

# 意見陳述応募者の意見書

## <目 次>

- 意見陳述者の意見書①～⑥ P1～
- 意見陳述者以外の応募者の意見書①～⑥ P21～

# 意見陳述者①

第15号様式（第16条関係）

## 意見書

（宛先）白井市長

提出者住  
提出者氏  
電話番号

白井市まちづくり条例第34条第1項の規定により、次のとおり提出します。

|         |                 |
|---------|-----------------|
| 開発事業の名称 | （仮称）富ヶ谷建設プロジェクト |
|---------|-----------------|

| 項 目 | 意 見 の 内 容                                                                                                                                                  |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 戸建て住宅、低層住宅、周辺に保育園、小学校、中学校、高等学校が点在している場所に、40メートルのデーターセンターを建設することが、「住んでみたい」「住んでよかった」「住み続けたい」を創りたいを目指した計画なのか                                                  |
| 2   | この地に40メートルのデーターセンターを建設することが、白井市の都市計画の基本的な方向にあったものなのか白井市の目指すべき将来像の計画といえるのか                                                                                  |
| 3.  | 当初から近隣住民が反対をしているこの事業計画、反対住民を犠牲にしてまでも進めることがどれだけ白井市にとってメリットのあることなのか近隣住民にとって、40メートルのデーターセンターを作ることが将来的にメリットがある事業なのか                                            |
| 4   | 白井市の中心である白井駅から700メートルの住宅地に囲まれた場所に巨大な建物を建設することが素晴らしいまちづくりなのか                                                                                                |
| 5.  | 梨事業を高齢化により縮小したいという地主の計画に、当初から積極的に参画してきたことから、再々にわたる住民の要請に対しても全く住民側に立った修正も一切なく、セットバックも容積率を変更し増やしたのではセットバックにならない。                                             |
| 6   | 40メートルのデーターセンターは、既存住宅の良好な居住環境、及び自然環境と調和した良質な地区整備の形成を目標としたものなのか良質な住居環境を壊し、自然環境も崩して何を良質な地区整備を目標としているのか。白井市都市計画審議会に於いても、周辺住民の理解を深めたうえで、必要な対応を検討としている。良質な計画なのか |
| 7   | 南山3丁目は、まちづくり計画を白井市と一緒に策定、（平成29年6月22日に認定）当地には、低層住宅しか建設を認めないとしたにも拘らず、白井市は積極的に当地の隣接地に40メートルのデーターセンターを建設すること進めている、問題ない事なのか                                     |



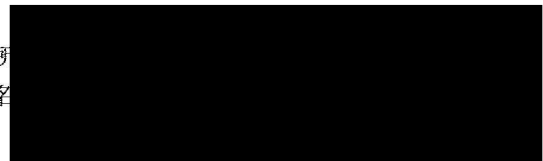
第15号様式（第16条関係）

意 見 書

2025 年 4 月 17 日

（宛先）白井市長

提出者住所  
提出者氏名  
電話番号



白井市まちづくり条例第34条第1項の規定により、次のとおり提出します。

|         |                 |
|---------|-----------------|
| 開発事業の名称 | （仮称）富ヶ谷建設プロジェクト |
|---------|-----------------|

| 項 目 | 意 見 の 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | 40メートルの巨大なビルにより影響を受ける住民は境界から50メートルに限らない、白井市の条例かもしれないが、境界外の影響を受ける住民の意見を無視して進めることが白井市の目指すべき将来像の計画なのか、すべての住民の意見に耳を傾け計画検討するもの。今まで周辺住民の要請に十分に配慮し、地域住民が満足したものがない。                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.  | <p>データセンターの建築～建築完成後に亘っての環境問題・次に記述の項目について説明願いたい、一部過去に説明済の項目もあると思うが再度わかりやすく詳細に説明書を作成し説明を依頼する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日照問題については、日照問題が発生する住宅に対しては、特にわかりやすい詳細な具体的データの説明書を配布すること</li> <li>・風について、40メートルの巨大なビルが複数建つことによる風による影響も多くあると思うが風の影響と対策について説明せよ</li> <li>・音について、建設地の開発工事に伴う騒音、また建築過程におけるダンプトラックの往来に伴う騒音は、小学校、中学校、高等学校の勉強に対して影響がある。対策は十分なものか具体的に説明せよ</li> <li>・風塵について、建築期間中建物周辺、ダンプトラックの往来によるもの、また完成後のビル風による風塵、洗濯などに対する粉塵被</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>害が想定されるがその具体的対策を説明せよ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・振動について、建築中、大型ダンプの往来による振動が想定される、対策を説明せよ</li> <li>・電波障害について、40メートルのビルによる電波障害発生は、想定される。対策を説明せよ</li> <li>・交通について、当地区は、高齢者も多く、周辺には保育園、小学校、中学校、高等学校との生徒も多い、建築中のダンプトラックの往来また道路変更に伴う一般車両の通行などにより、当地区周辺は危険度が増える。安全対策を説明せよ</li> <li>・上述の環境問題は、境界から50メートルの住民に限らず影響を受ける事柄である、境界から50メートルの住民に限らずわかりやすい説明書を作成して周辺住民に対しても配布せよ。以前説明会で説明した点もあると思うがわかりやすい説明書を作成し配布せよ。</li> </ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

第15号様式（第16条関係）

意見書

2025年4月17日

（宛先）白井市長

提出者氏名

提出者氏名

電話番号

白井市まちづくり条例第34条第1項の規定により、次のとおり提出します。

|         |                                               |
|---------|-----------------------------------------------|
| 開発事業の名称 | 印西都市計画復業務施設地区地区計画（白井市復（富ヶ谷地区）におけるデータセンター建設計画） |
|---------|-----------------------------------------------|

| 項目    | 意見の内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物の高さ | <p>第一種低層住居専用地域（絶対高さ制限10m）の真ん中に高さ40mものデータセンターを建設するという、異常なこの計画に強く反対する。</p> <p>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、審議会で審議された計画よりもさらにデータセンターの高さを大幅に高くしている。</p> <p>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。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。</p> |

第15号様式（第16条関係）

意 見 書

2025年4月17日

（宛先）白井市長

提出者住所

提出者氏名

電話番号

白井市まちづくり条例第34条第1項の規定により、次のとおり提出します。

|         |                                               |
|---------|-----------------------------------------------|
| 開発事業の名称 | 印西都市計画復業務施設地区地区計画（白井市復（富ヶ谷地区）におけるデータセンター建設計画） |
|---------|-----------------------------------------------|

| 項 目  | 意 見 の 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日照被害 | <p>令和5年1月に南山三丁目自治会の臨時総会での決議を経て市長宛提出した要請書及び同年4月にも再要請書を提出した。この要請書は、当自治会が市と共同で作成したまちづくり協議会の内容と今回の建設計画の整合性が相いれない点を指摘しているにもかかわらず、市から納得のいく回答を得ていない。</p> <p>又近隣の住民にとっては、はなはだしい日照被害が想定される。特に冬季は午後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も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。</p> |

## 意見陳述者②

第15号様式（第16条関係）

意 見 書

2025年 4月 24日

（宛先）白井市長 殿

提出者住  
提出者氏  
電話番号  
（法人にあっては、主たる事務所の  
所在地、名称及び代表者の氏名）

白井市まちづくり条例第34条第1項の規定により、次のとおり提出します。

|         |                                               |
|---------|-----------------------------------------------|
| 開発事業の名称 | 印西都市計画復業務施設地区地区計画（白井市復（富ヶ谷地区）におけるデータセンター建設計画） |
|---------|-----------------------------------------------|

| 項 目                | 意 見 の 内 容                                                                                                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市の開発計画に<br>関しての問題  | 開発行為が制限されている市街化調整区域の規制を市が解除したこと。第一種低層住居専用地域の真ん中に、しかも小学校、中学校、保育園、障害者支援センター、公園の南側の面前に、高さ40mのデータセンターの建設を容認すること。これは市が市民の生活を擁護する立場にありながら相反する行為に他ならない。 |
| 住民の平穏生活<br>を侵害する問題 | 日照被害、特に冬季の朝の日影が著しい。景観被害、圧迫感、長期間の大規模工事、騒音、振動、熱風、交通危険など。<br>白井市の都市計画のコンセプトに相反した地区開発と言える。                                                           |
| 重油貯蔵の問題            | データセンターでは大容量の非常用発機が設置され、その発機用車油の貯蔵量は70klを超えると聞いている。地震等の有事の際、火災等の危険を考えると住宅地の傍に設置されるべきではない。                                                        |



# 意見陳述者③

第15号様式（第16条関係）

意見書

令和7年4月16日

（宛先）白井市長

提出者住

提出者氏

電話番号

白井市まちづくり条例第34条第1項の規定により、次のとおり提出します。

|         |                                               |
|---------|-----------------------------------------------|
| 開発事業の名称 | 印西都市計画復業務施設地区地区計画（白井市復（富ヶ谷地区）におけるデータセンター建設計画） |
|---------|-----------------------------------------------|

| 項目    | 意見の内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物の高さ | <p>第一種低層住居専用地域（絶対高さ制限10m）の真ん中に高さ40mものデータセンターを建設するという、異常なこの計画に強く反対する。</p> <p>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、審議会で審議された計画よりもさらにデータセンターの高さを大幅に高くしている。</p> <p>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。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。</p> |



第15号様式（第16条関係）

意 見 書

令和7年4月16日

（宛先）白井市長

提出者住

提出者氏

電話番号

白井市まちづくり条例第34条第1項の規定により、次のとおり提出します。

|         |                                               |
|---------|-----------------------------------------------|
| 開発事業の名称 | 印西都市計画復業務施設地区地区計画（白井市復（富ヶ谷地区）におけるデータセンター建設計画） |
|---------|-----------------------------------------------|

| 項 目  | 意 見 の 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日照被害 | <p>令和5年1月に南山三丁目自治会の臨時総会での決議を経て市長宛提出した要請書及び同年4月にも再要請書を提出した。この要請書は、当自治会が市と共同で作成したまちづくり協議会の内容と今回の建設計画の整合性が相いれない点を指摘しているにもかかわらず、市から納得のいく回答を得ていない。</p> <p>又近隣の住民にとっては、はなはだしい日照被害が想定される。特に冬季は午後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も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。</p> |

意見書

令和7年4月6日

（宛先）白井市長

提出者住  
提出者氏  
電話番号

白井市まちづくり条例第34条第1項の規定により、次のとおり提出します。

|         |                                               |
|---------|-----------------------------------------------|
| 開発事業の名称 | 印西都市計画復業務施設地区地区計画（白井市復（富ヶ谷地区）におけるデータセンター建設計画） |
|---------|-----------------------------------------------|

| 項 目                   | 意 見 の 内 容                                                                                                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 白井市都市計画審議会で審議されていないこと | 今回の計画は白井市都市計画審議会で「概ね妥当」とされた計画とは異なる（データセンターの高さが審議されたものより大幅に高くなっている）。同審議会で審議されていない計画であるから、この計画を進めることは条例に違反する。                                |
| 建設工事の危険や騒音や振動         | 周辺に保育園・小・中・高校等が点在している文教地区で、通学路を工事車両が長期にわたって通行することは、子供たちへの安全が脅かされるとともに、工事車両通行による騒音や塵埃・振動等が、特に高齢者の生活に悪影響を与えることが予想される。                        |
| 建設後の生活侵害              | 建設後に想定される騒音・排熱による気温の上昇・電磁波によるペースメーカー等への健康被害・電波障害等は、現在の良好な住環境に大きな悪影響となる。又非常用発電機の点検のために、毎月黒煙白煙が発生することと、地下に危険物が貯蔵されることは、住環境の安心・安全面で大いに不安を感じる。 |

## 意見陳述者④

第15号様式（第16条関係）

意 見 書

2025 年 4 月 20 日

（宛先）白井市長殿

提出者住  
提出者氏  
電話番号  
（法人にあっては、生たる事務所の  
所在地、名称及び代表者の氏名）

白井市まちづくり条例第34条第1項の規定により、次のとおり提出します。

|         |                                               |
|---------|-----------------------------------------------|
| 開発事業の名称 | 印西都市計画復業務施設地区地区計画（白井市復（富ヶ谷地区）におけるデータセンター建設計画） |
|---------|-----------------------------------------------|

| 項 目                   | 意 見 の 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物の高さ                 | 第一種低層住居専用地域（絶対高さ制限10m）の真ん中に高さ40mものデータセンターを建設するという、異常なこの計画に強く反対する。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、審議会で審議された計画よりもさらにデータセンターの高さを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。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。 |
| 日照被害                  | 日照被害が著しい。とく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も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。                                                                                                                                                                                            |
| 白井市都市計画審議会で審議されていないこと | 今回の計画は白井市都市計画審議会で「概ね妥当」とされた計画とは異なる（データセンターの高さが審議されたものより大幅に高くなっている）。同審議会で審議されていない計画であるから、この計画を進めることは条例に違反する。                                                                                                                                                                                                           |

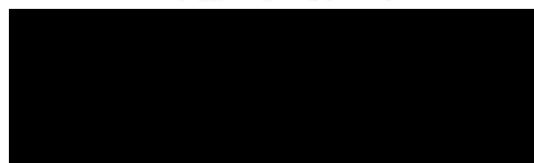


意見書

別添の書類に記載

## 意見書

令和7年4月20日



### 地区計画

市道129号線の外側（南側）地域は聖人会病院、教職員住宅跡地、白井高、池の上小の敷地を除きすべて第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%、高さ10m）であり良好な住宅環境が形成されている。

### 印西都市計画池の上1丁目地区計画の変更（白井市決定）

聖人会病院、教職員住宅跡地は第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%、第2種高度地区）であったが、本地区は戸建住宅を主体とした周辺環境と調和のとれた街並み形成のため決定されたものであり、目指すべき市街地像を踏まえ、適正な土地利用等の規制・誘導を図り、将来にわたって良好な居住環境と魅力あるまちの形成を図る（都市計画審議会・市ホームページから抜粋）との理由で、令和4年7月5日、共同住宅も建築できない1戸建て住宅の地区計画を決定、同日付で第1種低層住居専用地域に用途地域変更した。適切な決定である。このことにより学校を除く全地域が第1種低層住居専用地域となり、現在はすべて一戸建て住宅が建設されている

上記のように、都市計画に適切な対応をしてきた白井市が、なぜ「開発したくない、してほしい市街化調整区域」の当該地域に建蔽率60%、容積率200%、高さ40mの建築物、しかも事務所（データセンター）以外の建築物は建築してはならない地区計画を策定しようとするのか。

市は富ヶ谷地区の地区計画の目標を「本地区は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的環境と調和した良質な地区整備の形成」と掲げている。

（令和6年8月3日 富ヶ谷地区地区計画に関する説明会資料）

聖人会病院、教職員住宅の地区計画、富ヶ谷の地区計画も良好な居住環境の形成を図っている。

聖人会病院は中高層から高さ10mまでの低層へ厳しくし、また一戸建て住宅しか建てられないように決定しているのに対し、富ヶ谷は高さ40mの建築が可能。

日影、風害 排熱、騒音、圧迫感、電磁波等住民に多大な悪影響があり、しかも地区計画、「良好な居住環境の形成」の目標とは真逆、調和ではなく混乱、破壊ではないか。  
このような地区計画は即刻撤回すべき。市の見解を求めます。

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月協議会から地区計画に係る都市計画提案書を市が受付とあるが、このまちづくり協議会の組織、構成メンバー、また提案書の内容（建蔽率60%、容積率200%、高さ40m等）を教えてください。  
40mの高さは協議会が提案したプランをそのまま受けたものであるなら市の主体性はなく、どうして住民を無視し営農をやめ土地を売却したい所有者および事業者側の立場にたつのか。

令和6年3月25日、第2回都市計画審議会委員から40mの高さを市が十分配慮した数値と思うとすればその根拠を明確にすべきとの指摘がある。同感であり説明願いたい。

この地区計画が決定されたとしたら、固定資産税課税標準額は低額、都市計画税は土地・建物とも賦課されない市街化調整区域として残るのか。

また今回の開発区域に含まれていない既存梨園（2か所）はそのまま市街化調整区域として残るが、将来開発したいと申し出があったとき今回と同じ地区計画を採るのか。

回答願いたい。

市街化区域編入については千葉県がおこなうものだが、編入する場合、用途地域は商業地域・工業地域なのか。第1種低層住宅専用地域のど真ん中に考えられない。

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を設定し、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。

地域貢献施設（1階建 建築面積1300㎡、延床面積1900㎡?）

この敷地に店舗・飲食店以外の建築物を禁止する地区計画を設定しようとしている。

前述した聖人会病院、教職員住宅跡地を第1種低層住居専用地域に地区計画・用途地域変更したのと全く整合性がない。見解を求めます

所有者は事業主でテナントを誘致する計画だが、この場所で採算の取れる商売は考えづらい。早晚、箱物だけ残る廃墟となる。地域貢献施設など必要なし。

## 事業者(GLP)

これまでの資料は ① A4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 関係機関とはどこか ② 協議調整した内容 につき具体的に教えていただきたい。

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な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、根本的な修正はなく、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ことに反対である。

昨年秋、設置された看板によると

A棟 建築面積 5647 m<sup>2</sup> (建蔽率 29%)

延床面積 23677 m<sup>2</sup> (容積率 124%)

階数地上5階塔屋1階 高さ40m

高さ40mはマンションにすると14階建て、容積率は340%となる。

第1種低層住居専用地域(容積率80%)の真ん中にこのような340%容積の建築物、マンションでも反対であるが更に害の大きいデータセンター建設は許されるべきでなく絶対反対である。見解を求めます。

## 広報しろい(2025年1月号)

白井市全戸に配布される広報しろい、この中で第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。

ぜひ都市構想の通り実行されたい。見解を聞きたい。

市がデータセンターとして開発しようとしている 2 地域はいずれも既存の市街地に多大な悪影響を及ぼし付近の地価も下落。住民の反対は当然である。

都市マスタープランに I C 周辺検討地区としている小室駅と千葉 NT 中央駅間の広い市街化調整区域（緑農）に新たにデータセンター、物流倉庫等が開発・建設できる地区計画を定め、日影、風害、排熱、電磁波等その地区内で解決できる地域を検討し企業誘致すべきと思う。

印西市はしっかりした都市計画の理念のもと着実に開発が進んでいる。

従って市民からの反対もない。

## 意見陳述者⑤

第15号様式（第16条関係）

意 見 書

2025年4月14日

（宛先）白井市長

提出者住所

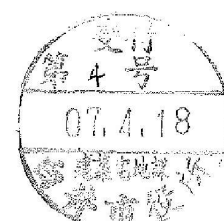
提出者氏名

電話番号

白井市まちづくり条例第34条第1項の規定により、次のとおり提出します。

|         |                 |
|---------|-----------------|
| 開発事業の名称 | （仮称）富ヶ谷建設プロジェクト |
|---------|-----------------|

| 項 目                                   | 意 見 の 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 異常に高い建物の建設など、乱開発によって、白井市民の平穏生活を破壊すること | 第一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ものデータセンター（以下「本件データセンター」という。）を建設するという、異常なこの計画に強く反対する。<br>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本件データセンターの高さを（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。日照被害、景観破壊、圧迫感、長期間の大規模工事、騒音、振動、熱風、交通危険などにより、白井市民の健康的で文化的な平穏生活を破壊するこの計画は直ちに中止するべきである。 |
| 日照被害                                  | 本件データセンターの建設による日照被害は著しい。とく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も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。このような本件データセンターの建設には強く反対する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 都市計画法違反                               | 都市計画法21条の2第1項に基づき提案され、白井市都市計画審議会が「概ね妥当」とされた「素案」では、住宅地近隣のデータセンターの高さが15m～20mとされていたが、この高さが40mに変更されたデータセンターが建設されようとしている。素案と異なり、かつ、同審議会が審議されていない計画提案に基づく本件データセンターの建設は、都市計画法に違反する（なお、本件の地区計画はデータセンターを建設する目的に特化した地区計画であり、データセンター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、本件データセンター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、都市マスタープランの土地利用方針や運用基準の類型に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に抑えるなどしたデータセンターを建設するとした「素案」であり、この素案を白井市都市計画審議会は「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」とは異なる本件データセンター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の「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に抑えるなどしたデータセンターを建設するとした「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、住宅近隣の建物高さを40mとする本件データセンター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とする本件データセンター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）」に基づく本件データセンターの建設は、都市計画法に反し、違法である。

さらに、本件データセンター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」には「都市マスタープランの土地利用方針…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「⑥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、「市街化調整区域内において、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、第一種低層住居専用地域の真ん中に高さ40mもの本件データセンターを建設することは、「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。

くわえて、本件データセンター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」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

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>「白井市都市計画提案制度の手引き」違反</p> | <p>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、第一種低層住居専用地域の真ん中に高さ40mもの本件データセンターを建設することは、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、第一種低層住居専用地域(絶対高さ制限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。</p> <p>さらに、本件の地区計画は、「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」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。</p> <p>よって、本件の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本件データセンターの建設もまた都市計画法に違反し、違法である。</p> <p>「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)』(法第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。</p> <p>ところが、上記⑤については、本件データセンターの建設は前記のとおり白井市都市マスタープランと整合しない。</p> <p>また、上記⑧については、条例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ている図書)を読めば明白であるように、あまりにも異常で白井市民の平穏生活を破壊する本件データセンター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、本件データセンター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。</p> <p>さらに、上記⑨については、再三述べてきたように、本件データセンターの建設は「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。</p> <p>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～20mに抑えるなどしたデータセンターを建設するとした「素案」で</p> |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>あり、住宅近隣の建物高さを40mにするという本件データセンター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21条の3の決定の判断をしたのは、上記の「素案」についてであって、住宅近隣の建物高さを40mにするという本件データセンター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。</p> <p>したがって、本件データセンターの建設を可能にする地区計画が、「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、本件の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本件データセンターの建設もまた違法である。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 地区計画の目標と明らかに齟齬    | <p>本件データセンターの建設を可能にする地区計画につき、「地区計画の目標」は「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こと」としているが、第一種低層住居専用地域の真ん中に高さ40mものデータセンターを建設するこの事業は、「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から、地区計画の目標と明らかに齟齬する。</p> <p>よって、本件の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本件データセンターの建設もまた違法である。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 重油貯蔵の違法           | <p>建築基準法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、工業地域または工業専用地域にしか建設できない。データセンターでは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、本件データセンターの発電機用重油の貯蔵量は少なくとも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ている図書によれば、本件データセンターについては、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本件データセンターを市街化調整区域において、第一種低層住居専用地域の真ん中に、しかも小学校、中学校、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件の地区計画の決定は、白井市の裁量権を逸脱濫用するもので、明らかに違法である。</p> <p>よって、本件の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本件データセンターの建設もまた違法である。</p> |
| データセンターは事務所ではないこと | <p>データセンター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。データセンターを「事務所」とする本件の地区計画の決定は白井市の裁量権を逸脱濫用するもので、明らかに違法である。</p> <p>よって、本件の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本件データセンターの建設もまた違法である。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 意見陳述者⑥

第15号様式（第16条関係）

### 意見書

令和7年4月16日

（宛先）白井市長

提出者住所  
提出者氏名  
電話番号  
（法人にあっては、主たる事務所の  
所在地、名称及び代表者の氏名）

白井市まちづくり条例第34条第1項の規定により、次のとおり提出します。

|         |                                 |
|---------|---------------------------------|
| 開発事業の名称 | （仮称）富ヶ谷建設プロジェクト事務所ならびに変電所等新築のため |
|---------|---------------------------------|

| 項 目 | 意 見 の 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <ol style="list-style-type: none"><li>業務施設地区A（データセンター・変電所用地）に含まれる公開緑地の活用について、マンホールトイレを整備し災害時に利用出来る様をお願いします。通常はベンチとして使用出来るように工夫し、更に井戸を付随してください。</li><li>業務施設地区B（地域貢献施設）の活用について、災害時に炊き出しが出来る炊き出し機能を持った厨房設備をお願いします。通常はデータセンターの従業員や住民が利用出来る食堂として利用します。</li><li>又、どの位ニーズがあるのか、当方で解かりませんが、子供食堂やヤングケアラーの食事支援などの活用もご検討ください。</li><li>更に災害時に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にも、炊き出しに備える発電機の電源が活用出来ます。</li><li>業務施設地区B（地域貢献施設）の駐車場についての要望ですが、現在は南山三丁目から梨園の未舗装の道を通じで中学校沿いの市道に抜ける道がありますが、その抜ける道の位置が地域貢献施設の駐車場に当たります、駐車場に抜けられる様をお願いします。</li><li>開発から外れた南山三丁目側の梨園で、農薬散布が行われる時に、南風が吹くと、高さ40mの2棟のデータセンター吹き抜ける風によって、南山三丁目の住宅街に農薬被害が及ぶ、可能性があります。この被害が起き無いように対策をお願いします。</li></ol> |

