

習志野市大久保地区公共施設再生 基本構想（素案）

—概要版—

平成 26 年 3 月

習 志 野 市

序. 基本構想策定の目的

習志野市では、公共施設の機能をできる限り維持し、更新事業費や維持管理コストを削減する方針を掲げた公共施設再生計画の策定を平成25年度に策定しています。

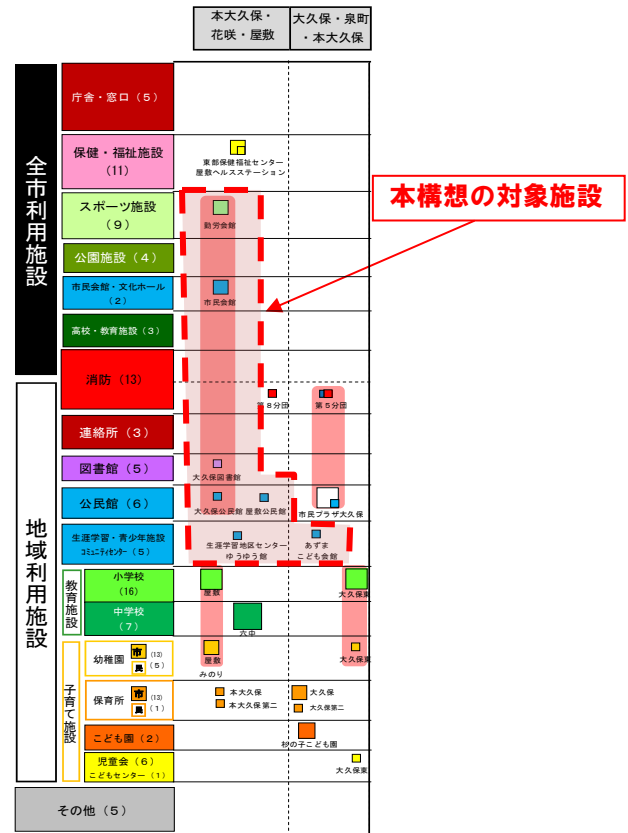
大久保地区公共施設再生事業は、同計画のモデル事業であり、老朽化した大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館を更新・再生し、中央公園と一体的に整備、運営することで、周辺のまちづくりと連携した地域の価値を高めるエリアづくりを目的としています。

本構想においては、屋敷公民館、生涯学習地区センターゆうゆう館、藤崎図書館、あづまこども会館の機能を、大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館に機能を集約するにあたり、前施設の施設機能を引き継ぐことが可能であるかの検討を行うことに主眼を置いています。すなわち、今後、市民の皆さんとコミュニケーションを進める中で、施設を新しくするだけでなく、時代の変化に伴う市民ニーズに合わせた新たな機能についても必要であるとなった場合は、柔軟に変更していきます。

また、同様の視点に立ち、大久保駅周辺1km圏内に立地する屋敷公民館、生涯学習地区センターゆうゆう館、藤崎図書館、あづまこども会館については、大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館に統廃合及び機能集約し、生涯学習や市民活動の全市民が利用できる市中央域における拠点施設としての役割を確立することを検討しています。

上記主旨を踏まえ、中央公園と一体的に、対象となる公共施設を更新・再生するにあたり、これまでの検討経過や利用者及び地域住民の意向を考慮したうえで習志野市大久保地区公共施設再生基本構想としてとりまとめることを目的としています。

◆機能集約の概要



現在の機能配置

屋敷公民館	会議・講座 1室 和室 1室 調理室 1室 幼児室 1室
ゆうゆう館	会議・講座 6室 和室 1室 調理室 1室
藤崎図書館	
勤労会館	体育館 会議・講座 3室 和室 3室 トレーニング室
あづまこども会館	会議・講座 1室 相談室 遊戯室 図書室

施設再生後の機能集約

ホール	【再生後】 大久保公民館・市民会館
会議・講座	
和室	
調理室	
【再生後】 大久保図書館	
会議・講座	【再生後】 勤労会館
体育館	
トレーニング室	
児童室	

1. 再生基本構想の作成

1-1 大久保地区公共施設再生に向けた基本方針

(1) 既存施設の状況

施設名	所在地	延床面積 (m ²)	建築年度	築年数	施設機能
大久保公民館・市民会館	本大久保3丁目8番20号	2,007	1966	47年	会議機能、集会機能 生涯学習機能、公民館活動機能、ホール機能 市民会館：875 m ² 公民館：1,132 m ²
屋敷公民館	屋敷3丁目13番13号	339	1977	36年	会議機能、集会機能 生涯学習機能、公民館活動機能
あづまこども会館	泉町2丁目1番36号	241	1975	38年	会議機能、集会機能 生涯学習機能
生涯学習地区センターゆうゆう館	本大久保3丁目2番1号	909	1968	45年	会議機能、集会機能 生涯学習機能
勤労会館	花咲2丁目3番9号	2,344	1974	39年	体育館、トレーニングルーム、会議室
大久保図書館	本大久保3丁目8番10号	828	1980	33年	図書館機能
藤崎図書館	藤崎6丁目20番11号	878	1992	21年	図書館機能、消防施設

(2) 大久保地区公共施設再生に向けた基本方針

基本方針1	市民の活動を誘発し、人が交流する施設
<p>○複数の施設を集約・複合し、導入施設間の連携が図りやすい施設とします。</p> <p>○複合した施設を一体的に運営し、多様な市民活動を誘発できる施設とします。</p> <p>○市民活動の「見える化」が可能な建築的な工夫、施設運営上の工夫を図り、新たな市民交流が創出できる施設とします。</p> <p>○生活様式や世代によって変わる、多様な市民の受け皿となるようなコミュニケーションの仕組みがある施設とします。</p>	
基本方針2	市の中心館として施設の機能向上を図る
<p>○大久保公民館は、全市的な生涯学習の拠点として、市民の多様な社会教育活動、芸術・文化活動、キャリア形成等が可能な交流空間の提供、サービスの提供を行います。</p> <p>○市民会館は、発表の場として市民が使いやすいスタジオ的施設とします。舞台及び舞台設備を見直し、気軽に使いやすい施設とします。</p> <p>○大久保図書館は、市の中央図書館として、35万冊の蔵書数を目指し、市民の問題解決への対応、市資料の収集など市の記憶を保存出できる施設とします。</p> <p>○勤労会館は、中央公園の運動施設や遊具施設と連携し、市民のスポーツ・健康づくりの拠点、子供の遊びの拠点となる施設とします。</p>	
基本方針3	周辺のまちづくりに寄与する施設
<p>○再整備される大久保公民館、市民会館、大久保図書館、勤労会館及び中央公園を一体的に運営し、施設の集客力を活かして周辺のまちづくり、コミュニティ活動、経済活動等に波及する施設を目指します。</p> <p>○施設再生に合わせて災害時の機能充実を図ります。</p> <p>○子育て世代や高齢者が安心して快適に生活できる、まちづくりへの寄与を目指します。</p>	
基本方針4	財政負担の少ない効率的な整備・運営
<p>○既存部位の活用（リノベーション）やPFI¹/PPP²により、財政負担の少ない、施設整備手法の導入を図ります。</p> <p>○機能統合により未利用となる土地等の資産の活用にあたっては、売却・貸付などの民間利用を基本とします。ただし、利用方法については、地域コミュニティを活性化する用途とし、地域との対話を元に民間利用のあり方を検討します。</p> <p>○地域資源を活用し、大久保地区の公共施設再生に活かす資金スキームを検討していきます。</p> <p>○民間施設との複合・合築、民間サービスの導入による稼げる施設を目指します。</p> <p>○民間の施設運営やコーディネート能力を活用し、中央公園を含めた施設の一体的運営による効率的な施設運営を目指します。</p>	

¹ Private Finance Initiative(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)：公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法のこと。

² PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)：公民が連携して公共サービスの提供を行う計画。PFIは、PPPの代表的な手法としてここに含まれる。

1-2 導入機能・諸室の検討

(1) 機能集約及び機能導入の考え方

考え方①	現施設の利用実態を踏まえた効率的な機能集約
<p>○集約対象施設の諸室単位の稼働状況を踏まえた諸室数及び諸室規模を設定します。</p> <p>○再生後の各施設の役割分担を明確にしたうえで、各施設への諸室配分を検討します（考え方②を参照）。</p>	
考え方②	中心館としての機能向上を図る諸室配置・スペースの確保
<p>○大久保公民館に生涯学習機能を集約するとともに、会議室や集会室等打ち合わせなど、多目的に使用できるスペースを確保します。</p> <p>○大久保図書館は、蔵書数向上のための書架、閲覧スペースの拡大を図ります。</p> <p>○勤労会館旧館は、運動施設としての機能特化し、中央公園運動機能のクラブハウスとしても整備します。</p> <p>○勤労会館新館は、集約対象施設にある遊戯等を集約し、児童館機能として整備し、中央公園も活用しプレーパークとして機能向上を図ります。</p>	
考え方③	大久保公民館と大久保図書館の機能連携
<p>○大久保公民館と大久保図書館を連結し、機能連携や一体的な施設運営が図りやすい諸室構成・配置とします。</p> <p>○中央公園から大久保公民館、大久保図書館の視認性を確保し、施設内の市民活動を可視化して新たな市民活動・交流を誘発できる諸室配置を検討します。</p>	
考え方④	民間収益施設、民間サービスの導入が可能なスペースの確保
<p>○大久保公民館や大久保図書館に生涯学習機能と連携する民間施設の導入、利用者の休憩・くつろぎの場となる飲食等の施設導入のためのスペースの確保を検討します。</p> <p>○民間施設導入やタイムシェア型の民間利用を可能とするための動線確保を検討します。</p>	
考え方⑤	中央公園と一体となった防災機能の強化
<p>○調理室をグラウンドレベルの階に配置し、災害時の炊き出し場にも活用するなど、日常利用する諸室や設備が災害時も活用できるような機能配置を行います。</p>	

(2) 生涯学習系施設集約後の諸室面積の合計

図表 施設集約後の諸室面積の合計

	集約後諸室数	1室あたり面積(m ²)	必要面積(m ²)
①会議・講座系室	14	29.00	406
②集会室系	3	81.00	243
③和室	2	33.00	66
④調理室	2	73.00	146
⑤幼児室/遊戯室	1	180.0	180
合計諸室面積		1,041 m² 【現在の各施設の諸室面積の 67.5%】	

※③和室は所管部署のヒアリングにより、和室としての利用は2室で充足するであろうとの予測から、2室としますが、必要面積は和室として算定しています。

※⑤幼児室/遊戯室は、屋敷公民館の幼児室42.5m²+あづまこども会館の実質の遊戯室面積136.72m²を確保する。これは⇒勤労会館(約180m²)で確保することとする。

図表 現在の各施設の諸室面積の合計

	諸室面積(m ²)	備考
大久保公民館諸室面積合計	414.50	会議室、教室A,B,C、集会室、料理教室、和室A、Bの合計
ゆうゆう館諸室面積合計	478.91	会議室A,B、工作室、サークル室、多目的室、集会室、談話室、調理室、和室の合計
屋敷公民館諸室面積合計	169.40	講座室、調理室、和室1~3、図書室、幼児室の合計
あづまこども会館諸室面積合計	136.7	実質的に遊戯室として使用されている遊戯室、相談室、集会室、書庫、図書室の合計
勤労会館諸室面積合計	341.75	生涯学習系施設に集約する多目的室、会議室A,B、和室A,B,C,Dの合計
合計	1,541.28 m²	

1-3 収益事業等の導入の検討

(1) 収益事業導入の考え方

収益事業の導入にあたっては、「収益が得られれば良い」という発想ではなく、生涯学習拠点等における公共サービスと連携可能であり、利便性向上あるいは社会的付加価値を向上させる収益事業を導入します。その際のポイントは次の通りです。

1. 利用者の利便性向上や公共サービスに社会的付加価値を与える事業の導入。
2. 施設全体の利用者数向上に貢献する、定期集客可能な事業の導入。
3. 駅周辺並びに商店街の商業機能と競合しない業種の導入。
4. 収益事業導入の方法として、民間施設誘致型（テナント型）と施設の指定管理者の独自・独立採算事業型の2通りを検討

(2) 事業者ヒアリングに基づく収益事業導入の可能性

本業務は、構想段階であり、今後、施設計画や事業スキームの構築のめどが立った段階で、改めてヒアリング等により民間事業者の意向等を把握する必要がありますが、今回の調査により、公共施設における事業展開に対して、民間事業者の関心があることがわかりました。

特に、公共施設での事業は、事業収益という観点において図書館の集客力や市が行う広報による宣伝・集客に魅力があるとしています。また、単純に収益という観点だけでなく、公共施設の運営に関わる事業展開は、企業の信用力や民間事業の顧客へのPRなど民間事業者側にもメリットがあり、企業の事業展開に対して付加価値を創出できるとわかりました。

一方で、これまでの指定管理業務の実績から公共施設の運営において、公共施設に対する利用者のイメージ、官民の職員が混在して事業を実施する上での課題、事業期間の設定に関する課題も指摘されており、今後、民間事業者を活用する事業スキームを構築する際に留意する必要があります。

1-4 施設整備手法の比較検討

大久保地区の公共施設再生に向けた整備手法の検討として、以下の2つ手法について検討を行います。

図表 整備手法の比較

		第1案（リノベーション案）	第2案（新築案）
		骨格・構造等の使用可能な既存部位を補修し、用途や機能を変更して性能を向上させる大規模な改修（リノベーション）による事業費を圧縮した施設整備。	対象施設の機能を一括して複合化し、中央公園を含む敷地内に新築する施設整備。
視点1：施設計画・設計の自由度		○既存の施設の躯体構造に基づく計画、設計となるため、新築案に比べると施設や諸室の規模、間取り、天井高等の構造に起因する部分、法令への対応等への自由度が低い。	○施設を新たに計画、設計するため計画、設計の自由度は高い。
	評価	△（1点） 躯体構造により一定の制約はあるものの、増築等の対応も含めれば新築並みの対応が可能	○（2点） 敷地条件等の外的要因以外の制約条件が少ない
視点2：中央公園との関係（法令及び土地利用）		○現状の大久保公民館の用地内での整備となるため、都市公園である中央公園の土地利用に影響を与えることはない。また、都市公園区域の変更の必要が無いため、都市計画変更の手続きは不要。	○中央公園内への整備となるため、公園としての土地利用に影響を与える。また、都市公園の区域の変更、減少する公園面積分の代替え用地の確保など都市計画の変更が必要となる。
	評価	○（2点） 中央公園への影響させることなく、施設再整備が可能。	×（0点） 現在の大久保公民館用は斜面地に建つため、公園用地の入れ替えたとしても有効な公園用地となりにくく、別用地の確保も困難。また、都市計画の変更のための検討及び手続きが必要。
視点3：工事中の施設稼働の継続		○既存施設の改修となるため、工事中に施設稼働を停止させるか、部分的に施設稼働を停止し、時間を掛けて部分的・段階的に改修工事を行うことが必要。	○新築により施設整備をした後に現施設を移転させることができるため、工事中も施設稼働を継続させるが可能。
	評価	△（1点） 工事中に施設稼働を全部又は一部を停止する必要がある。	○（2点） 工事中に施設稼働を停止させる必要がない。

視点4：財政負担	○既存施設の躯体を利用するため、新築に比べて躯体整備費が不要となるため新築に比べ60~70%の費用（増築部分を除く）で整備が可能。	○現状施設の解体費、新築の整備費が100%かかる。 ○大久保公民館は、斜面地に建つ建物であり、解体後の土地について擁壁整備や法面整備など構造物や造成費用が必要となる。
評価	△（1点） 施設整備費用を圧縮した上で、新築並みの対応が可能	×（0点） 新築の施設整備費だけで無く、既存施設の解体、解体後の擁壁整備等の整備費が別途必要になる
視点5：工事における環境への影響	○躯体解体が少ないため、廃材発生を抑制することができる。 ○騒音やCO2発生量を抑制できる。 ○構造躯体工事が不要なため、工事規模に対する工期短縮が可能。周辺への騒音の抑制が可能。	○既存施設の解体が100%発生するため、リノベーションに比べ、解体工事、廃材発生が多く、廃材量、騒音やCO2発生量が多い。
評価	○（2点） 新築に比べて、工事中の環境への影響が小さい。	×（0点） リノベーションにくらべて、工事中の環境への影響が大きい
視点6：施設整備に対する民活導入（設計施工の性能発注）のしやすさ	○既存施設の状況により工事費等が変わるため、工事実施後の金額変動の可能性が高く、契約変更手続き等の実務上の手間が発生しやすい。 ○既存施設に起因するリスク負担の所在（市又は民間）及びリスクの量の算定が難しい。	○新築施設については、PFI（Private-Finance-Initiative）事業やDB（Design-Build）が増えてきており、官民共に対応になってきている。 ○既存施設のリスクに起因する金額変動要素がないため、対応はしやすい。
評価	△（1点） 事業発注前に施設状況を十分に調査し、情報提供行う事や、既存施設に起因するリスクの対応など、実務上の課題をクリアする必要がある。	○（2点） 既存施設のリスクに起因する金額変動要素がないため、対応はしやすい
総合評価	8点 既存施設と比べて、大規模に必要な面積等の拡大がない限り、メリットが大きい	6点 新築施設のため、自由な施設整備が可能であるが、リノベーションに比べて財政負担や周辺環境への負担が大きい

評価について：○：リノベーション案と新築案を比較し、明らかに優れている。△：リノベーション案と新築案を比較し、問題・課題があるが何らかの対応することで同等の状態にすることが可能な場合。×：リノベーション案と新築案を比較し、問題・課題があり何らかの対応をしても同等の状態にすることが出来ない場合。

2. 概算事業費の検討

概算事業費については、以下の通りで、リノベーションによる整備を実施した場合、約28億円の整備費が必要となります。

参考に同規模の施設を整備した場合と比べると、新築整備の場合、約36億円必要であり8億円程度安くできる可能性があります。

事業費については、習志野市基本計画に基づく前期実施計画上の財政計画上は20億円と見込んでいることもあり、今後の検討において精査をしていくことが必要です。

図表 リノベーションによる施設整備の場合（既存施設の活用＋増築＋一部公園整備）

（金額単位：千円）

	部位	リファイニング部		増築部	外構	公園整備	各施設小計	建物・公園整備別小計	小計	消費税10%	合計
		ホール部分	一般部分								
	単価(千円/㎡)	350	250	360	35	35					
市民会館/ 大久保公民館	面積(㎡)	778	1,401	262	1,395		3,836	10,646	2,549,047	254,905	2,803,951
	工事費(千円)	272,293	350,363	94,241	48,825		765,721	2,224,072			
大久保図書館	面積(㎡)		961	1,376	558		2,895		2,549,047	254,905	2,803,951
	工事費(千円)		240,238	495,454	19,530		755,221				
勤労会館	面積(㎡)		2,345	191	1,379		3,914		2,549,047	254,905	2,803,951
	工事費(千円)		586,148	68,717	48,265		703,129				
公園整備	面積(㎡)					9,285		9,285	2,549,047	254,905	2,803,951
	工事費(千円)					324,975		324,975			

図表 新築による施設整備の場合（新築＋一部公園整備）

（金額単位：千円）

	部位	ホール部分	一般部分	解体	跡地整備 (擁壁工事)	外構	公園整備	各工事小計	小計	消費税10%	合計
単価	単価(千円/㎡)	500	360	20		35	35				
施設整備	面積(㎡)	778	6,536			3,332		10,646	3,317,990	331,799	3,649,789
	工事費(千円)	388,990	2,352,928		30,000	116,620		2,888,538			
解体費	面積(㎡)			5,224				5,224	3,317,990	331,799	3,649,789
	工事費(千円)			104,478				104,478			
公園整備	面積(㎡)						9,285	9,285	3,317,990	331,799	3,649,789
	工事費(千円)						324,975	324,975			

3. 地域住民及び利用者等との合意形成について

3-1. 施設再生に向けた会議の実施

公共施設の再生は、市民が使いたいと思う施設とすることが大切です。これまで使ってきた方々が問題なく利用できることも大切ですが、これまでは公共施設に縁がなかった方々にも使っていただくことも重要です。したがって、平成26年度以降は、新たな機能、すなわち、これまでは無かった機能について、何をプラスし、何をマイナスするのかについても議論していきます。

そのため、次年度以降、計画の実現化を図る段階で地域住民や施設利用者や地域の大学である日大の学生等も交えた施設再編を考える会議を組織し、ワークショップによる計画検討と情報発信により合意形成を図ることが必要です。

図表 (仮称) 大久保地区施設再編会会議における検討のイメージ

業務内容	会議	テーマ、目的	提供資料	主なプログラム	成果イメージ
導入機能の検討	WS①	「施設の使い方を考えよう」 ・新たな公共施設に必要な機能を抽出する。	・既存施設、施設内容一覧 ・これまでの検討成果	①公共施設でこんなことをしたい ②必要な機能の抽出	・新たな施設に求められる機能
機能配置の検討	WS②	「施設の機能配置を考えよう」 ・公共施設再生の方針を整理する。	・配置計画案(概算事業費込)	①配置計画案の説明 ②配置方針の検討	・施設の機能配置
運営体制の検討	WS③	「取組みを考えよう」 ・住民、利用者ができること ・民間活用に期待すること	・施設運営方針 ・事業スケジュール・施設再生によるまちづくりへの波及イメージ	①運営方針の検討 ②事業スケジュールに合わせて地域の取り組み ②地域ができるプロジェクト	・地域の取り組み内容 ・地域が実施できる重点プロジェクト
まとめ	WS④	「事業実施に向けた実施計画」 ・実施計画を確認し地域で共有	・公園を含めた施設再生計画案	①地域による今後の具体的活動・行動	・施計画案の確定

4. 今後のロードマップ

4-1. 検討の条件等

(1) 検討の条件

ロードマップは、公共施設再生計画で示された前期基本計画の終了する2019年度までに施設整備が完了することとして検討します。検討に当たっては、PFI 事業等により施設整備から施設運営まで包括して実施する場合で検討します。

(2) ロードマップを検討する上でのポイント

今後実施すべき事項及びポイントを整理すると以下のようになります。

今後必要な事項	検討のポイント
基本計画の策定	本構想を受けて、施設計画や事業の具体化を図るための検討として、基本計画を策定する必要があります。 基本計画において整理すべき事は以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none">再生後の施設規模の確定整備手法（リノベーション／新築）の決定施設の運営スキームの方向性決定（直営の範囲）地域住民との施設内容についての合意形成施設集約後跡地の活用の方向性決定民間収益施設等の導入の方針決定事業手法の検討
施設整備に向けた各種調査	施設整備に向けて、施設設計に入る前に以下のような調査を実施しておく必要があります。 <ul style="list-style-type: none">敷地の測量調査（官民、官官の敷地境界の確定を含む）地質調査アスベスト、PCB 等有害物質の含有調査建物構造の耐震・中性化調査（既存調査で不足がある場合）
施設整備に向けた合意形成（地域住民）	本年度の検討成果、今後進める庁内の関係課の合意形成を踏まえ、構想案を地域住民及び利用団体に提示し、施設計画等への意向を把握。 <ul style="list-style-type: none">WS での検討、説明会の開催、アンケート調査
施設整備に向けた庁内協議	再生後の施設内容、諸室等の仕様、運営業務のあり方、再生後施設の所管等について、事業着手まで継続的に協議
議会手続き	事業手法に応じて、事業実施のための債務負担設定、施設の設置管理条例の変更、事業者との契約、指定管理者の指定等議会手続きが発生するため、それに合わせた検討・調整が必要。

5. 大久保地区公共施設再生構想推進に向けた課題の整理

5-1. 導入機能及び諸室の規模の確定に向けた庁内協議

- 大久保図書館については、蔵書数についての検討とそれに合わせた市全体の図書館運営のあり方について整理する必要があります。
- 勤労会館については、所管が変わることを想定しているため法令、条例上の位置づけ、県補助金返還、提供サービスの内容について調整を図る必要があります。
- 市民会館について、本構想では、現状施設と同様の施設として残すこととしていますが、習志野文化ホール市有化との関連を踏まえ、その必要性を含めて整理する必要があります。

5-2. 整備手法の絞り込み

- 本構想では、リノベーション案が望ましいと整理しています。本構想を受けてリノベーション案で実施するか、新築案で実施するかを決定することが必要です。
- 新築案の場合、中央公園内での施設整備が想定されるため、都市計画の視点から公園面積の減少、合わせて公園内の整備が必要となります。これらの事項について、法規面、あるいは財政面との協議・調整をした上で整備手法の検討を進めることが必要です。

5-3. 運営手法の検討

- 施設運営には、民間の活力を導入し、そのノウハウを活かしながら、効率的に利便性を高めていきます。しかしながら、大久保図書館、大久保公民館は中心館として本市の生涯学習行政の司令塔である機能を有することから、本構想では、直営による施設運営を最有力とします。そのため、施設運営に関わる業務を整理し、官民の得意分野を活かせるように役割分担を検討するなど、直営の良い点、民間事業者の良い点をミックス出来るような運営手法をさらに検討していきます。

5-4. 再生事業実施に向けた地域との合意形成

- 再生事業の実施に向けては、事業着手までに地域住民や施設利用者と十分に合意形成を行うことが必要です。
- 基本計画の策定段階等の計画内容を情報公開していく段階で、地域住民や施設利用者が参画するワークショップの開催や広く市民の意向を聞くためのアンケート、パブリックコメント等を実施して行く必要があります。

5-5. 敷地面積等の精査

- 市民会館・大久保公民館の敷地は、現施設整備時よりも前面道路の整備により、敷地面積が減少している可能性があります。今後の検討においては、市民会館・大久保公民館の敷地境界の確認を含めた測量調査が必要です。
- 勤労会館については、接道条件が現施設整備時と変わっている可能性があるため、今後の検討においては、確認が必要です。