

第3章 事業計画の立案及び実現可能性の再検証

- 3.1 事業計画立案の方針
- 3.2 竣工から再整備までの標準的なケース別スケジュール
- 3.3 実現可能性の再検証
- 3.4 今後に向けて

章番号	概要
第1章 (現状と課題及び解決策)	第2期計画期間における実績を踏まえた現状と今後の課題及び解決策を整理する。
第2章 (目的、目標、基本方針)	本計画の目的、目標及び基本方針を整理するとともに、計画期間と対象施設を示す。
第3章 (事業計画立案の考え方)	事業計画立案の方針に基づく、公共建築物の竣工から再整備までの基本的な改修等の考え方を示す。
第4章 (事業計画)	具体的な各施設の事業計画(ロードマップ)を示す。
第5章 (実行性の確保策)	本計画の実行性を確保するために求められることや、今後取り組んでいく内容について示す。

第3章 事業計画の立案及び実現可能性の再検証

この章では、事業計画を立案するための総量圧縮や長寿命化の具体的な方針を示し、立案した事業計画は実現可能なものであることを再検証するとともに、結果を踏まえた今後に向けた公共建築物の再生の取り組みの方向性を記載しています。

【事業計画立案の方針】

- ・ 公共サービスの適正化としての総量圧縮の着実な実施や、環境負荷低減、事業費の抑制のための長寿命化の推進による事業計画の見直しにより、第3期計画期間以降の事業実施を実現可能なものとする。

【竣工から再整備までの標準的なケース別スケジュール】

- ・ 中長期的な事業費の見込みを示すため、構造、建築年度及び建築後経過年数を考慮した目標耐用年数や平均的な工事費単価・期間を定め、竣工から再整備までの標準的なケース別スケジュールを設ける。
- ・ ただし、施設の劣化状況や周辺施設の状況、事業費の平準化の必要性を考慮し、必要に応じて、標準的なケース別スケジュールに縛られず柔軟に目標耐用年数や工期、工事手法を設定する。

【実現可能性の再検証】

- ・ 労務単価の上昇や資材高騰に加え、本計画策定作業開始時点では想定できなかった事業費を見込む必要が生じたことから、令和8(2026)年度当初予算を反映させた上で、一部の施設において事業の実施を標準的なスケジュールから7年程度後ろ倒しすることで実現可能な事業計画とした。

【今後に向けて】

- ・ 本計画で立案した事業計画は、本計画策定時点で把握できている状況を踏まえて実現可能なものとしたため、今後の様々な状況の変化に対応していくには、大幅な方針転換などによる更なる総量圧縮の実施や、計画に位置付けた事業を確実に実施していくことが必要不可欠である。
- ・ これを実現するため、本計画の実行性を確保する方策が求められる。

3.1 事業計画立案の方針

(1) 総量圧縮に関する方針

① 施設配置の方向性 <<継続>>

昨今の著しい労務単価の上昇や資材高騰、人口減少による財源の減少、少子高齢化による社会保障関係経費の増加、SDGsや脱炭素化などへの対応といった、公共建築物の再生の取り組みを始めた当初から大きく変化した状況に合わせ、施設配置の考え方を以下のとおりとします。

【施設配置の方向性】

- 多くの施設が単一目的で整備されている現状を見直し、機能別の課題や解決の方向性と各地域の人口推計を踏まえ、市域全体と地域別の両面から施設配置の最適化を進める。
- 最適化の取り組みとして、学校を地域の拠点とし、「建替」、「長寿命化改修」及び「機能向上大規模改修」を実施する際に、提供する公共サービスの性質に応じた施設のあり方を踏まえ、当該地域に必要な機能を複合化・多機能化していく。

【補足】

- ・「建替」、「長寿命化改修」及び「機能向上大規模改修」を実施する際に直ちに複合化・多機能化ができない場合には、「コンバージョン」や「スケルトンインフィル」（児童・生徒数の減少により将来的に余裕教室が発生した場合には他機能へ転用する）による実現を目指す。
- ・複合化・多機能化にあたっては、学校と学校以外の機能のそれぞれの動線が確保することも検討する。

② 施設の「あり方検討」のルール化 <新規>

総量圧縮を着実に進めるため、第2期計画期間での実施を見送った施設も含め竣工から一定期間経過した施設の今後の方向性（改修・建替えによる存続、統合・機能移転による廃止など）について検討することをルール化します。

この検討結果を踏まえ、事業規模や実施時期の見直しや実施の見送り等により計画を柔軟に見直し、変化していく社会環境への対応や限られた財源の有効活用を実現しつつ、必要な公共サービスを継続的に提供できるようにしていきます。

なお、検討は庁内だけで実施するべきものではなく、市民との合意形成が大変重要であり、この点を含めた本計画の実行性の確保策については、第5章に記載します。

「あり方検討」の実施時期

検討する際には、その施設単体ではなく、周辺施設との複合化・多機能化の可能性や、それらの施設の目標耐用年数などを意識しなければなりません。

また、検討過程における市民との合意形成や検討結果によっては、改修中に利用制限が生じた場合の運営方法などに関する市民説明会の実施や、建替え等に係る基本方針及び基本構想の策定といった庁内での意思決定、パブリックコメントの実施などの手続きも必要になることから、「あり方検討」には一定の期間が必要です。

更に、検討は具体的な改修の設計を開始する前までに終わっていなければならないことから、以下のように「あり方検討」の実施時期を設定しました。

【「あり方検討」の実施時期】

各施設における「建替」、「長寿命化改修」及び「機能向上大規模改修」
の設計開始年度から概ね10年前から2年前までの間
※ただし、付近の施設の検討時期に合わせて、前倒しになることがある。

検討方法

公共建築物の再生の取り組みにおいて、個別施設ごとではなく、一体的に検討、整理し、効果的・効率的な公共サービスの提供を実現する必要があることから、広域的な視点から施設の今後のあり方を検討します。

③ 前計画で複合化・多機能化として位置付けている施設の取り扱い <<継続>>

「第2次公共建築物再生計画」(中間見直しを含む)の第3期及び第4期計画期間において複合化・多機能化の実施を位置付けている施設については、本計画においても同様に位置付けます。

第3期及び第4期計画期間における複合化・多機能化予定施設	
施設名	総合教育センター、実花公民館、東習志野図書館、東習志野コミュニティセンター
「第2次公共建築物再生計画」での位置付け(概要)	<ul style="list-style-type: none"> ・中間見直しによる位置付け。 ・総合教育センターの建替えに伴い周辺施設との複合化を検討。 ・検討結果を本計画策定時に反映する。
本計画での位置付け	<p>令和8(2026)年度当初予算を踏まえた上で、以下の基本方針及び基本構想を参考にする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和5(2023)年10月策定 「総合教育センター再整備に向けた基本方針」 ・令和7(2025)年3月策定 「(仮称)新総合教育センター再整備基本構想」

④ 複合化に伴う延べ面積の削減 <<継続>>

学校施設以外については、複合化を実施する場合、複合化によりエントランス、廊下、トイレ等の共用部や事務スペースの削減効果等が期待できることから、従前の施設における延べ面積を2割削減することを目指します。

⑤ 官民連携を含めた再整備方法の検討 <継続>

「あり方検討」の結果、目標耐用年数を迎えた際に市が再度施設を整備することを決定した場合は、施設が提供する公共サービスの性質や事業規模等を踏まえ、令和8（2026）年3月に改訂した「習志野市PPP/PFI導入指針（改訂版）」に基づき、PPP/PFI手法といった官民連携を含めた再整備方法を検討します。

なお、PPP/PFI手法は資産の保有形態や事業運営形態によって様々な種類があり、それぞれの関係性を示すと図表3-1 のようになります。

図表3-1 PPP/PFI手法の位置付け



（出典：「習志野市 PPP/PFI 導入指針（改訂版）」）

(2) 長寿命化に関する方針

① 目標耐用年数の見直し <<見直し>>

構造別の目標耐用年数については、環境負荷低減や事業費の抑制効果に加え、総量圧縮の実現に要する期間における施設の安全性を確保するため、「使えるものはより長く使う」という考えのもと、「第2次公共建築物再生計画」を基本とし、第2期計画期間における事業実施の状況、国が示している指針等や他の地方自治体の事例などを考慮し、原則として「物理的な耐用年数」（材料・部品・設備が劣化して建物の性能が低下することによって決定される年数）として図表3-2のように設定します。

ただし、実際に改修を行う際には、建物の劣化状況、周辺施設との関係性や今後の施設の維持コストなどを考慮して、図表3-2よりも短い、または長い目標耐用年数を定めることもあります。

特に、施設の今後の方向性（改修・建替えによる存続、統合・機能移転による廃止など）に関する「あり方検討」の結果が出た際には、これを踏まえた目標耐用年数を定めることになります。

図表3-2 構造別の目標耐用年数一覧

構造	目標耐用年数※1
SRC造またはRC造 （鉄骨鉄筋コンクリート造 または 鉄筋コンクリート造）	70～100年
S造（重量鉄骨造）	70～80年（100年※2）
LGS造（軽量鉄骨造）	50年
W造（木造）	50年

※1 建物の劣化状況、周辺施設との関係性や今後の施設の維持コストなどを考慮して、記載の年数より短い、または長い年数とすることもある。

※2 目標耐用年数を100年とする校舎と一体的に整備する学校体育館などは、S造であっても目標耐用年数を100年とする場合がある。

(参考)【「第2次公共建築物再生計画」からの変更点】

構造の追加

概要 S造について構造を細分化し、新たにLGS造を追加。

(変更前) S造: 重量鉄骨造及び軽量鉄骨造

(変更後) S造: 重量鉄骨造

LGS造: 軽量鉄骨造

ポイント 重量鉄骨造と軽量鉄骨造では、法定耐用年数に違いがあり、改修する上での取り扱いにも差異が生じることが想定される。

最大となる目標耐用年数の変更

概要 SRC造及びRC造について、目標耐用年数を変更する。

(変更前) 最大で80年

(変更後) 最大で100年

ポイント 設計段階で目標耐用年数を100年としている建築物がある。

【補足】

概ね「習志野市公共施設再生計画基本方針」(平成24(2012)年5月策定。以下「再生計画基本方針」と言う。)を策定した以降に竣工したSRC造及びRC造の建築物については、設計段階で目標耐用年数を100年としている。

全構造において目標耐用年数を設定

概要 原則とする目標耐用年数が設定されていなかった構造にも目標耐用年数を設定。

(変更前) S造(うち軽量鉄骨造)及びW造: 適宜設定

(変更後) LGS造及びW造: 各50年

ポイント 計画的な改修、更新を実現するため、全構造において原則とする目標耐用年数を設定。

② 「長寿命化改修」及び「機能向上大規模改修」の定義の見直し 《見直し》

「第2次公共建築物再生計画」では、長寿命化を実施するための基準については本市独自のものを採用していましたが、「使えるものはより長く使う」という考えのもと、第2期計画期間における「長寿命化改修」の実績を踏まえて国の基準に合わせることにしました（見直しの根拠については参考資料6参照）。

また、「第2次公共建築物再生計画」では「機能向上大規模改修」について明確に定義していなかったことから、本計画における「長寿命化改修」及び「機能向上大規模改修」を改めて以下のように定義しました。

ただし、市営住宅については、施設の性質からその他の公共建築物とは工事内容が異なるため、平成31（2019）年3月に策定された「習志野市営住宅等長寿命化計画（改定）」に基づいた工事を実施するため、以下の定義から除外しています。

【「長寿命化改修」及び「機能向上大規模改修」の定義】（見直し後）

建築物の構造躯体に対する改修を含む以下の工事（市営住宅を除く）

- ・ 構造躯体のコンクリート圧縮強度試験結果が13.5N/mm²超
- ・ 建築後40年以上を経過しているもの
- ・ 改修後は原則として30年以上使用する

【「長寿命化改修」及び「機能向上大規模改修」の違い】

（下表の記載内容の詳細は、参考資料1における当該工事種別の用語解説を参照）

長寿命化改修
<ul style="list-style-type: none"> ・平成23（2011）年度以前（「再生計画基本方針」策定前）に竣工した建築物へ適用する工事。 ・「劣化部位の機能回復」や「社会的な要請への対応」を適切に行うだけでなく、「物理的耐用年数の延伸」を目的とする工事。
機能向上大規模改修
<ul style="list-style-type: none"> ・平成24（2012）年度以降（「再生計画基本方針」策定後）に竣工した建築物へ適用する工事。 ・「劣化部位の機能回復」や「社会的な要請への対応」を適切に行う工事。 ・「長寿命化改修」とは前提が異なることから、名称を差別化している。

（参考）【「第2次公共建築物再生計画」からの変更点】

SRC造、RC造及びS造について、長寿命化に適すると判断するコンクリート圧縮強度の基準を「20N/mm²以上」から「13.5N/mm²超」へ変更。

③ 「設備等修繕」に関する位置付け <新規>

1つの建築物の中でも、部位ごとに一般的に改修が必要とされる時期の目安が異なるため、建築後一定の周期で実施する「大規模改修」、「長寿命化改修」及び「機能向上大規模改修」だけでは、改修時期が目安から大きく遅れる部位が生じてしまうことから、予防保全の観点からすると、必要に応じて劣化が進んでいる部位の修繕をすべきです。

この点について、「第2次公共建築物再生計画」においては、各施設の事業計画には具体的に反映しておらず、結果として一部の部位の劣化が目立つ施設も散見されています。

また、改修ケースの中には、建替えまでに計画的な改修を実施しないものもありますが、そのような施設の安全性を確保する観点から、建替えまでの期間に必要な修繕を実施することを想定しています。

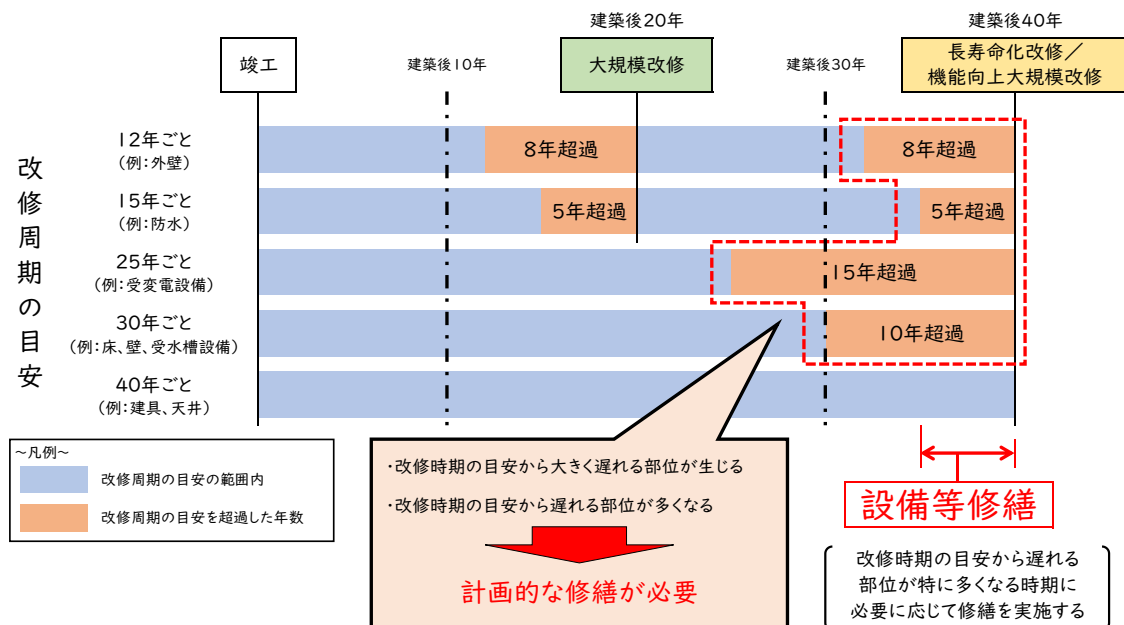
そのため、本計画においては、新たな工事種別として「設備等修繕」を設けて事業費を計画に明確に位置付け、着実に実施していくこととしました(図表3-3 参照)。

ただし、あくまで修繕が必要となる時期の目安を示すものであり、各施設の劣化状況等によっては、実施する時期が前後する場合があります。

【「設備等修繕」の定義】

建築後一定の周期で実施する改修工事とは別に、
必要に応じて実施する部位別の修繕工事

図表3-3 「設備等修繕」実施の一例



3.2 竣工から再整備までの標準的なケース別スケジュール

各方針に基づき、一定のルールでケース分けした竣工から再整備までの標準的なケース別スケジュールを以下のように設定し、事業計画を立案します（ケース別スケジュールの概要は図表3-4 参照）。

ただし、市営住宅については、その他の公共建築物とは施設の性質が異なるため、平成31（2019）年3月に策定された「習志野市営住宅等長寿命化計画（改定）」に基づいた工事時期及び内容で実施するため、ケース分けの対象外とします。

原則
<ul style="list-style-type: none"> ・構造、建築年度及び建築後経過年数で分類したケースに応じて、竣工から再整備までに一定の大規模な改修等を実施する。 ・ケースによっては、必要に応じて大規模な改修とは別に「設備等修繕」を実施する。 ・竣工から一定の時期が経過した段階で、施設の今後のあり方を検討する。
例外
<ul style="list-style-type: none"> ・本計画の標準的なケース別スケジュールに従うことで、「第2次公共建築物再生計画」で位置付けた事業の実施年度が相当年数変わることとなる施設については、本計画策定時点における各施設の劣化状況評価の結果や健全度、過去に実施した改修等の履歴等を踏まえ、事業の実施年度を調整する（調整内容の詳細及び対象施設については、参考資料5参照）。 ・「あり方検討」や定期点検の結果によっては、ケース分類に関わらず、目標耐用年数よりも短い、または長い年数での施設の廃止・再整備の実施や、計画上で位置付けた年度・内容の改修とは別に、劣化状況を踏まえた工事を実施する。 ・同一敷地内に複数の棟がある場合は、最も早期の対策が必要な棟（劣化状況などで判断）を基準として工期及び改修内容を設定する。 ・ただし、当該各棟の建築後経過年数や劣化状況に相当な差異がある場合や、計画期間における事業費の平準化、施設の利用制限の抑制などが必要な場合は棟ごとの改修の是非について事業の実施前に検討する。 ・また、「総合計画」や「都市マスタープラン」に基づいて一体的に今後の施設のあり方を検討すべき場合などは、当該地域内の建築物のうち最も早く工期を迎える建築物に合わせて、当該一体的に検討すべき施設の各建築物における「あり方検討」や改修工事の実施時期を設定する。

図表3-4 ケース別の標準的なスケジュール概要

ケース分けの条件	構造		SRC造、RC造、S造		LGS造	W造		
	建築年度		平成24(2012)年度以降		平成23(2011)年度以前			
	令和2(2020)年4月時点での建築後経過年数		20年未満		20年以上50年以下		51年以上	
ケース分類	ケース1 (SRC造、RC造)		ケース2 (S造)	ケース3	ケース4	ケース5	ケース6	ケース7
基本的な改修の考え方	【長寿命化 実施不要】 機能回復・機能向上改修により目標耐用年数まで使用		【長寿命化 実施対象】 機能回復・長寿命化改修により目標耐用年数を延伸		【長寿命化 実施対象外】 必要最低限の機能回復を実施し目標耐用年数経過時に建替			
目標耐用年数	100年	80年 (100年※1)	80年※2	80年	70年	50年	50年	
竣工から再整備までのスケジュール	「あり方検討」の実施時期		「機能向上大規模改修」及び「建替」設計開始年度の10年前から2年前まで		「長寿命化改修」及び「建替」設計開始年度の10年前から2年前まで		「建替」設計開始年度の10年前から2年前まで	
	【機能回復】大規模改修	・21年目 ・61年目 ・81年目	・21年目 ・61年目 (・81年目※1)	・21年目 ・61年目	—	—	21年目	—
	【機能向上】長寿命化改修／機能向上大規模改修	41年目	41年目	41年目	51年目	—	—	—
	建替	101年目	81年目 (101年目※1)	81年目	81年目	71年目	51年目	51年目
設備等修繕	・36～40年目 ・76～80年目	36～40年目	36～40年目	建築物の状況に応じて実施		56～60年目	—	—

※1 目標耐用年数を100年とするSRC造またはRC造の建築物と一体で整備された建築物については、目標耐用年数を100年とする場合がある。

※2 施設の劣化状況や工事履歴等を勘案し、目標耐用年数を100年とする場合がある。

【補足】

- ・本計画の対象施設における各建物の構造、建築年度及び建築後経過年数については、参考資料3参照。
- ・本市が保有する公共建築物はコンクリート圧縮強度が13.5N/mm²以下のものはないため、ケース分けの条件にはコンクリート圧縮強度は含まれない。

(参考) 工事種別の分類(市営住宅を除く)

市営住宅を除く各工事の種別については、図表3-5のとおりです。

なお、市営住宅については、施設の性質からその他の公共建築物とは工事内容が異なるため、平成31(2019)年3月に策定された「習志野市営住宅等長寿命化計画(改定)」に基づいた工事を実施することとなります。

図表3-5 工事種別ごとの工事内容

			大規模改修	長寿命化改修/ 機能向上大規模改修	建替	設備等修繕	
改修の効果	劣化部位の機能回復 機能回復		該当	該当		非該当	
	社会的な要請への対応 機能向上		非該当	該当		非該当	
	物理的耐用年数の延伸		非該当	該当※1		非該当	
	劣化部位の修繕		非該当	非該当		該当	
改修内容/ 改修周期の目安 ※2	建築外構	防水	15年ごと	○	○		▲
		外壁	12年ごと	○	○		▲
		建具	40年ごと	▲	○		▲
		鉄部塗装※3		▲	○		-
	建築内部	床	30年ごと	▲	○		▲
		壁	30年ごと	▲	○		▲
		天井	40年ごと	▲	○		▲
		建具		▲	○		-
		家具		-	▲		-
	電気	受変電設備	25年ごと	▲	○		▲
		幹線設備		▲	○		-
		強電設備		▲	○		-
		弱電設備		▲	○		-
	機械	受水槽設備	30年ごと	▲	○		▲
		給排水設備		▲	○		-
		換気設備		▲	○		-
		空調設備		▲	○		-
	共通	便所		▲	○		-
		躯体		-	▲		-
		外構※4		-	▲		-
その他※5			▲	▲		-	

※1 「長寿命化改修」に限る(P.63参照)

※2 一般的に改修が必要とされる時期の目安

※3 非常階段・バルコニー手摺等

※4 門扉・フェンス・外構排水等

※5 学校要望等

凡例

○: 全面改修

▲: 部分改修

-: 改修せず

(参考) 施設分類・工事種別ごとの工期及び単価

本計画における各工事の単価については、「第2次公共建築物再生計画」における施設分類ごとに設定した各工事の単価または第2期計画期間で実施した工事の実績に対し、令和6(2024)年度までの物価上昇率を乗じて設定しました。

なお、工事期間については「第2次公共建築物再生計画」から変更していません。

図表3-6 施設分類・工事種別ごとの工期及び単価一覧

設計/工事	工期/単価 ※1	工事種別					
		大規模改修	長寿命化改修/ 機能向上大規模改修	建替			設備等修繕
				学校施設以外 ※2	学校施設 ※3		
		既存解体	新築	外構			
学校施設(小・中学校及び高等学校)							
計画・設計	工期	1年	2年	3年			—
	単価	8,400	17,000	5,400	39,000	1,400	—
工事	工期	2年	3年	3年			1年
	単価	165,000	293,000	76,000	552,000	20,000	6,375
学校施設以外の学校教育系施設(総合教育センターなど)							
計画・設計	工期	1年	1年	1年	—		
	単価	11,000	19,000	44,000	—		
工事	工期	1年	2年	2年	1年		
	単価	157,000	233,000	616,000	13,500		
市民文化系施設(自治振興施設など)、社会教育系施設(公民館など)、子育て支援系施設(保育所など)、行政系施設(庁舎など)							
計画・設計	工期	1年	1年	1年	—		
	単価	16,000	23,000	48,000	—		
工事	工期	1年	2年	2年	1年		
	単価	233,000	282,000	756,000	22,796		
スポーツ・レクリエーション系施設(体育館など)							
計画・設計	工期	1年	1年	1年	—		
	単価	13,000	20,000	48,000	—		
工事	工期	1年	2年	2年	1年		
	単価	186,000	254,000	680,000	9,004		
公営住宅(市営団地)							
計画・設計	工期	('習志野市営住宅等長寿命化計画(改定)')に基づく			—		
	単価	11,000	16,000	37,000	—		
工事	工期	('習志野市営住宅等長寿命化計画(改定)')に基づく			1年		
	単価	158,000	198,000	529,000	15,000		

※1・学校施設を除き、延べ面積が200㎡未満である場合は、工事種別に関わらず「設計1年、工事1年」とする。

・単価の単位は「円/㎡」(消費税10%)とする。

※2「建替」の事業費単価は、「既存解体」、「新築」、「外構」を含めたもので設定している。

※3「既存解体」、「新築」、「外構」に分けて設定することとし、それぞれ以下の面積に対して乗じるものとする。

「既存解体」：既存建築物の延べ面積に対する単価

「新築」：建替後の建築物の延べ面積に対する単価

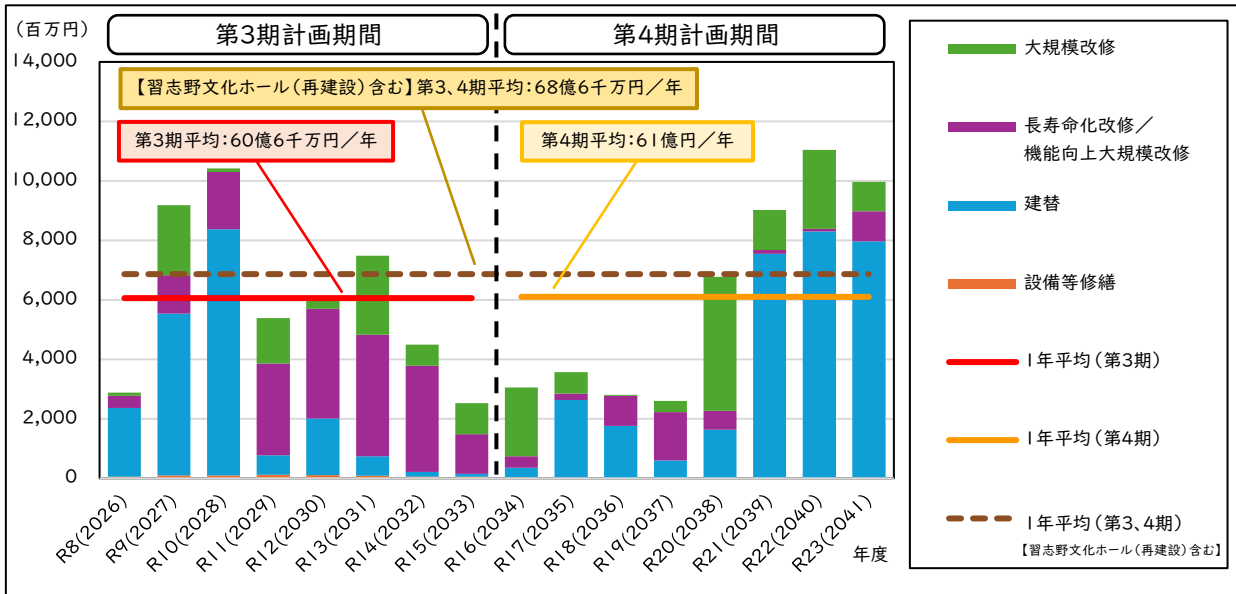
「外構」：敷地面積に対する単価

3.3 実現可能性の再検証

(1) 標準的なスケジュールに基づく計画

令和8(2026)年度当初予算を反映させた上での標準的なスケジュールに基づき立案した、本計画の計画期間である令和8(2026)年度から令和23(2041)年度までの事業費を図表3-7に示します。

図表3-7 標準的なスケジュールに基づく事業計画



当該事業計画における実現可能性の再検証の結果は、以下のとおりです。

【実現可能性の再検証Ⅰ】

- 標準的なスケジュールにおける1年平均の事業費は、第3期計画期間で約60億6千万円、第4期計画期間で約61億円となり、第1章で触れた「第2次公共建築物再生計画」における第2期計画期間での実績(予定含む)の1年平均の事業費である約45億4千万円を上回っており、実現可能な計画とは言えない。

【要因】

・労務単価の上昇、資材高騰により、本計画の単価は「第2次公共建築物再生計画」における単価より著しく上昇していること、また、「習志野文化ホール」の大規模改修など、本計画の策定作業を開始した時点では想定できていなかった事業費を見込む必要が生じたことから、長寿命化を推進するために目標耐用年数やコンクリート圧縮強度の基準を見直したことによる事業費の抑制効果を上回ったことによる。

(2) 事業費を平準化した計画

実現可能な計画を立案するため、標準的なスケジュールによる事業計画に対し、更に事業実施の時期や方法を見直す必要があります。

そのため、以下の考え方に基づき事業費の平準化を行いました。

【事業費の平準化に際して踏まえるポイント】

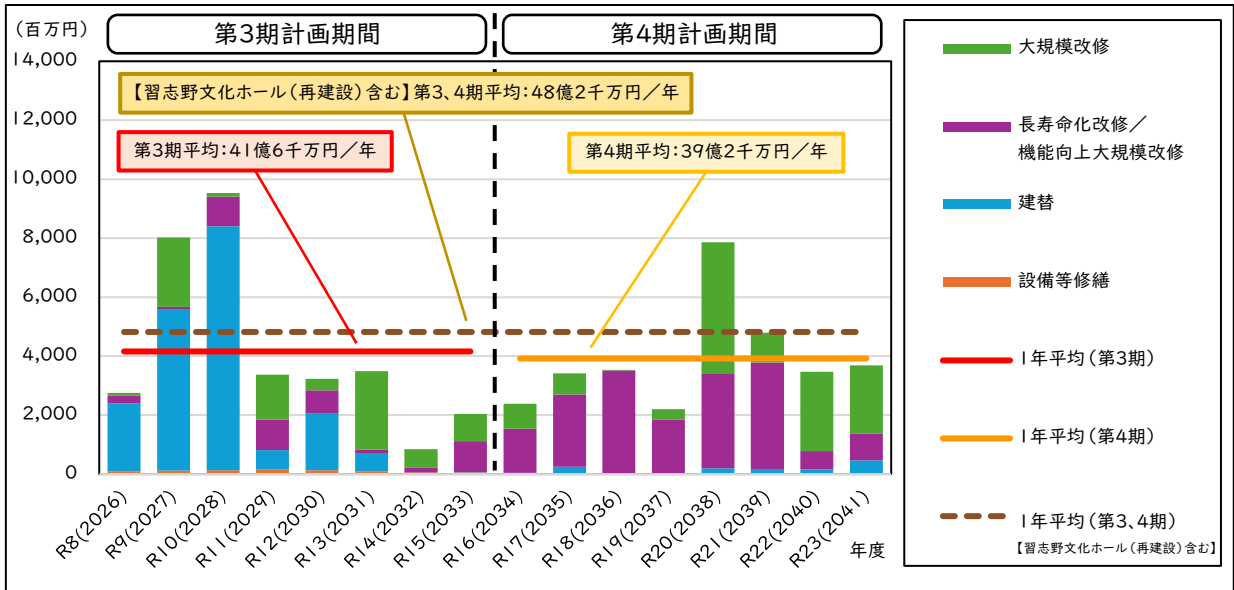
- ・先述の第2期計画期間における実績（予定含む）での1年平均の事業費である45億4千万円は、計画上では1年平均の事業費を約38億5千万円としていたことから、本計画における第3期及び第4期計画期間における計画上の1年平均の事業費の目安は45億4千万円よりも相当額低くなければならない。
- ・本計画策定時点では、どの施設も「あり方検討」を実施していないことから、標準的なスケジュールでは第3期及び第4期計画期間中に「建替」、「長寿命化改修」または「機能向上大規模改修」の実施を位置付けることとなる施設の多くが「あり方検討」を経ずに工事に着手することとなる。

【事業費の平準化の考え方】

- ・標準的なスケジュールでは第3期及び第4期計画期間に「建替」、「長寿命化改修」または「機能向上大規模改修」を実施することとなる各施設の改修履歴や劣化状況等を勘案し、一部の施設において事業の実施を7年程度（第3期計画期間の早い段階で「あり方検討」を実施するための期間として5年程度、実現可能な事業計画を立案するための事業費の平準化として更に2年）後ろ倒しする（該当する施設については、参考資料5参照）。
- ・ただし、施設の状況によっては「建替」、「長寿命化改修」及び「機能向上大規模改修」を実施するより前に「設備等修繕」や「大規模改修」の実施を位置付ける。
- ・また、上記の調整を実施したことで、同一施設分類内の施設間で改修等を実施する時期や順番を調整する必要が生じた場合は、施設の安全性が確保できていることを確認した上で、「建替」、「長寿命化改修」及び「機能向上大規模改修」以外の工事種別についても事業の実施時期を後ろ倒しする。

この結果、事業費の平準化を行った事業計画は図表3-8 のようになりました。

図表3-8 事業費の平準化を行った最終的な事業計画



当該事業計画における実現可能性の再検証の結果は、以下のとおりです。

【実現可能性の再検証2】

- 事業費の平準化を行った事業計画における1年平均の事業費は、第3期計画期間で約41億6千万円、第4期計画期間で約39億2千万円となり、第2期計画期間における実績(予定含む)の1年平均の事業費である約45億4千万円を一定程度下回っていることから、実現可能な事業計画と判断した。

以上のことから、図表3-8 を本計画における最終的な事業計画としました。

3.4 今後に向けて

今回立案した事業計画は、あくまで本計画策定時点で把握できている状況を踏まえたものであることに加え、第2期計画期間における計画上の1年平均の事業費が約38億5千万円であったのに対し、令和5（2023）年度までの事業の進捗状況における「A：概ね計画通り実施」及び「B：一部実施（今後は通常の維持保全で対応可能）」の合計が79.3%であった上での実績（予定含む）での1年平均の事業費が45億4千万円であることを鑑みると、立案した事業計画の1年平均の事業費が約41億6千万円であることから、以下のように新たな対応等が発生した場合は、適宜事業計画の見直しを実施していく必要があります。

今後の懸念点
<ul style="list-style-type: none"> ・立案した事業計画は、令和6（2024）年度までの実績等に基づき計画期間全体の事業費を積算しており、今後も労務単価の上昇や資材高騰が続く場合は、必要となる事業費も増加することとなる。 ・一時中断している「習志野文化ホール」の再建設に要する事業費など、計画策定時点では想定できていない新たな対応が今後も発生することが懸念される。

このことから、第1章でも触れたとおり、公共サービスの適正化としての総量圧縮に向けた具体的な取り組みは確実に実行していかなければなりません。

そのためには、各公共建築物の老朽化の状況などを勘案して実施する事業及び時期を位置付けた当該事業計画を確実に実施しつつ、今後は以下のようなことにも着手していなければならないと考えます。

考えられる方法（例）
<p>本市が保有する公共建築物の延べ面積の6割を占める学校施設を中心とした、以下のような取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学校施設等の統合等の実施（小・中学校の統合、小中一貫校の設置など） ・学校施設周辺にある他の施設（生涯学習施設、福祉施設など）を学校施設に複合化・多機能化