

印旛日本医大駅前周辺地区地区計画の原案説明会 会議録

日 時	令和8年5月24日（日）午前10時30分から午前11時30分まで	
場 所	印西市立印旛中学校 体育館	
出席者	土地所有者	8名
	印西市	都市計画課：山崎課長、木村課長補佐、椎名係長、 岩井主査、布目主査補、原田主査補
議 題	印旛日本医大駅前周辺地区地区計画の概要	
資 料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次第</li> <li>・ 印西市都市計画印旛日本医大駅前周辺地区 地区計画の原案説明会</li> <li>・ 地区計画の新旧対照表</li> </ul>	
議事の概要		

<p>課長挨拶</p>	<p>本日は大変お忙しい中、また日曜日の御休みの中「印旛日本医大駅前周辺地区 地区計画の原案の説明会」にご参加をいただきまして誠に有難うございます。また、日頃より、皆さまには市の都市計画行政に多大なるご理解とご協力をいただいておりますことに深く感謝申し上げます。</p> <p>さて、本日の説明会でございますが、ご案内をさせて頂いておりますとおり、皆様がお住いになっていらっしゃる地区には都市計画法に基づく地区計画というものがございます。名称が「印旛日本医大駅前周辺地区地区計画」となっており、本日はその変更に関する説明会でございます。</p> <p>詳細につきましては、この後、担当よりご説明させていただきますが、この「地区計画制度」は、ある一定のまとまりをもった「地区」を対象にしまして、その地区の特性や実情に合わせて、地域の良好な居住環境の保全や形成・整備、あるいは景観の向上などを目的として、きめ細かくルールを定める都市計画制度のことでございます。現在、市内には38カ所の地区計画区域があり、この地区はそのうちの1カ所となっています。</p> <p>今回、変更に至った経緯としましては、まず1点目として、駅周辺や市民の生活圏に隣接する地区においては、データセンターの建設を制限していくという方針であること。また2点目として、今後予定されている成田空港の機能強化、敷地や施設拡張、発着回数の増等に伴い、就労人口の増加に対応するため、住宅確保を市として進めていくなどの理由によって、当該地区計画の変更を行いたいとするものでございます。</p> <p>地区計画は、皆様のような住民および土地・建物所有者の皆様のご意向を取り入れながら策定するものでございまして、皆様の住環境にも直接関わる重要な計画となります。説明のあとには、質疑のお時間も設けておりますので、せっかくの機会でございますので、どうぞ忌憚のないご意見・ご質問等をいただければと存じます。説明会が終わったのちでも結構でございますので宜しくお願いたします。</p> <p>以上、簡単ではございますが私の挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。</p>
<p>計画説明</p>	<p><b>【原案の説明】</b></p> <p>それでは資料の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、都市施設の整備及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、「広域を対象とした計画」といたしまして、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、本日ご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広域を対象とした計画では対応できない部分を補完して、細かい決め事を定めることができます。</p> <p>続きまして資料の3ページをご覧ください。</p> <p>「地区計画とは」でございますが、地区計画は一体的に整備及び保全を図るべき地区について、以下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、以上の事項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</p>

全を図ろうとする計画です。

続きまして資料の4ページをご覧ください。

地区計画の構成といたしまして「地区計画の目標」、「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。定めるものとして、①土地利用の方針、②地区施設の整備の方針、③建築物等の整備の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。定めるものとして、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。

続きまして資料の5ページをご覧ください。

「地区計画変更の理由」でございます。

一つ目に駅周辺、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ご意見等が寄せられていること。

二つ目に、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が必要なこと。今後、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あります。

以上が、地区計画を変更するに至った理由になります。

続きまして資料の6ページをご覧ください。

ここからは、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、印旛日本医大駅前地区 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 18.2ha となります。

続きまして、7ページをご覧ください。

こちらは、今回変更する、印旛日本医大駅前周辺地区 地区計画の現状と変更案になります。次ページ以降で変更内容の詳細についてご説明いたします。

続きまして、8ページとなりますが、こちらはお配りしているA3サイズの新旧対照表が拡大したものとなりますので、そちらをご確認ください。「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」、「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。本ページでは、複合的土地利用（施設系）における土地利用の方針を変更し、共同住宅等の立地誘導を図ることといたします。

続きまして、9ページ、A3資料2枚目になります。

こちらは、駅前集合住宅地区と駅前センター地区について記載しております。変更点といたしましては、建築物の用途の制限の建築してはならないものとして、「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。データセンターの建築が不可となります。

続きまして、10ページ、A3資料3枚目になります。

こちらは、駅前住宅地区について記載しております。変更点といたしましては、前のページと同様に建築物の用途の制限の建築してはならないものとして、

「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。

続きまして、11ページ、A3資料4枚目になります。

こちらは、公益的施設地区（1）及び（2）について記載しております。

変更点といたしましては、建築物の用途の制限の建築してはならないものとして、「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。

続きまして、12ページ、A3資料5枚目になります。

こちらは、複合的土地利用（施設系）について記載しております。変更点といたしましては、今までと同様に建築物の用途の制限の建築してはならないものとして、「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。その他に、変更前は建築してはならないものとしていた、「（2）戸建て住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの」や「（3）建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅、寄宿舎又は下宿」について削除いたしました。

続きまして13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くこととなります。

上から順に説明をいたします。

地区計画の原案説明会、これは本日の説明会でございますが、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、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は、千葉県との法定協議を行い、都市計画決定告示を行います。また、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。本地区区計画につきましては、8月に地区計画の原案の縦覧、9月に地区計画の案の縦覧を実施し、12月の都市計画決定を目指しております。

以上で地区計画の説明を終わります。長時間にわたりましてご清聴ありがとうございました。

質疑応答

**【主な質疑応答】**

質問1

千葉県との協議とありますが、最終的に千葉県の許可が必要となるのか。

回答1

千葉県が許可ということではなく市が決定するものである。しかしながら、法律で法定協議というのが定められており、協議し、千葉県が「支障がない」旨の回答後、市として決定をするという流れとなる。

質問 2

現在の空き地等に、電力会社等の関連施設、変電所を含む事務所等が建てられる余地はあるのか。

回答 2

変電所の建設に関して、法令上、可能性はゼロではないが、相談などは市に寄せられていない。

質問 3

今回の変更でデータセンター以外の、例えば変電所なども含めて制限するというのは難しいのか。

回答 3

まずはデータセンターの建設制限を加えていくことを最優先とさせていただいた。

変電所も含めて制限するというのは、今後の私どもの考えの参考にさせていただきたい。

質問 4

この地区計画を変更するにあたって、ご説明の中で「要望があった」というような話があったが、具体的にどのような要望があったのか。また、市としては今この原案で、千葉県承認という形のもと、このまま進むのか。もし、原案から変更される場合、我々への説明会というのは再度あるのか教えていただきたい。

回答 4

8割から9割が「駅前について、データセンターという用途はふさわしくない」というような意見がある中で今回に至った。

万一、説明した内容と変わる場合には、改めて説明をさせていただく。

質問 5

現時点で、複合的土地利用確保施設計画のところは、共同住宅が可能に変わる。具体的にはマンション等ということになると思うが、そういった問い合わせや計画等が、情報として入っているのか。

あと、すでに印旛中学校も含めて、ここが5年後に何か利用が変わることは想像しづらいが、地区外西側は、用途がまだまだ転用する可能性のあるエリアが隣接しており、このエリアに関してどういう計画があるのか。背の高い、いわゆる景観を損ねるような建造物が建つ可能性があるのであれば教えていただきたい。

回答 5

当該地でマンションの建設などの具体的な相談はない。

また、本地区の西側エリアは、市街化調整区域とあって、基本的には建物の建築が制限されているところなので、ある日突然、データセンターのような大きな建造物が建つというようなことはない。

質問 6

なぜ共同住宅は許可され、戸建は不可のままなのか。

回答 6

市としては、人口の増加によるまちの活性化が必要であると認識している。本エリアは5,000～6,000人程の人口規模であり、これを維持、さらに活性化を狙っていくとなれば、住宅用途を許容していかないといけないという考えのもとで今回提示させていただいた。

質問 7

せっかくこの北総線の終点駅であり始発駅なのに、買い物をするのも1店舗ぐらいしかなく、生活に必要な店が少ないため、もう少し生活しやすいような環境にしていただかないと流入してくる人口は増えないのではないかと考える。

回答 7

利便性向上につながるような商業施設の誘致・設置というところで、都市計画課とは違う部署も関わってきますので、持ち帰りまして、しっかり庁内で共有してまいりたい。

質問 8

舞姫から駅への道でフェンスとフェンスの間を通る非常に狭い道がある。人のすれ違いもやっとの状況である。なんとかならないものか。

回答 8

担当部局へ情報を共有しますので、後で具体的な場所をご提示ください。

質問 9

データセンターについて、1階から3階までは公共の施設として、例えば、ビッグホップのデータセンターがあるところは、フットサル場がありました。あのような屋内の運動施設を市と共有はできないのか。

回答 9

ご質問にあるような話を、事業者にも持ち掛けることがある。データセンターは何より、秘匿性、セキュリティが厳重な建物ということで、物理的に施工は可能でも、その提案は事業者より不可能と回答されてしまう。

質問 10

千葉ニュータウン中央駅にデータセンターを許可してしまったのは、印西市であり、そのことが起こってしまった要因が何だったのか。今後、それが多発しないための計画だと思うが、市街化調整区域は広いが、大きなものが建たないようにはなっていた。そこの規制が厳しいため、市街化区域に来てしまったのではないか。

回答 10

当該地は市街化区域で、市ではなく千葉県が所掌している建築確認申請とな

る。民間の指定確認検査機関が行っている。

審査の上では事務所として扱っているのが大半という状況のため、市としては、法的拘束力を持つ地区計画の変更を提案した。

市街化調整区域については、基本的にデータセンターは建設ができない。

#### 質問 1 1

最初こちらに来たときは、自然に囲まれて、今の地区はいろんな施設があっ  
ていいなと思っていた。ところが 5 年、10 年と住んでいって全部なくなっ  
てしまった。個人的には、人口が少なくて、利益が出ないからだと考  
える。今我々この地区に暮らしていくのが、人口が増えないと、このま  
まいくと本当に心配である。

#### 回答 1 1

企業立地の部署が別にあるので、連携を密にして、住民の方の利便性を損な  
わないような政策を進めていく。

今回の説明地区の東側には印旛中央地区という、まだ未開発となっていると  
ころが 100 ヘクタールほどあり、このエリアを活性化していくための一つの道  
筋として考えている。

#### 質問 1 2

駅前の駐車場はマンションにならないのか。

#### 回答 1 2

今のところ市に対してそのような事前相談はない。

#### 質問 1 3

駅前のホテルの近くの公園みたいな緑地はなぜ立ち入りができないようにな  
っているのか。

#### 回答 1 3

土地所有者は民間の住宅メーカーであるが、開放してしまうと、不特定多数の  
方々が多様な利用をしてしまうということで、結局、やむを得ず今は閉鎖してし  
まったということをお聞きしたことがある。