

信篤複合施設整備基本計画

令和 7 年 3 月
市 川 市

信篤複合施設整備基本計画

目 次

1. 背景と目的	1
2. 前提条件の整理	3
1) 事業対象地の概要.....	3
2) 各公共施設の現況.....	4
①信篤図書館	4
②信篤公民館	6
③信篤こども館	8
④信篤市民体育館.....	9
⑤信篤窓口連絡所.....	10
⑥地域ケアシステム信篤・二俣.....	11
3. 上位関連計画等の整理.....	12
4. 市民意向の把握	16
1) 市民アンケート調査.....	16
2) 住民説明会	21
5. 基本コンセプト	22
6. 導入する機能と施設計画.....	25
1) 導入機能の概要	25
2) 施設計画の基本的な考え方.....	26
3) 施設計画イメージ（機能別の諸室配置の考え方）	27
4) 各機能の整備方針・規模・配置.....	28
①図書館機能	28
②こども館機能	31
③生涯学習機能	34
④市民体育館機能.....	38
⑤市民窓口機能	41
⑥地域福祉機能	43
⑦防災機能	45
⑧その他共有機能.....	47
⑨民間機能	50
5) 導入機能・規模の一覧.....	51

7. 土地利用計画	53
1) 接道状況	53
2) 土地利用の方針	53
①道路について	53
②公開空地について.....	53
③広場について	54
8. 構造計画	55
9. 事業手法の検討	56
1) 基本的な考え方	56
2) 公民連携手法の整理.....	56
3) サウンディング型市場調査.....	58
4) 想定されるパターン.....	60
10. 今後のスケジュール.....	62

1. 背景と目的

東京メトロ東西線 原木中山駅から徒歩2分という好立地に所在する信篤地域の公共施設には、図書館や幼稚園、公民館や市民体育館、さらに市民課窓口連絡所が設置されています。

いずれの施設も築30年を超えており、なかでも信篤図書館は昭和43年の建設から56年が経過し老朽化が進んでいます。令和5年3月に改訂した「公共施設個別計画」では、令和9年度から12年度の間信篤図書館の建替えに着手するとしているほか、同期間内に改修に着手するとしている信篤市民体育館を含め、各施設の整備にあたっては、近接する他の施設との再編並びに複合化を検討するものとしています。

そこで、市川市では、市川市総合計画や市川市都市計画マスタープラン等の関連計画との整合を図り、公共施設のあり方や、概算規模、整備スケジュールを示すため、令和6年5月に「原木中山駅前公共施設再編整備基本構想」（以下、「基本構想」といいます。）を策定しました。

基本構想では、目指すべき信篤エリアの将来像及びそれを実現するための4つの基本方針を定めた上で、駅前公共施設の再編方針を検討した結果、既存の公共施設※を「複合化」することが最もふさわしいものとして整理を行いました。

信篤複合施設整備基本計画は、これまでの経緯と検討に基づき、新しい複合施設のコンセプトや導入する機能の整備方針及びその規模、また、土地利用等に関する基本的な事項について整理し、今後の施設整備に向けた具体的な方向性を示すものです。

※令和7年度末の閉園が予定されている信篤幼稚園を除きます。

基本構想の概要

■原木中山駅前公共施設再編整備基本構想（令和6年5月策定）

基本構想では、事業対象地の土地利用方針、施設の現況、市民アンケートの結果及び上位計画との整合などを総合的に検討し、目指すべき信篤エリアの将来像とその実現のための基本方針及び原木中山駅前公共施設の再編方針を以下のとおり定めています。

信篤エリアの将来像	コンパクトで便利な地元生活圏で、現世代だけでなく次世代も充実した生活を送ることができるとともに、多くのひとが訪れて交流が生まれることで発展し続けるエリア
基本方針	①コンパクトな生活圏で多世代が住み続けられるエリアづくり ②誰もが健康で元気に自分らしく生活できるエリアづくり ③まち・ひとの多様な地域力を生かせるコミュニティを育むエリアづくり ④再生可能エネルギーを活用した強靱で持続可能なエリアづくり
原木中山駅前公共施設の再編方針	現位置での個別建替え、複合化、分散、分散して複合化した場合のメリット・デメリットを検討した上で、既存の公共機能を「複合化」することが「信篤エリアの将来像」の実現に最もふさわしいものとして整理を行いました。

2. 前提条件の整理

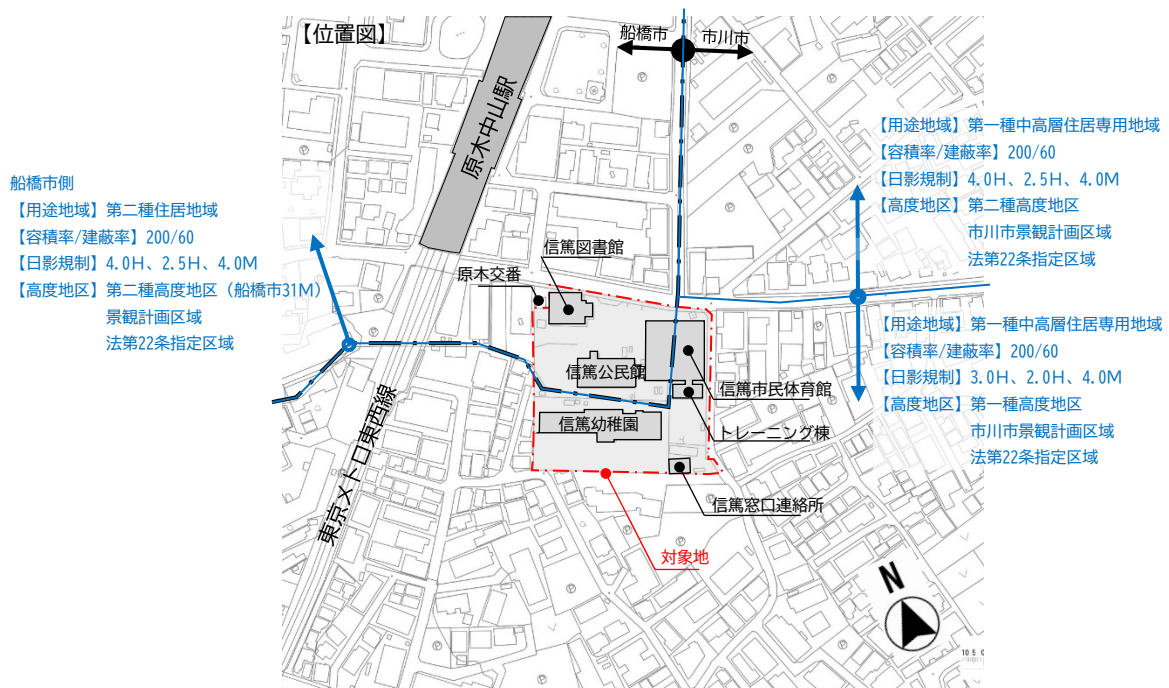
1) 事業対象地の概要

事業対象地は、原木中山駅の南側に隣接する、既存の公共施設（信篤図書館、信篤幼稚園、信篤公民館、信篤市民体育館、信篤窓口連絡所など）の敷地 8,828.36 m²です。

事業対象地の概要

所在地(地番)	市川市高谷232番1 外21筆		
敷地面積	8,828.36m ² （市川市側：4,656.36m ² 船橋市側：4,172m ² ）※登記情報		
所有者	市川市		
区域区分	市街化区域	用途地域他	図1のとおり （青線、青文字参照）
備考	・対象地が市川市と船橋市の境界をまたいでいる。 ・原木中山駅から徒歩2分程度で北側は県道に面しており、交通利便性が高い。 ・敷地内には共用の駐車スペースが20台分ある。		

図1 事業対象地



2) 各公共施設の現況

①信篤図書館

信篤図書館は、昭和43年に建設された小学校の建物を転用して昭和56年に開館した古い施設であり、建設から56年が経過して老朽化が顕著になっています。バリアフリーについても未対応の部分があること、荷重負担を考慮して3階を有効に活用できない状況にあることなど、耐震性、快適性、環境性に課題を抱えた施設となっています。

施設の利用者及び地域住民からは、老朽化による快適性・安全性の低下等が懸念されており、利用促進のため工夫すべき点として、設備の充実やバリアフリー化などが指摘されています。

令和5年度の蔵書回転率（貸出冊数÷蔵書冊数）は1.66となっています。過去5年の全国の公共図書館の蔵書回転率が約1.2から約1.6であること、一般に蔵書回転率が2を上回ると蔵書不足、1を下回ると利用ニーズとの乖離があると考えられることなどを踏まえると、貸出冊数と蔵書冊数のバランスが取れており、地域図書館として適正な規模を有していると考えられます。

施設名	信篤図書館
施設所在地	市川市高谷1-8-1
構造	鉄筋コンクリート造地上3階建て
延床面積	912.60㎡
建築年月	昭和43年（1968年）
施設構成	1階：一般開架室 2階：一般開架室、事務室 3階：おはなし室、書庫
利用時間	午前9時30分から午後5時まで
休館日	月曜日、祝日、蔵書点検期間、年末年始、館内整理日（土曜・日曜・月曜を除く月末）
年間利用者数	令和5年度：延べ26,546人（貸出者数）
利用状況	蔵書数は約52,000冊、新聞5紙、雑誌30種で、令和5年度の実利用者数は1,647人、蔵書回転率（貸出冊数÷蔵書冊数）は1.66となっています。利用者は、近隣居住者が主であり、平日や休日の日中、月1回以上利用する人が多いと考えられます。
備考	—

施設の様子	< 外 観 >	<1階 一般開架室（西側）>
		
	<1階 一般開架室（閲覧スペース）>	<1階 一般開架室（児童書スペース）>
		
	<2階 一般開架室>	<3階 おはなし室>
		

②信篤公民館

信篤公民館は、昭和56年に建設され、築年数が43年と古く、建物の耐震性は確保されているものの、設備の老朽化が進んでいます。

施設は、会議室、研修室、調理実習室、和室などの計10室で構成され、このほかに屋外にミニプール、広場があります。

利用者数は、令和元年度が51,898人で、以降、新型コロナウイルスの感染拡大の影響により、令和2年度は15,251人まで減少しましたが、その後は回復傾向にあり、令和5年度の利用者数は44,708人となっています。また、施設の稼働率は概ね30%強で推移しており、市内の公民館の中でも貸室の利用率が比較的高い施設となっています。

施 設 名	信篤公民館	
施 設 所 在 地	市川市高谷1-8-1	
構 造	鉄筋コンクリート造地上3階建て	
延 床 面 積	1,392.91㎡	
建 築 年 月	昭和56年（1981年）	
施 設 構 成	集会室、第1会議室、第2会議室、第3会議室、第1和室、第2和室、第3和室、研修室、視聴覚室、調理実習室、ミニプール、広場	
利 用 時 間	午前9時から午後9時まで	
休 館 日	毎月の最終月曜日、祝日、年末年始	
年間利用者数	令和5年度：44,708人	
利 用 状 況	令和5年度現在の主な諸室の稼働率は次のとおりです。 第1会議室：約36%、第2会議室：約46%、第3会議室：約36%、第1和室：約39%、第2和室：約36%、第3和室：約32%、研修室：約22%、視聴覚室：約32%、調理実習室：約18%	
備 考	公民館内には信篤こども館（広さ48.52㎡）と地域ケアシステム信篤・二俣（広さ32.50㎡）が含まれています。	
施設の様子	< 外 観 >	<1階 ロビー>
		

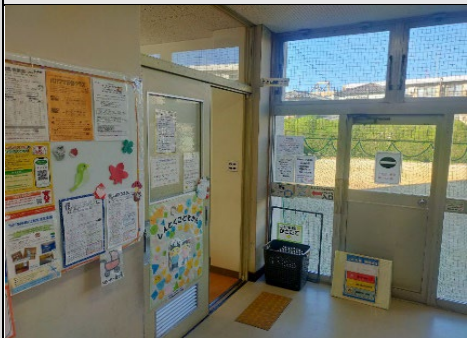
施設の様子	< 1階 集会室 >	< 2階 研修室 >
		
	< 2階 視聴覚室 >	< 2階 調理実習室 >
		
	< 3階 第1会議室 >	< 3階 第1和室 >
		
	< ミニプール >	< 広 場 >
		

③信篤こども館

信篤こども館は、信篤公民館内に併設されており、床面積は48.52㎡と、市内で最も小規模なこども館です。

令和5年度の利用者数は6,775人で、1日当たりの利用者数は約23人となっており、令和元年度以降の新型コロナウイルス感染拡大の影響による利用者数の落ち込みから徐々に回復しつつあります。

信篤こども館の利用者の対象年齢は18歳未満としていますが、利用者のうち乳幼児（0～2歳）が約6割を占めており、未就学児全体では約8割にのぼります。そのため、施設の利用者及び地域住民からは、勉強ができる場所や高校生まで含めた子どもの居場所としての評価が低く、より多様な世代が利用できる空間、機能が求められています。

施 設 名	信篤こども館	
施 設 所 在 地	市川市高谷1－8－1	
構 造	※信篤公民館内に併設	
延 床 面 積	48.52㎡	
建 築 年 月	昭和56年（1981年）	
施 設 構 成	—	
利 用 時 間	午前9時から正午、午後1時から午後5時まで	
休 館 日	月曜日、祝日、年末年始	
年間利用者数	令和5年度：6,775人※ ※うち、18歳未満の利用者数は4,024人	
利 用 状 況	令和5年度の年齢別利用人数は次のとおりです。 0～2歳：2,437人、3歳～未就学：754人、小学生：820人、中学生：13人、高校生：0人	
備 考	—	
施設の様子	< 外 観 >	< 内 観 >
		

④信篤市民体育館

信篤市民体育館は、体育館棟とトレーニング棟からなり、体育館では、バスケットボール、バドミントン、卓球等を楽しむことができます。

利用者のほとんどが市川市民であり、市外に住む人の利用はごく少数となっています。

一部改修はされているものの、施設の利用者及び地域住民からは、建物の老朽化、更衣室やシャワー室及びトレーニング室の設備についての評価が低く、快適性の向上や、待合室や収納スペース、更衣室、トイレ等の設備の充実が求められています。

施 設 名	信篤市民体育館	
施 設 所 在 地	市川市高谷１－８－２	
構 造	体 育 館 棟：鉄骨造平屋建て トレーニング棟：鉄骨造地上２階建て	
延 床 面 積	1,124.96㎡	
建 築 年 月	体 育 館 棟：昭和60年（1985年） トレーニング棟：平成５年（1993年）	
施 設 構 成	屋内運動場、トレーニング室、ゲートボール場、更衣室、シャワー室	
利 用 時 間	午前９時から午後９時まで	
休 館 日	毎月の最終月曜日、年末年始	
年間利用者数	令和５年度団体利用件数：1,500件 令和５年度利用者数：23,901人※ ※うち、トレーニング室利用者数は6,565人（約28％）	
利 用 状 況	令和５年度稼働率：約60％	
備 考	—	
施設の様子	< 外 観 >	< 屋内運動場 >
		

⑤信篤窓口連絡所

信篤窓口連絡所は、市内に3か所ある窓口連絡所のひとつで、住所変更、住民票写し等の証明交付、年金現況届の証明、戸籍証明書等の交付、印鑑登録等を取り扱っています。

令和5年度の証明書の発行件数は4,165件、住民異動の取扱件数は252件となっています。

また、専用の駐車場が1台分しかないため、自動車での利用はしにくい状況となっています。

施設名	信篤窓口連絡所	
施設所在地	市川市高谷1-8-3	
構造	軽量鉄骨造平屋建て	
延床面積	77.76㎡	
建築年月	平成元年（1989年）	
施設構成	—	
利用時間	午前8時45分から午後5時まで	
休館日	土曜日、日曜日、祝日、年末年始	
年間利用者数	令和5年度証明書発行件数：4,165件 令和5年度住民異動取扱件数：252件	
利用状況	—	
備考	施設専用の駐輪場、駐車場あり	
施設の様子	< 外 観 >	< 内 観 >
		

⑥地域ケアシステム信篤・二俣

地域ケアシステム信篤・二俣は、市内15か所に設置された地域ケアシステム※の拠点のひとつです。

信篤公民館内に併設されており、地域住民等で構成する地区社会福祉協議会を推進母体として、相談員が常駐し、地域ケア推進連絡会、相談員会議その他の運営に関する会議や相談事業、サロン活動等を展開しています。

床面積は事務室と相談窓口で32.50㎡であり、サロン等を開催する際は、信篤公民館の貸室を使用しています。

令和5年度の利用状況としては、拠点来所者数が1,576人、サロン開催数が45回、サロン参加者数が462人となっています。

※地域ケアシステムとは、様々な地域活動（地区社会福祉協議会、自治（町）会、民生委員児童委員協議会、子ども会、高齢者クラブ、障がい者団体、ボランティア・NPO団体、その他の団体等の活動）の連携を図ることや、新しいつながりを生み出すため、平成13年度より実施している本市の取組みのことをいいます。

3. 上位関連計画等の整理

関連する主な計画は以下のとおりです。とりわけ、公共施設の再編・整備については、市川市公共施設総合管理計画・公共施設個別計画に基づいて、実施手法や必要な設備等を定めます。

計画名称	策定（改訂） 年月	関連する主な内容
市川市総合計画	【基本構想】 平成12年 【第三次基本計画】 令和5年2月	・ 長期的な展望に基づき、市政運営を総合的・計画的に進めるための根幹となる計画であり、市民と行政の共通の将来目標となるもの、目指すべき将来都市像として「ともに築く 自然とやさしさがあふれる 文化のまち いちかわ」を掲げています。 ・ 将来都市像等を具現化するための基本的な施策を定めた第三次基本計画では、取り組みの中に「公共施設等総合管理計画の推進」「公共施設における脱炭素の推進」を掲げています。
市川市国土強靱化地域計画	令和4年3月	・ 「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」に基づき、本市の強靱化を推進するにあたり、設定した目標を達成する上で妨げとなる「リスクシナリオ（起きてはならない最悪の事態）」を回避するため、課題等を明らかにし、今後必要となる対応方策を定めたものです。 ・ 目標のひとつとして設定した「大規模災害発生時における人命の保護」のための対応方策として、「公共施設の耐震性向上」を掲げており、庁舎や病院、学校等の公共建築物について、重点的に耐震化及び安全性の確保を図っていくこととしています。

計画名称	策定（改訂） 年月	関連する主な内容
市川市都市計画 マスタープラン	平成16年4月	・ 市川市総合計画に示された将来都市像を具体化していくための都市づくり部門の総合的な指針を示したものです。 ・ 原木中山駅周辺は「地域拠点：主に地域住民の日常生活に必要な機能が集積し、地域における生活を支える場所」として位置づけられています。 ・ 原木中山駅周辺南側の一帯は「地域づくりの方針」の中で「質の高い都市的サービスを楽しむ一般住宅地の形成」、「密集市街地の解消と住環境の改善」を行うとされています。 ・ 「災害に強い安全・安心な地域づくり」として防災機能の充実が、また「安心して暮らせる環境づくり」としてバリアフリー、ユニバーサルデザインなどを取り入れた「人にやさしい公共施設」がうたわれています。
市川市地域防災計画 （震災編）（風水害編） （大規模事故編） 信篤・二俣地区	令和5年9月	・ 本市の地域及び市民の生命・財産を守るため、「被害を軽減するための予防計画」、「災害発生時の迅速かつ的確な行動を示した応急対策計画」等を定めています。 ・ 本事業との関連では、避難場所及び津波避難場所に、信篤公民館と信篤市民体育館が指定されています。また信篤公民館は市の災害班の拠点となっています。

計画名称	策定（改訂） 年月	関連する主な内容
市川市公共施設等 総 合 管 理 計 画	【総合管理計画】 （策定） 平成28年3月 （補記改訂） 令和5年3月	・ 公共施設等の維持管理のあり方や管理方法、再編・整備の方針等を定めています。 ・ 次に掲げる6つの視点から公共施設等の総合的かつ計画的な管理を実施することを定めています。 ①安全対策 公共施設等は、多くの市民が日常的に利用するほか、災害時には避難所や防災拠点として非常に重要な機能を果たすことから、安全対策については、最重要事項として取り組みます。 ②ニーズへの対応 人口及びニーズに応じた公共施設等となるよう、保有量や配置の適正化を進め、変化するニーズに対応し、快適に利用できる施設整備を市民とともに進めます。 ③財政対策 余剰となった公共施設等を整理し、全体の保有量とそれにかかる経費のスリム化を進めるとともに、財政負担の平準化を図ります。 ④環境対策 公共施設等を日々、管理していく上で、地球温暖化にどのような影響を与えるのか常に認識するとともに、その負荷の低減に努めます。 ⑤脱炭素化の推進方針 本市においては、カーボンニュートラルシティへの取組みを強化することから、公共施設のZEB化、及び用途に見合う適正な規模の採用を推進します。 ⑥ユニバーサルデザイン化の推進方針 公共施設のバリアフリー水準の向上のため、バリアフリー基準等の改正のほか、複合施設における全面的なバリアフリー推進、ICTを活用した情報発信、トイレの利用環境改善等についての取組を進めます。

計画名称	策定（改訂） 年月	関連する主な内容
公共施設個別計画	（策定） 平成29年3月 （改訂） 令和5年3月	・公共施設個別計画は、各施設の具体的な実行計画を示すもので、原木中山駅前の公共施設に関する記述は以下のとおりです。
		信篤図書館
		第3期【令和9年～令和12年】建替え着手予定「近接する他の公共施設との再編・複合化等の検討」を進める。
		信篤公民館
		「近接する他の公共施設との再編・複合化等の検討」を進める。
		信篤こども館
		信篤公民館の整備に併せる。
		地域ケアシステム信篤・二俣
		信篤公民館の整備に併せる。
		信篤市民体育館
		第3期【令和9年～令和12年】改修の着手予定「近接する他の公共施設との再編・複合化等の検討」を進める。
		信篤窓口連絡所
「施設の安全性に配慮しつつ継続利用を図るとともに、近接する他の公共施設との再編・複合化等の検討」を進める。		

4. 市民意向の把握

1) 市民アンケート調査

①目的

基本構想で示した導入機能に対し、「既存施設の満足度」と「新しい施設に重要と感
ること」について、市民意見を把握することを目的として実施しました。

②調査概要

項目	内容
対 象	指定なし（主に地元住民、施設利用者を想定）
期 間	令和6年6月19日～令和6年7月9日
方 法	WEB 上で回答
内 容	表1 参照
結 果	回答数 214 件

表1 設問の概要

■回答者の属性について	
あなたの年齢は？	あなたの職業は？
あなたの性別は？	あなたの居住地は？
■施設の利用状況について	
施設を利用したことがある？	施設を利用したことがない場合、理由は？
施設までの交通手段は？	
■既存の施設について	
現在の「図書館」の満足度は？	現在の「市民体育館」の満足度は？
現在の「公民館」の満足度は？	現在の「こども館」の満足度は？
■新しい各公共施設について	
新しい「図書館」に重要と感ずるものは？	新しい「市民体育館」に重要と感ずるものは？
新しい「公民館」に重要と感ずるものは？	新しい「こども館」に重要と感ずるものは？
■新しい複合施設（全体）について	
新しい複合施設に期待することは？	

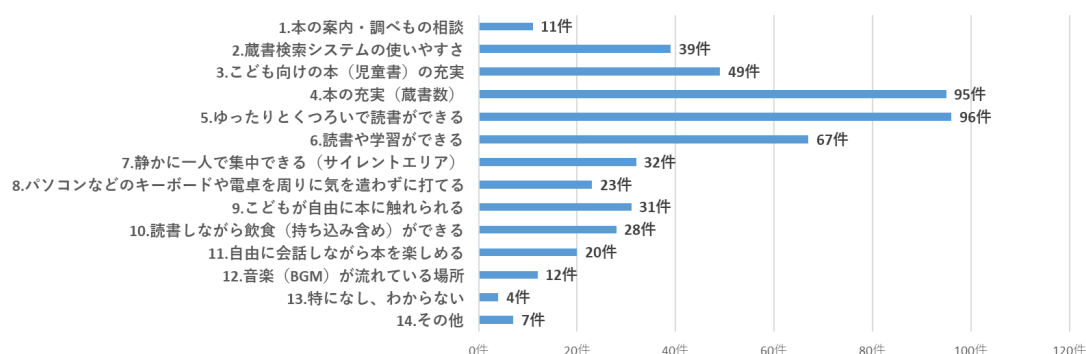
③調査結果の概要

◆「新しい各公共施設に重要と感ずることは？」に対する上位の回答は以下のとおりです。

図書館：「ゆったりとくつろいで読書ができる」(96 件)

「本の充実（蔵書数）」(95 件)

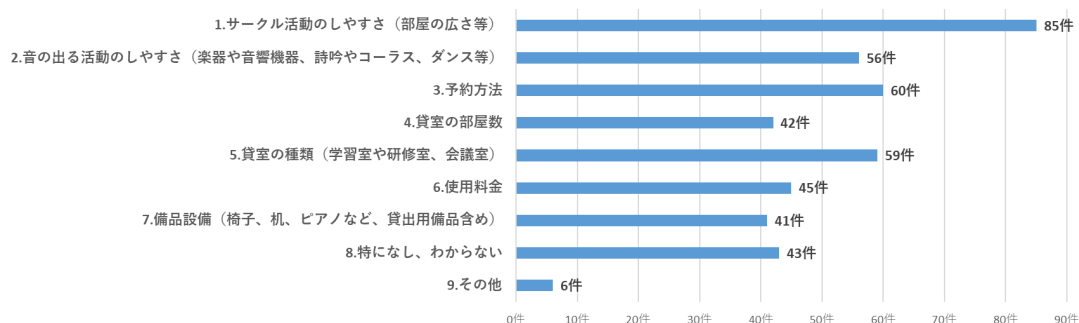
「読書や学習ができる」(67 件)



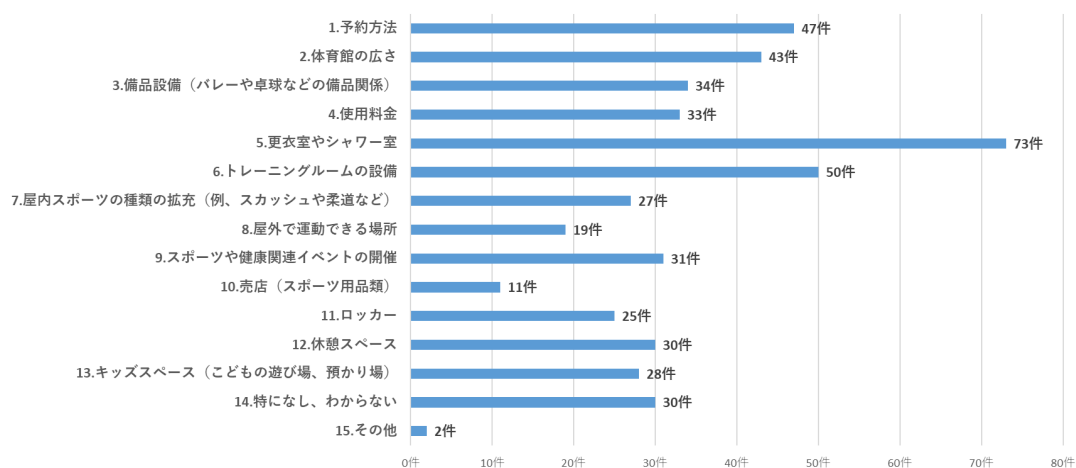
公民館：「サークル活動のしやすさ（部屋の広さ等）」(85 件)

「予約方法」(60 件)

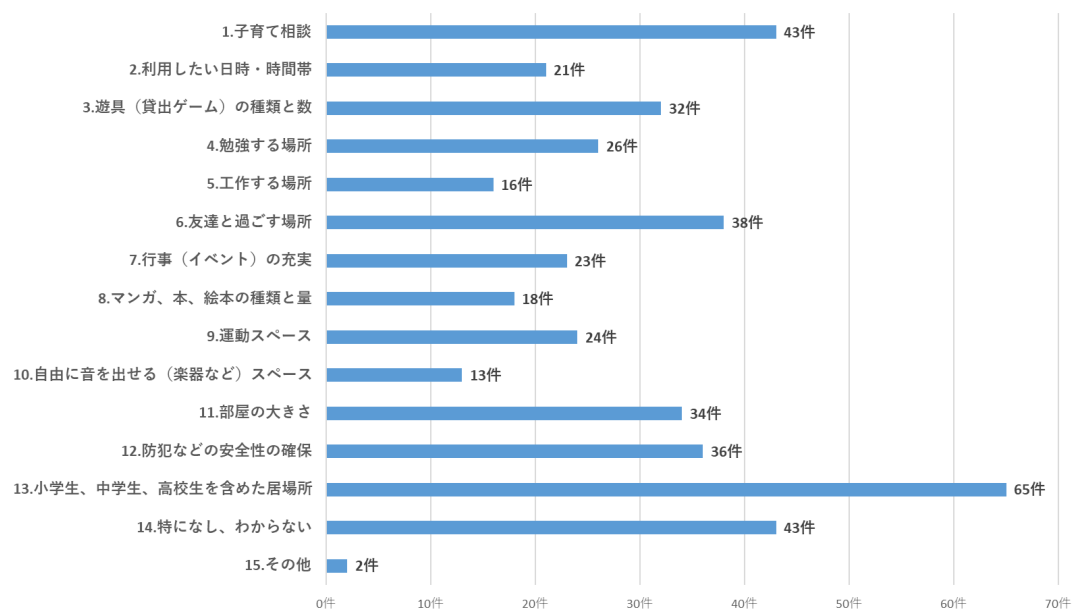
「貸室の種類（学習室や研修室、会議室）」(59 件)



体育館：「更衣室やシャワー室」（73 件）
「トレーニング室の設備」（50 件）
「予約方法」（47 件）

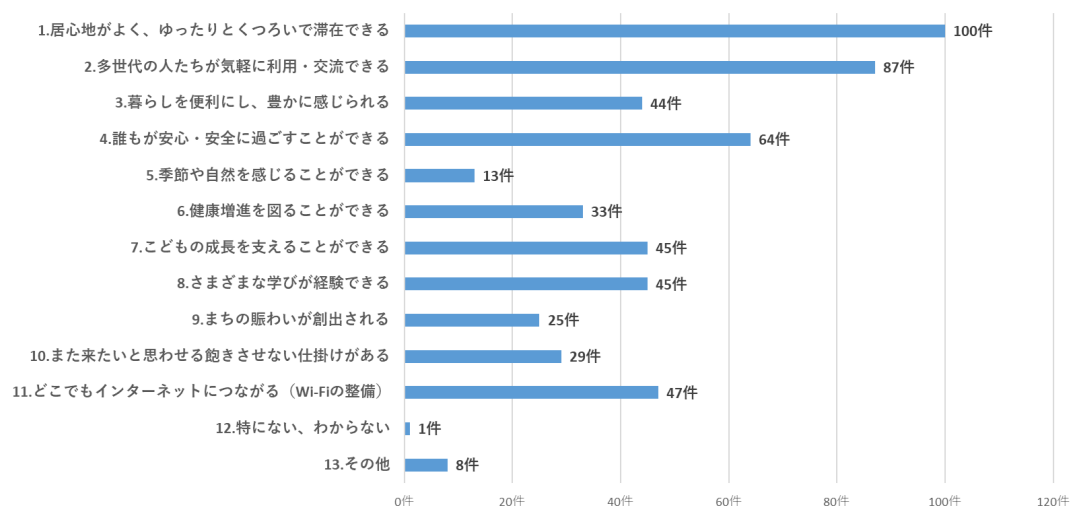


こども館：「小学生、中学生、高校生を含めた居場所」（65 件）
「子育て相談」（43 件）
「友達と過ごす場所」（38 件）



◆「新しい複合施設（全体）に期待することは？」に対する上位の回答は以下のとおりです。

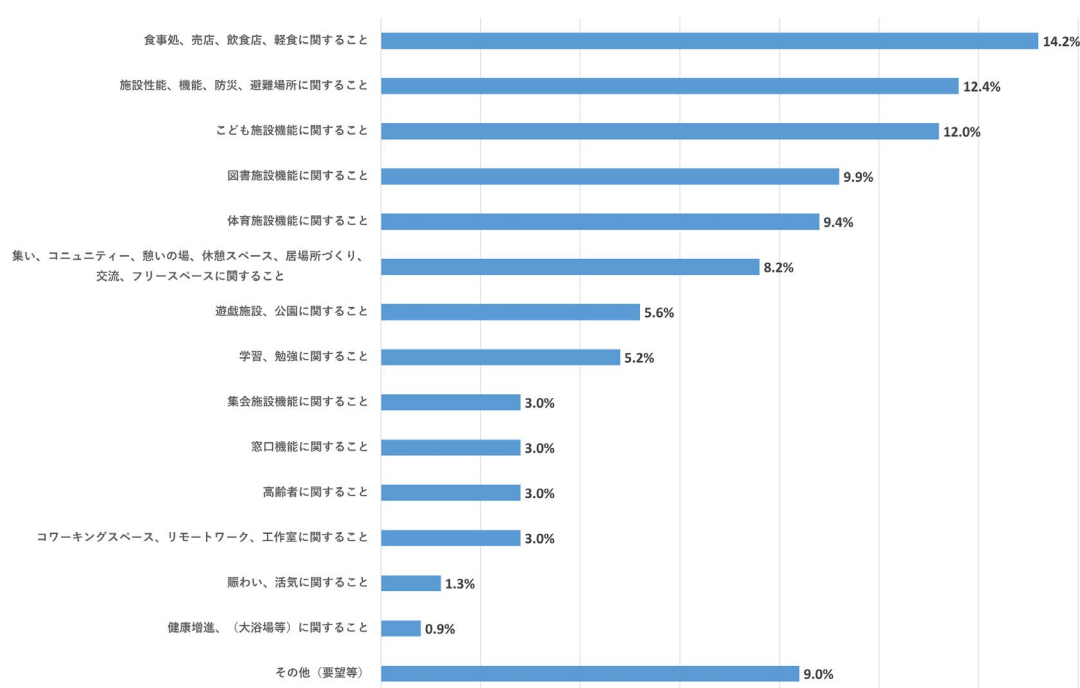
- ・「居心地がよく、ゆったりとくつろいで滞在できる」（100件）
- ・「多世代の人たちが気軽に利用・交流できる」（87件）
- ・「誰もが安心・安全に過ごすことができる」（64件）



- ◆「施設の再編にあたり、何があると良い施設になると感じるか？」に対する上位の回答は以下のとおりです。（自由記述の回答をアフターコーディング※により、わかりやすく分類し、まとめたものです。）

※アフターコーディングとはキーワードや類似内容を分類し、定性的なデータを定量的にまとめる手法です。

- ・「食事処、売店、飲食店、軽食に関すること」（14.2%）
- ・「施設性能、機能、防災、避難場所に関すること」（12.4%）
- ・「こども施設機能に関すること」（12.0%）



④調査結果の総括

既存の各公共施設に対する課題としては、老朽化や狭さの解消などハード面に関する回答が多い結果となりました。

また、新しい複合施設については、「居心地の良さ・ゆったりくつろげる」「多世代の交流」「安心・安全に過ごせる」など空間に関する機能に対しての期待が大きいことがわかりました。

2) 住民説明会

①概要

基本構想に基づき、公共施設個別計画の趣旨及び当該施設の計画上の位置づけ、地域活性化等の観点から新施設に期待する機能などを踏まえた施設の整備にあたっての基本方針（複合化・PPP活用を含む）等を説明しました。

②結果の概要

住民説明会で寄せられた主な意見は次のとおりです。

◆建物・設備などに関すること

- ・温水洗浄便座など清潔で近代的なトイレを導入してほしい
- ・「防災」に関しては最優先事項として検討してほしい

◆事業・サービスなどに関すること

- ・公共施設の利用料金になるべく上がらないようにしてほしい
- ・施設利用者のための循環バスを検討してほしい

◆その他

- ・基本構想に記載されている公共施設の再編が生み出す好循環（スパイラルアップ）について、ぜひ進めてほしい
- ・工事中も地元住民に不便がないように、一部サービス（市民窓口、トイレ、休憩所など）を継続できるように検討してほしい

③結果の総括

利用料金、交通手段、トイレ機能、防災、工事中の住民への配慮など、市民アンケート調査に比べ、より具体的な意見が挙げられました。

5. 基本コンセプト

これまでの整理を踏まえ、新しい複合施設の整備に係る基本コンセプトを次のように定めます。

<事業対象地の背景・経緯>

原木中山駅近傍の公共施設群について、図書館を筆頭に老朽化が進み、再整備の時期がせまっている。また、駅徒歩2～3分の好立地にある約9,000㎡の敷地は、地域の拠点を整備する貴重な資源であり、利活用の検討が必要である。

<上位計画の整理>

●「市川市総合計画 I&I プラン21」

市川市は、目指すべき将来都市像として「ともに築く 自然とやさしさあふれる 文化のまち いちかわ」を掲げている。

●「市川市都市計画マスタープラン」

原木中山駅周辺は「地域拠点：主に地域住民の日常生活に必要な機能が集積し、地域における生活を支える場所」として位置づけられている。

●「市川市公共施設等総合管理計画」・「公共施設個別計画」

令和12年度末までに公共施設（ハコモノ）の全体延床面積を26,000㎡削減することを目標としている。また、原木中山駅前の各公共施設については、「近接する他の公共施設との再編・複合化等の検討」を進めることとしている。

<整備の基本的な考え方>「原木中山駅前公共施設再編整備基本構想（令和6年5月）」

●新しい複合施設に整備する公共機能として、図書館機能、生涯学習機能、市民体育館機能、市民窓口機能を基本に検討。

●駅前公共施設の再編方針として、既存公共施設を複合化することが『信篤エリアの将来像』の実現に最もふさわしいものとして整理。

<市民意向>

●既存施設の課題としては、老朽化や狭さの解消などハード面に関する回答が多い結果となった。

●また、新施設への期待としては、「居心地の良さ・ゆったりくつろげる」「多世代の交流」「安心・安全に過ごせる」など空間に関する機能が挙げられた。

●具体的な意見として、利用料金、交通手段、トイレ機能、防災、工事中の住民への配慮など。

また、市民ニーズを踏まえた新しい公共施設の姿について、次のように整理しました。

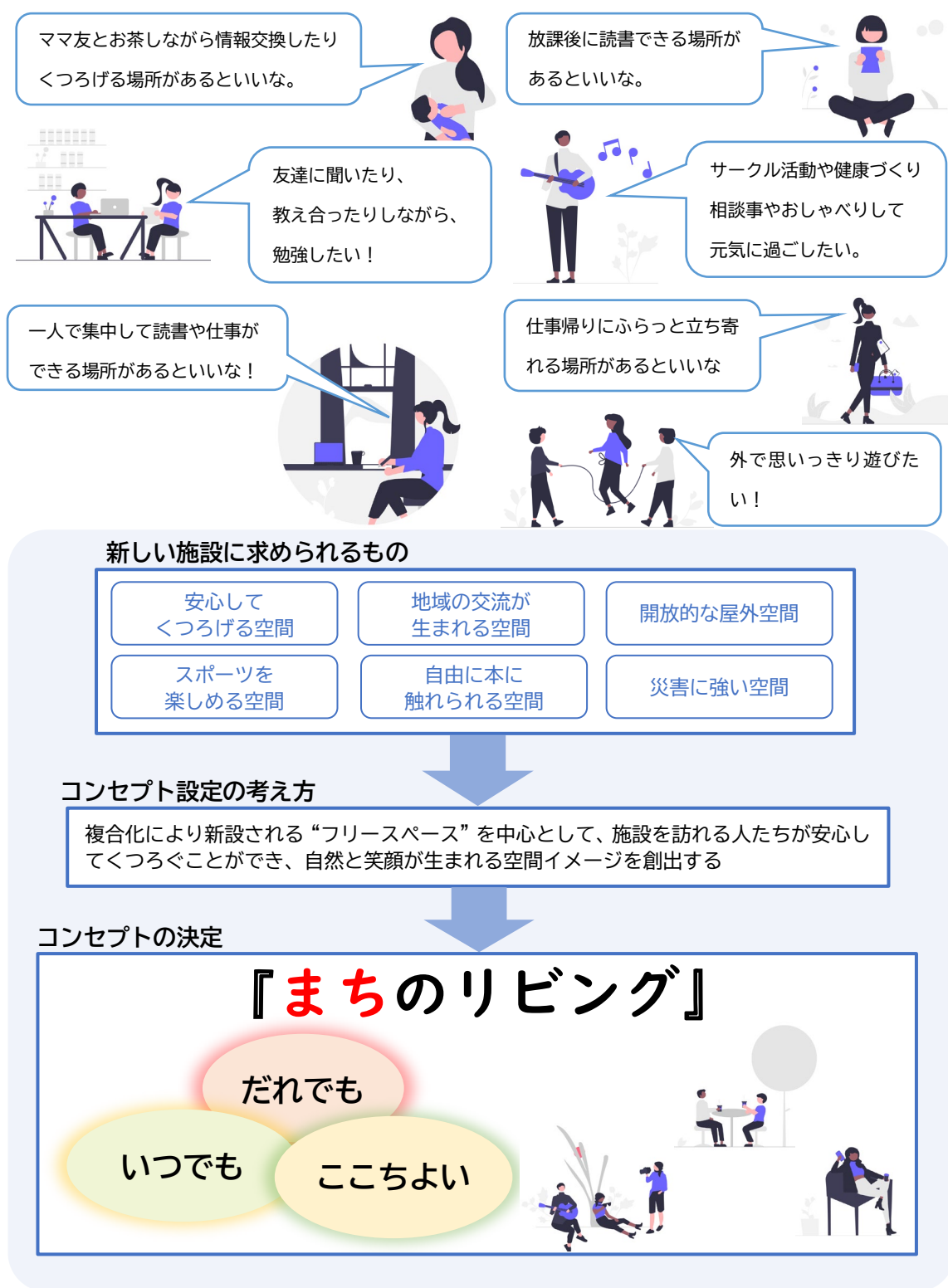


図2 信篤複合施設整備の基本コンセプト

「だれでも」

こどもから
お年寄りまで
ひとりでも
みんなでも

「いつでも」

用事があっても
何もなくても
ちょっとふらっと
立ち寄れる

複合化により新設される
「フリースペース」を中心として

まちのリビング

訪れる人が安心してくつろぎ
笑顔になれる場所

「こちよい」

思い思いの時間を
ゆったりと過ごせる

図3 基本コンセプト「まちのリビング」

6. 導入する機能と施設計画

1) 導入機能の概要

信篤複合施設では、基本構想に定めた原木中山駅前公共施設の再編・複合化を実現するため、既存の公共機能7つ（①図書館機能、②こども館機能、③生涯学習機能、④市民体育館機能、⑤市民窓口機能、⑥地域福祉機能、⑦防災機能）を導入します。

また、施設の複合化に伴い、公共機能間の相乗効果により市民サービスの質の向上を図り、基本構想に示す「信篤エリア」における拠点となるよう、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）を整備します。

日常の一部として思い思いの時間を過ごすことができる「まちのリビング」として、市民に愛される施設を目指します。

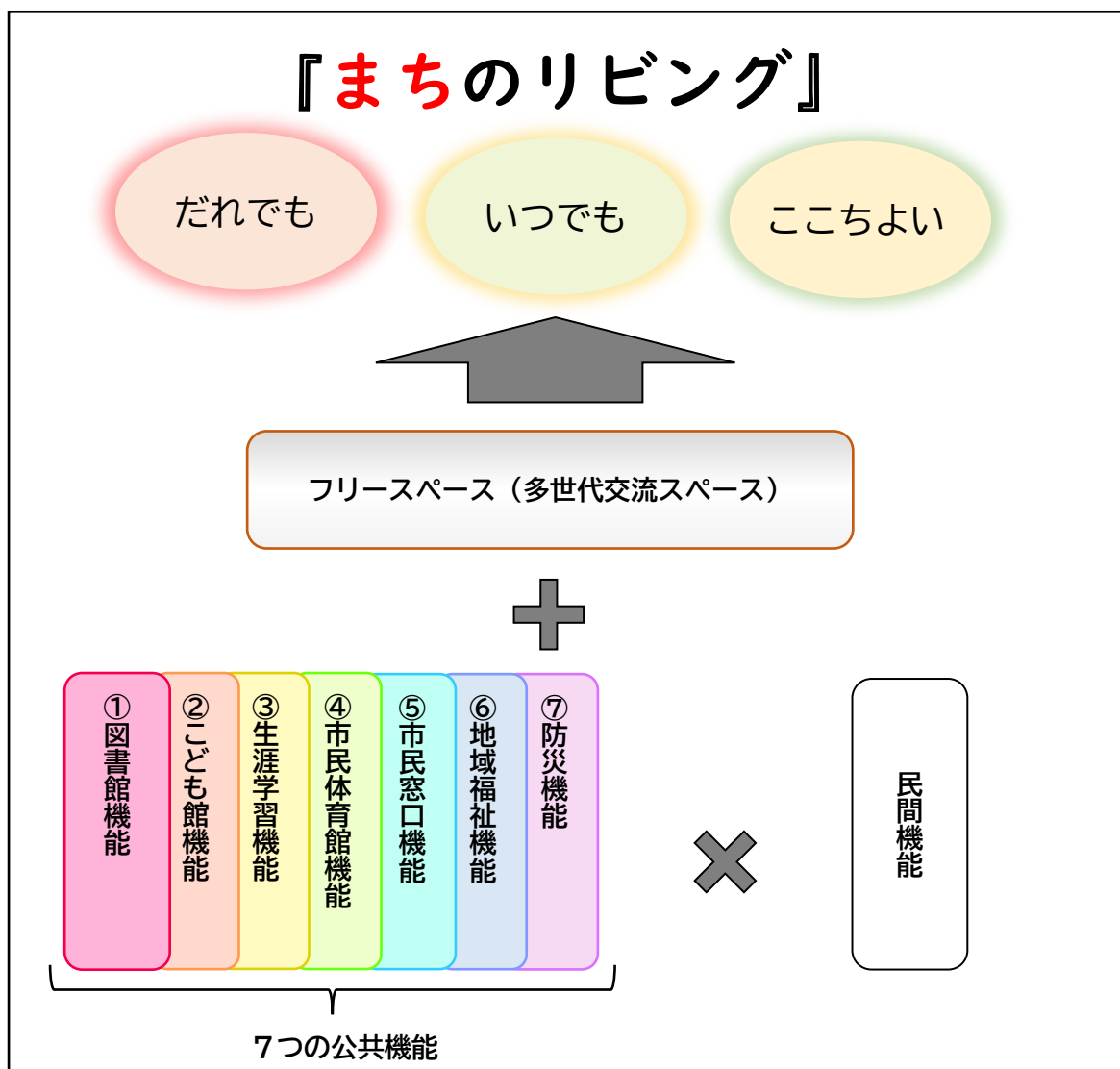


図4 信篤複合施設の機能イメージ

2) 施設計画の基本的な考え方

施設計画における基本的な考え方を以下に示します。

各機能の相乗効果を生み出す施設

利用者の利便性や機能間の連携に配慮して施設を配置するほか、フリースペースを設置することで、機能間の連携を促進し、利用者の満足度の向上を図ります。

誰もが安全に、安心して、利用できる施設

信篤複合施設は、子どもから高齢者までの多様な世代や障がい者等、様々な利用者が見込まれるため、すべての利用者が安全に、安心して、快適に利用することができるよう、動線や設備等についてユニバーサルデザインに配慮した計画とします。

災害時における防災拠点となる施設

災害時に、地域の拠点として防災面の機能を発揮するための建物構造、設備、建築性能等を有する建物とします。

避難所開設時も、できるだけ快適でストレスの少ない環境を確保できるよう配慮した施設とします。

環境にやさしい施設

令和4年2月に本市が「カーボンニュートラルシティ」を表明したことを踏まえ、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー化の観点による ZEB 認証の取得を図るなど、トータルコストの観点も考慮した上で、脱炭素化に資する施設とします。

管理しやすいゾーニングとコンパクトな施設

公共と民間、あるいは公共同士でも複数の機能が同じ施設に集約される施設では、利用者の開放感と管理上の安全確保を両立する必要があります。

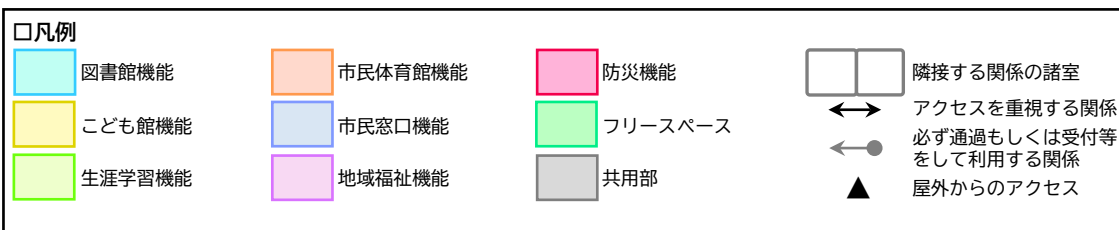
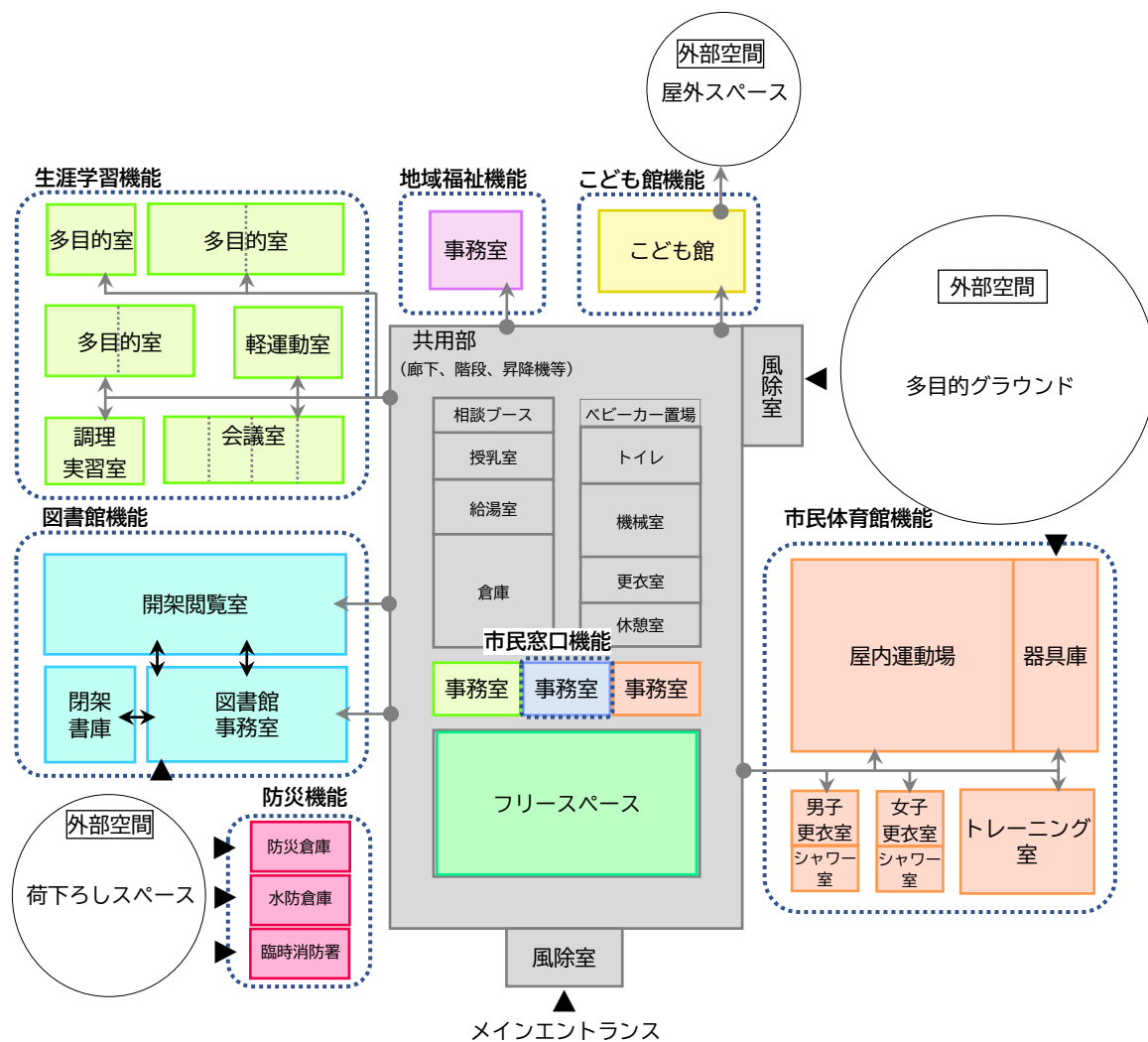
職員が使用するバックヤードを効率的に配置して、利用者が快適に利用できる空間を確保しつつ、コンパクトで管理しやすい施設とします。

機能別の諸室配置の考え方を踏まえつつ、災害時の安全性を考慮したわかりやすい動線を確保します。

3) 施設計画イメージ（機能別の諸室配置の考え方）

施設計画の基本的な考え方を踏まえ、各公共機能（図書館機能、こども館機能、生涯学習機能、市民体育館機能、市民窓口機能、地域福祉機能、防災機能、その他共有機能（フリースペース及び共用部））における諸室配置の考え方をそれぞれ以下のように整理しました。

図5 公共機能の諸室配置（全体図）



4) 各機能の整備方針・規模・配置

①図書館機能

<整備方針>

新しい信篤図書館では、「幅広い年代の人々が思い思いの時間を過ごす居場所」としての機能を重視し、市民がゆったりくつろいで本とふれあえる居心地のよい空間となるように整備します。

具体的には、「開架閲覧室」を構成する「書架スペース」「閲覧コーナー」「読み聞かせコーナー」及び「予約の本受取コーナー」を同一の階層にまとめ、開架書架には低めのものを採用します。これに適切な天井高さを確保することで、開放的で見通しを感じられる、ゆとりある空間を生みだします。

また、閉架書庫には集密書架を導入してスペースの効率化を図り、図書館全体を現在のものと同規模（床面積）に抑えながら、現在の収容可能冊数（55,000 冊）を維持するとともに、「閲覧コーナー」や「読み聞かせコーナー」を含む「開架閲覧室」のゆとりある空間づくりに貢献します。

<整備イメージ>

■書架スペース	■読み聞かせコーナー
	
拠点複合施設りすた りすた図書館（北海道夕張市）	郷の本棚 やさと図書館（茨城県石岡市）
■閉架書庫	
	
市川市役所本庁舎 書庫（千葉県市川市）	

※整備イメージの写真はいずれもそれぞれの自治体の公式HPより引用（市川市を除く）。

<規模設定（想定）>

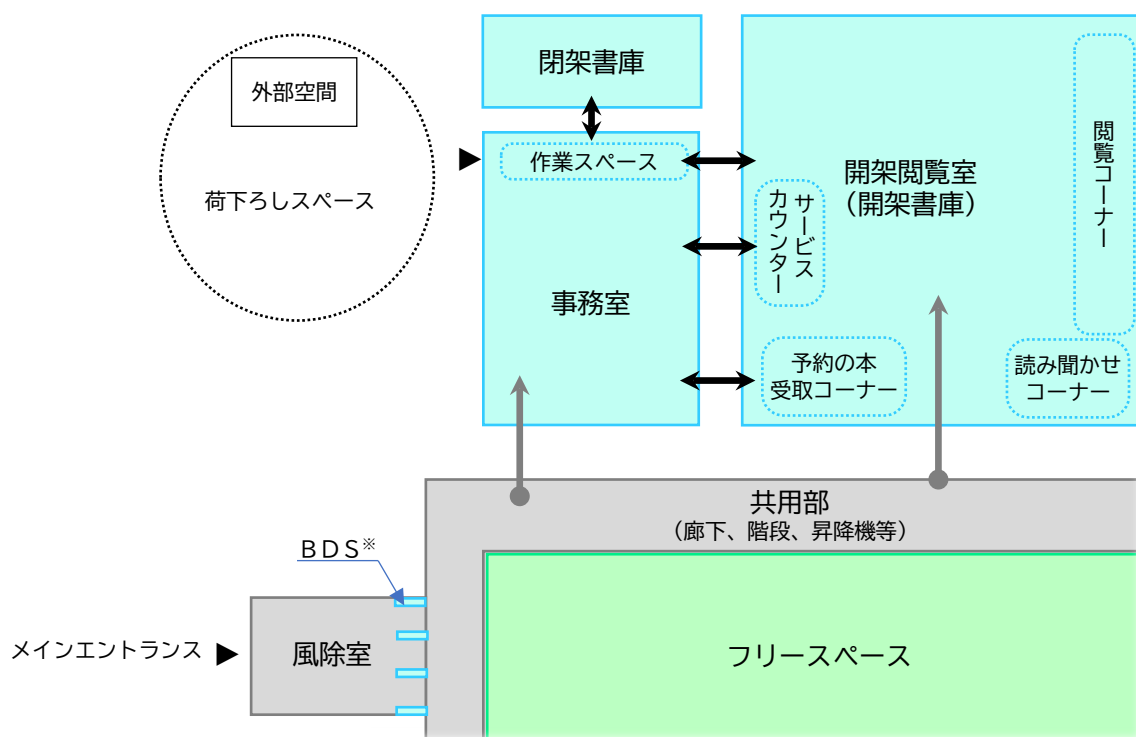
既存の信篤図書館の利用実態や今後の事業展開、求められる役割等を踏まえ、蔵書数は現状維持とします。その上で、必要な書架スペース・閲覧スペースを確保した図書館機能における各諸室の規模を以下のとおり設定します。

具体的な諸室等	規模	用途・規模設定の考え方など
開架閲覧室	425 m ²	書架の間のスペースを広くとり、低めの書架を設置することで、空間的なゆとりを生み出す
書架スペース	350 m ²	固定書架（100 冊/m ² ） 約 35,000 冊
閲覧コーナー	50 m ²	
読み聞かせコーナー	10 m ²	通常は、開架閲覧室と一体的に利用する。図書館で読み聞かせの会を実施する場所として、親子で座っておはなしを楽しんだり、一緒に絵本を読んだりといったふれあいのスペースを想定
予約の本受取コーナー	15 m ²	予約者自身で予約本を取り貸出処理を行う
閉架書庫	50 m ²	集密書架を想定（389 冊/m ² ） 約 20,000 冊
事務室	65 m ²	
諸室等の面積 計	540 m ²	

<諸室配置の考え方>

- ・関係諸室は、同じフロアにまとめて配置します。
- ・開架閲覧室は「書架スペース」「閲覧コーナー」「読み聞かせコーナー」「予約の本受取コーナー」で構成します。
- ・開架閲覧室を見渡せる位置に「サービスカウンター」（有人の貸出・返却窓口）を配置します。
- ・「予約の本受取コーナー」（無人・セルフサービス）は、共用部に近接して配置します。
- ・事務室内に「作業スペース」を設けます。当該スペースで配本事務などを行うため、必要な書架を整備し、搬入口への直接的なアクセスを確保します。

図6 図書館機能の諸室配置



※BDS（ブックディテクションシステム）とは、図書館の蔵書に貼付されたＩＣタグを検知し、貸出手続きが未処理の図書の持ち出しを防止するシステムをいう。

図書館機能 	フリースペース 	共用部 	アクセスを重視する 関係 	必ず通過もしくは受付 等をして利用する関係 	屋外からのアクセス 
--	--	--	--	--	--

②こども館機能

<整備方針>

こども館には、0～18歳未満の子どもを対象として、家庭生活の延長としての役割を果たしながら、地域の交流の場となり、子どもの健全な育成に関わる総合的な機能を持つことが求められます。しかし、現在の信篤こども館は、市内のこども館の中で規模が最も小さく、すべての年齢層を受け入れることが難しい状況であるため、利用者は、乳幼児（0～2歳）とその保護者が中心となっています。

そこで、新しい信篤こども館は、現在の乳幼児とその保護者を中心とした機能を維持しつつ、小・中・高校生が気軽に立ち寄ることができる空間とすることで、子どもたちが安心して過ごせる「第3の居場所」を提供します。

また、こども館の利用者が他の公共機能を利用することも想定し、各機能との連携を模索します。

<整備イメージ>

■こども館 活用のイメージ	■乳幼児エリア
	
西児童館（群馬県館林市）	いんば児童館（千葉県印西市）
■小・中・高校生エリア	■屋外スペース
	
中央駅前地域交流館 学習コーナー・図書コーナー（千葉県印西市）	川里児童センター（埼玉県鴻巣市）

※整備イメージの写真はいずれもそれぞれの自治体の公式HPより引用。

<規模設定（想定）>

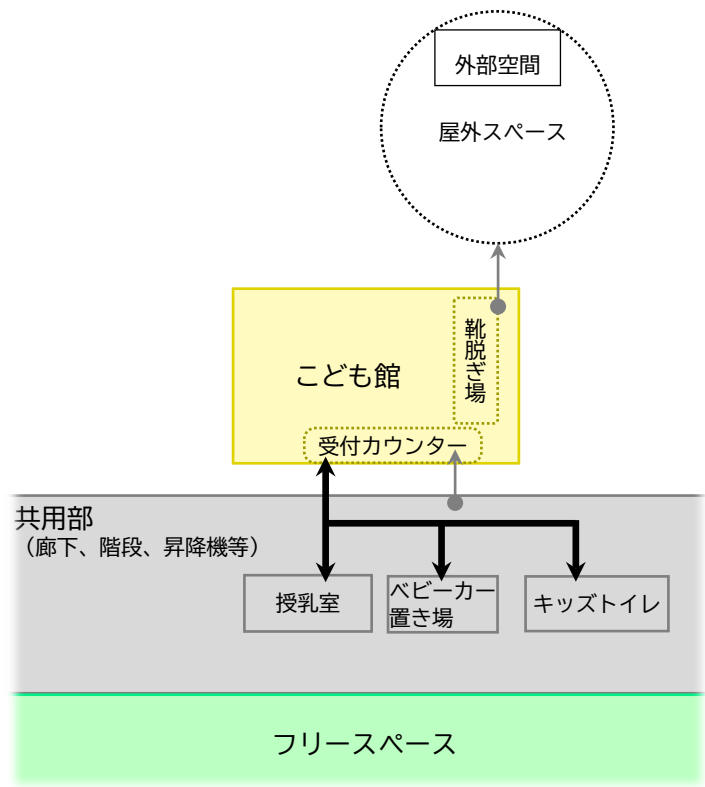
乳幼児、小・中・高校生が気軽に立ち寄り、様々な活動ができる必要最小限の広さ（100㎡）を確保します。

具体的な諸室等	規模	規模設定の考え方など
こども館	100 ㎡	出入口（玄関）にベビーゲート、靴箱 こども館内に利用者の荷物を保管するロッカーを設置
乳幼児エリア		
小・中・高校生エリア		
収納スペース		遊具入れなど
事務スペース（受付）		職員が2名程度常駐し、子どもたちの入出 手続きなどを行う こども館全体を見通せるつくりを想定
屋外スペース	—	広さの目安 200 ㎡
諸室等の面積 計	100 ㎡	

＜諸室配置の考え方＞

- ・ こども館入口に「靴脱ぎ場」を設けます。
- ・ こども館利用者が、共用部にある「授乳室」、「ベビーカー置き場」、「キッズトイレ」を利用しやすいよう近接して配置します。
- ・ こども館から、直接「屋外スペース」に出て遊べるようにします。
- ・ こども館から、生涯学習機能の各種貸室を利用しやすいように配置します。

図7 こども館機能の諸室配置



こども館機能	フリースペース	共用部	アクセスを重視する関係	必ず通過もしくは受付等をして利用する関係
				

③生涯学習機能

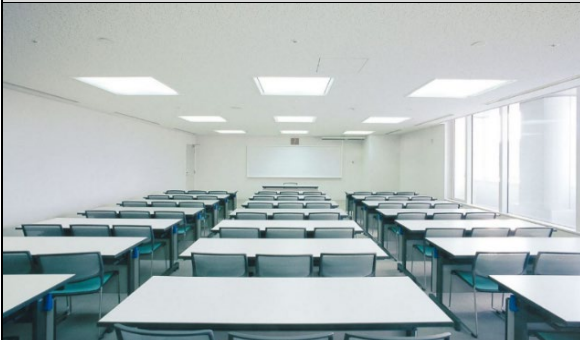
<整備方針>

新しい信篤公民館は、現在の信篤公民館同様、社会教育の充実を図る施設とし、さらに、時代の変化や利用者のニーズに対応した、利用しやすい貸室の構成及び機能の充実を図ります。

具体的には、利用者がその目的に合わせて最適な貸室を選択できるよう、整備する貸室の規模や用途を精査し、講演や学習会等の会議での利用を想定した会議室、軽い運動が行える軽運動室、楽器演奏や体操、茶道等の幅広い用途に柔軟に対応可能な多目的室等を整備するほか、すべての貸室に防音性をもたせ、ネット環境を整備することで、時代の変化に即した多様な学びの手段を提供します。

また、可動間仕切りにより貸室の分割利用を可能にするなど、貸室の利用方法にバリエーションをもたせ、利用者の利便性向上と空間の効率的な運用を図ります。

<整備イメージ>

■会議室  文化プラザかるぼーと 中央公民館 第3学習室 (高知県高知市)	■軽運動室  中央市民会館 多目的ホール (埼玉県越谷市)
■多目的室 (大)  交流拠点施設「きさいや広場」 市民ギャラリー (愛媛県宇和島市)	■多目的室 (中)  中央市民会館 音楽室 (埼玉県越谷市)
■多目的室 (小)  八幡市民交流館ニコット 和室 (千葉県市川市)	■調理実習室  市民プラザ 料理実習室 (新潟県柏崎市)

※整備イメージの写真はいずれもそれぞれの施設管理者の公式ＨＰより引用（市川市を除く）。

<規模設定（想定）>

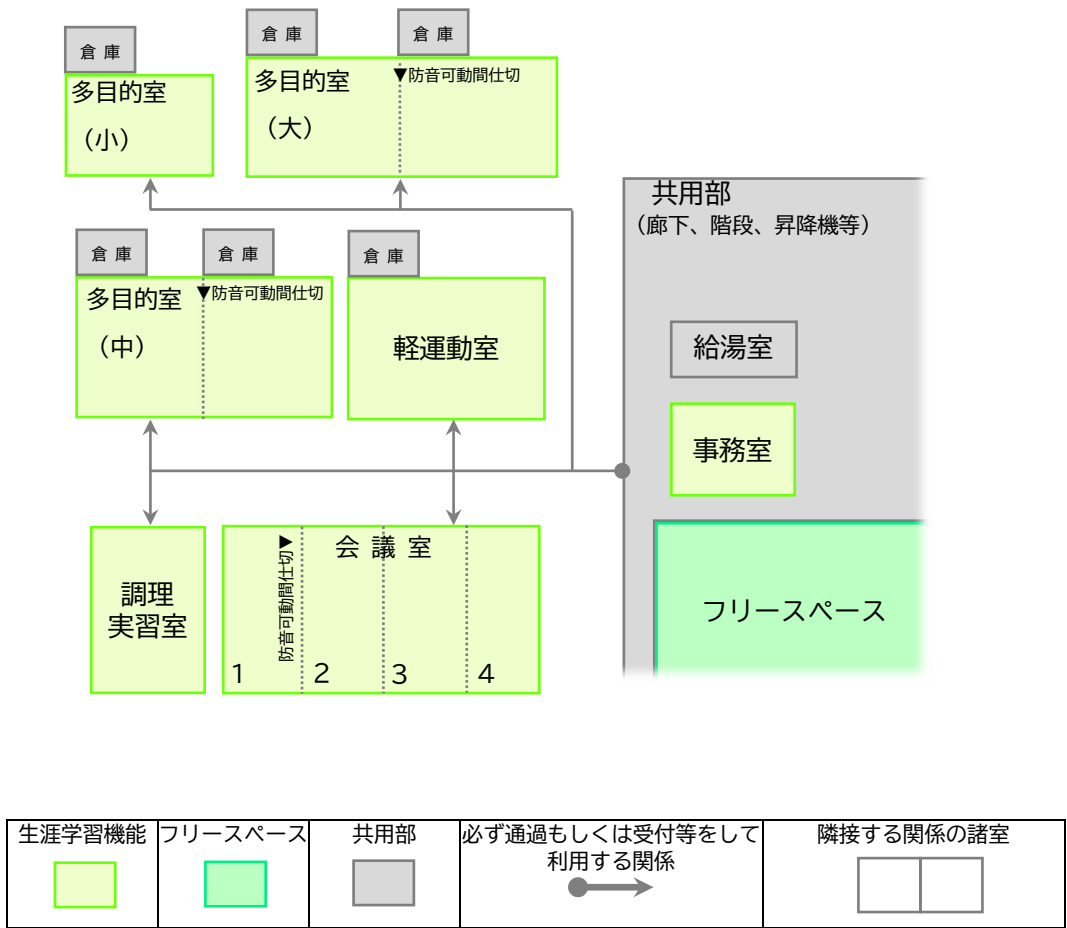
既存の信篤公民館の利用実態や今後の事業展開、求められる役割等を踏まえ、各諸室の規模を以下のとおり設定します。

具体的な諸室等		規模	用途・規模設定の考え方など
会議室	会議室 1	40 m ²	・ 講演、学習会、会議等での利用を想定 ・ 防音可動間仕切りで 4 部屋に分割した利用も想定 ・ 少人数から最大 80 名程度での利用も可能
	会議室 2	40 m ²	
	会議室 3	40 m ²	
	会議室 4	40 m ²	
軽運動室		125 m ²	・ 壁面に鏡を設置 ・ 室内履きでの利用を想定 ・ 隣接して倉庫を設ける ⇒軽運動室で使用する物品（バレエバーなど）の保管を想定 ⇒倉庫は部屋の規模には含めないこと
多目的室（大）	多目的室 1	50 m ²	・ イベントや小展示会の催物など幅広い用途に柔軟に対応する空間を想定 ・ 防音可動間仕切りで 2 部屋に分割した利用も想定 ・ 隣接して倉庫を設ける ⇒多目的室（大）で使用する物品（展示用パネル、机、椅子など）の保管を想定 ⇒倉庫は部屋の規模には含めないこと
	多目的室 2	50 m ²	
多目的室（中）	多目的室 3	40 m ²	・ 楽器演奏等の利用を想定し、防音性能を備える ・ 室内履きでの利用とし、体操、リトミック等での利用も想定 ・ 防音可動間仕切りで 2 部屋に分割した利用も想定 ・ 少人数から最大 40 名程度での利用も可能 ・ 隣接して倉庫を設ける ⇒多目的室（中）で使用する物品（譜面台、マイクスタンド、机、椅子など）の保管を想定 ⇒倉庫は部屋の規模には含めないこと
	多目的室 4	40 m ²	
多目的室（小）	多目的室 5	40 m ²	・ 室内履きでの利用とし、茶道、日本舞踊、ヨガなど幅広い用途に柔軟に対応する空間を想定 ・ 床は畳敷きとする
調理実習室		60 m ²	20 名程度の料理教室の利用を想定
事務室		50 m ²	
諸室等の面積 計		615 m ²	

<諸室配置の考え方>

- ・事務室以外の諸室は活動内容に応じた防音仕様とします。
- ・「会議室」「多目的室（大）」「多目的室（中）」は防音可動間仕切りで、分割して使用できるようにします。なお、隣接する倉庫については、各部屋を分割して使用する際も物品の搬出入に支障がない配置とします。
- ・生涯学習機能の「事務室」は、図書館機能の事務室を除いた他の公共機能の「事務室」とひとまとめにして配置し、施設の総合窓口的な役割を担います。

図8 生涯学習機能の諸室配置



④市民体育館機能

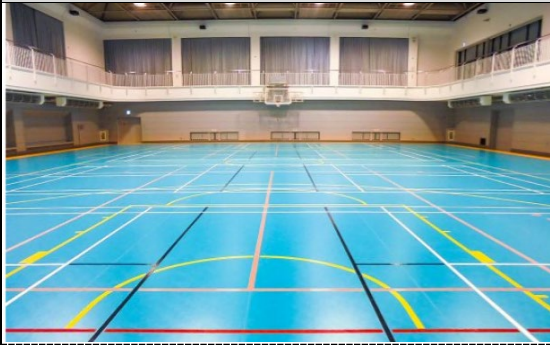
<整備方針>

現在の信篤市民体育館は、バスケットボールやバレーボール、バドミントン等の様々なスポーツを楽しめるほか、トレーニング室を有しており、日々の体力づくりから競技性の高いスポーツ活動まで、幅広く地域住民に親しまれている施設となっています。

新しい信篤市民体育館は、利用者が安心・安全に施設を利用できることに加え、市民が日常的にスポーツや運動に親しみ、快適に利用できる体育施設として整備します。

また、体育館は、災害時に避難所となることから、空調設備等を完備するほか、ユニバーサルデザインの導入には特に配慮します。その他、更衣室、シャワー室及びトイレ等は、平時のみならず緊急時の場合でも一定の快適さを保つものとしします。

<整備イメージ>

■屋内運動場 	■トレーニング室 
総合体育館 第2スポーツホール（東京都多摩市）	総合体育館 第3スポーツホール（東京都多摩市）
■更衣室 	■シャワー室 
赤羽体育館（東京都北区）	赤羽体育館（東京都北区）

■トイレ（多機能トイレ）	■多目的グラウンド ※屋外空間
	
赤羽体育館（東京都北区）	総合公園 多目的広場（栃木県さくら市）

※整備イメージの写真はいずれもそれぞれの施設管理者の公式ＨＰより引用。

<規模設定（想定）>

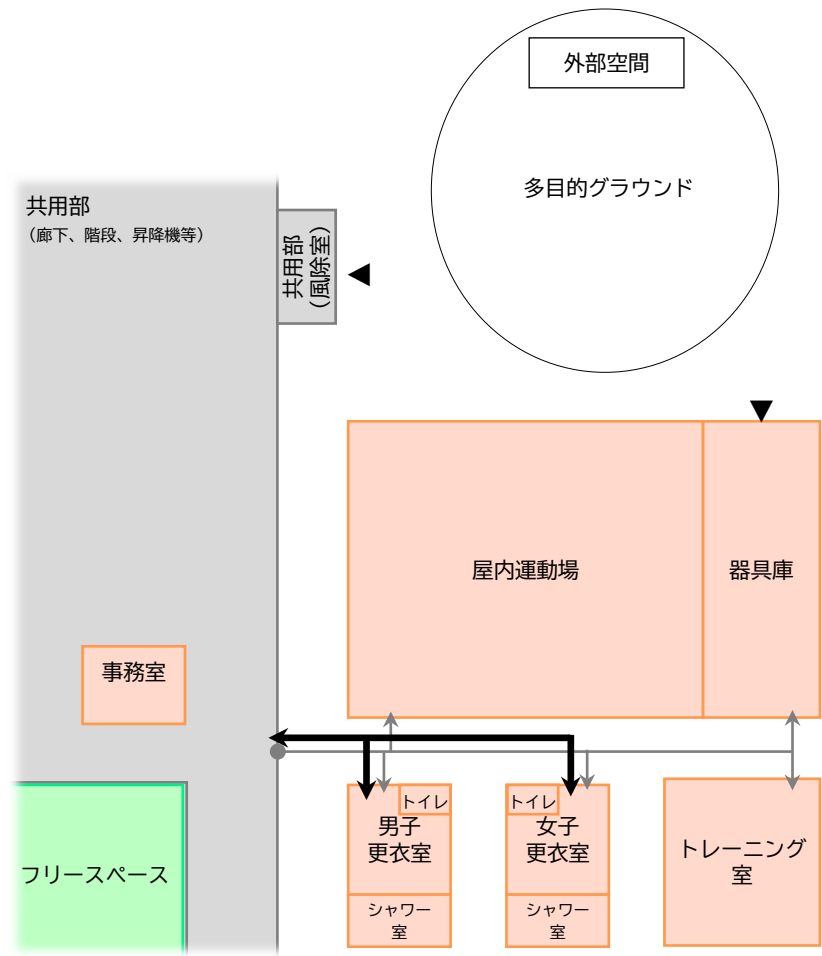
既存の信篤市民体育館の利用実態や今後の事業展開、求められる役割等を踏まえ、各諸室の規模を以下のとおり設定します。

具体的な諸室等	規模	用途・規模設定の考え方
屋内運動場	720 ㎡	バスケットボール１面/バレーボール２面/バドミントン３面 ミニテニス３面/卓球６台
トレーニング室	120 ㎡	各種有酸素マシン/各種ウェイトマシン等
器具庫	75 ㎡	屋内運動場等で使用する各種資材の格納倉庫
シャワー室	30 ㎡	男女それぞれに設ける
更衣室（トイレ含む）	60 ㎡	車いす使用者の利用に対応
事務室	25 ㎡	
多目的グラウンド	—	屋外で多様なスポーツを行えるよう、現機能より拡充
諸室等の面積 計	1,030 ㎡	

＜諸室配置の考え方＞

- ・屋内運動場と器具庫は隣接して配置します。
- ・器具庫は屋内運動場で用いる各種器具を保管する他に、多目的グラウンドで使用する器具を保管するため、屋外からのアクセスを確保します。
- ・災害時には「屋内運動場」が「避難所」として機能することから、「更衣室」「シャワー室」は、避難してきた人たちが使えるように配置します。

図9 市民体育館機能の諸室配置



市民体育館機能	フリースペース	共用部	隣接する関係の諸室	アクセスを重視する関係	必ず通過もしくは受付等をして利用する関係	外部からのアクセス
						

⑤市民窓口機能

<整備方針>

信篤窓口連絡所では市民課業務の一部を行っており、地域の行政窓口として一定のニーズに応えています。

現在は待合スペースがありませんが、新たな施設ではフリースペース等で待ち時間を過ごせるなど、利便性の向上が見込まれます。

<整備イメージ>



※整備イメージの写真は大垣市公式HPより引用。

<規模設定（想定）>

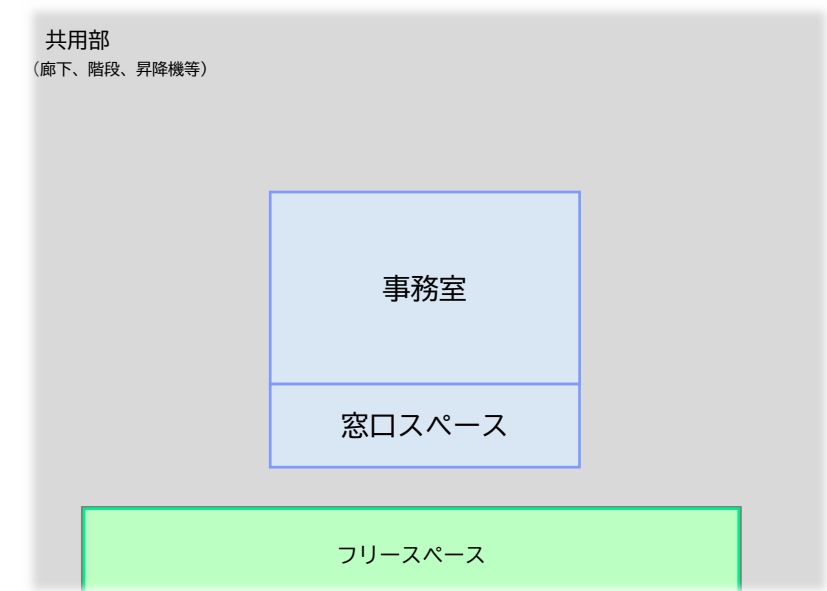
現在の利用実態や求められる役割等を踏まえ、現状の規模の事務室を確保し、来庁者の待合はフリースペースの利用を想定します。

具体的な諸室等		規模	用途・規模設定の考え方
市民窓口		55 m ²	
	事務室	35 m ²	
	窓口スペース	20 m ²	記載台（カウンター） ※1つ以上は車いす使用者仕様
諸室等の面積 計		55 m ²	

＜諸室配置の考え方＞

- ・市民窓口機能の「事務室」は、図書館機能の事務室を除いた（P. 27 図5を参照）他の公共機能の「事務室」と、まとめて配置します。
- ・市民窓口は、各種証明の交付等の事務を行い、職員は交代で休憩をとり市民が多数来所し一時的に窓口が混雑した場合には休憩中の職員が柔軟に対応できるよう、共用部の「休憩室」などは近接して配置します。

図 10 市民窓口機能の諸室配置



市民窓口機能	フリースペース	共用部	隣接する関係の諸室
			

⑥地域福祉機能

<整備方針>

(1) 地域ケアシステム信篤・二俣

地域ケアシステムは、地区社会福祉協議会が推進母体となり、様々な地域活動（P11「2. 前提条件の整理 2）各公共施設の現況 ⑥地域ケアシステム信篤・二俣」を参照）を行っています。現在展開されている地域活動の多くは、公民館の貸室を利用したものであるため、生涯学習機能との連携を想定して整備します。

(2) 高齢者サポートセンター信篤・二俣

高齢者サポートセンターは、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らしていけるよう、保健師、社会福祉士、主任ケアマネジャーなどの専門職員が健康や介護の相談など、様々な面から支援を行う窓口で、市から委託を受けた法人が事業を実施しています。

高齢者サポートセンター信篤・二俣の事務所は、現在、原木中山駅から徒歩約20分の場所に位置しており、立地面に課題があります。

そこで、原木中山駅から徒歩約2分と交通利便性の高い信篤複合施設内に当該事務所を一部移転し、地域住民、専門職員、サービス事業者などの多様な関係者の利便性の向上、さらには地域ケアシステムとの連携強化による地域福祉機能の充実を図ります。

<規模設定（想定）>

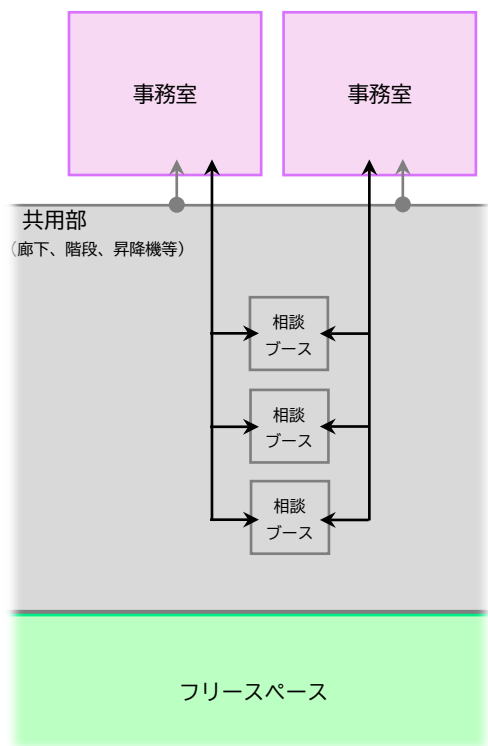
既存の地域ケアシステム及び高齢者サポートセンター信篤・二俣の利用実態や今後の事業展開、今後求められる地域福祉機能のあり方を踏まえ、諸室の規模を以下のとおり設定します。

具体的な諸室等	規模	規模設定の考え方
事務室(地域ケアシステム)	20 m ²	
事務室 (高齢者サポートセンター)	20 m ²	
諸室等の面積 計	40 m ²	

＜諸室配置の考え方＞

- ・相談場所は、プライバシーに配慮し、共用部内にある相談ブースを使用します。そのため、事務室と相談ブースは近接して配置します。
- ・地域ケアシステムと高齢者サポートセンターとの連携を想定し、各事務室は近接して配置します。

図 11 地域福祉機能の諸室配置



地域福祉機能	フリースペース	共用部	アクセスを重視する関係	必ず通過もしくは受付等をして利用する関係
				

⑦防災機能

<整備方針>

現在の敷地内に点在する防災倉庫、水防倉庫及び臨時消防署については、支障のない範囲でまとめて配置します。

これら倉庫は屋外からのアクセスを基本とし、入口周辺には、車両が乗り付けて物品を搬入・搬出できるスペースを確保します。

<整備イメージ>

■倉庫	■屋外からのアクセス
	
安島防災備蓄倉庫（三重県四日市市）	福岡県北九州市（平成 29 年総合防災訓練の様子）

※整備イメージの写真はいずれもそれぞれの自治体の公式HPより引用。

<規模設定（想定）>

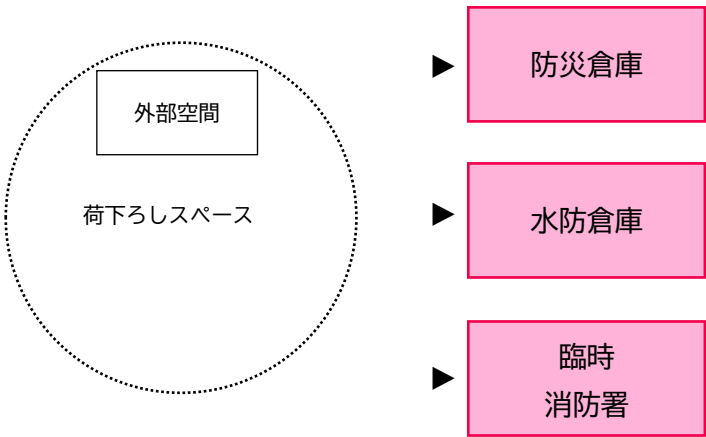
既存の防災倉庫（臨時消防署及び水防倉庫を含む）の利用実態を踏まえ、規模を以下のとおり設定します。

具体的な諸室等	規模	規模設定の考え方
防災倉庫	60 m ²	規模は既存の大きさに準じる
水防倉庫	10 m ²	
臨時消防署	10 m ²	
諸室等の面積 計	80 m ²	

＜諸室配置の考え方＞

- ・各倉庫は、定期的に資機材の搬出入や動作点検を行う必要があることから、建物の1階に配置し、広い開口部（シャッター）を設け、屋外からのアクセスを確保します。さらに、開口部の外側には点検スペースと車両が横付けできるスペースを確保します。

図 12 防災機能の諸室配置



防災機能	屋外からのアクセス
	

⑧その他共有機能

<整備方針>

各公共機能を整備するにあたり、施設全体で共用できる機能を配置します。

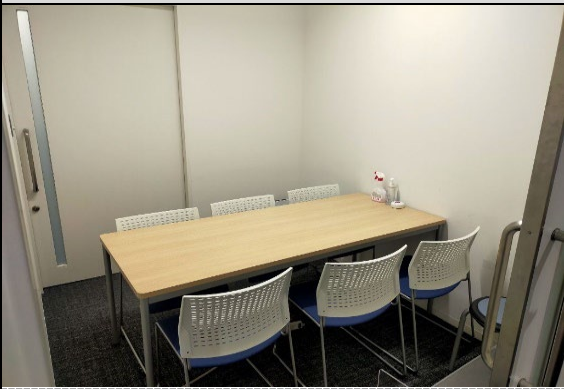
複合化整備のメリットを最大限に引き出すため、必要な機能を充足しつつ、利用者の動線や維持管理上の便宜等を考慮した効率的な配置を図ります。

共用部は様々な人々が行き来することから、多世代の交流を促す場としてフリースペースを整備し、開放的で思い思いの時間が過ごせる空間を創出します。

また、フリースペースは市民作品展や講座学習発表など、様々な催し物を実施できるスペースとしても機能するよう整備します。

訪れる人に居心地のよい場所を印象づけるデザインを基調として、全体をバリアフリー対応とし、ユニバーサルデザインの考え方を積極的に取り入れます。とりわけ、災害時に避難所をスムーズに利用できるよう、避難者や物資の動線を確保します。

<整備イメージ>

■フリースペース	■展示機能
	
晴海地域交流センター はるみらい（東京都中央区）	文化創造拠点シリウス ギャラリー（神奈川県大和市）
■相談ブース	
	
市川市役所本庁舎 1 階 相談室（市川市）	

※整備イメージの写真はいずれもそれぞれの施設管理者の公式HPより引用（市川市を除く）。

<規模設定（想定）>

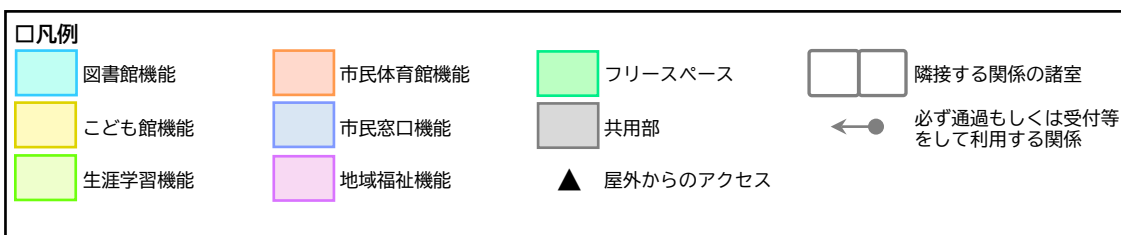
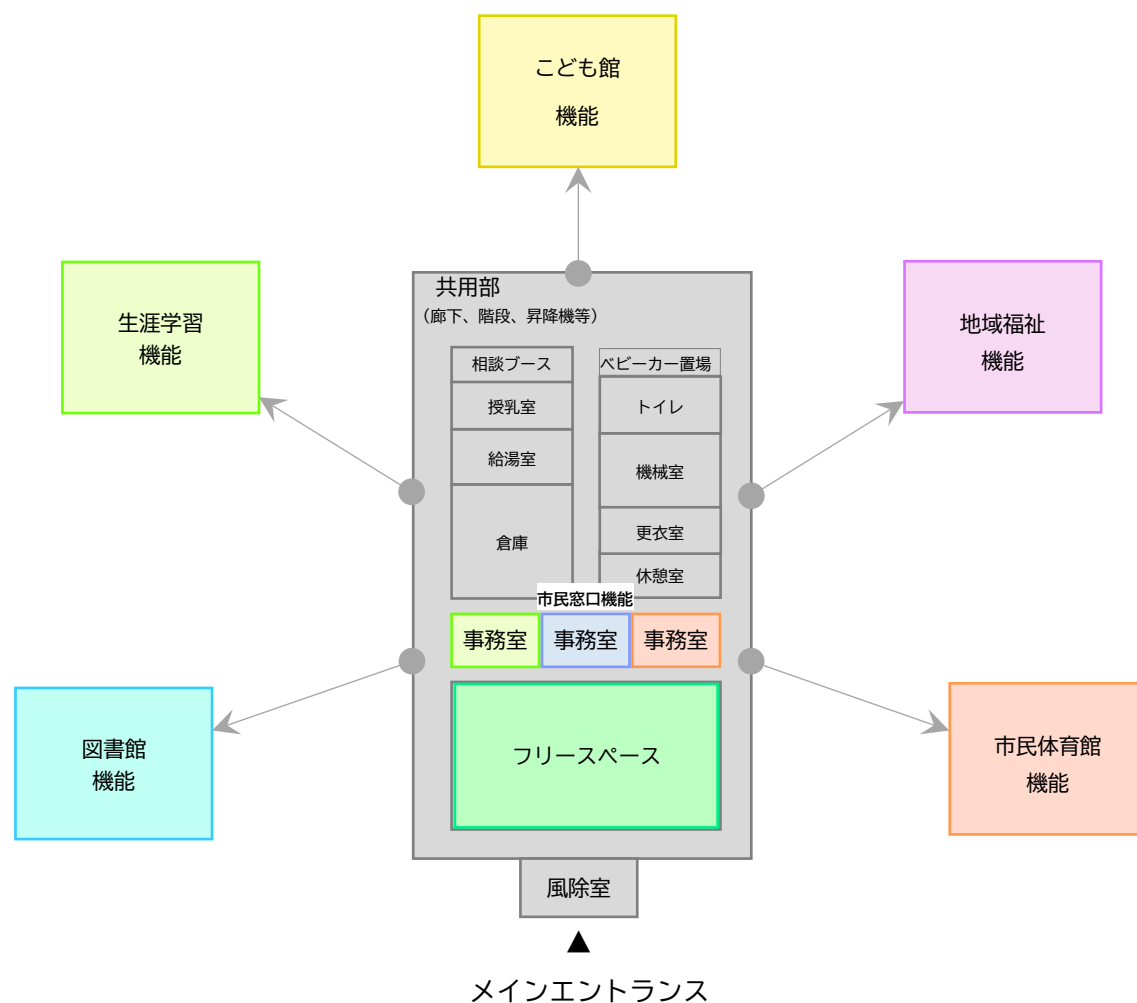
具体的な諸室等		用途、規模設定の考え方
フリースペース		・エントランスロビーを含み、開放感のある居心地のよい空間とする ・展示会等のイベントが開催できる空間を設ける ・学生などが自習できる空間を一部に設ける ・利用者が一息つける（休憩できる）一角を設ける ・規模は提案による
共用部	風除室	・エントランスには風除室を設ける ・来館者のスムーズな入退館を促す規模とし、季節風や、傘の開け閉め、傘立てや看板等の一時的な収納に配慮したつくりとする
	給湯室	・主に生涯学習機能の利用者が使用することを想定 ・規模の目安 10 m²
	更衣室	・「職員用更衣室」 ・男性用1室、女性用1室 ・規模の目安は男女それぞれ8 m²程度
	休憩室	・職員が使用する。（最大6人が過ごせる広さを想定） ・規模は提案による
	相談ブース	・最大4名で会話できる広さを有する個室を3室以上 ・地域福祉機能のエリアに近接して配置
	機械室	・効率よい設備配置、費用対効果や耐久性に配慮した仕様とする ・規模は提案による
	廊下、階段	・様々な利用者の安全性・快適性に配慮する
	昇降機	・エレベーターを1基以上設置する
	倉庫	・各機能に応じた十分な大きさと適切な幅・奥行・高さ・収納方法に配慮すること ・規模は提案による
	授乳室	・授乳ブース、おむつ交換台、ソファ、給湯設備等を備え、落ち着いて乳児の世話ができるつくりとする ・規模は提案による
	トイレ	・各階にトイレを設置し、多機能トイレ※を併設する ・こども館機能至近に上記トイレとは別にキッズトイレ（子ども専用トイレ）を設ける ・キッズトイレはこども専用トイレのため、授乳室の近くに配置し、ブース3つ、小便器1つ、洗面1つ程度を備え、保護者が付き添えるつくりとする ・規模は提案による

※多機能トイレとは、車いす使用者が利用できる広さや手すり等に加えて、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、乳児から大人まで使用できる「ユニバーサルシート」等を備え、車いす使用者だけでなく、多様な人が利用可能としたトイレをいう。

<諸室配置の考え方>

- ・施設のメインエントランスから公共施設の各機能に至る経路上に「フリースペース」を配置します。
- ・「その他共有機能」における公共施設の各機能が共通で使用する諸室は、複数の階にまたがり、分散して配置することを妨げません。

図 13 その他共有機能の諸室配置



⑨民間機能

<整備方針>

- ・本事業は、民間事業者に提案を求め、そのノウハウを取り入れるとともに、整備費用の圧縮を図るため、駅前の好立地を生かした公民連携手法により整備します。
- ・民間事業者の意向等を把握するため実施したサウンディング型市場調査では、複数の事業者から商業系機能（スーパーマーケット等）、住宅系機能（共同住宅）の導入についての提案がありました（P.58 「9. 事業手法の検討 3）サウンディング型市場調査」を参照）。
- ・民間機能の詳細な用途や規模については、民間事業者の提案によるものとします。

<規模設定（想定）>

用途	導入規模（想定）
民間事業者の提案による	民間事業者の提案による

5) 導入機能・規模の一覧

これまで述べてきた導入機能・規模について、現行施設との比較を踏まえ、次のようにまとめます。

複合化整備により、現行施設の各建物にそれぞれ配置されている「その他共有機能」をコンパクトにまとめ、新たな空間「フリースペース」を創出します。

フリースペースは、基本構想で描いた「信篤エリアの将来像」の実現に向け、多様な人々が交流できるコミュニティ形成の拠点や、居心地のよい「第3の場所」として、施設整備の基本コンセプトの中核をなすものです。

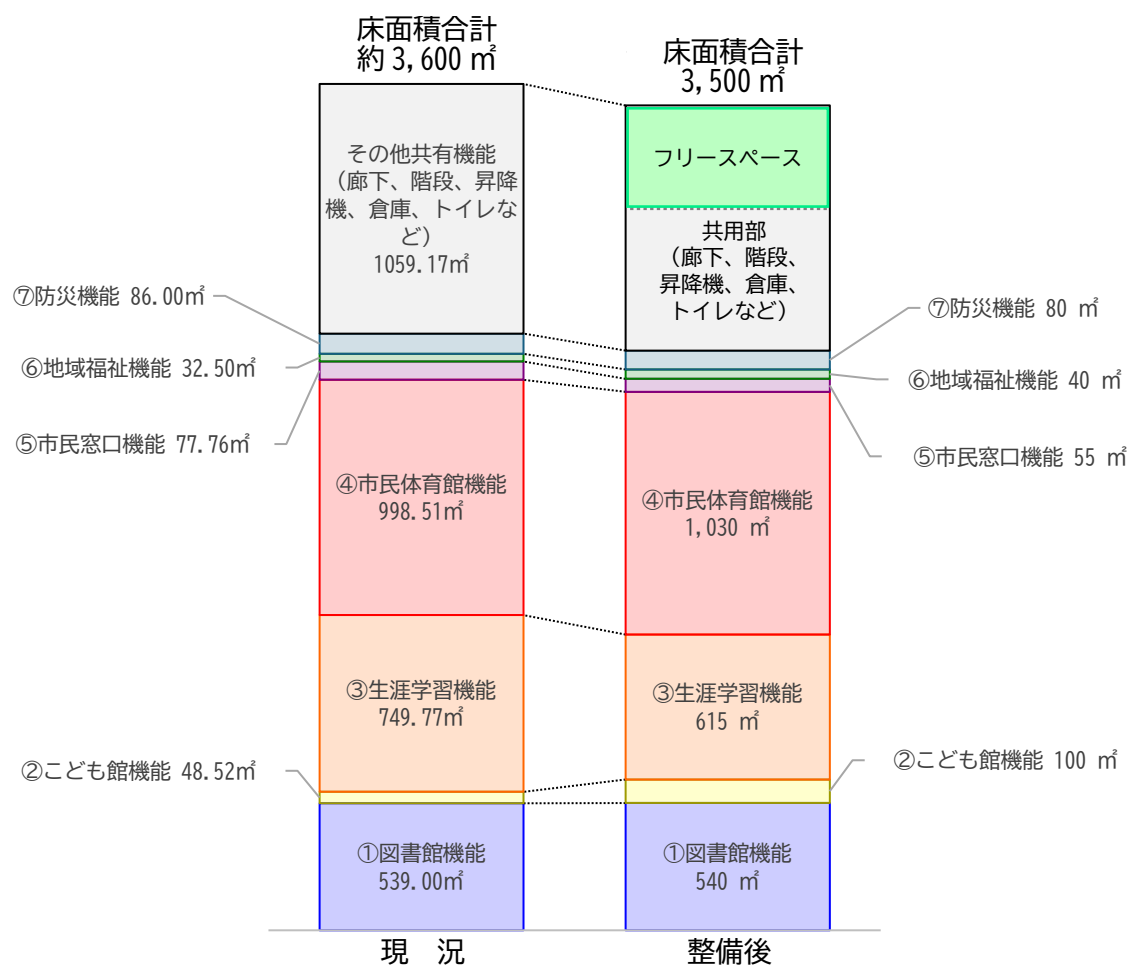
一方、各施設については、本来求められている機能の充足や、新たな利用のニーズに応えるための改良などを図り、これまで以上に使用しやすい施設となることを目指します。

現行施設の床面積は、図書館、公民館、体育館等敷地内のすべての建物を合わせて、合計約 3,600 m²あります。

これに対し、新しい複合施設の規模は、各機能の合計で 3,500 m²とします。

このように、地域に根ざす公共施設として必要な機能を具備しながら、床面積にして約 2.8%の削減を図ります。

図 14 公共機能 「現況」と「整備後」の規模比較



信篤複合施設における機能・規模の一覧

機能	規模	備考
図書館機能	540 m ²	
こども館機能	100 m ²	
生涯学習機能	615 m ²	
市民体育館機能	1,030 m ²	
市民窓口機能	55 m ²	
地域福祉機能	40 m ²	
防災機能	80 m ²	
フリースペース 共用部 (廊下、階段、昇降機 倉庫、トイレなど)		民間事業者の提案による
公共機能 床面積の合計	3,500 m ²	

民間施設 床面積の合計		「民間施設の床面積」は、民間事業者 の提案による
----------------	--	-----------------------------

7. 土地利用計画

1) 接道状況

対象地周辺の接道状況は次のとおりです。

道路の位置	道路の種類※カッコ内は建築基準法上の種別	幅員（接道長さ）
敷地の東側	市道7071号（法第42条2項）	約4.5m～5.1m （約93m）
敷地の西側	私道（法第42条1項2号）	4.5m（15.835m）
敷地の南側	市道7072号（法第42条1項1号）	約4.7m（約7m）
敷地の北側	県道179号船橋行徳線（法第42条1項1号）	約9.0m（約90m）

2) 土地利用の方針

接道状況や周辺の街区の特性（不整形、道路が狭いなど）を踏まえ、土地利用における基本的な考え方を、以下に示します。

①道路について

- ・敷地の東側において、道路の幅員を6mに拡幅・整備します。この幅員は、道路の反対側の境界を基準に確保します。

②公開空地について

- ・公開空地とは、敷地内の空地または開放空間（アトリウム、ピロティ等）で、周辺住民や通行人など、一般の人も自由に出入りできる空間をいいます。
- ・敷地の北側においては道路境界線から4m以上の範囲を、また敷地の東側においては拡幅後の道路境界から3m以上の範囲の敷地を「歩道状空地※¹」として整備します。これにより歩行者の安全性・快適性の向上を図ります。
- ・敷地南側の接道部分を起点とした「貫通通路※²」を整備します。歩行者の回遊性を高めるとともに、災害時の避難経路として、南側から避難所へのアクセス性を高めます。
- ・「歩道状空地」「貫通通路」には、建築物、自転車駐車場用の工作物、自動販売機など、歩行者の通行の妨げとなるような工作物の設置を避け、バリアフリーで快適な歩行者空間を確保します。

※¹ 歩道状空地とは、前面道路に沿って設ける歩行者用の公開空地をいいます。

※² 貫通通路とは、公開空地のうち、敷地内の屋外空間及び計画建築物内を動線上自然に通抜け、かつ道路、公園その他これらに類する公共施設相互間を有効に連絡する通路をいいます。

③広場について

- ・適宜、広場を整備し、駅利用者や歩行者の滞留空間を確保するとともに、地域のにぎわい形成や交流促進に資する空間（水遊びやボール遊びができるなど）を創出します。

土地利用イメージ

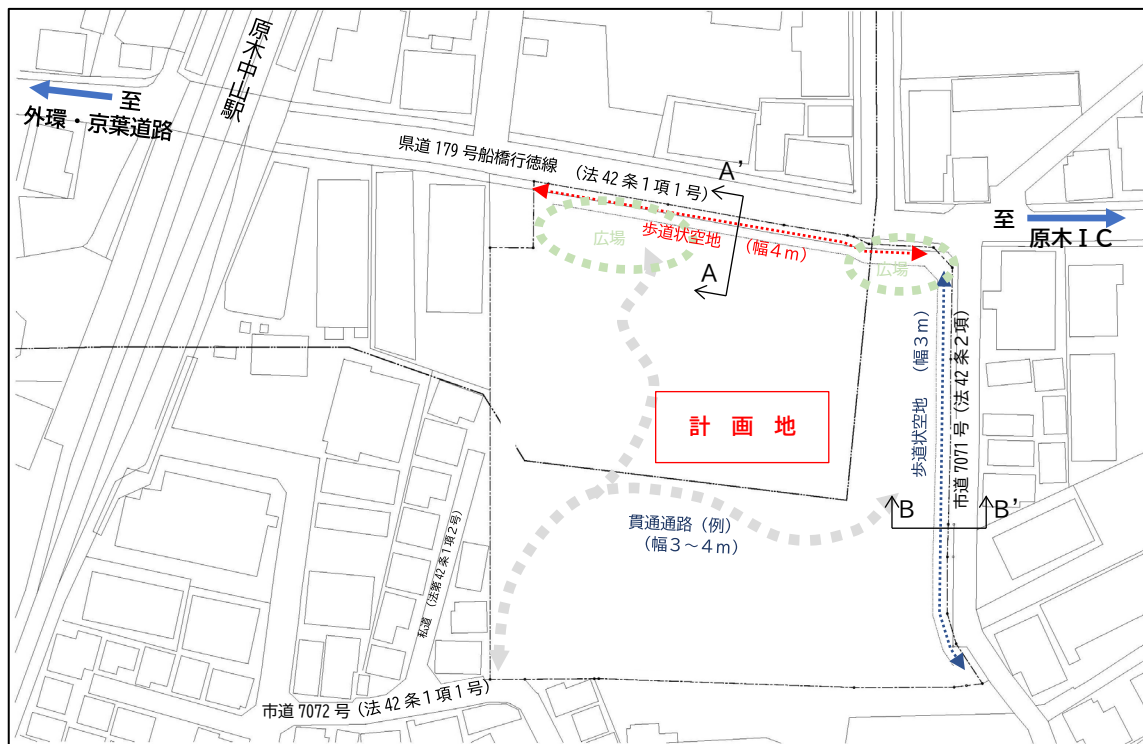


図 15 歩道状空地の整備イメージ（A－A' 断面図）

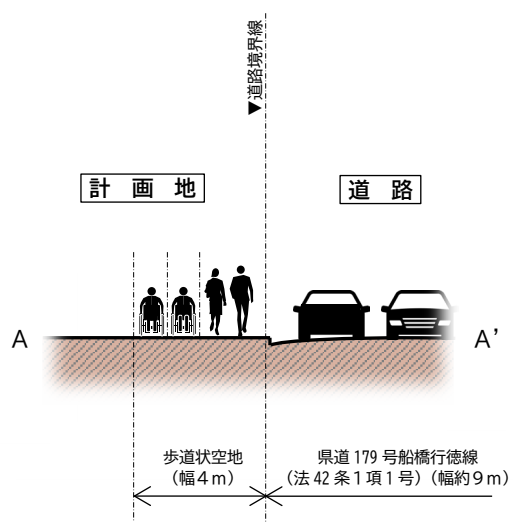
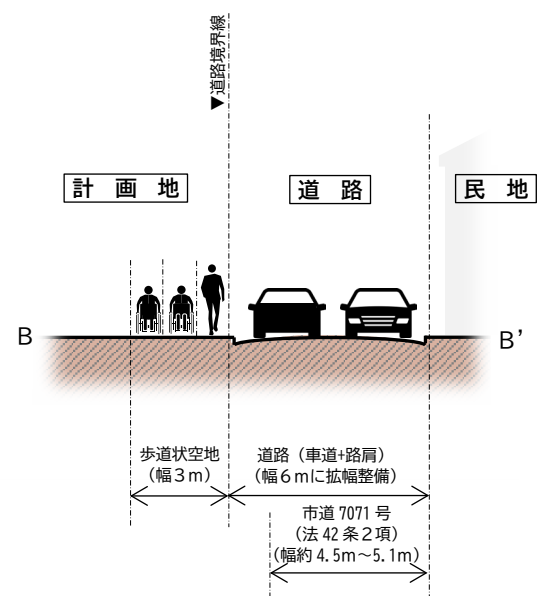


図 16 歩道状空地の整備イメージ（B－B' 断面図）



8. 構造計画

信篤複合施設は、市川市地域防災計画において、防災拠点として位置づけられ、災害時における機能継続が求められています。このため、施設の耐震安全性については、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説」（国土交通省、平成 25 年制定）に基づき、以下のよう目標を設定します。

表2 耐震安全性の目標

部位	分類	重要度 係数	耐震安全性の目標	用途
構造体	Ⅱ類	1.25	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく、建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。	避難所として位置づけられた公民館、市民体育館
建築 非構造 部材	A類		大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理の上で、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。	
建築 設備	乙類		大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。	

9. 事業手法の検討

ここでは、複合施設の設計・建設にあたり民間事業者のノウハウを活用する公民連携手法（PPP/PFI手法）の適用可能性について検討します。

1) 基本的な考え方

対象地は、市川市都市計画マスタープランにおいて地域拠点とされている原木中山駅周辺に所在し、信篤・二俣エリアにおける公共サービスにとって将来的にも必要不可欠な土地と考えられます。また、区画形状・接道状況等の面でも公共施設整備のための用地として支障となる要素もないことから、対象地全部について、市が所有し続けることを前提とします。

一方、少子高齢化や人口減少といった社会構造が大きく変化する流れの中で、市の財政事情も影響を受け、公共施設の整備及び維持管理に係る費用の縮減・平準化を図る必要があることから、市有地を一定期間、民間事業者に貸し付ける「定期借地権」を設定し、公共施設整備に係る面積を越える部分に民間施設を導入することを基本とします。

また、新しい施設は公共・民間とも一括して設計・建設することとし、整備に係る費用の圧縮を図ることとします。

なお、施設の維持管理・運営については、本計画の対象外とします。

2) 公民連携手法の整理

現在、実際に活用されている民間活力の導入手法（原則として、公共施設の設置を前提とする）を整理し、次のようにまとめました。

図15

		管理・運営	
		行政	民間
設計・建設	行政	公設公営 （従来の公共サービス） すべて行政が担当 （いわゆる直営方式）	(1)公設民営 ①管理運営委託 （指定管理者制度を含む） ②施設貸与 ③DBO
	民間	(2)民設公営 ①施設譲受 ②施設借用（リース方式）	(3)民設民営 ①PFI 事業 ②第3セクター方式 ③定期借地権方式

手 法	概 要	役割分担			
		資金 調達	設計 建設	施設 所有	管理 運営
(1)公設民営					
管理運営委託 （指定管理者 制度を含む）	公共が建設・管理運営する施設等 について、管理運営に係る一部業 務を民間に委ねるもの	公共	公共	公共	民間
施設貸与・譲渡	公共が施設等を建設・所有し、当該 施設を民間に貸与・譲渡して、その 管理運営を委ねるもの	公共	公共	公共	民間
DBO （Design -Build -Operate）	民間に施設等の設計、建設請負工 事、管理運営を一体的に委ねるも の（資金調達は公共が行う点でP F Iと異なる）	公共	公共 （民間）	公共	民間
(2)民設公営					
施設譲受	民間が施設等を建設・所有し、公 共が当該施設等を民間から譲り受 け、公共がその管理運営を担うも の	民間 譲受後は 公共	民間	民間	公共
施設借用 （リース方式）	民間が施設等を建設・所有し、公 共が当該施設等を民間から借り受 け、公共がその管理運営を担うも の	民間	民間	民間	公共
(3)民設民営					
P F I 事業	P F I 法に基づき、民間（P F I 事業者）に施設等の設計・建設・ 運営・資金調達を一体的に委ねる もの （「民設民営」における代表的な 形態）	民間	民間	民間 事業 終了後は 公共	民間
第 3 セクター方 式	公共と民間の共同出資で設立され た経営事業体（第3セクター）に、 施設等の設計・建設・管理運営・資 金調達を一体的に委ねるもの	民間	民間	民間	民間
定期借地権方式	公共が所有する土地を民間に一定 期間貸与し、政策と合致する民間 事業とセットで、施設等の設計・建 設・管理運営を委ねるもの	民間	民間	民間 又は 公共	民間 公共

3) サウンディング型市場調査

①目的

本事業においては、PPP（公民連携）手法の導入を検討するにあたり、民間事業者との対話を通じ、事業実施の可能性等につき意見を聴く、サウンディング型市場調査を実施しました。

②調査概要

期 間	令和6年10月29日～令和6年11月1日（4日間）
方 法	個別対話（クローズ方式）
参加者	11 者
内 容	事業内容（業種、事業コンセプト等）、市場ニーズ、事業スキーム、事業スケジュール、事業参画にあたっての課題・市への要望等

③結果概要

◆事業内容について

- ・公共施設の建替えと新たな商業施設により、まちににぎわいを生む多世代交流拠点を整備するとの提案がありました。
- ・公共施設の建替えと余剰床を活用した共同住宅の整備についての提案が複数ありました。
- ・商業施設及び共同住宅のいずれにおいても、憩いやにぎわい、子育て環境の充実等の公共施設と民間施設との相乗効果に関する提案がありました。

◆市場ニーズについて

- ・対象地は、都心へのアクセスに優れ、駅前に生活利便施設が充実していることから、住環境として魅力的なエリアであるとの意見がありました。
- ・原木中山駅周辺の共同住宅に対する需要は高まっているとの意見がありました。
- ・原木中山駅周辺は小型店舗が多く中型以上の店舗が不足しており、スーパーマーケット、ドラッグストア、飲食店等の様々な需要があるとの意見がありました。

◆事業スキームについて

- ・定期借地権の設定による事業手法の提案が複数あった一方で、一部売却と合わせた手法を指向する意見もありました。
- ・定期借地権設定の契約期間としては、商業施設については30年以上、共同住宅については70年以上が望ましいとの意見がありました。
- ・市の財政負担、事業スピード、リスク分担等の観点から、BTO方式※¹が最適との意見がありました。

- ・ 公共施設の整備は基本的にDBまたはDBO方式※²を想定しているとの意見がありました。
- ・ 建物の形態としては、公共用途と民間用途の合築を想定する意見がある一方で、別棟を想定する意見もありました。

※1 BT0(Build Transfer Operate)方式…民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式

※2 DBO(Design Build Operate)方式…設計・施工に加え施設の維持管理を一括して発注する方式

◆事業スケジュールについて

- ・ 建設業の働き方改革などの影響により、従来よりも工期は長くなる可能性があるとの意見がありました。

◆事業参画にあたっての課題、市への要望等

- ・ 民間施設の方向性についても、市としての考え方を示してほしいとの意見がありました。
- ・ 要求水準書の記載内容について、民間の提案力の発揮を求めるのであれば、いわゆる「仕様発注」とならないよう、十分に留意する必要があるとの意見がありました。
- ・ 地域住民への負担を考慮し、解体・建設工事の期間短縮を第一に検討するべきとの意見がありました。
- ・ 昨今の建設工事費の上昇を踏まえ、物価上昇リスクをすべて民間事業者が負担することはリスクが高く、課題と認識しているとの意見がありました。
- ・ 施設の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を取り入れることができ、管理運営がしやすい施設になるとの意見がありました。

4) 想定されるパターン

市としての基本的な考え方（方針）及び前述のサウンディング型市場調査の内容を踏まえ、想定されるパターンを整理しました。さらに信篤エリアへの波及効果、財政負担、工事期間、維持管理の視点から各手法の特徴や課題等を分析し、比較検討しました。

	Aパターン	Bパターン	Cパターン
①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
②民間機能（用途）	住宅系機能（共同住宅）	住宅系機能（共同住宅）	商業系機能（店舗）
③事業手法	定期借地権方式	定期借地権方式 + DB（設計・建設一括）	（事業用）定期借地権方式 + DB（設計・建設一括）
④貸付期間	概ね 70 年程度		30～50 年程度
⑤費用	＜初期費用＞ 公共施設部分の購入費用 （市区分所有） （費用の一部は一時金等で賄う）	＜初期費用＞ 公共施設部分の購入費用 （費用の一部は一時金等で賄う）	＜初期費用＞ 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） ＜運営費用＞ 公共施設部分の賃借料 （民所有）
⑥市の収入	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）

	Aパターン	Bパターン	Cパターン
⑦信篤エリアへの波及効果	長期的な効果が見込める ◆地域経済の活性化や新たなコミュニティの形成など、長期的な「まち」の発展に寄与する ◆定住人口の増加により、安定した税収が見込める		短期、中期的な効果が見込める ◆各公共施設との相乗効果が見込める ◆商業施設において様々な業態のサービスが提供されることで、信篤エリアが抱える地域課題の解消等も期待される
⑧土地の活用	・共同住宅は高層階にも配置可能な用途であり、対象地全体を一つの敷地として計画するため、日影規制や高度地区の制限があるものの、プランニングの自由度が相対的に高く、B、Cパターンと比べ、建物の規模は大きく、容積率制限の限度まで建物を計画することができる	・複数の建物を計画することとなるため、日影規制や高度地区制限の影響を受けやすい。建物の規模はAパターンに比べて小さくなる傾向があり、Aパターンのように容積率制限の限度まで建物を計画することは難しい	・店舗棟側の敷地について、店舗面積の規制がより緩やかな「第二種住居地域」の適用を受けるよう設定し、店舗面積を確保する ・店舗は低層階に配置されることが一般的であること、店舗面積が一定以上になると大規模小売店舗立地法の規制を受けることから、店舗だけではAパターンのように容積率制限の上限近くまで建物を計画することは難しい
⑨財政負担の軽減方法、効果	・市に支払われる一時金等を公共施設整備の費用の一部に充当できる ・共同住宅は高層階にも配置可能な用途であり、対象地全体を一つの敷地として計画するため、日影規制や高度地区の制限があるものの、プランニングの自由度が相対的に高く、容積率制限の限度まで建物を計画することができる。そのため、住戸数を最大限確保できることから、民間事業者から市に支払われる一時金等の増が見込める	・市に支払われる一時金等を公共施設整備の費用の一部に充当できる ・複数の建物を計画することとなるため、日影規制や高度地区制限の影響を受けやすい。そのため、計画住戸数が限られると考えられ、市に支払われる一時金等は少なくなるとみられる	・公共部分の一部は民間所有建物を賃借するため、費用平準化の効果はある ・A、Bパターンに比べて土地の貸付期間が短いため地代収入が減り、D B部分の整備費用に充当できる一時金等も少なくなる
⑩工事期間（休館期間）	・前述⑧のとおり、敷地を最大限活用して住戸数を確保すると、B、Cパターンと比べ、建物の規模が大きくなる分、工事期間（休館期間）も長くなる	・前述⑧のとおり、建物の規模はAパターンに比べて小さくなる傾向があり、工事期間（休館期間）は相対的に短くなる	・前述⑧のとおり、店舗だけでは容積率制限の上限近くまで建物を計画することは難しい。このため、工事期間（休館期間）はAパターンより短くなると考えられる
⑪維持管理	・市が所有することとなる公共機能部分の管理は必要となる ・一つの建物内に公共施設と共同住宅が集約して併設されるため、建物内の権利者が多数となり、公共施設の運営や維持管理における合意形成手続きが煩雑になることが考えられる	・市が所有することとなる公共施設棟の管理は必要となる ・複数の棟が整備されるため、Aパターンよりは権利関係がシンプルとなり、施設の運営・維持管理のリスクも軽減される	・市が所有することとなる公共施設棟の管理は必要となるが、民所有の公共施設部分は管理の必要がない ・A、Bパターンと比べ、権利者は少数であり、施設の運営・維持管理のリスクは軽減される
⑫課題	・公共・民間部分と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

10. 今後のスケジュール

基本計画の策定及びPPP手法の導入可能性調査の結果を踏まえ、今後、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）に規定する手続きを参考にしながら事業者選定手続きを進めます。

今後のスケジュール（想定）

項 目	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度以降
事業の発案 準備・調査	●基本構想公表			
事業化検討				
事業者選定 手続き				
		★事業スキーム確定 ★提案募集開始	●事業者の決定 ★契約・議決	
事業化				

信篤複合施設整備基本計画

令和7年3月 発行

編集発行 市川市 管財部 公共施設マネジメント課
〒272-8501 千葉県市川市八幡1-1-1
