

## 土地利用構想（合同会社SSG10）に係る調整会（午後の部） 会議要録

### 1 日時

令和6年12月18日（水） 午後1時15分から3時45分まで

### 2 場所

市役所 本庁舎5階 503会議室

### 3 出席者

- (1) 請求者 2名
- (2) 事業主 合同会社SSG10 5名
- (3) 事務局 都市計画課 5名

### 4 傍聴者

2名

### 5 議事

土地利用構想に係る意見書及び見解書の内容の確認及び整理

#### (1) 事業主

合同会社SSG10

代表社員 三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社

職務執行者 浅野 元宣

#### (2) 事業場所

小平市天神町一丁目59番1

#### (3) 土地利用目的

データセンター

### 6 資料

- (1) 調整会開催請求書
- (2) 土地利用構想届出書の写し
- (3) 事業主側の今後の手続きの流れ（事業主より提示）

事務局：都市開発部都市計画課開発指導担当

(事務局)

定刻になりましたので、ただ今から土地利用構想に係る調整会を始めさせていただきます。

この調整会は、小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例第12条第2項により、周辺住民からの調整会開催請求に基づき開催いたします。

同条例施行規則第15条第1項により、この調整会は公開となり、傍聴が可能となります。また、後日、議事録を市ホームページに掲載することから、記録のため、録音させていただきます。傍聴希望者は2人です。それではお入りください。

はじめに、次第1、関係者紹介といたしまして、事務局の紹介からさせていただきます。

こちらから、都市計画課長と以下4名でございます。どうぞよろしく願いいたします。

次に、事業主の自己紹介をお願いします。

(事業主)

合同会社SSG10及び設計者です。よろしく願いいたします。

(事務局)

ありがとうございます。

次に、調整会請求者の自己紹介をお願いします。

(請求者)

請求者C、Dです。よろしく願いいたします。

(事務局)

ありがとうございます。

それでは、次第2、調整会の開催に当たりまして都市計画課長から一言ご挨拶をさせていただきます。

(都市計画課長)

本日はお忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。

本日の調整会において、事業主と周辺住民の方が直接顔を合わせ意見交換することで、互いの立場や状況を理解していただき、互譲の精神を持ってより良いまちづくりをしていただきたいと思いますと考えております。

本日はどうぞよろしく願いいたします。

(事務局)

それでは、以後、座ってご案内させていただきます。

次第3、調整会の注意事項等をご説明いたします。

今回の調整会につきましては、開催請求書が4件提出されたことから、午前の部と午後の部に分けさせていただきます。午前、午後とも2名ずつご出席いただいております。

この調整会は、見解書の内容を確認し、相互の意見を調整する場となります。意見に対する見解を説明し、明確にすること、相互の論点が整理されることを目的としております。調整会で取り扱う内容は、意見書及び見解書に記載された内容に限られておりますのでご注意ください。

なお、論点は整理されても、折合いがつかない場合や平行線のまま調整会を終えることも想定されますが、それで話し合いが終わるわけではなく、調整会において整理された状況に基づき、別途話し合いを行ってください。

大声を出して話し続けるなど、会の進行を妨げるような言動があった場合には、事務局で判断し、会を取りやめることもありますのでご注意ください。

続いて傍聴人の方にご案内いたします。会議中の発言や拍手等はおやめ下さい。会の進行に支障があると事務局が認めた場合は、退室をお願いすることもございますので、ご了承ください。写真撮影及び録音はお控えください。携帯電話などの通信機器は、マナーモードの設定にするようお願いいたします。

続いて傍聴人席においてあります配布資料の確認をお願いいたします。調整会開催請求書と土地利用構想届出資料の組合せが1セットでございます。不足等ございましたら、お声がけをお願いいたします。

配布いたしました資料は閲覧用であり、お帰りの際に回収させていただきますので、よろしくをお願いいたします。

それでは、この後の流れをご説明いたします。

午後の部は、2件の開催請求書について話し合いを行います。

1件の話し合いの時間を60分とし、交代制で進めさせていただきます。終了5分前と終了時にお声がけいたします。

事前に調整させていただきましたとおり、請求者C様、D様の順番で話し合いを行います。C様が終わりましたら、5分程度休憩をお取りいたします。

初めに、請求者より請求書の要点をご説明いただき、事業主はこれに回答してください。その後、さらなる質問やご意見のやり取りをしていただきます。

なお、本日の調整会で事業主の検討や確認の必要が生じた際などは、請求者は延長として2回目の調整会の開催を請求することができます。

話し合いが終了しましたら、調整会第2回目の開催を希望するか、または、個別の話し合いに移っていくか、ご希望を賜ります。

また、事業主においては、この場で回答できる内容については出来るだけ回答して頂き、なるべく保留事項が残らない様をお願いいたします。

それでは、次第4 1件目の開催請求書について、始めさせていただきます。請求者C様、調整会開催請求書の要点についてご説明をお願いいたします。

(請求者C氏)

私は、この開発事業を取りやめてほしいと考えています。これまでの質問に対して、安心できる回答がありませんでした。事業規模や管理会社など、不明点が多いからです。何をすれば開発事業を取りやめてもらえますか。

(事業主)

事業として計画している中、ご意見は多々いただいておりますが、各法令手続きに則り、土地を取得して事業を進めております。できる限りみなさまのご意見を反映した中で事業をすすめた  
いと考えておりますので、ご理解いただきたいです。

(請求者C氏)

周辺道路が狭いので、工事車両等の交通が心配です。前の建物を解体する際も、騒音振動がす  
さまじかったです。

今後のスケジュールや、家屋の保障等について説明してください。

(事業主)

今後のスケジュールについて、資料を配布して説明してもよろしいでしょうか。

(事務局)

請求者に資料の内容を確認いただきます。調整会の資料として配布してもよろしいですか。

(請求者C氏、D氏)

よろしいです。

#### —資料配布—

(事業主)

今後のスケジュールとして、図示してお持ちしました。施工者を選定する時期につきましては、  
昨今施工者の選定が難しい状況であるため、多少選定時期は前後する可能性はありますが、来年  
3月から4月を想定しています。来年4月以降に説明会等を開催し、確認申請等の手続を経て新  
築工事の着手という流れになります。

家屋調査の範囲については、敷地が隣接している家屋や道路向かいの家屋を対象とするのが一  
般的ですが、影響範囲については様々ご意見をいただきますので、施工者が決まった段階で改め  
て皆様と協議し、調査範囲を決定する予定です。

工事が起因したものを原状復帰するとういのが基本的な考え方であるため、保障という点では  
意味合いが異なってくるかと思えます。工事現場から距離が離れるほど、工事以外の外的要因も  
増えることが多いため、そのあたりも判断の材料に入れながら協議させていただきたいと考えて  
ております。

(請求者C氏)

建築後の日照の問題、圧迫感、電波障害、振動、放熱、CO2排出などによる大気汚染、地下に  
置く燃料の危険性、テロの標的に合う心配、雪が降ると北側は溶けにくいので、車や子供たちの  
往来が危険になるなど周辺に多大な被害が出ます。その保障、対応は誰がどうするのか、こたえ

てほしいです。

(事業主)

日照や圧迫感に関しては、事業用地として取得して法令に則り計画している以上、私たちにも計画する権利はあると考えております。ただ、規模が大きいこともあり、周辺住民の皆様の意見もできる限り取り入れながら進めていきたいと考えておりますので、保障という意味では考えていないのが現状です。

ただ、先ほど申し上げたとおり、何か起きた際には原状復帰するという点で言えば、電波障害、騒音、振動に関しては、工事が起因した影響については原因を調べて復旧します。

なお、工事中の騒音、振動については法律に基準があるため、その基準を遵守して工事を行っていきます。

放熱に関しては、常時稼働しているものではなく、月一回実施予定の非常用発電機の定期点検によるものが、影響としては大きいです。

CO<sub>2</sub>に関しては、常に燃料を燃やしている施設ではなく、通常電気しか使用していないため、普段はほぼ出ません。非常用発電機稼働時のみ、地下に貯蔵した燃料を使用するため、CO<sub>2</sub>が発生します。この非常用発電機は、エリア一帯が停電した際に稼働させるものであるため、普段CO<sub>2</sub>はほとんど出ません。

日陰については、法の規制内で対処させていただきますが、圧迫感を減らせるような外観デザインや、歩道状空地と緑地をうまく使って開放感のある見栄えにするなど、検討します。

テロに関しては、サイバーテロ等とはともかく、爆弾等を用いるような物理的な破壊行為は事例がなく、想定しておりません。

北側の道路については、歩道状空地を設ける以外で、どういったことができるかを検討します。

(請求者C氏)

運営中の放熱は本当はないのでしょうか。

(事業主)

室外機からの放熱はありますが、それによる苦情の事例はありません。周辺に影響が出るようであれば、対策を考えたいです。

(請求者C氏)

本事業における住宅との近さは、前例がないものではないかと思います。

CO<sub>2</sub>も本当に出ないのでしょうか。他自治体や市議会において、CO<sub>2</sub>を排出するとの話を聞きます。

(事業主)

直接的に敷地から出るCO<sub>2</sub>としては、ほとんどの設備が電気でまわっているため、ほとんど排出していません。施設で使う電力を、火力発電により発電した電力を使用していれば、間接的

に CO2 を排出しているという考え方は確かですが、現地ではほとんど排出しません。

(請求者C氏)

事業にあたっては、住民と十分な協議を行ってほしいです。また、住民の納得が得られるまでは、事業を進めないでほしいです。

(事業主)

手続きについてはルール上のものなので、手続きと協議は並行して進めたいと考えています。ただ、条例上の説明会だけでなく、個別の協議は引き続き行います。然るべきタイミングで進捗についてもアウトプットしていきたいと考えています。

(請求者C氏)

他自治体のデータセンター建設時は大型車両が1日100台ほど通ったと聞きますが、本事業の工事車両の台数や経路に関しては、いつ頃わかる予定でしょうか。

(事業主)

施工者が決まり次第、工事車両や経路の検討を行い、そのうえで周辺の方と協議します。

(請求者C氏)

事業が予定どおり進むことが、市民として納得できません。熱は上に上がるから大丈夫と見解書にありますが、風により流れて、住宅街に影響があるのではないのでしょうか。周辺環境への影響をシミュレーションで確認するとのお話でしたが、結果はいつ出してもらえるのでしょうか。

(事業主)

放熱によるシミュレーションは、様々な要因が複合的に関連するため、検討が難しいです。放熱としては、非常用発電機の稼働時に出るものが大きく、これのシミュレーションは検討しています。皆様に公開するためにシミュレートするものではございませんが、目安として中高層条例の説明会までにはおおよそ結果が出ると考えています。周辺への影響を自主的に調べるために行うものなので、個別対応になる場合もございます。

(請求者C氏)

月に一度の非常用発電機の点検は、おおよそ何時から何時まで、どのくらいの時間ですか。また、騒音等の影響はいつ頃わかりますか。

(事業主)

点検の時間は合計数時間です。1台あたり10分程度ですが、数台ごとに時間をずらして動かします。詳細は、機器の種類や台数により、経済産業省との協議で決定します。

(請求者C氏)

具体的な内容は、いつ決まりますか。

(事業主)

想定している数値としては、着工時点でおおよそ出せますが、最終的な確定は経済産業省への届出時となるので、施設が稼働する数か月前となります。

(請求者C氏)

周辺住民としては、色々なことがわからないまますべてが決定してから受け入れるしかない状況となるのが心配です。災害時、電気が復旧するまで、非常用発電機の大きな音等の影響を、周辺住民は受け続けなければならないことが心配です。

もし建物を建てることになっても、周辺の日照はこれまでと変わらないように、せめてマンション4階建て相当までなど建物高さを抑え、景観も損なわないでほしいです。

(事業主)

事業を行うために土地を取得したので、採算性がとれる中で可能な限り対応しますが、現時点では今の計画のまますすめていきたいと考えています。景観につきましては、予算の中で対応できるデザイン等を検討し、この地域のリードデザインになるような、何か特徴あるものを作りたいです。

(請求者C氏)

建物や周辺のイラスト、立体図、完成予想図など提示してほしいです。いつまでにやっていただけますか。

(事業主)

現在検討しており、今後提示したいと考えております。提示できる目途がついたらまたご案内します。現時点ではただの箱が敷地に置いてあるような図になってしまい議論にならないため、建物だけでなく、歩道状空地や緑地も含めて提示し、協議したいと考えております。

(請求者C氏)

なるべく早く提示してほしいです。

立面図において、北側の建物高さは16メートルから段々と高くなって、最高高さの25メートルになりますが、最高高さとなるのは、北側の敷地境界から水平距離でどのくらいですか。

(事業主)

北側の敷地境界から最初の壁面までの距離が約15メートルで、1段目でさらに約7メートル、2段目でさらに約10メートルありますので、合計でおおよそ32メートルです。

(請求者C氏)

発電機の燃料として重油を貯蔵することについて、心配です。

(事業主)

燃料としては、軽油かA重油という軽油に近い重油を予定しています。

事業主側としても燃料が流出するリスクは考えております。消防法に規定された埋設方法に則り計画し、消防協議も行う予定です。

(請求者C氏)

私が話したいことは以上です。

(事務局)

以上で話し合いを終了いたします。ここで、延長として第二回目の開催を希望されるか、個別の話し合いに移行するか、ご希望を伺います。

(請求者C氏)

二回目の調整会開催は希望しません。個別で話し合いを行います。

(事務局)

分かりました。

それでは、調整会は終了となりますが、引き続き当事者間で話し合いを行ってください。

今の話し合いの内容からすると、様々な事項がいつ決まるかが分からないと、請求者C様は納得されないのではないかと思います。事業主におかれましては、情報が入り次第連絡を取っていただき、不明点が多い中で事業を進めないなど、丁寧に対応していただきたいです。

以上で、調整会を終了いたします。

一旦休憩ののち、請求者D様の話し合いを行います。

—休憩—

(事務局)

それでは調整会を再開します。請求者D様、調整会開催請求書の要点についてご説明をお願いします。

(請求者D氏)

これまで御社は、条例どおりきれいに手続きを行っていると感じておりますが、説明できないこと、まだ決まっていないことについて、何を信じればよいか、かなり強く不安に思っている方が多くいます。事態が進んでいったときに、話をする相手が誰なのかがわからないという点が不安の根本にあると思います。私は昼勤や夜勤、子育て世代や高齢者など、様々なライフスタイル

のものが集まった自治会に所属しております。自治会には、IT関係に詳しい者もおりますが、郊外に建設されるような大規模なデータセンターを想像している人も多く、今回の事業についてはイメージしやすい説明がなかなかないので、話す土俵ができません。データセンターが我々の生活に必要な施設であることは認識しておりますが、なぜ小平市の天神町が選ばれたのか、一体誰が事業を行うのか、そのあたりが分からないことが不安です。

本日も提示いただいた工程表に、市との協議がどのようにすすんでいくのかの説明があると思います。条例に則るだけでなく、調整会を請求した者以外にも不安に思っている住民がどのように知ることができるのか、方法考えていただき、市と工夫しながらすすめていただきたいです。

私の質問は3点にまとめました。公害に関して、その範囲をどのように「調査」することが可能か、それから調査や説明について、条例にある「近隣住民」に該当しない範囲を対象とできるか、この2点については請求者Cさんとの話合いの中でほとんどお答えいただいたような気はいたします。先ほどシミュレーションについては内部の検討資料ということでしたが、住民に見せることはできなくても、市との協議の中では資料を提示し、協議してもらいたいです。

また、3点目の「地域全体の課題」に関わる者の条件、方法、タイミングはという点について、個別に対応を行うとのことですが、自分の家の状態ということでしたら個別対応がありがたいですが、地域全体の課題となると、個人と市民全体で、求めるものが相反することがあるので、どのように進めるかが気になっています。

今後、今対面している方々と別のステージになったときに話は継承されるのでしょうか。地域全体の課題についてどう関わっていただけるのか、お互いの関係性をどうつくれるかをお聞きしたいです。

#### (事業主)

1点目の、現時点で出せる情報がないことに関しては、我々も同じ苦しみを感じています。他自治体では構想段階での説明会はないケースが多いですが、小平市の場合は条例の規定上、計画が具体的に決まる前に説明することが定められており、データセンターという用途の性質上、関係者が決まる時期が遅いため、現時点で内容の詳細や登場人物をお示しできないことは苦しいところです。ただ、隠すものではないので、決定次第、速やかにお伝えしていくことは可能だと考えております。

地域の課題に関しては、我々が計画をする上でできることは敷地内に限られます。そこでご提案させていただいたのが歩道状空地で、その歩道状空地にしても、歩道にしてほしいとか、車道にしたほうが良いなど、様々なご意見がありました。我々もせっかく作るのであれば効果のあるものを作っていきたいと考えており、皆様全員から100点をもらえるような計画はなかなか難しいとは思いますが、皆様のご意見を伺いながら計画にしっかり落とし込んでいきたいです。

#### (請求者D氏)

これは市に向かってお話ししているような気もいたしますが、工期や関係する組織等の事業の情報を、私たち市民がどのように漏らさず聞くことができるのでしょうか。前請求者とのやり取

りの中で、建物イメージがわかる図について決まったら提示しますとのことでしたが、そのやり取りは前請求者との間だけなのか、説明会の参加に関わらず情報を入手できるのか、実際に起こりえる状況としてはこのようなことが考えられると思いますがいかがでしょうか。

(事業主)

立面図などの資料がないと事業をイメージできないというのはその通りだと思うので、準備はしていきたいと考えていますが、資料を作成するにもコストがかかるので、いつどのように準備できるかは検討したいと思います。

(請求者D氏)

情報が出てくるのが、事業の理解につながるのではないかと考えます。

最後に、「説明には具体的な調査結果、検証、制度など根拠を含めてほしい」とさせていただいておりますが、条例の規定によらず、情報を出していただく方法はありませんか。イメージ図等の客観的な資料を多くの市民の目に触れられるようにしてもらいたいです。

(事業主)

方法は案としてあるので、持ち帰って実現可能か検討します。今後、提示した資料で決定とするものではなく、できる限り要望を聞くなど、ポジティブな話し合いにつなげたいと考えています。

(請求者D氏)

話し合いの過程を踏むことが、市民の納得につながると思います。

データセンターの消火設備に恐らく窒素ガスを使用されると思いますが、窒素ガスの貯蔵やボンベなど、データセンターを運営するのにどのようなものを使用するかは示してほしいです。

(事業主)

ご提案ですが、今後、こちらで出す資料を、自治会内で共有していただくことは可能でしょうか。

(請求者D氏)

私たちは大丈夫ですが、自治会がない地域もあります。個人のつながりなど、やり方はいろいろありますが、情報を広げることは可能と思います。

私が話したいことは以上です。

(事務局)

以上で話し合いを終了いたします。ここで、延長として第二回目の開催を希望されるか、個別の話し合いに移行するか、ご希望を伺います。

(請求者D氏)

今話を聞く限り、二回目を開催する三週間後までに進捗は無さそうなので、個別の話し合いにいたします。

(事務局)

分かりました。

なお、只今の調整会において、協議内容や開発事業についての情報提供等を市が行えないかのご要望がございました。結論としてはご要望に沿うことは難しいのですが、我々としてもその理由は丁寧にお示しする必要があると考えておりますので、よろしければ終了後改めてお話しできればと存じます。

以上で、調整会を終了いたします。