【説明内容】
（２ページ）
説明会の次第です。
初めに、市から「印西牧の原駅圏の地区計画の変更等について」ご説明します。
その後に、質疑応答の時間を設けます。
続いて、BIGHOPの事業者より「再開発計画について」説明し、同様に質疑応答の時間を取ります。
（３ページ）
説明会開催にあたってのお願いです。
（５ページ）
はじめに本日の説明要旨について、ご説明します。
１つ目としまして、現在、市では、データセンターの立地に関し「ゾーニングの明確化」を図るため、北総線３駅圏周辺の４地区の地区計画において、データセンターの建築を一律に制限するための「地区計画の変更」を進めています。
この「地区計画」につきましては、後ほど詳しくご説明します。
２つ目です。
４地区のうちの１箇所となっている、「印西牧の原駅前センター地区」の地区計画変更の状況についてです。
地区計画変更の手続きを進める過程において、BIGHOP の事業者より、「開業 20 年を迎えようとしている施設の老朽化が進み、経営環境も厳しい中で、大規模な再開発を計画している」との説明がありました。
その内容は、「データセンターを併設し、その収益を原資として複合商業施設としての機能を維持・再整備していく」というものでした。市としては、BIGHOP が長年地域で親しまれてきた極めて重要な施設であることを踏まえ、手続きとしては異例ではありますが、まずは計画段階から事業者が地域の皆様に直接ご説明し、皆様のご意見やご懸念の声を伺う場を設け、対話を重ねていくということが重要であると考えています。本日の説明会は、その対話の出発点として開催するものです。
（７ページ）
まず印西市の現況、牧の原地域の状況等について説明します。これは印西市域全体の都市計画図となります。
印西市は、東京都心から約４０km、成田国際空港まで約１５km と、アクセス性に大変優れた場所に位置しています。
人口は、９月末現在約１１万３千人で、全国的に人口減少が進む中において、微増ではありますが、現在も人口の増加と発展が続いている稀有な自治体となっています。
印西牧の原駅圏は、図面にあるとおり、印西市のちょうど中央に位置しており、本市のまちづくりにおいて、重要な拠点の一つとして位置付けられ、良好な居住環境と商業機能が両立するエリアとして、これまでも発展してきました。
（８ページ）
こちらは、印西牧の原駅圏を中心とした都市計画図となります。用途図ともいいます。
着色された部分が市街化区域、白くなっている部分が市街化調整区域といいます。
牧の原駅周辺のピンク色に着色されている部分が「近隣商業地域」という用途地域のエリアとなって

います。

皆様がお住いになっている地域は、緑色系に着色されているエリア、住居系の用途地域となっており、「第一種低層住居専用地域」あるいは「第一種中高層住居専用地域」となっています。

駅前エリアの近隣商業地域は、戸建住宅からマンション、飲食店、物販店舗、事務所・オフィス、遊戯施設・娯楽施設、ホテル、病院、老人ホーム、小規模な工場等、実に幅広な建物用途が建築できる地域となっています。

（１０ページ）

印西市を取り巻くデータセンターの状況と対応について説明します。

現在、本市には首都圏へのアクセス性や強固な地盤、海底ケーブルの陸揚げ基地と東京都の中間に位置するといった立地優位性、また以前は広大な土地・未利用地があったことから、数多くのデータセンターが集積しています。

Google、アマゾンウェブサービス等、本市に立地していることを公表している企業を含め、本市には、現在約３０棟程度のデータセンターが稼働している状況となっています。

また、データセンターはその性質上、セキュリティなどの秘匿性が非常に高く、立地を公表していないデータセンターも市内には多数あります。

（１１ページ）

広報紙９月号でも特集記事が掲載されたところですが、データセンター等が集積することにより、市に、もたらしている効果としては、税収増といった面があります。

固定資産税、特にサーバーなどのコンピュータ機器類の償却資産を中心とした税収増の効果があります。表のとおり、令和３年には約１１５億円であった固定資産税が、令和７年には約２０４億円まで増加しており、これらの税収については、子育て支援や教育の充実、医療・福祉の向上、インフラ整備など、市民サービスの充実やまちづくりに活用されているところです。

（１２ページ）

一方で、市内における適地の減少などから、近年は駅周辺や市民の生活圏に隣接したエリアにもデータセンターが進出している状況があります。

昨年度、市が実施した意見募集では、データセンターそのものの必要性については理解されつつも、その建物の規模や高さ、騒音・排熱など、生活環境への影響に対する懸念や不安の声が多く寄せられました。

意見募集で寄せられたご意見等のうち、７割を超えるものがデータセンターに関連するものであり、そのうち、９割を超えるものが駅周辺等でのデータセンター整備に否定的であるという結果でございました。

（１３ページ）

こうした状況を踏まえ、市としては、まちづくりとの調和を図るため、特に駅周辺エリアにおいては、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りますので「ゾーニングの明確化」が必要であると考えました。

具体的には、駅周辺エリアでの今後のデータセンターの建設について、制限が行えるよう、複数の選択肢の中から、その効果や実現性等を踏まえ、都市計画法に基づく「地区計画の変更」を選択し、取り組むこととしたものです。

（１５ページ）

地区計画変更の進捗状況について説明します。

はじめに「地区計画」について説明します。

地区計画とは、都市計画法に基づき、地域の特性や目指すまちづくりの姿に合わせて、地区単位で、土地利用や建物の建て方など、きめ細かなルールを定める都市計画制度です。

建物の用途の制限や建物の高さ、形態意匠などの景観ルールといった項目について定めることができます。

この度の変更は、このうち、建物用途の制限に関する項目となります。

地区計画において、こうした制限が定められると、都市計画法に基づく法的拘束力を有することとなります。

（１６ページ）

説明のとおり、地区計画は様々な制限が定められることとなるため、地区計画の策定、あるいは変更にあたっては、地権者のご理解や地域の合意形成が非常に重要となってきます。

また、地権者にとっては将来の土地活用に影響し得るため、対話や調整には一定の時間を要することとなります。

市としては、現在、丁寧な対話を重ねながら手続きを進めているところです。

資料①～⑥まで手続きのおおよその流れについて示されていますが、決定に至るまでの期間としては、約１年、大抵はおおむね１年半程度の期間がかかるものとなっています。

なお、本市の場合、地区計画は市が決定するものです。

（１７ページ）

現在、市が進めている地区計画変更の進捗状況について説明します。

資料のように、現在、北総線３駅圏の４つの地区計画区域において、変更手続を進めています。

まず資料の右上に位置している「印西牧の原東地区」については、先月、手続が完了したところです。なお、この区域は、義務教育学校の建設が予定されている区域です。

また、その下の「印旛日本医大駅前周辺地区」についても、本年５月に説明会を終え、現在、都市計画手続きを進めているところです。

次に千葉ニュータウン中央駅圏の「タウンセンター地区」については、来週に説明会を開催する予定となっています。

そして「印西牧の原駅前センター地区」につきましては、通常の手続きとは異なりますが、事業者からの提案を踏まえ、この度、説明会を開催する運びとなったものです。

（１９ページ）

それでは、「印西牧の原駅前センター地区」地区計画の現在の状況について説明します。

資料の左側が本地区計画のエリアとなります。

青と黄色に着色されていますが、この全体が本地区計画区域となっています。

また資料８ページで説明した「近隣商業地域」の用途地域と同一のエリアとなっています。

現在、当該区域内では、マンションをはじめ、商業施設、事務所、娯楽施設、小規模ですが工場など、非常に幅広い用途の建物が建築可能となっています。

市としては、ここにデータセンターの立地規制をかけるための検討を進めてきたところです。

（２０ページ）

地区計画変更手続きの状況として、これまでの経過と説明会開催の経緯、また市の考え等について説明します。

令和７年８月に、市から地権者に対し、地区計画変更に関する考えを示し、意向を確認したところ、

BIGHOP の事業者より「施設の老朽化と厳しい経営環境から、大規模な再開発を計画している」旨の説明がありました。

事業者においては、単独の商業施設として引き継いでくれる企業を多数探したものの、残念ながら投資ニーズがゼロであり、その上で「将来にわたり複合商業施設としての機能を維持・再生するため、敷地内に一部データセンターを併設し、そこから得られる収益を原資として施設の再整備に活用したい」という説明があったものです。

市としては、BIGHOP が長年、この地域で親しまれてきた極めて重要な商業施設であることを踏まえ、手続きとしては異例となりますが、まずは計画段階から事業者が地域の皆様に直接説明し、皆様のご意見やご懸念の声を伺う場を設け、対話を重ねていくということが重要であると考えているところです。そのため、本日、このような説明会を開催することとしたものです。

今後も、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としています。

本地区の地区計画変更については、寄せられるご意見の内容や BIGHOP の再開発計画の方向性等を踏まえて、検討を進めていきます。

なお、この BIGHOP 再開発計画は、まだ市との申請手続き等は一切行われていませんし、市として、認可、許容しているという事実はございません。

また、データセンターの立地に関しては、事業者に対して、市民の皆様が強く懸念さている、排熱や騒音・振動、景観などの環境影響対策に万全を期すことは当然のこと、出張所などの公共施設の機能を維持・継続していくこと、また現在の各テナント様に対して、丁寧で適切な対応を強く求めているところです。この点に関しては事業者も同様の見解である旨の確認を得ています。

今後の地区計画の変更や土地利用の判断にあたっては、地権者や地域の皆様の意向を十分に反映し、合意形成を図っていくことが何よりも重要と考えておりますので、ご意見等をお伺いしたいと考えております。

どうぞ宜しくお願いいたします。