

# 習志野市大久保地区公共施設再生 基本構想（素案・抜粋）

## 市民の皆さまへ

この素案は、市民の皆さまから頂いた、市の宿題に対する回答の一つです。  
総論である、習志野市全体にかかる公共施設再生の方針に則って、  
大久保公民館・市民会館など9施設の利用状況を、さらに詳細に調査し分析したうえで、  
更新後の施設規模はどの程度必要か、財政状況から実現可能な案はいかなるものか、  
地域の特性からどのような施設が相応しいか、市が知恵を絞り考えたものです。

この案は未完成です。決定し、直ちに実行していくものではありません。

この案は、みんなで話し合っていくためのたたき台です。

市民生活を豊かにする施設はどのようなものか、次世代に引き継ぐ施設はどのような施設か  
かということ、これから話し合ってまいります。

平成26年3月

習志野市

### 3-7 概算事業費の検討

概算事業費については、以下の通りで、リノベーションによる整備を実施した場合、約28億円の整備費が必要となります。

参考に同規模の施設を整備した場合と比べると、新築整備の場合、約36億円必要であり8億円程度安くできる可能性があります。

事業費については、習志野市基本計画に基づく前期実施計画上の財政計画上は20億円と見込んでいることもあり、今後の検討において精査をしていくことが必要です。

図表 リノベーションによる施設整備の場合（既存施設の活用＋増築＋一部公園整備）

（金額単位：千円）

	部位	リファイニング部		増築部	外構	公園整備	各施設小計	建物・公園整備別小計	小計	消費税10%	合計
		ホール部分	一般部分								
	単価(千円/㎡)	350	250	360	35	35					
市民会館/ 大久保公民館	面積(㎡)	778	1,401	262	1,395		3,836	10,646	2,549,047	254,905	2,803,951
	工事費(千円)	272,293	350,363	94,241	48,825		765,721	2,224,072			
大久保図書館	面積(㎡)		961	1,376	558		2,895		2,549,047	254,905	2,803,951
	工事費(千円)		240,238	495,454	19,530		755,221				
勤労会館	面積(㎡)		2,345	191	1,379		3,914		2,549,047	254,905	2,803,951
	工事費(千円)		586,148	68,717	48,265		703,129				
公園整備	面積(㎡)					9,285		9,285	2,549,047	254,905	2,803,951
	工事費(千円)					324,975		324,975			

図表 新築による施設整備の場合（新築＋一部公園整備）

（金額単位：千円）

		ホール部分	一般部分	解体	跡地整備 (擁壁工事)	外構	公園整備	各工事小計	小計	消費税10%	合計
単価	単価(千円/㎡)	500	360	20		35	35				
施設整備	面積(㎡)	778	6,536			3,332		10,646	3,317,990	331,799	3,649,789
	工事費(千円)	388,990	2,352,928		30,000	116,620		2,888,538			
解体費	面積(㎡)			5,224				5,224	3,317,990	331,799	3,649,789
	工事費(千円)			104,478				104,478			
公園整備	面積(㎡)						9,285	9,285	3,317,990	331,799	3,649,789
	工事費(千円)						324,975	324,975			

### 3-4 施設整備手法の比較検討

大久保地区の公共施設再生に向けた整備手法の検討として、以下の2つ手法について検討を行います。

図表 整備手法の比較

		第1案（リノベーション案）	第2案（新築案）
		骨格・構造等の使用可能な既存部位を補修し、用途や機能を変更して性能を向上させる大規模な改修（リノベーション）による事業費を圧縮した施設整備。	対象施設の機能を一括して複合化し、中央公園を含む敷地内に新築する施設整備。
視点1：施設計画・設計の自由度		○既存の施設の躯体構造に基づく計画、設計となるため、新築案に比べると施設や諸室の規模、間取り、天井高等の構造に起因する部分、法令への対応等への自由度が低い。	○施設を新たに計画、設計するため計画、設計の自由度は高い。
	評価	△（1点） 躯体構造により一定の制約はあるものの、増築等の対応も含めれば新築並みの対応が可能	○（2点） 敷地条件等の外的要因以外の制約条件が少ない
視点2：中央公園との関係（法令及び土地利用）		○現状の大久保公民館の用地内での整備となるため、都市公園である中央公園の土地利用に影響を与えることはない。また、都市公園区域の変更の必要が無いため、都市計画変更の手続きは不要。	○中央公園内への整備となるため、公園としての土地利用に影響を与える。また、都市公園の区域の変更、減少する公園面積分の代替え用地の確保など都市計画の変更が必要となる。
	評価	○（2点） 中央公園への影響させることなく、施設再整備が可能。	×（0点） 現在の大久保公民館用は斜面地に建つため、公園用地の入れ替えたとしても有効な公園用地となりにくく、別用地の確保も困難。また、都市計画の変更のための検討及び手続きが必要。
視点3：工事中の施設稼働の継続		○既存施設の改修となるため、工事中に施設稼働を停止させるか、部分的に施設稼働を停止し、時間を掛けて部分的・段階的に改修工事を行うことが必要。	○新築により施設整備をした後に現施設を移転させることができるため、工事中も施設稼働を継続させるが可能。
	評価	△（1点） 工事中に施設稼働を全部又は一部を停止する必要がある。	○（2点） 工事中に施設稼働を停止させる必要がない。
視点4：財政負担		○既存施設の躯体を利用するため、新築に比べて躯体整備費が不要となるため新築に比べ60～70%の費用（増築部分を除く）で整備が可能。 ○工事中に施設稼働の継続が必要な場合、仮設施設の整備が必要となる可能性もある。	○現状施設の解体費、新築の整備費が100%かかる。 ○大久保公民館は、斜面地に建つ建物であり、解体後の土地について擁壁整備や法面整備など構造物や造成費用が必要となる。
	評価	△（1点） 施設整備費用を圧縮した上で、新築並みの対応が可能	×（0点） 新築の施設整備費だけでなく、既存施設の解体、解体後の擁壁整備等の整備費が別途必要になる
視点5：工事における環境への影響		○躯体の解体がほとんど発生しないため、廃材発生が7～8割削減することができる。 ○解体作業、廃材搬出が少ないため、騒音やCO2発生量を抑制できる。 ○構造躯体工事が不要なため、工事規模に対する工期短縮が可能。周辺への騒音の抑制が可能。	○既存施設の解体が100%発生するため、リノベーションに比べ、解体工事、廃材発生が多く、廃材量、騒音やCO2発生量が多い。
	評価	○（2点） 新築に比べて、工事中の環境への影響が小さい。	×（0点） リノベーションにくらべて、工事中の環境への影響が大きい
視点6：施設整備に対する民生活導入（設計施工の性能発注）のしやすさ		○既存施設の状況により工事費等が変わるため、工事実施後の金額変動の可能性が高く、契約変更手続き等の実務上の手間が発生しやすい。 ○既存施設に起因するリスク負担の所在（市又は民間）及びリスクの量の算定が難しい。	○新築施設については、PFI（Private-Finance-Initiative）事業やDB（Design-Build）が増えてきており、官民共に対応になれてきている。 ○既存施設のリスクに起因する金額変動要素がないため、対応はしやすい。
	評価	△（1点） 事業発注前に施設状況を十分に調査し、情報提供行う事や、既存施設に起因するリスクの対応など、実務上の課題をクリアする必要がある。	○（2点） 既存施設のリスクに起因する金額変動要素がないため、対応はしやすい
総合評価		8点 既存施設と比べて、大規模に必要な面積等の拡大がない限り、メリットが大きい	6点 新築施設のため、自由な施設整備が可能であるが、リノベーションに比べて財政負担や周辺環境への負担が大きい

評価について：○：リノベーション案と新築案を比較し、明らかに優れている。△：リノベーション案と新築案を比較し、問題・課題があるが何らかの対応することで同等の状態にすることが可能な場合。×：リノベーション案と新築案を比較し、問題・課題があり何らかの対応をしても同等の状態にすることが出来ない場合

