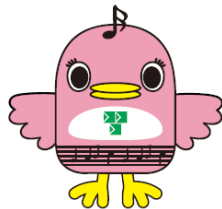


習志野市大久保地区 公共施設再生事業からの学び

～自治体担当者の視点で～



ソラシノ♪

令和6年度誕生！



ご当地キャラクター
ナラシド♪

とにかくチャレンジ

一歩進んで二歩下がることの連続

今の自分がある

(知識、経験、まちへの姿勢、仕事の仕方、人とのつながり)

遊びを持つ



令和7年10月3日(金) 内閣府民間資金等活用事業推進室 第1回公共施設マネジメントセミナー

習志野市教育委員会 学校教育部 教育総務課長 早川 誠貴 (内閣府PPP/PFI行政実務専門家)

1. 習志野市の紹介
2. 公共施設再生への想い
3. みんな(官民連携)でまちをつくっていく
4. 大久保地区公共施設再生事業
(習志野市生涯学習複合施設「プラッツ習志野」)
5. 所感



1. 習志野市の紹介



- 千葉県の北西部に位置。東京都心から約30km圏。
- 鉄道による東京駅からの所要時間は約30分。
- 昭和29年8月1日、県下16番目の市として誕生。
当時、人口 約3万人、面積 17.66km²
- 昭和40～50年代にかけて、二度にわたる公有水面の埋め立てにより、市域が拡大。
- 昭和45年まちづくりの理念として、「**文教住宅都市憲章**」を制定し、市民生活を最優先としたまちづくりを推進。
- 現在、人口 約17万人、面積 20.97km²
- 市内、隣接地に千葉工業大学、日本大学、東邦大学
- 「**習**」という字を名称に使っている自治体は、全国で唯一



ラムサール条約登録湿地 谷津干潟



市立習志野高校



習志野ソーセージ

- 市立習志野高校
(スポーツ、吹奏楽)
- 音楽のまち
- 習志野騎兵旅団発祥の地
- 読売巨人軍発祥の地



2. 公共施設再生への想い

2018年(平成30年)12月作成 ポスター

きみに負担は 残さない。



～みんなで公共施設の未来を考えよう～

1949年生まれ(現69歳) - 約270万人
1973年生まれ(現45歳) - 約210万人
2017年生まれ(現1歳) - 約90万人
70年前に比べ約1/3、45年前に比べ約1/2以下。
生まれてきた子どもの数。

今の社会のサイズは、人口ピーク基準。今後の人口減少社会では、少し大きいサイズ。
公共施設は暮らしを便利にしますが、人が減る時代、一人あたりの負担は増えていきます。
目指すは、子どもたちが大人になった時、“ちょうどいい”まち。
習志野市は全国に先駆け、この課題に本気で取り組んでいます。

[くわしくはこちら！](#)

よくわかる 公共施設再生

検索

資産管理課

～みんなで公共施設の未来を考えよう～

1949年生まれ(現69歳) - 約270万人
1973年生まれ(現45歳) - 約210万人
2017年生まれ(現1歳) - 約90万人

70年前に比べ約 **1/3**、45年前に比べ約 **1/2** 以下。
生まれてきた子どもの数。

今の社会のサイズは、人口ピーク基準。

今後の人口減少社会では、少し大きいサイズ。

公共施設は暮らしを便利にしますが、人が減る時代、
一人あたりの負担は増えていきます。

目指すは、子どもたちが大人になった時、“ちょうどいい”まち。

習志野市は全国に先駆け、

この課題に本気で取り組んでいます。

今は

2024年生まれ - 約69万人

2025年上半期生まれ - 約34万人

過去

現在

未来？



人口構造の変化だけか？
仕事のやり方もそうならないか？
自治体職員としてどうすべきか？

過去、現在、
未来をつなぐ
**まちづくり
の取組**



時代の変化
に応じた
適正化
(長期的視点で)



**想い・
情熱**



仕込み
仕掛け
仕組み

実行

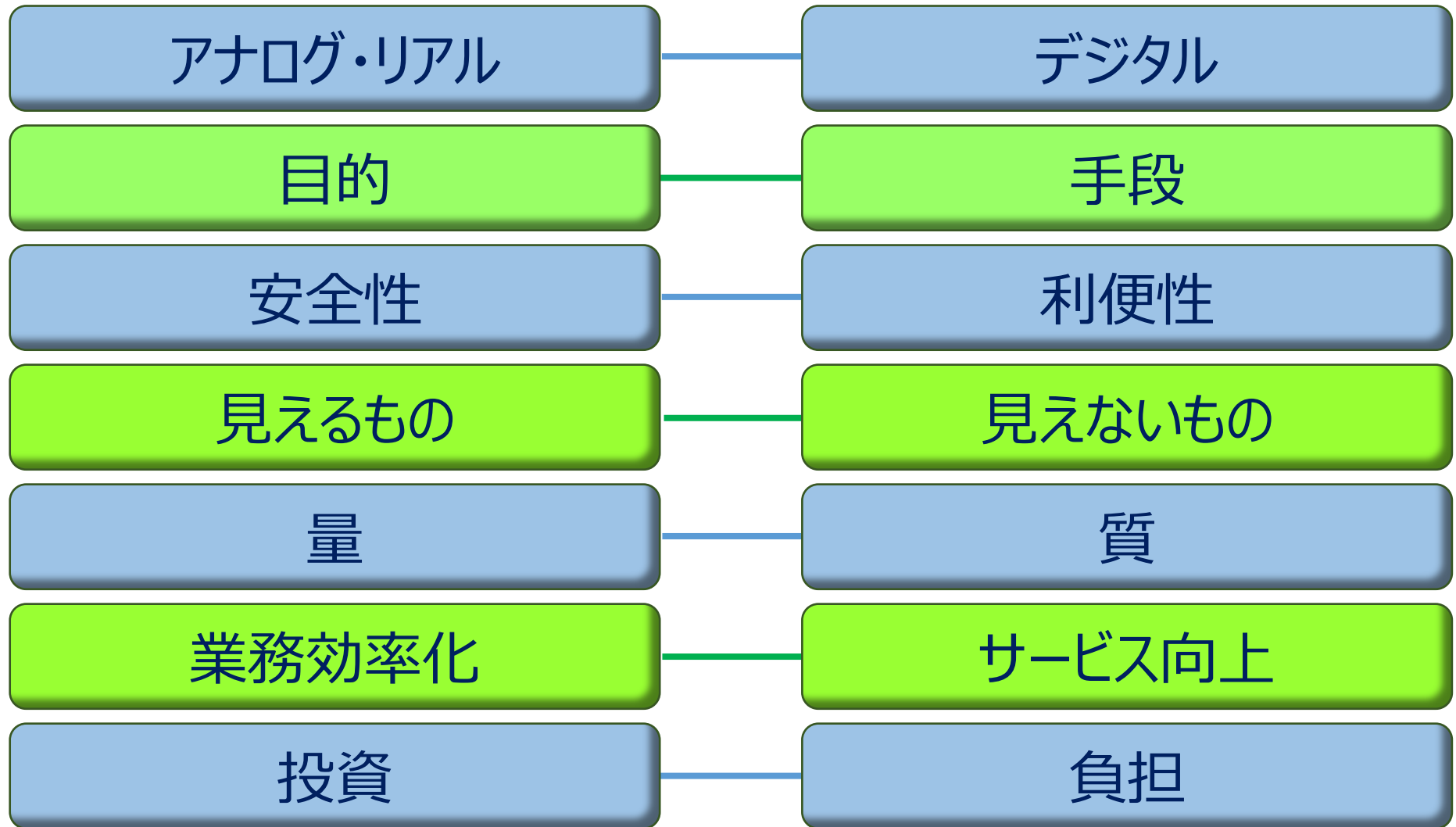
スマート シュリンク
【smart shrink】**賢く縮む**

公共建築物、
インフラ、都市計画、
景観、福祉、健康、
産業…

人と人との
つながり
人が文化
をつくる

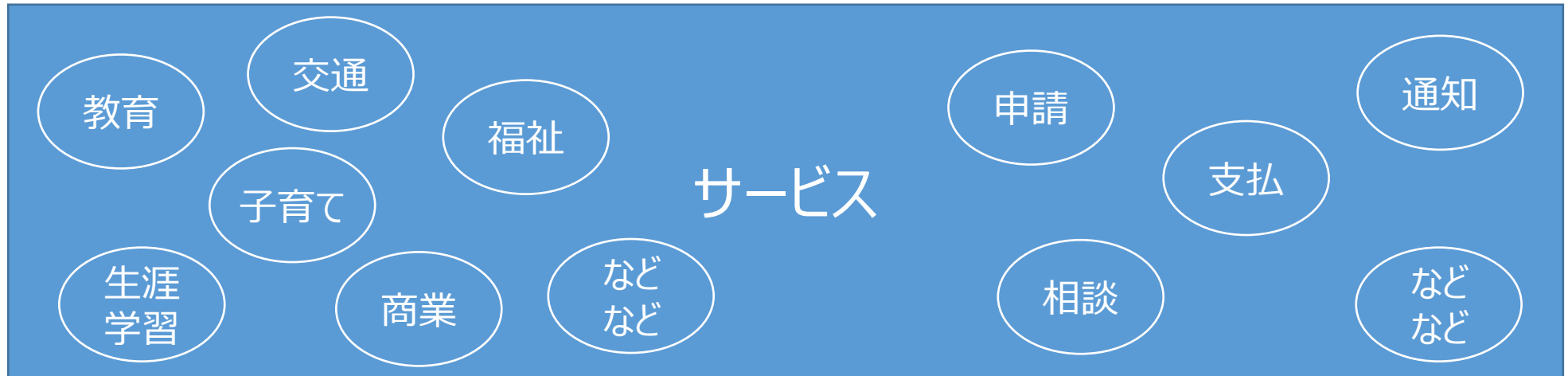
自治体
職員

市民一人ひとりの顔が見えている。
長い年月を経て、点と点がつながってくる。





3. みんな(官民連携)で まちをつくっていく



基盤

官民連携（みんなで）

デジタル

官民連携、デジタル → 当たり前のもの
これを感じないことが目的地

- みんなでまち(公共)をつくっていく
- 約340万人しかいない
- 市が評価→市が評価されている
- 有形資産 < 無形資産
- モノ < コト
- 整備 < 運営
- 組織対組織→人と人
- 並走。一緒に汗をかく
- 自ら動く→何かが動く



4. 大久保地区 公共施設再生事業 (習志野市生涯学習複合 施設「プラッツ習志野」)

令和元年11月オープン



プラッツ習志野
platz narashino city



8施設（7建物）の機能を保ちながら、中央公園周辺の3建物に集約

閉館



1977（昭和52年）
屋敷公民館



1968（昭和43年）
生涯学習地区センター
ゆうゆう館



1992（平成4年）
藤崎図書館



1975（昭和50年）
あづまこども会館



中央公園とともに一体的に再生

改築



1966（昭和41年）
大久保公民館・市民会館

リノベーション



1980（昭和55年）
大久保図書館



1974（昭和49年）
勤労会館

持続可能な文教住宅都市の実現

生涯学習の拠点機能の拡充

地域の活性化

基本理念

将来世代に過度な負担をさせず、
時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供

多世代が交流し、地域コミュニティが活性化する場合

市民協働・官民連携で賑わいの創出



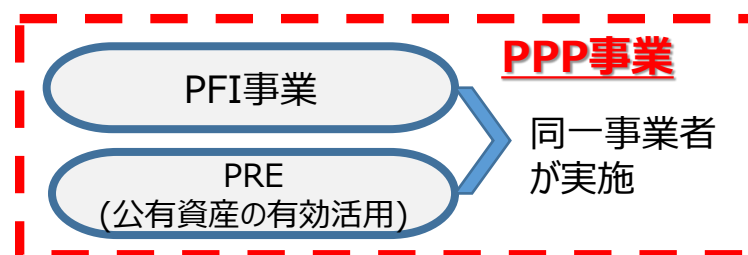
■ 公共施設再生計画(平成26年3月策定。個別施設の再編計画)のモデル事業。

■ 習志野市初めてのPFI事業

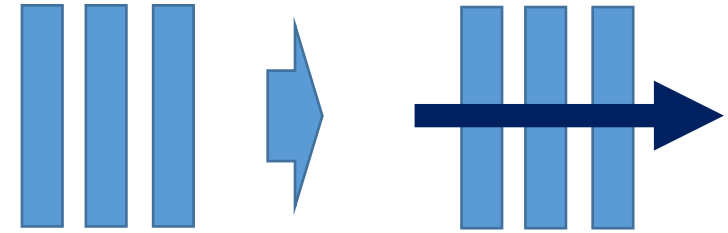
- 施設の再整備（基本設計、実施設計、建設（新築及びリノベーション（既存建物の大規模改修））、維持管理業務及び運営業務を長期間にわたり一体的に実施
- 契約期間：平成29年3月24日～令和21年8月31日までの約22年5か月（うち維持管理運営20年）
- 民間事業者との契約金額：7,235,892,000円（税込）

※施設整備 約44億円、管理運営 約28億円

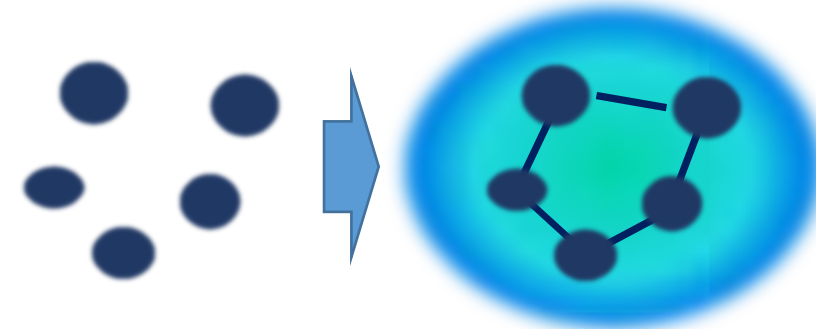
- PFI事業と併せて、市有地を定期借地権により貸し出し、民間事業者によりPFI事業と一体となった民間付帯事業を実施。（PFI事業と民間付帯事業を同時募集）



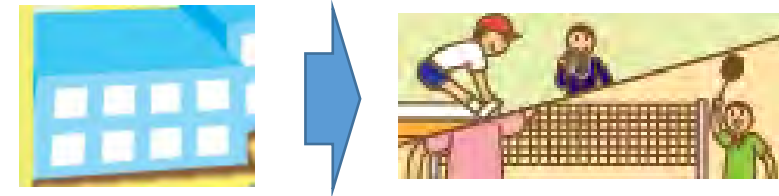
たて → よこ



点 → (線) → 面



ハード → ソフト



みんな
(人、施設、機能)

つながる

相乗効果

- ネットワークの形成
- 複数の施設の利用
- 新たな人の呼び込み

ここ
から

ひろがる

波及効果

- 地域経済の活発化
- まちの価値の向上

- 様々な条件下（晴天、雨天、昼、夜等）で幾度も現場に行く。
- すぐに見えるもの（土地、建物等）、すぐには見えないもの（市民の声、利用者動線等）を把握する。
- 維持管理・運営が大事と認識する。
- 将来の社会の姿を妄想する。

市内で5か所ある図書館で、
もっとも大きい図書館だが、蔵
書が少ない、学習スペースが
ないなど機能の不足。

大久保図書館

公園は、災害時は「一時避
難場所」の位置づけ

野球場

大久保公民館・
市民会館

東日本大震災により、耐震性
が低下。
地下1階、地上3階の構造
だが、エレベーターがない。
災害時は、「補助避難所」の
位置づけ。

公民館・市民会館の立地場
所と野球場の高低差
約9m~10m

児童公園

パークゴルフ場

多目的広場

ゲートボール場

利用者層の変化（勤労者か
ら一般利用へ）。
2階建だが、エレベーターがな
い。
災害時は「ボランティアサテラ
イトセンター」の位置づけ。

勤労会館

車動線

駐車場

駐車場が施設毎に存在。車
と歩行者の動線の混在。

- 公共施設の老朽化
(耐震性の確保、設備の機能維持、バリアフリーへの対応等)
- 各所管課毎に施設管理
(各施設の連携、施設毎に駐車場の設置等)
- 図書館機能の不足 (学習スペース、蔵書数等)
- 将来に向けて新しい利用者の確保
- 駅北側 (商店街、大学等) とのつながり

など



時代の変化への対応が必要。
もっとポテンシャルの発揮が可能。民間活力の導入。

H24		H25		H26		H27		H28				H29	H30	R1	R2																
2012年 (平成24) 5月 事業 発案	2013年 (平成25) ～ 取組 開始	2013年 (平成25) 業務 委託	2014年 (平成26) 3月 素案 作成	2014年 (平成26) 業務 委託	2015年 (平成27) 5月 基本 構想	2015年 (平成27) 業務 委託	2016年 (平成28) 1月 基本 計画	2016年 (平成28) 3月 予算	2016年 (平成28) 4月 業務 委託	2016年 (平成28) 6月 事業者 募集	2016年 (平成28) 12月 事業者 選定	2017年 (平成29) 3月 契約 締結	2017年 (平成29) 4月～ 設計	2018年 (平成30) 4月～ 工事	2019年 (令和1) 11月 第1期 オープン	2020年 (令和2) 7月 第2期 オープン															
「公共施設再生基本方針」において モデル事業として位置付け		資産管理課が先導となって庁内検討の開始		更新後の施設規模等を中心に検討。		大久保地区公共施設再生事業基本構想策定		民間事業者との対話、公共施設躯体活用型建替検討専門 委員会、事業手法検討専門委員会等		大久保地区公共施設再生事業基本計画策定		VFMの算出		予算（債務負担行為）の議決		現地見学会、民間事業者との対話、事業者選定委員会等		募集要項・選定基準・要求水準 公表 （公募プロポーザル）		事業者の選定		市議会の議決後（PFI法に基づく）、契約締結		設計		工事		第1期オープン		第2期オープン	

へんし〜ん 配置図 (再生前→再生後)



個別管理運営

一体管理運営



大久保地区 公共施設再生事業

みんな
集い 出会い 交わり つながる

京成大久保駅前
生涯学習複合施設

2019年
11月
第1期オープン



北館別棟 3階図書館こどもロア



出会いのひろば



北館別棟 4階図書館学習室

第2期 2020年7月オープン
北館 (別棟、リノベーション)



図書館 (こどもフロア)



南館 2階体育館

第1期 2019年11月オープン
南館 (リノベーション)



体育館、こどもスペース、図書室ほか



南館 1階こどもスペース



南館 1階デッキスペース



*イメージ図

第3期 2021年10月竣工予定
民間付帯施設 (新築)



北館(新築) 4階図書館



北館(新築) 4階図書館

第1期 2019年11月オープン
北館 (新築)



図書館、公民館、ホール



北館(新築)2階図書館新設読コーナー

第1期 2019年11月オープン
新設駐車場 (新築)



駐車場



北館(新築) 2階ホール



北館(新築) 2階ホールロビー



京成大久保駅

用地面積

PFI事業用地	45,583㎡
民間付帯事業用地	1,337㎡
都市公園(公示面積)	45,460㎡

建物概要

北館（地上4階、
新築棟+リノベーション棟）
延床面積 4,866㎡

南館（地上2階）
延床面積 2,472㎡

駐車場（2層）
153台(1階75台、屋上78台)

アクセス

京成大久保駅徒歩1分

北館



南館



従前



大久保公民館・市民会館

現在



民間施設

北館（図書館・公民館・ホール）

出会いのひろば

民間施設の概要

用途

- 1階下階 カフェ
- 1階 スーパー
- 2・3階 賃貸住宅
学生、若者向け
地域貢献を入居条件

デザイン

- 北館と調和した外観



出会いの広場
さまざまなイベントの開催
隣接したカフェで休憩
→交流の場所



- ・北館までの自由通路
- ・奥に中央公園が見える視認性

PFI事業と
民間付帯事業が
**連携し、
相乗効果及び
波及効果**を
発揮して
一層の
地域活性化



- 施設の再生により生み出された市有地を定期借地権制度により民間事業者に貸付（約50年）
- 民間事業者が建物を整備し、管理運営

- 2・3階 賃貸住宅（32戸）
- 1階 スーパー
- 最下階 カフェ

- 学生向けのワンルーム住宅で、地域貢献を条件に入居
- 京成大久保駅から徒歩1分

活動例：スマートフォン個別相談会

スマートフォンの操作に慣れないシニア層を対象に個別にスマートフォンの相談



1対1での相談



何でも相談にのります

その他の活動

町会の安全パトロール
町会の納涼まつり
花いっぱいサークル
プラッツ習志野周年イベント
プラッツ習志野ゴミ拾い など

安心して

エレベーター・
多目的トイレ
設置

安全
に

耐震性の
確保

わく
わく

本の蔵書数
増加

ゆったり

本の
閲覧スペース
拡大

みんなで
話し合い

新

フューチャー
センター
実施

こどもが
伸び伸び

新

プレイパーク
実施

あいて
ます

図書館は
夜 8 時まで
開館
公民館の休み
は年末年始
のみ

ほっと
ひととき

新

カフェ
設置

こどもが遊びを創造
する仕組みづくり！

公園を活用してこどもたちが
自由に遊べるプレイパークを
開催



遊びのコーディネーター役、
「プレイリーダー」が遊びを
通してコミュニケーションの
促進を図ります

プレイパークとは

禁止事項をできるだけ
無くし、こどもたちが
「自分の責任で自由に
遊ぶ遊び場」。

市民による地域課題
解決をサポート！

・ まちの課題を話し合う場
フューチャーセンターを
定期的開催



・ 対話をまとめる専門家、
ファシリテーターが意見
を取りまとめ



・ コーディネーターが実現
に向けたサポート活動

従前

施設等	当時の所管課	運営手法
大久保公民館	大久保公民館	直営
市民会館	市民会館	直営
大久保図書館	大久保図書館	直営
勤労会館(体育館、諸室、テニスコート)	商工振興課	直営
中央公園(多目的広場、児童公園)	公園緑地課	直営
パークゴルフ場	生涯スポーツ課	指定管理者
野球場	生涯スポーツ課	委託
駐輪場(年間利用)	防犯安全課	委託
水路(雨水)	下水道課	—
市道	道路課	—
—	社会教育課(社会教育の総合調整)	—

検討～工事

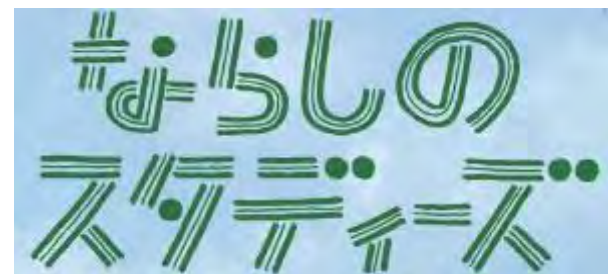
公共施設マネジメントの担当である市長部局の資産管理課が先導役となって、各課と調整しながら実施

オープン～

教育委員会がPFI事業者(指定管理者)と連携して維持管理運営を実施

生涯学習の根幹業務→市の職員を配置して実施

		事業の 企画・実施	貸し出し等の 窓口業務	施設の維持管理
北館	公民館	市（講座の企画等）	市（生涯学習相談等）	
	ホール			
	図書館	市（本の選書等）	市（レファレンスサービス）	
南館	体育館		事業者	
多目的広場				
児童公園				
パークゴルフ場				
野球場				
駐車場				



習志野の魅力 発掘！発見！

人と人との
交流を目的としたイベント



未来に向けた
作戦会議！

平成29年3月(設計
開始時)から令和元
年11月のオープンまで
に20回開催

- 新たな施設オープン後に民間事業者がフューチャーセンターを実施
- そのために、オープン前から人の発掘や人のネットワークを醸成
- いろんな活動のタネを見つけて一緒に育てる場の布石に

令和元年11月のオープニ
ングイベントの企画運営、団
体同士のコラボレーションな
どへ展開

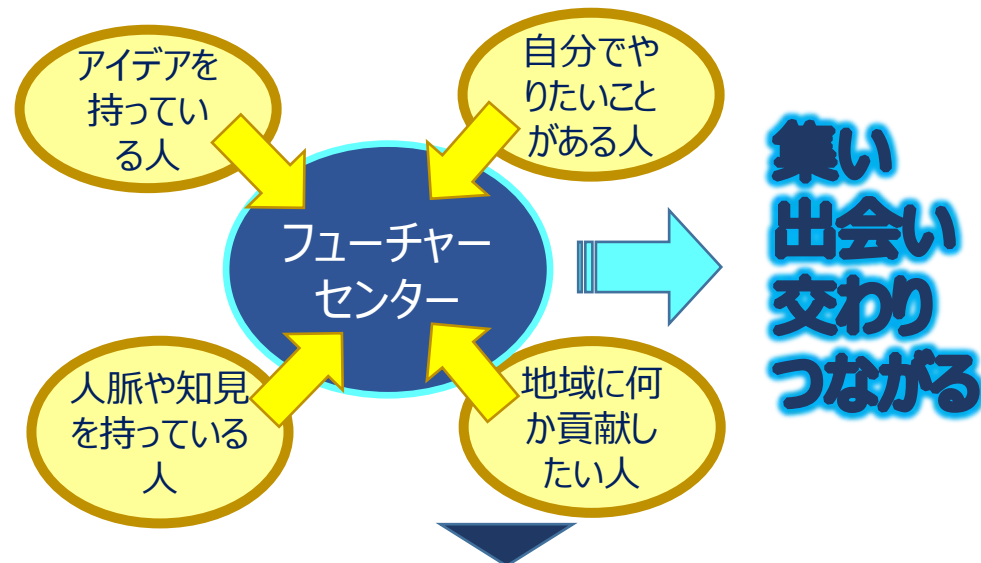




FUTURE CENTER
NARASHINO

ミッション 「ほしい未来をつくる市民を増やす」

市民一人ひとりにスポットを当て、
「自分たちの暮らしを自らの手で
もっと楽しくしたい」という
想いと活躍を応援するコミュニティスペース



具体的実施事業

活動相談、交流促進、情報提供、イベント企画運営



場所は駅から来て真正面！



活動が見えるようガラス張り



誰でも気軽に入れます



手作品マーケットイベント

これからもっとみんなでたくさんのいろいろな芽を生み、育てていく。



全国的にも珍しくなったタコの遊具



イベント時の多目的広場



新しくはじめた「手ぶらでバーベキュー」



子どもが自由に遊ぶプレーパーク

- もっと庁内各課との細かな調整（各課が一番間近で市民の意見・要望を聞いている）
- もっとさまざまな利用者の声の聴取
- もっと広域的なまちづくりの視点からの検討（公共交通、商店街、大学など）
- 軸の施設を決めて設計（複合施設であるゆえ）
- バリアフリー、人や車の動線を想定し設計
- 当初から建築・都市計画の専門職員を専任職員に入れて検討 など

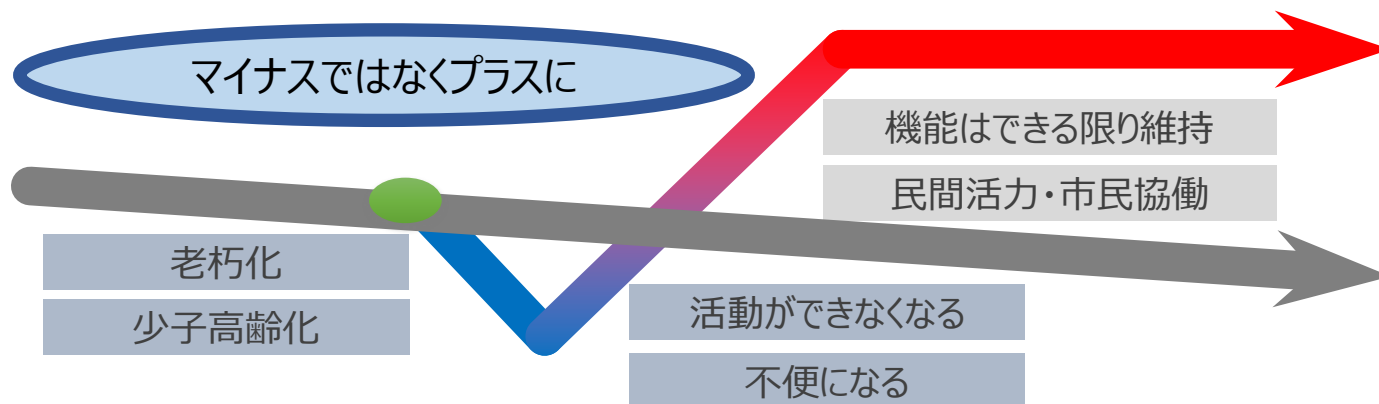


5. 所感

公共施設再生 = まちづくりの取組
地域でも日本の縮図（人口の二極化）
地域毎の歴史・文化の把握
情報の適切な開示
市民説明から市民参加へ
民間事業者とのコミュニケーション
地域の事業者の参画
公共の担い手の確保・育成
民のノウハウが最大発揮できる環境醸成
次代への継承

何事にも熱さが必要。熱くするにはパワーが必要。
いったん冷めたものを再び熱くするには一層のパワーが必要。
これが長期的に取り組む、また様々な意見がある
公共施設マネジメントの難しさです。

熱い想いと危機感を持って、
この場を共有している本日ご参加の皆さんこそ、
この体現者となります。



習志野市教育委員会
学校教育部 教育総務課

住所：〒275-8601

千葉県習志野市鷺沼2-1-1

電話：047-451-1122

メール：kikaku-ky@city.narashino.lg.jp

ご清聴ありがとうございました！

