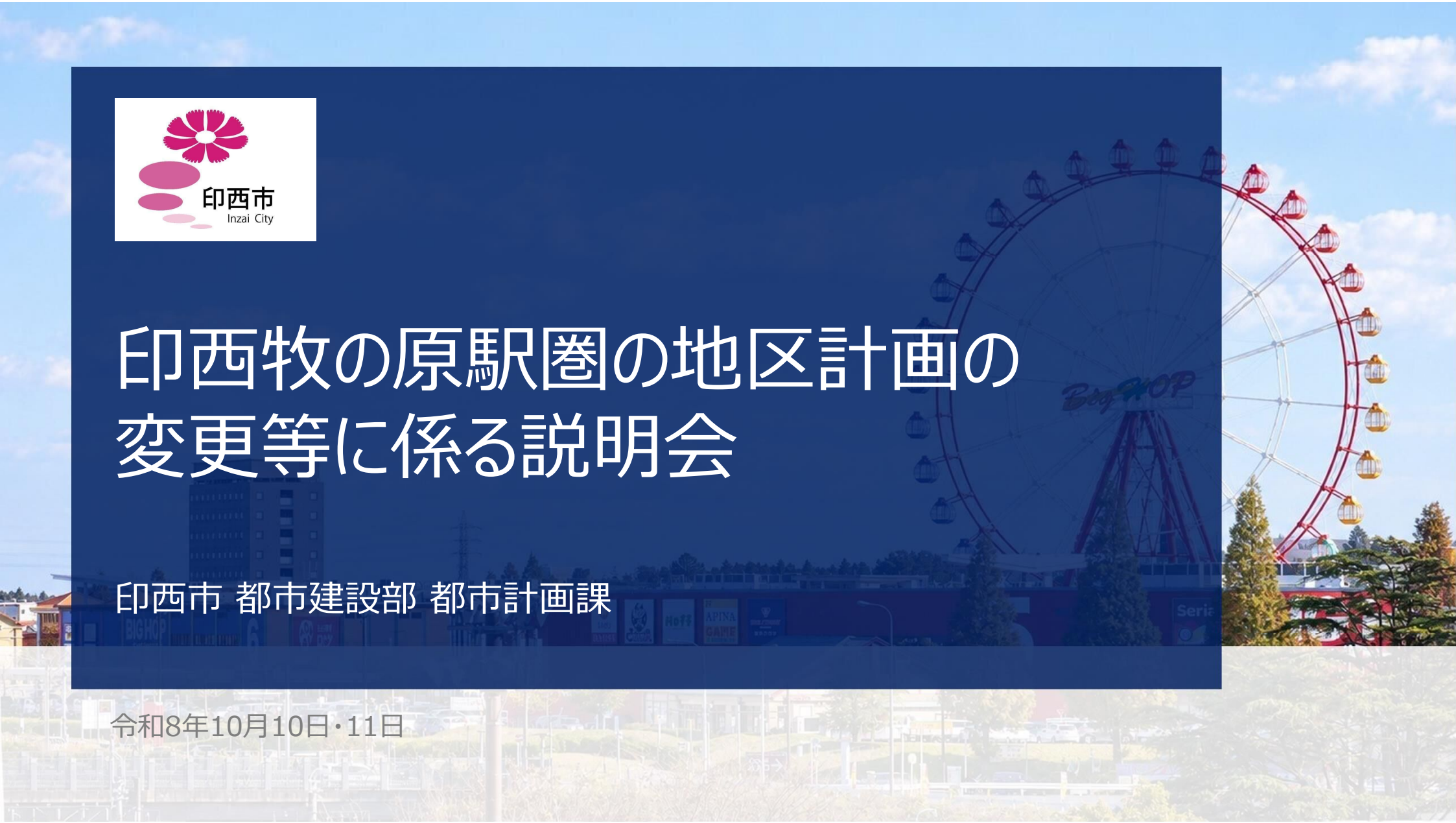


印西市
Inzai City

印西牧の原駅圏の地区計画の変更等に係る説明会

印西市 都市建設部 都市計画課

令和8年10月10日・11日

本日の説明会の流れ

次　第

１．はじめに

２．印西牧の原駅圏の地区計画の変更等について
（１）印西市からの説明
（２）質疑応答

３．BIGHOP再開発計画について
（１）事業者からの説明
（２）質疑応答

４．最後に

説明会にあたってのお願い

本説明会は、多くの地域の皆さまから幅広くご意見を伺う対話の場です。
円滑な進行のため、ご理解とご協力をお願いします。

参加対象・参加回数について

- 本日の説明会の参加対象者は、**印西牧の原駅周辺にお住まいの方（原、西の原、東の原、牧の原、草深地区）、地権者及び施設関係者の方**です。
- なるべく多くの方にご参加いただき、多様なご意見を伺うため、**説明会への参加は、お一人につき1回まで**とさせていただきます。

ご質問・ご意見について

- ご質問やご意見を**発言される際**は、**お住まいの地区名とお名前**をおっしゃってからお願いいたします。
- なるべく多くの方からご意見を伺うため、ご質問やご意見は**簡潔に**お願いいたします。
  発言時間は1分程度とし、原則として、**お一人につき1回まで**とさせていただきます。

会場内でのお願い

- 説明中や他の方が発言されている際の、**ヤジ、大声、鳴り物等による進行の妨げとなる行為**はご遠慮ください。
- **のぼり旗やプラカード等の持ち込み**はご遠慮ください。
- 会場内での**録音、撮影等**はご遠慮ください。
- 円滑な説明会の進行にご協力いただけない場合は、**ご退場いただくことがあります**ので、あらかじめご了承ください。

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等への進出を受け、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**を進めています。
- 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してきました。

２．印西牧の原駅前センター地区 地区計画変更の状況

（１）これまでの経緯

- 令和７年８月、市は地区計画の変更に関する**意向調査**を実施しました。
- 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**がありました。
- 再開発計画は、**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**しているとのことでした。

（２）市の方針

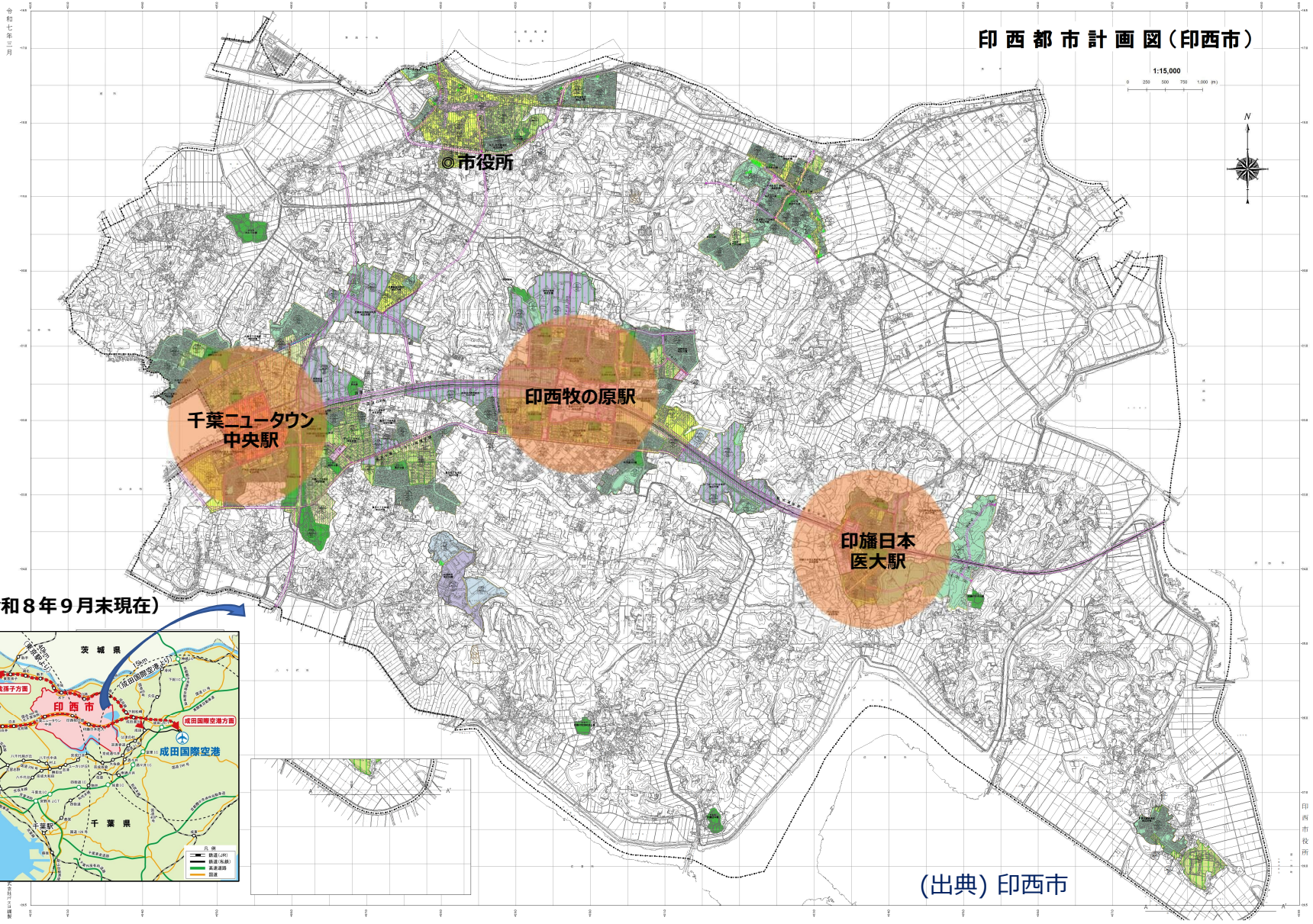
- 市としては、BIGHOPは、長年にわたり、地域で親しまれてきた複合商業施設であることから、今回の再開発について、**異例ではあるが、計画段階から事業者が地域の皆様に丁寧に説明するとともに、ご意見やご懸念を伺いながら、対話を重ねていくことが重要**と考えています。

（３）本日の位置付け

- こうしたことから、事業者から再開発計画について、直接説明する**対話の場として、本日、住民説明会を開催する**ものです。

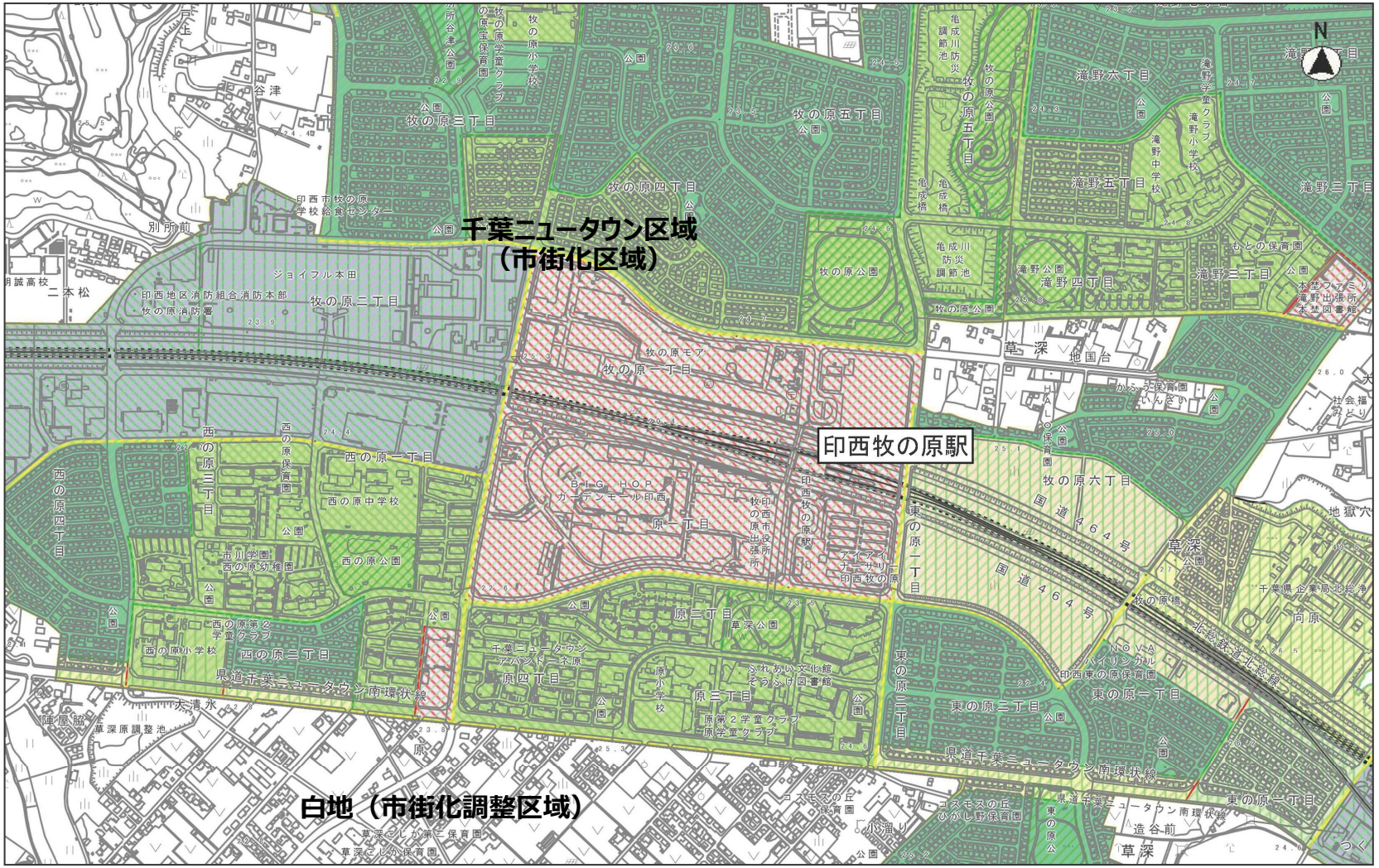
印西市の現況・印西牧の原地域について





１２３.７９㎢
１１２,９１６人（令和８年９月末現在）

印西牧の原駅圏（都市計画用途図）



(出典) 印西市

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しています。

印西市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





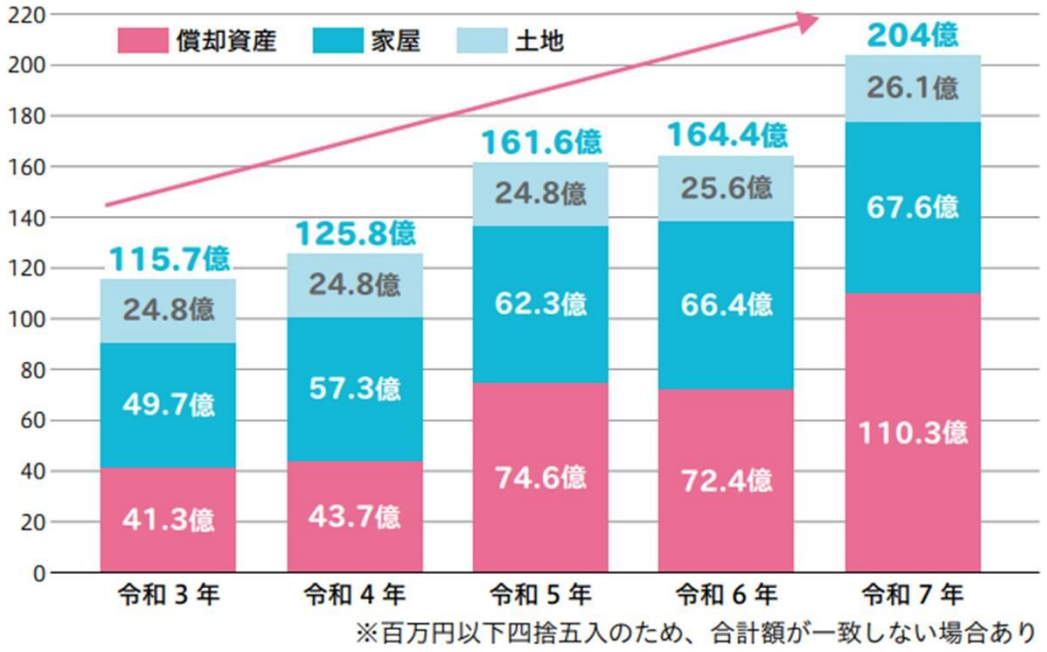
(出典)デスクトップサーチ

データセンターが市にもたらす効果

データセンター等の立地により、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ます。

固定資産税の推移

(単位：億円)



まちづくりへの活用

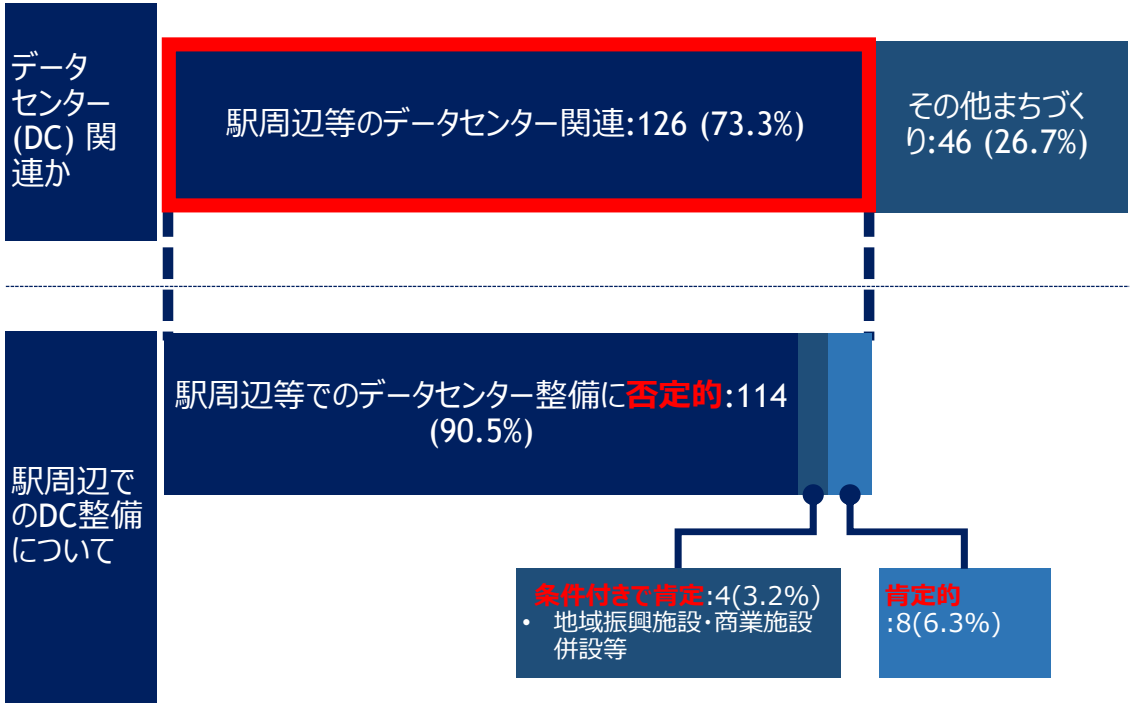


(出典)印西市

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不安や懸念の声が寄せられています。

意見募集(令和7年４月～)の回答内容



寄せられた主な意見

期待の声

- 税収の増加など、地域経済への効果を期待している
- 増加した税収を市民サービスやまちづくりの充実に活用して欲しい
- 地域のにぎわいや活性化につながる施設を充実して欲しい

懸念や心配の声

- 周辺の景観への配慮が必要である
- 建物の規模や高さが大きすぎるのではないか
- 騒音や排熱など、生活環境への影響が心配である
- 日照への影響が心配である
- 火災などのリスクが心配である

(出典)印西市

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考えています。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」の変更に取り組むこととしました。

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」の変更に取り組む

- 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」の変更に取り組む

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制度です。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となっています。

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です。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ていきます。

手続きの順番

1. 地権者や市民の意見収集・意向確認
2. 地区計画案の検討
3. 地権者などとの対話・調整
4. 地区計画(案)の説明会実施
5. 都市計画の手続き
6. 決定・運用開始

ポイント

地権者の皆さんや地域にお住まいの皆さんのご理解と合意形成が重要

- 地区計画の策定や変更は、地権者にとって、将来の活用用途に影響する重要なもの
- そのため、地権者との対話・調整・合意形成には一定の時間を要する
- 加えて、まちづくりの観点からも、地域にお住まいの皆さんにご理解いただくことが重要

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今回設定

北総線３駅圏 都市計画図



今回進展あり

タウンセンター地区



3 地権者などとの対話・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 地権者などとの対話・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今回設定

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

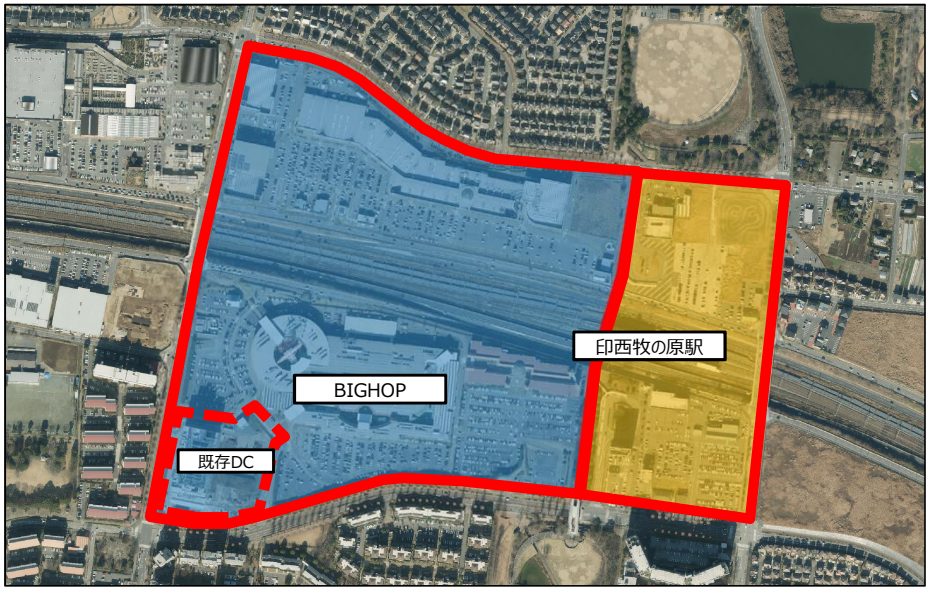
印西牧の原駅前センター地区地区計画



印西牧の原駅前センター地区 地区計画 現在の状況

現在、印西牧の原駅前センター地区では、マンションや商業施設、事務所など幅広な建物用途が建築可能となっています。

地区計画の対象エリア



建築可能な建物用途（現状）

幅広な用途が建築可能

- マンション等の共同住宅
- 店舗・飲食店等の商業施設
- 事務所・オフィス、ホテル
- 娯楽・遊戯施設（映画館やゲームセンター、カラオケボックス）
- 病院・診療所
- 学校、図書館
- 老人ホーム
- 自動車整備工場などの小規模な工場　など

データセンターの立地規制を推進

印西牧の原駅前センター地区 地区計画 変更手続きの状況

BIGHOP事業者からの再開発計画に関する提案内容を踏まえ、異例とはなりますが、計画段階から、事業者から再開発計画を直接説明する対話の場として、今回、住民説明会を開催します。

変更手続きの状況

これまでの経緯

- 令和７年８月、市は地区計画の変更に関する意向調査を実施しました
- 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してきました
- 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りました
- 計画では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でした

今回の説明会の位置付け

本日

- まずは、事業者から再開発計画を直接説明する対話の場として、今回、住民説明会を開催することとしました

今後について

- 引き続き、地域の皆様に丁寧に説明を行うとともに、ご意見やご懸念を伺いながら、対話を重ねていく予定です
- 寄せられるご意見の内容やBIGHOPの再開発計画の方向性を踏まえて、地区計画変更案の検討を進めてまいります

市としての考え

- BIGHOPは、長年にわたり、多くの地域の皆様に親しまれてきた複合商業施設です
- 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、地権者・事業者や地域の皆様との丁寧な対話が重要と考えています
- 今回の再開発計画については、異例ではありますが、計画段階から事業者が地域の皆様に丁寧に説明を行うとともに、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ます

質疑応答



事業者からの説明



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きます。

・皆様との対話は始まったばかりです。

・これからも皆様に丁寧に説明行い、ご意見やご懸念の声を伺いながら対話を重ねていきます。

説明会に関するアンケートにご協力をお願いします⇒
（二次元コードまたは以下URLから）

印西牧の原駅圏の地区計画の変更等に係る説明会のアンケート

https://forms.cloud.microsoft/Pages/ResponsePage.aspx?id=zlf3nd_4-ESDZn1FswZ_Au0647LNPaxCsWPu2J_xnb5UQ1hPSEJPQ00xVTlaRDU3MFI4V09QM1FLMi4u&embed=true