- CloudHQ は BIGHOP の実質的所有者。第一管財はアセットマネージャーとして、CBRE は現地常駐管理会社として、約 10 年 BIGHOP 運営に関与（現在も CloudHQ をサポート）。
- (P.3)CloudHQ について。アメリカで 2016 年に創業者 Hossein Fateh が設立。350 名程度の組織。日本には 2025 年 1 月から進出し、大阪で事業開始。社長を中心とする経営陣は約 30 年一緒に働いており、組織風土としては、日本の家族経営の会社にも似た企業。
- (P.4)BIGHOP 現状について。日本ショッピングセンター協会の統計によれば、印西市の区分では、統計上 3.4%の売上増であるが、BIGHOP は前年対比ほぼ横ばいで 0%。
- (P.5)売上が伸びないテナントにとっては、仕入費用や人件費の上昇もあり、家賃を増やす余力は限定的。
- (P.6)建物オーナーの視点からも、賃料収入が施設の維持管理/修繕費の上昇に追いつかない状況。建物/設備の老朽化に伴う大規模な更新時期が迫る中、BIGHOP を商業施設として継続運営していくことは不可能。
- (P.7)昨年、状況打開のため前地権者は BIGHOP への投資/購入希望者を広く探したが、60 数社に打診した結果、商業だけでなく、オフィス、マンション、ホテル等を含めて「DC 以外の用途」で投資検討した会社はゼロ。各社の辞退理由は不明だが、既存施設の収益性の低さ（大規模更新を含む）、建替（商業以外を含む）の新築工事費と期待需要の低さ等が要因と思われる。
- (P.8)CloudHQ は、DC が様々な議論がされていることは米国の経営陣含めて理解しており、事業を通じてどのように地域貢献できるか真摯に検討している。DC 事業者ながらも、敷地いっぱいに DC を並べるのではなく、駅前動線を中心に街づくりの拠点となる施

設を開発し、地域に向き合い、共に発展を目指す。プロジェクト名も「DC キャンパス」ではなく「テクノロジーキャンパス」とする。

- (P.9-10)牧の原地区の現状認識や、まちづくりの方向性について。昨年 11 月の市 Youtube で挙げられた点を駅前施設の参考にしている。若年層人口増加、多世代交流、にぎわい創出、創業支援、「世界モデル」のまちづくり、等。
- (P.11-12)商業施設の建物配置について。駅南側の並木道に沿った約 200m を、地域の生活動線として低層商業施設によって再生するプラン。左手前がスーパーマーケット、駅方面に向かって 2 列の 2 階建ての建物。西側に、既存 DC と並ぶ形で 2 棟の DC を描いているが、商業施設を先に開発してから DC へ着手する。北総線側の空地については、現時点での DC 計画は全く立っていないが、駅付近は将来に亘って DC を建てない区画とする。
- (P.13-14)商業施設のブロック図。スーパーマーケットを草深公園側に設ける。駅側の 1 階部分は、チェーン店ではない地元店舗（ベーカリー、飲食、美容院、和/洋菓子、惣菜、本屋等）を中心に集める方針。2F は、BIGHOP テナント状況を踏まえ、市役所関連施設、保育園、学童、学習塾、スポーツジム、クリニック、創業支援オフィス等を想定。駐車場は、敷地、南東部分の高低差を利用した計画。BIGHOP 店舗面積と駐車場の台数割合は、新商業施設の面積と駐車場でも同程度にしている。
- (P.17)生活動線の改善について。並木道南側で草深公園に接続する橋があるものの、階段だけしかない。商業施設の計画に際して、エスカレーター/エレベーターを設置し、歩行者がアクセスしやすい動線を整備する。
- (P.19-20)夜の並木道は暗い現状であるが、沿道に商業施設を開発することで、明るく賑わいある、安心感が得られるような人の往来が生まれる。

- (P.22-23)仲通り部分。できるだけ地元の店舗を中心とすることで、地域の人同士のコミニュケーションや、地域内で循環する経済の場に（米国、英国での参考事例を動画で紹介）。米国の参考事例のデベロッパー責任者が CloudHQ と親交が深く、本件開発を一緒に進める。計画コンセプトやイメージ等も全て同社と連携しているもの。
- (P.27-28)駅前広場について。地元学校の音楽コンサート、キッズフリマ、マルシェのようなイベントに加え、大型スクリーンでの映画上映やスポーツ観戦イベントも可能。スクリーンは店舗広告やイベント PR だけでなく、災害時の活用も想定。
- (P.30)コミュニティスペース。駅前広場の裏側にはフットサルコート等を配置。広場スクリーンの裏側（2F 部分）は保育園の園庭を想定。
- (P.31)マスタープランについて。広大な敷地のため図面では実際の規模感が伝わらないが、商業施設の敷地 4,100 坪。「non-DC」区画にも DC は建てず、駅前に相応しい施設需要あれば都度検討する。商業施設と non-DC の合計 6,600 坪。隣駅で議論を呼んでいる DC 案件の敷地（3,000 坪）の 2 倍以上の面積。加えて、約 1,800 坪の提供公園も設置。
- 左上 Future Development 区画について。約 5ha は現時点で DC が確定しているものではない。超長期的に電気供給目処が立たず、その間に DC 以外の用途の需要が強ければ、電気を待たず DC 以外の用途とする可能性がある。この 5ha 区画は 464 号やジョイフル側との車両動線も取れるため、将来的な用途の選択肢を増やせる（南側に DC 配置の意図。仮に南側を未利用地として残す場合、当該地の車両動線は限定的なものになる）。なお、利用方針が確定するまでは、有料駐車場として活用検討する。
- コミュニティパーク(P.32-33)。1,800 坪程度の広さがあるため、ドッグランに限定せず検討可能。また、現在の植栽は可能な限り残す。

- 奥に見えている DC 外観は、オフィス区画を南側に配置し、景観にも配慮した意匠とする。DC 高さは現在立っている DC と同程度の約 35m を想定。南側マンションと DC との距離については、外壁どうしで最短 50m 以上を確保できる見込み。
- (P.36)補足事項 3 点。
- 1 点目（CloudHQ と他 DC 事業者との違い）。駅前の新しい商業施設は DC よりも先行。地域と DC との共生を実現する先進的な取り組み。創業者であり会社オーナーである Hossein Fateh が率いる CloudHQ は、彼の時間軸や価値基準で事業方針を考え、地域との共存共栄を重視した経営判断が可能（目先の業績や、株主の声に影響を受ける一般的な企業と異なる）。
- 例えば、白井市の大型 DC 開発では、大手日系企業で全体敷地 19ha のうち地域貢献施設 0.4ha。大手外資系企業で全体敷地 13ha のうち地域貢献施設は 0.5ha。面積を単純比較するものではないが、本計画案では全体敷地 13.4ha のうち、地域貢献施設は 2.7ha。
- 60 社以上の様々な視点や価値基準をもってしても、誰も商業施設として検討することができなかったという事実は、民間需要の客観的な評価。CloudHQ としても商業単体での収益性は厳しいとみているが、DC を併設すれば地域社会に貢献できる施設として再生し維持できる。このような取り組みは、他社では真似できない、ということは改めて強調したい。
- 2 点目（DC 誘致メリット）。固定資産税がメリットとして一般的に言われるが、住民個人としては間接的な恩恵であり、日々実感されているものではない。本計画では、地域の皆様に毎日利用頂ける施設を駅前に開発することで、DC 誘致のメリットを直接感じて頂く

取り組みでもある。地域と DC との共生の一つのあり方として、世界中でもモデルにされるようなプロジェクトを目指す。

- 3 点目（教育機関との連携、雇用）。DC 業界を就職先の選択肢にして頂くため、提供授業や奨学金制度等によって若い世代との接点を増やしていく予定。DC 業界は生活を支えるインフラ産業であり、DC を多数抱える印西市においては、地元出身者が活躍できる、より身近な業界であってしかるべきと考える。DC では、建物/電気/機械設備の専門職、セキュリティ管理、サーバーメンテナンス、光ファイバーの接続管理、清掃業務等、多様な職種があり、概ね 100 人程度の就業者が 1 棟で必要。これから社会に出る印西出身の若い方が DC で働くことができれば、ワークライフバランスといった面からも理想的。市民の DC に対する見方も変わっていくのではないか。
- 10 日 11 日の 2 日間で 600 名程度の方のご参加を頂いたが、対象者 10,700 人のうち 600 人であり、残りの方のご意見も伺いたいと思っている。改めて申し上げるが、時間軸を含めて本計画は流動的な部分が多い状態であり、今後も継続的に近隣の皆さんとの対話を通じて計画を進めていく。
- 市 HP での資料公開以降、一部で誤った憶測や情報があるため、プロジェクト専用 HP を通じて情報公開に努める。https://projectinzai.cloudhq.jp