

令和8年度第1回印西市都市計画審議会会議録

日 時	令和8年6月15日（月）午後3時30分から午後4時35分まで	
場 所	市役所本庁3階 大会議室	
出席者	委 員	市村委員、大崎委員、坂巻委員、柴海委員、武藤委員、大野委員、津田委員、山田委員、今井委員、古橋委員
	印西市	都市建設部：藤崎部長、加藤参事 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 公園緑地課：麻生課長、戸部係長、五十嵐主査補
欠席者	伊藤委員、須藤委員、綿貫委員	
傍聴者	なし	
議 題	議案第1号 印西都市計画地区計画の決定について 印西牧の原東地区地区計画（案） 報告事項 特定生産緑地の指定について 広域都市計画マスタープラン（印旛広域都市圏及び印西都市計画区域）（案）	
資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 諮問書 ・ 委員名簿 ・ 印西市都市計画審議会条例 ・ 議案資料 ・ 報告資料1 ・ 報告資料2 	

議事の概要

事務局

定刻となりましたので、始めさせていただきます。

本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。
本日の会議進行につきましては、私、都市計画課の木村が務めさせていただきますので、よろしくをお願いいたします。

会議に先立ちまして、新たに都市計画審議会委員となられました委員をご紹介いたします。大変恐縮ですが、お名前をお呼びいたしますので、その場でご起立をお願いいたします。千葉県県土整備部 印旛土木事務所長 古橋保孝委員。古橋委員は人事異動によりまして、令和8年4月1日付けで委嘱させていただいております。印西市農業委員会会長職務代理 伊藤英 委員。本日は都合により欠席となります。なお、伊藤委員は農業委員会からの推薦により、令和7年10月14日付けで前回の都市計画審議会終了後に委嘱させていただいております。

このたびの委嘱により、現在の委員数は13名となっております。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。本日の資料は「次第」、「諮問文」、「委員名簿」、「印西市都市計画審議会条例」、青色の表紙に「印西市都市計画審議会」と書いてあります資料、A3版の「印西都市計画地区計画の変更（印西市決定）」と書いてあります資料の6点でございます。

資料の不足などはございませんでしょうか。

続きまして、報告事項が3点ございます。

1点目は審議会開催要件の報告でございます。

本日の出席委員は、委員13名のうち半数以上の10名の出席をいただき、「印西市都市計画審議会条例」第6条第2項の規定により、会議の開催要件を満たしておりますことをご報告いたします。なお、伊藤英委員、須藤賢一委員、綿貫善弘委員より、本日欠席される旨のご連絡をいただいております。

2点目は会議の公開と傍聴でございます。当審議会は、印西市市民参加条例の規定により、公開とさせていただきます。現時点では、いらっしゃらない状況です。

3点目は会議の録音でございますが、会議録を作成する都合により録音をさせていただきますので、予めご了承ください。

報告事項は以上でございます。

それでは、令和8年度第1回印西市都市計画審議会を開催いたします。

次第に沿って進めさせていただきますが、はじめに大崎会長よりご挨拶をお願いいたします。

大崎会長

皆様、本日はご多用のところ、令和8年度第1回印西市都市計画審議会にご出席いただきありがとうございます。本日の議案は、印西牧の原東地区における都市計画地区計画の変更についてです。本案件は、教育施設用地の確保と広く残されている用地の今後の土地利用に関する重要な案件です。委員の皆様には、街の将来像や周辺の居住、環境、交通、通学の安全性なども踏まえて、それぞれの

	<p>お立場から、率直かつ慎重にご審議いただきたいと思います。忌憚ないご意見と、円滑な議事進行にご協力くださいますよう、お願い申し上げ、開会の挨拶いたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、議事に入らせていただきます。議事進行につきましては、「印西市都市計画審議会条例」第5条第2項の規定により、会長が会議の議長を務めることとなっておりますので、大崎会長よろしく願いいたします。</p>
大崎会長	<p>それでは、しばらくの間、議長を務めさせていただきます。</p> <p>ご協力をお願いします。</p> <p>はじめに会議録署名委員の指名を行います。</p> <p>本日の会議録署名委員には、坂巻委員を指名させていただきます。よろしくお願いします。</p> <p>それでは、日程第1の議案審議に入りたいと思います。</p> <p>議案第1号「印西都市計画地区計画の決定について」を審議いたします。事務局からの説明をお願いします。</p>
事務局	<p>議案についてのご説明をさせていただきます。</p> <p>議案第1号「印西都市計画地区計画の決定について 印西牧の原東地区地区計画（案）」についてご説明いたします。</p> <p>青い表紙の令和8年度第1回印西市都市計画審議会と書かれた資料をお手元にご用意ください。</p> <p>まずはじめに、都市計画の制度についてご説明いたします。</p> <p>資料の3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。</p> <p>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。</p> <p>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ございます。</p> <p>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>次ページをご覧ください。</p> <p>地区計画は都市計画法に基づき、一体的に整備及び保全を図るべき地区について、道路・公園等の地区施設の配置及び規模に関する事項、建築物の形態・用途・敷地等に関する事項、その他土地の利用の制限に関する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全を図ろうとする計画です。</p>

次ページをご覧ください。

地区計画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を定める「地区計画の目標」、その目標を実現するため、土地利用や地区施設の整備の方針などを定める「地区計画の方針」、建築物等の用途の制限や建築物の敷地面積の最低限度など、地区のまちづくりの内容を具体的に定める「地区整備計画」により構成されます。

次ページをご覧ください。

続きまして、この度の変更の概要をご説明いたします。

まず、教育委員会において（仮称）東の原義務教育学校を建設する方針が出されましたが、建設予定地では、地区計画において学校の建設が制限されていたことから、学校の建設を可能とする区域を設定するものでございます。

また、学校が新設されることによることと、成田空港の機能強化に伴います、就労人口のための住宅の新たな受け皿として、戸建住宅や共同住宅等の建築も可能となるよう、住宅用途を許容する変更を行います。

さらに、駅前周辺や住宅地に近接するエリアでのデータセンターの建築について、市として制限をしていく考えでおりますことと、令和7年8月29日に、市議会において「駅前周辺地域でのデータセンター建設に関する決議」が可決されたことを踏まえまして、データセンターの建築を制限する変更を行います。

次ページをご覧ください。

この度、変更いたします地区計画の名称は、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、うち約 19.3ha が今回変更する面積となります。

次ページの図が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、国道464号を挟み南北に位置しております。

次ページは、現在の計画概要図となっており、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。

次ページの図は、変更する内容を記載しており、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、複合施設地区と教育施設地区に名称を変更します。

青色の円で囲んだ教育施設地区には、学校のみ建築を可能とします。

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制限し、住宅の建築を許容いたします。

続きましては、A3サイズの新旧対照表をご覧ください。

こちらが地区計画の計画書となります。

資料上部に記載しているとおり、左側が変更後、右側が変更前の地区計画となります。まず1枚目には、「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。

こちらでは、「公益施設地区」を「複合施設地区及び教育施設地区」に変更するとともに、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」を「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に改めております。また、児童、生徒たちの利便性と安全性に配慮した上で、教育環境の充実を図ってまいります。

続きまして、新旧対照表の2枚目になります。

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判明したため、訂正するものでございます。

続きまして、新旧対照表の3枚目になります。

こちらは公益施設地区に関する変更となります。

まず、義務教育学校の建設部分の面積を差し引き、地区の面積が約15.9haとなります。

続いて、建築してはならない建築物から、(1)戸建住宅及び長屋、(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号にかかげる共同住宅、寄宿舍又は下宿を削除し、(7)事務所(データセンターの用に供するものに限る。)を追加しております。

これにより、住宅の建築が可能となり、データセンターの建築が不可となります。また、建築物の敷地面積の最低限度を400㎡から170㎡に変更しております。

続きまして、新旧対照表の4枚目になります。

こちらは、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ものになります。地区の面積は約3.4haとなります。

建築することができる建築物として、(1)建基法別表第2(イ)項第4号にかかげる学校(幼稚園を除く)、(2)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となり、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、建築物の敷地面積の最低限度を1,000㎡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、建築物等の形態又は意匠の制限として、明るすぎる色彩の使用等を避けること、垣又はさくの構造の制限として、緑化に努め、開放性を確保することなどを定めております。

資料はA4に戻りまして、最終のページをご覧ください。

地区計画の変更スケジュールについて、ご説明いたします。

この度の地区計画については、令和7年度より個別に地権者や千葉県と協議を進めておりましたが、一定のご理解をいただいたと判断し、令和8年2月1日に地権者・住民説明会を実施、15名の方が出席されました。

この説明会では、データセンターを規制することへの賛同とともに、より住民に配慮した土地の活用方法を検討してもらいたいなどのご意見が寄せられました。

続きまして、令和8年2月18日に千葉県へ事前協議を提出し、3月30日に「異存なし」との回答をいただきました。

	<p>この事前協議を経まして、都市計画法第16条第2項に基づき、原案の縦覧を令和8年4月14日から4月28日まで実施しました。意見書の提出はありませんでした。</p> <p>続きまして、都市計画法第17条第1項に基づき、案の縦覧を令和8年5月14日から5月28日まで実施しました。こちらも意見書の提出はありませんでした。そして、千葉地方検察庁との協議も終了し、本日、都市計画法第19条第1項に基づき、都市計画審議会にお諮りしております。</p> <p>支障なくご承認いただけましたならば、今後は、都市計画法第19条第3項に基づき、千葉県との法定協議を令和8年7月上旬に実施する予定です。法定協議における千葉県からの回答を受け、令和8年8月上旬に都市計画法第20条第1項に基づく地区計画の変更の告示を予定しています。</p> <p>説明は以上となります。</p> <p>よろしくご審議くださいますようお願いいたします。</p>
大崎会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、事務局からの説明が終わりましたので、議案第1号に対する質疑を行いたいと思います。何かご意見、ご質問はありませんか。</p>
山田委員	<p>何点か質問したいと思います。駅前の地区計画を変更する市議会の決議は、令和7年8月29日に行いました。これは、データセンターは駅周辺には作らないという決議です。今回別の地区での地区計画を検討するっていうのは、ちょっと順序が違うんじゃないかという市民の声がありました。地区計画そのものに反対しているわけではないのですが、市の考えをお伺いしたいと思います。</p>
事務局	<p>地区計画の変更の順番というご質問でございますが、現在、印西市におきましては、駅前エリアにおいて、地区計画を変更し、データセンターの建築の制限を加えようとしているところです。駅前の場所については、市内にはご承知の通り、5駅ございますが、そのうち北総線の3駅、西側から千葉ニュータウン中央駅、印西牧の原駅、印旛日本医大駅の3駅の地区計画エリアの変更を進めております。冒頭に説明がありました通り、地区計画につきましては、地区の特性や事情に合わせて、よりきめ細かなルールを策定するものですが、当然ながら、その地区の土地所有者の方、居住者の方、店舗であれば、借りていらっしゃる方、様々な関係者の方々がいらっしゃるわけですが、その方々からの同意、それから地区の合意形成、これが非常に重要であると考えています。3駅同時に変更を進めていますが、全ての地区の合意形成が同時に整えばいいのですが、3駅それぞれ状況も異なっておりまして、まずは今回ご審議いただいている印西牧の原東地区が先になりました。こちらにつきましては、地区の合意形成、それから土地所有者のご同意をいただけたということと、(仮称)東の原義務教育学校の建設を主導することが、市として最重要課題ということがありましたので、まずはここから取りかかったところでございます。また、印旛日本医大駅前につきましては、</p>

	<p>地権者様のご同意がいただけたという判断のもと、先月に説明会を開催させていただきまして、今後、手続きを進めてまいりたいと考えています。残りの2駅の地区計画につきましては、現在、地権者の方々にご同意いただけるように、1件ずつ回って丁寧に説明を行い、進めているところですので、状況が整い次第ご提案をさせていただきたいと考えています。以上でございます。</p>
山田委員	<p>2つ目です。複合施設地区についてデータセンターを制限しています。その意味することは、商業地域では、データセンターは不適切であるという認識かどうか。その確認をしたいと思います。</p>
事務局	<p>本市の駅前エリアにおいては、人の交流、賑わいの創出、それから住んでいらっしゃる方々の利便性向上につながるような施設が好ましいということで、判断しておりまして、データセンターについては、駅前エリアでは、建設の制限をしていくという考えでございます。</p>
山田委員	<p>市としては、住民が近くに住んでいる場所では、データセンターは不適切であるという認識だと思いますけど、具体的には、どのような点がふさわしくないというふうに考えるのでしょうか。</p>
事務局	<p>印西市にはデータセンターが、現在30棟ほど稼働していると言われております。駅前エリア、それから住宅地に隣接しているようなところに一部のデータセンターの立地が行われる中で、やはり周辺に住んでいらっしゃる方々の同意や理解の生みづらい用途であるということで、住民の方々から様々なご意見が市に寄せられています。市としては、地域との共生というのが、何においても大事だと考えておりますし、現在、データセンターが大変大きな注目になっていて、かつ皆様もご承知の通り、住民の方々との間で大きな摩擦を生んでいる状況がありますので、地域との共生や住民の皆様の利便性の向上が見込めるような用途、これを誘導していくべきだろうという考えでやっておりますので、データセンターそのものがよくないという考えではないです。</p>
山田委員	<p>私も、データセンターそのものを否定しているわけではなくて、問題は建つ場所ということなので質問しました。実際に建設も始まっています。これ遡及されていなくても、それを認めるということは、どういうふうにお考えなのか伺いたいと思います。</p>
事務局	<p>現在進められている、千葉ニュータウン中央駅前のデータセンターに関するご質問かと思いますが、建築基準法の確認申請を経て、現状として法的には認められて建設が進んでいますので、あとから市が規制等のルールを定めて、建設を認めない、止めさせるといった強制はできないと考えています。</p>
山田委員	<p>今この地区計画で、都市計画審議会が開かれて、審議しています。もし、その</p>

事務局	<p>駅前にデータセンターができる前に、都市計画審議会が開かれていれば、変わったんじゃないか。という市民の声にどう答えるのでしょうか。</p> <p>今回こうして牧の原東地区地区計画を議案として挙げさせてもらっていますが、可決されれば、今後手続きを経て、法的な拘束力を持って、データセンターの建築ができないということになりますので、仮にデータセンターができる前に地区計画が変更されていれば、建設はできなかつたものと、これは一般論ですが、そういう形になろうかと思えます。</p>
山田委員	<p>現在建築基準法では、データセンターというのは、事務所扱いになっています。事務所扱いだから、住宅専用地域以外はどこにでも建てられるという問題があります。データセンターというのを事務所と考えていないから、規制するっていうふうに捉えていいでしょうか。</p>
事務局	<p>現在市内には30棟近くのデータセンターが、稼働していると言われていて、他にも、もうすでに建築基準法の確認申請を経て、これから建設しようとしている建物も、いくつかございます。データセンターと言われている用途の建物の建築基準法上の用途は、事務所、あるいはその他というような形で申請がなされているものが、大半である状況です。法律上の認可を得て、建築が進んでいるわけですが、これからも法律が変わらない限り、今後もそのような扱いになるのだろうと考えています。データセンターほど大きな建築規模になりますと、市が用途を審査する所管ではなくて、千葉県が所掌する建物規模になるので、市としては、国や県がそういった判断を行っているという認識です。</p>
山田委員	<p>これからも確認申請があるので、いくつかデータセンターができるとおっしゃいましたけど、それは何棟できるのかっていうのは、お答えいただけるのでしょうか。</p>
事務局	<p>マスコミ等からも非常に多くの取材をお受けしており、今何棟あるのか、これからどのくらい増えるのかというご質問も非常に多い状況です。報道、マスコミ等に回答している内容としましては、市が把握しているところだと、現在30棟程度稼働しているという認識です。それから建設中あるいは建設予定が、今後どのくらいあるのかという点は、約15から20棟程度あるのではないかと回答しています。</p>
大崎会長	<p>データセンターは、1棟を作ると建物のその形とか延べ床面積がどれぐらいの規模になるのか教えていただけますか。</p>
事務局	<p>これは一概には言えず、データセンターも様々な大きさのものがあるのですが、だいたい延べ床面積で20,000㎡から30,000㎡。高さも60mを超えるものも市内にはありますし、30m台のデータセンターもありますし、まちまちな状態</p>

	です。
大崎会長	そうすると、平べったくて横に広いのもあったり、少し高さがあるようなものもあるということですね。
事務局	はい、おっしゃる通りです。
市村委員	建築基準法の改正などは、進んでいるのでしょうか。
事務局	今回は、都市計画法に基づく地区計画の変更ということで、都市計画審議会なので、都市計画に特化した審議を行っていただいております。今回ご承認をいただきました後に、千葉県との法定協議を終えて告示決定され、都市計画法上の手続きはここで完結となります。この後に、印西市では、建築の制限条例を持っていますので、9月頃に開かれる第3回市議会定例会で、条例改正を議案として挙げる予定です。議会でその条例の一部改正が承認されましたら、条例の施行が翌年1月1日から施行するという事を考えています。
市村委員	建築基準法のこと、変更にならないときに、近くのところにデータセンターができるといったときに、都市計画上で制限するという事は可能なのでしょうか。
事務局	印西市は地区計画制度があり、その前には用途地域がございます。用途地域というのは、商業地域であったり近隣商業地域であったり第1種低層住居専用地域であったり様々ございます。さらにきめ細かくルールを定めているのが、地区計画でございます。データセンターは、その建築基準法上の用途が、事務所またはその他で、審査は事務所扱いとして審査されている現状としてございますので、事務所が建てられるところについては、建物の規模はありますが、データセンターが、建築基準法上は認められるということになります。現在、都市計画法上の地区計画で、データセンターを規制しているところは、武西学園台地区というところ1箇所だけです。これに今回の都市計画法上の決定がなされれば、これが2か所目となります。地区計画で規制されていないところで、用途地域に合致していれば、法律上はできるということになります。
津田委員	私からは2点ございます。 まずは1点目。この地区計画の中で、建築物等の用途の制限ということで、今回事務所（データセンターの用に供するものに限る。）という書き方になっていますが、建築確認申請時において、事務所あるいはその他というような、データセンターが、どの用途に含まれるかっていうのは、曖昧な部分があって、印西市も含め各自治体でも、問題になっていると思うのですが、用途の制限でデータセンターが事務所という扱いが、倉庫とかっていう立て付けとか、何かの立て付けでデータセンターが建つことがないのかどうか。法の抜け道的なものはしっか

	<p>り抑えられているのかというところの確認です。</p> <p>もう1点目が、ご承知の通り、東の原義務教育学校が建つ予定の中で、西側の土地で、今回住宅を許容するという地区変更でございますが、そもそもこの東の原義務教育学校の建設に至っては、原小学校区の子供たちがすごいスピードで増加していってしまい、原小学校の教室がパンパンになってしまったということがまず背景にあります。その中で、東の原義務教育学校を新設するっていうことに至りましたけれども、ここに住宅許容をしてしまった時に、住宅がどれくらい開発かかるかわかりませんし、すぐ住むのかどうかもわかりませんが、そのあたりの影響というのは、どうお考えでしょうか。</p> <p>データセンターが、建築基準法上の用途が非常に曖昧なのでは、というところでございますが、建築基準法において定める用途には、どこにも分類されていないということで「その他」となっています。審査については、事務所扱いで対応しているという状況のようです。規制できる担保の部分のご質問ですが、先ほど申し上げましたように、武西学園台地区では、全く同じ名称で記載をして、規制がかけられていることが1つと、その武西学園台で地区計画決定をする際に、千葉県や国にも確認を行い、この記載で問題ないというような、議事録があったので、そこは問題ないだろうと考えています。</p> <p>それから、2点目について津田委員がおっしゃる通り、義務教育学校を建設する発端は過大規模校の解消ということがあったようですけれども、市としては今後も住宅用途を許容していくという方針を打ち出していますので、今後も児童生徒の受け入れについては問題ないという認識でございます。</p>
大野委員	<p>データセンターについては、印西市を含めて近隣自治体も非常に揉めているような状況がございますけれども、国の法的な整備が、まだ追いついていない状態ですが、国交省を含めて、今どのような動きがあるかということはいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>国や県への働きかけというところでは、市長自らトップセールスで、様々な機会でお話しをさせてもらっています。私どもが聞いている範囲では、国はやはり法律というのは全国一律であって、問題になっているところもあれば、逆に問題になっていないところも多いので、一律データセンターについて、どういうふうにしていこうという考えは、国の方では現状はなく、各自治体の実情に応じて対応してほしいというような考えは聞いています。</p> <p>一方でデータセンター協会というNPO法人がありまして、JDCCとありますが、そちらの協会が、全国でこういったデータセンターの建設をめぐって問題になっている事例がある中で、協会側が地域共生のためのガイドラインを定めました。その内容は、事業者は、地域や周辺住民の方々の理解が必須であるということや他にも細かな定めが様々あるのですが、そういったことを示していこうとする動きがあります。印西市としては、待ったなしの課題であり、懸案ですから、こうしてまずは地区計画の変更をして、このようなことが起こらないような環</p>

<p>坂巻委員</p>	<p>境を整えていくという考えです。</p> <p>データセンターの話ばかりで申し訳ないが、今回は牧の原東地区の話なんです。先ほど中央駅と印旛日本医大駅と同じように検討されていらっしゃるっていう話は伺ったんですけども、牧の原東地区の西側のBIGHOPの中にももうできています。まとまった面積がないとできない施設という、北側のモアも売り上げが良くなかったら変わっちゃうかもしれないとか、大塚のビル群は、人がいっぱい入ったところが、ほとんどデータセンターに建屋そのまま、中身はそうなっちゃっているとか、先ほどで国の方が動かないという説明がありましたが、その中で印西市が自主的に規制することは、ありがたい話です。何が言いたいかという、結局今回の地区計画の3つの大きな柱が変更の柱になっているものの、都市計画法は都市を作る計画をするためにある法律なのだけれども、地区計画が対症療法で3つ変えたっていう話になってきている。要は市として、データセンターを憎んでいるわけではないというような話がありましたし、大きな税収になる財産的なもので、日本中で一番最初にこの恩恵を受けながら、トラブルにもなっているっていうところでは、もっと大きな方向性で、物流センターが市街化調整区域で建てられるようになって、でも市街化で建てるべきであるという法律の立場は変わらないのだが、ほぼほぼ調整区域で建てていますよね。近くだと野田とか流山だとか、すごい田舎のところに大きな建物が建てるといようなことができていますので、データセンターは本当に人がいない、田んぼとか山のところとかああいうところが一番合っているんじゃないのかなという方向性を、例えば市が示すと、そういうところにぜひ来てくださいますとか、市街化区域と隣接しているところであれば、電気配るのだからそんな大変じゃないでしょうし、買収するのは簡単でしょうし、そういう方向性で大きなものを作らないと、これ全部の地区計画やるときに、毎回毎回この会議でこの話をするのですかという話がちょっとどうなのかなって思っていましたので、大きな目での方向性ってあるのかっていうのをちょっとお伺いしたいです。</p>
<p>事務局</p>	<p>このデータセンターの問題については、本市においては、まさにここ数年の問題で、この4、5年でできたような問題であって坂巻委員がおっしゃったような法律が追いついていない実態があるのではないかという認識は市もございませう。本市では、都市計画審議会にも付議する案件ですが、都市マスタープランというまちづくりの基本計画があります。印西市域で、都市計画、都市づくりをどうしていくのかという基本的な方針が示されたもので、これを令和8年度と令和9年度の2か年で一部見直し作業を進めますので、その中で本市の状況としては、データセンターという施設は切っても切り離せない状況になっていますので、どういうふうな方針を示していくのか、ゾーニング、どういった地区にこういった施設を持っていったらいいのか、どういう場所では、よくないのか、というような方針的なことを位置づけていきたいと考えています。</p>
<p>坂巻委員</p>	<p>データセンターに関しては、千葉県がコントロールする範疇だというふうに</p>

事務局	<p>おっしゃったかと思うのですが、その時にここに作りたいというふうに、千葉県がもし言った時に、印西市としては断れないなんてことはあるのですか。</p> <p>千葉県が、印西市域の中でここに作りたいというようなことを言うシチュエーションはなかなかないと考えますが、仮に、千葉県がそういう方針を打ち出すときには、当然千葉県ですから、地元の基礎自治体との協議を重ねて方針を打ち出すはずなので、一方的にやるようなことはないと思います。</p>
大崎会長	<p>他にご意見等が無いようですので、これより採決を行います。</p> <p>議案第1号「印西都市計画地区計画の決定について」原案が妥当であると答申することに賛成される方は、挙手をお願いします。</p> <p>【全員挙手】</p> <p>「挙手全員です」それでは、議案第1号「印西都市計画地区計画の決定について」は、原案のとおりとし、妥当であると答申いたします。</p> <p>以上で、予定しておりました議事日程は終了しました。ご協力いただき、ありがとうございました。進行を事務局にお返しいたします。</p>
事務局	<p>大崎会長ありがとうございました。</p> <p>それでは、報告事項に入ります。次第とは順序を逆にさせていただきます。</p> <p>まず、広域都市計画マスタープラン(印旛広域都市圏及び印西都市計画区域)(案)について報告いたします。事務局より報告をお願いいたします。</p>
事務局	<p>【報告事項 広域都市計画マスタープラン(印旛広域都市圏及び印西都市計画区域)(案)について 説明】</p> <p>それでは、広域都市計画マスタープラン(印旛広域都市圏及び印西都市計画区域)(案)について、ご報告させていただきます。</p> <p>まず、これまでの策定に係る手続き及び今後のスケジュールについて、ご説明いたします。</p> <p>こちらの広域都市計画マスタープランは、令和7年10月に開催した令和7年度第1回印西市都市計画審議会でご審議いただいた後、令和7年10月17日から10月30日までパブリックコメントを実施いたしました。「パブリックコメントの結果及び市の対応」のとおり、8名の方から8件のご意見をいただいたところでございます。</p> <p>その後、令和7年12月12日から12月26日まで案の概要の縦覧を実施し、公述の申出を受け付けました。しかしながら、白井市と印西市が属している印西都市計画区域に関しては、公述の申出がなかったため、公聴会は実施してお</p>

りません。案の概要の縦覧と公聴会を経て、国と千葉県の事前協議を行ったうえで、令和8年5月7日から5月21日まで案の縦覧を実施しました。こちらも印西都市計画区域に関しては、意見書の提出はありませんでした。

今後、千葉県では、千葉県都市計画審議会に付議し、国との法定協議を経て、都市計画決定を告示する予定となっております。具体的な日程はこれから示されます。

それでは、お配りしました「印旛広域都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」をご覧ください。

令和7年10月にお示ししました原案から、大きな方針の変更はありません。資料1ページにありますとおり、①広域的な視点に立ったマスタープランの策定、②人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換、③社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興、④頻発化・激甚化する自然災害への対応、⑤自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備、加えて、4ページにある通り、成田空港に関連した「SORATO NRT エアポートシティ構想」を踏まえた、⑥世界をリードする空港都市圏の形成を基本理念として計画を策定しております。

資料の7ページから25ページにかけては、印旛広域都市圏における都市計画の目標や方針等が掲げられています。

続きまして、区域パート、印西市と白井市域を対象となります「印西都市計画区域」についてご説明いたします。

まず、26ページから28ページまで記載されております基本理念を実現するため、都市づくりの目標として、①人口減少等に対応したコンパクトな都市づくりの促進、②都市基盤施設整備の促進・再整備、③地域資源等を活かし多様な産業が集積する都市づくりの促進、④自然環境を守りはぐくむ都市づくりの促進、⑤活力のある地域コミュニティの形成、⑥交通ネットワークの充実による連携・交流の促進、⑦災害に強い安心・安全なまちづくりの推進、⑧カーボンニュートラルに取り組む都市づくりの推進、以上、8項目を掲げております。

また、地域毎の市街地像として、29ページから30ページまで印西市エリアに係る各地域について記載されています。

続いて、31ページから44ページまでが、主要な都市計画の決定の方針について記載されています。構成としましては、(1)都市づくりの基本方針、(2)土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針、(3)都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針、(4)市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針、(5)自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の

	<p>方針となっております。</p> <p>以上が、広域都市計画マスタープラン（印旛広域都市圏及び印西都市計画区域）（案）の報告となります。なお、この度の広域都市計画マスタープランの内容を反映させる形で、令和8年度から9年度にかけて、印西市都市マスタープランの部分修正を予定しているところでございます。</p>
事務局	<p>続きまして、特定生産緑地の指定について報告いたします。担当課より報告お願いいたします。</p>
公園緑地課	<p>【報告事項 特定生産緑地の指定について 説明】</p> <p>それでは、「特定生産緑地の指定について」公園緑地課麻生より経過を報告させていただきます。</p> <p>着座にて説明させていただきます。</p> <p>モニターもしくはA4横の「特定生産緑地の指定について」の資料をご覧ください。</p> <p>はじめに当案件は、「特定生産緑地の指定」に当たり、生産緑地法第10条の2第1項の規定により、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、当該申出基準日以後においてもその保全を確実に行うことが、良好な都市環境の形成を図る上で、特に有効であると認められ、当該生産緑地に係る所有権及び地上権、賃借権等を有する者である農地等利害関係人の同意が得られたものを「特定生産緑地」として指定するにあたり、生産緑地法第10条の2第3項の規定により都市計画審議会の意見をお聴きすることになります。</p> <p>ここでいう申出基準日とは、生産緑地として都市計画決定してから、30年が経過する日のことを言い、今回対象となる生産緑地における申出基準日は、令和8年9月24日になります。</p> <p>特定生産緑地についてのご説明にあたりまして、改めて生産緑地制度について、簡単に触れさせていただきます。</p> <p>生産緑地は、市街化区域内において、農地等を計画的に保全し、良好な市街地形成に資することを目的に指定されるもので、指定期間は、30年間になります。生産緑地の制限についてですが、生産緑地に指定されますと、営農の義務が課せられ、農地の適正な管理が義務付けられます。</p> <p>また、農地以外の利用は、原則できないため、建築物等の新築、増築等の制限を受けることになります。</p> <p>次に、税制優遇についてですが、固定資産税及び都市計画税は農地並み課税となり、相続税の納税猶予制度の適用を受けられるようになります。</p> <p>次に、生産緑地の行為制限の解除の流れについて御説明いたします。</p> <p>「生産緑地の指定から30年を経過したとき」、「農業の主たる従事者が死亡したとき」それから「農業の主たる従事者が故障したとき」において、生産緑地の行為制限を解除することができます。生産緑地に指定されますと、原則農</p>

地以外の利用が出来ないため、農地以外の活用を図りたい場合、生産緑地を解除する必要があります。その場合、市に対し、所有する生産緑地の買取りの申出書を提出することになります。県や市の関係機関に、買取の意向について照会をかけます。「買い取る」となった場合は、公共施設用地となりますが、「買取に至らなかった場合」は、その後、農協や農業委員会に対して、農業従事希望者への斡旋を依頼します。「希望者の手が上がった場合」は、その希望者に所有権が移転しますが、「希望者の手が上がらなかった」場合は、買取申出からちょうど3か月後に行為制限が解除され、所有者は農地以外の利用が可能となります。

その後、都市計画を変更し、生産緑地地区を廃止することとなります。

ここまでが、生産緑地の概要になります。

次に、「特定生産緑地制度の概要」について、ご説明いたします。

まず、特定生産緑地が創設された背景についてですが、生産緑地は、都市計画決定から30年経過をすると、所有者は、市町村に対して、いつでも買取申出をすることが出来るようになるため、生産緑地が急激に喪失する可能性があり、都市計画上、不安定な状態に置かれることとなります。

この問題に対して、平成29年に生産緑地法が改正され、所有者等の意向を基に生産緑地を特定生産緑地として指定できる制度が創設されました。

この制度により、買取申出が可能になる期日を生産緑地指定30年経過後から10年延長できるようになりました。また、10年ごとに、経過する前であれば、改めて継続の可否を判断することができます。

これにより、生産緑地指定から30年経過後も、引き続き生産緑地が保全され良好な都市環境の形成が図れます。

所有者にとっては、税制優遇が継続され税負担が軽減されるため、営農が継続しやすくなります。

次に、特定生産緑地に指定する場合と指定しない場合の内容についてご説明いたします。

まず、上の段の特定生産緑地に「指定する場合」、引き続き10年間は農地等として管理する義務が生じ、税制上の優遇については、固定資産税・都市計画税は、農地課税が継続され、新たな相続税等にも納税猶予が適用されます。

一方、下の段の特定生産緑地に「指定しない場合」、指定から30年を迎えた生産緑地は、いつでも市に対して買取申出をすることができるようになりますが、固定資産税・都市計画税は段階的に宅地並みに引き上げられ、相続税の納税猶予制度も次世代の方は受けることができなくなります。

最後に、特定生産緑地の指定に向けたこれまでの経過と今後の予定についてご説明いたします。

市はこれまで、特定生産緑地制度説明やアンケート調査による制度周知や意向調査を行いながら、具体的な手続きとして令和8年2月から特定生産緑地指定に関する受付を開始いたしました。令和8年4月から、書類審査、現地確認を進めており、8月に本審議会のご意見をいただいた後に手続きを進めまして、令和8年9月頃に特定生産緑地の指定公示を行う予定です。これにより、平成

事務局	<p>8年9月24日当初決定のちょうど30年後となる令和8年9月24日から、特定生産緑地の法的効力が発生することとなります。</p> <p>以上で、特定生産緑地の指定についての報告を終わります。</p> <p>以上で、予定しておりました報告は終了しました。</p> <p>次第4の「その他」に入ります。</p> <p>次回の会議の開催予定につきまして、現在のところ時期は未定でございますが、現在、印旛日本医大駅前周辺地区地区計画の変更作業を行っております。これに伴いまして「印西市都市計画地区計画の決定について」を案件といたしまして開催を予定しております。</p> <p>令和8年度中の開催となると思われませんが、改めて日程調整をさせていただきますので、よろしく願いいたします。</p> <p>その他、委員の皆様から何かございますでしょうか。</p> <p>それでは、これで、本日の予定は全て終了いたしました。</p> <p>以上をもちまして、令和8年度第1回印西市都市計画審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。</p>
-----	---

令和8年6月15日に行われた印西市都市計画審議会の会議録は、事実と相違ないので、これを承認する。

令和8年6月30日

印西市都市計画審議会会長
会 長

大崎 淳史

印西市都市計画審議会
会議録署名委員

坂巻 栄一