

1. まちづくり基本計画の目的と位置づけ（本編 P.1～P.3）

○背景

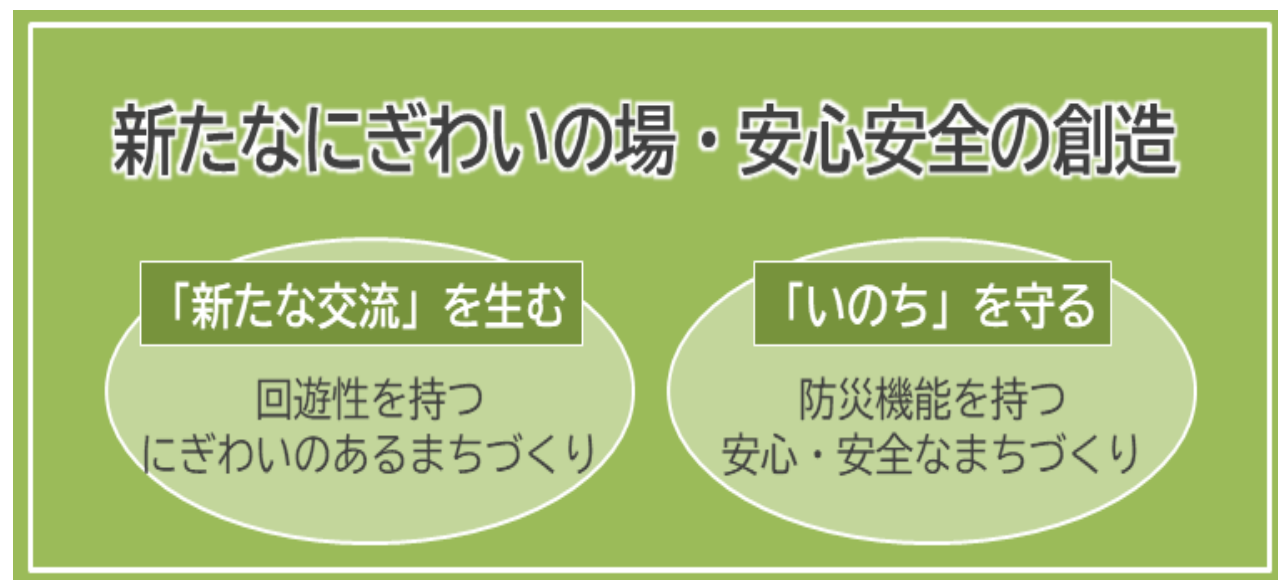
本市は、平成9年の東京湾アクアライン開通や、平成25年の首都圏中央連絡自動車道（圏央道）木更津東IC～東金JCT間の開通に伴い、様々な取り組みを行っています。

一方、中心市街地は街の空洞化・活力の低下が進んだ結果、街の活気が失われています。

そのため、最上位計画「木更津市基本構想」においては、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・築地地区を中心とした、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・減災対策の整備が必要となっています。

そこで、本市が更なる魅力的なまちとしてあり続けるため、「みなとまち木更津の再生」に向けた取り組みを加速し、金田地区のにぎわいを、みなとまち木更津の顔である駅周辺地区、新たな整備拠点とされる内港地区及び大型集客施設が整備されている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よう「災害に強いまちづくりの実現」のための施設整備等を目的として、令和4年5月、「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想」を策定しました。



○まちづくり基本計画の目的

「木更津飛行場周辺まちづくり基本計画」は、まちづくり基本構想で示した基本理念、整備方針をより具体化するとともに、各重点地区に導入する機能及びその規模、事業手法などを整理し、今後の施設整備に向けた方向性を示すことを目的に策定するものです。

また、まちづくり基本計画の目的実現に向け、引き続き国の補助事業である「まちづくり支援事業」を活用し、施設整備にかかる将来の財政負担の軽減を図ります。

○対象範囲と重点地区

（１）新たなにぎわいの場

住宅、商業ともに開発が進んで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、4つの重点地区を区域内に分散して配置し、各地区を連携させることで回遊性の向上を図ります。

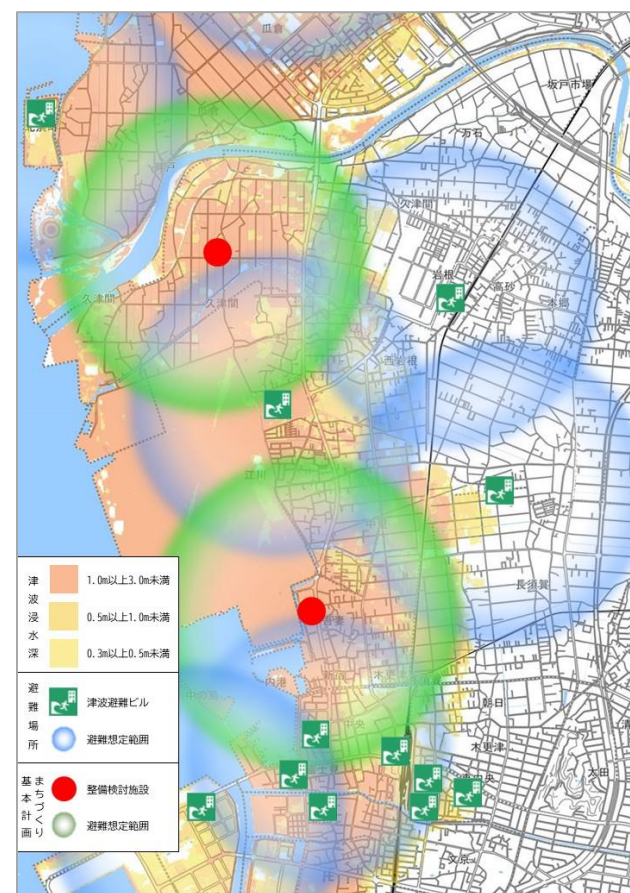


（２）安心安全の創造

当該範囲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り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。



2. 江川総合運動場周辺の整備方針（本編 P.4～P.11）

○施設づくりの方針

- 災害時に対応できる施設づくり
- ・海岸の氾濫や小櫃川が氾濫した場合の浸水想定区域の範囲であり、周囲に避難施設がないことから、江川総合運動場北側の防衛省国有地を活用し、築山等の防災機能を備えた公園を整備します。
 - ・江川総合運動場南側は、木更津駐屯地内滑走路の延長線上に位置しており、航空法の規制により、建築物の設置ができないことから、防衛省国有地を活用し、平時はイベントに活用でき、災害時には臨時駐車場としても利用可能な多目的な広場を整備します。
- 公募設置管理制度（Park-PFI）等の活用
- ・公募設置管理制度（Park-PFI）等を活用し、平時はスポーツ合宿等のできる施設、災害時は指定緊急避難場所となる施設についても検討します。

○導入機能の概要と規模

（１）防災機能を備えた公園

- 導入機能・規模（面積は概算であり、詳細は今後、設計の段階で決定）
- 当該地区における防災ハザードマップにおける浸水深や、避難想定人口を考慮し、以下の通り設定します。
- ①築山の計画高 6.0m
浸水深1.0m以上3.0m未満を踏まえ、余裕高さ3mを考慮
- ②避難想定人口 約2,400人
「周辺住民約350人」、「江川総合運動場利用者約1,990人」の合計
- ③頂上部の広さ 1人当たり1㎡
人が立って過ごすことができる広さ

区分	規模・内容	整備面積
築山	○築山の高さ 6.0m ○頂上部の面積 2,400㎡	約7,700㎡
駐車場	○駐車台数 約285台	約8,800㎡
公園整備	Park-PFI等の活用検討	約31,100㎡

（２）多目的広場

- 導入機能・規模（面積は概算であり、詳細は今後、設計の段階で決定）
- 安心してくつろげるグラウンドや広場空間など多目的に使えるオープンスペースを確保し、様々な人が使える場にとともに、災害時には災害復興関係の作業車駐車スペースなど、臨時駐車場としても活用可能な広場を整備します。

区分	規模・内容	整備面積
多目的広場	○多目的に利用できる広場	約23,000㎡
駐車場	○駐車台数 約210台	約4,700㎡

○導入機能の利用計画

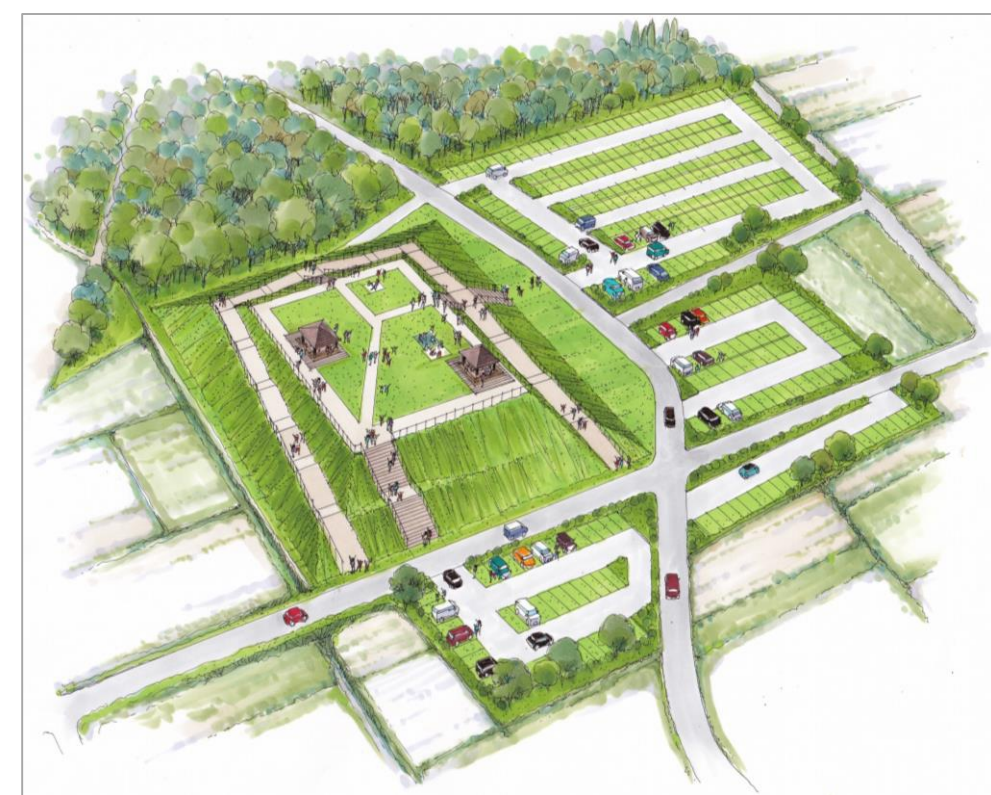
（１）防災機能を備えた公園

導入機能	平時の利用方法	災害時の利用方法
築山	○展望スペース	○避難所
駐車場	○駐車場	○避難用駐車場
民間活力活用検討部分	○簡易宿泊施設など	○避難所

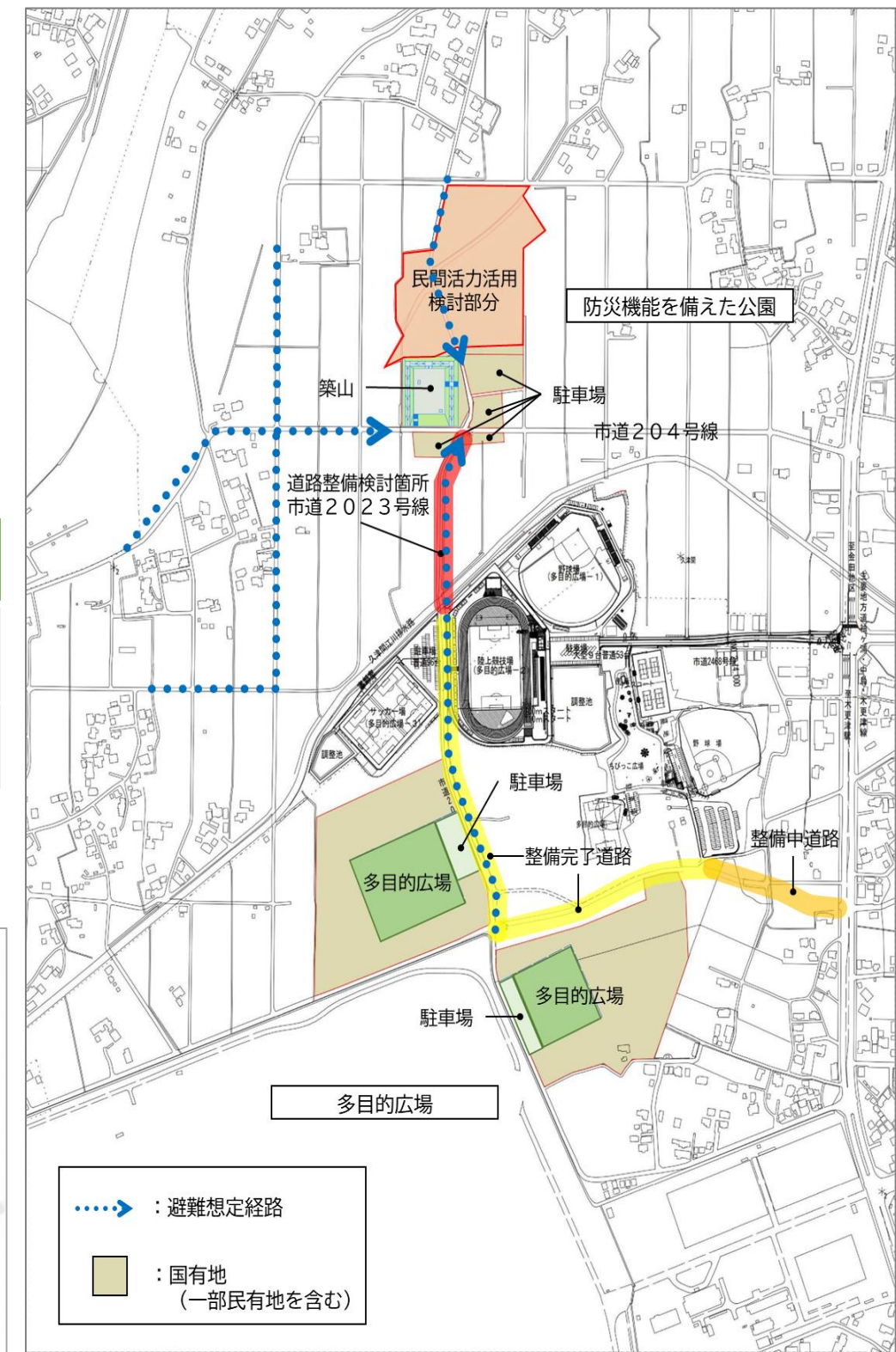
（２）多目的広場

導入機能	平時の利用方法	災害時の利用方法
多目的広場	○多目的に利用できる広場	○臨時駐車場
駐車場	○駐車場	○駐車場

○築山イメージパース）



○整備イメージ図（全体図）



- 周辺道路の整備
- 周辺道路のうち、東西に横断する市道204号線は幅員が確保された道路となっていますが、江川総合運動場から築山に至る市道2023号線（橋梁含む）は幅員が狭いことから、円滑な避難に資するため、拡幅整備を検討します。

3. 吾妻公園の整備方針（本編 P.12～P.24）

○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
 - ・多世代が気軽に集い、学び、交流できる施設として、「木更津市中規模ホール整備基本計画（令和2年6月策定）」で示す新たなホールの方向性を踏まえるとともに、図書館、中央公民館等の公共機能も複合した文化芸術施設を整備します。
- 災害時に対応できる施設づくり
 - ・災害時に周辺住民の避難所機能等の機能を整備します。
- 市民と自衛隊員が交流できる施設づくり
 - ・基地に関連する物品等の展示など、基地の役割の理解促進を図る機能を整備し、連携の強化を図ります。
- 公園としての再整備
 - ・公園として、緑豊かな環境で屋外でも活動できる場や、雨天時でも活動できる大屋根広場を整備します。あわせて、公募設置管理制度（Park-PFI）等を活用し、民間事業者による収益施設の整備も検討します。

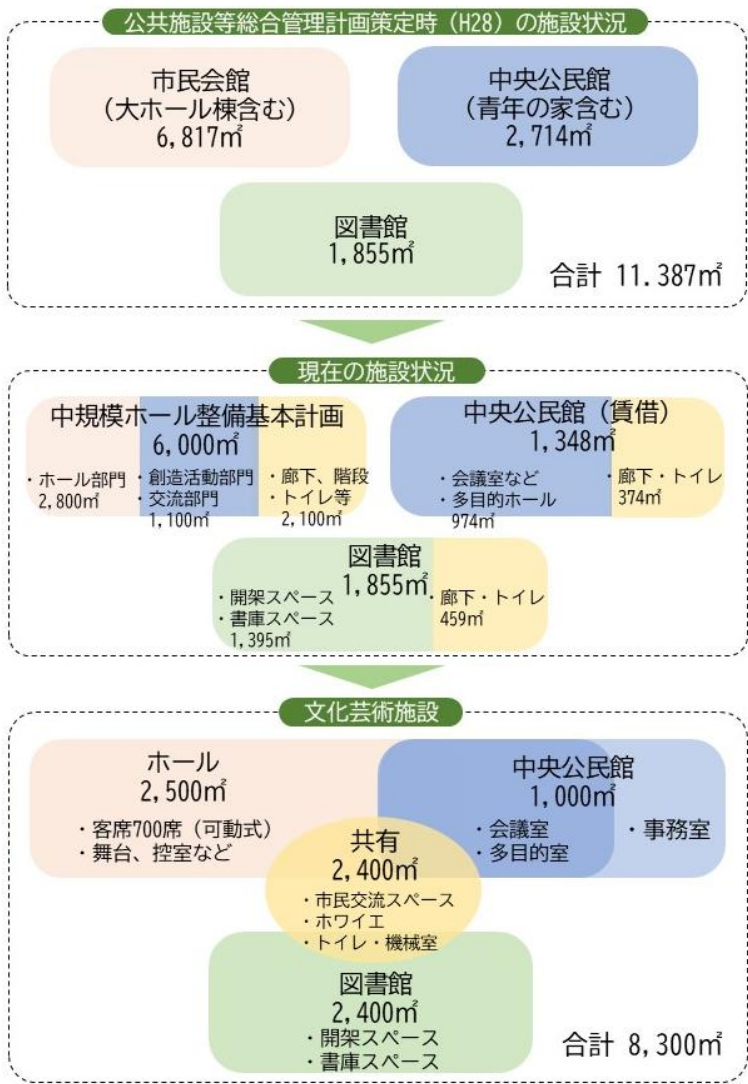
○導入機能の概要と規模

- 導入機能・規模（面積は概算であり、詳細は今後、設計の段階で決定）
 - 文化芸術施設は、ホール、図書館、中央公民館、共有部分で構成されます。
 - ホールについては、「木更津市中規模ホール整備基本計画」を踏まえ、ホールを2,500㎡、客席を700席の可動式とすることで、ホール以外の利用や、災害時の指定避難所としても活用できるようにします。また、「木更津市中規模ホール整備基本計画」における創造活動部門などは、中央公民館の会議室等と機能的に重複することから、文化芸術施設では共有して使用することを想定しています。
 - 図書館については、「新木更津市立図書館整備計画」を踏まえ、現在の図書館よりさらにスペースを確保し、市民が親しめる場所として整備します。また、中央公民館については、教育委員会の方針をふまえ、住民の地域活動の拠点となるよう整備します。
 - また、自動車以外の交通手段も考慮し、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吾妻公園まで延伸することによる利便性の確保についても検討します。

○導入機能の利用計画

導入機能	平時の利用方法	災害時の利用方法
ホール	○各種音楽、芸術発表の場 ○各種鑑賞	○避難所 ○支援物資集積所
図書館	○図書貸し出し業務	○避難所 ○支援物資集積所 ○災害ボランティア受付所
公民館	○住民の学習・交流活動の場	○避難所情報集約機能
多目的室	○リハーサル、ホールの楽屋	○避難所 ○支援物資集積所
会議室	○各種会議、懇談会、懇親会	○避難所 ○支援物資集積所 ○炊き出し
その他共用部分	○フリースペース	○避難所 ○支援物資集積所
展示スペース	○自衛隊活動の展示スペース	○災害ボランティア休憩所
公園・広場	○市民の憩い、イベント交流の場	○避難所 ○支援物資集積所
駐車場	○駐車場	○支援物資集積所

○複合化のイメージ



○文化芸術施設エントランスイメージパース



○整備イメージ図（全体図）



○吾妻公園全体イメージパース



4. 木更津駅周辺の整備方針（本編 P.25～P.27）

○施設づくりの方針

- 「みなと」周辺におけるにぎわい拠点の形成
 - ・パークバイプロジェクトの一環である鳥居崎海浜公園を含め、内港周辺の公共用地に民間活力や公募設置管理制度（Park-PFI）を活用し、民間の集客施設誘致等を実施します。
- 富士見通り沿道の建物更新等による軸性の強化
 - ・富士見通り周辺の再整備（アーケード撤去・無電柱化・歩道再整備・ポケットパーク）を進めることで、木更津駅からみなと周辺の一体的なまちづくりをさらに進めていきます。
 - ・街なか居住マンション建設に対する補助として、定住促進に寄与する事業に対して助成をすることで住宅供給促進を図ります。
 - ・「景観形成重点地区内支援事業」として、木更津駅みなと口景観形成重点地区の指定に伴い、建築物の新築・改築等に対して助成をすることで、回遊性の向上や居住の促進を図ります。
 - ・空き店舗マッチング事業として、空き店舗を改修する出店者に対して助成をすることで、中心市街地のにぎわい創出と地域経済の活性化を図ります。
- 木更津駅周辺における滞留、交流拠点の形成
 - ・木更津駅周辺庁舎整備事業による民間複合施設の整備が予定されており、同施設内の市民交流スペースの活用により多様な世代が集う交流拠点としての環境を整え、にぎわいを創出します。

○導入機能の概要



5. 旧庁舎跡地の整備方針（本編 P.28～P.29）

○施設づくりの方針

- 多彩な機能が複合した施設づくり
 - ・大型集客施設がある「築地地区」と、飲食店舗を備える公園がある「内港地区」に共通する「食」の機能（新鮮な地元食材を取り扱うなど多彩な機能）を備えることで、この2つの地区の回遊性をさらに高めることを目指す施設の設置を検討します。

○導入機能の概要

- 公設地方卸売市場の再整備候補地となっていることから、令和4～5年度で策定する木更津市公設地方卸売市場経営戦略において示される候補地選定結果、施設配置計画やインフラ再整備計画等を踏まえた検討を進めます。
- また、当該地区における民間事業者による整備についてヒアリングを実施したところ、公設地方卸売市場と連携した産直施設の出店についての可能性があるといった回答がありました。引き続き民間事業者による収益施設の整備についても検討します。

7. 概算事業費等（本編 P.33～P.34）

○概算事業費

地区	項目	区分	細目	金額 (千円)	備考
江川総合運動場周辺	防災機能を備えた公園	設計等		30,000	環境整備法8条補助事業（補助率60%）や9条交付金の活用を想定
		工事費	築山等	449,000	
			周辺道路整備	520,000	
江川総合運動場周辺（防災機能を備えた公園）小計				999,000	
江川総合運動場周辺	多目的広場	設計等		39,000	環境整備法8条補助事業（補助率60%）や9条交付金の活用を想定
		工事費	広場整備	393,000	
江川総合運動場周辺（多目的広場）小計				432,000	
江川総合運動場周辺 小計				1,431,000	

6. 事業手法の検討（本編 P.30～P.31）

○江川総合運動場周辺における評価

築山等の整備については、集客効果による民間の事業機会創出の余地が少ないと考えられることから、これまで実施してきた公園整備と同様に従来方式を基本とします。

○吾妻公園における評価

- （ア）定性的評価
 - DB方式、DBO方式及びPFI（BTO）方式は、従来方式に対して概ね1～2年程度整備が遅れることが想定されます。
 - また、DBO方式、及びPFI（BTO）方式では、一括発注・性能発注による民間事業者のノウハウ発揮が期待できますが、発注後における設計・仕様変更等の意向反映が難しいなどの懸念があります。
- （イ）定量的評価
 - 概算事業費から簡易な評価によるVFMの算定を行ったところ、DB方式及びDBO方式が9.6%、PFI（BTO）方式が6.9%となり、DB方式・DBO方式が有利という結果となりました。
- （ウ）総合評価
 - 以上により、本事業においては、PFI（BTO）方式よりも財政負担の軽減を図ることができるDB方式、DBO方式及び従来方式がふさわしい手法と考えられます。

○事業スケジュール

