



公共施設の再編と 施設マネジメント のあるべき姿、今 後の展望について

2021年4月17日

前橋工科大学工学部建築学科 准教授 堤洋樹

公共施設マネジメントとは？

本当に公共施設が整備さえされれば、生活は豊かになるのか？

(公共)施設 = (公共)サービス拠点

公共施設は公共サービスを提供する拠点であり
単に施設（ハコ）を提供することが目的ではない



公共サービスから公共施設を考える

→求められているのは「施設」ではなく「サービス」の改善

(例) 卓球を楽しむためには体育館が必要？



引用：卓球 + Bar (中目卓球ラウンジ 中目黒本室)
<https://www.instagram.com/p/CCnpP9MJ1uO/>

(例)体育館←卓球をする場所だと認識されている
でも体育館でないと卓球はできないのか？

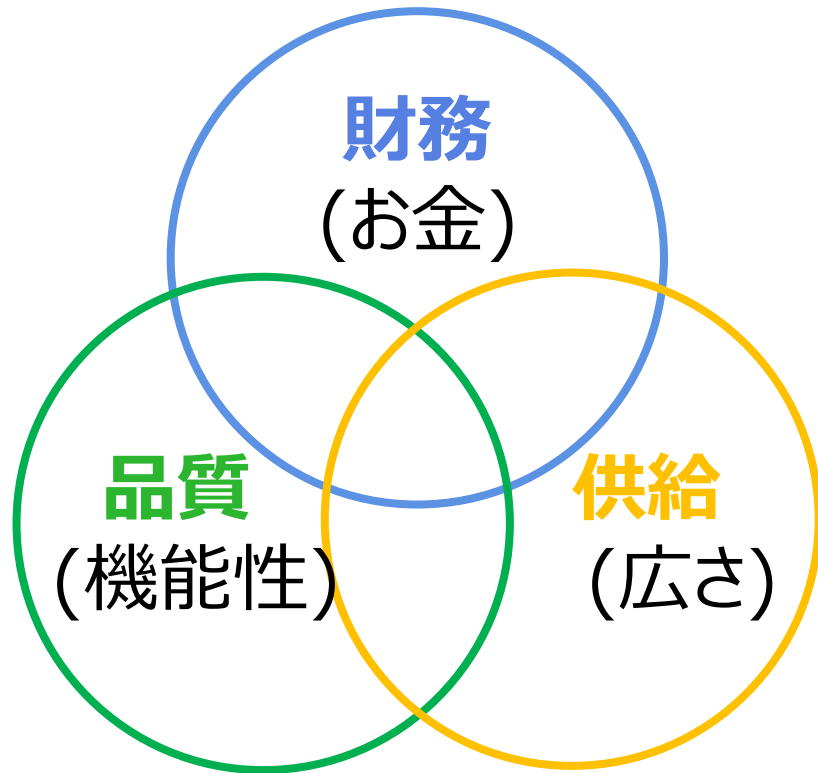


卓球を楽しむのには広い空間が必要なのか？
純粹にスポーツを楽しむために卓球をしている人だけなのか？



近くにある空間が有効活用できないか？
想像していなかった組み合わせが面白いのではないか？
仲間と楽しむことが目的ならどこでも良い

施設マネジメントの基本



例えば住宅が欲しいと思ったとき…普通は

- ・ 広い家が欲しい！ (供給)
- ・ 設備は最先端！ (品質)
- ・ でもお金が足りない！ (財務)

※全ての希望を叶えられる住宅は建てられない



**財務・品質・供給のバランスを考慮し
最適な施設を整備・運用を目指して
「工夫する」ことが施設マネジメントの基本**

※現状を認識することが検討の第一歩

使いやすい施設整備は工夫次第



TUTAYA BOOKSTORE + PRONTO
アケル前橋店

**(例)図書館←教育上必ず必要だが
すでに民間施設でも図書館の役割を担っていないか？**



**2013年改修の武雄図書館（書店＋カフェ併設）
から従来の図書館のイメージは大きく変化した
※従来の図書館よりも使いやすく使いたい施設に**



**今では書店でも図書館同様に書籍を購入しなくても
カフェで書籍を読むことが一般的に
※実は再販制度があるからこそ可能な仕組み**

公共施設ではない図書館 (小布施町)

- 図書館が「読書」を行う場所であるなら、公共施設でなくても良いはず

※様々な店舗や住宅などで「読書」できた方が、「読書」という体験が増えるだろう

※コミュニティの形成という面から見ると、一般的な公共の図書館ではできない体験を創出する可能性が高い

引用 : <http://machitoshoterrasow.com/pg1374.html>

小布施
信州おぶせ
まちじゅう図書館

信州有数の観光地であり、りんご・ぶどう・桃などの果物の生産がさかんな小布施町。
そんな、長野県で一番小さな町で始まった「まちじゅう図書館」は、お店や一般のお宅のちょっとしたスペースに、仕事に關係する本やオーナーの趣味の本などを置き、訪れる人と本を介して交流を図ろうとするものです。
あの酒屋さんや食堂も、このカフェや銀行も、一軒一軒が図書館で、一人ひとりが館長です。
本をめぐり、人との出会いを楽しみまち歩き。どうぞ、こゆっくお楽しみください。

「まちじゅう図書館」に参加しているお店や
お宅の目印は、フラッグです。
地図とフラッグを頼りに、
「まちじゅう図書館」めぐりを
楽しんでください。
「まちじゅう図書館」に参加していただ
いている多くは、営業中の店舗です。
お仕事の方からならないよう、
読書や会話を
楽しんでください。

交流と創造を楽しむ文化の拠点
小布施町立図書館まちとしょテラス
〒381-0297 長野県上高井郡小布施町小布施 1491-2
TEL:026-247-2747 FAX:026-247-4504
<http://machitoshoterrasow.com>

▲地酒 松葉岸本店
▲クリシユナ
▲校舎 味噌蔵造り
▲住家
▲ハタスリー ロンド
▲かみいちくろみサロ
▲喫茶 ベルジュ
▲ジャズ喫茶 BUD
▲cafe ミクミヤ
▲熊田カフェ 樹
▲オーブンアジアスペース トボス
▲八十三組(小)布施支店
▲小布施温泉 あけびの湯
▲小布施町立図書館

図書館ですらない図書館(八戸ブックセンター)



- 図書館機能を本屋に組み込むことで、利用者は「購入」という図書館ではできない体験、自治体は収入を得ることが可能に
→改めて公共施設の位置づけを考えるきっかけになるだろう

公共施設の整備を行う前に…

公共施設は地域全体のものであり特定のグループのためのものではない

※例えば「若者」「高齢者」といったグループで占有する施設が多すぎないか



公共施設の整備・改修の前に「使い方」を変える

※魅力ある施設にするためには「使い方」を変える必要がある
＝「使い方」を変えるだけなら施設の整備・改修は必要ないかも



本当に必要な機能・施設であればお金を出しても使いたいのはず
占有なら有料・民間で、共有なら無料・公共という住み分けは？

施設の長寿命化≠予算削減（誤解が多い）

施設の長寿命化は予算削減のための「打ち出の小槌」ではない

- ・ 不必要な部分まで予防保全を徹底すると費用増大を招く

施設は補修や改修（＝費用）を繰り返せばいつまでも使うことができる

- ・ 近年になるほど施設の平均寿命は延びている
- ・ 法定耐用年数は施設が実際に使用できる年数とは無関係



「この施設は何年使えるか」ではなく「この施設を何年使うか」

※長期的に見れば費用は変わらないからこそ、使い方・期間を考える必要あり

施設整備は単独ではなく協働で考えるべき

**施設単独で不足する機能・空間を確保するよりも
周辺施設の連携により補完・共有を目指す方が現実的**



民間企業との連携（官民連携）や住民協働といった動きが不可欠
※どうすれば本質的な官民連携・住民協働が実現するのか（庁内は大丈夫か）



まずは情報の共有と検討←これも一つの官民連携・住民協働

これからは単独（点）ではなく協働（面）で考える

※複数の施設・関係者が共に課題を把握し解決案を考える

公共施設整備の手順



- 検討単位は「自治体→施設→地域」と整備段階によって視点の対象範囲を変えることで、客観的な視点から整備計画を策定することが可能になる

→まずは情報分析、次に庁内で解決できることから検討

[安曇野市] 庁舎事例1 施設概要

敷地面積：17,624.47 m²

延床面積：21,247.02 m²

契約額：5,215,665,000円

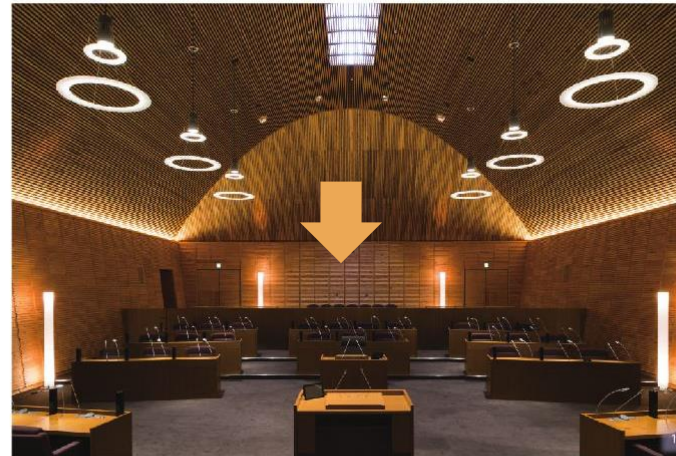
工期：H25年2月～H26年12月

設計者：内藤・小川原・尾日向設計
計共同企業体

施工者：前田・岡谷特定建設工
事共同企業体

※5町村の合併を機に9カ所に分散していた市庁舎の機能を集約

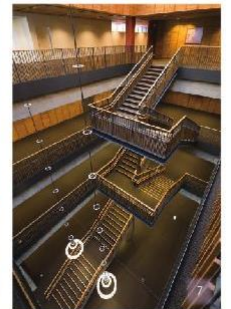
※防災拠点としても機能するよう
柱頭免震構造が採用



Wooden Architecture Works, Maeda Corp.

発注者：長野県安曇野市
所在地：長野県安曇野市
設計・監理：内藤・小川原・尾日向設計共同企業体
施工：前田・岡谷特定建設工事共同企業体
階数：地上4階/地下1階
敷地面積：17,532.76㎡
延床面積：21,470.44㎡
工期：2013.2.26～2015.1.15

内外装に木材をふんだんに用い、温かく親しみやすい市庁舎を目指して設計されました。外装材には安曇野市保樹林から伐採製材したヒノキの間伐材、内装材には長野県産のカラマツ材が採用されています。



1. 3階議場内観（壁はカラマツ材の下見板）
2. 東エントランス（外壁はヒノキ材）
3. 東側立窗
4. 3階共用廊下
（共用部の天井はカラマツ材の小幅板）
5. 西側出入口
6. 西側吹き抜けと階段
7. 東側吹き抜けと階段

Wooden Architecture Works, Maeda Corp.

引用：<https://kidetatetemiyou.com/assets/img/projects/04.pdf>

[安曇野市] 庁舎建設の要点

- ・ 機能を「事務所」に限定することで、整備費用の大幅な削減(6割程度の費用)を実現

→機能を絞り、不足する機能は地域で解決

※新設の場合、複合化・多機能化が求められる場合が多いが、**最大規模の公共施設だからこそ周辺地域(まち)との連携が重要では？**

市民の皆さんに愛され、親しまれる庁舎

●開庁記念イベント

昨年、募集した市民参加の「新本庁舎建設記念イベント」のアイデアに記念植樹など18件の提案をいただきました。皆さんからの提案を参考にイベントを開催しますので気軽にご参加ください。

●ワンストップサービス

市民サービスに関する窓口を1階に集約し、ほとんどの用事が1階で済みます。

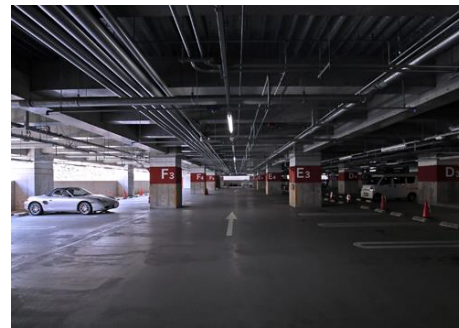
●開放スペース

4階の会議室は、市民活動の場として閉庁日に市民の皆さんに開放します。また、北アルプスが望める眺望スペースは、観光客をはじめ市内外の多くの皆さんが利用できるようにします。



1階フロア窓口付近のイメージ

引用：<https://www.city.azumino.nagano.jp/uploaded/attachment/6445.pdf>

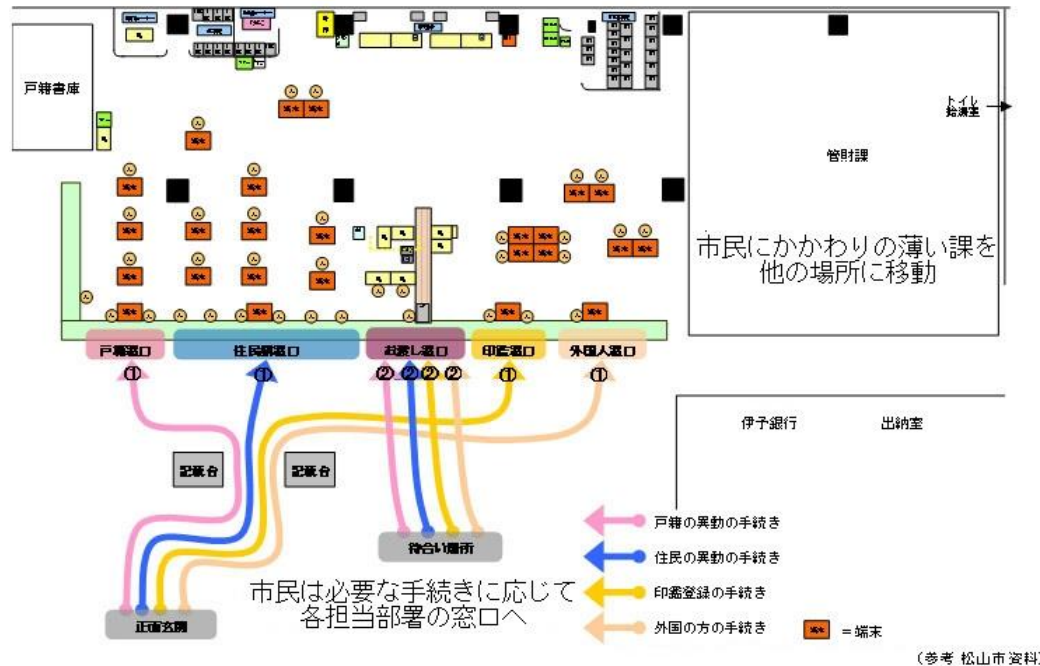


災害発生時の司令塔として大地震にも対応できるように、現在考えられる最善の構造方式の免震構造を採用。柱の上に免震装置を設置する柱頭免震とすることで、108台の地下駐車場を確保するとともに、免震装置のメンテナンスが容易に。

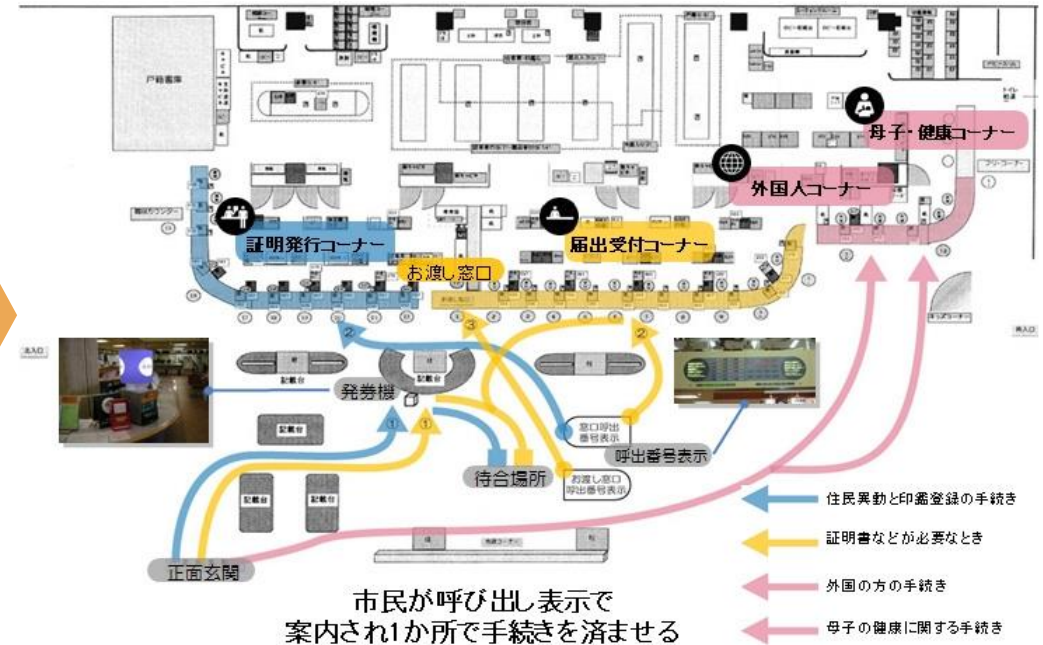
引用：<http://www.janis.or.jp/users/obin/works/2015sityousya/index.html>

[松山市] 庁舎事例2 総合窓口の整備

呼び出し表示で案内された来庁者が1カ所で手続きを済ませることができる
→来庁者本位の動線をデザインするためには、実態把握と分析が必要



(参考 松山市資料)



(参考 松山市資料)

引用（一部修正）：<https://xtech.nikkei.com/it/article/COLUMN/20081222/321876/>

[松山市] 庁舎整備の前にできること

- ・ 専用サイトで窓口の待ち状況を公開
- ・ 窓口の優先予約
- ・ 専用サイトで申請書の事前作成
- ・ 民間広告放映

※箕面市の取り組み(右図)

これまで種類ごとに分かれていた印鑑証明、住民票、戸籍謄抄本及び市・府民税関係証明の交付申請書をひとつに

引用 : https://blog.goo.ne.jp/minoh_rookies/e/e322c427581ef1a8005414469f017d31

[高浜市] 庁舎事例3 リース方式の導入

整備の目的

- 整備コストや将来の維持管理コストの低減を図るとともに、行政を取り巻く環境変化への対応や施設の有効活用を実現するために、**保有形態の見直しによる賃借やリース等も視野に入れた事業者のノウハウを最大限活用**する新たな事業方式を採用。
 - 新たな地域活動拠点の形成を図るとともに、市庁舎機能整備に関連する**財政負担を可能な限り節減かつ財政支出の平準化を図る。**
- その財源を老朽化の進行著しい高浜小学校の建替え整備に振り向ける。

事業分類	庁舎	事業名	高浜市市庁舎		
■施設写真（大和リースのウェブサイトから引用）			■事業概要		
			高浜市では、1977年に旧耐震基準により建設された市役所庁舎の耐震性能不足と老朽化対策を検討。改修内容とコスト試算したところ、現用地での建て替えの場合で約25億円、耐震補強などの改修を行う場合でも約14億円かかることが分かった。市の財政への負担が大きいことから、20年間のトータルコストの上限を設定し、定期借家権などで支払いを平準化する提案を求めた。		
■事業データ		■自治体データ			
募集形式	公開プロポーザル	人口(人)	48,579	人口密度（人/km2）	3705.5
事業方式	定期借家	面積(km2)	13.1	将来負担比率(%)	－
事業形態	リース	基準財政収入額	140.6	維持補修費(千円/人)	4.0
実施年(年)	2016	財政力指数	1.03	扶助費(千円/人)	76.7
地方名	中部	地方税（千円/人）	189.5	備考	※20年間リース （解体費込み）
都道府県名	愛知県	普通建設事業費(千円/人)	73.9		
金額(百万円)	3,320	うち補助事業費(千円/人)	24.5		
事業代表	大和リース	うち単独事業費(千円/人)	49.2		
		全施設量(m2/人)	2.3		

[高浜市] リース方式による効果

経緯と効果

同市の旧庁舎は1977年に建設されていることから、耐震性に問題があった。

→事業者を選定された大和リースグループは、期間20年の定期借地権者となり、建物を建設・所有することに。

※市は本庁舎として賃借し、毎年約1億5,000万円を支払う。

→このスキームにより高浜市には、支出の削減と平準化というメリットが生まれた。本庁舎は2017年1月から供用開始。

高浜市本庁舎整備事業

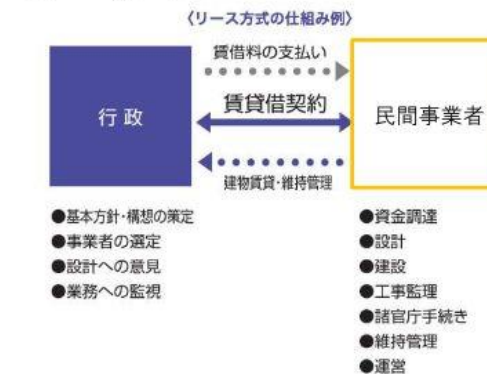
実施主体 愛知県高浜市
人口 約4.4万人

事業概要

- 施設名称 高浜市役所
- 事業手法 定期借家方式
- 事業期間 20年



○リース方式とは



〔高浜市HP、大和リース講演資料より国土交通省作成〕

事業の特徴

- 財政難の中で本庁舎の老朽化、耐震性能不足、災害時の市民の安全に関わる課題を「**庁舎を借りる(リース方式)**」で解決。
- 民間からの提案により、**庁舎の必要スペースも半分程度に減少**でき、事業費の削減が可能となった。
- 庁舎管理は民間事業者が実施するため、行政の負荷が軽減され、その分、住民サービスに注力。

引用：<https://www.mlit.go.jp/common/001265905.pdf>

[今後の取り組み] 広瀬団地再生プロジェクト(LIFORT)



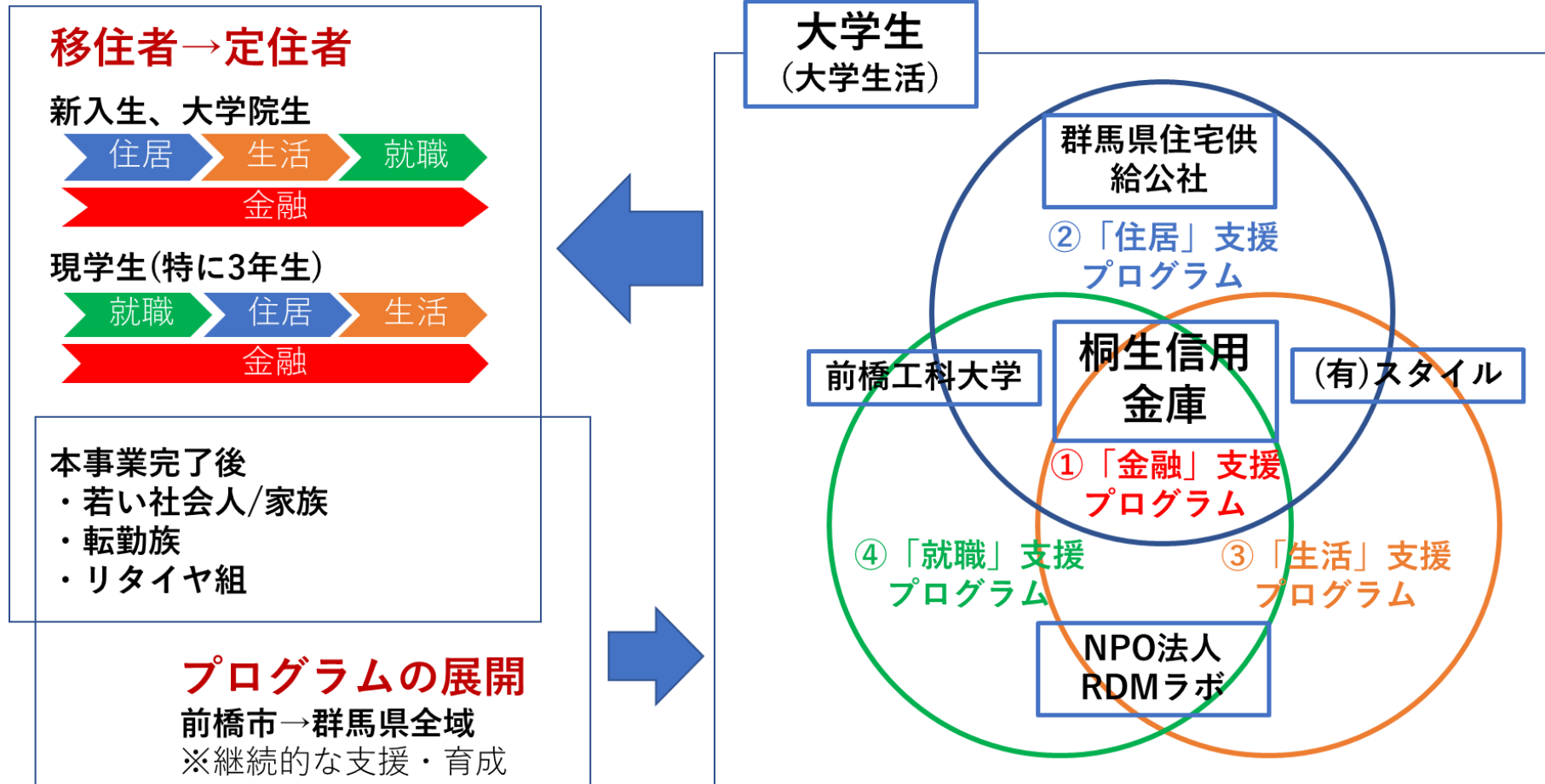
前橋工科大学の学生が中心となり、大学生の「金融」「住居」「生活」「就職」面から支援を行うライフサポートプログラム（以後「LIFORT」）を構築



LIFORTの対象者である大学生自らが移住者支援と団地再生の支援、さらに大学卒業後に群馬県内で就職・起業し定住者となる仕組みを社会実装する。

学生支援×定住促進×団地再生×多世代協働⇒地域活性化

LIFORTの概念図と連携体制



これまでの準備活動1 (2019年度～)



〇目的

- ・前橋市から群馬地域全体へと継続的な支援により展開する
- ・居住者から定住者へ
- ・住居、就職、生活の面から様々な機関と協力しLS(ライフサポート)を提供する
- 私たちは住居、生活の面について考える

〇団地の現状

- ・住宅供給公社が運営している
- ・高齢者が多い
- ・空室率:25%、リフォーム済み:6%
- ・LS体制は充実している
- ・バス停が少ない、自宅から遠い
- ・駅や学校が遠い
- ・周辺環境(店舗など)は整っている
- ・集まる場所がうまく活用されていない

〇住居について

- ・部屋のリフォーム
- ・家具は基本DIY
- コストが抑えられる
- ものづくりが得意な学生なら楽しめる
- DIYの経験値が増す
- ・ルームシェア
- 1人にしては部屋が広い
- 学生の家賃としては高い
- ・団地の高層階を利用
- 高齢者は高層階によるのは大変
- 高層階の空き家率が高い

〇生活について

- ・カーシェア
- 車を利用できるようにする
- ・広瀬団地でのアルバイト
- ・地域交流
- 大学生は同年代・教授との関わりのみ
- その多世代との交流でその地域を魅力を感じる



〇リフォームについて

現状の入居率に開示していると思われるリフォームは、右の表の中から必要に応じて自分で選択し、より住みやすい環境へと変えることができる。

費用を抑えることができる。

		リフォームにかかる総額	一人当たりの月費用	
水回り	お風呂	オールインワンタイプへ変更	220,000円	2,300円
		ユニットバスへ変更	1,000,000円	10,400円
	トイレ	便座のみの交換 (DIY)	10,000円	100円
		便器の交換	150,000円	1,600円
床、壁	壁	壁紙の張替え (業者)	75,000円	800円
		壁紙の張替え (DIY)	33,000円	350円
	床	畳から78-リグへ変更 (業者)	650,000円	6,800円
		畳から78-リグへ変更 (DIY)	100,000円	1,100円

〇買い物班会

- ・現在も行われており、仲間と一緒に買い物を楽しむ
- ・毎週火曜に行われ、見守り活動の一環にもなっている
- これに学生が加わりたくなる工夫を行いシステムを少し変えることでアルバイトにもなり地域交流につながる

〇“新しい”買い物班会

- ・1人300円/回
- ・2時間までとし延長の際は+延長料金を頂く
- ・電話申し込み (キャンセルは1日前まで)
- ・ポイント制を適用する
- 複数回利用してもらえる
- 集会所を利用した月1の交流会を開く(¥200/人)
- 集会所の利用率を高める
- ・店舗など記載されたマップを用いる(右図)
- ・マップ内を健康も兼ねて徒歩で移動する
- 徒歩で移動することでより会話できる

学生が同じものを何個も買っていないか確認したり、食材のバランスが偏っていないかアドバイスするしっかりと話を聞き笑顔で対応する あくまで バイト<交流

〇広い道の活用

- ・現状
- 建物立ち並び、緑もなく暗い雰囲気
- 車が通れなくなっているところもあり催しの際に歩行者天国にすることが可能

芝生を植えることで自分たちの手で良くていて実感を得る
芝生を植える場所は郵便局の前のみ(35,167円/1073㎡)
芝生を植えない場合は催しを行う場として利用
(騒音対策、集会所との連携)
BBQ器具などの資金は寄付型クラウドファンディングで行う
→まず防災BBQを開き住民を集める



〇防災BBQ

- 内容
- 災害時に行える料理や炊飯のレクチャー
- 防災グッズや簡易トイレのレクチャー
- 消防との連携
- 周辺の公共施設やマンホールトイレなどの確認
- 食材は参加者が持ち寄る
- 大学の連携サークルと連携する
- 学生が加わることで、イベントの準備による高齢者を手助けできる
- 人を集めるためのワークショップを行いやすい
- 住民にとって、災害時の防災対策になる



お店を記したマップを作成



多世代交流のきっかけにもなる

現状ではコンクリートでうす暗いようなイメージになってしまっているこの道も、芝生を植えることで緑が増え、明るい印象へと変わる。
また、子供たちに対しても、安全な遊び場を提供することができる。



授業「建築マネジメント」の一環として、グループに分かれ具体的な提案を検討(2020年度も実施)

⇒学長、公社らの前で発表

※本年度からはインターンシップも



これまでの準備活動2 (2020年度)



広瀬団地LSPの取り組み

焼き芋配布会かわら版

12/13 焼き芋配布会開催

12月13日に前橋市広瀬町に位置する広瀬団地のうち、群馬県住宅供給公社所有の4棟の団地内広場において、団地で定期的に行われる清掃活動に併せて、焼き芋配布会を実施した。今後本格的に始動するLSP活動の第一歩目という位置づけで、団地住民を含めた地域の方々が集まり、焼き芋を食べながら直接話す機会を計画したものである。このイベントを通して、普段話すことのない人達と意見交換をしたり、落ち葉で作った焼き芋を食べるといった、現在の広瀬団地において非日常的な経験ができる機会となった。なお、本イベントは感染症対策を徹底した上で実施されている。

1. 団地の落ち葉について

広瀬団地の現状を深く知るために、団地住民の方々を対象とし、団地の公共空間と地域コミュニティの調査を実施する。その中で、団地内広場に落ち葉が堆積している現状を確認することができた。

2. 配布会当日の流れ

焼き芋配布会は清掃活動で集めた落ち葉をコンクリートブロックの間に埋め込み、新聞紙とアルミホイルで包み、焚火で焼く。焚火の周りに座り、焼き芋を食べながら話をする。当日はおよそ30人の地域の方々が集まり、感染症対策を徹底した上で、安全に行われた。

また、配布会で実施したヒアリング結果によると、大半の方が今回のような団地でのイベントに初めて参加していることが分かった。このことから、今後このような機会が、地域住民のつながりを深め、団地の活性化につながることを期待している。

今後の予定

直近の予定として、3月4月頃に住宅供給公社主体で、団地入口花壇の整備ワークショップを検討している。また、4月から前橋工大の学生数名が団地に住み始める予定であるため、それに応じた準備等がスタートしていく。

実施後考察

焼き芋配布会終了後の広瀬は見違えるほどきれいになっており、落ち葉の量は大幅に減った。また、焚火の周りに座ることで、地域住民のつながりが深まったことが窺える。

今後の研究活動の拠点として、
公社から**1室を貸与**



2020年4月から堤研究室卒業生が広瀬団地に入居(定住)

+ NPO法人RDMラボに就職



**12/13広瀬団地の定例清掃に
合わせ焼き芋配布会を開催し住民
への周知+ヒアリング実施**

LIFORTの今後の予定

- **2020年度（12月～）：プロジェクト体制構築**

⇒プレスリリース（12/21）、専用サイトの開設、団体内に拠点(1部屋)＋事務所の開設、定例会議＋勉強会の開催、住民ワークショップの実施（12/13、3月予定）

- **2021年度：施設整備＋受入体制の準備作業**

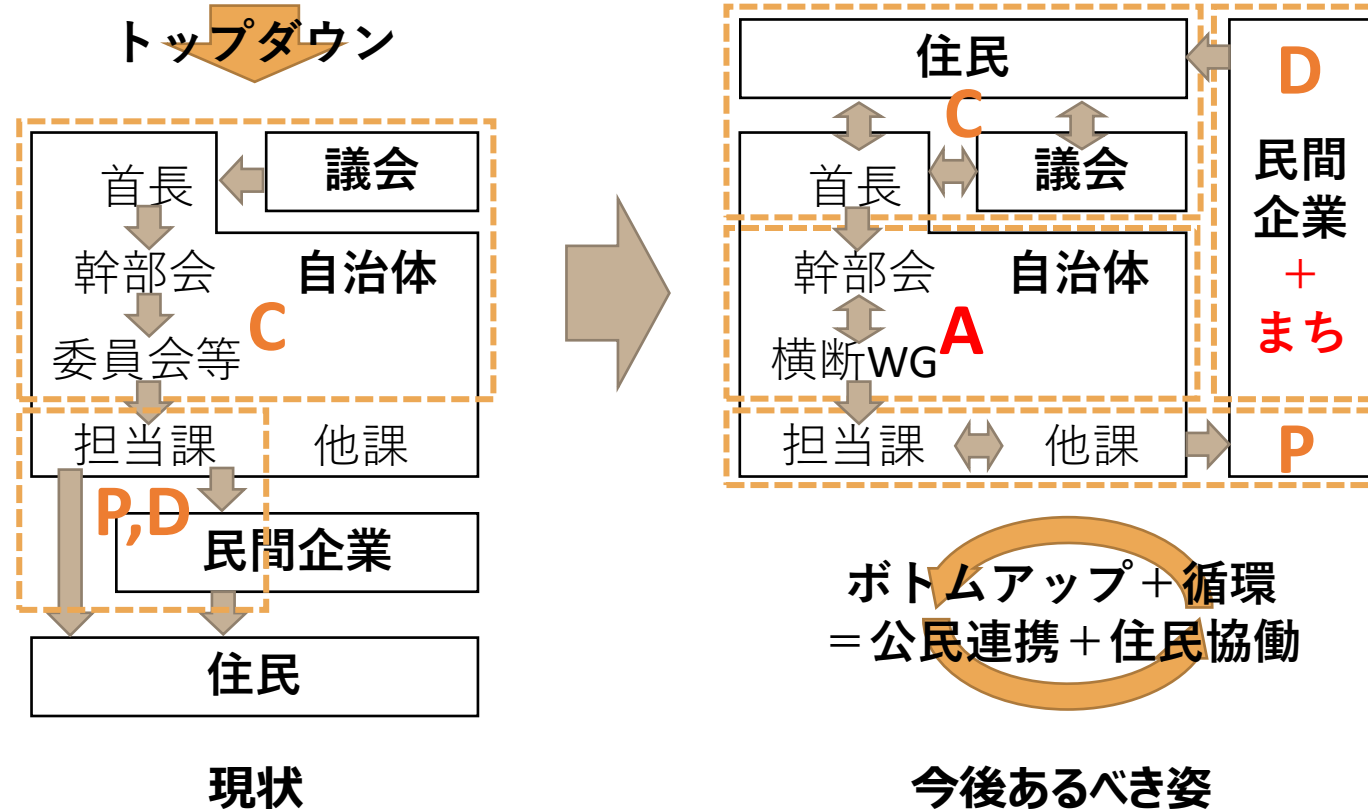
⇒金融・住居・生活・就職支援の試行(インターンシップ実施、**カーシェア**導入など)、授業内学生提案（**シェアキッチン**、就職サイトなど)の実施、周辺地域との連携

- **2022年度：LIFORT運用開始→事業化へ**

⇒新入生（15～20人）の受け入れ、学生主体の運用（収益事業）開始



公共施設マネジメントに求められるのは「循環」と「協働」



- 従来の首長からのトップダウンではPDCAが回らず整備実現が難しかったのでは？
※「C」の担当が多い、「A」の担当がないなど
→整備実現の可能性を高めるためには、全体の体制を**ボトムアップ + 循環型**に変えることで、**公民連携 + 住民協働**を推進させるべき

最後に 公共施設を上手にしまうために



本日の全体像は書籍を参考にしていただければ幸いです

(左) 小松幸夫、池澤龍三、堤洋樹、南学：実践 公共施設マネジメント、学陽書房、2019.10

ISBN 978-4313121249

(右) 堤洋樹編著、小松幸夫、池澤龍三、讃岐亮、寺沢弘樹、恒川淳基：公共施設のしまいかた、学芸出版社、2019.11

ISBN 978-4761527266