これからの「公共施設等の再生」に向けた取り組みについて

習志野市　政策経営部　資産管理課
主査　青田　圭弘（あおた　よしひろ）



習志野市について（地理・歴史）



- 千葉県の北西部に位置。東京都心から約30km圏。
  （東京駅からの所要時間：約30分）
- 人口：約17万5千人（R8.9.30現在）、面積：20.97k㎡
- 昭和29年8月1日、千葉県下16番目の市として誕生。
  （人口：約3万人、面積：17.66k㎡）
- 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。
  市民生活を最優先としたまちづくりを推進。


ラムサール条約登録湿地　谷津干潟


市立習志野高等学校


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

習志野市について（取り組みの経過）

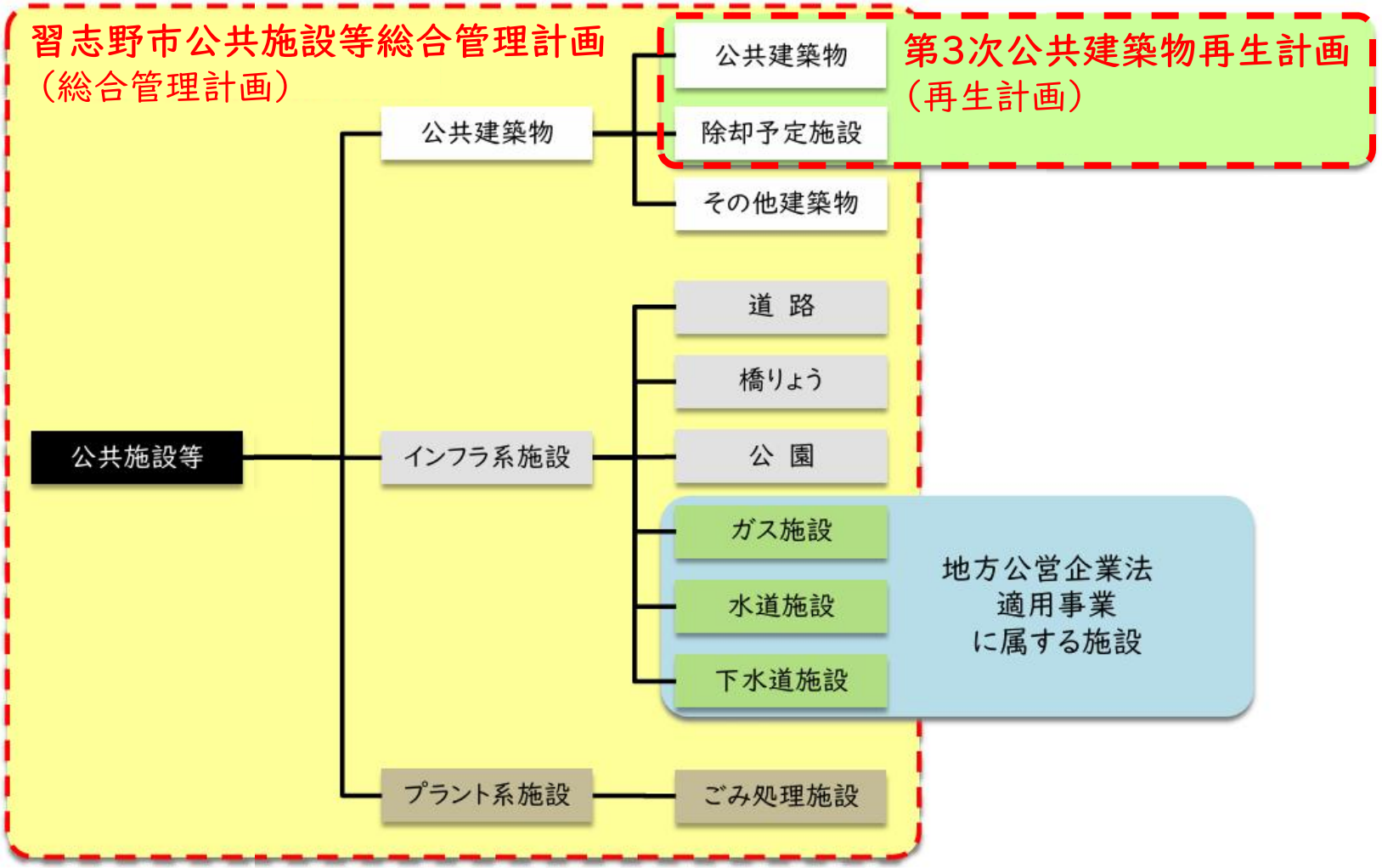
習志野市 Narashino City

H17～	H21.3	H22.8	H23.3	H24.5	H25.3	H26.3	H28.3	R2.3	R8.3	
－	実態把握	対策案検討	対策案	基本方針	実態把握	個別施設計画	行動計画	個別施設計画	行動計画／個別施設計画	
庁内で検討（施設カルテの作成等）	「**公共施設マネジメント白書**」策定	「習志野市公共施設再生計画検討専門協議会」（第三者委員会）の設置	「習志野市公共施設再生計画検討専門協議会」からの提言書の受理	「**公共施設再生基本方針**」策定	「公共施設再生計画（データ編）」策定（「公共施設マネジメント白書」更新）	第1期 「**公共施設再生計画**」策定	「公共施設等総合管理計画」策定	第2期 「**第2次公共建築物再生計画**」の策定（「公共施設再生計画」の見直し）	第3期 「公共施設等総合管理計画」の改訂	「**第3次公共建築物再生計画**」の策定（「第2次公共建築物再生計画」の見直し）

【参考】大久保地区公共施設再生事業関係

- 令和元年11月：第1期オープン
- 令和２年７月：第2期オープン

資産管理課が所管する計画



- 公共建築物全体の老朽化対策の計画（再生計画）を所管している。
- 資産管理課が所管していない施設が多くあるため、各施設所管課と連携して取り組みを進める必要がある。

老朽化対策の実績（主なもの・改修除く）

実施事業	実施年度 ※	事業概要	対象施設	
新庁舎建設事業	（設計・工事） H25～29年度	老朽化が深刻化していた旧本庁舎の建替え ／ 庁舎機能を分散していた周辺施設を集約 ／ DB方式	新設	市役所庁舎
			廃止・集約化	本庁舎／第2分室／第3分室／第4分室／ 教育委員会事務局／保健会館
大久保地区公共施設再生事業	（設計・工事） H29～R2年度	京成大久保駅周辺地区におけるまちづくりの一環 ／ 京成大久保駅前に立地していた公共施設及び中央公園を一体的に再生 ／ PFI方式	新設	【生涯学習複合施設「プラッツ習志野」】 中央公民館（北館、南館）／中央図書館／市民ホール／ 中央公園体育館／プラッツ習志野駐車場
			廃止・集約化	大久保公民館／大久保図書館／屋敷公民館／藤崎図書館／ 生涯学習地区センターゆうゆう館／あづまこども会館／ 市民会館／勤労会館
市立保育所・幼稚園の集約化、私立化	（計画期間） 【第2、3期】 H26～R7年度	社会環境の変化や少子化の進展に伴う幼稚園需要の減少や保育需要の増加への対応 ／ 既存施設の老朽化対策 ／ 市立こども園の整備と既存施設の私立化	新設	≪市立こども園≫ 大久保こども園／新習志野こども園／向山こども園／ 藤崎こども園 ≪私立化保育所・こども園≫ 谷津みのり保育園／ブレーメン実花こども園／ みのりつくしこども園／COO本大久保保育園／ 大久保みのり保育園／青葉保育園／藤崎みつぼし保育園
			廃止・集約化	実花幼稚園／つくし幼稚園／新栄幼稚園／秋津幼稚園／ 香澄幼稚園／菊田保育所／大久保保育所／本大久保保育所／ 大久保第二保育所／菊田第二保育所／藤崎保育所
学校給食センター建替事業	（設計・工事） H29、30年度	安心・安全な給食を提供していくという考え方のもと、老朽化していた施設を建替え ／ PFI方式	移転建替	学校給食センター

※ 事業によっては基本構想や基本計画の策定など、設計・工事着手前から実施しているものもある。

老朽化対策の実績（第2期計画期間）

第2期計画期間（令和2年度～令和7年度）の実績 ≪令和5年度決算時点≫

区分	実施内容	施設数	割合	主な施設
A	概ね計画通り実施	23	79.3%	大久保小、二中、向山こども園
B	一部実施 （今後は通常の維持保全で対応可能）	0	0.0%	
C	一部実施 （次の改修・改築時期までに未実施部分の対応が必要）	3	10.3%	鷺沼団地、鷺沼台団地、 旧国民宿舎しおさい
D	未実施	3	10.3%	藤崎小、鹿野山少年自然の家、 香澄団地

【補足】実施時期が未到来の施設は「A」に含まれる。

赤枠の施設：第3期（令和8年度～令和15年度）に先送り

➡ 第3期に実施を予定している事業もあるため、
今後必要となる事業費が更に増加する。

要因

- 教育施設の中で優先順位を考え、事業実施時期や規模を再検討することとなった。
（藤崎小学校、鹿野山少年自然の家）
- 予算制約等により事業規模の縮小、実施時期の延伸、見送りなどが生じた。
（鷺沼団地、鷺沼台団地、旧国民宿舎しおさい、香澄団地）
- 予算制約の要因は、労務単価の上昇や資材高騰に加え、社会環境の変化により、新たに必要とされる改修が生じ、全体的に事業費が増加したことによる。

習志野市の現状（今後の課題と解決策）

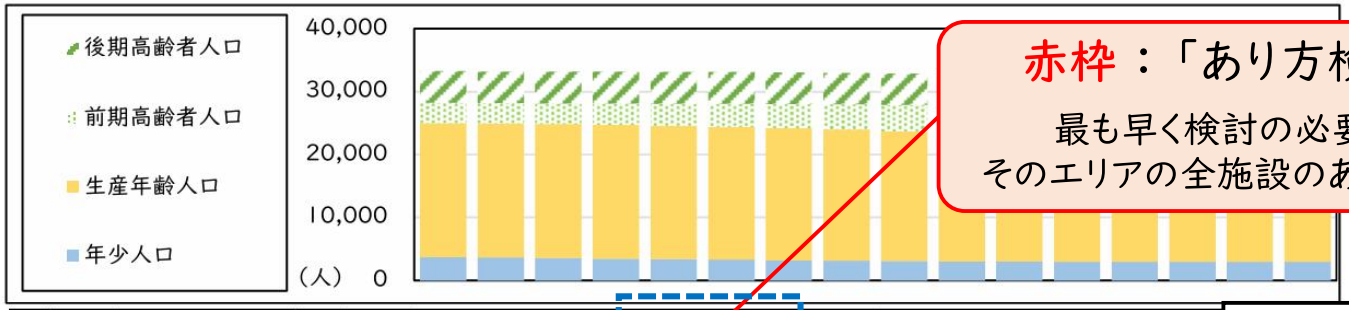
課題	現状のままでは第3期以降（令和8年度～）の事業実施が困難
	大きく状況が変化した要因 ● 事業費の増加（労務単価の上昇、資材高騰、脱炭素化などへの対応、実施を見送った事業の影響） ● 事業実施のための財源の減少（生産年齢人口の減少による市税収入の減収見込み） 依然として変わらない要因 ● 老朽化した施設の割合が高い ● 事業実施による将来世代の負担増（地方債の償還金など）
解決策	1. 事業実施の優先順位・方法の見直し
	● 公共サービスの適正化としての総量圧縮が必要不可欠。 ➡「あり方検討」のルール化 ● 使い続ける施設はより長く使えるようにする。 ➡「長寿命化可否の基準」の見直し／工事種別「設備等修繕」の新設
	2. 実行性の確保
	● 市と市民が協力していくための環境が必要。 ➡「共有」・「共感」の環境づくり ● 必要な時期に必要な手続きを遅滞なく進めるための体制を整える。 ➡ 庁内各組織の責任の明確化

「あり方検討」のルール化

概要
各施設における「建替」、「長寿命化改修」などの設計開始年度から、概ね10年前から2年前までの間に、施設の今後の方向性を検討する。
効果
● 複数の機能を集約することで、効果的・効率的な公共サービスを提供できる。 ● 総量圧縮により、将来の市民が負担する維持管理費用の適正化が図れる。
ポイント
● 「あり方検討」には一定の期間が必要。 ➡ 再整備に係る基本方針等の策定に係る手続きが必要 （市民説明やパブリックコメントの実施など） ● 計画で位置付けている、建替え・改修等の設計を開始する前までに検討を終えている必要がある。 ➡ 設計をした後から内容を大幅に変更することは現実的にできない。 ● 検討は、施設単体ではなく、市内を5つに分けたエリア単位で行う。 ➡ 周辺施設との複合化・多機能化の可能性など考慮する必要があるため。

「あり方検討」のルール化（実施時期）

地域全体の「あり方検討」実施時期	令和8（2026）年度～令和11（2029）年度
第六中学校における「長寿命化改修」の設計を開始する年度の2年前まで	

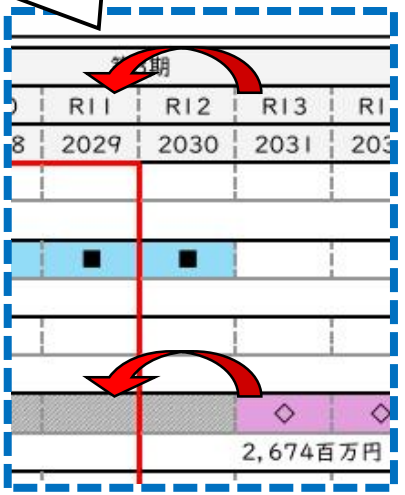


赤枠：「あり方検討」を実施する期間

最も早く検討の必要が生じる施設を基準に、
そのエリアの全施設のあり方を検討する期間を定める

施設番号	施設分類	施設名	利用区分	建築後経過年数（最古）	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	R18 2036	R19 2037	R20 2038	R21 2039
					第3期								第4期					
18	消防施設	消防団第8分団詰所	地域	37														□ 72百万円
24	小学校	大久保東小学校	地域	63	■	■	■	■	■									5,859百万円
28	小学校	屋敷小学校	地域	54														
40	中学校	第六中学校	地域	48						◇	◇	◆	◆	◆				55百万円 / 2,674百万円
49	幼稚園	屋敷幼稚園	地域	52														
52	保育所	本大久保第二保育所	地域	50														
57	こども園	杉の子こども園	地域	15								○	●					526百万円
60	こども園	大久保こども園	地域	23				○	●									○ ● 169百万円 / 434百万円
93	公・ホ	中央公民館（北館）	全市	7														○ ● 542百万円
94	公・ホ	中央公民館（南館）	全市	7														○ ● 421百万円
99	公・ホ	市民ホール	全市	7														○ ● 175百万円
103	図書館	中央図書館	全市	7														○ ● 495百万円
111	保・福	東部保健福祉センター	全市	53														68百万円
121	スポーツ	中央公園体育館	全市	7														○ ● 155百万円
134	市営住宅	泉団地	－	66	◇	◆	◆											157百万円
137	市営住宅	屋敷団地	－	26														
166	その他	プラッツ習志野駐車場	全市	7														○ ● 457百万円

R13年度：「長寿命化改修」の設計（◇）開始
➡ 2年前のR11年度までに検討を終える



「あり方検討」のルール化（実施方法）

施設・機能に関する客観的事実等の把握

- 機能の法律上の位置付け
- 機能の供給規模
- 機能に対する市の関わり方
- 機能の配置バランス
- 歴史的背景／地域の要望／市の施策／財政上の制約　などの配慮事項

施設の今後の方向性の候補案を作成

- 更新
- 複合化・多機能化
- 民営化
- 廃止
- など

懸念点

- 多くの施設について統一的・客観的な検討が必要
- 各施設所管課 ／ 市民 との合意形成が必要不可欠
- 施設の老朽化の進行 ／ 社会環境の劇的な変化による検討時間の短さ
- 職員の異動等を踏まえた取り組みの安定性の確保

→ 取り組みの実行性を確保する仕組みも必要

「共有」・「共感」の環境づくり

概要
● 要素の強化：本市の内外に関する情報を拡充する。　など ● 手段の強化：本市の広報媒体の有効的な活用や場の強化を図る。　など
理由
● 適正な公共サービスの提供を実現するためには、日頃から市民ニーズを適切に把握していなければならない。 ● 改修の際には施設の利用制限が発生するため、利用者の理解が必要となる。 ● 施設の劣化状況や市民ニーズ、事業実施のメリットや必要性など、計画の実行や見直しの根拠となる客観的事実を積極的に展開し、「必要な公共サービスを提供するための適正化の取り組み」であることを理解してもらう必要がある。 ● 上記に共通することとして、日頃から市と市民でお互いの考えを理解し合える環境づくりが必要となる。

「共有」・「共感」の環境づくり（定義）

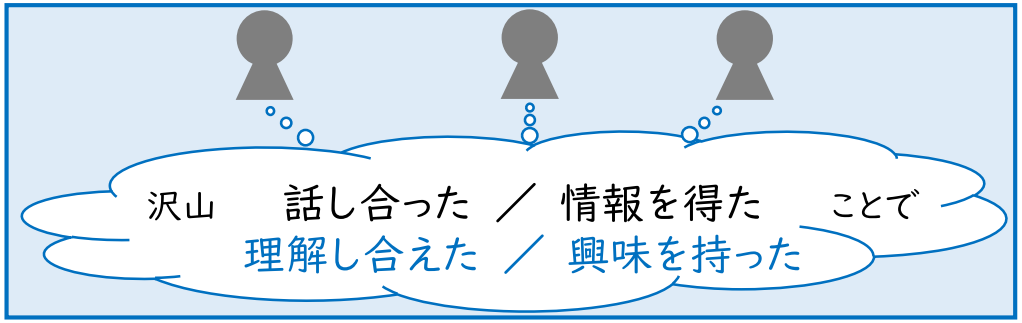
「共感」できない理由や背景の例	考えられる要因
理由：特定の人（組織）の情報が信用できない 背景：信頼関係が構築されていない	・コミュニケーション不足による 信頼関係×／思い込み／勘違い ・伝える情報の要素や手段の不足による 思い込み／勘違い／実感・興味の不足
理由：思い込み／勘違い 背景：正しい情報が伝わっていない（信頼関係× など）	
理由：実感・興味が持てない 背景：自身が置かれている環境とはかけ離れた話	

「共感」できていない状態



情報や感情の「共有」

「共感」につながる状態



■「共感」とは■

『他者の意見や感情などについて、自分のこととして理解すること』

（賛成意見だけでなく反対意見も含む）

■「共感」のための方法■

情報や感情を適切に「共有」できる環境を整える

「共有」・「共感」の環境づくり（要素・手段）

「共感」する「計画の目的」

人口減少社会の中で持続可能な都市経営を実現し、
将来世代に過度な負担を先送りしないよう、
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。

「共感」のための「共有」に必要な要素や手段

要素

情報

感情の基となる客観的事実

- 市の現状、見通し
- 国、他の地方自治体の動向

感情

客観的事実を踏まえた想い

- 市の方針
- 市民の意見

手段

能動的手段

情報や感情を自ら取得

- 市の広報媒体
- 市が提供する場の活用

受動的手段

意識せず情報や感情を取得

- 公共空間で発信される情報
- 学校教育／市内大学との連携

赤枠：取り組みによって強化できるもの
青枠：自然に発生するもの

- 本計画の目的を「共感」するためには、お互いの情報や感情を適切に「共有」することが重要。
- 感情は情報に基づき発生するものであると考えられるため、情報そのものの強化と、情報や感情を適切に「共有」する手段の強化が必要。

今年度の取り組み

施設所管課へのヒアリング

情報・感情
能動的・受動的

- 再生計画の対象施設の所管課とヒアリングを実施。
- 「あり方検討」を進めていく上で重視すべきことや配慮すべきことなどを聞き取った。

職員研修

情報・感情
能動的・受動的

- 様々な部署の職員を対象にグループワークを実施。
- エリア単位での施設の再編案を検討し、合意形成の難しさを体験した。

会議資料等の全庁展開

情報・感情
能動的・受動的

- PFI検討会議（庁内横断型会議）の議事要旨や会議資料等について、全庁的に展開。
- 会議自体の存在や協議されている内容について、受動的手段によって庁内で「共有」し、組織全体で取り組みに関心を持てるようになることを期待。
- 庁外への展開可否の検討も含めて、試行段階。

市民意見交換会

情報・感情
能動的・受動的

- 各エリアの住民等（無作為抽出による市民が中心）による意見交換会（ワークショップ）。
- そのエリアに存在する施設や機能を再編していく上で重視すべき視点や配慮すべき事項を把握するとともに、合意形成の難しさを体験した。

市内大学との授業連携 ※

情報・感情
能動的・受動的

- 千葉工業大学との授業連携（実施中）。
- 学生による、機能の再編案の作成と市への提案。
- 行政にはない専門的な視点に基づく再編案を学生に提案してもらうことで、今後の「あり方検討」における各施設の候補案がより豊かになることを期待。
- 成果物に対する市の所感（実現可能性や課題など）を添えて庁舎等の公共空間に掲示することにより、「公共施設等の再生」に関する取り組みの必要性といった「情報」や、学生及び市の「感情」などを、市民が受動的に「共有」できることにも期待。

※【参考】R7年度は、千葉工業大学の学園祭に出店し、「公共施設等の再生」に関する体験をするブースを展開した。

【参考】市民意見交換会について

内容

01 知る	公共施設の今を知る	02 体験する	これからを考える体験
習志野市の公共施設に関する現状や、今後の取り組みの必要性などについて説明。		数人のグループで公共施設の再編を考えるゲーム ※1 を体験した。	

- この意見交換会は、具体的な施設の方針を決めるためのものではない。
- 全員が納得できる答えに近づくために必要なことを話し合い、それぞれが大切にしている考えを共有した。
- 意見交換会の成果は、「あり方検討」において踏まえるべき要素として参考する予定。
- 参加者が話しやすい雰囲気となるよう、ファシリテーター ※2 が全体を進行し、職員は参加していない。

参加者

1. 無作為抽出した市民のうち参加希望者
2. 市内大学の学生等
3. その他参加希望のあった市民（11/7(土)A.M.のみ）

日時・会場

対象地区	実施日時		実施会場
谷津駅周辺地区	11/1(日)	10:00～12:00	谷津コミュニティセンター
京成津田沼駅周辺地区	11/3(火・祝)	14:00～16:00	市役所庁舎 3階 大会議室
京成大久保駅周辺地区	11/1(日)	14:00～16:00	プラッツ習志野
実籾駅周辺地区	11/7(土)	14:00～16:00	実花公民館
新習志野駅周辺地区	11/3(火・祝)	10:00～12:00	新習志野公民館
（全エリア対象）	11/7(土)	10:00～12:00	市役所庁舎 3階 大会議室

※1 NPO「いわてNPO-NETサポート」が開発したWebゲーム「DECIDE 2045」（公共施設マネジメントゲーム）
※2 習志野市公有資産活用まちづくりアドバイザー 菊池 広人（きくち ひろと）氏

【参考】大学祭への出店の様子（R7年度）

（R7年度）大学祭への出店

情報・感情
能動的・受動的

- テーマ「公共施設から習志野の未来を考えよう」
- 再生計画で掲げている「子どもや若者の意見を取り入れる仕組み」の1つとして実施。
- 学生が考えた「習志野市の未来について考える」ための仕掛けや提案などを学園祭の場を借りてワークショップ形式で来場者に体験してもらった。
- その他、資産管理課で文部科学省のHP「新たな学校づくりのアイデア集」からいくつか事例を展示し、これからの施設のあり方を考えてもらうブースを設けた。

ワークショップの様子



10年後の「まちの推し」を考えた



市長になってまちづくりを考えるゲーム体験

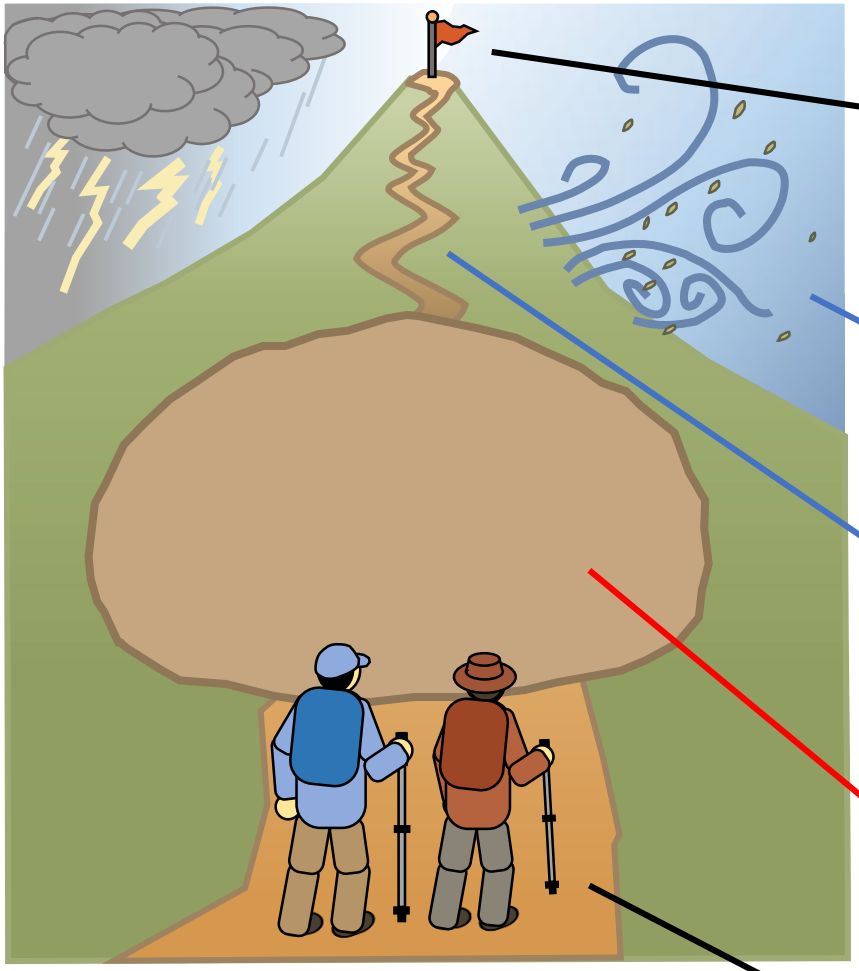


何を減らすことで逆に増える豊かさについて考えた



令和7年11月23日（日）
千葉工業大学 津田沼キャンパスにて開催

再生計画の概念図



山の頂上

計画の目的

人口減少社会の中で持続可能な都市経営を実現し、
将来世代に過度な負担を先送りしないよう、
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。

登山中の急な風雨

解決策：実行性の確保

- 「共有」・「共感」の環境づくり
- 庁内各組織の責任の明確化

登山ルート

解決策：事業実施の優先順位・方法の見直し

- 「あり方検討」のルール化
- 長寿命化可否の判断基準の見直し など

ふもとの障害物

課題

- 老朽化した施設の割合が高い
- 事業実施による将来世代の負担増
- 事業費の増加
- 事業実施のための財源の減少

登山者

市と市民が協力して取り組みを進める必要がある。

- 取り組みの概念を同じ絵で「共有」することは「共感」の重要な要素にもなる。
- 庁内外に向けて、既に随時この絵を用いて発信を行っている。

今後の展望

「あり方検討」

- 市民意見交換会及び大学での授業連携で得た成果を「あり方検討」の候補案に反映。
- 各施設の方向性の候補案について、令和9年度中に作成し、庁内及び市民の

「共有」・「共感」の環境づくり

- 「公共施設等の再生」の取り組みに関して、実施済・実施中・実施予定に関わらず、定期的に庁内外に広く周知する仕組みを検討する。
- 市民意見交換会の参加者に実施したアンケート結果を分析し、市民が「公共施設等の再生」の取り組みを「自分事化する」・「興味を持つ」ための取り組みを検討し、令和9年度に確実に1つ以上の取り組みを実施する。

庁内の各組織の責任の明確化

- 職員の異動が発生してもある程度の質を担保できる標準的な運営方法の検討。（例.標準的な業務フローの作成）