

東金市役所周辺地域 公共施設等の最適化方針

令和8年3月

東金市

目 次

1. 最適化方針の策定にあたって	1
1.1 最適化方針策定の背景・目的	1
1.2 最適化方針の位置付け	2
1.3 最適化方針の構成	3
2. 東金市における公共施設等の現状・課題の整理	4
2.1 上位関連計画	4
2.2 公共施設等の現状・課題の整理	5
2.2.1 公共施設の現状	5
2.2.2 東金駅周辺における現状・課題	9
2.2.3 駅周辺地域の課題	16
2.2.4 JR 東金駅周辺地域の整備ゾーニング	17
2.3 市役所周辺地域の現状と課題	18
2.3.1 現状の整理	18
2.3.2 市役所周辺地域が抱える課題	23
3. 最適化の基本方針	24
3.1 基本方針	24
3.2 導入機能・サービスの検討	25
3.3 最適化の対象施設	28
3.4 ゾーニング及び施設配置	30
4. 公共施設等の最適化に向けた事業手法	40
5. 事業スケジュール・今後の実現化方策	41
5.1 事業スケジュール	41
5.2 今後の実現化方策	42

1. 最適化方針の策定にあたって

1.1 最適化方針策定の背景・目的

本市では、令和3年3月に市の行政運営における最上位計画である「東金市第4次総合計画」を策定し、同時に中長期的な視点による都市づくりの方針となる「東金市第2次都市計画マスタープラン」を策定しました。

「東金市第4次総合計画」は、まちづくりの「羅針盤」であり、その基本理念として「未来に向かいポテンシャルを最大限に活かしたまち」、「誇りと愛着を持って暮らせるまち」、「地域とともに手を携え歩むまち」の3つを定め、さらに基本理念を補完する視点として「持続可能なまちづくりを進める視点」、「社会のネットワーク化を進める視点」、「次代の技術革新に対応していく視点」を定めました。

また、「東金市第4次総合計画」に即した「東金市第2次都市計画マスタープラン」では、本市の課題として「持続可能なまちづくりの対応」、「社会資本の老朽化の顕在化」などを挙げており、人口減少・少子高齢化という人口動態の変化と社会資本の老朽化が急速に進む中、厳しい財政制約下での対応が求められています。

昭和50年代に建設した公共施設等は、近い将来、多くが更新時期を迎え、莫大な費用が必要になることが想定されます。しかし、本市の財政状況は厳しく、公共施設等の対策は、安定した行財政運営を進める上で大きな問題になることが予想されます。

こうした状況の中で、少子高齢化や人口減少等の問題に対応していくためには、公共施設等のあり方を見直し、時代とともに変化する住民ニーズに適切に対応する必要があります。また、人口減少社会の更なる進展を見据えた中で、公共施設の老朽化等への対応を適切に行いつつ、持続可能なまちづくりに向けた取組の一環として、まちの中心地域における利便性の向上、賑わいの創出を図っていく必要があります。

また、令和8年3月のJR東金駅東口改札の設置を契機とし、まちづくりの変化が求められる時期を迎えています。このJR東金駅東口の開設にともなう駅周辺の新たなまちづくりと、駅周辺地域を含めた本市の公共施設の最適化とあわせて、本市中心市街地の賑わい創出を図っていくことが必要です。

これらの課題の対策及び持続可能なまちづくりの実現に向けて公共施設最適化に係る考え方を共有し、地域住民・民間事業者・行政等が主体となり、かつ連携して事業を進めていくための基本的な枠組みを示すために本方針を策定します。

1.2 最適化方針の位置付け

本市においては、市役所本庁舎をはじめとする4つの公共施設がJR東金駅に近いひとつの街区に集中して立地していることから、駅周辺地域の土地利用の方向性、またその核となる市役所周辺地域に所在する公共施設等の最適化に向けて公共施設等の全体像を把握し、中長期的な視点をもって更新・再編・長寿命化などを計画的に実施することで、市全体の公共施設の今後の在り方を指し示す先導的取り組みと成り得ます。

そのため、交通、環境、防災などの各種計画を踏まえ、本市の公共施設整備の「羅針盤」となるものとして。

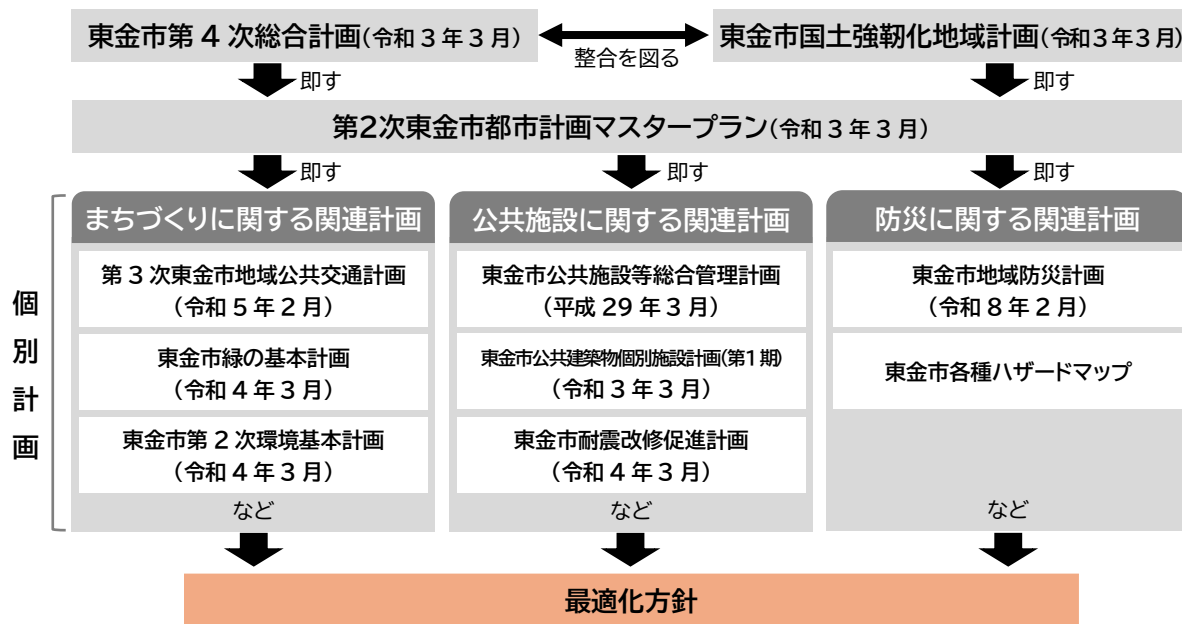


図 1-1 上位・各種計画との関連

1.3 最適化方針の構成

本方針は以下に示す5つの章から構成します。



2. 東金市における公共施設等の現状・課題の整理

2.1 上位関連計画

東金駅周辺地域の現状・課題、東金駅周辺地域に求められている将来像などについて、以下の計画を参考に整理しました。

【上位関連計画】

- 東金市第4次総合計画（令和3年3月策定）
- 東金市第2次都市計画マスタープラン（令和3年3月策定）
- 東金市国土強靱化地域計画（令和3年3月）
- 東金市公共施設等総合管理計画（平成29年3月（令和4年3月改訂））
- 東金市公共建築物個別施設計画（第1期）（令和3年3月）
- 東金市地域防災計画（令和8年2月改定）
- 東金市緑の基本計画（令和4年3月策定）

東金市第4次総合計画及び東金市第2次都市計画マスタープランによると、東金駅周辺は「まちの玄関口」として、市の中心市街地の核を担っています。東金市の中でも駅周辺は「市街地ゾーン」に位置付けられており、職・住・遊のバランスのとれた秩序ある土地利用を図り、都市的土地利用の充実、市民が快適にサービスを楽しむ都市機能の集積と賑わい創出を目指すことが示されています。また、人口減少の時代背景を踏まえて、持続可能な都市を築いていくため、市の中心部への都市機能（行政、商業、医療、福祉など）の一定の集積により、都市としての機能強化を図り、都市サービスを効率的に提供できるまちづくりを行うことも目指しています。

また、東金駅周辺地域は、交通拠点としても機能しています。広域にアクセスが可能なJR東金線が通り、駅からは路線バスが発着しています。さらに利便性を促進するため、二次交通（循環バス、デマンドタクシー）と組み合わせた使いやすい公共交通体系の構築も検討されています。

一方で、東金市公共建築物個別施設計画などに基づくと、駅周辺の公共施設については課題も抱えています。

昭和45（1970）年以降、市街地の開発が進むとともに、流入人口が急激に増加したことに起因して、都市インフラの整備を進めてきましたが、その影響で公共施設等の老朽化のタイミングが同時期に集中しており、近い将来、多くの施設等が更新時期を迎えることが指摘されています。

駅周辺の施設としては、東金市役所第一庁舎（建築年度：昭和40年度）、東金市役所第二庁舎（建築年度：平成3年度）、東金図書館（建築年度：昭和55年）などがあります。築40年以上経過している施設が多く、給排水設備や電気設備等の設備について老朽化が進んでいることが指摘されています。特に、東金市役所は災害時には、災害対策本部になるほか、救援物資の受入れ拠点になるなど、災害時の本市における最重要拠点となる施設であるため、早急な対策が必要です。

2.2 公共施設等の現状・課題の整理

2.2.1 公共施設の現状

(1) 個別施設計画における公共施設の現状

東金市公共建築物個別施設計画（第1期）（以下、「個別施設計画」という）記載の分類に基づいて市内に立地する公共施設の現況を整理しました。

個別施設計画記載の公共施設の総延床面積は約 14.4 万㎡です。

表 2-1 市内公共施設の基本情報一覧（令和 8 年 3 月時点）

施設分類	施設類型	総延床面積	施設数	棟数	平均 経過年数※1	平均 残存年数※1
市民文化系施設	集会施設	4,111.58 ㎡	8	8	41.75 年	18.25 年
	文化系施設	7,938.86 ㎡	1	1	39 年	21 年
社会教育系施設	図書館	1,307.66 ㎡	1	1	45 年	15 年
	博物館等	1,219.49 ㎡	2	2	31.5 年	23.5 年
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	10,962.76 ㎡	4	4	38 年	22 年
	観光施設	1,395.98 ㎡	1	2	30.5 年	24.5 年
学校教育系施設	小学校	41,327.00 ㎡	8	32	40.28 年	29.72 年
	中学校	37,534.00 ㎡	4	16	31.31 年	37.44 年
子育て支援施設	幼稚園	4,104.00 ㎡	5	7	31.43 年	27.14 年
	保育所・ 認定こども園	4,556.72 ㎡	5	5	32 年	20 年
	幼児・児童施設	680.64 ㎡	1	(1)※2	47 年	13 年
行政系施設	庁舎	8,181.25 ㎡	3	3	51.33 年	28.67 年
	消防施設	1,857.25 ㎡	31	31	33.94 年	19.61 年
保健・福祉施設	保健施設	4,817.02 ㎡	1	1	24 年	56 年
	高齢者福祉施設	—	—※3	—	—年	—年
公営住宅	公営住宅	8,171.71 ㎡	5	6	44 年※4	26 年※4
その他	その他施設	6,176.81 ㎡	5※5	8	42.9 年※6	16.13 年※6
	合計	144,342.73 ㎡	85	127	—	—

※1：学校教育系施設（小学校、中学校）及び幼稚園を除き、複数棟で構成される施設は代表建築年度の記載のため、個別施設計画記載値の平均となる。

※2：東金中央コミュニティセンターに合築されているため、合計棟数の計算には含めない。

※3：個別施設計画には老人福祉センターが記載されているが、令和 6 年 3 月に閉館済み。

※4：残存年数が残る広瀬団地の年数を記載。その他 4 団地は目標使用年限を超過。

※5：令和 3 年 3 月閉校の旧源小学校、令和 4 年 3 月閉園の旧源幼稚園、令和 6 年 3 月閉所の旧第 1 保育所、令和 6 年 3 月閉館の旧老人福祉センター及び令和 6 年 3 月閉園の旧東金幼稚園の用途廃止済み 5 施設をその他施設に分類。

源小学校は民間企業にて、第 1 保育所は山武郡市広域行政組合にて利活用中。

小野山田文化財保管庫の代替施設として東金幼稚園への機能移転を進めており、生涯学習課に移管予定。

※6：旧源小学校、旧源幼稚園、旧第 1 保育所、旧老人福祉センター及び旧東金幼稚園の平均年数を記載。老人福祉センターは目標使用年限を超過。

総延床面積における施設分類毎の割合は、「学校教育系施設」が全体の54.6%、次いで「スポーツ・レクリエーション施設」が8.6%、「市民文化系施設」が8.3%となります。

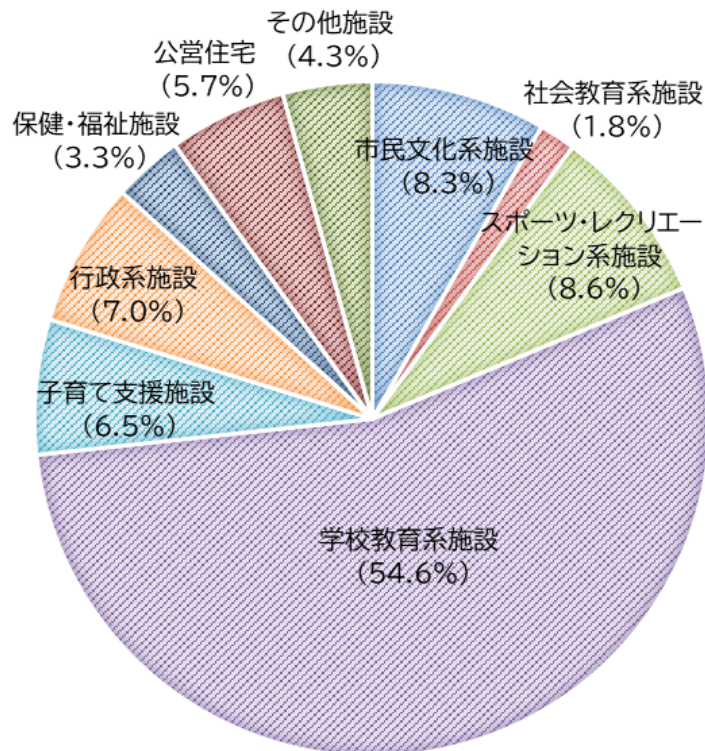


図 2-1 施設分類別構成比（延床面積）

一方、施設数の観点では、「行政系施設」が全体の40%、次いで「学校教育系施設」が14.1%、「子育て支援施設」が12.9%となります。

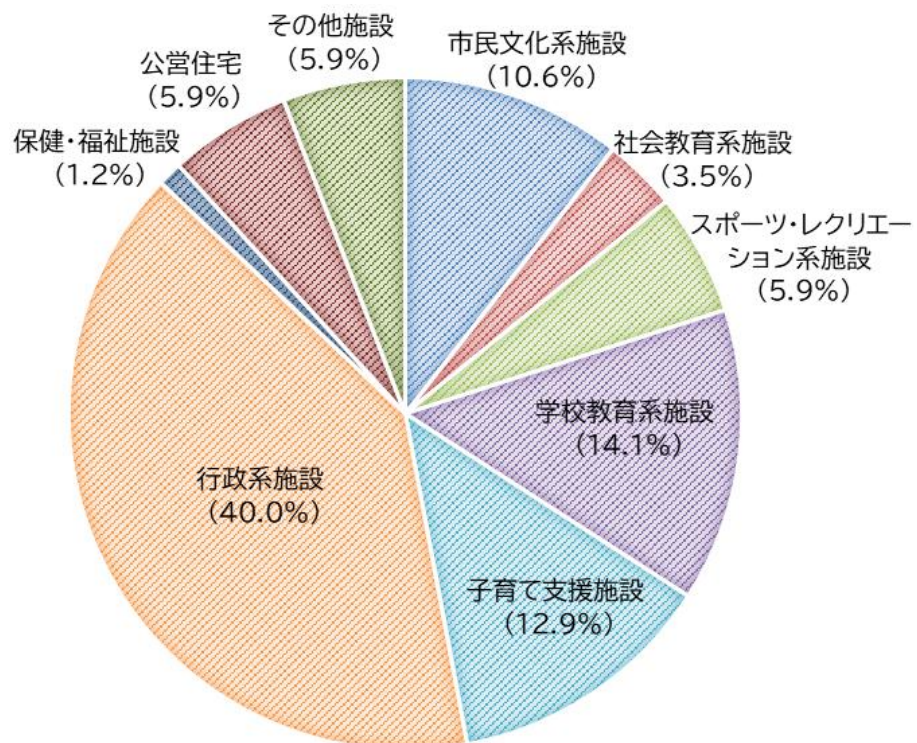


図 2-2 施設分類別構成比（施設数）

目標使用年限別、施設分類別で延床面積を整理すると以下の通りとなり、令和16年度から多くの施設が目標年限を迎えることが分かります。

なお、令和41(2059)年は東金アリーナが、令和53(2071)年は日吉台小学校及び西中学校の教室棟が目標使用年限を迎えるため、他の年度に比べて突出した面積となります。

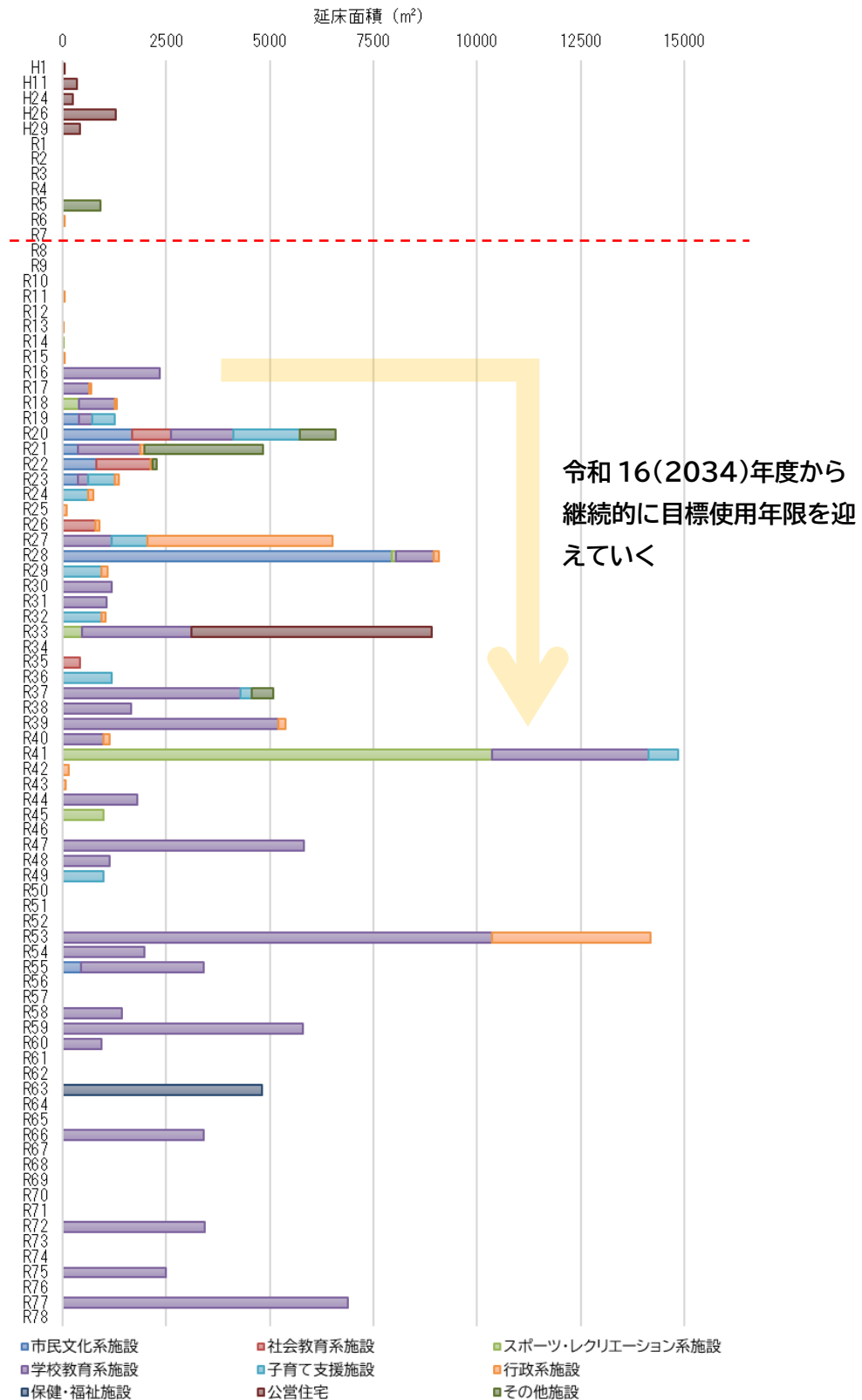


図 2-3 年度別・施設分類別、目標使用年限到達施設の延床面積

(2) 所管課ヒアリングの実施

本市における公共施設の現状を確認し、市民が公共施設に求めるニーズを把握するため、12の施設所管課における85施設に対してのアンケート調査を実施し、その結果を踏まえて7課にヒアリング調査を実施しました。そこで得られた公共施設の最適化の方向性及び実現に当たっての課題等を以下に整理します。

各所管課からは、「市役所周辺地域における市役所本庁舎、東金図書館及び東金中央コミュニティセンター（児童館含む）は最適化することが望ましいが、補助金等を活用した施設も多く、法令に抵触しない対応が必要である」との意見がありました。また、「教育施設や地域のコミュニティセンターについては地域性の強い施設であることから、地区ごとに複数の機能を最適化することが望ましい」とする一方で、「学校施設やコミュニティの再編とあわせた計画的な最適化の検討も必要である」との意見がありました。

表 2-2 最適化の方向性と実現の当たっての課題

	最適化の方向性	実現に当たっての課題
市役所周辺に立地する公共施設	<p>各施設において建物・設備の老朽化が進んでおり、各施設の所管課においても最適化（複合化）が望ましいとの考え方が示されている。</p> <p>また、施設用途の観点からも比較的親和性の高い施設であることことから、<u>市役所本庁舎及び東金図書館及び東金中央コミュニティセンター（児童館含む）は最適化（複合化）することが望ましい施設と</u>考えられる。</p>	<p>東金図書館及び東金中央コミュニティセンターにあつては、<u>国費を活用した施設整備・改修が実施されており、補助金等適正化法に抵触しないよう考慮することが必要である。</u></p> <p>また、土地の観点では、サービス棟の底地1筆に国有地が存在しており、複合化にあつては、<u>庁内関係部署との調整・合意形成及び国との調整を適宜行う必要がある。</u></p>
教育施設、コミュニティセンター	<p>地区ごとに立地する小中学校及びコミュニティセンターは、旧村単位でのコミュニティ維持や災害時の避難所として機能する等、<u>地域にとって重要な施設であることから、同一機能を持つ施設の統合ではなく、複数の機能を統合する形で複合化することで最適化をすることが望ましいと</u>考えられる。</p>	<p>小中学校にあつては、児童・生徒数の減少による学習環境低下の回避のほか、教員の職務環境の点からも、<u>学校施設統合の検討は進めていく必要がある。</u></p> <p>また、地域に深く根付くコミュニティセンターについては、今後の地域内人口の減少も想定される中で、<u>地域コミュニティ再編も含めた、計画的な統合に向けた検討も必要である。</u></p>
その他の公共施設	—	<p><u>市営住宅については、鉄筋コンクリート造（耐火）である広瀬団地以外は用途廃止にする方針としている。広瀬団地は残存年数も長いことから当面は建て替えの計画もなく、現時点では最適化対象とは考えにくい。</u></p> <p><u>消防機庫については、消防団の再編の検討は行われているものの、迅速な消火活動を行うためには、安易な集約化等の対応は難しいと考えられ、最適化の対象とすることは難しいと</u>考えられる。</p>

2.2.2 東金駅周辺における現状・課題

(1) 土地利用現況

東金駅周辺の土地利用状況を図 2-4 に示します。

東金駅東口は、商業系の用途利用が多く、東金駅東口～東金市役所～東金中央公園一帯は、近隣商業地域に設定されています。また、その周囲は第二種住居地域に指定されています。

東金駅西口は商業地域に設定されているほか、県道 119 号と丘陵地との間の範囲は第一種住居地域に設定されており、住居環境が整備されています。

東金駅西口側は県道 119 号沿いに昔からの旧市街地が広がっており、歴史的資源となる建造物も存在しています。また、東金駅東口側は、昭和 49 (1974) 年から昭和 57 (1982) 年にかけて行われた土地区画整理事業において整備、拡大した市街地が広がっています。このような背景を踏まえると、東金駅周辺地域に位置する建物は、40～50 年が経過した建物が多く老朽化が進んでいることから、公共施設としての機能について老朽化が進んでいることが想定されます。

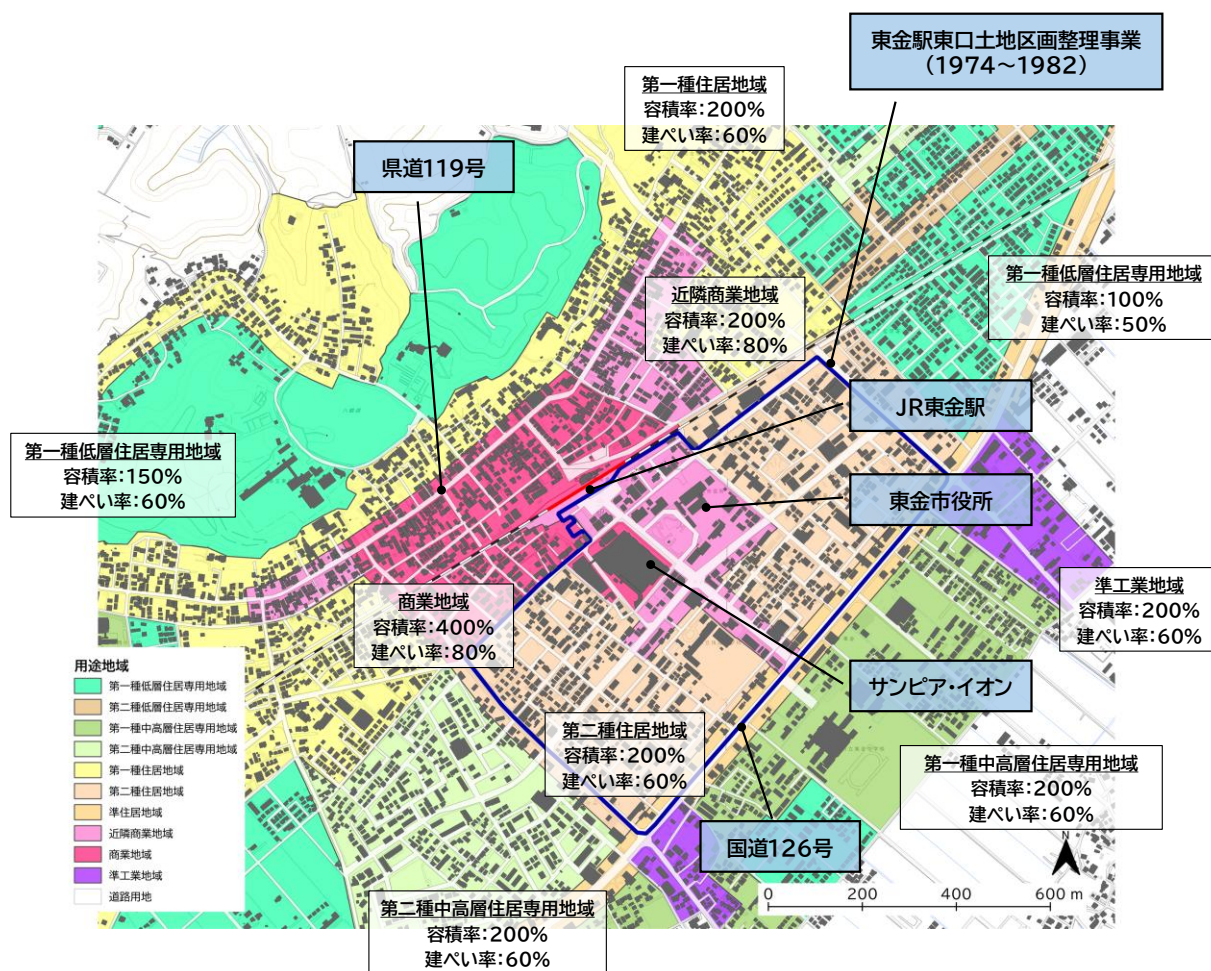


図 2-4 東金駅周辺地域の土地利用状況と土地区画整理事業のエリア

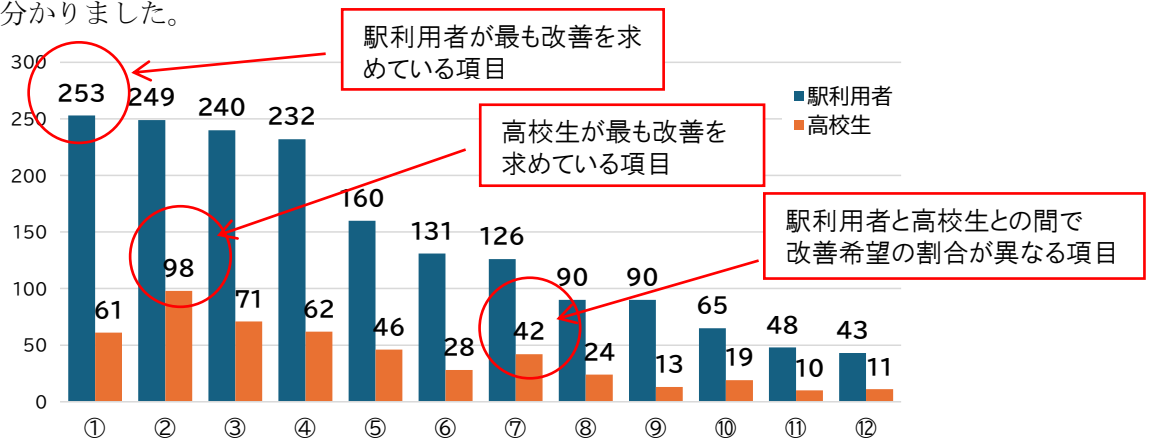
(3) 駅利用者及び高校生アンケート

駅利用者及び東金駅周辺の高校生へアンケート調査を行いました。その調査結果の一部を以下に示します。

【駅利用者及び高校生アンケートの概要】	
東金駅および東金駅周辺地域の利用者・来街者に対して、「①東金駅周辺地域の利用者の抽出（ターゲット整理）と、利用にあたっての現状や満足度、課題の整理」、「②駅周辺地域における利用者ニーズの把握」を行うためにアンケート調査を行ったものです。	
調査日・調査時間	2025年9月12日（金）、9月13日（土）（両日ともに）6:30～20:30
調査方法	調査票を配布 （駅利用者へは東金駅改札付近にて、高校生は教室にて配布）
対象	駅利用者、高校生（東金高校・東金商業高校・千葉学芸高校の高校2年生）
回答数	駅利用者 441、高校生 166

1) 東金駅周辺地域において改善してほしい点

東金駅周辺地域において改善してほしい点、東金駅周辺地域に期待することについて整理しました。「駅から周辺地域への移動手段が少ない」、「待ち時間に休めるスペースの不足」が多く、特に高校生が「待ち時間に休めるスペースの不足」の改善を希望していることが分かりました。



	駅利用者	高校生	備考
① 駅から周辺地域への移動手段が少ない	253	61	駅利用者でトップの割合
② 待ち時間に休めるスペースの不足	249	98	高校生でトップの割合
③ 駅構内の移動が不便	240	71	
④ 商業施設の不足	232	62	
⑤ 歩行者・自転車の安全性が低い	160	46	
⑥ 駅周辺の駐車台数・駐輪台数が少ない	131	28	
⑦ 施設間の行き来がしづらい	126	42	高校生から改善してほしい項目としてやや高い項目
⑧ 周辺地域の情報案内が分かりにくい	90	24	
⑨ 医療・福祉施設の不足	90	13	
⑩ バス・タクシーの乗降場が分かりにくい	65	19	
⑪ 文化ホールなどの公共施設の不足	48	10	
⑫ その他	43	11	

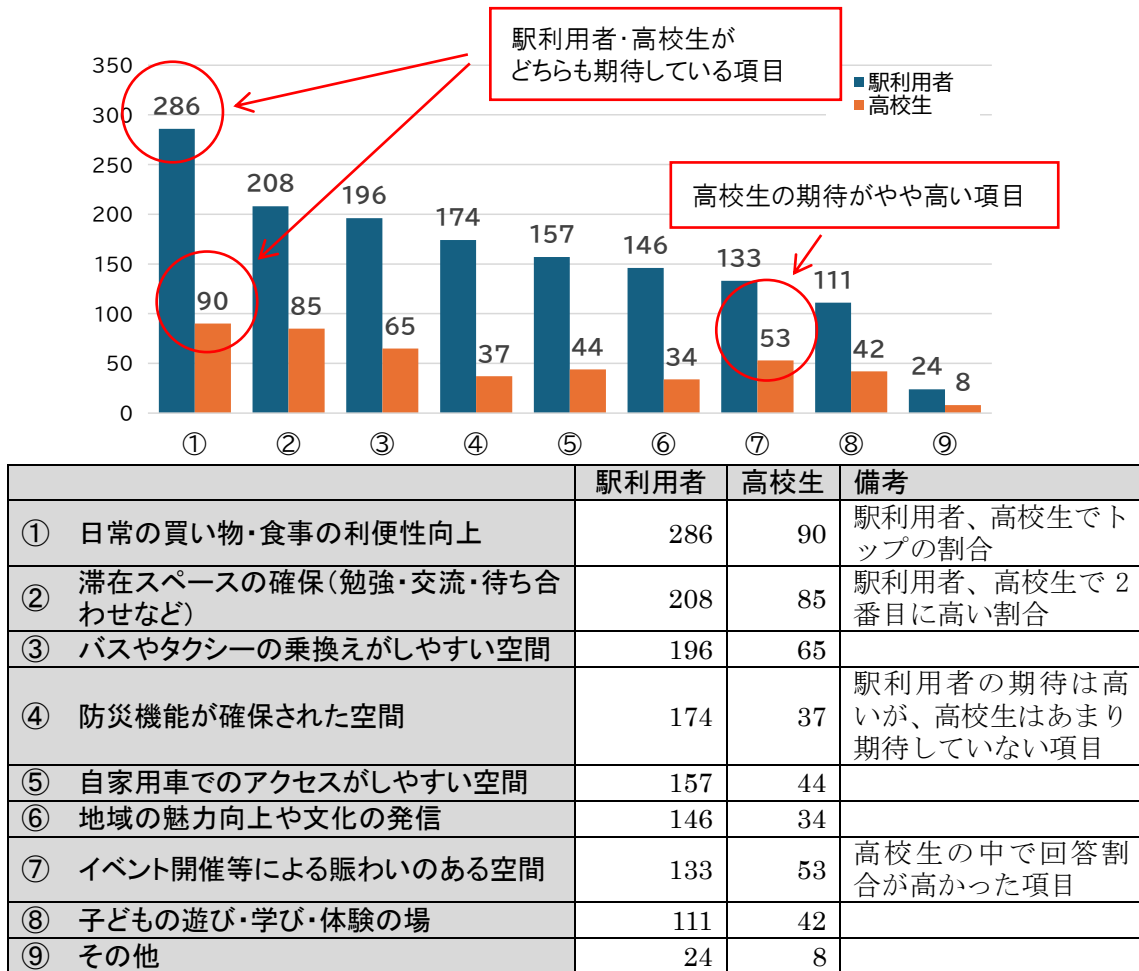
(複数回答可)

図 2-6 東金駅周辺地域において改善してほしい点

2) 東金駅周辺地域に期待すること

また、東金駅周辺地域に期待することについても整理しました。

「日常の買い物・食事の利便性向上」、「滞在スペースの確保（勉強・交流・待ち合わせなど）」の項目について、期待している割合が高いことが分かりました。



(複数回答可)

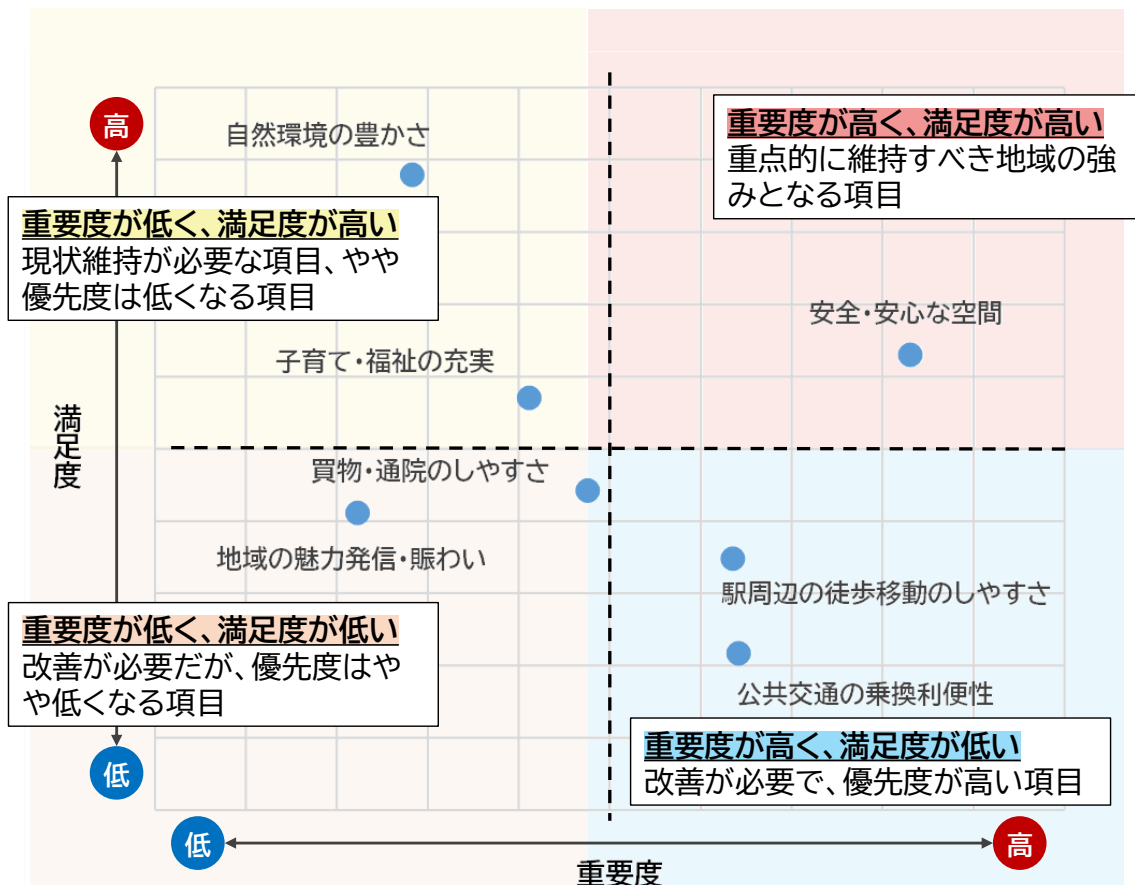
図 2-7 東金駅周辺地域に期待すること

3) 満足度と重要度の度合い

アンケートの回答のうち、満足度・重要度の度合いをもとに、東金駅周辺地域において、優先的に施策を展開すべき項目を相対的に評価しました。

この結果を見ると、「安全・安心な空間」、「子育て・福祉の充実」、「自然環境の豊かさ」については、満足度は高く、特に「安全・安心な空間」は、東金駅周辺地域の強みであるため、2) で整理した期待することと併せて、今後も維持していく項目であるといえます。

一方、「駅周辺の徒歩移動のしやすさ」、「公共交通の乗換利便性」は優先的な改善が必要で、改善を希望している項目でも上位にあがっていた項目です。さらに、「買物・通院のしやすさ」、「地域の魅力発信・賑わい」についても、改善が必要な項目であることが分かりました。



算出方法：重要度、満足度に関する設問で、5つの選択肢で回答。回答を「非常に満足（重要）」：5点～「非常に不満（不要）」：1点と段階ごとに点数の重みをつけ、各項目の平均を偏差値として活用して整理

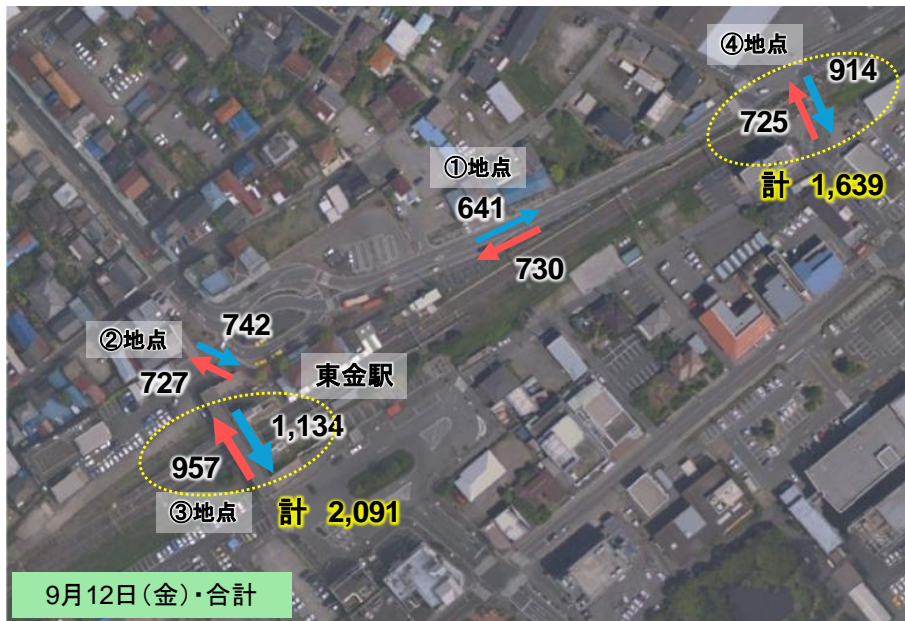
図 2-8 駅周辺に対する「重要度」と「満足度」について（全回答者対象 n=607）

(4) 移動実態調査

東金駅では、東口への新改札設置にあたり、駅周辺の人流の変化が想定されることから、東金駅周辺の人流調査を行いました。その調査結果を以下に示します。

【移動実態調査の概要】	
東金駅では東口への新改札設置にあたり、駅周辺の人流の変化が想定されることから、東金駅周辺の4地点（東金駅西口側、東金駅跨線橋、東金駅西口側の沿道、東金踏切）の人流調査を行ったものです。	
調査日・調査時間	2025年9月12日（金）、9月13日（土） 6:30～20:30（両日）

4地点の調査結果は以下の通りとなりました。



時間帯別歩行者数の割合（平日）

注）赤系統は赤矢印の時間帯別グラフを、青系統は青矢印の時間帯別グラフを指します。

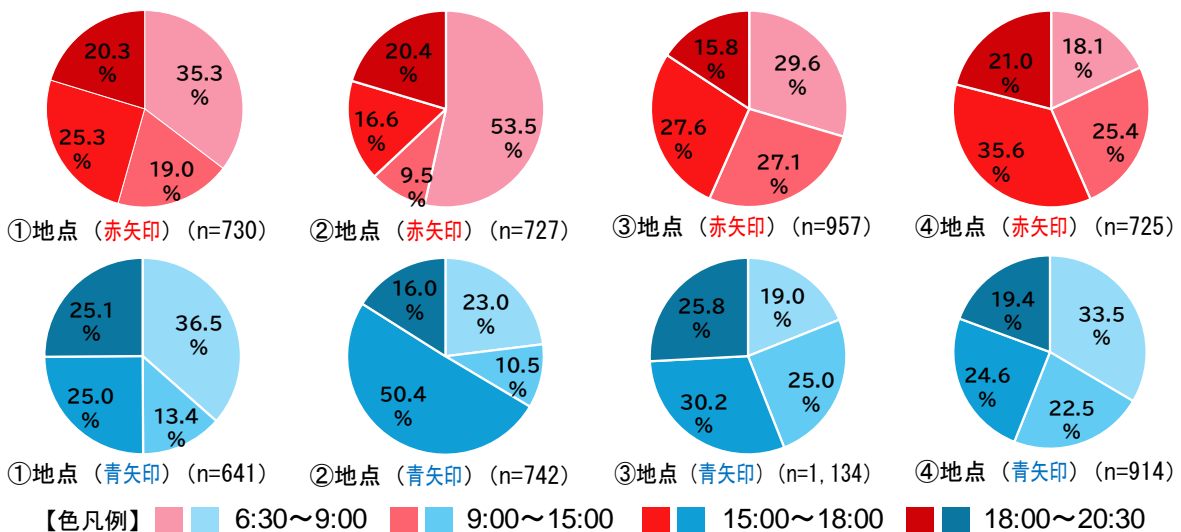


図 2-9 東金駅周辺地域の移動実態調査結果（平日）



時間帯別歩行者数の割合（休日）

注）赤系統は赤矢印の時間帯別グラフを、青系統は青矢印の時間帯別グラフを指します。

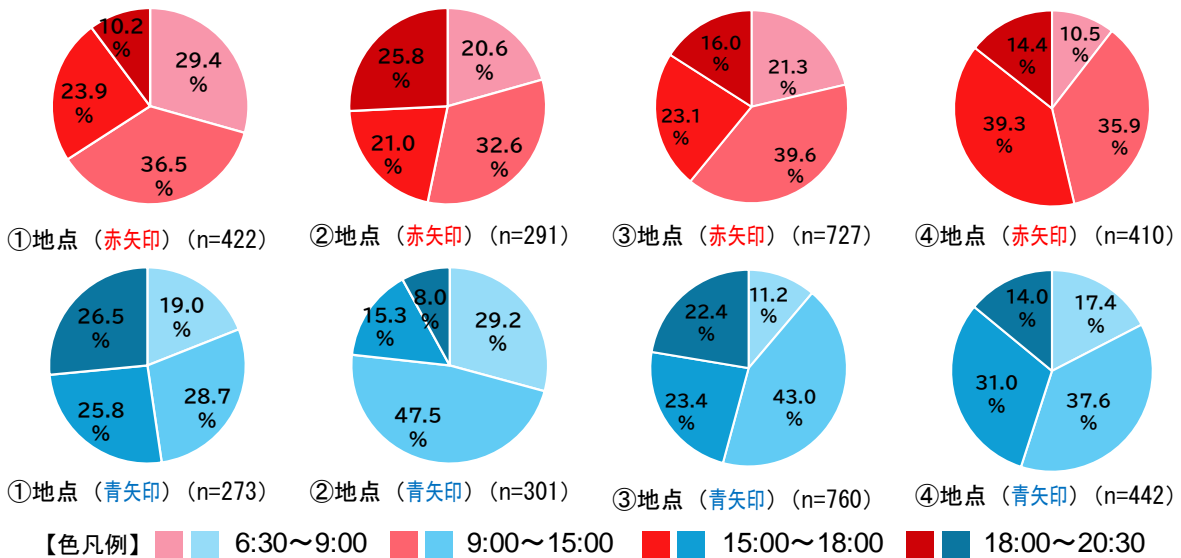


図 2-10 東金駅周辺地域の移動実態調査結果（休日）

平日は、東金駅改札から西口側へ向かう人流（②地点）が特に多く、これは東金高校へ向かう高校生の利用が多かったことが要因です。また、東金踏切（④地点）も朝の時間帯（6:30～9:00）と夕方の時間帯（15:00～18:00）で多くなっていて、おもに周辺の公共施設への通勤者が多く利用しているものと想定されます。

全体でみると、平日に比べて、休日の方が東金駅周辺の人流は少なくなる傾向を示しています。また、東西間の移動については、東金駅跨線橋（③地点）と東金踏切（④地点）を比較すると、やや東金駅跨線橋の方が多く、東金駅改札により近いことによる地理的な優位さが存在していることから、東西間の移動手段として活用されていると想定されます。

2.2.3 駅周辺地域の課題

駅利用者及び高校生アンケート、移動実態調査を踏まえて、駅周辺地域が抱える課題について整理しました。

(1) アンケート調査（駅利用者・高校生）を踏まえた課題

駅利用者、高校生アンケートの結果を踏まえると、以下のことが課題として整理できます。

- 東金駅周辺地域の強みは「安全・安心な空間」であり、今後もこの状態を維持していくことが望ましいです。
- 「待ち時間に休めるスペースの不足」について感じている駅利用者、高校生が多く、また、「日常の買い物・食事の利便性向上」、「滞在スペースの確保（勉強・交流・待ち合わせなど）」の整備を期待している駅利用者、高校生が多いです。
- 駅周辺地域として、強みである「安全・安心な空間」を整備していく必要があります。特に、休憩場所の整備に関するニーズが高いことから、公共施設最適化の際には、その視点を盛り込んだ施設整備、周辺環境の整備が望まれます。また、高校生の中では、「イベント開催等による賑わいのある空間」のニーズもやや高いことから、商業施設の充実などと併せて、駅周辺地域の賑わいについても考慮が必要です。

(2) 移動実態調査を踏まえた課題

移動実態調査を踏まえると、以下のことが課題として整理できます。

- 東金駅の東西間の移動については、東金駅の跨線橋と東金踏切の2ルートが主となっていますが、東金駅の跨線橋利用者の方がやや多く、東金駅改札に近いというメリットがあると想定されます。
- 一方で、通勤や通学など朝夕の時間帯に利用が集中し、一方で日中帯の移動は少なく、列車の発車時刻に合わせた移動が多いです。また、東金駅西口側へは、主に高校生の利用が多いため、休日は非常に利用が少なく、西口側への人流の波及が小さいです。
- また、令和8（2026）年3月に東金駅東口の新改札が供用開始されますが、市役所などの公共施設、東金中央公園や商業施設が集約しているメリットは大きく、東金駅周辺地域での回遊性が新たに生じることが想定されます。
- そのため、公共施設の最適化検討のうえでは、東金駅東口側と公共施設エリア間のアプローチ方法などを検討する必要があります。

(3) 東金駅周辺地域の抱える課題

上記を踏まえて、東金駅周辺地域の抱える課題を設定しました。

課題1	少子高齢化を見据えた、都市機能施設の集約と、都市サービスの効率化
課題2	東金駅および駅前空間の整備による利用性・利便性の改善
課題3	東金駅周辺による回遊性向上と交流の促進による魅力・付加価値の創出
課題4	文化・自然資源を活かした地域の魅力の向上

2.2.4 JR 東金駅周辺地域の整備ゾーニング

前項までの現況の整理結果や各種調査結果、また近年の潮流を踏まえ、東金駅周辺地域として目指す姿、さらに整備ゾーニングの考え方を以下に示します。



歴史・観光ゾーン	地域の文化資源・自然資源の情報発信や景観と調和した空間の形成を目指します。
東金駅東口周辺ゾーン (駅まち空間)	東金駅東口改札口開設の“インパクト”を活かし、駅・駅前広場とまち（市街地）の一体的な機能配置による『駅まち空間』を形成します。これにより、交通結節点の利便性・利用性を確保しつつ、駅周辺の賑わい形成を図ります。
シビック&交流・にぎわいゾーン	行政機能と中央公園の一体的再編や新たな都市機能集積を図ります。都市・行政サービスの向上に加え、「にぎわい・景観軸」と一体で賑わい形成や交流促進を目指します。
民間商業ゾーン	シビック&交流・にぎわいゾーンとの連携により、民間を主体とした商業活性化を図ります。
にぎわい・景観軸	東金駅東口、商業施設、シビック&交流・にぎわいゾーンを核としてつなぎ、沿道と一体の賑わいを形成します。将来的には、国道126号との連携も見据えていきます。

図 2-11 東金駅周辺地域の目指す姿

2.3 市役所周辺地域の現状と課題

市役所周辺地域の現状を以下に整理します。

2.3.1 現状の整理

(1) 市役所周辺地域の概要

市役所周辺地域は、東金市役所、東金図書館、東金中央コミュニティセンター、児童館の他に、山武郡市広域行政組合が所有する山武郡市振興センター、東金商工会議所が所有する東金商工会館が立地しています。また、公園・緑地として東金中央公園と東岩崎緑地が整備されています。

市役所周辺地域は、JR 東金線の東金駅から南東に約 250m の場所に位置し、周辺には山武合同庁舎や東金税務署の他、大型商業店舗（サンピア）が立地しています。

表 2-4 市役所周辺地域の敷地条件

所在地	千葉県東金市東岩崎 1-1 他
面積	15 筆合計 29,234.06 m ²
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
容積率	200%
防火地域・高度地区	指定なし（建築基準法 22 条、23 条区域の指定なし）
建築協定	なし
日影規制	なし
道路斜線	20m + 1/1.5
隣地斜線	31m + 1/2.5
緑化規制	なし

(2) 地籍等土地の基礎情報

市役所周辺地域の公共施設等の底地の基礎情報は下表の通りです。

表 2-5 市役所周辺地域における公共施設等の底地の基礎情報

区分	施設名称	建物所有者	所在	地番	地積 (㎡)	地権者	所有権変遷	
建築物	市役所第一庁舎	東金市	東岩崎 字一丁目	1-1	8,630.18	東金市 (1-6 以外)	/	
	市役所第二庁舎	東金市		1-6	719.04			
	別館・車庫等	東金市		1-7	473			
	東金図書館	東金市		1-8	1322.03	大蔵省 (1-6)		
				1-9*	3351.12*			
	地域職業相談室	東金市		1-2	38.16	東金市		所有権移転 (平成 10 年) 民間企業→東金市
				1-3	260.03			
	1-4	4.66						
	東金中央コミュニティーセンター	東金市		1-19	1179.71	東金市		/
				1-20	2255.68			
児童館	東金市	山武郡市 広域行政 組合	1-9*	3351.12*	/			
山武郡市 振興センター	東金市		1-17	1293.55				
			1-18	1043.44				
東金商工会館	東金商工 会議所	1-5	1,634.7	東金市	/			
公園・ 緑地	東金中央公園	東金市	1-21	6,431	東金市	/		
	東岩崎緑地	東金市	1-10	597.76	東金市	所有権移転 (平成 9 年) 個人→東金市		

※東岩崎一丁目 1-9 は丁字型の底地の北西側が市役所庁舎の敷地、南東側が山武郡市振興センターの敷地となる

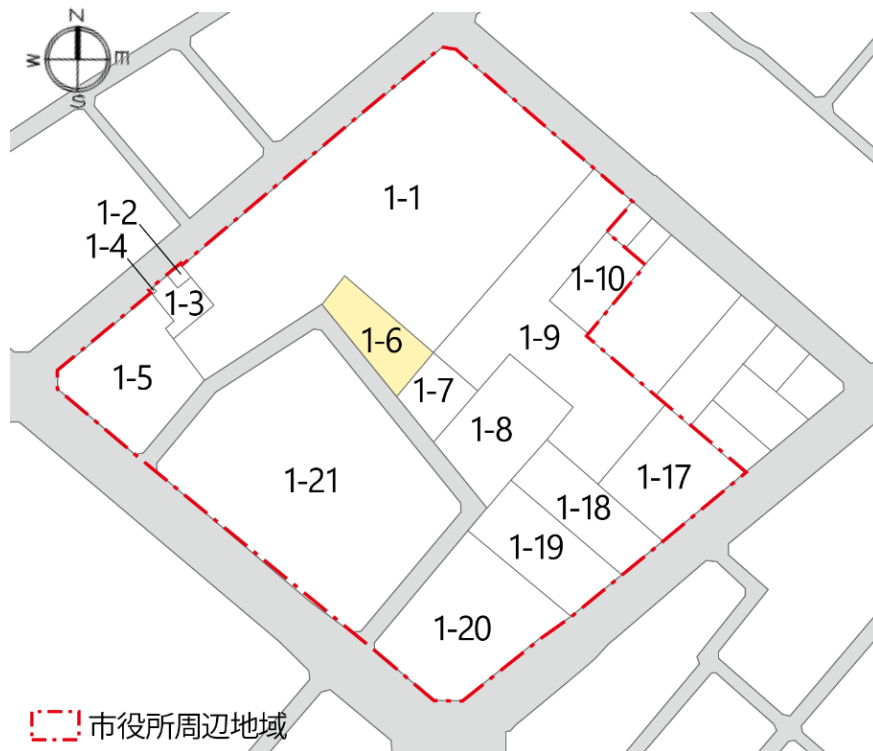


図 2-12 市役所周辺地域における字界 (■塗りは国有地)

(3) 立地する公共施設等の施設概要

① 東金市役所 第一庁舎

所在地	東岩崎 1-1
構造／階数	RC 造／3 階建
施設面積	建築面積：1,312.35 m ² 延床面積：3,400.56 m ²
建築年	建築年度：1965 年度 経過年数：60 年 目標使用年数：80 年 残存年数：20 年
耐震	耐震性能：無 耐震改修年度：未実施
諸室	市民課、社会福祉課、地域振興課、総務課、議場 (議会事務局)、売店、受付 等
駐車台数	200 台



② 東金市役所 第二庁舎

所在地	東岩崎 1-1
構造／階数	RC 造／5 階建
施設面積	建築面積：874.393 m ² 延床面積：3,817.52 m ²
建築年	建築年度：1992 年度 経過年数：33 年 目標使用年数：80 年 残存年数：47 年
耐震	耐震性能：新耐震基準 耐震改修年度：未実施 (実施不要)
諸室	高齢者支援課、都市整備課、環境保全課、生涯学習課、商工観光課、消防団本部、消費生活センター、会議室 等
駐車台数	200 台 (第一庁舎と合算)



③ 東金市役所 別館 (サービス棟)・車庫等

所在地	東岩崎 1-1、1-6、1-7、1-8 及び 1-9 の一部
地権者	大蔵省、東金市
構造／階数	サービス棟：RC 造 3 階 車庫：S 造 2 階建、S 造平屋建、各 1 棟
施設面積	建築面積：235.8 m ² (サービス棟) 延床面積：696.06 m ² (3 棟合計) 内、サービス棟 476.06 m ² 、車庫① 108 m ² 、車庫② 112 m ²
建築年	建築年度：1965 年度 経過年数：60 年 目標使用年数：80 年 残存年数：20 年
耐震	耐震性能：あり (サービス棟) 耐震改修年度：未実施
諸室	情報管理課、選挙管理委員会事務局 (サービス棟)、車庫、倉庫 等



④ 東金図書館

所在地	東岩崎 1-1
構造／階数	RC 造／地上 3 階
施設面積	建築面積：772.05 m ² 延床面積：1307.66 m ²
建築年	建築年度：1980 年度 経過年数：45 年 目標使用年数：60 年 残存年数：15 年
耐震	耐震性能：あり 耐震改修年度：2023 年度
諸室	開架書庫、閉架書庫、閲覧室、児童室、郷土資料室、多目的室、事務室 等
駐車台数	—



⑤ 地域職業相談室※市役所別棟

所在地	東岩崎 1-2、1-3、1-4
構造／階数	RC造／2階
施設面積	建築面積：135 m ² 延床面積：267.11 m ²
建築年	建築年度：1967年度 経過年数：58年 目標使用年数：80年 残存年数：22年
耐震	耐震性能：— 耐震改修年度：—
諸室	—
駐車台数	—



⑥ 東金中央コミュニティセンター、児童館

所在地	東岩崎 1-19、1-20
構造／階数	RC造／地上3階
施設面積	建築面積：— 延床面積：1314.96 m ² (コミュニティセンター) ：680.64 m ² (児童館)
建築年	建築年度：1978年度 経過年数：47年 目標使用年数：60年 残存年数：13年
耐震	耐震性能：有 耐震改修年度：2016年度
諸室	講堂、会議室、研修室、和室、調理室 等 (以上、コミュニティセンター) プレイルーム、創作室、図書室、集会室、のびのびハウス (幼児向けルーム) 等 (以上、児童館)
駐車台数	一般23台、車いす1台



⑦ 東金中央公園

所在地	東岩崎 1-21
施設面積	敷地面積：6,400 m ²
整備年	整備年度：1979年度 経過年数：46年
駐車台数	無



⑧ 東岩崎緑地


所在地	東岩崎 1-10
地権者変遷	個人所有→東金市
施設面積	敷地面積：600 m ²
整備年	整備年度：1999年度 経過年数：26年
駐車台数	無



⑨ 山武郡市振興センター

所在地	東岩崎 1-17、1-18、1-9 の一部	
構造／階数	RC 造／3 階	
施設面積	建築面積：657.13 m ² 延床面積：1,739.66 m ²	
建築年	建築年度：1972 年度 経過年数：53 年 目標使用年数：60 年 残存年数：7 年	
耐震	耐震性能：なし (耐震改修は実施したが、Is 値 0.49) 耐震改修年度：2001 年度	
諸室	総務課、電子計算課、教育委員会、事務局長室、 会議室 (第一～第三)	
駐車台数	40 台	

⑩ 東金商工会館

所在地	東岩崎 1-5	
棟数／階数	RC 造／地上 5 階	
施設面積	建築面積：657.25 m ² 延床面積：1,829.79 m ²	
建築年	建築年度：1974 年度 経過年数：51 年	
耐震	耐震性能：なし 耐震改修年度：未実施	
諸室	東金商工会議所事務局、青年会議所事務局、大ホ ール、中ホール、会議室 等	
駐車台数	36 台 (うち職員駐車場 13 台、公用車 4 台、役員 3 台、テナント入居者車両 5 台、来客用 11 台)	

2.3.2 市役所周辺地域が抱える課題

市役所周辺地域において最適化に取り組む場合、以下の課題を解決していく必要があります。

(1) 土地利用の検討に際し、地権者である財務省との協議が必要

- 市役所周辺地域の土地：大多数が市有地ですが、国有地（地権者：大蔵省（当時））が一筆あり、市庁舎としての利用を条件に賃貸借契約を締結しているため、市役所周辺地域全体の土地利用計画策定後に、国（財務省）との事前協議が必要です。庁舎建替え及び市役所周辺地域の土地利用のあり方の根幹に関わる課題であり、速やかに協議を進めることが必須です。

(2) 公共施設の目標使用年数に対する残存期間と耐震補強

- 東金中央コミュニティセンター（児童館）：市役所周辺地域における複合化の検討に当たっては、庁内及び国等の関係機関との協議が見込まれ、方針を固めるまでに時間を要することが想定されます。なかでも東金中央コミュニティセンターについては、目標使用年数に対する残存年数が13年と残り少なくなっていることから、関係機関協議に要する時間を見込み、市役所周辺地域における最適化等の具体的な検討に早期着手する必要があります。
- 第一庁舎：第一庁舎は築60年を迎えるとともに、耐震補強が必要な施設です。庁舎は行政機関の中核であり、日々多くの市民が来庁するとともに、大規模災害発生時には最重要拠点となるため、耐震改修及び建て替えの方針の早期検討が必要です。今回、耐震補強及び建て替えの比較検討を行ったところ、現時点で耐震補強を行うことで約20年の延命を図るよりも、すみやかに建て替えることが定量的・定性的に優位であるとの結果が得られたため、第一庁舎（及びサービス棟）の建て替えを前提とした整理を行います。

(3) 公園・市道・緑地の再配置

- 再配置検討：市役所周辺地域の土地の有効利用を図るためには、東金中央公園や東岩崎緑地、市道を含めた再配置が望ましく、検討に当たっては、各種法令や地区計画、上位計画との整合性を確認した上での進め方の整理が必要です。
- 公園を再編する場合は周辺環境への影響が想定されるため、周辺住民への意見聴取が必要となります。

(4) 関係団体の複合化意向を踏まえた、施設計画の検討

- 東金商工会館・山武郡市振興センター：両施設とも築50年以上を経過しており、老朽化に加え、耐震補強が必要となるため、今後10年以内の建替えが必要な施設です。
- 市役所庁舎との複合化：両施設の意向と本市による施設整備時期が合えば複合化の可能性があるため、双方の動向を踏まえた施設規模・プラン等の施設計画に加え、事業スキームを検討する必要があります。

3. 最適化の基本方針

3.1 基本方針

(1) 地域の利便性の向上

- ・ 少子高齢化・人口減少を見据えて、複数の公共施設・行政機能等を複合化することで都市機能を集約し、多様な利用者の利便性を幅広く確保します。
- ・ 自治体 DX の推進によって、行政事務の効率化や市民サービスの向上を図り、市民・本市職員双方にとっての日常における利便性・快適性を確保します。

(2) 地域の賑わい・交流の拠点としての役割

- ・ JR 東金駅東口から東金中央公園、公共施設群にかけての空間が、地域の賑わいを創出し、交流拠点となることを目指し、誰もが気軽に往来することのできる場所を念頭に検討を進めます。
- ・ 地域の賑わい創出に当たっては、各種イベントや民間の商業機能との連携も視野に入れて検討を進めます。

(3) 市民の安全性の確保、安心の創出

- ・ 災害発生時における市民の安全を確保し、安心を生み出すため、防災拠点としての機能の強化を図ります。

(4) 本市の財政負担の軽減

- ・ 本市の直面する財政的な制約の中で、公共サービスの質の維持・向上や本市の財政負担の軽減（施設整備コストの抑制及び維持管理・運営の効率化によるコストの効率化）を実現するために、公共施設等の複合化や、PPP/PFI 等の官民連携手法の導入を視野に検討を進めます。

また、本市が所有する公共施設の総量を縮減することで、管理コスト等の抑制を図ります。

(5) 市有地の有効活用

- ・ 公共施設の最適化によって生み出される可能性のある空間（土地又は建物）は、積極的な活用を図るとともに、民間事業者等への貸付・売却を検討し、新たなまちづくり機運の醸成を促します。

3.2 導入機能・サービスの検討

(1) ニーズ調査

1) 駅利用者アンケート調査

駅利用者アンケート調査で得られた以下の設問に対する回答から、東金駅周辺地域のニーズを整理します。

東金駅周辺地域の改善してほしい点	東金駅周辺地域に期待すること
駅から周辺地域への移動手段が少ない	・ 日常の買い物・食事の利便性向上
待ち時間に休めるスペースの不足	・ 滞在スペースの確保 (勉強・交流・待ち合わせなど)
駅構内の移動が不便	・ バスやタクシーの乗換えがしやすい空間
商業施設の不足	・ 防災機能が確保された空間
歩行者・自転車の安全性が低い	・ 自家用車でのアクセスがしやすい空間
駅周辺の駐車台数・駐輪台数が少ない	・ 地域の魅力向上や文化の発信
施設間の行き来がしづらい	・ イベント開催等による賑わいのある空間
周辺地域の情報案内が分かりにくい	・ 子どもの遊び・学び・体験の場
医療・福祉施設の不足	
バス・タクシーの乗降場が分かりにくい	
文化ホールなどの公共施設の不足	

←→ : 関連する回答

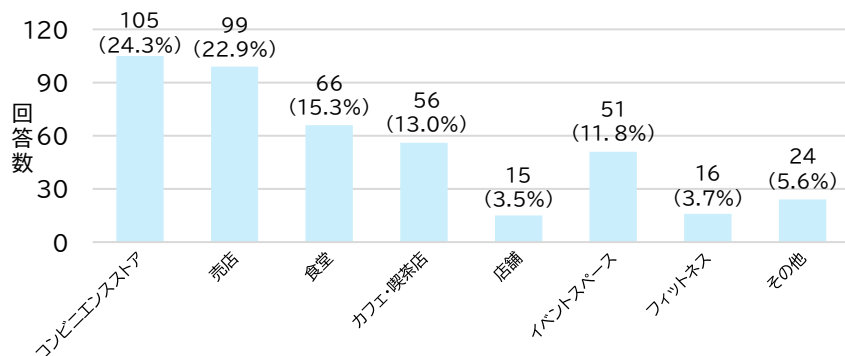
駅利用者を対象としたアンケート調査における、「東金駅周辺地域の改善してほしい点」及び「東金駅周辺地域に期待すること」の回答から、東金駅周辺地域では「交通結節点機能」、「商業機能」及び「交流機能」に対するニーズがあるものと考えられます。

市役所周辺地域は東金駅周辺地域に包含されており、JR 東金駅に関連すること以外は、市役所周辺地域に対しても同様の改善及び期待があるものと推察されます。

2) 職員アンケート調査

庁舎を建て替える場合に新たに備えたい機能としては、「コンビニエンスストア」、「売店」をはじめとした物販機能を望む声が多く聞かれました。

次いで「イベントスペース」と回答する声があり、多目的に使える空間も求められていることが分かりました。



(2) ペルソナ分析

東金駅周辺で消費活動（時間・金）や、行政サービスの享受が想定される属性の視点を踏まえ、5つのペルソナ像を設定します。

【ペルソナとは】

ペルソナとは理想的な顧客像をさし、マーケティングでよく用いる検討項目の1つです。年齢・性別・職業・悩み・価値観など詳細に設定して、ターゲットを広範に捉えるのではなく、一人の具体的な人物像に焦点を当てることで、「誰に何を届けるか」を明確にする戦略の基盤となり、効果的な施策・戦略を明確にすることが可能です。

1) 高齢者（市内）



年齢：76歳

【プロフィール】

家族構成	夫と2人暮らし
居住地	東金市荒生
駅周辺への来訪目的	役所への手続き、通院、買い物
駅周辺への来訪頻度	月2～3回程度
駅周辺へのアクセス方法	バス

【駅周辺に期待すること・したい過ごし方】

- 夏場や冬場においても体に負担なく快適にバスを待てる待合スペースが欲しい。
- 日によっては、東金駅東口、商業施設、役所間での移動があるので、できるだけスムーズに移動できると良い。
- 昔のように駅前が少しでもにぎやかになるとうれしい。

2) 子育て層（市内）



【プロフィール】

家族構成	夫・妻・子ども（6歳、4歳）
居住地	東金市日吉台
駅周辺への来訪目的	日常の買い物、子どもの遊び・学び
駅周辺への来訪頻度	週1回程度
駅周辺へのアクセス方法	自家用車

【駅周辺に期待すること・したい過ごし方】

- 子どもには遊び・学び等、様々な経験をさせたい。
- 食料品等をまとめて週末に駅周辺商業施設に買い物に行くので、その際に、アクセス性も含めて、子どもの遊び・学びも一緒にできる環境があると良い。
- それぞれの施設は近接していると理想である。また、イベント等があると駅周辺を訪れる楽しみも増える。
- 喫茶店等の休憩する場所が近くにあると良い。

3) 子育て層（市外）



【プロフィール】

家族構成	夫・妻・子ども（4歳、1歳）
居住地	市外（大網白里市）
駅周辺への来訪目的	娯楽・買い物
駅周辺への来訪頻度	数カ月に1回程度
駅周辺へのアクセス方法	自家用車

【駅周辺に期待すること・したい過ごし方】

- 「ヤッサ東金祭」など中央公園のイベントに参加しに駅周辺に来ている。更なる魅力ある個店やイベントが増えると良い。
- 西口には歴史的建造物を活かしたまちなみがある。駅東西の往来が容易になればまちなかを歩いてみたい。

4) 高校生（市外）



年齢：18歳

【プロフィール】

家族構成	父・母、妹との4人暮らし
居住地	市外（山武市）
駅周辺への来訪目的	通学
駅周辺への来訪頻度	毎日
駅周辺へのアクセス方法	電車（東金駅～松尾駅）

【駅周辺に期待すること・したい過ごし方】

- 受験勉強の時間を少しでも確保するため、バスや電車を待っている間に勉強できる場所が欲しい。
- 勉強できる場所とセットで、軽食が購入できる店が欲しい。
- 調べものの時にタブレットを使っているのので、Wi-Fiが使えたりコンセントから充電ができると良い。
- 友人とゆったりすごせる“居場所”も欲しい。

5) 大学生（市内）



年齢：21歳

【プロフィール】

家族構成	父、母、弟、妹との5人暮らし
居住地	東金市南上宿
駅周辺への来訪目的	アルバイト
駅周辺への来訪頻度	週に2～3回程度
駅周辺へのアクセス方法	自転車

【駅周辺に期待すること・したい過ごし方】

- 飲食店でのアルバイトを通じ、「ヤッサ東金祭」等の地域イベントに毎年参加している。様々な人との交流が楽しく、もっと地域の賑わいづくりに関わりたい。
- このため、駅周辺において、交流の場が充実すると良い。
- この地域が好き。アルバイトで学んだことを活かし、いずれは東金駅周辺で自分の店をもちたい。この際、空き家をリノベーションする等、開業時の負担が少なくできるとよい。

(3) 導入機能・サービス

駅利用者及び職員からのニーズ及びペルソナ分析を踏まえ、求められている機能及びサービスを以下に整理します。

	求められる機能	求められるサービス
駅利用者 アンケート調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 乗り継ぎ拠点機能 ・ 商業機能 ・ 交流機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 送迎待機スペースを兼ねた駐車場を持つ喫茶店（交通 乗り継ぎ拠点、商業） ・ 待ち合わせできるカフェ（商業、交流） ・ 買い物ついでに休憩や散歩が出来る空間（商業、交流） ・ コミュニティバスの充実（乗り継ぎ拠点、交流）
職員 アンケート調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業機能 ・ 交流機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンビニエンスストア ・ 売店 ・ 食堂、カフェ・喫茶店（以上、商業） ・ イベントスペース（交流）
導入機能・サービスの方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市役所へのアクセス性の向上や東金駅利用者の交流・待合が可能となる交通機能、交流機能、待合機能等 ・ 東金駅東口からまちなかへの誘客機能のほか、物販機能、広場機能等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣の既存民間施設（サンピアやコンビニエンスストア等）との役割を明確化したうえで、新複合庁舎周辺において「手軽に、必要なものが購入できる空間」 ・ 市役所等複合施設へのアクセス性向上を図るための交通機能の配置、駐車場・駐輪場の充実等

3.3 最適化の対象施設

(1) 最適化の対象施設の考え方

最適化の対象施設は、市役所周辺地域に立地する 8 施設 10 棟において以下の 4 つの視点から検討します。

① 目標使用期間に対する考え方

本地域に立地する施設において、市役所第二庁舎を除いた 9 棟は、昭和 40（1965）年（市役所第一庁舎及びサービス棟）から昭和 56（1981）年（市役所車庫（2 棟のうち 1 棟））の間に整備されており、「東金市公共建築物個別施設計画（第 1 期）」に示されている目標使用年数に対しての残存年数は最短 7 年（市役所車庫（2 棟のうち 1 棟））から 22 年（市役所・別棟）です。

また、山武郡市振興センターは昭和 47（1972）年、東金商工会館は昭和 49（1974）年に建設されており、同様の状況と考えられます。

② 耐震性についての考え方

市役所第二庁舎を除いて旧耐震仕様で整備されており、その内、耐震性能が確保されておらず、かつ耐震改修が済んでいない施設として「第一庁舎」及び「東金商工会館」が挙げられます。市役所は災害時に防災拠点となることが求められ、また、東金図書館、東金中央コミュニティセンター及び児童館は多数の市民利用があることから更なる耐震性の強化が必要です。

③ 市役所との機能面の親和性の考え方

市役所周辺地域に立地する施設は主に「事務所機能」と「交流（コミュニティ）機能」を持つ施設に大分されます。この 2 つの機能の複合化は事例も多くあり、親和性は高いと考えられます。

④ 最適化の実現性について考え方

市有施設においては、所管課が最適化（集約・統合など）手法を積極的に望む意向を示しています。また、東金商工会議所においても、所有する東金商工会館の単独建て替えは困難と考えており、新庁舎への入居意向を示しています。

一方、山武郡市広域行政組合の意向は、東金商工会議所と比較すると事業実施時期によって実現性が大きく左右されるため留意する必要がある状況です。

以上の考え方を踏まえ、最適化の対象とする公共施設を以下の通り整理します。

- ① 確定施設：市役所（第一庁舎、サービス棟、別棟、車庫 2 棟）、東金商工会館
- ② 検討対象：市役所第二庁舎、東金図書館、東金中央コミュニティセンター（児童館含む）、山武郡市振興センター、東金中央公園
- ③ 新設計画：子育て支援センター
- ④ 存置対象：東岩崎緑地

(2) 建て替えパターンの整理

(1) の考え方を踏まえ、最適化の対象とする公共施設を以下の通り整理し、建て替えパターンを検討します。

① 第一庁舎、サービス棟、別棟、車庫2棟、東金商工会館の複合化は確定要素とする。

② 変動要素として以下の4点を見込む。

☆東金中央公園を除いた形での施設複合化 または 東金中央公園を含めた街区最適化

A 第二庁舎の存置 または すみやかな建替え（複合化）

B「事務所系複合施設」と「コミュニティ系複合施設」に分棟した上での複合化

事務所系複合施設：第一庁舎、第二庁舎、サービス棟、別棟（地域職業相談室）、車庫2棟、東金商工会館、山武郡市振興センター

コミュニティ系複合施設：東金図書館、東金中央コミュニティセンター、児童館（以上、既設）、子育て支援センター（新設）

C 山武郡市振興センターの存置 または （市庁舎等との）複合化

表 3-1 建替えパターン案

用途 事：事務所系、コ：コミュニティ系
パターン ○：複合化、△：別棟で複合化、－：既存建物存置

建物名	延床面積 (必要面積)	建替えパターン								
		用途	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
第一庁舎	3,400 m ²	事	○	○	○	○	○	○	○	○
第二庁舎 ^A	3,817 m ²		－	－	－	－	○	○	○	○
サービス棟	476 m ²		○	○	○	○	○	○	○	○
別棟	267 m ²		○	○	○	○	○	○	○	○
車庫1	108 m ²		○	○	○	○	○	○	○	○
車庫2	112 m ²		○	○	○	○	○	○	○	○
東金図書館 ^B	1,308 m ²	コ	○	○	△	△	○	○	△	△
東金中央コミュニティセンター ^B	1,315 m ²		○	○	△	△	○	○	△	△
児童館 ^B	681 m ²		○	○	△	△	○	○	△	△
東金商工会館	400 m ² *1	事	○	○	○	○	○	○	○	○
山武郡市振興センター ^C	1,200 m ² *1	事	○	－	○	－	○	－	○	－
(子育て支援センター)	700 m ² *2	コ	○	○	△	△	○	○	△	△
合計	13,784 m ²									
うち、事務所系	9,780 m ²									
うち、コミュニティ系	4,004 m ²									

*1：ヒアリング結果を踏まえ、必要面積を設定

*2：新設する施設として児童館と同程度の面積を想定

☆で示した「東金中央公園を除いた形での施設複合化」または「東金中央公園を含めた街区最適化」に対して、表 3-1 の 8 パターンを考慮し、計 16 パターン (=2×8) を整理し次頁以降で比較します。

3.4 ゾーニング及び施設配置

(1) 東金中央公園を存置する場合

1) ゾーニング

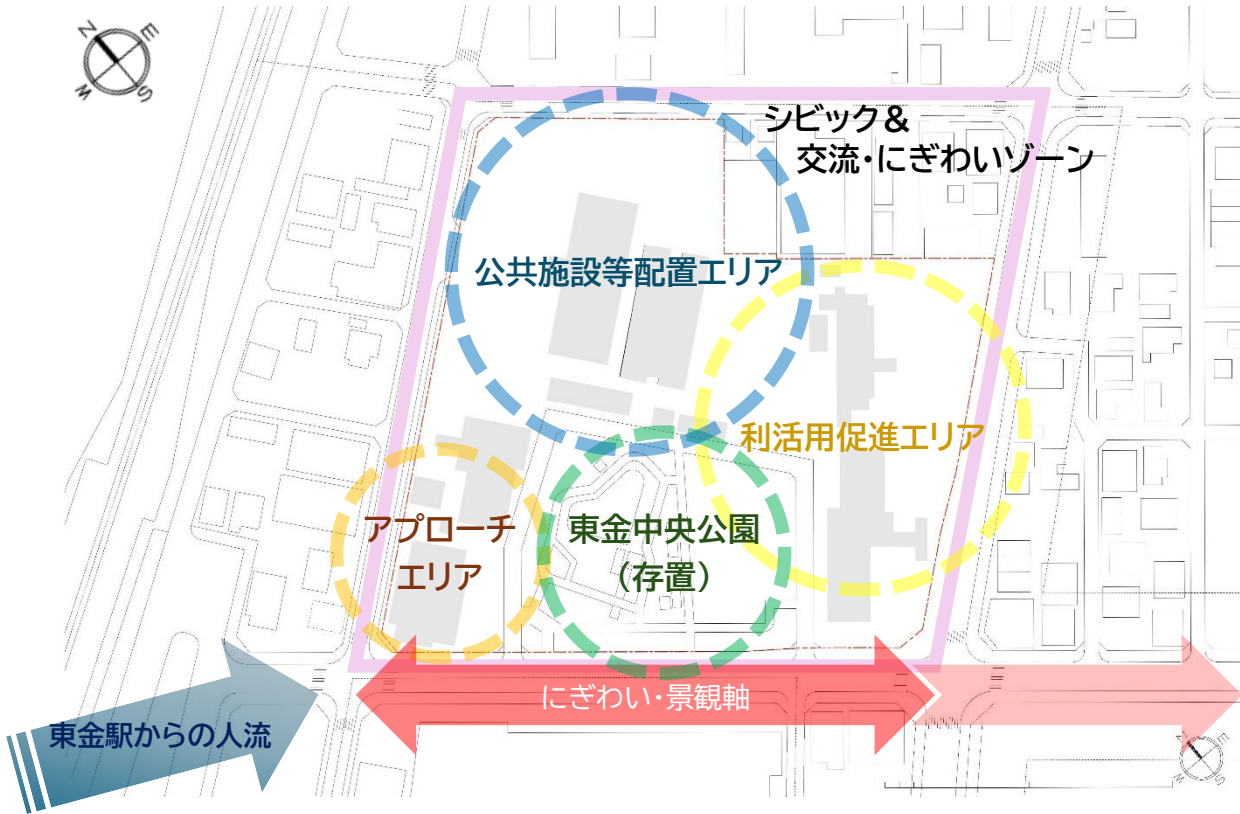


表 3-2 各エリアの位置付け（エリア名は仮称）

公共施設等配置エリア	仮設庁舎を整備しない前提とするため、現在の市役所（第一・第二庁舎、サービス棟）の駐車場部分にて複合施設の整備を行う。
アプローチエリア	東金駅からの人流を迎え入れるための設えを整える。商業機能の導入も検討する。
利活用促進エリア	市道 0113 号線に面するという利点を生かし、第 2 次東金市都市計画マスタープランに示されている「多様な都市機能の集積」を図る。 または、最適化により生み出される市有地の売却や定期借地による財源を得て、行政サービス向上を図る。
東金中央公園（存置）	公園及び公園を囲む市道 1083 号線は存置するが、人の往来がしやすいように公園外周部の設えを整える。

2) 建替えパターン

東金中央公園をそのままの位置で供用し続ける場合、以下の8パターンが考えられます。

	①		②		③		④	
最適化の考え方								
A：第二庁舎	存置		存置		存置		存置	
B：分棟化	しない		しない		2分棟		2分棟	
C：都市振興センター	含める		含めない		含める		含めない	
コスト	相対的に安価	○	最も安価	☆	相対的に安価	○	相対的に安価	○
工事範囲	相対的に狭い	○	最も狭い	☆	相対的に狭い	○	最も狭い	☆
工事期間			最も短い	☆			相対的に短い	○
物理的実現性	最も高い	☆			相対的に高い	○		
生み出される市有地	相対的に狭い	▲	狭い	△	相対的に狭い	▲	最も狭い	×
利便性							低い	△
土地利用効率			相対的に低い	▲	低い	△	最も低い	×
物理的自由度	相対的に低い	▲	相対的に低い	▲	相対的に低い	▲	最も低い	×
	A				B			
	⑤		⑥		⑦		⑧	
最適化の考え方								
A：第二庁舎	複合化		複合化		複合化		複合化	
B：分棟化	しない		しない		2分棟		2分棟	
C：都市振興センター	含める		含めない		含める		含めない	
コスト	相対的に高価	▲	相対的に高価	▲	相対的に高価	▲	相対的に高価	▲
工事範囲	相対的に狭い	○	最も狭い	☆	相対的に狭い	○	最も狭い	☆
工事期間	相対的に長い	▲			長い	△		
物理的実現性								
生み出される市有地	最も広い	☆	相対的に広い	○	広い	◎	相対的に広い	○
利便性	高い	◎			高い	◎		
土地利用効率	最も高い	☆	高い	◎	相対的に高い	○		
物理的自由度	高い	◎	相対的に高い	○	高い	◎	相対的に高い	○

ポジティブ評価 ☆>◎>○>▲>△>× ネガティブ評価

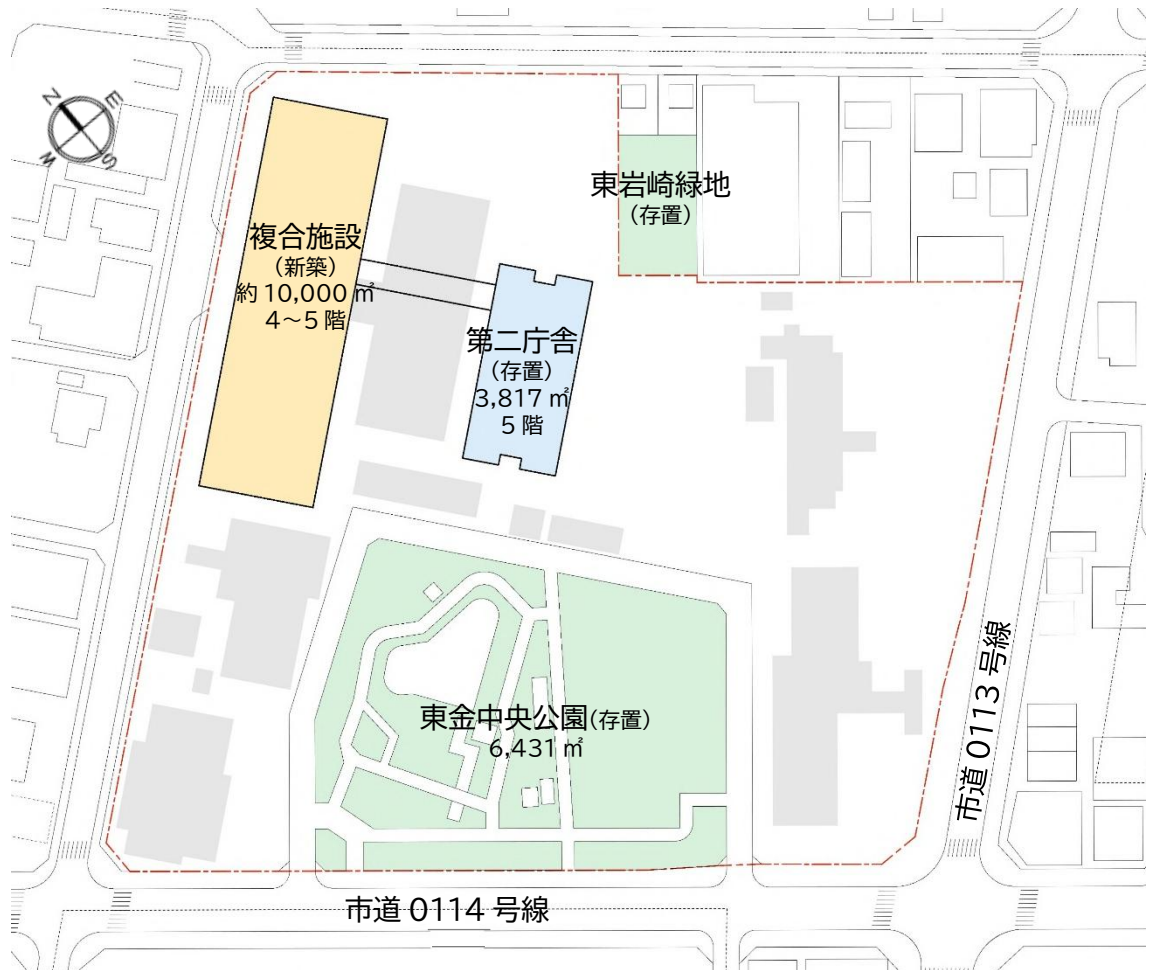
※現時点での検討内容で、一定の比較が可能である項目を記載し、比較が困難な項目は空欄とした。また、複合的要素が含まれるものは「最も良い」または「最も悪い」、もしくはそれに準ずる評価が可能である項目のみ記載した。

3) 施設配置

8つの建替えパターンの内、物理的実現度が高い案として①、③を選択し、施設配置イメージを整理します。なお、建替えパターン①については、存置する第二庁舎との連携を考慮した上での建替えスペースが2か所考えられたため、2案整理します。

a) A-1パターン（建替えパターン表①）

第二庁舎以外の公共施設等を複合化し、既存第一庁舎の西側駐車場に複合施設を整備
東金中央公園は存置



表

3-3 最適化のメリット・デメリットと課題（A-1パターン）

<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第二庁舎を存置することでイニシャルコストの抑制が図れる。 ・ (庁舎等) 複合施設、第二庁舎及び東金中央公園の位置関係が現状とほぼ同じであるため、市民の親しみが残る。 ・ 幹線道路（市道 0113 号線）に面する土地が残るため、将来的な利活用が検討しやすい。
<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合施設と第二庁舎間に物理的距離が生まれる（約 35m）。 ・ 複合施設の建設工事期間において、場外に公用車用駐車場を確保する必要がある（現公用車駐車場を来客用駐車場にする）。

b) A-2 パターン (建替えパターン表①)

第二庁舎以外の公共施設等を複合化し、第二庁舎の東側駐車場に複合施設を整備
東金中央公園は存置

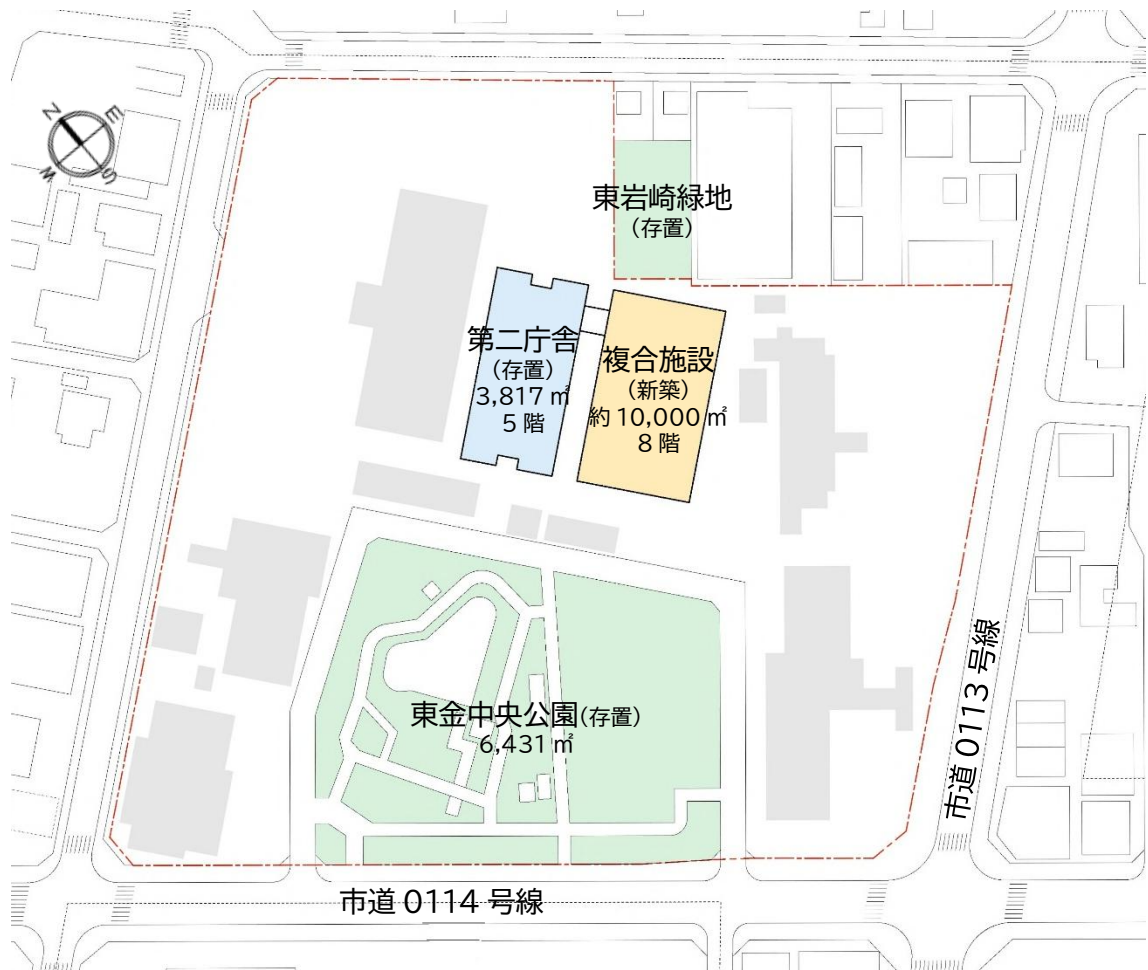


表 3-4 最適化のメリット・デメリットと課題 (A-2 パターン)

<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・第二庁舎を存置することでイニシャルコストの抑制が図れる。 ・(庁舎等) 複合施設、第二庁舎及び東金中央公園の位置関係が現状とほぼ同じであるため、市民の親しみが残る。 ・幹線道路 (市道 0113 号線) に面する土地が残るため、将来的な利活用が検討しやすい。
<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・(庁舎等) 複合施設へのアプローチ距離が今より長くなる また、東西いずれをメインアプローチとした場合にも、設えの工夫が必要となる。 ・複合施設の建設工事期間において、場外に公用車用駐車場を確保する必要がある (現公用車駐車場を来客用駐車場にする)。 ・想定建築面積では8階建てを見込んでおり、周囲との景観の調和を乱す恐れがある。

c) Bパターン (建替えパターン表③)

第二庁舎以外の公共施設等を複合化し、既存第一庁舎の西側駐車場にコミュニティ系複合施設を、既存第二庁舎東側駐車場に事務所系複合施設を整備

東金中央公園は存置

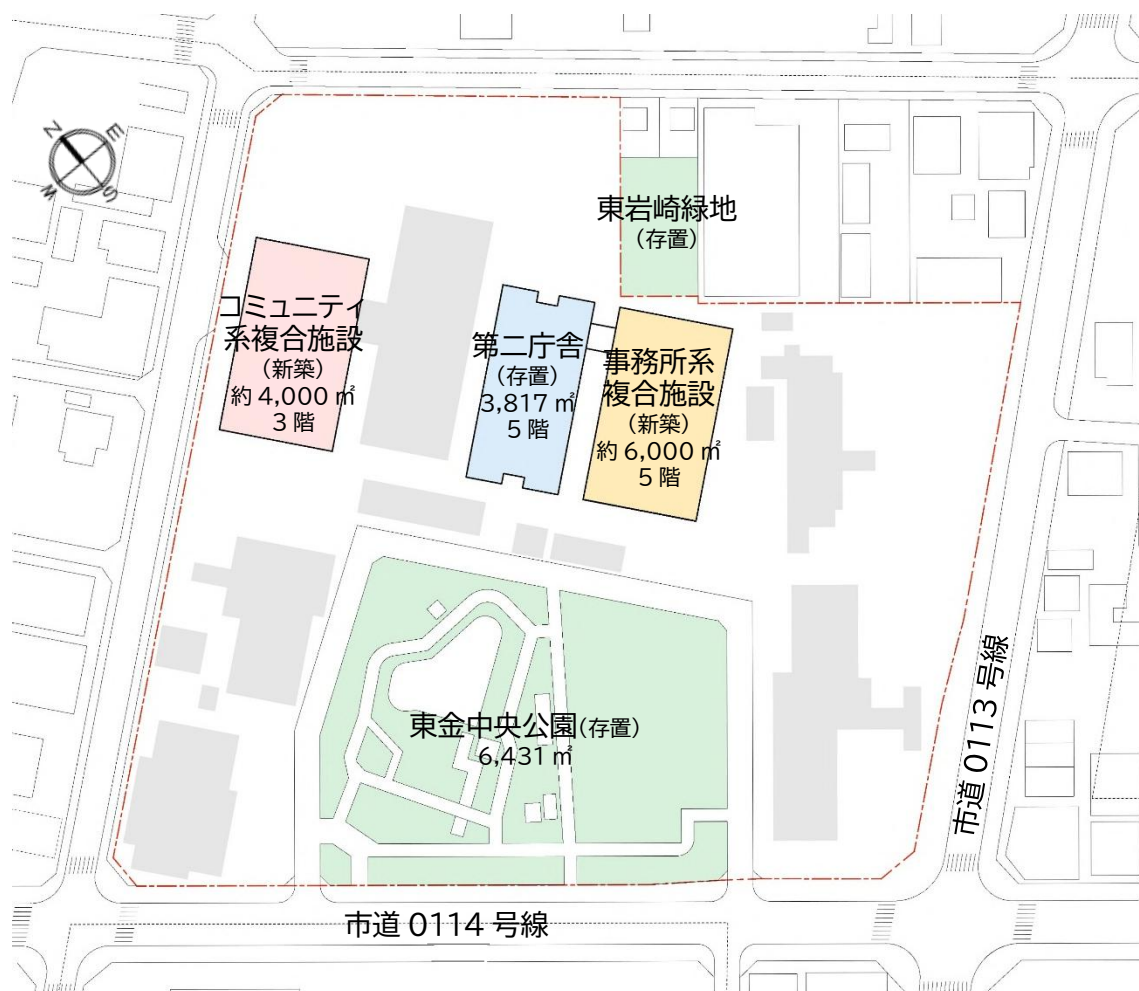


表 3-5 最適化のメリット・デメリット (Bパターン)

メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第二庁舎を存置することでイニシャルコストの抑制が図れる。 ・ 3棟が近接するとともに事務所系複合施設と第二庁舎が隣接するため、職員等の利便性が高い、 ・ コミュニティ系施設が道路に面するとともに現第一庁舎のスペースを中庭化することで利用環境の向上が図れる。 ・ 幹線道路 (市道 0113 号線) に面する土地が残るため、将来的な利活用が検討しやすい。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合施設の建設工事期間において、来客者用及び公用車用駐車場の不足が想定される。

(2) 東金中央公園を移設する場合

1) ゾーニング

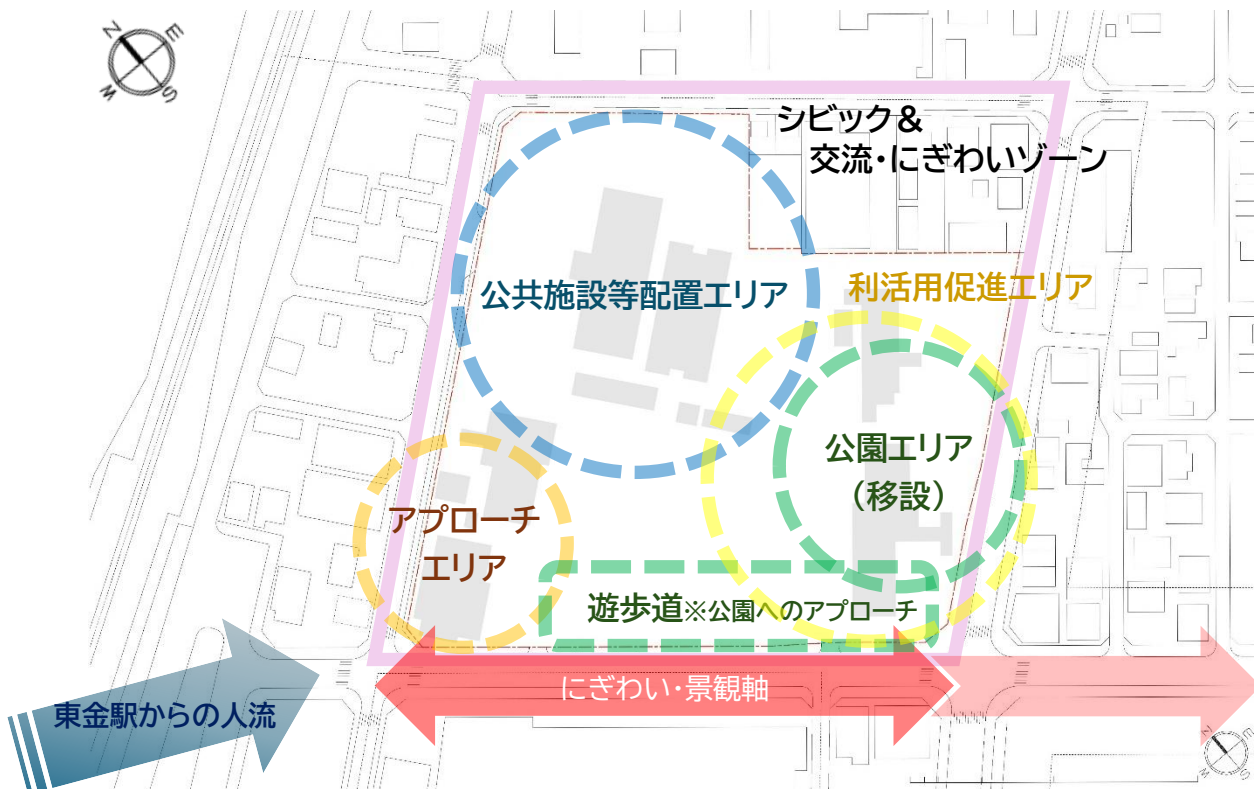


表 3-6 各エリアの位置付け（エリア名は仮称）

公共施設等配置エリア	仮設庁舎を整備しない前提とするため、現在の市役所（第一・第二庁舎、サービス棟）の駐車場部分または現東金中央公園にて複合施設の整備を行う。
アプローチエリア	東金駅からの人流を迎え入れるための設えを整える。商業機能の導入も検討する。
利活用促進エリア 公園エリア	市道 0113 号線に面する日当たりのよい公園を設置する。安全対策上、幹線道路側は閉じる形を想定するが、北方向にはオープンな設えとし、行政サービスの利用者のための憩いの場を提供する。
遊歩道 ※公園エリアのアプローチを兼ねる	「アベニュー東地区 地区計画」に定められている公園地区の整備・開発及び保全方針を踏まえて、東金駅からの人流をアプローチエリアから公園エリアまで導く遊歩道等を整備する。 また、市道 0114 号線に面する歩道部分を拡張することでウォーカブルなまちづくりを推進するとともに、ヤッサ東金祭り等のイベント時には拡張した歩道部分に屋台を設置することで、イベント参加者の人流を円滑にする。

2) 建替えパターン

東金中央公園の移動を許容する場合、以下の8パターンが考えられます。

	⑨		⑩		⑪		⑫	
最適化の考え方								
A: 第二庁舎	存置		存置		存置		存置	
B: 分棟化	しない		しない		2分棟		2分棟	
C: 都市振興センター	含める		含めない		含める		含めない	
コスト	相対的に安価	○	相対的に安価	○	相対的に安価	○	相対的に安価	○
工事範囲	最も広い	×	相対的に広い	▲	最も広い	×	相対的に広い	▲
工事期間			短い	◎			相対的に短い	○
物理的実現性	相対的に高い	○			相対的に高い	○		
生み出される市有地	相対的に狭い	▲	狭い	△	相対的に狭い	▲	最も狭い	×
利便性							低い	△
土地利用効率							最も低い	×
物理的自由度	高い	◎	相対的に高い	○	高い	◎	相対的に高い	○
	C				D			

	⑬		⑭		⑮		⑯	
最適化の考え方								
A: 第二庁舎	複合化		複合化		複合化		複合化	
B: 分棟化	しない		しない		2分棟		2分棟	
C: 都市振興センター	含める		含めない		含める		含めない	
コスト	相対的に高価	▲	相対的に高価	▲	最も高価	×	相対的に高価	▲
工事範囲	最も広い	×	相対的に広い	▲	最も広い	×	相対的に広い	▲
工事期間	相対的に長い	▲			最も長い	×		
物理的実現性								
生み出される市有地	最も広い	☆	比較的広い	○	広い	◎	相対的に広い	○
利便性	高い	◎			高い	◎		
土地利用効率	最も高い	☆	高い	◎	相対的に低い	△		
物理的自由度	高い	◎	相対的に高い	○	最も高い	☆	相対的に高い	○
					E			

ポジティブ評価 ☆>◎>○>▲>△>× ネガティブ評価

※現時点での検討内容で、一定の比較が可能である項目を記載し、比較が困難な項目は空欄とした。また、複合的要素が含まれるものは「最も良い」または「最も悪い」、もしくはそれに準ずる評価が可能である項目のみ記載した。

3) 施設配置

8つの建替えパターンの内、物理的実現度が高い案として⑨及び⑩を、物理的自由度が最も高い案として⑬を選定し、施設配置イメージを整理します。

a) Cパターン（建替えパターン表⑨）

第二庁舎以外の公共施設等を複合化し、現東金中央公園敷地に整備。

東金中央公園は市道 0113 号線に面する形で移設。

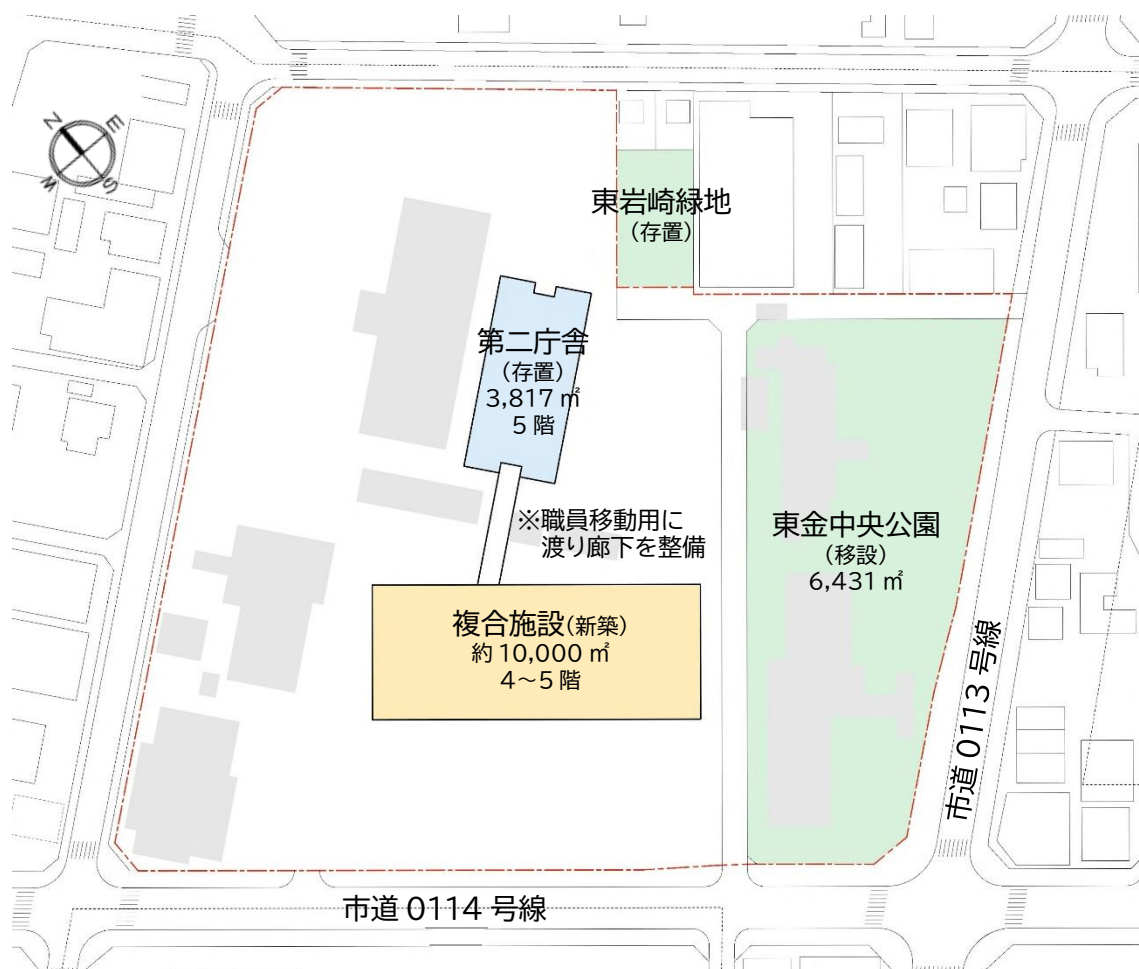


表 3-7 最適化のメリット・デメリット（Cパターン）

メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第二庁舎を存置することでイニシャルコストの抑制が図れる。 ・ 市道 0114 号線を挟んで複合施設と大型商業施設（サンピア）が向かい合う形となり、市道 0114 号線一帯に賑わいを呼び込む要素となる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合施設建設工事期間においては、「ヤッサ東金祭」等東金中央公園でのイベント開催に調整が必要となる。 ・ (複合施設) を第二庁舎に寄せる場合、池部分が底地となり、より強固な基礎構造が必要となる恐れがある。池を避ける場合は複合施設と第二庁舎間に物理的距離が生まれる（約 60m）。

b) Dパターン（建替えパターン表①）

第二庁舎以外の公共施設等を2分棟で複合化し、現東金中央公園敷地に整備。
 東金中央公園は市道0113号線に面する形で移設。

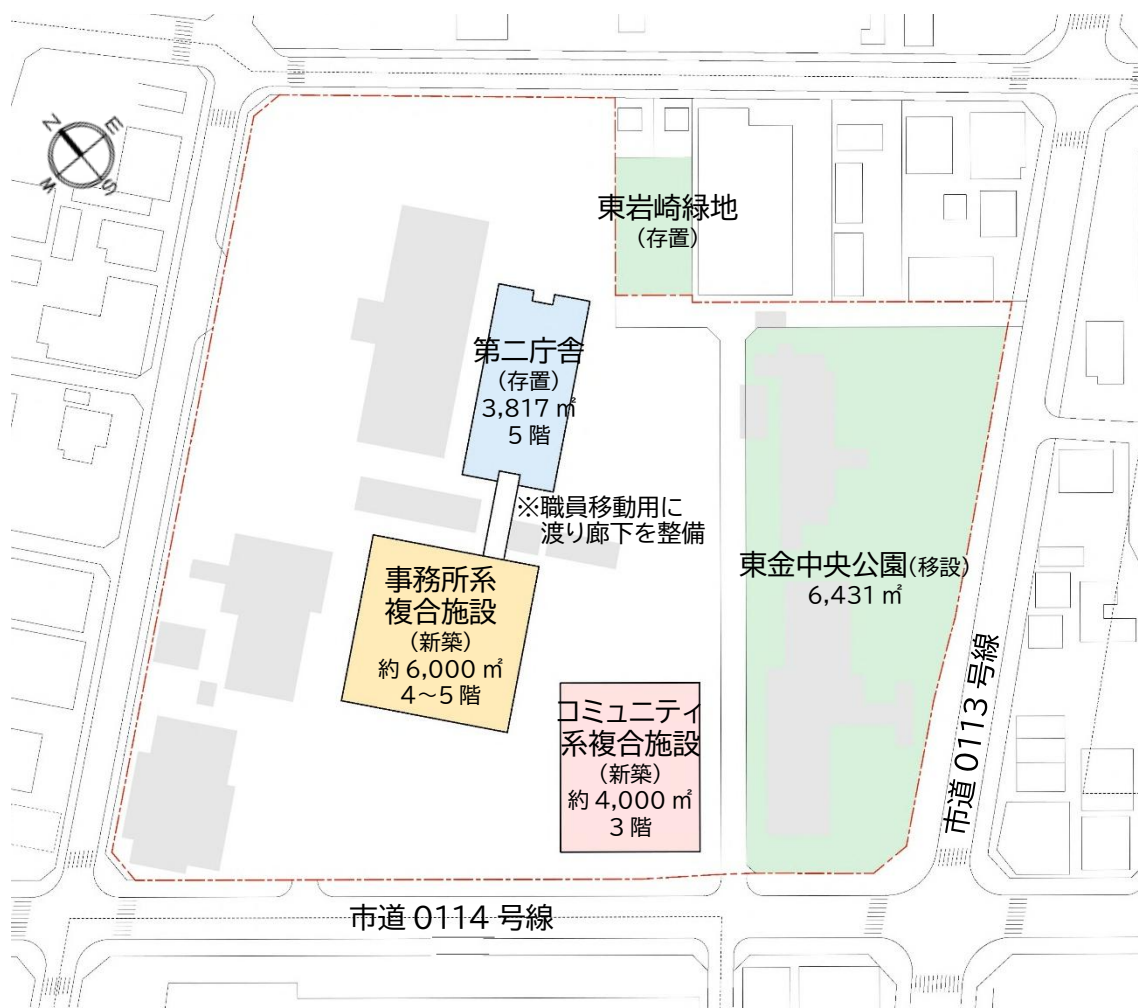


表 3-8 最適化のメリット・デメリット（Dパターン）

<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面で縛られる要素が少ないため、平面構成、階数構成等で自由度が高い。 事務所系複合施設は駅側に、コミュニティ系複合施設は公園側に開くことが出来、来訪者も視認しやすい。
<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> 複合施設建設工事期間における「ヤッサ東金祭」等東金中央公園でのイベント開催に調整が必要となる。 （複合施設）を第二庁舎に寄せる場合、池部分が底地となり、より強固な基礎構造が必要となる恐れがある。池を避ける場合は複合施設と第二庁舎間に物理的距離が生まれる（約60m）。

c) Eパターン (建替えパターン表⑮)

第二庁舎を含めた全ての公共施設等を複合化し、現東金中央公園敷地に整備。
 東金中央公園は市道 0113 号線に面する形で移設。

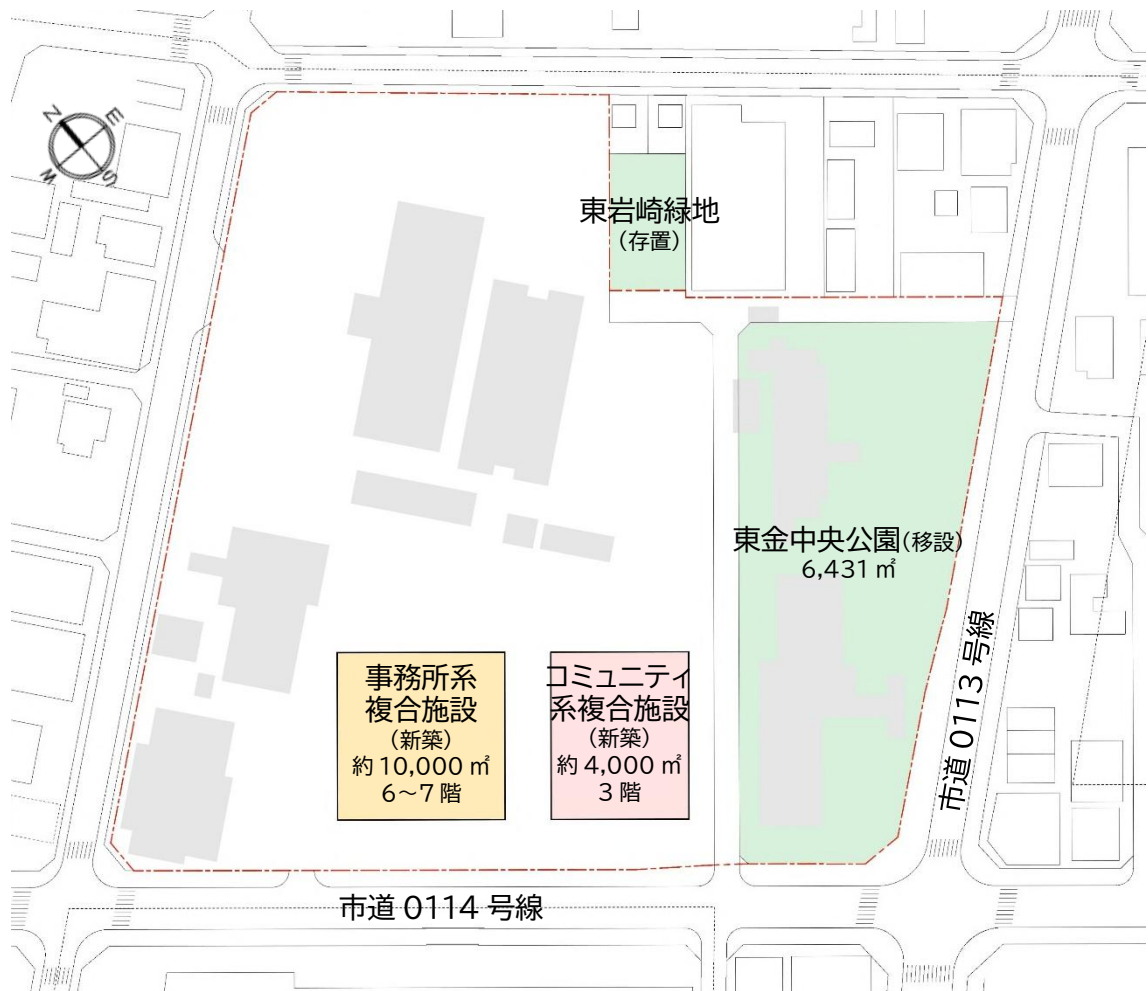


表 3-9 最適化のメリット・デメリット (Eパターン)

<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面で縛られる要素が少ないため、複合施設の平面構成、階数構成等で自由度が高い。 事務所系複合施設は駅側に、コミュニティ系複合施設は公園側を開くことが出来、来訪者も視認しやすい。
<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> 複合施設建設工事期間における「ヤッサ東金祭」等東金中央公園でのイベント開催に調整が必要となる。 駅前に広大な空地が長期間生まれることを回避するためには、官民含めた利活用方策を施設整備と並行して検討する必要がある。

4. 公共施設等の最適化に向けた事業手法

「東金市公共施設等総合管理計画」では、今後の公共施設等の整備・維持管理等について、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで効率化やサービス向上を図る公共事業の手法として、PPP/PFI の活用を視野に入れ検討を行うこととしています。

一般的に、官民連携手法（PPP/PFI 手法）を実施した場合は、以下に示す効果が期待されます。

市役所周辺地域に立地する公共施設等の最適化検討においても、官民連携手法（PPP/PFI 手法）の効果を検証し、導入について検討します。

官民連携手法（PPP/PFI 手法）を実施した場合のメリット
<ul style="list-style-type: none">・ 包括的かつ長期に亘る事業となるため、事業全体のコストが最適化され、経費を削減できる・ 官民連携手法（PPP/PFI 手法）を行うことで、財政負担の平準化が可能となる・ 民間事業者の創意・工夫が活かされ、質が高く、効率的な公共サービスの提供が可能となる

5. 事業スケジュール・今後の実現化方策

5.1 事業スケジュール

公共施設等の整備では、一般的には図 5-1 に示す「一般的な事業スケジュール」に従って実施されます。しかしながら、市役所周辺地域における公共施設等の最適化は、①本方針が基本構想の一部を含んでいること、②内閣府が示す「PFI 事業実施手続効率化マニュアル」（令和 8 年 3 月）においても、通常は基本構想、基本計画及び民間活力導入可能性調査をそれぞれ単年度ごとに実施するところを、「手続の一括実施によって、事業実施手続の大幅な効率化を図ることができる」ことが示されており、これを実施することにより図 5-2 上段のスケジュールまで短縮することが期待されます。さらに、官民連携手法を導入することで、施設の整備が包括的に実施されることから、図 5-2 下段のスケジュールのような工期短縮が図られ、供用開始時期の前倒しが期待されます。

このように、基本構想・基本計画・民間活力導入可能性調査を一体的に実施することで、いずれの手法においても令和 15 年度の供用開始を目指し、最適化に向けた取り組みを推進します。

なお、各種検討過程において新たな課題等が生じた場合にはスケジュールの見直しを行うため、以下スケジュールから変更する可能性があります。

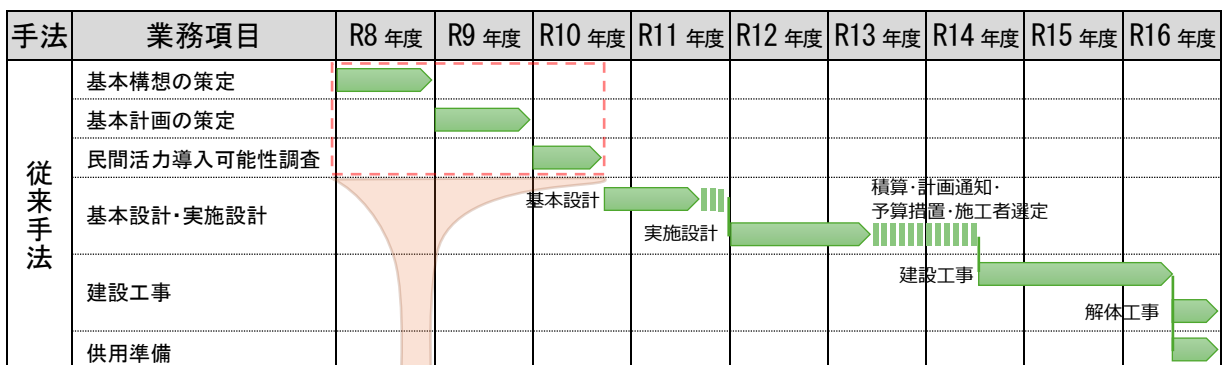


図 5-1 一般的な事業スケジュール

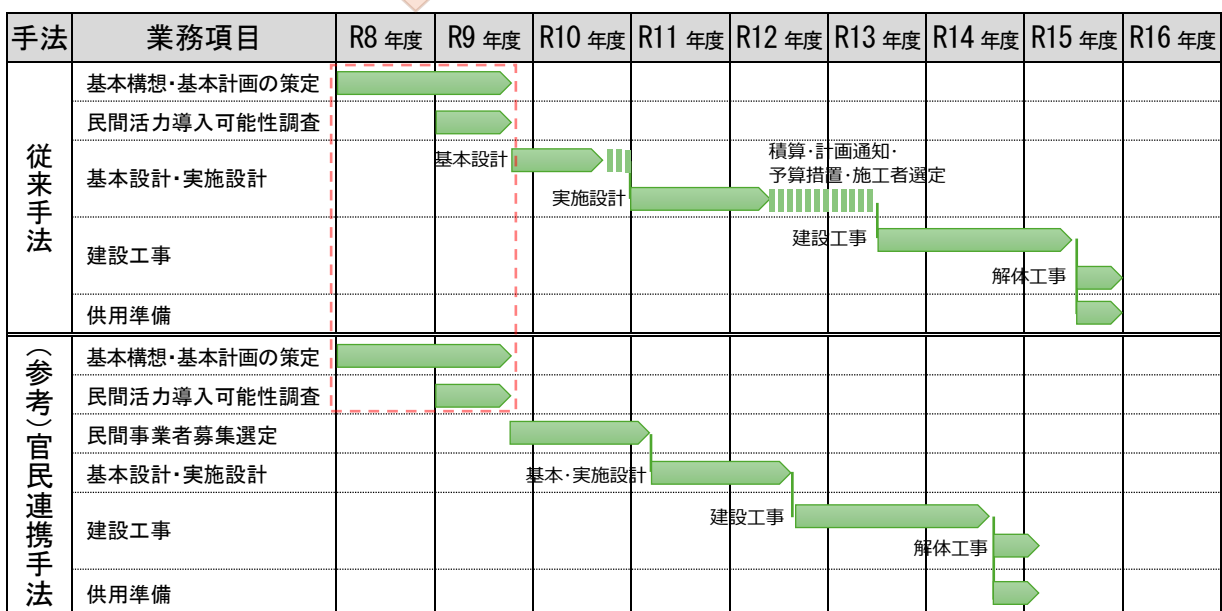


図 5-2 事業期間短縮を図った事業スケジュール

5.2 今後の実現化方策

(1) 関係機関等との調整

- ・ 市役所周辺地域にある国有地について
土地利用方針のあり方に大きく関わるため、土地利用計画策定後速やかに国（財務省）と協議を行うことが必要です。
- ・ 東金中央公園について
都市公園として位置づけられているほかに、市役所周辺地域において、市道 0114 号線及び市道 0113 号線に面する区域には地区計画が定められています。
そのため、市道 1083 号線の廃道や東金中央公園の移設検討を進める場合は、庁内関係者や近隣関係者との調整の他、都市計画審議会に諮る必要があります。
- ・ 公共施設等の最適化実現に向けて
解決すべき課題については、最適化方針策定後速やかに関係機関と調整を図り、早期実現に向けて取り組んでいく必要があります。また、公共施設等の最適化とともに、「東金駅周辺地域の目指す姿」を実現するため、庁内関係各課との調整を図っていく必要があります。

(2) 最適な事業手法の検討による財政負担軽減及びサービスの向上

本市でも人口減少や少子高齢化等により、安定した行財政運営が課題となっています。その中で、市役所を含めた公共施設最適化の実現は、さらなる大きな財政負担となります。この財政負担を抑制し、平準化を図る取り組みを積極的に進めていくことが必要であり、PPP/PFI 等の官民連携事業の導入を検討します。官民連携事業の導入は、財政負担の抑制のほか、民間事業者の創意工夫による効率的・効果的な市民サービスの提供等を実現できる手法であり、その効果を検証し、本市にとって最適な事業手法の検討を進めます。

(3) 外部団体との調整

市役所周辺地域内に立地する山武郡市振興センターや東金商工会館においては、本方針において「市役所周辺地域における最適化の対象施設」として位置づけました。

そのため、今後の最適化の実現に向けて、供用開始までのスケジュールや最適化後の施設計画、費用負担等、様々な課題を調整していくことが必要です。市役所周辺地域における公共施設等の最適化の具体化を進める中で、一つ一つの課題を調整し、双方の意向を踏まえて検討を進めていきます。

東金市役所周辺地域 公共施設等の最適化方針

令和 8 年 3 月

東金市 企画政策部 企画課

〒283-8511 東金市東岩崎 1 番地 1