

令和6年度 第2回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 令和7年1月28日（火）
午前10時00分～11時20分
- 2 場 所 小平市役所 5階 503会議室
- 3 出席者 小平市土地利用審議会委員
内田 輝明 会長、井上 搖子 委員、
羽貝 正美 委員、三輪 秀民 委員
山田 学 委員
計5名
- 4 議 題 土地利用構想の届出について（1件）
- 5 傍聴人 4名

事務局：都市開発部都市計画課開発指導担当

（開会）
（傍聴人入室）

会 長： それでは、次第２、０６諮問第３号「土地利用構想の届出」についての審議を始めます。

まず事務局より説明をお願いします。

事務局： それでは、資料に従って説明させていただきます。

はじめに、資料１を開いてください。１枚目、土地利用構想届出書をご覧ください。令和６年８月９日付けで「合同会社ＳＳＧ１０」から提出されております。

下の表に記載のとおり、設計者は「株式会社 日建設計」です。

主な土地利用目的は「データセンターの新築」となります。

資料を１枚すすめていただくと、（その２）の資料になりますが、一番下段の項目、開発工事の予定期間ですが、工事は二期に分けて行う予定となっております。一期工事完了は、令和９年１１月、二期工事完了は、令和１０年１１月の予定となっております。

資料を１枚すすめていただき、位置図をご覧ください。

計画地は、赤い斜線部となっております。

図面の右下にページ番号を記載しております。

次に、資料を数枚すすめていただき、右下のページ番号７をご覧ください。

太い赤線で囲った部分は、開発事業区域となり、データセンター新設に伴う建築敷地となります。事業区域の面積は、 $21,176.86\text{ m}^2$ です。

敷地の周囲の３方向（北、東、南側）は、それぞれ公道に接しております。

北側の道路は幅員６ｍの三中北通りとなっております。

東側の道路は、幅員は $4.82\text{ m} \sim 6\text{ m}$ の天神地域センター通りとなっております。

南側の道路は、幅員６ｍの東たかの道となっております。

敷地内にある黄色い部分は、道路に沿って設けられる歩道状空地となり、有効幅員は２ｍ確保される予定です。この歩道状空地につきましては、開発事業の敷地内に整備され、維持管理も事業主で行います。

データセンターとなる建物は、グレーで示しています。建物の中央から西側を一期工事で整備し、中央から東側を二期工事で整備します。

敷地の南側にある赤い細い線ですが、都市計画道路 小平３・３・３号線の計画線です。赤い斜線部分は、敷地内で道路予定地に掛かる部分を示しています。

赤い三角印は、データセンター敷地内への出入り口です。

南側の１箇所は、大型車両の出入り口で、非常用発電の燃料の車

や、メンテナンス用の車の出入り口と、事業主から伺っております。

北側の三中北通り沿いにも出入り口が二か所ありますが、主には従業員などの乗用車用と聞いております。

資料を1枚すすめていただき、8ページの立面図をご覧ください。

一番上の東側立面図から読み取りますと、北側の住宅街に面した部分は、建物を上階でセットバックさせています。

また、建物の階数は、4階建てとなりますが、一般的なマンションなどでは8階建て相当の高さとなり、最高高さは、約25mとなります。

次に9ページの日影図をご覧ください。

建物の日影が最も大きく影響する冬至の日について、時間帯ごとの日影を示しています。建物の北側では、時間帯によっては、影響を大きくうける家屋もございます。

次に11ページをご覧ください。

こちらは、大規模土地取引行為の届出の手続きの中で、令和5年2月20日に小平市が土地の売主に対して交付した助言について、今回の事業主であるSSG10の見解となります。

グレーの部分は市が交付した助言で、白い部分が事業主SSG10の見解となります。

主な助言と見解ですが、助言1では、日影や騒音、住環境に配慮した計画とすることを求めています。

事業主の見解としては、建物は、壁面後退距離を十分確保して、上階で一部セットバックさせるなどして日影や住環境に配慮すること、また、建物の屋上に設置する設備機器は中央に配置して、周囲建物との距離を確保し、さらに防音ルーバーで囲う等して、騒音に配慮をすることなどを記載しております。

次に、資料を戻っていただき、右下の番号3ページをご覧ください。

周囲の道路の状況写真になりますが、①、②の写真をご覧ください。

こちらの道路が敷地北側の三中北通りとなります。小平第二小学校や小平第三中学校の通学路となっており、こどもたちは道路の北側のグリーンベルトの内側を歩いて通学しています。

次に⑦、⑧の写真をご覧ください。

こちらの道路が敷地南側の東たかの道となります。こちらは小平第九小学校の通学路となっています。

資料を1枚すすめていただき、4ページの写真をご覧ください。

周囲の住環境の写真となりますが、②、③の写真をご覧ください。

三中北通りになりますが、すでにある集合住宅は、8階建て程度であることから、データセンターの高さとしては集合住宅と同程度となる予定です。

また、戸建ての住戸も多くあることが伺えます。

次に、資料が変わりまして、資料2の用途地域図をご覧ください。

届出対象地は、紫色の準工業地域の中にあり、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限25mです。

資料の裏面をご覧ください。小平市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方針としましては、「工業地において、既に住宅と工場・事務所の混在が見られる地域については、住環境と工場・事務所が調和した市街地環境の整備を基本としながら、適宜、周辺の状況も見極めて、今後の土地利用の在り方を検討します。」と記載しております。

次に、資料が変わりまして、参考資料をご覧ください。

土地利用構想が提出された後の状況をご説明いたします。

1ページ目になりますが、届出書につきましては、縦覧期間の間、15名の閲覧者がございました。

条例に基づく説明会は、68名の方が参加され、周辺住民の要望等により事業主が自主的に開催した2回目の説明会には、61名の方が参加されております。

説明会で出た周辺住民の意見としまして、1ページ目に7項目にまとめています。主なもので、

① 十分な説明がされないまま、設計プロセスが進むことに納得できない。

④SSG10の会社形態や、事業の体制を教えてほしい。
などの意見がありました。

1枚めくっていただき、資料の2ページ目になりますが、周辺住民が条例に基づいて提出できる意見書について記載しております。

意見書は18件提出されました。

住民の意見書とそれに対する事業者の見解として、以下に11項目にまとめています。

主なもので、

① 高さやボリュームを抑えてほしい

⑤熱の放出や風や騒音の影響などを具体的に説明してほしい

⑦地域貢献について考えてほしい。

3 ページに移りまして、

⑨三中北通りの通学路に配慮した安全計画にしてほしい

⑩工事中の騒音振動や安全対策について配慮してほしい。

などの意見がありました。

次に3 ページの中段になります、調整会についてですが、周辺住民から、事業主との話し合いの場を設けてほしいとのことで、条例に基づく調整会開催請求が4 件提出されたことから、1 2 月 1 8 に調整会を開催しております。

話し合いの中で出た主な内容を四点記載しております。

③施行中や稼働後の窓口を明確にしてほしい

④説明不足のまま事業をすすめられるのが不安であるとの要望が、いずれの請求者からも強くでておりました。

説明は以上となります。

会 長： 「土地利用構想の届出」についての事務局説明が終わりました。市として助言すべきなのかどうかについて、委員の皆さんのご意見を伺いたいと思います。

そのほか確認事項などのご質問がありましたら、挙手の上お願いいたします。

委 員： データセンターの熱の放出がどの程度で、周辺の住環境に影響があるような熱の放出があるのか、市で情報を持っていますか。

事 務 局： 事業主からは、実際にデータセンター周辺が熱くなるかどうかに関しては、実証できていないと聞いています。

委 員： 建物内部にあるコンピューターから発せられる大量の熱が、排気口から外に排出されることはないのでしょうか。

事 務 局： 事業主からは、そのような事例は把握していないと聞いております。

委 員： データセンターには大量の水を使用すると聞いたことがあります。今回の計画ではどのように大量の水を確保するのでしょうか。地下から汲み上げるのであれば地盤沈下等の心配もありますが、そのあたりの情報はありますか。

事 務 局： 大量に水を使う施設ではないと聞いております。

委 員： 一般的にデータセンターは水を使うというお話ですが、今回のデータセンターでは使わない、ということですか。

事 務 局： 今回の計画では水を大量に使う予定は、今のところないと聞いております。ただし、今後計画が進む中で計画が変わることもあり得ますので、方向性については随時確認すべきと考えます。

委 員： 設計を進めるにあたって、計画に変更が出たら、その都度周辺住

民にお知らせされると理解してよろしいですか。

事務局： 大量に水を使うかどうかに限らず、計画の変更等をどうお知らせするかについては、事業主としても現在検討しているところです。周辺住民からもご要望が出ていることから、計画の伝達方法は意識していると思います。

委員： データセンターという建物そのものが身近ではない分、不安は大きいと思います。生活環境にどのような影響があるか実感がわからないのであれば、なおさらです。敷地や建物規模も大きく、頻繁にある規模ではないことから、不安が増幅するのは自然なことだと思います。

2回の説明会を通して、ある程度、建物について一定のイメージは共有されたと考えてよろしいのでしょうか。

事務局： 規模や何をする施設かについてはある程度周知できていると感じておりますが、周辺住民が納得されているかというところではなく、より詳細について教えてほしいというご要望が多いと感じております。

委員： 説明会以外にも個別に対応されているようですが、個別説明が必要な場面もある中、誰もが情報を見れるような、WEBでの情報共有といった話は出ていませんか。

事務局： インターネットを通した情報共有については、市からも提案しておりますが、専用サイトを作成した経験がないことから、個別に対応したいとの見解をいただいております。

周辺住民には、50mを超える範囲の方に情報がいかないことを不安に感じている方が多く、事業主には、範囲50m以外の方からの問い合わせについても真摯に対応するよう要望しております。

また、市としても、周辺の学校には事業についての情報提供をしており、今後、事業主へも求めていきます。

委員： 当初は、データセンターの性質上、詳しい情報を外部に出すのが難しいと言っていましたが、その後段々と、工事の情報等、具体的に出してもいいという話になってきたと感じます。出せない情報もあるとは思いますが、住民に必要な情報が滞りなくいくように、継続して情報提供が必要だと感じます。

北側道路の通学路について、児童が実際に歩くのは道路の北側です。南側しか歩道として提供できないことが問題となります。時間をかけて通学路を南に移動していくことを考えられているのか、教えていただきたいです。

事務局： 北側道路には、道路の北側にグリーンベルトの表示があり、現状その部分を児童が通学時に歩いていますが、歩道状空地ができると

歩道を歩いたほうが安全だという感覚から、歩道の両端で横断が発生し得るため、周辺住民は危険と感じているとの話を伺っております。危険だから歩道を作らず道路形状のようにフラットにしたほうが良いという意見や、歩道をぜひ設けてほしいという意見等、様々な意見があるため、今後、周辺学校にも聞き取りをしながらすすめていくよう、事業主に指導しております。

委員： 北側道路は幅員 6 m とのことです、そこまで広くありません。歩道状空地については慎重に考えていただきたいです。

数年前に他県でガードレールがない道での死亡事故があり、事故後にガードレールが設置された例がありました。関係機関が現状と今後どうすべきかについて、しっかり考えてほしいと思います。

北側が集中的に取り上げられていますが、南側も通学路になっており、車両出入口があることから、それぞれ交通安全対策についてしっかり考えるべきだと思います。

委員： 南側に比べて、北側は交通量が少ないイメージなので、ここを工事の際に大型車両が通ることになれば、たしかに周辺住民は不安に感じると思います。

事務局： 工事車両につきましては、経路や出入口等の懸念を事業主に伝えているところですが、安全の専門的な知識を持ち合わせている施工者が決まり次第、安全を確認しながら決めていきたいと回答いただいております。

委員： データセンターが積極的に情報を公開していないのは、テロ対策上と受け取りましたが、危機管理上の対策はどの程度考えられているか、情報をお持ちですか。

事務局： 重要な情報を扱うため、セキュリティの高い建物とすると聞いております。テロに狙われやすいのでは、という心配が周辺住民から出ていますが、テロ対策という理由で、何か特別な設備等を設けるとは、今のところ聞いておりません。

委員： 住民が一番不安に思っている点は、運営の主体が明確でない点ではないでしょうか。届出者は資金を調達するための集合体のようですが、誰が責任の主体なのか。このようなプロジェクトの進め方は、他のデータセンターでも事例はあるのでしょうか。今回の事業のように、出来上がるまで不明確な部分が多いと、周辺住民の不安は募るばかりだと思います。

事務局： 事業主体がわかりやすい事例もあると伺っております。今回の事業の場合は、資金調達の面で複雑な構成になっていると認識しています。事業の進捗の段階で窓口が変わると聞いておりますので、周辺住民へ随時情報を提供すべきと考えております。

委 員： 事業主から、施工者や管理者が決まったらどのようにお知らせするかについて、確答はあるのですか。

事 務 局： 事業主は、周知の方法を検討中ですが、周知する意思はお持ちです。

今のところ、施工者については工事前の説明会の中で、間違いなく周知すると伺っております。

委 員： 住工混在の地域においてこれだけの規模となることから、圧迫感の軽減についてはよく検討していただきたいです。

会 長： 他に何かご意見等ございますか。

委員の方々からのご意見などもひと通り出されましたので、ここで意見のまとめを行いたいと思います。

配付いたします会長案に、各委員の意見を取り入れ、加筆、修正などを行い、答申としたいと思いますが、いかがでしょうか。

(了承)

会 長： では、会長案を配付していただき、事務局にて読み上げをお願いいたします。

(会長案配布)

事 務 局： それでは、読み上げさせていただきます。

1 (周辺環境への配慮)

建築計画においては、圧迫感や日影への影響を低減できるような工夫をし、周辺環境との調和に十分配慮した計画とするともに、施設の特性である屋外機等からの騒音については、関係法令の規制基準を遵守したうえで、さらなる低音化に努めること。また、周辺住民に対して、建築計画や工事方法、建築後の環境変化について情報を共有するなど、十分な説明を行い、周辺住民の不安解消に努め、理解が得られるように丁寧な対応に努めること。

2 (防災機能の向上)

まちの防災機能の向上に向けて、避難場所や延焼拡大防止の役割を果たすために、隣地と十分な離隔を確保し、緑地などのオープンスペースの整備を図るほか、災害時等にデータセンターの機能を活用し、地域に提供できるシステムの導入等を検討すること。

3 (周辺の交通安全対策)

届出対象地南側及び北側の道路は小学校及び中学校の通学路に指定されていること等から、道路に接続する出入口の安全対策、安全な歩行者空間の確保等、関係機関と調整し、完成後の周辺交通状況を踏まえた計画とすること。

4 (循環型まちづくりの推進)

施設の特性及び小平市ゼロカーボンシティ宣言の観点から、建築

計画においては、二酸化炭素排出量の削減のため、使用電力のゼロカーボン化に努めること。また、建物のZEB化、排熱利用及び省エネルギーを考慮した設備機器の選定等、環境に与える影響への低減を図ること。

5（工事中における周辺生活環境への配慮）

工事中においては、騒音、振動等及び工事車両による周辺生活環境に及ぼす影響を低減するよう努めること。また、届出対象地南側及び北側の道路は小学校及び中学校の通学路に指定されていることから、工事車両の通行経路や時間帯、交通誘導員の配置等の安全対策について、関係機関と十分調整を図ること。

6（運営者への承継）

届出者は、周辺住民との協議内容について、データセンターを運営する者に引継ぐとともに、運営者等の情報が不明確であることによる周辺住民の不安を解消するため、運営や管理責任の所在の明確化を図り、周辺住民への情報提供に努めること。

以上となります。

会長： 私からもご説明いたします。

1（周辺環境への配慮）につきましては、データセンターという用途がイメージしづらい、施設の特性上、建物高さが高くなる不安、排熱や騒音の懸念等を踏まえての助言となります。

2（防災機能の向上）につきましては、セキュリティの関係もあるため、どこまでオープンにできるかという点はございますが、オープンスペース等の設置に配慮していただきたいということです。

3（周辺の交通安全対策）につきましては、グリーンベルトの話もございましたし、道路環境的には西側からのアクセスがしづらいという点や、将来的には南側に新たに幹線道路ができるといった中で、完成後を見据えた安全対策を考慮していただきたいということで書かせていただいております。

4（循環型まちづくりの推進）につきましては、エネルギーを使用する施設ということに着目した助言としております。

5（工事中における周辺生活環境への配慮）につきましては、通学路等であることを踏まえた調整をお願いしたいと思っております。

6（運営者への承継）につきましては、運営や管理責任の明確化、また、その情報を住民へ伝えるという観点を入れております。

それでは、会長案について、加筆修正などがございましたらお願いいたします。

委員： 2番に関係することで、セキュリティの問題について指摘したほ

うがいいのではないのでしょうか。

また、「災害時等にデータセンターの機能を活用し、地域に提供できるシステムの導入等を検討する」とありますが、データセンターで具体的にできることがあるのでしょうか。地域に提供できるシステムとは具体的にどういうものをイメージされているのでしょうか。データセンターのマイナスイメージを、プラスにするにはどうすればよいかをお互い考えるためにも、周辺住民にとってメリットとなることを強調し、より明確にさせていただくと良いと思います。

事務局： ご指摘のとおり、周辺住民のメリットとなるようなシステムを検討していただきたいと考えております。

事業主からは、周辺住民の意見や、コストの折り合いを考慮しながら、災害対策に使える機能の導入を進めていきたいと聞いております。現在、案としては、携帯電話の充電システム等が挙がっております。こちらに関しましては、他市でも実例がございます。

委員： 必要な要素はひとつとっており入れていると思いました。

一点だけ、3番の交通安全対策についてですが、周辺にある様々な施設、例えば高齢者介護の施設や公園があることから、「小学校及び中学校の通学路に指定されていることに加え、近隣には高齢者施設や小規模な公園が複数あることから」というつなげ方もあるかと思えます。

会長： 2番に関して、住民のメリットという点をより強調したほうがいいのではないかというご意見と、3番に関して、通学路に加えて高齢者施設や公園を加筆するというご意見をいただきましたが、他に何かございますでしょうか。

事務局： セキュリティに関しては、いかがいたしましょうか。

委員： セキュリティ対策というのは、具体的な内容を説明すればするほど、効果がなくなるという側面を持っておりますので、当審議会の答申としてセキュリティ対策を求めると、事業主は、その内容を報告しなければならず、そのセキュリティ対策には意味がなくなってしまう。大きな矛盾を抱えることになりますし、セキュリティ対策をしたからとて、必ずしもテロの防止につながらないことから、助言にはふさわしくないのではないのでしょうか。

委員： 建物に関する情報は周辺住民にも共有されて然るべきですが、万全のセキュリティ対策を考えるのは事業主であることから、たしかに書き込みにくい内容ではあります。

委員： 外観等、共有すべき情報については発信してほしいですが、セキュリティ対策については言わずもがなであるような気もいたします。

事務局： セキュリティについては、事業主からすれば公にできないものでございますし、セキュリティ対策があることでデータセンターとしての機能が担保されている、という施設の特性もございます。1番の周辺環境への配慮において、施設の特性に触れておりますことから、特性のひとつであるセキュリティについても、可能な限り情報共有し、周辺住民の不安解消に努めていただくということで納めていく、というやり方もあると思います。

委員： あからさまに助言に含めることが不具合であれば、今までと違った建物が建つことへの相当の不安をお持ちの住民が多数いらっしゃるのも事実であるので、その不安を払拭するという意味で、今仰っていただいたように、1番に含めるような形でやっていただければよろしいかと思います。

会長： セキュリティに関しては、施設自体が外から狙われることに対する対策をとらなければならないが故に、セキュリティゾーンをどこに設定するかという問題が、周辺との関係で出てくると思います。セキュリティが大事な施設であることは説明の中に入れていただいて、まわりとはどういう付き合い方をするかという点が、まちづくりとの関連でいうと重要になってくると思います。そういう意味でも、1番の中でセキュリティも含めた配慮をしていただきたいという点を、実際のやり取りの中でやっていただければよろしいかと思いますが、いかがでしょうか。

(了承)

会長： それでは、先ほど申し上げましたとおり、修正したものをご確認いただき、答申といたします。

傍聴人の方にお伝えいたします。審議が終了いたしましたので、ご退室をお願いします。

(傍聴人退室)

会長： 以上で、本日の審議は終了となります。皆様お疲れさまでございました。

(閉会)