地区計画に関する質問

	質問	回答
1	１０ページ理由書のⅡ変更理由の中に、データセンター等の情報通信業に関する建築物を誘導となりますが、具体的には、データセンターの建築という理解でいいでしょうか。	ご認識のとおり、建築物等の用途の制限として、データセンターの用に供する建築物及びそれに附属する建築物ほかとしており、データセンターの建築を想定しているものとなっております。
2	１０ページ理由書のⅡ変更理由の中に、データセンター等と「等」と表記されているものの、具体的にデータセンターであるならば、あらためて都市計画法上でデータセンターの基準を設けてから都市計画での審議を進めるという手順がふさわしいということはありませんか。	都市計画法ではなく、建築基準法における基準に係るご意見であると推察されるため、建築基準法と読み替えて回答いたします。 データセンターに限らず、建築基準法においては、すべての建築物について個別に用途等の基準が定められているものではありません。実際の使用形態に応じて、必要な安全対策を計画した上で、関係する法令等への適合性を審査されることとなります。このため、データセンターにつきましても、具体的な建築計画に対して、審査していくことになるものと考えております。
3	１０ページ理由書のⅡ変更理由の中に、周辺地区と調和した産業拠点の形成をめざすと記載しています。周辺環境とは、埼玉県が指定する「川越市中福ふるさとの緑の景観地」ということであり、周辺の環境との調和ということであれば、敷地内の緑化における方針だけでなく、データセンターを運営する企業が川越市内の樹林地を企業の森にすることはできないかもあわせて検討はできないでしょうか。	地区計画では、敷地内の緩衝緑地帯のほか、保全緑地を配置することに加え、いずれも高木となる樹種での植栽を定めており、地区計画の実現を図ることで、緑豊かな周辺環境との調和が図られるよう計画しているところでございます。 なお、ご提案いただきました運営方法については、今後決定するデータセンター運営事業者に提案し、協議してまいります。
4	6月5日の説明公聴会は、参加18名とのこと。約17haを含む大規模な土地利用転換について、この参加規模で十分な住民意見を聴取できたと市は判断していますか。 また、今後あらためて住民対象に広く説明・意見聴取を行うことを再検討する予定はありますか。	説明広聴会や都市計画変更手続きに係る２回の縦覧につきましては、市の広報やホームページにより、広く周知を図っております。 また、都市計画や事業の内容につきましては、事業者が主体となって、地区内及び隣接地権者や、隣接する自治会の会長などに対して、個別に周知及び説明を行ってまいりました。 なお、上記の地区計画に係る説明公聴会や縦覧につきましては、既に手続きを終了しているところでございます。

その他の質問

	質問	回答
5	この周辺環境において、オオタカの営巣地が近いと理解しておりますが、データセンター建設による生態系への影響はどのようにかんがえておりますか。	オオタカにつきましては、当該地に営巣地の登録はありませんが、埼玉県のオオタカ等の保護指針を踏まえて、令和８年５月１６日に、事業者が依頼した専門業者が希少猛禽類等の調査を行い、保護対象となる猛禽類等の生息がないことを確認しております。 また、現状と同じ樹種で植栽を設けるなどの工夫により、既存の生態系への配慮を図ることについて、事業者と調整し検討しております。
6	データセンターは、相当な熱源となるため、冷やす必要があります。その冷やす方法として空冷か水冷か。どちらにしても負荷がかかるかと思います。 アメリカでは、データセンターへの電力供給のみに電力会社がシフトして、周辺住民へ電力供給を控えるあるいは料金高騰との情報を聞いたことがあり、日本では周辺住民への電力供給は’（国営ではないので）、法律で保障されていますか、 水冷の場合は、その水脈はどこからか、その枯渇の懸念はないのでしょうか。	現時点では、具体的な建築計画が確認できていない状況であるため、建築物からの排熱や振動などについて具体的な影響を検討できておりません。 今後、データセンター運営事業者による建築計画が確認でき次第、市から運営事業者に、周辺環境への影響に十分配慮するとともに、地元住民等への説明を責任をもって行うよう指導してまいりたいと考えております。
7	データセンターからの相当な熱源は、その周辺のミクロ気象に影響を与えかねないと考えております。近年ゲリラ豪雨等による被害も増えています。このような熱源によるミクロへの影響は調査済みでしょうか	
8	水冷にしろ空冷にしろ、２４時間稼働により、その振動。低周波による周辺住民への健康影響等は検討済でしょうか。	
9	このデータセンター運営による税収は川越市全体の税収の何パーセントに相当する予定ですか	現状、具体的な事業計画を把握できていないため、明確な税収の試算は困難となっておりますが、他市の事例を見ますと、千葉県印西市では令和３年度から令和７年度にかけて、固定資産税収が償却資産を中心に約８８億円増加していると公表されております。なお、この間にデータセンターが何棟稼働されたのかは確認できておりません。
10	このデータセンター建築にあたり、川越市が下水道工事等になるでしょうか。運営による市のコストは発生しますか？	市による下水道工事等は予定されておりません。 また、運営による市のコストにつきまして、開発により整備される道路などの公共施設の維持管理以外には、発生しないものと認識しております。
11	データセンター建築にあたり、短期的には固定資産税の税収が増えるので川越市としてメリットと考えます。ただ、固定資産税は建物の減価によって下がるものと理解しています。インフレが前提とするこれからの社会において、下がる税収では未来に対してメリットを残せないのではないように思います。固定資産税があがる要素は、土地値があがることですから、路線価があがるようなしかけ（都市計画）について川越市は考えていますか？マスタープランでそのような表記があればご提示お願いします。	建物の減価につきましてはご認識のとおりですが、今回見込まれている税収効果の大部分は、データセンター内で運用するサーバーの償却資産としての税収効果と考えております。一般的に、サーバーの耐用年数は５年程度とされており、都度更新されていくものであるため、この点における税収効果が短期的に下がることは考えにくいものと認識しております。 また、都市計画マスタープランにつきましては、土地利用や道路、交通、防災などの都市計画に関する基本的な方針を定めている計画であり、路線価の向上を明記した記載はございませんが、一般的に、都市計画の実現に向けた取組の多くは、土地の価値の向上につながる要素となり得るものと考えているところです。