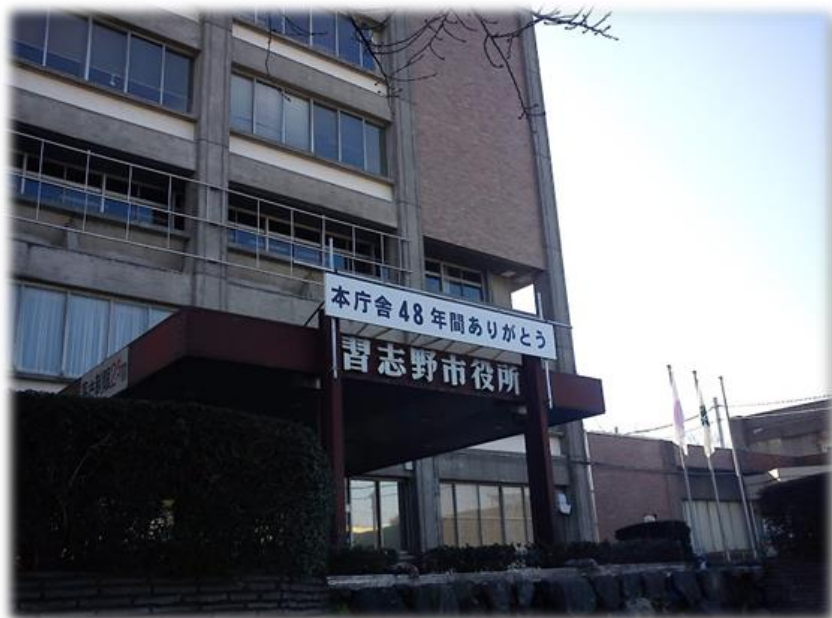




平成27年度 第1回 合同専門委員会 習志野市公共施設再生計画と 大久保地区公共施設再生事業

公共施設躯体活用型建替検討専門委員会
大久保地区公共施設再生事業手法検討専門委員会



平成27年8月31日(月)
習志野市 資産管理室
資産管理課



習志野市の沿革

- 習志野市は昭和29年8月1日、人口30,204人、面積17.66km²を有する、県下16番目に市制施行した都市として誕生しました。
- 昭和40～50年代にかけて、高度経済成長と首都圏の人口急増等を背景に、JR総武線の複々線化や、2度にわたる公有水面の埋め立てにより、市域が拡大し、住宅団地開発や、学校施設、幼稚園・保育所、公民館等、公共施設の整備、教育及び文化の振興、住環境の保全に力を注ぎ、昭和45年まちづくりの理念として、「**文教住宅都市憲章**」を制定し、市民生活を最優先としたまちづくりを推進しています。





習志野市の概要

- 習志野市は、東西に9km、南北に6km、市域面積 20.97km²であり、人口 約16万5千人 とコンパクトに纏まった市です。
- この中に市街化調整区域(2.4km²)と、臨海部には工業地域があります。
- 習志野市は、千葉県の北西部に位置し東京都心から約30km圏、鉄道による所要時間は約30分程度と利便性に優れています。
- 周囲は千葉市、船橋市、八千代市と接し、前面の東京湾(海岸)は京葉港の一部となっています。
- **平成26年度普通会計決算**
 - 歳入決算額：554億円、歳出決算額：514億5千万円
 - 財政力指数：0.897、自主財源比率：62.9%
 - 経常収支比率：94.4%、実質公債費比率：7.1%



公共施設の老朽化問題をめぐる最近の動き

平成25年6月 経済財政運営と改革の基本方針、日本再興戦略

インフラの老朽化が急速に進展する中で「新しく造ることから賢く使うことへ」、民間の資金・ノウハウを活用することにより、公的負担の軽減を図りつつ、社会資本の効率的、効果的活用のためのマネジメントを推進すること。

これを具体化するために、インフラ長寿命化基本計画を秋ごろまでに定める。



インフラ長寿命化基本計画

平成25年11月29日、関係省庁連絡会議にて決定する。

平成25年12月3日、総務省から各自治体に対し通知される。



公共施設等総合管理計画

平成26年4月22日、総務省から「公共施設等総合管理計画」の策定要請がある。
併せて、策定に当たっての指針が示される。



インフラ長寿命化計画の体系

インフラ長寿命化基本計画
(基本計画)【国】

(行動計画) 【国】

各省庁が策定

(個別施設計画)

道路

河川

学校

公共施設等総合管理計画を
平成27年末に公表予定

公共施設等総合管理計画

平成24年5月
公共施設再生計画基本方針

(個別施設計画)

平成26年3月
公共施設再生計画

道路

河川

学校



習志野市が進めてきた 公共施設マネジメント

～ 実態把握から、対策案の検討、
そして、実施計画策定へ ～



ブローグ、公共施設の現状と早期対策の必要性

- 道路、橋りょう、下水道、学校、公民館などの様々な社会資本ストックは、高度経済成長期から、その後の人口が急速に増加した時期に整備されたものが多く、老朽化が急速に進んでおり、近い将来更新時期を迎える施設が数多く存在しています。
- これら社会資本のうち、道路、橋りょう、上下水道などの**インフラ系施設は**、廃止や統廃合を行うためには、都市構造自体を見直さなければならず困難性が高いことから、**当面は長寿命化を中心とした対策が基本**となります。
- 一方、学校、公民館、図書館などの**建物系の公共施設は**、大半が自治体により管理されており、老朽化対策として、**地域の実情に合わせた複合化や多機能化などの再編、再生を図ることが可能**です。
- 人口減少社会が到来する中で、少子高齢化、生産年齢人口の減少が進み、将来は、さらに自治体財政が厳しさを増していくことが予想され、今後、保有する公共施設のすべてを更新、再生することは不可能となっています。また、建設した当時と現在では、社会状況の変化の中で、公共施設の役割と住民ニーズとの不整合も課題となっています。
- **このような背景から、各自治体は、公共施設の老朽化に対して早期に実態把握を行い、将来のまちづくりを踏まえた、計画的な対策を実行することが必要**となっています。



新公会計 習志野市H23

基準モデルからわかる

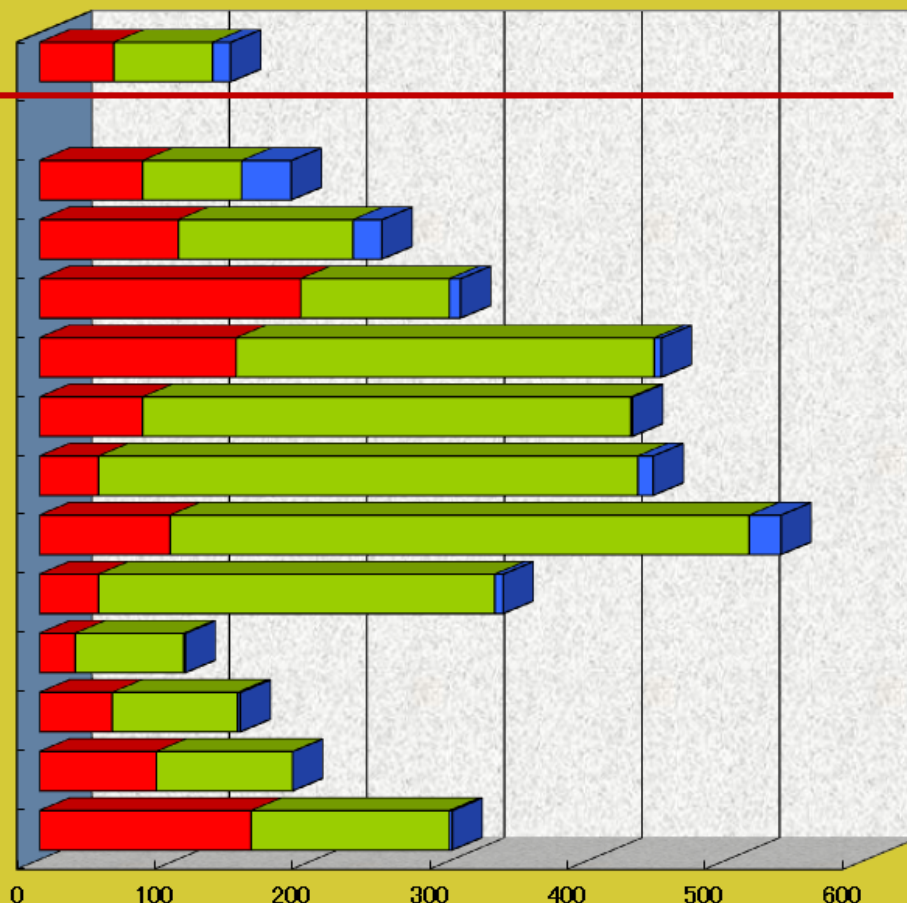
将来の資産更新必要額

H25.2

年度	建 物	公共施設 (道路含む)	そ の 他	合計	年平均
～2011	54	72	13	140	

2012～ 2016	75	72	36	183	37 億円
2017～ 2021	101	127	21	249	50 億円
2022～ 2026	190	108	8	305	61 億円
2027～ 2031	143	304	5	453	91 億円
2032～ 2036	75	355	1	431	86 億円
2037～ 2041	43	392	11	446	89 億円
2042～ 2046	95	421	23	538	108 億円
2047～ 2051	43	288	6	336	67 億円
2052～ 2056	26	79	1	106	21 億円
2057～ 2061	53	91	2	145	29 億円
2062～ 2066	85	99	0	184	37 億円
2067～ 2071	154	144	2	300	60 億円

【単位:億円】



～2071	1137	2,552	129	3,816	
-------	------	-------	-----	-------	--

この他に公債の返済、新設備の建設費が必要です。
 (全ての資産を現在価格で作直す。耐用年数終了時に設備の更新を行う。)の二つの前提をして集計しています。



ステップ1．老朽化問題の顕在化から実態把握の実施

■ 平成15～16年度 《財政課》

- 庁内で公共施設老朽化問題がクローズアップ。
- 庁内横断的に簡易的（試作）施設白書を作成。

■ 平成17年度 《行政改革担当》

- 第3次行政改革大綱に基づく実施計画において「施設白書作成」及び「公共施設改善計画策定」を位置付け。

◆ 財政問題学習会の開催：財政健全化の必要性の説明を開始

【赤字表記は、住民等への情報提供活動など】

■ 平成19年度 《財政課》

- 庁内横断的組織である「施設白書策定委員会」を設置。
- 先進事例の研究を実施し、公共施設白書の取りまとめに着手。



■ 平成20年度 《経営改革推進室》

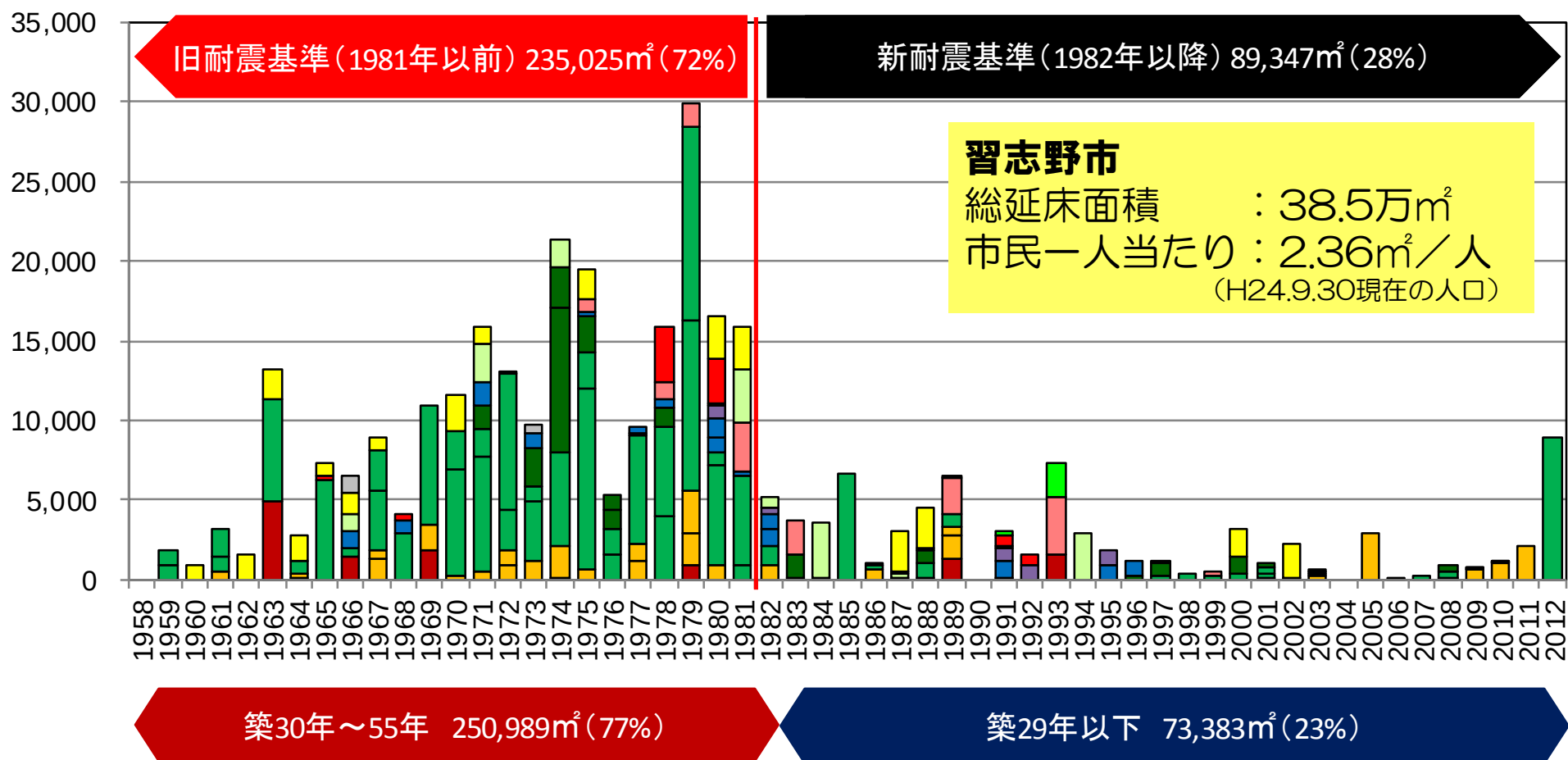
- 公共施設の実態を、網羅的に把握した「公共施設マネジメント白書」を完成。建物情報のみならず、利用情報、コスト情報までとりまとめ、わかりやすく見える化したことが全国で注目される。
- ◆ 経営改革懇話会（第三者委員会）の意見を聴取
- ◆ 市民カレッジのカリキュラムに採用
- ◆ 出前講座のメニューに掲載：公共施設マネジメント白書を活用し、
習志野市の現状を総論として説明
- ◆ 市民カレッジや出前講座では、アンケートを実施し、理解度や意向を把握し、その後の作業に活用

老朽化対策を検討するために、
まずは、実態把握から



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 | | |



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

(億円)

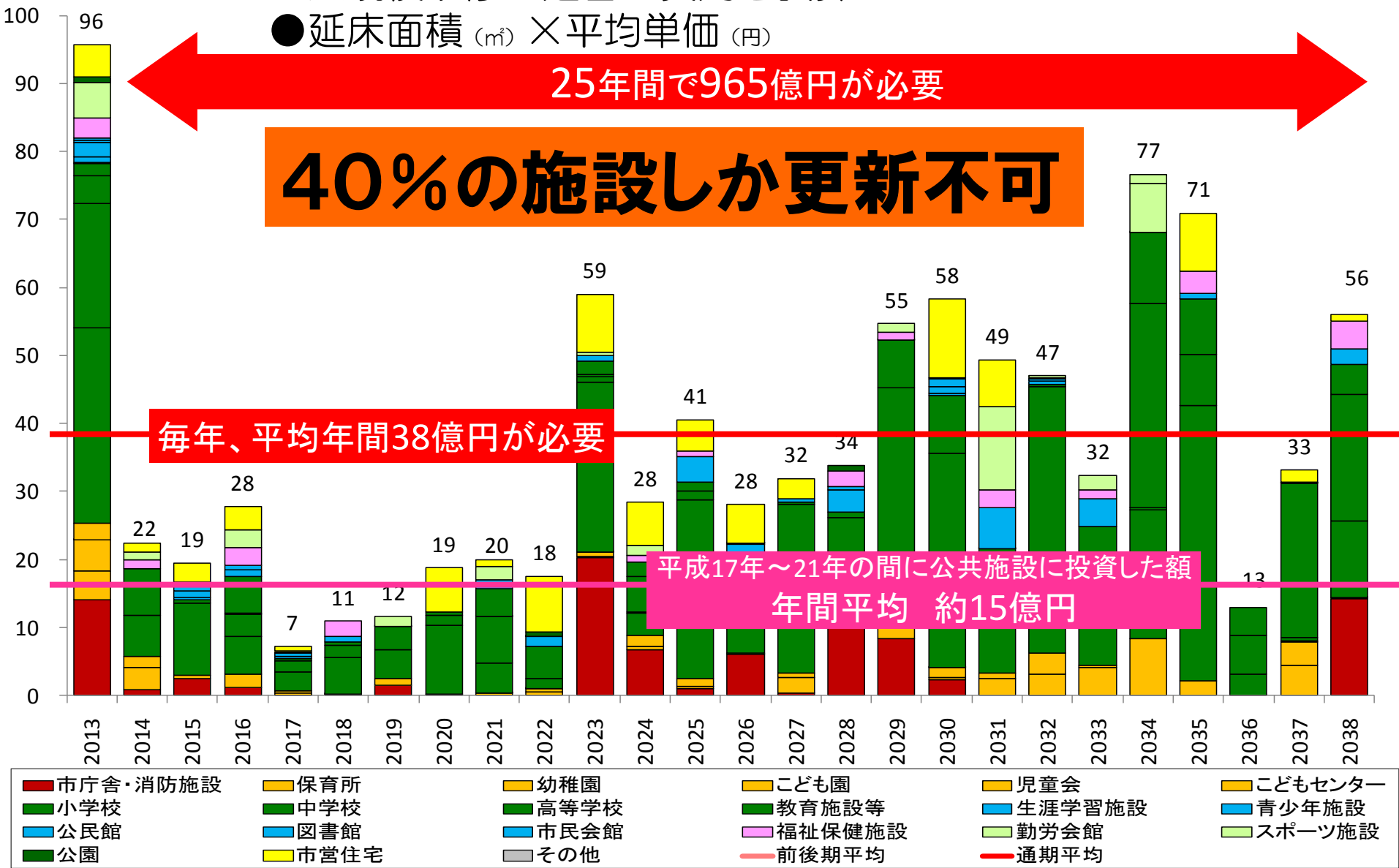
- 築60年（鉄筋コンクリート造）で建替えると仮定
- 大規模改修と建替え費用を試算（小規模な倉庫等は除く）
- 延床面積（㎡）×平均単価（円）

25年間で965億円が必要

40%の施設しか更新不可

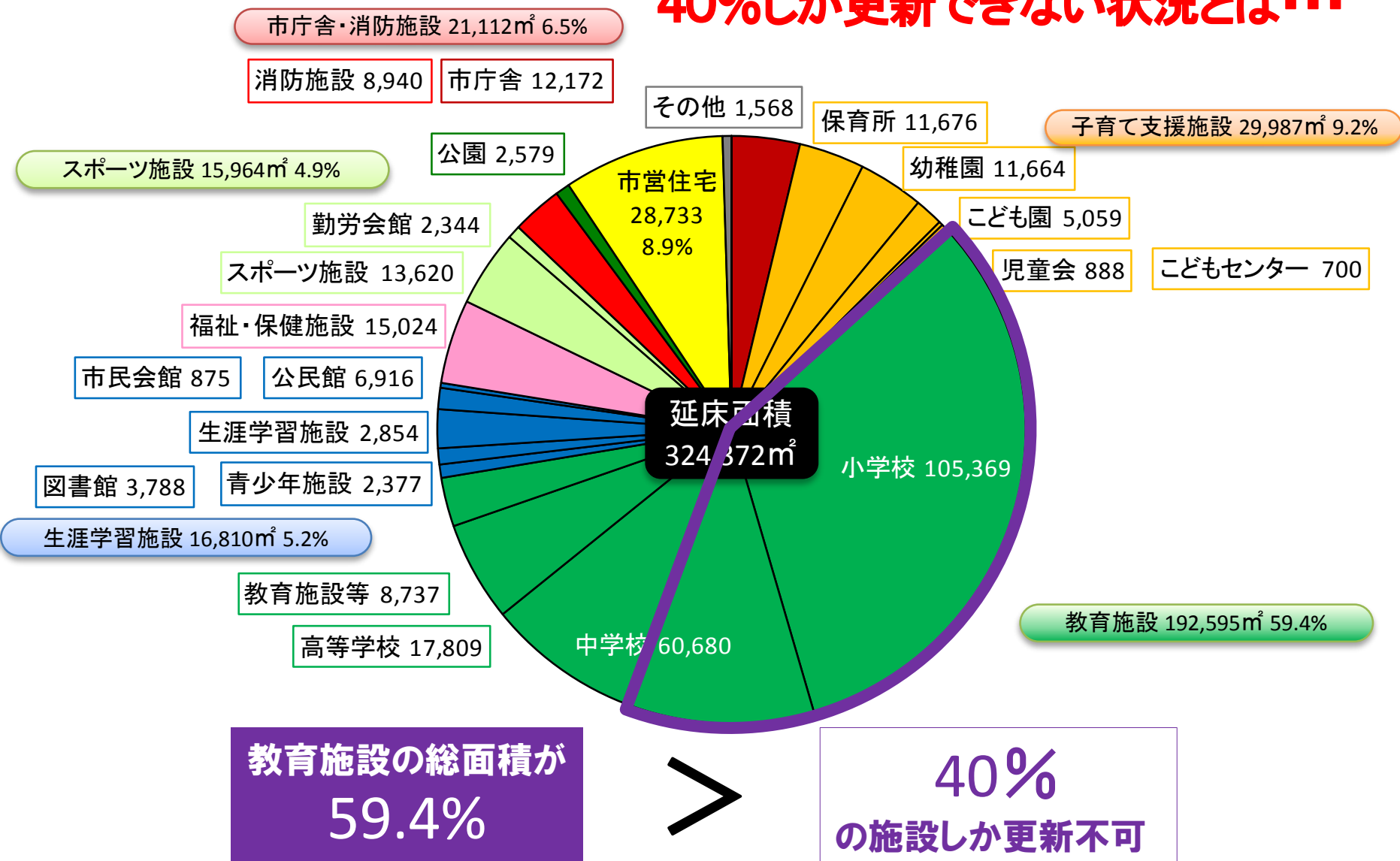
毎年、平均年間38億円が必要

平成17年～21年の間に公共施設に投資した額
年間平均 約15億円





40%しか更新できない状況とは・・・





ステップ2. 実態把握に基づく現状分析から 対策案の検討へ

■ 平成21～22年度 《経営改革推進室》

- 白書から判明した老朽化の実態に対する、具体的な改善策の研究、検討のため、**第三者機関「公共施設再生計画検討専門協議会」を設置。**
- “3・11”により被災。
- 平成23年3月24日に専門協議会から提言書が提出される。
- ◆ **マスコミ等で取り上げられるようになる。**

■ 平成23年度 《経営改革推進室》

- 災害復旧・復興事業のため作業が中断。新庁舎建設計画及び仮庁舎移転作業へ。
- 市議会に「公共施設調査特別委員会」が設置される。
- ◆ **シンポジウムを開催：老朽化問題を広く住民、議員に周知する。**
- ◆ **まちづくり会議、市民カレッジ、出前講座で説明。**
- 平成23年度は、新庁舎建設作業が始まり、公共施設再生計画の説明と併せて、新庁舎建設についても説明を開始する。



■ 平成24年度 《資産管理室：機構改革により新設》

- 遅れること1年、5月に「公共施設再生計画基本方針」を策定。
- ◆ パブリックコメントを実施
- ◆ 住民、公民館等の利用団体に対して説明会・意見交換会を実施
- ◆ 広報習志野へ10回にわたり連載

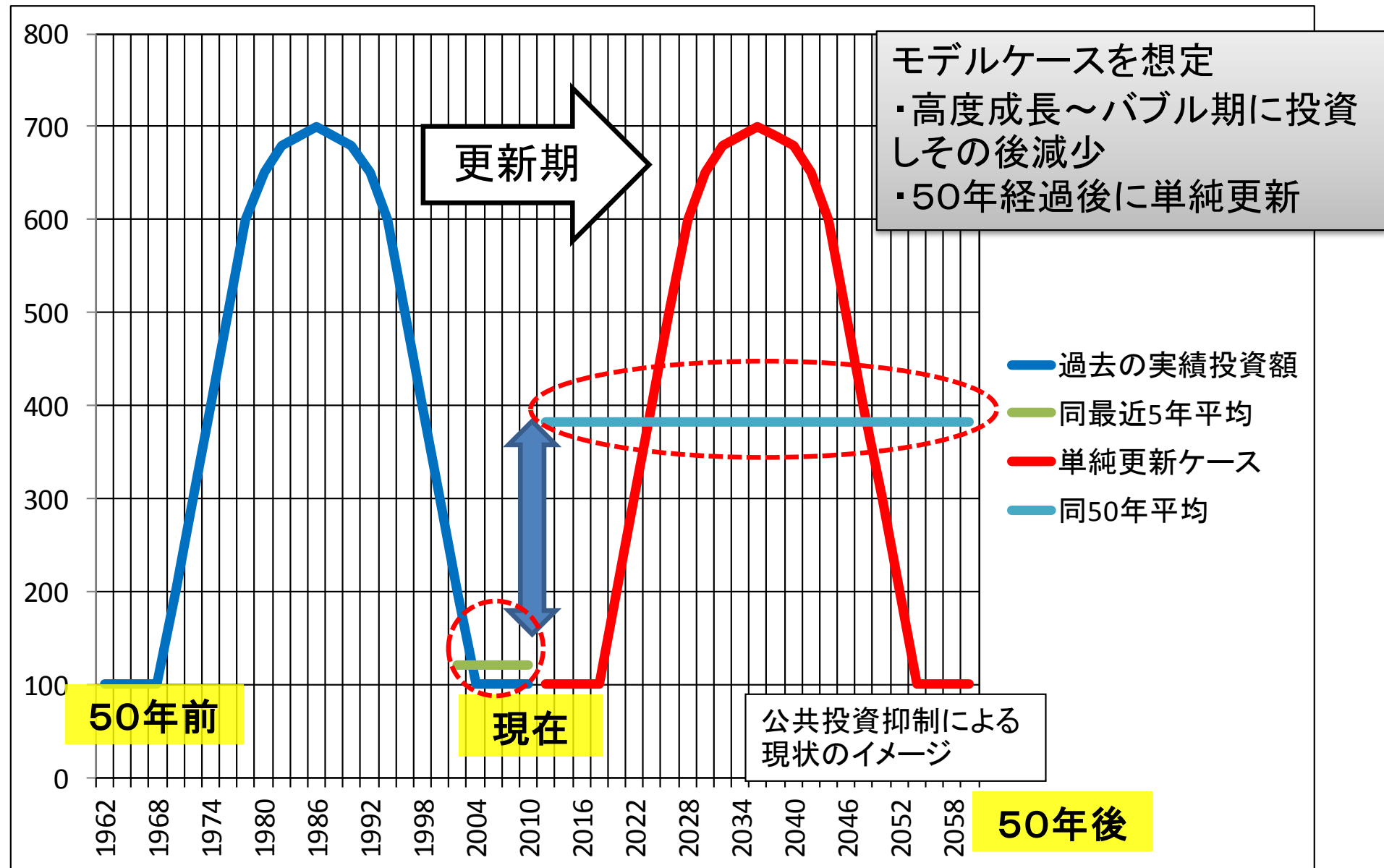
実態把握の結果を分析し、 具体的な対策案の検討を

公共施設再生計画基本方針のポイント

- 対策の3本柱：保有総量の圧縮、長寿命化、財源確保
- 施設重視から機能優先への発想の転換 ⇒ 複合化・多機能化の推進
- インフラも含めた財政計画に基づく老朽化対策の推進
- 民間のノウハウを活用した官民連携の推進
- 庁内推進体制の整備と公共施設マネジメント条例の制定



公共施設の更新サイクル





公共施設の更新サイクル

対策「3本柱」

総量圧縮
長寿命化
財源確保

モデルケースを想定

- ・高度成長～バブル期に投資
その後減少
- ・50年経過後に単純更新

- 過去の実績投資額
- 同最近5年平均
- 単純更新ケース
- 同50年平均

公共投資抑制による
現状のイメージ

50年前

現在

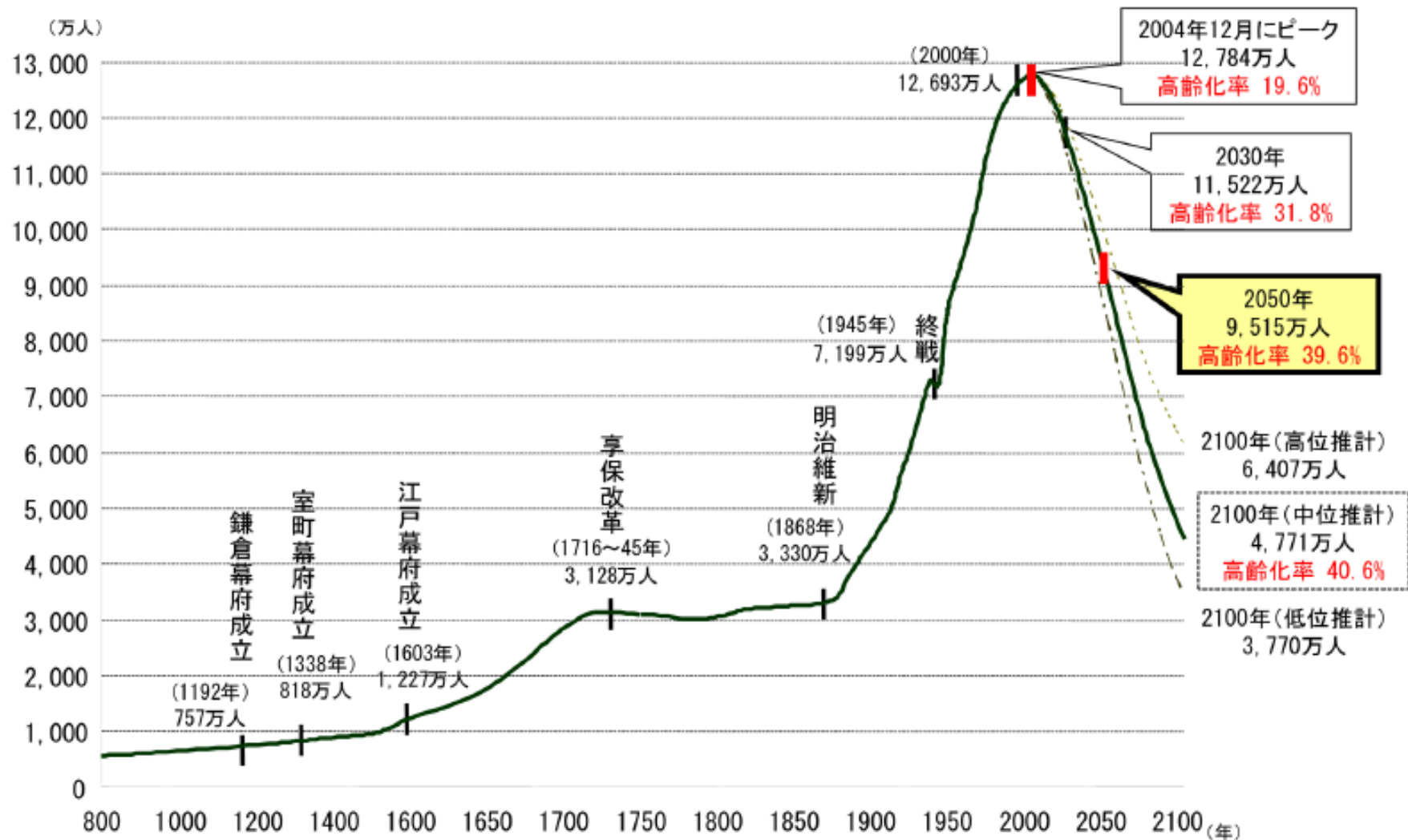
50年後

800
700
600
500
400
300
200
100
0

1962 1968 1974 1980 1986 1992 1998 2004 2010 2016 2022 2028 2034 2040 2046 2052 2058



○ 我が国の総人口は、2004年をピークに、今後100年間で100年前（明治時代後半）の水準に戻っていく。この変化は、千年単位でみても類を見ない、極めて急激な減少。





増分主義

- ・増分の配分を議論
- ・過去の配分は無関係
- ・ストックは無認識
- ・行動原理は増分
- ・増分への意思決定

新規増加分の
配分が
議論の対象

人口・経済右肩上がり

減分主義

人口・経済右肩下がり

何を
削減するかが
議論の対象

- ・活用資源の把握
- ・過去の配分の
見直し
- ・ストック概念の
形成
- ・行動原理の変革
- ・意思決定の変革

満足化原則

既得権益の見直しには踏み込まず

最適化原則

既得権益の見直しにも踏み込む



公共施設再生計画基本方針

方針1. 保有総量の圧縮

今後の人口推計、市民ニーズの変化、財政状況の予測を踏まえた中で、実現可能な公共施設の保有総量の圧縮を検討し実行する。

また、耐用年数を経過した建物や統廃合による建替えを除き、原則として新たな建物は建設しない。

ただし、建替えの際に、市民ニーズに併せて新たな機能を付加することや、義務的に必要となった建物は、必要最小限度の面積で建設することは可能。

方針2. 施設重視から機能優先への転換と 多機能化・複合化の推進

「施設ありき」の考え方ではなく、施設の「機能」を重視し、「機能」はできる限り維持しつつ、「施設」は削減していくという考え方を基本とする。

多機能化・複合化のための地域の拠点施設としては、規模の大きい学校施設を充てることを基本に検討を進める。



方針3．総量圧縮に向けた優先順位の整理

社会環境の変化に応じた公共施設更新の優先順位付けを行いつつ、公共施設の保有総量の圧縮を推進する。

方針4．計画的な維持保全による長寿命化

方針5．環境負荷の低減への対応

方針6．財源確保への取り組み

- ① 資産の有効活用の推進
- ② 利用者負担の適正化
- ③ 単価の削減努力（事業費の圧縮）
- ④ 減価償却費の考え方の導入及び、基金の創設と積立のルール化（将来への対応）

※ 平成25年12月定例会において、公共施設等再生整備基金条例が可決成立しました。

方針7．公共施設の災害対策本部機能及び 避難所機能の強化



公共施設再生計画の進め方

(1) 推進体制の整備

財産管理、AM（アセット・マネジメント）、FM（ファシリティ・マネジメント）、施設営繕などに総合的・戦略的に取り組む組織として、資産管理室を設置する。

(2) 施設情報のデータ整備と一元化

全市的な観点から、公共施設の維持保全、施設管理を、限られた財源の中で、効率的、効果的に実行していくために、各所管課で分散して保全管理している施設データを一元的に収集・管理・分析する。

(3) P D C Aサイクルの実施

(4) 財政計画との連動

現有施設の維持管理・更新コストの把握に加え、将来の経費見込みを含めたLC（ライフサイクルコスト）を詳細に試算し、市の財政に与える影響を踏まえて、施設マネジメントを実施する。更に、インフラ・プラント系の維持管理・更新等の経費も適切に試算・把握し、中長期的な財政計画に与える影響を踏まえた計画策定を行う。



(5) 情報公開による問題意識の共有化

習志野市の公共施設老朽化は、全国でも進んだ状況にあり、その対策は、時間との戦いでもあり、財政負担からも非常に困難な課題となっている。従って、公共施設の実態に関する情報を積極的に開示し、市民、議会、行政が問題意識を共有しながら、様々な困難を乗り越えて進んで行く必要がある。

(6) 市民協働と官民連携の推進

公共施設再生計画の各段階で積極的な市民参加、意見聴取や専門家の参画などについての取り組みを行う。また、公共施設の再生事業に対して、PFI、PPPなどの民間事業者の資金やノウハウを活用し、より効果的、効率的な事業執行を推進する。

(7) 公共交通システムとの連携

(8) モデル事業の取り組み

複合化・多機能化の効果及び、施設整備にあたっての民間ノウハウの活用の効果などについての検証並びに、その手法の有効性を確認するためにモデル事業を実施する。



(9) 公共施設マネジメント条例

公共施設再生の取り組みは、市民に様々な影響を及ぼすとともに、長期間にわたる取り組みとなることから、（仮称）公共施設マネジメント条例の制定を検討する。

※ 平成26年6月定例会において、公共施設再生基本条例が可決成立しました。

(10) 公共施設再生計画策定スケジュール

基本方針に基づく公共施設再生計画は、平成24年度に策定作業に着手し、平成26年度を初年度として策定が予定されている、次期基本構想・基本計画に位置づけられるように策定作業を進め、計画策定にあたっては、市民、利用者が参画できる仕組みを構築する。

※ 平成26年3月、公共施設再生計画を策定しました。



ステップ3. 公共施設再生計画基本方針を決定し、 公共施設再生計画の策定へ

対策案が固まったら、 具体的な実施計画を立案

■ 平成24年度 《**資産管理室:機構改革により新設**》

- 平成24年5月に「公共施設再生計画基本方針」を策定。
- 「公共施設再生計画」策定作業に着手。（平成26年3月完成）
- ◆ 公共施設再生計画の素案について、市民説明会・意見交換会を開催
- ◆ 公民館等の利用団体に対して説明会・意見交換会を実施
- 教育委員会と合同で、「**学校施設再生計画**」策定作業に着手。



■ 平成25年度 《資産管理室》

- ◆ 特定地域再生事業補助金を活用し「地域再生・活性化委員会」を設置し、公共施設再生計画の作手に関する意見をいただく。
- ◆ 公共施設再生計画の素案について、第2回目の市民説明会・意見交換会を実施。
- ◆ 公共施設再生計画の第1期に実施するモデル事業である「大久保地区の公共施設再編・再生計画」について、利用者・関係者を中心とする説明会を実施。
- ◆ シンポジウム、無作為抽出による市民アンケートを実施する。
- ◆ 公共施設再生計画の最終案についてパブリックコメントを行う。
- 公共施設再生計画が平成26年度からスタートする長期計画の重点プロジェクトに位置づけられる。

■ 平成26年度 《資産管理室》

- 公共施設再生基本条例を制定。再生計画に基づく事業を実施するとともに、第三者機関によるPDCAサイクルを実行する。
- モデル事業として大久保地区公共施設再生事業に取り組む。
- 公共施設等総合管理計画の策定作業を進める。

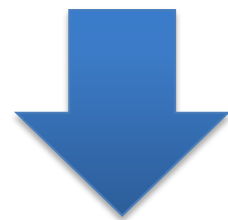


出口戦略としての 公共施設再生計画



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。**



目的を達成するための目標

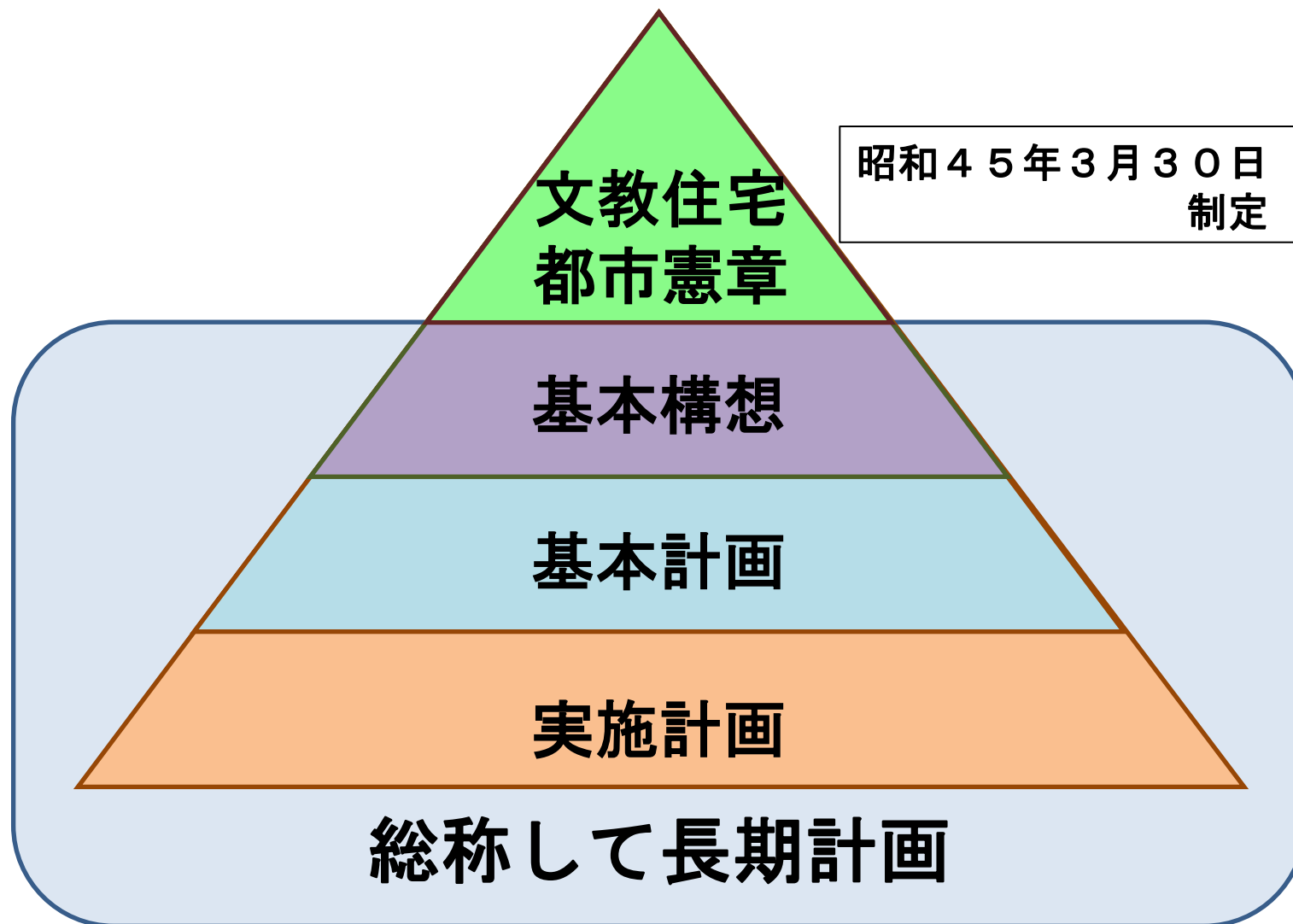
1. 公共施設が適正に維持されること。
2. 公共施設の延床面積を削減し、再生整備に必要な**事業費を30%圧縮**する。
※ 削減・圧縮率については、今後の公共施設再生計画の計画期間内の環境変化に応じて、**適宜見直し**を行っていきます。
3. ファシリティ・マネジメントを導入し、公共施設について事後保全から予防保全に転換し、長寿命化を図りライフサイクルコストを低減する。

公共施設再生の取組は、公共施設の統廃合が目的ではありません。

その目的は、人口減少社会の中で持続可能な都市経営を実現し、将来世代に負担を先送りすることなく、時代の変化に適合した公共サービスを継続的に提供することであり、この目的を達成するために、サービスを提供するための「器」である公共施設を適正に維持していくことを目標としています。その方法として、財源確保、総量圧縮、長寿命化といった3つの手段が考えられます。



文教住宅憲章と長期計画の全体像





習志野市は、平成37年度までに

将来都市像：
未来のために
～みんながやさしさでつながるまち～習志野

を目指します。

この将来都市像を実現させるために

3つの目標：
「健康なまち」「快適なまち」「心豊かなまち」

を掲げます。

そして、この3つの目標を支える為に

自立的都市経営の推進を図り、

この自立的都市経営の推進の中でも、特に

3つの重点プロジェクト：
「公共施設再生」「財政健全化」「協働型社会の構築」
に取り組みます。



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」。
公共施設再生計画は、**リスク対応型の計画
マネジメント**を実現する計画。

きょうの天気予報





公共施設再生計画の役割

1. 公共施設再生整備事業の見える化

公共施設再生に関する整備事業（以下、「再生整備事業」という。）について、整備方針、整備時期、概算事業費（財源内訳を含む）及び効果等を計画という形で「見える化（可視化）」することは、限られた財源の中で事業費の確保を実現し、財政フレームの作成に応じて、効果的、効率的な再生整備事業を推進するうえで有効です。

2. 限られた経営資源の有効活用

人口推計や施設の耐用年数などの中長期的な推移を踏まえて施設整備方針や計画を策定することで、短期的な視点による対応を回避でき、真に必要な対策を合理的な根拠、理由に基づいて、早期に打ち出すことが可能となり、結果として限りある財源等の経営資源を有効活用することができます。

3. 社会状況の変化への適切な対応

習志野市域全体の中で、将来の公共施設の役割や必要な機能等の変化を見通して、公共施設の再生整備事業に関する方針を策定し、計画的に事業化を進めることで、将来の市民ニーズの変化や社会状況の変化に適切に対応することが可能となります。



市内に一つまたは数施設あり、全市民が利用する機能あるいは全市民のために存在する施設。

全市利用施設は、都市マスタープランの5つの地域区分ごとに、**これまでのまちづくりの特色に沿って配置**していく。

全市利用施設

谷津・JR津田沼 駅勢圏



京成津田沼 駅勢圏



実籾駅勢圏



新習志野駅勢圏



京成大久保駅勢圏





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。

小学校を地域の拠点施設とし、施設更新時に、複合化可能な地域利用施設は複合化していく。

地域利用施設

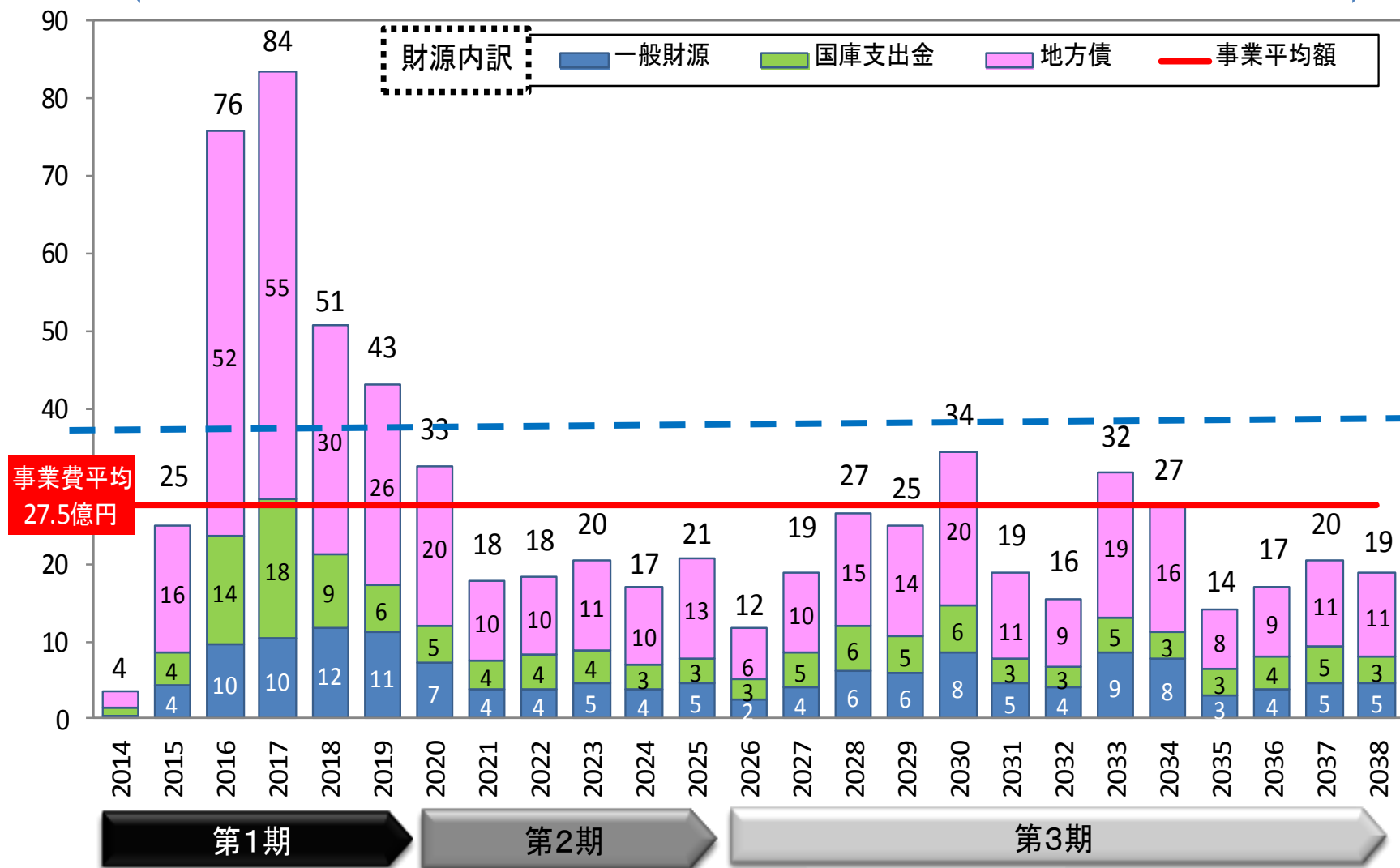




再生計画後の各年度事業費と財源内訳(ケース2)

(億円)

事業費総額688億円(現状比71%)





～ 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に ～
世代を超えて伝える基本理念
公共施設再生基本条例

平成26年6月議会で可決されました。



習志野市公共施設再生基本条例の概要

● 本条例は、公共施設の建替え、統廃合、長寿命化及び老朽化対策改修の計画的な取組について、その基本理念及び基本的事項を定め、持続可能な行財政運営の下で、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により、誰もが住みたくなくなるような魅力あるまちづくりを推進することを目的としています。

● 公共施設の再生は、次に掲げる事項を基本理念としています。

1. 文教住宅都市憲章の理念にのっとり、市民の生命、身体及び財産の安全を第一義としつつ、教育及び文化の向上を図り、健康で文化的な生活を実現するよう実施すること。
2. 限られた資源の有効的な活用及び効率的かつ効果的な事業手法を導入し、次世代に過度の負担を課さず、世代間の公平性が確保されるよう取り組むこと。
3. 公共施設の再生の実施に当たっては、人口減少社会の到来、経済の成熟化等社会経済情勢の変化を踏まえつつ、市、市民、関係団体及び事業者が連携及び協働して取り組むこと。



本条例では、市、市民、関係団体及び事業者が、それぞれの責務を踏まえ、公共施設の再生に努めることとしています。

市

- 公共施設再生事業について総合的かつ計画的な取組に努めます。
- 公共施設の現状を把握し、人口動態、財政状況等客観的なデータに基づく中長期の予測の下で、効率的かつ効果的に公共施設再生事業に取り組みます。
- 公共施設再生事業に関する財源を確保することに努めます。
- 公共施設再生事業を推進するに当たっては、市民の理解と協力を求めるとともに、公共施設に関する情報をわかりやすく周知します。
- 公共施設再生事業を推進するに当たっては、関係団体及び事業者に対して、公共施設の再生に関する理解を深めることを通じて公共の福祉の増進に寄与し、効率的な再生事業に積極的に参画及び協力するよう求めます。

市民

- 次世代の負担を軽減するため、公共施設の再生並びに管理運営及び維持保全に必要な現在及び将来の財政負担に関する理解を深め、より良い資産を次世代に引き継ぐよう努めましょう。

関係団体及び事業者

- その活動において、市が推進する公共施設再生事業に積極的に参画し、協力するよう努めましょう。
- 公共施設の効率的かつ効果的な管理運営及び維持保全に関し、より有効な方法の追求及び技術の向上に努めましょう。



大久保地区公共施設再生事業

～ 習志野の地域の未来プロジェクトⅠ ～

《公共施設再生計画のモデル事業》



対象施設

1977（昭和52）
屋敷公民館



1968（昭和43）
生涯学習地区センターゆうゆう館



1992（平成4）
藤崎図書館



1975（昭和50）
あづまこども会館



1966（昭和41）
大久保公民館・市民会館



1974（昭和49）
勤労会館



1980（昭和55）
大久保図書館





対象施設の位置

8施設(7建物)の機能を保ちながら、中央公園周辺の3建物に集約





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





アプローチ

京成大久保駅

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。





1. 大久保地区公共施設再生事業の基本理念

大久保地区公共施設再生基本構想は、公共施設再生計画に基づき、京成大久保駅周辺地区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するための、基本的な考え方を示す「構想」です。

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。



2. 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。



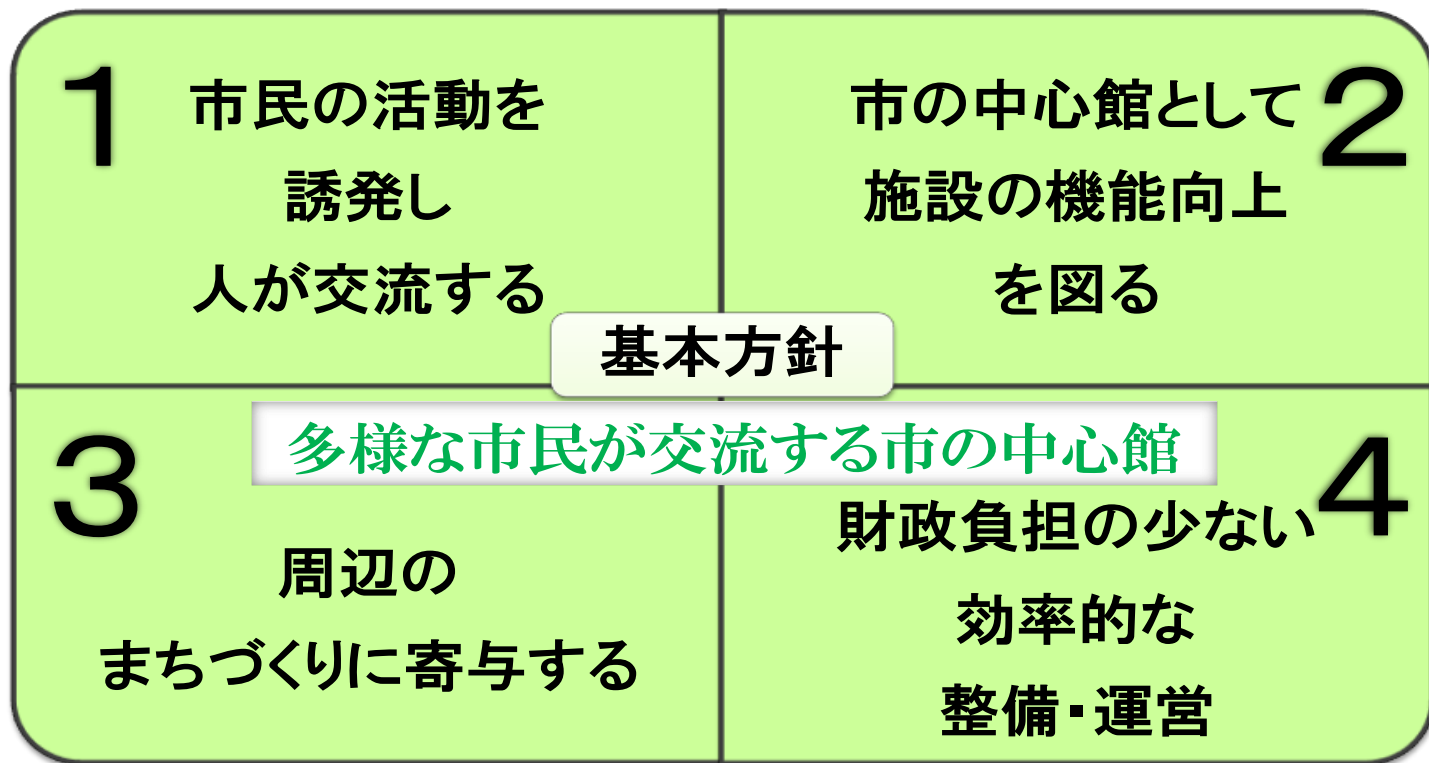
大久保地区公共施設再生事業の目標

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。



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。





4. 管理運営体制に関する基本的な方向性

- 既存施設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、公共施設内で実施するのに相応しいサービスであり、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。



5. 建替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。



6. 事業推進のスケジュール

		27 年度		28 年度		29 年度	30 年度	31 年度	32 年度	33 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 選定					契約
調査・設計・工事		測量・地質 等				設計	工事			
その他		庁内調整				庁内調整			新施設供用開始	
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				屋敷公民館として活用しつつ、利活用に向けて作業を進める				利活用の準備
	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				藤崎図書館として活用しつつ、利活用に向けて作業を進める				利活用の準備
	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				生涯学習地区センターゆうゆう館として活用しつつ、 利活用に向けて作業を進める				利活用の準備
	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				あづまこども会館として活用しつつ、 利活用に向けて作業を進める				利活用の準備



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 において、検討していただきたい事項



公共施設躯体活用型建替検討専門委員会

【設置目的】

公共施設の建替にあたり、事業費の縮減、廃棄物の減量等を図る観点から、既存建物の再利用可能な躯体等を活用し、内装、設備等を更新する躯体活用型建替（リノベーション）手法を選択する際に必要となる判断基準を明確化するとともに、判断するために必要な情報の内容及び収集方法等を検討すること

【所掌事項】

委員会は、次に掲げる事項について、専門的な見地から検討し協議を行い、市長に対して意見を述べる。

- (1) 躯体活用型建替手法を選択する際に必要となる判断基準に関すること
- (2) 基準に基づき判断するために必要な情報の内容及び収集方法に関すること
- (3) その他、躯体活用型建替に関すること



大久保地区公共施設再生事業手法検討専門委員会

【設置目的】

大久保地区公共施設再生事業の設計施工及び運営等を官民連携事業として実施するにあたり、その事業手法を検討すること

【所掌事項】

委員会は、次に掲げる事項について、専門的な見地から検討し協議を行い、市長に対して意見を述べる。

- (1) 大久保地区公共施設再生事業を官民連携により実施する際の事業手法に関すること
- (2) その他、大久保地区公共施設再生事業の実施に関すること

【検討にあたっての留意事項】

- (1) 敷地・建物等に関する法規制等の前提条件
- (2) 官民の役割、事業範囲及び業務分担
- (3) 官民連携による事業方式
- (4) リスク分担