

庁舎整備事業の進捗状況について

1 駅前新庁舎設計業務について

(1) 履行期限の変更について

駅前新庁舎設計業務委託の履行期限を令和8年7月31日（火）から令和8年9月25日（金）に変更した。変更理由については、以下のとおり。

なお、履行期限の変更による開庁時期への影響はない。

【変更理由】

中東情勢の緊迫化など、通常時には想定が困難な複合的な外部要因が重なり、建設資材価格が予測困難な形で変動したことに伴い、最新の市場単価を反映した工事費の算出に当初の想定を超える期間を要したため。

(2) 駅前新庁舎設計図面等について

最新の駅前新庁舎イメージパース、平面図及び立面図は別添資料2「駅前新庁舎イメージパース等」のとおり。

【主な変更点】

- ・施設の多様性がより視覚的に伝わるよう開口部の配置を見直し
- ・国旗、市旗掲揚台を設置

(3) 今後のスケジュールについて

今後の駅前新庁舎の整備スケジュールは以下のとおり。

時期	内容
令和 8 年 9 月 25 日	設計業務委託（工期）
令和 8 年 10 月 30 日	木更津駅前西口駐車場解体工事（完了）
令和 8 年 11 月頃	補助金申請手続き（完了）
令和 8 年 12 月頃	建設工事入札公告（予定）
令和 9 年 3 月末	建設工事（契約締結）
令和 11 年 3 月末	建設工事（竣工）
令和 11 年 4 月頃	開庁
令和 11 年 7 月頃	供用開始（1 階・2 階）

2 駅前新庁舎1階の整備について

(1) これまでの経緯について

駅前新庁舎の整備にあたっては、職員の福利厚生及び中心市街地活性化に資する場として、新庁舎1階に食堂及び売店等を整備することを検討してきた。

検討経緯は、以下のとおり。

時期	内容
令和 6 年 4 月	・ 駅前新庁舎食堂等設置に向けたサウンディング型市場調査を実施
令和 6 年 5 月	・ 駅前新庁舎設計業務委託契約の締結
令和 6 年 7 月	・ 関係団体等へのヒアリングを開始
令和 8 年 5 月	・ 駅前新庁舎食堂等設置に向けたサウンディング型市場調査を実施 ※令和 6 年 4 月の調査から 2 年が経過し、市場の変化を把握するため再度実施

(2) 市場調査等の結果について

ア 市場調査の結果について

駅前新庁舎食堂等設置に向けたサウンディング型市場調査の結果については、以下のとおり。

① 参加事業者

業種・業態	令和 6 年度	令和 8 年度
コンビニエンスストア（全国展開）	2 者	3 者
飲食サービス事業者（全国展開）	1 者	1 者
商業施設の開発・運営事業者（全国展開）	-	1 者
商業施設等の整備・運営支援事業者（全国展開）	-	1 者
観光施策の推進に係る団体	-	1 者
合計	3 者	7 者

② 調査結果を踏まえた考察

- ・ 参加事業者数は令和 6 年度の 3 者から令和 8 年度の 7 者へと増加し、全国展開を行う大手事業者の参加が見られるなど、駅前新庁舎への関心は高まっている。
- ・ 出店条件については令和 6 年度調査と比較し厳しくなっている。令和 6 年度調査では売店については市による設備整備を前提とした意見は見られなかったが、令和 8 年度調査では食堂・売店いずれの業態においても市が一定の設備を整備することを前提とした意見が示された。
- ・ 事業者が希望する面積は全体的に縮小する傾向が見られる。
- ・ 複数の業態・事業者が区画を分割して使用する形態への対応が求められている。

イ 関係団体ヒアリングの結果について

令和 6 年 7 月以降、J R 木更津駅、木更津商工会議所、木更津市創業支援センター（らぶ B i z）及び株式会社 T T C（道の駅うまくだの里の指定管理者）にヒアリングを実施した。主なヒアリング内容は以下のとおり。

- ・ 事業者の誘致にあたっては、学生・観光客・出張客・住民など、ターゲットを明確に定めたいうえでコンセプトを策定することが有効である。

- ・飲食事業については出店意向を持つ事業者の確保が難しいことから、事業者の参入に係る条件の設定にあたっては、複数者が共同体として参入できる条件とすることが望ましい。
- ・賃料・賃借期間等を事業者が参入しやすい水準に設定することが望ましいとの意見が示された。

ウ 調査結果を踏まえた課題の整理について

市場調査及び関係団体ヒアリングの結果、駅前新庁舎 1 階への事業者の参入可能性は確認できたものの、事業実施に向けては、市が整備する範囲、事業者の参入に係る条件及び店舗スペースの配置等について整理する必要がある。

(3) 今後の対応について

ア 食堂等の整備について

① 整備方針

- ・職員の福利厚生及び中心市街地活性化に資する場として、引き続き、食堂及び売店（コンビニエンスストア等を含む）の設置に向けた検討を進める。
- ・事業者の選定にあたっては、附属機関を設置し、専門的な見地から検討を行う。
- ・市が整備する範囲及び事業者公募の条件については、附属機関において、専門的な知見を踏まえ検討を行う。
- ・事業者が希望する面積が縮小傾向にあることを踏まえ、店舗スペースの区画割りについては、従来の 2 分割から 3 分割に細分化し、この内 2 区画について事業者を公募する。
- ・観光客への情報提供機能の充実、市内周遊の促進及び中心市街地の活性化に資するため、観光案内所を設置する。（市が整備主体）

② 今後のスケジュール

時 期	内 容
令和 8 年度	・関係団体へのヒアリング ・附属機関設置に向けた手続き
令和 9 年度上半期	・附属機関の設置
令和 9 年度下半期	・公募条件の設定に向けた市場調査の実施 ・公募条件、審査項目の決定
令和 10 年度上半期	・事業者公募の開始
令和 10 年 10 月頃	・事業者の選定
令和 11 年 3 月頃	・駅前新庁舎竣工 ・市役所移転作業開始 ・事業者による内装整備開始
令和 11 年 4 月頃	・駅前新庁舎（市役所）開庁
令和 11 年 7 月頃	・駅前新庁舎（1 階）供用開始

イ 観光案内所を設置する理由について

本市では、「みなとまち木更津再生プロジェクト」のもと、木更津駅周辺の中心市街地とみなと周辺の各施設・機能が連携し、来訪者の回遊によるにぎわいの創出を目指している。富士見通り歩道再整備や駅前新庁舎・市民交流プラザ、吾妻公園文化芸術施設の整備が進む中、木更津駅周辺は本市の玄関口として、今後さらに重要な役割を担うこととなる。

観光案内所は、観光施設や飲食店、イベント、交通手段等の案内に加え、レンタサイクル事業の拠点として、市内観光やまちなか周遊を支える重要な機能を担っている。窓口相談や電話での問い合わせ、レンタサイクル利用実績からも、その需要は継続的に存在しており、今後も必要不可欠な施設である。

観光案内所には、観光客が迷う前に必要な情報を取得できるよう、交通結節点に近く、視認性に優れ、回遊を促進できる立地が求められる。新庁舎は木更津駅に隣接し、多くの人が行き交う場所に位置するとともに、駅と中心市街地、みなと周辺を結ぶ主要動線上にあることから、観光案内所に求められる「アクセス性」「視認性」「回遊性」を高い水準で満たしている。

また、現在の観光案内所は民間施設を賃借して運営しているため賃料等の経費が発生しており、その定期建物賃貸借契約の期間は令和10年3月31日までとなっている。期間満了前に一旦更新手続きが必要となる状況にあるが、賃料等が上昇傾向にあることも考慮すると、早い段階で新庁舎へ移転することで経費負担を大幅に縮減し、より効率的な運営が可能となる。

さらに、新庁舎には駐車場のほか、物販や飲食サービス等の民間施設の参入を予定しており、公共交通利用者だけでなく、自家用車で訪れる観光客も立ち寄りやすい環境が整う。これにより、観光情報の提供に加え、休憩や買い物、飲食などとあわせて利用できる利便性の高い拠点となり、利用者の増加や滞留時間の拡大、まちなかへの回遊促進が期待できる。

このように、新庁舎1階への移転は、市の歳出抑制と利便性向上を両立するとともに、観光案内所を「観光客が探して利用する施設」から、「駅利用者や来庁者、自家用車利用者も自然に立ち寄れる施設」へと発展させるものである。観光案内所は木更津駅とみなと、市内各地域をつなぐ周遊の起点として重要な役割を担うことから、新庁舎1階への設置が必要である。

3 駅前新庁舎建設費の見込額について

現時点における駅前新庁舎建設費については、約81億円の建設費となることを想定している。現在設定している継続費を上回る建設費となることが見込まれるため、継続費の補正を行う方向で企画部及び財務部と調整している。

これまでの概算建設費の推移は以下のとおり。

○概算建設費の推移

区分	令和5年11月時点	令和7年11月時点 (令和8年度当初予算時点)	令和8年9月時点
建設費	約50億円	約62億円	約81億円
1㎡あたりの単価	約667,200円/㎡	約760,000円/㎡	約997,000円/㎡

4 市民交流プラザ整備事業の進捗状況について

(1) 施設概要について

① 目的

市民活動支援センター「きさらづ みらいラボ」と、中央地域交流センターの自習ワークスペースを複合化し、市民が憩い、集えるような機能を持たせることにより、学び・交流機会の創出及び市民活動の促進を図ることで、もって、中心市街地の活性化に寄与することを目的に設置します。

※ 吾妻公園文化芸術施設との関係

市民交流プラザは、駅直結の利便性を生かし、若者や市民活動団体が気軽に立ち寄り、学び・交流を行うコンパクトな拠点です。一方、吾妻公園文化芸術施設は、ホール機能や図書館等を備えた複合施設として、市民交流プラザで生まれた学びや創作活動の成果発表やより深い研究につなげ、段階的に発展していく拠点として位置づけています。

両施設が相互に連携することで、市民の活動が「日常から広がり、発展していく循環」を生み出すとともに、市民が駅前と吾妻公園を往来することで、中心市街地の回遊性を向上させることをめざしています。

② 機能

機 能	面積	収容 人数	想定される使い方
市民活動支援カウンター	—	—	団体の登録・相談窓口、施設貸出の受付
情報発信スペース	114.16 m ²	—	情報発信（市民活動紹介等）、企画展示
交流・閲覧図書スペース ※1	443.36 m ²	148 席	勉強、読書、飲食、作業、打ち合わせ、待ち合わせ、マルシェ、イベント
スタディ＆ワークスペース ※2	116.65 m ²	43 席	自習、テレワーク、作業
多目的室①	28.83 m ²	10 席	会議、セミナー、ワークショップ、講座、説明会、発表会
多目的室②	33.33 m ²	12 席	
多目的室③	57.13 m ²	20 席	
多目的室④	116.10 m ²	54 席	
カフェ	—	—	飲食提供・物販
スタジオ	24.54 m ²	4 席	動画撮影・配信、ラジオ放送

※1 オープンな空間で勉強や読書、打ち合わせができるスペース

※2 仕事や勉強等集中したい人向けの無音スペース

(2) 設計図面等について

最新の平面図及びイメージパースは、別添資料2「駅前新庁舎イメージパース等」のとおり。

※ 資料2「駅前新庁舎イメージパース等」

- ・平面図 P4
- ・イメージパース P15、16

(3) 今後のスケジュールについて

時 期	内 容
令和 9 年 9 月議会	・ 設置及び管理に関する条例案の提出
令和 9 年 12 月	・ 指定管理者の公募（開館準備業務を含む）
令和 10 年 6 月議会	・ 指定管理者指定議案の提出
令和 10 年 8 月頃	・ 開館準備業務開始
令和 11 年 3 月頃	・ 駅前新庁舎竣工 ・ カフェ区画の整備開始
令和 11 年 7 月頃	・ 供用開始

(4) 現在の市民活動支援センターの閉館スケジュール（予定）について

時 期	内 容
令和 10 年 7 月～	・ 市民（登録団体含む）へ閉館の周知
令和 11 年 6 月中旬	・ 閉館
令和 11 年 6 月中旬～ 6 月末まで	・ 閉館作業（原状回復工事、備品の移動、事務引継ぎ等） ※ 利用者からの電話相談対応は実施予定
令和 11 年 6 月末	・ 指定管理業務契約及び建物賃貸借契約の終了