

印西市中央北一丁目２番１におけるデータセンター開発事業

令和７年９月１９日第１回印西市景観審議会

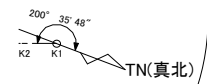
質問書への回答

番号	質問要旨	回答
1	事業計画のコンセプトについて、当該計画地は千葉ニュータウン中央駅から近く、商業施設やマンション等が多く立地している人が集うエリアです。景観計画にて、駅景観拠点及び商業・業務景観ゾーンでは、「賑わいと秩序のある景観の形成を図る」、「ゆとりと潤いのある景観の形成を図る」、「圧迫感の軽減を図る」といった方針がありますが、景観及びまちづくりの観点からどのように適合していると考えているのかお考えをお示しください。	本件は「印西市タウンセンター地区 地区計画」の主旨に基づき、周辺の都市環境との調和に配慮した計画としております。 データセンターに設置される設備機器については、可能な限り「建物内」または「屋上の目隠し壁」や「防音壁」、「防音ルーバー」などの中に配置することで秩序ある街並みの形成に配慮しております。 外観については、駅前の街並みにふさわしいデータセンターを目指すべく、明るい落ち着いたベージュ色を基調としております。一部アクセントとして市の条例のなかで認められている範囲で、住宅でも採用されているような濃い目の色を用い、賑わいのある景観の形成を図ります。 また、長く巨大な壁面とならないよう、全体的に壁の凹凸（オウトツ）やガラスのスリットを等間隔で設けるなど、明るい面と少し影になる面を交互に並べることで、圧迫感の低減を図りかつ秩序ある景観の形成に寄与しております。 さらに、やわらかい印象を与えるようアール形状の外装パネルを採用し、時間帯にて異なる表情を自然光による陰影にて演出することで、無機質な壁面となることを避け、賑わいのある景観の形成に貢献します。

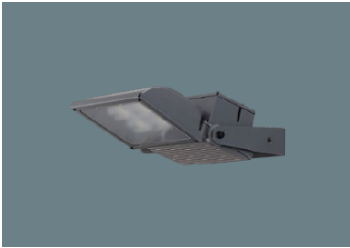
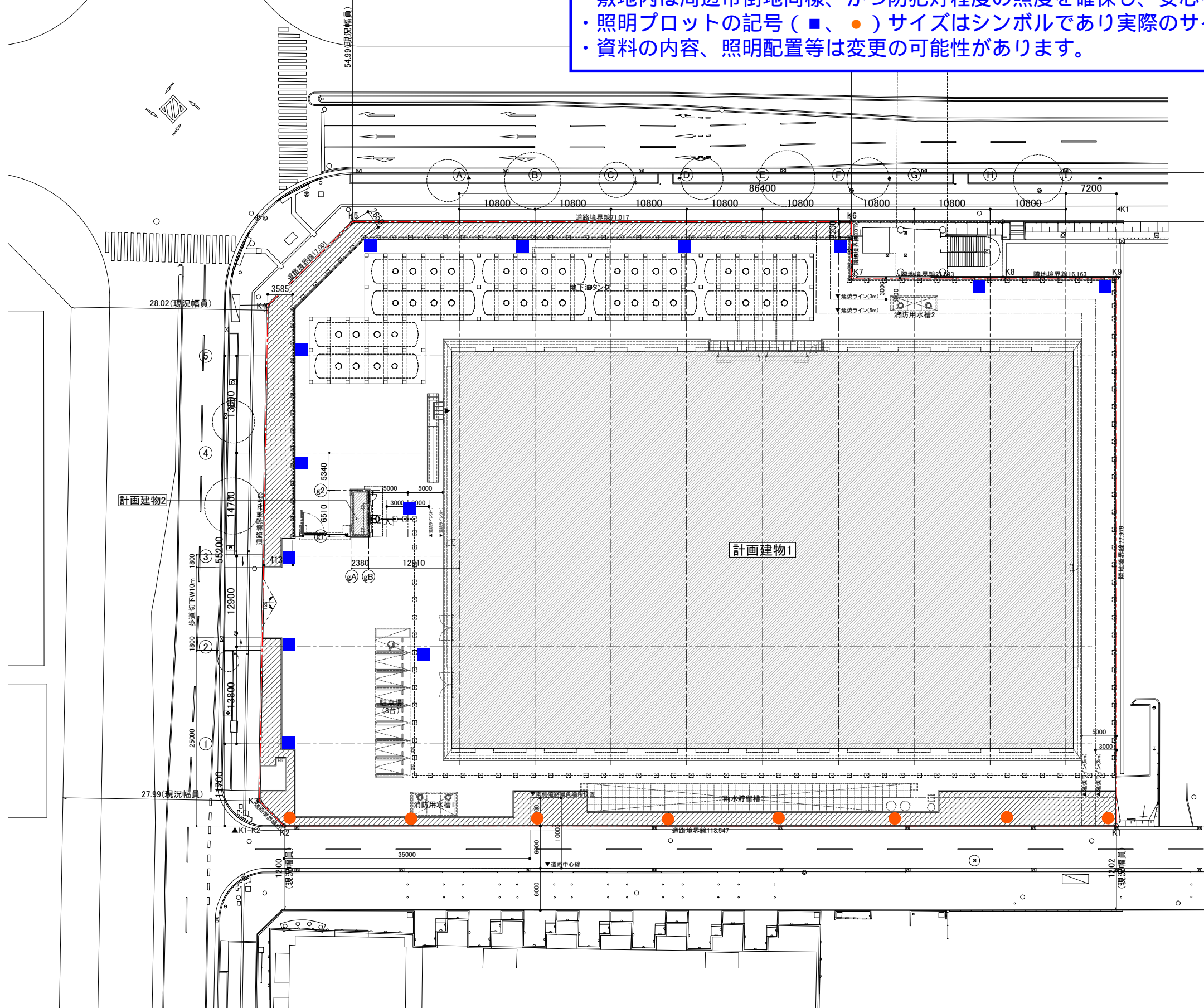
		建物配置については、できるだけ三方の道路境界や敷地境界から離して計画しております。また、敷地の3方の道路と接する部分について、南側の出入り口以外は全て緑地として樹木や草花を植えることで、西側の並木との調和や歩道をからの見え方や賑わいにも配慮し、ゆとりと潤いのある景観の形成を図っています。尚、印西市で定められた基準を超えた緑地面積を確保する予定です。
2	敷地の活用について、計画敷地内において、市民の憩いの場としての広場や低層部に市民が憩えるスペース、あるいは公共的な機能等を設置する考えはあるかお示してください。	敷地東南部のスペースに、災害時に地域住民が利用可能な電源供給設備やWi-Fiを設置するほか、駐車場部においてはEV充電設備を常時ご利用できるよう整備を進めており、日常・非常時の両面で地域社会に貢献できる計画としています。 西側歩道バス停付近にはベンチを設置し利用者等が一時的に休憩できる憩いのスペースを設ける計画としております。 データセンター運用時のセキュリティの観点から、低層部に関係者以外の方がアクセスする計画とすることは難しい旨ご理解頂けますと幸いです。
3	色彩について、市の景観計画の色彩基準の範囲内で計画されてはいますが、縦ストライプのデザインでベースカラーの白とアクセントの黒の明度差が大きくコントラストが強烈であり、街並みを分断する懸念があります。また、白黒はモダンでスタイリッシュな印象となりますが、にぎわいを創出するという意図に反しています。この点について、再考の余地があるかお考えをお示してください。	基調色は白ではなく、暖色系のベージュ系を採用する予定です。黒く見える部分も、きつい色ではなく隣地のマンションのこげ茶などをイメージしています。 一方で濃色とすることで全体のボリューム感を低減する効果もあると考えています。 パースでは無彩色の黒に近い色で見えていたかもしれませんが、隣地のマン

		ションと同程度のこげ茶の色味に調整することは可能と考えます。 上記と重複しますが、周囲の商業施設やマンションの外観に近い色を採用することで分断の無いように留意することを考えています。 データセンターはシンプルな箱状の建物とすることが多いですが、本計画では東西面の凹凸を細かく多く設けることでリズムカルな壁面として商業施設のような外観とし、南面を曲面の繰り返し壁面とすることで、柔らかい印象とするなど、にぎわいにも貢献する工夫をしています。
4	照明について、照明に関してどのような照明計画か具体的にご教示ください。	外構の照明については場所に応じて周辺の道路や敷地内を適切な高さや照度で照らし、周辺市街地同様に安心感のある計画としています。 外灯の位置等について別紙を参照下さい。
5	植栽について、「人が賑わい、楽しむ景観」という点から花壇を歩道のないマンション側ではなく、歩道のあるイオン側に配置するという考え方もあると思いますが、花壇を歩道のないマンション側にのみ配置する計画について、考えをお示しください。	本計画では、西側および南側は大通りに面しており、周囲のイオン通りの植栽と調和を図るため、低木類の混植を主体とした緑化を計画しております。 これにより、街路景観との一体感を持たせつつ、歩行者にとっても連続した緑の印象を与えるよう配慮しています。 一方、東側は歩道のないマンション側に面しており、居住者のバルコニーからも季節感や彩りを楽しんでもらえるよう、ツツジやアジサイ、ヤマブキなど草花類を混植する計画としています。また、鳥害等の発生を抑制する観点

		からも、樹高の高い樹木ではなく草花類を主体とする構成としております。 このように、西・南側では通行者が心地よく行き交えるよう周辺のにぎわいある街路景観との調和を図り、東側ではマンション居住者が四季の変化を感じながら楽しめる植栽とすることで、「人が賑わい、楽しむ景観」の形成に寄与する計画としています。
6	良好な景観の保全について、将来の増築や設備更新時も含めて、良好な景観の保全を継続する仕組みをお示してください。	計画建物は増築を前提としておらず、設備更新も計画建物内で行う予定としております。運用時、維持管理を適切に実施することで、良好な景観の保全をして参ります。



- 【外構の照明計画について】
- 敷地外の道路、歩道等への光漏れは光害の原因となるため、原則敷地内外構を適切に照らす計画としております。
 - 敷地内は周辺市街地同様、かつ防犯灯程度の照度を確保し、安心を感じられる明るさで計画しております。
 - 照明プロットの記号 (■、●) サイズはシンボルであり実際のサイズを示すものではありません。
 - 資料の内容、照明配置等は変更の可能性があります。



■ : 街路灯
(照明ポールH4.5m、LED照明)



● : 庭園灯
(H0.85m、LED照明)