

～「習志野」の地域の未来を考えるプロジェクト～

# 習志野市公共施設再生計画と 大久保地区公共施設再生事業の概要

平成27年1月14日(水) 習志野市民会館



習志野市 財政部  
資産管理室 資産管理課



1962 (昭和37)

1963 (昭和38)  
習志野市庁舎



1964 (昭和39)

1966 (昭和41)  
市民会館



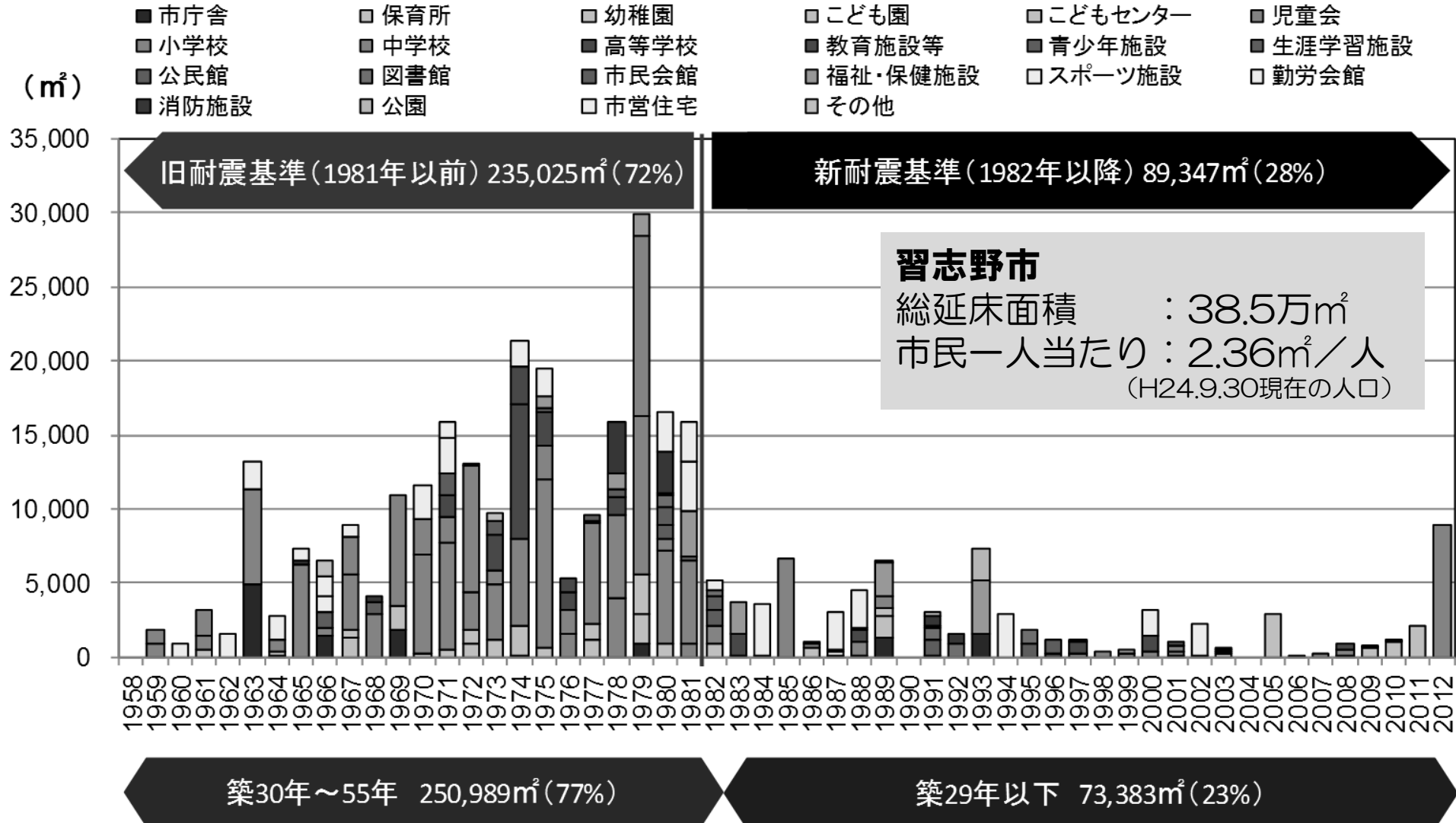
1972 (昭和47)

1974 (昭和49)  
習志野高校



時がたてば老朽化が進む。建替えが必要。

# 習志野市の公共施設の現状

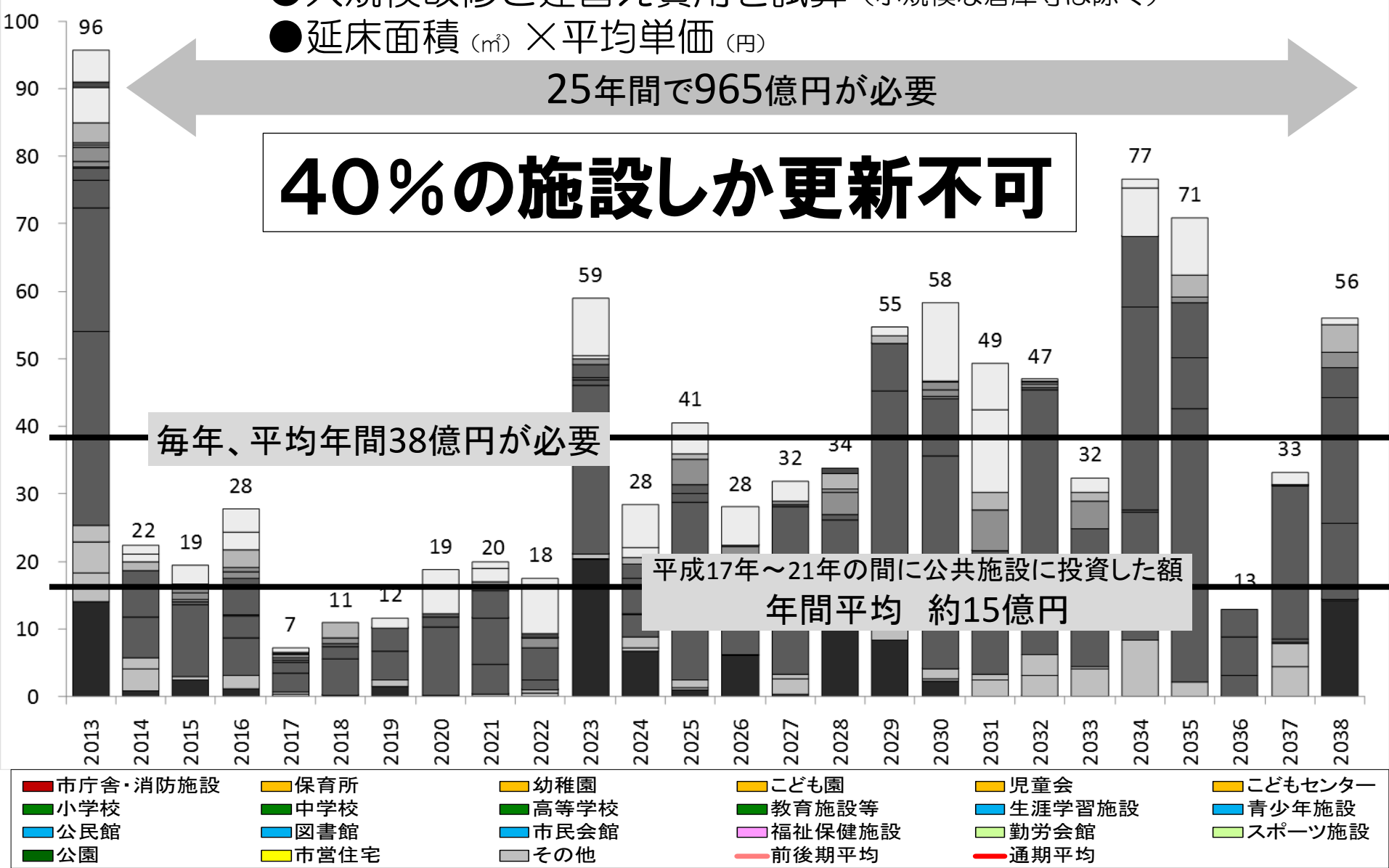


平成24年10月現在。対象外とは、クリーンセンター、リサイクルプラザ、自転車等駐車場等を指す。

# 試算の条件

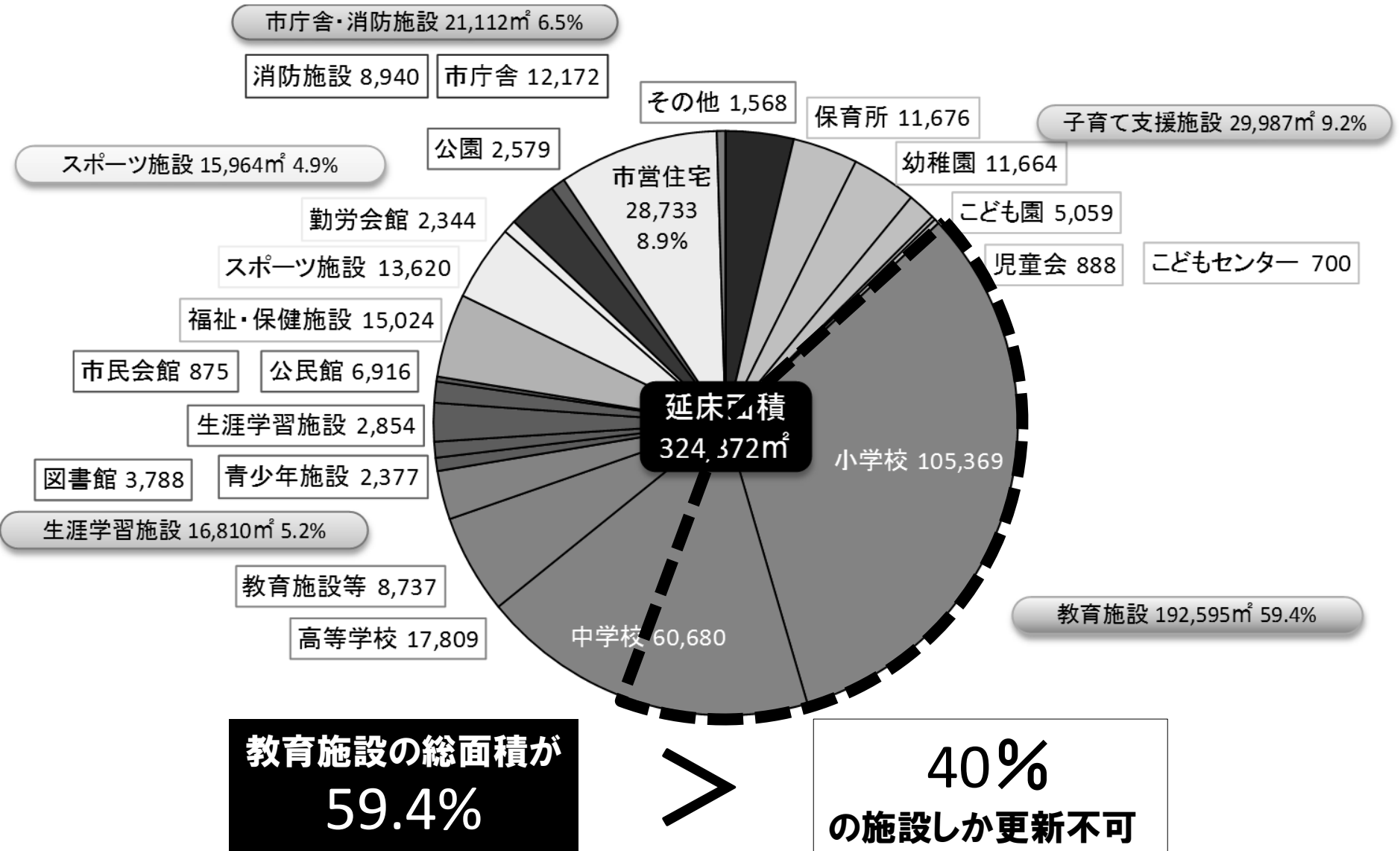
- 築60年（鉄筋コンクリート造）で建替えると仮定
- 大規模改修と建替え費用を試算（小規模な倉庫等は除く）
- 延床面積（㎡）×平均単価（円）

（億円）

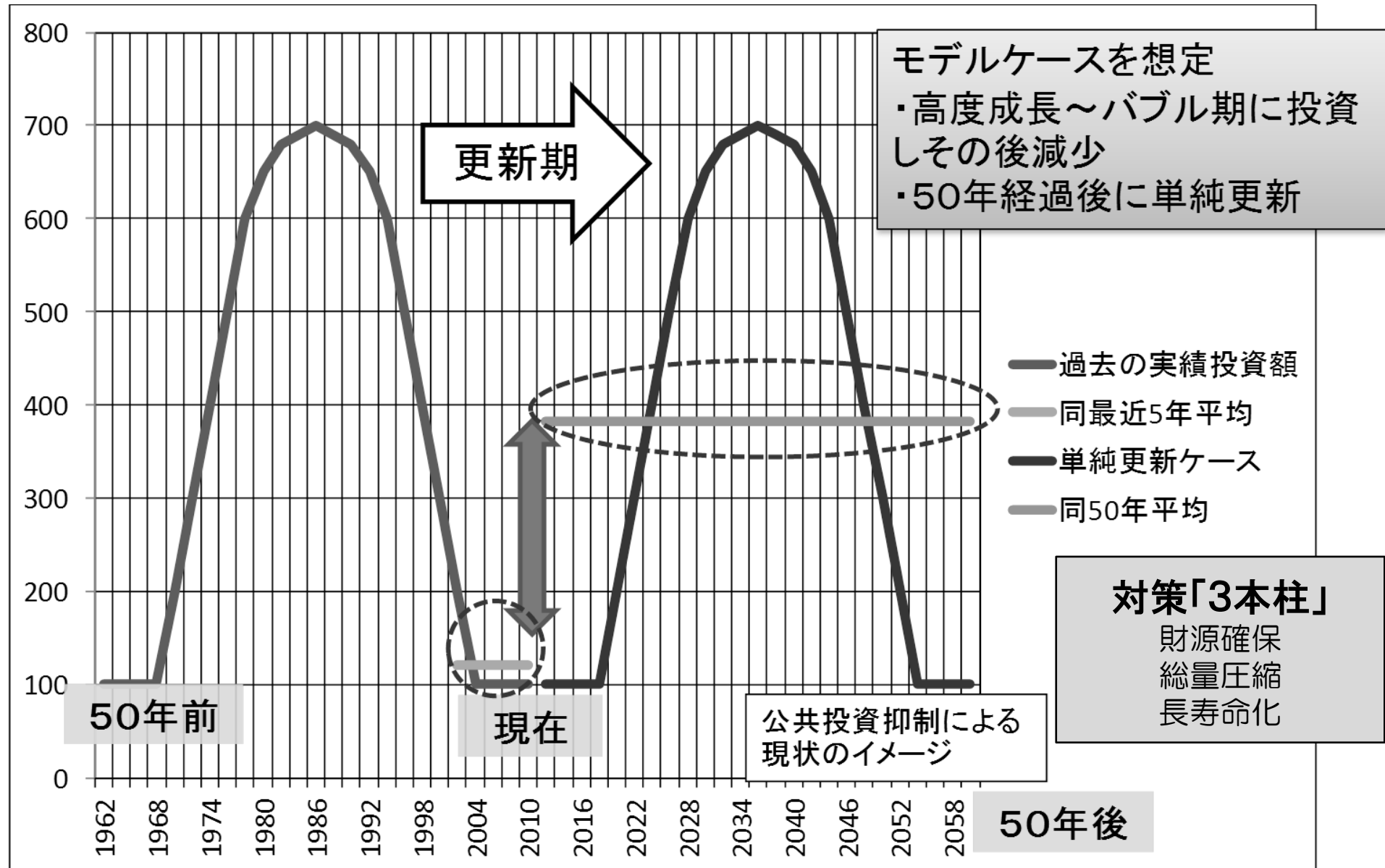


- 市庁舎・消防施設
- 小学校
- 公民館
- 公園
- 保育所
- 中学校
- 図書館
- 市営住宅
- 幼稚園
- 高等学校
- 市民会館
- その他
- こども園
- 教育施設等
- 福祉保健施設
- 前後期平均
- 児童会
- 生涯学習施設
- 勤労会館
- 通期平均
- こどもセンター
- 青少年施設
- スポーツ施設

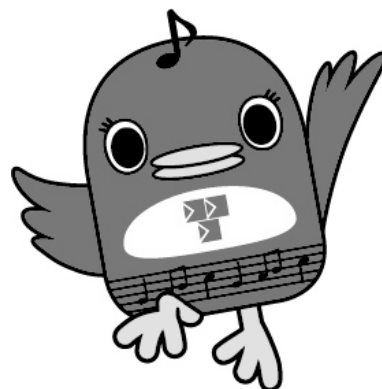
# 40%しか更新できない状況とは・・・



# 公共施設の更新サイクル



# 公共施設再生計画

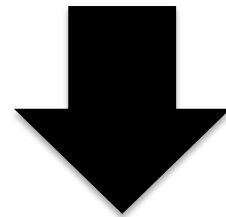


ホワイエにて販売中！

1冊 2,000円

## 公共施設再生計画の目的

1. 時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供すること
2. 人口減少社会の中で持続可能な都市経営を実現すること
3. 将来世代に負担を先送りしないこと



**子や孫、ひ孫の世代に至るまで  
負担を先送りせず  
より良い資産を次世代に  
引き継ぐためです。**



## 目的を達成するための目標

1. 公共施設が適正に維持されること。
2. 公共施設の延床面積を削減し、再生整備に必要な事業費を30%圧縮する。  
※ 削減・圧縮率については、今後の公共施設再生計画の計画期間内の環境変化に応じて、適宜見直しを行っていきます。
3. ファシリティ・マネジメントを導入し、公共施設について事後保全から予防保全に転換し、長寿命化を図りライフサイクルコストを低減する。

公共施設再生の取組は、公共施設の統廃合が目的ではありません。

その目的は、人口減少社会の中で持続可能な都市経営を実現し、将来世代に負担を先送りすることなく、時代の変化に適合した公共サービスを継続的に提供することであり、この目的を達成するために、サービスを提供するための「器」である公共施設を適正に維持していくことを目標としています。その方法として、財源確保、総量圧縮、長寿命化といった3つの手段が考えられます。

市内に一つまたは数施設あり、全市民が利用する機能あるいは全市民のために存在する施設。

全市利用施設は、都市マスタープランの5つの地域区分ごとに、これまでのまちづくりの特色に沿って配置していく。

## 全市利用施設

### 谷津・JR津田沼 駅勢圏



### 京成津田沼 駅勢圏



### 実籾駅勢圏



### 新習志野駅勢圏



### 京成大久保駅勢圏



コミュニティごとに配置され、施設が所在する地域の市民が、主に利用する施設。

小学校を地域の拠点施設とし、施設更新時に、複合化可能な地域利用施設は複合化していく。

地域利用施設



## 計画期間

平成26(2014)年  
から  
平成31(2019)年

平成32(2020)年  
から  
平成37(2025)年

平成38(2026)年  
から  
平成50(2038)年

基本計画（市の総合的な計画）

前期基本計画

後期基本計画

公共施設再生計画

第1期

第2期

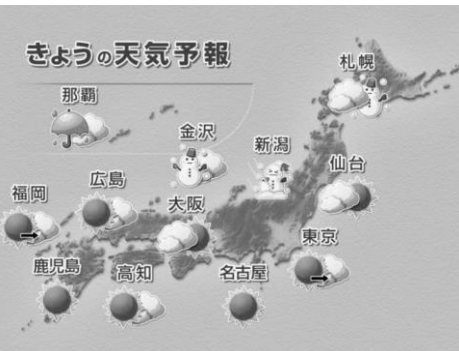
第3期

確実に実施

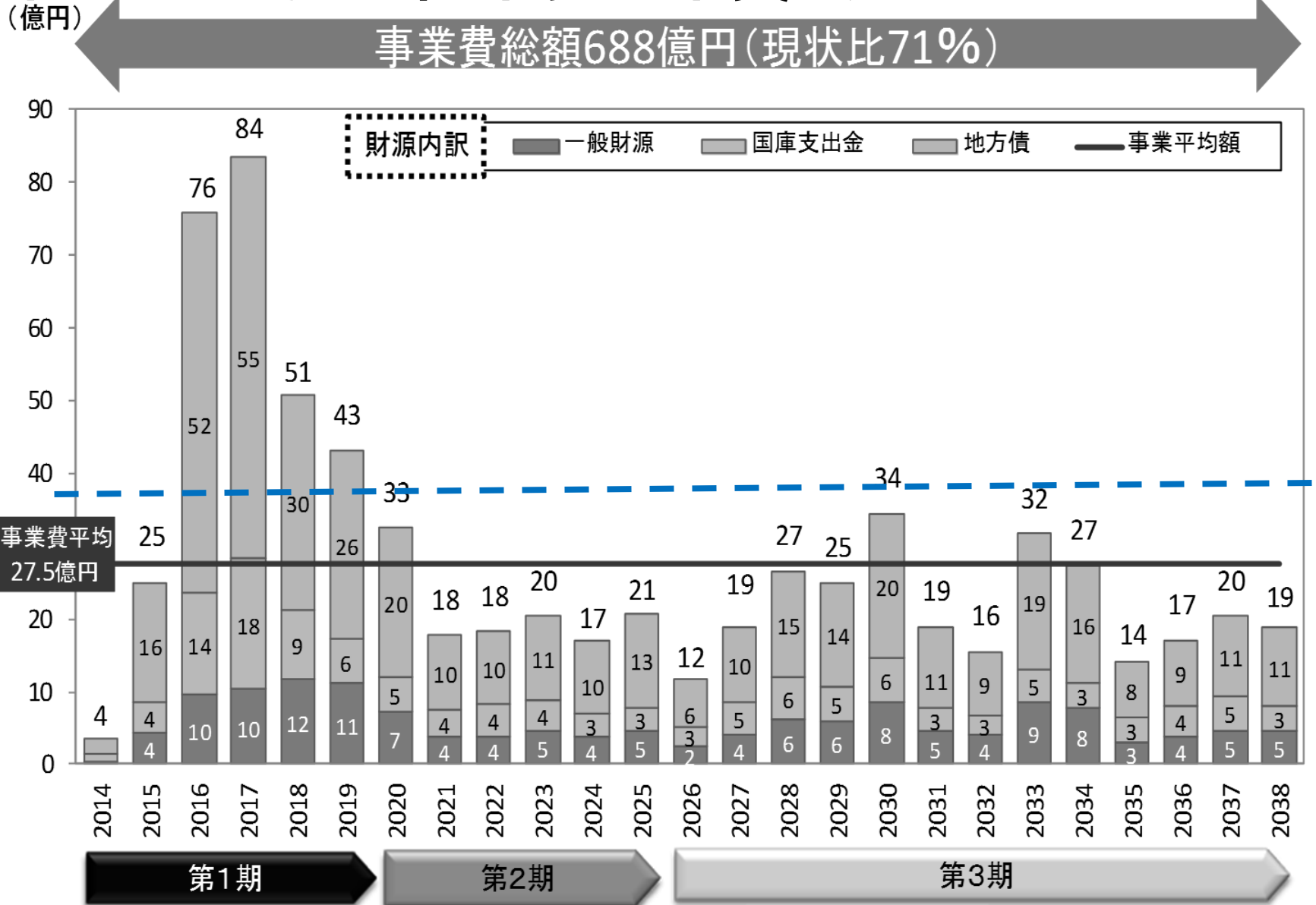
見直しの可能性あり

検討の時期を明確化

天気予報も、計画も、  
将来に対する「備え」。



# 再生計画後の各年度事業費と財源内訳(ケース2)



～ 負担を先送りせず、より良い資産を  
次世代に引き継ぐために ～  
世代を超えて伝える基本理念  
**公共施設再生基本条例**

平成26年6月議会で可決されました。

# 習志野市公共施設再生基本条例の概要

- 本条例は、公共施設の建替え、統廃合、長寿命化及び老朽化対策改修の計画的な取組について、その基本理念及び基本的事項を定め、持続可能な行財政運営の下で、時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供することにより、誰もが住みたくなるような魅力あるまちづくりを推進することを目的としています。
- 公共施設の再生は、次に掲げる事項を基本理念としています。
  1. 文教住宅都市憲章の理念にのっとり、市民の生命、身体及び財産の安全を第一義としつつ、教育及び文化の向上を図り、健康で文化的な生活を実現するよう実施すること。
  2. 限られた資源の有効的な活用及び効率的かつ効果的な事業手法を導入し、次世代に過度の負担を課さず、世代間の公平性が確保されるよう取り組むこと。
  3. 公共施設の再生の実施に当たっては、人口減少社会の到来、経済の成熟化等社会経済情勢の変化を踏まえつつ、市、市民、関係団体及び事業者が連携及び協働して取り組むこと。

- 本条例では、市、市民、関係団体及び事業者が、それぞれの責務を踏まえ、公共施設の再生に努めることとしています。

## 市

- ⊕ 公共施設再生事業について総合的かつ計画的な取組に努めます。
- ⊕ 公共施設の現状を把握し、人口動態、財政状況等客観的なデータに基づく中長期の予測の下で、効率的かつ効果的に公共施設再生事業に取り組みます。
- ⊕ 公共施設再生事業に関する財源を確保することに努めます。
- ⊕ 公共施設再生事業を推進するに当たっては、市民の理解と協力を求めるとともに、公共施設に関する情報をわかりやすく周知します。
- ⊕ 公共施設再生事業を推進するに当たっては、関係団体及び事業者に対して、公共施設の再生に関する理解を深めることを通じて公共の福祉の増進に寄与し、効率的な再生事業に積極的に参画及び協力するよう求めます。

## 市民

- ⊕ 次世代の負担を軽減するため、公共施設の再生並びに管理運営及び維持保全に必要な現在及び将来の財政負担に関する理解を深め、より良い資産を次世代に引き継ぐよう努めましょう。

## 関係団体及び事業者

- ⊕ その活動において、市が推進する公共施設再生事業に積極的に参画し、協力するよう努めましょう。
- ⊕ 公共施設の効率的かつ効果的な管理運営及び維持保全に関し、より有効な方法の追求及び技術の向上に努めましょう。



# 大久保地区公共施設再生事業



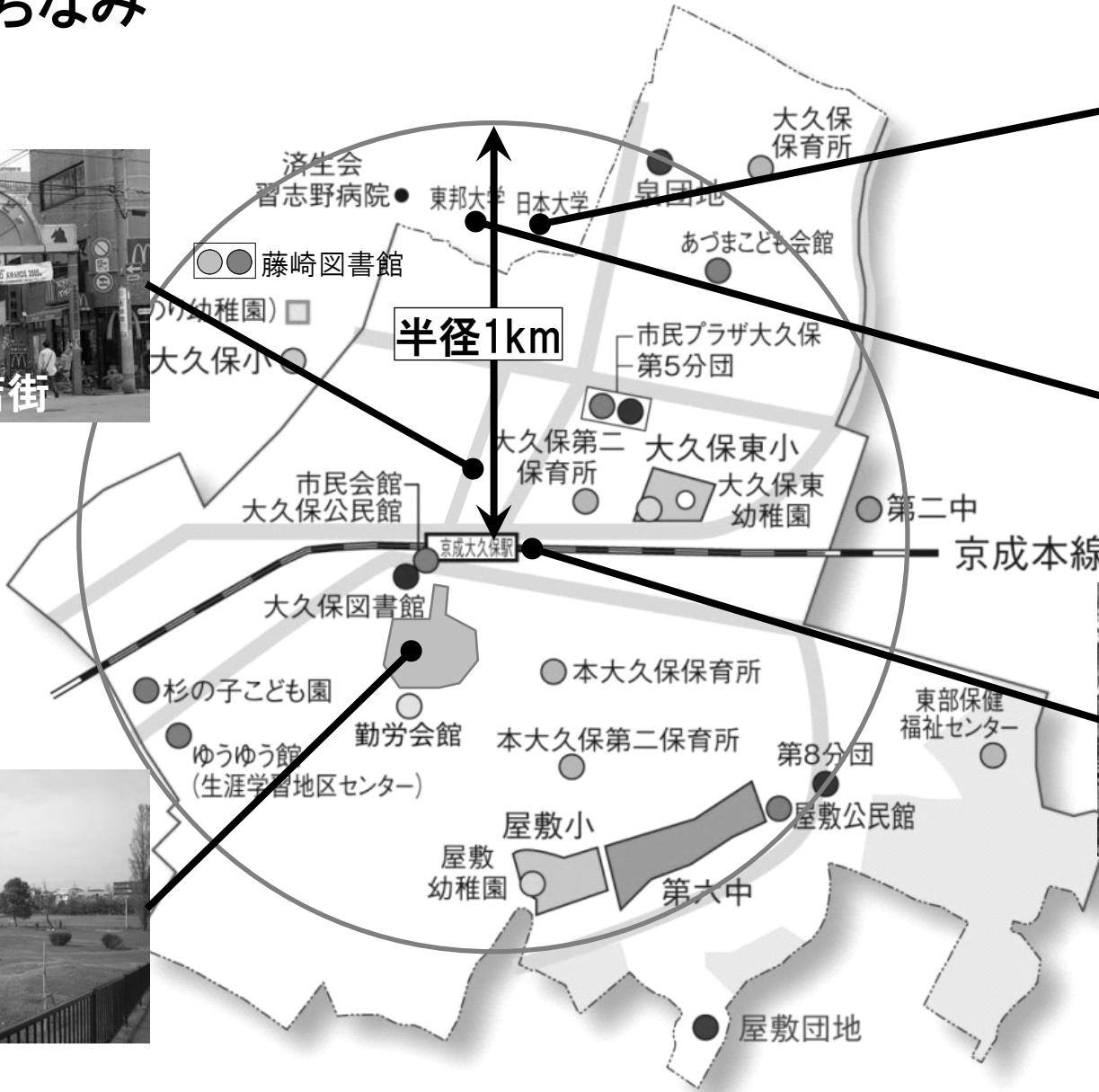
## 対象施設

1977 (昭和52)  
屋敷公民館1968 (昭和43)  
生涯学習地区センターゆうゆう館1992 (平成4)  
藤崎図書館1975 (昭和50)  
あづまこども会館1966 (昭和41)  
大久保公民館・市民会館1974 (昭和49)  
勤労会館1980 (昭和55)  
大久保図書館

対象施設の位置



# 周辺のまちなみ

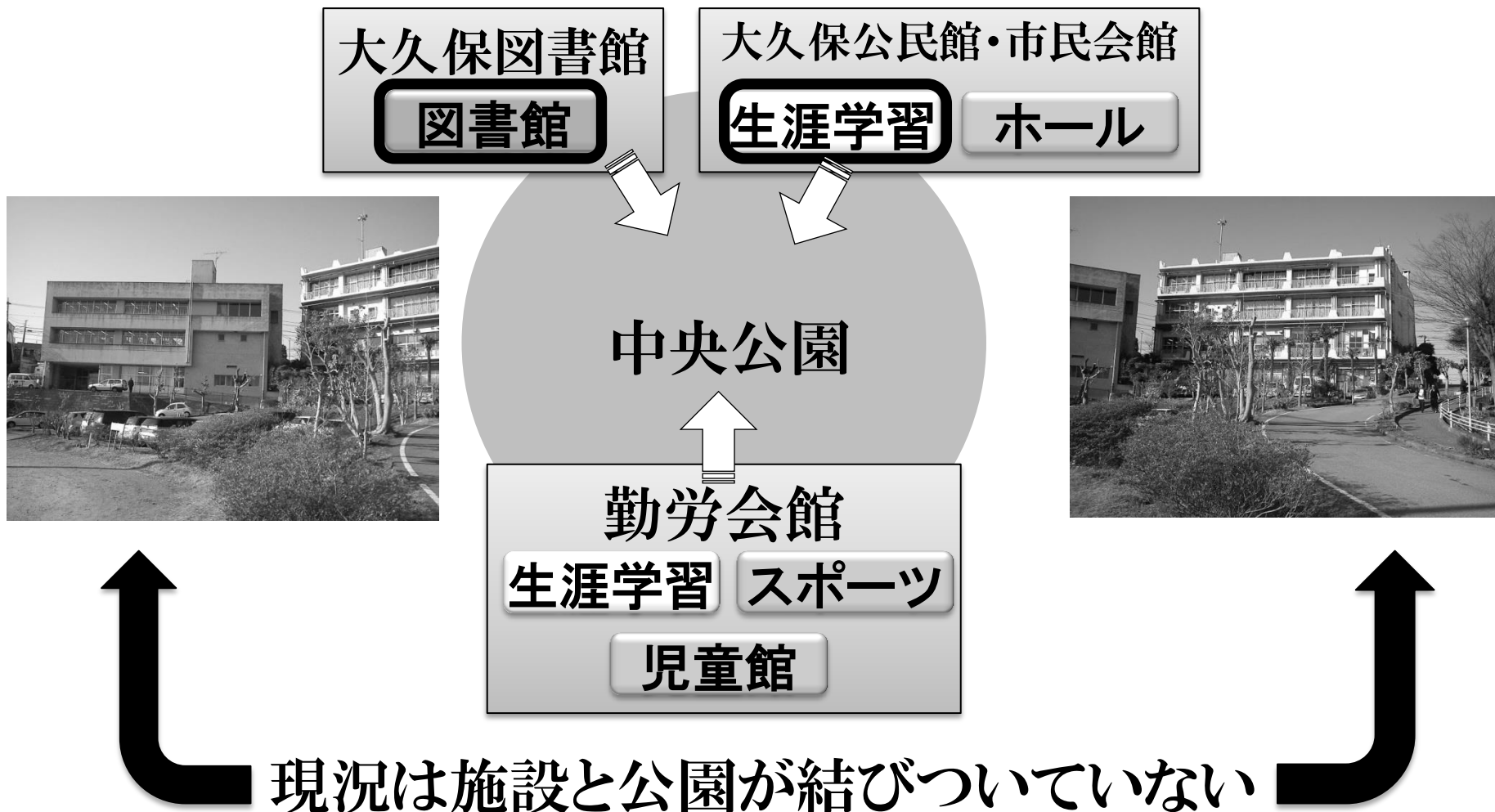


## 対象施設の位置

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



# 市内の図書館、生涯学習施設の「中心館」としての役割 3つの施設と公園が結びついて一体的に利用するエリアへ



「習志野」の地域の未来を考えるプロジェクト  
アプローチ

京成大久保駅

①

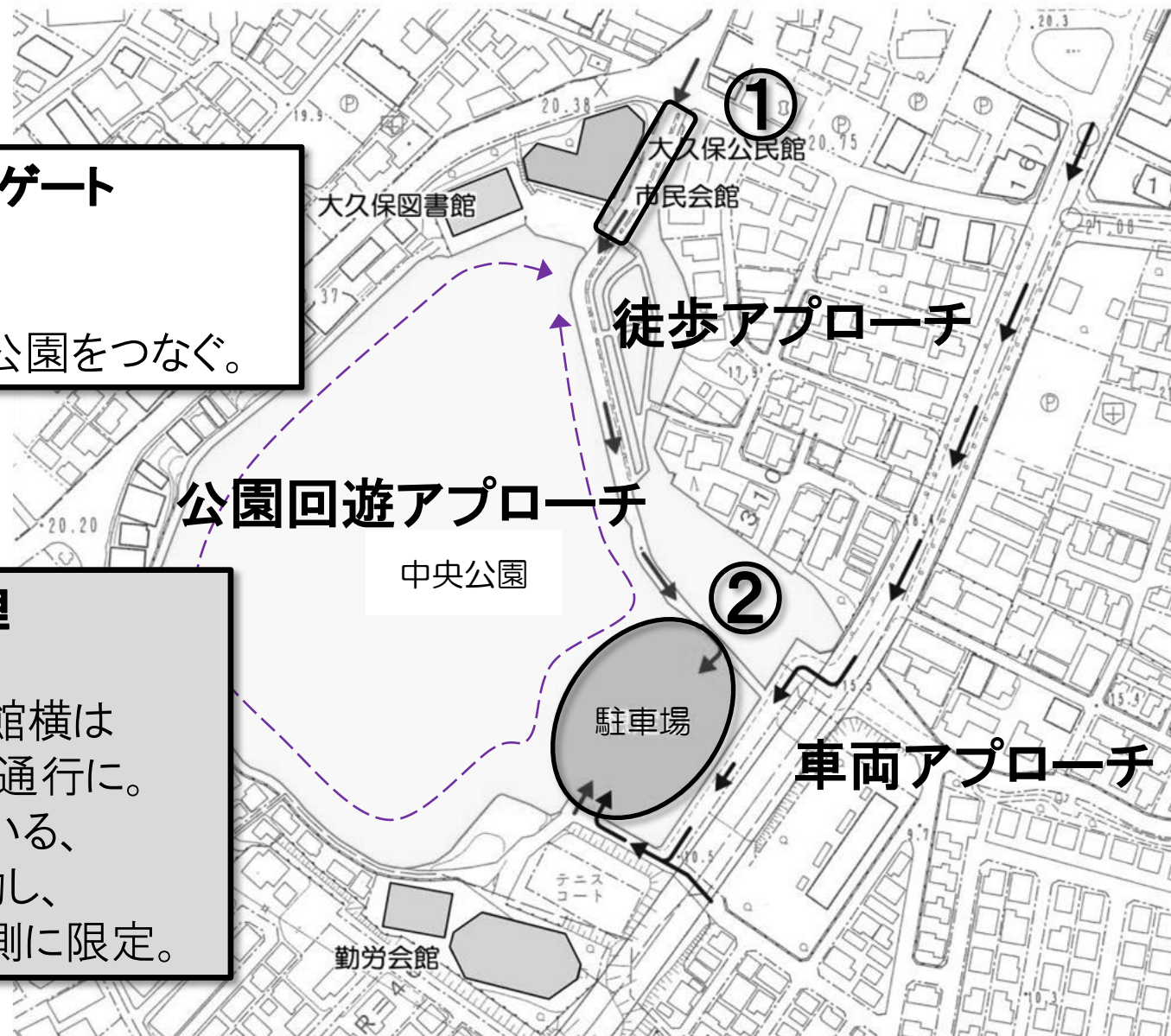
「まち」と公園をつなぐゲート

日常生活の活気と、  
緑がきれいな癒しの公園をつなぐ。

②

アプローチ動線を整理

安全のために、公民館横は  
徒歩と自転車だけの通行に。  
分散して配置されている、  
駐車場は南側に集約し、  
車両アプローチは南側に限定。



# 大久保地区公共施設再生事業

## ①老朽化した施設の再生

- ・大久保公民館
- ・市民会館
- ・大久保図書館
- ・勤労会館

## ②機能の集約

- ・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

## ③中央公園と一体的に整備



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



# 機能の集約

部屋数等の機能は  
最大限維持

$$\text{現在の部屋面積} \times \text{稼働率} = \text{必要部屋面積}$$

## 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

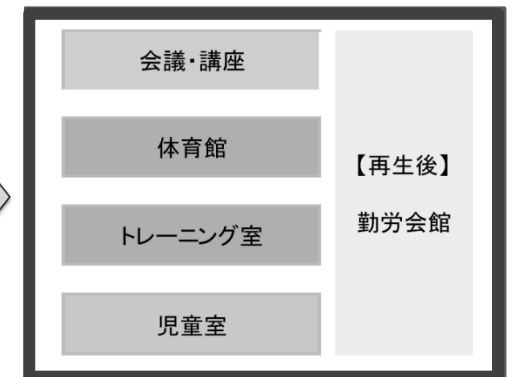
ゆうゆう館	会議・講座	6室
	和室	1室
	調理室	1室

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



# 稼働率から踏まえた諸室数の検討

## 必要な部屋数

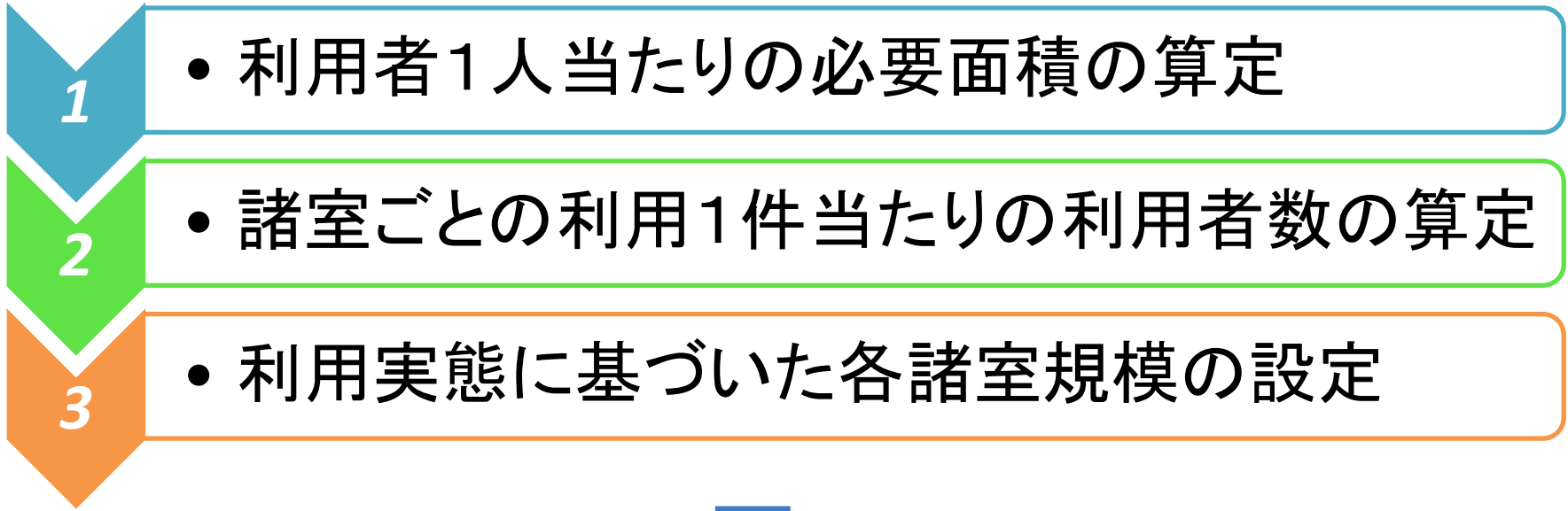
(室)	大久保公民館・市民会館	屋敷公民館	ゆうゆう館	勤労会館	あづまこども会館	合計(室)	稼働率(%)	必要な部屋数(室)
①会議・講座室系	4	1	4	2	—	11	73.7%	9
②集会室系	1	—	2	1	—	4	73.3%	3
③和室	2	1	1	4	—	8	75.7%	7
④調理室	1	1	1	—	—	3	43.4%	2
⑤幼児室/遊戯室	—	1	—	—	1	2	—	1
⑥体育館	—	—	—	1	—	1	—	1
⑦トレーニング室	—	—	—	1	—	1	—	1
⑧図書室	—	—	—	—	1	1	—	1



実情を加味

	①会議・講座室系	②集会室系	③和室	④調理室	⑤幼児室/遊戯室	⑥体育館	⑦トレーニング室	⑧図書室
集約後	14	3	2	2	※	1	1	※

# 稼働率から踏まえた諸室面積の検討



	①会議・講座室系	②集会室系	③和室	④調理室	⑤幼児室／遊戯室	⑥体育館	⑦トレーニング室	⑧図書室
集約後	29m <sup>2</sup>	81m <sup>2</sup>	33m <sup>2</sup>	73m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup>	—	—	—

## 大久保地区公共施設再生の基本方針

1 市民の活動を  
誘発し  
人が交流する

市の中心館として  
施設の機能向上  
を図る

## 基本方針

多様な市民が交流する市の中心館

3 周辺の  
まちづくりに寄与する

財政負担の少ない  
効率的な  
整備・運営

4

## 民間施設の導入

大久保地区公共施設には、公共性のある民間施設が必要。

飲食や物販が中心となる商店街と競合しない  
公共施設の利便性、社会的価値を高める民間施設

公共施設と商店街が、相乗的な集客効果

## 大学との連携

### 官学が連携したまちづくりが必要



- ✓ 継続的な学び
- ✓ 社会人としてのキャリアの発揮
  - ✓ インキュベーション
  - ✓ コミュニティビジネス



学生

卒業生

地域課題に  
取り組む市民

## 収益事業の導入

### 利便性を高める収益事業を検討する必要がある



- ✓ 利用者の利便性向上や公共サービスに付加価値を与える事業
- ✓ 施設全体の利用者数の向上に貢献する定期集客可能な事業
- ✓ 駅周辺並びに商店街の商業機能と競合しない業態
- ✓ 民間施設誘致型(テナント型)と、  
✓ 施設の指定管理者の独自・独立採算型の2種類を検討

- **平成25年度は、機能の集約をいかに行うかを中心として、検討を重ねてきました。**
- **平成26年度は、このことをベースとして、中央公園を中心とした新たな施設にどのような機能が必要かなどについて、ワークショップ等の手法を用いて検討をしてきました。**