

2025 年 9 月 17 日

千葉ニュータウン中央駅北口に計画されているデータセンター開発事業に関する景観審査について意見

景観審議会委員 木下勇（千葉大学名誉教授）

1 景観法、印西市景観計画（2018 年策定・施行）との関連から 景観計画の基準から逸脱するものであり、認めることはできない。

1) 国道 464 号沿道地区景観形成基準では

・行為を行う場所における類型別の景観形成方針（該当する景観ゾーン・景観軸・景観拠点の方針）を遵守し、良好な景観を形成するよう行為に関する計画を立案する。

・国道 464 号及び成田スカイアクセスから行為を行う場所の見え方に配慮し、良好な眺めを阻害しないよう努める。

とある。

その類型別景観形成方針では

・景観ゾーン：商業・業務景観ゾーン に該当し、以下のように記載されている。

1. 賑わいと秩序を兼ね備えた魅力ある商業・業務地の景観形成

■商業・業務地は、歩行者の目線を意識し、賑わいと秩序のある景観の形成を図る。

■大規模な商業施設では、ゆとり空間を確保し、周辺のまち並みと調和する景観の形成を図る。

■ビジネスモール等の業務地では、品格とゆとりや潤いのある景観の形成を図る。

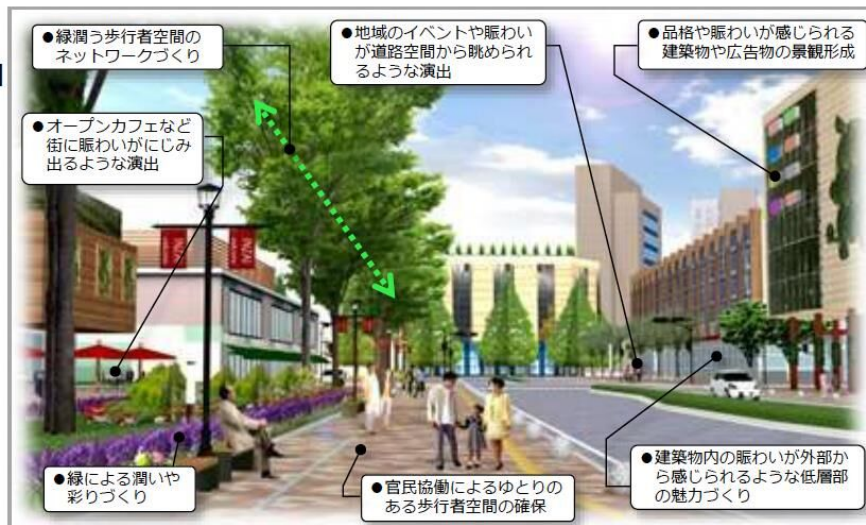
■大規模な物流施設では、ゆとりと緑の確保に配慮し、圧迫感の軽減を図る。

■安全で快適に回遊できる緑潤う歩行者空間のネットワークづくりに配慮する。

2. 地域の活力ある商業地の景観形成

■身近な周りの緑化や維持管理、清掃など、企業等の協力・連携による景観の形成に向けた活動や取組みを考慮する。

○景観形成のイメージ図



この計画の完成予想図を景観形成のイメージ図と比較しても、いかに逸脱しているかがわかるものである。

NTT-F 回答は、樹木植栽、外装の独自性、セットバックで配慮しているという回答であるが、この基準に真摯に対応したものとは言い難い。人が歩いて楽しい、安全性、とりわけ駅前に重要な人が集まり、賑わいというものに対する意識、配慮が欠如している。

2) 具体的に駅景観拠点の景観形成の方針での記載は下記の通りであるが、それと照らし合わせてもかなり基準に適合していないかがわかる。

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

■駅周辺の建築物や工作物、屋外広告物などは、駅前の顔にふさわしい景観の形成を図る。

■駅周辺では、歩行者の目線を意識し、賑わいや親しみが感じられる景観の形成を図る。

■駅前広場では、地域特性に応じてシンボルツリーや草花などによる景観の形成に配慮する。

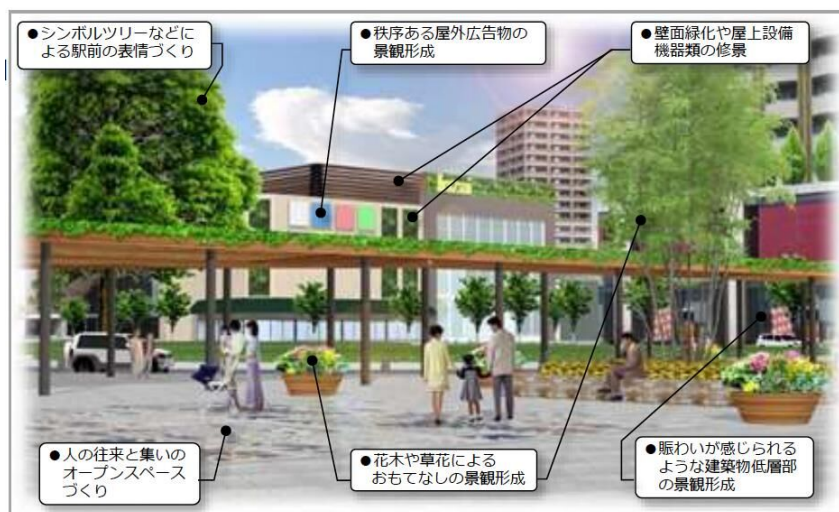
②人が賑わい、楽しむ景観形成

■人が集い、賑わい、楽しむことができるオープンスペースや動線を考慮した景観の形成を図る。

③地域活動を活用した駅周辺の景観形成

■市民・事業者の協力・連携を促し、駅周辺の景観の形成と維持管理活動の向上を図る。

○景観形成のイメージ図



NTT-F の回答はこの外装が「にぎわいがあり楽しい街」と感じるように工夫しているというが、分節化は基準のイメージ図に比べ、極めて小手先の対応にすぎず、本質的に景観計画の意味を理解しているとは言い難い。

3) ■行為別基準：建築物の建築等（(国道 464 号沿道地区）の国道 464 号沿道地区景観形成基準と照らし合わせて、以下の基準に適合していない。

形態意匠

・ 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。

・ 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。

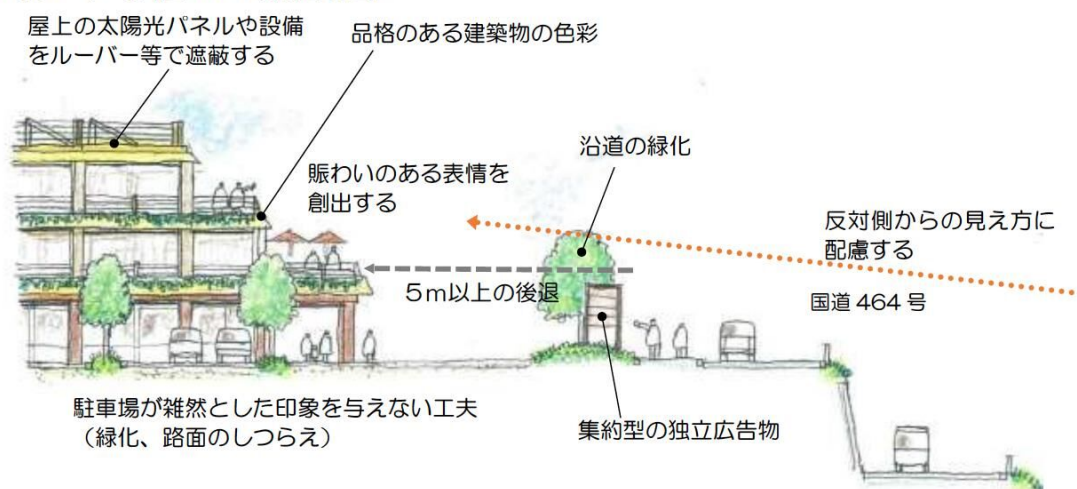
- ・ 長大な壁面を避けるとともに、壁面の分節・分割や位置の後退等により、圧迫感を与えない形態意匠とする。

(塀・柵、緑化、付属施設等)

- ・ 塀・垣・柵は、歩行者に圧迫感を与えないよう配置を工夫し、形態意匠、色彩、素材は、周辺の景観と調和のとれたものとする。

■イメージ（国道 464 号沿道地区）

■イメージ（国道 464 号沿道地区）



計画案ではこのような金網フェンスが道路沿いに立地することになり、上記のイメージ図の主旨とはだいぶ逸脱したものとなる。

2 今後の景観形成の観点から

当該開発事業は地元からも反対運動が起こり、話題となっている。それは千葉ニュータウン中央という、沿線の中核的な駅前に求められる「地域の玄関口の顔」「賑わい創出」といった機能に合致しない、不合理性にある。もし、本案件が景観審議会で承認されると、間違っ

たメッセージを市民、事業者、世間一般に発信することとなり、今後の景観施策に一貫性を欠く、大きな損害となるであろう。