



全員協議会資料

北総線3駅圏での地区計画の変更について

令和8年9月29日

はじめに： 本日の要旨



はじめに：本日の要旨

1. データセンターの立地（ゾーニング）明確化に向けた地区計画の変更

- 近年のデータセンターの駅前周辺エリアへの進出を受け、市では、市民意見募集等も踏まえ、**北総線3駅圏の駅周辺の4地区計画について、同施設の建築制限を主たる内容とする変更**を進めている。

2. 北総線3駅圏：地区計画変更の進捗

- 地区計画変更は、今後の土地利用に関わる重要なものであることから、これまで地権者との対話等の手続きを実施。
- そうした中、**印西牧の原東地区は令和8年8月に変更手続きが完了。印旛日本医大駅前周辺地区も令和8年5月に住民説明会を開催、早期の変更手続き完了を目指している。**
- 加えて、以下、**タウンセンター地区及び印西牧の原駅前センター地区でも進捗があったことから、全員協議会で報告するもの。**

3. 千葉ニュータウン中央駅圏：タウンセンター地区 地区計画

- **令和8年10月に住民説明会を開催予定。**住民説明会を踏まえて、**早期の変更手続きの完了**を目指す。

4. 印西牧の原駅圏：印西牧の原駅前センター地区 地区計画

- 地権者との対話の中で、**BIGHOPの事業者より、来年で開業20年を迎え、施設の老朽化が進展、また、経営環境も厳しい中、大規模な再開発を計画している旨の説明**があった。
- 事業者によれば、将来にわたり複合商業施設としての機能を維持しながら、より地域に根差す魅力ある施設への再生のため、**敷地内にデータセンターを併設し、得られた収益を施設再整備に活用することを検討しているとのこと。**
- 市としては、BIGHOPは、長年、地域で親しまれてきた複合商業施設であることから、今回の再開発について、**計画段階から事業者が地域の皆様に丁寧に説明するとともに、ご意見やご懸念を伺いながら、対話を重ねていくことが重要**と考えている。
- こうしたことから、令和8年10月に、事業者から再開発計画を直接ご説明いただく**対話の場としての住民説明会を開催予定。**
- そうした中、本日の全員協議会にもBIGHOPの事業者にお越しいただき、まずは、**市議会議員の皆さんに、再開発についての事業者の考えを説明**いただく。

印西市を取り巻く データセンターの 状況と対応



データセンターの集積

近年、印西市には、立地の優位性（首都圏へのアクセス、海底ケーブルの陸揚げ基地と東京都との間）、強固な地盤、広い用地が確保可能であることなどから、データセンターが集積

印西への進出を公表している企業

- Google、AWS Japan、Air Trunk Japan、MC デジタル・リアルティ、エクイニクス・ジャパン、NTT データ、三菱総研 DCS、SCSK、STT GDC、Colt テクノロジーサービス、Stack Infrastructure など

※なお、DCの秘匿性との性質上、立地を非公表の企業が多数

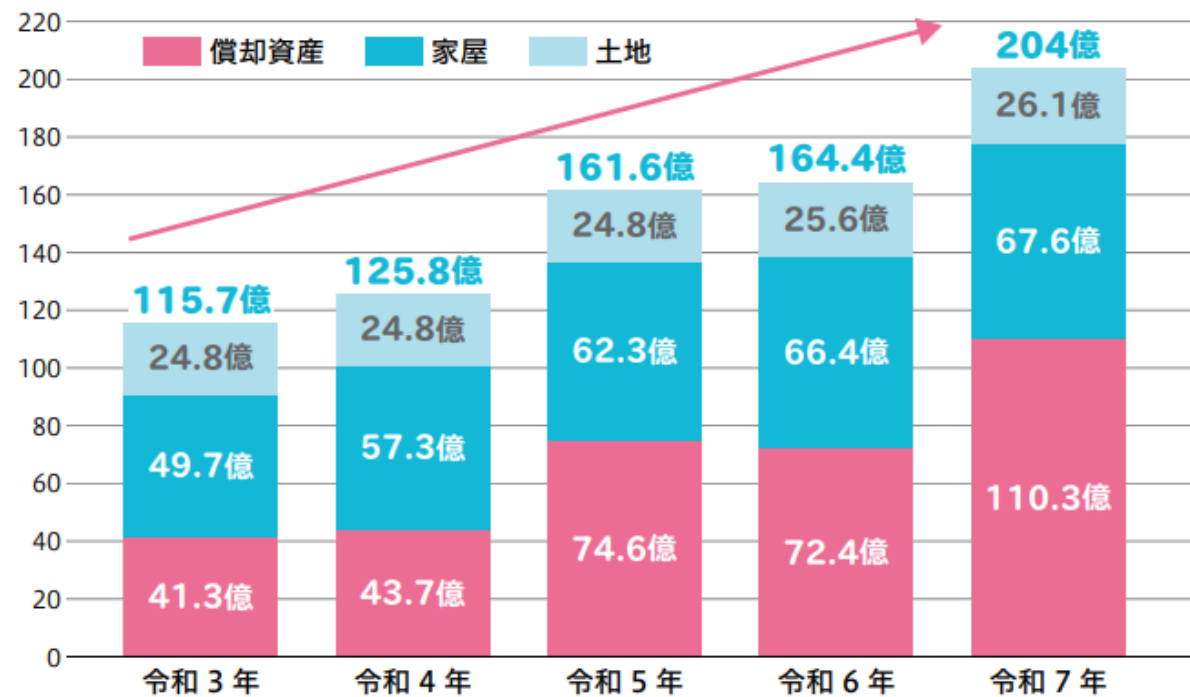


データセンターが市にもたらす効果

データセンターの立地により、固定資産税を中心に市税収入が増加。子育て支援や福祉、教育、道路や公園の整備など、市民サービスの充実やまちづくりに活用されている。

固定資産税の推移

(単位：億円)



※百万円以下四捨五入のため、合計額が一致しない場合あり

まちづくりへの活用

子育て・教育



インフラ整備



福祉・医療



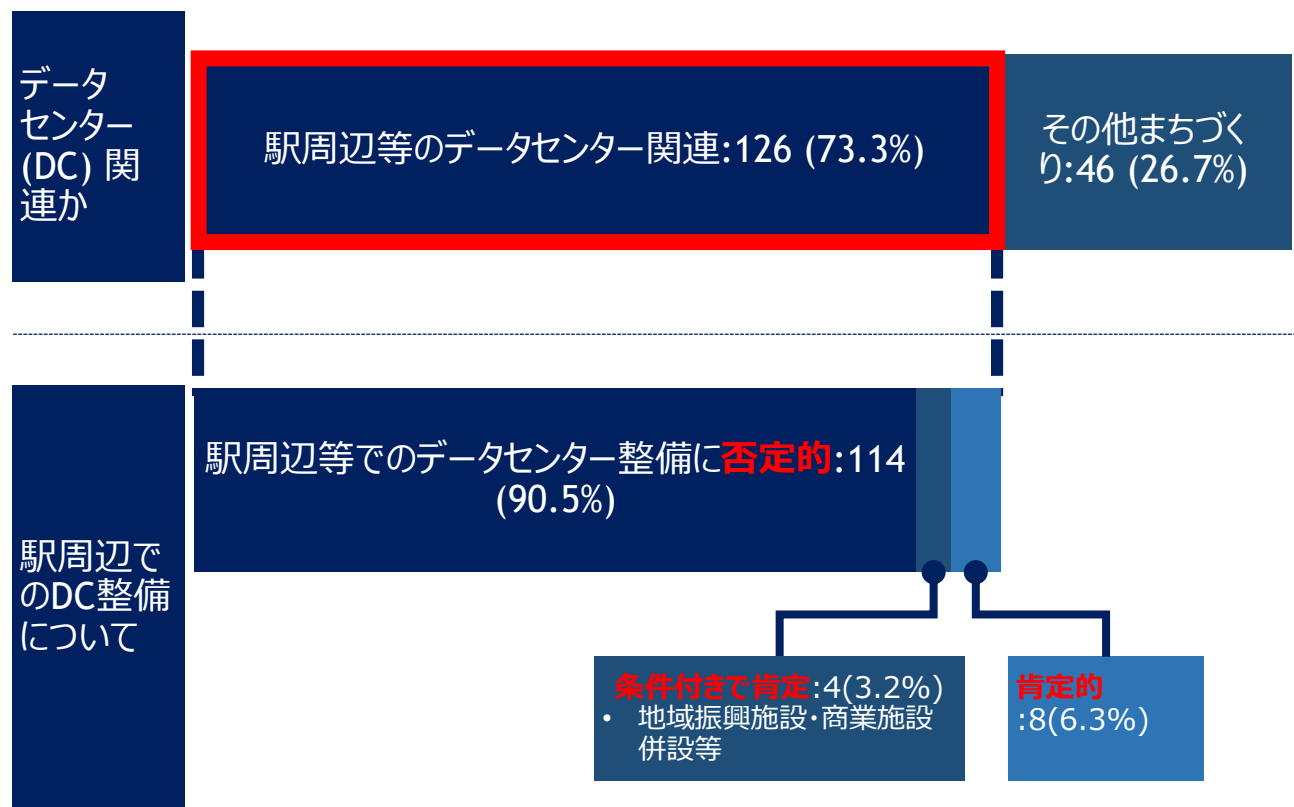
公共施設整備



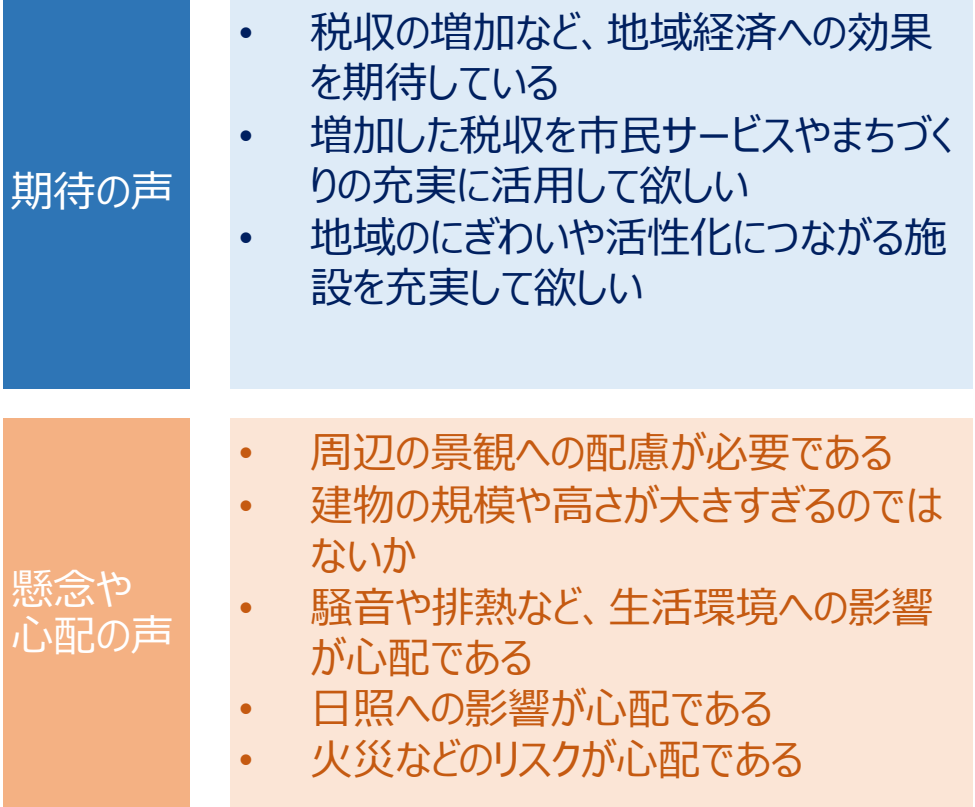
駅周辺等へのデータセンターの進出と市民の皆さんの声

適地の減少などから、近年、駅周辺等にもデータセンターが進出。市で実施した意見公募では、データセンターそのものの必要性は理解するものの、生活圏に近い場所への建設についての不安や懸念の声が寄せられた。

意見募集(令和7年4月～)の回答内容



寄せられた主な意見



市としての駅周辺等へのデータセンター進出に対する方針

市としては、まちづくりとの調和を図るため、ゾーニングの明確化が必要との考え。具体的には、駅周辺でのデータセンター建設を制限するため、まずは「地区計画」の変更に取組む。

ゾーニングの明確化

まちづくりとの調和を図るため、ゾーニングの明確化が必要

- データセンター立地は税収の増加など、大きな恩恵をもたらしている
- 一方、建設される場所によっては、将来のまちづくりの方向性と調和を図ることが重要
- 特に、駅周辺は、人が集い、にぎわいや交流が生まれる魅力あるまちづくりを進める必要がある
- そのため、商業施設やサービス機能充実など、人々の活動を支える多様な土地利用が重要

駅周辺での地区計画の変更

駅周辺でのデータセンター建設を制限するため、まずは「地区計画」の変更に取組む

- データセンターとの共存に向けたまちづくりに向けた手法としては、複数の選択肢が存在
- 今回、効果や実現性などを総合的に勘案
- その結果、駅周辺での今後のデータセンター建設を制限できるよう、都市計画法に基づく「地区計画」の変更に取組む

地区計画変更の 進捗状況



地区計画とは

地域の特性や目指すまちづくりにあわせ、地区単位で土地利用や建物の建て方などのルールを定める。住宅地や商業地の区分を定める「用途地域」では対応できない細やかなルールづくりが可能

地区計画のイメージ



地区計画で決められること

今回の変更対象

建物の用途の制限

建築物の高さの制限

敷地面積の最低限度

壁面位置(セットバック)の制限

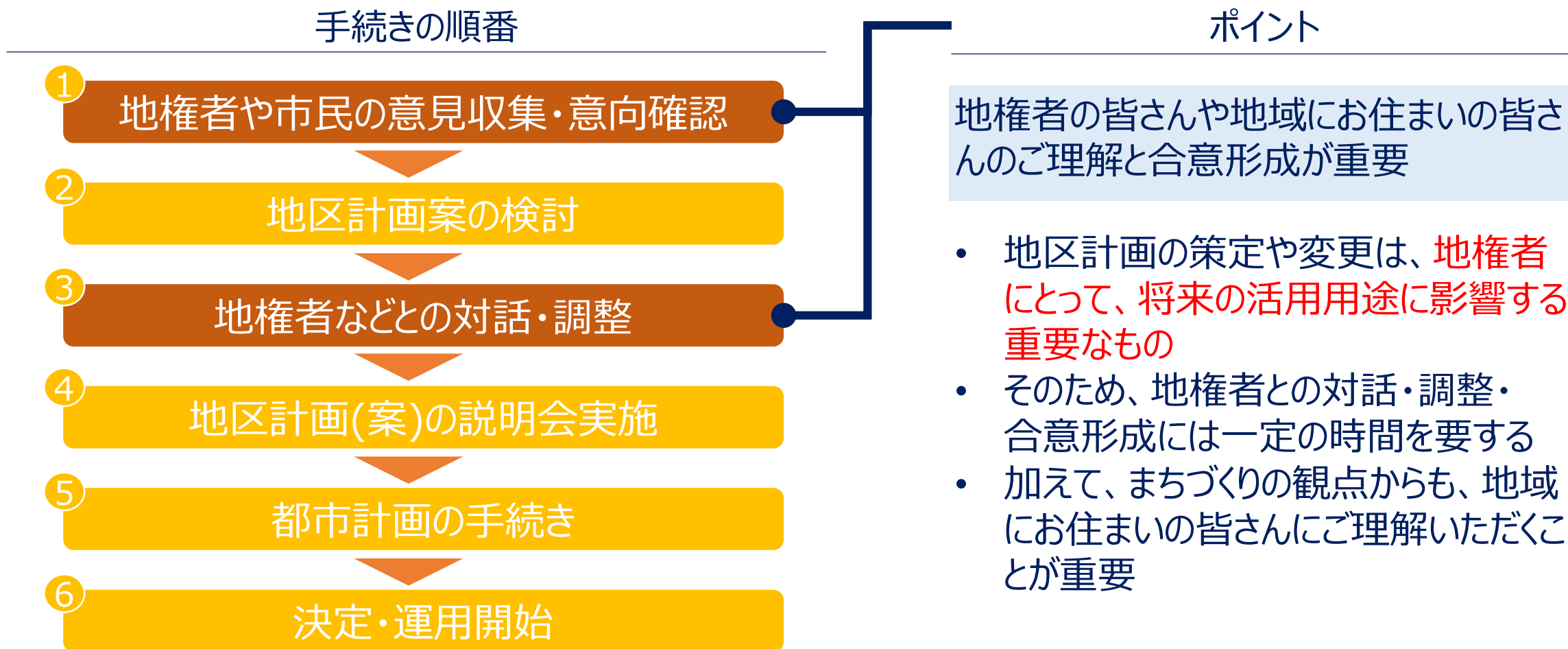
建築物の形態や色彩などの景観ルール

垣・柵の構造に関するルール

など

地区計画の策定・変更手続きとポイント

地区計画の策定・変更には、地権者や地域にお住まいの皆さんのご理解と、地域全体の合意形成が重要。市では、地権者や地域の皆さんと丁寧な対話を重ねながら検討を進める



地区計画変更の進捗状況

方向性が確定

印西牧の原東地区：

- ・ 手続き完了

印旛日本医大駅前周辺地区：

- ・ 説明会が完了⇒都市計画手続きを開始

今回進展あり

タウンセンター地区：

- ・ 地区計画(案)の説明会実施へ

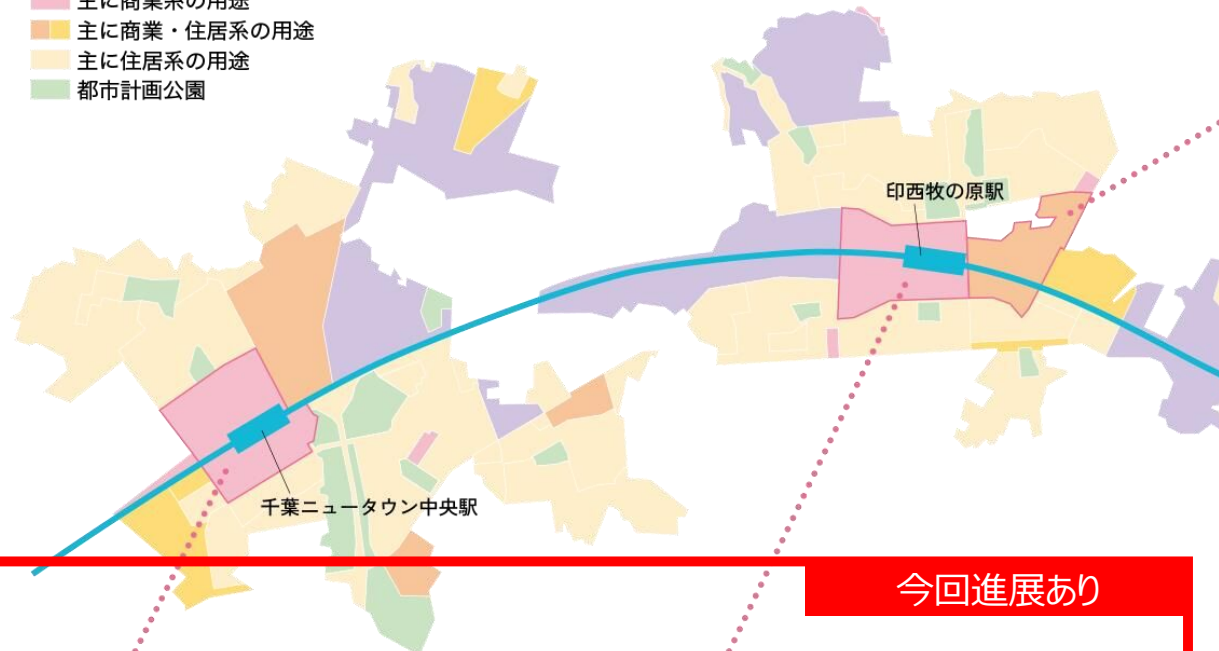
印西牧の原駅前センター地区：

- ・ 事業者(地権者)からの提案を踏まえ、住民向け説明と対話の場を設定へ

北総線3駅圏 都市計画図

各地域の用途（凡例）

- 主に工業・商業系の用途
- 主に商業系の用途
- 主に商業・住居系の用途
- 主に住居系の用途
- 都市計画公園



タウンセンター地区



3

地権者などの対話・調整

4

地区計画(案)の説明会実施へ

印西牧の原駅前センター地区



3

地権者などの対話・調整

通常の手続き外

事業者(地権者)からの提案を踏まえ、住民向け説明と対話の場を設定へ

今回進展あり

手続き完了 又は 説明会終了

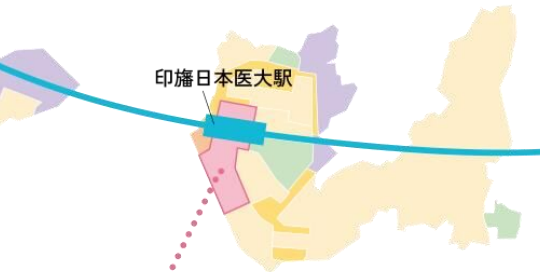
印西牧の原東地区



6

決定・運用開始

印旛日本医大駅



印旛日本医大駅前周辺地区



5

都市計画の手続き開始

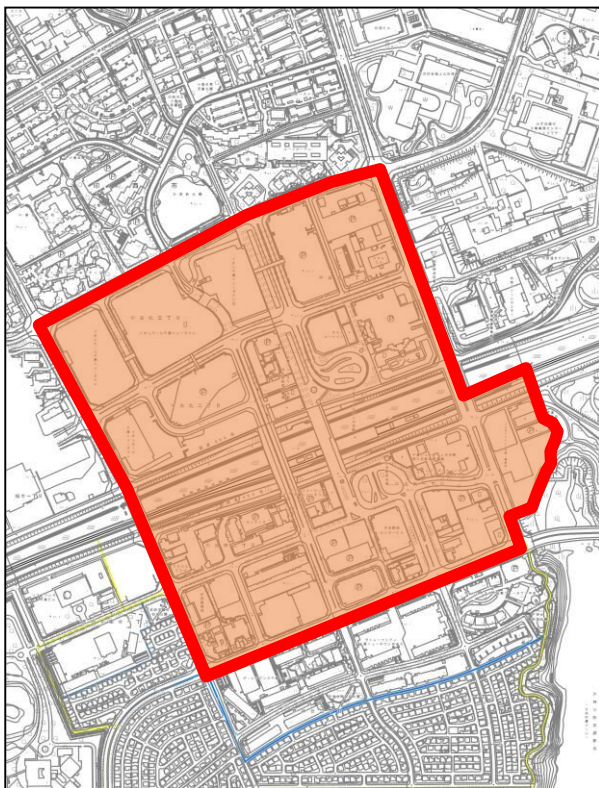
千葉ニュータウン中央駅圏： タウンセンター地区 地区計画



タウンセンター地区 地区計画 変更手続きの進捗

区域全体のデータセンター立地を規制する案、地権者及び住民向けの説明会を開催へ

地区計画の対象エリア



変更手続きの進捗

4

地区計画 変更(案)の説明会実施へ

計画変更(案) の概要

- 区域全体のデータセンター立地を制限

これまでの経緯 と今後の対応

- 令和7年10月から地区計画の変更に関する意向調査を実施
- その後、地区の皆様のご理解を得ながら合意形成を図るため、地権者に対して丁寧な説明や対話を実施
- 令和8年10月17日及び18日の2日間で合計4回、地区計画変更（案）に関する説明会を、地権者・住民説明会向けに開催予定

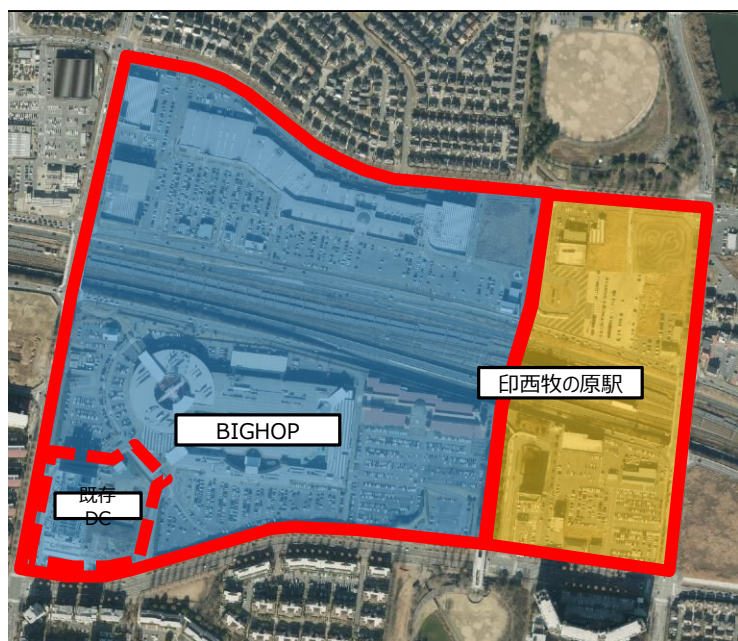
印西牧の原駅圏：
印西牧の原駅前
センター地区
地区計画



印西牧の原駅前センター地区 地区計画 変更手続きの進捗

BIGHOP事業者からの提案内容を踏まえ、まずは、令和8年10月に、事業者から再開発計画を直接ご説明いただく対話の場としての住民説明会を開催

地区計画の対象エリア



変更手続きの進捗

通常の手続き外) BIGHOPの事業者(地権者)からの提案を踏まえ、住民向け説明と対話の場を設定へ

これまでの経緯

- 令和7年8月から地区計画の変更に関する意向調査を実施
- その後、地区の皆様のご理解を得ながら合意形成を図るため、地権者に対して丁寧な説明や対話を実施
- BIGHOPの事業者より、来年で開業20年を迎え、施設の老朽化が進展、経営環境も厳しい中、大規模な再開発を計画している旨の説明があった
- 事業者によれば、将来にわたり複合商業施設としての機能を維持しながら、より地域に根差す魅力ある施設への再生のため、敷地内にデータセンターを併設し、得られた収益を施設再整備に活用することを検討

市の考え

- BIGHOPは、長年、地域で親しまれてきた複合商業施設
- 今回の再開発について、計画段階から事業者が地域の皆様に丁寧に説明するとともに、ご意見やご懸念を伺いながら、対話を重ねていくことが重要

次の対応

- まずは、令和8年10月に、事業者から再開発計画を直接ご説明いただく対話の場としての住民説明会を開催（ご案内は次項参照）

印西牧の原駅前センター地区 地区計画：住民の皆様向けの説明会概要

通常の手続きとは異なるが、印西牧の原駅周辺にお住まいの方を対象に、まずは、説明と対話の場としての住民説明会を開催。具体的には、10/3、10/4に隣接する自治会へ、翌週の10/10、10/11に全体向けに実施

印西市からのお知らせ

印西牧の原駅圏の地区計画の変更等に係る説明会開催

BIGHOPの老朽化等による再開発計画について 事業者からの説明と対話の場を設けます

現在、印西市では、データセンターの立地（ゾーニング）の明確化に向けて、印西牧の原駅圏を含む北総線3駅圏における地区計画の変更を進めています。地区計画の変更は、今後の土地利用に関わる重要なものであることから、市では、これまで地権者との対話を行ってきました。

この中で、BIGHOPの事業者より、開業から来年で20年を迎え、施設の老朽化が進んでいることや、厳しい経営環境にあることなどを踏まえ、同施設の大規模な再開発を計画している旨の説明がありました。

事業者としては、将来にわたって複合商業施設としての機能を維持しながら、より地域に根差した魅力ある施設へと再生するため、敷地内にデータセンターを併設し、得られた収益を施設の再整備に活用することを検討しているとのことでした。

BIGHOPは、長年にわたり、多くの地域の皆さまに親しまれてきた複合商業施設です。そのため市では、今回の再開発について、計画段階から事業者が地域の皆さまに丁寧に説明するとともに、皆さまからのご意見やご懸念を伺いながら、対話を重ねていくことが重要であると考えています。

こうした考えから、このたび、地域の皆さまに対し、事業者から再開発計画について直接ご説明いただくとともに、対話の場として、説明会を開催することとしました。

ぜひご参加いただき、皆さまのご意見をお聞かせください。

2026年
10月10日（土）・11日（日） 両日2回・全4回
10:00～ 14:00～

会場 — そうふけ公民館 多目的室（印西市原3丁目4）

印西牧の原駅周辺にお住まいの方が対象となります
原、西の原、東の原、牧の原、草深にお住まいの方を優先的にご案内させていただきます。

お問い合わせ先
印西市 都市建設部都市計画課 計画係
電話：0476-33-4653 メール：tokeika@city.inzai.chiba.jp

説明会への参加申込方法は裏面をご確認ください



関連資料

2次元コード、または下記URLへアクセスすると
市ホームページで以下の資料・動画をご覧いただけます。

<https://www.city.inzai.lg.jp/0000022491.html>

事業者提供資料

- ・ BIGHOPの再開発について
- ・ 再開発後の紹介動画

印西市作成資料

- ・ 北総線3駅圏の地区計画変更の進捗状況



説明会への参加申込

2次元コード、または下記URLからお申し込みください。

https://apply.e-tumo.jp/city-inzai-chiba-u/offer/offerList_detail?tempSeq=63788

印西牧の原駅周辺に お住まいの方が対象となります

原、西の原、東の原、牧の原、草深に
お住まいの方を優先的にご案内させていただきます。



参加時に関するお願い

会場は土足禁止となります。スリッパは会場でご用意いたします。

会場には駐車場がありません。お車でお越しの場合は、BIGHOP駐車場をご利用ください。
(BIGHOP駐車場は8時間まで無料)

最後に

最後に

引き続き、住民と産業の共存に向けて、地区計画の変更手続きの推進及び対話の機会を設けていく

タウンセンター地区

印西牧の原駅前センター地区

次の対応

4

地区計画 変更(案)の説明会実施へ

通常の手続き外

BIGHOPの事業者(地権者)からの提案を踏まえ、住民向け説明と対話の場を設定へ

説明会等の概要

- 地区計画変更（案）に関する説明会を、地権者・住民説明会向けに開催予定
- 令和8年10月17日及び18日の2日間で合計4回

- まずは、令和8年10月に、事業者から再開発計画を直接ご説明いただく対話の場としての住民説明会を開催
- 隣接する7自治会向け：10月3日及び4日
- 住民向け全体：10月10日及び11日の2日間で合計4回