政策決定会議の結果について

（日時） 令和8年8月12日（水） 8時30分～9時10分

（場所） 印西市役所 本庁舎4階 41会議室

（出席者）
藤代市長、染谷副市長、野崎副市長、渡邉教育長
総務部長、企画財政部長、市民部長、環境経済部長、福祉部長、健康子ども部長、都市建設部長、教育部長、生涯学習部長、上下水道部長、総務課長、財政課長、企画政策課長
（欠席者）
なし
（説明員）
資産経営課 ： 資産経営課長
生涯学習課 ： 生涯学習課長、中央公民館長
都市計画課 ： 都市計画課長、課長補佐、計画係長

【令和8－12】 （仮称）木下構想の策定基本方針（案）について 【資産経営課】

令和８年３月に策定した印西市第２次基本計画では、施策として「多極・循環で広がる地域活性化」を掲げ、「にぎわい広場に地域の拠点を整備」を重点項目に位置付けた。また、「地域ごとの個性となる拠点や場づくり」を取組の方向性とし、にぎわい広場などの公共空間については、公民連携の推進を図ることで、新たな地域の個性となる拠点や場の創出を進めることとした。
令和８年４月には「公民連携推進室」を新設し、公民連携を推進する体制が整ったことから、にぎわい広場及び木下南口商店街周辺のまちづくりの将来像を具体化するため、（仮称）木下構想を策定する。

（審議の経過）

【資料の補足説明なし】

〇駅周辺の将来像を設定するとあるが、現時点では駅の北口は構想に含まれていないという理解でよいか。
⇒この構想自体は主に、木下駅前にぎわい広場南口商店街の周辺が中心となる。エリアビジョンでは、北口も含めた木下駅圏全体を対象としているため、エリアビジョンに基づき、この将来構想を具体化していく位置づけで、エリアビジョンと同時に進めていきたい。

〇エリアビジョンと（仮称）木下構想は、企画政策課と資産経営課で別々に進めるのか。
⇒連携して進める。今後のワークショップには企画政策課の職員も参加する方向で調整中。

〇資料にある専門家会議は、エリアビジョンの専門家会議と同じメンバー想定なのか。
⇒8月14日に第1回を予定しており、ブランディングやエリアビジョン、各種プロジェクトの方向性を揃えるため、同じ会議体で専門家から助言をいただくことを想定している。

〇エリアビジョンの柱の下に、木下構想がある。コンセプトや課題は資産経営課が先行している状況だが、別々の部署ですすめ、最後に描く絵が違っては困る。
⇒資産経営課で先行する部分があっても、連携しながら最終的に市全体のエリアビジョンの中で、木下地区だけが突出しないようなバランス調整は図る。

（意見）
〇市民参加のワークショップや地元の方々を巻き込み、一緒に作っていくプロセスが重要なので、丁寧に進めること。

【令和8－12】について、決定

【令和8－13】　印西市立中央公民館施設の今後について　【生涯学習課】

中央公民館は、建築後48年が経過し施設及び設備の老朽化が進行しているほか、敷地の一部が借地となっているなどの課題がある。このため、これまでの各種計画等を踏まえ、木下駅前にぎわい広場への移転を基本として今後の検討を進めるもの。

（審議の経過）

【資料の補足説明なし】

〇スケジュールにある「安全に支障のない範囲で修繕を実施」とありますが、何か大きな修繕が予定されているのか。
⇒現状で大きな修繕は予定していない。今後、利用を続ける中で発生する修繕を適宜行っていく想定である。

（意見）
〇今後関係団体や審議会への情報提供は順番を間違えずに進めること。

〇今後どう進めていくか、特に関係者への説明文書の中身など、一つ一つ丁寧に検討し進めること。

〇これまでの公民館の在り方とはことなる、新しい公民館の形を考えてほしい。現在、利用している方々の意見だけでなく、多くの市民が使ってみたいと思えるような魅力的な場所にすることが重要。既存の概念は一度捨てて、全く新しい発想で検討をお願いしたい。

【令和8－13】について、決定

【令和8－14】　印西都市計画地区計画（タウンセンター地区地区計画）の変更について　【都市計画課】

　近年、市内の駅周辺や住宅区域に隣接したエリアにおいて、データセンター等の施設や開発行為が行われる事例に対して、より市民目線でまちづくりを進めてほしいといった様々な意見が数多く市に寄せられている。一方で、民間事業者が民間所有地において施設の建設や開発行為を行う場合、現行のルール下では、市として対応できることが限られていることから、駅周辺や市民の生活圏に隣接したエリアについて、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」について検討をはじめ、このルールづくりについては、複数の選択肢がある中で、その効果と実現性等を踏まえ、都市計画法に基づく地区計画の変更を選択し、現在作業を進めているところである。
北総線３駅圏の地区計画変更を目指しているなかで、「印西牧の原東地区」及び「印旛日本医大駅前周辺地区」については既に変更手続きを進めているところであり、今回、千葉ＮＴ中央駅エリアの「タウンセンター地区地区計画区域」において、変更手続きのための準備・体制が整ったものと判断し、当該地区で定められている地区計画を以下のとおり変更する。

（変更内容）
当該地区計画区域全域で、データセンターの建築を制限する。

（審議の経過）

【資料の補足説明あり】

　今回の変更点は1点のみで、当該地区全域においてデータセンターの建築を制限するというもの。現行法上はデータセンターの建築が可能だが、地区計画の変更により明確に法的拘束力を持たせたい。最短ですすめ、令和10年1月1日の条例施行を目指す。また地権者や住民の皆さまが意見を述べられるよう、公聴会を開催する予定。

〇これまでの経緯にある意向調査について、反対地権者はいるのか。
⇒意向調査時、タウンセンター地区においては反対する地権者がいる。個別に市の方針や考え方などを丁寧に説明している。

〇この地区計画が変更された場合、すでに建築されている建築物については、基準に合っていない「既存不適格」の扱いになるという認識でよいか。
⇒不遡及の原則により、既に適法に建築確認等を受けた建物については、いわゆる「既存不適格建築物」という扱いになる。

（意見）
〇事業者への説明は特に丁寧に行うことで、後々のトラブルを避けるためにも、今回の変更の趣旨や市の都市づくりの目標をしっかりと伝えることが重要。

〇訴訟のリスク管理、特に将来の建て替えが困難になることによる経済的価値の損失など、損害賠償リスクについても気になるところである。

【令和8－14】について、決定

第１号様式（第７条）

政策決定会議付議書

整理番号	令和８－１２	付議年月日	令和８年８月１２日
所管部課名	企画財政部資産経営課		
件　　名	（仮称）木下構想策定基本方針について		
理由及び概要	令和８年３月に策定した印西市第２次基本計画では、施策として「多極・循環で広がる地域活性化」を掲げ、「にぎわい広場に地域の拠点を整備」を重点項目に位置付けた。また、「地域ごとの個性となる拠点や場づくり」を取組の方向性とし、にぎわい広場などの公共空間については、公民連携の推進を図ることで、新たな地域の個性となる拠点や場の創出を進めることとした。 令和８年４月には「公民連携推進室」を新設し、公民連携を推進する体制が整ったことから、にぎわい広場及び木下南口商店街周辺のまちづくりの将来像を具体化するため、（仮称）木下構想を策定する。		
これまでの経緯	令和元年度、日本デキシー千葉工場跡地を取得。 令和３年２月、「木下駅南口公共用地活用検討方針」を策定（最終更新、令和３年４月）。 令和５年９月、将来の整備に向けた検討を進める間は、「にぎわいの創出を目的とした公共的広場」として木下駅前にぎわい広場を整備し、供用開始。 令和６年３月、都市計画道路３・４・８号木下駅南口線の一部（取得用地の一部）を拡幅整備し、供用開始。		
関係法規			
対応方針	市民ワークショップ等の開催により、市民との対話を行いながら構想策定を進める。 令和９年１月にパブリックコメントを実施予定。		

注　※の欄は記入しない。

（仮称）木下構想　策定基本方針（案）

令和8年8月12日
資産経営課

1. 策定の趣旨

木下駅周辺は、江戸時代には水陸交通の要衝である木下河岸として栄え、その後も地域の経済・歴史・文化の中心として発展してきましたが、近年では駅周辺のにぎわいが徐々に薄れてきています。また、木下南口商店街周辺では、日本デキシー千葉工場や旧印旛高等学校の移転等の影響により、人口や店舗数の減少が進み、まちの活気が失われつつある状況です。

こうした状況を踏まえ、市は令和元年度に日本デキシー千葉工場跡地を取得しました。その後、「木下駅南口公共用地活用検討方針」（令和3年4月最終改訂）において、当該用地を「都市計画道路」及び「公共施設の集約化を基本とし、木下駅圏のにぎわいの創出、利便性の向上のための施設」の用地として活用する方針を定めました。また、将来の整備に向けた検討を進める間は、「にぎわいの創出を目的とした公共的広場」として木下駅前にぎわい広場（以下「にぎわい広場」という。）を整備し、活用することとしました。

さらに、令和8年3月に策定した印西市第2次基本計画では、施策として「多極・循環で広がる地域活性化」を掲げ、「にぎわい広場に地域の拠点を整備」を重点項目に位置付けました。また、「地域ごとの個性となる拠点や場づくり」を取組の方向性とし、にぎわい広場などの公共空間については、公民連携の推進を図ることで、新たな地域の個性となる拠点や場の創出を進めることとしています。

このような中、令和8年4月には「公民連携推進室」を新設し、公民連携を推進する体制が整ったことから、にぎわい広場及び木下南口商店街周辺のまちづくりの将来像を具体化するため、（仮称）木下構想（以下「本構想」という。）を策定するものです。

なお、本構想では、にぎわい広場（木下駅南口公共用地）の活用に関する具体的な方策を示すことから、「木下駅南口公共用地活用検討方針」は本構想に統合するものとします。

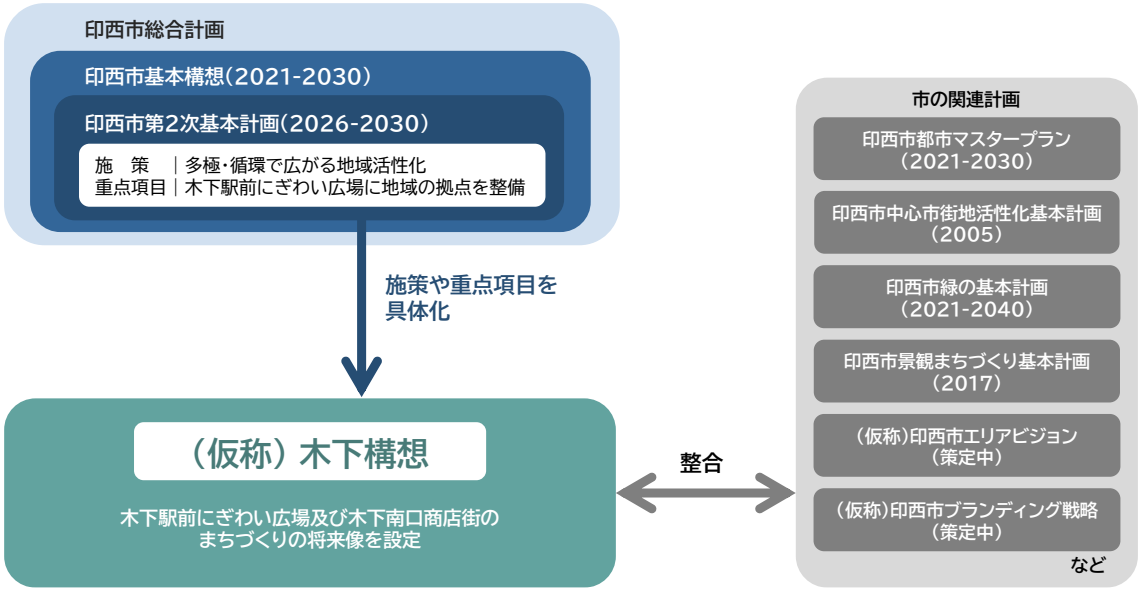
2. 本構想の期間

本構想は、にぎわい広場及び木下南口商店街周辺のまちづくりの将来像を示す構想であることから、計画期間は定めないこととします。ただし、人口動態や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

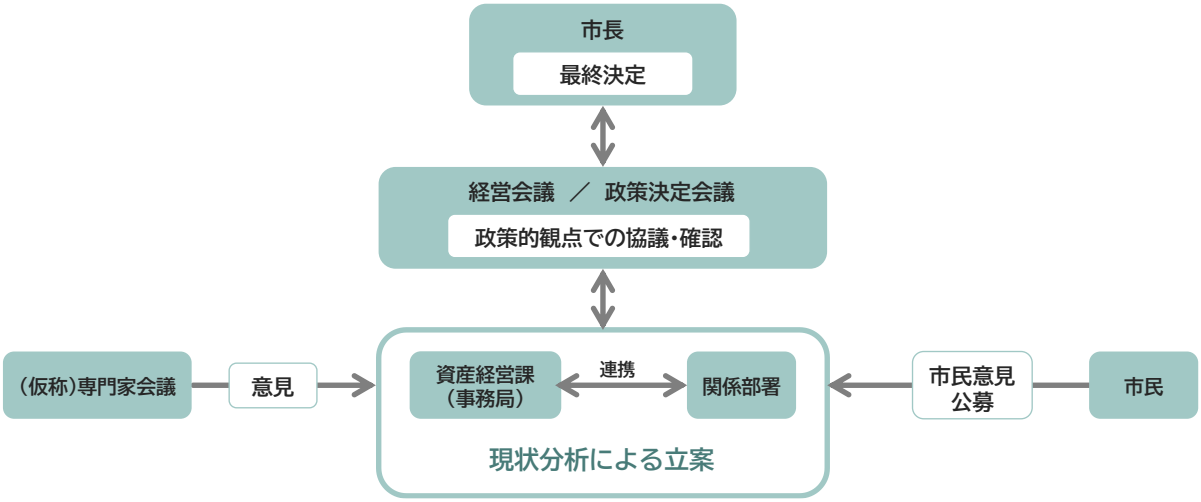
3. 本構想の位置づけ

本構想は、印西市第2次基本計画の施策、取組の方向性及び重点項目を踏まえて策定するものとします。

また、策定に当たっては、印西市都市マスタープランをはじめとする市の関連計画との整合を図るとともに、令和8年度に策定を予定している（仮称）印西市エリアビジョン及び（仮称）印西市ブランディング戦略との整合を図りながら策定するものとします。



4. 策定体制



(1)(仮称)専門家会議

にぎわい広場及び木下南口商店街周辺のまちづくりの方向性について、専門的な知見から意見を聴取し、本構想(素案)の内容の充実を図ります。

(2)経営会議・政策決定会議

本構想(素案)について、経営会議及び政策決定会議において政策的な観点から協議・確認を行います。

(3)市民意見公募(パブリックコメント)

政策決定会議を経て作成した本構想(素案)ついて、市民意見公募(パブリックコメント)を実施し、市民から広く意見を募集します。

5. 策定スケジュール

令和8年　7 月	（仮称）木下構想策定基本方針（案）の作成
8月	経営会議・政策決定会議への付議（策定基本方針）
7 月～10 月	現状分析・コンセプト設定・導入機能整理・事業手法整理
9 月～11 月	ワークショップ
10 月	事業者サウンディング
12 月	素案作成・庁内照会
令和9年　1 月	経営会議・政策決定会議への付議（素案）
1月～2月	市民意見公募（パブリックコメント）の実施
2 月～3月	（仮称）木下構想最終決定、公表

第１号様式（第７条）

政策決定会議付議書

整理番号	令和８－１３	付議年月日	令和８年８月１２日
所管部課名	生涯学習部生涯学習課		
件　　名	印西市立中央公民館施設の今後について		
理由及び概要	中央公民館は、建築後 48 年が経過し施設及び設備の老朽化が進行しているほか、敷地の一部が借地となっているなどの課題がある。このため、これまでの各種計画等を踏まえ、木下駅前にぎわい広場への移転を基本として今後の検討を進めるもの。		
これまでの経緯	中央公民館については、施設の老朽化や借地の課題への対応のため、「印西市公共施設適正配置実施方針」や「印西市公共施設適正配置アクションプラン」等において、移転及び他施設との複合化や、木下駅周辺への移転についての検討を行う方針としていた。		
関係法規	・社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号） ・公民館の設置及び運営に関する基準（平成 15 年文部科学省告示第 112 号）		
対応方針	中央公民館は「（仮称）木下構想」及び「（仮称）生涯学習ビジョン」の策定と併せて、木下駅前にぎわい広場への移転を基本として検討を進める。また、市民や利用者の意見を踏まえながら施設機能等の検討を行い、移転までの間は必要な修繕を実施しながら施設運営を継続する。		

注　※の欄は記入しない。

印西市立中央公民館施設の今後について

令和８年８月

印西市 教育委員会 生涯学習部 生涯学習課

１　検討の背景・概要

中央公民館は、昭和 54 年の開館以来、木下駅圏における生涯学習・社会教育の拠点として各種事業を実施するとともに、市民の学習活動や文化芸術活動の場として、多くの方々に利用されてきました。

一方で、建築から 48 年が経過し、建物及び設備の老朽化が進んでいるほか、敷地の一部が民有地であることから、現在地で施設を更新し、将来にわたり使用を継続していくことには、コスト面においても課題があります。

このため、これまでの各種計画等において、中央公民館については、将来的に他の公共施設と併せて木下駅南口公共用地（現 木下駅前にぎわい広場）への集約化を進める方向で検討することとしてきました（別紙参考資料を参照）。

また、今年度からは、木下駅前にぎわい広場周辺のまちづくりの方向性を示す「(仮称) 木下構想」の策定を進めるとともに、「(仮称) 生涯学習ビジョン」において、公民館を含めた生涯学習・社会教育のあり方について検討を進めることとしています。

これらを踏まえ、中央公民館の木下駅前にぎわい広場への移転に向けた今後の検討の進め方について整理します。

２　現状と課題

（１）建物・設備の老朽化

耐震診断により耐震性は確保されていますが、建築から長期間が経過し、建物及び設備の老朽化が進行していることから、大規模な改修工事が必要な状況となっています。

（２）敷地の賃借

敷地の一部が民有地であるため、賃借料が継続的に発生しており、その負担の解消を図る必要があります。

（３）施設改修時の課題

現施設は周辺道路が狭く、工事車両等の進入や工事内容に制限があることから、改修工事の施工や工事期間中の施設利用に課題があります。

３　今後の進め方

（１）中央公民館については、これまでの各種計画等における方針を踏まえ、木下駅前にぎわい広場への移転を基本として検討を進めます。

（２）「(仮称) 木下構想」及び「(仮称) 生涯学習ビジョン」の策定と連携を図り、市民の皆様のご意見を伺いながら検討を進めます。

（３）木下駅前にぎわい広場への移転により、施設の老朽化及び賃借に伴う課題を解消するとともに、利用者の利便性向上を図ります。また、木下駅前にぎわい広場などの公共空間における公民連携の推進や、歴史・文化資源及び公共施設の集積を活かしたまち

づくりとの連携を強化することで、木下駅圏のにぎわい創出及び地域活性化を図ります。

（４）中央公民館については、木下駅前にぎわい広場への移転までの間、利用者の安全確保に必要な修繕を実施しながら、施設の運営の継続に努めます。

（５）移転後の施設の機能や整備内容などの詳細については、利用者や地域の皆様などにご意見を伺いながら、今後検討を進めます。

４　スケジュール

令和８年　８月	政策決定会議、教育委員会定例会（今後の進め方を決定） 関係団体や地元町内会、市議会等への情報提供（書面） 総合教育会議（公民館のあり方について議論） 中央公民館利用サークル懇談会役員会
９月～11 月	ワークショップ（(仮称）木下構想と併せて実施）
10 月	公民館運営審議会
11 月	社会教育委員会議
11 月～12 月	総合教育会議（公民館の先進事例について議論）
令和９年　１月	（仮称）生涯学習ビジョン 中間まとめ
１月～２月	（仮称）木下構想 パブリックコメント 教育委員会定例会（(仮称）木下構想・(仮称）生涯学習ビジョン中間まとめ 報告）
２月～３月	公民館運営審議会、社会教育委員会議 （仮称）木下構想策定 教育委員会定例会（(仮称）木下構想 報告） （仮称）木下構想公表
４月～	（仮称）生涯学習ビジョン素案作成
５月～８月	ワークショップ（(仮称）生涯学習ビジョン）
10 月	公民館運営審議会、社会教育委員会議
11 月	政策決定会議、教育委員会定例会（ビジョン素案確定）
12 月	（仮称）生涯学習ビジョン素案 市議会説明 （仮称）生涯学習ビジョン パブリックコメント
令和 10 年　３月	（仮称）生涯学習ビジョン策定、公表
４月～	上記を踏まえて整備に向けた調整

参考資料

（１）施設概要

所在地	印西市大森３９３４－１
建築年	昭和 54 年（1979 年）
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造　５階建て
耐用年数	50 年
経過年数	48 年（2026 年基準）
延床面積	2,681.55 ㎡
敷地面積	4,874.01 ㎡
施設形態	単独
管理運営	市直営
立地状況	・JR 成田線木下駅北側約 300ｍに立地 ・5ｍ以上の浸水想定地域 ・成田線木下駅南側１㎞以内に多くの公共施設が配置

（２）各種計画での位置づけ

計画名称	計画での記載内容
①平成 29 年 3 月 「印西市公共施設等総合管理計画」	・空きスペース（余剰空間）の有効活用、集約化や複合化を積極的に検討
②平成 31 年 2 月 「印西市公共施設適正配置実施方針」	・老朽化が顕著であり、借地であることから移転及び他の施設との複合化を検討
③令和 2 年 3 月 「印西市公共施設適正配置アクションプラン」 （以下「アクションプラン」という）	・施設の老朽化に対応するとともに、市民の利用増加、利便性の向上及び運営の効率化等を図るため、中央保健センターとの複合化を検討 ・敷地が一部借地であること、木下圏の活性化及び利便性の向上の観点から、成田線木下駅周辺への移転を検討
④令和 3 年 2 月 「木下駅南口公共用地活用基本方針」	・木下駅圏において借地や老朽化が著しい公共施設を集約し、効率的な施設の整備を行う ・アクションプランの記載内容と整合を図り、連携をとりながら検討を進めていく
⑤令和 4 年 12 月 「印西市公共施設整備基本方針」	・木下駅南口公共用地はにぎわいの創出を目的とした広場として活用予定。将来的には中央公民館、中央保健センターなどの集約用地として検討 ・公共施設の設置が可能な市有地があることから、新規の公共施設用地の確保は不要。既存施設に借地の施設があることから、現有保有する市有地を活用した施設の集約化を進める ・地域の利用及び生涯学習の利便性の向上を図り、かつ、利用者層の拡大を図ることを検討

第１号様式（第７条）

政策決定会議付議書

整理番号	令和８－１４	付議年月日	令和８年８月１２日
所管部課名	都市建設部　都市計画課		
件　　名	印西都市計画地区計画（タウンセンター地区地区計画）の変更について		
理由及び概要	近年、市内の駅周辺や住宅区域に隣接したエリアにおいて、データセンター等の施設や開発行為が行われる事例に対して、より市民目線でまちづくりを進めてほしいといった様々な意見が数多く市に寄せられている。 一方で、民間事業者が民間所有地において施設の建設や開発行為を行う場合、現行のルール下では、市として対応できることが限られていることから、駅周辺や市民の生活圏に隣接したエリアについて、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」について検討をはじめ、このルールづくりについては、複数の選択肢がある中で、その効果と実現性等を踏まえ、都市計画法に基づく地区計画の変更を選択し、現在作業を進めているところである。 北総線３駅圏の地区計画変更を目指しているなかで、「印西牧の原東地区」及び「印旛日本医大駅前周辺地区」については既に変更手続きを進めているところであり、今回、千葉ＮＴ中央駅エリアの「タウンセンター地区地区計画区域」において、変更手続きのための準備・体制が整ったものと判断し、当該地区で定められている地区計画を以下のとおり変更する。 （変更内容） 当該地区計画区域全域で、データセンターの建築を制限する。		
これまでの経緯	R7.4～　「市独自の新たなルールづくり」について検討を開始し、市内外より広く意見募集を行うとともに、北総線３駅圏の地区計画変更に着手 R7.10～　北総線３駅圏の地区計画区域内の地権者(約 190 件)に意向調査を実施 R7.12～R8.7　意向調査の集計作業を行うとともに、未回答者への連絡や、反対の意向を示す地権者等に対して個別訪問を実施し、市の方針や考え等の説明を継続して実施中。		
関係法規	・都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号） ・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号） ・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（平成 22 年 3 月 17 日条例第 72 号）		
対応方針	**・令和 8 年第 3 回市議会定例会会期中に全員協議会にて説明予定** **・10/17(土)、18(日)の 2 日間で住民説明会(ｺｽﾓｽﾊﾟﾚｯﾄ ﾊﾟﾚｯﾄⅠ)を開催予定** **・県及び検察庁との協議、案及び原案の公告縦覧、公聴会の開催等、都市計画法に基づく手続き後に都市計画決定予定** **・令和 9 年第 3 回定例会において条例の一部改正議案の上程を目指す**		

注　※の欄は記入しない。

資料１

印西都市計画地区計画（千葉ニュータウン中央駅前周辺地区）原案の概要

１　地区計画の名称

タウンセンター地区地区計画

２　位置

印西市大塚一丁目、武西字掛塚、字馬橋台、字下高根及び字馬橋、戸神字高根及び字中峠、戸神台一丁目、戸神台二丁目、中央北一丁目、中央北二丁目、中央北三丁目、中央南一丁目及び中央南二丁目の各一部の区域

３　面積

約　５５．３　ｈａ

４　地区計画変更の理由　　※公告縦覧図書用抜粋

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により千葉ニュータウンの開発が進められてきた。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、業務等諸機能の立地促進が図られたことにより、①北総地域の拠点都市及び首都圏における良好な宅地供給地、②首都圏における広域連携拠点、③近郊レクリエーション拠点、④立地優位性と地域資源を活かした拠点としての役割を担うことを目指してきた。

本地区の地区計画においては、千葉ニュータウン中央駅圏が北総地域の中心核として、成田国際空港との近接性を生かした商業・業務・文化・交流機能を有する新都市型市街地の形成を目指す中で、本地区はその中心的地区として、賑わいや国際色のある多様性の高い市街地の形成を目指すとともに、新住宅市街地開発事業の事業効果を維持増進させるとともに、適正かつ合理的な土地利用等の誘導及び規制を図り、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成・保全を目標としている。

また、土地利用の方針として、タウンセンター地区は北総地域の中心核として高次な都市機能を形成するため、複合的・重層的な土地利用による適正かつ合理的な高度利用や、大規模な商業・業務・文化機能等を適正に配置して都心性を創出するとともに、センター居住等による多様な住宅需要にも対応できる土地利用を図ることとしている。併せて、地区周辺の公園、特定業務施設、大学及び住宅地との調和並びに南北地区の一体性に配慮した土地利用を図り、回遊性の高いネットワーク形成により、快適でうるおいのある歩行者空間を創出することを方針として定めている。

さらに、印西市都市マスタープランにおいては、「北総地域の玄関口としてふさわしい都市機能を備えた拠点として、東京方面と成田国際空港に近接した立地を活かし、海外や県外の方々も含めた来街者に対応する、多様性の高い商業・業務地のさらなる集積を図る」、「千葉ニュータウン中央駅周辺においては、都市機能が集積するにぎわいと秩序のある商業・業務空間として、市民や事業者との協働により、駅圏・都市交流拠点にふさわしい景観を形成する」と位置付けている。

このように、本市のまちづくりの根幹となる計画や構想等で掲げる理念や方針と照らし合わせ、本市の駅前エリアにおいては、賑わいや交流を創出し、周辺住民の日常的な生活利便性を高めていく必要がある。そのため、駅に近接する本地区の立地条件を活かし、適正かつ合理的な土地利用等の誘導・規制を図ることで、将来にわたり良好な都市環境及び魅力的な街並みを形成することを目的として、

本地区の地区計画を変更するものである。

５　地区整備計画変更の概要

（１）建築物等の用途の制限

【地区全域】

制限に追加するもの

・事務所（データセンターの用に供するものに限る。）

※その他の変更なし

変更後

※赤字下線は変更箇所

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画タウンセンター地区地区計画を次のように変更する。

名　　称	タウンセンター地区地区計画
位　　置	印西市大塚一丁目、武西字掛塚、字馬橋台、字下高根及び字馬橋、戸神字高根及び字中峠、戸神台一丁目、戸神台二丁目、中央北一丁目、中央北二丁目、中央北三丁目、中央南一丁目及び中央南二丁目の各一部の区域
面　　積	約 ５５．３ ｈａ
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、業務等諸機能の立地促進が図られたことにより、①北総地域の拠点都市及び首都圏における良好な宅地供給地として　②首都圏における広域連携拠点として　③近郊レクリエーション拠点として　④立地優位性と地域資源を生かした拠点としての役割を担うことを目指している。 千葉ニュータウン中央駅圏は、北総地域の中心核として、成田国際空港との近接性を生かした商業・業務・文化・交流機能を有する新都市型市街地の形成を目指している。 本地区は千葉ニュータウン中央駅圏の中心的地区として、にぎわいや国際色のある多様性の高い市街地の形成を目指す。 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、タウンセンター地区という利点を生かし、商業・業務・文化・交流施設を集積しながら、センター居住にも対応した多様な都市機能を有する魅力的な中心市街地を形成するため、「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」を以下のとおりを定める。 ■土地利用の方針 タウンセンター地区は、北総地域の中心核として高次な都市機能を形成するため、土地利用の方針を以下のとおり定める。 ・複合的・重層的な土地利用による適正かつ合理的な土地の高度利用を図る。 ・大規模の商業、業務、文化機能等を適正に配置し都心性を創出すると共に、センター居住等による多様な住宅需要にも対応出来る土地利用を図る。 ・地区周辺の公園、特定業務施設、大学及び住宅地との調和並びに南北地区の一体性に配慮した土地利用を図る。 ・回遊性の高いネットワーク形成を図り、快適でうるおいのある歩行者空間を創出する。 ■地区施設の整備の方針 道路等の地区施設は地区全体の適正かつ合理的な土地利用に資するものとし、各機能・性格に応じ適正に計画及び配置するものとする。また、整備された道路については、その機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、にぎわい・楽しさ・出会いのある都市空間を形成すると共に、商業、業務、文化施設等の誘導、良好な都市景観の創造、多様性に富んだ魅力的な市街地の形成を図るため、「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。

変更前

印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）

都市計画タウンセンター地区地区計画を次のように変更する。

名　　称	タウンセンター地区地区計画
位　　置	印西市大塚一丁目、武西字掛塚、字馬橋台、字下高根及び字馬橋、戸神字高根及び字中峠、戸神台一丁目、戸神台二丁目、中央北一丁目、中央北二丁目、中央北三丁目、中央南一丁目及び中央南二丁目の各一部の区域
面　　積	約 ５５．３ ｈａ
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、業務等諸機能の立地促進が図られたことにより、①北総地域の拠点都市及び首都圏における良好な宅地供給地として　②首都圏における広域連携拠点として　③近郊レクリエーション拠点として　④立地優位性と地域資源を生かした拠点としての役割を担うことを目指している。 千葉ニュータウン中央駅圏は、北総地域の中心核として、成田国際空港との近接性を生かした商業・業務・文化・交流機能を有する新都市型市街地の形成を目指している。 本地区は千葉ニュータウン中央駅圏の中心的地区として、にぎわいや国際色のある多様性の高い市街地の形成を目指す。 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、タウンセンター地区という利点を生かし、商業・業務・文化・交流施設を集積しながら、センター居住にも対応した多様な都市機能を有する魅力的な中心市街地を形成するため、「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」を以下のとおりを定める。 ■土地利用の方針 タウンセンター地区は、北総地域の中心核として高次な都市機能を形成するため、土地利用の方針を以下のとおり定める。 ・複合的・重層的な土地利用による適正かつ合理的な土地の高度利用を図る。 ・大規模の商業、業務、文化機能等を適正に配置し都心性を創出すると共に、センター居住等による多様な住宅需要にも対応出来る土地利用を図る。 ・地区周辺の公園、特定業務施設、大学及び住宅地との調和並びに南北地区の一体性に配慮した土地利用を図る。 ・回遊性の高いネットワーク形成を図り、快適でうるおいのある歩行者空間を創出する。 ■地区施設の整備の方針 道路等の地区施設は地区全体の適正かつ合理的な土地利用に資するものとし、各機能・性格に応じ適正に計画及び配置するものとする。また、整備された道路については、その機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、にぎわい・楽しさ・出会いのある都市空間を形成すると共に、商業、業務、文化施設等の誘導、良好な都市景観の創造、多様性に富んだ魅力的な市街地の形成を図るため、「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。

変更後

※赤字下線は変更箇所

地区整備計画書

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分 地区の名称	タウンセンター地区
		地区の区分 地区の面積	約 ５５．３ ｈａ
		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。ただし、本地区計画変更に係る都市計画決定時において既に建築されているものについてはこの限りでない。 （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４号に掲げる学校（幼稚園を除く。） （４）建基法別表第２（に）項第２号に掲げる工場 （５）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。） （６）建基法別表第２（へ）項第５号に掲げる倉庫業を営む倉庫 （７）建基法別表第２（り）項第２号及び第３号に掲げる建築物 （８）事務所（データセンターの用に供するものに限る。）
		建築物の敷地面積の最低限度	４００㎡ ただし、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については、この限りでない。
		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。 （１）１号壁面線においては、５ｍ以上とする。 （２）２号壁面線においては、２ｍ以上とする。 ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のアからウまでのいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア．出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの イ．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 ウ．本地区計画変更の都市計画決定時において既に建築されているもの なお、上記ウに該当するものについては、都市計画法第５８条の２において届出を要する行為を行う場合には、上記ア又はイのいずれかに該当する場合を除き、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は上記（１）又は（２）のとおりとし、それ以外の敷地境界線までの距離は１ｍ以上とする。
		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、周辺の都市環境との調和に配慮し、刺激的な色調、装飾及びデザインを避ける。 広告・看板類は、自己の用に供し、かつ構造の全てを敷地内に収めたものに限り設置出来るものとする。ただし、その色彩、装飾、デザイン、光源等により、地区の美観風致を損ねるものは避ける。
		垣又はさくの構造の制限	道路境界線に面する部分の垣又はさくは原則として生垣とする。生垣以外とする場合は、安全に配慮した構造のもので地盤面からの高さは２ｍ以下とし、その上部半分以上を開放性のあるフェンス等を使用すると共に、道路境界と垣又はさくの間に植樹帯等を設け、緑化に努めるものとする。なお、植樹帯等は高さ、間隔に配慮し開放性を確保すること。

「計画区域、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由　駅に近接している本地区の立地条件を活かし、適正かつ合理的な土地利用等の誘導・規制を図ることで、将来にわたり良好な都市環境及び魅力的な街並みを形成及び保全するため、本地区計画を変更する。

変更前

地区整備計画書

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分 地区の名称	タウンセンター地区
		地区の区分 地区の面積	約 ５５．３ ｈａ
		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。ただし、本地区計画変更に係る都市計画決定時において既に建築されているものについてはこの限りでない。 （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４号に掲げる学校（幼稚園を除く。） （４）建基法別表第２（に）項第２号に掲げる工場 （５）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。） （６）建基法別表第２（へ）項第５号に掲げる倉庫業を営む倉庫 （７）建基法別表第２（り）項第２号及び第３号に掲げる建築物
		建築物の敷地面積の最低限度	４００㎡ ただし、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については、この限りでない。
		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。 （１）１号壁面線においては、５ｍ以上とする。 （２）２号壁面線においては、２ｍ以上とする。 ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のアからウまでのいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア．出窓、柱のあるポーチその他これらに類するもの イ．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 ウ．本地区計画変更の都市計画決定時において既に建築されているもの なお、上記ウに該当するものについては、都市計画法第５８条の２において届出を要する行為を行う場合には、上記ア又はイのいずれかに該当する場合を除き、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は上記（１）又は（２）のとおりとし、それ以外の敷地境界線までの距離は１ｍ以上とする。
		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、周辺の都市環境との調和に配慮し、刺激的な色調、装飾及びデザインを避ける。 広告・看板類は、自己の用に供し、かつ構造の全てを敷地内に収めたものに限り設置出来るものとする。ただし、その色彩、装飾、デザイン、光源等により、地区の美観風致を損ねるものは避ける。
		垣又はさくの構造の制限	道路境界線に面する部分の垣又はさくは原則として生垣とする。生垣以外とする場合は、安全に配慮した構造のもので地盤面からの高さは２ｍ以下とし、その上部半分以上を開放性のあるフェンス等を使用すると共に、道路境界と垣又はさくの間に植樹帯等を設け、緑化に努めるものとする。なお、植樹帯等は高さ、間隔に配慮し開放性を確保すること。

「計画区域、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

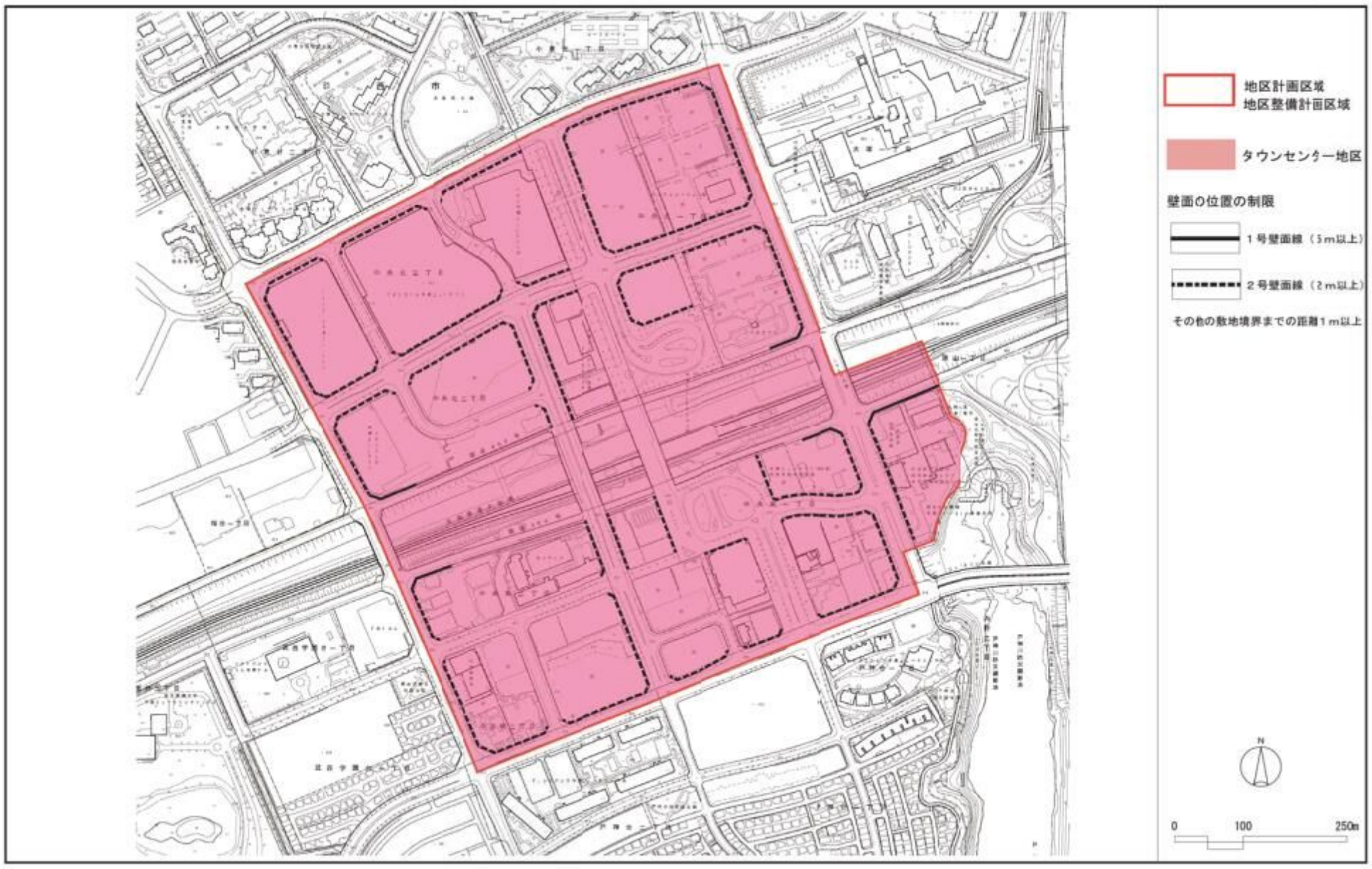
理由　「都市緑地法等の一部を改正する法律」において都市計画法及び建築基準法の一部が改正され、用途地域として「田園住居地域」が創設されたことに対応するため、地区計画を変更する。

※計画概要図に変更はありません

新

タウンセンター地区地区計画

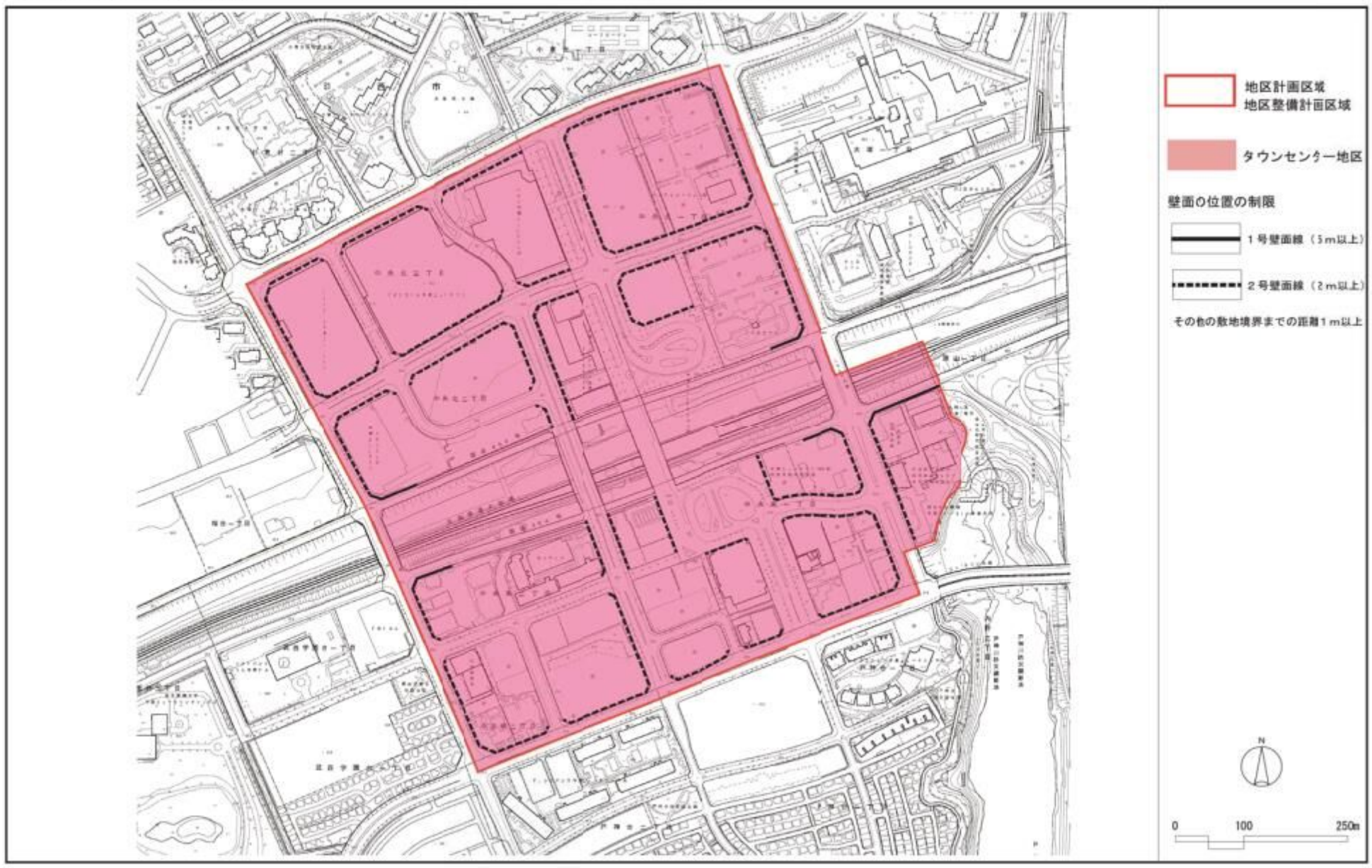
計 画 概 要 図



旧

タウンセンター地区地区計画

計 画 概 要 図



資料３

タウンセンター地区地区計画変更のスケジュール

事　　項	時　　期
地権者・住民説明会	令和８年１０月１７日（土） １０月１８日（日）
千葉県との事前協議	令和８年１０月下旬～
千葉地方検察庁との協議	令和８年１１月上旬～
地区計画原案の公告・縦覧	令和８年１１月中旬～ 令和８年１１月下旬
※公聴会	令和８年１２月下旬
地区計画案の公告・縦覧	令和９年２月上旬～ 令和９年２月中旬
市都市計画審議会	令和９年３月中旬
千葉県知事への協議の申出	令和９年３月下旬～ 令和９年４月上旬
千葉県知事の協議回答	令和９年４月下旬
地区計画決定の告示・縦覧	令和９年６月中旬
条例改正議案上程	令和９年９月（第３回定例会）
条例施行	令和１０年１月１日

公聴会･･･住民等の公開の場での意見陳述の機会を確保
条例･･･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