

プラッツ習志野(習志野市生涯学習複合施設)からの学び



プラッツ習志野

platz narashino city

令和元年11月オープン



ご当地キャラクター
ナラシド

令和4年8月3日(水) 令和4年度地方ブロックプラットフォーム PPP/PFI研修

習志野市 総務部 情報政策課長(前資産管理課長) 早川 誠貴 (国土交通省PPPサポーター)

1. 習志野市の紹介
2. 公共施設再生への思い
3. PPPとは
4. 事業へのスタンス
5. プラッツ習志野（習志野市生涯学習複合施設）
〈大久保地区公共施設再生事業〉
6. 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。
- 住宅団地開発や学校施設、幼稚園・保育所、公民館等公共施設の整備、教育及び文化の振興、住環境の保全を推進
- 現在、人口 約17万5千人、面積 20.97km²
- 市内、隣接地に千葉工業大学、日本大学、東邦大学



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 〇 万人
1973年生まれ(現45歳) - 約 〇 万人
2017年生まれ(現1歳) - 約 〇 万人
70年前に比べ約 〇、45年前に比べ約 〇
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、“〇”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。

＜わくわくはこちら！＞

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 〇 万人
1973年生まれ(現45歳) - 約 〇 万人
2017年生まれ(現1歳) - 約 〇 万人
70年前に比べ約 〇、45年前に比べ約 〇 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、“〇”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。

過去

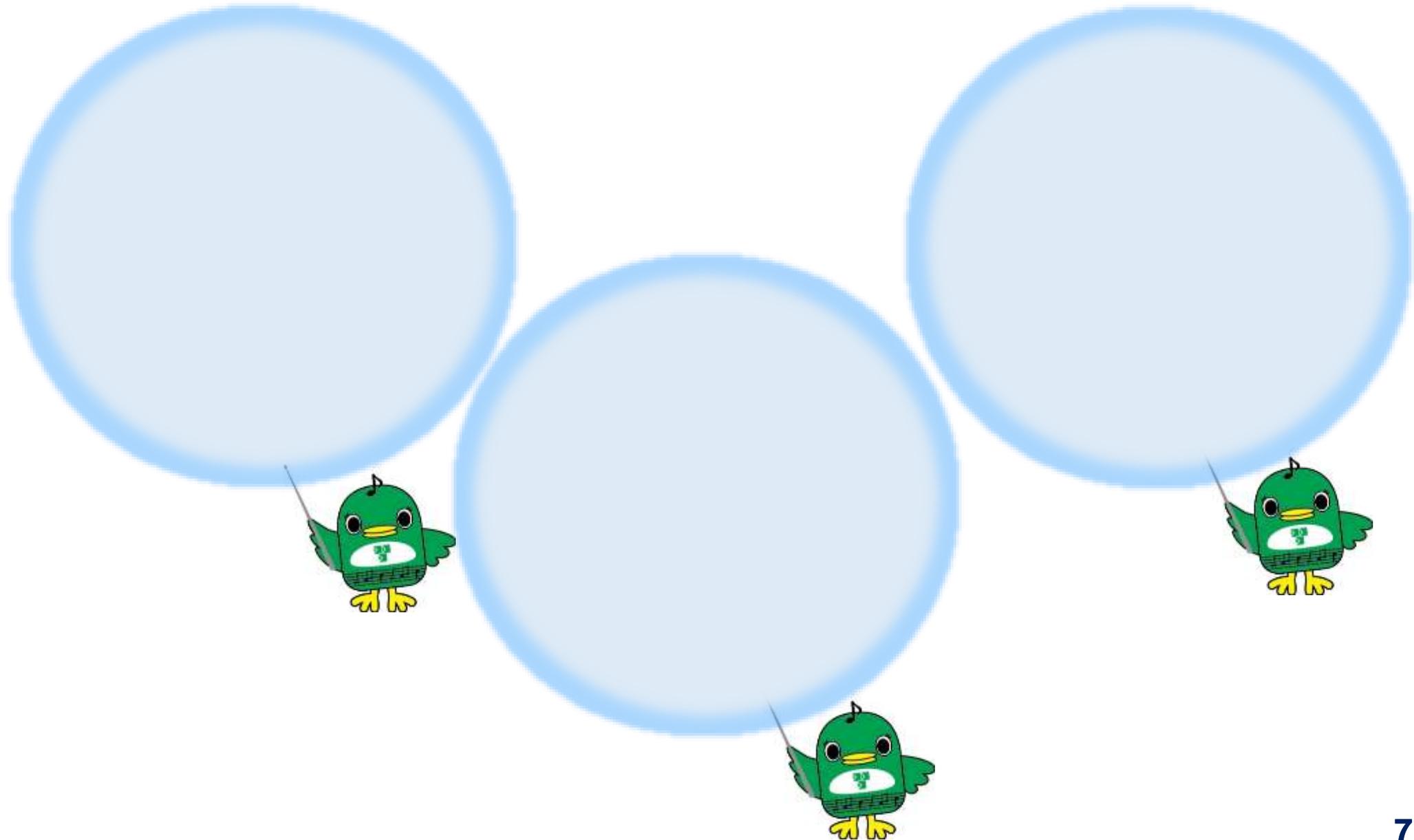
現在

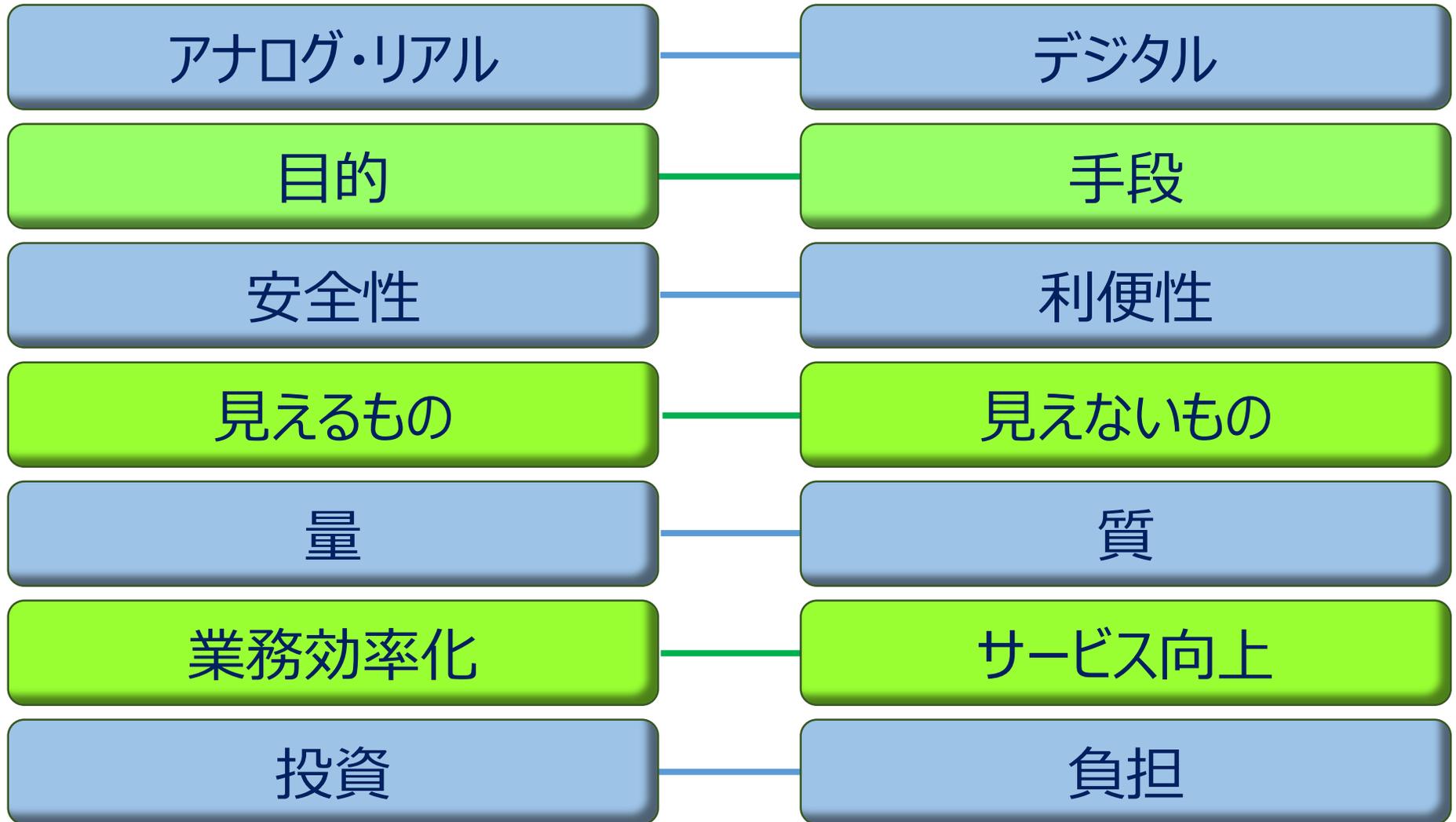
未来

人口増加
社会の高度成長
国土の均衡ある発展

人口減少（少子化、超高齢化）
社会の成熟
一極集中・地方創生
災害増加、新型コロナウイルス
情報通信技術発展、インターネット普及







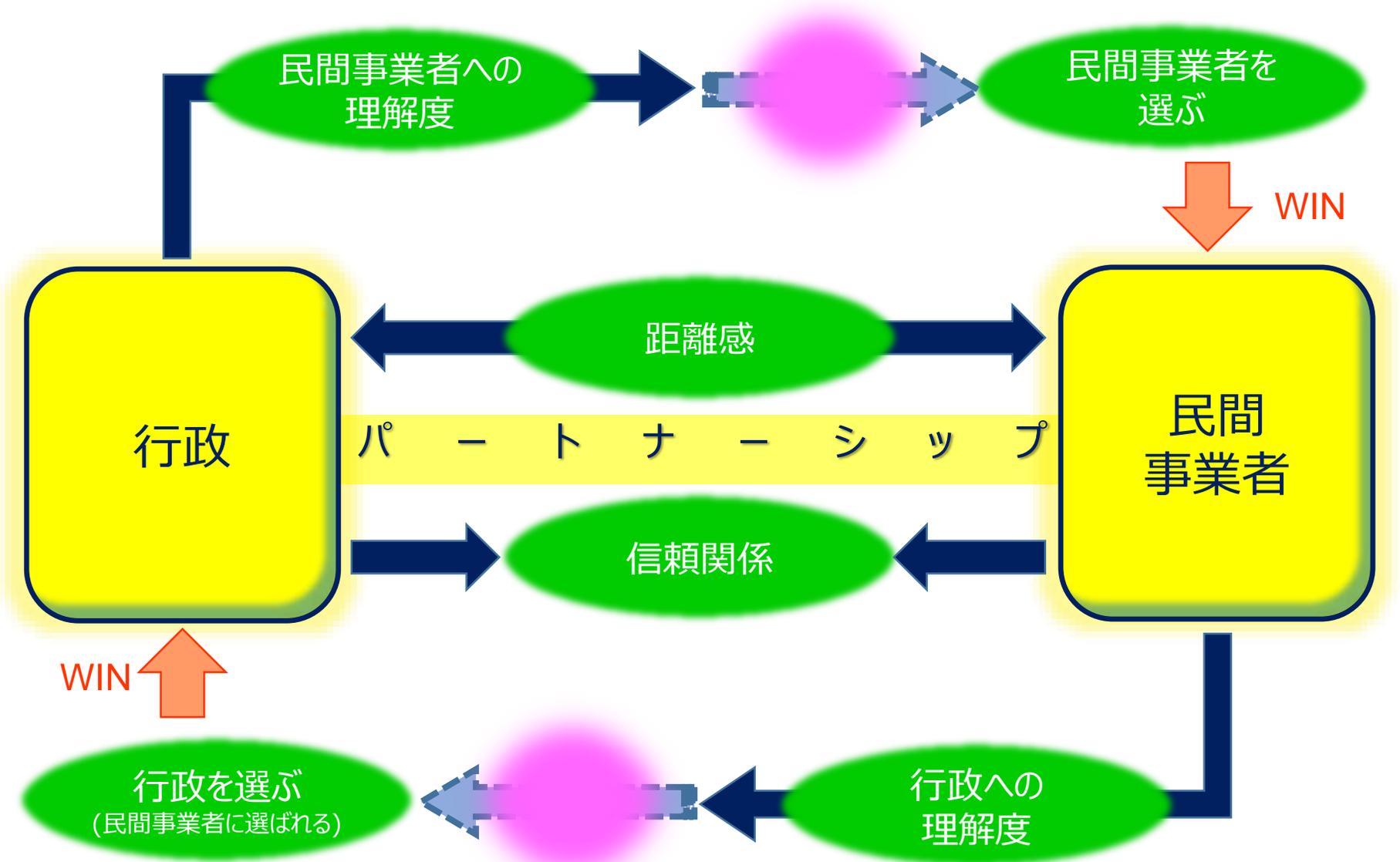


3 . PPPとは



基盤

→ 当たり前のもの
これらを感じないことが目的地



-
-
-
-
-
-
-
-
-
-



4. 事業へのスタンス

- まち(に関わる人)のために何をしたいのかが最も重要
- 広義に官民連携で事業を進めることを考える

PPP/PFI事業のメリット・デメリット

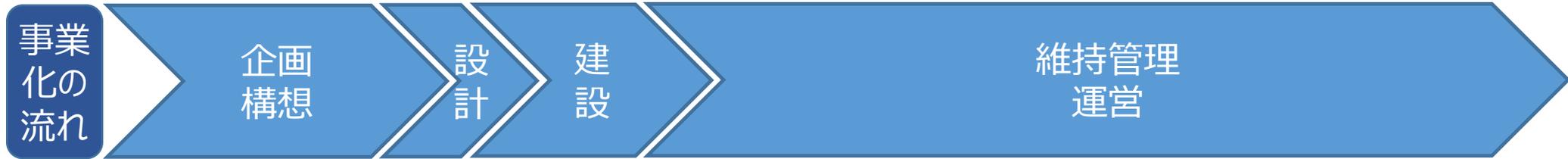
メリット

- 低廉かつ良質な公共サービスが提供されること
- 公共サービスの提供における行政の関わり方の改革
- 民間の事業機会を創出することを通じ、経済の活性化に資すること

デメリット

- 民間に幅広い業務を任せることになるので、行政がこれまで以上に民間の業務状況を把握して、管理や指導する必要があること
- これまでと比べて手続きに要する業務が増え、時間も必要となること

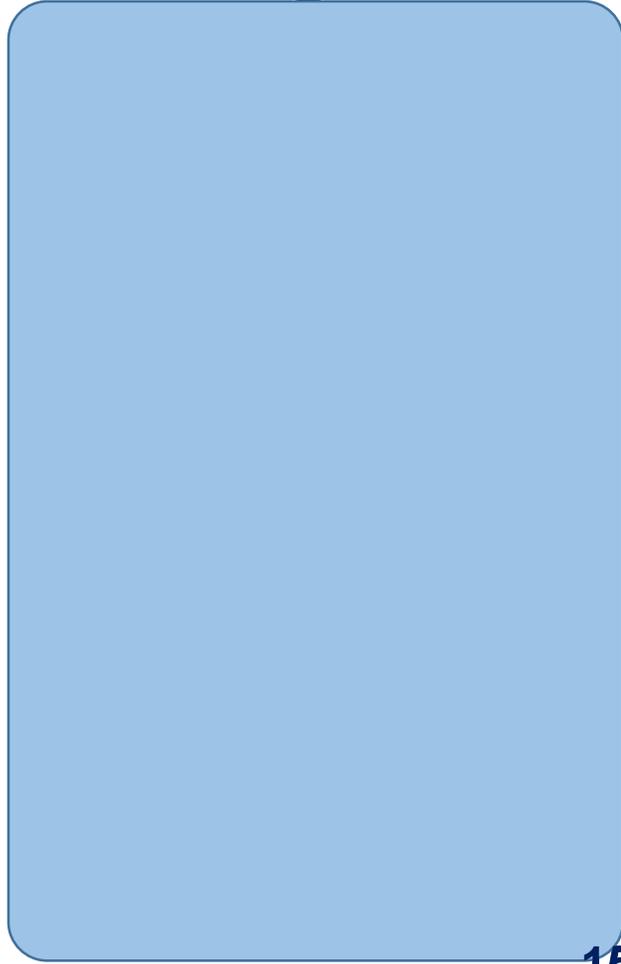
- メリット、デメリット平行に並べているが、レベル感が全く異なる
- メリットを求めることが必要



- 情報収集
- 現状の整理
 - ・建物(費用、利用者等)
 - ・土地(都市計画、測量等)
- 行政の考え(方向性)の整理
 - ・目的(何をしたいか)
 - ・スケジュール感
 - ・予算感



- アドバルーンを上げる
- 住民との意見交換
- 事業者との意見交換

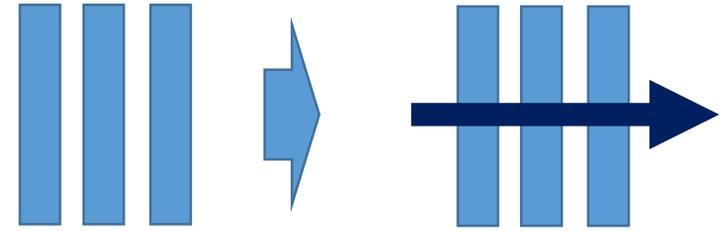




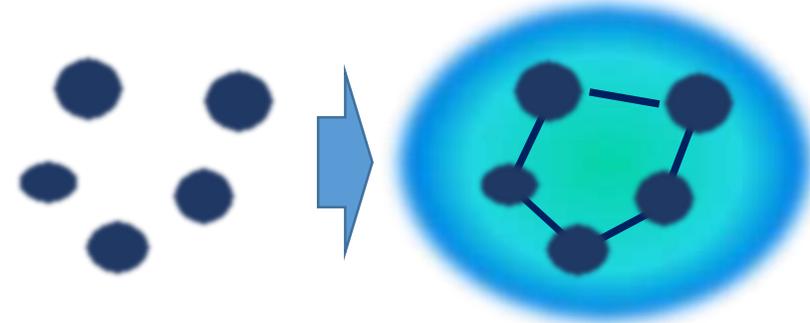
5. プラッツ習志野 (習志野市生涯学習複 合施設)

〈大久保地区公共施設再生事業〉

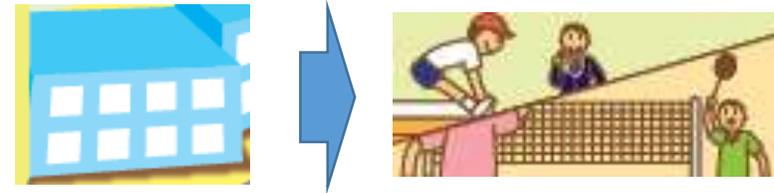
たて → よこ



点 → (線) → 面



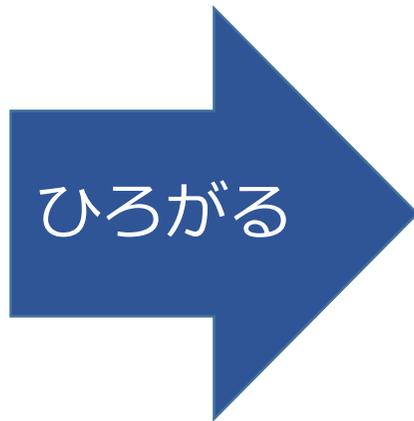
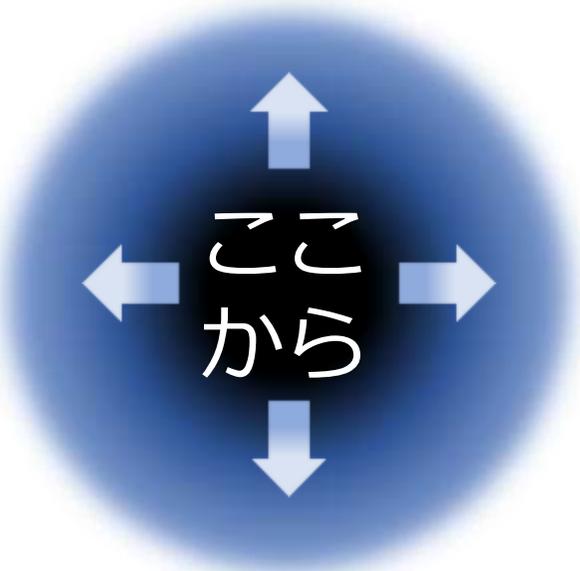
ハード → ソフト





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



波及効果

- 地域経済の活発化
- まちの価値の向上

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



1966（昭和41年）
大久保公民館・市民会館



1980（昭和55年）
大久保図書館



1974（昭和49年）
勤労会館

中央公園とともに一体的に再生

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

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

市民協働・官民連携で賑わいの創出

基本理念

- 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營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
- 民間事業者との契約金額：7,235,892,000円（税込）
- 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)



- 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

- 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)
- 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







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

習志野市



北館別棟 3階図書館こどもシアター



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)



北館(別棟)



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)



多目的広場



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

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) 4階図書館

第1期 2019年11月オープン
新設駐車場(新築)



市民館



北館(新築)2階図書館新設等コーナー



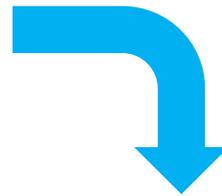
北館(新築) 2階ホール



北館(新築) 2階ホールロビー

エリアイメージ図



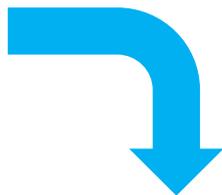


▶北館



*イメージ図

*完成写真



▶ 南館



*イメージ図



*完成写真

従前



現在



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

出会いのひろば



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

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
と

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

子ども
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

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

子どもが遊びを創造
する仕組みづくり！

公園を活用して子どもたちが
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、子どもたちが
「自分の責任で自由に
遊ぶ遊ば場」。

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

条例

項目

内容

「生涯学習複合施設の設置及び管理に関する条例」の制定

エリアにある施設を一体化した条例の新規制定
 ・中央図書館、中央公民館、市民ホール、体育館、パークゴルフ場、テニスコート、中央公園
 使用料の設定（公民館諸室、市民ホール、体育館、駐車場（新規）等）

「都市公園設置及び管理に関する条例」の改正

公園内に占める建築物の建築面積の割合に係る基準を100分の2から100分の7に改正

「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分等に関する条例」の改正

定期借地権の設定を議決案件に追加（敷地面積が1件5,000平方メートル以上または期間が30年を超過の場合）

その他

項目

内容

建築基準法に基づく許可

第一種中高層住居専用地域内に集会場（公民館・市民会館）、体育館、駐車場を設置するにあたり、建築基準法に基づく許可が必要

指定管理者の指定

PFI事業者が20年間にわたる施設の維持管理運営を指定管理者として実施

説明会の開催

【全体説明会】

- 平成25年7月 施設再編
- 平成26年1月 再生・再編
- 平成26年10月、11月 集約施設
- 平成28年2月 基本計画
- 平成28年8月 取組経過と事業概要
- 平成29年4月 スケジュールと施設整備内容
- 平成29年8月 基本設計
- 平成30年3月 実施設計・工事・運営

【個別説明】

まちづくり会議、サークル連絡会、各団体など

ワークショップ、発表会の実施

平成26年度

チラシの作成及び全戸配布



アンケートの実施

- 平成26年12月
- 平成28年10月

ホームページの作成

メディア取材

基本構想
(案)の
公表

ワーク
ショップ

アンケート

発表会

基本構想
(案)へ
反映

パブリック
コメント

基本構想
の策定

ワークショップ

- 参加者：利用者代表、地域住民、公募市民、大学生、市職員、無作為抽出市民
- 人数：47人
(24人、23人の2グループ)
- 開催回数：各3回、計6回



アンケート

- 目的：ワークショップでのアイデアについて、より多くの市民の意見を聴取
- 調査方法：年代別回答率を考慮して、10歳階層毎に無作為抽出
- 配布人数：3,000人
(10代は高校生以上)
- 回答人数：714人
- 回答率：23.8%

発表会

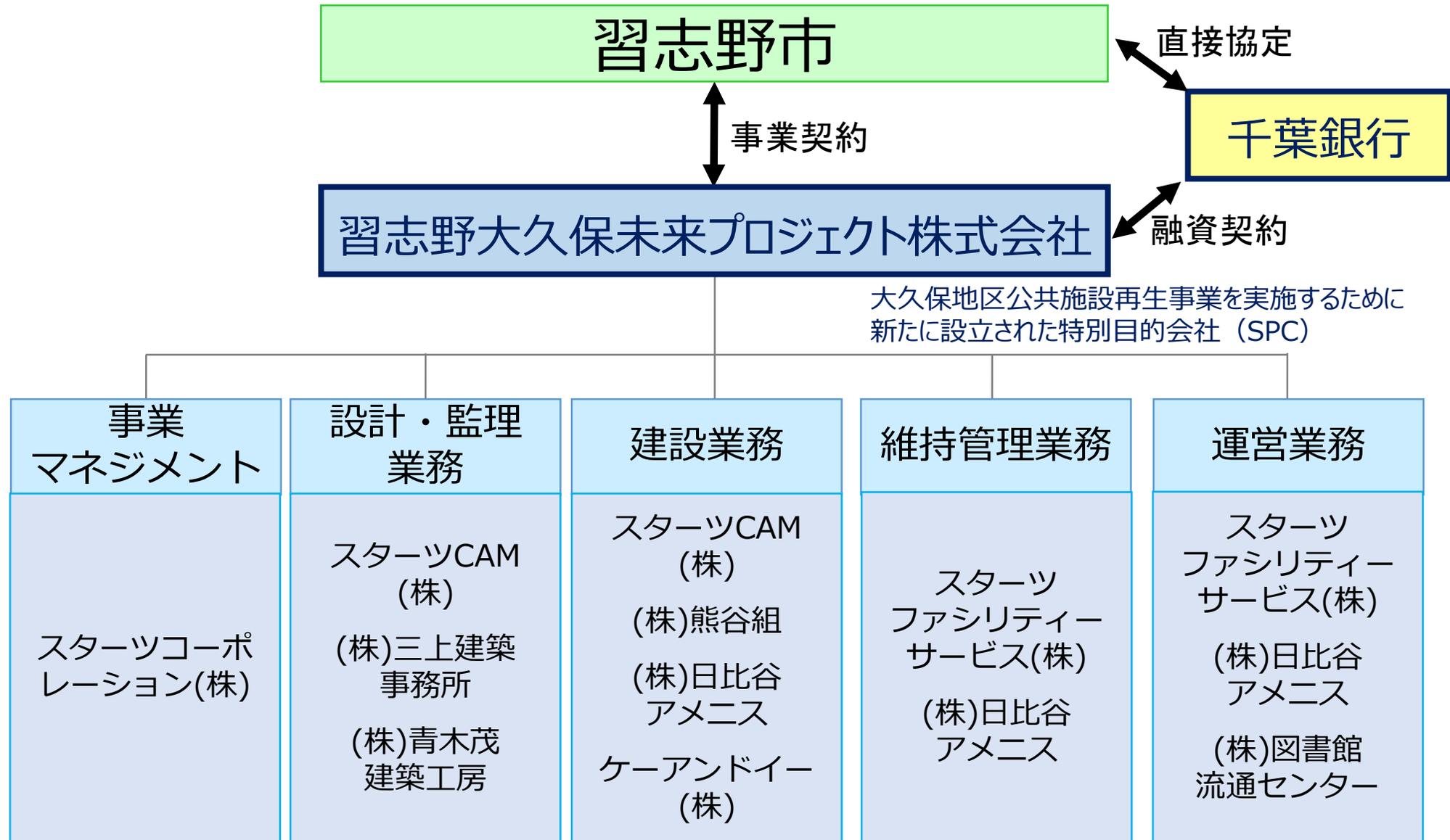
- 目的：広く市民にお知らせし、意見交換
- 実施内容：ワークショップに参加した市民自らが発表
ポスターセッション
- 参加人数：120人

パブリックコメント

- 意見件数 123件 (31人)
- 意見反映 7件

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）	事業者
	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			
多目的広場				
児童公園				
パークゴルフ場				
野球場				
駐車場				



受益者負担

増加(施設使用料)及び新規導入(駐車場使用料等)

借地料

定期借地権の新規導入による借地料収入

有利な市債

集約化による延床面積の減少($\Delta 223\text{m}^2$)

条件 個別施設計画の位置付け

公共施設等適正管理推進事業債の発行

① 充当率 90%

② 元利償還金50%
普通交付税の基準財政需要額算入

10%

みらしの スタディーズ

未来に向けた
作戦会議！

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

- 大久保地区公共施設再生事業の新たな施設オープン後(2019年11月)に民間事業者がフューチャーセンターを実施。
- 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一緒に育てる場

2017年3月から
オープン前までに20回開催



団体同士のコラボ、11月のオープニングイベントの企画運営などへ展開

公共施設再生プラットフォームの実施（平成27年度から）

- ◆地域の事業者のPPP/PFIへの認識を高め、情報共有とネットワークづくりを行い、将来的にPPP/PFIへの参画を促進することを目的に、セミナー等を実施
- ◆実施内容は市のホームページに掲載。この中で、**参加者名簿を公表**。

実施方針（平成28年3月公表）において参画を促す記載

- ◆「本事業を通じて、**地元企業がPPP/PFI等、官民連携事業に関する知見や経験を深めていくこと**も期待」
- ◆「応募者は習志野市の産業及び地域の活性化のために、事業者の活用においては市内事業者の活用、従業員等の雇用に関しては市民の雇用に努めることとする。」

市内事業者リストの公表（平成28年4月から）

- ◆本事業への参加を検討している市内事業者を公募し、**事業者名等を市ホームページに掲載**
- ◆市内事業者と協力して本事業への応募を予定している事業者が連絡を取る きっかけとなる場を市が提供することにより、市内事業者の参加意欲促進、PFI事業等の官民連携事業に対して積極的な参加を図るためのもの
- ◆最終掲載者数：16者

フューチャーセンター



市民ファシリテーター はじめる講座

◆ 平塚かつら・土塚かつらあり
◆ 本館2階 フューチャーセンター
◆ 受講料 無料 (オープン講座)
10:00~12:00

みんなで習志野市の魅力を発掘！発信！
ならしのスタディーズ vol.13

◆ 11.29(土)
◆ 本館2階 フューチャーセンター
◆ 1,000円(資料代 ワンドリンク代)
10:00~12:00(受付9:45~)

NARASHINO CHRISTMAS MARKET

◆ 12.7(土)
◆ 出逢いの広場(雨天時：フューチャーセンター)
◆ 参加無料(買い物、ワークショップは有料)
11:00~17:00

FUTURE CENTER NEWS VOL.001

こどもスペース



市民が企画してオープニングイベント実施

多彩な講座

★必ず役に立つ親子マネー教室★

期日	開催時間	開催場所	講師	定員	料金	対象
11.19 12.10	12:00~12:30 (90分)	習志野市ファミリーセンター (入来12号棟)	栗原 一 山崎 美生	10名	1,800円 (材料費別)	小学生 保護者
11.22 12.18	12:00~12:30 (90分)	習志野市ファミリーセンター (入来12号棟)	山崎 美生	10名	1,800円 (材料費別)	小学生 保護者
11.23 12.20	12:00~12:30 (90分)	習志野市ファミリーセンター (入来12号棟)	山崎 美生	10名	1,800円 (材料費別)	小学生 保護者

【ネットでの詳細、お申し込みはこちら】
Mary Okamoto
お申し込み専用 メールアドレス
mary@okamoto.yamashiro.or.jp

【ネットでの詳細、お申し込みはこちら】
Cherry Okamoto
お申し込み専用 メールアドレス
cherry@okamoto.yamashiro.or.jp

羽スポーツ大好き もっと知りたい習志教室月

◆ スポーツ探究教室 ◆
スポーツ大好き子どもの「もっと知りたい」を刺激する探究型教室です。
フットボール「する」「見る」「考える」という関わり方がありますが、スポーツ指導経験はあっても「する」以外のサポートまでである。運動が得意だけれどもスポーツが好き、という子どもたちがスポーツから学びたいと考えています。
様々なスポーツ選手の活躍を知り、新しいスポーツを考えたり、自分のスポーツを考えることを通じて、多様なスポーツ好きな子どもが生まれる場をしたいと思います。

◆ バルシューレ教室 ◆
バルシューレ(バレーボール)は、子どもに求められたゲーム遊び教室です。子ども達に合わせたゲーム、基礎運動能力、社会性・志気性を身に付けられる教育研究を兼ねたゲーム遊び教室です。
遊びを通して、
運動は毎日公民館に通っています。

講師
津川 千穂
習志野市立公民館の職員に
習志野市ファミリーセンターの職員に
習志野市立公民館の職員に
習志野市立公民館の職員に

世界の食と文化交流

テーブルでも簡単に手に入る食料で、世界各国の特色、簡単に楽しく学びましょう。講師が手本をほんの少し加えるだけで、一瞬で美味しく美味しくになります。毎日の食卓がワンランクアップしていきましょう！
★あなたも多国籍料理を楽しく美味しく勉強していきましょう★

期日	開催時間	開催場所	講師	定員	料金
11.22(土)	9:00~10:00	習志野2	中川 由美	10名	2,000円 (材料費別)
12.04(土)	9:00~10:00	習志野2	中川 由美	10名	2,000円 (材料費別)
12.11(土)	9:00~10:00	習志野2	中川 由美	10名	2,000円 (材料費別)
12.18(土)	9:00~10:00	習志野2	中川 由美	10名	2,000円 (材料費別)

【お申し込みは、お申し込み専用メール】
お申し込み専用メール
お申し込み専用メール
お申し込み専用メール

〈センスを鍛えるスポーツにも学習にも〉

「靴、センスがよいね！」とよく賞うけれどもその「センス」とは？
同じように仕事を教えるも、出来るように出来る人もいれば、出来ない人もいます。
その違いはどこにあるのか？
それは簡単に習ってしまえば、やる人、教える人の間のセンスである。
仕事の高効率化にも役立つ能力
最近はその教育、社会教育の一つ導入していただいています。

期日	開催時間	開催場所	定員	料金
11.22(土)	18:00~19:00	習志野2	8名	3,000円
12.04(土)	18:00~19:00	習志野2	8名	3,000円
12.11(土)	18:00~19:00	習志野2	8名	3,000円
12.18(土)	18:00~19:00	習志野2	8名	3,000円

習志野市立公民館の職員に
習志野市立公民館の職員に
習志野市立公民館の職員に
習志野市立公民館の職員に

今は一歩を踏み出したところ。これからみんなでたくさんのいろいろな芽を生み、育てていく。



6. 所感

ダイレクト型

シンポジウム

市民説明会

地域住民（地域毎のまちづくり会議）

施設利用者（協議会等）

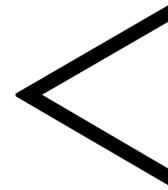
個別団体（高齢者クラブ等）

ワークショップ形式の話し合い

市民アンケート

広報掲載

チラシ作成（全戸配布）



公共施設再生 = まちづくりの取組
地域でも日本の縮図（二極化）
地域毎の歴史、人口等の把握
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
公共の担い手の拡大
民のノウハウの最大発揮の環境醸成
次代への継承

マイナスではなくプラスに

老朽化

少子高齢化

活動ができなくなる

不便になる

機能はできる限り維持

民間活力・市民協働

ご清聴ありがとうございました！



習志野市役所 情報政策課

住所：〒275-8601

千葉県習志野市鷺沼2-1-1

電話：047-453-9383

メール：joho@city.narashino.lg.jp