

(仮称) 大久保地区公共施設再生基本構想 (案) 概要版

～ 習志野の地域の未来プロジェクト I ～

I. 大久保地区公共施設再生事業の基本的な方向性

この(仮称)¹大久保地区公共施設再生基本構想(案)は、公共施設再生計画に基づき、京成大久保駅周辺地区²におけるまちづくりの一環として、京成大久保駅前に立地する既存の公共施設(大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館)と中央公園を一体的に再生³するための、基本的な考え方及び方向性を示す「構想」です。

なお、機能集約対象となっている施設⁴については、その施設跡の利活用について、今後、市民の皆様と検討していきます。

基本理念 持続可能な文教住宅都市の実現

生涯学習の拠点機能を拡充するとともに、地域の活性化も図ります。

1. 事業の目的と目標

本事業は、持続可能な文教住宅都市を創るための、新しい習志野のまちづくりの第一歩です。

人口減少社会の中で将来世代に過度な負担をさせることなく、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で、地域が活性化することを目指しています。

大久保地区公共施設再生事業の目的

1. 将来世代に過度な負担をさせることなく、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。
2. 多世代が交流し、地域コミュニティが活性化する場をつくる。
3. 市民協働・官民連携で賑わいを創出する。



大久保地区公共施設再生事業の目標

1. 対象施設の機能を集約し、全ての習志野市民のための生涯学習の拠点をつくる。
2. 民間活力を導入することで、維持管理・運営コストを削減するとともに、多様なサービスを提供する。
3. 躯体活用型建替(リノベーション)や官民連携により、初期費用を抑制する。

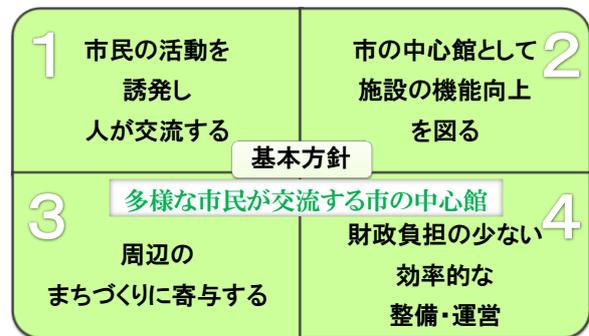
2. 建物配置と建物名称の方向性

- 大久保公民館・市民会館を「公民館棟」、大久保図書館を「図書館棟」、これら2棟を合わせて「北館」と称します。また、勤労会館を「南館」と称します。
- 北側からのアプローチである、既存の大久保公民館の横の坂道は、歩行者と駐輪場を利用する自転車専用として計画し、坂道を下ったところから既存の勤労会館に至る公園内の道路は、楽しんで歩くことができる「小径(こみち)」として演出します。
- 駐車場を南側に集約し、公園の広場内には車両が通行しないように分離する計画とします。収容台数、利用金額、施設利用割引等については今後の検討とします。
- 散策やジョギングができるように公園の外周内側を公園回遊アプローチとします。
- 各建物の名称と施設の名称については、今後の検討課題とし、施設のPRや歳入確保策としてネーミングライツ⁵の募集を予定します。

3. 基本方針

(1) 市民の活動を誘発し人が交流する

- ① 複合施設のメリットを活かし、公園北側の建物（北館：既存の大久保公民館・市民会館、大久保図書館）では公民館機能と図書館機能が、南側の建物（南館：既存の勤労会館）ではスポーツ機能と子ども活動支援機能が、それぞれの建物において機能の連携が図りやすい施設とします。



- ② 複合施設を一体的に管理運営することにより、多様な市民活動を効果的に誘発できる施設とします。
- ③ 様々な市民の活動が見えるように、建築的な工夫あるいは施設運営上の工夫を図り、多世代による新たな市民交流が創出できる施設とします。
- ④ 多様な市民の受け皿となるようなコミュニケーションの仕組みがある施設とします。

(2) 市の中心館として施設の機能向上を図る

- ① 公民館機能は、習志野市における生涯学習の拠点として、市民の多様な社会教育活動、芸術・文化活動、キャリア形成等が可能な交流空間及びサービスの提供を行います。
- ② ホール機能は、発表の場として市民が使いやすい多目的ホールとします。
- ③ 図書館機能は、市の中央図書館として、35万冊の蔵書数を旨すとともに、閲覧、学習スペースを確保し、市民の問題解決への対応、市資料の収集など市の記憶を保存できる施設とします。
- ④ 勤労会館はその位置づけを見直し、スポーツ機能、子ども活動支援機能、労働支援機能を備えた施設とします。

(3) 周辺のまちづくりに寄与する施設

- ① 公民館機能、多目的ホール機能、図書館機能、スポーツ機能、子ども活動支援機能、

労働支援機能を有する公共施設と、各施設に面してオープンスペースの役割を果たす公園を、一体的に運営し相乗効果を発揮することにより、集客力を活かして賑わいを創出し、コミュニティ活動、地域経済等に波及させることを目指します。

② 施設の再生に合わせて、災害時の機能充実を図ります。

(4) 財政負担の少ない効率的な整備・運営

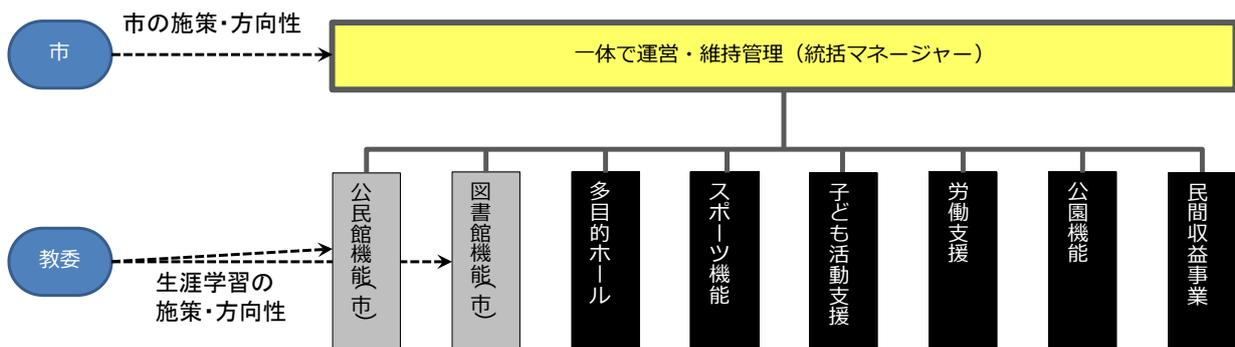
- ① 躯体活用型建替（リノベーション）⁶やPFI⁷/PPP⁸により、財政負担の少ない施設整備手法の導入を図ります。
- ② 民間施設との複合・合築による民間収益事業の導入により、財政負担を低減させつつ、利便性の高い施設を目指します。
- ③ 施設の一体的運営による効率的な施設運営を目指します。

4. 対象施設が持つ機能に関する基本的な方向性

対象施設が持つ機能をどのように実現していくのかについては、市の検討に合わせ、今後、利用者の皆様を含めた多くの市民の皆様との話し合い、アンケートなどにより、具体化していきます。

5. 管理運営体制に関する基本的な方向性

- 既存施設⁹の維持管理及び運営は、現状では各所管に分かれ運営されていることから、効率化が困難であり、多様な市民ニーズに応えられない状況となっています。
- そこで、図書館及び公民館業務以外の運営業務は、効率的な事業運営により、財政負担の軽減やサービスの向上を図るため、民間事業者が施設と公園を一体的に運営することを計画します。
- 大久保地区公共施設再生事業では、市民、行政、民間事業者、大学などの関係者が、パートナーシップに基づき事業を進める方針とします。



- 公民館と図書館業務は、市が実施します。
- 大規模改修を除き、建物の維持管理業務は、一括して民間事業者に委ねます。
- 各主体を取りまとめ、効果的、効率的な事業運営を実施するために、柔軟な発想に基づく企画力と経営力を兼ね備える統括マネージャーの設置が有効と考えています。
- 民間活力の導入にあたっては、「収益が得られれば良い」という発想ではなく、公共施設で実施するサービスであり、利便性向上あるいは社会的付加価値を向上させる収益事業を導入します。

Ⅱ. 各建物（施設）整備の基本的な方向性

1. 北館≪公民館棟≫

- 公民館機能と図書館機能の相乗効果を活かした生涯学習施設とするために、公民館棟と図書館棟の動線を繋げ、一体的な生涯学習施設として計画します。
- 京成大久保駅からのアクセス向上を図るため、公民館棟東側にテラスを設け、公園への玄関として利用者を誘導し利用を促す導線を計画します。
- 公民館棟の1階北側に飲食や物販等のテナントを配置し、利便性や収益性のある施設として計画します。
- 市民会館は、多目的ホールとして分割使用を可能とする計画とします。
- 施設利用者等の駐車場は勤労会館前に集約し、建物北側に車両搬入口と障がい者用駐車場を設置する計画とします。

2. 北館≪図書館棟≫

- 開架書架と閉架書庫の割合、また閉架書庫の書架密度、書架の高さ等により同じ面積でも蔵書数を増やすことが可能です。図書館棟の増築棟の閉架書庫を集密書庫にした場合と、自動化書庫にした場合の2つに対応可能となるように施設計画を検討します。
- 各アプローチのエントランス近くにエレベーターを配置し、車いす利用者等も利用しやすい計画とします。
- 公園側に出入口を設け、デッキテラスを設置することにより、天気の良い日は屋外でも読書ができるように計画します。

3. 南館

- 施設の北側（公園側）にデッキテラスを設け、子どものためのスペースと公園の連続性を高めることにより、公園の休憩場所、テニスコートの観覧席等、施設の魅力を高める計画とします。

Ⅲ. 事業手法の基本的な考え方

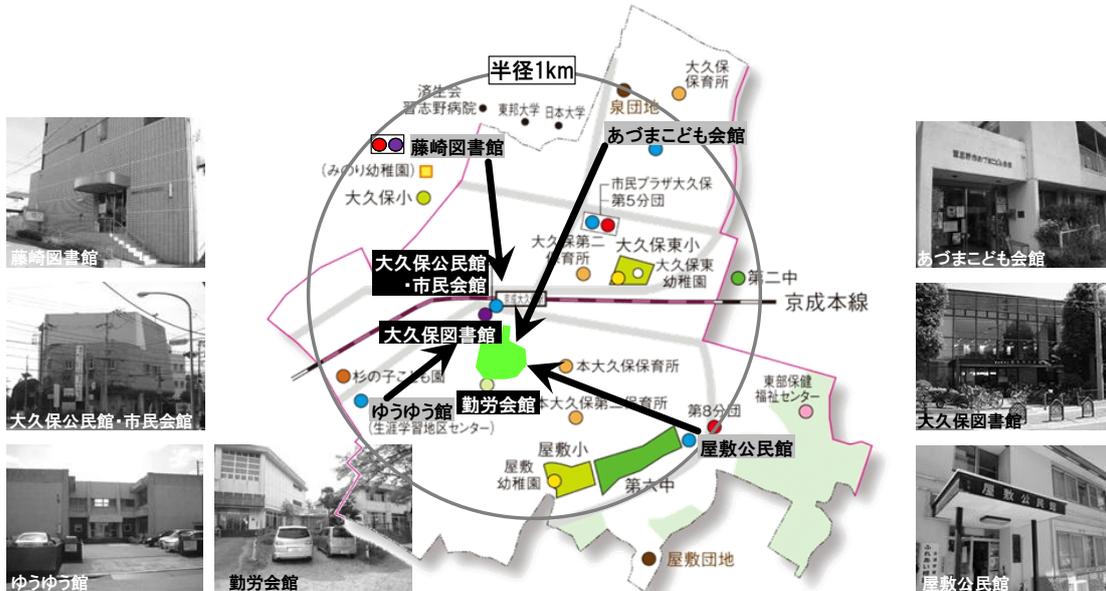
- 建替に際して、新築で行うか躯体活用型建替（リノベーション）で実施するかは、平成27年度以降に予定する、民間事業者からの事業提案を検討し判断することとします。
- 耐震診断の結果により、既存の大久保図書館と勤労会館は、躯体活用を行うことが十分に可能な施設であり、事業費用を縮減するため、躯体活用型建替を推進することが望ましいと考えられます。一方、耐震性の高くない既存の大久保公民館・市民会館については、躯体活用型建替と、新築の2つの可能性が想定されます。
- 大久保地区公共施設再生事業に関する建築工事費、管理運営費などについては、平成27年度に実施する基本計画の作成や、事業者の募集要項の作成段階で、具体的な検討を進めます。

IV. 対象地区の現状と対象施設の概要

1. 対象地区の現状

生涯学習の中心館的な役割を担う大久保公民館・市民会館、大久保図書館は、施設の老朽化や市民ニーズの変化など様々な課題があり、生涯学習施設としての機能回復、少子高齢化社会の到来や市民ニーズへの対応など、市の生涯学習機能の拠点としての役割の充実・強化、世代間の交流の促進、地域の活性化などが求められています。

2. 対象施設の概要



V. 新しい施設に求められている市民ニーズの把握と付加機能の整理

今後整備する新しい施設が、より多くの市民にとって魅力ある、利用したいと思える施設となることが求められおり、その市民ニーズを把握するため、ワークショップの実施やアンケート調査といった、市民協働プロセスを中心に検討を進めました。

《市民ニーズの把握の方法》



- ワークショップ及びアンケート調査を踏まえ、様々な市民ニーズに corres えるためには、市が直営で実施するサービスだけではなく、民間の知恵とノウハウを活かした公共性がある収益事業の導入を欠かすことはできません。
- その観点から、魅力ある、利用してみたい施設とするために必要と考えられる民間事業については、これまでの検討経過を踏まえ、今後、精査していきます。

- 1 大久保地区公共施設再生事業については、今後、新たな事業名称を検討中であることから「(仮称)」としますが、以降では、「(仮称)」は省略します。
- 2 都市マスタープランに基づく地域区分
- 3 再生とは、公共施設再生基本条例第2条に定める「建替え、統廃合、長寿命化及び老朽化対策改修の計画的な取組み」のことを指します。
- 4 屋敷公民館、藤崎図書館、生涯学習地区センターゆうゆう館、あづまこども会館です。
- 5 ネーミングライツとは、スポーツ施設等にスポンサー企業の社名やブランド名を名称として付与する権利で、「命名権」とも呼ばれ、権利を付与する対価として、料金を徴収することで、地方公共団体の財源確保を図ることが可能となります。
- 6 躯体活用型建替(リノベーション)とは、既存の建物に大規模な改修工事を行うことで、老朽化による躯体の劣化への対応や、市民ニーズの変化に対応した機能変更などにより、新築当時より機能を向上させることをいいます。
- 7 PFI(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)：公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う事業手法です。
- 8 PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)：官民が連携して公共サービスの提供を行う計画。PFIは、PPPの代表的な手法として含まれます。
- 9 既存の大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館及び中央公園をいいます。