

# 公 共 施 設 再 生 計 画

## 素 案 第 2 案

説明会・意見交換会

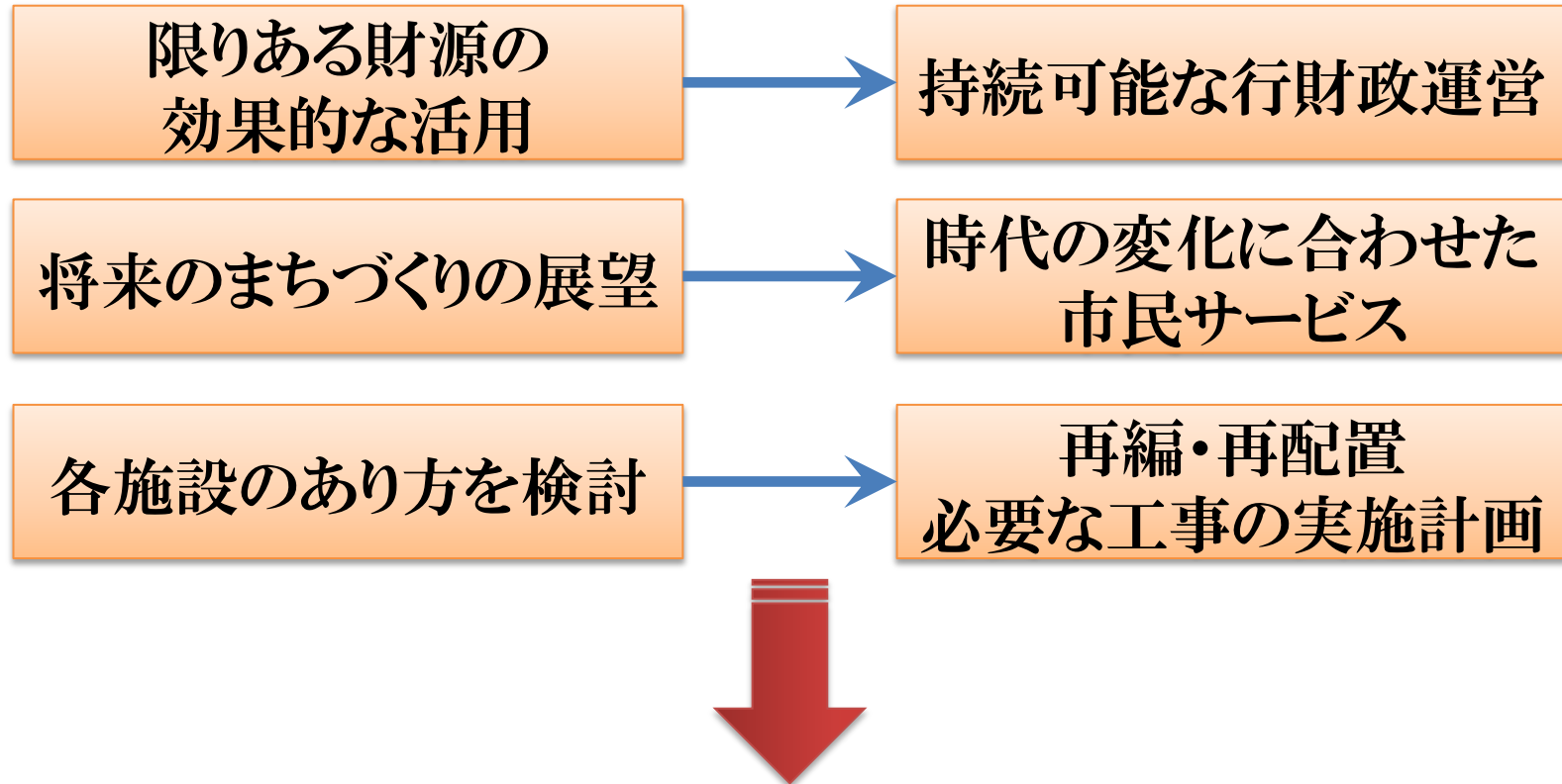


ようこそ

習志野市 資産管理室 資産管理課

# 説明会・意見交換会の目的

## (1) 市民説明会・意見交換会の意図と目的



- 考え方や施設更新計画の素案を市民と行政の間で共有し、意見交換を行い今後の計画策定につなげていくことを目的とします。
- 現時点での説明は素案段階の計画です。今後スケジュールにしたがって、精査を行い計画作成作業を進めます。

# スケジュールの確認

## 作業スケジュール

Q. 計画の策定を  
急ぎすぎではないですか？



A. 全国の自治体に先駆けて、  
この問題に取り組み、H19か  
ら公共施設マネジメントは白書  
やなどを通じて取り組み、  
皆さんとコミュニケーションを  
図っています。



# 公共施設再生計画 について

# 公共施設再生計画

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

基本構想・基本計画（市の総合的な計画）

前期

後期

公共施設再生計画

第1期

第2期

第3期

詳細な内容

見直しの可能性あり

検討の時期を明確化

A. 第1期は詳細まで計画しますが、第2～3期は方向性を示しておいて、これから時間をかけて議論をしていこうというものです。さまざまな推計は駆使し予測しますが、予想のつかないことが発生したら、計画にしばられずに柔軟に対応します。



Q. そんな先のことまで、決められるの？  
予測していなかったことが発生したら…？

なぜこのような  
取組が必要なのか？  
(現状と課題)



# 公共施設再生計画



1962 (昭和37)

1963 (昭和38)  
習志野市庁舎



1964 (昭和39)

1966 (昭和41)  
市民会館



1972 (昭和47)

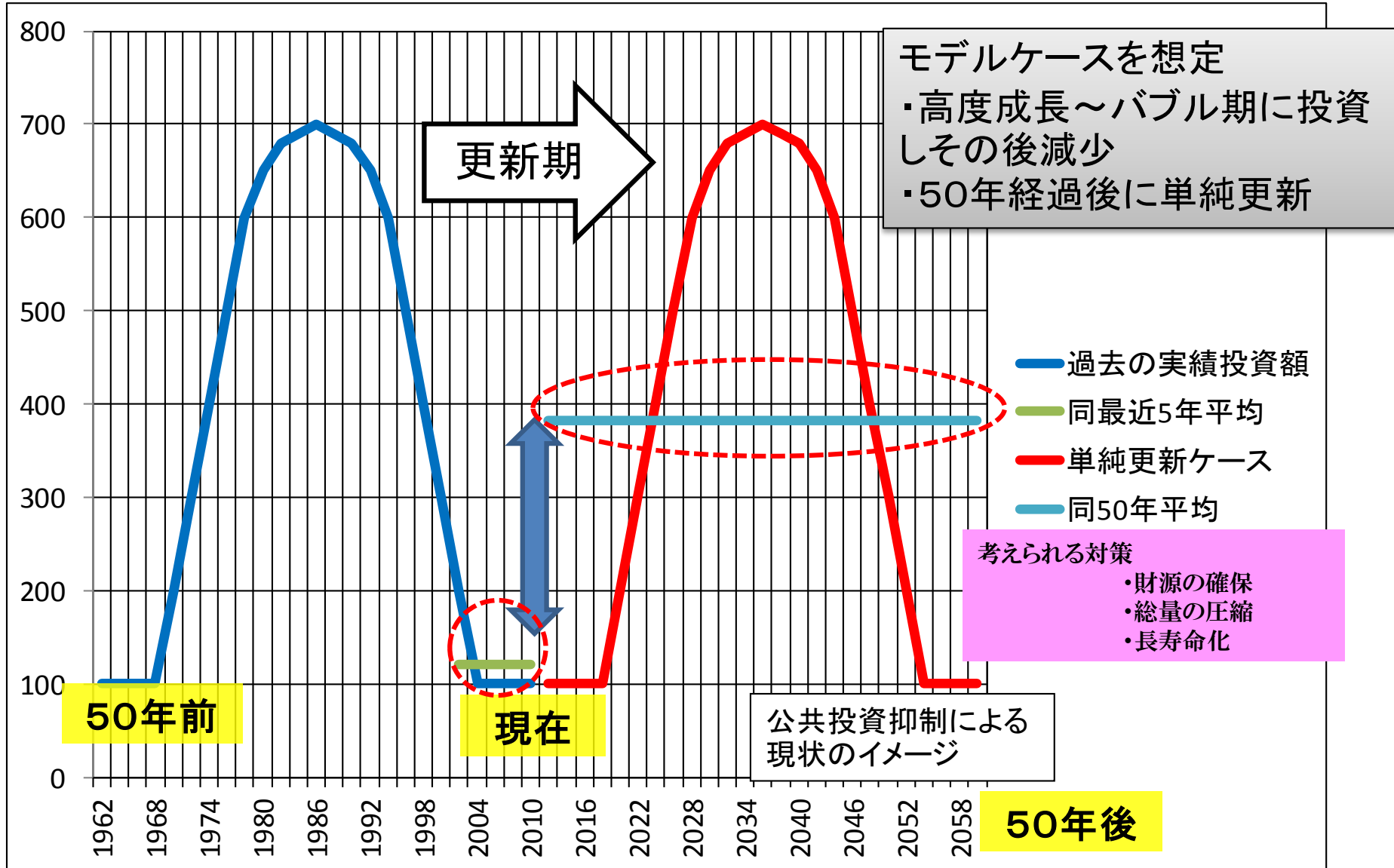
1974 (昭和49)  
習志野高校



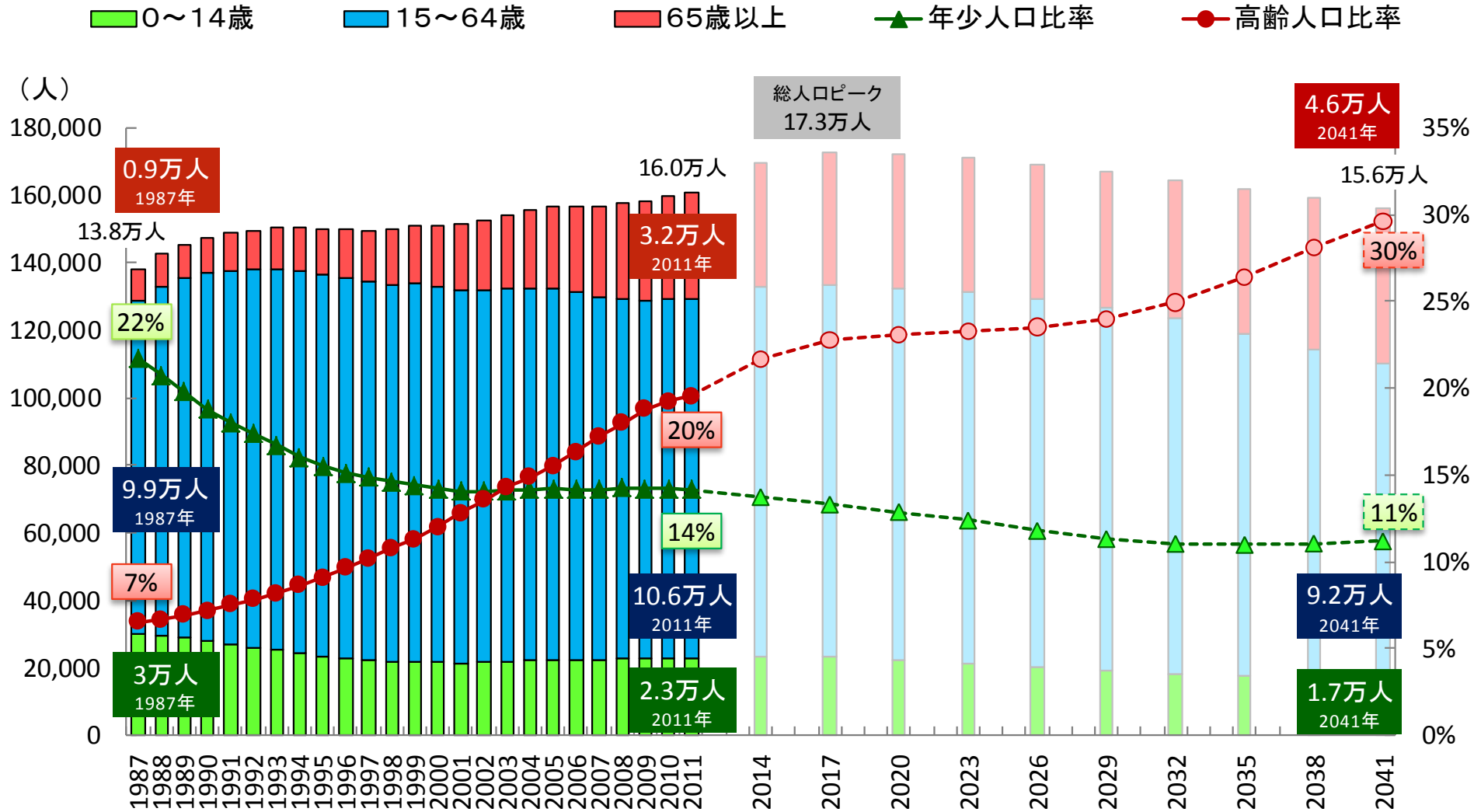
時がたてば老朽化が進む。建替えが必要。

# 公共施設再生計画

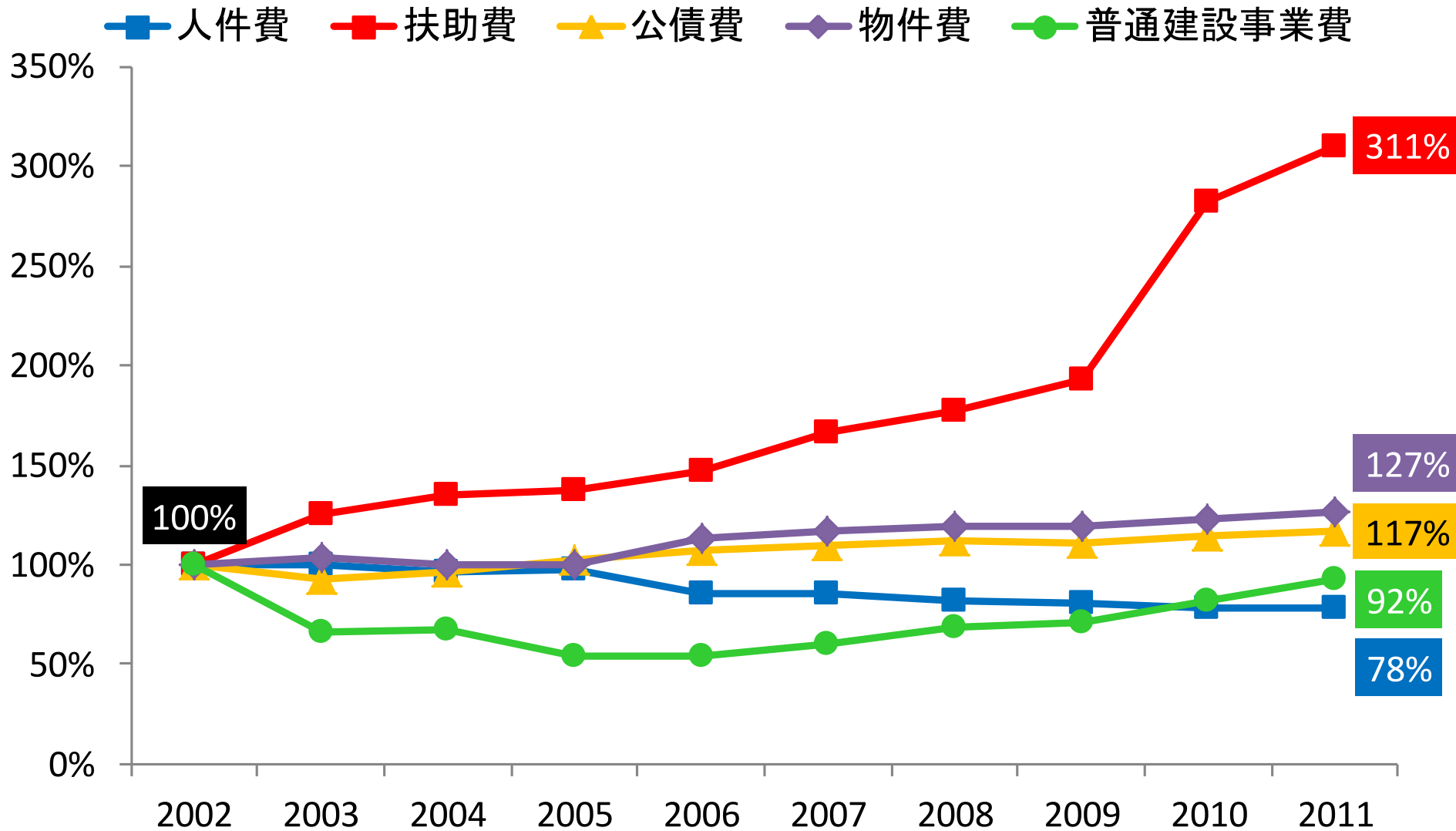
## 公共施設の更新サイクル



# 人口構成の変化



# 歳出割合の推移

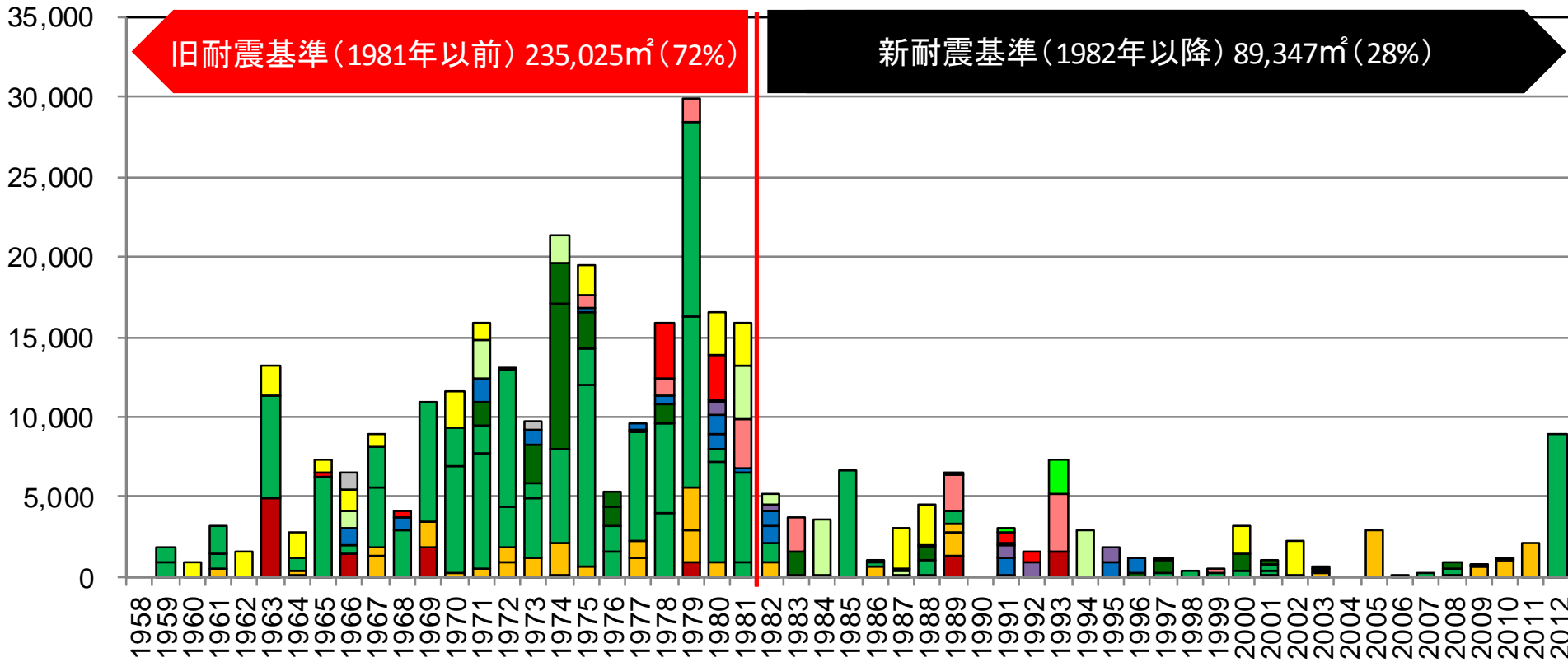


# 公共施設再生計画

## 習志野市の現状

- |        |       |        |           |           |          |
|--------|-------|--------|-----------|-----------|----------|
| ■ 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     |           |          |

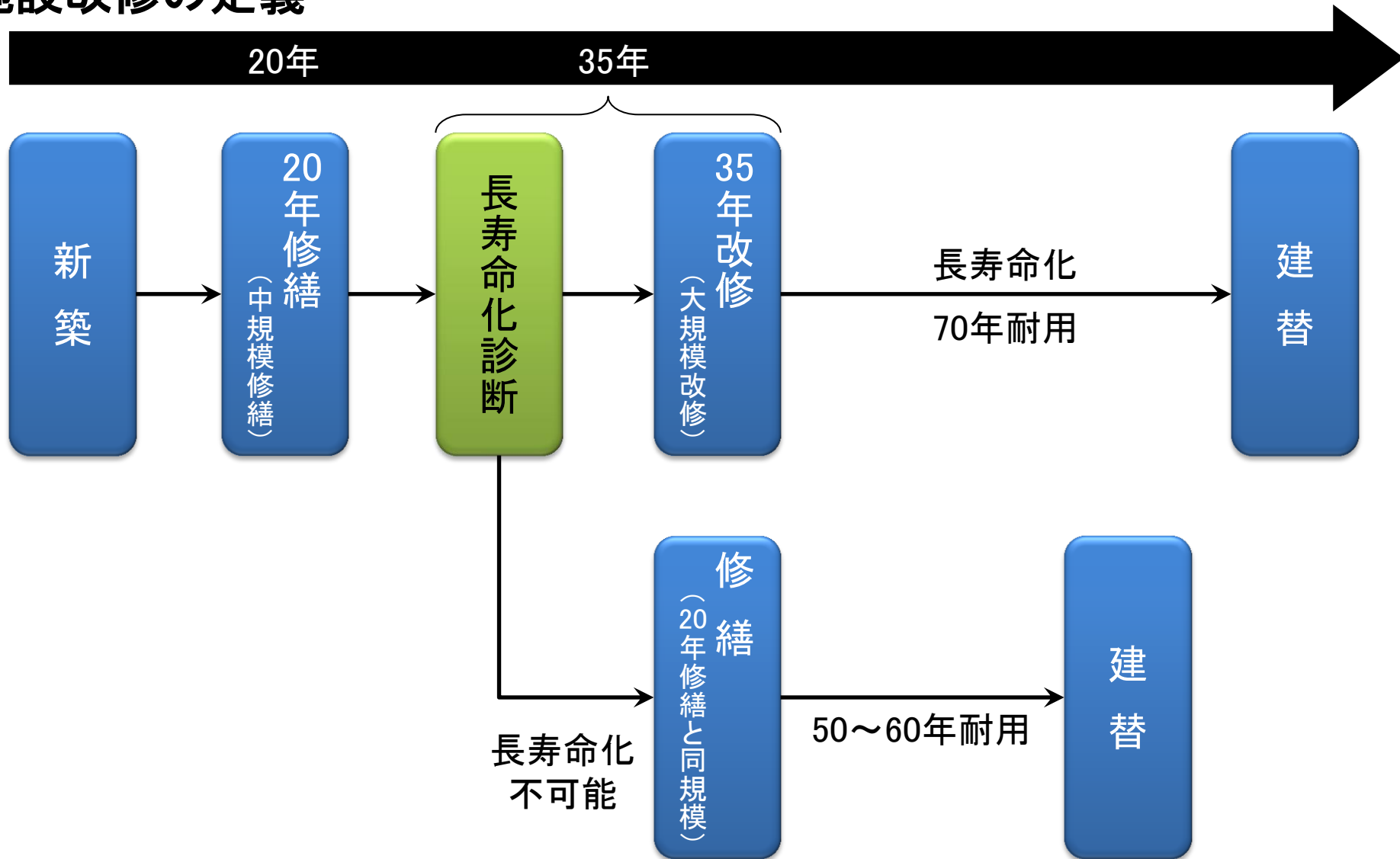
(㎡)



築30年～55年 250,989㎡ (77%)

築29年以下 73,383㎡ (23%)

# 施設改修の定義



現在、存在する施設を  
順番に建替えていくと  
どうなるか？

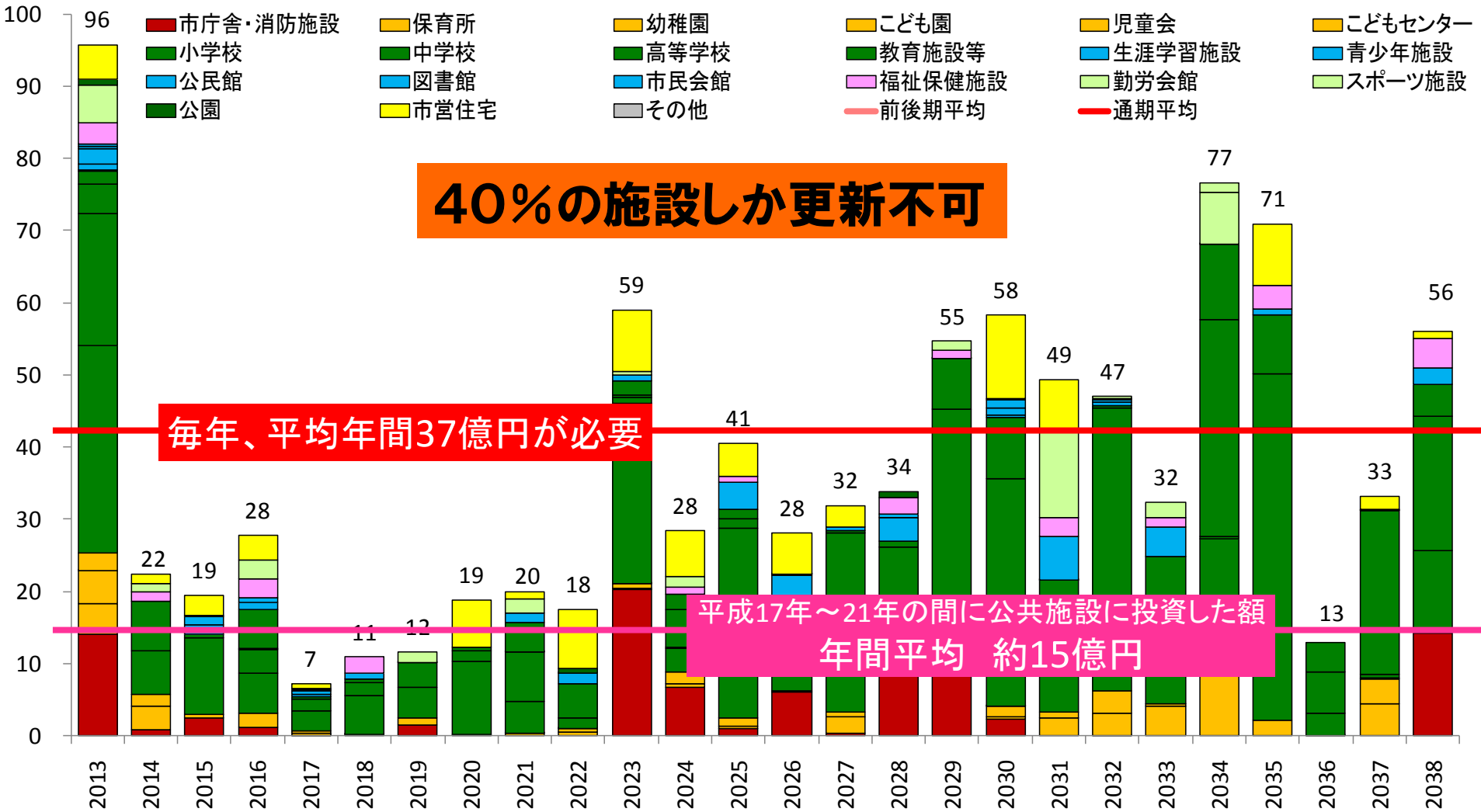


# 公共施設再生計画

## 試算の条件

- 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）

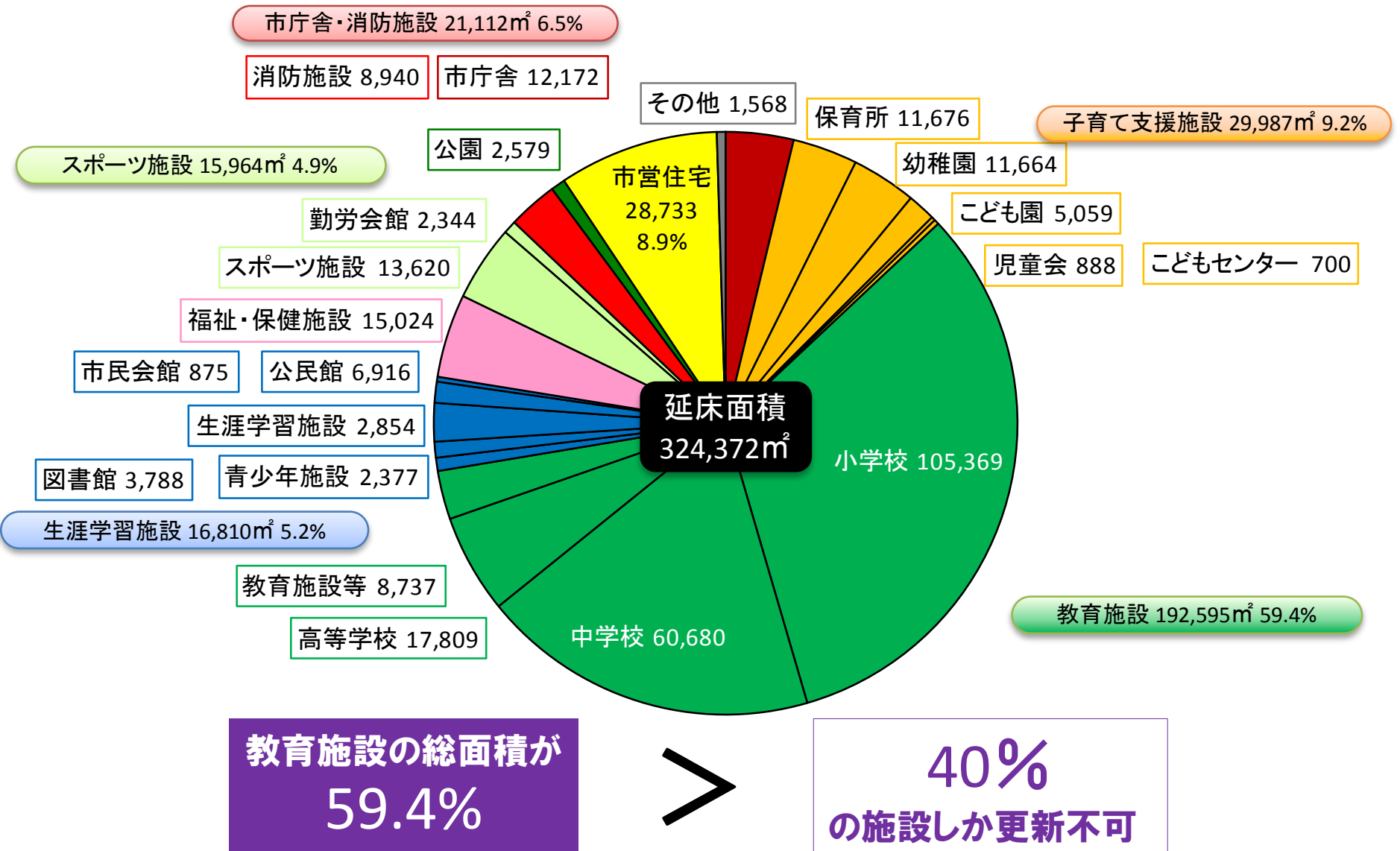
（億円）





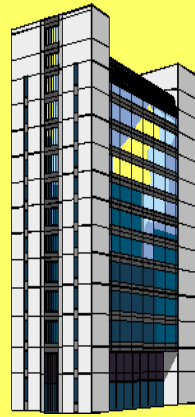
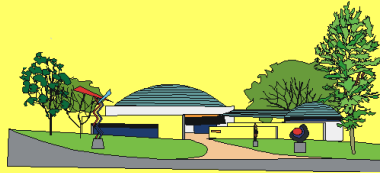
40%しか更新しないと  
どうなるか？

# 公共施設再生計画



ではどうすればいいのか？

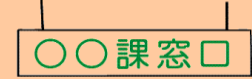
# 建物



# 共有部分



# 施設の「機能」



福祉施設

図書館

子育て支援施設

学校施設

生涯学習施設

# 考え方の元となる 3つの前提と7つの基本方針

## 【前提1】「機能」と「施設(建物)」の分離

### 【基本方針1】

- 施設重視から**機能優先**へ考え方を転換
- 単一目的での施設整備を止め、**多機能化・複合化**を推進

## 【前提2】保有総量の圧縮

### 【基本方針2】

- 更新が可能な量まで、施設の**更新事業費**を圧縮
- 機能をできるかぎり維持し、**建物を削減**

### 【基本方針3】

- 人口増減、市民ニーズを勘案して、施設更新の優先順位を決定
- 優先順位は建物に付けるのではなく、**機能に順位付け**

### 【基本方針4】

- 未利用地の売却・貸付による有効活用を実施、**施設再編**により発生した未利用地については**原則財源化**
- 利用者負担の適正化、基金の創設など新たな財源を創出

## 【前提3】 施設の質的向上

### 【基本方針5】

- 計画的な維持保全による、**建物の長寿命化**
- **予防保全**により、良いコンディションを保ちます。結果的に維持費用（ライフサイクルコスト）の節約につながります。

### 【基本方針6】

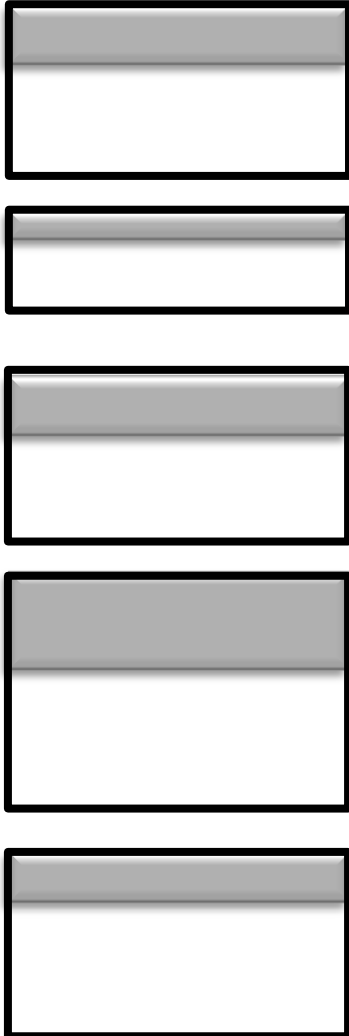
- 環境負荷低減、効率的運営など、機能面での質的向上にも努めます。

### 【基本方針7】

- **避難所機能を強化**します。複合化により多機能化が進むことは、避難者の負担を少なくする機能を増やすことでもあります。

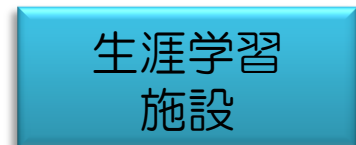
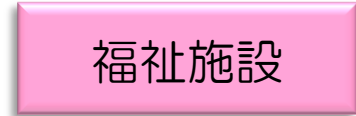


建 物



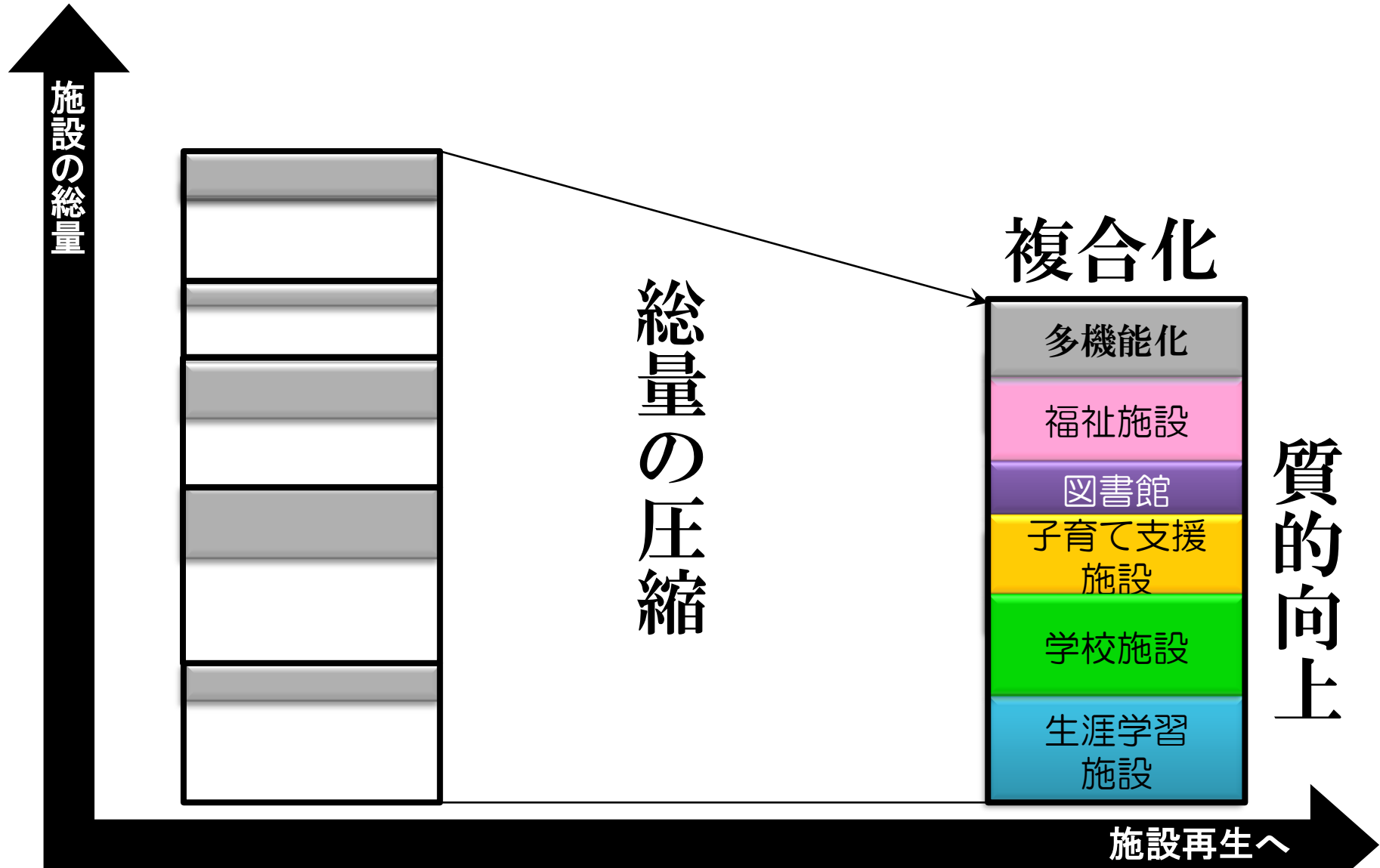
「建物」と「機能」の分離

機 能



施設再生へ





施設の総量

総量の圧縮

複合化

多機能化

福祉施設

図書館

子育て支援  
施設

学校施設

生涯学習  
施設

質的向上

施設再生へ

# 施設配置

## 全市利用施設

習志野市内に一つ、あるいは数施設あり、  
全市民が利用する、あるいは全市民のために存在する施設

## 全市利用施設

庁舎

本庁舎

福祉施設

総合福祉センター

スポーツ施設

袖ヶ浦体育館、秋津野球場

公園施設

谷津干潟自然観察センター

消防

消防本部・中央消防署

高校・その他  
教育施設

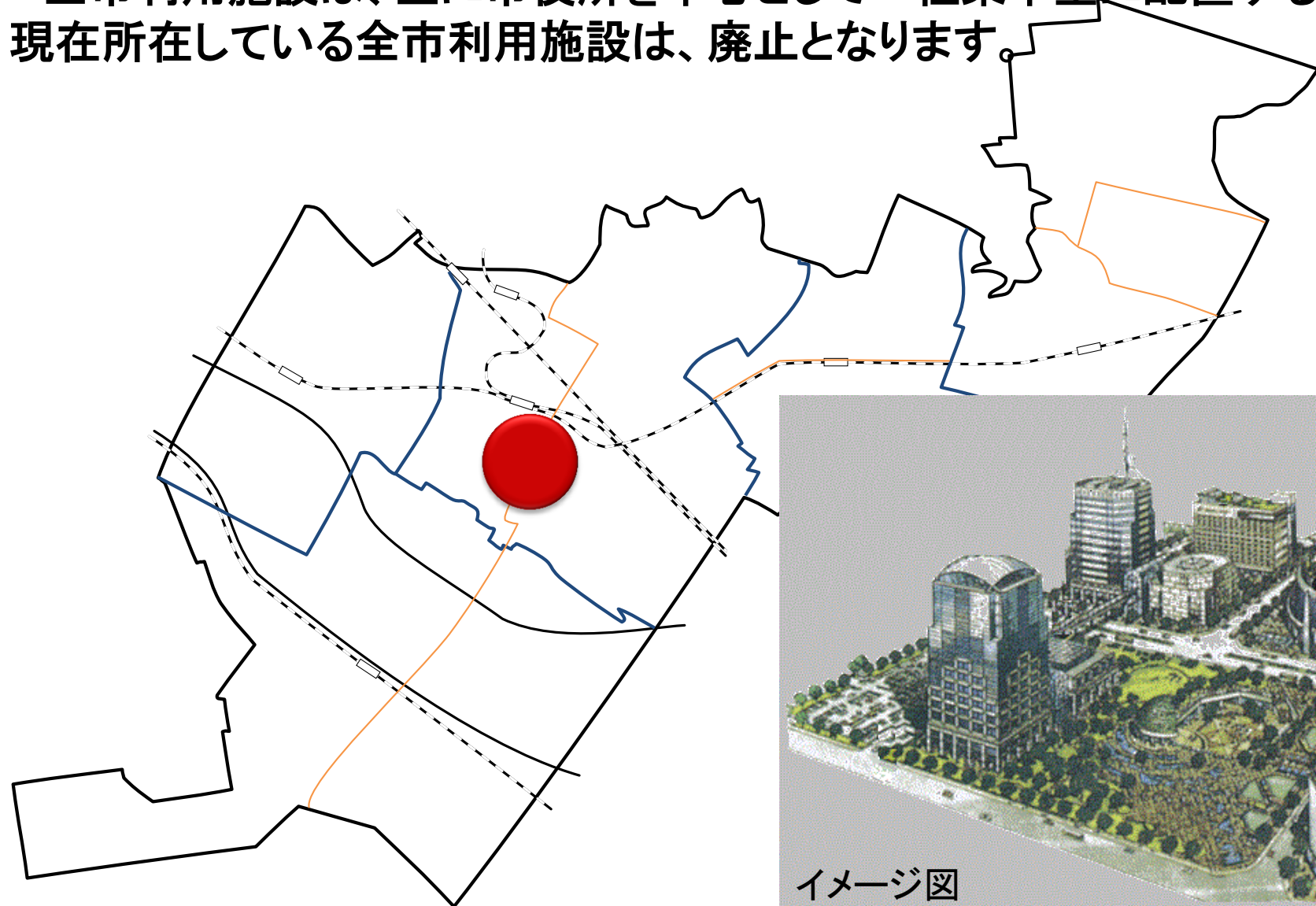
習志野高等学校

ホール

市民会館・（習志野文化ホール）

## 施設配置の考え方 【案1】一極集中型

全市利用施設は、主に市役所を中心として一極集中型に配置する案。  
現在所在している全市利用施設は、廃止となります。



イメージ図

# 施設配置の考え方 【案2】エリア分散型

「日常生活圏」を全市利用施設の配置単位として考え、それぞれに「テーマ」を設定し、全市利用施設を配置します。

## 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



# 施設配置

## 地域利用施設

コミュニティや中学校区ごとに配置され、  
施設が所在する地域の市民が主に利用する施設

## 地域利用施設

**公民館** 生涯学習施設  
青少年施設

**図書館**

**小学校**

**中学校**

**幼稚園**

**保育所・こども園**

**放課後児童会**

### (1)生涯学習施設

- ・中央公民館、中央図書館として役割を果たすもののほかは、小学校の建替えに併せて複合化する。

### (2)小学校の地域拠点化

- ・小学校を地域の拠点施設として位置づけ
- ・公民館、図書館等を地域の実情に合わせて、複合化する。

### (3)幼稚園・こども園・保育所の検討

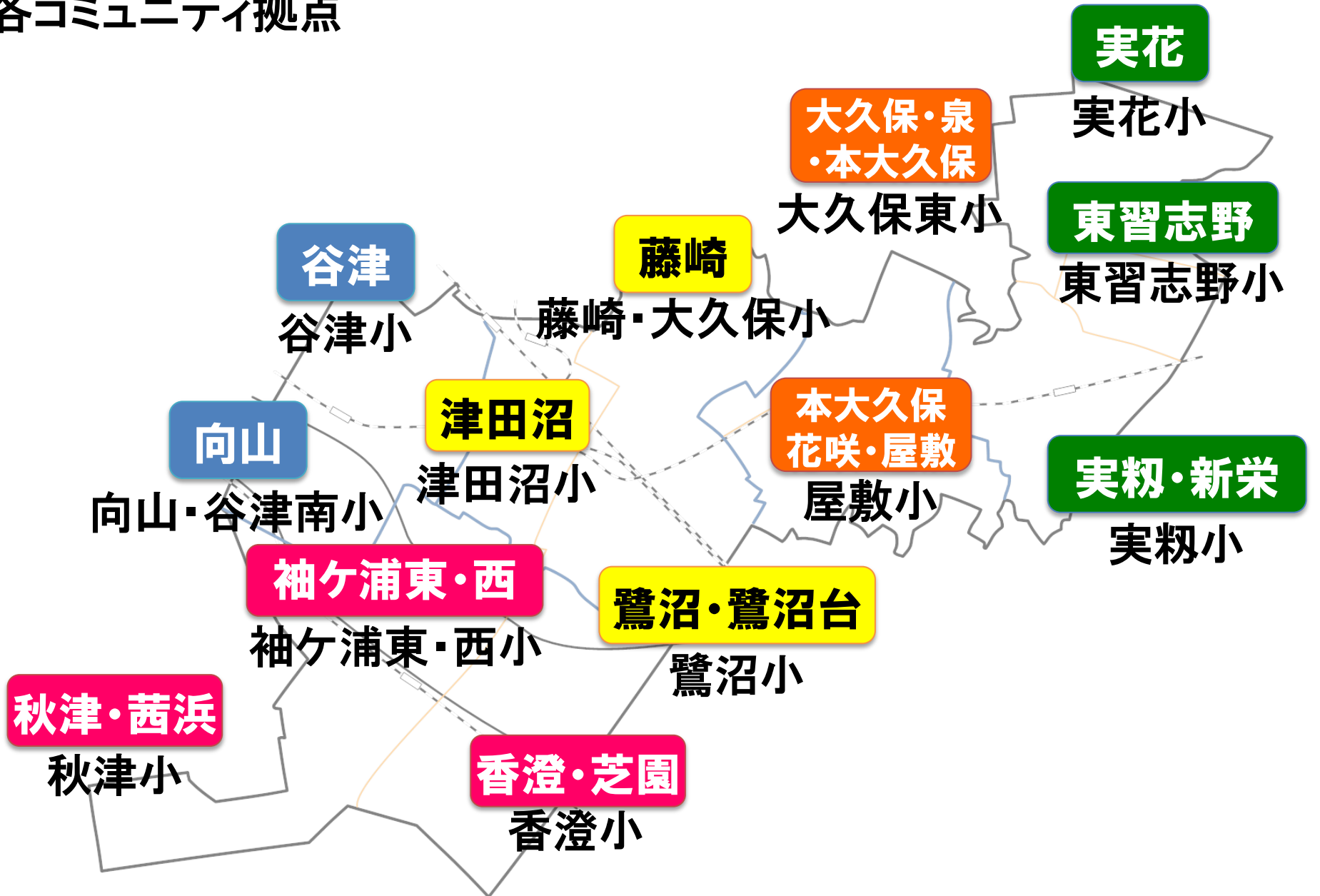
- ・「子ども・子育て支援計画」の策定状況により計画の修正を行う。

### (4)放課後児童会

- ・学校内（合築もしくは敷地内）に施設を整備。



各コミュニティ拠点





## コミュニティ拠点の内容【小学校の地域拠点化】

### (1) 地域利用機能・生涯学習機能(公民館等)の併設

- 設ける機能は各地域に応じたものとし、むやみに会議室等を作らず、真に必要なものを市民も行政も考える。
- 管理形態を明確化する。
- 小学校複合化の3原則
  - ①児童と一般の導線を区分し教育現場の安全を守る。
  - ②管理区分を明確化する。
  - ③特別教室等共用する場合は、利用者委員会を設置し、管理したうえで、学校利用を最優先する。

### (2) 学校プールの民間利用・複数校での共用利用

- プール設置は一部の学校のみとし、その他の学校は設置校の施設を共用するか、民間施設あるいは県営施設を利用する。

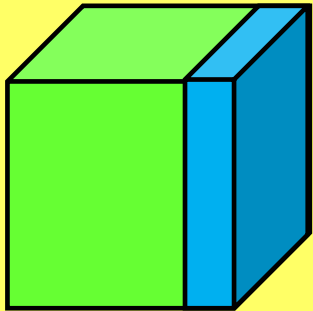
### (3) 幼稚園、保育園、こども園の併設化

- 子ども・子育て支援事業計画策定に併せ検討する。

## コミュニティ拠点の内容【小学校の複合施設化】

### (4)用語の整理

#### 複合

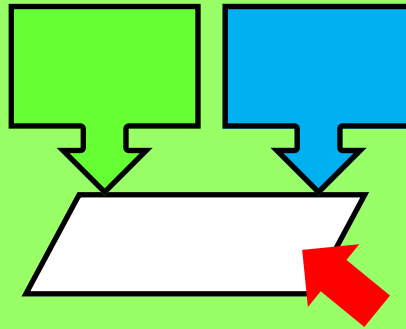


一つの建物に  
異なる用途の機能が  
存在する状態

例

- ※実花小と公民館
- ※津小と児童会

#### 多機能

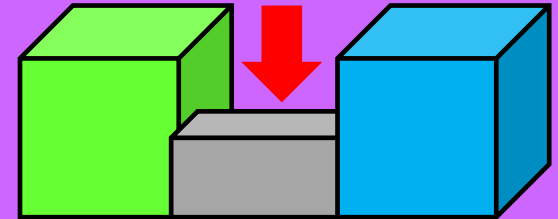


一つの空間を  
利用時間で分けて  
異なる用途の機能とし  
て利用する状態

例

- ※図書館や特別教室の学校  
利用と社会教育利用

#### 共用



各用途にある固有の  
機能とは別に  
共通の機能を使う  
状態

例

- ※大人用のトイレ
- ※誰もが利用できる出入口

## 小学校複合施設の事例

小学校の複合施設事例は全国に見られます。  
実花小学校と実花公民館も複合施設と言えます。

### 志木小学校【埼玉県志木市】

機能：小学校・公民館複合、特別教室・図書館共用

延床面積：13,346㎡

供用開始：H15年4月 建設費：32.6億円 学級数：24

視察時の校内案内は、高学年児童が対応。警備員配置。セキュリティ対策は、防犯カメラと「善意の大人の目」。



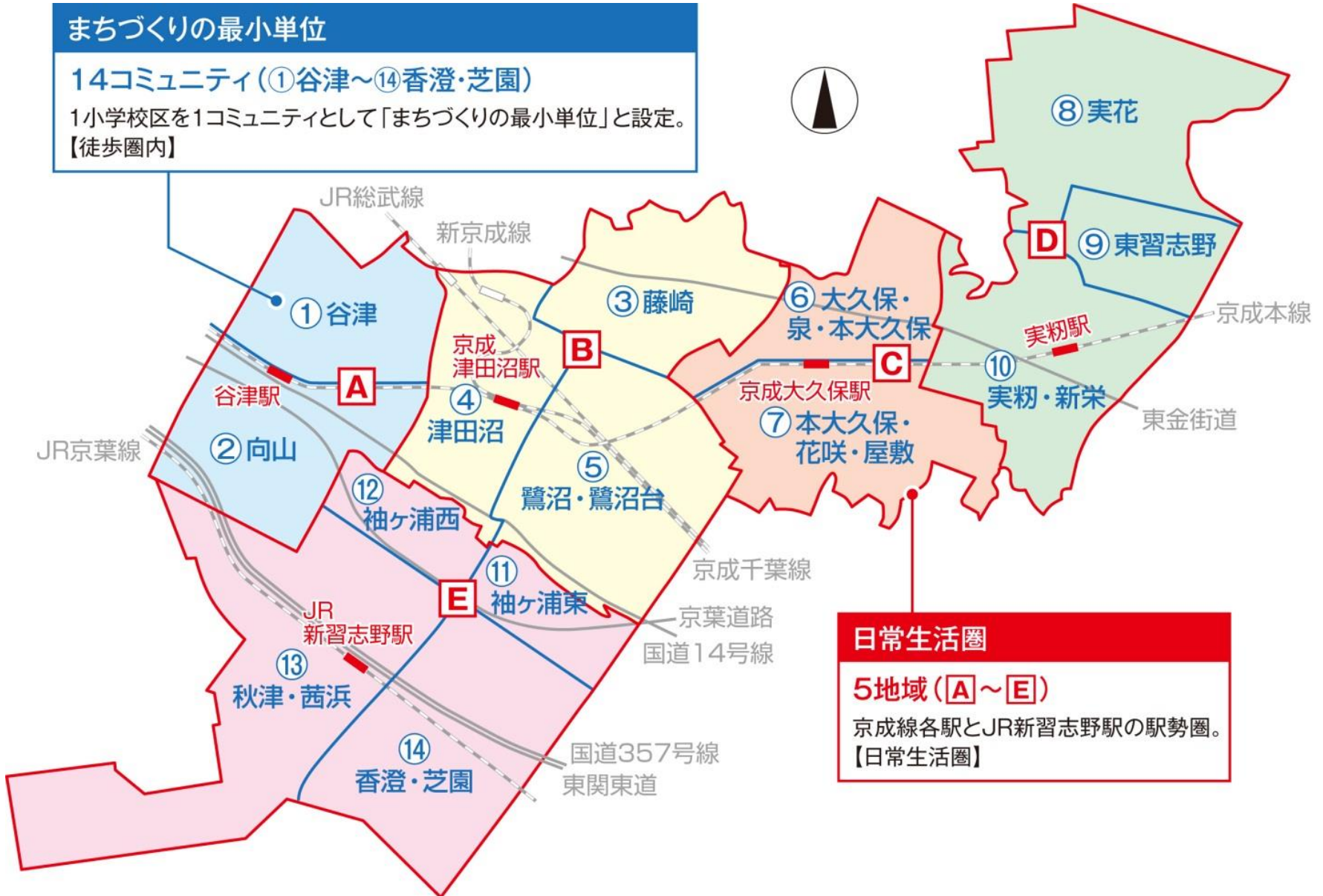
# 公共施設再生計画 (素案第2案)

コミュニティと駅勢圏

まちづくりの最小単位

14コミュニティ(①谷津~⑭香澄・芝園)

1小学校区を1コミュニティとして「まちづくりの最小単位」と設定。  
【徒歩圏内】

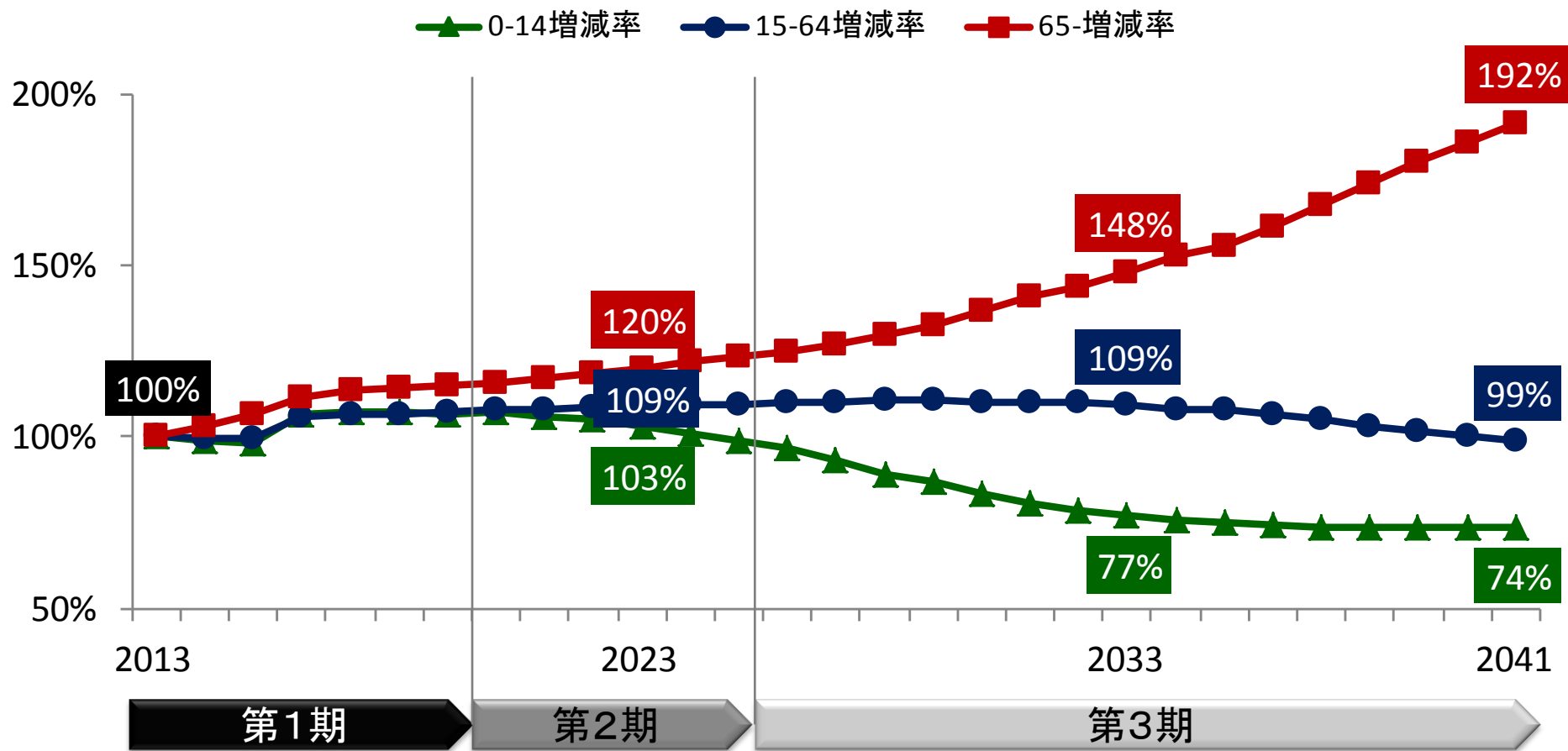


**日常生活圏**  
5地域 (A~E)  
京成線各駅とJR新習志野駅の駅勢圏。  
【日常生活圏】



# 谷津、向山

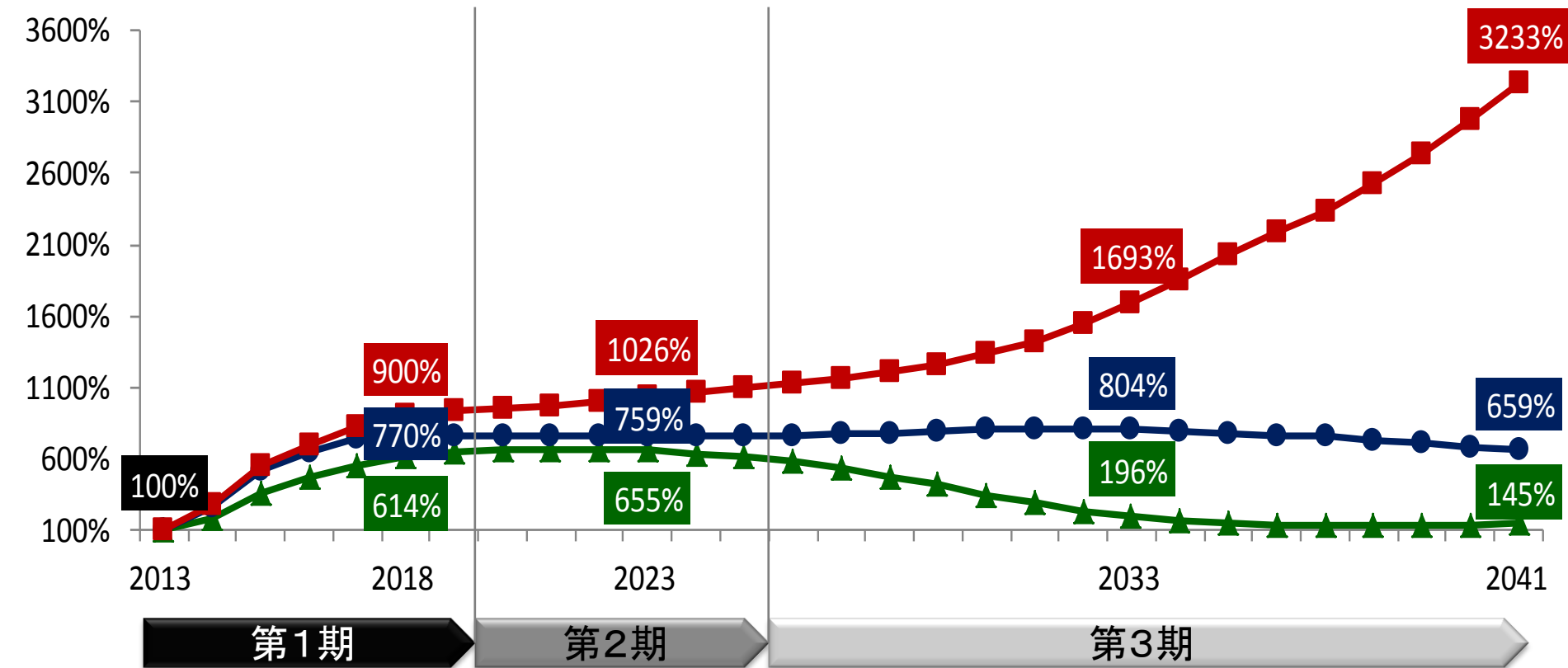
## 谷津コミュニティの人口



# 谷津、向山

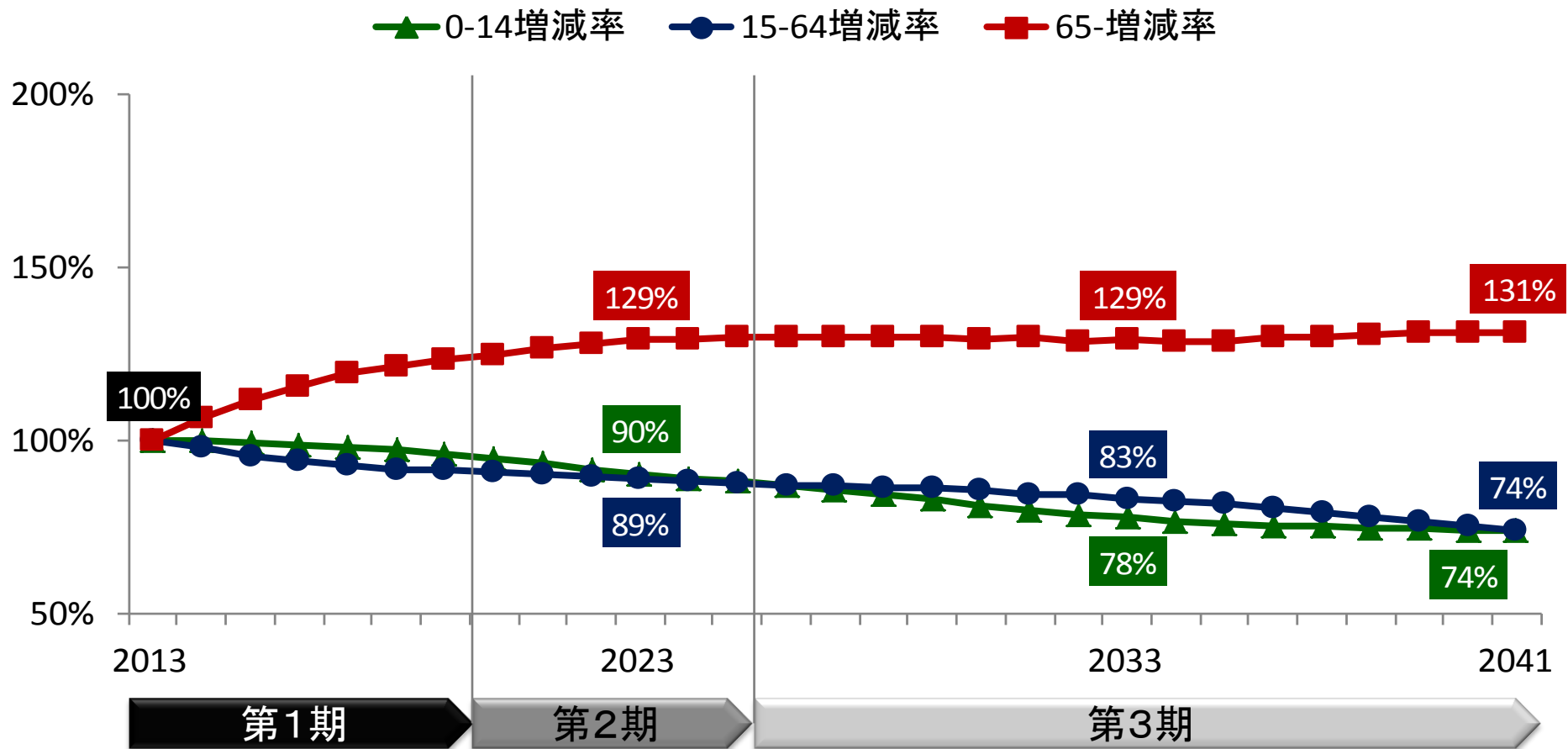
## 「奏の杜」の人口

▲ 0-14増減率   ● 15-64増減率   ■ 65-増減率



# 谷津、向山

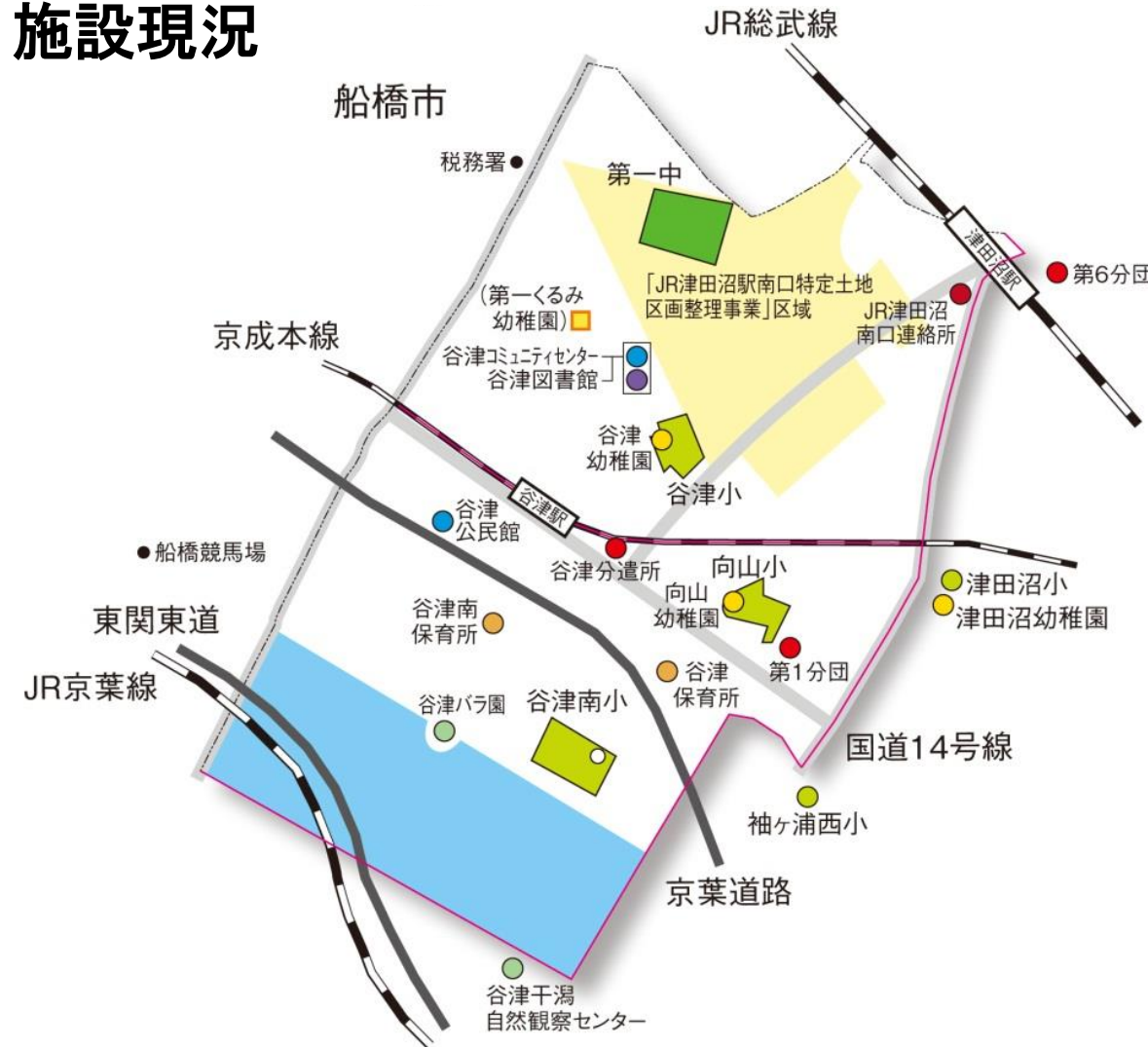
## 向山コミュニティの人口





# 谷津、向山

## 施設現況



### 全市利用施設

習志野緑地  
谷津バラ園  
(谷津干潟自然観察センター)  
谷津分遣所  
習志野文化ホール

### 地域利用施設

谷津公民館  
谷津コミュニティセンター  
谷津図書館  
JR津田沼南口連絡所  
谷津小  
第一中  
谷津幼稚園  
谷津児童会  
第1分団

# 谷津、向山

第1期

第2期

第3期

JR総武線

船橋市

税務署

第一中

(第一くるみ  
幼稚園)

「JR津田沼駅南口特定土地  
区画整理事業」区域

JR津田沼  
南口連絡所

第6分団

京成本線

谷津コミュニティセンター  
谷津図書館

谷津  
幼稚園

谷津小

●船橋競馬場

谷津  
公民館

谷津駅

谷津分遣所

向山小

向山  
幼稚園

第1分団

津田沼小

津田沼幼稚園

東関東道

谷津南  
保育所

谷津南小

谷津  
保育所

袖ヶ浦西小

国道14号線

JR京葉線

谷津バラ園

谷津南小

京葉道路

谷津干潟  
自然観察センター

# 動きなし

# 谷津、向山

第1期

第2期

第3期

JR総武線

船橋市

税務署

第一中

(第一くるみ  
幼稚園)

「JR津田沼駅南口特定土地  
区画整理事業」区域

JR津田沼  
南口連絡所

第6分団

京成本線

谷津コミュニティセンター  
谷津図書館

谷津小

建替(第1期への前倒しも検討)

谷津  
幼稚園

谷津小

谷津公民館

谷津南小大規模改修時に複合化

●船橋競馬場

東関東道

谷津南  
保育所

谷津分遣所

谷津公民館

谷津南小

谷津南  
保育所

谷津バラ園

谷津南小

谷津  
保育所

向山小  
幼稚園

第1分団

津田沼小

津田沼幼稚園

国道14号線

袖ヶ浦西小

京葉道路

谷津干潟  
自然観察センター

JR京葉線

# 谷津、向山

第1期

第2期

第3期

JR総武線

船橋市

税務署

第一中

第一中

建替

(第一くるみ  
幼稚園)

「JR津田沼駅南口特定土地  
区画整理事業」区域

JR津田沼  
南口連絡所

● 第6分団

京成本線

谷津コミュニティセンター  
谷津図書館

谷津  
幼稚園

谷津小

向山小

機能停止(児童数減少状況を勘案)

● 船橋競馬場

谷津南  
保育所

谷津公民館

谷津分遣所

向山  
幼稚園

向山小

津田沼小

津田沼幼稚園

● 第1分団

東関東道

谷津南  
保育所

谷津バラ園

谷津南小

国道14号線

袖ヶ浦西小

京葉道路

谷津干潟  
自然観察センター

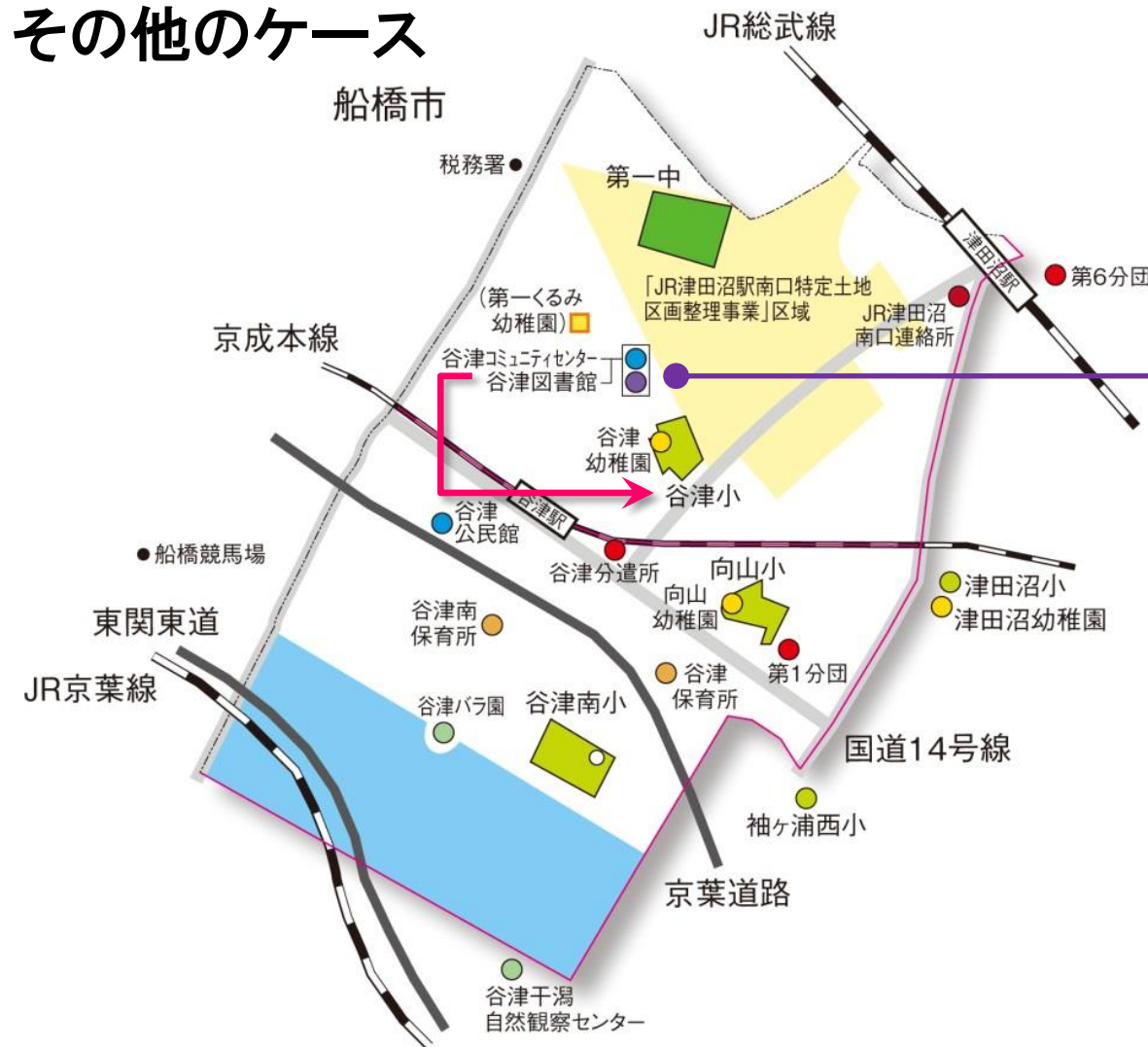
JR京葉線



# 谷津、向山

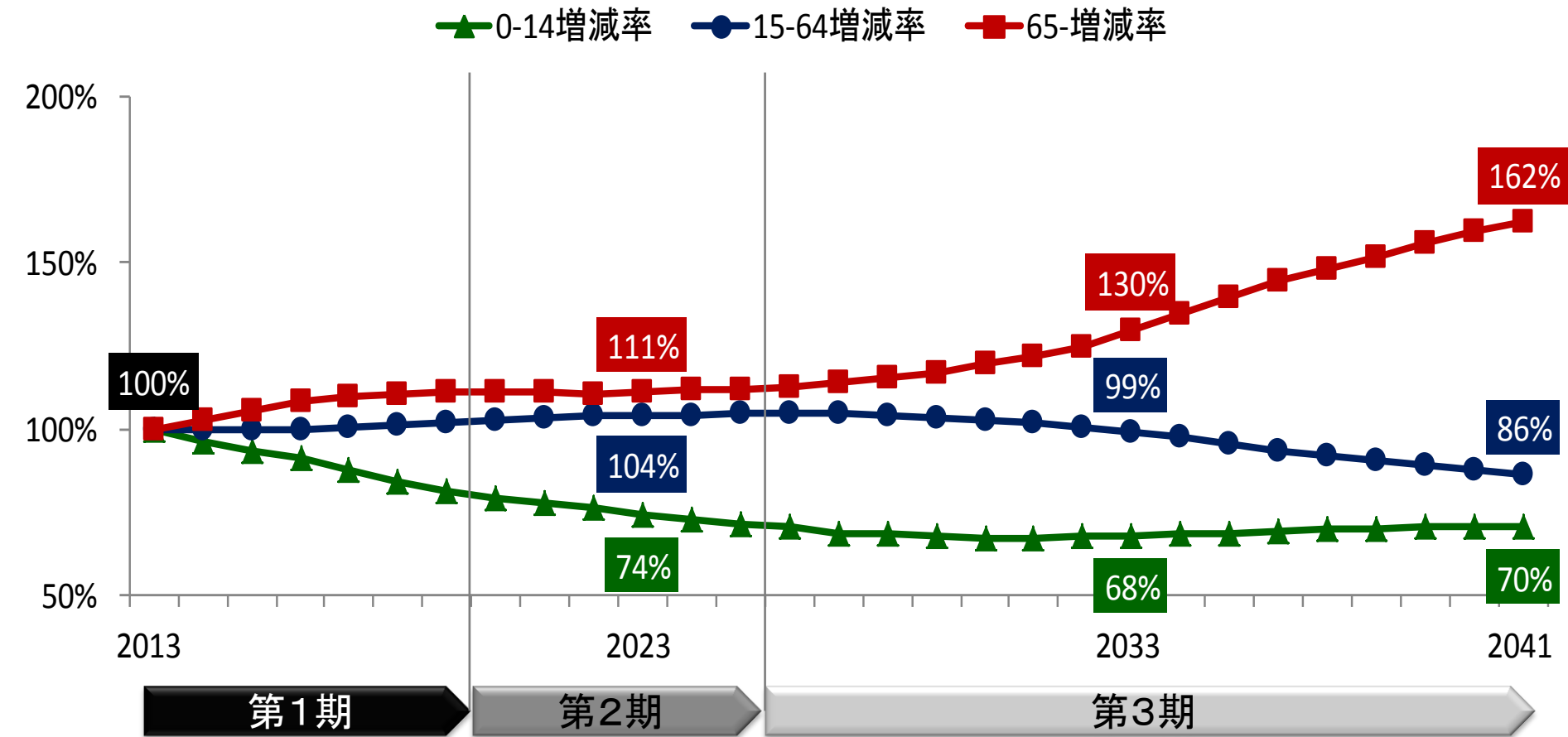
## その他のケース

谷津コミュニティセンター  
谷津小建替時に複合化



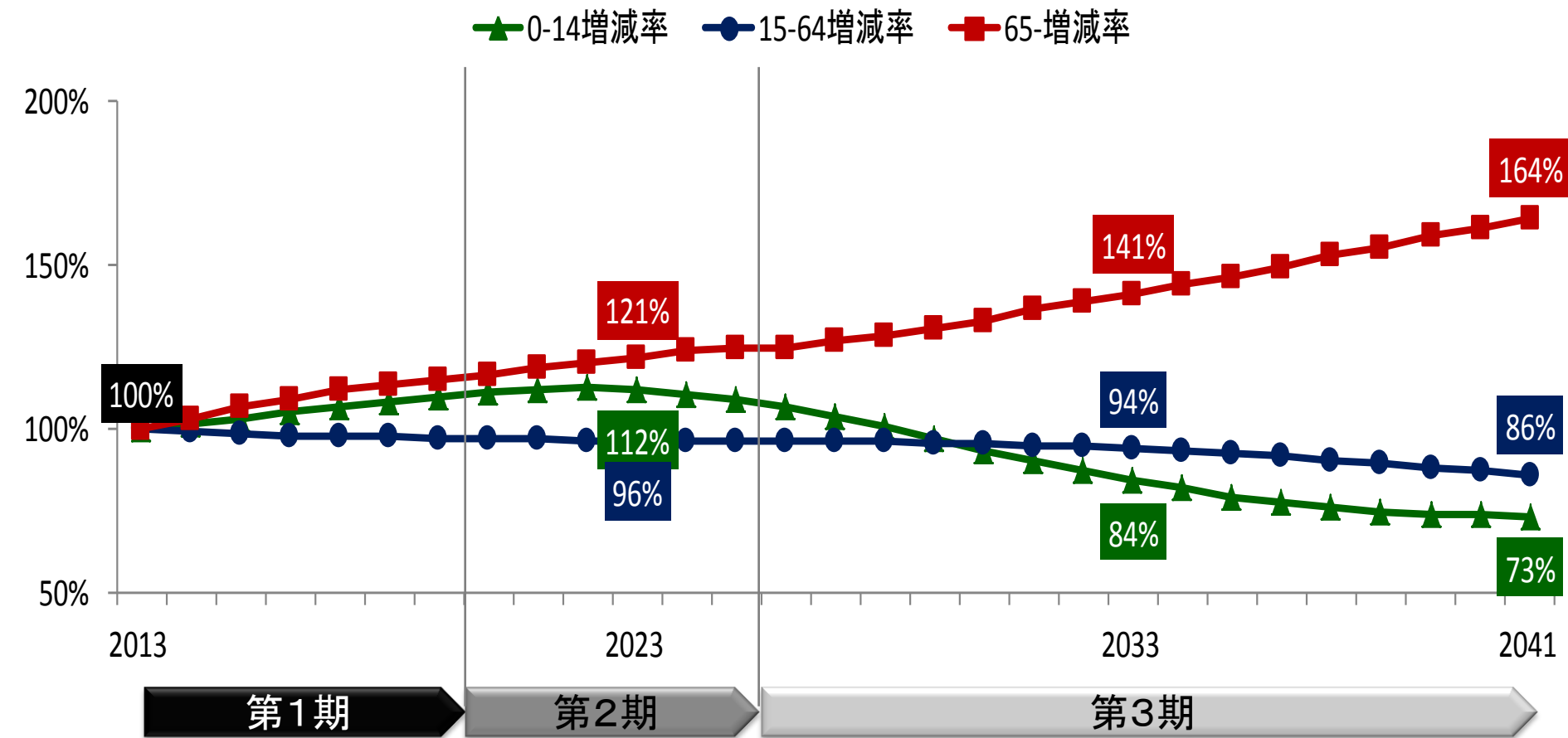
# 藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台

## 藤崎コミュニティの人口



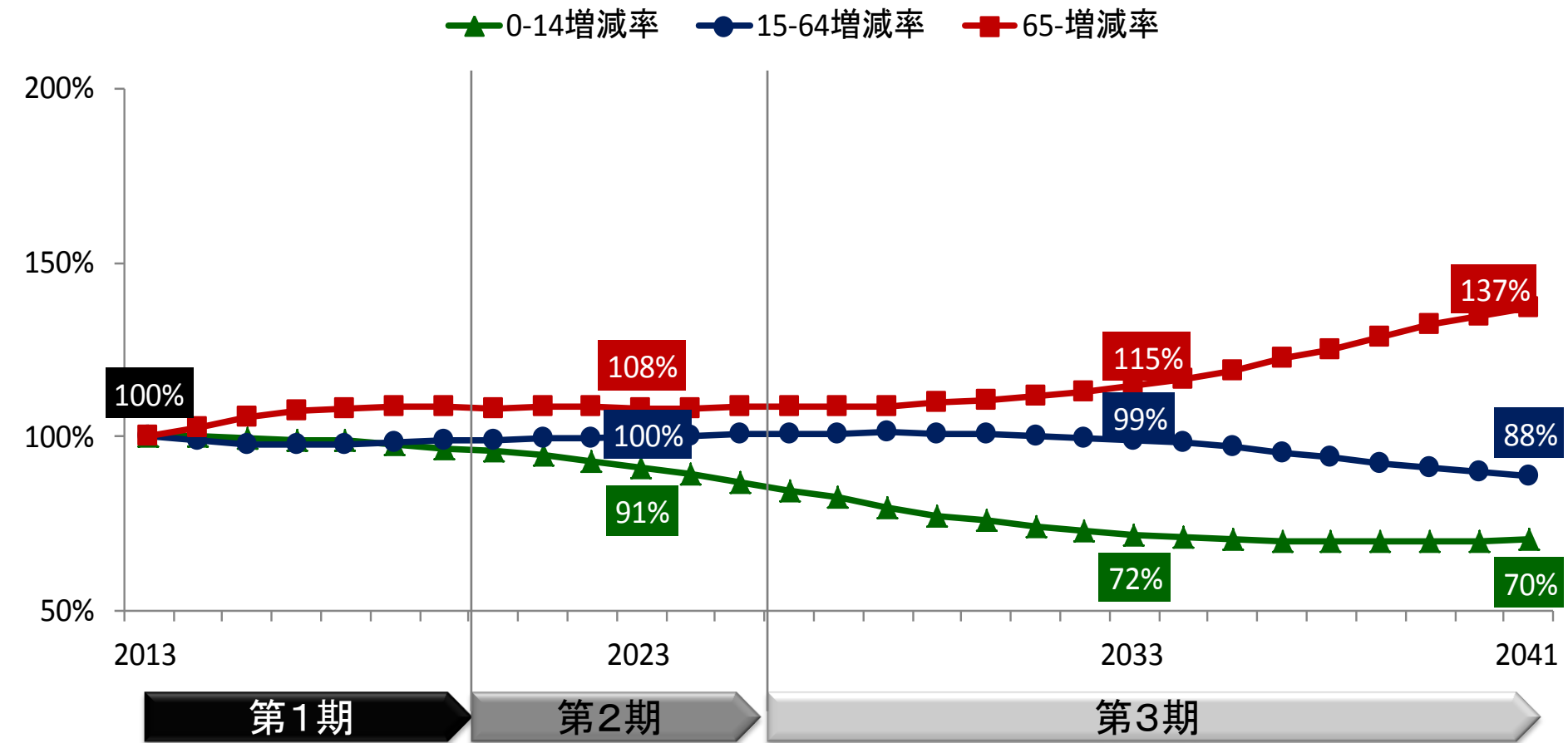
# 藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台

## 津田沼コミュニティの人口



# 藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台

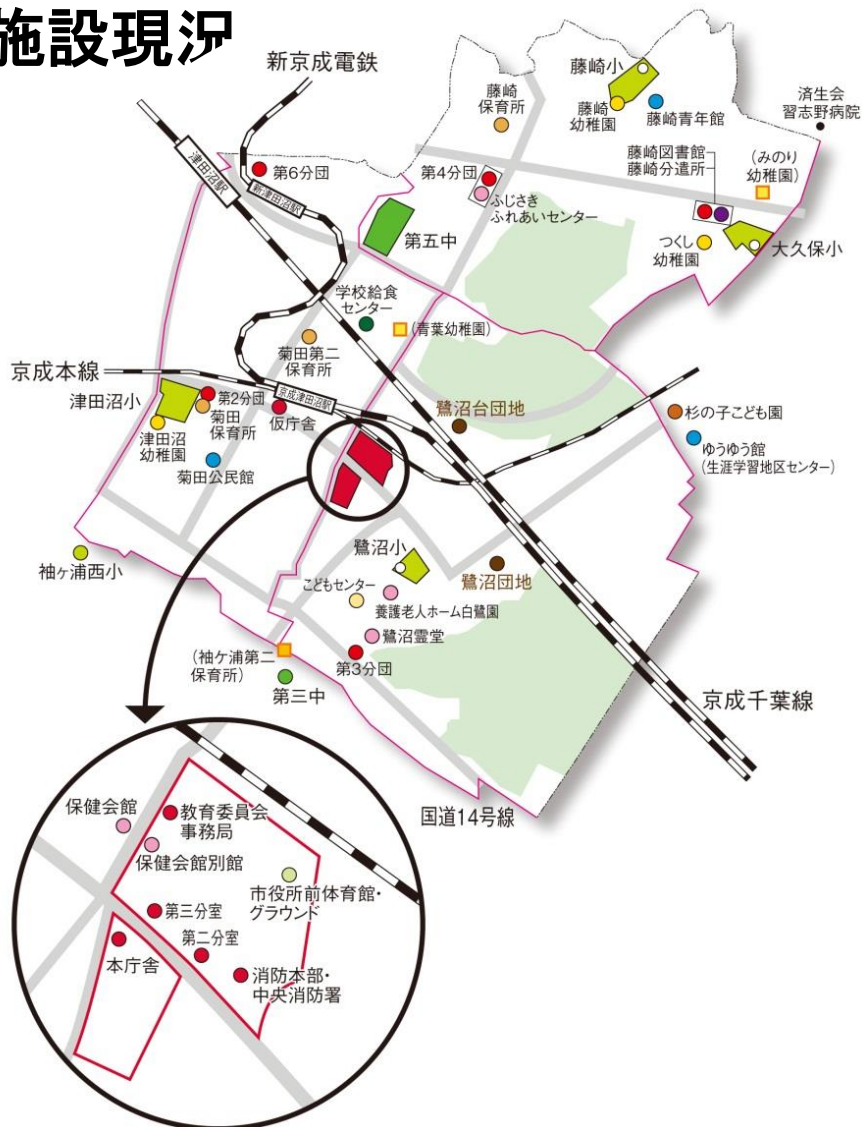
## 鷺沼・鷺沼台コミュニティの人口





# 藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台

## 施設現況



### 全市利用施設

本庁舎・第二分室・第三分室  
教育委員会  
養護老人ホーム白鷺園  
鷺沼霊堂  
保健会館・別館  
市役所前体育館  
消防本部・中央消防署  
学校給食センター

### 地域利用施設

菊田公民館、藤崎青年館  
ふじさきふれあいセンター  
藤崎図書館  
大久保小、藤崎小  
第五中  
津田沼幼稚園、つくし幼稚園  
藤崎幼稚園  
菊田保育所、菊田第二保育所  
藤崎保育所  
つだぬま第一児童会  
つだぬま第二児童会  
大久保児童会、大久保第二児童会  
藤崎児童会

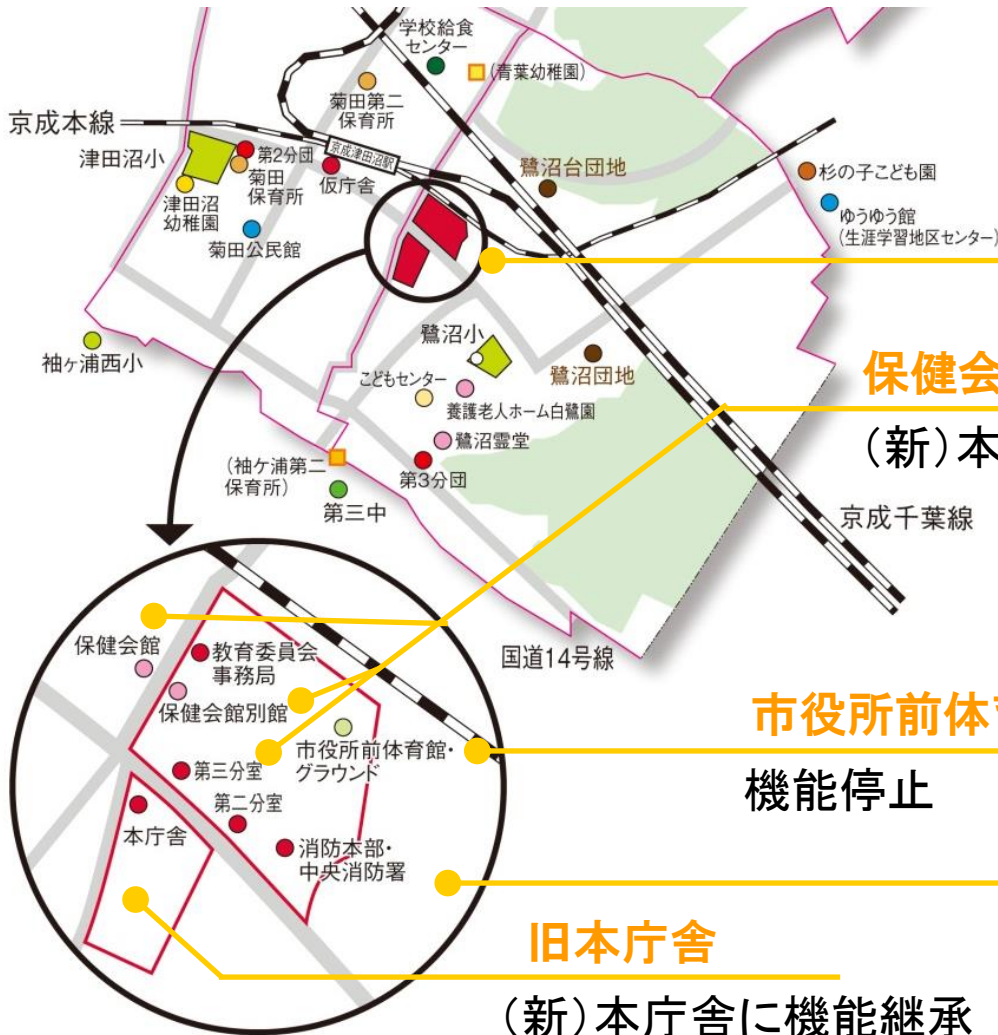
# 藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台

第1期

第2期

第3期

第1期:庁舎



庁舎等

建替

保健会館・教育委員会・第二分室・第三分室

(新)本庁舎に機能継承

市役所前体育館

機能停止

消防本部・中央消防署

建替

旧本庁舎

(新)本庁舎に機能継承

# 藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台

第1期

第2期

第3期

第1期:庁舎以外



藤崎青年館

機能停止

藤崎図書館

大久保図書館に機能継承  
大久保小図書室共用を検討

大久保小

建替

学校給食センター

建替(PFI方式、民設民営)、親子方式を検討

# 藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台

第1期 → **第2期** → 第3期



菊田公民館

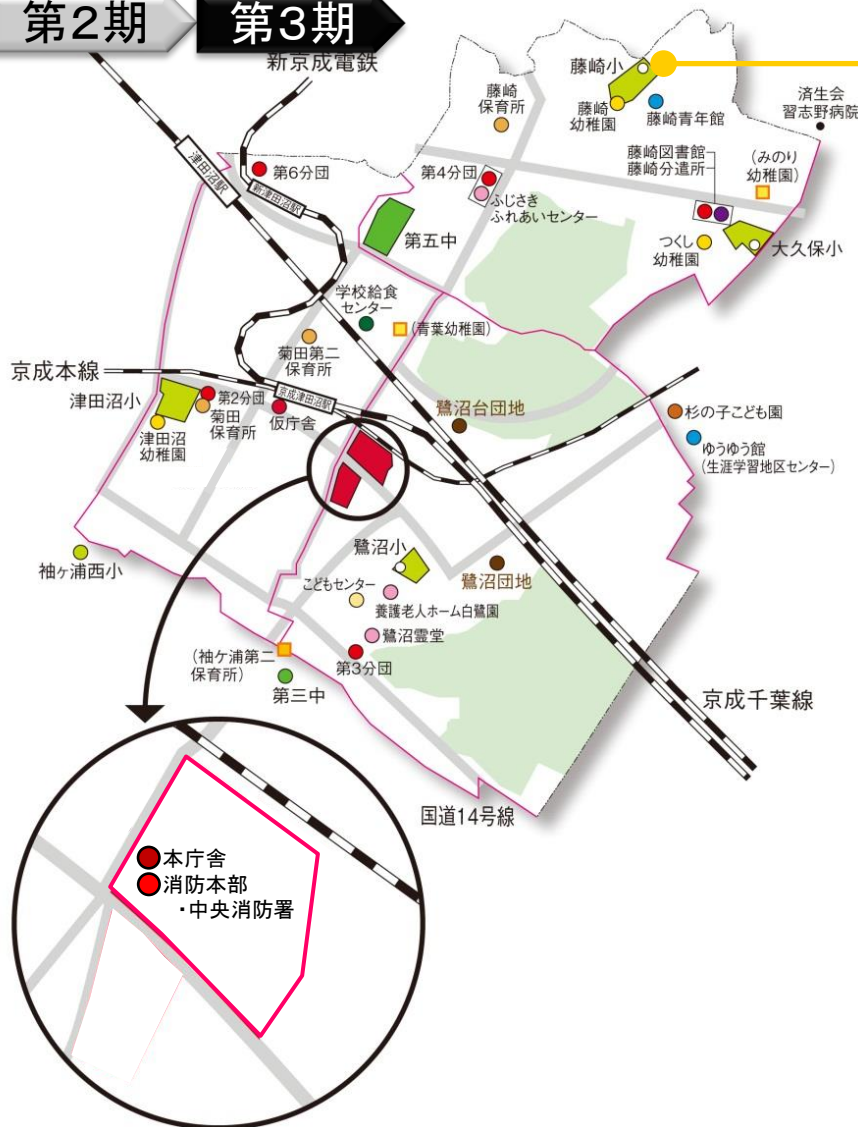
機能停止  
(津小と鷺小の地域利用機能に継承)

鷺沼小  
建替



# 藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台

第1期 → 第2期 → 第3期



藤崎小

建替

# 藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台

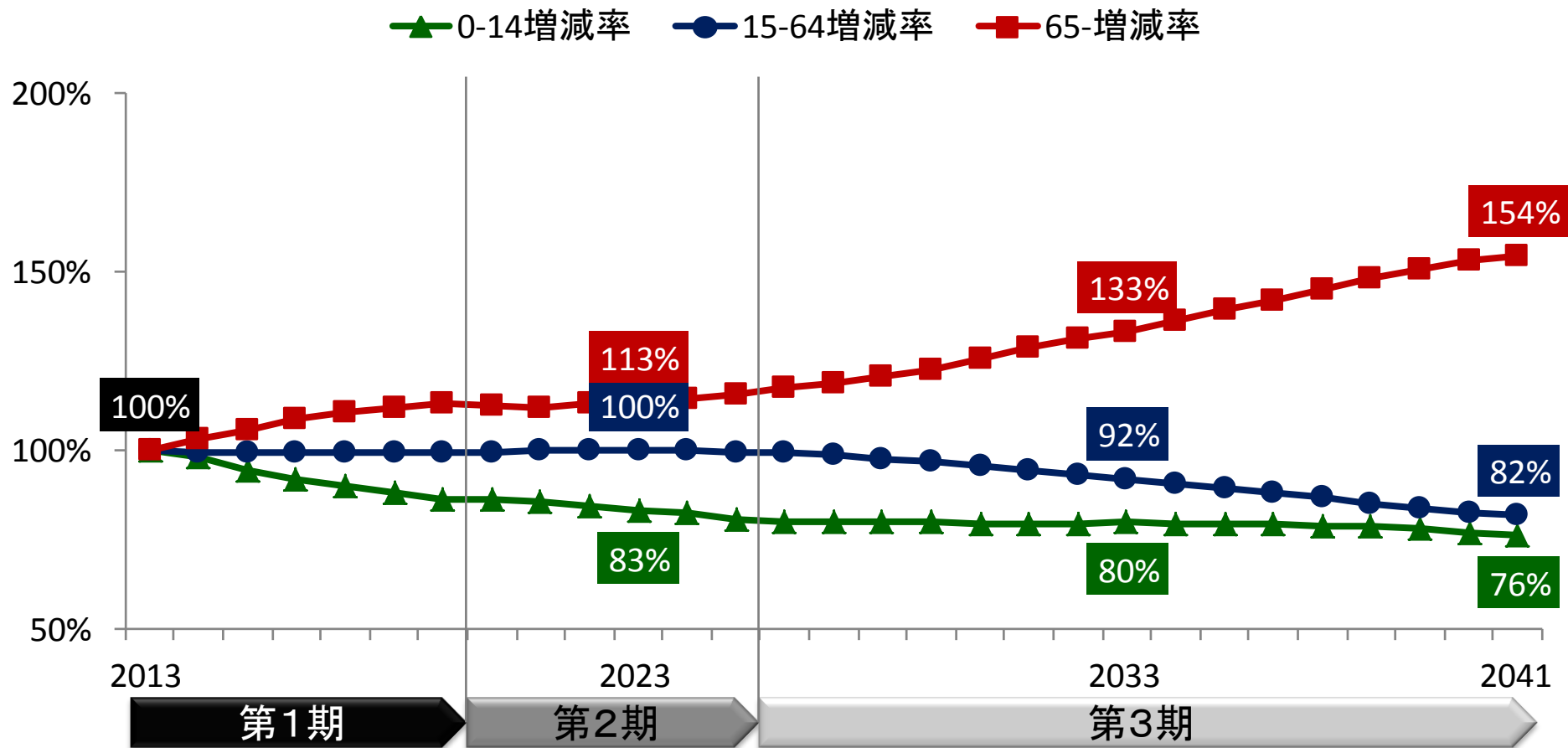
## その他のケース



その他のケースなし

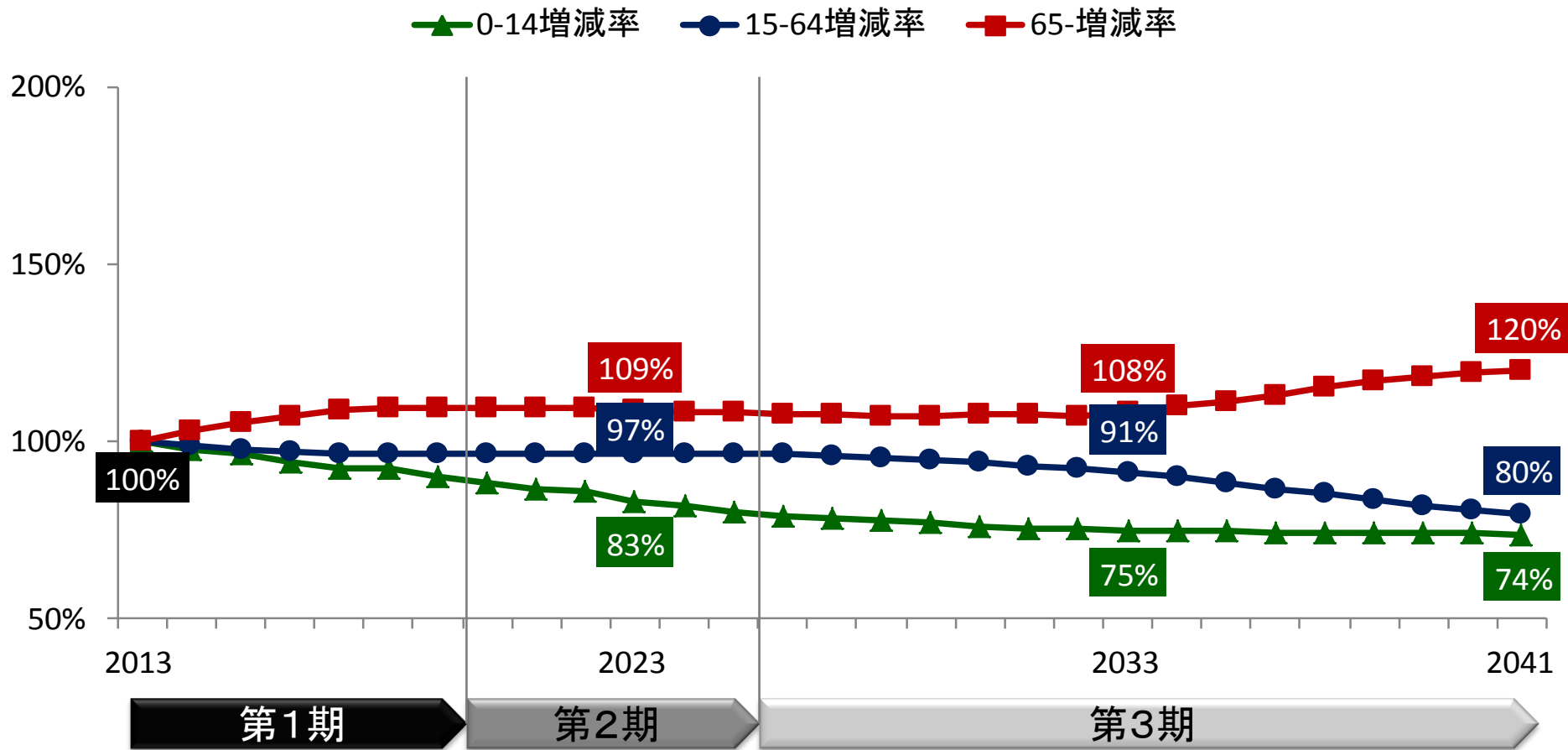
# 大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷

## 大久保・泉・本大久保コミュニティの人口



# 大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷

## 本大久保・花咲・屋敷コミュニティの人口





# 大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷

## 施設現況



### 全市利用施設

東部保健福祉センター  
勤労会館  
市民会館

### 地域利用施設

大久保公民館  
屋敷公民館  
生涯学習地区センターゆうゆう館  
大久保図書館  
屋敷小  
第六中  
屋敷幼稚園  
本大久保保育所  
本大久保第二保育所  
屋敷児童会

# 大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷

第1期

第2期

第3期

**あづまこども会館**

機能停止(勤労会館に機能継承)

**大久保公民館・市民会館・勤労会館**

建替(新築複合)

**屋敷公民館**

機能停止

(大久保公民館・屋敷小の地域利用機能に継承)

**生涯学習地区センターゆうゆう館**

機能停止(大久保公民館に機能継承)





# 大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷

第1期

第2期

第3期



屋敷小  
建替

# 大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷

## その他のケース



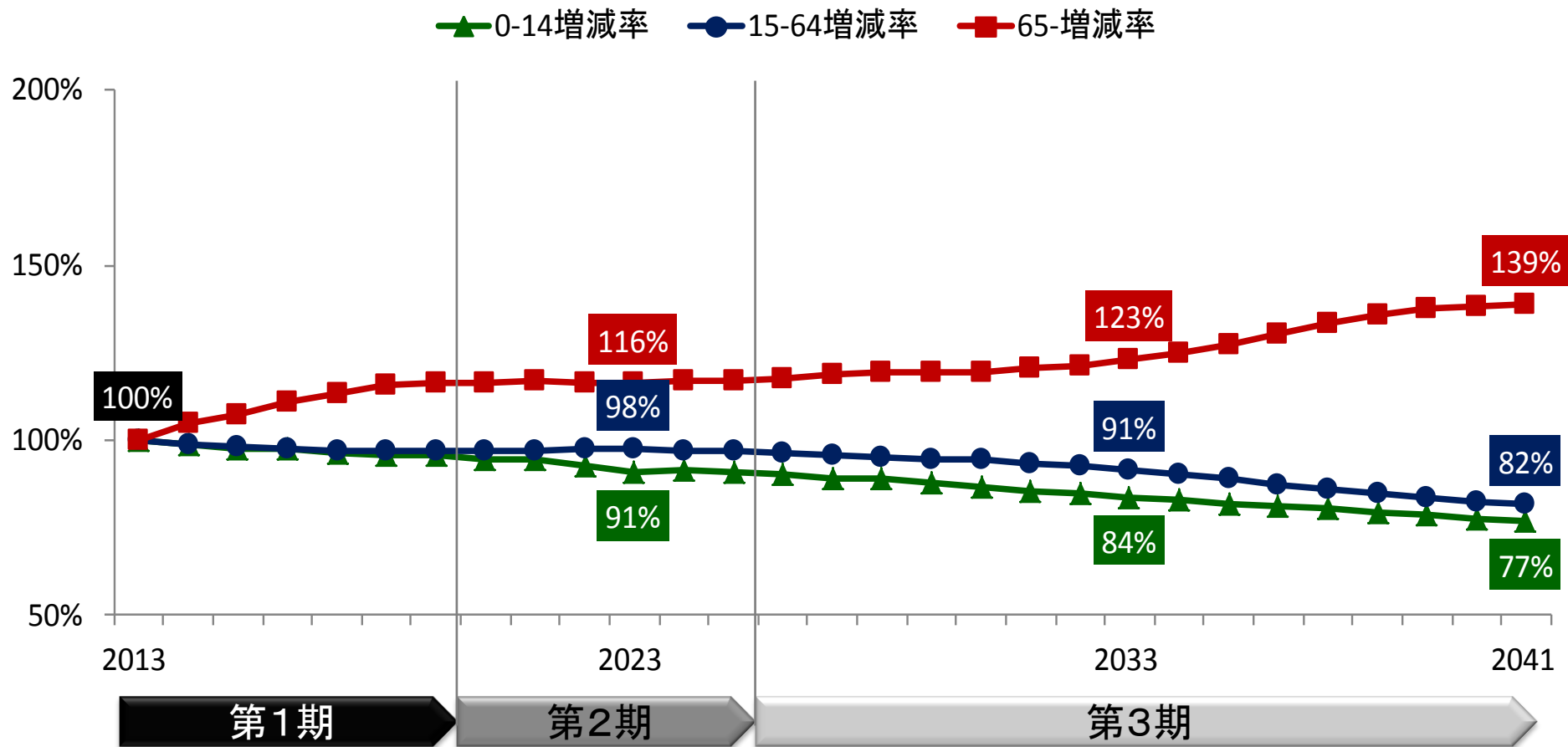
大久保公民館・市民会館・勤労会館  
建替(リノベーション)

屋敷小・第六中  
一部施設共用



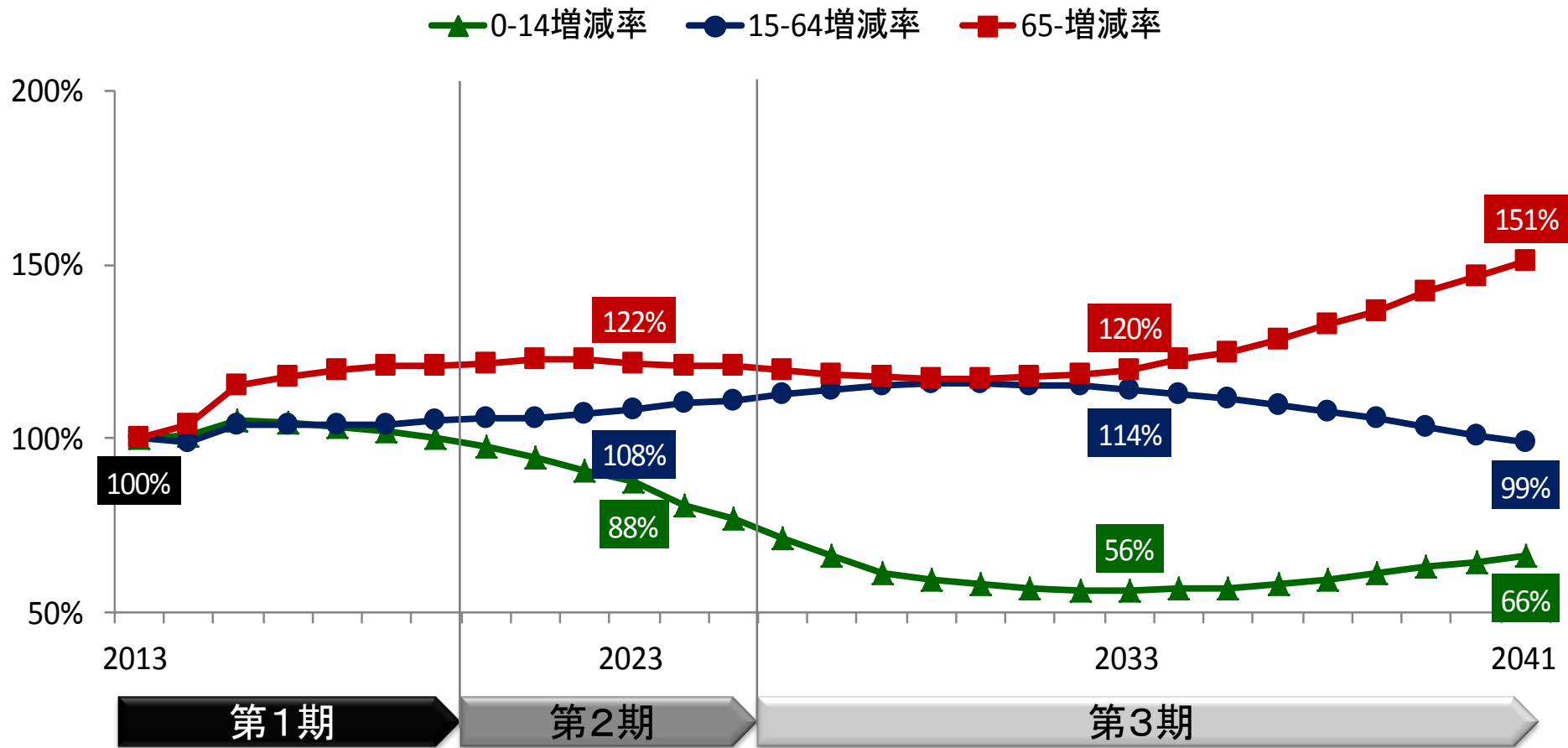
# 実花、東習志野、実籾・新栄

## 実花コミュニティの人口



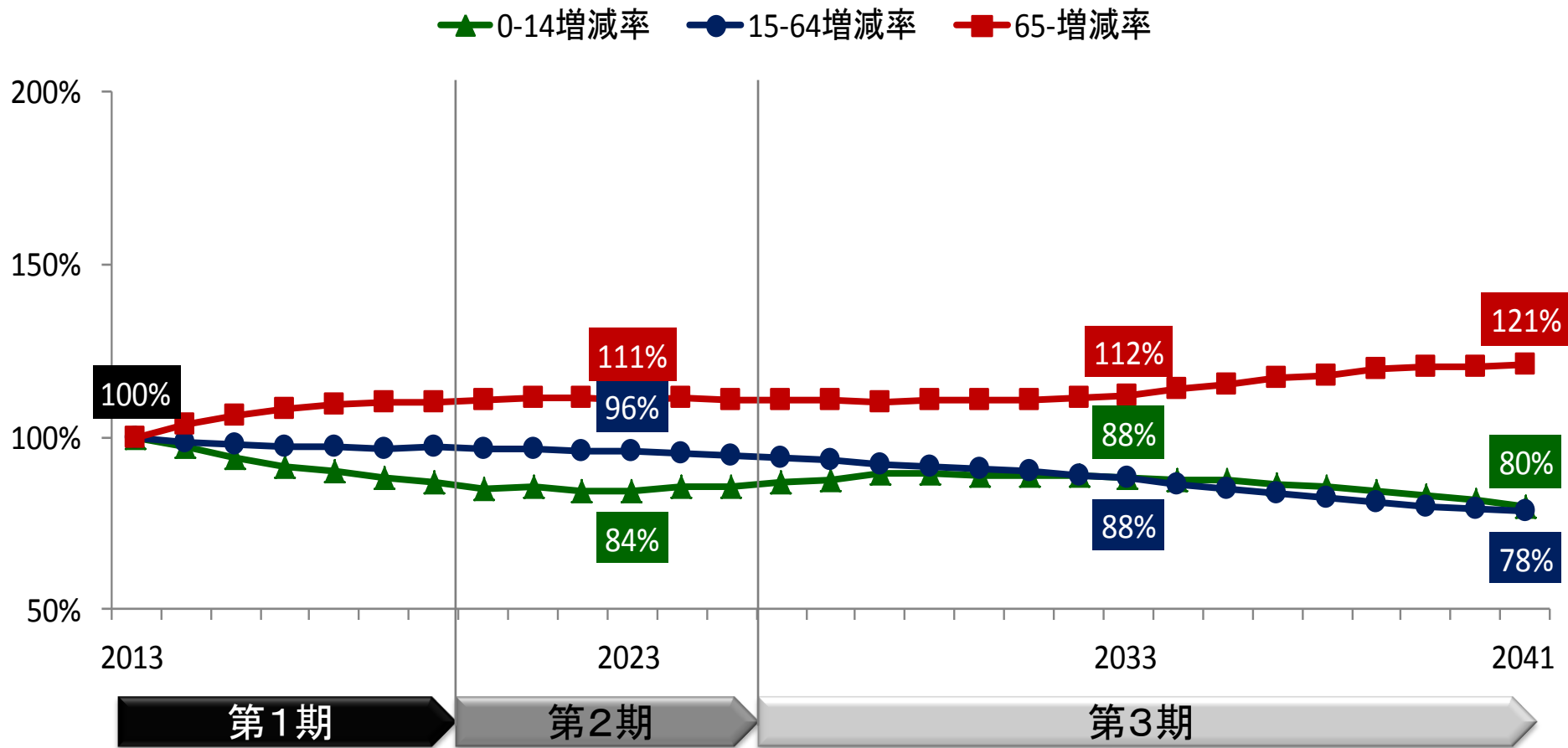
# 実花、東習志野、実籾・新栄

## 東習志野コミュニティの人口



# 実花、東習志野、実籾・新栄

## 実籾・新栄コミュニティの人口





# 実花、東習志野、実籾・新栄

## 施設現況



### 全市利用施設

東部体育館  
実籾テニスコート  
実籾分遣所  
総合教育センター  
習志野高等学校

### 地域利用施設

実花公民館  
東習志野コミュニティセンター  
東習志野図書館  
東部連絡所  
東習志野小、実花小、実籾小  
第二中、第四中  
実花幼稚園、新栄幼稚園、  
大久保東幼稚園  
大久保保育所、大久保第二保育所、  
杉の子こども園、東習志野こども園  
大久保東児童会、実籾児童会、  
東習志野児童会、実花児童会

# 実花、東習志野、実籾・新栄

第1期 → 第2期 → 第3期 → 八千代市



**実籾小**  
建替

**第二中体育館**  
建替

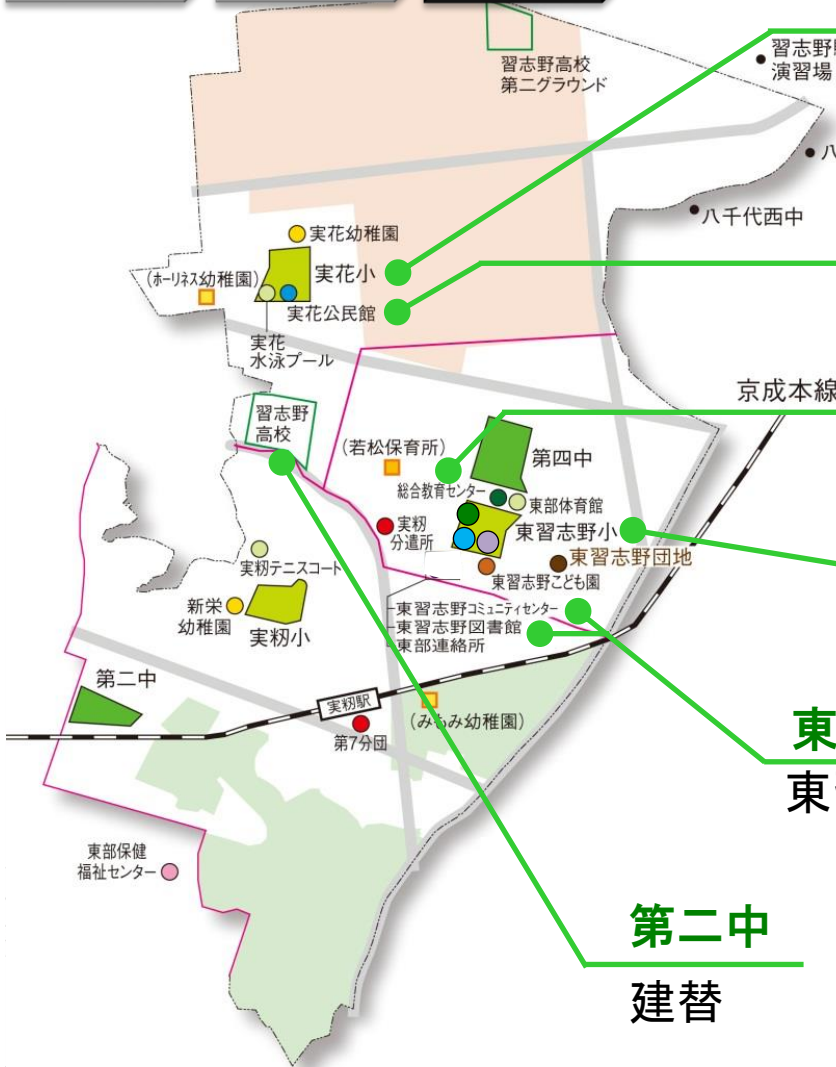
# 実花、東習志野、実籾・新栄

第1期 → 第2期 → 第3期 → 八千代市



# 実花、東習志野、実籾・新栄

第1期 → 第2期 → **第3期** → 八千代市



**実花小  
建替**

**実花公民館**  
実花小地域利用機能として継承

**総合教育センター**  
機能停止 (東習小に複合化する東習CCに機能継承)

**東習志野小  
建替**

**東習志野コミュニティセンター**  
東習志野小に複合化

**第二中  
建替**

# 実花、東習志野、実籾・新栄

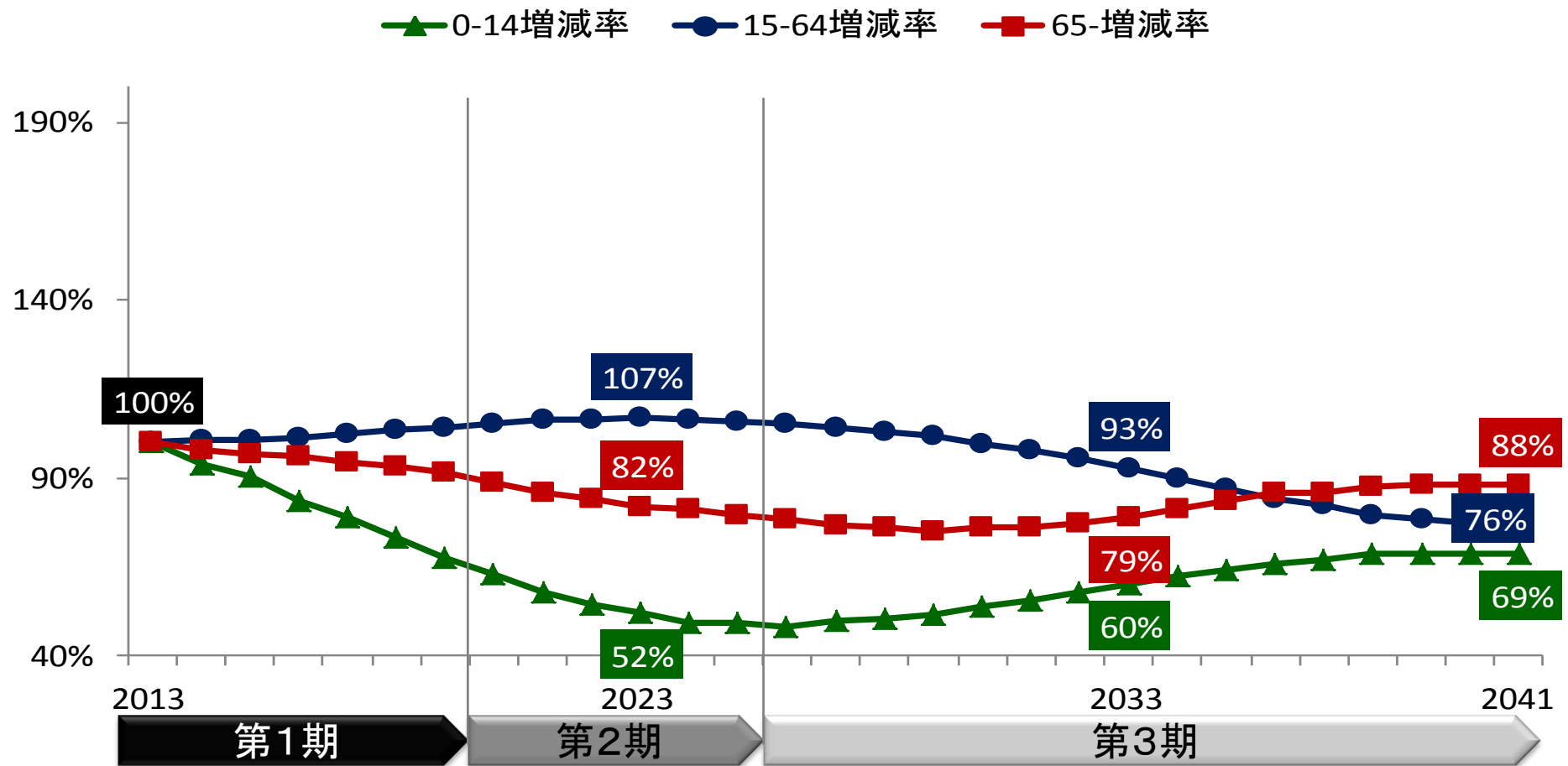
## その他のケース



**東習志野小・第四中**  
一部施設共用

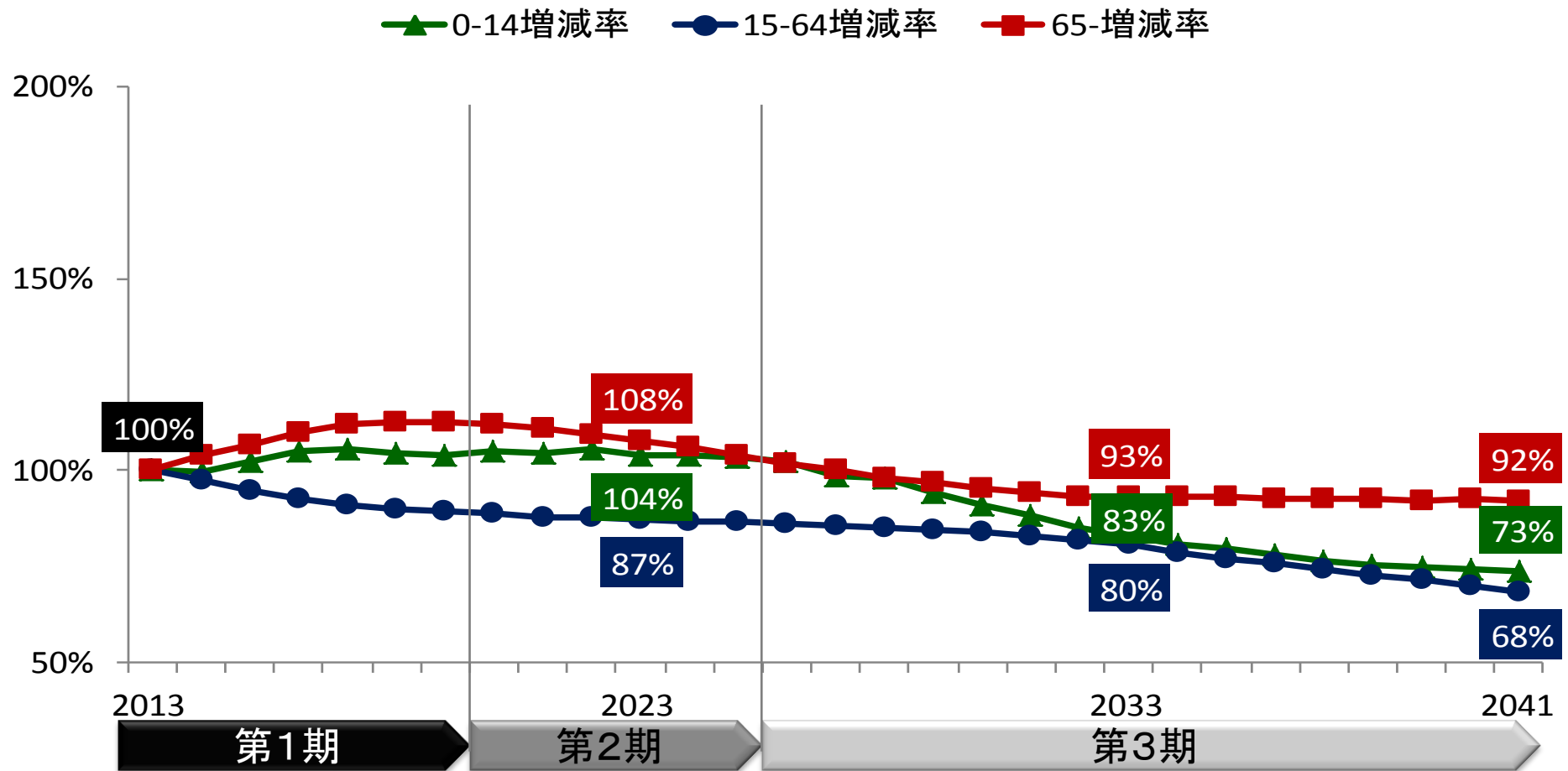
# 袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

## 袖ヶ浦東コミュニティの人口



# 袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

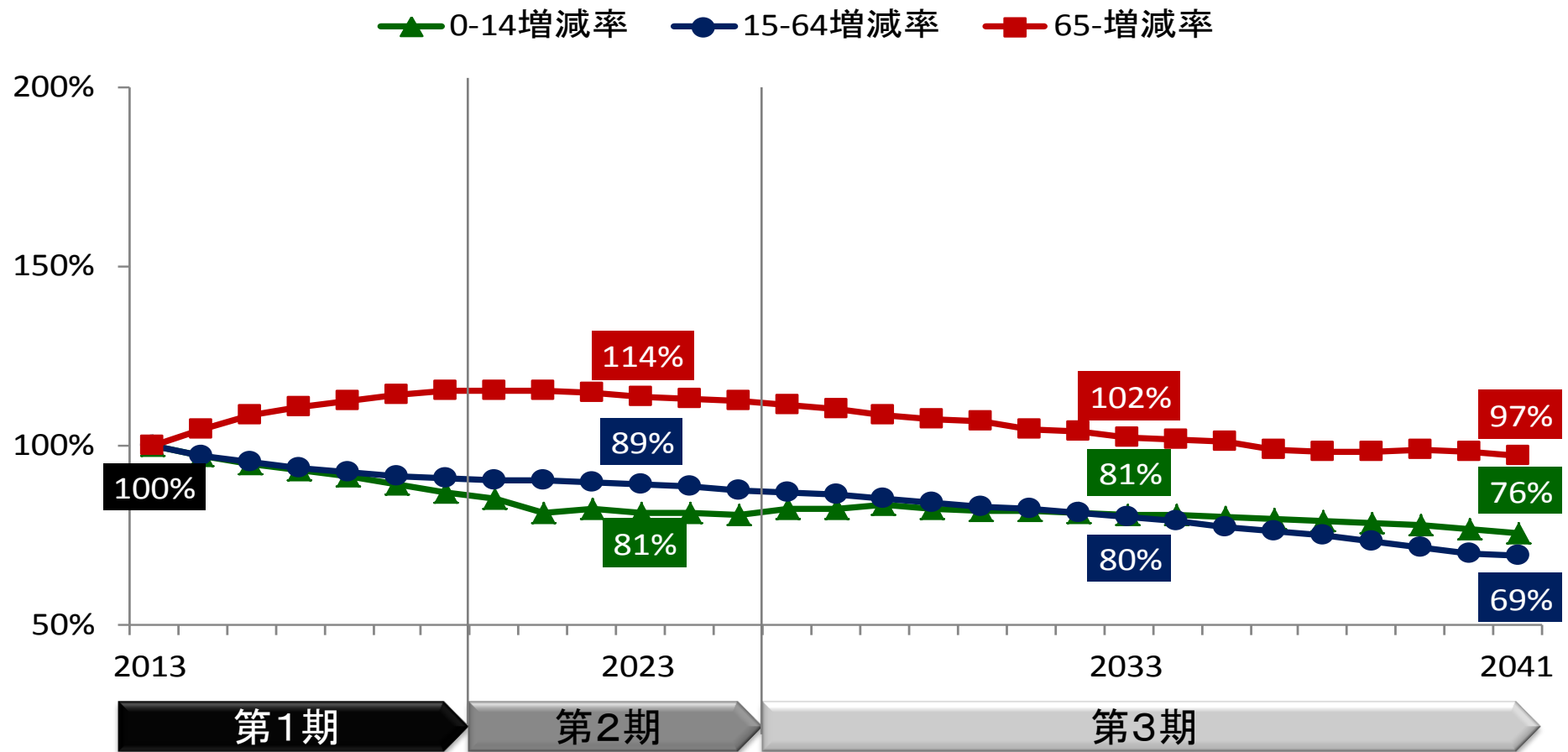
## 袖ヶ浦西コミュニティの人口





# 袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

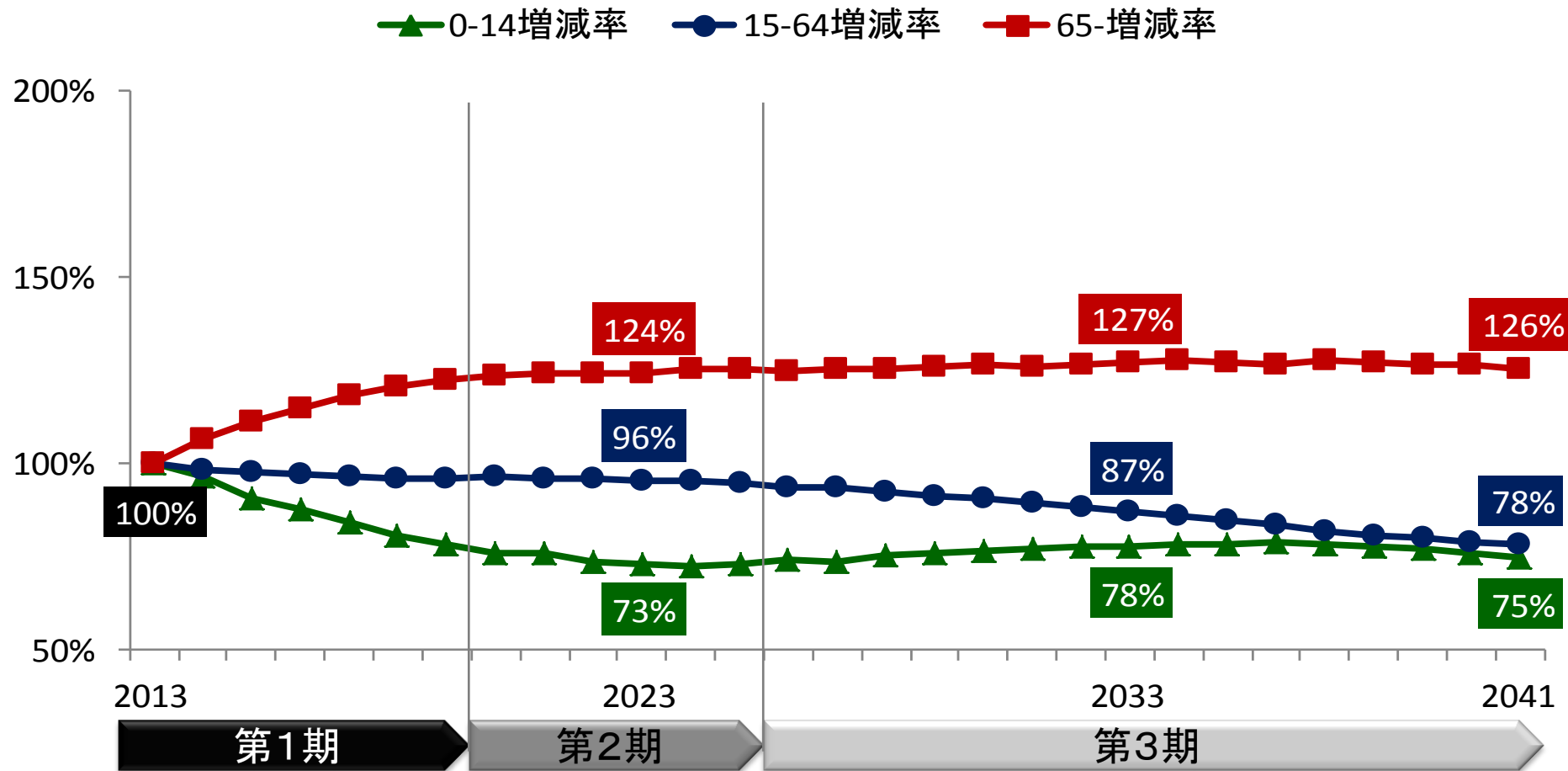
## 秋津・茜浜コミュニティの人口





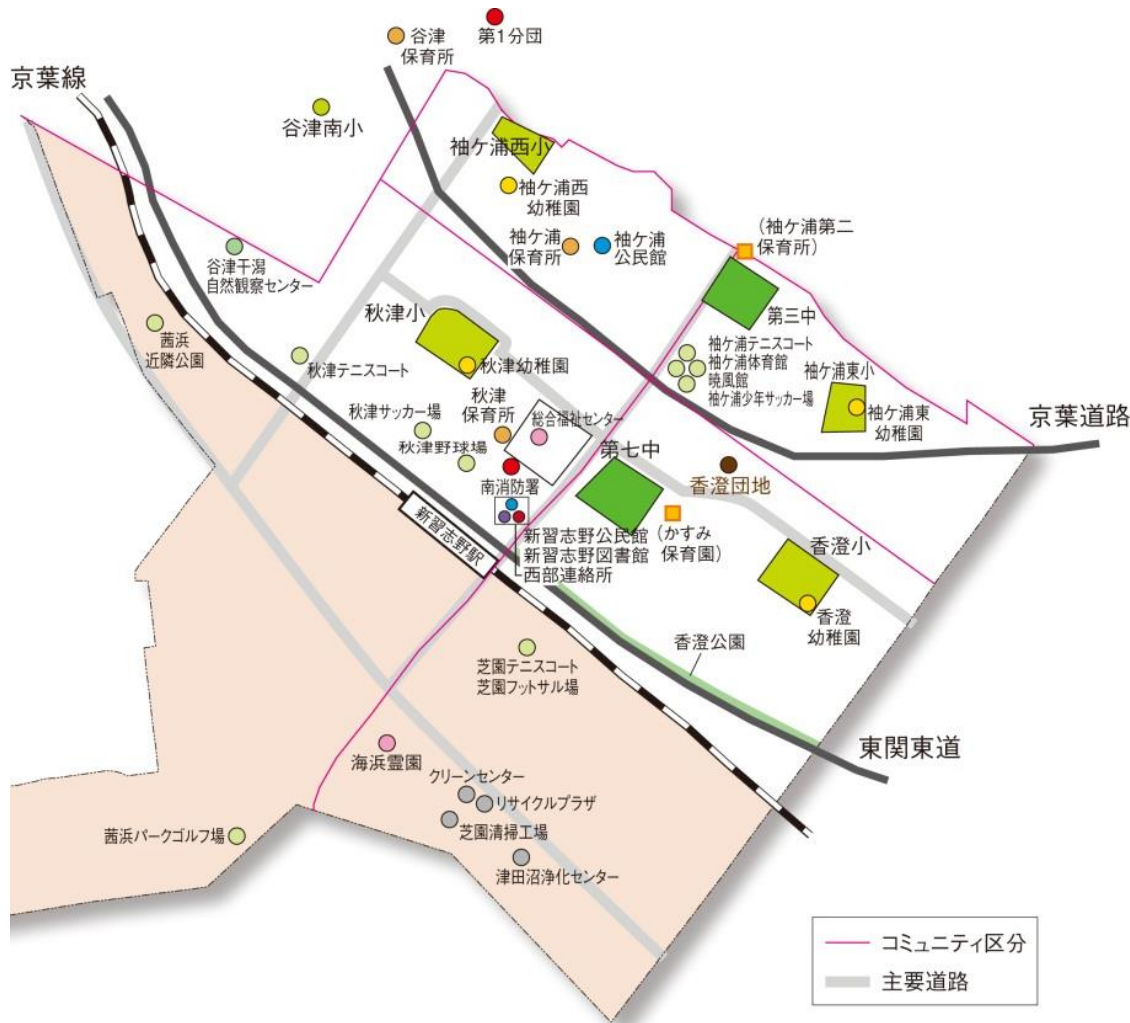
# 袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

## 香澄・芝園コミュニティの人口



# 袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

## 施設現況



### 全市利用施設

総合福祉センター  
海浜霊園  
秋津サッカー場  
秋津野球場  
秋津テニスコート  
袖ヶ浦体育館、暁風館  
香澄公園管理棟  
谷津干潟自然観察センター  
南消防署

### 地域利用施設

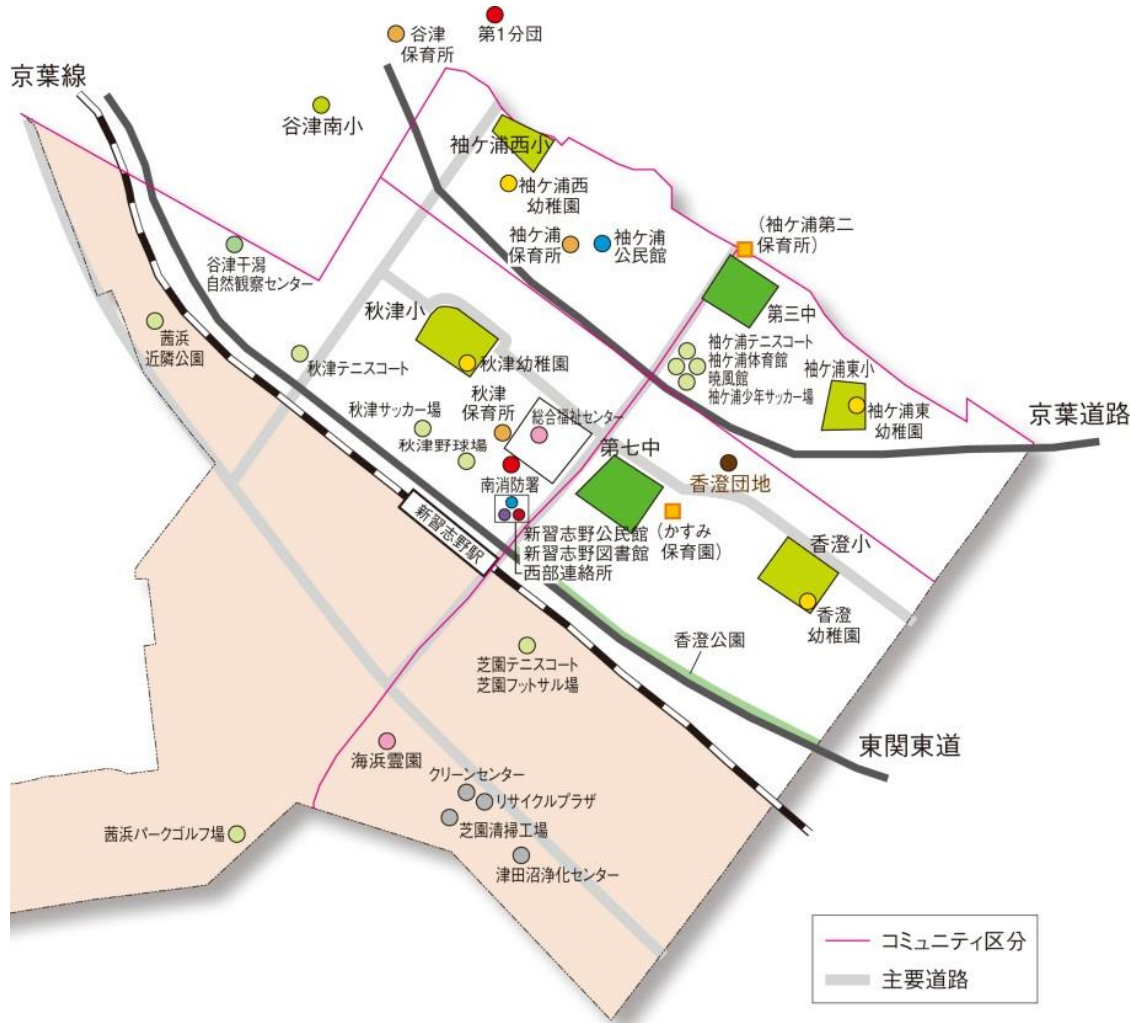
新習志野公民館、袖ヶ浦公民館  
新習志野図書館  
西部連絡所  
秋津小、香澄小  
袖ヶ浦東小、袖ヶ浦西小  
第三中、第七中  
秋津幼稚園、香澄幼稚園  
袖ヶ浦西幼稚園、袖ヶ浦東幼稚園  
秋津保育所、袖ヶ浦東保育所  
秋津児童会、香澄児童会  
袖ヶ浦西児童会、袖ヶ浦東児童会

# 袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

第1期

第2期

第3期



動きなし

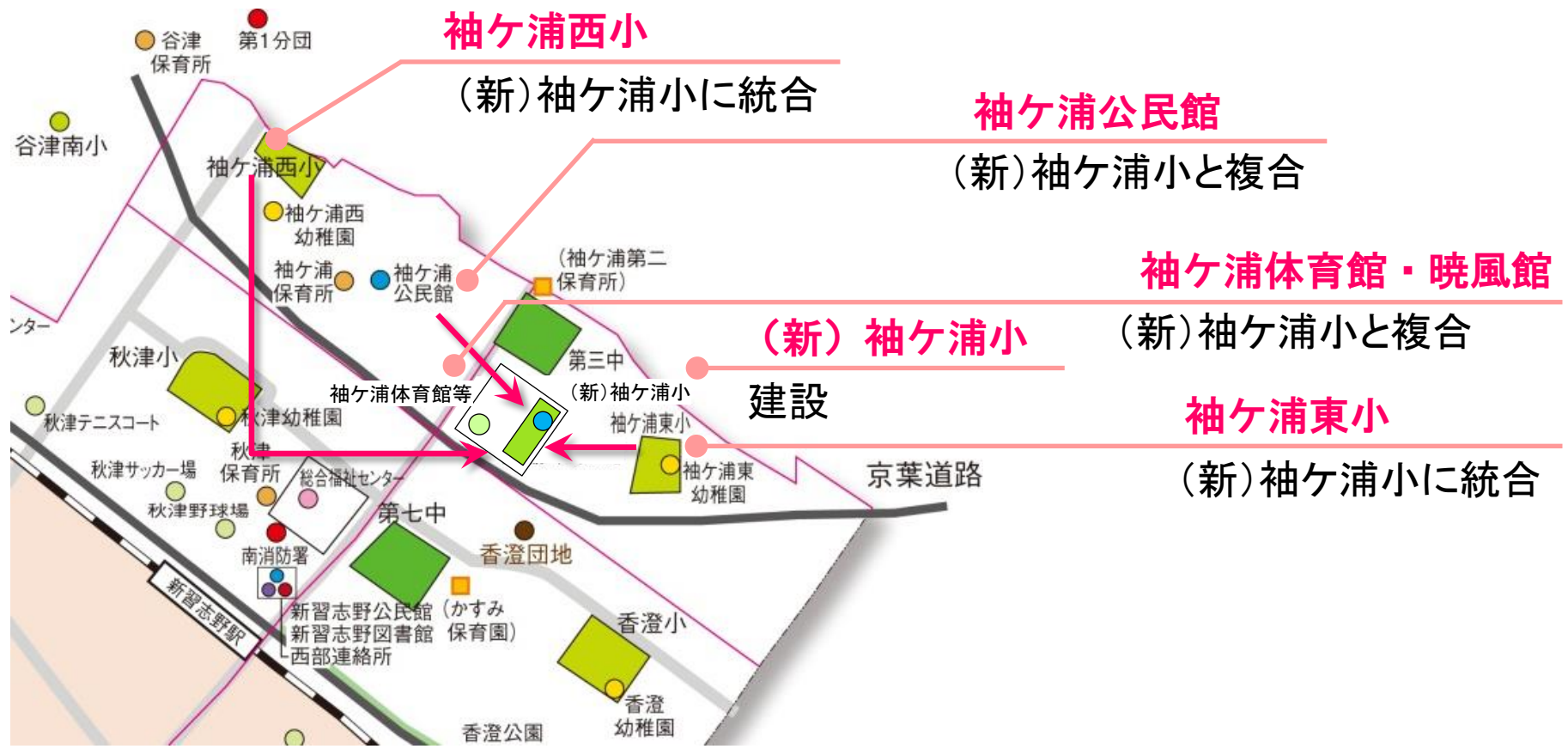
# 袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

第1期 → 第2期 → 第3期



# 袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

第1期 → 第2期 → 第3期 → 第3期:袖ヶ浦東小、袖ヶ浦西小の統合



※(新)施設の名称は仮称



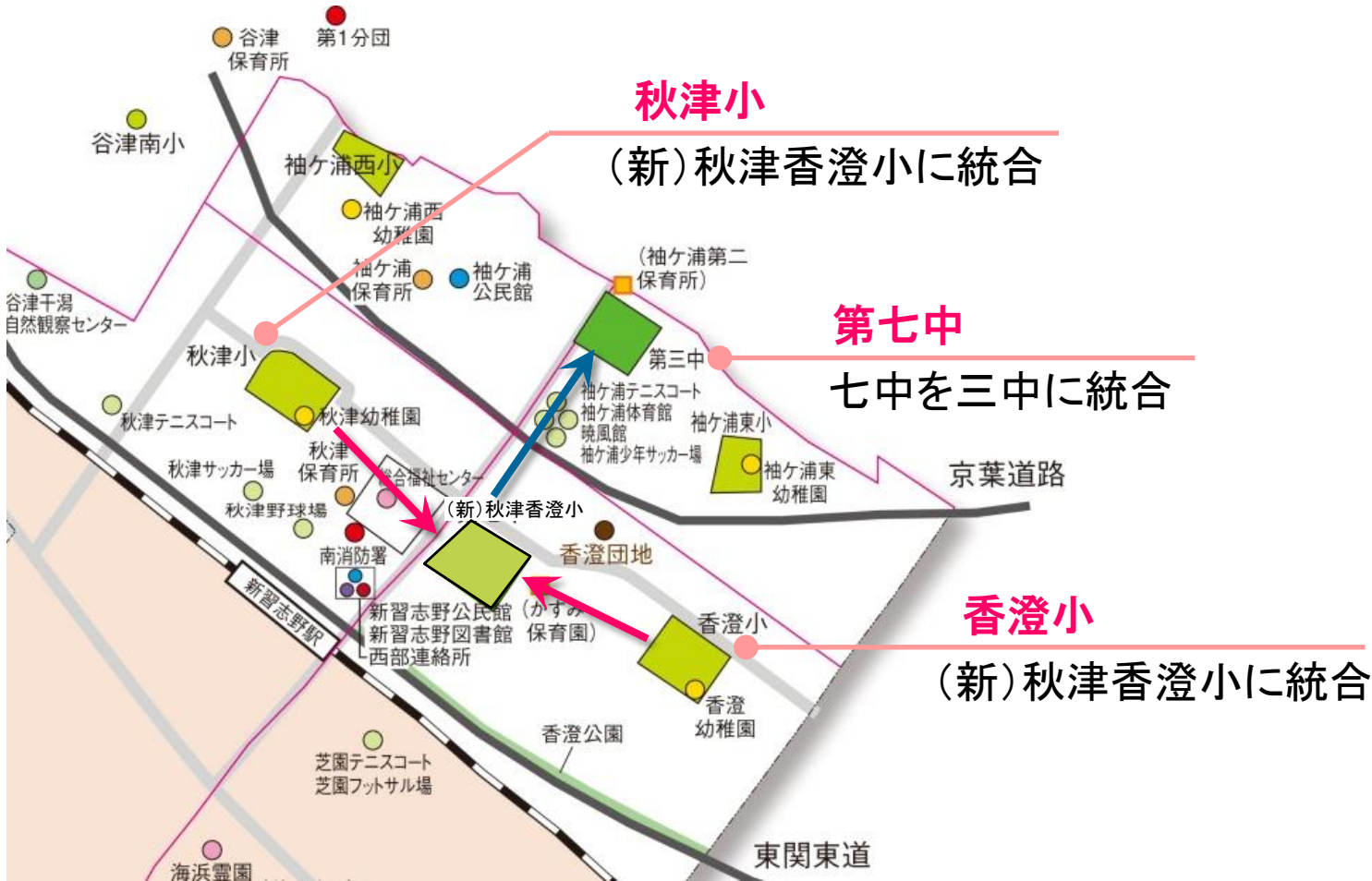
# 袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

第1期

第2期

第3期

第3期:秋津小、香澄小の統合



※(新)施設の名称は仮称

# 袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

## その他のケース







# お問い合わせは・・・

習志野市役所 資産管理課

仮庁舎(京成津田沼駅前ビル)2階

電話:047-453-7365

メール:[zaikan@city.narashino.chiba.jp](mailto:zaikan@city.narashino.chiba.jp)