

NARASHINO

大久保地区 公共施設再生事業
集約施設跡 民間活用検討業務
報告書



2017.3.31

Tone & Matter

1 章 本調査について P-002

調査概要 P-003

調査対象施設の概要 P-004

調査対象施設の位置関係と規模比較 P-005

2 章 地域の声 - 大久保地区公共施設について - P-006

市民アンケート P-007

市民ワークショップ P-009

事業者ヒアリング P-011

3 章 3つの調査検討プロセス P-017

A ソフトの調査検討 P-019

- どんな機能が求められているか？ -

B ハードの調査検討 P-020

- ここでは何が可能か？ -

C 事業モデルの考察 P-024

- どんな利活用があり得るか？ -

4 章 各施設における調査検討結果 P-025

① 屋敷公民館 P-026

施設概要

A ソフトの調査検討

B ハードの調査検討

C 事業モデルの考察

② 藤崎図書館 P-046

施設概要

A ソフトの調査検討

B ハードの調査検討

C 事業モデルの考察

③ 生涯学習地区センターゆうゆう館 P-068

施設概要

A ソフトの調査検討

B ハードの調査検討

C 事業モデルの考察

④ あづまこども会館 P-084

施設概要

A ソフトの調査検討

B ハードの調査検討

5 章 まとめ P-093

1 章 本 調 査 に つ い て

1 CHAPTER

調査概要

株式会社トーン & マターは、千葉県習志野市から
「集約施設跡 民間活用検討業務」と題する業務の委託を受け、本調査を実施しました。

調査目的 習志野市大久保地区において、閉館予定となった公共施設跡の新たな利活用モデルを示すこと。

調査期間 平成 28 年 11 月 1 日 ~ 平成 29 年 3 月 31 日 (5 ヶ月間)

調査対象 大久保地区公共施設再生事業※1 により、統廃合予定となった以下の 4 施設。
・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（以下、ゆうゆう館という）
・あづまこども会館

※1「大久保地区公共施設再生事業」とは、大久保地区に点在する老朽化した公共施設を、駅前の新しい生涯学習拠点施設（平成 31 年にオープン予定）に機能集約することで、時代の変化に対応した公共サービスの提供を目指す構想。

基本方針 「施設跡に新たな税財源の投入を行わず、地域コミュニティの担い手となる人や企業が活躍できる場をつくる」という習志野市の方針に基づいて、調査を進めています。

調査検討方法 3 つのプロセス（ソフト・ハード・モデル事業）に分けて、調査検討を行いました。

まず、「ソフトの調査検討」で、地域ニーズと事業性の把握を行い、各施設に導入する機能を検討。
（地域ニーズの把握は、習志野市が事前に実施した、大久保地区公共施設再生事業に関する市民ワークショップや住民アンケート調査を参考としています。）
次に、「ハードの調査検討」で、敷地や既存建物の基礎調査、周辺環境の考察などから、各施設で実現可能な用途を絞込みます。
最後に、ソフトとハードの調査検討結果から、各施設ごとに複数の「モデル事業」を策定しました。具体的なユーザーや事業主のイメージ、事業スキーム・収支・課題なども取り上げ、より実戦的な報告書となるよう努めています。

調査対象施設の概要



	屋敷公民館	藤崎図書館	ゆうゆう館	あづまこども会館
分類	公民館	図書館	生涯学習地区センター	児童館
住所	習志野市屋敷 3-13-13	習志野市藤崎 6-20-11	習志野市本大久保 3-2-1	習志野市泉町 2-1-36
開館日数／年	299 日	292 日	353 日	298 日
利用者数／年	29,713 人	25,413 人	64,607 人	12,646 人
登録サークル数	36 団体	—	79 団体	—
運営形態	市直営	指定管理	指定管理	市直営
運営者	習志野市	株式会社図書館流通センター	習志野市生涯学習地区センター ゆうゆう館運営委員会 (平成29年度より習志野市直営)	習志野市
職員数	館長1名、主査補1名 臨時職員2名、相談員1名	館長1名、館長補佐1名 フルタイム2名 シェアタイム3名	事務員5名(2人/日)	再任用職員4名 臨時職員2名(3人/日)

調査対象施設の位置関係と規模比較

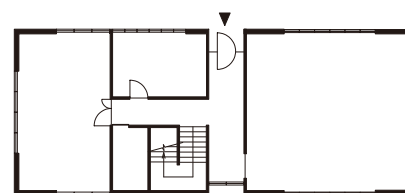
位置関係

全施設が、京成大久保駅を中心に約 1km 圏内に位置する比較的近いエリア内にあるものの、建物の現況や周辺環境などはそれぞれ異なります。

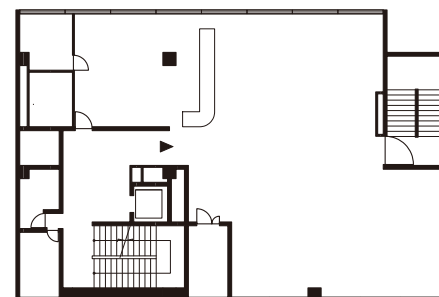


OpenStreetMap and contributors、地図は CC BY-SA としてライセンス

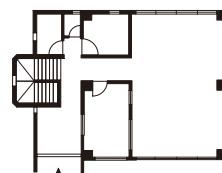
規模比較



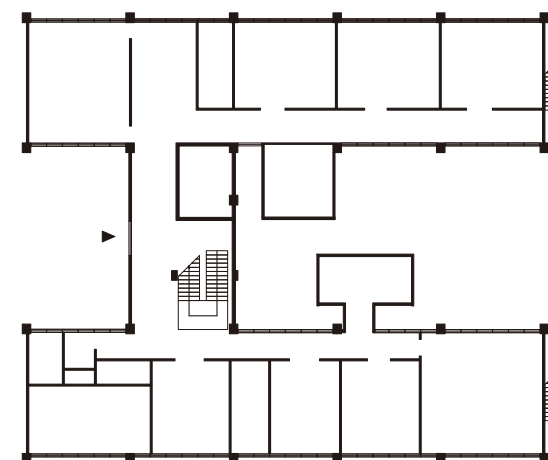
屋敷公民館



藤崎図書館



あづまこども会館



ゆうゆう館



2 章 地 域 の 声

大久保地区公共施設について

2 CHAPTER

市民アンケート



対象施設周辺の住民を対象とした集約対象施設に関する意識調査。

※詳しくは「集約対象施設民間活用に関する意識調査報告書」を参照。

実施期間： 2016/9/26～2016/10/21

対象者： 対象施設の所在地域（屋敷・花咲・本大久保・鷺沼台・藤崎・大久保・泉町）在住の15歳以上の住民（無作為抽出）

調査方法： 2,500件郵送配付（109件あて先不明）

回収数： 470件

回収率： 19.7%

発注者： 習志野市

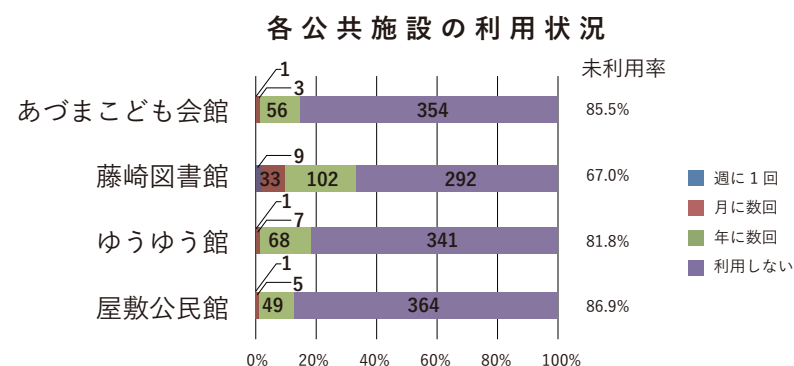
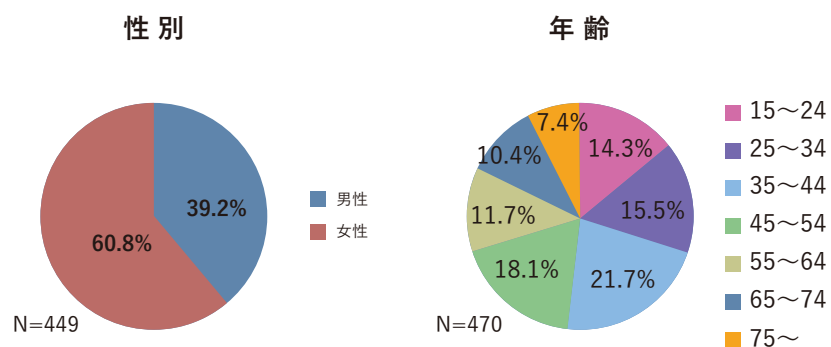
受託者： 東邦大学 理学部



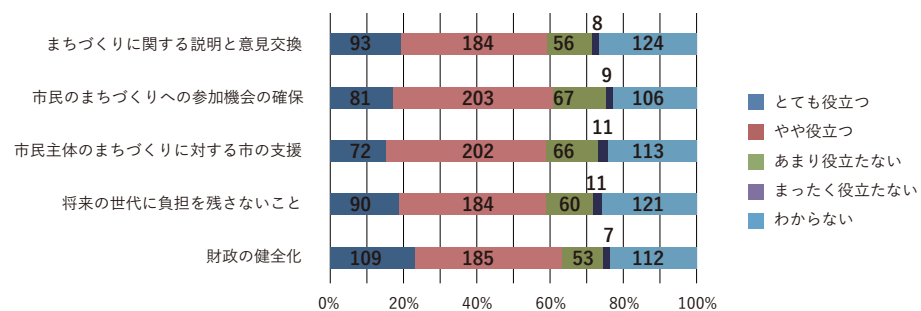
市民アンケート



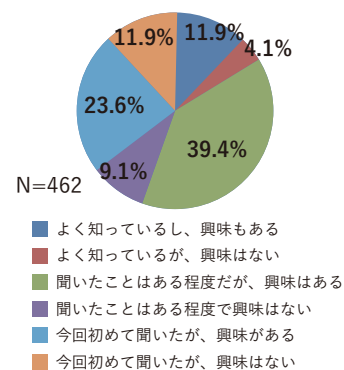
市民アンケート調査抜粋



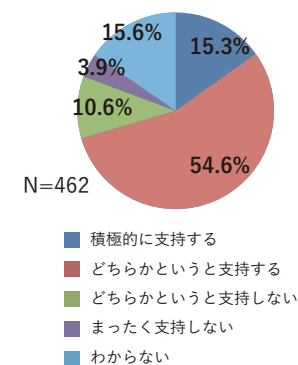
「大久保地区の公共施設再生」はそれぞれの項目についてどのくらい役にたつと思いますか」への回答



「あなたは公共施設に伴い一部の施設が統廃合されることをご存知でしたか。またこの問題に興味はありますか」への回答



「あなたは大久保地区の公共施設再生について支持しますか」への回答



市民ワークショップ



屋敷公民館、藤崎図書館、ゆうゆう館の利活用モデル
について、企画・検討を行うワークショップ。

実施日：全4回（2015/9/26・10/3・10/17、2016/1/23）

※最終日は結果発表会

発注者：習志野市

受託者：株式会社アソビジ

東邦大学 理学部

千葉工業大学

日本大学生産工学部

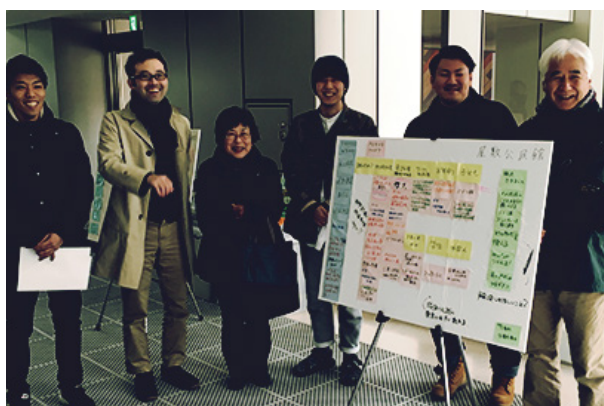


市民ワークショップ



ワークショップの様子

※ワークショップの結果は4章に掲載



事業者ヒアリング



習志野市で事業を行う企業や個人を対象としたヒアリング調査。

ヒアリングは、以下の内容を中心に実施。

- ・ 主な事業内容
- ・ 開業の経緯
- ・ 事業の課題
- ・ 習志野市に欲しい機能
- ・ 公共施設の利活用について
- ・ 今後挑戦したいこと

実施期間：2017/1/26、1/27

対象者：習志野市で事業を行う企業・個人（5件）

実施方法：訪問ヒアリング

発注者：習志野市

受託者：株式会社トーン & マター





【社会福祉事業】

障がい者の就労支援事業

主な事業内容

障がいがあっても地域で働き、自立した生活を送ることができるよう、障がい者の就労支援を行っている。

具体的には、まず基本的な生活訓練を最大2年間実施。社会生活を営む上で欠かせない生活習慣と働く力を身につけた後、実際の就職活動支援、就職後の支援、さらには採用企業や親の支援など、いくつかのステップに分けて、生活と仕事の両面からサポートを行っている。

現状では、サービス利用者数に対して仕事量と作業場所が足りていない。一定の要件はあるものの、拠点を増やす必要性は感じている。**良い場所があれば教えて欲しい。**

今後挑戦したい事として、**まちに障がい者が活躍できるワークステーション**を設けたいと考えている。家庭の中で孫が担ってきたような役割（窓拭き、草むしり等）を、気軽に頼める場所として機能させたい。

国の障害者総合支援法の下、**グループホーム事業（共同生活支援センター事業）**も行っている。自己所有物件及び通常のアパートを賃貸して、共同生活の体験・支援を行うものだが、今後**ニーズに応じて拠点を拡大していく**必要性がある。

現在、様々な企業からスポット的作業委託を受け、日々の仕事として割り振っている。**利用者は定形的な作業を得意とする人が多く、しっかりと訓練すれば仕事も丁寧で質も高い。**
この事実が広く認知され、さらに**多くの障がいのある方が地域と接点をもてるようにしていきたい。**



【社会福祉事業】

フリースクール事業

主な事業内容

不登校等の子どもたちに、居場所と多様な学びを提供するフリースクール事業を行っている。

その他、講演会・勉強会・親向けの相談会・発行物の製作などの活動も行っている。

会員制の自主事業として運営しており、公的な支援は受けていない。

公的な教育相談は「学校に行くこと」を正とした理念に偏っていると考えている。

子どもたちが学校外の居場所を求めたときに**フリースクールはまだ少なく、地域にあることは貴重な社会資源**だと考える。

習志野市にも、把握できるだけで **200 人弱の不登校児童**がいる。

自分達だけでは受け皿は足りていないと思う。

広域的な活動から**場所は習志野市にこだわっている訳ではない**が、都心からのアクセスや家賃を鑑み今の場所に落ち着いている。習志野市を離れたとしても、良い条件があれば、さらに良い環境を用意したいと思っている。

学校を得意としない子どもたちが不登校で不利益を講ずることなく、**学校外の多様な学びを受け入れる社会になってほしい**と願っている。



【サービス・小売業】 撮影スタジオ

主な事業内容

東京都と千葉県に1箇所ずつ拠点をかまえ、撮影スタジオを営んでいる。

結婚式の撮影をはじめ、様々な記念日はもちろんのこと、日常の暮らしの中で気軽にスタジオを利用してもらうことができるように努めている。

今後大久保地区は公共施設の再生が進み、まちの景色も少しずつ変わってくる。

地域の写真館として、時間の移ろいや人々の風景を記録として残していきたいと思っている。

敢えて言うなら、クリエイターが作品を伝えるギャラリースペースがあると嬉しい。

照明や音響などの演出で作品は全く違うものになるし、創造性と日常の接点は重要だと考えている。

大久保地区ではこだわりの個人店や専門店が少なくなっている。

個人の顔が見える飲食店や小売店が増えたと、地域の温かいコミュニティがより深まるのではないだろうか。



【サービス・小売業】 児童書専門店

主な事業内容

児童向けの絵本を中心に、カフェを内包した書店を営んでいる。

最近では、親世代に向けたライフスタイル系雑誌も一部販売している。

開業してまもないが、小学生が登校中に顔を出してくれたり、お茶を飲み立ち寄ってくれる常連さんがいる。
そうしたコミュニケーションから、地域の温かさを日々感じている。

絵本は祖父母からお孫さんへのプレゼントの需要が高い。上の世代が下の世代を見守る空気感があるのだと思う。

大久保地区に店を構えた理由は、良い物件に出会うことができたというのが正直なところ。

大久保図書館が中央図書館としてリニューアルするが、書店と図書館は役割が違っている。お互いが刺激し合って、本に対する人々の意識を活性化するという相乗効果を生み出すことができれば嬉しい。

千葉県内には児童書に力を入れている書店が他にもあり、出版社・編集者などを含むネットワークもある。



【不動産業】 不動産仲介業

主な事業内容

地域密着型の不動産屋として、仲介業をはじめ、建売などの小規模開発も手がけている。

大久保地区の不動産に長年携わってきた実績があり、地域住民や事業者から様々な相談を受けている。

単に**新築を建てても利益を出すのは難しい**のが実情。
公共施設とはいえ、維持費の大きいハコモノではなく、場合によっては売却するなど、**前提条件から再検討する必要があるのではないだろうか。**

まちの未来を考えると、**次世代の担い手（子育て世代や現役の世代など）が喜ぶ場所**をつくることが重要だと思う。

これから公共施設再生事業が進むと、京成大久保駅の南側に機能が集中する印象を受ける。**北側にもう少し気軽に利用できる場所があれば嬉しい。**

最近の公園は子どもが減り、逆に大人の利用が増えた印象を持っている。**子ども向けの機能が中心だった公園も、変化するときがきている**のかもしれない。

広々としたカフェはニーズが高いと思う。以前大型チェーンに出店を持ちかけたことがあったが、採算基準から実現に至らなかった。まちの中からそういった担い手が出てくると嬉しい。

大久保地区には学校が多いので、**学生の活力を活かしていくべき**。現状は通過動線になってしまっておりもったいない。

3 章 3 つの調査検討プロセス

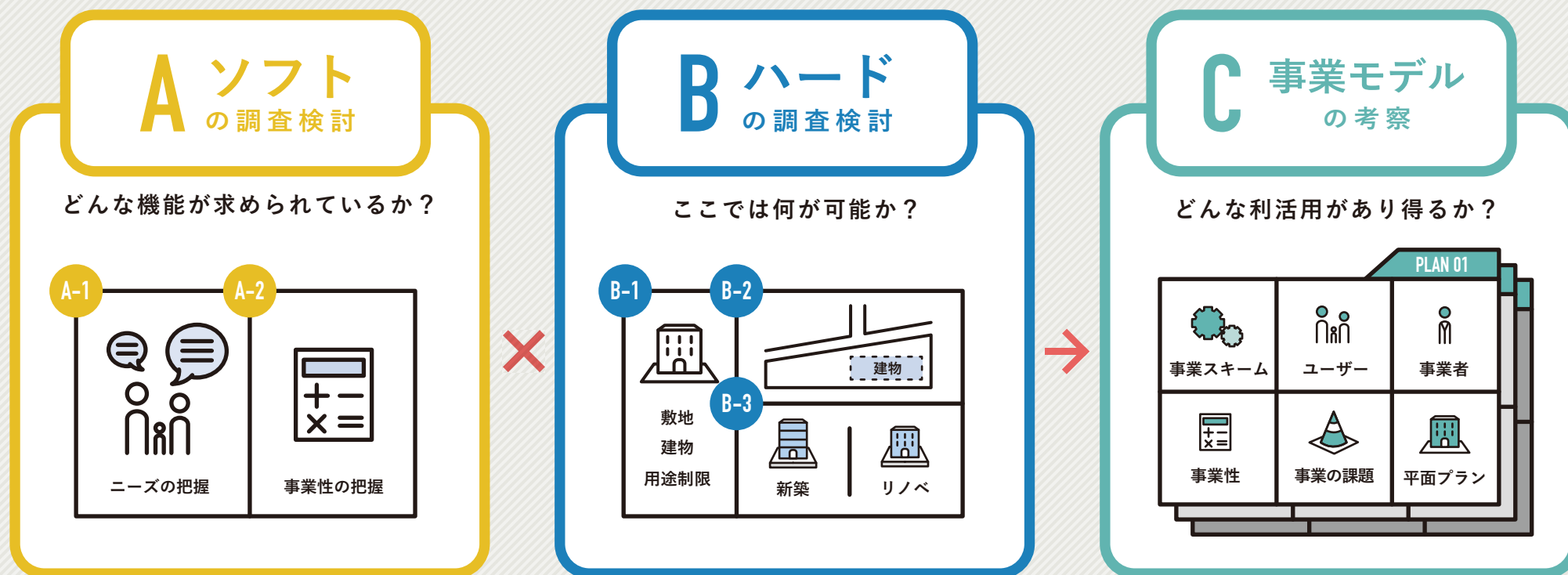
3 CHAPTER

3つの調査検討プロセス

対象施設の利活用を検討するにあたり、以下A・B・Cのプロセスで調査を進めていきます。

まず「A. ソフト」「B. ハード」の調査検討で事業の骨格や可能性を導き出します。

次に「C. 事業モデル」の考察で、具体的な事業案を複数考察し、より実践的な報告書としてまとめます。



A ソフトの調査検討 - どんな機能が求められているか？ -

本調査では、対象施設に導入する機能をソフトと定義します。

A のプロセスでは、サービスを受ける利用者と、提供する担い手の両方を結びつけるために「ニーズ」と「事業性」の把握を行います。

A-1

ニーズの把握



市民アンケート

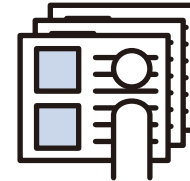


市民ワークショップ

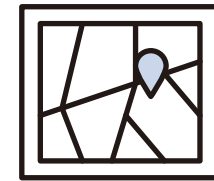


A-2

事業性の把握



事業者ヒアリング



エリアの調査

習志野市が行なった地域住民への調査（P7～P10）より、顕在的な要望はもちろんのこと、言葉にならない要望の先にあるものを見極め、ニーズを抽出します。

習志野市で事業を行う企業や個人へのヒアリング調査（P11～P16）と、対象施設周辺のエリア調査から、事業の現実性を見極めるための要素を抽出します。

B

ハードの調査検討 - ここでは何が可能か？ -

本調査では敷地と建物をハードと定義します。

Bのプロセスでは、事実を把握する「基礎調査」、問題点や可能性を洗い出す「評価」を経て、「用途の絞り込み」を行います。

B-1

基礎調査



敷地の基本情報



既存建物の基本情報



用途制限



B-2

可能性の評価

敷地と
周辺環境



敷地・建物



接道



視認性

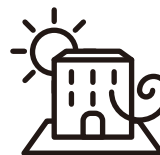
室内環境



延床面積
平面形状



構造



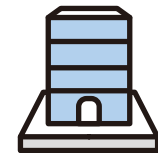
採光・通風

etc...

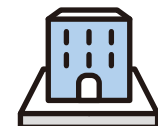


B-3

用途の絞り込み



新築

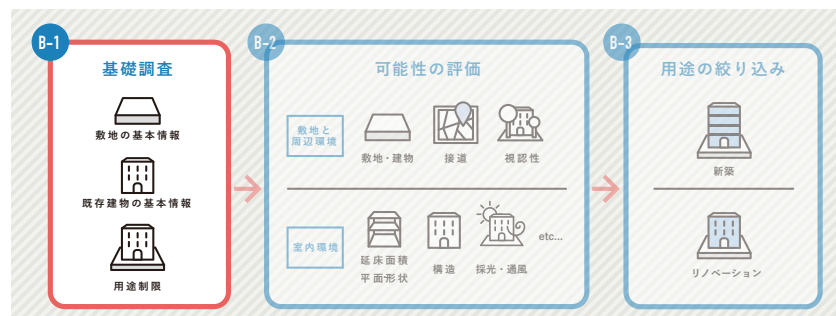


リノベーション

B-1

基礎調査

まず、敷地・既存建物に関する基本情報の調査を行います。
これがハードの調査検討におけるベースとなります。



敷地の基本情報

施設 01	敷地図
敷地の概要	敷地 建物
	敷地の特徴

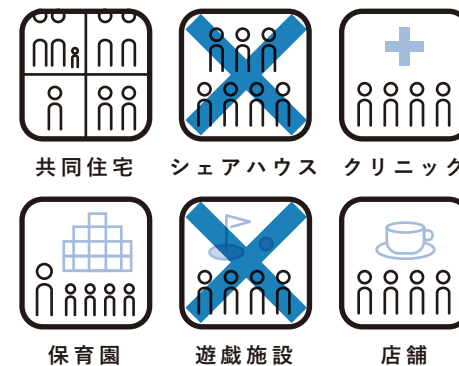
敷地の特徴を把握するため、用途地域・建ぺい率・容積率などを確認します。

既存建物の基本情報

施設 01	建物図面
建物の概要	
	建物の特徴

既存建物が持つ特徴を把握するため、建築面積や延床面積などを確認します。

用途制限



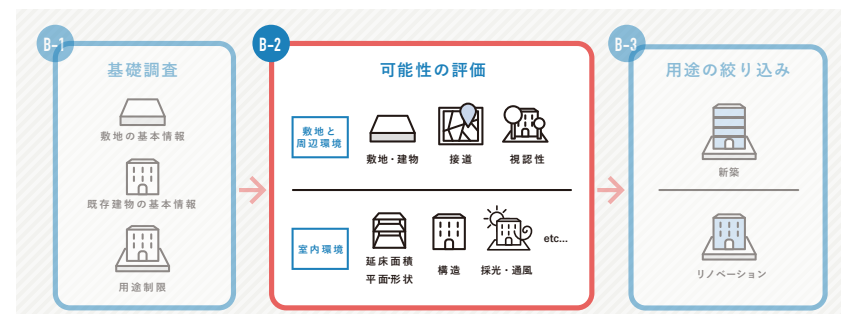
建築可能な用途を把握するため、用途制限を確認します。

※ここで挙げている用途は例です。

B-2

可能性の評価

基礎調査で得られたことを基に、「敷地と周辺環境」と「室内環境」の2つの視点からその可能性や問題点を考察します。



敷地と周辺環境



敷地・建物



接道



視認性

敷地、接道、視認性の項目を設定。

「敷地」では形状や隣地との関係、「接道・視認性」ではアクセスや用途の適合性などを考察します。



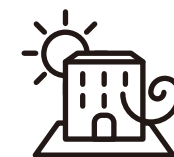
室内環境



延床面積
平面形状



構造



採光・通風

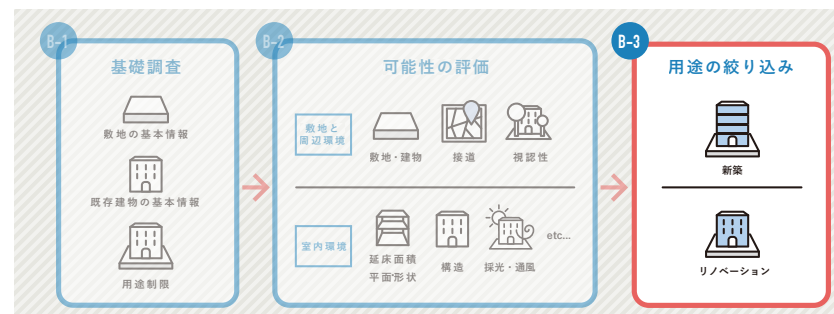
etc...

延床面積・平面形状、構造、採光・通風などの項目を設定。良好な室内環境が得られるかを考察します。

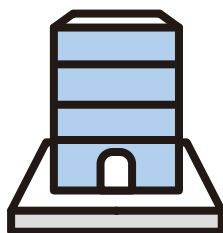
B-3

用途の絞り込み

施設に関わる法規に加え、社会通念上の妥当性を鑑み、
「新築」と「リノベーション」の2つのパターンで、用途の絞り込みを行います。



新築

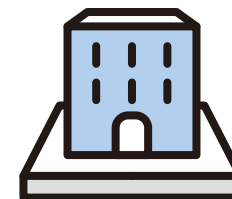


新築の場合、各用途が必要とする建築的な条件（必要床面積や視認性等）を考慮して検討を進めます。

その中でも、用途と床面積の関係がポイントです。



リノベーション

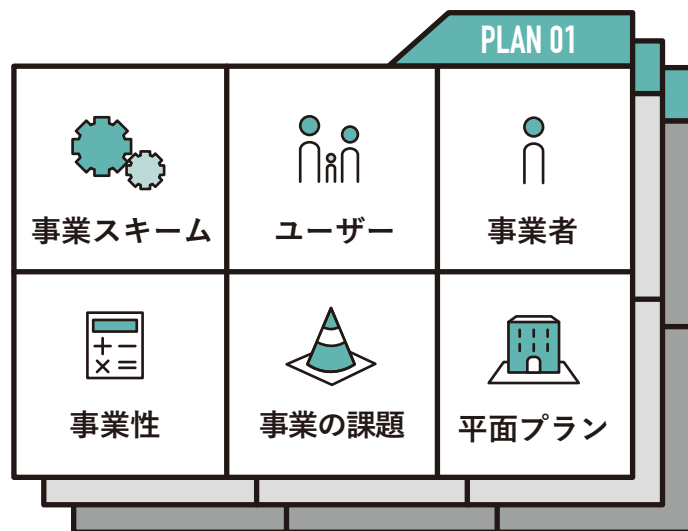


リノベーションの場合、多くのケースで用途変更が発生します。用途変更とは、既存の用途とリノベーション後の用途が変わることで、新たに法規上の可否を判断する必要が出てきます。



事業モデルの考察 - どんな利活用があり得るか？ -

ソフトとハードの調査検討をもとに、複数の事業モデル案を策定します。



具体的なユーザー・事業者・事業スキームなどを想定した事業モデルを立案し、可能性や課題を考察します。

※各事業モデルはあくまで素案となるもので、今後、具現化に向け事業者や市民との対話を行い、事業内容の組み合わせや詳細を調整していく必要があります。

4 章 各施設における調査検討結果

4 CHAPTER

屋敷公民館

YASHIKI KOUMINKAN

施設概要

分類	公民館
住所	習志野市屋敷 3-13-13
開館日数／年	299 日
利用者数／年	29,713 人
登録サークル数	36 団体
運営形態	市直営
運営者	習志野市
職員数	館長 1 名、主査補 1 名 臨時職員 2 名、相談員 1 名

※平成 27 年度実績

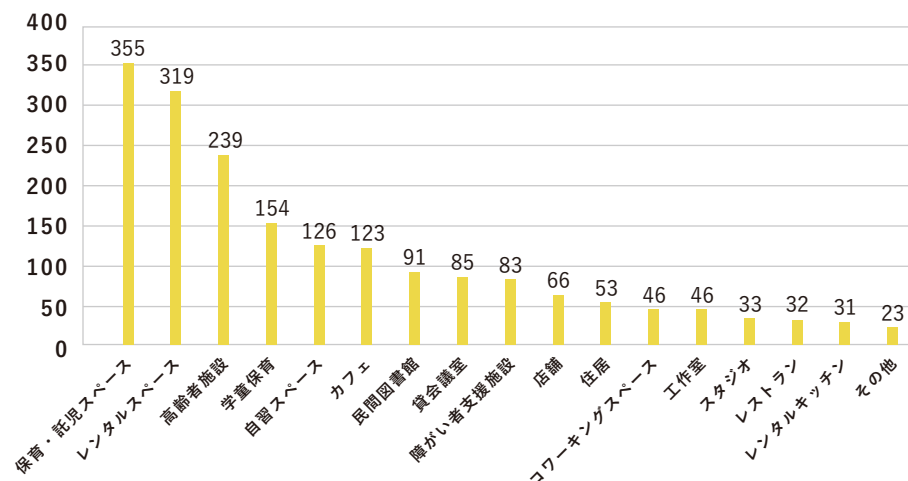


屋敷公民館に関する調査結果

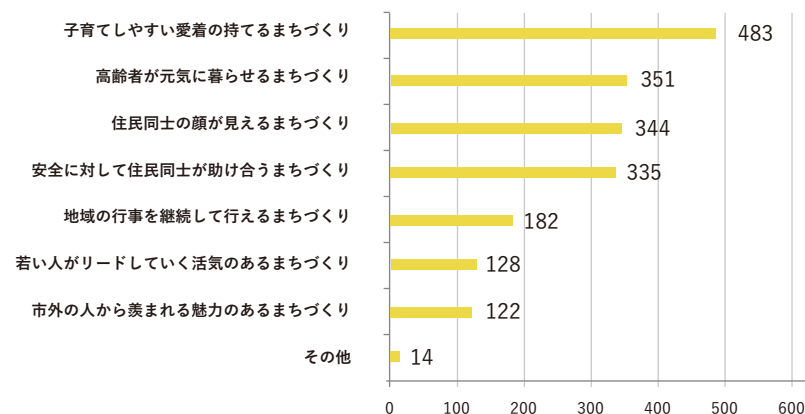
「施設に求める姿」について

(上位3つの順位回答のため、1位=3点、2位=2点、3位=1点として集計。)

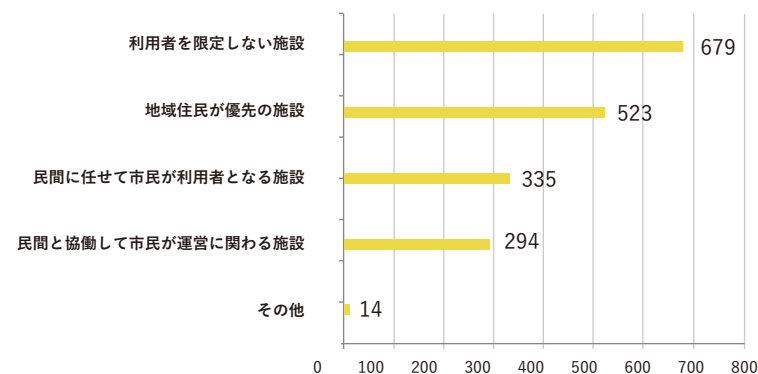
必要な施設やサービス



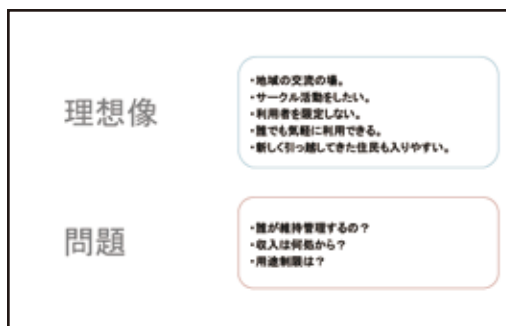
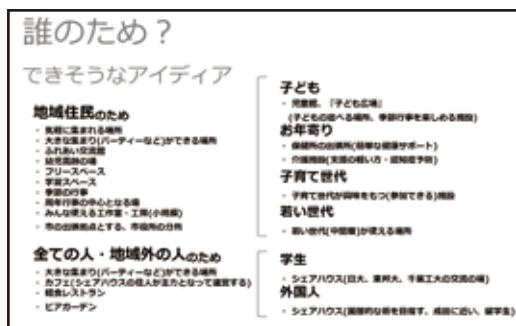
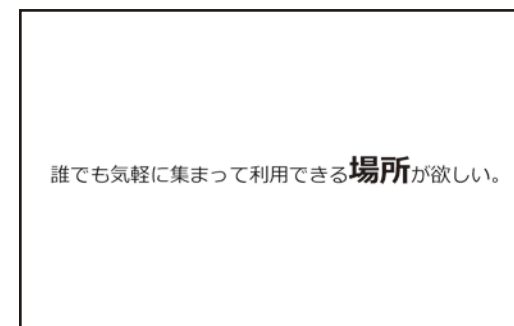
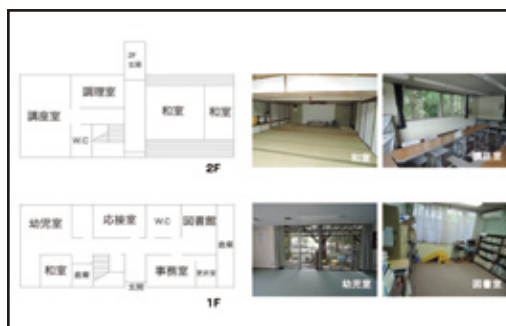
周辺のまちづくりの方向性



必要な機能



屋敷公民館に関するワークショップ結果抜粋



※ 資料一部抜粋

「集まる、住む、稼ぐ」3つの機能を内包する提案。

下記3つのポイントを軸に導き出された提案であった。

- ・現在の活動を維持しながらも、新しい利用者を呼び込むこと。
- ・公共施設といえど、地域外の人にも開き、誰でも気軽に利用できる場所であること。
- ・稼ぐ仕組みを構築し、自走していくこと。

屋敷公民館に関連性の高いコメントを抽出



【社会福祉事業】
障がい者の就労支援事業

現状では、サービス利用者数に対して仕事量と作業場所が足りていない。一定の要件はあるものの、拠点を増やす必要性は感じている。良い場所があれば教えて欲しい。



【社会福祉事業】
フリースクール事業

公的な教育相談は「学校に行くこと」を正とした理念に偏っていると考えている。
子どもたちが学校外の居場所を求めたときにフリースクールはまだ少なく、地域にあることは貴重な社会資源だと考える。



【サービス・小売業】
撮影スタジオ

敢えて言うなら、クリエイターが作品を伝えるギャラリースペースがあると嬉しい。

照明や音響などの演出で作品は全く違うものになるし、創造性と日常の接点は重要だと考えている。



【サービス・小売業】
児童書専門書店

大久保図書館が中央図書館としてリニューアルするが、書店と図書館は役割が違うと思っている。

お互いが刺激し合って、本に対する人々の意識を活性化するという相乗効果を生み出すことができれば嬉しい。



【不動産業】
不動産仲介業

最近の公園は子どもが減り、逆に大人の利用が増えた印象を持っている。子ども向けの機能が中心だった公園も、変化するときがきているのかもしれない。

エリアの調査

A-2
事業性の把握



凡例) ■…学校 ■…公園 ■…バス通り ♀…バス停

用途地域

第一種低層住居専用地域

周辺の建物

ほぼ戸建住宅とアパート
北側に分譲住宅地開発

周辺の公共施設

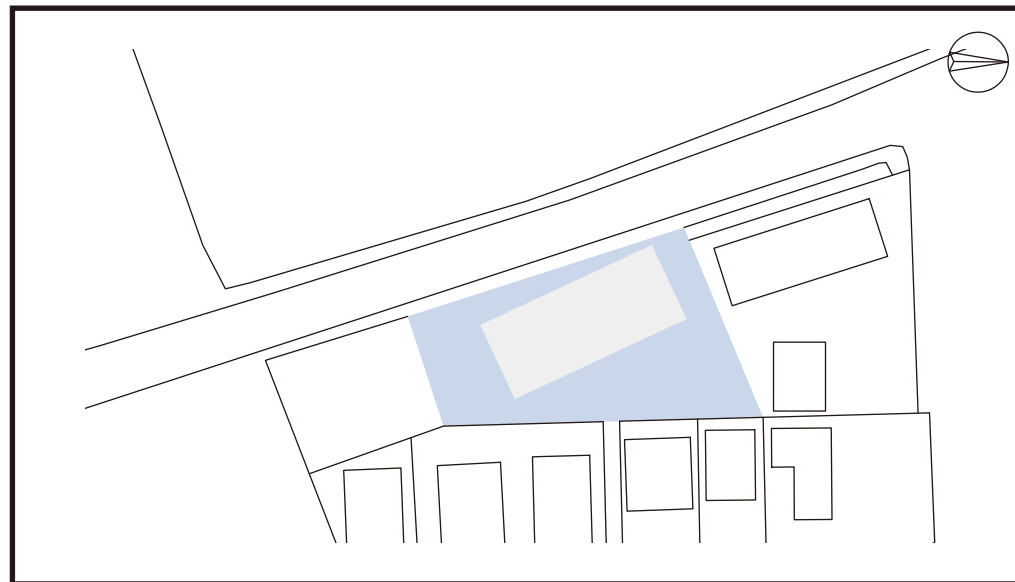
西側に市立第六中学校

公共交通機関

京成大久保駅から徒歩 15 分
バス停まで約 150M

敷地の基本情報

住所	習志野市屋敷 3-13-13
敷地面積	553 m ²
法定建ぺい率	50%
法定容積率	100%
許容建築面積	276 m ²
許容延べ床面積	553 m ²
用途地域	第一種低層住居専用地域
防火指定	22条地域
高度地区	指定なし



西側に3M弱の高低差がある。



メインのアクセスは袋小路である。



既存建物と擁壁が近い。

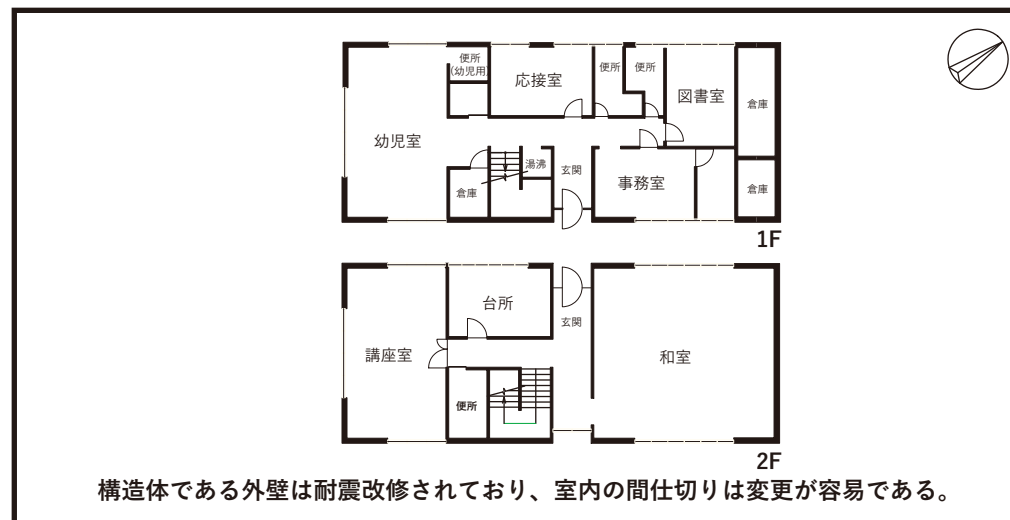


公園と隣接している。

建物の基本情報

B-1
基礎調査

竣工年	1977 年
既存建築面積	179 m ²
既存延べ床面積	338 m ²
1 階床面積	161 m ²
2 階床面積	177 m ²
構造形式	鉄骨造
IS 値	0.86(2011 年補強済)



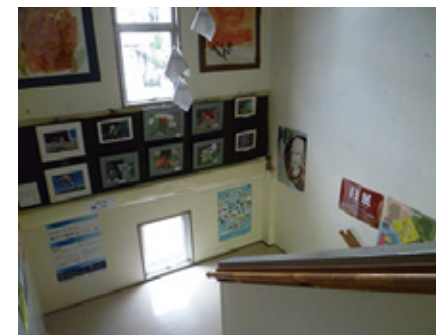
出入口が建物中央にある。



敷地の高低差を活かし、2階にも出入口がある。



公園側に大きな開口部がある。



主要動線である階段。

用途制限



用途地域：第一種低層住居専用地域

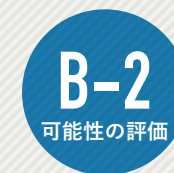
低層住宅のための地域です。
右表の用途に制限されます。

用途項目	
住宅	住宅
	共同住宅
	寄宿舍
	下宿
兼用住宅	兼用住宅 ※ 1
学校	幼稚園
	小学校
	中学校
	高等学校
	その他

※ 1 非住宅部分の面積が50㎡以下かつ、
延べ床面積の1／2以下。

用途項目	
公共施設	図書館等
	巡査派出所
	郵便局
	神社
	寺院
	教会
	公衆浴場
病院等	その他
	診療所
	保育所
	老人ホーム
	身体障害者福祉ホーム
	老人福祉センター
	児童厚生施設
その他	その他

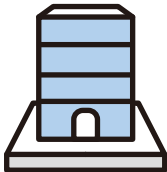
可能性の評価



敷地と周辺環境	
敷地・建物	隣地が公園であり、塀などで分断されことなく連続性がある。 公園を生かした施設計画が可能。
接道	接道が袋小路状であり、十分な駐車場計画が難しい。 徒歩、自転車、バスなどでのアクセスが主要 となることが予想される。 近隣住民が活用する施設 であることが望ましいか。
視認性	敷地北側の高低差が大きいことと、袋小路状の接道であることから、 視認性は非常に低い。

室内環境		
既存建物	延べ面積・平面形状	延べ面積 338 m ² 、容積率 50%程度。 既存建物は、1・2 階出入口が建物中央に位置し、動線が中央にまとまっている。これを起点に 各フロアを左右に 2 分割する計画が可能。
	構造	竣工は 1977 年だが、2011 年に耐震補強工事が行われている。そのため、 現行法規に適合した安全性が確保されており、大きな投資なく既存の建物の活用が可能。
採光・通風		隣地が公園のため、採光・通風は 公園側から確保する施設計画 とすることが望ましい。
避難		道路西側の高さが建物の 2 階部分に当たることから、2 階にも出入口を確保できる計画となる。そのため、 避難用通路も確保し易い。

用途の絞り込み - 新築 -



新築

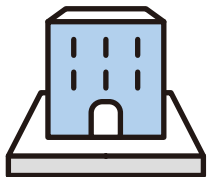
法規上の制限、社会通念上の妥当性に加え、
許容延床面積（553㎡）であることから、
右表の用途に絞ることができます。

用途項目	
住宅	住宅
	共同住宅
	寄宿舍
	下宿
兼用住宅	兼用住宅 ※ 1
学校	幼稚園
	小学校
	中学校
	高等学校
	その他

※ 1 非住宅部分の面積が50㎡以下かつ、
延べ床面積の1／2以下。

用途項目	
公共施設	図書館等
	巡査派出所
	郵便局
	神社
	寺院
	教会
	公衆浴場
病院等	その他
	診療所
	保育所
	老人ホーム
	身体障害者福祉ホーム
	老人福祉センター
	児童厚生施設
その他	その他

用途の絞り込み - リノベーション -



リノベーション

法規上の制限、社会通念上の妥当性に加え、用途変更の可否を判断することで、右表の用途に絞ることができます。

用途項目	
住宅	住宅
	共同住宅
	寄宿舍
	下宿
兼用住宅	兼用住宅 ※ 1
学校	幼稚園
	小学校
	中学校
	高等学校
	その他

※ 1 非住宅部分の面積が50㎡以下かつ、延べ床面積の1／2以下。

用途項目	
公共施設	図書館等
	巡査派出所
	郵便局
	神社
	寺院
	教会
	公衆浴場
病院等	その他
	診療所
	保育所
	老人ホーム
	身体障害者福祉ホーム
	老人福祉センター
	児童厚生施設
	その他

調査検討のポイントと事業モデル

A

ソフト

- 駅徒歩 12 分の閑静な住宅街であり、用途制限がなくとも一般的な商業は難易度が高い。
- 既存施設は、地域コミュニティの場として高い評価を得ていた。
- 隣地が公園というポテンシャルを活かし、既存利用者に対する施設環境を向上させつつ、新規利用者を呼び込む運営計画が望ましい。



B

ハード

- 第一種低層住居専用地域のため、用途制限が厳しく自由度は低い。
- 特殊な敷地の形状、小袋状の接道、周囲との高低差から、新築と比較し、リノベーションが効率的である可能性が高い。

C

事業モデル

01 新築「共同住宅」

ワンルーム賃貸事業

可能性 ★★★★★

02 新築「子育て施設」

公園と一体型の子育て施設の運営事業

可能性 ★★★★★

03 新築「小屋」

公園と一体型の貸しスペース事業

可能性 ★★★★★

04 リノベーション「市民スクール」

市民交流施設の運営事業

可能性 ★★★★★

事業モデルの考察

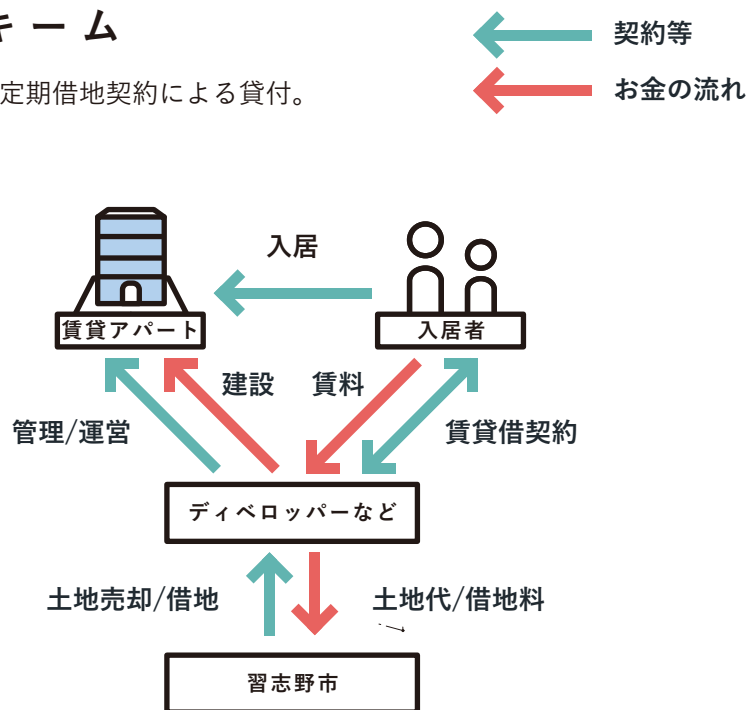


MODEL 01 新築「共同住宅」 ワンルーム賃貸事業

可能性 ★☆☆☆☆

事業スキーム

売却もしくは、定期借地契約による貸付。



単身者、夫婦など



不動産ディベロッパー
地元不動産事業者など



投資額として、1億4000万円程度が想定される（工事費坪70万〜）。月額家賃3.5万程度を想定し30戸、稼働80%とすると年間収入1000万程度の見込みとなる。収益性が低く、土地代なしで投資回収が14年以下となる。



立地、敷地の形状や高低差から高い商品価値も望めず、収益性も乏しいためワンルーム賃貸事業は難易度が高い。

事業モデルの考察



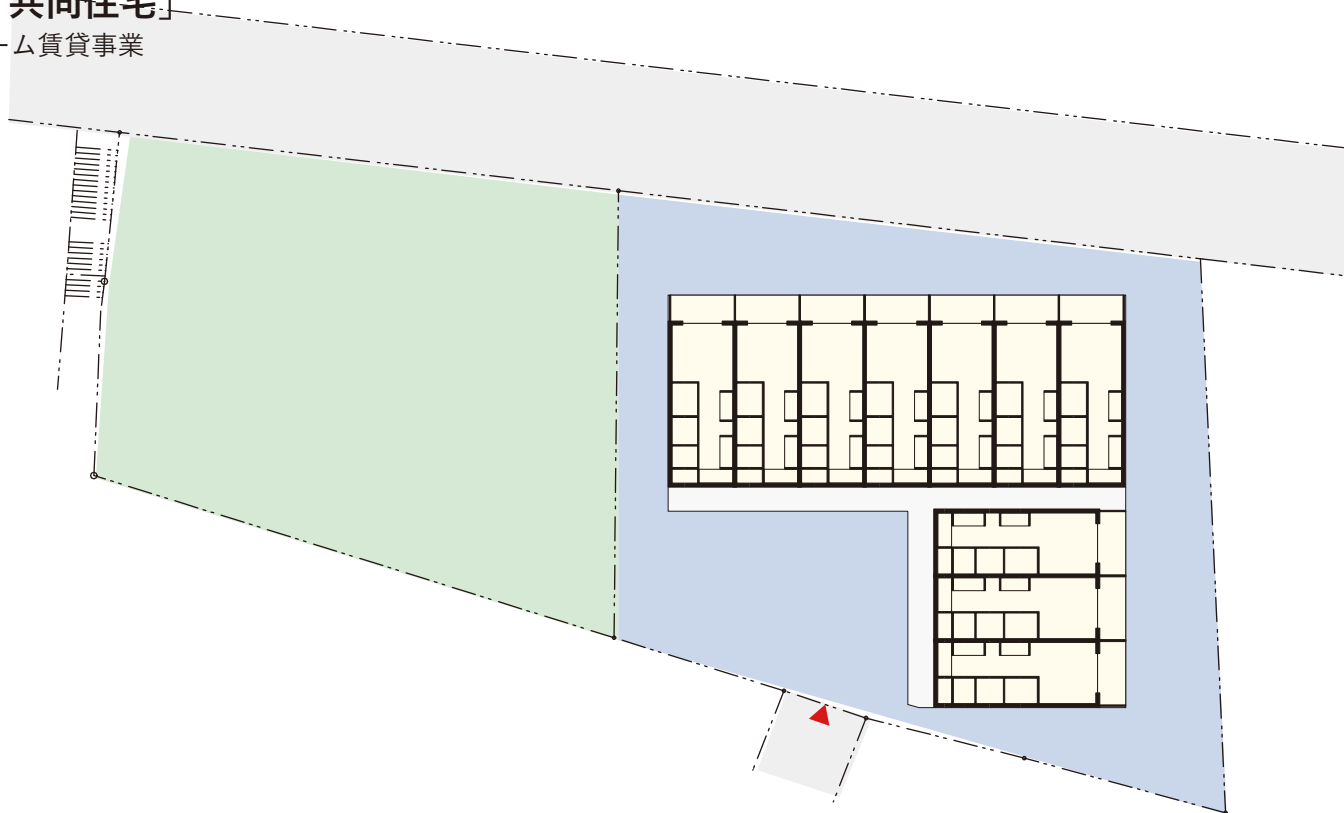
MODEL 01 新築「共同住宅」 ワンルーム賃貸事業



建築面積：252㎡
各階床面積：225㎡(1階)
 : 225㎡(2階)
 : 90㎡(3階)
延床面積：540㎡

平面プラン

床面積はおよそ許容面積と同等だが、特殊な敷地のため西側擁壁に向かって住戸のバルコニーが並ばざるを得ない。その結果、1階住戸の大半に良好な環境を用意することは難しい。



敷地
道路
公園

1 5 10
M

事業モデルの考察

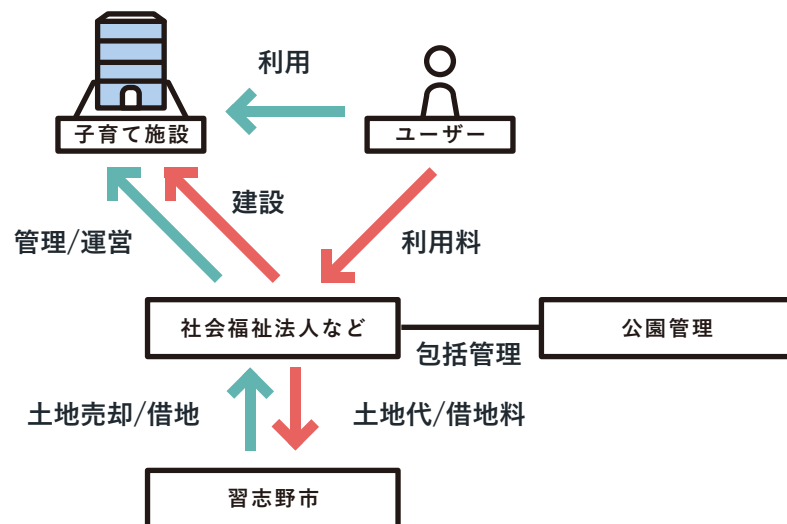


MODEL 02 新築「子育て施設」 公園と一体型の子育て施設の運営事業

可能性 ★★★★★

事業スキーム

売却もしくは、定期借地契約による貸付。



未就学児童など



社会福祉法人など



習志野市内における保育園の入所希望者の状況から、ニーズは高いと思われる。(平成29年2月1日現在、0歳から4歳時までは空きなし、5歳児でも一部に極少数の空きがあるのみ。)



隣地の公園管理と、施設運営を一体で行う必要がある。この管理・運営体制を構築することで、コスト圧縮と、公園の有効活用が期待できる。

事業モデルの考察



MODEL 02

新築「子育て施設」

公園と一体型の子育て施設の運営事業



平面プラン

L字型の配置計画とすることで、東側のアクセスのセキュリティを確保しつつ、園庭と公園を一体的に活用することができる。

建築面積：273㎡
各階床面積：248㎡(1階)
：273㎡(2階)
延床面積：521㎡

事業モデルの考察

C
事業モデル

MODEL 03

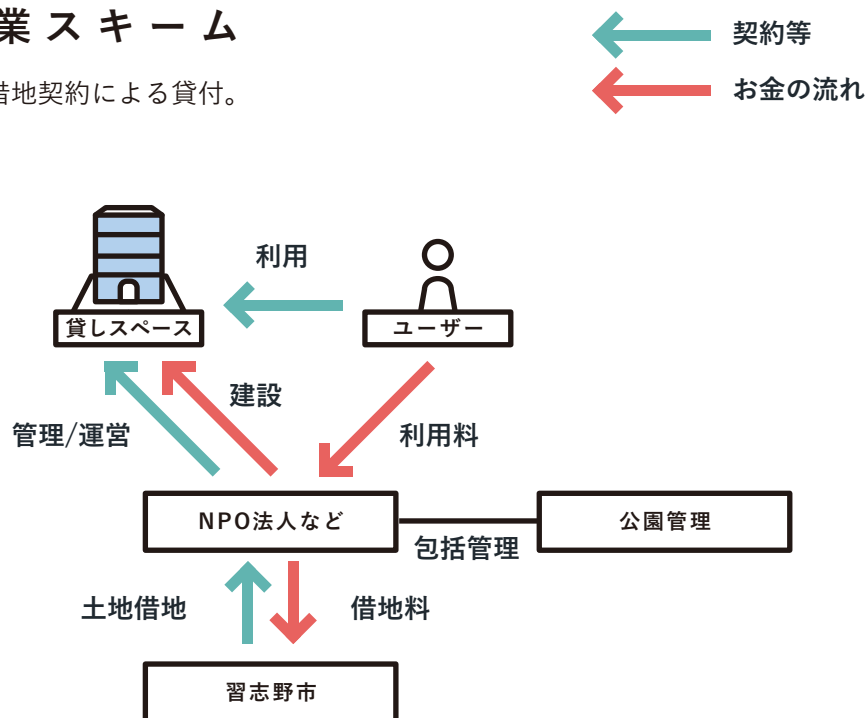
新築「小屋」

公園と一体型の貸しスペース事業

可能性 ★★☆☆☆

事業スキーム

定期借地契約による貸付。



小学生、活動的な地域住民など



NPO 法人など



現存の建物を解体し（解体費 500 万程度）、簡易的な建築を 4 棟建て工事費が約 1000 万円（1 棟約 250 万円）となる。利用料での投資回収は難しいが、市の施策と合致するサービス等を事業者が担うことができれば、事業成立の可能性もある。また、簡易な建築であるため、維持管理費は比較的少ない。



簡易的な建築のため、期限付きの課題や社会実験などのニーズを捉えることが重要。例えば、キッズスペースや市民ギャラリーなどの用途が想定できる。用途制限から飲食業は不可だが、学びの延長で特定多数が利用する機能（料理教室など）は可能となる場合もある。また、隣地公園との一体的な管理体制を構築することで、コスト圧縮と、公園の有効活用が期待できる。

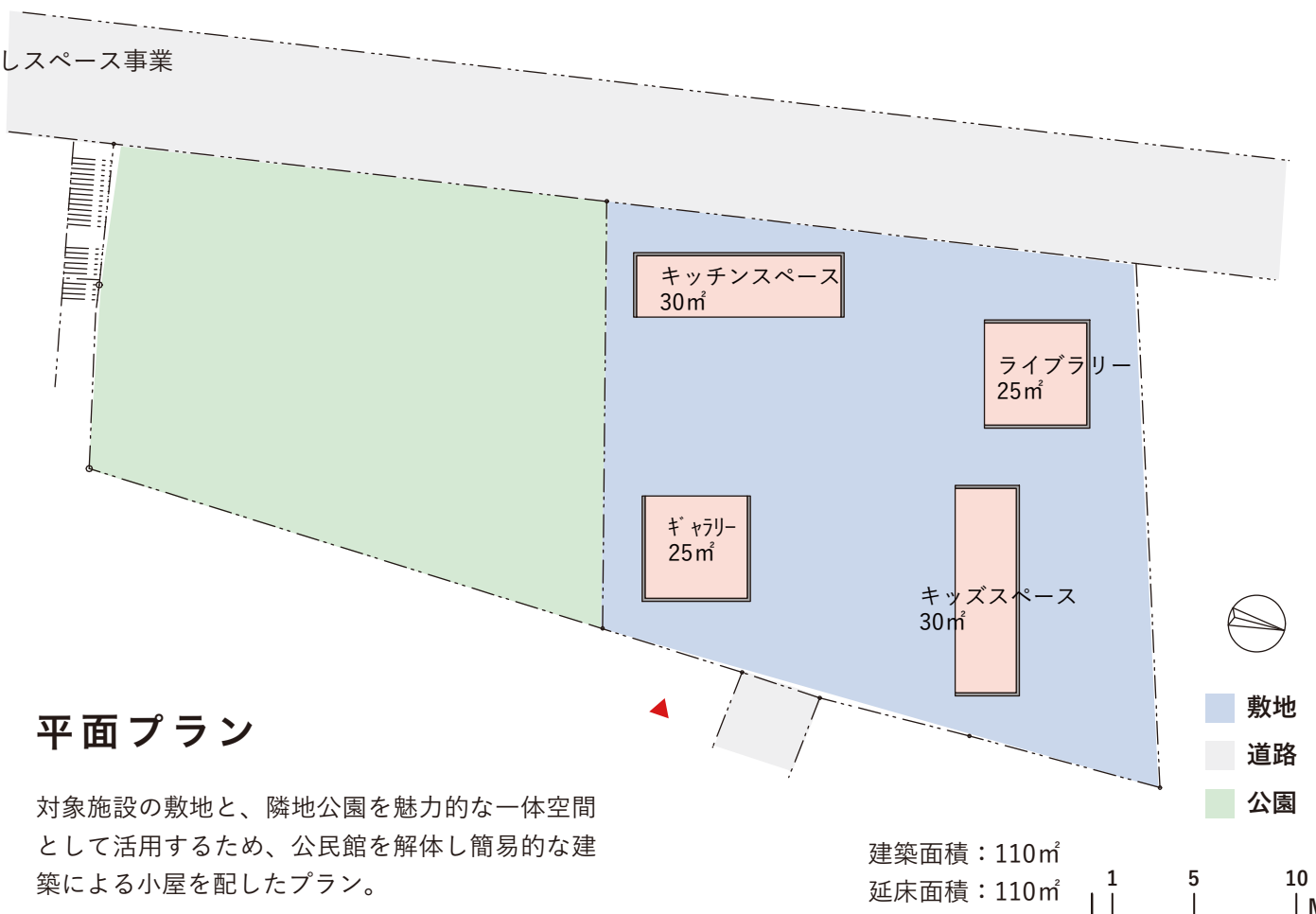
MODEL 03 新築「小屋」 公園と一体型の貸しスペース事業

参考事例



写真提供：ワークヴィジョンズ

佐賀県佐賀市にある「わいわい!! コンテナ2」。借用した空き地を芝生の“原っぱ”として整備し、中古コンテナを使って雑誌図書館や交流スペース、チャレンジショップなどを設置。街なかに賑わいを取り戻すための社会実験としてスタートしたが、好評のため期間を延長し、2017年3月現在も開館している。



事業モデルの考察

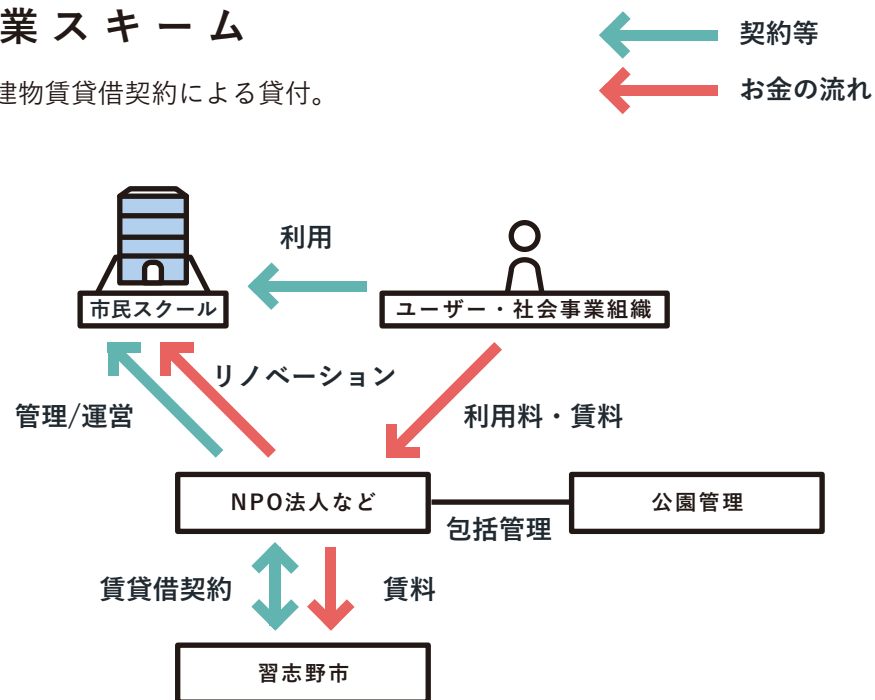
C
事業モデル

MODEL 04 リノベーション「市民スクール」 市民交流施設の運営事業

可能性 ★★★★★

事業スキーム

定期建物賃貸借契約による貸付。



地域住民、社会事業組織など



NPO 法人、社会福祉法人、
地域住民など

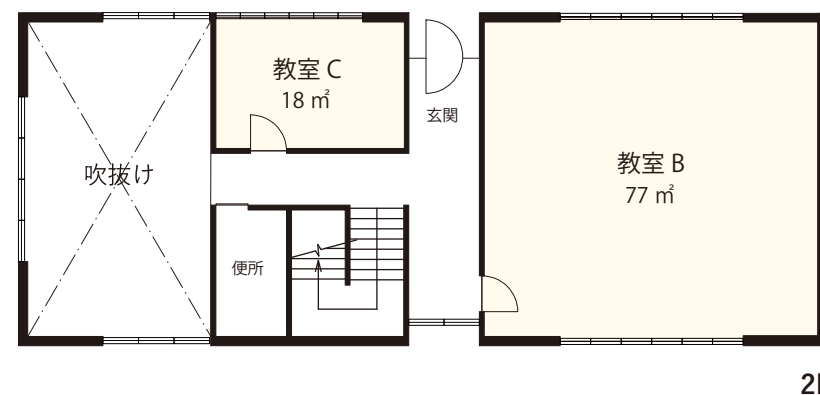
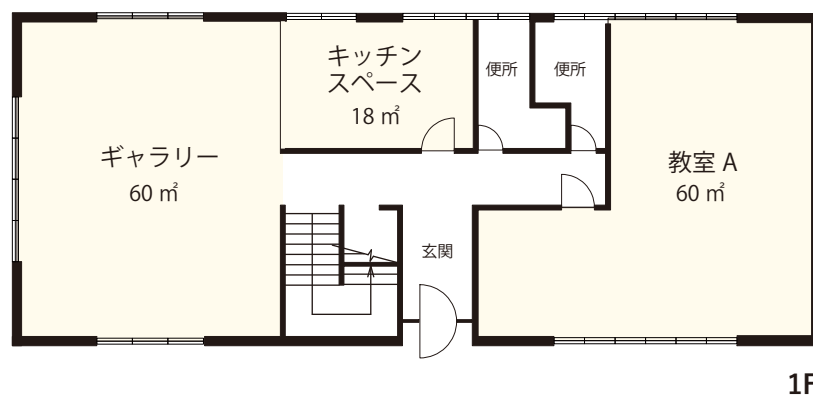


リノベーションのため、初期投資を抑えられる可能性が高い。管理責任者が、施設利用料で維持管理費を賄うことができれば実現性は高い。



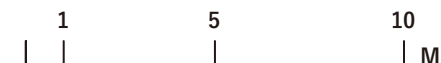
用途制限から飲食業は不可だが、学びの延長で特定多数が利用する機能（料理教室など）は可能となる場合もある。利活用の幅を広げるためには検討する価値がある。
また、隣地公園との一体的な管理体制を構築することで、コスト圧縮と、公園の有効活用が期待できる。

MODEL 04 リノベーション「市民スクール」 市民交流施設の運営事業



平面プラン

地域住民が教室やギャラリーとして、利用できる貸しスペースのプラン。
動線が建物中央にまとまっているため、フロアや室内を分割し易く、多機能に対応できる。



藤崎図書館

FUJISAKI TOSHOKAN

施設概要

分類	図書館
住所	習志野市藤崎 6-20-11
開館日数／年	292 日
利用者数／年	25,413 人
登録サークル数	-
運営形態	指定管理
運営者	株式会社図書館流通センター
職員数	館長 1 名、館長補佐 1 名 フルタイム 2 名 シェアタイム 3 名

※平成 27 年度実績

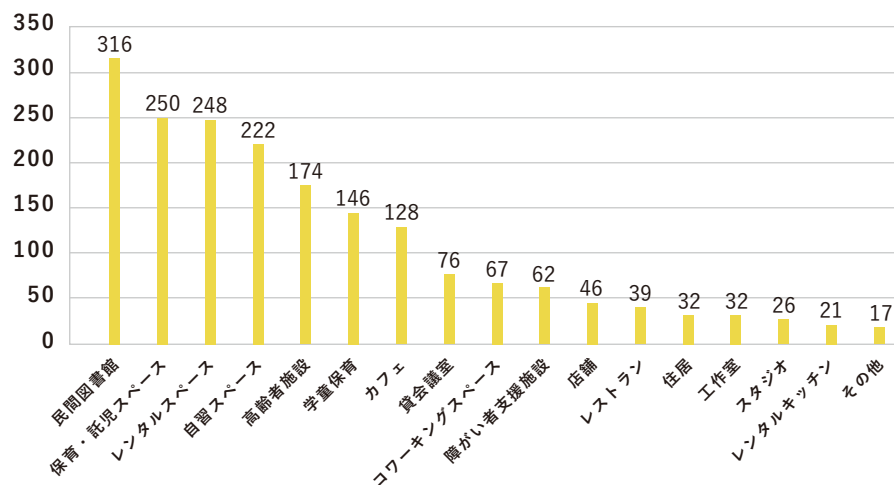


藤崎図書館に関する調査結果

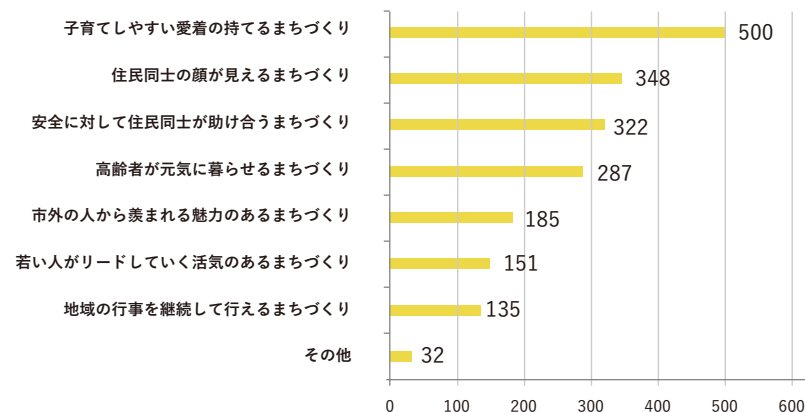
「施設に求める姿」について

(上位3つの順位回答のため、1位=3点、2位=2点、3位=1点として集計。)

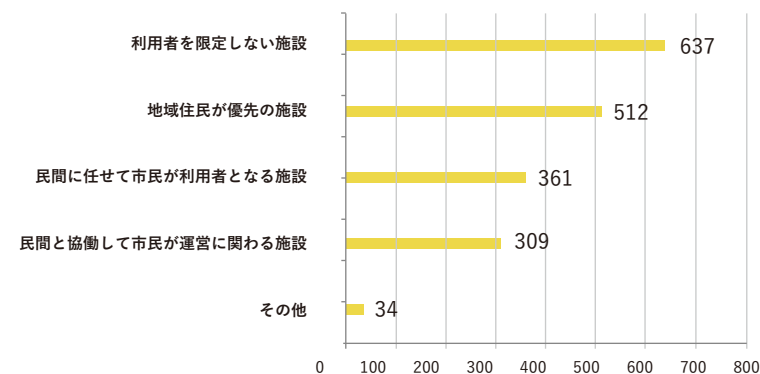
必要な施設やサービス



周辺のまちづくりの方向性



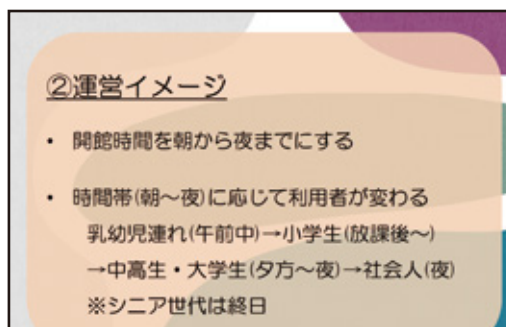
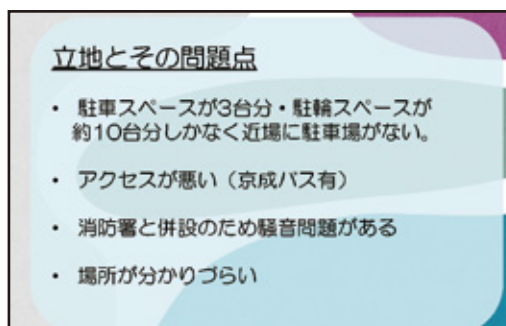
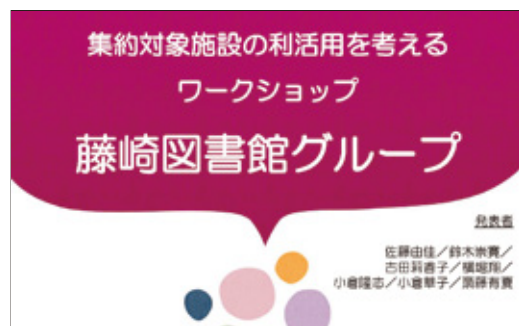
必要な機能



市民ワークショップ

A-1
ニーズの把握

藤崎図書館に関するワークショップ結果抜粋



※ 資料一部抜粋

「幅広い年齢層が交流できる場所」を目指した提案。

利用者を限定しないことに重点がおかれた内容であり、
子供の遊び場、学習スペース、カフェなど、「いつでも・誰でも・気軽に」
利用できる機能を集約させている。
運営においても地域ボランティアや学生との連携など、世代交流を促す提案となっている。

事業者ヒアリング

A-2
事業性の把握

藤崎図書館に関連性の高いコメントを抽出



【社会福祉事業】
フリースクール事業

公的な教育相談は「学校に行くこと」を正とした理念に偏っていると考えている。

子どもたちが学校外の居場所を求めたときにフリースクールはまだ少なく、地域にあることは貴重な社会資源だと考える。



【サービス・小売業】
児童書専門書店

絵本は祖父母からお孫さんへのプレゼントの需要が高い。上の世代が下の世代を見守る空気感があるのだと思う。



【不動産業】
不動産仲介業

大久保地区には学校が多いので、学生の活力を活かしていくべき。

現状は通過動線になってしまっておりもったいない。

エリアの調査

A-2
事業性の把握



凡例) ■…学校 ■…公園 ■…バス通り ♀…バス停

用途地域

第二種住居地域

周辺の建物

ほぼ戸建住宅とアパート
北側に分譲住宅地開発

周辺の公共施設

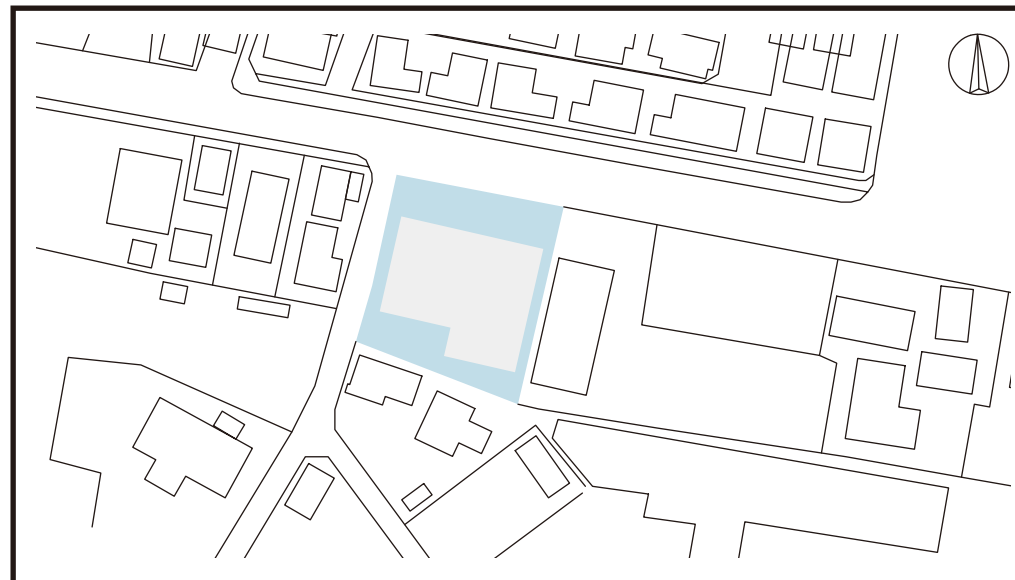
南側に市立大久保小学校、
私立習志野みのり幼稚園

公共交通機関

京成大久保駅から徒歩 10 分
バス停まで約 150M

敷地の基本情報

住所	習志野市藤崎 6-20-11
敷地面積	856 m ²
法定建ぺい率	70%
法定容積率	200%
許容建築面積	559 m ²
許容延べ床面積	1712 m ²
用途地域	第二種住居地域
防火指定	22条地域
高度地区	第一種高度地域



大通りに面している。



路地が狭い。

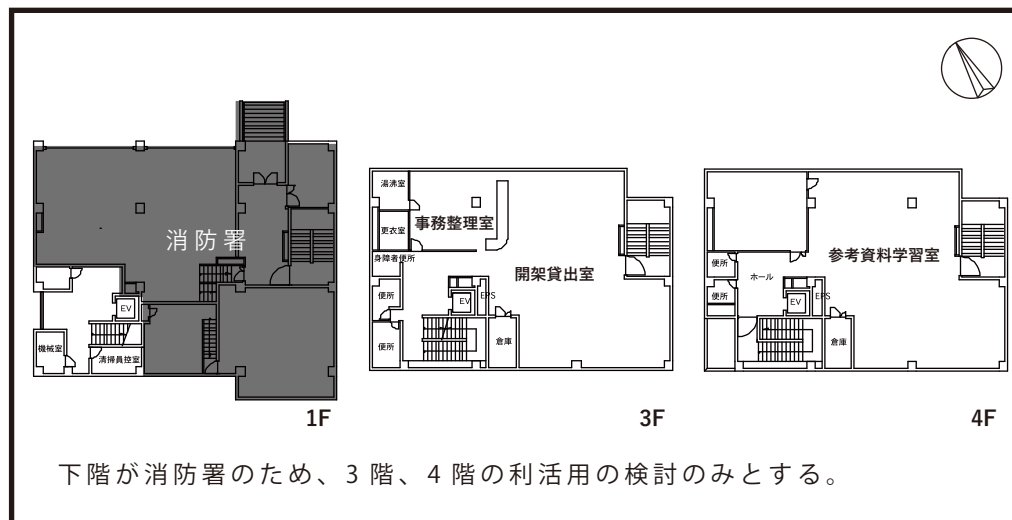


2面接道している。

建物の基本情報

B-1
基礎調査

竣工年	1993 年
既存建築面積	434 m ²
既存延べ床面積	878 m ² ※消防署部分を含まず
1 階床面積	62 m ²
2 階床面積	- m ²
3 階床面積	408 m ²
4 階床面積	408 m ²
構造形式	RC 造
IS 値	新耐震のためデータなし



入口にスロープがある。



EV がある。



2 方向避難確保されている。



だれでもトイレがある。

用途制限

B-1
基礎調査

用途地域：第二種住居地域

主に住居の環境を守るための地域です。
右表の用途に制限されます。

- ※1 非住宅部分の面積が50㎡以下かつ、延べ床面積の1／2以下
 ※2 10000㎡以下
 ※3 3000㎡以下
 ※4 3000㎡以下、2階以下
 ※5 50㎡以下
 ※6 3000㎡以下／原動機・作業内容の制限あり

用途項目	
住宅	住宅
	共同住宅
	寄宿舍
	下宿
兼用住宅	兼用住宅 ※1
店舗等	店舗 ※2
事務所	事務所
ホテル	ホテル
遊戯施設	ボーリング場
	スケート場
	水泳場
	ゴルフ練習場
	バッティング練習場等
	カラオケボックス等
	麻雀屋 ※2
	パチンコ屋 ※2
	射的場 ※2
学校	馬券・車券発売所等 ※2
	幼稚園
	小学校
	中学校
	高等学校
	大学
	高等専門学校
	専修学校
	その他

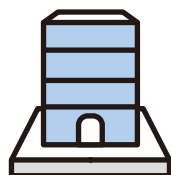
用途項目	
公共施設	図書館等
	巡査派出所
	郵便局
	神社
	寺院
	教会
	公衆浴場
	自動車教習所 ※3
病院等	その他
	診療所
	病院
	保育所
	老人ホーム
	身体障害者福祉ホーム
	老人福祉センター
	児童厚生施設
	その他
工場・倉庫等	単独車庫 ※4
	建築物付属自動車車庫 ※4
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場 ※5
	自動車修理工場 ※5
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場 ※6
	火薬、石油類、ガス、などの危険物の貯蔵・処理の量

可能性の評価

敷地と周辺環境	
敷地・建物	敷地面積 856 ㎡、矩形に近い形状で、住宅街と大通りに挟まれた立地。
接道	3～4 階への出入口は幅の狭い路地側にある。 駐車場は狭く、駐車台数も 2 台と少ない。 一定の時間帯に遠方の利用者が集中する用途（スクール関係など）には向かない。 近隣住民が徒歩、自転車、バスなどで利用できる用途が望ましい。
視認性	大通り沿いであるため建物自体の視認性は高いが、低層階の消防署が目を引きため、上層階まで視線が上がらない印象。 上層階用の出入口も奥まった路地側に位置するため 藤崎図書館としての視認性は低い。

室内環境		
既存建物	延べ面積・平面形状	図書館部分の延べ面積は約 880 ㎡、1 フロアの面積は約 400 ㎡。ワンルームとして利用可能な形状のため、 多様な用途が検討できる。 また、十分な広さが確保できるため、ワンルーム内部を分割し 複数の用途を導入することも可能。
	構造	竣工が 1993 年のため、現行法規に適合した耐震性能を有している。 構造的な安全性が確保 されている。
採光・通風		周辺の建物が低く、外壁の 3 面が連窓になっているため、 採光・通風が確保し易い。 法規上、採光・通風が必要とされる居室は計画しやすい。
避難		避難階段が 2 箇所あり、2 方向避難が確保されている。加えて、東西に対面配置されているため、 中央廊下を配置すれば避難を確保しつつ、区画を複数に分割することもできる。

用途の絞り込み - 新築 -



新築

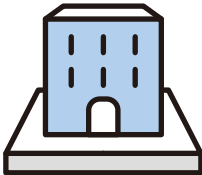
消防署上階の活用検討であるため、新築の検討は行わない。

- ※ 1 非住宅部分の面積が50㎡以下かつ、延べ床面積の1／2以下
- ※ 2 10000㎡以下
- ※ 3 3000㎡以下
- ※ 4 3000㎡以下、2階以下
- ※ 5 50㎡以下
- ※ 6 3000㎡以下／原動機・作業内容の制限あり

用途項目	
住宅	住宅
	共同住宅
	寄宿舍
	下宿
兼用住宅	兼用住宅 ※1
店舗等	店舗 ※2
事務所	事務所
ホテル	ホテル
遊戯施設	ボーリング場
	スケート場
	水泳場
	ゴルフ練習場
	バッティング練習場等
	カラオケボックス等
	麻雀屋 ※2
	パチンコ屋 ※2
	射的場 ※2
学校	馬券・車券発売所等 ※2
	幼稚園
	小学校
	中学校
	高等学校
	大学
	高等専門学校
	専修学校
	その他

用途項目	
公共施設	図書館等
	巡査派出所
	郵便局
	神社
	寺院
	教会
	公衆浴場
	自動車教習所 ※3
	その他
病院等	診療所
	病院
	保育所
	老人ホーム
	身体障害者福祉ホーム
	老人福祉センター
	児童厚生施設
	その他
工場・倉庫等	単独車庫 ※4
	建築物付属自動車車庫 ※4
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場 ※5
	自動車修理工場 ※5
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場 ※6
	火薬、石油類、ガス、などの危険物の貯蔵・処理の量

用途の絞り込み - リノベーション -



リノベーション

法規上の制限、社会通念上の妥当性に加え、用途変更の可否を判断することで、右表の用途に絞ることができます。

- ※ 1 非住宅部分の面積が50㎡以下かつ、延べ床面積の1／2以下
- ※ 2 10000㎡以下
- ※ 3 3000㎡以下
- ※ 4 3000㎡以下、2階以下
- ※ 5 50㎡以下
- ※ 6 3000㎡以下／原動機・作業内容の制限あり

用途項目	
住宅	住宅
	共同住宅
	寄宿舍
	下宿
兼用住宅	兼用住宅 ※1
店舗等	店舗 ※2
事務所	事務所
ホテル	ホテル
遊戯施設	ボーリング場
	スケート場
	水泳場
	ゴルフ練習場
	バッティング練習場等
	カラオケボックス等
	麻雀屋 ※2
	パチンコ屋 ※2
	射的場 ※2
学校	馬券・車券発売所等 ※2
	幼稚園
	小学校
	中学校
	高等学校
	大学
	高等専門学校
	専修学校
	その他

用途項目	
公共施設	図書館等
	巡査派出所
	郵便局
	神社
	寺院
	教会
	公衆浴場
	自動車教習所 ※3
	その他
病院等	診療所
	病院
	保育所
	老人ホーム
	身体障害者福祉ホーム
	老人福祉センター
	児童厚生施設
	その他
工場・倉庫等	単独車庫 ※4
	建築物付属自動車車庫 ※4
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場 ※5
	自動車修理工場 ※5
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場 ※6
	火薬、石油類、ガス、などの危険物の貯蔵・処理の量

調査検討のポイントと事業モデル

B-3

用途の絞り込み

A

ソフト

- 利便性・視認性ともに低く、駐車台数も2台であるため、商業店舗は難易度が高いと考えられる。
- 消防署とセットであるがゆえの“安心安全”をメリットに変換する。

B

ハード

- 第二種住居地域のため、住宅・商業・学校・病院などの用途で活用が可能。
- 消防署上階の利活用のため、リノベーションのみ検討を行う。
- 二方向避難が確保できるため、3~4階で複合的な利活用の検討が可能。

C

事業モデル

01 リノベーション「デイケアセンター」
高齢者向け施設の運営事業

可能性 ★★★★★

02 リノベーション「学童保育・フリースクール」
子ども向け教育施設の運営事業

可能性 ★★★★★

03 リノベーション「子育て施設」
子育て施設の運営事業

可能性 ★★★★★

04 リノベーション「クリニックモール」
複数の区画に分割した、賃貸事業

可能性 ★★★★★

05 リノベーション「オフィス」
複数の区画に分割した、小規模オフィス向け賃貸事業

可能性 ★★★★★

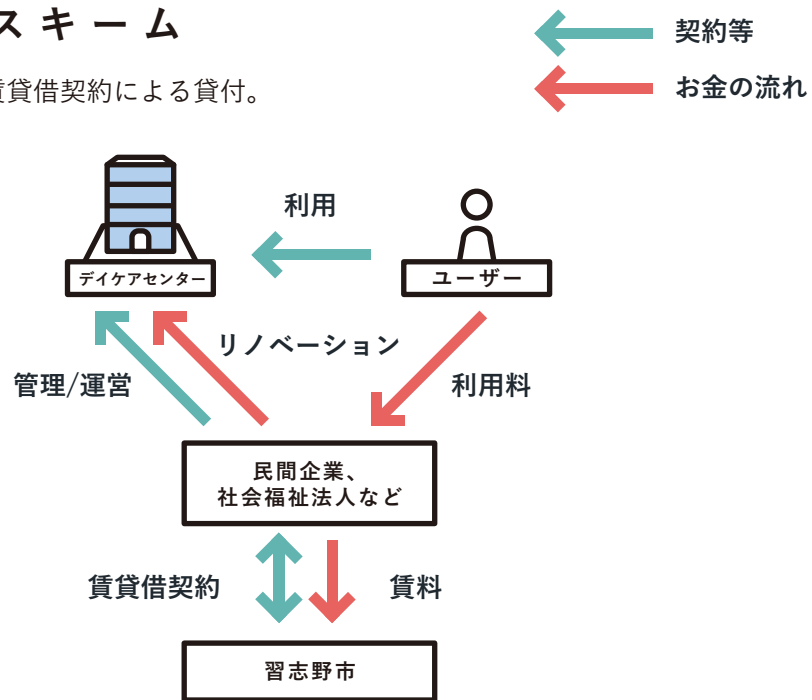
事業モデルの考察

MODEL 01 リノベーション「デイケアセンター」 高齢者向け施設の運営事業

可能性 ★★★★★

事業スキーム

定期建物賃貸借契約による貸付。



高齢者など



民間企業、
法人社会福祉法人など

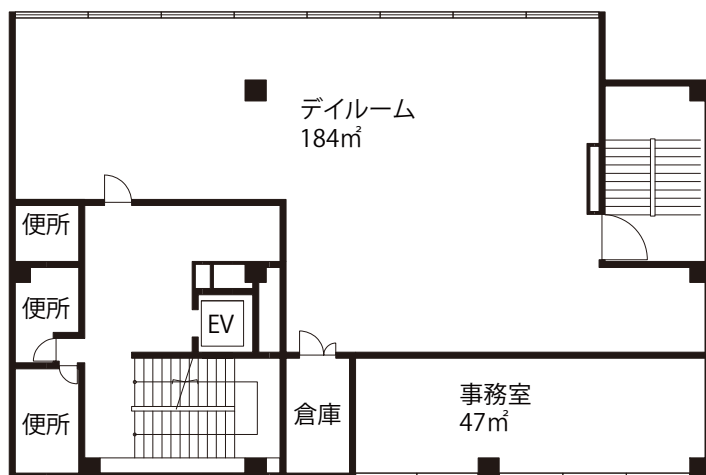


リノベーションのため、初期投資を抑えられる可能性が高い。
施設利用料の収益が投資回収に見合えば実現性は高い。

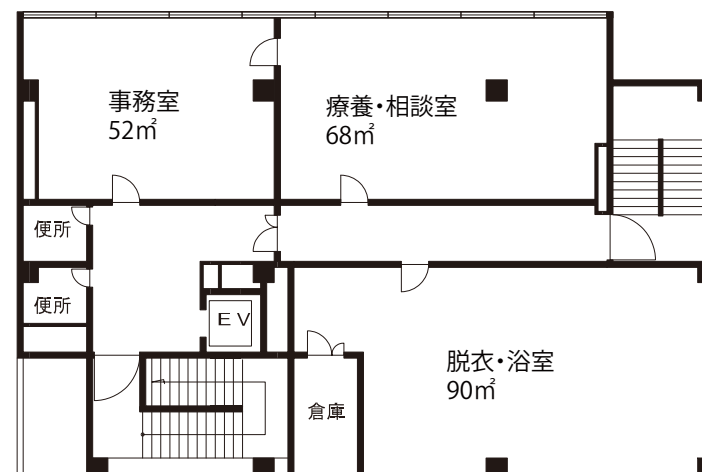


アンケートで要望が多かった民間図書館、レンタルスペース、自習スペースについては、運営内容と連動して併設の可能性はある。

MODEL 01 リノベーション「デイケアセンター」 高齢者向け施設の運営事業



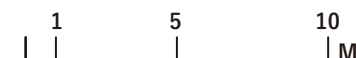
3F



4F

平面プラン

既存の多目的トイレやエレベーターは、デイケアに必要な設備として上手く活かすことができる。駐車場は送迎バスの車寄せとして活用可能。



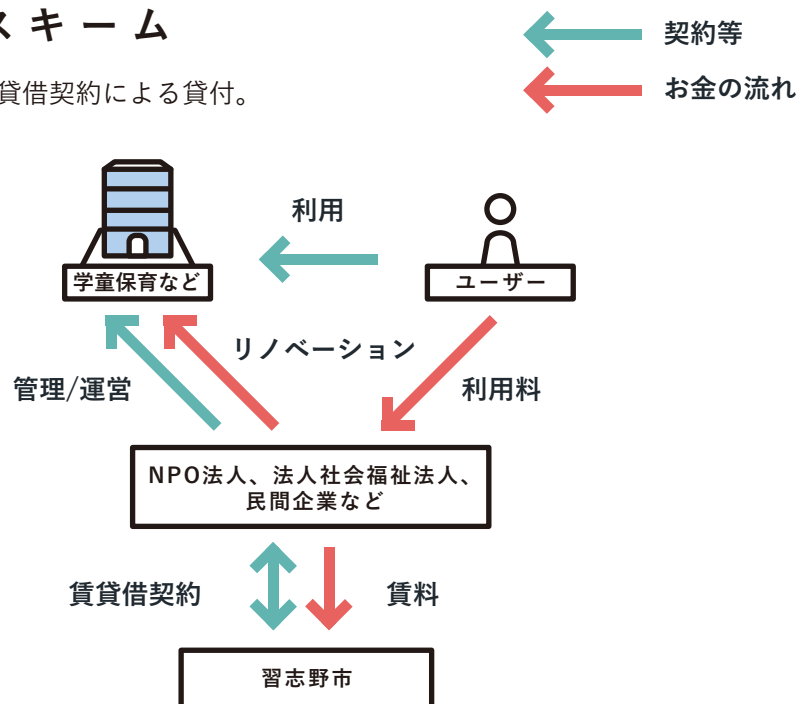
事業モデルの考察

MODEL 02 リノベーション「学童保育・フリースクール」 子どもを対象とした教育施設の運営事業

可能性 ★★★★★

事業スキーム

定期建物賃貸借契約による貸付。



小学生・中学生など



NPO 法人、法人社会福祉法人、
民間企業など



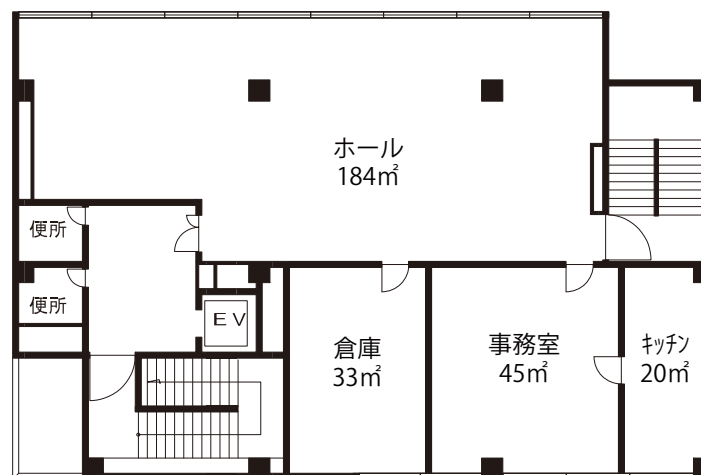
リノベーションのため、初期投資を抑えられる可能性が高い。
施設利用料の収益が投資回収に見合えば実現性は高い。



設備投資などのイニシャルコストが少なく、実現可能性が高い事業モデル。
アンケートで要望の多かった民間図書館、レンタルスペース、自習スペースについては、運営内容と連動して併設の可能性はある。

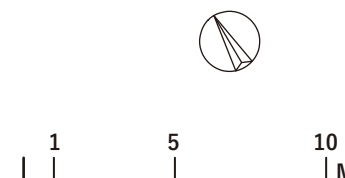
MODEL 02 リノベーション「学童保育・フリースクール」

子どもを対象とした教育施設の運営事業



平面プラン

学童保育の場合、1フロアあたりの収容人数は、面積から計算すると、40名となり、最大80名の利用が可能。



※この用途は1フロアで成立するため、平面図は1層分のみ記載。
別の事業モデルと組み合わせることが可能。

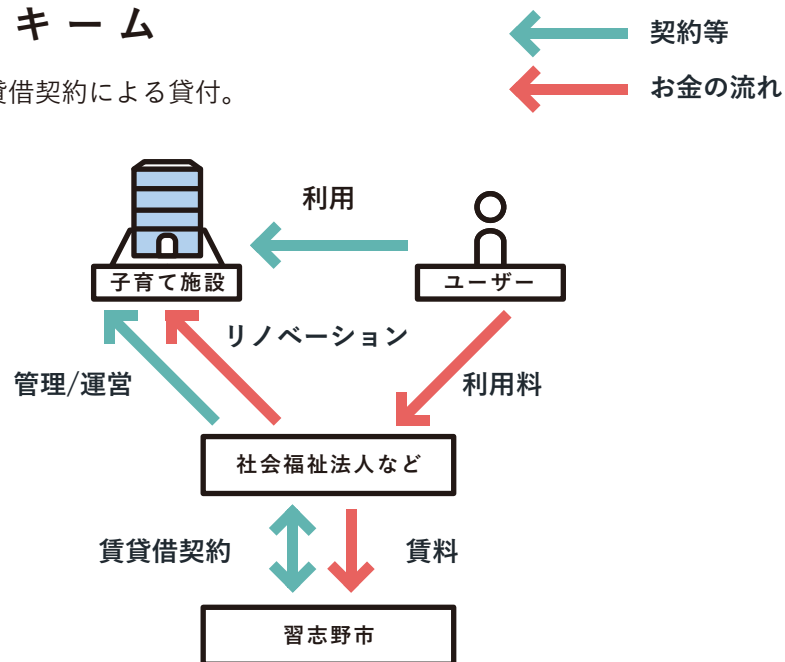
事業モデルの考察

MODEL 03 リノベーション「子育て施設」 子育て施設の運営事業

可能性 ★★★★★

事業スキーム

定期建物賃貸借契約による貸付。



未就学児童など



社会福祉法人など

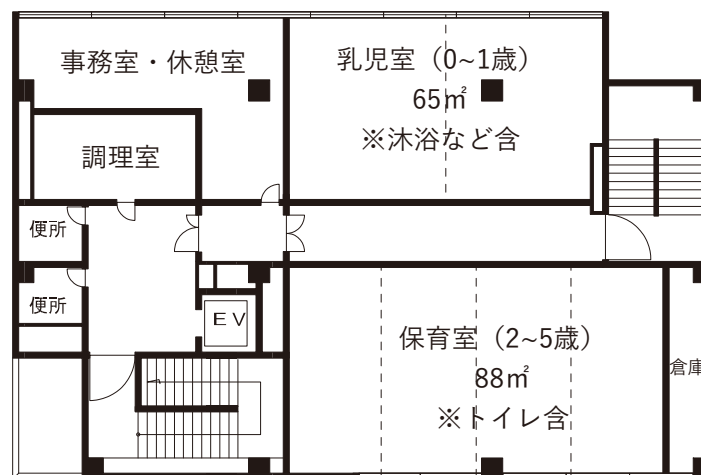


リノベーションのため、初期投資を抑えられる可能性が高い。
施設利用料の収益が投資回収に見合えば実現性は高い。



運営の内容と連動して、民間図書館、レンタルスペース、自習スペースなどの機能を内包すると、地域ニーズへえられる。

MODEL 03 リノベーション「子育て施設」 子育て施設の運営事業



平面プラン

0~5歳を対象とした子育て施設1フロアあたりの収容人数は、面積から計算すると40名となる。中央に廊下を設け、避難動線は確保しつつ、乳児室と保育室を配置したプラン。



※この用途は1フロアで成立するため、平面図は1層分のみ記載。
別の事業モデルと組み合わせることが可能。

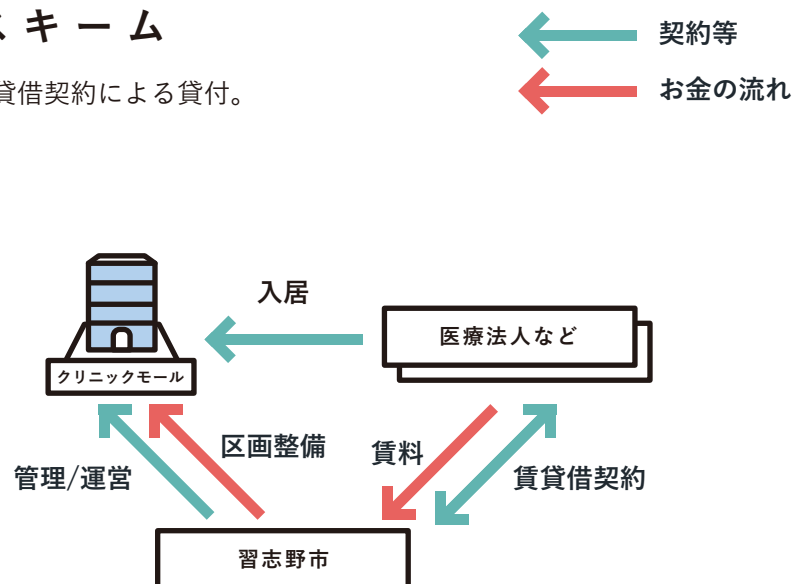
事業モデルの考察

MODEL 04 リノベーション「クリニックモール」 複数の区画に分割した、賃貸事業

可能性 ★★☆☆☆

事業スキーム

定期建物賃貸借契約による貸付。



地域住民など



医療法人など

(習志野市によるテナントへの貸付)



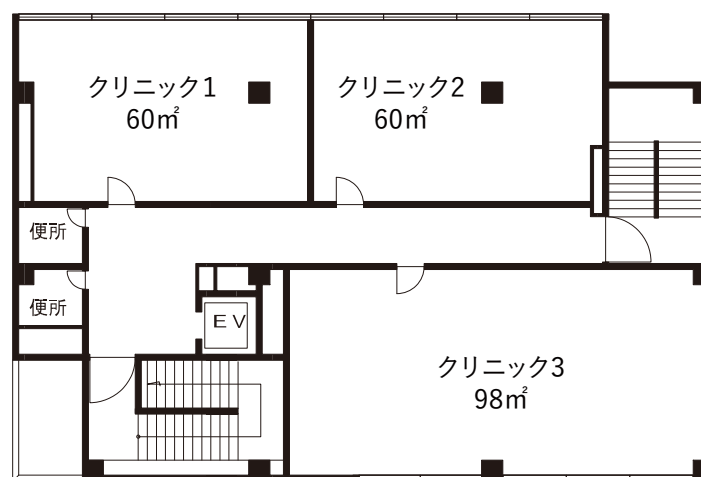
個々のテナント区画を形成する整備が必要となる（300万程度）。

賃料を月額0.5万/坪と想定すると、年間760万円程度となり、高い投資対効果が得られる。



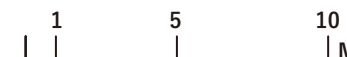
個々のテナントリーシングと管理維持を市がどのように実施できるか検討が必要。

MODEL 04 リノベーション「クリニックモール」 複数の区画に分割した、賃貸事業



平面プラン

各クリニックの規模を60~100㎡程度で想定すると、2層合計で4~6軒のクリニックが入居可能となる。既存の避難動線や開口部なども活かすことができる。



※この用途は1フロアで成立するため、平面図は1層分のみ記載。
別の事業モデルと組み合わせることが可能。

事業モデルの考察



MODEL 05

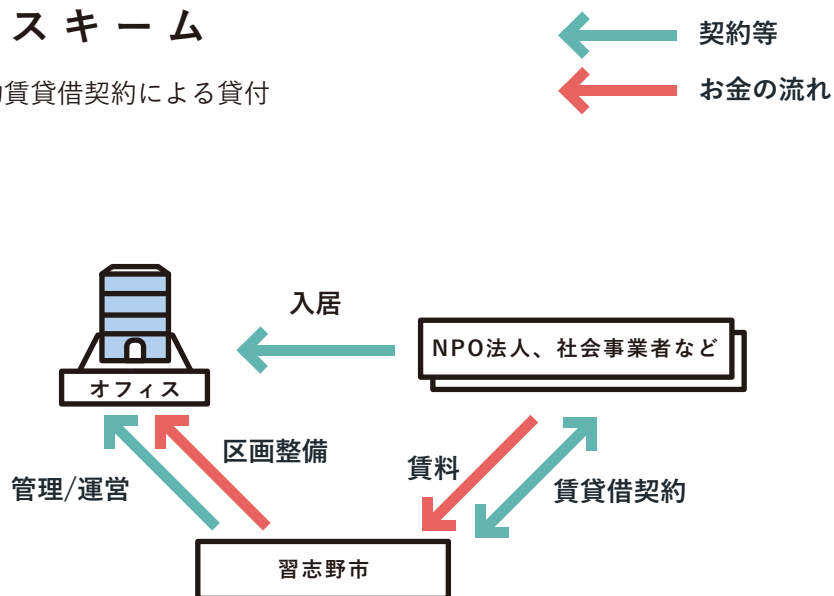
リノベーション「オフィス」

複数の区画に分割した、小規模オフィス向け賃貸事業

可能性 ★★★★★

事業スキーム

定期建物賃貸借契約による貸付



—



NPO 法人、社会事業者など
(習志野市によるテナントへの貸付)

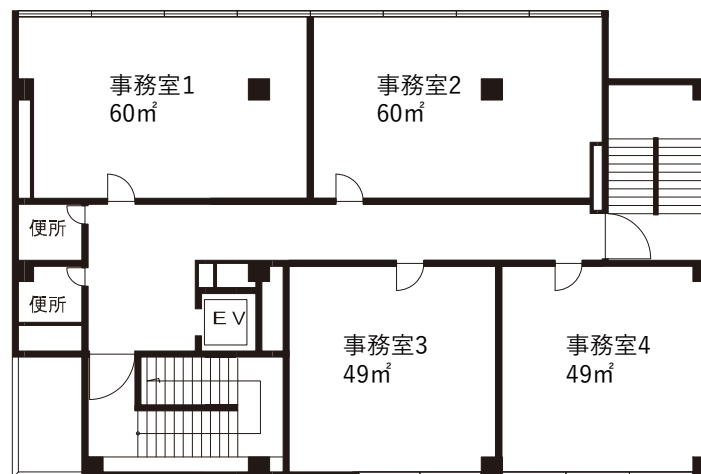


個々のテナント区画を形成する整備が必要となる（300 万程度）。
賃料を月額 0.5 万／坪と想定すると、年間 760 万円程度となり、高い投資対効果が得られる。



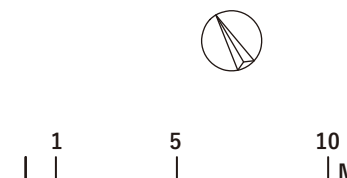
個々のテナントリーシングと管理維持を市がどのように実施できるか検討が必要。

MODEL 05 リノベーション「オフィス」 複数の区画に分割した、小規模オフィス向け賃貸事業



平面プラン

各オフィスの規模を、50~100㎡程度で想定すると2層合計で4~8軒のオフィスが入居可能となる。



※この用途は1フロアで成立するため、平面図は1層分のみ記載。
別の事業モデルと組み合わせることが可能。

生涯学習地区センター

ゆうゆう館

YU YU KAN

施設概要

分類	生涯学習地区センター
住所	習志野市本大久保 3-2-1
開館日数／年	353 日
利用者数／年	64,607 人
登録サークル数	79 団体
運営形態	指定管理
運営者	習志野市生涯学習地区センター ゆうゆう館運営委員会 (平成 29 年度より習志野市直営)
職員数	事務員 5 名 (2 人 / 日)

※平成 27 年度実績



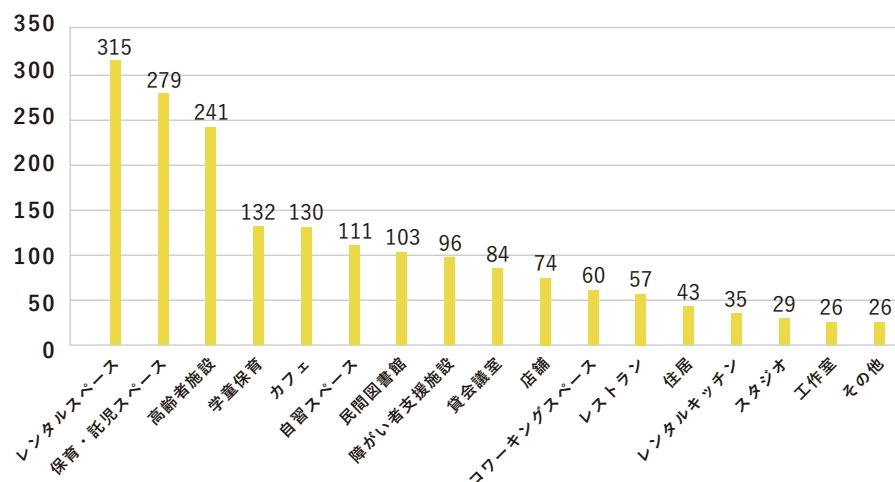
市民アンケート

ゆうゆう館に関する調査結果

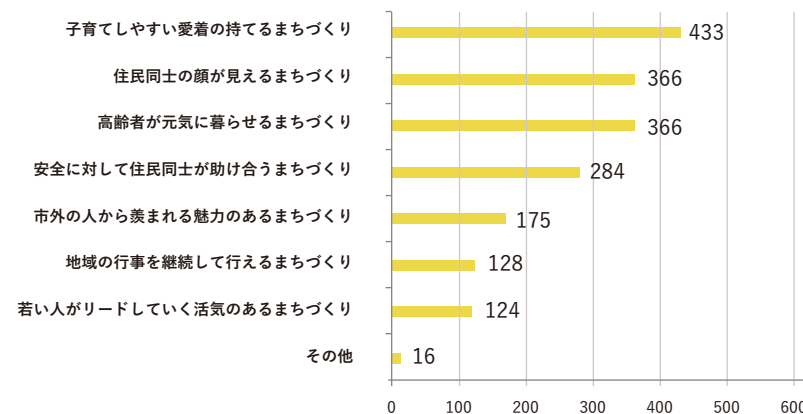
「施設に求める姿」について

(上位3つの順位回答のため、1位=3点、2位=2点、3位=1点として集計。)

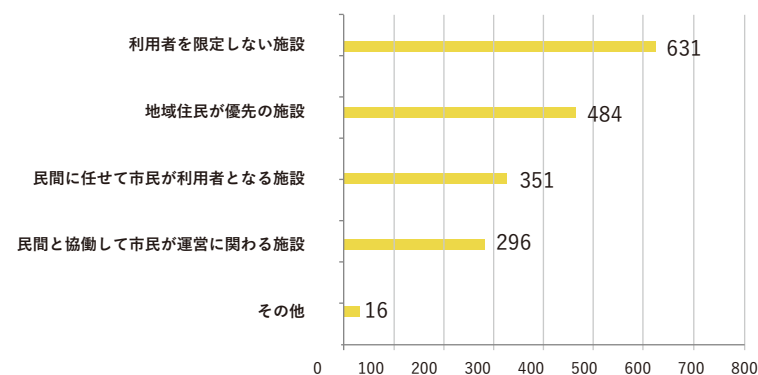
具体的な施設・サービス



周辺のまちづくりの方向性

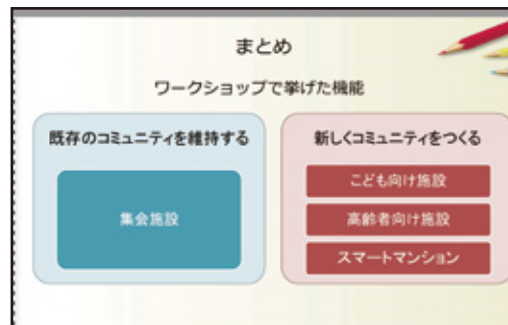
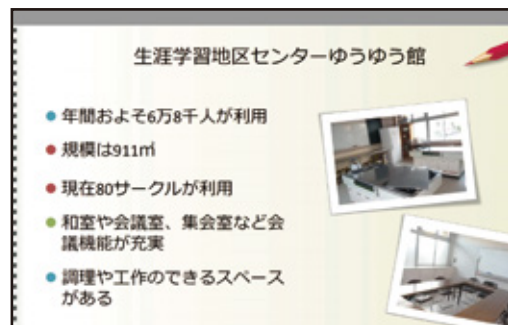
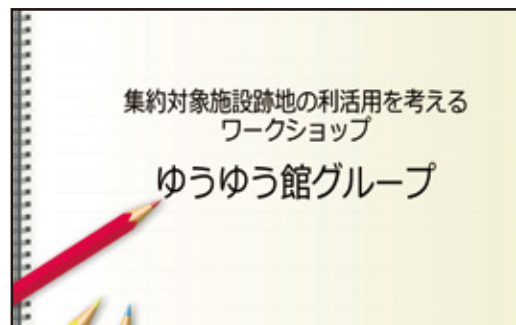


必要な機能



市民ワークショップ

生涯学習センターゆうゆう館に関するワークショップ結果抜粋



※ 資料一部抜粋

「コミュニティの発展」にフォーカスした提案。

既存のコミュニティを維持しつつ、新たなコミュニティを形成する機能として「こども向け施設」「高齢者向け施設」「スマートマンション」の提案があった。

事業者ヒアリング

生涯学習センターゆうゆう館に関連性の高いコメントを抽出



【社会福祉事業】
障がい者の就労支援事業

今後挑戦したい事として、**まさに障がい者が活躍できるワークステーションを設けたい**と考えている。家庭の中で孫が担ってきたような役割（窓拭き、草むしり等）を、気軽に頼める場所として機能させたい。

国の障害者総合支援法の下、**グループホーム事業（共同生活支援センター事業）も行っている**。自己所有物件及び通常のアパートを賃貸して、共同生活の体験・支援を行うものだが、今後**ニーズに応じて拠点を拡大していく**必要がある。



【不動産業】
不動産仲介業

単に**新築を建てても利益を出すのは難しい**のが実情。公共施設とはいえ、維持費の大きいハコモノではなく、場合によっては売却するなど、前提条件から再検討する必要があるのではないだろうか。



【サービス・小売業】
児童書専門書店

開業してまもないが、小学生が登校中に顔を出してくれたり、お茶を飲み立ち寄ってくれる常連さんがいる。

そうしたコミュニケーションから、**地域の温かさを日々感じている**。



【サービス・小売業】
児童書専門書店

大久保図書館が中央図書館としてリニューアルするが、**書店と図書館は役割が違う**と思っている。お互いが刺激し合って、本に対する人々の意識を活性化するという**相乗効果を生み出すことができれば嬉しい**。



凡例) ■…学校 ■…公園 ■…バス通り ♀…バス停

用途地域

第一種中高層住居専用地域

周辺の建物

ほぼ戸建住宅とアパート

北側に大久保団地

バス通り沿いに飲食店などが点在

周辺の公共施設

富士見公園、本大久保2丁目公園

市立杉の子こども園

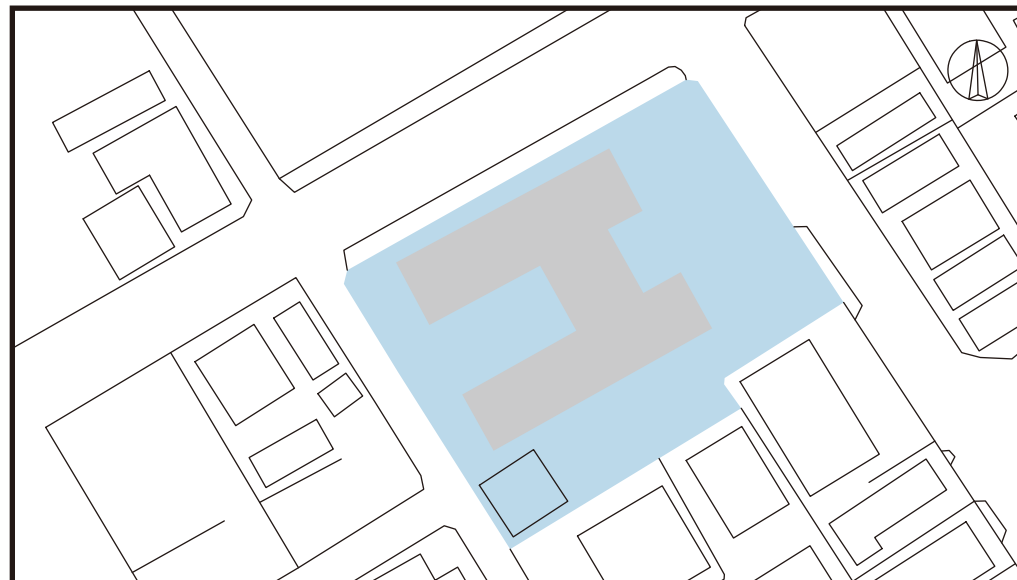
公共交通機関

京成大久保駅から徒歩10分

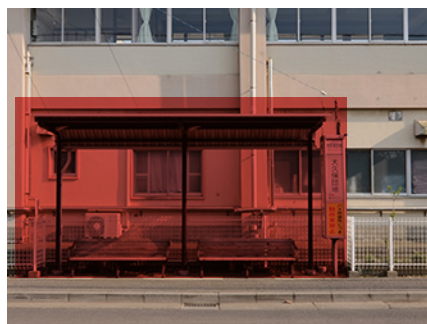
バス停は敷地前

敷地の基本情報

住所	習志野市本大久保 3-2-1
敷地面積	1647 m ²
法定建ぺい率	70%
法定容積率	200%
許容建築面積	1152 m ²
許容延べ床面積	3294 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域
防火指定	22条地域
高度地区	第一種高度地域



敷地が3面道路に接している。



敷地前面にバス停がある。



敷地面積が広い。

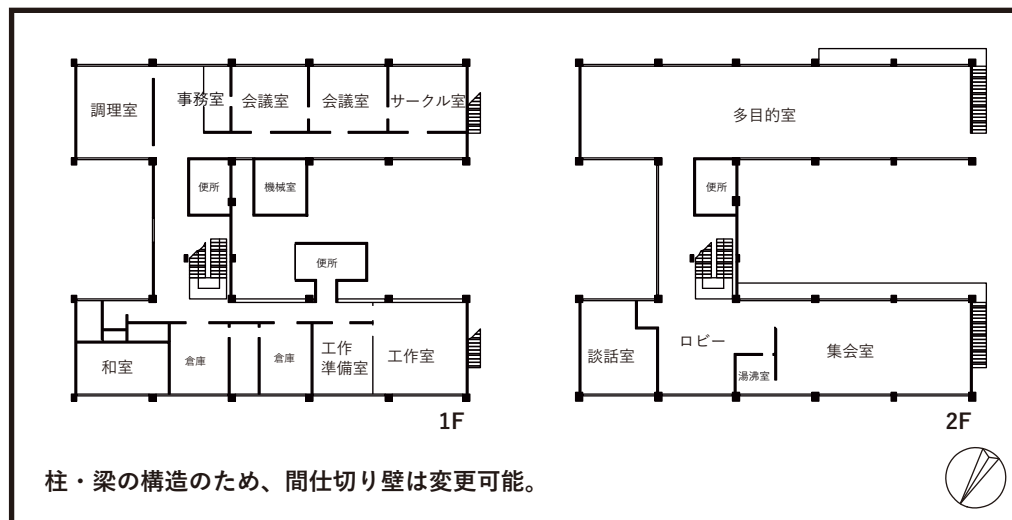


近くに本大久保2丁目公園がある。

建物の基本情報

B-1
基礎調査

竣工年	1968 年
既存建築面積	428 m ²
既存延べ床面積	841 m ²
1 階床面積	428 m ²
2 階床面積	412 m ²
構造形式	RC 造
IS 値	0.51（現行の耐震基準を満たしていない）



中庭を囲んだ建物形状。



178m²のワンルームプラン。



一部の間仕切り壁は変更可能。



窓が多い。

用途制限

用途地域：第一種中高層住居地域

中高層住宅のための地域です。

右表の用途に制限されます。

用途項目	
住宅	住宅
	共同住宅
	寄宿舍
	下宿
兼用住宅	兼用住宅 ※1
店舗等	店舗 ※2
学校	幼稚園
	小学校
	中学校
	高等学校
	大学
	高等専門学校
	専修学校
	その他

※1 非住宅部分の面積が50㎡以下かつ、
延べ床面積の1/2以下

※2 500㎡以下

※3 300㎡以下、2階以下

※4 3,000㎡以下、2階以下

※5 50㎡以下

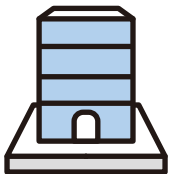
用途項目	
公共施設	図書館等
	巡査派出所
	郵便局
	神社
	寺院
	教会
	公衆浴場
	その他
病院等	診療所
	病院
	保育所
	老人ホーム
	身体障害者福祉ホーム
	老人福祉センター
	児童厚生施設
	その他
工場 倉庫等	単独車庫 ※3
	建築物付属自動車車庫 ※4
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋
	洋服屋、畳屋、建具屋、
	自転車店等で作業場 ※5

可能性の評価

敷地と周辺環境	
敷地・建物	矩形に近い敷地形状で、敷地面積は 1647 m²と比較的大規模。既存の延べ床面積は 840 m²だが、許容床面積は約 3,300 m²である。
接道	3 面接道のため、複合用途になる場合は、各用途のアクセスを接道ごとに切り替える動線計画が可能。 3 面のうち 1 面はバス通りに接道している。
視認性	バス通りに面しているため、視認性は高い。 バス通りに面した低層部は、交通量・人通りともに多いためにぎわい施設などの導入が可能。

室内環境		
既存建物	延べ面積・平面形状	延べ床面積 840 m²。 メインの居室は構造的な壁がなく、区画を小さく分割するなどの平面計画が可能。
	構造	竣工が 1968 年のため、現行法規の耐震性能は有していない。耐震改修には、莫大なコストがかかる。
採光・通風		既存建物は、連窓になっているため、採光と通風が確保されている。新築の場合も 3 面接道のため、採光通風が確保しやすい。
避難		3 面接道のため、敷地外への避難計画が容易となる。 既存建物はメインエントランスと西側外部階段で 2 方向の避難を確保しつつ、区画を複数に分割することも可能。

用途の絞り込み - 新築 -



新築

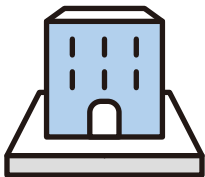
法規上の制限、社会通念上の妥当性に加え、許容延床面積が約 3,300 ㎡であることから、右表の用途に絞ることができます。

用途項目	
住宅	住宅
	共同住宅
	寄宿舍
	下宿
兼用住宅	兼用住宅 ※1
店舗等	店舗 ※2
学校	幼稚園
	小学校
	中学校
	高等学校
	大学
	高等専門学校
	専修学校
	その他

- ※1 非住宅部分の面積が50㎡以下かつ、延べ床面積の1/2以下
- ※2 500㎡以下
- ※3 300㎡以下、2階以下
- ※4 3,000㎡以下、2階以下
- ※5 50㎡以下

用途項目	
公共施設	図書館等
	巡査派出所
	郵便局
	神社
	寺院
	教会
	公衆浴場
	その他
病院等	診療所
	病院
	保育所
	老人ホーム
	身体障害者福祉ホーム
	老人福祉センター
	児童厚生施設
	その他
工場 倉庫等	単独車庫 ※3
	建築物付属自動車車庫 ※4
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋
	洋服屋、畳屋、建具屋、
	自転車店等で作業場 ※5

用途の絞り込み - リノベーション -



リノベーション

法規上の制限、社会通念上の妥当性に加え、許容延床面積が約 3,300 ㎡であることから、右表の用途に絞ることができます。

用途項目		
住宅	住宅	
	共同住宅	
	寄宿舍	
	下宿	
兼用住宅	兼用住宅	※1
店舗等	店舗	※2
学校	幼稚園	
	小学校	
	中学校	
	高等学校	
	大学	
	高等専門学校	
	専修学校	
	その他	

- ※1 非住宅部分の面積が50㎡以下かつ、延べ床面積の1/2以下
- ※2 500㎡以下
- ※3 300㎡以下、2階以下
- ※4 3,000㎡以下、2階以下
- ※5 50㎡以下

用途項目		
公共施設	図書館等	
	巡査派出所	
	郵便局	
	神社	
	寺院	
	教会	
	公衆浴場	
	その他	
病院等	診療所	
	病院	
	保育所	
	老人ホーム	
	身体障害者福祉ホーム	
	老人福祉センター	
	児童厚生施設	
	その他	
工場 倉庫等	単独車庫	※3
	建築物付属自動車車庫	※4
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋	
	洋服屋、畳屋、建具屋、	
	自転車店等で作業場	※5

調査検討のポイントと事業モデル

A

ソフト

- バス・徒歩ともに利便性が高く、大通りに面しているため視認性も確保できる。
- 経済条件によっては、民間による比較的規模の大きな開発の可能性がある。

B

ハード

- 第一種中高層住居地域のため、住宅・商業・学校・病院・小規模店舗などの用途で活用が可能。
- 規模が大きく、敷地の三面が道路に接しており活用しやすい。
- 旧耐震建物のため、リノベーションでの利活用は非常に限定的となる。

C

事業モデル

01 新築「共同住宅+テナント区画」

一部に公的民間機能を導入した賃貸マンション事業

可能性 ★★★★★

02 新築「高齢者施設+テナント区画」

一部に子育て施設を導入した高齢者施設事業

可能性 ★★★★★

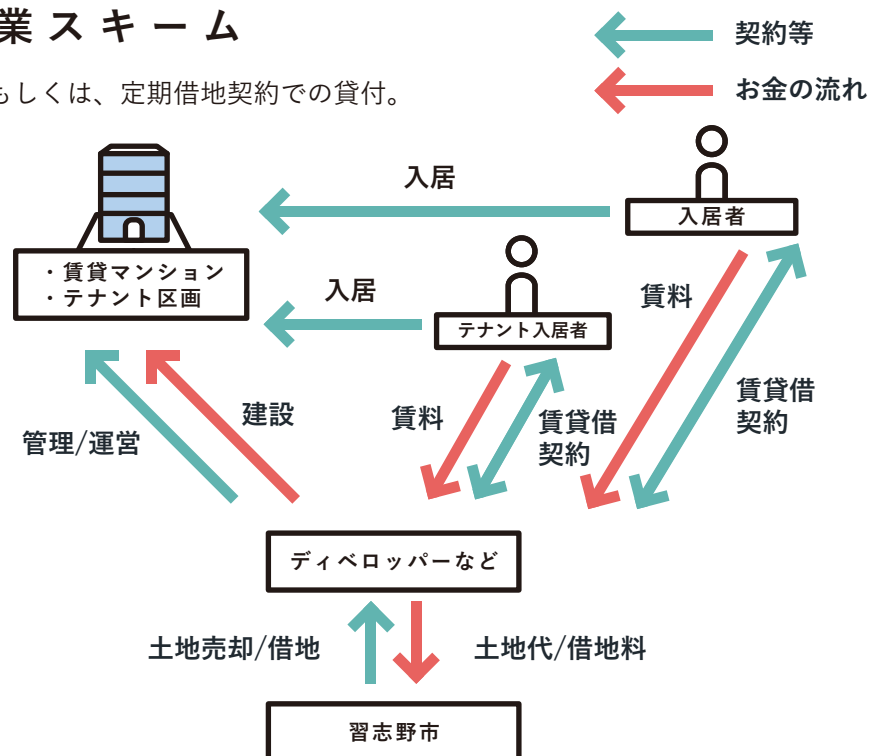
事業モデルの考察

MODEL 01 新築「共同住宅+テナント区画」 一部に公的民間機能を導入した賃貸マンション事業

可能性 ★★★★★

事業スキーム

売却もしくは、定期借地契約での貸付。



地域住民など



賃貸マンション：
不動産ディベロッパー
テナント：
社会福祉法人など



投資額として、11 億 3000 万円程度が想定される（工事費坪 100 万～）。月額家賃 13.5 万程度を想定し 41 戸、稼働 90%とすると賃貸マンションで年間収入 6000 万程度、テナントで坪 0.8 万円で、年間 1200 万円程度の見込みとなる。収益性が低く、土地代なしで投資回収が 16 年以下となる。



賃貸マンションは、サービス付きなどの月額賃料が伸びる商品企画を行うことができれば、可能性は高まる。また、事業規模が大きいため、実施可能な担い手が限定される。

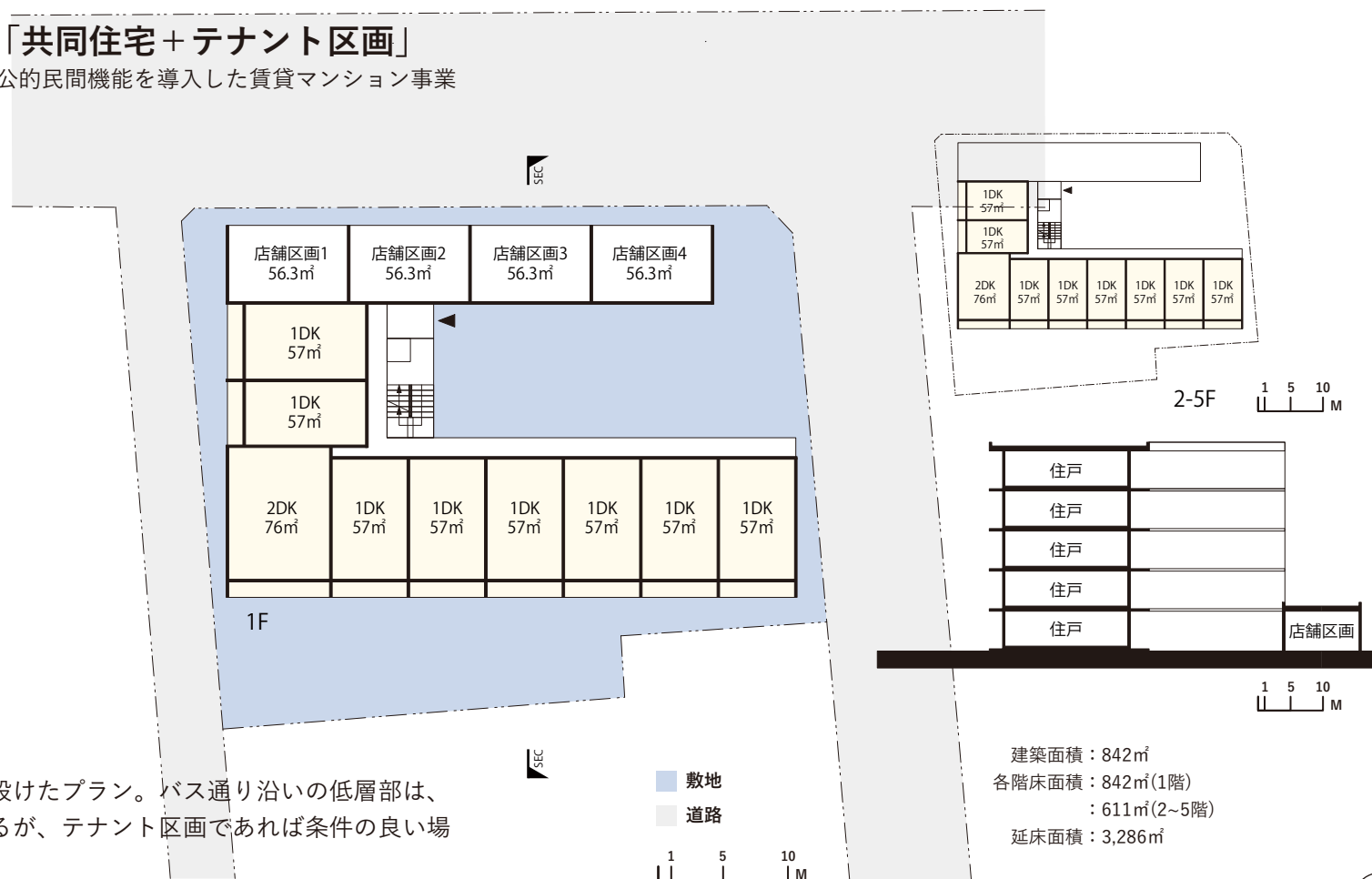
事業モデルの考察



MODEL 01 新築「共同住宅＋テナント区画」 一部に公的民間機能を導入した賃貸マンション事業

平面プラン

バス通り側にテナント区画を設けたプラン。バス通り沿いの低層部は、共同住宅としては不向きであるが、テナント区画であれば条件の良い場所となる。



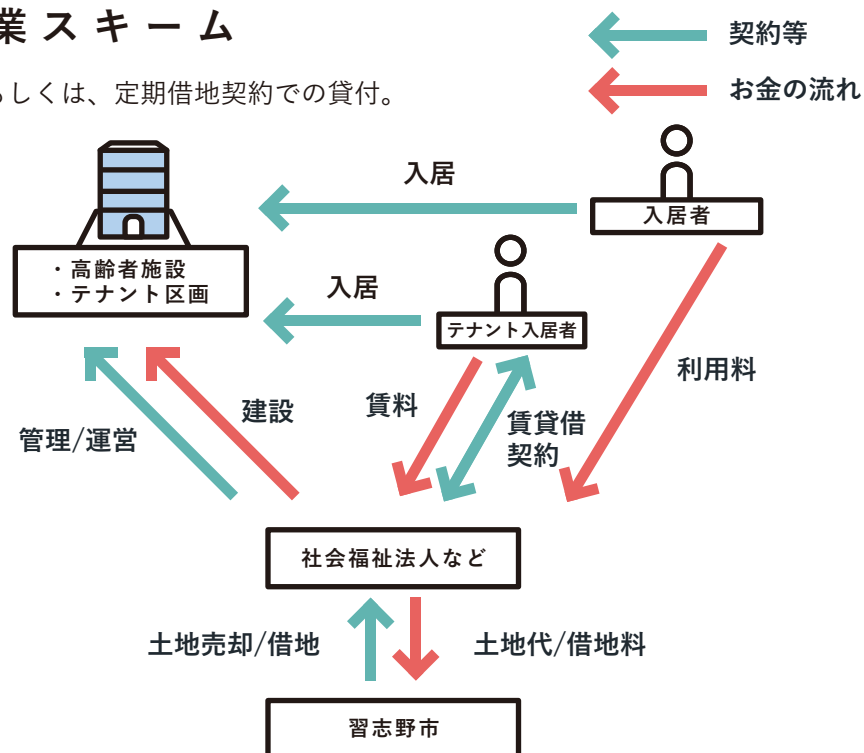
事業モデルの考察

MODEL 02 新築「高齢者施設＋テナント区画」 一部に子育て施設を導入した高齢者施設事業

可能性 ★★★★★

事業スキーム

売却もしくは、定期借地契約での貸付。



高齢者を介護する家族、
子育て世代など



高齢者福祉施設：
社会福祉法人など

テナント：
NPO 法人、社会福祉法人など



習志野市内の特別養護老人ホームは稼働率
が高く、ニーズはあると思われる。



テナント区画で行われる事業と高齢者施設
の連携が重要となる。

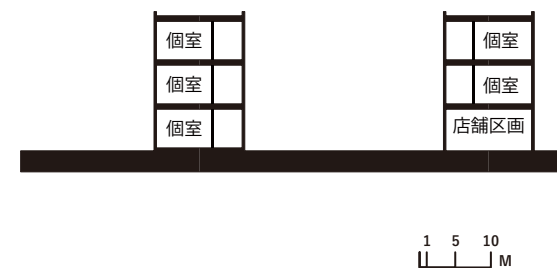
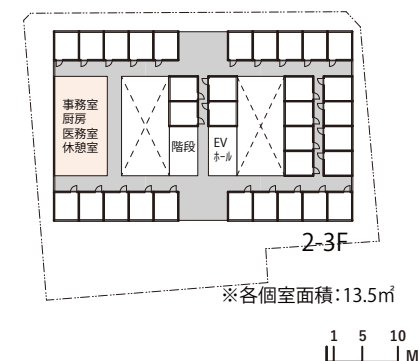
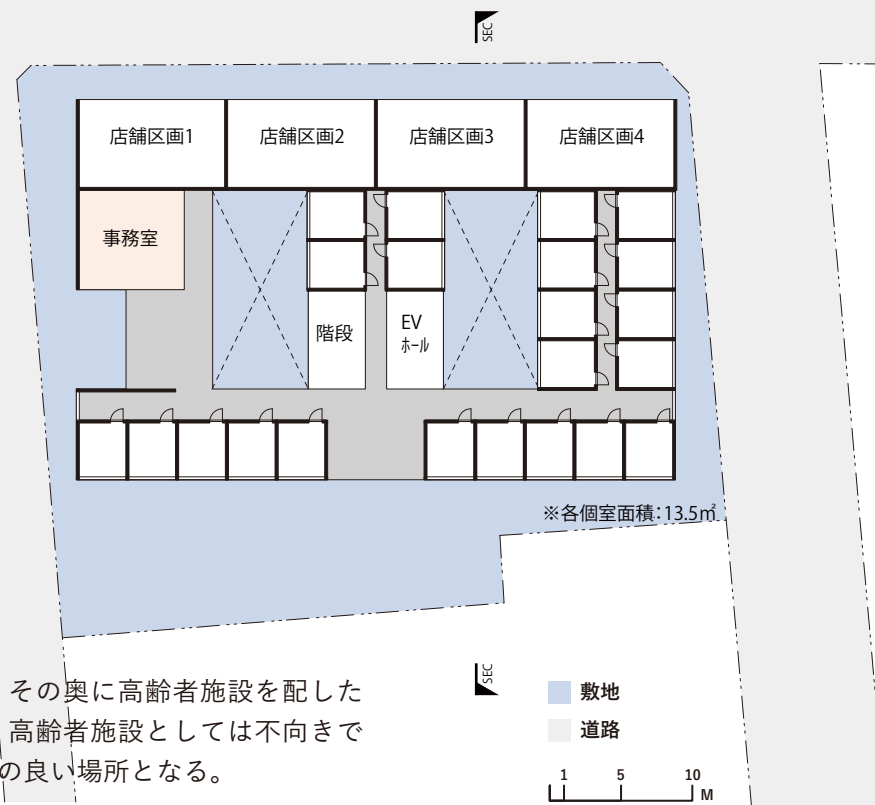
事業モデルの考察



MODEL 02 新築「高齢者福祉施設＋テナント区画」 一部に子育て施設を導入した高齢者施設事業

平面プラン

バス通り側にテナント区画を設け、その奥に高齢者施設を配したプラン。バス通り沿いの低層部は、高齢者施設としては不向きであるが、テナント区画であれば条件の良い場所となる。



建築面積：935㎡
各階床面積：935㎡(1～3階)
延床面積：2,805㎡



あづまこども会館

ADUMA KODOMO KAIKAN

施設概要

分類	児童館
住所	習志野市泉町 2-1-36
開館日数／年	298 日
利用者数／年	12,646 人
登録サークル数	—
運営形態	市直営
運営者	習志野市
職員数	再任用職員 4 名 臨時職員 2 名（3 人 / 日）

※平成 27 年度実績

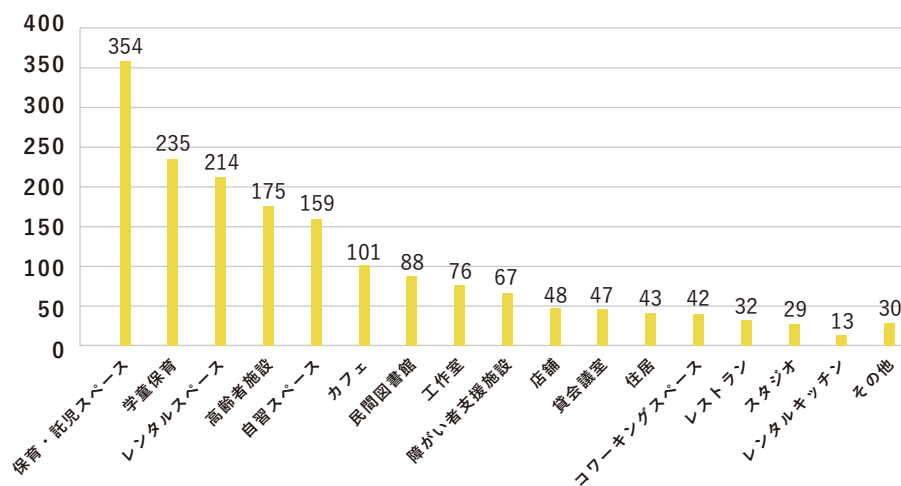


あづまこども会館に関する調査結果

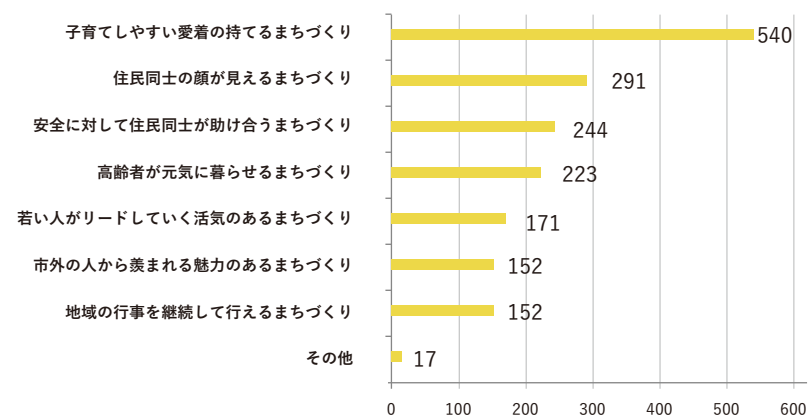
「施設に求める姿」について

(上位3つの順位回答のため、1位=3点、2位=2点、3位=1点として集計。)

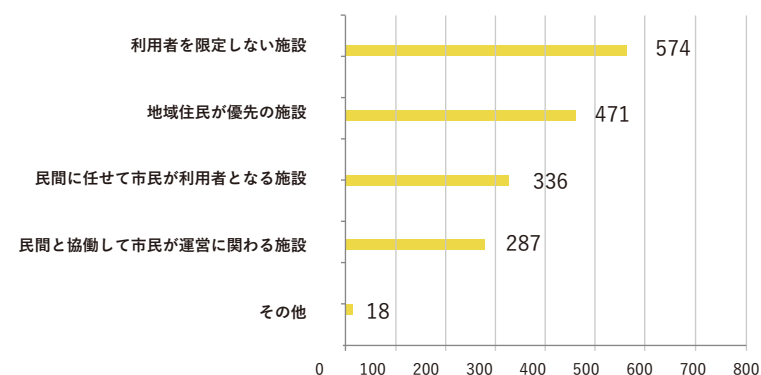
具体的な施設・サービス



周辺のまちづくりの方向性



必要な機能



事業者ヒアリング

A-2
事業性の把握

あづまこども会館に関連性の高いコメントを抽出



【社会福祉事業】
フリースクール事業

広域的な活動から**場所は習志野市にこだわっている訳ではないが**、都心からのアクセスや家賃を鑑み今の場所に落ち着いている。習志野市を離れたとしても、良い条件があれば、さらに良い環境を用意したいと思っている。



【サービス・小売業】
児童書専門書店

開業してまもないが、小学生が登校中に顔を出してくれたり、お茶を飲みに立ち寄ってくれる常連さんがいる。

そうしたコミュニケーションから、**地域の温かさを日々感じている。**



【不動産業】
不動産仲介業

まちの未来を考えると、**次世代の担い手（子育て世代や現役の世代など）が喜ぶ場所**をつくることが重要だと思う。

エリアの調査

A-2
事業性の把握



凡例) ■…学校 ■…公園 ■…バス通り ♀…バス停

用途地域

第一住居地域

周辺の建物

南側はほぼ住宅、アパート
北西側に大学、高校が隣接している

周辺の公共施設

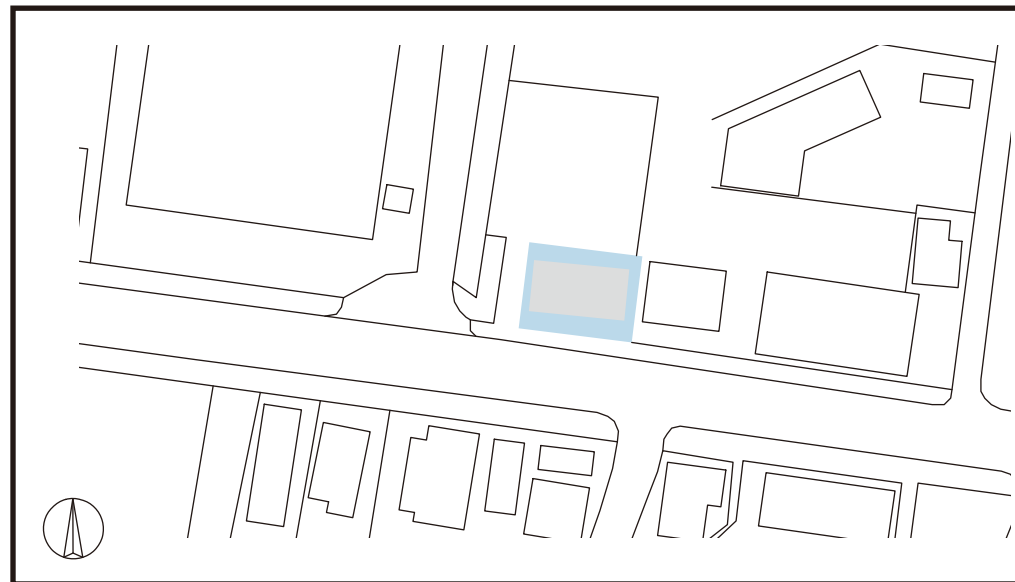
西側に市民プラザ大久保

公共交通機関

京成大久保駅から徒歩 10 分
バス停まで約 50M

敷地の基本情報

住所	習志野市泉町 2-1-36
敷地面積	168 m ²
法定建ぺい率	60%
法定容積率	200%
許容建築面積	100 m ²
許容延べ床面積	336 m ²
用途地域	第一種住居地域
防火指定	22条地域
高度地区	第二種高度地域



大通りに面しており、視認性が高い。



西側に大学と高校がある。

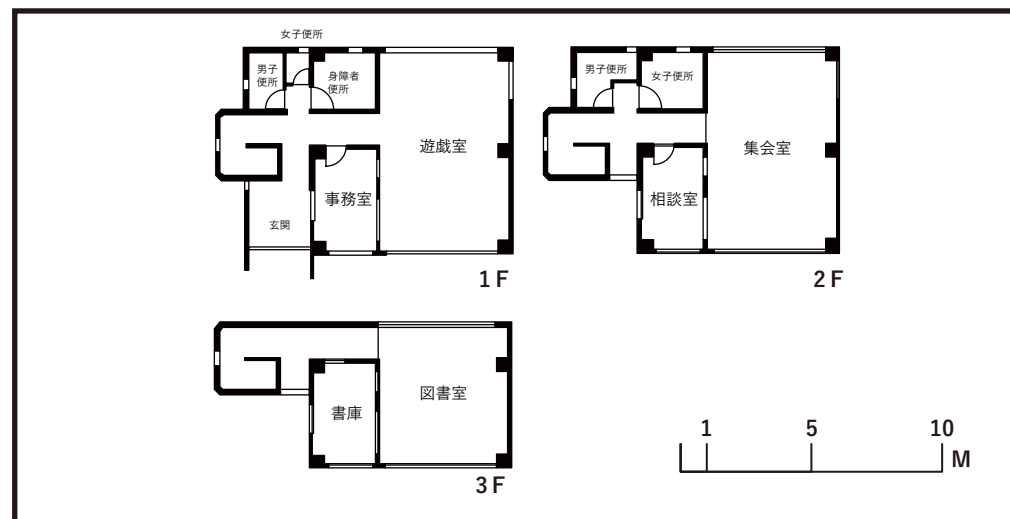


裏に国有地がある。

建物の基本情報

B-1
基礎調査

竣工年	1975 年
既存建築面積	100 m ²
既存延べ床面積	241 m ²
1 階床面積	94 m ²
2 階床面積	94 m ²
3 階床面積	53 m ²
構造形式	RC 造
IS 値	0.54（現行の耐震基準を満たしていない。）



接道に面して掃出し窓がある。



1 部屋を 2 つに分割できるつくり。



開口部が多い。



駐車スペースがない。

用途制限

用途地域：第一種住居地域

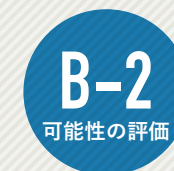
住居の環境を守るための地域です。
右表の用途に制限されます。

用途項目	
住宅	住宅
	共同住宅
	寄宿舍
	下宿
兼用住宅	兼用住宅 ※1
店舗等	店舗
事務所	事務所
ホテル	ホテル ※2
遊戯施設	ボーリング場 ※3
	スケート場 ※3
	水泳場 ※3
	ゴルフ練習場 ※3
	バッティング練習場等 ※3
学校	幼稚園
	小学校
	中学校
	高等学校
	大学
	高等専門学校
	専修学校
	自動車教習所 ※3
	その他

※1 非住宅部分の面積が50㎡以下かつ、延べ床面積の1/2以下
 ※2 3,000㎡以下
 ※3 3,000㎡以下
 ※4 300㎡以下、2階以下
 ※5 3,000㎡以下、2階以下
 ※6 50㎡以下
 ※7 50㎡以下
 ※8 3,000㎡以下／原動機・作業内容の制限あり

用途項目	
公共施設	図書館等
	巡査派出所
	郵便局
	神社
	寺院
	教会
	公衆浴場
	その他
病院等	診療所
	病院
	保育所
	老人ホーム
	身体障害者福祉ホーム
	老人福祉センター
	児童厚生施設
	その他
工場・倉庫等	単独車庫 ※4
	建築物付属自動車車庫 ※5
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、 洋服屋、畳屋、建具屋、 自転車店等で作業場 ※6
	自動車修理工場 ※7
	危険性や環境を悪化させる 恐れが非常に少ない工場 ※8
	火薬、石油類、ガス、などの 危険物の貯蔵・処理の量 ※3

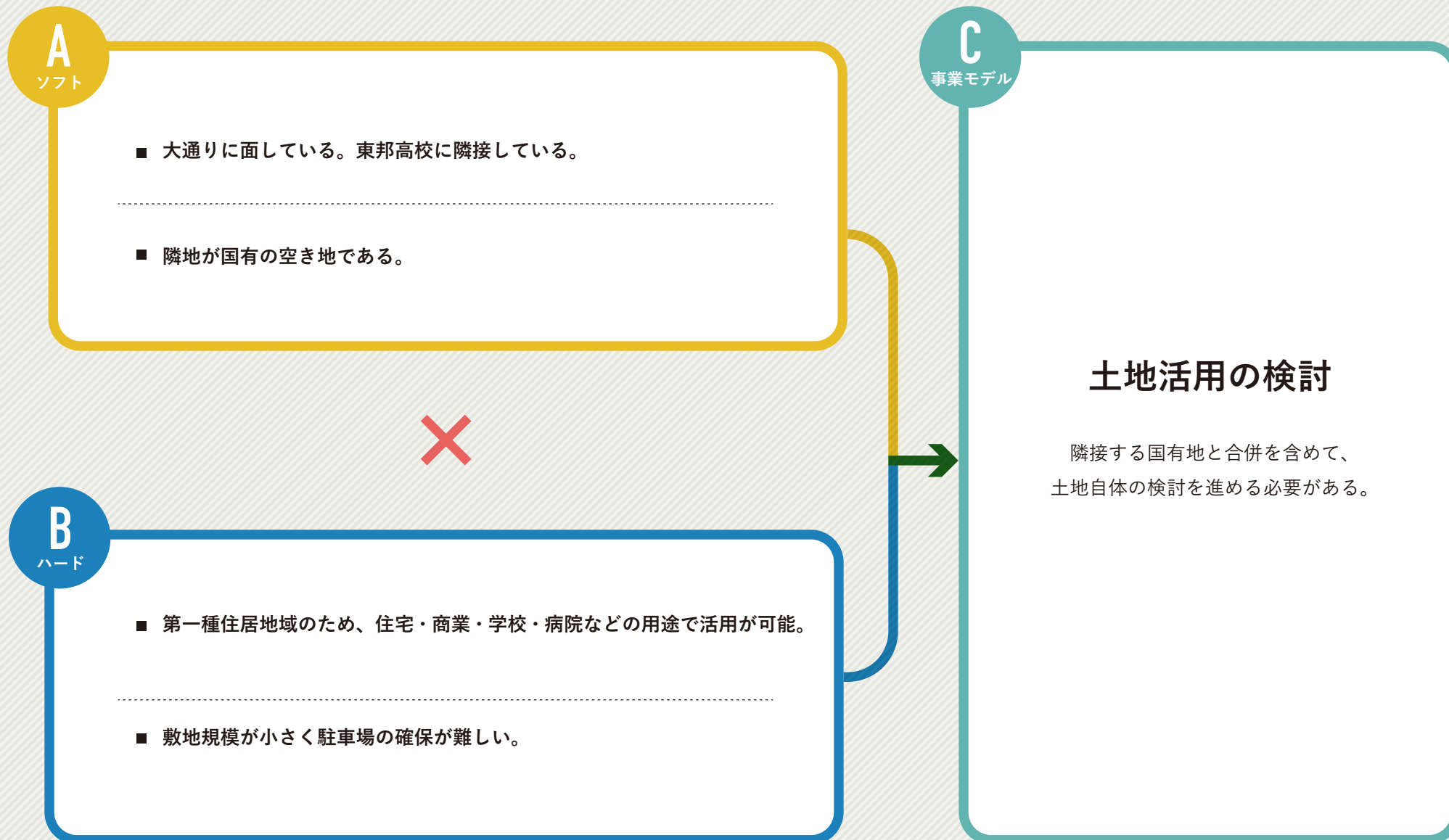
可能性の評価



敷地と周辺環境	
敷地・建物	敷地面積は 165 m ² とコンパクトな規模で、北側が国有地と隣接している。 規模が小さいため、導入できる用途が限定される。
接道	大通りに面しているが、駐車場の面積の確保が難しいため、徒歩・自転車・バスでのアクセスとなることが予想される。
視認性	大通りからの視認性は高い。

室内環境		
既存建物	延べ面積・平面形状	延べ面積 241 m ² で、各階も面積が小さいため導入できる用途が限られる。
	構造	竣工が 1975 年のため、現行法規の耐震性能は有していない。 耐震改修には、莫大なコストがかかる。
採光・通風		改修の場合はバルコニーや開口部が多いため採光・通風が確保しやすい。新築の場合も隣接の国有地と大通りに面しているため、確保しやすい施設計画となる。
避難		階段とバルコニーで2方向避難が確保されている。

調査検討のポイントと事業モデル



ま と め

本調査では、対象施設の敷地・既存建物の状況に応じた、多様な利活用の事業モデルを想定することが出来ました。それぞれの対象施設ごとに条件は異なるものの、共通してテナントビルや賃貸住宅などの一般的な不動産事業として再生するには課題が大きいことが読み取れました。一方で、つぶさに地域ニーズを把握することで、官民連携ならではのユニークな利活用が実現できる可能性は高いと思われます。

今後、事業モデルを具現化するためには、公共と民間の協業に向け、事業の担い手との対話が必要になります。担い手の選定においては、営利事業者のみならず、福祉や教育などの社会事業に関わる法人や個人など、多くの参画者を想定し検討することが不可欠です。

官民連携として各者の強みを活かすことができる事業計画を模索しつつ、事業の継続性を鑑みた諸条件について参画者の合意形成に向けた調整が重要になります。

また、本調査ではあくまで個別に対象施設の事業モデルを検討しましたが、今後、複数の施設間の連携についても検討を進めることでより一層効果的な利活用事業が実現可能となるでしょう。将来的には 4 つの対象施設と、京成大久保駅前に平成 31 年にリニューアルされる図書館・公民館・ホールを中心とした施設が、可能な範囲で相互に補完できるような仕組みの構築が望まれます。

株式会社トーン & マター
代表 広瀬 郁