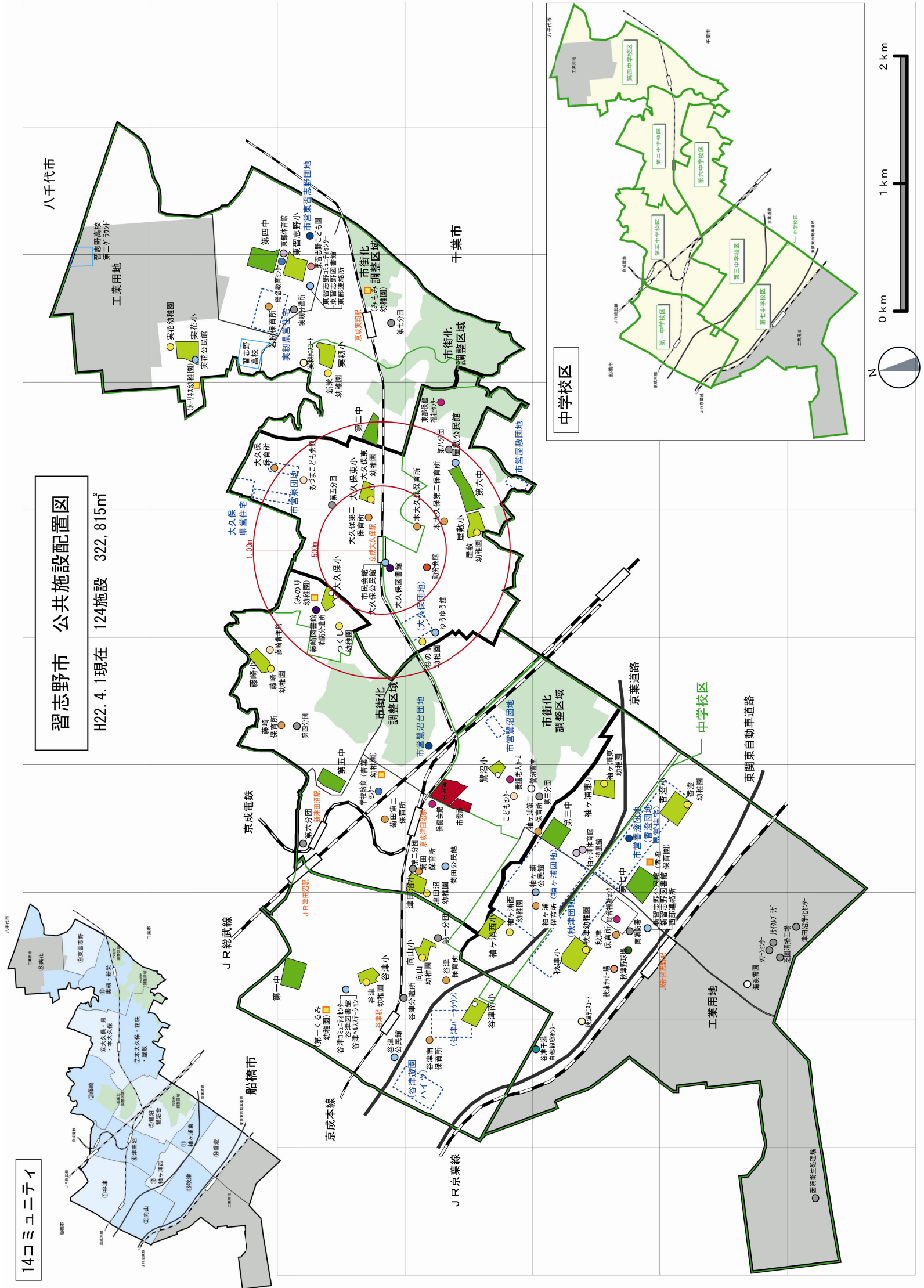


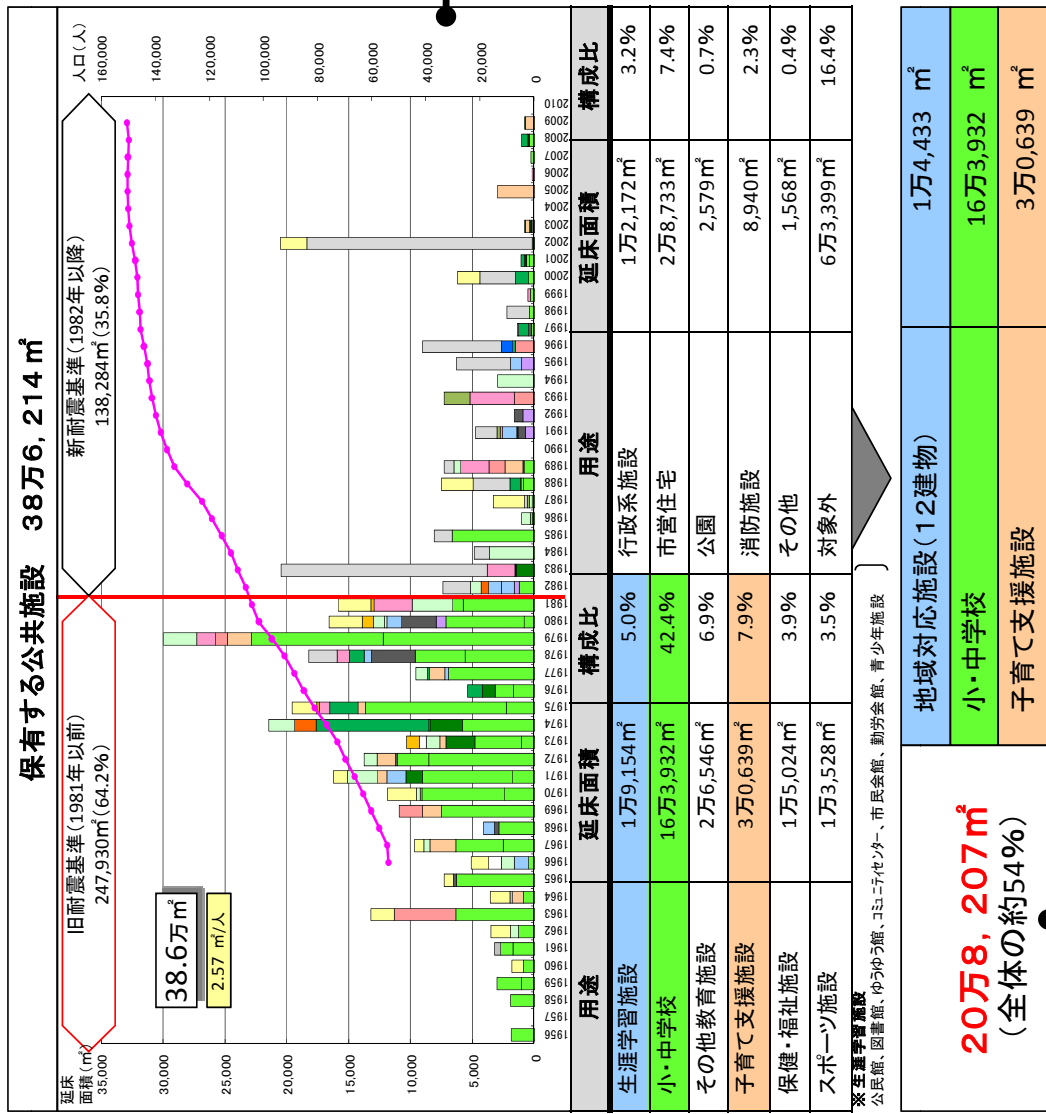
1. 現状の公共施設配置状況



習志野市 公共施設配置図
H22.4.1現在 124施設 322,815㎡

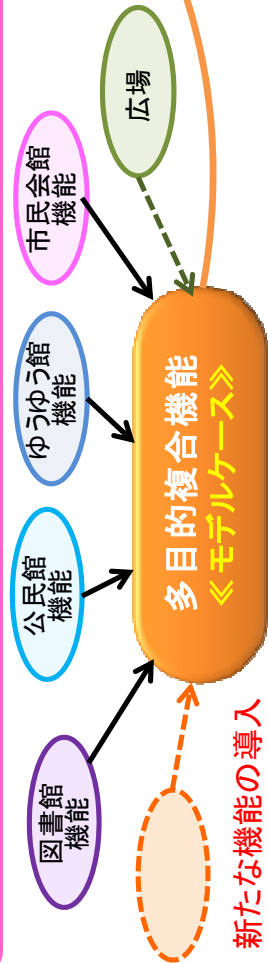
14コミュニティ

2. 公共施設再生計画イメージ



20万8,207㎡
(全体の約54%)

単一目的施設から、複合化・機能連携による効率化を図ることで、時代の变化に対応し、総量を圧縮しつつ、サービスレベルの向上を図る

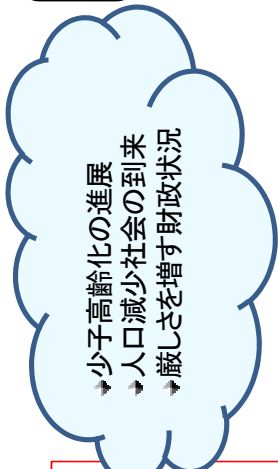


新たな機能の導入
(災害時拠点等)

市民(子どもから高齢者まで)が、共に、朝から晩まで1日過ごせる場へ

コンパクトな自治体(約21km²)の特性を生かし、地域に身近な機能のレベルアップと地域に応じた機能に変えていく。

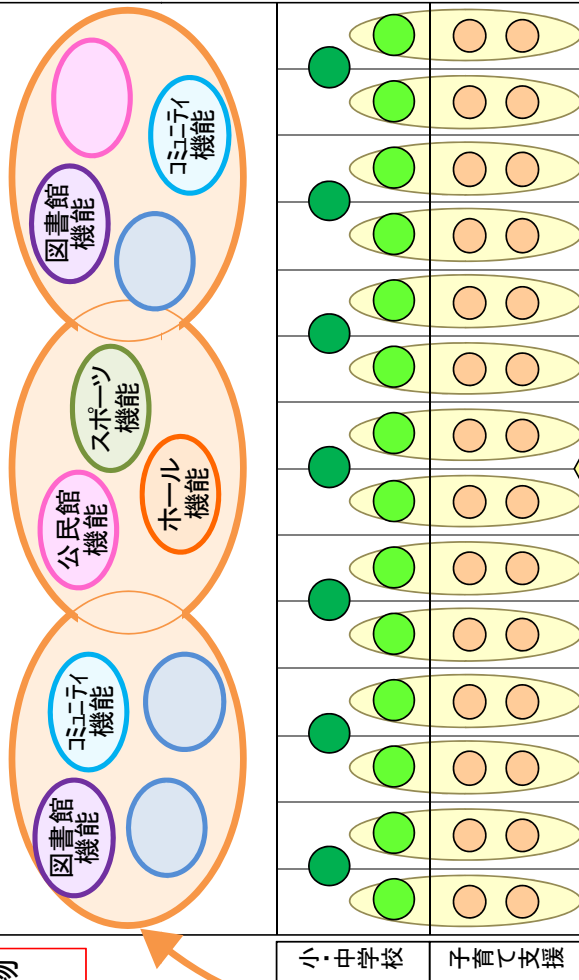
- ◆ 問題意識の共有化
- ◆ 市民協働・公民連携



- 集中と選択
- 効率的運営
- 公共施設の総量の圧縮

- バリアフリーの実現
- 低炭素社会への対応
- 地域経済の活性化

多目的複合機能



(こども園構想との連動)

地域の核となる公共施設 <<地域コミュニティ機能>>
(子育て支援機能)(福祉機能)(地域対応施設)等の導入

人口構成の変化、開発動向を意識した機能導入及び再配置計画

3. モデルケース：多目的複合機能の提案

① 現状分析

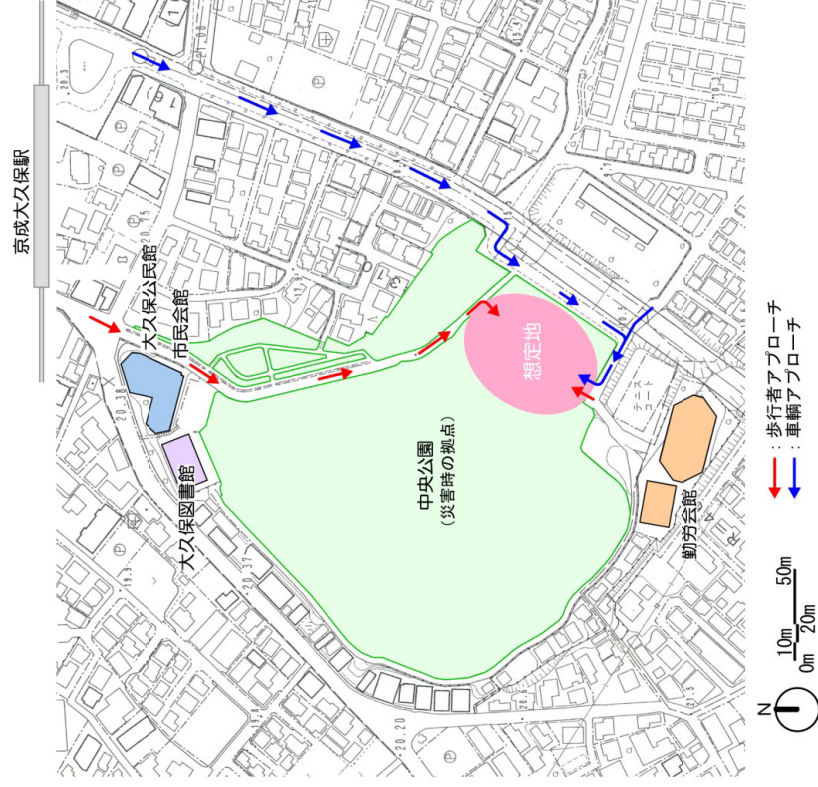
1) 対象地区の概要

- 対象地区は、藤崎、大久保、本大久保、花咲、屋敷、泉地域が該当し、面積3.45km²、人口は約3.4万人（市の人口の21%）の地区である。
- 人口構成をみると、今後、生産人口のうち45歳以上が増加し、一方で、子育て世代が減少する地区である。
- 京成大久保駅を中心とした大久保地区の文化・教養関連の施設は、公民館・図書館等の地域対応施設だけでなく、市民会館・勤労会館等の広域対応施設が集積した地区である。

■ 対象施設（7施設）

地域対応施設		広域対応施設	
公民館	C.C.	ホール	集会・スポーツ
大久保公民館	屋敷公民館	大久保図書館	市民会館
大久保公民館	ゆうゆう館	藤崎図書館	勤労会館

■ 想定地

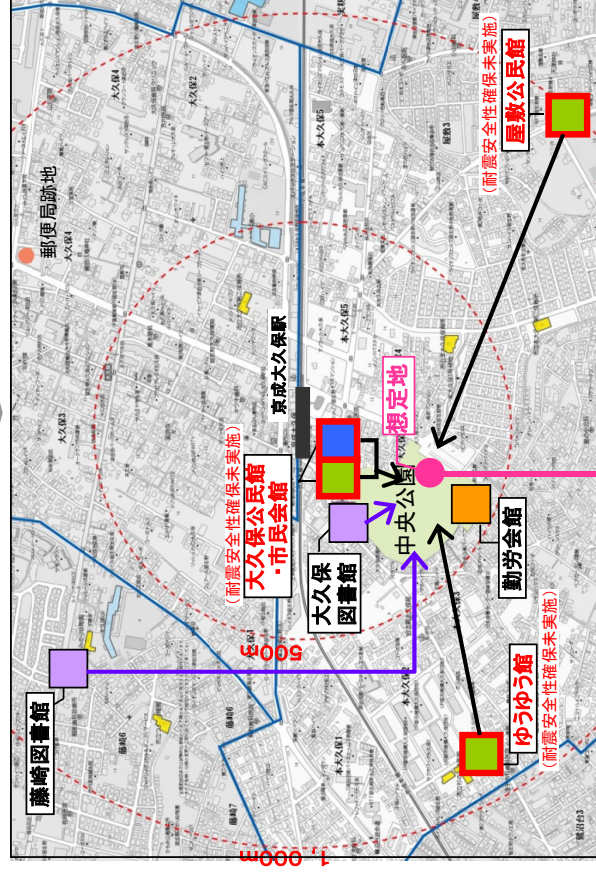


2) 建物状況

- 対象施設7施設のうち、耐震安全性に課題のある施設は、大久保公民館・市民会館、ゆうゆう館、屋敷公民館の3施設であり、その他勤労会館、大久保図書館も築30年以上経過しており改修時期を迎えている。

耐震性 『耐震安全性確保』が必要	老朽化 『建替え』又は『大規模改修』が必要	問題なし
耐震診断の結果、補強等必要 大久保公民館 (1966年) ・市民会館 (1968年) ゆうゆう館 (1977年)	老朽化 「建替え」又は「大規模改修」が必要 大久保公民館 (1974年) 大久保図書館 (1980年)	藤崎図書館 (1993年)
4 施設	2 施設	1 施設

「耐震安全性の確保」と「建替え」又は「大規模改修」が必要



現状、単一目的に整備されている施設を中央公園に集約化し、サービスレベルの向上と運営の効率化を図る

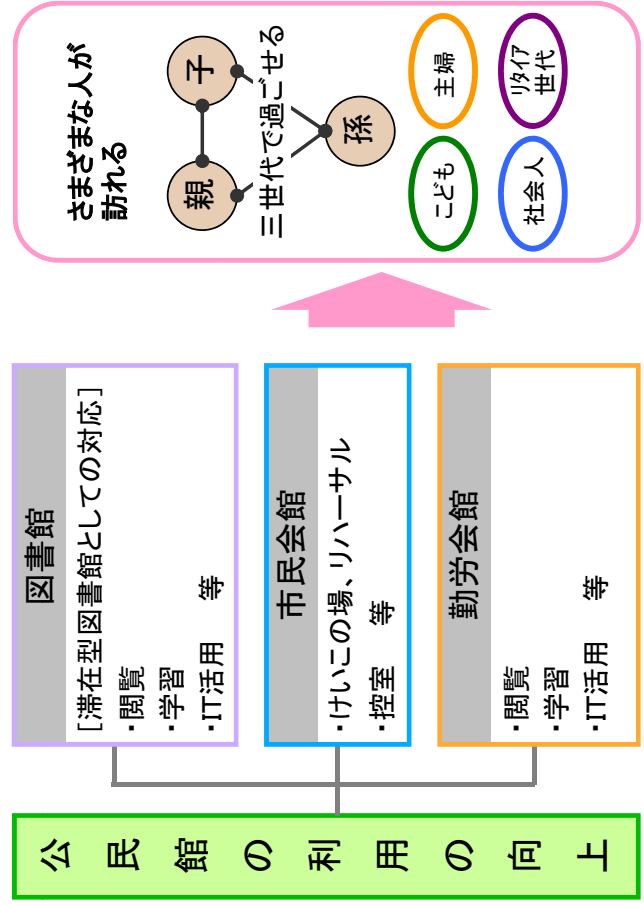
3) スペース構成 (現状)

- 対象7施設のスペース構成を右図に示す。
- 7施設の全面積の合計は7,319㎡で会議室等が1,220㎡、図書機能が974㎡、ホール機能が426㎡、体育館・トレーニング機能が838㎡である。
- 会議室・和室、多目的室は公民館の他、スポーツ施設の勤労会館にもあり、20人程度が利用できる会議室・和室と70人～100人が利用できる多目的室で構成される。



複合化することによる効果

これまで図書館、市民会館、勤労会館で不足していた機能の向上

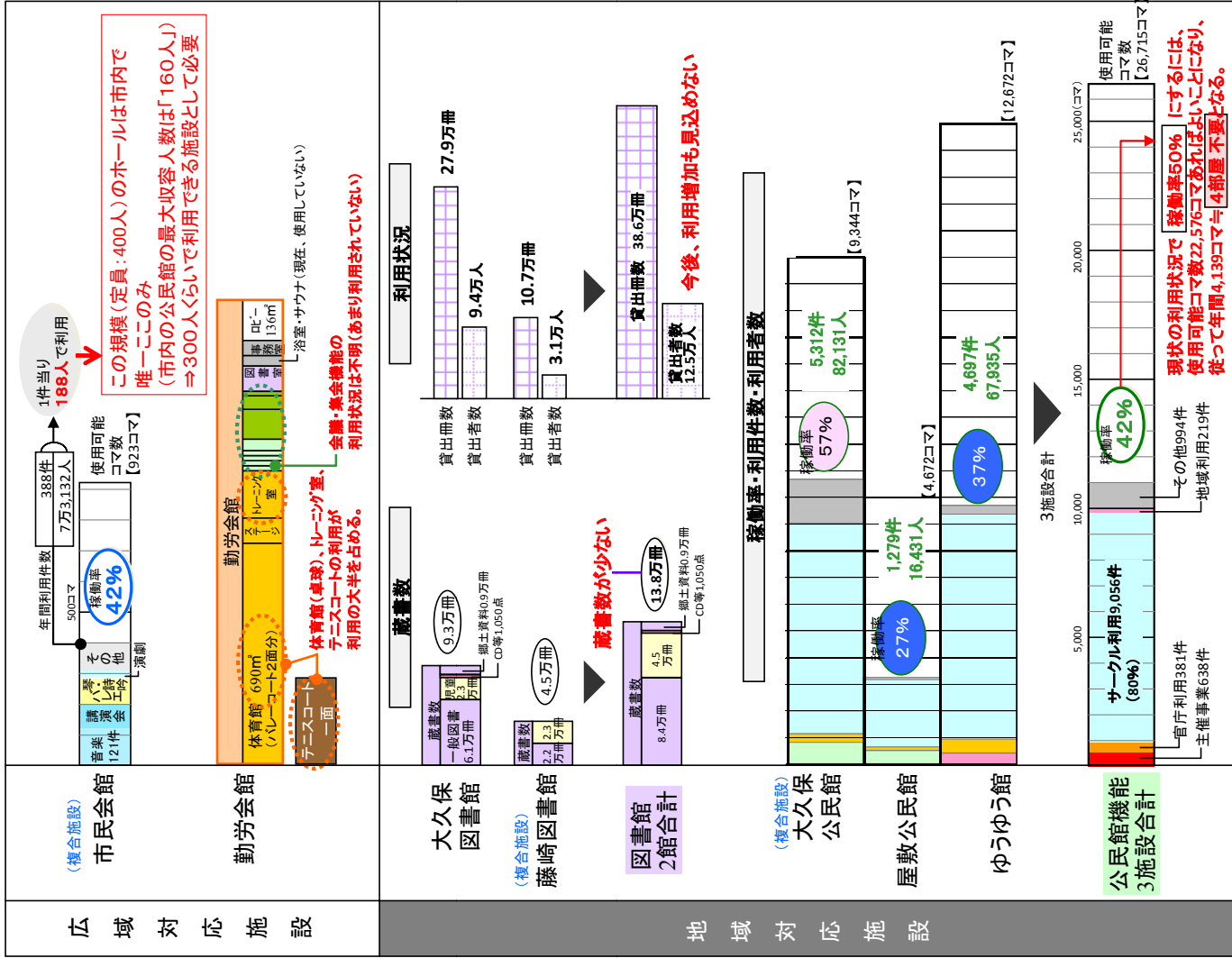


機能別面積	地域対応施設				広域対応施設			
	公民館	C.C	図書館	ホール・スポーツ	公民館	図書館	市民会館	集会・スポーツ
ロビー (交流スペース)								
会議室・和室 (20人程度)	40	40			40		160㎡	
多目的室 (70～100人)	40	40			40			100
調理機能	64	20						
図書機能 (開架・閲覧)	448㎡ 蔵書数 9.3万冊		346㎡ 蔵書数 4.5万冊					
書庫 (収蔵)	60㎡		2b					
ホール機能					ホール・舞台 253㎡、173㎡ 426㎡ (固定席) (400席)			
体育館								838㎡
トレーニング機能								220㎡
その他								
事務室・その他 共用部	708㎡	190						951㎡
現在の保有面積	1,132㎡	350㎡	911㎡		828㎡	878㎡	875㎡	2,345㎡
	計 2,393㎡			計 1,706㎡			計 7,319㎡	

公民館機能を図書館、ホール、スポーツ機能で多目的に利用し、スペースの効率化と稼働率の向上を図る。

4) 利用状況

- 公民館、勤労会館の会議・研修機能の稼働率が低く（公民館機能42%）、サークル等の特定の利用がほとんど（80%）。
- 大久保、藤崎の2つの図書館を合わせても蔵書数が13.8万冊と少なく、今後利用の増加も見込めない。



5) 運営状況

- 図書館、公民館は市の直営、ゆうゆう館は指定管理制度で運営している。
- 市の直営の場合、運営人員が多くなる。

広域対応施設	市の直営		指定管理者制度	
	施設名	運営人員	施設名	運営人員
市民会館	市民会館	(大久保公民館を含む)		
	勤労会館	3人 (月～土曜日の夕方まで) 2人 (月～土曜日の夜間・日曜日)		
地域対応施設	大久保図書館	18人		
	藤崎図書館	7人		
	大久保公民館	8人		
	屋敷公民館	6人	ゆうゆう館	2人

(調査時点: 2006年度)

② 新たな提案

1) コスト状況

■ 行政コスト計算書

- 以下に個別施設別、個別事業別のコスト状況を示す。
- 7つの施設合計で、年間3億5,670万円のコストがかかっており、うち、施設にかかるコストが9,383万円（26%）、運営にかかるコストが2億2,360万円（63%）であり、運営にかかるコストの人員費が全体の44%を占める。

I. 現金収支を伴うもの

コストの部	市民会館	勤労会館	大久保公民館	屋敷公民館	ゆうゆう館	大久保図書館	藤崎図書館
施設にかか							
コスト							
小破修繕費		770	1,421	146	1,621	1,500	788
大規模修繕費	29,541		1,297				
その他修繕費(備品+その他)						271	
光熱水費	3,220	3,459	4,165	746	1,515	3,308	1,566
建物管理委託料	21,549	13,600	5,182	1,951	3,660	4,137	4,134
使用料及び賃借料	229	1,817	510	467	497	584	326
施設にかかるコスト計	54,539	19,646	12,575	3,310	7,293	9,800	6,814
人員費	3,077	4,199	32,622	20,648		65,047	24,790
主権事業人員費			16,195	12,665			
施設貸出その他人員費			16,428	7,983			
事業費			1,115	901		30,028	3,447
図書購入費					6,892	8,423	
指定管理料							
負担金補助及び交付金						64	
備品購入費	62	26	790	185	600		
その他物件費	399	574	1,189	608	245	3,359	2,016
事業運営にかかるコスト計	3,538	4,799	35,716	22,342	7,737	106,921	30,253
現金収支を伴うコスト計	58,077	24,445	48,291	25,652	15,030	116,721	37,067

収益の部	市民会館	勤労会館	大久保公民館	屋敷公民館	ゆうゆう館	大久保図書館	藤崎図書館
使用料(利用料収入)	5,350	1,883	1,541	216	1,110		
その他		2	133	0	62	97	12
収益計	5,350	1,885	1,674	216	1,172	97	12

II. 現金収支を伴わないもの

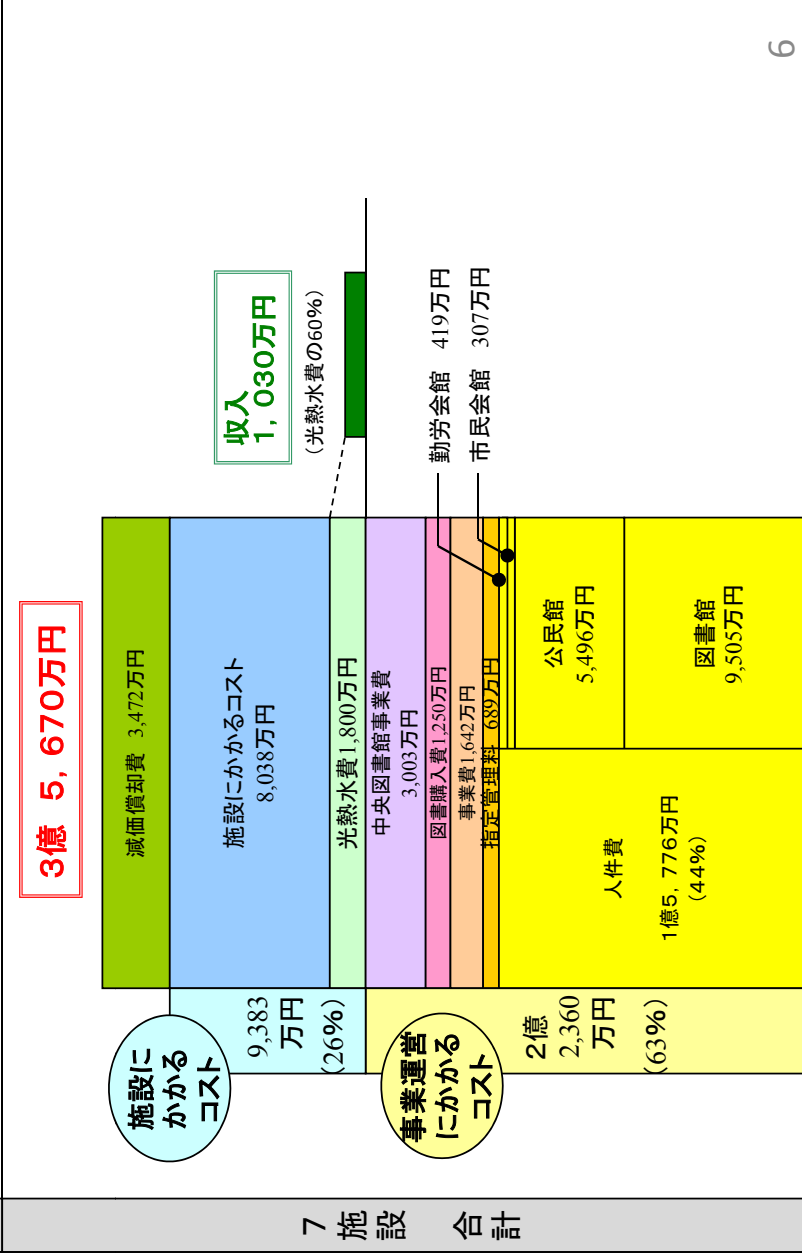
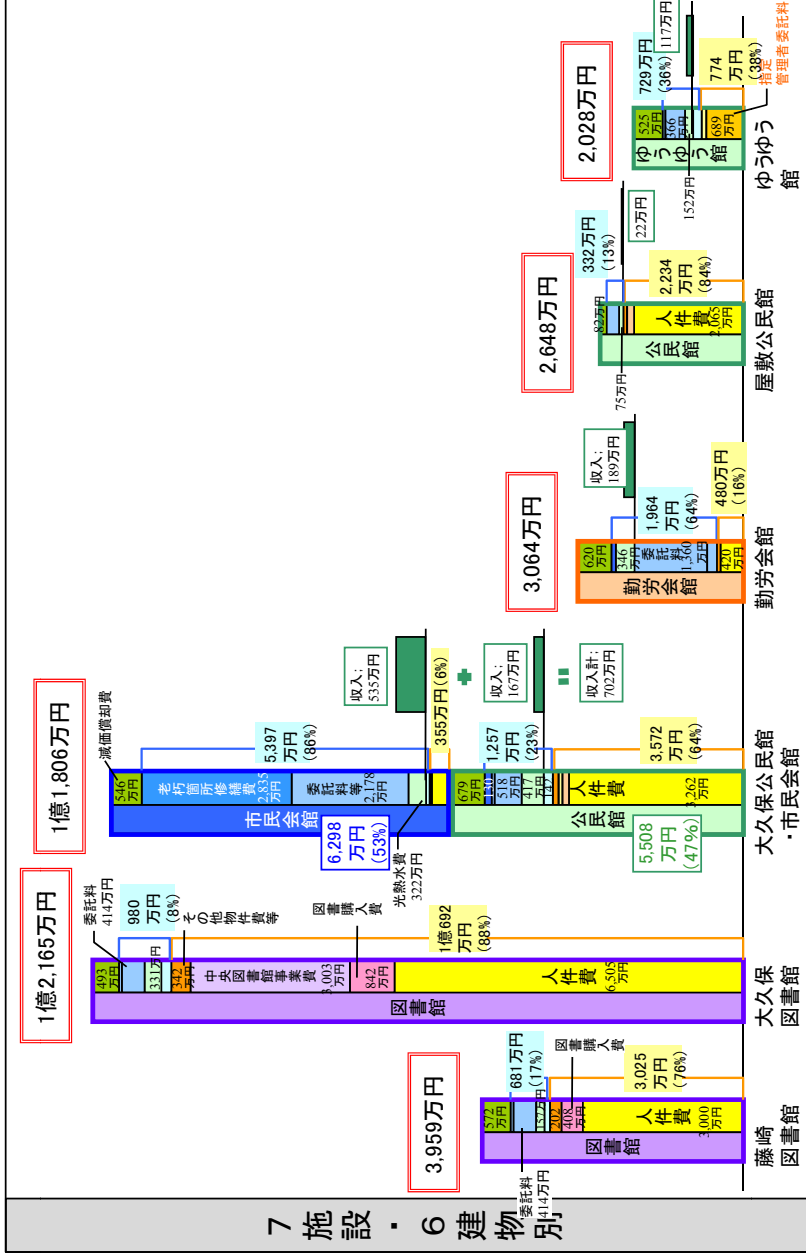
減価償却費	5,460	6,200	6,791	823	5,252	4,928	5,270
-------	-------	-------	-------	-----	-------	-------	-------

III. 総括

コストの部合計(トータルコスト)	63,537	30,645	55,082	26,475	20,282	121,649	42,337
収支差額	58,187	28,760	53,408	26,259	19,110	121,552	42,325

(調査時点：2006年度)

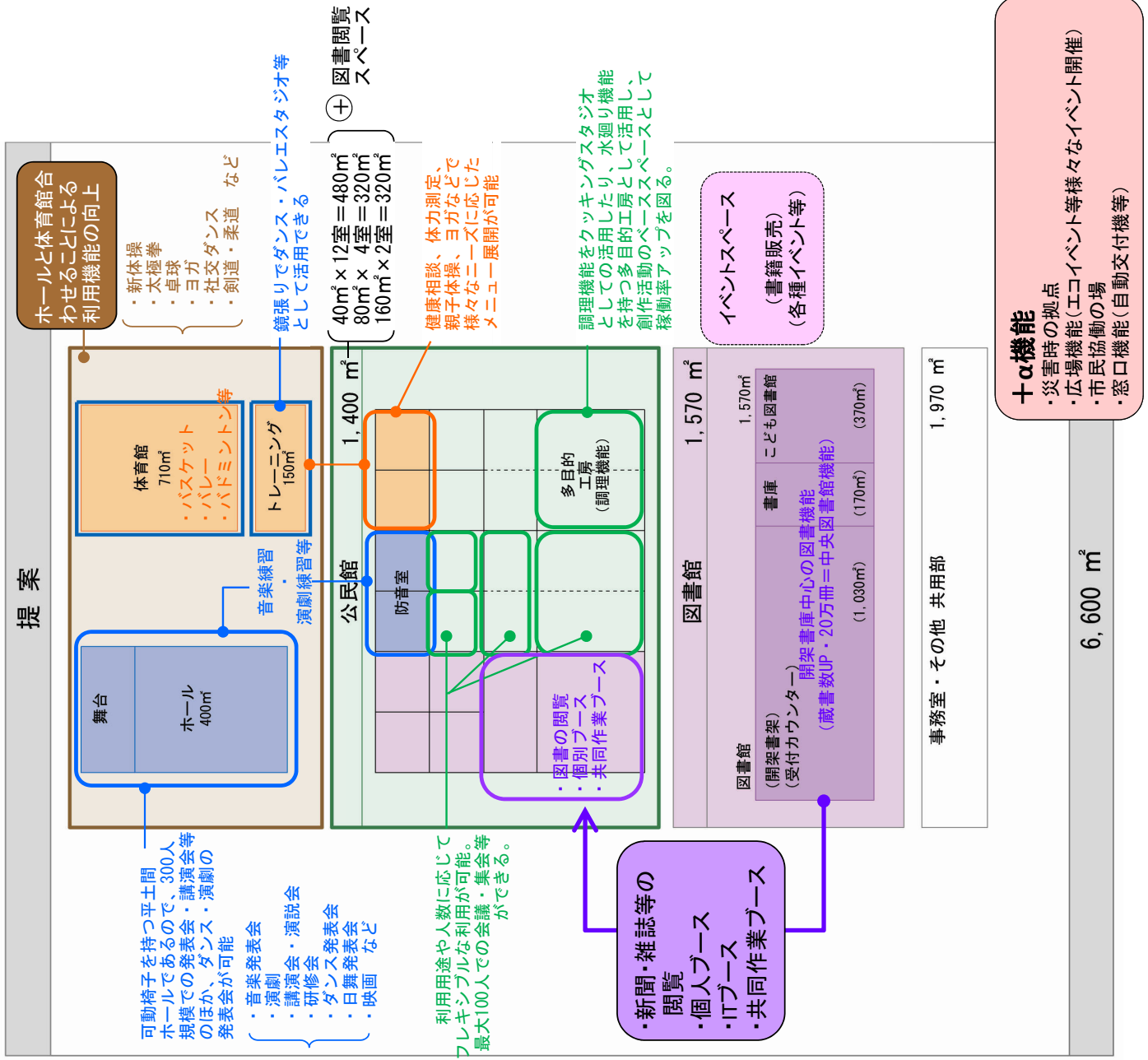
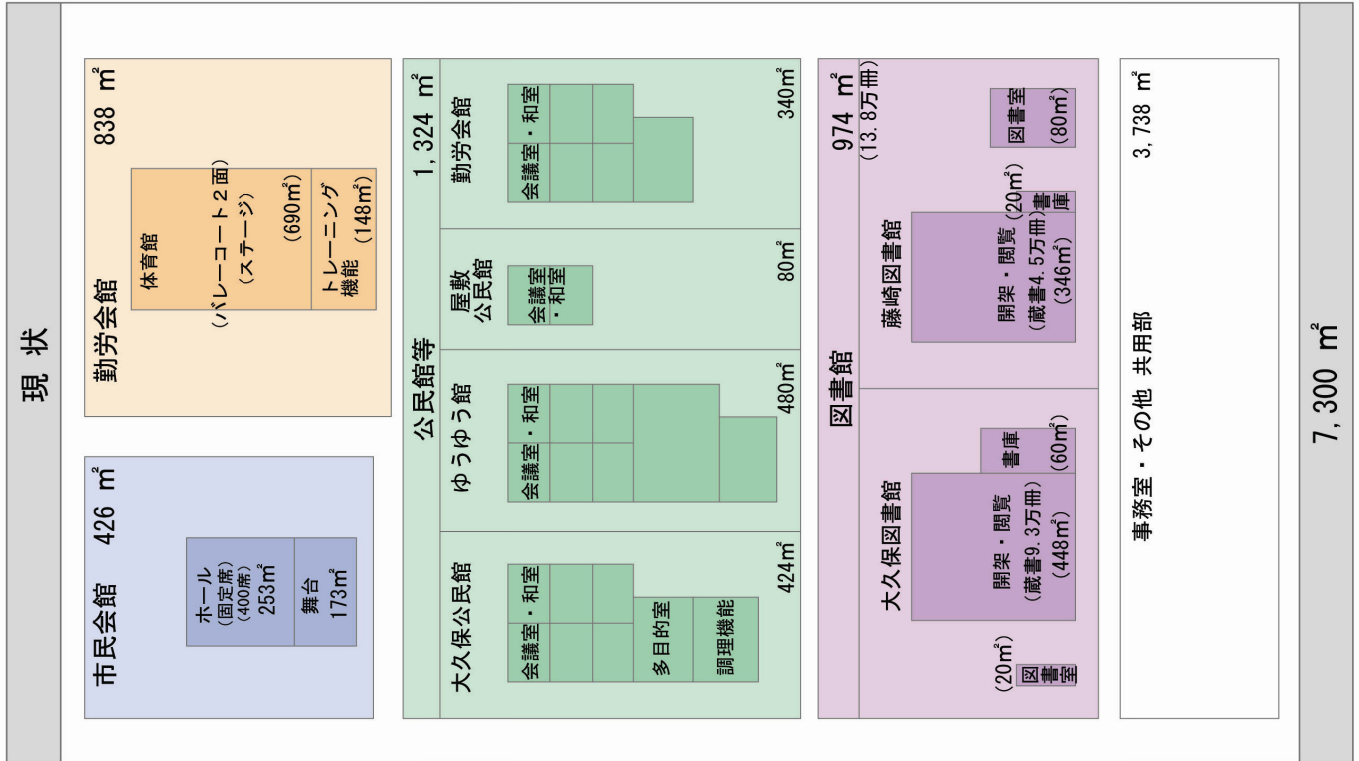
※ 行政コスト計算書とグラフの整合性は再確認中です



2) 多目的複合機能の考え方

凡例

- : 多目的ハース機能
- : 図書館機能
- : ホール機能
- : 交流機能
- : 体育館機能
- : その他・共用



3) 現状との面積比較

現状												
地域対応施設				広域対応施設				機能別面積				
公民館		図書館		ホール		スポーツ						
大久保公民館	屋敷公民館	ゆうゆう館	大久保図書館	藤崎図書館	市民会館	市民会館	勤労会館					
ロビー (交流スペース)					160㎡		136					296㎡
会議室・和室 (20人程度)	40	40	40	40			40	40	40	40	40	1,220㎡
多目的室 (70~100人)	40	40	40	40			40	40	40			
調理機能	80		80	160			100					104㎡
図書機能 (開架・閲覧)												
			図書室 20	448㎡ (蔵書数 9.3万冊)			80					974㎡
書庫(収蔵)				60㎡								
ホール機能						ホール 253㎡、 舞台 173㎡ 426㎡ (固定席 (400席))						426㎡
体育館											ステージ	838㎡
トレーニング機能											148㎡	
その他												220㎡
事務室												3,241㎡
その他 共用部	708㎡			472			951㎡					
				280								
				411								
現在の 保有面積	1,132㎡	350㎡	911㎡	828㎡	878㎡	875㎡	2,345㎡	計 1,706㎡		計 2,393㎡		7,319㎡



提案(モデルケース)						現状との 面積割合 比較		参考	
機能別面積						現状との 面積割合 比較		現状との機能・ スペースの場合	
機能別面積						現状との 面積割合 比較		現状との機能・ スペースの場合	
ロビー (イベントスペース)	310					310㎡	105%	310㎡	105%
多目的スペース機能	40	40	40	40	40	280	106%	1,400㎡	106%
多目的室	40	40	40	40	40				
調理機能	160	320				1,400㎡	106%	1,400㎡	106%
図書機能 (開架・閲覧)	開架書架 受付カウンター 1,030㎡		こども図書館 370㎡			1,570㎡	161%	1,570㎡	161%
書庫(収蔵)	170㎡					1,570㎡	161%	↓ 1,070㎡ (▲500㎡)	↓ 110%
ホール機能	ホール 400㎡ (舞台100㎡を含む)		ホワイエ 90㎡			490㎡	115%	490㎡	115%
体育館	710㎡					860㎡	103%	860㎡	103%
トレーニング機能	150㎡					860㎡	103%	860㎡	103%
その他							0%	0㎡	0%
事務室 その他 共用部	1,820㎡		150㎡			1,970㎡	61%	1,970㎡	61%
提案面積	6,600㎡						90%	(▲500㎡) 6,100㎡	83%

※「参考」は、モデルケース段階で増床した図書館機能を現時点と同様にするため、500㎡減らしたものと仮定した場合。
(1階部分の開架図書室500㎡分を減らしてピロティとした場合)

4) イメージプラン

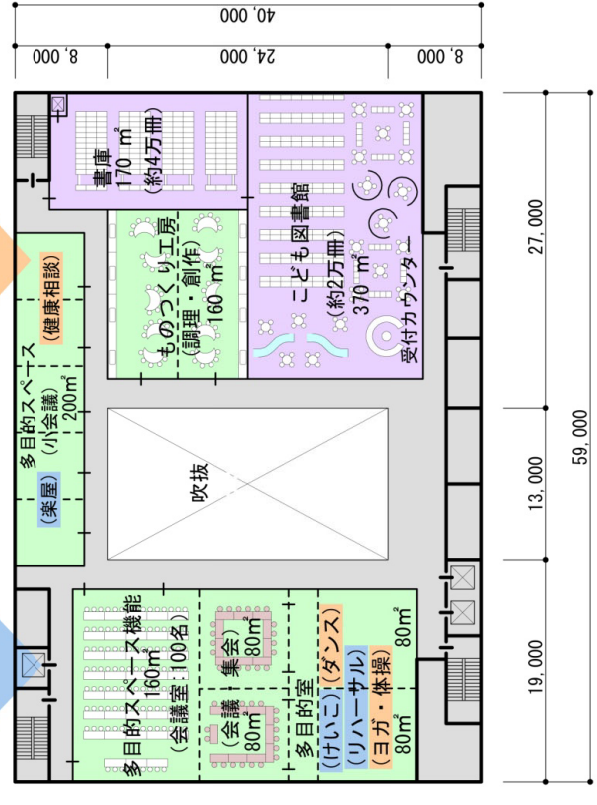
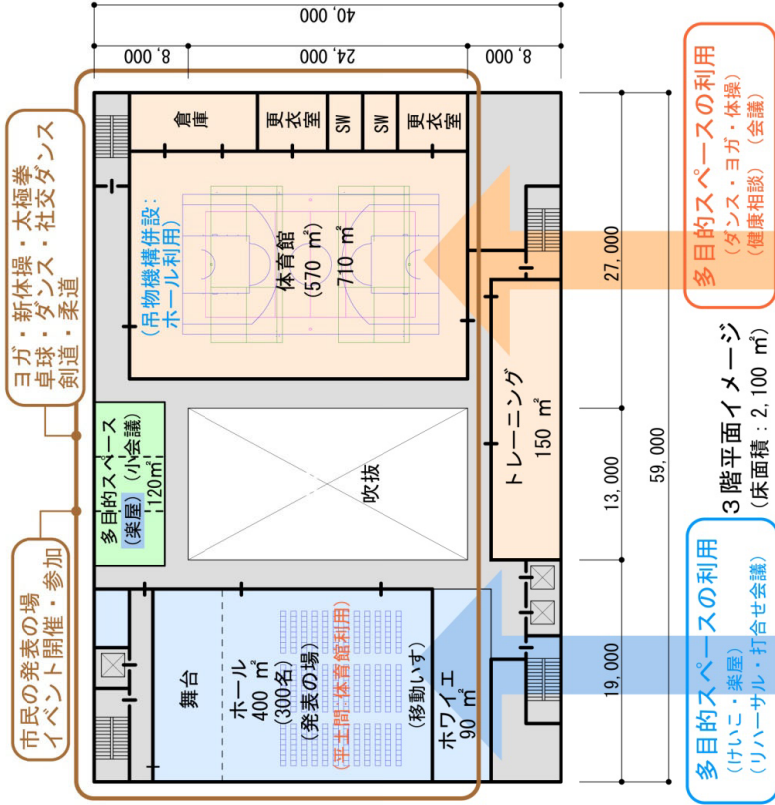
面積表		
階	機能	面積
3階	ホール機能	400㎡
	ホワイエ	90㎡
	体育館機能	710㎡
	トレーニング	150㎡
	多目的スペース	120㎡
共用		630㎡
合計		2,100㎡
2階	こども図書館	370㎡
	書庫	170㎡
	多目的スペース機能	320㎡
	多目的室	160㎡
	ものづくり工房	160㎡
多目的スペース	200㎡	
共用		720㎡
合計		2,100㎡
1階	図書館機能	1,030㎡
	多目的スペース機能	440㎡
	イベントスペース	310㎡
	事務室	150㎡
	共用	
合計		2,400㎡
総計		6,600㎡



※敷地面積：約4,700㎡

1階平面配置イメージ
(床面積：2,400㎡)

- : 多目的スペース機能
- : ホール機能
- : 図書館機能
- : 体育館機能
- : 交流スペース
- : 共用



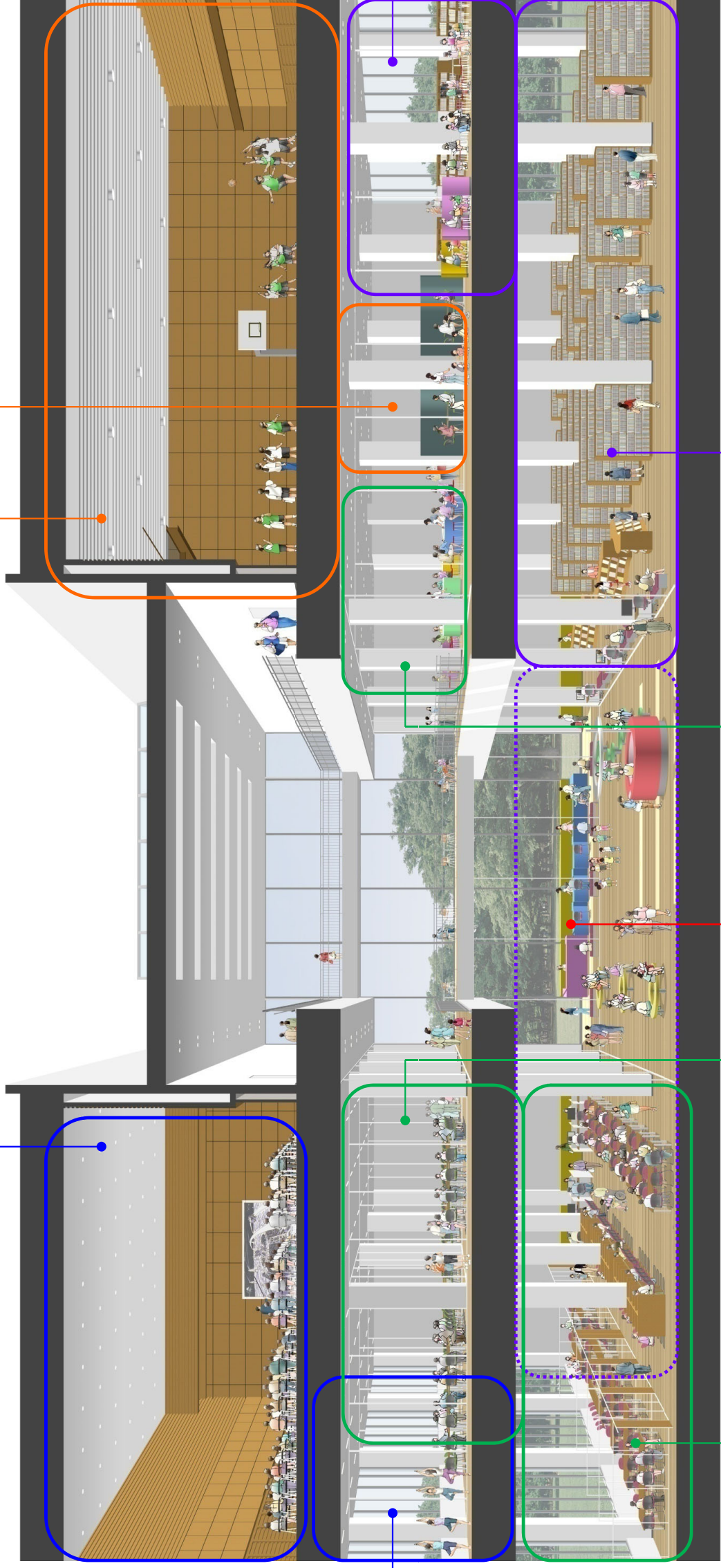
5) イメージパース

300人程度は収容可能な平土間ホールで演劇やコンサート、地域住民の発表会等様々な利用が可能（鑑賞・発表・展示・研修等）

2階では、ホール機能に付随して多目的室を控室や準備・稽古場として活用できる。（移動間仕切りにより、目的に合わせた広さで利用）

体育館としてバスケットやバドミントン、卓球等の運動及びトレーニングが可能

2階では、健康相談や軽運動・ダンス等、地域住民の健康増進機能の充実。



個別学習から、グループ研究まで、人数に合わせた利用が可能。

受付カウンターで双方の利用を管理。

調理機能と飲食スペースを一体的に活用し、クッキングスタジオ・カフェ機能として利用。地域のケータリングにも対応。

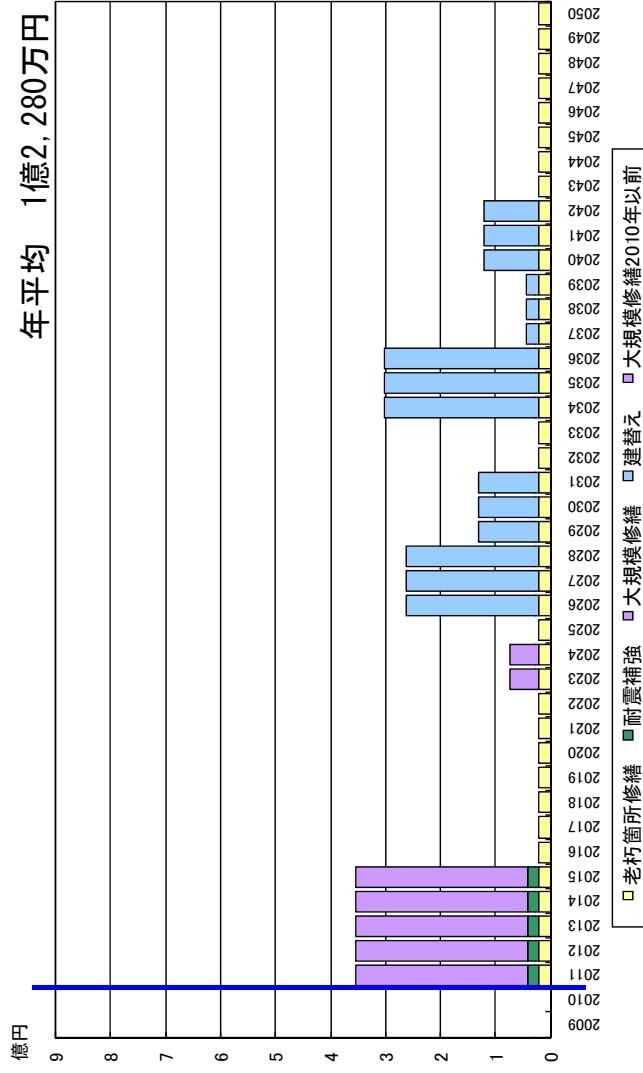
グループ（サークル等）の用途に合わせてカール形式など多目的に利用できる。

2階に、児童書・おはなし室を集約してこども図書館とする。こどもは図書館で、親は講習や研修、相談会等に参加。

蔵書数のUP。
1階は開架スペース中心の図書館で、閲覧席・雑誌・新聞コーナーも充実。

①-2 施設にかかるコスト試算

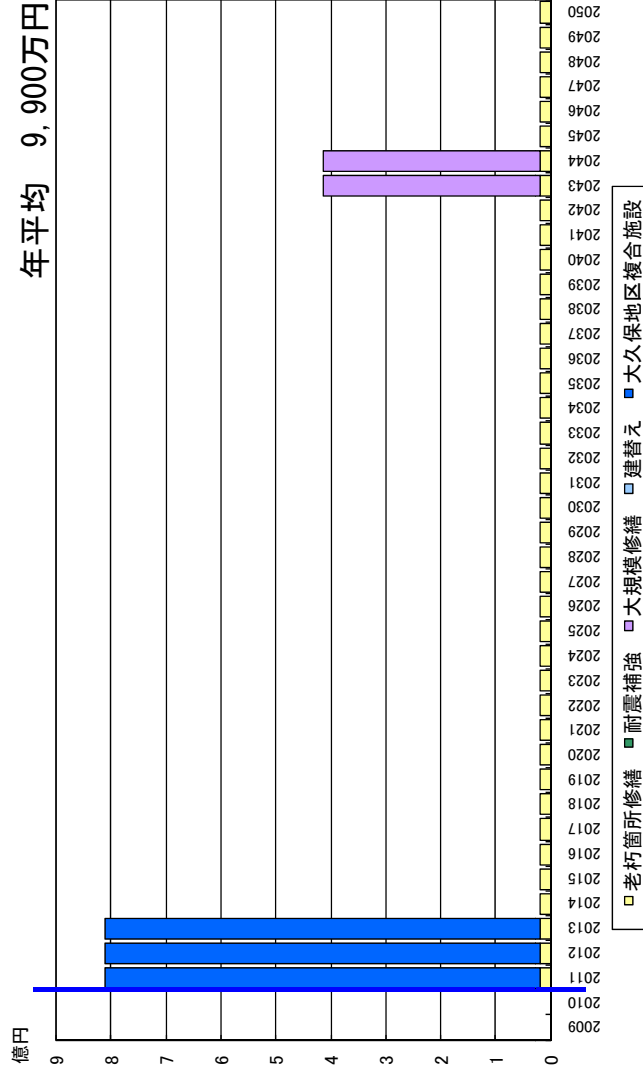
現 状



40年間合計 49億1,194万円

※老朽箇所修繕を除いた場合
年平均 1億0,088万円
40億3,534万円

想 定 案



40年間合計 39億6,000万円

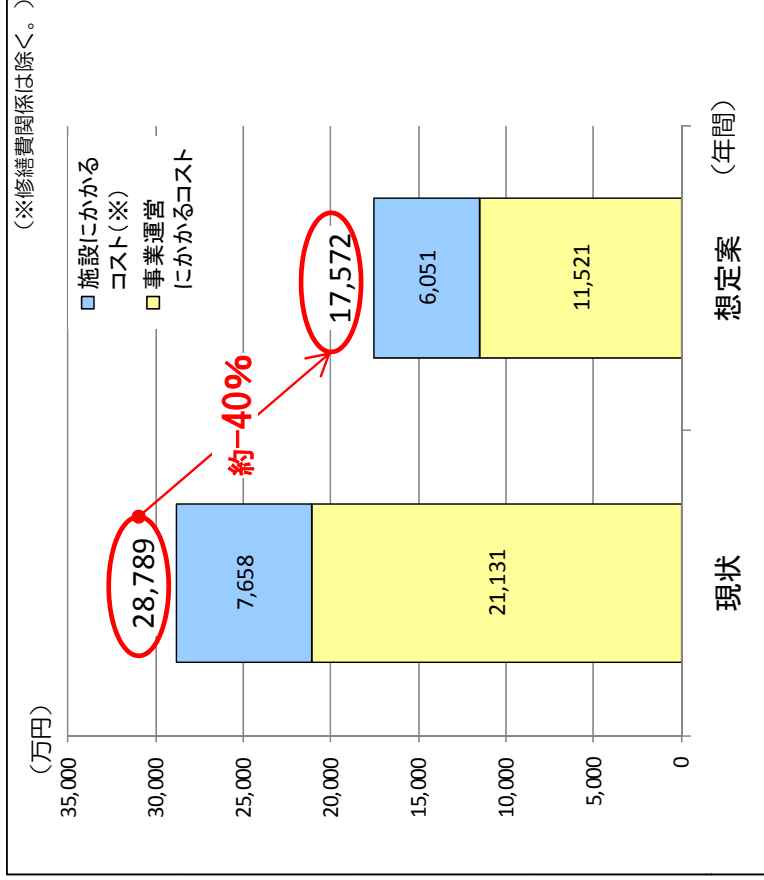
※老朽箇所修繕を除いた場合
年平均 7,920万円
31億6,800万円

② 事業運営にかかるコスト試算

事業運営にかかるコスト (年間)		(万円)	
	事業運営 にかかるコスト	施設にかかる コスト(※)	計
大久保公民館	3,572	986	4,558
屋敷公民館	2,234	316	2,550
大久保図書館	10,692	803	11,495
市民会館	354	2,500	2,854
勤労会館	480	1,888	2,368
ゆうゆう館	774	562	1,336
計	18,105	7,055	25,160
藤崎図書館	3,025	603	3,628
合計	21,131	7,658	28,789

40年間合計 115億1,560万円

(※ 施設にかかるコストのうち、修繕費関係は除く。)



現 状

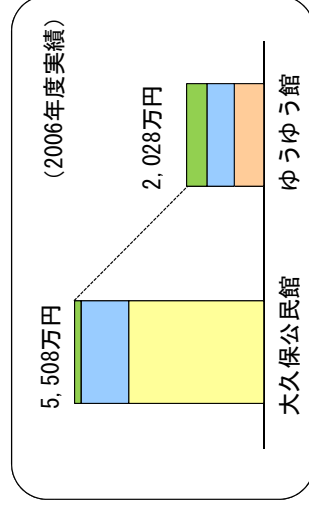
37

- 大久保地区複合施設の事業運営にかかるコスト (18,105-774) × 0.5 = 8,666万円
 (年間9,609万円 のコスト削減効果) 【削減効果③】
 (8,666+774) × 0.9 = 8,496万円 【削減効果①】
- 大久保地区複合施設の施設にかかるコスト 5,008 (建物管理委託費) × 0.2 = 1,002万円 【削減効果②】
 (7,055-1,002) × 0.9 = 5,448万円 【削減効果①】
 (年間1,607万円 のコスト削減効果)

想 定 案

- 事業運営にかかるコストの削減効果の考え方
 【削減効果①】 延床面積の縮小による削減効果 ▲10%
 【削減効果②】 集約化による管理委託費削減効果 ▲20%
 ● 複数施設を集約化することで、施設の維持管理における業務の共用化における効率化や、各種事業の集約化による運営の効率化が期待できる。
- 【削減効果③】 運営方式の工夫による削減効果 ▲50%
 ● 現状でほぼ同規模の大久保公民館(直営)とゆうゆう館(指定管理者)とのトータルコストを比較すると、約50%の差があるため、運営方式を工夫することにより、事業運営にかかるコストの削減効果が期待できる。

事業運営にかかるコスト (年間)		(万円)	
	事業運営 にかかるコスト	建物管理 委託費	計
大久保地区 複合施設	8,496	5,448	13,944
藤崎図書館 (別目的に活用)	3,025	603	3,628
合計	11,521	6,051	17,572



40年間合計 70億2,880万円