

老朽化した公共施設の再生とともに 周辺の公共施設を集約化

～大久保地区公共施設再生事業～

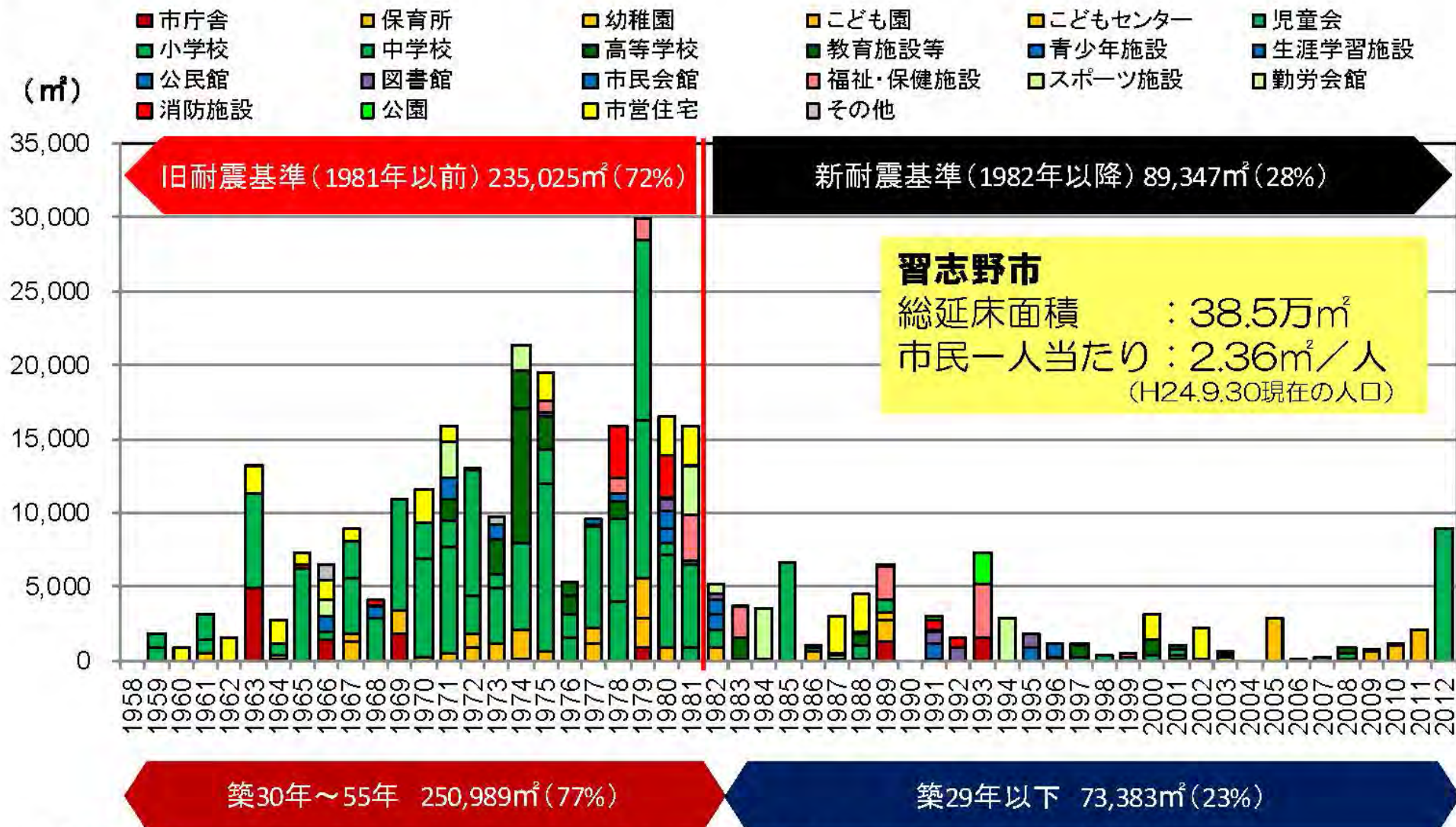


先進・優良事例の
展開促進に関する
地方懇談会



平成28年9月7日
習志野市長 宮本 泰介

公共施設（公共建築物）の老朽化の現状



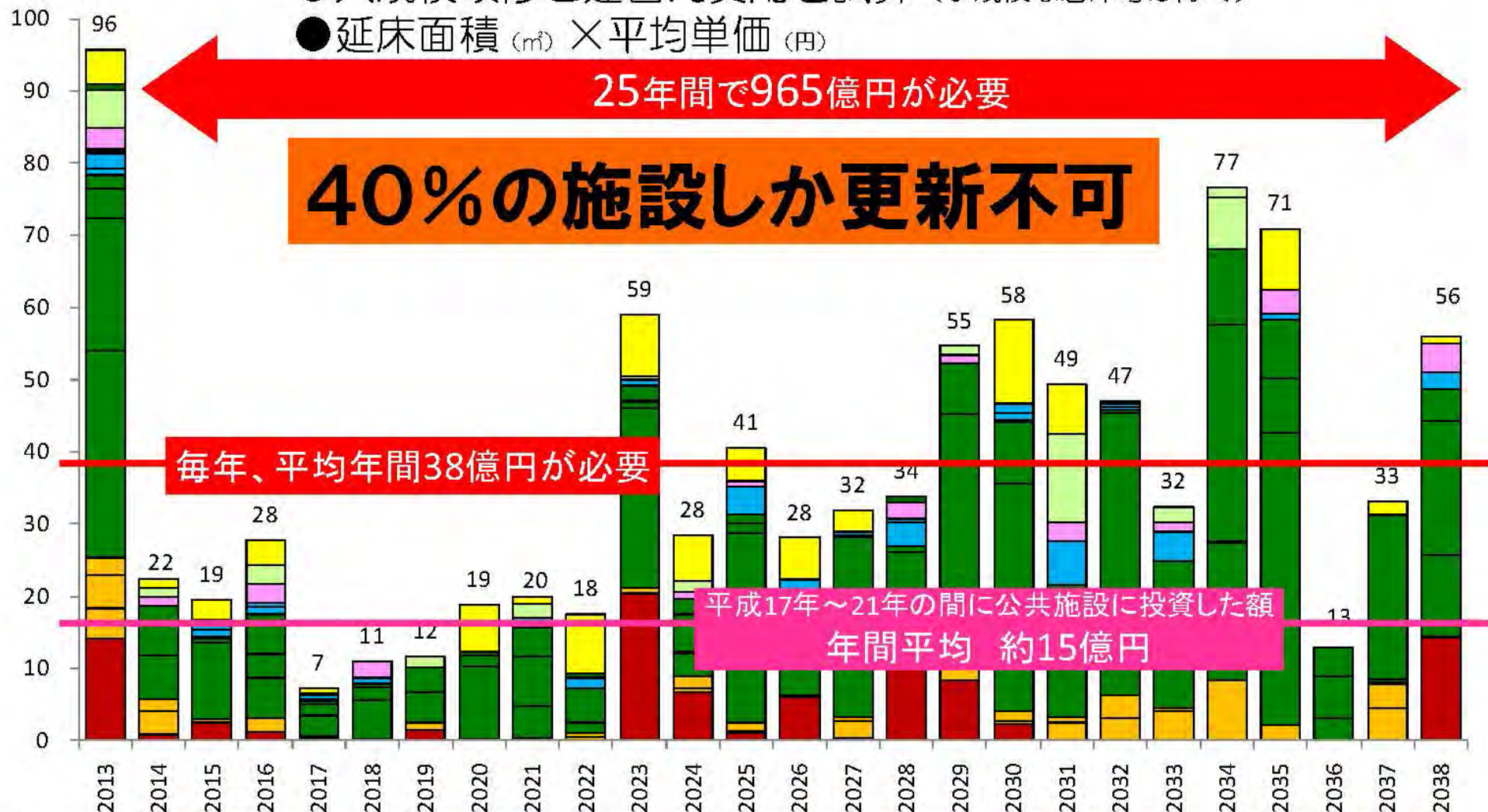
平成24年10月現在。対象外とは、クリーンセンター、リサイクルプラザ、自転車等駐車場等を指す。

2. 将来必要となる更新等事業費の見通し

試算の条件

(億円)

- 築60年（鉄筋コンクリート造）で建替えると仮定
- 大規模改修と建替え費用を試算（小規模な倉庫等は除く）
- 延床面積（㎡）×平均単価（円）



- | | | | | | |
|----------|------|------|--------|--------|---------|
| 市庁舎・消防施設 | 保育所 | 幼稚園 | こども園 | 児童会 | こどもセンター |
| 小学校 | 中学校 | 高等学校 | 教育施設等 | 生涯学習施設 | 青少年施設 |
| 公民館 | 図書館 | 市民会館 | 福祉保健施設 | 勤労会館 | スポーツ施設 |
| 公園 | 市営住宅 | その他 | 前後期平均 | 通期平均 | |

公共施設再生計画基本方針の概要

- 対策の3本柱：保有総量の圧縮、長寿命化、財源確保
- 施設重視から機能優先への発想の転換 ⇒ 複合化・多機能化の推進
- インフラも含めた財政計画に基づく老朽化対策の推進
- 民間のノウハウを活用した官民連携（PPP/PFI）の推進
- 庁内推進体制の整備と公共施設マネジメント条例の制定

公共施設再生計画の目的

1. 時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供すること
2. 人口減少社会の中で持続可能な都市経営を実現すること
3. 将来世代に負担を先送りしないこと

目的を達成するための目標

1. 公共施設が適正に維持されること。
2. 公共施設の延床面積を削減し、再生整備に必要な事業費を30%圧縮する。
3. ファシリティ・マネジメントを導入し、公共施設について事後保全から予防保全に転換し、長寿命化を図りライフサイクルコストを低減する。

- 市の生涯学習の拠点とすべく
エリアとして複数の公共施設を一体的に再生
- 8施設（7建物）の機能を保ちながら、
3建物に統廃合し集約
- 新築と躯体活用型建替（リノベーション）を
あわせて実施
- 施設の整備及び維持管理運営にPFI手法を導入
（民間活力の導入による効率化）
- 定期借地権を設定し民間の提案による事業を実施
（公有資産の有効活用）
- 市民の利便性を高める事業（民間収益事業）を併設
（財政負担の軽減）

複合的に実施

基本理念 持続可能な文教住宅都市の実現

生涯学習の拠点機能を拡充するとともに、地域の活性化も図ります。

大久保地区公共施設再生事業の目的

1. 将来世代に過度な負担をさせることなく、時代の変化に対応した**公共サービスを継続的に提供**する。
2. **多世代が交流し、地域コミュニティが活性化**する場をつくる。
3. 市民協働・官民連携で**賑わいを創出**する。



大久保地区公共施設再生事業の目標

1. 対象施設の機能を集約し、全ての習志野市民のための**生涯学習の拠点**をつくる。
2. 民間活力を導入することで、**維持管理・運営コストを削減**するとともに、**多様なサービスを提供**する。
3. 躯体活用型建替（リノベーション）や官民連携により、**初期費用を抑制**する。

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



1977（昭和52）
屋敷公民館



1968（昭和43）
生涯学習地区センター
ゆうゆう館



1992（平成4）
藤崎図書館



1975（昭和50）
あづまこども会館



新 1966（昭和41）
新大久保公民館・市民会館

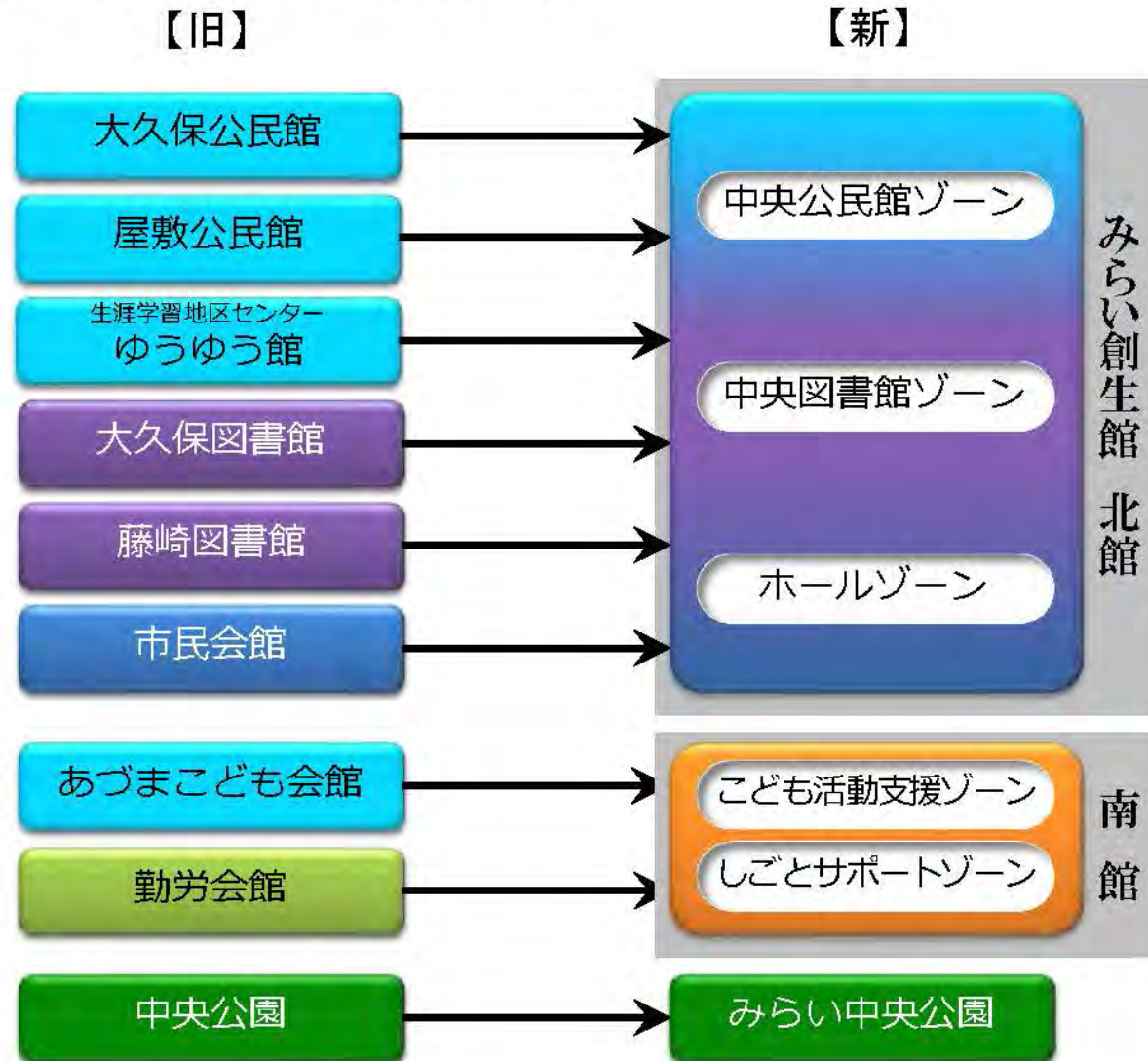


1980（昭和55）
大久保図書館



1974（昭和49）
勤労会館

機能の集約によって創生する交流拠点に



※名称はすべて仮称

8. 各施設の現状と今後

【現状】

【施設更新後】

大久保公民館
・市民会館

民間施設

大久保公民館・市民会館は、民間事業者に土地を貸し付けて、民間事業者による事業が行われます（**定期借地権**。期間後は市に返却）。

大久保図書館

北館
《別棟》

大久保図書館は建物を**リノベーション**（全面的なリニューアル）して北館《別棟》となり、民間のテナントなどが入ります。

駐車場になっ
ている場所

北館《公民館
・図書館棟》

現在大久保公民館・市民会館の南側の駐車場となっている場所に、公民館、図書館、ホールが入る建物を**新築**します。

勤労会館

南館

勤労会館は建物を**リノベーション**して、南館になります。こども活動支援やスポーツ活動支援が行われます。



効果的な財政支出（経費の削減）

サービスの充実

実現に向けて

PFI事業として実施。

◆PFIとは、プライベート・ファイナンス・イニシアティブの頭文字。
公共施設の整備や運営に民間のノウハウを取り入れること。

- 施設の整備と維持管理運営の一括発注
- 性能発注による民間の創意工夫の発揮
- エリア全体の一体的な運営

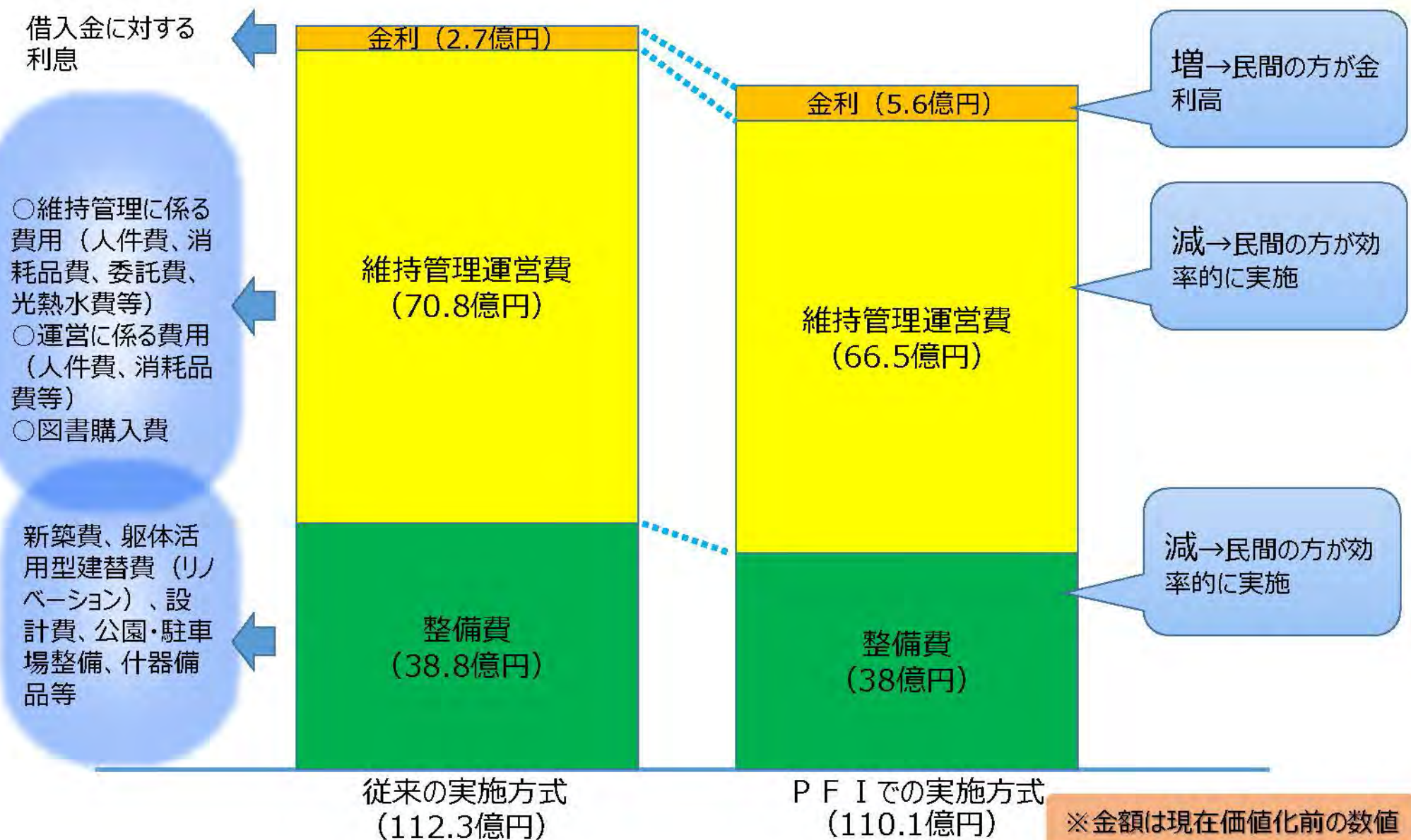
習志野市初

民間活力の一手法。これまでも指定管理者等で実施済。

市が実施する場合と比較して、
4.4%
(約3億7千万円)
削減

- 公民館の開館日の拡大（月曜、祝日も開館）
- 図書館、公民館の開館時間の拡大（朝または夜も）
- 図書館の蔵書数の増加。閲覧スペースの拡大。
- こどもが楽しく遊ぶプレイパークなど新たな事業の実施
- 市民の利便性を高める事業の実施（例 カフェなど）

10. VFMの積算概要（現在価値化前）



結果

「VFMがある」

効果的な財政支出

サービスの充実

4.4% (3.7億円)

82.8億円
(市の財政負担額の計)
※前頁支出－収入

79.1億円
(市の財政負担額の計)
※前頁支出－収入

金額は現在価値への換算後の数値

- 開館日の拡大
- 開館時間の拡大
- 図書館の蔵書数の増加・閲覧スペースの拡大
- こどもが楽しく遊ぶプレイパークなど新たな事業の実施
- 市民の利便性を高める事業の実施

など

従来の実施方式

P F I での実施方式

※ 現在価値化とは・・・

現在と将来の価値が異なるという考え方にに基づき、将来の金額を現在の価値に換算するもの。

今回の場合、1年間の割引率を2.094%と設定。現在の1000円は1年後に2.094%を加えて1021円の価値を持つ。逆に、1年後の1000円は、現在の金額に換算すると、1000円を2.094%で割り返して979円になる。つまり、現在の979円と1年後の1000円は同じ価値ということになる。同様の計算をすると、24年目の1000円の現在価値は621円となる。

12. PFIによる事業実施期間及び事業範囲



事業期間終了後の維持管理運営手法については、終了が近づいてきた時点で検討



23年間にわたり
エリア全体を一括して、
民間事業者が整備し、
維持管理及び運営を
実施

ただし、**図書館及び公民館の核となる業務は市の職員が実施**

- 図書館：本の選書、レファレンスサービス（調べもののお手伝い）など
- 公民館：講座企画、社会教育相談など

PPP / PFI 推進に向けた地域プラットフォームの形成に着手

公共施設再生事業の実施にあたり、PPP / PFI 手法を活用していくにあたっては、**地域経済の活性化の観点から、地元企業の参画が不可欠**です。そのためには、官民の双方が情報を共有し、PPP / PFI に関するノウハウを共有することが重要であることから、地域プラットフォーム（公共施設再生プラットフォーム）を形成し実施しました。

開催概要	<ul style="list-style-type: none"> ① 第1回 講演(内閣府、PPP/PFI参画実績ある地域企業)、意見交換会 等 ② 第2回 講演(日本経済研究所、千葉銀行)、ワークショップ 等 ③ 第3回 講演(PPP/PFI参画実績ある大手企業+地域企業)、市からの報告、交流会 等 ④ 庁内勉強会 講演(DBJ) 等
27FY回数	H27/11より計3回開催
対象	地域の民間事業者、地域金融機関 等
参加人数	各回約30名



習志野市PFI導入指針（平成28年6月改訂）



「はじめに」に記載

我が国の社会を顧みると、今日まで**民間が主となり原動力となり大きな発展**を遂げてきました。日常において周囲を見渡せば、民間の力によって提供されたサービスが私たちに豊かな生活をもたらしていることを実感するところです。

市は**民間の経済活動が活発化することにより生まれた税金**によって、市政運営の基盤の安定が図られ、**市が行うべきさまざまな施策を実施**することができ、市の役割を果たしてきました。

そして今、地方創生が叫ばれる中、これまで以上に、**民間活動を喚起し、新たな経済活動を萌芽させ、これを呼び水に更なる芽吹きを促し、経済循環を生み出すことで地域の活性化という果実につなげていく**ことが必要です。

ご清聴
ありがとうございました！



イメージキャラクター
ナラシド♪

習志野市 政策経営部 資産管理室 資産管理課
習志野市役所仮庁舎(京成津田沼駅前ビル) 2階

電話：047-453-9308

メール：shikan★city.narashino.lg.jp

(★を@に変更してください)