

大久保地区 公共施設再生 基本計画(案) 概要



平成28年1月20日(水)

第4回躯体活用型建替・大久保地区公共施設再生事業手法検討専門委員会

http://www.city.narashino.lg.jp/matidukurisanka/koukyou_saisei/project/180120150522085036665.html

(写真：上から、大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館)

1. 基本構想策定（平成27年5月）以降の状況

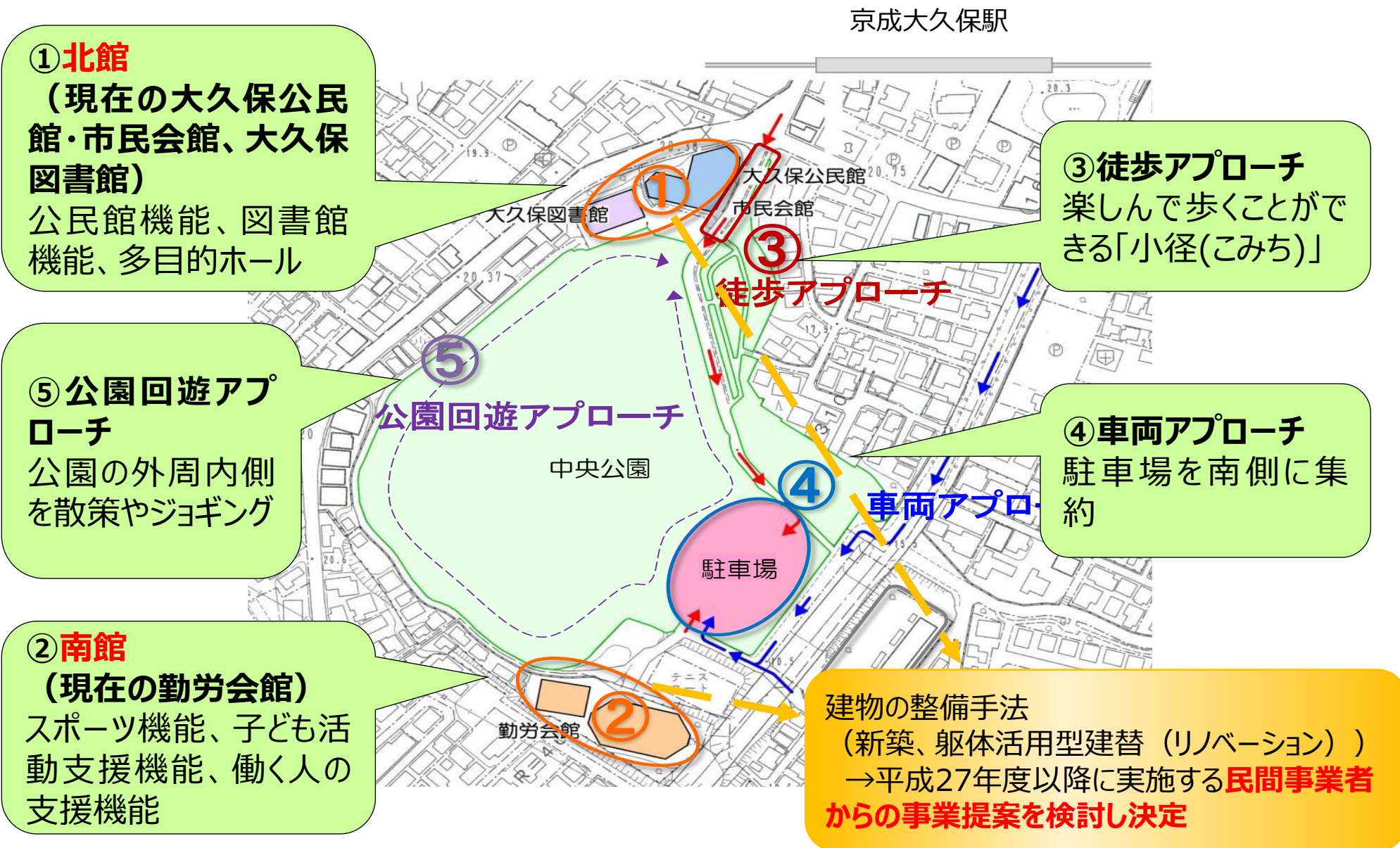
- （1）基本構想における考え方（施設の配置）
- （2）これまでの検討経過
- （3）今後のスケジュール（案）

2. 基本計画の主な内容

基本理念、目的、目標等は基本構想に記載。
基本計画で具体化した主な事項。

- （1）事業手法 → PFI事業として実施
- （2）土地の活用方法、建築手法
 - 市の生涯学習拠点の形成
 - ⇒各施設の**新築・躯体活用型建替（リノベーション）**の選択
 - ⇒P R E（公有資産の有効活用）の視点
- （3）維持管理・運営手法 → 指定管理者制度の導入
- （4）開館日、開館時間 → 拡大

1. (1) 基本構想における考え方(施設の配置)



1. (2)これまでの検討経過

平成27年 5 月 基本構想策定

- 平成27年 5 月 大久保地区公共施設再生推進委員会・作業部会
平成27年 6 月 アドバイザー委託契約（株式会社日本経済研究所）
平成27年 7 月 公有資産活用まちづくりアドバイザー委嘱（2人）
・PPP/PFIに精通した方、図書館に精通した方
平成27年 8 月 外部委員で構成する専門委員会設置
・公共施設躯体活用型建替検討専門委員会
・大久保地区公共施設再生事業手法検討専門委員会
平成27年 9 月 民間事業者との対話の実施（基本構想についての意見聴取）
平成27年11月 習志野市公共施設再生推進審議会

大きな課題について検討

- **新築、躯体活用型建替（リノベーション）** の判断
- **民間の創意工夫が十分発揮** できる仕組み
- 市の **財政負担の軽減**

総合的に解決策を探索

1. (3) 今後のスケジュール(案)



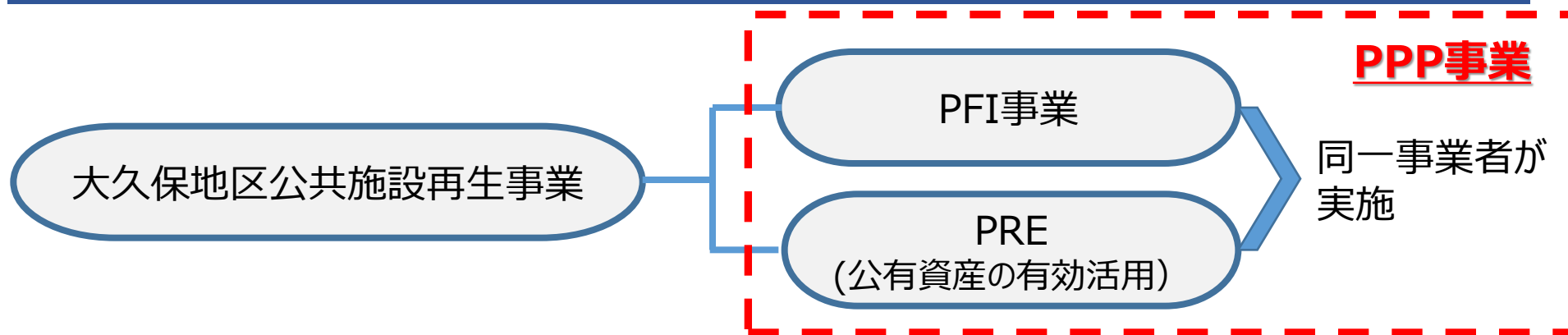
民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（通称PFI法）の趣旨に基づく、**PFI事業**として実施。

- ◆ 習志野市として**初めての**PFI事業
- ◆ PFI法に規定される手続を実施

事由

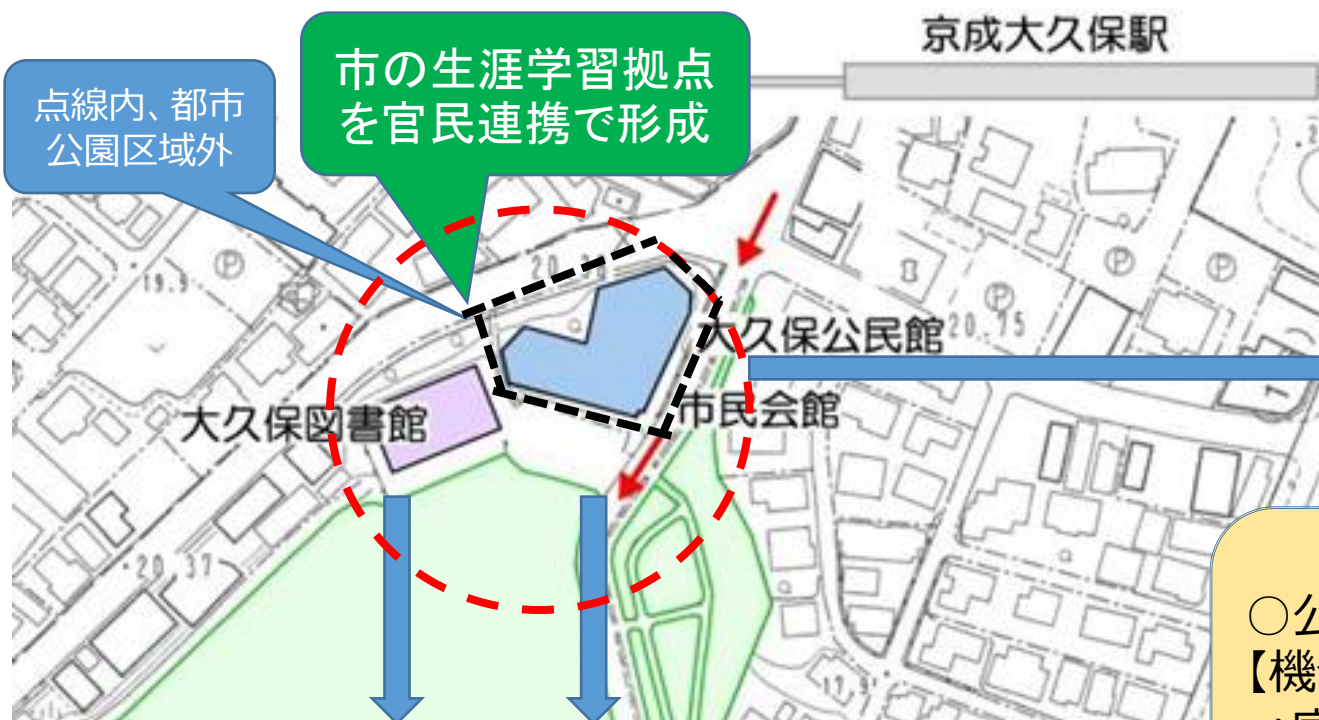
大久保地区公共施設再生事業の施設整備及び維持管理・運営には、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することが有効であるため。

具体的には、施設整備及び維持管理・運営を一括での性能発注による民間の創意工夫によるサービスの拡大及び経費の削減、民間収益事業の実施、民間の資金調達等（現在VFM（バリューフォーマネー）精査中）。



2. (2)PRE、建築手法

(現大久保公民館・市民会館、大久保「図書館」)



点線内、都市公園区域外

市の生涯学習拠点を官民連携で形成

◆事業計画地の北側（京成大久保駅側）について、**PRE（公有資産の有効活用）**の視点からの活用策

◆現大久保図書館は、**躯体活用型建替（リノベーション）**

○通りに面していることやガラス面を活用して、市有財産の貸付により、民間の収益事業の実施

◆中央公民館、中央図書館、音楽ホールの機能は、事業計画地北側に、**新築**

○駐車場は、現ゲートボール場に集約して設置

- 公有資産の有効活用
- 【機会費用（駅に最も近接）の視点】
- 官民連携のまちづくり、財源確保
- 市の方針の明確化による民間事業者の参加確保
- 民間事業者による創意工夫の促進
- 効率的な運営（事務所一体化等）
- 休館期間の減少

2. (2)PRE、建築手法 (現勤労会館)



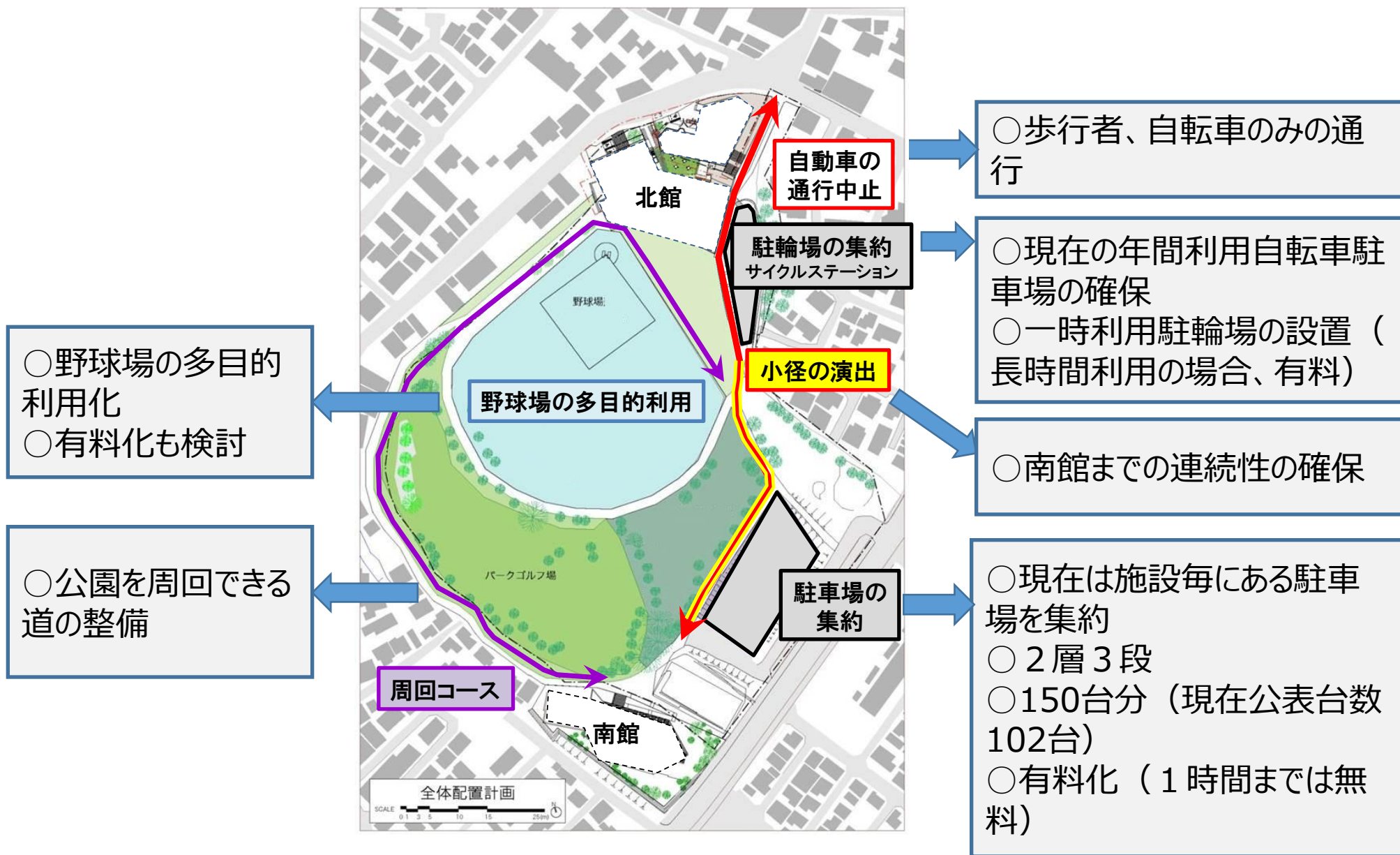
○公園周回に住する方の通行道路の整備（市道認定）

◆現勤労会館は、**躯体活用型建替（リノベーション）**

- 一部増築
- 南館として、スポーツ活動支援、子ども活動支援、働く人の支援の機能を有する市民協働スペース。

○道路整備にあわせ、車寄せの整備

2. (3)PRE、建築手法 (現中央公園)



全体→PFI事業として、すべて民間事業者が実施

ただし、**図書館及び公民館のコア業務**は**市の職員**が実施
⇒ **直営**

※コア業務とは、図書館の本の選書やレファレンスサービス、公民館の講座企画や社会教育相談等

また、**利用許可**を**民間事業者**が行い、**利用料金制**を採用する場合は**指定管理者制度**を導入（新たに募集するのではなく、**PFI事業者が指定管理者**となる）

北館	公民館の運営(コア業務以外)	指定管理者
	ホール	指定管理者
	図書館の運営(コア業務以外)	業務委託 ※指定管理者制度不要
南館	こども活動支援等の運営	指定管理者
中央公園	多目的広場等の運営	指定管理者
	パークゴルフ場の運営	指定管理者
	野球場の運営	指定管理者
	駐車場の運営	指定管理者
	駐輪場の運営	指定管理者

※公園の占有許可については、指定管理者でも不可のため、市が実施することが必要（事業者は書類の預かりのみ）。

2. (5)開館日、開館時間

休館日

	現在	再生後
大久保公民館・市民会館	月曜日、祝日、年末年始	<u>年末年始のみ</u>
大久保図書館	月曜日、 <u>第3金曜日</u> （図書整理日）、特別整理期間（年 <u>6</u> 日）、年末年始	月曜日、特別整理期間（年 <u>3</u> 日）、年末年始
勤労会館	年末年始	年末年始
中央公園多目的広場	なし（年末年始も予約可）	なし（年末年始も予約可）
パークゴルフ場	月曜日、毎月最終火曜日、年末年始	月曜日、年末年始
野球場	年末年始	年末年始

◆公民館は、月曜日等を開館することにより、年間利用可能枠が統廃合前より33%増→利用枠の拡大

開館時間

	現在	再生後
大久保公民館・市民会館	9:00～21:00	<u>7:00～22:00</u>
大久保図書館	木曜日 9:00～19:00 木曜日以外 9:00～17:00	9:00～ <u>20:00</u>
勤労会館	9:00～21:00	<u>7:00～22:00</u>
中央公園多目的広場	9:00～17:00	9:00～17:00
パークゴルフ場	2月～10月 8:30～17:00 11月～1月 8:30～16:30	2月～10月 8:30～17:00 11月～1月 8:30～16:30
野球場	6:00～18:00	6:00～18:00