

施設計画について

1. 計画地の概要

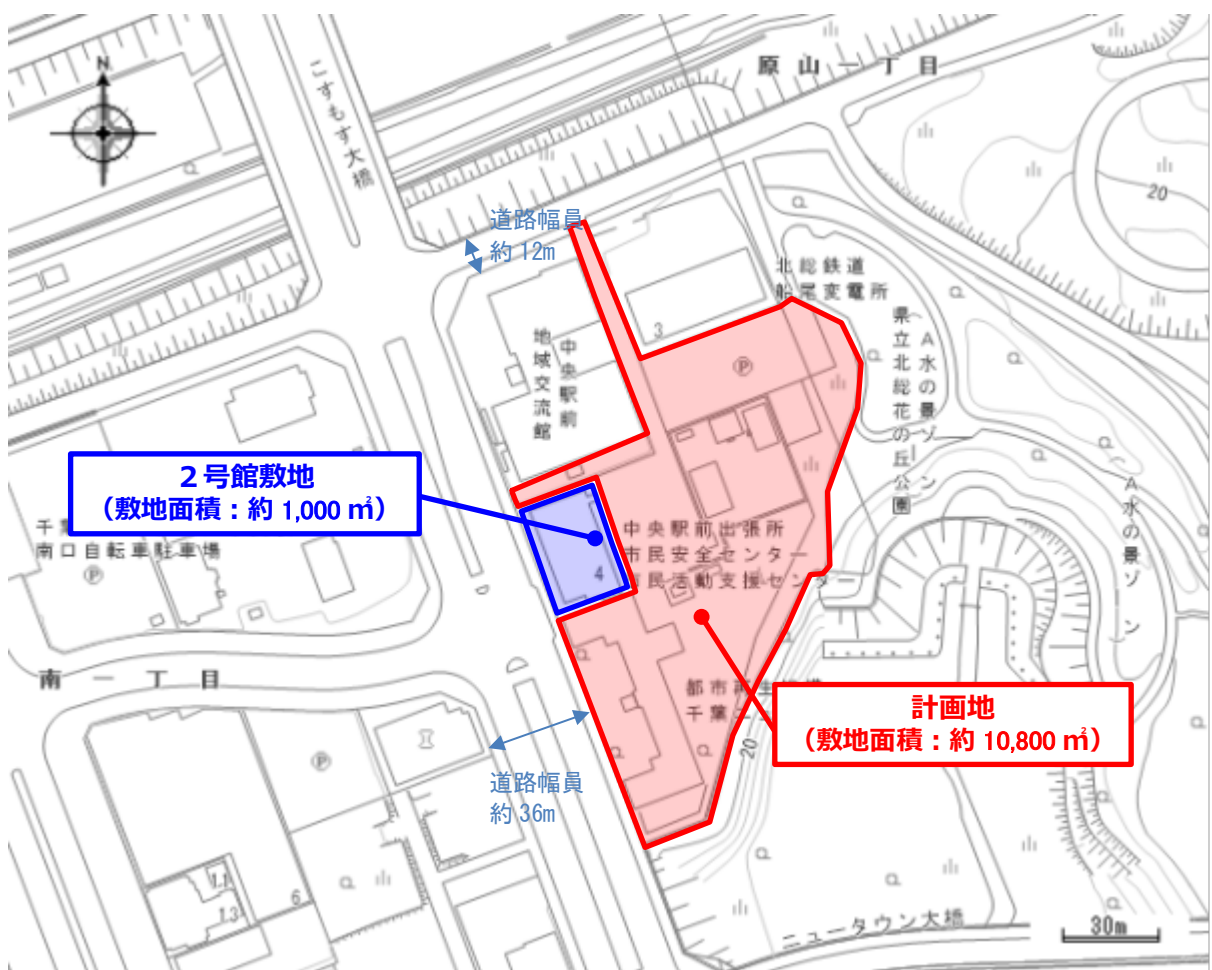
計画地の概要は、以下のとおりです。

表 1 計画地概要

所在	印西市中央南一丁目 4 番 3 他
地域地区	用途地域：商業地域 地区計画：タウンセンター地区地区計画 防火地域
建蔽率・容積率	建蔽率：80%、容積率：400%
敷地面積	計画地：約 10,800 m ² 中央駅前地域交流館 2 号館敷地（以下「2 号館敷地」）：約 1,000 m ² ※2 号館敷地含む敷地面積：11,800 m ²
接道条件・隣地条件	北：国道 464 号（幅員約 12m）に接道 西：市道 00-025 号線（幅員約 36m）に接道 東・南：県立北総花の丘公園に隣接

※敷地面積は図面より CAD 上で計測したもの

※道路幅員は、道路台帳より確認



出典：印西市わが街ガイド

図 1 計画地周辺図

2. 導入機能の検討

2. 1. 公共機能の整理

(仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設(以下「本施設」という。)に導入する公共機能は、以下を想定します。計画地に隣接する中央駅前地域交流館2号館(以下「2号館」という。)に含まれる機能については、2号館を解体する場合には、本施設に含むものとします。

公共施設の規模は、以下に示す規模の合計に共用部を加算し、2号館を解体しない場合は約5,800㎡とし、解体する場合は約7,000㎡を想定しています。

表2 本施設に導入する公共機能(想定)

機能		規模	概要	2号館※
区分	公共施設			
福祉関連機能	保健センター	1,500 ㎡	市民の健康を支える中核となる施設で、母子保健、健康づくり、食育、歯科口腔保健等の健康支援を実施する拠点	無
	子育て世代包括支援センター	390 ㎡	妊産婦、乳幼児等の実情を把握し、妊娠・出産・子育てに関する相談に応じる窓口。子育てに必要な情報提供、助言、保健指導等を行う拠点	無
	子ども家庭総合支援拠点		子どもとその家庭、妊産婦等を対象に、子ども等に関する相談全般から通所・在宅支援を中心とした専門的な相談対応、調査、訪問等の業務を行う拠点	無
	ファミリーサポートセンター	40 ㎡	子育て援助活動支援(児童の預かり、送迎等の援助を受けたい者と援助を行いたい者との相互援助活動)を行う拠点	有
	更生保護サポートセンター	50 ㎡	保護司が、地域に根差した更生保護活動(犯罪、非行防止推進活動等)を行う拠点	有
	印西南部地域包括支援センター	80 ㎡	高齢者の総合支援拠点。高齢者の総合相談、権利擁護に関する業務(虐待、成年後見、消費者被害等)、介護予防に関する業務等を行う。	無
	福祉の相談窓口	20 ㎡	福祉サービスの紹介及び相談業務を行う拠点	無
市民支援機能	中央駅前出張所	590 ㎡	各種行政手続(住民異動届出等)を行う窓口。旅券の交付も行う。	有
	市民安全センター		市民の防犯意識の高揚及び防犯活動の推進を図るため、防犯に関する指導、相談、情報提供等を行う拠点	有
	市民活動支援センター	360 ㎡	市民活動を行う市民、事業者、市民活動団体等に交流・連携・協働の機会の提供等を行う拠点	有
	男女共同参画センター		女性のための相談、男女共同参画に関する各種講座や講演会の開催、情報の提供等を行う拠点	無
	市民相談センター		市民の日常生活上の諸問題に関する相談の拠点	無
	消費生活センター	40 ㎡	消費生活に係る相談、知識の普及、情報の提供等を行う拠点	無
	中央駅前地域交流館会議室等	340 ㎡	会議室や工芸室等の貸し出しを行う。	有

機能		規模	概要	2号館 ※
区分	公共施設			
芸術文化機能	多目的ホール	860 m ²	講演会や音楽コンサートなど多目的に活用できるホール（300人程度を収容）及び小規模な発表会等で利用できる小ホール（100人程度を収容）を整備。リハーサル室及び楽屋を併設	無
	市民ギャラリー	150 m ²	絵画や陶芸など市民の文化芸術作品を展示するスペース	無
その他の機能	防災機能	250 m ²	市役所本庁舎の代替施設として、災害対策本部（共用機能の会議室を使用）を設置した場合の非常用電源を確保。併せて、避難所（多目的ホールを共用）及び防災備蓄倉庫を整備	無
	共同溝管理事務所	40 m ²	印西市共同溝の維持管理のための中央監視システムによる維持管理を行う。	無
共用機能		810 m ²	利用者が共用で利用する会議室や相談室、エントランスホール、職員用の会議室や更衣室、休憩室など共用で利用する機能	無

※既存の2号館における設置状況の有無を示す。

2. 2. 民間機能の整理

市民アンケート結果において、本施設の整備に当たっては「医療モール」や「飲食施設」のニーズが高いことがわかりました。当該ニーズについては、民間施設としてサービスを提供することで、より柔軟に対応することが可能となるため、本施設に民間施設を導入することを基本に検討します。

民間施設の規模は、民間事業者の参入意向調査より、以下の規模を想定します。

- 民間施設の規模：200m²～3,800m²（想定）

3. 土地利用計画の検討

3. 1. 土地利用計画における基本的な考え方

土地利用計画における基本的な考え方は、以下のとおりとします。

① 安全性の確保

多くの利用者が安心して利用できるように、利用者の安全性の確保に配慮します。

現状、計画地北側の国道464号の車両出入口は見通しが悪く、安全性に課題があるため、当該出入口は廃止し、別に安全な車両動線を確保することで、車両及び歩行者が安全に利用できる計画とします。

② 利用者の利便性の向上

利用者が快適に利用できるよう、利便性の高い土地利用計画を目指します。

本施設は、隣接する中央駅前地域交流館1号館（以下「1号館」という。）に近接した配置とすることで、連携・相互利用がしやすい計画とします。また、過度な多層化により、利便性を損なわないように本施設の公共施設は3層以下とします。また、現状の車両出入口は左折進入しかできず、アクセス性に課題があるため、より円滑な車両動線を確保し、利便性の向上を図る計画とします。

3. 2. 土地利用計画における前提条件

土地利用計画の検討における前提条件は、以下のとおりとします。

- 本施設は1号館との連携を考慮し、できるだけ1号館に近接して配置する。
- 2号館を解体する場合は、代替施設を不要とするため、本施設を整備したのち、2号館を解体することができる配置とする。
- 「印西市緑の基本計画」に則り、緑化面積を敷地面積の20%以上確保する。
- 利用者の利便性向上を図るため、駐車場は、原則、平面駐車場として確保する。平面駐車場で必要台数を確保できない場合は、立体駐車場として確保する。
- 民間施設は「2. 2 民間機能の整理」に示す規模を確保するものとし、民間事業者の参入意向を踏まえた上で、公共施設と合築又は別棟で整備する。

表 3 土地利用計画の前提とする施設規模

	2号館を解体しない場合	2号館を解体する場合
敷地面積	約10,800㎡	約11,800㎡
公共施設の床面積	約5,800㎡	約7,000㎡
緑地面積（敷地面積の20%）	約2,160㎡	約2,360㎡
階数	5階	3階～5階
民間施設面積	約2,000㎡（想定） ※民間参入意向調査等の結果によって変更の可能性があります。	
駐車場面積	約7,290㎡ 普通車：215台（公用車15台含む）※30㎡/台で換算（車路含む） 健診バス：6台（普通車と共用）※140㎡/台で換算（車路含む）	

3. 3. 土地利用計画の比較検討

土地利用計画の比較検討に当たっては、「2号館を解体し、2号館敷地を含めて本施設を整備する」又は「2号館は存置の上、本施設を整備する」の2つの方針で比較検討を行います。

土地利用計画の検討に当たり、想定されるパターンを以下に示します。

A案：2号館を解体しない場合（民間施設は合築）

2号館を解体せずに本施設を配置する。平面駐車場に必要な駐車台数を確保するため、本施設は、公共施設と民間施設の合築とする。

B案：2号館を解体する場合（民間施設は合築）

2号館を解体し、本施設を配置する。平面駐車場に必要な駐車台数を確保するため、本施設は、公共施設と民間施設の合築とする。

C案：2号館を解体する場合（民間施設は別棟）

2号館を解体し、本施設を配置する。本施設は、公共施設と民間施設を別棟とし、必要な駐車台数を確保するため、平面駐車場に加え、立体駐車場を整備する。

表 4 土地利用計画案の比較

	A 案：2 号館を解体しない場合（民間施設は合築）	B 案：2 号館を解体する場合（民間施設は合築）	C 案：2 号館を解体する場合（民間施設は別棟）
配置イメージ図			
概要	2 号館を解体せずに本施設を配置する。平面駐車場で必要な駐車台数を確保するため、本施設は、公共施設と民間施設の合築とする。 2 号館：あり 公共施設：約 5,800 m²（3～5 階） 民間施設：約 2,000 m²（1～2 階） 駐車台数：普通車約 215 台、大型車 6 台（普通車と共用）	2 号館を解体し、本施設を配置する。平面駐車場で必要な駐車台数を確保するため、本施設は、公共施設と民間施設の合築とする。 2 号館：なし 公共施設：約 7,000 m²（3～5 階） 民間施設：約 2,000 m²（1～2 階） 駐車台数：普通車約 215 台、大型車 6 台（普通車と共用）	2 号館を解体し、本施設を配置する。本施設は、公共施設と民間施設を別棟とし、必要な駐車台数を確保するため、平面駐車場に加え、立体駐車場を整備する。 2 号館：なし 公共施設：約 7,000 m²（1～3 階） 民間施設：約 2,000 m²（1～2 階） 駐車台数：普通車約 215 台（うち一部は立体駐車場）、大型車 6 台（普通車と共用）
車両動線の安全性	現状と同様に、車両出入口は西側市道及び見通しの悪い北側国道からとなり、どちらも左折のみの進入に限られ、安全性に劣る。 1 号館と 2 号館の間に車路が設けられ、歩行者の安全性に劣る。	西側市道の交差点部に出入口を設けることで、右左折ともに進入でき、見通しの悪い北側国道の出入口を取りやめることができるため、安全性に優れる。	同左
利用者の利便性	現状と同様に、車両出入口は西側市道及び見通しの悪い北側国道からとなり、どちらも左折のみの進入に限られ、多くの居住者が暮らす敷地南方からアクセスしにくく、利便性に劣る。 1 号館及び 2 号館と本施設（公共施設及び民間施設）が分散されるため、利便性に劣る。 民間施設が公共施設と複合化されるため、低層階に民間施設が配置され、公共施設が高層階となる場合がある。	西側市道の交差点部に出入口を設けることで、右左折ともに進入でき、多くの居住者が暮らす敷地南方からもアクセスしやすく、利便性に優れる。 2 号館と本施設（公共施設及び民間施設）が複合化され、利用者の利便性、相互利用の促進につながる。 同左	同左 2 号館と公共施設が複合化され、利用者の利便性、相互利用の促進につながる。 民間施設は別棟となるため、利用者の利便性、相互利用の促進の点で B 案に劣る。 公共施設と民間施設が別棟となるため、公共施設を低層階に配置できる。
コスト	整備する公共施設の床面積が小さい（約 5,800 m²）ため、他の案に比べ、安価となる。 2 号館の解体費用及び交差点の改修工事費がかからない分、他の案に比べ、安価となる。	整備する公共施設の床面積が大きい（約 7,000 m²）ため、A 案に比べ、高価となる。 2 号館の解体費用及び交差点の改修工事が必要となる分、A 案に比べ、高価となる。	整備する公共施設の床面積が大きい（約 7,000 m²）ため、A 案に比べ、高価となる。 2 号館の解体費用、交差点の改修工事及び駐車場の立体化が必要となる分、A 案及び B 案に比べ、高価となる。