

# 大久保地区公共施設再生の 取組について

《 今後の方針と基本的な考え方 》



資産管理室 資産管理課  
生涯学習部 社会教育課

# はじめに—背景—

なぜ、このような取組が  
必要なのでしょうか？



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)

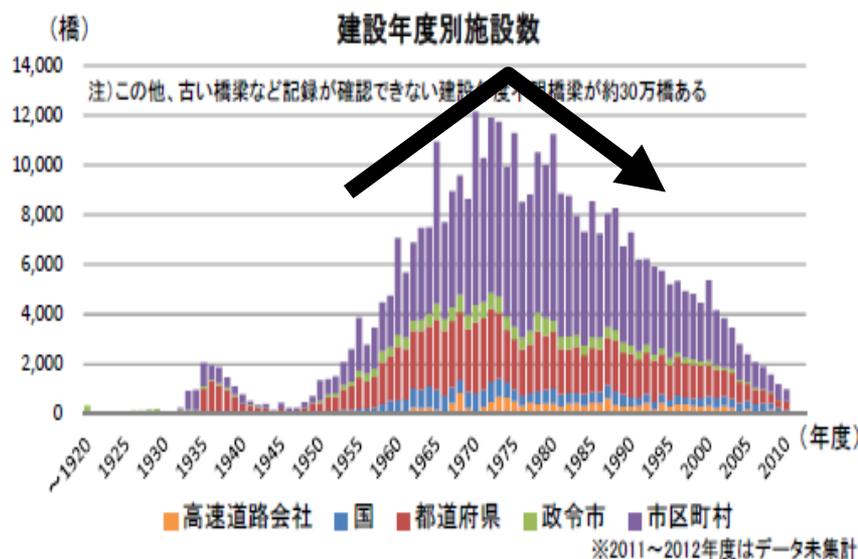
1974 (昭和49)  
習志野高校



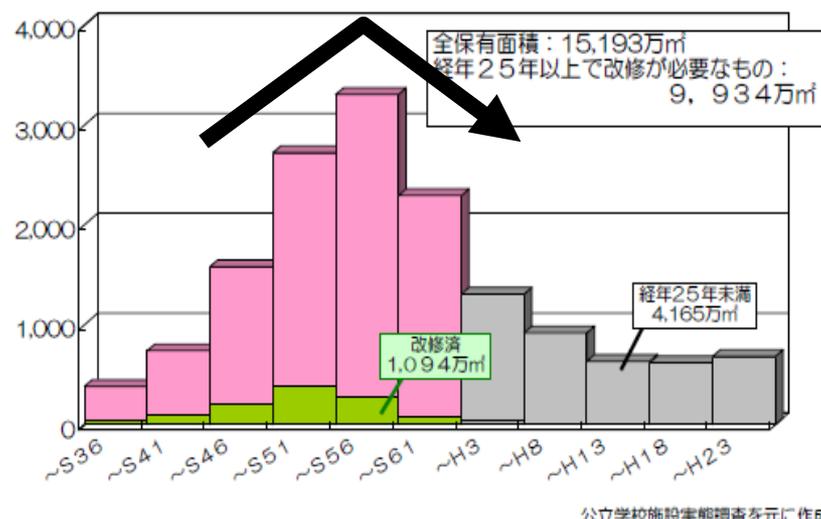
時がたてば老朽化が進む。建替えが必要。

# すべての公共施設・インフラが老朽化しています

橋の建設実績



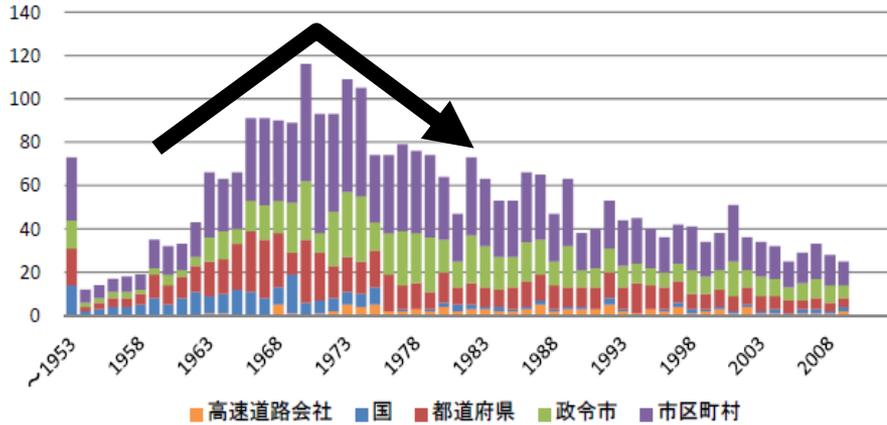
学校施設の建設実績



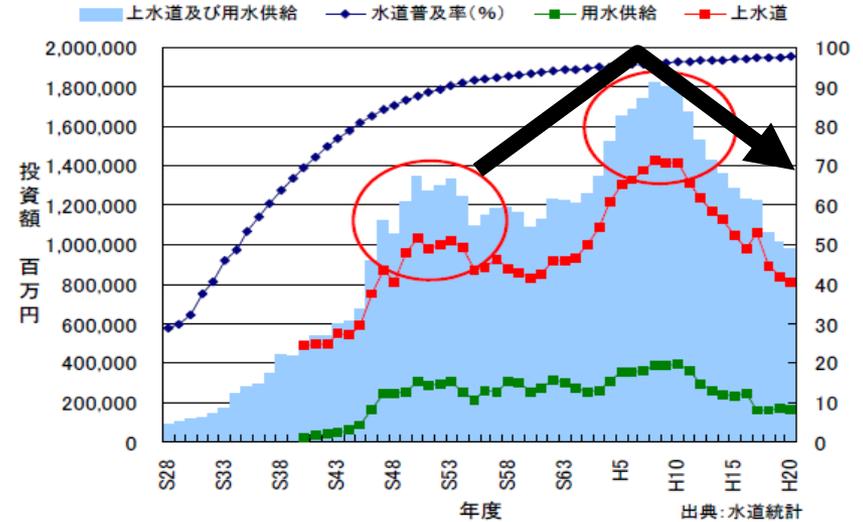
日本のインフラは1970年代前後に集中して建設され、老朽化が進んでいる。

いずれは建て替え（更新）が必要で  
そのピークは2020年代以降。

## 道路建設実績

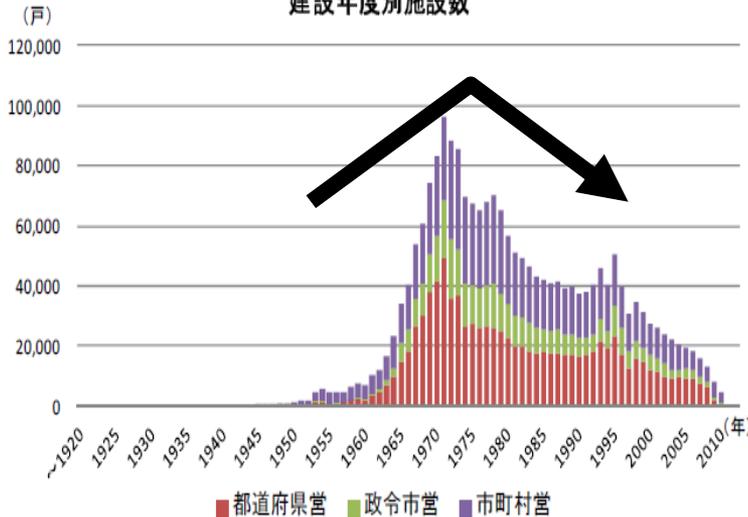


## 水道投資実績

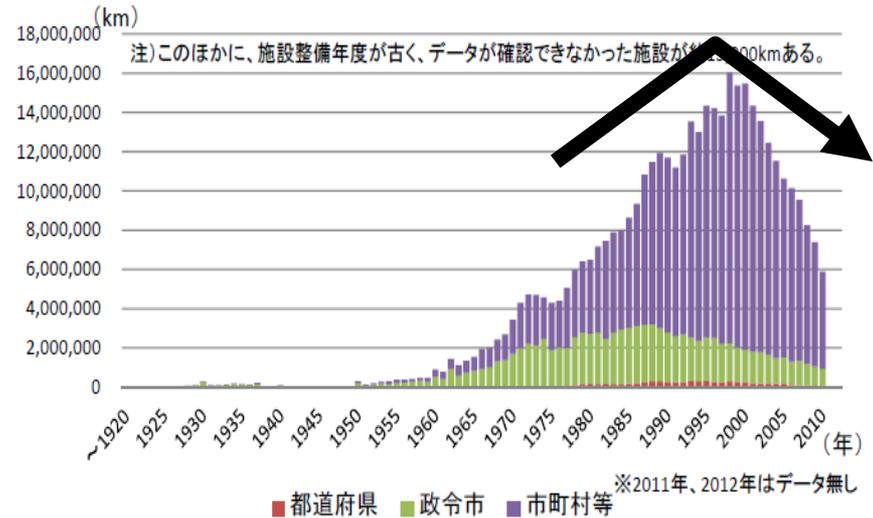


## 公営住宅建設実績

建設年度別完成戸数



## 下水道（管）建設実績



注)このほかに、施設整備年度が古く、データが確認できなかった施設が約1,000kmある。

※2011年、2012年はデータ無し



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



2013.2.10  
浜松市第一弁天橋  
ワイヤー破断



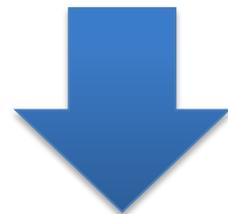
2013.10.15  
東京都港区  
区道崩落



2011.10.25  
福岡県直方市  
陸橋崩落

## 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。

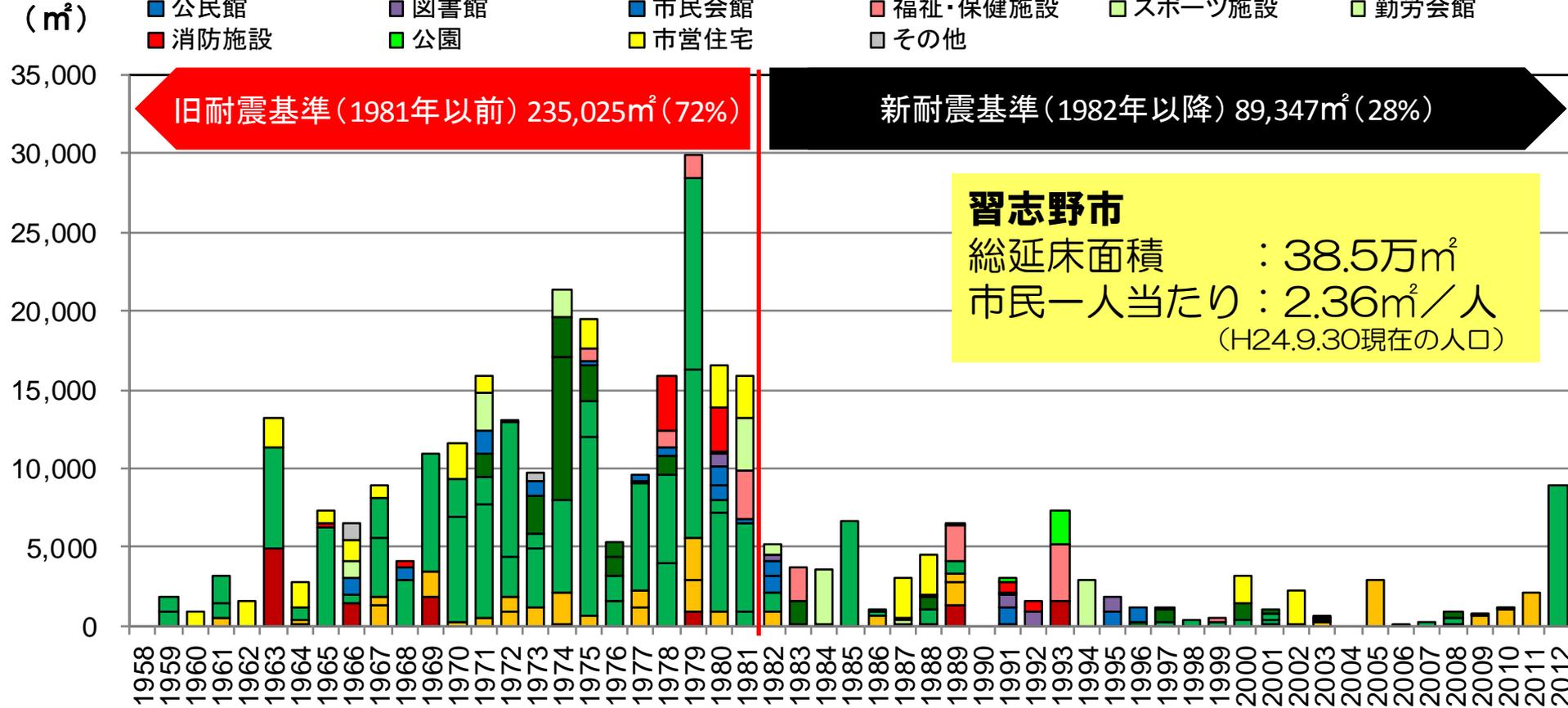


**子や孫、ひ孫の世代に至るまで  
負担を先送りせず  
より良い資産を次世代に  
引き継ぐためです。**

# 習志野市の公共施設の現状

# 習志野市の公共施設の現状

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



**築30年～55年 250,989㎡ (77%)**

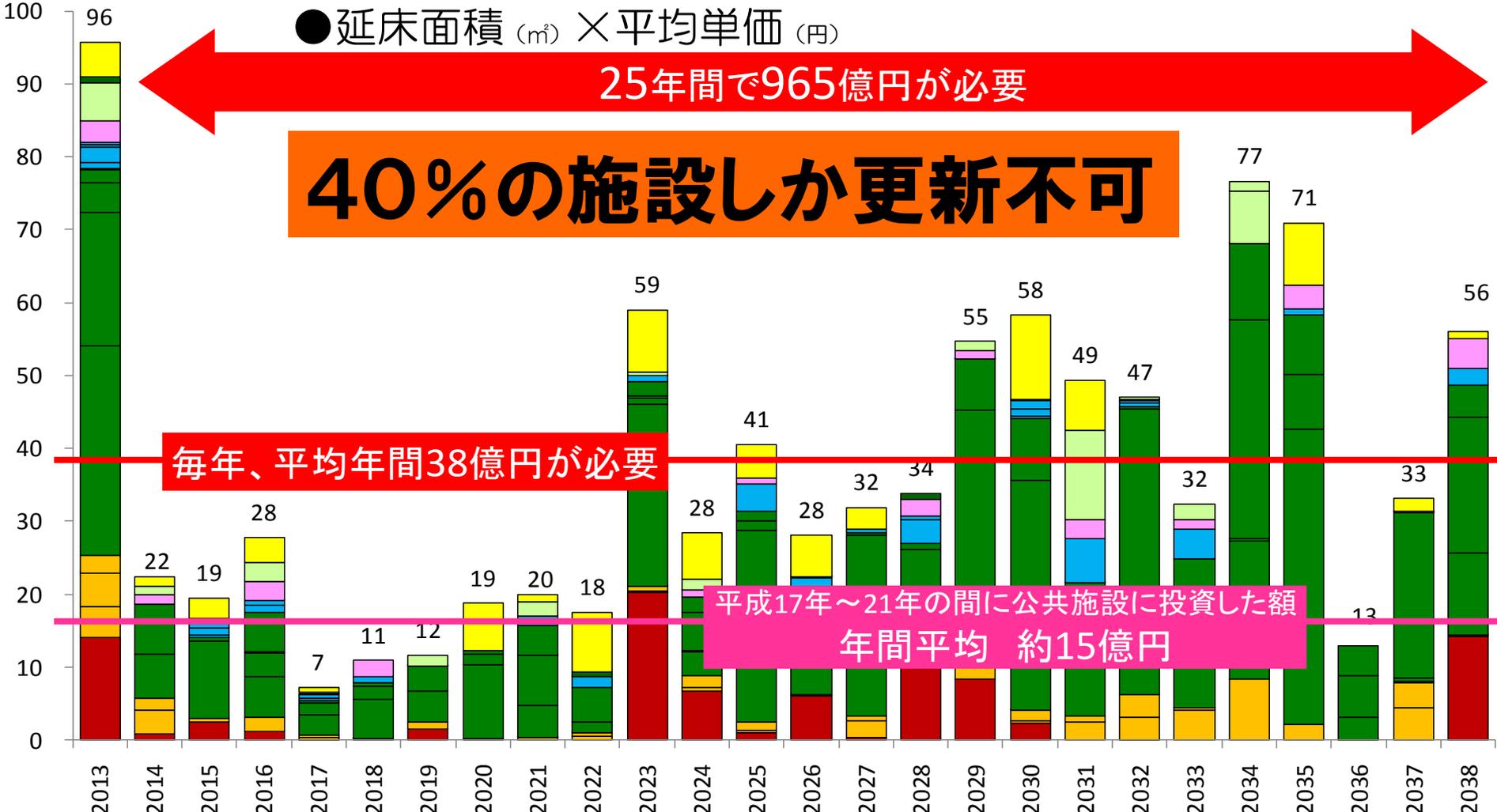
**築29年以下 73,383㎡ (23%)**

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）



毎年、平均年間38億円が必要

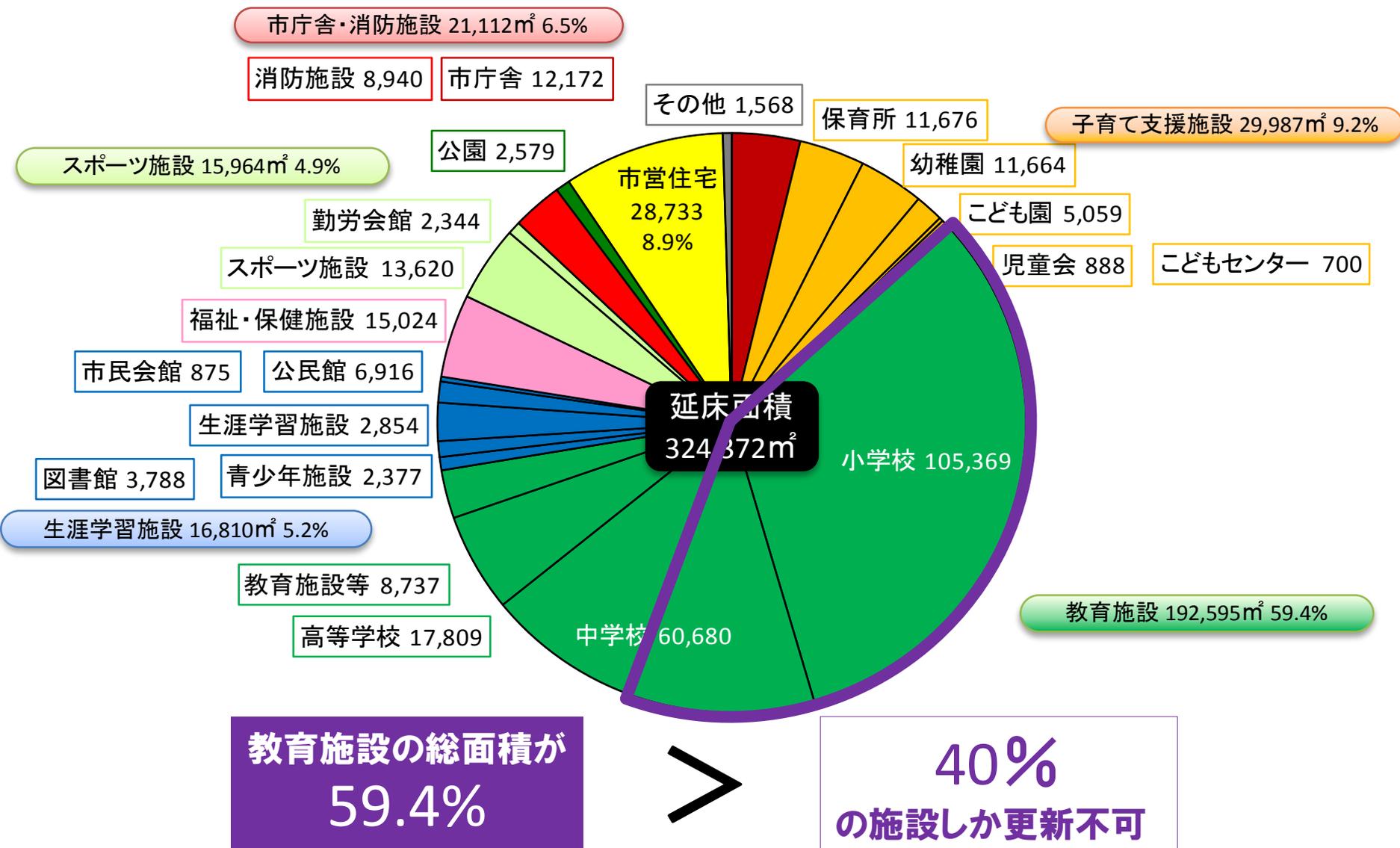
25年間で965億円が必要

40%の施設しか更新不可

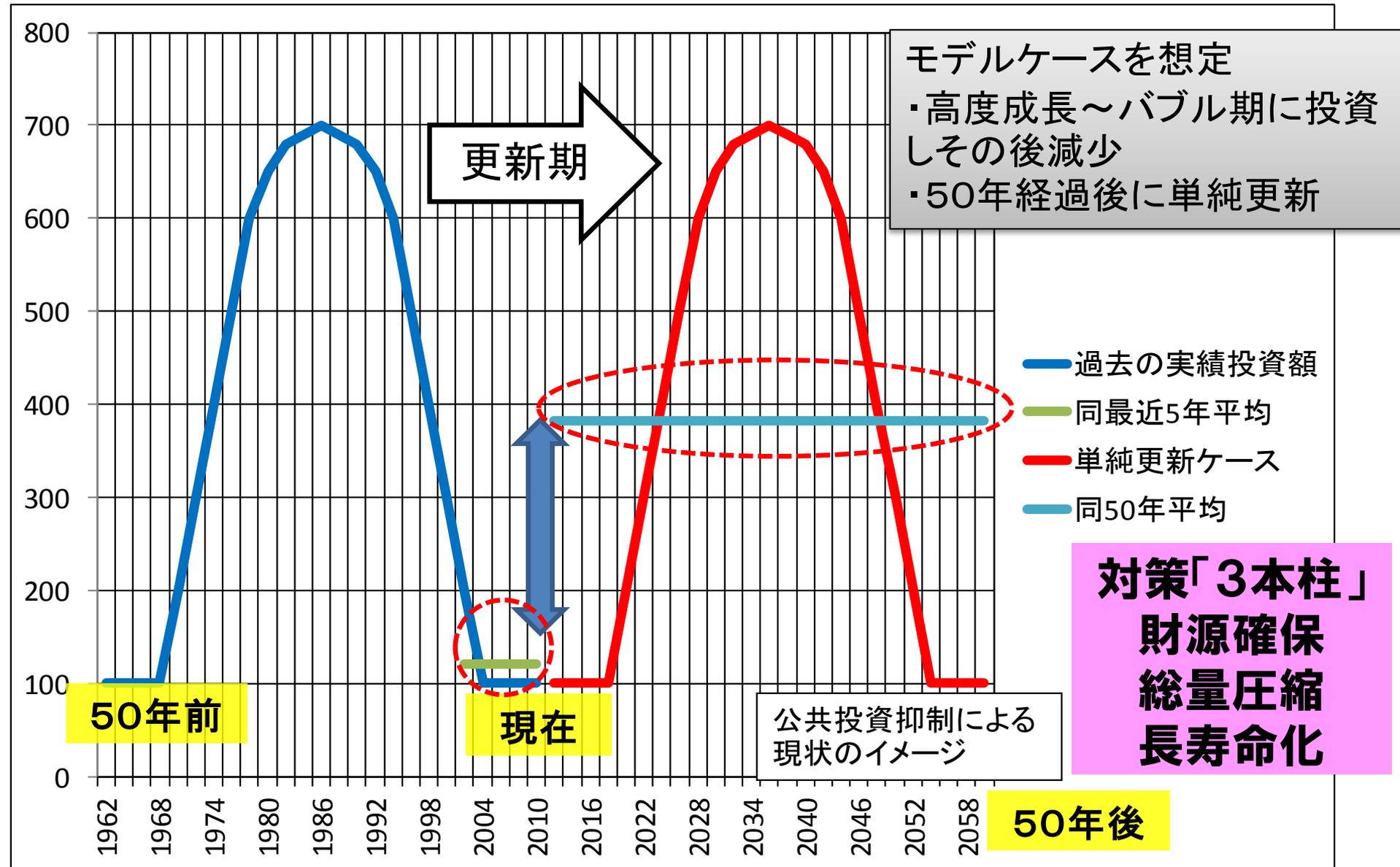
平成17年～21年の間に公共施設に投資した額  
年間平均 約15億円

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

# 40%しか更新できない状況とは・・・



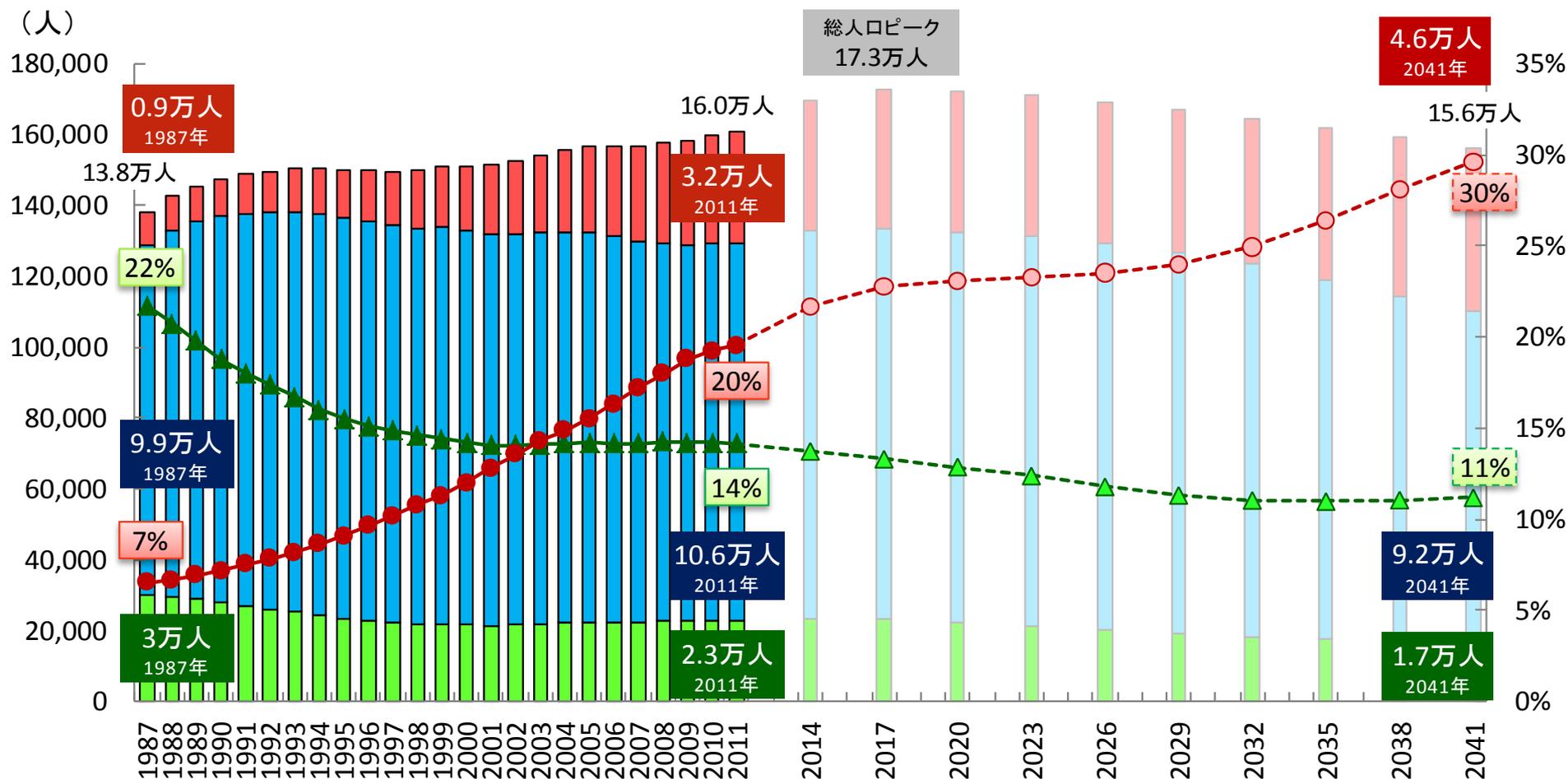
# 公共施設の更新サイクル



# 人口構成の変化

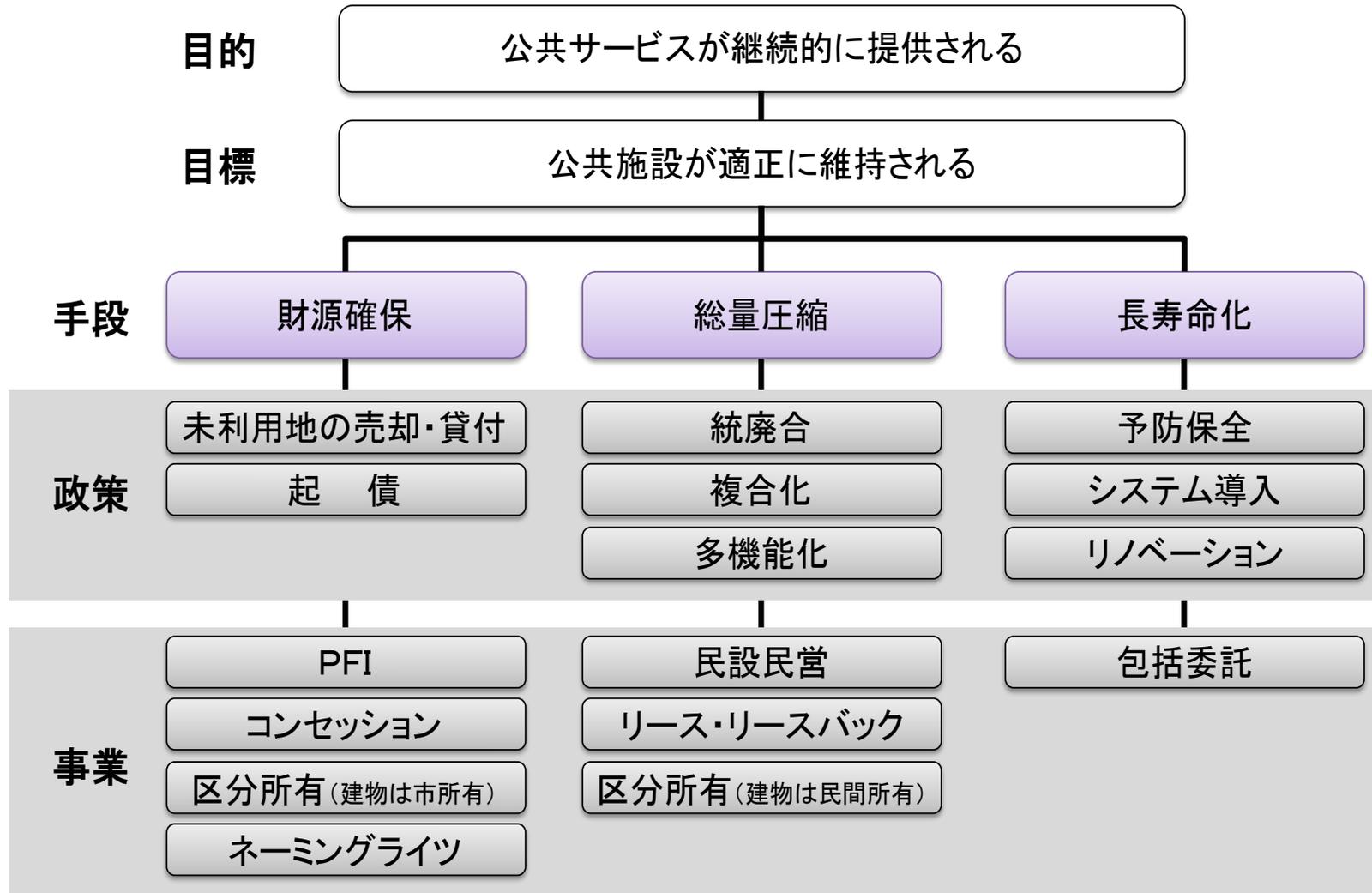
習志野市の人口推計からは  
財源確保として市税収入の増加を見込むことは困難

0～14歳 15～64歳 65歳以上 年少人口比率 高齢人口比率



なぜ

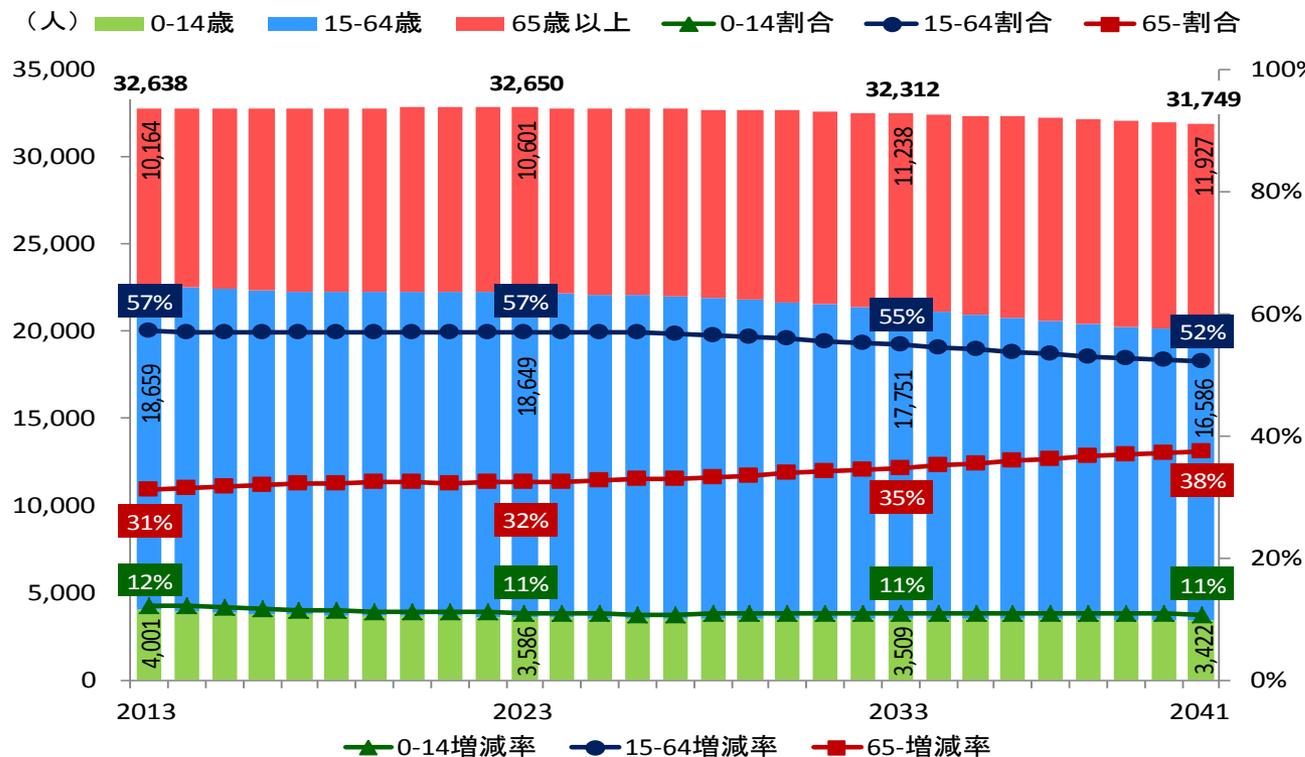
市民の皆さんとこの課題を  
共有しなければなら  
ない  
のでしょうか？



**公共施設老朽化の問題は、建物の維持管理の問題ではなく、毎日の生活や将来のまちづくりに関わる大切なことだからです。**

大久保・泉・本大久保  
・花咲・屋敷地区の人口  
(推計・現状)

# 大久保・泉・本大久保の人口推計 ※H26年からH53年まで

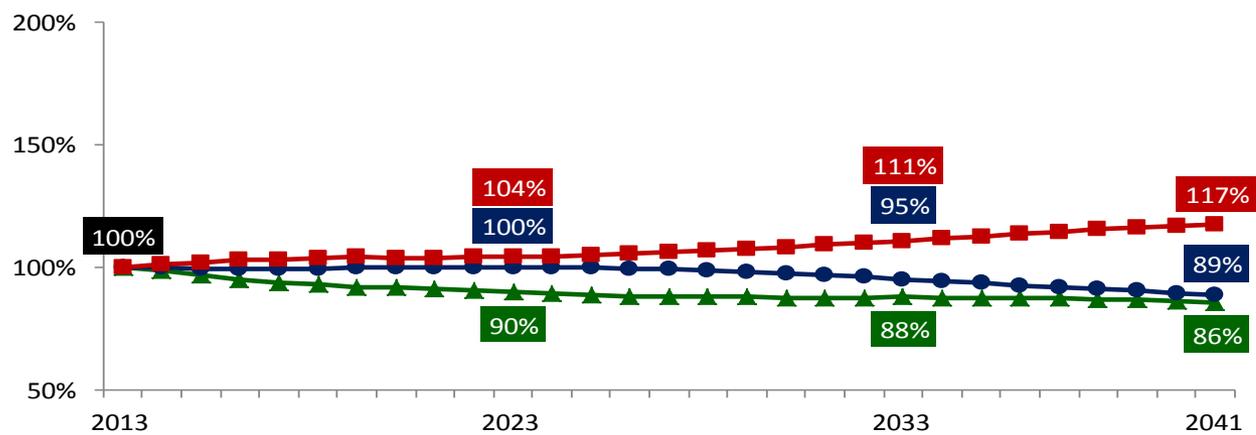


人口総数は  
ほぼ横ばい(微減)。

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。



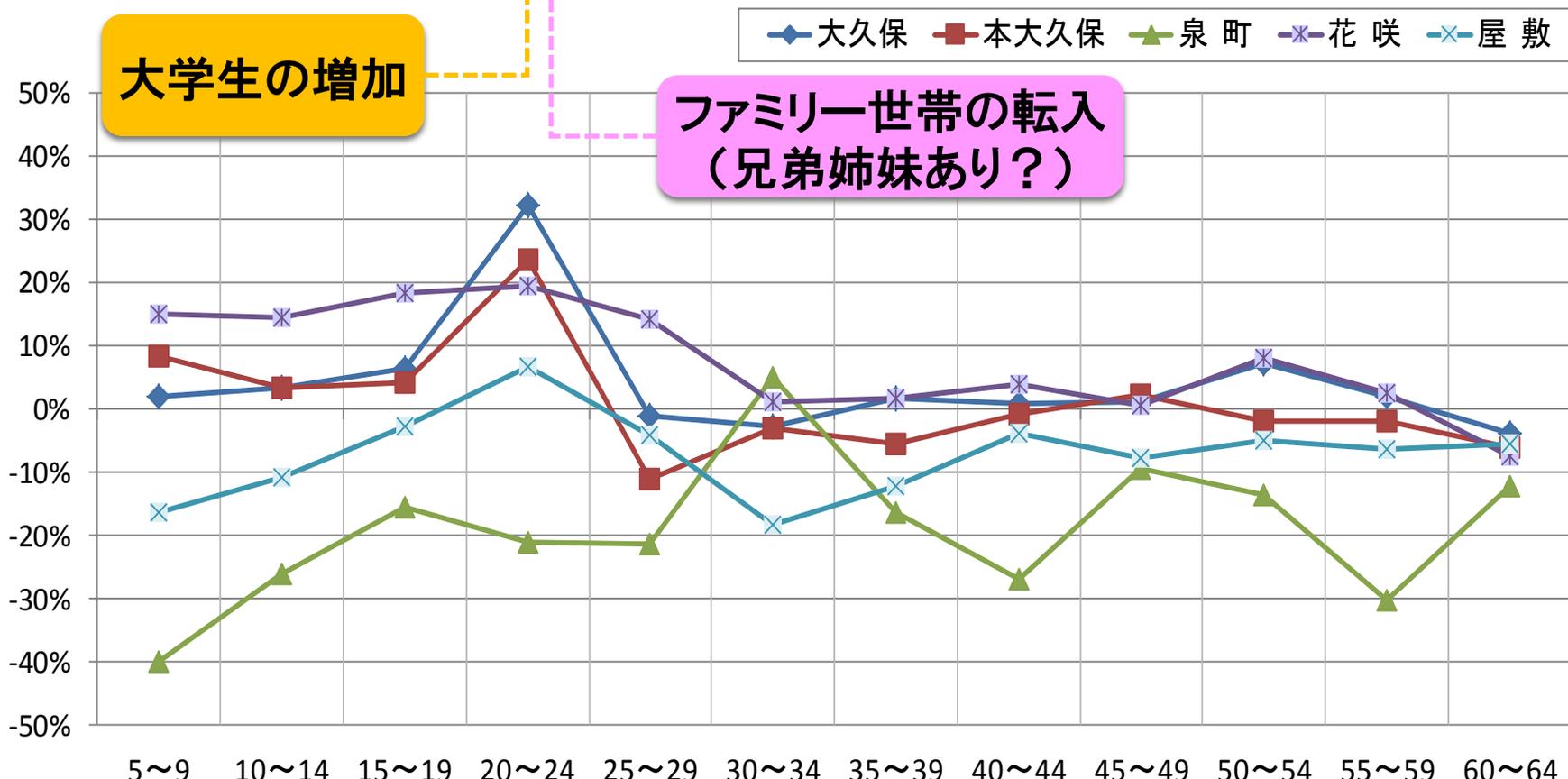
高齢者  
【1.7割増加】

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%	<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%



# 藤崎、鷺沼・鷺沼台地区 の人口 (推計・現状)

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。

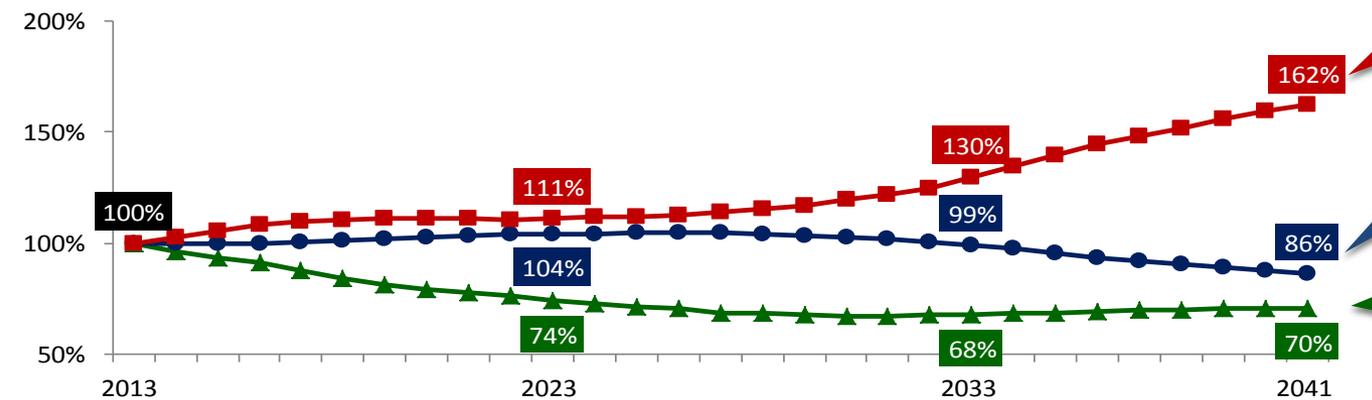
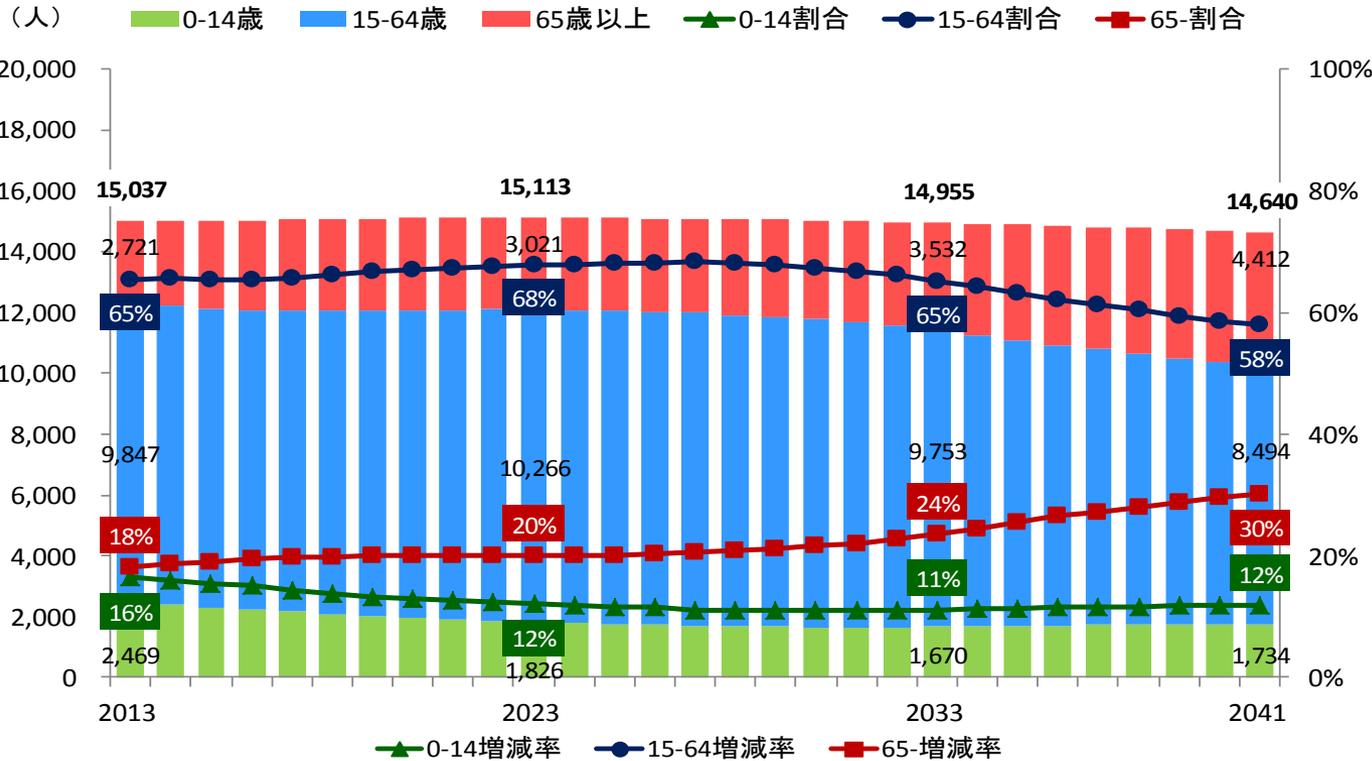
少子化・高齢化は進  
むものの、他地区より  
も傾向は穏やか。

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】

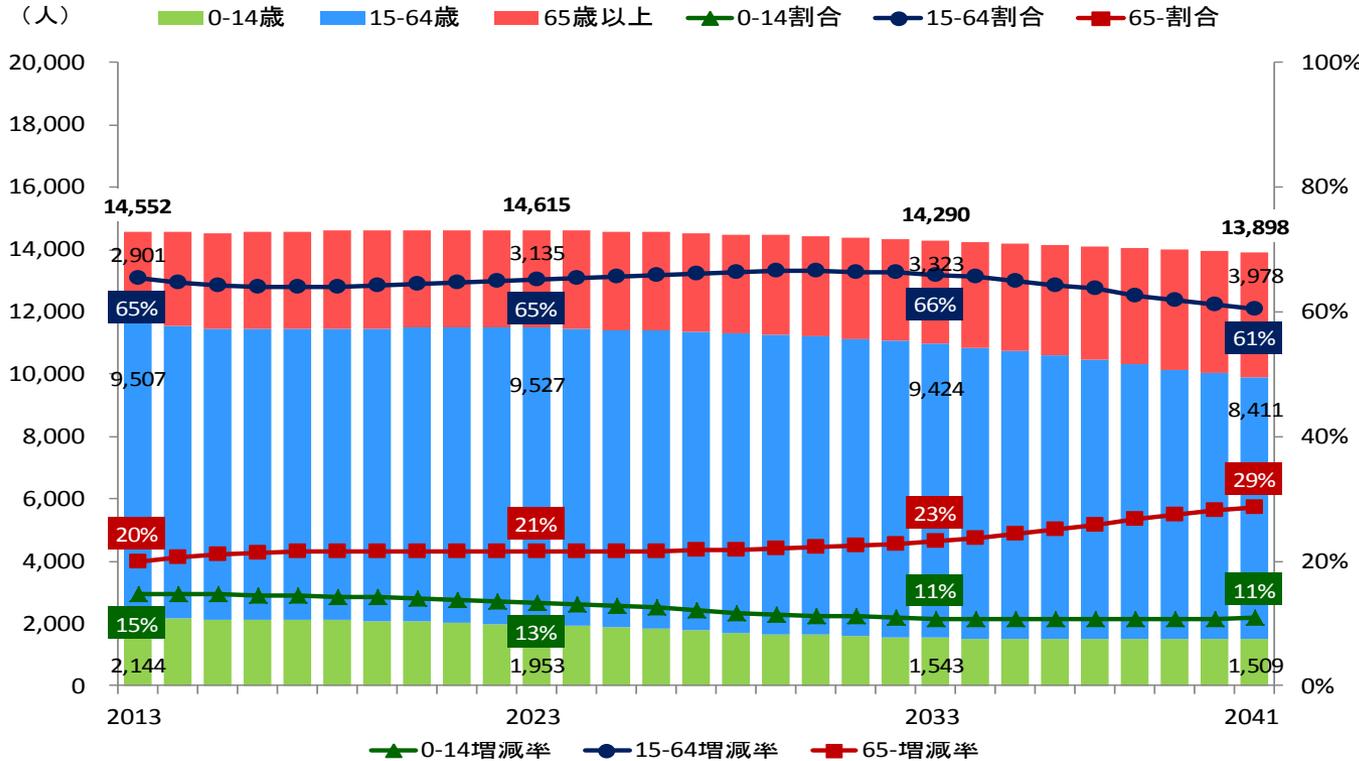
生産年齢  
【第3期から減少】

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

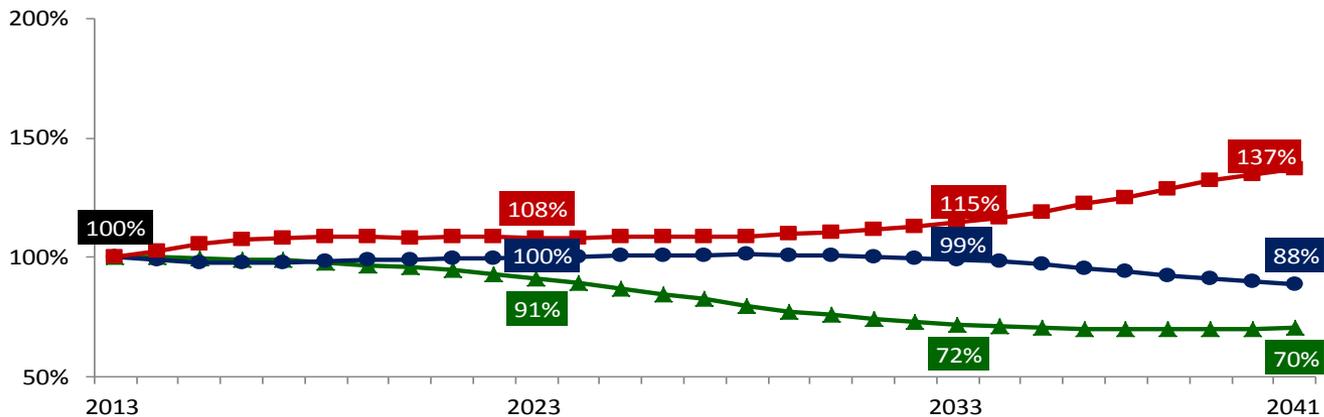
※H26年からH53年まで



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。



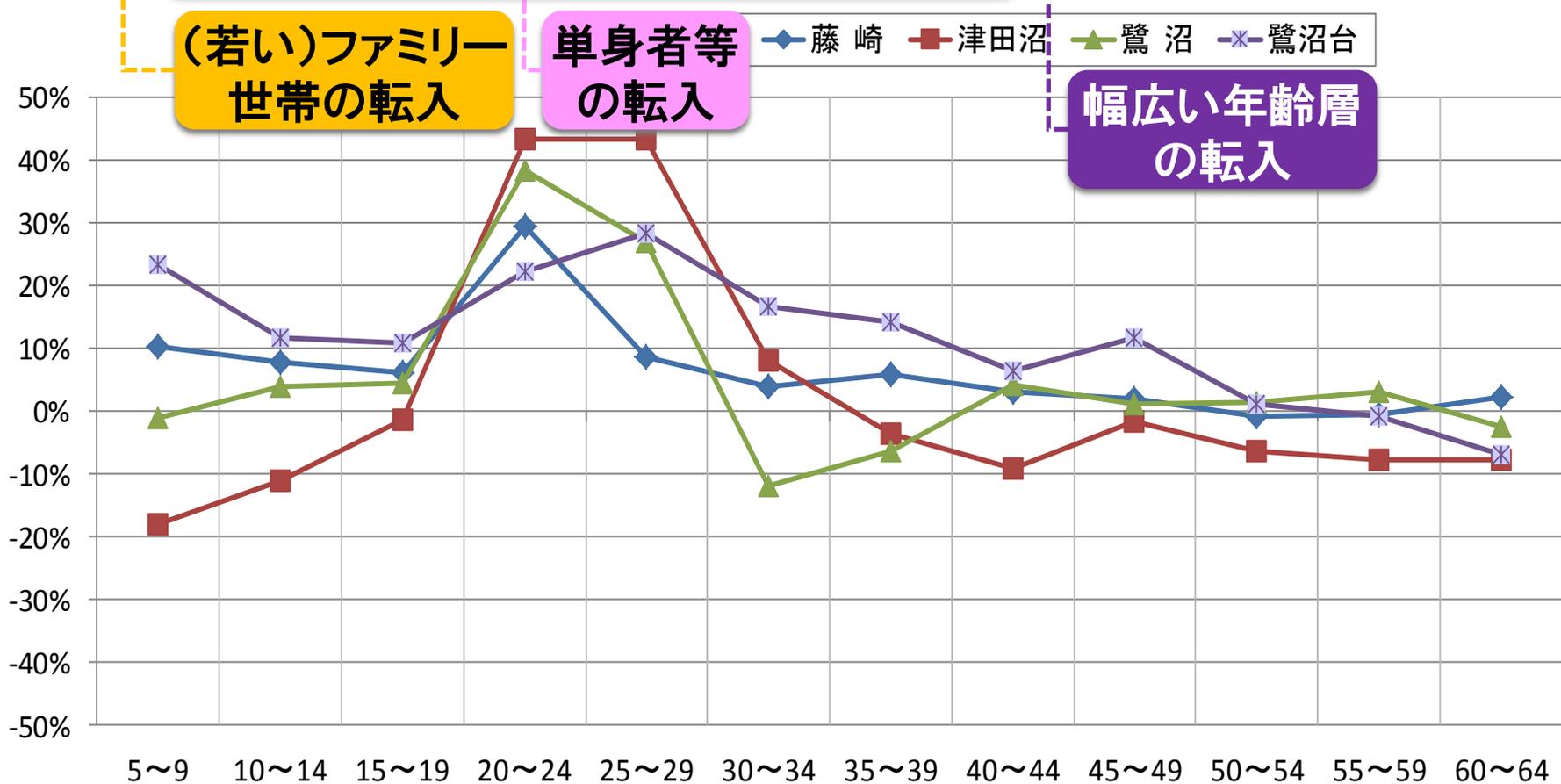
高齢者  
【約4割増加する】

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。



# 公共施設再生計画

# 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」。

⑥大久保・泉・本大久保コミュニティ

⑦本大久保・花咲・屋敷コミュニティ

第1期

第2期

第3期

■ ケース1 ■ ケース2 ■ 共通



大久保保

一部建替(こども園化)

あづまこども会館

勤労会館に複合化

大久保東小

建替

本大久保保・  
本大久保第二保

私立化

屋敷公民館

大久保公民館に複合化

大久保公民館・市民会館・  
勤労会館・大久保図書館

複合化

生涯学習地区センター  
ゆうゆう館

大久保公民館に複合化

済生会 習志野病院 ● 東邦大学 日本大学

大久保  
保育所

泉団地

あづまこども会館

市民プラザ大久保  
第5分団

(みのり幼稚園) ■

大久保小 ●

大久保第二  
保育所

大久保東小

大久保東  
幼稚園

第二中 ●

京成本線

市民会館

大久保公民館

大久保図書館

杉の子こども園 ●

ゆうゆう館  
(生涯学習地区センター)

勤労会館 ●

本大久保保育所 ●

本大久保第二保育所 ●

東部保健  
福祉センター ●

第8分団 ●

屋敷小

屋敷  
幼稚園

第六中

屋敷団地 ●

⑥大久保・泉・本大久保コミュニティ  
⑦本大久保・花咲・屋敷コミュニティ

第1期 第2期 第3期

■ ケース1 ■ ケース2 ■ 共通





### ③藤崎コミュニティ

第1期 第2期 第3期



藤崎図書館

大久保図書館に機能統合  
大久保小

建替 つくし幼  
私立化

第1期 第2期 第3期



藤崎青年館

地域移管・機能停止

# 藤崎コミュニティ

第1期 第2期 第3期

藤崎保

機能統合

藤崎小

建替

藤崎幼

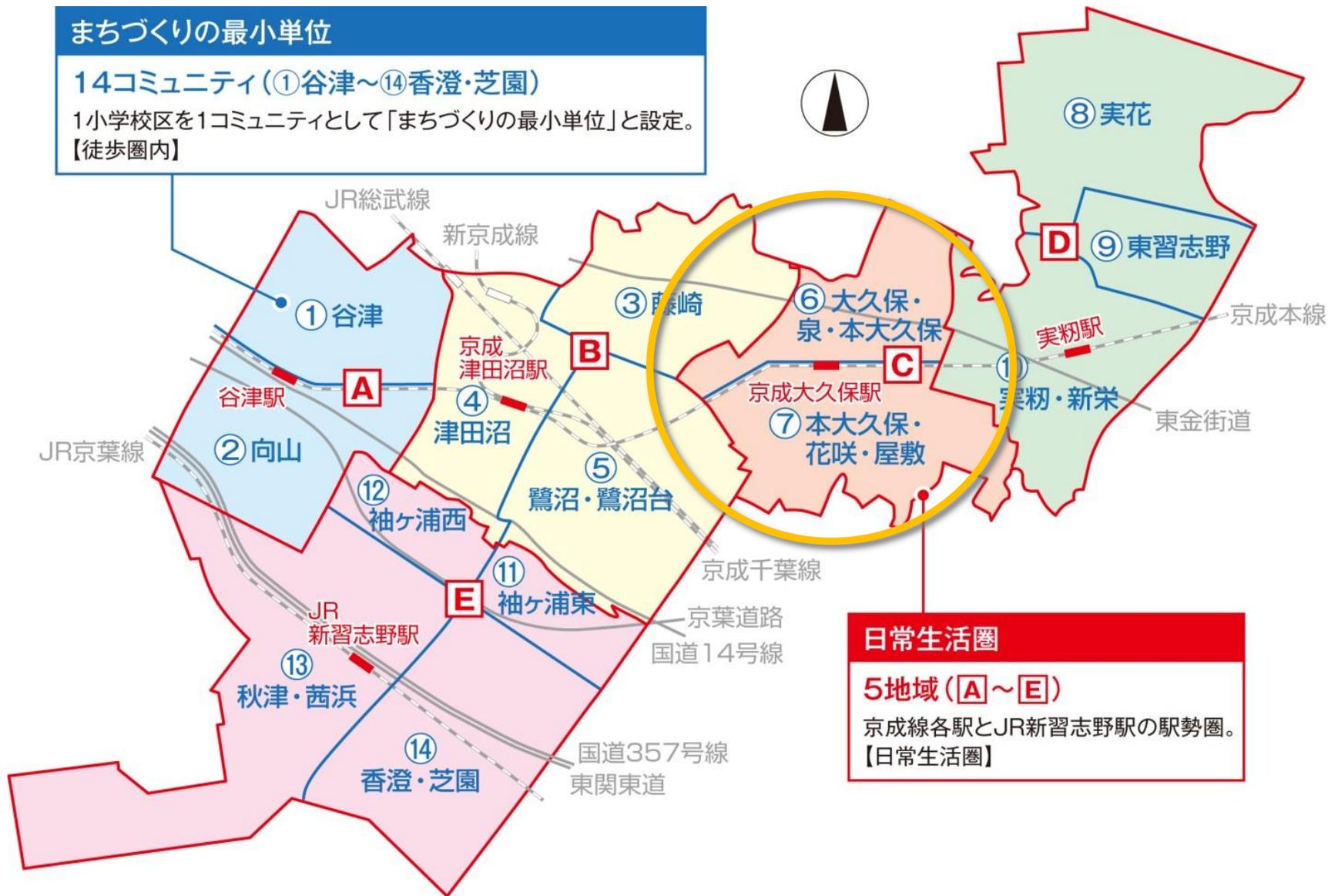
複合化(こども園化)



# 大久保地区 公共施設再生の取組 現状と今後の方向性 (平成26年～31年)

# コミュニティの単位

**まちづくりの最小単位**  
 14コミュニティ(①谷津～⑭香澄・芝園)  
 1小学校区を1コミュニティとして「まちづくりの最小単位」と設定。  
 【徒歩圏内】



**日常生活圏**  
 5地域 (A～E)  
 京成線各駅とJR新習志野駅の駅勢圏。  
 【日常生活圏】

施設のタイプ

全市利用施設

【C】京成大久保 駅勢圏

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。



市民会館

表現する



勤労会館

運動する

働く



※イメージ図

大久保図書館+大久保公民館

学習する

(仮) 豊かなくらしを総合的に演出する場所

表現する

運動する

働く

子育て

学習する

施設のタイプ

地域利用施設

⑥ 大久保・泉・本大久保  
コミュニティ

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



あづまこども会館

子育て

集会施設



市民プラザ大久保



大久保東小



大久保東幼稚園



大久保保育所（こども園へ）  
・大久保第二保育所



杉の子こども園

施設のタイプ

地域利用施設

⑦ 本大久保・花咲・屋敷 コミュニティ

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



大久保公民館

学習する



屋敷公民館

学習する



ゆうゆう館

学習する 集会機能



大久保図書館

学習する



屋敷小



第六中



屋敷幼稚園



本大久保保育所（私立化）

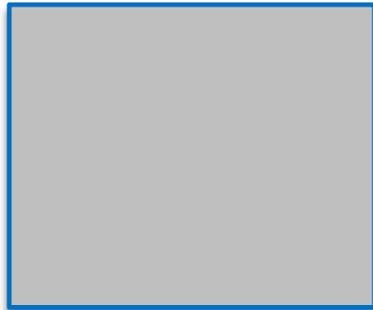
・本大久保第二保育所

# 施設のタイプ

## 地域利用施設

### ③ 藤崎コミュニティ

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



藤崎青年館

集会機能



ふれあいセンター

集会機能



藤崎図書館

学習する



第五中



藤崎小・大久保小



藤崎・つくし幼稚園



藤崎保育所

# 機能集約施設

## 藤崎図書館 (藤崎6丁目20番11号)

貸出冊数	110,381冊		
延床面積	878m <sup>2</sup>	敷地面積	856.7m <sup>2</sup>
建築	1992年(平成4年度)		
所管	生涯学習部社会教育課		
路線価	110千円/m <sup>2</sup> (北側道路)		
推定土地価格 (敷地面積×路線価)	約94,240千円		



### 現状

- 年間貸出冊数は、市内図書館4館のうち最も少ない。
- 駐車場は2台分しかなく、狭いため、駐車しづらい。
- 指定管理者制度により、民間企業に運営を任せている。
- 築造後20年が経過し、今後、設備更新が必要となる。
- 児童書蔵書数、児童用閲覧席数は市内図書館で最多。
- 児童閲覧室と一般閲覧室が完全に分離されているため、気兼ねなく利用できる。

## 今後の方向性

- 大久保図書館と機能統合して、全市利用施設である中心図書館にする。
- 子どもが利用しやすい環境は新しい大久保図書館に引継ぐ。
- 消防署は藤崎図書館の機能集約後も残る。
- 周辺状況から商業系利用は需要がないことから、NPO法人等による公的な利用を検討。

## 図書館統合後の利活用例

- NPO法人が運営する民間図書館
- 地域の人々が集うコミュニティ・カフェ
- フリースクール
- 民間学童保育施設
- 小型電気自動車等のカーシェアリング

地域のニーズと  
運営者のマッチング次第



## 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)

利用者数	のべ58,730人		
延床面積	909m <sup>2</sup>	敷地面積	1647.3m <sup>2</sup>
建築	1968年(昭和43年度)		
所管	生涯学習部社会教育課		
路線価	110千円/m <sup>2</sup> (北側道路)		
推定土地価格	(敷地面積×路線価)		約181,200千円



### 現状

- 指定管理者制度により、地域の運営委員会が運営を行っている。
- 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。
- 税金の投入を行わず、地域にて資金を集め、自主的に運営していく選択肢もあるが、合意形成を行うのは難しい。

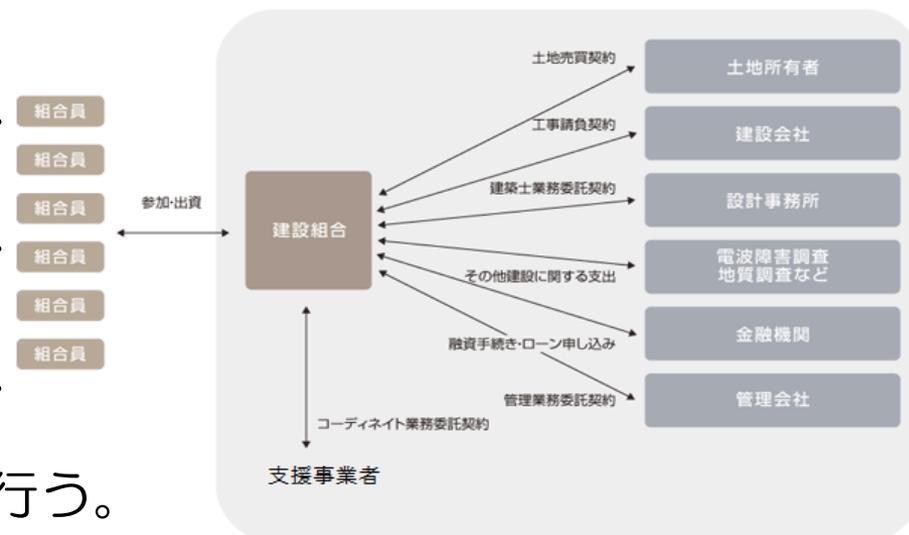
## 今後の方向性

- 原則として、貸付及び売却による民間利用を行う。
- 周辺環境に調和し、社会的に意義のある民間活用を行う。
- 建替や長寿命化改修、維持管理の継続に対して、税金の投入は難しい。

## 集会機能・生涯学習機能の維持方法一例

### 1. 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」

- 自ら当該土地を活用し、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、住宅を取得し管理していく方式。
- マンション等でとられている方式で、外部機関との調整や入居者間の意見調整・合意形成を行いながら開発を行う。



### 2. 民間事業者を活用策を募集し、公共スペースを維持する方式

- ゆいまーる習志野（福祉施設）、市民プラザ大久保（生涯学習施設）、実籾5丁目市有地活用事業（集会機能）

## 屋敷公民館 (屋敷3丁目13番13号)

利用者数	のべ19,479人		
延床面積	339m <sup>2</sup>	敷地面積	720.4m <sup>2</sup>
建築	1977年(昭和52年度)		
所管	生涯学習部社会教育課		
路線価	88千円/m <sup>2</sup> (東側道路)		
推定土地価格 (敷地面積×路線価)	約63,400千円		



### 現状

- のべ利用者数・利用件数は市内公民館のうち最少。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。

### 今後の方向性

- 高層の建物が建てられない地域であり、大通りにも面しておらず、敷地も広くないため、売却・貸付による民間利用は期待薄。
- 地域の皆さんと十分相談し、町会所有の集会施設として地域移管を考える。ただし耐用寿命が近づいていることも勘案し、解体して災害時の避難場所・公園としての利用も選択肢としては考えられる。

## あづまこども会館 (泉町2丁目1番36号)

利用者数	のべ15,708人		
延床面積	241m <sup>2</sup>	敷地面積	168.5m <sup>2</sup>
建築	1975年(昭和50年度)		
所管	生涯学習部青少年課		
路線価	105千円/m <sup>2</sup> (南側道路)		
推定土地価格 (敷地面積×路線価)	約17,690千円		



### 現状

- 年間利用者数は、幼児・小中学生・一般の全ての区分で減少しており、市民プラザ大久保の開館(H25)以降は、大幅に減少している。
- 園庭は無く、室内での活動のみとなっている。
- 利用者の約2割は一般の利用となっている。

### 今後の方向性

- 隣接する国有地が売却対象となっており、一体的活用により有効活用可能。
- 市内唯一の児童館として、中央公園と一体化することにより機能強化。

# 中央公園隣接施設





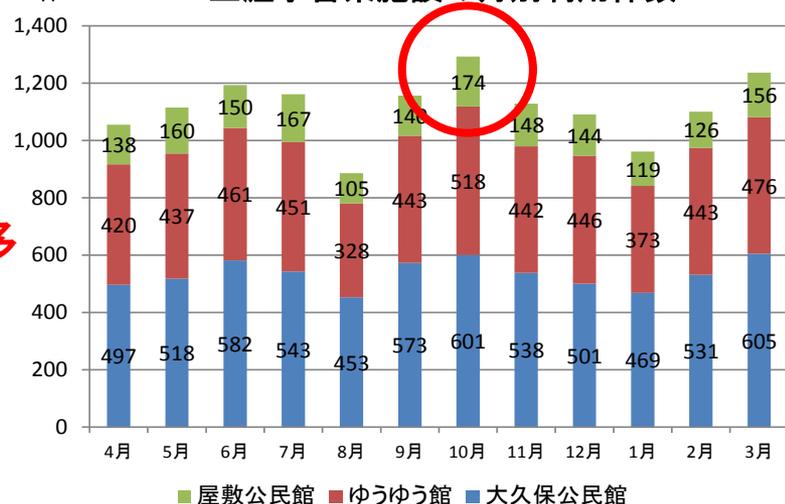
# 稼働率を踏まえた諸室数の検討

## 1. 部屋数

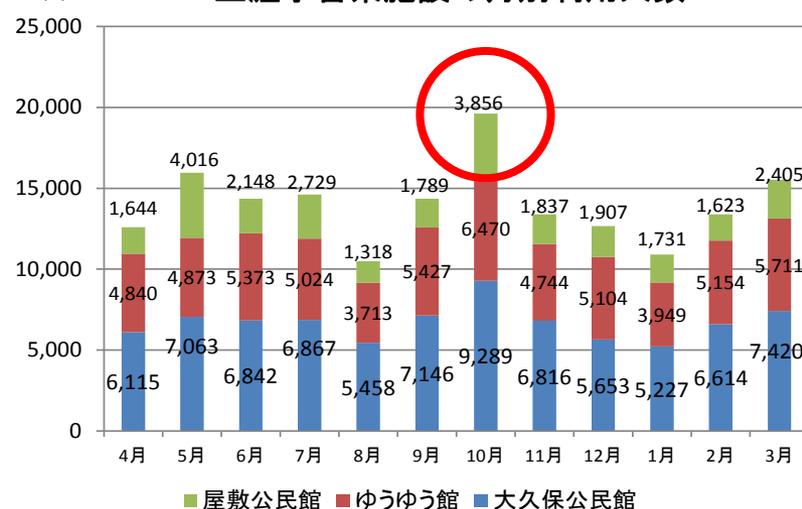
(室)	大久保公民館・市民会館	屋敷公民館	ゆうゆう館	勤労会館	あづまこども会館	合計
①会議・講座系室	4	1	4	2	—	11
②集会室系	1	—	2	1	—	4
③和室	2	1	1	4	—	8
④調理室	1	1	1	—	—	3
⑤幼児室/遊戯室	—	1	—	—	1	2
⑥体育館	—	—	—	1	—	1
⑦トレーニング室	—	—	—	1	—	1
⑧図書室	—	—	—	—	1	1

## 2. 前提条件

生涯学習系施設の月別利用件数



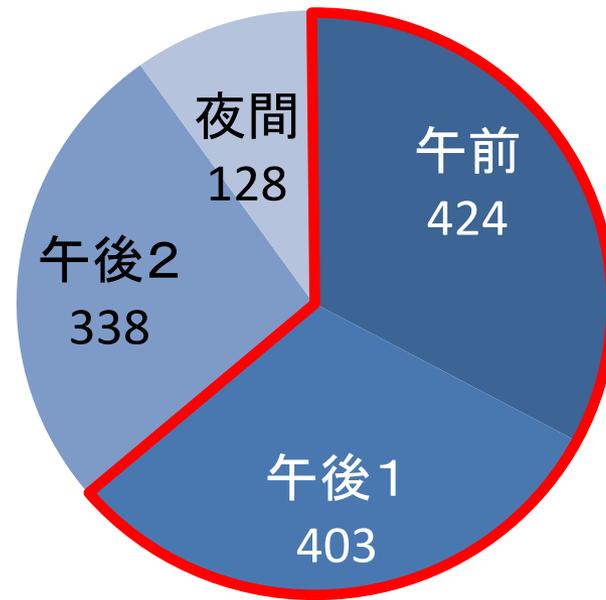
生涯学習系施設の月別利用人数



**10月**  
の利用が最多

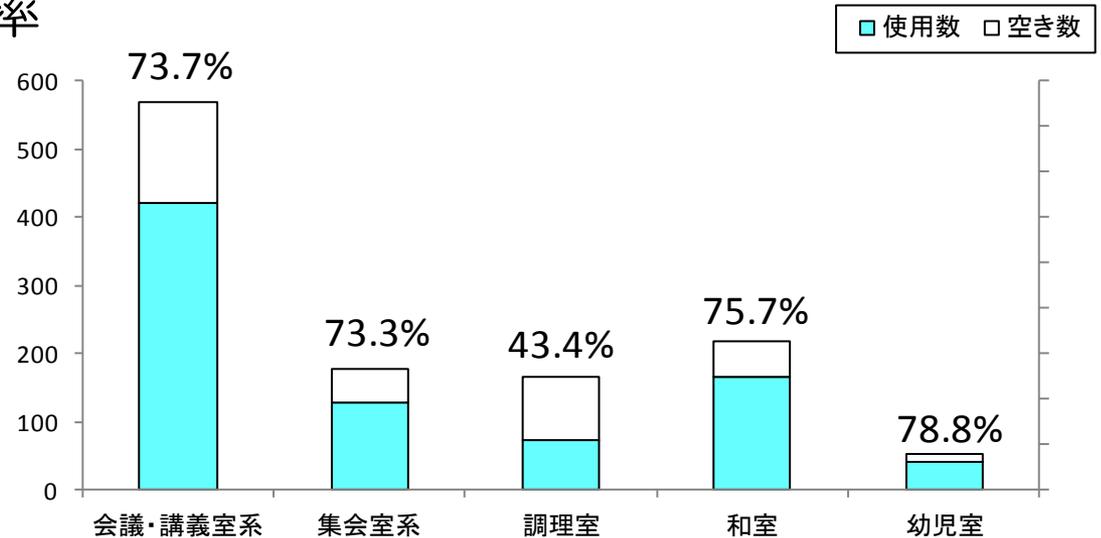
# 稼働率を踏まえた諸室数の検討

## 3. 1日当たりの利用状況



**午前・午後1** (13時~15時)  
の利用が最多(64%)

## 4. 「午前」「午後1」の稼働率



## 稼働率から踏まえた諸室数の検討

## 4. 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

- 利用者1人当たりの必要面積の算定

2

- 諸室ごとの利用1件当たりの利用者数の算定

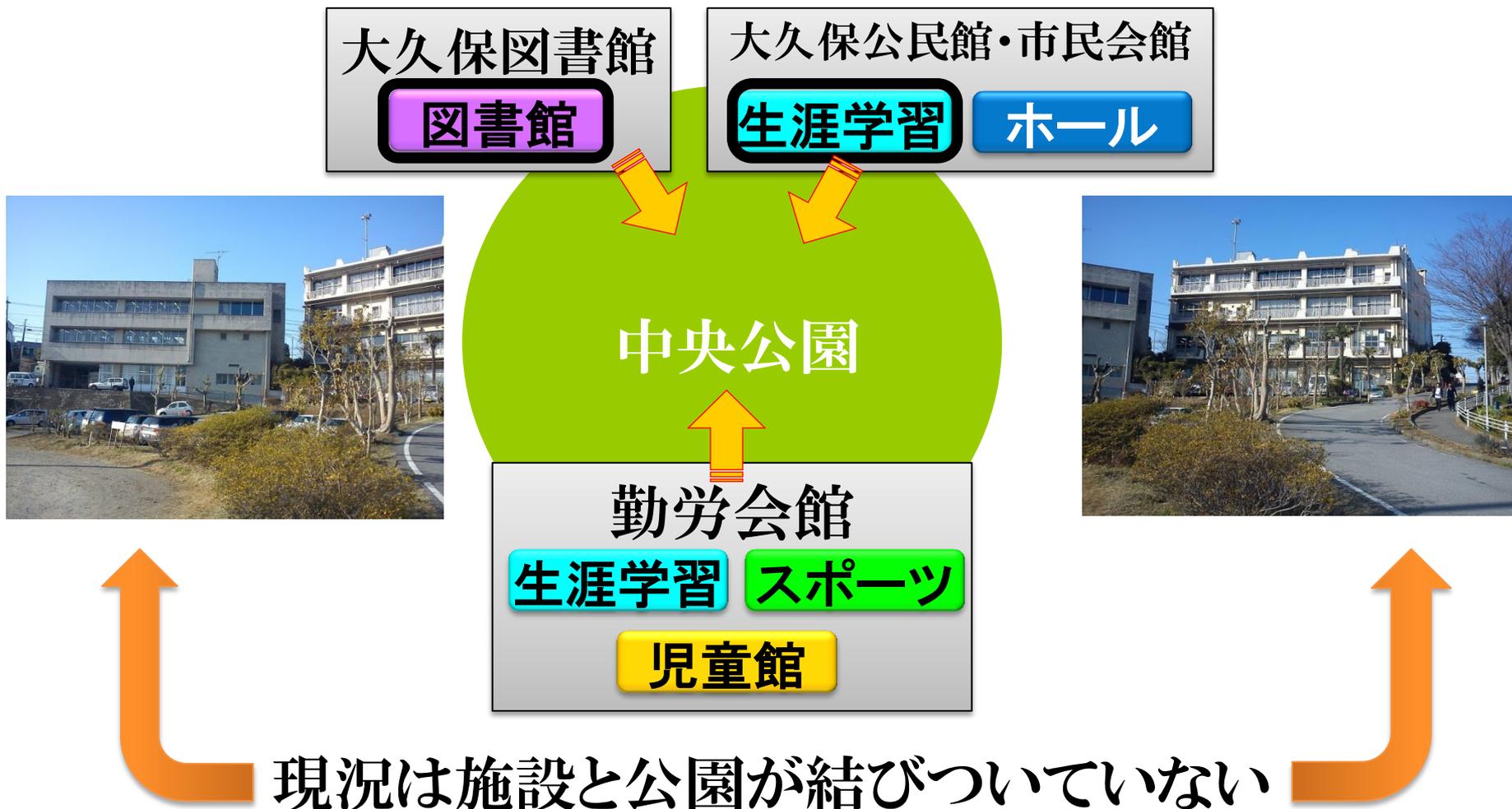
3

- 利用実態に基づいた各諸室規模の設定



	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>	—	—	—

# 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



現況は施設と公園が結びついていない

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。

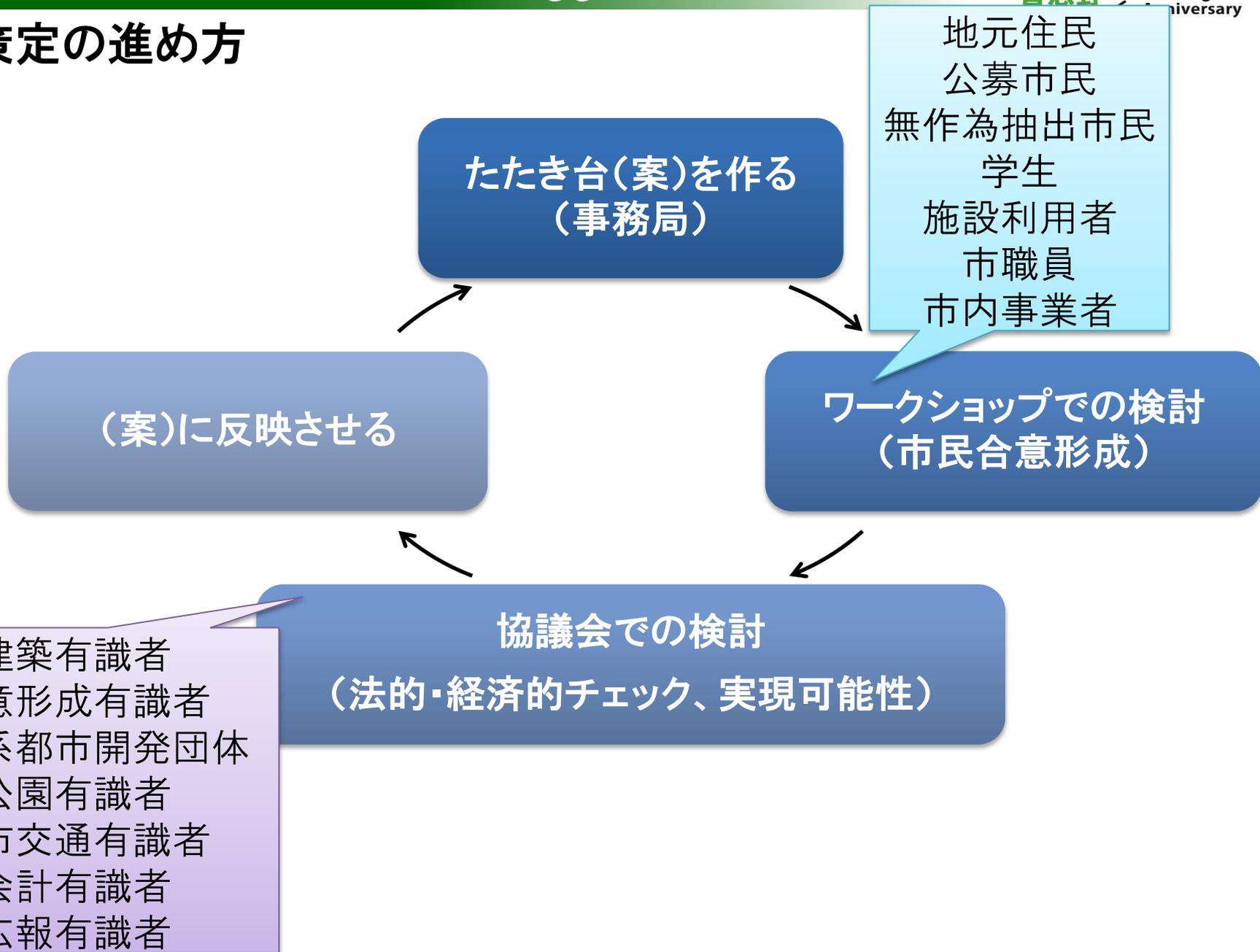


## これまでの検討

- **これまでの検討は、機能の集約をいかに行うか検討を重ねました。**
- **このことをベースに、中央公園を中心とした施設にどのような機能が、これから必要かを考えていきたいと思います。**
- **ワークショップ等の手法を用いて、意見をまとめていきます。**

# これからの検討

# 計画策定の進め方





# お問い合わせは・・・

習志野市教育委員会 社会教育課  
(仮庁舎2階)

電話: 047-453-9382

メール: [manabi@city.narashino.lg.jp](mailto:manabi@city.narashino.lg.jp)

習志野市 資産管理課  
(仮庁舎2階)

電話: 047-453-7365

メール: [zaikan@city.narashino.lg.jp](mailto:zaikan@city.narashino.lg.jp)

