

訴 状

2026年1月8日

千葉地方裁判所 御中

〒270-1425 千葉県白井市池の上1丁目1番5号

原 告 及 川 智 志

(送達場所)

〒270-1431 千葉県白井市根218-2 市民の法律事務所

電 話 047-407-2633

FAX 047-407-2638

〒270-1492 千葉県白井市復1123番地

被	告	白	井	市		
代表者市長		笠	井	喜	久	雄
処分行政庁		白	井	市	長	
		笠	井	喜	久	雄

白井（富ヶ谷）データセンター開発行為許可処分取消請求事件

訴訟物の価額 1,600,000円

貼用印紙額 13,000円

第1 請求の趣旨

- 1 被告が、令和7年11月21日付けでGLP白井特定目的会社、GLP白井2特定目的会社、GLP白井3特定目的会社、GLP白井4特定目的会社に対し、許可番号白井市建宅指令第14号の7をもってした開発行為許可を取り消す。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。

第2 請求の原因

1 事案の概要

本件訴訟は、原告居住地の隣地を含む千葉県白井市富ヶ谷地区の約13.2ヘクタール（東京ドームの2.8倍）の土地（市街化調整区域）に最高40mの巨大な「データセンター」（以下「本件データセンター」という。）4棟を建設する計画（以下「本件建設計画」という。）について、白井市が都市計画法29条1項に基づく開発行為許可をしたが（以下「本件開発行為許可処分」という。）、これが、①市街化調整区域を「市街化を抑制すべき区域」と規定する都市計画法7条3項に違反すること、②私企業の利益のみを偏重する違法な都

市計画提案として同法 21 条の 2 に違反すること、③地区計画においては「建築物等の用途の制限」が「事務所（データセンター）」とされているが、本件データセンターは、「事務所」ではなく、「倉庫」または「工場」に該当するから、用途制限に反し、「建築してはならない」ことを理由として、本件開発行為許可処分取消を求める訴訟である。

2 データセンターの問題

(1) データセンターとは

データセンターとは、サーバーやネットワーク機器を設置するための建物である。その内部にはサーバーを収納するラックが並び、ネットワーク機器を設置するスペースがある。また、データセンターには、インターネットなど外部と接続できる高速回線、冷却装置、大容量電源、非常用発電機、発電のための燃料タンクなどの設備が備えられている。

データセンターの利用方法としては、データセンター内にあるサーバーを収納するラックや機器を設置するスペースを貸し出す「ハウジング」と呼ばれるサービスを利用する方法（機器は利用者が持ち込む方法）と、データセンター側で用意したサーバーおよびネットワーク機器を貸し出す「ホスティング」と呼ばれるサービスを利用する方法がある。

AI（人工知能）の普及などに伴い、データセンターの建設が相次いでいる。総務省の「令和 7 年版 情報通信白書」によれば、「日本のデータセンターサービスの市場規模（売上高）は、2023 年に 2 兆 7,361 億円であり、2028 年に 5 兆 812 億円に達すると見込まれる」（同書「第Ⅱ部 第 8 節 データセンター市場及びクラウドサービス市場の動向」）。

(2) データセンター問題

データセンターの好立地は限られ、その建設予定地が住宅地近隣とされるケースも増えてきたことから、周辺住民との軋轢が高まっている。「インターネット時代の社会基盤であるデータセンター（DC）を巡り、住宅の隣接地での建設が計画され、住民の反対運動が相次いでいる。DC は建築基準法上は『事務所等』に分類され、住宅やマンションが立つ地域にも建築が可能だ。ただ、膨大な電力を消費し、騒音や排熱などの課題を抱え、停電対策として発電施設と重油タンクも備える。反対住民らは『事務所より工場に近い』と主張し、同法の見直しなどを国に求めている。」（読売新聞オンライン 2025 年 6 月 7 日付け）といった報道もある。

東京都昭島市、日野市、江東区、千葉県白井市、印西市などでは住民の反対運動が起きている。

(3) 本件データセンター問題（本件訴訟の背景）

千葉県白井市では50年ほど前から、隣接する船橋市及び印西市にまたがる地域で、北総鉄道の沿線を中心に「千葉ニュータウン」の開発が進められてきた。しかしながら、計画どおりに開発が進まなかった地域も残されている。また、現在は人口6万人余の白井市であるが、住民の高齢化や人口減少への対応、税収の確保、地域特産の梨の農家の後継者不足、そうした農家の所有する農地の活用などが課題とされている。

そこで、白井市では、これまで開発が進まなかった土地、梨農家が廃業のため手放したい土地などにデータセンターが進出する構図となっている。北総台地に位置し、安定した地盤を有すること、東京電力の変電所があり、電力需要を賄いやすいことなども白井市がデータセンターの好立地とされる理由である。

白井市では、2019年に大規模なデータセンターが開設され、そのほか市役所近隣にもデータセンターの建設が進められるなどしてきたが、これまでは、住宅地近隣に建設されることがなかったため、データセンターの建設について、近隣住民との軋轢が目立つことはなかった。

しかしながら、千葉ニュータウン中央駅に近い「桜台」地区、白井駅に近い「富ヶ谷」地区で建設が進められているデータセンター（本件データセンター）は、いずれも住宅地近隣に建設されることから、近隣住民から強い反対運動が起きている。

というのも、「桜台」地区のデータセンターにおいても、「富ヶ谷」地区の本件データセンターにおいても、建物の高さが近隣の住宅より突出して高いので、近隣住民の日照、環境、景観、平穏生活などの侵害が深刻な問題となっているからである。

とくに、本件データセンターは、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、最高40mのデータセンターを建設するという計画であることから、近隣住民の強い反発を招いている。

そして、本件データセンターの近隣住民からは、日照権侵害、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として、計画中止などを求める多数の意見（「白井市まちづくり条例」34条に基づく意見書など）が白井市や事業者へ提出されている。

なかでも、日照権侵害については、とくに冬季の朝の時間帯に大きな日影が生じ、住宅地の日照が妨げられるうえ、小中学校への通学路も暗くなったり道路が凍結したりするので、通学する児童や生徒らに危険が生じることも懸念されている。

3 本件開発行為許可処分の取消理由

(1) 「地区計画」の違法（都市「無計画」法の疑念）

本件データセンターの建設地は、市街化調整区域である。同区域は、都市計画

法7条3項により「市街化を抑制すべき区域」とされている。それなのに、最高40mもの高層建物を建てられるのはなぜか。それは、都市計画法の「地区計画」の決定により、市街化調整区域の「抑制」を解除してしまうという「荒技」が使われているからである。つまり、白井市は、本件データセンターについて2025年8月12日に「建築物等の高さの最高限度」を40mとする地区計画（以下「本件地区計画」という。）を決定し、本件地区計画に基づき市街化調整区域でありながら、最高40mものデータセンターの建設を可能にしたのである。

しかしながら、本件地区計画の決定は、明らかに都市計画法7条3項に反する。市街化調整区域に高層建物の建設を可能にするというのであれば、都市「無計画」法の誹りを免れない。

この点、「市町村は、市町村都市計画審議会…の議を経て、都市計画を決定するものとする。」と規定されているところ（都市計画法19条1項）、白井市都市計画審議会では、都市計画の専門家から下記のような高さへの疑問が表明されている。

「提案されている40mというのは、マンションでいくと13階建て、14階建て、15階建てなので、駅前につくられるマンションの規模なので、周辺環境に十分配慮した適切な数値だとはちょっと思えないというように率直に言って思っています」（令和5年度第2回白井市都市計画審議会議事概要8～9ページ）。

「質問がないようなので、最後、付議なので、決定に当たり意見を言わせていただければありがたいと思います。というのは、今年の審議会で、協議会から出された地区計画案について、大分疑問を私は率直にお話をさせていただきました。それを繰り返させていただきます。本来、都市計画法上、ゾーニングというのは、用途地域などといったゾーニングという言葉を使うのですが、比較的厳しいゾーン、用途地域から、次第に緩やかな用途地域にしていくというのが都市計画法をつくった時の原則でありまして。こういう原則から見ると、率直に言って、第1種低層住居専用地域というのは、ここでは基本的に10メートル高さ制限をやっておりますが、しかも、ほとんど専用住宅なのですが、この横に事務所で、なおかつ40メートルの高さを制限する地区計画というのは、我々の古いタイプの都市計画をやっているもので、古いタイプの専門性から言うと、やや急激に緩くするというゾーニングになっているということについて、前回の今年の審議会では疑問を言って、審議会を2回も開かせていただいたという提起をさせていただきました。しかも、今回は市街化調整区域という、本来開発は抑制されているところに、地区整備計画をつくることによって、禁止が解除されるという制度設計になっておりまして、であれば、本来の原則にのっとって地区計画案をつくっていただくと、非常に都市計画の理念上、いいのだろうなと思っております。」（令和7年度第1回白井市都市計画審議会議事概要24ページ）。

結局、本件地区計画が付議された令和7年度第1回白井市都市計画審議会

は、上記の消極意見を述べていた都市計画の専門家、それとは別に消極意見を述べていた建築計画の専門家のいずれもが、本件地区計画に賛成しなかった（ただし、その他の委員の賛成多数で可決）。

しかも、本件地区計画の40mという建築物等の高さの最高限度は、都市計画法21条の2の都市計画提案制度を利用して土地所有者らが白井市に提案した高さである。さらに言えば、土地所有者ら（梨農家ら）には、都市計画提案をする能力はないので、本件地区計画の40mという建築物等の高さの最高限度は、実質的には、土地所有者らの土地を買収する海外資本の私企業（GLP白井特定目的会社など4社。以下「GLP社」という。）が提案した高さである。つまり、GLP社という私企業がデータセンターで「金儲け」をするために第1種低層住居専用地域（絶対高さ制限10m）の真ん中に最高40mものデータセンターを建てようとするのが、本件地区計画の正体である。これは、都市計画提案制度の濫用であり、本件地区計画は都市計画法21条の2に違反する。

したがって、都市計画法7条3項及び同法21条の2に違反する本件地区計画に基づく本件開発行為許可の決定は、白井市の裁量権を逸脱し濫用する行政処分であり、違法である。

よって、本件開発行為許可処分は取消しを免れない。

（2）建築基準法令についての違法（データセンターは「事務所」ではないこと）

一般的に、多くのデータセンターが建築基準法令上（建築基準法施行規則「別紙」）の「事務所」として建設されている。しかしながら、通常データセンターでは、事務室や事務員は少なく、機器が大部分のスペースを占めているから、その実態からして、データセンターは「事務所」ではない。

また、データセンターの実態は建築基準法令上の「倉庫」に該当すると考えられる。サーバーを収納するラックや機器を設置するスペースを貸し出す「ハウジング」と呼ばれる方式（機器は利用者が持ち込む方法）を採用する場合にはなおさらである。

さらに、データセンターは、データを損なうおそれがあるので機器を停止させることができない。そのため、通常データセンターは、非常用発電のための大量の重油やガスを貯蔵し、変電所、非常用発電機も備えている。そうすると、データセンターの実態は建築基準法令上の「工場」に該当すると考えられる。とくに、白井市まちづくり条例33条に基づき縦覧された図書によれば、本件データセンターについては、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る。とすれば、本件データセンターは「工場」であると解するのが合理的である。

しかしながら、本件地区計画においては、「建築物等の用途の制限」が「事務所（データセンター）」とされている。

そうすると、「事務所」ではなく、「倉庫」または「工場」に該当すると考え

られる本件データセンターは、本件地区計画の用途制限に反し、「建築してはならない」。

したがって、「建築してはならない」本件データセンターの開発を許可する本件開発行為許可の決定は、白井市の裁量権を逸脱し濫用する行政処分であり、違法である。

よって、本件開発行為許可処分は取消しを免れない。

4 結論

よって、原告は、本件開発行為許可処分の取消しを求める。

証 拠 方 法
証拠説明書記載のとおり。

附 属 書 類

- | | |
|----------|-------|
| 1 訴状副本 | 1 通 |
| 2 甲各号証写し | 各 1 通 |