

**第2回（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備  
基本計画策定委員会会議録**

**【日時】** 令和元年 11 月 20 日（水） 午後 2 時から午後 4 時 55 分まで

**【場所】** 印西市役所会議棟 2 階 204 会議室

**【出席者】**（敬称略）◎：委員長 ○：副委員長 ㊦：欠席 ㊧：現地視察のみ参加

委 員	榎戸 洋子	公募委員
	㊦横田 圭次郎	公募委員
	○池澤 龍三	一般財団法人建築保全センター 保全技術研究所 第三研究部 次長
	㊦豊田 徳之	印西地区消防組合 次長
	◎柳澤 要	千葉大学大学院工学研究院 教授
	岩井 基	社会福祉法人 和泉会 理事
	志賀 泰次郎	印西市民生委員児童委員協議会 理事
	渡邊 俊子	いんざい健康ちょきん運動 コロネード健康クラブ 代表
	㊧飯塚 真司	公益社団法人千葉県印旛郡市歯科医師会 印西地区代表
	藤田 裕介	公益社団法人印旛市郡医師会 印西地区理事
	荻原 孝恵	印西市民文化祭ダンスフェスティバル実行委員会 委員
	横山 護	印西市絵画協会（印西市芸術文化協会加盟団体） 副会長
	荻原 績	CBC（中央駅前地域交流館利用団体） 役員

計 11 名（現地視察のみ参加を含む。）

事務局等	社会福祉課（富澤課長、平川課長補佐、武藤副主幹、川上主査、早坂主事）
関係各課	小林企画政策課長、高平資産経営課長、青木高齢者福祉課長、高橋子育て支援課長、澤田健康増進課長、小那木生涯学習課長、中嶋中央駅前地域交流館長
支援業務受託者	八千代エンジニアリング株式会社：奥平、文字、進藤
傍聴人	計 12 名

## 【議事次第】

- 1 開会
- 2 委員長あいさつ
- 3 現地視察
- 4 報告事項
  - 報告事項1 第1回策定委員会委員意見に関する検討状況について
  - 報告事項2 (仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備に関するアンケート調査集計結果について
- 5 議事日程
  - 日程第1 会議録署名委員の指名について
  - 日程第2 計画地のコンセプトについて
- 6 その他
- 7 閉会

## 【配付資料】

- ・第2回(仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備基本計画策定委員会次第
- ・資料1 (仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設計画地現地視察について
- ・資料1別添 (仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設計画地現地視察順路
- ・資料2-1 (仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備基本計画策定委員会 委員委嘱状交付式及び第1回委員会 会議録
- ・資料2-2 第1回策定委員会委員意見に関する検討状況について
- ・資料3 (仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備に関するアンケート調査《集計結果》
- ・資料4 計画地のコンセプトについて
- ・委員提供資料 令和元年度第2回(仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備基本計画
- ・委員提供資料 (仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設に大ホール(1300席程度)を要望します

**【現地視察】** 午後 2 時 25 分～午後 3 時 5 分

開会及び委員長あいさつの後、バスで移動し計画地の視察を行った。

〈視察場所〉

- ア 独立行政法人都市再生機構事務所跡地周辺
- イ 敷地内テニスコート跡地
- ウ 中央駅前地域交流館駐車場
- エ 中央駅前地域交流館駐車場北側出入口
- オ 中央駅前地域交流館 1 号館
- カ 中央駅前地域交流館駐車場西側出入口
- キ 中央駅前地域交流館 2 号館
- ク 中央駅前地域交流館 2 号館前信号

**【議事要旨】** 午後 3 時 30 分 会議再開

傍聴人の写真撮影の許可について

- |     |                                |
|-----|--------------------------------|
| 事務局 | 傍聴人より写真撮影の申出があったため、ご了承をお願いします。 |
| 議長  | 写真撮影を許可してよろしいか。                |
| 各委員 | 異議なし。                          |
| 議長  | 写真撮影を許可する。                     |

報告事項 1 第 1 回策定委員会委員意見に関する検討状況について

報告事項 2 (仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備に関するアンケート調査集計結果について

《事務局より説明 質問等なし》

日程第 1 会議録署名委員の指名について

- |     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| 事務局 | 本日の本委員会における会議録署名委員 1 名の指名をお願いしたい。 |
| 議長  | 本日の会議録署名委員は、「岩井委員」を指名させていただきたい。   |
| 各委員 | 異議なし。                             |

## 日程第2 計画地のコンセプトについて

### 《事務局より説明》

- 委員           私は、資料4の23ページの施設コンセプトに賛同する。基本方針のとおりやっていたら良いと思う。特に、基本方針の5番目「北総地域の玄関口として相応しい魅力的な場所として、市民に長く利用され続ける施設を目指します」について、千葉ニュータウン中央駅地区は最も人口の多い地区であり、千葉ニュータウン中央駅は他地域からの窓口であるので、印西市の顔となる場所として恥ずかしくない施設としてほしい。後程、次第の「その他」で話をさせていただく予定でしたが、資料を用意してきたので簡単に説明してもよろしいか。
- 議 長           後ほど次第6「その他」で、説明いただきたい。  
施設コンセプトについて、やや抽象的である。お示しのコンセプトは、具体的にどういった機能や諸室を入れるかではなく、大きな方針を出すものであるか。
- 事務局           お示したコンセプトは、当該施設の目的や当該施設で解決すべき課題等を示させていただいている。これを達成するためにどのような施設を整備するかについては、現在、市の内部で検討しており、次回の第3回策定委員会で提示させていただく。今回は、現地視察を行い気づいたこと等も含めて、コンセプトに必要と思われる内容について、ご意見をいただきたい。
- 議 長           施設コンセプトは、具体的に何をつくるという内容があると考えていた。前段で医療モールや飲食施設のニーズは整理されているが、コンセプトにはそれを明記しないのか。コンセプトに反映させる場合は、表現は難しいが、「整備を検討する」等の記載が考えられる。  
また、「高齢化率の増加」と「人口の増加」とあるが、「人口の増加」という表現は適当か。生産年齢人口は減少しており、人口も2035年には頭打ちで減少していく。
- 事務局           現在、人口は増加しているが、将来減少することを見据えた趣旨の表現である。
- 議 長           施設の利用期間を約50年と考えると、その間に人口は減っていくので、書き方が難しい。
- 委 員           現地を視察して、計画を立てにくい敷地形状であると感じた。次回策定委員会では、2号館解体を含めたレイアウトも提示していただけたことであるが、2号館を解体しなければ、良い施設はつくれないのではないかという印象を強く受けた。  
駐車場及び出入口の問題は、先行して決めていく必要があると思う。これが決ま

らないとレイアウトが決まらないと思う。良いものをつくることは大事であるが、何よりも安全な施設をつくることが重要である。

交差点からの進入を計画した場合、敷地内の渋滞により交差点が渋滞し、苦情が出る可能性がある。ある程度の量の車がスムーズに出入りできる計画を立てた方が良いと思う。

樹木が高く生い茂り、計画地からの景観はよくわからなかったが、隣には北総花の丘公園があるので、うまく計画すると、良い景観を創出できるのではないかと思う。例えば、建物を吹き抜け・全面ガラス張りにし、会議室を出ると目の前に公園が広がる等、うまく使えば市民の憩いの場に相応しい、明るい施設ができると思う。

議 長           アクセスや道路の問題は施設計画に大きく影響するため、施設計画より先行して交通動線を明確にする必要があると思う。市としてはどのように考えているか。

事 務 局           今年度、基本計画において、2号館を解体し、交差点を設置する方針が決まった場合、その後に交差点協議を実施する予定である。

議 長           道路の付け替え等が必要になる場合、協議に時間を要するため、その点を留意して進めていく必要がある。

                コンセプトでは2号館等の既存施設の取扱いについて触れていないが、どのように考えているか。

事 務 局           既存施設の活用に関する記載はないが、「市民に長く利用され続ける施設」を目指すことを基本方針として整理している。2号館等の既存施設の取扱いについては、次回策定委員会で示す施設計画のモデルプランを確認の上、ご意見をいただきたい。

委 員           2号館の解体の有無について、決まっているのか。次回策定委員会では、解体する場合と解体しない場合でのパターンを提示いただけるのか。

事 務 局           市として方針は決めている。その点を含め、次回策定委員会で提示させていただき、ご意見いただきたいと考えている。

議 長           解体の有無を評価するためには、既存施設の老朽化等の状況や計画上の課題などがないと議論できないため、事務局にはある程度のデータを出していただきたい。

委 員           私が現地を見て感じたことは、本施設は、「千葉ニュータウン中央駅圏」の施設であり、「千葉ニュータウン中央駅前」の施設とは違うということである。「圏域」全体に対する作り方になるだろうと感じた。通常、設計士としては「駅前」「ロータリーに面した」というキーワードの場合、渋谷駅のように何十万の人が行き交っ

ている通りを想像するが、先程の視察では2人程しか歩いていなかった。市民アンケート結果にも見られたように、計画地は車で来る方が多い。したがって、「駅前」に施設を整備するという感覚ではなく、与えられた敷地の中で合理的に複数の機能を再編していくという考えが良いと思う。

昭和の施設計画は、「顔づくり」「この街に相応しい」という議論が多かったが、今後、生産年齢人口は減り、税収は減っていく。したがって、コンセプトにある「市民に長く利用され続ける施設」というのは、ハード面だけではなく、財務面も含めて、持続可能的に機能が維持され、安全に使い続けられることを意味する。コンセプトづくりに当たっては、どのような建物にするかではなく、どのような機能を付加させるかであると考え。ハード論で議論すると、コンセプトとして間違ってしまうため、中身をどうするかについて、皆さんの意見を集約していくことが良い。

今後、設計士が、コンセプトを設計に反映していくに当たり、今はハード面に関する議論ではなく、「印西市として、この場所にどんな機能をつくるのが相応しいか」を議論することが望ましい。市民アンケート結果より、「健康・福祉」「子育て」を中心に、そこで人が交流をする先には「文化・芸術」機能が入ってくるという流れのコンセプトは良いと思う。

せっかく集まっていたのに、箱物の議論になってしまうのはもったいない。財政面、内容、機能面も含めて「持続可能」という視点で議論できると良い。

議長 1号館及び2号館を含めた全体的なプランニングや将来計画が重要になると思う。

委員 人を呼ぶ施設にしたいのは解るが、それにより交通渋滞が発生し、安全性に欠ける交通動線になると、利用者が困ることになる。人を呼ぶ以上はどのような駐車場整備が考えられるかを検討する必要があると思う。

議長 市民アンケートにおいて、医療モールや飲食施設のニーズが高いことが明らかとなった。それらの機能を計画地に全て集約するのか、又は、敢えて機能分散するのかについては、民間との連携も含め、検討する必要があると思う。全て集約することで交通や駐車場の問題が発生する可能性もある。

誰の利用を想定した施設とするかについても明確にする必要があると思う。対象は千葉ニュータウン中央駅地区の住民を想定しているのか、又は、市全域を想定しているのか。機能によっては、高齢者や子育て世代等、対象となる世代が変わってくる。

事務局 まず、導入を検討する機能については、第1回策定委員会の資料4に示したとおりで、その中には保健センターや多目的ホール等、全市的なものもあれば、中央駅前地域交流館、出張所等、主に地域の方が利用する機能もある。

しかしながら、基本的には、第1回策定委員会の資料3の施設整備方針で示し

たとおり、「千葉ニュータウン中央駅圏の多種多様な行政ニーズに対応するため、UR 都市再生機構事務所周地を活用する」という方針に基づき、市民のニーズを踏まえて検討していくものと考えている。

委員 先ほど「交流」という言葉があったが、非常に重要だと考える。昨年、公民館で開催される祭において、初めていろいろなサークルを見る機会があり、新しい発見が多くあった。これまでお互いのサークルで交流がなかったため、新しい施設では、互いのサークルの紹介や見学等、いろいろな交流が生まれることに期待する。また、印西市の文化人を掘り起こしてその活動を紹介し、新しい仲間をつくる等、「交流が盛んで、絆が深まるような施設」を、ひとつのコンセプトとしてはどうかと思う。

議長 公民館では通常、サークルを超えたコミュニティは、なかなかできないが、それができるよう、「交流」ということをコンセプトに打ち出すというのはいかがか。

事務局 コンセプトは「住みよいまちの豊かな暮らしを育む複合拠点」とし、サブタイトルとして「健康・福祉」「子育て」「文化・芸術」がつなぐ多世代にわたる交流の場」としている。ご意見いただいたような「交流」に係る内容は、コンセプトのサブタイトルに入っているというご理解をいただければ良いと思う。

議長 具体的には、団体単位の利用だけではない機能、交流スペースのようなものを組み込むということが考えられる。また、ソフト的にいろんなイベントを仕掛けていくということも考えられる。

事務局 ソフト面等の詳細な事項については、今後、整理をしていきたい。

委員 文化的なスペースと役所的なスペースが混在してしまうと、祭の開催時に違和感がある。フロア等の検討に当たっては、それぞれのスペースでまとめていただいた方が良い。

委員 現状の中央駅前地域交流館においても交流に関する取組みは行われており、2号館の市民活動支援センターで団体交流が行われている。新しい施設においては、既に行われているものを活かし、組み込んでいただければと思う。

委員 市民ギャラリーについて要望がある。現在、市民祭の展示部門は、イオンホールで行っている。イオンホールでは、展示物を1度で展示できる広さがないため、2期に分けて行っている。複合施設に整備する市民ギャラリーは、市民祭の展示部門を1度で展示できるスペースを確保していただきたい。イオンホールは、180㎡の展示スペースと90㎡の展示スペース、それに加え、収納スペースがあり、全体で約300㎡ある。これを念頭に計画してほしい。また、最近のギャラリーは、パーティションで広さを自由に変更することができる。

多目的ホールと市民ギャラリーをどのように計画するかについては、今後、検討すると思われる。牛久市の生涯学習センターは、約 900 ㎡のホールと 2 階建ギャラリー、講習室の 3 棟が同じ敷地内にあり、ホールとギャラリーは入口が一緒である。また、駐車場はとても広い。また、柏市の市民ギャラリーは 377 ㎡、我孫子市の市民ギャラリーは、イトーヨーカ堂の一部を賃借しており、広さは倉庫を含め、約 500 ㎡である。

現在、中央駅前地域交流館の第 4・第 5 会議室を利用し、絵画協会の展示会を開催しているが、広さは約 200 ㎡である。絵画協会だけの展示であればこの広さで可能であるが、公募展示の開催を想定した場合、この規模での開催は難しく、イオンホールの約 300 ㎡規模でも収まらないと考えている。

議長 各諸室の希望については、次回、事務局から施設計画の案を提示する。今回は、コンセプトについて、ご意見をいただきたい。

委員 いろいろな機能を入れる計画のため、中途半端な施設ができるのではないかと懸念している。子育て中の母親や飲食店を使う主婦等を考えると、主な利用者は女性をイメージする。イオンやアルカサールの飲食施設は、撤退しているものが多く、主婦がランチする場所が減ってきている印象である。女性は、新しい施設ができると、まずは利用するが、その施設が中途半端な場合、すぐに利用しなくなる。医療モールや飲食施設について、具体的にどのような施設となるかが気になった。

議長 どんな利用者を想定するかは難しく、世代によっては利用しづらい機能も出てくる。ターゲットを絞った上で施設を整備するという考え方もある。

委員 現状、展示や音楽、ダンス等が別々の場所で活動しているため、同じ施設で多様な活動を行う市民が集まることができるところを整備することが良い。人口は増えているが、集まる場所がないことが課題だと思う。松山下公園のスポーツ施設も中途半端であり、駐車場も少ない。いろんな場所に、中途半端なものがあるという印象が強い。

委員 できるだけ多世代の市民が集える施設にしないと、分散型になってしまう。

11 月 1 日に松山下公園で開催した健康ちょきん運動の全体大会時に、家から公園までの距離が遠いことや車がないことを理由に参加できないグループがいて、その際に、千葉ニュータウン中央地区に集まれる場所があると良いとの意見があった。

また、可動式の多目的ホールはやめてほしい。展示等との同時開催ができず、中途半端になる。ホールについては、実際に利用する人の中でコンセプトを検討することが良いと思う。

議長 機能を寄せ集めただけで互いに関連性がない場合は、効果的に使えない施設に



なると思われる。全体の空間が効果的に連携できる施設にしていく必要がある。

## 6 その他

配付資料「令和元年度第2回（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備基本計画」について、作成した委員に代わり事務局から説明を行った。また、配付資料「（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設に大ホール（1300席程度）を要望します」については、作成した委員より説明を行った。

概要は下記のとおりである。

### ■ 令和元年度第2回（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備基本計画

複合施設の延床面積について、建蔽率・容積率を目一杯使用した建物とすること希望する。

複合施設の目的について、①市役所業務、②図書館・生涯学習施設・文化ホールの2つを幹とする施設を希望する。また、文化施設は住民から強く要望されているものであり、複合施設に盛り込んでほしい。

### ■ （仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設に大ホール（1300席程度）を要望します

- ・資料1 全国10万人規模自治体における収容人数一覧
- ・資料2 「財政の健全度」全国自治体ランキング（2019年版）
- ・資料3 表1. ホールの大きさ別公演の分類
- ・資料4 第6章. UR跡地に大ホール及び行政関連、福祉保健施設は収まるであろうか？

駅から歩ける距離にある計画地に多目的ホールを整備するのであれば、大ホールを整備してほしい。印西市の財政基盤は安定しており、大ホールの建設は可能と考える。10万人規模の自治体では、1,000席程度のホールをほぼ設置している。

印西市はこれから発展する市であり、大ホールをつくることで人口が増える可能性があると考え。計画地は駅近であることから、大ホールができれば集客は可能であると考えており、大ホール整備は、将来への投資であると考え。

配置について検証した結果、UR跡地の敷地面積で大ホール及び行政関連施設の建設は可能と考える。なお、これらの根拠については、資料1から資料4までのとおりである。

議 長

今回は施設計画案を提示し、それについてご意見をいただきたいと思う。

実現の可否とは別にして検討することが大事だと考える。コスト等を踏まえ、既存施設の取扱い等を検討し、ご意見いただくことでよろしいか。また、客観的に議論を進めていく必要があるため、なるべく検討データを示していただきたい。

- 事務局 次回は施設計画案を提示するため、それについて、ご意見をいただきたいと思う。
- 委員 多目的ホールについて、文化ホールと同じ規模の 500 席程度とした理由が知りたい。
- 委員 計画地は北総花の丘公園に隣接しているため、柵で区切っていることがもったいないと思う。北総花の丘公園との連携についても検討してほしい。それにより、駐車場の配置等も変わってくると思う。
- 事務局 施設配置により連携内容が異なってくると考えている。したがって、施設配置を検討した上で、連携について県と協議できればと考えている。駐車場についても、UR 跡地にこだわらずに検討できればと考えている。
- 議長 県との連携を想定した場合、公園の駐車場の利用も考えられると思う。
- 事務局 花の丘公園の駐車場は、計画地から離れているため、難しいと考えられる。
- 議長 本複合施設の整備に当たり、公園側も整備いただけるようアプローチしていく方法もあると思う。
- 事務局 次回の第 3 回策定委員会は、12 月 18 日（水）午後 1 時 30 分からを予定している。第 4 回策定委員会は、1 月 22 日（水）午後 1 時 30 分からを予定している。後日、開催通知を送付させていただく。

## 7 閉会

- 事務局 以上をもって、第 2 回策定委員会を閉会させていただく。本日は長時間にわたりありがとうございました。

以上

令和元年度第2回（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備基本計画策定委員会会議録は事実と相違ないことを承認する。

令和元年12月6日

（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備基本計画策定委員会

委員長 柳澤 要

（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備基本計画策定委員会

会議録署名委員 岩井 基