

習志野市「地域の未来プロジェクトⅠ」

新しい施設と公園はどのようなになるのか

平成28年2月11日（木）
大久保地区公共施設再生基本計画説明会



習志野市 財政部
資産管理室 資産管理課

本日の内容

1. 市からの説明 10:00～11:20（80分）

「大久保地区公共施設再生基本計画」について

- 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と中央公園を一体的に再生する基本計画の内容を説明します。

2. 質疑応答 11:20～11:50（30分）

- 多くの人から発言をいただくために、発言時間は1人1回、2分をお願いします。
- 時間があれば、2回目の質疑に入ります。

本事業の位置付け

習志野市文教住宅都市憲章（昭和45年3月30日議決）

習志野市基本構想（平成26年度～平成37年度）

- 3つの重点プロジェクト
公共施設の再生、財政健全化、協働型社会の構築

習志野市公共施設再生計画
（平成26年度～平成50年度）

- ・ 京成大久保駅勢圏は、全市民が利用する生涯学習の拠点として整備。
- ・ 大久保地区公共施設再生事業は、再生計画の第一歩。モデル事業としての位置づけ。

習志野市都市マスタープラン
（平成27年度～平成46年度）

- ・ 大久保地区において、公共施設再生計画に基づく複合型多目的施設として、新たに生涯学習拠点として位置づけ。
- ・ 複合化・多機能化による公共施設の機能充実の推進にあたっては、必要に応じて周辺に配慮した適正な都市計画の見直しを検討。

大久保地区公共施設再生基本構想
（平成27年5月策定）

新しい習志野のまちづくりの第一歩

大久保地区公共施設再生基本計画

基本理念、目的・目標

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。

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。

基本構想における施設配置

①北館

(現在の大久保公民館・市民会館、大久保図書館)

公民館機能、図書館機能、多目的ホール

⑤公園回遊アプローチ

公園の外周を散策やジョギングする

②南館

(現在の勤労会館)

スポーツ機能、子ども活動支援機能、働く人の支援機能

京成大久保駅



③徒歩アプローチ

楽しんで歩くことができる「小径(こみち)」

④車両アプローチ

駐車場を南側に集約

車両アプローチ

駐車場

教職員住宅跡地

基本計画のポイント

- 本事業は、公共施設の**老朽化対策を計画的に進める**ため、平成26～50年度までの25年間を計画期間とする「**習志野市公共施設再生計画**」に基づく事業です。
- **子や孫の世代に過度の負担をさせずに、より良いコミュニティを引き継いでいく**ことを目的とした「**大久保地区公共施設再生事業**」は、習志野市の地域の未来にとって、大変重要な事業です。
- 現在の**サービスを継続**しつつ、コストを抑え、**より充実したサービスを提供**します。また、集約対象施設で行われている様々な**活動を継続**できる計画となっています。
- この事業は、施設オープン後も、様々な場面で**運営に市民が関わっていく**、市民協働による事業実施を目指しています。
- 施設を利用する市民が、学び楽しむだけではなく、まちの将来を考え、主体的にまちづくりに参画するとともに、**あらたな価値を生みだしていく、多世代の交流拠点**を目指します。

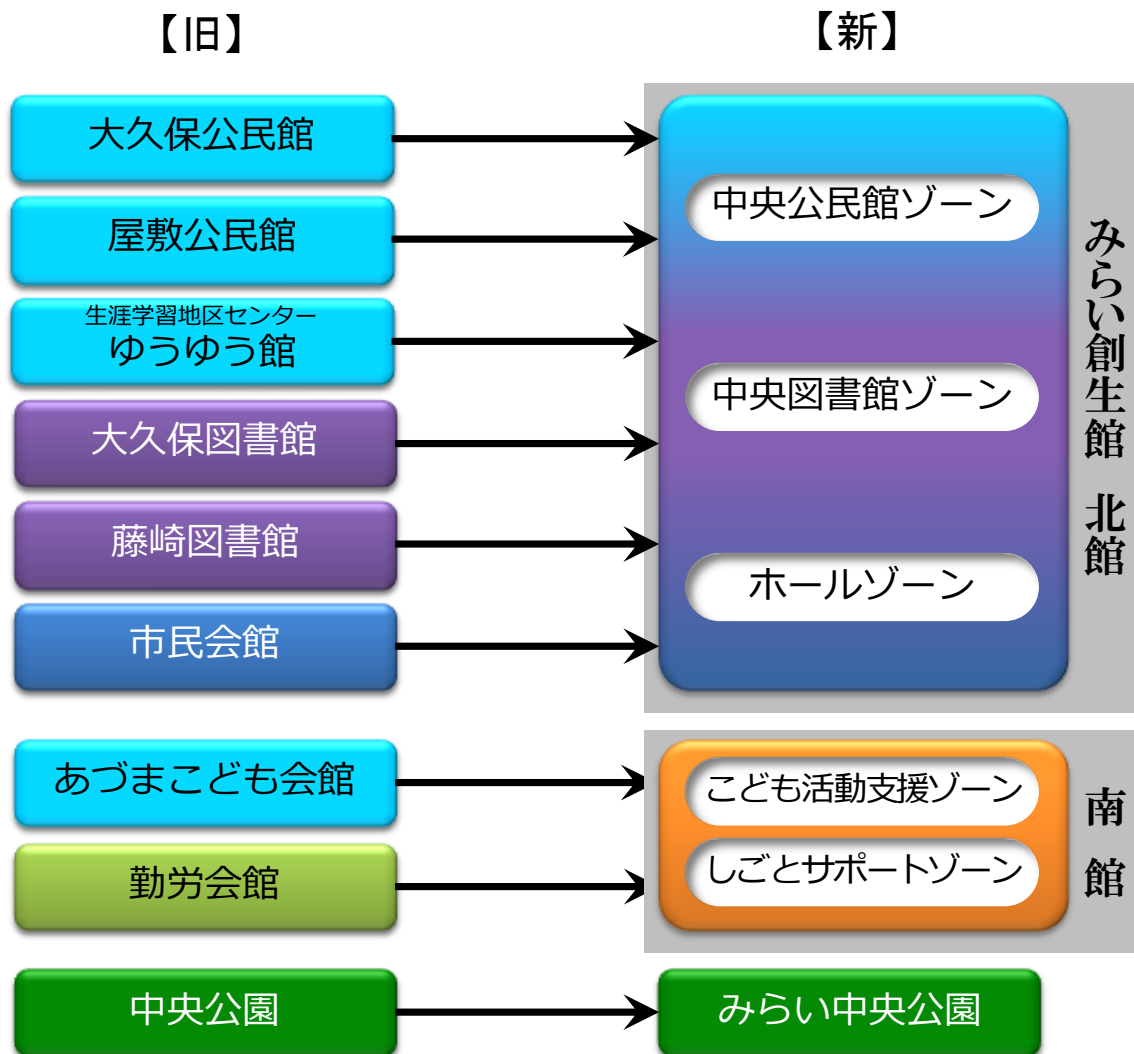
大久保地区公共施設再生 基本計画について

- 1 事業内容
- 2 事業計画
- 3 機能と役割
- 4 事業スケジュール



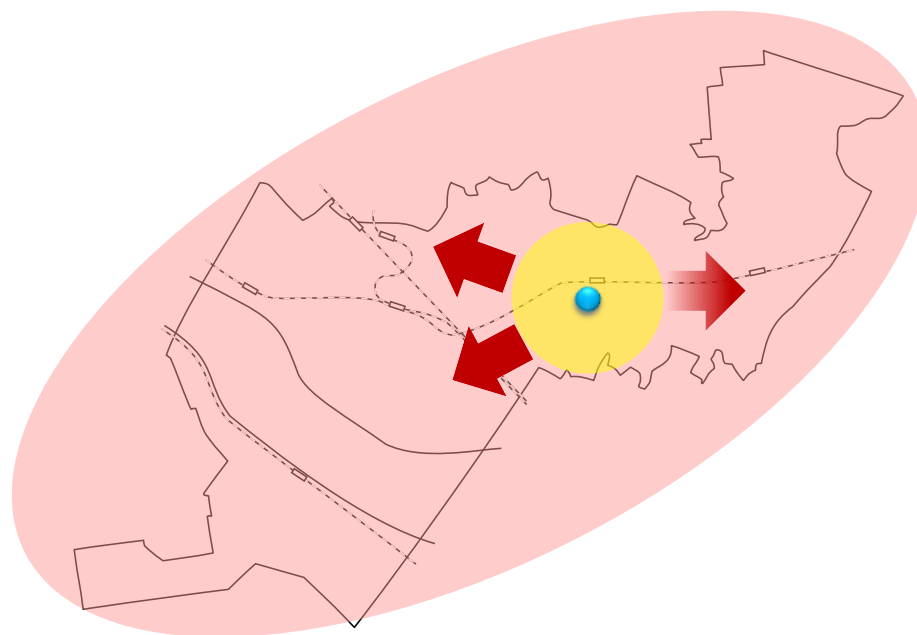
機能の集約によって創生する交流拠点

- 「習志野を愛し、時代を担うひとを呼び、育む」ための交流拠点とします。
- 名称は仮称です。今後、施設のオープンまでに、市民の皆さんからアイデアを募集したり、企業によるネーミングライツも検討します。



※名称はすべて仮称

生涯学習の拠点となる「全市利用施設」の整備



全市利用施設

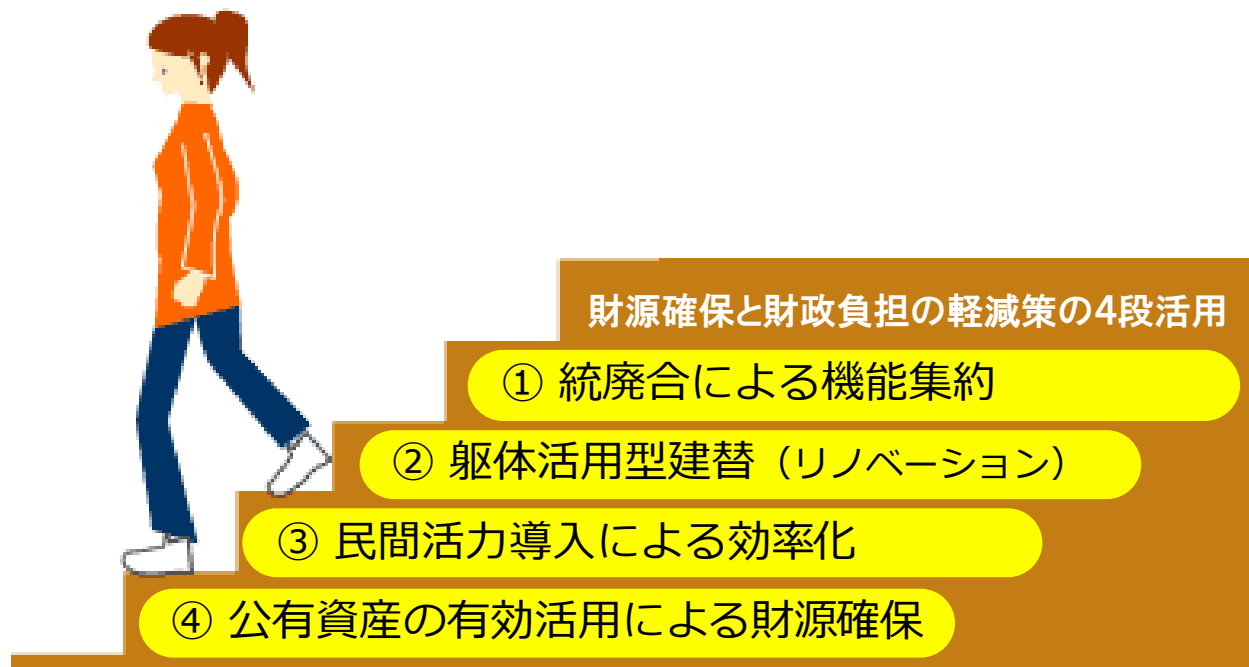
習志野市内に一つ（あるいは数施設）あり、全市民が利用する、あるいは全市民のために存在する施設。

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。

- 新しい施設は、習志野市全域の生涯学習などの交流拠点とします。
- 「(仮称)みらい創生館・北館」として、中央公民館ゾーン・中央図書館ゾーン及びホールゾーンを配置します。
- 人を育む活動拠点として、こども活動支援ゾーン、しごとサポートゾーンを「(仮称)みらい創生館・南館」に配置します。
- 本計画では、場所の概念を「ゾーン」とし、その中で行われる活動を「機能」と表します。

財源確保と財政負担の軽減



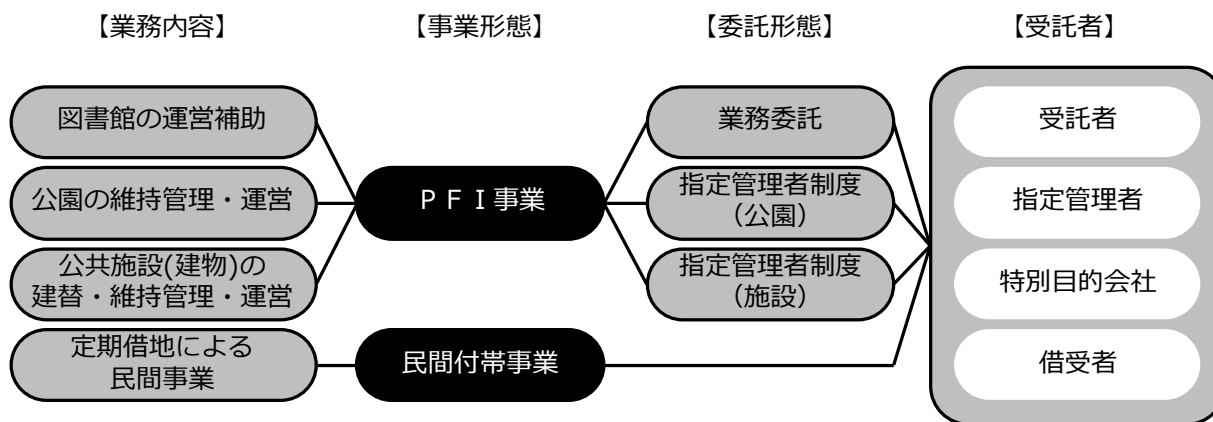
- 公共施設再生計画の主旨に則り、財源確保と財政負担の軽減策を活用した事業とします。
- 機能集約による運営費用の削減だけでなく、躯体活用型建替（リノベーション）による建設コストの削減、民間活力の導入による維持管理及び運営費用の効率化、公有資産の有効活用による財源の確保を積極的に取り入れていきます。

市民協働・多世代交流の場づくり

- 地域の課題を市民が持ち寄って話し合う場を創出し、これまでの生涯学習活動で培ってきた市民の力をまちづくりに活かし、市民が活躍できる場づくりを推進します。



公園と各施設の一体的運営



- 現在、各所管部署に分かれている各施設の建物管理と、公園の維持管理を同一事業者委ねることで、市民が利用しやすい空間づくりを行います。
- 4つの事業を同一の民間事業者委ねることで、縦割り組織の管理から生じる課題を解消し利便性向上を図るため、**本事業はP F I方式により実施**します。

- 1 事業内容
- 2 事業計画
- 3 機能と役割
- 4 事業スケジュール



中央公民館ゾーン

多目的室

諸室名（仮称）	配置	性能イメージ
多目的室01	北館	分割利用可
多目的室02	北館	分割利用可
多目的室03	北館	分割利用可
多目的室04	北館	分割利用可
音楽室 05	北館	防音仕様
音楽室 06	北館	防音仕様
音楽室 07	北館	防音仕様
音楽室 08	北館	防音仕様
工 房 09	北館	アトリ工仕様、分割利用可
工 房 10	北館	アトリ工仕様、分割利用可
多目的室11	北館	
多目的室12	北館	
多目的室13	南館	
多目的室14	南館	

- 開館日数・開館時間の拡大により、年間利用可能コマ数は、**統廃合前と比較して33%増加**。
- 防音の音楽室を整備。
- 創作・工作用途に適した工房を整備。
- 分割利用が可能となるパーティションを一部に設置。

中央公民館ゾーン

- リバーシブルの畳を活用し、和室としても利用可能であり、ヨガや体操にも利用可能な「ごろんとルーム」を設置。
- 調理だけでなく、できあがった料理をみんなで楽しむことが可能なキッチン・ダイニングを設置。

集会室

諸室名（仮称）	配置	性能イメージ
集会室01	北館	分割利用可
集会室02	北館	分割利用可
集会室03	北館	分割利用可

ごろんとルーム

諸室名（仮称）	配置	性能イメージ
ごろんと01	北館	分割利用可
ごろんと02	北館	分割利用可

キッチン・ダイニング

諸室名（仮称）	配置	性能イメージ
キッチン01	南館	調理設備
キッチン02	南館	調理設備
キッチン03	南館	調理設備

ホールゾーン

- 平らな床、高い天井。
- 音楽を中心として、様々な利用に対応。

ホール

諸室名（仮称）	配置	性能イメージ
ホール	北館	可動式舞台・観覧席

こども活動支援ゾーン・しごとサポートゾーン

- 公園との出入りがしやすいように配慮。
- コワーキングスペースやシェアオフィス等「働く」ことを支援する活動スペース。
- (現)勤労会館にある公的団体の活動場所を確保。

こどもスペース

諸室名（仮称）	配置	性能イメージ
こどもスペース	南館	公園側配置、カーペット敷き

アリーナ

諸室名（仮称）	配置	性能イメージ
アリーナ	南館	

しごとスペース・公的団体活動スペース

みらい中央公園ゾーン

「小径(こみち)」の演出

- 北館と駐車場・南館を結ぶ園路。
- 駅側の車両出入を中止。
- 管理用道路として利用。
- イベント時にはケータリングカー等の営業を行う。

駐車場の集約と有料化

- 約150台分の立体駐車場を整備予定。
- 北館北側に搬入口、「思いやり駐車場」を設置。
- 駐車場利用は有料とするが、施設利用者を考慮し、1時間無料とする。



整備手法 (現)大久保公民館・市民会館、大久保図書館



現在の大久保図書館

- **民間事業者による事業**の実施（市民アンケート等の要望に基づく）
- 市有財産を貸付
- **躯体活用型建替（リノベーション）**

現在の駐車場

- **中央公民館、中央図書館、ホール**の機能
- **新築**
- 駐車場は、別の場所に集約して設置

現在の大久保公民館・市民会館

- **民間事業者による事業**の実施（市のまちづくりの方向性と合致するもの）
- 敷地は**定期借地権**
- 新築、リノベーションは民間事業者の判断

- **官民連携による生涯学習拠点の実現**
- **多世代が交流し、地域コミュニティの活性化、賑わいの創出**
- 民間事業者の創意工夫による事業の実施により、補完的、重層的、相乗的に市の生涯学習の展開
- 公有資産の有効活用（機会費用の視点）
- 新築による効率的な運営
- 休館期間の減少

整備手法 (現)勤労会館



事業手法

【現状】

【施設更新後】

大久保公民館
・市民会館

解体・定期
借地権設定

民間
付帯事業

大久保図書館

躯体活用型
建替

北館
《別棟》

駐車場

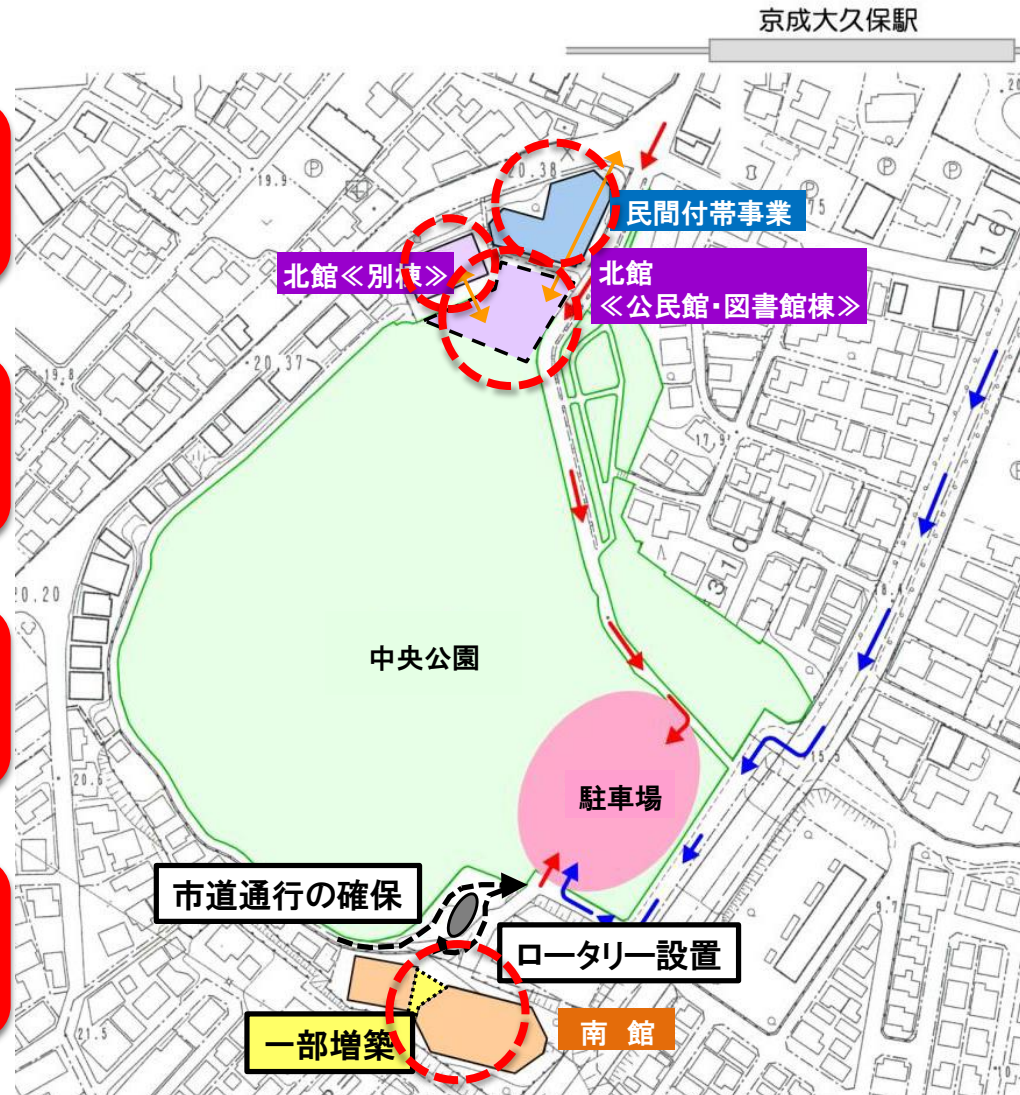
新築

北館《公民館
・図書館棟》

勤労会館

躯体活用型
建替・増築

南館



事業の種類

事業は次の5種類に分類できます。

事業類型	事業主体 費用負担	事業実施	事業形態	説明	提案
市直営事業	市	市	PFI	市職員が従事する市の事業。ただし政策的判断が不要な定型業務は、部分的に民間委託する。	必須
市委託事業	市	民間	PFI 指定管理	市の事業であるが、民間に委託したほうが効果的かつ効率的に実施できる業務。	必須
民間 公共的事業	民間 (独立採算)	民間	PFI	利用料金で運営可能であり、民間が独立採算で実施するが、市の方針に基づいて行う業務。行政財産を時間帯で貸与し実施するものと、占有的に貸与する業務がある。	期待
民間収益事業	民間 (独立採算)	民間	PFI 賃貸借	市民の要望が多く、テナントとして誘致を期待する民間収益事業。	期待
民間付帯事業	民間 (独立採算)	民間	定期借地	定期借地権に基づき実施する民間事業。	必須

事業の種類

市委託事業

- ファシリテーター・コーディネーターの配置
- 施設・公園の維持管理全般
- プレイリーダーの配置
- NPO・各種団体との連携による事業実施
- 災害時の施設利用に関する広報
- 貸出諸室・公園施設の予約管理
- 市民ボランティア参加促進
- 駐車場・自転車駐車場(駐輪場)の設置
- プレイパークの開催

民間公共的事業

- 「フューチャーセンター」の開催に係る運営業務全般
- ホール・アリーナの運営
- ホールでの自主事業実施
- アリーナでの各種団体との協働による事業実施
- 「こども活動支援ゾーン・しごとサポートゾーン」の運営全般
- ランニングステーション等の誘致
- 公園と施設の一体的なイベントの企画・立案・実施
- 駐車場（（仮称）地域移動ステーションの運営）
- 自転車駐車場«駐輪場»（（仮称）サイクルステーションの運営）

民間収益事業

- カフェ ● 書店 ● 文具店 ● 弁当・惣菜店 ● フィットネスジム
- プリントショップ店(コピー・印刷・製本等) など

民間付帯事業

- 生涯学習拠点の形成に官民連携にて取り組んでいただける事業。
- 土地を売却しない事業、土地に所有権が及ばない事業。
- 各種法令に適合する用途・建物。

機能と建物の関係

【機能】

【建物】

民間付帯事業

民間
付帯事業

民間収益事業

北館
《別棟》

中央公民館機能
中央図書館機能
ホール機能

北館《公民館
・図書館棟》

こども活動支援機能
しごとサポート機能

南館



- 1 事業内容
- 2 事業計画
- 3 機能と役割
- 4 事業スケジュール



中央公民館機能

市直営事業

- ふれあい相談
- 講座・行事の実施等

これまで実施してきた
習志野市の生涯学習事業は
引き続き市が実施。

市委託事業

- ファシリテーター・コーディネーターの配置
- 市民活動のコーディネート
- 貸室の予約管理、施設の維持管理

新しい事業、施設の予約管
理・維持管理は民間に委託。

民間 公共的事業

- 「フューチャーセンター」の運営

地域や様々な世代が抱える
課題を共有し、解決に向け
てみんなでできることを、
話し合う場です。交流拠点
の新たな機能の一つとして
「対話の場」を設けます。

基本的サービス事項

- 開館時間：7～22時、休館日：年末年始
- 9～17時は社会教育利用を目的とした公民館機能として活用します。
- 7～9時、17～22時は多様な活用を行う時間帯とします。
- 貸室業務は、図書館機能のサービスカウンター業務と兼務します。

ホール機能

市委託事業

- ホールの予約管理、施設の維持管理

「音楽のまち習志野」として、様々なジャンルの音楽に気軽に使いやすい施設を目指します。

民間 公共的事業

- 施設の運営

大空間を活かして、音楽以外の用途利用にも配慮します。

基本的サービス事項

- 開館時間：7～22時、休館日：年末年始

中央図書館機能

市直営事業

- 収集する資料の選定、分類、展示の方針決定
- レファレンスサービス等

公民館と一体的な運営を行うことにより、市民の活動の幅を拡大し、かつ質を向上させます。

市委託事業

- 資料の購入、装備及び修理、展示の作業
- カウンター業務（貸出・返却等）
- 施設内の各民間事業者と連携したイベントの実施
- 施設の維持管理

サービスの拡大を行うために、司書業務以外の業務を民間委託します。

基本的サービス事項

- 開館時間：9～20時、休館日：月曜（祝日除く）、特別整理日、年末年始
- 予約貸出は、7～9時、20～22時も実施。

資料整備

- 蔵書数35万冊を目標にします。北館（中央図書館ゾーン）には28万冊を収蔵し、将来的に北館≪別棟≫を活用し、35万冊を達成します。
- 開架15～20万冊、閉架15万冊規模を目途。

こども活動支援機能・しごとサポート機能

市委託事業

- 貸室・アリーナの予約管理、施設の維持管理
- 公的団体の活動スペース確保
- ボランティアの参加機会創出

民間 公共的事業

- アリーナの運営
- コワーキングスペース・シェアオフィスの設置・運営
- 創業支援
- スポーツによる健康・体力保持増進を目的とした事業の実施

「働く」ことを支援する
交流拠点。

公園と、南館の連携による
こどもの活動支援。

基本的サービス事項

- 開館時間：7～22時、休館日：年末年始

公園機能

市委託事業

- 施設の予約管理・維持管理
- 災害時の施設利用に関する広報活動
- 駐車場の設置
- 自転車駐車場の設置
- 花壇。園路の維持管理
- プレイパークの開催

ボランティアの参加促進。

民間
公共的事業

- 地域の新たな移動手段の検討
- 自転車利用の観光客ニーズに応えるサービスの提供

開館日

	現在	再生後
大久保公民館・市民会館	月曜日、祝日、年末年始	<u>年末年始のみ</u>
大久保図書館	月曜日、 第3金曜日 （図書整理日）、特別整理期間（年 6 日）、年末年始	月曜日、特別整理期間（年 3 日）、年末年始
勤労会館	年末年始	年末年始
中央公園多目的広場	なし（年末年始も予約可）	なし（年末年始も予約可）
パークゴルフ場	月曜日、毎月最終火曜日、年末年始	月曜日、年末年始
野球場	年末年始	年末年始

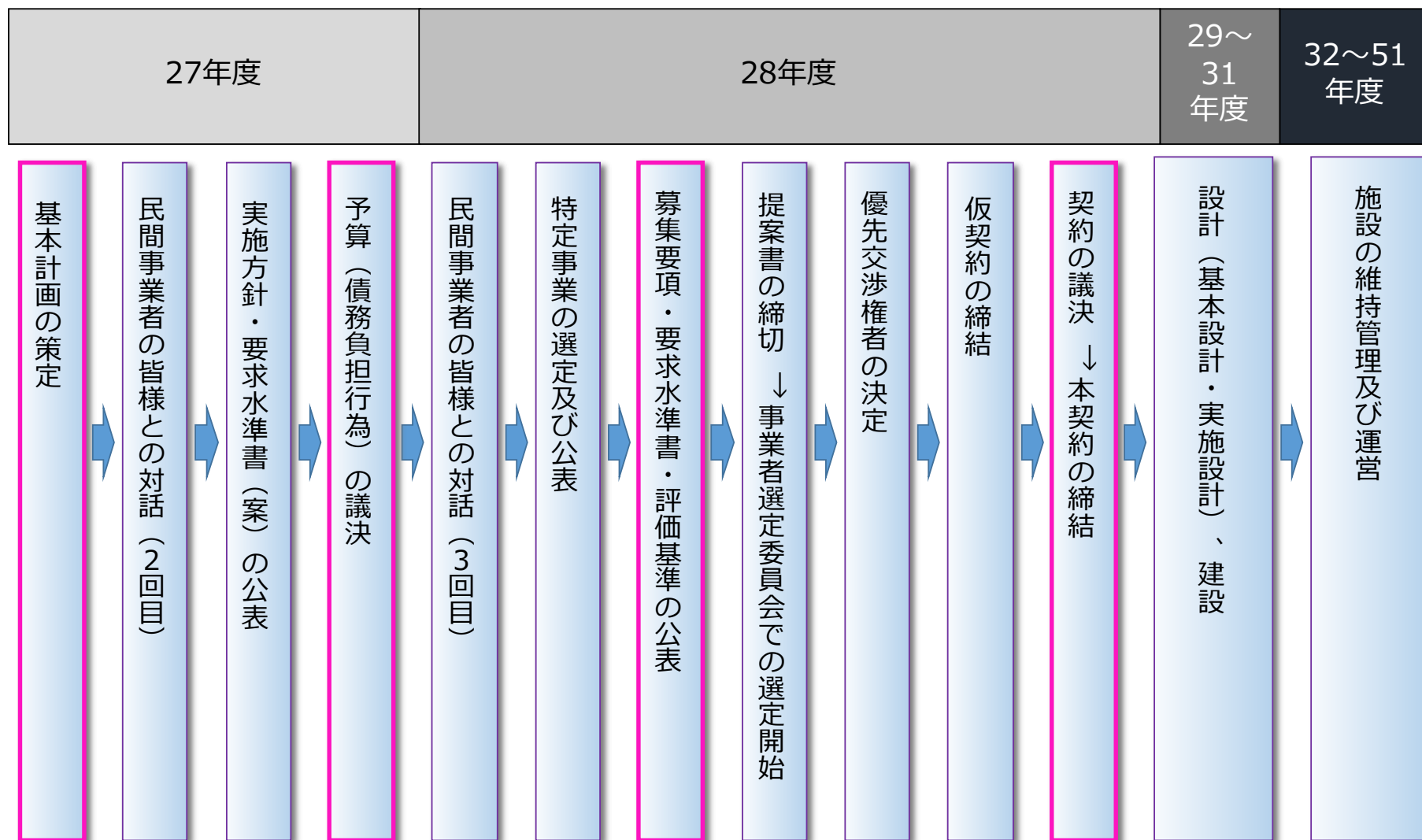
開館時間

	現在	再生後
大久保公民館・市民会館	9:00～21:00	<u>7:00～22:00</u>
大久保図書館	木曜日 9:00～19:00 木曜日以外 9:00～17:00	9:00～ <u>20:00</u>
勤労会館	9:00～21:00	<u>7:00～22:00</u>
中央公園多目的広場	9:00～17:00	9:00～17:00
パークゴルフ場	2月～10月 8:30～17:00 11月～1月 8:30～16:30	2月～10月 8:30～17:00 11月～1月 8:30～16:30
野球場	6:00～18:00	6:00～18:00

- 1 事業内容
- 2 事業計画
- 3 機能と役割
- 4 事業スケジュール



事業スケジュール



公共施設の老朽化とは

公共施設の老朽化問題は 日本の将来の大きな課題

老朽化



2012.11.25
輪島市上野台中体育館
天井崩落



2012.12.2
中央道笹子トンネル
天井板崩落 **9名死亡**



2015.1.31
浜松市原田橋
崩落 **2名死亡**



2011.10.25
福岡県直方市
陸橋崩落

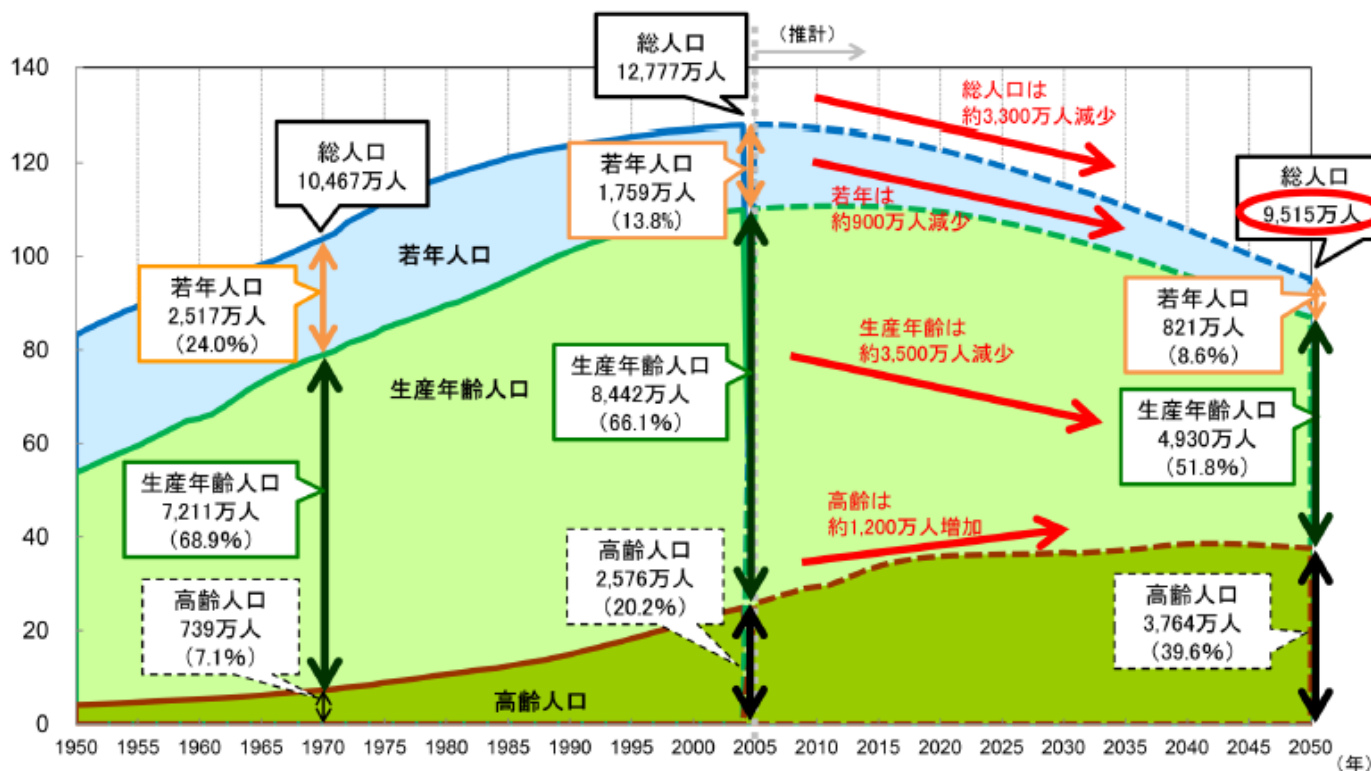


2013.10.15
東京都港区
区道崩落

公共施設の老朽化問題は 日本の将来の大きな課題

人口減少・少子高齢化

- 我が国の総人口は、2050年には9,515万人となり、約3,300万人（約25.5%）減少。
- 高齢人口が約1,200万人増加するのに対し、生産年齢人口は約3,500万人、若年人口は約900万人減少。その結果、高齢化率は約20%から約40%に上昇。



(注1) 「生産年齢人口」は15～64歳の者の人口、「高齢人口」は65歳以上の者の人口
(注2) ()内は若年人口、生産年齢人口、高齢人口がそれぞれ総人口のうち占める割合

(注3) 2005年は、年齢不詳の人口を各歳別に按分して含めている
(注4) 1950～1969、1971年は沖縄を含まない

公共施設の老朽化問題は 日本の将来の大きな課題

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→「新しく造ることから賢く使う」
- 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。
- 平成25年12月3日、総務省から各自治体に対し通知。



公共施設等総合管理計画

- 全国の自治体が平成26年から3年間のうちに策定。
- 習志野市は平成24年5月に早々と「公共施設再生計画基本方針」を策定。

習志野市公共施設再生計画

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
過度な負担を先送りせず
より良い資産を次世代に
引き継ぐことを目指しています。**

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。
 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。**
 - 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。
 - 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、**総量圧縮、長寿命化、財源確保**といった3つの手段を考えています。

公共施設再生計画がめざすもの



リスク管理のための計画

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

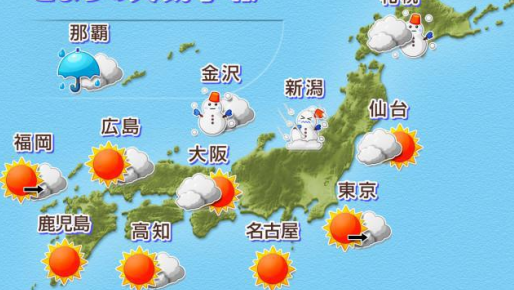
第3期

確実に実施

見直しの可能性あり

検討の時期を明確化

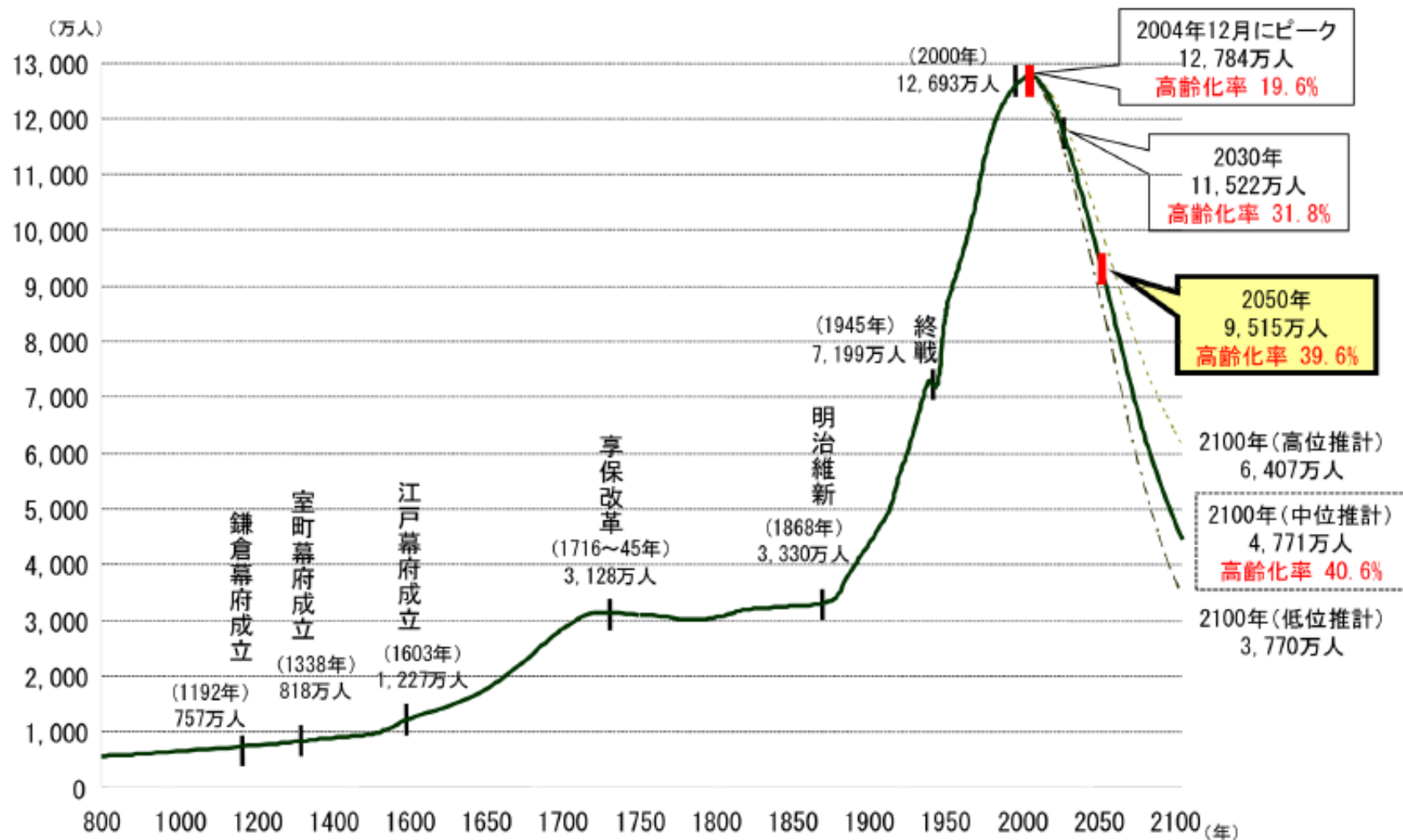
きょうの天気予報



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。

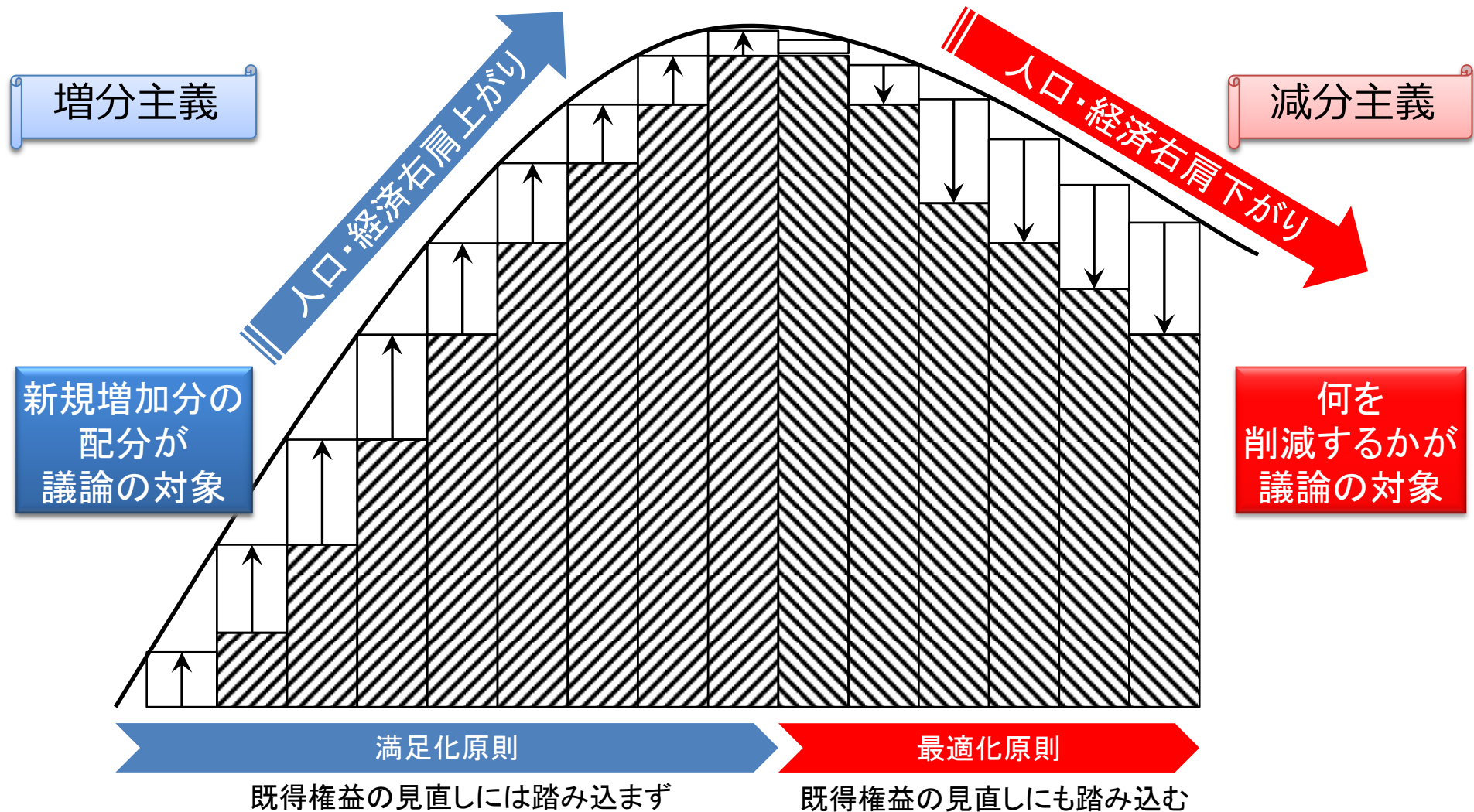
人口減少時代に突入

○ 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。



発想の転換が必要

「右肩下がり」に移行した今、「量」から「質」への発想の転換が必要。
求め合えば「量」は不足する。譲りあいつつ「質」を向上させていく。



スマート シュリンク 【smart shrink】

急激に人口減少が進む中で、住民の生活の質を維持向上していくための地域マネジメント手法を示した考え方。

拡大・成長に下支えされているシステムを見直し、地域が積極的に公共事業や公共サービスの供給を効率化する一方、特異性を見出して地域間競争力を確保するなど、選択と集中をおこなうことで理想的な規模を維持できるよう 「賢く収縮」 する意味。

「量」から「質」へ価値観の転換

「物による豊かさ」から
「質を高めた幸福感」を希求する社会への転換

住民自治・
コミュニティの活性化

価値観の転換

『レジリエンス』…
「精神的回復力」「復元力」

機能はできる限り維持

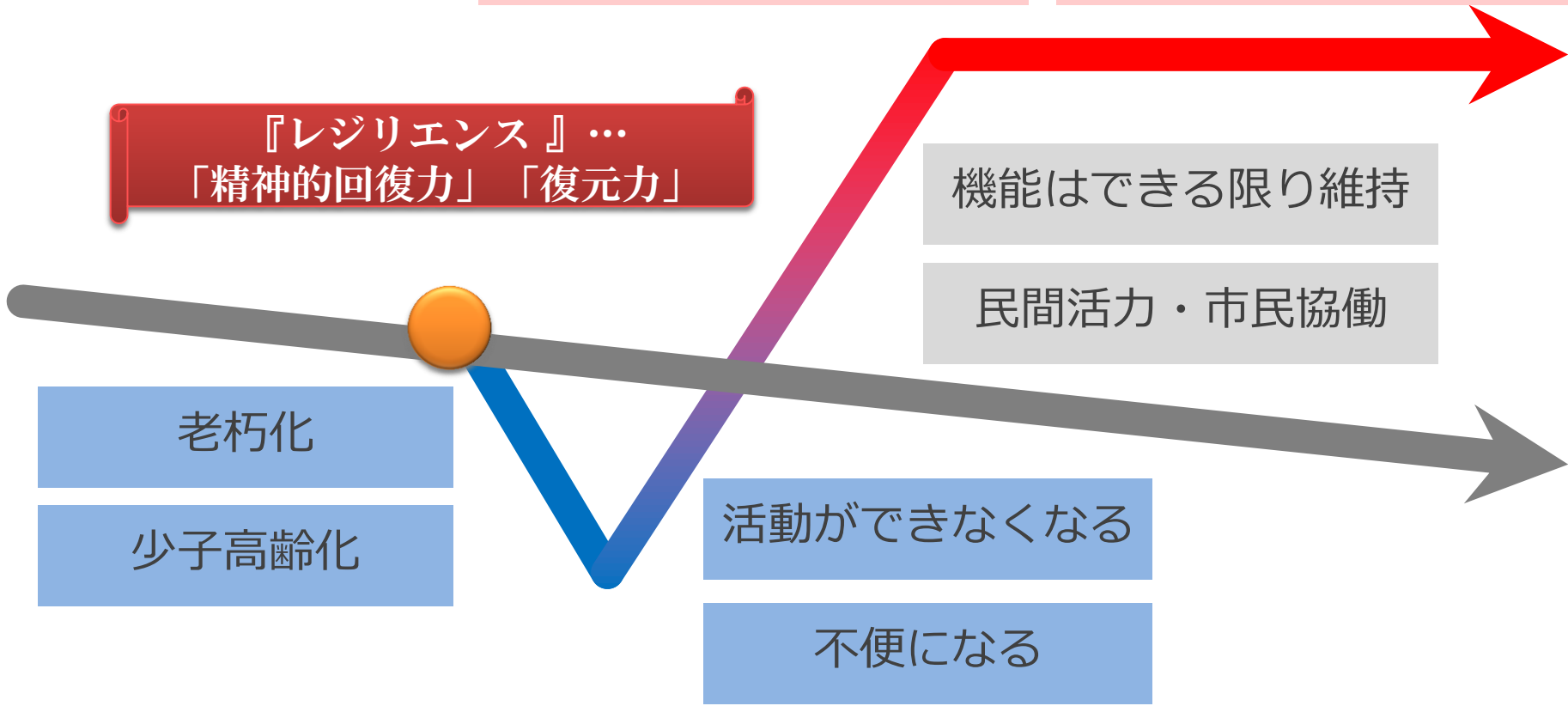
民間活力・市民協働

老朽化

少子高齢化

活動ができなくなる

不便になる



ご清聴
ありがとうございました！



質疑応答のルール

- 質問がある人は挙手してください。
- カードを1枚ずつ配布します。
- 1番のカードを持っている人から質問をします。
発言時間は1人あたり2分までです（ベルが鳴ります）。
- 最後のカードを持っている人まで発言が終わったら、もう一度、質問がある人を募ります。
- 時間になるまで、この手順を繰り返します。