牧の原駅前地区 説明会 質疑応答一覧（全4回）

No	開催日	曜日	時間帯	質問・意見の内容	回答者	回答内容
1	2026/10/10	土	午前	・市が都市マスタープランで掲げる「駅周辺のにぎわい・交流機能」と、BIGHOPのエリアの約8割が将来データセンターになり得ることは矛盾しているのではないか。イエスかノーで答えてほしい。 ・事業者の資料では「商業施設の存続・再生」が主目的とされているが、商業施設は全体の2割以下であり、これも矛盾しているのではないか。 ・事業者は「家族連れに優しいまち」「子育て支援・教育機能の充実」を挙げているが、データセンターが8割という計画とどうつながるのか。 ・計画の段階でNON-DC区画を設けることはできても、計画を通した後でNON-DCをやめることは規制されていないのではないか。市としてどう考えるか。	市	・8割がデータセンターになるという計画になっていない。事業者の資料には2棟の絵が描かれており、残りの未利用地（FUTURE DEVELOPMENT）については後ほど事業者から説明があるが、データセンターが建つ可能性があるということである。この計画はまだ全く決まっておらず、計画を進める場合は、説明会を行い、合意が取れているかどうかの判断が必要になる。あくまでこのプランについて意見を伺う場である。 ・市の方針・考えは、北総線3駅圏の駅前エリアはにぎわいや人の交流が生まれるべきエリアというものである。事業者からプランの説明があったが、計画段階から地域に示して意見をいただき、記録として受け止め、今後の進め方に生かしていくというものである。 ・都市マスタープランは基本的な方針や目指す姿を示すもので、法的拘束力はなく、整合性を厳密に決めることは難しい。そのため、法的拘束力を持つ地区計画において明確に制限することで、事業者や地権者に制限を課せるという考えから、地区計画の変更を進めているところ。 ・現商業施設のエリアが集約される土地利用については、事業者の説明を聞いてもらったうえで、市民の思いを受け止め、今後の事業者との対話に生かしていきたい。
2	2026/10/10	土	午前	なぜ駅前にデータセンターを作らなければならないのかが分からない。千葉ニュータウン中央駅前のデータセンターは中央の価値を大きく下げていると思う。人が集まる場所に、高さ50メートルの工場のようなデータセンターを作る必要はなく、作るなら市街地から外れた場所にできるはずである。BIGHOPの活性化の問題とデータセンターをどこに作るかは別の問題であり、市がなぜ駅の一等地への建設に真面目に取り組まないのか疑問である。	市	同様の意見は市にも多く寄せられている。市は、駅前エリアは人の交流やにぎわいが生まれるエリアであるべきとの方針のもと、昨年から地区計画変更の手続きを進めてきた。地区計画は法的な制限を強く課すため、地権者との調整と合意形成が重要である。13haという広大な土地について一律に制限するということは、一方で、商業施設自体が将来なくなる、または継続できなくなる可能性も同時に考えなければならない。市としても駅前エリアにデータセンターが必要であるという考えはないが、データセンターの建設から生まれる原資により、より地域に根ざした商業施設を継続していくという案を、近隣地域に説明し、ご意見等をいただきながら判断していきたいという考えである。これはスタートであり、決定したということではない。
3	2026/10/10	土	午前	市の資料には市にもたらす効果は載っているが、市が考えるデメリットを説明してほしい。 1ページを使ってメリットを示しているのに、デメリットの記載がないのはなぜか。	市	・デメリットとしては、データセンターは雇用を生みにくい用途であること、駅前エリアを魅力ある街にするという市の方針と必ずしも合っていない用途であること、また住環境への影響について住民から多くの懸念する声が寄せられており、やはり受け入れられにくい用途であることが挙げられる。これは一例であり他にもあるが、大きな課題であると認識している。 ・資料12ページは、懸念や不安の声が多く寄せられたことを示したものである。市としても重く捉え、受け入れられにくい用途であるということを考えなくてはならないと認識している。
4	2026/10/10	土	午前	この地区の環境が気に入って転居してきたのでとてもショックである。2点伺う。 ・資料15ページの地区計画で、今回の変更対象は建物の用途の制限とあるが、建物の高さの制限は考えていないのか。考えていないなら検討してほしい。 ・資料16ページの手続きで、本日の説明会は③の段階と聞いた。③が進めば⑥まで進んでしまうのではないか。途中で変わる、あるいは白紙になることもあるのか。	市	・まず建物用途の制限を第一に考えている。印西牧の原東地区でも同様に、データセンターを制限することで、本用途に関しては30メートルや40メートルを超える建物を用途とともに制限できる。高さの制限は現時点では考えておらず、当地区は近隣商業地域で例えばマンションも許容される地域であり、高い建物を誘導する考え方も一方であるため、現時点では用途のみの制限を第一に考えている。 ・今回の牧の原地区は非常に異例の扱いであり、この説明会は資料における手続きの③というより、それ以前の①（地区計画案の検討前）の段階にあたると考えている。意見を伺いながら進めるため、②や③に進む前の早い段階である。
5	2026/10/10	土	午前	データセンターの建設による環境悪化が最も心配である。特に騒音と温度の2点である。先ほど「万全を期す」との発言があったが、ニュースではデータセンターが建設されると周辺の温度が2度ほど上がると言われている。建設前に現状のデータを取り、建設後に悪化していれば改善を命じる、というビフォーアフターの仕組みを求めたい。	市／事業者	【市】 ・懸念の声として、排熱、騒音・振動、電磁波、低周波音があることは承知している。事業者との対話になるが、丁寧な説明と計測等（方法は様々ある）を市として求めることは可能と考えており、それがなければ受け入れられないと市も思う。 【事業者】 ・現時点では詳細な設計を行っておらず、お答えできる範囲は限られるが、可能な範囲で答える。（※事業者説明後に質問9として追加回答あり）
6	2026/10/10	土	午前	①本説明会の位置づけを明確にしてほしい。意向調査では9割が反対している中で、変更の可能性も含めて進めるとのことだが、今回の説明会は4回行っても住民の1%にも満たない意見しか集まらないと思う。現時点でまだ5名の方の意見しか聞けていない状況である。将来的に住民投票や、市民参加条例に基づく手続きを行い、市民の意思の総意として決めてほしい。これを約束してほしい。 ②事業者は土地所有者と事業者が同じと理解した。駅周辺には既に商業集積が多く、データセンターを作ってまでこれ以上の商業集積は必要ないと個人的には考える。まず広く市民の声を集める手続きをしっかり行ってほしい。この説明会で終わりにしないでほしい。	市	今回の説明会の位置づけは、資料16ページのとおり、このまま③に進むことはなく、①の本格的に進める前の段階であり、異例の手続きである。今後も意見を募りながら、方針をどう定めるかを検討する。住民投票や市民参加条例に基づく手続きについては、この場でお約束することはできないが、意見募集はきちんと行う必要があり、あらゆる検討を進める。
7	2026/10/10	土	午前	意見募集で9割が反対しているデータセンターを建ててまで、市が説明会の時間を設けるのは疑問である。市は市民生活の向上を考えているのか、BIGHOPの再生を考えているのか、どちらなのかを明確にしてほしい。後者だと私としては違和感がある。 この説明会はキックオフで、計画がこのまま進むのではなく市民の声を多く拾っていくと理解してよいか。また、都市建設部長はどう考えているか。	市	・意見募集は昨年実施して、約170件ほど寄せられた。そのうち7割が駅前のデータセンターに関する意見で、そのうちの9割が否定的であった。 ・BIGHOPは来年で20年を迎え、地域に愛されてきた大事な施設と考えている。経営難と大規模修繕が迫る中で機能維持の相談があり、対話を重ねてきた。印西市にはデータセンターが約30棟ほど集積しているが、市としても共生・共存の道を模索している。この計画については、認める・認めないという段階ではなく、様々なご意見を重要視して考えていきたい。反対も賛成もどちらも重要であると考えている。 ・本説明会はそのとおり、計画がこのまま進むものではないものとの認識である。引き続き、ご意見を聞きながら進めていく。
8	2026/10/10	土	午前	市民の意見を聞いていくというのを約束していただいたという理解で大丈夫か。 行政判断に情は必要ないと思うのでよろしくお願いします。	市	今回も今後も継続して意見を聞いていく。

No	開催日	曜日	時間帯	質問・意見の内容	回答者	回答内容
9	2026/10/10	土	午前	市の資料を読むと、今回の計画は、儲からない商業施設の維持を諦めて10分の1に縮小し、爆発的な利益を生み出すデータセンターを建てて、その利益で残った1割の商業施設を維持するものと理解した。この計画が認められれば、北総線3駅圏における市の地区計画変更自体ができなくなるのではないか。データセンターありきではなく、パークアンドライド促進のためのコインパーキング、空調完備の屋内型トランクルーム、病院・診療所・学校・図書館などの公共的な活用法もあるのではないか。	市	意見として受け止める。
10	2026/10/10	土	午前	（事業者の説明前に出された環境面の質問〔質問5：騒音・温度、ビフォーアフターの仕組み〕に対する回答として）	事業者	騒音は地域の規制に沿って計画する。近隣商業地域では夜間50デシベルの基準があり、これを遵守する。設計が進めば情報を開示する。気温も計画が進めば詳細ご説明させていただく。他の案件ではコンピューターシミュレーションで説明されることもあり、おおむね30～40メートル離れるとほとんど影響がない結果になっている。本計画では最も近いマンションとの距離も50メートル以上になる見込みで、周辺環境に影響がないよう設備配置を検討し、ご不安を与えない計画にする。
11	2026/10/10	土	午前	配慮は安心につながるが、エビデンスとして、建設前後で測定地点（例：50メートル地点）に温度計を設置するなど、ビフォーアフターを測れるデータを取る仕組みをつくってほしい。気温が上がるなかで2度の上昇は住民にとって大きな心配である。	事業者	もちろんである。
12	2026/10/10	土	午前	事業者の説明には健康リスクの話がほとんどなかった。海外報道では、アメリカのギャラップ調査でデータセンターへの反対が70%に上り、ほとんど建設中止になる例が多いと聞く。健康被害として、子どもの小児白血病や小児がん、高齢者の認知症の発症、心臓ペースメーカーへの電磁波の影響が報告されている。日本でも事故も報告されており、2018年7月26日に日野市のデータセンター建設現場で火災が発生してウレタンが発火し、青酸ガスが発生して5名が即死している。青酸ガスですよ。2025年2月には印西のデータセンターでも火災が発生し、鎮火まで7時間かかった。リチウム電池は消火できない、重油や軽油の保管場所はどうするのか。リスクの説明がほとんどなかったので、再度説明会を開いてほしい。また、大気汚染（CO2、PM2.5）の悪影響も分かっており、住民にプラスは全くなく、商業施設も必要ないと考える。市には条例変更を考えてほしい。必要ないものを作ってもらいたくない。	事業者	計画が進めば、そうした点も含めて詳細を説明する。火災については建築基準法や消防法に基づき対応する。発言のあった、データセンターが原因であると明確に認定されている健康被害は認識していないため参照先があれば教えていただきたい。電磁波については、日本データセンター協会（JDCC）も資料を発行しているが、距離が離れると距離の二乗に比例して小さくなるため、データセンターの建物から離れた敷地境界付近ではほとんど影響がなく、人体に近い場所で使うスマートフォンの方が実態として大きい。もちろん携帯電話も基準に沿って作られており、DCの電磁波の影響はそれより小さいということ。 発言あった2018年の火災は多摩の事例だが、建設工事期間中に、地下階の作業中に断熱材に引火したもの。断熱材は一般に用いられているものであり、DC固有のものではない。2025年の印西の火災は大規模なものであればニュースになっていたと思われるが把握していない。
13	2026/10/10	土	午前	今のが市民の統一意見と言われるのは心外だが、資料全体として総論賛成・各論反対である。 ・資料で商業施設が投資価値のない負債のように扱われているのは疑問である。今後の商業施設も採算が取れなければ縮小の流れになるのではないか。動線に沿った整備は理にかなっているが、負債ではなく、発展させ商業施設を広げる投資という考え方が重要と考える。 ・市と事業者で、収益のうちどの程度を商業施設に投資するかといった割合を合意して進める考え方はあるか。それは公開されるか。 ・印西市はデータセンターと共生するまち、他にないモデルタウンになるべきである。例えばグリーンのように1階を商業施設としてデータセンターと出入口を分けて開放するなど、完全な区分ではなく、新しい「印西モデル」のコンセプトをつくるべきである。 ・映像資料はがっかりした。「共生」をうたう割にイベントスペースが少なく、商業施設も少ないと感じた。データセンターは高くしてよいので、商業エリアをもう少し増やしてほしい。 ・入口で怪しい資料をプロ市民のような人からチラシを受け取ったが、データセンターに対する知識のない人の扇動に負けず、事業者と市と民間で合理的に明るい未来をつくりたい。事業者が「商業施設の収益に期待していない」と発言したのは反感を買う言い方で、配慮してほしい。	市	ご意見ありがとうございます。
14	2026/10/10	土	午前	・（事業者へ）事業主体を確認したい。登記簿では現在のBIGHOPの土地所有者は三菱UFJ信託銀行、信託受益権の受益者はJuyeeVenturesOne特定目的会社となっている。一方で本日説明しているのはCloudHQであり、権利者として説明すべき企業はどこか。 ・（市へ）印西市による土地の取得に関し、経緯があったか。令和8年7月31日に信託受益権の所有者移転がなされており、公有地の拡大の推進に関する法律に基づき市への届出と事業者との協議があるはずだが、協議したことがあるか。	事業者／市	【事業者】 ・財産信託は法律上可能であり、不動産を信託銀行等に信託すると、登記簿上の所有者は受託者である信託銀行になる。ただし、信託銀行が勝手に財産を処分するわけではなく、資産をどうするかは受益者が意思決定する。ご指摘のとおり、受益者はJuyeeVenturesOne特定目的会社（SPC）で、CloudHQはそのSPCの100%株主である。冒頭で「所有者とお考えください」と述べたのは、CloudHQはBIGHOPの意思決定を行える立場であるという意味である。 【市】 ・「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づく届出は、2026年4月に事業者から提出されている。内部で協議し、千葉県と印西市は、この土地について買取りの申出をしていない。
15	2026/10/10	土	午前	・CloudHQがこの土地を取得したのはいつか。 ・これまでのデータセンター（建築中のものを含む）はCloudHQが企画したものか。 ・データセンターを主に建築していく会社ということで、データセンターが建てられないと会社の方向性にそぐわないと思うが、市の方針で駅前にデータセンターを建てない方向性がある中で、購入に至った考えを教えてほしい。 ・データセンターがどこまで悪いのか正直よくわからないが、駅前にデータセンターを持ってくることがどうなるのかは疑問なので市民の方と議論してまちづくりが出来ればと思う。地区計画が変更されてデータセンターが建てられなくなった場合、土地を手放しBIGHOPから離れる選択肢もあるのか。	事業者	・登記簿上も出ているとおり、今年の7月である。受益者の株主という立場で購入した。 ・既存のデータセンターは別の会社（スタック・インフラストラクチャー）によるものである。 ・隣駅の案件をきっかけにデータセンターを駅前に求めないという決議がなされたことを理解しているからこそ、駅前に商業施設を計画し地域に貢献することを考えている。前所有者が60数社に声をかけた際からBIGHOPを見ている。過去からの経営状況や今後必要となる更新を見ると、弊社に限らず現施設を維持していくのは無理である。DC事業者として現行規制に沿って、DCだけを敷地いっぱいに計画することもできたが、弊社はBIGHOPと並木道を見たとき、地域をよくするやり方が絶対にあると思っている。アメリカの経営陣を含めて、データセンターの収益を元に駅前商業施設を支えることで地域に喜んでもらえる施設をつくれると考え、市にも説明してきた。 ・可能性としてはあり得る。

No	開催日	曜日	時間帯	質問・意見の内容	回答者	回答内容
16	2026/10/10	土	午前	事業者に伺う。FUTURE DEVELOPMENTの区画は電力供給が整えば建設も考えるとの説明だったが、東京電力パワーグリッドが草深に2つ目の変電所の建設を申請している。時間差はあっても電力が供給されれば、そこにも2棟プラスアルファのデータセンターが建つ可能性があると認識している。市には、申請があった場合に既に2棟を認めている以上、なし崩しにブロック全体がデータセンター化する最悪のシナリオも成立するが、どう考えるか伺いたい。	事業者／市	【事業者】 ・データセンターを作るには東京電力との話が必要で、話はしている。ただし新しい変電所ができても、CloudHQの2棟に割り当てられるのは東京電力が整備する施設の1～2割程度と聞いており、残りは他のデータセンター事業者や一般の工場などが使うと想像している。北側の区画については全くめどが立たず、10～15年の時間軸で見る必要がある。その間に商業の需要が高ければ、NON-DC区画は商業になるだろうし、FUTURE DEVELOPMENTも15年寝かせるより商業を作る方がよいとなれば商業に進むこともある。そのため、用途未定としている。 【市】 ・変電所の計画があることは勿論承知しているが、現時点では事前協議等の申請手続きはなされていない。現地に開発事業指導要綱に基づく事前公開板が設置され、東京電力が周辺町内会等との説明会を進めている状況と承知しており、手続きとして何か決定した段階とはなっていない。
17	2026/10/10	土	午前	・（事業者へ）今のうちに建築確認申請を出せば通ると思うが、出す考えはあるか。 ・（市へ）今のうちに地区計画を変更し、データセンターを建てられないようにする（ただし認可したものは別とする）ことはできないか。 ・アメリカのトップの意向で強行突破された場合に止めようがない。今のうちに止める手立てを設計しておくべきではないか。	事業者／市	【事業者】 ・その考えはない。建築確認申請には設計会社と相当の時間と費用をかけて図面を作る必要があり、早々に設計業務に費用をかけて進める事業ステージにない。 【市】 ・地区計画は法的拘束力を有する者だが手続きには時間がかかる。最短とされる印西牧の原東地区でも検討の段階から約1年かかっており、これから手続きを開始しても早くても1年後以上にはなる。やはり地権者の同意や地域の合意形成、千葉県や検察庁などとの協議も必要で、現時点では決まってはない。慎重に判断していく。 ・建築確認申請の前には市との事前協議など様々な手続きがあり、事業者が強行すれば事前協議自体も成立しなくなるため、現実的ではないと考える。ただし市との事前協議も法的な位置付けの物ではなく、建築確認申請自体が行えないという事ではない。
18	2026/10/10	土	午前	会場の中は反対の意見が多いが、私はおおむねこのプロジェクトに賛成の立場で参加している。印西市が好きで最近転居してきた。子どもの頃からBIGHOPに来ていたが、社会人になって戻ると廃れていてショックを受けた。データを見ても経営状態は悪く、投資ニーズもないと資料にあった。このまま何も進まず経営難が進み、倒産して大きな土地が廃墟になることが怖い。反対意見が多いことは承知しているが、前向きに検討してほしい。	個別の回答無し	ご意見として承った。
19	2026/10/10	土	午前	FUTURE DEVELOPMENTは電力のめどが立たないとのことだが、2棟めどが立っているということは東京電力に話をしていることだと思う。電力の申請には、事業者が自治体と十分協議して実現のめどを示したうえで東京電力に依頼するのが通常の手順である。事業者、自治体、東京電力の三者が連携しないとデータセンター事業は成立しない。総務省の発表では印西・白井地区では約40件が順番待ちと聞いており、具体化している2棟は電力の約束ができているから今回の説明会があるのではないか。説明会からやっていこうという状況ではなく、すでにお膳立てができているのではないか。市にも説明してほしい。事業者だけでは事業は出来ない。事前のすり合わせを前提にどうしていくかを話してほしい。	市／事業者	【市】 ・新たな変電所の具体的な電気の供給計画がどうなっているかという話は市として承知していない。 【事業者】 ・東京電力とは話をしている。2棟分はその新しい変電所から来ると思うが、変電所ができなければ供給もされない関係にある。新しい変電所のうち当社プロジェクトへの割り当ては1～2割程度と言われており、残りの8割以上の需要家も含めて東京電力が進めていると理解している。誰にどう割り当てるかは基本的に東京電力から教えてもらえないため、その点を共同で進められるかどうかは存じあげない。
20	2026/10/10	土	午前	データセンターの建設には賛成だが条件が一つある。データセンターが集まるだけのまちではなく、日本を代表する次世代のデジタル人材が育つまちづくりをしていただきたい。市とCloudHQに検討をお願いしたい。	個別の回答無し	ご意見として承った。
21	2026/10/10	土	午前	・駅前がなくなることが住民として最も困る。提示された開発は現状よりかなり小さく、駐車場も小さく見える。休日は駐車場が満車になるため、せめて現在と同じ規模（図面でいえばノンDC区画の下まで）の商業施設としてほしい。 ・（市へ）今より小規模になることは、駅前の発展という市の方針と反するように聞こえるが、市はどう考えるか。 ・（市へ）特例で税の面で支援するなど、多少税収が減っても駅前がよくなる方法は難しいか。 ・（事業者へ）データセンターの配置について聞きたい。	事業者／市	【事業者】 ・現在の商業施設は大きすぎる。賃料も十分に得られていない。新しい施設は工事費の高騰もある。本来は高くなった工事費に見合う賃料が取れる施設を作る必要があるのが不動産開発の考え方である。スーパーマーケットの面積は現在のロピアと同程度とし、それ以外は、国道464号沿いに多いチェーン店とは異なる、地元の小規模店舗に入ってほしい。建物を大きくすれば工事費も大きくなるし、商業需要が弱いと見ている現場の実感も踏まえて今の規模にしている。が、仮に商業需要が強ければNON-DC区画で新たな商業を検討できる。 ・駐車場は、商業施設の下の部分で約250台、バックヤードを含めて約290台を想定している。それ以上の駐車場ニーズは、FUTURE DEVELOPMENT区画で需要があれば検討する。土地を寝かせておくだけでも固定資産税がかかるため、更地にしておくより一部を有料駐車場として使う方がよいと考えている。 ・データセンターを南側に配置していることについては、北側区画は国道からもアクセス可能であり、ジョイフル側の交差点にも近く、データセンター以外の用途でも接道が取れるためである。将来用途の柔軟性を北側に残す目的で、データセンターを南側に配置している。 【市】 ・13ha以上の広大な土地であり、全体の計画エリアの中で例えば道路を通す、ポケットパークを設けるなどの公共的な土地利用の案にもなっている。こうした意見が多く寄せられることは十分に考えられ、総合的に考えていきたい。土地利用の可能性（ポテンシャル）は十分あるものと考えている。税の支援については、提案として受け止める。

No	開催日	曜日	時間帯	質問・意見の内容	回答者	回答内容
22	2026/10/10	土	午前	・データセンターの有無で議論するのはナンセンスだと思う。印西市の人口は緩やかに増えているが、長い目で見れば必ず減る。駅前の発展には人を呼び込める施設が必要で、現在のプランは主に市民中心なので、市外の人を呼び込める施設をぜひ検討してほしい。 ・現在の図面では中央分離帯があり、車が駐車場に入りにくい構造なので、設計時に考慮してほしい。 ・流山駅前のような、市外から人を呼び込んで印西市にお金を落としてもらう大型商業施設の誘致は考えているか。 ・数年前にデータセンターのある場所にイケアができるという噂があったが、事実か。	事業者	・中央分離帯は公道になるため、道路管理者の管理になり当社の一存では決められないが、計画が進む場合は道路管理者と協議し、施設に入りやすいよう考えていく。 ・商業施設が難しくなった背景は、広域から集客できるユニクロやニトリのような有力テナントの誘致が過去にできなかったことにある。周辺に同等・競合テナントが既にあり、郊外型商業はどこも店舗構成が同じであるため、商圏規模の問題もありそうしたテナントの新規出店ニーズが見られなかった。2018年にはロピアの誘致に、前オーナーが収益をほとんど見ずに相当な投資をして実現した。現在データセンターが立っている場所は、一度も舗装されたことのない土地で、臨時駐車場やコンテナ置き場として使い、サッカーチームを呼ぶなど苦労したが、利用が難しかった。 ・最近空室が埋まってきたのは、塾やクリニックなど周辺住民向けサービスの店舗を入れたことによる。そのため、コンパクトにして駅前に集約し、周辺住民向けサービスのテナントを誘致していくことは合理的な計画と考える。今後テナント誘致を行う中で、このデザインなら出店したいというテナントがいるのではないかと期待している。卵が先かニワトリが先かだが、施設ができれば優良なテナントが集まる可能性がある。ただし、ユニクロやニトリは来ないと思う。 ・イケアの噂は事実ではない。イケアから声がかかったことは過去一度もない。
23	2026/10/10	土	午前	・現在のデータセンターができた後、自宅に黒カビが急に多く発生するようになった。水の大量消費なのか、風の通りが変わったためかもしれず証明はできないが、こうした場合に対処してもらえるのか。 ・データセンターはマンションと違って光がない。現在はBIGHOPの敷地内を通って明るい道で帰れるため防犯面で助かっているが、それがなくなり、データセンターの中も暗いと防犯上心配である。敷地内を通れるようにして中に街灯を設置してほしい。難しい場合は、道路側（市道）や線路沿いの通路に街灯を設置して防犯対応をしてほしい。	事業者	・防犯・街灯についての意見は貴重な意見として受け止める。 ・黒カビについては、因果関係が分からないため回答できない。なお、データセンターに対する懸念としてよく挙げられる大量の水の使用による水不足は、屋上の空調室外機で水を気化させる方式の場合に起こるが、水不足の問題が顕在化している昨今、そのような空調システムは基本的にほとんど使われておらず、水が蒸発しない空調システムを使うのがほとんどである。既存のデータセンターの空調システムについては承知していない。
24	2026/10/10	土	午後	駅前にデータセンターができることには反対。データセンター自体の否定ではなく、駅前に立地すること自体に否定的な人が多いと捉えている。 【質問】 ・反対意見が強い場合、事業者が示した計画（パース）自体をゼロベースに戻すことは可能か。 ・市は「現時点では中立」とのことだが、市のまちづくりのコンセプトと、駅前にデータセンターを建てる提案は合致しているか。	市	・本日は計画確定ということではなくスタートである。午前の部でも様々な意見（賛成、条件付き賛成、強い反対）があった。それらを集約・整理して次の段階に進みたいと考えている。変更は十分あり得ると考えている。 ・市は中立の立場である。一方、市内北総線3駅圏周辺ではデータセンターを規制していく方向で動いているところであり、今回の再開発計画に関して、計画段階の今、皆様のご意見を伺いながら進められていくと考えているので状況をしっかり見極めていく。
25	2026/10/10	土	午後	・千葉ニュータウン中央駅前のデータセンターでは住民訴訟が行われている。また、データセンター増加による電力不足で巨大変電所が建設されると聞く。市として明確な考えが必要かと思うがどうか。 ・昨年、市議会が駅前へのデータセンター立地に反対する決議を全会一致で可決したと聞くが、都市計画課はどう受け止めているか。	市	・令和7年8月29日、市議会が駅前へのデータセンター立地を認めない・制限する趣旨で全会一致の決議をしたことは市として大変重く受け止めている。 ・昨年行った意見募集では、約7割のデータセンターに関する意見のうち、約9割が否定的であり、これも重く受け止めている。このため北総線三駅周辺の地区計画変更を進めているところである。 ・その後に、エリア内の地権者に対して意向調査を行う過程において、事業者から今回の提案がなされた。事業者とは対話を重ね、その中では市の方針・考え、議会の決議についても伝えている。データセンターは駅前エリアにおいては望まない施設との認識ではあるが、13haもの広大な敷地の土地利用の中で、懸念される声に対して様々な配慮を行い、商業施設の維持・継続や公益施設の提供、景観上の工夫など複合的な計画を地域とも詰めていくことで、共存できる可能性はゼロではないのではないかと考える。 ・今後出る様々なご意見を踏まえ、計画そのものを見直すことは十分あり得ると考えている。
26	2026/10/10	土	午後	・地区計画について、印西市では建築制限の条例は議会の議決が必要ではないか。 ・A地区とB地区は何が違うのか。	市	・まず都市計画法に基づく地区計画を決定し、その後に、市の建築制限条例に同内容を規定することでより実効性を持たせるものである。条例の制定・改正はすべて議会の承認が必要。 ・A地区とB地区の違いは、畜舎（ペットショップ）の可否程度で、ほぼ同じ内容と考えてよい。
27	2026/10/10	土	午後	・目の前にデータセンターが建つとマンションの資産価値が下がる。市は固定資産税収が増えるが、住民が受ける影響をどう考えているのか。事業者はどのように住民の気持ちを考えているのか。 ・断固反対であり、強引に進める場合は法的対応も辞さない。	個別の回答無し	ご意見として承った。
28	2026/10/10	土	午後	・近隣で建設中のデータセンターの工事騒音や、現在も夜間にファンの音が聞こえるなど、既存データセンターによる影響がある。 ・BIGHOP全体がデータセンターになるのではないかとの懸念がある。データセンターありきで商業施設を付け足したように見える。 ・市のまちづくりのグランドデザインの中でバランスよくデータセンターを位置づけ、BIGHOPを継承する建物とすべき。データセンターは無機質な建物でなく、デザインに配慮して設計してほしい。	個別の回答無し	ご意見として承った。

No	開催日	曜日	時間帯	質問・意見の内容	回答者	回答内容
29	2026/10/10	土	午後	・福祉事業で80件以上の契約がある。医療福祉のテナントだけでも最低14あり、就業者は千人以上と聞く。移転先がなく、データセンターより重い問題である。 ・市は事業者にテナントへの真摯な対応を要請したとのことだが、10月初めに事業者から「契約期間満了で退去」との一方的な文書が届いた。来年3月での撤退を求められている事業者もあり、行き場がない。市はどう対応し、どのような解決策を考えているか。 ・データセンターの建築は現行法上合法で、市の意見表明に効力はない。東京都のように、大規模データセンターの環境配慮（再生可能エネルギー、住環境）を求める条例で規制する方向を印西市も検討すべきではないか。	市／事業者	【市】 ・来年3月までという情報は初めて聞いた。テナントの切実な声は市にも届いており、事業者と共有する。丁寧な対応が必要と考えており、今後も強く求める。 ・規制手法は様々ある。地区計画で用途を明確に位置づけていくことにより法律上の拘束力を有することとなるため、ゾーニングの観点から、この地区のデータセンターを規制し、他の地域へ立地誘導するなどのメリハリをつけることを重視し、スピード感を持って地区計画変更に着手した。環境面の条例は、他部署とも関わるため、必要に応じて検討を進めていく。 【事業者】 ・テナントは約100店舗で、契約期間はそれぞれ異なり、すべて定期建物賃貸借契約（期間満了で契約が終了する契約。満了の半年前までに通知が必要）である。来年3月満了の場合は今年9月に通知を行うので「撤退を求められている」という表現になっているのかもしれない。ただし、実際には通知を行った後、個別に打合せを行い、事情に応じて一定期間の再契約の協議も行っている先もある。個別協議の内容は回答を控える。
30	2026/10/10	土	午後	・都市計画法に基づく都市計画マスタープラン（当該地区の方針）が今回の資料に反映されていない。地区計画はマスタープランの方針を実現する手段であり、大元を示さずに進めるのは飛躍している。 ・見直しをするのであれば、それを明確にしてから議論すべきではないか。	市	・都市マスタープランはまちづくりの基本的な目標や方針を掲げているものであるが、今回の資料には掲載していない。都市マスタープランは現在見直しを行っているところであり、その際に改めて意見を伺う。 ・見直しする内容を明確にしてから議論すべきとのご指摘は承知した。
31	2026/10/10	土	午後	・地区計画の手続き完了後、市の職権でデータセンターを不可とすることはできるか。 ・他地区（印西牧の原東地区）ではデータセンターが不可とされており、同様の条件の場所で扱いが異なる場合、整合性は問題にならないか。	市	・地区計画は都市計画法に基づく手続き（資料16ページのフロー、全6段階）を経て決定する。その後、市の条例に同内容を規定すると、建築基準法の確認申請の関係規定となり、より法的拘束力を有することとなる。まず地区計画において制限内容を規定することが第一である。 ・印西牧の原東地区は、令和8年9月の市議会で条例改正が承認され既に決定しており、施行後はデータセンターは建築できない。 ・地区計画は地区の特性・実情に応じて定めるため、地区ごとに差が生じることはあり得る。駅前エリアでデータセンターを制限していく市の方針・考えに変わりはない。BIGHOPの広大な敷地について、共存共栄できる策があれば、市民の意見を伺いながら検討したい。
32	2026/10/10	土	午後	・駅前にデータセンターは反対。 ・計画では駐車場台数が減る。大多数の来店者が国道464号沿いから来る状況で、台数は足りるか。出入口が1か所に集中して混雑しないか。子どもの安全や、雨天時の浸水への対応はどうか。駐車場台数はどのように決めたのか。	事業者	・現BIGHOPの床面積当たりの駐車台数と、新しい商業施設の床面積当たりの駐車台数はほぼ同じで、施設縮小に合わせて台数も縮小した計画である。 ・今も商業施設の開店時刻前からの駐車も多く、通勤等で駐車されている人がいることは認識しており、NON-DC区画やFUTURE DEVELOPMENT区画での駐車場利用は検討する。総台数が減るため、車の通行量は増えないと考える。 ・出入口の台数や車両動線、浸水対応などの検証は、計画が初期段階のため、計画が進んでから行う。
33	2026/10/10	土	午後	・事業者から「商業施設としての投資ニーズはゼロ」との説明があったが、市も、駅前すぐの土地でも投資ニーズがゼロという認識か。そうであれば改善する意思はあるか。	市	・事業者から説明を受けた経緯であり、裏付けの確認は市としてはしていない。 ・他の商業事業者との意見交換では、市内には住民数に対して店舗等の商業施設が多く、経営もなかなか厳しいとの声を伺う機会もあり、各施設がコストダウンや魅力的な店舗誘致に苦労していると聞く。BIGHOPは20年が経過し、空調設備など老朽化への対応が必要と思われる。投資ニーズの有無については、市として確定した認識を持っているわけではない。
34	2026/10/10	土	午後	・データセンターの利益を商業施設の再開発・維持に回すというのは本当か。商業施設を先に建設するなら、その資金のスキームはどうなっているか。 ・既存テナントは、新施設で同じ、あるいはより安い賃料で入居できるのか。 ・データセンターを北西側（FUTURE DEVELOPMENT区画）に移せないか。 ・牧の原地区の公共施設整備の話と、この計画はつながっているか。	事業者／市	【事業者】 ・本当である。自己資金で投資し、商業施設単体の収益が低くても、将来のデータセンターで回収する考え方である。 ・賃貸条件は、まだ工事費用も不明のため想定できていない。計画が進んだ段階で、入居テナントと個別に話をする。 ・データセンターの配置は、午前の部でも同様の意見があり検討する。ただし北側は国道464号側や別の道路側から車両アクセスがよく、データセンター以外にも使える土地のため、10～15年（あるいはさらに長期）電力が来ない場合に備えて、別の用途（商業等）に使えるよう残している。 【市】 ・他の部署が進めている事業の可能性がある。民間の土地所有者と協力しながら公共的な用途を一部併設するような官民連携の事業計画と思われるが、ご質問の趣旨を確認して、持ち帰って整理する。
35	2026/10/10	土	午後	・さまざまな問題を乗り越えて進んだ場合、いつ頃できあがる想定か。	事業者	・明確な時間軸は現時点では申し上げられない。理由としては、約100のテナントの契約期間がまちまちで、個別に協議・合意する必要があるため。ただし、来年・再来年にいきなり解体が始まるような時間軸ではない。
36	2026/10/10	土	午後	・多数の企業に声をかけて前向きな回答が得られなかったとのことだが、このエリアに投資価値がない理由は把握しているか。 ・投資価値がないと判断された場所に新たに商業施設をつくって勝算はあるのか。整合性がつかない。	事業者	・BIGHOPは過去に開発会社が破綻し、一時ゴーストタウンのようになった。郊外型商業施設は、ユニクロやニトリなどの優良なメジャーテナントが入って収益が上がるが、誘致を続けてもなかなか入らなかった。 ・平成30年（2018年）にロピアの要望に沿った改修を実施して入居してもらい、一時期に比べると活気を出すことには成功した。しかし、物販の売上も賃料も伸びていない。近年は学習塾、ジム、クリニックなど近隣住民向けのサービス店舗が中心。 ・建屋について、ガスヒートポンプ空調の更新に3年前に取得した見積もりが約12億円であった（2026年時点では更に工事費用が上がっている）。前所有者としては設備更新費用が賃料を大きく超えるため実施を見送った。さらに、金融機関も郊外型商業への将来性を見ておらず、融資を受けることもハードルが高い。マンションは建築費上昇で販売が難しく、ホテルも厳しいと考えられ、様々な可能性を確認した結果、手が上がらなかったと理解している。CloudHQは商業施設単体で事業検討していない。

No	開催日	曜日	時間帯	質問・意見の内容	回答者	回答内容
37	2026/10/10	土	午後	・データセンターは駅前に必要なく、景観・資産価値の観点から反対。データセンターを道路際に置く意味がない。等価交換により、準工業地域など別の場所でデータセンターを建てる方法も検討してほしい。 ・データセンターの電力はどのように確保するのか。ガス等による自家発電の可能性はあるか。その場合の安全対策はどうか。	事業者	・電力は通常の送配電網からの供給を前提としている。常用で現地発電を実施するにはガス供給インフラ等の制約もあるため印西で可能なのかは不明。ただし現時点で可能性はゼロではない。 ・建築基準法、消防法など日本の法規に準拠したデータセンターを計画する。計画が進めば、具体的な計画をもって改めて説明する。今日・明日が最後ということではなく、継続的に意見を伺う機会を設ける。
38	2026/10/10	土	午後	・千葉ニュータウンは魅力がない。ないならないなりに市は、大和ハウス等が所有する大きな空き地を含めたグランドデザインを一度示し、どうするかを検討すべき。この問題だけを語っても、また次が出てくる。期待を持たせず、良いものは良い、ダメなものはダメと言ってほしい。	市	・グランドデザインについては、現在、駅圏ごとに「エリアビジョン」という、駅前のあるべき姿をビジョンとして示す必要があるとして、他部署ではあるが検討を始めている。北総線3駅や北側のJR線2駅など、駅圏ごとの将来像を示し、それと整合を図りながら、様々な計画・事業・施策を詰めていく。注視してほしい。
39	2026/10/10	土	午後	・再開発の際、現在入居している出張所や医療機関の建物の維持はどうなるのか。図面では撤去されるように見える。	事業者	・出張所は現在契約中で、拡張移転先も最近契約した。契約期間中に建物を解体することがあれば、敷地内に仮設スペースを用意して出張所機能を維持することを想定している。 ・新施設の2階には、事務所、クリニック、学習塾、保育園、学童などの入居を想定しており、現在のテナントの受け皿にもなり得る。
40	2026/10/10	土	午後	・期待を持たせるような言い方は避けるべき。近隣商業地域では、事務所の名目でデータセンターが合法的に建てられ、工場への用途変更は国も慎重で、実際には建つだろう。説明会は「アリバイ作り」ではないか。 ・FUTURE DEVELOPMENT区画にも将来データセンターが建つのではないか。なぜなら近隣で発電所を建設しており、電力は賄えるのではないか。 ・商業施設を作ったところで、客が来ず結局商業施設が廃れて、データセンターだけが残るだろう。	事業者／市	【事業者】 ・事実誤認がある。データセンター検討にあたり東京電力と話をしており、新設される変電所から当計画に回せるのは容量の約1割～2割と聞いている。FUTURE DEVELOPMENT区画には、その変電所から電力は供給できないと聞いている。 【市】 ・この計画は決まっているものではない。建築計画、配置、造成計画等、詳細な設計段階に至っていないものであるとの認識である。千葉ニュータウン中央駅前のデータセンターとは段階が異なる。本計画について市として認可・容認したことは一切なく、これからさらに対話を進める段階であり、確実にできてしまうということが決定したということはない。
41	2026/10/10	土	午後	・固定資産税について、建物やサーバー等がすべてリース物件で、所有者が海外企業の場合でも、課税だけでなく徴収は現実的にできるのか。	市	・可能。固定資産税は、市内にある土地・建物・償却資産に課税し徴収するため、海外企業であっても徴収する。
42	2026/10/10	土	午後	・データセンターが最終的に建つかどうかについて、市に決定権があるという理解で間違いないか。住民の声を聞いて、市が止めることもできるのか。	市	・大規模建築物には様々な法令が必要だが、その中でも代表的なのは、建築基準法に基づく建築確認申請である。さらにこれだけ大規模なものは市ではなく千葉県の範疇であり、現在は民間の指定確認検査機関が9割以上を扱っている。つまり建築確認は市の手続きではない。 ・ただし、今回説明している地区計画は市が定め、その基準に適合しているかも市が審査するため、その分野は市に決定権がある。 ・市はそのために昨年から地区計画の変更を進めている。この地区ではまだ地区計画を定めておらず、定めない状態が続けば、仮に事業者が強行した場合は、地区計画の整備が整っていないためにできてしまうおそれがある。現段階では、まだ地区計画変更は間に合うと考える。
43	2026/10/11	日	午前	・市民への公表が9月29日の全員協議会であり、9月30日には周辺に説明会のチラシがポスティングされ、先週の土日（3日・4日）には理事会・町内会の役員対象の説明会、昨日今日（10日・11日）の説明会と、公表からわずか12日で進んでいる。すでにレールが敷かれて全部決まっているのではないか（出来レースではないか）と懸念する。 ・BIGHOPは印西牧の原駅前の一等地で、商業地である。周りは住宅地（分譲マンション群や一戸建て）であるのに、なぜデータセンターのような建物が建設可能なのか、市の見解を聞きたい。 ・これだけ多くの方（600人近い）が関心を持っているので、市長にも出てきていただき、具体的な見解を聞かせてほしい。	市	・10月10・11日の日程調整は約2か月前から行い、広報誌に説明会の日程を掲載した。当初はそうふけ公民館を押さえたが会場が狭いため、学校にお願いして本日、体育館に変更した。 ・9月29日の全員協議会は、まず議会、次に最も影響を受ける近接の自治会、そして地域の方々に、間を空けず丁寧に説明する必要があるという考えからこの日程とした。 ・本計画は建築プランや設計も進んでおらず、市との手続きも進めていない。出来レースではなく、まず説明していこうというもので、計画を綿密に進めようという意思は全くない。 ・データセンターが建築できてしまう理由：現行法令ではデータセンターという用途を明確に区分しておらず、事務所的な扱い（どの用途にも区分しない扱い）として手続きが進んでしまう現状がある。千葉ニュータウン駅前でも訴訟になっている大きな問題である。印西牧の原駅前の近隣商業地域や地区計画でも明確に定義していないため、このままでは手続きが進んでしまう可能性が高く、そこで市が地区計画で明確に制限することを進めている。 ・市長への要望：部長も同席しており、皆様の意見を責任を持って市長に伝える。
44	2026/10/11	日	午前	・資料P19に「建設可能な建物用途（現状）」とあるが、現状建設不可能な用途は何か。また「現状」としているのはデータセンターの立地規制を進めるにあたり変わっていくという認識であり、市としてどのような形に変えたいのか。	市	・資料の建設可能用途は一例である。建築できない用途の例として、戸建て住宅、工場、物流倉庫があり、戸建て、マンション、商業施設が混在して不整合な街にならないように制限されている。 ・今回は、「建築してはいけない用途」の規定に「データセンターの用に供する施設」を設けることを想定している。決定すれば、その地区計画区域ではデータセンターが建築できないという法的拘束力を有することになる。
45	2026/10/11	日	午前	・データセンターは実態上、サーバー、非常用発電、空調設備などを備え工場に近い施設だと思う。市も建築基準法上の位置づけが明確ではないため変更を計画しているが、変更には1年程度かかる。現在も事務所やその他として建築確認が下りる状態で、同エリアでもデータセンター2棟が一部建築中である。地区計画が変更されるまでの間、駆け込みで建築確認申請や地区計画の行為の届出を出すことは可能な状態ではあるが、駆け込みは許さないということでよいか。	市	・本日は事業者も同席しており、この後直接説明する。建築確認申請は市が認可するものではなく、民間の指定確認検査機関等が確認を下ろす。事業者が先に申請を出してしまう可能性は法律上ゼロではない。ただし、確認申請の前に市との事前協議手続きが必要で、時間も要する。そうしたことをしない前提で説明会を開いているし、しない事業者だと信頼している。くれぐれもないよう事業者には申し伝えている。

No	開催日	曜日	時間帯	質問・意見の内容	回答者	回答内容
46	2026/10/11	日	午前	・当初は牧の原の商業地区にデータセンターの建築制限を設ける方針だったと認識しているが、その方針は変わっていないか。 ・地区計画におけるデータセンターの取り扱いについて、国や県にきちんと扱えるよう働きかけているか。 ・今回の地区計画では建物の用途制限はあるが高さ制限がない。高さ制限を設けることはできるか（地権者との話し合いになると思うが）。	市	・北総線3駅圏の駅前エリアでのデータセンターを制限していく方針は変わっていない。本日の説明会に至った経緯は先に説明したとおりであり、現時点でデータセンターの建設を許容も認めもしていない。 ・昨年度より、さまざまな機会を通じて、データセンターという用途を法律で明確に位置付けてほしいと国や県にお願いや要望をしている。 ・高さ制限については昨日も意見があった。市としてはまず建物用途を明確にすることを進めている。駅前エリアは高度利用していく方針であり、マンションも場合によってはある程度高さのある高層も現時点で可能であるため、高さまで制限する考えは今のところない。まずは用途（データセンター）を明確に制限する方針は変わっていない。
47	2026/10/11	日	午前	・資料P8のとおり、緑色に塗られているところが第一種低層地域、優良な住宅地に囲まれた赤色のエリアが、今回の対象地域だと思うが、駅前1丁目1番地に、窓のない大きい建物（工場・物流倉庫に近いもの）となるデータセンターを建てる必要があるのかは大いに疑問。一方で、市内にデータセンターが建つこと自体は賛成です。市資料P11の固定資産税の増加を見ると、税収をインフラ整備や子育て・教育に再投資することは市民にとってもメリットがある。 ・市は対話を進めるというが、資料P12の意見募集（令和7年4月）で駅周辺のデータセンター整備に9割超が否定的で、条件付で肯定するのは約3%である。対話の場を設けることは重要だと思うが、すでに答えは出ているのではないか。千葉ニュータウン中央駅前と同様に訴訟等のトラブルになる可能性が高いと思う。	市	・そうした声は非常に多い。本日も200名以上の参加があり、関心も高く、意見も否定的なものが多いと認識している。 ・一方で、商業施設機能がしっかりと維持・継続されていくことも市としては重要視している。去年から事業者と対話を重ねており、資材費・建築費・人件費等の上昇の中で、数年前の設備改修費どころではなく、何十億円が必要という話も聞いている。 ・「データセンターがなぜ駅前に」ということはそのとおりで、市も同じ考えである。ただ、重要な商業施設を今後どうするかは、地域の方々やテナントの方々の意見も非常に重要となってくる。結論的なものはまだ全く出しておらず、ニュートラルな状況である。
48	2026/10/11	日	午前	・テナントとして、この2年間で家賃の値上げを3割以上受け入れており、今後もコストが上がるなら値上げに応じるつもりである。そうした声もあることを受け止めてほしい。	事業者	そのような賃上げに対応できる好調テナントがいることも事実であり大変ありがたいが、施設全体で売上が横ばいであるのが事実であり、維持管理修繕のコスト上昇、更には近いうちに必要となる更新費用に見合った賃上げに対応できないテナントの方が殆どであり、施設全体として維持を続けていくことは現実的ではない。
49	2026/10/11	日	午前	・BIGHOPは運営会社が変わってきたと認識しており、今回の募集で応募がゼロだったとの説明があった。もし今回の継続案がなかった場合、過去の商業施設跡地や温泉の跡地のように更地になるのか、他のものになるのか。	市	・詳細については事業者の説明にもあると思う。いきなり更地になることはまずないと市は考えている。100店舗以上のテナントが現に経営し、市の出張所もあるため、そうした極端なことはないのではないかと考える。
50	2026/10/11	日	午前	・市と事業者の方針を踏まえ、今後どのようなスケジュール感で進むのか。 ・資料P31の将来計画図に「FUTURE DEVELOPMENT（データセンター）」と書かれた箇所と、「データセンター」と書かれていない箇所があるが、書かれていない箇所にもデータセンターをさらに作る計画や見込みがあるのか、用途を含めて説明してほしい。	市	・事業者の計画については、この後の事業者の説明で質問を踏まえて説明してもらう。昨日も質問が多かった項目である。 ・スケジュールについて資料P16のとおり、地区計画の案ができて進める際のスケジュールであり、本説明会はそのどれにも当たらず、それより前の段階である。今回いただいた意見を集約・整理して今後を決めていくため、現時点で今後のスケジュールを説明できる状況ではない。引き続き対話の場や意見募集も必要になってくると考えている。
51	2026/10/11	日	午前	・資料P17に関連して、千葉ニュータウンの元イオン駐車場跡地のデータセンターは反対があったと聞いているが、すでに着工していると思う。タウンセンター地区の説明会を実施するとされるが、このデータセンターはすでに承認済みなのか、説明途中で着工しているのか。	市	・千葉ニュータウン中央駅前の地区計画は来週説明会を予定している。現在建築が進んでいるデータセンターは、手続きを終えて着工しされており、今回市が定めようとしている地区計画が直接的に影響することはない。変更手続きを進めても、現在進行中の建物に対して遡って制限を加えることは、法律上難しい。 ・タウンセンター地区の説明会は、地区計画の変更案を示し、地区計画の変更に特化した説明会となる。現在進んでいるデータセンターに対して、これから定められる地区計画を適用することはできないと認識している。
52	2026/10/11	日	午前	・説明を聞いている間にも実際には着工してしまっている、というギャップが怖い。千葉ニュータウンでは揉めている中で仮囲いや建物ができてしまったという後付けの形が、牧の原でも起きるのではないかと懸念している。	市	・市としても千葉ニュータウン中央駅前の事案があり、さらに市議会においても「今後は駅前エリアでのデータセンター建設を認めない」という決議が昨年8月29日に全会一致で可決されている。こうしたことも踏まえて市として方針を決定し進めているところである。千葉ニュータウン中央駅前のデータセンターの事案と今回説明している再開発計画とは状況が異なる。
53	2026/10/11	日	午前	・大規模修繕が難しいとの説明だったが、小規模な修繕で継続することはできないか。2033年頃に草深の変電所が完成してデータセンターへ電力が送られると思うが、まだ先であり、住民の反対運動等でさらに延びるかもしれない。できればテナントを長く継続させる形にしてほしい。 ・最も懸念しているのは地震リスク。データセンターは大量の電気と水を使用するが、CloudHQのアメリカのデータセンターは火災のリスクも想定して周囲に調整池があるー方、アメリカ以外の他国の事例では調整池が見当たらないのでアメリカの法律でそうなっていると思っている。地震時に電気設備や水道管が被災して消火できなくなると、周辺の学校や住宅への影響がある。非常用電源のための重油備蓄による火災リスクも心配であり（インフラが故障し電気が動かなくなったら水道管も動かなくなり重油に引火する可能性もある）、熊本県の他の商業施設で起きた爆発事故（点検はしていたが）よりもデータセンターは危険だと考える。地震時の火災に対応できるのか。 ・できれば商業地域（街中）ではなく、印西市内の他の場所への移転をしてほしい。できないなら、しっかりした対策をしてほしい。	事業者	【事業者】 ・草深の変電所とBIGHOP商業施設の維持運営の厳しさとは関係ない。日本では、データセンターは免震構造で、地震の影響が建物の上物に及ぶことがないよう設計されているものがほとんど。火災リスクを含め、建築基準法・消防法等の関連法規に準拠した計画とする。なお、非常用発電機で利用される重油はガソリン等と化学的性質が異なり簡単に引火しない。 ・市からも説明があったとおり、現在は建物の設計等を進めている状態ではない。案件が進んで図面を作る段階に至れば、改めて詳細を説明する予定。危険な建物を計画する意図は一切ない。 【事業者】（修繕での継続について） ・費用面：BIGHOPの空調はガスを使ったGHPで、東京ガスの傘下にある管理会社にフルメンテナンス契約に基づいて維持管理してきている。従前から可能な限り修繕で対応してきたが補修部品がメーカーの方でもなくなってきており、部品がないものは更新が必要。空き区画の室外機の部品を流用するなどしてやりくりしてきた状況で、メンテナンス契約もやめたいと言われている。更新時期が到来し、そのような小修繕修繕での継続は難しくなっている。 ・収入面：この規模の商業施設の収入を維持するには、ユニクロ、GU、しまむら、ワークマン、ヤマダデンキ、アルペン、ゼビオなどのようなメジャーなテナントが入らないと難しい。2018年にはロピアの出店にあたり相当な投資をし、一部はきれいになって集客できるようになったが、その後入ってきたのはクリニック、塾、美容など近隣向けのサービステナントで空室を埋めてきた。BIGHOPは駅前商業ではなく、大型駐車場を設ける郊外型商業施設の位置づけであるが、近隣の方が使いやすい商業施設の方がニーズに合っていると考えている。

No	開催日	曜日	時間帯	質問・意見の内容	回答者	回答内容
54	2026/10/11	日	午前	・資料P31の464号側は「まだデータセンターになるかわからない」との説明だったが、データセンターになると思う。電力問題は10年・20年との話だったが、光電融合を使えばそうでもないのではないか。今後データセンター建設が早まるのではないかと思うが、どう感じているか。 ・アンケートでも駅前には9割の人がデータセンターを望んでないとあるものの、駅前が更地になるのも住民として困る。一方、日本全国で見るとデータセンターは印西市で増えると感じる。事業主と印西市から、住民が「データセンターありがとう」と言えるような計画（雇用創出、英会話教室など子ども向けの取組、小中学校で義務化する、医療・福祉等）をもう少し立ててほしい。このままだと子どもたちは印西市に残らないで東京に出て行ってしまう。子どもたちが印西市に住んでよかったと戻ってくるようなまちづくりをしてほしい。週末になると北側と南側に行き来が大変なので、観光客を増やしてほしいわけではなくて、住人の方々を増やしていく施策を積極的にやってほしい。	事業者	・光電融合については不勉強で存じ上げないが、技術的・経済的に一般商用で使われるような成熟技術ではないのではないか。日本全国で使われるような汎用技術になれば、そうした可能性もあるのかもしれないが、DCの建設時期を議論できるような段階ではない。 ・現時点では、新しく作られる変電所の関係で東京電力と会話している範囲（側聞する限り）で、新設変電所の8割以上は弊社のプロジェクトとは無関係の他の事業者（データセンターか工場かは不明）向けで、当地への割り当ては1割から2割程度と聞いている。 ・DCが雇用を生まないというのも誤解がある。一棟あたり100名程度の従業員が必要であり、印西出身者の勤務先になり得る。
55	2026/10/11	日	午前	・印西市の商業施設を見ると464号線沿いに大型の施設やモアやジョイフル等があるが各自店を成り立たせている状況かと思う。その中でBIGHOPは464号沿いであることに加え、駅前でもある点で市内では立地に優れている。なぜBIGHOPだけはデータセンターがないと商業が成り立たないのか。464号沿いの他の店のように経営を成り立たせることはできないのか。極端に言えば、更地にした後に本当に商業施設が入らないか、どこまで検討したのか。	事業者	・近隣の大型商業施設の中で、モア、アルカサールはUR系の施設であり、民間の不動産会社と異なる経営体制であり比較が難しい。イオンやジョイフルは同一事業者として多店舗展開しているが、BIGHOPは単体単独施設の経営。印西は他商業施設もかなり苦しいのではないかと見ている。 ・歴史的には、最初にBIGHOPを開発したミキシングが破綻し、さらに黒潮市場が期間途中で早期に退店している。ご存知のようなネームの有名テナントには一通り当たってきたが、ほとんど関心を持っていただけない。大型のメジャーテナントが入ってこないことが継続が難しい最大のポイントであり、費用面以上に決定的な要因と考えている。 ・60数社に声をかけた商業・不動産売却プロセスは資産管理会社として把握している。プロの投資家は過去の大型テナント誘致の実績も綿密に調査し、投資対象かどうかを広くデューデリジェンスした結果、データセンター以外をここでやろうという事業者は1社も現れなかった。最後に投資オファーをいただいた3社はすべてデータセンター事業者であった。残りの2社は100%データセンター予定であった。 ・CloudHQはオーナー企業であり、今回の不動産投資で借り入れをしておらず（すべて自己資金）、今後もそうした状態を考えている。将来の駅前商業の収益性が悪化しても維持できると考えられるのは同社のようなオーナー企業であり、同社でなければ今回の投資に至る会社は現れなかったのではないかと考えている。
56	2026/10/11	日	午前	・今回の再開発でテナント売上が向上するというストーリーに読めたが、その根拠がよくわからない。 ・現時点で、排熱や騒音など地域の方が気にしている点について、どれだけのデータがあり、どのような影響があるのか。	事業者	・売上：計画の初期段階で、想定した数字は現時点ではない。P13のブロック図で示したスーパーマーケットは現在のロピアと同程度の面積を見込んでおり、小さいものではない。 ・環境面（騒音・排熱・重油など）：敷地が狭い場合は配置に制約があるデータセンターもある（東京都内では病院の隣にデータセンターがある例もある）が、今回は外壁間の距離が50メートル以上も距離が取れる。音が発生する設備、排熱が生じる設備は住宅に影響がないよう設計上配慮して配置し、非常用発電機も住宅から見えない配置にする、または建物内に入れる工夫をする。詳細設計はプロジェクトが進んでからになるため、現時点で絵で示すことはできないが、考え方としてはそのように進める。 ・現在のBIGHOPはリージョナル型（車で約60分程度の商圏）の規模で市外からも広く集客する商業だが、本計画はネイバーフッド・コミュニティ型のミドルサイズで、駅前商業（ララテラスやアトレなど）の比較的大きめのサイズ感。デザイン性に優れた施設のため優良なテナントを呼べるのではないかと期待しているが、売上は計画段階のため何とも申し上げられない。
57	2026/10/11	日	午前	・商店街の話を聞きに来たわけではない。 ・CloudHQ社は、今回の計画以外も含めて軍事作戦に関連するような情報データを扱っているか。	事業者	・その点についてはわかりかねる。さまざまなお客様がいる。
58	2026/10/11	日	午前	・答えられないならそう言ってほしい。	事業者	・答えられません。
59	2026/10/11	日	午前	・皆さん答えられないそうです。	（回答なし）	（回答なし）
60	2026/10/11	日	午前	・平面プランは周辺住民に使い勝手のよいものとは思えない。「フューチャーディベロップメント」に将来的にデータセンターが立つ可能性が読み取れるが、景観・騒音・排熱を考慮するなら、沿線沿いにデータセンターを建てる発想が自然ではないか。そもそも倉庫や工場かもしれないという訴訟が続いている中でありきでは話したくないがそう感じた。現在データセンターの側は、データセンターと住居環境の緩衝地帯として公園緑地にするのが妥当と考える。 ・コミュニティパークは斜面地を処理するだけのものに見え、使い勝手が悪く、造成も平場もほとんど計画されていない。郊外の駅前再開発では商業施設と公園が一体となり、公民連携で開発された事例が多い。 ・現在のBIGHOPにある複合遊具と水遊び場は子育て世代によく使われているので、市がやるのかBIGHOPがやるのか議論の余地があると思うが、こうした機能はぜひ残してほしい。駅前商業施設の近くにつくることで相乗効果もある。 ・駅利用者が駐車場をよく利用しているので、料金を多少値上げしてもよいから地上部に駐車場を残してほしい。 ・データセンターやBIGHOPの話に終始しており、市が牧の原駅周辺をどうすべきか、どうすればより生活しやすいまちになると考えているかのビジョンが抜けている。牧の原は市の中央部にあるため市役所の移転も考えられ、市役所機能や生活利便性施設、公共施設を集約して再開発する今のトレンドに乗った計画になっていないと懸念する。	事業者／市	【事業者】 ・配置の考え方：北側にデータセンターを配置すると南側の土地が余ることになるが、仮にデータセンター以外の用途としたい場合、南側は接道条件としては不利になると考えている。北側は464号から敷地への入口が取れ、ジョイフル側の交差点からも入れるため、商業用途とすることも可能と考えている。 ・コミュニティパークの斜面については、現在の絵は仮のもので、急な坂を登らないと公園スペースに行けないような計画にするつもりはない。遊具についても場所を含めて検討させて頂く。 ・駐車場については現在のBIGHOPは週末8時間無料、平日4時間無料、1日の最大料金400円と非常に低廉で、駐車場としての利用者も多いと認識している。 ・NON-DC区画やFUTURE DEVELOPMENTは当面見通しが立たず、寝かせておくと固定資産税がかかるだけなので、駐車場利用は検討したい。 【市】 ・貴重なご意見として受け止める。市では印西牧の原駅、千葉ニュータウン中央駅、印旛日本医大駅、JR側の木下駅・小林駅を含む各5駅周辺をどうしていくかの「エリアビジョン」を作成する取組を進めており、こうした貴重な意見も踏まえながら定めていく必要がある。庁舎についてはこの地域からの要望が多く、担当課の一存では答えられないが貴重な意見があったことは受け止める。

No	開催日	曜日	時間帯	質問・意見の内容	回答者	回答内容
61	2026/10/11	日	午前	・今日CloudHQがいることに違和感がある。本説明会に至った経緯を教えて欲しい。事業者側が2025年に投資意向調査を行い、商業施設としてのニーズがなく、データセンターならやるという会社が3社あり、その中からCloudHQが選ばれて今日に至っている。そもそも僕たちが望んでいるのは、CloudHQがこういうことを作りますという話ではなく、こういうニーズが3社から出てきたという段階で、どうするかを住民を含めて議論するべきではなかったか。去年から1年経っているが、市は、CloudHQが採択されたということをいつ知ったのか。事業者選定の時点で、住民への説明といったことがあるべきで、後付けのように感じる。タイムラインを説明してほしい。 ・反対・賛成を述べるつもりはなく、データセンターはグローバルにおいてAIを支えるインフラであると考える。だからこそ、そのベネフィットを僕たちが一番最初に受けるまちという発想もあってよい。商業施設を投資する魅力がないことは印西市の課題であり、データセンターしか需要がないまちになったら、僕たちの子供が30年50年後子供が出ていき箱物だけが残る。トヨタのウーブン・シティのような、データセンターと連携した次世代のまちを一緒につくる発想もあってよい。印西市は二番煎じで、どこでもあるようなアイディアしか出さない。子どもたちにとっての「ふるさと」を守りたい。資料を後で渡すので、ぜひ一緒に考えてほしい。（賛同する参加者に拍手を求める発言あり。）	市	・これまでの経緯に関して、市がBIGHOPの事業者と対話を始めたのは、令和7年8月末からで地区計画変更に関する意向調査を開始し、その回答があったことからスタートしたもので、以降事業者と対話を重ねてきた。それ以前より、市が再開発計画を知っていたことはなく、民間所有地において行われる民間企業どうしの取引を行政が全て把握し監督することは困難である。 ・データセンターと連携した次世代のまちづくりについては貴重な意見であり、資料をいただいて検討していきたい。
62	2026/10/11	日	午前	・（市へ）開発計画が検討中であるが、住民の合意形成が得られない場合は許諾にはならないという理解でよいか。承認プロセスでの判定基準を教えてほしい。 ・（事業者へ）出資構造や、創業者が運営に関わるという話について、データセンターは流動性の高い資産と思うがどういう契約スキームになっているのか。運営者が継続して携わる保証や、法人税などの収入が市にはほぼ入らない点を含めて確認したい。	市／事業者	【市】 ・現在の進捗状況については、現時点では一切の申請手続きは行われておらず、計画は企画・イメージの段階であり、この段階から地域の皆様に示して意見等を伺い、今後どうしていくか、これから考えていこうとするものであり、市として認可・許容したということはない。 【事業者】 ・経営中心メンバーは約30年一緒に働いており、2000年頃から同じメンバーでデータセンター開発をしている。最初の会社は米国の上場データセンター会社として2015年に競合他社に買収されたが、その経験から、資金の出し手の顔色を見ながら事業を進めたり、オーナーが変わってしまうことはお客様にとっても好ましくないと考えており、CloudHQとしては上場もせず、外部からの大きな資金調達もせず、限られた創業メンバーで意思決定できる体制を維持している。DC施設の売買事例も市場では見られるが、これまでCloudHQの開発DCを単純に外部売却した事実はない。 ・CloudHQの創業者は、隣駅の問題になっているコルトファイブのデータセンターの土地と隣のマンションも現地で見て驚きを持ち、BIGHOPの現地を見た際も「駅を降りてすぐの場所なのになぜ何もないのか」という素朴な疑問から、駅前に商業施設を作るプロジェクトがスタートしている。データセンターだけを計画することも可能だが、そのような判断をしていないのはオーナー企業であるが故である。 ・法的な所有形態について、現在の土地建物の所有者は三菱UFJ信託銀行。信託銀行とは、他人の財産を預かり、財産を渡した受益者のために預かる。信託銀行が財産を預かっているからといって、その財産を信託銀行が勝手に使用するということがあったら大問題になることは理解頂けると思うが、そのようなことが起きないように受益者が意思決定を行う。これが信託という仕組みである。信託の受益者はJuyee Ventures One特定目的会社で、同社の株主は100%CloudHQ。CloudHQが実質的なBIGHOPの所有者である。CloudHQが開発するプロジェクトは欧米も含めすべて保有し続けている。
63	2026/10/11	日	午前	・市のホームページに掲載されている資料は、牧の原地区だけでなく他地区のことも書かれている。千葉ニュータウンの案には「駅周辺のデータセンターを制限する」と明確に書かれているのに、牧の原側には一切書かれていない。状況は同じだと思うのになぜか。	市	・市のホームページ掲載資料は、9月29日に行った市議会の全員協議会で説明・使用した資料で全域における内容となっている。今回は印西牧の原駅周辺に特化した資料をお示ししており、差別等を行ったということではない。 ・千葉ニュータウン中央駅前の説明会は来週行う予定であり、牧の原駅前地区の地区計画変更はこの再開発事業の方向性等も踏まえて、市の方針を定めていきたいと考えている。
64	2026/10/11	日	午後	市は用途制限によりデータセンターが立地しにくい形で進めていると感じた。そもそも駅前の一等地にデータセンターを建てる必要があるのか。	市	・駅前エリアでは、データセンターの立地は人の交流やにぎわいの創出といった点で非常に劣るものと考えている。わざわざ駅前に必要かどうか、という意見も市民から多く寄せられている。 ・北総線3駅前エリアでデータセンターに制限をかけていくという市の方針・考えに変わりはない。
65	2026/10/11	日	午後	地区計画の変更に1年半程度かかるとのことだが、その間に事業者が開発許可を先に申請してしまうことはないか。	市	午前の部でも同様の質問があった。地区計画変更の市の考え、方針は、当初より事業者に伝えている。このまま事業者が手続を強行することは決してないと考えており、事業者においても説明を尽くしていくという考えを確認している。
66	2026/10/11	日	午後	データセンター立地制限をかける中で、事業者が「事務所」という区域でデータセンターを建てられる法の抜け道を使い、滑り込みでBIGHOP跡地にデータセンターを建てようとしているように見える。市長は「中立」と発言しているが、既存データセンターと同様に例外として建ててよいという結論に持っていきたい意向はあるのか。	市	そのような意向は全くない。市長が述べた「中立」とは、賛成・反対というようなものではなく、ニュートラルな考えであり、この事業計画を推進していこうという考えは現在持っていない。ただし、敷地が約13.4haと広大で、経営状況が厳しい中で、来年開業20年を迎え大規模な設備改修費が必要との説明があった。この説明会は計画が既に決定し、進めるという趣旨の説明会ではない。データセンターから得られる原資を活用する案を一方的に否定するということではなく、またこの計画をこのまま許容・認可するという考えも現時点では一切ない。
67	2026/10/11	日	午後	自宅は稼働中のデータセンターのすぐ西側にあり、日当たりが悪くなった。経年劣化で資産価値が落ちるのは理解できるが、データセンターができることで環境による評価損が発生しないよう、高さ制限など今後の課題に最大限の改善をお願いしたい。	個別の回答無し	ご意見として承る。
68	2026/10/11	日	午後	BIGHOPに入っている医療・社会福祉施設のサービスの継続性について、市に計画はあるか。	市	飲食・物販店舗に加えて、医療・福祉・子育て支援施設や市の施設など公益的・公共的な施設が多数入っていることを市としても承知している。これらの機能を維持・継続していくことは重要であり、事業者にも伝えている。

No	開催日	曜日	時間帯	質問・意見の内容	回答者	回答内容
69	2026/10/11	日	午後	地区計画の中に市役所の移転や公共複合施設の拡充を織り込んでほしい。市役所の将来のあり方の検討にBIGHOP敷地を加え、市役所・図書館・子育て支援施設・商業施設などの複合を正式に比較検討してほしい。検討可能か回答をいただきたい。	市	昨日と本日午前、本日午後を通して、公共施設機能をこの地区に持ってきてほしいという声を多数いただいている。この場で一担当課がお答えすることはできないが、貴重なご意見として承る。
70	2026/10/11	日	午後	すでに同じ敷地でデータセンターが1棟建ち、2棟目が建築中である。なぜ建設ができてしまったのか、住民説明会はあったのか。既に認可されているのなら、駅前のデータセンター制限はこれから可能なのか、議論のスタートラインはどこにあるのか。	市	資料にある左下端の2棟は今回の事業者とは別の事業者によるもので、必要な手続等を経て建築している。今回は建築設計も行っていない段階から地域の皆さまに説明を行う異例の機会であり、今後も対話が必要になってくると考える。
71	2026/10/11	日	午後	市が駅前にデータセンターを作らせたくないのなら拒否すればよいのではないか。なぜできないのか。どこまでの段階で申請を出すと建設が可能になるのか教えてほしい。	市	BIGHOPの敷地は約13.4haと非常に広大である。商業施設としての継続がさまざまな要因で難しいという説明があり、BIGHOPが立ち行かなくなることも市としては大変懸念している。データセンター併設案はあくまで選択肢の一つであり、官民連携など、この広い土地の中でさまざまな土地利用を兼ねながら継続の可能性についてあわせて考えていきたい。まずは事業者が直接市民に説明する機会が何より大事であると考え、今回の説明会に至った。
72	2026/10/11	日	午後	BIGHOPの再建とデータセンター建設は別の話だというのが参加者全員の認識ではないか。データセンターを拒否したいという市の意向があるのなら拒否すればよく、再建は別に考えればよい。市はどう考えるか。	市	先週から説明会を重ね、厳しい意見が多いことは十分認識している。BIGHOPは民間所有施設であり、市としてこの場で「こうします」とは申し上げられない。
73	2026/10/11	日	午後	データセンターと商業施設を併設する計画の順番は、同時に建つのか、どちらが先か。	市	商業施設の建設が先の計画となっているということはこれまでも説明している。詳細はこの後事業者から説明がある。
74	2026/10/11	日	午後	市はテナントへの細かい説明を指示しているとのことだが、娘の通っているテナントが2028年11月末で契約を打ち切られると連絡を受けた。計画段階と言っていたが、すでにそのような連絡がいき動き出しており、説明と齟齬があるのではないか。市は事業者がすでにそう進めていることを認識していたのか。また、1人1回しか発言できない進行は乱暴ではないか。	市／事業者	【市】 ・同様の話は昨日もあり、メール等で市にも寄せられている。事業者に確認したところ、まずメールで発送し、あとは個別に丁寧に対話していくという説明を受けている。市として進捗をすべて細かく把握することはできないが、約100店舗のテナントへの丁寧な説明を求め、クリニックや病院を利用する方々への影響も大きいと考え、引き続き注視していく。昨日はデイサービスの話もあったが、市として真摯に対応する。明後日にはテナント会議があり、そこで説明がなされるというところは把握しているところ。 【事業者】 ・BIGHOP内のテナントは定期借家契約であり、まず、契約締結時点で終了日・退去日をオーナーとテナントで合意している。今回、契約期間中に出ていってほしいという話は一切していない。新施設の計画が決定していない中では、既存テナントと次の話もすることができない。賃料は上げられておらず、運営管理費が上昇し、空調は20年経過して更新費がかかるなどの事情があるため、一旦は今の契約で終了させて頂き、再契約には応じられない旨を通知している。BIGHOPの空調は室内機だけで800台あり、早晩、全体更新しないと維持できない。この空調工事だけで3年前で約12億円の見積もりであり、現在は工事費上昇で更に大きな金額になると見込まれるが、賃料収入で賄える見込みが立たない。このような背景もあり、昨年投資家を募ったところ、手を挙げたのはデータセンター事業者のみであった。テナントの方々には突然という見え方になり申し訳ないと考えている。 先日送付した通知は、再開発が決定したためではなく、施設が立ち行かないため閉鎖に向けて動いていくという通知である。「2028年」の終了というのは当該テナントの定期借家契約の期限であり、他のテナントも其々契約期間が決まっている。施設全体を閉めるのは再開発を見据えたものだが、再開発はまだ決定しておらず、そのことをご理解いただくため今日の説明会を設けている。
75	2026/10/11	日	午後	計画ではデータセンターの用地はすでに売却済みなのか。データセンターが建つこと前提で進められているように見える。また「FUTURE DEVELOPMENT」という名称でごまかされており、なし崩し的にデータセンターになることはないか。市は、そのようなことを分かっていて承認するつもりなのか。ここまで来て白紙はないと思う。	事業者／市	【事業者】 ・13.4ha一帯をCloudHQが保有している。FUTURE DEVELOPMENT区画は、電力の時間軸が全く読めないと東京電力から言われており、10年・15年か、あるいは20年・30年かも分からない。民間事業者として、長い間土地をそのまま放置することは現実的ではないので、商業・事務所・ホテルなどの需要があれば、そちらを検討することは勿論可能だが、60社がドロップした経緯に鑑みると民間需要は限定的と見ている。 【市】 ・承認ということは決してない。今回の説明会はスタートであり、これから変更も白紙も含め、あらゆる可能性があると考えている。昨年から事業者と対話を重ね、まずは地域住民に対して、事業の説明をすべき段階と考えたため開催した。この計画プランが本日の説明会を持って許容されたものとして進んでいくことは決してない。
76	2026/10/11	日	午後	アクセス特急さえ止まらない牧の原駅を、立地がよいというのは不適切ではないか。みんな都内や成田から疲弊して帰ってくる。市はアクセス特急の停車を考えていないのか。市を活性化するならほかの地域から人を呼ぶべきではないのか。商業施設をもっと増やし、イケアとか大型施設に声をかけたのか。藤代市長の選挙の時に確約してもらった。握手して約束してもらった。停車時間はたった一分である。一駅だけ抜かす理由がわからない。成田空港に行くのに50分かかる。海浜幕張だったらリムジンバスでたった20分である。そんな不便な場所によくデータセンターを建てるとか、利便性がいいとかよく言えるものだ。事業者にも、ここが立地的によいと考える点は何か。重油の危険性があるのではないか。	市／事業者	【市】 ・牧の原駅周辺の方々からアクセス特急の停車を求める声が多くあることは承知しているが、なかなか難しい面もあると聞いている。 【事業者】 ・千葉ニュータウン中央駅の北側は、古くから金融機関の電算センターが立地していた地域である。地盤が安定しており、津波や洪水氾濫の心配もないことから選ばれてきた。また、今は物流施設が増えたが、高速インターチェンジから距離があるため物流団地としては発展しなかった。船橋や柏ではインターチェンジ付近にもっとたくさんの物流施設が建設されている。その間にインターネットの普及でデータセンター需要が拡大し、相対的に土地が余っていた印西に多くできたというのが歴史的背景と分析している。 日本のデータセンターは基本的に免震構造で、地震の動きが建物に直接伝わらない。停電時は敷地内の非常用発電機が動く。発電機の燃料は地下に重油を埋設することが一般的だが、重油の危険性については誤解が多いと思う。重油は発火点が高く、ライターを近づけても着火しない。ガソリンや灯油とは異なり、「危険物」という呼称で誤解されることが多い。技術的な詳細は計画が進んだ段階で改めて説明する。

No	開催日	曜日	時間帯	質問・意見の内容	回答者	回答内容
77	2026/10/11	日	午後	商業施設だけのプランを聞きたい。駅前ビレッジは開業後厳しい状況にある。今回のプランは、駅前ビレッジを縦に並べてテラス席やモニターを置くだけに見え、欧米ではテラス席が人気だが、日本では屋内型が主流である。この商業施設を流行らせるイメージを説明してほしい。	事業者	商業施設が厳しいことはBIGHOPで十分理解している。新しい商業施設は約4,000坪、坪200万円でも約80億円規模の建物投資となり、土地を含めた単独投資としての回収はかなり厳しいというのが本音である。一方でデザイン性の高いものとすることで、優良テナントも関心を持っていただけると考える。計画が現実的になった段階で、周辺住民からの「こういう店が欲しい」という声を反映していきたい。にぎわいを呼ぶ空間や、高齢者が日中過ごせる場の要望もあるようなので、計画に反映していきたい。
78	2026/10/11	日	午後	CloudHQは前の地権者からいつこの土地を買ったのか。それは市が駅周辺で地区計画を始めるという宣言の前か後か。	事業者／市	【事業者】 ・土地登記簿でも見ていただけるが、CloudHQが正式にBIGHOPを購入したのは今年7月である。 【市】 ・市が当該再開発計画を知ったのは、資料のとおり昨年8月末以降からである。
79	2026/10/11	日	午後	われわれはAIが作ったこのプレゼン資料を見せられるのを待っていたのか。	市	これまで事業者と対話を重ねてきたが、影響の大きい事業であるため、市民・議会等への公表・説明が必要であると考え、議会への説明が9月29日、そして本説明会に至ったもの。
80	2026/10/11	日	午後	このあたりは人口も増えてきてBIGHOPも最近とても盛り上がっていると思っている。60社以上に声をかけてCloudHQだけが購入者となったとのことだが、データセンターを作りたい前提で他社に無理難題のような条件を示し、最終的に残ったのではないか。	事業者	前オーナーは商業施設の再生を目的に購入したアメリカの投資ファンドであり、スポンサー選定の第一条件は「商業施設をみてくれる人」であった。むしろ第一管財側から「この場所ではデータセンターしかないのでは」と言っていたほどで、純粋な商業施設だけをやりたいという人は手が上がらなかった。CloudHQだけが手を上げたわけでは無かったが、いずれもDC前提の事業者であった。結果がそうであったというのが事実で、データセンターありきで声がけをした経緯はない。
81	2026/10/11	日	午後	20年を迎えて設備改修費が足りないというが、運営側の企業努力が足りなかったのではないか。再開発してもデータセンターの収益に頼るだけでは20年後に同じことが起こるのではないか。商業施設の収益に期待しないというが、企業は収益を追求するものではないか。データセンターの収益に頼らない企業努力をどう考えるか。	事業者	企業努力が足りなかったと言われればそれまでだが、BIGHOPはもともとアウトモール（屋外を歩いて各建物に入る形態）であり、この立地では成り立たなかったというのが客観的な見方である。それなりの努力はしてきたが、結果的に立ち行かなかったというのが現時点の結論である。
82	2026/10/11	日	午後	アメリカが大きな戦争になった場合、実質日本はアメリカの基地なので標的にされると思う。神奈川の横須賀や東京、阪神工業地帯などの産業や軍事の中心地が標的になるので、そこから近いアメリカの重要な情報を入れている印西市のGoogleなどのデータセンターが巡航ミサイルやサイバー破壊兵器の標的になるのではないか。ロシアは潜水艦を使った海底ケーブルの切断等が可能でそのような軍事的脅威についてどう思うか。	事業者	軍事専門家でもないため、アメリカの戦争という想定が日本の本件の回答にどこまで影響するかは分からないが、「一つのデータセンターの建物、特定地域のDCに全ての秘密情報が集中して保管されている」ということは情報管理上あり得ない。各社のデータセンターは印西にあるものだけではなく、どこかがダウンしても他で保管されているデータが安全に利用できるように、それぞれリンクしている状態を目指して運営されている。特定の場所を攻撃して大きな情報被害を与えることは困難であり、そのような状況を踏まえると印西を攻撃するメリットがあるのかは不明。海底ケーブルは無関係ではないか。
83	2026/10/11	日	午後	資料31ページではデータセンターが住居側・道路側に面して配置され、用途未定のFUTURE DEVELOPMENTが奥側にある。商業展開の可能性があるなら、両者を入れ替えると商業的にもよく、データセンターを住居から遠ざける意味でもよいのではないか。	事業者	FUTURE DEVELOPMENT区画は電力の時間軸が見込めない。北側は国道464号からの導入路がある等、車両動線の観点からデータセンターに限らず商業でも使える区画と見られる。南側にデータセンターを寄せることについては、外壁間の距離や騒音を十分に配慮し、外観も景観に馴染む意匠とすることでご理解をいただけるよう話を進めたい。
84	2026/10/11	日	午後	資料31ページで商業施設は全体の1/8程度であり、将来含めると敷地全体がデータセンターになり得る。アメリカってそういう国ですもんね。日本がまわりの人がどんなに迷惑しようがほしければどんどんデータセンターを作っていくというそういう考えのもとに資本主義が成り立っていると思う。商業施設は結局何分のーなのか。商業施設も利益が上がらないまま5～10年で敷地全域がデータセンターになる可能性が高いと考える。市はどう考えるか。商業施設がなくなっても私たちは生活に困らず、ほかで生活は成り立つ。データセンターが敷地全体を埋めると資産価値、人口、自然環境への影響がある。データセンターに魂を売ってしまって印西牧の原の本当の発展、自然や私たちの財産を守る弊害でしかない。BIGHOPが赤字でも私は全然かまわないし撤退してかまわないのになぜ敷地全体にデータセンターを作らなければならないのか。 （別の方から発言）市が買い取ったらどうか。	事業者／市	【事業者】 収益性については、仮に商業施設開発に100億円かかる場合、通常の不動産開発ビジネスとしてデベロッパーは年間5～6億円程度の利益を見込むのが一般的な投資指標である。収益性を期待していないという言葉を使ったが、極端な例え話としては、今回は1億円とか2-3億円でもDC収益でカバーするという考え方である。勿論収益性を求めることは否定しないが。 【市】 全く何も情報がない中で意見を伺うことはできないため、現状を示せる計画を示している。多様な意見を伺うことが一番の目的である。BIGHOPには約100店舗のテナントが営業しており、透析を行うクリニックなど医療・福祉的な事業所もあるため、なくなってよいという意見は難しいと思う。この時点で結論を出し、この計画をそのまま進めるということは決してない。厳しい意見・率直な意見を受け次のフェーズに進めていく。データセンターありきの併設案に対する強い懸念の声を無視して進めていくことはない。
85	2026/10/11	日	午後	昨年の地区計画変更の意向調査は地権者の意見だけを聞いている。地域住民の意向は聞いたのか。すでにデータセンターが2棟建ち、今回が初めての説明会である点もおかしい。2棟を内緒で建てて既成事実化し、三棟目・四棟目ということではないか。	市	地権者に対しては昨年8月からその意向を伺っているものだが、市民の意見募集については、昨年4月から行っており、データセンターについては否定的な意見が多かった。また、昨年8月29日には市議会が全会一致で「駅前のデータセンターを望まない」とする決議を行っており、市としても駅前エリアへのデータセンター立地を制限していく方針は変わっていない。今回の説明会は、商業施設を維持・継続していくためのさまざまな考えを整理していく必要がある中で開催している。この再開発計画を決定・許容したということではない。今後は、説明会形式や個別の対話会、意見募集などを行いながら検討を進めていく。
86	2026/10/11	日	午後	高齢者の視点から、夢のような素晴らしい写真を用いた分かりやすい説明だが、実際には印西市の中心である牧の原駅前に大きなデータセンターを何棟も建てようとしていることに目を向けるべきである。データセンター近くの住民からは、月一回の非常用電源のテストで朝早くから夕方まで騒音があると聞く。重油タンクを巡っては中央北で訴訟も起きている。低周波騒音については国の基準がまだなく、複数棟建つときっと低周波騒音で悩む方が出る。気温上昇も懸念される。牧の原の駅は千葉ニュータウン同様印西市の玄関である。駅前にデータセンターがそびえ立つことは許容できない。これからの世代のためにも、毅然とした立場で進めてほしい。	個別の回答無し	意見として承った。

No	開催日	曜日	時間帯	質問・意見の内容	回答者	回答内容
87	2026/10/11	日	午後	31ページの件で、主催は市であるのだから、議会等を通じて、用地の駅寄り約4割を市が買収する。財源は現在建築中の2棟のデータセンターから長期的に当てればよい。私は何かの図面でBIGHOPの土地に5棟も6棟もある図面を見た。駅の中心に近い部分を市が取得し、ハザードマップ上浸水地区にある市役所の代替としての緊急センターや、出張所を拡充した施設を作れるよう土地を確保してほしい。15年先20年先はまだわからないという話だが、あと5、6棟は間違いなくできる。皆さんそう思いませんか。	市	ご意見として承る。ただし、仮に4割を購入しても、残り6割の土地利用がセットでないと市民の懸念や不安の声はなくならないと考える。まず全体をどうするかを考える上で、市が介入するのか、官民連携で行うのかなど、さまざまな案があり得ると考える。
88	2026/10/11	日	午後	工事が万が一決まった場合、福祉施設・病院・塾・習い事教室・デイサービスなどが、工事期間（2～3年）になくなると生活に困る方が出る。仮設の場所を設けてテナントに移ってもらう計画はあるか。	事業者／市	【事業者】 ・個別のテナントとの話になるが、新しい施設に即日移っていただけるのが理想である。それが難しい場合は、仮設のスペースを検討することも必要と考えている。 【市】 ・工事がいきなり始まるということは決してない。今日の説明会は始まりであり、厳しい意見も多い中で、時間軸としては数年単位でかかると考えており、事業者も同じ認識である。事業内容の公表、テナントの問題の整理をした上での工事であると認識している。特に医療・福祉のテナントからの声を本日・昨日と伺ったところであり、事業者と共有する。後日テナント会があると聞いており、そこで直接説明する場になると考える。ただし、テナント会に市が出席することは考えていない。
89	2026/10/11	日	午後	駐車場について、この土地は駅の駐車場としても利用されており、説明のプランでは駐車スペースが足りないと考える。また、対話の場だけでなく、ネットアンケートなどで幅広い意見を集約してほしい。	事業者／市	【事業者】 ・現在のBIGHOPの建物面積と駐車台数の割合と、新しい商業施設と駐車台数の割合はほぼ同じで設計しており、商業施設が小さくなった分、駐車台数も小さくなっている。現状の駐車場は店舗利用者だけでなく駅利用者も多いという話を多くいただいている。見通しが立っていないNON-DC区画とFUTURE DEVELOPMENTの部分は、有料駐車場として利用することを検討する。CloudHQとしても、専用ウェブサイトにお問い合わせフォームをオンラインで用意できるよう準備する。 【市】 ・市役所は日頃から問い合わせやご意見を受け付けており、これを活用していただきたい。この件に特化してメール等で意見をいただける機会もしっかり考える。
90	2026/10/11	日	午後	フューチャー・ディベロップメントのエリアは10～20年後の話であり、ここで議論しても仕方がないと考える。今気にすべきは一歩目の計画である。データセンターが確定ではないとのことだが、データセンターの収入がなかった場合に、BIGHOPの商業施設を運営していく代替案・再生案はあるのか。（現在の施設を使う案、新しい施設を作る案等）また、市に質問で、データセンターを建てることをなしとした場合、このプラン以外にどんな案があるのか。	事業者／市	【事業者】 現在の施設は建物として大きすぎる。空調設備だけでなく、電気設備に加え、外壁の防水シールを建物全体で行う時期も迎えている。建物や設備を使い続けて維持することは非現実的と考える。新しい施設については、賃料を抑えてでも商業施設を運営する考えであり、商業がうまくいかず損をするのはCloudHQとなる。 【市】 今回資料で示しているのは、データセンター2棟とリテール部分の開発がセットの土地利用である。説明会は昨日・今日と、今回が4回目で、多様な意見をいただいている。民間保有地であり市が決定権を持っているものではないが、例えばデータセンターがないパターンや、この区域をどうしていくのかだどを、市でも多角的に考えていく必要がある。子育て支援施設や高齢者福祉施設、公共施設、市役所機能など多様な要望・ご意見があり、データセンターに否定的な意見が多い。持ち帰って関係部署間でも共有し、この13.4haの広大な土地をどうしていくかはすぐに結論は出ないかもしれないが、ビジョンを持っていかないといけないと考える。
91	2026/10/11	日	午後	スポーツジムについて、契約期限で退去を求められ、賃料値上げや閉鎖の話も出ている。スポーツジムは何年もやっているのに突然半年もしないうちに閉鎖となった。強い要請をしたのか。みんな千葉ニュータウンの方に通っている。	事業者	・定期借家契約の期限が来たため終了となったものである。テナントとオーナー側の約束として賃料も期限も合意して契約したものであり、期限が来て退去いただいたものである。CloudHQはそこまで冷たい対応はしないとは言っているが、特定のテナントだけを優遇することもできないため、契約どおり進めている。契約期間中に賃料値上げや退去を迫った事実はない。
92	2026/10/11	日	午後	デイケアは9月30日で業務停止したそうだが把握しているか。	市	・このテナントが9月30日で閉めたという情報は初めて聞いた。確認する。 （説明会後、9月30日で事業停止したことを確認した。）