

.....

# 習志野市大久保地区公共施設再生 基本構想（素案・抜粋）

.....

## 市民の皆さまへ

この素案は、市民の皆さまから頂いた、市の宿題に対する回答の一つです。  
総論である、習志野市全体にかかる公共施設再生の方針に則って、  
大久保公民館・市民会館など9施設の利用状況を、さらに詳細に調査し分析したうえで、  
更新後の施設規模はどの程度必要か、財政状況から実現可能な案はいかなるものか、  
地域の特性からどのような施設が相応しいか、市が知恵を絞り考えたものです。

この案は未完成です。決定し、直ちに実行していくものではありません。

この案は、みんなで話し合っていくためのたたき台です。

市民生活を豊かにする施設はどのようなものか、次世代に引き継ぐ施設はどのような施設か  
かということ、これから話し合ってまいります。

平成26年3月

習 志 野 市

### 3. 再生基本構想の作成

#### 3-1 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

大久保地区公共施設再生基本構想において対象とする施設及び施設状況は以下の通りです。これらの施設を機能統合しつつ公共施設としての再生を図ります。

対象となる施設は、建築後 30 年以上経過した施設がほとんどであり、施設の老朽化が進んでいます。

図表 対象となる公共施設の状況

NO	施設名	所在地	延床面積 (㎡)	建築年度	築年数	施設機能
1	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㎡ 公民館：1,132㎡
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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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

図表 現在の施設立地



## (2) 中央公園及び周辺エリアの価値

大久保地区の公共施設再生にあたっては、隣接する中央公園の環境や周辺エリアがもつ価値を活かした施設のあり方を考えることが必要です。

### 1) 中央公園

- 中央公園は、野球場、パークゴルフ場、テニスコートがある運動のできる公園となっています。
- 野球場、パークゴルフ場は年間 13 万人以上が利用する運動施設となっています。
- 中央公園、ゲートボール場は、利用件数が正確に把握できていませんが、市民に親しまれ利用されています。
- 休日には、家族連れや友人同士で遊ぶなど市民の憩いの場となっています。



### 【大久保地区公共施設再生との連携】

- 勤労会館と機能的な連携を図ることで、市民のスポーツ・健康づくりの拠点としての機能向上を図ります。
- 図書館と公園の連続性を重視し、窓の外の緑を活かした読書空間づくりを図ります。
- 大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館と、中央公園の一体的な管理運営を図ることにより、所管の壁を越え、利用者の立場に立った空間づくりを行うことが可能となります。
- 施設の更新と維持管理をPFI方式等で一体的に民間委託することにより、効率的な施設整備が可能となります。また、経営力を活かしたコンテンツを発信することが可能となり、エリアの価値が高まります。
- 駐車場を、市道3・4・11号線側に設置することにより、公園と建物の連続性を阻害することなく、駐車台数を増加させることができます。

### 2) 京成大久保駅

- 大久保公民館・市民会館、大久保図書館は、京成大久保駅の至近に立地しているため、公共交通機関を利用した市民の利用が図りやすい立地といえます。
- 京成大久保駅は、市内にある主要駅である津田沼駅、新津田沼駅、京成津田沼駅に次ぐ乗降客数（31,888人 H24年）があります。
- 大久保公民館東側から京成大久保駅南側の交差点に、駐車場からの出入り口があります。上り坂での発進となるため、アクセルを踏み込んでの交差点進入となり、非常に危険な状態となっています。
- 駅から公園の存在が分からず、公園の持つ魅力を阻害しています。



### 【大久保地区公共施設再生との連携】

- 京成大久保駅の乗降客数の多さ、駅からの近さを活かした動線を考え、大久保公民館・市民会館の建物を「中央公園のゲート」として位置付けます。

### 3) 大久保商店街

- 京成大久保駅北側には、大久保商店街があります。大久保商店街は、京成大久保駅から大学キャンパスへ延びる商店街でとなっています。
- 線路北側と南側は完全に動線が分離されています。しかしながら、賑わいのある商店街と、閑静な住宅街という特長づくりともなっています。



### 【大久保地区公共施設再生との連携】

- 大久保地区公共施設再生における民間収益施設の導入にあたっては、飲食や物販が中心となる商店街と競合せず、公共施設の利便性及び社会的付加価値を高める民間機能を導入することで、公共施設と商店街が相乗的な集客効果を得られるようにします。
- 線路北側と南側は分断されたエリアとなっていますが、賑わいのある北側と閑静な住宅街である南側を結ぶ結節点として、大久保公民館・市民会館と京成大久保駅が、動線を工夫し、有機的に連携することが必要です。

#### 4) 大学立地（日本大学、東邦大学）

- 大久保地区には、大久保商店街の先に日本大学と東邦大学があり、多くの学生が来街します。
- 大久保・本大久保地区は20～24歳の人口流入はプラスとなっており、25～29歳の人口流入はマイナスとなっています。このことは大学生が卒業後に街を離れることが影響していると推測されます。
- 公共施設の再生に当たっては、学生や大学との連携や、施設運営、まちづくりへの協働など、官学が連携したエリアづくりが必要で、その中で施設のあり方を考えることが必要です。



### 【大久保地区公共施設再生との連携】

- 大学と市及び地域との結節点として、学生や卒業生、あるいは地域課題に取り組む市民、社会人のキャリア形成に関する継続的な学び、インキュベーション機能<sup>1</sup>、コミュニティビジネス支援等を考慮した施設機能（民間施設を含む）の導入し、市民だけでなく多様な交流が創出される施設を目指します。

## (3) 大久保地区の人口動向

### 1) 現在の人口動向

本構想で機能統合を検討する各施設が立地する大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷の地区は市の人口の2割が居住する地区であり、藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台地区に次いで人口の多い地区になります。

図表 大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷地区の人口動向

	面積 (km <sup>2</sup> )	人口 (人)※H25	人口密度 (人/km <sup>2</sup> )
大久保・泉・本大久保・ 花咲・屋敷	2.93	32,638	11,139.2
市全体	20.99	164,338	7,829.3
コミュニティ/市全体	14%	20%	

<sup>1</sup> インキュベーション：新たなビジネスを始めようとしている人や起業に対し、不足する資源（人脈、オフィス、設備機器など）を提供し、その成長を促進することを目的とする支援。

地区毎に人口の社会増減をみると、大久保、本大久保は類似した線形となっています。特に20～24歳の増加、25～29歳の減少という線形はほぼ平行となっており、同様の推移となっています。大久保地区は、日本大学生産工学部や東邦大学等が立地しており、大学生の影響と思われます。大久保あるいは本大久保に在住していた大学生が、卒業後に地区から転居することが多いと推測されます。

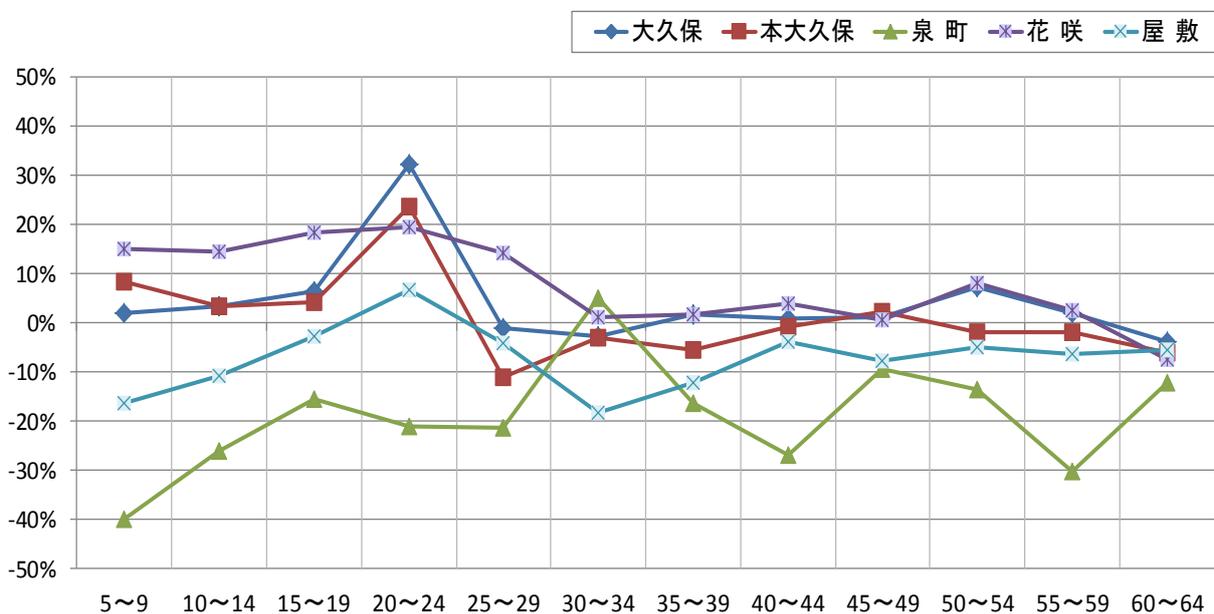
泉町は30～34歳以外は全区分とも減少傾向にあります。原因としては、公務員住宅が多い地域となっているため、特定の年齢層のみが増加し、かつ、それらの整理縮小が進む中で減少傾向が表れていると考えられます。

花咲は、9歳以下、10代、20代において増加傾向にあります。同様の傾向は隣接する鷺沼台にも表れており、住宅を購入する世代が、幕張本郷駅を通勤通学等の起点とし、子ども部屋等の需要に伴い、広い住宅を求めて転入しているということが推測できます。

屋敷は20代前半以外で減少傾向にあり、特に30代の転出が目立ちます。

図表 大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷地区の社会増減

	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%	<b>32.3%</b>	-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%	<b>23.6%</b>	<b>-11.1%</b>	-3.1%	-5.6%	-0.7%	2.2%	-1.9%	-2.0%	-6.0%
泉町	<b>-39.9%</b>	<b>-26.0%</b>	<b>-15.5%</b>	<b>-21.1%</b>	<b>-21.3%</b>	4.9%	<b>-16.5%</b>	<b>-27.1%</b>	-9.4%	<b>-13.5%</b>	<b>-30.3%</b>	<b>-12.2%</b>
花咲	<b>15.0%</b>	<b>14.6%</b>	<b>18.4%</b>	<b>19.3%</b>	<b>14.1%</b>	1.1%	1.6%	4.0%	0.6%	8.1%	2.5%	-7.6%
屋敷	<b>-16.3%</b>	<b>-10.9%</b>	-2.7%	6.7%	-4.2%	<b>-18.4%</b>	<b>-12.3%</b>	-3.9%	-7.7%	-4.9%	-6.3%	-5.4%



出所) 習志野市人口推計調査報告書 (平成 25 年 5 月)

## 2) 大久保地区の将来人口

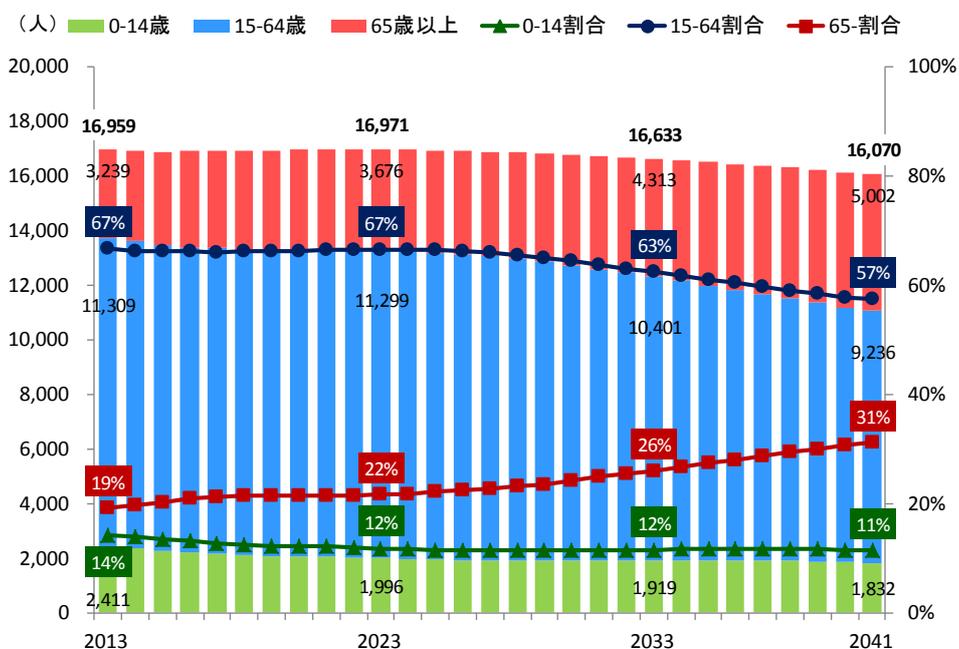
大久保地区は、昭和 60 年発行の「習志野市長期計画」に示されている 14 コミュニティのうち、大久保・泉・本大久保コミュニティと本大久保・花咲・屋敷コミュニティの 2 つのコミュニティにより構成されています。

両コミュニティの将来人口推計はそれぞれ以下のようになっています。

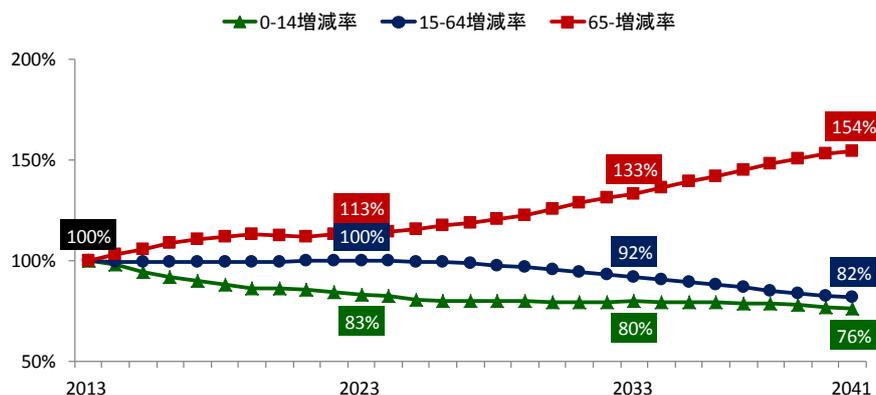
### 【大久保・泉・本大久保コミュニティ】

大久保・泉・本大久保コミュニティの人口推計は、2025 年頃から、総数、年齢階層別ともに傾向が変わります。総数は 2025 年頃まで横ばいが続き、以降に減少し始めます。年少人口は 2025 年頃までは減少し、以降は微減と推測されています。一方生産年齢人口は、2025 年頃まで横ばいが続き、それ以降は減少すると推測されています。高齢人口は微増が続きますが、2025 年以降、増加率が高くなると推測されています。

図表 大久保・泉・本大久保コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



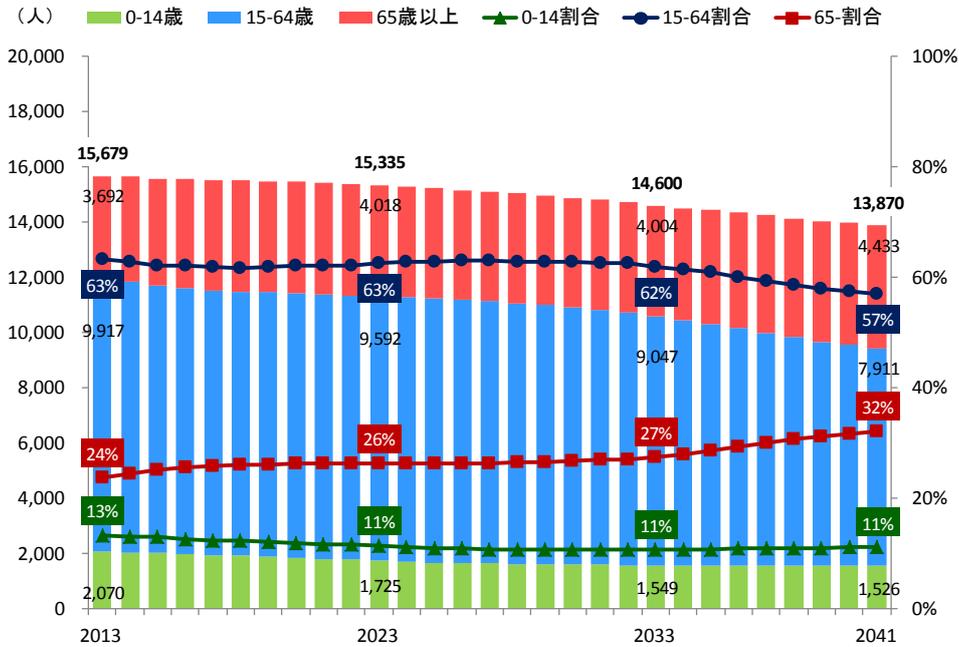
図表 大久保・泉・本大久保コミュニティの年齢階層別人口増減率



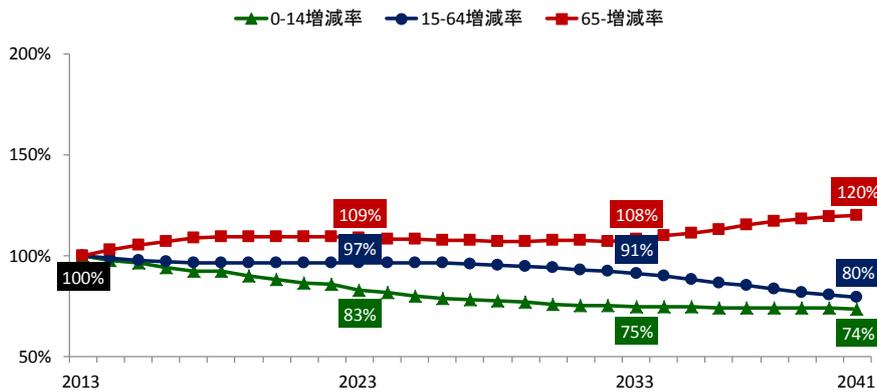
【本大久保・花咲・屋敷コミュニティ】

本大久保・花咲・屋敷コミュニティの人口総数は、2013年以降2041年まで一貫して減少傾向にあります。高齢者人口は微増、生産年齢人口は微減が続きますが、2033年頃から、増減率が顕著となります。年少人口は2025年頃まで減少し続け、その後は横ばい傾向が続くと推測されています。

図表 本大久保・花咲・屋敷コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



図表 本大久保・花咲・屋敷コミュニティの年齢階層別人口増減率



両コミュニティとも総人口が減少していくことには変わりはありませんが、高齢者人口、生産年齢人口の増減率の変化の時期が、大久保・泉・本大久保コミュニティは2025年頃から、本大久保・花咲・屋敷コミュニティは2033年頃から異なりますが、生産年齢の減少、高齢者人口の増加という傾向は変わりありません。

大久保地区では、今後、高齢者の増加に伴い、昼間を地域で過ごす人口が増加することが予想され、地域でのコミュニティ活動の増大や高齢者の活動拠点の創出など、公共施設再生に当たっては、高齢者の利用しやすい施設すると共に、地域住民のニーズ変化に対応できる施設とすることが望まれます。

## 4. 統廃合対象施設跡地の利活用方法

### 4-1 統廃合対象施設跡地の状況

機能集約により統廃合の対象となる施設の状況は以下の通りです。

施設	敷地状況等	
屋敷公民館		<p>【所在地】：習志野市屋敷3丁目13番13号            【敷地面積】：720.42㎡            【用途地域】：第一種低層住居専用地域            【前面道路路線価】：88千円/㎡（東側道路）            【土地価格（敷地面積×路線価）】            ：約63,400千円</p>
	<p>【周辺状況等】            ○低層の住宅街の中に立地しており、西側前面道路とは高低差があり土地利用がしにくい。形状となっている。東側は、旗竿状に区画道路に接道している。            ○隣接して児童公園が立地している。</p> <p>【土地利用の方向性】            ○周辺環境からは、住宅系土地利用が考えられるが、道路との高低差があり接道条件が厳しいため住宅用地としての商品価値が低い。</p>	
藤崎図書館		<p>【所在地】：習志野市藤崎6丁目20番11号            【敷地面積】：856.72㎡            【用途地域】：第二種住居地域            【前面道路路線価】：110千円/㎡（北側道路）            【土地価格（敷地面積×路線価）】            ：約94,240千円</p>
	<p>【周辺状況等】            ○主要地方道長沼船橋線に面し、接道条件は良い。            ○消防署との複合施設であり、集約により藤崎図書館が移転しても消防署は残る。</p> <p>【土地利用の方向性】            ○跡地としての利用はできないため、空き床の活用として検討する必要がある            ○施設としては、比較的新しく継続利用できるため、公的な利用活用が考えられる。</p>	

施設	敷地状況等	
ゆづり館		<p>【所在地】：習志野市本大久保3丁目2番1号            【敷地面積】：1,647.29㎡            【用途地域】：第一種中高層住居専用地域            【前面道路路線価】：110千円/㎡（北側道路）            【土地価格（敷地面積×路線価）】            ：約181,200千円</p>
	<p>【周辺状況等】            ○低層の住宅街の中に立地しているが、北側道路を挟んで富士見公園が立地している。            ○北側道路は、バス通りであり施設の前面にバス停があり、JR津田沼駅等へのアクセスが良い。また、京成大久保駅へも徒歩10分程度であり、交通利便性は良い。            ○道路を挟んだ北東側にURの大久保団地があり、中層の集合住宅が立地している。</p> <p>【土地利用の方向性】            ○敷地規模もあり、住宅系土地利用が考えられる。</p>	
あじまじゅもか館		<p>【所在地】：習志野市泉町2丁目1番36号            【敷地面積】：168.45㎡            【用途地域】：第一種住居地域            【前面道路路線価】：105千円/㎡（南側道路）            【土地価格（敷地面積×路線価）】            ：約17,690千円</p>
	<p>周辺状況等：            ○バス通りでもある幹線道路に面しており、一定の利便性が確保されている。            ○施設北側に空き地（国有地）が隣接しており、周辺は東邦中学・高校の敷地である。</p> <p>【土地利用の方向性】            ○前の道路は、幅員も十分にあるため後背の国有地と一体的に活用すれば、有効な土地利用ができる。</p>	

## 4-2 各用地の利活用方策の検討

大久保地区公共施設の再生により統廃合される施設の跡地や施設の活用にあたっては、民間への売却や貸付により歳入を得られる方策を考えるものとします。

また、敷地条件や周辺環境等から民間による活用が難しい敷地については、地域への施設移管や民間による公的な利活用を検討し、資産保有に有する費用を発生させない方策を検討するものとします。

### (1) 屋敷公民館跡地

屋敷公民館の敷地については、第一種低層住居専用地域の土地であるため、民間による活用を考えたとしても戸建て住宅用地としての活用程度にとどまるものと考えられます。

戸建て用地として屋敷公民館の土地を捉えた場合、敷地が大きくないため、数戸程度のミニ開発の戸建て住宅分譲になることが想定されます。

この場合、接道条件が悪いため、民間事業者は、販売用宅地の造成費用だけでなく接道を確保するために引き込み道路の整備等の経費が必要となり販売原価が上がります。一方

で周辺での建て売り住宅の販売価格（100㎡～120㎡で3000万円前後）は、変わらないため民間事業者の土地の仕入額は低くなり、市への売却代金も低いものとなります。

屋敷公民館は、サークル活動が活発で公民館の利用ニーズはある施設です。そのため、機能統合後は、コミュニティ・カフェとして再生を図り、意欲ある出店希望者に建物を無償譲渡し、地域の人々が集い、気軽に語り合える場として、土地売却等を前提とせず、地域の活性化に役立つ施設として利活用を考えることが望ましいと考えられます。

## （2）藤崎図書館跡

藤崎図書館は、消防署の上階にある施設であり、消防署は藤崎図書館の集約後も残るため、空き床の活用として考える必要があります。建築物としては行政財産として残るため、行政財産の貸付の制度を活用し、民間による活用を図ります。ただし、民間への貸付を考えた場合、周辺状況から商業系利用や業務系利用の需要が考えにくい立地であるため、NPO法人等による公的な利用を検討することとします。

藤崎図書館は、児童書が多く、地域の子供たちが利用してきた施設です。施設集約後も地域の子どものための施設としてフリースクールや民間図書館事業など、市民の力を活かした、公的な目的を持った施設として活用することが考えられます。公的に意義のある事業ではありますが、市が主体的に実施しない事業を行うために、市内で活動しているNPO法人等に施設を貸付け、利活用することを検討します。

## （3）ゆうゆう館跡地

ゆうゆう館の跡地は、約1,650㎡とある程度まとまった敷地面積を有し、バス停が目の前にあるなど交通利便性も高い土地です。また、前面道路幅員も十分にある角地の土地で、指定用途である第一種中高層住居専用地域に則した土地利用が可能と考えます。

そのため、集合住宅用地として、民間への土地売却により利活用を図ります。ただし、公有地であるため、単純に金額のみで売却を図るのではなく、環境共生住宅のモデル事業など、売却に当たり一定の条件を付した企画提案コンペを実施して社会的に意義のある活用を図ります。

東京都では、都用地の売却に当たり「長寿命環境配慮住宅モデル事業」を実施し、先導的な環境配慮住宅モデルを一般戸建住宅並みの価格で供給し、入居後の省エネルギー効果等の検証を行い、住まい方の提案などを含めて都民、住宅事業者に広く情報発信する事業を実施しています。これらの先事例を参考にしながら、跡地活用を検討する必要があります。

## (4) あづまこども会館跡地

あづまこども会館の土地は、幹線道路に面しているものの敷地面積が小さく、有効な活用が図りにくい土地となっています。

一方で、あづまこども会館の土地は国有地に隣接しています。この国有地は、あづまこども会館があるために旗竿状の活用ににくい土地となっています。

あづまこども会館跡前の道路は、幅員も十分にあるため後背の国有地と一体的に活用すれば、有効な土地利用ができます。そのため、あづまこども会館の活用には、国との一体的な事業として実施することを検討します。

### 「長寿命環境配慮住宅モデル事業」の概要

#### 1 事業の経緯

平成 22 年 12 月 27 日：事業実施方針の公表  
 平成 23 年 3 月 11 日：事業者募集要項等の公表  
 8 月 25 日：事業予定者の決定  
 ※ 1グループ(応募5グループ)  
 9 月 30 日：事業者と基本協定締結  
 平成 24 年 5 月 21 日：第一期建築工事着手  
 (今後の予定)  
 平成 24 年 9 月 1 日：モデルハウス公開  
 4 期に分けて建築・現場公開・販売を行い、  
 平成 25 年秋頃までに全住宅の整備完了予定



#### 2 事業用地

東京都府中市美好町1丁目52番地内 (2,150.40 m<sup>2</sup>)

#### 3 事業者 (◎は代表企業) ◎相羽建設株式会社

有限会社野沢正光建築工房

#### 4 事業概要

(1) 住宅整備戸数 16戸

#### (2) 住宅の特徴

- ◇ 長期優良住宅<sup>\*1</sup>の認定取得
- ◇ CASBEE<sup>\*2</sup>によるライフサイクルCO<sub>2</sub><sup>\*3</sup>削減率50%以上(緑☆4つ以上)
- ◇ 住宅性能等級の下記評価取得  
 劣化対策等級3、  
 耐震等級2以上(モデル事業では等級3)、  
 維持管理対策等級3、省エネルギー対策等級4、  
 ホルムアルデヒド発散等級3
- ◇ スケルトン・インフィル構造<sup>\*4</sup>
- ◇ 太陽熱暖房、太陽光発電、給湯、換気機能のあるソーラーシステムの採用

#### (3) まちづくりの特長

- ◇ 各住戸をずらして配置する独特の住宅配置計画
- ◇ 地役権を設定した共用の庭など、新たな住まい方の提案
- ◇ 共用地に雨水貯水タンクを設置し、災害時に生活用水として利用



習志野市大久保地区公共施設再生基本構想  
—報告書—

発行・編集：習志野市 財政部 資産管理室 資産管理課  
〒275-8601  
習志野市鷺沼1丁目1番1号

編集協力：ランドブレイン株式会社  
〒102-0093  
東京都千代田区平河町1丁目2番10号