

八王子医療刑務所用地活用検討専門家会議

検討経過書（概要）

平成 27 年 5 月

第 1 はじめに

- ・ 八王子医療刑務所用地活用検討専門家会議（以下、「専門家会議」といいます。）は、八王子市が八王子医療刑務所用地（以下、「本用地」といいます。）の活用検討を進めるにあたり、専門家から助言を得るために、懇談会として開催したものです。
- ・ 本経過書は、専門家会議で行った、将来イメージ、導入候補施設等に係る検討の経過について、とりまとめたものです。
- ・ 専門家会議では、市が本用地を取得・活用した場合に本用地がどのような場となるべきかを明らかにする将来イメージの議論を重視し、将来イメージを実現するための導入候補施設等について、委員間の意見交換を中心に検討を進めてきました。
- ・ また、本用地が、我々がイメージした「市民のサードプレイス」、すなわち自宅や職場・学校に続く第三の居場所となるためには、導入施設を何にするかだけでなく、施設の適切な運営・維持管理が必要であることが検討当初からの共通認識でした。
- ・ そのため、今回の検討は、単に本用地に導入すべき機能・施設だけを議論するのではなく、運営面等も重視して進め、今後の検討から事業実施段階においても引き続き必要な留意点を整理しました。
- ・ 本検討では、国有地を取得して施設を整備することが見込まれるため、公共施設マネジメントの観点は非常に重要なものですが、八王子市では現在、公共施設マネジメントについて検討中のため、施設の築年数等について可能な範囲で検討の参考としました。
- ・ なお、本経過書内に記載している施設名称は、必ずしも八王子市の既存施設を想定したのではなく、新たな「空間」「サービス」「運営」がなされることを前提として記載している場合があります。

サードプレイス …コミュニティの核となるような、とびきり居心地のいい場所。都市社会学者のレイ・オルデンバーグ（アメリカ）が提唱した都市の魅力を高めるための概念。都市には、都市居住者にとって生活上欠かせない第一の居場所（ファストプレイス、家）、第二の居場所（セカンドプレイス、職場・学校）に加え、居心地の良い三番目の居場所（サードプレイス）が必要とする。（レイ・オルデンバーグ「サードプレイス コミュニティの核になる『とびきり居心地よい場所』（原題：The Great Good Place）」）

第2 専門家会議の検討概要

- ・本検討は、本用地がどのような場になるべきかの将来イメージを共有した上で、それを細分化した指標を活用して、その実現に必要な機能・施設を検討する手順で行いました。

1. 将来イメージ

- ・八王子駅南口周辺地区まちづくり方針や現地視察を踏まえ、本用地を活用する際に重視する視点を共有し、本用地の将来イメージとキーワードの定義を整理しました。

■視点

市民のサードプレイス

市民のQOLの向上

定住人口の確保

【サードプレイス】自宅、職場(学校)ではない、居心地の良い第三の居場所。

【QOL】物質的だけでなく精神的な豊かさを含む、生活の質。

■将来イメージ

八王子駅南口から徒歩圏にある大規模用地であることを活かし、
人々の交流の場としてのオープンスペース機能や
災害時の一時避難場所となる防災機能等の多面的な機能を有する
「歩いて楽しい文化の香るまち」にふさわしい新たな集いの拠点となる

■各キーワードの将来イメージ・定義

にぎわい・集い

新たな出会い・集いがにぎわいを生み、さらなる交流を求めて何度でも訪れたいとなる場として、八王子の新たな集いの拠点となる。

- (定義)
- ・誰もが訪れやすく、多くの人が繰り返し集うこと
 - ・「集客」だけではなく、「新たな集い」であること
 - ・八王子駅南口の特徴を活かすことで実現するもの
 - ・地域と調和した「にぎわい・集い」であること
 - ・生活の中で非日常を享受できること

文化・学び

八王子の豊かな歴史・文化や先人たちの知恵を得られる多様な学びの場、新たな発見が生まれ、八王子や多摩地域の未来を考える場となる。

- (定義)
- ・市民のQOLを高めるもの
 - ・地域資源を活用し、情報発信するもの
 - ・訪れる目的のひとつとなり、にぎわい・集いの創出に寄与するもの
 - ・展示だけでなく、体験できるもの

憩い・癒し

「居心地の良い場」として楽しく過ごせる、市民のお気に入りの憩い・癒し空間となる。

- (定義)
- ・誰にとっても居心地が良く、滞在することが容易・快適であること
 - ・家庭や職場に続く居場所となること
 - ・家族や子どもに限らず、中高生、中年男性、単身者等誰もが利用しやすいこと
 - ・地域住民が気軽に集まれること

防災

災害発生時の八王子駅周辺滞留者や地域住民のための一時避難場所や災害支援活動の拠点となる。

- (定義)
- ・駅周辺滞留者対策を担えること
 - ・災害時の支援活動ができること
 - ・地域の防災力の向上に寄与すること

環境

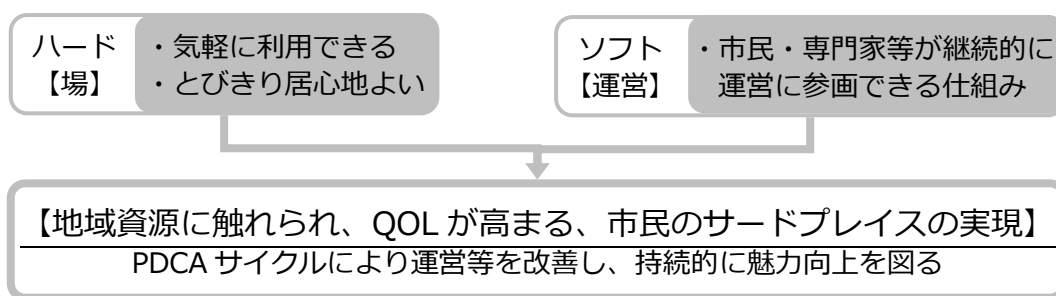
周辺の落ち着いた住環境と調和しながら、ひとと環境にやさしい、八王子に住みたい・訪れたいという思いが生まれる場となる。

- (定義)
- ・関わる人すべてが、人・環境に優しい取り組みを実施するきっかけになること
 - ・環境に配慮するとともに、周囲の環境と調和していること

2. 将来イメージを実現するための導入候補施設案

- ・ 将来イメージである、文化の香るまちにふさわしい新たな集いの拠点を実現するためには、導入候補施設が「地域資源に触れられ、QOLが高まる、市民のサードプレイス」になることが必要です。
- ・ そのため、ハード「場（施設）」を、市民・専門家等の力を活かしたソフト「運営」によって「サードプレイス」としていく点を考慮しながら、導入候補施設を検討しました。
- ・ この点から、市が整備する導入候補施設に求められることは、当該施設が本来的に提供するサービスや備えるべき機能にかかわらず、市民が気軽に利用できること、とびきり居心地よい場所を提供することです。
- ・ そして、施設運営等のソフト面では、PDCA サイクルにより、市民自身が施設やそこで提供されるサービス等の改善や魅力向上に継続的に関わることが必須です。

【PDCAサイクル】plan-do-check-action の略で、事業管理・改善手法のひとつ。



将来イメージ実現に向けたハード・ソフトの関係性概念図

- ・ 市が導入すべき候補施設は、それを構成する施設の単なる集合体ではなく、各施設が持つ機能を複合化させ一体的に効果を発揮させることが重要です。

■ 導入候補施設案

<p>「地域資源に触れられ、QOLが高まる、市民のサードプレイス」となる次の4つの機能が一体となった施設</p> <p>① 普段も楽しめる防災公園 …災害時の防災性向上に加えて、日常生活での憩い空間とイベント等での非日常性を同時に提供する駅徒歩圏の大規模オープンスペース機能</p> <p>② 八王子ブランド発信・継承拠点 …歴史・文化・人材等の豊かな地域資源が活きる地域ブランド発信力と継承力を併せ持つ博物館機能</p> <p>③ 遊べる文化・学習施設 …本用地が目的となり、にぎわい・交流のきっかけが生まれる多世代が集い・楽しめる、体験型の文化・学び機能</p> <p>④ サードプレイス化促進機能 …本用地を、何度でも訪れたいくなる場、居心地の良い場所、お気に入りの空間であるサードプレイス化を促す、多目的スペースやカフェ等の自由度が高く居場所空間となる機能 ※①～③自身が備えることもできる</p> <p>【例】①～④の機能を持つことが可能と考えられる施設を例示すると、①公園、②郷土資料館、③図書館・こども科学館・ミュージアム（文化・学習施設）が考えられます。</p> <p>ただし、既存施設では将来イメージの実現は困難であるため、これらの施設を整備する際は、新たな「空間」「サービス」「運営」を備えることが必要です。</p>

3. 今後の検討・事業上の留意点

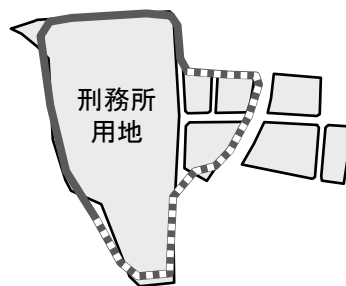
- ・ 今回の検討では、当初から、視点や将来イメージといった計画コンセプトを施設の計画・設計段階だけではなく、施設運営やマネジメント等の事業段階まで引継いでいくことが非常に重要であるとの共通認識がありました。
- ・ 特に、本用地が、誰もが訪れやすく、憩いと交流のある居場所空間として、「市民のサードプレイス」となることを重視し、将来にわたって、利用者の参加により、魅力を維持・向上させていくことが必要であると考えました。
- ・ そこで、今回の検討にあたり重視した点でもあり、今後の検討から土地活用や施設運営に至る事業実施段階においても留意すべき点を整理しました。

- ①八王子駅からの距離抵抗に負けない魅力や土地イメージ刷新のインパクトが必要
- ②八王子駅・京王片倉駅からのアクセス性や回遊性の向上に向けた検討が必要
- ③良好な周辺住環境への配慮が必要
- ④施設のデザインや運営等を含めた事業全般で、将来イメージ実現・地域ブランド向上を意識した取組みが必要
- ⑤導入施設にかかわらず、地域資源に触れられること、居心地良い空間を設けることが必要
- ⑥定住促進に向け、多様な市民に、将来にわたって利用される施設であることが必要
- ⑦魅力を維持・向上させる施設運営・維持管理のためのマネジメント（PDCA）が必要
- ⑧適正な公共負担のあり方や運営費確保の仕組みを含めた検討が必要
- ⑨将来の利用ニーズや政策課題等に応じた柔軟な利用やリノベーションが容易なことが重要

- ・ 施設導入するだけでは将来イメージは実現できないということが、各委員の共通見解であり、今後の検討における基本的な立ち位置であると考えます。
- ・ そこで、今後は、これらの留意点を踏まえつつ、施設をどのように使えば、長期にわたり、本用地が市民のサードプレイスとなり、市民満足度の最大化につながるかを十分に検討することが必要です。
- ・ その検討の際には、導入候補施設の専門家、利用者・団体、市の担当所管等が協働して、柔軟で可変性のある施設活用のあり方や、例えば、PDCA サイクルを用いて、利用者のアイデア等を運営に取り入れながら、施設の機能や魅力の向上につながる活用や運営方法を探求することが必要です。

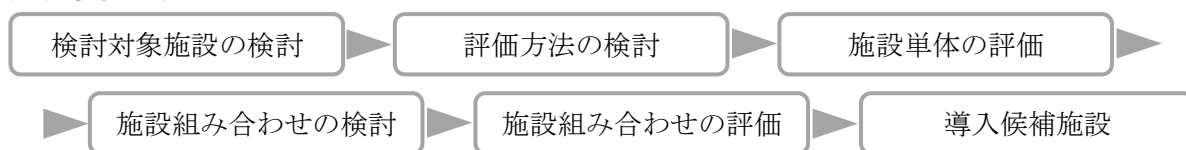
4. 施設配置の考え方

- ・ 用地特性や周辺との関係性、導入施設の整備効果の向上等の観点からは、本用地のうち、とちの木通り以西の用地を一体的に活用することが有効です。
- ・ また、市の中心駅から徒歩圏にある 5ha 超の大規模用地であることの意義を踏まえると、可能な限り広範囲を市が活用する、又は、市が活用を調整する立場となることが理想的と考えます。



5. 導入候補施設の検討経過（概要）

（1）検討の流れ



（2）施設単体の評価

- ・ 施設の評価は、各キーワードの将来イメージを細分化し、将来イメージ実現に貢献できるか否かやまちづくりへの貢献等を評価しました。（例：「にぎわい・集い」では、「誰もが訪れやすく、多くの人が繰り返し集う」ことができるか否かを評価。）
- ・ 総括すると、全てのキーワードが高評価となる施設はなく、施設単体で将来イメージを実現することは難しいことを確認しました。
- ・ そのため、将来イメージの実現には、施設の複合化等が必要となります。

ア. にぎわい・集い

- ・ 多数の利用者がいる、多様なイベント・企画を実施できる ▶ **道の駅**
- ・ 多様な利用者が継続利用、多様なイベント・企画を実施できる ▶ **図書館**
- ・ このほか、「こども科学館」「公園・緑地」「多目的屋内空間」「ミュージアム」「サッカースタジアム」も運営等の工夫により、一定の効果が期待できると評価しました。

イ. 文化・学び

- ・ 歴史文化資源の保管・継承、有効活用により地域ブランドを確立・発信できる、幅広く専門的な情報を提供できる ▶ **郷土資料館**
- ・ 豊富な図書を提供できる、多様な学びの機会を提供できる ▶ **図書館**
- ・ こどもも参加・学べる自然科学の展示・企画を提供できる ▶ **こども科学館**
- ・ 文化・芸術作品の保管・展示による文化・学びを提供できる ▶ **ミュージアム**

ウ. 憩い・癒し

- ・ 施設特性を活かした運営により居心地良い空間を提供できる ▶ **図書館等の文化施設、公園・緑地、多目的屋内空間、サッカースタジアム**

エ. 防災

- ・ 駅前滞留者・災害支援活動を受入できる ▶ **公園・緑地、多目的広場**
- ・ このほか、「サッカースタジアム」も設備等の工夫により、一定の効果が期待できると評価しました。

オ. 環境

- ・ 周辺住環境との調和に懸念がある ▶ **道の駅、バスターミナル、サッカースタジアム**
- ・ 「先進的な居住施設」は周辺住環境との調和を高く評価し、「郷土資料館等の屋内施設」「公園・緑地」「多目的広場」「市民農園」も運営や設備等の工夫により、一定の効果が期待できると評価しました。

(3) 施設組み合わせの検討

Step 1 …防災・環境両面で高評価であり、距離抵抗を超えて利用が期待できる緑を活かせる「公園・緑地」を組み合わせの基本

Step 2 …建替え予定があり、「文化・学び」で高評価、地域資源を有効活用し、地域ブランドの確立・発信に寄与できる「郷土資料館」を組み合わせ

Step 3 …「にぎわい・集い」「文化・学び」「憩い・癒し」で高評価である「図書館」「こども科学館」「ミュージアム」を組み合わせ

Step 4 …「市民のサードプレイス」の実現に有効である「多目的に利用可能な屋内空間」を組み合わせ、さらに「にぎわい・集い」「憩い・癒し」の観点から「カフェ」「低廉で高質な居場所空間」の組み合わせも想定

	Step 1	Step 2	Step 3	Step 4
案 1	公園・緑地	× 郷土資料館		× 多目的屋内空間等
案 2	公園・緑地	× 郷土資料館	× 図書館	× 多目的屋内空間等
案 3	公園・緑地	× 郷土資料館	× 文化施設※	× 多目的屋内空間等
案 4	公園・緑地	× 郷土資料館	× 図書館	× 文化施設※ × 多目的屋内空間等

※こども科学館・ミュージアム

(4) 施設組み合わせの評価

- 施設を複合化することで効果が高まり、全ての組み合わせ案を将来イメージの実現に十分な効果が期待できると評価しました。
- なお、組み合わせる施設により高く評価した点は次のとおりです。また、組み合わせる施設が多くなるほど、空間配置や運営方法等に留意が必要です。
- 【公園】と【郷土資料館・図書館・文化施設】を組み合わせると、
 (幅広い利用者層、気軽な利用) × (目的を持った利用、文化・学びの提供)
 ↳ 利用者の多様化・増加の期待、新たな集い・憩いの場(居場所)の提供
 ↳ 緑を活かした施設と文化施設の組み合わせは、駅からの徒歩利用圏が広がる傾向
- 【郷土資料館】と【図書館】を組み合わせると、
 (歴史・文化等の地域資源、学芸員) × (膨大な図書・資料、図書館司書)
 ↳ 八王子の魅力発信、文化・学びのシンボル化の期待
- 【郷土資料館】と【文化施設】を組み合わせると、
 (歴史・文化等の地域資源、学芸員) × (多様な文化・学びニーズへの対応可能性)
 ↳ 多様な興味・世代に対応した文化・学びの提供、利用者の多様化・増加の期待

(5) 導入候補施設の検討

- 組み合わせる施設が増えれば、それに応じて将来イメージ実現への効果も高まりますが、「市民のサードプレイス」「市民のQOLの向上」の視点から考えると、施設導入だけで将来イメージを実現することは難しく、施設運営が大きなウェイトを占めています。
- つまり、どのような施設を導入した場合も、当該施設の整備から施設運営・維持管理まで、一貫して、将来イメージの実現に向けた不断の取組が必要となります。
- そこで、施設組み合わせ評価だけでなく、委員一致の考え方であるこれら点を考慮し、将来イメージ実現への期待が最も高まるであろうとの意見を共有した施設の組み合わせを導入候補施設案としました。(p.3 参照)