

第4号様式（第6条）

事前協議書

令和7年7月10日

印西市長 様

住所 東京都千代田区神田神保町一丁目
11番地さくら総合事務所内
申出者 氏名 印西ファイブ特定目的会社
坂口 大祐
電話番号 03-3292-4444
(法人にあっては主たる事務所の所
在地及び名称並びに代表者の氏名)

景観計画区域内において予定する行為について、関係図書を添えて次のとおり協議
します。

届出対象 行為の種類	☒ 建築物	☒ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転 ☐ 修繕 ☐ 模様替 ☐ 色彩の変更
	☒ 工作物	☒ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転 ☐ 修繕 ☐ 模様替 ☐ 色彩の変更
	☐ 開発行為	
	☐ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	
	☐ 木竹の伐採	
	☐ 屋外広告物の表示等	
行為の場所	印西市中央北一丁目2番1	
区域の区分	☐ 一般地区 ☒ 国道464号沿道地区	
行為の期間	着手予定日	令和8年1月19日から
	完了予定日	令和10年2月28日まで
設計者の 住所及び氏名	住所 株式会社NTTファシリティーズ 氏名 [REDACTED] 電話番号 [REDACTED] (担当: [REDACTED])	
工事施工者の 住所及び氏名	住所	未定
	氏名	未定 電話番号



設計又は 施行方法	建築物	区 分	届 出 部 分	既 存 部 分	合 計
		敷 地 面 積	10060.24 m ²	m ²	10060.24 m ²
		建 築 面 積	5152.56 m ²	m ²	5152.56 m ²
		延 べ 面 積	30,157.12 m ²		30,157.12 m ²
		主 要 用 途	データセンター	高 さ	51.6m
		階 数	地 上 6 階	構 造	鉄骨造
		屋 根	仕上げ	防水層の上、押えコンクリート	
			色彩	N8	
		外 壁	仕上げ	ECP の上塗装、 アルミ複合パネル（焼付塗装） アルミルーバー（焼付塗装） 防音壁（焼付塗装）	
			色彩	N4、N6、N8、1.25Y8/1、5YR4/1	
	工 作 物	種 類	フェンス	高 さ	2.439m
		延 長	369.5m	構 造	鋼製
		外 観	仕上げ	焼付塗装	色彩 N3
	開 発 行 為	目 的			
		開 発 面 積	m ²		
	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	堆積する物件の内容			
		修景の方法			
		堆積の高さ	m		
		区 域 面 積	m ²		
	木 竹 の 伐 採	樹 種			
		区 域 面 積	m ²		
	屋外広告物の表示等	1 表示面積	m ²		
		高 さ	m		

委任状

令和 7 年 7 月 10 日

事業者（申請者） 住所 東京都千代田区神田神保町 1-11
さくら総合事務所内
氏名 印西ファイブ特定目的会社
取締役 坂口大祐

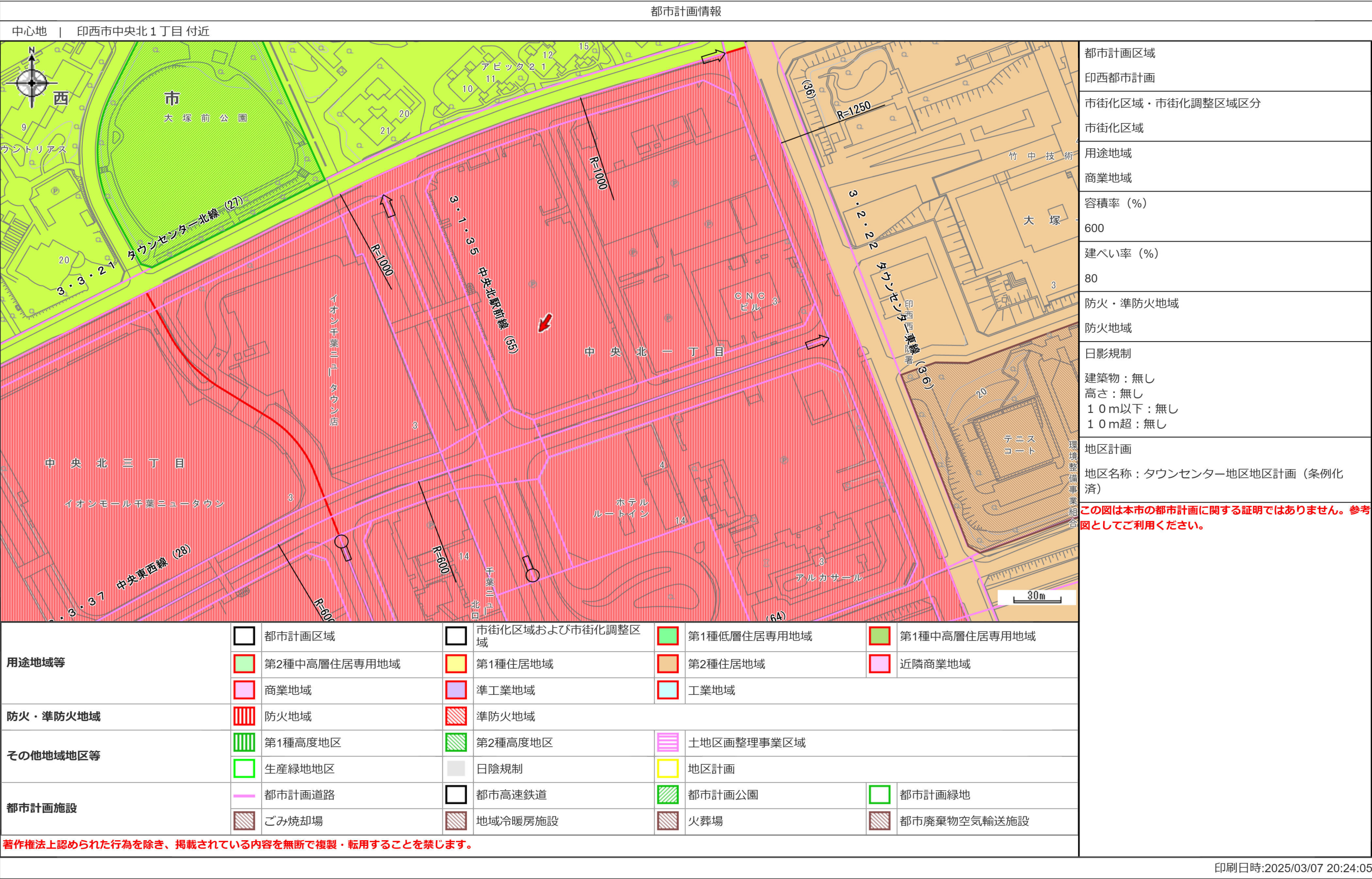
下記の者を代理人と定め、項目 1 から 6 を委任します。

代理人 株式会社 NTT ファシリティーズ 一級建築士事務所
氏名
連絡先 (担当者 :

項目

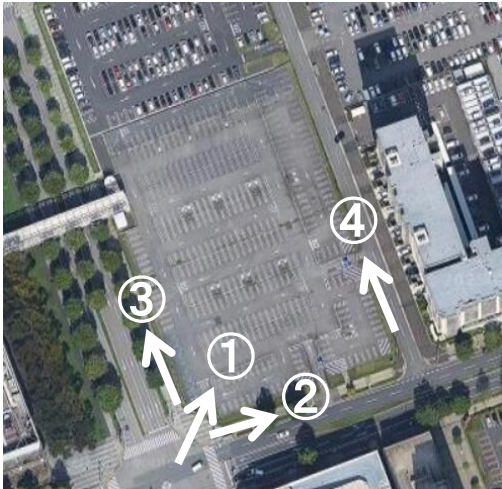
1. 印西市開発事業指導要綱 印西市開発事業指導要綱事前協議書及び事前協議書類一式
2. 印西市中高層建築物等指導要綱 印西市中高層建築物等指導要綱報告書及び提出書類一式
3. 景観法及び印西市景観条例に基づく届出一式
4. 印西市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に基づく届出一式
5. 上記、項目 1 から 4 に関する申請・届出手続き、訂正・受領、変更申請・届出、中間検査、完了検査等一式
6. 敷地の地名地番：印西市中央北一丁目 2-1

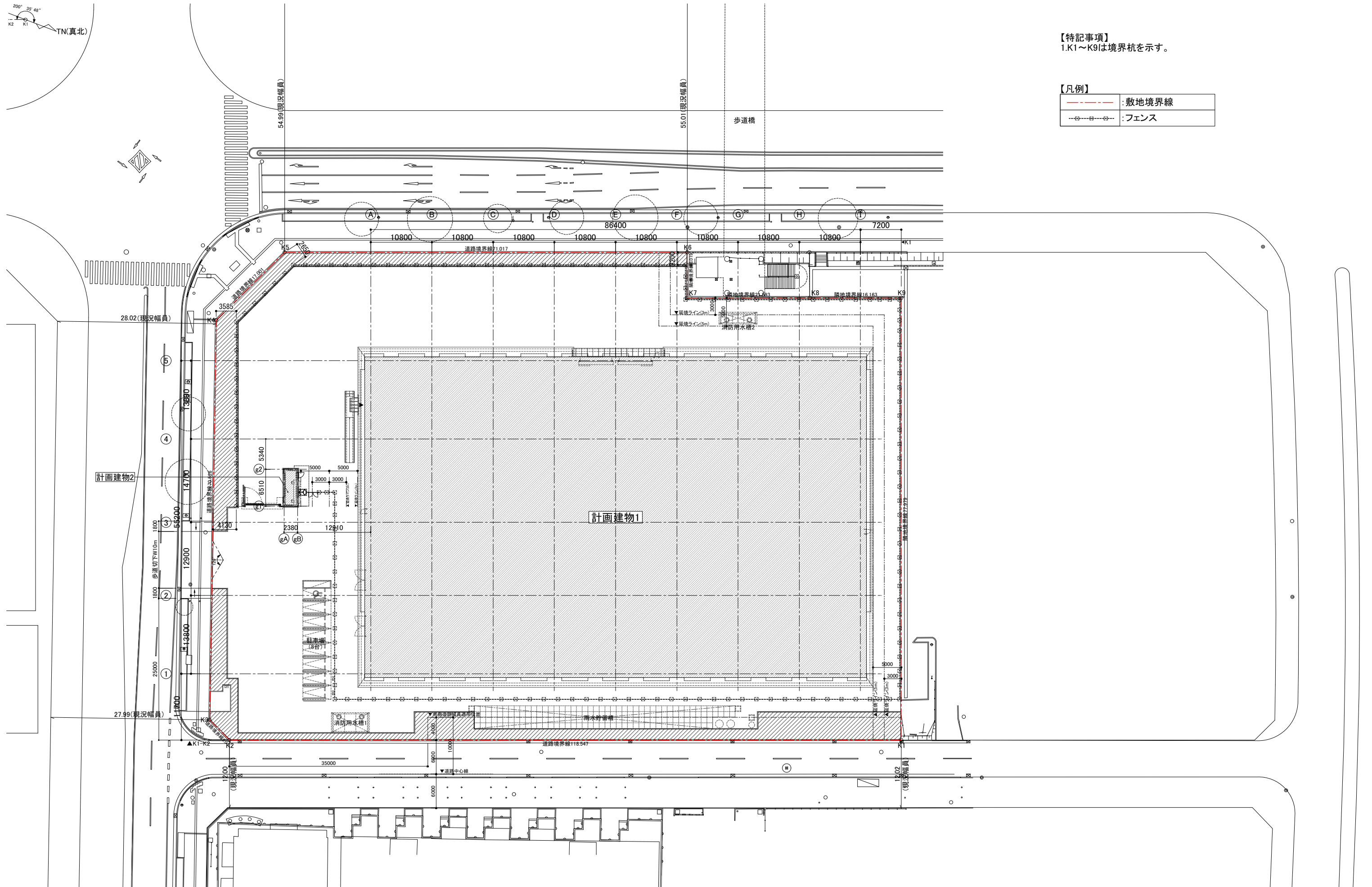
以上



現況写真

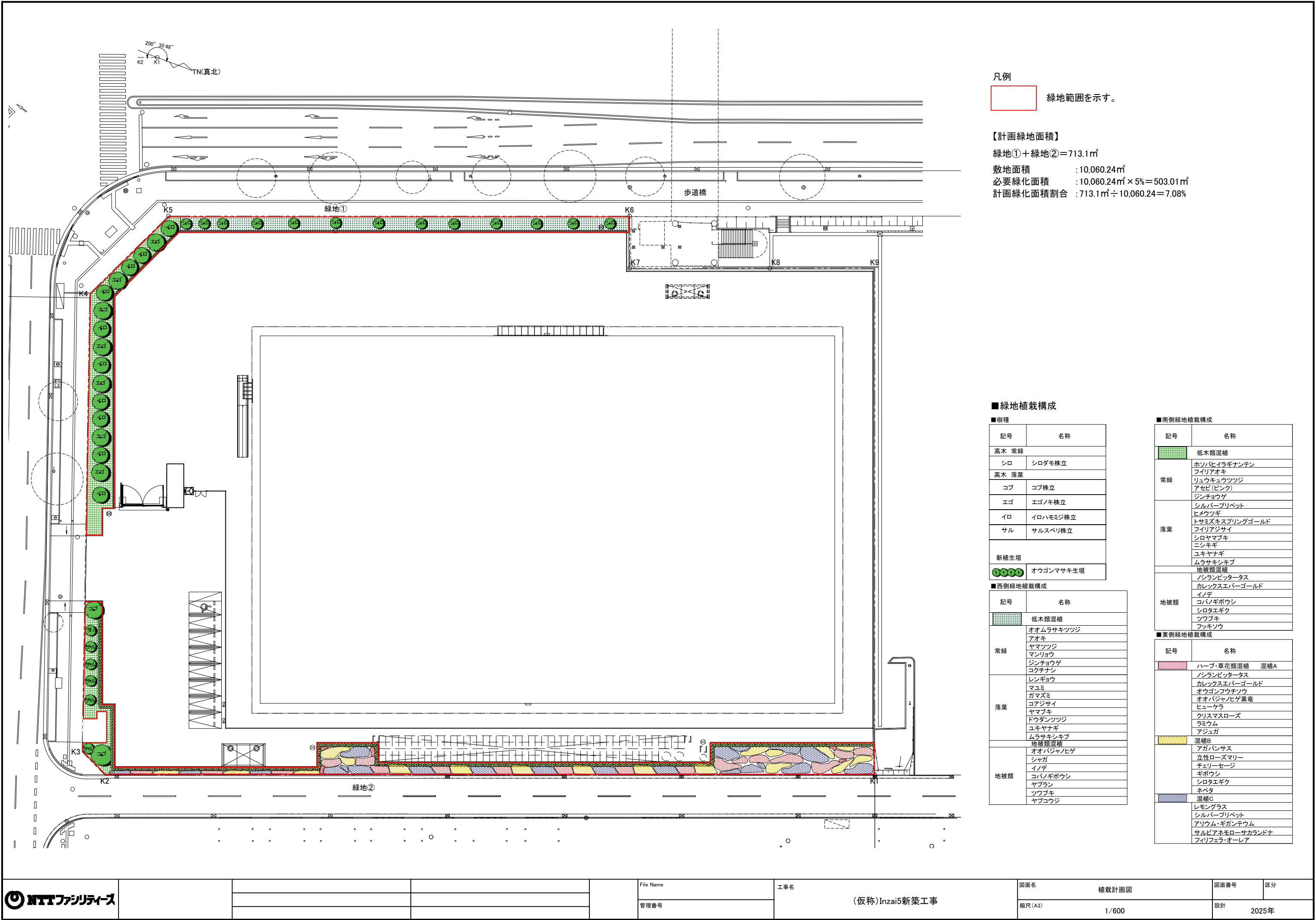
●撮影方向





【特記事項】
1.K1～K9は境界杭を示す。

【凡例】	
-----	:敷地境界線
---○---○---○---	:フェンス



凡例
緑地範囲を示す。

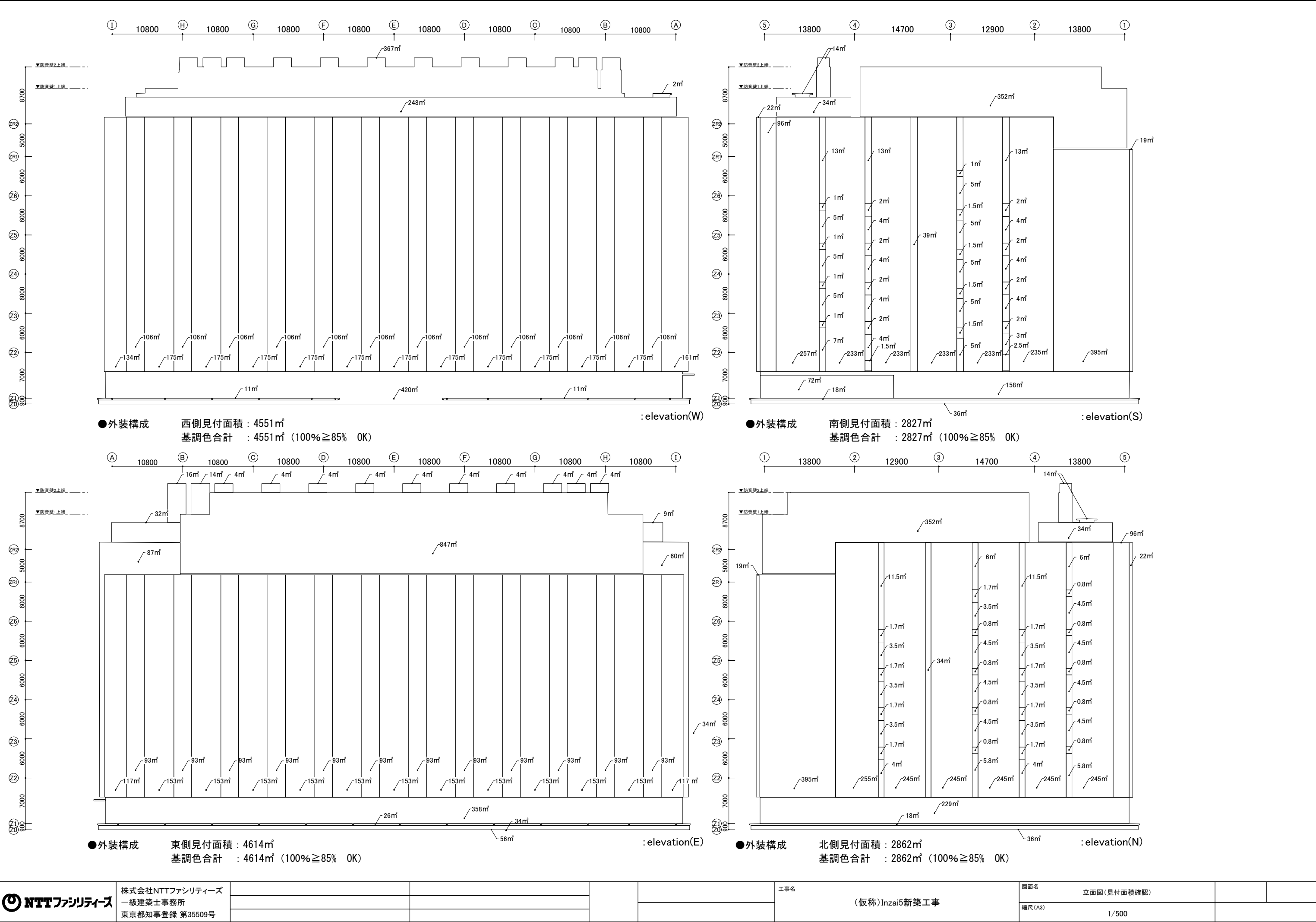
【計画緑地面積】
緑地①+緑地②=713.1㎡
敷地面積 : 10,060.24㎡
必要緑化面積 : 10,060.24㎡×5%=503.01㎡
計画緑化面積割合 : 713.1㎡÷10,060.24=7.08%

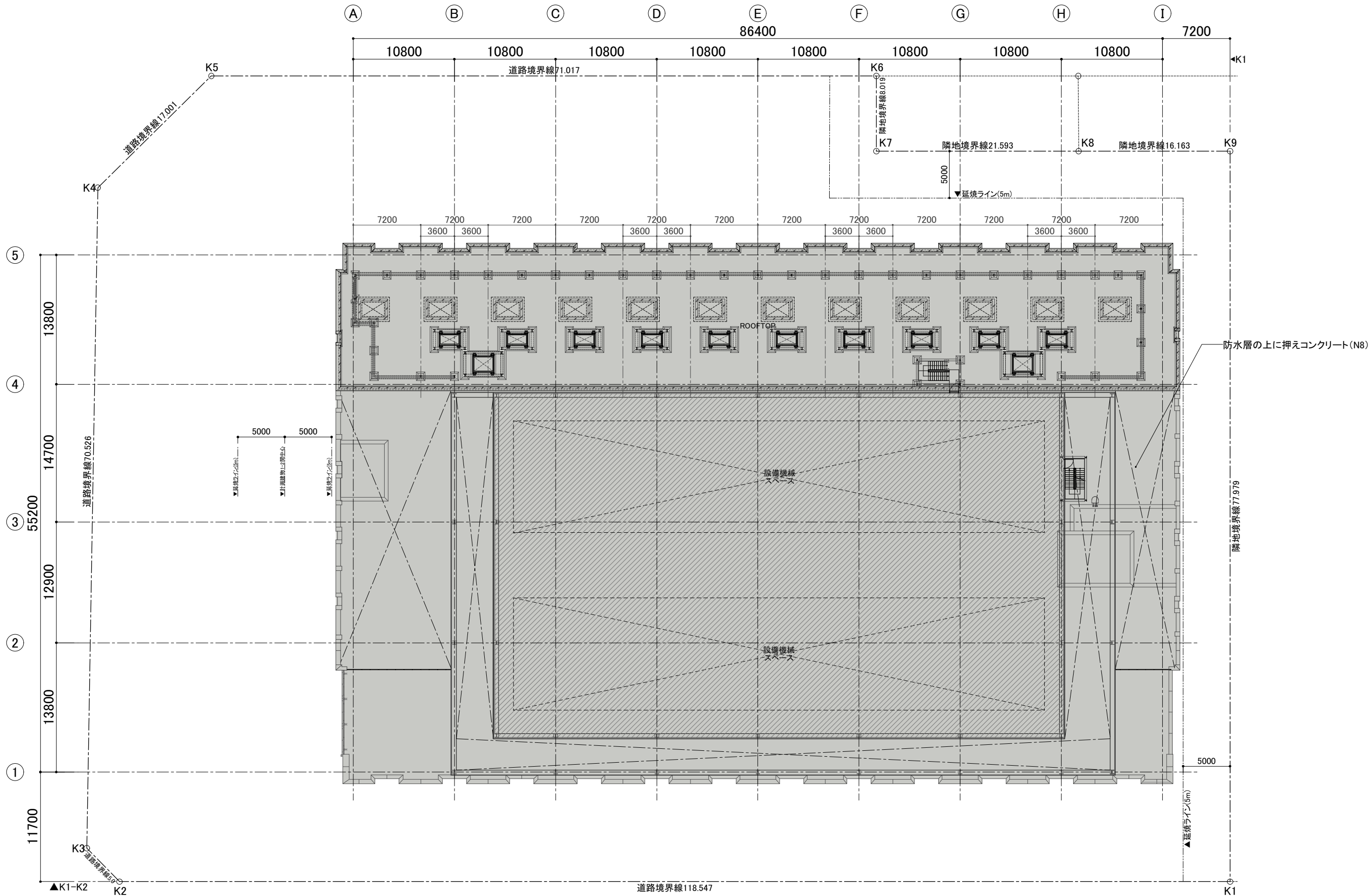
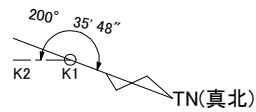
■緑地植栽構成

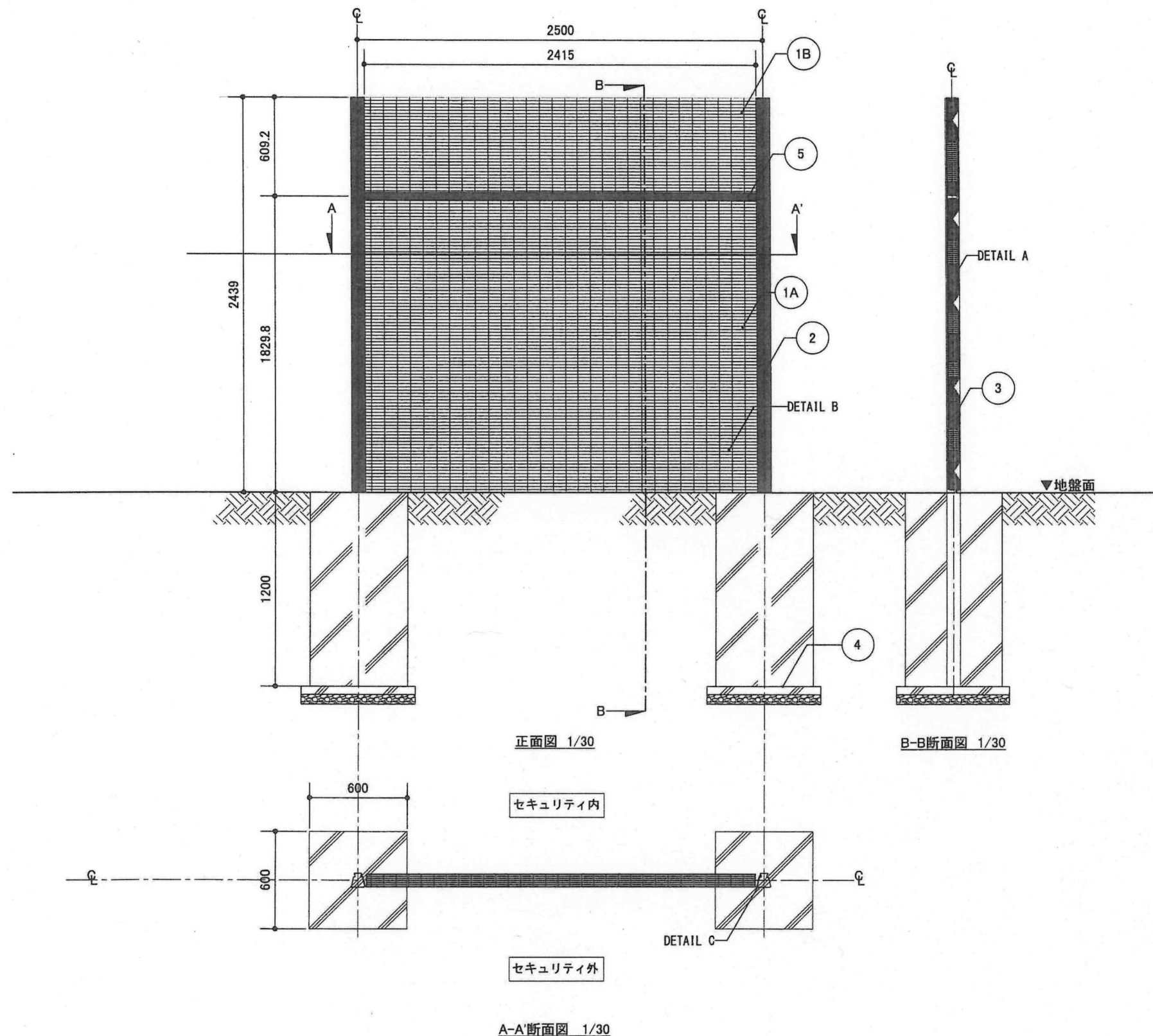
■樹種	
記号	名称
高木 常緑	
シロ	シロダモ株立
高木 落葉	
コブ	コブ株立
エゴ	エゴノキ株立
イロ	イロハモミジ株立
サル	サルスベリ株立
新植生垣	
オウゴンマサキ生垣	
■西側緑地植栽構成	
記号	名称
低木類混植	
常緑	オオムラサキツツジ
	アオキ
	ヤマツツジ
	マンリョウ
	ジンチョウゲ
落葉	コクチナシ
	レンギョウ
	マユミ
	ガマズミ
	コアジサイ
	ヤマブキ
	ドウダンツツジ
	ユキヤナギ
	ムラサキシキブ
	地被類混植
地被類	オオバジャノヒゲ
	シャガ
	イノデ
	コバノギボウシ
	ヤブラン
	ツワブキ
	ヤブコウジ

■南側緑地植栽構成	
記号	名称
低木類混植	
常緑	ホソバヒラギナンテン
	フィリアオキ
	リュウキュウツツジ
	アセビ(ピンク)
	ジンチョウゲ
落葉	シルバープリベット
	ヒメウツギ
	トサミズキスプリングゴールド
	フィリアジサイ
	シロヤマブキ
	ニシキギ
	ユキヤナギ
	ムラサキシキブ
地被類	地被類混植
	ノシランピッタータス
	カレックスエバーゴールド
	イノデ
	コバノギボウシ
	シロタエギク
	ツワブキ
	フッキソウ

■東側緑地植栽構成	
記号	名称
ハーブ・草花類混植 混植A	
	ノシランピッタータス
	カレックスエバーゴールド
	オウゴンフチソウ
	オオバジャノヒゲ黒竜
	ヒューケラ
	クリスマスローズ
	ラミウム
	アジュガ
混植B	
	アガパンサス
	立性ローズマリー
	チェリーセージ
	ギボウシ
	シロタエギク
	ネベタ
混植C	
	レモングラス
	シルバープリベット
	アリウム・ギガンテウム
	サルビアネモローサカランドナ
	フィリフェラ・オーレア





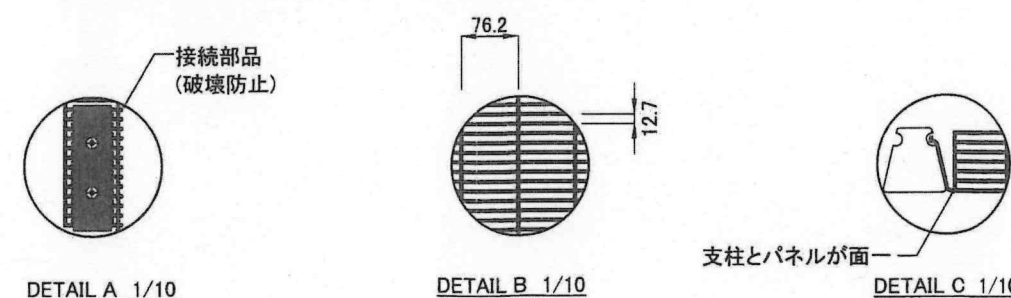


NO#	項目	備考
1A	パネル(下)	・亜鉛メッキワイヤー ・指定色ウレタン樹脂焼付塗装 (N3)
1B	パネル(上)	・亜鉛メッキワイヤー ・指定色ウレタン樹脂焼付塗装 (N3)
2	支柱	・鋼製支柱、(上部)鋼製キャップ ・亜鉛メッキの上、指定色ウレタン樹脂焼付塗装 (N3)
3	クランプ	・鋼製プレート(曲げ加工) ・亜鉛メッキの上、指定色ウレタン樹脂焼付塗装 (N3)
4	基礎	W600 x L600 x H1200 (無筋コンクリート強度 $F_c=18$)
5	モジュラーレール	・アルミ製 ・指定色ウレタン樹脂焼付塗装(N3)

●フェンス見付面積
・フェンス周長: 369.5m
・フェンス高さ: 2.439m
→フェンス範囲面積: 901.211m²
・メッシュワイヤー径: $\phi 0.004m$

各部見付面積
横ワイヤー : $0.004m \times 369.5m \times 193本 = 285.254m^2$
縦ワイヤー : $0.004m \times 2.439m \times 4850本 = 47.316m^2$
支柱 : $0.085m \times 2.439m \times 153本 = 31.719m^2$
中間材 : $0.05m \times 369.5m = 18.475m^2$

見付面積合計 382.764m²
フェンス範囲における見付面積の割合
 $382.764/901.211=0.4247$





※本資料は特定目的会社・事業者に帰属し、複製及び利用にあたっては特定目的会社・事業者の許諾を必要とします。
すべての情報について、インターネット・SNS等へのアップロード・掲載・投影は禁止しております。
現時点での図面及び情報であるため、今後変更になることがあります。



南西側（駅・イオン側）

※本資料は特定目的会社・事業者に帰属し、複製及び利用にあたっては特定目的会社・事業者の許諾を必要とします。
すべての情報について、インターネット・SNS等へのアップロード・掲載・投影は禁止しております。
現時点での図面及び情報であるため、今後変更になることがあります。



南東側（駅・隣地側）

※本資料は特定目的会社・事業者に帰属し、複製及び利用にあたっては特定目的会社・事業者の許諾を必要とします。
すべての情報について、インターネット・SNS等へのアップロード・掲載・投影は禁止しております。
現時点での図面及び情報であるため、今後変更になることがあります。



北西側（イオン駐車場側）

2025/07/24

都市計画課質疑【景観計画】

【景観計画について】

市の景観計画では、『事業者は、事業活動を通して、景観を阻害しないよう努めるとともに、市民・市との協力により、積極的に良好な景観の形成を推進に努めるものとします。また、市が行う良好な景観の形成を目指した施策に協力するものとします。』としています。また、同計画の種類別の景観形成方針の中で、当該計画地が含まれる駅景観拠点の景観形成の方針及び国道464号沿道地区景観形成基準では、それぞれ方針等が詳細に定められていることから、当該事業計画にあたり以下の点についてお考えをお示し願います。

(1)駅景観拠点の景観形成の方針とどのように整合を図っていますか。

- ①各地域の玄関口にふさわしい、おもてなしの表情のある景観形成について
- ②人が賑わい、楽しむ景観形成について
- ③地域活動を活用した駅周辺の景観形成について

(2)当該建築物の国道464号沿道地区景観形成基準とどのように整合を図っていますか。

- ①国道464号からの見え方に配慮した配置・規模とするとともに、地域の景観を特徴づけている要素への眺めを阻害しない配置・規模とすることについて
- ②駅周辺の商業地域及び近隣商業地域においては、風格やシンボル性があり、歩行者の回遊性の確保に配慮した形態意匠とすることについて
- ③歩行者の通行が多い道路に面する部分は、低層部における自然素材の活用や窓・出入口等の開口部の配置の工夫等により、うるおいや賑わいを感じられる形態意匠とすることについて
- ④長大な壁面を避けるとともに、壁面の分節・分割や位置の後退等により、圧迫感を与えない形態意匠とすることについて
- ⑤外壁の素材は、汚れや退色に強いものとし、壁面の大部分にわたって光沢のある素材や反射性の高い素材を使用しないことについて
- ⑥外観の基調となる色彩は、周辺の緑と調和し、印西市の顔にふさわしい品格のあるものとするとともに、色彩基準に適合させることについて

2025/07/28

NTT-F回答

(1)-①、-②:

計画地は駅景観拠点の景観形成を行う重要地であり、「にぎわいと秩序のある景観」、「ゆとりと緑の確保」を計画に取り入れ、周辺の景観形成との整合を図っております。

南側外装については千葉ニュータウン中央駅北口と向かい合う位置関係にあります。南側外装は「にぎわいがあり楽しい街」と感じ、一般的なデータセンターに比べ、やわらかい印象を与えるようアールを利用した外装パネルで計画しております。壁面の分節・後退と合わせてリズム感を持たせ、時間帯による自然光がアールにあたる際の光・陰影により建物に表情を与えることで、無機質な壁面となることを避け、商業施設・文化施設と並んでも違和感がなく、おもてなしの表情を持つ建物としております。

西側の壁面についても等間隔で分節を行い圧迫感を軽減するとともに、市街地から見て「整った・秩序ある建物」として感じられるよう計画しております。

外構について、道路沿いの街路樹と並ぶよう計画地も緑化を行い、「ゆとりと緑の確保された歩行者空間」を提供しております。西側歩道バス停付近、南側歩道の植栽スペース内にはベンチを計画し地域住民の交流スポットを提供します。交差点・バス停周囲のにぎわい・楽しさが市街地から感じられるよう計画を行っております。



2025/07/24

都市計画課質疑【景観計画】

【景観計画について】

市の景観計画では、『事業者は、事業活動を通して、景観を阻害しないよう努めるとともに、市民・市との協力により、積極的に良好な景観の形成を推進に努めるものとします。また、市が行う良好な景観の形成を目指した施策に協力するものとします。』としています。また、同計画の種類別の景観形成方針の中で、当該計画地が含まれる駅景観拠点の景観形成の方針及び国道４６４号沿道地区景観形成基準では、それぞれ方針等が詳細に定められていることから、当該事業計画にあたり以下の点についてお考えをお示し願います。

(1)駅景観拠点の景観形成の方針とどのように整合を図っていますか。

- ①各地域の玄関口にふさわしい、おもてなしの表情のある景観形成について
- ②人が賑わい、楽しむ景観形成について
- ③地域活動を活用した駅周辺の景観形成について

(2)当該建築物の国道４６４号沿道地区景観形成基準とどのように整合を図っていますか。

- ①国道４６４号からの見え方に配慮した配置・規模とするとともに、地域の景観を特徴づけている要素への眺めを阻害しない配置・規模とすることについて
- ②駅周辺の商業地域及び近隣商業地域においては、風格やシンボル性があり、歩行者の回遊性の確保に配慮した形態意匠とすることについて
- ③歩行者の通行が多い道路に面する部分は、低層部における自然素材の活用や窓・出入口等の開口部の配置の工夫等により、うるおいや賑わいを感じられる形態意匠とすることについて
- ④長大な壁面を避けるとともに、壁面の分節・分割や位置の後退等により、圧迫感を与えない形態意匠とすることについて
- ⑤外壁の素材は、汚れや退色に強いものとし、壁面の大部分にわたって光沢のある素材や反射性の高い素材を使用しないことについて
- ⑥外観の基調となる色彩は、周辺の緑と調和し、印西市の顔にふさわしい品格のあるものとするとともに、色彩基準に適合させることについて

2025/07/28

NTT-F回答

(1)-①、-②:



(1)-③:

計画地道路沿いの植栽スペースについて、イルミネーションイベント「イルミライ☆INZAI」のイルミネーション設置スポットとして提供し、イベント支援を行う予定です。地域のイベントを通じ、にぎわい・楽しさの感じられる駅前景観を目指します。

2025/07/24

都市計画課質疑【景観計画】

【景観計画について】

市の景観計画では、『事業者は、事業活動を通して、景観を阻害しないよう努めるとともに、市民・市との協力により、積極的に良好な景観の形成を推進に努めるものとします。また、市が行う良好な景観の形成を目指した施策に協力するものとします。』としています。また、同計画の種類別の景観形成方針の中で、当該計画地が含まれる駅景観拠点の景観形成の方針及び国道464号沿道地区景観形成基準では、それぞれ方針等が詳細に定められていることから、当該事業計画にあたり以下の点についてお考えをお示し願います。

(1)駅景観拠点の景観形成の方針とどのように整合を図っていますか。

- ①各地域の玄関口にふさわしい、おもてなしの表情のある景観形成について
- ②人が賑わい、楽しむ景観形成について
- ③地域活動を活用した駅周辺の景観形成について

(2)当該建築物の国道464号沿道地区景観形成基準とどのように整合を図っていますか。

- ①国道464号からの見え方に配慮した配置・規模とするとともに、地域の景観を特徴づけている要素への眺めを阻害しない配置・規模とすることについて
- ②駅周辺の商業地域及び近隣商業地域においては、風格やシンボル性があり、歩行者の回遊性の確保に配慮した形態意匠とすることについて
- ③歩行者の通行が多い道路に面する部分は、低層部における自然素材の活用や窓・出入口等の開口部の配置の工夫等により、うるおいや賑わいを感じられる形態意匠とすることについて
- ④長大な壁面を避けるとともに、壁面の分節・分割や位置の後退等により、圧迫感を与えない形態意匠とすることについて
- ⑤外壁の素材は、汚れや退色に強いものとし、壁面の大部分にわたって光沢のある素材や反射性の高い素材を使用しないことについて
- ⑥外観の基調となる色彩は、周辺の緑と調和し、印西市の顔にふさわしい品格のあるものとするとともに、色彩基準に適合させることについて

2025/07/28

NTT-F回答

(2)-①:

国道464号側となる敷地南側について、建物を道路からセットバックし配慮を行っております。地域の景観を特徴づけている要素(印旛沼、敷地周辺の樹木・樹林、歴史的資源等)について、敷地周辺の樹木・樹林として西側歩道・南側歩道の街路樹に配慮し、西側・南側外構の緑化を行っております。

(2)-②:

(1)-①、-②に示す南側外装は「にぎわい・おもてなし」に配慮したものであると共に、周辺の施設が用いる一般的な外装に比べ独自性があり、風格・シンボル性を兼ね備えたものと考えております。計画地の南側・西側外構は歩道からフェンスのセットバックを行います。セットバック空間は街路樹に並ぶ形で緑化を行い、歩行者の回遊性確保に配慮しております。

(2)-③:

歩行者の多い南側・西側歩道は建物をセットバックさせることで歩行者に対する配慮を行っております。道路に面し、低層部となる外構部分は多種の植栽・中高木を設け、うるおい・にぎわいを感じられるよう配慮を行っております。



2025/07/24

都市計画課質疑【景観計画】

【景観計画について】

市の景観計画では、『事業者は、事業活動を通して、景観を阻害しないよう努めるとともに、市民・市との協力により、積極的に良好な景観の形成を推進に努めるものとします。また、市が行う良好な景観の形成を目指した施策に協力するものとします。』としています。また、同計画の種類別の景観形成方針の中で、当該計画地が含まれる駅景観拠点の景観形成の方針及び国道４６４号沿道地区景観形成基準では、それぞれ方針等が詳細に定められていることから、当該事業計画にあたり以下の点についてお考えをお示し願います。

(1)駅景観拠点の景観形成の方針とどのように整合を図っていますか。

- ①各地域の玄関口にふさわしい、おもてなしの表情のある景観形成について
- ②人が賑わい、楽しむ景観形成について
- ③地域活動を活用した駅周辺の景観形成について

(2)当該建築物の国道４６４号沿道地区景観形成基準とどのように整合を図っていますか。

- ①国道４６４号からの見え方に配慮した配置・規模とするとともに、地域の景観を特徴づけている要素への眺めを阻害しない配置・規模とすることについて
- ②駅周辺の商業地域及び近隣商業地域においては、風格やシンボル性があり、歩行者の回遊性の確保に配慮した形態意匠とすることについて
- ③歩行者の通行が多い道路に面する部分は、低層部における自然素材の活用や窓・出入口等の開口部の配置の工夫等により、うるおいや賑わいを感じられる形態意匠とすることについて
- ④長大な壁面を避けるとともに、壁面の分節・分割や位置の後退等により、圧迫感を与えない形態意匠とすることについて
- ⑤外壁の素材は、汚れや退色に強いものとし、壁面の大部分にわたって光沢のある素材や反射性の高い素材を使用しないことについて
- ⑥外観の基調となる色彩は、周辺の緑と調和し、印西市の顔にふさわしい品格のあるものとするとともに、色彩基準に適合させることについて

2025/07/28

NTT-F回答

(2)－④：

壁面を等間隔で分節・後退し、圧迫感を与えない形態意匠に配慮した計画としております。

(2)－⑤：

壁面はフッ素樹脂塗装等を用いて汚れや退色に強いものとし、塗装の艶・その他材料等は一般的な建築物の外装に用いる程度としております。光沢のある素材・反射性の高い素材は使用しておりません。

(2)－⑥：

外観の基調となる色彩は、該当する色彩基準に適合させ、市街地景観・周辺施設になじむよう無彩色や寒色系の色味を避け、「暖色系(アイボリー・ベージュ系)」としております。