

**習志野市大久保地区公共施設
再生事業に対する提言書(案)**

未定稿

平成28年1月

習志野市公共施設躯体活用品建替検討専門委員会

習志野市大久保地区公共施設再生事業手法検討専門委員会



は じ め に

習志野市公共施設躯体活用型建替検討専門委員会
習志野市大久保地区公共施設再生事業手法検討委員会

委員長 田島 則行

も く じ

I 委員意見

1. 大久保地区公共施設再生事業と地域の活性化について	1
2. 事業	1
3. 躯体活用型建替（リノベーション）実施の判断について	1
4. 躯体活用型建替の利点	2
5. 躯体活用型建替の欠点	2
6. 事業類型の整理について	3
7. 民間事業者との関係について	4

II 専門分野における見解

1. これからの図書館と公民館の運営形態について	5
2. 躯体活用型建替（リノベーション）の可否について	6
3. ホールのあり方について	6

I 委員意見

1. 大久保地区公共施設再生事業と地域の活性化について

- 習志野市が活性化していく建物をつくっていかなければならない。
- 中央公園は学生（大学生、高校生）には知られていない。公民館と公園、商店街、学生が連携できる方策を検討したい。
- 図書館については、京成大久保駅北側の日本大学生産工学部や東邦大学と連携することもできるのではないか。商店街の活性化にもつながる。
- 平成26年度に実施したワークショップを拝見した経験から、住民の思いや、どのようなまちにしていきたいかということを大切にしたい、軸にしていきたいと思う。住民に寄り添った検討をしなければならない。
- 大久保地区の公共施設再生によって、「社会的付加価値の向上」を図るとなっている。利便性が高まる、人が集まる、活性化するということを念頭に置いて進めなければならない。
- 大久保地区の公共施設再生を地域利用施設から全市利用施設にする点が重要である。そこからどういう機能を持たせるべきか、どういう使い方をするかを考えるべきである。
- 防災面でも中央公園は非常に重要である。防災拠点としても整備したい。

2. 事業の方向性について

- 民間事業者の破産、倒産などのリスクを考慮した事業手法にすべき。
- 維持費の圧縮も検討したい。
- 公園と施設があるが、市民サービスの提供という点では、縦割りを廃し、一体的な管理、運営主体を考え、その主体を安定的に持続できる事業手法を考えることが必要。
- 組織をまとめる体制、ファイナンスの仕組みをしっかりと検討する必要がある。
- 法的制約もあるが、市民のためには柔軟に考えていくことも必要である。
- 全体として、よりよい市民サービスを提供し、収支を確保できるような方法を考えるべきである。可能性の種類を広げて考えていければよい。
- 民間の収益事業については、大久保地区にふさわしいコンセプトを固めて、方向性を決めるべき。どのような民間の収益事業を展開するかによって、事業全体のリスクが変わってくる。

3. 躯体活用型建替（リノベーション）実施の判断について

- 耐震性、アスベストの2つの問題をクリアして、躯体活用型建替（リノベーション）か新築かは、建物の状態や経済性から考えるべきだと思う。

- 図書館については、本の重さが躯体に大きな負担となる。
- 躯体活用型建替になった場合、機能をどこまで入れるのか、費用負担はどれくらいかなどを検討する必要がある。
- ホールの規模はどの程度とするのか今後検討していかなければならない。
- 本来は、目指す方向性があり、それが前提にあって、その上で管理や躯体活用型建替をどうするのかという議論があると思う。
- 事業者の収益はコントロールできないため、事業者の収益を建替え費用に充てる考え方は採用すべきではない。

4. 躯体活用型建替の利点

- 一般的な建物でも残せるものは残して活用すべきというのが、昨今の考え方。費用面でも、躯体活用型建替えの費用が新築よりも高くなることはない。そのため、財政負担の軽減の面からは、なるべく躯体活用型建替えの方法を採用すべきだが、解体調査するまで建物の状態が判断できず、安全性確保に必要な費用を正確に算出できないことが課題。
- I S 値は、材料の問題ではなく、構造上のバランスの問題。大久保公民館・市民会館のI S 値は0.33となっているが、耐震補強と軽量化を2段階で行う躯体活用型建替えにより数値を改善させることは可能。
- 予算のとり方として、大久保公民館・市民会館の建替え（新築）を想定する方法もあると思うが、躯体活用型建替えを望ましいとしつつも新築の可能性があるとこの考え方に基づき解体調査後に必要となった安全性確保のための工事費を想定した予算をとることも考えられる。
- 躯体活用型建替にかかる初期投資額が新築を上回ることがないのであれば、なるべく躯体活用型建替の方向性で検討すべき。
- 大久保図書館は、耐震性は十分とされるが、本の重さがあるため、図書館として使うには構造計算上厳しいと思われる。図書館以外の施設に用途変更することも検討してはどうか。

5. 躯体活用型建替の欠点

- 大久保公民館・市民会館はI S 値が0.33となっており耐震性が不足し、中性化も進行している。市が目標耐用年数を設定すれば、それにあわせて耐震補強し、中性化も食い止める技術はあるが、相当の費用が必要。また、躯体活用型建替えの場合、現在の形状に制約されるため、事業者の設計の自由度が低くなる。大久保公民館・市民会館を躯体活用型建替えで残す魅力があるか疑問。個人的には、建替えたほうがよいと思う。
- 建物の状況は、工事前に多くの部分のサンプル調査をすることにより推測可能。ただし、正確な状態は、工事開始後でなければ判明しないため、工事前に耐震補強や中性化を止める工事にかかる費用を正確に算出することは不可能。躯体

活用型建替えか新築かを決めるために多大な調査費用をかけて、新築と判断された場合には調査費用が無駄になる。

- 市が調査費用を確保して事前に調査することが必要。工事後に判明した安全対策費用も予算として想定しておかなければならない
- 躯体活用型建替が可能か新築しなければならないほど劣化が進んでいるかが解体後でなければ確定できないのであれば、工事を始めた段階で新築に方向転換することができる手続きとすべき。
- 初期コストを減らすことにより事業開始後のコストが増加するリスクを想定しておかなければならない。
- 工事後のリスクについては、劣化をモニタリングするシステムを入れるべきであり、モニタリングの予算が必要。また、入れ替え可能な設備とするなど施設の保全性も重視しなければならない。
- 時間的要因が非常に重要。状況判断に関する節目を置いて判断すべき。

6. 事業類型の整理について

- 今回の施設整備の中には、民間で収益が上がる部分と、公共業務を肩代わりするような業務で収益があがらない部分がある。これを分けて考え、収益が上がる部分については最大限、民間の提案により、市民が魅力を感じてもらえるような施設にすることが重要と考える。
- 公民館については、市内公民館と連携し、リーダー的な公民館として市が為すべきことがある。図書館についても同様である。図書館業務のうち「方針の提案」を民間が行うことになっているが、これは図書館としての企画能力が必要であるため、民間に全面的に委ねることには不安がある。
- 全市民のための施設であるため、大久保地区にとどまらず、市内への情報提供（出前機能）を検討してほしい。
- 本事業で整備する施設については、公園以外は法的制約が少ないので、全体を管理する SPC を作り、建物整備（リノベまたは新築）、運営全体も行い、収益事業を実施する仕組みが考えられる。公共が使う部分は時間的・空間的に規定すればよい（民間からのリースバックなど）。
- 全体について指定管理制度が想定できるが、公園だけはできない。公園施設全体の設置許可を委ねる方法でクリアできると考える。
- SPC に市が出資することも考えていいと思う。

7. 民間事業者との関係について

- そのために、公共側ではやってほしいことを明確に示すと同時に、民間側がより主体的に提案し、パブリックマインドと収益性を両立させられるような仕組みを検討したい。この仕組みについても、民間から提案を貰うようにしてもいいと思う。
- 検討にあたっては、このプロジェクトの基本である①公共側のコスト削減、②市民参加も含めて民間の活動を盛り上げる、という2点を押さえた上で、どこまで自由に提案を受けるか、どこまでを公共的業務の代替としてやってもらうかを考えるべきである。
- 市民協働スペースについては、運営者が多様な企画を出せることが必要。
- 事業全体の仕組みと民間が自由に提案できる空間（または時間）を明確にし、自由に提案を求めることで収益性が出なければ民間は手を挙げてこない。
- 市としてここで、どういう機能を確保したいのか、公共サービスの提供の内容を固めることが必要。また、収益事業についてはどの程度の空間的、時間的自由度があるのかを具体的に示した上で、民間事業者と対話しながら議論していくことが必要である。
- 収益事業と公共事業を分けて考えて、そのうえで全体としてビジネスモデルをどう組み立てるかがポイントである。収益事業は組み合わせることで集客効果が倍増する可能性がある。現在の議論では、やや総花的な企画で、利用者にとって、それが魅力的に映るかが懸念される。
- 公民連携を行うならば、それぞれの収益事業について民間の目線で成立するのか、集客が見込めるのかの議論が欠けていると思う。民間の目線で収支計画などを検討することも必要ではないか。

II 専門分野における見解

本項目は、大久保地区公共施設再生事業において、これまでの検討結果、様々な視点からの意見を踏まえ、専門分野における見解として、両委員会が取りまとめたものである。

1. これからの図書館と公民館の運営形態について

(1) 背景

(2) 意見内容

(3) まとめ

資料4

平成27年12月25日
 躯体活用型建替検討専門委員会

2. 躯体活用型建替（リノベーション）の可否について

(1) 背景

(2) 意見内容

(3) まとめ

資料4

平成27年12月25日
 躯体活用型建替検討専門委員会

3. ホールのあり方について

(1) 背景

(2) 意見内容

(3) まとめ