

習志野市が進める「地域の未来プロジェクト」

公共施設再生計画と 大久保地区公共施設再生事業 —集約対象施設の利活用を考えるワークショップ—



平成27年9月26日(土)

習志野市 財政部
資産管理室 資産管理課

公共施設再生計画とは

1. 公共施設再生計画の背景

老朽化



2012.11.25
輪島市上野台中体育館
天井崩落



2012.12.2
中央道笹子トンネル
天井板崩落 **9名死亡**



2015.1.31
浜松市原田橋
崩落 **2名死亡**



2011.10.25
福岡県直方市
陸橋崩落



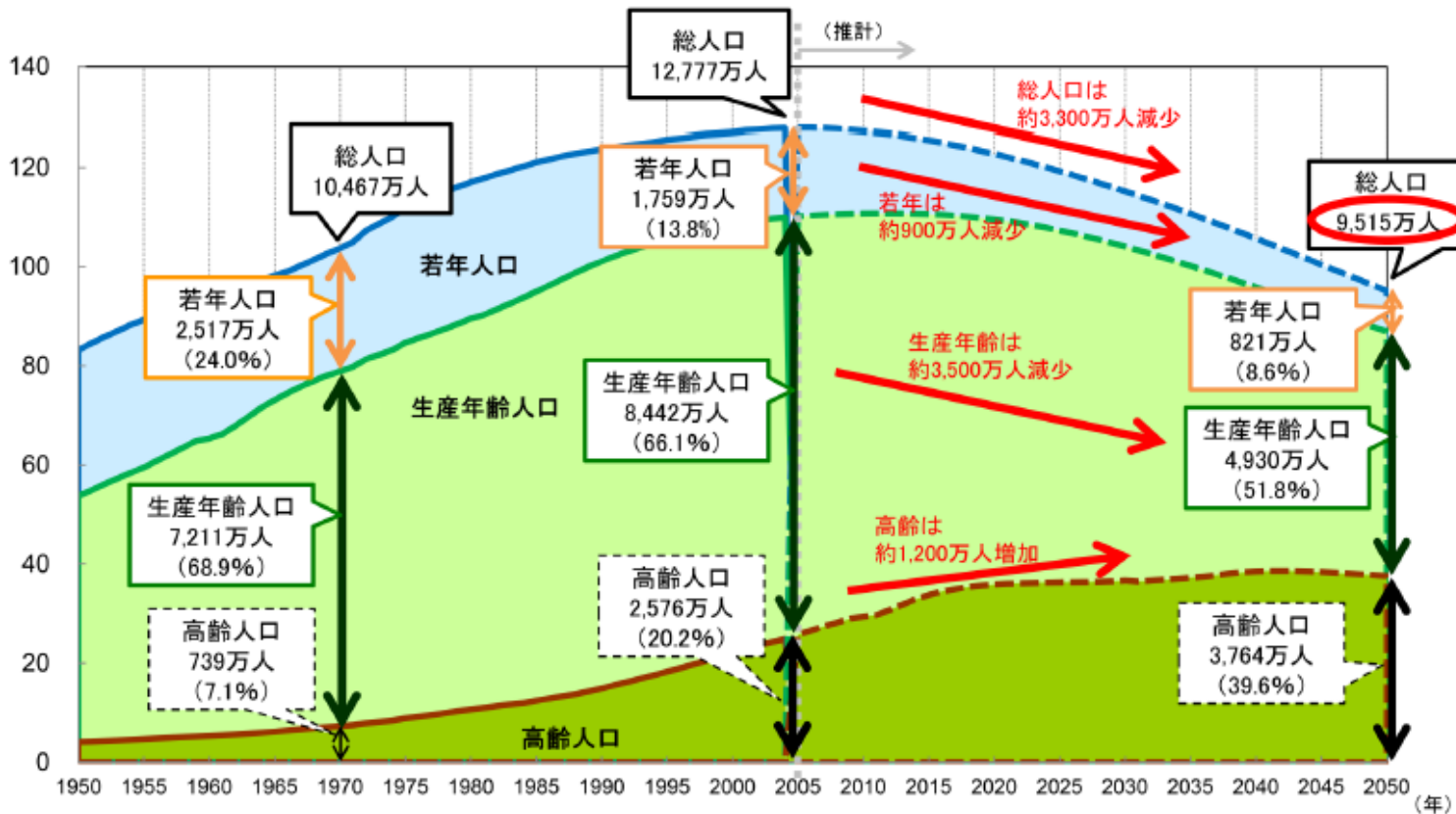
2013.10.15
東京都港区
区道崩落

計画内容は『公共施設再生計画―ダイジェスト版―』をご覧ください

老朽化

人口減少・少子高齢化

- 我が国の総人口は、2050年には9,515万人となり、約3,300万人(約25.5%)減少。
- 高齢人口が約1,200万人増加するのに対し、生産年齢人口は約3,500万人、若年人口は約900万人減少。その結果、高齢化率は約20%から約40%に上昇。



(注1) 「生産年齢人口」は15～64歳の者の人口、「高齢人口」は65歳以上の者の人口
(注2) ()内は若年人口、生産年齢人口、高齢人口がそれぞれ総人口のうち占める割合

(注3) 2005年は、年齢不詳の人口を各歳別に按分して含めている
(注4) 1950～1969、1971年は沖繩を含まない

計画内容は『公共施設再生計画―ダイジェスト版―』をご覧ください

公共施設の老朽化問題は 日本の将来の大きな課題

平成25年6月 経済財政運営と改革の基本方針、日本再興戦略

インフラの老朽化が急速に進展する中で「新しく造ることから賢く使うことへ」、民間の資金・ノウハウを活用することにより、公的負担の軽減を図りつつ、社会資本の効率的、効果的活用のためのマネジメントを推進すること。

これを具体化するために、インフラ長寿命化基本計画を秋ごろまでに定める。



インフラ長寿命化基本計画

平成25年11月29日、関係省庁連絡会議にて決定する。

平成25年12月3日、総務省から各自治体に対し通知される。



公共施設等総合管理計画

平成26年4月22日、総務省から「公共施設等総合管理計画」の策定要請がある。併せて、策定に当たっての指針が示される。

インフラ長寿命化計画の体系

インフラ長寿命化基本計画
(基本計画)【国】

(行動計画) 【国】

各省庁が策定

公共施設等総合管理計画を
平成27年末に公表予定

公共施設等総合管理計画

平成24年5月
公共施設再生計画基本方針

(個別施設計画)

道路

河川

学校

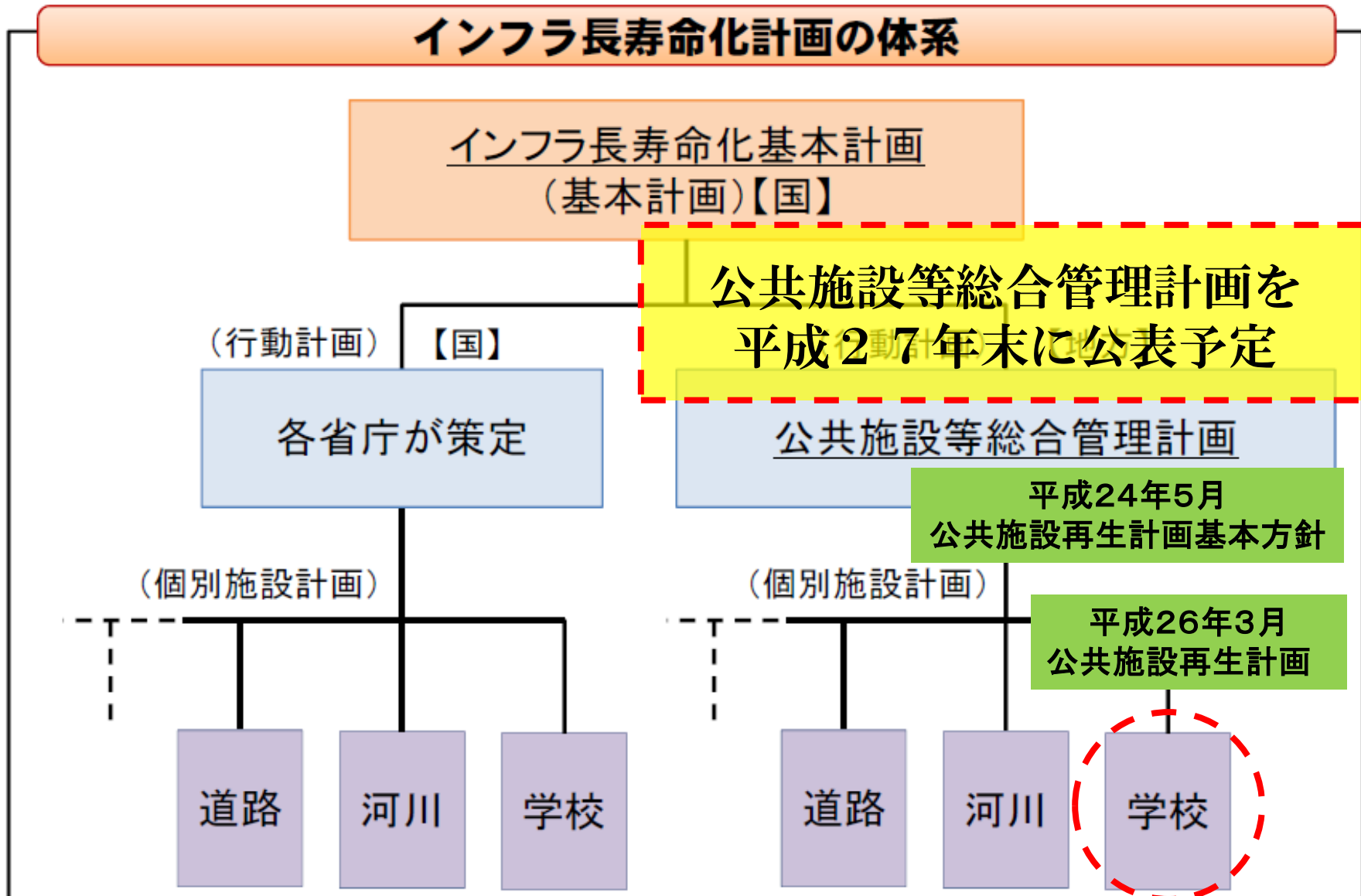
(個別施設計画)

道路

河川

平成26年3月
公共施設再生計画

学校



習志野市公共施設再生計画

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
過度な負担を先送りせず
より良い資産を次世代に
引き継ぐことを目指しています。**

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、**総量圧縮、長寿命化、財源確保**といった3つの手段を考えています。

公共施設再生計画の計画期間

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

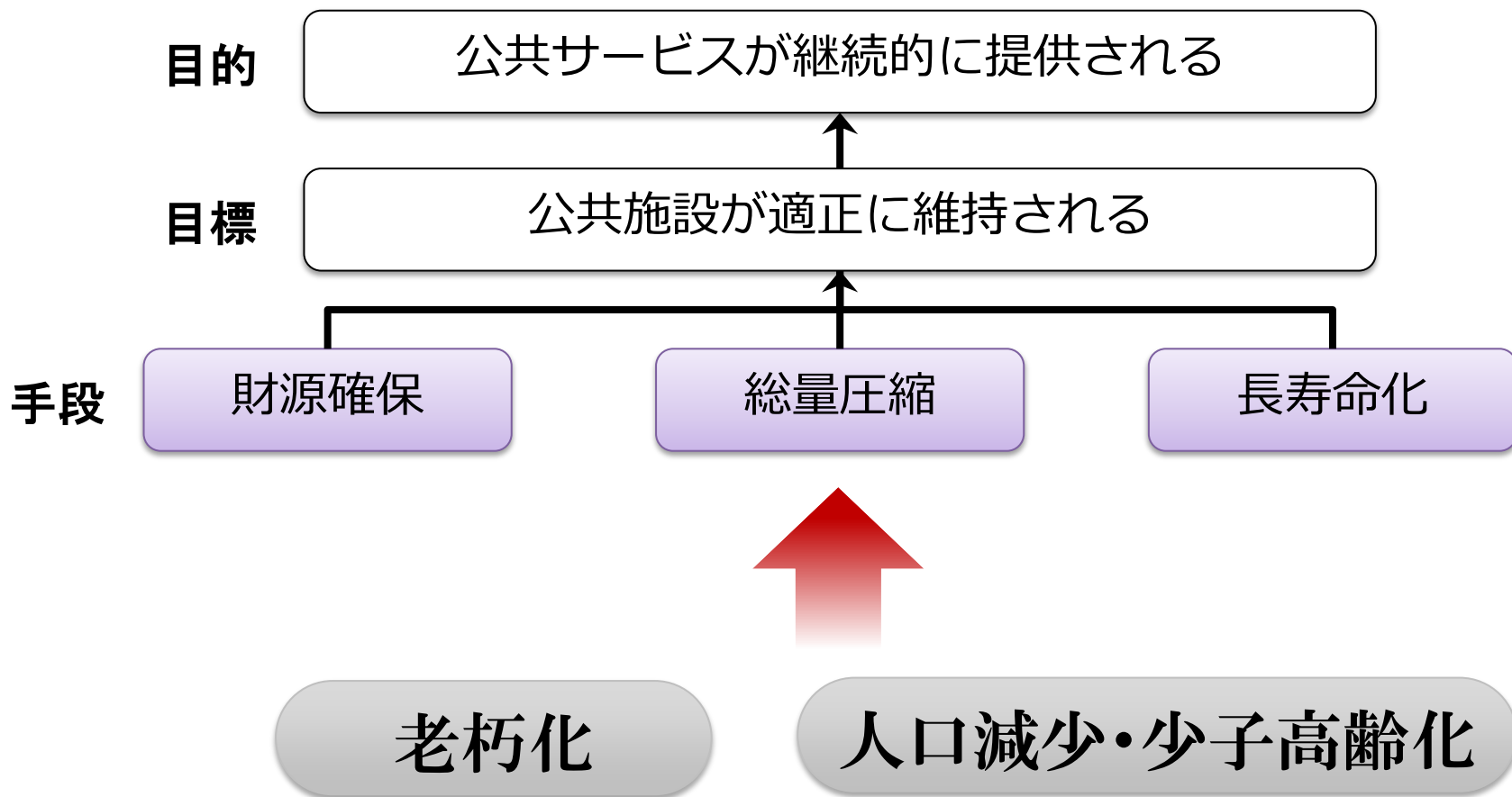
検討の時期を明確化

きょうの天気予報



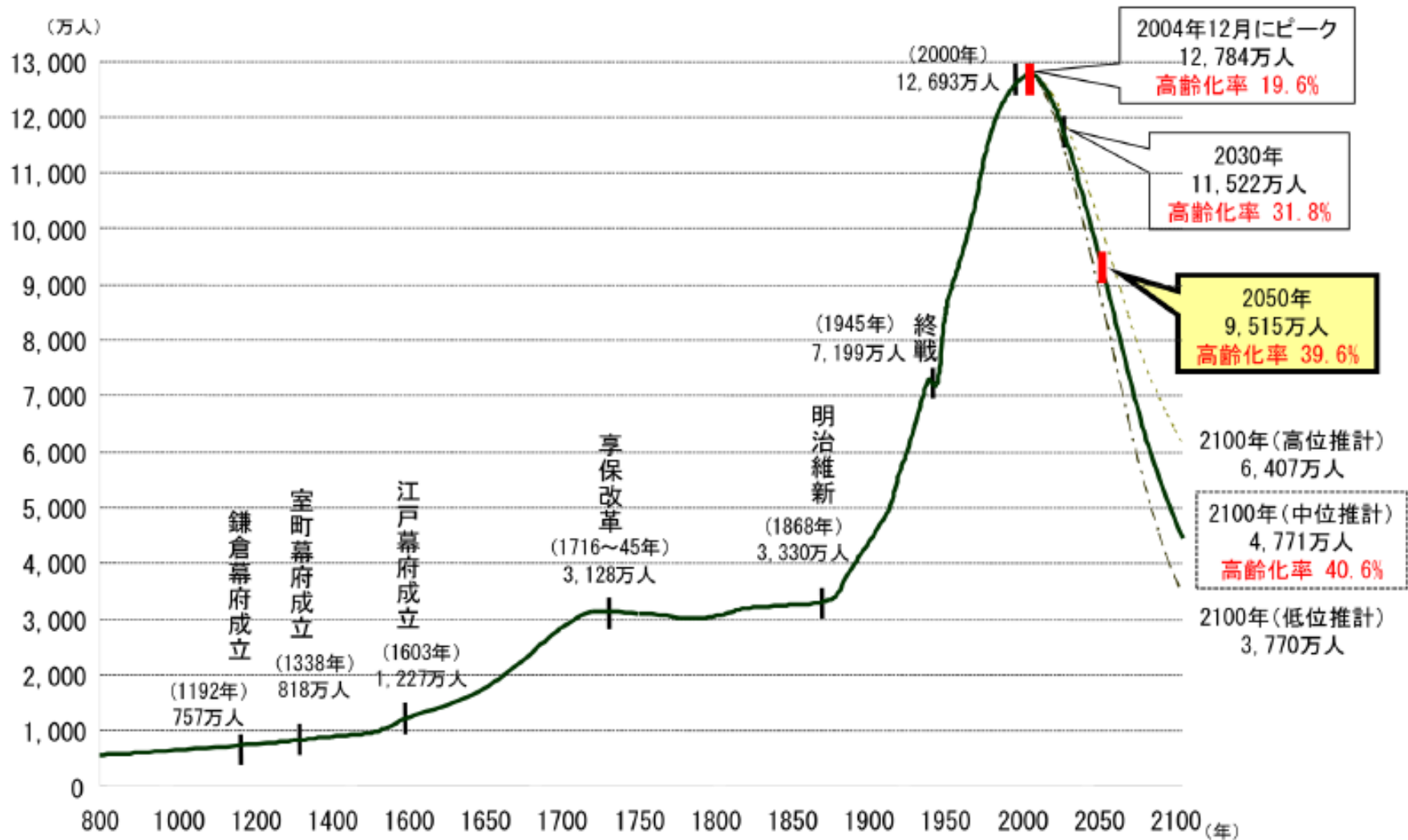
天気予報も、計画も、将来に対する「備え」。
公共施設再生計画は、**リスク対応型の計画
マネジメント**を実現する計画。

公共施設再生計画の概要



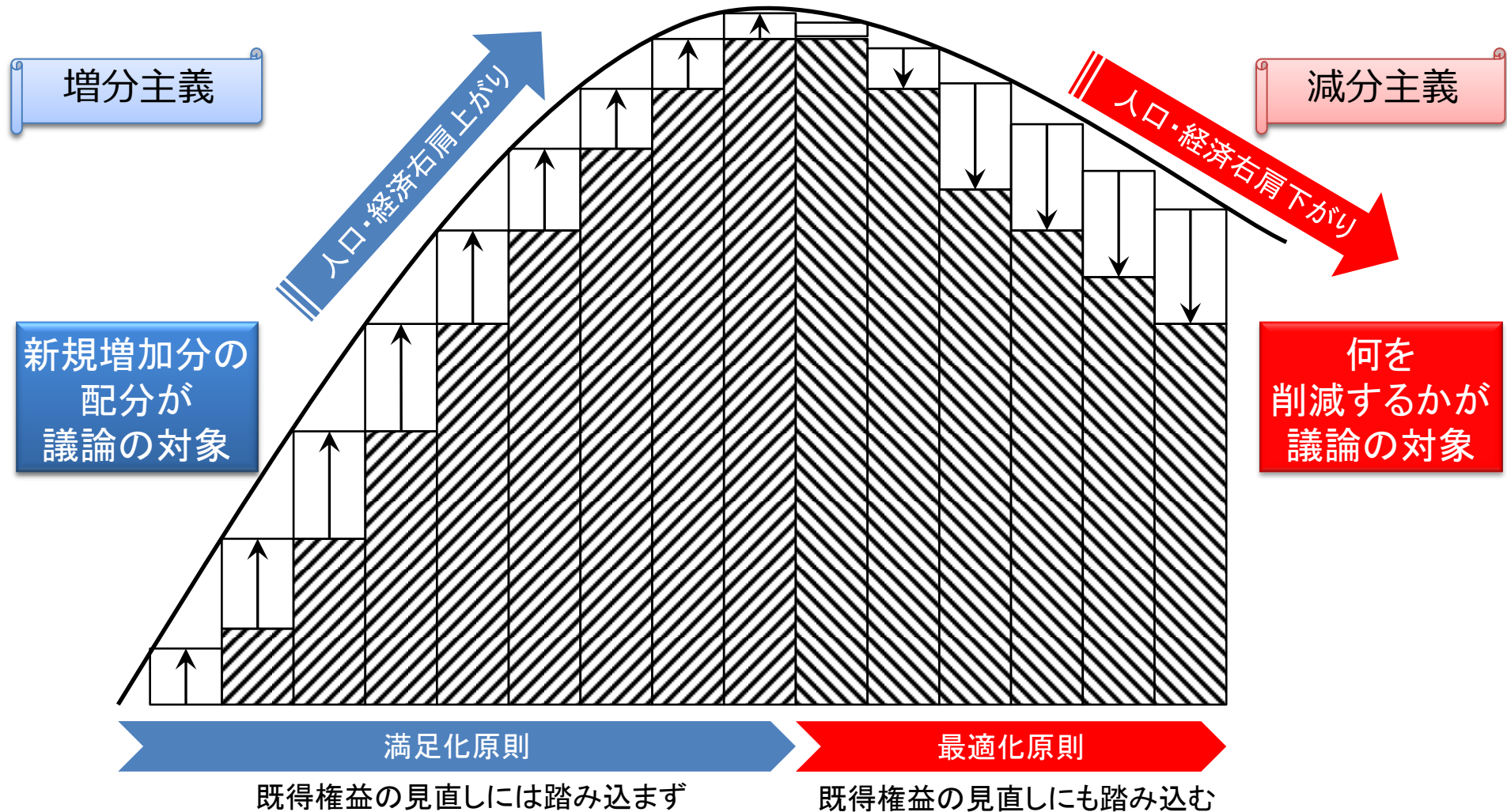
計画内容は『公共施設再生計画―ダイジェスト版―』をご覧ください

○ 我が国の総人口は、2004年をピークに、今後100年間で100年前（明治時代後半）の水準に戻っていく。この変化は、千年単位でもみても類を見ない、極めて急激な減少。



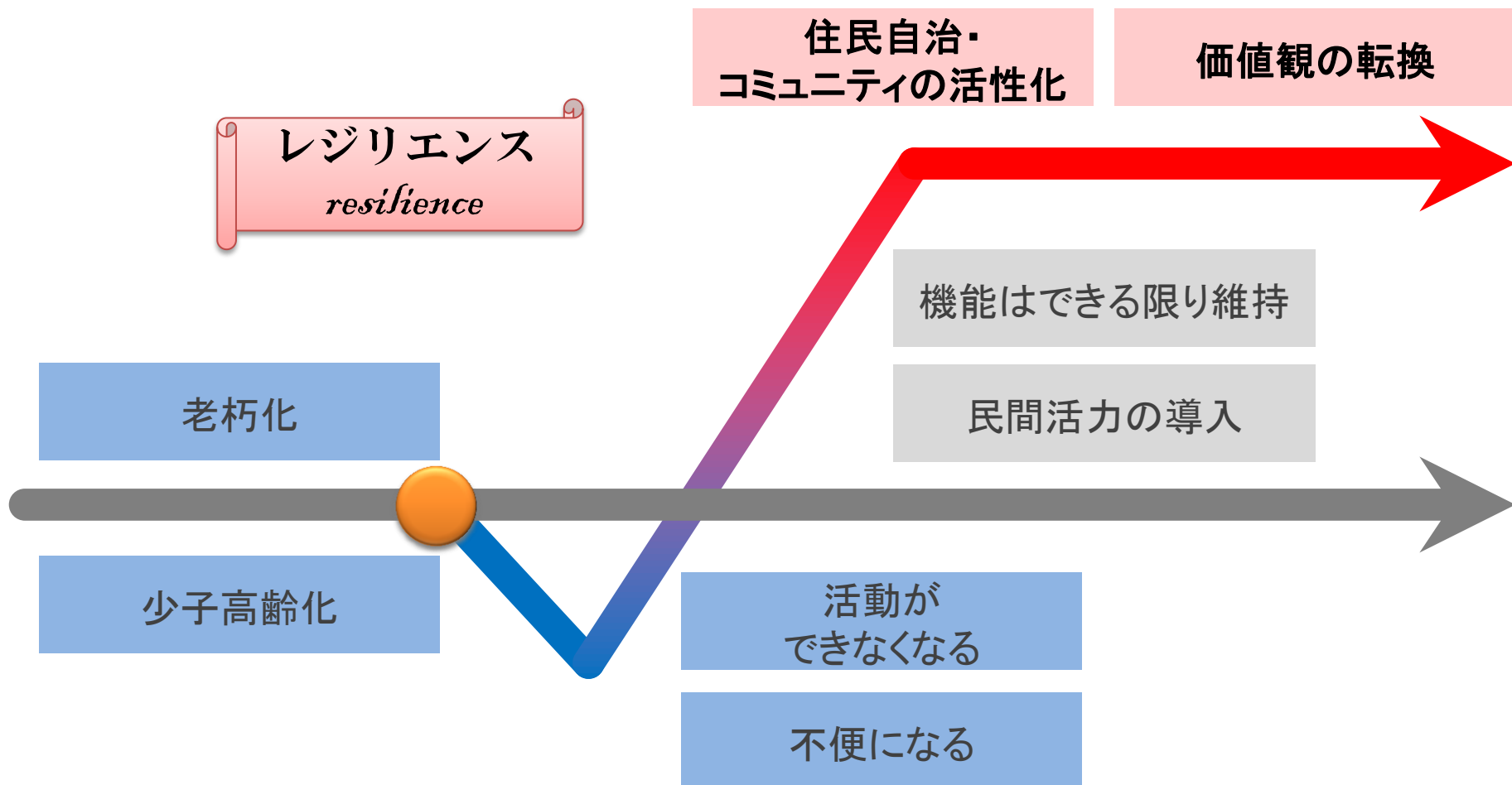
2. 価値観の転換

「量」から「質」へ発想を転換しないと「右下がり」に突入



2. 価値観の転換

「豊かさ」から「幸福感」を希求する社会への転換



今回のワークショップ

3. 大久保地区公共施設再生事業

持続可能な文教住宅都市の実現

生涯学習の拠点機能を拡充するとともに、地域の活性化も図ります。

官民連携・市民協働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。

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

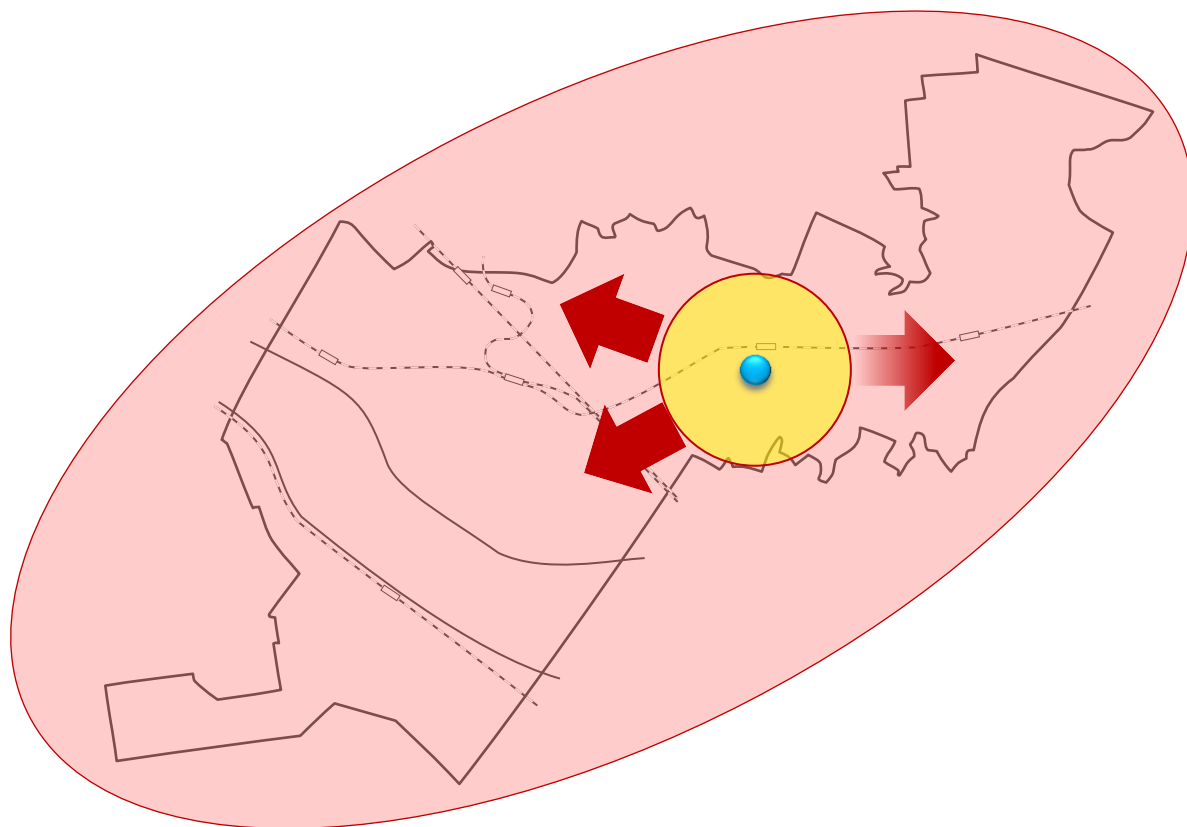
②機能の集約

- ・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

4. なぜ機能を集約するのか

習志野市全域の市民が利用する生涯学習の「顔」を創ります。



全市利用施設

習志野市内に一つ（あるいは数施設）あり、全市民が利用する、あるいは全市民のために存在する施設。



地域利用施設

コミュニティや中学校区ごとに配置され、施設が所在する地域の市民が主に利用する施設。

5. 機能集約施設に対する考え方

- 市役所が運営・管理する「公共施設」は役割を終了します。
- 公共施設の「跡」をどのように利活用するか。
→ このまちに「どのような、**民の力で担う機能**があったらいいな」と思うかを検討します。
- 将来に財政負担を残さないために、今後は税金を投じての（市役所が）運営や維持管理は行いません。
- 財源確保と財政負担の軽減のために、「売却」と「貸付」が大前提です。



- 「あったらいいな」と思う**民の力で担う機能**のアイデアを出し合ってください。
- 誰が、「維持管理」、「運営」、「受益者負担」を担うかという観点を含め、実現する「ストーリー」を考えます。

5. 機能集約施設に対する考え方

- これからお話しする「市のこれまでの検討内容」は、一つの参考事例です。
- ワークショップでは、実現していくための「ストーリー」を描きながら、**民の力で担う機能**のアイデアを考えてください。
- 地域で運営していくにしても、様々な負担が伴います。「施設が稼ぐ」という考え方が必要です。
- 民間事業者への要望が過度になると、地域のために事業を行おうという事業者がいなくなり、せっかくの提案が実現できなくなります。



対象施設

藤崎図書館 (藤崎6丁目20番11号)			
延床面積	878m ²	敷地面積	856.7m ²
建築	1992年 (平成4年度)		
用途地域			
路線価	110千円/m ² (北側道路)		
推定土地価格 (敷地面積×路線価)	約94,240千円		
その他	消防施設との複合施設		



現状

- 駐車場は2台分しかなく、間口が狭い。
- 施設の入口は大通りに面していない。
- 建物は機能集約後も残るため、空き床の活用として考える必要がある。
- 周辺状況から商業系利用は需要が見込みにくい。

機能集約

- 公立図書館としての役割は、(仮称) 大久保図書館に機能統合して、全市利用施設である中央図書館にする。
- 子どもが利用しやすい図書館機能も、(仮称) 中央図書館に引継ぐ。
- 消防施設は藤崎図書館の機能集約後も残る。

利活用の方向性

- 藤崎図書館は、児童書が多く地域の子どもたちが利用してきた施設。施設集約後も地域の子どもたちの施設としてフリースクールや民間図書館等、市民の力を活かした、社会的な目的を持った施設として活用することが考えられる。
- 公的に意義のある事業ではあるが、市が主体的に実施しない事業を行うために、NPO法人や民間事業者等に施設を貸付け、利活用することを検討する。

参考事例

- LaCRAS「らくらす」(茂原市)



生涯学習地区センターゆうゆう館

(本大久保3丁目20番1号)

延床面積	909㎡	敷地面積	1647.3㎡
建築	1968年（昭和43年度）		
用途地域			
路線価	110千円/㎡（北側道路）		
推定土地価格 <small>（敷地面積×路線価）</small>	約181,200千円		
その他	指定管理者制度により運営		



現状

- 保健所として利用していた建物を、1994年（平成6年度）に県より移管。
- さまざまな生涯学習講座が開催されているが、公民館で開催されている、市の実施事業とは異なり、自主グループの運営となっている。
- まもなく築50年を迎えるため、建替や大規模な長寿命化改修が必要となり、施設を維持するには、多額の投資は避けられない。

機能集約

- 生涯学習、集会所としての機能は（仮称）中央公民館に引継ぐ。

利活用の方向性

- 貸付及び売却によるマンションやシェアハウス等の開発を行い、若者や子育て世代の流入を図る。
- 周辺環境に調和し、地域と連携した開発を目指す。
- 民間事業者を活用策を募集し、公共スペースを地域と共有する。
(ゆいまーる習志野、実籾5丁目市有地活用事業、市民プラザ大久保)

参考事例

- コーポラティブ方式を参考にした「小規模な地域密着開発」
 - 事業者が開発し、物件を売り切る住宅開発ではなく、自ら建物を建築しようとする人々が、組合を結成し、共同して事業計画を定め、建物の設計・工事発注・その他の業務を行い、住宅を建設していく方式。
 - 地域が新住民を、まちづくりの仲間として迎えることが必要。

屋敷公民館 (屋敷3丁目13番13号)

延床面積	339㎡	敷地面積	720.4㎡
建築	1977年(昭和52年度)		
用途地域			
路線価	88千円/㎡(東側道路)		
推定土地価格 <small>(敷地面積×路線価)</small>	約63,400千円		
その他	鉄骨造で規模が小さい		


現状

- のべ利用者数・利用件数は市内公民館のうち最少であり、延床面積も最小。
- 耐震補強は実施済だが、老朽化対応は未済。

機能集約

- 生涯学習、集会所としての機能は(仮称)中央公民館に引継ぐ。

利活用の方向性

- 都市計画上「第一種低層住居専用地域」であり、利活用策が限定される。
- 通りに面しておらず、敷地も広くないため、売却・貸付による民間利用は難しい。
- 解体して児童公園を拡張するといった選択肢もありうる。
- 建物が小規模なため、大きな投資ができない事業者でも維持できる可能性が高い。

参考事例

● コミュニティ・カフェ

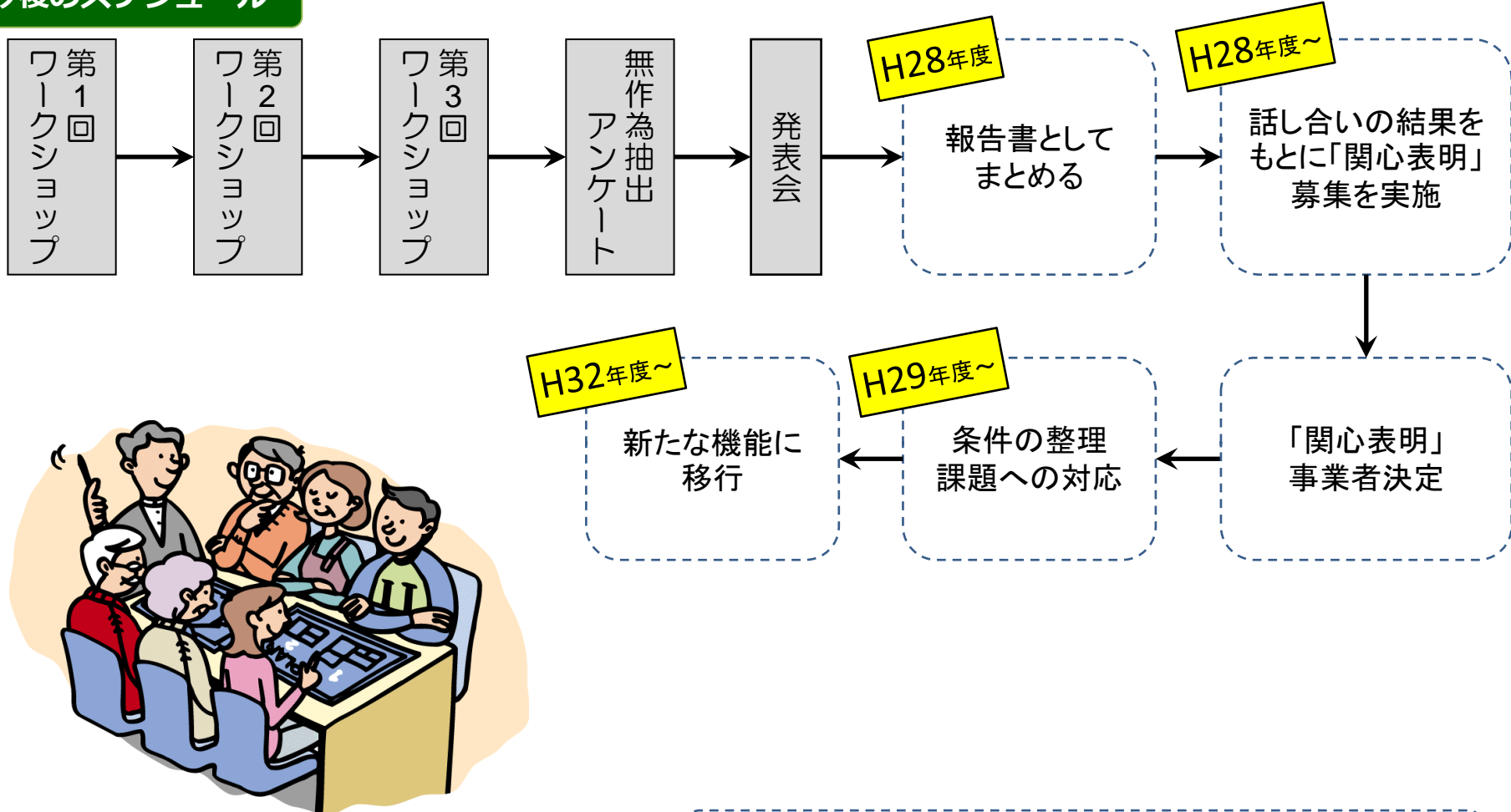
- 地域住民がやすらぐ場所であり、出会いや活動の場所として、人や情報の交流、地域デビューの後押し、再チャレンジのきっかけとなる場を提供しようとするビジネス。地域が事業者を支えることが必要。
- 公共施設の利用目的と似ているが、利用規定や利用時間にとらわれずに自由な使い方ができる。近隣市（船橋市・千葉市）でも事例多数。

● 宅幼老所

- 小規模で家庭的な雰囲気の中、高齢者、障害者や子どもなどに対して、1人ひとりの生活リズムに合わせて、デイサービス等の提供を行う。

6. 実現に向けてのロードマップ

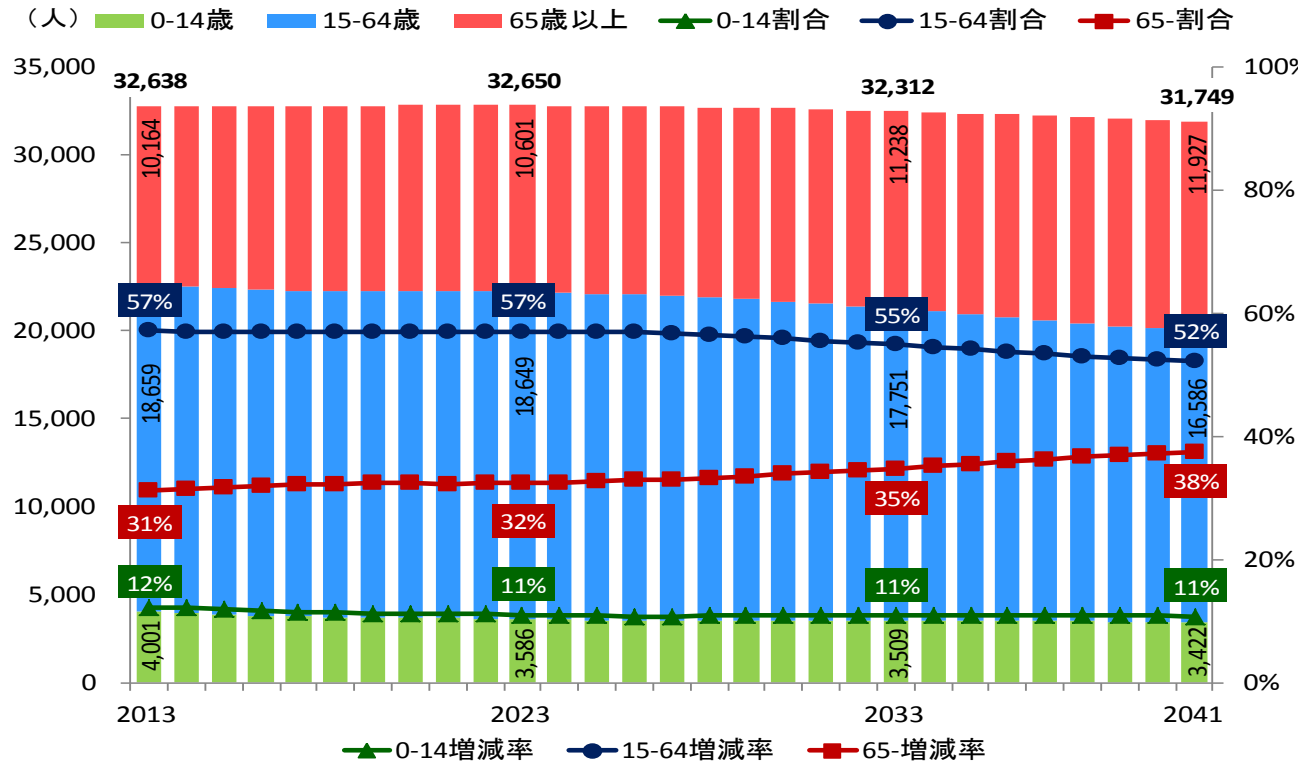
今後のスケジュール



※点線のスケジュールは(案)のため、あくまでも予定です。

人口推計

大久保・泉・本大久保の人口推計 ※H26年からH53年まで

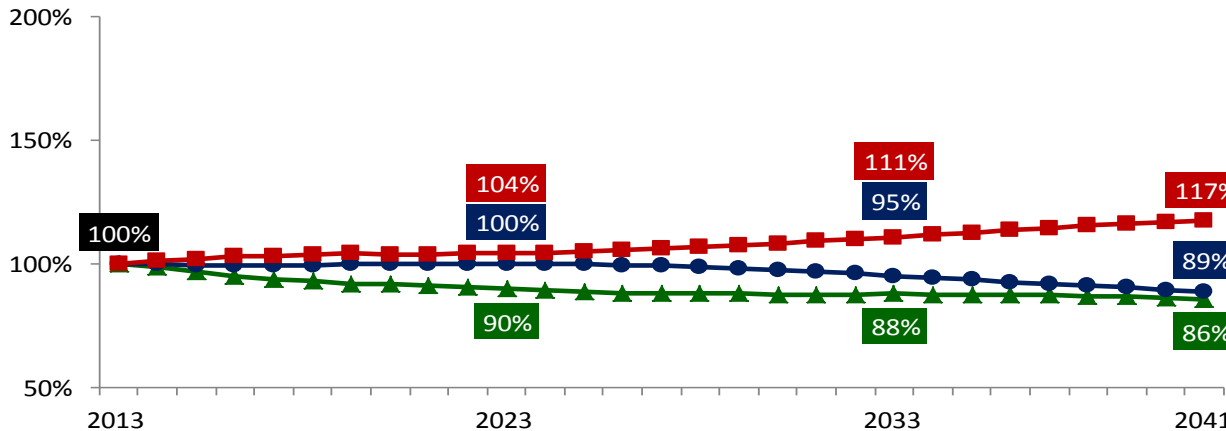


人口総数は
ほぼ横ばい(微減)。

高齢者の割合は、市平均より約10%高い。
進行は緩やか。

年少人口割合は、市平均とほぼ同割合。

大きな変動要因は無く、
緩やかに推移。



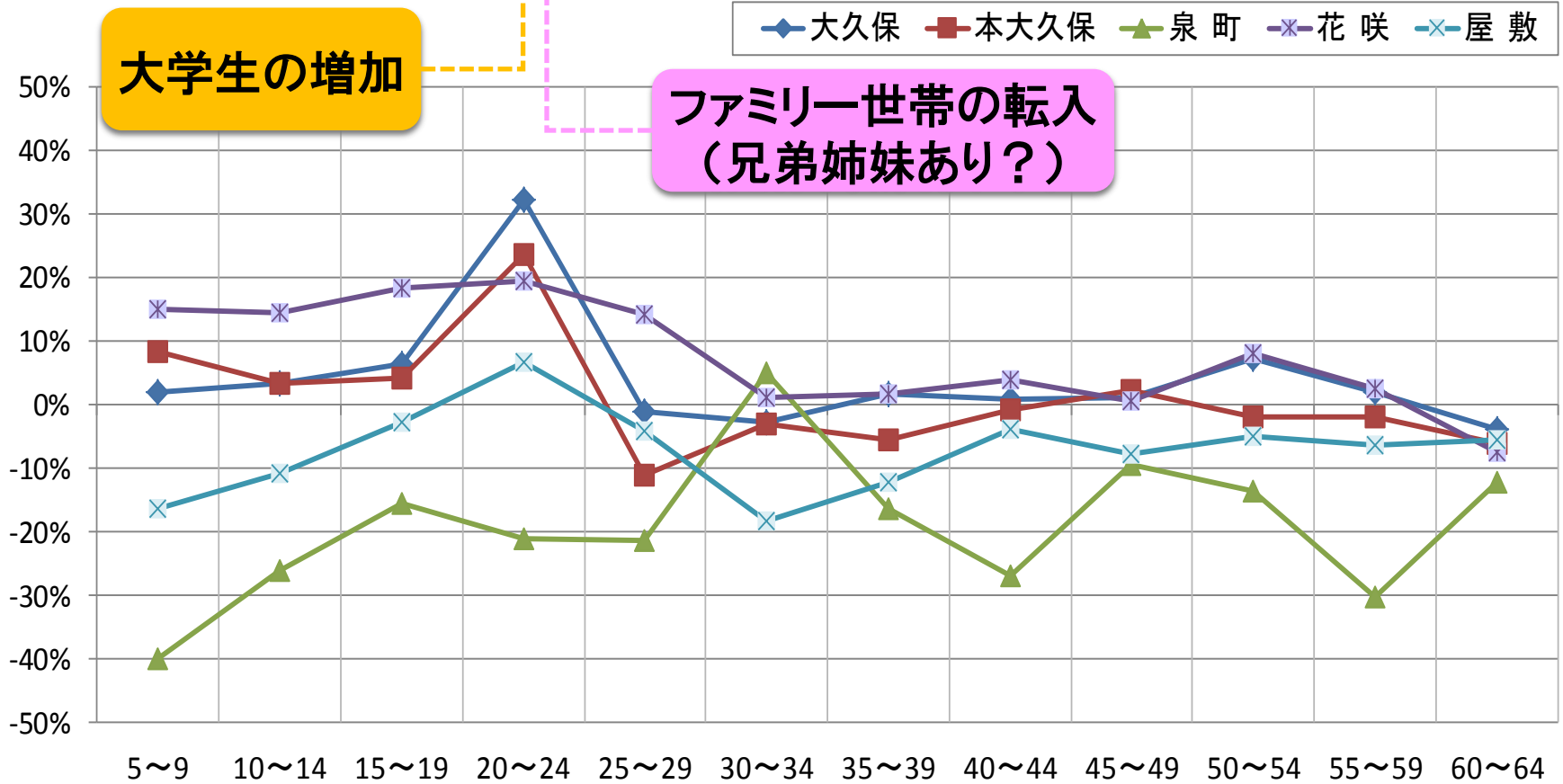
高齢者
【1.7割増加】

生産年齢
【第2期以降に減少】

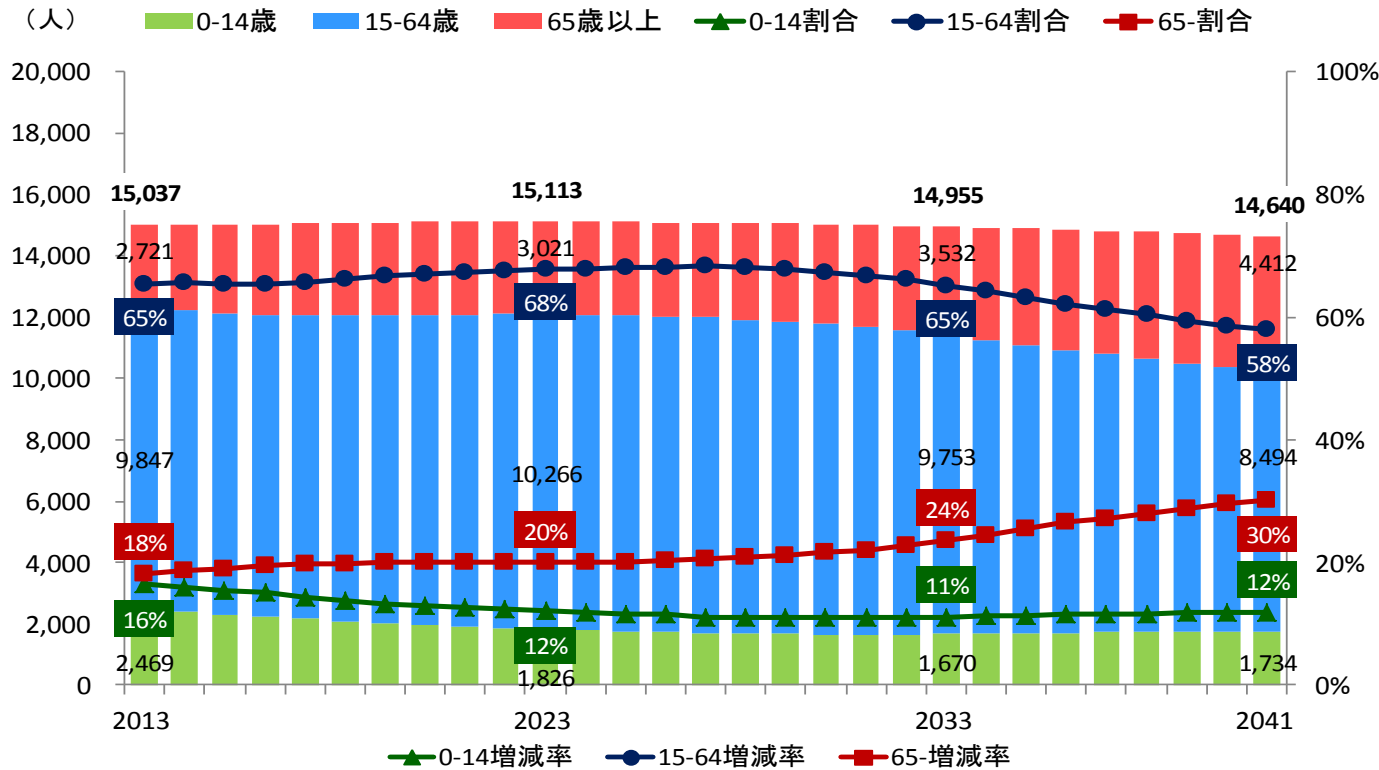
年少者
【緩やかに減少】

人口流入出現況 ※H20年9月→H25年9月の人口を比較

	5～9	10～14	15～19	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44	45～49	50～54	55～59	60～64
大久保	1.9%	3.4%	6.4%	32.3%	-1.1%	-2.7%	1.6%	0.8%	1.0%	7.1%	2.0%	-3.9%
本大久保	8.3%	3.3%	4.3%	23.6%	-11.1%	-3.1%	-5.6%	-0.7%	2.2%	-1.9%	-2.0%	-6.0%
泉町	-39.9%	-26.0%	-15.5%	-21.1%	-21.3%	4.9%	-16.5%	-27.1%	-9.4%	-13.5%	-30.3%	-12.2%
花咲	15.0%	14.6%	18.4%	19.3%	14.1%	1.1%	1.6%	4.0%	0.6%	8.1%	2.5%	-7.6%
屋敷	-16.3%	-10.9%	-2.7%	6.7%	-4.2%	-18.4%	-12.3%	-3.9%	-7.7%	-4.9%	-6.3%	-5.4%



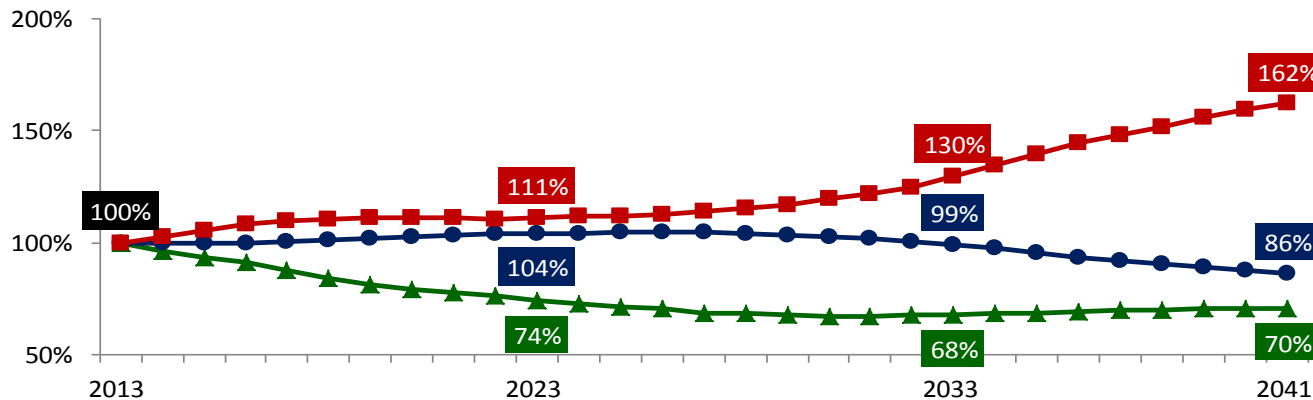
藤崎の人口推計 ※H26年からH53年まで



人口総数は
オリンピック後に
緩やかに微減。

少子化・高齢化は進むものの、他地区よりも傾向は穏やか。

2030年頃(約20年後)から、高齢化の進展が早くなる。

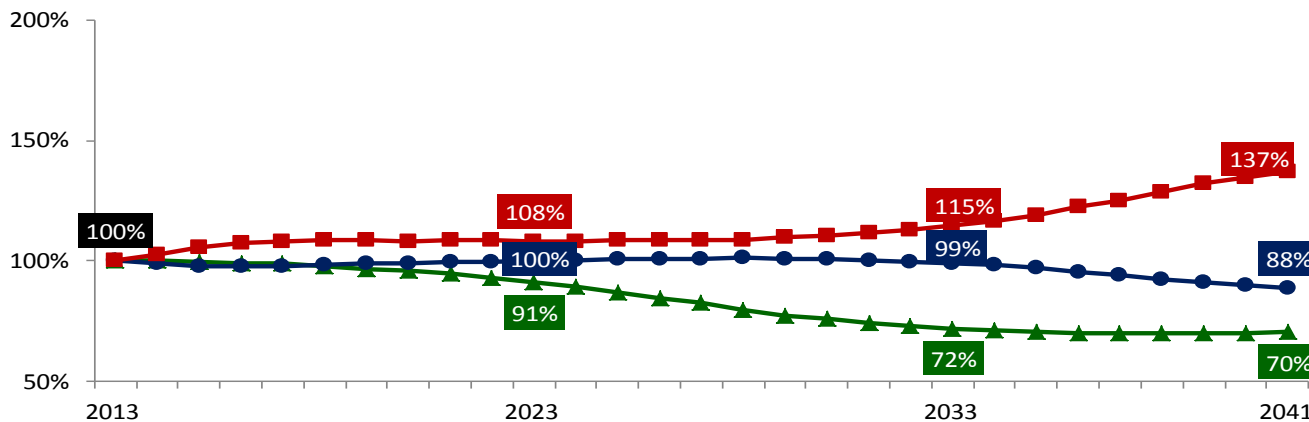
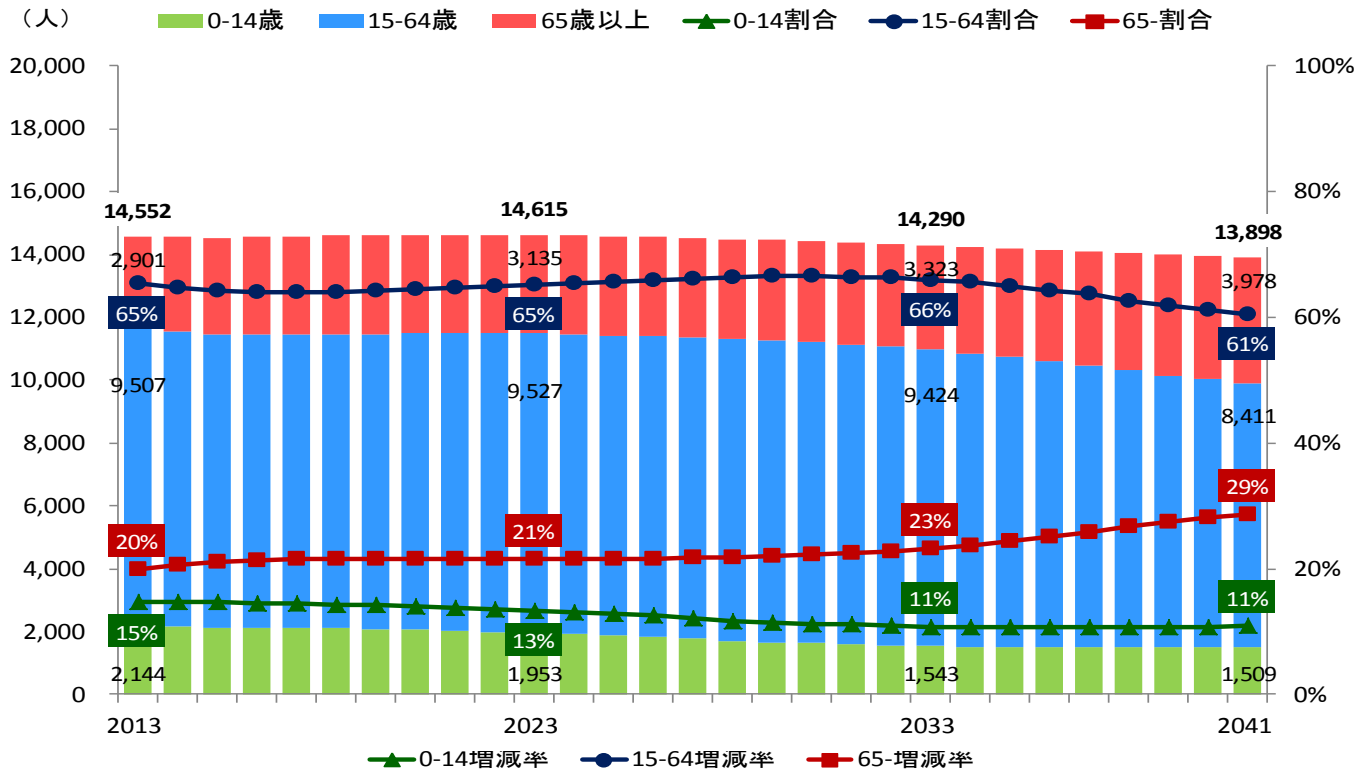


高齢者
【約6割増加する】

生産年齢
【第3期から減少】

年少者
【第1期から減少】

鷺沼・鷺沼台の人口推計 ※H26年からH53年まで



人口総数は
オリンピック後に
緩やかに微減。

少子化・高齢化は進むものの、他地区よりも傾向は穏やか。

2030年頃(約20年後)から、高齢化の進展が早くなる。

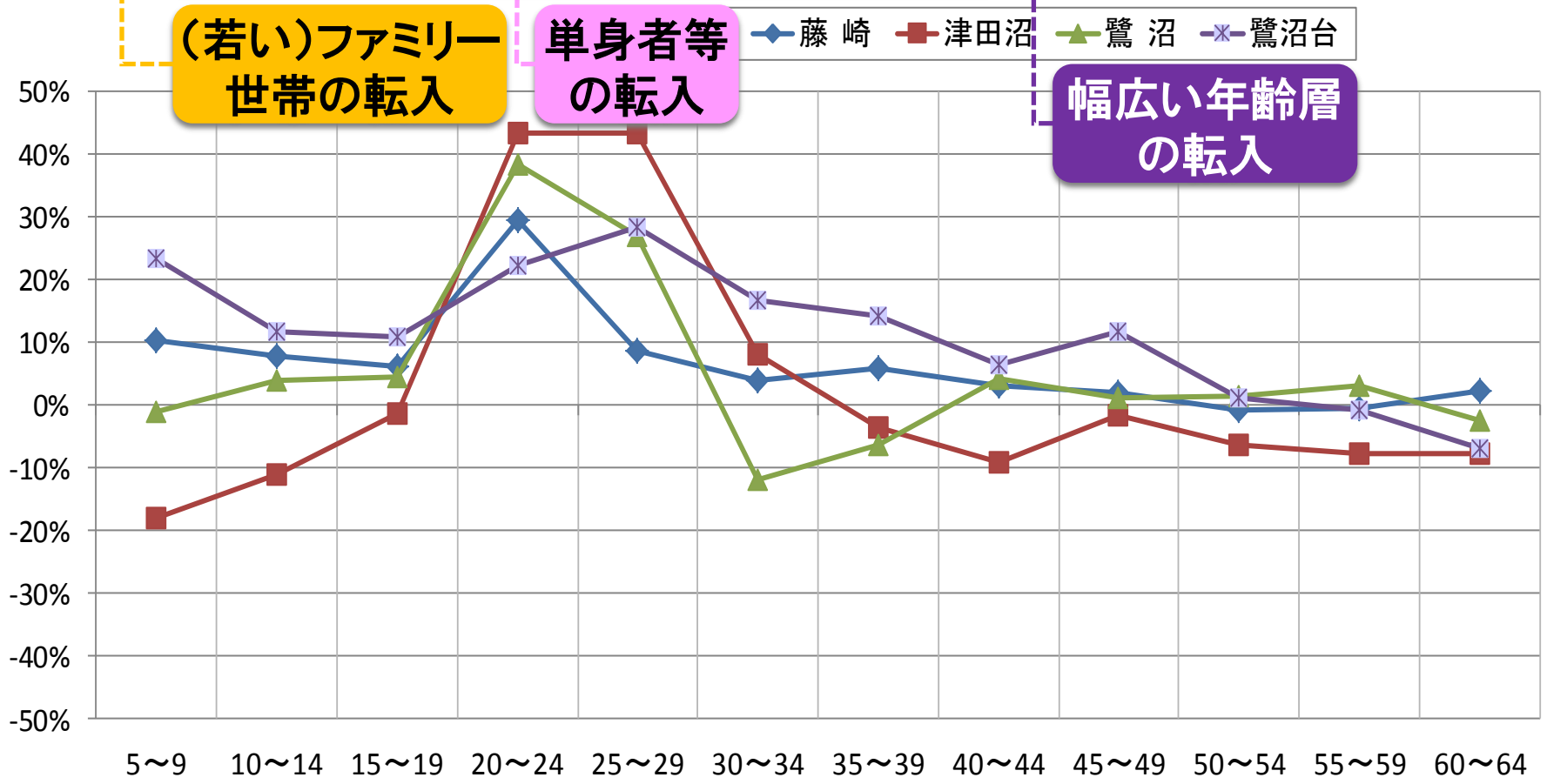
高齢者
【約4割増加する】

生産年齢
【第3期から減少】

年少者
【第2期から減少】

人口流出入現況 ※H20年9月→H25年9月の人口を比較

	5～9	10～14	15～19	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44	45～49	50～54	55～59	60～64
藤崎	10.3%	7.9%	6.1%	29.4%	8.7%	3.9%	5.8%	3.2%	1.9%	-0.9%	-0.4%	2.4%
津田沼	-18.0%	-11.1%	-1.4%	43.4%	43.4%	8.0%	-3.6%	-9.3%	-1.6%	-6.3%	-7.7%	-7.9%
鷺沼	-1.2%	3.9%	4.5%	38.5%	27.0%	-11.9%	-6.3%	4.1%	1.1%	1.4%	3.2%	-2.5%
鷺沼台	23.3%	11.7%	10.9%	22.3%	28.4%	16.7%	14.1%	6.5%	11.7%	1.0%	-0.7%	-6.9%



人口推計からの分析

- 緩やかに「減少」、穏やかに「進展」
 - 着実にまちづくりを行っていくための時間がある。
- 生産年齢人口は15%減少
 - 「あれもこれも」税金で賄うことはできない。民間活力の導入が不可欠。



7. 議論の前に

- 法規則の制約上の壁
 - 都市計画
 - 建築基準法
 - 消防法
- 検討材料
 - 「大久保地区公共施設再生基本構想（素案）」〈抜粋〉
 - 平面図
 - 都市計画図
 - 周辺地図
 - 写真