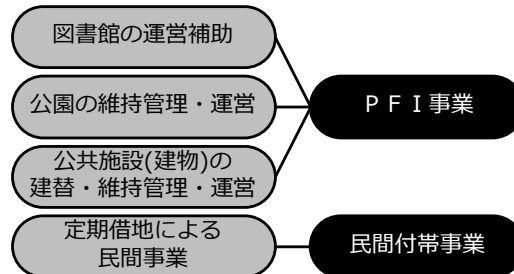


大久保地区公共施設再生基本計画（案）抜粋

1. 公園と施設を一体的な運営

- 既存の都市公園区域は変更しない。
- 公園と施設を一体的に運営し利便性を向上させるため、次の 4 事業の受託者を同一事業者（SPC）とする。



2. 事業類型

事業類型	事業主体 費用負担	事業実施	事業形態	説明	提案
市直営事業	市	市	PFI	市職員が従事する市の事業。ただし政策的判断が不要な定型業務は、部分的に民間委託する。	必須
市委託事業	市	民間	PFI 指定管理	市の事業であるが、民間に委託したほうが効果的かつ効率的に実施できる業務。	必須
民間 公共的事業	民間 (独立採算)	民間	PFI	利用料金で運営可能であり、民間が独立採算で実施するが、市の方針に基づいて行う業務。行政財産を時間帯で貸与し実施するものと、占有的に貸与する業務がある。	期待
民間収益事業	民間 (独立採算)	民間	PFI 賃貸借	市民の要望が多く、テナントとして誘致を期待する民間収益事業。	期待
民間付帯事業	民間 (独立採算)	民間	定期借地	定期借地権に基づき実施する民間事業。	必須

(1) 市直営事業における民間委託業務

- 図書館における司書業務（選書・レファレンス）以外の業務
- 公民館における社会教育施策の立案に係る業務
- これまで実施してきた社会教育推進（ふれあい相談、講座・行事の開催等）
- 図書館と公民館との連携

(2) 市委託事業

- 「フューチャーセンター」の開催に係る運営業務全般
- ファシリテーター・コーディネーターの配置
- 施設・公園の維持管理全般
- 貸出諸室・公園施設の予約管理
- プレイリーダーの配置
- 市民ボランティア参加促進
- N P O ・各種団体との連携による事業実施
- 災害時の施設利用に関する広報
- 駐車場・自転車駐車場(駐輪場)の設置
- プレイパークの開催

(3) 民間公共的事業

- 音楽ホール・アリーナの運営
- 音楽ホールでの自主事業実施
- アリーナでの各種団体との協働による事業実施
- コワーキングスペース・シェアオフィスの経営・運営全般
- ランニングステーションの誘致
- 公園と施設の一体的なイベントの企画・立案・実施
- 駐車場(地域移動ステーションの運営)
- 自転車駐車場<駐輪場>(サイクルステーションの運営)

(4) 民間収益事業

- カフェ
- 書店
- 文具店
- 弁当・惣菜店
- フィットネスジム
- プリントショップ店(コピー・印刷・製本等)

(5) 民間付帯事業において望まない事業

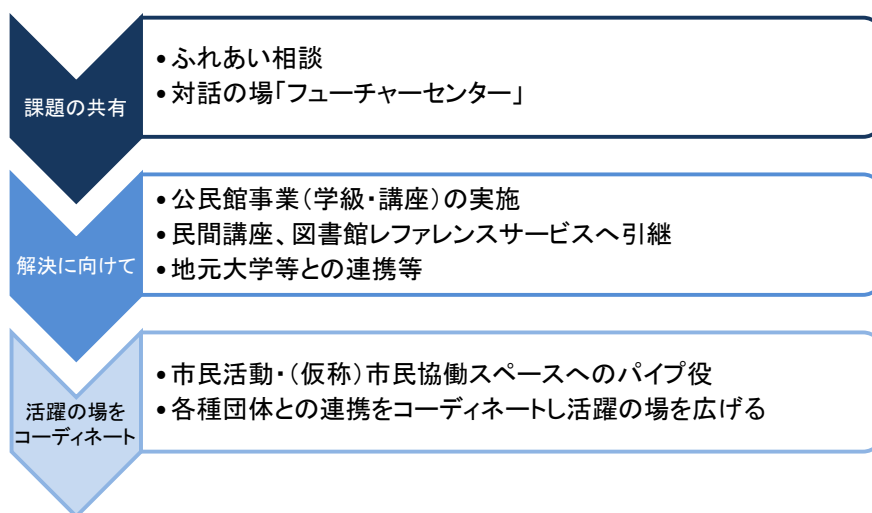
- 土地を売却する事業、あるいは分譲住宅等土地に所有権利が及ぶ事業。
- 都市計画法に適合しない用途、及び建物。
- 市有地で実施するにあたって相応しくない、公序良俗に反する事業。

3. 中央公民館

- 大久保公民館・市民会館は「中央公民館」として、市直営事業にて運営する。
- 開館時間は 7～22 時とし、休館日は年末年始のみとする。
(参考) 現開館時間・休館日：9～21 時、月曜・祝日・年末年始
京成大久保駅 8 時 12 分発⇒東京駅 9 時着
東京駅 20 時 52 分発⇒京成大久保駅 21 時 41 分着
- 施設の予約、維持管理は全て民間事業者の業務とし、施設に配置する市職員は施策の推進に専念。
- 貸出諸室は時間帯によって管理方法を変更し、早朝、夜間、土日祝日は民間事業として多様な利用のしかたについて提案を求める。
- 平日 9～17 時は、生涯学習社会教育の推進のために「公民館」として利用。
- 諸室数は減少するが、開館時間の増加により利用可能枠は 33%増加。

項目	集約前					建替後
	大 公	市 館	屋 公	ゆ う	勤 労	南 北 館 館
室数(室)	8	1	4	8	8	25
開館時間(時)	9-21	9-21	9-21	9-21	9-16 ₃₀	7-22
年間開館日数(日)	292	307	292	352	359	359
年間利用可能時間	3,504	3,684	3,504	4,224	2,692.5	5,385
年間利用可能枠 (時間×室)	28,032	3,684	14,016	33,792	21,540	134,625
合計	101,064					

- 市民会館は、「音楽のまちのホール」として、音楽機能を優先。
- フューチャーセンターを核とし、地域課題の共有、課題解決に向けての話し合いを実施するワークショップを定期的開催。ファシリテーター（民間人）の配置を経費負担。



4. 中央図書館

- 大久保図書館は「中央図書館」として、市直営事業にて運営する。
- 開館時間は 9～20 時とし、休館日は月曜（祝日の場合は翌日）・特別整理期間・年末年始とする。

（参考）現開館時間：9～17 時（木曜は～19 時）

休館日：月曜（祝日の場合は翌日）・祝日・年末年始

- 公民館と図書館のカウンター業務は、統合してワンストップ化する。



- 公民館開館時間は、予約図書の受取、返却を可能とする。

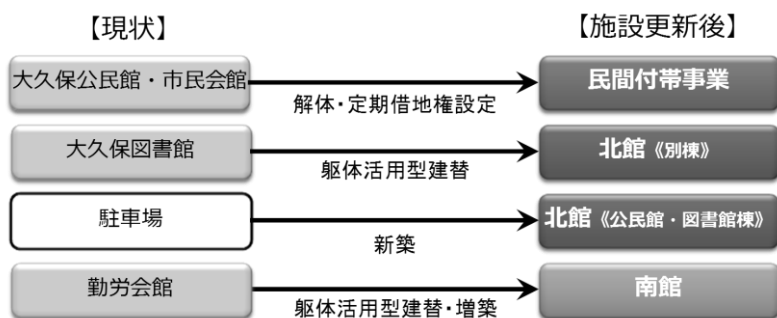
5. (仮称) 市民協働スペース

- 勤労会館は、子ども活動支援、労働支援、体育館等の機能を継承し「(仮称) 市民協働スペース」とする。
- コワーキングスペース、シェアオフィスを中心とした創業支援。
- 地区社会福祉協議会、統合型スポーツクラブとの協働による、市民ボランティア参加機会の創出。

6. 中央公園

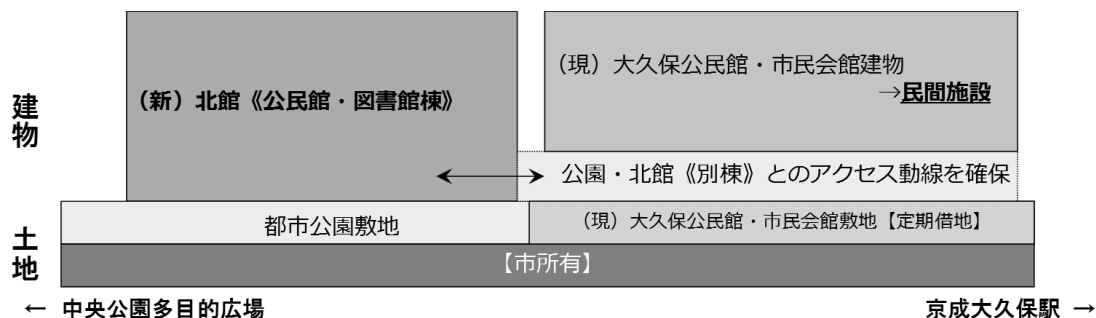
- 野球場、パークゴルフ場、テニスコート兼フットサル場は、利用料金制を適用し負担付寄附による整備を行う。
- ジョギングコース、園路、花壇等はボランティア推進により整備を推進。

7. 事業手法



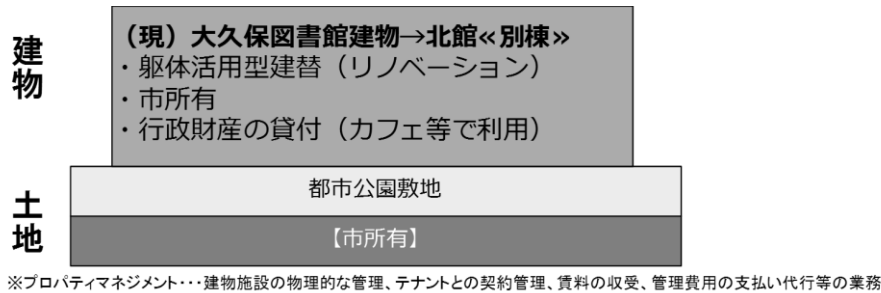
(1) 北館《公民館・圖書館棟》

- 民間施設、北館《別棟》、公園との動線を確保。
- 北館《公民館・図書館棟》は、中央公園敷地内に新築。



(2) 北館《別棟》

- 北側道路に面していることや、吹き抜けで開放的な空間を活かし、行政財産の貸付によりテナント館として活用。



(3) 南館

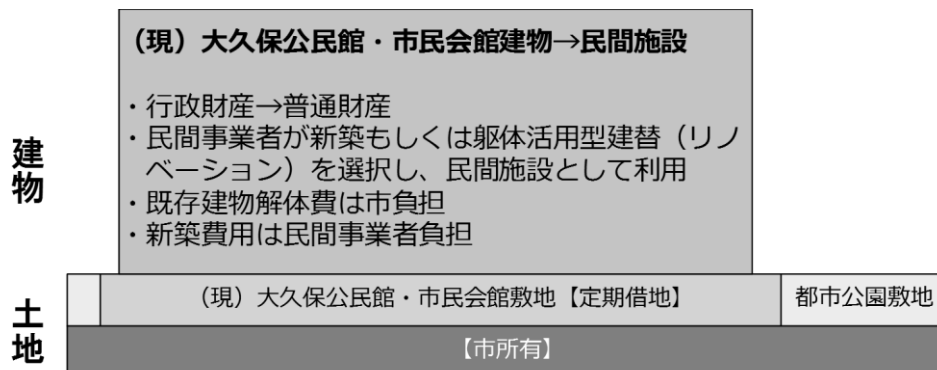
- 西側からの市道通行を確保。
- 勤労会館前駐車場は、中央公園内駐車場に集約し、車寄せのロータリーを整備。

(4) 民間付帯事業

- (現)大久保公民館・市民会館の敷地は、定期借地権を設定して提案による民間事業とします。事業期間は提案に拠るものとします。
- 分譲マンションを含む計画、公共施設と隣接することが相応しくない計画は、提案評価の際に大きく減点します。
- 「習志野市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の趣旨に従い、市内大学生や若者の定住を促進する民間事業を募集します。
- 敷地概要

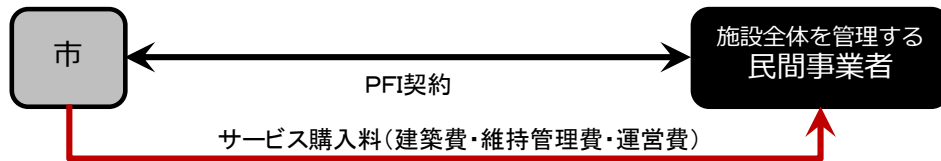
建築可能用途

- ・ 第一種中高層住居専用地域
飲食店・物販店舗・サービス店舗、事務所：2 階・500 m²以下は建築可
共同住宅・寄宿舍：建築可
- ・ 建ぺい率 60%、容積率 200%

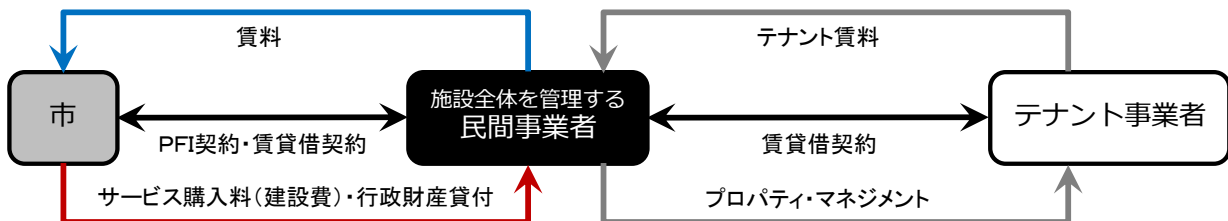


8. 建築・事業手法

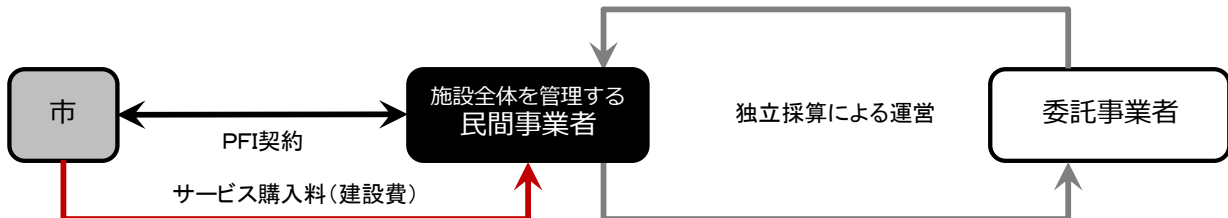
(1) 北館<<公民館・図書館棟>>



(2) 北館<<別棟>>



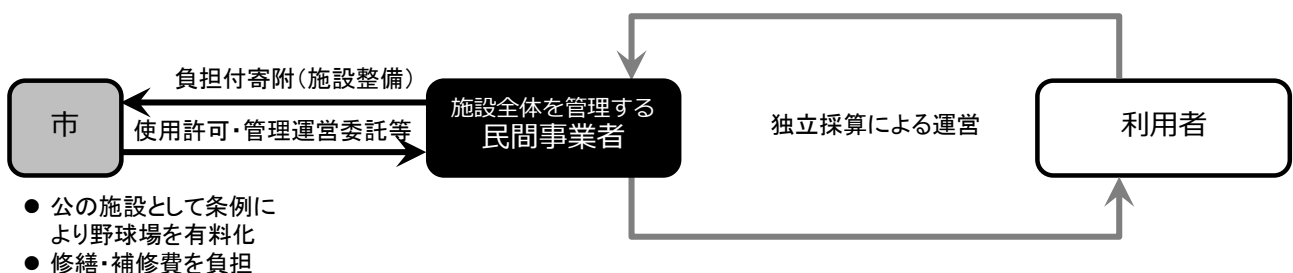
(3) 南館



(4) 民間付帯事業

- 1 階に、公園や北館（中央図書館・中央公民館）へのアクセス動線を確保。
- 駅側から、公共施設や公園の存在が認識できる建物外観とする。
- ガス灯が似合う建物外観とする。
- 民間事業者が実施する事業に併せて、躯体活用型建替か新築を選択。
- 解体費用は PFI 事業の範囲内とする。ただし、民間事業者が躯体活用型建替を選択した際は、PFI 事業の範囲外として、躯体以外の解体費用は民間事業者の負担となります。

(5) 公園整備



9. 今年度のスケジュール

(1) 平成 27 年度

① ～12月25日(金)

大久保地区公共施設再生事業推進委員会作業部会にて、各課の確認作業。

企画政策課、危機管理課、財政課、資産管理課(財産管理)、施設再生課、公園緑地課、商工振興課、協働まちづくり課、都市計画課、建築指導課、道路交通課、こども政策課、社会教育課(公民館・図書館)、青少年課、生涯スポーツ課

② 1月15日(金)

大久保地区公共施設再生事業推進委員会にて、修正後の案確認。

企画政策部、財政部、資産管理室、環境部、市民経済部、都市整備部、都市計画課、こども部、教育委員会生涯学習部

③ 1月20日(水) 10時～12時

第4回公共施設躯体活用型建替検討専門委員会、及び大久保地区公共施設再生事業手法検討専門委員会を同時開催。

- ・公開にて実施
- ・「大久保地区公共施設再生事業に対する提言書」の提示

④ 1月27日(水)

- ・庁議にて基本計画(案)を成案化。

⑤ 2月2日(火)、5日(金)、8日(月)

- ・説明会…2/2【10:30～12:00】「基本計画の内容について」
- ・対話…2/2【13:00～19:00】、2/5【10:00～18:30】、2/8【10:00～18:30】

⑥ 3月議会(2月22日～3月24日)

- ・平成28年度予算案において、債務負担行為の実施を審議

⑦ 3月 実施方針・要求水準書(案)の公表

(2) 平成28年度以降

① 5月 民間事業者との対話(第3回)

② 6月 特定事業の選定及び公表、募集要項・要求水準・評価基準の公表
公募プロポーザル開始

③ 11月 提案書締切→事業者選定委員会での選定開始

④ 1月 優先交渉権者の決定

⑤ 2月 仮契約の締結

⑥ 3月 契約の議決→本契約の締結

(3) 平成29～31年度以降【PFI事業期間】

- ・設計(基本設計及び実施設計)、建設

(4) 平成32～51年度以降【PFI事業期間】

- ・施設の維持管理及び運営