

八幡宿駅西口公共施設再配置の取り組み



令和5年3月



市原市では、[八幡宿駅西口周辺の7施設](#)を公共施設再配置のモデルケースの対象施設に位置付け、公共施設の機能集約を計画しました。

計画の実現に向けて、設計・建設・維持管理・運営を一体化することで民間ノウハウを積極的に活用し、事業費の縮減や効果的なサービス提供が見込まれる[PFI \(Private Finance Initiative\)手法を導入](#)し、提案書類の審査等を経て、令和5年3月に株式会社やわた未来パートナーズと契約を締結しました。

本書では、[新たに整備する施設の概要や今後の予定等](#)を紹介します。

なお、内容は、今後の協議・検討により変更となる場合があります。

目次

第1 P.2～P.3

八幡宿駅西口公共施設再配置について

第2 P.4 ～P.13

“もっと前へ”新しい時代の公共空間を目指す 提案の概要

第3 P. 13

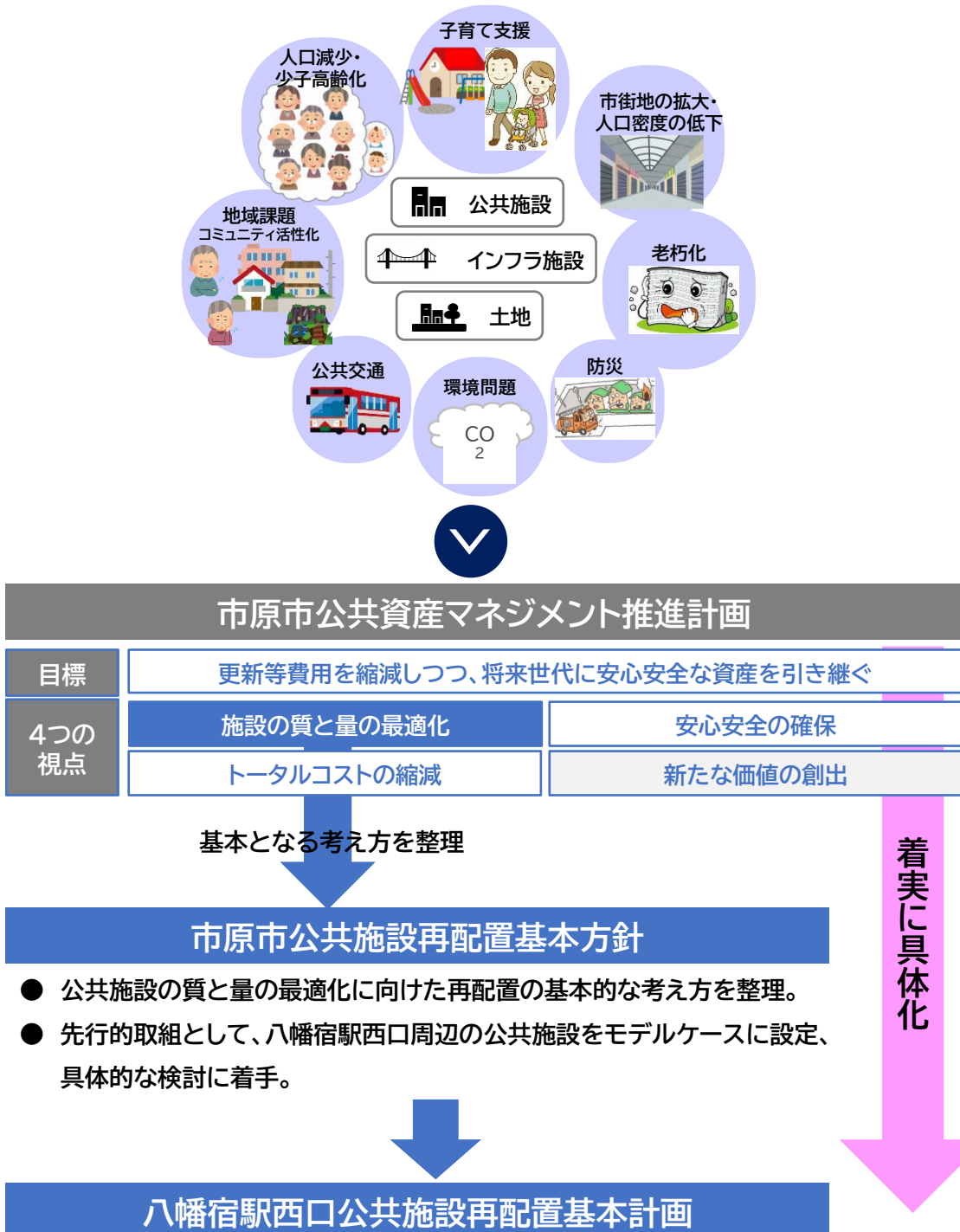
今後の予定

1-1. 市原市の公共資産マネジメント

市では、公共施設、インフラ施設、土地を対象として、総合的・計画的な維持管理を目指しています。老朽化状況や更新等費用の見通しを踏まえ、「市原市公共資産マネジメント推進計画」を策定し、「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」ことを目標としています。

この目標の達成に向けて、「施設の質と量の最適化」、「安心安全の確保」、「トータルコストの削減」、「新たな価値の創出」の4つの視点から総合的に取組を推進しています。

さらに、取組の推進に当たり基本となる考え方を整理し、「市原市公共施設再配置基本方針」を策定しました。この基本方針にて、公共施設の質と量の最適化に向けた基本的な考え方を整理し、先行的な取組として、八幡宿駅西口周辺の公共施設をモデルケースに設定し、具体的な検討に着手することとしました。



1-2. 八幡宿駅西口公共施設の集約・複合化

モデルケースは、老朽化への対応等の課題を有する市原支所、八幡公民館、市原青少年会館、教育センター、青少年指導センター、市原市武道館、八幡認定こども園を対象とし、地域や学生との懇談会、市民ワークショップ、市原市公共資産マネジメント審議会等により今後の新しい公共施設の姿を検討しました。

その結果、機能向上と更新等費用縮減の両立を図るため、八幡認定こども園を除く6施設を集約・複合化し、八幡認定こども園と併せて整備する「八幡宿駅西口公共施設再配置基本計画」を策定しました。

その後、民間活力導入可能性調査により、従来型の事業手法と、設計・建設・維持管理・運営を一体化するPFI手法を比較し、定量的、定性的な効果の検証による総合評価において、PFI手法導入による事業費の縮減や効果的なサービスの提供が見込まれることを確認しました。



基本計画

- ✓機能向上（質）と更新等費用縮減（量）の両立
- ✓6施設を集約複合化、八幡認定こども園とあわせて整備

民間活力導入可能性調査

- ✓従来方式とPFI手法を比較し、総合評価（定量的、定性的な効果の検証）にてPFI手法導入の有効性を確認

1-3. 複合施設等の目指す姿

モデルケースにおける課題整理を踏まえ、「もっと前へ“新しい時代の公共空間を目指す”を基本理念として決定しました。複合施設等は、「みんなが来たくなる、わ(和・輪)が広がる場」、「歴史、文化を継承しつつ、地域にとってより魅力的な場」、「将来にわたって愛される場」となることを目指します。

複合施設等の目指す姿

基本理念 “もっと前へ“新しい時代の公共空間を目指す

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

基本理念を具現化する4つの場

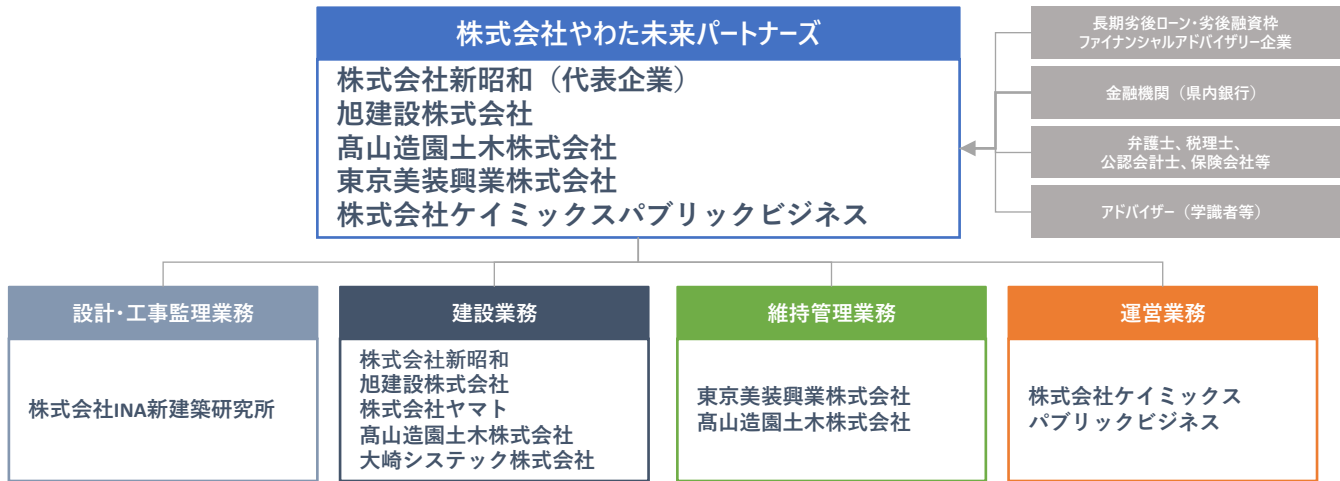


2-1.事業者の構成

市原市を熟知する代表企業を中心に地域に根差した体制で事業を推進

市は事業の実施にあたり、施設の整備及び事業期間中の維持管理・運営内容に関する要求水準を示し、複数の応募者からその要求水準を上回る提案をいただきました。学識経験者及び市の職員で構成する「市原市八幡宿駅西口複合施設等 PFI 等事業者選定委員会」が審査基準に基づき提案書類の審査を行い、市は選定委員会の選定結果に基づき、優先交渉権者を選定しました。

優先交渉権者は、本事業を実施することを目的とした「株式会社やわた未来パートナーズ」を設立し、令和5年3月に市原市と本事業の実施に係る事業契約を締結しました。



2-2. 事業全体に関する考え方

ひとをつなぎ、まちをつなぎ、未来へとつなぐ

「市原市総合計画」及び「八幡宿駅西口公共施設再配置基本計画」の実現に向けて、都市機能の維持と集積を基本とし、施設に付加価値を生み出す事業を遂行します。

本事業を通じて、地域の誇りとして市民に愛されるような施設を「みんなでつくり、育てる」一翼を担い、本施設から市民の「わ(和・輪)」が広がるよう4つの場を創出・発信することで、ひととまちをつなぎ、市原市全体への波及効果と持続的な発展に貢献します。



2-3. 基本方針と事業コンセプト

基本方針

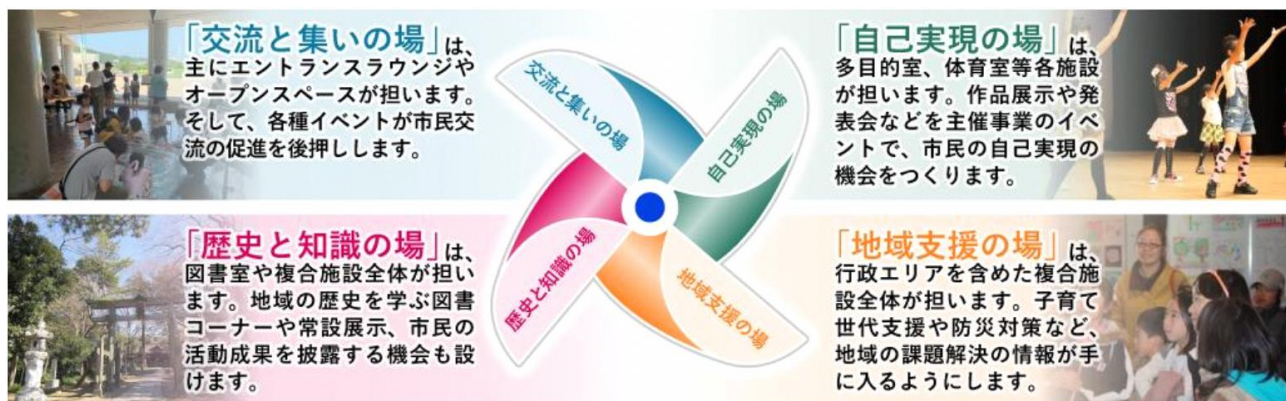
市原の未来を共に創るパートナーとして、市民を主役に公共と民間が互いに協調する関係を育み、時代の変化に合わせて常に成長し続ける公共施設を目指す

生涯学習等の様々な活動が、目的に応じて混じり合いながら稼働する4つの場の空間を創出します。

施設計画においては、「かざぐるま」の羽根が回るように、多目的室・体育室・図書室・フリースペース等の各諸室の機能が4つのどの場にも変化することを重視します。学ぶこと、知識を得ること、運動をすること、交流すること、それぞれが施設の中で横断的に行われる施設整備と運営を行います。

運営においては、施設機能を効果的に活用し、市民の活動を全面的にサポートします。

「かざぐるま」の羽根がまわるように、各諸室が4つのどの場にも変化



2-4. 整備基本方針の実現

4つの場をつなぎ、機能の連携と融合を図る施設をつくります

複合施設、八幡認定こども園、オープンスペースそれぞれの中央に、交流と集いの核となる場「ひろば」を設け、多様な活動の「混ざり」を促します。

複合施設では、4つの場が混ざる広場のような場づくりにより、様々な世代がつながり、自然と交流や知識の「わ」が広がります。誰もが利用しやすく、将来、親しまれ続ける公共施設づくりを目指します。

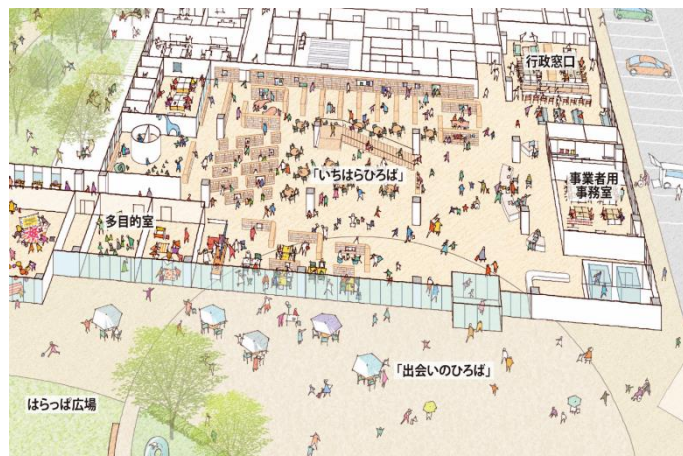


「学び」と「活動」を融合する
「いちほろば」



みんなが集う
「こどもひろば」

多世代が出会い「混ざる」が始まる
「出会いのひろば」



4つの場をつなぐ施設イメージ

2-5. 設計コンセプト

4つの場での活動が混ざり合い、ひと・まち・未来へと市民の「わ」が広がる施設づくり

白金通り側にはらっぱ広場と八幡認定こども園を配置し、その奥に複合施設を配置する計画とします。駐車場は、複合施設北側(下記イメージにおける複合施設の裏側)と、現在の青少年会館の跡地に整備します。

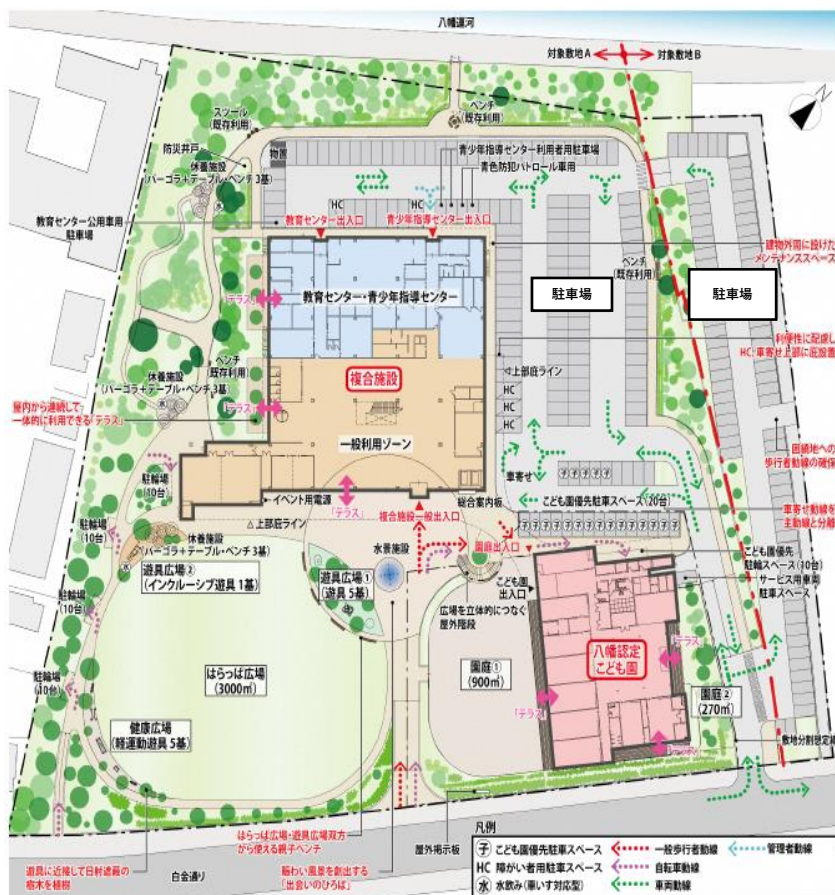


市民の「わ」が広がる施設鳥瞰イメージ

2-6. 土地利用計画

複合施設とこども園の一体整備による相乗効果を最大限発揮する「ここにしかない施設づくり」を目指す

一般歩行者と自転車は、はらっぱ広場と八幡認定こども園の間から出入りいただきます。また、自転車ははらっぱ広場の南側からも出入りが可能となります。自動車出入口は、現在の青少年会館の出入口付近となり、歩車道完全分離の計画となります。



2-7. 施設概要

施設は、4つの場と付帯機能を有する複合施設、オープンスペース、八幡認定こども園で構成されており、複合施設とこども園の一体整備による相乗効果を最大限発揮する「ここにしかない施設づくり」を目指します。

施設	機能	諸室	規模
複合施設	【交流と集いの場】 地域活動支援機能 憩い・交流機能	多目的エントランスラウンジ、 ベビースペース、民間収益施設	5,538㎡
	【自己実現の場】 生涯学習支援機能・ 健康促進機能	多目的室(小・中・大)、和室、調理室、 体育室、多目的運動室、 更衣室・シャワールーム	
	【地域支援の場】 青少年健全育成機能 行政機能 防災機能	教育相談室、教育相談室用待合室、 適応指導教室、青少年指導用相談室、 適応指導個別対応室、 教育センター/青少年指導センター用事務室、 教育相談員事務室、 教育センター機能用資料室、 青少年指導用所長室兼応接室、 行政窓口、行政窓口待合スペース	
	【歴史と知識の場】 情報支援機能 歴史・文化継承機	図書室、図書児童コーナー、学習ブース、 多目的 ICT ルーム	
	付帯機能	事業者用事務室、給湯室、職員更衣室、 会議室兼休憩室、市原支所機能用倉庫、 多目的 ICT ルーム準備室、青少年指導 センター機能用倉庫倉庫、教育センター 機能用印刷室、保健室、防災備品用倉庫、 ごみおき場、陶芸小屋	
オープン スペース	広場		3,000㎡
	駐車場		230台
八幡認定こども園			1,257㎡

2-8. 建築計画・意匠

複合施設

市民にとって安心・安全で、親しまれ続ける市原らしい新たなシンボル



はらっぱ広場から臨む市原らしい外観イメージ

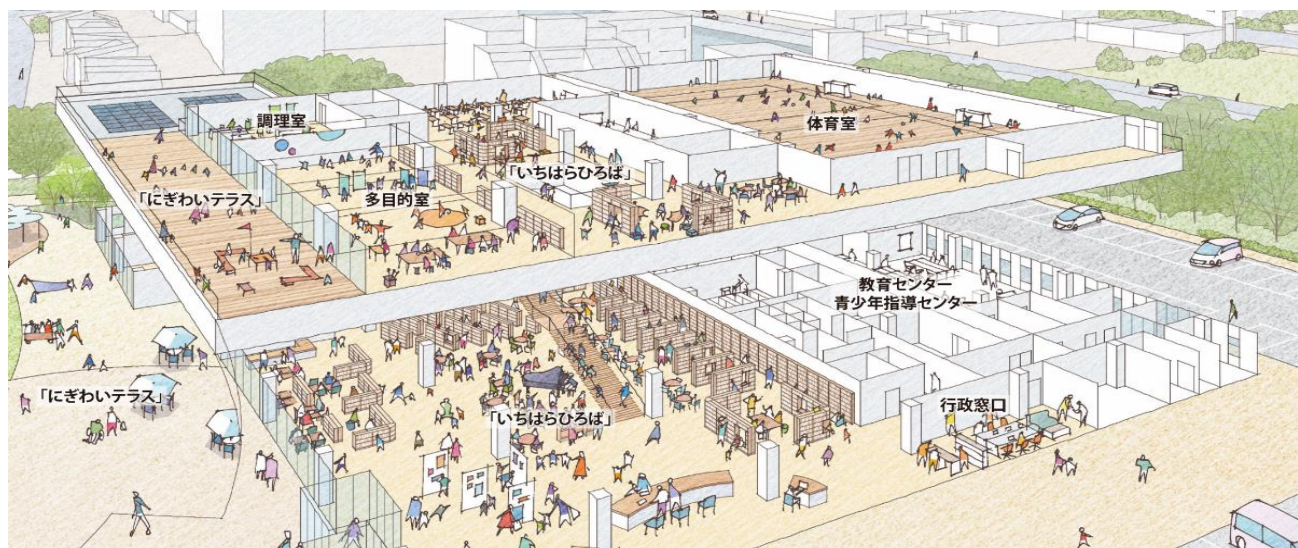
「学び」と「活動」が混ざり合い賑わう、多世代の多様な居場所



多世代で賑わう1階「いちらはひろば」内観イメージ

4つの場が混ざり合うまんなか「いちらはひろば」

複合施設の中央に、4つの場が混ざり合う「いちらはひろば」を設けます。「いちらはひろば」を中央に4つの場の諸室を隣接配置します。



4つの場が混ざり合う「いちらはひろば」イメージ

オープンスペース

多世代が集い地域の賑わいを生み出す交流と活動の拠点

多世代が集い地域の賑わいを生み出す交流と活動の拠点をつくります。それぞれの機能を持った広場(「出会いのひろば」等)やテラス(「にぎわいテラス」等)をはらっぱ広場の周りに隣接して配置することで、様々な機能を相互利用することが期待できます。



様々な活動で賑わうオープンスペースイメージ

日常からイベント時まで誰もがわかりやすく使いやすい、安心・安全なオープンスペースを整備



イベント時の「みんなのひろば」活用イメージ

八幡認定こども園

施設は木造平屋で、緑に囲われた豊かな生活空間となります。



視認性の高いオープンなこども園外観イメージ

異年齢の活動や地域との連携が混ざりあう、子どもと共に地域も成長できる居場所

異年齢の活動や地域との連携が混ざりあう、子どもと共に地域も成長できる居場所をつくります。



みんなが集まれる遊戯室を中心とした平面イメージパース



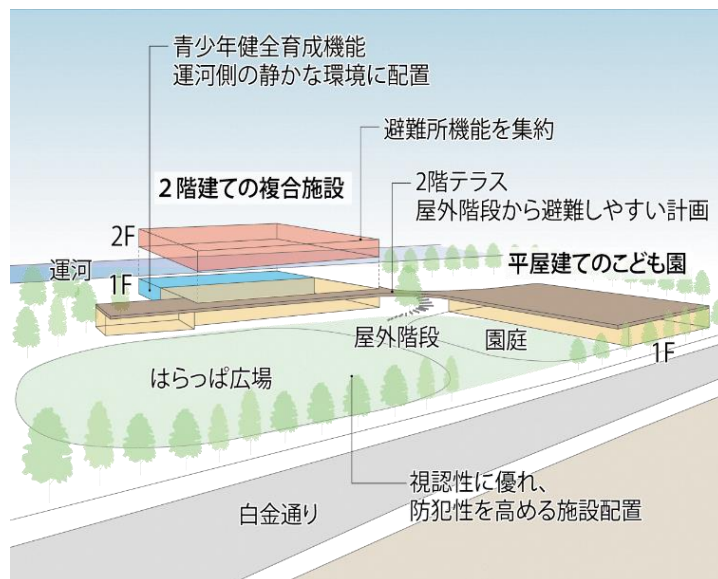
みんなが集まれる「こどもひろば」内観イメージ

2-9. 安全・安心の確保

誰もが利用しやすく災害に強い安全・安心な施設をつくります

はらっぱ広場と園庭を2階建ての複合施設と平屋建てのこども園が囲い、誰にとってもわかりやすく使いやすい施設を目指します。

安定した整形な建物形状で耐震性の向上を図ります。避難所機能は浸水対策を重視し、複合施設2階に集約します。さらに、はらっぱ広場側には2階テラスを設け、避難しやすい計画とします。



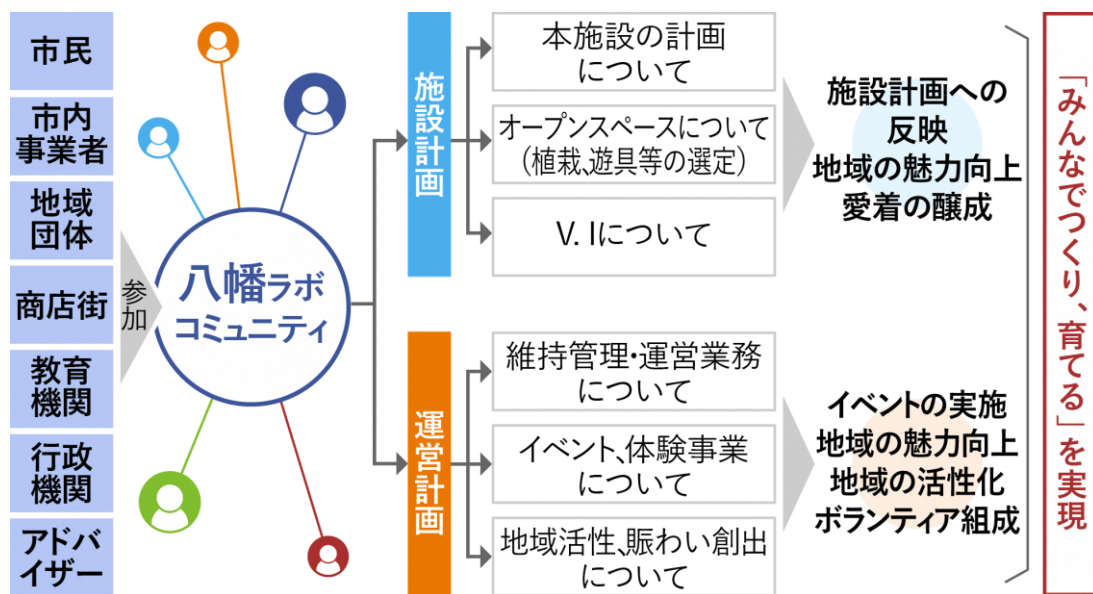
低層で視認性に優れた安全・安心な施設イメージ

2-10. 市民意見を取り入れる提案

設計段階～維持管理・運営段階まで、市民意見を取り入れ「みんなでづくり、育てる」施設を実現します。

従来の地域連携の枠のみならず、関わる人が「私の居場所」や「自分事」として、本施設に携わることができる仕組みとして、「(仮称)八幡ラボコミュニティ」を設置します。さらに、八幡ラボコミュニティのワークショップの1つとして、本施設のV.I(ビジュアル アイデンティティ)を市民とともに開発を予定します。

また、外部専門家によるワークショップやアンケートを実施します。



八幡ラボコミュニティ イメージ

2-11. 図書サービス管理等

図書室機能を向上させ、市民の学習と情報の場所として多角的に展開

エリアを限定せず、施設全体を図書室スペースとし、様々な目的で来館する利用者の「混ざる」複合化を実現します。読書・学習が出来る「学習ブース」、自由な活動が出来る「ラーニングcommons」を配置します。

また、自動貸出機等の最新機器を導入し、スムーズな貸出・返却と書籍管理で利用者にストレスのない運営を行います。児童図書の選書は、市民意見を事前アンケート・ヒアリングで収集し反映、充実させます。さらに、「絵本のおはなし会」「本の相談会」等を開催し、子どもたちに読書習慣を身につくようにサポートをします。



1 階図書室内観イメージ

2-12. 主催事業

学びを通して人々がつながり交流と集いを創出する「混ざる」複合化を主催事業で実現

既存施設が積み重ねてきた事業の継承と新しい時代の事業を融合

- 社会教育事業は、生活文化からスポーツまで幅広い世代を対象とした内容で、年間36講座を90回（シリーズ事業含む）実施します。
- 青少年育成事業は、青少年の健全育成に資する事業を中心に、年間32講座を86回（シリーズ事業含む）実施します。

本施設のコンセプト「4つの場」を創出する年間22事業を展開

- 4つの場を具現化するイベントとして、「やわたプラスワン・フェスティバル」を、年10回開催します。
- いちはらひろば、多目的室、はらっぱ広場など、様々なエリアが機能的に4つの場に変化することを体感できるイベント「オープンマインドステージ」は、音楽やダンス、落語寄席、ロビーコンサート等の内容で毎月1回、年12回開催します。

2-13. 民間収益事業

利用者同士の交流を育み、くつろいで過ごせる空間として施設が賑わう魅力的なブックカフェを運営

飲食の提供だけではなく、利用者の交流の場、情報収集の場、「サードプレイス」としての場となるような多角的なブックカフェを運営します。運営に当たっては、サーキュラーエコノミー（循環経済）の観点から、廃棄や汚染が出ないように留意します。

また、ブックカフェの一角に、利用者が講座等で作成した手作り作品の展示・販売や地域の特産品販売等を行う「やわたマイショップ」を設置します。



ブックカフェ内観イメージ

3. 事業スケジュール(予定)

第3 今後の予定

令和5年度から複合施設、オープンスペース、八幡認定こども園の設計、建設を行い、令和8年3月2日の開業を予定しています。

また、複合施設等の開業後に生じる既存施設の跡地の活用方法は、今後継続的に検討を進めます。

	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	...	令和22年度
複合施設・ オープンスペース※・ 八幡認定こども園	設計・建設			維持管理・運営(15年1か月)			
			開業予定日(令和8年3月2日)				
既存施設跡地 (青少年会館跡地を 除く)	活用方法等の検討						

※オープンスペースの一部(現青少年会館敷地に整備予定の駐車場)は令和8年度以降の開業予定

問合せ先

市原市 財政部 公共資産マネジメント課(市役所第2庁舎2階)

〒290-8501 市原市国分寺台中央1-1-1

TEL:0436-23-7007

E-mail:koukyoushisan@city.ichihara.lg.jp