

# 社会資本整備総合計画「志津駅周辺地区都市再生整備計画」

## 事後評価結果の概要

平成 30 年 3 月佐倉市都市計画課

### ■事後評価について

佐倉市では、市内で人口の集中する志津地域の 1 1 0 ha について、国の「社会資本整備総合交付金」を活用し、建替え時期にあった既存公共施設を集約化した複合施設「志津市民プラザ」をはじめとした公共施設の整備を行いました。

このたび計画したすべての事業が完了しましたので、事後評価を実施し、まちづくりの成果や今後のまちづくり方針などを事後評価シートにとりまとめました。

○根拠：社会資本整備総合交付金要綱 第 1 0 条 1 項

### 【志津駅周辺地区まちづくりの概要について】

◇区域面積：約 1 1 0 ha

◇事業期間：平成 25 年度～平成 29 年度

◇交付対象事業費：1,829 百万円（国費：894.4 百万円）

### ■都市再生整備計画（志津駅周辺地区）の概要

#### 1. 計画前の区域における課題

- ①中心拠点である駅周辺において、公共施設の集約・歩車道整備等を行うことで、都市機能の再構築、徒歩生活圏の確立等を図る必要がある。
- ②人口減少、少子高齢化等の多様な課題に対応できる暮らしやすい活力ある地域社会を形成する必要がある。
- ③市街地に残された緑の保全や防災拠点の整備等により、安全・安心な市街地環境を整備する必要がある。

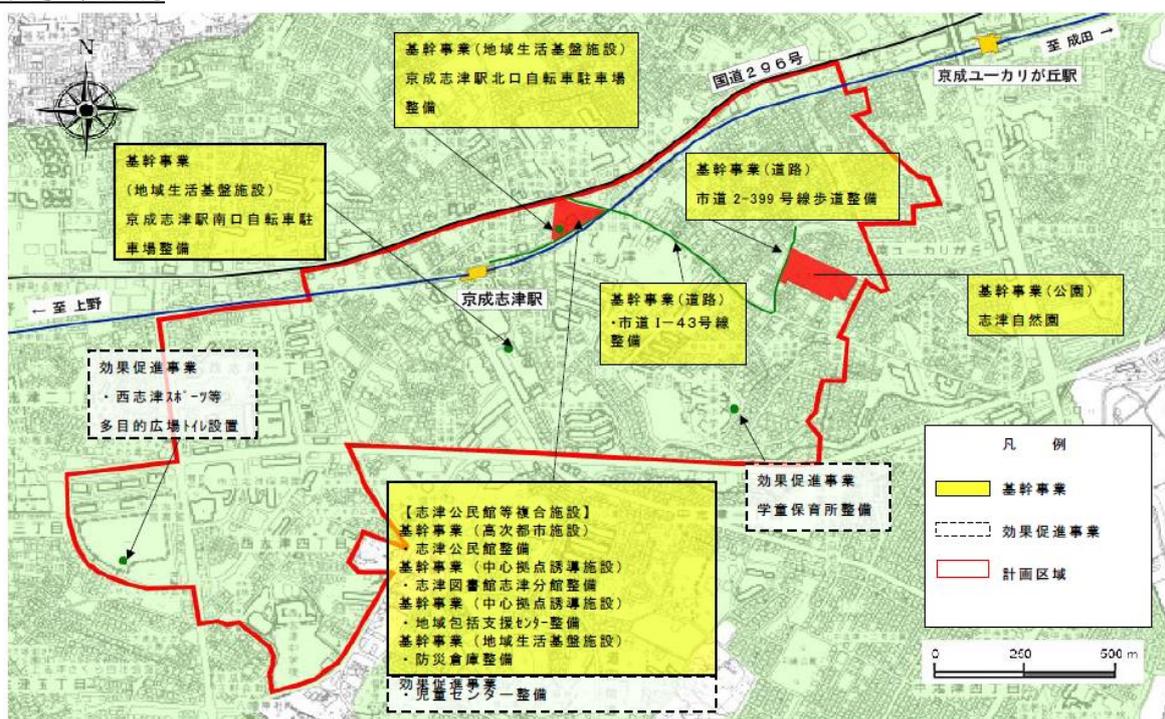
## 2. 計画策定時における整備後の目標

<b>大 目 標</b>	<b>人と人とがともに生き支えあう、暮らしやすい魅力あるまちづくり</b>		
志津駅周辺地区都市再生整備計画では、老朽化した公共施設の集約・整備を行い、拠点的功能を高め、利便性の向上や地域交流による地域活性化により、豊かな地域社会の形成を図る。併せて鉄道駅や周辺公共施設間の歩車道整備を実施し、歩いて暮らせるまちづくりの促進を図り、都市の再構築を推進する。			
<b>小 目 標</b>	(1) 駅を拠点とした、歩いて暮らせるまちづくりの推進 (2) 学びあい、支えあう活気に満ちたまちづくりの推進 (3) 緑にあふれた災害に強いまちづくりの推進		
※小目標該当 項目	事業箇所名	事業項目	施設の種別
(1)	市道 I - 43 号線整備	基幹事業 (道路)	道路改良 (歩道整備)
(1)	市道 2-399 号線歩道整備	基幹事業 (道路)	道路改良 (歩車区分の色分け)
(3)	志津自然園	基幹事業 (公園)	公園整備
(1)	志津駅北口自転車駐車場整備	基幹事業 (地域生活基盤施設)	建替え (同一場所) ※志津市民プラザ同一敷地
(1)	志津駅南口自転車駐車場耐震改修	基幹事業 (地域生活基盤施設)	建物改良 (耐震改修)
(1) (3)	防災倉庫整備	基幹事業 (地域生活基盤施設)	新設 ※志津市民プラザ
(1) (2)	志津公民館整備	基幹事業 (高次都市施設)	集約移転 ※志津市民プラザ
(1) (2)	志津図書館分館整備	基幹事業 (中心拠点誘導施設)	建替え (同一場所) ※志津市民プラザ
(1) (2)	地域包括支援センター整備	基幹事業 (中心拠点誘導施設)	集約移転 ※志津市民プラザ
(1) (2)	児童センター整備	効果促進事業	集約移転 ※志津市民プラザ
(1) (2)	学童保育所整備	効果促進事業	新設
(3)	西志津スポーツ等多目的広場トイレ設置	効果促進事業	新設

### 【計画の指標】

	指標	事業前の数値	目標値
1	志津公民館の利用者数	56,335 人 (H24)	58,000 人 (H28)
2	志津図書館分館の利用者数	23,920 人 (H24)	25,610 人 (H28)
3	住環境に対する市民満足度	58.3% (H24)	60% (H28)

## ■実施事業説明



### 【用語の説明】

**基幹事業**：整備計画の目標を実現するための基幹となる事業。

**効果促進事業**：基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業。

## 1. 事業の実績

### ○志津市民プラザの整備

京成志津駅から徒歩約 10 分の位置にあった志津公民館の老朽化・バリアフリー対応に係る建替えにあたり、場所を駅周辺の志津出張所敷地内に移転。出張所（市単費で整備）、公民館、出張所に併設されていた図書館分館の再整備と併せ、周辺の公共施設機能（防災倉庫の新設含む）を集約して複合化した「志津市民プラザ」を建設しました。これにより、各施設の利便性向上・相互利用の促進が図られ、各施設の利用者数、利用者満足度ともに増加。「歩いて暮らせるまちづくりの推進」、「活力ある地域社会の形成」を図ることができました。

（写真：志津市民プラザ集約状況と、志津市民プラザ外観）



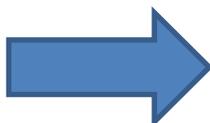
<整備前と整備後の状況>

**志津公民館整備（高次都市施設：集約移転）《事業費 5億4022万円》**

志津駅から徒歩約10分の位置にあり老朽化していた志津公民館を志津市民プラザの核施設として駅周辺に集約移転し、駅周辺へ都市機能の誘導を図りました。

バリアフリーに対応、床面積、部屋数も増えたため、利用者が大幅に増加しました。

利用者数	56,335人（H24）	→	92,379人（H28）
用途面積	853.90㎡	→	1661.72㎡（複合施設のうち当該用途部分）



**志津図書館分館整備（建替え集約）《事業費 1億5094万円》**

以前は、出張所併設の施設でしたが、老朽化に伴う建替えに際し、他施設との集約化を図りました。図書館部分は従前に比べ面積が拡大し、読書環境の改善などで利用者が増加しました。

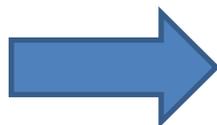
利用者数	23,920人（H24）	→	30,051人（H28）
用途面積	307.75㎡	→	452.23㎡（複合施設のうち当該用途部分）



**地域包括支援センター整備（中心拠点誘導施設：集約移転）《事業費 3482万円》**

民間建物を賃借していた当該施設について、老朽化やバリアフリーへの対応などから複合施設に集約移転しました。駅から近くなったことや複合施設の中にあることで認知度が上がったこと、他施設利用者の相互利用などで新規相談利用が増加しました。

利用者数（新規相談）	684人（H24）	→	1,092人（H28）
------------	-----------	---	-------------



**児童センター（効果促進事業：集約移転）《事業費 1億8422万円》**

地域内の子育て環境の向上を目指し、複合施設に集約移転したことで、地域交流を促すなど子育て支援を推進し、活力地域社会の形成を図りました。従前に比べ、アクセスがよくなったこと、利用スペースが増えたこと、図書館分館など相互の施設を利用することができること等により、利用者が増加しました。

なお、従前施設は引き続き、地域の学童保育所（主に小学校高学年向け）として機能しております。

利用者数	14,789人（H24）	→	33,039人（H28）
------	--------------	---	--------------



**防災倉庫（地域生活基盤施設：新設）《事業費 532万円》**

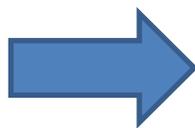
地域防災計画において一時避難所の候補地として位置付けられている志津公民館において、毛布などの備蓄を行い災害時対応に備えるために、防災倉庫を整備しました。



**京成志津駅北口自転車駐車場整備（地域生活基盤施設：建替え）《事業費 8563万円》**

志津市民プラザの建設に伴い、同敷地内にある自転車駐車場も建替えをしました。これまでの利用状況や今後の周辺人口の予測等をふまえた需要予測により、2段ラック式から平面式に変更し、1台当たりの使用面積を広げ、自転車が駐輪し易くなるなど利便性の向上を図りました。

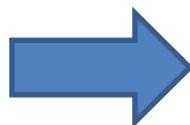
収容台数	677台（H24）	→	360台（H28）
定期利用登録台数	315台（H24）	→	260台（H28）
一時利用台数	5,771台（H24）	→	4,762台（H28）
利用者満足度	満足 44%（H24）	→	満足 58%（H28）



**○志津市民プラザ以外の事業の概要と実績**

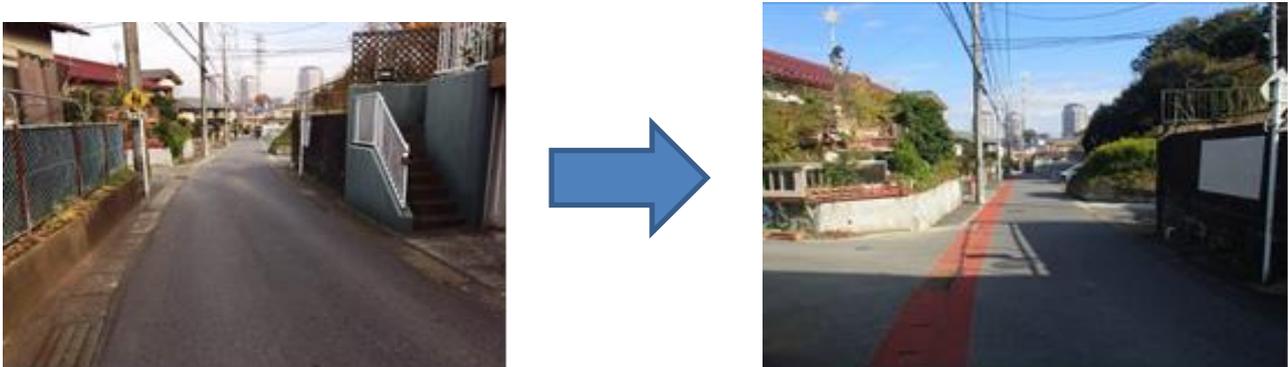
**道路環境の整備（I-43号線）（道路：改良）《事業費 4321万円》**

交通量が比較的多い道路ですが、歩道が狭く車道に出ないとすれ違いが困難だったため、志津市民プラザの整備に併せて歩道の整備を行い、歩いて暮らせるまちづくりを推進しました。



**道路環境の整備（2-399号線）（道路：改良）《事業費 124万円》**

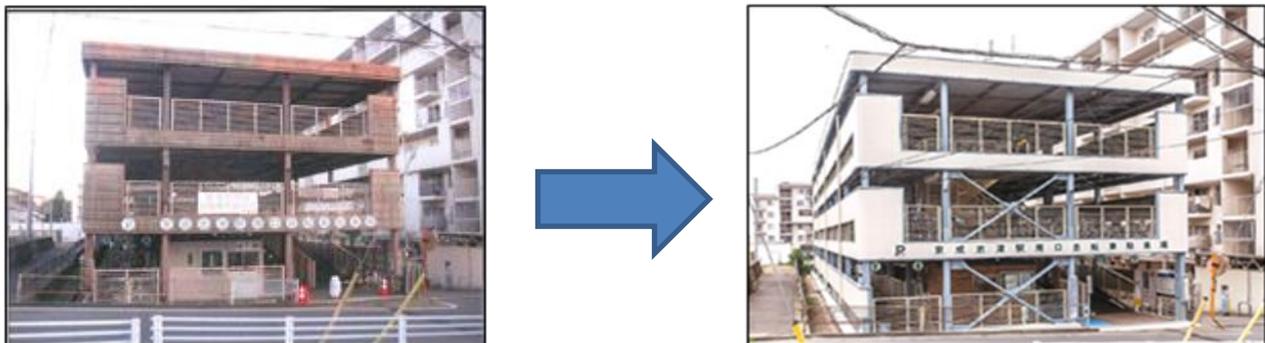
志津自然園前の道について、歩車道の区分がされていなかったため、歩道を塗装することで歩いて暮らせるまちづくりを推進しました。



**京成志津駅南口自転車駐車場耐震改修（地域生活基盤施設：改良）《事業費 7032万円》**

築造後、30年以上経過し老朽化していたことから耐震性の向上を図るとともに、これまでの利用状況や今後の周辺人口の予測等をふまえた需要予測により、2段ラック式から平面式に変更し、1台当たりの使用面積を広げ、自転車が駐輪し易くなるなど利便性の向上を図りました。

収容台数	920台（H24）	→	650台（H28）
定期利用登録台数	456台（H24）	→	452台（H28）
一時利用台数	8,020台（H24）	→	6,942台（H28）
利用者満足度	満足 44%（H24）	→	満足 55%（H28）



**学童保育所整備（上志津小学校）（効果促進事業：新設）《事業費 5182万円》**

整備前は、地域内で小学校高学年の学童保育の利用はできませんでしたが、上志津小学校の敷地内に学童保育所を設けることで、既存の学童保育所と併せて、地域内で小学校高学年まで受け入れられる定員の確保ができ地域の子育て環境の向上で、児童の安全性と保護者の利便性が図られました。

地域内の学童保育の定員		
45人：1施設（H24）	→	110人：2施設（H28）



**志津自然園（公園）《事業費 6億3100万円》**

住宅密集地に残された貴重な緑の保全を行い、都市と自然環境が共生する潤いのある住環境を整備しました。



**西志津スポーツ等多目的広場トイレ設置（効果促進事業：新設）《事業費 3022万円》**

整備前は仮設トイレがあるのみでしたが、地域防災計画で大規模災害時に仮設住宅の建設予定地に位置付けられるなど、災害時の機能を備えた広場にあることから、停電、断水時にも使える防災トイレの整備、防災用具の倉庫を整備し、地域の防災の向上に寄与し、安全・安心なまちづくりを推進しました。



## 2. 事後評価

### 【数値目標の達成状況】

指標		事業前の数値	評価値（目標値）	達成度
1	志津公民館利用者数	56,335 人（H24）	92,379 人（58,000 人）（H28）	○
2	志津図書館分館利用者数	23,920 人（H24）	30,051 人（25,610 人）（H28）	○
3	住環境に対する市民満足度	58.3%（H24）	64.5%（60%）（H28）	○

#### <指標 1：志津公民館利用者数>

駅前に移転し利便性が向上したこと、従前に比べて面積の増加もあり、利用者数が大幅に伸び目標値を大きく上回りました。利用者からの声もおおむね良好で、目標を達成しました。

#### <指標 2：志津図書館分館利用者数>

集約・複合施設化によって児童センターなど他の施設利用者が相互に利用するようになり、利用者数が伸び、目標を達成しました。

#### <指標 3：住環境に対する市民満足度>

市民意識調査において「住環境が良好だと思う人」（そのうちの回答者が志津地域）の割合を算出した結果、目標値を上回りました。必ずしも当該計画事業だけが満足度上昇の理由とは限りませんが、各施設の利用者は増加している上、それらの利用者の意見は良好であることから目標達成としました。

### 【定性的な評価】

数値的な評価のほかに、施設利用者への調査で得られた意見や実際に効果が見られたことなど、数値では表せない事業効果は以下のとおりです。

- ・ 志津市民プラザのうち、集約した各施設は駅からのアクセスが大幅に向上しました。
- ・ 複合施設を整備したことにより、施設のバリアフリー化が完了しました。
- ・ 志津市民プラザの接道（市道 I-43 号線）の歩道整備、歩車区分の明確化により、「以前より歩きやすくなった」等の声が聞かれるようになりました。
- ・ 志津自然園整備により、緑の保全ができました。

## 【まちの課題の変化】

### 【計画前の区域における課題】

- ①中心拠点である駅周辺において、公共施設の集約・歩車道整備等を行うことで、都市機能の再構築、徒歩生活圏の確立等を図る必要があります。
- ②人口減少、少子高齢化等の多様な課題に対応できる、暮らしやすい活力ある地域社会を形成する必要があります。
- ③市街地に残された緑の保全や防災拠点の整備等により、安全・安心な市街地環境を整備する必要があります。

### 【達成されたこと】

- ①公共施設の更新に伴う再編・統合整備や、周辺道路の歩行者空間確保等により、都市の再構築、徒歩生活圏における生活環境の向上が図られました。
- ②複合施設「志津市民プラザ」の整備により、学習環境や高齢者の生きがい支援、子育て環境等の充実が図られ、暮らしやすい活力ある地域社会形成を推進することができました。
- ③志津自然園整備で市街地の緑の保全、志津市民プラザの防災倉庫整備、西志津多目的広場の防災トイレ設置により、安心・安全なまちづくりを推進することができました。

### 【残された未解決の課題】

- ・京成志津駅から志津市民プラザへのアクセス道路の歩道整備が十分ではありません。
- ・京成志津駅周辺には防災対策、交通問題等の整備課題があります。

### 【事業によって発生した新たな課題】

- ・志津市民プラザの整備により施設集約化がされ利便性向上が図られた一方で、車での来館者が増えたことにより、一時的な駐車場混雑や右折車における近隣道路の渋滞等が生じるようになりました。

## 【今後のまちづくりについて】

- ・各施設において、利用者のニーズを定期的に把握するとともに、適切な維持管理による長寿命化、施設や自主事業の周知啓発、案内板の設置等により、利用者数の維持・増加を図ります。
- ・志津市民プラザ及び周辺における車両混雑の緩和を図るため、公共交通機関や自転車等、車以外の移動手段での来館を呼び掛ける周知啓発を行います。
- ・交通空白地域の移動手段を確保するため、志津北側ルートでコミュニティバスの試験運行を開始しました（平成30年1月末）。
- ・地域の状況を定期的に調査するなかで、志津駅北口周辺の防災性の向上や、交通安全の改善等を検討します。
- ・志津市民プラザに隣接する国道296号の渋滞は、管理者に対策を要望します。

### **【第三者意見聴取】**

市が作成した事後評価（原案）について、平成 29 年 12 月 15 日、「こうほう佐倉」、佐倉市都市計画課ホームページ等により公表を行い、市民の皆様からご意見の募集を受け付けましたが、ご意見はありませんでした。

また、この事後評価の客観的な評価を行うため、平成 30 年 2 月、専門的な知見を有する学識経験者 3 名に意見聴取を行い、事後評価結果に反映させました。