

習志野市における公共ストック空間の発生要因と活用における課題

日大生産工（院）
日大生産工・職員（非常勤嘱託）
日大生産工

○萩原 裕晃
阿部 紀子
広田 直行

1. はじめに

1.1. 研究の背景と目的

近年の我が国では、少子高齢化が着実に進む中、人口減少に伴う社会構造の変化や市町村合併など施設を取り巻く環境の変化により、多くの空き空間を生み出している（以下「公共ストック空間」とする）。財政状況の厳しい現代において、有効活用されていない公共ストック空間の再活用は重要な課題だといえる。

そこで本研究では、急速に高齢化が進むことが予想されている千葉県を対象に、公共ストック空間の総量を把握し、公共ストック空間の発生要因を明らかにする。また、公共ストック空間の再活用事例の実態を把握し、再活用の傾向を分析することで、公共ストック空間の再活用における課題を明らかにすることを目的とする。

本論文では、千葉県の中でも昭和 30 年から 40 年にかけて東京のベッドタウンとして人口が急増し、それに伴い公共施設整備が同時期に活発に行われた為、現在、多くの公共施設で建て替えの時期がやってきている習志野市について報告する。

1.3. 研究の方法

まず、習志野市耐震改修促進計画^{注1)}から市内の公共施設担当課別リストを作成し、市内の公共施設の総量を把握する。

次に、習志野市役所企画政策部経営改革推進室に対するヒアリング調査、および小学校・中学校への現地調査、既往研究^{注2)}資料から事例を抽出する。これらのデータを基に、市内の公共ストック空間の総量を把握し、公共ストック空間の発生要因を明らかにする。

さらに、公共ストック空間の活用実態を把握し、再活用の傾向を分析することで、公共ストック空間の活用における課題を明らかにする。

本論文では、現地調査協力の得られた小学校全 16 事例中 10 事例。中学校全 7 事例中 4 事例を対象に分析を行う。

2. ヒアリング・現地調査にみる公共ストック空間の発生状況と発生要因

2.1. 公共ストック空間の発生状況

ヒアリング・現地調査より、習志野市において、26 事例の公共ストック空間を抽出する。

表 1 全体ストック発生状況

施設名	構造・規模等			完成年(西暦)	用途	廃止年	廃止理由	備考
	構造	延べ面積(m ²)	階数					
旧国民宿舎	RC	1,985	3F	1973	ホテル・旅館等	2003	客数の低迷、累積赤字、施設の老朽化と建替え費用の捻出が困難など	
谷津職員住宅	不明	不明	不明	不明	不明	不明	不明	解体
旧本大久保教職員住宅	RC	1,004	3F	1976	賃貸共同住宅等	2006	施設の老朽化と入居者の減少及び行財政改革の取り組みの一環	
旧習志野高校北校舎	RC	1,023	5F	1975	その他	1975	東習志野の現在の校舎に移転のため廃止	解体予定
東習志野青年館	木造	67.23	2F	1970	青少年の健全育成の場	1994	青少年団体の利用の減少・利用実態の変化(青少年の健全育成の場から地域の集会施設へ)	
新栄青年館	木造	116.64	2F	1982		1995		
鷺沼青年館	木造	95.58	1F	1969		1999		
谷津南青年館	木造	171.9	2F	1974		2004		
屋敷青年館	木造	96	1F	1972		1995		
谷津青年館	木造	118.69	1F	1973		1996		
若松青年館	不明	74.54	不明	不明		不明		解体

The generating factor and practical use subject of public stock space in Narashino
Hiroaki HAGIWARA, Noriko ABE, and Naoyuki HIROTA

表2 部分ストックの発生状況

施設名	構造・規模等			完成年(西暦)	廃止理由
	構造	余裕教室数	階数		
秋津小学校	RC	17部屋	1F・2F・3F・4F	1980	少子化による児童数の減少
東習志野小学校	RC	9部屋	1F・2F・3F	1974	
袖ヶ浦東小学校	RC	13部屋	1F・2F・3F・4F	1971	
袖ヶ浦西小学校	RC	15部屋	1F・2F・3F・4F	不明	
香澄小学校	RC	4部屋	1F	1980	
津田沼小学校	RC	8部屋	2F・3F	1956	
藤崎小学校	RC	1部屋	1F	1974	
鷺沼小学校	RC	1部屋	3F	1971	
谷津南小学校	RC	8部屋	1F・3F・4F	1986	
向山小学校	RC	8部屋	3F・4F	1976	
第1中学校	RC	7部屋	3F・4F	1972	
第2中学校	RC	3部屋	1F・3F・4F	1971	
第3中学校	RC	12部屋	2F・3F・4F	1977	
第5中学校	RC	9部屋	2F・3F・4F	1990	
南消防署	RC	一部	3F・4F	1981	不明

さらに、公共ストック空間には廃館・廃校のように建物全体がストックになっている事例（以下「全体ストック」とする）と、空き教室のように建物の一部分がストックになっている事例（以下「部分ストック」とする）が存在する。小中学校の部分ストックは、調査協力の得られた14事例を対象に分析を行う。

2.1.1. 全体ストックの発生状況と要因

全体ストックの発生状況を表1に示す。全体ストック・部分ストック合わせて、全26事例のうち全体ストックは11事例である。そのうち青年館が7事例と最も多く、次に職員住宅が2事例、旧国民宿舎が1事例となっている。

全体ストックの発生要因としては、入居者・宿泊者など施設の利用者の減少が大きな要因であると考ええる。さらに、発生している事例すべての築年数が30年以上経過しているため、施設の老朽化も全体ストックの発生要因の1つであると考ええる。

2.1.2. 部分ストックの発生状況と要因

部分ストックの発生状況を表2に示す。全体ストック・部分ストック合わせて、全26事例のうち、現地調査協力の得られた14事例と南消防署1事例を合わせた15事例である。

本論文では、現在学校教育の一環として利用している部屋であっても元は普通教室であった部屋は部分ストックに含めるものとする。

小・中学校の空き教室の場所は、学校の各階にばらばらに存在する。そのため、活用する際に防犯等の安全面に問題が生じ、活用する際の阻害要因になると考える。

部分ストックの発生要因としては、児童数の減少が大きな要因である。部分ストックも全体ストックと同様、部分ストック15事例中12事例の築年数が30年以上経過しているため、施設の老朽化は公共ストック空間の再活用における大きな課題の1つである。

表3 全体ストックの活用実態

旧施設名	新施設名	新用途	管理運営		新用途決定理由	再活用理由
			再活用前	再活用後		
旧国民宿舎	ローズマリーしおさい	ホテル	市	民間	不明	不明
鷺沼青年館	鷺沼会館	集会施設	青少年課	町会	町会からの要望	場所が適当・規模が適当
東習志野青年館	東習志野集会所	集会施設				
谷津南青年館	谷津南ふれあい館	集会施設				
新栄青年館	新栄実習会館	集会施設		施設課(学校)	需要が見込めた	場所性(学校管理化)
谷津青年館	第1中学校	学校施設				
屋敷青年館	老人憩いの家	福祉作業所		福祉団体	ニーズ	経済性・場所性(近場にそういう施設がない)

表 4 部分ストックの活用実態

施設名	旧室名	新室名	再活用開始年	管理・運営		新用途決定理由	再活用理由	利用方法
				再活用前	再活用後			
秋津小学校	普通教室・会議室・作業準備室・保健室	秋津コミュニティ	1995	施設課	(ハード)施設課、(窓口)まちづくり推進課	地域住民からの要望・市のまちづくり方針による(コミュニティづくりを推進)	場所性(要望の出た地域と空き教室のある学校が一致)	学校に申請
東習志野小学校	家庭科室・教材室・普通教室	コミュニティルーム	1995		社会教育課			社会教育課の管理
袖ヶ浦東小学校	普通教室	コミュニティルーム	2002		(ハード)施設課、(窓口)まちづくり推進課			学校に申請
袖ヶ浦西小学校	普通教室	青少年課使用施設	不明	不明	青少年課			青少年課の管理
香澄小学校	普通教室	社福香澄(地域活動室)	不明	不明	団体			団体が年間利用
南消防署	不明	総合型地域スポーツクラブの事務室	不明	不明	不明	不明	不明	不明

2. 2. 公共ストック空間の発生要因

公共ストック空間の発生要因は2つ挙げられる。1つ目は、人口減少や価値観の変化など時代の変化とともに市民のニーズは多様化し、利用者が減少したことである。2つ目は、昭和30年から40年に建設された施設が多く存在する習志野市において、施設の老朽化が公共ストック空間の発生要因となる。

3. 公共ストック空間の活用実態と傾向

3. 1. 全体ストックの活用実態

全体ストックの活用実態を表3に示す。全体ストックの活用は、全11事例中7事例で行われている。旧国民宿舎は運営が民間に代わり、ホテルとして活用している。残りの6事例はすべて青年館からの転用であり、その内4事例は地域の集会施設に活用している。その他に谷津青年館は学校施設に転用され、屋敷青年館は福祉作業所に転用されている。

3. 1. 全体ストックの活用の傾向

全体ストックの活用の傾向として習志野市においては、200㎡以下の小規模な青年館の転用のみしか行われていない。青年館の再生において、立地条件と地域のニーズ・規模が関係していることがわかる。

職員住宅のような1000㎡以上の建物の転用は行われておらず解体、もしくは建物だけが残っている状態にある。

全体ストックの活用における課題としては、現在建物だけが残っている状態にある事例が再活用できる事例なのか、耐震性や規模・敷地の大きさなどのハード面と、立地条件や地域のニーズ・コスト面も含めたソフト面の検討を行うことが重要である。

3. 3. 部分ストックの活用実態

部分ストックの再活用実態を表4に示す。部分ストックの再活用は、全15事例中6事例で行われている。小学校の空き教室を活用している事例は5事例あり、そのうち3事例は社会教育課や青少年課に貸出し、地域の活動拠点施設に利用している。残りの2事例は地域に開放し、コミュニティルームに利用している。その他に、南消防署の3F・4Fの一部を地域スポーツクラブの事務室に利用している事例もみられる。

3. 4. 部分ストックの活用の傾向

部分ストックの活用の傾向としては2つのタイプに別れる。1つ目のタイプは、複数棟の校舎に分散している場合である。このタイプに該当する事例は、図1の袖ヶ浦東小学校・袖ヶ浦西小学校・東習志野小学校の3事例である。これらの事例は、開放している部屋に訪れる利用者と子供たちの動線がぶつからないように配慮されており、防犯等の安全面・管理面の問題が生じにくい事例であると考えられる。

2つ目のタイプは、2階に事務室や職員室など学校運営を管理する部屋があることで、内部のゾーニングを見直しやすく、1階を地域に開放

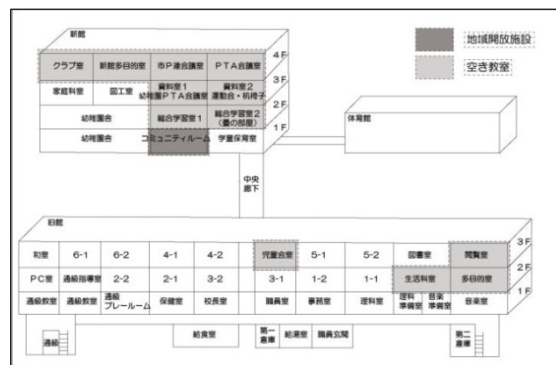


図 1 袖ヶ浦東小学校配置図

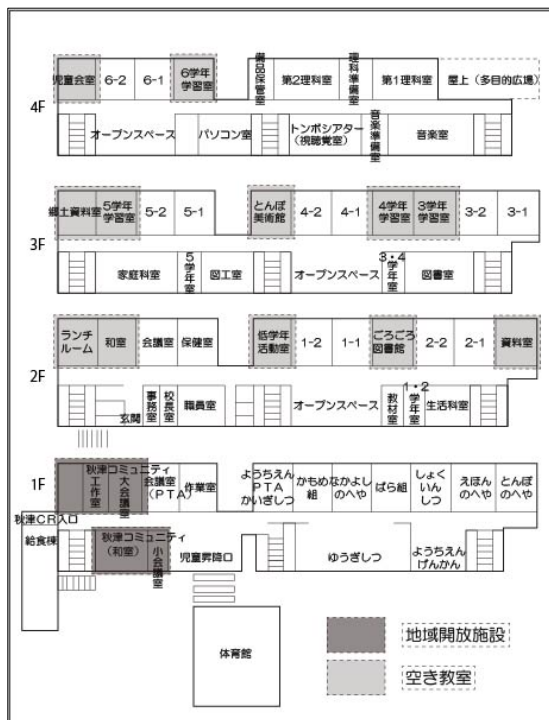


図2 秋津小学校配置図

例は、図2の秋津小学校と香澄小学校の2事例である。

これらより、部分ストックの再活用における課題としては、内部のゾーニングをやり直すことが重要であると考える。

4. 公共ストック空間の再活用における課題

公共ストック空間の再活用における課題としては、全体ストック・部分ストックともに、現存する公共ストック空間が再生する価値のある事例なのか、耐震性や規模・敷地の大きさなどのハード面と立地条件や地域のニーズ・コスト面も含めたソフト面の検討を行うことである。

さらに、図3より、習志野市内の公共施設68%は築30年以上経過し、建て替えの時期を迎えている。そのため、公共ストック空間の再生に投じる財源がないことも大きな障害となっており、建設改修費等に関するマネジメントの必要性も大きい。

5. まとめ

公共ストック空間の発生要因と公共ストック空間の再活用における課題を以下に示す。

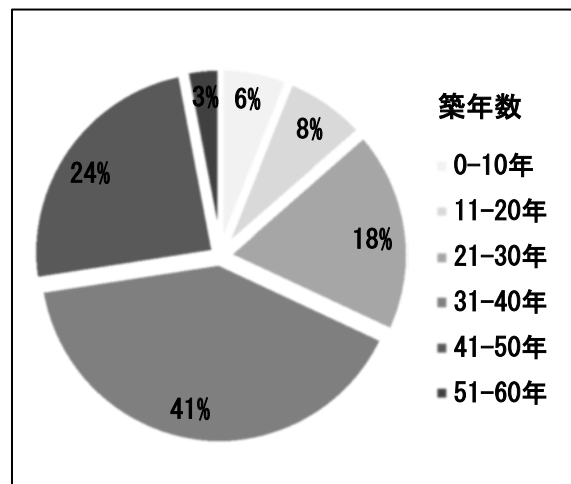


図3 習志野市公共施設築年数割合

・公共ストック空間の発生要因は、人口減少や価値観の変化など時代の変化と共に、市民のニーズが多様化したことによる利用者の減少と施設の老朽化である。

・公共ストック空間の再活用における課題は、現存する公共ストック空間が再生する価値のある事例なのか、耐震性や規模・敷地の大きさなどのハード面と、立地条件や地域のニーズ・コスト面も含めたソフト面の検討を行うことである。

・部分ストックの再活用における課題として、小・中学校の内部のゾーニングを見直すことが重要である。

【注】

- 1) 習志野市,習志野市耐震改修促進計画, 平成20年4月 策定 平成22年4月 変更
- 2) 加賀谷志保, 公共ストック空間の活用実態にみる空間資源の循環要件, 2007年2月, 資料

【参考文献】

- 1) 加藤尚裕, 韓国自治センターと千葉県青年館の転用事例にみる整備実態の比較, 2010年2月
- 2) 習志野市 経営改革推進室, 公共施設マネジメント白書-施設を通じた行政サービスの現状と分析-, 2009年3月