的で自然なことであり、補償の対象に該当することは無いと考えております。</p> <p>【テロ対策について】テロの対象となる建物であると認識はしておりませんが、その様な対策が必要になった場合は行政機関の指導に従い対策を行います。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |