

令和8年3月定例会  
3月9日 総務常任委員会資料

(仮称)赤坂センター地区  
複合施設整備基本構想(素案)

令和8(2026)年3月  
成田市

# — 目次 —

<b>1. はじめに</b> .....	<b>4</b>
1.1. 目的と背景.....	4
1.2. 基本構想と関連計画の位置付け.....	5
1.3. 事業用地.....	7
1.4. 複合化検討対象の既存施設.....	9
1.5. 複合施設の基本的な方針.....	10
1.6. 現施設の現状・課題.....	11
1.7. 市民等の意見.....	19
<b>2. 目指す姿</b> .....	<b>22</b>
2.1. 複合施設を目指すべき姿.....	22
2.2. 整備に向けた施設のコンセプト.....	22
2.3. コンセプトを踏まえた居場所づくりの方向性.....	23
2.4. コンセプトを踏まえた活動内容の方向性.....	24
2.5. 複合施設の構成.....	25
<b>3. 施設の機能について</b> .....	<b>26</b>
3.1. 知識や情報を得る場.....	26
3.2. 憩い・つながりの場.....	28
3.3. 地域活動・生涯学習の場.....	29
3.4. 親子・乳幼児の居場所.....	30
3.5. 青少年の居場所.....	31
3.6. 赤坂保育園.....	32
3.7. 民間機能.....	32
<b>4. 複合施設の規模</b> .....	<b>34</b>
<b>5. 複合施設のゾーニングの検討</b> .....	<b>35</b>
5.1. 事業用地の周辺について.....	35
5.2. 整備予定地検討の視点.....	37
5.3. 既存施設の機能継続について.....	39
5.4. 複合施設のゾーニングの検討.....	40
<b>6. 整備スケジュール</b> .....	<b>41</b>
<b>7. 事業手法</b> .....	<b>42</b>
7.1. 検討の視点.....	42
7.2. 主な事業手法.....	43



## 1. はじめに

### 1.1. 目的と背景

本市では、成田ニュータウンの赤坂センター地区において、千葉県企業局(旧千葉県企業庁)が所有していた赤坂センタービルの解体に伴い、平成23(2011)年に赤坂センタービル跡地(約1ha)、平成28(2016)年にその隣接地(約1ha)を取得しており、既存の中央公民館及び図書館(本館)の用地(約2ha)を加えた合計約4haを活用して、中央公民館、図書館(本館)の建て替えも視野にいた多機能な複合施設と総合的な子育て支援施設等の整備を見据え、一体的な土地利用を検討することとしておりました。

また、成田ニュータウンは、現在、空港会社において進められている成田空港第2の開港プロジェクトに伴い増加が見込まれる空港関連企業の従業者の受け皿としての役割も大きいことから、老朽化した団地の再生なども含めた居住環境の再整備を図るとともに、地域全体の賑わいの創出や活性化を図ることが求められております。

こうした背景のもと、令和5(2023)年度に実施した基本調査においては、施設の目指すべき将来ビジョンを「成田ニュータウン再生の核となる賑わいの拠点施設」として策定いたしました。新たな複合施設の検討にあたっては、老朽化が進む中央公民館や図書館(本館)の建替えを軸に、地域活動や生涯学習の拠点となる新たなコミュニティの場を創出するとともに、周辺エリアの再整備を通じて、より良い住環境と地域の活性化を図ります。

また、公共施設の複合化だけでなく、民間機能の導入や民間事業者のノウハウを活用することを検討し、市民サービスの向上や効率的な施設整備・運営によって、地域の魅力を高め、賑わいのある地域づくりを実現することを目指します。



## 1.2. 基本構想と関連計画の位置付け

### 1.2.1. 概要

「(仮称)赤坂センター地区複合施設整備基本構想」は、成田市総合計画「NARITA みらいプラン」を最上位とし、国のインフラ長寿命化基本計画に基づいた公共施設等総合管理計画や成田市都市計画マスタープランを踏まえて、策定します。

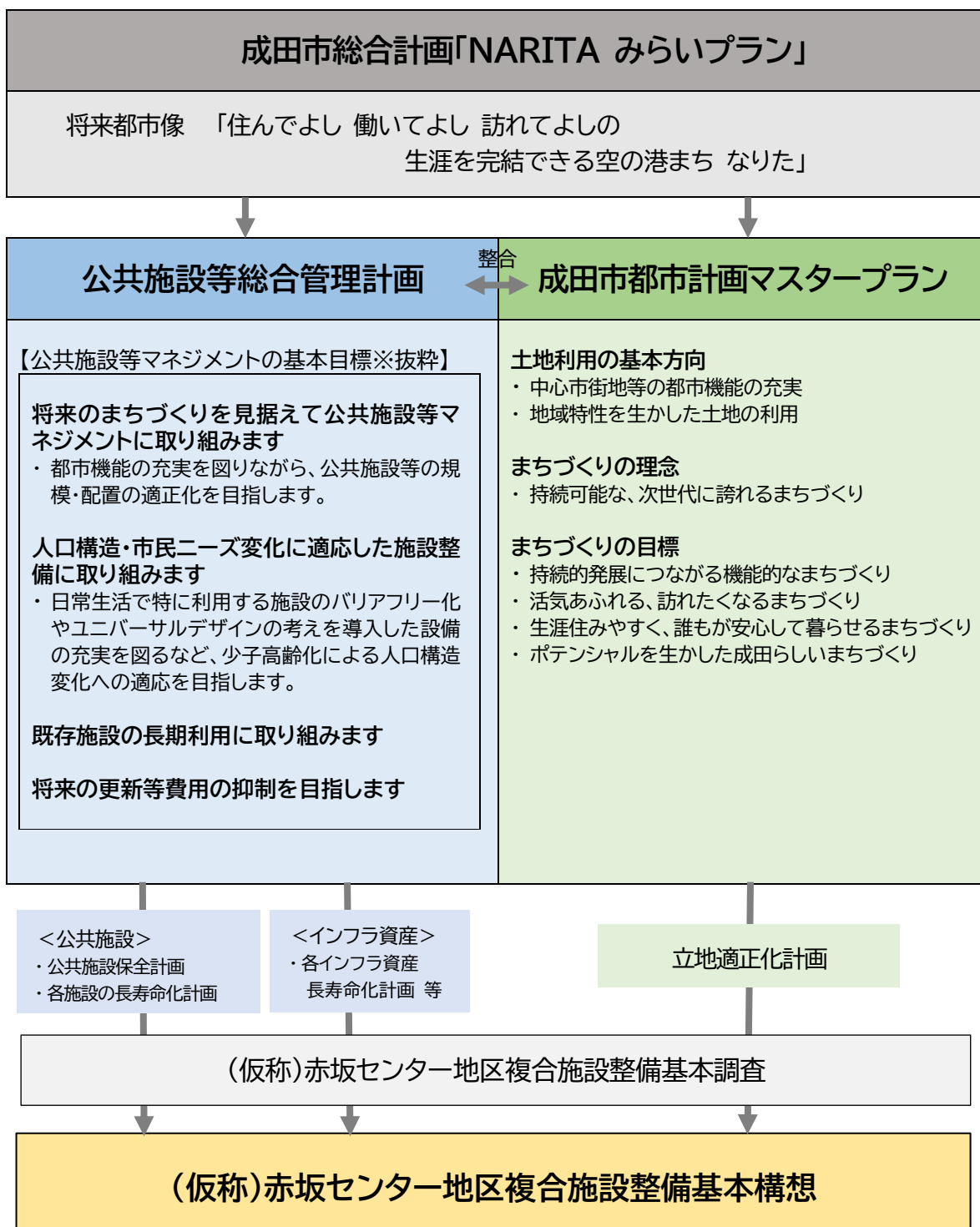


図1 基本構想と関連計画の位置付け

## 1.2.2. 上位計画等における方向性

本市の政策課題は次のとおりです。

### (1) まちづくりの観点

本市の総合計画「NARITA 未来プラン」では、重点目標として「子育て世代が集う魅力あるまちづくり」と「若者を引きつけるにぎわいと活力のあるまちづくり」を掲げています。

成田ニュータウンは成田空港の開港に向けて整備された地域ですが、現在は高齢化の進展や団地の老朽化といった課題を抱えています。

一方で、成田ニュータウンは、道路や上下水道などの公共インフラが既に整備されていることから、住環境の受け皿としてのポテンシャルが十分にあり、成田空港第2の開港プロジェクトに伴う空港関連従業員の増加を受けて、若年層や子育て世代の転入促進や地域活性化につなげることが期待されます。

こうした背景を踏まえ、成田ニュータウンの中心に位置する赤坂地区において、老朽化が進行している中央公民館や図書館(本館)を、新たに地域の核となる多機能な複合施設として整備することで、地域のにぎわい創出とまちの活性化を目指します。

### (2) 公共施設マネジメントの観点

本市の公共施設等総合管理計画では、社会情勢や人口構造、市民ニーズの変化に適応した施設整備に取り組むとともに、将来必要となる公共施設の更新等費用を抑制するため、限られた財源を効率的かつ効果的に配分しながら公共施設全体の最適化を図る方針を示しています。

こうした方針に基づき、本複合施設の整備にあたっては、赤坂地区周辺に所在する公共施設の機能や配置を見直し、施設の集約化や保有量の適正化を進める必要があります。

また、民間活力を効果的に活用し、資金調達や運営の効率化だけでなく、民間のもつノウハウ等によって、行政では実現しにくい質の高い市民サービスや付加価値を生み出す取組みも、今後の公共施設のあり方として検討する必要があります。

### 1.3. 事業用地

#### 1.3.1. 複合化の対象施設を計画する事業用地

事業用地は、図書館(本館)・公民館用地(以下「用地A」とする。)、センタービル跡地(以下「用地B」とする。)及び隣接地(以下「用地C」とする。)を予定しています。



①西口大通りには面しておらず、視認性は高くない。



②図書館(本館)は西口大通りに面しており、視認性も高い。



③中央公民館は西口大通りに面しているが、地盤が高く、階段を上がってアクセスする必要がある。



④郵便局通りに面しているが、地盤が高く、道路からの視認性は低い。



⑤郵便局通りに面しており、赤坂保育園への進入路となっている。



⑥郵便局通りに面しており、視認性も高いが、敷地内で高低差がある。

図2 事業用地

表 1 事業用地の概要

	用地 A:図書館(本館)・公民館用地	用地 B:センタービル跡地 用地 C:隣接地
所在地	成田市赤坂 1 丁目 1 番地 3	成田市赤坂 2 丁目 1 番地 他 3 筆
都市計画区域	市街化区域	市街化区域
用途地域	近隣商業地域	商業地域
容積率 / 建蔽率	200% / 80%	400% / 80%
防火・準防火地域	-	防火地域
新住宅市街地開発事業施行区域	新住宅市街地開発事業施行済区域	新住宅市街地開発事業施行済区域
都市機能誘導区域	赤坂地区	赤坂地区
居住誘導区域	居住誘導区域	居住誘導区域
宅地造成等規制区域	宅地造成等規制区域	宅地造成等規制区域
日影規制	対象外※	対象外※
その他	液状化危険度 :極めて低い 洪水・浸水想定区域 :対象外 高度地区 :対象外 震度階級 :5 強～6 強想定	液状化危険度 :極めて低い 洪水・浸水想定区域 :対象外 高度地区 :対象外 震度階級 :5 強～6 強想定

※対象区域外の建築物が対象区域に日影を生じさせる場合は、対象建築物となり、対象区域の規制を受けます。

## 1.4. 複合化検討対象の既存施設

複合化の検討対象とする既存施設は次のとおりです。

- ・ 図書館(本館)
- ・ 中央公民館(市民課赤坂分室を含む)
- ・ 生涯大学校
- ・ 男女共同参画センター
- ・ 赤坂ふれあいセンター
- ・ 子ども館
- ・ 赤坂保育園

### 図書館(本館)

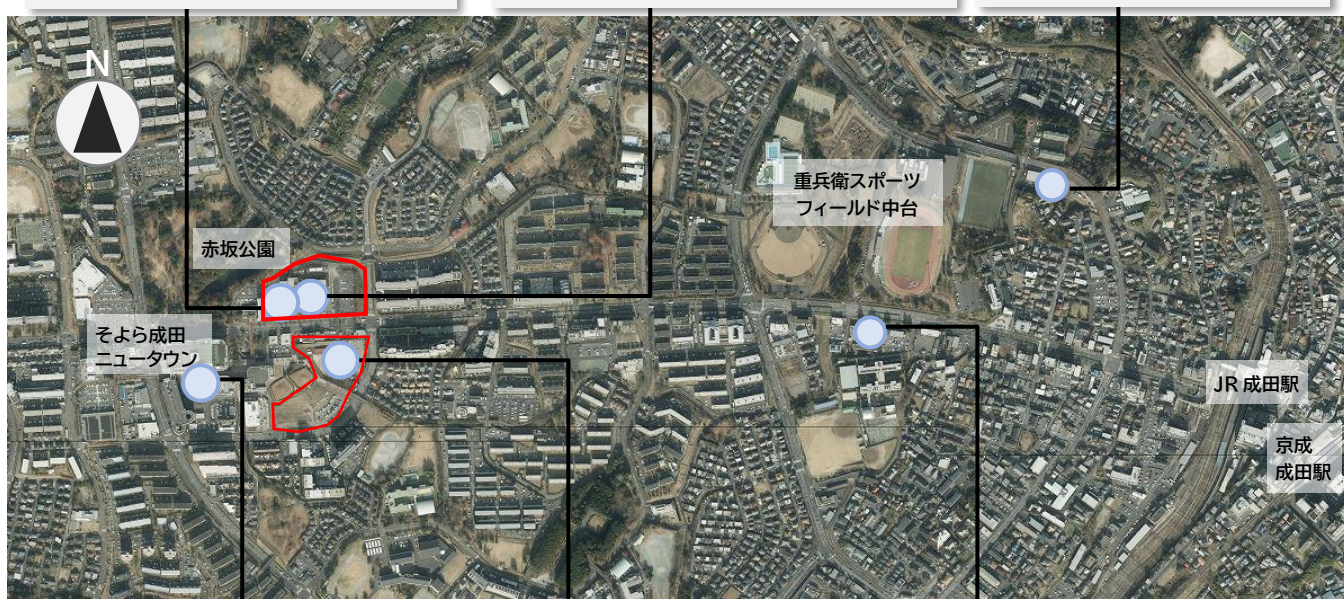
敷地面積:5,295.3 m<sup>2</sup>  
 延床面積:5,179.2 m<sup>2</sup>  
 建築年:昭和 59(1984)年  
 構造等:RC 造一部 SRC 造・2階建  
 耐震基準:新

### 中央公民館(市民課赤坂分室を含む)

敷地面積:1,0365 m<sup>2</sup>  
 延床面積:2,578.4 m<sup>2</sup>  
 建築年:昭和 54(1979)年  
 構造等:RC 造一部 SRC 造・2階建  
 耐震基準:旧

### 生涯大学校

敷地面積:3,177.9 m<sup>2</sup>  
 延床面積:551 m<sup>2</sup>  
 建築年:平成 19(2007)年  
 構造等:S 造・平屋建  
 耐震基準:新



### 男女共同参画センター

供用面積:184.2 m<sup>2</sup>

### 赤坂ふれあいセンター

供用面積:958.6 m<sup>2</sup>

※上記2施設は商業施設の「そよら成田ニュータウンアネックス館B棟」に入居

### 赤坂保育園

敷地面積:5,347.3 m<sup>2</sup>  
 延床面積:1,620.9 m<sup>2</sup>  
 建築年:平成 25(2013)年  
 構造等:S 造・平屋建て  
 耐震基準:新

### 子ども館

敷地面積:883 m<sup>2</sup>  
 延床面積:1,010.25 m<sup>2</sup>  
 建築年:昭和 54(1979)年  
 構造等:RC 造・2 階建  
 耐震基準:旧

図 3 複合化対象の既存施設

### 1.5. 複合施設の基本的な方針

複合施設として整備することにより、各施設の共用部(受付、事務室、廊下、トイレ、機械室 等)や用途が類似する諸室を共有化・多目的化し、各施設を単独で建て替える場合と比べて、全体の面積を縮小するとともに、建設コストや維持管理費の削減を目指します。

また、事業手法については、PPP/PFI 手法の導入を検討し、民間のノウハウやアイデアを活用することで、新たな機能の導入や賑わい創出を図るとともに、利用者の利便性向上を図ります。

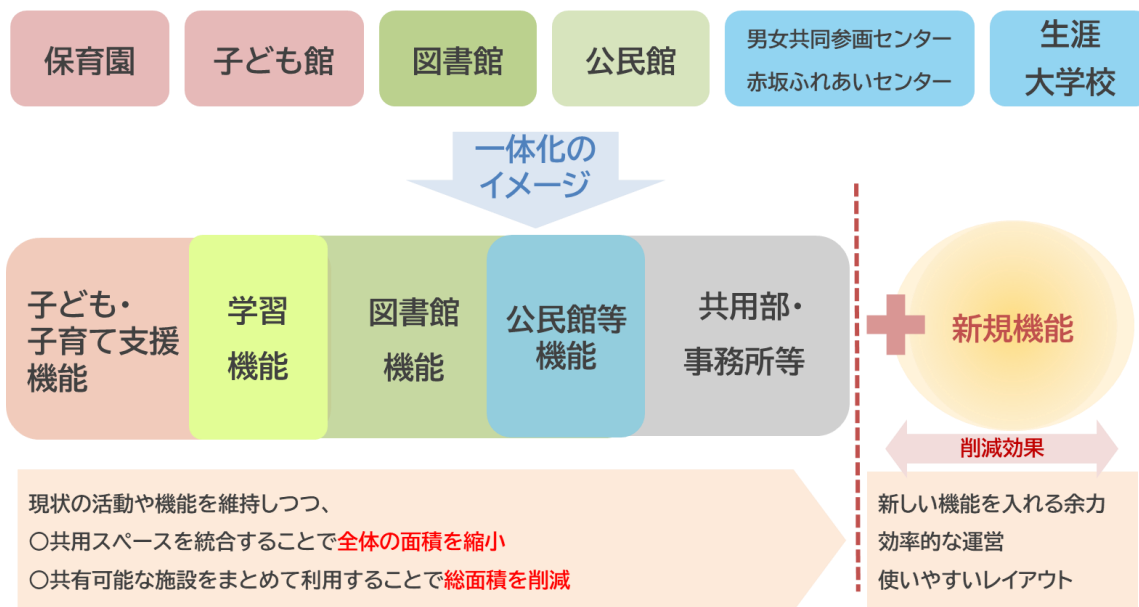


図 4 複合施設の基本的な方針

※赤坂保育園は、複合化することによるメリットも考えられますが、園庭の確保やセキュリティの観点から、単独棟として整備することを検討します。

#### 【複合化のメリット】

既存の公共施設を複合化することにより、整備費、維持管理費の削減だけでなく、機能間で様々な相乗効果が期待されることから、効果の一例を下表に整理します。

表 2 複合化により期待される効果

主な機能の組合せ		複合化により期待される効果
図書館	公民館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者の目的が比較的近く、特に文化活動を行っていく上での連携効果が期待できる</li> <li>・ 蔵書を用いた朗読や読み聞かせイベントを連携して行うことでサービス向上を図れる</li> </ul>
	赤坂ふれあいセンター 男女共同参画センター	
図書館	子ども館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者層の親和性が高く、子どもの学習支援や自習などのニーズに応えることが可能となる</li> <li>・ 読み聞かせイベント等と連携することでサービスの向上を図れる</li> </ul>
公民館	子ども館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 両施設の利用者がともに参加できる事業を展開することで、多世代交流の場を提供する</li> <li>・ オープンスペースを大人と子どもが交流できる居心地の良い場として整備することで、世代を越えた地域のふれあいを創出する</li> </ul>
赤坂ふれあいセンター 男女共同参画センター		

## 1.6. 現施設の現状・課題

### 1.6.1. 各施設について

既存施設の概要と課題は次のとおりです。

#### (1) 図書館(本館)

- ・ 建設当時、収容冊数を 55 万冊として計画された施設ですが、現在は約 70 万冊を有しており、バックヤードが手狭になっており、また開架数も20万冊程度にとどまっています。
- ・ 総利用者数、貸出点数は減少傾向にはありますが、入館者数は26万人台(市内全域では40万人)を推移しており、集客能力が高い施設です。
- ・ 滞在し、閲覧や学習できるスペースが少なく、開架スペースが限られています。
- ・ 館内で利用可能な公共 Wi-Fi も未整備となっています。
- ・ 令和6(2024)年度に、青少年向けの資料を提供するコーナーとして青春 HiROBA(アオハルヒロバ)を設置しておりますが、十分なスペースが確保できておりません。
- ・ 令和 5(2023)年度に実施した市民アンケート調査では次のような傾向がでています。
  - ① 施設の基本性能は比較的高い満足度  
(施設の利用方法のわかりやすさ、空調(冷暖房)環境 等)
  - ② ICT環境、多世代利用の観点は「どちらともいえない」が多数  
(パソコンが利用できる環境、Wi-Fi 環境(通信環境、若者の利用のしやすさ、小さな子ども連れでの利用のしやすさ、高齢者や障がい者の利用のしやすさ 等)



閲覧スペース



積層保存書庫

表 3 図書館の主な諸室面積

主な諸室	面積(m <sup>2</sup> )
公開図書室	1,313.6
おはなし室	29.3
対面朗読室	15.3
積層保存書庫	830.3
参考資料室	338
グループ研修室1	15.4
グループ研修室2	15.4
資料室	124.4
集会室1・2	110.8
視聴覚制作室	96.5
スタジオ	55.9
視聴覚ホール	189.8
調整室	36.1
展示コーナー	105.3

※共用部、事務室等を除く。以下同じ

## (2) 中央公民館

- ・ 多くの地域住民に活用され、特に日中の稼働率は高く、地域住民の生涯学習活動、コミュニティ活動が活発であると考えられます。一方で、夕方以降の稼働率は、いずれの室においても低い傾向にあります。
- ・ 施設の利用者数は、コロナ禍以降回復傾向にあり、令和4(2022)年度に170,793人、令和5(2023)年度に188,298人、令和6(2024)年度に183,618人となっています。
- ・ 一方で、諸室が利用ニーズと合致していない場合(例:調理室で、調理以外の用途での利用をしている、面積の大きい諸室を少人数で活動をしている等)や利用率の偏りがあります。



視聴覚室



調理室

## (3) 市民課赤坂分室

- ・ 住民票、戸籍謄・抄本、印鑑登録証明書等の発行と異動の手続きを取扱っていますが、取扱い件数は年々減少傾向にあります。コンビニエンスストア等における証明書発行サービスが影響していることも要因として考えられます。



市民課赤坂分室 受付

表 4 公民館(市民課赤坂分室を含む)の主な諸室面積

主な諸室	面積(㎡)
講堂	306.7
会議室	54.72
調理室	100.4
第1・2研修室	108.69
第1・2サークル室	59.85
第3・4研修室	71.5
第5研修室	246.32
第3サークル室	57.93
視聴覚室	95.76
学習コーナー	61.08
市民課赤坂分室	34.65

#### (4) 生涯大学校

- ・ 高齢者の学習の機会を提供する場として、様々な講座を開催しています。
- ・ 授業を行っていない時間帯等は諸室をサークル活動の場として貸し出しており、利用者数は、令和4(2022)年度に1,844人、令和5(2023)年度に1,661人、令和6(2024)年度に1,993人と増加傾向で推移しています。
- ・ 講座等の利用は活発ですが、午前の講座は10時～12時、午後の講座は13時半～15時半の2コマです。空き時間の貸し出し利用は限定的であるため、他の施設との複合化等により、稼働率を高め、効率的な管理運営の工夫が必要です。
- ・ 陶芸や園芸などの講座で使用する屋外水場や作業スペースとなる庇があることから、土埃や臭気にも対応できる機能性が高い施設です。



教室 C,D



屋外水場

表 5 生涯大学校の主な諸室面積

主な諸室	面積(m <sup>2</sup> )
教室 A	89.43
教室 B	89.43
教室 C	89.43
教室 D	89.43

#### (5) 男女共同参画センター

- ・ 男女共同参画社会の形成を推進するための自主的な学習と活動の拠点として、平成26(2014)年9月にボンベルタ成田(現そよら成田ニュータウン)内にオープンした施設であり、事前の予約により利用できる会議室や多目的室を備えています。
- ・ 施設の利用者数は、令和4(2022)年度に6,929人、令和5(2023)年度に7,350人、令和6(2024)年度に6,860人とおおむね横ばいで推移しています。
- ・ 諸室により利用率の偏りがあるため、現在の利用者の活動内容、人数等を考慮した上で、適切な諸室構成を検討する必要があります。



ミーティング室



会議室

表 6 男女共同参画センターの主な諸室面積

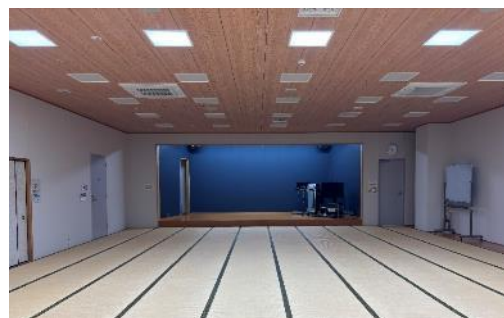
主な諸室	面積(m <sup>2</sup> )
会議室	72.2
活動室	38.3
多目的室	16.6
ミーティング室	57.1

#### (6) 赤坂ふれあいセンター

- ・ 赤坂ふれあいセンターは、高齢者の社会参加と世代を超えた相互交流を促進する場として、平成26(2014)年8月に閉所した老人福祉センターの機能を移転して整備しています。
- ・ 施設の利用者数は、令和4(2022)年度に33,821人、令和5(2023)年度に41,646人、令和6(2024)年度に38,392人とおおむね横ばいで推移しています。
- ・ 諸室により利用率の偏りがあるため、現在の利用者の活動内容、人数等を考慮した上で、適切な諸室構成とする必要があります。



大会議室



和室

表 7 赤坂ふれあいセンターの主な諸室面積

主な諸室	面積(m <sup>2</sup> )
多目的ホール1	124
多目的ホール2	71.8
多目的ホール3	39.8
和室1	144.2
和室2	26.4
和室3	10.3
会議室	76.3
大会議室	225.8
パソコン室1	39.9
パソコン室2	38.7
サロン	80.7

※大会議室は、パーティションで区切ることが可能

## (7) 子ども館

- ・ 子ども館は、保健センターとして利用していた施設を利活用して、乳幼児が自由に遊べる場(なかよしひろば)の提供、子育てについての相談及び助言、保護者相互の交流の支援、子ども世代を超えたふれあい及び交流の支援、小学生・中学生及び高校生の居場所づくりの推進の場(ふれあいひろば)として整備しています。
- ・ 施設の利用者数は、なかよしひろばが令和4(2022)年度に10,622人、令和5(2023)年度に13,051人、令和6(2024)年度に17,515人、ふれあいひろばが令和4(2022)年度に5,825人、令和5(2023)年度に7,424人、令和6(2024)年度に9,507人と増加傾向で推移しています。
- ・ 施設は、平成16(2004)年に大規模改修を実施していますが、施設の老朽化が進んでおり、バリアフリー対応等も不十分です。また、駐車場も不足しているため、それらを解消する再整備を検討する必要があります。



子どもサロン



多目的ホール

表8 子ども館の主な諸室面積

主な諸室	面積(m <sup>2</sup> )
サロン	46
会議室(学習室)	25
子どもサロン	72
学習室(卓球室)	80
多目的ホール	228
相談室(図書室)	25
なかよしルーム	45
にこにこルーム	45
授乳室	10

(8) 赤坂保育園

- ・ 赤坂保育園は、成田ニュータウン内に位置する5つの保育園(橋賀台、新山、中台、吾妻、玉造)の老朽化に伴う大規模改修工事を実施するにあたって、改修園の児童を受け入れるために整備された仮設園舎です。
- ・ 仮設園舎のため、長期の利用は想定しておりませんが、本市では待機児童対策が課題となっていることに加え、本園は小規模保育施設の卒園児の受け皿としての機能も有していることから、他園の大規模改修工事終了後も、引き続き運営しています。
- ・ 一時保育事業のほか、令和7(2025)年度からは、就労要件を問わず時間単位等で柔軟に利用できる乳児等通園支援事業(こども誰でも通園制度)を実施しています。
- ・ 複合施設の整備にあたり、今後の保育の受け皿について検討する必要があります。



一時保育室



保育室

表9 赤坂保育園の主な諸室面積

主な諸室	面積(m <sup>2</sup> )
<ul style="list-style-type: none"> <li>・乳児室0～1歳</li> <li>・保育室2～5歳</li> <li>・沐浴室・調乳室</li> <li>・遊戯室</li> <li>・多機能室</li> <li>・相談室</li> <li>・厨房等</li> </ul>	<p>1,621 ※延床面積</p>

## 1.6.2. 各施設の利用率について

令和5(2023)年度における平日及び土日祝日の各室の時間帯別の利用率は次のとおりです。

表 10 時間帯別利用率(平日)

区分	施設名	室名	面積 (㎡)	年間利 用件数	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21
集会	中央公民館	講堂	306.7	528 件	88%	90%	91%	56%	83%	89%	86%	63%	39%	61%	50%	49%
	中央公民館	第5研修室	246.3	533 件	48%	91%	93%	40%	82%	84%	83%	63%	46%	25%	39%	38%
	赤坂ふれあいセンター	大会議室	225.8	393 件	10%	96%	82%	32%	36%	63%	53%	33%	5%	5%	2%	2%
教室	中央公民館	第1・2研修室	108.7	478 件	67%	83%	84%	61%	73%	76%	72%	40%	25%	37%	37%	37%
	中央公民館	視聴覚室	95.8	348 件	57%	71%	73%	43%	73%	77%	76%	70%	11%	11%	10%	9%
	中央公民館	第3・4研修室	71.5	320 件	61%	71%	73%	59%	70%	69%	64%	53%	16%	7%	6%	5%
	中央公民館	第1・2サークル室	59.9	363 件	76%	86%	88%	70%	67%	69%	64%	60%	19%	13%	10%	8%
	中央公民館	第3サークル室	57.9	333 件	64%	75%	73%	65%	71%	72%	65%	58%	10%	8%	7%	7%
会議	赤坂ふれあいセンター	会議室	76.3	327 件	4%	56%	56%	12%	42%	64%	63%	21%	3%	11%	11%	3%
	男女共同参画センター	会議室	72.2	229 件	24%	31%	31%	27%	51%	49%	46%	16%	2%	13%	13%	13%
	中央公民館	会議室	54.7	385 件	52%	70%	72%	33%	74%	74%	72%	37%	17%	33%	35%	35%
	男女共同参画センター	活動室	38.3	271 件	22%	54%	55%	26%	58%	56%	55%	19%	9%	13%	13%	12%
	男女共同参画センター	多目的室	16.6	326 件	35%	70%	51%	39%	43%	37%	30%	19%	6%	3%	1%	1%
多目的	赤坂ふれあいセンター	多目的ホール1	124.0	834 件	4%	89%	85%	33%	51%	90%	84%	56%	60%	41%	60%	58%
	赤坂ふれあいセンター	多目的ホール2	71.8	374 件	6%	64%	63%	19%	35%	64%	59%	18%	8%	6%	5%	5%
	赤坂ふれあいセンター	多目的ホール3	39.8	206 件	2%	35%	34%	10%	25%	34%	32%	12%	2%	1%	0%	1%
調理	中央公民館	調理室	100.4	244 件	59%	71%	71%	39%	52%	48%	41%	26%	8%	7%	6%	6%
PC	赤坂ふれあいセンター	パソコン室1	39.9	261 件	0%	48%	48%	0%	3%	60%	56%	0%	0%	0%	0%	0%
	赤坂ふれあいセンター	パソコン室2	38.7	43 件	0%	10%	10%	0%	6%	7%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
和室	赤坂ふれあいセンター	和室1	144.2	434 件	5%	73%	67%	21%	58%	71%	43%	15%	3%	16%	21%	6%
	赤坂ふれあいセンター	和室2	26.4	141 件	0%	9%	9%	17%	49%	49%	47%	25%	0%	0%	0%	0%
	赤坂ふれあいセンター	和室3	10.3	17 件	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	0%	0%	0%	0%

表 11 時間帯別利用率(土日・祝日)

区分	施設名	室名	面積 (㎡)	年間利 用件数	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21
集会	中央公民館	講堂	306.7	205 件	81%	83%	83%	75%	84%	85%	81%	67%	33%	37%	47%	39%
	中央公民館	第5研修室	246.3	201 件	65%	67%	67%	70%	77%	77%	44%	64%	56%	46%	42%	42%
	赤坂ふれあいセンター	大会議室	225.8	121 件	20%	34%	35%	31%	46%	54%	52%	22%	28%	26%	2%	1%
教室	中央公民館	第1・2研修室	108.7	166 件	61%	63%	63%	32%	58%	59%	71%	71%	17%	21%	20%	18%
	中央公民館	視聴覚室	95.8	157 件	52%	58%	60%	59%	84%	85%	83%	80%	30%	17%	14%	13%
	中央公民館	第3・4研修室	71.5	152 件	40%	47%	47%	40%	97%	98%	98%	92%	87%	84%	50%	6%
	中央公民館	第1・2サークル室	59.9	157 件	76%	76%	77%	67%	78%	80%	78%	66%	25%	11%	9%	5%
	中央公民館	第3サークル室	57.9	113 件	52%	56%	56%	51%	68%	71%	58%	44%	23%	23%	14%	9%
会議	赤坂ふれあいセンター	会議室	76.3	83 件	9%	40%	39%	15%	28%	36%	34%	20%	2%	3%	2%	1%
	男女共同参画センター	会議室	72.2	75 件	22%	25%	25%	50%	41%	41%	43%	3%	0%	0%	0%	0%
	中央公民館	会議室	54.7	159 件	50%	59%	55%	48%	57%	74%	73%	52%	30%	32%	30%	14%
	男女共同参画センター	活動室	38.3	63 件	14%	32%	39%	38%	26%	22%	21%	14%	9%	12%	10%	10%
	男女共同参画センター	多目的室	16.6	103 件	14%	56%	63%	53%	35%	23%	32%	23%	10%	4%	1%	0%
多目的	赤坂ふれあいセンター	多目的ホール1	124.0	270 件	41%	66%	72%	15%	44%	66%	32%	74%	73%	13%	11%	7%
	赤坂ふれあいセンター	多目的ホール2	71.8	62 件	1%	17%	21%	16%	15%	32%	28%	13%	3%	3%	0%	0%
	赤坂ふれあいセンター	多目的ホール3	39.8	52 件	6%	26%	27%	12%	21%	23%	23%	13%	2%	1%	0%	0%
調理	中央公民館	調理室	100.4	131 件	66%	67%	66%	59%	80%	72%	71%	61%	13%	10%	8%	7%
PC	赤坂ふれあいセンター	パソコン室1	39.9	2 件	0%	0%	0%	0%	2%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	赤坂ふれあいセンター	パソコン室2	38.7	1 件	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
和室	赤坂ふれあいセンター	和室1	144.2	106 件	9%	20%	21%	21%	54%	73%	65%	9%	4%	3%	1%	1%
	赤坂ふれあいセンター	和室2	26.4	41 件	1%	26%	26%	29%	15%	9%	9%	7%	0%	0%	0%	0%
	赤坂ふれあいセンター	和室3	10.3	2 件	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	0%	0%	0%	0%

## 1.7. 市民等の意見

基本構想の策定にあたり、市民ワークショップ及び市民を含む有識者等による懇談会を実施しました。

### 1.7.1. 市民ワークショップ

#### (1) 市民ワークショップ概要

表 12 市民ワークショップの概要

項目	内容
タイトル	みんなで考えよう 成田ニュータウンの新しい複合施設
日時	令和7(2025)年12月14日(日)10時～
場所	赤坂ふれあいセンター(大会議室)
参加者	25名(5つのグループに分けて実施)
目的	多機能な複合施設の整備に向けて、過去のワークショップの実施結果も踏まえ、より具体的に複合施設の室、空間等の要望を聞き、構想策定の参考情報として活用

#### (2) 市民ワークショップのテーマ及び結果概要

##### a) 市民ワークショップ

##### 前半のテーマ：現状の課題から考える「新しい施設のあり方」

##### ① テーマの概要

参加者が現施設の課題を共有し、「なぜそう感じるのか」「どのような環境であれば活動しやすくなるのか」という視点から、「理想的な活動環境」の方向性について、意見を出し合いました。

##### ② 意見概要

- ・ 予約方法や利用ルールが分かりにくい。オンラインで完結し当日利用や個人利用もしやすくしてほしい。
- ・ 活動内容と部屋の規模・用途が合わず、限られた部屋に予約が集中している。状況に応じて使い分けられるようにできないか。
- ・ 時間帯によってターゲットや用途が変わる(利用しやすい)施設。
- ・ ICT環境が不十分。Wi-Fiやプロジェクターなどの基本設備は活動に不可欠。
- ・ 高齢者や身体の不自由な人の移動がスムーズではない。バリアフリー設計の強化を。
- ・ 子どもや中高生、若者が利用しづらい空気感がある。世代を問わず気軽に過ごせる居場所づくりが大切。
- ・ 音漏れや音響が気になる。防音性・音響性に配慮した専用空間やホールの整備を。
- ・ 荷物置き場やロッカーが不足。安心して使える保管スペースがほしい。
- ・ 駐車場や送迎、施設間移動など、アクセス全体を改善してほしい。

## b) 市民ワークショップ

### 後半テーマ：未来を描く「活動が広がる空間・設備」

#### ① テーマの概要

前半の議論を踏まえつつ、より自由な発想で「あったらいいと思う空間」をテーマに意見を出し合いました。

#### ② 意見概要

##### 動きのある空間(活動・発表等)

- ・パーティションで仕切るなど、人数に応じて使い分けられる可変性の高い空間
- ・コンサートや発表会ができる中～大規模ホール
- ・子どもが思いきり体を動かせる広い屋内空間
- ・鏡張りでダンスや身体表現に適した部屋
- ・舞台裏や搬入口を備えた、使い勝手のよい発表空間
- ・音楽やダンスなどが行える音環境の整備

##### 静かな空間(学習・読書等)

- ・防音性が確保された、集中しやすい自習室
- ・個室または半個室の学習・作業ブース
- ・中高生が放課後に利用しやすい学習スペース
- ・wi-fi環境・電源を備えた大人のためのコワーキングスペース
- ・オンライン会議や配信にも使える静かな部屋
- ・落ち着いた空間を確保できるよう、他の活動と明確に住み分けたゾーニング

##### 交流・滞在の空間

- ・気軽に軽食がとれるカフェ
- ・年齢や世代を超えた交流が生まれるオープンスペース
- ・展示や情報発信ができるギャラリー空間
- ・子ども連れでも利用しやすい開放的な空間
- ・地域活性化につながる、屋外交流スペース
- ・飲食や会話ができる喫茶店のような図書館
- ・目的がなくても立ち寄り、滞在できる居場所

##### サポート・管理系

- ・活動内容に応じて公平に使える備品置き場や共用収納
- ・完全バリアフリーで分かりやすい動線
- ・活動中に子どもを預けられる託児機能
- ・不登校の子どもにとって日中の居場所となるような申請不要の空間
- ・独自の巡回バスなどアクセスを支える機能
- ・市民活動を支援してくれるサポートセンター

### 1.7.2. 懇談会について

複合施設の在り方や機能に関し、有識者等の皆様よりご意見を頂く場として懇談会を設置しました。委員は、学識経験者、自治会の代表者、関係機関代表、学生など10名で構成し、合計3回開催しました。

表 13 開催時期及び議題

回数	時期	議題
第1回	令和7(2025)年9月	・ 事業用地、既存施設の現状・課題について ・ コンセプト、導入機能、土地利用について
第2回	令和7(2025)年12月	・ コンセプト、導入機能、土地利用について ・ 市民ワークショップ実施計画について
第3回	令和8(2026)年1月	・ 基本構想について ・ 市民ワークショップ実施結果について

### 1.7.3. 市民等の意見まとめ

市民ワークショップ及び懇談会での意見を既存施設の機能ごとに整理しました。

表 14 既存施設の主な課題及び新たな施設への主な意見

機能	主な課題(現状のほか、市民ワークショップ、懇談会の主な意見)	新たな施設への主な意見(市民ワークショップ及び懇談会)
図書館	<ul style="list-style-type: none"> <li>入館者数は約26万人と集客能力が高い</li> <li>蔵書数に対し、施設が手狭(建設時55万冊、現在約70万冊の蔵書の内、開架は約20万冊)</li> <li>閲覧席の不足(現67席)</li> <li>ICT環境、多世代利用への対応</li> <li>ワークスペースや学習スペース(公民館内も含む)の不足等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>階ごとに用途がわかれている(1~2F おしゃべり、飲食 3F 静かに本を読む)</li> <li>賑やかな図書館</li> <li>親と赤ちゃん、子どもが楽しめる図書館</li> <li>託児、カフェのある図書館</li> <li>会話や遊びもできる広い図書館</li> <li>ラーニングコモンズ</li> <li>自習室(個室ブース)</li> <li>友人と勉強ができる場所</li> <li>学習やテレワークスペース(Wi-Fi)</li> </ul>
公民館 赤坂ふれあいセンター 男女共同参画センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>平日日中の稼働率が高く、利用頻度が高い諸室の稼働率は80%を超えている</li> <li>夕方以降になると稼働率が下がり、多くの諸室で20%を下回る</li> <li>諸室の構成と利用ニーズがマッチしていない</li> <li>定員数に対して実際の利用人数が少ないケースが多い</li> <li>調理室で調理系以外の活動をしている等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当日予約や都度申し込み</li> <li>時間帯によってターゲットや用途が変わる(利用しやすい)施設</li> <li>パーティションで区切れる、多用途な部屋</li> <li>複数の防音室(音楽等)</li> <li>ホール(音楽・多目的等)</li> <li>音楽やダンスなどの発表会ができる広めのスペース</li> <li>静かな空間とガヤガヤした空間は分ける</li> </ul>
子ども館	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の老朽化が進んでおり、バリアフリー対応等も不十分である</li> <li>駐車場が不足している</li> <li>多目的ホールの一部で、見通しが悪く、死角となる場所などがある等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子どもの遊び場(年齢別、天候に左右されない、屋根のある屋外スペース、体を動かせて遊べる空間、走り回れる空間)</li> <li>親子で過ごせる開かれた場所</li> <li>子育ての相談ができる場所</li> <li>気軽に利用でき、子どもたちの居場所となる場所</li> <li>一時的に子どもを預けられる場所</li> <li>子どもが気軽に勉強ができる場所</li> </ul>

## 2. 目指す姿

### 2.1. 複合施設を目指すべき姿

令和5(2023)年度に取りまとめた(仮称)赤坂センター地区複合施設整備基本調査において、施設を目指すべき姿を以下のとおり定めました。

## 成田ニュータウン再生の核となる賑わいの拠点施設

昭和47(1972)年から入居が開始され、50年以上が経過した成田ニュータウンにおいて、本複合施設が、この地域の新たなコミュニティや活気をつくり、ニュータウン再生のきっかけとなる賑わいの拠点施設となることを目指します。また、再整備にあたっては、各公共施設の機能維持だけでなく、子育て関連施設、図書館、文化・学習施設等が連携し、利用者にとって利便性の高い施設となるよう計画していきます。

以上より、本複合施設に期待する効果・役割を次のとおり整理しています。

#### 期待される効果

- ・ 子育て関連施設と図書館や文化・学習施設等の連携強化による利便性の向上
- ・ 民間のノウハウやアイデアを活用し、賑わいを創出する

#### 期待される役割

子育て支援の充実	・ 若い世代や子育て世代のニーズを踏まえた機能の充実
公共・公益サービスの充実	・ 複合施設に導入することで市民の利便性が向上
世代間交流の推進	・ 文化・学習活動を核とした世代間交流を推進
民間アイデアの活用	・ 民間事業者による商業・サービス機能を取り入れ、ノウハウやアイデアを活用
健康づくりの場の提供	・ コミュニケーションを通じた健康づくりの場を提供
防災機能の強化・環境への配慮	・ 防災機能の強化、再整可能エネルギーの導入

### 2.2. 整備に向けた施設のコンセプト

目指すべき姿の実現に向け、本複合施設は、年齢や世代、障がいの有無にかかわらず、すべての人が安心して利用でき、誰もが居心地の良さを感じられる場所となることを目指します。そのため、整備に向けたコンセプトを次のとおり定めます。

## 生涯のサードプレイスとなる成田複合拠点 ～居心地の良い、みんなの「第3の居場所」となる拠点づくり～

### 【コンセプトの考え方】

家でも職場や学校でもない「第3の居場所」となるものが「サードプレイス」です。

特定の機能や施設を指すものでもなく、そのかたちは様々です。

サードプレイスには、家や職場や学校などであるような立場や役割、しがらみをなくし、本当の自分に戻れるリラックスして過ごせる居場所としての意味があり、その効果としてそれぞれが自由に活動するだけでなく、新たに人と人が出会い、交流し、新しいつながり、価値や文化が生まれる可能性もあります。

そして、人々が集まっていく賑わいの拠点になることも期待できます。

本事業で、このような市民にとって居心地の良い居場所を整備することで、世代や性別、居住地なども問わない、多様な人々が自然と集い、賑わう場所づくりを行い、目指すべき姿の実現を目指します。



## 2.3. コンセプトを踏まえた居場所づくりの方向性

### ①学ぶ

- ・ 多世代が楽しく学べる場を提供し、それぞれが自身の可能性を広げる機会を創出する。
- ・ 図書館や展示などを通じ、知識や情報を得られる場を提供する。

### ②集う

- ・ 子育て世代や子どもたちが安心できる居場所を提供し、地域で子育てを支える環境をつくる。
- ・ 地域活動の拠点となる空間を提供する。
- ・ 気軽に立ち寄り、ほっとできる空間を提供する。
- ・ 人と人が自然に交流し、多世代交流の場を提供する。

### ③楽しむ

- ・ 子育て世代が安心して過ごせるだけでなく、子どもたちが楽しく活動できる環境を提供する。
- ・ 多様なイベントや活動を通じ、地域の賑わいを作り出す。




## 2.4. コンセプトを踏まえた活動内容の方向性

本複合施設は、地域住民にとって「生涯のサードプレイス」として機能し、多彩な役割を持ちながら地域のニーズに応えることを目的とします。

そのため、主要機能を適切に配置し、それぞれの役割を最大限に発揮するとともに、互いに連携することで新たな価値を創出することを目指します。

本事業のコンセプトを踏まえ、活動内容や機能イメージ、諸室の一例を以下のとおり整理します。

表 15 複合施設の活動内容等

コンセプト	活動内容	活動内容及び場所のイメージ	諸室の一例 (赤字:新たな機能の例)
 学ぶ	知識や情報を得る場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 静かな環境で読書や自習ができる場</li> <li>・ 調べたいことや探したい資料などを、司書へ気軽に相談できる場</li> <li>・ 展示コーナーで地域の情報や特色あるテーマの情報が得られる場</li> <li>・ 子どもから高齢者まで、それぞれの目的に応じた学びの場</li> </ul>	図書室(読書、学習、閲覧スペース)、レファレンス室、 <b>自習室、コワーキングスペース、ラーニングcommons</b>
 集う	憩い・つながりの場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食や休憩ができ、リラックスできる場</li> <li>・ 子ども連れや高齢者も安心して滞在できる居心地の良い空間</li> <li>・ 世代や属性を問わず、人々が自然に集まり、交流を楽しめる場</li> <li>・ 証明書発行等の市民サービスを提供する場</li> </ul>	<b>カフェ、フリースペース、物販スペース、ギャラリー、屋外広場</b>
	地域活動・生涯学習の場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域団体やサークル等が集まり、目的に応じて様々な活動が行える場</li> <li>・ 多様な世代がイベント等を開催できる場</li> </ul>	多目的室、活動室、ホール、会議室、調理室、和室、 <b>ファブスペース</b>
 楽しむ	親子・乳幼児の居場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 天候に関わらず安心して遊べる場</li> <li>・ 子育て相談や保護者相互の交流が自然に生まれる場</li> <li>・ 親子イベントや読み聞かせができる場</li> <li>・ 授乳室やおむつ替えができる場</li> </ul>	子ども館、屋内の遊び場、 <b>屋外広場(再掲)</b> 、授乳室、相談室
	青少年の居場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 放課後や休日に友人と集まり、自由に過ごせる場</li> <li>・ グループ学習や自習に使える場</li> <li>・ 遊びや運動ができる場</li> </ul>	子ども館(再掲)、ホール(再掲)、 <b>屋外広場(再掲)</b> 、自習室(再掲)

## 2.5. 複合施設の構成

本複合施設は、乳幼児から高齢者まで、世代を問わず利用できる施設として、各年齢層に応じた機能・諸室を配置するとともに、機能同士の連携や適切な棲み分けを図ります。

特に図書館は、規模・利用者数ともに中核となる施設であることから、他施設との接続性を高め、施設全体の核として位置づけます。

また、複合化により、これまで個別に運営されてきた施設機能を段階的につなぎ、利用者の成長や関心の変化に応じて、自然に活動が発展していく環境を創出します。

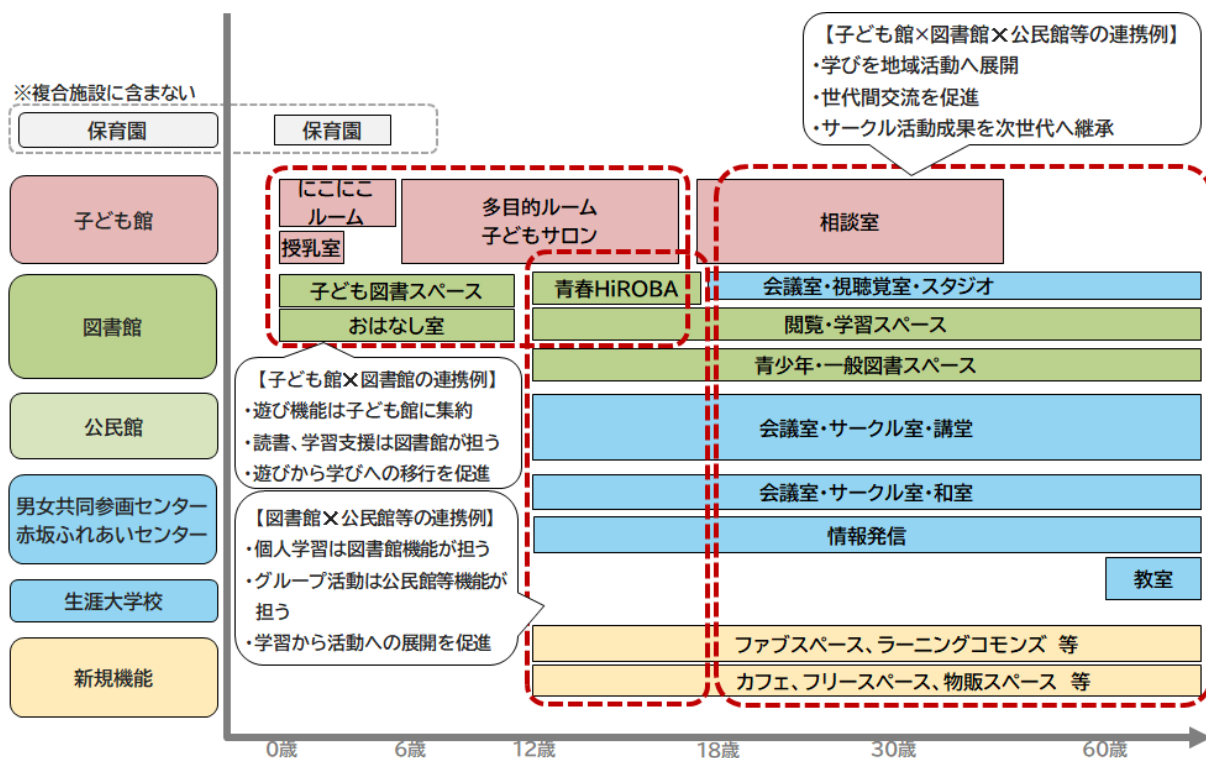


図 5 複合施設の構成(例)

### 3. 施設の機能について

#### 3.1. 知識や情報を得る場

「成田市立図書館サービス計画2021～2030」では、図書館の使命(ミッション)として次の3つを成田市立図書館が担う役割として掲げています。

- ・生涯にわたる学習の場として、市民の自立を支えます。
- ・市民が自分の居場所として集い、憩い、学べる場となります。
- ・成田の文化・歴史をまとめ、次の世代につないでいきます。

また、サービス実践の観点として、次の5つを図書館の基本方針(ビジョン)として掲げています。

- ・多様な資料を収集すると共に電子情報へのアクセス環境を整え、すべての市民の「知る」を支えます。
- ・乳幼児から高齢者まで生涯にわたる読書を支援します。
- ・図書館利用に障がいのある人の読書、情報収集を支援します。
- ・市民の多様な創造活動を支えます。
- ・地域の様々な機関と連携し、地域資料を収集、整理、保存します。

成田市立図書館の中で再整備の対象となる本館は、面積・蔵書数ともに図書館サービスの中核を担う存在であることを踏まえ、必要な機能を整備します。整備運営方針、整備イメージは次のとおりです。

#### (1) 整備運営方針

すべての市民の「学ぶ」、「知る」を支える中核として、多様な資料の蔵書や地域資料等の適切な収集・保存、電子情報のアクセス環境を整え、市民が利用したくなる空間づくりを目指します。

あらゆる世代や多様なニーズを受け入れ、知の交流を図る多様なイベントの企画、運営を行います。また、読書と体験ができる居心地のよい場となることで、人々が集う拠点となることを目指します。

#### (2) 整備イメージ

- ・本複合施設の中で利用者が最も多い機能と想定されるため、動線に配慮しつつ、施設全体の賑わい創出に資する配置とします。
- ・複合施設の様々な施設と連携しやすい配置とします。
- ・静かな環境での閲覧スペースに加え、利用者の調査相談に応じるレファレンス(市史・地域資料含む)機能のほか、滞在型の居場所として、くつろいで読書が可能なスペースや子どもに読み聞かせが行える親子向け読書スペース、乳幼児なども本に触れ合えるスペースなど、多様な閲覧スペースを設置します。
- ・グループワーク、会話などができるスペースの確保も検討します。
- ・子どもやその保護者が利用しやすいように、必要とされる機能を適切に配置します。
- ・自習やワーキングといったニーズへの対応を行います。

- 飲食ができるスペースなども検討します。
- 職員の動線や市内図書館への集配等に配慮した搬入、荷捌きスペースを設けます。
- 蔵書数に対して十分な書庫を整備するとともに、施設利用者も閲覧できる開架書庫についても検討します。
- 静かに集中して学習できるスペースを配置し、学びを支える環境を提供します。



開放感のある図書コーナー  
(岐阜市みんなの森ぎふメディアコスモス)



緑の見える閲覧席  
(岐阜市みんなの森ぎふメディアコスモス)



飲食・児童コーナー  
(旭市多世代交流施設 おひさまテラス)



おはなしルーム  
(茨木市文化・子育て複合施設 おにくる)



自習室  
(下野市石橋複合施設)



ラーニングパブリック  
(旭市多世代交流施設おひさまテラス)

## 3.2. 憩い・つながりの場

### (1) 整備運営方針

本複合施設は誰もが気軽に訪れ、落ち着きや居心地の良さを感じられる空間とします。  
また、世代や属性を問わず、人々が自然に集まり、交流を楽しめる場とします。

### (2) 整備イメージ

- 来訪者を迎える空間として、待ち合わせや休憩に利用でき、飲食が可能な開放的で居心地の良いエントランス・ラウンジ空間を配置します。
- 読書や会話など多目的に活用できる自由な空間として、フリースペースを配置します。
- 証明書発行等の市民サービスを提供する場を検討します。
- 飲み物や軽食を楽しみながら、リラックスした時間を過ごせるスペースとして、カフェや物販スペース等の導入を検討します。
- 市民の活動をサポートし、多世代交流を促す空間や仕組みを検討します。



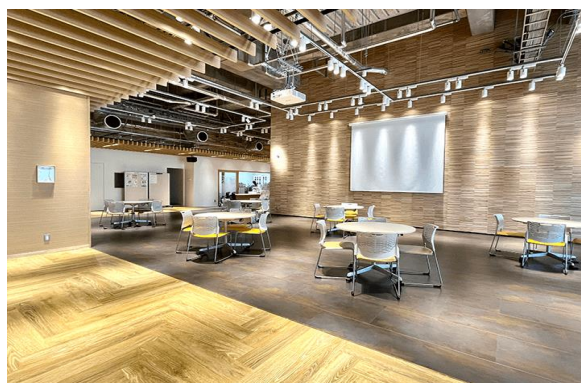
エントランス  
(安城市中心市街地拠点施設アンフォーレ)



ラウンジ  
(真岡市複合交流拠点施設 monaca)



カフェレストラン  
(旭市多世代交流施設おひさまテラス)



地域活動スタジオ  
(中央区立晴海地域交流センターはるみらい)



### 3.3. 地域活動・生涯学習の場

#### (1) 整備運営方針

時代の変化や利用者のニーズに対応した、利用しやすい貸室構成と機能の充実を図ります。

利用者が目的に応じて最適な貸室を選択できるよう、貸室の規模や用途を検討します。

また、利便性向上と空間の効率的な運用を図るため、可動間仕切りによる貸室の分割利用や、時間帯によってターゲット層を変える仕組みを検討します。

そのほか、一部の時間帯における専用利用の確保を検討するとともに、利便性の向上や効率的な管理運営の観点から、受付・管理窓口の一本化についても検討します。

#### (2) 整備イメージ

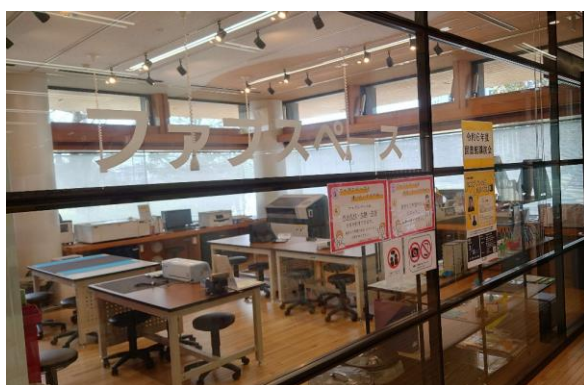
- 利用者の利便性を考慮し、本複合施設の中で、まとまったエリアに配置することを検討します。
- 講演や学習会向けの会議室、楽器演奏や体操及びダンス向けのスタジオ、作品展示などの多様な活動や交流が可能な多目的室、調理室や茶道などに対応する和室を整備するなど、多様な学び・活動の場を提供します。



多目的ホール  
(安城市中心市街地拠点施設アンフォーレ)



パフォーマンス室  
(下野市石橋複合施設)



ファブスペース  
(浦安市中央図書館)



和室  
(茨木市文化・子育て複合施設 おにくる)

### 3.4. 親子・乳幼児の居場所

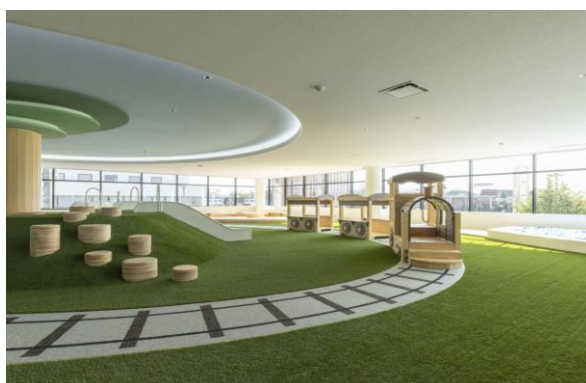
#### (1) 整備運営方針

親子が安心して過ごせる環境を整備し、乳幼児を含む子どもたちが楽しく遊び、育むことができる居場所を提供します。屋内外の遊び場を含め、安全で充実した遊びの環境を整えることで、子どもの発達を促進するとともに、保護者同士や子ども同士の交流を支援します。

また、授乳室やおむつ替えスペースなど、育児に必要な設備を整備します。

#### (2) 整備イメージ

- 屋内には安心感のあるキッズスペースを配置し、雨天や猛暑時などでも親子が快適に過ごせる環境を提供します。また、屋外にも遊び場を設置し、外遊びを楽しめる環境を検討します。
- 授乳室やおむつ替えスペースなど、乳幼児を育てる保護者が安心して利用できる環境を整備します。
- 相談室を併設し、専門家への育児相談が行える機能を提供します。
- 「なかよしひろば」「ふれあいひろば」の子ども館機能を活用し、親子の遊びと学びを支えるとともに、地域全体が子育てを支援する拠点施設として機能させます。



屋内遊び場  
(真岡市複合交流拠点施設 monaca)



屋外遊び場  
(長井市遊びと学びの交流施設くるんと)



多目的ルーム(親子の休憩スペース)  
(長井市遊びと学びの交流施設くるんと)



プレイルーム  
(市原市いちほら子ども未来館)

### 3.5. 青少年の居場所

#### (1) 整備運営方針

小・中・高校生が気軽に集える場所を提供し、子どもの世代を越えたふれあいを促進します。

遊びや読書、学習など多様な活動ができるほか、子ども向けのイベントを開催するなど、放課後や休日などの時間を安心して楽しく過ごせる場所とします。

#### (2) 整備イメージ

- 子どもたちが気軽に立ち寄り、ゲームや読書、雑談、休憩など自由に過ごせるスペースを設置し、子ども同士の交流の場を整備します。
- 体を動かして遊べるスペースを設け、健康づくりや仲間づくりを支援します。



子どもひろば  
(恵庭市生涯学習施設かしわのもり)



プレイルーム  
(市川市中央こども館)



屋上運動スタジオ  
(中央区立晴海地域交流センターはるみらい)



屋上広場  
(茨木市文化・子育て複合施設おにくる)

### 3.6. 赤坂保育園

- 保育園は、セキュリティを確保し安心して子どもが過ごせるようにすることが必要です。
- その他の施設とは異なり、不特定多数の利用者で共用する室の確保が困難であるほか、園庭の確保も必要なことから、他の機能とは区分し、単独棟としての整備を検討します。
- 建設敷地については、本事業の用地に限らず、周辺の市有地も含めて検討します。

### 3.7. 民間機能

#### 3.7.1. 公・民の施設の併存・合築の可能性

- 本構想で、複合化の対象施設をはじめ、本市の公共施設の多くが昭和40年代から60年代にかけて整備されており、順次、更新の時期を迎えます。
- 施設の更新には多くの費用がかかることから、施設の整備や維持管理にかかるコストを抑え、持続可能な施設運営を図る必要があります。こうした背景から、公共施設と民間施設の合築など、公・民の施設を一体的に整備することの検討や余剰地の民間利活用を検討する必要があります。

#### 3.7.2. 機能・規模の考え方

- 一体的整備による公共施設の整備コストの圧縮や、民間事業者のアイデアやノウハウを生かした維持管理コストの低減、市民の新たなニーズに応える公共サービスの充実、余剰地の利活用など、創意工夫による施設の機能や規模の提案を民間事業者に求めていきます。

(公設民営施設の一体的整備：他自治体の例)

- 公有地に定期借地権を設定し、民間事業者が建物を整備。建物は公・民が区分所有し、子育て支援施設や保育施設(公共)、スーパーマーケット等(民間)の複合施設として整備。(練馬区)



練馬駅北口区有地活用事業

- 公有地に建つ庁舎と公会堂を新築するにあたり、余剰となる敷地に定期借地権を設定し、民間事業者が分譲マンションを建設。定期借地権による対価を新庁舎・新公会堂の財源とした。  
(渋谷区)



渋谷区役所庁舎建替え事業

(余剰地利活用:他自治体の例)

- 老朽化した競輪場を集約・コンパクト化し再整備するとともに、これによって生じる余剰地等に、ホテル、マルシェ、広場等を計画している。(高松市)



高松競輪場再整備事業 提案概要(計画段階)

#### 4. 複合施設の規模

現状の施設で不足している機能やスペース及び市民ニーズに応じて新たな機能の整備を検討します。一方で、「1.5. 複合施設の基本的な方針」(7ページ)で示したとおり、本市の公共施設マネジメントの観点から、各施設の共用部や用途が類似する諸室を共有化・多目的化を推進することで、各施設を単独で建て替える場合と比較して全体の面積を縮減するとともに、建設コストや維持管理費の削減を目指します。

表 16 現在の施設規模

施設	図書館	公民館	子ども館	赤坂ふれあいセンター 男女共同参画センター	生涯大学校	保育園
延床面積	5,179 m <sup>2</sup>	2,578 m <sup>2</sup>	883 m <sup>2</sup>	1,143 m <sup>2</sup>	551 m <sup>2</sup>	1,621 m <sup>2</sup>

※少数点以下省略

計	10,334 m <sup>2</sup>
---	-----------------------

## 5. 複合施設のゾーニングの検討

### 5.1. 事業用地の周辺について

#### 5.1.1. 周辺施設

事業用地周辺には、商業・市民サービス、公園、福祉・医療、金融機関及び住宅といった、様々な機能が集積しています。



図 6 周辺施設

#### 5.1.2. 主な歩行者道

車道に併設される歩道を除く主な歩行者道は、「そよら成田ニュータウン」付近を中心に緑道がニュータウンエリアに広がるよう整備されています。

歩道橋の地点には道路レベルへ昇降する階段やスロープが設けられています。事業敷地周辺の横断歩道設置箇所は、「西口大通り」「郵便局通り」の交差点であり、その他の区間は歩道橋を利用して横断する必要があります。



図 7 主な歩行者道

### 5.1.3. 主な交通手段

令和5(2023)年度に実施した市民アンケートにおいて、赤坂地区への交通手段は、以下の順で多いことが分かりました。

【ニュータウン内居住者】 徒歩、自動車、自転車、バス の順

【ニュータウン外居住者】 自動車、自転車、徒歩、バス の順

この結果を踏まえ、複合施設の整備では駐車場の確保に加えて、徒歩・自転車・バスでの利便性を考慮する必要があります。また、前面道路からのアクセス整備に加えて、緑道からのアクセス確保についても検討します。



図 8 主な交通手段及びバス停等の位置

## 5.2. 整備予定地検討の視点

前項までの現状を踏まえ整備予定地の検討にあたっては次の視点を考慮します。

### ① 近隣施設との連携可能性

赤坂公園や近隣の商業施設からの動線を踏まえた施設の配置とするとともに、回遊性を高めることを検討します。

### ② アクセス・駐車場敷地

周辺道路や緑道からのアクセス、駐車場用地も踏まえ、検討します。

### ③ 既存公共施設の機能継続

施工期間中も既存の公共施設の運営を継続しつつ、新たな複合施設の配置計画や工期を検討します。

また、整備予定地周辺の取組みとして、複合施設の整備に合わせて、赤坂公園や公共交通拠点の強化及び回遊性向上に向けた取組みを今後検討する必要があります。



図9 回遊動線イメージ

### 5.2.1. 保育園の整備位置について

複合施設とは別に保育園を単独で整備する場合、事業用地としては用地 A～C のほか、近接する市有地などが考えられます。

検討にあたっては、保育園の必要機能や規模、複合施設のゾーニングに加え、民間活用の可能性についても調査します。



図 10 保育園の整備位置

### 5.2.2. 赤坂公園について

赤坂公園は事業用地に隣接していることから、機能の一部を公園の敷地内に建設することも検討しましたが、赤坂公園と最も近接している用地A(図書館・公民館用地)においても、外周から公園内の調整池までは約50m程度、調整池を越えた園内とは約100m以上の距離があることから、公園敷地を活用した複合施設の整備は困難と想定しております。一方で、赤坂公園は昭和 61(1986)年の供用開始から、住民の憩いの場として親しまれており、新たな複合施設の整備と合わせて、赤坂公園の更なる魅力向上に向けた取組みについても検討する必要があります。



図 11 赤坂公園と用地 A の位置関係

### 5.3. 既存施設の機能継続について

事業用地内にある、図書館(本館)、中央公民館、保育園については、複合施設の整備期間中においても機能を継続することを前提とします。

したがって、既存の図書館(本館)、中央公民館、保育園の解体前に、新たな施設を整備できる事業敷地、整備手順を検討する必要があることから、整備手順の例を次のとおり整理します。

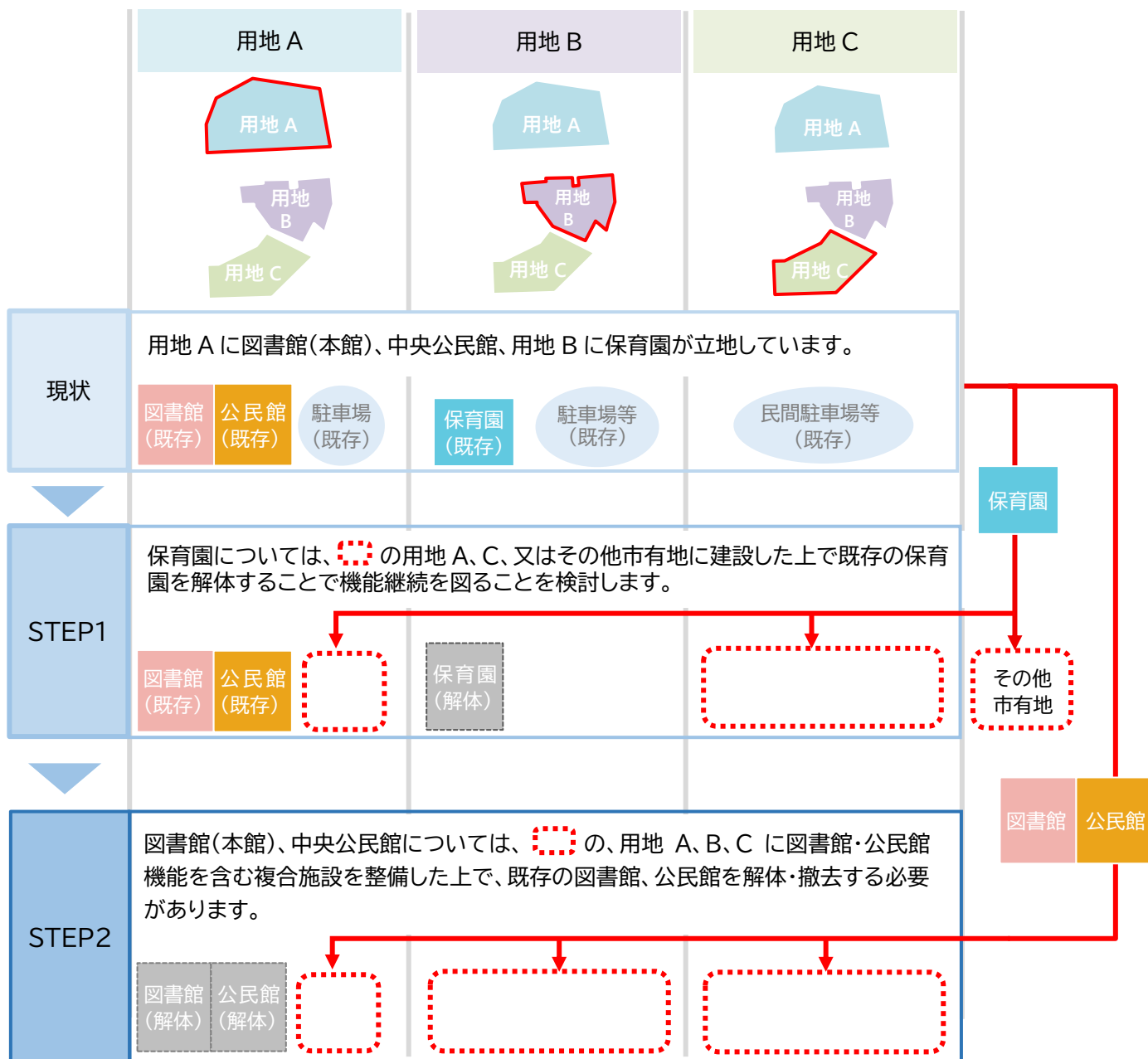
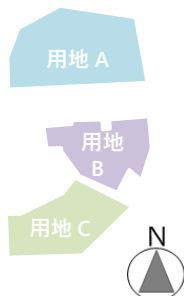

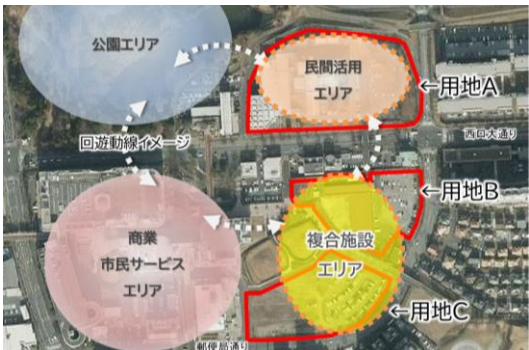
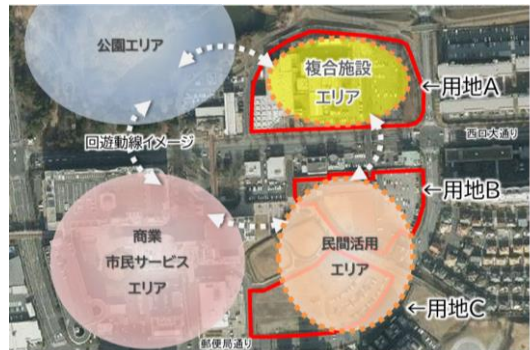


図 12 整備手順

## 5.4. 複合施設のゾーニングの検討

ゾーニングの検討パターンは次のとおりです。各パターンのメリット・デメリットを確認しながら、最適なパターンを検討します。

表 17 ゾーニングの検討パターン

	パターン①	パターン②	パターン③
<b>施設配置パターン</b> 			
<b>概要</b>	用地B、用地Cに主要な機能を配置し、一部機能は用地Aへ配置する案	用地B、用地Cに全ての機能を配置する案	用地Aに全ての機能を配置する案
<b>整備手順</b>	赤坂保育園解体→複合施設エリア整備→一部機能エリア整備→図書館(本館)・中央公民館解体→民間活用エリアの整備	赤坂保育園解体→複合施設エリア整備→図書館(本館)・中央公民館解体→民間活用エリアの整備	・複合施設エリア整備(東側)→図書館(本館)・中央公民館解体→複合施設エリア整備(西側) ・赤坂保育園解体→民間活用エリアの整備
<b>近隣施設との連携</b>	○ 緑道を通じてアクセスが可能	○ 緑道を通じてアクセスが可能	△ 周辺エリアと一定の距離があり、歩道橋又は歩道等による移動が必要
<b>現施設(図書館・公民館)の機能継続</b>	△ 現施設の長期の閉館は不要だが、施工期間中の現施設の駐車場確保が困難	○ 現施設の長期の閉館は不要	△ 現施設の長期の閉館は不要だが、施工期間中の駐車場確保が困難
<b>前面道路からの視認性</b>	○ 高い	○ 高い	△ 低い
<b>駐車場の確保</b>	○ 可能	○ 可能	△ 現施設の解体後、可能
<b>民間活用の可能性</b>	△ 用地の一部のみ活用可能	○ 用地を全て活用することが可能	○ 用地を全て活用することが可能

## 6. 整備スケジュール

事業化に向け、おおむね次のようなスケジュールを想定しています。今後、基本計画の策定や民間活力導入可能性調査を行った上で、事業スキームを決定し、スケジュールを具体化します。

民間の参入が見込め、PPP/PFI 手法の導入が可能と判断した場合は、募集・選定手続きを行います。

表 18 当面のスケジュール

	令和 7 年度	令和 8 年度	令和 9 年度	令和 10 年度	令和 11 年度	令和 12 年度～
基本構想 (現在)	■					
基本計画		■				
民間活力 導入可能性 調査			■			
事業者選定				■		
設計・施工						■

## 7. 事業手法

事業手法については、設計と施工を仕様発注により分割して発注する「従来方式」に加えて、設計と施工を性能発注により一括発注する方式「DB」、管理運営を含む一括発注方式の「DBO」や「PFI」などの手法もあります。

新たな複合施設について、機能の複合化のメリットを最大限発揮するためには、それぞれの専門性を維持しながら、各機能の連携を図った施設運営を行うことが重要なため、次に掲げる視点を考慮し、最適な事業手法の検討を進めます。

### 7.1. 検討の視点

#### ① 一体的かつ専門的な運営の実現

複数の機能が連携し、複合施設として一体感のある運営を目指します。

「学ぶ・集う・楽しむ」場を幅広い視野で、かつ多面的に提供し、市民等の積極的な活動を促し、コンセプトを実現できる整備運営とします。

#### ② 財政負担の縮減

物価高騰等により工事費の見通しが立てにくい情勢であることも踏まえ、施設整備の資金の調達については、民間の資金調達や補助金の活用等、本市の財政負担の軽減につながる手法を検討します。

#### ③ 工期の確実性の向上

既存施設からの円滑な機能移転を行い、切れ目のない公共サービスの提供が望まれるため、目標とする整備時期を確実に実現できるよう、設計・施工期間の確保や、入札不調等のリスク低減を図るなど、円滑な整備の推進に努めます。

## 7.2. 主な事業手法

想定される事業手法は次のとおりです。今後の基本計画や民間活力導入可能性調査の検討段階で、施設整備、施設の管理運営も含めた民間活力導入の可否を検討します。

表 19 事業手法の概要

手法	概要	資金調達	施設所有	実施主体				
				設計	建設補修	維持管理	運営	事業期間後
従来型 (公設公営)	施設的设计、施工等をその都度仕様発注する手法	市	市	市	市	市	市	市
PPP	DB方式	市	市	民	民	市	市	市
	DBO方式	市	市	民	民	民	民	市
	BTO	民	市 (建設後)	民	民	民	民	市
	PFI BOT	民	民	民	民	民	民	市
	BOO	民	民	民	民	民	民	民