

松尾地域賑わい空間創出事業基本計画 概要版

平成24年 山武市

松尾庁舎は、耐震性の問題から継続して使用することができないため解体・撤去する予定であり、その跡地（以下、「庁舎跡地」とします。）の有効活用が強く望まれています。

市では、庁舎跡地を取り巻く現状や課題及び周辺の公共施設の利用状況等を正確に把握するとともに、「松尾地域賑わい空間創出研究会」での検討をはじめ、地域の皆さんから多くの意見を伺い、庁舎跡地を有効に活用するための計画づくりを進めてきました。

それらをもとに、庁舎跡地が松尾地域（旧松尾町）の拠点として有効活用され、地域活性化が図れるよう、庁舎跡地の活用に関するハード・ソフトの考え方をとりまとめた『松尾地域賑わい空間創出事業基本計画』を策定しました。

1. 基本計画の経緯

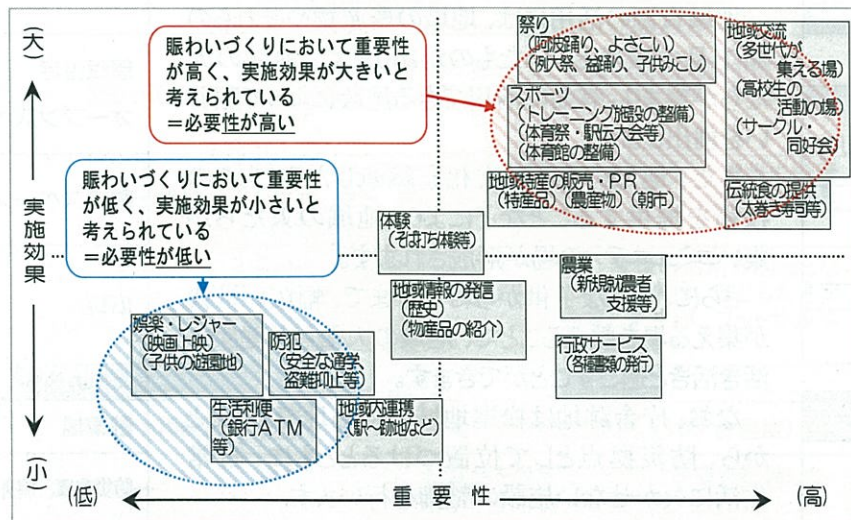
松尾地域賑わい空間創出研究会での検討や各種活動団体との意見交換を行いながら、地域の皆さんが考える「庁舎跡地の賑わい創出に必要なもの」を整理し、松尾地域の賑わいを創り出すために必要な庁舎跡地の活用方法について、地域の皆さんとともに具体化しながら、施設計画をとりまとめました。

2. 「松尾地域賑わい空間創出研究会」での検討

松尾地域賑わい空間創出研究会は、松尾地域に関わる様々な立場の人たちが自由に参加でき、松尾地域の賑わいづくりや庁舎跡地の活用方法等、地域課題の解決に向けた議論を参加者自身が自由に発言できる場であり、その自由な議論の中から、市は地域に必要な施策づくりを見出すこととしました。

ここでは、地域の皆さんが考えている賑わいと庁舎跡地に必要な賑わいの機能を整理するため、賑わいの「重要性」や「効果」といった視点で検討を行いました。その結果が下の図になります。「賑わい」を作るためには、地域の多様な人たちが集う機能が必要であり、効果が高いことがわかりました。

また、それらの意見をもとに、賑わいづくりの具体的な取り組みを整理した結果が右の表になります。なかでも「物品販売」や「飲食」については、地域の農産物等の特徴を活かし、地域内外の人が集えるものとなるよう望まれていることがわかりました。「教室・講座」「発表・展示」については、地域の方が主役（中心）となって活躍できるものとなるよう望まれていることがわかりました。



◆庁舎跡地の概要

- ・敷地所在地：山武市松尾町松尾40-2
- ・敷地面積：12,633㎡
- ・用途地域：第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
- ・建物延べ床面積：5,454㎡
(松尾庁舎：2,879㎡、松尾洗心館：1,045㎡、松尾ふれあい館：1,179㎡、旧教育委員会棟：351㎡)
- ・設置年度：松尾庁舎：昭和48年、松尾洗心館：昭和49年、松尾ふれあい館：平成元年、旧教育委員会棟：昭和57年
- ・建物構造：全施設：RC造
- ・建物階数：松尾庁舎：3階、松尾洗心館：3階、松尾ふれあい館：2階、旧教育委員会棟：3階

■物品販売	地域で作られる商品の販売
○販売するしくみ	・朝市、物販スペース、デリカテッセン、棚ショップ、チャレンジショップ、フリーマーケット
○販売する商品	・家庭菜園で収穫したもの ・農産物(旬の野菜、ブルーベリー、いちじく、ゆず、みかん等) ・加工品(味噌、いわし醤油、梅干、うりの漬物、酒、惣菜等) ・耕作放棄地で栽培した農作物を加工した高付加価値商品 ・特産品(太巻き寿司等)
■飲食	地元食材を中心とした食を提供
○提供するしくみ	・地元の食材を使用して提供するレストラン、フードコート ・駅前商店街の合同ショップ(揚げ物屋、そば屋、肉屋、パン屋等) (日替わりシェフのレストラン)
■教室・講座	教室等による交流を通じた地域活性化
○教室・講座の位置付け	・自分の知識や技術を披露・伝授し継承する場 ・将来の指導者の育成の場
○教室・講座の内容	・地域の農産物を使用した料理教室(米粉料理作り、いちごジャム作り、そば打ち等) ・地元高校生のお菓子作りコンテスト(⇒商品化) ・工芸品(竹や木工品)教室(作成⇒販売) ・土曜学校(キャンプ、屋外活動等) ・パソコン教室 ・おしゃべりサロン(高齢者、子育て中の母親等を対象)
■発表・展示	発表・展示による賑わいの創出
○発表・展示内容	・コンサート(学生のブラスバンド、クラシック、ロック等) ・神楽 ・松尾の史料展示・物産展示 ・昔話や戦争体験を語る ・地域の作品展(学生、松尾洗心館活動団体等)
■健康	老若男女の健康づくりの場
○健康づくりの場	・トレーニングスペース ・高齢者トレーナーの再雇用
■その他	
○その他の機能	・高齢者の交流の場、子どもが遊べる場、農機具のレンタル

3. 施設全体計画の策定：庁舎跡地を取り巻く現状・課題等を踏まえた施設整備基本方針

市の上位計画を踏まえ、庁舎跡地を取り巻く現状・課題及び地域の皆さんが考える庁舎跡地に導入すべき機能を整理のうえ、庁舎跡地の施設整備基本方針をまとめました。

庁舎跡地を取り巻く現状・課題

- 既存施設の松尾洗心館、松尾ふれあい館は、地域の人たちの活動の場となっているが、現状の施設では利用しづらい面がある。
- 庁舎跡地は、広域避難場所に指定されており、今後も災害時に市民の安全を確保する場とすることが必要である。
- 旧松尾町役場を中心に街ができてきた経緯もあるため、コミュニティセンター等の機能を持たせることが望まれている。
- 松尾地域には、歴史・文化・特産品はあるが、PRが十分でなく、観光資源を見直せば素材は多い。
- JR総武本線により南北に分断されており、南北に分散している公共公益施設や商業施設を、連続的に一体的に利用できる環境整備が望まれている。
- 市内の他地域に比べて、松尾地域には、商業や観光に関する機能を有する施設が不足している。
- 人口減少による地域経済・地域活力の衰退が懸念される。
- 山武市は、農業・畜産が盛んであるが、人口減少による後継者不足が懸念される。
- JR松尾駅、空港シャトルバス、山武市基幹バス等の交通結節機能の向上が望まれている。

地域の皆さんが考える庁舎跡地に導入すべき機能

- 物品販売**(地域で作られる商品の販売)
 - 販売するしくみ
 - ・朝市、販売スペース、デリカテッセン、棚ショップ
 - ・チャレンジショップ、フリーマーケット
 - 販売する商品
 - ・家庭菜園で収穫したもの
 - ・農産物(旬の野菜、果実など)
 - ・加工品(味噌、いわし醤油、梅干、うりの漬物、酒、惣菜など)
 - ・耕作放棄地で栽培した農作物を加工した高付加価値商品
 - ・太巻き寿司
- 健康**(老若男女の健康づくりの場)
 - ・トレーニングするスペース
 - ・高齢者トレーナーの活躍できる仕組み(再雇用)
- 発表・展示**(人が集まる場の創出)
 - ・コンサート(学生のプラスバンド、クラシック、ロック等)
 - ・神楽
 - ・松尾の史料展示
 - ・昔話や戦争体験を語る
 - ・地域の作品展(学生、松尾洗心館活動団体等)
- 飲食**(地元食材を中心とした食を提供)
 - ・地元の人が地元の食材を使用して提供するレストラン、フードコート
 - ・駅前の商店街が合同で出店(日替わりシェフによるランチ提供)
- 教室・講座**(教室等による交流機能)
 - 教室・講座の位置づけ
 - ・知識や技術を披露・伝授し継承する場
 - ・指導者を育成する場
 - 教室・講座の内容
 - ・地域の農産物を使用した料理教室
 - ・地元高校生のお菓子作りコンテスト⇒商品化
 - ・工芸品(竹や木工品)の教室(作成⇒販売)
 - ・土曜学校(キャンプ、屋外活動等)
 - ・パソコン教室
 - ・おしゃべりサロン(高齢者、子育て中の母親等を対象)
- その他**
 - ・防災倉庫
 - ・高齢者の交流の場、子どもが遊べる場
 - ・雨よけ施設、トイレ、ベンチ、広い駐車場、銀行ATM

庁舎跡地の施設整備基本方針

地域資源の活用の場

地域資源が活用できる施設とします。

- ・地域の農産物を販売する施設
- ・地域の農産物等を加工する施設
- ・地元の材料を中心とした食が提供できる施設
- ・地域の歴史資源・文化を展示する施設
- ・地域で活動したい人が活躍できる場の実現

地域コミュニティの場

地域住民がふれあい、交流できる施設とします。

- ・教室、講座が開催できる施設
- ・指導者を育成する場の実現
- ・文化、歴史、技術を継承する場の実現

生き活きと活動する場

地域の人たちが生きがいを持って健康で生活するための施設とします。

- ・トレーニング等ができる場所
- ・子どもが安心して遊べる場所
- ・地域の活動(音楽など)の発表ができる場所
- ・生涯現役でいられる場の実現

4. 施設の利用イメージ

施設整備基本方針	導入施設	
	(屋外)	(屋内)
地域資源の活用	■物品販売 ・朝市スペース ・フリーマーケットスペース	・物販スペース ・棚ショップ、チャレンジショップ等の開催スペース ・デリカテッセン ・加工スペース
地域コミュニティの場	■飲食 ・屋根付きオープンスペース	・レストラン ・フードコート
	■教室・講座 ・広場	・調理スペース ・交流サロン ・工房 ・教室(講座開催用) ・パソコンスペース
生き活きと活動する場	■発表・展示 ・屋根付きオープンスペース	・ホール ・史料館 ・ギャラリー
	■健康 ・広場 ・こどもの遊び場	・トレーニングスペース ・こどもの遊び場
その他必要な施設	・防災倉庫 ・トイレ ・駐車場	・銀行ATM

庁舎跡地に整備する施設は、地域資源を活用しつつ、地域のコミュニティの場として有効活用し、地域の人たちが健康で生き活きと活動できるものとなります。

地域資源の活用には、地域の農産物やそれらの加工品の販売といったものがあります。地域の人たちが集まり、有効に活用できる施設によって賑わいを創出します。

また、地域の伝統・文化を継承したり、自らの技術を提供することなどにより、地域の人たちが集いコミュニティの場が形成されます。

さらに、小さな子供からお年寄まで、幅広い世代が集える場を整えることで、地域の人たちが健康で生き活きと過ごすことができます。

なお、庁舎跡地は松尾地域の中心地であることから、防災拠点として位置づけるとともに、日常生活に欠かせない施設の整備を行います。

5. 施設規模の設定の考え方

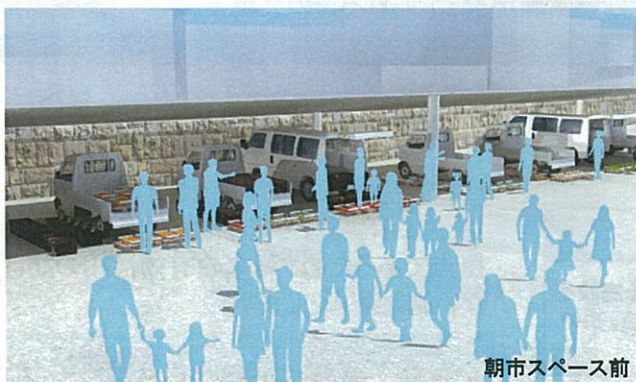
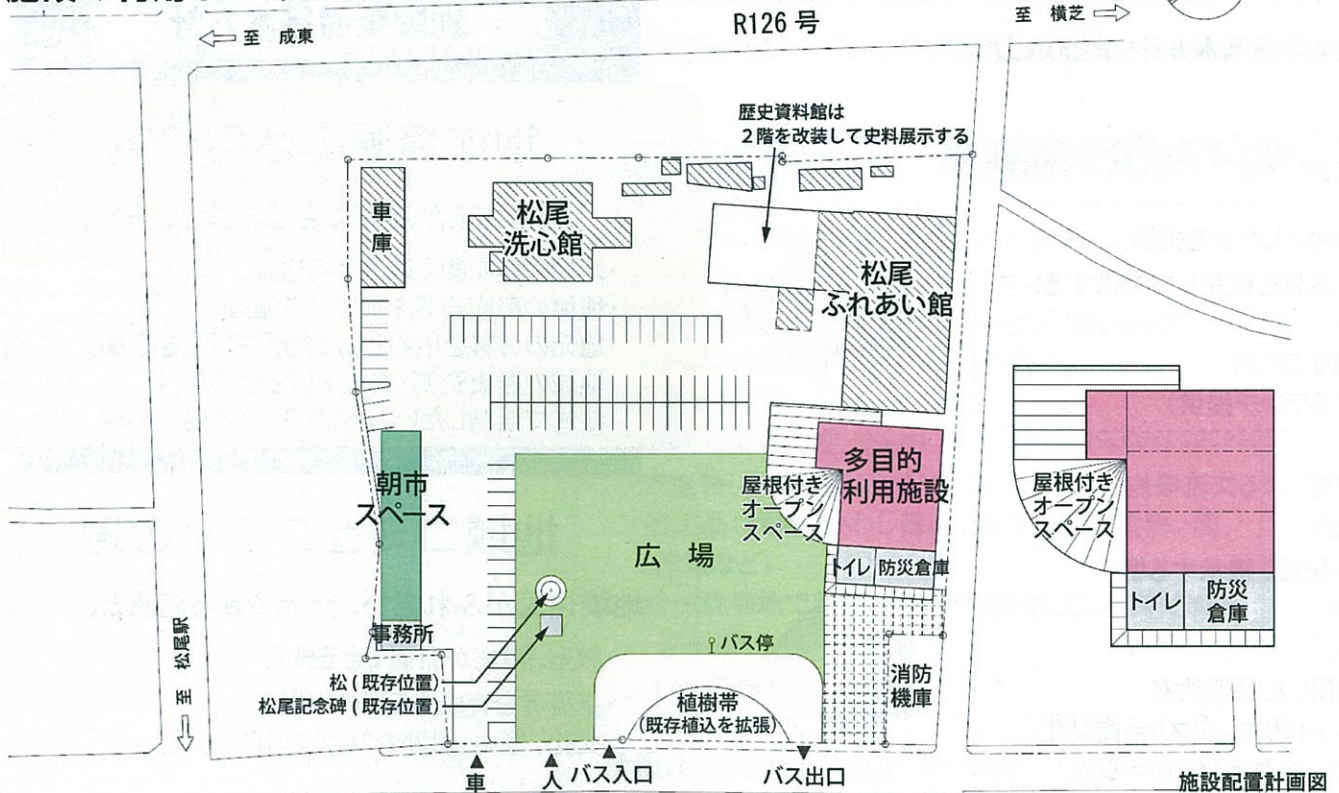
導入施設	施設規模	利用の考え方
<活動施設>		
多目的利用施設	450㎡程度	物品販売、講座開催、交流サロン等として利用できる施設として整備します。その中で、運営体制等の検証を行い、担い手の育成を図ります。
屋根付きオープンスペース	350㎡程度	広場利用者の休憩の場として、多目的利用施設で販売される商品を食べながら、ゆっくりと語らえるスペースを確保します。
朝市スペース	250㎡程度	雨の日でも濡れずに朝市が開催できるように、屋根を設置します。また、朝市以外ではフリーマーケット等での利用も可能です。
広場	2,200㎡程度	跡地利用における要の場所として、今後の活用の制限とならないように中心部に確保します。通常は、子どもたちが自由に遊べるスペースとして想定しますが、フットサルやゲートボールなどのスポーツ利用も可能です。
<その他>		
駐車場	3,000㎡程度	施設利用者の駐車場として整備します。(100台程度)
防災倉庫、屋外トイレ	—	災害時に必要な備蓄品を保管できる防災倉庫を整備します。また、24時間利用可能なトイレを整備します。

6. 施設配置の考え方

庁舎跡地に整備する施設配置の考え方を以下に示します。庁舎跡地は、地域の重要な拠点であるため、将来の有効活用の妨げにならない施設配置とします。

- ・将来、国道126号からもアクセスできる施設配置とします。
- ・基幹バス利用者の利便性を考え、バス停を配置します。
- ・松尾ふれあい館などの既存施設と連続性を高めた施設配置とします。
- ・朝市や屋外活動の拠点として活用することを想定し、24時間利用可能なトイレを設置します。
- ・朝市出店者の出店形態を考えたスペースを配置します。

7. 施設の利用イメージ



8. 将来の施設整備の考え方

庁舎跡地に整備する施設が次世代にとって役立つものとなるには、継続的な施設運営が必要となります。

しかしながら、地域の皆さんが望む利活用方法には、施設の運営主体となる担い手が明確になっていないものが多くあり、現時点では、全ての施設を個々に整備しても有効活用できる状況にありません。

そこで、まずは既に担い手が確保されている朝市スペースのほか、地域の皆さんが望む利活用方法に対応可能となるような多目的利用施設の整備を行い、その施設を活用して多様な取り組みを行うこととします。多目的利用施設を活用し、担い手等の育成を図っていくことで、その活動状況から継続的に運営できる体制が構築された際に、新たに必要となる施設整備に取り組みます。

トレーニングスペースや史料館は、既存施設や多目的利用施設等で運営し、利用状況や必要性等を把握します。その上で、運営が可能であれば、必要な規模の施設を確保します。

「第8回松尾地域賑わい空間創出研究会」を開催しました！

平成24年度第1回となる「まつ研」では、22名の参加のもと、まず始めに、松尾地域の賑わいづくりや松尾庁舎跡地の活用方法等について検討を重ねて来た昨年度の取組みを全員で振り返りました。

次に、「まつ研」の検討を踏まえ、市で作成した「松尾地域賑わい空間創出事業基本計画」の内容について、市から説明を行いました。

その後、今年度の取組み案について、再度、市が説明を行いました。

その概要については、次のとおりです。



◀ これまでの「まつ研」の歩み ▶

第1回 【H23年9月11日】
松尾地域の“賑わい”を考える。

第2回 【H23年10月1日】
賑わいづくりのアイデアを絞り込む。

第3回 【H23年10月23日】
跡地につめこむ施設機能を具体化する。

第4回 【H23年12月11日】
専門家の講義を聞き、跡地で実現する事柄の確認と課題の整理をする。

第5回 【H24年1月21日】
参考施設を訪問し、施設イメージを膨らませる。

第6回 【H24年2月26日】
施設計画素案をもとに機能や施設を検討する。

第7回 【H24年3月17日】
検討のまとめをし、今後の方針を考える。

第8回研究会開催概要

日時：平成24年7月29日(日)14:00~16:00
場所：松尾IT保健福祉センター 多目的室

「平成23年度の検討結果について」

昨年9月11日の第1回から今年3月17日の第7回までに検討した内容について、「まつ研通信」を用いながら、参加者全員でその取組みなどを振り返りました。

また、「まつ研」の取組みを踏まえて市で作成した「松尾地域賑わい空間創出事業基本計画」について、「概要版」を用いて内容の説明を行いました。

「平成24年度の取組みについて」

平成24年度の取組み案について説明を行いました。特に、

- 平成23年度の検討結果となる施設での具体的な取組みや担い手等の検討
- 「物品販売」や「飲食」と言った経済活動拠点のための施設の検討

など、松尾庁舎跡地のより具体的な活用方法の検討を実施していく旨の説明を行いました。

参加者のおもな意見

「農業や商業、趣味等で色々なものを作っている皆さんが参加できる商業エリアが必要。」

「洗心館を取り壊すことができれば国道からアクセスもできるし、良い面が多い。」

「商業施設のような賑わい空間が出来れば雇用の場にもなるし、銚子から千葉に向けての沿道に「道の駅」のような施設がないので、早めに仕掛けて欲しい。」

第8回研究会の進行プログラム

1. 開会のあいさつ、職員紹介
2. 平成23年度の検討結果について
3. 平成24年度の取組みについて
4. その他
※松尾高校白熱教室の紹介 など
5. 閉会のあいさつ



松尾地域賑わい空間創出事業基本計画の概要

「松尾地域賑わい空間創出事業基本計画」とは・・・

庁舎跡地を取り巻く現状や課題等を踏まえ、庁舎跡地が地域の拠点として有効活用されるよう、ハード・ソフトの考え方をとりまとめたものです。以下は、その抜粋になります。

○庁舎跡地の施設整備基本方針

庁舎跡地の施設整備基本方針

地域資源の活用の場

地域資源が活用できる施設とします。

- ・地域の農産物を販売する施設
- ・地域の農産物等を加工する施設
- ・地元の材料を中心とした食が提供できる施設
- ・地域の歴史資源・文化を展示する施設
- ・地域で活動したい人が活躍できる場の実現

地域コミュニティの場

地域住民がふれあい、交流できる施設とします。

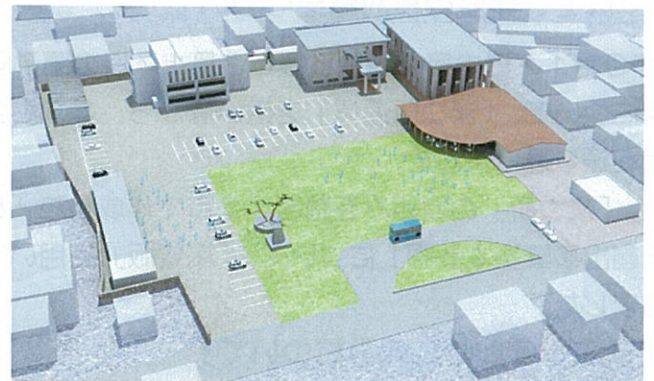
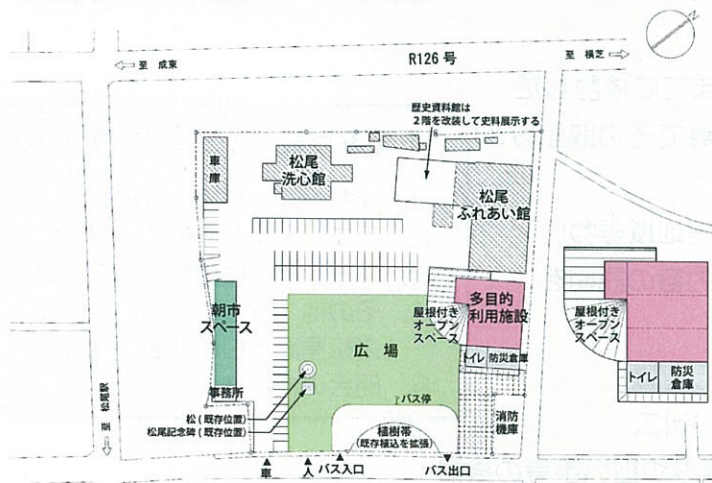
- ・教室、講座が開催できる施設
- ・指導者を育成する場の実現
- ・文化、歴史、技術を継承する場の実現

生き生きと活動する場

地域の人たちが生きがいを持って健康で生活するための施設とします。

- ・トレーニング等ができる場所
- ・子どもが安心して遊べる場所
- ・地域の活動(音楽など)の発表ができる場所
- ・生涯現役でいられる場の実現

○庁舎跡地の利用イメージ図



～今後の展開として～

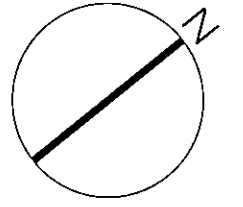
市では、地域コミュニティの再生に向け、「まつ研」の皆さまからいただいた意見やアイデア等を踏まえ、継続した施設運営や実現可能性等の視点を取り入れながら、事業着手に向けて取り組んでまいります。

今後は、「地域資源の活用」の場」「地域コミュニティの場」「生き生きと活動する場」といった視点を基本とし、松尾洗心館の解体・撤去の検討を含め、庁舎跡地に必要と考えられる施設（建築物）の利用目的などをより明確化します。

また、来年度以降の事業着手に向けて、施設の基本設計を行っていきます。

山武市松尾庁舎跡地 敷地全体図

S=1/600



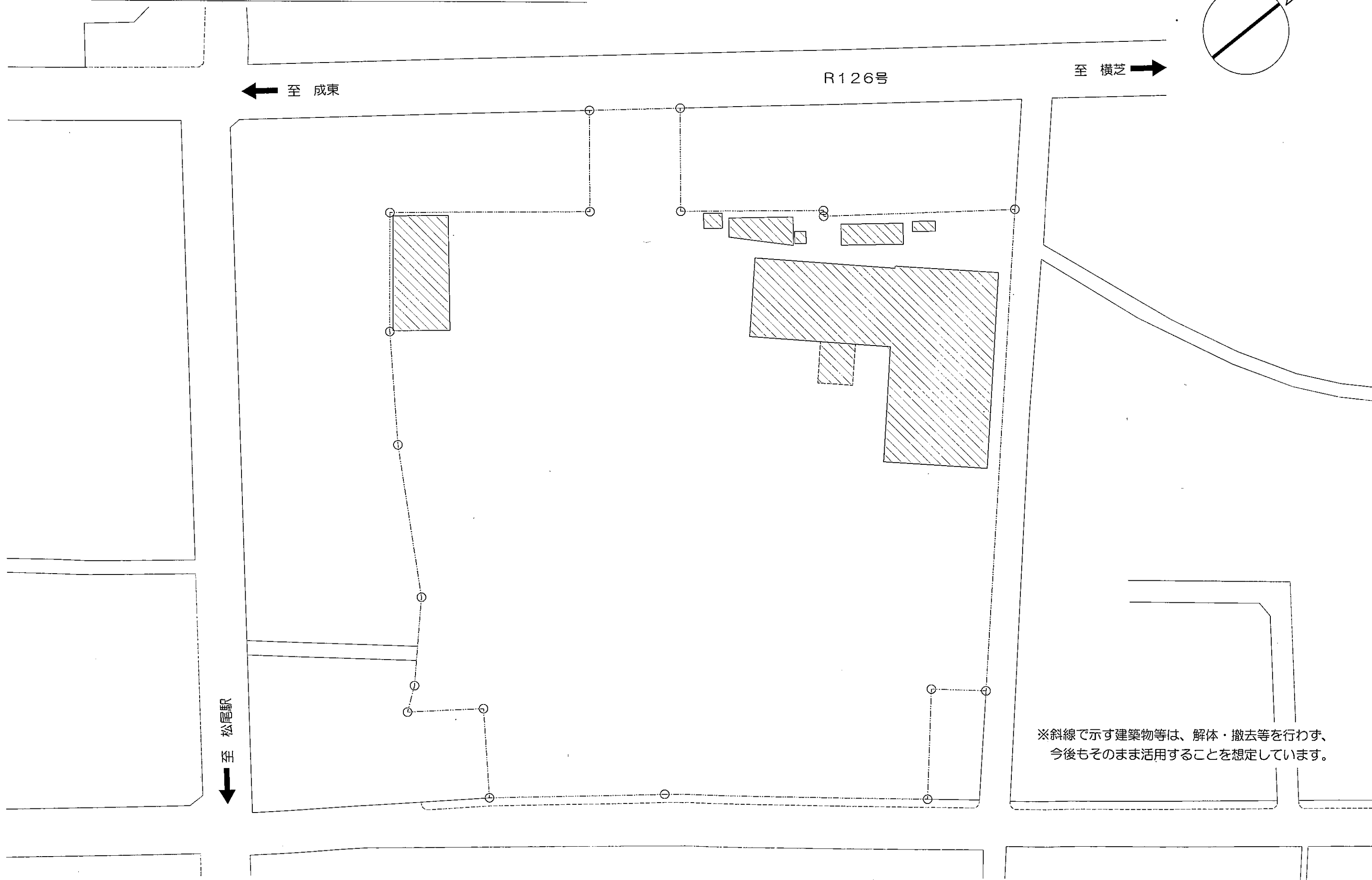
← 至 成東

R126号

至 横芝 →

↓ 至 松尾駅

※斜線で示す建築物等は、解体・撤去等を行わず、
今後もそのまま活用することを想定しています。



松尾庁舎周辺地区の現況について



松尾庁舎（地上3階）
 竣工年月 昭和48年12月
 構造種別 鉄筋コンクリート造
 建築面積 1,191.46 m²
 延床面積 2,879.32 m²



松尾洗心館（地上3階）
 竣工年月 昭和49年1月
 構造種別 鉄筋コンクリート造
 建築面積 326.28 m²
 延床面積 1,045.13 m²



松尾ふれあい館（地上2階）
 竣工年月 平成元年3月
 構造種別 鉄筋コンクリート造
 建築面積 910.42 m²
 延床面積 1,179.28 m²



消防機庫



旧教育委員会棟（地上3階）
 竣工年月 昭和57年10月
 構造種別 鉄筋コンクリート造
 建築面積 135.25 m²
 延床面積 350.89 m²



車庫棟



松尾IT保健福祉センター（地上2階）
 竣工年月 平成16年5月
 構造種別 鉄筋コンクリート造
 （一部鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造）
 建築面積 2,974.29 m²
 延床面積 4,326.16 m²