

(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備基本計画 概要版

【令和2年3月策定】

1. 背景と目的

印西市（以下「市」という。）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。

同方針に基づき、これまで、本施設のコンセプトや導入する機能及びその規模、事業手法等の検討を進めるとともに、市民、学識経験者及び関係団体の代表者で構成する（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の開催、市民アンケート及びパブリックコメントの実施により市民意見を聴取し、この度、これらをまとめた（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。）を策定しました。

本計画は、施設整備の骨格を示すもので、今後は、本計画に基づき事業を推進します。

■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）

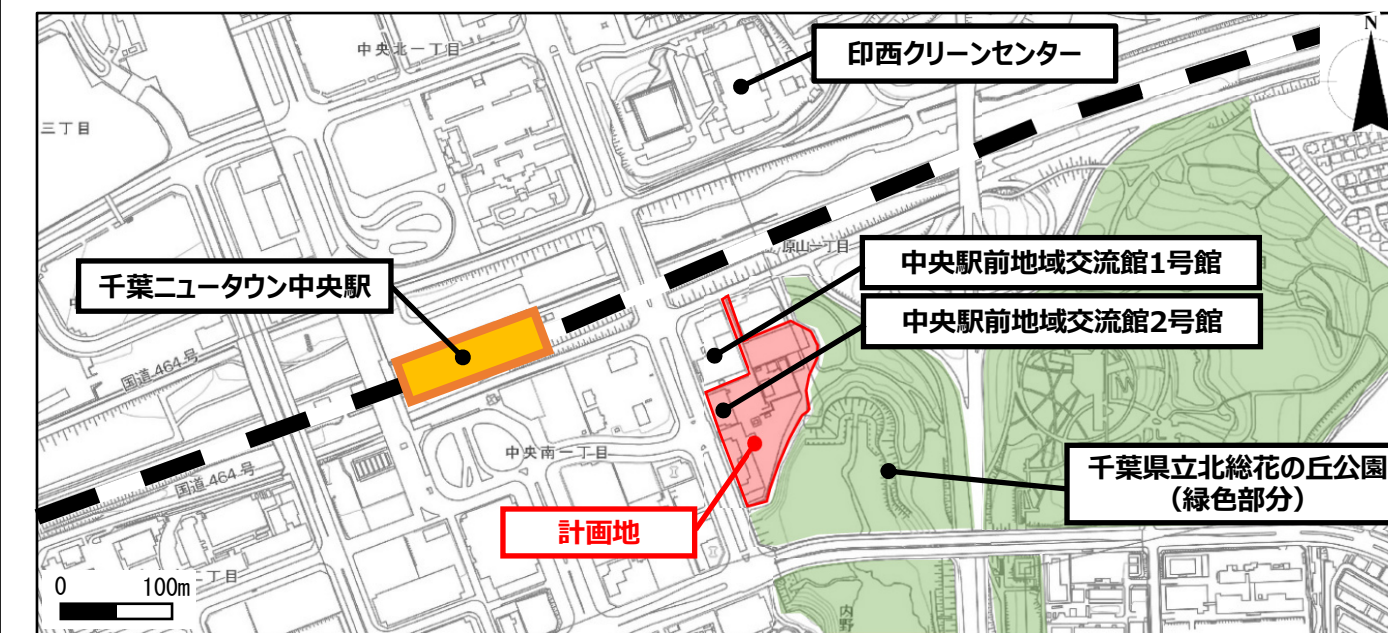
千葉ニュータウン中央駅圏の多種多様な行政ニーズに対応するため、UR都市再生機構事務所用地の活用について、隣接する中央駅前地域交流館との一体的な活用を図り、行政サービスの向上を目的とした複合施設の建設については、下記を整備方針とし、事業を進めていくこととします。

整備方法	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	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。 ・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	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

2. 計画地について

2-1. 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㎡（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



計画地の位置図

地図出典：印西市わか街ガイド

2-2. 市民ニーズの把握

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、「印西市市民満足度・重要度調査」及び「市民アンケート調査」により、市民ニーズを把握しました。

【印西市市民満足度・重要度調査の結果概要】

- 「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」の施策は、満足度が高く、重要度が高いと評価されています。
- 「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」として挙げられています。

調査対象：市に在住する満18歳以上の男女
対象者数：3,000人
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%）

【市民アンケート調査の結果概要】

- 計画地をどのような場所にするの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」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」「人々の様々な交流・活動ができる場所」が多くなっています。
- 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）」が最も多く、次いで、「飲食施設」が多くなっています。

調査対象：千葉ニュータウン中央地区に在住する満18歳以上の市民
対象者数：2,000人
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%）

3. 施設コンセプト

【背景のまとめ】

- 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ます。
- 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、市内で最も多くの住民が暮らす地区です。
 - 都市マスタープランにおいて、「駅圏・都市交流拠点」に位置付けられています。
- 健康・福祉関連施策の強化**
 - 印西市市民満足度・重要度調査では、「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」等の要望が高いです。
- 文化・芸術の振興**
 - 市民アンケートでは、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」という回答が多いです。
- 多様な市民ニーズ**
 - 市民アンケートでは、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」や「飲食施設」という回答が多いです。
- 持続的な市民サービスの提供**
 - 人口減少やそれに伴う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、民間活力の導入など、市民サービスを持続させるための工夫が必要です。

【本施設が解決すべき課題】

- 健康づくりの推進**
 - 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あり、**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整備が必要**です。
- 高齢者福祉の強化**
 - 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することから、**包括的な支援の強化等を図る必要**があります。
- 地域子育て支援の充実**
 - 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いることから、**関係機関と連携し、多角的に対応できる環境の整備が必要**です。
- 文化芸術体験の機会の創出**
 - 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必要**です。
- 市民ニーズに対応した市民サービスの提供**
 - 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ることから、**民間事業者と連携する等、新たな取組が必要**です。

【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**。

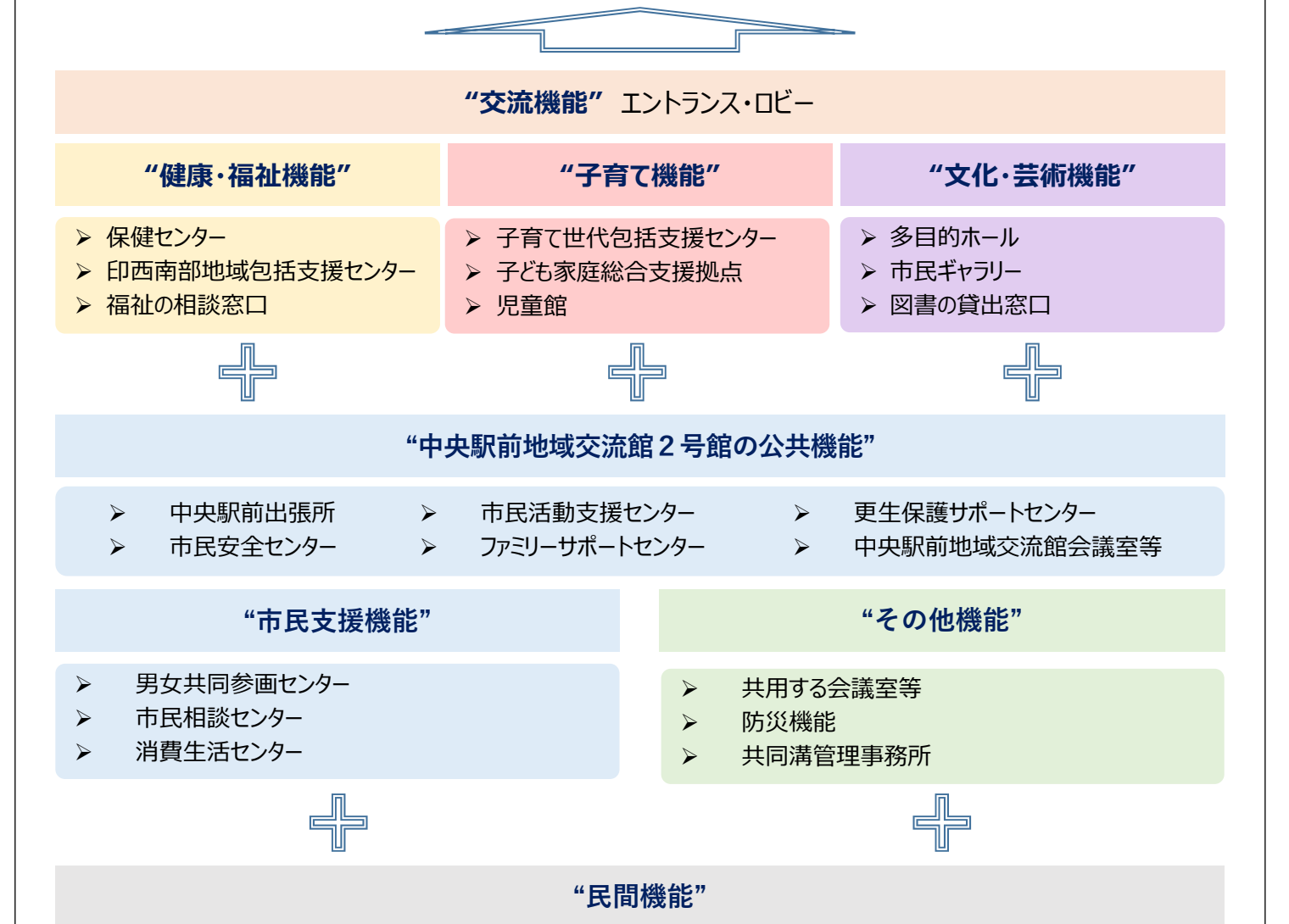
4. 施設機能

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」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。

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



【本施設の利用イメージ（例）】

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

パスポートの期限が切れるため、「中央駅前出張所」で更新の手続

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

「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

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して

5. 土地利用計画

【基本的な考え方】

- **安全性の確保**
 - 多くの方が安心して利用できるよう、**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、安全性及び利便性に課題があるため、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。
- **「北総花の丘公園」との連携**
 - 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。

【基本方針】

基本方針①

計画地には民間機能のニーズもあることから、本施設は、公共施設に加え、民間施設も整備します。

基本方針②

計画地西側の交差点(T字路)に出入口を設けます。

基本方針③

計画地西側の交差点(T字路)に出入口を設けるため、既存車両出入口を廃止します。

基本方針④

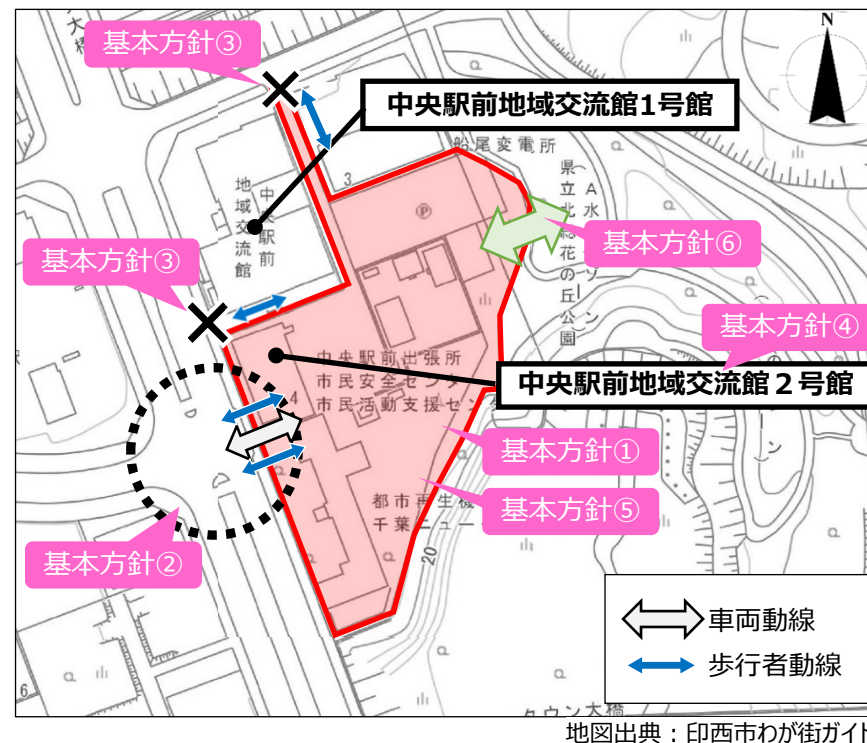
2号館は解体し、2号館敷地も活用して本施設を整備します。

基本方針⑤

駐車場は、計画地内に約215台(公共施設分)を確保します。

基本方針⑥

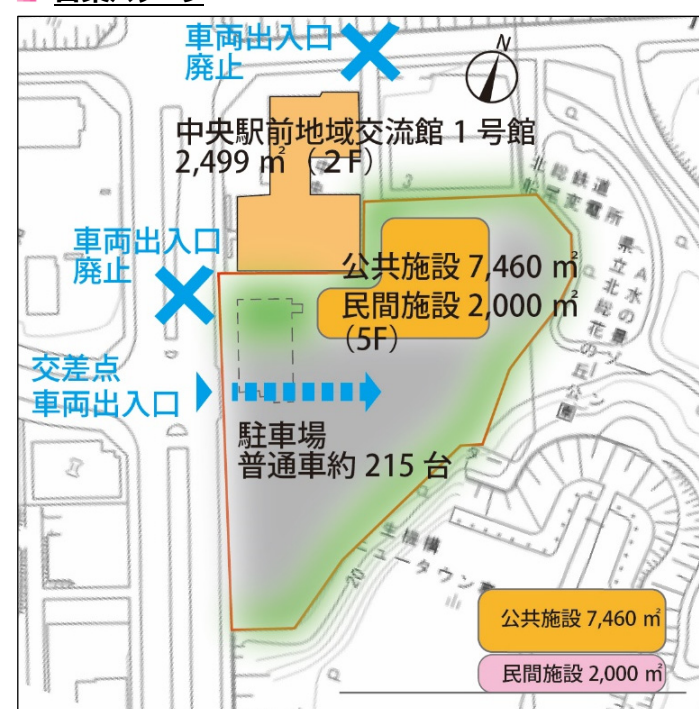
「北総花の丘公園」と連携することができる土地利用計画とします。



地図出典：印西市わが街ガイド

【土地利用計画のパターン】

■ 合築パターン



土地利用計画図(合築パターン)

- 左図は、本施設を公共施設と民間施設の合築とした場合の土地利用計画図です。
- 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。

※左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。

6. 施設計画

【基本的な考え方・施設計画イメージ】

■ 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」の相乗効果による**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分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。

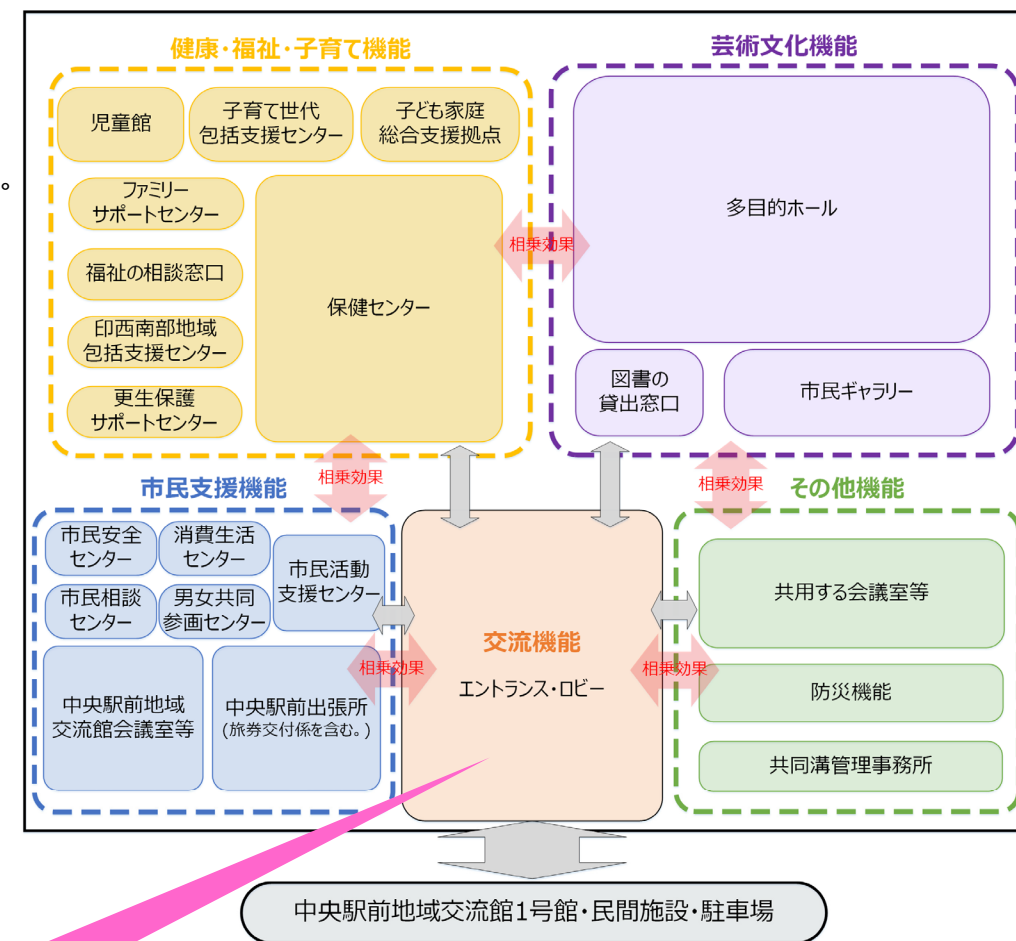
■ 入りやすく魅力的な施設

- 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。

■ 管理しやすいゾーニングとコンパクトな施設

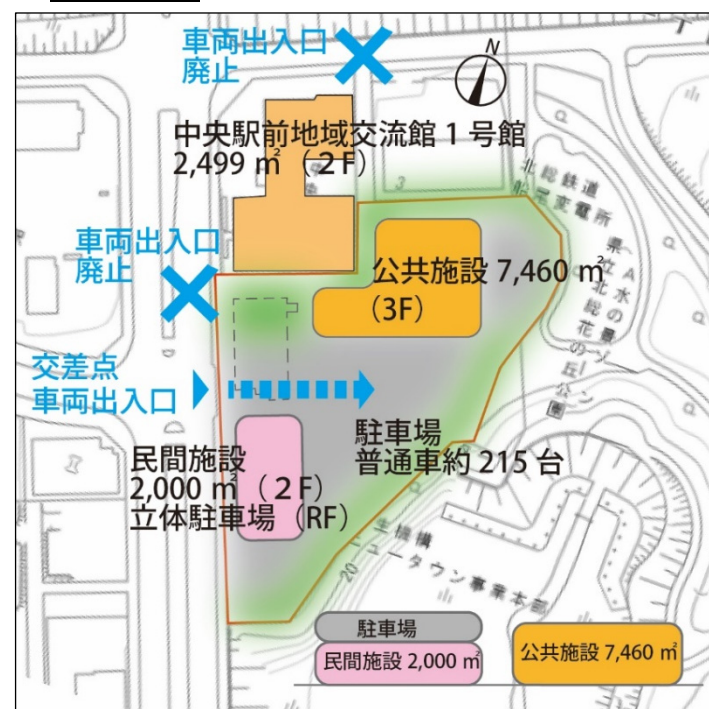
- 利用者与管理運営を行う職員との動線の分離や開館時間の違いに対応できる**セキュリティを考慮した計画**とし、諸室などを効率的に配置したコンパクトな施設とします。

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



※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。

■ 分棟パターン



土地利用計画図(分棟パターン)

- 左図は、本施設を公共施設と民間施設に分棟とした場合の土地利用計画図です。
- 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、計画地北側に公共施設を配置し、計画地南側に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。

※左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。

7. 事業スキームの検討

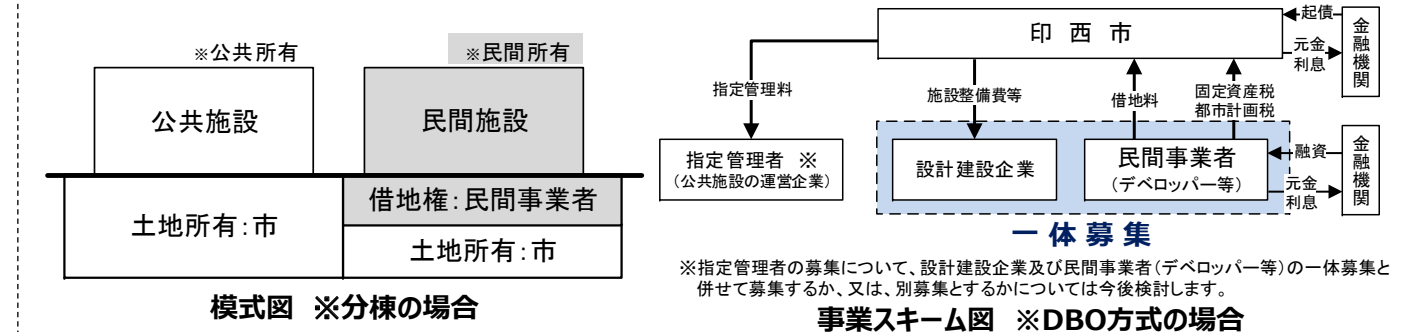
【基本的な考え方】

- 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。
- 印西市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。
- 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。

【本事業の事業手法(案)】

BTO方式※1又はDBO方式※2+定期借地権方式※3

- 公共施設部分を「BTO方式」又は「DBO方式」で調達し、民間施設部分は、「定期借地権方式」で調達します。

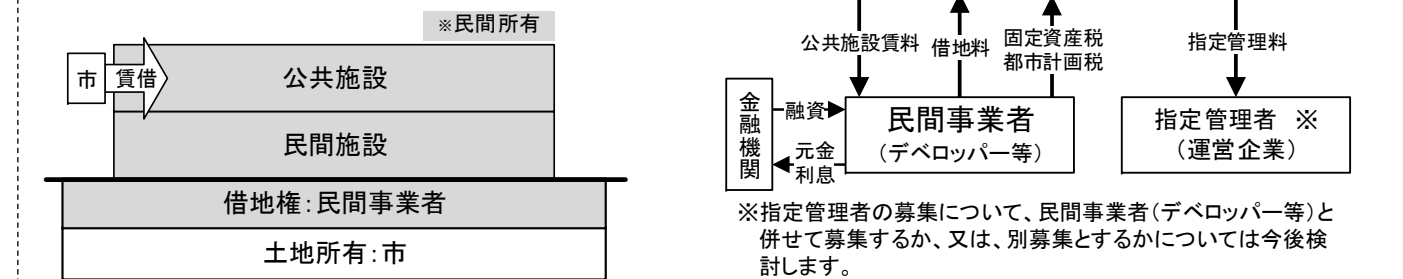


模式図 ※分棟の場合

事業スキーム図 ※DBO方式の場合

定期借地権方式※3

- 計画地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が本施設(公共施設・民間施設)を整備し、施設全体を民間事業者が所有します。
- 市は公共施設部分を賃借します。



模式図 ※合築の場合

事業スキーム図

- ※1 **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す。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します。
- ※2 **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す。
- ※3 **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・建設する方式です。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す。

8. 今後のスケジュール

令和6年度中の供用開始を目指し、次のスケジュールにより本事業を推進します。

	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

【発行】印西市 福祉部 社会福祉課 Tel. 0476-42-5111 (代表) 0476-33-4513 (直通)
※本計画の全文は、印西市ホームページでご覧いただけます。 <https://www.city.inzai.lg.jp/000010625.html>