

.....

習志野市大久保地区公共施設再生 基本構想（素案）

.....

市民の皆さまへ

この素案は、市民の皆さまから頂いた、市の宿題に対する回答の一つです。
総論である、習志野市全体にかかる公共施設再生の方針に則って、
大久保公民館・市民会館など9施設の利用状況を、さらに詳細に調査し分析したうえで、
更新後の施設規模はどの程度必要か、財政状況から実現可能な案はいかなるものか、
地域の特性からどのような施設が相応しいか、市が知恵を絞り考えたものです。

この案は未完成です。決定し、直ちに実行していくものではありません。

この案は、みんなで話し合っていくためのたたき台です。

市民生活を豊かにする施設はどのようなものか、次世代に引き継ぐ施設はどのような施設か
かということ、これから話し合ってまいります。

平成26年3月

習 志 野 市

－目 次－

| | |
|---------------------------------------|----|
| 序. 基本構想策定の目的..... | 1 |
| 1. 既存調査等の整理..... | 2 |
| 1-1 地域課題に対応する公共施設再生に関するケーススタディ | 2 |
| (1) ケーススタディの目標 | 2 |
| (2) ケーススタディ案..... | 2 |
| (3) 比較評価 | 3 |
| 1-2 習志野市公共施設再生計画..... | 5 |
| (1) 中央公園を中心とする「大久保地区公共施設再生」 | 5 |
| (2) 再生計画のスケジュール..... | 5 |
| 1-3 大久保地区の公共施設再生・再編に関する説明会における意見..... | 7 |
| (1) 説明会への参加者の状況..... | 7 |
| (2) 出席者からの主な意見と市からの回答 | 7 |
| 2. 対象施設で提供する行政サービスに関する基本的な考え方 | 9 |
| 1-1 対象施設で提供する行政サービスに関する基本的な考え方 | 9 |
| (1) 大久保公民館..... | 9 |
| (2) 市民会館 | 9 |
| (3) 大久保図書館..... | 10 |
| 1-2 生涯学習部とのヒアリングを通じた課題 | 11 |
| (1) 実施方法 | 11 |
| (2) ヒアリングの要点筆記及び再生計画での検討事項 | 11 |
| 3. 再生基本構想の作成..... | 14 |
| 3-1 大久保地区公共施設再生に向けた基本方針..... | 14 |
| (1) 既存施設の状況 | 14 |
| (2) 中央公園及び周辺エリアの価値..... | 15 |
| (3) 大久保地区の人口動向 | 17 |
| (4) 大久保地区公共施設再生に向けた基本方針..... | 21 |
| 3-2 導入機能・諸室の検討 | 22 |
| (1) 機能集約及び機能導入の考え方..... | 22 |
| (2) 施設稼働率を踏まえた諸室数の検討..... | 23 |
| (3) 機能集約による諸室構成..... | 25 |
| (4) 各諸室規模の検討..... | 26 |
| (5) 生涯学習系施設集約後の諸室面積の合計 | 28 |
| 3-3 収益事業等の導入の検討 | 29 |
| (1) 収益事業導入の考え方 | 29 |
| (2) 事業者ヒアリングの実施..... | 29 |
| (3) ヒアリングに基づく収益事業導入の可能性..... | 34 |
| 3-4 施設整備手法の比較検討 | 35 |
| 3-5 基本構想図の検討 | 36 |
| (1) 基本構想図の検討にあたっての基本的な考え方..... | 36 |

| | | |
|-----|--------------------------------|----|
| 3-6 | 基本構想図 | 42 |
| | (1) 全体配置計画 | 42 |
| | (2) 面積表 | 43 |
| | (3) 生涯学習施設各階 平面図 | 47 |
| | (4) 生涯学習施設各階 断面図 | 52 |
| | (5) 勤労会館各階 平面図 | 53 |
| | (6) 勤労会館 断面図 | 56 |
| 3-7 | 概算事業費の検討 | 57 |
| 3-8 | 施設運営手法の検討 | 58 |
| | (1) 施設の管理運営の範囲 | 58 |
| | (2) 民間による管理運営の検討 | 59 |
| 4. | 統廃合対象施設跡地の利活用方法 | 62 |
| 4-1 | 統廃合対象施設跡地の状況 | 62 |
| 4-2 | 各用地の利活用方策の検討 | 63 |
| | (1) 屋敷公民館跡地 | 63 |
| | (2) 藤崎図書館跡 | 64 |
| | (3) ゆうゆう館跡地 | 64 |
| | (4) あづまこども会館跡地 | 65 |
| 5. | 地域住民及び利用者等との合意形成について | 66 |
| 5-1 | 施設再生に向けた会議の実施 | 66 |
| 5-2 | 情報発信の方法 | 67 |
| | (1) 活動内容、計画内容の情報発 | 67 |
| | (2) オープンハウスの実施 | 67 |
| 6. | 今後のロードマップ | 68 |
| 6-1 | 検討の条件等 | 68 |
| | (1) 検討の条件 | 68 |
| | (2) ロードマップを検討する上でのポイント | 68 |
| 6-2 | ロードマップの検討 | 69 |
| | (1) 従来型の施設整備で実施する場合 | 69 |
| | (2) PFI による施設整備で実施する場合 | 70 |
| 7. | 大久保地区公共施設再生構想推進に向けた課題の整理 | 71 |
| 7-1 | 導入機能及び諸室の規模の確定に向けた庁内協議 | 71 |
| 7-2 | 整備手法の絞り込み | 71 |
| 7-3 | 運営手法の検討 | 71 |
| 7-4 | 再生事業実施に向けた地域との合意形成 | 71 |
| 7-5 | 敷地面積等の精査 | 71 |
| 8. | 資料編 | 73 |
| 8-1 | 集約後の諸室数の検討資料 | 73 |
| | (1) 各施設の現状の稼働状況 | 73 |
| | (2) 利用者当たりの必要面積 | 74 |

序. 基本構想策定の目的

習志野市では、公共施設の機能をできる限り維持し、更新事業費や維持管理コストを削減する方針を掲げた公共施設再生計画の策定を平成25年度に策定しています。

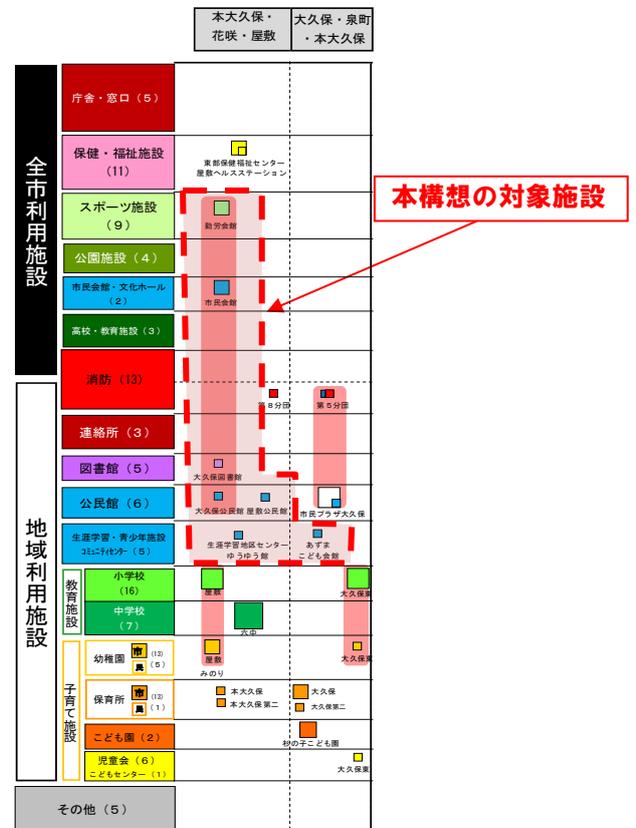
大久保地区公共施設再生事業は、同計画のモデル事業であり、老朽化した大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館を更新・再生し、中央公園と一体的に整備、運営することで、周辺のまちづくりと連携した地域の価値を高めるエリアづくりを目的としています。

本構想においては、屋敷公民館、生涯学習地区センターゆうゆう館、藤崎図書館、あづまこども会館の機能を、大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館に機能を集約するにあたり、前施設の施設機能を引き継ぐことが可能であるかの検討を行うことに主眼を置いています。すなわち、今後、市民の皆さんとコミュニケーションを進める中で、施設を新しくするだけでなく、時代の変化に伴う市民ニーズに合わせた新たな機能についても必要であるとなった場合は、柔軟に変更していきます。

また、同様の視点に立ち、大久保駅周辺1km圏内に立地する屋敷公民館、生涯学習地区センターゆうゆう館、藤崎図書館、あづまこども会館については、大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館に統廃合及び機能集約し、生涯学習や市民活動の全市民が利用できる市中央域における拠点施設としての役割を確立することを検討しています。

上記主旨を踏まえ、中央公園と一体的に、対象となる公共施設を更新・再生するにあたり、これまでの検討経過や利用者及び地域住民の意向を考慮したうえで習志野市大久保地区公共施設再生基本構想としてとりまとめることを目的としています。

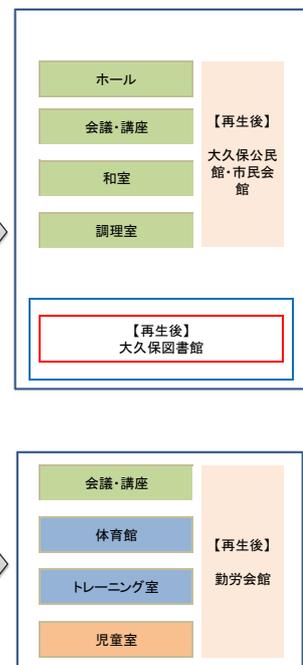
◆機能集約の概要



現在の機能配置



施設再生後の機能集約



1. 既存調査等の整理

再生構想の検討にあたり、大久保地区公共施設再生について、これまで検討してきたことや上位計画での位置づけ、大久保地区に対する説明会における地域住民の意見等を整理します。

1-1 地域課題に対応する公共施設再生に関するケーススタディ

(平成 24 年度プレーメン型地域コミュニティづくり事業 研究報告書)

本研究報告書では、習志野市公共施設再生計画で検討しているリノベーション¹という建築再生手法の有効性の検討を行っています。

(1) ケーススタディの目標

ケーススタディでは、本構想と同様に、大久保地区周辺の公共施設の機能を集約・再編し、中央公園周辺にある大久保公民館・市民会館、勤労会館、大久保図書館をリノベーションすることにより、複合施設として再生することを検討しています。

(2) ケーススタディ案

1) 全体計画

公園と施設の価値を相互に高め、施設利用率を高めるために、3施設間をつなぐ公園として整備することを提案しています。

公園の南北に位置する施設に公園との関係を形成するための広場と2つのループ（周回路）を整備し、施設各々での活動が施設間での活動に繋がりができるように提案をしています。



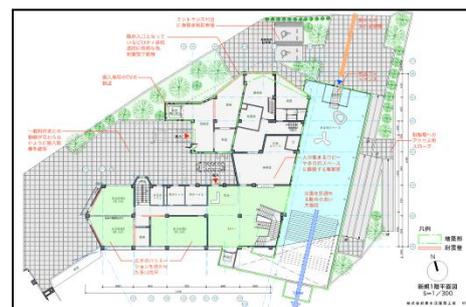
2) 大久保公民館・市民会館

◆コンセプト「パークゲート」

北側からの公園の認知度が低いため、アイキャッチ²として門の役割を担い、建物から公園内が見通せるように再整備することで、公園全体に新たに人が流れ込むような建築計画を提案しています。

◆計画案における改善点

- ・現状のエントランスを搬入用導線とする。
- ・一般利用者用のエントランスを東面に新設。
- ・一般利用者用EVを増築
- ・増築棟は、公園への通り抜け導線として視認性の高い計画とする。



¹ リノベーション: 既存施設を有効活用する施設整備であり、既存施設を大規模に改修して、機能性、デザインを向上させる再生建築の手法。施設を改築(建て直し)するよりも①建築工事費が2~2割削減される。②廃材発生量が大幅に(7~8割)削減される。③解体作業や廃材の運搬回数が減少し、騒音やCO₂の発生量が抑制される効果がある。

² アイキャッチ: 人目を惹きつけ、イメージを瞬時に伝えるもの。

3) 大久保図書館

◆コンセプト「パークスルーライブラリー」

公園内のループを図書館内に取り込むことにより図書館と公園を密接に関わらせ、公園利用者、勤労会館利用者、市民会館利用者を図書館へ誘う計画を提案している。公園とのレベル差を解消する閲覧スペースを増築する事により中央図書館としても機能する蔵書数を確保することを提案している。

◆計画案における改善点

- ・増築を行い蔵書数を確保し、書架間の通路、滞在スペースをゆとりある計画とする。
- ・既存棟にサービス動線と水回りをまとめ、増築棟の設備機器を少なくし、工事費を削減。
- ・増築棟から直接公園に出入りできるようにし、図書館利用者の公園利用、公園利用者の図書館立ち寄り、休憩等、相互利用を図る。



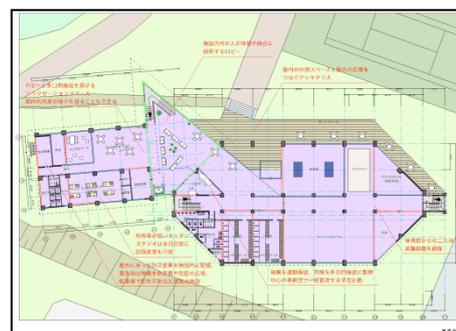
4) 勤労会館

◆コンセプト「ランドスケープラウンジ」

- ・屋外の運動施設利用者も使えるシャワー、ロッカー、屋内施設をまとめて管理し、皆が集まりくつろげるラウンジとして提案しています。

◆計画案における改善点

- ・ロビーを一体化することにより、建物の一体化を図る。
- ・多目的スペース等空間を広く開放的にとる。
- ・施設利用者と公園利用者のそれぞれの活動が認知でき、接点が生まれるようにする。



(3) 比較評価

5) 現状施設及び集約建替案とリノベーション検討案の面積比較

リノベーション案は、市民サービスのための空間は現状施設よりも増加し、集約建替案と同等の面積が確保できる結果となっています。事務局その他共用部の面積は、施設が複数棟に分割されているため集約建替案よりも若干多くなります。

6) コストの比較

今後40年間に必要と想定される建設費、修繕費について、リノベーション案と現状施設を維持し更新を行った場合とを比較すると62%の費用で再生可能と試算されています。

図表 大久保地区公共施設再生計画のスケジュール

| ケース1 | | | 前期基本計画期間 公共施設再生計画【第1期】 | | | | | 後期基本計画期間 公共施設再生計画【第2期】 | | | | | 公共施設再生計画【第3期】 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|------------|--------|---------------------------|------|------|------|------|---------------------------|------|------|------|------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 地区 | 施設名 | 種類 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 |
| | | | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 | H34 | H35 | H36 | H37 | H38 | H39 | H40 | H41 | H42 | H43 | H44 | H45 | H46 | H47 | H48 | H49 | H50 |
| 大久保・泉・本大久保・花咲・鹿沼 | 大久保公民館 | 公民館 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 市民会館 | ホール | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 改修 |
| | 生涯学習地区センター | 生涯学習施設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 屋敷公民館 | 公民館 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 大久保図書館 | 図書館 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 藤崎図書館 | 図書館 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 勤労会館 | 勤労会館 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | あづまこども会館 | 青少年施設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 東部保健福祉センター | 保健福祉施設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 第5分団 | 消防施設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 第8分団 | 消防施設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 大久保東小 | 小学校 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 大久保東幼 | 幼稚園 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 屋敷小 | 小学校 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 第六中 | 中学校 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 屋敷幼 | 幼稚園 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 大久保保 | 保育所 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 新栄幼 | 幼稚園 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 大久保第二保 | 保育所 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 本大久保保 | 保育所 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本大久保第二保 | 保育所 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 杉の子こども園 | こども園 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 泉団地 | 市営住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 屋敷団地 | 市営住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| ケース2 | | | 前期基本計画期間 公共施設再生計画【第1期】 | | | | | 後期基本計画期間 公共施設再生計画【第2期】 | | | | | 公共施設再生計画【第3期】 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|------------|--------|---------------------------|------|------|------|------|---------------------------|------|------|------|------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 地区 | 施設名 | 種類 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 |
| | | | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 | H34 | H35 | H36 | H37 | H38 | H39 | H40 | H41 | H42 | H43 | H44 | H45 | H46 | H47 | H48 | H49 | H50 |
| 大久保・泉・本大久保・花咲・鹿沼 | 大久保公民館 | 公民館 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 市民会館 | ホール | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 生涯学習地区センター | 生涯学習施設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 屋敷公民館 | 公民館 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 大久保図書館 | 図書館 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 藤崎図書館 | 図書館 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 勤労会館 | 勤労会館 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | あづまこども会館 | 青少年施設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 東部保健福祉センター | 保健福祉施設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 第8分団 | 消防施設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 大久保東小 | 小学校 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 大久保東幼 | 幼稚園 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 屋敷小 | 小学校 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 第六中 | 中学校 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 屋敷幼 | 幼稚園 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 大久保保 | 保育所 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 新栄幼 | 幼稚園 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 大久保第二保 | 保育所 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 本大久保保 | 保育所 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 本大久保第二保 | 保育所 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 杉の子こども園 | こども園 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 泉団地 | 市営住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 屋敷団地 | 市営住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

1-3 大久保地区の公共施設再生・再編に関する説明会における意見

平成 25 年 7 月 13 日（土）に大久保地区の施設再編説明会を実施しており、参加者から様々な御意見を頂いています。これらの意見は、施設の再生・再編に向けて十分に踏まえて検討を進める必要があります。

（1）説明会への参加者の状況

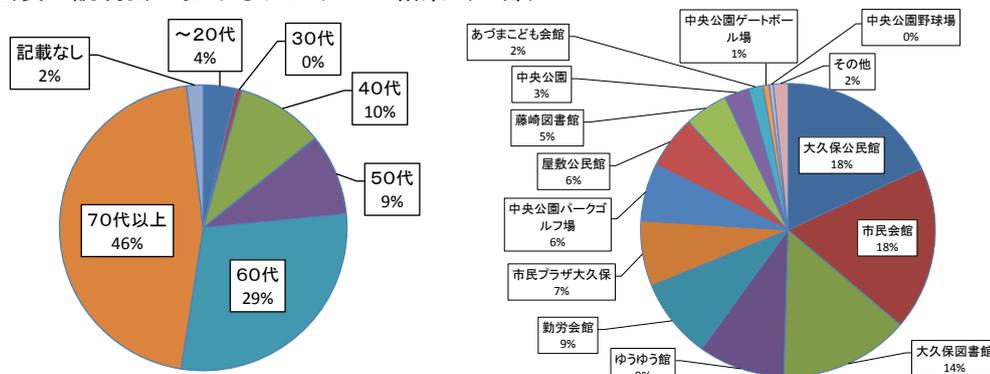
説明会開催時に、大久保地区の公共施設再編に対するアンケートを配付し、地域の方々の意向を把握しています。

説明会への参加者数は、230 名であり、そのうち、162 名（70.4%）からアンケートを回収しています。

参加者のうち、60 歳以上が 75% と多くを参加されていました。

よく利用する公共施設については、大久保公民館、市民会館、大久保図書館で 50% をとなっており、機能を集約させる大久保地区の施設の利用が多いことがわかります。

図表 説明会におけるアンケート結果（一部）



（2）出席者からの主な意見と市からの回答

1) 藤崎図書館について

【主な意見】

- ・藤崎図書館の廃止に反対です。
- ・小さい子供や高齢者は、図書館が遠くなり、通えなくなります。
- ・消防署との複合施設であり、施設がなくなるのであれば、そのまま残してください。

【市の回答】

- ・限りある財源の中で図書館を充実させるためには、施設を集約し、大久保図書館の規模を拡大することが必要と考えています。
- ・移動図書館の巡回や袖ヶ浦団地内に NPO 団体が開設しているような民間図書館の誘致が可能かなど、身近な場所で図書を受け渡しができないかについて検討していきます。

2) あづまこども会館について

【主な意見】

- あづまこども会館の廃止に反対です。
- 子どもが遊ぶ場所がなくなってしまう。
- 施設が遠くなると安全面から子どもを遊びに行かせにくくなります。

【市の回答】

- 市内に児童館は1館しかなく、地域格差が生じています。
- 子どもの居場所については、全市的に必要なという考えから、市内の各公民館、市民プラザ大久保で「子ども広場」事業を実施しています。
- 「子ども広場」事業は、週1回程度の実施となっているため、今後、この事業の拡大を図っていきます。

3) 集約する施設への要望

【主な意見】

- 施設が集約化されると使える施設が減るので、これまで行ってきたサークル活動が継続できるか心配です。

【市の回答】

- これまでの利用統計や稼働率等を分析し、現在のサークル活動を継続していただけるような部屋の広さと数を検討します。

4) その他

【主な意見】

- エレベーターの設置など子どもや高齢者に配慮した施設にして欲しい。

【市の回答】

- 集約化にあたっては、エレベーターの設置を含めバリアフリーに配慮した施設にします。

【主な意見】

- 再編する施設には、音楽のまちにふさわしいホールを備えてほしい。
- 特定の人だけでなく、気軽に利用できる施設にして欲しい。

【市の回答】

- 再編する施設に必要な機能については、今後市民の皆様と検討を進めていきます。

【主な意見】

- 費用面から施設を集約することはやむを得ないと思いますが、ハッピーバスのルート変更等を考えて欲しい。

【市の回答】

- 身近な施設は無くなりますが、少し時間をかけても通いたくなるような集約施設にしていきたいと考えています。

2. 対象施設で提供する行政サービスに関する基本的な考え方

1-1 対象施設で提供する行政サービスに関する基本的な考え方

(1) 大久保公民館

【大久保公民館の方向性】

- ◆集約施設の位置づけ
 - 全市的な生涯学習推進の場としての役割を担う。
- ◆新しい施設に必要な機能
 - これまでの活動が継続できる諸室機能の確保

【大久保公民館更新後の施設の概要】

- ◆基本運営方針（案）
 - I. 各段階に応じた社会教育の充実
 - II. 芸術・文化活動の振興
 - III. 青少年の健全育成の推進
 - IV. 生涯学習に関する情報収集及び提供
 - V. 各地区公民館に対する活動支援・相談体制の充実

(2) 市民会館

【市民会館の方向性】

- ◆集約施設の位置づけ
 - 市民が文化芸術にふれ、豊かな心を育むことのできる場。
- ◆新しい施設に必要な機能
 - 市民が気軽に発表活動ができるホール

【市民会館更新後の施設の概要】

- ◆基本運営方針（案）
 - I. 市民が多様な文化芸術に出会う施設となること
 - II. こどもたちをはじめとするすべての市民が文化芸術に触れる、豊かな心を育む施設となること
 - III. 音楽の街習志野をより向上させる施設となること

(3) 大久保図書館

【大久保図書館の方向性】

◆集約施設の位置づけ

- 多様なライフスタイルをもつ市民1人ひとりの生涯学習の拠点。
- 市民や地域の課題解決を支援する情報拠点

◆新しい施設に必要な機能

- 蔵書数の拡大。
 - ・市民1人当たりの蔵書数を増加する
 - ・市内全図書館の蔵書数の合計を増加する。施設更新後における大久保図書館の蔵書数をスペース、購入予算の点からさらに検討する。
 - ・今後、引き続き本市全域において図書館サービスをどのように実施していくかを検討したうえで市全体の目標蔵書数、及び大久保図書館における蔵書数を決定する。
- 大久保図書館と藤崎図書館を集約化し、規模を拡大する。
 - ・市民の課題解決に対応できる資料が揃っている図書館とする。
 - ・習志野市の記憶を保存している図書館とする。
 - ・滞在スペースの確保

【大久保図書館更新後の施設の概要】

◆基本運営方針（案）

- I. 生涯学習拠点として公民館・市民会館等と連携した図書館機能の運営
- II. 市民や地域の課題解決を支援する図書館の運営
- III. すべての市民へのサービスを提供する図書館の運営
- IV. 市民とともに歩む図書館の運営

1-2 生涯学習部とのヒアリングを通じた課題

(1) 実施方法

施設の集約にあたって、関係部署の意向を把握するため、ヒアリング調査を実施しました。

ヒアリング実施日：平成26年2月26日（水）

ヒアリング方法：対面式ヒアリングにより実施

ヒアリング先：社会教育課、大久保公民館・市民会館、屋敷公民館、大久保図書館

(2) ヒアリングの要点筆記及び再生計画での検討事項

1) 施設集約後の部屋数の考え方について

| ヒアリングの要点 | 再生計画での検討事項 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">和室は高齢者の利用がしづらく、会議室、集会室の方が要望ある。和室を無くすことはできないが、和室を本来の目的として使用しているサークルは少ない。その分会議室や集会室の部屋数に振り替えた方が利便性は向上すると思われる。 | <ul style="list-style-type: none">公民館側の諸室数の検討は、登録団体数に基づいた検討ではなく、一般利用を含めた検討とする。 |

2) 貸館運営上の課題について

| ヒアリングの要点 | 再生計画での検討事項 |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">音楽活動を行う利用者は、他の利用者との音の問題でクレームになることがある。そのため防音機能を備えた部屋があると有用である。 | <ul style="list-style-type: none">集会室等の音を出す団体の利用が想定される部屋については、防音機能整備を検討する。 |

3) 勤労会館との機能分担について

| ヒアリングの要点 | 再生計画での検討事項 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">防音機能のある部屋や、こどもが活動しやすい部屋を勤労会館に集中させることは、利用者の視点から見て、現在の不具合が解消される方がメリットは大きい。勤労会館は、現状社会教育施設としての位置づけではないため、今後、運用面における改善が必要だと思われる。 | <ul style="list-style-type: none">生涯学習機能の集約にあたり、機能の一部を勤労会館に整備することも含めて検討する。勤労会館の施設としての位置づけの検討が必要。勤労会館の所管部署を検討する。 |

4) 利用者の荷物の保管について

| ヒアリングの要点 |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• 屋敷公民館では、そば打ちの利用が多く、荷物を置くスペースに対する要望がある。 |

| 再生計画での検討事項 |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• 講座室等の利用に関わる備品を収納する倉庫等の設置を検討する。• 利用団体の備品の収納についてのルール作り（倉庫等の使用料、管理体制等）を検討する。 |

5) 市民会館の利用について

| ヒアリングの要点 |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• 市民会館の座席数は、400 席だが、固定席は 364 席となっている。• 現状の利用形態としては、興業利用はなく、市民が発表する場となっている。• 現状の舞台は狭く、発表者が舞台袖で待つスペースが狭い。また、西側からしか舞台袖に行けないため、発表を待つ出演者と発表が済んだ出演者の動線が交じるため混雑する。• 舞台裏にトイレやシャワー室があるが、利用している人はいない。• 発表の待ち時間に、リハーサルとして部屋を借りたいという要望が多い。現状、大久保公民館は稼働率が高く、貸館の部屋は登録団体に年間予約を行っているため、飛び込みの利用は難しい。 |

| 再生計画での検討事項 |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• 舞台袖への動線確保を検討する。• 舞台裏のトイレ、シャワー室のスペースを発表者のリハーサルが可能な空間等として有効利用を検討する。• 座席数や位置付けについては、利用状況や習志野文化ホールとの役割分担を含め検討する。 |

6) 施設管理上の課題について

| ヒアリングの要点 |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• 駅前に立地していることから、無断駐車、無断駐輪が多数発生している。 |

| 再生計画での検討事項 |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• 駐車場（有料）の整備および民間等による管理を検討する。 |

7) 図書館との一体化について施設管理上の課題について

| ヒアリングの要点 | 再生計画での検討事項 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 図書館と公民館の一体化については、図書館側も望んでいる。活動しているサークル団体に、活動内容に応じた本を図書館から紹介を行うなど、きめ細かいサービスが可能となる。 • 公民館の利用は団体、図書館の利用は個人なので、個人の活動を団体活動に結びつけるような仕掛けを考え、一体的な運営が行えれば良いと考えている。主催講座の内容に合わせて本の紹介等ができるのも図書館との一体化のメリットだと思う。 • 図書館の開館時間は夕方 5 時までとなっており、図書館との一体的運営により開館時刻を延長する可能性がある。その際、レファレンス業務の確保をどうするかが課題となる。 | <ul style="list-style-type: none"> • 公民館側も図書館側も施設としての一体化に対して魅力を感じているため、両施設の一体化を検討する。 |

8) 図書館の蔵書数について

| ヒアリングの要点 | 再生計画での検討事項 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 図書館整備の最も大きな課題は、蔵書数の拡大である。日本図書館協会の人口規模に対する蔵書数は、標準 75 万冊が必要である。同規模人口の近隣自治体は、60 万冊から 80 万冊規模の図書館がある。 • 少なくとも市内全図書館の蔵書冊数の合計が県内の図書館の平均値となるよう、大久保図書館で 35 万冊は確保したい。 • 本の収納を別の場所に確保する考え方もあるが、開架図書として 20 万冊は必要であると考えている。別の場所に所蔵すると、取り寄せに時間がかかり、利用者が何度も施設に足を運ぶことになる。 • 図書館の整備にあたり、中央公園（都市公園）との敷地の取り合い等の物理的な制約があることは理解したので、本構想を踏まえて検討していきたい。 | <ul style="list-style-type: none"> • 図書館の蔵書数については、可能な限り確保する方向で検討する。 • 目標とする蔵書数については、別の保管施設の確保なども考慮し、本構想の検討を踏まえ、継続的に協議する。 |

3. 再生基本構想の作成

3-1 大久保地区公共施設再生に向けた基本方針

(1) 既存施設の状況

大久保地区公共施設再生基本構想において対象とする施設及び施設状況は以下の通りです。これらの施設を機能統合しつつ公共施設としての再生を図ります。

対象となる施設は、建築後 30 年以上経過した施設がほとんどであり、施設の老朽化が進んでいます。

図表 対象となる公共施設の状況

| NO | 施設名 | 所在地 | 延床面積 (㎡) | 建築年度 | 築年数 | 施設機能 |
|----|-----------------|--------------|----------|------|-----|--|
| 1 | 大久保公民館・市民会館 | 本大久保3丁目8番20号 | 2,007 | 1966 | 47年 | 会議機能、集会機能 生涯学習機能、公民館活動機能、ホール機能 市民会館：875㎡ 公民館：1,132㎡ |
| 2 | 屋敷公民館 | 屋敷3丁目13番13号 | 339 | 1977 | 36年 | 会議機能、集会機能 生涯学習機能、公民館活動機能 |
| 3 | あづまこども会館 | 泉町2丁目1番36号 | 241 | 1975 | 38年 | 会議機能、集会機能 生涯学習機能 |
| 4 | 生涯学習地区センターゆうゆう館 | 本大久保3丁目2番1号 | 909 | 1968 | 45年 | 会議機能、集会機能 生涯学習機能 |
| 5 | 勤労会館 | 花咲2丁目3番9号 | 2,344 | 1974 | 39年 | 体育館、トレーニングルーム、会議室 |
| 6 | 大久保図書館 | 本大久保3丁目8番10号 | 828 | 1980 | 33年 | 図書館機能 |
| 7 | 藤崎図書館 | 藤崎6丁目20番11号 | 878 | 1992 | 21年 | 図書館機能、消防施設 |

図表 現在の施設立地



(2) 中央公園及び周辺エリアの価値

大久保地区の公共施設再生にあたっては、隣接する中央公園の環境や周辺エリアがもつ価値を活かした施設のあり方を考えることが必要です。

1) 中央公園

- 中央公園は、野球場、パークゴルフ場、テニスコートがある運動のできる公園となっています。
- 野球場、パークゴルフ場は年間 13 万人以上が利用する運動施設となっています。
- 中央公園、ゲートボール場は、利用件数が正確に把握できていませんが、市民に親しまれ利用されています。
- 休日には、家族連れや友人同士で遊ぶなど市民の憩いの場となっています。



【大久保地区公共施設再生との連携】

- 勤労会館と機能的な連携を図ることで、市民のスポーツ・健康づくりの拠点としての機能向上を図ります。
- 図書館と公園の連続性を重視し、窓の外の緑を活かした読書空間づくりを図ります。
- 大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館と、中央公園の一体的な管理運営を図ることにより、所管の壁を越え、利用者の立場に立った空間づくりを行うことが可能となります。
- 施設の更新と維持管理をPFI方式等で一体的に民間委託することにより、効率的な施設整備が可能となります。また、経営力を活かしたコンテンツを発信することが可能となり、エリアの価値が高まります。
- 駐車場を、市道3・4・11号線側に設置することにより、公園と建物の連続性を阻害することなく、駐車台数を増加させることができます。

2) 京成大久保駅

- 大久保公民館・市民会館、大久保図書館は、京成大久保駅の至近に立地しているため、公共交通機関を利用した市民の利用が図りやすい立地といえます。
- 京成大久保駅は、市内にある主要駅である津田沼駅、新津田沼駅、京成津田沼駅に次ぐ乗降客数（31,888人 H24年）があります。
- 大久保公民館東側から京成大久保駅南側の交差点に、駐車場からの出入り口があります。上り坂での発進となるため、アクセルを踏み込んでの交差点進入となり、非常に危険な状態となっています。
- 駅から公園の存在が分からず、公園の持つ魅力を阻害しています。



【大久保地区公共施設再生との連携】

- 京成大久保駅の乗降客数の多さ、駅からの近さを活かした動線を考え、大久保公民館・市民会館の建物を「中央公園のゲート」として位置付けます。

3) 大久保商店街

- 京成大久保駅北側には、大久保商店街があります。大久保商店街は、京成大久保駅から大学キャンパスへ延びる商店街となっています。
- 線路北側と南側は完全に動線が分離されています。しかしながら、賑わいのある商店街と、閑静な住宅街という特長づくりともなっています。



【大久保地区公共施設再生との連携】

- 大久保地区公共施設再生における民間収益施設の導入にあたっては、飲食や物販が中心となる商店街と競合せず、公共施設の利便性及び社会的付加価値を高める民間機能を導入することで、公共施設と商店街が相乗的な集客効果を得られるようにします。
- 線路北側と南側は分断されたエリアとなっていますが、賑わいのある北側と閑静な住宅街である南側を結ぶ結節点として、大久保公民館・市民会館と京成大久保駅が、動線を工夫し、有機的に連携することが必要です。

4) 大学立地（日本大学、東邦大学）

- 大久保地区には、大久保商店街の先に日本大学と東邦大学があり、多くの学生が来街します。
- 大久保・本大久保地区は20～24歳の人口流入はプラスとなっており、25～29歳の人口流入はマイナスとなっています。このことは大学生が卒業後に街を離れることが影響していると推測されます。
- 公共施設の再生に当たっては、学生や大学との連携や、施設運営、まちづくりへの協働など、官学が連携したエリアづくりが必要で、その中で施設のあり方を考えることが必要です。



【大久保地区公共施設再生との連携】

- 大学と市及び地域との結節点として、学生や卒業生、あるいは地域課題に取り組む市民、社会人のキャリア形成に関する継続的な学び、インキュベーション機能³、コミュニティビジネス支援等を考慮した施設機能（民間施設を含む）の導入し、市民だけでなく多様な交流が創出される施設を目指します。

(3) 大久保地区の人口動向

1) 現在の人口動向

本構想で機能統合を検討する各施設が立地する大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷の地区は市の人口の2割が居住する地区であり、藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台地区に次いで人口の多い地区になります。

図表 大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷地区の人口動向

| | 面積 (km ²) | 人口 (人)※H25 | 人口密度 (人/km ²) |
|----------------------|--------------------------|---------------|------------------------------|
| 大久保・泉・本大久保・ 花咲・屋敷 | 2.93 | 32,638 | 11,139.2 |
| 市全体 | 20.99 | 164,338 | 7,829.3 |
| コミュニティ/市全体 | 14% | 20% | |

³ インキュベーション：新たなビジネスを始めようとしている人や起業に対し、不足する資源（人脈、オフィス、設備機器など）を提供し、その成長を促進することを目的とする支援。

地区毎に人口の社会増減をみると、大久保、本大久保は類似した線形となっています。特に20～24歳の増加、25～29歳の減少という線形はほぼ平行となっており、同様の推移となっています。大久保地区は、日本大学生産工学部や東邦大学等が立地しており、大学生の影響と思われます。大久保あるいは本大久保に在住していた大学生が、卒業後に地区から転居することが多いと推測されます。

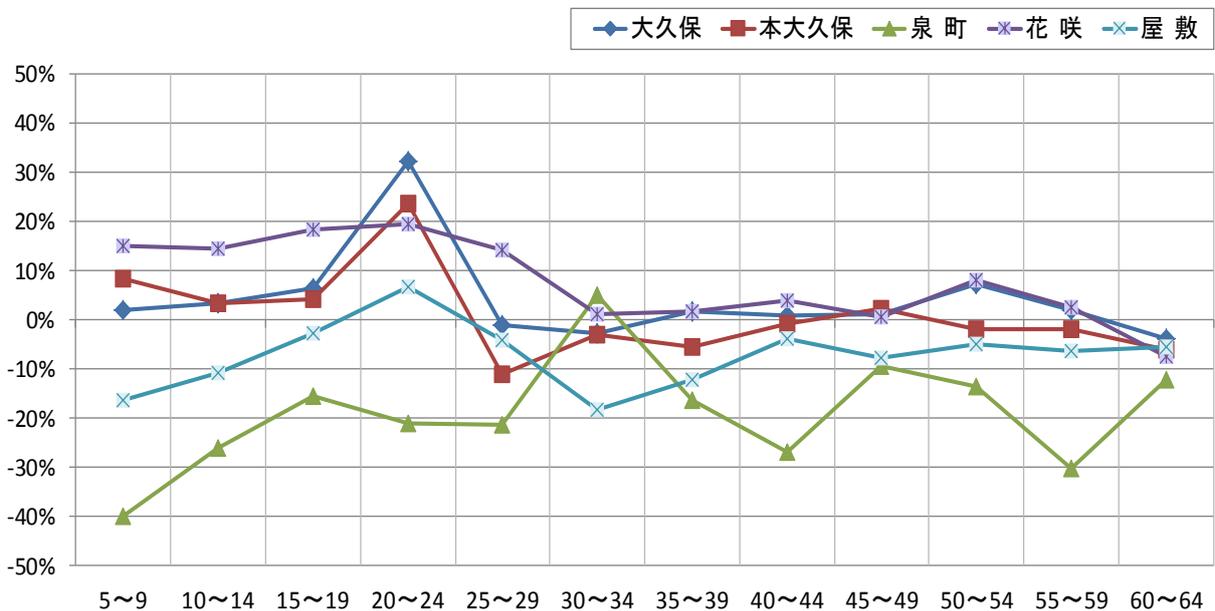
泉町は30～34歳以外は全区分とも減少傾向にあります。原因としては、公務員住宅が多い地域となっているため、特定の年齢層のみが増加し、かつ、それらの整理縮小が進む中で減少傾向が表れていると考えられます。

花咲は、9歳以下、10代、20代において増加傾向にあります。同様の傾向は隣接する鷺沼台にも表れており、住宅を購入する世代が、幕張本郷駅を通勤通学等の起点とし、子ども部屋等の需要に伴い、広い住宅を求めて転入しているということが推測できます。

屋敷は20代前半以外で減少傾向にあり、特に30代の転出が目立ちます。

図表 大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷地区の社会増減

| | 5～9 | 10～14 | 15～19 | 20～24 | 25～29 | 30～34 | 35～39 | 40～44 | 45～49 | 50～54 | 55～59 | 60～64 |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| 大久保 | 1.9% | 3.4% | 6.4% | 32.3% | -1.1% | -2.7% | 1.6% | 0.8% | 1.0% | 7.1% | 2.0% | -3.9% |
| 本大久保 | 8.3% | 3.3% | 4.3% | 23.6% | -11.1% | -3.1% | -5.6% | -0.7% | 2.2% | -1.9% | -2.0% | -6.0% |
| 泉町 | -39.9% | -26.0% | -15.5% | -21.1% | -21.3% | 4.9% | -16.5% | -27.1% | -9.4% | -13.5% | -30.3% | -12.2% |
| 花咲 | 15.0% | 14.6% | 18.4% | 19.3% | 14.1% | 1.1% | 1.6% | 4.0% | 0.6% | 8.1% | 2.5% | -7.6% |
| 屋敷 | -16.3% | -10.9% | -2.7% | 6.7% | -4.2% | -18.4% | -12.3% | -3.9% | -7.7% | -4.9% | -6.3% | -5.4% |



出所) 習志野市人口推計調査報告書 (平成 25 年 5 月)

2) 大久保地区の将来人口

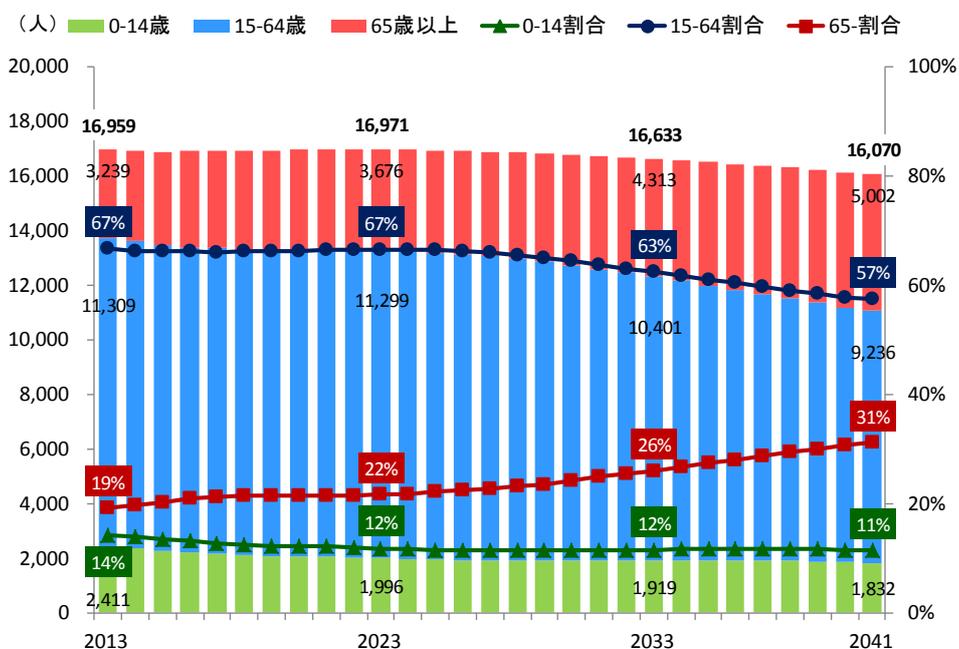
大久保地区は、昭和 60 年発行の「習志野市長期計画」に示されている 14 コミュニティのうち、大久保・泉・本大久保コミュニティと本大久保・花咲・屋敷コミュニティの 2 つのコミュニティにより構成されています。

両コミュニティの将来人口推計はそれぞれ以下のようになっています。

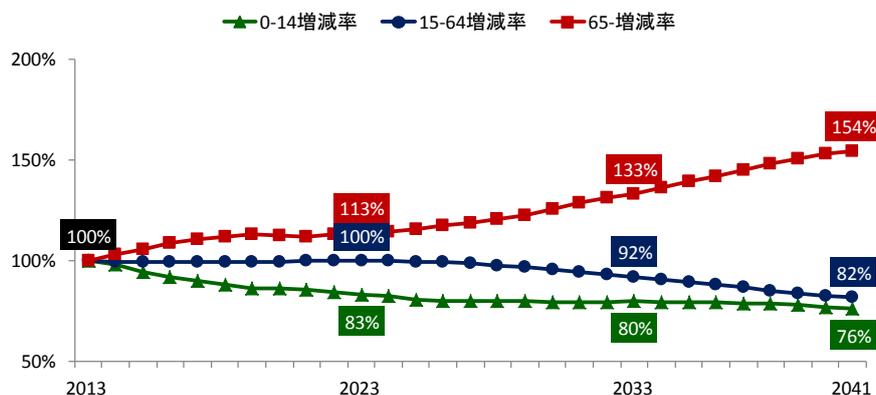
【大久保・泉・本大久保コミュニティ】

大久保・泉・本大久保コミュニティの人口推計は、2025 年頃から、総数、年齢階層別ともに傾向が変わります。総数は 2025 年頃まで横ばいが続き、以降に減少し始めます。年少人口は 2025 年頃までは減少し、以降は微減と推測されています。一方生産年齢人口は、2025 年頃まで横ばいが続き、それ以降は減少すると推測されています。高齢人口は微増が続きますが、2025 年以降、増加率が高くなると推測されています。

図表 大久保・泉・本大久保コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



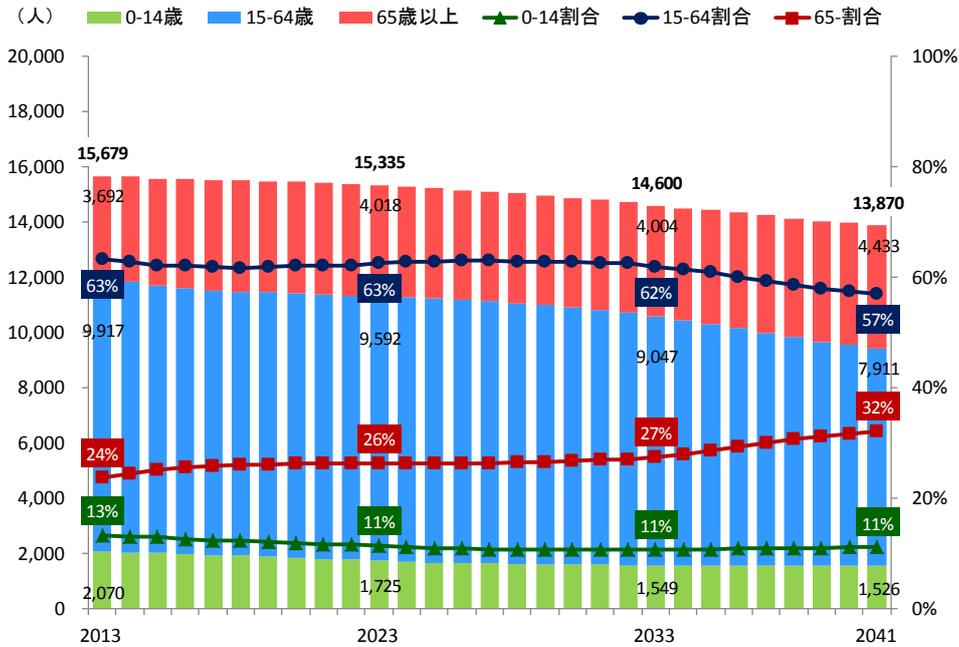
図表 大久保・泉・本大久保コミュニティの年齢階層別人口増減率



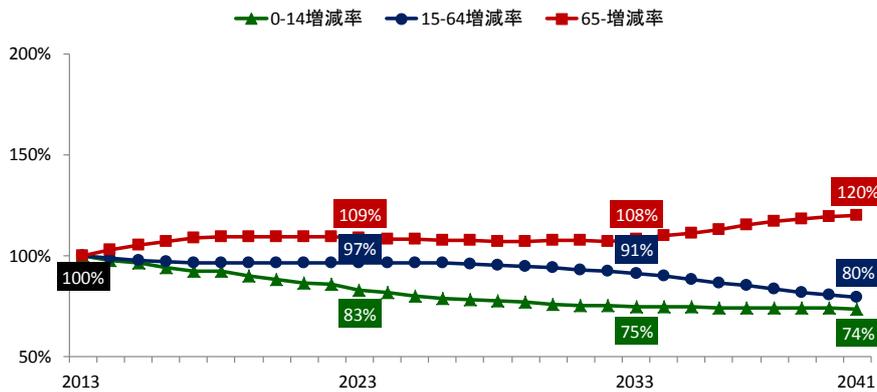
【本大久保・花咲・屋敷コミュニティ】

本大久保・花咲・屋敷コミュニティの人口総数は、2013年以降2041年まで一貫して減少傾向にあります。高齢者人口は微増、生産年齢人口は微減が続きますが、2033年頃から、増減率が顕著となります。年少人口は2025年頃まで減少し続け、その後は横ばい傾向が続くと推測されています。

図表 本大久保・花咲・屋敷コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



図表 本大久保・花咲・屋敷コミュニティの年齢階層別人口増減率



両コミュニティとも総人口が減少していくことには変わりはありませんが、高齢者人口、生産年齢人口の増減率の変化の時期が、大久保・泉・本大久保コミュニティは2025年頃から、本大久保・花咲・屋敷コミュニティは2033年頃から異なりますが、生産年齢の減少、高齢者人口の増加という傾向は変わりありません。

大久保地区では、今後、高齢者の増加に伴い、昼間を地域で過ごす人口が増加することが予想され、地域でのコミュニティ活動の増大や高齢者の活動拠点の創出など、公共施設再生に当たっては、高齢者の利用しやすい施設すると共に、地域住民のニーズ変化に対応できる施設とすることが望まれます。

(4) 大久保地区公共施設再生に向けた基本方針

大久保地区の公共施設再生にあたっては、以下の基本方針に基づいた施設整備・運営を目指します。

| | |
|---|---------------------------|
| 基本方針1 | 市民の活動を誘発し、人が交流する施設 |
| <p>○複数の施設を集約・複合し、導入施設間の連携が図りやすい施設とします。</p> <p>○複合した施設を一体的に運営し、多様な市民活動を誘発できる施設とします。</p> <p>○市民活動の「見える化」が可能な建築的な工夫、施設運営上の工夫を図り、新たな市民交流が創出できる施設とします。</p> <p>○生活様式や世代によって変わる、多様な市民の受け皿となるようなコミュニケーションの仕組みがある施設とします。</p> | |
| 基本方針2 | 市の中心館として施設の機能向上を図る |
| <p>○大久保公民館は、全市的な生涯学習の拠点として、市民の多様な社会教育活動、芸術・文化活動、キャリア形成等が可能な交流空間の提供、サービスの提供を行います。</p> <p>○市民会館は、発表の場として市民が使いやすいスタジオ的施設とします。舞台及び舞台設備を見直し、気軽に使いやすい施設とします。</p> <p>○大久保図書館は、市の中央図書館として、35万冊の蔵書数を目指し、市民の問題解決への対応、市資料の収集など市の記憶を保存出できる施設とします。</p> <p>○勤労会館は、中央公園の運動施設や遊具施設と連携し、市民のスポーツ・健康づくりの拠点、子供の遊びの拠点となる施設とします。</p> | |
| 基本方針3 | 周辺のまちづくりに寄与する施設 |
| <p>○再整備される大久保公民館、市民会館、大久保図書館、勤労会館及び中央公園を一体的に運営し、施設の集客力を活かして周辺のまちづくり、コミュニティ活動、経済活動等に波及する施設を目指します。</p> <p>○施設再生に合わせて災害時の機能充実を図ります。</p> <p>○子育て世代や高齢者が安心して快適に生活できる、まちづくりへの寄与を目指します。</p> | |
| 基本方針4 | 財政負担の少ない効率的な整備・運営 |
| <p>○既存部位の活用（リノベーション）やPFI⁴/PPP⁵により、財政負担の少ない、施設整備手法の導入を図ります。</p> <p>○機能統合により未利用となる土地等の資産の活用にあたっては、売却・貸付などの民間利用を基本とします。ただし、利用方法については、地域コミュニティを活性化する用途とし、地域との対話を元に民間利用のあり方を検討します。</p> <p>○地域資源を活用し、大久保地区の公共施設再生に活かす資金スキームを検討していきます。</p> <p>○民間施設との複合・合築、民間サービスの導入による稼げる施設を目指します。</p> <p>○民間の施設運営やコーディネート能力を活用し、中央公園を含めた施設の一体的運営による効率的な施設運営を目指します。</p> | |

⁴ Private Finance Initiative(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)：公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法のこと。

⁵ PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)：公民が連携して公共サービスの提供を行う計画。PFIは、PPPの代表的な手法としてここに含まれる。

3-2 導入機能・諸室の検討

(1) 機能集約及び機能導入の考え方

機能集約及び施設への機能導入にあたっては、基本方針を踏まえ、以下の考え方に基づいた検討を行います。

| | |
|--|------------------------------------|
| 考え方① | 現施設の利用実態を踏まえた効率的な機能集約 |
| <p>○集約対象施設の諸室単位の稼働状況を踏まえた諸室数及び諸室規模を設定します。</p> <p>○再生後の各施設の役割分担を明確にしたうえで、各施設への諸室配分を検討します（考え方②を参照）。</p> | |
| 考え方② | 中心館としての機能向上を図る諸室配置・スペースの確保 |
| <p>○大久保公民館に生涯学習機能を集約するとともに、会議室や集会室等打ち合わせなど、多目的に使用できるスペースを確保します。</p> <p>○大久保図書館は、蔵書数向上のための書架、閲覧スペースの拡大を図ります。</p> <p>○勤労会館旧館は、運動施設としての機能特化し、中央公園運動機能のクラブハウスとしても整備します。</p> <p>○勤労会館新館は、集約対象施設にある遊戯等を集約し、児童館機能として整備し、中央公園も活用しプレーパークとして機能向上を図ります。</p> | |
| 考え方③ | 大久保公民館と大久保図書館の機能連携 |
| <p>○大久保公民館と大久保図書館を連結し、機能連携や一体的な施設運営が図りやすい諸室構成・配置とします。</p> <p>○中央公園から大久保公民館、大久保図書館の視認性を確保し、施設内の市民活動を可視化して新たな市民活動・交流を誘発できる諸室配置を検討します。</p> | |
| 考え方④ | 民間収益施設、民間サービスの導入が可能なスペースの確保 |
| <p>○大久保公民館や大久保図書館に生涯学習機能と連携する民間施設の導入、利用者の休憩・くつろぎの場となる飲食等の施設導入のためのスペースの確保を検討します。</p> <p>○民間施設導入やタイムシェア型の民間利用を可能とするための動線確保を検討します。</p> | |
| 考え方⑤ | 中央公園と一体となった防災機能の強化 |
| <p>○調理室をグラウンドレベルの階に配置し、災害時の炊き出し場にも活用するなど、日常利用する諸室や設備が災害時も活用できるような機能配置を行います。</p> | |

(2) 施設稼働率を踏まえた諸室数の検討

大久保公民館・市民会館、屋敷公民館、生涯学習地区センターゆうゆう館、勤労会館の、あづまこども会館の機能統合に当たっては、単に現在の諸室数を維持するのではなく、各諸室の稼働状況を踏まえた諸室数の設定を行います。（使用している利用統計は、すべて平成24年度の実績です。）

1) 各施設の諸室数

現在の大久保公民館・市民会館、屋敷公民館、生涯学習地区センターゆうゆう館、勤労会館の各諸室の構成は以下のようになっています。

図表 各施設の諸室構成

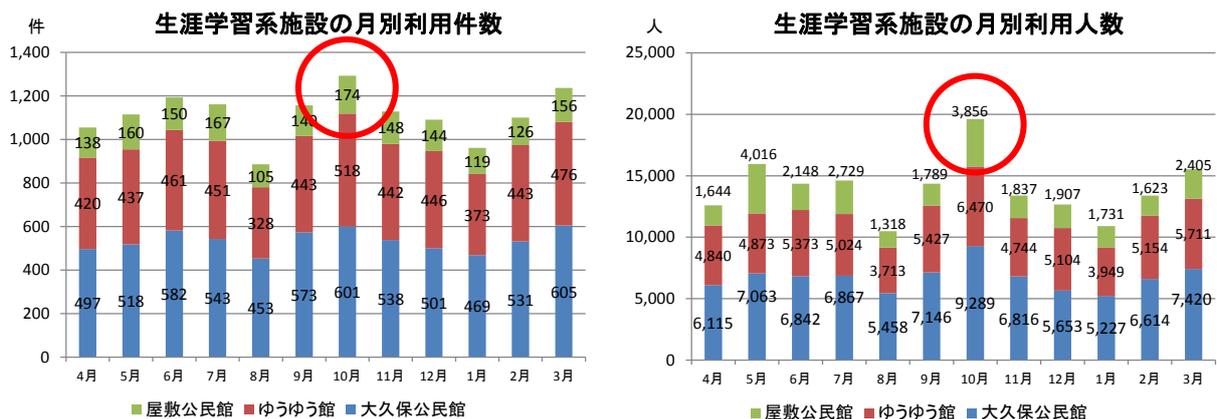
| | 大久保公民館・市民会館 | 屋敷公民館 | ゆうゆう館 | 勤労会館 | あづまこども会館 | 合計 |
|----------|-------------|-------|-------|------|----------|-----|
| ①会議・講座系室 | 4室 | 1室 | 4室 | 2室 | — | 11室 |
| ②集会室系 | 1室 | — | 2室 | 1室 | — | 4室 |
| ③和室 | 2室 | 1室 | 1室 | 4室 | — | 8室 |
| ④調理室 | 1室 | 1室 | 1室 | — | — | 3室 |
| ⑤幼児室/遊戯室 | — | 1室 | — | — | 1室 | 2室 |
| ⑥体育館 | — | — | — | 1室 | — | 1室 |
| ⑦トレーニング室 | — | — | — | 1室 | — | 1室 |
| ⑧図書室 | — | — | — | — | 1室 | 1室 |

2) 検討の前提条件

機能統合の検討にあたって、会議・講座系室（会議室、講座室）集会室系（集会室、多目的室等）、和室、調理室について、現在の施設の稼働率に基づく必要数の検討を行います。

生涯学習系施設（大久保公民館、屋敷公民館、ゆうゆう館）は、年間で利用コマ数及び利用人数が最も多いのは10月であり、一日のうち「午前」及び「午後1」の利用件数が多くなっています。そのため、大久保公民館、屋敷公民館、ゆうゆう館のそれぞれの施設の10月の「午前」及び「午後1」の利用状況から各諸室の稼働状況を把握します。

図表 生涯学習系施設の利用状況（H24年度）



図表 生涯学習系施設の10月の1日当たりの利用状況（H24年度）

| | 大久保公民館 | 屋敷公民館 | ゆうゆう館 | 合計 |
|-----|--------|-------|-------|-----|
| 午前 | 174 | 71 | 179 | 424 |
| 午後1 | 169 | 53 | 181 | 403 |
| 午後2 | 160 | 45 | 133 | 338 |
| 夜間 | 98 | 5 | 25 | 128 |

3) 大久保公民館、屋敷公民館、ゆうゆう館の稼働状況

生涯学習系施設（大久保公民館、屋敷公民館、ゆうゆう館）全体の平均的な各諸室の稼働状況は、以下のようになります。

図表 生涯学習施設全体の稼働率

| | 午前・午後1利用数 | 10月総コマ数 | 稼働率 |
|----------|-----------|---------|-------|
| 会議・講座系諸室 | 420 | 570 | 73.7% |
| 集会室系 | 129 | 176 | 73.3% |
| 料理教室 | 72 | 166 | 43.4% |
| 和室 | 165 | 218 | 75.7% |
| 幼児室 | 41 | 52 | 78.8% |
| | 827 | 1,182 | 70.0% |

※会議・講座系諸室：会議室、講座室、サークル室、工作室

※集会室系：集会室、多目的室

上記の稼働状況をベースに、集約後の諸室数を検討すると以下のようになります。

図表 施設集約後の必要諸室

| | 大久保公民館 | 屋敷公民館 | ゆうゆう館 | 勤労会館 | あづまこども会館 | 合計 | 稼働率 | 集約後諸室数 |
|----------|--------|-------|-------|------|----------|-----|-------|--------|
| ①会議・講座系室 | 4室 | 1室 | 4室 | 2室 | — | 11室 | 73.7% | 9 |
| ②集会室系 | 1室 | — | 2室 | 1室 | — | 4室 | 73.3% | 3 |
| ③和室 | 2室 | 1室 | 1室 | 4室 | — | 8室 | 75.7% | 7 |
| ④調理室 | 1室 | 1室 | 1室 | — | — | 3室 | 43.4% | 2 |
| ⑤幼児室/遊戯室 | — | 1室 | — | — | 1室 | 2室 | — | 1 |
| ⑥体育館 | — | — | — | 1室 | — | 1室 | — | 1 |
| ⑦トレーニング室 | — | — | — | 1室 | — | 1室 | — | 1 |
| ⑧図書室 | — | — | — | — | 1室 | 1室 | — | 0 |

和室については、関係部署のヒアリングにおいて、お茶や日舞など和室ではないとできない利用は少ないとの回答があったため、和室の確保は2室として、残り5室は会議・講座系室として確保することとします。

あづまこども会館の図書室については、遊戯室とほぼ同等の利用形態のため、遊戯室として該当面積を確保します。

(3) 機能集約による諸室構成

集約後の施設の検討に当たっては、上記の諸室数を目安に検討を行う。なお、既存施設を改修して再生を図る場合は、機能集約の考え方に基づいて下図の配分とします。

図表 施設集約後の必要諸室

| | 集約後諸室数の想定 |
|----------|-----------|
| ①会議・講座系室 | 14 |
| ②集会室系 | 3 |
| ③和室 | 2 |
| ④調理室 | 2 |
| ⑤幼児室/遊戯室 | (※1) |
| ⑥体育館 | 1 |
| ⑦トレーニング室 | 1 |
| ⑧図書室 | (※2) |

※1：あづまこども会館は、実質的に事務室以外は、遊戯室として利用されているため、屋敷公民館の幼児室 42.5 m² + あづまこども会館の実質の遊戯室面積 124.22 m²を勤労会館の増築棟で確保

※2：遊戯室に利用しているためで⑤幼児室/遊戯室で確保

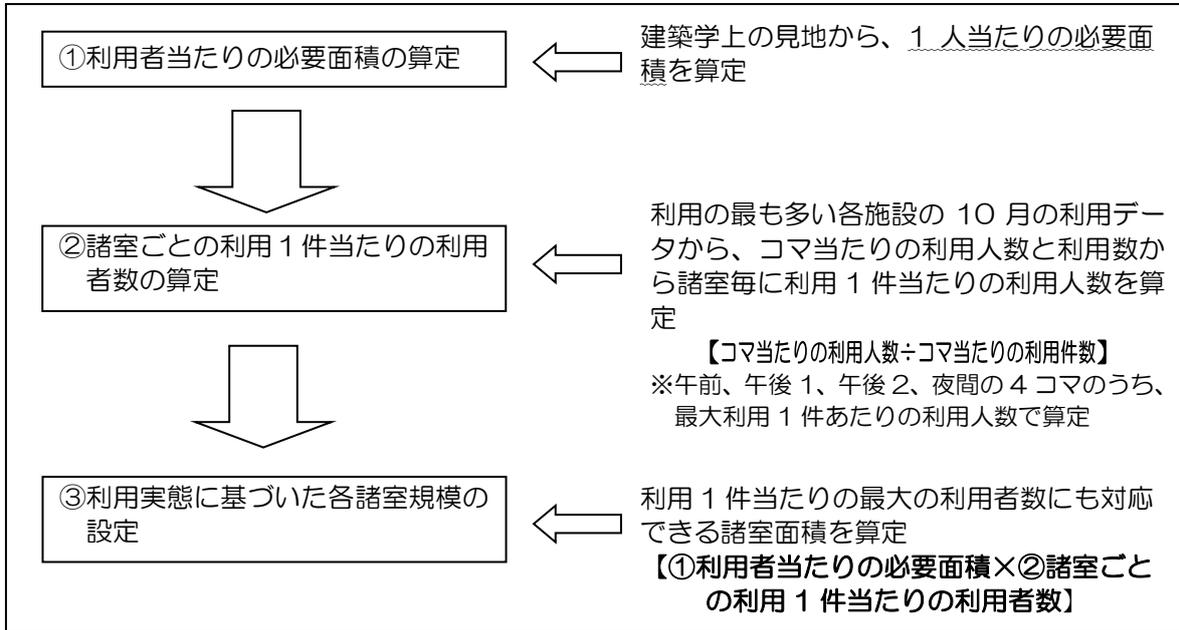
<参考 あづまこども会館の諸室面積の状況>

| 図面上諸室構成 | | 実質の利用状況 | |
|---------|---------------------|---------|---------------------|
| 諸室 | 面積(m ²) | 諸室 | 面積(m ²) |
| 事務室 | 9.5 | 事務室 | 9.5 |
| 遊戯室 | 41.3 | 遊戯室 | 124.22 |
| 集会室 | 41.3 | | |
| 書庫 | 12.5 | | |
| 図書室 | 29.12 | | |

(4) 各諸室規模の検討

1) 各諸室規模の検討フロー

各諸室規模について、以下のような考え方で設定します。



建築学上の見地から、1人当たりの必要面積以下のように設定することとします。

- 会議・講座室系諸室 : 2.3㎡/人 (スクール形式の机椅子の配置を想定)
- 集会室 : 3㎡/人 (ダンス・体操の利用を考慮)
- 和室 : 2㎡/人 (体を横たえ運動するような利用実態を考慮)
- 調理室 : 3.3㎡/人 (立ち姿勢での作業スペースの確保を考慮)

2) 諸室ごとの利用1件当たりの利用者数の算定

図表1 大久保公民館の利用1件当たりの利用者数

| | | 会議室 | 教室A | 教室B | 教室C | 集会室 | 料理教室 | 和室A | 和室B |
|-----------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 午前 | 利用人数(人) | 199.0 | 79.0 | 100.0 | 158.0 | 300.0 | 271.0 | 379.0 | 136.0 |
| | 利用件数(件) | 20.0 | 6.0 | 8.0 | 14.0 | 18.0 | 16.0 | 22.0 | 18.0 |
| | 件あたり利用者数(人/件) | 9.95 | 13.17 | 12.50 | 11.29 | 16.67 | 16.94 | 17.23 | 7.56 |
| 午後1 | 利用人数(人) | 176.0 | 55.0 | 113.0 | 181.0 | 264.0 | 226.0 | 208.0 | 156.0 |
| | 利用件数(件) | 17.0 | 5.0 | 9.0 | 15.0 | 19.0 | 15.0 | 17.0 | 20.0 |
| | 件あたり利用者数(人/件) | 10.35 | 11.00 | 12.56 | 12.07 | 13.89 | 15.07 | 12.24 | 7.80 |
| 午後2 | 利用人数(人) | 182.0 | 96.0 | 133.0 | 179.0 | 237.0 | 96.0 | 203.0 | 115.0 |
| | 利用件数(件) | 21.0 | 10.0 | 10.0 | 15.0 | 17.0 | 7.0 | 17.0 | 15.0 |
| | 件あたり利用者数(人/件) | 8.67 | 9.60 | 13.30 | 11.93 | 13.94 | 13.71 | 11.94 | 7.67 |
| 夜間 | 利用人数(人) | 119.0 | 90.0 | 31.0 | 121.0 | 125.0 | 15.0 | 108.0 | 50.0 |
| | 利用件数(件) | 13.0 | 5.0 | 4.0 | 11.0 | 14.0 | 3.0 | 10.0 | 8.0 |
| | 件あたり利用者数(人/件) | 9.15 | 18.00 | 7.75 | 11.00 | 8.93 | 5.00 | 10.80 | 6.25 |
| 利用1件あたりの最大利用者数 | | 10.35 | 18.00 | 13.30 | 12.07 | 16.67 | 16.94 | 17.23 | 7.80 |

図表 屋敷公民館の利用1件当たりの利用者数

| | | 講座室 | 調理室 | 幼児室 | 和室 |
|----------------|---------------|-------|-------|-------|-------|
| 午前 | 利用人数(人) | 387.0 | 192.0 | 523.0 | 444.0 |
| | 利用件数(件) | 21.0 | 5.0 | 25.0 | 20.0 |
| | 件あたり利用者数(人/件) | 18.43 | 38.40 | 20.92 | 22.20 |
| 午後1 | 利用人数(人) | 268.0 | 216.0 | 351.0 | 378.0 |
| | 利用件数(件) | 13.0 | 7.0 | 16.0 | 17.0 |
| | 件あたり利用者数(人/件) | 20.62 | 30.86 | 21.94 | 22.24 |
| 午後2 | 利用人数(人) | 247.0 | 191.0 | 291.0 | 308.0 |
| | 利用件数(件) | 11.0 | 5.0 | 16.0 | 13.0 |
| | 件あたり利用者数(人/件) | 22.45 | 38.20 | 18.19 | 23.69 |
| 夜間 | 利用人数(人) | | | | 60.0 |
| | 利用件数(件) | | | | 5.0 |
| | 件あたり利用者数(人/件) | | | | 12.00 |
| 利用1件あたりの最大利用者数 | | 22.45 | 38.40 | 21.94 | 23.69 |

図表 ゆうゆう館の利用1件当たりの利用者数

| | | サークル室 | 会議室A | 会議室B | 工作室 | 集会室 | 多目的室 | 談話室 | 調理室 | 和室 |
|----------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 午前 | 利用人数(人) | 231.0 | 138.0 | 206.0 | 156.0 | 630.0 | 647.0 | 213.0 | 123.0 | 155.0 |
| | 利用件数(件) | 23.0 | 31.0 | 15.0 | 22.0 | 21.0 | 22.0 | 18.0 | 11.0 | 16.0 |
| | 件あたり利用者数(人/件) | 10.04 | 4.45 | 13.73 | 7.09 | 30.00 | 29.41 | 11.83 | 11.18 | 9.69 |
| 午後1 | 利用人数(人) | 189.0 | 145.0 | 169.0 | 136.0 | 505.0 | 455.0 | 161.0 | 113.0 | 173.0 |
| | 利用件数(件) | 23.0 | 31.0 | 19.0 | 19.0 | 22.0 | 20.0 | 15.0 | 11.0 | 21.0 |
| | 件あたり利用者数(人/件) | 8.22 | 4.68 | 8.89 | 7.16 | 22.95 | 22.75 | 10.73 | 10.27 | 8.24 |
| 午後2 | 利用人数(人) | 147.0 | 145.0 | 95.0 | 78.0 | 492.0 | 341.0 | 82.0 | 92.0 | 153.0 |
| | 利用件数(件) | 17.0 | 31.0 | 11.0 | 10.0 | 20.0 | 10.0 | 8.0 | 9.0 | 17.0 |
| | 件あたり利用者数(人/件) | 8.65 | 4.68 | 8.64 | 7.80 | 24.60 | 34.10 | 10.25 | 10.22 | 9.00 |
| 夜間 | 利用人数(人) | 42.0 | | | 10.0 | 138.0 | | | 51.0 | 59.0 |
| | 利用件数(件) | 8.0 | | | 2.0 | 5.0 | | | 5.0 | 5.0 |
| | 件あたり利用者数(人/件) | 5.25 | | | 5.00 | 27.60 | | | 10.20 | 11.80 |
| 利用1件あたりの最大利用者数 | | 10.04 | 4.68 | 13.73 | 7.80 | 30.00 | 34.10 | 11.83 | 11.18 | 11.80 |

3) 諸室ごと面積設定

図表 会議・講座室系諸室の面積設定

| 施設名 | 部屋名 | 利用定員当たり 面積(m ² /人) | 利用1件あたりの 最大利用者数 |
|---------|-------|----------------------------------|--------------------|
| 大久保公民館 | 会議室 | | 10.35 |
| | 教室A | | 18.00 |
| | 教室B | | 13.30 |
| | 教室C | | 12.07 |
| 屋敷公民館 | 講座室 | | 22.45 |
| ゆうゆう館 | 会議室A | | 4.68 |
| | 会議室B | | 13.73 |
| | サークル室 | | 10.04 |
| | 談話室 | | 11.83 |
| | 工作室 | | 7.80 |
| 1人当たり面積 | | 2.30 | 12.43 |

会議・講座室系諸室
1室当たり面積

28.58 m² ≒ 29.00 m²

図表 集会室系諸室の面積設定

| 施設名 | 部屋名 | 利用定員当たり 面積(m ² /人) | 利用1件あたりの 最大利用者数 |
|---------|------|----------------------------------|--------------------|
| 大久保公民館 | 集会室 | | 16.67 |
| ゆうゆう館 | 多目的室 | | 34.10 |
| | 集会室 | | 30.00 |
| 1人当たり面積 | | 3.00 | 26.92 |

集会系諸室
1室当たり面積

80.77 m² ≒ 81.00 m²

図表 和室の面積設定

| | | 利用定員当たり 面積(㎡/人) | 利用1件あたりの 最大利用者数 |
|---------|-----|--------------------|--------------------|
| 大久保公民館 | 和室A | | 17.23 |
| | 和室B | | 7.80 |
| 屋敷公民館 | 和室1 | | 23.69 |
| | 和室2 | | |
| | 和室3 | | |
| ゆうゆう館 | 和室 | | 11.80 |
| 1人当たり面積 | | 2.00 | 16.24 |

| | |
|---------------|-----------|
| 和室 1室当たり面積 | |
| 32.48 ㎡ | ≒ 33.00 ㎡ |

図表 調理室の面積設定

| | | 利用定員当たり 面積(㎡/人) | 利用1件あたりの 最大利用者数 |
|---------|------|--------------------|--------------------|
| 大久保公民館 | 料理教室 | | 16.94 |
| 屋敷公民館 | 調理室 | | 38.40 |
| ゆうゆう館 | 調理室 | | 11.18 |
| 1人当たり面積 | | 3.3 | 22.17 |

| | |
|----------------|-----------|
| 調理室 1室当たり面積 | |
| 73.17 ㎡ | ≒ 73.00 ㎡ |

(5) 生涯学習系施設集約後の諸室面積の合計

上記までの検討を踏まえ、施設集約後の生涯学習系施設の諸室の合計面積は、1,041㎡となり、現在の各諸室面積の約68%に圧縮した施設として計画します。

図表 施設集約後の諸室面積の合計

| | 集約後諸室数 | 1室当たり面積(㎡) | 必要面積(㎡) |
|---------------|--------|--|---------|
| ①会議・講座系室 | 14 | 29.00 | 406 |
| ②集会室系 | 3 | 81.00 | 243 |
| ③和室 | 2 | 33.00 | 66 |
| ④調理室 | 2 | 73.00 | 146 |
| ⑤幼児室/遊戯室 | 1 | 180.0 | 180 |
| 合計諸室面積 | | 1,041 ㎡ 【現在の各施設の諸室面積の67.5%】 | |

※③和室は所管部署のヒアリングにより、和室としての利用は2室で充足するであろうとの予測から、2室としますが、必要面積は和室として算定しています。

※⑤幼児室/遊戯室は、屋敷公民館の幼児室42.5㎡+あづまこども会館の実質の遊戯室面積136.72㎡を確保する。これは⇒勤労会館(約180㎡)で確保することとする。

図表 現在の各施設の諸室面積の合計

| | 諸室面積(㎡) | 備考 |
|----------------|-------------------|---|
| 大久保公民館諸室面積合計 | 414.50 | 会議室、教室A,B,C、集会室、料理教室、和室A、Bの合計 |
| ゆうゆう館諸室面積合計 | 478.91 | 会議室A,B、工作室、サークル室、多目的室、集会室、談話室、調理室、和室の合計 |
| 屋敷公民館諸室面積合計 | 169.40 | 講座室、調理室、和室1~3、図書室、幼児室の合計 |
| あづまこども会館諸室面積合計 | 136.7 | 実質的に遊戯室として使用されている遊戯室、相談室、集会室、書庫、図書室の合計 |
| 勤労会館諸室面積合計 | 341.75 | 生涯学習系施設に集約する多目的室、会議室A,B、和室A,B,C,Dの合計 |
| 合計 | 1,541.28 ㎡ | |

3-3 収益事業等の導入の検討

(1) 収益事業導入の考え方

収益事業の導入にあたっては、「収益が得られれば良い」という発想ではなく、生涯学習拠点等における公共サービスと連携可能であり、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。その際のポイントは次の通りです。

1. 利用者の利便性向上や公共サービスに社会的付加価値を与える事業の導入。
2. 施設全体の利用者数向上に貢献する、定期集客可能な事業の導入。
3. 駅周辺並びに商店街の商業機能と競合しない業種の導入。
4. 収益事業導入の方法として、民間施設誘致型（テナント型）と施設の指定管理者の独自・独立採算事業型の2通りを検討

(2) 事業者ヒアリングの実施

1) ヒアリング対象

事業者ヒアリングの実施にあたっては、収益事業の実施の可能性だけでなく、本構想で検討する再生後の施設について一体的な整備、公園を含めた一体的な運営の可能性がないかについても合わせて調査を実施しました。

ヒアリングは、(1)に示した考え方を踏まえ、以下のような企業へヒアリングを行いました。

①事業全体を施設整備から運営まで担える企業

施設の整備から維持管理・運営まで一貫してコーディネートし、事業全体を一括して任せられる能力を有する企業を選定しています。

選定した企業は、不動産事業を中心とした事業を展開しつつ、グループ企業に施設の建設、維持管理、警備、高齢者支援・保育、飲食・物販等の様々な事業を実施している企業です。

公民連携型の事業（PFI事業や指定管理事業）の経験もあり、大久保地区公共施設再生事業において、民間の収益事業を含めた総合的な対応により事業に付加価値を創出できる可能性がある企業です。

②施設運営について独自のノウハウを持つ企業

生涯学習機能と連携した事業として、学習プログラムの提供や保育事業、ワーキングスペースの提供などの施設運営に独自のノウハウを有する企業を選定しています。

選定した企業は2社であり、1社は、幼児から大人まで様々な学習事業の展開をおこなっており、生涯学習系施設の指定管理業務等の実績を有しています。もう1社は、飲食事業の展開、ワーキングスペースの提供など、施設の立地条件、周辺環境を見据えつつ、独自にコンセプトを持った施設の企画・運営が可能な企業です。

この2社は、大久保地区公共施設再生事業において、生涯学習機能と連携する民間の収益事業の展開が可能で、公共サービスに新たな付加価値を創出できる可能性がある企業です。

2) ヒアリング調査項目

ヒアリングの調査方法としては、対面式のヒアリングにより実施しています。
調査項目としては、それぞれ以下のような項目について実施しています。

図表 ヒアリング調査項目

| | 事業全体を施設整備から運営まで担える企業 | 施設運営について独自のノウハウを持つ企業 |
|---------|---|--|
| ヒアリング項目 | <ul style="list-style-type: none"> ①本事業への関心 ②事業全体をコーディネートしながら包括的に実施できる可能性 ③リノベーション事業としたときの課題 ④民間収益施設を公共施設に導入する際の事業スキーム上の留意点 ⑤施設計画や貸付等の条件について ⑥駐車場を含めた運営について ⑦事業スキーム等に対するアイデア ⑧公共施設で事業を展開することの魅力 ⑨公共施設で民間事業を展開する場合の問題、課題 ⑩その他御意見 | <ul style="list-style-type: none"> 本事業への関心 余剰床の貸付等による事業展開の可能性 ③施設計画や貸付等の条件について ④時間利用での事業展開の可能性。その際の条件 ⑤施設全体の指定管理も含めた実施の可能性 ⑥公共施設で事業を展開することの魅力 ⑦公共施設で民間事業を展開する場合の問題、課題 ⑦その他御意見等 |

3) ヒアリング結果

①事業全体を施設整備から運営まで担える企業

図表 ヒアリング概要

| | A社 |
|-------------------------------|--|
| ヒアリング日時 | 平成26年2月19日 15:30~16:30 |
| ①本事業への関心 | 大久保地区は当初営業エリアの観点から強みを発揮できる地域であり関心がある。 |
| ②事業全体をコーディネートしながら包括的に実施できる可能性 | ○大久保地区で検討していることは、施設整備から指定管理の対応、民間施設誘致等も含めグループ企業ですべて対応できる。 |
| ③リノベーション事業としたときの課題 | ○改修する案件は少ないが、リノベーション案件だから不可能ということはない。リノベーションに合わせて免震を入れられる可能性もある。構造的に公共施設としての安全度がでることが確認できれば問題ない。 |

| | A社 |
|--------------------------------|---|
| ④民間収益施設を公共施設に導入する際の事業スキーム上の留意点 | <p>○公共施設を指定管理でうけて収益施設を入れている案件で、収益の一部を自治体に納めている案件もある。</p> <p>○公共施設だと客単価が低くなりがちで、そのため、長期の契約期間（10年以上）、経営が軌道に乗るまでの賃料や使用料の減免等が必要。</p> <p>○公民館の運営といった事業運営を民間委託する場合、行政と民間雇用者の間の指示系統において、問題となることがある。民間委託で行うことはすべてまとめて民間に任せ、行政が直営で行う部分については、責任者からスタッフまで行政の雇用とし、指揮命令系統を分けておいた方がやりやすい。</p> |
| ⑤施設計画や貸付等の条件について | <p>○公共が管理するフロアと、民間が管理するフロアが、施設内で複合する場合、営業時間が異なるため、警備等の管理が難しい。例えば公共部分が17時で閉館し、民間部分が夜間も営業する事もある。対応としては、営業フロア区分の整理が必要。</p> <p>○公共施設内での民間収益事業について、消費者に存在を認知されるまで3年以上の年月を要する。収益事業は路面部分の配置とするなどの工夫が必要。そうでなければ、営業開始当初は、減免等の措置が必要。</p> |
| ⑥駐車場を含めた運営について | <ul style="list-style-type: none"> ・グループで駐車場事業も展開しており対応可能。 |
| ⑦事業スキーム等に対するアイデア | <ul style="list-style-type: none"> ・大久保公民館・図書館を建て替えることになるのであれば、賃貸住宅を整備し、住宅+図書館+子育て施設で付加価値のある住宅とすることができると思う。 ・敷地に余裕があれば、高齢者施設（サービス付き高齢者住宅等）と一緒に展開する事も考えられる。 <p>※採算面の検証は必要</p> |
| ⑧公共施設で事業を展開することの魅力 | <ul style="list-style-type: none"> ・収益施設の面から見れば、図書館の集客は魅力の1つ。また、1企業としては、公共施設の管理実績を伸ばせるのは魅力であり、民間に対して公共施設の管理はPRできる要素になる。 |
| ⑨公共施設で民間事業を展開する場合の問題、課題 | <ul style="list-style-type: none"> ・指定管理等を含め、契約期間は長くして欲しい、5年程度では、運営に慣れてきたころに再公募になり、事業継続の観点から応募に対するハードルが高くなる。 |
| ⑩その他御意見 | — |

②施設運営について独自のノウハウを持つ企業

図表 ヒアリング概要

| | B社 | C社 |
|------------------------|---|--|
| ヒアリング日時 | 平成26年2月20日 10:00~11:30 | 平成26年2月19日 18:00~19:00 |
| ①本事業への関心 | ○運営部分については、総合的に対応できるノウハウを持っているので関心はある。 | ○関心はあるが計画内容がもう少し固まらないと具体的な意見が言いにくい。 |
| ②余剰床の貸付等による事業展開の可能性 | ○学習塾などは賃貸で展開しており、公民館を借りてやっていたところもある。 ○公民館で学習系事業を展開するのであれば、床を借りるより時間枠で借室できた方が、リスクが少なく事業参入が行いやすい。 | ○計画案が見えないと何ともいえないが、既存の業態を施設に入れるのではなく、まちづくりの視点から、地域に不足している機能を考え、行政サービスと連携することで、民間事業として、公共サービスを提供できないかという視点で考えている。 |
| ③施設計画や貸付等の条件について | ○公共管理と民間管理の部分が複合する場合は、民間管理の部分がどれだけ独立性をいかに確保するかが重要なポイントとなる。 ○公共部分と民間部分がフロアでわかれているなど、動線が区分されていた方が運営しやすい。 | ○現状では判断できない |
| ④時間利用での事業展開の可能性。その際の条件 | ○生涯学習等の事業では、プログラムによって受講対象が異なるので、借用するスペースを1日中稼働させられるメニューはない。したがって、公共施設の利用が少ない時間を、コマ単位で借りることができるならば効率良く事業運営が進められる。 ○指定管理で施設管理を受け、貸室の時間利用で収益事業を展開する方式がやりやすい | — |

| | B社 | C社 |
|-------------------------|---|--|
| ⑤施設全体の指定管理も含めた実施の可能性 | ○図書館の運営等は、別の企業コンソーシアムを組むことで施設全体を一括で管理することは可能 | — |
| ⑥公共施設で事業を展開することの魅力 | ○公共施設の運営事業は、企業としての信用度を高めることができ、特に教育事業は、公共施設で展開していることは評価される。 ○CSR的な意義もある。 ○行政の広報誌等で宣伝できるので、広告宣伝費を抑えられる。 | |
| ⑦公共施設で民間事業を展開する場合の問題、課題 | ○利用者のイメージが、公共施設＝安いと考えているところがあり、難しい所がある。 ○宣伝のための看板を出したいが認めてくれないところもある。 ○収益事業が展開できる時間が限られているので収益が限定される。 | — |
| ⑦その他御意見等 | ○指定管理のコンペなどでは、地域に認めてもらえる施設運営を行うために、地域の人と協議会を作ることを提案している。 ○収益事業がどれだけ展開できるかがポイントだと思う。 ○指定管理による施設管理なのであれば、官民双方が事業の見直しをできるように1期目は5年程度として2期目以降は指定管理期間をもう少し長くする方が良いと思う。 ○よりよい施設運営のためには、施設設計段階から関わりを持てるスキームが望ましい。 | ○施設の内容を考え、計画し、運営するところまで一連の事業として行政と協議しながら事業を考えたい。 |

(3) ヒアリングに基づく収益事業導入の可能性

本業務は、構想段階であり、今後、施設計画や事業スキームの構築のめどが立った段階で、改めてヒアリング等により民間事業者の意向等を把握する必要がありますが、今回の調査により、公共施設における事業展開に対して、民間事業者の関心があることがわかりました。

特に、公共施設での事業は、事業収益という観点において図書館の集客力や市が行う広報による宣伝・集客に魅力があるとしています。また、単純に収益という観点だけでなく、公共施設の運営に関わる事業展開は、企業の信用力や民間事業の顧客へのPRなど民間事業者側にもメリットがあり、企業の事業展開に対して付加価値を創出できることがわかりました。

一方で、これまでの指定管理業務の実績から公共施設の運営において、公共施設に対する利用者のイメージ、官民の職員が混在して事業を実施する上での課題、事業期間の設定に関する課題も指摘されており、今後、民間事業者を活用する事業スキームを構築する際に留意する必要があります。

3-4 施設整備手法の比較検討

大久保地区の公共施設再生に向けた整備手法の検討として、以下の2つ手法について検討を行います。

図表 整備手法の比較

| | | 第1案（リノベーション案） | 第2案（新築案） |
|-----------------------------------|----|---|---|
| | | 骨格・構造等の使用可能な既存部位を補修し、用途や機能を変更して性能を向上させる大規模な改修（リノベーション）による事業費を圧縮した施設整備。 | 対象施設の機能を一括して複合化し、中央公園を含む敷地内に新築する施設整備。 |
| 視点1：施設計画・設計の自由度 | | ○既存の施設の躯体構造に基づく計画、設計となるため、新築案に比べると施設や諸室の規模、間取り、天井高等の構造に起因する部分、法令への対応等への自由度が低い。 | ○施設を新たに計画、設計するため計画、設計の自由度は高い。 |
| | 評価 | △（1点） 躯体構造により一定の制約はあるものの、増築等の対応も含めれば新築並みの対応が可能 | ○（2点） 敷地条件等の外的要因以外の制約条件が少ない |
| 視点2：中央公園との関係（法令及び土地利用） | | ○現状の大久保公民館の用地内での整備となるため、都市公園である中央公園の土地利用に影響を与えることはない。また、都市公園区域の変更の必要が無いため、都市計画変更の手続きは不要。 | ○中央公園内への整備となるため、公園としての土地利用に影響を与える。また、都市公園の区域の変更、減少する公園面積分の代替え用地の確保など都市計画の変更が必要となる。 |
| | 評価 | ○（2点） 中央公園への影響させることなく、施設再整備が可能。 | ×（0点） 現在の大久保公民館用は斜面地に建つため、公園用地の入れ替えたとしても有効な公園用地となりにくく、別用地の確保も困難。また、都市計画の変更のための検討及び手続きが必要。 |
| 視点3：工事中の施設稼働の継続 | | ○既存施設の改修となるため、工事中に施設稼働を停止させるか、部分的に施設稼働を停止し、時間を掛けて部分的・段階的に改修工事を行うことが必要。 | ○新築により施設整備をした後に現施設を移転させることができるため、工事中も施設稼働を継続させるが可能。 |
| | 評価 | △（1点） 工事中に施設稼働を全部又は一部を停止する必要がある。 | ○（2点） 工事中に施設稼働を停止させる必要がない。 |
| 視点4：財政負担 | | ○既存施設の躯体を利用するため、新築に比べて躯体整備費が不要となるため新築に比べ60～70%の費用（増築部分を除く）で整備が可能。 ○工事中に施設稼働の継続が必要な場合、仮設施設の整備が必要となる可能性もある。 | ○現状施設の解体費、新築の整備費が100%かかる。 ○大久保公民館は、斜面地に建つ建物であり、解体後の土地について擁壁整備や法面整備など構造物や造成費用が必要となる。 |
| | 評価 | △（1点） 施設整備費用を圧縮した上で、新築並みの対応が可能 | ×（0点） 新築の施設整備費だけでなく、既存施設の解体、解体後の擁壁整備等の整備費が別途必要になる |
| 視点5：工事における環境への影響 | | ○躯体の解体がほとんど発生しないため、廃材発生が7～8割削減することができる。 ○解体作業、廃材搬出が少ないため、騒音やCO2発生量を抑制できる。 ○構造躯体工事が不要なため、工事規模に対する工期短縮が可能。周辺への騒音の抑制が可能。 | ○既存施設の解体が100%発生するため、リノベーションに比べ、解体工事、廃材発生が多く、廃材量、騒音やCO2発生量が多い。 |
| | 評価 | ○（2点） 新築に比べて、工事中の環境への影響が小さい。 | ×（0点） リノベーションにくらべて、工事中の環境への影響が大きい |
| 視点6：施設整備に対する民生活導入（設計施工の性能発注）のしやすさ | | ○既存施設の状況により工事費等が変わるため、工事実施後の金額変動の可能性が高く、契約変更手続き等の実務上の手間が発生しやすい。 ○既存施設に起因するリスク負担の所在（市又は民間）及びリスクの量の算定が難しい。 | ○新築施設については、PFI（Private-Finance-Initiative）事業やDB（Design-Build）が増えてきており、官民共に対応になれてきている。 ○既存施設のリスクに起因する金額変動要素がないため、対応はしやすい。 |
| | 評価 | △（1点） 事業発注前に施設状況を十分に調査し、情報提供行う事や、既存施設に起因するリスクの対応など、実務上の課題をクリアする必要がある。 | ○（2点） 既存施設のリスクに起因する金額変動要素がないため、対応はしやすい |
| 総合評価 | | 8点 既存施設と比べて、大規模に必要な面積等の拡大がない限り、メリットが大きい | 6点 新築施設のため、自由な施設整備が可能であるが、リノベーションに比べて財政負担や周辺環境への負担が大きい |

評価について：○：リノベーション案と新築案を比較し、明らかに優れている。△：リノベーション案と新築案を比較し、問題・課題があるが何らかの対応することで同等の状態にすることが可能な場合。×：リノベーション案と新築案を比較し、問題・課題があり何らかの対応をしても同等の状態にすることが出来ない場合。

3-5 基本構想図の検討

(1) 基本構想図の検討にあたっての基本的な考え方

1) 施設整備手法

基本構想図の検討は、3-4 の検討を踏まえ、既存施設を活用するリノベーション案による施設整備を想定した構想図を作成します。

2) 各施設への導入機能・諸室

各施設への導入機能、諸室構成、諸室面積は、3-2 で検討した成果を用いて検討を行います。

3-2 の検討に基づいて、必要部屋数、規模について以下のように設定します。

図表 リノベーションにおける諸室配置

| 生涯学習施設（図書館、公民館） | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| ①会議・講座系室 | 会議室 1 | 会議室 2 | 会議室 3 | 会議室 4 | 会議室 5 | 会議室 6 | 会議室 7 | 会議室 8 | 会議室 9 | 会議室 10 | 会議室 11 | 小計 |
| | 39.46 | 39.12 | 22.23 | 16.50 | 16.50 | 14.86 | 79.54 | 39.46 | 40.80 | 20.23 | 28.89 | 357.59 |
| ②集会室系 | 集会室 1 | | | | | | | | | | | 小計 |
| | 33.70 | | | | | | | | | | | 33.70 |
| ③和室 | 和室 1 | 和室 2 | | | | | | | | | | 小計 |
| | 26.10 | 29.13 | | | | | | | | | | 55.23 |
| ④調理室 | 調理室 1 | 調理室 2 | | | | | | | | | | 小計 |
| | 68.00 | 78.13 | | | | | | | | | | 146.13 |
| ⑤幼児室/遊戯室 | | | | | | | | | | | | 小計 |
| | | | | | | | | | | | | 0.00 |
| 合計 | | | | | | | | | | | | 592.65 |
| ⑥テナント | テナント 1 | テナント 1 | | | | | | | | | | 小計 |
| | 113.38 | 65.54 | | | | | | | | | | 178.92 |

| 勤労会館 | | | | |
|----------|------------|------------|--------|--------|
| ①会議・講座系室 | 会議室 12 | 会議室 13 | 会議室 14 | 小計 |
| | 82.78 | 39.99 | 37.97 | 160.74 |
| ②集会室系 | 集会室 2 | 集会室 3 | | 小計 |
| | 104.71 | 104.71 | | 209.42 |
| ③和室 | | | | 小計 |
| | | | | 0.00 |
| ④調理室 | | | | 小計 |
| | | | | 0.00 |
| ⑤幼児室/遊戯室 | 幼児室/ 遊戯室 1 | 幼児室/ 遊戯室 2 | | 小計 |
| | 164.90 | 29.30 | | 194.20 |
| 合計 | | | | 564.36 |
| ⑥テナント | | | | 小計 |
| | | | | 0.00 |

| 全体 | | |
|----------|--------|---------|
| ①会議・講座系室 | 小計 | 必要面積 |
| | 518.33 | 426 |
| ②集会室系 | 小計 | 必要面積 |
| | 243.12 | 243 |
| ③和室 | 小計 | 必要面積 |
| | 55.23 | 66 |
| ④調理室 | 小計 | 必要面積 |
| | 146.13 | 146 |
| ⑤幼児室/遊戯室 | 小計 | 必要面積 |
| | 194.20 | 180 |
| 合計 | 1,157 | 1061.00 |
| ⑥テナント | 小計 | 必要面積 |
| | 178.92 | - |

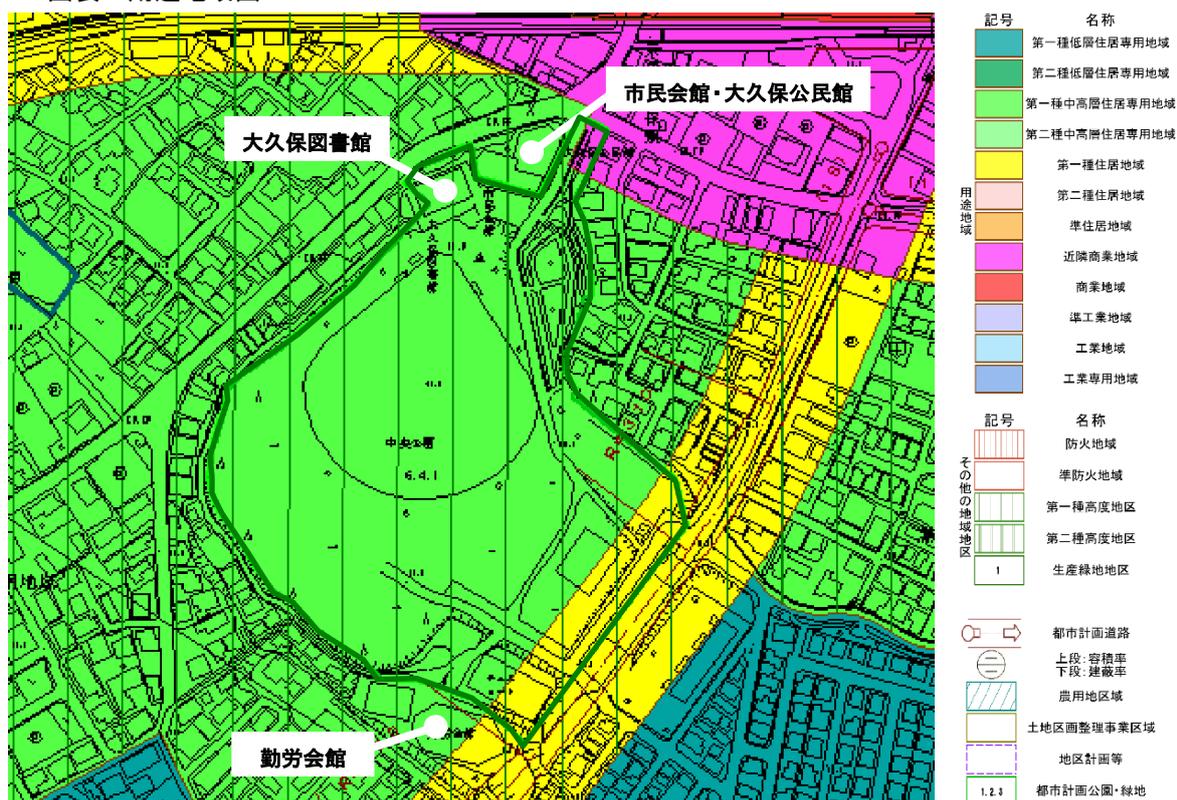
3) 建築計画を検討する上での前提条件

1) 法的な規制条件等

①用途地域

市民会館・大久保公民館、大久保図書館、勤労会館は、第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）に立地しています。

図表 用途地域図



②都市公園区域

中央公園は、都市計画決定で位置づけられた公園区域（都市公園）です。大久保図書館は、都市公園内に立地していますが、市民会館・大久保公民館、勤労会館は、都市公園区域外に立地しています。

都市公園内に整備可能な施設は都市公園法で規定されており、大久保公民館・市民会館、勤労会館は中央公園の区域内で整備できません。

なお、習志野市においては、都市公園法施行規則に基づく「習志野市都市公園設置及び管理に関する条例」において、公園の敷地面積の100分の10までの建築面積が認められています。

図表 都市公園法に位置づけられた整備可能な施設

| | |
|------|--|
| 修景施設 | 植栽、芝生、花壇、いけがき、日陰たな、噴水、水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠、石組、飛石その他これらに類するもの |
| 休養施設 | 休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場その他これらに類するもの 地方公共団体が条例で定める休養施設、 |
| 遊戯施設 | ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、舟遊場、魚釣場、メリーゴーラウンド、遊戯用電車、野外ダンス場その他これらに類するもの |
| 運動施設 | 陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設その他これらに類するもの及びこれらに附属する観覧席、更衣所、控室、運動用具倉庫、シャワーその他これらに類する工作物 野球場（専らプロ野球チームの用に供されるものを除く。） |
| 教養施設 | 植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑その他これらに類するもの |
| 管理施設 | 門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、車庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場（廃棄物の再生利用のための施設を含む。以下同じ。）、くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設 |
| その他 | 展望台及び集会所並びに食糧、医薬品等災害応急対策に必要な物資の備蓄倉庫その他災害応急対策に必要な施設 |

③埋蔵文化財包蔵地

市民会館・大久保公民館の敷地は、大久保駅南遺跡のある埋蔵文化包蔵地の指定を受けているため、敷地を改変する際は、埋蔵文化財の調査、文化財の保護が必要となります。

図表 埋蔵文化財包蔵地分布図



2) 計画を検討する上での基本的な考え方

①生涯学習施設（大久保公民館・市民会館、大久保図書館）

【大久保公民館・市民会館】

- 一体的な生涯学習施設としての計画

既存の大久保公民館・市民会館、大久保図書館の相乗利用を活かした生涯学習施設として実現するために、図書館の増築棟により2棟の建物を直接繋げる計画とします。

- デッキの設置

敷地周辺のアクティビティを公園内に引き込むため、大久保公民館・市民会館の東側に大きなデッキと緑のカーテンを設けます。デッキテラスは公園の玄関としての門構えをつくり公園の利用を促す誘導装置であるとともに、北側に想定している飲食店等のテナントの休憩や賑わい創出機能も担います。

- 動線計画

デッキテラス設置により、大久保公民館・市民会館の主アプローチを東側に確保することにより、公園と大久保公民館・市民会館、大久保図書館の利用者の導線をついにまとめ、それぞれの施設への移動する際に他の施設内の活動が感じられる計画とします。間接的に他の活動に触れることにより、施設間の新たな交流や施設利用の促進などの相乗効果を期待しています。

- 民間収益事業の導入

1階の北側に飲食や物販等のテナントを配置し、稼げる公共施設として、収益事業を施設運営費として充当するとともに賑わい創出や通過交通の公園内への誘導を期待した計画とします。既存建物は機械室として使用されているため、設計時に設備スペースの確保と配管経路等の検討が必要です。現状はデッキ下の懐などの屋外に設備機械スペースを想定します。

- B1への調理室配置

災害時の災害拠点としての配給等の調理を考慮し、公園のレベルから直接アプローチできる地下1階に調理室を配置します。また南側に中庭を設け、バーベキュー等の野外での調理も展開可能な計画とします。

- ホール周辺の諸室配置の考え方

ホールの別用途への転用も検討しましたが、費用対効果が低いことから現状の使い方を維持する方向で検討を進めます。また、ホールのバックヤードは楽屋やトイレ等が配置されていますが使用頻度が低いため要望のあるリハーサルスペースを確保することとします。客席からの視線の遮断とのリハーサルスペースの快適性の確保の検討が必要です。

・和室の配置の考え方

和室の利用実態としては、和室でなければならない利用は少なく、運動サークル等による利用が多いことが確認されたため、和室は公民館の3階に2室確保するに留め、会議目的に利用されている面積は会議室として確保しました。そのため一部、面積に余裕のある勤労会館にも会議室を配置します。

・中央公園との関係性

都市に対しては公園の玄関としての機能を担い、施設内部からの良好な公園の眺望を活かす計画として、公園と施設の相乗効果が期待できる計画とします。

【図書館】

・蔵書数

開架書架と閉架書庫の割合、また閉架書庫の書架密度、書架の高さ等により同じ面積でも蔵書数を増やすことが可能です。

本構想では増築棟の地下2階の閉架書庫を集密書庫にした場合（蔵書数約28万冊、開架約16万冊：閉架約12万冊）と、自動化書庫にした場合（蔵書数約34万冊、開架約16万冊：閉架約18万冊）の2つに対応できるように検討します。増築棟の地下を閉架書庫に当て、サービス用EVにより上階から直接アプローチが可能な計画とし、管理動線を確保します。

図表 再生後の大久保図書館の蔵書数の検討

| | | 開架書架 | | | | | 閉架書架 | | |
|-----------------|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|
| | | 低書架 H1200× W930:3段 | 高書架 H1800× W930:5段 | 高書架 H2100× W930:6段 | 子供図書館 低書架 H1200× W930:3段 | 子供図書館 低書架 H1500× W930:4段 | 集密書架 (450冊/m ²) | 自動化書架 (700冊/m ²) | |
| 収納冊数/書架 | | 135 | 225 | 225 | 135 | 180 | 450 | 700 | |
| 2階 | 書架数 | 36 | 52 | 23 | | | | | |
| | 図書収納数 | 4,860 | 11,700 | 5,175 | | | | | |
| 1階 | 書架数 | 110 | 126 | 34 | | | | | |
| | 図書収納数 | 14,850 | 28,350 | 7,650 | | | | | |
| 地下1階 | 書架数 | 9 | 90 | 68 | 114 | 22 | | | |
| | 図書収納数 | 1,215 | 20,250 | 15,300 | 15,390 | 3,960 | | | |
| 地下2階 | m ² 数 | | | | | | 266 | 266 | |
| | 図書収納数 | | | | | | 119,700 | 186,200 | |
| 小計 | 書架数 | 155 | 268 | 125 | 114 | 22 | | | |
| | 図書収納数 | 20,925 | 60,300 | 28,125 | 15,390 | 3,960 | 119,700 | 186,200 | |
| 開架書架 | 収納冊数(=蔵書数) | 128,700 | | | | 開架:閉架 10:0 | | | |
| 開架+閉架 (集密書架) | 収納冊数 | 開架 | 128,700 | | | | 開架:閉架 5:5 | | |
| | | 閉架 | 119,700 | | | | | | |
| | | 蔵書数 | 248,400 | | | | | | |
| 開架+閉架 (集密書架) | 収納冊数 | 開架 | 128,700 | | | | 開架:閉架 4:6 | | |
| | | 閉架 | 186,200 | | | | | | |
| | | 蔵書数 | 314,900 | | | | | | |

※地下2階は土中2重壁を考慮し、有効な面積で計上
※書棚一段にB5版・約2cm厚の本を45冊収納可能と算定

- 増築棟の役割（配架スペース確保、閲覧コーナー確保）

蔵書数の増加の要望に応えるため増築を行い、書架スペースの確保、より快適な閲覧空間の確保を行います。

また、増築棟の屋上に屋上庭園を設け、公園を眺めながら外で図書の閲覧が可能な計画とします。ホール使用時の待ち合い空間としても機能します。
- バリアフリー化

各アプローチのエントランス近くにエレベーターを配置し、車いす利用者等も利用しやすい計画とします。

② 勤労会館

- ゾーニング計画

旧館を体育館やトレーニングルーム等の運動など比較的成人の利用を考慮し、新館の1階に幼児室、遊戯室を配置し、児童利用ゾーンを明快に分ける計画とします。

新館の2階には会議室を配置し、異なる利用目的でも同時利用が可能なように旧館と新館、上下階でゾーン設定を行います。各諸室は、防音性能を備えた可動間仕切りパネルを使用することにより、大きな1室を2室に分けて使用する等多目的な使い方に対応できる計画とします。
- デッキスペースの設置

施設の北側にデッキテラスを設け、1階東側に配置した防災倉庫へのアプローチを可能にするとともに、休憩機能、テニスコートの観覧席としての機能等多目的に活用できる計画とします。
- ラウンジ設置の意図

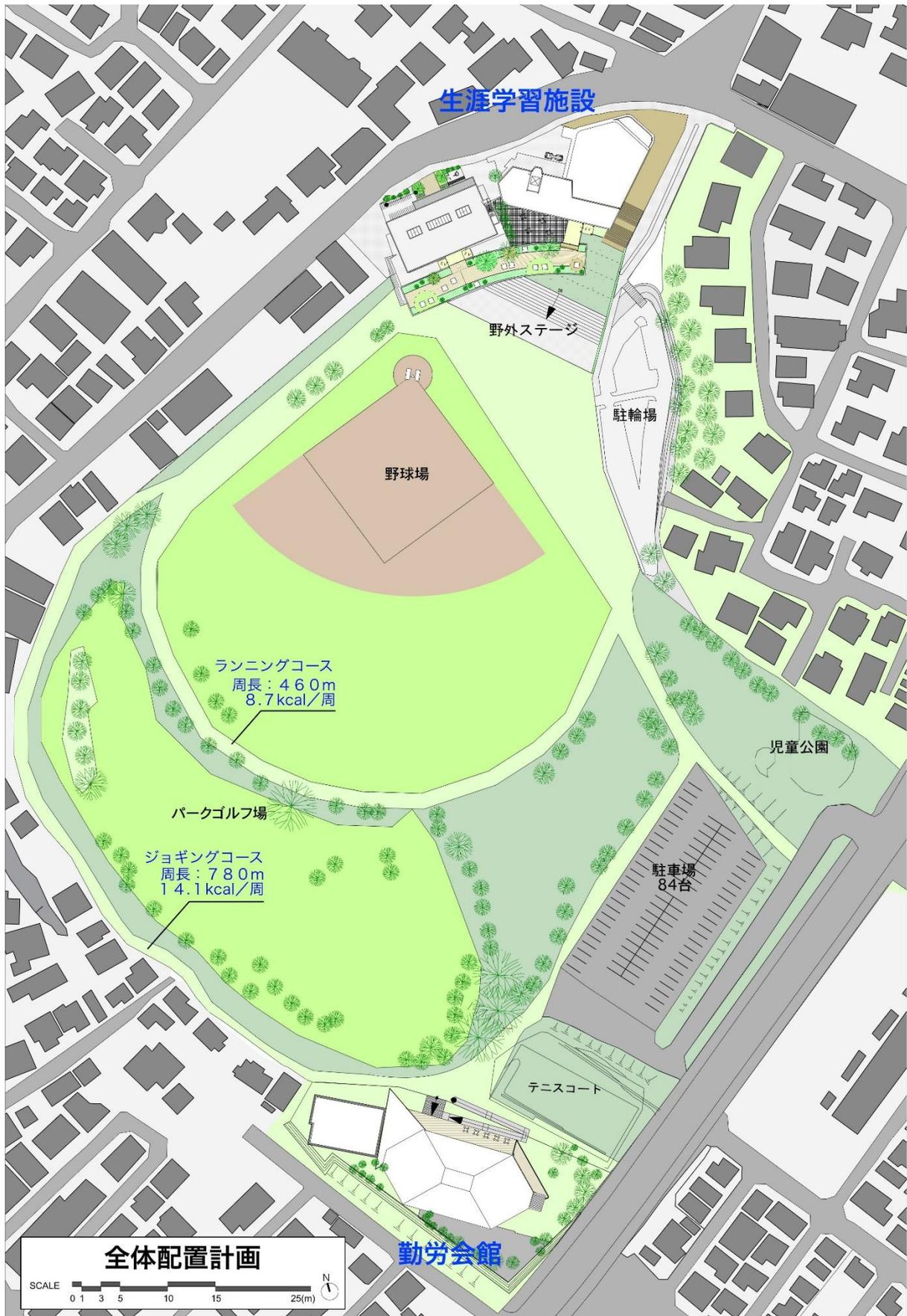
利用者間の交流と、利用促進のため旧館と新館の隙間に吹抜け空間を増築し、快適なラウンジ空間を設置します。ラウンジ空間は快適な交流スペースであると同時に、階段とエレベーターを併設し、新館の1階と2階の動線を整理する機能も担います。
- 集会室の仕様（間仕切り、倉庫、防音）

集会室は大きな空間を可動間仕切りパネルによりフレキシブルに使用可能な構成とし、上階の体育館の防音などを考慮した壁・天井の仕様を検討します。

また、東側の倉庫には集会室から直接搬出入が可能な計画としています。多目的な利用を想定し、南側に外部での作業が可能な中庭の整備を検討します。文化祭等の準備などにも活用が可能です。

3-6 基本構想図

(1) 全体配置計画



(2) 面積表

1) 現在の施設面積 (竣工図面より)

①大久保公民館・市民会館面積表 (単位: m²)

| 地下1階 | 1階 | 2階 | 3階 | 合計 | | | | |
|----------|--------|----------|-------|-----------|--------|-----------|-------|---------|
| 和室8帖+12帖 | 61.67 | 玄関ロビー | 41.55 | 郷土資料室 | 27.5 | 図書事務室 | 39.46 | |
| 託児室 | 23.58 | 談話スペース | 33.15 | 視聴覚室 | 44.78 | 児童閲覧室 | 40.22 | |
| 予備室 | 10.5 | 喫茶コーナー | 41.91 | 湯沸室 | 2.04 | 学習室 | 33.2 | |
| 管理人室 | 26.33 | 料理教室 | 61.1 | 前室 | 6.99 | 喫煙室・ロッカー室 | 23.29 | |
| 清掃員控え室 | 4.57 | 教室A | 39.46 | 倉庫1 | 7.61 | 成人閲覧室 | 99.99 | |
| 湯沸室 | 2.66 | 教室B | 49.98 | 倉庫2 | 4.59 | 調光室 | 21.27 | |
| 準備室 | 7.78 | 教材室 | 10.71 | ホワイエ | 90.04 | 映写室 | 13.51 | |
| 機械室 | 74.23 | ショーウィンドウ | 5.76 | 客室 | 260.27 | 整音響室+技師室 | 15.21 | |
| 倉庫 | 6.15 | 倉庫 | 19.87 | ステージ スロープ | 188.11 | 便所(男) | 8.72 | |
| 便所 | 5.68 | 機械室 | 33.09 | 楽屋A | 7.12 | 便所(女) | 9.13 | |
| 廊下 | 35.56 | 変電室 | 17.18 | 楽屋B | 7.12 | 廊下1 | 4.62 | |
| A階段 | 34.78 | 会議室 | 31.97 | シャワー | 4.89 | 廊下2 | 17.03 | |
| C階段 | 12.79 | 作業室 | 21.21 | 便所(ステージ裏) | 2.7 | A階段 | 15.43 | |
| DS | 6.58 | 湯沸室 | 2.47 | 便所(男) | 10.67 | C階段 | 18.54 | |
| | | 事務室 | 46.64 | 便所(女) | 22.1 | | | |
| | | 便所(男) | 9.82 | 廊下1 | 4.35 | | | |
| | | 便所(女) | 9.8 | 廊下2 | 6.79 | | | |
| | | 廊下1 | 15.97 | A階段 | 37.81 | | | |
| | | A階段 | 26.36 | C階段 | 19.04 | | | |
| | | C階段 | 19.04 | D階段 | 9.88 | | | |
| | | D階段 | 11.38 | DS | 9.80 | | | |
| | | DS | 6.5 | | | | | |
| | | 廊下2 | 25.92 | | | | | |
| | 312.86 | 580.84 | | 774.2 | | 359.62 | | 2027.52 |

②大久保図書館 (単位: m²)

| 地下1階 | 1階 | 2階 | R階 | 合計 | | | | |
|---------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-----|--------|
| スタッフルーム | 23.09 | 貸出事務室 | 9.35 | 開架貸出室 | 92.28 | EV機械室 | 8.1 | |
| 更衣室 | 12.32 | 開架貸出室 | 350.14 | お話室 | 31.55 | | | |
| 事務整理室 | 99.05 | 風除室 | 13.96 | 用具庫 | 4.89 | | | |
| 機械室 | 62.09 | 車椅子便所 | 4.3 | A階段 | 12.68 | | | |
| シャワー | 3.82 | 男子便所 | 6.64 | EV | 5.82 | | | |
| 倉庫 | 9.48 | 女子便所 | 8.21 | DS | 4.55 | | | |
| 清掃員控え室 | 7.45 | A階段 | 12.53 | 廊下 | 6.26 | | | |
| 男子便所 | 5.81 | 廊下 | 12.31 | | | | | |
| 女子便所 | 4.88 | EV | 4.7 | | | | | |
| 廊下 | 10.39 | DS | 4.55 | | | | | |
| 清掃用具入れ | 6.89 | | | | | | | |
| EV | 6.57 | | | | | | | |
| DS | 4.61 | | | | | | | |
| A階段 | 6.89 | | | | | | | |
| | 263.34 | 426.69 | | 158.03 | | 8.1 | | 856.16 |

③ 勤労会館（単位：m²）

| 旧館1階 | | 旧館2階 | | 新館1階(増築棟) | | 新館2階(増築棟) | | 合計 |
|------------|--------|----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|---------|
| スポーツクラブ | 159.22 | 体育場 | 696.56 | ホール | 29.12 | 会議室1 | 29.77 | |
| 視聴覚、多目的室 | 109.06 | ステージ+控え室 | 84.5 | ロビー | 146.26 | 会議室2 | 87.07 | |
| 読書室 | 99.47 | 体育器具倉庫 | 24.37 | 相談室1 | 20.37 | 和室 | 61.24 | |
| 和室1+和室2 | 56.72 | 休憩室 | 24.3 | 相談室2 | 18.45 | 倉庫 | 18.56 | |
| 事務室 | 53.06 | 階段A | 18.71 | 仮眠室 | 13.3 | 男子便所 | 11.84 | |
| 前室 | 7.09 | 階段B | 11.71 | 倉庫 | 11.34 | 女子便所 | 13.04 | |
| 脱衣室 | 22.29 | | | 浴室 | 14.31 | 廊下 | 37.05 | |
| 更衣室・シャワー室1 | 35.56 | 旧館3階 | | 脱衣室 | 9.02 | 階段 | 8.7 | |
| 更衣室・シャワー室2 | 22.36 | 倉庫 | 55.03 | ポイラー室 | 6.82 | 給湯室 | 3.8 | |
| サウナ室 | 12.82 | 階段A | 12.31 | 廊下 | 21.09 | | | |
| 男子便所 | 12.68 | | | 階段 | 10.38 | | | |
| 女子便所 | 17.35 | | | | | | | |
| 多目的便所 | 3.33 | | | | | | | |
| ポイラー室 | 11.28 | | | | | | | |
| 玄関ホール | 37.55 | | | | | | | |
| 談話室 | 59.81 | | | | | | | |
| 廊下1 | 47.61 | | | | | | | |
| 廊下2 | 43.03 | | | | | | | |
| 階段A | 18.95 | | | | | | | |
| 階段B | 11.94 | | | | | | | |
| | 841.18 | | 927.49 | | 300.46 | | 271.07 | 2340.20 |

2) 施設再生後の面積

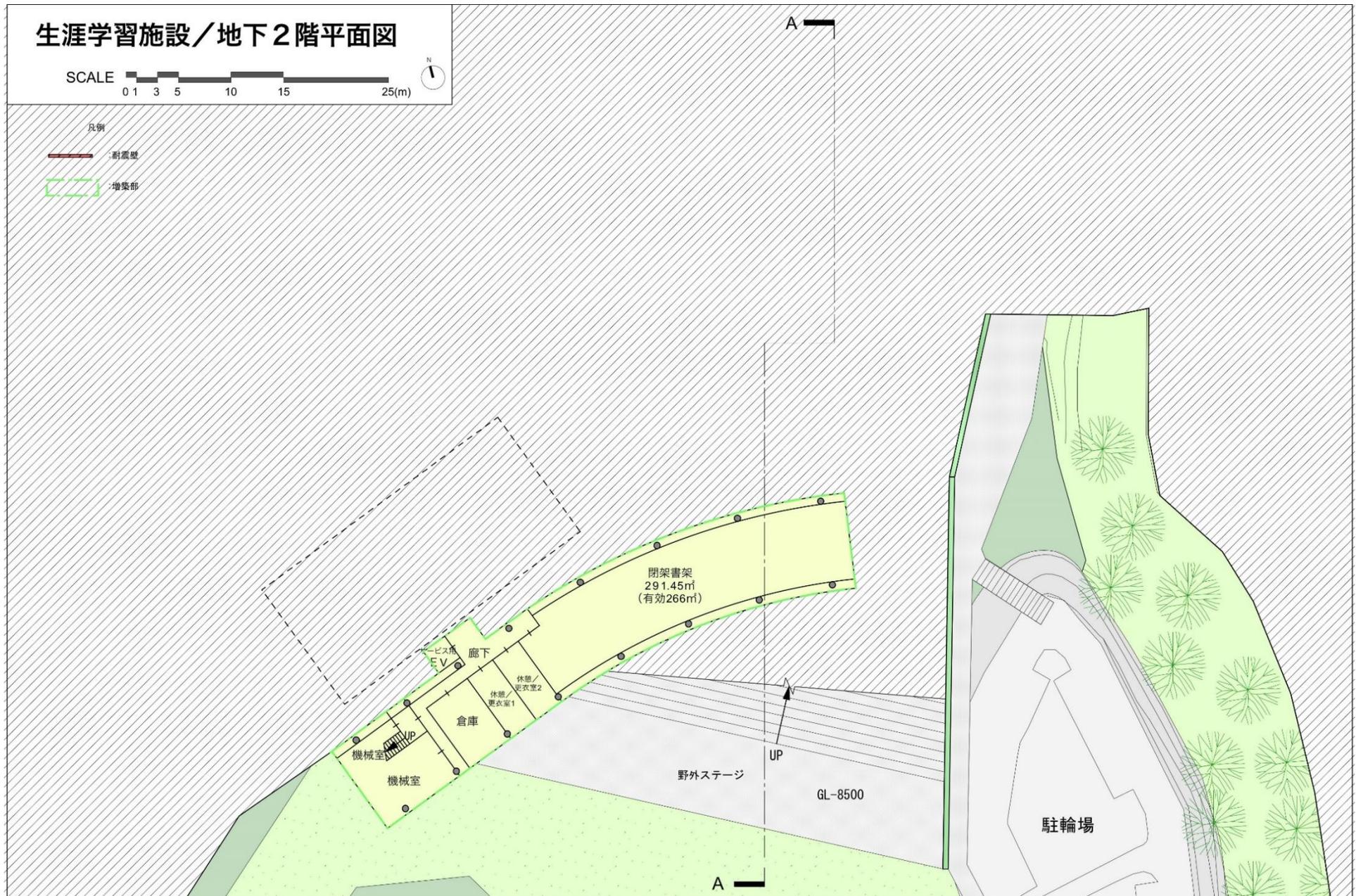
①生涯学習施設 (単位: m²)

| 図書館既存棟 | | 図書館増築棟 | | 市民会館・公民館既存棟 | | 市民会館・公民館南側増築棟 | | 市民会館・公民館北側増築棟 | | 計 | | |
|----------------|---------|---------|----------|---------------|--------|---------------|----------|---------------|-------|---|----------|----------|
| 地下2階 | | | | | | | | | | | 合計 | 495.23 |
| | 機械室、階段 | 76.55 | | | | | | | | | | |
| | 倉庫 | 33.80 | | | | | | | | | | |
| | 休憩/更衣室1 | 21.13 | | | | | | | | | | |
| | 休憩/更衣室2 | 21.15 | | | | | | | | | | |
| | 閉架書架 | 291.45 | | | | | | | | | | |
| | 廊下 | 44.90 | | | | | | | | | | |
| | サービス用EV | 6.25 | | | | | | | | | | |
| | 計 | 495.23 | | | | | | | | | | |
| 地下1階 | | | | | | | | | | | 合計 | 1,247.24 |
| 一般開架 | 300.93 | 利用者用EV | 6.25 | A階段 | 37.30 | ホール | 47.68 | | | | | |
| W.C. | 44.57 | サービス用EV | 6.25 | 廊下 | 44.12 | 利用者用EV | 9.00 | | | | | |
| 廊下 | 6.40 | こども図書館 | 452.68 | 調理室1 | 68.00 | | | | | | | |
| A階段 | 14.05 | おはなしの部屋 | 42.71 | 調理室2 | 78.13 | | | | | | | |
| | | | | C階段 | 13.25 | | | | | | | |
| | | | | 機械室 | 69.34 | | | | | | | |
| | | | | DS | 6.58 | | | | | | | |
| 計 | 365.95 | 計 | 507.89 | 計 | 316.72 | 計 | 56.68 | | | | | |
| 1階 | | | | | | | | | | | 合計 | 1,597.22 |
| 一般開架1 | 199.04 | 一般開架2 | 332.15 | 会議室1 | 39.46 | ホール | 54.78 | サービス用EV | 12.98 | | | |
| W.C. | 29.24 | 利用者用EV | 6.25 | 会議室2 | 39.12 | 利用者用EV | 9.00 | 階段E | 13.50 | | | |
| 風除室 | 25.98 | サービス用EV | 6.93 | 会議室3 | 22.23 | | | | | | | |
| 応接室 | 10.89 | | | 会議室4 | 16.50 | | | | | | | |
| インフォメーションカウンター | 23.60 | | | 会議室5 | 16.50 | | | | | | | |
| 準備室 | 50.65 | | | 会議室6 | 14.86 | | | | | | | |
| 事務室 | 40.00 | | | 車椅子使用者用エントランス | 9.79 | | | | | | | |
| 職員用W.C. | 6.63 | | | W.C. | 20.98 | | | | | | | |
| 廊下 | 22.27 | | | C階段 | 13.64 | | | | | | | |
| DS | 4.55 | | | 廊下 | 38.52 | | | | | | | |
| A階段 | 14.05 | | | 事務室 | 30.42 | | | | | | | |
| 廊下2 | 8.64 | | | 荷解室 | 15.72 | | | | | | | |
| | | | | 倉庫 | 62.31 | | | | | | | |
| | | | | テナント1 | 113.38 | | | | | | | |
| | | | | テナント2 | 65.54 | | | | | | | |
| | | | | ロビー・風除室・A階段 | 190.14 | | | | | | | |
| | | | | DS1 | 6.46 | | | | | | | |
| | | | | DS2 | 1.44 | | | | | | | |
| | | | | 階段 | 9.18 | | | | | | | |
| 計 | 435.44 | 計 | 345.33 | 計 | 726.19 | 計 | 63.78 | 計 | 26.48 | | | |
| 2階 | | | | | | | | | | | 合計 | 1,042.30 |
| 研究用閲覧室 | 146.49 | 利用者用EV | 6.25 | ホワイエ | 54.52 | 利用者用EV | 9.00 | サービス用EV | 9.00 | | | |
| A階段 | 8.52 | サービス用EV | 6.25 | 廊下 | 15.22 | ホール | 48.87 | 階段E | 10.08 | | | |
| DS | 4.55 | ホール | 15.31 | A階段 | 37.81 | | | | | | | |
| | | | | 客室 | 260.27 | | | | | | | |
| | | | | ステージ | 107.16 | | | | | | | |
| | | | | リハーサルスペース | 62.71 | | | | | | | |
| | | | | 倉庫 | 9.88 | | | | | | | |
| | | | | DS | 9.80 | | | | | | | |
| | | | | 放送室 | 11.61 | | | | | | | |
| | | | | スロープ | 43.77 | | | | | | | |
| | | | | W.C. | 32.86 | | | | | | | |
| | | | | 会議室7 | 79.54 | | | | | | | |
| | | | | 集会室1 | 33.79 | | | | | | | |
| | | | | C階段 | 19.04 | | | | | | | |
| 計 | 159.56 | 計 | 27.81 | 計 | 777.98 | 計 | 57.87 | 計 | 19.08 | | | |
| 3階 | | | | | | | | | | | 合計 | 396.43 |
| | | | | 会議室8 | 39.46 | 利用者用EV | 9.00 | | | | | |
| | | | | 会議室9 | 40.86 | ホール | 28.89 | | | | | |
| | | | | 会議室10 | 20.23 | | | | | | | |
| | | | | 会議室11 | 28.89 | | | | | | | |
| | | | | 和室1 | 26.10 | | | | | | | |
| | | | | 和室2 | 29.13 | | | | | | | |
| | | | | 廊下1 | 53.97 | | | | | | | |
| | | | | W.C. | 19.09 | | | | | | | |
| | | | | A階段 | 14.75 | | | | | | | |
| | | | | 調光室 | 21.27 | | | | | | | |
| | | | | 映写室 | 13.51 | | | | | | | |
| | | | | 整音響室+技師室 | 15.21 | | | | | | | |
| | | | | C階段 | 19.04 | | | | | | | |
| | | | | 廊下2 | 17.03 | | | | | | | |
| | | | | 計 | 358.54 | 計 | 37.89 | | | | | |
| 全体 | | | | | | | | | | | | |
| 図書館延床面積 | | | 2,337.21 | 公民館・市民会館延床面積 | | | 2,441.21 | 全体延床面積 | | | 4,778.42 | |

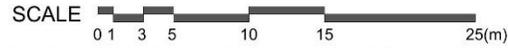
②勤労会館（単位：m²）

| 旧館 | | 新館 | | 増築棟 | 計 |
|-----------------|--------|----------|--------|---------|--------------------|
| 1階 | | | | | 合計 1,275.17 |
| 風除室 | 15.56 | 幼児室／遊戯室1 | 164.74 | ラウンジ・EV | 136.04 |
| ロビー | 104.97 | 幼児室／遊戯室2 | 29.33 | | |
| 事務室 | 53.20 | 廊下1 | 29.90 | | |
| トレーニングルーム | 158.38 | 倉庫 | 17.44 | | |
| 防災倉庫 | 47.79 | 事務室 | 17.70 | | |
| 廊下2 | 93.73 | W.C. | 18.86 | | |
| 集会室2 | 104.71 | | | | |
| 集会室3 | 104.71 | | | | |
| 倉庫 | 47.79 | | | | |
| 更衣ロッカールーム | 54.86 | | | | |
| W.C. | 44.63 | | | | |
| 階段A | 19.03 | | | | |
| 階段B | 11.80 | | | | |
| 計 | 861.16 | 計 | 277.97 | 計 | 136.04 |
| 2階 | | | | | 合計 1,192.95 |
| 体育場 | 696.56 | 会議室12 | 82.78 | ホール・EV | 54.84 |
| ステージ+控え室 | 84.50 | 会議室13 | 39.99 | | |
| 休憩コーナー | 24.42 | 会議室14 | 37.97 | | |
| 階段A | 18.71 | 廊下1 | 35.25 | | |
| 階段B | 11.71 | 倉庫1 | 21.02 | | |
| 体育器具倉庫 | 24.37 | 倉庫2 | 19.92 | | |
| | | 事務室 | 19.92 | | |
| | | W.C. | 20.99 | | |
| 計 | 860.27 | 計 | 277.84 | 計 | 54.84 |
| 3階 | | | | | 合計 67.35 |
| 倉庫 | 67.35 | | | | |
| 計 | 67.35 | | | | |
| 全体 | | | | | |
| 勤労会館延床面積 | | | | | 2,535.47 |

(3) 生涯学習施設各階 平面図

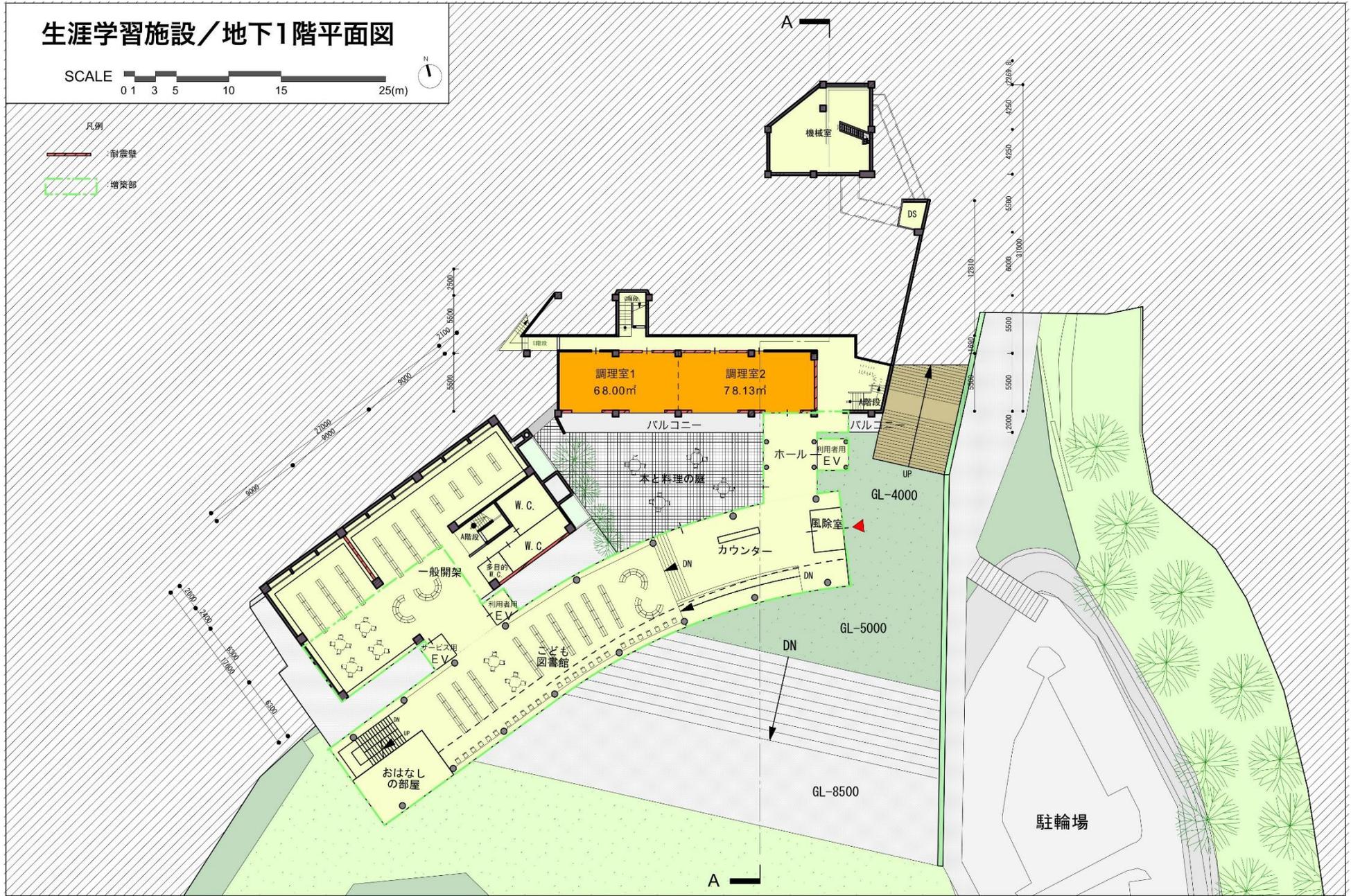


生涯学習施設 / 地下1階平面図



凡例

- 耐震壁
- 増築部

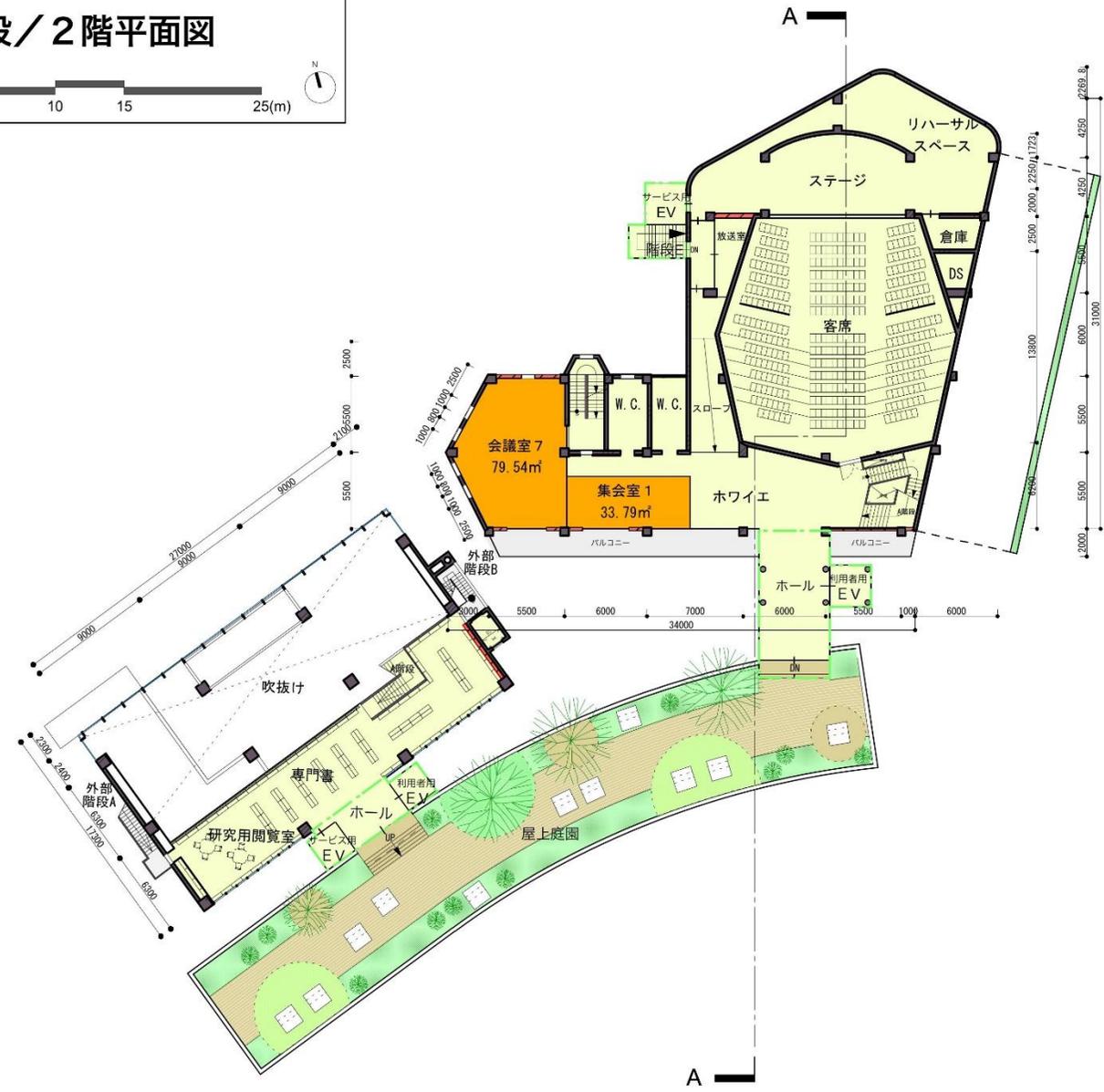


生涯学習施設 / 2階平面図



凡例

- : 耐震壁
- : 増築部



(4) 生涯学習施設各階 断面図

生涯学習施設／断面図



凡例

— : 耐震壁

— : 増築部

市民会館・公民館

図書館増築棟

屋上庭園

一般開架

一般開架

こども図書館

閉架書架

読書と調理の庭

会議室 11

廊下

ホワイエ

会議室 6

調理室

廊下

客席

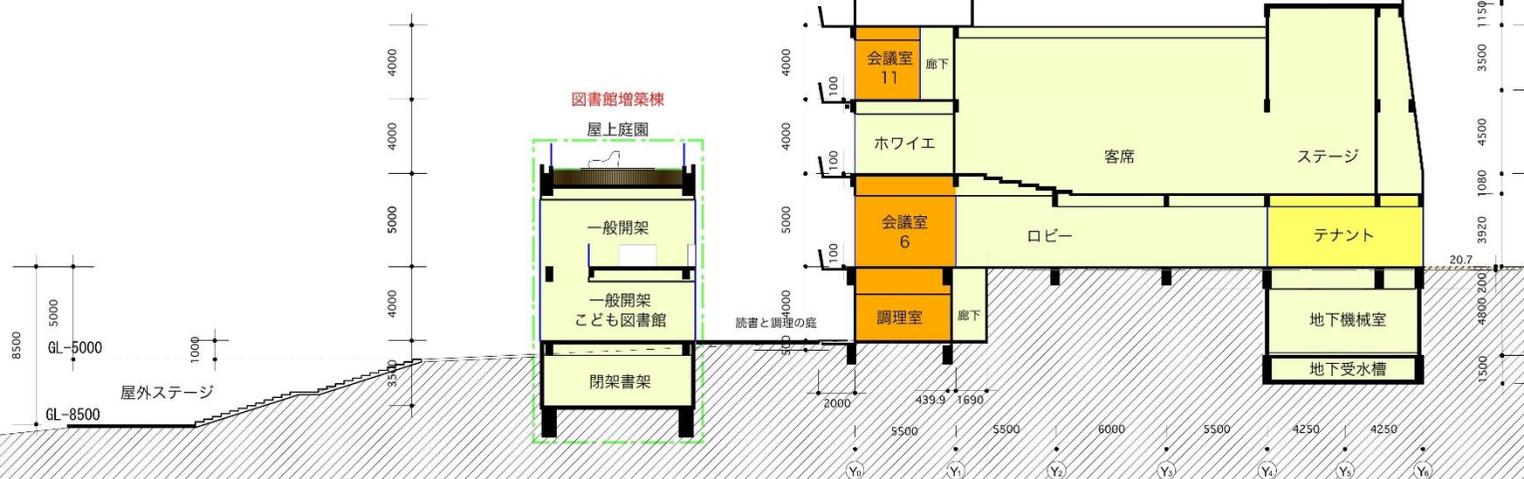
ロビー

ステージ

テナント

地下機械室

地下受水槽



勤労会館 / 3階平面図

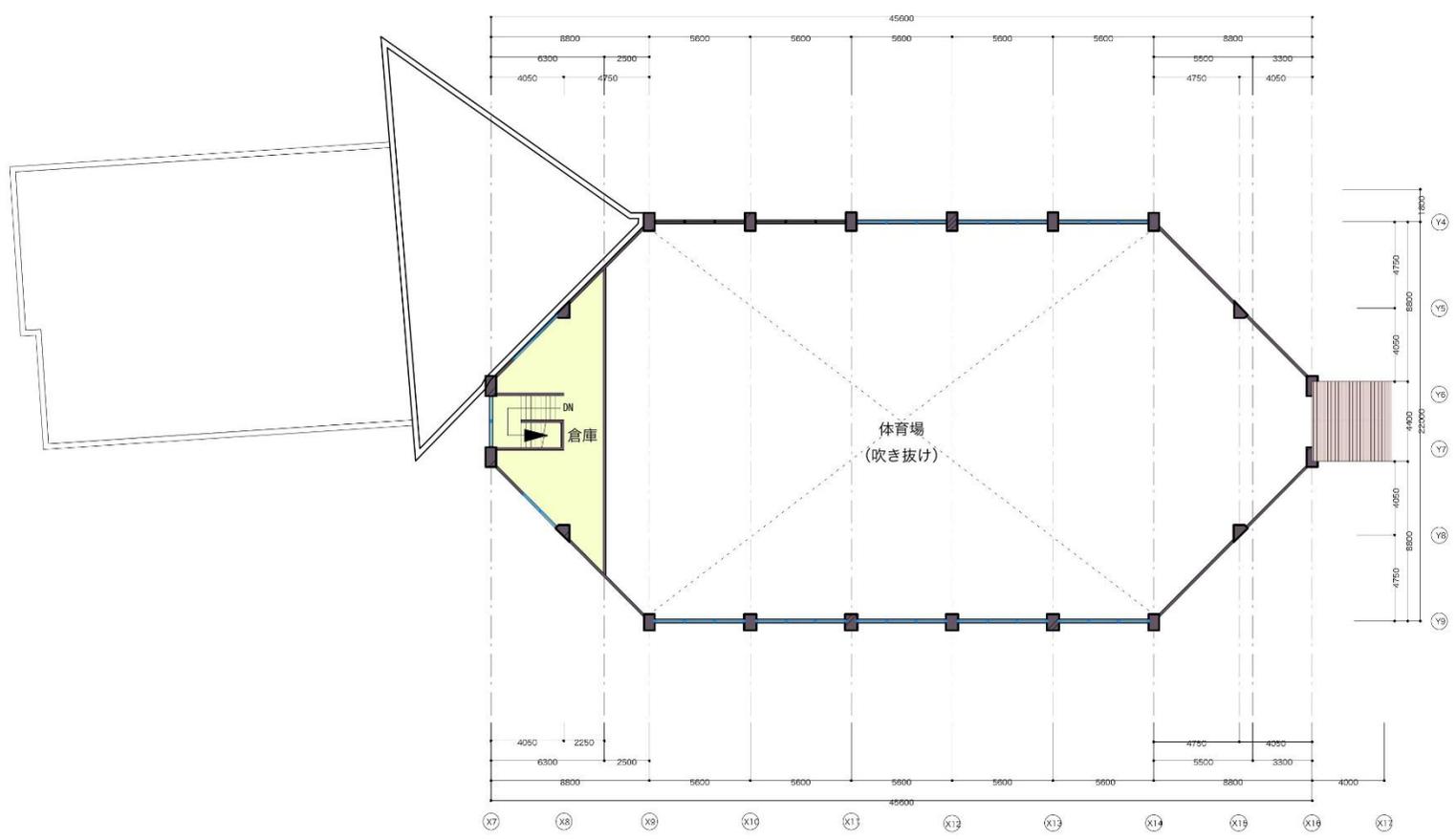
SCALE



凡例

- : 耐震壁
- : 増築部

A



A'

(6) 勤労会館 断面図

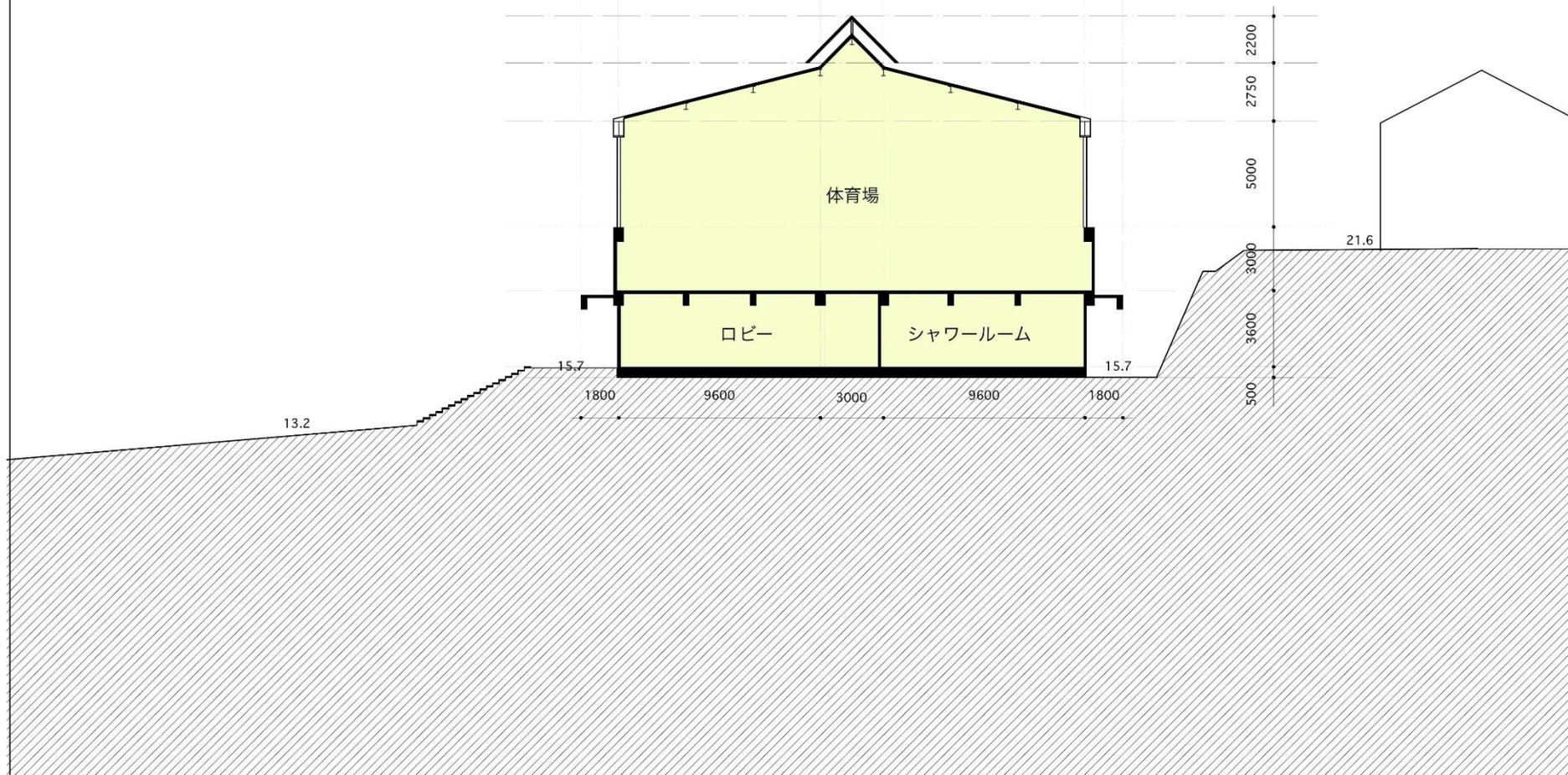
勤労会館 / 断面図



凡例

— : 耐震壁

— : 増築部



3-7 概算事業費の検討

概算事業費については、以下の通りで、リノベーションによる整備を実施した場合、約28億円の整備費が必要となります。

参考に同規模の施設を整備した場合と比べると、新築整備の場合、約36億円必要であり8億円程度安くできる可能性があります。

事業費については、習志野市基本計画に基づく前期実施計画上の財政計画上は20億円と見込んでいることもあり、今後の検討において精査をしていくことが必要です。

図表 リノベーションによる施設整備の場合（既存施設の活用＋増築＋一部公園整備）

（金額単位：千円）

| | 部位 | リファイニング部 | | 増築部 | 外構 | 公園整備 | 各施設小計 | 建物・公園整備別小計 | 小計 | 消費税10% | 合計 |
|-----------------|----------|----------|---------|---------|--------|---------|---------|------------|-----------|---------|-----------|
| | | ホール部分 | 一般部分 | | | | | | | | |
| | 単価(千円/㎡) | 350 | 250 | 360 | 35 | 35 | | | | | |
| 市民会館/ 大久保公民館 | 面積(㎡) | 778 | 1,401 | 262 | 1,395 | | 3,836 | 10,646 | | | |
| | 工事費(千円) | 272,293 | 350,363 | 94,241 | 48,825 | | 765,721 | 2,224,072 | 2,549,047 | 254,905 | 2,803,951 |
| 大久保図書館 | 面積(㎡) | | 961 | 1,376 | 558 | | 2,895 | | | | |
| | 工事費(千円) | | 240,238 | 495,454 | 19,530 | | 755,221 | | | | |
| 勤労会館 | 面積(㎡) | | 2,345 | 191 | 1,379 | | 3,914 | | | | |
| | 工事費(千円) | | 586,148 | 68,717 | 48,265 | | 703,129 | | | | |
| 公園整備 | 面積(㎡) | | | | | 9,285 | | 9,285 | | | |
| | 工事費(千円) | | | | | 324,975 | | 324,975 | | | |

図表 新築による施設整備の場合（新築＋一部公園整備）

（金額単位：千円）

| | 単価 | ホール部分 | 一般部分 | 解体 | 跡地整備 (擁壁工事) | 外構 | 公園整備 | 各工事小計 | 小計 | 消費税10% | 合計 |
|------|----------|---------|-----------|---------|----------------|---------|---------|-----------|-----------|---------|-----------|
| | | | | | | | | | | | |
| 単価 | 単価(千円/㎡) | 500 | 360 | 20 | | 35 | 35 | | | | |
| 施設整備 | 面積(㎡) | 778 | 6,536 | | | 3,332 | | 10,646 | | | |
| | 工事費(千円) | 388,990 | 2,352,928 | | 30,000 | 116,620 | | 2,888,538 | 3,317,990 | 331,799 | 3,649,789 |
| 解体費 | 面積(㎡) | | | 5,224 | | | | 5,224 | | | |
| | 工事費(千円) | | | 104,478 | | | | 104,478 | | | |
| 公園整備 | 面積(㎡) | | | | | | 9,285 | 9,285 | | | |
| | 工事費(千円) | | | | | | 324,975 | 324,975 | | | |

3-8 施設運営手法の検討

(1) 施設の管理運営の範囲

施設の管理運営の範囲としては、再生後の公共施設の管理運営だけでなく中央公園の維持管理も含めて検討します。各施設の管理運営の範囲としては、大きく以下のように整理できます。

図表 施設管理の業務範囲

| 施設 \ 業務 | 施設の維持管理 | 施設の運営 | その他 |
|---------|----------------------------|--|---|
| 生涯学習施設 | | | |
| 大久保図書館 | ○ ・清掃・保守管理等 | ○ ・図書の管理 ・図書の貸出・返却 ・レファレンス ・イベント開催 等 | <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場、駐輪場管理 ・収益を生む利便施設の管理運営 ・案内（コンシェルジュ） ・周辺地域との協働によるイベントの開催（街のコーディネート） |
| 大久保公民館 | ○ ・清掃・保守管理等 | ○ ・学習プログラムの企画・運営 ・情報発信等 ・貸館業務 | |
| 市民会館 | ○ ・清掃・保守管理等 ・建物管理・修繕 | ○ ・貸館業務 ・自主事業の開催 | |
| 勤労会館 | | | |
| 児童館機能 | ○ ・清掃・保守管理等 | ○ ・子どもの見守り | |
| スポーツ機能 | ○ ・清掃・保守管理等 | ○ ・運動プログラムの提供 ・クラブハウスの運営 | |
| 貸館機能 | ○ ・清掃・保守管理等 | ○ ・体育館、会議室等の貸出 ・グラウンド等の貸出 | |
| 中央公園 | ○ ・清掃・保守管理等 | × | |

(2) 民間による管理運営の検討

1) 施設運営のポイント

再生後の施設は、各施設単体での施設運営だけでなく、以下のような視点をもって中央公園を中心とするエリア全体で、相乗効果が生まれる施設運営が必要と考えられます。

1. 生涯学習施設、勤労会館の総合的運営による施設運営の効率化。
2. 貸館施設運用だけでなく、市民ニーズを捉えた多様な生涯学習、運動プログラムの提供。
3. 開館時間や利用者の備品収納・管理など利用者ニーズを踏まえた貸館運営。
4. 中央公園の施設と一体となったスポーツ施設、児童館の運営
5. 生涯学習等の機能と連携可能な民間収益機能の導入による相乗効果の発揮。
6. 周辺のまちづくりへの波及効果、集客力の向上を意識した施設運営。

再生後の生涯学習施設、勤労会館、中央公園等の複数の施設の一体的に管理運営を想定した場合、これまでの直営方式の運営では、複数の所管課が常に連携して実施する必要があります。

しかし、各所管において、予算や事業の優先順位等が異なるため、施設の運営事業を連携して実施しトータルにコーディネートすることは難しいと考えられます。

そのため、民間事業者を活用して、一体的な施設運営を包括的に実施することが考えられます。

2) 指定管理者による施設運営

民間事業者に施設の管理運営を任せる手法として、指定管理者制度を活用するには、当該施設の設置管理条例に当該項目を明記しておく必要があります。導入に際しては、公募により事業者を募集し、プロポーザル方式により指定管理者となる主体を選定することが一般的です。PFI方式にて事業を行い、特別目的会社が指定管理者となれば、より効率的な運営が期待できます。

民間事業者の施設運営に関するノウハウ踏まえた提案に基づき、より効果的な施設運営手法を導入することができますが、大久保公民館、大久保図書館については、市の中心館としての生涯学習センターに位置づけることから、直営方式による施設運営が望ましいという考えもあります。指定管理の導入について、複数のパターンを検討し、それぞれのメリット・デメリット整理します。

図表 指定管理の導入パターン

| | | パターン1 | | パターン2 | | パターン3 | |
|--------|--------|-------------------------|----|--|----|-------------------------|----|
| | | 維持管理 | 運営 | 維持管理 | 運営 | 維持管理 | 運営 |
| | | 運営部分は直営とし、維持管理のみ指定管理を導入 | | 市の中心館となる大久保公民館、大久保図書館の運営業務のみ直営とし、その他は包括的に指定管理を導入 | | 全施設の管理運営に対して包括的に指定管理を導入 | |
| 生涯学習施設 | 大久保図書館 | 指定管理 | 直営 | 指定管理 | 直営 | 指定管理 | |
| | 大久保公民館 | | | | | | |
| | 市民会館 | | | | | | |
| 勤労会館 | 児童館機能 | | | | | | |
| | スポーツ機能 | | | | | | |
| | 貸館機能 | | | | | | |
| 中央公園 | | | | | | | |

図表 導入パターン毎のメリット・デメリットの比較

| | パターン1 | パターン2 | パターン3 |
|-------|---|--|--|
| | 運営部分は直営とし、維持管理のみ指定管理を導入 | 市の中心館となる大久保公民館、大久保図書館の運営業務のみ直営とし、その他は包括的に指定管理を導入 | 全施設の管理運営に対して包括的に指定管理を導入 |
| メリット | <ul style="list-style-type: none"> ○維持管理業務を包括的に指定管理で実施する事で、一定の効率化が図れる。 ○大久保公民館、大久保図書館を含め、直営となるため、従来と変わらない事業が実施しやすい。 | <ul style="list-style-type: none"> ○中心館である大久保公民館、大久保図書館については、直営となるため、市の意思決定に基づく事業が実施しやすい。 ○勤労会館については、民間による包括的な管理運営となるため、民間の新たな発想に基づく効果的な事業展開が期待できる。 | <ul style="list-style-type: none"> ○すべての施設を民間が包括的に管理運営するため、効率的な人員運用が可能となる。 ○同一主体が全施設を管理運営するため、各施設の事業全体を統一したコンセプトに基づきコーディネートできる。 ○民間の独自事業（収益事業の導入等）の展開など公共事業の枠を越えた市民サービスの提供が期待できる。 |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> ○運営業務について、各施設の所管課が各々人員を配置するため、効率的な人員運用ができない。 ○運営を行う市の所管課が分かれているため、利便性を高めることができない。 ○経営力を活かした民間のノウハウを導入できないため、新たな発想に基づく効果的な事業が実施しにくい。 | <ul style="list-style-type: none"> ○大久保公民館や大久保図書館の運営における夜間利用、民間ノウハウの導入ができないため、新たな発想に基づく効果的な事業実施がしにくい。 ○行政直営のフロアと民間のフロアの営業時間が異なる可能性があるため、セキュリティを分離させる必要がある。 | <ul style="list-style-type: none"> ○事業発注にあたり、条件設定や要求水準の作成など事業者選定に関する労力が必要となる。 ○万一、民間による事業実施に問題が発生した場合に直営に戻すことが困難。 |

事業者ヒアリングにおいては、地域の人との協議会を組成し、地域住民を巻き込んだ施設運営を目指している企業もいることが把握できています。また、公共施設運営は、民間事業者にとって収益以外に信用度の向上など、企業経営上のメリットもあることが確認できています。

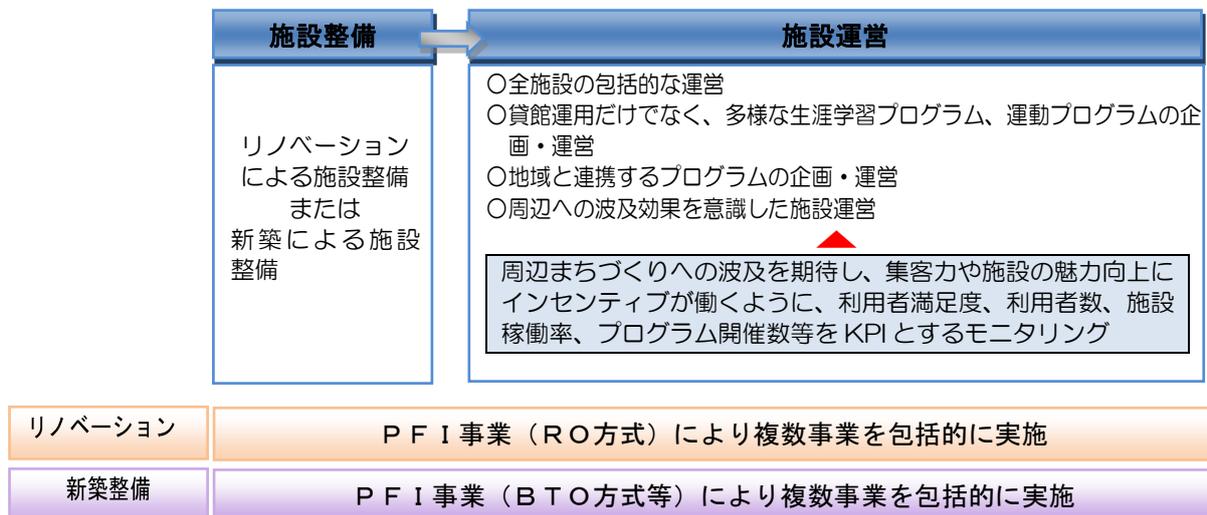
そのため、民間に施設の管理運営を委ねる場合、地域との連携や市民協働型の施設運営などこれまで市主体の施設運営では実現しにくかった、地域を巻き込んだ施設運営の展開も期待できると考えられます。

3) 施設整備を含めた一体的な民活導入の可能性

大久保地区の公共施設再生にあたり、施設整備から施設の管理運営まで、PFI 事業等の導入により包括的に事業を実施することも考えられます。

民間事業者へのヒアリング調査では、施設整備から施設の管理運営まで包括的に民間に委ねても受託できる事業者は存在することが確認できているため、今後、施設整備手法の確定に合わせて、一体的な民活導入についても検討する必要があります。

図表 施設整備を含めた一体的な事業展開のイメージ



RO方式：施設を改修し、管理・運営する事業方式。所有権の移転はなく、市が所有者となる方式。

BTO方式：公共が施設を所有するために、固定資産税等がかからず、コストに反映されない。施設を市が所有するため、大規模改修や設備更新、施設に関する責任は、市の負担となる。

4. 統廃合対象施設跡地の利活用方法

4-1 統廃合対象施設跡地の状況

機能集約により統廃合の対象となる施設の状況は以下の通りです。

| 施設 | 敷地状況等 | |
|-------|---|--|
| 屋敷公民館 |  | <p>【所在地】：習志野市屋敷3丁目13番13号 【敷地面積】：720.42㎡ 【用途地域】：第一種低層住居専用地域 【前面道路路線価】：88千円/㎡（東側道路） 【土地価格（敷地面積×路線価）】 ：約63,400千円</p> |
| | <p>【周辺状況等】 ○低層の住宅街の中に立地しており、西側前面道路とは高低差があり土地利用がしにくい。形状となっている。東側は、旗竿状に区画道路に接道している。 ○隣接して児童公園が立地している。</p> <p>【土地利用の方向性】 ○周辺環境からは、住宅系土地利用が考えられるが、道路との高低差があり接道条件が厳しいため住宅用地としての商品価値が低い。</p> | |
| 藤崎図書館 |  | <p>【所在地】：習志野市藤崎6丁目20番11号 【敷地面積】：856.72㎡ 【用途地域】：第二種住居地域 【前面道路路線価】：110千円/㎡（北側道路） 【土地価格（敷地面積×路線価）】 ：約94,240千円</p> |
| | <p>【周辺状況等】 ○主要地方道長沼船橋線に面し、接道条件は良い。 ○消防署との複合施設であり、集約により藤崎図書館が移転しても消防署は残る。</p> <p>【土地利用の方向性】 ○跡地としての利用はできないため、空き床の活用として検討する必要がある ○施設としては、比較的新しく継続利用できるため、公的な利用活用が考えられる。</p> | |

| 施設 | 敷地状況等 | |
|----------|---|---|
| ゆづゆ館 |  | <p>【所在地】：習志野市本大久保3丁目2番1号 【敷地面積】：1,647.29㎡ 【用途地域】：第一種中高層住居専用地域 【前面道路路線価】：110千円/㎡（北側道路） 【土地価格（敷地面積×路線価）】 ：約181,200千円</p> |
| | <p>【周辺状況等】 ○低層の住宅街の中に立地しているが、北側道路を挟んで富士見公園が立地している。 ○北側道路は、バス通りであり施設の前面にバス停があり、JR津田沼駅等へのアクセスが良い。また、京成大久保駅へも徒歩10分程度であり、交通利便性は良い。 ○道路を挟んだ北東側にURの大久保団地があり、中層の集合住宅が立地している。</p> <p>【土地利用の方向性】 ○敷地規模もあり、住宅系土地利用が考えられる。</p> | |
| あじまじゅもみ館 |  | <p>【所在地】：習志野市泉町2丁目1番36号 【敷地面積】：168.45㎡ 【用途地域】：第一種住居地域 【前面道路路線価】：105千円/㎡（南側道路） 【土地価格（敷地面積×路線価）】 ：約17,690千円</p> |
| | <p>周辺状況等： ○バス通りでもある幹線道路に面しており、一定の利便性が確保されている。 ○施設北側に空き地（国有地）が隣接しており、周辺は東邦中学・高校の敷地である。</p> <p>【土地利用の方向性】 ○前の道路は、幅員も十分にあるため後背の国有地と一体的に活用すれば、有効な土地利用ができる。</p> | |

4-2 各用地の利活用方策の検討

大久保地区公共施設の再生により統廃合される施設の跡地や施設の活用にあたっては、民間への売却や貸付により歳入を得られる方策を考えるものとします。

また、敷地条件や周辺環境等から民間による活用が難しい敷地については、地域への施設移管や民間による公的な利活用を検討し、資産保有に有する費用を発生させない方策を検討するものとします。

(1) 屋敷公民館跡地

屋敷公民館の敷地については、第一種低層住居専用地域の土地であるため、民間による活用を考えたとしても戸建て住宅用地としての活用程度にとどまるものと考えられます。

戸建て用地として屋敷公民館の土地を捉えた場合、敷地が大きくないため、数戸程度のミニ開発の戸建て住宅分譲になることが想定されます。

この場合、接道条件が悪いため、民間事業者は、販売用宅地の造成費用だけでなく接道を確保するために引き込み道路の整備等の経費が必要となり販売原価が上がります。一方

で周辺での建て売り住宅の販売価格（100㎡～120㎡で3000万円前後）は、変わらないため民間事業者の土地の仕入額は低くなり、市への売却代金も低いものとなります。

屋敷公民館は、サークル活動が活発で公民館の利用ニーズはある施設です。そのため、機能統合後は、コミュニティ・カフェとして再生を図り、意欲ある出店希望者に建物を無償譲渡し、地域の人々が集い、気軽に語り合える場として、土地売却等を前提とせず、地域の活性化に役立つ施設として利活用を考えることが望ましいと考えられます。

図表 コミュニティ・カフェ



出所)「洗足カフェ」ホームページ

東京都目黒区にある「洗足カフェ」は、NPO 法人の運営で、日替わりオーナーによるこだわりの食材を用いたランチがリーズナブルに提供されています。南房総と都内の交流を目的としており、里山学校の募集や報告会をはじめとする各種イベントや、料理やお花などの教室も、プロではなく、想いを同じくする仲間たちが手作りでを行っています。

(2) 藤崎図書館跡

藤崎図書館は、消防署の上階にある施設であり、消防署は藤崎図書館の集約後も残るため、空き床の活用として考える必要があります。建築物としては行政財産として残るため、行政財産の貸付の制度を活用し、民間による活用を図ります。ただし、民間への貸付を考えた場合、周辺状況から商業系利用や業務系利用の需要が考えにくい立地であるため、NPO 法人等による公的な利用を検討することとします。

藤崎図書館は、児童書が多く、地域の子供たちが利用してきた施設です。施設集約後も地域の子どもたちの施設としてフリースクールや民間図書館事業など、市民の力を活かした、公的な目的を持った施設として活用することが考えられます。公的に意義のある事業ではありますが、市が主体的に実施しない事業を行うために、市内で活動している NPO 法人等に施設を貸付け、利活用することを検討します。

(3) ゆうゆう館跡地

ゆうゆう館の跡地は、約 1,650㎡とある程度まとまった敷地面積を有し、バス停が目の前にあるなど交通利便性も高い土地です。また、前面道路幅員も十分にある角地の土地で、指定用途である第一種中高層住居専用地域に則した土地利用が可能と考えます。

そのため、集合住宅用地として、民間への土地売却により利活用を図ります。ただし、公有地であるため、単純に金額のみで売却を図るのではなく、環境共生住宅のモデル事業など、売却に当たり一定の条件を付した企画提案コンペを実施して社会的に意義のある活用を図ります。

東京都では、都有地の売却に当たり「長寿命環境配慮住宅モデル事業」を実施し、先導的な環境配慮住宅モデルを一般戸建住宅並みの価格で供給し、入居後の省エネルギー効果等の検証を行い、住まい方の提案などを含めて都民、住宅事業者に広く情報発信する事業

を実施しています。これらの先行事例を参考にしながら、跡地活用を検討する必要があります。

(4) あづまこども会館跡地

あづまこども会館の土地は、幹線道路に面しているものの敷地面積が小さく、有効な活用が図りにくい土地となっています。

一方で、あづまこども会館の土地は国有地に隣接しています。この国有地は、あづまこども会館があるために旗竿状の活用しにくい土地になっています。

あづまこども会館跡前の道路は、幅員も十分にあるため後背の国有地と一体的に活用すれば、有効な土地利用ができます。そのため、あづまこども会館の活用の際は、国との一体的な事業として実施することを検討します。

「長寿命環境配慮住宅モデル事業」の概要

1 事業の経緯

平成22年 12月27日：事業実施方針の公表
 平成23年 3月11日：事業者募集要項等の公表
 8月25日：事業予定者の決定
 ※1グループ(応募5グループ)
 9月30日：事業者と基本協定締結
 平成24年 5月21日：第一期建築工事着手
 (今後の予定)
 平成24年 9月1日：モデルハウス公開
 4期に分けて建築・現場公開・販売を行い、
 平成25年秋頃までに全住宅の整備完了予定



2 事業用地

東京都府中市美好町1丁目52番地内 (2,150.40㎡)

3 事業者 (◎は代表企業) ◎相羽建設株式会社

有限会社野沢正光建築工房

4 事業概要

(1) 住宅整備戸数 16戸

(2) 住宅の特徴

- ◇ 長期優良住宅^{※1}の認定取得
- ◇ CASBEE^{※2}によるライフサイクルCO₂^{※3}削減率50%以上 (緑☆4つ以上)
- ◇ 住宅性能等級の下記評価取得
 劣化対策等級3、
 耐震等級2以上 (モデル事業では等級3)、
 維持管理対策等級3、省エネルギー対策等級4、
 ホルムアルデヒド発散等級3
- ◇ スケルトン・インフィル構造^{※4}
- ◇ 太陽熱暖房、太陽光発電、給湯、換気機能のあるソーラーシステムの採用

(3) まちづくりの特長

- ◇ 各住戸をずらして配置する独特の住宅配置計画
- ◇ 地役権を設定した共用の庭など、新たな住まい方の提案
- ◇ 共用地に雨水貯水タンクを設置し、災害時に生活用水として利用



5. 地域住民及び利用者等との合意形成について

5-1 施設再生に向けた会議の実施

公共施設の再生は、市民が使いたいと思う施設とすることが大切です。これまで使ってきた方々が問題なく利用できることも大切ですが、これまでは公共施設に縁がなかった方々にも使っていただくことも重要です。したがって、平成26年度以降は、新たな機能、すなわち、これまでは無かった機能について、何をプラスし、何をマイナスするのかについても議論していきます。

そのため、次年度以降、計画の実現化を図る段階で地域住民や施設利用者や地域の大学である日大の学生等も交えた施設再編を考える「（仮称）大久保地区施設再編会議」組織し、ワークショップによる計画検討と情報発信により合意形成を図ることが必要です。

図表 （仮称）大久保地区施設再編会議における検討のイメージ

| 業務内容 | 会議 | テーマ、目的 | 提供資料 | 主なプログラム | 成果イメージ |
|---------|-----|---|---|--|---------------------------------|
| 導入機能の検討 | WS① | 「施設の使い方を考えよう」 ・新たな公共施設に必要な機能を抽出する。 | ・既存施設、施設内容一覧 ・これまでの検討成果 | ①公共施設でこんなことをしたい ②必要な機能の抽出 | ・新たな施設に求められる機能 |
| 機能配置の検討 | WS② | 「施設の機能配置を考えよう」 ・公共施設再生の方針を整理する。 | ・配置計画案（概算事業費込） | ①配置計画案の説明 ②配置方針の検討 | ・施設の機能配置 |
| 運営体制の検討 | WS③ | 「取組みを考えよう」 ・住民、利用者ができること ・民間活用に期待すること | ・施設運営方針 ・事業スケジュール・施設再生によるまちづくりへの波及イメージ | ①運営方針の検討 ②事業スケジュールに合わせて地域の取り組み ②地域ができるプロジェクト | ・地域の取り組み内容 ・地域が実施できる重点プロジェクト |
| まとめ | WS④ | 「事業実施に向けた実施計画」 ・実施計画を確認し地域で共有 | ・公園を含めた施設再生計画案 | ①地域による今後の具体的活動・行動 | ・施計画案の確定 |

5-2 情報発信の方法

(1) 活動内容、計画内容の情報発

多くの地域住民・利用者の合意形成を図るには、計画策定段階から進捗状況や検討内容を広く公表することが必要です。会議の結果は、定期的にチラシ等で発信をします。



(2) オープンハウスの実施

本構想に基づく事業を推進するに当たって、計画の内容や進捗を地域の方々に積極的に情報発信します。大久保公民館などにおいて、パネル展示等により、計画のポイントを紹介し、意見を募集するコーナーを設置するオープンハウスを実施します。インターネット以外の手段により広く意見を募集することで高齢者をはじめとした多様な市民からの意見を伺うことを期待します。

■オープンハウスの例



パブリックコメントに加えて、イベントにあわせてパネル展示を行い意見募集する「オープンハウス」を実施。

6. 今後のロードマップ

6-1 検討の条件等

(1) 検討の条件

ロードマップは、公共施設再生計画で示された前期基本計画の終了する2019年度までに施設整備が完了することとして検討します。

検討に当たっては、以下の2通りのパターンで検討します。

- ①従来型の手法での施設整備＋指定管理を導入する場合
- ②PFI事業等により施設整備から施設運営まで包括して実施する場合

(2) ロードマップを検討する上でのポイント

今後実施すべき事項及びポイントを整理すると以下のようになります。

| 今後必要な事項 | 検討のポイント |
|--------------------|--|
| 基本計画の策定 | 本構想を受けて、施設計画や事業の具体化を図るための検討として、基本計画を策定する必要があります。 基本計画において整理すべき事は以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none"> ・再生後の施設規模の確定 ・整備手法（リノベーション／新築）の決定 ・施設の運営スキームの方向性決定（直営の範囲） ・地域住民との施設内容についての合意形成 ・施設集約後跡地の活用の方向性決定 ・民間収益施設等の導入の方針決定 ・事業手法の検討 |
| 施設整備に向けた各種調査 | 施設整備に向けて、施設設計に入る前に以下のような調査を実施しておく必要があります。 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の測量調査（官民、官官の敷地境界の確定を含む） ・地質調査 ・アスベスト、PCB等有害物質の含有調査 ・建物構造の耐震・中性化調査（既存調査で不足がある場合） |
| 施設整備に向けた合意形成（地域住民） | 本年度の検討成果、今後進める庁内の関係課の合意形成を踏まえ、構想案を地域住民及び利用団体に提示し、施設計画等への意向を把握。 <ul style="list-style-type: none"> ・WSでの検討、説明会の開催、アンケート調査 |
| 施設整備に向けた庁内協議 | 再生後の施設内容、諸室等の仕様、運營業務のあり方、再生後施設の所管等について、事業着手まで継続的に協議 |
| 議会手続き | 事業手法に応じて、事業実施のための債務負担設定、施設の設置管理条例の変更、事業者との契約、指定管理者の指定等議会手続が発生するため、それに合わせた検討・調整が必要。 |

6-2 ロードマップの検討

(1) 従来型の施設整備で実施する場合

従来型手法で実施する場合、入札方式で設計者を選定すると基本設計、実施設計の各段階で選定作業が発生するため、設計プロポーザルにより設計者を決定することも考えられます。

また、施設運営者となる指定管理者の選定・指定は、施設の供用開始前までに決定できれば良いですが、施設設計に運営者の考えを反映できる仕組みの導入が望ましいと考えられます。

| | 26年度 | 27年度 | 28年度 | 29年度 | 30年度 | 31年度 |
|-----------------------|------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------|----------|--------------------------|
| 1. 基本計画の策定 | 基本計画策定 | | 中央公園との境界、勤労会館側の道路、公園、敷地の境界の明確化が必要 | | | |
| 2. 施設整備に向けた各種調査 | | 測量、地質、アスベスト、PCB等 | | | | |
| 3. 施設整備に向けた合意形成（地域住民） | 施設検討WS | | | | | |
| 4. 施設整備に向けた庁内協議 | 施設に対する庁内合意 | | | 設計プロポーザルによる実施も考えられます。 | | |
| 5. 施設設計 | | プロポーザル要綱検討 | 基本設計 | 実施設計 | | |
| 6. 施設整備 | | | | | 工事発注 | 施設整備工事 |
| 7. 指定管理者募集選定 | | | | | | 募集選定 |
| 8. 議会手続き等 | | | | | ○ 工事契約議案 | ○ 設置管理条例変更 ○ 指定管理指定議案 |

(2) PFI による施設整備で実施する場合

PFI 事業で実施した場合、事業者の提案段階で基本設計レベルの検討ができているため、設計期間を短縮することが出来ます。PFI 事業で進める場合、事業契約締結等の議会手続きの段階で、指定管理者の指定をすることが望ましいため、従来方式に比べ施設の設置管理条例の変更や指定管理者の指定手続きが早まることとなります。

| | 26年度 | 27年度 | 28年度 | 29年度 | 30年度 | 31年度 |
|-----------------------|------------|--------|-----------------------------------|------------------------------------|--------|------|
| 1. 基本計画の策定及び可能性調査の実施 | 基本計画策定 | 可能性調査 | | | | |
| 2. 施設整備に向けた各種調査 | | 各種調査 | 中央公園との境界、勤労会館側の道路、公園、敷地の境界の明確化が必要 | | | |
| 2. 施設整備に向けた合意形成（地域住民） | 施設検討 WS | | | | | |
| 3. 施設整備に向けた庁内合意形成 | 施設に対する庁内合意 | | | 公募型プロポーザル方式での実施を想定しています。 | | |
| 4. 事業者募集/選定 | | 募集資料作成 | 事業者選定 | | | |
| 5. 施設設計 | | | | 基本・実施設計 | | |
| 5. 施設整備 | | | | | 施設整備工事 | |
| 6. 議会手続き等 | | | ・PFI 事業の債務負担行為設定 | ・PFI 事業契約 ・設置管理条例変更 ・指定管理者指定 | | |

7. 大久保地区公共施設再生構想推進に向けた課題の整理

7-1 導入機能及び諸室の規模の確定に向けた庁内協議

- 大久保図書館については、蔵書数についての検討とそれに合わせた市全体の図書館運営のあり方について整理する必要があります。
- 勤労会館については、所管が変わることを想定しているため法令、条例上の位置づけ、県補助金返還、提供サービスの内容について調整を図る必要があります。
- 市民会館について、本構想では、現状施設と同様の施設として残すこととしていますが、習志野文化ホール市有化との関連を踏まえ、その必要性を含めて整理する必要があります。

7-2 整備手法の絞り込み

- 本構想では、リノベーション案が望ましいと整理しています。本構想を受けてリノベーション案で実施するか、新築案で実施するかを決定することが必要です。
- 新築案の場合、中央公園内での施設整備が想定されるため、都市計画の視点から公園面積の減少、合わせて公園内の整備が必要となります。これらの事項について、法規面、あるいは財政面との協議・調整をした上で整備手法の検討を進めることが必要です。

7-3 運営手法の検討

- 施設運営には、民間の活力を導入し、そのノウハウを活かしながら、効率的に利便性を高めていきます。しかしながら、大久保図書館、大久保公民館は中心館として本市の生涯学習行政の司令塔である機能を有することから、本構想では、直営による施設運営を最有力とします。そのため、施設運営に関わる業務を整理し、官民の得意分野を活かせるように役割分担を検討するなど、直営の良い点、民間事業者の良い点をミックス出来るような運営手法をさらに検討していきます。

7-4 再生事業実施に向けた地域との合意形成

- 再生事業の実施に向けては、事業着手までに地域住民や施設利用者と十分に合意形成を行うことが必要です。
- 基本計画の策定段階等の計画内容を情報公開していく段階で、地域住民や施設利用者が参画するワークショップの開催や広く市民の意向を聞くためのアンケート、パブリックコメント等を実施して行く必要があります。

7-5 敷地面積等の精査

- 市民会館・大久保公民館の敷地は、現施設整備時よりも前面道路の整備により、敷地面積が減少している可能性があります。今後の検討においては、市民会館・大久保公民館の敷地境界の確認を含めた測量調査が必要です。
- 勤労会館については、接道条件が現施設整備時と変わっている可能性があるため、今後の検討においては、確認が必要です。

8. 資料編

8-1 集約後の諸室数の検討資料

(1) 各施設の現状の稼働状況

1) 大久保公民館の稼働状況

大久保公民館の平成 24 年 10 月の各諸室の「午前」及び「午後 1」の利用数及び稼働率は以下の通りです。

図表 大久保公民館の稼働率

| | 午前・午後1利用数 | 10月総コマ数 | 稼働率 |
|------|-----------|---------|-------|
| 会議室 | 44 | 52 | 84.6% |
| 教室A | 42 | 52 | 80.8% |
| 教室B | 48 | 52 | 92.3% |
| 教室C | 36 | 52 | 69.2% |
| 集会室 | 44 | 52 | 84.6% |
| 料理教室 | 38 | 52 | 73.1% |
| 和室A | 46 | 52 | 88.5% |
| 和室B | 45 | 52 | 86.5% |
| 合計 | 343 | 416 | 82.5% |

※全館利用の利用数は、各諸室の利用数に均等に配分して算定。

※教室 AB の一体利用については、教室 A、B それぞれに均等に配分して算定

※10月の営業日数は26日、各諸室のコマ割りは、午前、午後1の2コマであるため、各諸室の総コマ数は、2コマ×26日で算定

2) 屋敷公民館の稼働状況

屋敷公民館の平成 24 年 10 月の各諸室の午前及び午後 1 の利用数及び稼働率は以下の通りです。

図表 屋敷公民館の稼働率

| | 午前・午後1利用数 | 10月総コマ数 | 稼働率 |
|-----|-----------|---------|-------|
| 講座室 | 34 | 52 | 65.4% |
| 調理室 | 12 | 52 | 23.1% |
| 幼児室 | 41 | 52 | 78.8% |
| 和室 | 37 | 52 | 71.2% |
| 合計 | 124 | 208 | 59.6% |

3) ゆうゆう館の稼働状況

ゆうゆう館の平成 24 年 10 月の各諸室の午前及び午後 1 の利用数及び稼働率は以下の通りです。ゆうゆう館は、営業日数が 31 日となるため総コマ数は2コマ×31日で算定します。

図表 ゆうゆう館の稼働率

| | 午前・午後1利用数 | 10月総コマ数 | 稼働率 |
|-------|-----------|---------|--------|
| サークル室 | 46 | 62 | 74.2% |
| 会議室 A | 62 | 62 | 100.0% |
| 会議室 B | 34 | 62 | 54.8% |
| 工作室 | 41 | 62 | 66.1% |
| 集会室 | 43 | 62 | 69.4% |
| 多目的室 | 42 | 62 | 67.7% |
| 談話室 | 33 | 62 | 53.2% |
| 調理室 | 22 | 62 | 35.5% |
| 和室 | 37 | 62 | 59.7% |
| 合計 | 360 | 558 | 64.5% |

(2) 利用者当たりの必要面積

1) 必要面積の算定

現在の施設の利用状況から 1 人当たりの必要面積を検討すると、それぞれ以下のようになります。

図表 会議・講座室系諸室の利用者当たり面積

| | | 諸室面積(m ²) | 利用定員(人) | 1人当たり面積(m ² /人) |
|----------------|-------|-----------------------|--------------|----------------------------|
| 大久保公民館 | 会議室 | 28.8 | 20 | 1.44 |
| 大久保公民館 | 教室A | 42.7 | 30 | 1.42 |
| 大久保公民館 | 教室B | 49.0 | 40 | 1.23 |
| 大久保公民館 | 教室C | 63.3 | 30 | 2.11 |
| ゆうゆう館 | 会議室 A | 25.85 | 12 | 2.15 |
| ゆうゆう館 | 会議室 B | 25.85 | 12 | 2.15 |
| ゆうゆう館 | サークル室 | 25.85 | 12 | 2.15 |
| ゆうゆう館 | 談話室 | 35.75 | 30 | 1.19 |
| 屋敷公民館 | 講座室 | 42.05 | 30 | 1.40 |
| ゆうゆう館 | 工作室 | 42.89 | 20 | 2.14 |
| 1人当たり面積 | | 382.0 | 236.0 | 1.62 |

図表 集会室系諸室の利用者当たり面積

| | | 諸室面積(m ²) | 利用定員(人) | 1人当たり面積(m ² /人) |
|----------------|------|-----------------------|--------------|----------------------------|
| 大久保公民館 | 集会室 | 80.7 | 70 | 1.15 |
| ゆうゆう館 | 多目的室 | 162.25 | 100 | 1.62 |
| ゆうゆう館 | 集会室 | 89.37 | 50 | 1.79 |
| 1人当たり面積 | | 332.3 | 220.0 | 1.51 |

図表 和室系諸室の利用者当たり面積

| | | 諸室面積(m ²) | 利用定員(人) | 1人当たり面積(m ² /人) |
|----------------|-----|-----------------------|--------------|----------------------------|
| ゆうゆう館 | 和室 | 35.35 | 20 | 1.77 |
| 大久保公民館 | 和室A | 62.4 | 40 | 1.56 |
| 大久保公民館 | 和室B | 23.0 | 16 | 1.44 |
| 屋敷公民館 | 和室1 | 19.8 | 16 | 1.24 |
| 屋敷公民館 | 和室2 | 14.3 | 13 | 1.10 |
| 屋敷公民館 | 和室3 | 15.4 | 15 | 1.03 |
| 1人当たり面積 | | 170.3 | 120.0 | 1.42 |

図表 調理室系諸室の利用者当たり面積

| | | 諸室面積(m ²) | 利用定員(人) | 1人当たり面積(m ² /人) |
|----------------|------|-----------------------|-------------|----------------------------|
| ゆうゆう館 | 調理室 | 35.75 | 10 | 3.58 |
| 大久保公民館 | 料理教室 | 64.6 | 36 | 1.79 |
| 屋敷公民館 | 調理室 | 17.85 | 10 | 1.79 |
| 1人当たり面積 | | 118.2 | 56.0 | 2.11 |

上記の検討の結果、1人当たりの必要面積が算定されましたが、必ずしも利用定員が利用実態に則していないため、1人当たり面積が狭いと考えられます。

習志野市大久保地区公共施設再生基本構想
—報告書—

発行・編集：習志野市 財政部 資産管理室 資産管理課
〒275-8601
習志野市鷺沼1丁目1番1号

編集協力：ランドブレイン株式会社
〒102-0093
東京都千代田区平河町1丁目2番10号