



イメージキャラクター
ナラシド♪

地方創生加速化交付金事業の 実施報告及び効果検証 (案)

平成30年3月19日(月) 習志野市公共施設再生推進審議会
習志野市 政策経営部 資産管理室 資産管理課

平成27年度国の補正予算により
「地方創生加速化交付金」（国10/10交付）が創設

当交付金を活用して、本市における大きな課題であり、
今後着実に前に進んでいく必要のある
「老朽化した公共施設の再生」に関わる事業を
平成28年度に実施

外部組織による事業の効果検証が必要

習志野市公共施設再生推進審議会において
事業の実施報告と効果検証を行うもの

2. 実施事業

区分 (交付金額)		内容
大久保地区公共施設再生事業 (再生施設)	P F I アドバイザー委託 (22,000,000円)	本事業をP F Iにより実施するに当たって、募集要項・要求水準書・評価基準の作成、事業者の評価及び選定、契約締結等の支援業務を委託。
	市民P R業務 (1,989,468円)	平成27年度に作成した「よくわかる！習志野市公共施設再生計画」のチラシについて、事業の進捗に合わせ更新。
		本事業の対象施設である大久保公民館等で市民活動の軌跡を刻んだ場所を記録として保存し、市民とともに生涯学習を通じて市民協働を進めてきた歩みを未来に残すために、「習志野市大久保地区公共施設をあゆむ」を作成。
		将来的に本事業で実施するフューチャーセンターをはじめ市民参加につなげていくために、今から少しずつ市民の関心を掘り起こし、人と人とのつながりをつくっていくイベントとして「ならしのスタディーズ」開催。
大久保地区公共施設再生事業 (集約対象施設)	利活用検討業務 (4,946,400円)	「施設跡に新たな税財源の投入を行わず、地域コミュニティの担い手となる人や企業が活躍できる場をつくる」という方針に基づき、閉館予定である4つの公共施設の新たな利活用モデルを検討。
	アンケート調査 (1,000,000円)	平成27年度に実施した市民ワークショップの結果を元に、さらに広く市民の意見を確認するため、対象施設周辺在住の方を対象にアンケート調査を実施
袖ヶ浦地域活性化 (800,000円)		千葉工業大学、独立行政法人都市再生機構、習志野市の三者による袖ヶ浦団地活性化プロジェクトのもと、袖ヶ浦団地でのイベント開催、大学生が実際に袖ヶ浦団地に住み地域の行事への参加などを実施
(交付金額計 30,735,868円)		

指 標

設定理由

プラットフォームへの市内企業参加

公共施設の再生にあたっては民間活力の導入が必要であり、特に地域経済の循環及び地域力の向上の観点から地域の事業者の参加が必要であるため。

若者・子育て世代のまちづくり参加
(20代、30代、40代)

公共施設の再生をひとつのきっかけとして、現状どうしても少なくなりがちな若者・子育て世代のまちづくりへの参加を促すことによって、将来的にみんなが参加し話し合いながら自らのまちを良くしていくことにつなげていくため。

統廃合施設跡での民間事業に関心のある事業者数

今後統廃合施設跡の利活用など公共をみんなで作っていくためには、公共の担い手となる民間事業者の裾野を広げていく必要があるため。

袖ヶ浦団地シェアハウス型学生寮における学生居住者数

大学生が実際に団地に居住することによって、地域の一員として地域イベントに参加し、地域の活性化につなげていくため。

指 標	指標値	実績値
プラットフォームへの市内企業参加数	25社	35社
若者・子育て世代のまちづくり参画 （20代、30代、40代）	44%	59%
統廃合施設跡での民間事業に関 心のある事業者数	5社	5社
袖ヶ浦団地シェアハウス型学生寮に おける学生居住者数	9名	9名

5. 大久保地区公共施設再生事業（京成大久保駅前の施設の再生）

基本的な考え方

8施設（7建物）の機能を保ちながら、中央公園周辺の3建物に集約



中央公園とともに一体的に再生

スケジュール



市民PR事業



市民への更なる周知のため、平成27年度に作成したチラシを更新。

過去の写真とともに、共感を生み記憶を甦らせるため、対象公共施設の現在の状況を撮影し、冊子を作成。



参加者が自由に交流する時間を設けるイベントを開催。これによりネットワークの形成を図り、フューチャーセンターをはじめ大久保地区公共施設再生事業への参加のきっかけとする。



PFIアドバイザー契約

習志野市で初となるPFI事業の実施となるため、アドバイザー契約を締結。この結果、当初の予定どおり平成28年度に事業者募集から契約締結までを実施。

基本的な考え方



1968(昭和43)年
生涯学習地区センター
ゆうゆう館

敷地面積 1,647.29㎡
建物延床面積 909㎡



1975(昭和50)年
あづまこども会館

敷地面積 168.45㎡
建物延床面積 241㎡



1977(昭和52)年
屋敷公民館

敷地面積 720.42㎡
建物延床面積 339㎡



1992(平成4)年
藤崎図書館

敷地面積 856.72㎡
建物延床面積 878㎡
消防藤崎出張所との合築施設

京成大久保駅前に再生する施設（北館、南館）に**統合**
⇒ 4つの施設での活動はこの施設で実施

2020年
(平成32年)
3月閉館予定

施設跡は、
市の財源確保(貸付、売却等)を図りながら
民（事業者、NPO等）の力で利活用ができないかを検討

検討方法

地域の
ニーズ

×

実現可能
な事業

地域への
説明

+

事業者と
の対話

跡地利活用の実現へ

平成27年度

地域のニーズ



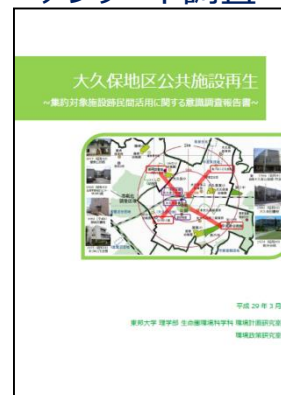
ワークショップにより
アイデアのまとめ

平成28年度

→地方創生加速化交付金活用

地域のニーズ

アンケート調査



地域住民の
意識・ニーズの把握

実現可能な事業

民間活用検討業務委託



建物・敷地等の情報の整理。
事業者の視点から見た実現可能性のある事業の提案。

2年間で基礎的な情報の整理
→29年度以降の展開に活用

平成29年度

地域への説明

まちづくり会議等で説明

平成30年度

地域への説明

事業者との対話

7. 大久保地区公共施設再生事業（集約対象施設跡の利活用の検討）



民間活用
検討業務委託

各施設
モデル
事業

まとめ

施設名	手法	事業モデル	概要	可能性	
屋敷公民館	新築	共同住宅	ワンルーム賃貸事業	★	
		子育て施設	公園と一体型の子育て施設の運営事業	★★★★	
		小屋	公園と一体型の貸しスペース事業	★★	
	リノベーション	市民スクール	市民交流施設の運営事業	★★★★★	
藤崎図書館	リノベーション	デイケアセンター	高齢者向け施設の運営事業	★★★★★	
		学童保育・フリースクール	子ども向け教育施設の運営事業	★★★★★	
		子育て施設	子育て施設の運営事業	★★★★★	
		クリニックモール	複数の区画に分割した賃貸事業	★★★	
		オフィス	複数の区画に分割した小規模オフィス向け賃貸事業	★★★★★	
ゆうゆう館	新築	共同住宅+テナント区画	一部に公的民間機能を導入した賃貸マンション事業	★★★	
		高齢者施設+テナント区画	一部に子育て施設を導入した高齢者施設事業	★★★★★	
あづまこども会館	土地活用の検討	隣接する国有地と合併を含めて土地自体の検討を進めることが必要			

本調査では、対象施設の敷地・既存建物の状況に応じた、多様な利活用の事業モデルを想定することが出来ました。それぞれの対象施設ごとに条件は異なるものの、共通してテナントビルや賃貸住宅などの一般的な不動産事業として再生するには課題が大きいことが読み取れました。一方で、つぶさに地域ニーズを把握することで、官民連携ならではのユニークな利活用が実現できる可能性は高いと思われます。

今後、事業モデルを具現化するためには、公共と民間の協業に向け、事業の担い手との対話が必要になります。担い手の選定においては、営利事業者のみならず、福祉や教育などの社会事業に関わる法人や個人など、多くの参画者を想定し検討することが不可欠です。

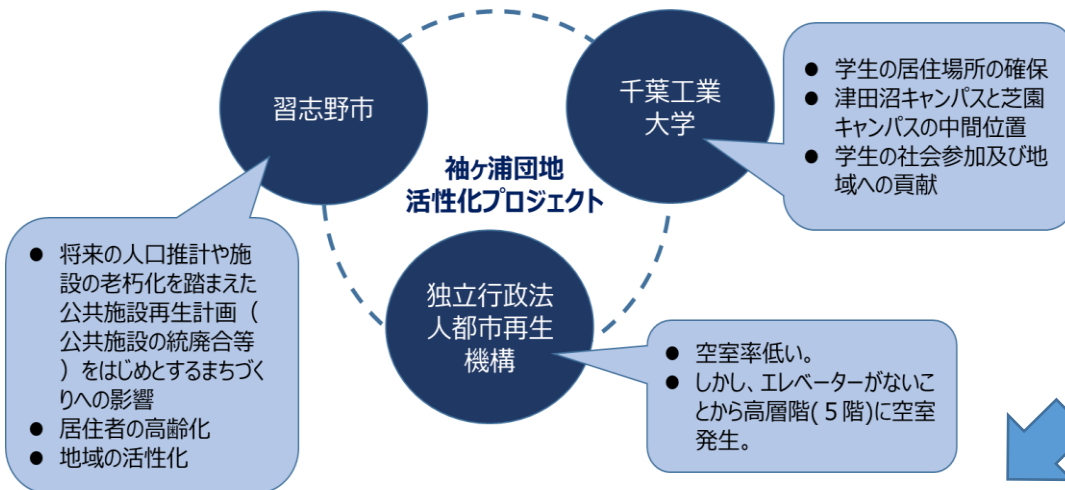
官民連携として各者の強みを活かすことができる事業計画を模索しつつ、事業の継続性を鑑みた諸条件について参画者の合意形成に向けた調整が重要になります。

また、本調査ではあくまで個別に対象施設の事業モデルを検討しましたが、今後、複数の施設間の連携についても検討を進めることでより一層効果的な利活用事業が実現可能となるでしょう。将来的には4つの対象施設と、京成大久保駅前に平成31年にリニューアルされる図書館・公民館・ホールを中心とした施設が、可能な範囲で相互に補完できるような仕組みの構築が望まれます。

袖ヶ浦団地

- 習志野市袖ヶ浦2丁目・3丁目（埋立地）に位置。
- 日本住宅公団（現在の独立行政法人都市再生機構(UR)）が整備及び運営
- 昭和42年に入居開始。築50年経過。
- 賃貸67棟（全2990戸）、分譲8棟。
- 面積：約0.33km²（市の面積の約1.5%の割合）
- 人口：約6,000人（市の人口の約3.5%の割合）
- 高齢化率 34.2%（H29.4.1）※市全体 22.7%

袖ヶ浦団地活性化プロジェクト



- 大学生が地域に入り活動することにより、大学生と地域住民との交流が図られ、活性化への兆しが発生。
- 千葉工業大学の入学案内パンフレットへの掲載や大学の学生寮への案内においてアナウンスするなどへ波及。

取組経過

【平成27年】

- **学生をはじめとした若者の定住促進、団地の賑わい創出、コミュニティの更なる連携強化等に向けて取組開始。**
- 具体的な取組。
 - ・千葉工業大学が中心となって、夏と秋の2回にわたり、袖ヶ浦ウィークと称し、袖ヶ浦ショッピングセンターの空き店舗を活用して、コミュニティカフェや大学生による袖ヶ浦団地活性化に関する研究成果の展示が行われるとともに、集会施設を利用して、他の地域で団地再生を行った方を講師に招いてのワークショップを開催。
 - ・地域のまつりに大学生が参加。

【平成28年度】


- 4月 大学生が実際に袖ヶ浦団地に居住。2組(男性2人、女性3人)が居住開始。地域のまつりに参加。
- 9月 夏の袖ヶ浦活性化ウィーク開催。
- 11月 秋の袖ヶ浦活性化ウィーク開催。大学生1人(男性)が居住開始。合計2組6人に。



【平成29年度】

- 4月 大学生が1組(男性3人)居住開始。合計3組9人に。
- 9月 成果発表展示会を市役所グランドフロアで開催。5日間の来場者数662人（1日平均133人）。
- 10月 秋の袖ヶ浦活性化フェスティバル開催。

9. 定性的効果、今後の展開

区分		効果（定性的）	今後の展開
大久保地区公共施設再生事業（再生施設）	P F Iアドバイザー委託	PFI事業者の募集及び契約締結を行うことにより、本市が全国的に先駆けて取り組んでいる公共施設再生の <u>モデル事業を着実に進める</u> ことができた。	平成29年度に設計を行い、平成30年度から工事に着手していく（平成31年11月オープン予定）。
	市民P R業務	本事業をより多くの市民に周知し、 <u>市民参加を促す</u> ことができた。特にならしのスタディーズという新たな市民参加の場を設置することができた。	作成したチラシ等を活用し、更なる市民P R及び市民参加に努める。
大久保地区公共施設再生事業（集約対象施設）	民間活用検討業務	アンケートによる市民の意向の確認、民間事業者の視点からの利活用モデルの提示ができた。また、一般の不動産事業としての活用は課題が多い一方、官民連携ならではのユニークな利活用の実現の可能性が示唆された。課題や可能性等が明らかになったことで、 <u>具体的な検討の進め方</u> を見出すことができた。	地域への説明や民間事業者との対話等を行い、官民連携の研究を進めながら、基本的な考え方をまとめた基本構想を策定していく。
	アンケート調査		
袖ヶ浦地域活性化	 <p>成果物</p>	千葉工業大学及び独立行政法人都市再生機構（UR）と連携を図り、夏と秋に袖ヶ浦団地でイベントを開催することで <u>地域住民の理解</u> を得ることができた。また、大学生がライフスタイルに合うよう部屋のリニューアルを行い袖ヶ浦団地に住み始めるとともに、 <u>地域の行事に参加することにより地域の活性化に寄与</u> することができた。	引き続き千葉工業大学及びURと連携を図り、より多くの学生の参加を得て、これまでの活動を継続しつつ、地域の活性化につなげていく。

検証

KPI達成度

+

定性的効果

交付金が後押しとなって、本市の大きな課題である
老朽化した公共施設の再生に向けて、
具体的な取組を前に進めることができた。

一方、本市として前例の少ない新しい取組であることから、
マンパワー、関係者との調整や合意形成等に課題。

今後の方針

一歩ずつ着実に推進。
公共施設再生をきっかけに
地域全体のまちづくりへとつなげていく。