



(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備
基本計画



令和2年3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	4
3. 計画地の現況整理	6
3-1 市の人口推移	6
3-2 地区別の人口推移	7
3-3 導入する公共施設の現状	8
4. 上位関連計画等の整理	14
5. 市民意向	16
5-1 印西市市民満足度・重要度調査	16
5-2 市民アンケート調査	19
第3章 施設コンセプト	27
1. 背景のまとめ	27
2. 本施設が解決すべき課題	28
3. 施設コンセプト	29
第4章 施設機能	30
1. 導入機能の整理	30
1-1 健康・福祉・子育て機能	31
1-2 市民支援機能	38
1-3 芸術文化機能	41
1-4 交流機能（エントランス・ロビー）	43
1-5 その他機能	44
1-6 民間機能	46

2. 導入機能・規模の一覧	47
第5章 土地利用計画	50
1. 土地利用計画の基本的な考え方	50
2. 土地利用計画の基本方針	51
3. 各パターンにおける土地利用計画	52
3-1 合築パターン	52
3-2 分棟パターン	53
第6章 施設計画	54
1. 施設計画の基本的な考え方	54
2. 施設計画イメージ	55
第7章 事業スキームの検討	56
1. 民間活力導入の基本的な考え方	56
2. 官民役割分担の検討	57
3. 事業手法の検討	58
3-1 基本的な考え方	58
3-2 本事業の事業手法（案）	59
第8章 今後のスケジュール	61
（参考）本計画策定の経緯	62

第1章 背景と目的

印西市（以下「市」という。）は、千葉県の北西部、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、西部は柏市、我孫子市、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。民間企業が毎年発表している住みよさランキングでは、平成24年から平成30年まで7年連続で全国1位（令和元年は全国14位（関東2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。）の取得を決定し、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。

■UR都市再生機構事務所用地活用に係る施設整備方針（平成30年11月策定）

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	<p>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。</p>
複合施設機能・施設の整理	<p>当該複合施設における機能と整備する施設については、次のものを基本に検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、印西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	<p>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。</p>
整備スケジュール	<p>供用開始：令和6年度</p>

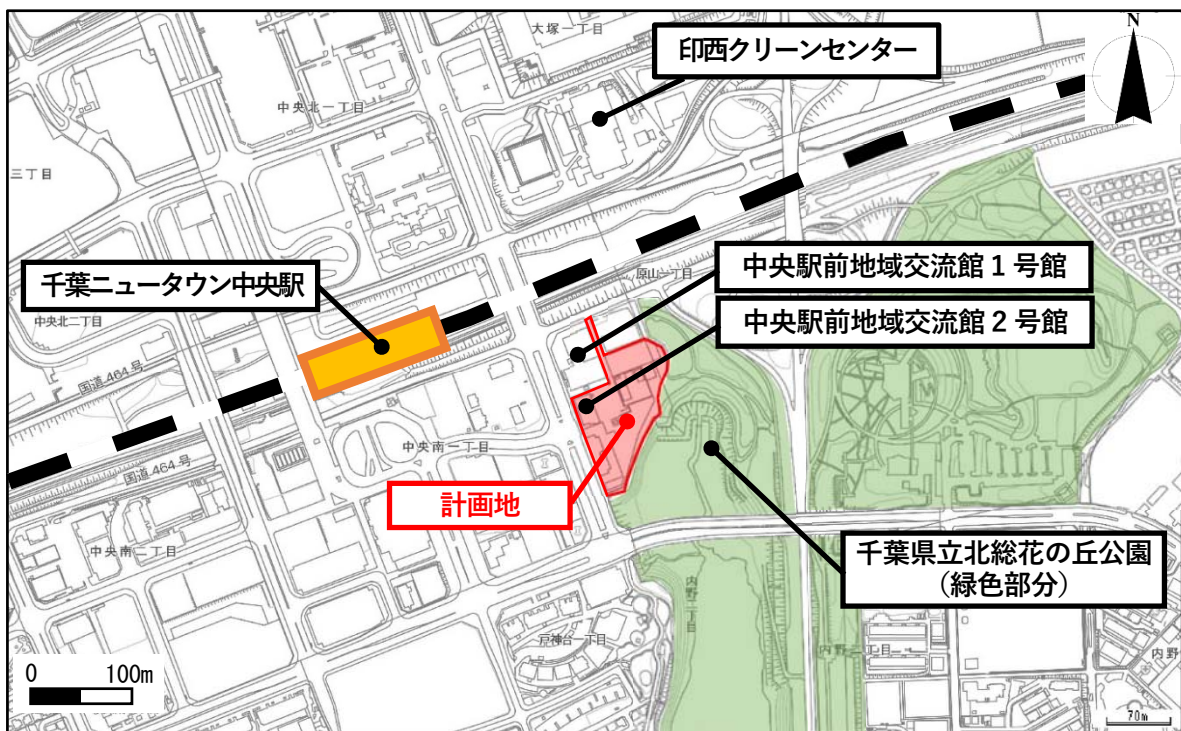
第2章 計画地について

1. 計画地の概要

計画地は、北総鉄道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、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「施設整備方針」という。）を踏まえ、中央駅前地域交流館の既存駐車場及び中央駅前地域交流館2号館の敷地は、計画地に含んで検討します。

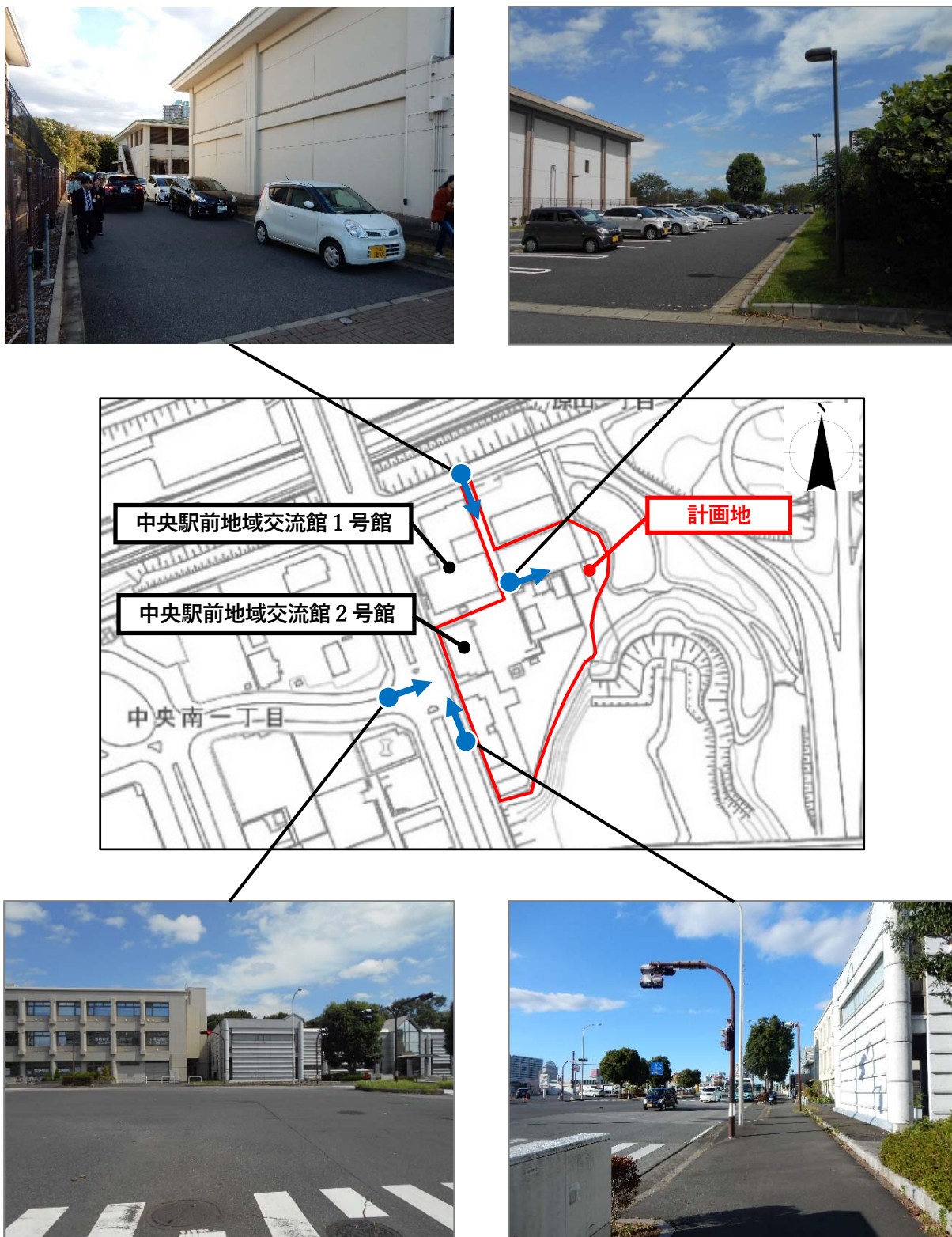


地図出典：印西市わが街ガイド

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	北総鉄道北総線「千葉ニュータウン中央駅」下車 南口より徒歩5分



地図出典：印西市わが街ガイド

図2 計画地周辺の様子

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	〈中央駅前地域交流館〉 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分まで利用可) 〈市民活動支援センター〉 火曜日～日曜日：午前9時00分～午後5時00分 (水曜日・土曜日は利用日の7日前までに予約があれば午後9時まで利用可) 〈中央駅前出張所〉 月曜日～金曜日、第1・3土曜日：午前8時30分～午後5時15分 〈市民安全センター〉 月曜日～金曜日：午前9時00分～午後5時00分 〈更生保護サポートセンター〉 月曜日：午前10時00分～午後1時00分 火曜日～木曜日・土曜日：午前10時00分～午後4時00分 〈ファミリーサポートセンター〉 火曜日～土曜日：午前9時00分～午後5時00分
休館日	休館日は施設により異なります。 〈共通の休館日〉 祝日、年末年始
アクセス	北総鉄道北総線「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3 中央駅前地域交流館1号館



図4 中央駅前地域交流館2号館

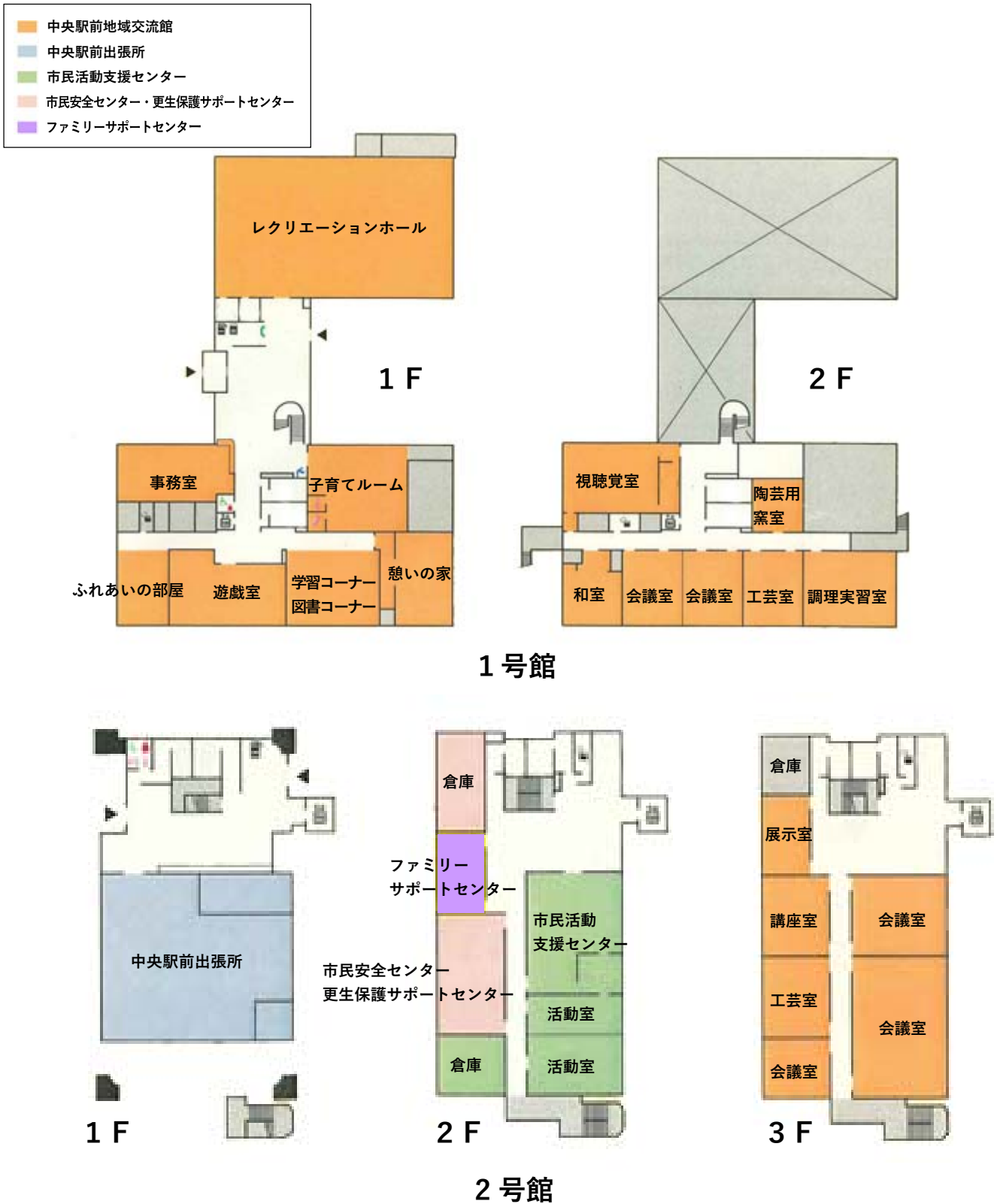


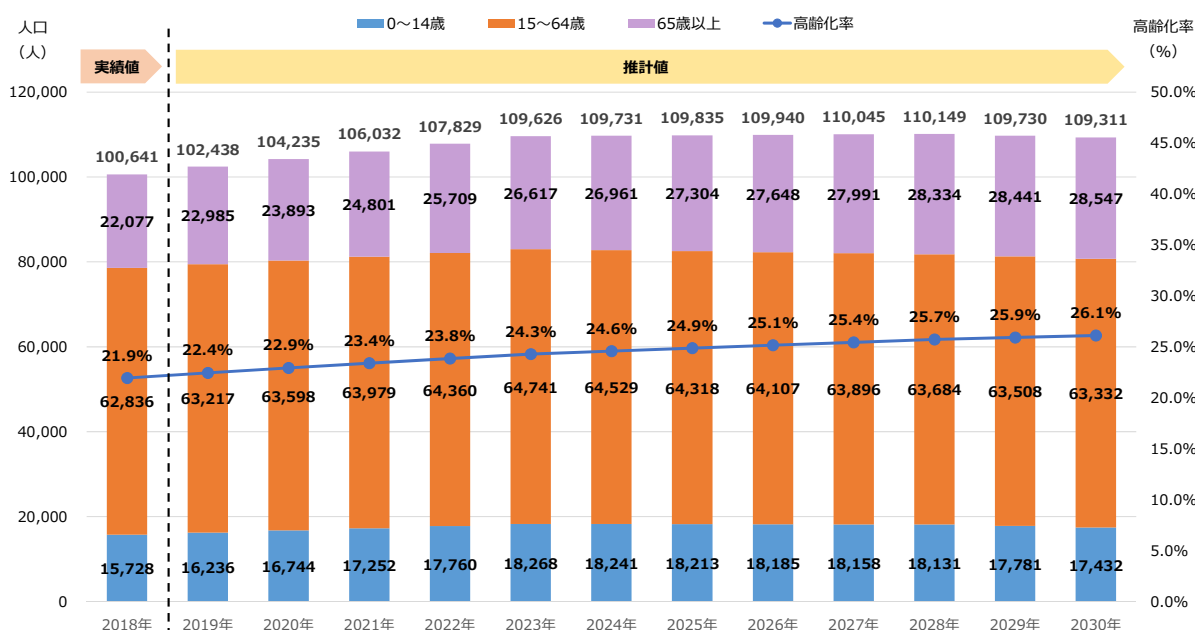
図5 中央駅前地域交流館1号館及び2号館の館内図

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。

- 2018年の人口は、100,641人であり、高齢化率は21.9%です。なお、市の高齢化率は、県内54市町村中3番目に低い値となっています。
- 高齢化率は、2018年から2030年までの間に4.2ポイント増加することが予測されています。
- 総人口は、2028年をピークに減少に転じると予測されています。



出典：総合計画（2021年度～2030年度）基礎調査

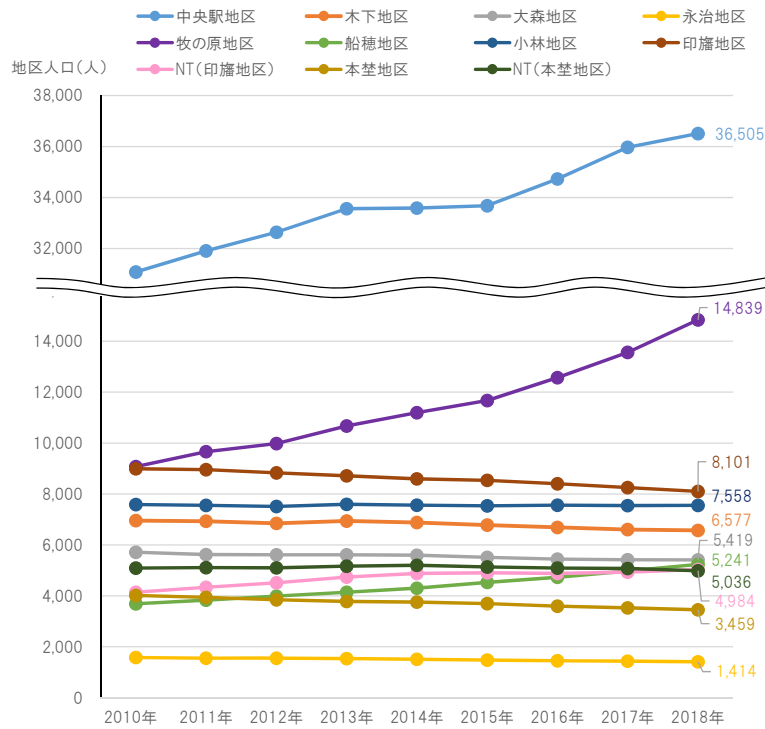
図6 市の人口及び高齢化率の推移

※ 総合計画（2021年度～2030年度）基礎調査は、2018年10月1日時点の住民基本台帳人口を基準に将来人口等を推計したものです（次ページの図7中「地区別の人口推移」は、各年3月31日の住民基本台帳人口を記載しているため、2018年の人口が異なります。）。

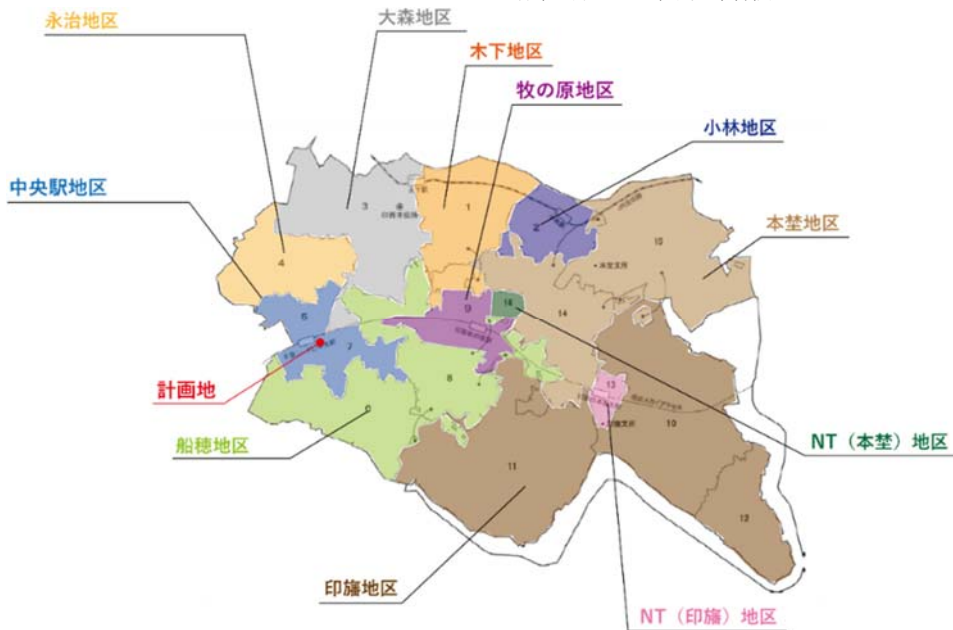
3-2 地区別の人口推移

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、増加傾向です。
- 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。



※ 各年3月31日の住民基本台帳人口



出典：印西市統計書データいんざい 2018 (印西市)

図7 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（※集約）

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の確保などの問題があり、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（以下「適正配置実施方針」という。）では、今後の保健センターのあり方や集約化を検討することとしており、施設整備方針において、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)	利用圏域※1	施設区分※2
中央保健センター	1978	641 m ²	市域※4	単独
高花保健センター	1993	261 m ²	市域※4	複合
印旛保健センター※3	1979	602 m ²	市域※4	複合
本埜保健センター	1984	582 m ²	市域※4	単独

※1 施設サービスの対象者の区分を表します（表5、表7、表8、表9、表10及び表11において同じ。）。

※2 単独で存在する施設か、他の施設との複合施設かを表します（表5、表7、表8、表9、表10及び表11において同じ。）。

※3 印旛保健センターの旧建物は、老朽化により現在は使用していません。業務については、隣接するふれあいセンターいんばで行っています。

※4 市域とは、「全市民の利用を前提とした施設」、「市の市民サービス提供の拠点となる施設」を想定しています（表8及び表9において同じ。）。

出典：印西市公共施設適正配置実施方針（平成31年2月策定／印西市）

(2) 子育て世代包括支援センター（※新規整備）

これまで、利用者支援事業（子育て支援課）及び母子保健事業（健康増進課）において、連携を図りながら子育て世代への支援を進めてきましたが、母子保健法等の改正により、平成29年4月以降、市区町村は、子育て世代包括支援センターの整備に努めなければならないとされています。

(3) 子ども家庭総合支援拠点（※新規整備）

これまで、家庭児童相談事業、児童虐待防止対策事業及び養育支援訪問事業（子育て支援課）において、不安や悩みを抱える子育て家庭の支援を進めてきましたが、児童福祉法等の改正により、平成29年4月以降、市区町村は、子ども家庭総合支援拠点の整備に努めなければならないとされています。また、子育て世代包括支援センター業務ガイドライン（平成29年8月/厚生労働省）において、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ます。

(4) 児童館（※新規整備）

児童館は、地域の子どもたちに健全な遊びの場を提供するとともに、子どもたちの健康を増進し、情緒を豊かにするために、様々な事業を展開しています。

現在は、中央駅前地域交流館1号館内に児童館はありませんが、遊戯室、学習コーナー及び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を楽しむほか、読書や学習を行うなど、子どもたちの居場所づくりや交流の場として活用されています。

表5 児童館の現状

施設名	建築年度	延床面積 (専有面積)	利用圏域 ^{※1}	施設区分 ^{※2}
そうふけ児童館	1998	269 m ²	中圏域 ^{※5}	複合
いんば児童館	2003	222 m ²	中圏域 ^{※5}	複合

※5 中圏域とは、「概ね駅圏や複数の中学校区程度の市民の利用を前提とした施設」、「市域を対象とした市民サービスを補完する施設」を想定しています(表7及び表11において同じ)。

出典：印西市公共施設適正配置実施方針(平成31年2月策定/印西市)

(5) ファミリーサポートセンター（※移転）

ファミリーサポートセンターは、援助を行いたい人(提供会員)と援助を希望する人(利用会員)から構成される、育児に関する相互援助活動の調整等を行う事業所です。

現在は、利用会員の増加に対して提供会員の入会が少ないため、提供会員の増加を図ることが課題となっております。

また、ファミリーサポートセンターの事業所は、現在、中央駅前地域交流館2号館に設置していますが、事業の利用案内等については、市役所(子育て支援課)が連絡調整を行っています。今後は、さらに事業者との連携及び利便性の向上に努める必要があります。

(6) 更生保護サポートセンター（※移転）

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、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号館内にあり、施設整備方針において、本施設に整備することが位置付けられています。

(7) 印西南部地域包括支援センター（※移転）

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等を行う施設です。

地域包括支援センターは、市内の圏域（印西北部、印西南部、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、印西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。印西南部地域包括支援センターの相談件数は、5圏域の中で最も多く、相談内容も多種多様です。しかし、現状の事務室は手狭で、十分な相談スペースを確保できていないことが、課題となっています。

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

表6 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（令和 2 年 3 月 30 日以降は、印 西市大森 2551 番地 4 に 移転予定）	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 4 番 地 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 番 地 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・下曾 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

(8) 福祉の相談窓口（※新規整備）

現在、福祉に関する相談体制は、高齢者、障がい者、子育て、生活保護、児童虐待、DV等の相談内容により、窓口がそれぞれ異なっている状況です。市民の中には、制度の狭間で市民サービスが受けられない方や複数の課題を抱える方もいるため、現在の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。

(9) 中央駅前出張所（※移転）

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・県民税等の収納に関する事務のほか、子ども医療費助成、児童手当、保育園、学童クラブ等に係る申請などの受付を行う施設です。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、パスポートの交付事務を行っています。

現在、中央駅前出張所は、中央駅前地域交流館2号館内にあり、市内にある7つの出張所の中で最も取扱件数が多い出張所です。

また、平日に来庁できない市民のため、第1及び第3土曜日にも市民課の窓口業務を行っています。

なお、中央駅前出張所は、適正配置実施方針において今後も継続することとしており、令和元年10月からは、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、マイナンバー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。

表7 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)	利用圏域 ^{※1}	施設区分 ^{※2}
中央駅前出張所	1990	271 m ²	中圏域 ^{※5}	複合

出典：印西市公共施設適正配置実施方針（平成31年2月策定／印西市）

(10) 市民安全センター（※移転）

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中央駅前地域交流館2号館内にあります。

また、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8 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)	利用圏域 ^{※1}	施設区分 ^{※2}
市民安全センター	1990	73 m ²	市域 ^{※4}	複合

出典：印西市公共施設適正配置実施方針（平成31年2月策定／印西市）

(11) 市民活動支援センター（※移転）

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。

現在、市民活動支援センターは、中央駅前地域交流館 2 号館内にあります。また、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 9 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)	利用圏域※1	施設区分※2
市民活動支援センター	1990	216 m ²	市域※4	複合

出典：印西市公共施設適正配置実施方針（平成 31 年 2 月策定／印西市）

(12) 男女共同参画センター（※新規整備）

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、市には男女共同参画センターはなく、市民活動推進課の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。

(13) 市民相談センター（※新規整備）

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、市には市民相談センターがなく、市民合同相談は、市役所の会議室を利用して、毎月定期的に開催していますが、専用の相談室は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。

(14) 消費生活センター（※移転）

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、情報提供等を行う施設です。

現在、消費生活センターは、市役所附属棟 2 階に相談室を 1 室設けています。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。

(15) 中央駅前地域交流館 会議室等（※移転）

中央駅前地域交流館の施設は、1 号館と 2 号館に別れています。計画地に含む 2 号館には、会議室、工芸室、展示室及び講座室があり、各種サークルの活動拠点や個人学習スペースとなっています。

(16) 多目的ホール（※新規整備）

多目的ホールは、文化ホールのようにコンサートや講演会等の際に利用するほか、健（検）診会場や災害時の避難所にもなる施設です。

現在、中央駅前地域交流館には、ステージや音響、照明設備等を備えたホールがなく、また、千葉ニュータウン中央駅周辺には大規模な会議や講演会を行うことができる会場が少ないため、施設の整備が課題となっています。

表 10 文化ホールの現状

施設名	建築年度	延床面積 (専有面積)	利用圏域 ^{※1}	施設区分 ^{※2}
文化ホール	1993	4,169 m ²	広域 ^{※6}	複合

※6 広域とは、「文化・観光機能を有する施設や大規模なイベント・大会等の会場なる施設等、今後、他自治体との共同利用が考えられる施設」を想定しています。

出典：印西市公共施設適正配置実施方針（平成31年2月策定／印西市）

(17) 市民ギャラリー（※新規整備）

市民ギャラリーは、市民が絵画や陶芸等の作品を展示できる施設です。

現在、文化ホールの市民招待席や中央駅前地域交流館2号館の展示室等がありますが、施設規模や照明設備等が十分ではないことから、施設の整備が課題となっています。

(18) 図書館の貸出窓口（※新規整備）

図書館は、市民が行う調べものや日常生活に役立つ図書等の資料を用意し、資料の貸出し、返却等の情報提供や学習支援を行う施設です。

現在、千葉ニュータウン中央駅圏内には小倉台図書館があります。また、小倉台図書館は、市内で最も利用が多い図書館です。適正配置実施方針では、各図書館は今後も継続することとしていますが、千葉ニュータウン中央駅圏は人口も多く、今後も利用者の増加が見込まれることから、図書館機能の充実が課題となっています。

表 11 図書館の現状

施設名	建築年度	延床面積 (専有面積)	利用圏域 ^{※1}	施設区分 ^{※2}
大森図書館	1993	1,149	中圏域 ^{※5}	複合
小林図書館（分館）	1994	247	中圏域 ^{※5}	複合
そうふけ図書館（分館）	1998	501	中圏域 ^{※5}	複合
小倉台図書館（分館）	1999	2,700	中圏域 ^{※5}	単独
印旛図書館（分館）	2003	377	中圏域 ^{※5}	複合
本埜図書館（分館）	2002	324	中圏域 ^{※5}	複合

出典：印西市公共施設適正配置実施方針（平成31年2月策定／印西市）

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 12 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・総合戦略関連	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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～令和2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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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～令和2年度] ※平成24年度に改訂	平成25年3月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 [2017～2050年度]	平成29年3月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 [2017～2030年度]	平成31年2月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設の集約化や複合化等に取り組むとともに、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 13 上位関連計画等の整理 (2/2)

分類	上位関連計画等	策定(改定)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 [2018~2020年度]	平成30年3月	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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~令和2年度]	平成29年3月	<ul style="list-style-type: none"> 基本理念を「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、互いに支え合う地域のコミュニティづくり、支援が必要な人一人ひとりを支える仕組みづくり、安全安心に暮らし続けられる環境づくりを基本目標としている。
	第2次健康いんざい21~印西市健康増進・食育推進計画~(改定版) [2019~2023年度]	平成31年3月	<ul style="list-style-type: none"> 基本理念を「めざす健康 大切にす 食 みんないきいき すこやか笑顔」としている。 健康への関心度に関わらず、自然と健康行動が取れるような日々の生活の中で健康になれる仕組みとして、「豊かな自然を活かした健康を支えるまちづくり」の推進を位置付けている。
市民支援関連	第3次印西市男女共同参画プラン [2019~2023年度]	平成31年3月	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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、スポーツに親しめる環境づくりを推進する」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。 計画策定に当たり、市民意向調査を実施しており、子どもの芸術文化体験や文化的行事開催への関心が高いとの結果が示されている。

5. 市民意向

5-1 印西市市民満足度・重要度調査

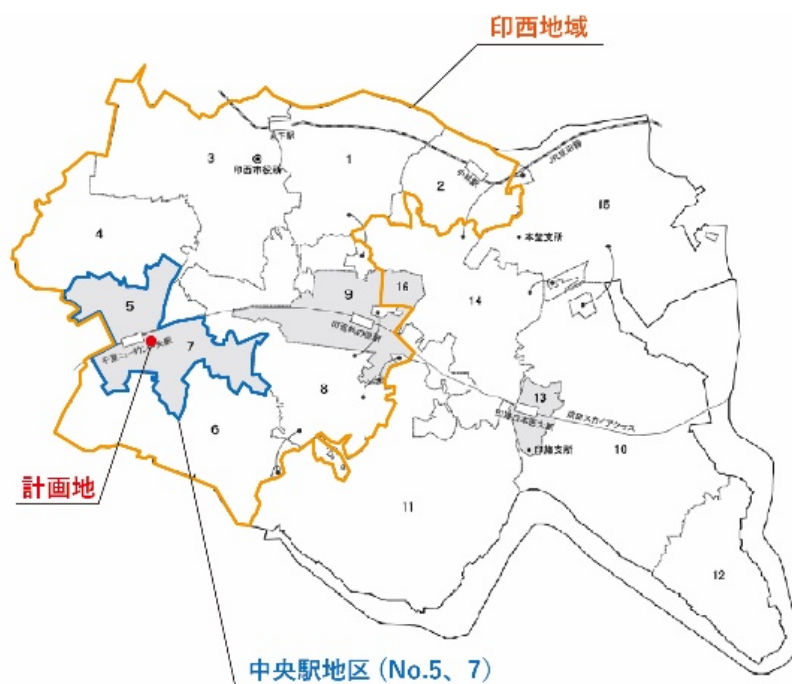
「印西市市民満足度・重要度調査」は、市政に対する市民の満足度や重要度を調査するものであり、市の計画の基礎資料としてまちづくりに活用するために、実施しているものです。多種多様な市民ニーズに対応できる施設を計画するため、平成29年度に実施した当該調査における「印西地域」の結果を整理しました（※当該調査は、「印西地域」「印旛地域」「本埜地域」で整理されているため、計画地が位置する「印西地域」を対象としました）。

(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
 調査期間 : 平成29年8月25日～9月19日
 回答結果 : 1,466票（回答率：48.9%）



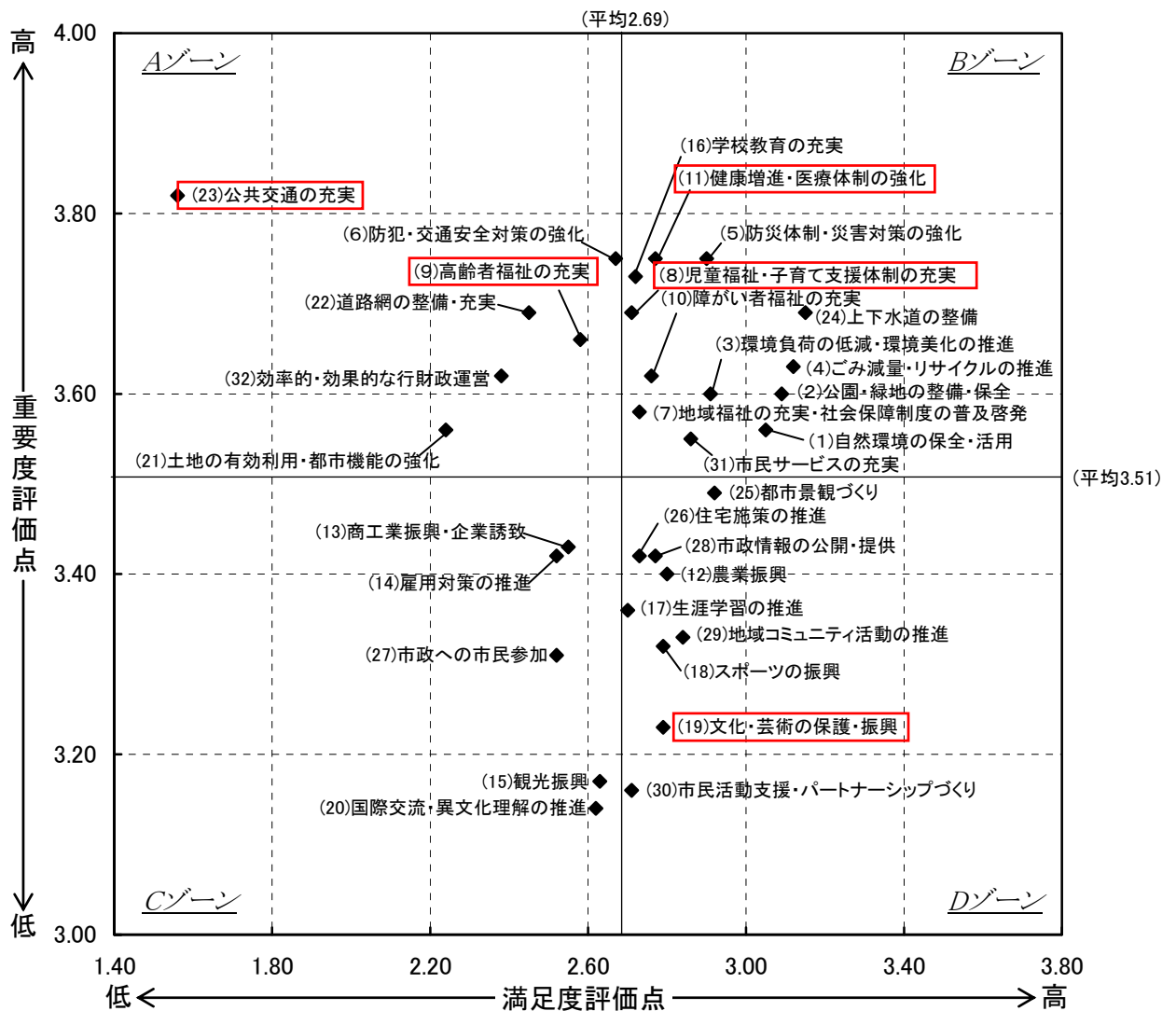
出典：平成29年度印西市市民満足度・重要度調査 報告書

図8 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。

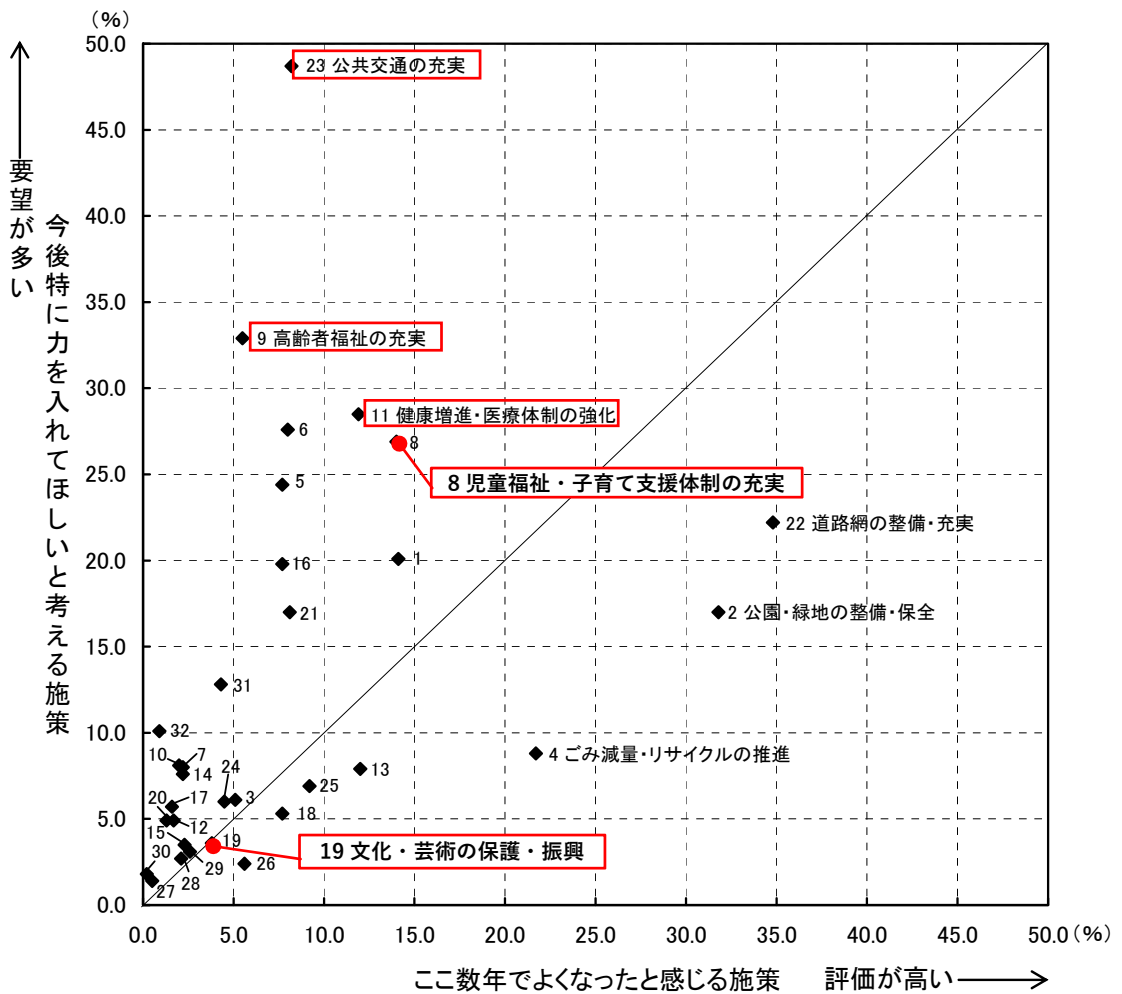


出典：平成29年度 印西市市民満足度・重要度調査（印西市）

図9 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、低い評価となっており、また、「今後特に力を入れてほしいと考える施策」においても、要望が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 10 「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」（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、本施設の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）に在住する満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
調査期間	：令和元年8月16日～9月13日
回答結果	：950票（回答率：47.5%）

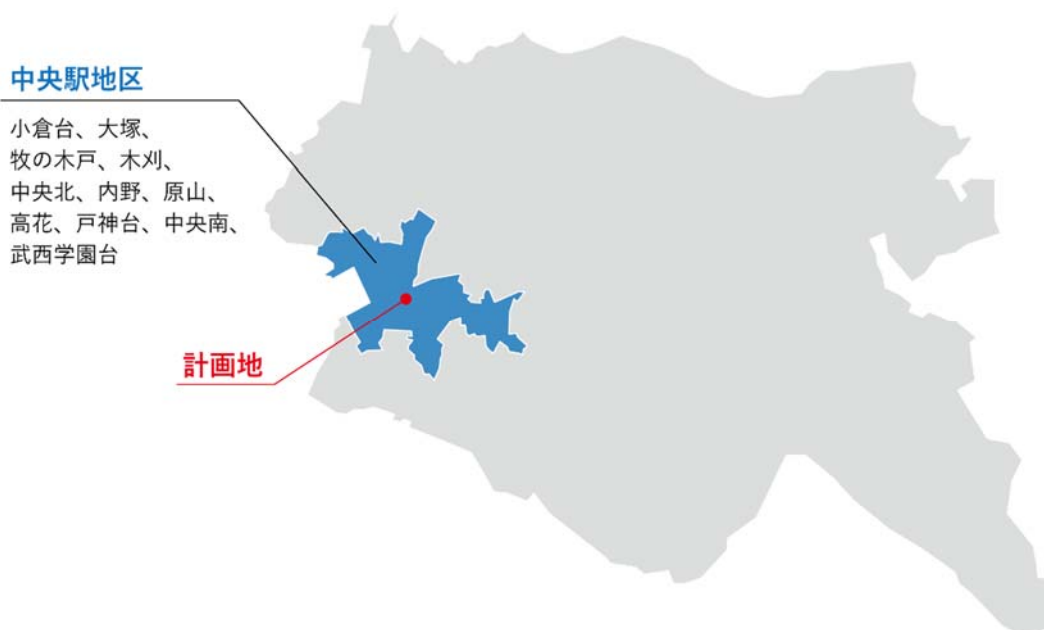


図 11 市民アンケート調査の地区区分図

(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。

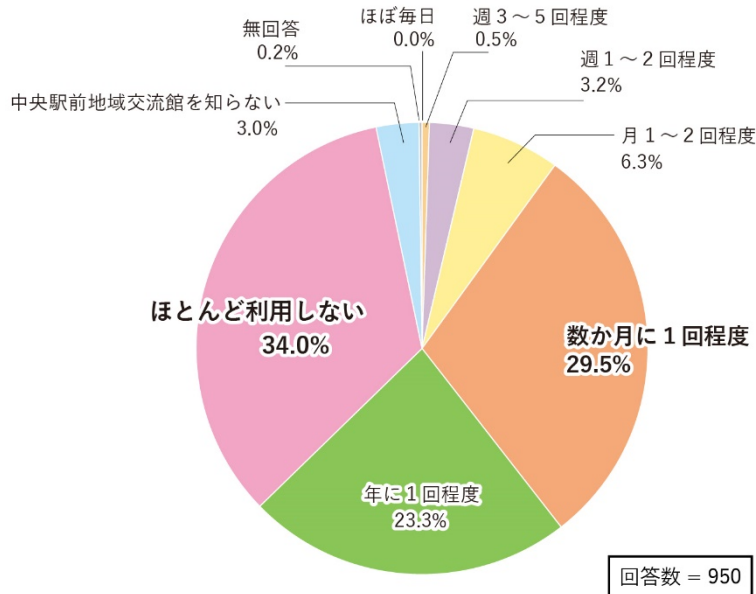
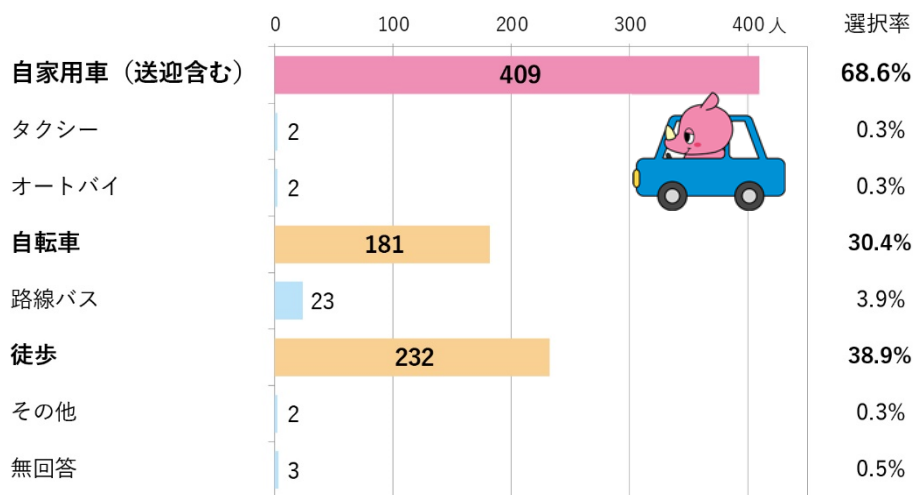


図12 中央駅前地域交流館の利用頻度

■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。

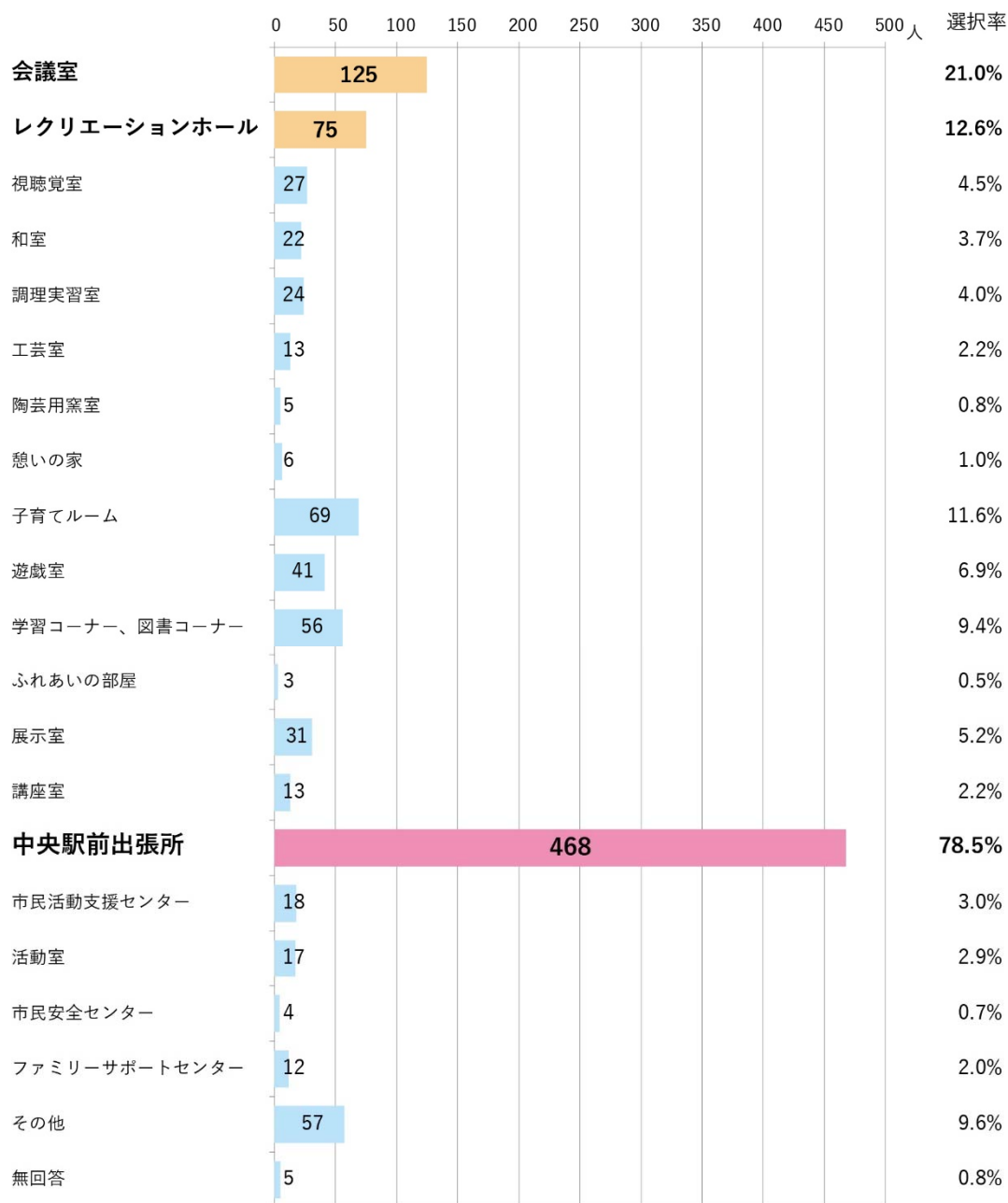


※ 中央駅前地域交流館の利用頻度(図12)において、「ほぼ毎日」「週3~5回程度」「週1~2回程度」「月1~2回程度」「数か月に1回程度」「年に1回程度」と回答した回答者の総数

図13 中央駅前地域交流館への交通手段(複数回答)

■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。



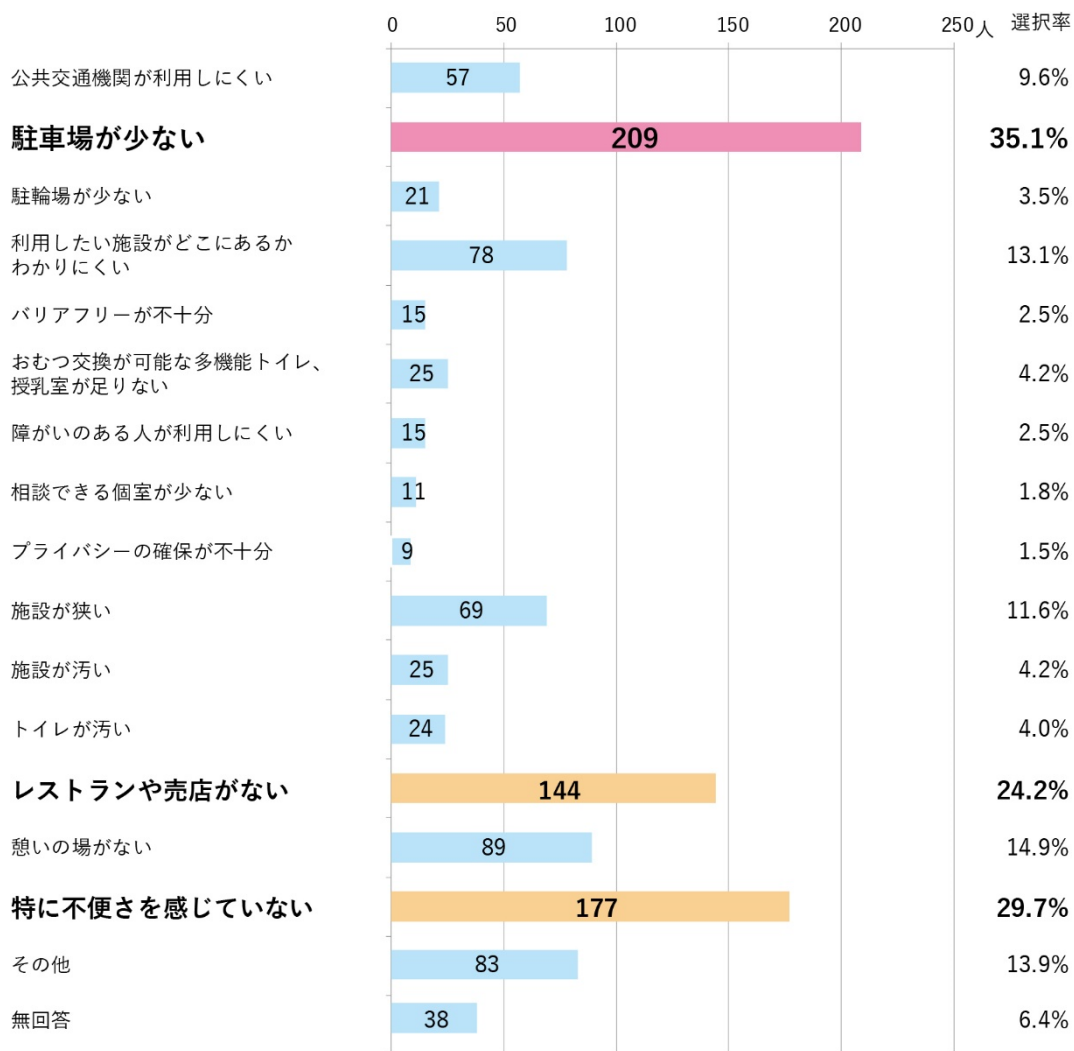
回答数 = 596 ※

※ 中央駅前地域交流館の利用頻度（図 12）において、「ほぼ毎日」「週 3~5 回程度」「週 1~2 回程度」「月 1~2 回程度」「数か月に 1 回程度」「年に 1 回程度」と回答した回答者の総数

図 14 中央駅前地域交流館において利用する施設（複数回答）

■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。



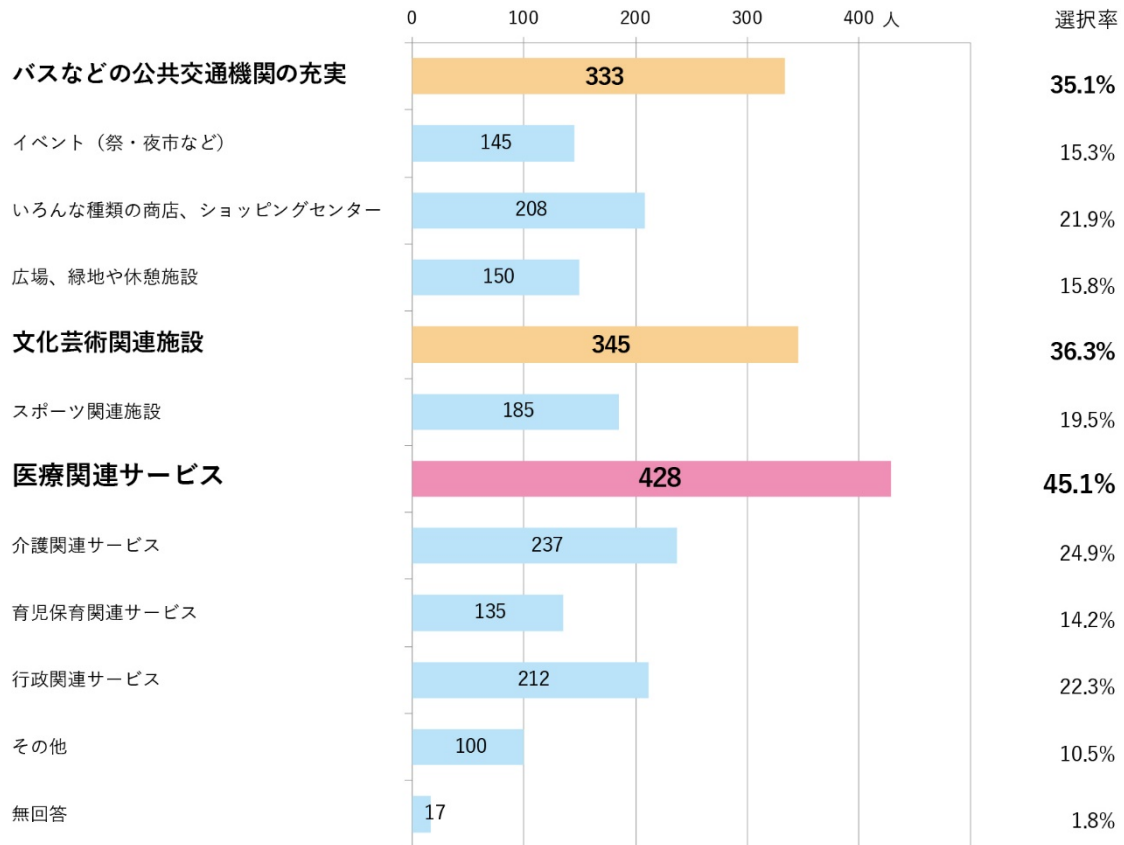
回答数 = 596 ※

※ 中央駅前地域交流館の利用頻度 (図 12) において、「ほぼ毎日」「週 3~5 回程度」「週 1~2 回程度」「月 1~2 回程度」「数か月に 1 回程度」「年に 1 回程度」と回答した回答者の総数

図 15 中央駅前地域交流館において不便さを感じる点 (複数回答)

■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。

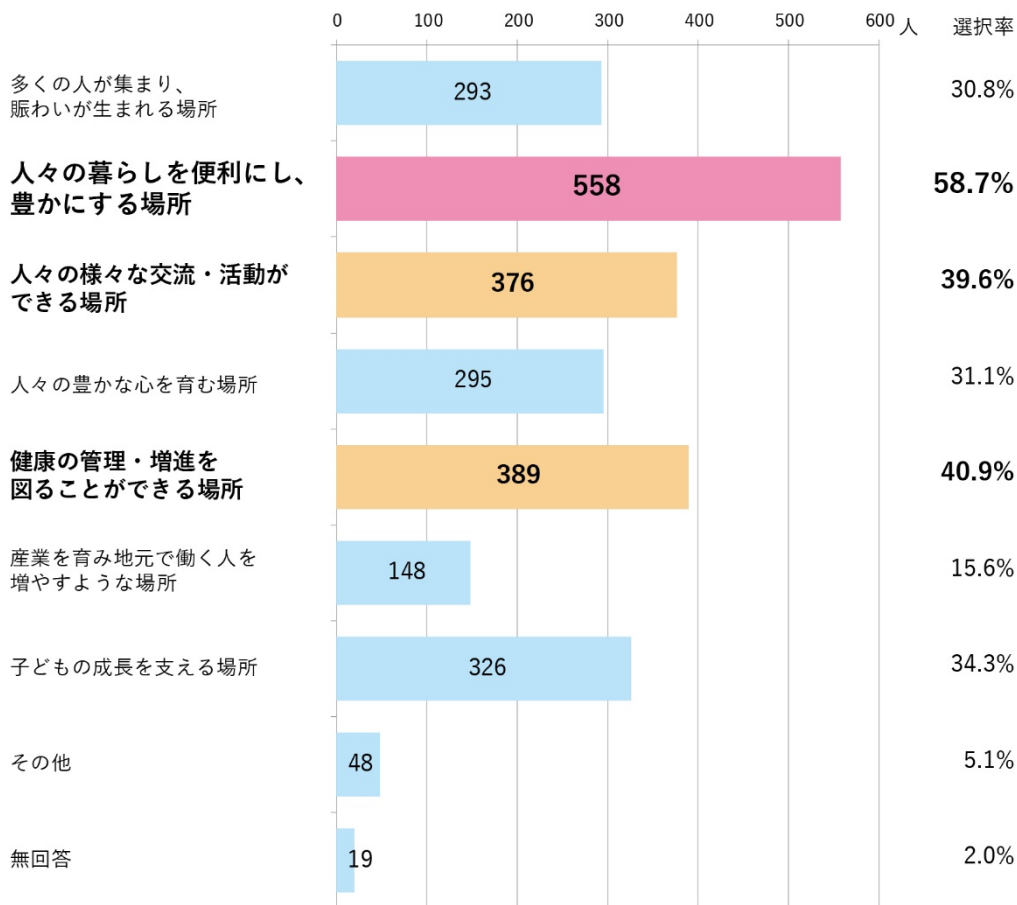


回答数 = 950

図 16 千葉ニュータウン中央地区に必要な施設・サービス(複数回答)

■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。

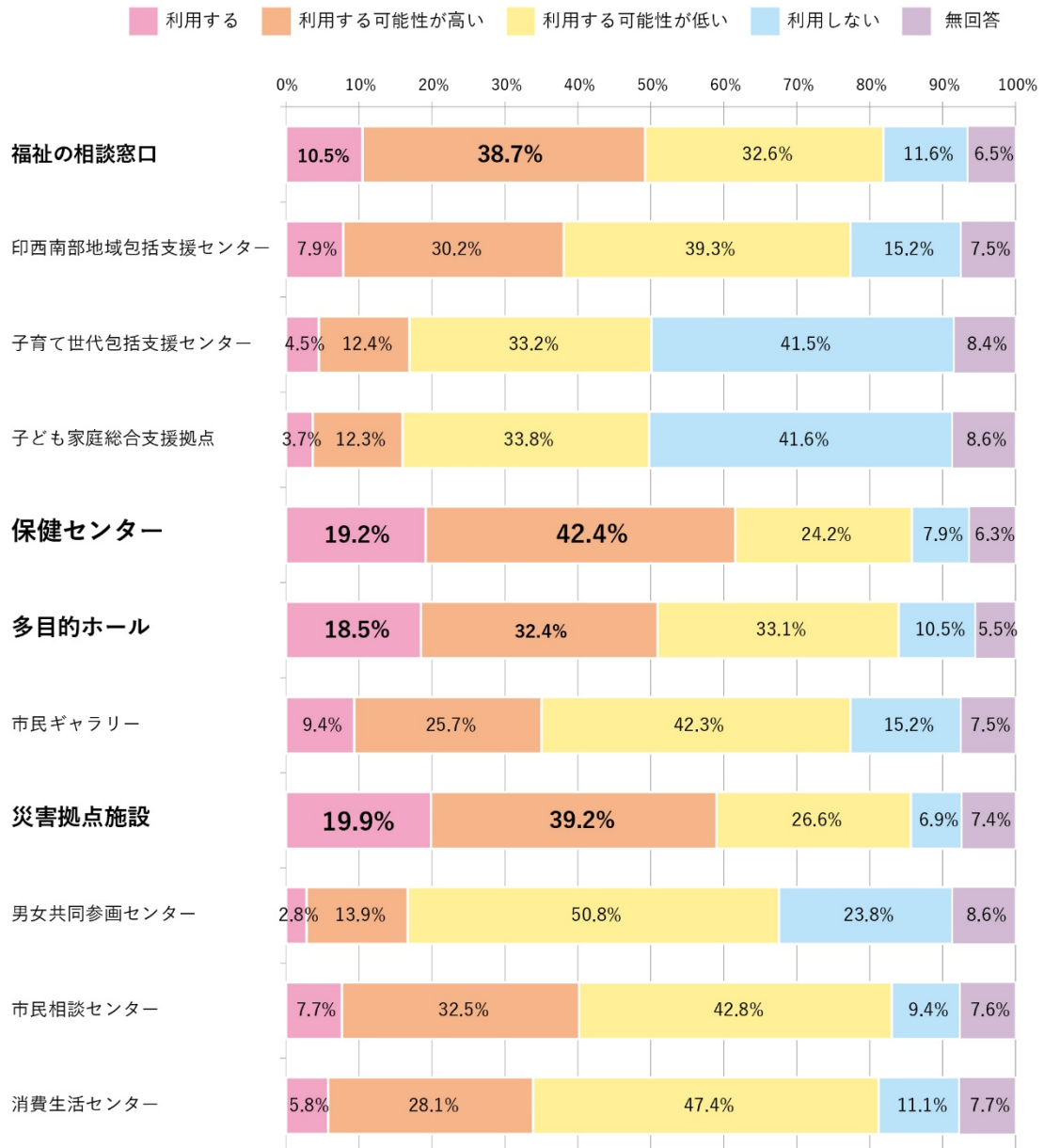


回答数 = 950

図 17 計画地をどのような場所にすることが望ましいか (複数回答)

■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。

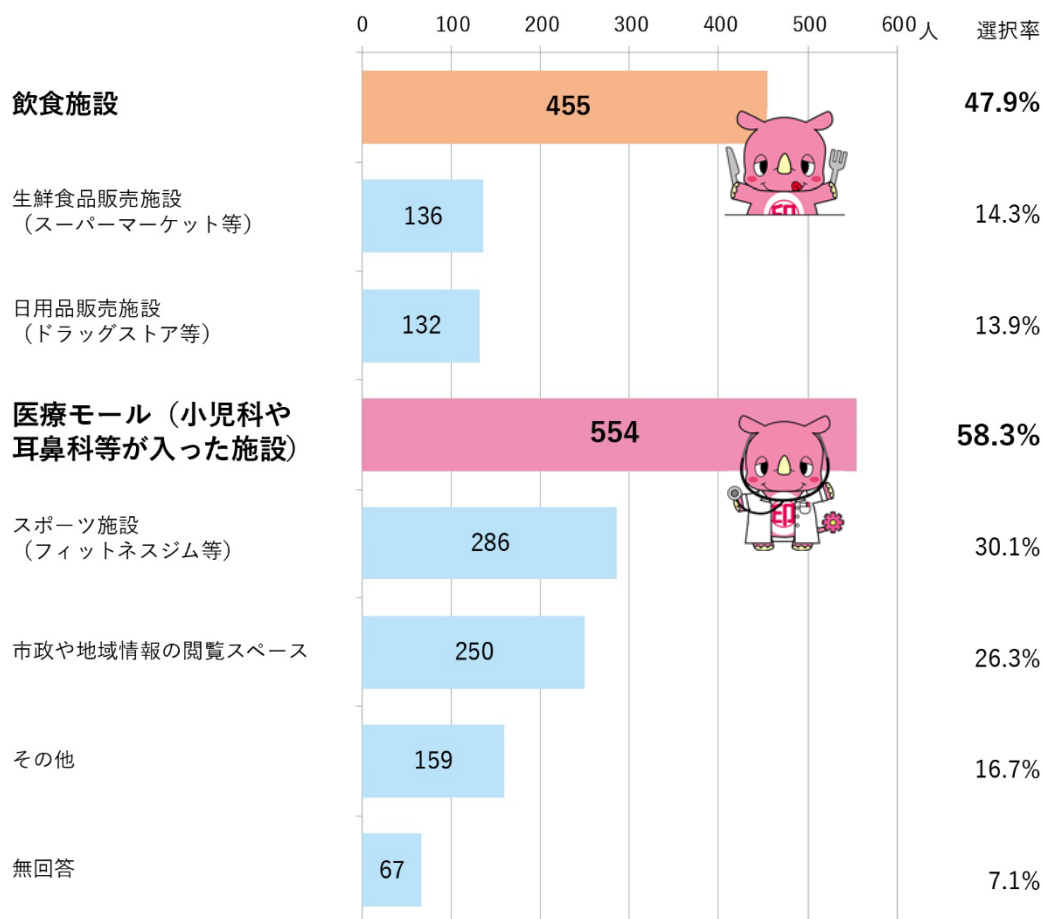


回答数 = 950

図 18 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。



回答数 = 950

図 19 計画地に一緒に整備してほしい施設（複数回答）

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

- ・ 市の人口は、2028年まで増加傾向ですが、その後、減少することが予測されています。
- ・ 市の高齢化率は、増加することが予測されています。

(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。
- ・ 印西市都市マスタープランにおいて、中央駅地区は「駅圏・都市交流拠点」に位置付けられ、「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」を目指しています。

(3) 健康・福祉関連施策の強化

- ・ 印西市市民満足度・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、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。
- ・ 第3次印西市地域福祉計画において、基本理念を「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、互いに支え合う地域のコミュニティづくり、支援が必要な人一人ひとりを支える仕組みづくり、安全安心に暮らし続けられる環境づくりを基本目標としています。
- ・ 第2次健康いんざい21～印西市健康増進・食育推進計画～（改定版）において、健康への関心度に関わらず、自然と健康行動が取れるような日々の生活の中で健康になれる仕組みとして、「豊かな自然を活かした健康を支えるまちづくり」の推進を位置付けています。

(4) 文化・芸術の振興

- ・ 印西市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」と考える意見が多いです。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」という回答が多くなっています。

(5) 多様な市民ニーズ

- ・ 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、という回答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・サービスに、「医療モール」、「飲食施設」という回答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や税収等の減少を踏まえ、施設の再編や空きスペースの活用、民間活力の導入等に取り組むなど、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のが課題です。

(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

印西市教育振興基本計画の市民意向調査より、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です。また、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組が期待されていることから、年齢・世代等にかかわらず、誰もが機会を得て参加・体験ができる環境づくりが課題です。

(5) 市民ニーズに対応した市民サービスの提供

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」にしたとの回答が多いこと、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

- ・ 市の人口は、2028年までは増加傾向であり、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

- ・ 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を目指している
- ・ 安心して子育てができる環境づくり
- ・ いきいきあんしん生涯現役のまち印西
- ・ 豊かな自然を活かした健康を支えるまちづくり
- ・ 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
- ・ 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

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」施策への取組強化の要望が多い
- ・ 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、「医療モール」、「飲食施設」等の要望が高い

【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、様々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・サービスの導入・提供を行い、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・福祉機能」として、「保健センター」、「印西南部地域包括支援センター」及び「福祉の相談窓口」を、「子育て機能」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」及び「児童館」を、「文化・芸術機能」として、「多目的ホール」、「市民ギャラリー」及び「図書の貸出窓口」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、様々な市民ニーズに効率的に応えるため、解体する“中央駅前地域交流館2号館の公共機能”の移転(51ページ参照)に加え、「男女共同参画センター」、「市民相談センター」及び「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” エントランス・ロビーの“交流機能” 防災機能等の“その他の機能”を導入することで、施設コンセプトの実現を目指します。

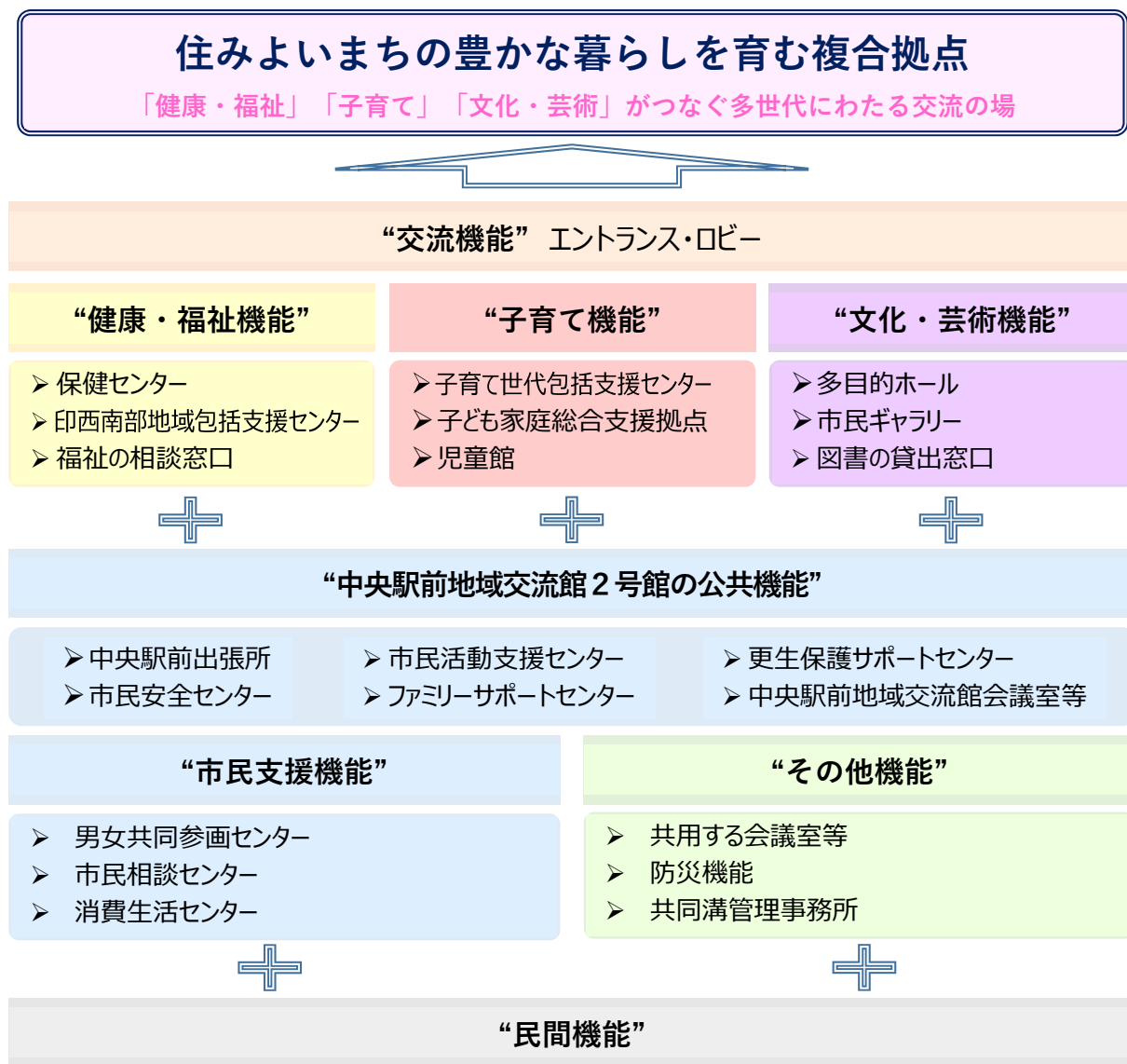


図 20 導入機能の整理イメージ

1-1 健康・福祉・子育て機能

(1) 保健センター

保健センターは、施設の老朽化に対応するとともに、スペース不足の解消、利便性の向上、運営の効率化や専門職員の集約化による事業の充実を図るため、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、施設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、他の健康・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。



図 21 保健センターの市民サービスイメージ (2歳児歯科健診)

■主な諸室と導入規模 (想定)

主な諸室	導入規模 (想定)
診察室 (5室)、問診室、健診室、集団指導室、検査室 (4室)、相談室 (4室)、調理実習室等	1,510 m ²

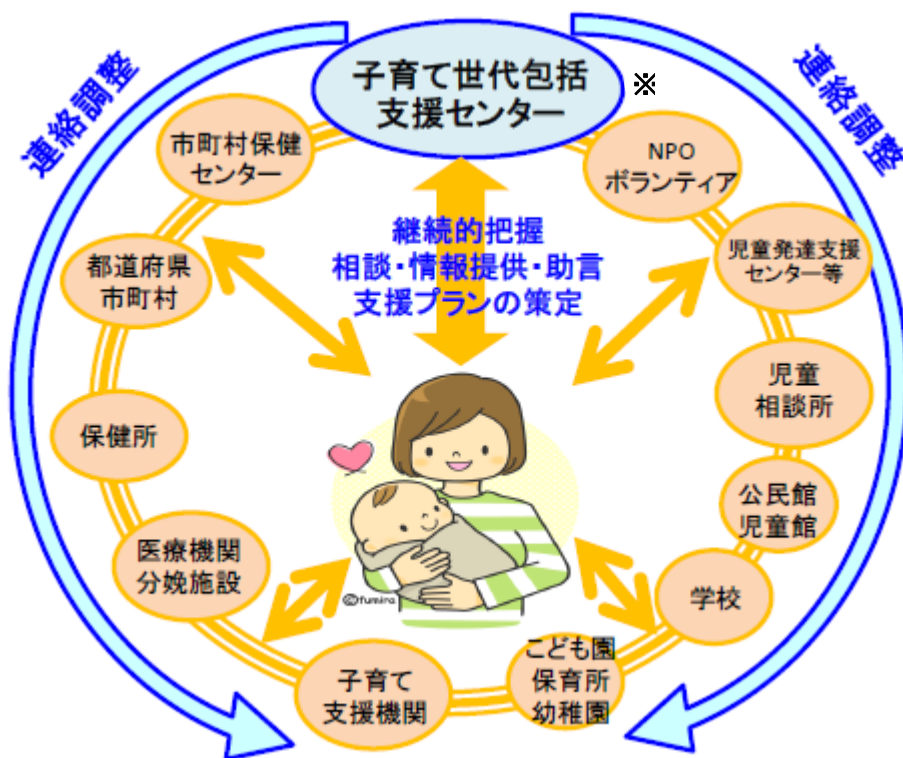
(2) 子育て世代包括支援センター、子ども家庭総合支援拠点

① 子育て世代包括支援センター

上述（8 ページ）に記載のとおり、母子保健法等の改正を踏まえ、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。

なお、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、施設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総合支援拠点と一体的に支援を実施することが望ましい。

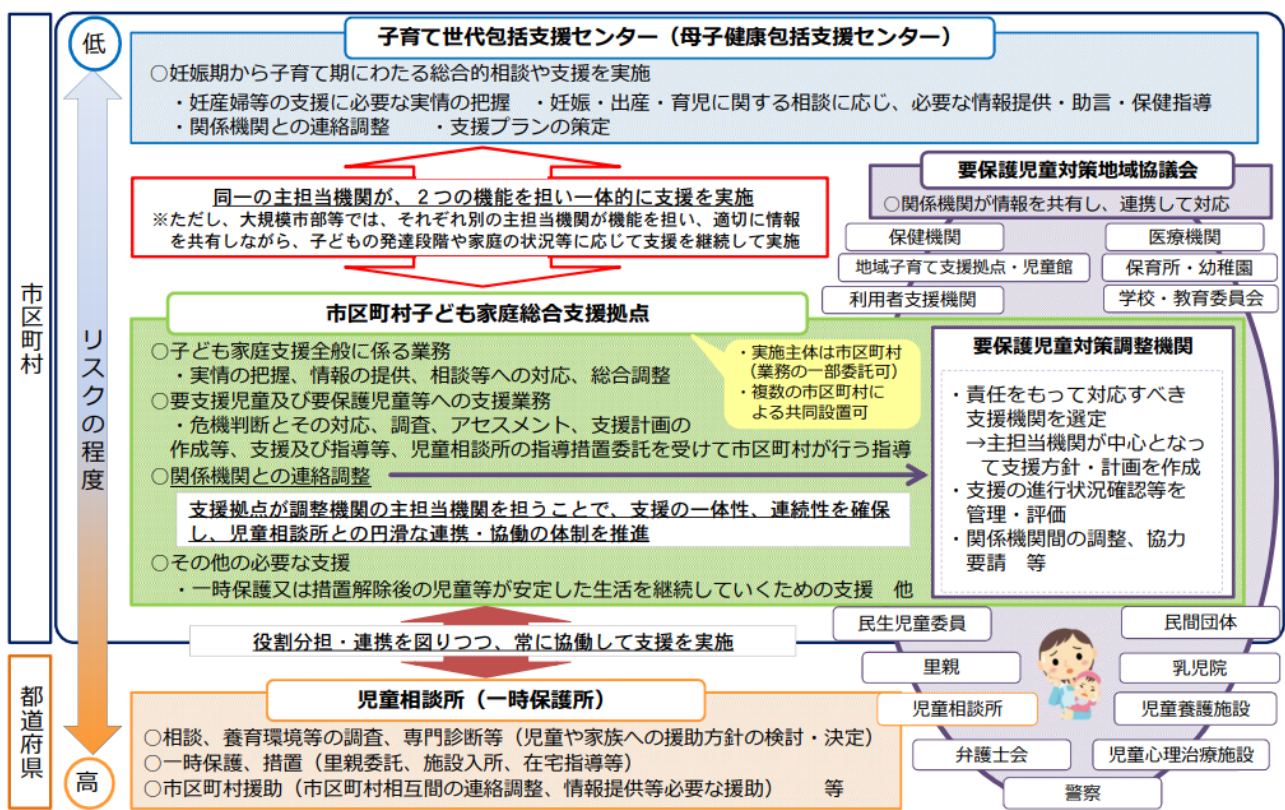
出典：子育て世代包括支援センター業務ガイドライン（平成 29 年 8 月／厚生労働省）

図 22 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

上述（8 ページ）に記載のとおり、児童福祉法等の改正を踏まえ、市に子ども家庭総合支援拠点を整備します。また、整備に当たっては、子育て世代包括支援センター業務ガイドライン（平成 29 年 8 月/厚生労働省）において、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することとします。

子ども家庭総合支援拠点では、子どもと家庭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 23 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（2室）	390 m ²

(3) 児童館

上述(9ページ)のとおり、現在は、中央駅前地域交流館1号館内に遊戯室、学習コーナー及び図書コーナーがあり、子どもたちの交流の場等として活用されていますが、本施設の整備に伴い、当該機能を本施設に移転し、児童館として整備します。

これにより、本施設に子育て機能を集約するとともに、併せて、利用する子どもたちの目的及び用途に応じ、児童館を「児童ルーム」と「青少年(中高生)活動ルーム」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ことのできる居場所を提供します。

② 青少年(中高生)活動ルーム

青少年(中高生)活動ルームは、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関わりを持ち、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 24 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
©2020 株式会社エスエス 加藤俊彦
図 25 青少年(中高生)活動ルームの整備イメージ

■主な諸室と導入規模(想定)

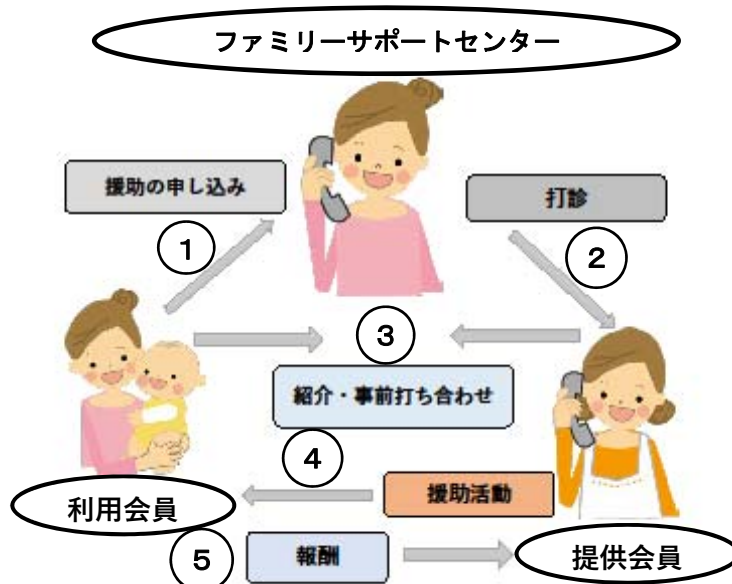
主な諸室	導入規模(想定)
児童ルーム、青少年(中高生)活動ルーム	230 m ²

(4) ファミリーサポートセンター

上述(9 ページ)のとおり、ファミリーサポートセンターは、育児の援助を行いたい人(提供会員)と援助を希望する人(利用会員)から構成される、育児に関する相互援助活動の調整等を行う事業所です。「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」ときなどに、有償で援助活動を行います。

本施設の整備に当たり、ファミリーサポートセンターは中央駅前地域交流館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の子育て支援課で行い、登録手続は中央駅前地域交流館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、当該事業を案内する窓口(子育て世代包括支援センター)と登録手続を行う窓口(ファミリーサポートセンター事業所)を設置します。



出典：NPO 法人ワーカーズコープ

図 26 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、施設整備方針において、本施設に整備することが位置付けられていることから、本施設の整備に当たり、中央駅前地域交流館2号館から本施設に移転します。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) 印西南部地域包括支援センター

印西南部地域包括支援センターは、施設整備方針において、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「アルカサール」から本施設に移転します。

印西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印西南部地域包括支援センターに相談することができるなど、利用しやすい環境を整備します。また、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。



印西南部地域包括支援センター／印西市

図 27 印西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（2室）	80 m ²

(7) 福祉の相談窓口

上述（11 ページ）のとおり、福祉に関する相談は多種多様に及び、課題ごとの相談窓口では、市民ニーズ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、本施設に福祉に関する様々な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、引きこもりの50代の子どもを持つ「8050問題」、その他制度の狭間で市民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、印西南部地域包括支援センター等の他の健康・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 28 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（2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

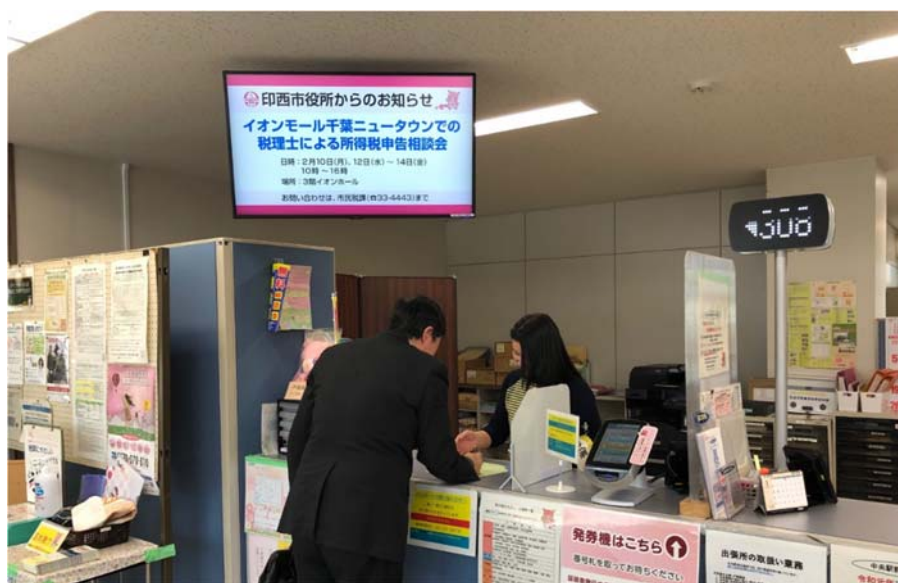
① 中央駅前出張所（旅券交付係を含む。）

中央駅前出張所は、適正配置実施方針において、今後も継続する施設に位置付けており、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、中央駅前地域交流館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、本施設移転後も多様な市民ニーズに対応するため、取扱事務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、適正配置実施方針において、今後も継続する施設に位置付けており、防犯に対する情報提供等を引き続き行う必要があるため、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。



中央駅前出張所／印西市

図 29 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、適正配置実施方針において、今後も継続する施設に位置付けており、引き続き市民の公益活動を支援するため、本施設の整備に当たり、中央駅前地域交流館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 30 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（2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（3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様々な相談窓口と連携することで、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（2室）	40 m ²

(4) 中央駅前地域交流館 会議室等

本施設の整備に当たり、中央駅前地域交流館2号館の会議室等については、これまでと同様に各種サークルの活動場所等として利用できるよう、本施設に移転し、市民サービスを継続します。

また、現在、中央駅前地域交流館1号館で子育て支援事業を実施している諸室（遊戯室、学習コーナー、図書コーナー及び子育てルーム）については、本施設での児童館等の整備に伴い移転します。なお、移転後の中央駅前地域交流館1号館の既存諸室は、サークル等の活動場所として改修します。



大和市文化創造拠点シリウス／大和市

©2020 株式会社エスエス 加藤俊彦

図 31 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（4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にあります。

また、千葉ニュータウン中央駅周辺には大規模な会議や講演会を行うことのできる会場が少なく、不便な状況となっています。

このような状況を踏まえ、市民がもっと身近に文化芸術体験や発表を行うことができる環境を整えるため、施設整備方針に基づき、本施設に小ホール、バンド等練習室、リハーサル室、楽屋等を併設した多目的ホールを整備します。

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、講堂等よりも充実した音響、照明等の舞台設備を備え、より多くの市民が利用できる施設を想定しています。

なお、多目的ホールは、可動席とすることで、平土間形式としての使用を可能とし、芸術文化機能としての利用だけではなく、健（検）診会場や災害時の避難所、各種講演会等での使用、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 32 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、小ホール、バンド等練習室（2室）、リハーサル室、楽屋（2室）、ホワイエ等	900 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、施設整備方針に基づき、本施設に市民ギャラリーを整備します。

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 33 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) 図書の貸出窓口

千葉ニュータウン中央駅圏における図書館機能の充実を図るため、本施設に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すれば、本施設において図書等を借り、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。このことを踏まえて、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、屋外での交流の場として、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 34 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

共用する会議室等は、市の事業や業務で使用する会議室、相談室等のその他の諸室です。

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

©2020 株式会社エスエス 加藤俊彦

図 35 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（5室）、相談室（1室）等	690 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、毛布、マット、パーテーション等の災害対応のための資機材及び非常食、飲料水等の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

表 14 各諸室における通常時と災害時の活用用途

通常時	災害時
共用する会議室等	災害対策本部（市役所本庁舎の代替施設） 避難所（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）
多目的ホール・ 中央駅前地域交流館 会議室等	避難所（避難者のプライバシーに配慮）
エントランス・ロビー	救護所（傷病者の応急処置等を実施）

(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。



茅ヶ崎市南西部複合施設 ハマミーナ／茅ヶ崎市

図 36 官民複合施設の整備イメージ

■主な諸室と導入規模（想定）

主な諸室	導入規模（想定）
民間事業者の提案による	民間事業者の提案による

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 15 本施設の導入機能・規模の一覧

区分	機能	主な諸室	規模(想定)
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	1,510 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)活動ルーム	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
	印西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、小ホー ル、バンド等練習室、 リハーサル室、楽屋等	900 m ²
	市民ギャラリー	—	150 m ²
	図書館の貸出窓口	—	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	690 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	—	1,880 m ²
公共施設面積合計		—	7,460 m ²

民間機能	民間機能の用途や面積は、民間事業者の提案によります。
------	----------------------------

■ 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。

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



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



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



健康・福祉・子育て機能

- ・娘の3歳児健診があり、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



- ・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



- ・介護に関する相談のため、印西南部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



市民支援機能

- ・無事に息子が生まれ、出張所で出生届の手続
- ・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



- ・友達と一緒に遊んだり、グループ学習をする際に、児童ルーム等を利用(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(夫)

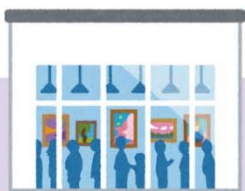


- ・医療費関係の手続や、生活の相談に行く
- ・週1回、サークルの活動に参加し、子どもたちとも交流



芸術文化機能

- ・市民ギャラリーで開催されていた写真展を鑑賞
- ・会場にいた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



- ・演劇サークルの稽古場として多目的ホールを利用(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



- ・知人が企画した発表会を夫婦揃って鑑賞



交流機能

- ・ママ友同士で子育てに関する情報交換



- ・図書の貸出窓口で借りた本をエントランス・ロビーでゆっくり読書(娘、息子)



- ・日頃の出来事についておしゃべり



その他機能 (管理共用・防災等)

- ・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



- ・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



- ・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

- ・ 多くの方が安心して利用できるように、利用者の安全性を確保する計画とします。
- ・ 現状の計画地北側及び西側の車両出入口は、前面道路からの見通しが悪く、安全性に課題があります。また、計画地へのアクセス性にも課題があるため、当該車両出入口は廃止し、新たに安全な出入口と動線を確保することで、車両及び歩行者が安全に出入り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、利便性の高い計画とします。
- ・ 本施設の整備に当たっては、隣接する中央駅前地域交流館1号館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層以下を基本とします。
- ・ 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。

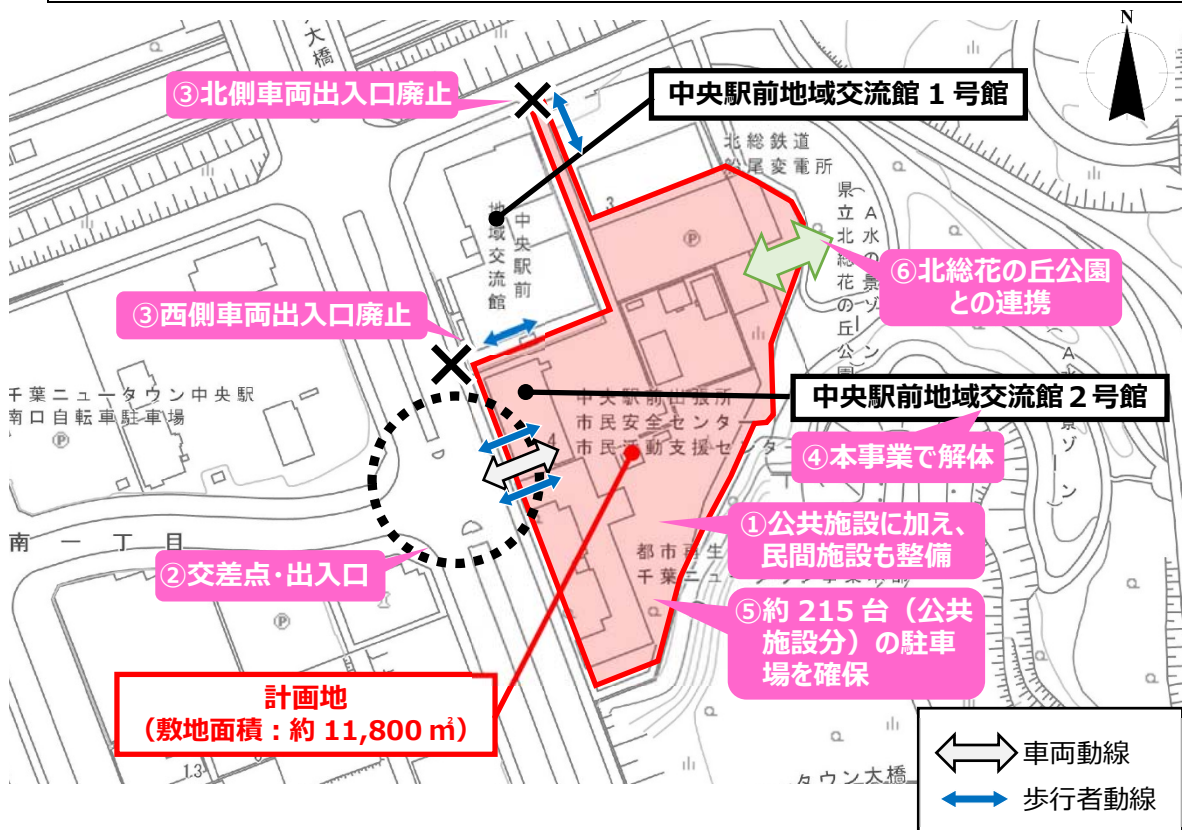


図 37 北総花の丘公園

2. 土地利用計画の基本方針

上述の基本的な考え方を踏まえ、土地利用計画の基本方針は、以下のとおりです。

- ① 市民アンケート調査より、計画地には民間機能のニーズがあることから、本施設は、「第4章 施設機能」に示す公共施設に加え、民間施設も併せて整備します。
- ② 計画地西側の交差点（T字路）に出入口を設けます。
- ③ 計画地西側の交差点（T字路）に出入口を設けるため、計画地北側及び西側の2か所の既存車両出入口を廃止します。
- ④ ②に伴い、中央駅前地域交流館2号館は解体し、2号館の敷地も活用して本施設を整備します（2号館の公共機能は本施設に移転し、本施設の供用開始後に2号館を解体します。）。
- ⑤ 駐車場は、計画地内に約215台（公共施設分）を確保します。なお、民間施設の導入により、さらに駐車台数が必要となる可能性があります。増加する駐車台数については、計画地内での更なる駐車台数の確保を検討するとともに、計画地周辺の駐車場と連携を図り、対応していきます。
- 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 38 土地利用計画の基本方針

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。
- 中央駅前地域交流館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。



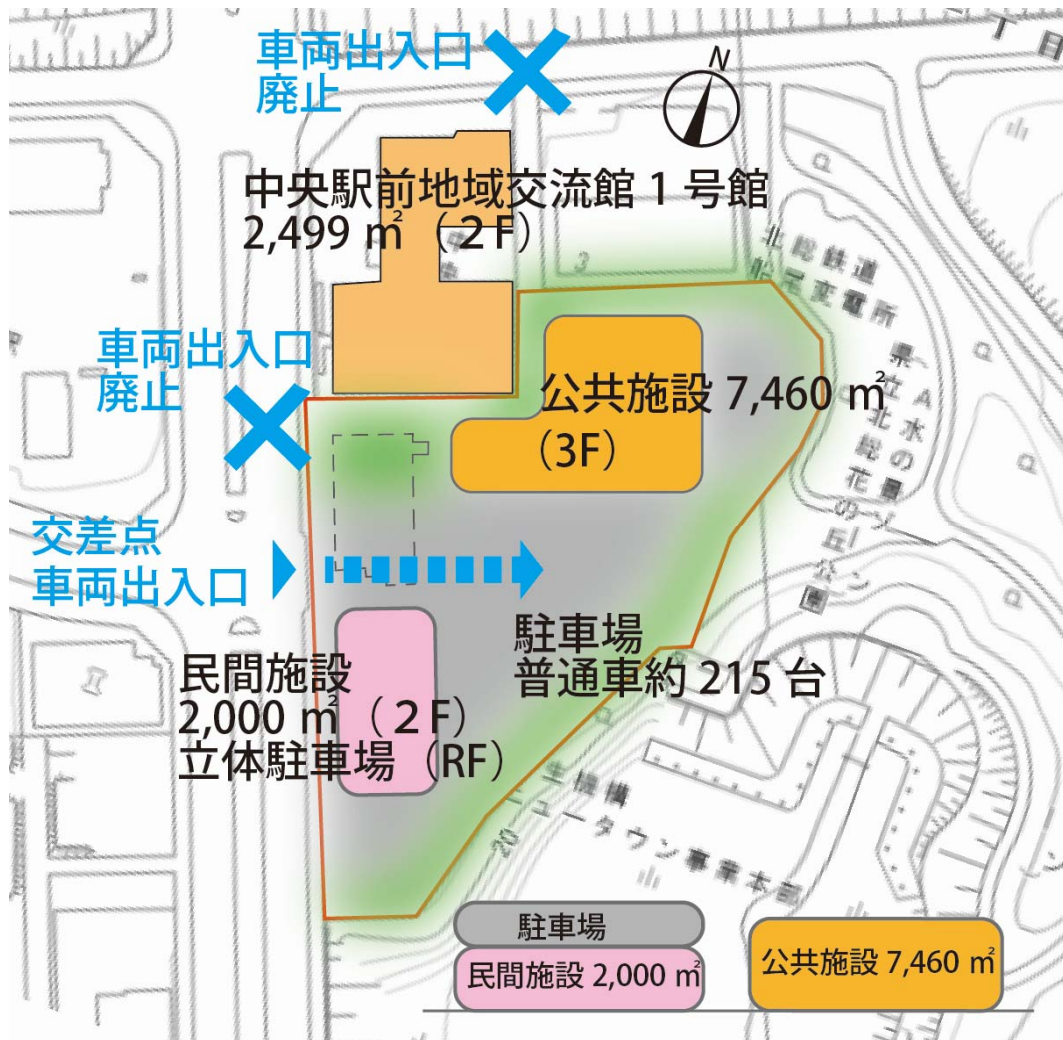
※ 上図はイメージ図であり、今後の検討により変更する可能性があります。

※ 図中の民間施設面積は土地利用計画上、設定したものであり、民間事業者の提案により異なります。

図 39 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。
- ▶ 中央駅前地域交流館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。

※ 図中の民間施設面積は土地利用計画上、設定したものであり、民間事業者の提案により異なります。

図 40 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、複合施設として「健康・福祉」「子育て」「文化・芸術」といった多岐にわたる機能を備えることにより、幅広い世代の方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、機能間で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で幅広い世代の方が集い、円滑に利用できるよう、エントランス・ロビーを介して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とします。
- ・ 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とします。

入りやすく魅力的な施設

- ・ 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をつくります。
- ・ 隣接する中央駅前地域交流館1号館と一体的な活用を図り、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。併せて、中央駅前地域交流館1号館と本施設を結ぶ通路等の整備も検討します。

管理しやすいゾーニングとコンパクトな施設

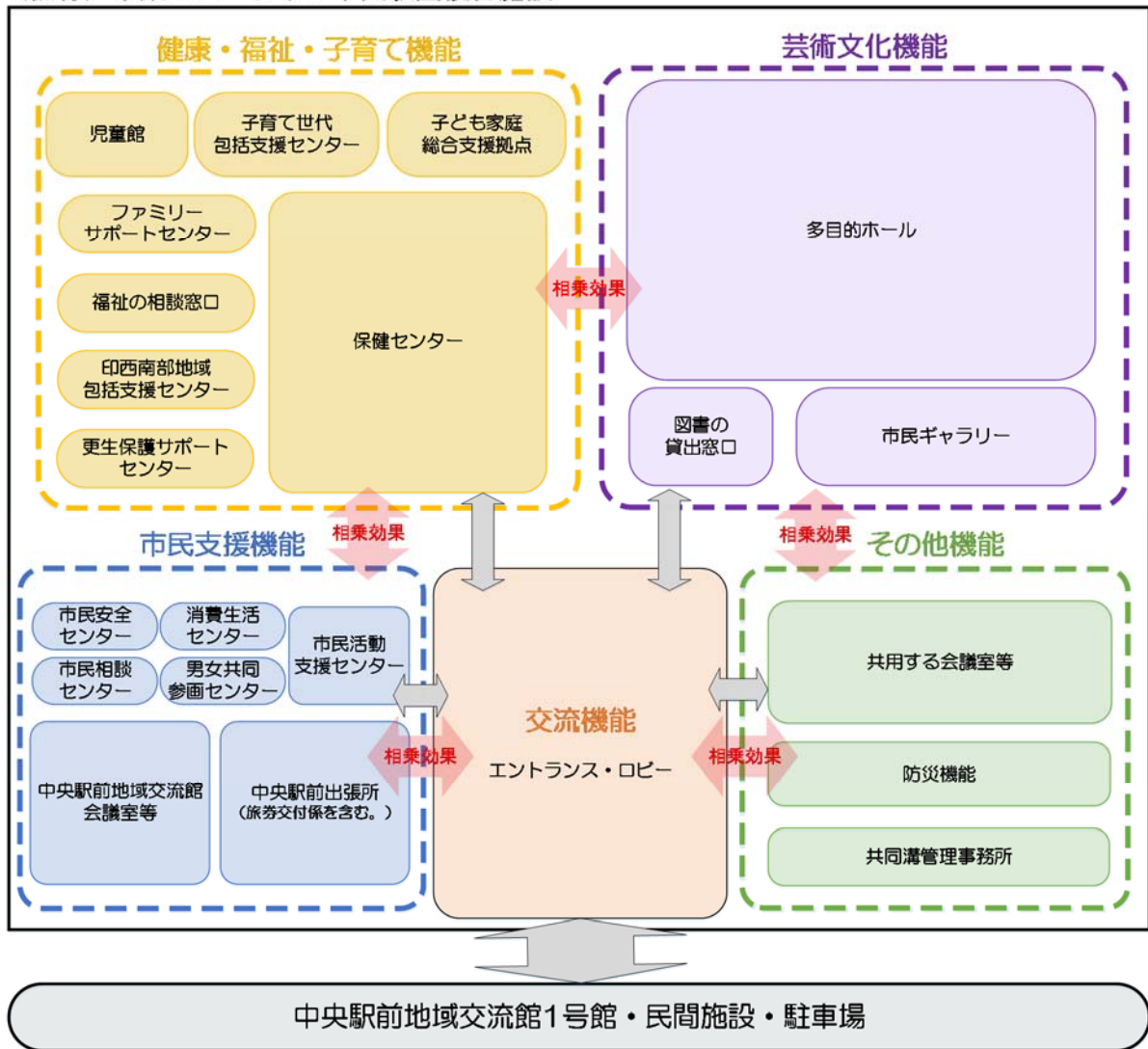
- ・ 開館時間や運営主体の異なる機能が同じ施設に集約されるため、利用者と管理運営を行う職員との動線の分離や開館時間の違いに対応できるセキュリティを考慮した計画とします。
- ・ 利用者が快適に利用できる空間を確保するとともに、芸術文化機能で必要とする搬入路や職員用の諸室などを効率的に配置し、コンパクトな施設とします。

2. 施設計画イメージ

上述を踏まえ、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 41 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

本施設の施設コンセプトである「住みよいまちの豊かな暮らしを育む複合拠点」を実現するためには、様々なニーズに対応し、市民サービスを向上する必要があります。一方で、市民サービスを将来にわたって維持していくためには、本施設の整備や運営に当たり、今後、減少する市の人口や税収を踏まえた上で、将来的な市の財政負担に留意する必要があります。

また、上位関連計画である印西市公共施設等総合管理計画（平成29年3月策定。以下「公共施設等総合管理計画」という。）では、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として、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。

PPP (Public Private Partnership)：公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームのこと。PPPの中には、PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営 (DBO) 方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれる。

PFI (Private Finance Initiative)：公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方

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、市が実施・管理能力に優れている業務・役割は、市が実施することです。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、中央駅前地域交流館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、計画地西側の交差点 (T字路) に出入口を設置することを想定します。
- ・ 交差点への出入口の設置に当たっては、道路管理者及び交通管理者と交差点協議が必要となります。本施設は令和6年度中の供用開始を目標としており、円滑な事業推進を図る必要があるため、交差点協議 (計画協議及び設計協議) は、市の業務範囲とします。

維持管理業務及び運営業務について

- ・ 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」等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

- ・ 公共施設等総合管理計画において、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。

医療モールや飲食施設等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」等のニーズが高いことが明らかとなりました。当該ニーズには、民間施設としてサービスを提供することで、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。
- 民間のノウハウを最大限に発揮することにより、市民サービスの向上及び財政負担の軽減を図るため、**民間事業者が設計・建設・維持管理・運営を包括的に行う PFI 手法（PFI 類似手法を含む。）**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」を基本に検討を進めます。

BTO方式：PFI手法の一つ。「Build Transfer 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：PFI類似手法の一つ。「Design Build Operate」の略であり、市が資金調達し、民間事業者に設計・建設、維持管理・運営を請負・委託契約により、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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<p>※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。</p>
スキーム図 ※DBO方式の場合	<p>※指定管理者の募集について、設計建設企業及び民間事業者(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。</p>

事業手法（案）	定期借地権方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<p>※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。</p>

第 8 章 今後のスケジュール

今後のスケジュールは、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本事業を推進します。

表 16 今後のスケジュール

	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
交差点協議					
民間事業者公募					
設計・建設					

供用開始

※ 中央駅前地域交流館 2 号館は、本施設の供用開始後に解体します。

(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」において、市民、学識経験者、関係団体の代表者等から意見をいただき、当該意見を踏まえ、「(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」で検討を行い、策定いたしました。また、策定過程においては、市民アンケート及びパブリックコメントを実施し、市民意見の反映に努めました。本計画策定の経緯は、以下のとおりです。

表 17 本計画策定の経緯

開催日等	市民参加手続・庁内検討会議	主な内容	
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	<ul style="list-style-type: none"> 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
	8月16日 ~9月13日	市民アンケート	<ul style="list-style-type: none"> 中央駅前地域交流館の利用状況や本施設の整備に関する市民意見等の把握
	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	<ul style="list-style-type: none"> 計画地に導入する公共機能について 中央駅前地域交流館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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画(案)について
	3月1日	市民説明会【※中止】	※新型コロナウイルス感染拡大防止のため
	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	<ul style="list-style-type: none"> 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	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)