

みんなで考えよう！ 老朽化した公共施設

2013年7月13日

習志野市 市民会館にて



AFTERNOON SOCIETY

清水義次

shimizu@as-tokyo.com

人口構成の
変化

必要施設
不要施設

人口減少

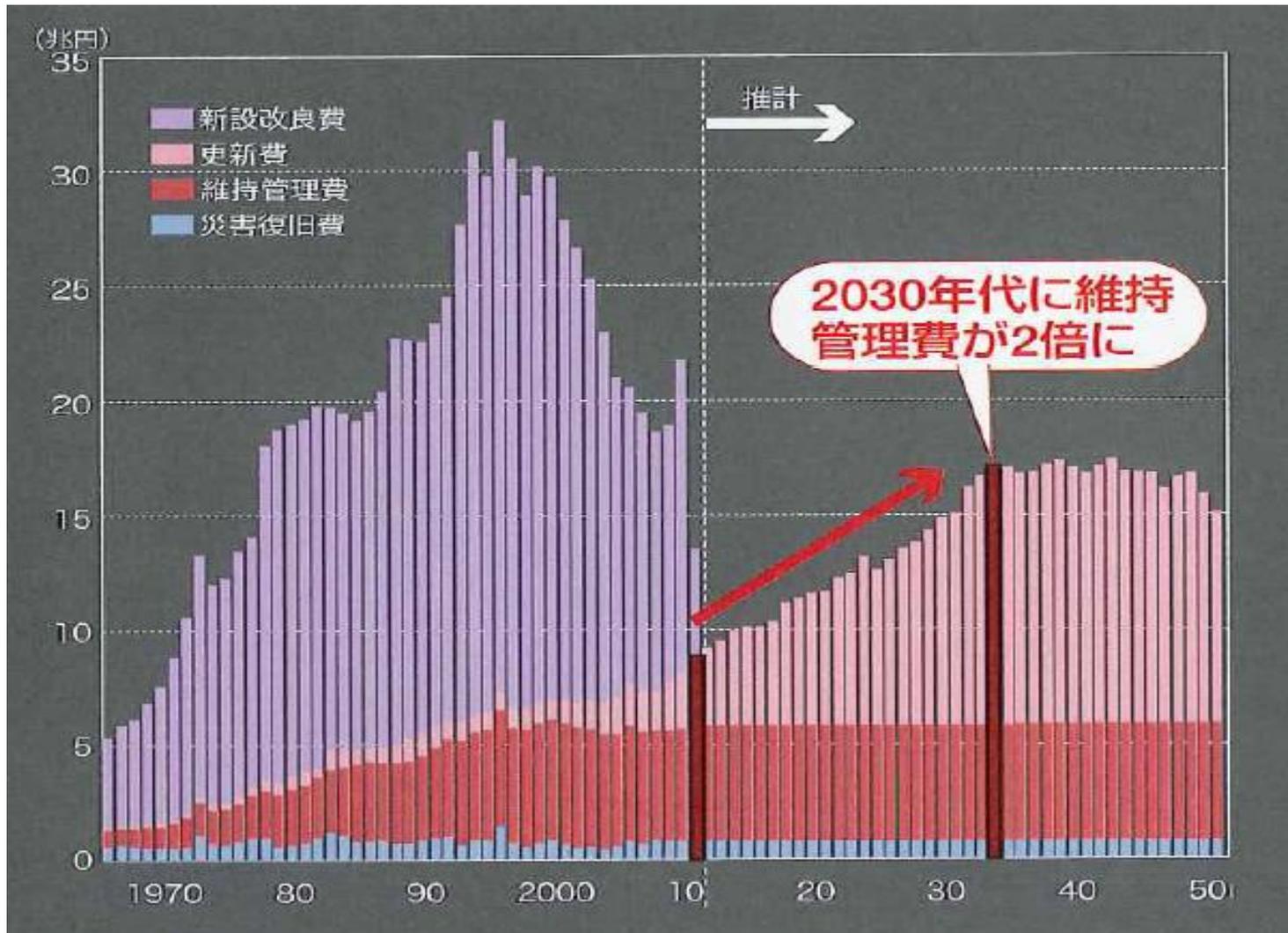
財政難

中心市街地
の衰退

空き家
の増加

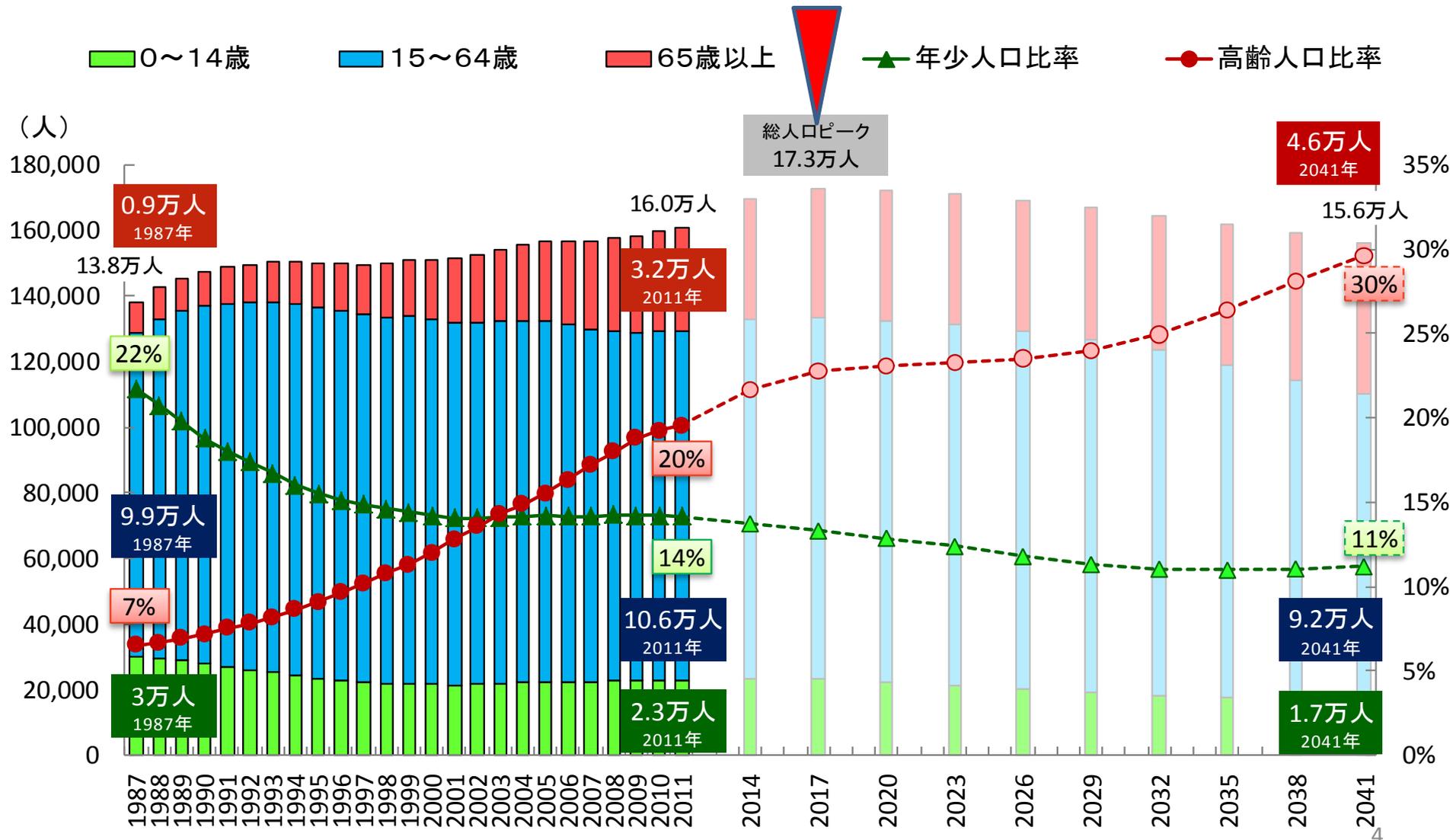
公共施設
の遊休化

人口減少時代の公共施設



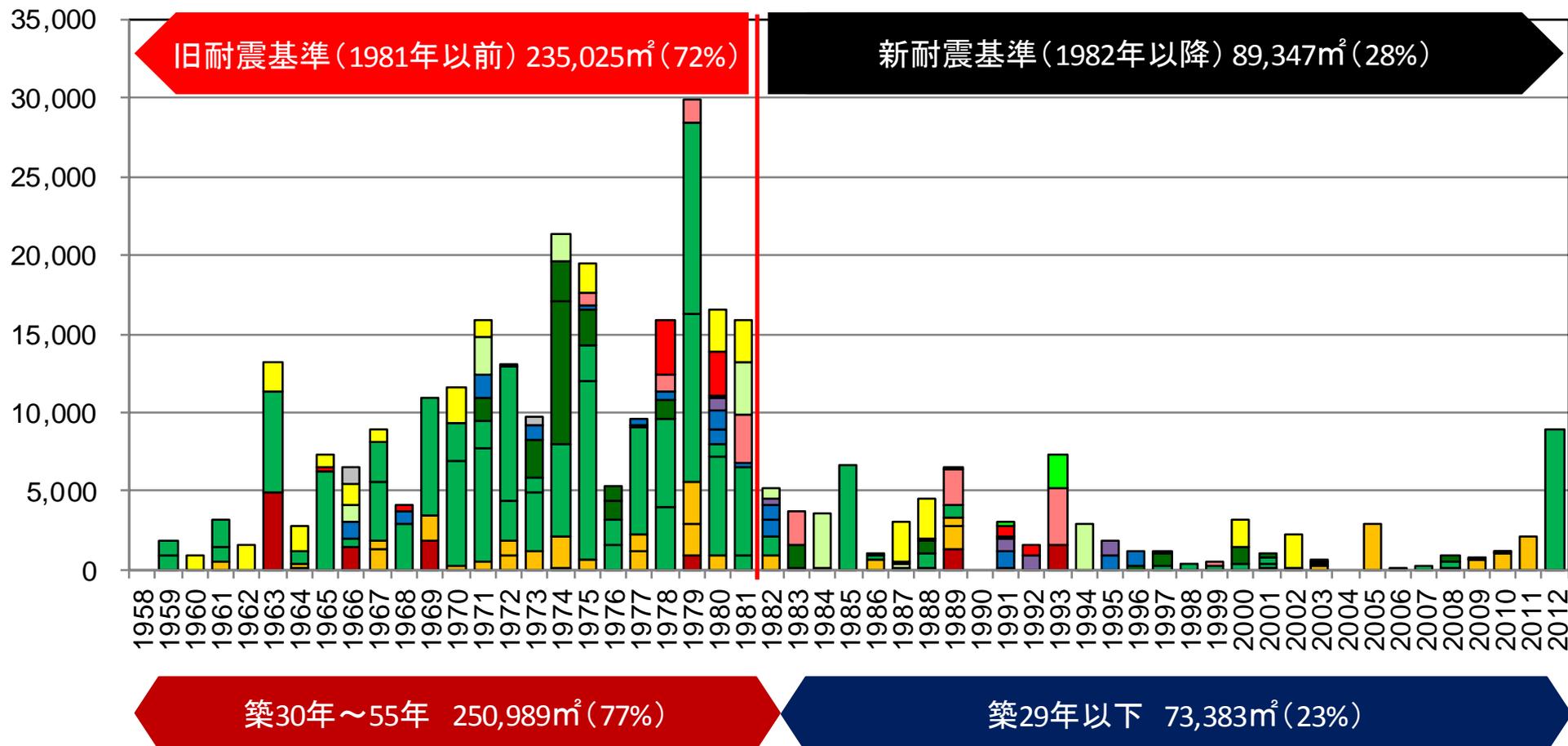
国交省資料より

習志野市 2017年をピークに人口減少

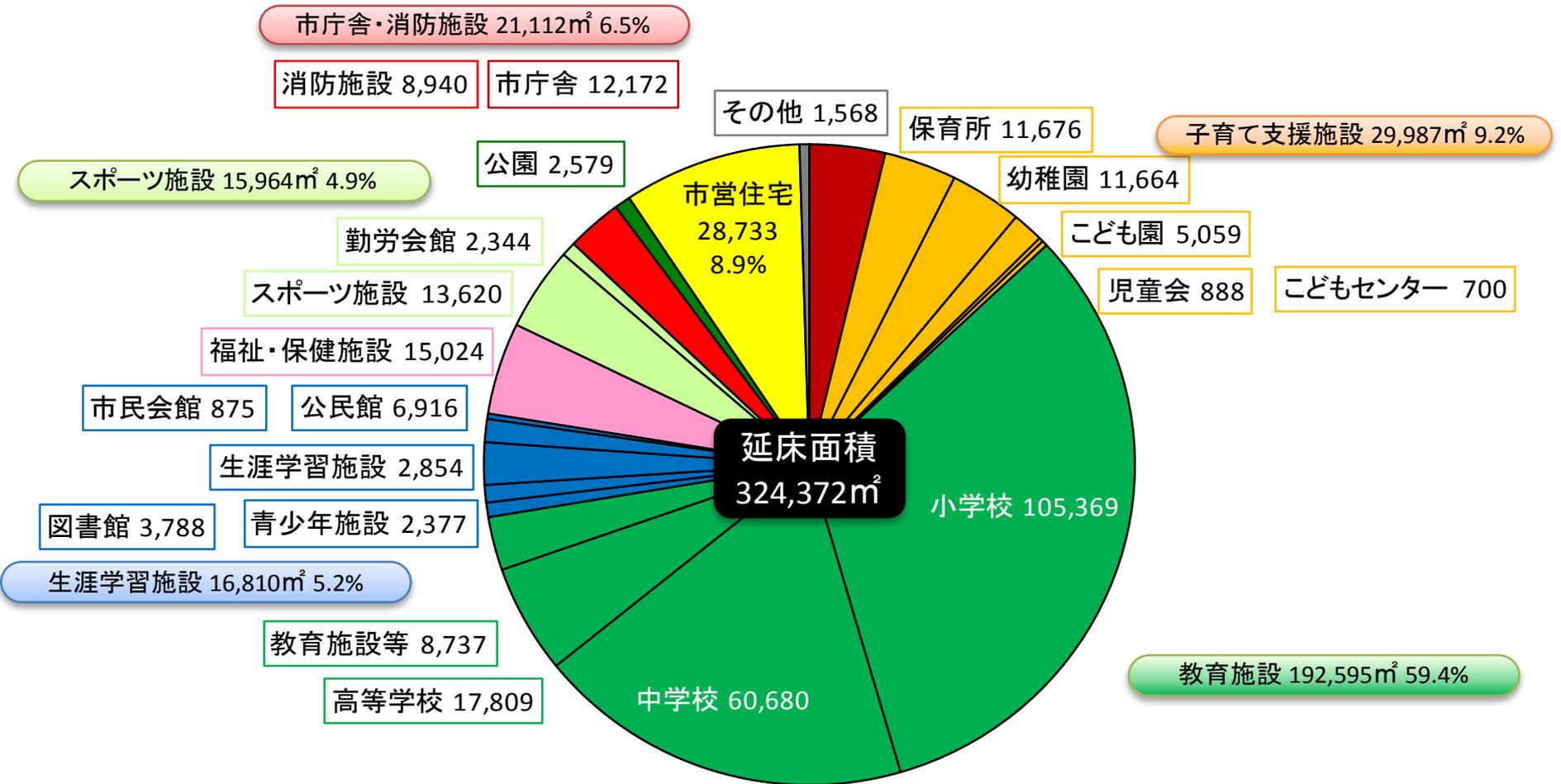


市が保有する建物 旧耐震の建物が多い

- 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



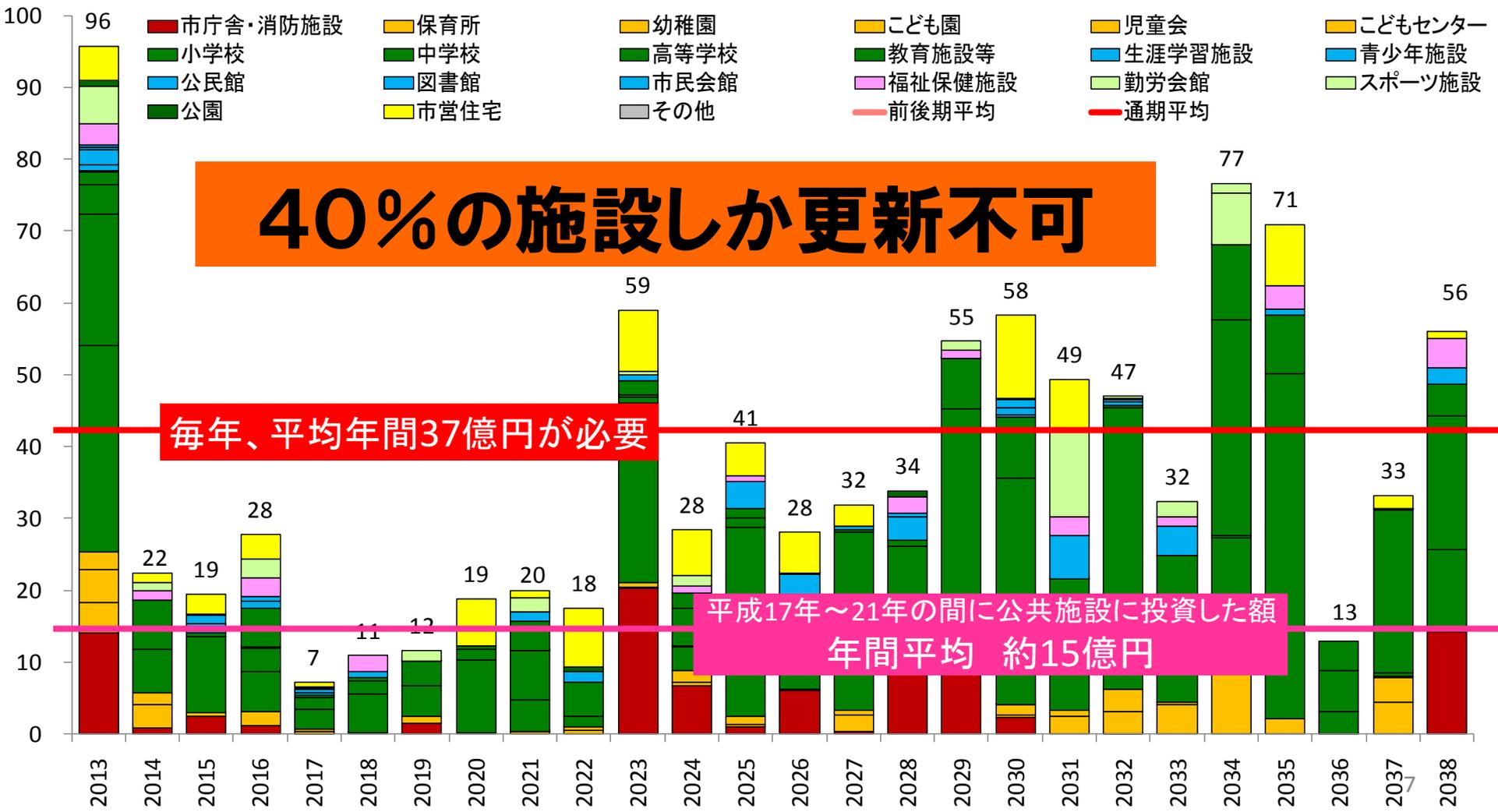
建物の種類



更新費用の将来推計

- 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)



公共施設を 集める・減らす・生かす！

- 単なる縮小ではない
- 公共施設の利用・運営・維持・管理の根本的な変化が求められている
- 更新投資を最小限に抑える
- 閉じていたものを開く
- 公共施設と民間施設を合築する
- 民間が公共施設を運営する
- 公共だけが公共施設のことを担う訳ではない
- 発想の転換が必要

公共施設をまちづくりに生かした事例

1. オガールプロジェクト（岩手県紫波町）
公民連携事業で塩漬けの町有地を再生
町全体と繋げる
2. 3331アーツ千代田（千代田区外神田）
廃校となった中学校をリノベーション
年間80万人が来館するコミュニティの核に



オガールプラザ(公民合築施設) 2012年6月20日オープン

公民合築施設 オガールプラザ



地場産材を利用 木造中断面・在来工法で大空間をつくる RC造より安いのが特徴



紫波町交流館内の紫波町図書館 2012年8月31日オープン 31万人来館



紫波マルシェ 230名(現在260名)の農家、加工業者が参加 レジ客数21万¹⁴人





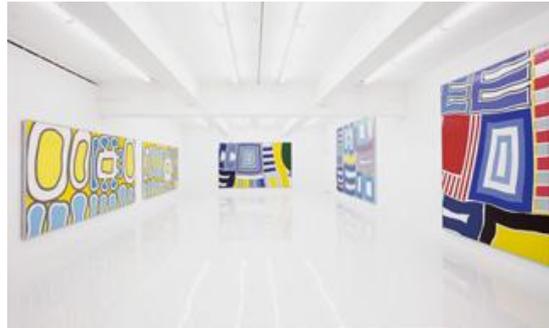
オガール広場 芝生でくつろぐ地元の小学生たち

公民合築のメリット

- 図書館の建物維持管理費を民間テナント棟の家賃・共益費と地代でまかなう
- 図書館の日常的な集客力は商業施設の売り上げに貢献する
- 公共施設と民間施設は合築することで双方にメリットがある
- ビジネス支援図書館は紫波町の産業を育てる

3331アーツ千代田 廃校となった中学校を改修 学校は新しいコミュニティの核

学校と都市公園を繋ぎ、アート・デザイン・まちづくりなどの舞台に
年間 約400イベントが行われ 約80万人が利用(2012年)





アートフェア



おどりの場



Whole Arts Market



震災復興わ展



2011.3.11大震災発生²⁰

民間自立型施設経営

- 家賃、水道光熱費、設備点検費、設備更新費を運営団体が負担
- 遊休化した学校を徹底的に運営管理し収益を上げる
- そして、その収益で文化・芸術サービスを提供する
- 年間80万人の来館者
- 25名の雇用も創り出している

公共施設とまちを繋ぎエリア価値を高める

“敷地に価値なし、エリアに価値あり”

不動産価値は、単独の敷地だけでは作り出せません

まちを利用する人は、まずエリアを選択し、次にそのエリア内の個別施設を選びます

エリア価値を高めるためには、エリアの潜在的な資源を活かし、不動産オーナーが連帯して不動産活用を行なうことが重要

エリア価値を維持するためには、公共施設、商業者、不動産オーナーを含むエリアマネジメント組織が必要です

**敷地至上主義を捨て、エリア全体の価値向上のために
自分たちで何ができるかを考え、行動することが重要²³**

これからの習志野のまちづくり

- 戦略的経営を目指す行政
- 自立型市民組織(まちづくり会社)

志をもつ市民と民間企業がまちづくり行う

特に重要なのは、不動産オーナーの方々のまちづくりへの参加

不動産オーナーはまちづくりと正比例関係にある人たち

一生懸命まちづくりすれば、その効果が地価上昇・資産価値上昇として返ってくる

地方自治体は、地域最大の不動産オーナーです