

印西牧の原東地区地区計画の原案説明会 会議録

日 時	令和8年2月1日（日）午後3時00分から午後4時00分まで	
場 所	そうふけ公民館 多目的室	
出席者	土地所有者	15名
	印西市	都市計画課：山崎課長、麻生課長補佐、中島係長、 椎名主査、布目主査補、伊藤主任主事
議 題	印西牧の原東地区地区計画の概要	
資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 印西市都市計画印西牧の原東地区 地区計画の原案説明会 ・ 地区計画の新旧対照表 	
議事の概要		
課長挨拶	<p>本日は、大変お忙しい中、印西牧の原東地区地区計画の原案の説明会にご参加いただき、誠にありがとうございます。また、日頃より市の都市計画行政に多大なるご理解とご協力をいただき、深く感謝申し上げます。</p> <p>本日の説明会は、都市計画法に基づく印西牧の原東地区地区計画の変更に関する説明会となります。詳細につきましては担当からご説明いたしますが、地区計画制度について少し私からご説明いたします。</p> <p>地区計画制度は一定のまとまりを持った地区を対象にして、その地区の特性や実情に合わせて良好な居住環境の保全や形成整備、あるいは景観の向上を目的として、きめ細かくルールを定める都市計画制度でございます。</p> <p>現在印西市内には38箇所の地区計画がございまして、印西牧の原東地区は、その内の1箇所となっております。</p> <p>今回の変更に至りました経緯ですが、1点目は原小学校、西の原中学校の児童生徒数の増加に伴い、義務教育学校の新設を計画したことによります。</p> <p>2点目は、駅周辺などの市民の皆様がお住まいになっている生活圏に隣接した場所においては、データセンターの建設を規制、抑制をしていきます。</p> <p>3点目は、2029年3月に成田空港の機能が強化され、施設の拡張により発着便数や就労人口の増加が見込まれていることから、本市といたしましても、住宅用地を確保していきたいという考え方がございます。</p> <p>以上の3点から、この地区計画の変更を行うべく説明会を開催しました。地区計画は、土地所有者、建物所有者の皆様のご意向を取り入れながら策定していくものとなっております。皆様の住環境に直接関わる重要な計画となっております。</p>	

<p>計画説明</p>	<p>りますので、忌憚のないご質問やご意見いただければと思います。また、今日の説明会が終わった後でも構いませんので、お声を寄せていただければと思います。</p> <p>【原案の説明】 資料の2ページをご覧ください。</p> <p>都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備および市街地開発事業に関する計画としております。都市計画を進めていくために、比較的広いエリアを対象として定める、用途地域、高度地区、都市計画道路などの計画がございます。これに対し、地区を対象とした計画として、本日も説明する地区計画があります。地区の特性を生かしたまちづくりを進めるため、比較的狭い範囲を対象とした計画で、細かい決めごとを定めることができます。</p> <p>資料の3ページをご覧ください。</p> <p>地区計画とは、一体的に整備及び保全を図るべき地区について、次の事項について定めることができます。①道路・公園等の地区施設の配置及び規模に関する事項、②建築物の形態・用途・敷地等に関する事項、③その他土地の制限に関する事項、以上を地区の状況に応じて選択し、一つの計画として定め、この地区計画に沿って、良好な市街地の整備及び保全を図る計画です。</p> <p>資料の4ページをご覧ください。</p> <p>地区計画の構成は、地区の目標、地区計画の方針及び地区整備計画となっております。地区計画の目標は、どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるか定められます。地区計画の方針は、地区計画の目標を実現するための方針を定めます。こちらは、①土地利用の方針、②地区施設の整備方針、③建築物等の整備方針などがあります。続きまして、地区整備計画は、地区のまちづくりの内容を具体的に定めます。こちらは、①建築物等の用途の制限、②建築物の敷地面積の最低限度、③壁面の位置の制限などです。この地区整備計画により、開発行為や建築行為の規制や誘導を行ってまいります。</p> <p>資料の5ページをご覧ください。</p> <p>地区計画変更の理由でございます。</p> <p>一つ目に、児童数増加による原小学校及び西の原中学校の過大規模校化に対する対策です。原小学校では、近年の宅地開発に伴う児童数の増加により、令和17年度まで過大規模校の状態が続くと予測されており、進学先となる西の原中学校においても、令和11年度から過大規模校となることが予測されております。</p> <p>二つ目に、地区計画区域内の未利用地について、本地区は新住宅市街地開発事業が終了し10年以上が経過しますが、当該地区計画区域内の住宅地区以外の大部分では、土地利用計画に基づく建築物の立地が進まず未利用地のままとなっております。</p> <p>三つ目に、成田空港機能強化に伴う就労人口の増加に対応するための住宅の確保について、令和10年度末を目指して成田空港の滑走路の新設などが予定されていることから、就労人口の増加に対応するため、新たな住宅用地を確保する必要が生じています。</p> <p>四つ目に、駅周辺、生活圏に隣接するエリアにおいて、データセンター等の建</p>
-------------	---

設による景観や騒音等への懸念から、より市民目線に立ったまちづくりの推進を求めるとご意見等が寄せられております。

以上が、地区計画を変更するに至った理由になります。

資料の6ページをご覧ください。

地区計画の変更概要について説明してまいります。名称が、印西牧の原東地区地区計画、位置につきましては次のページに記載しております。地区の面積が約32.4haで、うち19.3haが今回変更する面積となります。

資料の7ページをご覧ください。

こちらは、印西牧の原東地区 地区計画の位置図になります。印西牧の原駅の東側に位置しております。

資料の8ページをご覧ください。

こちらは現在の地区計画になります。現在、地区南側の黒い円で囲んでいる公益施設地区では、データセンターの建築は可能となっており、学校や住宅の建築は不可となっております。

資料の9ページをご覧ください。

こちらは変更する内容を記載した図になります。地区の北側の住宅地区につきましては、今回変更はございません。地区南側の公益施設地区であった場所について、一部を複合施設地区、残りを教育施設地区に名称を変更します。なお、緑色の円で囲んだ複合施設地区につきましては、データセンターの建築を規制し、住宅の建築を許容する変更を行います。また、青色の円で囲んだ教育施設地区につきましては、学校のみ建築が可能となります。

続きましては、A3サイズの新旧対照表をご確認ください。

こちらは、「地区計画の目標」、「地区計画の方針」及び「地区整備計画」について記載しているものです。

まず1枚目ですが、「地区計画の目標」、「地区計画の方針」として、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」が記載されております。資料上部に記載がありますが、資料の左側が変更後、右側が変更前の地区計画です。本ページの主な変更点といたしまして、地区計画の目標では、変更前は「公益施設地区」と記載しておりましたが、変更後は「複合施設地区及び教育施設地区」に変更いたします。次に、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」では、変更前は「公益施設地区」と記載されておりましたが、変更後は「公益施設を中心とし、調和した住宅地から構成する複合施設地区及び良好な教育環境を確保するため教育施設地区を配置」とし、住宅地や教育に関する内容を含めました。また、土地利用の方針、建築物の整備の方針には、教育施設の配置に関する内容を追加しました。

続きまして、新旧対照表の2枚目についてです。

こちらでは、住宅地区の面積を変更しております。地区全体の面積に変更はありませんが、住宅地区の面積を精査したところ、当初の面積より大きいことが分かりましたので、訂正するものでございます。

続きまして、新旧対照表の3枚目についてです。

変更前は公益施設地区でしたが、変更後は複合施設地区と教育施設地区に分けました。このページでは複合施設地区について記載しております。主な変更点としては、変更前の公益施設地区の建築物の用途制限では、建築してはならない建築物として、(1)戸建て住宅及び長屋、(2)戸建住宅及び長屋で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの、(3)建基法別表第2(イ)項第3

号もかかげる共同住宅、寄宿舎又は下宿 を記載しておりましたが、変更後はそれらを削除し、(7) 事務所 (データセンターの用に供するものに限る。) を追加いたしました。

これにより、住宅の建築が可能となり、データセンターを建築が不可となります。その他、建築物の敷地面積の最低限度を 400 平方メートルから 170 平方メートルに変更しております。

続きまして、新旧対照表の 4 枚目についてです。

こちらは、変更前は公益施設地区であった箇所の一部を教育施設地区に変更したのになります。基本的に公益施設地区からすべて変更となっておりますが、主な変更点といたしましては、建築物の用途の制限になります。ここには、建築することができる建築物として、(1) 建基法別表第 2 (い) 項第 4 号にかかげる学校 (幼稚園を除く)、(2) として市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものを記載しております。このことから、教育施設地区には基本的に学校のみ建築が可能となります。その他の変更点として、建築物の敷地面積の最低限度を 1000 平方メートルとすることや、壁面の位置の制限として、建築する学校の壁を道路境界線から一定の距離確保することを、定めております。その他、建築物等の形態又は意匠の制限には、明るすぎる色彩の使用等を制限する内容が記載されております。

資料の 14 ページをご覧ください。

こちらは印西市のホームページの画像で、このページから義務教育学校の準備状況について説明している動画を確認することができます。

資料の 15 ページをご覧ください。

こちらは「今後予定している都市計画決定等の手続き」でございます。

地区計画を都市計画決定するためには法律等で定められた手続きを踏んで進めていきます。

本日実施している地区計画の原案説明会、その後「地区計画の原案の縦覧」を 2 週間行い、原案に対して、意見のある方から、意見書の提出を受け付けます。縦覧の結果に基づき、必要に応じて原案を修正し「地区計画の案の縦覧」を 2 週間行います。その間、案に対して、意見のある方から意見書の提出を受け付けます。その後、印西市都市計画審議会において原案の縦覧、案の縦覧結果などを踏まえて、審議が行われます。印西市都市計画審議会において、都市計画決定することについて、承認をいただいた場合、千葉県との法定協議を行い、都市計画決定告示を行い、直近の市議会定例会に条例改正の議案を上程し、市議会で議決された場合は、条例化という流れになります。なお、手続きを進めていく中で、都度千葉県と地区計画の内容について協議を行いながら進めてまいります。

印西牧の原東地区地区計画につきましては、2 月に地区計画の原案の縦覧、3 月に地区計画の案の縦覧を実施し、令和 8 年度中の都市計画決定を目指しております。

質疑応答

【主な質疑応答】

質問 1

今は学校の飽和状態のためこのような計画をしていると思いますが、飽和状態が終わり、閉鎖している事例もある。将来的には、学校を閉鎖することもあり得るのではないか。

もう一点、北側に住宅街があり、南側にマンションが建設されると、日陰の問題がある。高度住宅は規制していただきたい。

回答 1

学校の建設計画に関して、子供の数が減っていくことも十分に検討したうえで、教育委員会が学校の建設が必要であるとの結論に至ったと伺っている。

また、将来、この学校施設を高齢者福祉施設や公共施設にも変更が可能となる設計となっていると伺っている。用途変更の際は、改めて地区計画の変更を行うことになる。そのときの社会情勢を状況に応じて柔軟に今後の公共施設の在り方を想定しながら、建設計画を実施している。

また、共同住宅の建設を規制する考えについて、こちらの地区は多様な用途が許容されている地区であり、今回はデータセンターを規制する内容であるが、延床面積を見ても大きな建築物が建築できる地域である。建築物の高さについては、第一種高度地区ということで一定程度制限されており、決められた範囲内での建設となる。

千葉ニュータウンは、都市整備公団と千葉県が共同で実施した新住宅市街地開発事業で開発し、現在は児童相談所が建設中だが、長らく利用されていない土地であったことから、市としては住宅も許容しつつ、有効的な土地利用を図っていきたいと考えている。

質問 2

地区計画の変更では、牧の原六丁目の住宅地の部分に変更はないのか。
また、計画が変更となるエリアの地権者へ説明は行っているのか。

回答 2

牧の原六丁目についての変更はないが、計画を変更する地権者とは、ディスカッションしており、土地利用のご意向も含めながら検討している。

質問 3

国道 4 6 4 号の北側の土地に児童相談所が建築されているが、建築する際に住民に対し説明会があった。児童相談所が近くに建築されることでトラブルが生じる可能性があるが、必要な施設であることから、致し方ないという話になった。残りの空いている土地については、住民のためになるようなものを建築してくださいとお願いしたことを覚えている。

そんな中で、住宅を許容することで今住んでいる人たちにとってメリットになるものはあるか。

回答 3

残っている土地については、千葉県が所有する土地である。土地の活用方法については、千葉県で検討していく。土地利用については今回の意見も踏まえながら、市と千葉県でディスカッションさせていただきたい。

仮に住宅になった場合、今お住いの方々に直接的なメリットはなかなか難しい面があるが、人口が増加すれば、公共施設を充実させていく方針はある。

質問 4

児童相談所より西側の土地、住宅展示場側はURが所有しているか。

回答 4

児童相談所の西側の土地は民間企業が所有している。
URや県企業局、もしくは市が所有している公共的な用地ではない。

質問 5

現在、駅周辺で住宅を建築できる場所が無い。そんな中で、使い道のなかった土地に住宅が建てられれば、すぐに売れると思われる。民間に配慮をしているだけの地区計画の変更に感じる。

上位計画の都市マスタープランでは、商業施設などを誘致するエリアであり、学校用地を確保するための地区計画変更に思う。住民へ配慮した開発にしてもらいたい。

回答 5

開発行為や建築行為では、市と協議する場があり、ご意見を踏まえ調整していく。

質問 6

現在、建築物がないので、風が強く、砂ぼこりがひどい。ぜひ活用してもらいたい。複合施設地区のデータセンターを規制しても、市としてどのように使用していきたいか方針を伺いたい。

回答 6

民間の土地のため、市の意向で積極的にコントロールすることが難しい。南側のエリアは、学校用地の隣のため、教育関係と親和性がある利用を凶っていただきたい。北側のエリアは、児童相談所がちょうど中央にあることから、干渉しあわない土地利用を凶ってもらいたい。民間の土地のため用途を指定することはできない。

データセンターの規制は地権者からも同意いただけている中で、規制だけでなく緩和をセットで考え、市の活性化となり、魅力ある街づくりに寄与していただきたい。

質問 7

複合施設地区にはどのようなものが建てられるのか。

回答 7

都市計画には、市街化区域と市街化調整区域があり、市街化区域は13種類の用途地域に分類されている。牧の原六丁目は第一種低層住宅専用地域であり、高さ10メートル以内の戸建てしか建築できないエリアである。

複合施設地区は第二種住居地域であり、建築物はある程度許容されている用途地域である。

質問 8

中高層マンションや商業施設も建設が可能となるわけですね。

回答 8

高さや建築面積、延床面積の制限が存在する。

質問 9

児童相談所と干渉しあわないようなものとは具体的にどのような施設か。

回答 9

スーパーなどの商業系もよいのではと思っている。皆様からのご意見を伝えていく。

質問 10

南側に学校が建設された際に、北側の住宅地からの通学路はどのようなになるか。

回答 10

教育委員会が通学エリアについて検討しているが、仮に北側のお住まいの方々を義務教育学校に受け入れるとなった場合には、国道 464 号を横断するのではなく、駅の自由通路通って通学していただく計画であることは聞いている。