令和８年度第２回印西市デザイン会議　議事概要

１　開催日時　令和８年 10 月 26 日（月）　13 時～15 時

２　開催場所　印西市役所別館１階農業委員会会議室

３　出 席 者　【委員】

株式会社オープン・エー　馬場氏

株式会社プランクトン　小林氏

株式会社エンジョイワークス　福田氏

印西市　藤代市長

印西市　野﨑副市長

【事務局】

株式会社オープン・エー　小柴氏

リージョンワークス合同会社　後藤氏

合同会社まちみらい　寺沢氏

印西市（企画政策課・資産経営課）

４　議　　事　1. エリアビジョンについて

2. 移住定住施策について

3. 木下にぎわい広場・木下南口商店街について

4. 牧の原エリアについて

５　議 事 録　概要筆記（敬称略）

■エリアビジョン

◯説明概要（説明者：企画政策課）

・人口動態分析を起点として、木下、小林、千葉ニュータウン中央、印西牧の原、印旛日本医大、里山地域の６エリアに分けた地域診断を実施している。

・各エリアの人口構成や世帯構成等を分析した結果、高齢化が進む木下・小林駅圏、人口増加を牽引する印西牧の原駅圏、一部の住宅地で成熟化が進む千葉ニュータウン中央駅圏など、エリアごとの特徴が明確になってきている。

・今後は人口のみならず、「緑・育・職・住」近接の視点から、自然、教育、産業、住宅、交通、人の循環などの分析を加え、地域特性をより立体的に整理していく予定である。

◯主な意見

・エリアビジョンは将来像を先に定めるのではなく、各プロジェクトの成果や地域の動きを受け止めながら、最終的な地域像を描くための「補助線」として位置付けるべき。（後藤氏）
・市内における住み替えや買い物などの人の流れ、エリア間循環を考慮しながら、各地域の役割や連携のあり方を整理していく必要がある。（後藤氏）
・個別要素ではなく、それぞれの地域ごとにどのような要素が混ざり合い、どのような特徴を持っているのかという視点も重要。（後藤氏）
・「どのエリアにどのような人に住み働き来てもらいたいか」という解像度を高めることが必要である。（後藤氏）
・市全体ではなく、市内での循環やエリア間の関係性が今後の重要なテーマになる。（馬場氏）

■移住定住施策

◯説明概要（説明者：企画政策課・市民活動推進課）
・移住定住施策は、市のブランディング戦略で検討した「ウェルビーイングペアレンツ」を主なターゲットとし、特に里山地域への移住促進を重点テーマとして検討している。
・移住検討から定住までのカスタマージャーニーを整理し、移住定住サブサイト、移住定住コーディネーター、お試し居住事業、土地利用規制緩和などを組み合わせた施策体系を構築しようとしている。
・里山地域の豊かな自然環境や暮らし方を活かしながら、移住希望者との接点づくりや地域との関係構築を促進する仕組みづくりを目指している。
・将来的には空き家活用や新たな住宅供給も含め、里山地域での新しい暮らし方の実現を目指している。

◯主な意見
・行政情報ではなく、人や地域の営みが伝わる「血の通った魅力発信」が必要である。（小林氏）
・移住促進にはお試し居住のような体験だけでなく、移住希望者が持つ「やりたいこと・挑戦したいこと」を引き出す、地域との関係性や参加機会を設計する「関与の仕方」のデザインが重要である。（福田氏）
・地域で素敵に暮らす先輩のインタビュー等の魅力発信と不動産情報を結び付け、暮らし方と物件情報を一体的に提供する仕組みが求められる。（福田氏）
・移住促進のためには、民間主体の魅力発信メディアや運営組織があってもよい。（市長）

・例えば「30～40 歳台の子育て世帯」「都心から〇km 圏」といったような、ターゲットや流入元エリアをより具体的に設定したマーケティング戦略が必要である。（寺沢氏）

■木下にぎわい広場・木下南口商店街

◯説明概要（説明者：資産経営課）

・木下にぎわい広場と木下南口商店街を一体的に捉え、小さな商いの創出と商店街活性化を目指すプロジェクトとして検討している。
・商店街では歩行空間の管理主体不在、通りの活用運営主体不在、人と活動をつなぐコーディネート機能不足が大きな課題となっている。
・にぎわい広場をチャレンジの場、商店街を本格創業の場と位置付け、段階的な創業支援の導線構築を目指している。
・既に貸出意向のある空き物件も把握されており、来年度以降の具体的な展開を見据えた準備が進んでいる。

◯主な意見

・社会実験やマルシェは今の段階から実施可能であり、まずは動き始めることが重要である。ただし、マルシェ出店者がすぐに商店街で創業するケースは少ないため、将来その流れが生まれる仕掛けを随所に施すことが重要である。（福田氏）
・商店街活性化の最大の鍵は「空き家」ではなく「空き物件」を確保することである。（馬場氏）
・木下で挑戦したい人が相談できる場所や、物件情報へアクセスできる窓口機能が必要である。（小柴氏）
・エリアマネジメントはイベント運営ではなく、物件と利用希望者をマッチングすることが本質である。（後藤氏）
・行政が最初の推進役となりながら、将来的には民間主体へ移行する「二段ロケット方式」が現実的である。（馬場氏）
・ニュータウン住民が目的地として訪れるような魅力的な一店舗が、地域変化の起爆剤になる可能性がある。（小林氏）
・将来的には投資機能や不動産機能を持つエリアマネジメント組織の可能性も検討に値する。（市長）

■牧の原エリア

◯説明概要（説明者：資産経営課）

・牧の原エリアでは、公園プロジェクト、駅前複合施設整備、民間事業者の再開発の3つが同時進行している。
・これまで公園整備の具体案検討を進めてきたが、その前提となる牧の原エリアの課題や、印西らしいウェルビーイングの定義が十分に整理できていないことが課題。
・分析の結果、牧の原には高い購買力、子育て世代の集積という強みがある一方、市内滞在機会の不足、将来的な高齢化、生活満足度と推奨度の乖離などの課題がある。
・公園を起点として、健康づくり、交流促進、地域への愛着形成、市内滞在時間の増加を実現することが将来的な方向性。

◯主な意見
・ウェルビーイングを単なる健康づくりで捉えるのではなく、「印西らしい暮らし方」として再定義する必要がある。（小林氏）
・「緑・育・職・住」近接を最も体現するエリアとして牧の原を位置付けられる可能性がある。（小林氏）
・今後の高齢化に対する戦略的な対応を象徴するプロジェクトとして位置付けるべきである。（後藤氏）
・まずは利用者や地域活動団体の声を深く理解し、その価値観を起点にコンセプトを構築することが重要である。（馬場氏）
・高齢になっても元気に暮らし続けられるまちを目指す観点で、公園・複合施設・民間開発を一体的に捉えて設計する必要がある。（市長）

■会議の総括
・各テーマに共通して、地域資源を可視化し、人や活動、場所を結び付ける仕組みづくりが重要。
・行政が最初の推進役を担いながらも、将来的には民間主体による持続可能な運営体制へ移行していくことが、多くのテーマに共通する方向性。
・今後は「緑・育・職・住」近接という市の理念をより具体的に落とし込み、エリアごとの個性や役割を整理することが求められる。
・次回会議では今回の議論に対する回答や進捗を持ち寄り、さらに具体的な検討を深めていく。