

# 庁 議 等 付 議 事 案 調 書

開催日 令和 2年11月13日  
局部名 教育委員会生涯学習部  
中央図書館  
財政局資産経営部

- I 会議名 庁 議 政策会議  
II 付議事案名 花見川図書館・こてはし台公民館の複合化について  
III 付議目的 方針決定 協議 報告 その他 ( )

## 1 決定事項 (協議事項 報告事項)

- ・共に老朽化した、花見川図書館及びこてはし台公民館について、花見川図書館を大規模改修することで2施設を複合化する。

## 2 庁議に付議する理由・背景

- ・令和2年9月に花見川図書館の空調機が故障し、その改修には1億円弱の費用が必要であること。また、空調機以外の設備についても、昭和53年の開館以来（築42年）、大掛かりな改修工事はしておらず、故障リスクを抱えている。
- ・こてはし台公民館についても築40年を経過しており、老朽化が進んでいる。
- ・資産の総合評価では両施設とも「当面継続」としており複合化を視野に検討することとなっていること、また、「図書館ビジョン2040」では施設老朽化への対応として複合化やコンパクト化を図るとしていることから、これを契機に両施設の複合化を図る。
- ・複合化により、公民館の主催講座やサークル活動における図書資料の活用をはじめ、公民館で育成した人材の図書館での活用、施設の相互利用の促進などのメリットが見込まれる。

### 3 方針決定（協議）後の課題・リスク

- ・施設利用者及び周辺住民に丁寧な説明が必要である。
- ・複合化後、跡施設となるこてはし台公民館について利用方法を検討する必要がある。

### 4 関係部局・副市長との調整状況

#### (1) 関係部局との調整状況

令和2年9月、10月、生涯学習部、中央図書館、資産経営部、総務局間で協議を行った。

#### (2) 副市長への報告状況

令和2年10月22日 鈴木副市長に説明済

10月22日 川口副市長に説明済

### 5 第3次実施計画における位置づけ

第3部第2章第1節 生涯学習の推進

第4部第2章第5節 施設の適切な保全

### 6 対外公表の時期・方法

#### (1) 会議資料及び議事録の公表

庁内会議の公表に関する要綱に基づき、会議終了後、1か月以内に千葉市ホームページへ掲載する。

### 7 添付資料

別紙1：花見川図書館・こてはし台公民館の複合化について・・・・・・・・・・3頁

別紙2：こてはし台地区の公共施設配置関係について・・・・・・・・・・7頁

参考1：現状のレイアウト及び変更後のレイアウト・・・・・・・・・・8項

参考2：開発許可制度運用指針の一部改正・・・・・・・・・・11項

## 花見川図書館・こてはし台公民館の複合化について

## 1 決定事項

共に老朽化した、花見川図書館及びこてはし台公民館について、花見川図書館を大規模改修することで2施設を複合化する。

## 2 施設概要

	花見川図書館	こてはし台公民館
構造・階数	RC造・2階建	RC造・平屋建
築年・経過年数	S53・42年	S55・40年
法定耐用年数	50年	50年
延床面積	1,200.05 m <sup>2</sup>	503.00 m <sup>2</sup>
敷地面積	1,655.46 m <sup>2</sup>	1,626.00 m <sup>2</sup>
用途地域	近隣商業地域	市街化調整区域
駐車場台数	17台（うち公用車置場1台）	10台
資産の総合評価	当面継続	当面継続
その他	<u>令和2年9月に空調機が故障。</u> 空調改修には1億円弱必要。	

### 3 改修基本方針

#### 【基本的な考え方】

- ・資産の総合評価では、両施設とも「当面継続」とされており、複合化を視野に検討することとなっていた。
  - ・建替えと大規模改修を比較した際に、大規模改修の方が財政的に有利であること。
  - ・建替えの際には、建物解体から新規整備まで最短でも5年以上かかること。
  - ・大規模改修を実施することにより今後20～30年は施設利用が可能なこと。
- 以上より、**建替えではなく大規模改修により施設整備を図る。**
- ・各施設を複合化することを考慮し、延床面積がより大きい、**現花見川図書館の1階部分を図書館、2階部分を公民館として改修する。**

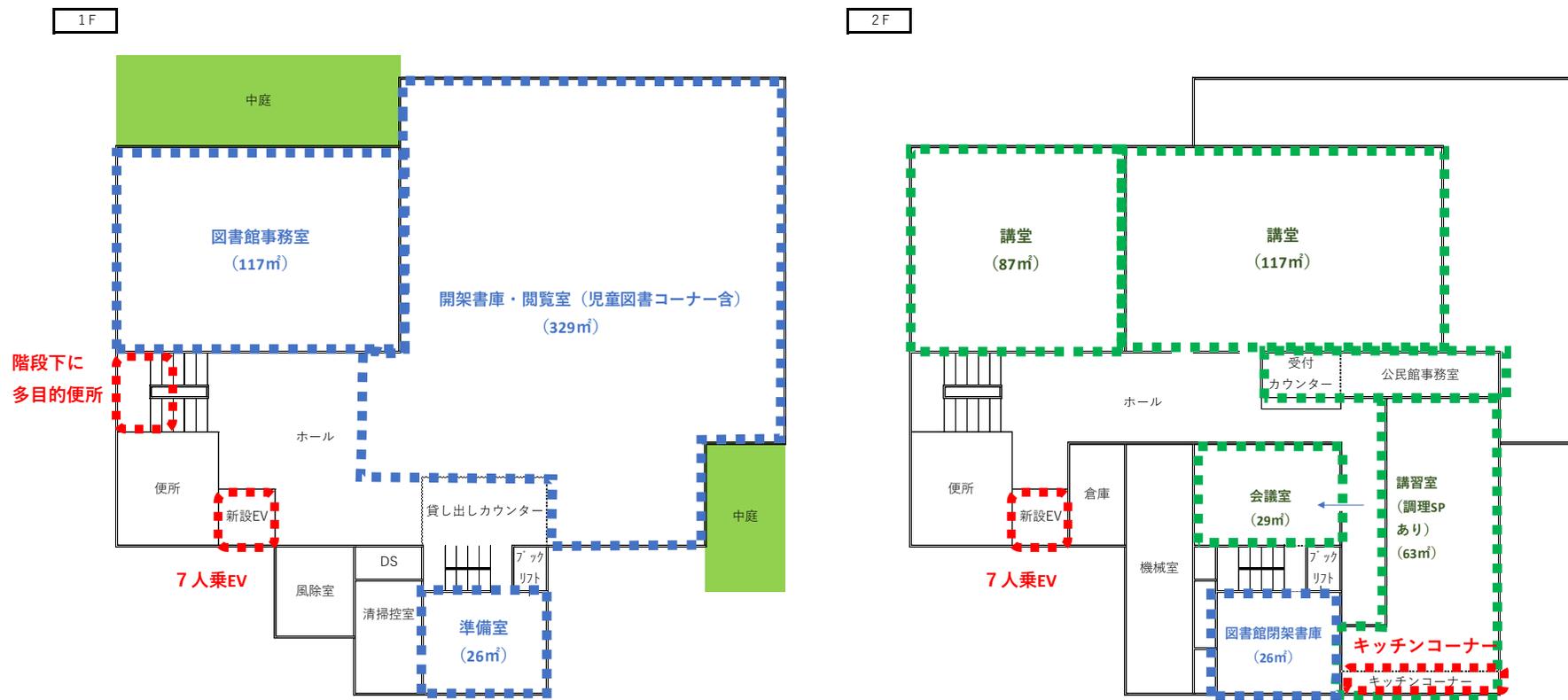
#### (1) 花見川図書館

- ・蔵書数の整理（約10万冊→6万冊）を行い、分館同様の蔵書構成とし、開架図書の閲覧中心とする。
- ・2階読書室等は廃止し、1階に閲覧席を設ける。
- ・大規模改修期間中の図書館機能は、こてはし台公民館工作室で対応する。
- ・来年度については必要最低限のルームエアコンを統廃合予定校からの移設にて対応。
- ・駐車場需要の増加については、駐車区画線の整理により、5～7台程度増やすことで対応する。（既存17台⇒24台）

#### (2) こてはし台公民館

- ・現花見川図書館2階に移転する。
- ・稼働率の低い専用調理室は廃止し、会議室兼用とする（犢橋公民館方式）。
- ・貸出諸室を5室から4室に整理する。

#### 4 想定改修平面図と延床面積



施設名	既存面積	改修後面積	縮減面積
花見川図書館	約 1,200 m <sup>2</sup>	約 710 m <sup>2</sup>	▲約 490 m <sup>2</sup>
こてはし台公民館	約 503 m <sup>2</sup>	約 490 m <sup>2</sup>	▲約 13 m <sup>2</sup>
計	約 1,703 m <sup>2</sup>	約 1,200 m <sup>2</sup>	▲約 503 m <sup>2</sup>

## 5 整理すべき課題（主なもの）

### （１）こてはし台公民館跡施設の利用方針

市街化調整区域であり、利用できる用途は限られるが、国土交通省より地域再生等に活用される場合の既存建築物の用途変更の運用弾力化について技術的提言が出されており、制度運用の状況を注視しつつ、地域振興を担う飲食店等への用途変更の可能性について引き続き検討を行う。

## 6 スケジュール（最短）及び概算費用（想定）

<本年度スケジュール（案）>

R2.10 臨時予算要求・庁内調整

R2.11 政策会議

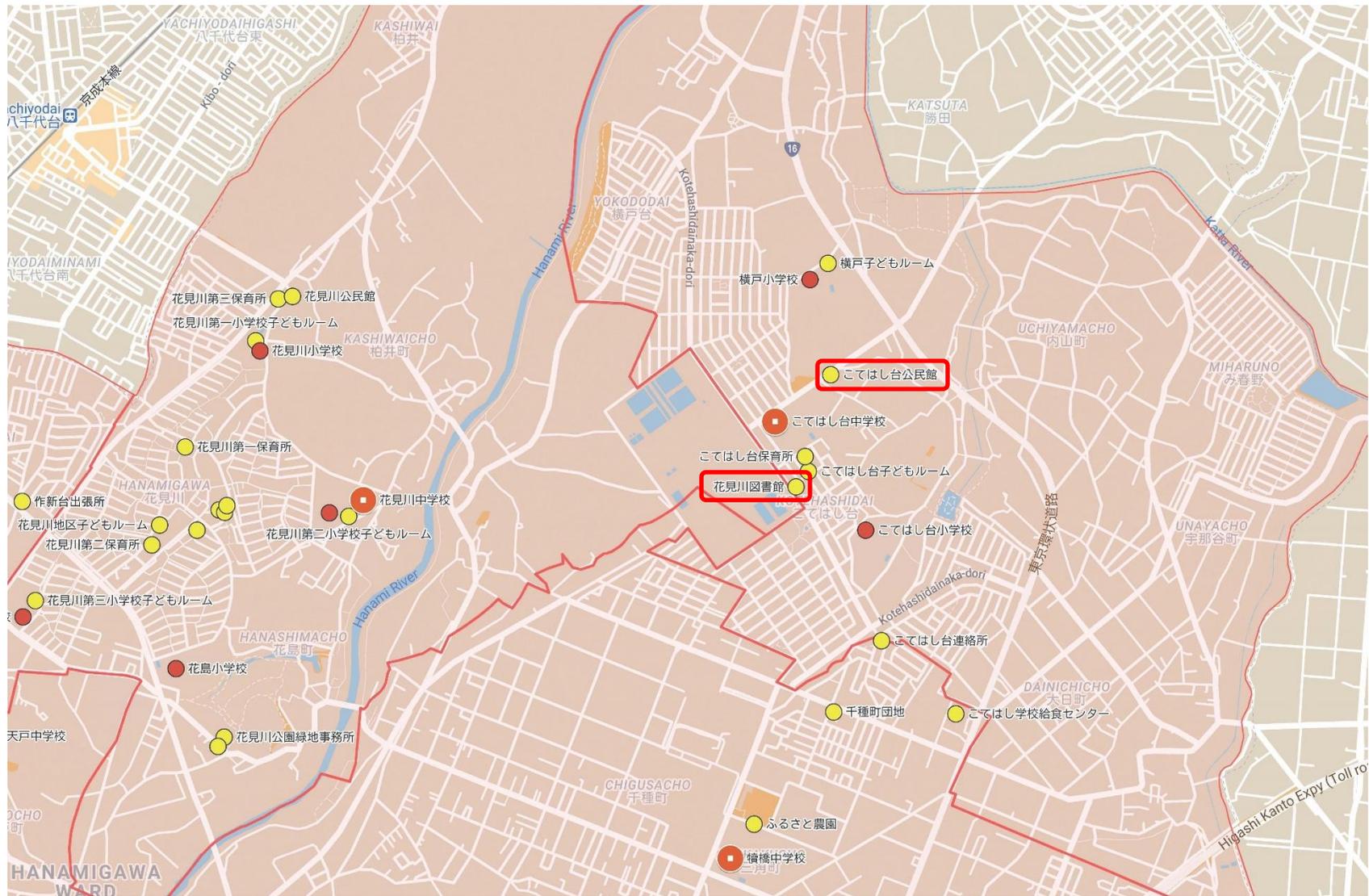
R2.12 議会説明

R2.12～R3.4 利用者・地元説明

【単位】百万円

		令和 2年度	3年度	4年度	5年度	計
概 算 費 用	花見川図書館		実施設計 20	改修工事 250	供用開始	270
	こてはし台公民館		跡施設利用検討			0
	<b>計</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>270</b>

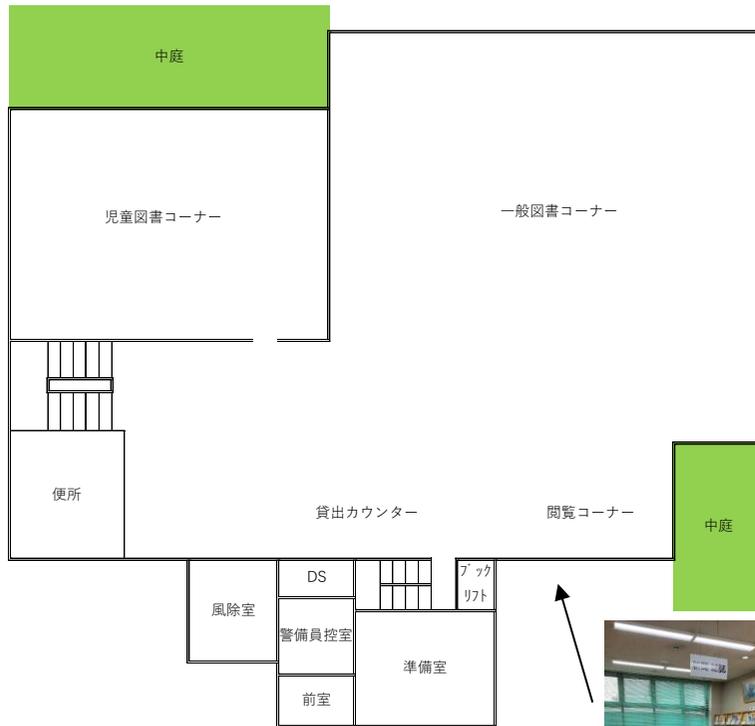
こてはし台地区の公共施設配置関係



現状のレイアウト及び変更後のレイアウト

既存花見川図書館平面図

1F



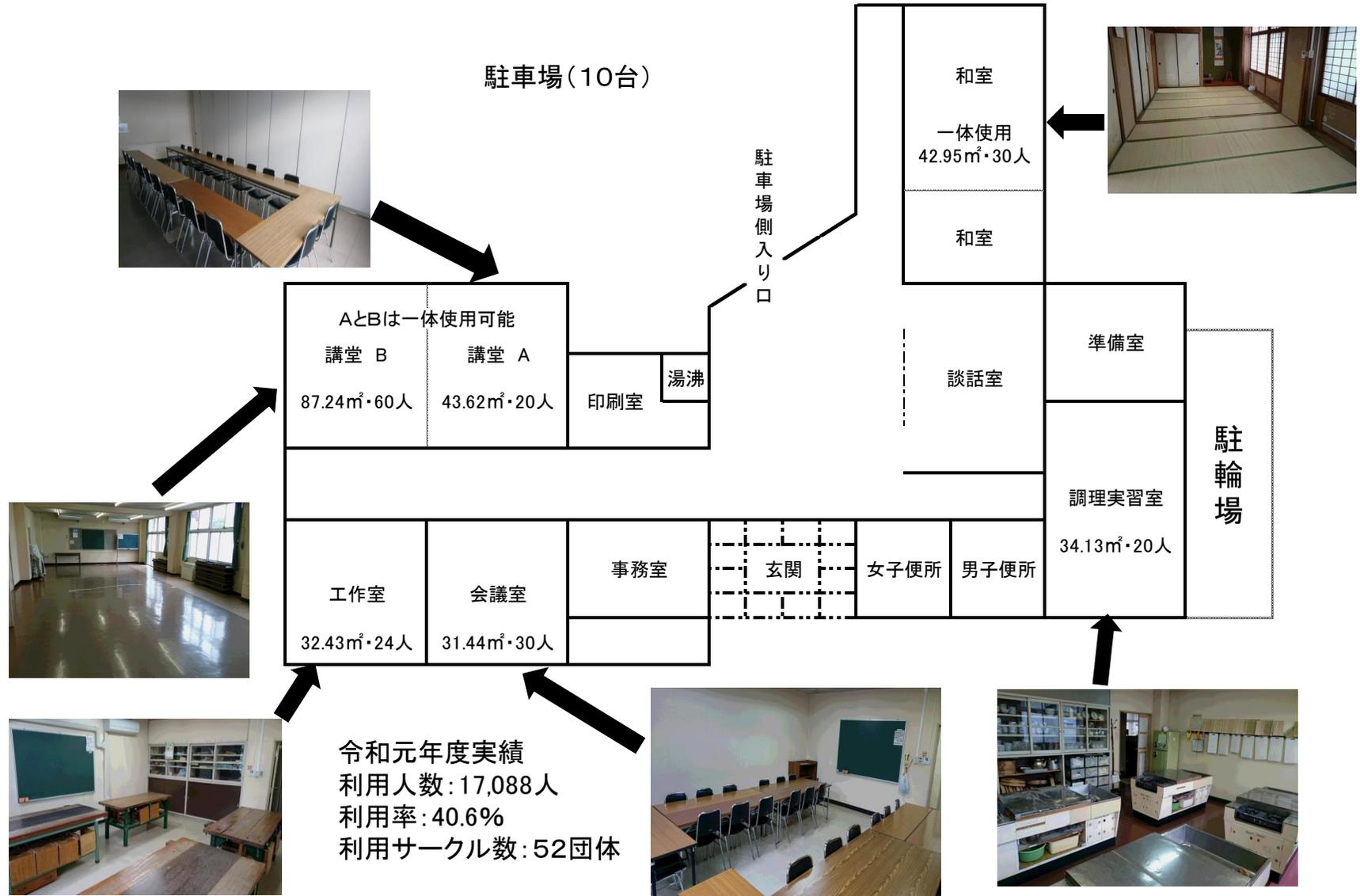
2F



令和元年度利用者 73,253人

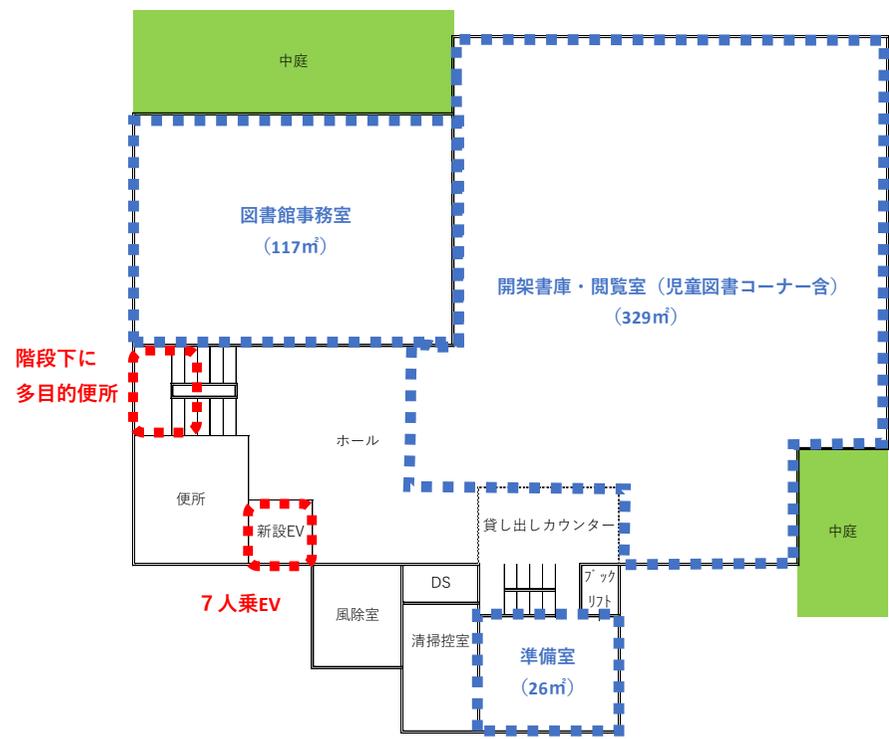


既存こてはし台公民館平面図

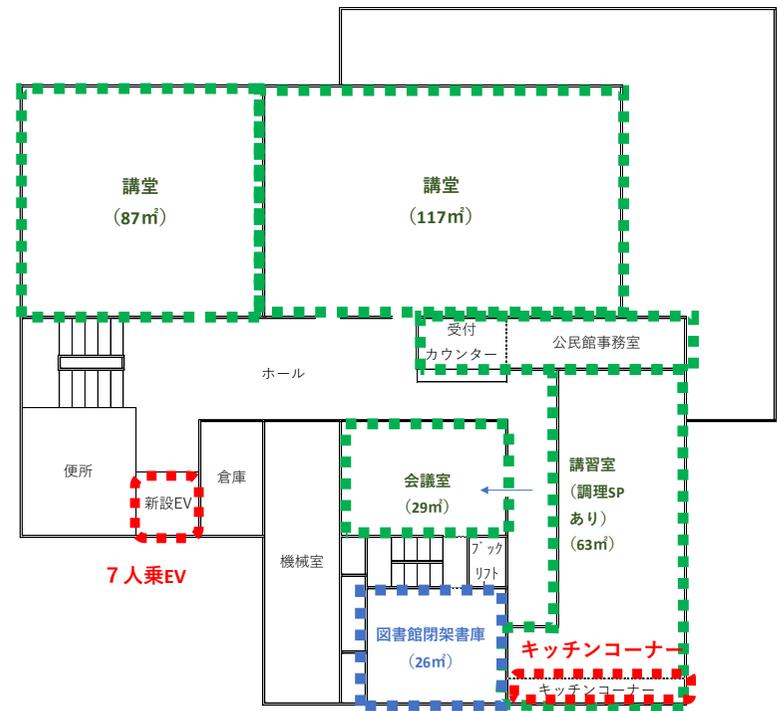


# 改修後の平面図（想定）

1F



2F



平成28年12月27日

都市局都市計画課

**市街化調整区域の古民家等を観光振興や移住・定住促進に活用できるよう****開発許可制度の運用を弾力化****～ 開発許可制度運用指針の一部改正 ～**

市街化調整区域における建築物の用途変更について、古民家等の既存建築物を地域資源として、既存集落のコミュニティ維持や観光振興等による地域再生に活用する場合に、許可の運用が弾力化されるよう、地方公共団体に技術的助言を発出します（開発許可制度運用指針の一部改正）。

**1. 背景**

- 都市計画法の規定に基づき、市街化調整区域においては、開発が制限されていますが、既存建築物の用途変更の場合においても、都道府県知事等の許可が必要とされています。
- 近年、市街化調整区域においても、人口減少・高齢化の進行により、空家が数多く生じており、集落におけるコミュニティの維持が困難となるなど地域活力の低下等の課題が生じています。
- これに対し、空家となった古民家や住宅などを地域資源ととらえ、観光振興や集落の維持のために活用したいという声があることを踏まえ、既存建築物を活用した地域再生の取組に対して、許可の運用を弾力化することとしました。

**2. 改正概要**

市街化調整区域における既存建築物の用途を変更し、例えば以下の用途に供する場合には、地域の実情に応じ、弾力的に許可が受けられるよう開発許可制度運用指針の一部を改正します。

**【対象とする用途類型】****(1) 観光振興のために必要な宿泊、飲食等の提供の用に供する施設**

現に存在する古民家等の建築物自体や、その周辺の自然環境・農林漁業の営みを、地域資源として観光振興に活用するため、当該既存建築物を宿泊施設や飲食店等に用途変更する場合

**(2) 既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等**

既存集落においてコミュニティや住民の生活水準の維持を図るため、当該集落に存する既存建築物を、移住・定住促進を図るための賃貸住宅、高齢者等の福祉増進を図るためのグループホーム等に用途変更する場合

**3. 開発許可制度運用指針について**

地方自治法第245条の4に基づく技術的助言であり、開発許可制度の運用にあたっての考え方をわかりやすい形で示したものです。

※詳しくは、以下のホームページをご覧ください

[http://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_tk\\_000011.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000011.html)

【問い合わせ先】国土交通省都市局都市計画課

佐藤（内線 32697）、平賀（内線 32692）、伊藤（内線 32695）

TEL 03-5253-8111(代表) 03-5253-8409(直通) FAX 03-5253-1590

市街化調整区域における建築物の用途変更について、空家などの既存建築物を地域資源として、既存集落のコミュニティ維持や観光振興等による地域再生に活用する場合に、許可の運用の弾力化を可能とする技術的助言を発出(H28.12.27)

## 背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進行により、市街化調整区域における空家の発生、コミュニティの維持困難や地域活力の低下等が課題
- 空家となった古民家などを地域資源ととらえ、既存集落のコミュニティ維持や観光振興等による地域再生に活用したいという要請

- 適法に建築された既存建築物は、周辺に一定の公共施設等が整備され、新たに行う開発に比べ周辺の市街化を促進するおそれは低い。
- 地域再生など喫緊の政策課題への対応であり、市街化調整区域において実施するやむを得ない事情が認められる。

市街化調整区域における  
既存建築物の用途変更の運用弾力化

## 改正概要

### 弾力化の対象とする用途類型

- ①観光振興のために必要な宿泊、飲食等の提供の用に供する施設  
現に存在する古民家等の建築物自体や、その周辺の自然環境・農林漁業の営みを、地域資源として観光振興に活用するため、当該既存建築物を宿泊施設や飲食店等に用途変更する場合
- ②既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等  
既存集落においてコミュニティや住民の生活水準の維持を図るため、当該集落に存する既存建築物を、移住・定住促進を図るための賃貸住宅、高齢者等の福祉増進を図るためのグループホーム等に用途変更する場合

### ※許可に当たり考慮すべき事項

- ・都市計画区域マスタープランや市町村マスタープラン、地域振興、観光振興等に関する方針や計画等と整合していること

### ※既存建築物の要件

- ・転用目的の開発を防止するため、用途変更の対象となる既存建築物について、相当期間適正に利用されたこと(10年程度を目安)などを総合的に判断すること

## 市街化調整区域における開発許可の運用見直しによる 遊休公共施設の有効活用について

熊本県は、地方創生の観点から、市街化調整区域(※1)における自治体(※2)所有の遊休公共施設全般について、全国で初めて民間事業者への貸付けによる用途変更を許可の対象とします。

※1 市街化調整区域

都市計画法で市街化を抑制する区域と定められており、同区域内において行うことのできる開発や用途変更は制限されている。

※2 合志市、菊陽町、嘉島町、益城町

### 1 現状と課題

自治体においては、公共施設等の適正な管理や施設の有効活用が求められている。また、地域における魅力ある多様な就業機会の創出は重要かつ喫緊の課題となっている。さらに、民間活力を呼び込み、遊休公共施設を有効活用して地域の活性化に繋がりたいという自治体の思いと市街化調整区域内の開発許可制度との整合性が課題となっている。

自治体所有の遊休公共施設を民間へ貸し出すことは、それらの課題を解決するために有効であると考えられる。

### 2 主な適用要件

- ① 当該既存建築物が、自治体の公共施設等総合管理計画等において、民間事業者等に貸し付けることが望ましいと位置付けられたものであること。
- ② 当該既存建築物の近隣の市街化調整区域に居住する者の福祉の充実や雇用の促進等、地域コミュニティの維持又は活性化に寄与するものであること。
- ③ 集客性の高い施設には該当しないこと。

### 3 運用開始日

平成27年4月16日

<問い合わせ先>

土木部建築課

しょうじなが  
小路永 (内線 6212)

よしもと  
吉本 (内線 6213)