

第3章 事業計画の立案

1 事業計画立案の方針

2 竣工から再整備までのケース別スケジュール

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

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ます。

【全体的な方針】

総量圧縮の着実な実施

- ・ 労務単価の上昇や資材高騰、社会環境の変化等により新たに必要となった改修の実施等による事業費の増加、第2期計画期間での実施を見送った施設への対応、人口減少や人口構成の変化による財源不足の懸念から、第3期計画期間以降での事業実施を実現するため、総量圧縮を着実に進める。
- ・ 第2期計画期間での実施を見送った施設も含め、第3期計画期間以降に事業実施を予定している施設について、事業の実施時期、規模等の見直しや、事業実施を見送るなど、施設の今後のあり方を検討する仕組みを設ける。
- ・ 第2次公共建築物再生計画で複合化・多機能化として位置付けた施設については、これを着実に実施する。
- ・ 施設の再整備を実施する際には、複合化・多機能化を前提に官民連携を含めた適切な公共サービスの提供を実現できるようにする。

長寿命化の推進

- ・ 総量圧縮の実現には時間を要するため、「使えるものはより長く使う」という考えのもと、施設の安全性の確保を前提に、第2期計画期間における実績や、国の方針、他の地方公共団体の実態などを踏まえて、長寿命化可否の基準となるコンクリート圧縮強度及び目標耐用年数の見直しを行う。
- ・ 予防保全を着実に実施するため、耐用年数が異なる部位の修繕を実施する時期及び事業費について計画に位置付ける。

【竣工から再整備までのスケジュール】

- ・ 持続可能な都市経営を実現するための中長期的な事業費の見込みを示すため、構造や築年数などを考慮した目標耐用年数や標準的な工事費単価・期間を定め、竣工から再整備までの原則的なルール(ケース分類)を設ける。
- ・ 施設の劣化状況や周辺施設の状況等によっては、原則的なル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。

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>>

人口減少、少子高齢化が深刻化していく見通しの中では、施設配置の考え方も変化していく必要があります。

また、人口や環境の変化は市内で一律に起きるものではないため、今後必要となる公共サービスも個別に変化していくことが考えられます。

以上のことから、施設配置の今後の方向性は以下のようになります。

【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／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／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、竣工から一定期間経過した段階で、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て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となります。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章で詳細に触れていきます。

方向性決定の検討時期

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、それらの施設の耐用年数を意識しなければなりません。

また、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、基本構想や基本方針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。

このようなことを踏まえ、以下の様に検討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「長寿命化改修／機能向上大規模改修」または「建替」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

公共施設等の再編、再配置については、個別施設ごとではなく、一体的に検討、整理し、再整備を効率的かつ効果的に実施する必要があることから、広域的な視点から複合化・多機能化を含めた施設の再整備に関する可能性を検討します。

検討方法の具体例は、資料編●に掲載しています。

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)において、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、同様に位置付ける(改修時期は、本計画における改修スケジュールの見直しに合わせる)。

第3期及び第4期計画期間における該当施設と位置付け

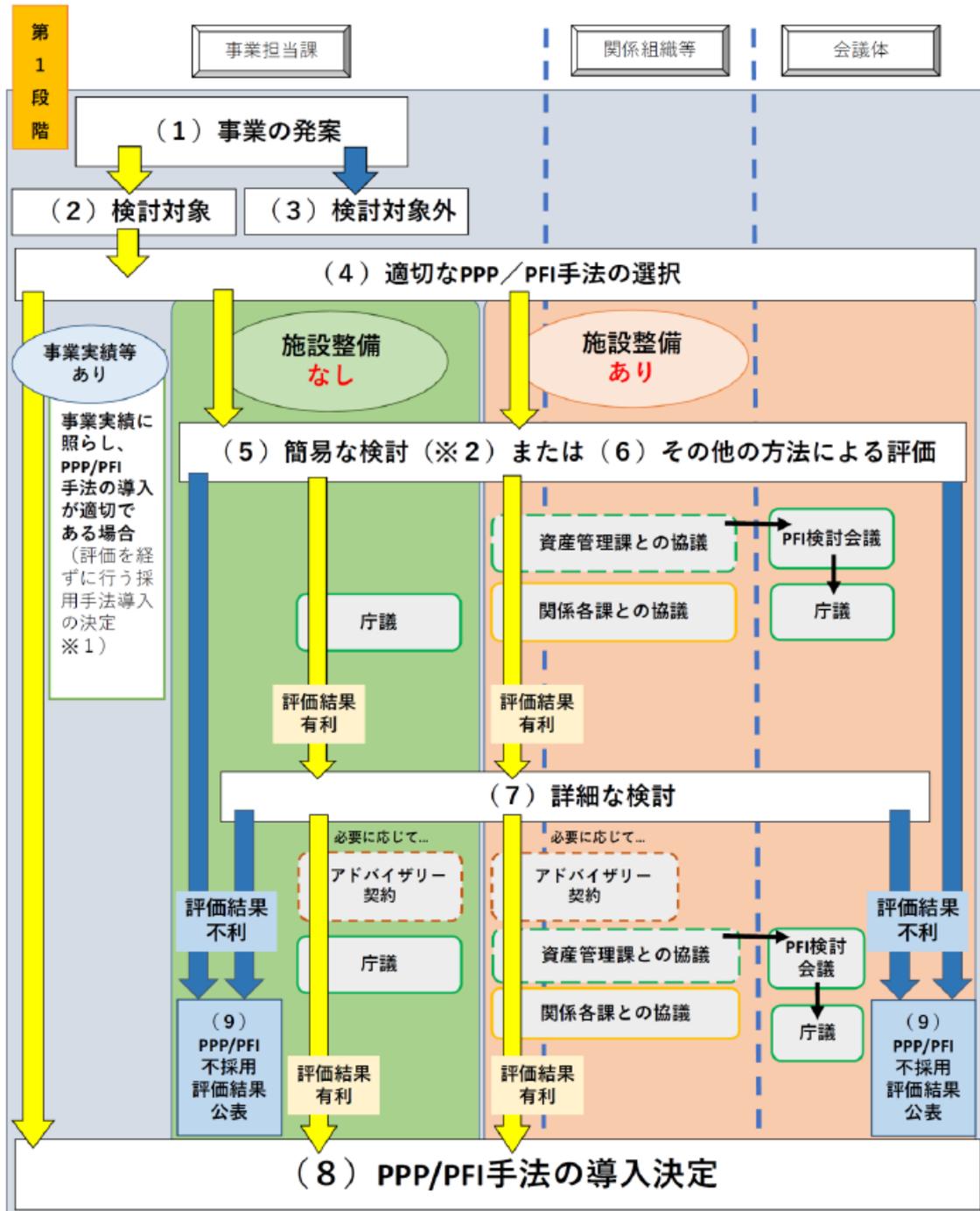
<p>施設名</p> <p>第2次公共建築物再生計画での位置付け(概要)</p> <p>本計画での位置付け</p>	<p>総合教育センター、東習志野図書館、東習志野CC、実花公民館</p> <p>・中間見直しによる位置付け。</p> <p>・総合教育センター建替えに伴い複合化を検討。</p> <p>・検討結果を次期計画策定時に反映する。</p> <p>以下の基本方針及び基本構想を参考にする。</p> <p>・令和5(2023)年10月策定 「総合教育センター再整備に向けた基本方針」</p> <p>・令和7(2025)年3月策定 「(仮称)新総合教育センター再整備基本構想」</p>
---	---

④ 官民連携を含めた適切な再整備方法の検討 <<継続>>

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、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、検討の際には、令和6(2024)年3月に改訂した「習志野市PPP/PFI導入指針(改訂版)」に基づくこととなります(図表3-1参照)。

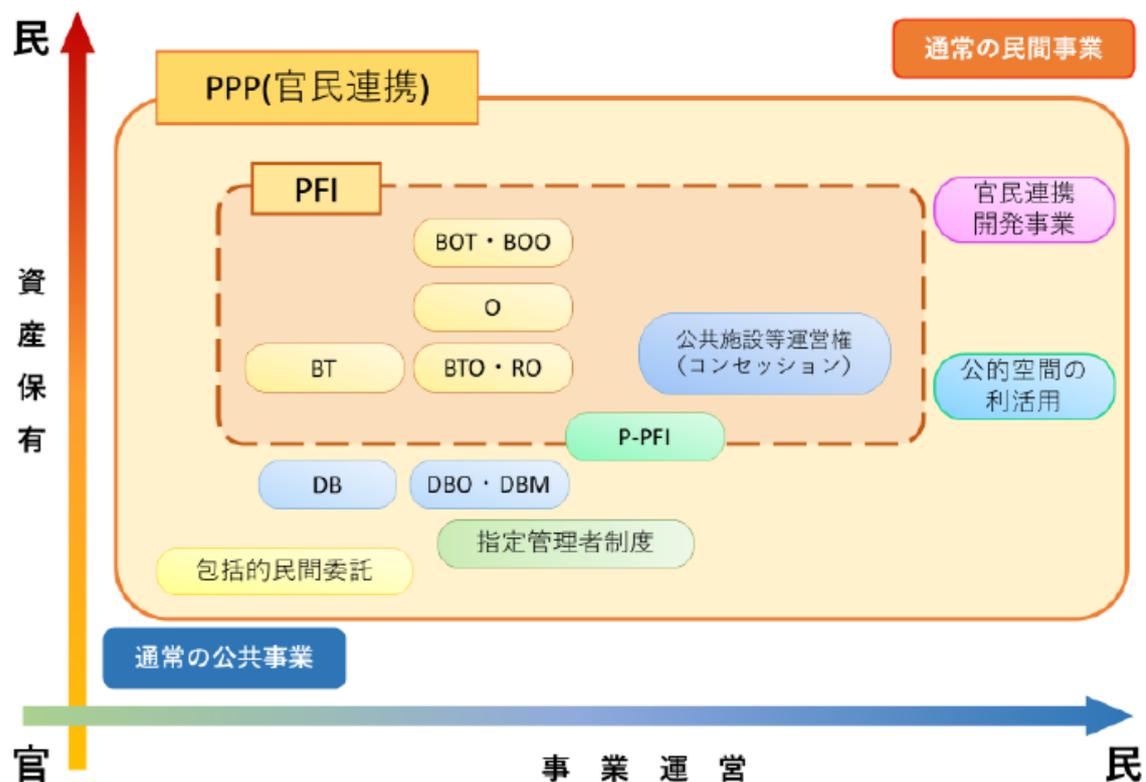
図表3-1 PPP/PFI手法導入までの基本的な手続きフロー



(出典:「習志野市 PPP/PFI 導入指針(改訂版)」)

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3-2の様になります。

図表3-2 PPP/PFI 手法の位置付け



(出典:「習志野市 PPP/PFI 導入指針(改訂版)」)

「習志野市 PPP/PFI 導入指針(改訂版)」に基づく手法の検討プロセスについての概要は参考資料●を、PPP/PFI の各手法の詳細については参考資料●を参照してください。

(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、「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市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3-3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3-3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、これを踏まえることになります。

なお、見直しの経過については、参考資料●を参照してください。

図表3-3 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年～80年（100年※2）
LGS造（軽量鉄骨造）	50年
W造（木造）	50年

※1 新耐震基準の建物も含む

※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

(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 重量鉄骨と軽量鉄骨では、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。

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、長寿命化改修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、使用できる施設はより長く使用できるようにするため、第2期計画期間における実績を踏まえて国の基準に合わせることにしました。

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」を併せて以下の様に定義しました。

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こととなるため、以下の定義から除外しています。

- 【長寿命化改修 / 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試験結果が $13.5\text{N}/\text{mm}^2$ 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】

長寿命化改修
<ul style="list-style-type: none"> ・ 「公共施設再生基本方針」策定<u>前</u>に竣工した建物へ適用する工事。 ・ 「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"> ・ 「公共施設再生基本方針」策定<u>後</u>に竣工した建物へ適用する工事。 ・ 「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「 $20\text{N}/\text{mm}^2$ 以上」から「 $13.5\text{N}/\text{mm}^2$ 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」及び「長寿命化改修／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。

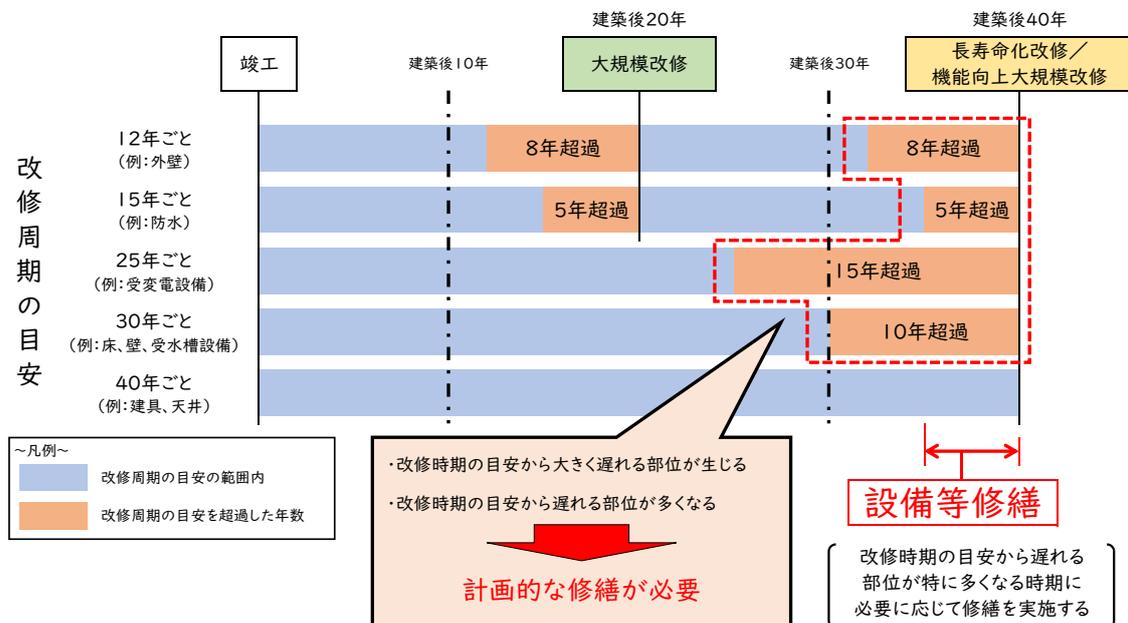
この点について、第2次公共建築物再生計画においては、各施設の事業計画には具体的に反映しておらず、結果として一部の部位の劣化が目立つ施設も散見されています。

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、その様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、新たに「設備等修繕」に関する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3-4参照)。

【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3-4 「設備等修繕」実施の一例



3.2 竣工から再整備までのケース別スケジュール

各方針に基づいた、竣工から再整備までの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。

原則
<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造、築年数など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"> ・ 「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、当該各棟の建築後の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、「長期計画」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。

なお、原則とするケースごとのスケジュールの概要は、図表3-5のとおりであり、詳細は参考資料●に掲載しています。

図表3-5 ケース別スケジュール

ケース分けの条件		構造		竣工年度		築年数									
		SRC造、RC造、S造		2012年度以降		2011年度以前		20年未満	20年以上 50年以下	51年以上					
		LGS造		W造											
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	
目標耐用年数		100年		80年 (100年)		80年		80年		70年		50年		50年	
基本的な改修の考え方		機能回復・機能向上改修により耐用年数まで使用(最大100年)		機能回復・長寿命化改修により耐用年数を延伸		長寿命化改修は実施せず 必要最低限の機能回復を実施し 耐用年数経過時に建替									
竣工から再整備までのスケジュール		「あり方検討」実施開始時期		「機能向上大規模改修」及び「建替」設計開始10年度前から		「長寿命化改修」及び「建替」設計開始10年度前から		「建替」設計開始10年度前から							
		大規模改修		・21年目 ・61年目 ・81年目		・21年目 ・61年目 (・81年目)		・21年目 ・61年目		-		・21年目 ・41年目		-	
		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)		81年目		81年目		71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		36~40年目		建築物の状況に応じて実施 56~60年目		-		-	

【補足】

- ・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。
- ・また、事業費の積算においては、図表3-6の様に施設の分類ごとに標準的な工事費単価及び工事期間を設定する。

第3章 事業計画の立案

図表3-6 施設種別・工事種別ごとの標準工期及び単価一覧

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 ----- 単価	<h1>作成中</h1>					
工事	工期 ----- 単価						
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 ----- 単価	<h1>作成中</h1>					
工事	工期 ----- 単価						
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 ----- 単価	<h1>作成中</h1>					
工事	工期 ----- 単価						
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 ----- 単価	<h1>作成中</h1>					
工事	工期 ----- 単価						
公営住宅(市営団地)							
計画・設計	工期 ----- 単価	<h1>作成中</h1>					
工事	工期 ----- 単価						

【補足事項】

- ・単価の単位は [円 / m²] (消費税10%)とする。
- ・各工事に係る単価については、「財団法人 自治総合センター」において平成23(2012)年3月に公表された「地方公共団体の財政分析などに関する調査研究会報告書」における単価を基準とし、「第2次公共建築物再生計画」での実績を考慮して設定した。
- ・標準工事期間については、「第2次公共建築物再生計画」から変更なし。

【注記】

- ※1 延床面積が200m²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。
- ※2 学校施設以外の学校教育施設に関する「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 学校施設における「建替」の事業費単価は、「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」： 既存建築物の延床面積
「新築」： 建替後の建築物の延床面積
「外構」： 敷地面積

(参考) 工事種類の分類(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3-7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3-7 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(詳細は次頁参照)

※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