

(仮称)大久保地区公共施設再生基本構想(案)

～ 習志野の地域の未来プロジェクト I ～

平成27年3月



●●●もくじ●●●

I. 大久保地区公共施設再生事業の基本的な方向性	1
1. 事業の目的と目標	1
2. 建物配置と建物名称の方向性	2
3. 大久保地区公共施設再生事業の基本方針	3
4. 対象施設が持つ機能に関する基本的な方向性	5
5. 管理運営体制に関する基本的な方向性	7
II. 各建物(施設)整備の基本的な方向性	9
1. 北館<<公民館棟>>	9
2. 北館<<図書館棟>>	10
3. 南館	10
4. 中央公園(公園・駐車場・駐輪場)	11
III. 事業手法の基本的な考え方	12
1. 建築手法の決定に関する方針	12
2. 事業推進に当たっての前提条件および規制等	12
3. 建築手法の方向性	14
4. 運営及び維持管理手法の基本的な方向性	18
IV. 対象地区の現状と対象施設の概要	19
1. 対象地区の現状	19
2. 対象施設の概要	19
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	21
1. 市民ニーズの把握の方法	21
2. ワークショップの主な意見	21
3. 市民アンケートの実施	23
4. 施設の魅力を高める付加機能の整理	23
VI. 基本構想の実現に向けて	24
1. 今後の事業推進の基本的な方針	24
2. 事業推進のスケジュール(案)	24

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)(以下、「基本構想(案)」という。)」は、「習志野市公共施設再生計画(以下、「公共施設再生計画」という。)」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

これまでは、公民館、図書館、勤労会館というように建物と機能を同一としてみなしてきました。

今後は建物と機能を分離して考えるため本構想では、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。

なお、正式名称は、今後、再検討するとともに、基本的な建物配置は変更がないもの⁵として計画します。



(1) 北館（既存・大久保公民館、既存・大久保図書館）《①》

既存の大久保公民館の建物は、主に、社会教育、生涯学習の場として公民館機能を中心とする「器⁶」として、また、既存の大久保図書館の建物は、図書館機能を中心とする「器」として計画します。

(2) 南館（既存・勤労会館）《②》

既存の勤労会館の建物は、スポーツ機能、子ども活動支援機能、労働支援機能を中心とする「器」として計画します。

(3) 徒歩アプローチ《③》

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ます。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)」として演出する計画とします。

(4) 車両アプローチ《④》

駐車を南側に集約し、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。

(5) 公園回遊アプローチ《⑤》

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。

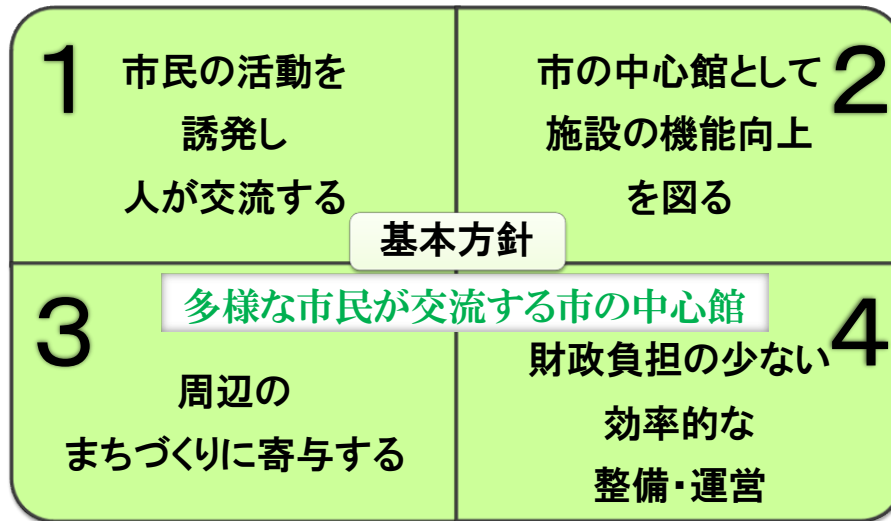
(6) 建物名称等について

事業完了後には、建物の名称や施設の名称も新しくなることが想定されることから、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ます。

なお、施設のPRや歳入確保策としてネーミングライツ⁷の募集を予定します。

3. 大久保地区公共施設再生事業の基本方針

大久保地区公共施設再生事業の推進にあたっては、次の基本方針に基づいた施設整備・管理運営を目指した計画とします。



(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 縦割り管理を廃し、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 生活様式や世代によって変わる、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 現在、市民会館としているホール機能は、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。習志野文化ホールが市の施設に移管されたことから、施設機能の役割分担を考え、大掛かりな舞台及び舞台設備を装備せず、利用者が気軽に使いやすい施設とします。
- ③ 図書館機能は、市の中央図書館として、35万冊の蔵書数を指すとともに、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「元気に働き、余暇を楽しむ」施設とし、また、そのような活力あふれる大人を見て、子どもたちが「元気に遊び、考える力を養う」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、**災害時の機能を充実させます。**
- (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）⁸やPFI⁹ / PPP¹⁰ により、**財政負担の少ない施設整備手法を導入します。**
- 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 民間の施設運営、施設管理やコーディネート能力を活用し、中央公園を含めた、**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をしていきますが、基本的な方向性は以下のとおりです。

(1) 各機能共通

- ① 各施設の機能が連携し、相乗効果を発揮することをめざします。
- ② 各機能の連携を促進するために、民間活力の導入による柔軟で新しいマネジメントを実現します。
- ③ 公園と施設を一体的に管理運営することにより、利用者が利用しやすい空間づくりを行います。
- ④ 管理運営面において、多世代の交流促進が図れるように配慮します。
- ⑤ 多くの市民が地域の課題解決に取り組む場として活用し、その結果をまちづくりとして実践できるように工夫します。
- ⑥ 大学との連携を推進し、学生等が運営プロセスに携わる機会を設けます。
- ⑦ 防災機能を強化します。
- ⑧ 公共性と利便性の向上を目指し、公共空間に相応しい民間収益事業との連携を推進します。

(2) 公民館機能

- ① 社会教育、生涯学習機能の中心館として機能を強化します。
- ② 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を提供します。
- ③ 人生の各段階に応じた社会教育と文化活動の支援を推進します。
- ④ 各世代の学習意欲を汲み取り、新たな利用者が増加するようなサービスを提供します。
- ⑤ 通勤・通学途中でも、利用しやすい開館時間、開館方法を検討します。

(3) 多目的ホール機能

- ① 市民が文化芸術にふれ、豊かな心を育むことのできる場とします。
- ② 市民が気軽に利用でき、発表できる場とします。
- ③ 「音楽のまち習志野」の芸術・文化を発信できる場とします。
- ④ 多目的な用途に柔軟に対応可能であり、市民が使いやすい施設とします。
- ⑤ 習志野文化ホールとの役割分担を考え、大掛かりな舞台及び舞台設備を装備せず、利用者が気軽に使いやすい施設とします。

(4) 図書館機能

- ① 多様なライフスタイルをもつ市民1人ひとりの生涯学習の拠点とします。
- ② 市民や地域の課題解決を支援する情報拠点とします。
- ③ あらゆる世代、目的をもった市民が使いやすい施設とします。
- ④ 蔵書数の拡大とレファレンス機能を向上させます。

- ⑤ 生涯学習拠点の中核として、公民館と融合した運営を行います。
- ⑥ 市の記憶を保存する資料収集を推進します。

(5) スポーツ機能

- ① スポーツを通じた多世代の交流と、地域コミュニケーションの活性化を促進します。
- ② 既存の野球場、テニスコート、パークゴルフ場と相乗効果を発揮するサービスを提供します。

(6) 子ども活動支援機能

- ① 子どもが安心して健やかに遊び、体験を通じて生きる力を養うことができる場とします。
- ② 公園での外遊びと連携し、子どもが活発に遊べる場とします。
- ③ 隣接地に誘致を予定している子育て支援施設との連携を進めます。

(7) 労働支援機能

- ① 働く人、働きたい人をサポートし、キャリア形成を支援する場とします。
- ② 若者のキャリア形成を支援する場とします。
- ③ ふるさとハローワークとの相乗効果を図り、南館で、起業を志す人や、個人で仕事をしている人等が交流を深めるコワーキングスペース機能を整備します。

(8) 公園機能

- ① 各施設のオープンスペースとして、各施設をつなぐ憩いの庭として計画します。
- ② 子どもが自主性を持って、安心して遊べる公園とします。
- ③ 南館と機能的な連携を図ることで、市民のスポーツ・健康づくりの拠点としての機能を向上させます。
- ④ 図書館棟と公園の連続性を重視し、公園との連携による緑を活かした読書空間をつくります。

(9) 駐車場・駐輪場機能

- ① 駐車場を、市道3・4・11号線側に設置することにより、公園と建物の連続性を確保します。
- ② 駐車場の運営は、民間活力と受益者負担の考え方を導入し、有料とします。
- ③ 駐車場の運営形態は、来場者の車両置き場所としてだけでなく、周辺地域の移動交通手段との連携を考えます。

(10) 子育て支援機能

- ① 隣接地における私立保育園の誘致に際して、可能な連携策を検討します。

5. 管理運営体制に関する基本的な方向性

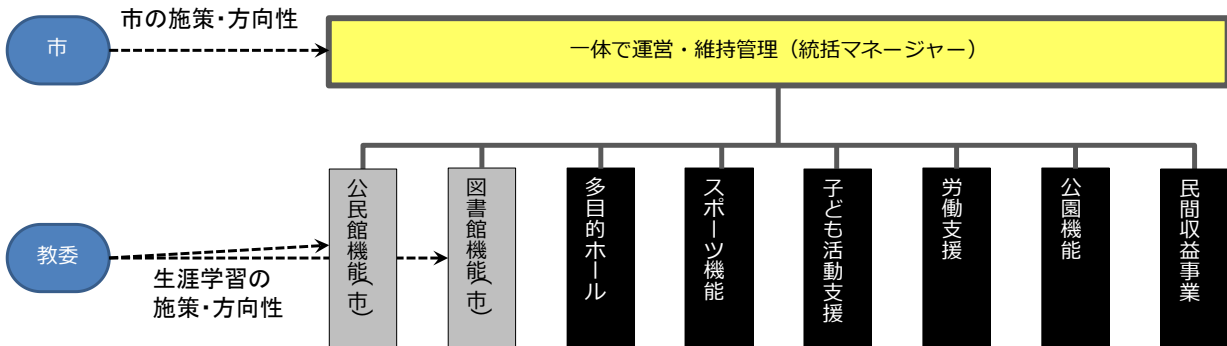
(1) 各施設と公園の一体的運営

本事業の対象となる既存施設¹の維持管理及び運営は、現状では各所管に分かれ、各々が縦割りで運営されていることから、維持管理の効率化が困難であり、施設間の連携による相乗効果の発揮も難しく、多様な市民ニーズに答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。

また、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、それぞれの得意分野を活かし、事業範囲を定めた上で、パートナーシップに基づき事業を進める方針とします。

図表 運営・維持管理体制のイメージ



(2) 公民館業務・図書館業務

- ① 公民館と図書館業務は、市が実施し、地区公民館、あるいは指定管理者制度で運営している地区図書館に対して、司令塔としての役割を担います。
- ② 公民館業務については指定管理制度導入を引き続き検討します。
- ③ 図書館は公立図書館としての役割を鑑み、市が運営する方針とします。
- ④ 開館時間延長の要望も多いことから、行政が効率的に実施できる業務範囲と、物販、カウンター業務、図書整理業務など、民間事業者がノウハウを活かせる業務範囲を切り分けて、一部業務に民間活力を導入することを検討します。

(3) 維持管理業務

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。

(4) モニタリング

市が責任を持ち、実施事業におけるサービス評価のモニタリング¹²を行うことにより、サービスの質を確保します。

(5) マネジメント

大久保地区公共施設再生事業の理念に基づく運営、維持管理業務を適切に実行していくためには、市民、民間事業者、大学、市等の多様な主体が連携して実施して

いくこととなります。

従って、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は、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。

統括マネージャーの役割や、具体的な事業運営方法は、今後検討を進めます。

(6) 民間活力導入の基本的な考え方

民間活力導入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。

【収益事業導入の考え方】

1. 利用者の利便性向上や公共サービスに社会的付加価値を与える事業の導入。
2. 施設全体の利用者数向上に貢献する、定期集客可能な事業の導入。
3. 駅周辺並びに商店街の商業機能と競合しない業種の導入。
4. 収益事業導入の方法として、民間施設誘致型（テナント型）と施設の指定管理者の独自・独立採算事業型の2通りを検討。

Ⅱ. 各建物（施設）整備の基本的な方向性

1. 北館《公民館棟》

(1) 一体的な生涯学習施設としての計画

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る計画とします。

(2) 北側テラス設置

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。このテラスは、北側に想定している飲食系のテナントの休憩や、賑わい創出機能も担います。

また、商店街や駅からの景観的連続性についても考慮します。

なお、公民館棟を新築する場合は、駅側道路と公園の高低差を活用した施設計画についても検討します。

(3) 動線計画

主要な出入口へのテラス設置により、公民館棟へのアプローチを東側に確保し、公園と公民館棟、図書館棟の利用者の導線を一つにまとめ、それぞれの施設への移動の際に、他の施設内の活動が感じられる計画とします。間接的に他の活動に触れることで、施設間の新たな交流や施設利用の促進などの相乗効果を期待しています。

(4) 民間収益事業の導入

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。公園や施設の来場者だけでなく、通過歩行者の利便性も向上することを期待します。

(5) ホール周辺の諸室配置の考え方

既存の市民会館は、多目的ホールとして分割使用を可能することを想定し計画します。舞台は可動式とし、楽屋やトイレ等は使用頻度が低いため、ギャラリーラウンジとして多機能化し、リハーサルスペースとしても活用できるように計画します。

(6) 和室の配置の考え方

和室の利用実態としては、和室でなければならない利用は少なく、運動サークル等による利用が多いことが確認されていることから、和室は公民館の3階に2室確保します。

(7) 搬入

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>>

(1) 蔵書数

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。

(2) 増築棟の役割(配架スペース確保、閲覧コーナー確保)

蔵書数増加の要望に応えるため増築を行い、書架スペースの確保、より快適な閲覧空間の確保を行うとともに、増築棟の屋上に屋上庭園を設け、公園を眺めながらの図書の閲覧や、ホール使用時の待ち合い空間が可能な計画とします。

(3) バリアフリー化

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。

(4) 公園側出入口

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

(1) デッキスペースの設置

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。

(2) ランニングステーション&ラウンジの設置

公園回遊アプローチとの連携、スポーツ機能の充実を図るため、既存の旧館と新館の間に吹抜け空間を増築し、ラウンジ空間の設置や、階段とエレベーターを設置により1階と2階の動線をスムーズにする計画とします。

(3) キッチンの充実

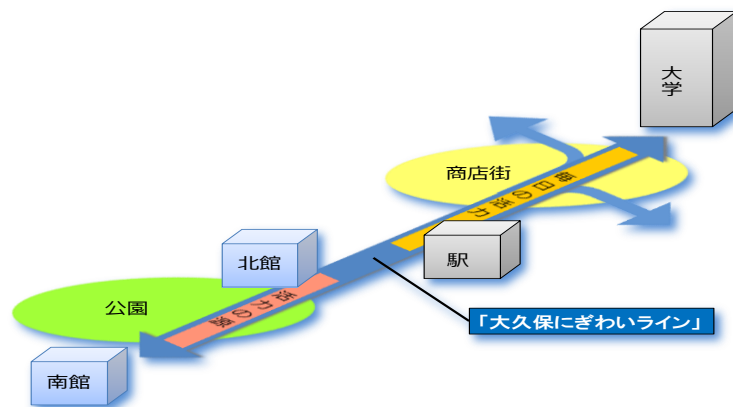
災害時の災害拠点としての配給等の調理を考慮し、会議室にキッチンの配備を計画します。従来の調理室から、調理するだけでなく、作ったものを楽しむことでコミュニケーションの充実を図れるような工夫をします。

4. 中央公園（公園・駐車場・駐輪場）

(1) 公園内小径（こみち）の演出

京成大久保駅前交差点から坂道を下ったところから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として演出します。

駐車場を南側に集約し、北館と公園の連続性を確保し、北館北側に搬入口を設置することで、公園に車両が進出してこないことにより安全性を向上させる計画とします。また、この小径は、大学から商店街を経て駅まで続く賑わいを中央公園内に導く「大久保にぎわいライン」の南端の一部として位置付け、「駅⇄商店街⇄大学」は、通勤通学、買い物など「毎日の活力」の象徴とし、中央公園と公共施設は、「知識・運動・趣味」など「活力の源」の象徴とし、この「大久保にぎわいライン」を軸として、日々の生活を充実させるまちづくりを目指した計画とします。このことにより、エリアの付加価値が高まることを期待する計画とします。



(2) 駐車場

駐車場は、公園や施設来場者の駐車場としてのみではなく、再編対象となった施設のあるエリアとの移動を考える上での中核としても位置付けます。

(3) 野球場の多目的利用

野球場は、野球場として使用していない時は、外野部分を多目的広場としても活用します。

(4) ランニングコース

散策やランニングを楽しむことができるように、市民との協働作業の活用を見据えつつ、公園周遊アプローチを計画します。

Ⅲ. 事業手法の基本的な考え方

1. 建築手法の決定に関する方針

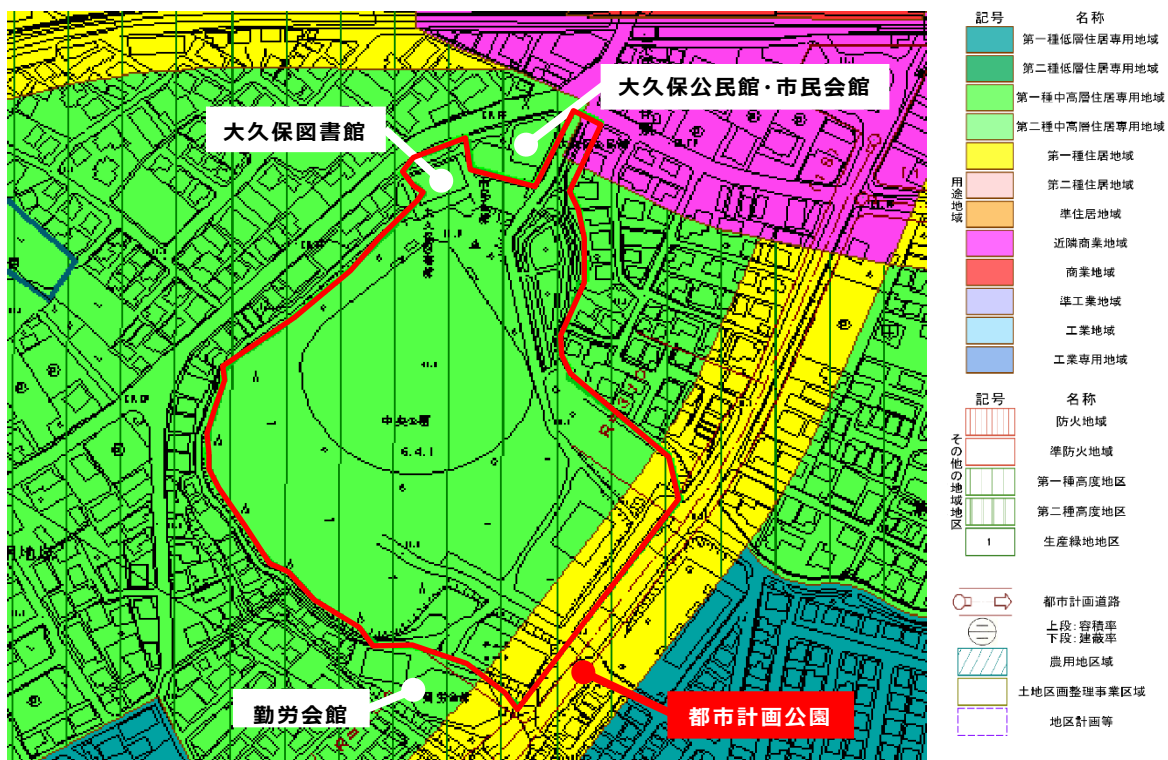
建替に際して、新築で行うか躯体活用型建替（リノベーション）で実施するかは、平成 27 年度以降に予定する、民間事業者からの事業提案を検討し判断することとします。建築手法の決定にあたっては、耐震性、ライフサイクルコスト、総事業費に占める市の財政負担額などについて総合的に評価します。

2. 事業推進に当たっての前提条件および規制等

(1) 用途地域

既存の大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館は、第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）に立地しています。

図表 用途地域図



(2) 都市公園区域

中央公園は、都市計画決定で位置づけられた公園区域（都市公園）です。

大久保図書館は、都市公園内に立地していますが、既存の大久保公民館・市民会館の建物、既存の勤労会館の建物は、都市公園区域外に立地しています。

都市公園内に整備可能な施設は都市公園法で規定されており、現段階での解釈では、新たに整備予定の公民館機能、多目的ホール機能、(仮称) 勤労会館は、中央公園の区域内で整備できません。なお、習志野市においては、都市公園法施行規則に基づく「習志野市都市公園設置及び管理に関する条例」において、公園の敷地面積の 100 分の 10 までの建築面積が認められています。

図表 都市公園法に位置づけられた整備可能な施設

修景施設	植栽、芝生、花壇、いけがき、日陰たな、噴水、水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠、石組、飛石その他これらに類するもの
休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場その他これらに類するもの 地方公共団体が条例で定める休養施設、
遊戯施設	ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、舟遊場、魚釣場、メリーゴーラウンド、遊戯用電車、野外ダンス場その他これらに類するもの
運動施設	陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設その他これらに類するもの及びこれらに附属する観覧席、更衣所、控室、運動用具倉庫、シャワーその他これらに類する工作物、野球場(専らプロ野球チームの用に供されるものを除く。)
教養施設	植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑その他これらに類するもの
管理施設	門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、車庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場(廃棄物の再生利用のための施設を含む。以下同じ。)、くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設
その他	展望台及び集会所並びに食糧、医薬品等災害応急対策に必要な物資の備蓄倉庫その他災害応急対策に必要な施設

(3) 埋蔵文化財包蔵地

既存の大久保公民館・市民会館の敷地は、大久保駅南遺跡のある埋蔵文化包蔵地の指定を受けているため、敷地を改変する際は、埋蔵文化財の調査、文化財の保護が必要となります。

図表 埋蔵文化財包蔵地分布図



3. 建築手法の方向性

(1) 躯体活用型建替(リノベーション)の検討

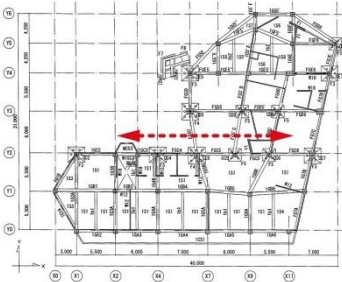
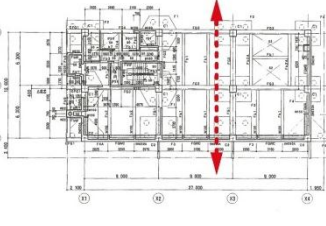
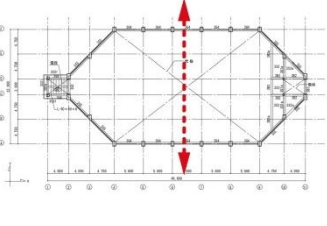
公共施設の建替えの検討にあたり、事業費の縮減を図る観点から、建物の躯体を残し、内装、設備等を更新する躯体活用型建替(リノベーション)の導入の可否については、これまでも研究を重ねてきました。

平成21年度に実施した大久保図書館、大久保公民館・市民会館、勤労会館の耐震診断の結果をみると、大久保図書館は、耐震性を表すIS値の最小値が0.81であり、構造Ⅱ類の構造強度0.75を上回る数値であるため、耐震補強無しで利用することが可能です。勤労会館は、IS値が0.67であり、旧館2階の桁間方向に補強を入れることで、利用することが可能であると考えられます。一方で、大久保公民館・市民会館は、築年数が古く、IS値が0.33と低いため、何らかの形で耐震補強の方法を検討する必要があります。

躯体活用型建替にて再生するか、取り壊して新築するかの判断は、耐震性能を含めて既存の建物の躯体の状況を総合的に判断する必要がありますが、現状では、判断に必要な情報のうち、躯体の劣化状況等の情報が限られており、その判断が困難な状況となっています。

今後、躯体の劣化状況調査を行った上で、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。

図表 耐震診断結果と改修方法の整理

	大久保公民館・市民会館	大久保図書館	勤労会館
建物概要	建築年：S41年 用途：集会場(公民館) 構造：RC造一部S造	建築年：S55年 用途：図書館 構造：RC造	建築年：S49年 用途：運動施設(体育館) 構造：1階RC造 2・3階SRC造
劣化状況 (現況調査)	内外壁： ひび割れ、仕上の浮き、錆 漏水、防水の劣化 鉄筋露出、ジャンカ、爆裂 コンクリートブロック： 地震時に倒壊の危険性 鉄骨：アンカーボルトの不良	内外壁： 軽微なひび割れ 一部鉄筋露出	内外壁： 軽微なひび割れ、及び 一部大きなひび割れ 鉄骨： 梁の継目に欠陥
診断結果	Is最小値：0.33 1階部分 X方向(桁行方向) ※耐震判定指標0.70 	Is最小値：0.81 1階部分 Y方向(梁間方向) ※耐震判定指標0.70 	Is最小値：0.67 2階部分 Y方向(梁間方向) ※耐震判定指標0.60 
改修方法	耐震補強 (耐震壁、鉄骨補強等) 危険部位の撤去 (コンクリートブロック、煙突突出部) 内外装改修、外壁補修 設備更新 (高架水槽の撤去等)	内外装改修、部分補修 危険部位の撤去 (コンクリートブロック) 設備更新	内外装改修、部分補修 危険部位の撤去 (コンクリートブロック) 設備更新
改修費 (単価)	¥150,000-／坪 (解体撤去・構造補強費)	¥100,000-／坪 (解体撤去・構造補修費)	¥100,000-／坪 (解体撤去・構造補修費)
備考	※「官庁施設の耐震計画基準(H19年)」耐震安全性の分類によると当該施設は、 (9)社会教育施設、社会福祉施設として使用する官庁施設： 耐震安全性の目標 構造体Ⅱ類→構造強度1.25倍(Is目標値0.75以上) (12)その他の施設： 耐震安全性の目標 構造体Ⅲ類→構造強度1.0倍(Is目標値0.6以上) のいずれかに該当すると考えられる。 ・大久保図書館は耐震判定指標をIs0.70としているが、Ⅱ類(Is0.75)で設定しても現状十分な耐力を保有している。但し増改築により雑壁、耐力壁等を撤去、変更する場合は再度耐震診断を要する。 ・勤労会館は2階で部分的にIs0.67となる結果が出ており、Ⅱ類と設定する場合は何らかの補強が必要と考えられる。		

※改修費単価は、諸経費を含まない直接工事費である。

(2) 新築と改修の組み合わせ検討

前述の耐震診断の結果により、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、事業費用縮減のため、躯体活用型建替を採用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。

新築の場合は、敷地面積と容積率により、新築できる建物の大きさが決定されます。また、都市公園範囲内に建てられる用途と面積の制限があります。なお、敷地面積は今後精査することとしています。

① 敷地現況

- ・根拠法：都市計画法
- ・用途地域：第1種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 第1種高度地区
- ・敷地面積：大久保公民館・市民会館(集会場) 1,468.52 m²(最大延床面積 2937.04 m²)
大久保図書館(図書館) 1,209.15 m²(最大延床面積 2418.30 m²)
勤労会館(児童福祉施設等) 3,698.64 m²(最大延床面積 7397.28 m²)

② 公園施設の設置基準

- ・根拠法：都市公園法 当該公園区域面積≒40,140 m²(図測による)
- ・教養施設(図書館) 建築面積上限 10%(市条例)
- ・便益施設(飲食店) 建築面積上限 2%(法4条)
- ・公園施設以外の工作物その他施設/条例で定める仮設施設(法7条七号)
- ・構造規模：市条例による。
- ・公園区域境界線：資料不足により詳細不明(現状境界線は確定不能)

③ 平成25年度検討における増床面積

- ・大久保公民館：既存改修 2,179.43 m²+増築 261.78 m² = 2,441.21 m²
- ・大久保図書館：既存改修 960.95 m²+増築 1,376.26 m² = 2,337.21 m²
- ・勤労会館：既存改修 2,344.59 m²+増築 190.88 m² = 2,535.47 m²

(3) 公民館棟を図書館の増築部分と一体的に新築した場合の効果と課題

北館公民館棟を新築することにより、駅前の交差点に面して広場を広く設けることが可能となります。駅前から公園に対しての視界が開け、新しい施設と公園が連続する立体公園として捉えることができるほか、公民館棟と図書館棟増築部分が一連の建物となることで、図書館前の広場を広く取ることも可能となります。

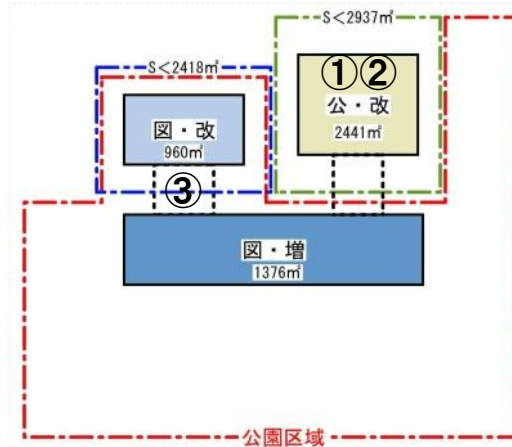
しかし、事業費用の増要因となるほか、図書館棟の増築部分と一体で新築する場合は、都市公園との境界についての整理が必要となります。

(4) 上記検討を踏まえた建築手法の選択肢

これまでの躯体活用型建替(リノベーション)の検討及び新築と改修の組み合わせなどの検討結果を踏まえた建築手法の選択肢は、次頁の3つのが考えられます。

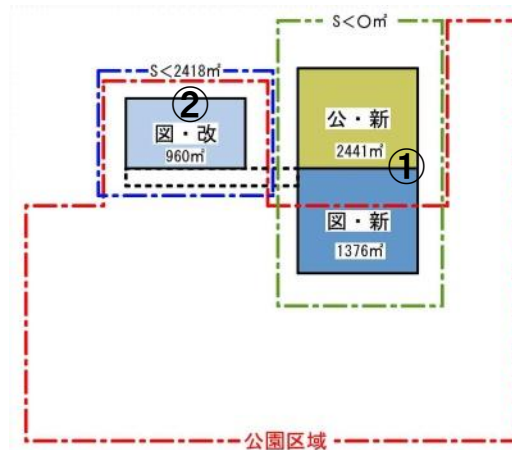
【手法1：建築確認上の敷地は現状通り】

- 公民館：①既存改修＋部分増築 又は②新築
- 図書館：③既存改修＋公園区域内に増築（同一敷地内には増築不可能）。



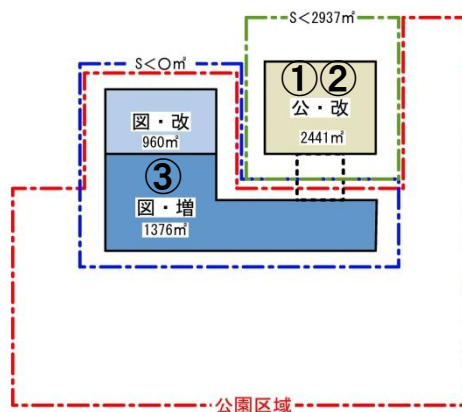
【手法2：公民館の敷地を拡張】

- 公民館：①公民館＋市民会館＋図書館（増床分）を新築
 ※公園区域内には図書館、便益施設を配置
- 図書館：②既存改修＋公民館に接続



【手法3：図書館の敷地を拡張】

- 公民館：①既存改修＋部分増築 又は②新築
- 図書館：③既存改修＋増築



(5) 建築手法毎の工事費の試算

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。

4. 運営手法の基本的な方向性

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。また、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**。今後、施設整備の検討に合わせて、市において十分な検討を進めます。

再生後の施設においては、各施設単体での施設運営だけでなく、以下のような視点をもって中央公園を中心とするエリア全体で、**相乗効果が生まれる施設運営が望ましい**と考えています。

1. 生涯学習の拠点としての役割の発揮。
2. 市民ニーズを捉えた多様な運営によるサービス水準の向上。
3. 総合的運営による施設運営の効率化等による財政負担の軽減。
4. 開館時間や利用者の備品収納・管理など利用者ニーズを踏まえた貸館運営。
5. 中央公園の施設と一体となったスポーツ施設、子ども活動支援。
6. NPO及び市民団体等の市民力との協働による社会的付加価値の創造。
7. 周辺のみちづくりへの波及効果、集客力の向上を意識した施設運営。

IV. 対象地区の現状と対象施設の概要

1. 対象地区の現状

京成大久保駅周辺地区には、京成大久保駅を中心とする半径1km圏内に、小・中学校、保育所・幼稚園、公民館・図書館などの公共施設や、私立大学や高校など様々な施設が集積しています。

特に、京成大久保駅前の中央公園に隣接して、市の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、大久保図書館が立地し、芸術・文化、社会教育、生涯学習の拠点であるとともに、中央公園内には野球場、パークゴルフ場が設置され、隣接する勤労会館とともにスポーツなどの市民活動の拠点となっています。

しかし、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

(1) 対象施設の考え方

公共施設再生計画では、施設の利用者の対象範囲に応じて、施設を2つの区分に種別分けをしています。

市内に一つまたは数施設あり、全市民が利用し、全市民のために存在する施設を「全市利用施設」とし、その配置については、これまでのまちづくりの方向性を考慮し、都市マスタープランの地域区分ごとに、下図のとおり、テーマを設定しています。京成大久保駅周辺地区は、生涯学習の拠点を担う地域となっています。

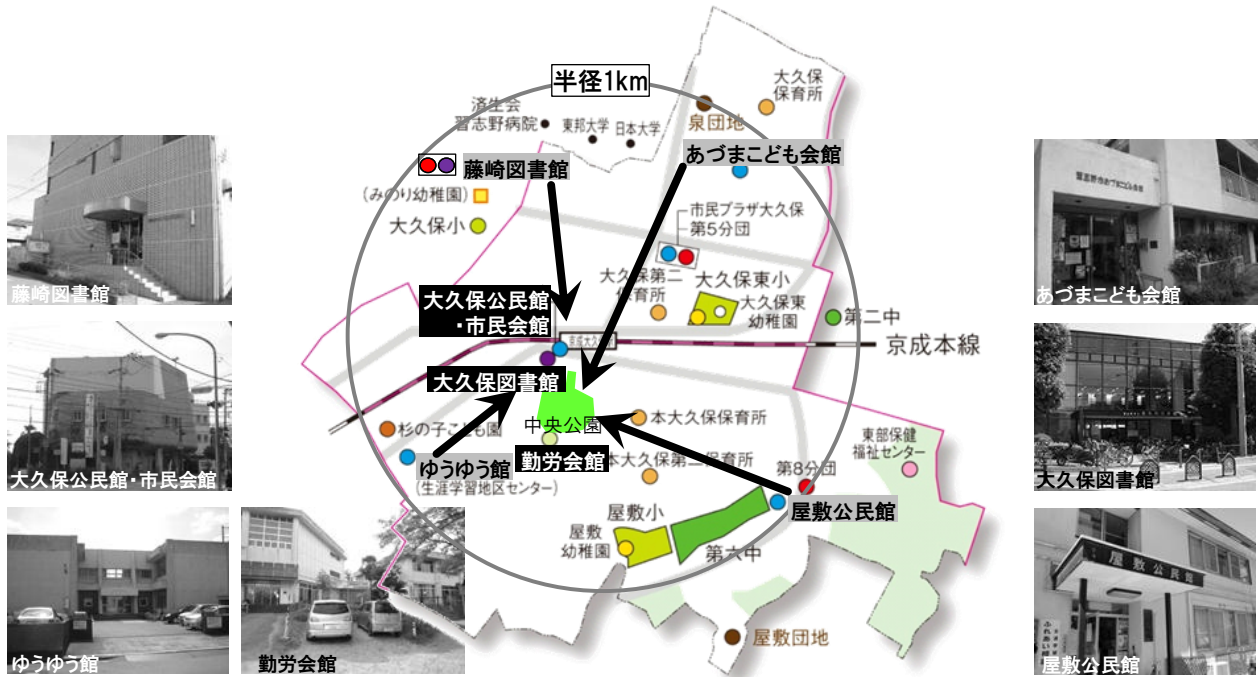
一方、コミュニティごとに配置され、施設が所在する地域の市民が、主に利用する施設を「地域利用施設」としています。地域利用施設は、将来的には、学校施設を地域拠点施設として位置付け、地域に必要な機能を複合化する計画です。

大久保地区公共施設再生事業では、中央公園に隣接する大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館を中央公園と一体的に再生整備することで、習志野市の生涯学習拠点としての機能を担うようにすることを計画しています。

図 全市利用施設のテーマと拠点



(2) 対象施設の概要



図表 対象となる公共施設の状況 (下記の建築物の他、中央公園も対象となります。)

	施設名	所在地	延床面積 (㎡)	建築年度	経過年数	施設機能
1	大久保公民館・市民会館	本大久保 3 丁目 8 番 20 号	2,007	1966	47 年	会議機能、集会機能、生涯学習機能、公民館活動機能、ホール機能 市民会館：875 ㎡ 公民館：1,132 ㎡
2	屋敷公民館	屋敷 3 丁目 13 番 13 号	339	1977	36 年	会議機能、集会機能 生涯学習機能、公民館活動機能
3	あづまこども会館	泉町 2 丁目 1 番 36 号	241	1975	38 年	会議機能、集会機能 生涯学習機能
4	生涯学習地区センター ゆうゆう館	本大久保 3 丁目 2 番 1 号	909	1968	45 年	会議機能、集会機能 生涯学習機能
5	勤労会館	花咲 2 丁目 3 番 9 号	2,344	1974	39 年	体育館、トレーニングルーム、会議室
6	大久保図書館	本大久保 3 丁目 8 番 10 号	828	1980	33 年	図書館機能
7	藤崎図書館	藤崎 6 丁目 20 番 11 号	878	1992	21 年	図書館機能、消防施設

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

年間で利用が最も多い10月の稼働率は、平均で約70%です。一方、平成26年12月の市民アンケートでは、対象施設を「ほとんど利用しない」、「一度も利用したことがない」と回答した市民が、8割を超えている状況から利用者が固定化していると推測できます。

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ています。

1. 市民ニーズの把握の方法



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。

ワークショップで出たアイデアを、参加者の有志で分科会を開催し、具体的な事業内容の検討を進め、平成27年1月14日にワークショップに参加した市民自らが、広く市民等に対して発表しました。

2. ワークショップの主な意見

ワークショップの参加者は、利用者代表、地元市民、公募市民、大学生、市職員、及び無作為抽出で選出された市民から成り、水曜日グループに24名、土曜日グループに23名の、延べ47名です。

市民ワークショップは、多様な立場の市民が参加可能となるように、同じテーマで曜日と時間帯を変え3回ずつ行い、計6回実施しました。

ワークショップで出された主な意見は、次頁のとおりです。

	イメージ	具体案
公民館	<ul style="list-style-type: none"> あらゆる世代にとって使いやすい・魅力的 クリエイティブな場 文化の発信地 食事や飲み物が買える 夜も使える・若い人が夜集まれる まちづくり・コミュニティ形成に繋がる 障がい者の人も参加できるような場 学生やビジネスマンの勉強や仕事に便利 誰でもビジネスができる・学べる 公園でご飯が食べられる 	<ul style="list-style-type: none"> ワークショップができて地域の課題を様々な立場の人が相談できる場所 話しながら学習できるスペース カフェ・喫茶店 弁当・惣菜 ケータリングでパーティー利用 バー・居酒屋 習志野/商店街のアンテナショップ 本や文具、製本サービスがある 工作室 日・週替わりのお店 市民(学生)向けチャレンジショップ

		<ul style="list-style-type: none"> • 作品の販売ができる(レンタル BOX) • 障がい者の方が働くことが可能なカフェ
市民会館	<ul style="list-style-type: none"> • イベントスペース • 郷土史を伝承したい • 誰でも気軽に利用できる • 多様性がある • 用途に応じてフレキシブルに変化 • 音楽の街をアピールできる • 文化・芸術の発信 • ライブハウス・コンサートホール • 多目的なスペース • フラットなスペース 	<ul style="list-style-type: none"> • 音楽教室 • 楽器練習室・スタジオ • 美術館・博物館 • 郷土資料館 • 可動式ステージ • フラットな床 • 多目的スペース
図書館	<ul style="list-style-type: none"> • 現役社会人が来たくなる • 学生が来たくなる • 学生の専門書がある • 誰でも使いやすい(子ども、大人、障がい者) • 親子で安心して楽しめる • ママ同士のコミュニティ形成 • 公園で本が読める • 話しながら勉強できる • 子育てに必要な情報が手に入る 	<ul style="list-style-type: none"> • 飲食ができるコーナー • 民間の経営ノウハウの導入 • 可変性のある子どもコーナー • DVD も借りられるメディアセンター • 子どもの秘密基地 • 児童書の充実 • 静かなスペース • にぎやかなスペース
勤労会館	<ul style="list-style-type: none"> • 料理ができる・公園で食べられる • 老若男女来たくなる・こられる • 気軽にいつでも来られる • スポーツでリフレッシュできる • 子どもがのびのび遊べる • コミュニティ形成 • 体を動かす場所 	<ul style="list-style-type: none"> • スポーツジム • 体育館 • ランニングステーション • カフェラウンジ • 子ども専用室 • スポーツ教室 • 公園と連動した調理室
中央公園	<ul style="list-style-type: none"> • あらゆる人が楽しめる • 用途を決めず、多目的に • 緑が多い • 飲み物や軽食が買える • 野球場だけではもったいない • 子どもが安全に遊べるコーナー • デッキ • イベント広場 • 運動場ではなく公園 • 公園・施設が一体的につながる 	<ul style="list-style-type: none"> • バーベキュー施設 • 移動の飲食販売(ビアガーデン等) • プレーパーク(子どもが外遊びできる場所) • シンボルツリー • ママと子どもがピクニックできるような場所 • 宿泊できる場所・キャンプ場 • 自然を楽しめる緑 • 駐車場を有料化する

3. 市民アンケートの実施

大久保地区公共施設再生事業において、平成26年10月から11月に実施したワークショップの結果に基づき、ワークショップで出てきたアイデアについて、より多くの市民の意見を募ることを目的として、市民アンケートを実施しました。

【アンケートの概要】

調査名称：「習志野」の地域の未来を考えるプロジェクトアンケート

調査期間：平成26年12月8日（月）～平成26年12月22日（月）

調査方法：年代別回答率を考慮して、10歳階層ごとに無作為抽出で3,000人の市民に郵送

配布人数：3,000人（10代は高校生以上に限定。）

回答人数：714人

回答率：23.8%

図表 アンケートの配布数、回答率、及び回答数

年代	配布数	割合	回答率	回答数	割合
10代	167	5.6%	13.2%	22	3.1%
20代	741	24.7%	15.5%	115	16.1%
30代	617	20.6%	22.6%	139	19.5%
40代	495	16.5%	23.2%	115	16.1%
50代	376	12.5%	28.5%	107	15.0%
60代	316	10.5%	38.3%	121	17.0%
70代以上	288	9.6%	32.6%	94	13.2%

アンケート結果の概要としては、大久保図書館、市民会館、駐車場等の利用が比較的多く、「よく利用する」「時々利用する」を合わせて、15～20%程度です。

また、付帯する用途のアイデアについてのアンケート結果は、ワークショップでも意見の多かった項目がアンケートの回答率も高い結果となっています。

公民館及び図書館での用途としては、「カフェ」が最も多く、公民館では、おけいこ事・カルチャーセンター、多目的室（会議室・集会室）が多く、図書館では、自習室、子ども図書館が、市民会館では、多目的スペース、イベントホールなどが多くなっています。また、勤労会館では、フィットネスクラブ、各種スポーツ教室、健康食レストランの希望が比較的多数でした。公園との連携では、マルシェ、飲食できるテラス、飲食物の販売が多く、シャワー＆着替えスペースの要望もありました。全体的に、各建物が連携していることや、多目的な使い方ができること、公園と一体のテラスなどの要望がありました。

4. 施設の魅力を高める付加機能の整理

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応えるためには、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。

VI. 基本構想の実現に向けて

1. 今後の事業推進の基本的な方針

大久保地区公共施設再生事業を実現するためには、幅広い関係者の方々との調整に加え、本市では、近年にない大規模な再生整備事業となるため、綿密な事業スケジュールの調整、事業費の精査及び財源の確保、並びに官民連携事業としての検討作業など、事業期間内での多くの検討・調整作業が必要になります。

こうしたことから、本事業の完了までには長期の期間が必要となりますが、これまでの各項目での基本的な方向性に加え、次の3点を計画実現に向けた基本的な方針として、できる限り早期の実現を目指します。

(1) 具体的な計画づくりと実現方策の明確化

本基本構想(案)で示す内容は、京成大久保駅周辺地区の公共施設の再生の基本的な考え方と方向性であり、これらを実現していくためには、中央公園と周辺施設の計画の詳細や実現方策について、より明確化、具体化していくことが必要です。

同時に、都市公園法に基づく都市計画公園や、都市計画法に基づく都市施設、用途地域等に関する詳細な検討についても必要になってきます。

今後、多世代が交流し、賑わいの創造と地域の活性化を目指し、地区全体のまちづくり、用途地域や公園区域等の土地利用規制のあり方、事業手法や財源確保策、工事における周辺機能への影響、防犯・防災や安全面への対応、周辺環境への配慮など、様々な課題への検討を行い、「(仮称)大久保地区公共施設再生基本計画」を立案していきます。

(2) 市民協働・官民連携による整備促進

計画の策定段階から具体的な事業の実施まで、市民の皆様に対する情報の提供に努めるとともに、幅広く関係者の皆様のご意見を伺いながら整備事業を推進するとともに、事業実施にあたっては、市民、民間事業者、大学など、多様な主体が、それぞれの得意分野で力を発揮することにより、より良い事業となるように整備を進めていきます。

(3) 効果的で効率的な事業実施

事業の対象地域には、管理主体の異なる公共施設が複数立地しており、併せて、多様な市民ニーズに対応した魅力ある施設整備を目指していることから、事業の実現に向けては、PFI・PPPといった民間活力の導入が不可欠です。このことを含め、事業の総合的・一体的な実施に向けて、各施設の管理運営のあり方や事業費の効率化・平準化などにも配慮した、効果的・効率的な事業実施を図っていきます。

2. 事業推進のスケジュール(案)

大久保地区公共施設再生事業は、公共施設再生計画で示されたとおり、前期基本計画期間(第1期期間)が終了する平成31年度末までに、施設整備が完了することを目指します(26・27ページ参照)。なお、事業実施にあたっては、施設の所管が複数となることから、庁内の連携、推進体制の整備を進めます。

【コラム】

～ サブタイトル「習志野の地域の未来プロジェクトⅠ」とは ～

公共施設再生計画は、建物の建替えや改修等をいつ、どのように進めるかという計画ですが、大切なことは「建物を新しくする。」ことではなく、「建物を利活用して、まちづくりを進める。」ことです。

限られた財源で、「様々な市民ニーズに伝えていくにはどうすればよいか。」、「地域コミュニティを活性化する場とするにはどのような施設運営を行うべきか。」、「地域の価値を高め、魅力あるまちとするためにどうすればよいか。」といった、公共施設の再生に伴う、様々なソフト事業、周辺整備事業等を企画・立案、実施するためには、市民協働・官民連携など、多様な主体が、それぞれの得意分野で力を発揮し、有効的な事業推進が必要です。

このような基本認識のもとで、公共施設再生計画に基づく個別事業を推進していくことにより、習志野市内の各コミュニティを基本とする地域を、より魅力ある活性化した地域に再生していきます。ついては、公共施設再生計画に基づく各プロジェクトの総称を『地域の未来プロジェクト』として推進することとします。

従って、今後は、今回の施設建替事業（再生整備事業）としては、「（仮称）大久保地区公共施設再生事業」としますが、公共施設再生計画に基づく事業としては、その第1号事業となることから「地域の未来プロジェクトⅠ」とします。

図表 事業推進のスケジュール (案)

		27年度		28年度	
基本構想		策定			
基本計画・事業計画		基本計画 策定		事業計画 改訂	
民間事業者からの 事前相談受付					
実施方針等		実施 方針		特定事 業選定	
可能性調査					
議会手続き		債務負 担行為		契約	
事業者募集		募集要項・要求水準・ 評価基準		公表	対話 実施
事業者募集				事業者 選定	契約
調査・設計・工事		測量・地質 等			
その他		庁内調整			
機能集約施設の 利活用	屋敷公民館	屋敷公民館として活用しつつ、利活用方法を検討			
	藤崎図書館	藤崎図書館として活用しつつ、利活用方法を検討			
	生涯学習地区センター ゆうゆう館	生涯学習地区センターゆうゆう館として活用しつつ、利活用方法を検討			
	あづま こども会館	あづまこども会館として活用しつつ、利活用方法を検討			

【文末脚注】

- 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 本基本構想段階では変更がないとしますが、今後の検討過程の中で、変更する場合があります。
- ⁶ 公共施設再生計画では、建物をその中での活動を支える「器」と位置づけています。
- ⁷ 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。
- ⁸ 躯体活用型建替（リノベーション）とは、事業費の縮減を図る観点から、既存の建物の躯体を残し、内装、設備等を更新する大規模な改修工事を行うことにより、新築当時より建物の機能を向上させることをいいます。
- ⁹ 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。
- ¹⁰ 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広義の概念です。PFIは、PPPの代表的な手法として含まれます。
- ¹¹ 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。
- ¹² 民間事業者が実施する業務について、市の要求水準を満たしているかチェックすること。

(仮称)大久保地区公共施設再生基本構想(案)

～ 習志野の地域の未来プロジェクトI ～

発行年月：平成27年3月25日

発行・編集：習志野市財政部資産管理室資産管理課

〒275-8601 千葉県習志野市鷺沼1丁目1番1号

電話 047-453-7365