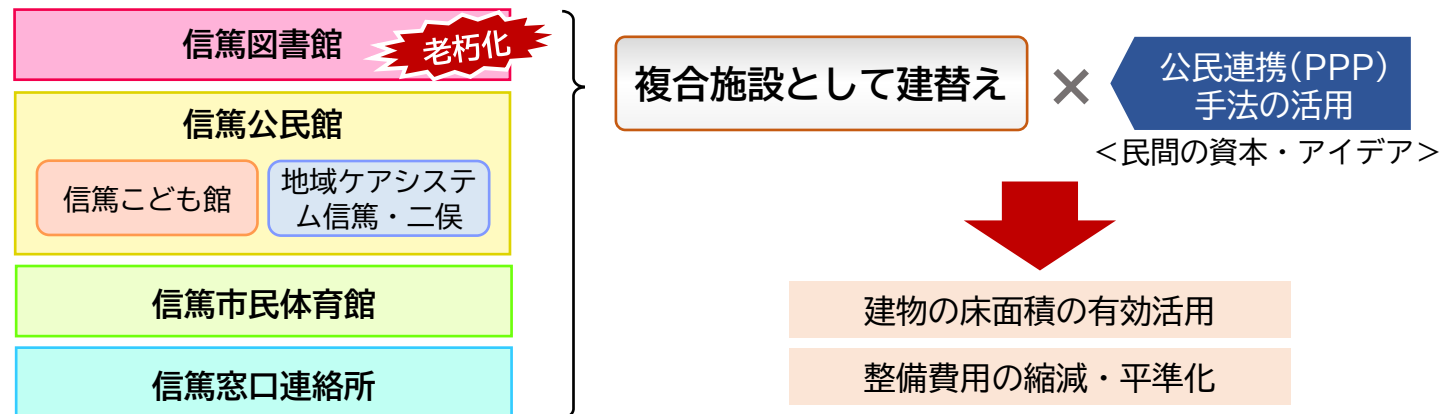


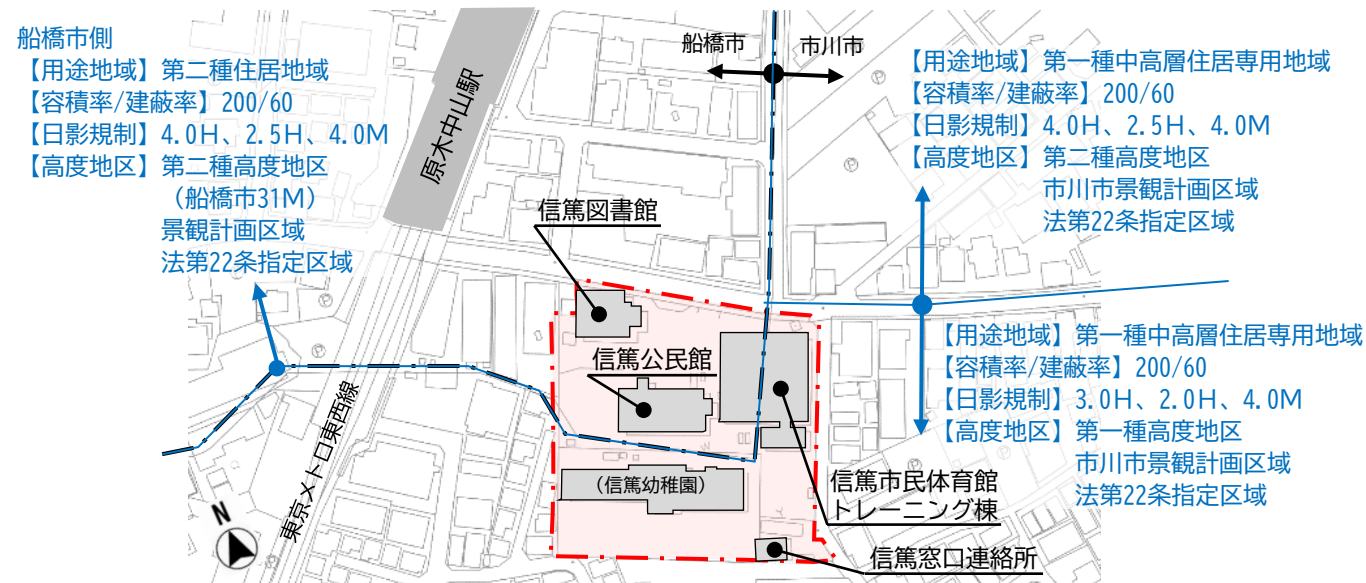
■ 背景と目的

(東西線・原木中山駅徒歩2分)



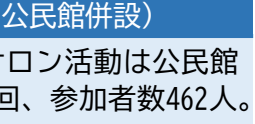
■ 前提条件の整理

【事業対象地】 市川市高谷232番1 外21筆 8,828.36㎡ (市川市側4,656.36㎡ 船橋市側4,172㎡)



【各施設の現況】

(※実績等は令和5年度)

信篤図書館 1968年築。蔵書数約52,000冊、蔵書回転率1.66。地域図書館として適正な規模。 	信篤市民体育館 体育館棟(1985年築)・トレーニング棟(1993年築)で構成。年間団体利用1,500件、利用者数23,901人、稼働率約60%。屋外にゲートボール場。 
信篤公民館 1981年築。計10室・屋外広場で構成。年間利用者数44,708人、稼働率約18~46%。こども館、地域ケアシステムを併設。 	信篤窓口連絡所 1989年築。年間証明発行件数4,165件、住民異動取扱件数252件。 
信篤こども館 (公民館併設) 48.52㎡で市内最小。利用者(18歳未満)の約8割が未就学児、約6割が乳幼児。 	地域ケアシステム信篤・二俣 (公民館併設) 事務室・相談窓口で計32.50㎡。サロン活動は公民館貸室を使用。サロン年間開催数45回、参加者数462人。 

■ 市民意向の把握

【市民アンケート調査結果】 (上位3位の回答) 1位 2位 3位

○新しい各公共施設に重要と感ずること

図書館	公民館	体育館	こども館
ゆったりとくつろいで読書ができる	サークル活動のしやすさ(部屋の広さ等)	更衣室・シャワールーム	小・中・高校生を含めた居場所
本の充実(蔵書数)	予約方法	トレーニング室の設備	子育て相談
読書や学習ができる	貸室の種類(学習室・研修室、会議室)	予約方法	友達と過ごす場所

○新しい複合施設(全体)に期待すること

居心地がよく ゆったりとくつろいで 滞在できる	多世代の人たちが 気軽に利用・交流 できる	誰もが 安心・安全に過ごす ことができる
-------------------------------	-----------------------------	----------------------------

【住民説明会で寄せられた主なご意見】

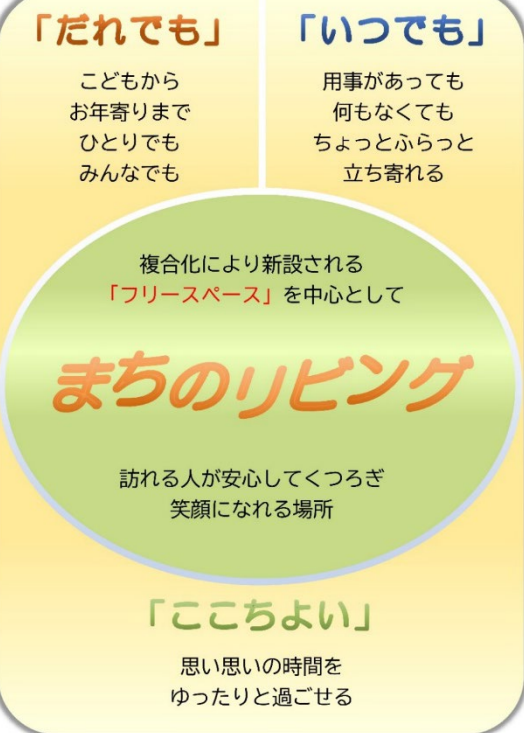
温水洗浄など清潔なトイレに	利用料金はなるべく上げないで	人々の交流・地域活性化の拠点に
「防災」は最優先の検討事項	利用者のための循環バスの検討を	工事中も一部サービス継続の検討を

■ 基本コンセプト

<新しい施設に求められるもの>

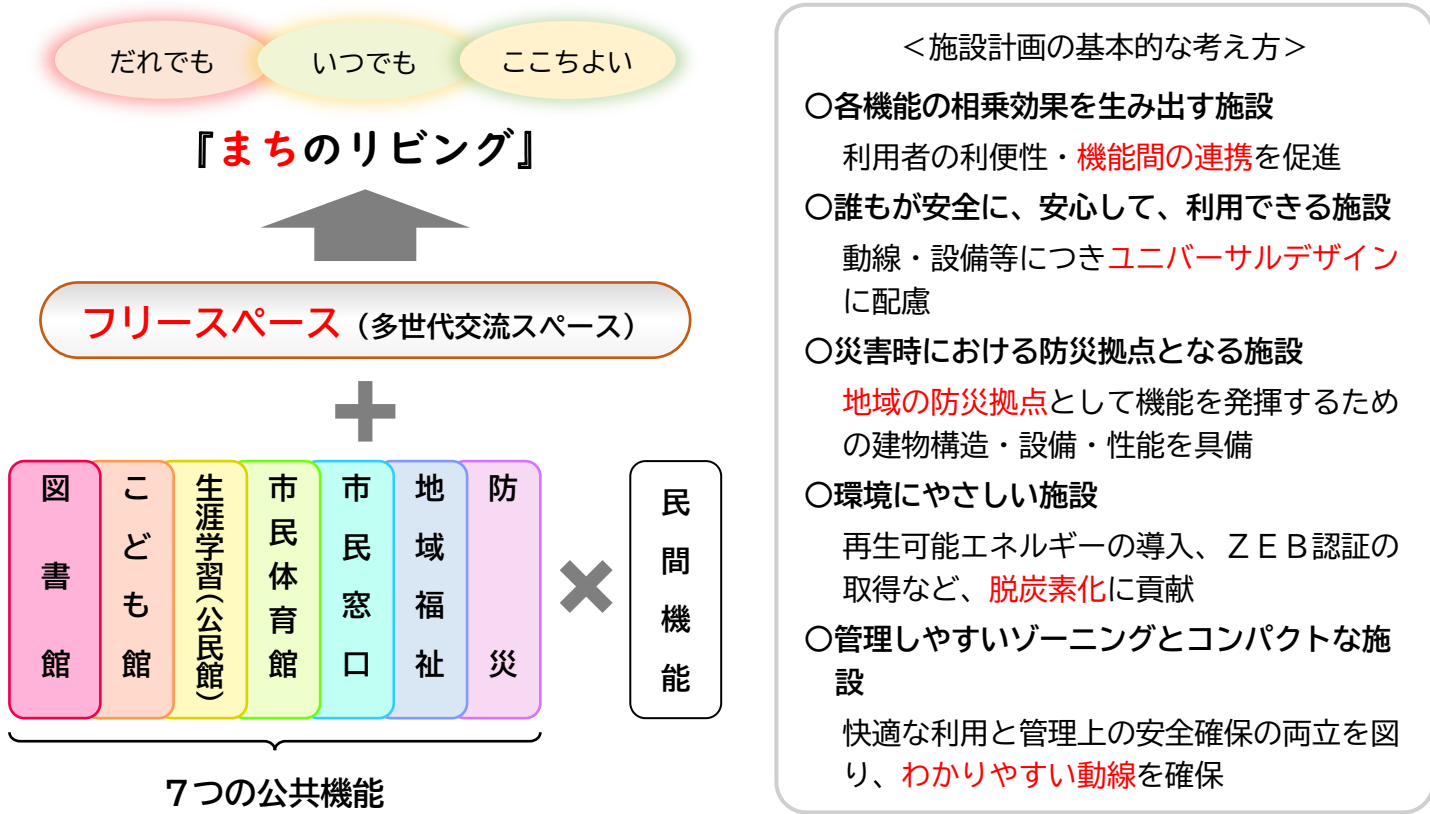
安心してくつろげる空間	自由に本に触れられる空間
スポーツを楽しめる空間	開放的な屋外空間
地域の交流が生まれる空間	災害に強い空間

複合化により新設される「フリースペース」を中心として、施設を訪れる人たちが安心してくつろぐことができ、自然と笑顔が生まれる空間イメージを創出

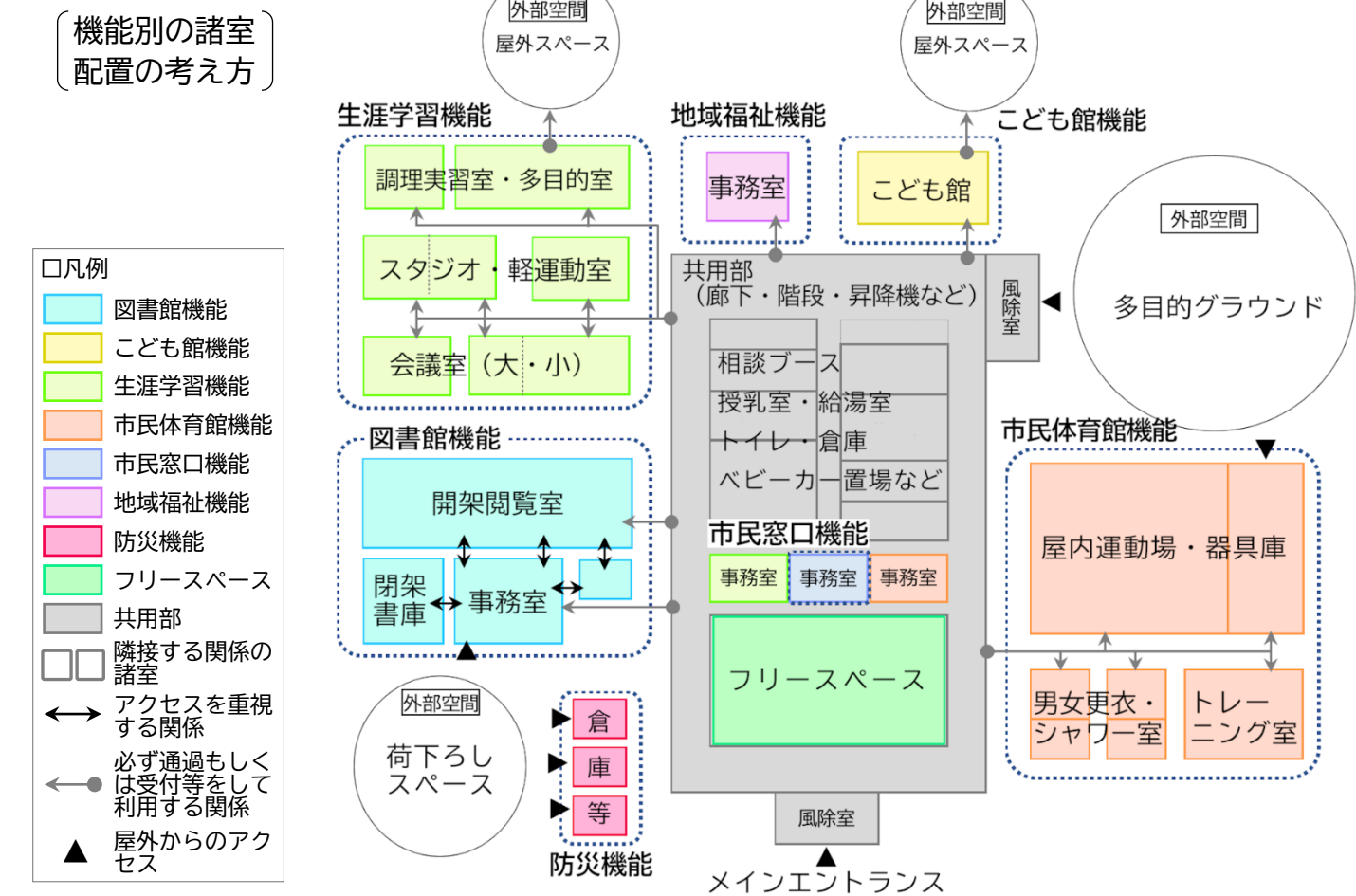


■ 導入する機能と施設計画

既存の公共機能 7 つに加え、気軽に立ち寄れ、多世代交流を促す可変的な空間「フリースペース」を整備。



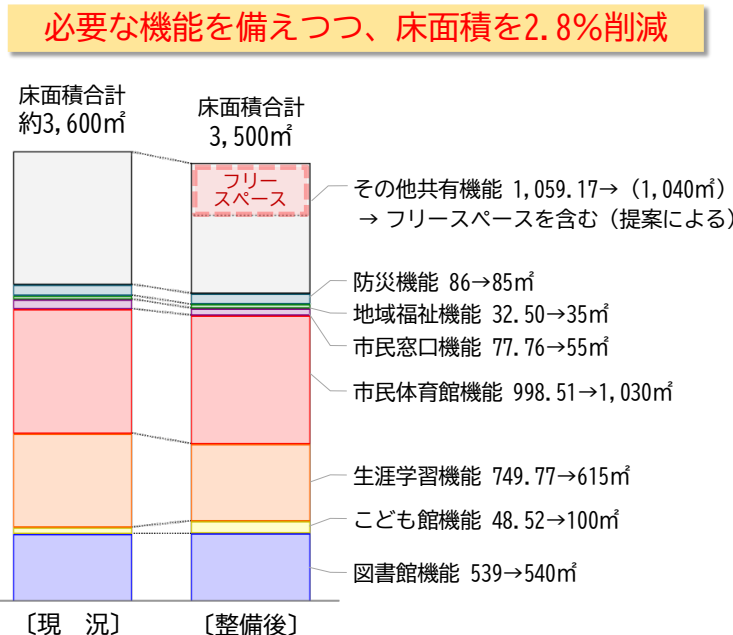
【施設計画イメージ】



【各機能の整備方針・規模等】

図書館機能 ・諸室を同一階にまとめ、ゆったりくつろいで本とふれあえる 居心地のよい空間 ・低めの開架書架＋適切な天井高さで開放的に開架閲覧室（閲覧／読み聞かせ／予約本受取の各コーナーを整備） 閉架書庫（集密書架導入・蔵書数維持） 事務室	540㎡ 425㎡ 50㎡ 65㎡
生涯学習機能 ・利用ニーズに応じた貸室構成、全室防音仕様、間仕切りによる分割利用など、 多様な学び の手段を提供 会議室（大160㎡・小40㎡） 軽運動室（隣接設置する倉庫は別） 多目的室（屋外と直結する広い開口部） 調理実習室 スタジオ（防音室：楽器演奏等） 事務室	615㎡ 200㎡ 125㎡ 100㎡ 60㎡ 80㎡ 65㎡
市民窓口機能 ・地域の行政窓口、フリースペースでの待合を想定 事務室・窓口スペース	55㎡ 55㎡
地域福祉機能 ・相談業務は共用部にあるブース（個室）を使用 事務室・受付	35㎡ 55㎡
防災機能 ・資機材・備蓄品等の倉庫、屋外から車両横付け可 防災倉庫・水防倉庫・臨時消防署 計	80㎡ 80㎡
こども館機能 ・現在の機能＋小・中・高校生が気軽に立ち寄れ、安心して過ごせる 「第3の居場所」 ・こども館から直接屋外に出て遊べるように ・他施設との連携をとりやすい配置 乳幼児エリア／小中高校生エリア／事務スペース（受付・こどもの見守り） ※その他屋外スペース（広さの目安200㎡）	100㎡ 100㎡
市民体育館機能 ・日常的にスポーツや運動に親しみ、 安全・快適に利用 できる施設 ・ 災害時避難所 ：空調・ユニバーサルデザインに配慮 屋内運動場 トレーニング室 シャワー室・更衣室（トイレ含む） 事務室 ※その他多目的グラウンド（屋外）	1,030㎡ 720㎡ 120㎡ 90㎡ 25㎡
その他共有機能 ・多世代交流を促す場として フリースペース を設置 ・複合化のメリットを生かした効率的な配置 ・災害時避難所利用も想定したバリアフリー対応 フリースペース （入口ロビー含む） 相談ブース（地域福祉機能に近接） 授乳室・おむつ交換台・給湯室 トイレ（多機能トイレ・キッズトイレ含む）、倉庫、エレベーター、廊下、階段など	（提案）
民間機能 （事業者の提案による）	—

【公共機能 現況と整備後の規模比較】



【土地利用・構造計画】

- 敷地東側道路の幅員を6mに拡幅
- 歩道状空地を整備し、歩行者の安全性・快適性を向上
敷地北側：道路境界から幅4m以上
敷地東側：拡幅後の道路境界から幅3m以上
- 敷地南側接道部分（現在の幼稚園正門付近）を起点とした貫通通路を整備し、歩行者の回遊性、南側からのアクセス性を向上
- 防災拠点に必要な耐震安全性を具備
大地震動後も継続使用でき、人命の安全や避難所として十分な機能を確保

事業手法の検討

【基本的な考え方】

対象地全部について、市が所有し続ける

施設の整備・維持管理費用の縮減・平準化

定期借地権を設定し、民間事業者に貸付
公共・民間施設とも一括して設計・建設

【サウンディング型市場調査】

令和6年10月29日～11月1日、参加11者と個別対話を実施。意見聴取の主な結果は以下のとおり。

＜事業内容＞

- 公共＋商業施設でまちにぎわいを生む多世代交流拠点を
- 公共＋共同住宅で床面積を活用

＜市場ニーズ＞

- 都心へのアクセス・生活利便性に優れ、住環境として魅力的なエリア
- 駅周辺の住宅需要は高まっている
- 駅周辺では中型以上の店舗や飲食店など様々な需要がある

＜課題・市への要望＞

- 民間施設の方向性についても市の考え方を示してほしい
- 民間の提案力発揮を求めるには「仕様発注」（詳細な取り決めを含む仕様書に基づく発注）とならないよう留意すべき
- 工事期間短縮を第一に検討すべき
- 昨今の建設工事費の上昇を踏まえると、物価上昇リスクをすべて民間負担とするのは厳しい
- 施設運営まで含めた契約形態とすることで、設計段階から運営者の視点が入り、管理運営がしやすくなる

＜事業スキーム＞

- 定期借地権の設定による
- 土地一部売却と合わせた手法も考えられる
- 借地期間は商業施設なら30年以上、住宅なら70年以上が望ましい
- BTO方式が最適
- 公共施設はDB(O)方式を想定している
- 公・民の合築と別棟のいずれも想定される

＜事業スケジュール＞

- 建設業の働き方改革の影響で従来よりも工期が長くなる可能性がある

■今後のスケジュール				
	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度以降
事業化検討	●基本構想 基本計画策定			
事業者選定		事業者の選定手続き ★実施方針公表 ★事業者の決定 ★募集要項公表 ★契約・議決		
事業化				設計・建設など

【想定されるパターンと比較検討（特徴・課題等の分析）】

	Aパターン	Bパターン	Cパターン
イメージ	対象敷地全体を一般定期借地権（70年以上で貸付、民間事業者が建物を整備した後、建物の公共部分を市が購入	対象敷地の一部を一般定期借地権（70年以上）で貸付、民間事業者が公共施設と共同住宅を整備	対象敷地の一部を（事業用）定期借地権（30～50年）で貸付、民間事業者が整備した店舗棟の一部を公共施設として賃借
民間	共同住宅	共同住宅	店舗（商業施設）
費用	＜初期＞公共施設部分の購入費（費用の一部は一時金等で賄う）	＜初期＞公共施設棟の整備費用（費用の一部は一時金等で賄う）	＜初期＞公共施設棟の整備費用（費用の一部は一時金等で賄える可能性） ＜運営時＞公共施設部分の賃借料
収入	地代（市区分所有以外の相当部分）	地代（民間部分）	地代（民間部分）
効果	地域への長期的効果が見込める（定住人口の増→まちの発展、税収増）		地域への短・中期的効果が見込める（商業サービス提供）
土地活用	・日影や高度地区などの法規制はあるものの、他と比べて建築規模を大きくすることができる	・複数の建物となるため法規制の影響をより受けやすく、Aより小規模となる傾向にある	・店舗棟側の法規制が緩やかになるよう敷地を設定して店舗面積を確保。店舗は低層階に置かれるため店舗だけでは容積率上限まで建物を計画しにくい
財政負担	・市に支払われる一時金等で整備費用の一部に充当できる可能性 ・住戸数を最大限確保できるため、一時金等の額の増を見込める	・市に支払われる一時金等で整備費用の一部に充当できる可能性 ・Aより小規模となりやすく一時金等の額もAより少ない可能性	・店舗棟の一部賃借による整備費用の平準化効果 ・貸付期間が他より短い分、地代収入も減る
期間	・建築規模が大きい分、工事期間も長くなる	・Aより小規模となる分、工事期間も短くなる	・店舗だけで容積率上限まで計画しにくく、工事期間も短くなる
維持管理	・一建物の区分所有となり権利者が多く、維持管理における合意形成が煩雑となる可能性	・公民別棟となるためAよりも権利関係はシンプルとなる分、維持管理リスクも軽減される	・権利者が少数であり、維持管理リスクは軽くて済む
課題	・公共部分と民間部分で建物の構造が異なる場合、設計上の工夫が必要となりうる		・周辺の交通に与える影響を考慮する必要がある