令和８年度第１回印西市デザイン会議　議事概要

１　開催日時　令和８年８月 14 日（金）　午前 10 時～正午

２　開催場所　オンライン開催

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

【説明者】

株式会社エンジョイワークス　瀬部氏

【事務局】

株式会社オープン・エー　小柴氏・野上氏

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. 印西市視察レポートについて

2. ブランディングについて

3. エリアビジョンについて

4. 個別プロジェクトについて

(1)（仮称）木下構想の策定

(2) 牧の原公園プロジェクト

５　議 事 録　概要筆記（敬称略）

■印西市視察レポートについて

（各テーマの議論をより有益なものとするために、外部から見た印西市の評価や気づきをご説明いただき、本市の潜在的な価値や可能性について参加者全員で認識を共有しました。）

◯説明概要（説明者：福田氏・瀬部氏）

・印西市を実際に訪れ、「歴史ある市街地 ＋ ニュータウン ＋ 自然環境」が近接して共存している都市の構造とローカルプレイヤーの存在に、これからの印西らしい暮らしの可能性を感じた。

・視察は短時間だったが、「新しいニュータウンを、自分たちの手で編み直す」というテーマで、印西の遊休地を活用して“これからの暮らしの芽”をつなぎ、未来に向けて“新しい暮らし方”をつくることができるのではと可能性を感じた。

・現状のニュータウンは「便利」で、人口が増えているが、市内での暮らしと人口の循環が起きていない。住民の価値観の変化（シェア、体験志向）に合わせた新しい住まいの選択肢や暮らしの可能性を増やすことが印西の魅力を最大化させる。
・各エリア（ニュータウン、旧市街、里山）に残る“ポテンシャル＝未活用資源”を 相互に結びつけることが、次世代の「暮らしの芽」を育む鍵になる。
・印西市はニュータウン、旧市街地、住宅地、自然環境エリア、産業集積エリアなど多様な地域が共存する都市構造を有している。それぞれのエリアが異なる課題と資源を持っており、エリアごとの特性を踏まえながら将来像を検討していくことが重要である。
・ニュータウンは成熟社会への移行や価値観の多様化を踏まえ、新たな暮らし方や地域とのつながりを取り込んでいくことが求められる。一方で、計画的に整備されたまちだからこそ、多くの余白や可能性が残されており、それらを活かした新しいまちづくりの展開が期待できる。

◯主な意見
・印西市は新たな計画をつくるというよりも、既に存在する多様なポテンシャルを編集し、可視化していくことが重要であると感じた。（馬場氏）
・ニュータウンに住む人々自身が主体となって新しい暮らしを創り出していくというメッセージが強く伝わる内容であり、今後の検討に有益な提案であると感じた。（馬場氏）
・市としても「こういうまちを目指したい」と感じられるものであり、職員の間でも共感を得られる内容である。（市長）

■ブランディングについて
◯説明概要（説明者：小林氏・企画政策課）
（小林氏）
・本プロジェクトのブランディングは「移住・定住の促進」が最終ゴールと位置付け。
・作業は ①ビジョン開発（中長期戦略） ②コンセプト／ロゴ開発（外部向け PR） の二段階に分け、内部（自治体）と外部（住民・移住希望者）に分けて設計。
・ターゲットは「ウェルビーイングペアレンツ」（豊かな自然や便利な暮らし、子育て、そして柔軟な働き方を求める層。）
・この層が求めるのは “自然“と”べんりな暮らし“が”すぐ近くにある” という感覚で、ロゴ・コピーは 「みどりとべんりのすぐ隣り。」 と決定。
・経営ビジョンは 「『緑育職住』近接の、未来都市。」と決定。
・具体的には、里山と都市がゆるやかに繋がり、自然・コミュニティ・仕事が同時に享受できるまちをイメージし、これをシンプルに一目で伝わるビジュアルとして落とし込む。
（企画政策課）
・印西市では、コンセプトロゴを基盤としたブランディング戦略を策定し、まちの価値向上を通じて移住・定住の促進を目指す。また、戦略策定にあたり、本会議を通じて委員の意見を反映していく。

・ブランディングのメインターゲットを「ウェルビーイングペアレンツ」とし、魅力創出プロジェクト、移住・定住に関する情報発信のあり方などを主な論点として議論していきたい。
・令和９年４月予定の市ホームページ全面リニューアルや移住・定住ポータルサイトの整備について、コンセプトロゴを活用しながら進める。発信対象エリアや情報発信の方向性について議論していきたい。

◯主な意見
・小林氏自身が想定するターゲット像を体現しており、その経験に基づく提案には説得力があると感じた。（馬場氏）
・従来型とは異なる新しい未来都市の姿が一つのストーリーとして整理されており、印西市の目指す方向性に納得感がある。（馬場氏）
・現在の「住みよさランキング上位のまち」「データセンターのまち」という印象に加え、新しい豊かなライフスタイルを実現できるまちとして発信する必要がある。（副市長）
・都市と自然をつなぐ価値や新しい暮らしのあり方を発信しながら、移住・定住へつなげる動線設計が重要である。（市長）

■エリアビジョンについて
◯説明概要（説明者：市長・企画政策課）
（企画政策課）
・エリアビジョンは、各エリアが持つ特色や魅力を生かした将来像を示し、分野横断的なまちづくりの指針として、現在進行している各プロジェクトと連動を図るもの。
・今後は委員からの意見や助言をいただきながら地域分析を進め、エリアビジョンのたたき台を作成していく予定である。
（市長）
・まず定量分析と定性分析を実施し、その結果を踏まえて目指すまちの姿を示すビジョンを策定していく考えである。
・成果物の内容や作り込みの粒度については、委員と意見交換しながら検討を進めていきたい。
・エリアビジョンの策定に当たってはデータ分析を重要な要素として位置付けており、各種データを活用しながら今後具体的な議論を深めていきたい。

◯主な意見
・実際のプロジェクトについての議論が先行する一方で、行政組織としては体系的な整理も必要である。今回のポイントは、プロジェクトを受け止める形で、後から枠組みを整えていくことにある。（後藤氏）
・緩やかなビジョンが進行中のプロジェクトを受け止める器となることで、単発の取組ではなく継続的な行政施策として展開できるようになる。予算措置まで連動する形になると良い。

（後藤氏）
・従来の計画主導型ではなく、具体的なプロジェクトを先行させながらデータ分析や検証を並行して行い、走りながら調整を重ねていくアジャイル型の都市政策が印西市の特徴である。（馬場氏）
・計画を策定して終わるのではなく、実践を通じて整理・補正しながら発展させていく新しい都市政策のモデルであり、「印西モデル」と呼べる取組である。（馬場氏）

■個別プロジェクトについて

（1）木下地区（仮称「木下構想」）

◯説明概要（説明者：資産経営課）
・対象は 「にぎわい広場」＋「南口商店街」。
・現状は空き店舗・利用者の減少が課題。
・公民連携手法で公民館の移転検討を含むにぎわい広場の整備と商店街の空き店舗活用（開業支援）を同時に推進。
・歴史や祭りなどの地域資源は残っているが、「居場所」や「小規模起業支援」が不足。
・新たな方針：①市民活動を“オープン”にし、②小規模チャレンジを受け止める場を整備。

◯主な意見
・木下地区は高いポテンシャルを有しており、新しい未来都市の「憧れ」となる風景を創出できる可能性がある。（馬場氏）
・行政が所有する大規模な土地を活用できることは大きな強みであり、その空間の活用は木下地区だけでなく印西市全体のブランディングにもつながる。（馬場氏）
・にぎわい広場を中心に、未来の暮らし方を象徴する空間づくりを進める方向性について共通認識が形成されていることを確認できた。（馬場氏）
・木下地区の魅力づくりに加え、洪水リスクや防災面を前提条件として十分に考慮する必要がある。（後藤氏）
・ニュータウンから木下地区へ人を呼び込み、地域プレーヤーや新たな事業者を増やしていく視点が重要である。（福田氏）

（2）牧の原公園

◯説明概要（説明者：資産経営課）
・公園は 「子育て世代が多い」 エリアで、多世代利用（遊び・運動・学び・交流） がテーマ。
・課題：①視認性・来訪者の導線不足、②夏季の日差し遮蔽不足、③住宅近接による騒音・交通負荷。
・ゾーニング案としては（①見晴らし丘にカフェ、②屋根と建物の連携重視、③駅接続動線重視）の３つ。

◯主な意見

・牧の原公園は、印西市が目指すウェルビーイングを象徴し、ニュータウンエリア住民の日常利用の拠点となる重要な空間であることから、公園単体ではなくまちの価値向上につながる視点で将来像を描く必要がある。（馬場氏）

・牧の原公園や複合施設の整備・運営に当たっては、公民連携を前提としつつ、Park-PFI による画一的な整備に依存するのではなく、市が事業全体の方向性や空間コンセプトを主体的にコーディネートすることが重要である。（馬場氏）

・行政が一定の公共投資を行いながら空間の質や地域らしさを担保し、収益性のある部分については民間事業者のノウハウや運営力を活用するなど、公共性と事業性の両立を図る持続可能な事業スキームを検討すべきである。（馬場氏）

・現時点では不確定要素も多いが、牧の原公園が印西市らしい個性や魅力を発信する場となることを見据え、複数の事業モデルを比較しながら仮説ベースで柔軟に検討を進めていく必要がある。（馬場氏）

・民間活力の活用に当たっては、地域の特性や将来像を踏まえた質の高い空間形成の視点が重要であり、その実現に向けては公共による適切な関与も選択肢となり得る。また、事業の構築に当たっては、公共的価値の創出と事業性の確保の両面から役割や機能を整理していく必要がある。（市長）

・公共投資により質の高い場を整備した上で、事業パートナー方式や管理許可制度などを活用した公民連携による運営は十分成立すると考えられ、事業モデルの整理と並行して事業化の検討を進めるべき。（寺沢氏）

・牧の原エリアは移住を検討する「ウェルビーイングペアレンツ」にとって有力な候補地であり、「子育てとウェルビーイング」を軸に施設や空間づくりを進めるべき。また、屋根のある半屋外空間など、子育て世帯が快適に過ごせる環境整備が重要。（小林氏）

・今後は現地確認を行いながらゾーニングや事業スキームの具体化を進めるとともに、市と連携しながら複数の事業モデル案を整理し、早期の事業化を目指して検討を進めるべき。（馬場氏）

■会議の総括

・都市と自然が近接する印西市ならではの強みを生かし、それぞれの魅力を高めながら相互につなげていくというビジョン・価値観について、参加者間で認識を共有していくことが大切。

・大きな方向性を描きつつ、実践を重ねながら検証・改善を行い、その結果をビジョンへ反映していく「動的平衡」の考え方が大切。既存の価値を尊重しながら新たな価値創出を図ることが重要。

・災害リスクをはじめとする外部環境の変化を見据え、構想やプロジェクトについては状況に応じて柔軟に見直しながら推進していく。

・里山エリア、木下地区、牧の原公園等の魅力づくりにおいて、担い手・投資・運営手法を含めた持続可能な仕組みづくりを進めるとともに、牧の原公園のゾーニング整理やマーケットサウンディングに向けた検討を優先的に進める。
・市内各エリアをつなぐ動線設計や、市民・移住検討者に対する効果的な情報発信のあり方について議論を深める必要がある。特にホームページ刷新を契機として、ブランディングの視点を踏まえたターゲット別の導線設計や発信手法の検討を進めていく。