「駅周辺等のまちづくりに関する新たなルールづくり」オンライン説明会

印西市長　藤代健吾

2025年6月18日

はじめに

近年多くいただく声

“**駅周辺**や**生活圏**に隣接したエリアでも

データセンターなどの施設の建設が進んでいるが、

もっと**市民目線**でまちづくりを進めて欲しい”

近年多くいただく声

“**駅周辺**や**生活圏**に隣接したエリアでも

データセンターなどの施設の建設が進んでいるが、

もっと**市民目線**でまちづくりを進めて欲しい”

新たなルールづくりを検討

ルール策定に向けて「意見募集」を実施（4/18～）

INZAI

2025 令和7年 5/1 No.1024

ずっと このまち いんざいで

広報いんざい

皆さんからの企画提案を募集……3
生涯学習まちづくり出前講座……3
令和7年度市職員採用試験……4
第4回印西まちなか音楽祭……6

発行　千葉県印西市
電話 0476-42-5111

市民意見を募集

駅周辺等のまちづくりに関する市独自の新たなルールづくりについて

千葉ニュータウン中央駅周辺

市では、駅周辺や市民の皆さんの生活圏に隣接したエリアにおいて、これまで以上に市民目線のまちづくりが進められるよう、市独自の新たなルールづくりを検討しています。

この度、新たなルールづくりの企画立案段階から、市民の皆さんのご意見を反映させていくための意見募集を行います。

印旛日本医大駅周辺

印西牧の原駅周辺で開催されたまちなか音楽祭の様子

木下駅前にぎわい広場で行われた印旛サマーフェスの様子

ご意見は、ちば電子申請サービスから入力することができますので、皆さんからの積極的なご意見をお待ちしています。なお、詳細は市ホームページをご覧ください。

【市民意見募集について】秘書広報課広報広聴係☎42-5117

【まちづくり関する新たなルールづくりについて】都市計画課計画係☎33-4653

整備された小林駅南口

本日お伝えしたいこと

意見募集の結果

▼

今後の対応の方向性

本日の説明会の留意点

あくまでも「新たなルールづくり」に関する説明会

本日の説明会の留意点

特定の事業・案件については取り上げません

意見募集の結果

意見募集：駅周辺等のまちづくりに関する市独自の新たなルールづくりについて

実施概要		
	実施期間	R7年4月18日（金）～　（現在も実施中。集計結果は「6/17時点」）
	告知方法	広報いんざい（5/1号）、市HP、市公式SNS（X、LINE）
	回答方法	ちば電子申請サービスによる「電子回答」
	対象者	「市民の皆さま」を中心に広く対象に（市民、市内在勤・在学者、市内外事業者）
	回答形式	自由記載

回答状況：172件(※)

年代別

- 18-29歳 12 (7.0%)
- 30-39歳:48 (27.9%)
- 40-49歳:45 (26.2%)
- 50-59歳: 18 (10.5%)
- 60-69歳: 32 (18.6%)
- 70歳以上: 17 (9.9%)

対象別

- 市民:157 (91.3%)
- その他: 15(8.7%)

地区別

- 中央北:24
- 小倉台:19
- 戸神台: 15
- 牧の原: 14
- 東の原:8
- 木刈:8
- 草深:7
- 中央南:7
- その他:70

高花・大塚:5、滝野・武西学園台:4、内野・原・西の原・小林浅間・小林北:3、牧の木戸・原山・鹿黒南・宗甫・大森・木下東・若萩:2、船尾、木下、和泉、小林、舞姫、師戸、中根:1、市外等:18

(※)回答者が重複する3件は1件ずつとして計算

回答内容（まとめ）

7割超が駅周辺等でのデータセンター整備に関するもの。そのうち9割超が否定的な意見

(出典)印西市　(※)回答者が重複する3件は1件ずつとして計算

主な意見：駅周辺のデータセンター整備：否定的な意見（114件）

反対意見

駅周辺にはデータセンターは不要

- “データセンターの建設に反対ではありません。わざわざ駅前に建設する必要はあるのか”
- “データセンター自体には賛成なので、建設用地の棲み分けを住民目線でアップデートすべき”
- “生活の場に、地域住民の利便性に直接結びつかないデータセンター等はふさわしくない”
- “データセンターを建てること自体は問題ないが、駅前、人が集まる商業施設内、住宅周辺にデータセンターは全く必要ない”
- “市の発展の要所である駅前の一等地の商業地に建設することには強く反対”

生活環境への懸念

景観を損ねる／日照の問題

- “人が多く集まり活性する場所の景観を損ねる”
- “巨大で窓の少ない閉鎖的な建物は、駅周辺等の景観や街の賑わいを損なう”
- “立地が近隣の住居地域に隣接していることから、景観への悪影響は避けられない”
- “冬至における日照時間が従来の約6時間から1.5時間程度に大幅に短縮”
- “街の外観、近隣住民の日照権、見晴らしを著しく悪くする”
- “景観や日照権の立場からも反対“
- “隣のマンションはほぼ全世帯がDCビルの「影」となり、日照時間が極めて短く、皆無に”
- “駅前に異質な建築物がある点は、視覚的魅力や快適性や市としてのブランディング機会を損なう”

主な意見：駅周辺のデータセンター整備：否定的な意見（114件）

生活環境への懸念

騒音・排熱・ビル風など

- “住宅に近接しており、低周波音や夜間騒音による心理的ストレスの増大が強く懸念”
- “騒音問題などデメリットの方が多い”
- “排出される騒音や廃熱等、この地域に、データセンターが建設されることは、住民にとってデメリット“
- “周辺の住民にとっては、排熱や景観の変化による資産価値の低下”
- “大量の空調排熱がヒートアイランド現象“
- “大量の排熱が周囲の温度を上昇させ、近隣の気温上昇、熱中症リスクを高める恐れ”
- “高い建物で街全体に日が入らなくなり、ビル風にも”

長期にわたる工事への懸念

- “密接する場所で長期間にわたる大工事が行われれば、振動や騒音、粉塵による健康被害、精神面のストレスも強く懸念される。当然メンタルヘルスへの影響も如実に表れる”

交通量増加への懸念

- “建設後の交通量の増大にも懸念。この地域の居住者には子供が多く、また家族で駅前にショッピングや公園の娯楽で来られる近隣居住者の方々も多い”

不動産価格に影響

- “景観等の悪化により不動産価値が下がる懸念がある”

主な意見：駅周辺のデータセンター整備：否定的な意見（114件）

駅周辺に望ましい施設

人が集まる場所・地域の活性化・住みやすさに資す・全世代に有益な施設

- “人が集まる場所としての駅前の活用を希望”
- “駅周辺の土地は多くの人が往来する場所。多くの人が利用出来る使い方”
- “もっと市民や市内で就業している方が利用できるような施設”
- “住んでいる人たちの生活に必要なものや利用するものを建ててほしい“
- “駅前の土地は地域の活性化、市民の住みやすさ向上に資するものとして活用すべ生活の利便性を高める施設の整備”
- “地域住民が日常的に利用できる暮らしの質を高める施設の整備を優先”
- “全世代に有益な施設を設置”

商業機能/公共・交流施設（行政窓口、コミュニティスペース、図書館）/子育て・教育施設（保育園、遊び場、学校）/公園・交通機能/居住施設など

- “店舗、医療機関、行政の窓口、保育や教育施設、公園など”
- “病院（病児保育含む）、保育園や学童施設、子育て支援センター“
- “市民に還元があるような商業施設、送迎バスなどのターミナル、公共施設”
- “駅前の商業施設や小さな子どもや未成年が利用しやすい遊び場、公園等”
- “子どもたちの遊び場、ショッピングセンターや公園などの施設”
- “市民生活の利便性向上や地域活性化により資する商業・住宅・交流施設等”

主な意見：駅周辺のデータセンター整備：否定的な意見（114件）

駅周辺に望ましい施設

（前ページ続き）商業機能/公共・交流施設（行政窓口、コミュニティスペース、図書館）/子育て・教育施設（保育園、遊び場、学校）/公園・交通機能/居住施設など

- “待ち合わせに利用できるカフェや商業施設など、住む者だけでなくこの街を訪れる方にとって魅力のある人の繋がりを形成する施設”
- “温水プールもなくなる予定ですし、何か市民の健康や心の充実に繋がる施設”
- “子どもから高齢者までが安心して過ごせる、図書館やコミュニティスペース、健康増進施設、公園など、世代を超えて交流できる場所”
- “これから子育て世代、お年寄りが増え、お店を利用するには駅やバス停になるべく近い位置にモールや安くて鮮度のいい食品店、スーパーなどを置いて効率よく買い物ができたり、市民の憩いの場になるような店、学校などを作るべき”
- “交通関連施設、商用・娯楽施設、マンション等の居住施設、住民サービス等を提供する公共施設、教育施設、インバウンドを促進するレジャー観光施設等”

オフィスなどの複合施設

- “印西市の一等地であり都内にあるような商業施設、オフィスと複合的で活気のある場所に”
- “成田空港が拡張され、それにあわせて道路、鉄道が更に整備されようとしており、ニュータウン駅周辺は飛躍的な発展が期待。大規模な商業施設や市民に多くの雇用を提供するオフィス”

主な意見：駅周辺のデータセンター整備：否定的な意見（114件）

ゾーニング（機能の地区別の配置）

駅周辺には原則データセンタは建設しない。市全体のゾーニングを再検討

- “駅前に非常に隣接する場所にデータセンターを建設することを禁止に”
- “商業施設や図書館、出張所など公共サービスなどを担うエリアと、ビジネスエリアに分けて”
- “商業施設や学校、住宅地、駅の何メートル以内には建設不可というようなルールを設けて”
- “データセンターであればもっと人が居住していない場所に建設すべき”
- “「データセンタ建設可能範囲の設定(駅近くを除く)」や「市民向け施設の併用を条件に」”
- “データセンターの機能上、郊外や工業地域など、より適切な立地を選定していただく”
- “立地に適さない区域の明確化と制限：都市計画法に基づく用途地域指定や地区計画の策定・変更により、大規模データセンターの立地に馴染まない区域を明確化。これらの区域への新規建設を原則禁止、または厳格な条件（規模、デザイン、排熱対策等）を課す”
- “印西市にはまだ地盤が安定した市街化調整区域がありますので、これらの地域にデータセンターを集約できるよう”

既存の都市計画・地区計画の想定外では

- “巨大なデータセンターは、既存の地区計画策定時には想定されていなかった建築物。規定がない状態を放置するのではなく、タウンセンター地区の地区計画を早急に改定し、地区内でのデータセンターのこれ以上の新設を防ぐべき”
- “駅前の貴重な土地に、こうした「人が入れない施設」を建設することは、ゾーニングの目的である「地域の賑わい創出」や「住民の利便性向上」に反すると考えられ、この点は都市計画に適うものではないと考えます”

主な意見：駅周辺のデータセンター整備：否定的な意見（114件）

駅周辺のデータセンターの在り方

データセンターと他機能の併設が必須

- “せめて1階から2階は商業施設などにするなど対応して欲しい”
- “建てる場合は少なからず商業施設との併設を条件として欲しい”
- “セットバックにして外周を住民出入り可能な公開空地として芝生や緑を取り入れ、土日はキッチンカーなど催しを行い住民のふれあいの場に”
- “子どもが室内で遊べるような室内大型施設を併設やフロアを”
- “商業施設との併設を条件として欲しい。駅周辺は商業施設や居住施設を問わず、地域交流の中心となることを意識した建設を期待”

景観への配慮

- “地域になじむデータセンター：外壁を緑化する緑のカーテンで覆うもしくは絵を描く”
- “オーロラビジョンをいれて四季折々のビデオを流す、地域の宣伝をする、企業の広告をする”

地域貢献・還元ルールの設定

- “地域の子供たちにパソコン教室を開くなどITに関することで先進の知識や技術を子供たちに教える場を”
- “地域の学校への企業協賛：IT関係の協賛をしてもらいデータセンターが教育に力を貸していただき地域の活性化を”
- “商業施設を建てるなど、なんだかの形で市民に還元するルールも追加”

主な意見：駅周辺のデータセンター整備：否定的な意見（114件）

新ルール／仕組みの提案

将来に向けて関係者（市、市民、事業者）が主体的にまちづくりを進めるルールや仕組みづくり

- “大規模開発をする前には、事前申請する制度を作って欲しい”
- “台東区のような事前通知制度の導入を”
- “駅前用途誘導制度の導入：商業・交流・公共機能等の用途を推奨、閉鎖性の高い用途については事前協議を義務化。併せて、建物高さ・空地割合・景観基準等を明記したデザインガイドラインを策定”
- “開発協議制度の導入：延床面積や敷地規模に応じ、計画段階から市との開発協議を義務づける制度を導入”
- “都市マネジメントの中立組織設立：市・住民・事業者・有識者が対等に参加する中間支援組織を設置し、個別案件ごとに合意形成と中立評価を可能にする体制構築を推進”

主な意見：駅周辺のデータセンター整備：条件付きで肯定的（4件）

他機能の併設

- “低層階は小売店や飲食店のテナント、中層階は市の施設、高層階はオフィスなど共存共栄できる形に。印西市在住者限定で安価かつ気軽に出店できるようなスペース”
- “低層階は市民向けの商業施設にするなどのルールを設ければ、理解を得られやすい”
- “一部を市民のための施設提供”、“幼保学童等の場所提供”、” 屋上階に庭園や農園“

災害時の地域貢献

- “耐震性や防火など災害時の避難所および非常食等提供必須”

公害対策

- “公害（電波障害、騒音、交通渋滞など）について、対象の住宅等に無償で対策設備（アンテナや防音フェンス、防音窓など）を設置をするなどの補償を義務付け“

必要な規制・景観への配慮

- “また建物の建築階の制限あり。ソーラーパネル設置は禁止“
- “景観重視（6割から7割ほどの緑、植物を植える等）”

主な意見：駅周辺のデータセンター整備：肯定的（8件）

土地の有効利用が進む

- “これまで有効活用されていなかった土地が、適切な事業によって活用されることは歓迎すべき”
- “規制を増やすことは街としての活性化を妨げる。非利用地は積極的に活用していくべき”
- “商業施設である方が嬉しいですが、近隣や隣駅の商業施設を見ていると、現時点では期待できない“

税収増⇒市民サービスの向上につながる

- “税収が増加し、それが市民に還元されるのであれば、どのような施設が建設されても問題ない“
- “固定資産税等による税収の増加、雇用の創出、さらには移住促進による人口回復“、” 誘致によって得た財源を子育て支援や教育環境の改善に活用“

国家戦略に貢献

- “世界ではすでにAIを中心とした競争が本格化。国家レベルの戦略課題であり、地方自治体が果たす役割も非常に大きい”

主な意見：データセンター関連以外①

まちづくりのビジョン・ルール

まちづくりの具体的なビジョンが必要

- “印西市の駅周辺における街づくりの**具体的なビジョンを明確に。**市長が掲げている**「多極循環型の街づくり」という目標を達成するためには、駅周辺がどのような役割を果たすべきかをまずはっきり**させ、その上で市全体にどう循環を広げていくかを考えることが重要”

- “市がイニシアチブをとって関与して、制限や誘導する方向で役割を果たしてもらいたい。一例として、住民の生活が便利で豊かになるよう、**10年、20年先のグラントデザインを定め、それに沿った条例を制定したり、税制上のインセンティブを与えて、まちづくりを誘導**”

- **“「都市と里山が隣接する街」である印西のイメージをベース**に、特徴がより明確になるような視点で、まちつくりを行って貰いたい。市内の地域毎の特性を再考し、地域分けを行って、市として、その特性をより育成強化出来る様なルールつくりや支援施策を行って貰いたい”
- “例えば、**「歴史保存（観光振興）地域（木下、小林、松虫、吉高等）」、「芸術振興地域（師戸等」、「自然保護地域」、「スポーツ推進地域」等“**
- “例えば、木下地区は、かつては印西の中心都市であって、木下河岸など歴史的なエリアである。**木下駅前の工場跡地などは、岩手県の再開発された紫波町の街の様なものが出来る**と良いと思いますが、建物については、昔の町並みを彷彿とさせるようなもの（古民家の再利用等）にしたり、図書館、博物館、美術館を配置する等が出来たらと、良いのでは”

主な意見：データセンター関連以外①

まちづくりのビジョン・ルール

ゾーニングの必要性

- 住み良い街づくりのために、子供達に素敵な街で良かったと思って貰える「**機能毎の地区別整備**」の強い行政指導を
- **商業地域に関しても建設条件の細分化**をお願いしたいです。

住居の計画な整備

- **“計画性のない戸建ての建設によって**、小中学校のキャパシティをオーバーしていたり、駅の混雑（改札数が利用者数と合っていない）、**行政のサービスが追いつかない**（子どもの数に対して子育て支援事業に携わる職員が少ない）“など問題がたくさんあるように見えます

生活圏（住宅地）に隣接したエリアのまちづくりに関する条例制定

- 「住宅近接地における土地利用に一定の制限を課す市条例の制定」を要望。住宅地に隣接する市街化調整区域に「資材置場」や「ヤード」が整備されるのはおかしい

ヤード規制

- 市街化調整区域における外国人労働者の居住やヤード問題が気になる。騒音や景観の問題あり。条例の制定をお願いしたい

主な意見：データセンター関連以外②

まちづくりのビジョン・ルール

光害への対応

- “人口や事業者の増加に伴い、夜間照明も急速に増えて来ました。横から上に出る漏れ光が眩しく、周辺環境を著しく悪化。景観を損なうだけではなく、自然環境への影響、眩しさが生む視認性の低下、視認性の低下は交通への障害、防犯上にも影響。エネルギーの浪費にも”

ペット火葬炉の規制

- “ペット火葬炉の設置に関する明確な規制が存在しないため、将来的に住居地域の近隣に設置される可能性があるため、ルール作りをお願いしたい”

拠点整備

駅周辺を地域交流の中心となる場に

- “駅周辺が地域交流の中心となる場を目指しています。具体的には、駅や広場を活用したイベント（例えばイルミライ）を通じて、地域住民の交流を促進することを期待”
- “市民の暮らしと地域経済の活性化を願い、駅前スペースに「常設マルシェ（市場）」を設けることを提案”
- “駅から近いエリアの空き地は、地域のためになる使い方をしてください”

主要駅への駅ビル整備

- “北総線2駅、JR2駅の橋上にライフサイクル充足させる生活・保育・福祉・医療・教育(塾でない)・前記補完行政等が一体化した複合ビルが有れば良い”
- “北総線沿線、印西市には、駅ビルがないので、駅ステーション展開”

主な意見：データセンター関連以外③

拠点整備

子ども向けの施設整備

- “子育てに手厚い街としてどの市区町村よりも子供のための施設を設ける”
- “夏のこどもの遊び場が本当に少ない“

新たな温浴施設を

- “お風呂施設が2つ閉まってしまったので、新たなお風呂施設が欲しい”

公共施設整備時のデザインに関する市民投票

- “公共の施設を建てるときに、デザインについてのコンペティションのようなものを市民が投票“

市内の児童館の休館日について

- “市内の児童館の休館日をずらして欲しい”

インクルーシブなまちづくり

障がい者向け施設整備に向けた地区計画見直し

- “障がい者の入所施設は、大幅に不足しているのが現状。施設不足の原因の１つは、施設開設に必要な物件が非常に少なく、人口急増で、居住用の賃貸一戸建てが不足している上に、物件が出てきても地区計画で制限されているため”

主な意見：データセンター関連以外④

緑を生かしたまち

駅周辺の緑化

- ”駅周辺の緑化率、樹冠率を30%以上にしていただきたい。関東で、人気がある都市、流山市のおおたかの森駅のような街づくりに期待”

自然を生かした施設を作って欲しい

- “例として、松戸市にある「21世紀の森」や野田市のアスレチックパーク「清水公園」のような子供から大人まで遊べる場所が欲しい“

移動・交通

移動手段の確保

- “駅周辺に、病院、スーパー及びタクシーなど移動手段を確保できるように”

主要駅の接続

- “4駅を直結する新道路と新交通(無人化も含め)“

歩行者が休める場所

- “歩行者がちょっと休める場所（オープンカフェ等）の設置”

主な意見：データセンター関連以外⑤

インフラ整備・維持

外灯を増やして欲しい
- “外灯も増やしてほしいです“

無電柱化の推進
- “既存の電柱がある市街地についても、無電柱化のまちづくりを進めてください”

草刈・ゴミ回収
- “草刈りもっと頻度上げて欲しい”、“道沿いのゴミ回収して欲しい”

暑さ対策
- “近年夏の暑さが厳しい為、暑さ対策に関するルールを何か考えていただけないでしょうか”

取り締まり・マナー

取り締まりの強化
- “暴走族の取り締まりを強化して欲しい“

ペットを飼っている方のマナー
- “子どもたちの安全のためにも犬の散歩に関する市独自の条例を作っていただきたい

その他まちづくり

次世代のスポーツ選手育成
- “サッカー少年人口がかなりある。もう少し、次世代のスポーツ選手育成に力を入れてほしい”

主な意見：各駅圏に対するコメント（データセンター関連を除く）

千葉ニュータウン中央駅圏

市役所移転

- “早期に千葉ニュータウン中央駅圏内に市役所移転を希望。児童書、コミック等も含め蔵書の充実した大規模図書館、自習室、放課後の居場所となる”

歩道・道路整備

- “駅周辺の歩道でもタイルなどが割れている。ベビーカーを押していると危ない。道路や歩道の環境整備が必要”

個人店などの整備

- “駅から南口の自宅に帰るまで何もありません。駅構内や駅近にカフェやお惣菜屋、弁当屋さんなど気軽に入れるお店が欲しい。個人店がほぼない“

印西牧の原駅圏

駅周辺に合った機能配置を

- “駅周辺にはふさわしくない商業施設が整備されている。規制をかけるべきと考える”

クリニック・医療機関の整備

- “千葉ニュータウン中央駅周辺にはクリニックなどが入る施設があるが、印西牧の原駅周辺にはそういった施設がない”

喫煙所整備

- “牧の原駅周辺に喫煙所を設けて頂きたい“

主な意見：各駅圏に対するコメント（データセンター関連を除く）

印旛日本医大駅圏

商業施設などの市民の生活利便性向上に資する施設整備を

- “いには野地区において当初は商業施設の予定であったところにアパートが建ったり、駅前および元商業施設があったところにデイサービスを建てたりと市民の生活利便性向上に資する都市計画になっていないのでは“

木下駅圏

生活道路の安全対策

- “生活道路における交通安全対策を進めて欲しい”

小林駅圏

テナント等のリニューアル

- ”ショッピングセンターの使われていないテナントの再利用やリニューアル、もしくは長年の利用がなければ解体して公園や駐車場にすればより景観が良くなる”

道路整備

- “小林駅のロータリーが整備されたことは有り難いが、その近くの道路整備を早くして欲しい“

主な意見：市街化調整区域のルールづくり

“駅前ルールだけでなく市街化調整区域のルールも同時につくるべき”

次の課題として検討を進める

印西市の都市計画

都市計画の全体像

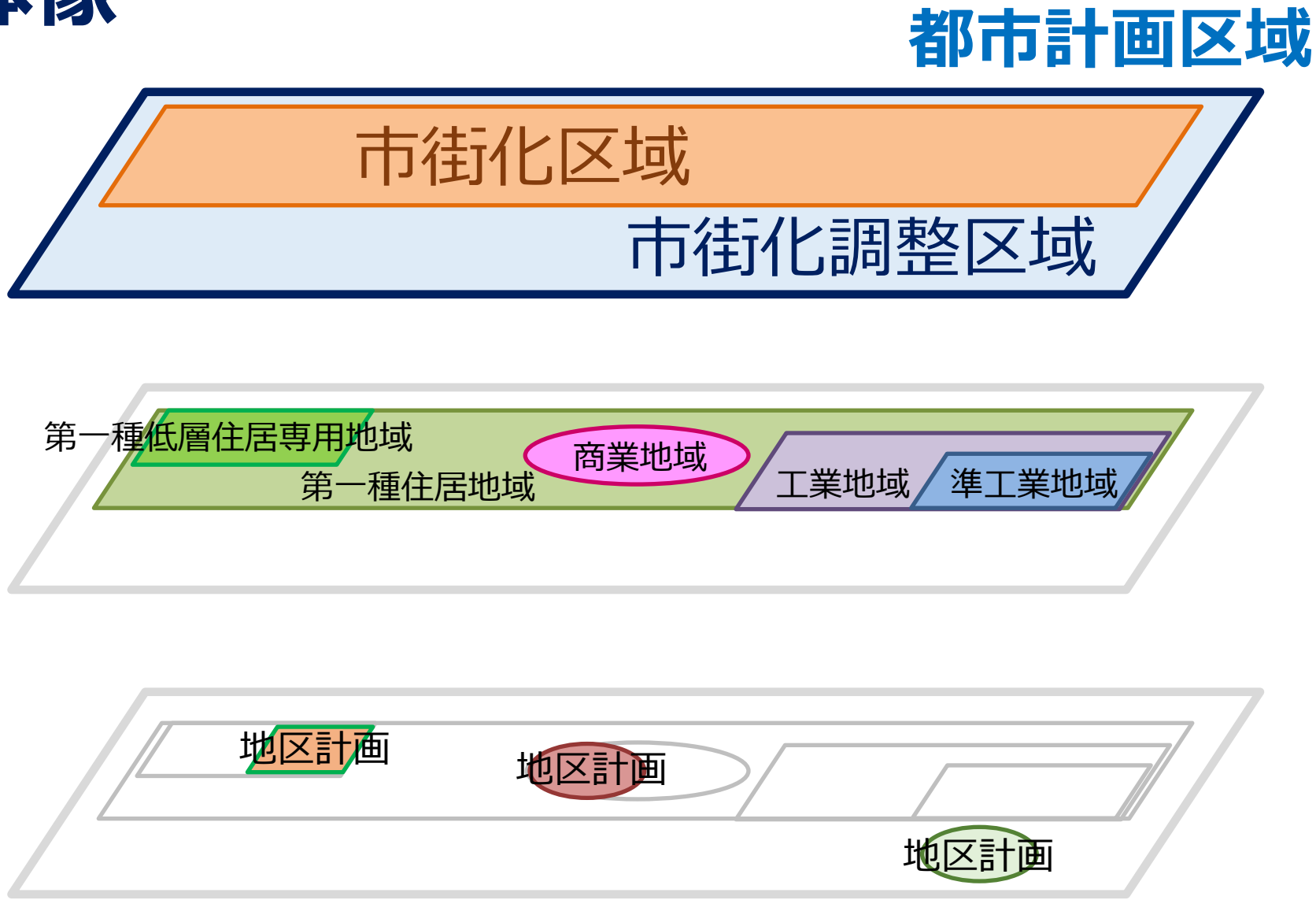
広

狭

① 区域区分

② 地域地区（例 用途地域）

③ 地区計画



(出典)国土交通省

都市計画の全体像

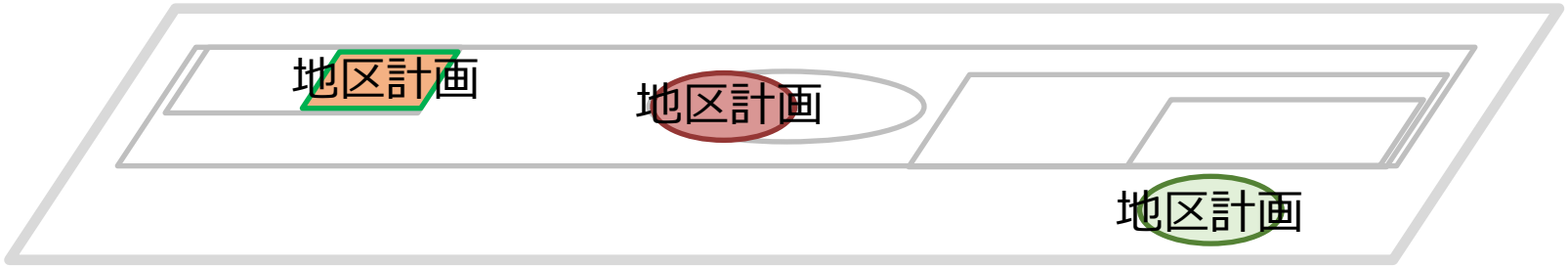
広

狭

① 区域区分

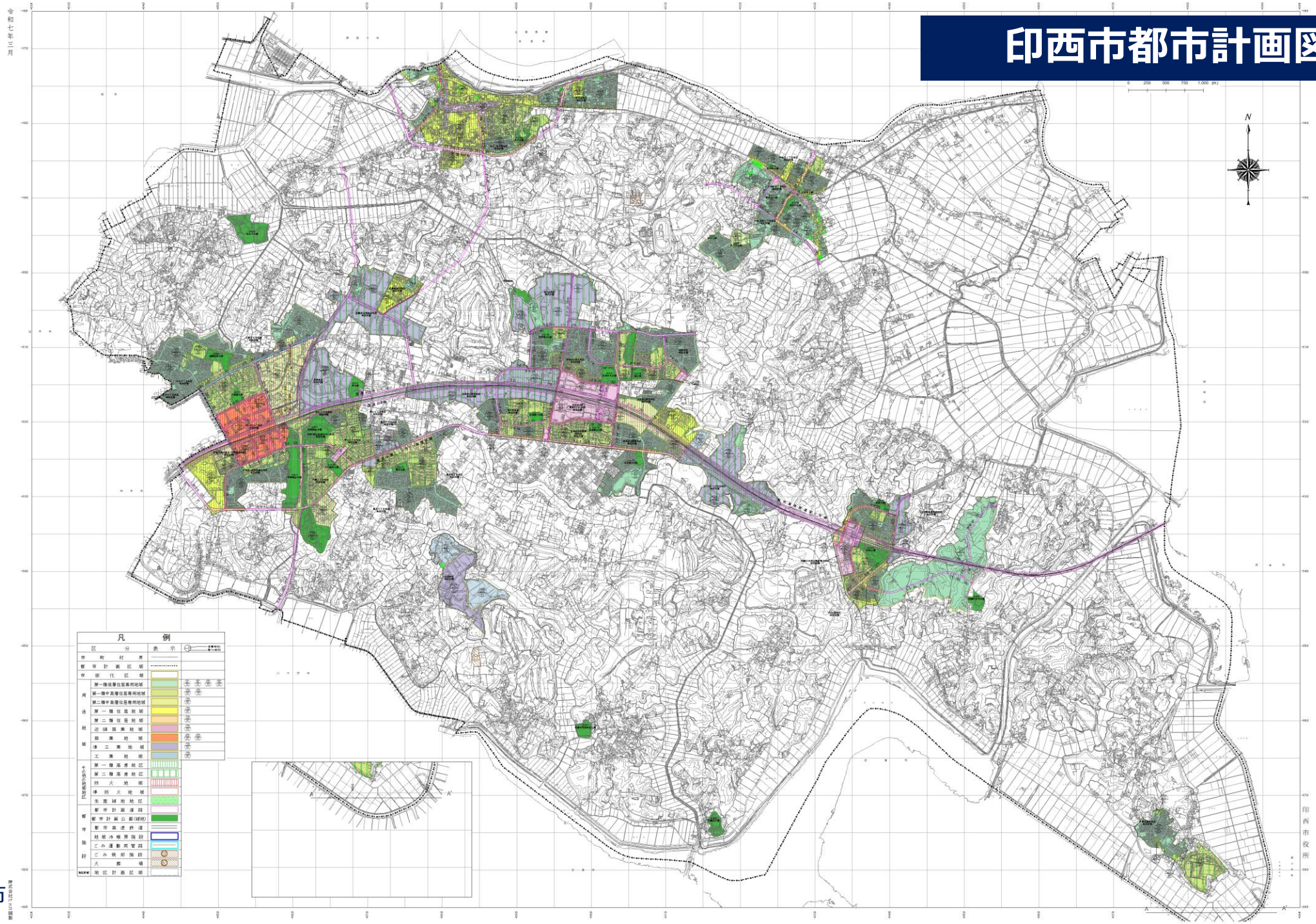
② 地域地区（例 用途地域）

③ 地区計画



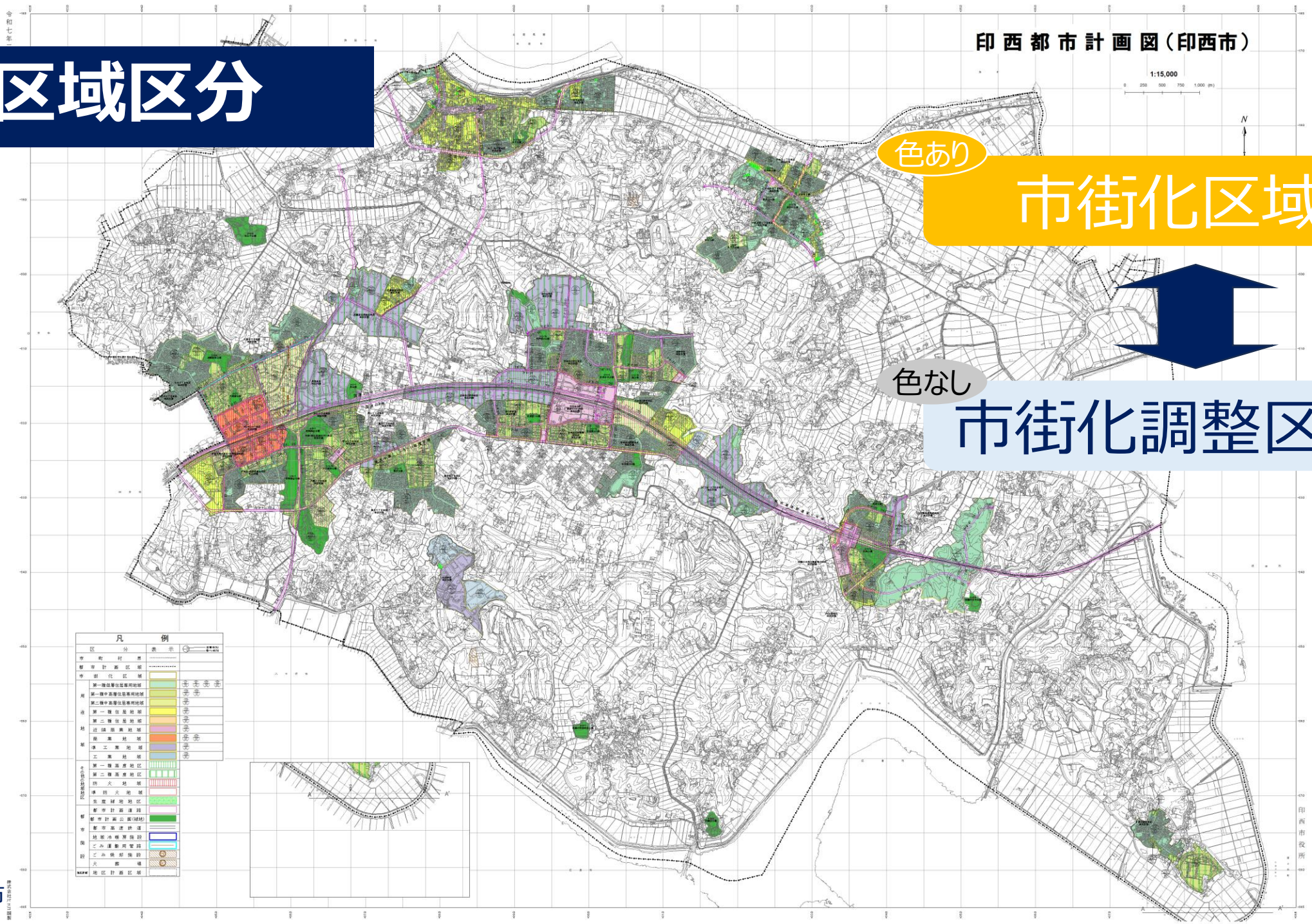
(出典)国土交通省

印西市都市計画図



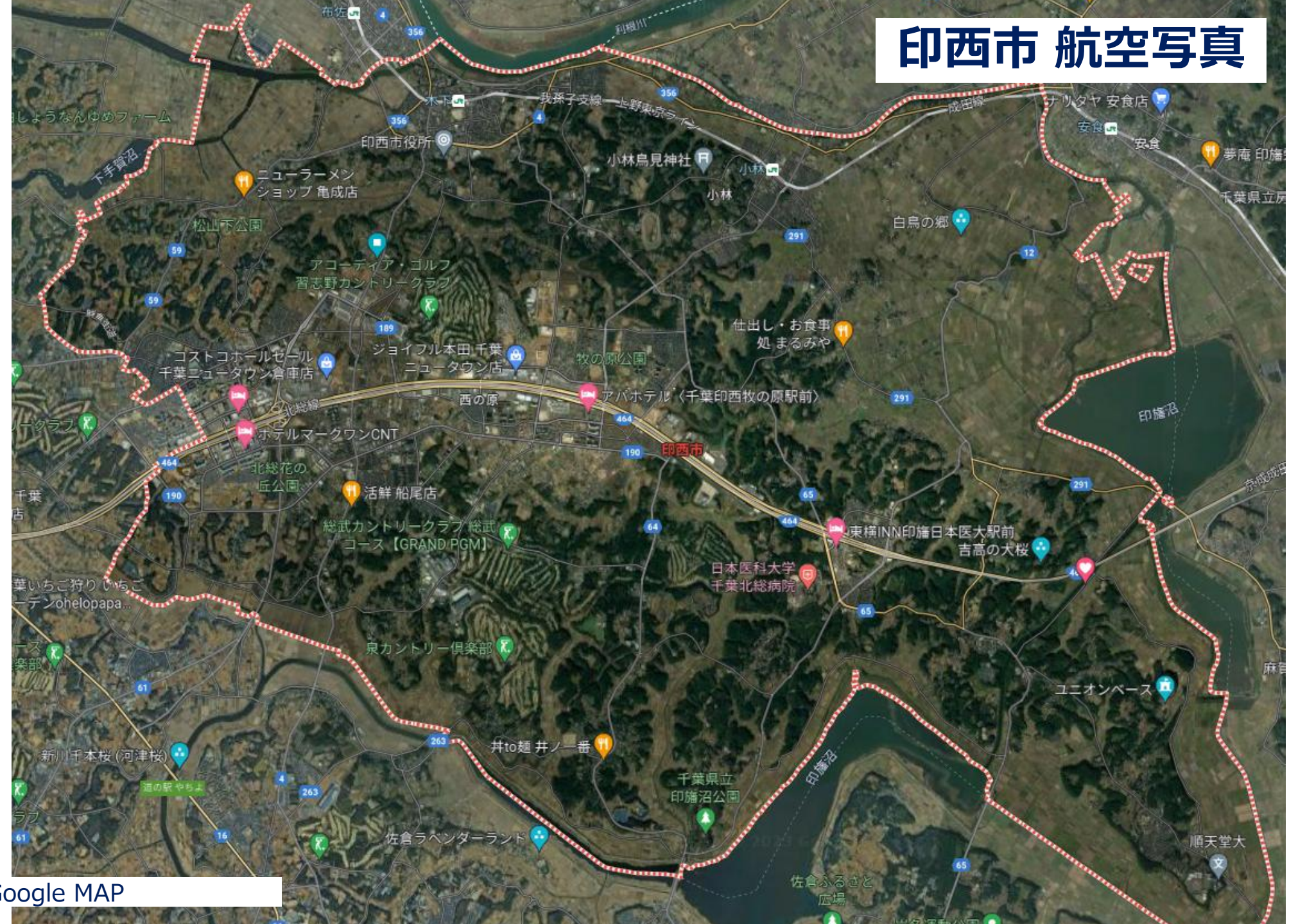
(出典) 印西市

① 区域区分



(出典) 印西市

印西市 航空写真



(出典) 地図：Google MAP

印西市 航空写真

(出典) 地図：Google MAP

印西市 航空写真（千葉ニュータウン圏）

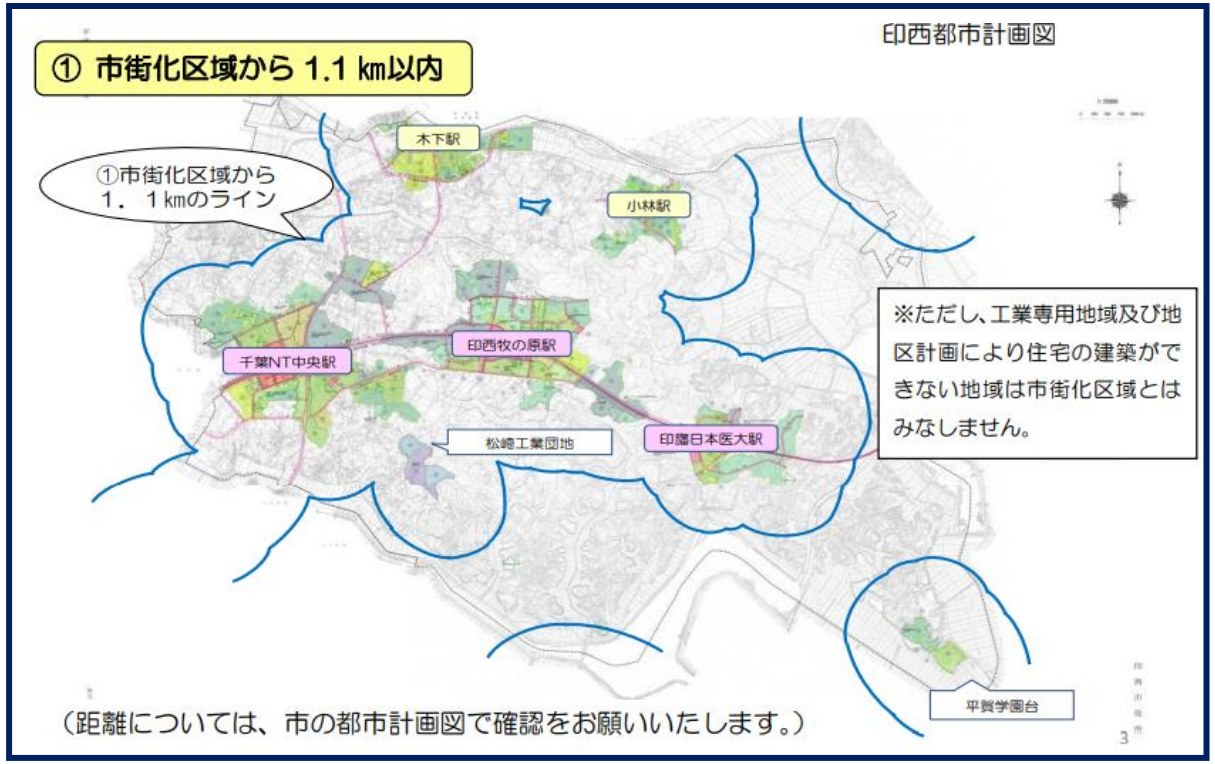
(出典) 地図：Google MAP

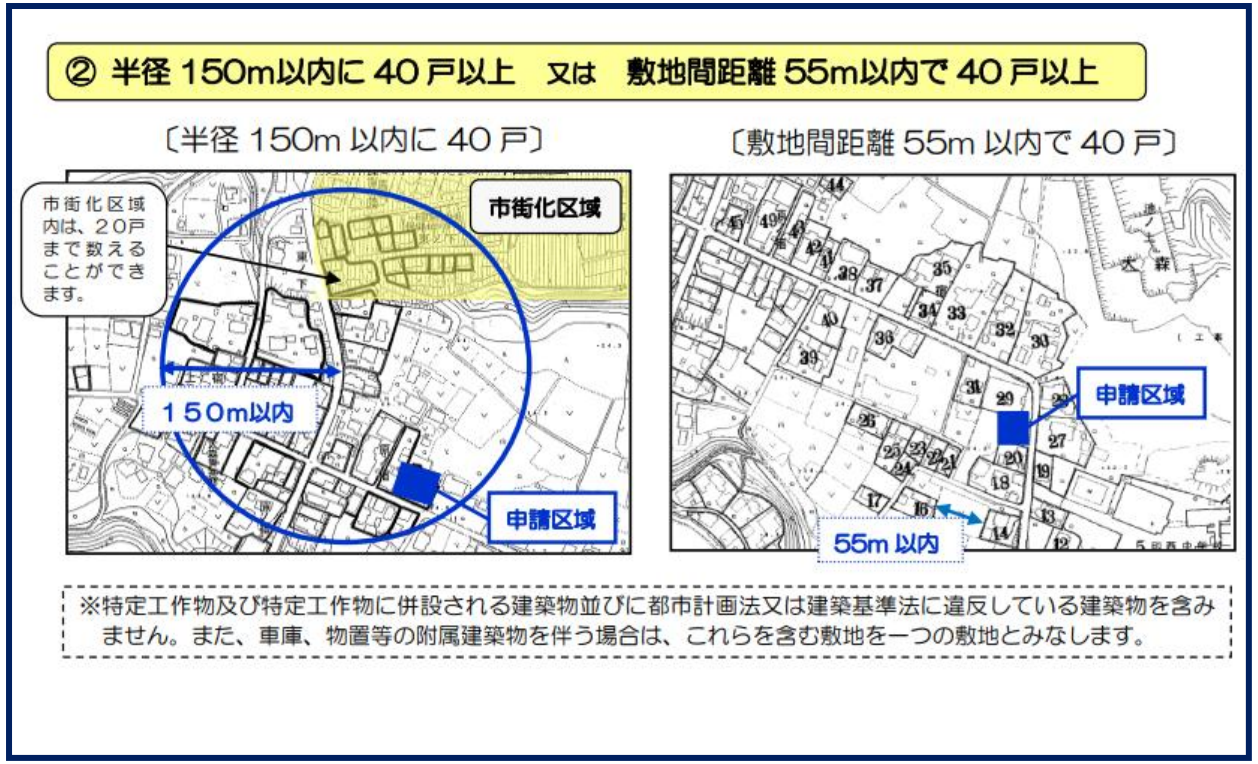
印西市 航空写真（千葉ニュータウン圏）

(出典) 地図：Google MAP

４０戸連たん制度

「市街化調整区域」においても、一定の要件を満たせば**「専用住宅等」**の建設が可能に





(出典)印西市

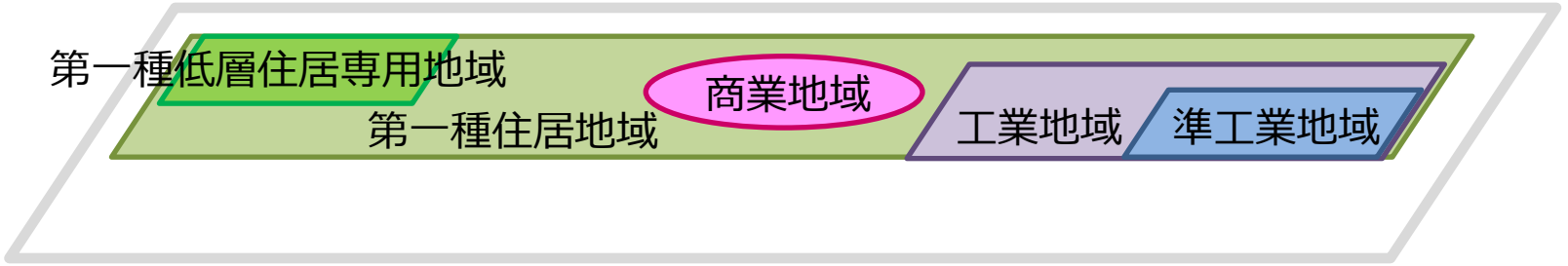
都市計画の全体像

広

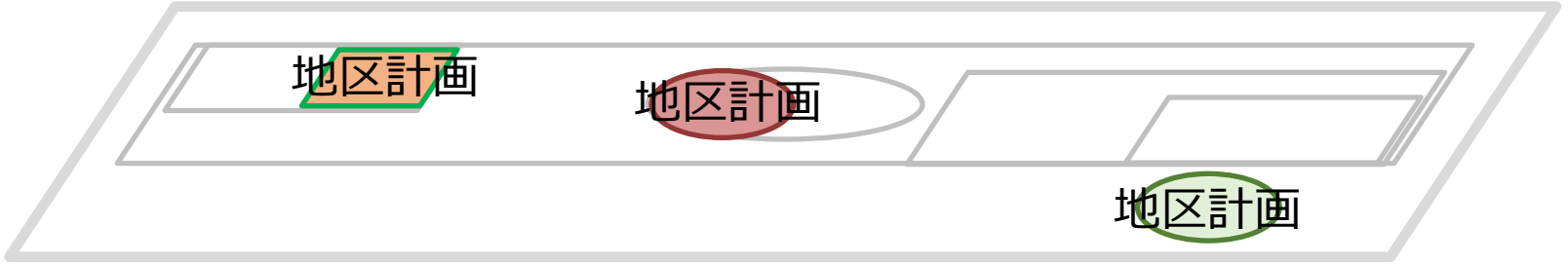
狭

① 区域区分

② 地域地区（例 用途地域）



③ 地区計画



(出典)国土交通省

用途地域：13種類に分類

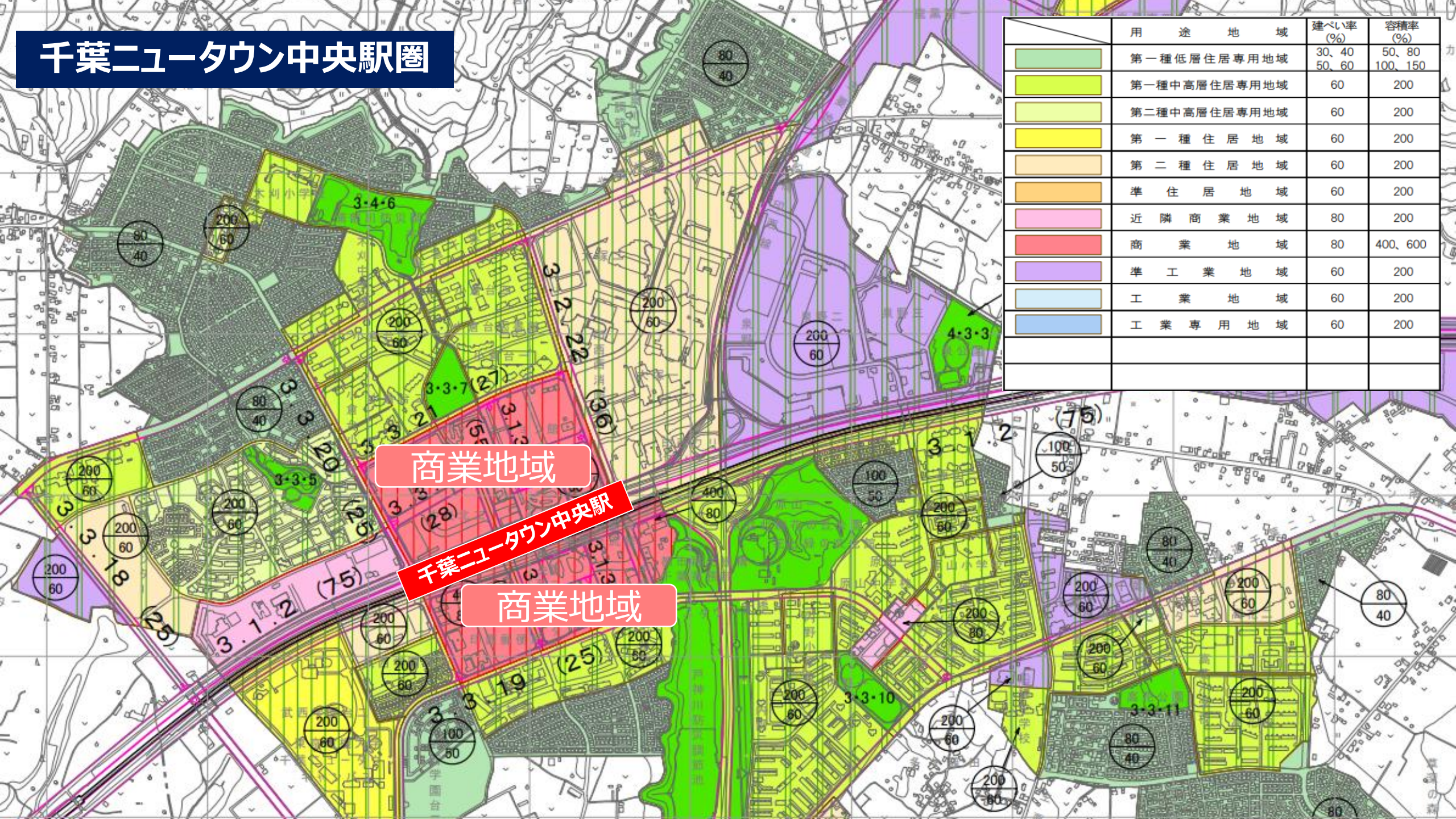
(出典)千葉市HP

A 住居系

B 商業系

C 工業系

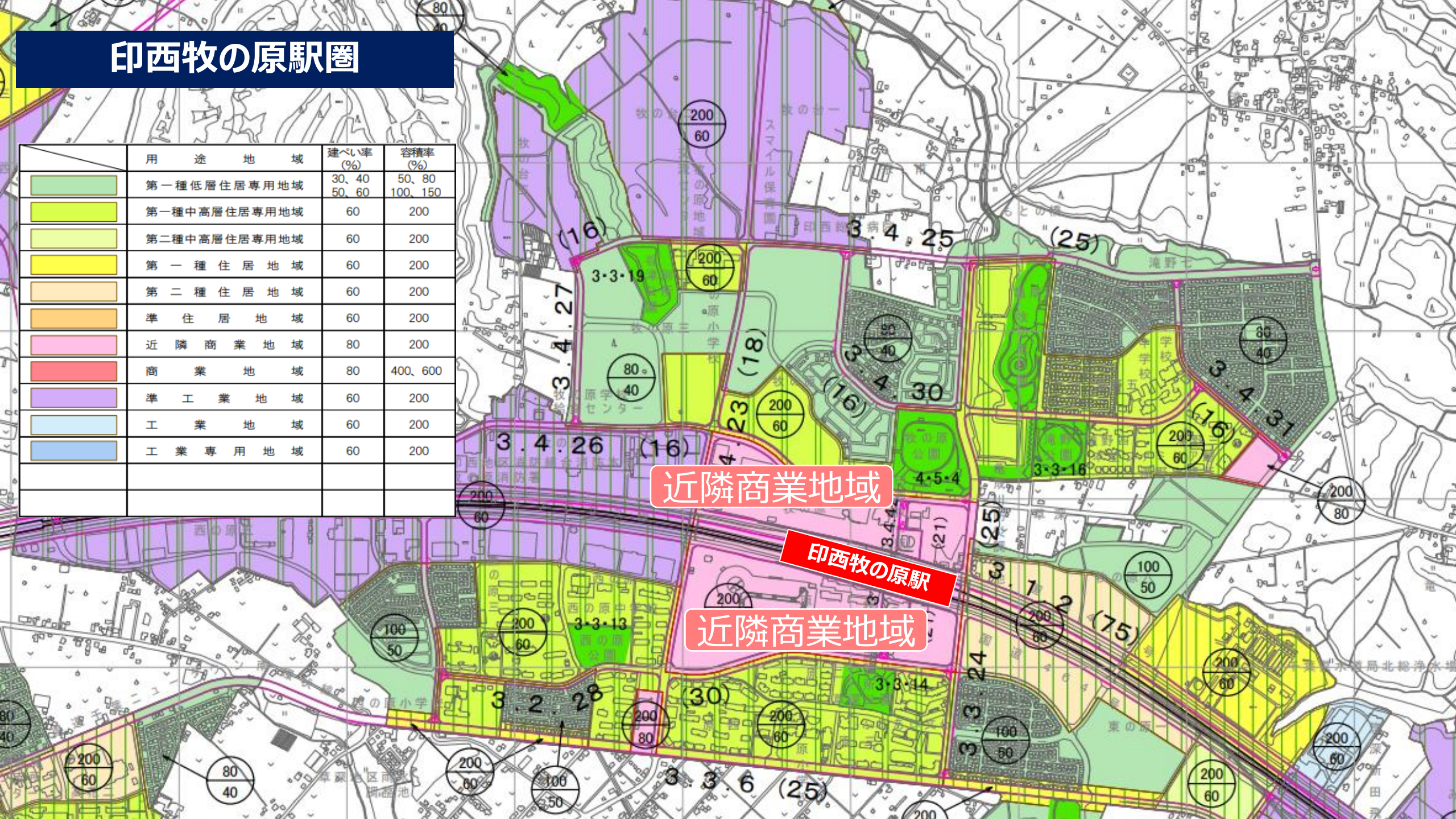
千葉ニュータウン中央駅圏



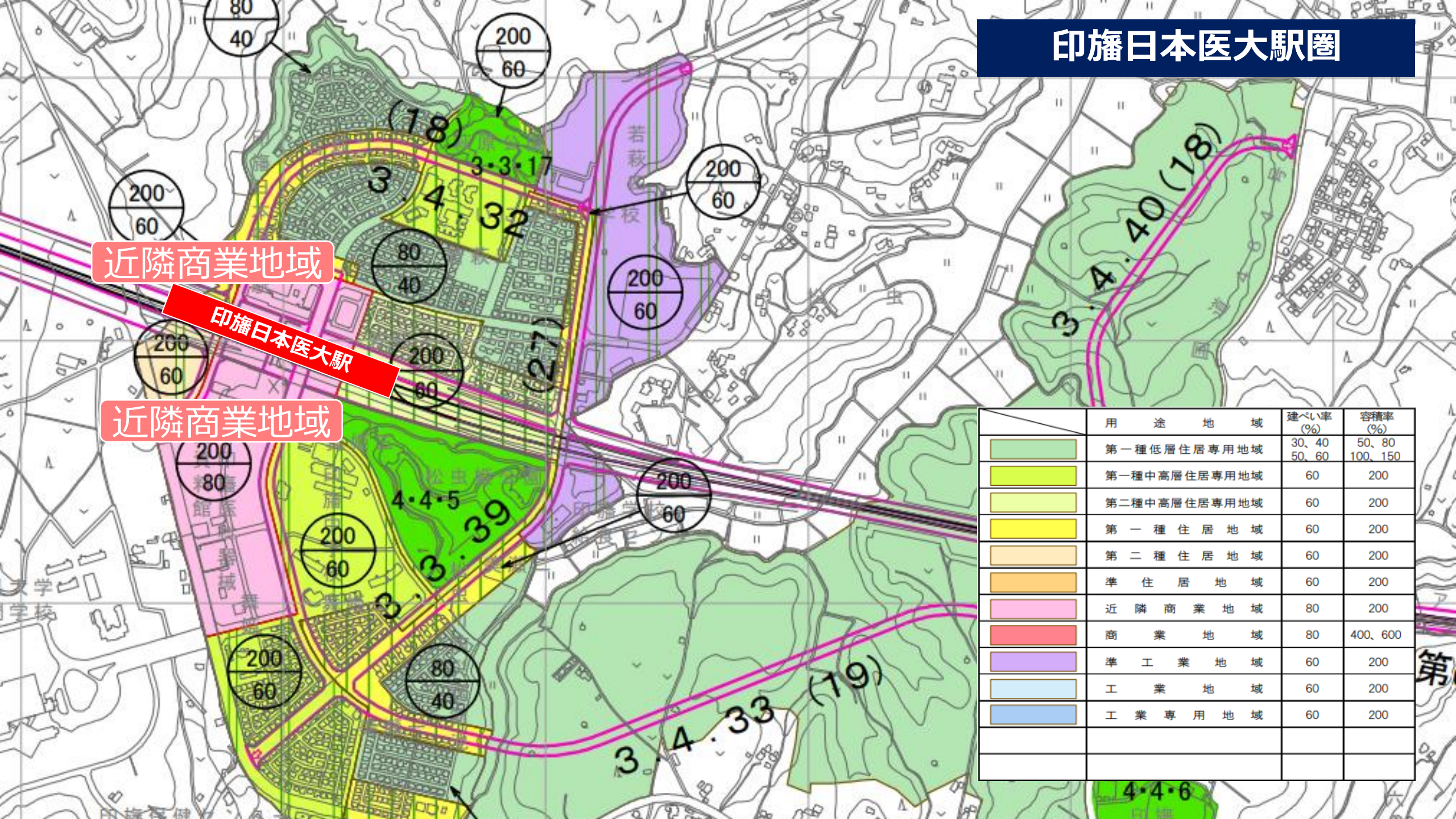
	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)
	第一種低層住居専用地域	30、40 50、60	50、80 100、150
	第一種中高層住居専用地域	60	200
	第二種中高層住居専用地域	60	200
	第一種住居地域	60	200
	第二種住居地域	60	200
	準住居地域	60	200
	近隣商業地域	80	200
	商業地域	80	400、600
	準工業地域	60	200
	工業地域	60	200
	工業専用地域	60	200

印西牧の原駅圏

	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)
	第一種低層住居専用地域	30、40 50、60	50、80 100、150
	第一種中高層住居専用地域	60	200
	第二種中高層住居専用地域	60	200
	第一種住居地域	60	200
	第二種住居地域	60	200
	準住居地域	60	200
	近隣商業地域	80	200
	商業地域	80	400、600
	準工業地域	60	200
	工業地域	60	200
	工業専用地域	60	200



印旛日本医大駅圏



	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)
	第一種低層住居専用地域	30、40 50、60	50、80 100、150
	第一種中高層住居専用地域	60	200
	第二種中高層住居専用地域	60	200
	第一種住居地域	60	200
	第二種住居地域	60	200
	準住居地域	60	200
	近隣商業地域	80	200
	商業地域	80	400、600
	準工業地域	60	200
	工業地域	60	200
	工業専用地域	60	200

（再掲）商業地域・近隣商業地域とは？

商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便性を図る地域

近隣商業地域

近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の利便の増進を図る地域

(出典)LEC東京リーガルマインド編著「宅建士 合格のトリセツ 基本テキスト」

駅周辺のデータセンターについて

なぜ、商業地域・近隣商業地域で
データセンターが建てられるのか？

用途地域：データセンターの扱い

事務所等

用途地域別に建てられる建築物

用途地域内の建築物の用途制限
□ 建てられる用途
■ 建てられない用途
①、②、③、④、▲ 面積・階数等の制限あり

		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの								○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
事務所等	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 3,000㎡を越えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○			▲ 3,000㎡以下

(出典)佐賀市HP

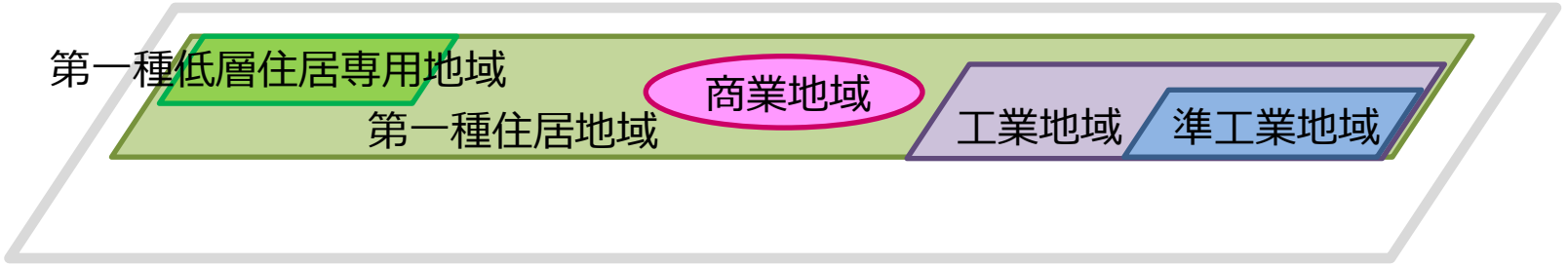
都市計画の全体像

広

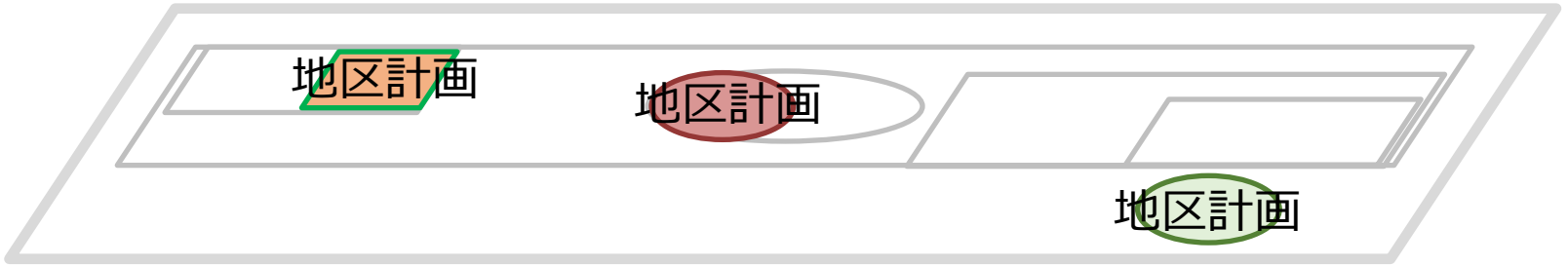
狭

① 区域区分

② 地域地区（例 用途地域）



③ 地区計画



(出典)国土交通省

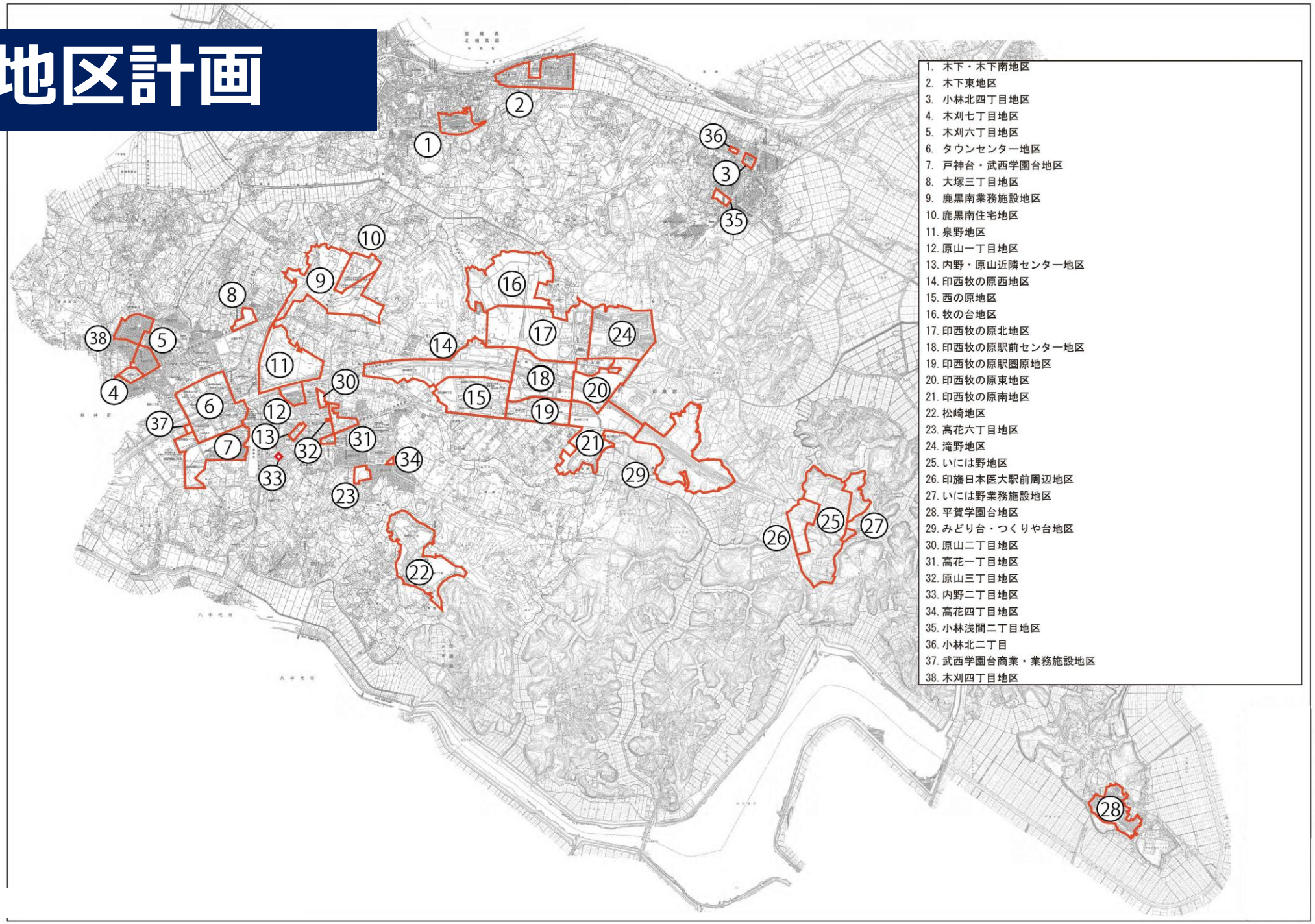
地区計画とは？

地区(街区)単位で、きめ細やかな市街地像を
実現させるための制度

用途地域等による都市全体を対象としたまちづくり
体系**では十分に対応できない**、地区レベルの計画

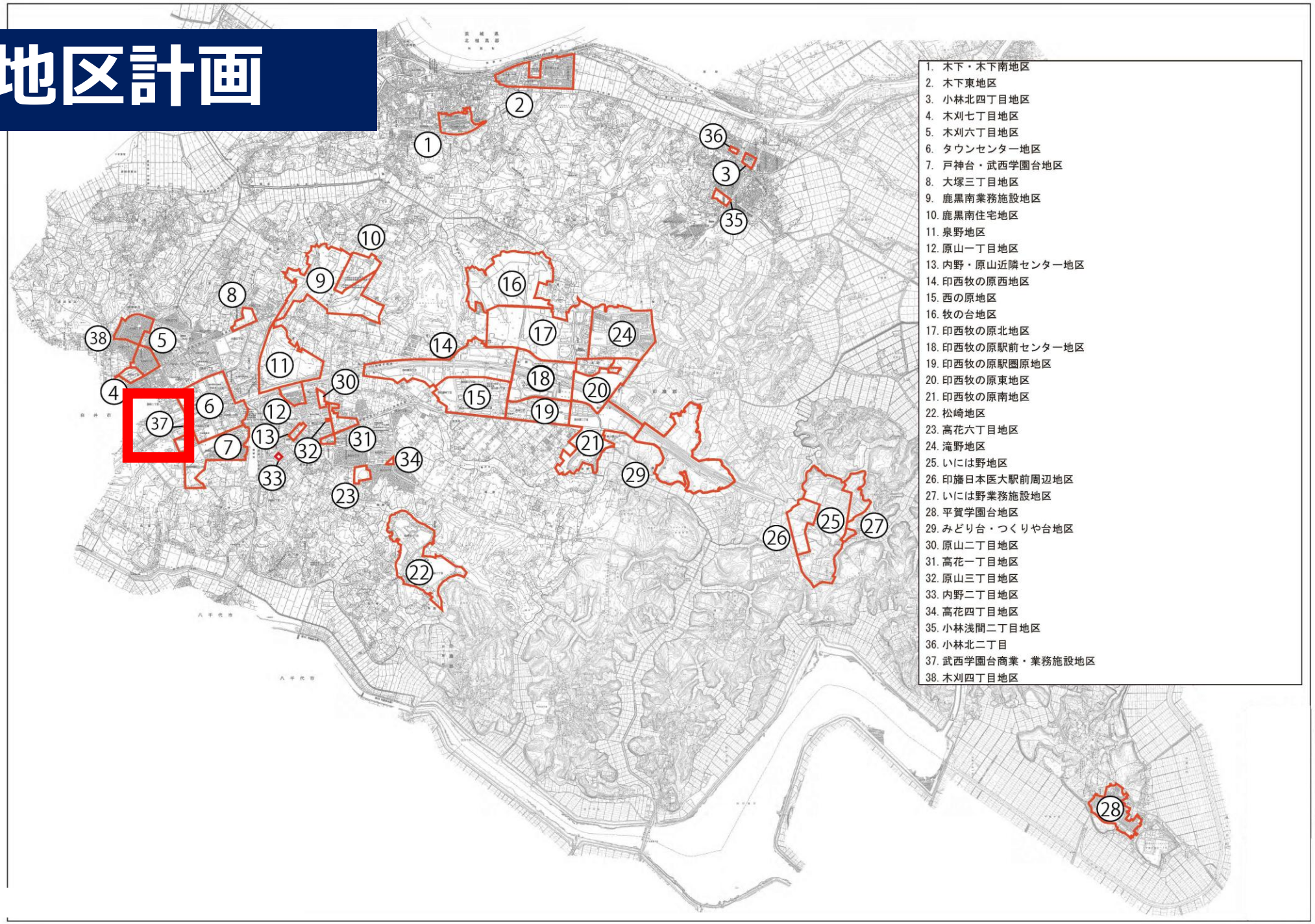
(出典)印西市

③ 地区計画


1. 木下・木下南地区
2. 木下東地区
3. 小林北四丁目地区
4. 木刈七丁目地区
5. 木刈六丁目地区
6. タウンセンター地区
7. 戸神台・武西学園台地区
8. 大塚三丁目地区
9. 鹿黒南業務施設地区
10. 鹿黒南住宅地区
11. 泉野地区
12. 原山一丁目地区
13. 内野・原山近隣センター地区
14. 印西牧の原西地区
15. 西の原地区
16. 牧の台地区
17. 印西牧の原北地区
18. 印西牧の原駅前センター地区
19. 印西牧の原駅圏原地区
20. 印西牧の原東地区
21. 印西牧の原南地区
22. 松崎地区
23. 高花六丁目地区
24. 滝野地区
25. いには野地区
26. 印旛日本医大駅前周辺地区
27. いには野業務施設地区
28. 平賀学園台地区
29. みどり台・つくりや台地区
30. 原山二丁目地区
31. 高花一丁目地区
32. 原山三丁目地区
33. 内野二丁目地区
34. 高花四丁目地区
35. 小林浅間二丁目地区
36. 小林北二丁目
37. 武西学園台商業・業務施設地区
38. 木刈四丁目地区

(出典)印西市

③ 地区計画


1. 木下・木下南地区
2. 木下東地区
3. 小林北四丁目地区
4. 木刈七丁目地区
5. 木刈六丁目地区
6. タウンセンター地区
7. 戸神台・武西学園台地区
8. 大塚三丁目地区
9. 鹿黒南業務施設地区
10. 鹿黒南住宅地区
11. 泉野地区
12. 原山一丁目地区
13. 内野・原山近隣センター地区
14. 印西牧の原西地区
15. 西の原地区
16. 牧の台地区
17. 印西牧の原北地区
18. 印西牧の原駅前センター地区
19. 印西牧の原駅圏原地区
20. 印西牧の原東地区
21. 印西牧の原南地区
22. 松崎地区
23. 高花六丁目地区
24. 滝野地区
25. いには野地区
26. 印旛日本医大駅前周辺地区
27. いには野業務施設地区
28. 平賀学園台地区
29. みどり台・つくりや台地区
30. 原山二丁目地区
31. 高花一丁目地区
32. 原山三丁目地区
33. 内野二丁目地区
34. 高花四丁目地区
35. 小林浅間二丁目地区
36. 小林北二丁目
37. 武西学園台商業・業務施設地区
38. 木刈四丁目地区

(出典)印西市

武西学園台商業・業務施設地区地区計画

(出典)印西市

武西学園台商業・業務施設地区 地区計画

P1

名称・位置・面積

称	[illegible]
位　置	[illegible]
面　積	[illegible]
地区計画の目標	印西都市計画区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置し、首都東京を中心とする過密地域からの人口流入に適切に対処し、良好な宅地を大量に供給する目的で、千葉県及び独立行政法人都市再生機構の共同施行による新住宅市街地開発事業（以下「新住事業」という。）により、千葉ニュータウンの開発が進められてきたが、平成２５年度末をもって事業完了を迎えた。また、成田・千葉ニュータウン業務核都市としての整備が進められ、業務等諸機能の立[illegible]地と[illegible]優位[illegible]３・３・２０号線の沿道に位置し、新住事業の土地利用計画において、その他公益的施設用地として処分され、長期にわたり生活利便施設が立地されてきたことから、引き続き、周辺住民の利便性の向上のための地区形成を目指す。 本地区計画は、新住事業の事業効果を維持増進させていくと共に、適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図り、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成及び保全を目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、隣接する良好な住宅地との調和に配慮した土地利用の形成及び住民の利便性向上に資する施設立地の誘導を図るため、「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」及び「建築物等の整備の方針」を以下のとおり定める。 [illegible]能が損なわれないよう維持及び保全を図る。 ■建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、良好な市街地環境の形成・保全及び周辺居住環境との調和を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。

目標

整備・開発・保全方針

P2

建築物等に関する事項

地区の区分	地区の名称	公益的施設地区
	地区の面積	約 1．4ｈａ
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （1）戸建住宅又は長屋 （2）戸建住宅又は長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの [illegible] （7）建基法別表第２（に）項第５号に掲げる自動車教習所 （8）建基法別表第２（に）項第６号に掲げる畜舎 （9）建基法別表第２（ほ）項第２号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。） （10）事務所（データセンターの用に供するものに限る。）
敷地面積の最低限度		[illegible]
壁面の位置の制限		計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は次に掲げるとおりとする。 また、特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は１m以上とする。 ア．出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの イ．電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が５㎡以内のもの ウ．市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの
形態又は意匠の制限		建築物の屋根及び外壁等の色は、周辺環境へ配慮した色調の中間色を基調とし、彩度及[illegible]は避ける。
垣又はさくの構造の制限		[illegible]ること。

建築物等に関する事項

用途の制限

敷地面積の最低限度

壁面の位置の制限

形態又は意匠の制限

垣又はさくの構造の制限

(出典) 印西市HP

武西学園台商業・業務施設地区 地区計画

P1

名称・位置・面積

称	[illegible]
位　置	[illegible]
面　積	[illegible]
地区計画の目標	印西都市計画区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置し、首都東京を中心とする過密地域からの人口流入に適切に対処し、良好な宅地を大量に供給する目的で、千葉県及び独立行政法人都市再生機構の共同施行による新住宅市街地開発事業（以下「新住事業」という。）により、千葉ニュータウンの開発が進められてきたが、平成２５年度末をもって事業完了を迎えた。また、成田・千葉ニュータウン業務核都市としての整備が進められ、業務等諸機能の立[illegible]地と[illegible]優位[illegible]３・３・２０号線の沿道に位置し、新住事業の土地利用計画において、その他公益的施設用地として処分され、長期にわたり生活利便施設が立地されてきたことから、引き続き、周辺住民の利便性の向上のための地区形成を目指す。 本地区計画は、新住事業の事業効果を維持増進させていくと共に、適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図り、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成及び保全を目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、隣接する良好な住宅地との調和に配慮した土地利用の形成及び住民の利便性向上に資する施設立地の誘導を図るため、「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」及び「建築物等の整備の方針」を以下のとおり定める。 [illegible]能が損なわれないよう維持及び保全を図る。 ■建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、良好な市街地環境の形成・保全及び周辺居住環境との調和を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。

目標

整備・開発・保全方針

P2

建築物等に関する事項

地区の区分	地区の名称	公益的施設地区
	地区の面積	約 1．4ｈａ
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （1）戸建住宅又は長屋 （2）戸建住宅又は長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの （3）建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）別表第2（ハ）項[illegible] （7）建基法別表第２（に）項第５号に掲げる自動車教習所 （8）建基法別表第２（に）項第６号に掲げる畜舎 （9）建基法別表第２（ほ）項第２号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。） （10）事務所（データセンターの用に供するものに限る。）[illegible]
建築物の敷地面積の最低限度		[illegible]
壁面の位置の制限		計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は次に掲げるとおりとする。 また、特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は１ｍ以上とする。 ア．出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの イ．電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が５㎡以内のもの ウ．市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの
建築物等の形態又は意匠の制限		建築物の屋根及び外壁等の色は、周辺環境へ配慮した色調の中間色を基調とし、彩度及[illegible]は避ける。
垣又はさくの構造の制限		[illegible]ること。

用途の制限

敷地面積の最低限度

壁面の位置の制限

形態又は意匠の制限

垣又はさくの構造の制限

(出典) 印西市HP

武西学園台商業・業務施設地区 地区計画：用途の制限

建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （1）戸建住宅又は長屋 （2）戸建住宅又は長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの （3）建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）別表第２（い）項第３号に掲げる共同住宅、寄宿舎又は下宿 （4）建基法別表第２（い）項第４号に掲げる学校（幼稚園を除く。） （5）建基法別表第２（は）項第２号に掲げる建築物 （6）自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） （7）建基法別表第２（に）項第５号に掲げる自動車教習所 （8）建基法別表第２（に）項第６号に掲げる畜舎 （9）建基法別表第２（ほ）項第２号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。） (10) 事務所（データセンターの用に供するものに限る。）

(出典)印西市

都市計画の全体像（再掲）

広

狭

① 区域区分

② 地域地区（例 用途地域）

③ 地区計画

(出典)国土交通省

今後の対応

対応の考え方：今と未来へ向けて

短期

目の前の課題
への対応

中長期

まちづくりの
ビジョンとルール
づくり

対応の考え方：今と未来へ向けて

短期

目の前の課題
への対応

中長期

まちづくりの
ビジョンとルール
づくり

対応の方向性

データセンター整備に関する
新たなゾーニング（どこに何を整備するか？）

対応の選択肢（現状の想定）

1. 法令改正（建築基準法）
2. 用途地区の見直し
3. 開発指導要綱の改定
4. まちづくり条例の制定
5. 地区計画の見直し

対応の選択肢（現状の想定）

1. 法令改正（建築基準法）
2. 用途地区の見直し
3. 開発指導要綱の改定
4. まちづくり条例の制定
5. 地区計画の見直し

対応の選択肢（現状の想定）

① 法令改正（建築基準法）

② 用途地区の見直し

③ 開発指導要綱の改定

④ まちづくり条例の制定

⑤ 地区計画の見直し

（再掲）用途地域別に建てられる建築物

用途地域内の建築物の用途制限
□ 建てられる用途
■ 建てられない用途
①、②、③、④、▲ 面積・階数等の制限あり

		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの								○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
事務所等	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 3,000㎡を越えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○			▲ 3,000㎡以下

(出典)佐賀市HP

建築基準法の改正について

法令改正には一定の時間を要する

対応の選択肢（現状の想定）

① 法令改正（建築基準法）

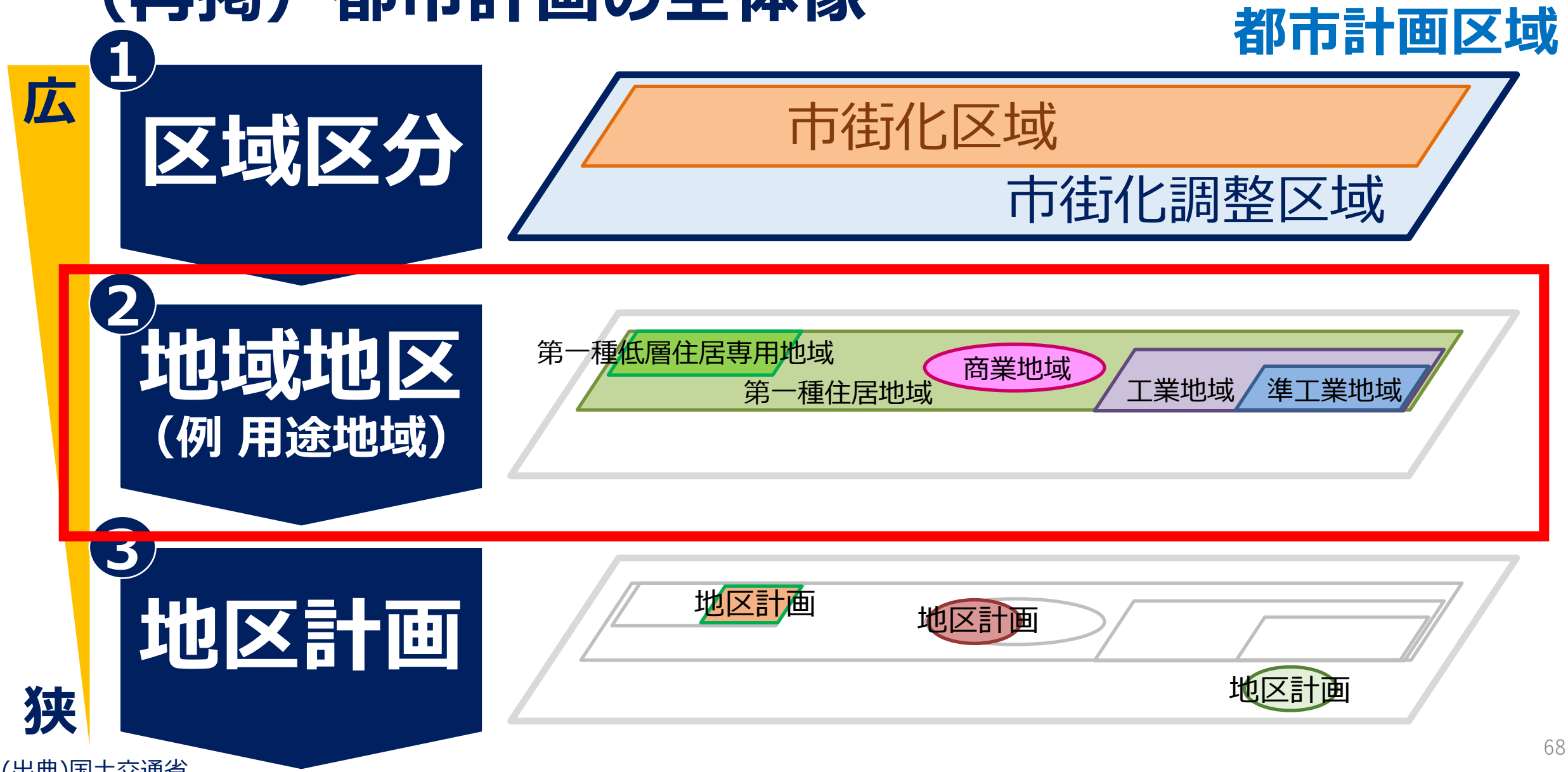
② 用途地区の見直し

③ 開発指導要綱の改定

④ まちづくり条例の制定

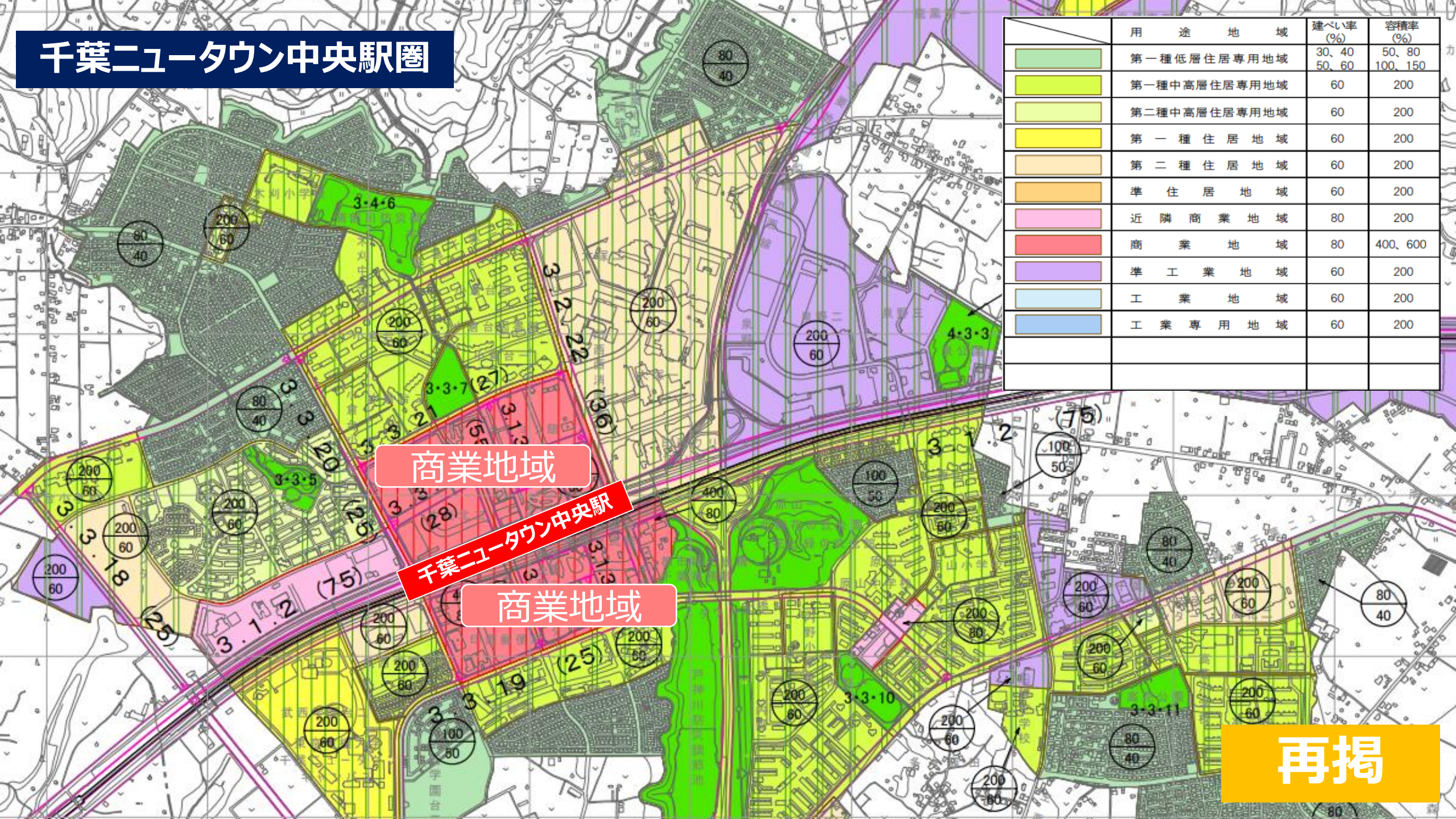
⑤ 地区計画の見直し

（再掲）都市計画の全体像



(出典)国土交通省

千葉ニュータウン中央駅圏



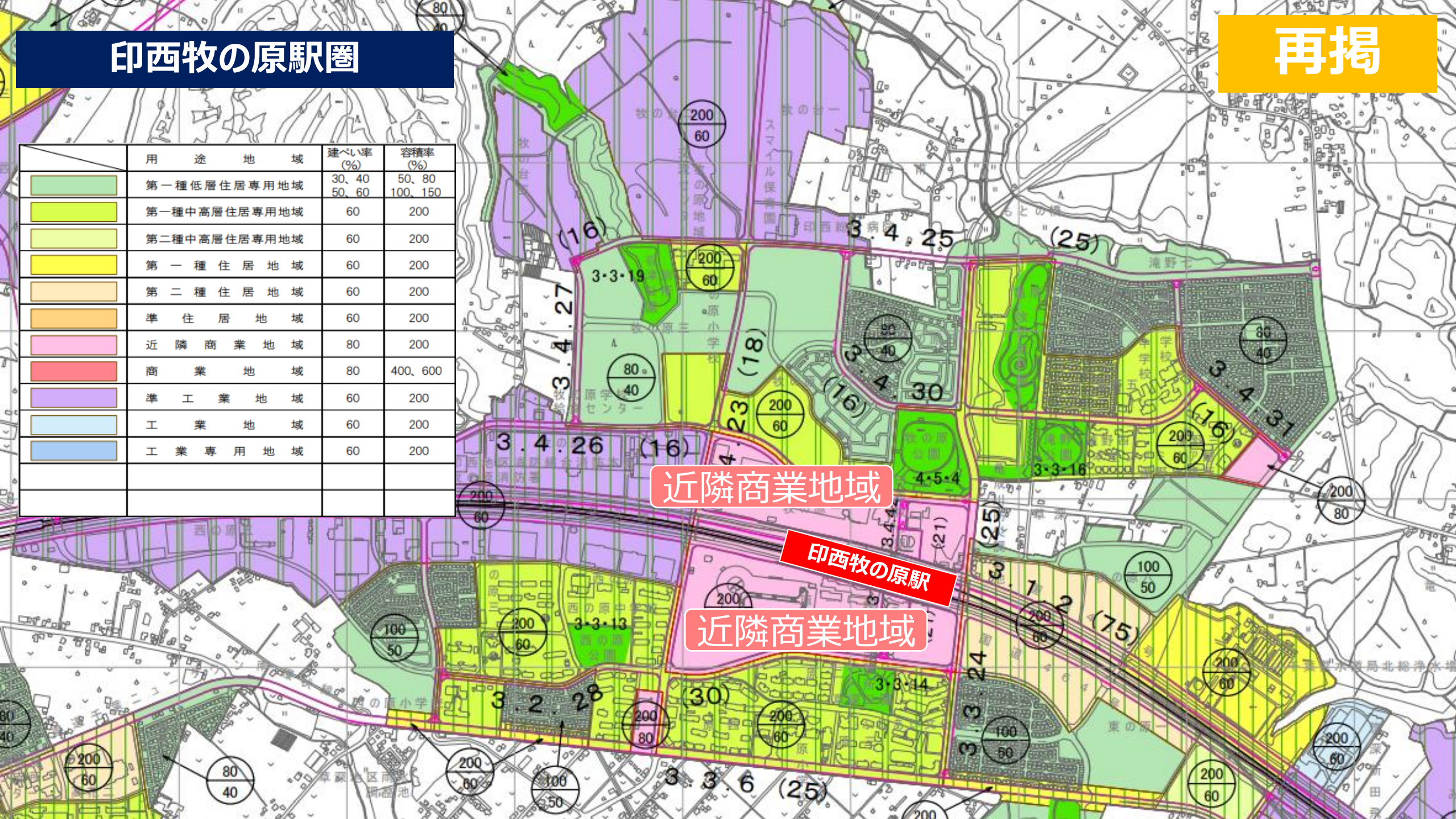
	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)
	第一種低層住居専用地域	30、40 50、60	50、80 100、150
	第一種中高層住居専用地域	60	200
	第二種中高層住居専用地域	60	200
	第一種住居地域	60	200
	第二種住居地域	60	200
	準住居地域	60	200
	近隣商業地域	80	200
	商業地域	80	400、600
	準工業地域	60	200
	工業地域	60	200
	工業専用地域	60	200

再掲

印西牧の原駅圏

再掲

	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)
	第一種低層住居専用地域	30、40 50、60	50、80 100、150
	第一種中高層住居専用地域	60	200
	第二種中高層住居専用地域	60	200
	第一種住居地域	60	200
	第二種住居地域	60	200
	準住居地域	60	200
	近隣商業地域	80	200
	商業地域	80	400、600
	準工業地域	60	200
	工業地域	60	200
	工業専用地域	60	200



（再掲）商業地域・近隣商業地域とは？

商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便性を図る地域

近隣商業地域

近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の利便の増進を図る地域

(出典)LEC東京リーガルマインド編著「宅建士 合格のトリセツ 基本テキスト」

（再掲）用途地域：13種類に分類

(出典)千葉市HP

A 住居系

B 商業系

C 工業系

対応の選択肢（現状の想定）

① 法令改正（建築基準法）

② 用途地区の見直し

③ 開発指導要綱の改定

④ まちづくり条例の制定

⑤ 地区計画の見直し

開発指導要綱とは

趣旨

市内で行われる**開発事業に関し、必要となる手続きや基準**等を定めたもの

対象

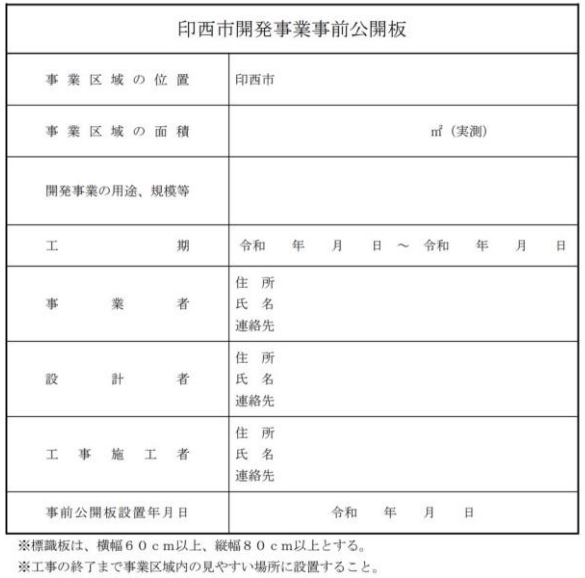
原則、土地の区域が**500平方メートル以上**のもの

- 開発行為（都市計画法に基づく）
- 建築物の建築行為（建築基準法に基づく）

手続き

1. 周知
2. 住民説明
3. 事前協議
4. 許可申請・審査

事前公開板の設置　など



印西市開発事業事前公開板

事業区域の位置	印西市
事業区域の面積	㎡（実測）
開発事業の用途、規模等	
工期	令和　年　月　日 ～ 令和　年　月　日
事業者	住所 氏名 連絡先
設計者	住所 氏名 連絡先
工事施工者	住所 氏名 連絡先
事前公開板設置年月日	令和　年　月　日

※標識板は、横幅６０ｃｍ以上、縦幅８０ｃｍ以上とする。
※工事の終了まで事業区域内の見やすい場所に設置すること。

(出典)印西市

江東区データセンター建設対応方針（R7年4月1日適用開始）

スポーツと人情が熱いまち 江東区

目的	大規模データセンターを建設しようとする事業者に対し、**当該建設に係る計画を早期に公表するよう指導**することにより、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な生活環境の維持及び向上に資する
方針の骨子 ① データセンター建設に特化した取組み	建築物の規模に応じた近隣関係住民への説明については、これまでも制度を設けていましたが、今般の区民の不安に寄り添うため、データセンターの用途に特化した取組みを実施
方針の骨子 ② 120日前の標識設置	建築計画に関しては、これまで確認申請等の**最大90日前までの標識設置を義務付け**てきましたが、**データセンター建設計画にあたっては、別途120日前の標識設置制度を創設**
方針の骨子 ③ 空調室外機への対応	データセンターの**屋外に設ける設備機器(空調室外機等)の位置を明示**させ、これに関する近隣配慮事項を明確にさせることによって、区民の不安をやわらげ、健全な生活環境の維持を図る

(出典)江東区HP

開発指導要綱改定の課題

あくまでも「指導」（お願い）／
関係法令・都市計画・地区計画等の枠内

対応の選択肢（現状の想定）

① 法令改正（建築基準法）

② 用途地区の見直し

③ 開発指導要綱の改定

④ まちづくり条例の制定

⑤ 地区計画の見直し

多数の自治体でまちづくり条例を制定

まちづくり（開発）に対して、「計画段階」で「住民の意見」を反映

まちづくり条例（例）

		(参考)印西市	条例あり 白井市	流山市
根拠		要綱（行政指導）	条例(**法的拘束力あり**)	
対象事業		土地の区域が500平方メートル以上の開発事業	開発行為で、土地面積が500平方メートル以上のもの　など	大規模土地開発行為（開発面積1,000平方メートル以上など）
住民への対応	事業者による**「説明会」**	**任意** ・　行政指導で要請	**義務付け** ・　開催後、報告書提出	
	住民の**「意見機会」**	（公式なものは）なし	(住民は)**意見書の提出が可能**	
	事業者による**「対応」**	**任意** ・　住民に寄り添う対応要請	**回答書の提出が義務**	**(必要に応じ)計画を変更** ・　構想・街づくり計画書など
	住民意見に関する**「審議・調停等の場」**	なし	**まちづくり審議会に諮問** ・　市長が必要と認める場合	**まちづくり委員会で調停** ・　住民が不服のある場合

(出典)印西市HP、白井市HP、流山市HPより作成

まちづくり条例について（評価）

住民との「対話」手続きがあるため、
一定程度、「住民意見」が反映出来得る

まちづくり条例について（課題）

関係法令・都市計画・地区計画等を超えた対応を求めることには限界あり

対応の選択肢（現状の想定）

① 法令改正（建築基準法）

② 用途地区の見直し

③ 開発指導要綱の改定

④ まちづくり条例の制定

⑤ 地区計画の見直し

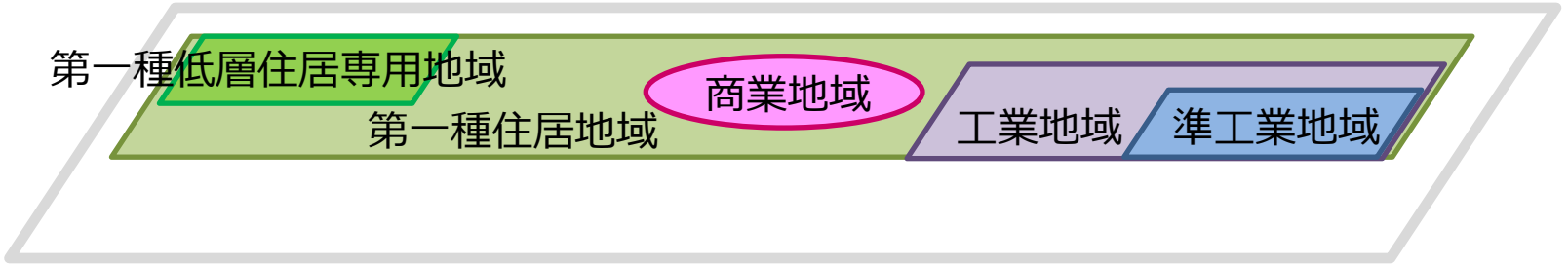
（再掲）都市計画の全体像

広

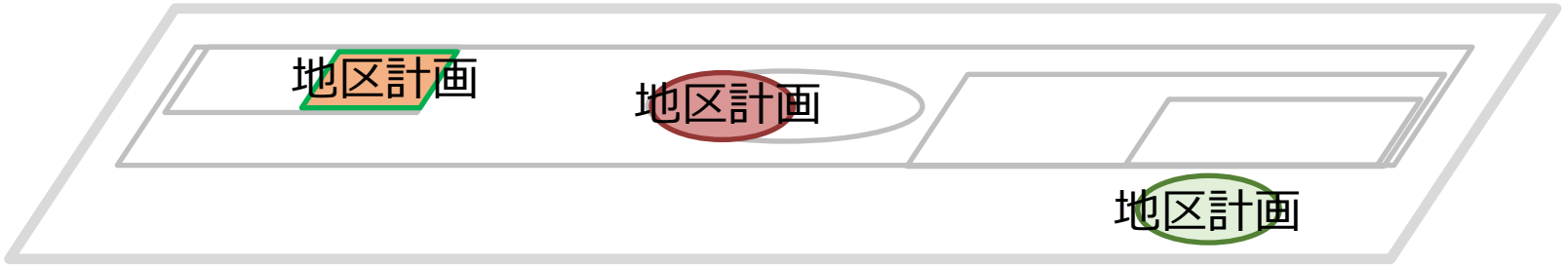
狭

① 区域区分

② 地域地区（例 用途地域）



③ 地区計画



(出典)国土交通省

武西学園台商業・業務施設地区地区計画

P1

名称・位置・面積

称	[illegible]
位　置	[illegible]
面　積	[illegible]
地区計画の目標	印西都市計画区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置し、首都東京を中心とする過密地域からの人口流入に適切に対処し、良好な宅地を大量に供給する目的で、千葉県及び独立行政法人都市再生機構の共同施行による新住宅市街地開発事業（以下「新住事業」という。）により、千葉ニュータウンの開発が進められてきたが、平成２５年度末をもって事業完了を迎えた。また、成田・千葉ニュータウン業務核都市としての整備が進められ、業務等諸機能の立[illegible]地と[illegible]優位[illegible]３・３・２０号線の沿道に位置し、新住事業の土地利用計画において、その他公益的施設用地として処分され、長期にわたり生活利便施設が立地されてきたことから、引き続き、周辺住民の利便性の向上のための地区形成を目指す。 本地区計画は、新住事業の事業効果を維持増進させていくと共に、適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図り、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成及び保全を目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、隣接する良好な住宅地との調和に配慮した土地利用の形成及び住民の利便性向上に資する施設立地の誘導を図るため、「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」及び「建築物等の整備の方針」を以下のとおり定める。 [illegible]能が損なわれないよう維持及び保全を図る。 ■建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、良好な市街地環境の形成・保全及び周辺居住環境との調和を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。

目標

整備・開発・保全方針

P2

再掲

建築物等に関する事項

地区整備計画	地区の区分	地区の名称
		地区の面積
	建築物等に関する事項	等の制限
		の敷地低限度
		位置の限
		の形態の制限
		さくの制限

地区の名称：公益[illegible]

地区の面積：約１．４ｈａ

等の制限：
次に掲げる建築物は、建築してはならない。
（１）戸建住宅又は長屋
（２）戸建住宅又は長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
（３）建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）別表第２（ぬ）項[illegible]
（７）建基法別表第２（に）項第５号に掲げる自動車教習所
（８）建基法別表第２（に）項第６号に掲げる畜舎
（９）建基法別表第２（ほ）項第２号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。）
（10）事務所（データセンターの用に供するものに限る。）

用途の制限

の敷地低限度：敷地面積の最低限度

位置の限：
計画図に表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は次に掲げるとおりとする。
また、特に表示のない敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は１ｍ以上とする。
ア．出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの
イ．電気施設、空調施設、給排水施設その他これらに類するもので、床面積の合計が５㎡以内のもの
ウ．市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したもの

壁面の位置の制限

の形態の制限：
建築物の屋根及び外壁等の色は、周辺環境へ配慮した色調の中間色を基調とし、彩度及[illegible]は避ける。

形態又は意匠の制限

さくの制限：[illegible]ること。

垣又はさくの構造の制限

(出典) 印西市HP

再掲

武西学園台商業・業務施設地区 地区計画：用途の制限

建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （1）戸建住宅又は長屋 （2）戸建住宅又は長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの （3）建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）別表第２（い）項第３号に掲げる共同住宅、寄宿舎又は下宿 （4）建基法別表第２（い）項第４号に掲げる学校（幼稚園を除く。） （5）建基法別表第２（は）項第２号に掲げる建築物 （6）自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） （7）建基法別表第２（に）項第５号に掲げる自動車教習所 （8）建基法別表第２（に）項第６号に掲げる畜舎 （9）建基法別表第２（ほ）項第２号に掲げる建築物（ゲームセンターを除く。） (10) 事務所（データセンターの用に供するものに限る。）

(出典)印西市

地区計画のポイント

強制力
（違反すると建築基準法違反に）

地区計画改定に向けて

まずは、各地権者と「対話」

今進んでいる事業への対応は？

対応の考え方：今と未来へ向けて

短期

目の前の課題
への対応

中長期

まちづくりの
ビジョンとルール
づくり

まちづくりのキーワード

職住近接のまちへ

印西市を取り巻く環境

次の10年が人口増に向けては最後の機会

成田空港の機能強化

機能強化により10万人を超える新住民が周辺地区に誕生か

(出典) TBS NEWS DIG

東京の人口増加

東京も2040年をピークに人口減少に転じる

国立社会保障・人口問題研究所が２２日に公表した将来推計は、**東京への人口集中が加速するとした一方、２０４０年からは東京も人口減少局面に入るとの見通し**を示した。

（中略）

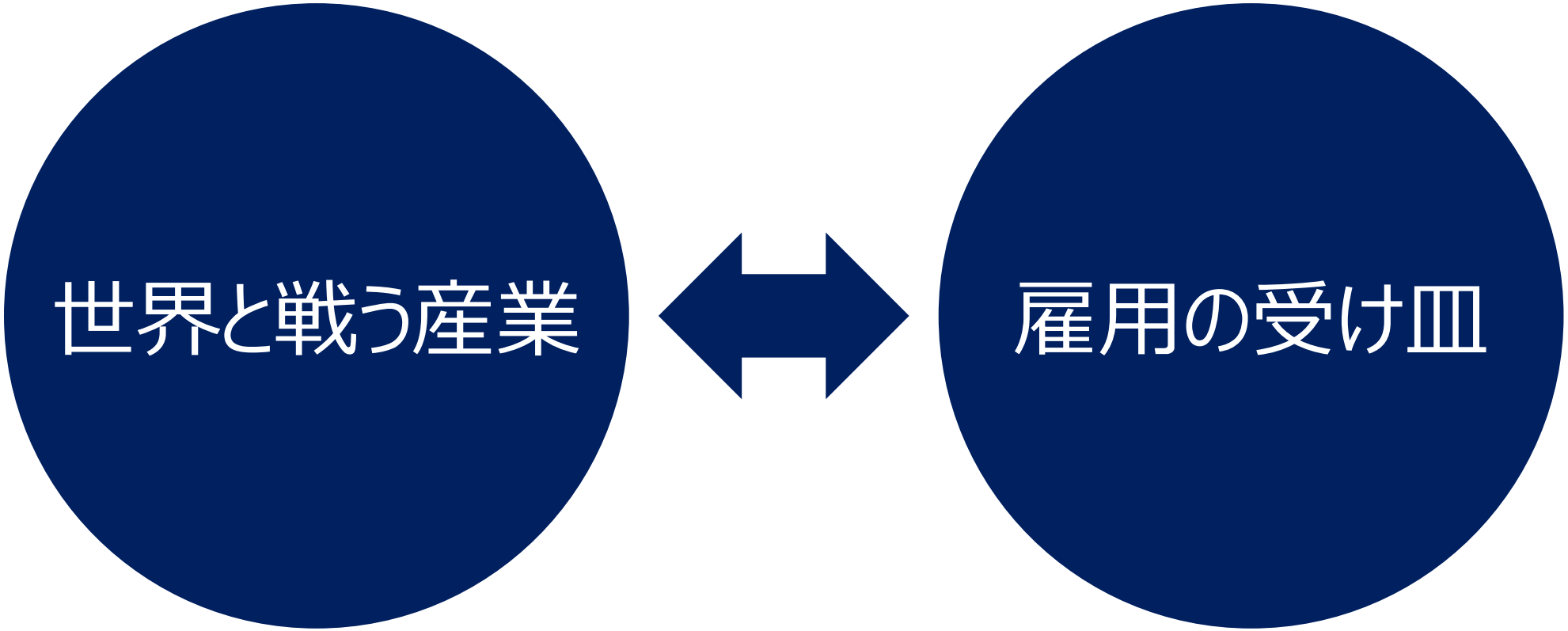
推計では、**２０年に１４０５万人だった東京の人口は４０年には１４５１万人に増加**するとした。だが、**その後に減り始め、５０年の人口は１４４０万人と見込んだ**。

（省略）

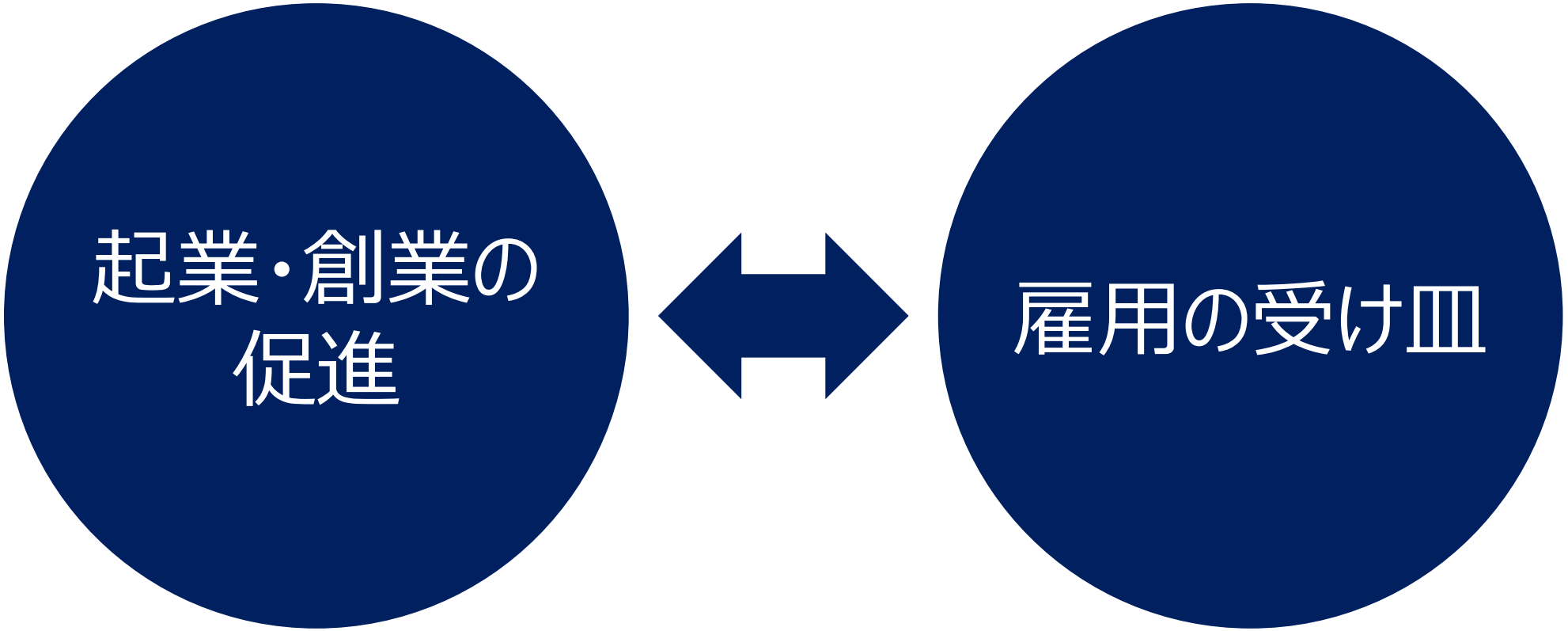
(出典) 読売新聞 2023/12/23 電子版

職住近接のまちへ

新産業誘致。東京圏のベッドタウン競争からの脱却

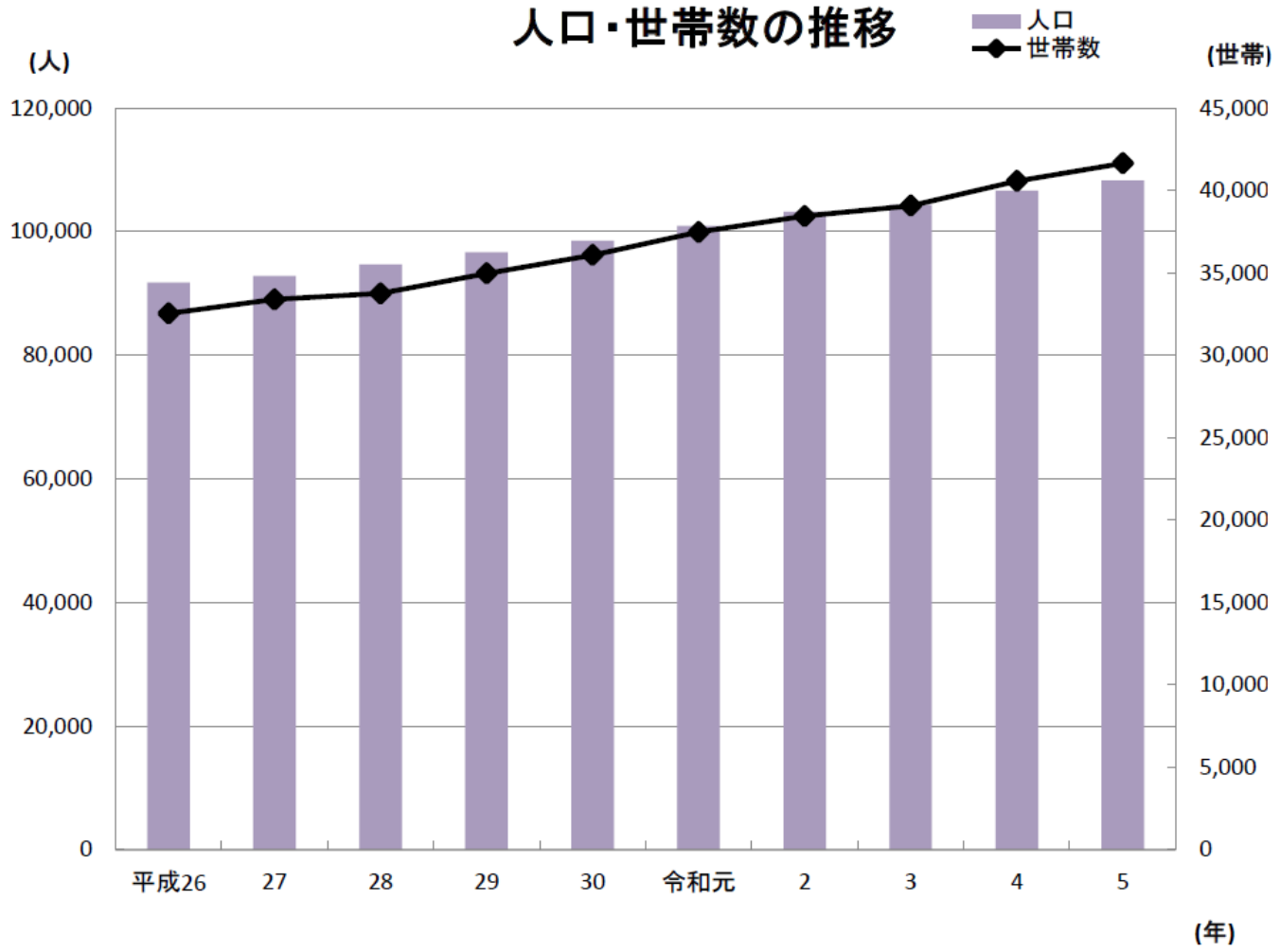


職住近接のまちへ



印西市の人口推移

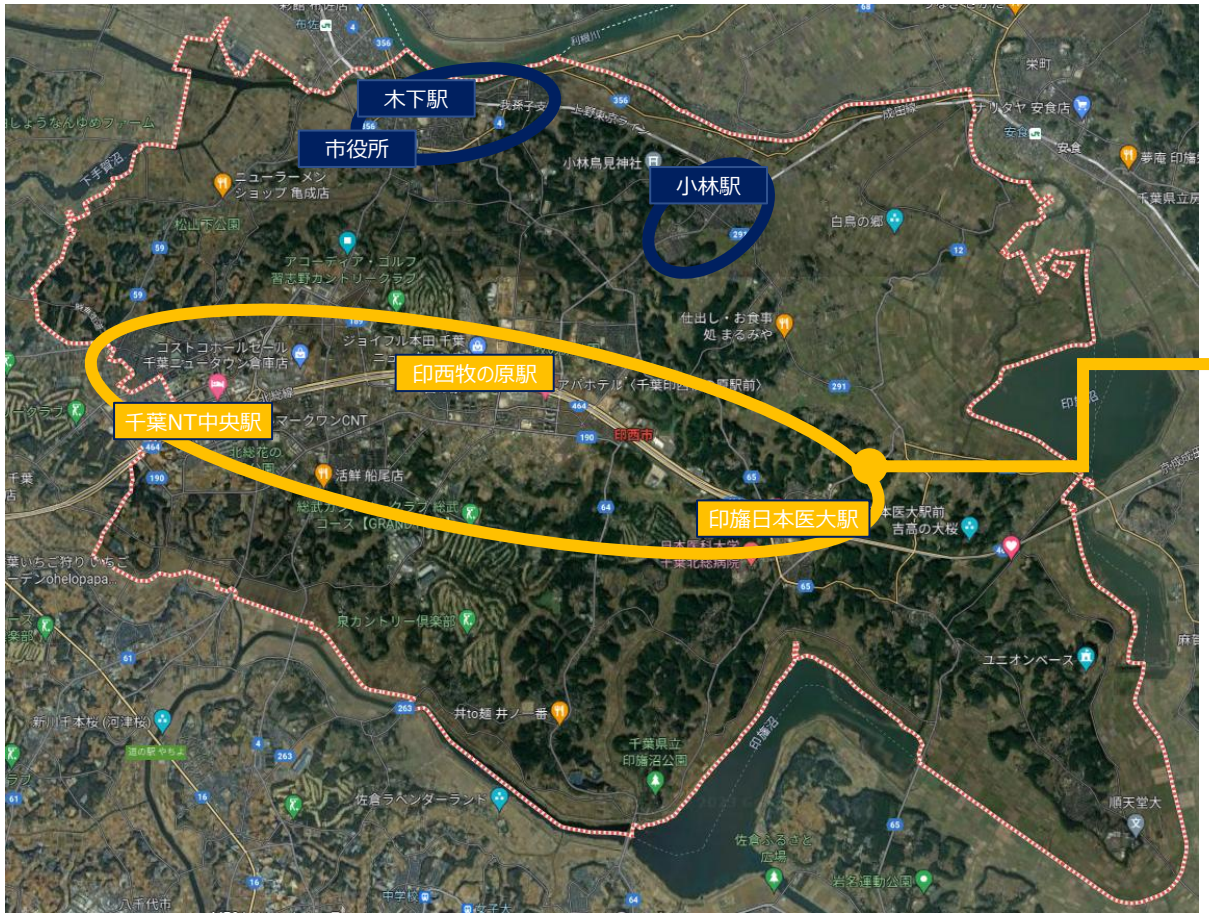
人口増加が継続も、近年増加率は鈍化傾向に。ここ1年での増加数は500名程度



出典：印西市

住宅の供給：供給余力をどう広げるか？まちのグランドデザイン（都市計画）について

今こそ、都市計画＝まちのグランドデザイン（ゾーニング）を見直す時期では？



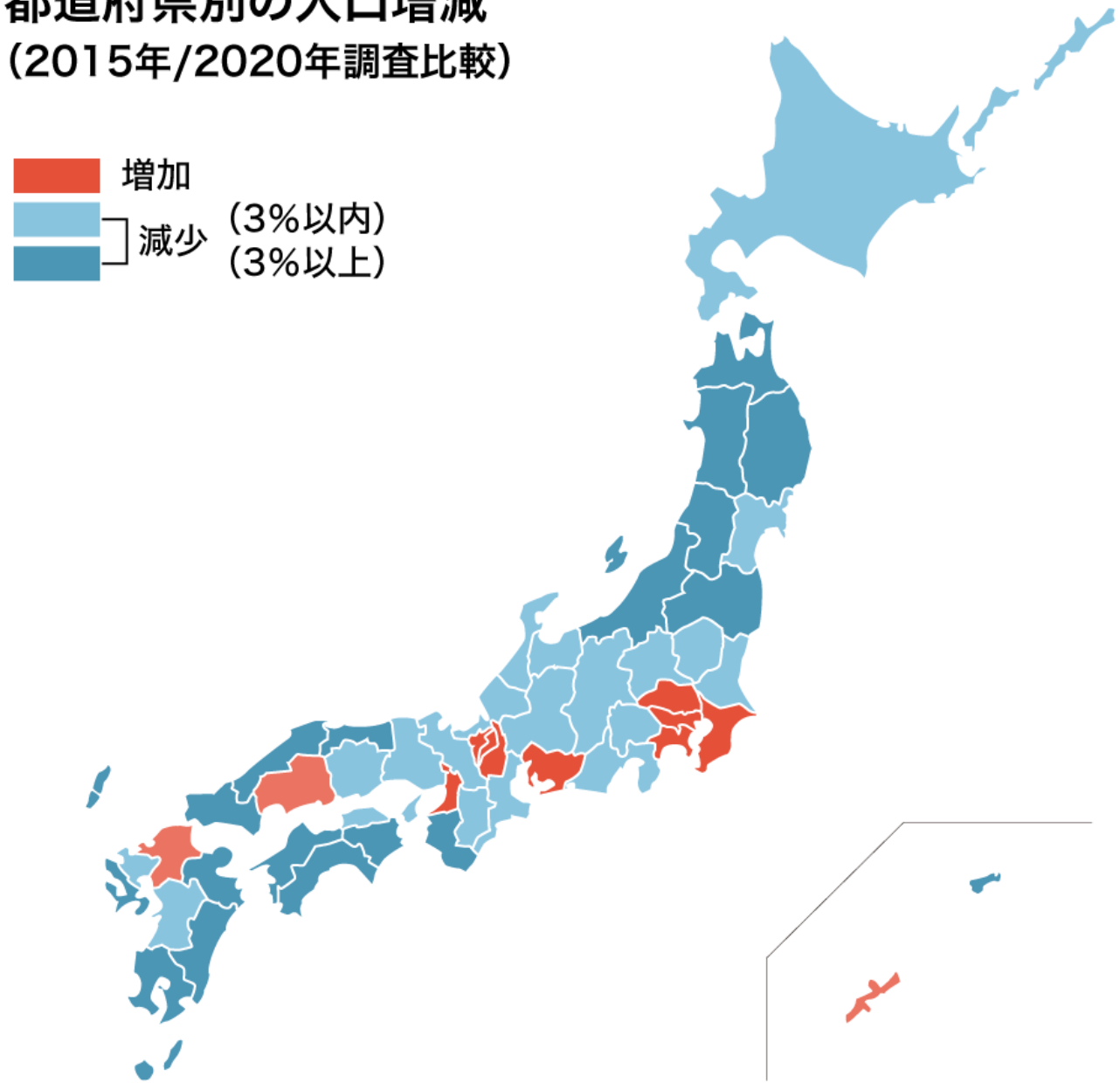
千葉ニュータウンエリアにおいては、
新規住宅の適地が限られている

(出典) 地図：Google MAP

多極循環のまちづくり

都市への一極集中

都道府県別の人口増減
（2015年/2020年調査比較）



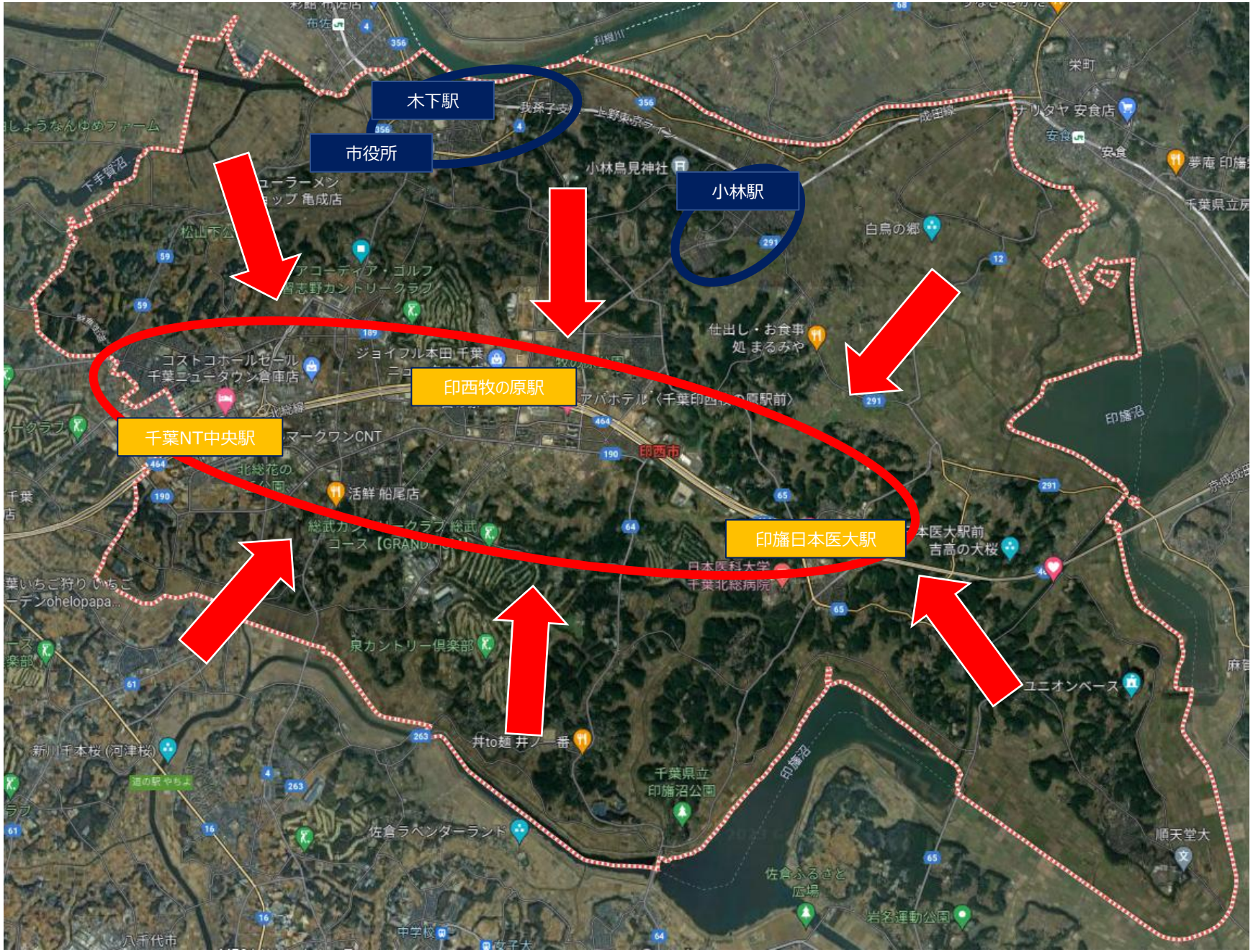
出所：総務省統計局「2020 年国勢調査 人口速報集計結果」

nippon.com

(出典) デスクトップサーチ

印西市における都市への集中

国道464号沿線に
人口の8割近くが居住



(出典) 地図：Google MAP

印西市の目指す姿：
都市と自然との調和

印西市の目指す姿：
都市と自然との調和

印西市の目指す姿：多極・循環型

耕作放棄地を活用した市民農園（ビオトープ・農園・公園）づくり

長らく耕作放棄地とされてきた土地を農地のまま子どもとその土地の未来の為に「農地公園」として活用した新しい公園

©SOIL to SOUL FARMPARK@鴨川

空き家などを活用した滞在型農園の整備推進

宿泊滞在型の市民農園「クラインガルテン」。農業体験や地域特有のアクティビティを満喫できる場所を提供

©南アルプスクラインガルテン

(出典) 藤代けんご マニフェスト

（再掲）対応の考え方：今と未来へ向けて

短期

目の前の課題
への対応

中長期

まちづくりの
ビジョンとルール
づくり

未来へ向けたまちづくり

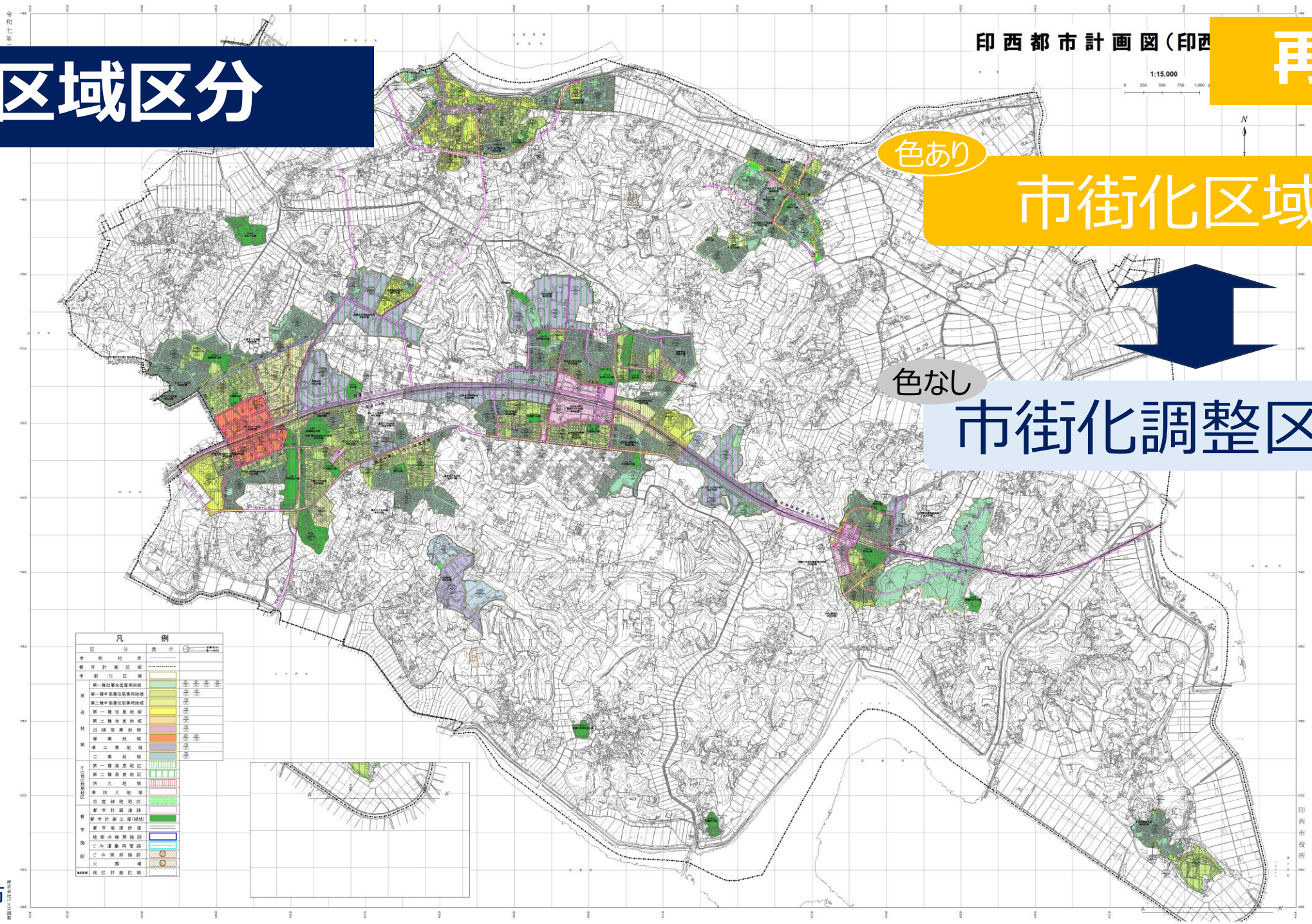
市街化区域	北総線3駅圏
	成田線2駅圏
市街化調整区域	４０戸連たん制度対象エリア
	自然豊かなエリア

アクセス・交流

インフラ整備・維持／景観維持等

① 区域区分

再掲



(出典) 印西市

未来へ向けたまちづくり

市街化区域	北総線3駅圏
	成田線2駅圏
市街化調整区域	４０戸連たん制度対象エリア
	自然豊かなエリア

アクセス・交流

インフラ整備・維持／景観維持等

最後に

印西は転換期を迎えている

対応の考え方（再掲）

短期

目の前の課題
への対応

中長期

未来に向けた
まちづくり

次の30年、50年、100年へ

未来をともに創る

印西市
Inzai City