

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)

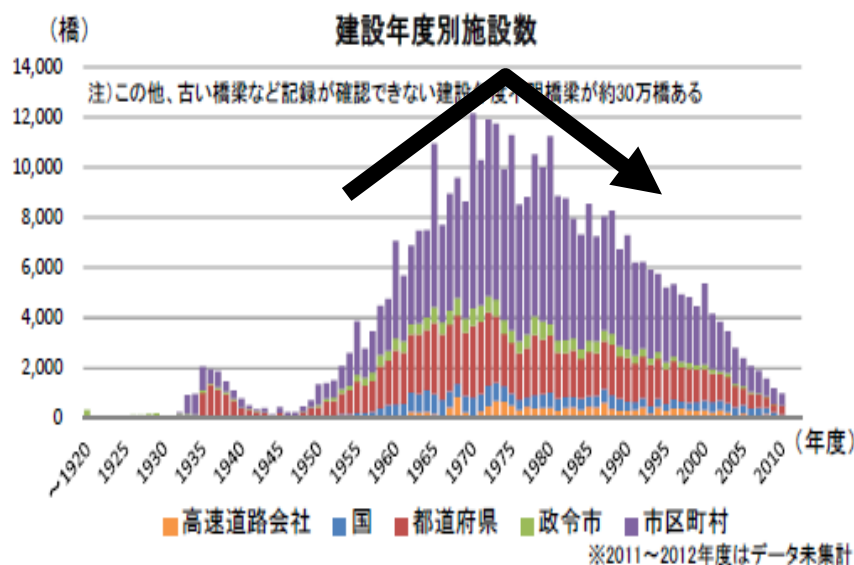
1974 (昭和49)
習志野高校



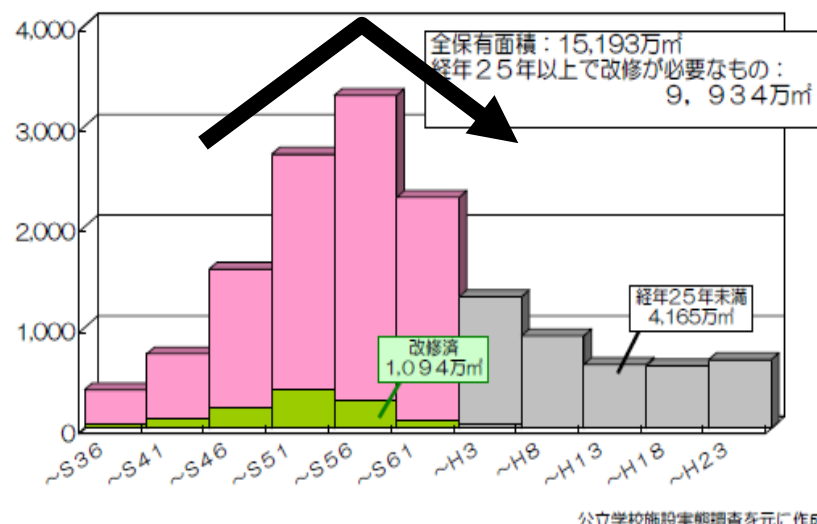
時がたてば老朽化が進む。建替えが必要。

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



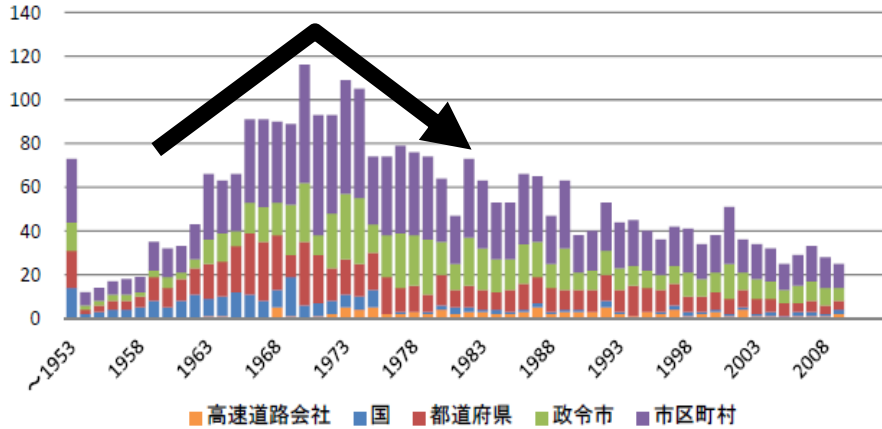
学校施設の建設実績



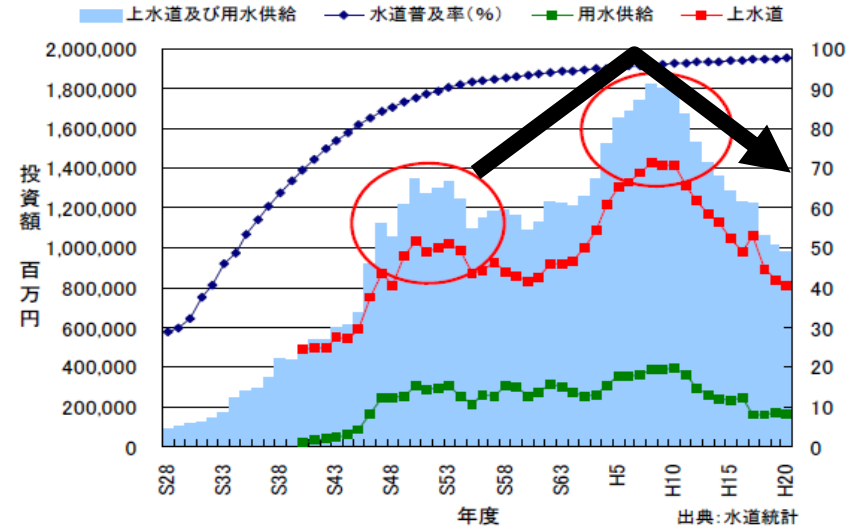
日本のインフラは1970年代前後に集中して建設され、老朽化が進んでいる。

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

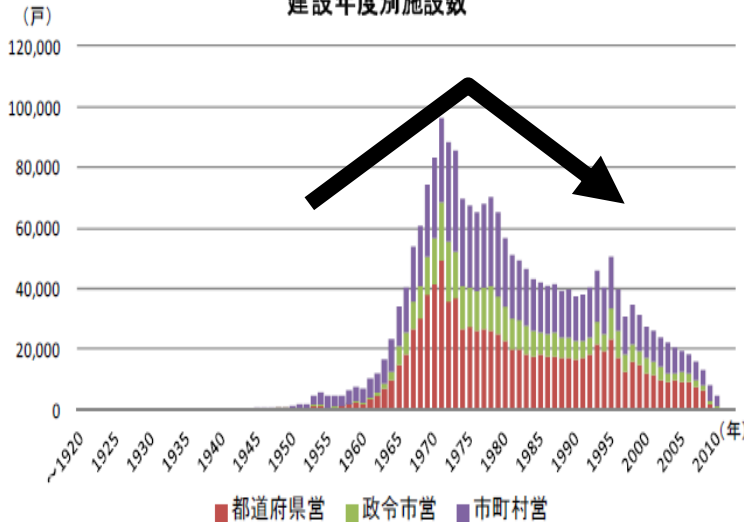


水道投資実績

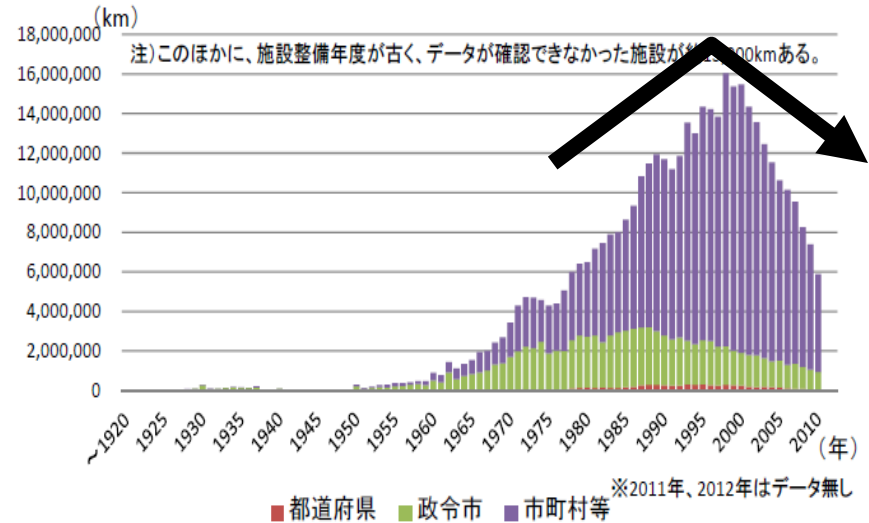


公営住宅建設実績

建設年度別完成戸数



下水道（管）建設実績





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。

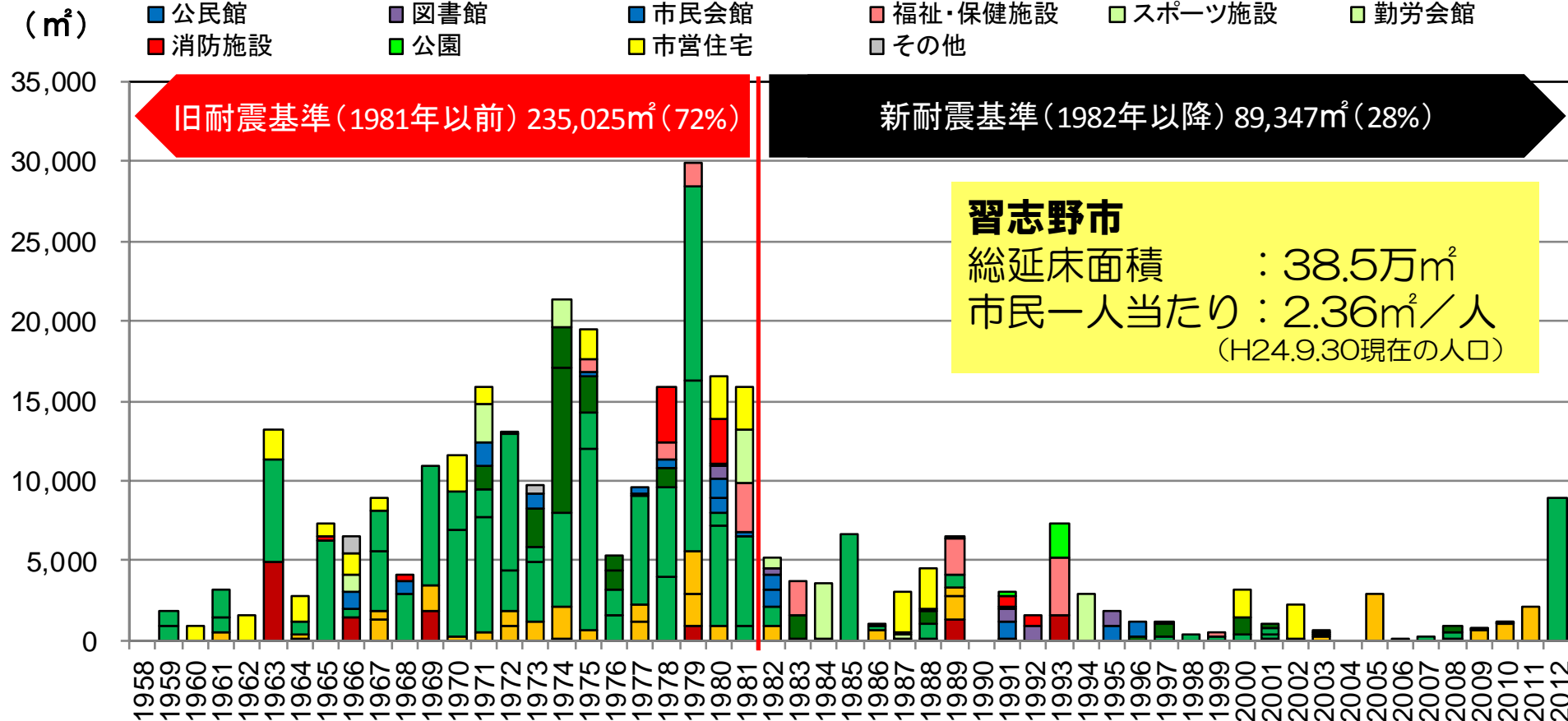


**子や孫、ひ孫の世代に至るまで
負担を先送りせず
より良い資産を次世代に
引き継ぐためです。**

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%)

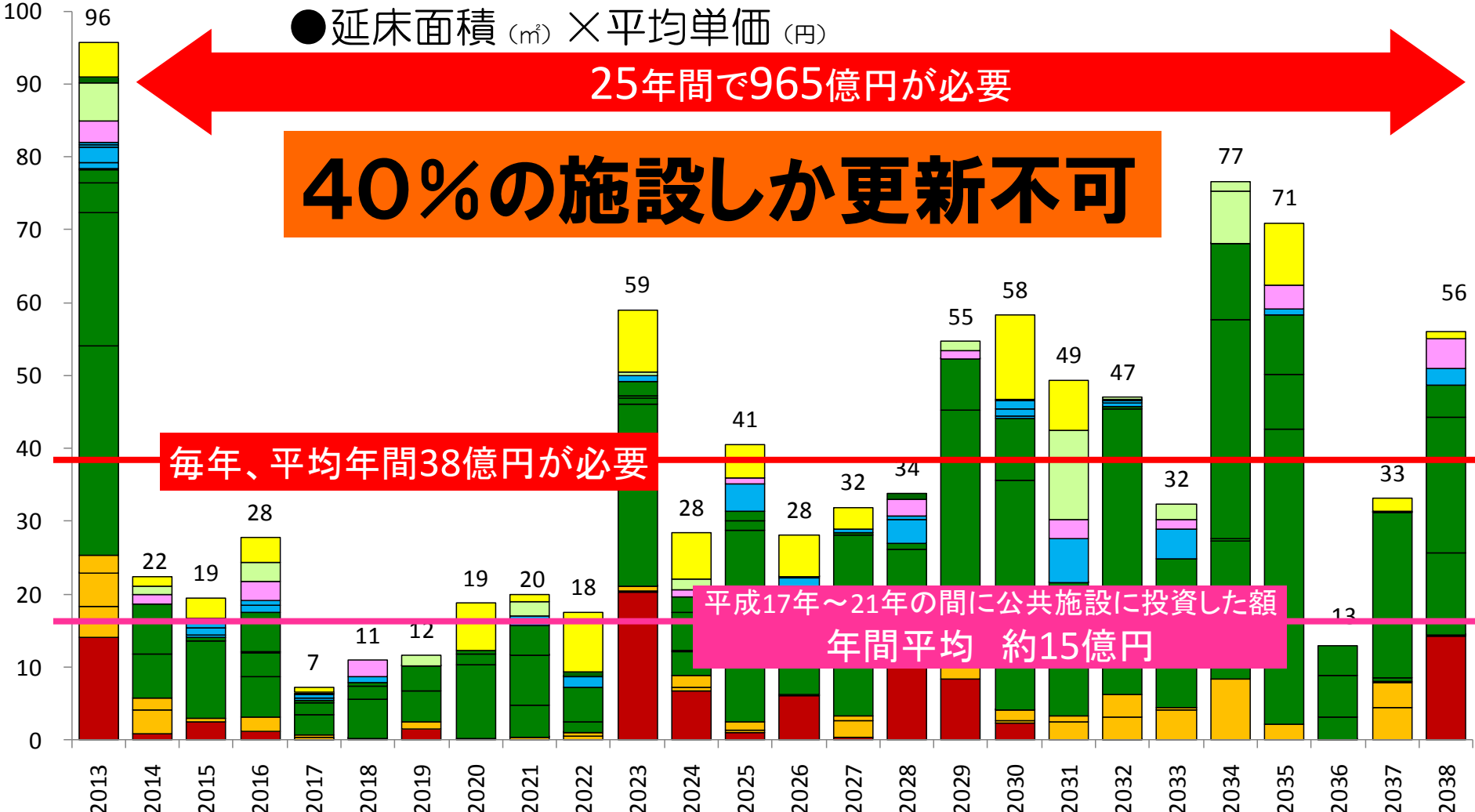
築29年以下 73,383㎡ (23%)

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）



- 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・・・

市庁舎・消防施設 21,112㎡ 6.5%

消防施設 8,940 市庁舎 12,172

その他 1,568

保育所 11,676

子育て支援施設 29,987㎡ 9.2%

スポーツ施設 15,964㎡ 4.9%

公園 2,579

市営住宅 28,733 8.9%

幼稚園 11,664

勤労会館 2,344

こども園 5,059

スポーツ施設 13,620

児童会 888

こどもセンター 700

福祉・保健施設 15,024

市民会館 875

公民館 6,916

延床面積 324,372㎡

小学校 105,369

生涯学習施設 2,854

図書館 3,788

青少年施設 2,377

生涯学習施設 16,810㎡ 5.2%

教育施設等 8,737

高等学校 17,809

中学校 60,680

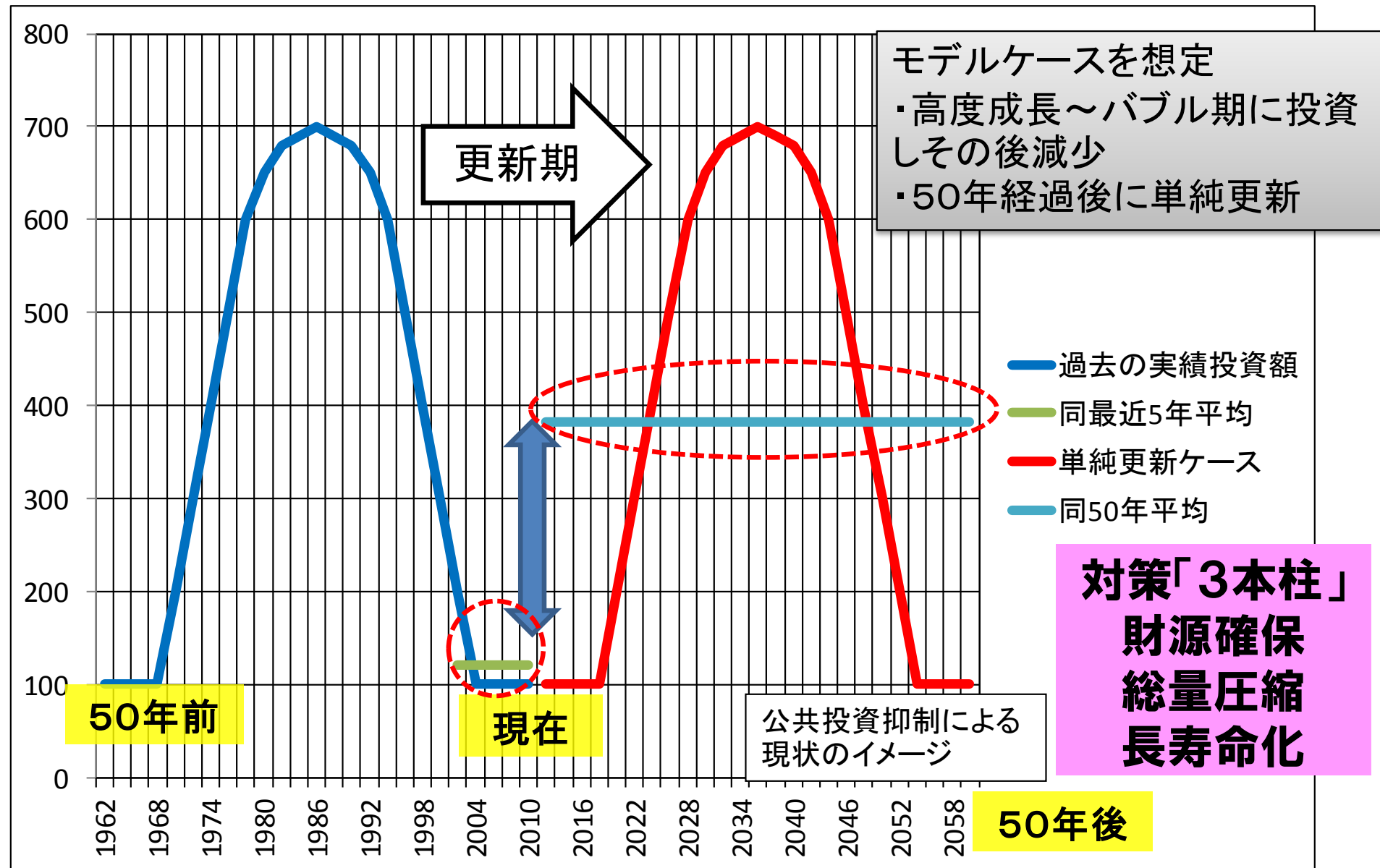
教育施設 192,595㎡ 59.4%

教育施設の総面積が 59.4%



40% の施設しか更新不可

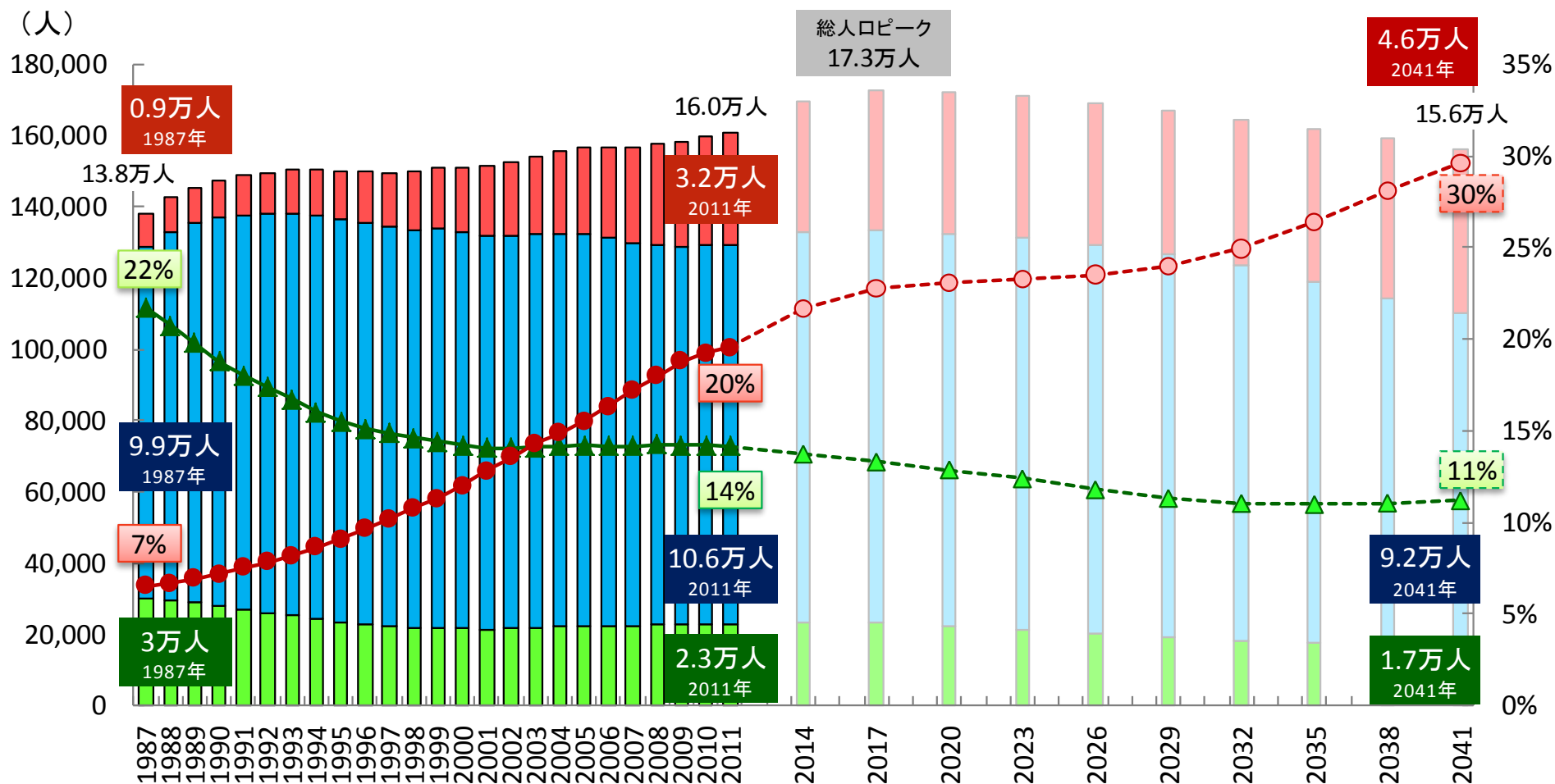
公共施設の更新サイクル



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

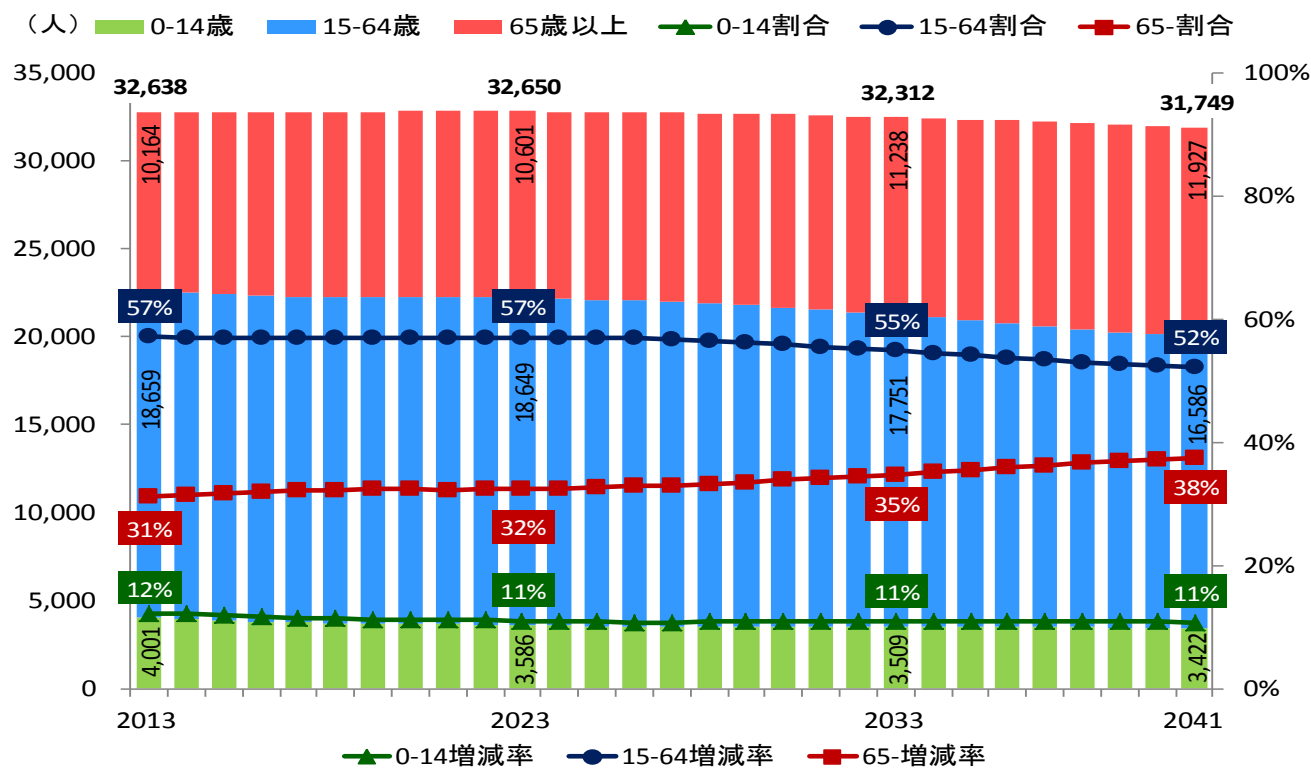
市民の皆さんとこの課題を
共有しなければなら
ない
のでしょうか？



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

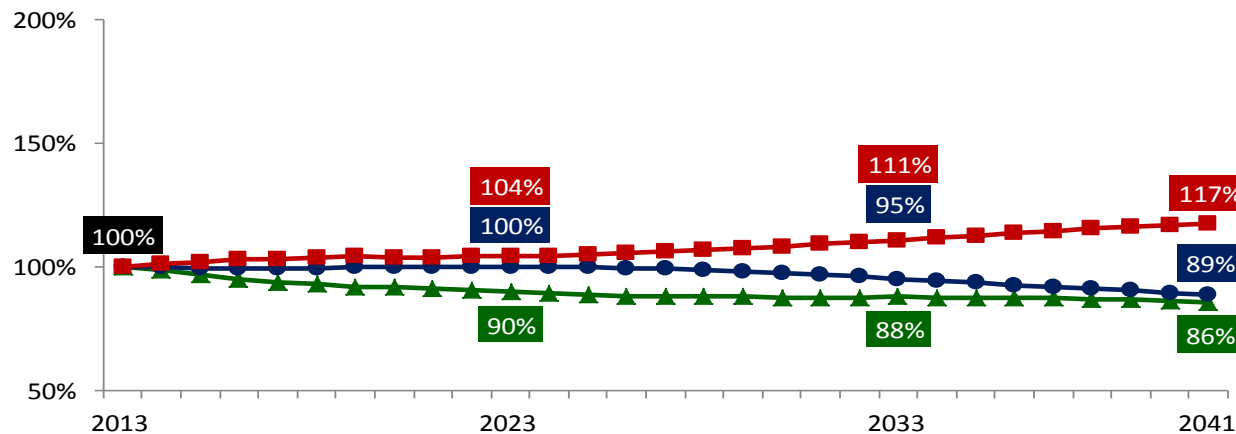


人口総数は
ほぼ横ばい(微減)。

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。



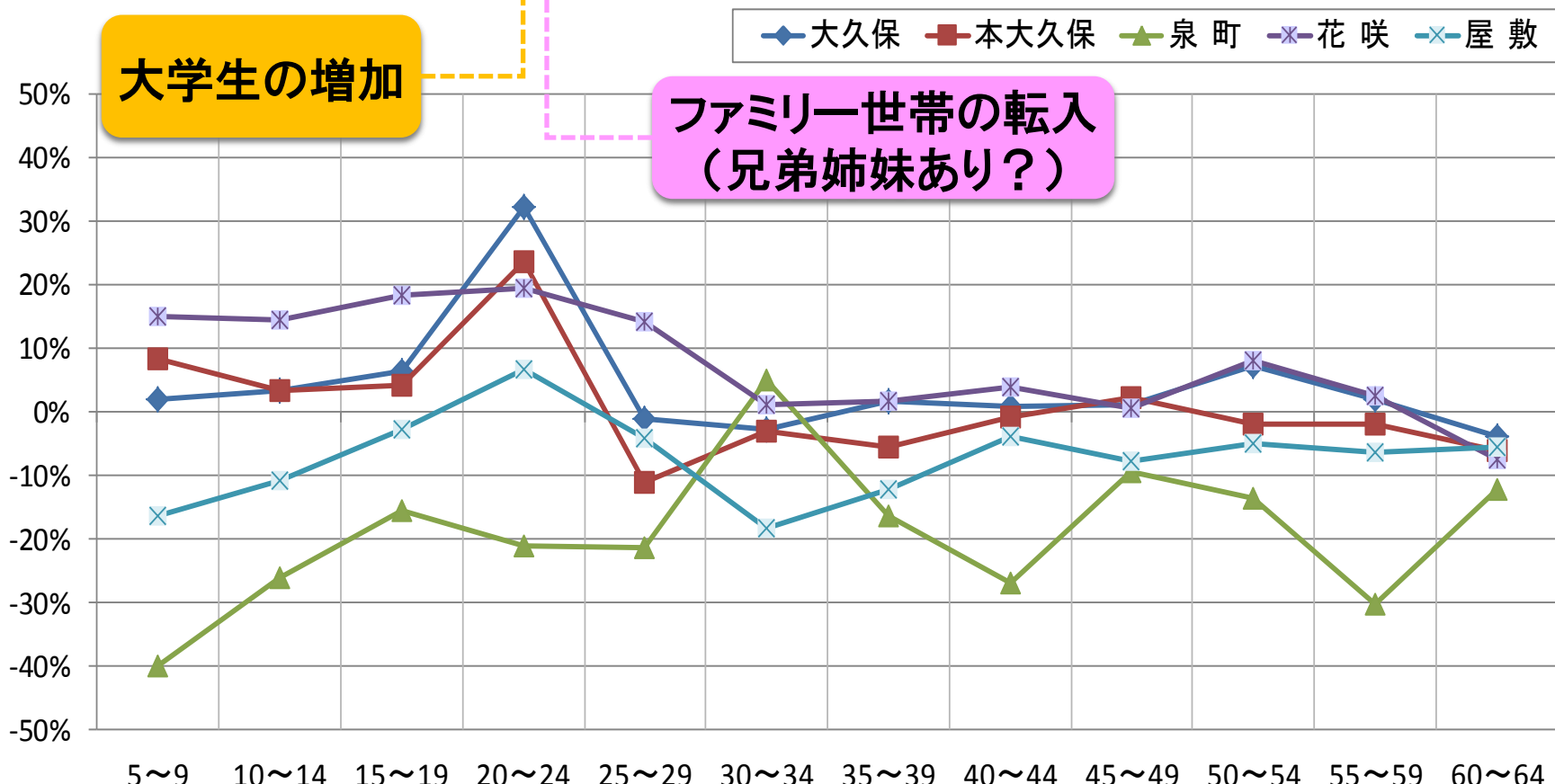
高齢者
【1.7割増加】

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%	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、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。

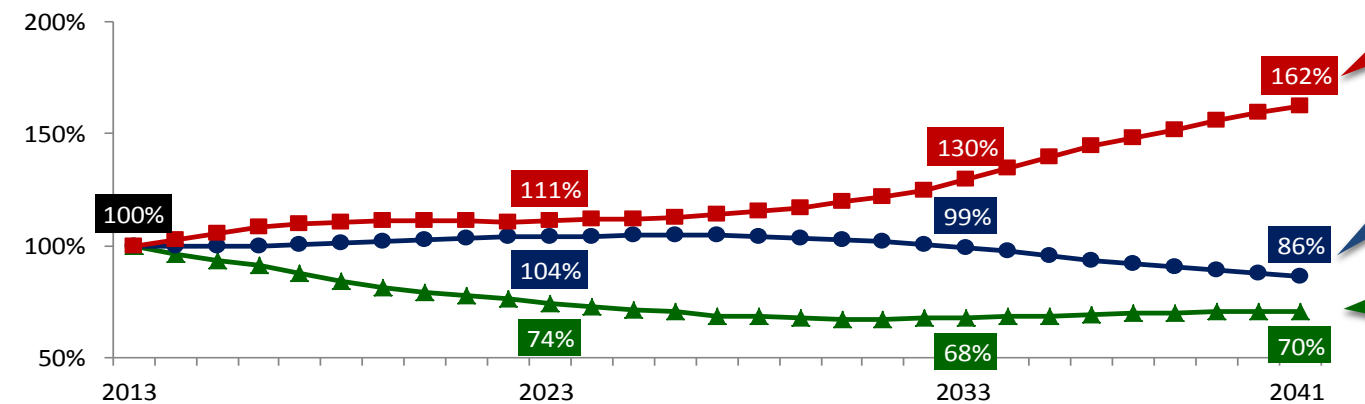
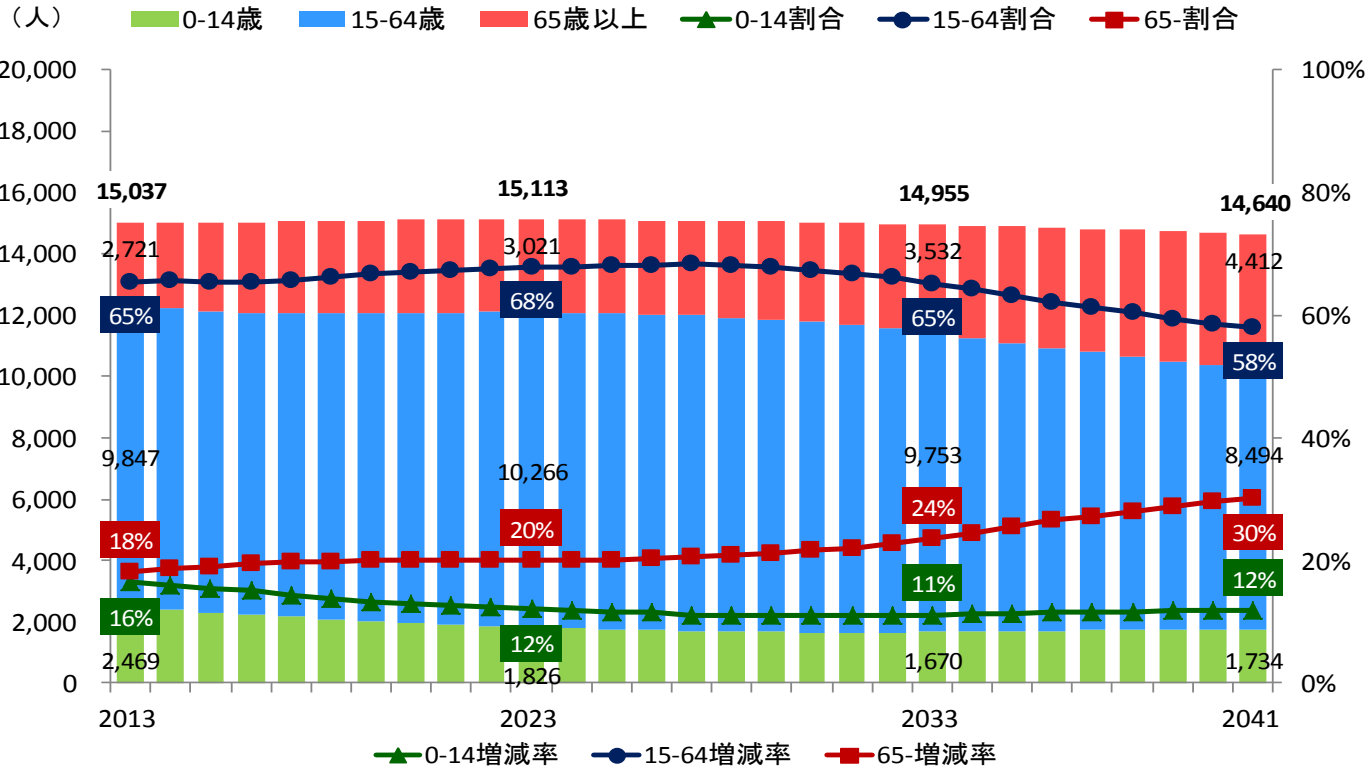
少子化・高齢化は進
むものの、他地区より
も傾向は穏やか。

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】

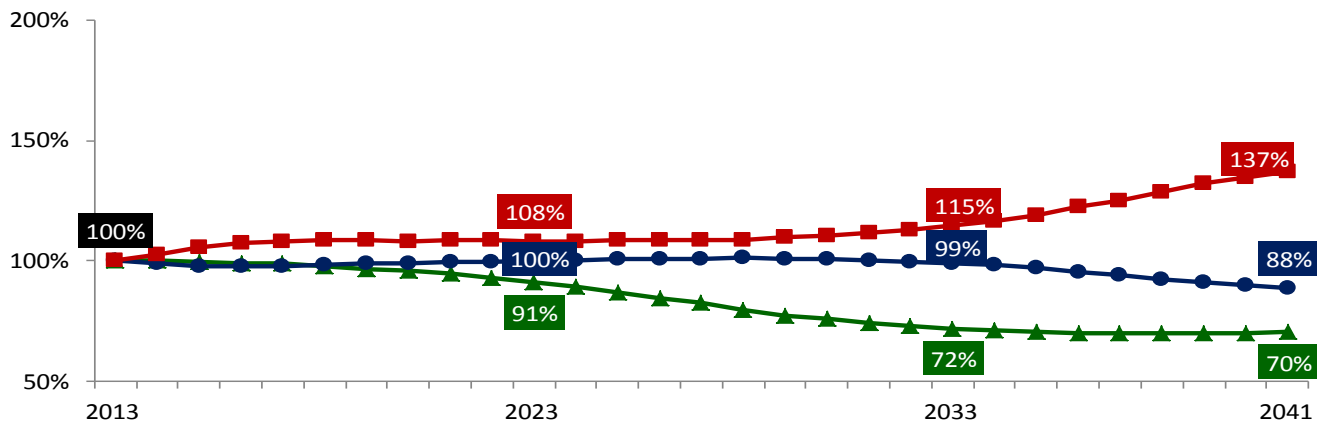
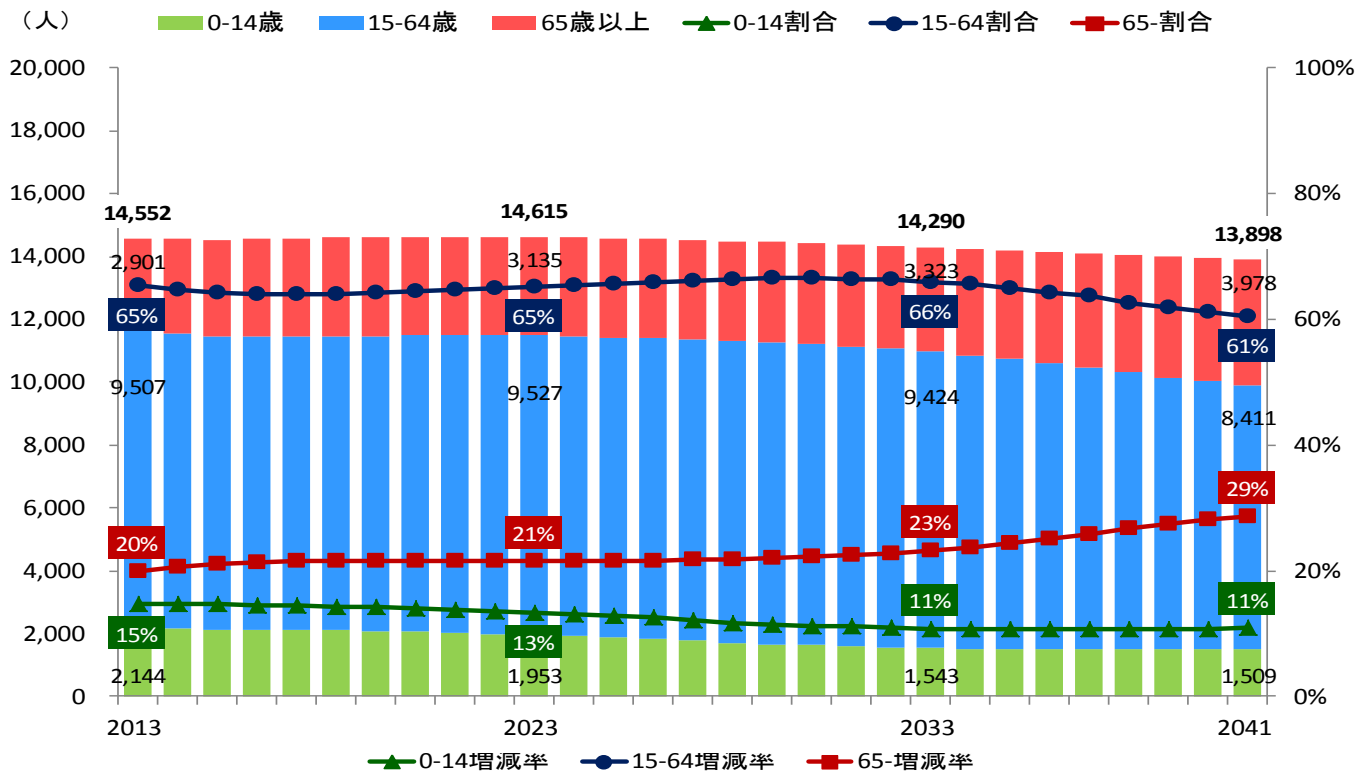
生産年齢
【第3期から減少】

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。

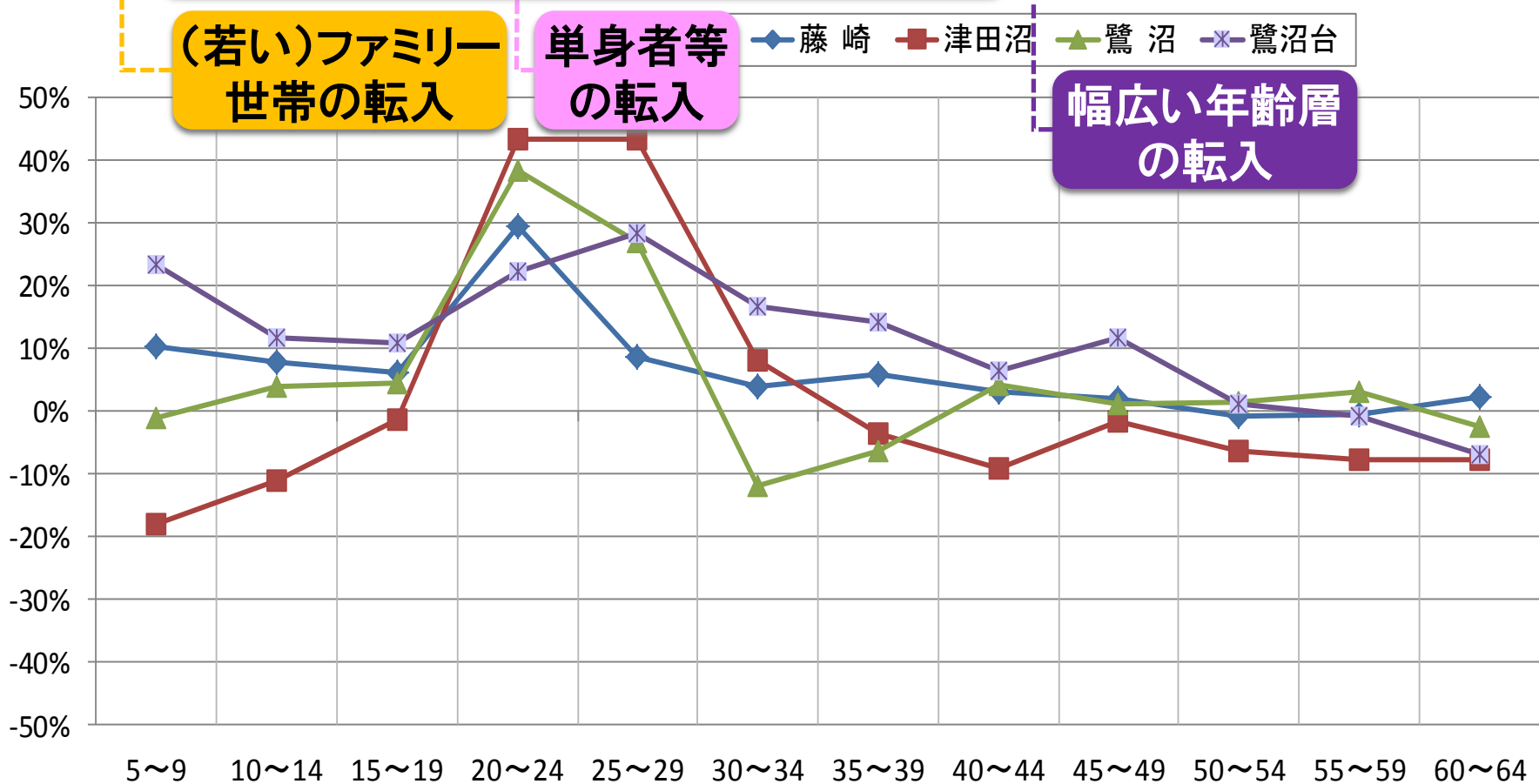
高齢者
【約4割増加する】

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

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



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



屋敷小・第六中
建替(小中併設)

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)



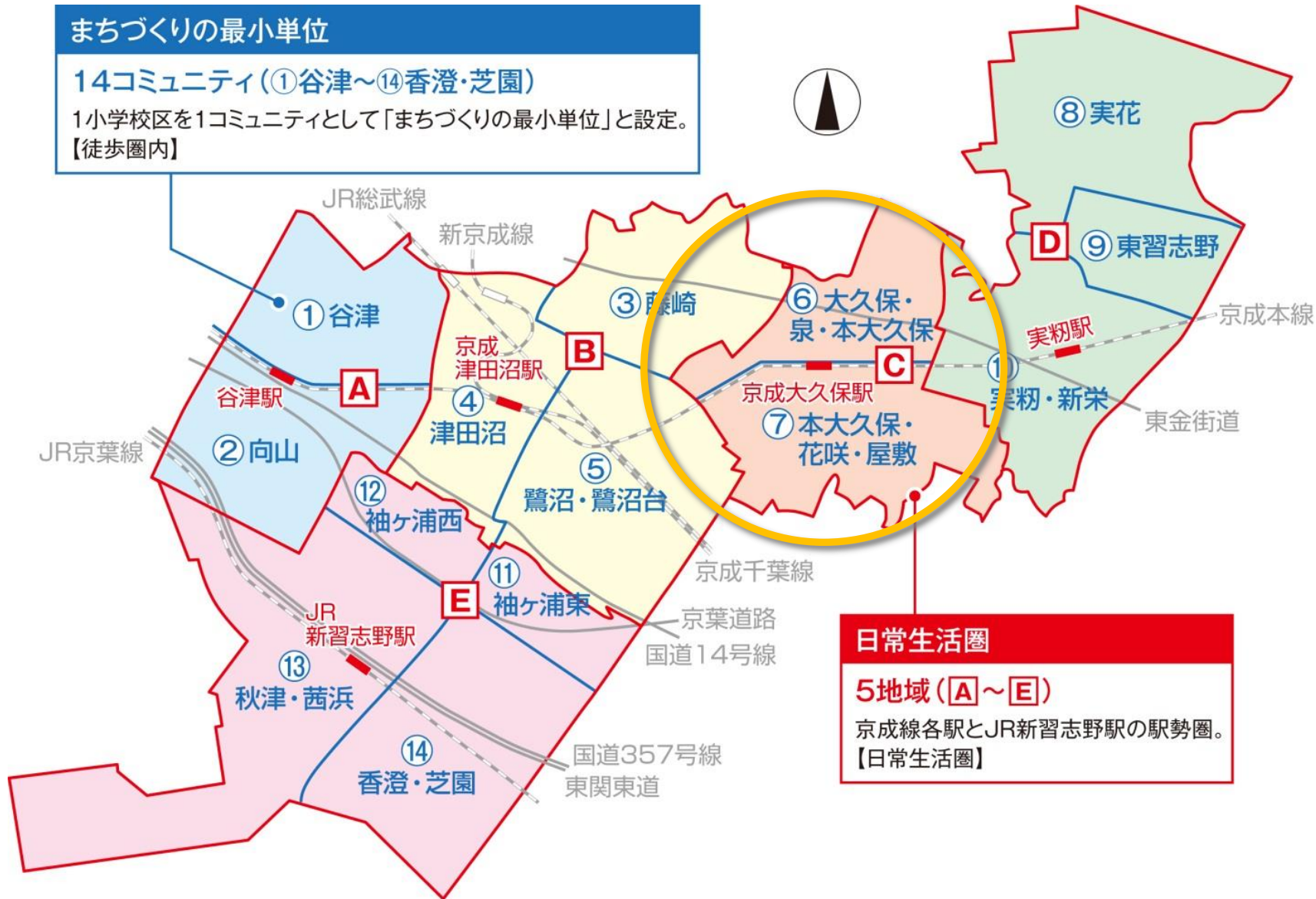
大久保地区 公共施設再生の取組 現状と今後の方向性 (平成26年～31年)

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 <



※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 <

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



市民プラザ大久保

子育て

集会施設



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）

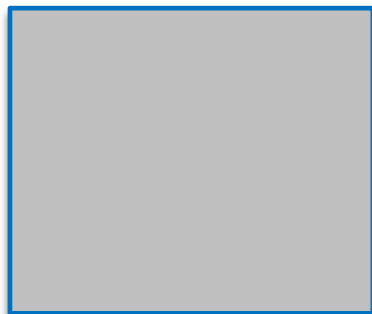
・本大久保第二保育所

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 ²	敷地面積	856.7m ²
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 ² (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 ²	敷地面積	1647.3m ²
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 ² (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。

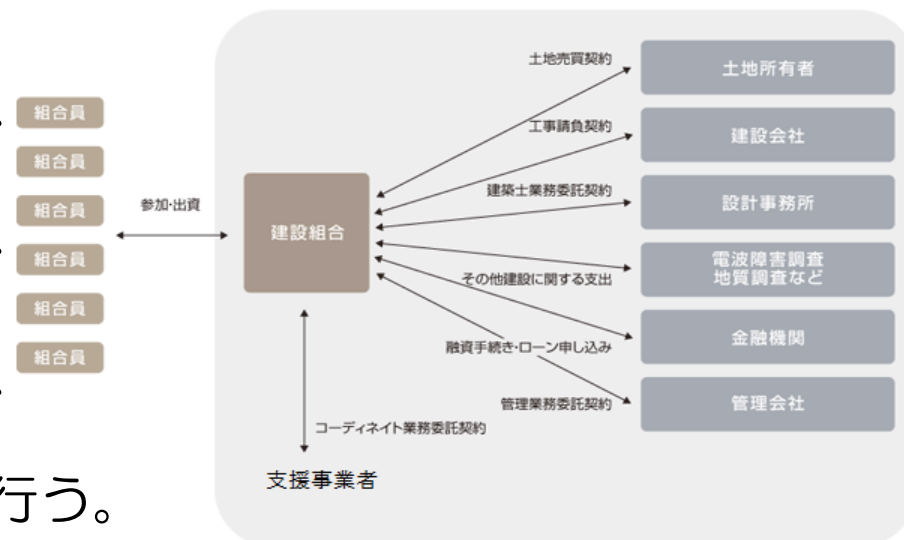
今後の方向性

- 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 ²	敷地面積	720.4m ²
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 ² (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 ²	敷地面積	168.5m ²
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 ² (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

周辺のまちなみ



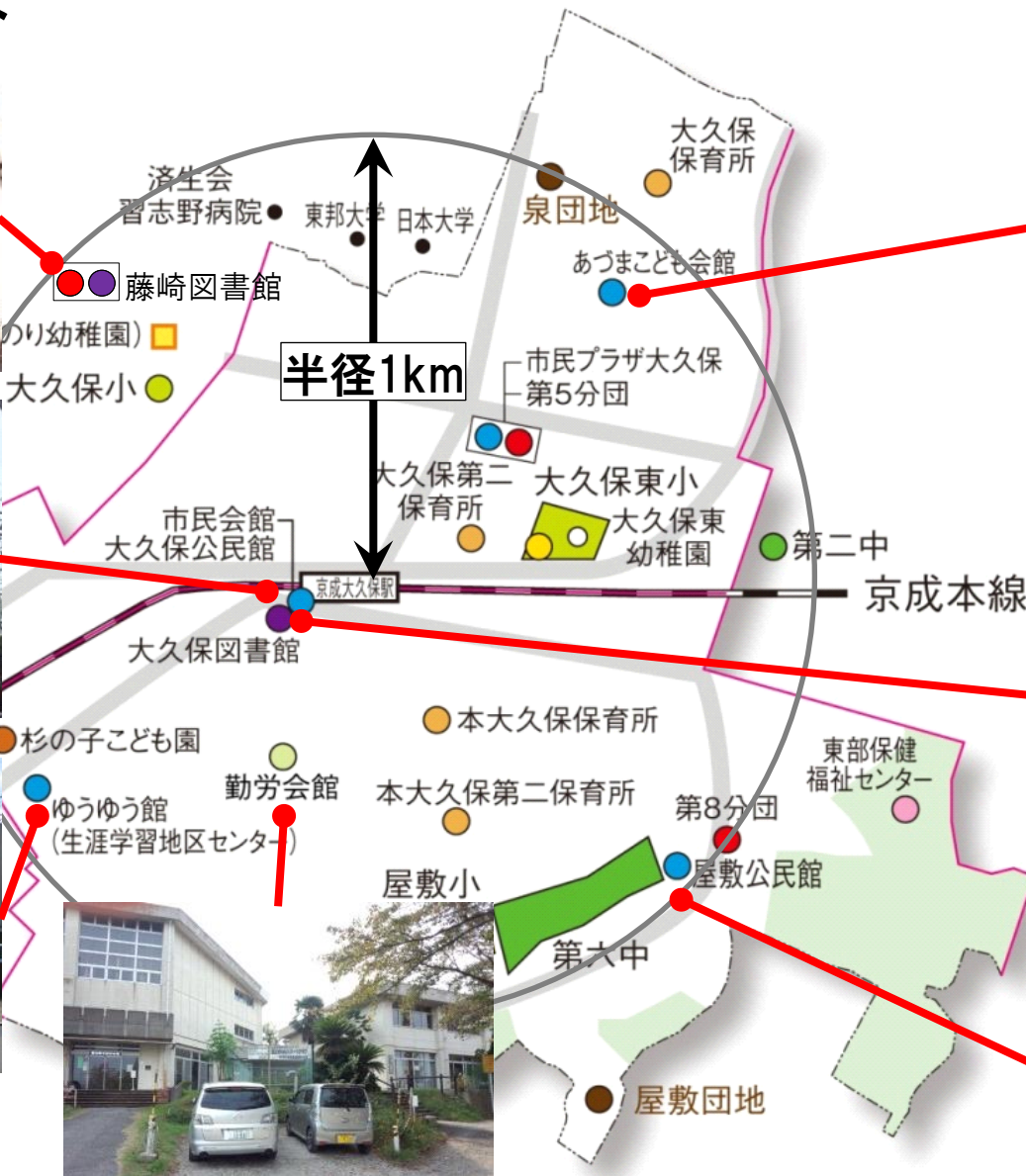
藤崎図書館



大久保公民館・市民会館



ゆうゆう館



あづまこども会館



大久保図書館



勤労会館



屋敷公民館

周辺のまちなみ



大久保商店街



中央公園



日大生産工学部



東邦大



京成大久保駅前

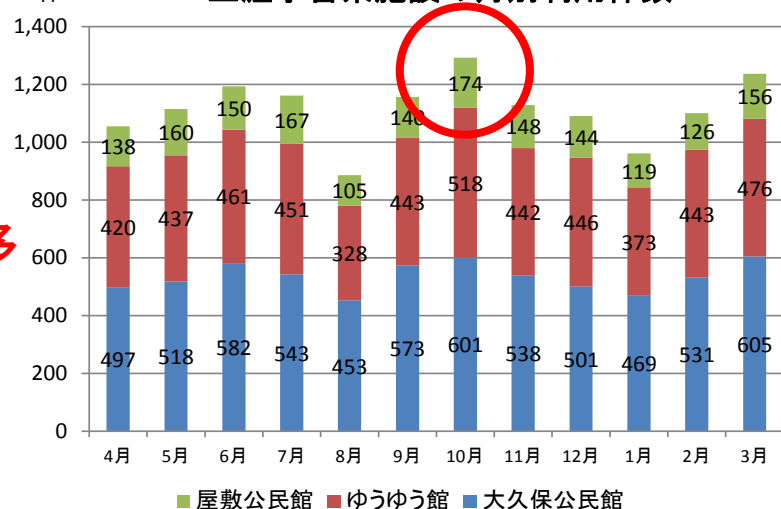
稼働率を踏まえた諸室数の検討

1. 部屋数

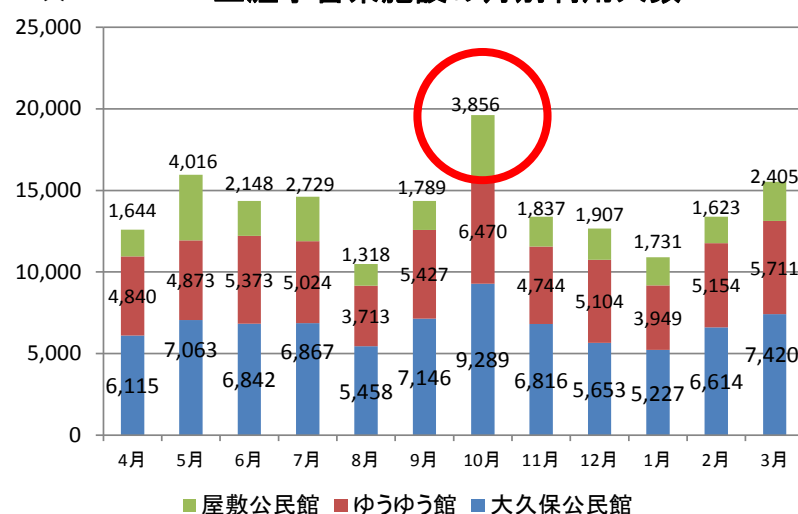
(室)	大久保公民館・市民会館	屋敷公民館	ゆうゆう館	勤労会館	あづまこども会館	合計
①会議・講座系室	4	1	4	2	—	11
②集会室系	1	—	2	1	—	4
③和室	2	1	1	4	—	8
④調理室	1	1	1	—	—	3
⑤幼児室/遊戯室	—	1	—	—	1	2
⑥体育館	—	—	—	1	—	1
⑦トレーニング室	—	—	—	1	—	1
⑧図書室	—	—	—	—	1	1

2. 前提条件

生涯学習系施設の月別利用件数



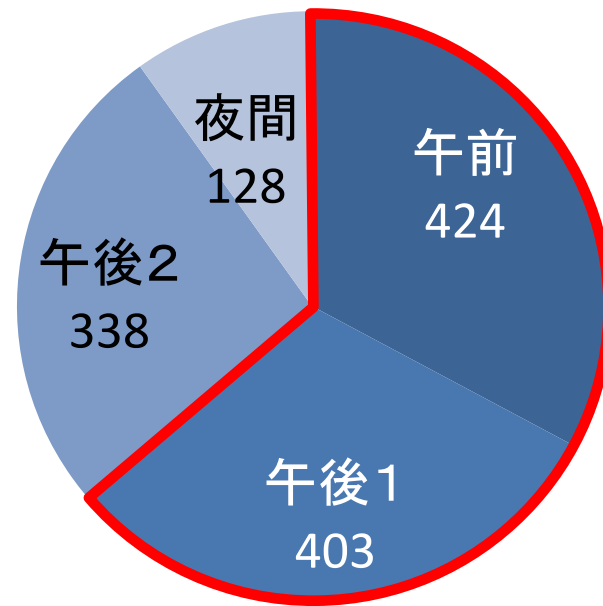
生涯学習系施設の月別利用人数



10月の利用が最多

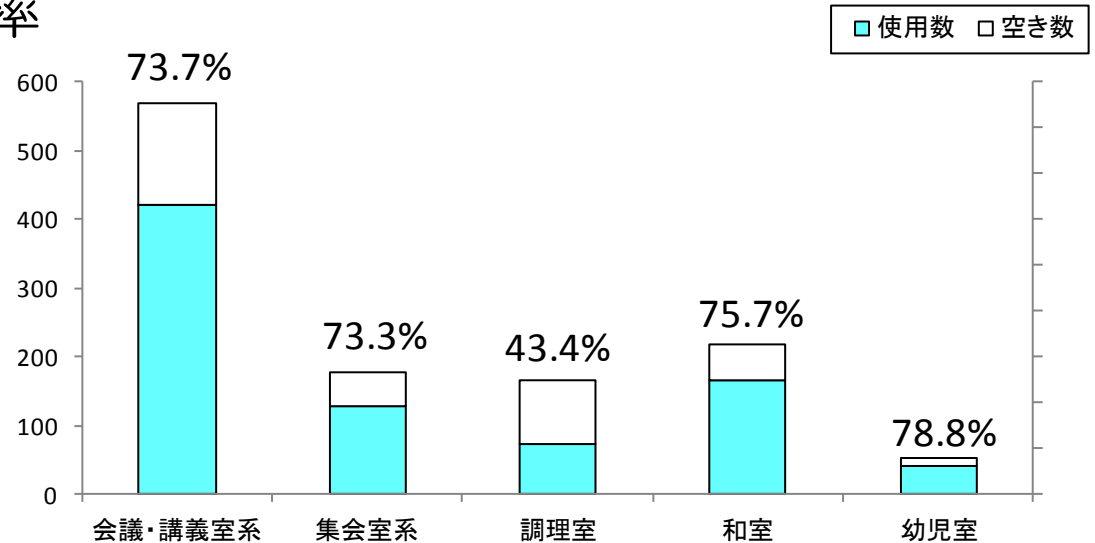
稼働率を踏まえた諸室数の検討

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 ²	81m ²	33m ²	73m ²	180m ²	—	—	—

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



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。

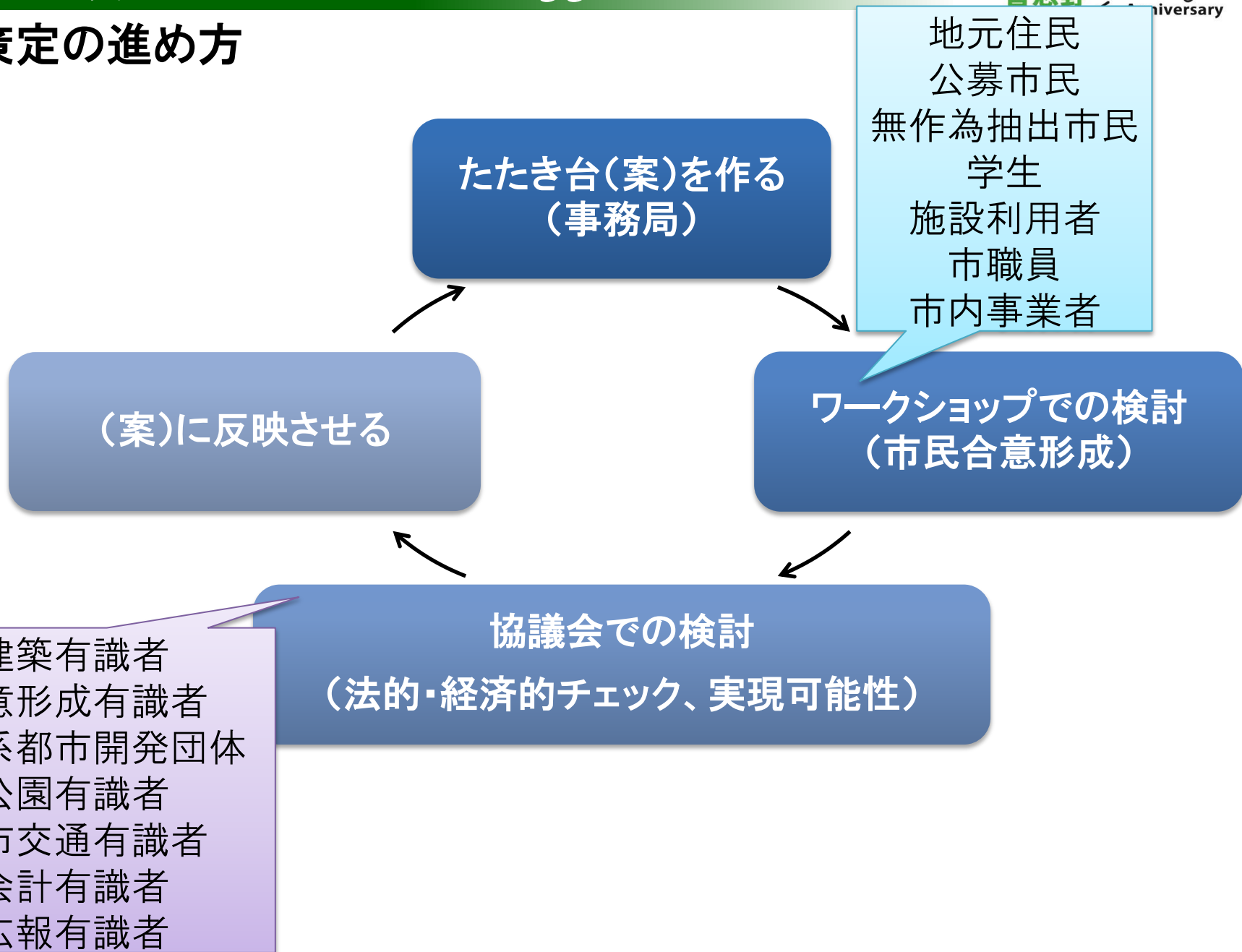


これまでの検討

- **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えます。**
- **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

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

