

(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備
基 本 計 画

(素案)

令和 2 年●月

印 西 市



目 次

第1章 背景と目的	1
第2章 計画地について	2
1. 計画地の概要	2
2. 中央駅前地域交流館について	3
3. 計画地周辺の現況整理	5
3-1 市の人口推移	5
3-2 地区別の人口推移	6
3-3 導入する公共施設の現状	7
4. 上位関連計画等の整理	11
5. 市民意向	13
5-1 印西市市民満足度・重要度調査	13
5-2 市民アンケート調査	16
第3章 施設コンセプト	24
1. 背景のまとめ	24
2. 本施設が解決すべき課題	25
3. 施設コンセプト	26
第4章 施設機能	27
1. 導入機能の整理	27
1-1 健康・福祉・子育て機能	28
1-2 市民支援機能	35
1-3 芸術文化機能	38
1-4 交流機能（エントランス・ロビー）	40
1-5 その他機能	41
1-6 民間機能	42

2. 導入機能・規模の一覧 -----	43
第5章 土地利用計画 -----	47
1. 土地利用計画の基本的な考え方 -----	47
2. 土地利用計画の基本方針 -----	48
3. 各パターンにおける土地利用計画 -----	49
3-1 合築パターン -----	49
3-2 分棟パターン -----	50
第6章 施設計画 -----	51
1. 施設計画の基本的な考え方 -----	51
2. 施設計画イメージ -----	52
第7章 事業スキームの検討 -----	53
1. 民間活力導入の基本的な考え方 -----	53
2. 官民役割分担の検討 -----	54
3. 事業手法の検討 -----	55
3-1 基本的な考え方 -----	55
3-2 本事業の事業手法（案） -----	56
第8章 今後のスケジュール（予定） -----	58
（参考）本計画策定の経緯 -----	59

第1章 背景と目的

印西市（以下「市」という。）は、東京都心から約40km、千葉市から約20km、成田国際空港から約15kmに位置し、西部は我孫子市、柏市、白井市に、南部は八千代市、佐倉市、酒々井町に、東部は成田市、栄町に、北部は利根川を隔てて茨城県に接しています。「住みよさランキング（東洋経済新報社が実施）」においては、平成24年から平成30年まで7年連続1位となり、人口、世帯数ともに増加しています。

市では、市内において人口、世帯数ともに著しく増加している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、平成30年6月にUR都市再生機構事務所跡地（取得当時は用地。以下「計画地」という。）を取得し、同年11月に行政サービスの向上を目的とした複合施設（以下「本施設」という。）を建設することについて、その整備方針を定めたUR都市再生機構事務所用地活用に係る施設整備方針（以下「整備方針」という。）を策定しました。

（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備基本計画（以下「本計画」という。）は、これらの背景を踏まえ、隣接する中央駅前地域交流館との一体的な活用と、本施設のコンセプトや導入する機能及びその規模、事業手法などを整理し、今後の施設整備に向けた骨格を示すものです。

■整備方針の概要

目的	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用地の活用について、隣接する中央駅前地域交流館との一体的な活用を図り、行政サービスの向上を目的とした複合施設の建設については、下記を整備方針とし、事業を進めていくこととします。
整備方法	現有のUR都市再生機構事務所は解体撤去し、隣接する中央駅前地域交流館2号館についても一体的な活用の視点から解体について、検討することとします。
複合施設機能・施設の整理	福祉関連機能：子育て世代包括支援センター、保健センター、 更生保護サポートセンター、南部地域包括支援センター 芸術文化機能：多目的ホール（コンサート可）、市民ギャラリー
住民意見の反映	当該複合施設の検討に当たっては、住民意見を反映させる手法として、市民意見公募手続のほか、福祉や文化等の関係団体や住民代表者などによる検討委員会を設置するなど効果的な手法を検討することとします。
整備スケジュール	供用開始：令和6年度

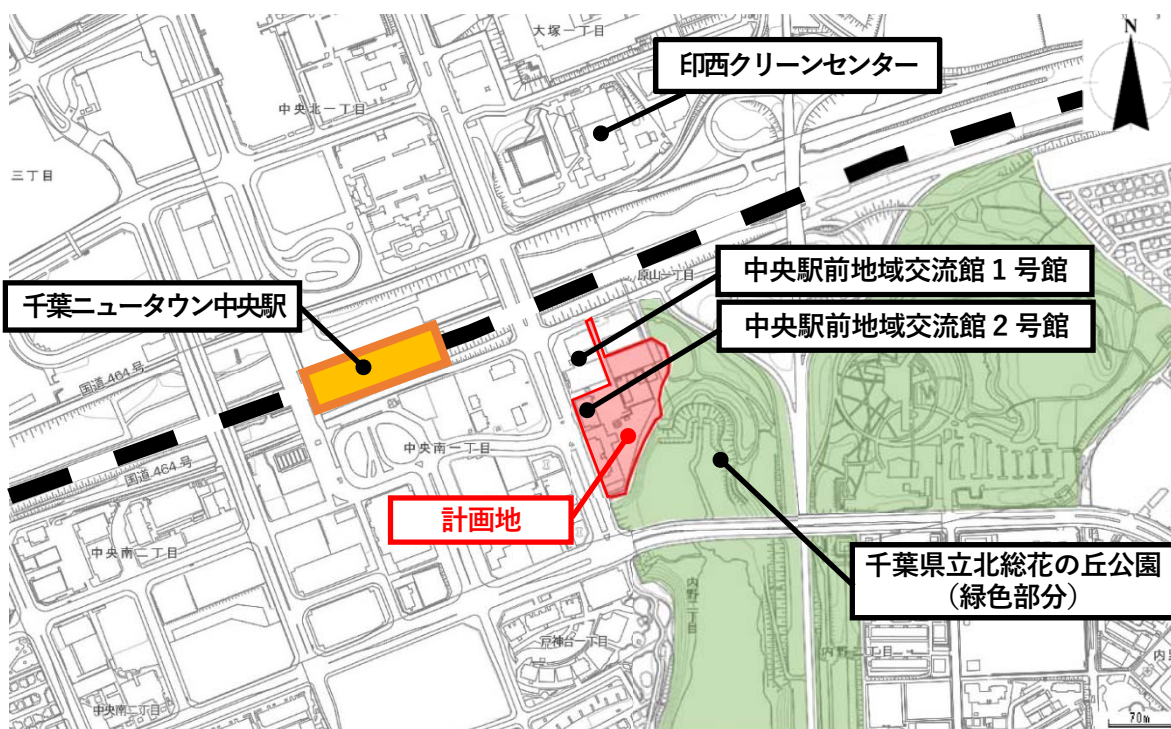
第2章 計画地について

1. 計画地の概要

計画地は、北総線の千葉ニュータウン中央駅の近くに位置しています。

また、計画地の北西側には、「中央駅前地域交流館 1 号館」が立地し、計画地の東側には、「千葉県立北総花の丘公園（以下「北総花の丘公園」という。）」が隣接しています。

なお、整備方針を踏まえ、中央駅前地域交流館既存駐車場敷地及び中央駅前地域交流館 2 号館敷地は、計画地に含んで検討します。



地図出典：印西市わが街ガイド

図 1 計画地の位置図

表 1 計画地の概要

所在地	千葉県印西市中央南一丁目 4 番地 1 及び 4 番地 3
面積（上記赤色部分）	約 11,800 m ² （市有地）※図上計測
法規制	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 景観計画区域（国道 464 号沿道地区）
建蔽率／容積率	80％／400％
アクセス	北総線「千葉ニュータウン中央駅」下車 南口より徒歩 5 分

2. 中央駅前地域交流館について

中央駅前地域交流館は、市民の交流機会の創出、自発的な学習活動等の促進をもって、健全で生き生きとした市民生活の形成に寄与することを目的とした複合公共施設です。

中央駅前地域交流館は1号館と2号館に分かれており、1号館には、レクリエーションホールや子育てルーム等があり、2号館には、中央駅前出張所や市民活動支援センター、市民安全センター等があります。

表 2 中央駅前地域交流館の概要

所在地	千葉県印西市中央南一丁目2番地及び4番地1
開館時間	火曜日～日曜日：午前9時00分～午後5時00分 (水曜日・土曜日のみ午後5時00分～午後9時00分も使用可)
休館日	月曜日、祝日、12月28日～1月4日、月曜日と祝日の重複した週の火曜日
アクセス	北総線「千葉ニュータウン中央駅」下車 南口より徒歩5分
駐車台数	78台

表 3 中央駅前地域交流館1号館及び2号館の概要

	1号館	2号館
建築年度	1986年	1990年
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
延床面積	2,499.44 m ²	1,895.9 m ²



図 2 中央駅前地域交流館1号館



図 3 中央駅前地域交流館2号館



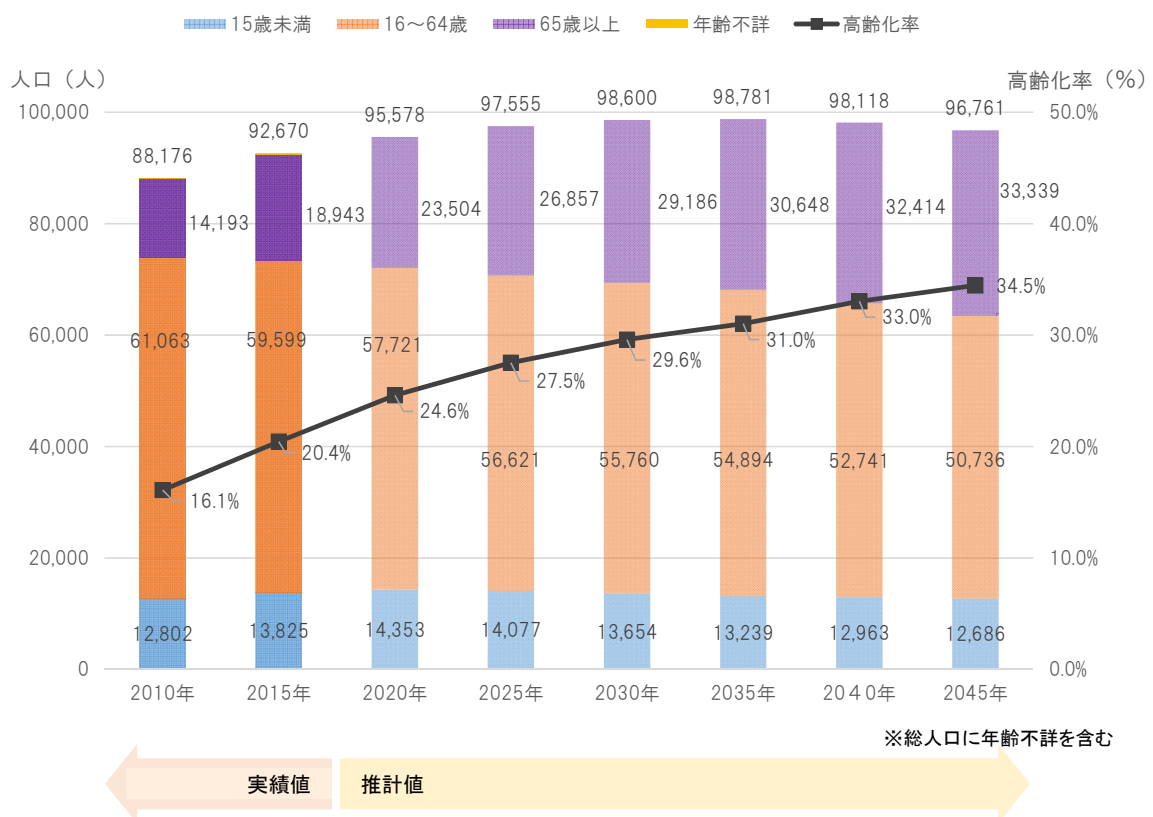
図4 中央駅前地域交流館1号館及び2号館の館内図

3. 計画地周辺の現況整理

3-1 市の人口推移

市の人口推移は、以下のとおりです。

- 人口は2015年に92,670人であり、高齢化率は20.4%です。なお、市の高齢化率は、県内54市町村中2番目に低い値となっています。
- 高齢化率は、2015年から2045年までの間に14.1ポイント増加し、2045年は総人口の1/3以上を65歳以上が占めることが予測されています。
- 総人口は、2035年をピークに減少に転じると予測されています。



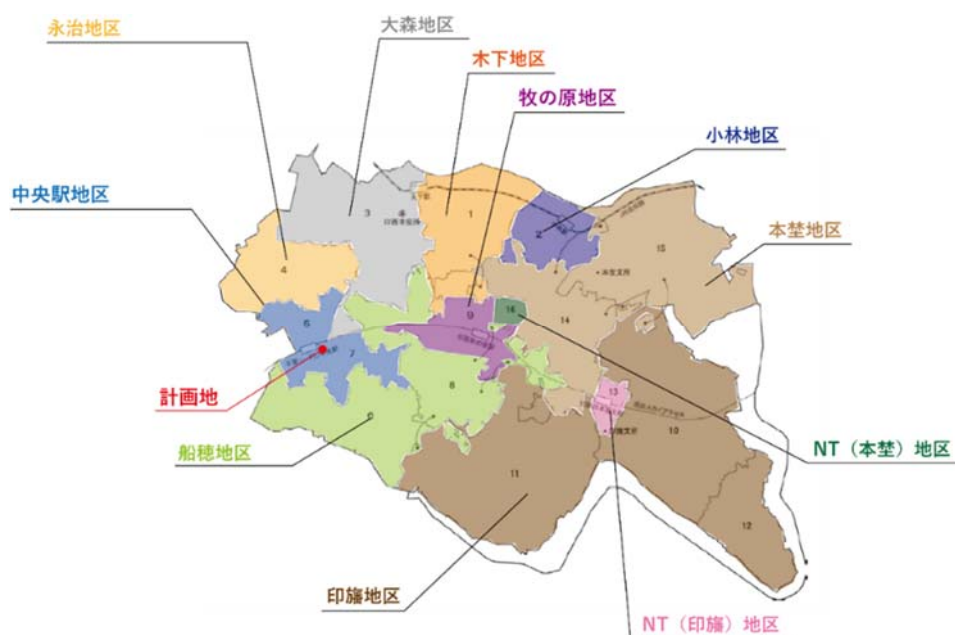
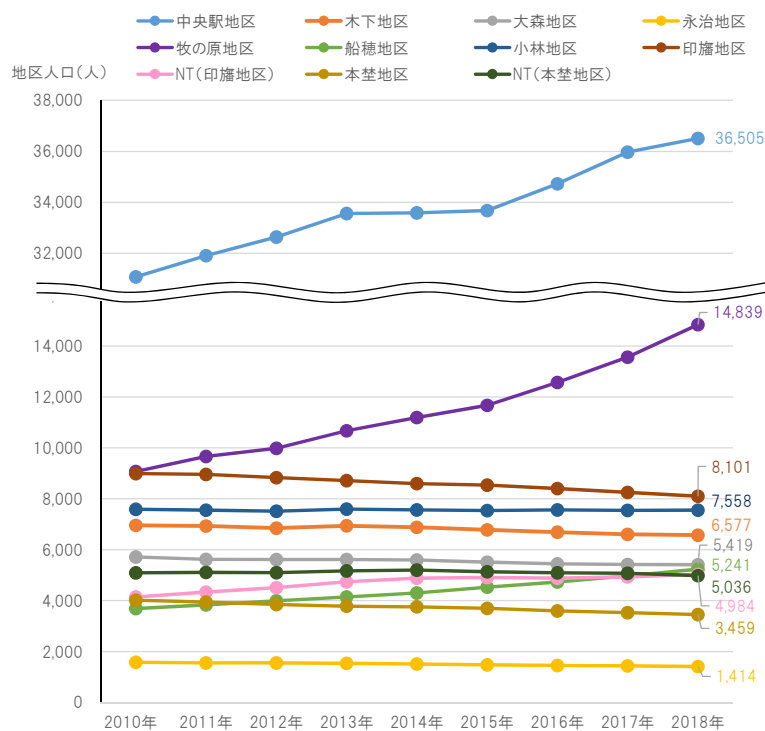
出典：2010、2015年：国勢調査（総務省統計局）、2020年以降の予測：日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

図5 市の人口及び高齢化率の推移

3-2 地区別の人口推移

市の地区別の人口推移は、以下のとおりです。

- 計画地が位置する「中央駅地区」の人口が最も多く、増加傾向にあります。
- 特に、「中央駅地区」と「牧の原地区」の人口は、他地区に比べ増加幅が大きくなっています。



出典：印西市統計書データいんざい 2018（印西市）

図 6 地区別の人口推移と地区区分図

3-3 導入する公共施設の現状

(1) 保健センター

保健センターは、地域住民の健康を支える中核となる施設であり、母子保健や健康づくり、食育、歯科口腔保健等すべてのライフステージに合わせた健康支援を実施しています。また、災害や新型インフルエンザ等、健康危機管理に関する対応も求められています。

現在、保健センターは、市内に4か所あり、いずれの施設も老朽化やスペース確保の問題等、利用しづらい点が見られます。

なお、平成31年2月に市が策定した「印西市公共施設適正配置実施方針」においては、利用者が少なく、老朽化が進行している施設は、集約化を検討することとしており、整備方針において、本施設に整備することが位置付けられています。

表4 保健センターの現状

施設名	建築年度	延床面積 (専有面積)	中学校区	利用圏域	施設区分
中央保健センター	1978	641 m ²	印西中学校区	市域	単独
高花保健センター	1993	261 m ²	船穂中学校区	市域	複合
印旛保健センター	1979	602 m ²	印旛中学校区	市域	複合
本埜保健センター	1984	582 m ²	本埜中学校区	市域	単独

出典：印西市公共施設適正配置実施方針（H31.2）／印西市

(2) 更生保護サポートセンター

更生保護サポートセンターは、地域に根差した更生保護活動（犯罪、非行防止推進活動等）を行う拠点となる施設です。犯罪や非行をした人が社会復帰を果たしたときに、スムーズに社会生活を営めるよう、保護司（犯罪や非行をした人の立ち直りを地域で支える民間のボランティア。保護司法に基づき、法務大臣から委嘱された非常勤の国家公務員）が常駐し、釈放後の住居や就業先などの帰住環境の調整や相談を行います。

現在、更生保護サポートセンターは、中央駅前地域交流館2号館内（以下「2号館」という。）にあり、整備方針において、本施設に整備することが位置付けられています。

(3) 南部地域包括支援センター

地域包括支援センターは、高齢者の総合相談支援、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、関係機関や地域の団体等と連携し高齢者の支援を行う施設です。

地域包括支援センターは、市内の圏域（北部、南部、船穂・牧の原、印旛及び本埜の5圏域を設定）ごとに1か所ずつ整備されており、南部地域包括支援センターは、現在、千葉ニュータウン中央駅前のショッピングモール「アルカサール」内にあります。相談件数は、5圏域の中で最も多く、相談内容も多種多様です。しかし、事務室は手狭であり十分な相談スペースが確保できないことから、相談者のプライバシーの確保が課題となっています。

なお、南部地域包括支援センターは、整備方針において、本施設に整備することが位置付けられています。

表 5 地域包括支援センターの現状

施設名	所在地	担当区域
印西北部地域 包括支援センター	印西市大森 2364 番地 2 印西市役所 1 階	木下・木下南・竹袋・別所・宗甫・木下東・平岡・小林・小林北・小林浅間・小林大門下・大森・鹿黒・鹿黒南・亀成・発作・相嶋・浅間前・浦部・浦部村新田・白幡・浦幡新田・高西新田・小倉・和泉・牧の台
印西南部地域包括 支援センター	印西市中央北一丁目 469 アルカサール内	小倉台・大塚・牧の木戸・木刈・武西学園台・戸神台・中央北・中央南・内野・原山・高花
船穂・牧の原地域 包括支援センター	印西市草深 924 番地 そうふけふれあいの里 1 階	武西・戸神・船尾・松崎・松崎台・結縁寺・多々羅田・草深・東の原・西の原・原・泉・牧の原・泉野
印旛地域包括支援 センター	印西市美瀬一丁目 25 印旛支所分庁舎内	瀬戸・山田・平賀・平賀学園台・吉高・萩原・松虫・岩戸・師戸・鎌苅・大廻・造谷・つくりや台・吉田・美瀬・舞姫・若萩
本埜地域包括支援 センター	印西市笠神 2587 番地 本埜保健センター内	中根・荒野・角田・竜腹寺・惣深新田飛地・滝・物木・笠神・行徳・川向・下曽根・中・萩埜・桜野・押付・佐野屋・和泉屋・甚兵衛・立埜原・松木・中田切・下井・長門屋・酒直ト杭・安食ト杭・将監・本埜小林・滝野・みどり台

(4) 中央駅前出張所

中央駅前出張所は、戸籍の届出、住民異動届出、印鑑登録、各種証明書の交付、市・県民税等の収納、子ども医療費助成、児童手当、保育園、学童クラブの各種行政手続を行う施設です。また、平成30年10月から、中央駅前出張所内の旅券交付係において、旅券の交付事務を行っています。

現在、中央駅前出張所は、2号館内にあります。中央駅前出張所は、市内7つの出張所の中でも最も取扱い件数が多く、平日に来庁できない市民のため、第1及び第3土曜日も市民課窓口業務を行っています。

なお、令和元年10月から、市民の利便性の向上を図るため、番号案内表示システムの導入、国民健康保険の保険証の交付、個人番号カードの更新手続を行うなど、窓口で行う事務の拡充を進めています。

今後も、多様化する中央駅圏の行政ニーズに対応するため、更なる事務の拡充について、検討を行う必要があります。

表 6 中央駅前出張所の現状

施設名	建築年度	延床面積 (専有面積)	中学校区	利用圏域	施設区分
中央駅前出張所	1990	271 m ²	原山中学校区	中圏域	複合

出典：印西市公共施設適正配置実施方針（H31.2）／印西市

(5) 市民安全センター

市民安全センターは、市民の防犯意識の高揚及び防犯活動の推進を図るため、防犯に関する情報提供等を行う施設です。

現在、市民安全センターは2号館内にあり、市内に同種サービスを提供する施設はありません。また、「印西市公共施設適正配置実施方針」では、市民安全センターは、今後も市域をカバーする市民サービスとして継続することとしています。

表 7 市民安全センターの現状

施設名	建築年度	延床面積 (専有面積)	中学校区	利用圏域	施設区分
市民安全センター	1990	73 m ²	原山中学校区	市域	複合

出典：印西市公共施設適正配置実施方針（H31.2）／印西市

(6) 市民活動支援センター

市民活動支援センターは、市民の活動（ボランティアをしたい人、NPO を始めたい人、施設を利用したい人、講座を受講したい人、ポスターやパンフレットを掲示したい人等）をサポートするため、様々な情報の提供や相談を行う施設です。

市民活動支援センターは、2号館内にあります。また、「印西市公共施設適正配置実施方針」では、市民活動支援センターは、今後も市域をカバーする市民サービスとして継続することとしています。

表 8 市民活動支援センターの現状

施設名	建築年度	延床面積 (専有面積)	中学校区	利用圏域	施設 区分
市民活動支援センター	1990	216 m ²	原山中学校区	市域	複合

出典：印西市公共施設適正配置実施方針（H31.2）／印西市

(7) 男女共同参画センター

男女共同参画センターは、女性のための相談事業や男女共同参画のための各種講座・講演会の開催、男女共同参画に関する情報提供等を行う施設です。

現在、本市では、男女共同参画センターのような男女共同参画の推進を図る拠点はなく、市民活動推進課窓口や市民活動支援センター、各公民館等を利用し、情報提供や各種講座、講演会等を実施している状況です。

(8) 市民相談センター

市民相談センターは、市民の日常生活上の諸問題に関する相談（法律相談、司法書士相談、税理士相談、人権相談、行政相談、交通事故巡回相談等。以下「市民合同相談」という。）に対応する施設です。

現在、本市では、市民相談センターはなく、市民合同相談は、市役所本庁の会議室を利用し、毎月定期的に行っていますが、専用の相談室が確保できない状況です。今後も、相談件数の増加が見込まれることから、体制及び環境の整備が課題となっています。

(9) 消費生活センター

消費生活センターは、消費生活に係る相談や消費生活に関する知識の普及、情報提供などを行う施設です。

現在、消費生活センターは、市役所附属棟の2階に相談室を1室設けております。近年は、相談件数の増加とともに、相談内容も多様化、複雑化しており、これに対応する体制及び環境の整備が課題となっています。

4. 上位関連計画等の整理

計画地や本施設に関する上位関連計画等は、以下のとおりです。

表 9 上位関連計画等の整理 (1/2)

分類	上位関連計画等	策定(改訂)年月	概 要
総合計画・総合戦略	印西市総合計画 第1次基本計画 [平成24～27年度]	平成24年3月	- 将来都市像として「ひと まち 自然 笑顔が輝く いんざい」を掲げている。 - 重点施策として、重点施策1:「新しい成長」の視点、重点施策2:将来につなぐ「持続可能」の視点、重点施策3:地域のイメージを転換する「ブランド向上」の視点を設定している。
	第2次基本計画 [平成28～32年度]	平成28年3月	
	印西市まち・ひと・しごと創生総合戦略 [平成27～31年度]	平成28年3月	- 将来展望として、2060年時点で8万人程度の人口実現を目標としている。 - 基本的な視点として、①安定した雇用を創出する、②新しいひとの流れをつくる、③若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる、④時代に合った地域をつくり、安心できる暮らしを守る、を設定している。
都市計画・まちづくり関連	印西市都市マスタープラン [平成16～32年度] ※平成24度に改訂	平成25年3月	- 計画地が位置する千葉ニュータウン中央地区の地域別構想は、「多様な機能と暮らしが調和した、幾世代にわたって住み続けることのできるまち」としている。 - 計画地は、「駅圏・都市交流拠点」に位置付けられている。
	印西都市計画地区計画 タウンセンター地区 地区計画	平成30年4月	計画地は、千葉ニュータウン中央駅圏の中心的地区として、にぎわいや国際色のある多様性の高い市街地の形成を目指すこととしている。
	印西市景観計画	平成30年3月	計画地が位置する「千葉ニュータウン中央地区」では、計画的に整備された都市空間を保全し、市の発展をリードする北総地域の玄関口にふさわしい都市景観の形成等を目指すこととしている。
公共施設関連	印西市公共施設等 総合管理計画 [平成29～62年度]	平成29年3月	公共施設保有量(延床面積)を今後34年間で34%減らす必要があるとし、施設再編や空きスペース活用、民間技術の活用等に取り組むこととしている。
	印西市公共施設適正 配置実施方針 [平成29～42年度]	平成31年2月	より効果的・効率的に市民サービスを提供することを目的に、指定管理者制度等の民間事業者等による市民サービスの提供を図ることとしている。

表 10 上位関連計画等の整理 (2/2)

分類	上位関連計画等	策定(改訂)年月	概 要
健康・福祉・子育て関連	第7期印西市高齢者福祉計画及び介護保険事業計画 [2018年度～2020年度]	平成30年3月	・ 基本理念を「いきいきあんしん生涯現役のまち印西」とし、地域包括ケアシステムの充実、高齢者や家族が活躍できるまちづくり、介護サービスの充実を基本目標としている。
	印西市子ども・子育て支援事業計画 [平成27～31年度]	平成27年3月	・ 理念である「安心して子育てができる環境づくりを推進する」を図るため、「地域子ども・子育て支援事業」として13の事業が位置付けられている。
	第3次印西市地域福祉計画 [平成29～32年度]	平成29年3月	・ 理念を「声をかけあい つながりあい 思いやり 支え合う 印西市」とし、地域での支え合い意識を育み、地域活動に参加しやすい仕組みづくりや、分かり易く安心して利用できる相談窓口・福祉サービスの基盤づくり、環境整備等を施策として展開することとしている。
	第2次健康いんざい21～印西市健康増進・食育推進計画(改訂版)～ [2019年度～2023年度]	平成31年3月	・ 基本理念を「めざす健康 大切にす る食 みんないきいき すこやか笑 顔」とし、健康寿命の延伸と健康格差の縮小に焦点を当てた施策を進めている。
市民支援関連	第3次印西市男女共同参画プラン [2019年度～2021年度]	平成31年3月	・ 男女共同参画基本法の基本理念である男女の人権の尊重、社会、家庭、地域等における男女共同参画の実現のため、計画の目標を「誰もがいきいきと輝ける社会の実現」とし、男女共同参画の推進を図っている。
教育・文化芸術関連	印西市教育振興基本計画 [2018～2021年度版]	平成29年12月	・ 基本理念を「だれもが輝き ともに はばたくいんざいの学び」とし、基本目標に「生涯を通して学び、スポーツに楽しめる環境づくりの推進する」と「心に豊かさをもたらす文化の保護と振興を図る」を掲げている。

5. 市民意向

5-1 印西市市民満足度・重要度調査

多種多様なニーズに対応できる施設を計画するため、平成 29 年度に実施した「印西市市民満足度・重要度調査」における「印西地域」の結果を整理しました（※当該調査は、「印西地域」「印旛地域」「本埜地域」で整理されているため、計画地が位置する「印西地域」を対象といたしました）。

(1) 調査の目的

施策全般について市民の意向（ニーズ）を把握し、今後の計画の進行管理や見直しなど市政運営の基礎資料に資することを目的に実施したものです。

(2) 調査概要

調査対象 : 印西市に在住する満 18 歳以上の男女
 対象者数 : 3,000 人
 抽出方法 : 住民基本台帳から無作為に抽出
 調査方法 : 郵送配付、郵送回収
 調査期限 : 平成 29 年 8 月 25 日～9 月 19 日

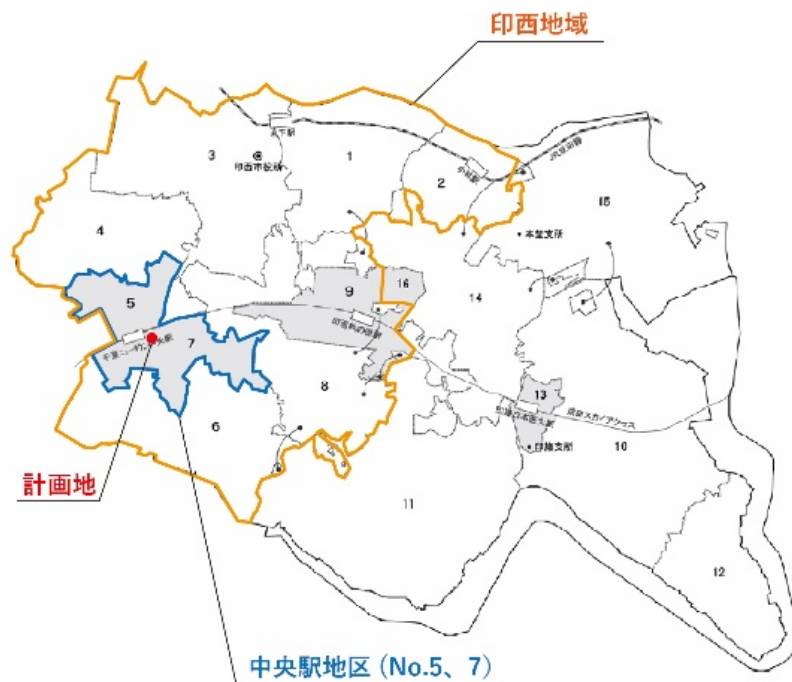
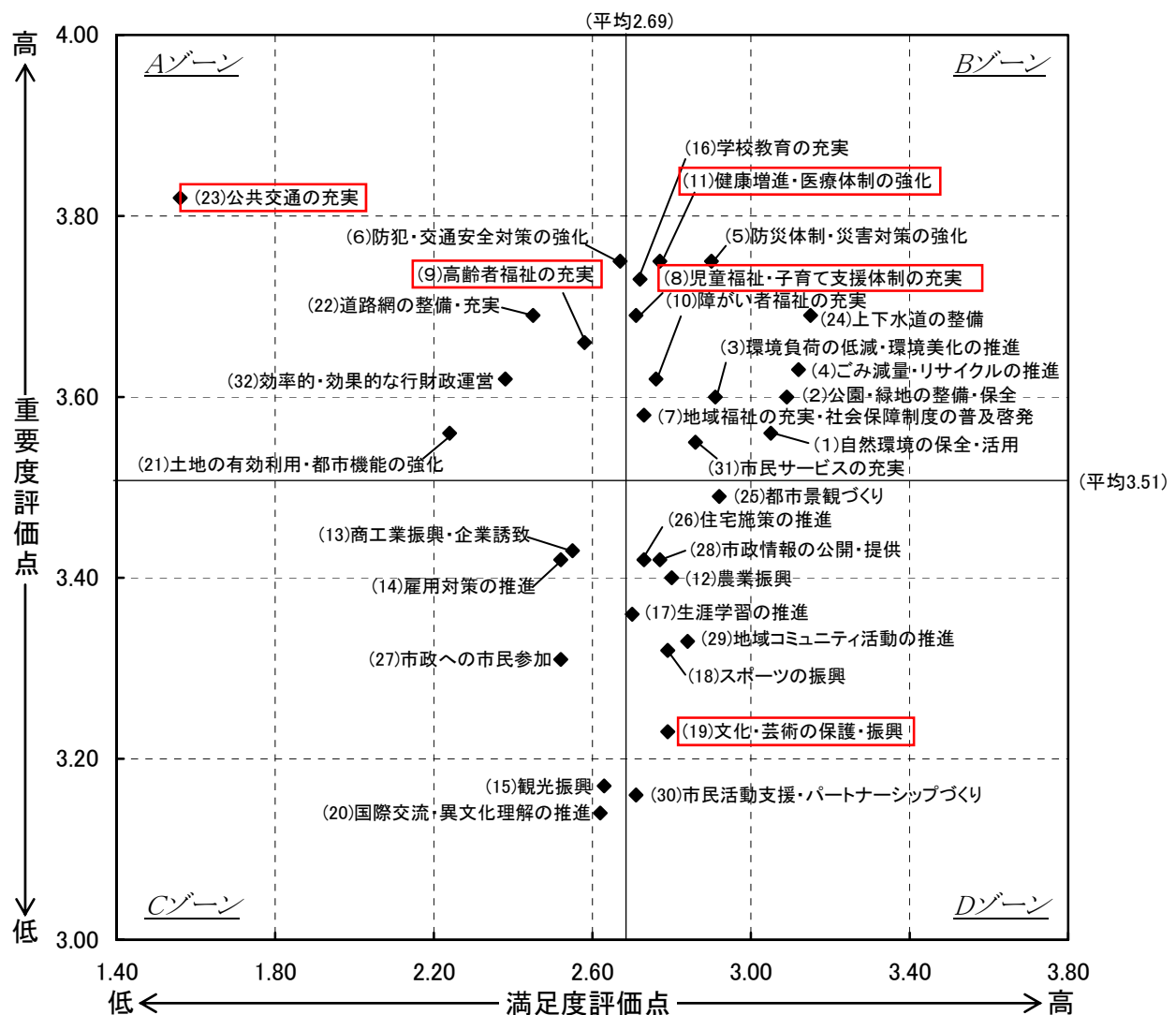


図 7 印西市市民満足度・重要度調査の地区区分図

(3) 調査結果

■施策に対する満足度と重要度

- 「公共交通の充実」及び「高齢者福祉の充実」は「Aゾーン（満足度：低、重要度：高）」に位置しており、他の施策に比べ、市民ニーズが高いことが想定されます。
- 「健康増進・医療体制の強化」及び「児童福祉・子育て支援体制の充実」は、「Bゾーン（満足度：高、重要度：高）」に位置しています。
- 「文化・芸術の保護・振興」は、「Dゾーン（満足度：高、重要度：低）」に位置しており、他の施策に比べ、市民ニーズが低いことが想定されます。

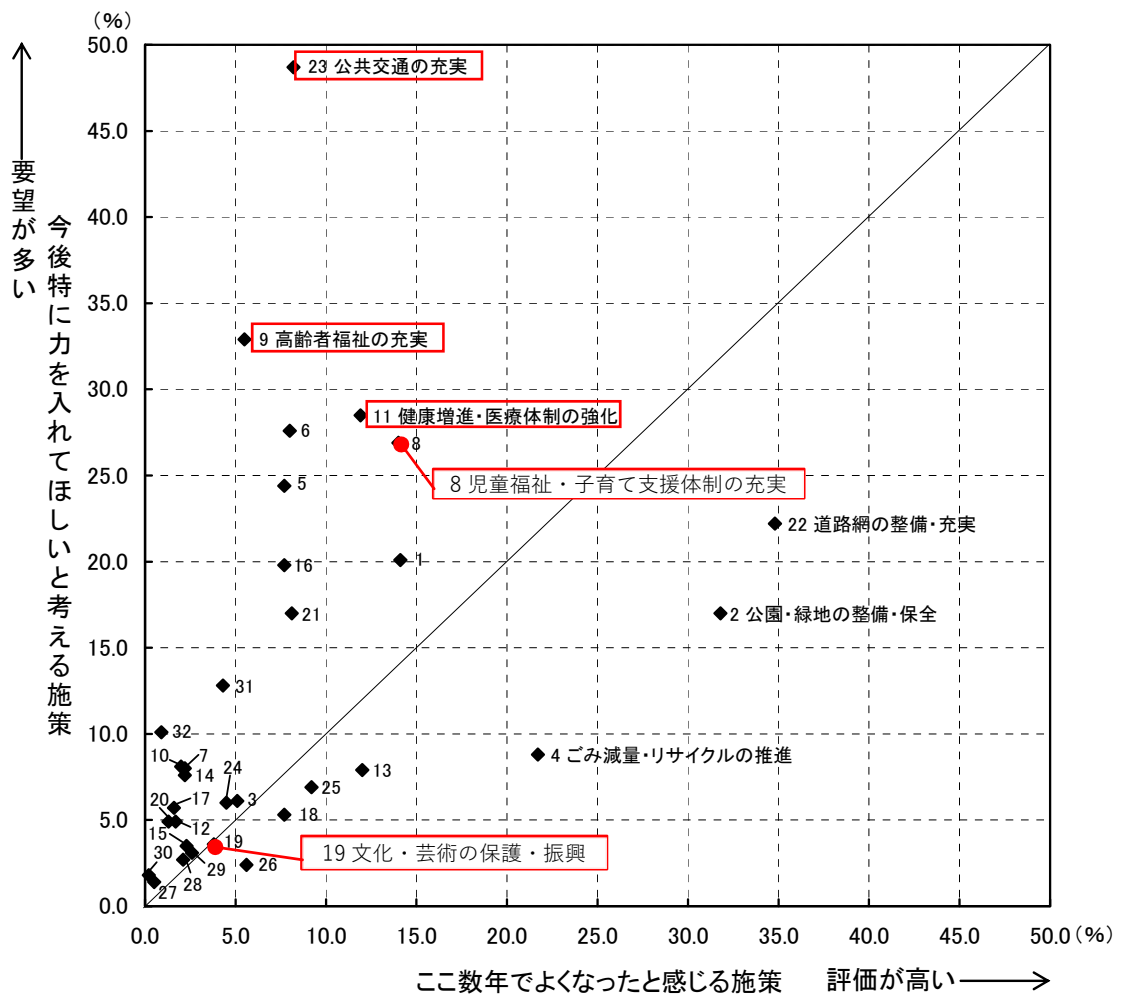


出典：平成29年度 印西市市民満足度・重要度調査（印西市）

図8 施策に対する満足度と重要度（印西地域）

■ 「ここ数年でよくなったと感じる施策」と「今後特に力を入れてほしいと考える施策」

- 「公共交通の充実」、「高齢者福祉の充実」、「健康増進・医療体制の強化」及び「児童福祉・子育て支援体制の充実」は、「今後特に力を入れてほしいと考える施策」の上位に位置しています。
- 「文化・芸術の保護・振興」は、「ここ数年でよくなったと感じる施策」において評価が低いですが、「今後特に力を入れてほしいと考える施策」において、要望は少ない結果となっています。



出典：平成29年度 印西市市民満足度・重要度調査（印西市）

図9 「今後特に力を入れてほしいと考える施策」と「ここ数年でよくなったと感じる施策」（印西地域）

5-2 市民アンケート調査

市民の多種多様なニーズに対応できる施設を計画するため、市民アンケート調査を実施し、市民ニーズを把握しました。

(1) 調査目的

中央駅前地域交流館の利用状況や、本施設整備に関する市民の意見等を把握することを目的に、市民アンケート調査を実施したものです。

(2) 調査概要

調査対象 : 千葉ニュータウン中央地区 (= 中央駅地区) の満 18 歳以上の市民
対象者数 : 2,000 人
抽出方法 : 住民基本台帳から無作為に抽出
調査方法 : 郵送配付、郵送回収
調査期限 : 令和元年 8 月 16 日～9 月 13 日
回答結果 : 950 票 (回答率 : 47.5%)

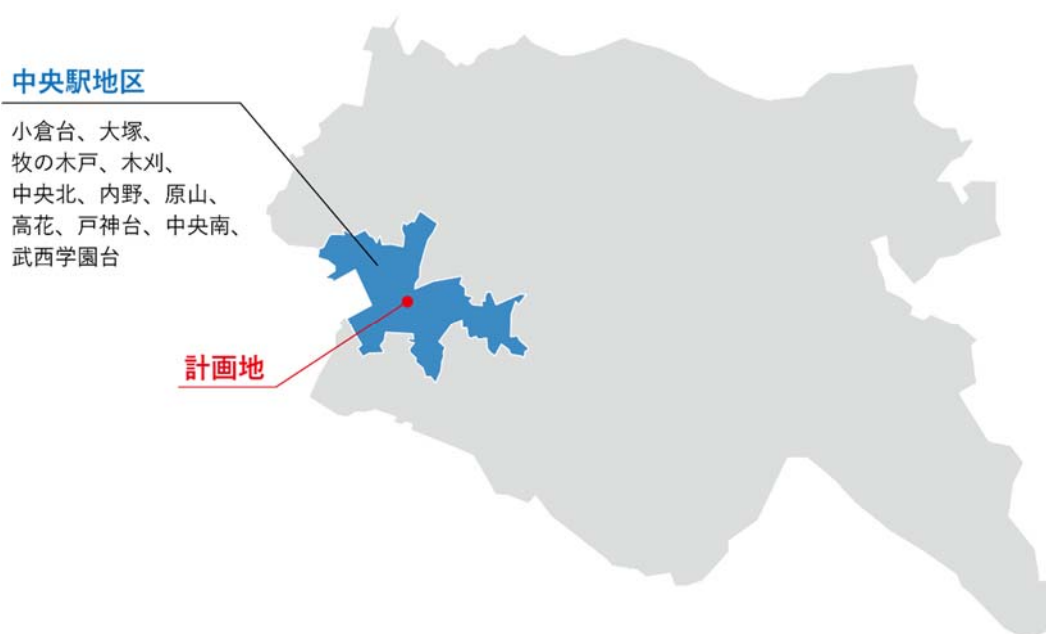


図 10 市民アンケート調査の地区区分図

(3) 調査結果

■中央駅前地域交流館の利用頻度

- 中央駅前地域交流館の利用頻度は、「ほとんど利用しない」(34.0%)の割合が高く、次いで、「数か月に1回程度」(29.5%)が高くなっています。

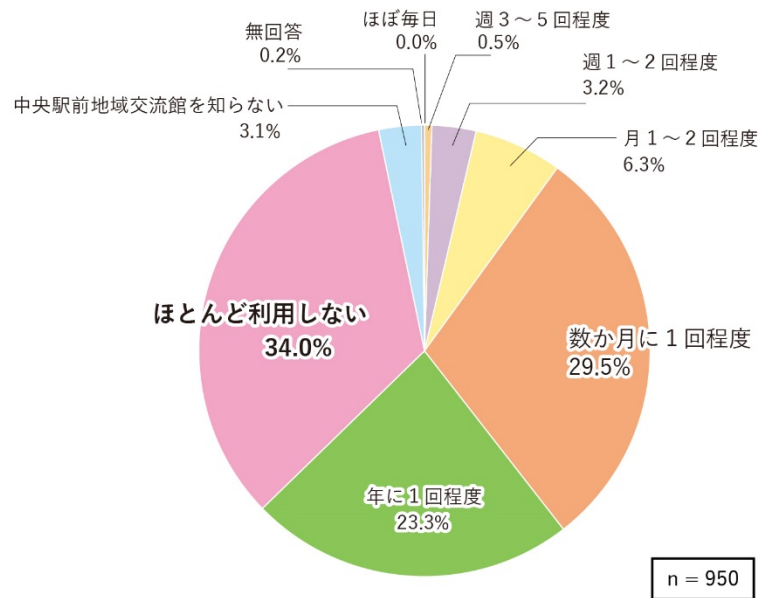


図 11 中央駅前地域交流館の利用頻度

■中央駅前地域交流館への交通手段

- 交通手段は、「自家用車（送迎含む）」(選択率 68.6%)の割合が高く、次いで、「徒歩」「自転車」が高くなっています。

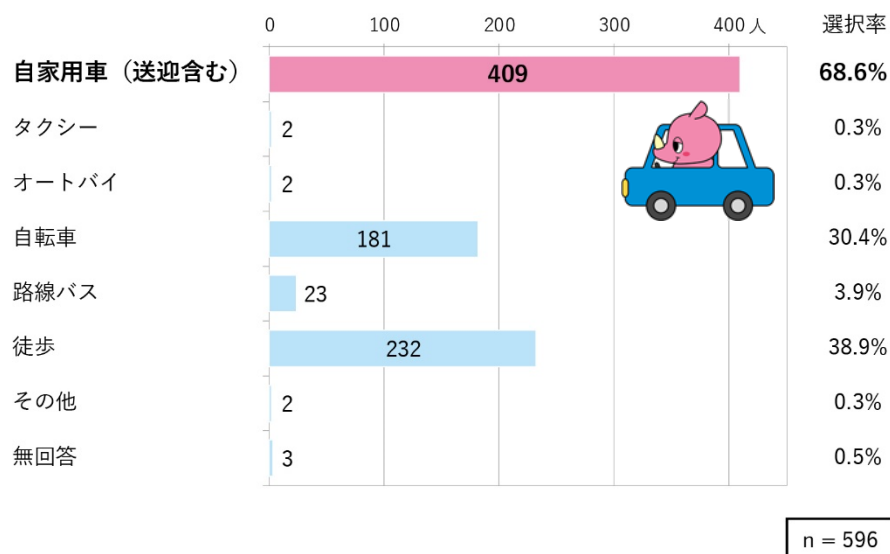
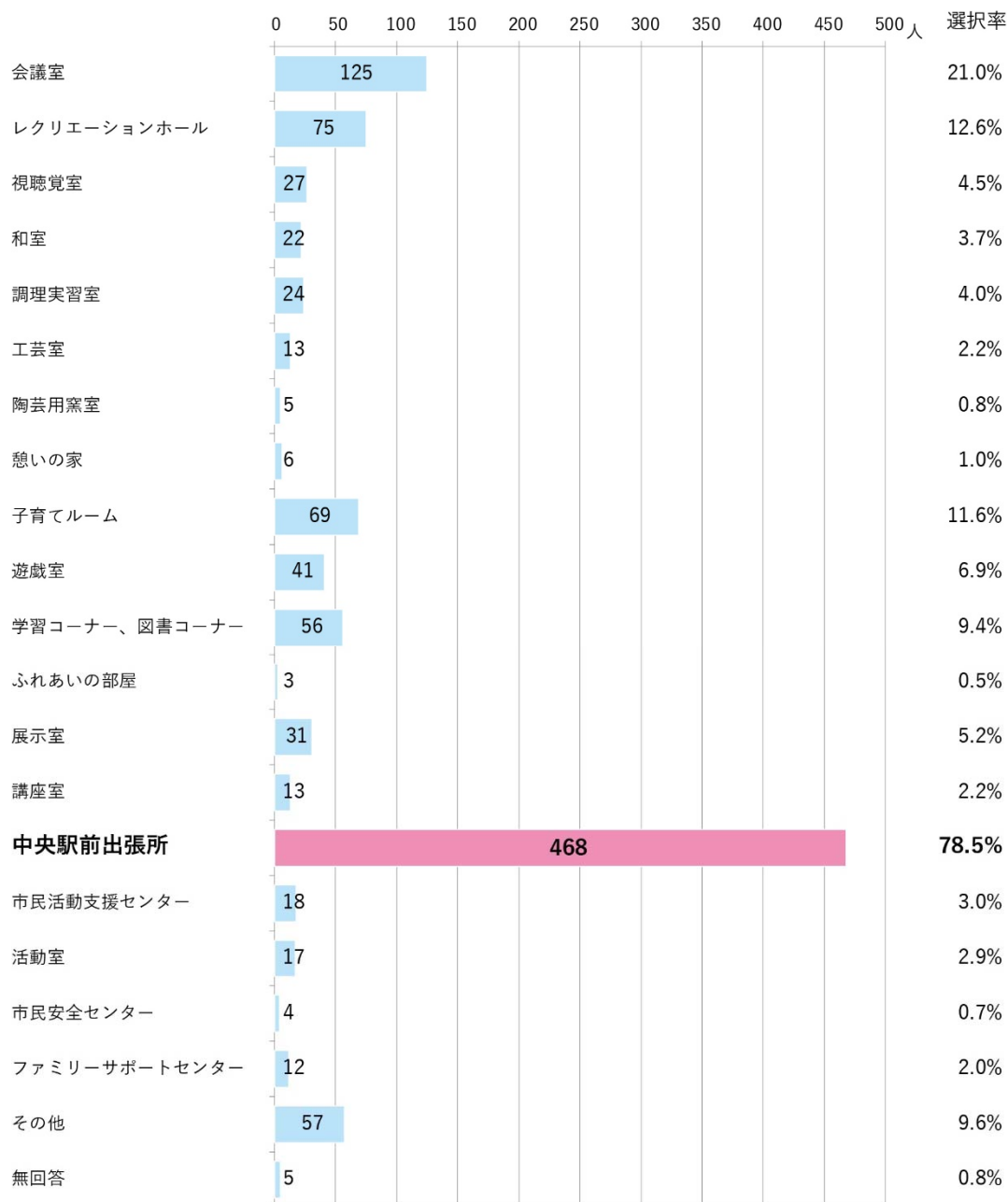


図 12 中央駅前地域交流館への交通手段

■中央駅前地域交流館において利用する施設

- 利用する施設は、「中央駅前出張所」（選択率 78.5%）が最も多く、次いで「会議室」（選択率 21.0%）、「レクリエーションホール」（選択率 12.6%）が多くなっています。

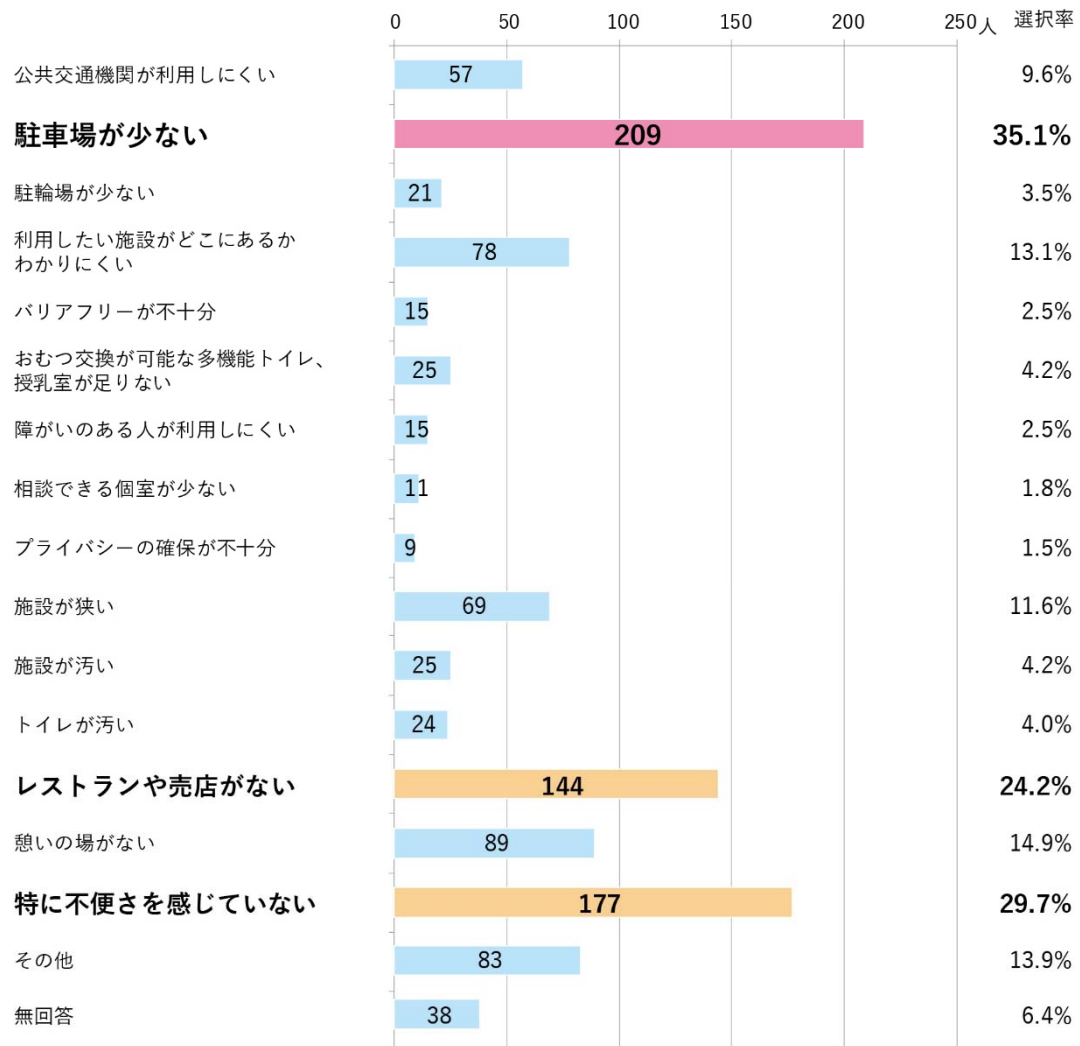


n = 596

図 13 中央駅前地域交流館において利用する施設

■中央駅前地域交流館において不便さを感じる点

- 施設面、機能面で不便さを感じる点は、「駐車場が少ない」(選択率 35.1%)、「特に不便さを感じていない」(選択率 29.7%)、「レストランや売店がない」(選択率 24.2%) の順に選択率が高くなっています。

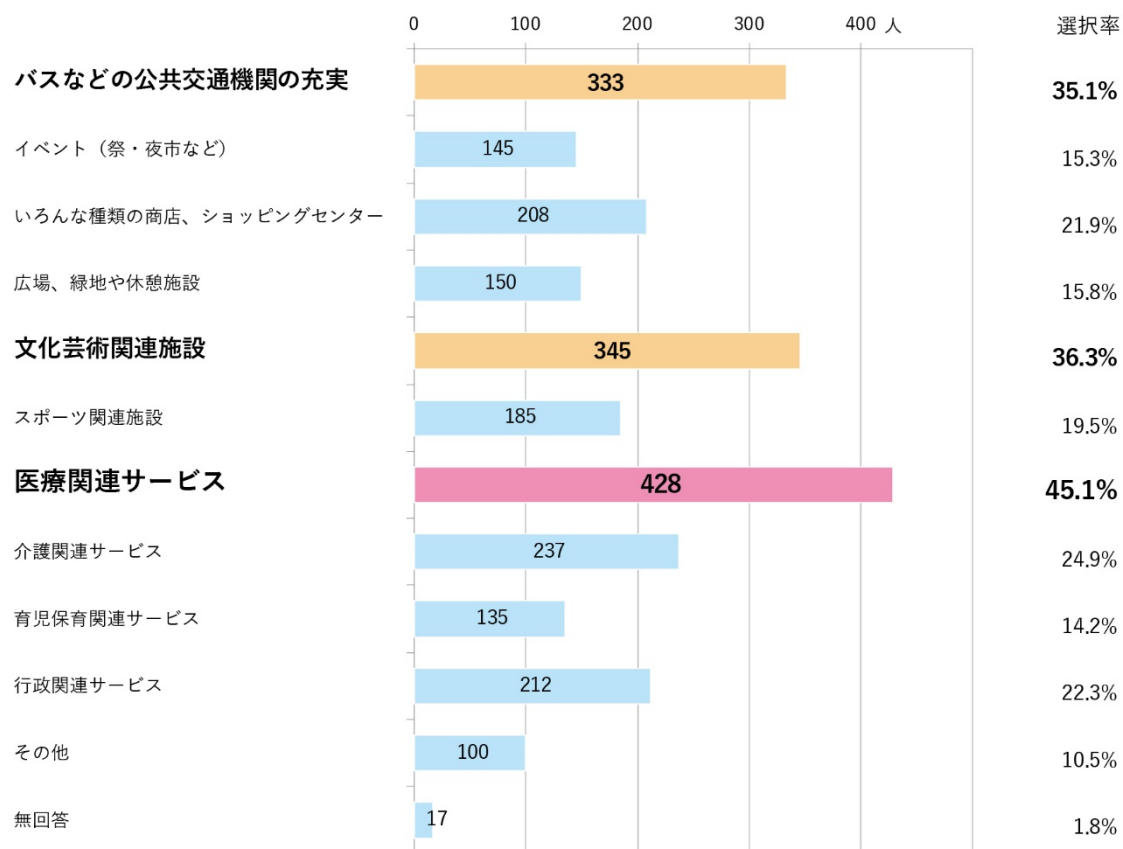


n = 596

図 14 中央駅前地域交流館において不便さを感じる点

■千葉ニュータウン中央地区に必要な施設・サービス

- 千葉ニュータウン中央地区に必要な施設・サービスは、「医療関連サービス」(選択率 45.1%) が最も多く、次いで、「文化芸術関連施設」(選択率 36.3%)、「バスなどの公共交通機関の充実」(選択率 35.1%) が多くなっています。

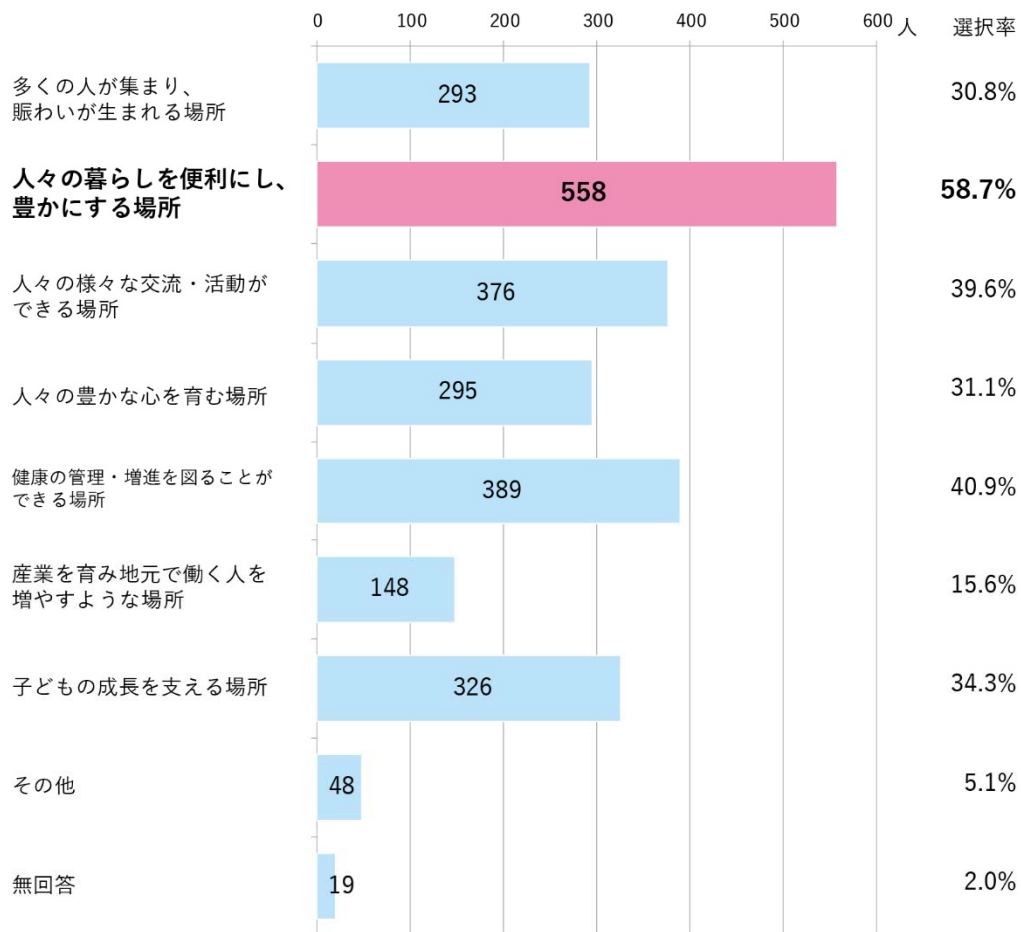


n = 950

図 15 千葉ニュータウン中央地区に必要な施設・サービス

■計画地をどのような場所にすることが望ましいか

- 計画地をどのような場所にすることが望ましいかについて、「人々の暮らしを便利にし、豊かにする場所」（選択率 58.7%）が最も多く、次いで、「健康の管理・増進を図ることができる場所」（選択率 40.9%）、「人々の様々な交流・活動ができる場所」（選択率 39.6%）が多くなっています。

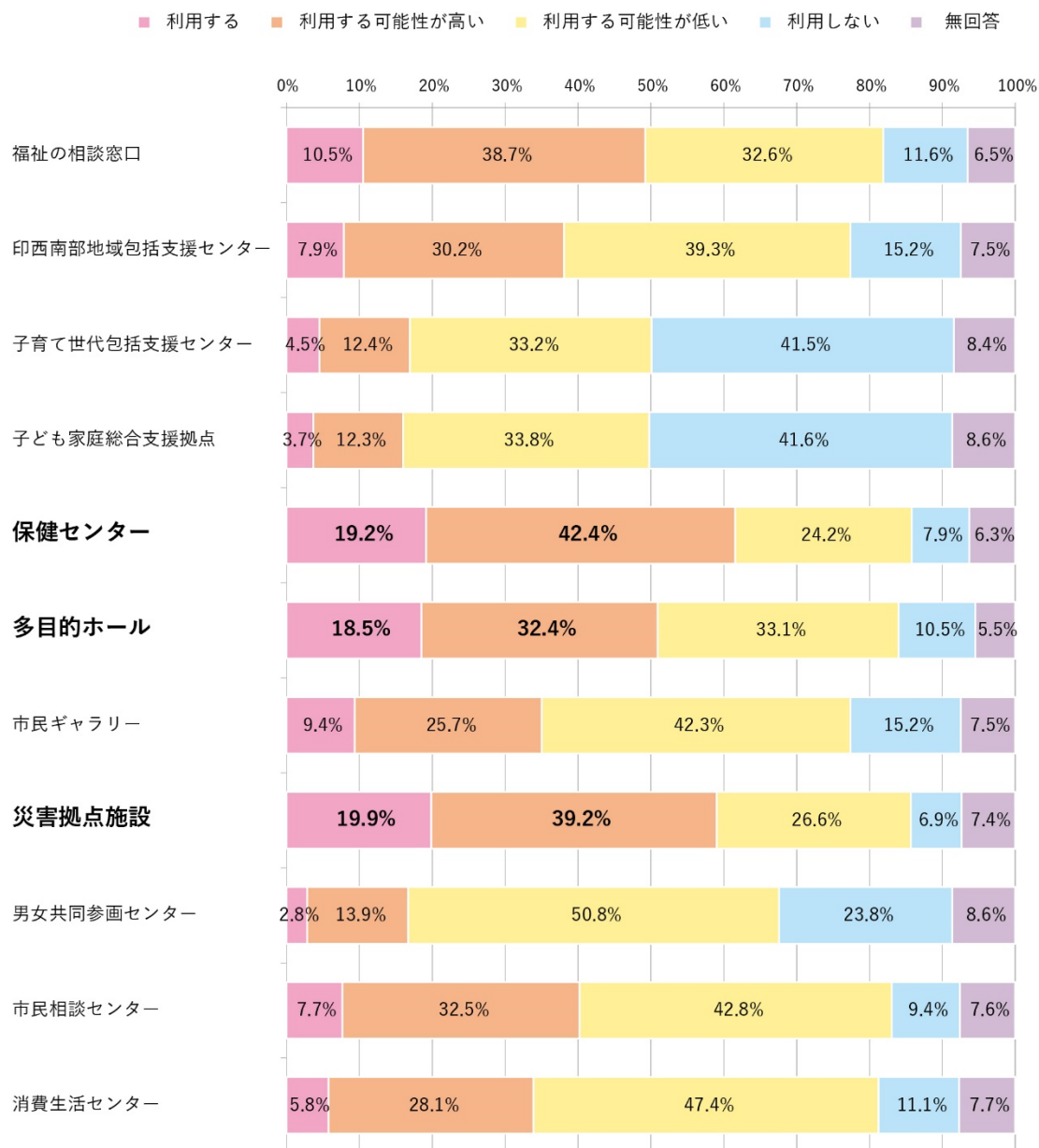


n = 950

図 16 計画地をどのような場所にすることが望ましいか

■整備予定施設の利用意向

- 「利用する」と「利用する可能性が高い」を合わせた選択率が全体の5割を超えた施設は、「保健センター」（利用する：19.2%、利用する可能性が高い：42.4%）、「災害拠点施設」（利用する：19.9%、利用する可能性が高い：39.2%）、「多目的ホール」（利用する：18.5%、利用する可能性が高い：32.4%）となっています。
- 「福祉の相談窓口」も、5割近い選択率（利用する：10.5%、利用する可能性が高い：38.7%）となっています。



n = 950

図 17 整備予定施設の利用意向

■計画地に一緒に整備してほしい施設

- 計画地に一緒に整備してほしい施設・サービスは、「医療モール（小児科や耳鼻科等が入った施設）」（選択率 58.3%）が最も多く、次いで、「飲食施設」（選択率 47.9%）が多くなっています。

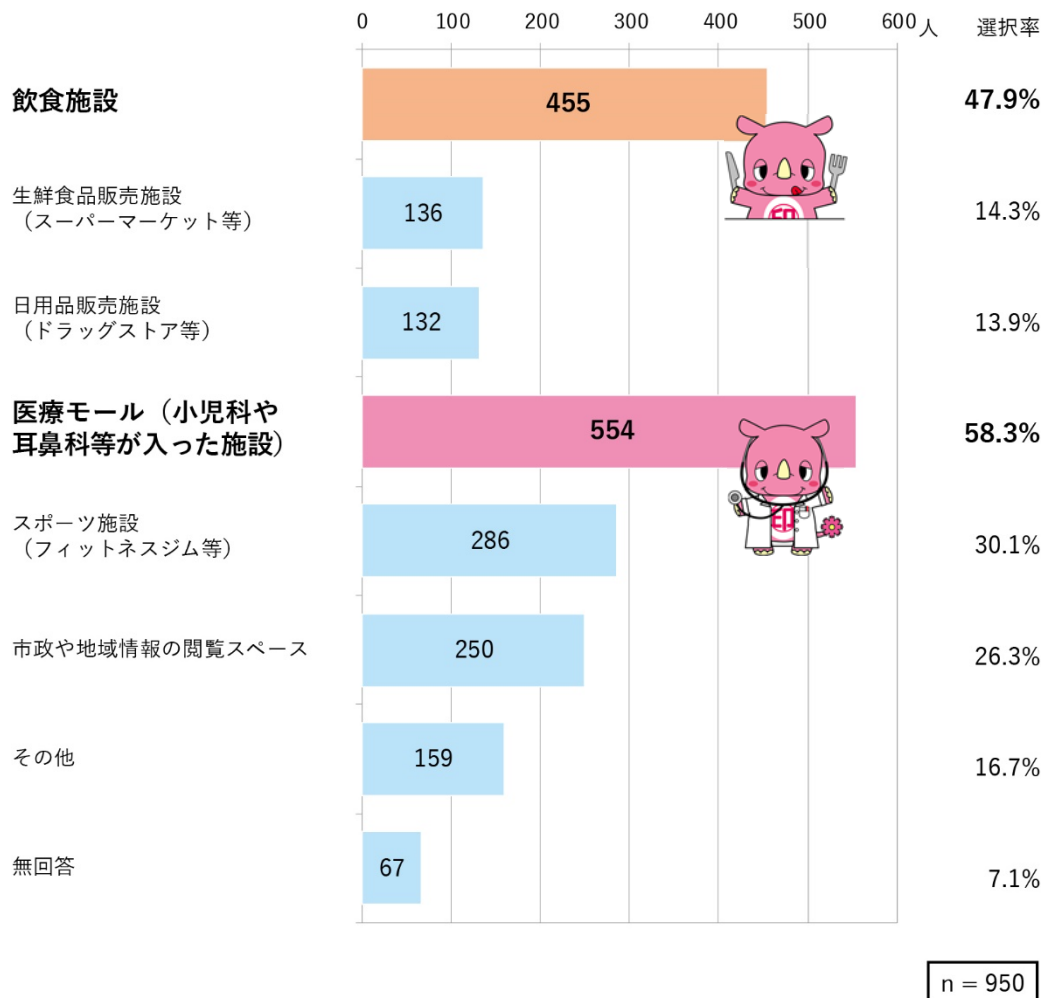


図 18 計画地に一緒に整備してほしい施設

第3章 施設コンセプト

1. 背景のまとめ

(1) 高齢化率の増加と人口の増加

- ・ 市の生産年齢人口の減少、高齢化率の増加が見られます（2010年：16.1%→2015年：20.4%）。
- ・ 市の人口は、2035年まで増加傾向にあると推計されています。

(2) 印西市において最も多くの市民が暮らす中央駅地区

- ・ 中央駅地区は、地区別人口が市内で最も多い地区です。
- ・ 中央駅地区は、千葉ニュータウンの中核として、多様な機能を有する地区であり、さらなる市の発展をリードする北総地域の玄関口にふさわしい都市機能を兼ね備えたまちの形成を目指すこととしています。

(3) 健康・福祉関連施策の強化

- ・ 市民満足度・重要度調査において、「健康増進・医療体制の強化」、「高齢者福祉の充実」、「児童福祉・子育て支援体制の充実」等の福祉関連の項目は、施策の評価が低く、これから力を入れてほしいという市民の要望が高くなっています。
- ・ 上位関連計画等において、意識しなくても自然と健康行動がとれる環境づくり、高齢者がいきいき暮らせる環境づくり、安心して子育てができる環境づくりを推進し、地域への定住を促して幾世代にもわたって住み続けられるまちにすることが示されています。

(4) 文化・芸術の振興

- ・ 教育振興基本計画の市民意向調査において、子どもの時の文化芸術体験を「重要」と考える市民が多いです。また、子どもたちの文化芸術体験や、文化的行事の開催といった施策への関心が高くなっています。
- ・ 市民アンケートにおいて、「千葉ニュータウン中央地区に必要な施設・サービス」に「文化芸術関連施設」と回答した市民が多くなっています。

(5) 市民の多様なニーズ

- ・ 市民アンケートにおいて、計画地を「人々の暮らしを便利にし、豊かにする場所」とすることが望ましい、と回答した市民が多くなっています。
- ・ 市民アンケートにおいて、計画地に一緒に整備してほしい施設やサービスに、「医療モール」、「飲食施設」と回答した市民が多くなっています。

(6) 持続的な市民サービスの提供

- ・ 将来想定される人口減少、税金収入減少等を踏まえ、施設の再編や空きスペースの活用、民間技術の活用等に取り組むなど、市民サービスを持続させるための知恵や工夫が求められています。

2. 本施設が解決すべき課題

本施設において解決すべき課題は、以下のとおりです。

(1) 健康づくりの推進

生涯を自分らしく、いきいきと過ごすためには、乳幼児期から生活を整え、健康づくりに積極的に取り組むことが重要です。そのためには、幅広い市民に対し健康づくりについての啓発や実践の支援を行う拠点が必要です。また、健康に無関心な方でも自然と健康的な行動ができる環境を整えていくことが課題です。

(2) 高齢者福祉の強化

高齢者の増加に伴い、福祉サービスの需要は今後も増え続けると予想されます。また、生活支援だけでなく、健康状態をできる限り維持して、いきいき暮らしていくための介護予防や生きがいづくりの取組など、多様なニーズが存在します。市民の高齢者福祉の施策に対する期待度は非常に高く、今後、地域包括ケアシステムの深化・推進のため、包括的な支援の強化を図り、これらに対応できる環境をつくることが課題です。

(3) 地域子育て支援の充実

少子化や核家族化が進む中、子育て家庭の孤立化を防ぎ、子どもを安心して育てていくためには、子育て家庭が身近な地域で支援を受けられる体制づくりや、地域コミュニティにおいてサポートしていく仕組みづくりが必要と考えられます。また、妊娠・出産・子育てまでの切れ目のない包括的な支援が求められており、関係機関と連携し、多角的に対応できる環境を作ることが課題です。

(4) 文化芸術体験の機会の創出

教育振興基本計画の市民意向調査から、特に子どもたちにとって文化芸術体験が重要と考える市民が多いことがわかりますが、市内の文化施設の利用率は低く、生涯学習への認知度の低さ等も見受けられます。文化芸術の持つ力を地域づくり、人づくりに繋げていく取り組みが期待されており、年齢・世代等に関わらず、誰もが機会を得て参加・体験できる環境づくりが課題です。

(5) 市民ニーズに対応したサービスの提供

市民アンケートにおいて、計画地を「人々の暮らしを便利にし、豊かにする場所」にしたという回答が多いこと、医療モールや飲食施設等の要望があることから、公共サービスだけではなくサービスや付加機能を導入した利便性の高い施設が求められています。市民ニーズに的確に応え、利用者を増やし市民サービスを持続させていくことが課題であり、そのためには民間事業者と連携する等、新たな取組が必要になると考えられます。

3. 施設コンセプト

本施設の施設コンセプトは、以下のとおりです。

印西市/中央駅地区/計画地周辺の特性

- ・ 市の生産年齢人口の減少、高齢化率の増加
- ・ 市の人口は、2035年までは増加傾向にあり、その後減少に転じる
- ・ 中央駅地区は、市内の地区別人口が最も多い
- ・ 計画地は、公共交通も近く便利な立地であり、中央駅前地域交流館、北総花の丘公園が隣接している

上位関連計画等における方針

- ・ 中央駅圏におけるニュータウンの中核機能としての役割、生活利便性等の特徴を活かした取組、「新しい成長」の視点
- ・ 将来の人口減少に伴う税収・労働力減少を踏まえた取組、「持続可能」の視点（幾世代にわたって住み続けられるまち）
- ・ 高齢者がいきいき暮らせる環境づくり
- ・ 安心して子育てができる環境づくり
- ・ 自然と健康的行動がとれる環境づくり
- ・ 誰もが生涯学習や文化芸術等に親しむことができる環境づくり

市民の意向

- ・ 「健康増進・医療体制の強化」「高齢者福祉の充実」「児童福祉・子育て支援体制の充実」施策への取り組み強化の要望が多い
- ・ 子どもたちの「文化芸術体験」「文化的行事開催」への関心が高い

計画地における市民アンケート結果

- ・ 計画地を「人々の暮らしを便利にし、豊かにする場所」にしたいとの意見が多い
- ・ 一緒に整備したい機能として、特に医療サービス、飲食サービスの要望が高い

【施設コンセプト】

住みよいまちの豊かな暮らしを育む複合拠点

「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

【基本方針】

- 複合施設としての相乗効果により公共サービスの質を向上させ、さまざまなニーズに効率的に応える、市民生活の拠点を整備します。
- 赤ちゃんから高齢者まで多様な市民が集い、誰もが気軽に安心して利用できる場所にします。
- 駅前という好立地を活かし、「来たついでに」「これも一緒に」が叶えられる付加機能・サービスを導入・提供し、利便性の向上を図ります。
- 整備手法として民間活力の導入を検討し、サービスの質向上とコスト削減を図ります。
- 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。

第4章 施設機能

1. 導入機能の整理

本施設は、施設コンセプトの「住みよいまちの豊かな暮らしを育む複合拠点」を実現するため、“健康・福祉”として、「保健センター」、「南部地域包括支援センター」、「福祉の相談窓口」を導入し、“子育て”として、「子育て世代包括支援センター」、「子ども家庭総合支援拠点」、「児童館」を導入し、“文化・芸術”として、「多目的ホール」、「市民ギャラリー」を導入します。

また、複合施設としての相乗効果により市民サービスの質を向上させ、さまざまなニーズに効率的に応えるため、解体する2号館の公共機能の移転に加え、「男女共同参画センター」、「市民相談センター」、「消費生活センター」の市民支援機能を導入します。

さらに、市民ニーズの高い民間機能の導入を図ることで、施設コンセプトの実現を目指します。

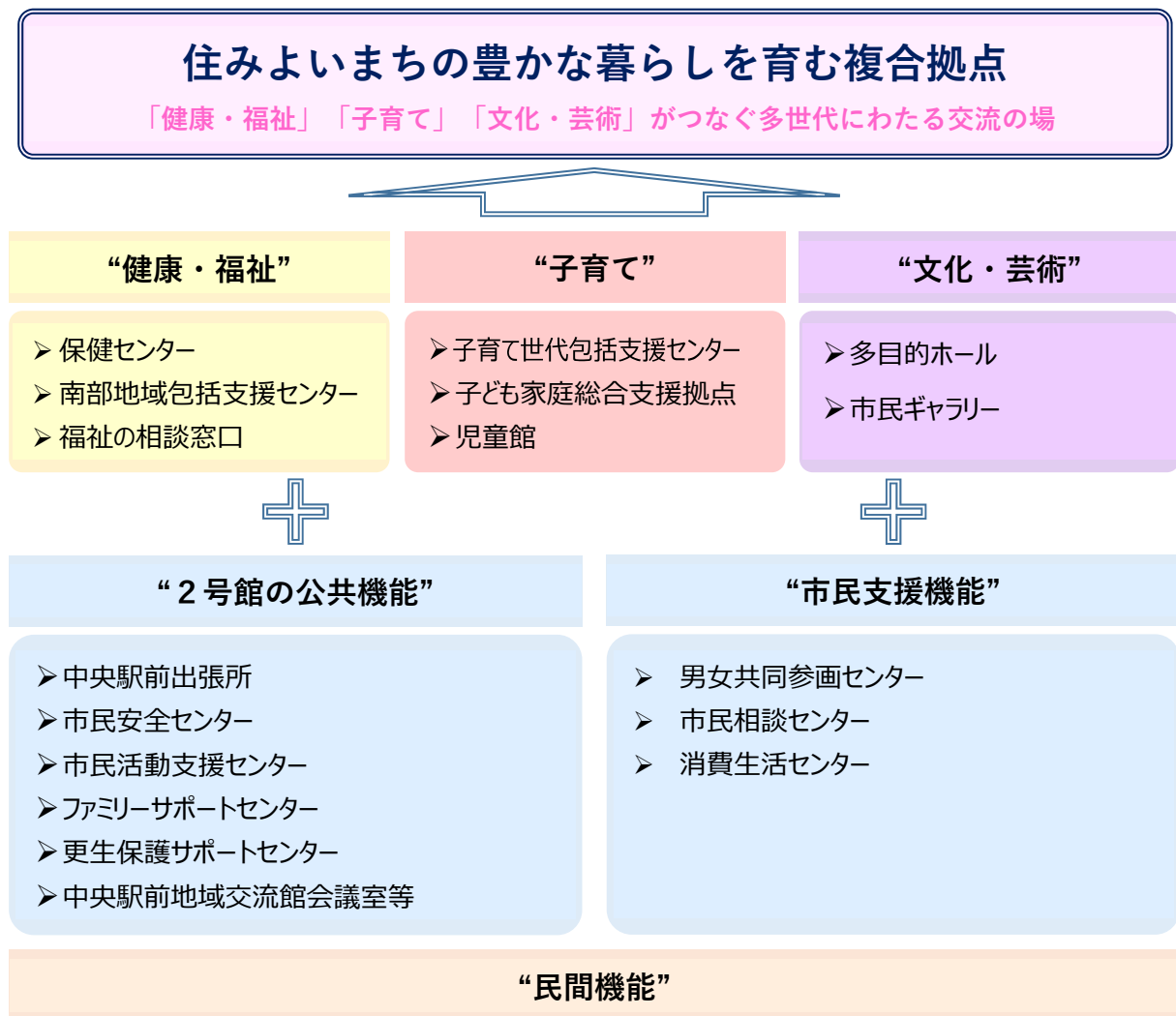


図 19 導入機能の整理イメージ

1-1 健康・福祉・子育て機能

(1) 保健センター

現状を踏まえ、保健センターは市内2か所に集約し、そのうちの核となる保健センターを本施設内に整備します。なお、本施設への保健センターの整備については、整備方針に位置付けています。

本施設の保健センターは、市民の健康を支える中核となる施設であり、母子保健、健康づくり、食育、歯科口腔保健等、すべてのライフステージに合わせた健康支援を実施します。また、災害や新型インフルエンザ等の健康危機管理に関する対応も実施します。

さらに、健（検）診会場は、多目的ホールと共用化を図ることで、スペースを有効活用し、健康・福祉・子育て機能や市民支援機能等との連携が強化できるよう、諸室配置等を工夫します。

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
診察室、問診室、健診室、集団指導室、検査室、相談室、調理実習室等	1,500 m ²

(2) 子育て世代包括支援センター、子ども家庭総合支援拠点

① 子育て世代包括支援センター

市では、これまで関係課の事業（子育て支援課：利用者支援事業、健康増進課：母子保健事業）において、子育て世代の包括支援を進めてきましたが、母子保健法の改正により、平成 29 年 4 月から子育て世代包括支援センターを整備するよう努めなければならないとされました。

このような状況を踏まえ、本市においては、子育て世代包括支援センターを本施設に整備します。また、子育て世代包括支援センターの本施設への整備については、整備方針に位置付けています。

子育て世代包括支援センターでは、妊娠期から子育て期にわたりワンストップの子育て拠点として、必要な情報を共有しながら子育て世代の状況を継続的に把握することで、切れ目のない支援を提供します。



※市区町村子ども家庭支援拠点と一体的に支援を実施することが望ましい。

出典：子育て世代包括支援センター業務ガイドライン（H29.8）／厚生労働省

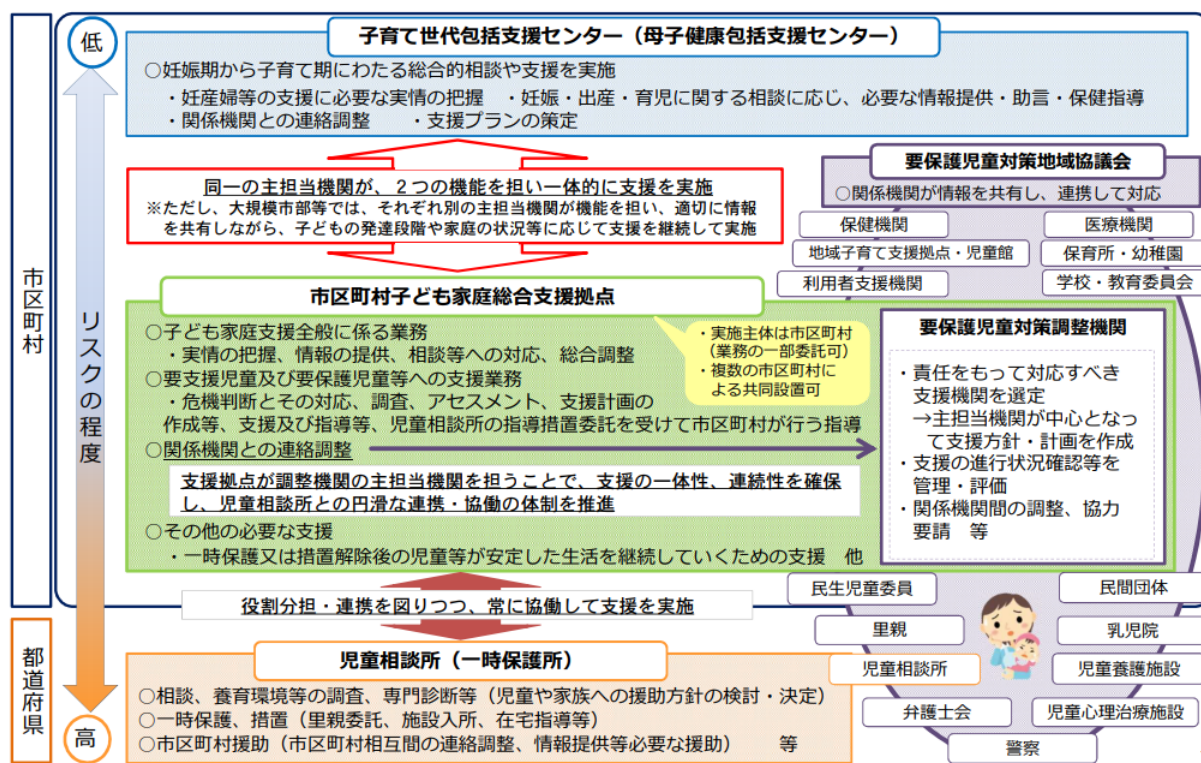
図 20 子育て世代包括支援センターの市民サービスイメージ

② 子ども家庭総合支援拠点

市では、これまで関係課の事業（子育て支援課：児童虐待防止対策事業、家庭相談事業、養育支援訪問事業）において、子ども家庭の支援を進めてきました。

子ども家庭総合支援拠点は、「子育て世代包括支援センター業務ガイドライン（厚生労働省）」において、子育て世代包括支援センターと一体的に支援することが望ましいことが位置付けられていることから、本施設に子育て世代包括支援センターと併せて整備します。

子ども家庭総合支援拠点では、子ども及び妊産婦の福祉に関する支援業務（実情の把握、情報提供、相談対応等）を行います。



出典：市町村・都道府県における子ども家庭総合支援体制の整備に関する取組状況について
（追加資料）（H30.10）／厚生労働省

図 21 子育て世代包括支援センターと子ども家庭総合支援拠点の関係イメージ

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
事務室、プレイルーム、相談室	390 m ²

(3) 児童館

現在は、中央駅前交流館 1 号館内に児童ルームと図書コーナーがあり、小中学生が放課後や週末に卓球やボードゲーム等を楽しむなど、居場所づくりや交流の場として活用されています。

本施設では、利用者の目的及び用途を踏まえ、児童館を児童ルームと青少年（中高生）支援ルームに分けて整備します。

① 児童ルーム

児童ルームは、児童の健康増進や情緒豊かにすることを目的に、健全な遊びを通して子どもたちが健やかに成長を育む事の出来る居場所を提供します。

② 青少年（中高生）支援ルーム

青少年（中高生）支援ルームは、中学生以上の青少年を対象とし、読書や学習などを通して青少年同士が社会とのかかわりを持ち、将来的に地域社会へ積極的に参画できる力を育てていくことのできる場を提供します。



狭山市立広瀬児童館／狭山市
図 22 児童ルームの整備イメージ



大和市文化創造拠点シリウス／大和市
図 23 青少年（中高生）支援ルームの
整備イメージ

■主な諸室と導入規模（想定）

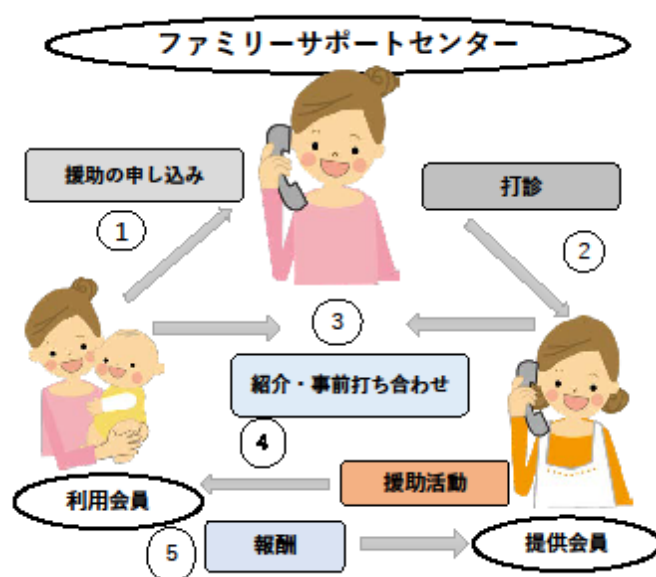
主な諸室	導入規模（想定）
児童ルーム、青少年（中高生）支援ルーム	230 m ²

(4) ファミリーサポートセンター

ファミリーサポートセンターは、「仕事で保育園や幼稚園の迎えが間に合わない」「用事で出かけるので子どもを預かってほしい」ときなど、ファミリーサポートセンターに連絡すれば有償で援助活動を行う施設です。

本施設整備に当たり、ファミリーサポートセンターは2号館から本施設に移転し、これまでの市民サービスを継続します。

これまで、ファミリーサポートセンター事業の案内は市役所で行い、登録手続は2号館で行っていたことから、利用しづらいという意見が挙げられていました。そこで、本施設では、ファミリーサポートセンター事業を案内する窓口と登録手続を行う窓口を設置します。



出典：NPO 法人ワーカーズコープ

図 24 ファミリーサポートセンター事業の利用の流れ

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
事務室	40 m ²

(5) 更生保護サポートセンター

更生保護サポートセンターは、整備方針において、本施設に整備することが位置付けられていることから、本施設整備に当たり、2号館から本施設に移転し、これまでの市民サービスを継続します。また、専用の相談室を設けることで、相談者のプライバシーを確保します。

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
事務室、相談室、倉庫	50 m ²

(6) 南部地域包括支援センター

南部地域包括支援センターは、整備方針において、本施設に整備することが位置付けられており、本施設の整備に当たり、千葉ニュータウン中央駅前のショッピングモール「アルカサル」から本施設に移転します。

南部地域包括支援センターは、市の南部地域の高齢者の総合支援拠点であることから、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、関係機関や地域の団体等と連携し、高齢者を支援します。また、専用の相談室を設けることで、相談者のプライバシーを確保します。

併せて、複合施設内に整備することで、高齢者が他機能の利用を目的として本施設を訪れた際も当該地域包括支援センターに相談することできるなど、利用しやすい環境を整え、るとともに、一緒に整備される保健センター等の他の健康・福祉・子育て機能との連携や、サロン、認知症カフェ、地域ケア会議等の際に多目的ホールや会議室を利用することも可能になります。



南部地域包括支援センター／印西市

図 25 南部地域包括支援センターの市民サービスイメージ

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
事務室、相談室	80 m ²

(7) 福祉の相談窓口

現在の福祉の相談体制は、高齢者、障がい者、子育て、生活保護、児童虐待、DV 等で、相談窓口がそれぞれ異なっている状況です。市民の中には、制度の狭間でサービスが受けられない方やひとつの世帯に複数の課題を抱える方もいるため、課題ごとの相談窓口では、市民の多様な課題に対応できない場合があります。

このような状況を踏まえ、本施設に地域生活課題に関する相談を包括的に受け止める総合相談窓口として福祉の相談窓口を整備します。当該窓口では、子育てと介護が重なる「ダブルケア」や、無職の 50 代の子どもを持つ「8050 問題」、その他、制度の狭間でサービスが受けられない方や、複数の問題を抱え相談場所に困っている方の相談にも対応します。

また、一緒に整備される保健センター、子育て世代包括支援センター、地域包括支援センター等の健康・福祉・子育て機能と連携し、より専門性の高い相談が必要な場合には、他機関を紹介するなどの情報提供も行います。



図 26 福祉の相談窓口の市民サービスイメージ

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
相談室	20 m ²

1-2 市民支援機能

(1) 中央駅前出張所（旅券交付係を含む）、市民安全センター

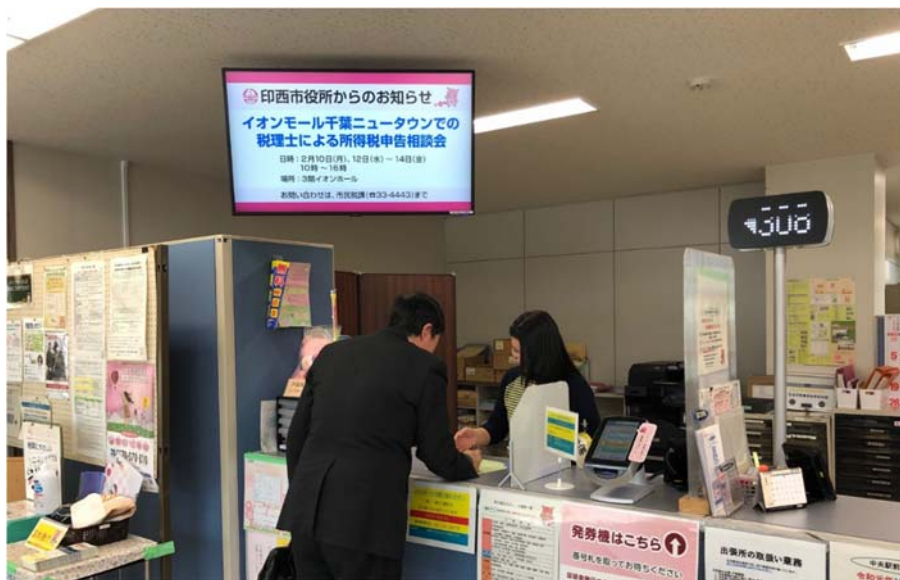
① 中央駅前出張所（旅券交付係を含む）

中央駅前出張所は、市の施策や市民生活に関わる施設であることから、本施設の整備に当たり、2号館から本施設に移転し、これまでの市民サービスを継続します。

また、本施設移転後も市民の多様なニーズに対応するため、事務の拡充について検討を行います。

② 市民安全センター

市民安全センターは、「印西市公共施設適正配置実施方針」において、今後も継続的に市民サービスを提供することとしているため、本施設整備に当たり、2号館から本施設に移転し、これまでの市民サービスを継続します。



中央駅前出張所／印西市

図 27 中央駅前出張所の整備イメージ

■主な諸室と導入規模（想定）※他機能・他施設との共用諸室を除く

主な諸室	導入規模（想定）
市職員事務室等（市民安全センターと共用）	260 m ²

(2) 市民活動支援センター、男女共同参画センター、市民相談センター**① 市民活動支援センター**

市民活動支援センターは、「印西市公共施設適正配置実施方針」において、今後も継続的に市民サービスを提供することとしているため、本施設整備に当たり、2号館から本施設に移転します。

本施設の市民活動支援センターでは、これまでの市民サービスを継続するとともに、活動室を拡充し、より多くの市民が活動できる環境を整備します。また、複合施設のメリットを活かし、本施設内の他の公共施設と連携し、新たな事業の展開や新しい市民の繋がりを図ります。

② 男女共同参画センター

男女共同参画社会の実現は、人権問題も含め大変重要な課題であり、その重要性を広く周知していくため、本施設に新たに男女共同参画センターを整備します。

男女共同参画センターでは、女性のための相談事業や男女共同参画のための各種講座・講演会の開催、男女共同参画に関する情報提供等を行います。また、これまでは拠点施設がなく、情報の発信元がわかりにくい状況であったことから、専用の展示スペースの整備やホームページの開設等、市民にとって必要な情報が入手しやすい環境を整備します。

③ 市民相談センター

増加する市民相談に対応するため、本施設に新たに市民相談センターを整備します。

市民相談センターには専用の相談室を設け、プライバシーを確保した上で、多様な相談に対応します。また、相談できる日を増やし、増加する市民相談に対応します。



市民活動支援センター／印西市

図 28 市民活動支援センターの整備イメージ

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
事務室、展示スペース、作業室（印刷室）、交流コーナー、活動室、打合せスペース、市民相談受付スペース、市民相談待合スペース（個別）、相談室	360 m ²

(3) 消費生活センター

消費生活センターでは、消費生活に係る相談や消費生活に関する知識の普及、情報提供を行います。また、相談室を2室確保することで、増加する相談に対応します。

さらに、近年、高齢者や障がい者の方からの相談が多くなっていることから、本施設内に整備される健康・福祉・子育て機能の相談窓口（子育て世代包括支援センター、子ども家庭総合支援拠点等）と連携することで、よりきめ細やかな支援を行います。

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
事務室、相談室	40 m ²

(4) 中央駅前地域交流館 会議室等

現在、中央駅前地域交流館の会議室等は、1号館と2号館にあり、各種サークルの活動拠点となっています。これまで同様、工芸室は各種サークルの活動場所として、講座室は個人学習スペースとして利用いただけるよう、本施設整備に当たっては、中央駅前地域交流館の会議室等は2号館から本施設に移転し、これまでの市民サービスを継続します。



大和市文化創造拠点シリウス／大和市

図 29 中央駅前地域交流館 会議室等の整備イメージ

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
会議室、講座室、工芸室、倉庫	340 m ²

1-3 芸術文化機能

(1) 多目的ホール

現在、中央駅前地域交流館には、ステージや音響・照明設備、リハーサル室、楽屋を備えたホールがなく、市民の文化芸術活動の発表の場としては利用しづらい状況があります。また、大規模な会議や講演会を行うことのできる部屋もなく、不便な状況です。

このような状況を踏まえ、本施設に多目的ホールを整備します。なお、多目的ホールは、整備方針において、本施設に整備することが位置付けられています。

本施設の多目的ホール（300人程度を収容）は、現在、市内の公民館に設置されているホール・講堂等に比べて高度な音響・照明等の舞台設備を有し、かつ文化ホールよりも気軽に使用できる機能を想定しています。また、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）、リハーサル室及び楽屋を整備・併設します。

なお、多目的ホールは、芸術文化機能としての利用だけでなく、健（検）診会場や災害時の避難所、健康教室等での使用、ギャラリーとの一体的な展示会場としての利用も想定しています。



ミレニアムセンター佐倉／佐倉市

図 30 多目的ホールの整備イメージ

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
多目的ホール、ミニホール、リハーサル室、ホワイエ、楽屋等	860 m ²

(2) 市民ギャラリー

現在、市民が作品を展示できる場所として、文化ホールの市民招待席や中央駅前地域交流館の展示室等がありますが、施設規模や照明設備等の点で十分とは言えない状況です。

このような状況を踏まえ、本施設に市民ギャラリーを整備します。なお、市民ギャラリーは、整備方針において、本施設に整備することが位置付けられています。

本施設の市民ギャラリーは、照明設備等を展示に特化したものとする等により、従来に比べ展示環境の大幅な向上を図ります。また、多目的ホールと一体的に活用することで、現在よりも充実した展示会等の開催を可能とします。



もりんぴあこうづ／成田市

図 31 市民ギャラリーの整備イメージ

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
市民ギャラリー	150 m ²

(3) 図書の貸出し機能

図書館機能の一部として、図書等の予約及びリクエストの受け付け、予約した図書等の貸出し、返却等が行える窓口を整備します。また、当該窓口では、この他に「としょかんカード」（利用者証）の発行や図書等が検索できる端末も設置します。

これにより、あらかじめ図書等の予約をしていただければ、本施設において、図書等を借りて、施設内のエントランス・ロビー等において読書を楽しむことも可能となります。

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
図書の貸出し窓口	30 m ²

1-4 交流機能（エントランス・ロビー）

本施設は、その施設コンセプト及び基本方針において、「赤ちゃんから高齢者まで多様な市民が集い、誰もが気軽に安心して利用できる場所」として、「多世代にわたる交流の場」と位置付けています。よって、本施設のエントランス・ロビーを利用者が集まり、休憩や談笑等の交流が図られる場所とします。

具体的には、本施設を利用する際に必ず通るエントランス・ロビーに、誰でも利用できるベンチやカフェコーナー等を設けることで、自然と交流が生まれる場所にします。

なお、本施設は、施設全体を交流機能として位置付け、市民活動支援センター、児童館、多目的ホール、市民ギャラリーなどの、交流を育み、活動する場を整備することにより多世代にわたる市民の交流を創出します。また、これらの屋外での活動の場として、隣接する北総花の丘公園との連携を図ります。



フレスポ桶川／桶川市

図 32 エントランス・ロビーの整備イメージ

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
エントランス・ロビー	200 m ²

1-5 その他機能

(1) 共用する会議室等

利用者が快適に利用することができる会議室・相談室を整備します。

災害時には、医療的ケア児や自閉症、寝たきりの高齢者等、1人での避難が難しい方や他の避難者と一緒に生活することが難しい方のための避難所として活用します。また、災害により市役所本庁舎が使用できなくなった場合には、共用する会議室等に災害対策本部を設置します。



大和市文化創造拠点シリウス／大和市

図 33 共用する会議室等の整備イメージ

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
会議室、相談室等	610 m ²

(2) 防災機能

市役所本庁舎の代替施設として、災害対策本部（共用する会議室等を使用）を設置した場合の非常用電源を確保します。また、災害時には、多目的ホール及び会議室を避難所、エントランス・ロビーを救護所として活用します。併せて、本施設には、災害対応のため資機材及び備蓄品を保管する防災備蓄倉庫を整備します。

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
防災備蓄倉庫	250 m ²

(3) 共同溝管理事務所

印西市共同溝の維持管理を行うための施設です。中央監視システムにより共同溝の維持管理を行います。

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
事務室	40 m ²

1-6 民間機能

市民アンケート結果により、計画地において「医療モール」や「飲食施設」等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。

民間機能の詳細な用途や規模については、民間事業者の提案によるものとします。

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
医療モール、飲食施設等	200～3,800 m ²

2. 導入機能・規模の一覧

本施設の導入機能・規模の一覧は、以下のとおりです。

表 11 本施設の導入機能・規模の一覧

区分	機能	主な諸室	規模
健康・福祉 ・子育て 機能	保健センター	診察室、問診室、健診室等	1,500 m ²
	子育て世代包括支援センター	事務室、プレイルーム、 相談室	390 m ²
	子ども家庭総合支援拠点		
	児童館	児童ルーム、 青少年(中高生)支援ルーム	230 m ²
	ファミリーサポートセンター	事務室	40 m ²
	更生保護サポートセンター	事務室、相談室、倉庫	50 m ²
	南部地域包括支援センター	事務室、相談室	80 m ²
	福祉の相談窓口	相談室	20 m ²
市民支援 機能	中央駅前出張所 (旅券交付係を含む)	市職員事務室等（市民安 全センターと共用）	260 m ²
	市民安全センター		
	市民活動支援センター	事務室、展示スペース、 作業室（印刷室）、 交流コーナー等	360 m ²
	男女共同参画センター		
	市民相談センター		
	消費生活センター	事務室、相談室	40 m ²
	中央駅前地域交流館会議室等	会議室、講座室、工芸室等	340 m ²
芸術文化 機能	多目的ホール	多目的ホール、ミニホー ル、リハーサル室等	860 m ²
	市民ギャラリー	—	150 m ²
	図書の貸出し窓口	—	30 m ²
交流機能	エントランス・ロビー	—	200 m ²
その他 機能	共用する会議室等	会議室、相談室等	610 m ²
	防災機能	防災備蓄倉庫	250 m ²
	共同溝管理事務所	事務室	40 m ²
共用部	廊下、階段等	—	1,850 m ²
公共施設面積合計		—	7,300 m ²

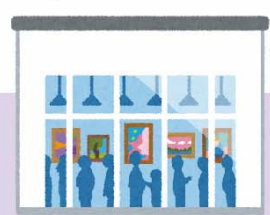
民間機能	医療モール、飲食施設等	—	200～3,800 m ² ※
------	-------------	---	----------------------------

※民間機能の面積は、民間事業者の提案により異なります。



■ 本施設の利用イメージ

本施設の利用イメージは、以下のとおりです。

	健康・福祉・子育て機能	市民支援機能	芸術文化機能	その他付帯機能 (管理共用・防災等)
ファミリー（40代） ・会社員の夫、パートの妻 ・高校生の娘、小学生の息子 ・最近息子に障がいが見つかり悩んでいる 	・定期健康診断を受けるため、保健センターを利用（妻） ・息子の障がいについて、どこに相談すれば良いかわからなかったが、福祉の相談窓口で専門職員につないでもらえた 	・友達と一緒に遊んだり、グループ学習をする際に、活動室等を利用（息子） ・パスポートの期限が切れるため、出張所で更新の手続き（夫） 	・演劇サークルの稽古場としてホールを利用（娘） ・情報コーナーの掲示を見て気になっていた舞台を、家族みんなで鑑賞し楽しんだ 	・たくさんの機能・情報にアクセスでき、複数の用事を済ませることができるので便利 ・災害時も、救護所や避難所の機能が担保されているため安心できる 
ファミリー（20代） ・夫婦で共働き ・3才の娘、生まれたばかりの息子 ・夫婦ともに写真が趣味 	・娘の3才児健診があり、保健センターを利用 ・プレイルームで娘を遊ばせながら、職員に子育ての不安・悩みについて相談にのってもらえる 	・無事に息子が生まれ、出張所で出生届の手続き ・子どものための絵本の読み聞かせイベントに参加し、友達ができた 	・ギャラリーで開催されていた写真展を鑑賞 ・会場にいる関係者と仲良くなり、自らも展示に参加するようになった 	・車を運転するのはあまり得意ではないが、交差点から敷地内に入りやすく、駐車場も整備され、停めやすいので安心して利用できる 
夫婦（70代） ・子どもは独立し、2人暮らし ・妻は自宅療養中で車椅子生活 ・夫は介護をしながら地域の活動に参加 	・介護に関する相談のため、地域包括センターを利用 ・日々の介護で塞ぎ込んでいたが、地域の活動団体を紹介してもらい、少しずつ元気を取り戻した 	・医療費関係の手続きや、生活の相談に行く ・週1回、サークルの活動に参加し、子どもたちとも交流 	・クラシックコンサートを夫婦揃って鑑賞 	・ユニバーサルデザインでバリアフリーに対応した施設なので、車椅子でも安心して利用できる 

第5章 土地利用計画

1. 土地利用計画の基本的な考え方

土地利用計画における基本的な考え方は、以下のとおりです。

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、別に車両の安全な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。

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1号館に近接した配置とすることで、連携・相互利用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層以下を基本とします。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。

「北総花の丘公園」との連携

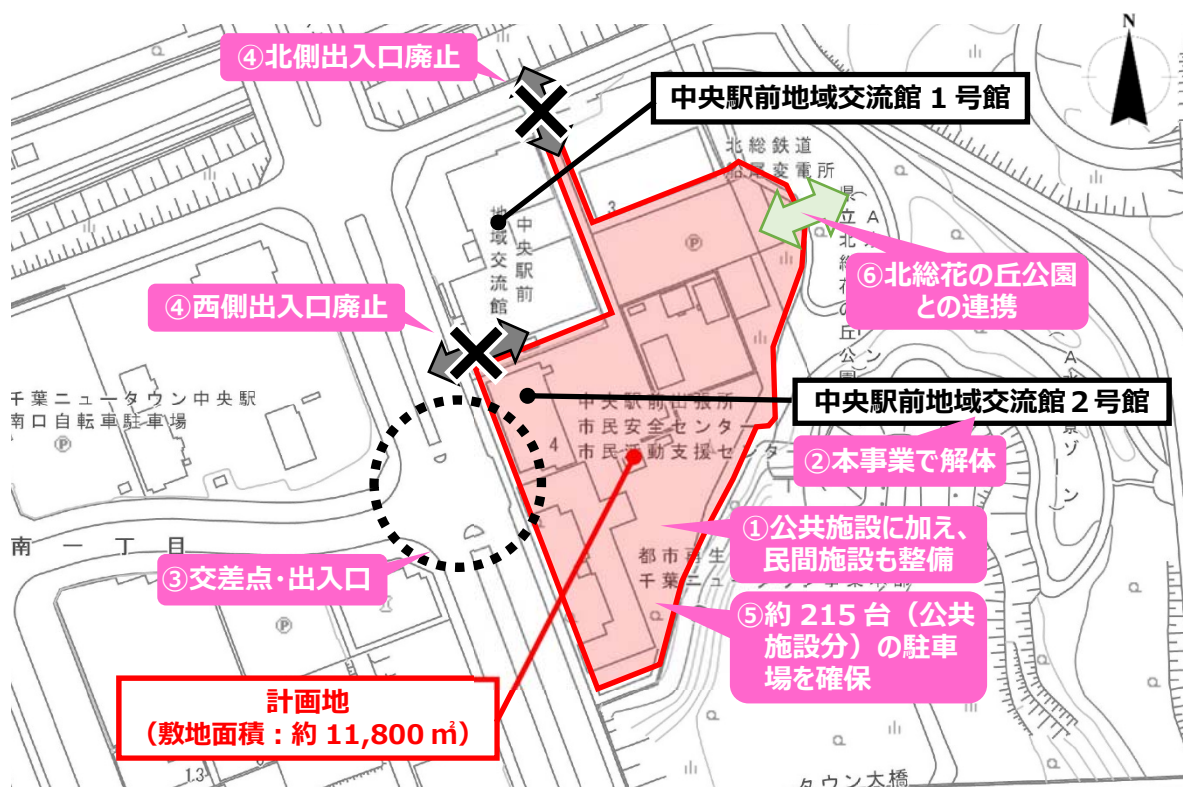
- ・ 計画地東側に隣接する「北総花の丘公園」は、見晴らしの良い芝生が広がる公園です。春には桜が咲き誇り、花々を眺めながら散策を楽しむことができます。
- ・ 本施設の整備に当たっては、「北総花の丘公園」と連携することで、より本施設の魅力を創出することができる計画とします。



図 34 北総花の丘公園

上述の基本的な考え方を踏まえ、施設計画の基本方針は、以下のとおりです。

- ① 本施設は、「第4章 施設機能」に示す公共施設に加え、市民ニーズの高い民間施設（医療モール、飲食施設等）も併せて整備します。
- ② 2号館は解体し、2号館の敷地も活用し、本施設を整備します。
- ③ 計画地西側の交差点（T字路）に出入口を設けます。
- ④ 計画地西側の交差点（T字路）に出入口を設けるため、既存の計画地北側及び計画地西側の出入口は廃止します。
- ⑤ 駐車場は、計画地内で約215台（公共施設分）を確保します。
- ⑥ 「北総花の丘公園」と連携することができる土地利用計画とします。



地図出典：印西市わが街ガイド

図 35 計画地の位置図

3. 各パターンにおける土地利用計画

3-1 合築パターン

- 本施設は、公共施設と民間施設の合築とします。
- 1号館との連携・相互利用を想定するため、計画地北側に本施設を配置し、計画地南側に駐車場を配置します。
- 公共施設と民間施設を合築とすることで、利用者の利便性向上や公共施設と民間施設の相互利用の促進が期待できます。
- 公共施設と民間施設を合築とするため、低層階に民間施設が配置され、公共施設は高層階の配置となる可能性があります。

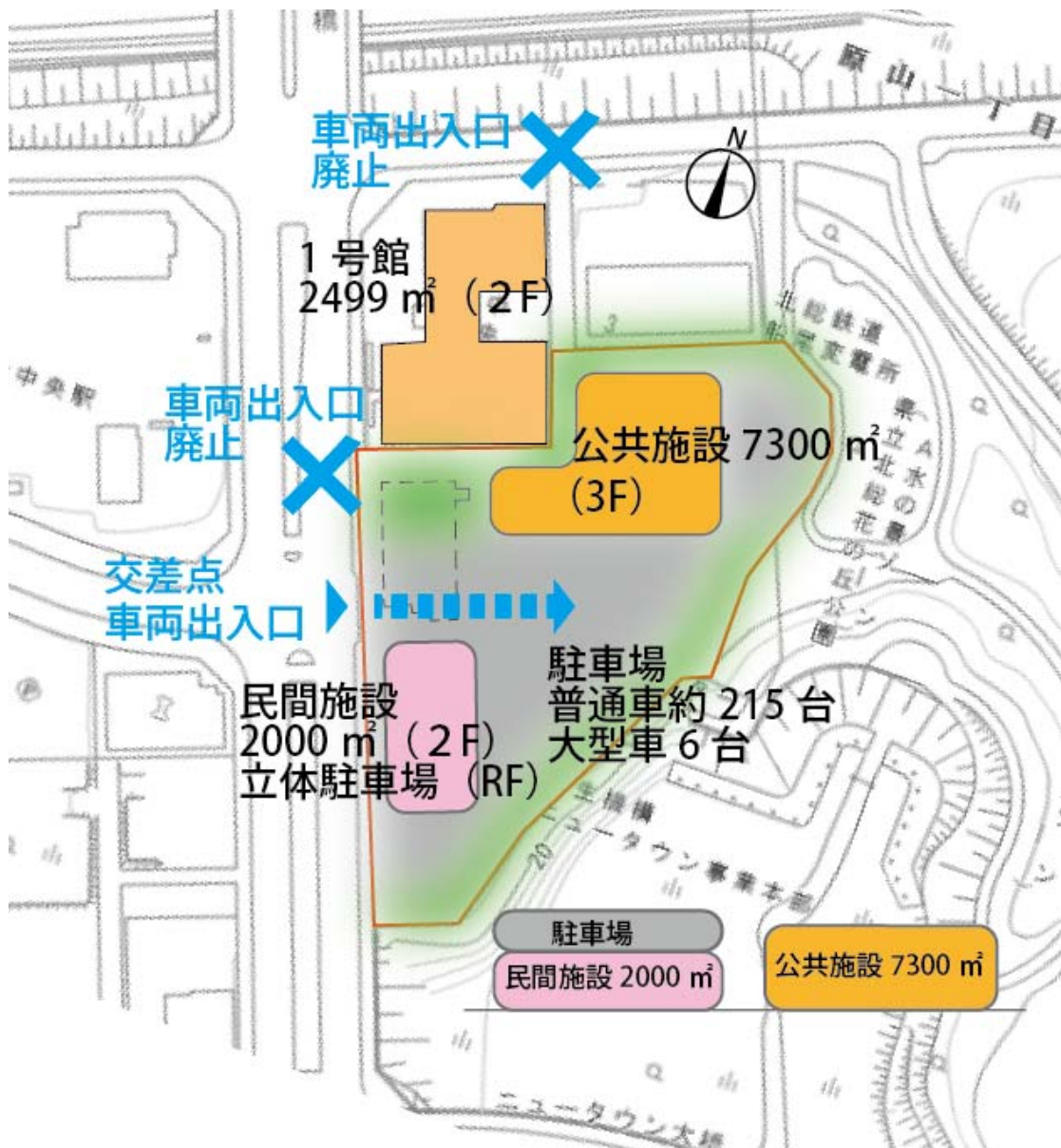


※上図はイメージ図であり、今後の検討により変更する可能性があります。

図 36 土地利用計画（合築パターン）

3-2 分棟パターン

- 本施設は、公共施設と民間施設の分棟とします。
- 1号館との連携・相互利用を想定するため、計画地北側に本施設（公共施設）を配置し、計画地南側に本施設（民間施設）及び駐車場を配置します。
- 公共施設と民間施設は分棟とするため、公共施設を低層階に配置することができます。
- 公共施設と民間施設は分棟とするため、利用者の利便性や公共施設と民間施設の相互利用の促進に課題があります。



※上図はイメージ図であり、今後の検討により変更する可能性があります。

図 37 土地利用計画（分棟パターン）

第 6 章 施設計画

1. 施設計画の基本的な考え方

施設計画における基本的な考え方は、以下のとおりです。

各機能の相乗効果を生み出す施設

- ・ 本施設は、「健康・福祉」「子育て」「文化・芸術」といった多岐にわたる機能が複合されるため、幅広い世代の不特定多数の利用者に利用される施設となります。
- ・ 相乗効果による市民サービスの質の向上を図るため、機能間の連携しやすいゾーニングや動線に配慮します。

誰もが安心して利用できる施設

- ・ 乳幼児から高齢者まで多様な利用者が円滑に利用できるよう、エントランス・ロビーを介して複合化される各機能に容易にアクセスできるシンプルでわかりやすい施設構成に配慮します。
- ・ プライバシーの確保や、バリアフリー性を向上させ、快適に利用できる施設を目指します。

入りやすい魅力的な場所となる施設

- ・ 市民が気軽に入りやすく、多世代の人々の交流が生まれるような空間づくりを目指します。
- ・ 隣接する中央駅前地域交流館 1 号館と併せ、市民生活の拠点として魅力的な場所となる施設とします。

管理しやすいゾーニングとコンパクトな施設

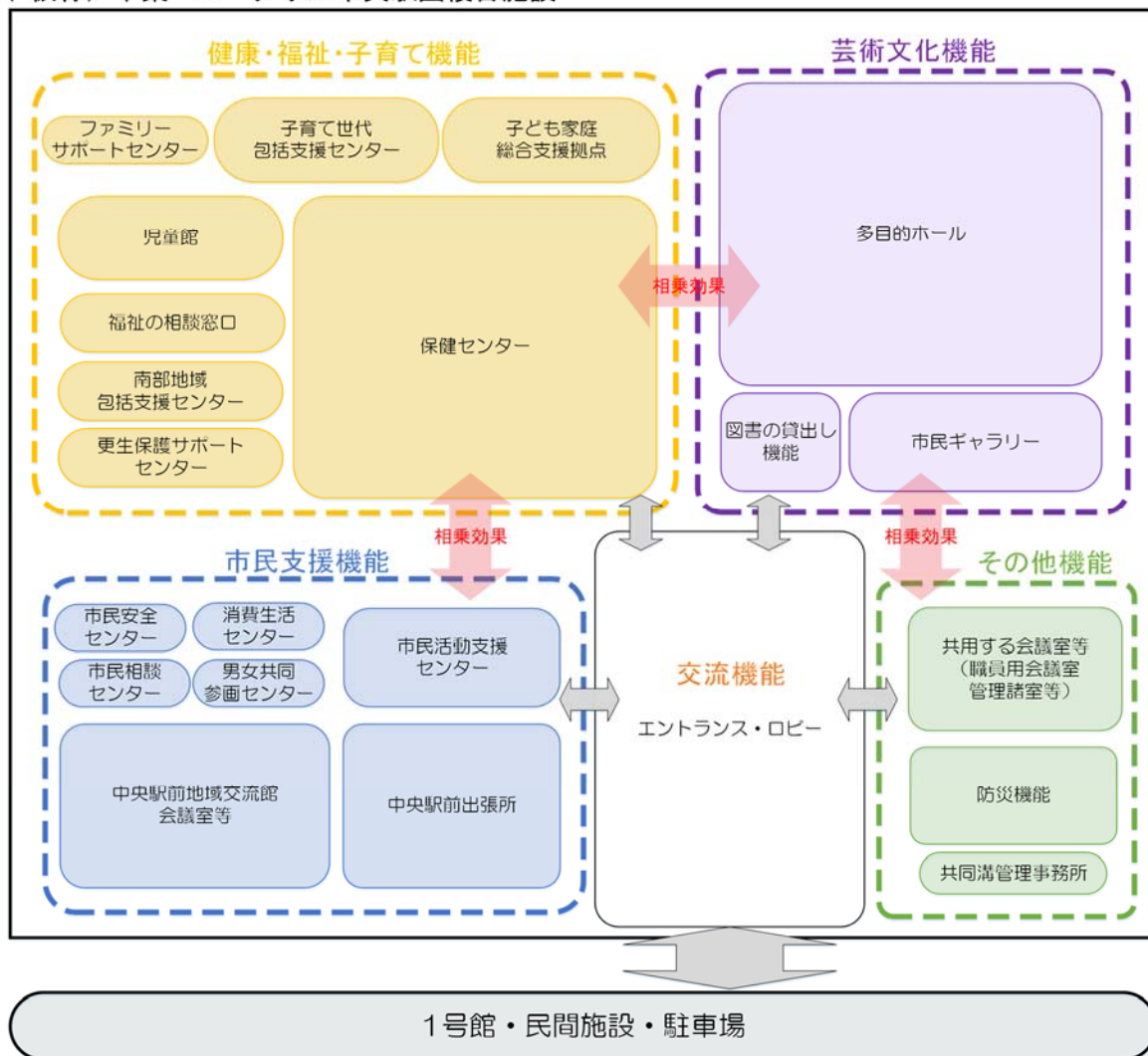
- ・ 開館時間の異なる機能や、運営主体の異なる運営形態の機能が複合されることが想定されるため、利用者と管理運営職員の動線の分離、開館時間の違いにも対応できるセキュリティを考慮した施設計画に配慮します。
- ・ 利用者が快適に利用できる空間を確保するとともに、芸術文化機能の搬入出動線や職員用の諸室などを効率的に配置し、コンパクトな施設を目指します。

2. 施設計画イメージ

前述を踏まえ、本施設の施設計画イメージは、以下のとおりです。

本施設を利用する場合には、必ずエントランス・ロビーを通る動線とすることで、交流が生まれる施設を目指します。

(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設



※上図はイメージ図であり、今後の検討により変更する可能性があります。

図 38 施設計画イメージ

第7章 事業スキームの検討

1. 民間活力導入の基本的な考え方

本施設は、「住みよいまちの豊かな暮らしを育む複合拠点」として、さまざまなニーズに応えるため、市民サービスの向上が重要になります。また、将来的に減少する市の人口を踏まえ、本施設は将来にわたって市民サービスを維持していくことも重要です。

したがって、本施設整備に当たっては、市民サービスの向上及び市の財政負担の軽減が重要な視点となります。また、「印西市公共施設適正配置実施方針（H31.2）」等の上位関連計画において、市民サービスの向上及び財政負担の軽減や平準化を図るため、公共施設等の管理に関する基本的な考え方に、民間の技術やノウハウを活用する PPP・PFI 手法の活用を位置付けています。

本施設の整備に当たっては、民間活力を導入し、民間事業者の資金やノウハウなどを活用することにより、市民サービスの向上及び市の財政負担の軽減を図る事業スキームの適用を基本とします。

2. 官民役割分担の検討

民間活力導入に当たり、市民サービスの向上及び市の財政負担の軽減を図るためには、適切な官民役割分担の設定が必要です。

適切な官民役割分担とは、民間事業者が実施・管理能力に優れている業務・役割は、民間事業者が実施し、公共側が実施・管理能力に優れている業務・役割は、公共側が実施することが可能な業務の分担です。適切な官民役割分担を設定することで、結果として、市民サービスが向上し、コスト縮減効果の最大化を図ることができます。

「(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業（以下「本事業」という。）」における官民役割分担は、以下のとおりです。

設計業務、建設業務について

- ・ 工期短縮やコスト縮減を図るため、2号館の解体業務、本施設の設計業務及び建設業務は、民間事業者の業務範囲とします。

交差点協議（計画協議、設計協議）について

- ・ 計画地への自動車でのアクセス性向上を図るため、計画地前のT字路を交差点にすることを想定します。
- ・ 交差点設置に当たっては、道路管理者及び交通管理者と交差点協議が必要となり、本施設は令和6年の開業を目標としていることから、円滑な事業推進を図る必要があるため、交差点協議（計画協議、設計協議）は、市の業務範囲とします。

維持管理業務、運営業務について

- ・ 市民サービス向上及びコスト縮減を図るため、維持管理業務及び運営業務は、民間事業者の業務範囲とします。ただし、運営業務について、これまで市が実施しており、本施設においても市が実施することが望ましい公共施設の運営業務は、市の業務範囲とします。

民間施設に関する業務（民間施設の設計から運営まで）について

- ・ 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りました。
- ・ 当該ニーズは、民間施設としてサービス提供することで、当該ニーズに柔軟に対応することができるため、民間施設に関する業務（民間施設の設計から運営まで）は、民間事業者の業務範囲とします。

3. 事業手法の検討

3-1 基本的な考え方

本事業の事業手法検討に当たっての背景と方針は、以下のとおりです。

■背景

計画地を取得し、市有地とした

- ・ 平成 30 年第 2 回印西市議会定例会において、財産の取得について（独立行政法人都市再生機構事務用地）の議案が可決され、計画地の取得を決定しました。その後、平成 31 年 3 月に所有権を市に移転し、市有地としました。

上位関連計画において、PPP・PFI 手法の活用を位置付け

- ・ 「印西市公共施設適正配置実施方針（H31.2）」において、市民サービスの向上及び財政負担の軽減や平準化を図るため、公共施設等の管理に関する基本的な考え方に、民間の技術やノウハウを活用する PPP・PFI 手法の活用を位置付けています。

医療モールや飲食施設の市民ニーズが高い

- ・ 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りました。当該ニーズは、民間施設としてサービス提供することで、当該ニーズに柔軟に対応することが可能です。したがって、当該民間施設の導入を実現化する事業手法を選択する必要があります。

■方針

- 計画地は、独立行政法人都市再生機構から取得し、市有地とした経緯があることから、市の土地所有を基本とした事業手法とします。
- 市民サービスの向上及び財政負担の軽減を図るため、設計・建設・維持管理・運営の包括委託を基本とします。
- 民間施設（医療モール、飲食施設等）の導入を実現化する事業手法を基本とします。

3-2 本事業の事業手法（案）

上述の方針を踏まえ、本事業の事業手法は、「BTO方式又はDBO方式＋定期借地権方式」、「定期借地権方式」を基本とします。

なお、本事業の事業手法は、次年度以降に実施する民間事業者募集において、精査します。

BTO方式：PFI方式の一つ。「Build Transfer And Operate」の略であり、民間事業者が資金調達し、市が民間事業者に設計・建設、維持管理・運営を長期的かつ一括して発注する方式である。なお、施設完成直後に市に施設の所有権を移転し、維持管理・運営期間中の施設の所有権は市が保有する。

DBO方式：「Design Build Operate」の略。市が資金調達し、設計・建設、維持管理・運営を市が民間事業者に請負・委託で長期的かつ一括して発注する方式である。

定期借地権方式：計画地を、土地所有者（市）が借地権者（民間事業者）に一定期間貸付け、借地権者が施設を設計・建設する方式である。建物賃貸借方式と併用し、土地所有者（市）が当該施設の必要な諸室等を賃借することも可能である。

事業手法（案）	BTO方式又はDBO方式＋定期借地権方式
概要	- 公共施設部分を「BTO方式」又は「DBO方式」で調達する。 - 民間施設部分は、「定期借地権方式」で調達する。
模式図 ※分棟の場合	
スキーム図 ※BTO方式の場合	※指定管理者の募集について、SPC(特別目的会社)及び民間事業者(デベロッパー等)の一体募集と併せて募集するか、又は、別募集とするかについては今後検討します。

事業手法（案）	定期借地権方式
概要	- 計画地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が複合施設（公共施設・民間施設）を整備し、施設全体は民間事業者の所有となる。 - 市は公共施設部分を賃借する。
模式図 ※合築の場合	
スキーム図	※指定管理者の募集について、民間事業者（デベロッパー等）と併せて募集するか、又は、別募集とするかについては今後検討します。

第8章 今後のスケジュール（予定）

今後のスケジュール（予定）は、以下のとおりです。今後は、令和6年度中の供用開始を目指して検討を進めます。

表 12 今後のスケジュール（予定）

	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度
交差点協議					
民間事業者公募					
設計・建設					
					供用開始

(参考) 本計画策定の経緯

本計画は、「(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」や「(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庁内検討会議」等を経て策定しました。本計画策定の経緯は、以下のとおりです。

表 13 本計画策定の経緯

開催日等		委員会等	主な内容等
令和元年	7月22日	第1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庁内検討会議	・ 本施設における支所機能の整備について ・ 市民アンケートの内容について
	9月25日	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庁内検討会議	・ 計画地に導入する公共機能について ・ 2号館の取扱いについて ・ 計画地のコンセプトについて
	10月2日	第1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	・ 検討経緯について ・ 基本計画策定スケジュールについて ・ 市民アンケート結果の報告について
	10月30日	第3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庁内検討会議	・ 計画地のコンセプトについて ・ モデルプラン(施設計画)について
	11月20日	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	・ 計画地のコンセプトについて
	11月28日	第4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庁内検討会議	・ 施設計画(案)について ・ 事業スキームについて
	12月18日	第3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	・ 施設計画について
	12月25日	第5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庁内検討会議	・ 基本計画(素案)について
令和2年	1月22日	第4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	・ 基本計画(素案)について
	2月4日	第6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庁内検討会議	・ 基本計画(素案)について ・ 事業スキームについて
	2月19日 ~3月4日	パブリックコメント	・ 基本計画(案)について
	3月1日	市民説明会	・ 基本計画(案)について
	3月18日	第7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庁内検討会議	・ 基本計画の策定について

■ (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 委員一覧

氏名	所属・役職等	備考
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	副委員長
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	委員長
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	公益社団法人印旛郡市医師会 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	C B C（中央駅前地域交流館利用団体） 役員	

■ (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庁内検討会議 委員構成

委員区分	役職等	委員区分	役職等
会長	福祉部社会福祉課長	委員	環境経済部環境保全課長
副会長	教育部生涯学習課長	委員	環境経済部商工観光課長
委員	総務部総務課長	委員	福祉部高齢者福祉課長
委員	総務部防災課長	委員	健康子ども部子育て支援課長
委員	企画財政部企画政策課長	委員	健康子ども部健康増進課長
委員	企画財政部財政課長	委員	都市建設部都市計画課長
委員	企画財政部資産経営課長	委員	教育部教育総務課長
委員	市民部市民活動推進課長	委員	教育部中央駅前地域交流館長
委員	市民部市民課長	—	—



(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備
基 本 計 画

【発行】 印西市 福祉部 社会福祉課

〒270-1396 千葉県印西市大森 2364-2

Tel. 0476-42-5111 (代表)

0476-33-4513 (直通)