

# 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（吾妻公園） （素案）

令和6年 月

# 目次

## 序章

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 1. 木更津飛行場周辺まちづくり基本構想の概要 .....         | 1 |
| 2. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（吾妻公園）の目的 .....   | 4 |
| 3. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（吾妻公園）の位置づけ ..... | 4 |

## 第1章

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 4. 吾妻公園の位置づけと現況 .....    | 5  |
| 5. コンセプト .....           | 9  |
| 6. 吾妻公園全体の整備方針 .....     | 10 |
| 6-1. 公園の利活用イメージ .....    | 10 |
| 6-2. 公園全体の機能と規模 .....    | 11 |
| 6-3. 公園全体の整備イメージ .....   | 13 |
| 7. 文化芸術施設の整備方針 .....     | 15 |
| 7-1. 文化芸術施設の整備の考え方 ..... | 15 |
| 7-2. 文化芸術施設の配置の考え方 ..... | 16 |
| 7-3. 文化芸術施設の施設構成方針 ..... | 17 |
| 8. 公園内施設の整備方針 .....      | 20 |
| 8-1. 公園内施設の機能配置方針 .....  | 20 |
| 8-2. 駐車場の整備方針 .....      | 23 |
| 9. 動線の整備方針 .....         | 24 |
| 10. 災害時の利活用方針 .....      | 26 |

## 第2章

|                    |    |
|--------------------|----|
| 11. 事業計画 .....     | 27 |
| 12. 概算事業費 .....    | 30 |
| 13. 事業スケジュール ..... | 32 |

## 序章

### 1. 木更津飛行場周辺まちづくり基本構想の概要

本市は、東京湾アクアラインをはじめとする広域道路ネットワークの整備に伴い、交通利便性が大きく向上し、「かずきアカデミアパーク」や「かずきアクアシティ」を中心に企業立地や商業機能等の集積が進展する中、まちの魅力や活力が向上しています。

一方で、木更津駅周辺の中心市街地は、モータリゼーションの進展や商業機能の郊外へのシフトなどを要因として、空洞化が進み、まちの活力が低下しています。

このため、西暦 2030 年を目標年次とする「木更津市基本構想」では、まちの活力をけん引する拠点づくりの一つとして「みなとまち木更津再生プロジェクト」を掲げ、駅周辺地区・内港地区・築地地区を中心に、にぎわいや活力に満ちた、「みなとまち木更津の再生」を目指しています。

また、近年多発する大規模自然災害に対し、災害対策本部の機能強化、避難所の開設・運営体制の強化、大規模停電対策の強化等を図っていますが、今後、更なる防災・減災対策が必要となっています。

そこで、「みなとまち木更津の再生」に向けた取組みを加速し、金田地区のにぎわいを、駅周辺地区や内港地区、築地地区へ誘導するとともに、市民が安心安全に暮らせる「災害に強いまちづくりの実現」のための施設整備等に向けて、国の補助事業である「まちづくり支援事業」を活用するため、令和4年度に「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想」（以下、「まちづくり基本構想」という。）及び、「木更津飛行場周辺まちづくり基本計画」（以下、「まちづくり基本計画」という。）を策定しました。

まちづくり基本構想では、上記目的の実現に向け、基本理念を【新たなにぎわいの場・安心安全の創造】としています。



図 まちづくり基本構想における基本理念

■まちづくり基本構想の対象範囲と重点地区

○新たなにぎわいの場の創造

まちづくり基本構想では、商業・レジャーなどの施設や住宅地が調和したまちづくりが進展している金田地区から旧庁舎跡地にわたる区域を一体的にとらえたうえで、四つの重点地区を区域内に分散して配置し、各地区間の連携により、回遊性の向上を図ることとしています。



| 重点地区        | 整備方針                             |
|-------------|----------------------------------|
| 「江川総合運動場周辺」 | 防災機能を備えた公園等の施設づくり                |
| 「吾妻公園」      | 文化芸術活動等の機能を中心とした世代間交流の拠点となる施設づくり |
| 「木更津駅周辺」    | みなとまち木更津の顔となるにぎわいを創出する施設づくり      |
| 「旧庁舎跡地」     | 多彩な機能を備えた施設づくり                   |

図 まちづくり基本構想の対象範囲と重点地区

## ○安心安全の創造

まちづくり基本構想のエリアは海岸に面しており、浸水想定区域が大部分を占めることから、防災、減災対策と連携した取組みが必要となります。

江川総合運動場周辺や吾妻公園は津波避難に対応した施設がないことから、周辺住民や施設利用者が安全に避難するための施設を整備します。

また、既存の建築物においても、津波浸水の指定避難所に指定するなどの対応について検討を進めます。

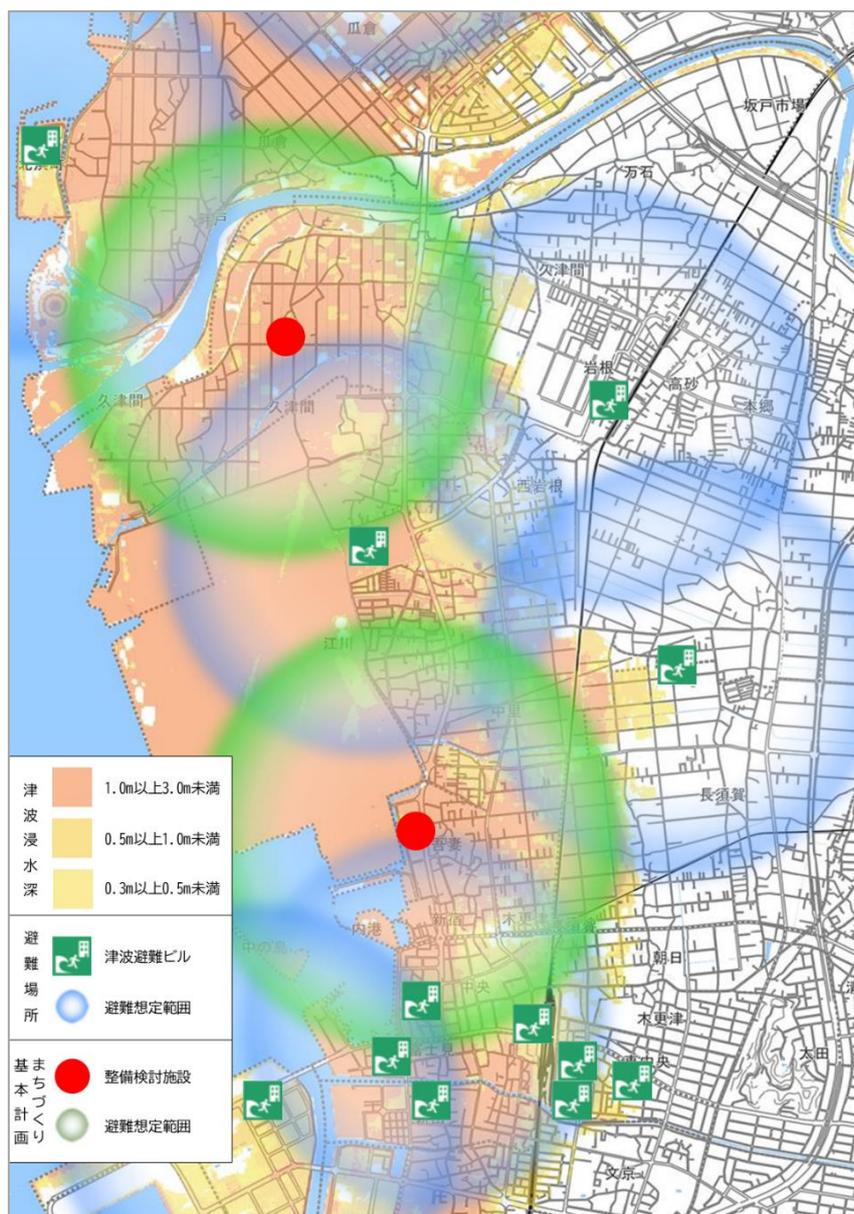


図 海岸域の防災ハザードマップ（浸水域及び浸水深）

※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に想定される浸水域及び浸水深を表示しています。

## 2. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（吾妻公園）の目的

「木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（吾妻公園）」（以下、「まちづくり実施計画（吾妻公園）」という。）は、まちづくり基本構想における四つの重点地区のうち、優先的に整備を実施する吾妻公園について、まちづくり基本構想及びまちづくり基本計画で示した基本理念、整備方針をより具体化するとともに、吾妻公園内の施設配置や、文化芸術施設の構成、事業手法などを定めることを目的に策定するものです。

また、まちづくり実施計画（吾妻公園）の実現に向け、引き続き国の補助事業である「まちづくり支援事業」等を活用し、施設整備にかかる財政負担の軽減を図ります。

## 3. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（吾妻公園）の位置づけ

まちづくり実施計画（吾妻公園）は、「木更津市基本構想」に掲げる「みなとまち木更津再生プロジェクト」や「木更津市国土強靱化地域計画」と連携する計画とし、「木更津市都市計画マスタープラン」、「木更津市地域防災計画」などの各種計画と整合を図る計画とします。

また、防衛省の補助事業である「まちづくり構想策定支援事業」の趣旨に沿った計画とします。

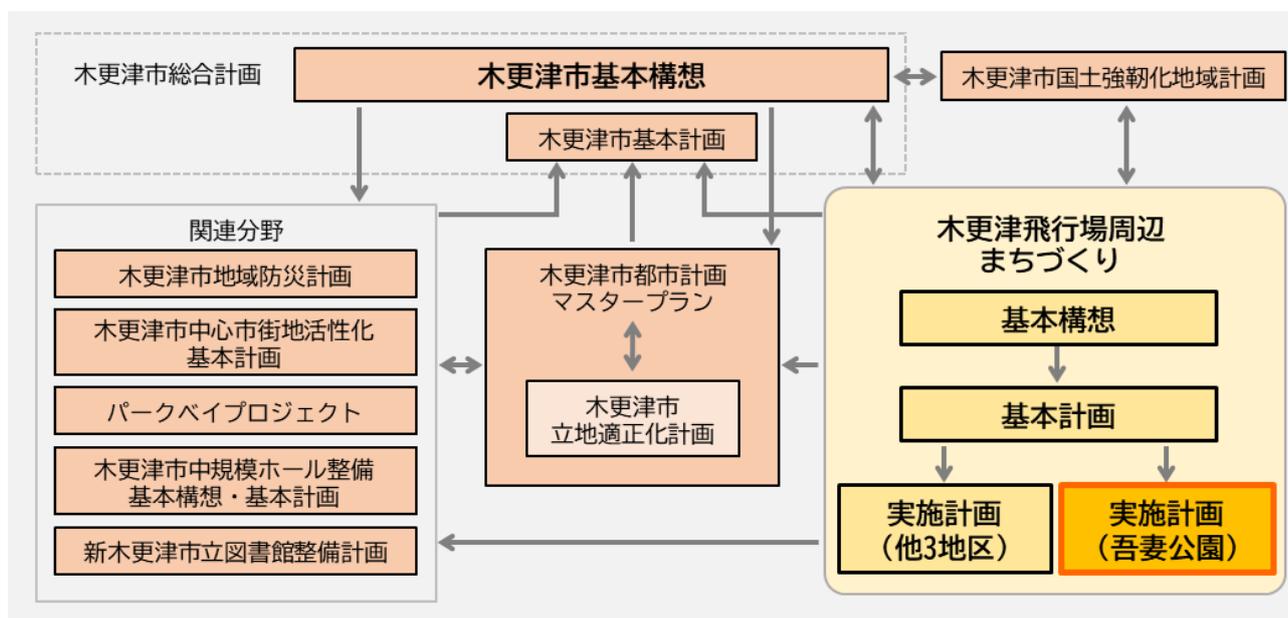


図 木更津市の関連計画におけるまちづくり実施計画（吾妻公園）の位置づけ

# 第1章

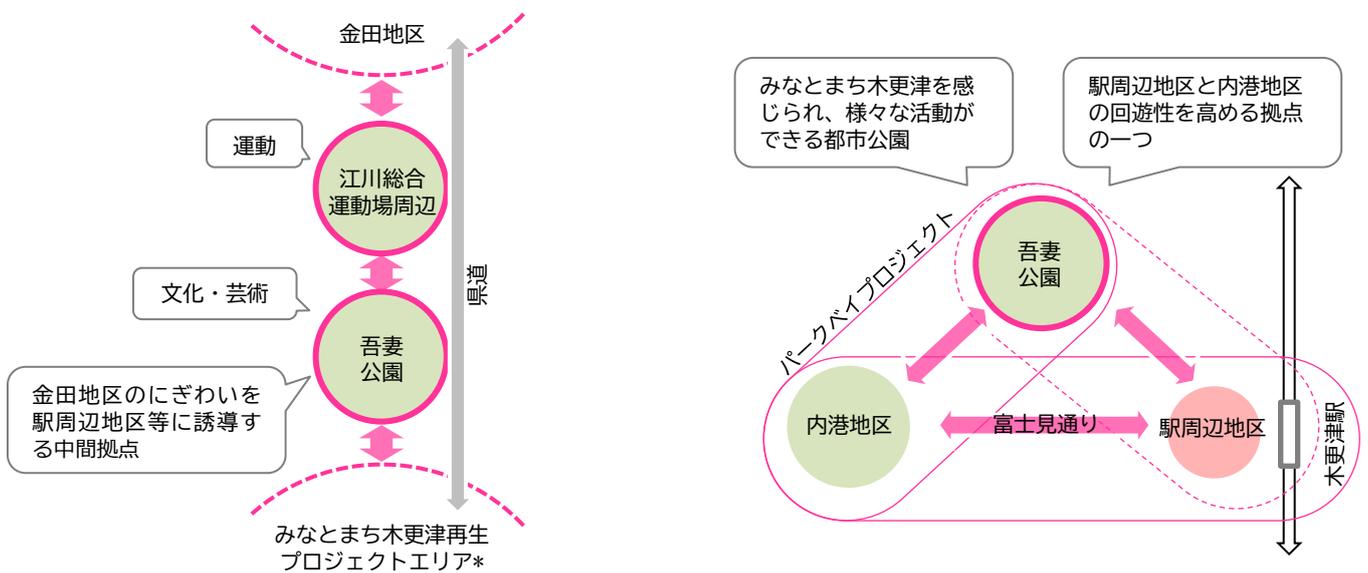
## 4. 吾妻公園の位置づけと現況

### ■吾妻公園の位置づけ

吾妻公園は、金田地区と中心市街地を結ぶ幹線道路沿いに位置し、交通アクセスが良好です。また、駅周辺地区、内港地区及び木更津駐屯地に近接していることも大きな特徴です。

- 金田地区並びに駅周辺地区、内港地区及び築地地区の双方向から、車でのアクセスがしやすく、金田地区のにぎわいを駅周辺地区等へ誘導する上での重要な中間拠点の一つ
- 駅周辺地区、内港地区に近接し、それぞれの回遊性やにぎわいを高める拠点の一つ
- 木更津港に面し、みなとを望む立地であるとともに、恵まれた敷地規模を有し、レクリエーションの場として様々な活動ができる都市公園

吾妻公園は、地域に愛されながら市民の様々な活動を促し  
みなとまちの活性化を推進するポテンシャルを有する場



\*みなとを活かしたまちづくりとして、駅周辺地区・内港地区・築地地区の3つの地区をみなとまち木更津の核となる2つのゾーン(都心居住ゾーン、広域交流ゾーン)に位置づけ、各地区の特性を活かした魅力的なまちなみを形成する新たな都市拠点の創出を目指すもの。

図 木更津市及び中心市街地における吾妻公園の位置づけ

## ■吾妻公園の周辺状況

吾妻公園は、木更津駅の北西約1.0kmに位置し、主に低層住宅が広がるエリア、木更津駐屯地、内港地区と近接しており、敷地東側には都市計画道路中野畑沢線（以下、「中野畑沢線」という。）があることにより金田地区及び中心市街地からのアクセスが良好です。また、周辺にバス停留所が複数あり、路線バスも利用できます。



図 吾妻公園周辺の状況

## ■吾妻公園の現況

吾妻公園は、4.12haの敷地面積を有する都市公園法に基づく都市公園（地区公園）です。

敷地北側は、遊具エリアや弓道場が設置されています。また、吾妻保育園が隣接しています。

敷地中央部は、交通公園が設置されています。

敷地南側は、主にクロマツ林などが分布する芝生広場であり、また、内港に面しているエリアになります。

敷地の東側は中野畑沢線に、北側と南側は市道に接しています。西側は敷地内に園内道路が通っており、園内道路沿いには護岸が整備されています。

また、公園を含む一体が、津波浸水深1.0m以上3.0m未満となっています。

表 計画地の諸元

|        |  |
|--------|--|
| 敷地面積   | 41,200 m <sup>2</sup>                              |
| 都市計画区域 | 都市計画区域内（市街化区域）                                     |
| 用途地域   | 第一種住居地域  |
| その他    | 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外                                  |
| 建ぺい率   | 60%  |
| 容積率    | 200%   |
| 高さ制限   | 第二種高度地区  |
| 日影規制   | (時間) 4h/2.5h、<br>(制限を受ける建築物) 高さ10m超、<br>(測定面) 4.0m |
| 津波浸水深  | 1.0m以上3.0m未満                                       |



図 位置図（対象敷地：赤線部分）



出典：国土地理院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/kikakuchousei/kikakuchousei40182.html>) / 空中写真を加工して作成  
 図 吾妻公園及び周辺の現況

## 5. コンセプト

まちづくり基本構想及びまちづくり基本計画や吾妻公園の位置づけ等を踏まえ、整備のコンセプトを以下のとおりとします。

□まちづくり基本構想における吾妻公園の整備方針

「文化芸術活動等の機能を中心とした世代間交流の拠点となる施設づくり」

□まちづくり基本構想、基本計画における吾妻公園の施設づくりの方針

「敷地面積を活かした文化芸術活動や生涯学習の交流拠点づくり」

「災害時に対応できる施設づくり」

「市民と自衛隊員が交流できる施設づくり」

「公園としての再整備」



## 様々な居場所や文化芸術活動の場として、 市民が愛着を育むことのできる公園づくり

多様な「日常的居場所」や「文化芸術活動のステージ」を設けるとともに、みなとまち木更津を体感できる施設づくりを通じて、誰もが愛着を育むことのできる公園を目指します。

子供からお年寄りまで、多世代が様々な目的で集まることができるとすることで、思いがけない「交流」や「出会い」のきっかけを作ります。

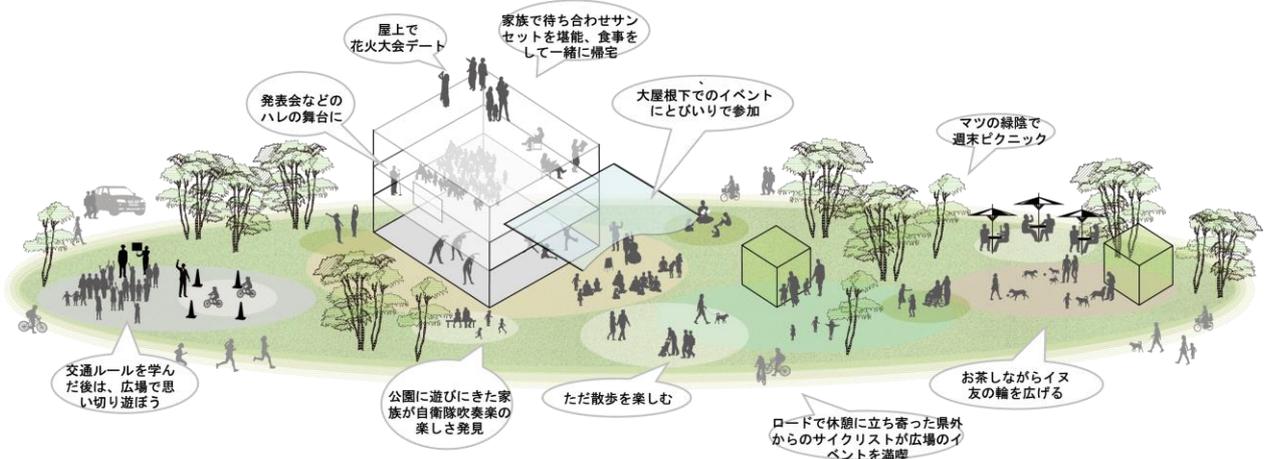


図 コンセプト

## 6. 吾妻公園全体の整備方針

### 6-1. 公園の利活用イメージ

#### ■誰もが心地よく過ごせる憩いの公園（南ゾーン）



マツの木陰や開放的な芝生広場など、緑を感じられる空間で、誰もが思い思いに過ごし、リラックスしながら自由な時間を過ごす場。

主な機能：マツの木のある芝生広場／散策路

#### ■様々な交流・文化活動を育む公園（中央ゾーン）



文化芸術施設を中心として、屋内外で様々な文化活動やイベント、アクティビティなどが行える空間で、多世代がふれあい、交流できる場。

施設はみなとまち木更津を感じられ、誰もが愛着を育むことのできる場。

主な機能：文化芸術施設（ホール・図書館・中央公民館）／大屋根広場  
／公園のメインエントランス／散策路

#### ■子供たちが活発に遊びまわる公園（北ゾーン）



子供たちが活発に多目的に遊びまわれる場。犬を通じた交流やふれあいが育める場。

主な機能：交通公園／遊具エリア／ドッグラン／多目的広場

#### ■災害時の避難場所となる公園（文化芸術施設を中心とした公園全体）

主な機能：盛土／避難場所等

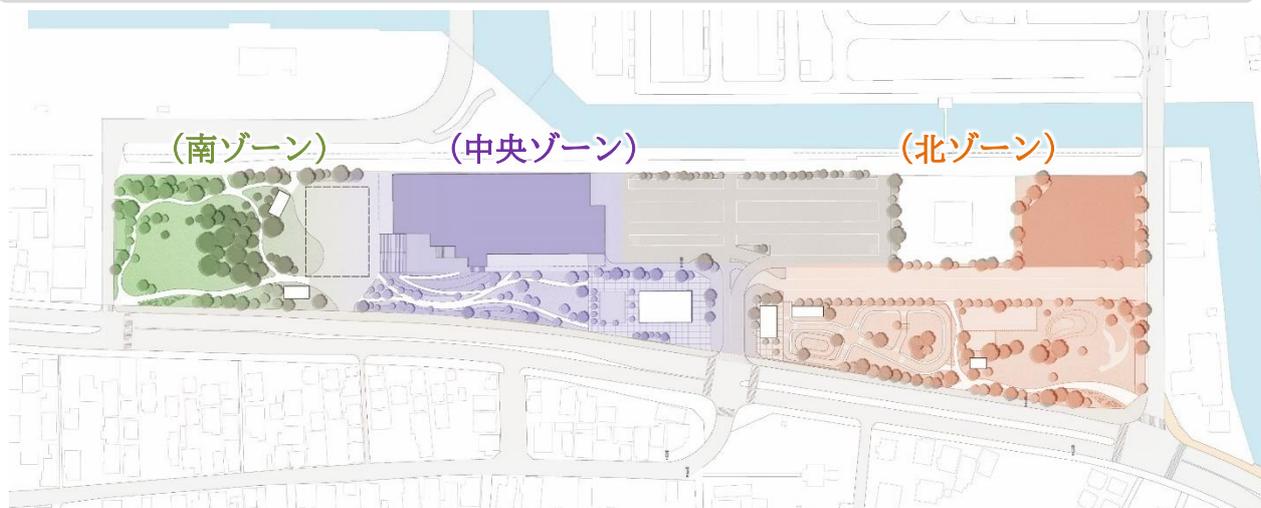


図 公園全体の利活用イメージ

## 6-2. 公園全体の機能と規模

吾妻公園に導入する主な機能と規模については、まちづくり基本構想及びまちづくり基本計画の方針を踏まえ、さらに詳細な検討を行いました。

表 公園全体の機能と規模

| 項目                            | まちづくり基本構想等                                   | まちづくり実施計画  | 備考                      |
|-------------------------------|--|--|-------------------------|
| 文化芸術施設<br>(ホール、図書館、<br>中央公民館) | 延床面積 約 8,300 m <sup>2</sup> 、<br>ホール 700 席程度 | 延床面積 約 8,300 m <sup>2</sup><br>階数 4 階 (1 階部分を駐車場として<br>利用)                   | 建築面積：<br>≦敷地面積<br>の 10% |
| 大屋根広場                         | 約 1,350 m <sup>2</sup><br>高さ 3m の盛土広場に設置     | 約 1,350 m <sup>2</sup><br>グラウンドレベルの広場に設置                                     | 建築面積：<br>≦敷地面積<br>の 10% |
| 屋外広場                          | 約 9,000 m <sup>2</sup>                       | 可能な限り広場面積を多く確保   |                         |
| 民間活力<br>活用検討部分                | 民間事業者による収益施設<br>整備                           | 民間事業者に対するヒアリング結果<br>を踏まえ、今後の設計段階で具体化   |                         |
| ドッグラン、<br>キッズバイク              | 約 500 m <sup>2</sup>                         | ドッグランは民間事業者による整備<br>を視野に入れ、約 500 m <sup>2</sup> 確保<br>キッズバイクは屋外広場内に仮設で<br>確保 |                         |
| 交通公園                          | 約 1,500 m <sup>2</sup>                       | 約 3,000 m <sup>2</sup><br>現在、主に利用されている広さと同<br>程度<br>引き続き交通安全教室を実施            |                         |
| 駐車場                           | 駐車台数 約 570 台、面積<br>約 23,900 m <sup>2</sup>   | 駐車台数 約 430 台<br>文化芸術施設 1 階部分も含む  |                         |
| その他                           |  | 公園西側園内道路は現状どおり   |                         |

注記：面積は概算であり、詳細は今後、設計の段階で決定します。

なお、子供からお年寄りまで多世代が利用することから、誰もが利用しやすい施設とするため、今後の設計段階においては、以下の点に留意していきます。

- ・年齢や性別、障がいの有無にかかわらず円滑に移動できるよう、通路は十分な幅を確保するとともに、段差や勾配を少なくし、スロープや手すり等を設けます。
- ・乳幼児連れの方が安心して利用できるよう、授乳室やおむつ替えスペース等の確保を検討します。
- ・車いす利用者や障がい者、妊娠中の方、ベビーカー利用者等が安全に移動できるような公園内歩道にするとともに、駐車場についても、文化芸術施設 1 階部分など、施設に近い場所に確保することを検討します。

また、吾妻公園整備にあたり、都市公園法や用途地域等に関する条件は以下のとおりです。

#### ○都市公園法

都市公園法により、設置する建物は公園施設に該当する必要があるため、建築物の建築面積については、都市公園法及び同法施行令並びに木更津市都市公園条例の規定により、以下のとおり当該公園の敷地面積に対する割合が制限されることから、同制限を踏まえた整備を実施します。

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| 休養施設、運動施設、教養施設などの施設     | → 敷地面積の10%（4,120㎡程度）以下 |
| 屋根付広場、壁を有しない雨天用運動場などの施設 | → 敷地面積の10%（4,120㎡程度）以下 |
| その他の建築物（売店、公衆トイレなど）     | → 敷地面積の2%（824㎡程度）以下    |

#### ○用途地域

文化芸術施設におけるホールは建築基準法における「劇場」の用途に該当しますが、建築基準法第48条第5項の規定により、「劇場（席数700席程度）」は現在の用途地域である「第一種住居地域」内に建築することができないことから、今後、用途地域の見直しを実施します。

見直しにあたっては、以下の理由により、「近隣商業地域」への変更を検討します。

- ①劇場（席数700席程度）が建設可能な用途地域であること
- ②ホール、図書館、中央公民館を複合した大規模な集客施設を含めた公園全体が、多世代が集まる交流の拠点となること
- ③民間事業者による収益施設整備など、幹線道路沿線である立地を活かした商業の利便性増進を図る必要があること
- ④近接する住宅地との環境の調和を図る必要があること

#### ○都市機能誘導区域

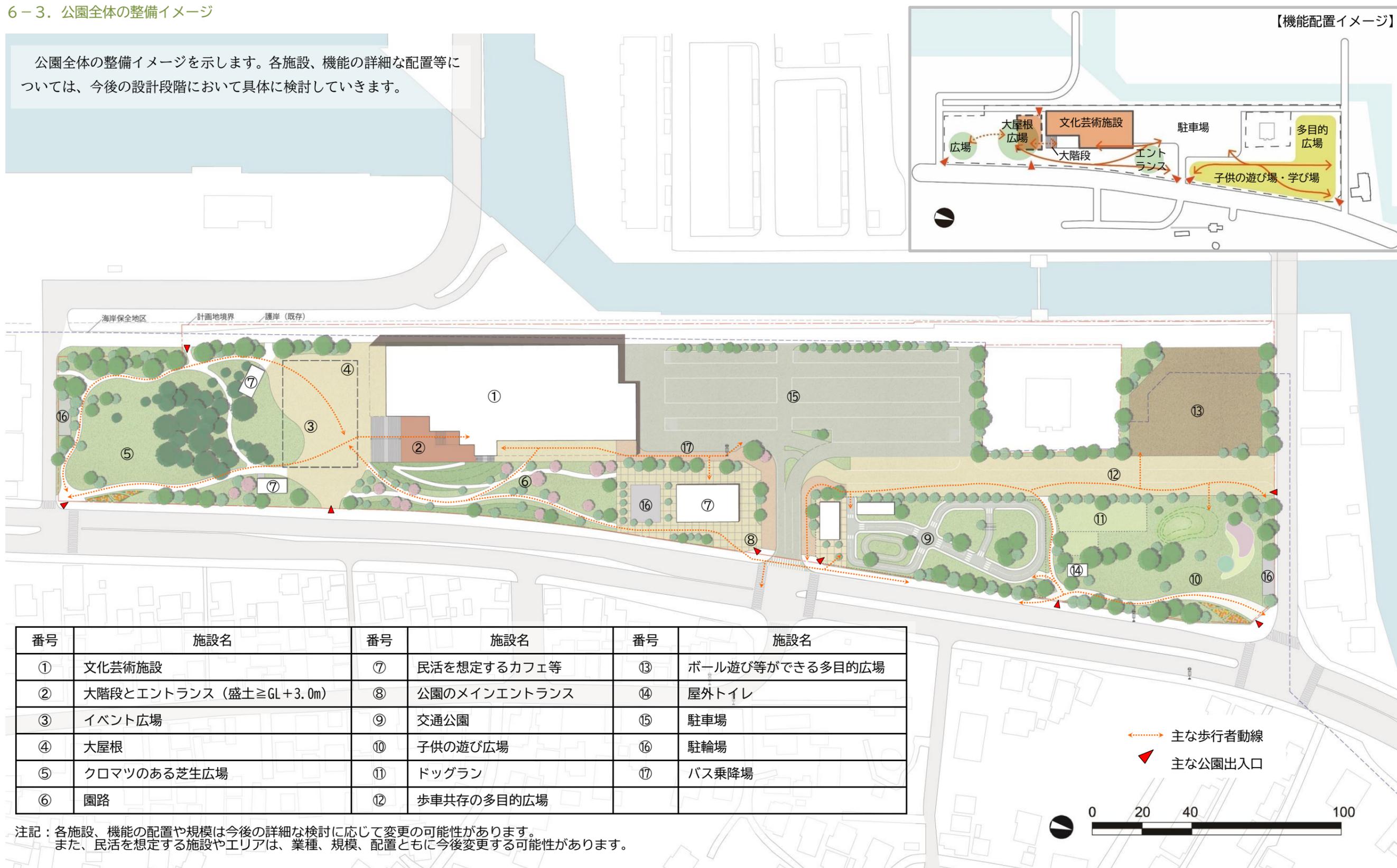
現在、木更津市立地適正化計画における都市機能誘導区域外となっていますが、都市機能誘導施設となる文化芸術施設の整備に向け、都市機能誘導区域へ編入するよう、木更津市立地適正化計画の変更手続きを進めます。

#### ○港湾隣接地域及び海岸保全区域

港湾法における港湾隣接地域及び、海岸法における海岸保全区域に隣接しており、それぞれの範囲内における構造物の建設等については、一定の条件において千葉県知事の許可を受ける必要があることから、今後の設計等の内容に合わせ、必要な手続きを進めます。

### 6-3. 公園全体の整備イメージ

公園全体の整備イメージを示します。各施設、機能の詳細な配置等については、今後の設計段階において具体的に検討していきます。



| 番号 | 施設名                     | 番号 | 施設名          | 番号 | 施設名             |
|----|-------------------------|----|--------------|----|-----------------|
| ①  | 文化芸術施設                  | ⑦  | 民生活を想定するカフェ等 | ⑬  | ボール遊び等ができる多目的広場 |
| ②  | 大階段とエントランス (盛土≧GL+3.0m) | ⑧  | 公園のメインエントランス | ⑭  | 屋外トイレ           |
| ③  | イベント広場                  | ⑨  | 交通公園         | ⑮  | 駐車場             |
| ④  | 大屋根                     | ⑩  | 子供の遊び広場      | ⑯  | 駐輪場             |
| ⑤  | クロマツのある芝生広場             | ⑪  | ドッグラン        | ⑰  | バス乗降場           |
| ⑥  | 園路                      | ⑫  | 歩車共存の多目的広場   |    |                 |

注記：各施設、機能の配置や規模は今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。  
また、民生活を想定する施設やエリアは、業種、規模、配置ともに今後変更する可能性があります。

図 公園全体の整備イメージ

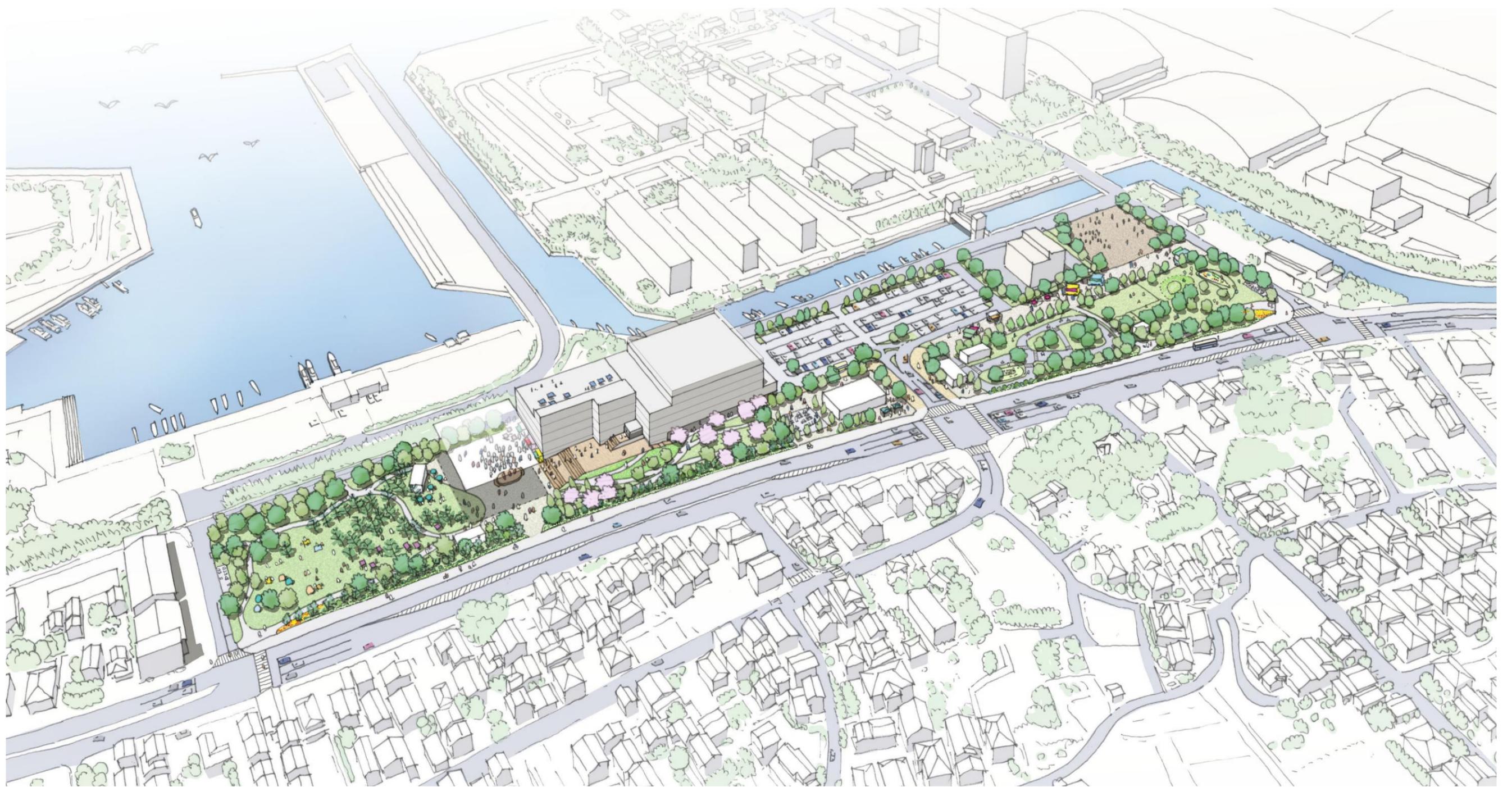


図 公園全体の鳥瞰イメージ

注記：各施設、機能の配置や規模は今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。  
また、民生活を想定する施設やエリアは、業種、規模、配置ともに今後変更する可能性があります。

## 7. 文化芸術施設の整備方針

### 7-1. 文化芸術施設の整備の考え方

文化芸術施設は、ホール、図書館、中央公民館、共用部で構成されます。

「木更津市中規模ホール整備基本計画」や「新木更津市立図書館整備計画」を踏まえ、文化芸術施設整備の考え方は以下のとおりとします。

■公園の中に建つことを十分に活かした施設づくり：

ホール、図書館、中央公民館、公園の全てが一体となり、にぎわいを生み出す施設を作ります

■複合施設による交流の場：

ホール、図書館、中央公民館の共用部を共有し、複合施設による交流の輪を広げます

■効率のよい諸室配置：

管理運営エリアをまとめ、最小限の面積で無駄なく効率のよい配置とします

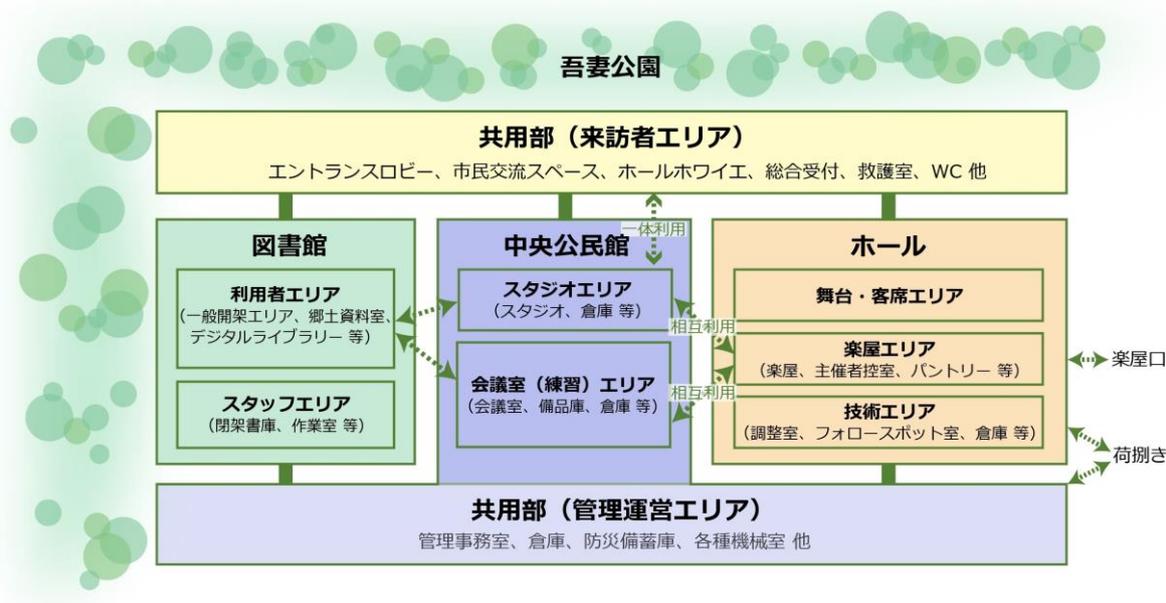


図 文化芸術施設構成イメージ

注記：各施設、機能の配置や規模は今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。

## 7-2. 文化芸術施設の配置の考え方

吾妻公園内における文化芸術施設の配置については、以下のポイントを踏まえ、まちづくり基本計画時の施設配置案から図のように変更します。

文化芸術施設配置のポイント：

- ① 海への眺望をより確保しやすい配置
- ② 文化芸術施設と周辺広場の一体性を確保
- ③ 駐車場の集約による敷地利用の効率化
- ④ 敷地東側からの景観に配慮し、中野畑沢線側により多くの広場を配置

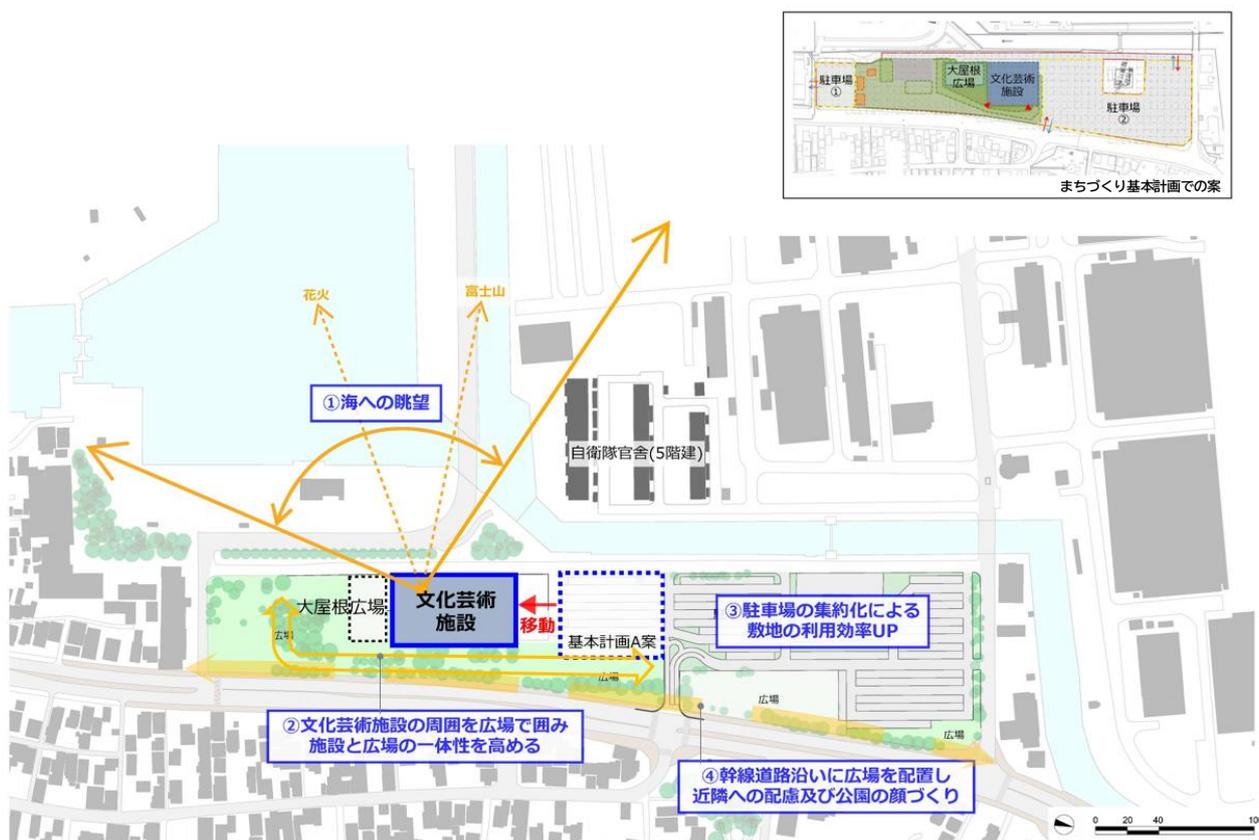


図 文化芸術施設の配置の考え方

### 7-3. 文化芸術施設の施設構成方針

#### ■計画に伴う前提条件

文化芸術施設の施設構成の方針として、前提条件を以下のとおり整理します。

#### (1) 必要諸室及び面積（案）

| 大分類       | 小分類                              | 想定面積(㎡) | 備考           |
|-----------|----------------------------------|---------|--------------|
| ホール       | 小計                               | 2,500   |              |
|           | 客席関係（席数700席程度（可動式）、親子室、車椅子席等）    | 2,500   |              |
|           | 舞台及び舞台裏（舞台、備品庫、搬入ヤード等）           |         |              |
|           | 技術諸室（調光操作室、音響調整室等）               |         |              |
|           | 楽屋関係（楽屋、スタッフ控室、楽屋用便所、備品庫等）       |         |              |
| 図書館       | 小計                               | 2,400   |              |
|           | 一般開架エリア（カウンター、一般資料、逐次刊行物、閲覧席含む）  | 800     |              |
|           | ティーンズエリア                         | 100     |              |
|           | 児童エリア（カウンター、児童閲覧席含む）             | 190     |              |
|           | おはなしの部屋（児童エリア隣接）                 | 40      |              |
|           | 郷土資料室                            | 320     |              |
|           | デジタルライブラリー                       | 40      |              |
|           | 作業室                              | 60      |              |
|           | 点訳・音訳資料作成室・対面朗読室                 | 40      |              |
|           | 閉架書庫（電動書庫、保管庫）                   | 710     |              |
|           | その他（事務室・館長室等）                    | 100     |              |
| 中央<br>公民館 | 小計                               | 1,000   |              |
|           | スタジオ（収容人数200人程度、リハーサルのほか会議利用も想定） | 300     |              |
|           | スタジオ関連諸室                         | 60      |              |
|           | 事務室                              | 75      |              |
|           | 会議室エリア                           | 530     | 和室、調理室、工芸室含む |
|           | 倉庫等                              | 35      |              |
| 共用部       | 小計                               | 2,400   |              |
|           | エントランスロビー                        | 1,400   |              |
|           | ホワイエ                             |         |              |
|           | 市民交流スペース、子供・親子スペース等              |         |              |
|           | 施設全体で来館者がくつろぐスペース                |         |              |
|           | 展示スペース                           |         | 自衛隊活動や歴史等を展示 |
|           | カフェスペース                          |         |              |
|           | エレベーター、トイレ等                      |         |              |
| 機械室等      | 1,000                            |         |              |
| 合計        |                                  | 8,300   |              |

注記：各施設、機能の配置や規模は今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。

#### (2) エントランスの設定

- ・施設全体が災害時の指定避難所となるため、ホール等は2階以上に配置します。
- ・ホールのメインホワイエの配置（2階）やバリアフリーへの配慮も踏まえ、エントランスは1階及び2階にそれぞれ配置します。

#### (3) 盛土の役割

- ・盛土は、津波時の一時的な避難場所とします。  
（避難対象：公園利用者（建物外）、周辺住民）

■平面構成（案）

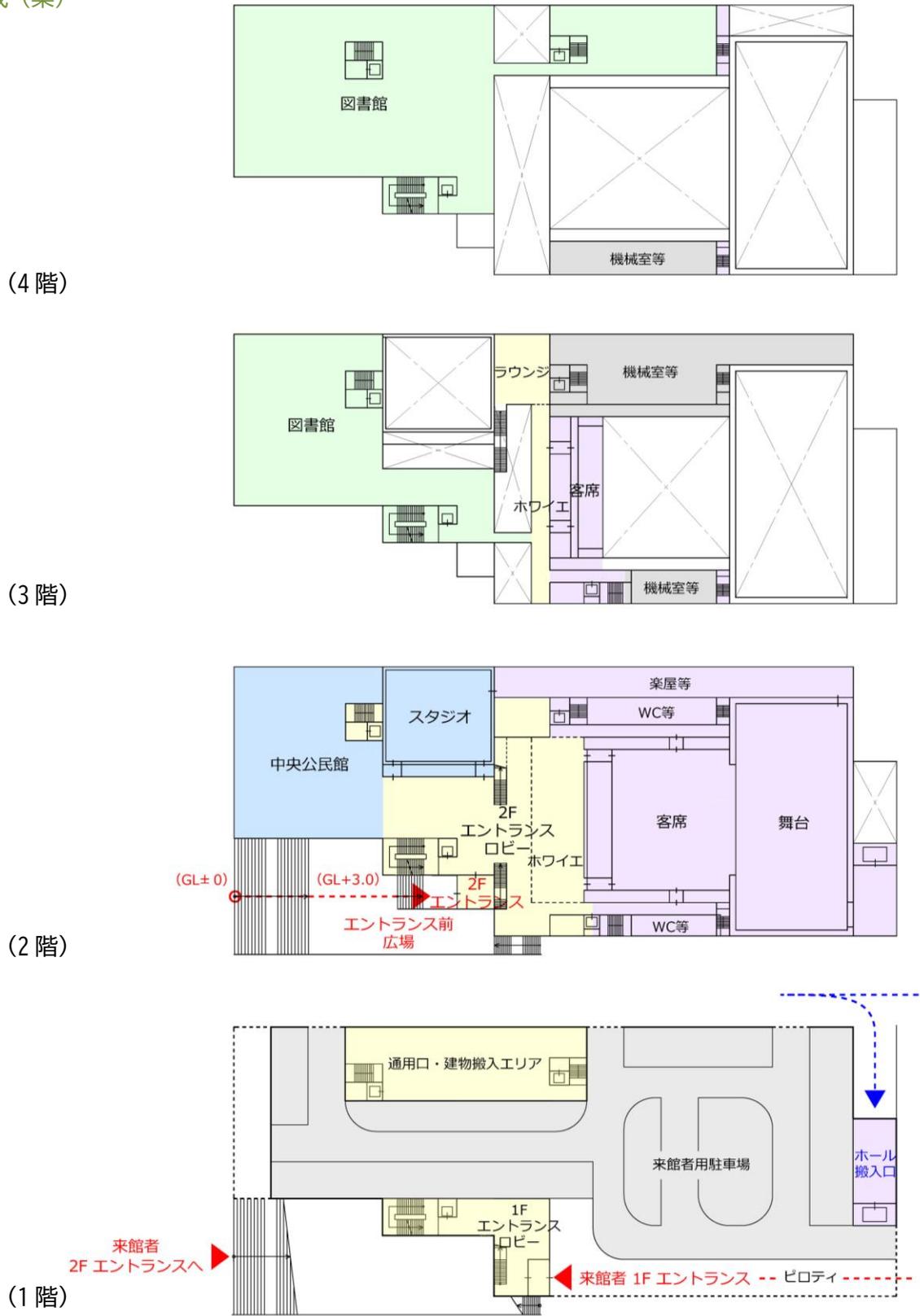


図 文化芸術施設の平面構成

■文化芸術施設の配置イメージ及び断面構成（案）

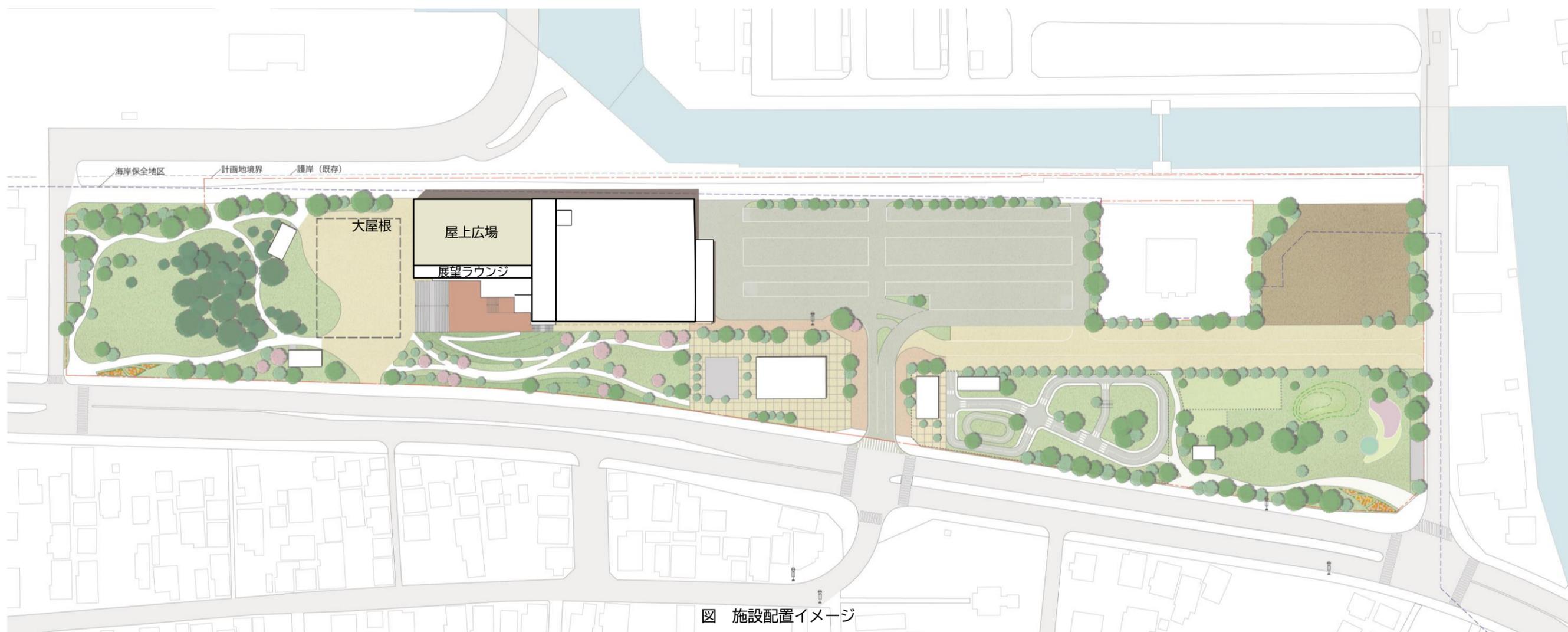


図 施設配置イメージ



図 文化芸術施設の断面構成（案）

注記：各施設、機能の配置や規模は今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。

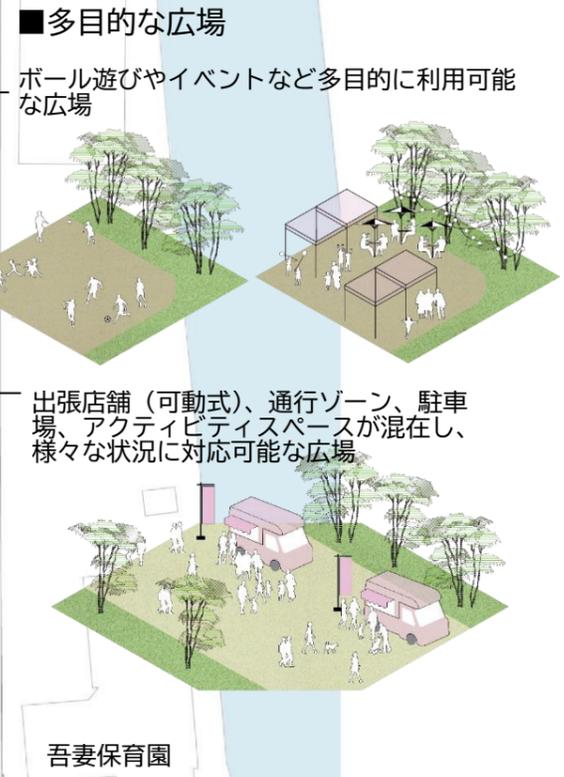
## 8. 公園内施設の整備方針

### 8-1. 公園内施設の機能配置方針

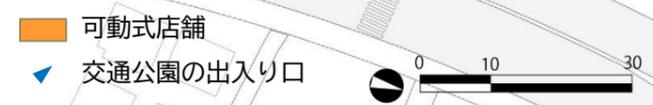
以下に公園内施設整備の方針及び利用イメージを示します。

#### (北ゾーン) 子供たちが活発に遊びまわる公園

- 交通公園、子供の広場、多目的広場のエリアによって、子供たちの多様な居場所がある公園空間とします。
- ドッグランにより、犬を通じて新たな交流やにぎわいを生む公園とします。
- 利用目的を限定しない広場により、大小さまざまなイベント、日常的なアクティビティを可能とします。



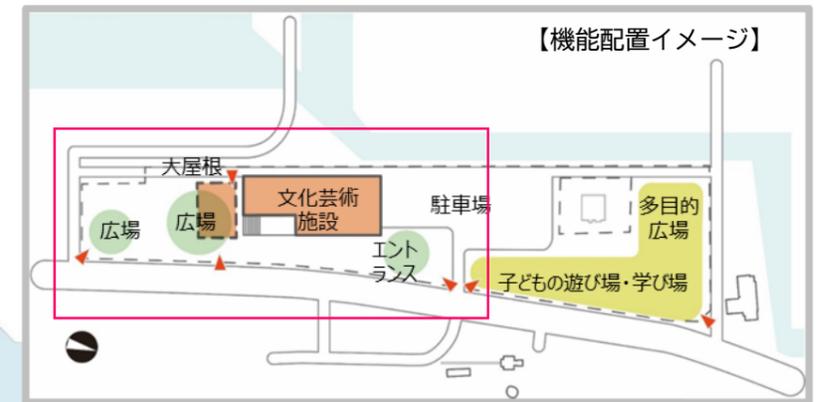
**■交通公園と子供の広場**  
交通安全のルールが学べる交通公園と子供の広場を園路でつなげることなどにより、全体で空間の一体感を感じられる公園



注記：各施設、機能の配置や規模は今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。また、民生活を想定する施設やエリアは、業種、規模、配置ともに今後変更する可能性があります。

(南ゾーン) 誰もが心地よく過ごせる憩いの公園  
 (中央ゾーン) 様々な交流・文化活動を育む公園

- 地域内外からの多様な来訪者が、各々に自由に過ごせる居場所を創出します。
- さまざまな形式でのイベントが可能な大屋根下の広場空間を創出します。
- 「溜まり」空間が、緑豊かな園路、大階段、大屋根、マツの樹林等でゆるく連続することで、景色が変化し散歩が楽しい公園空間を目指します。
- 施設から見下ろす景色が、来館者の憩いにも繋がる広場空間とします。

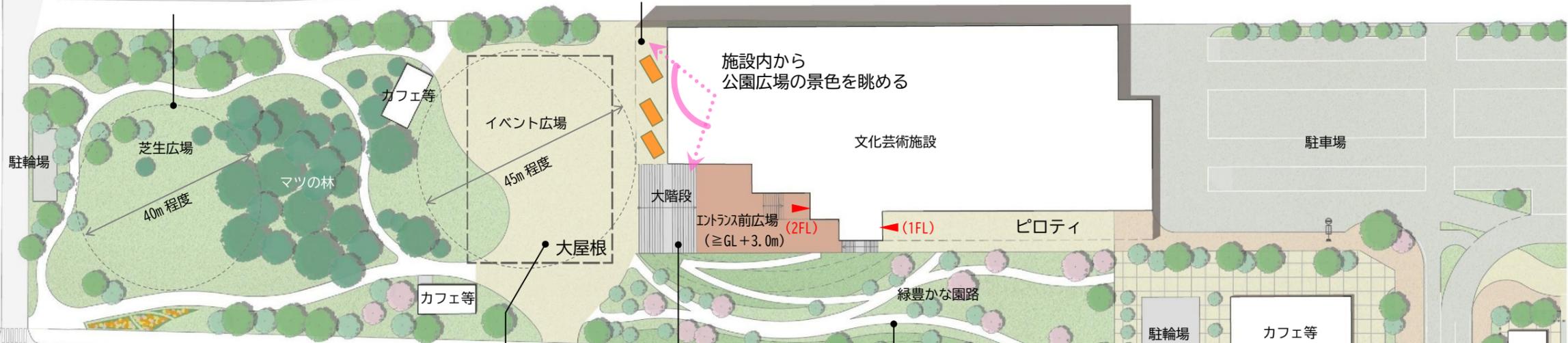


■芝生広場

芝生広場やマツの林では、緑を感じながら各々の目的で自由にゆっくり滞在する

イベント時にはピロティ下で可動式店舗等が利用できる

施設内から公園広場の景色を眺める



■大屋根広場

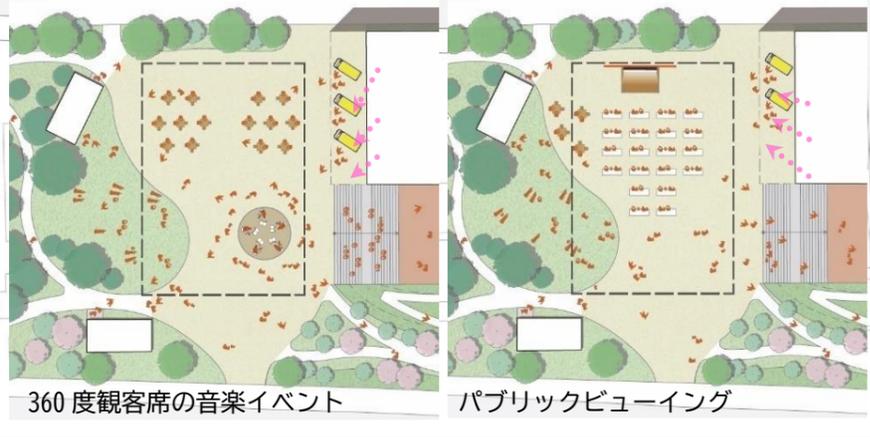
イベントやパブリックビューイングなど、さまざまな形式での活用が可能な広場

休憩したり本を読んだり広場を眺めたり過ごす大階段

施設エントランスやイベント広場に繋がる緑豊かな園路

■公園のメインエントランス

大屋根広場でのイベント開催例:



注記：各施設、機能の配置や規模は今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。また、民生活を想定する施設やエリアは、業種、規模、配置ともに今後変更する可能性があります。

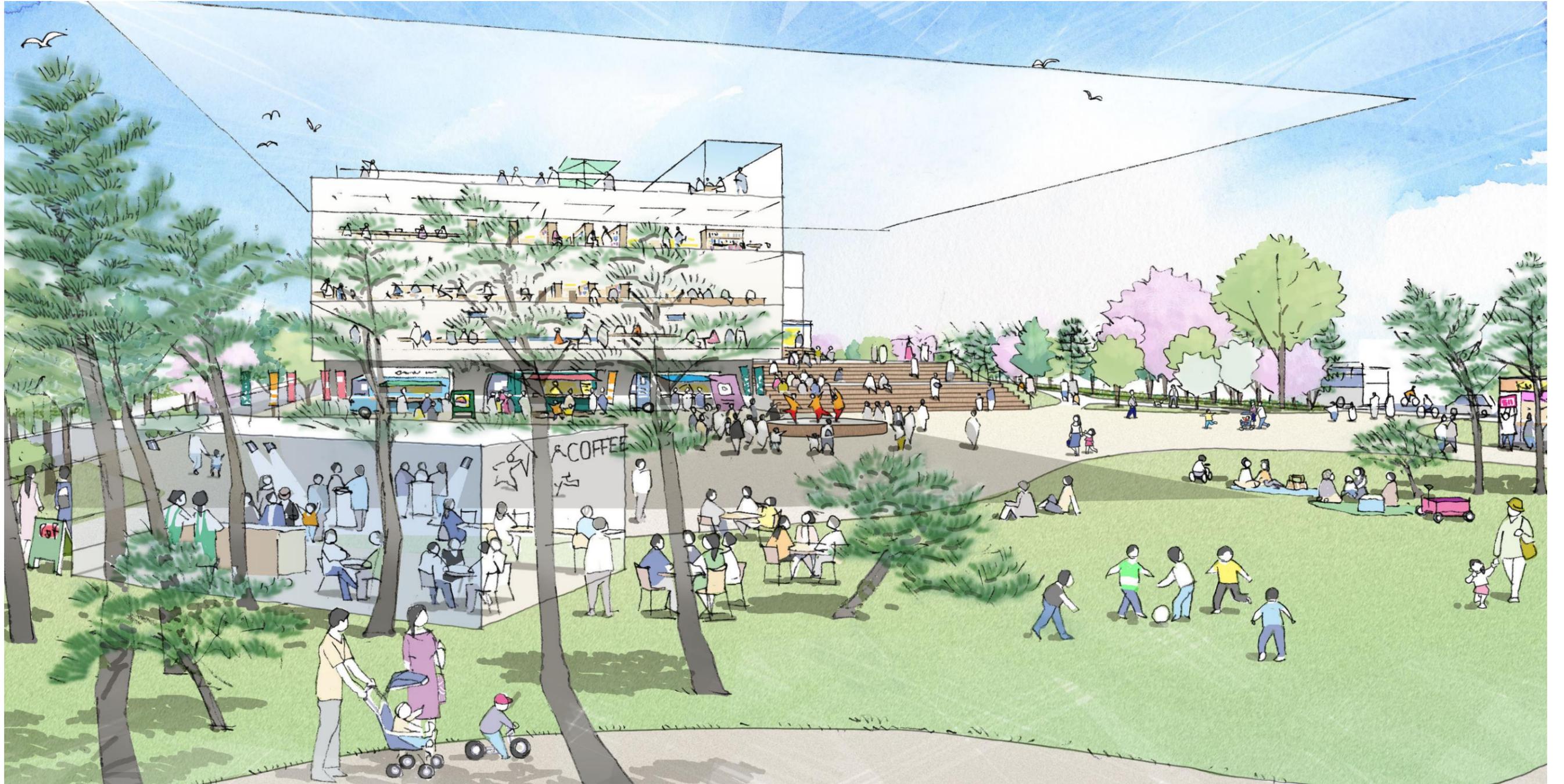


図 施設南側の公園広場イメージ

## 8-2. 駐車場の整備方針

駐車場の整備にあたっては、文化芸術施設を含めた公園全体の駐車台数を確保する必要がありますが、ホールでは満席となるイベントが常時開催されるわけではないことから、以下のとおり設定します。

常設：ホールの利用頻度が多い小規模イベント時や、図書館、中央公民館、公園利用に対応できる駐車場として、文化芸術施設周辺に確保

臨時：大規模イベント時や各施設の利用ピークが重なった際に多目的広場を臨時駐車場として活用さらに、満席となるイベント時は、西側県有地（内港北公園）の駐車場を利用することも検討していきます。

また、駐車場の必要台数については、各施設の想定利用人数や自動車利用率、平均乗車人数等を考慮し、常設約 210 台（一部、文化芸術施設 1 階も利用）、臨時約 220 台、合計約 430 台とします。

表 駐車場台数の設定

|       | 常設駐車場   | 臨時駐車場   | 合計      |
|-------|---------|---------|---------|
| ホール   | 約 40 台  | 約 220 台 | 約 260 台 |
| 図書館   | 約 40 台  | —       | 約 40 台  |
| 中央公民館 | 約 80 台  | —       | 約 80 台  |
| 公園    | 約 50 台  | —       | 約 50 台  |
| 合計    | 約 210 台 | 約 220 台 | 約 430 台 |



図 駐車場の配置イメージ

## 9. 動線の整備方針

利用者のアクセス性と周辺交通への影響を考慮して、歩行者・自転車、自家用車、バスの動線を以下のように設定します。

### ■歩行者・自転車

- ・ 中心市街地、木更津駅、バス停からの歩行者・自転車動線を確保します。
- ・ 公園の北側、中央部及び南側の自転車動線の近くに駐輪場を配置します。

### ■自家用車

- ・ 中央部の交差点に駐車場への入出庫動線を確保します。
- ・ 金田方面からの右折入庫に対応するため、中野畑沢線における右折車線設置の検討を進めます。
- ・ イベント時における北側の交差点からの出庫動線確保の検討を進めます。

### ■バス

- ・ 中央部の交差点から入出庫する団体バス・巡回バスの乗降場を駐車場内に配置します。
- ・ バスの待機場を公園西側園路に配置します。
- ・ 自家用車と同様に、イベント時における北側交差点からの出庫の検討を進めます。
- ・ 現在、イオンタウン株式会社で運行している巡回バスのルートを吾妻公園まで延伸します。

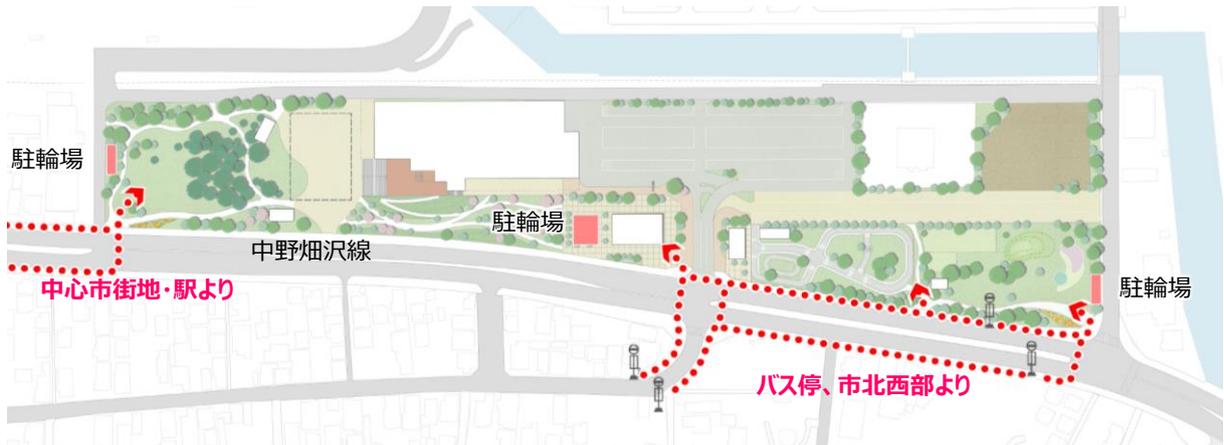


図 歩行者・自転車動線



図 自家用車動線

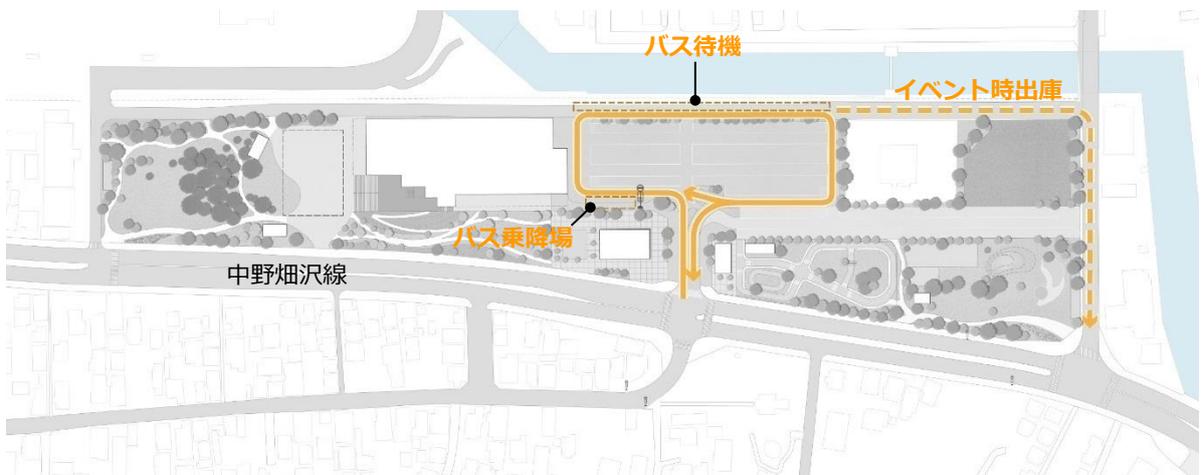


図 バス動線

## 10. 災害時の利活用方針

文化芸術施設は災害時の防災拠点として、指定避難所や支援物資集積場所としての機能を確保するため、災害時にも機能を失うことがないように、耐震性等を確保した構造計画とするとともに、吾妻公園の津波浸水深を踏まえ、施設内の主要機能は2階以上に確保します。

また、施設閉館時における災害に備え、緊急避難場所として高さGL+3.0m以上の盛土の上にエントランス前広場を設けるとともに、屋上へ直接避難できる外階段の整備等の対応策も確保します。

さらに、非常用電源や自立・分散型エネルギーの導入についても検討します。

なお、今後の設計段階において、防災機能の配置や規模について詳細に検討します。

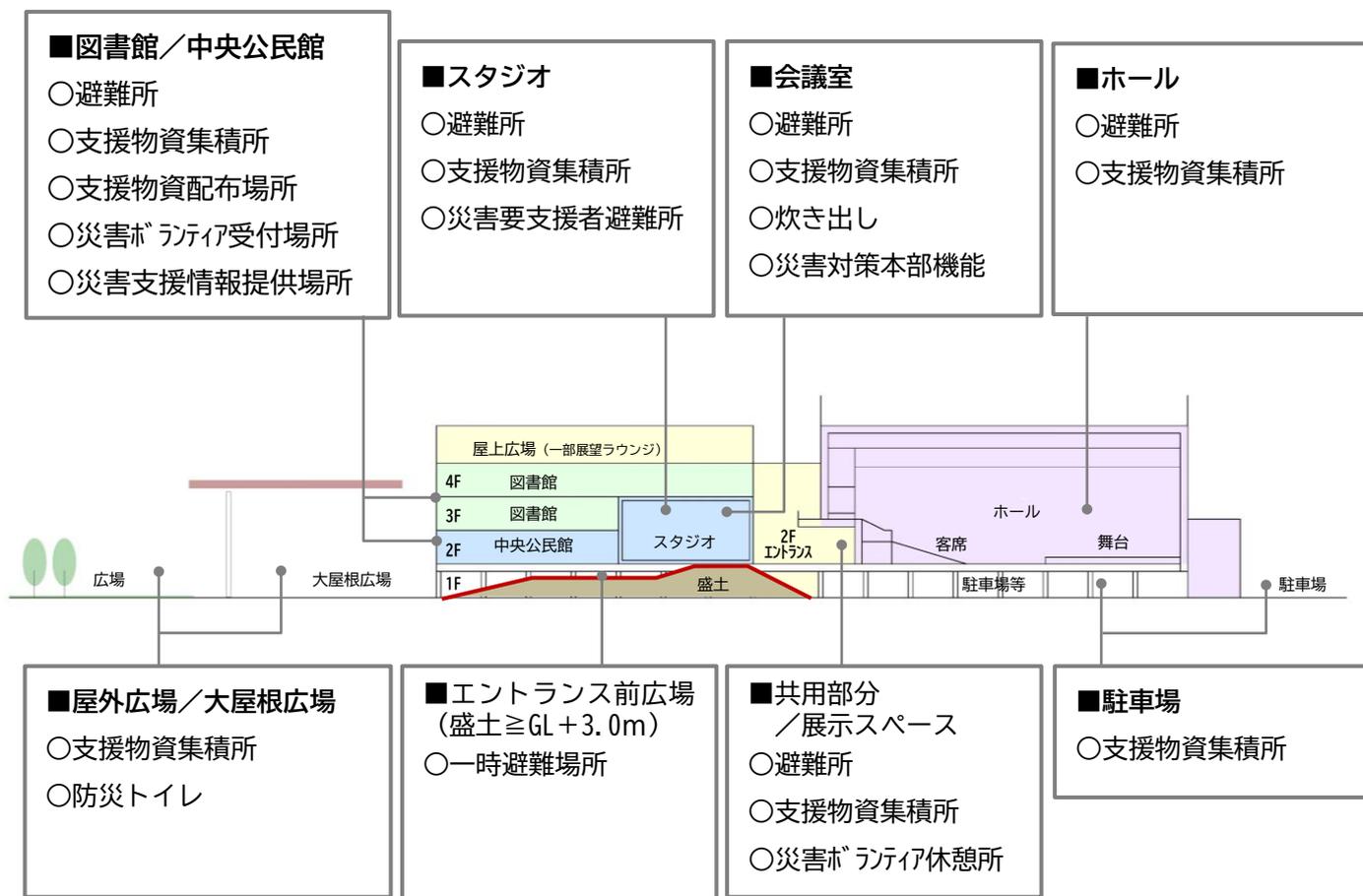


図 吾妻公園の災害時の活用イメージ

## 第2章

### 1.1. 事業計画

#### ■整備手法

吾妻公園における整備手法については、まちづくり基本計画において、定性的評価、定量的評価から総合的に判断し、PFI※<sup>1</sup>（BT0※<sup>2</sup>）方式より、従来方式及びDB方式※<sup>3</sup>・DBO方式※<sup>4</sup>方式が有利であると整理しました。このうち、「従来方式」、「DB方式」、「DBO方式」の3つの手法の特徴については、以下の表のとおりです。

表 各整備手法

| 発注方式 |      | 従来方式                      | DB方式             | DBO方式                            |
|------|------|---------------------------|------------------|----------------------------------|
| 概要   |      | 設計、施工、維持管理をそれぞれ個別に発注する方式。 | 設計と施工を一括して発注する方式 | 設計と施工に加え、施設の維持管理・運営も包括し、一括発注する方式 |
| 発注方式 |      | 仕様発注                      | 性能発注             | 性能発注                             |
| 業務内容 | 設計   | 個別発注                      | 一括発注             | 一括発注                             |
|      | 工事   | 個別発注                      |                  |                                  |
|      | 維持管理 | 個別発注                      | 個別発注             |                                  |

※<sup>1</sup> Private-Finance-Initiativeの略。「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」に基づいて実施される事業であり、施設の設計、建設、維持管理・運営を包括・長期契約にて、民間事業者に委ねる方式

※<sup>2</sup> Build-Transfer-Operateの略。民間事業者が施設を建設（Build）して、施設完成直後に施設の所有権を公共に移転（Transfer）し、民間事業者が維持管理・運営（Operate）を行う方式

※<sup>3</sup> Design-Buildの略。設計（Design）、建設（Build）を一括して民間事業者に委ねる方式

※<sup>4</sup> Design-Build-Operateの略。設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括して民間事業者に委ねる方式

整備手法の検討にあたっては、以下の視点を重視することとします。

- ①財政状況を踏まえ、可能な限り財政負担を縮減できる整備手法であること。
- ②多くの市民が利用する拠点となることから、市や市民の意向を反映しやすい整備手法であること。
- ③物価や労務費の上昇による建設費の高騰が続いている経済情勢に柔軟に対応できること。
- ③早期整備に向け、各事業手法における手続きの必要期間など、事業全体のスケジュールへの影響が少ないこと。
- ④地域経済へ配慮し、市内企業の参加など、地域産業の振興に寄与できること。

吾妻公園における整備内容の特徴及び重視すべき視点を踏まえ、各整備手法について比較評価を行いました。

表 整備手法の比較評価

| 発注方式 | 従来方式           | DB方式   | DBO方式 |   |   |
|------|----------------|--|-------|---|---|
| 比較評価 | 財政負担縮減<br>△    | 一体的なコスト縮減効果は限定的だが、業務ごとの分割発注により、競争環境の確保が可能であり、コスト縮減の可能性はある。 | △     | 性能発注により、施工者のノウハウや維持管理を見据えた設計を行うことができ、コスト縮減効果がより期待できるが、要求水準書作成等の発注関連コストが発生する。                    |   |
|      | 市や市民の意向反映<br>○ | 各段階で市や市民の意向を確認しながら事業を進めやすい。                                | △     | 性能発注するため、事業費や性能を契約時に確定させることから、市や市民の意向を反映した設計変更が容易ではない。  |   |
|      | 経済情勢への対応<br>○  | 物価上昇等の影響を踏まえ、仕様の見直し等により、最新の時点における経済情勢を反映した内容で発注ができる。       | △     | 設計中における物価上昇等については、契約後の金額に影響することから、事業費増額のリスクがある。また、契約変更にあたっては、事業者提示価格をベースにした協議となり、価格の透明性が確保しにくい。 |   |
|      | 事業スケジュール<br>○  | 分割発注のため、他の整備手法と比較し、発注手続きに時間を要しない。                          | △     | ×   | 資材調達工夫等による工事期間の短縮の可能性もあるが、事業者選定までの手続きに時間を要する。 |
|      | 地域経済への配慮<br>○  | 分割発注により、地元企業の参画機会を増やすことができる。                               | △     | ×   | 一括発注により、地元企業の参画機会が少なくなる。                      |
| 総合評価 | ○              | △  | ×     |   |   |

DB方式・DBO方式は性能発注によるコスト縮減の可能性はあるものの、発注関連コストが発生することから、財政負担の縮減効果は限定的となります。

また、従来方式は市や市民意見の反映、経済情勢への対応、事業スケジュール、地域経済への配慮において、他の整備手法を上回るメリットがあります。

各手法を比較評価した結果を踏まえ、本事業においては、従来方式を採用した整備を行います。

## ■管理運営体制

### ・管理運営について

吾妻公園及び文化芸術施設の管理運営については、「指定管理者制度の導入」と「市による直営」が想定されます。そのうち、「指定管理者制度の導入」の場合、指定管理者が実施する業務は次のとおりです。

- ・施設の日常的な管理運営
- ・施設の使用許可
- ・自主事業の実施
- ・利用料金制度（※）による利用料金収受  
※公の施設の使用料を、施設の管理を行う者の収入とする制度

指定管理者制度では、民間事業者のノウハウ等の活用による管理運営の効率化や経費の削減などのメリットが期待でき、市民会館など15施設の公共施設において導入しています(令和6年1月現在)。

その一方で、文化芸術施設は図書館や中央公民館も複合することから、施設の貸出だけでなく、社会教育の場として、これまで市が培ってきた経験や知識の活用ができることから、「市による直営」の場合も想定されます。

以上のことから、文化芸術施設の管理運営については、施設全体の維持管理やホールの運営は指定管理者制度の導入を基本としつつ、今後、図書館、中央公民館の具体的な運営方法の検討をさらに進め、令和6年度以降に決定していきます。

また、公園広場の管理運営については、文化芸術施設との一体的な管理運営を視野に入れつつ、民間活力活用検討部分における民間事業者による収益施設整備の検討と合わせ、管理運営の方法や業務範囲、内容の検討を進めます。

### ・施設使用料について

現在の市民会館や中央公民館の会議室は、条例に基づく使用料（市民会館については、条例に基づく利用料金の上限）を設定しており、今後整備する文化芸術施設の諸室についても、受益と負担の公平性を踏まえた使用料を設定します。

また、料金については、現在の市民会館や中央公民館使用料を考慮するとともに、使用料の減免の適用により施設の利用促進や社会教育の振興に寄与する側面もあることから、公民館使用料減免に係わる審査基準を踏まえた設定の検討を進めます。

## 12. 概算事業費

### ■概算事業費の算出

表 概算事業費

| 区分  | 細目     | 金額（千円）     | 備考                  |
|-----|--------|------------|---------------------|
| 設計等 |        | 892,000    | 防衛省の補助事業や地方債等の活用を想定 |
| 工事費 | 文化芸術施設 | 7,934,000  |                     |
|     | 大屋根広場  | 540,000    |                     |
|     | 駐車場    | 221,000    |                     |
|     | 公園・広場  | 930,000    |                     |
| 合計  |        | 10,517,000 |                     |

※端数を切り上げし、概算額としています。

※概算事業費は、他類似施設等を参考に試算したものであり、測量をはじめ対象地における諸条件を考慮していない段階で算出した概算額となります。

※積算は令和6年1月時点の想定であり、今後の検討の深度化や社会情勢の変化に伴う建設資材、人件費の変動により、概算事業費も大きく変動します。

※表中の項目のほか、各機能における備品等の購入費用が別途発生します。

※全ての事業がまちづくり支援事業など防衛省補助事業の対象となるわけではありません。

## ■ランニングコストの推計

吾妻公園におけるランニングコストを維持管理費、光熱水費に分類して推計すると下表のとおりとなります。

文化芸術施設については、複合施設として一体的に管理することで、廊下やトイレ等の共有化が図れることから、維持管理業務の効率性が向上することとなります。

ただし、これらは供用開始後の費用であることに加え、施設全体の配置、各部屋の面積及び仕様等に影響を受けるものであることから、大きく変動することも想定されます。

なお、将来の維持管理の負担が軽減できるよう、今後の設計段階においては、華美な装飾等は極力設けず、汎用性やメンテナンス性の高さなど、ランニングコストのかかりにくい建築材料や設備等の採用、省エネルギー対策、コスト削減について、さらに検討を進めていきます。

表 ランニングコスト (千円/年)

| 区分     |            | 維持管理費  | 光熱費    | 合計      |
|--------|------------|--------|--------|---------|
| 文化芸術施設 |            | 79,400 | 14,800 | 94,200  |
| 参考     | 市民会館（H26）  | 29,100 | 13,700 | 116,100 |
|        | 図書館（R3）    | 56,300 | 2,700  |         |
|        | 中央公民館（H29） | 8,600  | 5,700  |         |
| 公園・広場  |            | 11,000 | -      | 11,000  |
| 合計     |            | 90,400 | 14,800 | 105,200 |

※端数を切り上げし、概算額としています。

※市民会館については、平成27年度から大ホール棟を休止しているため、平成26年度の数値を使用。

※図書館については、令和4年度に耐震改修工事による休館期間があるため、令和3年度の数値を使用。

※中央公民館については、平成30年度からスパークルシティに移転しているため、平成29年度の数値を使用。

※人件費については、今後検討する管理運営によって変動するため、除外。

### 13. 事業スケジュール

従来方式による整備スケジュールは以下のとおりとなります。なお、詳細なスケジュールについては、今後の設計段階において検討することとします。

|   | 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10年度～     |
|---|---------------|-------------|-------|-------|------------------------|-------------|
| 吾妻公園整備<br>(文化芸術施設、<br>大屋根、駐車場、<br>公園広場) | まちづくり<br>実施計画 | 基本設計<br>・測量 | 実施設計  |       | 建設工事・既存施設撤去<br>・地盤改良工事 | 運営・<br>維持管理 |
|   |               |             |       |       |                        |             |

図 事業スケジュール