

# 八幡宿駅西口 公共施設再配置基本計画

『もっと前へ』新しい時代の公共施設を目指す



令和2年3月



市原市  
ICHIHARA CITY



## はじめに

本市では、高度経済成長に伴うまちの発展に合わせて学校や公民館などの公共施設を整備し、都市基盤の形成と行政サービスの提供を行ってまいりました。

現在、これら公共施設の多くは老朽化が進み、建替えを含めた更新の時期を迎えるなか、生産年齢人口の減少や高齢人口の増加による社会保障関連費の増大等を要因とし、市の財政状況は今後一層厳しさを増すものと見込まれ、公共施設の在り方を抜本的に見直さなければならない時期を迎えています。

この困難な課題を克服し、本市の未来を切り拓く公共施設再配置の先駆けとして、八幡宿駅西口周辺にある7つの公共施設をモデルケースに位置付け、市民の皆様との対話と連携による「八幡宿駅西口公共施設再配置基本計画」を策定し、魅力あふれる新たな複合施設の整備を進めることといたしました。

この新たな複合施設は、基本理念に「『もっと前へ』新しい時代の公共施設を目指す」を掲げ、「交流と集い」「自己実現」「相談支援」「知識と情報」の4つの場が有機的に連携し、「みんなが来たくなる、わ（輪・和）が広がる」、地域における賑わい創出の拠点となる施設を目指します。

市では、今後も公民連携による手法を積極的に取り入れるなど、従来の施設のあり方に捉われない、新たな価値を創出する公共施設の整備に全力で取り組んでまいります。

結びに、本計画の策定にあたり、ワークショップや地域懇談会、高校生懇談会、市民アンケート等におきまして、貴重な御意見をお寄せいただいた多くの市民の皆様をはじめ、それぞれの立場から、活発な御議論をいただきました市議会及び市原市公共資産マネジメント審議会の委員の皆様方に、心から感謝とお礼を申し上げます。

令和2年3月

市原市長 小出 譲治

# 目 次

第1章 公共施設再配置モデルケースの目的と計画策定.....	1
1 基本計画の目的.....	1
2 上位関連計画での位置づけ.....	2
① 市原市総合計画.....	3
② 市原市公共資産マネジメント推進計画.....	4
③ 市原市公共施設再配置基本方針.....	5
④ 市立幼稚園及び市立保育所再編成計画.....	6
⑤ 市原市都市計画マスタープラン.....	7
⑥ 市原市立地適正化計画.....	8
⑦ 市原市公共交通網形成計画.....	9
3 計画検討の手法.....	10
① 本計画検討の考え方.....	10
② 本計画の検討体制.....	11
第2章 モデル地区及び対象施設の現状.....	12
1 モデル地区の選定及び対象施設.....	12
2 モデル地区の現状.....	13
① 人口推計.....	13
② 公共交通.....	14
③ まちづくりの計画.....	15
④ 公共施設及び市有地の立地状況.....	16
3 対象施設の現状.....	17
① 施設の概要.....	17
② 各対象施設別の機能及び諸室構成.....	19
第3章 対象施設に対する市民の意見.....	33
1 市原地区及び辰巳台地区の無作為抽出アンケート結果.....	33
① 調査概要.....	33
② 調査結果（抜粋）.....	34
2 八幡認定こども園の保護者へのアンケート結果.....	40
① 調査概要.....	40
② 調査結果（抜粋）.....	40
3 懇談会の実施結果.....	44
① 八幡小学校 PTA 懇談会.....	44
② 市原地区地域懇談会.....	45
③ 高校生懇談会.....	47
4 市民ワークショップにおける検討結果の整理.....	49
① 各回ワークショップの開催概要.....	49
② ワークショップによる再配置（市民意見）の結果.....	50



第4章 複合施設の基本的な考え方.....	57
1 対象施設の課題の整理.....	57
① 機能面の課題.....	57
② 施設面の課題.....	58
2 複合施設の基本的な考え方.....	59
3 複合化の対象施設.....	60
4 複合施設の基本理念と機能.....	63
① 複合施設の基本理念.....	63
② 基本理念を具現化する4つの場.....	64
③ 4つの場の役割と導入機能.....	65
第5章 施設計画.....	76
1 建設予定地.....	76
2 敷地の概要.....	79
① 現況.....	79
② 周辺の状況と動線.....	80
③ ハザードマップ.....	81
3 複合施設の機能構成.....	84
① 全体想定面積.....	84
② 機能連携のイメージ.....	85
③ 外構計画.....	87
4 概算費用.....	88
① 整備費.....	88
② 維持管理費.....	88
③ 個別に更新等した場合と複合施設とした場合の比較.....	89
5 事業手法検討.....	90
① 各種法の概要と特徴.....	90
② まとめ.....	91
6 事業スケジュール.....	92
7 跡地の利活用方法について.....	92
8 資金計画.....	93
9 八幡認定こども園の更新について.....	93
第6章 参考資料.....	94
1 諮問・答申.....	94
① 諮問.....	94
② 答申.....	95
2 用語集.....	101

# 第1章 公共施設再配置モデルケースの目的と計画策定

## 1 基本計画の目的

本市の公共施設等については、本格的な人口減少社会を迎え厳しい財政状況が見込まれる中、進行する老朽化や予想される大規模災害等への対応、集約型都市構造への転換など、様々な課題が顕在化しています。

これらの課題に対して、中長期的かつ全庁横断的な視点で、公共施設等の質と量、コストの最適化に取り組むため、平成28年(2016年)3月に、公共施設等総合管理計画に相当する「市原市公共資産マネジメント推進計画」(以下、「推進計画」)を策定しました。

平成30年(2018年)3月には、学校、庁舎その他の公共施設に係る中長期的な視点に立った計画的な再配置(複合化、集約化、廃止、除却等)を推進するための基本的な考え方として、「市原市公共施設再配置基本方針」(以下、「再配置基本方針」)を策定するとともに、公共施設再配置を推進するための先行的な取り組み(モデルケース)として、八幡宿駅西口周辺に位置する以下の7つの公共施設を対象に検討するものとなりました。

八幡宿駅西口公共施設再配置基本計画(以下、「本計画」)の策定にあたっては、「市民ワークショップ」(以下、「市民WS」)や地域懇談会等において、施設利用者や地域住民等との連携のもと、ゼロベースで施設のあり方から必要な機能や諸室の構成、建設場所について検討しました。

市は、市民WS等による再配置の検討結果を通して、新たな発想で、機能、役割、サービス、建設場所などの諸条件を整理し、新しい公共施設の整備に取り組むものとなります。

### ■公共施設再配置モデルケース 対象施設の概要

施設名称	用途	延床面積	主建築年度(築年数※1)
1 八幡公民館	市民文化系施設	3,584 m <sup>2</sup>	1972年度(48)
2 市原青少年会館※2	市民文化系施設	1,497 m <sup>2</sup>	1978年度(42)
3 市原市武道館	スポーツレクリエーション施設	270 m <sup>2</sup>	1984年度(46)
4 教育センター	学校教育系施設	1,511 m <sup>2</sup>	1980年度(40)
5 青少年指導センター	学校教育系施設	343 m <sup>2</sup>	1968年度(52)
6 八幡認定こども園	子育て支援施設	1,083 m <sup>2</sup>	1978年度(42)
7 市原支所	行政系施設	609 m <sup>2</sup>	1985年度(35)
合計:		8,897 m <sup>2</sup>	平均築年数 43

※1 築年数は令和2年度(2020年度)時点。

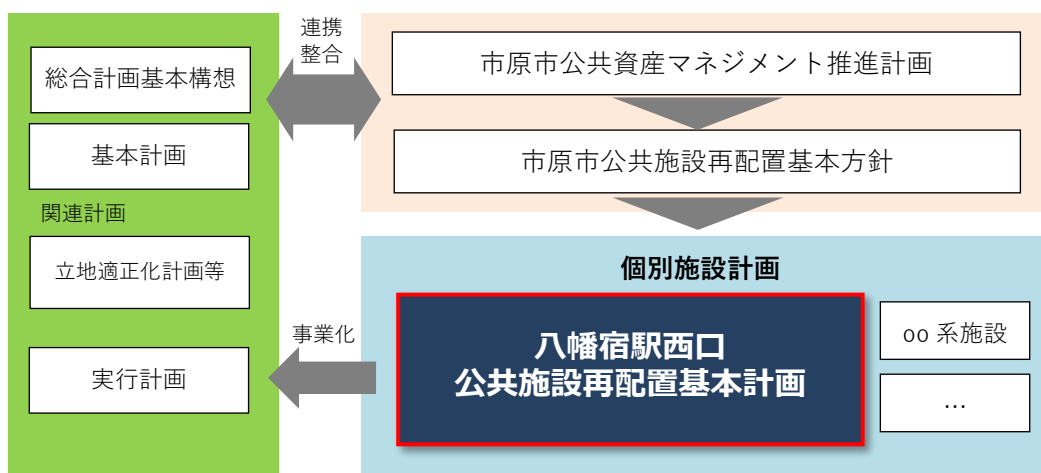
※2 市原青少年会館は千葉県所有する建築物。

## 2 上位関連計画での位置づけ

本計画は、推進計画及び再配置基本方針に基づき、公共施設の再配置に係る個別施設計画として策定します。

検討に当たっては、市の最上位計画である市原市総合計画の理念や都市像を踏まえ、また関係する「市原市都市計画マスタープラン」及び「立地適正化計画」等、総合計画に基づく関連計画等と連携・整合を図って取り組みます。

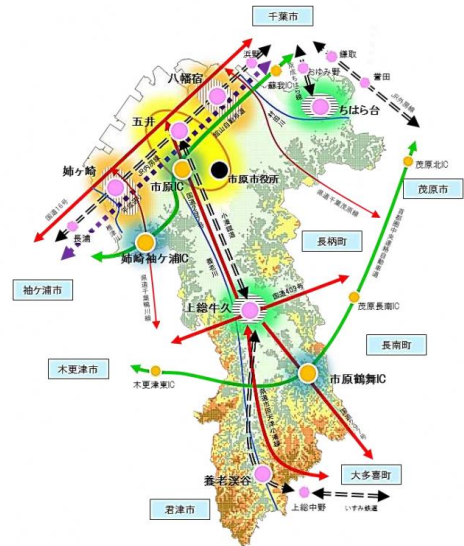
### ■計画体系



# ① 市原市総合計画

## 【 計画の概要 】

策定年	基本構想：平成 28 年(2016 年)12 月 基本計画：平成 29 年(2017)年 3 月
計画期間	平成 29 年度(2017 年度)～令和 8 年度(2026 年度)
基本理念	「変革と創造」で新たな未来を切り拓くまちづくり
都市像	夢つなぎ ひときらめく 未来創造都市 いちはら ～ひとの活躍が新たな誇りを創るまちへ～
2026 年の いちはらの姿 と実現への方向性	(1)産業と交流の好循環が新たな価値を創るまちへ (2)つながりと支え合いがひとと地域を健康にするまちへ (3)ひとの活躍と豊かな生活を支える安心・安全なまちへ (4)子どもたちの輝き・若者の夢・いちはらの文化を育むまちへ (5)ひとが環境を守り活かすまちへ
目指す都市像 一都市創生戦略一	個性輝く地域が集合体となって大きな力を発揮する色彩豊かな都市を創生します ①資源や特性を活かし、地域をつなぐ 新たなまちづくり ②コンパクトなまちに居住を誘導 ③公共施設の複合化と適正配置 ④地域特性を踏まえた土地利用等の促進 ⑤27 万市民に対応する都市基盤の維持・整備 ⑥公共交通ネットワークの再構築 ⑦自然環境と調和した土地利用 ⑧里山の魅力向上と交流促進










## 【 関連計画を踏まえ本計画にて配慮すべき主な視点 】

八幡宿駅周辺に関する事項	・ 駅周辺では、民間活力を活用しながら、徒歩圏内に店舗や学校、医療、交通、公共施設などの機能的な配置を促し、環境にも優しく住みやすいまちづくりを進め、新たな居住を誘導。
公共施設に関する事項	・ 地域主体のまちづくりを支えるための公共施設のあり方を見直し、機能の複合化や施設の適正配置を図り、公共施設の新たな価値を創出。 ・ 道路や橋、公共施設等の長寿命化や強靱化で災害に強いまちを築く。

## ② 市原市公共資産マネジメント推進計画

### 【 計画の概要 】

策定年	平成 28 年(2016 年)3 月
計画期間	平成 28 年度(2016 年度)～令和 8 年度(2026 年度)
基本方針	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p><b>目標</b> 更新等費用を縮減しつつ、将来世代に安心安全な資産を引き継ぐ</p> <p><b>4 つの視点</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  施設の質と量の最適化         </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  安心安全の確保         </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  トータルコストの縮減         </div> </div> <p style="text-align: center;">4 つの視点</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  新たな価値の創出         </div> <p><b>3 分類</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  公共施設         </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  インフラ施設         </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  土地         </div> </div> </div>
実現に向けた展開 (公共施設の取組)	<p>取組 1 公共施設の見直しと施設総量の縮減</p> <p>取組 2 メンテナンスサイクルの構築と安心安全の確保</p> <p>取組 3 公共施設のトータルコストの縮減</p> <p>取組 4 財源の確保、官民連携の検討</p>

### 【 関連計画を踏まえ本計画にて配慮すべき主な視点 】

公共施設に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共施設総量（延べ面積）のおおむね 25%縮減。</li> <li>・ 既存施設の更新等については、原則として施設総量を増加させない。</li> <li>・ 今後も使用し続ける公共施設は目標使用年 70 年以上。</li> <li>・ 民間活力、民間資金の導入を促進する P P P / P F I の検討など様々な資金調達を目指す。</li> </ul>
------------	---

### ③ 市原市公共施設再配置基本方針

#### 【 計画の概要 】

策定年	平成 30 年(2018 年)3 月
計画期間	平成 30 年度(2018 年度)～令和 8 年度(2026 年度)
基本理念	(1) 従来の公共施設のあり方にとられない柔軟な施設 (2) 多様な市民が交流する施設 (3) 将来世代への負担を考慮する施設
5つの視点	<p>【 公共施設の機能集約等の推進 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●ワンストップで複数の目的が果たせる、利便性の高い多機能施設へ転換</li> </ul> <p>【 地域特性を踏まえた公共施設の再配置 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●総合計画等、本市のまちづくりの方向性を踏まえ、移動や安心安全の確保等といった地域特性を考慮した再配置</li> </ul> <p>【 公共施設の効率化 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●公共施設の立地、サービス圏域等を考慮した、効率的な配置を目指す</li> </ul> <p>【 公共施設の計画的な更新等の推進 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●更新等に合わせ柔軟で多機能複合的な施設運営が可能な施設を目指す</li> </ul> <p>【 公共施設の保有量の適正化 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●本方針に基づき、「個別施設方針」を定めるにあたり、まちづくり等の特性に留意し、総合的に機能・規模・位置等を検討することが必要</li> </ul>
公共施設の再配置の将来構想	<p>【 まちづくりの方向性を踏まえた総合的な再配置の推進 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●まちの核となる「拠点」を中心として、周辺地域との一体的な検討を行うものとし、検討エリアを設定</li> </ul> <p>【 施設のサービス圏域を踏まえた再配置 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●広域対象施設は拠点への機能誘導を踏まえ検討</li> <li>●地域対象施設は、周辺施設との配置状況を踏まえ、圏域の重複を解消する効率的な配置を目指す</li> </ul>

#### 【 関連計画を踏まえ本計画にて配慮すべき主な視点 】

公共施設に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針の内容との整合を図るため、①サービスの見通し、②公共施設の基本情報、③基本的な考え方、④施設計画、⑤施設再配置の效果に留意する。</li> <li>・アクションプランの策定にあたっては、市民の意見などを踏まえた検討を行うものとし、修正を図りながら取り組む。</li> </ul>
------------	---

#### ④ 市立幼稚園及び市立保育所再編成計画

##### 【 計画の概要 】

策定年	平成 28 年(2016 年)4 月
計画期間	平成 28 年度(2016 年度) ～令和 8 年度(2026 年度)
目指すべき方向性	<p>●すべての子どもに質の高い教育・保育の提供を目指して「目指すべき方向性・具体的な取り組みを設定。</p> <p>The diagram consists of two main columns. The left column is titled '目指すべき方向性' (Target Direction) and contains three numbered items: 1. Education and childcare enrichment, 2. Facility optimization, and 3. Improvement of facility environment. The right column is titled '具体的な取組・方策' (Specific Measures) and contains three numbered items corresponding to the left column: (1) Childcare integration, (2) Education and childcare content enrichment, and (3) Replacement facility preparation. Blue arrows point from each item in the left column to its corresponding item in the right column.</p>
具体的な取組・方策	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 教育及び保育の充実（幼保一体化の推進等、教育・保育内容の充実）</li> <li>2. 施設の最適化（市立幼稚園の閉園、認定こども園の整備、規模の適正化）</li> <li>3. 良質な施設環境の整備（代替施設の整備、未利用資産の有効活用、計画的な保全の推進）</li> </ol>

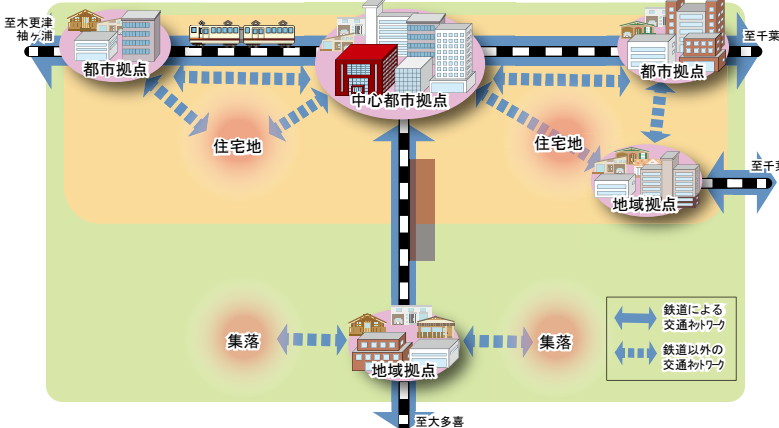
##### 【 関連計画を踏まえ本計画にて配慮すべき主な視点 】

公共施設に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧八幡保育所のこども園化に伴い、八幡認定こども園を開所。</li> <li>・八幡幼稚園は平成 30 年度(2018 年度)に閉園し、学校教育に関する機能は、認定こども園に移転。</li> <li>・施設の再編成の結果、将来にわたり継続利用することとなった施設については、改修や予防保全型の維持管理によって、施設の長寿命化とライフサイクルコストの最小化・平準化を図る。</li> </ul>
------------	---



## ⑤ 市原市都市計画マスタープラン

### 【 計画の概要 】

策定年	平成 30 年(2018 年)3 月
取組期間	平成 30 年度(2018 年度)～令和 8 年度(2026 年度)
理念	「変革と創造」で、新たな未来を切り拓くまちづくり
目指すべき将来都市構造	<p>【コンパクト・プラス・ネットワーク】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 基本構想に掲げる都市構造と、まちづくりの目標に基づき、目指すべき将来都市構造を『コンパクト・プラス・ネットワーク』と設定し、都市機能誘導、居住誘導、公共交通ネットワークの役割を明確にしたまちづくりを展開</li> </ul> 
目標の実現に向けた5つの戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>●戦略1 都市の活力を生み出す拠点の形成</li> <li>●戦略2 地域特性を活かした市原市版コンパクトシティの形成</li> <li>●戦略3 パートナーシップによるまちづくりの推進</li> <li>●戦略4 市民の生活を支える交通ネットワークの構築</li> <li>●戦略5 ふるさとの資源の継承と活用</li> </ul>
地域別構想(八幡宿駅周辺)	<p>「広域的なアクセス性を活かし、定住・交流につながる拠点づくり」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●八幡宿駅を拠点とした交通利便性を活かした拠点づくり</li> <li>●交通ネットワークの拠点と多様な機能集積を活かした拠点づくり</li> <li>●地域の高齢化に対応したまちづくり</li> </ul>

### 【 関連計画を踏まえ本計画にて配慮すべき主な視点 】

八幡宿駅周辺に関する事項	・五井駅周辺及び市役所周辺とのネットワーク強化。
公共施設に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設は将来の人口分布状況や拠点のあり方などに配慮したうえで、集約型都市構造の実現に向けて都市機能が適切な地域に誘導されるよう調整を図る。</li> <li>・機能が類似する公共施設が近接していることから、施設の再編や高度化など、管理の効率化を検討。</li> <li>・再編によって新たに生み出した公有財産については、戦略的な活用を検討。</li> <li>・行政サービスの窓口となる支所機能や日常的な交流の場となるコミュニティ機能、日用品の買い物の場となる商業機能等の更なる充実。</li> </ul>

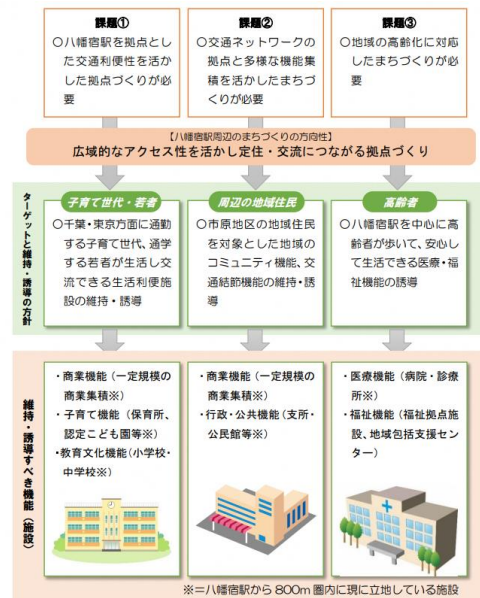
## ⑥ 市原市立地適正化計画

### 【 計画の概要 】

策定年	平成 30 年(2018 年)3 月
取組期間	平成 30 年度(2018 年度)から令和 8 年度(2026 年度)
目標	都市の賑わい・交流、市民が安心できる生活の実現に向けた持続可能なまちづくり
立地適正化の基本的な考え方	<p>【 実現すべき目標 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● JR3 駅周辺の活性化のため、鉄道駅を中心に若者・子育て世代をターゲットとして拠点性を向上</li> </ul> <p>【補完する目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民の利便性を持続可能なものにするため、各拠点の周辺に居住を誘導し、高密度な市街地を維持する</li> <li>● 効果的かつ効率的に生活基盤を維持するため、民間と連携した公共資産の複合化・適正配置や公的資産の活用を図る</li> </ul>
居住誘導の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>●日常生活に必要な機能が整った地域への居住誘導による都市機能や地域コミュニティの維持</li> <li>●交通利便性が高い地域への居住誘導による子育て世代の定住や高齢者等が安心して暮らせる地域の実現</li> <li>●災害対策等に配慮して誘導区域を検討</li> </ul>
都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>●各拠点地区の中心となる駅、バス停留所や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域</li> </ul>

### 【 関連計画を踏まえ本計画にて配慮すべき主な視点 】

八幡宿駅周辺に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・八幡宿駅を中心に交通利便性を活かした多様な世代の生活の拠点として、既存の都市機能の維持と更なる機能誘導を目指す</li> <li>・子育て世代：千葉、東京方面に通勤する子育て世代、通学する若者が生活し交流できる生活利便施設の維持・誘導</li> <li>・周辺の地域住民：市原地区の地域住民を対象とした地域のコミュニティ機能、交通結節機能の維持・誘導</li> <li>・高齢者：八幡宿駅を中心に高齢者が歩いて、安心して生活できる医療・福祉機能の誘導</li> </ul>
公共施設に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能誘導区域内に誘導すべき機能（支所、公民館）</li> </ul>



## ⑦ 市原市公共交通網形成計画

### 【 計画の概要 】

策定年	平成 30 年(2018 年)9 月
計画期間	平成 30 年度(2018 年度)～令和 8 年度(2026 年度)
基本理念	ひととまち、未来をつなぐ持続可能な公共交通ネットワークの確立
基本方針 と施策の 方向性	<p>1 コンパクト・プラス・ネットワークを推進する公共交通ネットワークの形成</p> <p>① 鉄道駅や交通結節点の機能強化 ② 拠点間・地域間をつなぐ公共交通の機能強化 ③ 広域的な公共交通ネットワークの機能強化</p> <p>2 多様な主体との連携による持続可能な移動手段の確保</p> <p>④ 地域と育む新たな交通システムの拡充 ⑤ 福祉施策などとの連携による移動手段の確保</p> <p>3 公共交通の利用促進に向けた交通環境づくり（自家用車からの転換）</p> <p>⑥ 公共交通の利便性向上による利用促進 ⑦ モビリティマネジメントによる利用促進</p> <p>4 観光資源を活かした魅力的な二次交通の創出</p> <p>⑧ 観光振興と一体となった公共交通ネットワークの構築 ⑨ 広域連携による新たな観光ルートの創出</p> <p>5 人と地球環境にやさしい交通環境づくり</p> <p>⑩ 人にやさしい移動環境の創出 ⑪ 低公害・省エネルギーの交通手段への利用転換</p>

### 【 関連計画を踏まえ本計画にて配慮すべき主な視点 】

八幡宿駅周 辺に関する 事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・八幡宿駅周辺、ちはら台駅周辺、辰巳台、うるいど南等の拠点を繋ぐバス路線の再編により、拠点間のネットワーク強化を図る。</li> <li>・八幡宿駅から市役所を結ぶバス路線は、人の動きに合うよう運行本数の見直しや、バス路線の再編・拡充によるネットワークの強化を図る。</li> </ul>	
----------------------	---	--

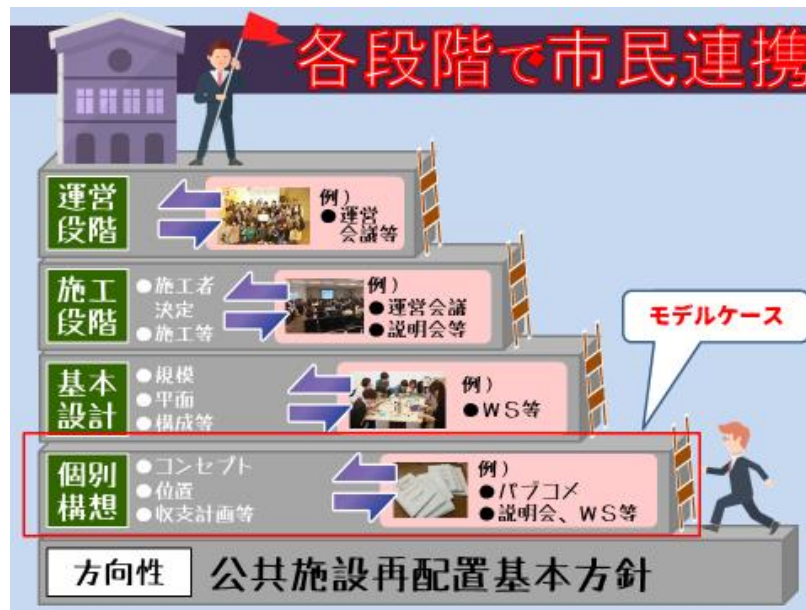
### 3 計画検討の手法

#### ① 本計画検討の考え方

再配置基本方針において、総合的な公共施設の再配置を検討する際には、まちづくりとの整合を図るとともに、施設の特長や利用状況等を踏まえた機能や位置等を検討するものとし、さらにその検討にあたっては、市民との対話と連携に基づく取り組みを行うものとした。

そこで、本計画の検討にあたっては、検討の初期段階から市民ニーズや地域特性を把握し、市民が求める付加価値を創出するため、地域住民、利用者代表参加のもと、ワークショップ方式でともに考え、「どのように再配置していくのか」、「再配置する施設の規模・機能はどうするのか」などについて、具体的に整理しています。

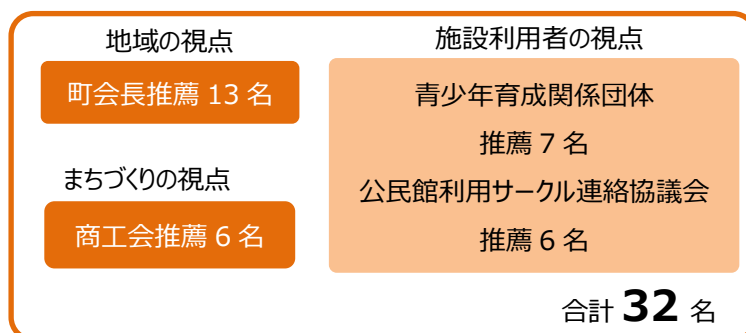
#### ■本計画の検討の考え



## ② 本計画の検討体制

本計画の策定にあたっては、市民との対話と連携のもとで検討を行うため、地域や施設利用者の代表等で構成する市民WSを設置しました。平成30年(2018年)10月から令和元年(2019年)12月まで、計6回の市民WSを開催し、再配置に係る討議と意見聴取を行いました。

### ■公共施設再配置モデルケースワークショップ構成員



また、市民WS以外にも、市民アンケートや、地域懇談会や高校生懇談会の開催等、様々な方法によって、多様な市民の意見聴取が図られるよう努めました。(詳細は第3章を参照)

市では関係部署課長級職員による「庁内プロジェクトチーム」(議長:資産経営部次長)を設置し、各回の市民WS及びその他市民意見の整理や対応の検討を行うとともに、「市原市公共資産マネジメント推進本部会議」(議長:市長)により、全庁横断的な体制で再配置に係る計画を整理しました。

さらに、市の計画案に対して、学識委員などで構成する「市原市公共資産マネジメント審議会」において、市民意見が反映されているか、公共資産マネジメントに資する内容となっているかなどについて、意見をいただきました。



## 第2章 モデル地区及び対象施設の現状

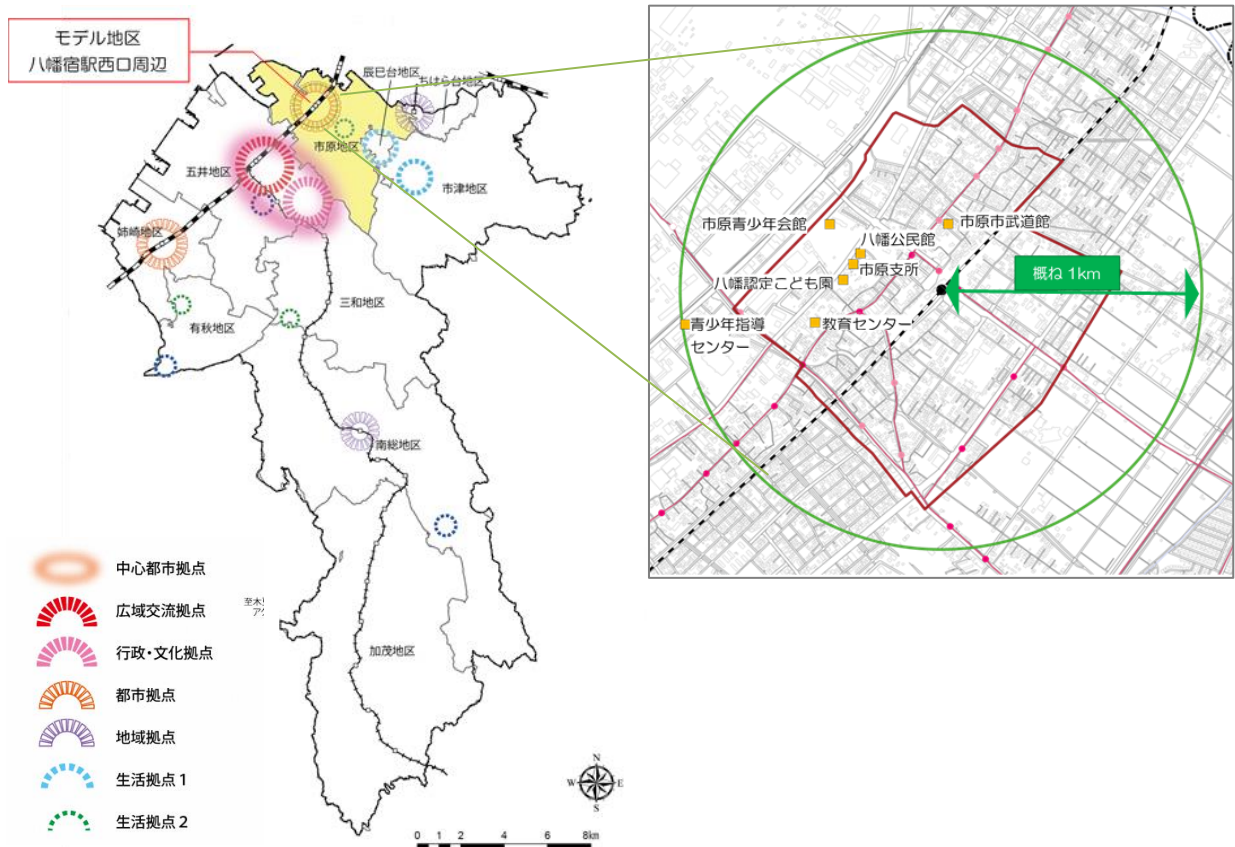
### 1 モデル地区の選定及び対象施設

再配置のモデル地区として、「まちづくり」「モデル性」「必要性」「実現可能性」の4つの視点を基に、八幡宿駅西口周辺を選定しました。対象施設は八幡宿駅西口周辺の概ね1キロメートル圏内に集積している7つの公共施設を選定しています。

#### ■八幡宿駅西口周辺のモデル地区選定の視点

まちづくりの視点	八幡宿駅周辺は、立地適正化計画で、都市機能誘導区域・都市拠点として位置付けられています。
モデル性の視点	様々な機能が立地しており、機能集約等による施設価値向上や圏域の重複解消、波及効果が見込めます。
必要性の視点	対象施設が全て築30年以上であり、耐震性や駐車場等の課題を持っています。また、類似機能が集積しています。
実現可能性の視点	対象施設が徒歩圏内に集積しています。鉄道駅に近接し、余裕資産の売却等による資金調達、民間サービス導入の可能性があります。

#### ■モデル地区・対象施設の位置



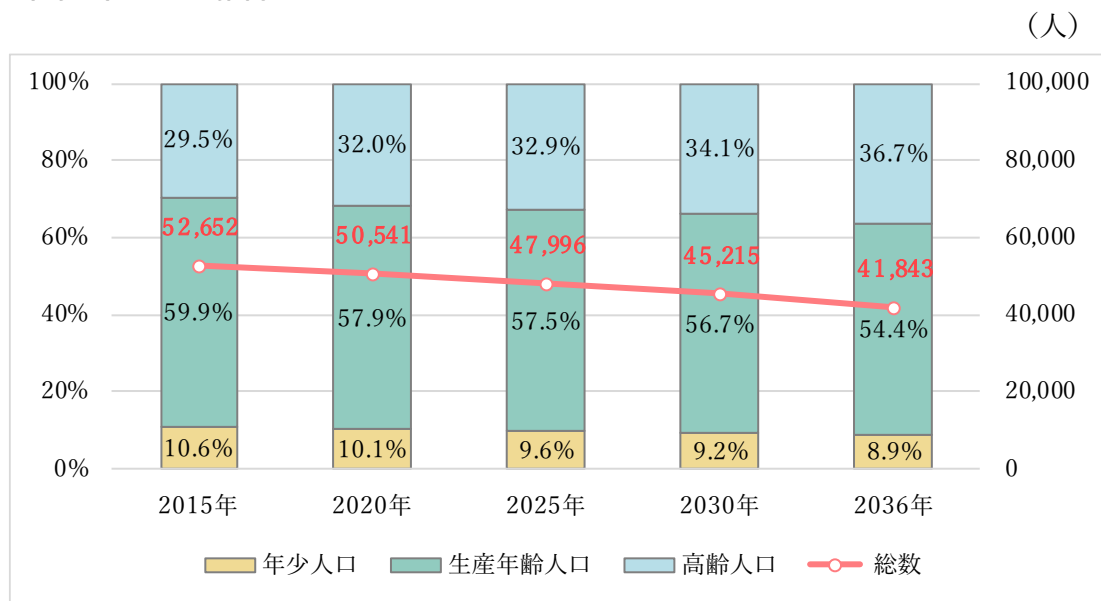
## 2 モデル地区の現状

### ① 人口推計

モデル地区の位置する市原地区の人口は平成 27 年(2015 年)時点で約 5.2 万人と市全体の約 19%を占めており、五井地区の次に人口の多い地区ですが、今後は人口減少・少子高齢化が進行すると見込まれます。

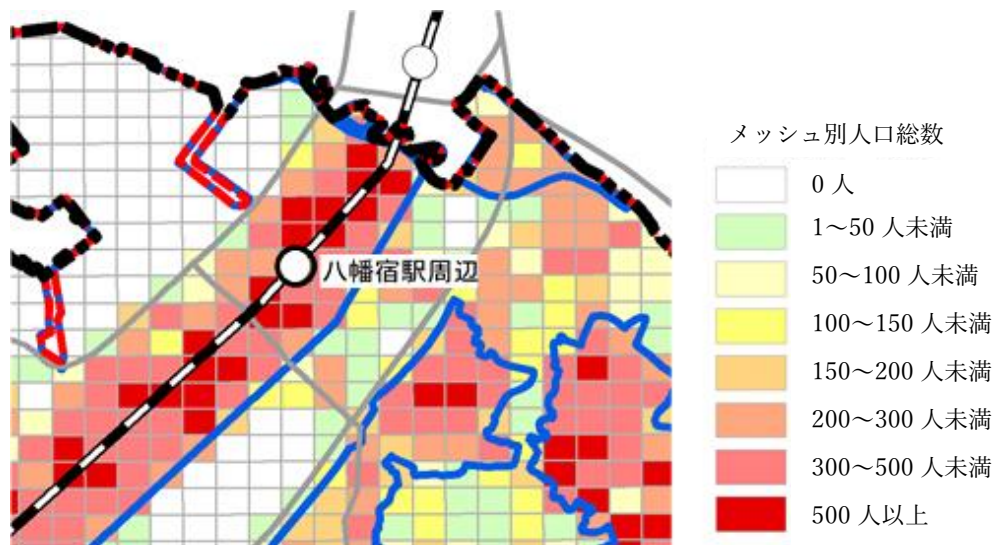
また、市原地区内でも、八幡宿駅周辺は特に人口が密集しています。

#### ■市原地区の人口推計



出典：再配置基本方針

#### ■市原地区の人口メッシュ



出典：国勢調査及び市原市人口ビジョン



## ② 公共交通

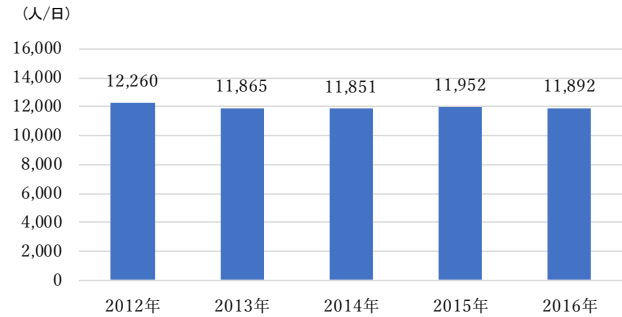
公共交通は、市内外を結ぶJR内房線や路線バスが運行しており、市の主要な交通結節点となっています。

### 【 鉄道 】

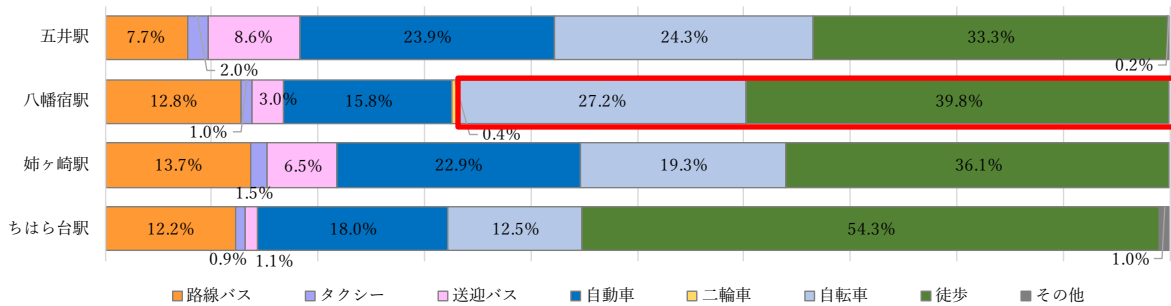
JR八幡宿駅は市内の主要駅の中でも五井駅の次に利用者数が多く、1日あたり約1.2万人が利用しています。

交通手段構成比では、徒歩、自転車での利用が比較的多い状況です。

■八幡宿駅の鉄道利用者の推移



■駅別交通手段構成比



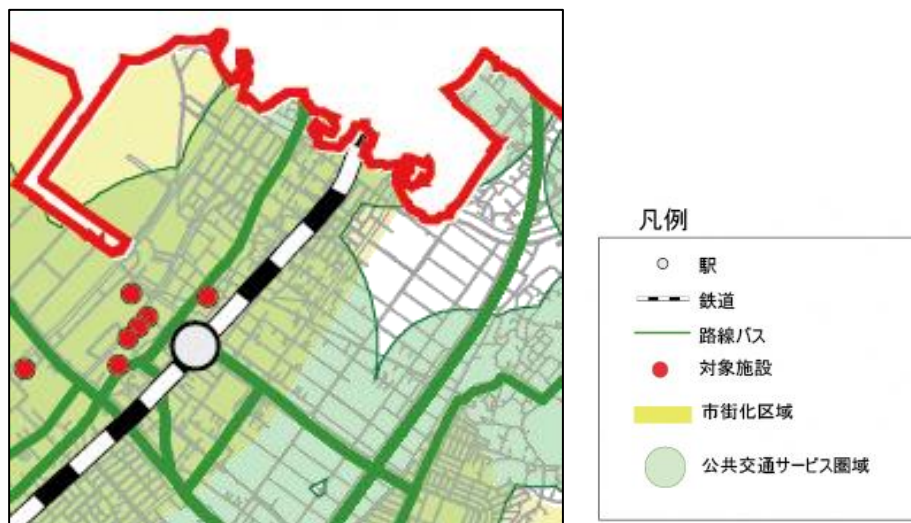
出典：市原市地域公共交通網形成計画

### 【 路線バス 】

五井、辰巳台、菊間、市津、千葉の各方面への路線バスがあり、周辺地域へのバスネットワークが形成されています。

公共交通サービス圏は概ねモデル地区周辺をカバーしており公共施設等にもアクセスしやすい環境にあります。

■バス路線及び公共交通サービス圏



出典：市原市地域公共交通網形成計画

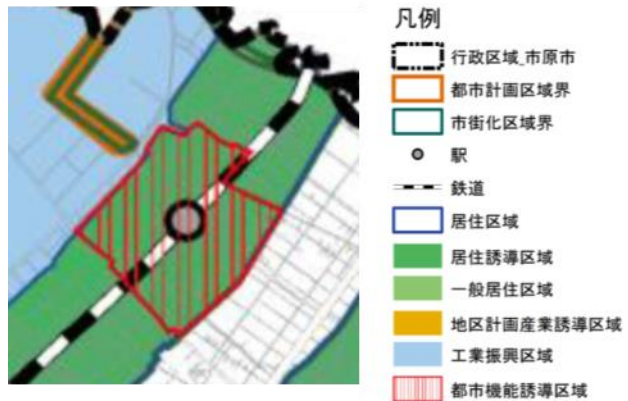
### ③ まちづくりの計画

市では、総合計画における将来像を実現するため、「市原市都市計画マスタープラン」において、目指すべき将来都市構造として「コンパクト・プラス・ネットワーク」を位置づけ、拠点の機能を高めるとともに、拠点間や周辺市街地・集落との交通ネットワークの強化により、都市の魅力向上と活性化を目指しています。

モデル地区は、都市拠点に位置付けられており、立地適正化計画において「広域的なアクセス性を活かし定住・交流につながる拠点づくり」を方向性に、居住誘導や都市機能集積を図る地域とされています。

さらに、維持・誘導すべき都市機能として、認定こども園・保育所や医療機能、コミュニティ施設、福祉拠点施設等が位置づけられています。

#### ■居住誘導区域・都市機能誘導区域のエリア



出典：市原市立地適正化計画

#### ■八幡宿駅周辺における誘導施設

	医療機能		行政機能		公共機能		福祉機能				子育て機能			教育文化機能		商業機能			
誘導施設	病院	診療所	市役所	支所	劇場、公会堂、ホール等	コミュニティ施設・公民館	福祉拠点施設	地域包括支援センター	保健センター	地域活動支援センター	子育てネウボラセンター	子育て支援センター	認定こども園・保育所	幼稚園	大学専修学校各種学校	小学校・中学校	中央図書館	ショッピングモール	スーパー等
維持・誘導の方針	○	○	-	○	-	○	○	○	-	-	-	●	●	○	○	○	-	-	○

凡例：●＝積極的な誘導・充実を図る施設 ○＝維持・誘導を図る施設

出典：市原市立地適正化計画

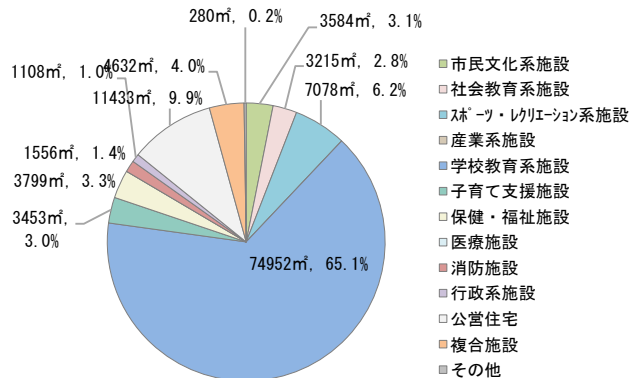
#### ④ 公共施設及び市有地の立地状況

##### 【公共施設の立地】

市原地区では、公共施設の総延べ床面積が115,089㎡あり、市全体の公共施設の総延べ床面積の約18%を占めます。このうち、大規模改修等の検討が必要な築30年以上の建物は、69.3%を占めています。

地域住民1人当たりの公共施設面積は2.19㎡/人です。

■市原地区における施設分類別割合



出典：再配置基本方針

##### 【市有地の立地】

八幡宿駅周辺には下図の通り市有地が位置しています。

駅西口側には対象施設の八幡公民館等の他、一団の土地として八幡運動公園(21,300㎡)や旧八幡幼稚園跡地(5,231㎡)が位置するなど、都市機能誘導区域内に集積しています。

駅東口側は、都市機能誘導区域内に八幡小学校が、市街化調整区域に中学校や有料公園施設が位置しています。

■八幡宿駅周辺における市有地の位置





### 3 対象施設の現状

#### ① 施設の概要

対象施設の7施設の基本的な情報は下表のとおりです。

基本情報	施設名称	ア 八幡公民館	イ 市原青少年会館	ウ 市原市武道館
				
	施設分類	市民文化系施設>集会施設	市民文化系施設>集会施設	スポーツ・レクリエーション施設>スポーツ施設
	設置目的	教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、住民の教養の向上、健康の増進等を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与する。	次代を担う青少年の健全育成と教養の向上を図る。 ※建物は県所有であり、市が無償貸借により運営	市における社会教育の振興を図る。
	所管部署	生涯学習部生涯学習課	生涯学習部生涯学習課	生涯学習部生涯学習課
	管理形態	指定管理	指定管理	直営
建物	築年度	1972年 (築48年)	1979年 (築41年)	1984年 (築36年)
	IS値 ※	1.1	0.69	0.6
	構造 階数	鉄筋コンクリート造 地上2階	鉄筋コンクリート造 地上2階	鉄骨造 地上1階
	延床面積	3,584㎡	1,497㎡	270㎡
(出典：市原市公共施設カルテ2017) 利用状況	利用人数 または 児童数	 3年間平均 78,732人	 3年間平均 41,315人	 3年間平均 6,840人
	収支 (千円)	 ㎡あたり -14.38千円/㎡	 ㎡あたり -22.13千円/㎡	 ㎡あたり -5.47千円/㎡
	敷地面積	3,474㎡	2,462㎡	894㎡
	用途地域	第二種住居地域	第二種住居地域	商業地域
敷地	建蔽率	60%	60%	80%
	容積率	200%	200%	400%
	駐車台数	50台	8台 + 借地57台	8台

※Is値：旧耐震基準(1981年以前)の建物について、形状や経年状況を考慮した耐震指標の値。

耐震改修促進法等では耐震指標の判定基準を0.6以上とする。0.6未満は耐震補強の必要がある。

エ 教育センター	オ 青少年指導センター	カ 市原支所	キ 八幡認定こども園
			
学校教育系施設＞その他教育系施設	学校教育系施設＞その他教育系施設	行政系施設＞庁舎等＞支所	子育て支援施設＞幼保・こども園
教育に関する研究及び調査並びに研修を行い、教育の充実と振興を図る。	市内における青少年の健全育成と非行の防止を図る。	地方自治法に基づく施設で、戸籍、住民登録、各種証明の発行及び市税等の収納のほか、本庁各課の100以上の事務を取り扱う。	教育並びに保育を必要とする子どもの健やかな成長が図られるよう、保護者に対する子育ての支援を行う。
学校教育部学校教育課	生涯学習部生涯学習課	市民生活部市原支所	子ども未来部保育課
直営	直営	直営	直営
1980年（築40年）	1968年（築52年）	1985年（築35年）	1978年（築42年）
0.44	1.09	新耐震	1.09
鉄筋コンクリート造 地上3階	鉄筋コンクリート造 地上2階	鉄筋コンクリート造 地上2階	鉄筋コンクリート造 地上2階
1,511㎡	343㎡	609㎡	1,083㎡
			
H29のみ 6,455人	3年間平均 326人	3年間平均 87,229人	3年間平均 150人
			
㎡あたり -74.44千円/㎡	㎡あたり -170.05千円/㎡	㎡あたり -146.70千円/㎡	㎡あたり -143.28千円/㎡
1,908㎡	548㎡	3,474㎡	2,648㎡
第一種住居地域	準工業地域	第二種住居地域	第二種住居地域
60%	60%	60%	60%
200%	200%	200%	200%
34台	9台	4台及び支所前2台	18台

## ② 各対象施設別の機能及び諸室構成

### ア 八幡公民館

#### 【施設サービス】

八幡公民館は社会教育法に基づく社会教育施設として、教育・学術・文化に関する事業を行う施設です。指定管理者の管理運営による主催事業や、各種教室の開催、会議室や和室などの貸室の提供を行っており、一般利用者や多くのサークル団体が定期的に利用しています。

早期開設避難所に指定されています。



#### 【建物の老朽化状況・バリアフリーへの対応】

建物は昭和47年(1972年)建設から築48年が経っていますが、これまで大規模改修は実施していません。本館は建物・設備共に全体的に老朽化が進行しており、特に機械設備の劣化が顕著です。体育室は建物外壁が広範囲に劣化し、それ以外は部分的に劣化が見られます。

バリアフリーへの対応については、出入口スロープやエレベータ、多目的トイレが設置されていますが、建物内外の段差や扉など障害も残っており、十分とは言えない状況です。

#### 【利用状況】

平成27年度(2015年度)から平成29年度(2017年度)の3年間で、平均78,732人/年の利用がありました。

諸室の稼働率は、講堂や体育室が70%以上と高い稼働率で利用されている一方で、和室や調理室は稼働率が10%台と低く、施設全体でみると利用状況は高いとは言えない状況です。

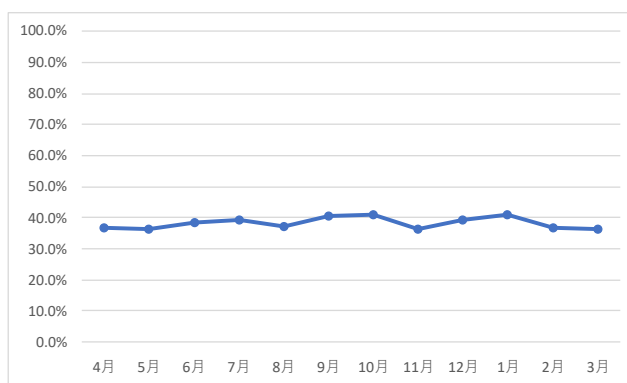
季節による利用にはあまり繁閑の差がありません。

#### ■貸室の諸室別の稼働率

諸室名	面積	稼働率
1F 会議室	60 m <sup>2</sup>	46.8%
2F 会議室	24 m <sup>2</sup>	32.9%
2F 研修室	42 m <sup>2</sup>	41.2%
1F 調理室	96 m <sup>2</sup>	14.4%
2F 和室1	60 m <sup>2</sup>	31.7%
2F 和室2	40 m <sup>2</sup>	19.0%
2F 体育室	792 m <sup>2</sup>	75.8%
2F 視聴覚室	125 m <sup>2</sup>	48.6%
2F 講堂	200 m <sup>2</sup>	73.2%

開館時間：午前9時～午後9時

#### ■月別稼働状況

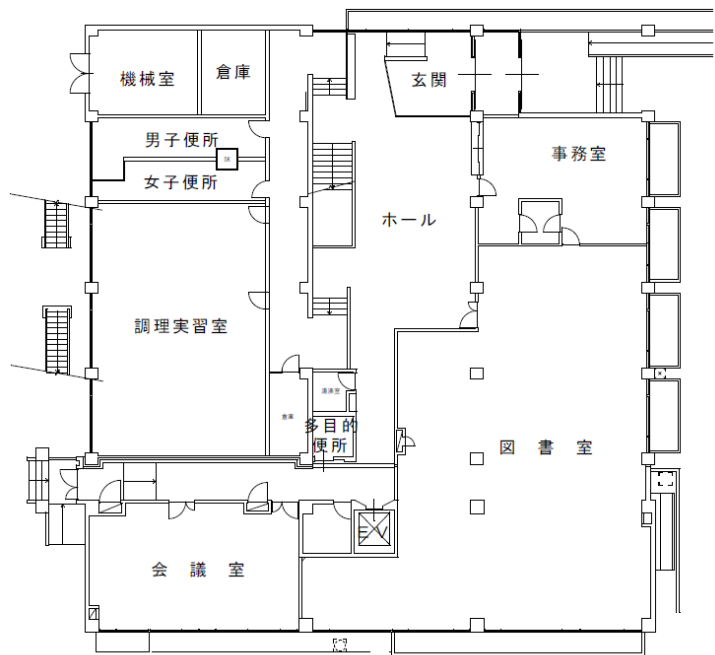


#### 【類似するその他の公共施設】

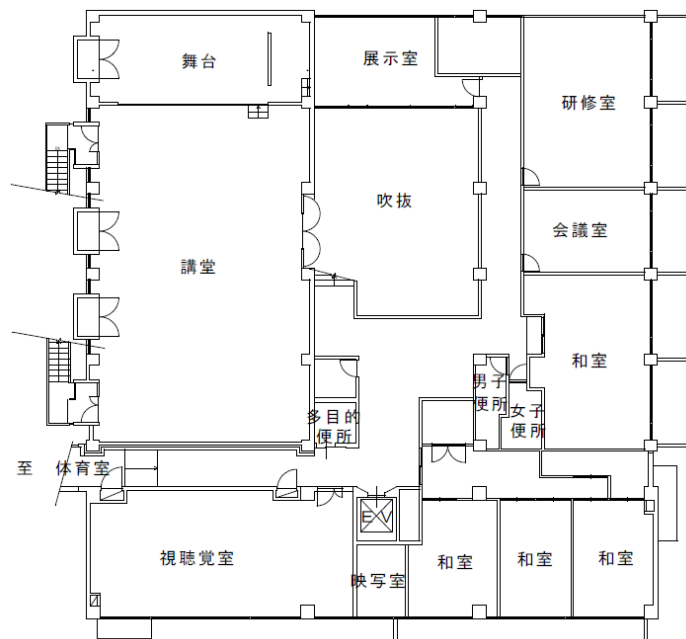
公民館	10 施設	姉崎公民館、五井公民館、国分寺公民館、南総公民館、鶴舞公民館、加茂公民館、白鳥公民館、市津公民館及び市津支所、辰巳公民館及び辰巳支所、有秋公民館及び有秋支所
コミュニティセンター	5 施設	千種コミュニティセンター、三和コミュニティセンター、戸田コミュニティセンター、菊間コミュニティ・福祉センター、ちはら台支所・コミュニティセンター

■各階平面図

【1F】



【2F】





## イ 市原青少年会館

### 【 施設サービス 】

市原青少年会館は、次代を担う青少年の健全育成・教養の向上を図るため、青少年の文化活動やグループ活動等の活動の場を提供しています。指定管理者の管理運営により、主催事業の開催や、集会室や音楽室などの貸室の提供を行っており、一般利用者やサークル団体が定期的に利用しています。

建物は県所有であり、市が無償貸借により使用する施設です。



### 【 建物の老朽化状況・バリアフリーへの対応 】

建物は昭和54年(1979年)の建設から築41年が経過していますが、これまで大規模改修は行われていません。雨漏りや空調設備及び受電設備の老朽化による不具合の発生の可能性が高まっています。

バリアフリーの対応としては、出入口スロープや多目的トイレは設置していますが、エレベータは設置されていません。

### 【 利用状況 】

平成27年度(2015年度)から平成29年度(2017年度)の3年間で、平均41,315人/年の利用がありました。

諸室の稼働率は、集会室が約57.0%と高い稼働率で利用されている一方で、学習室や和室などは10%前後に留まるなど、施設全体で見ると利用状況は高いとは言えない状況です。

季節による利用にはあまり繁閑の差がありません。

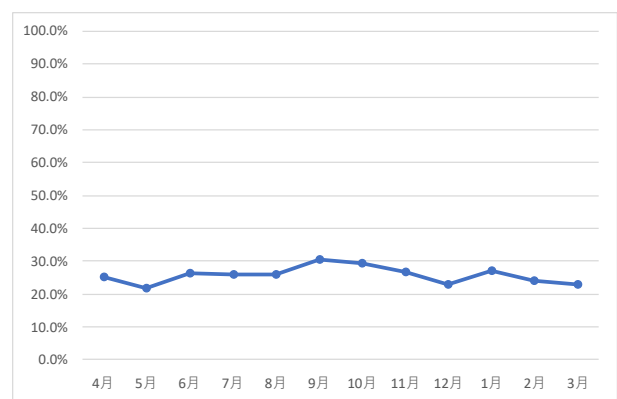
#### ■ 貸室の諸室別の稼働率

諸室名	面積	稼働率
1F 集会室	173 m <sup>2</sup>	62.2%
2F 学習室	173 m <sup>2</sup>	6.0%
2F 音楽室	95 m <sup>2</sup>	53.6%
2F 美術室	68 m <sup>2</sup>	22.7%
2F 小会議室	27 m <sup>2</sup>	21.6%
2F クラブ室	54 m <sup>2</sup>	24.7%
2F 和室	34 m <sup>2</sup>	11.1%

開館時間：午前9時～午後9時

※学習室の貸室対応は午後5時～午後9時まで

#### ■ 月別稼働状況



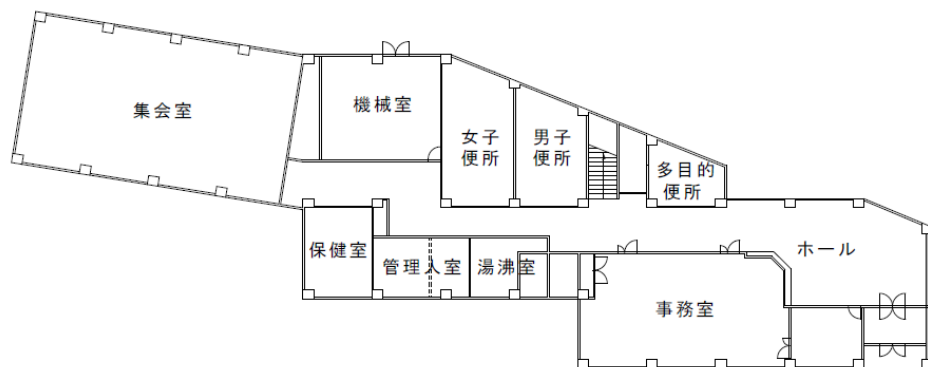
## 【 類似するその他の公共施設 】

青少年を対象とした施設ですが、実際に利用する年代としては中高年世代が中心であり、公民館等と類似する施設と考えられます。

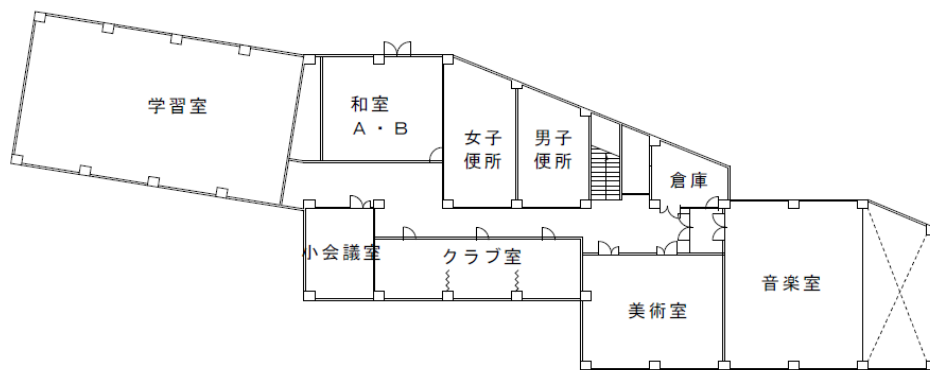
公民館	11 施設	八幡公民館、姉崎公民館、五井公民館、国分寺公民館、南総公民館、鶴舞公民館、加茂公民館、白鳥公民館、市津公民館及び市津支所、辰巳公民館及び辰巳台支所、有秋公民館及び有秋支所
コミュニティセンター	5 施設	千種コミュニティセンター、三和コミュニティセンター、戸田コミュニティセンター、菊間コミュニティ・福祉センター、ちはら台支所・コミュニティセンター

## ■各階平面図

### 【1F】



### 【2F】



## ウ 市原市武道館

### 【 施設サービス 】

市原市武道館は、社会教育の振興として、武道の場の提供を行っています。

床は板張りですが、一般的な体育館よりクッション性のある造りとなっています。空調も備えています。

無人施設であり、利用申請は市役所、鍵の受け渡しは八幡公民館で行っています。



### 【 建物の老朽化状況・バリアフリーへの対応 】

建物は昭和 59 年(1984 年)建設から築 36 年が経ちますが、近年耐震改修工事を行ったため、他施設と比較して著しい劣化は見られません。

バリアフリーへの対応としては、出入口スロープや多目的トイレはありません。

### 【 利用状況 】

平成 27 年度(2015 年度)から平成 29 年度(2017 年度)の 3 年間で平均 6,840 人/年の利用があります。

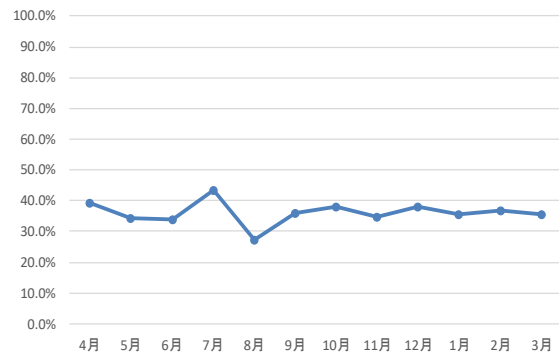
武道場の稼働状況は年間平均約 36%と、決して高くはありません。

月別には、7 月がやや多い状況ですが、概ね平均的に推移しています。

一方で、ほぼ毎日夕方以降や、土日に高い頻度で利用されているなど利用時間に偏りがあります。

開館時間：午前 9 時～午後 9 時

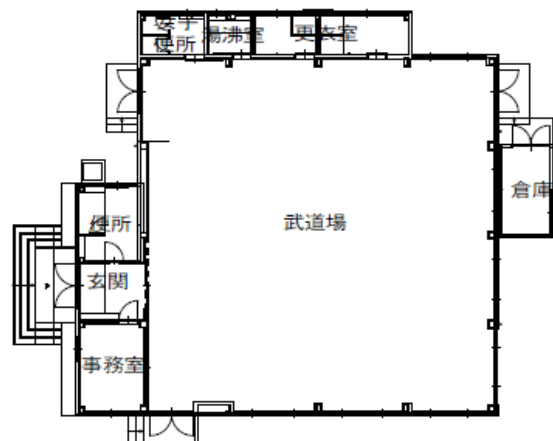
### ■ 月別稼働状況



### 【 類似するその他の公共施設 】

スポーツ施設としては、ゼットエー武道場や臨海体育館などがあります。また、中学校の武道場や小学校の体育館など、類似した設備をもつ施設があります。

### ■ 平面図



調整用空白

## エ 教育センター

### 【 施設サービス 】

教育センターは、教育の充実と振興のため、教育に関する調査研究や、教職員への研修、教育相談、特別支援教育、情報教育に関する事業を行う施設です。

市内の教職員への研修として夏休み等の長期休暇期間には、ほぼ毎日の頻度で施設内の会議室や他の小中学校の校舎を使用して、研修を行っています。

また、教育相談事業として、市内の学校などに通う児童生徒への教育相談も受け付けています。適応指導教室（フレンド市原）もあり、心理的に悩みを抱えている児童生徒への教室を開催しています。

夏休みには、科学作品展を開催するなど、一般の来訪者も訪れることがあります。



#### ■教育相談の受付時間

相談日	月曜日～金曜日（祝休日を除く）
相談時間	9時～16時

#### ■適応指導教室（フレンド市原）の開催時間

活動日	火～金曜日
活動時間	9時45分～14時30分

### 【 建物の老朽化状況・バリアフリーへの対応 】

建物は昭和55年(1980年)建設から築40年が経過していますが、これまで大規模改修は行われていません。外壁のひび割れ・剥離、屋上コンクリ防水劣化、雨漏り、ガラスの飛散防止フィルム等のめくれ等の劣化が進行し、IS値も0.44と0.6を下回っていることから、耐震性の問題も抱えています。

バリアフリーへの対応としては、出入口スロープや多目的トイレは設置していますが、エレベータは設置されていません。

### 【 利用状況 】

7～9月にかけて夏季休暇期間に職員研修や科学作品展の開催等が集中しますが、貸館施設として運用していないことから、通年での稼働率は低くなっています。

平成29年度(2017年度)の科学作品展には延べ6,455人の見学者が訪れています。

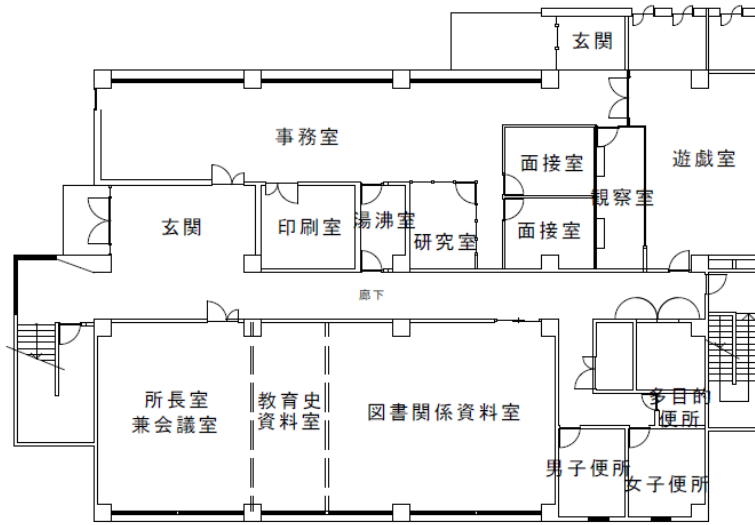
### 【 類似するその他の公共施設 】

教育に関する調査研究や教職員の研修等の機能としては本施設が唯一の施設であり、類似する公共施設はありません。適応指導教室は、姉崎や鶴舞の集会所でも対応を行っています。また、児童生徒のみを対象としているわけではありませんが、青少年指導センターでは子ども・若者総合相談を行っています。

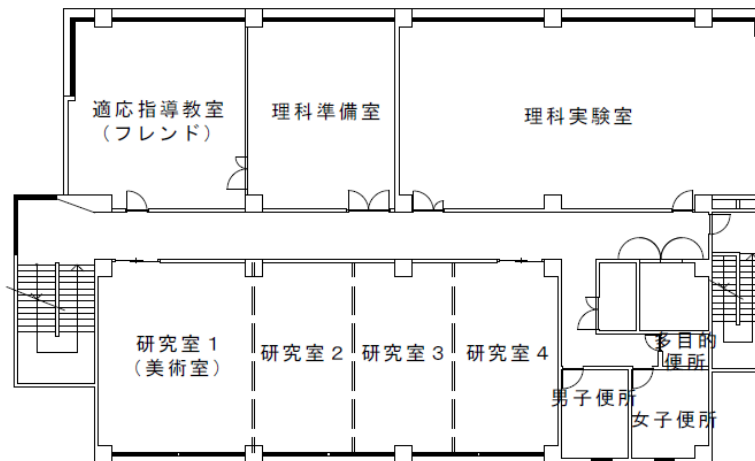
諸室構成から見ると、理科実験室やコンピュータ室などがあるため、小学校や中学校は類似した設備をもつ施設であると言えます。

■各階平面図

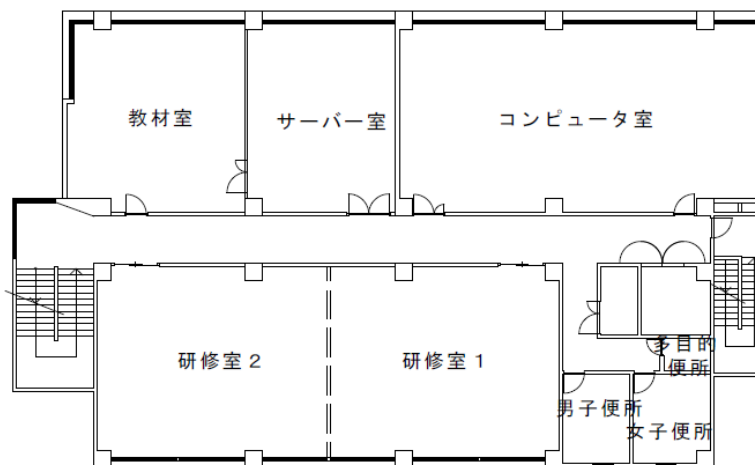
【1F】



【2F】



【3F】



## オ 青少年指導センター

### 【 施設サービス 】

青少年指導センターは、市内における青少年の健全育成と非行の防止を図るため、街頭補導や学校支援活動等の事業を行うための拠点施設です。

平成 24 年度(2012 年度)から、子どもや若者の社会参加や自立を支援するため、施設内に子ども・若者総合相談の窓口を開設し、専門の相談員が、ニートやひきこもりなど子どもや若者の悩み相談の対応を行っています。



### ■ 来所・電話相談の受付時間

相談日	月曜日～金曜日（祝休日を除く）
相談時間	9 時～16 時

### 【 建物の老朽化状況・バリアフリーへの対応 】

建物は昭和 43 年(1968 年)の建設から築 52 年が経過し、老朽化による雨漏り、結露、壁紙の剥がれが多発しています。空調設備も古く、冷暖房の効果が低下しています。

出入口スロープやエレベータ、多目的トイレの設置がなく、トイレはすべて和式であり、階段に手すりが設置されていないなど、バリアフリーの観点から改善が必要です。

### 【 利用状況 】

平成 27 年度(2015 年度)から平成 29 年度(2017 年度)の 3 年間で平均 326 人/年の利用があります。

相談窓口には、平成 29 年度(2017 年度)に 798 人の利用があり、小学生から 30 歳代まで幅広い利用者から相談がありました。

### ■ 相談状況（平成 29 年度）

相談対象者	男子	女子	計
小学生	128	60	188
中学生	229	188	417
高校生	24	37	61
学生	7	11	18
10 歳代	22	2	24
20 歳代	27	24	51
30 歳代	15	5	20
不明・その他	14	5	19
計	466	332	798

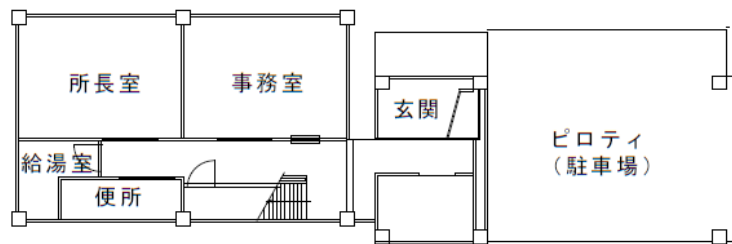
### 【 類似するその他の公共施設 】

青少年の健全育成と非行防止を図るための施設としては、市内唯一の施設です。教育センターには教育相談の機能がありますが、小中学校の児童・生徒のみを対象としているため、青少年の相談を幅広く受け付けている本施設とは性質が異なります。

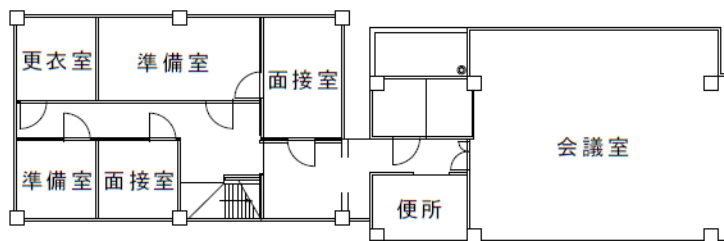


■各階平面図

【1F】



【2F】



## カ 市原支所

### 【 施設サービス 】

市原支所は、市原地区の支所窓口として、戸籍、住民登録、各種証明の発行及び市税等の収納のほか、本庁各課の 100 以上の事務も取り扱っています。

会議室や和室があり、市や町会等の公的団体が活用できる場所となっています。



### 【 建物の老朽化状況・バリアフリーへの対応 】

昭和 60 年(1985 年)に新耐震基準で建設された比較的新しい施設ですが、築 35 年経過し現在では老朽化による敷地内の陥没や、給排気口、換気扇腐食が認められます。

バリアフリーの対応としては、多目的トイレや窓口までの点字ブロックも設けていますが、エレベータは設置されていません。

### 【 利用状況 】

平成 27 年度(2015 年度)から平成 29 年度(2017 年度)の 3 年間で平均 87,229 人/年の利用があり、年間の住基登録や各種証明書発行等の行政手続きの取扱件数は、市内の 10 支所の中で最も件数が多くなっています。

2 階の会議室は、支所、町会等関係者による利用に限られています。和室の利用はほとんどありません。

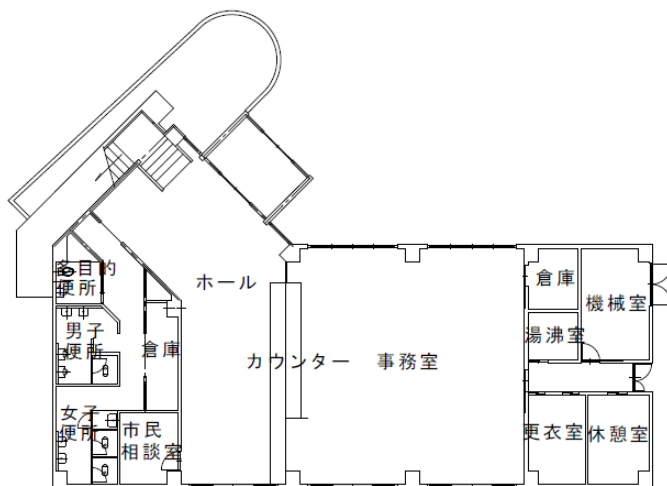
### 【 類似するその他の公共施設 】

類似する施設としては、各地域に配置されている支所や国分寺台にある市庁舎が挙げられます。

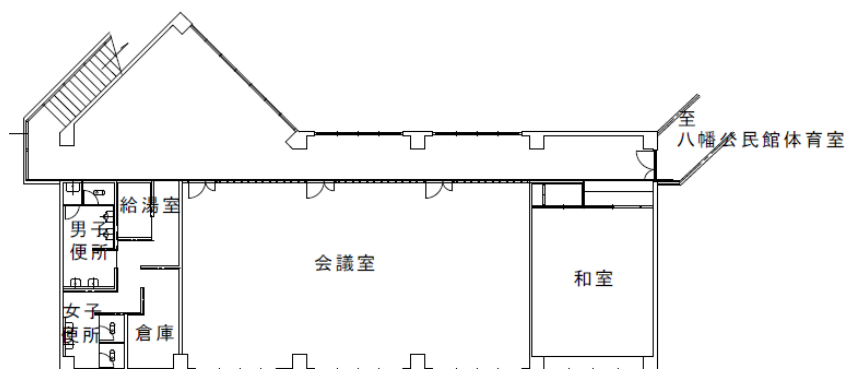
支所	9 施設	姉崎支所、三和支所、南総支所・南部土木合同庁舎、加茂支所、五井支所(サンプラザ市原内)、ちはら台支所・コミュニティセンター、市津公民館及び市津支所、辰巳公民館及び辰巳台支所、有秋公民館及び有秋支所
市庁舎	1 施設	市庁舎

■各階平面図

【1F】



【2F】



## キ 八幡認定こども園

### 【 施設サービス 】

八幡認定こども園は子どもへの教育及び保育を一体的に提供する施設です。

保育環境に必要な諸室を有しているほか、平日午前、園庭は就学前児童を対象に一般開放されています。



### 【 建物の老朽化状況・バリアフリーへの対応 】

建物は昭和53年(1978年)建設から築42年が経過し、雨漏り等が発生しています。平成30年度(2018年度)からの認定こども園化に伴い、外壁のみ改修を行っています。

出入口スロープやエレベータ、多目的トイレが設置されておらず、バリアフリー対応は改善が求められます。

### 【 園児数 】

平成27年度(2015年度)から平成29年度(2017年度)の3年間で毎年150人前後の園児数があります。

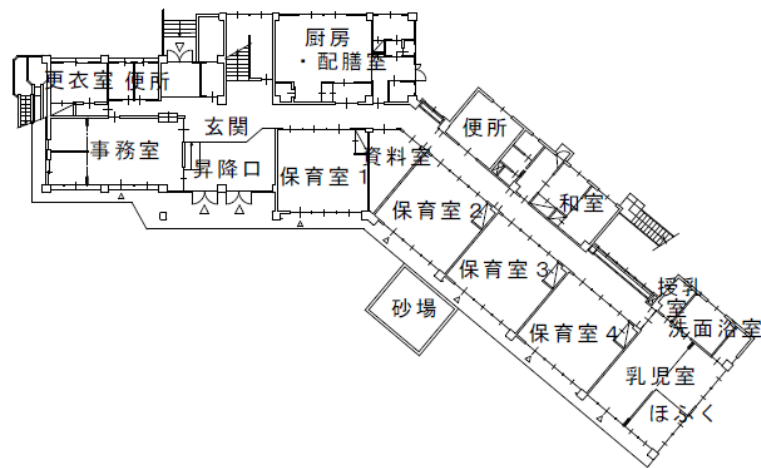
### 【 類似するその他の公共施設 】

類似する施設としては、公立の認定こども園、保育所等のほか、民営の保育施設等があります。

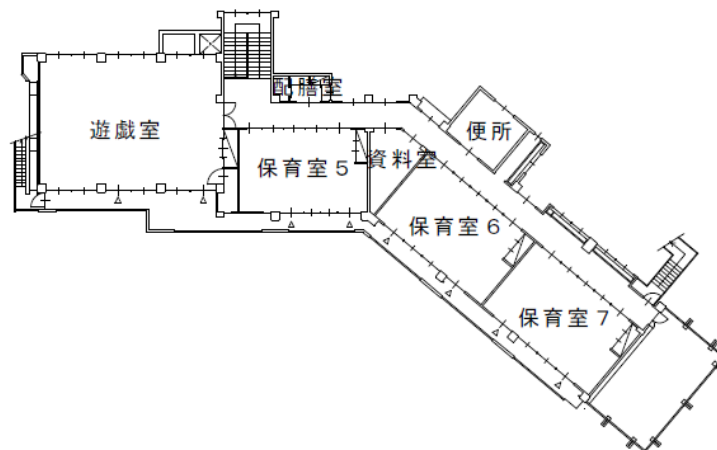
認定こども園	6 施設	辰巳台認定こども園、今津認定こども園、姉崎認定こども園、五井認定こども園、牛久認定こども園、高滝認定こども園
保育所	5 施設	三和保育所、辰巳保育所、馬立保育所、鶴舞保育所、里見小規模保育事業所

■各階平面図

【1F】



【2F】



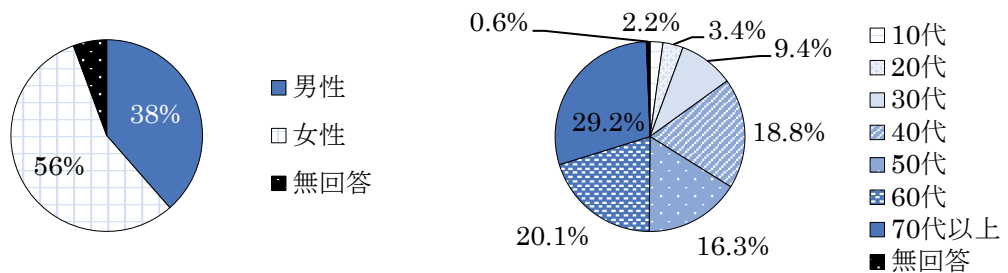
## 第3章 対象施設に対する市民の意見

本計画の策定にあたっては、市民と連携して再配置の検討に取り組むとともに、多様な主体のニーズを把握するため、様々な手法による意見聴取を行いました。

### 1 市原地区及び辰巳台地区の無作為抽出アンケート結果

#### ① 調査概要

調査対象	16歳以上の無作為抽出した市民 1,300名（市原地区・辰巳台地区）
調査方法	郵送配布、郵送回収
調査時期	平成30年(2018年)10月
配布数/回収数	1,300票/319票



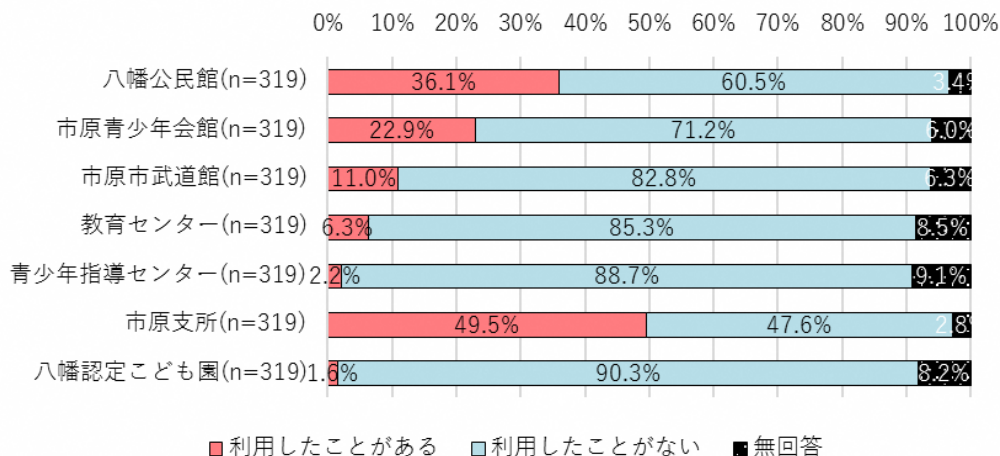


## ② 調査結果（抜粋）

### 【 対象施設の利用の有無 】

○平成 29 年度の一年間に公共施設を利用したという回答は「市原支所」が 49.5%、次いで「八幡公民館」が 36.1%、「市原青少年会館」が 22.9%、市原武道館は 11.0%でした。  
○その他の「教育センター」「青少年指導センター」「八幡認定こども園」を利用している人は回答者の 10%未満です。

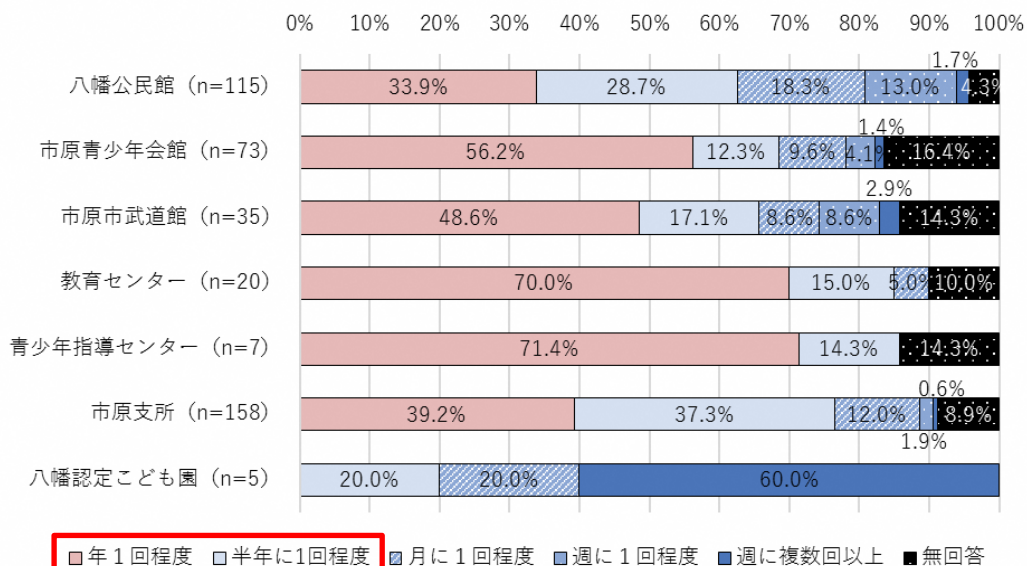
#### ■利用の有無



### 【 利用頻度 】

○利用したことのあつた施設のうち、「八幡認定こども園」を除く施設は年 1 回程度の利用が多く見られ、月 1 回程度以上の頻繁な利用は比較的少なくなっています。  
○「市原支所」は年に 1 回から半年に 1 回程度の利用が 7 割超を占めています。

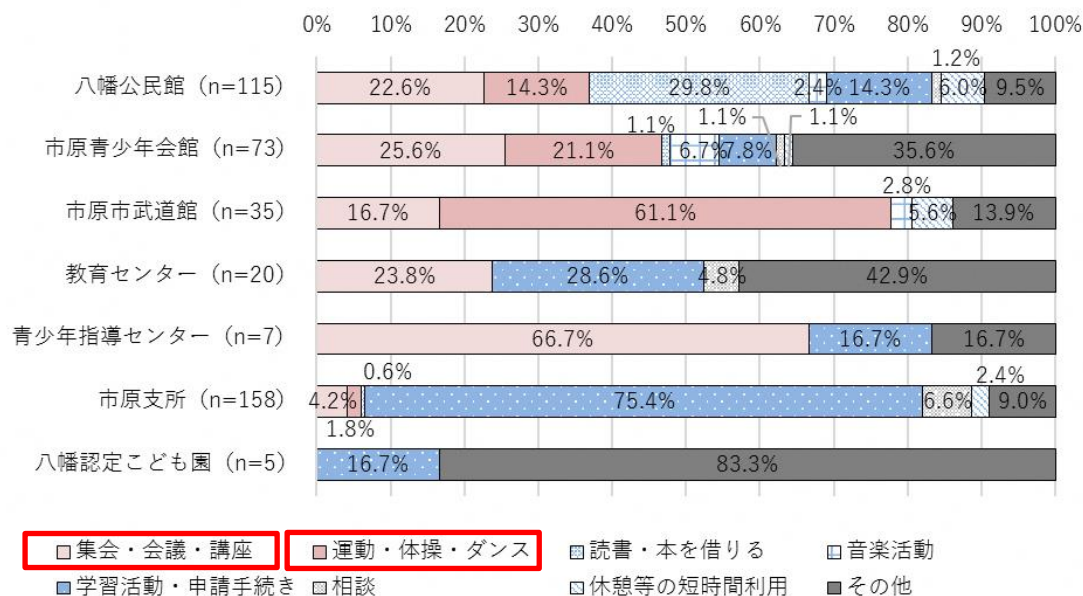
#### ■利用頻度



## 【 対象施設の主な利用目的 】

- 八幡公民館、市原青少年会館、市原市武道館は、「集会・会議・講座」「運動・体操・ダンス」を目的とした利用が共通しています。
- 八幡公民館は「読書・本を借りる」の回答が約30%と比較的多く見られます。

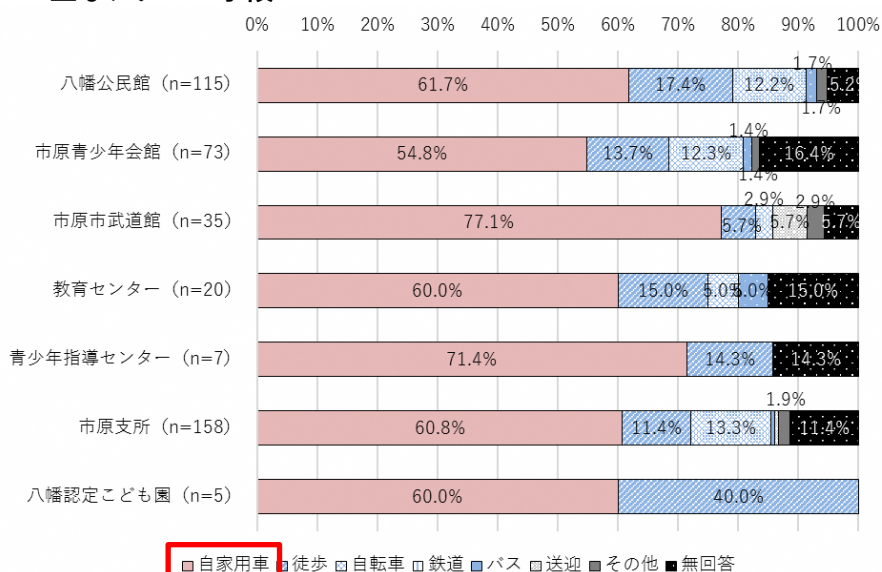
### ■利用目的



## 【 対象施設への主なアクセス手段 】

- 全ての施設において「自家用車」の利用が多くを占めています。一方で、バス等の公共交通を利用したアクセスはほとんど見られません。

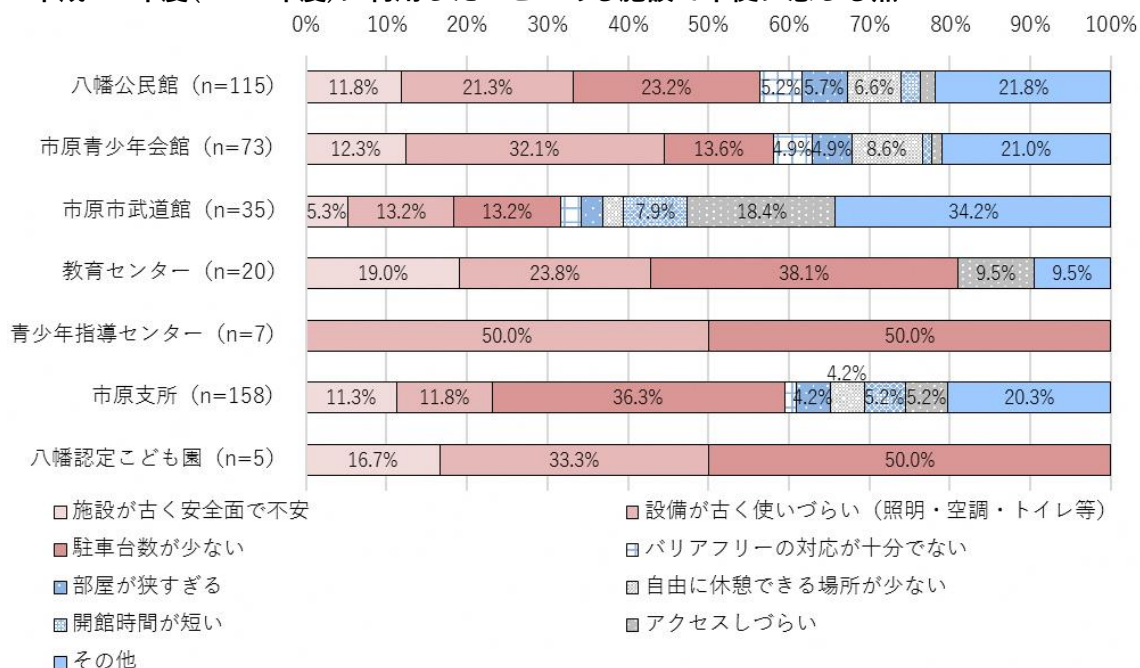
### ■主なアクセス手段



## 【 対象施設の不便な点 】

- ほとんどの施設で、「設備が古く使いづらい（照明・空調・トイレ等）」や「駐車台数が少ない」といった回答が多く見られます。
- 「施設が古く安全面で不安」との回答も比較的多く見られます。

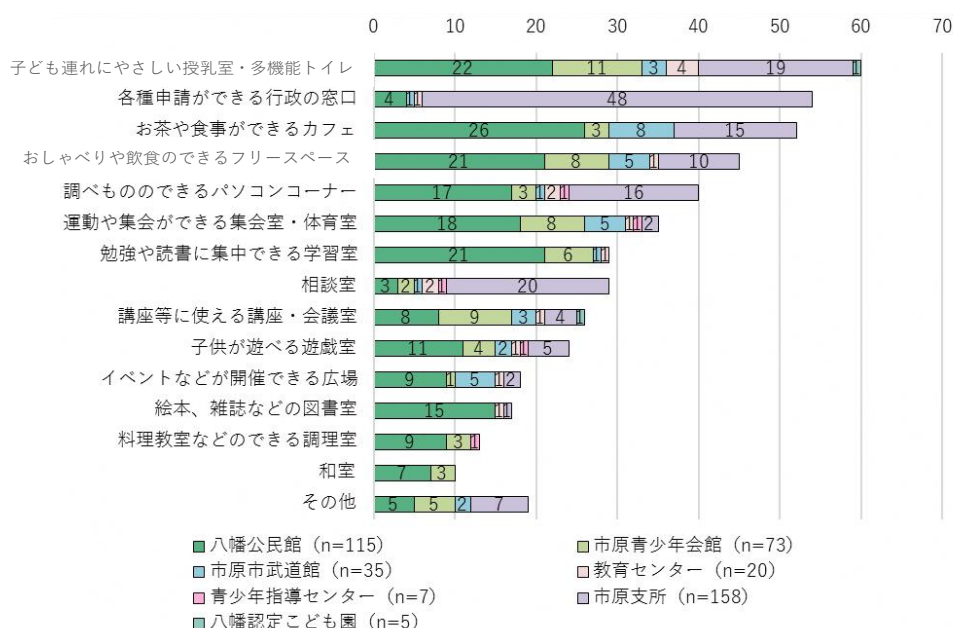
## ■平成 29 年度(2017 年度)に利用したことのある施設で不便を感じる点



## 【 利用したことのある施設で充実を図るべき機能】

- 充実を図るべき機能では、支所の「各種申請ができる行政の窓口」のほか、「子供連れにやさしい授乳室・多機能トイレ」、「お茶や食事ができるカフェ」、「おしゃべりや飲食のできるフリースペース」、「調べ物のできるパソコンコーナー」等、既存の施設にない新たな機能に関する回答が多く見られます。

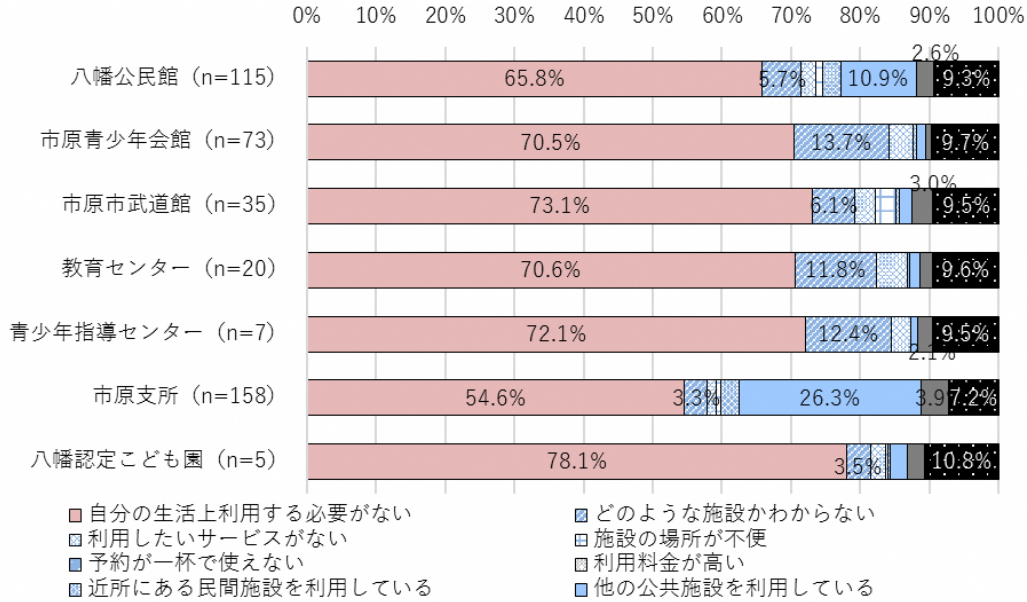
## ■利用したことがある施設で充実を図るべき機能



【 施設を利用したことがない理由 】

○全ての施設で「自分の生活上利用する必要がない」との回答が最も多くありました。

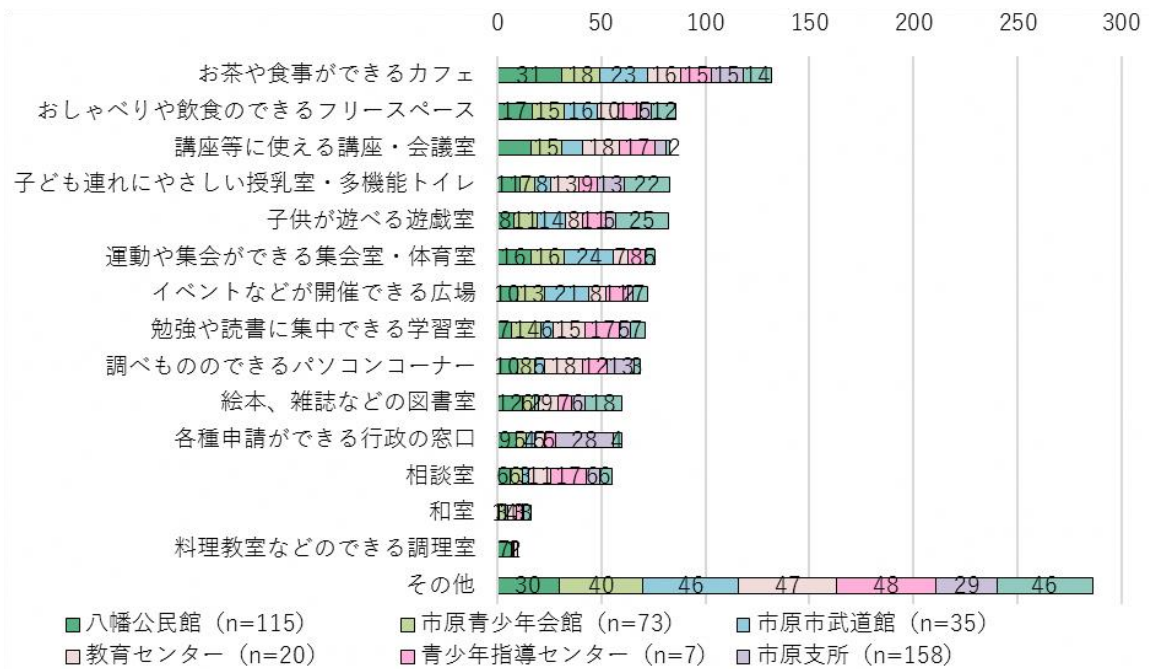
■施設を利用しない理由



【 利用したことがない施設の充実化を図れば使いたいと思う機能 】

○「お茶や食事ができるカフェ」を求める意見が比較的多くありました。

■利用したことがない施設で充実を図れば使いたいと思う機能

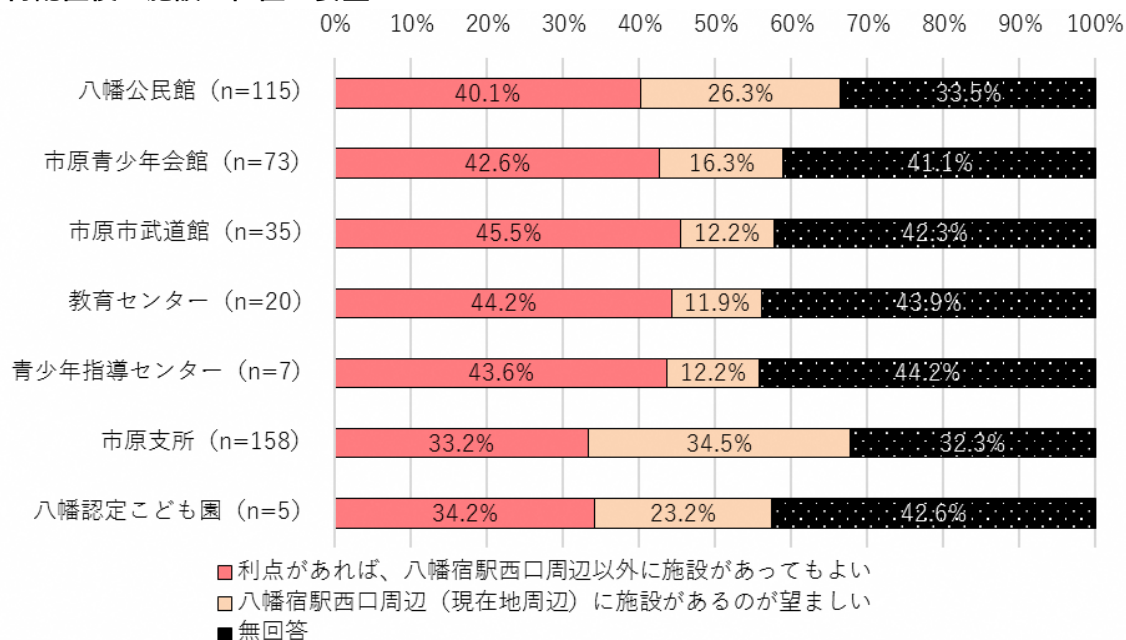




## 【 再配置後の施設の位置の要望 】

- 位置については、現在の位置にこだわらない意見が多くありました。  
○この設問は無回答が多くありました。

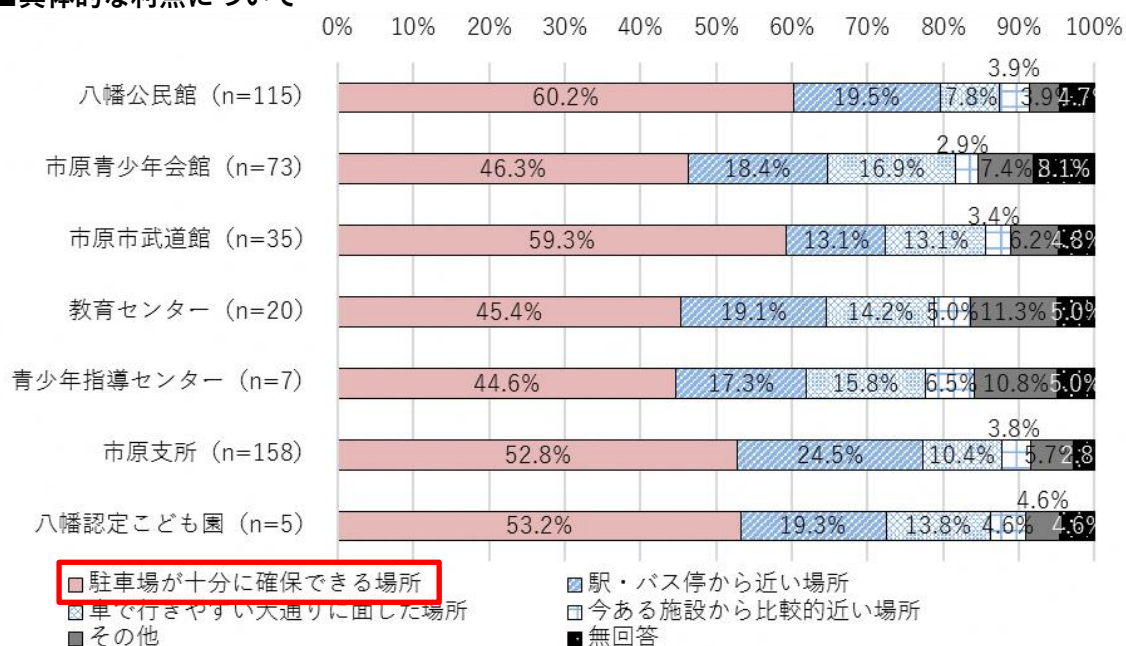
### ■再配置後の施設の位置の要望



## 【 「八幡宿駅西口周辺以外に施設があってもよい」と考える具体的な利点】

- 「利点があれば、八幡宿駅西口周辺以外に施設があってもよい」と回答のあった施設のうち、具体的な利点としては、「駐車場が十分に確保できる場所」の回答が特に多く見られます。

### ■具体的な利点について



**【 機能集約が望ましい対象施設の組み合わせ 】**

- 市原青少年会館・教育センター・青少年指導センターの組み合わせが最も多くありました。  
利用目的が近く青少年の教育関連の施設として集約すべきとの意見が見られました。
- 機能が類似していることから公民館・青少年会館・武道館との組み合わせ、利便性向上を理由として、八幡公民館・市原支所の組み合わせがありました。

**■組み合わせの意見（多数意見）**

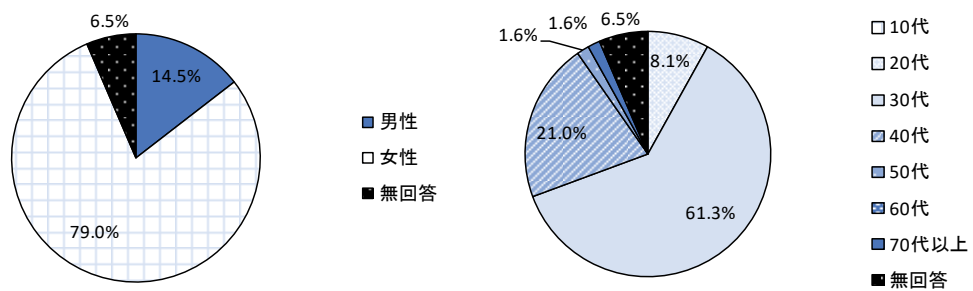
組み合わせ	件数
八幡公民館 + 市原青少年会館	17 件
八幡公民館 + 市原青少年会館 + 市原市武道館	11 件
八幡公民館 + 市原市武道館	14 件
八幡公民館 + 市原市武道館 + 市原支所	7 件
八幡公民館 + 市原支所	32 件
市原青少年会館 + 教育センター + 青少年指導センター	52 件
市原青少年会館 + 青少年指導センター	25 件
教育センター + 青少年指導センター	31 件



## 2 八幡認定こども園の保護者へのアンケート結果

### ① 調査概要

調査対象	八幡認定こども園の保護者
調査方法	施設配布、施設回収
調査時期	平成30年(2018年)12月
回収数	62票



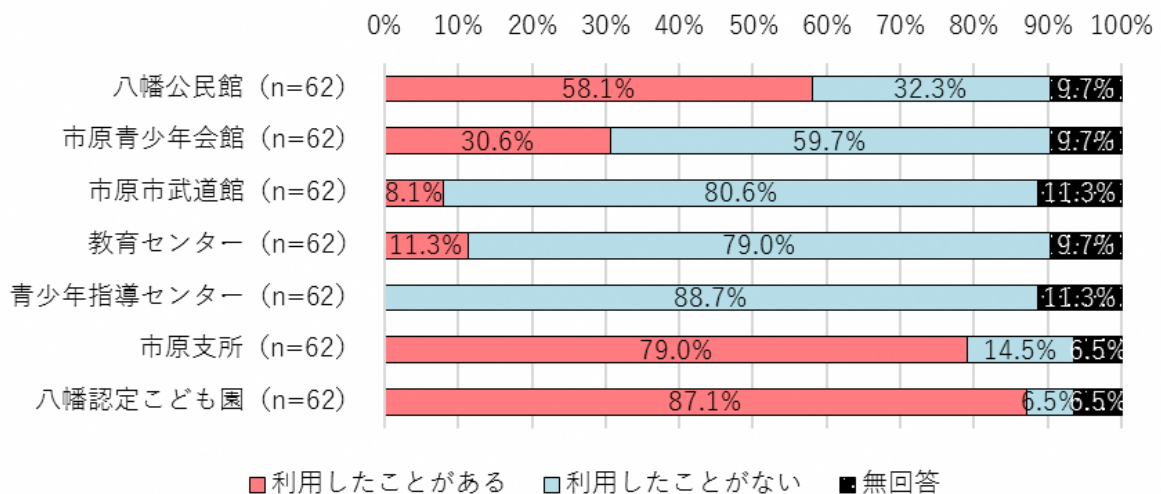
### ② 調査結果（抜粋）

無作為抽出アンケートの結果と比較して、回答に特徴が見られた設問を示します。

#### 【 対象施設の利用の有無 】

○平成29年度一年間に公共施設を利用したという回答は「八幡認定こども園」が87.1%、次いで「市原支所」が79.0%、「八幡公民館」が58.1%、「市原青少年会館」は30.6%となっています。

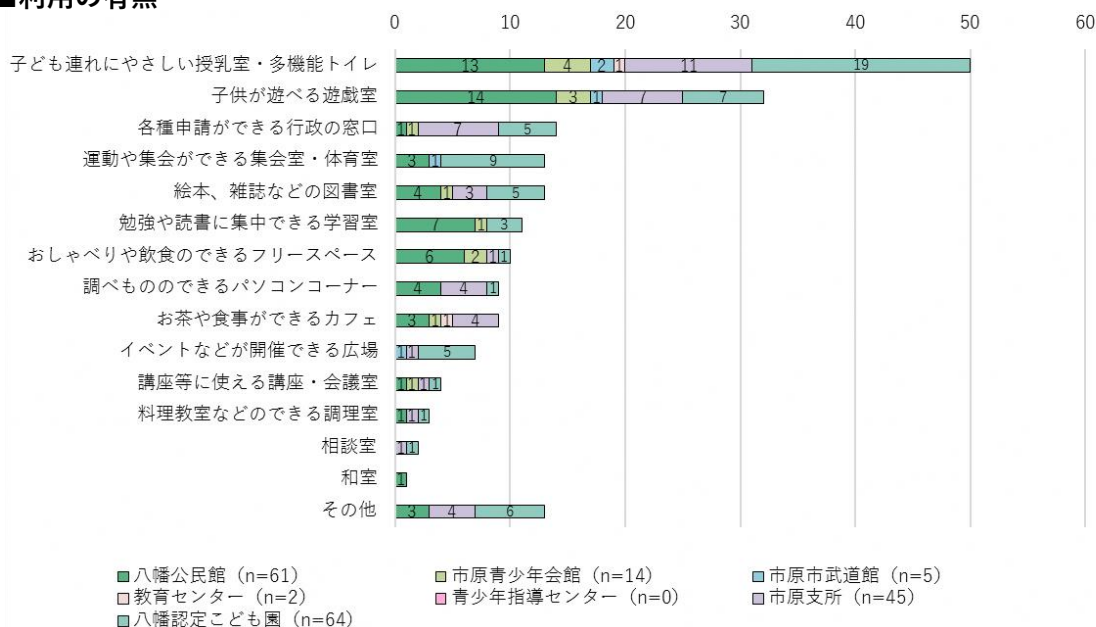
#### ■利用の有無



## 【 利用したことのある施設で充実を図るべき機能 】

○「子供連れにやさしい授乳室・多機能トイレ」、「子供が遊べる遊戯室」を求める意見が多く、子育てのための機能充実を求める意見が多くなっています。

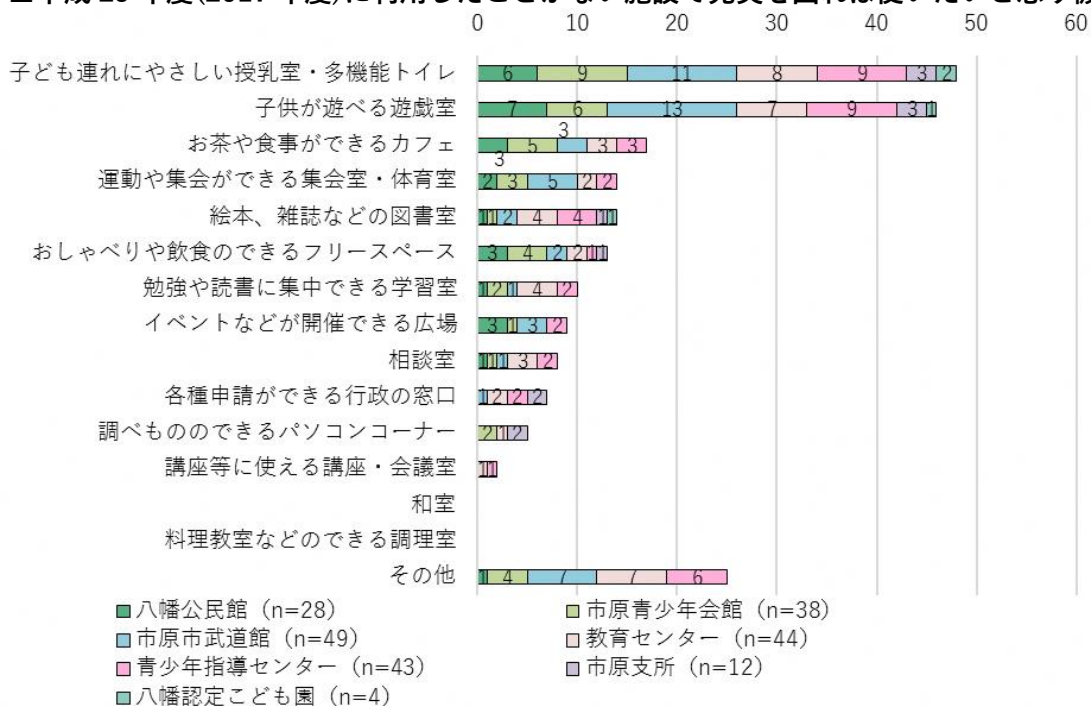
### ■利用の有無



## 【 利用したことがない施設で充実を図れば使いたいと思う機能 】

○ほとんどの施設で、「子供連れにやさしい授乳室・多機能トイレ」、「子どもが遊べる遊戯室」を求める意見が多く見られます。また、「お茶や食事ができるカフェ」といった意見も多く見られます。

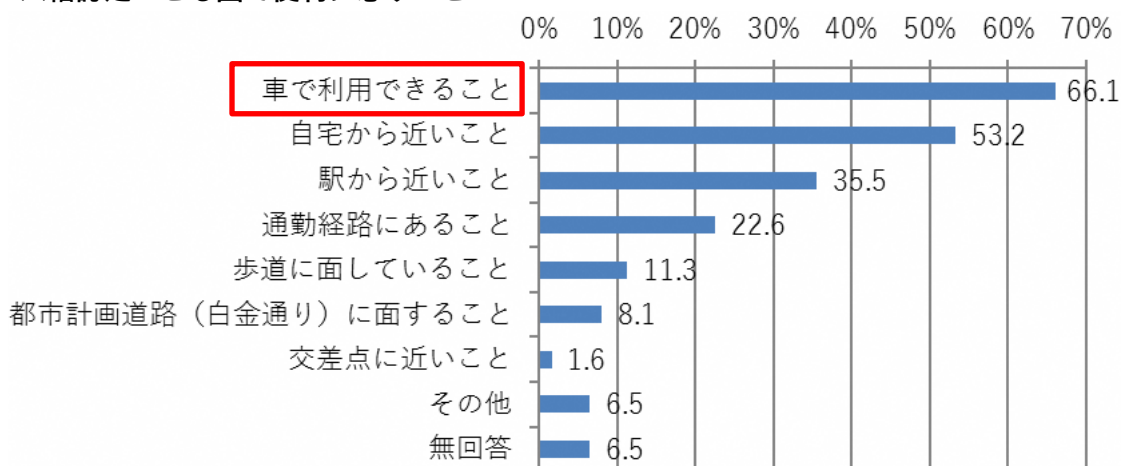
### ■平成 29 年度(2017 年度)に利用したことがない施設で充実を図れば使いたいと思う機能



### 【 八幡認定こども園で便利に思うこと 】

○「車で利用できること」や「自宅から近いこと」という意見が多くなっています。次いで「駅から近いこと」、「通勤経路であること」の意見が多くなっています。

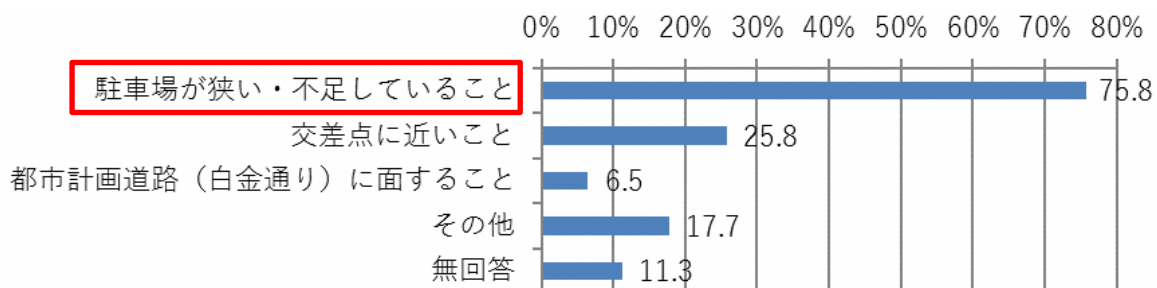
#### ■八幡認定こども園で便利に思うこと



### 【 八幡認定こども園で不便に思うこと 】

○「駐車場が狭い・不足していること」の意見が特に多くありました。

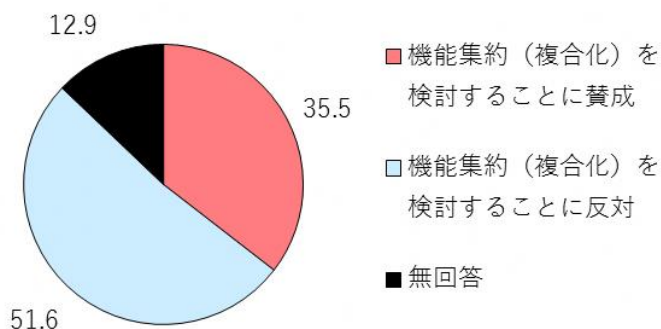
#### ■八幡認定こども園で不便に思うこと



### 【 八幡認定こども園の機能集約を検討することについての意見 】

○八幡こども園の機能集約について、慎重な意見が半数以上を占めました。

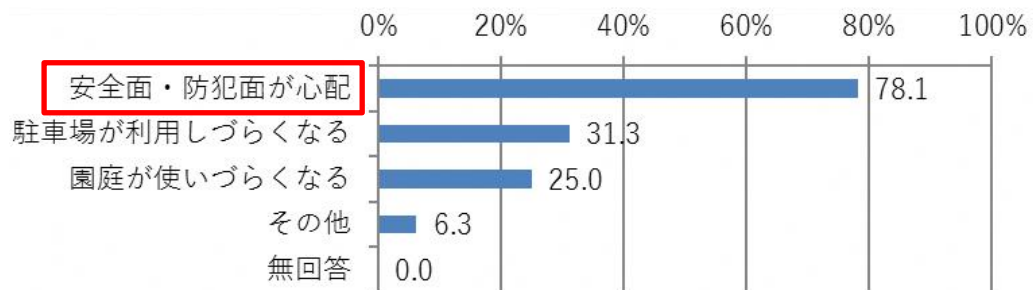
#### ■機能集約を検討することについて



【 機能集約に反対する理由・心配すること等 】

○八幡こども園の機能集約に反対する理由として、「安全面・防犯面が心配」とする意見が特に多くありました。

■機能集約を検討することについて



### 3 懇談会の実施結果

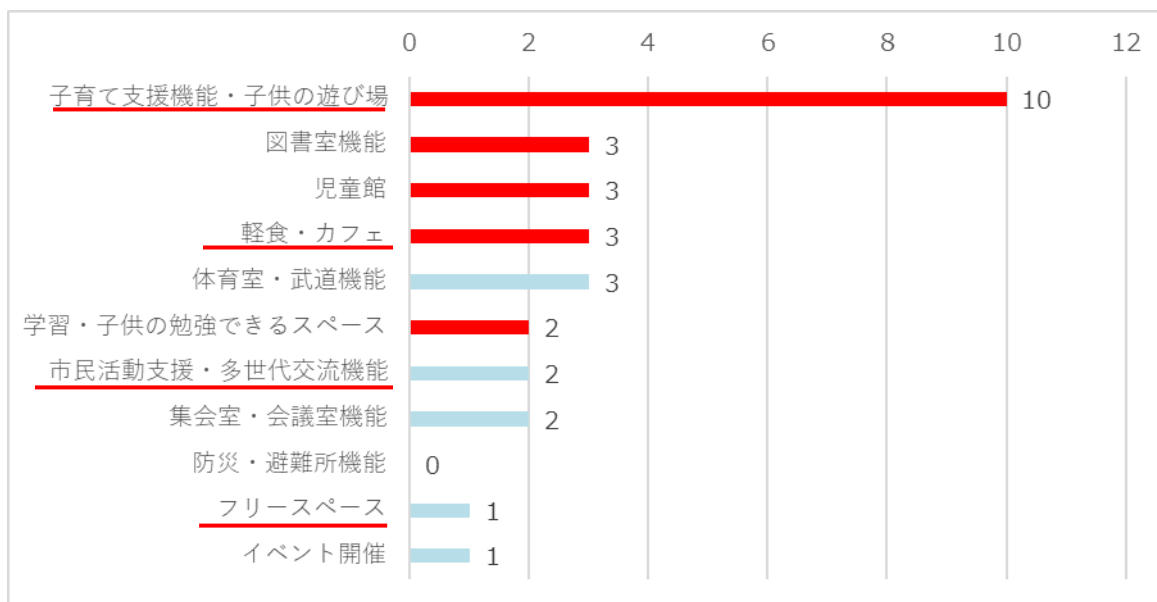
#### ① 八幡小学校PTA懇談会

子育て世代からの意見聴取のため、八幡小学校PTAとの懇談会を実施しました。

対象	八幡小学校の児童保護者		
開催日	令和元年（2019年）5月17日（金）		
開場	市原市立八幡小学校 多目的室		
参加者数	17名	主な年代・性別	30～40代・女性

- 安心して子供が室内で遊び、勉強できるスペース、十分な蔵書のある図書室など、子供にとって良い居場所が望ましい。
- 授乳室や子育て相談といった、子育てする世代が安心して子供を連れていける施設が好ましいという意見がありました。

#### ■保護者、児童にとって「公共施設に必要、又はあったら良いと思う機能」について



※        は現在対象施設にハード・ソフト共に含まれない機能

#### 【 自由意見(抜粋) 】

- ・テーマがしっかりしていれば良い。安心で安全な場、コミュニケーションが取れる場。市原市民として良い場だよと言える場を作ってほしい。
- ・今の子供達や若い世代の人達が利用しやすいものをつくってほしい。
- ・高齢者が自力で運転しなくても行けるように、巡回バスのようなものも検討してはどうか。
- ・今は車で行動できるが、住宅に近いところが良い。



## ② 市原地区地域懇談会

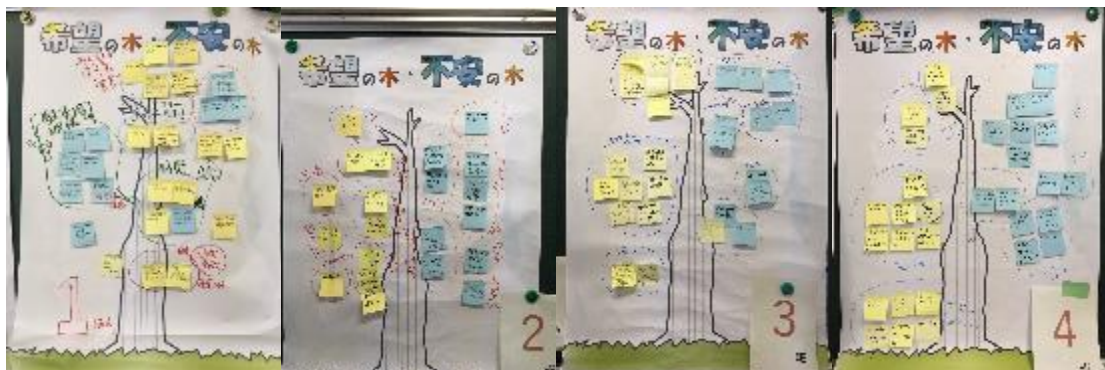
市民WS以外の地域の方の意見を把握するため、自由参加の地域懇談会を実施しました。

対象	主に市原地区の住民		
開催日	令和元年(2019年)6月9日(日)		
開場	市原支所 会議室		
参加者数	32名(※傍聴含む)	主な年代・性別	60～70代・男性



### 【 テーブルワーク「希望の木・不安の木」の結果 】

「地域の公共施設に求める機能、期待すること」と「公共施設再配置への懸念、不安なこと」をテーマに参加者同士の意見を出し合って、公共施設再配置に期待する効果や考慮すべき課題をグループで議論しました。



【アンケート「公共施設に必要・欲しい機能」について】

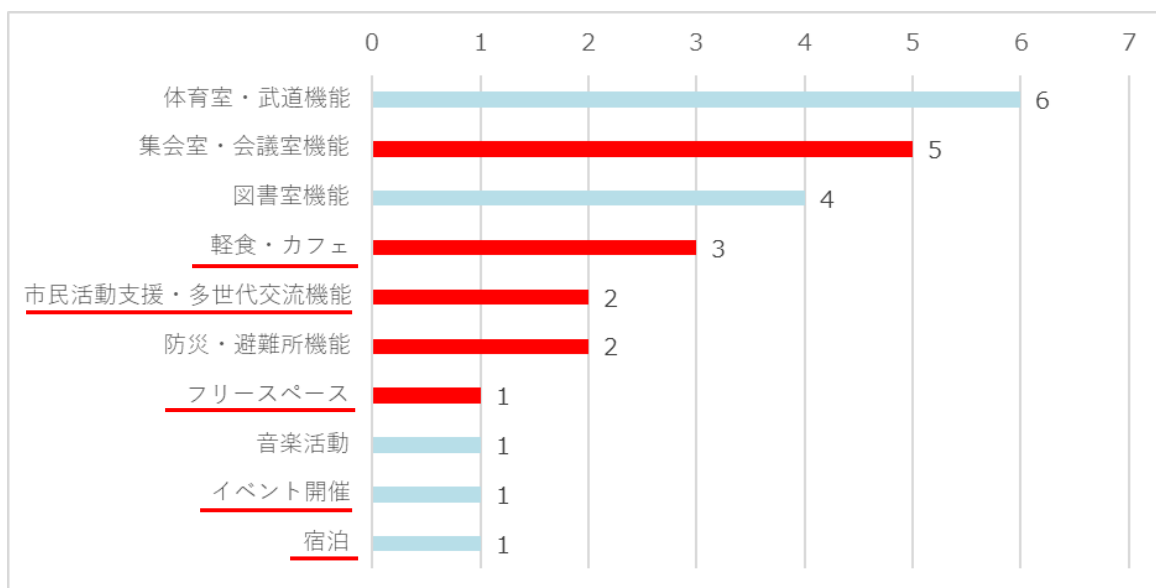


## ■テーブルワークの主な意見

意見分類	希望意見	不安意見
施設のあり方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・くつろぎ、茶話会の場所</li> <li>・サークルに入っていないくても、誰でも利用できる</li> <li>・これまで公共施設を利用していない人が利用したくなる</li> <li>・生涯学習、講演等が手軽にできるスペース</li> <li>・公園と隣接した部屋、憩いの場</li> <li>・いつも音楽等のイベントをやっている</li> <li>・隣接する飯香岡八幡宮の歴史的・文化的価値を活かす</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誰がどう管理するか、利用方法</li> <li>・事務所のような使い方ができるか(シェアオフィスでも可)</li> <li>・行政的な規制等が優先されないか</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の防災の基地になる</li> <li>・災害時避難施設として防災設備の備え</li> <li>・耐震に配慮した設備を設ける</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高潮や大地震に対する懸念</li> </ul>
新たな施設機能 アクセス 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・[ICT] パソコン教室、フリーWifi、AIやロボット等が利用できる施設</li> <li>・[シンボル性] 集中的で規模が大きい建物にする、集会場や体育館、音楽ホールを備える</li> <li>・[市民活動支援] 交流・集いの場</li> </ul>	[アクセス・駐車場] <ul style="list-style-type: none"> <li>・十分な駐車場・駐輪場を確保できるか</li> <li>・駐車料金が掛かるのではないか</li> <li>・移設した場合の人の流れの変化</li> <li>・家から遠くならないか</li> </ul>

- 集いの場や多世代交流の場など、ワークショップと共通する意見がありました。
- 既存の機能維持よりも、安全・防災・災害対応等の重要性や、利用のし易さ、利用の自由度を高めること、多様な交流が図られることなど、新たなニーズに合わせた機能の充実を求める意見が多くありました。

## 【 アンケート「公共施設に必要・欲しい機能」について 】



※      は現在対象施設にハード・ソフト共に含まれない機能

### ③ 高校生懇談会

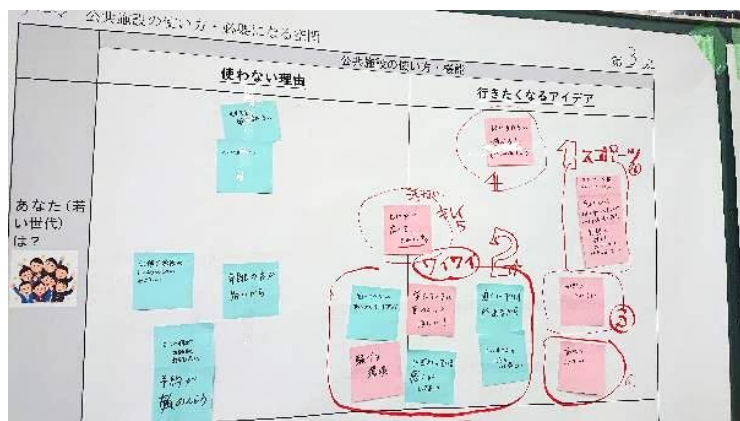
次世代を担う若者のニーズの把握や公共施設再配置に関する意見聴取のため、高校生懇談会を実施しました。

対象	千葉県立市原八幡高等学校 在校生希望者
開催日	令和元年(2019年)7月16日(火)
開場	千葉県立市原八幡高等学校 講義室
参加者数	20名



#### 【 テーブルワーク「公共施設使わない理由・行きたくなるアイデア」 】

多世代交流を実現するためには、若年層の利用促進が重要であることから、「高校生が公共施設を使わない理由」、「高校生が行きたくなる公共施設のアイデア」を、グループごとに議論しました。



## ■テーブルワークの主な意見

意見分類		タイトル	行かない理由
公共施設を 使わない理由	雰囲気	年齢の壁 雰囲気	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者が多く、のびのびできない</li> <li>・賑わっている感じがしない</li> <li>・入りづらい雰囲気がある、雰囲気が堅い</li> <li>・商業施設のほうがい楽しい</li> </ul>
	公共施設 不要論	行く理由と時間がない いない 若者の需要 図書館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行く機会、理由がない</li> <li>・若者向きの使用用途がない</li> <li>・調べ事はパソコンやスマホで十分</li> <li>・スポーツは学校でやる</li> <li>・図書館なら学校にもある</li> </ul>
意見分類		タイトル	行きたくなるアイデア
行きたくなる アイデア	にぎわい	ワイワイ 楽しめる!!!! リラックス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・騒げる環境</li> <li>・ワチャワチャできる場所</li> <li>・もう少し若い人向けのイベントをやる</li> <li>・演奏会を開く</li> <li>・くつろげて騒げる場所</li> <li>・飲食できるようにする</li> <li>・動物とふれあえる</li> <li>・ゲームセンター ・カラオケ</li> </ul>
	ICT	便利 ネット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・セキュリティーのしっかりした Wifi</li> <li>・充電できるスポット</li> <li>・本ではなくタブレット(図書館)</li> </ul>
	スポーツ	好きなことができる スポーツ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自由にスポーツが出来る(ジム・体育館)</li> <li>・気軽に使えるバスケットやサッカーコート</li> </ul>

### 【 自由意見(抜粋) 】

- ・フードコートのように、円形で座れるような場所があると良い。
- ・公共施設は堅いイメージがある。外見などもっと明るくし、若者向けに。
- ・学生が使いやすい雰囲気にして、年齢関係なくコミュニケーションが出来る場所にした方が良いと思う。
- ・テーブルワークは、積極的に参加することができ楽しかった。
- ・公共施設をもう少し積極的に利用してみようと思った。
- ・市民をもっと巻き込んだ方が良い。

## 4 市民ワークショップにおける検討結果の整理

### ① 各回ワークショップの開催概要

八幡宿駅西口の公共施設の再配置を市民とともに考えていくため、市では平成30年度から、ワークショップ形式により市民意見を取りまとめてきました。ワークショップ参加者は地域の代表である町会長、まちづくりに関わる商工会議所、施設利用・地域活動の団体である、青少年育成関係団体、サークル連絡協議会から継続して参加いただける方の参加を募りました。

ワークショップは計6回を開催しており、対象施設の現状・課題整理から、機能集約の組み合わせ、施設の使い方等について、意見を整理してきました。毎回のワークショップ結果は、ニューズレターとしてまとめて、市ホームページへの掲載や、各対象施設での配布を行っています。

#### ■ワークショップの概要

	テーマ	開催日	参加者数	概要
第1回	再配置について知る	平成30年 10月28日	20名/ 4グループ	公共施設の再配置の必要性やワークショップの取組の目的を共有しました。
第2回	課題の発見	平成30年 12月1日	16名/ 4グループ	施設見学を行い、対象7施設の現状の使われ方や課題点を整理しました。
第3回	再配置の考え方	平成31年 2月9日	16名/ 3グループ	課題を踏まえて、対象施設の機能集約の可能性について整理しました。
第4回	施設の使い方	平成31年 4月20日	17名/ 3グループ	機能集約後の新施設について、使い方や空間、施設のキーワードを整理しました。
第5回	ワークショップ案について	令和元年 8月4日	18名/ 3グループ	ワークショップを踏まえ市で検討した新施設のコンセプトや導入機能を基に、想定される諸室や施設配置プランを整理しました。
第6回	基本計画素案について	令和元年 12月8日	10名/ 2グループ	これまでのワークショップ等での意見を踏まえ整理した本計画の素案を御説明し、意見を伺いました。

#### ■ワークショップの様子





## ② ワークショップによる再配置（市民意見）の結果

ここでは具体的な再配置検討に係るワークショップの概要について記載します。

### 【 第1回ワークショップ ～公共施設の課題を知る～ 】

第1回ワークショップでは、まず、本市の公共施設の概要や、将来人口推計、厳しさを増す財政状況等を説明し、公共施設再配置の必要性や対象の7施設の状況を共有しました。

さらに、ワークショップ形式での検討を体感してもらうため、各施設の部屋・機能を確認するテーブルゲームを実施し、和やかな雰囲気の中で検討をスタートしました。

### ■公共施設再配置テーブルゲーム

(ルール)

- ①それぞれの施設に今ある“機能”＝部屋のカードを配置する。
- ②部屋の合計値が、施設 Sp により近いグループが勝ち。

八幡公民館の完成サンプル。  
※Sp = m面積を丸めたもの。

**八幡公民館**

合計 = 1680 Sp

<div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>雑室</small>    <b>200</b> Sp         </div>	<div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>会議室</small>    <b>60</b> Sp         </div>	<div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>会議室</small>    <b>30</b> Sp         </div>
<div style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>和室</small>    <b>40</b> Sp         </div>	<div style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>和室</small>    <b>60</b> Sp         </div>	<div style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>図書室</small>    <b>220</b> Sp         </div>
<div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>調理室</small>    <b>100</b> Sp         </div>	<div style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>体育室</small>    <b>800</b> Sp         </div>	<div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>視聴覚室</small>    <b>130</b> Sp         </div>
<div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>研修室</small>    <b>40</b> Sp         </div>		

カードを、Spが合計値に合うように置いてください。

こちらは青少年会館の完成サンプル。

**青少年会館**

合計 = 620 Sp

<div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>集会室</small>    <b>170</b> Sp         </div>	<div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>音楽室</small>    <b>100</b> Sp         </div>	<div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>クラブ室</small>    <b>50</b> Sp         </div>
<div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>美術室</small>    <b>70</b> Sp         </div>	<div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>学習室</small>    <b>170</b> Sp         </div>	
<div style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>和室</small>    <b>30</b> Sp         </div>	<div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <small>会議室</small>    <b>30</b> Sp         </div>	

諸室カードを、Spが合計値に合うように置いてください。

## 【 第2回ワークショップ ～再配置の考え方～ 】

第2回ワークショップは、再配置を検討する施設の現状・課題を知るために公共施設見学ツアーを実施し、直接施設を目で見て状況を実感するとともに、気付いたことは班で共有し、各施設の現状・課題点を整理しました。

### ■公共施設見学ツアーの様子

公共施設の見学ツアーは、対象施設を徒歩とバスで移動しながら約2時間かけて見学しました。

現地では施設管理者から利用の状況などを解説してもらいながら、施設内を巡り歩きました。

班ごとにリーダーや写真係、図面係、メモ係を決めて、施設管理者からの説明や見学して気づいたことを、メモしたり、ポラロイドカメラで箇所の写真を撮ったりと、気づいたことを記録していきました。

対象施設の見学ツアーを踏まえて、気付いたことのメモや写真をもとに、各班に分かれて議論しながら現状と課題点を整理し、発表により共有しました。

全体を通して、建物や設備が古く現代のニーズに合っていない部分があるほか、駐車場の不足や、有効に使われていない諸室があること、施設の利用者属性によっては、プライバシーへの配慮が必要なこと等が確認できました。



■グループワーク～公共施設の現状をまとめよう～

参加者が特に主張したい要望	老朽化・安全性	バリアフリー	案内・サイン	駐車場	衛生管理	設備・使い勝手の充足・不足	場所の有効利用	利用状況	管理	プライバシーへの配慮	立地
1 八幡公民館	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設が古く、段差が多く、設備も老朽化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多目的トイレがわかりづらい</li> <li>調理室にリアアール</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災時の役割を示す看板がわかりづらい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場が狭い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>給湯室が人通りの多い場所にある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>体育室にエアコンがない</li> <li>ロッカーがない</li> <li>ホールが狭い</li> <li>受付が狭い</li> <li>シャワー室は水出し出ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2. 階の会議室・和室の一般開放</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者は高齢者が多い</li> <li>平日午後4～6時は空いている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>サークル毎にロッカー管理</li> </ul>		
2 市原支所	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時は現地連絡本部</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>卓子プロック上車が駐車してしまふことがある</li> <li>トイレ入口段差等のバリアフリー未対応の箇所あり</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場が狭い</li> <li>職員用駐車場の形がいびつ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水回りや施設全体が老朽化している</li> <li>面が気になる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3. 日分の食糧を貯蓄する防災備蓄倉庫を、隣接する公民館体育室下に設置</li> <li>職員用更衣室が男女で分割されていない</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 日で200～300人の人が利用するが、ロビーに人が収容しきれない状況にはならない</li> <li>委託室は月6回程度の公的な利用のみ</li> <li>和室もあまり利用はない</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>受付窓口の距離が近く、仕切りがない</li> </ul>	
3 八幡認定こども園	<ul style="list-style-type: none"> <li>2. 階保育室に雨漏り跡あり</li> <li>建物内部が古い</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>水回りや施設全体が老朽化している</li> <li>面が気になる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>おもちゃが充実</li> <li>トイレのドアや便器使い勝手が悪い</li> <li>トイレが男女共用</li> <li>空調が悪い</li> <li>屋外給水設備は水出し出ない</li> <li>ヘッドの収納場所がなく遊ぶ場所と一緒</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>閉園した保育所の利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>遊具の管理</li> </ul>			
4 市原青少年会館		<ul style="list-style-type: none"> <li>エレベーターがない</li> <li>車いすの方が利用しやすい</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>美術室の椅子を統一してほしい</li> <li>音楽室、美術室、集会室等その他の施設にばない</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>名前を変えたほうが多い(利用者が高齢者が多いため)</li> <li>音楽室は利用が多い</li> <li>利用者がわからない</li> </ul>			
5 教育センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>外観のひび割れ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エレベーターがない(3階建)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>AEDの表示がない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場が狭い</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>特設のある部屋が多い</li> <li>図書が多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>パソコン室の一般開放</li> <li>多小学校での研修実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>学校の先生が使用</li> <li>研修室は休日はほぼ毎日稼働</li> <li>年間90講座を開催</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>重気戸の鍵なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>他の施設と一緒にして良いか検討が必要</li> </ul>	
6 市原市武道館				<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場は足りていない</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>シャワー設備がない</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>平日利用は5～9人、土日の利用は多い</li> <li>近隣の人々が使用</li> <li>武道関係のみしか使用できない</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>場所が悪い</li> </ul>	
7 青少年指導センター						<ul style="list-style-type: none"> <li>武道：主に剣道、少林寺拳法、合気道、空手、居合等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>相談は189日で140件</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者は心理面で人に見られたくない</li> <li>個人情報の取り扱いが多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>車で施設に入りづらい</li> <li>隣の警備署との連携がある</li> </ul>	



### 【 第3回ワークショップ ～再配置の考え方～ 】

第3回ワークショップでは、第2回の対象施設の見学ツアーで気付いた現施設の現状と課題や、市のまちづくりの方向性、アンケートなどによる地域のニーズを踏まえて、再配置のポイントとなる機能集約の可能性に着目し、「再配置の考え方」を整理しました。

機能集約の施設の組み合わせとしては、各班共通の意見として、公民館・市原支所・青少年会館の組み合わせが挙げられ、可能であれば市原市武道館も集約するという意見がありました。

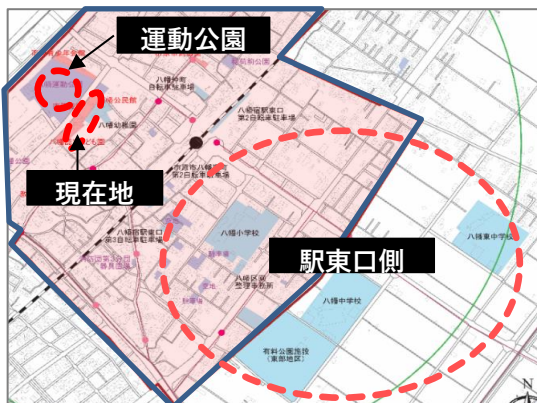
教育系施設の組み合わせとして、教育センターと青少年指導センターは、全ての班で意見があり、教育センターの相談機能のみ青少年指導センターと集約することや、教育センターの教員研修機能を周辺の学校等で展開するといった意見もありました。

また、再配置の候補となる場所を検討するため、八幡宿駅周辺の1km圏内(西口・東口共)の市有地を示し、どのような場所が望ましいか討議を行いました。

#### ■グループワーク～機能集約の組み合わせ～



#### ■グループワーク～再配置の候補となる場所～



場所	選んだ理由	課題・留意点
現在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅徒歩圏</li> <li>大通りで車のアクセスがしやすい</li> <li>神社が近く人が集まりやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不整形で駐車場確保困難</li> <li>建替中の代替施設が必要</li> </ul>
運動公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設計画の自由度高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画手続き</li> <li>運動公園の利用者調整</li> </ul>
駅東口側	<ul style="list-style-type: none"> <li>学校規模適正化に合わせ活用</li> <li>土地が大きく駐車場が確保できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域外</li> <li>施設の移転</li> <li>学校規模適正化※の進捗</li> </ul>

※学校規模適正化：教育環境の向上のため、望ましい学校規模や適正化の方策等の方向性を示すものとして、「学校規模適正化基本方針」を平成29年9月に策定し、現在、地域の保護者等と協議を行っています。

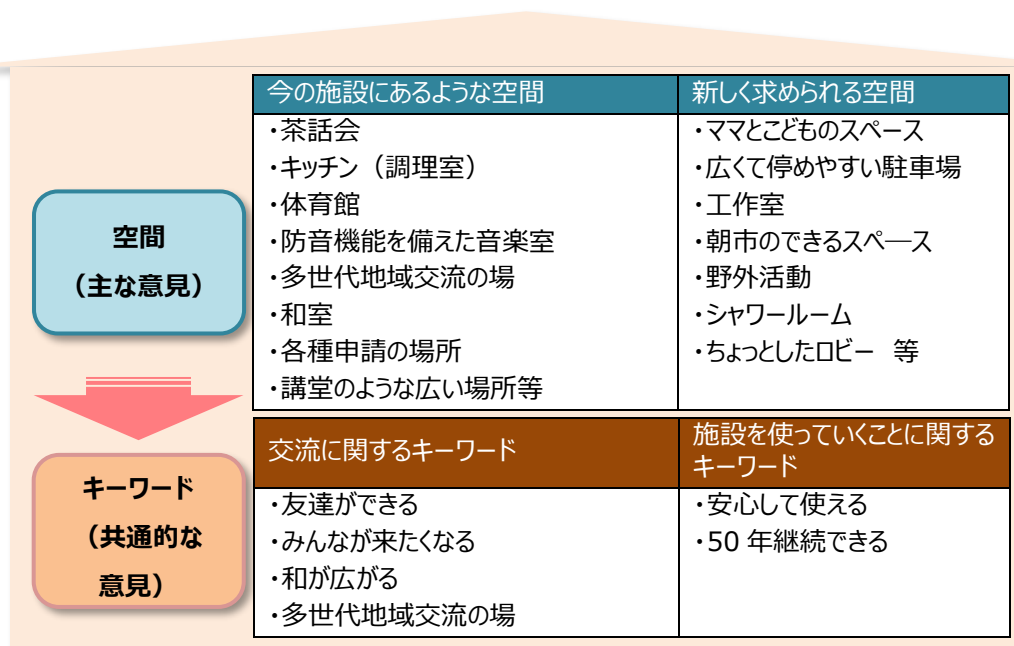
## 【 第4回ワークショップ ～施設の使い方～ 】

第4回ワークショップは、前回に機能集約の意見が共通してあった八幡公民館、市原青少年会館、市原支所の3施設の組合せをテーマに、どのように使っていきたいか、どのような施設であったら良いか「施設の使い方」や「空間・キーワード」を整理しました。

### ■グループワーク～施設の使い方～

	1 班	2 班	3 班
会議・集会機能	会議打ち合わせ 大勢の会合 (100 人)		会議スペース
子育て支援機能	高齢者と子供で使う施設へ (幼、子、シニア) が一緒に 活動。子育て支援	保育施設	子どもの遊び場 子育て中のお母さんが集まれる スペース
学習支援機能	中高生向け、図書室みたいな 学習施設が欲しい	学習 (小学生) の為の (先生) の教室	
運動機能	軽体操 体力増強施設の強化	体力維持のための運動設備が 欲しい	快適にスポーツがしたい
文化活動・各種 趣味の活動	調理したい 手芸の場 趣味の集い 音楽室防音完備 工作	個展をできる場所 趣味のことをやりたい 外国人交流・国際交流 コーラス活動	音楽室は必要 畳部屋は必要
駐車場機能		駐車場増す	駐車場の確保
休憩・娯楽機能		憩いの場、自由空間 カフェがあればよい 婚活の場 インターネットカフェ 映画館	憩いの場 市民のフリースペース 個人の自由活用
防災機能		八幡の防災の重要起点	
医療機能		診療所があるといい	
行政窓口機能	税金、戸籍関係		窓口をわかりやすく
その他	野外活動	24 時間使用できる部屋 困りごとの相談	地域の行事に使いたい フリーWi-Fi が使えたら

### ■グループワーク～新施設の空間・キーワード～



## 【 第5回ワークショップ ～再配置の考え方～ 】

第5回ワークショップでは、これまでのワークショップの成果を踏まえて、市で検討した新施設のコンセプトや導入機能を基に、想定される諸室や施設の機能配置のヒントとなる「施設配置プラン」を整理しました。

各班で選んだ諸室カードについて、多くの人にとっての利便性や、人の集まりやすさを考えながら、1階にあった方がよい諸室、2階や3階にあるとよい(1階でなくてもよい)諸室に分けて、各階に配置しました。

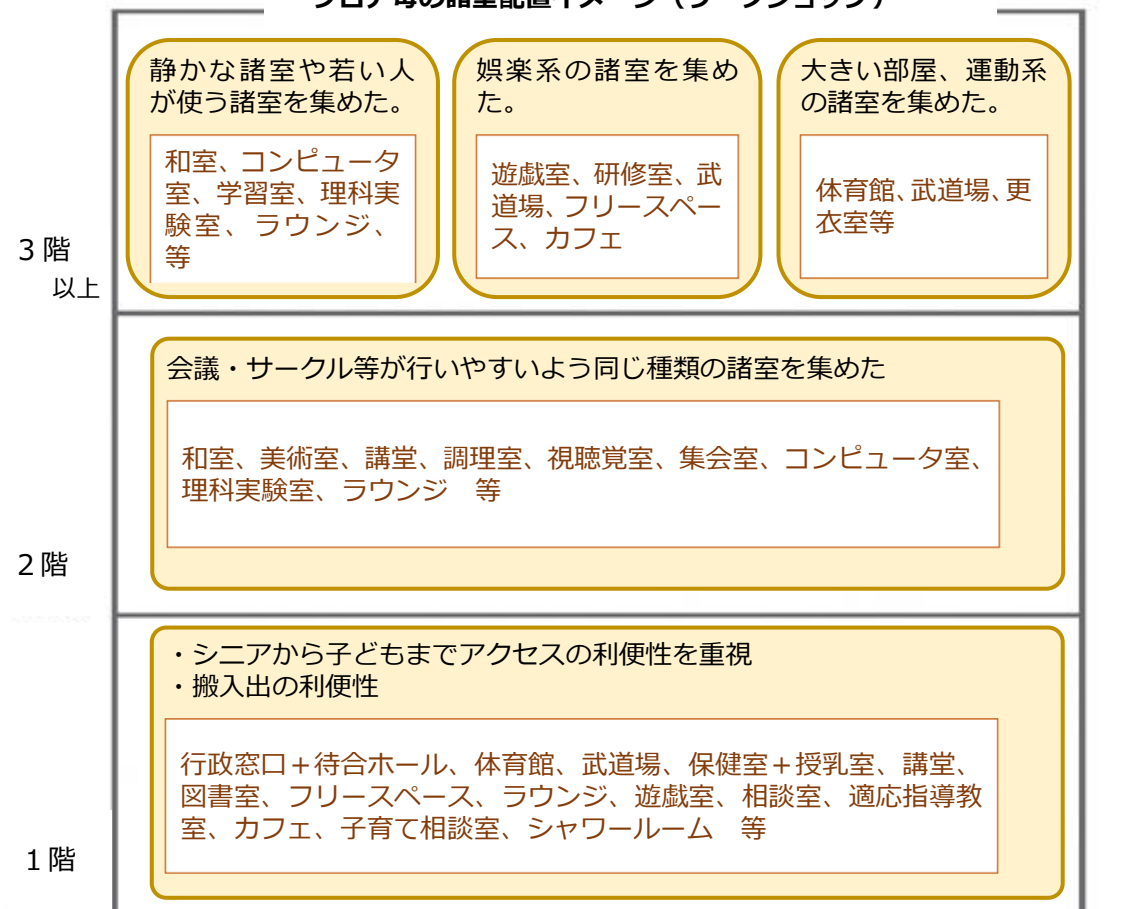
大きな傾向としては、1階には幅広い世代が集まれるフリースペースや、利用者が多いと見込まれる行政の窓口、図書館、相談室等を配置することが望ましいとの意見がありました。

2階や3階については、同じような利用がされる諸室(会議・サークル、娯楽、運動)などを同じフロアに配置するといった工夫が挙げられました。また、静かな部屋や教育系の機能などは上階に配置するなど、利用の環境や利用者の属性に配慮した意見もありました。

体育館や武道場については、1階と3階で意見が分かれています。

### ■グループワーク～新施設の機能・諸室配置～

#### フロア毎の諸室配置イメージ(ワークショップ)



※WSでは3階建を想定して階数配置を検討しましたが、今後の設計で変更になる可能性があります。

## 【 第6回ワークショップ ～基本計画素案について～ 】

第6回ワークショップでは、これまでワークショップや懇談会、アンケートにおける市民意見を踏まえて、市で整理した基本計画の素案について説明し、意見を伺いました。

参加者には、案が良いと思う場合はOK、さらに良いと思う点、疑問に思う点、その他感想や意見について付箋に記入して頂き、多くの方から「OK」との評価をいただきました。

頂いた意見の概要については、下表のとおりです。

### ■基本計画素案に対するワークショップ参加者の意見概要

検討内容	意見内容
1.集約する施設の組み合わせ	<p>【こども園】同一建物内である必要はないが、計画物の近くであることが望ましい。</p> <p>【活動】各団体が今まで通りの活動ができるのか不安。</p> <p>【利便性】集約は駅徒歩圏とまとめてほしい。高齢者対応と利便性。 等</p>
2.機能・配置・規模	<p>・プライバシーに配慮した出入口。</p> <p>・災害時も考慮しての体育室、運動室の配置。 等</p> <p>【こども園】屋外交流広場をこども園も利用しやすいようにする。</p> <p>【事例を参考に】他県の事例（屋外）のようなスペースを取れない、もっとコンパクトな形で。</p> <p>【今の利用の確保】コピー機など事務局として使用しているが今後はどうなるのか心配。</p> <p>【その他ご要望】部屋の大きさは分かったが、数が分かりにくかった。 等</p>
3.建設予定地	<p>・運動公園は説明にもあったように交通の便もよく使いやすい。</p> <p>・運動公園と青少年会館の場所が BEST 等</p> <p>【防災】避難場所を十分考えてお願いします。</p> <p>【今の公園の利用は?】運動公園を使用する団体、町会の行事はどこで行うことになるのか。</p> <p>【周りの土地の活用】旧幼稚園を駐車場として使用。 等</p>
4.その他	<p>・人の交流場所、生命を守る場所。</p> <p>・早く進める。</p> <p>・建設地は誰もが思っていたことで大変良い。実現に向けよろしく。</p> <p>・住んでいる地域のことを知り、より良くするための学びとの場となりました。</p> <p>・私達の意見を取り入れてくれるのはありがたい。</p> <p>・さまざまな年齢や立場の方との意見の交流ができ、充実した内容だった。 等</p> <p>【会の内容進行】</p> <p>・1回当たりの時間が長い。</p> <p>・広い意見を聴くことができていると思いますが、人数が少なくなっていくのはどうかと思う。</p> <p>【その他】世の動きに対応できるような計画を入れておく。 等</p>

## 第4章 複合施設の基本的な考え方

### 1 対象施設の課題の整理

第3章までの内容を踏まえ、次のとおり対象施設の課題を整理します。

#### ① 機能面の課題

##### 【稼働率の向上と類似する機能の見直し】

- ・需要が集中し稼働率の高い部屋がありますが、利用の低い諸室が多く、施設全体の稼働状況を下げています。
- ・稼働状況を踏まえ、需要を見据えた諸室構成への転換や、機能が重複し利用の低い諸室の見直しなどの抜本的な対策が必要です。

##### 【新たなニーズへの対応】

- ・現在の施設は、建物や設備の老朽化などにより、機能の陳腐化が進んでいます。また、若年層の利用が限定的で若者にとって魅力が乏しい施設となっています。
- ・現在の利用者だけでなく、利用の少ない世代の利用促進や新たな利用者の創出に向け、多様なニーズに対応する機能の拡充や新たな機能の導入を検討する必要があります。

##### 【地域に寄与する機能の維持と集積】

- ・モデル地区のある八幡宿駅周辺は、総合計画で都市拠点に位置づけられています。広域的なアクセスの優位性を活かし、多様な世代が交流する良好な都市生活を提供する拠点として、既存の都市機能の維持と更なる機能の誘導を促進します。
- ・さらにモデル地区は、立地適正化計画の都市機能誘導区域に位置します。同計画と連携し、八幡宿駅西口に求められる都市機能の維持と集積を図る必要があります。

## ② 施設面の課題

### 【安心・安全な利用への対応】

- ・対象施設は、築40年前後経過し施設の劣化が進行しています。破損や故障の危険性が高まっています。
- ・建物の形状や仕様等によりバリアフリー対応が不十分な施設があります。誰もが安心・安全に利用できるよう、ユニバーサル化が必要です。
- ・激甚化する自然災害への対応を図り、地域の安心・安全を守る施設が必要です。

### 【SDGs や Society 5.0 への対応】

- ・持続可能な開発目標（SDGs）においては、ゴール11「包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する」などの目標が定められています。
- ・高度情報社会の進展に伴い、最新のICT技術や情報通信環境に対応した機器や設備の導入を検討する必要があります。

### 【複数施設の老朽化対策費用の縮減】

- ・当初の整備の時期が近いことから、近い将来に大規模な改修や施設更新が集中する見通しです。
- ・施設整備におけるトータルコストの縮減や平準化を実現するため、多機能を備えた複合的な施設整備が効果的です。



## 2 複合施設の基本的な考え方

---

対象施設の課題や市民意見、再配置基本方針を踏まえ、公共施設再配置の推進によって、課題の解決を図るとともに、新たな時代に対応した施設整備を目指すものとします。

### ① 重複する機能の解消及び施設価値の向上

- ・対象施設には貸室機能を有する施設が重複しており、稼働率が低い施設があります。
- ・市民ニーズに対応する必要な既存機能の拡充や新たな機能の導入のため、機能集約による施設の効率化と施設価値の向上を図り、質と量の最適化、コストの縮減に繋がる再配置を実現します。

### ② 長く安心・安全に使える施設

- ・自然災害への対応を考慮し、長く安心・安全に使える施設を目指します。
- ・先行的な機能集約を伴う更新により、更新等費用全体の平準化とトータルコストの縮減に取り組みます。

### ③ 対象施設以外の施設・市有地の活用

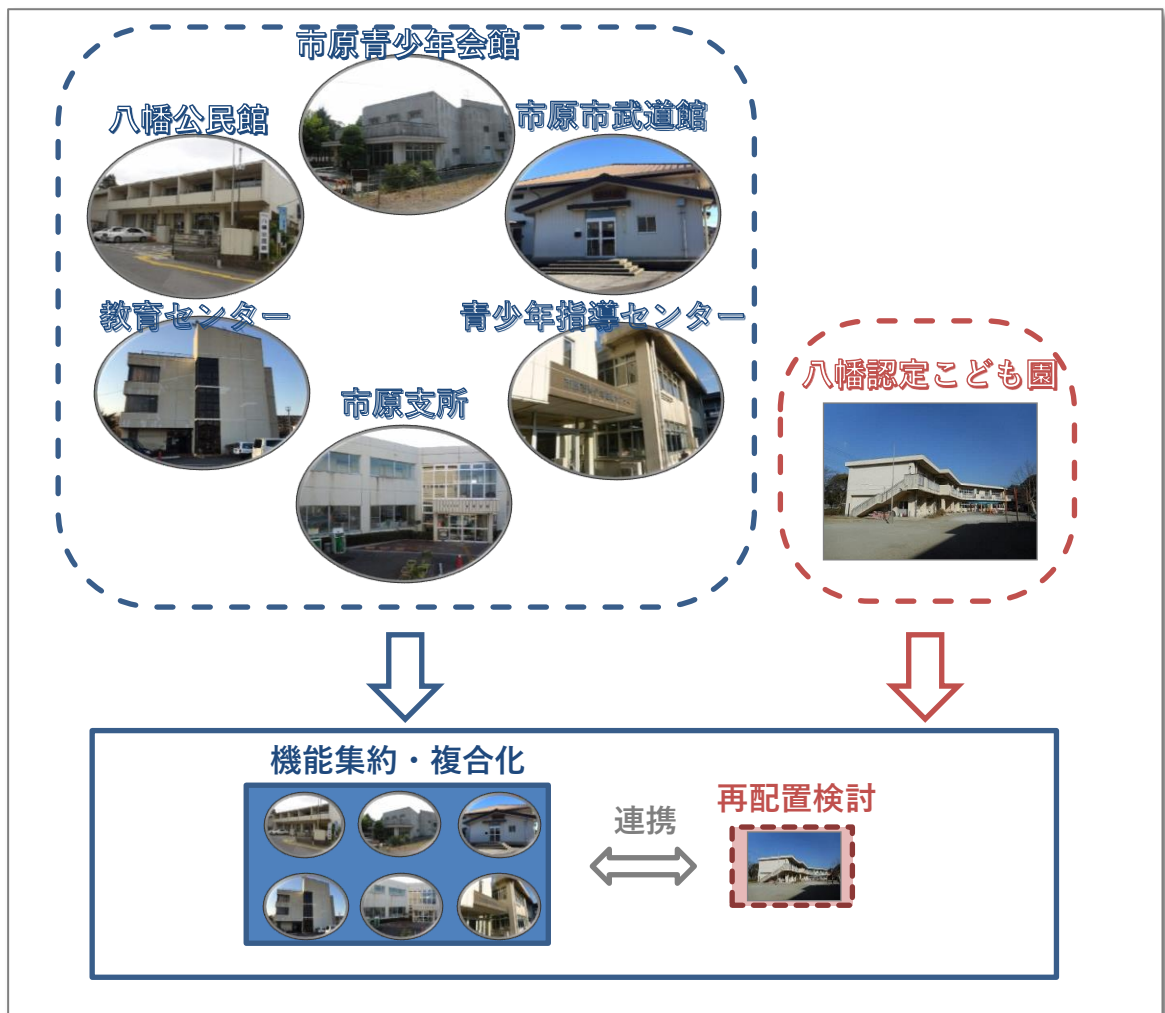
- ・既存ストックの活用を検討し、効果的な再配置及び財政負担の軽減を図ります。
- ・対象施設以外の周辺施設等や、民間活力の活用も含めた一体的な検討により、複合施設との相乗効果による新たな交流や賑わいを創出する等、効果的な再配置に取り組みます。

### 3 複合化の対象施設

複合化の対象については、複合施設の基本的な考え方を踏まえ、「類似機能の有無」、「老朽化等の課題解決」、「市民意向」の観点から総合的に判断し、八幡公民館、市原青少年会館、市原市武道館、教育センター、青少年指導センター、市原支所の6施設とします。

八幡認定こども園は、課題解決の面で効果が見込まれるものの、市民意向を踏まえると、複合化の対象とするメリットは小さいものと考えられます。このことから、八幡認定こども園については、複合施設との機能的な連携や建替等の費用対効果を踏まえつつ、今後の再配置を検討するものとしします。

#### ■既存施設の再配置の方向性



■複合化対象施設の検討まとめ

	八幡公民館	市原青少年会館	市原市武道館
類似機能の有無 (対象施設内)	・貸館機能 市原青少年会館等と類似の部屋が存在し、利用目的も似通っている。	・貸館機能 八幡公民館と類似の部屋が存在し、利用目的も似通っている。	・貸館機能 八幡公民館と類似の部屋が存在し、利用目的も似通っている。
	○	○	○
老朽化等の課題解決	・老朽化著しい。大規模改修必要。 ・施設内の一部に段差あり。 ・稼働低い部屋がある。 ・駐車場不足。	・老朽化著しい。大規模改修必要。 ・バリアフリー化必要。 ・稼働低い部屋がある。 ・若年層の利用が少ない。	・耐震改修で施設状態は比較的良好。 ・バリアフリー化必要。 ・稼働低い。
	○	○	△
市民意向との整合性	・機能集約に肯定的。 ・予約が取りにくくなるのではないかという意見あり。 ・駐車場の充実を求める意見が多い。	・機能集約に肯定的。 ・予約が取りにくくなるのではないかという意見あり。	・機能集約に肯定的。 ・専用施設としては不要という意見あり。
	○	○	○

複合化の効果	○	○	○
	・施設課題の解消。 ・類似機能の整理と多目的化等により利便性や稼働状況を向上。 ・多様な用途を有機的に連携し、これまで以上に利用者交流を促進する。	・施設課題の解消。 ・類似機能の整理と多目的化等により利便性や稼働状況を向上。 ・若年層にとっても魅力的な仕掛けを設け、多世代交流を促進する。	・類似機能の整理と多目的化等により利便性や稼働状況を向上。 ・多様な用途を有機的に連携し、これまで以上に利用者交流を促進する。

教育センター	青少年指導センター	市原支所	八幡認定こども園
<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談機能</li> <li>相談内容は異なるが、求められる機能の一部が青少年指導センターと類似。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談機能</li> <li>相談内容は異なるが、求められる機能の一部が教育センターと類似。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政機能</li> <li>貸館ではないが、会議室、和室が八幡公民館等と重複する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援機能</li> <li>類似機能はない。</li> </ul>
○	○	○	—
<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化著しい、大規模改修又は更新必要。</li> <li>・耐震化やバリアフリー化必要。</li> <li>・稼働低い部屋がある。</li> <li>・駐車場不足。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化著しい。更新必要。</li> <li>・バリアフリー化必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化進行。大規模改修要検討。</li> <li>・バリアフリー化必要。</li> <li>・稼働低い部屋がある。</li> <li>・駐車場不足。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化進行。大規模改修要検討。</li> <li>・バリアフリー化必要。</li> <li>・駐車場不足。</li> </ul>
○	○	△	△
<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能集約に肯定的。</li> <li>・青少年関係施設を集約すべきという意見あり。</li> <li>・相談者のプライバシー等に配慮すべきという意見あり。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能集約に肯定的。</li> <li>・青少年関係施設を集約すべきという意見あり。</li> <li>・相談者のプライバシー等に配慮すべきという意見あり。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能集約に肯定的。</li> <li>・利用の低い会議室等を一般開放すべきという意見あり。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・園児の安全、防犯面への配慮を求める意見あり。</li> </ul>
○	○	○	△

<ul style="list-style-type: none"> <li>○</li> <li>・施設課題の解消。</li> <li>・研修室の共用化や多目的化等により利便性や稼働状況を向上。</li> <li>・プライバシーに配慮した十分な数の相談室の整備。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○</li> <li>・施設課題の解消。</li> <li>・プライバシーに配慮した十分な数の相談室の整備。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○</li> <li>・行政窓口のワンストップ化による利便性の向上。</li> <li>・多目的スペースの活用により、地域の対話の場の創出。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>—</li> <li>・管理運営上の複合化による施設量の縮減効果が少ない。</li> </ul>
---	--	--	---

## 4 複合施設の基本概念と機能

### ① 複合施設の基本概念

#### 『“もっと前へ” 新しい時代の公共施設を目指す』

- みんなが来たくなる、わ(和・輪)が広がる場とする
- 歴史、文化を継承しつつ、地域にとってより魅力的な場とする
- 将来にわたって市民に愛される場とする

本市は現在、人口減少や少子高齢化、若者の流出など、様々な課題に直面しています。さらに令和元年（2019年）には、台風や豪雨によって甚大な被害を受けるなど、地域社会をとりまく環境は大変厳しい状況にあります。

そうした中で、市は、モデルケースの検討において、多くの方々との協力のもと、対話と連携により様々な意見を聞きながら検討を進めたところ、多様な人々が自然と集まるような、地域における交流の場を希望する声が多くありました。

活力のある地域社会は、多様な人と人の交流と活動から生まれます。

そのためにも、目的や用事がなくても、つい行きたくなるような魅力にあふれた施設が求められています。

モデル地区は、千葉市側の玄関口である JR 八幡宿駅や広域幹線道路の国道 16 号に近接するなど立地に優れており、市原地区だけでなく、市を代表する核となるポテンシャルを持っています。

また、古くから交通の要衝として栄えた宿場町であり、旧街道沿いには八幡の語源となった飯香岡八幡宮が鎮座するなど、かつての町の面影や歴史と文化を今に伝える地区でもあります。

歴史と文化はまちの魅力であり、このようなまちの成り立ちを後世に継承し、市の内外に広くアピールすることは、市民の愛着と誇りの醸成にもつながります。

こうしたことを実現するために、本市の公共施設は変化する必要があります。

「“もっと前へ” 新しい時代の公共施設を目指す」

本市は、新たな時代の公共施設を目指し、地域の魅力を市内外に広くアピールするとともに、多くの人々の利用と交流が活気や賑わいを生み出し、地域に愛される複合施設の整備に取り組めます。

## ② 基本理念を具現化する4つの場

新しい複合施設は、基本理念を具現化し、地域にひらかれた、地域の活動を促し、支援する場となることを目指し、個性的な4つの場を備えた施設とします。

### 基本理念を具現化する4つの場

交流と集いの場	『多様な人々のつながりや安心を育む。』 <ul style="list-style-type: none"><li>・地域の誰もが気軽に訪れ、集まり、活動を促す施設に再構築。</li><li>・多様な世代・主体の活動の場、地域の対話の場、連帯とイノベーションの創出。</li></ul>
自己実現の場	『自己を表現し人生を充実させる。』 <ul style="list-style-type: none"><li>・多様なライフステージに適した学びや活動を促す施設に再構築。</li><li>・楽しみ・学びを通じた生きがいの発見。</li></ul>
相談支援の場	『生活を支え、地域社会を活性化する。』 <ul style="list-style-type: none"><li>・地域課題への対応、相談支援への対応窓口等。</li><li>・地域主体のまちづくりを推進する行政機能。</li></ul>
知識と情報の場	『情報化、様々な活動を支える。』 <ul style="list-style-type: none"><li>・Society 5.0時代に対応した環境を整備。</li><li>・地域の知の集積。</li></ul>

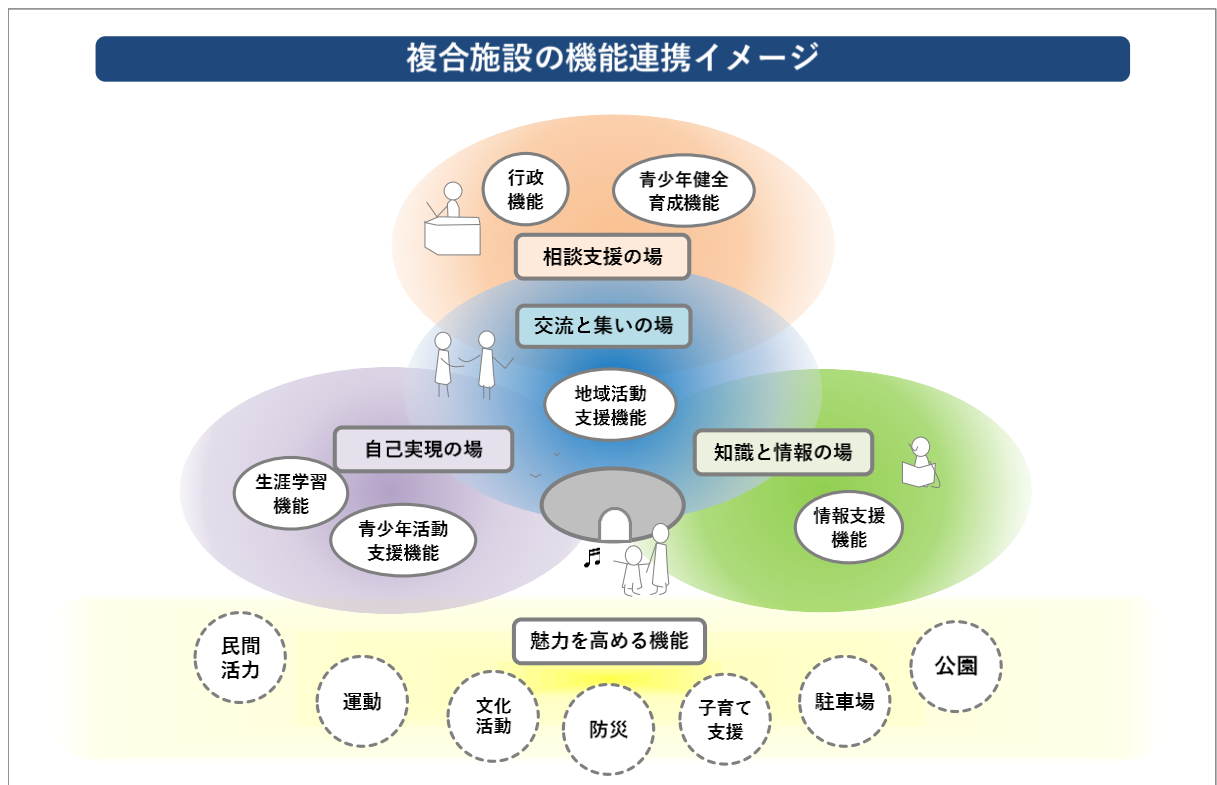


### ③ 4つの場の役割と導入機能

本施設は、単に6つの施設を合築する施設ではなく、市民意見を踏まえ、従来からの機能の拡充や新たに必要な機能の付加を含め検討し、4つの場と6つの主な機能に整理しました。

それぞれの場と機能は、相互の特徴を活かしながら有機的に連携・融合し、相乗効果によって施設価値の向上を目指します。

機能のイメージは下記のとおりです。



## ○交流と集いの場 — “地域活動支援機能”

交流と集いの場は、『多様な人々のつながりや安心を育む』ことを目指し、主に地域活動支援に関する機能を展開します。

ここは、地域の誰もが気軽に訪れ、集まることができます。

多様な世代・主体の活動の場と地域の対話の場を提供することで、イノベーションの創出を図ります。

拡

既存の使い方を拡充する機能

新

新たに導入する機能

### ◆多目的なエントランス・ラウンジ

新

エントランスは、利用者の憩いや滞在の空間として、気軽に立ち寄れるフリースペースを確保します。これは、公民館等におけるロビー（一定時間滞在できるもの）や、支所窓口の待合スペースを兼ねるものです。

幅広い世代が集える交流空間とするため、可動式のイスやテーブル等を配置し、人数に合わせて懇談や飲食も可能なフレキシブルな空間を目指します。

八幡宿駅西口周辺の地域拠点施設として、地域の行事やお祭りやコンサート・展示会等のイベントなどとも利用可能な空間とします。

上層階にも同様の利用が可能な小さなたまり場としてラウンジの設置を検討します。



安城市アンフォーレ



茨城県 県政広報コーナー

市民  
ニーズ

- ・「ニーズ(利用目的)の多いことやみんな(子どもから高齢者まで)が交流できる施設を優先的に維持できるようにする」(無作為抽出アンケート)
- ・「年齢関係なくコミュニケーションが出来るような場や、イベントをした方が良いと思います。」(高校生懇談会)
- ・「ロビー」「市民のフリースペース」(第4回市民WS)、「入口の側には人を招き入れるようなラウンジ、フリースペースを設けたい」(第5回市民WS)

◆カフェスペース

新

利用者に憩いとくつろぎの場を提供するカフェスペースの設置を検討します。

民間活力の導入による設置となるため、カフェスペースの仕様（規模・配置等）や公共機能との連携、実現性については、今後民間事業者の意向調査を踏まえて検討します。



武雄市図書館

<p>市民 ニーズ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「軽食が取れるフリースペース等、人が集まりやすい環境。居心地が良い/おしゃべりができ、飲食できる。」（無作為抽出アンケート）</li> <li>・「お茶や食事ができるカフェ」（こども園保護者アンケート）</li> <li>・「ゆったりできるカフェを設置したい」（第5回市民WS）</li> </ul>
-------------------	--

◆交流広場

新

施設内外に連続する交流空間を展開するため、各種講座やイベント等での利用を想定した交流広場を設けます。災害時には避難スペースや現地連絡本部等の救護スペースとしての活用も想定し、安全性が十分に確保できる配置を検討します。



福岡市ふれあい広場



富山市まちなか賑わい広場

<p>市民 ニーズ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「イベントなどが開催できる広場」「イベント会場や宿泊などのレンタルスペース。かわいい素敵など人の心を動かすもの。」（無作為抽出、こども園保護者アンケート）</li> <li>・「朝市のできるスペース」「野外活動」（第4回市民WS）。</li> <li>・「臨海祭、盆踊り等の地域の祭り」（市民WS他）</li> <li>・「気軽に使えるバスケットコート」（高校生懇談会）</li> </ul>
-------------------	--

◆子育てスペース

新

子どもや保護者が気軽に利用できる施設を目指し、授乳室やキッズコーナーを設置します。また、キッズコーナーを多目的スペースに設置し、多世代が集まる効果を高めます。

また、図書室内においても、図書館サービスの向上と充実、子供の読書活動の推進を図る為、公民館機能としての児童スペースを設置します。



岩美町きなんせ岩美



堺市キッズサポートセンターさかい「赤ちゃん広場」

市民 ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「子ども連れにやさしい授乳室・多機能トイレ」「子供が遊べる遊戯室」（無作為抽出、こども園保護者アンケート）</li> <li>・「子供の遊び場、子育て中のお母さんが集まれるスペース」（第4回市民WS）</li> <li>・「1階に子供の遊べるスペース、保健室+授乳室を配置」（第5回市民WS）</li> </ul>
-----------	---



## ○自己実現の場 — 【生涯学習機能、青少年活動支援機能】

自己実現の場は、『自己を表現し人生を充実させる』を目指し、生涯学習機能や青少年活動支援機能の展開を図ります。

多様なライフステージに適した学びや活動の場を提供することで、様々な学びの機会を通じ、利用者の生きがいの発見を促します。

### ◆多目的室

拡

新

拡

既存の使い方を拡充する機能

新

新たに導入する機能

現在の公民館や青少年会館等の貸室利用状況から、多目的に利用できる中大規模の諸室（八幡公民館講堂、市原青少年会館集会室）の重要が高いことを踏まえ、集会や軽運動、各種公民館事業等、文化活動等が可能な部屋を設置します。プロジェクター、スクリーンやマイク等音響設備の設置により、多様な使い方ができる部屋とします。

また、ダンス等の軽運動や音楽活動等の文化活動での利用を考慮し、簡易的な防音設備の設置を検討します。

現施設の利用状況を考慮して規模・諸室数を設定しますが、可動式の間仕切りにより、利用人数に応じた使い方が可能な工夫を行うことで、より効率的な配置を図ります。



クレオ大阪東



安城市アンフォーレ

市民 ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「集会・会議・講座」の利用目的が多い（無作為抽出アンケート）</li> <li>・「複合化、多機能化。」（無作為抽出アンケート）</li> <li>・「会議打合せ」、「大勢の会合(100人)」「外国人・国際交流」「軽運動、体操教室」「コーラス活動」「趣味の集い」「工作」（第4回市民WS）。</li> <li>・「多世代地域交流の場」「講堂のような広い場所」「防音を備えた音楽室」（第4回市民WS）</li> </ul>
-----------	--

## ◆運動室・多目的運動室

### 拡

公民館の体育館や市原市武道館の利用を考慮し、スポーツ・武道が可能な部屋を設置します。利便性を高めるため、付帯する諸室としてシャワールーム付きの更衣室等を設置します。

合わせて、災害時の避難所としての利用を考慮した設備についても検討します。



市民 ニーズ	<ul style="list-style-type: none"><li>・利用目的「運動・体操・ダンス」が多い（無作為抽出アンケート）</li><li>・「体力増強施設の強化」「体力維持のための運動設備」「シャワールーム」（第4回市民WS）</li><li>・「自由にスポーツが出来る」（高校生懇談会）</li></ul>
-----------	---



## ◆調理室 **拡**

既存の八幡公民館の調理室の利用を考慮し、料理講習や調理が可能な部屋を設置します。  
イベント時の開放や、災害発生時の調理設備の活用等、より有効な活用が図られる取組を検討するとともに、IH クッキングヒーターやオーブン等の多様な調理内容に対応できる器具を備えることで、調理活動の幅を広げることを図ります。



市民 ニーズ	・「調理したい」(第4回市民WS) ・「調理室を上層階に配置」(第5回市民WS)
-----------	---

## ◆和室

既存の公民館、市原青少年会館の和室の利用、早期開設避難所としての運用実績を考慮して設置します。姿見や可動式の間仕切り(襖等)の設置等のしつらえや、配置について、災害時の避難所としての利用も想定しながら検討します。

市民 ニーズ	・「畳部屋は必要」「和室」(第4回市民WS)
-----------	------------------------

## ○相談支援の場 — 【行政機能、青少年健全育成機能】

相談支援の場は、『生活を支え、地域社会を活性化する。』を目的として、行政機能や青少年活動支援のうち相談に関する機能を提供します。

地域課題への対応、相談や支援への対応窓口等、地域主体のまちづくりを推進する行政機能を提供します。

### ◆行政窓口

拡

拡

既存の使い方を拡充する機能

新

新たに導入する機能

地域における各種申請、手続きの窓口として、身近な行政サービスを提供します。

利用者が座りながら申請できるカウンターやプライバシーに配慮した間仕切りの設置、また十分な数のベンチ等を備えた待合室、分かりやすいサインを整備するなどし、多様な利用者が利用しやすい窓口を目指します。



市民 ニーズ	<ul style="list-style-type: none"><li>・回答者の約半数が「利用したことがある」（無作為抽出アンケート）</li><li>・「各種申請の場所」「税金・戸籍関係」「窓口をわかりやすくして欲しい」（第4回市民WS）</li></ul>
-----------	---

## ◆相談室 **拡**

教育相談、青少年指導の核となる機能として、相談室を設置します。

教育相談、子ども・若者総合相談の相談者は属性も異なることから、各々に専門性のある相談員を配置し、利用者が相互に対面しないようプライバシーにも配慮します。

必要に応じて、各々に待合室を設置することや、一般利用の駐車場と相談者の駐車場を分けることで屋内外での動線にも配慮することを検討します。



市民 ニーズ	・「困りごとの相談」(第4回市民WS)
-----------	---------------------

## ◆適応指導教室

教育センターで実施している、不登校状態が長期化している児童生徒への積極的な支援を行う場として、適応指導教室を設置します。適応指導教室に付帯する諸室として、個別面談の空間も設けます。

○知識と情報の場 — 【情報支援機能】

知識情報の場では、『情報化、様々な活動を支える』ため、他の機能を補助する情報支援機能を提供します。また、高度情報化社会の進展を見据え、来る Society 5.0 時代に対応した環境整備を目指します。

◆図書室

拡

拡

既存の使い方を拡充する機能

新

新たに導入する機能

地域活動の支援と生涯学習の充実を図るため、図書室を設置します。既存の八幡公民館の図書だけでなく、教育センターにて保管している専門書等も公開するとともに、親子連れで利用しやすい児童スペース等も設置し、機能の拡充を図ります。

さらには、中高生等の学習ブースも設け若年世代の利用促進も図ります。



沼南庁舎 子ども図書館



高崎市 図書館

<p>市民 ニーズ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「八幡公民館の利用目的 3 割が図書利用」（無作為抽出アンケート）</li> <li>・「中高生向け、図書室みたいな学習施設が欲しい」（第 4 回市民 WS）</li> <li>・「1 階エントランス付近への図書室に配置」（第 5 回市民 WS）</li> </ul>
-------------------	--

## ◆多目的 IT ルーム 拡

市民と教員研修で共用することのできる多目的 IT ルームを設置します。  
社会的な働き方の変化を踏まえ、コ・ワーキングスペース等の利用も想定した Wifi 等の情報環境の整備を検討します。



市民 ニーズ	・「パソコン室の一般開放」(第2回市民 WS)
-----------	-------------------------



## 第5章 施設計画

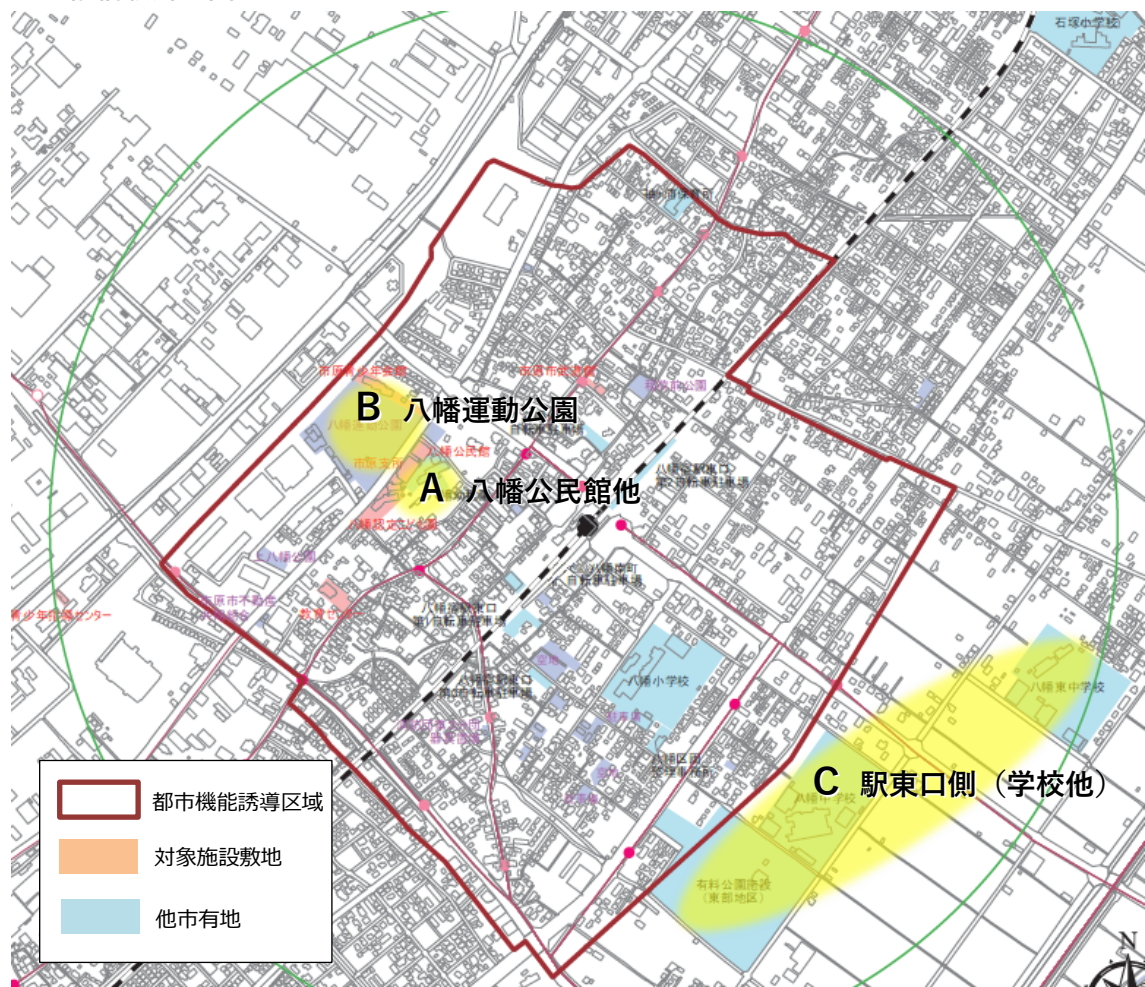
### 1 建設予定地

本施設の建設候補地については、市民WSでは大きく次の3つの方向性が示されました。

- A 現在、八幡公民館及び市原支所の敷地
- B 八幡運動公園及び市原青少年会館の敷地
- C 八幡宿駅東口側の学校等の敷地

これらの市民WS等における意見と市の上位関連計画との整合を検討した結果、立地適正化計画の都市機能誘導区域内にあって、一定規模の複合施設の建設可能性が見込める一団の市有地であることから、八幡宿駅西口側のA、Bの2案を検討候補に絞りました。

■八幡宿駅周辺図







次にA、B案について、下表のとおり比較検討した結果、整形地で敷地が広く、屋外空間を付帯機能と捉えた一体的・効果的な活用や駐車場不足等の課題解決が見込める、**B案**の位置を建設予定地としました。

従来の八幡運動公園が持つ、都市の緑地空間、地域の交流の場、スポーツ・レクリエーション空間、防災拠点などの機能については、新たな複合施設の魅力を高める機能として、新施設整備と一体的に検討するものとします。

運動機能については、現施設の利用に配慮し、類似する運動施設の利用促進等に取り組みます。

### ■比較検討

	A 案	B 案
場所		
敷地面積	約 6,300 m <sup>2</sup>	約 23,700 m <sup>2</sup> (公園のみで 21,300 m <sup>2</sup> )
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>○対象地以外への建設工事の影響小さい。</li> <li>△奥行が狭くレイアウトの自由度が低い。</li> <li>△駐車台数の確保が難しい。</li> <li>△建替中は、既存施設の休止期間を2～3年間程度設ける必要があり、一部代替又は仮設対応等の検討が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○オープンスペースを含めた一体的で自由度の高いレイアウト検討が可能。施設設計段階で形状・配置に変更の必要がある場合も対応しやすい。</li> <li>○A案より工期短縮、費用抑制が見込める。</li> <li>○A案より駐車台数を多く確保可能。</li> <li>○ほぼ切れ目なく施設サービスを利用可能。</li> <li>△公園に係る都市計画決定手続きを要する。</li> </ul>

## ■運動で利用可能な主な施設

名称	住所	施設名	料金	箇所	用途
玉前公園	玉前西 3-1	玉前球場	有料	1 面	軟式野球、ソフトボール
		多目的広場	無料	1 面	少年野球、サッカー、ソフトボール、軽スポーツ広場
御影台公園	ちはら台東 5-21	多目的広場	無料	1 面	少年野球、ソフトボール、軽スポーツ
桜台中央公園	桜台 1-3-1	多目的広場	無料	1 面	少年野球、ソフトボール、軽スポーツ
市原緑地運動公園	岩崎 268	ゼットエーボールパーク	有料	1 面	野球
		ゼットエーオリプスタジアム	有料	1 面	陸上競技、サッカー、ラグビー
養老川臨海公園	五井南海岸 1-12	養老川臨海第 1 球場	有料	1 面	軟式野球、ソフトボール
		養老川臨海第 2 球場	有料	1 面	軟式野球、ソフトボール
八幡運動公園	八幡 1050-3	サッカー場	有料	1 面	サッカー、少年野球、ソフトボール
八幡公園	八幡 440	球技場	有料	1 面	サッカー、ラグビー、軽スポーツ
姉崎公園	姉崎海岸 23-2	多目的広場、サッカー場	有料	1 面	サッカー、少年サッカー、フットサル、軽スポーツ
泉台中央公園	泉台 3-46	多目的広場	無料	1 面	少年野球、ソフトボール、軽スポーツ
椎津第 1 公園	姉崎海岸 132-1	多目的広場	無料	1 面	少年野球、サッカー、ソフトボール、軽スポーツ
姉崎運動広場	椎津 1550	野球場	有料	1 面	軟式野球、ソフトボール、軽スポーツ
青柳公園	青柳北 2-2	多目的広場	無料	1 面	少年野球、少年サッカー、ソフトボール、軽スポーツ
潮見公園	五井金杉 2-10	多目的広場	無料	1 面	少年野球、少年サッカー、ソフトボール、軽スポーツ広場
三和運動広場	磯ヶ谷 1606	野球場	有料	1 面	軟式野球、ソフトボール、軽スポーツ
市津運動広場	潤井戸 11-2	多目的広場	有料	2 面	サッカー、ラグビー、軽スポーツ、軟式野球
南総運動広場	奉免 166-1	野球場	有料	1 面	軟式野球、ソフトボール、軽スポーツ
加茂運動広場	本郷 370-1	多目的広場	有料	2 面	軟式野球、サッカー、ラグビー、軽スポーツ
大岬公園	ちはら台西 5-16	多目的広場	無料	1 面	少年野球、ソフトボール、軽スポーツ
スポレクパーク	菊間 775	サッカー場	有料	4 面	サッカー

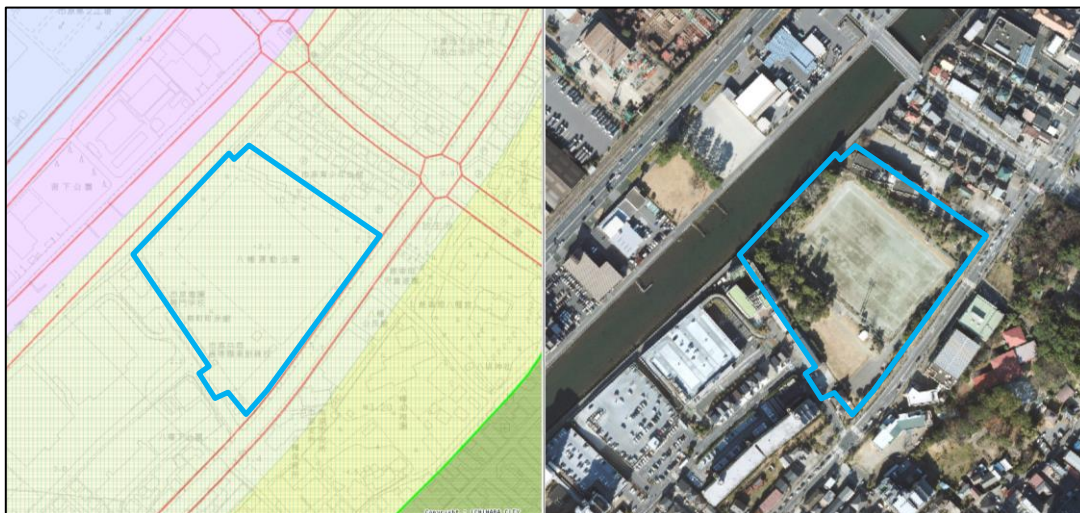
## 2 敷地の概要

建設予定地の概要は、次のとおりです。

### ① 現況

建設予定地は、八幡宿駅に近接し、立地適正化計画の都市機能誘導区域内に位置します。  
現在「八幡運動公園」として、主に、市民のスポーツ・レクリエーションや、憩いの場などに利用されています。

#### ■現況図



所在地	市原市八幡 1050-3 他
敷地面積	約 23,700 m <sup>2</sup>
用途地域	第二種住居地域 (建ぺい率/容積率：60%/200%)
防火指定	なし
高度地区	第一種高度地区

## ② 周辺の状況と動線

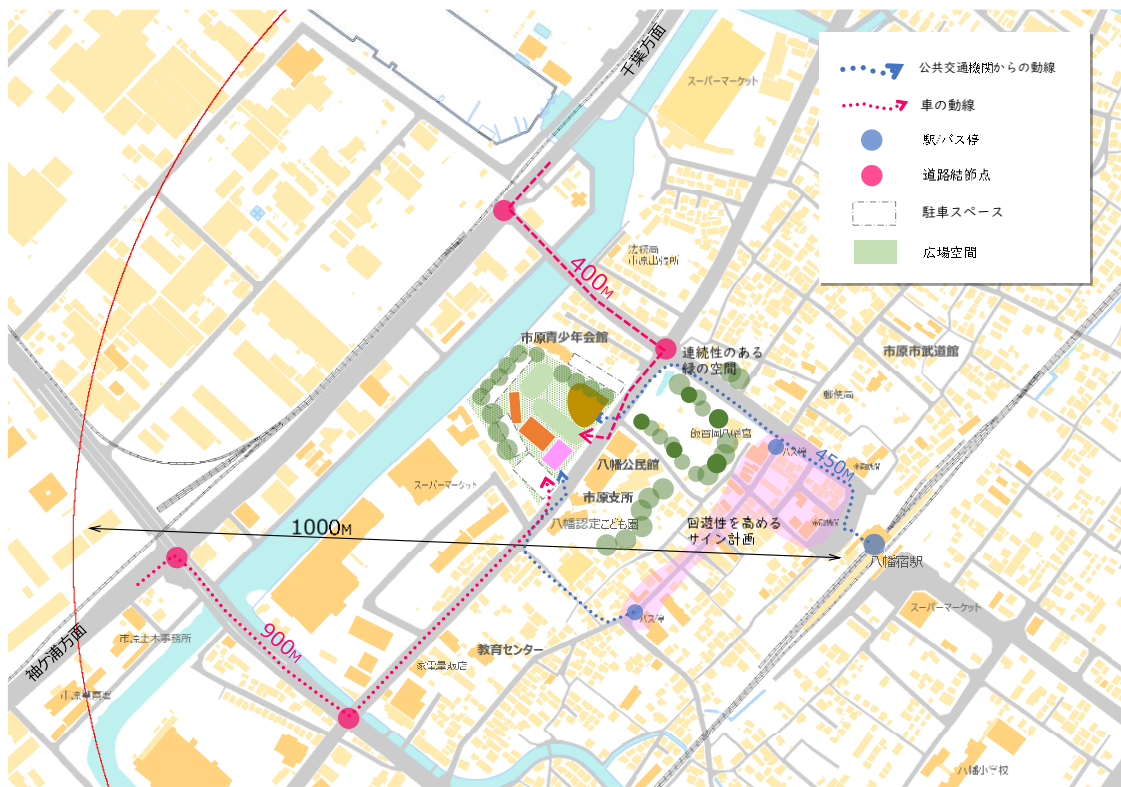
千葉市方面への玄関口である JR 八幡宿駅や広域幹線道路の国道 16 号に近接し、敷地の東側は都市計画道路である白金通りに面することから、交通アクセスに非常に優れた立地です。

無作為抽出アンケートの結果では、現在の施設利用者の 6 割程度は自家用車により来訪しています。このことから、十分な台数の駐車スペースを確保するとともに、自動車と歩行者等の動線やサイン設置等について検討します。

公共交通機関によるアクセスについては、最寄り駅である八幡宿駅西口やバス停から、直線距離でおよそ 200~400 メートルとなっています。駅からのルートでは、飯香岡八幡宮の横を通り抜け、八幡地区の歴史の香りを感じながら施設にアクセスすることができます。回遊性を高めるサイン計画等により、徒歩でのアクセスにおいても施設の魅力を感じとれる仕掛けについて検討します。

これらの良好なアクセス性を最大限活かし、地域内外を問わず人を呼び込めるような施設を整備するとともに、地域全体の活性化に繋がるよう取り組みます。

### ■周辺からのアクセスのイメージ図



### ③ ハザードマップ

市民WS等では、地震や水害等の災害に備えた防災機能を強化した施設を期待する声を多くいただきました。

複合化の対象施設である、八幡公民館は早期開設避難所、八幡運動公園は避難場所に指定され、市原支所は災害時には現地連絡本部の機能を担います。

このことから、本施設は、地域の安心・安全を守る施設として、防災に備えのある施設を整備します。

建設予定地は、市原市津波避難計画及び津波ハザードマップ（平成29年3月）の想定津波浸水範囲には含まれておらず、市原市内水ハザードマップでは、過去に白金通りで浸水した記録がありますが、運動公園への影響は確認されていません。

千葉県津波シミュレーションにおいては、本市への影響が最大となる「東京湾口約10メートルの津波高が観測された場合」で、「防潮水門閉鎖が間に合わない場合」の被害は、八幡運河側で一部浸水が想定されています。

しかしながら、近年、集中豪雨や台風等の自然災害の激甚化など、従来の想定を超える災害の発生リスクが高まっていることを踏まえ、千葉県高潮浸水想定区域図（浸水深）（平成30年11月）においては、想定しうる最大の被害条件として、1000～5000年に1回と非常に稀なケースを考慮した被害想定を行ったところ、建設予定地では最大3.0メートル未満の浸水が想定されます。

また、千葉県による津波浸水想定図（平成30年11月）においては、発生頻度は極めて低いものの、発生すれば甚大な被害をもたらす、「最大クラスの津波」が沿岸に到達した場合を考慮し、「悪条件下」における被害想定として、建設予定地では最大3.0メートル未満の浸水が想定されています。

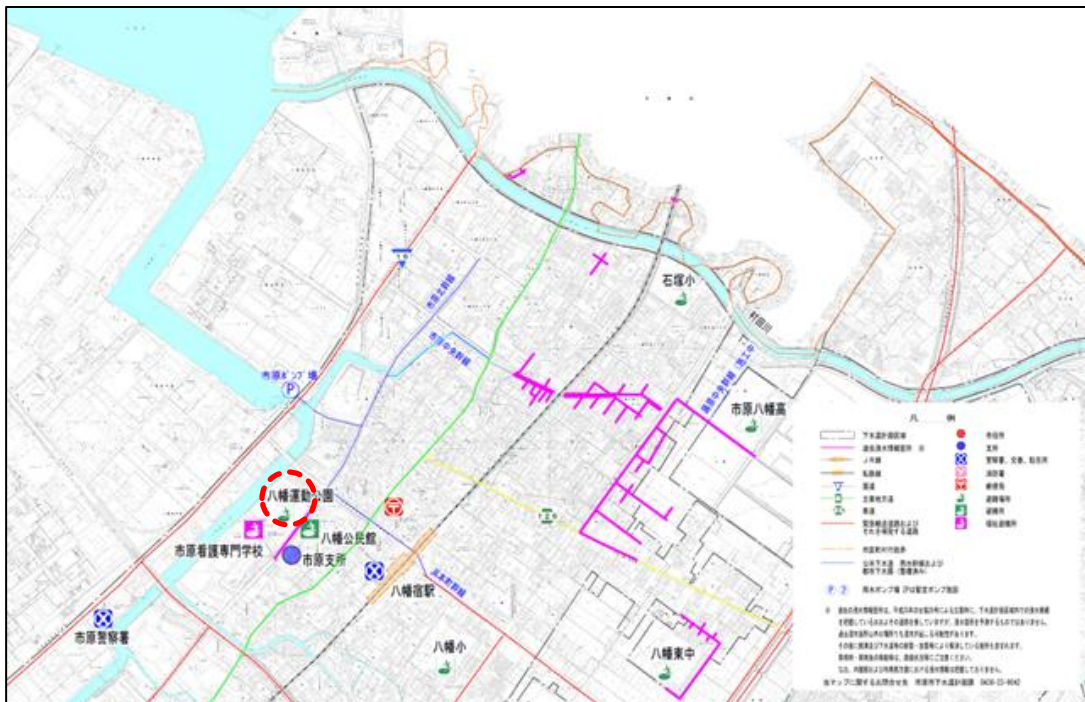
このようなことから、整備にあたっては、各種被害想定を踏まえ、階高に対する配慮や避難場所及び備蓄庫、重要設備を上階に配置する等、万一の場合も市民の命を守り、また必要な機能の維持が可能となるよう、災害への備えを検討します。

#### 【具体的な対応案】

- ・地下フロアを設けない階層構成。
- ・電気室、機械室、電算機室などの活動上重要な設備室を、浸水被害を受けないフロアに設ける。
- ・避難スペース等については、浸水被害を受けないフロアに設ける。
- ・浸水を考慮した階高や、浸水対策を適切に行い、高潮や集中豪雨などにおける施設内部への水の侵入を抑制。
- ・台風等の強風被害を防止するため、耐風圧性能の高いサッシや窓ガラスの採用、飛散防止フィルムの貼付等。
- ・飛散の可能性のある外装材や広告物等を高所に配置しないようにすることで、落下物に対する被害を防止する。

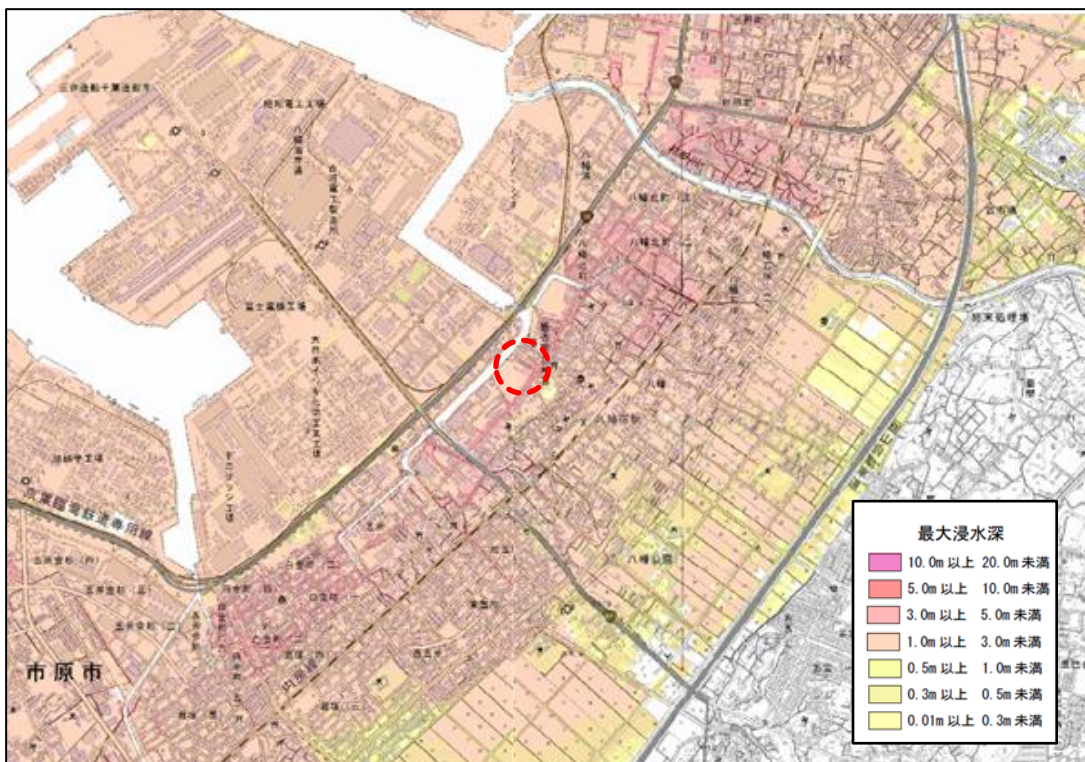


■市原市内水ハザードマップ



出典：市原市内水ハザードマップ

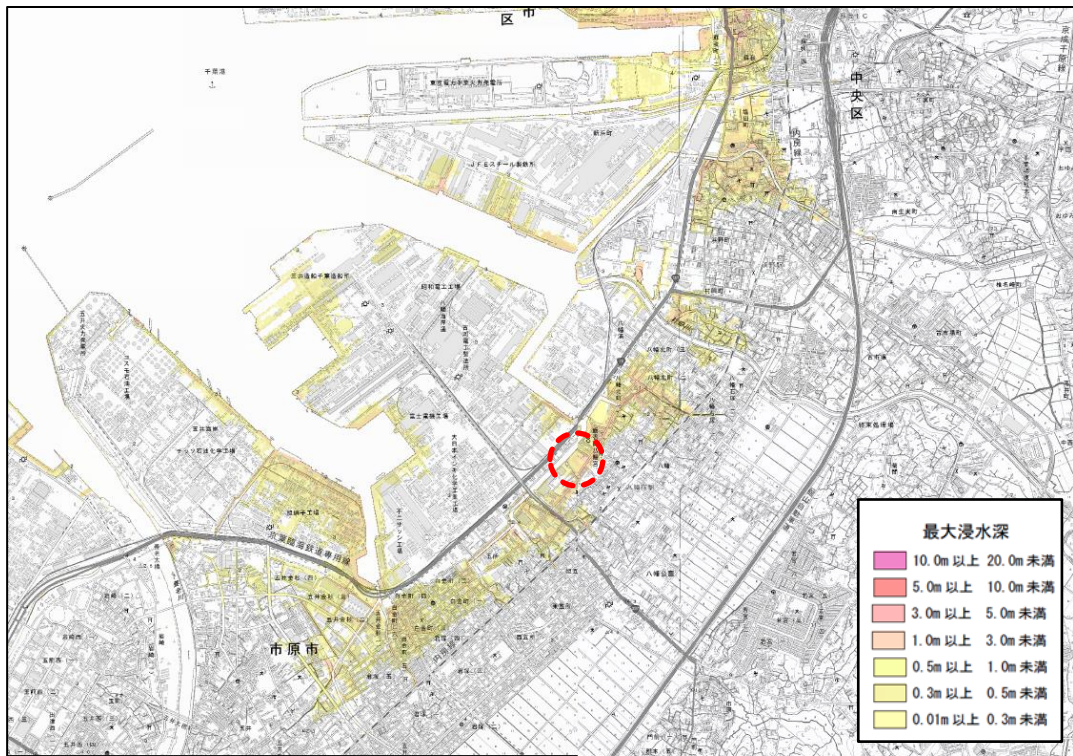
■千葉県高潮浸水想定区域図（浸水深）



出典：千葉県高潮浸水想定区域図（浸水深）



■ 千葉県津波浸水想定図



出典：千葉県津波浸水想定図（分割図）

### 3 複合施設の機能構成

#### ① 全体想定面積

前章の施設機能を踏まえ、各機能や全体の延べ床面積を概ね下表のとおりとし、施設の階層を3階建てと想定します。

各機能と諸室の面積の算定にあたっては、現施設の稼働状況と市民WS等の聞き取り結果を踏まえ、需要の高い諸室は機能強化や同等以上の利用の確保を図りつつ、多目的化や需要の低い諸室の統合、ユニバーサルデザインの導入等により設定しました。<sup>\*1</sup>

このことにより、集約前の6施設合計延べ床面積に対して、およそ2,300㎡、30%程度<sup>\*2</sup>の縮減につながり、整備費用の縮減効果が見込まれます。

なお、各機能の面積等は、現計画段階におけるものであり、今後の設計において、変更となる可能性があります。

#### ■想定面積

4つの場	機能・諸室イメージ		規模目安
交流と集いの場	地域活動支援機能 多目的エントランスホール・子育てスペース等		約 300 ㎡
自己実現の場	生涯学習機能/青少年活動支援機能 多目的室・和室・調理室・体育室・更衣室シャワールーム等		約 1,700 ㎡
相談支援の場	青少年健全育成機能 相談室・待合室・適応指導教室等	行政機能 事務室・行政窓口・研修室等	約 800 ㎡
知識と情報の場	情報支援機能 図書室・図書児童コーナー・学習ブース・多目的ITルーム サーバ室等		約 500 ㎡
その他	付帯機能 給湯室・更衣室・会議室・倉庫・応接室、共有部（通路、階段、 トイレ等）		約 2,200 ㎡
	合計		約 5,500 ㎡

<sup>1</sup> 現在の施設の諸室を設備や主な利用状況をもとに5タイプに分類し、タイプ別に実際の利用人数や時間帯別の利用実績を集計し、現状と同等以上の利用水準を確保可能な諸室規模を算出しました。

<sup>2</sup> 県有施設である市原青少年会館の面積を除外した場合は、817㎡、13%程度の縮減となります。

## ② 機能連携のイメージ

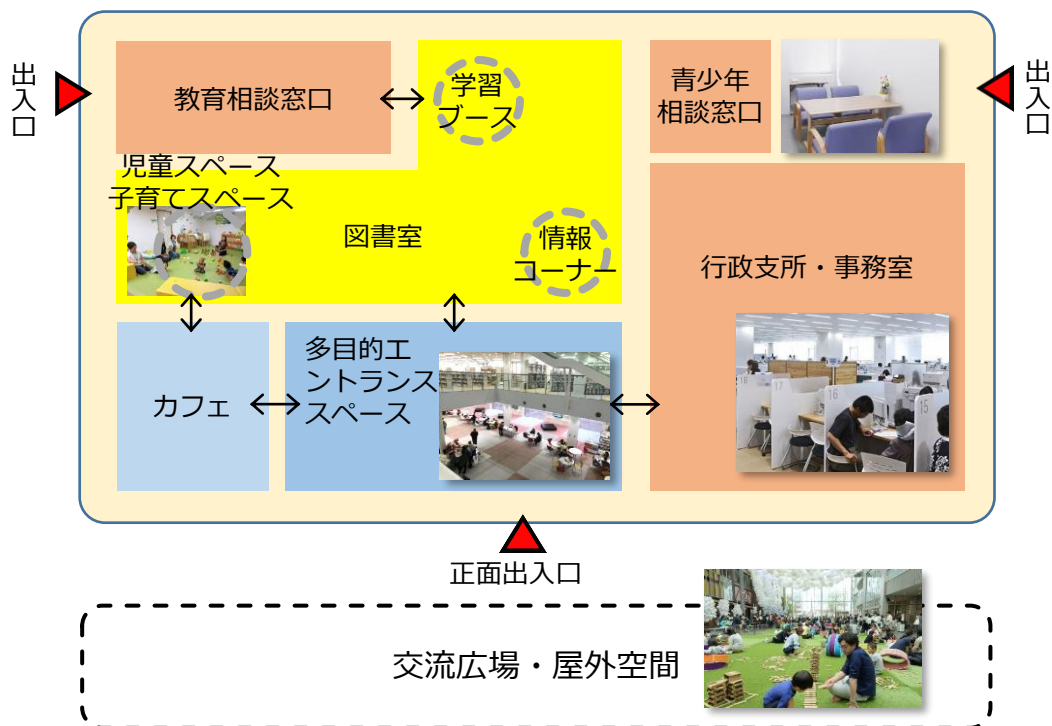
導入機能の特徴を最大限活かすようなフロア構成を目指し、機能連携のイメージを示します。各フロアの延べ床面積は1,800㎡程度を目安に想定しています。

### 【フロア1の配置の考え方】

「多世代が憩い、交流を生むフロア」をテーマに、ロビーエントランスから図書機能や子育て機能などにつながり、多目的フリースペースやカフェ機能との連携を考慮した配置とすることで、利用する方々の交流やにぎわいにつながるような配置とします。

### ■フロア1の配置イメージ

※現段階におけるイメージを示したもので、詳細は今後の設計により決定します。



### 【 フロア2の配置の考え方 】

「多様な活動を生むフロア」をテーマに、市民、公的団体、サークル団体等、様々な主体の活動の場として、多目的に使える貸室等の諸室を複数配置します。

#### ■フロア2の配置イメージ

※現段階におけるイメージを示したもので、詳細は今後の設計により決定します。

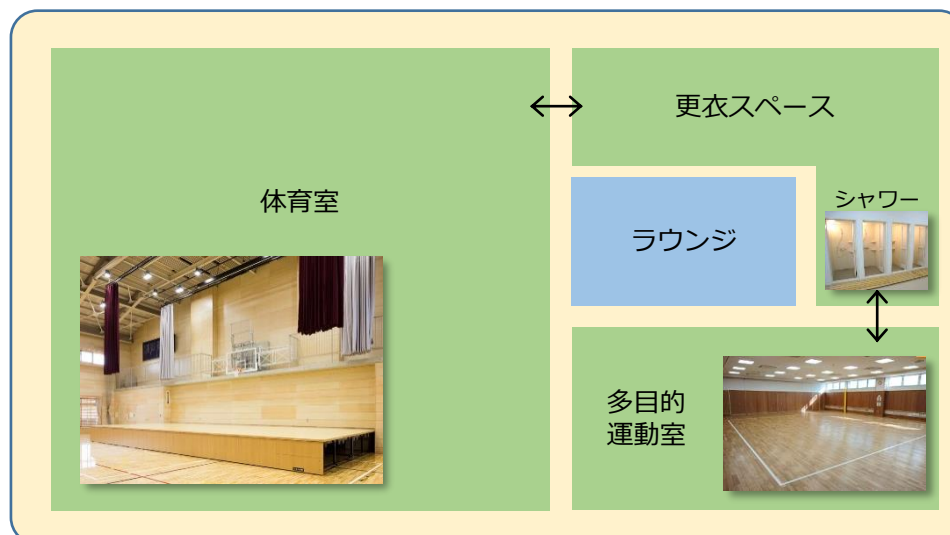


### 【 フロア3の配置の考え方 】

「多様なアクティビティ活動を楽しむフロア」をテーマに、運動による騒音等をフロアで区分し、施設全体のレイアウトの自由度を上げるため、天井高の高い諸室を上層階に配置します。

#### ■フロア3の配置イメージ

※現段階におけるイメージを示したもので、詳細は今後の設計により決定します。



### ③ 外構計画

#### 【 屋外空間 】

緑の憩いの空間、軽スポーツ、地域のイベント等の賑わい創出を図ります。

余剰部分を活用し、民間活力の活用による民営サービスの提供等について、令和2年度(2020年度)以降に予定するPPP/PFI導入可能性調査等において検討します。



#### 【 駐車場 】

アンケート結果から、いずれの施設においても自家用車で利用する方が多く、本施設においても利用者の6割超が駐車場を利用する可能性が高いと想定されます。

また、市民意見の全体的な傾向として、現在の施設における駐車場の不足を訴える声や、施設整備にあたって十分な駐車場を求める意見が多く寄せられており、駐車場が施設満足度に大きく関わるものと考えられます。

現在の施設の駐車台数の合計は199台分、1台あたりの駐車場面積を通路部込みで20㎡(マス部分2.5m×5.0m)とすると、およその敷地として4,000㎡が必要となります。

この面積を参考にしながら、今後の設計等において、必要な駐車場面積を精査します。

#### ■現在の駐車場台数

施設名	現状数	目安の面積
八幡公民館	50台	1,000㎡
市原青少年会館	62台	1,240㎡
市原支所	6台	120㎡
市原市武道館	8台	160㎡
教育センター	34台	680㎡
青少年指導センター	9台	180㎡
八幡運動公園	30台	600㎡
合計	199台	4,000㎡

## 4 概算費用

### ① 整備費

以下の条件を基に整備に係る概算費用を設定します。ただし、令和2年度（2020年度）以降に予定する導入可能性調査の結果によって変動する可能性があります。

- ・複合施設の延べ床面積を 5,500 m<sup>2</sup>、駐車場等の外構の整備範囲を 8,000 m<sup>2</sup>とします。
- ・新設の建設単価は、JBCI(一般財団法人建設物価調査会)\*3の類似事例の平均値約 47 万円/m<sup>2</sup>、と本市第1庁舎約 51 万円/m<sup>2</sup>を参考に、50 万円/m<sup>2</sup>とします。
- ・外構単価は、令和2年度新営予算単価（国土交通省官庁営繕部）を参考に、1.5 万円/m<sup>2</sup>（舗装の場合）としています。
- ・除却単価は、令和2年度新営予算単価を参考に、1.9 万円/m<sup>2</sup>としています。（杭の除去、石綿等の対応は含みません。）除却の対象は、八幡公民館、市原市武道館、市原支所、教育センター、青少年指導センターを想定しています。

#### ■複合施設の整備費

項目	目安額
建築費（調査・設計含む）	27.5 億円
外構整備費（駐車場等）	1.2 億円
廃止施設の除却費用	1.2 億円
合計	30 億円

### ② 維持管理費

対象施設の現在の維持管理費を参考に、以下の条件で年間の維持管理費を試算しました。

なお、令和2年度（2020年度）以降に予定する導入可能性調査の結果によって変動する可能性があります。

- ・職員人件費以外の3年間（2015～2017年度）のフルコスト（減価償却費含まない）の平均値を基に 13 千円/m<sup>2</sup>とします。
- ・複合化前後の職員人件費は 2.8 億円で不変とします。

#### ■複合施設の維持管理費（減価償却費を含まない）

複合施設	3.5 億円
（参考）対象 6 施設の合計	3.8 億円

<sup>3</sup> 直近5年間の契約額ベースでの平均金額。平成30年省エネ法改正による単価変動は考慮していない。



### ③ 個別に更新等した場合と複合施設とした場合の比較

下記の条件で、個別に6施設を更新等した場合と複合施設とした場合のトータルコストの比較シミュレーションした結果、40年合計で約34.1億円<sup>4</sup>の縮減効果が試算されました。このことから、複合施設は、トータルコストの縮減効果が見込めると考えられます。

#### 【試算条件】

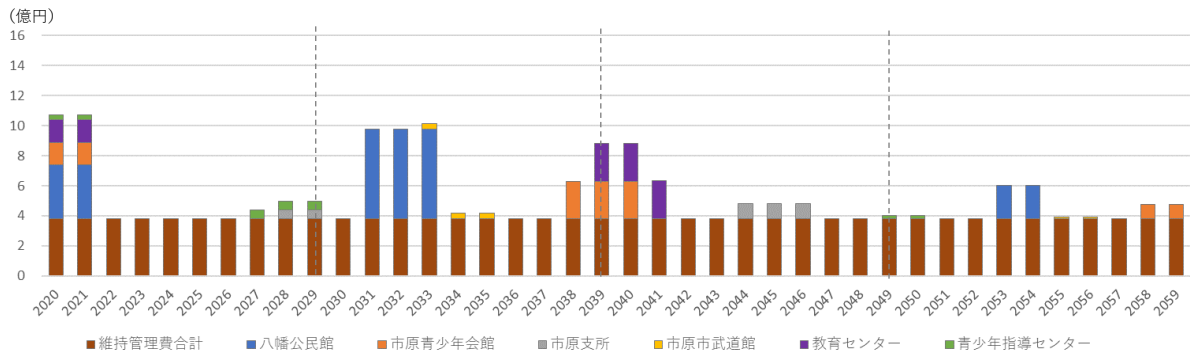
- ・新設・更新の単価は、RC造は50万円/㎡、鉄骨造（武道館）は40万円/㎡とする。
- ・大規模改修の単価は、RC造は20万円/㎡、鉄骨造（武道館）は16万円/㎡とする。
- ・中規模修繕の単価は、RC造は12.5万円/㎡、鉄骨造（武道館）は10万円/㎡とする。
- ・更新費用は更新年を中心として3年間で案分する。また、大規模改修及び中規模修繕は発生年と後年の2年間で案分する。

#### ■40年間のトータルコスト比較シミュレーション（概算）

	新設・改修費合計	維持管理費合計	総合計
基準（6施設更新）	60.9億円	152.1億円	213.0億円
複合施設	36.9億円	142.0億円	178.9億円
縮減効果額	24.0億円	10.1億円	34.1億円

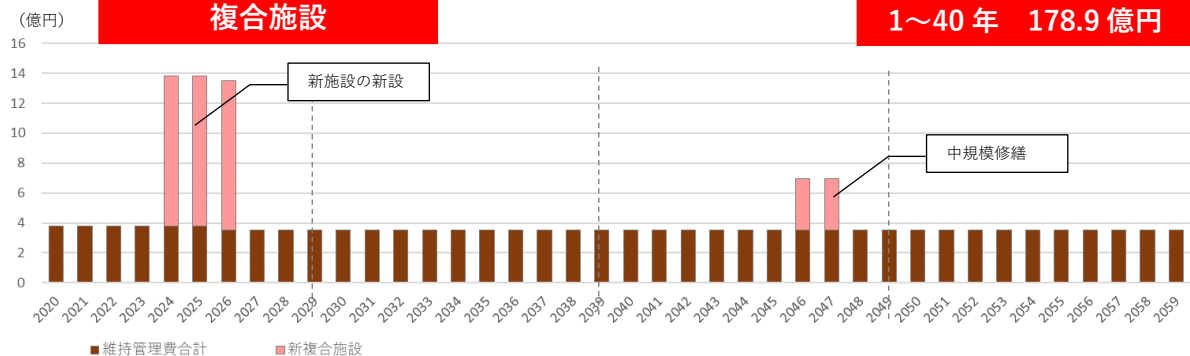
#### 基準（6施設更新）

1～40年 213.0億円



#### 複合施設

1～40年 178.9億円



<sup>4</sup> 市原青少年会館を更新した場合の試算額。更新しない場合の縮減額は約14.6億円となる。

## 5 事業手法検討

新施設の整備は、「市原市 PPP/PFI 導入ガイドライン」における PPP/PFI 手法導入を優先的に検討する事業<sup>5</sup>\*に該当します。

そこで、新施設整備にあたって想定される整備運営等に係る事業手法について、次のとおり従来方式と公民連携方式を比較検討しました。

### ① 各手法の概要と特徴

#### (1) 従来（公設公営）方式

概要	・設計事務所等に、基本設計、実施設計を個別又は一括で公募発注し、さらに実施設計完了後、施設の詳細な仕様を提示した上で、施工会社を選定します。
特徴	・基本設計、実施設計、施工、運営の各段階で、公共が関与し管理することができます。 ・各段階において予算要求や事業者の選定等の事務手続きに時間を要する場合があります。 ・後述の設計、施工一体の手法に比べて、仕様が固定的で建設コスト変動への対応が困難な場合があります。

#### (2) PFI（BTO）方式

概要	・施設等の設計・建設・運営とそのための資金調達を一体的に行う民間事業者（一般的にはグループ）を選定する方法です。 ・施設の細かな仕様まで指定せず、性能発注を導入します。
特徴	・設計・施工・運営の一体化によって、建設費の縮減効果や維持管理費の縮減効果が見込めます。 ・民間事業者の創意工夫によるサービス向上や負担軽減が見込まれます。 ・導入可能性調査等、PFI 法に基づく事務手続きに時間を要します。 ・採用すれば本市初の PFI 事業となります。

#### (3) デザイン・ビルド（DB）方式【設計・施工一括発注方式】

概要	・施設の設計（基本設計・実施設計）、建設請負工事を一体的に行う民間事業者（一般的にはグループ）を選定する方法です。 ・施設の細かな仕様まで指定せず、性能発注を導入します。
特徴	・設計・施工の一体化によって、建設費の縮減効果や維持管理費の縮減効果が見込めます。 ・当初の条件が明確でない場合、設計の変更や運営方式への対応に課題があります。

<sup>5</sup> 公共施設の整備等の事業費の総額が 10 億円以上の事業。

## ② まとめ

本施設について、簡易 VFM 等の検討を行った結果、民間活力の導入を含めた公民連携方式の導入可能性が認められました。

このことを踏まえ、令和2年度（2020年度）以降には、更に詳細な PPP/PFI 導入可能性調査を実施し、具体的な手法の検討に取り組むものとします。

### 【導入可能性調査の概要】

- ・建設、管理運営面における民間活力の導入範囲及び事業手法の検討
- ・公民で実施した場合の財政負担や市民サービス水準の検証（VFM の比較）
- ・ヒアリング等による民間事業者への参入意向や余剰敷地の活用の可能性などの把握

### ■各手法の比較

	従来方式	公民連携手法	
		PFI 方式	DB (O) 方式
整備	・設計、施工ともに従来通り。	・性能発注により、設計に加え、管理運営まで見据え、一体的に整備。	・性能発注により、設計整備を一体的に行う。
管理・運営	・行政直営による管理運営の他 指定管理者や業務委託による場合がある。	・管理運営を見据えた整備による包括的な運営が期待でき、収益事業や付帯など自由提案に基づく事業展開も期待できる。	・従来方式と同様。
事業リスク	・行政が整備、運営ともに実施するため、事業上のリスクは低い。	・民間が長期的に管理運営を担うことから、安定的・継続的なサービス提供確保するためリスクの分担と管理が重要。	・従来方式と同様。
事業期間	・各工程で入札等が必要となるため3タイプのなかでは最も期間を要する可能性がある。	・PFI法に則した手続きが必要であり、公募・契約等において一定の期間や専門的な支援が必要。	・当初発注段階において、事業者の公募や契約条件を検討する期間等が必要。
費用対効果	・仕様発注、単年度契約が基本となるため費用縮減効果は限定的。	・設計～維持管理まで性能発注による費用縮減が期待できる。 ・簡易 VFM4.4%	・設計施工部分において性能発注による効率化や費用縮減が期待できる。
総合評価	・従来のノウハウを活かした整備が可能。 ・行政が施工・運営リスクを管理しやすい。 ・公共工事の性質上コストや設計を含む工期が PFI に比べ劣りやすい。	・民間ノウハウを活かした、質が高く、付加価値の高い市民サービスが期待できる。 ・地区の活性化や本施設との相乗効果に資する民間機能の導入が期待できる。	・民間ノウハウを活かした効率的な施設整備が期待できる。 ・早期整備が期待できる。

## 6 事業スケジュール（案）

令和2年度（2020年度）以降のスケジュールは、概ね下表のとおり想定します。

実際のスケジュール及び事業手法については、令和2年度（2020年度）以降に予定するPPP/PFI導入可能性調査において検討してまいります。

また、公民連携の検討、および設計の段階においても、引き続き市民等との意見交換や、庁内関係部門との連携に取り組み、多様なニーズに対応できる施設の整備を目指します。

### 【共通】

- ・令和2年度(2020年度)以降 PPP/PFI導入可能性調査
- ・令和2～3年度(2021～2022年度)公園に係る都市計画決定手続

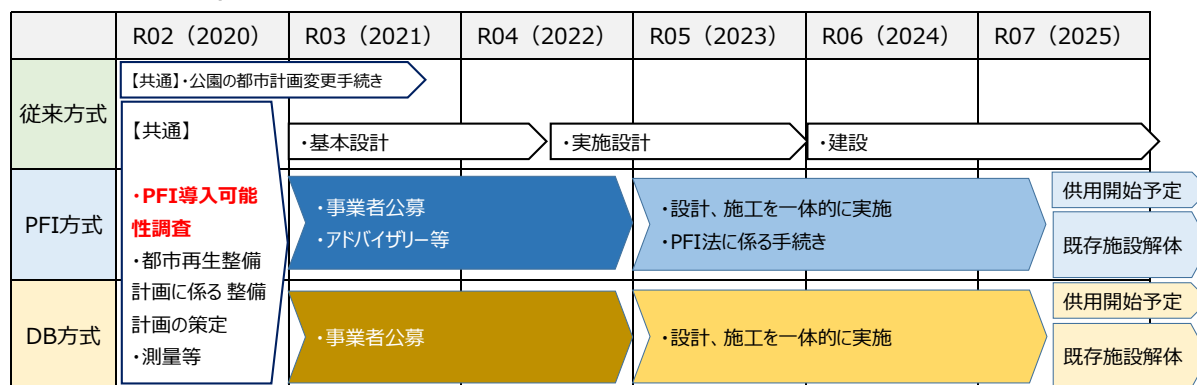
### 【従来方式を採用した場合】

- ・令和3～5年度(2021～2023年度)基本・実施設計
- ・令和6年度～(2024年度～)建設

### 【PFI/DB等を採用した場合】

- ・令和3～4年度(2021～2022年度)アドバイザー・公募
- ・令和5～7年度(2023～2025年度)設計・施工

### ■スケジュール案



## 7 跡地の利活用方法について

機能集約後の施設跡地については、新たな価値の創出の観点から、資産の有効活用と財源の確保に積極的に取り組みます。

資産活用により得られた歳入は、公共施設整備基金に積み立てるなどし、本計画を含む今後の公共施設再配置の推進に活かしてまいります。

複合施設の周辺に位置する跡地については、PPP/PFI導入可能性調査等、本施設との一体的な検討を通じて、駐車場や相乗効果が見込める民間施設の導入等、地域の魅力向上に向けた利活用を目指します。

## 8 資金計画

---

新施設の整備にあたっては、特定財源の確保及び民間資金の導入並びに集約後の施設跡地の活用による歳入確保など、財政負担の軽減に努めます。

国や県等の補助金等の確保に取り組み、次に公共施設適正管理推進事業債の集約化・複合化事業（地方債充当率 90% 交付税算入率 50%）やその他財政的に優位な地方債の充当を検討します。

今後の公民連携手法の決定に合わせて、より有利な財源構成を検討するものとします。

## 9 八幡認定こども園の更新等について

---

複合施設化の対象外とした八幡認定こども園については、PPP/PFI 導入可能性調査において複合施設との一体的な整備によるスケールメリット等を勘案しながら、再配置の時期及び手法を検討します。

## 第6章 参考資料

### 1 諮問・答申

---

#### ① 諮問

市公マ第732号  
令和元年12月5日

市原市公共資産マネジメント審議会  
会長 五十嵐 誠 様

市原市長 小出 譲治

(仮称)八幡宿駅西口公共施設再配置基本計画(個別施設計画)  
について(諮問)

市原市附属機関設置条例(平成27年市原市条例第11号)第2条の規定により、下記の事項について、理由を添えて諮問します。

記

諮問事項

(仮称)八幡宿駅西口公共施設再配置基本計画(個別施設計画)  
について

(理由)

(仮称)八幡宿駅西口公共施設再配置基本計画(個別施設計画)について、客観的、多角的視点から御審議いただきたく、諮問するものです。



## ② 答申

令和2年3月18日

市原市長 小出 譲治 様

市原市公共資産マネジメント審議会  
会長 五十嵐 誠

八幡宿駅西口公共施設再配置基本計画（個別施設計画）について（答申）

令和元年12月5日付け市公マ第732号にて諮問のありました、八幡宿駅西口公共施設再配置基本計画（個別施設計画）について、次のとおり答申します。

### 記

#### 1. 答申

##### （1）取り組みの背景

市原市は、「市原市公共資産マネジメント推進計画」（以下、「推進計画」という。）において、現状分析及び将来の見通しに基づき、行政サービスを提供する上で必要不可欠な施設を維持するため、単に保有量の見直しだけでなく、長寿命化や民間活力の活用など、様々な手法を組み合わせ総合的に取り組むという、公共施設等の計画的かつ総合的な管理のあり方を示している。

このことは、社会経済情勢の変化等を見据えた中で必要な取り組みであり、持続可能な自治体経営を確立するために不可欠である。

また、推進計画において、公共施設再配置の取り組みにより、2055年までに計画策定時の2016年に保有していた公共施設の延べ床面積の概ね25%を縮減することや、将来も使用し続ける公共施設については、長寿命化等により目標耐用年数70年以上を目指すことを掲げ、公共施設再配置を具現化するため、平成30年3月に「市原市公共施設再配置基本方針」（以下、「基本方針」という。）を策定している。

当審議会は、このような基本的な認識のもと、社会経済情勢の変化や、多種多様な市民ニーズ及び、公共施設の老朽化等の課題に適切に対応するため、八幡宿駅西口周辺の公共施設再配置のあり方を示す「八幡宿駅西口公共施設再配置基本

計画（個別施設計画）」（以下、「基本計画」という。）の策定にあたり、市民連携の取組の進め方や、基本計画による公共施設再配置の効果について、令和元年5月から審議を行なってきたところである。

## （2）八幡宿駅西口公共施設再配置基本計画

基本計画は、公共施設が市民生活に密接に関連するものであり、また、市原市総合計画が目指す都市像「夢つなぎ ひときらめく 未来創造都市いちほら」の実現に向け、欠かすことのできない役割を担っていることに留意し、市原地区、特に八幡宿駅西口周辺の公共施設を取り巻く課題の整理や、ワークショップ、アンケート調査及び地域懇談会等の市民との対話と連携に基づく検討を踏まえて、公共施設再配置の具体的な対応策として、機能集約による複合施設整備の基本的な考え方を示している。

この複合施設は、市民意見を踏まえ、従来の公共施設のあり方に捉われず、広く地域に開かれ、多くの人々の利用と交流による活気や賑わいの創出を理念に掲げており、時代や市民ニーズの変化に対応したものを目指している。

また、推進計画で掲げる公共施設の延べ床面積縮減目標を踏まえ、機能集約の対象としている施設の単純合計と比して、約30%の縮減効果を見込み、トータルコストの縮減についても、40年間で約34.1億円の縮減と試算しており、再配置による効果は一定程度あると認められる。

さらに、複合施設の整備にあたって、民間活力の活用に積極的に取り組むこととし、整備費用の更なる縮減及び施設価値の向上につながる運営体制の検討を行うこととしている。

これらの事項について、調査審議した結果、基本計画は概ね適切であると結論を得たので、ここに答申する。

その際、審議の過程で出された意見等を付帯意見として提出するので、公共施設再配置の推進に当たっては、次の付帯意見に十分留意の上、推進されるよう審議会の総意として要望する。

また、基本計画は、市原市の公共施設再配置のモデルとなるものであり、計画の策定にあたって実施した取組や、得られた市民意見等を、今後の再配置に活かすことを期待する。

## 2. 付帯意見

### (1) 市民連携の更なる促進について

公共施設再配置の推進は、市民の理解と協力に基づき行う必要がある。

そのためには、情報の発信や市民参加の機会の提供が欠かせない。

今回、基本計画の策定にあたっては、ワークショップを中心に、アンケート調査、地域懇談会、パブリックコメント等、様々な手法を用いて市民意見を積極的に聴取しており、次代を担う若年層への意見聴取について、近隣高校の高校生懇談会や、こども園利用者アンケートを実施するなど、幅広い世代からの意見聴取について、基本方針策定時と比して改善が見られる。

今後の公共施設再配置の推進にあたっては、再配置による公共資産マネジメント全体への効果、更には市の財政全体に対する影響についても、市民と理解を共有することが重要である。

公共施設は、市民生活に密接に関連することから、基本計画の具体化や他の地域における再配置の検討を進める際には、本取組と同様あるいはそれ以上に多様な市民の参画を求めるとともに、市民が主体となって考え、市民の思いが活かされる場が設けられるよう、引き続き努められたい。

### (2) 戦略的な公共施設再配置について

市原市総合計画に基づく人口減少を抑えるための戦略的な施策については、厳しい財政制約の中で、財源確保の工夫等を図った上で取り組む必要がある。

基本計画において、複合施設の整備による40年間のトータルコスト縮減効果が示されており、推進計画で掲げる視点の一つである「トータルコストの縮減」に対し、一定の効果が見込めることについては評価できる。基本計画の実現にあたっては、本取組による財政縮減効果を、引き続き検証しながら取り組まれたい。

また、学校施設については、今回のモデルケースでは検討対象としていないものの、市原市の公共施設の6割を占めており、施設数が多く、地域コミュニティの核となる施設であることから、今後の公共施設再配置においては学校施設のあり方を含めて検討することが重要である。他の自治体においては、学校施設を含む複合施設の例があり、例えば、調理室等の特別教室を市民と共有化等することにより、施設の効率化が図られている。

今後の再配置においては、本取組や、先進事例を参考にしつつ、学校施設を含む戦略的な再配置を検討するなど、柔軟かつ効果的な対応を図られたい。

### (3) 複合施設の運営体制の検討について

公共施設は、建物それ自体（ハードの視点）だけでなく、そこで展開されるサービスや、運営方法（ソフトの視点）が重要な意味を持つ。

基本計画では、基本理念を具現化する4つの場と6つの機能を掲げるとともに、相互の特徴を活かし有機的に連携・融合し、施設価値の向上を目指すとしており、市民意見である「みんなが来たくなる、多世代地域交流の場」を踏まえた計画となっている点については評価するが、場や機能の有機的な連携の実現には、従来の縦割り型の管理運営に捉われない運営方法の実現に向けて検討を進める必要がある。

複合施設は、施設や機能の集合体という側面があるが、従来の施設の所管に囚われて運営側に垣根が残ったままでは、有機的な連携は実現しづらい。市民に必要とされている行政サービスの提供には縦割り型が有効な場合もあるが、共有部分や貸室等は一元管理するなどによって、運営側の垣根を可能な限り取り払い、単なるスペース効率化に留まらない複合化を目指すべきであるし、そこに、モデルケースとしての新しさが出ると言える。

縦割り型の管理運営からの脱却には、施設を「混ぜる」ことが効果的である。先進事例として、図書館・子ども広場・芸術文化ホール・生涯学習センターを複合化している大和市文化創造拠点シリウスがあり、指定管理者を1つの企業グループに一括で委任し、芸術文化ホールでのイベントと図書展示コーナーを連携させたり、館内であれば図書を何処にでも持ち出せ、読書や学習を館内の何処でも出来るようにするなど、施設間の事業連携や、機能・ノウハウの融合が図られており、居場所の創出にもつながっている。

次年度以降に予定している「PPP/PFI導入可能性調査」等においては、基本計画で定めた理念を踏まえ、新たな時代に即し、市民や時代のニーズを真に汲み取った施設の管理運営のあり方を検討されたい。

### (4) 防災について

近年、全国的にゲリラ豪雨等の風水害が際立つようになっており、市原市においても、令和元年に台風や大雨による風水害により、甚大な被害が生じたことは記憶に新しい。

基本計画においては、既成市街地が形成されている八幡地区という、東京湾に近く海拔も低い場所への建設を予定していることから、非常に稀なケースでの津波や高潮の被害想定を踏まえ、災害への備えを検討することとしている。

基本計画を踏まえて整備される複合施設に限らず、公共施設における防災の視

点は極めて重要であることから、今後、設計等の具体的な仕様を検討する段階においては、市民の命を守り、また必要な機能の維持が可能な施設となるよう、災害への備えを万全とし、防災拠点としての利用も想定できる対応策を検討されたい。

#### (5) 関連施策との連携について

より多くの市民が公共施設を利用するには、その施設自体の魅力のほか、施設へのアクセスのあり方についても十分な配慮が必要である。

市原市における市民の移動手段としては、依然として自家用車の利用が多いが、近年、高齢者を中心に運転免許の自主返納が増加傾向にあり、今後、公共交通等へのニーズがますます高まるものと思われる。このことを踏まえ、施設周辺までのアクセスについて、交通政策と連携し、一体的な効果を生み出す取り組みが求められる。

市原市では、地域公共交通ネットワーク形成においては「市原市地域公共交通網形成計画」、まちづくりにおいては「市原市立地適正化計画」を策定し、コンパクト・プラス・ネットワークの推進に向けた取組を進めており、基本計画の実現にあたっては、これら関連施策との連携の下、相乗的な効果によるまちづくりに資するものとなるよう取り組まされたい。

以上

令和2年市原市公共資産マネジメント審議会

会 長 五十嵐 誠

副会長 倉阪 秀史

委 員 秋元 仁

委 員 倉斗 綾子

委 員 鴫田 信行

委 員 西村 一郎

委 員 西村 妙子

委 員 中名林 信一

委 員 谷津 寿範

以 上



## 2 用語集

### あ 行

#### ICT

情報通信技術。PC だけでなくスマートフォンやスマートスピーカーなど、さまざまな形状のコンピュータを使った情報処理や通信技術の総称。

#### アクションプラン

公共施設再配置等に係る具体的な事業のための計画。総合計画実行計画に位置づけて実施する。

#### 市原市公共資産マネジメント推進計画

人口減少、少子高齢化等、厳しい社会経済情勢の中で、持続的に行政サービスを提供していくため、公共施設、インフラ施設、土地といった公共資産の総合的かつ計画的な管理の考え方や今後の取組の方向性を示す計画。

#### 市原市公共施設カルテ

行政目的を持って保有する主な公共施設の基本情報や利用情報等のデータをまとめたもの。

#### 市原市都市計画マスタープラン

都市計画法第 18 条の 2 に基づき、市町村が中長期的な視点から都市の将来のあるべき姿や都市づくりの方向性を定める計画。

#### SDGs (エスディーゼーズ)

2015 年 9 月の国連総会で採択された、持続可能な開発目標。向こう 15 年間の新たな行動計画を示しており、17 のグローバル目標と、169 のターゲット (達成基準) から成る。

### か 行

#### 機能集約等

既存施設に対して、当該施設の機能と同種又は異なる機能を集約すること。

同種機能を集約する場合は統廃合、異なる機能を集約する場合は複合化と同じ意味とする。

#### 行政サービス

行政が市民に向けて提供するサービス全般。

#### 圏域 (サービス圏域)

公共施設の利用が想定される、サービスの提供範囲。

#### 広域対象施設

市全域からの利用に加えて、市外からの利用も想定される公共施設をいう。

#### 広域連携

主に市内の他の施設や、国・県・他近隣自治体の保有する施設と連携してサービスの提供を行うこと。

#### 公共施設適正管理推進事業債

地方公共団体の公共施設等の適正管理を推進するための地方債制度。長寿命化、集約・複合化、転用等の種別によって、地方債の充当率が異なる。集約化・複合化事業は充当率 90%、交付税措置率 50%。

#### 公共交通サービス圏

公共交通サービスが行き届いていると想定される、各鉄道駅から 1 km 以内、バス停留所から 500m 以内の地域。

## 更新等費用

建築から一定の築年数を経過した後、建替えや大規模改修に必要な費用。

## 公民連携

行政が主として提供していたサービスについて、行政と民間事業者が協働することにより、コストの削減や事業の効率、質の向上に取り組むこと。

## 高齢人口

65歳以上の人口。

## 個別施設計画

公共施設等総合管理計画（行動計画）に基づき、個別施設ごとの具体の対応方針（長寿命化、建替え、複合化等）を定める計画。

## コ・ワーキング

Co-working。特定の場所に事務所スペース、会議室、打ち合わせスペースなどを定めず、これらを共有しながら独立した仕事を行う、共働スペース、又はワークスタイルを指す。

## さ 行

### 市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域であって、既に市街地を形成している区域、及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

### 市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制する地域のこと、住宅や施設などを積極的に作って活性化を行わない地域のこと。市街化を目的としていないため、人が住むために必要な一般的な住

宅や商業施設などを建築することが原則認められていない。

## 指定管理者

民間のノウハウを幅広く活用し、市民サービスの向上と経費の節減等を図ることを目的として指定管理者制度により指定される公の施設の管理主体のこと。

## 集約型都市構造

都市の無秩序な拡散を抑制し、都市機能の集積を促進する集約拠点とその他の地域を公共交通ネットワークで有機的に連携させる都市構造。

## 生産年齢人口

15歳から64歳の人口。

## Society 5.0

サイバー（仮想）空間とフィジカル（現実）空間を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society）を目指す。

フィジカル空間のセンサーから得た膨大な情報を人工知能（AI）が解析し、解析結果をフィジカル空間の人間に様々な形でフィードバックする仕組み。

## た 行

### 大規模改修

原状回復にとどまらず、機能を向上させるような改造・変更やグレードアップを行うこと。

例）一般的な耐用年数を超える長寿命化や、ユニバーサル化、施設設備の新設等。

### 多機能化

一つの建物の中に複数の異なる機能などを持たせること。複合化ともいう。

## 多世代交流

子どもから高齢者まで幅広い世代がともに活動等を行い交流すること。

## 多目的トイレ（多機能トイレ）

車いす使用者が利用できる広さや手すりなどに加えて、オストメイト対応の設備、おむつ替えシート、ベビーチェアなどを備えることで、車いす使用者だけでなく、高齢者、障がい者、子ども連れなどの多様な人が利用可能しやすいトイレのこと。

## 地域拠点

拠点のうち、人口密度が高く、周辺地域の日常生活を支える商業・業務・福祉等の都市機能が一定程度集積し、かつ、他の拠点へ容易にアクセスでき、圏域内で不足する医療等のサービスも享受できる拠点。

## 地域対象施設

主に日常生活の範囲で、地域住民の利用が想定される公共施設。

## 中心都市拠点

拠点のうち、本市における都市活動の中心的な役割を果たす地域。

## 長寿命化

一般的な耐用年数を超え、劣化に対応しつつ、使用できる期間を長くすることを目的に、予防保全や改修工事等を行うこと。

## 特定財源

特定の事業目的のために得られる国庫補助金、地方債などの特定財源。

## 都市機能

日常生活に必要となる、政治・行政機能、商業機能、交通・通信機能、教育・文化・娯楽機能、医療・福祉機能など。

## 都市拠点

拠点のうち、人口密度や就業者密度が高く、商業・業務・福祉等の都市機能が比較的高く集積し、日用品の購入や医療等の日常的な生活が概ね満たされる地域。

## な 行

### 認定こども園

幼稚園と保育所の機能や特長をあわせ持ち、地域の子育て支援も行う施設。

## 年少人口

0歳から14歳の人口。

## 延床面積

建物の各階の床面積の合計。

## は 行

### PFI

Private-Finance-Initiativeの略で、民間の資金・経営能力および技術的能力を活用して行う、社会資本整備の手法。設計から建設、運営までを一体の契約として締結し、一つの事業者が一括して行う。

### PPP

Public-Private-Partnership（パブリック・プライベート・パートナーシップ＝公民連携）の略で、官と民の連携による公共サービスの提供のこと。施設の設計・建設を業務に含む「PFI」や施設の管理運営を民間にゆだねる「指定管理」、様々な業務を委託する「業務委託」など幅広い官と民の連携による事業手法の総称。

### VFM

Value for Moneyの略称。対費用効果。公共側が自ら企画・実施した事業と比較し、民間事業者が実施すると同じサービスをより低コストで実施したり、同じコスト

でより良いサービスの提供ができるとき、「VFMがある」と見做される。

### 複合化

一つの建物に複数の異なる機能などを持たせること。多機能化ともいう。

## ま 行

### 民間活力

民間事業者の持つ効率的な運営力や資金力などのノウハウのこと。

### モデルケース

従来にない新しい手法での事業を推進する場合、市全域へ展開するうえでの模範として、先行的・試行的に実施する事業。

## や 行

### 用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一種で、良好な市街地環境の形成や機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途などの規制、誘導をする制度。

### 立地適正化計画

「都市の賑わい・交流、市民が安心できる生活の実現に向けた持続可能なまちづくり」を目標に、人口減少・超高齢化に対応したコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進した計画。

## ら 行

### 類似機能

設置目的が違う公共施設でも、同等のサービス提供を行っている、又は行える可能性のある機能のこと。

### ワークショップ

学びや創造、問題解決の手法の1つ。利害関係者等が双方向かつ自由なコミュニケーションを行いながら、何かを作り上げていく手法のこと。

### ワンストップ

複数の部署・庁舎・機関にそれぞれ出向く必要があった行政手続きを、一度に・一か所でまとめて行えるような場所、またはサービスのあり方。

# 八幡宿駅西口公共施設再配置基本計画

発行 : 市原市

発行年 : 令和 2 年 3 月

作成 : 市原市 資産経営部 公共資産マネジメント推進課  
〒290-8501 市原市国分寺台中央 1 丁目 1 番地 1 号  
TEL 0436-22-1111 (代) FAX 0436-23-9707