

第3次公共建築物再生計画（骨子案）

～持続可能な都市経営実現に向けた長寿命化の推進～

《令和8（2026）年度～令和23（2041）年度》

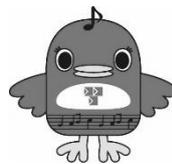
写真は調整中

令和8（2026）年3月

未来のために～みんながやさしさでつながるまち～習志野



習志野市  
Narashino City



～骨子案全般における注意事項～

骨子案の時点で確定できていない内容については黄色で網掛けしています。

※ 表紙の写真は、\*\*\*です。

## 《 目 次 》

第 1 章	計画の策定にあたって .....	*
1. 1	公共施設等をめぐる背景 .....	*
1. 2	保有する公共建築物の整備状況 .....	*
1. 3	保有する公共建築物の老朽化の現状 .....	*
1. 4	実績と今後の見込み及び課題 .....	*
第 2 章	計画の基本的な考え方 .....	*
2. 1	位置付けと関連する計画等 .....	*
2. 2	対象施設 .....	*
2. 3	計画期間 .....	*
2. 4	役割 .....	*
2. 5	取り組みの方向性 .....	*
2. 6	目的と目標 .....	*
2. 7	目標を実現するための基本方針 .....	*
第 3 章	機能別アプローチに基づく第 3 次公共建築物再生計画（事業計画） ..	*
3. 1	庁舎・消防施設 .....	*
3. 2	教育施設 .....	*
3. 3	子育て支援施設 .....	*
3. 4	生涯学習施設 .....	*
3. 5	保健福祉施設 .....	*
3. 6	スポーツ施設 .....	*
3. 7	公園施設 .....	*
3. 8	市営住宅 .....	*
3. 9	その他 .....	*
第 4 章	計画の前提条件と事業費の試算 .....	*
4. 1	事業計画立案および事業費の試算にあたっての前提条件 .....	*
4. 2	事業費の試算結果 .....	*
4. 3	今後の課題 .....	*
第 5 章	計画の推進に向けて.....	*
5. 1	推進体制 .....	*
5. 2	進行管理 .....	*

## 参考資料

参考資料 1	各章の用語解説	.....	*
参考資料 2	習志野市全域施設配置図	.....	*
参考資料 3	本市の総人口や年齢 3 階層別人口についての今後の見通し	.....	*
参考資料 4	地域区分別施設配置図ならびに人口推移および施設配置の変化	.....	*
参考資料 5	劣化状況評価および構造躯体の健全性の状況一覧表	.....	*
参考資料 6	文教住宅都市憲章及び公共施設等再生基本条例	.....	*
参考資料 7	本市の財政計画	.....	*
参考資料 8	事業費試算データ	.....	*
	事業費試算データ（第 3 期：令和 8（2026）年度～令和 15（2033）年度）	..	*
	事業費試算データ（第 4 期：令和 16（2034）年度～令和 23（2041）年度）	.	*
参考資料 9	習志野市 市民意識調査 結果報告書		
	（令和元（2018）年 5 月）から抜粋	.....	*
参考資料 10	本計画策定経過	.....	*

### 【本文をご覧いただく際の注意点】

- ① 図表の数値の合計などは、一部端数処理の関係で合計が合わないことがあります。

# 第1章 計画の策定にあたって

- 1 公共施設等をめぐる背景
- 2 保有する公共建築物の整備状況
- 3 保有する公共建築物の老朽化の現状
- 4 実績と今後の見込み及び課題

第1章 計画の策定にあたって

1.1 公共施設等をめぐる背景

(1) 公共施設等の老朽化問題

公共施設等の老朽化問題とは、「昭和30(1955)年代から50(1975)年代にかけての高度経済成長期に、人口増加などの環境変化を踏まえ、住民福祉の向上を目指して短期間に急速に整備を進めてきた多くの公共施設等が、次々に寿命を迎え、更新時期を迎える中で、人口減少社会の到来など、社会経済状況が大きく変化し、今後財政状況が厳しくなる見通しにおいて、老朽化対策のための財源を確保することが困難になる。」という問題のことです。



公共施設等にも寿命があり、一般的には約50年から60年とされています。

昭和39(1964)年に開催された東京オリンピック前後から新幹線や首都高速などの公共施設等が急速に整備され、近代日本が発展してきました。

このオリンピック開催から60年以上が経過し、

本市だけでなく、日本国中の公共施設等が、次々に老朽化し更新時期を迎えています。厳しい財政状況から公共施設整備費が厳しく削減されている中で、どのように建替えなどの更新、再生を行っていけば良いのか、今まさに、日本全体そして本市の将来に向けた大変重要で、大きな課題となっています。



高度経済成長期に整備した本市の主な公共施設等(令和8(2026)年3月末時点で除却済)



昭和38(1963)年  
習志野市庁舎



昭和41(1966)年  
市民会館

## 第1章 計画の策定にあたって

下図は、これまでの公共施設等の整備と今後の更新の状況について、耐用年数を50年と仮定した場合における平均的な姿をモデルとして示したものです。

横軸は時間軸として公共施設等の整備が加速し始めた昭和35(1960)年頃から50年後そして100年後までを表し、縦軸は公共施設等の整備費を表しています。

左側の山(①最初に整備した当時の実績額)は昭和35(1960)年頃から50年間ににおける公共施設等の整備費を示しており、右側の山(③単純更新(現実的な整備費))は50年後以降に耐用年数を迎える施設を同規模で単純に更新する場合の費用を示しており、相当規模の公共施設等の整備費が必要となることがわかります。

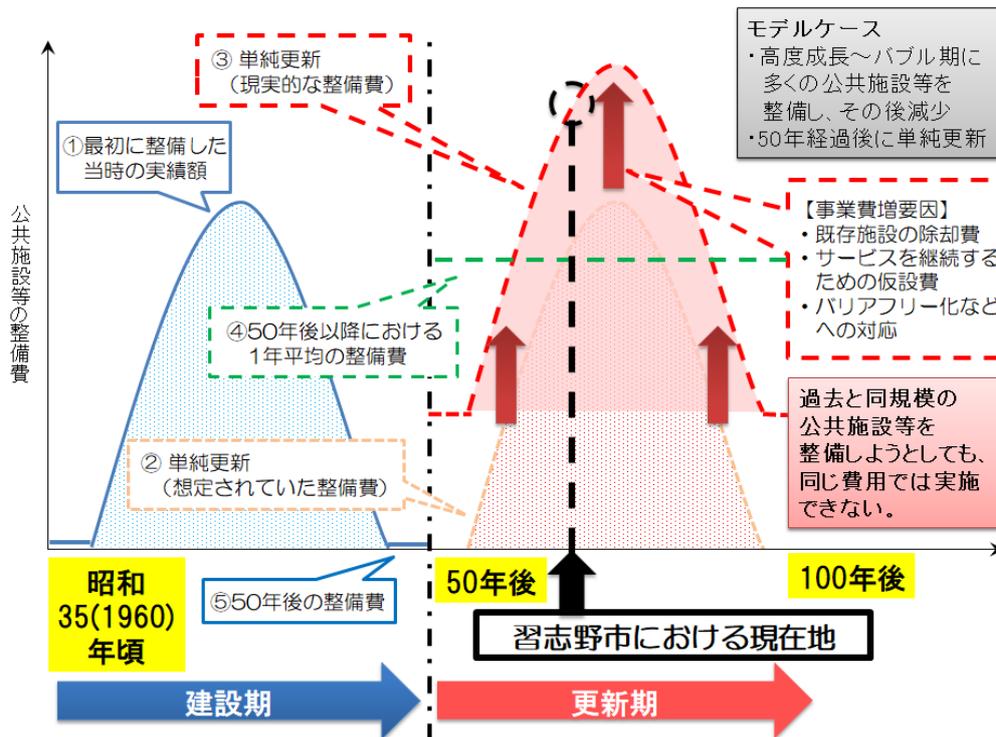
また、50年後から100年後までの50年間で必要になる更新費用の1年平均(④50年後以降の1年平均の整備費)は、公共施設等の整備費が減少していた50年後の整備費用(⑤50年後の整備費)と比較すると、はるかに高額となっています。

この要因として、公共施設等を更新する場合は更地に整備するわけではないことから、老朽化した既存施設の除却費やサービスを継続するための仮設費などの経費が上乘せされるとともに、耐震基準の強化やバリアフリー化などの法規制への対応といったことが挙げられます。そのため、左側の山と同額で更新できるものとした場合を示した右側の山(②単純更新(想定されていた整備費))の様にはいかなくなります。

これは一般的な状況をモデル化したものですが、国や多くの地方公共団体でも同じような状況になっており、本市も例外ではありません。

そのため、本市においても、これまで以上に「増加が避けられない老朽化対策としての公共施設等の整備費における財源をどのように賄って行けば良いのか？」という問題に対応していかなければなりません。

図表 1-1 公共施設等の整備と更新に要する事業費(概念図)



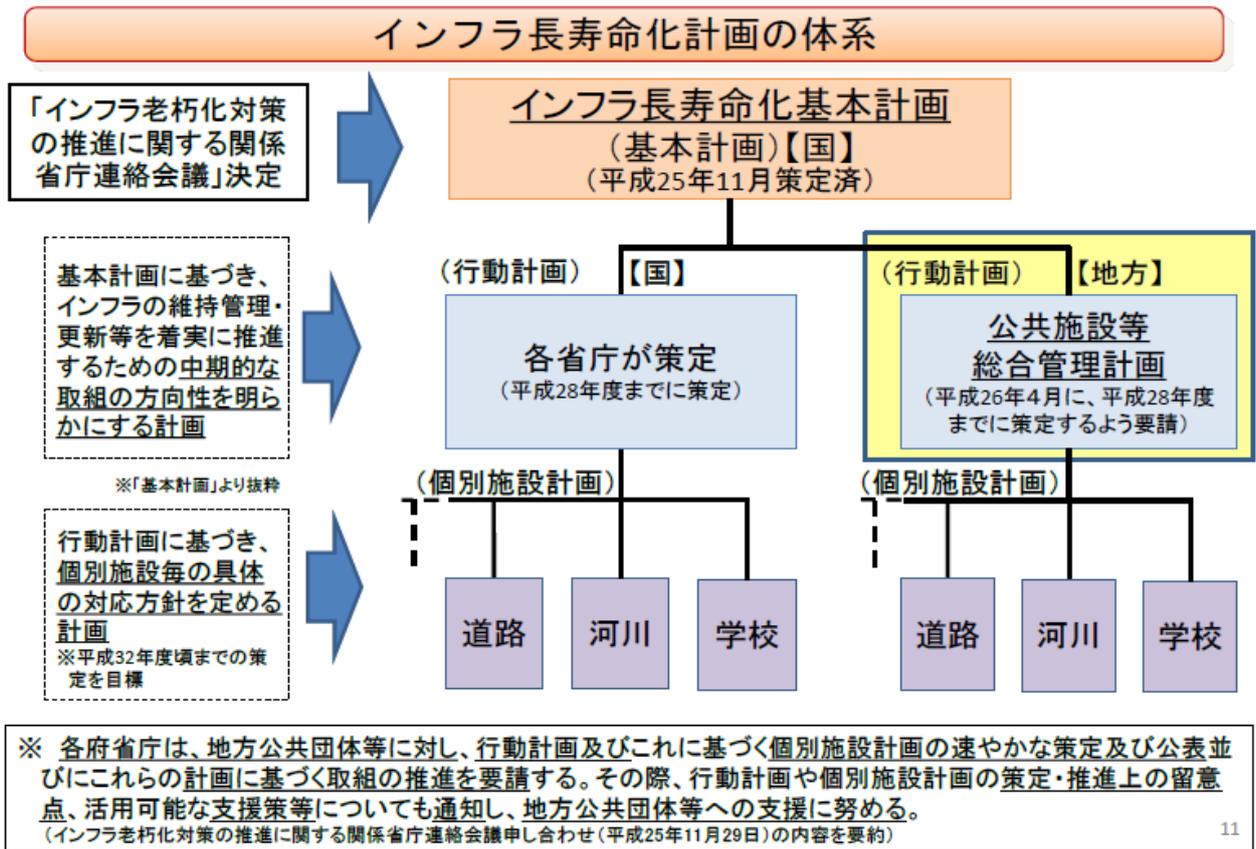
※あくまで概念図であるため、整備費を具体的に示しているものではありません。

(2) 公共施設等の老朽化対策に関する国の動き

平成24(2012)年12月に発生した中央自動車道笹子トンネルの天井板崩落事故を一つの契機として、公共施設等の老朽化問題がクローズアップされ、この問題に国全体で取り組んでいく機運が高まりました。

そして平成25(2013)年11月に、国や地方公共団体などが一丸となって公共施設等の戦略的な維持管理・更新などを推進するための基本方針として「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」において「インフラ長寿命化基本計画」が策定・公表され、現在は、下図の体系の下で公共施設等の老朽化対策が進められています。

図表 1-2 インフラ長寿命化計画の体系図



出典) 総務省資料

(3) 公共施設等の老朽化対策が急がれる理由と課題解決の基本的な方向性

前項のとおり、公共施設等の老朽化問題は、これからも避けることができない困難な問題です。老朽化の進行が原因となる事故などは、誰にも予測はできず今日起きるかもしれません。その結果人命が損なわれる可能性もあります。したがって、利用者の安全性の確保を前提に公共施設等の老朽化対策は急がなくてはなりません。

一方、社会環境は、人口減少、少子高齢化の進展、厳しさを増す財政状況など年々厳しさを増していくことから、これらの社会環境の変化に応じた効果的な対策を早期に実行していくことが求められています。

その際、対策の基本的な方向性は、将来、確実に人口が減少することに対して、過剰となっていく公共施設等（資産）を適切に減らしていくことが原則となります。

「公共施設等を減らすことはサービスの低下になるのではないか。」といった声がありますが、公共施設等を適切に減らしていくことは、「サービスの低下」ではなく「適正化」の取り組みです。

公共施設等を減らしていくことは難しい問題ではありますが、先送りすればするほど、人口減少、厳しさを増す財政状況とともに、ムリ・ムダ・ムラが拡大し、ますます財政が悪化し対策が困難となる悪循環に陥ることが懸念されます。

約80年前の昭和24（1949）年に生まれた日本人は約270万人でした。今、私たちが利用している公共施設等は、この世代の日本人が住みやすく快適な社会生活を過ごすために整備されてきた施設です。

一方、令和4年（2022）年に生まれてきた日本人は約77万人であり、約80年前に比べて、3分の1を下回っています。

公共施設等は、現在の技術では、一度整備すれば80年から100年程度は使用可能です。

今、私たちが利用している施設の総量を今後も維持していくことは、明らかに将来過剰となる施設を将来世代に残してしまうことになってしまいます。

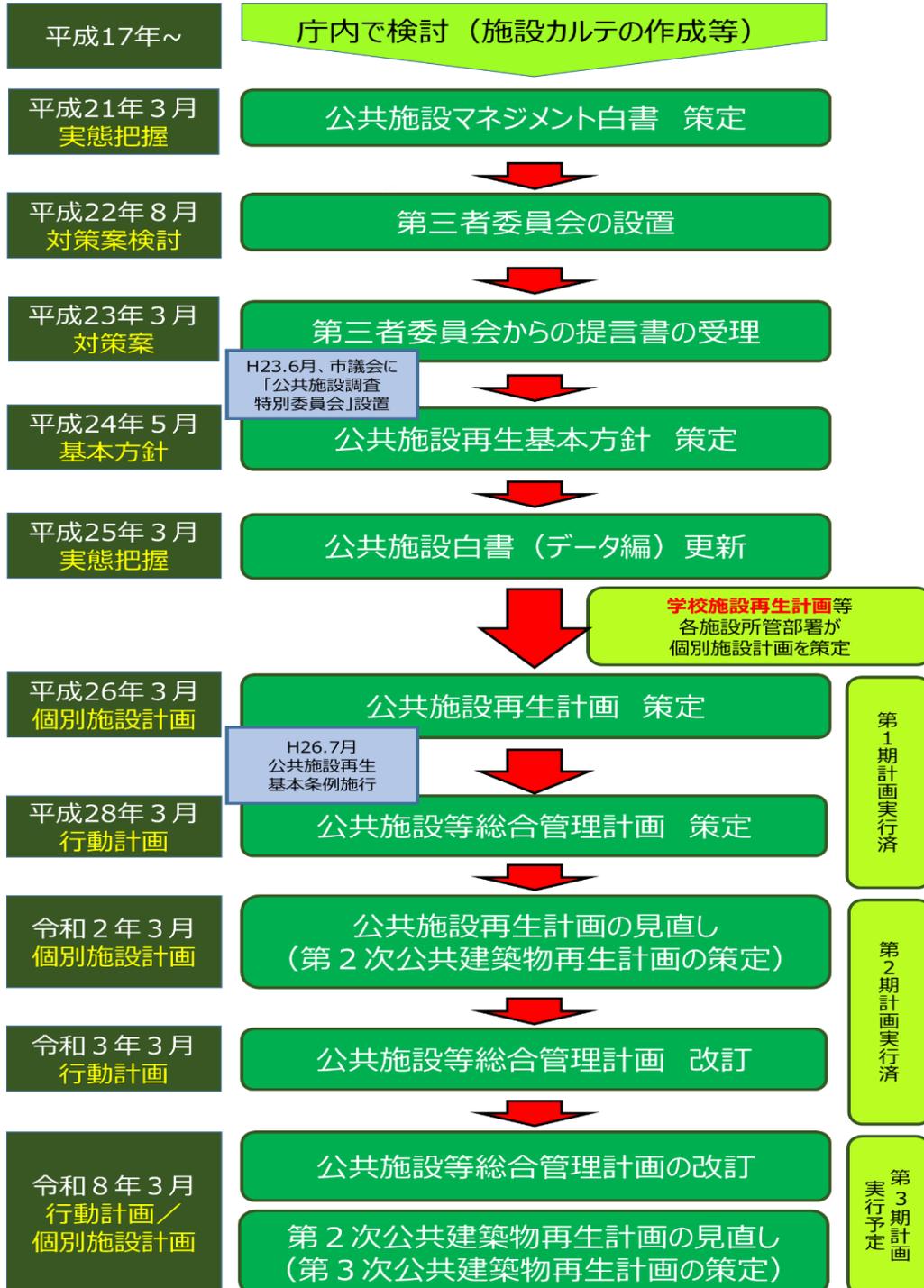
公共施設等は私たちの暮らしを便利にし、快適さをもたらしますが、人口が減っていく時代には、その維持のための一人当たりの負担は確実に増加していきます。

習志野市は、将来世代に過度な負担を先送りしない、子どもたちが大人になった時に、“ちょうどよい”まちになることを目指して公共施設等の老朽化対策に取り組んでいます。

(4) 老朽化対策に関する本市の動き

本市では、(2)における国の動きが始まる以前の平成17(2005)年度頃から、この問題に着目し、下図のとおり、全国に先駆けた取り組みを推進してきました。

図表 1-3 公共施設再生の取組経過



これまでの取り組みに関する詳細は、参考資料●●に掲載します。

## (5) 脱炭素化の取り組み

近年、地球温暖化による気候変動が一因と考えられる異常気象が世界各地で発生しており、地球温暖化対策は重要な課題となっています。

日本においては、平成9(1997)年12月に京都議定書が採択されたのちに「地球温暖化対策の推進に関する法律」の制定や「京都議定書目標達成計画」の策定がなされ、さらに平成27(2015)年に開催された「国連気候変動枠組条約第21回締約国会議(COP21)」でパリ協定が採択されたのちには「地球温暖化対策計画」を策定し、令和3(2021)年には、令和32(2050)年までに温室効果ガスの排出量実質ゼロを目指すことが明記されました。

本市では、地球温暖化対策の施策として、市が取り組む「習志野市地球温暖化対策実行計画」と、市民や事業者に向けた「習志野市地球温暖化対策ガイドライン」を策定し、温室効果ガスの排出抑制を推進してまいりました。

また、令和3(2021)年12月に、国際社会全体の持続可能な開発目標であるSDGsの達成に向けた取組を総合的かつ効果的に推進することを目的に、「習志野市SDGs推進本部」を設置し、令和4(2022)年6月には、市、市民、事業者が共に令和32(2050)年温室効果ガス排出実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ習志野」を表明しました。その後、SDGsの推進及びその達成に向けた方向性を定める「習志野市SDGs戦略」を策定し、本市の「基本構想」及び「基本計画」に基づく「実施計画」に包含される計画として位置付け、その具体的な事業を定めています。

本計画の策定及び進捗管理をする上では、SDGsの主な目標の一つとして「住み続けられるまちづくりを」(目標11)を掲げており、当該目標には廃棄物の管理に特別な注意を払うことなどにより、環境上の悪影響を軽減することもターゲットに含まれています。

このことから、本市の公共施設等の老朽化対策を進める上では、廃棄物排出の抑制も含めた脱炭素化の取り組みが必要となります。

1. 2 保有する公共建築物の整備状況

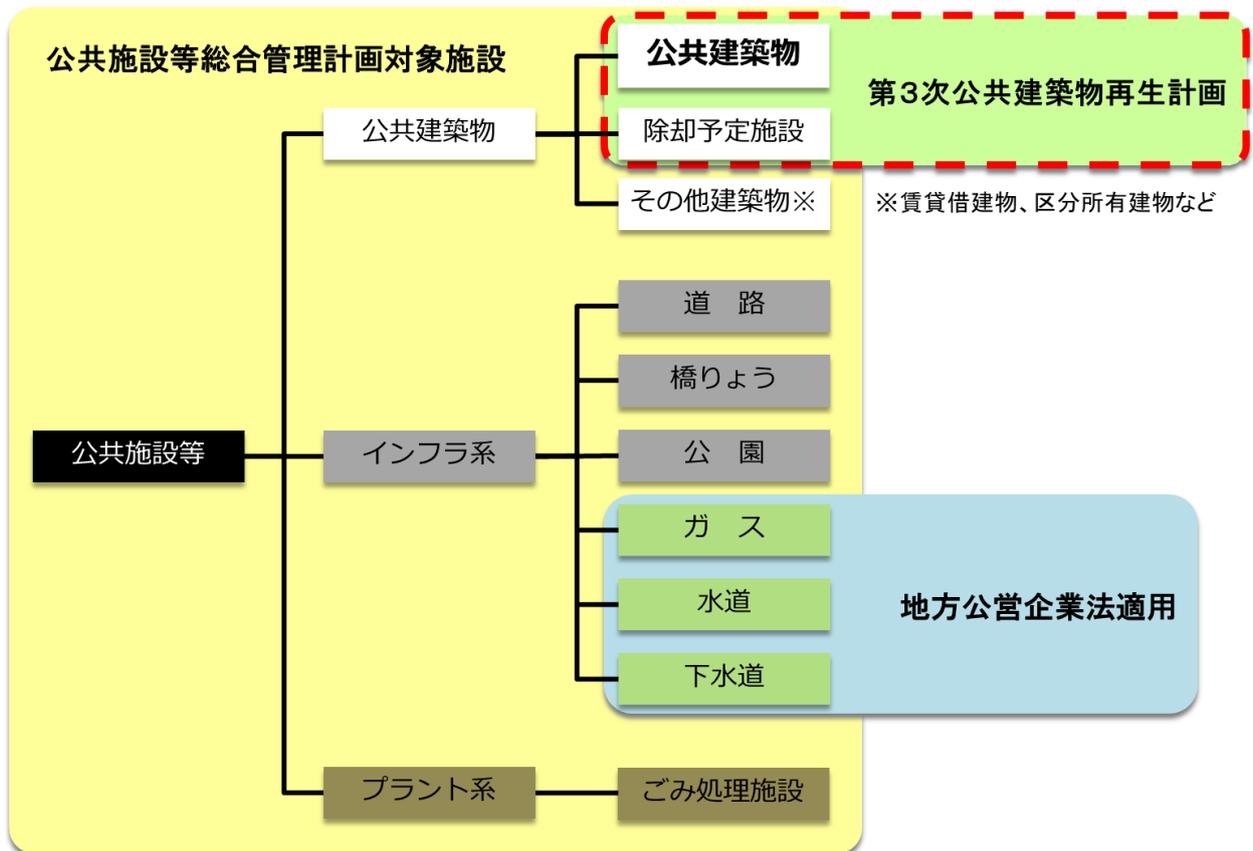
(1) 公共建築物について

本市では、平成 28 (2016) 年 3 月に策定 (令和 8 (2026) 年 3 月改訂) した「習志野市公共施設等総合管理計画」(以下「総合管理計画」という。)に基づき、公共施設等の老朽化対策を進めています。

「公共建築物」とは、「総合管理計画」の対象施設のうち、下図に示す「公共建築物」および「除却予定施設」のことを指します。これらの公共建築物が「第3次公共建築物再生計画」(以下「本計画」といいます。)の対象となります。

なお、公共建築物の一覧については、第2章にて示します。

図表 1-4 公共建築物の範囲



## (2) 公共建築物の整備状況

本市は、千葉県の北西部に位置し、東京からほぼ30kmの圏内にあります。

東京への通勤圏として利便性の高い住宅地を中心とする都市であり、首都圏の拡大とともに高度経済成長期とその後の人口増加に伴い都市化が進みました。そのため、宅地が造成され多くの市民が移り住むと、学校などの公共建築物が必要となり、開発に併せて短期間に多くの公共建築物が整備されていきました。

今、これらの公共建築物が更新時期を迎えています。

下図は、令和8(2026)年3月31日現在の公共建築物の状況を横軸が時間軸、縦軸を床面積として表し、築年別の公共建築物の整備状況を表したグラフです。

現在、本市が保有する最も古い公共建築物は、昭和36(1961)年に建てられたものであり、そこから昭和56(1981)年ごろまでが、現有の公共建築物の建設ピークとなっています。

本市では、平成29(2017)年に市庁舎の建替えが完了するとともに、本市のモデル事業であった大久保地区公共施設再生事業について令和元(2019)年度に生涯学習複合施設「プラッツ習志野」の一部が開設し、その後段階的に整備を進め、令和3(2021)年度に全ての整備が完了しましたが、公共建築物の大更新時期を迎えており、今後も更新が必要な公共建築物が控えています。

本計画の対象の公共建築物の延床面積は、**約35.0万㎡**であり、このうち旧耐震基準で建設された建物は、**約22.6万㎡(64.5%)**、新耐震基準で建設された建物は、**約12.4万㎡(35.5%)**となっています。

図表 1-5 公共建築物の築年別整備状況（令和8(2026)年3月31日現在）

図表は調整中

## 第1章 計画の策定にあたって

令和8(2026)年3月31日現在で築年別にみると、一般的に建替えが計画され始める、建築後30年以上の公共建築物は、約26.5万㎡(76%)となっており、老朽化した公共建築物が既に全体の8割近くに達し、かなり老朽化が進んでいることがわかります。

このことから、本市においては、今後も計画的な公共建築物の再生の取り組みを進めなくてはならない状況であることがわかります。また、「公共施設再生基本方針」が策定された平成24年度頃から、老朽化した公共建築物の更新が始まったことがわかります。

下図に示すように種類別床面積の状況では、本市が保有する公共建築物の延床面積は、令和8(2026)年3月31日現在で約35.0万㎡ですが、このうち小・中学校、高等学校などの教育施設が、約19.7万㎡で56.2%と全体の約6割を占め、保育所・幼稚園などの子育て支援施設が約2.6万㎡で7.5%、公民館・図書館などの生涯学習施設が約1.9万㎡で5.5%を占めています。また、消防施設を含む市庁舎が、約2.9万㎡で8.2%となっています。

図表 1-6 公共建築物の種類別床面積の状況（令和8(2026)年3月31日現在）

図表は調整中

1.3 保有する公共建築物の老朽化の現状(劣化状況評価および構造躯体の健全性)

法定点検や目視による点検を行うことにより、各施設の棟ごとに建物の劣化状況の評価するとともに、構造躯体の健全性を調査しました。

(1) 劣化状況評価

屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年から経過年数を基本に A、B、C、D の4段階で評価しました。

図表 1-7 劣化状況(該当建物数)

部位	A	B	C	D
屋根・屋上	<h1>調整中</h1>			
外壁				
内部仕上げ				
電気設備				
機械設備				

図表 1-8 (参考)第2次公共建築物再生計画策定時点の劣化状況(該当建物数)

部位	A	B	C	D
屋根・屋上	66	48	77	17
外壁	56	57	72	23
内部仕上げ	48	88	68	4
電気設備	49	72	86	1
機械設備	54	70	82	2

【評価基準】

- ① 屋根・屋上、外壁 …… 目視による評価
  - A: 概ね良好
  - B: 部分的に劣化(安全上、機能上問題なし)
  - C: 広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)
  - D: 早急に対応する必要がある
    - (安全上、機能上問題あり)
    - (躯体の耐久性に影響を与えている)
    - (設備が故障し施設運営に支障を与えている)など
- ② 内部仕上げ、電気設備、機械設備 …… 経過年数による評価
  - A: 20年未満    B: 20以上40年未満    C: 40年以上
  - D: 経過年数に関わらず著しい劣化現象がある場合

(2) 健全度

健全度とは、各建物の5つの部位の劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標です。「部位の評価点」と「部位コスト配分」を定め、健全度を100点満点で算定します。

図表 1-9 健全度(該当建物数)

健全度点数	0～30	31～40	41～50	51～60	61～70	71～80	81～90	91～100
該当数	調整中							

図表 1-10 (参考)第2次公共建築物再生計画策定時点の健全度(該当建物数)

健全度点数	0～30	31～40	41～50	51～60	61～70	71～80	81～90	91～100
該当数	5	13	35	38	30	30	14	43

※「部位コスト配分」は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を参考に、同算定表における「長寿命化」の7%を、屋根・屋上、外壁に按分して設定しています。

図表 1-11 「部位コスト配分」の設定方法

①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

②部位のコスト配分(例)

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	4.2
2 外壁	14.9
3 内部仕上げ	21.3
4 電気設備	9.0
5 機械設備	16.6
計	66

③健全度

$$\text{総和(部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 66$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。  
 ※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

(右図「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例)

	評価	→	評価点	×	配分	=	
1 屋根・屋上	C	→	40	×	4.2	=	168
2 外壁	D	→	10	×	14.9	=	149
3 内部仕上げ	B	→	75	×	21.3	=	1,598
4 電気設備	A	→	100	×	9.0	=	900
5 機械設備	C	→	40	×	16.6	=	664
計							3,479
							÷ 66
健全度							53

(出典:文部科学省 学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書)

なお、各施設の結果については、参考資料に掲載してあります。

1. 4 実績と今後の見込み及び課題

(1) 前計画の事業実績

第2次公共建築物再生計画の第2期計画期間（令和2（2020）年度～令和7（2025）年度）における事業実施予定施設は29施設（令和5（2023）年度時点）でした。

これらの施設の実施状況は下図のとおりです。

図表 1-12 第2期計画期間の事業実施状況（令和5（2023）年度実績まで反映）

区分	実施内容	施設数	割合	主な施設
A	おおむね計画通り実施	23	79.3%	大久保小、二中、向山こども園
B	一部実施 （今後は通常の維持保全で対応可能）	0	0.0%	
C	一部実施 （次の改修・改築時期までに未実施部分の対応が必要）	3	10.3%	鷺沼団地、鷺沼台団地、旧国民宿舎しおさい
D	未実施	3	10.3%	藤崎小、鹿野山少年自然の家、香澄団地

※割合については、小数第2位で四捨五入しているため、合計が100%になりません。

※図表は令和5（2023）年度実績までのものであるため、今後更新を予定しております。

図表 1-13 （参考）第1期計画期間の事業実施状況

区分	実施内容	施設数	割合	主な施設
A	おおむね計画通り実施	23	51.1%	市庁舎・谷津小・二中体育館 学校給食センター他
B	一部実施 （今後は通常の維持保全で対応可能）	6	13.3%	東習志野小・四中 谷津CCほか
C	一部実施 （次の改修・改築時期までに未実施部分の対応が必要）	10	22.2%	トイレ改修を先行実施した学校 東習志野CCほか
D	未実施	6	13.3%	秋津サッカー場・野球場 秋津出張所ほか

※割合については、小数第2位で四捨五入しているため、合計が100%になりません。

(2) 事業実施の進捗状況（進捗要因）

前項のとおり、第2期計画期間内の事業実施状況は、「A：おおむね計画通り実施」および「B：一部実施（今後は通常の維持保全で対応可能）」を合わせて79.3%（令和5年度時点）でした。

習志野市公共施設再生計画の第1期計画期間（平成26（2014）年度～令和元（2019）年度）内では64%であったため、実施率は上昇しています。

一方で、計画どおり実施できなかった施設があり、その要因は「第2次公共建築物

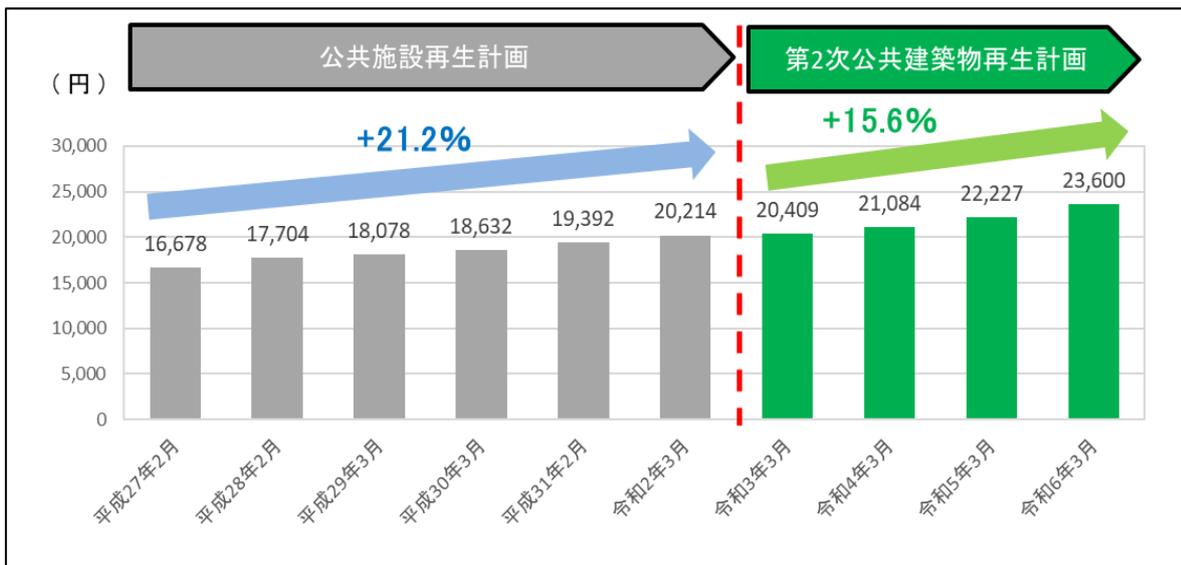
## 第1章 計画の策定にあたって

再生計画の事業費に比べ実際の事業費が大幅に増加した」こと、「改修等の必要性の再検討が生じた」ことなどが上げられます。

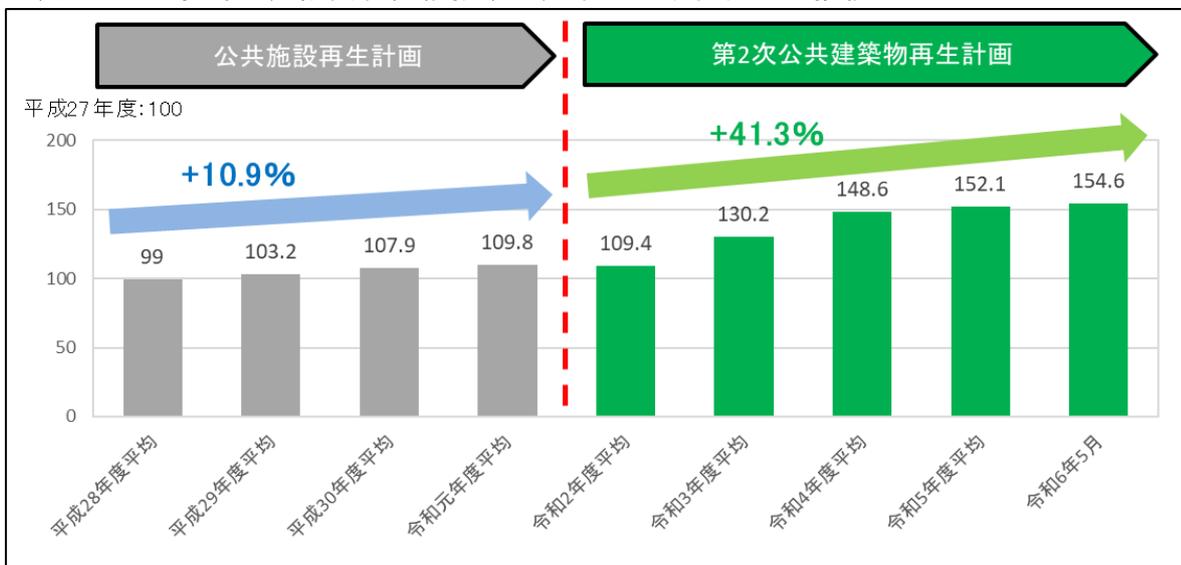
《計画の事業費に比べ実際の事業費が大幅に増加した主な要因》

- A) 建設業界をめぐる環境が大きく変化し、労務単価の上昇や資材高騰などの影響が大きかったこと。(図表 1-14 および 1-15 参照)
- B) 学校の改築工事では、教室数が想定より増(特別支援教室、放課後児童会)となったこと、学校の長寿命化改修工事では、建具改修 50%の予定が全面改修、増築によるエレベータの設置、建物内部床・壁・天井を 70%の予定が全面改修など、規模が増となったこと。

図表 1-14 (参考) 公共工事設計労務単価 全国全職種の推移



図表 1-15 (参考) 建設資材価格指数(建築・土木総合)の推移



第1章 計画の策定にあたって

(3) 前計画の事業費と今後の事業費見込み額(令和4(2022)年度決算時点)の比較

図表1-16において、第2次公共建築物再生計画策定時点の事業費と、今後の事業費の見込み額を示します。

上段(a)は、第2次公共建築物再生計画における事業費を示したものであり、中段(b)は、令和4(2022)年度までを実績額とした上で、第2次公共建築物再生計画の事業費からの伸び率を算出し、令和4(2022)年度に実施した当該計画の中間見直しの内容を踏まえて今後の事業費の見込みを示したものです。下段において、これらの差額を示しています。

図表1-16 第2次公共建築物再生計画の事業費及び今後の事業費見込み額

【公共建築物再生計画の事業費(a)】 (単位:百万円)

年度・期	第2期							第3期							第4期							第2期 ~第4期 合計	
	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	小計	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	小計	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	R18 2036	R19 2037	小計		
学校	1,780	1,130	3,408	3,899	4,260	2,398	16,874	1,648	1,871	2,715	2,436	3,887	3,531	16,090	3,766	2,092	1,906	3,872	4,271	3,068	18,975	51,939	
内訳																							
小学校	1,692	993	2,101	2,232	2,593	1,852	11,462	1,450	1,268	521	242	1,736	3,057	8,275	3,123	1,903	1,717	1,299	1,604	400	10,046	29,784	
中学校	88	137	1,307	1,667	1,667	546	5,412	198	603	2,194	2,194	2,151	474	7,814	474	0	0	0	94	94	662	13,888	
高等学校	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	168	189	189	2,574	2,574	0	5,274	8,267	
学校以外の学校教育系	0	0	0	54	338	338	729	0	0	0	62	444	444	951	0	0	0	0	0	0	0	1,680	
市民文化系・社会教育系・行政系、子育て支援施設	994	913	892	1,503	670	70	5,041	112	561	111	257	702	838	2,581	1,014	1,346	1,262	1,264	755	968	6,609	14,231	
スポーツ・レクリエーション系	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	63	98	90	746	835	1,023	562	0	3,255	3,353	
公営住宅	88	99	73	62	77	58	458	54	50	48	0	0	0	152	0	0	0	0	0	0	0	610	
合計	2,862	2,142	4,373	5,519	5,344	2,864	23,102	1,815	2,482	2,875	2,755	5,068	4,877	19,871	4,869	4,183	4,003	6,159	5,588	4,036	28,839	71,812	
各期平均事業費	第2期計画期間平均事業費							第3期計画期間平均事業費							第4期計画期間平均事業費							4,806	3,990

【事業費見込み額(令和4年度決算ベース)(b)】 (単位:百万円)

年度・期	第2期							第3期							第4期							第2期 ~第4期 合計	
	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	小計	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	小計	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	R18 2036	R19 2037	小計		
学校	2,357	1,040	1,217	5,507	7,681	2,922	20,724	2,040	5,308	6,212	2,770	4,469	2,921	23,720	3,196	1,235	2,233	4,537	5,004	3,595	19,800	64,244	
内訳																							
小学校	2,307	864	1,054	3,403	3,729	2,429	13,786	1,808	4,601	3,641	199	1,949	2,366	14,564	2,444	1,014	2,012	1,521	1,879	469	9,339	37,689	
中学校	50	175	163	2,126	4,053	696	7,264	232	706	2,571	2,571	2,520	555	9,156	555	0	0	0	110	110	110	775	17,195
高等学校	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	197	221	221	3,016	3,016	3,016	9,686	9,686	
学校以外の学校教育系	0	0	0	13	14	152	179	115	822	822	0	0	0	1,759	0	0	0	0	0	0	0	1,938	
市民文化系・社会教育系・行政系、子育て支援施設	1,906	719	233	1,378	1,481	360	6,076	891	1,272	12,086	251	157	582	15,239	530	1,235	1,273	1,276	885	1,134	6,332	27,647	
スポーツ・レクリエーション系	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41	74	114	105	874	979	1,198	658	0	3,814	3,928	
公営住宅	69	6	93	72	99	73	413	63	58	57	0	0	0	178	0	0	0	0	0	0	0	591	
合計	4,332	1,765	1,543	6,993	9,376	3,709	27,718	3,109	7,460	19,177	3,020	4,666	3,578	41,010	3,831	3,344	4,484	7,011	6,548	4,728	29,946	98,674	
各期平均事業費	第2期計画期間平均事業費							第3期計画期間平均事業費							第4期計画期間平均事業費							4,991	5,482

【増減(b)-(a)】 (単位:百万円)

年度・期	第2期							第3期							第4期							第2期 ~第4期 合計	
	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	小計	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	小計	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	R18 2036	R19 2037	小計		
学校	578	-91	-2,190	1,608	3,421	524	3,850	392	3,437	3,496	333	582	-610	7,630	-570	-857	327	665	733	527	825	12,305	
内訳																							
小学校	615	-129	-1,047	1,171	1,136	577	2,324	358	3,333	3,120	-44	213	-691	6,289	-680	-889	295	223	275	69	-708	7,905	
中学校	-38	38	-1,143	459	2,387	150	1,852	34	103	377	377	369	81	1,341	81	0	0	0	16	16	114	3,307	
高等学校	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	32	32	442	442	442	1,419	1,419	
学校以外の学校教育系	0	0	0	-41	-324	-185	-550	115	822	822	-62	-444	-444	808	0	0	0	0	0	0	0	258	
市民文化系・社会教育系・行政系、子育て支援施設	912	-194	-659	-125	811	291	1,036	778	711	11,975	-6	-546	-256	12,657	-484	-110	11	11	130	166	-277	13,416	
スポーツ・レクリエーション系	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	11	17	15	128	143	176	96	0	559	575	
公営住宅	-19	-92	20	10	22	14	-45	9	8	8	0	0	0	26	0	0	0	0	0	0	0	-19	
合計	1,471	△ 377	△ 2,830	1,474	4,032	846	4,616	1,294	4,978	16,302	265	△ 402	△ 1,299	21,138	△ 1,039	△ 839	482	852	959	693	1,107	26,861	
各期平均事業費	第2期計画期間平均事業費							第3期計画期間平均事業費							第4期計画期間平均事業費							185	1,492

第3期及び第4期計画期間に相当する令和8(2026)年度から令和19(2037)年度までの期間における事業費総額は約222億円の増(青枠の合計)、1年平均では約18億5千万円の増(青枠の合計÷12)となっています。

このうち、第3期計画期間に相当する令和8(2024)年度から令和13(2031)年度までの期間は特に増加が著しく、事業費総額は約211億円の増(青枠左)、1年平均では約35億円の増(赤枠)となり、第2次公共建築物再生計画策定時点の約2.1倍((b)の緑枠÷(a)の緑枠)となっています。

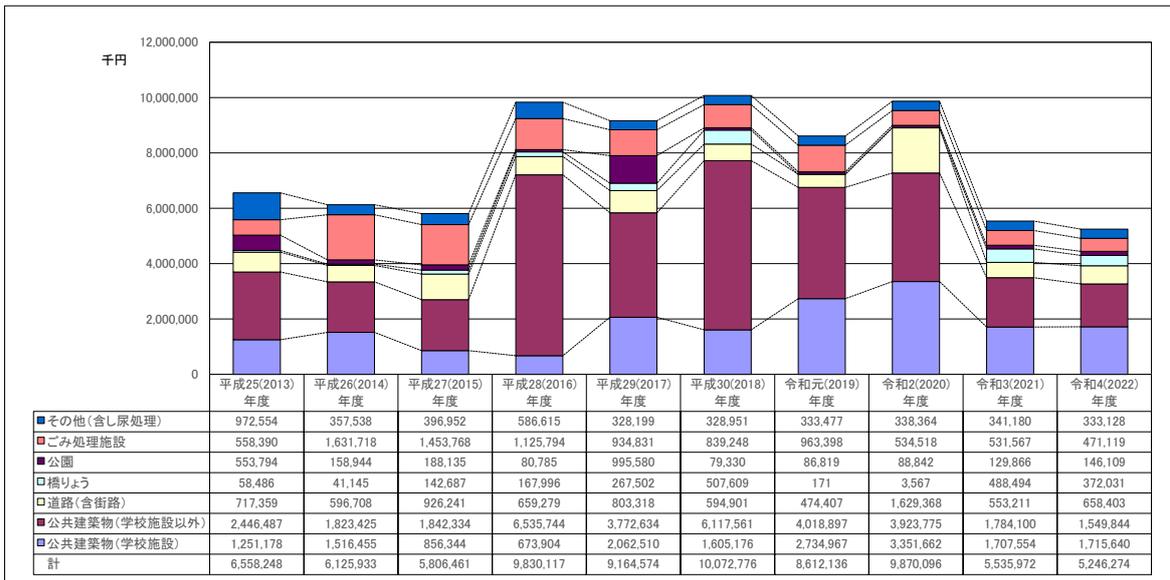
(4) 実現可能性の検証

前項で示された今後の事業費見込み額について、過去の決算における普通建設事業費を基に、実現可能なものであるか検証します。

① 事業費の検証

公共建築物を含む本市全体の普通建設事業費について、平成25(2013)年度から令和4(2022)年度までの10年間の推移を図表1-17に、平成30(2018)年度から令和4(2022)年度までの直近5年間の状況を図表1-18に示します。

図表1-17 普通建設事業費の推移（過去10年間）



図表1-17において、令和3(2021)及び4(2022)年度は、谷津小学校や新消防庁舎の建替事業の進捗などにより、平成28(2016)年度から令和2(2020)年度までと比較して減少しておりますが、今後も多くの事業費が見込まれています。

図表1-18 普通建設事業費の状況（直近5年間）

施設区分	平成30(2018)～令和4(2022)年度 事業費 (千円)	1年平均の事業費 (千円)	平成30(2018)～令和2(2020)年度 事業費 (千円)	1年平均の事業費 (千円)
公共建築物 (学校施設)	11,114,999	2,223,000	7,691,805	2,563,935
公共建築物 (学校施設以外)	17,394,177	3,478,835	14,060,233	4,686,744
小計	28,509,176	5,701,835	21,752,038	7,250,679
道路	3,910,290	782,058	2,698,676	899,559
橋りょう	1,371,872	274,374	511,347	170,449
公園	530,966	106,193	254,991	84,997
ごみ処理施設	3,339,850	667,970	2,337,164	779,055
その他	1,675,100	335,020	1,000,792	333,597
合計	39,337,254	7,867,451	28,555,008	9,518,336

## 第1章 計画の策定にあたって

図表 1-18 より、公共建築物の平成 30（2018）年度から令和 4（2022）年度までの 1 年平均の事業費（青枠）は約 57 億円となり、平成 30（2018）年度から令和 2（2020）年度までの 1 年平均の事業費（赤枠）は約 72 億 5 千万円となっています。

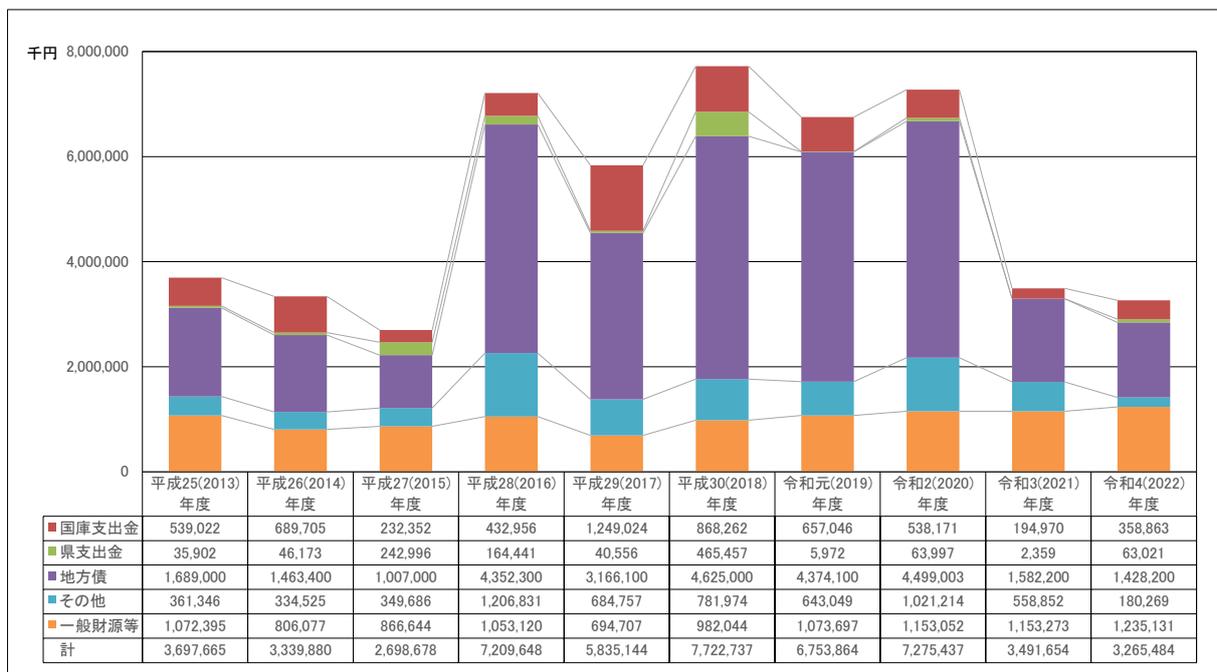
図表 1-16 より、第 3 期計画期間における 1 年平均の事業費が約 68 億 4 千万円であるため、図表 1-18 における平成 30（2018）年度から令和 2（2020）年度までの 1 年平均の事業費（赤枠）である約 72 億 5 千万円を下回っており、今後、事業費が増加しても実現可能な規模に見えます。

ただし、図表 1-16 は「第 2 次公共建築物再生計画」で位置付けられている事業に限定して積算しているものである一方、図表 1-18 には計画では想定できていない緊急的な工事費なども含まれているため、単純に比較できないものであるということにも留意する必要があります。

### ②財源の検証

次に、普通建設事業費のうち公共建築物に限定して、平成 25（2013）年度から令和 4（2022）年度まで 10 年間の財源内訳の推移を図表 1-19 で、平成 30（2018）年度から令和 4（2022）年度までの 5 年間の財源内訳の状況を図表 1-20 に示します。

図表 1-19 普通建設事業費のうち公共建築物の財源内訳の推移（過去 10 年間）



図表 1-19 より、令和 3（2021）及び 4（2022）年度は平成 30（2018）年度から令和 2（2020）年度に比べて事業費（「計」）が減少しておりますが、財源のうち「一般財源等」は増加しています。

第1章 計画の策定にあたって

図表 1-20 普通建設事業費のうち公共建築物の財源内訳の状況（過去5年間）

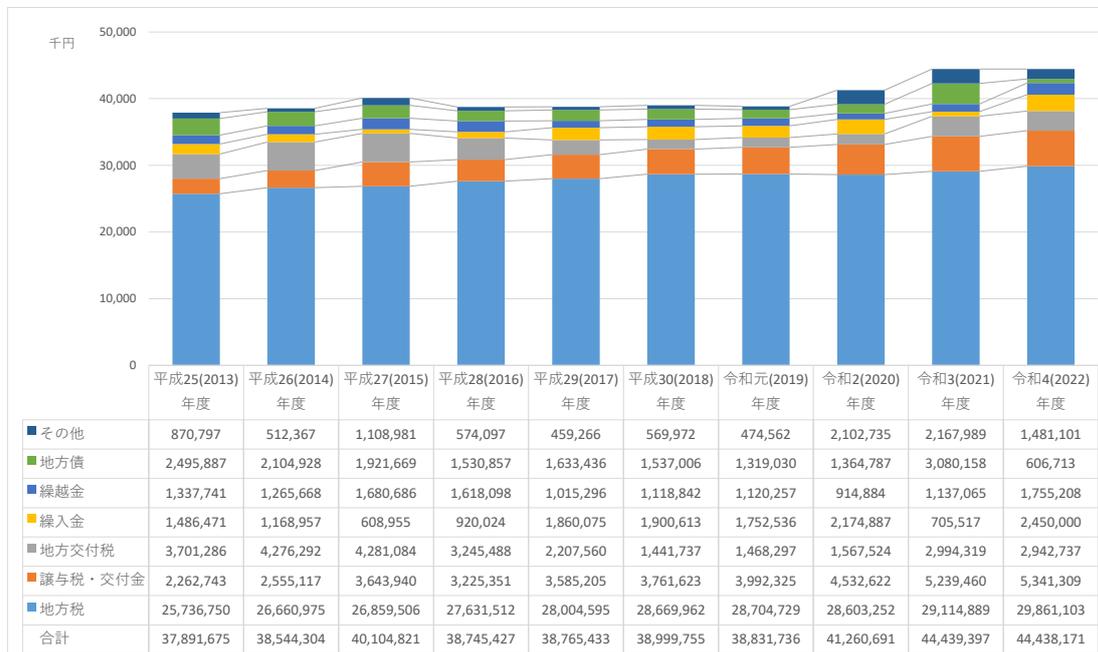
施設区分	平成30(2018)～令和4(2022)年度 財源内訳 (千円)	1年平均の財源内訳 (千円)	平成30(2018)～令和2(2020)年度 財源内訳 (千円)	1年平均の財源内訳 (千円)
国庫支出金	2,617,312	523,462	2,063,479	687,826
県支出金	600,806	120,161	535,426	178,475
地方債	16,508,503	3,301,701	13,498,103	4,499,368
その他	3,185,358	637,072	2,446,237	815,412
一般財源等	5,597,197	1,119,439	3,208,793	1,069,598
公共建築物 合計	28,509,176	5,701,835	21,752,038	7,250,679

図表 1-20 で「一般財源等」の1年平均について確認してみます。平成30(2018)年度から令和4(2022)年度までの1年平均は約11億2千万円(赤枠)となり、平成30(2018)年度から令和2(2020)年度までの1年平均は約10億7千万円(青枠)となっており、公共建築物に係る普通建設事業費(「公共建築物合計」)の額に関わらず、その財源である「一般財源等」は10億円程度であったことがわかります。なお、図表 1-19 を見れば、平成30(2018)年度以前においても「一般財源等」が同程度であったことも明らかです。

次に、普通建設事業費の財源としてではなく、本市の歳入としての「一般財源等」全体の推移を確認してみます。

図表 1-21 において、平成25(2013)年度から令和4(2022)年度までの推移を示しておりますが、各年度において、「地方税」の割合は約70%となっており、「一般財源等」の多くを占めていることがわかります。「地方税」とは住民税や固定資産税などの市税のことであり、今後人口減少や少子高齢化が深刻化していくことを考慮すると、今まで通りの歳入を確保できる保証はありません。

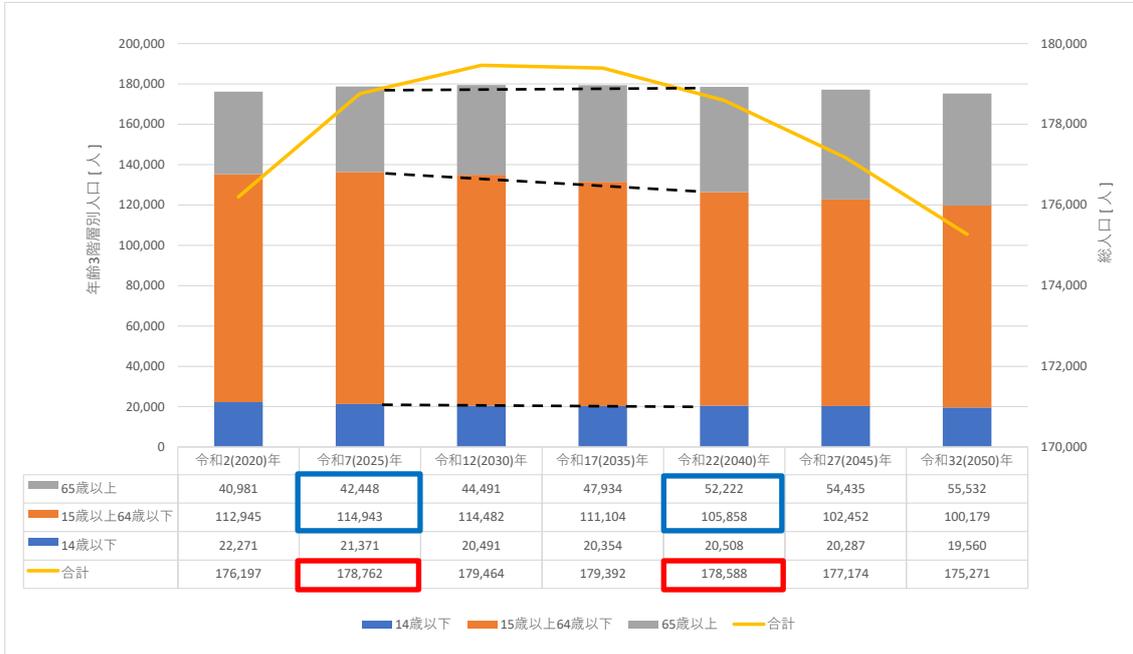
図表 1-21 一般財源等の推移（過去10年間）



## 第1章 計画の策定にあたって

これを裏付けるものとして、図表 1-22 において、令和 5（2023）年 12 月に「国立社会保障・人口問題研究所」が公表した「日本の地域別将来推計人口」における習志野市の人口推計を示しました。

図表 1-22 本市の人口推計



（出典：（国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和 5（2023）年推計）」を加工して作成）

※毎年 10 月 1 日時点の人口を推計したものです。

（ただし、令和 2（2020）年は国勢調査による実績値となっています。）

「第 3 次公共建築物再生計画」の計画期間に相当する令和 7（2025）年から令和 22（2040）年の総人口である「合計」（赤枠）の人数は横ばいとなっているものの、生産年齢人口である「15 歳以上 64 歳以下」の人数が減り、老年人口である「65 歳以上」の人数が増えていることがわかります。これは、税金が減るにも関わらず社会保障関係経費が増加することを意味しています。

この傾向は、令和 7（2025）年を令和 12（2030）年及び令和 17（2035）年と比較した場合であっても大きく変わらないことから、第 3 期計画期間である令和 8（2026）年から令和 15（2033）年に限って考えた場合であっても、同様であると言えます。

このことから、事業実施に必要な「一般財源等」の多くを占める「地方税」が今後減少していくことは明らかです。また、ここでは詳細を割愛しますが、社会保障関係経費の財源としても「一般財源等」は必要であるため、普通建設事業費の財源となる「一般財源等」は、ますます足りなくなっていくことが予想されます。

### (5) 計画策定にあたっての課題

前2項のとおり、建設工事にかかる労務単価の上昇や資材高騰が続いており、公共施設等の再生にかかる事業費は今後も更に上昇することが見込まれることに加え、まちづくりの方向性が見えたことや、公共建築物の老朽化状況により建替、改修の前倒し実施の必要性が生じ、直近で対応が迫られている対象施設が増加しています。

一方、社会環境は、人口減少だけでなく、少子超高齢社会を迎えており、本市で老朽化対策について取り組み始めた平成17(2005)年度当時よりも、財源不足はさらに深刻化する懸念があり、提供する今ある公共建築物の安全を確保し、適正に維持管理していくだけでなく、必要な公共サービスを提供するための施設の姿を考え、総量圧縮を進めていくことが課題となっています。

また、「1.1 公共施設等をめぐる背景」中、「(5) 脱炭素化の取り組み」で触れたとおり、地球温暖化対策としての脱炭素化推進の取り組みも必要となります。

### (6) 課題解決の方向性

前項までの内容を踏まえ、本計画の策定にあたっては、前計画の第2期計画期間(令和2(2020)年度～令和7(2025)年度)における事業実施状況、事業費の増加、社会環境の変化などを踏まえ、以下の対応策を取り入れます。

#### 【課題への対応策】

#### ① 総量圧縮の検討

総量圧縮を着実に進めるため、公共建築物が目標耐用年数を迎える一定期間前の段階で、改修・建替えによる存続、統合・機能移転による廃止など施設の今後の方向性について検討することを新たにルール化します。

#### ② 長寿命化の更なる推進

総量圧縮を実施するには時間を要すること、また、廃棄物排出量の抑制などによる脱炭素化推進を実現するため、施設の安全性を確保することを前提に、長寿命化の可否を判断する基準や目標耐用年数の見直しを行い、長寿命化を更に推進します。

また、効果的に予防保全の取り組みを進めるため、同一施設において耐用年数が異なる防水、外壁、設備等の工事についても改修時期を計画に位置付けます。

詳細は第4章に掲載します。

## **第2**章 計画の基本的な考え方

- 1 位置付けと関連する計画等
- 2 対象施設
- 3 計画期間
- 4 役割
- 5 取り組みの方向性
- 6 目的と目標
- 7 目標を実現するための基本方針

## 2. 1 位置付けと関連する計画等

### (1) 位置付け

現在、国、地方自治体を問わず公共施設等の老朽化が大きな問題となり、その対策が急務となっており、現在、平成 25 (2013) 年 11 月に国において策定された「インフラ長寿命化基本計画」に基づく取り組みが国、地方自治体において進められています。

本市は、このような動きが始まる前の平成 21 (2009) 年 3 月に「公共施設マネジメント白書」を策定して以来、公共施設等の再生に向けての老朽化対策に取り組んできました。

本計画は、これまでの本市における公共建築物の再生の取り組みを引き継ぐものであり、本市が保有する公共建築物を対象とした具体的な老朽化対策の事業計画を示したものです。

また、本計画は、平成 25 (2013) 年 11 月に国から公表された「インフラ長寿命化基本計画」に基づき策定する、本市が保有する公共建築物に関する「個別施設計画」であり、併せて平成 26 (2014) 年 4 月に総務省から策定要請のあった「個別施設計画」に該当する計画です。

これに加え、将来のまちづくりを展望し、持続可能な都市経営のもとで、老朽化が進む公共建築物の適正な機能の確保、効率的な管理運営を実現するための事業計画にもなっていることから、まちづくりの基本的かつ総合的な指針である「都市マスタープラン」および将来を見据えた経営改革、推進のための「経営改革大綱」などの各種上位計画との整合を図るとともに、各施設所管部局が策定している事業計画などとの連携を図っています。

なお、本市が所管する最上位の行政計画である「長期計画」において、「公共施設等の再生」を重点プロジェクトとして位置付けています。

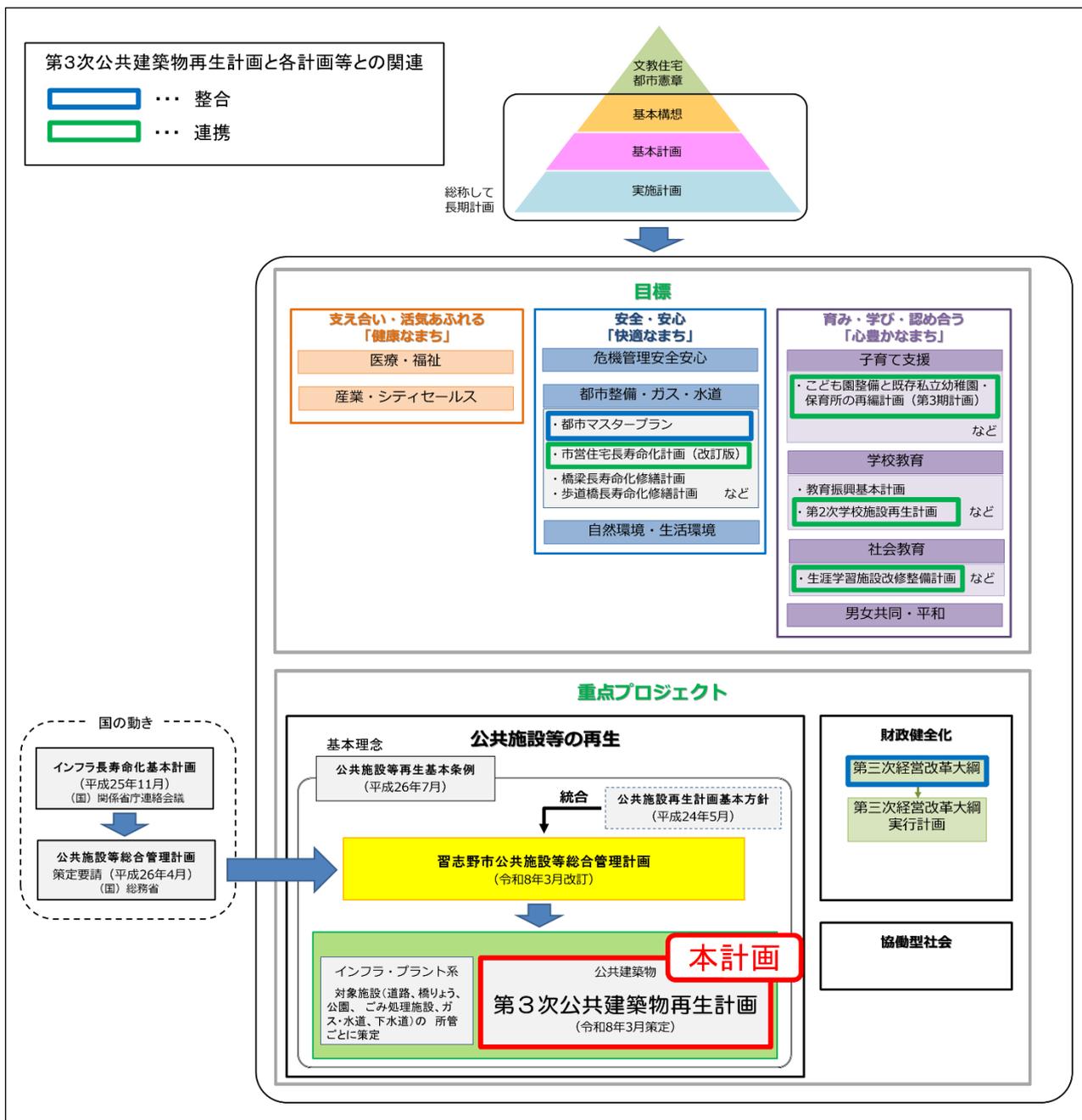
### (2) 各施設所管部局が策定している施設整備計画との連携

小・中学校、高等学校、公民館、図書館、こども園、幼稚園、保育所、スポーツ施設、市営住宅などの主要な公共建築物については、各施設を所管する部局において、期間の長短はあるものの、施設整備・改修計画を策定し市民ニーズへの対応や適切な維持保全、運営を行っています。このことから、本計画の策定にあたっては、各施設の所管部局が策定する施設整備・改修計画との整合性を図りつつ作成しています。

ただし、各部局が作成する施設整備計画は、基本的には、市の「長期計画」に基づく基本計画期間内に限定されるものが多数であることから、その期間以降の将来にわたる老朽化対策については、人口推計や劣化状況、耐用年数などの基本データに基づき、本計画において事業計画を作成しており、これについても、各施設所管部局と調整、連携を図っています。

## 第2章 計画の基本的な考え方

図表 2-1 本計画の位置付け



### 【連携する主な計画】

計画名称	策定・改訂年月
・ 第2次学校施設再生計画	令和2(2020)年3月
・ こども園整備と既存市立幼稚園・保育所の再編計画（第3期計画）	令和2(2020)年3月
・ 生涯学習施設改修整備計画	令和4(2022)年3月
・ 市営住宅等長寿命化計画（改訂版）	平成31(2019)年3月

## 2. 2 対象施設

---

本計画の対象施設は、令和8（2026）年3月31日現在で、116施設、総床面積は、349,609㎡となっています。

このほか、小規模な公共建築物や現在使用されておらず今後除却が予定されている公共建築物があります。

図表 2-2 対象施設一覧（令和8（2026）年3月31日現在）

図表は調整中

# 図表は調整中

図表は調整中

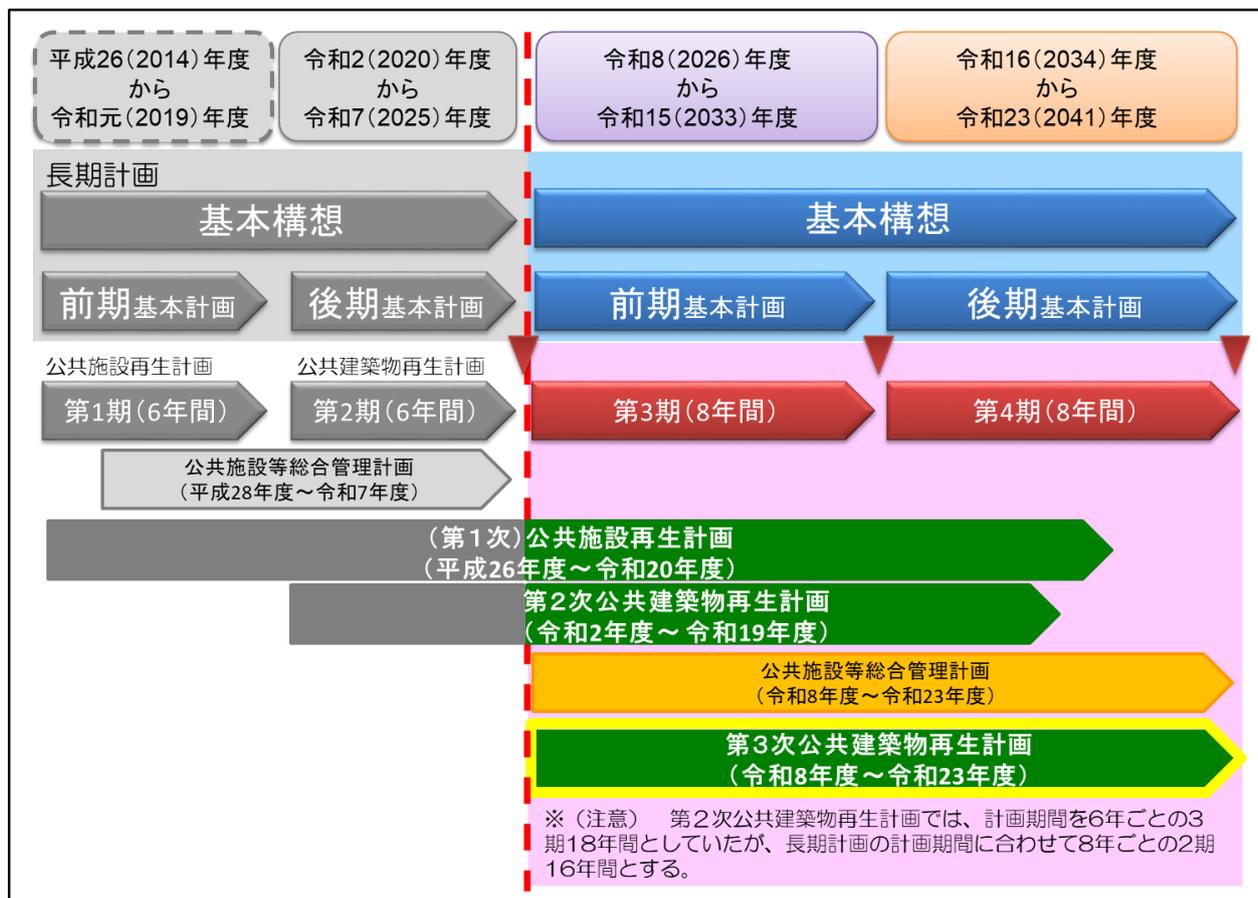
## 2.3 計画期間

本計画の計画期間は、上位計画である「長期計画」と整合を図り、前計画における第3期計画期間は、令和8（2026）年度から令和13（2031）年度までの6年間ですが、本計画では、令和8（2026）年度から令和15（2033）年度までの期間を第3期、令和16（2034）年度から令和23（2041）年度までの期間を第4期計画期間とします。

- ・公共建築物の老朽化対策は今後も継続していくことから、8年ごとの本計画の見直しに併せて、計画期間を2期、16年間を単位としてローリングしていくこととします。
- ・なお、社会経済状況の変化や事業実施状況などを考慮するため、計画期間の中間で、適宜、事業計画の見直しを行っていくこととします。



図表 2-3 第3次公共建築物再生計画の計画期間



## 2. 4 役割

---

### (1) 個別施設の老朽化対策事業の見える化

中長期的な視点から、個別施設の老朽化対策事業（以下「個別事業」という。）についての老朽化対策の方針、内容（工事種類）、事業実施時期（設計・工事時期）、概算事業費などを事業計画として「見える化（可視化）」することにより、対象期間内における事業の優先順位付けや限られた財源の選択と集中の実現による効果的な事業実施など、厳しさを増す財政運営の中での事業費の確保を実現し、効果的、効率的な個別事業の推進が可能となります。

### (2) 限られた経営資源の有効活用

将来の人口動態や財政状況、まちづくりの方向性などを勘案しつつ、施設の劣化状況や耐用年数などを踏まえた老朽化対策の方針や事業計画を策定することで、短期的な視点による対応を回避でき、真に必要な対策を合理的な根拠、理由に基づいて早期に打ち出すことが可能となります。その結果として、ヒト、モノ、カネといった、限りある経営資源を有効活用することが可能となります。

### (3) 社会状況の変化への適切な対応

市域全体の中で、個別施設の老朽化対策や再編・再配置など方向性に基づく事業計画を検討する際に、将来の市民ニーズの変化や社会状況の変化を想定しつつ公共施設等の役割や必要な機能などを検討することで、施設の有効活用が図られ、最少の経費で最大の効果となる公共施設等のマネジメントが可能となります。また、検討段階において、一定の前提条件のもとで事業計画を策定していることから、その前提条件が変化した場合には、迅速な事業計画の見直しが可能となります。

### (4) 将来のまちづくりへの対応

本計画の作成に当たっては、各地域の人口動態や将来のまちづくりの方向性などを考慮した事業計画を立案することから、その検討過程の中で、まちづくりに関する将来の課題などが洗い出され、その課題への早期の対応が進むことが期待できます。

また、本計画が市民と共有されることにより、行政と市民が共通の土台の上に立ち、まちづくりの課題解決に向けて動き出す契機となることが可能となります。

## 2. 5 取り組みの方向性

本市では、平成26（2014）年3月に公共建築物の適切な管理、保全、更新等への取り組みを定めた「習志野市公共施設再生計画」を策定以降、状況に応じて必要な見直しを行い、令和2（2020）年3月には、計画策定以降の市の財政状況や、施設の老朽化状況を踏まえ、持続可能な公共建築物の維持管理に向けた計画の一部見直しを行いました。

この間、「公共施設等の再生」を着実に取り組んでまいりましたが、建設業界をめぐる環境が大きく変化し、労務単価の上昇や資材高騰などの課題が大きくなり、実際の事業費は計画の事業費と大きく乖離する状況が生じています。

また、市の財政状況は、この間の物価高騰等への対応などから歳出額が増加しており、今後も、子ども・子育て関連施策の充実や超高齢社会への対応など、多様な行政需要に計画的かつ効率的に対応していく必要があります。

このような状況においても、市民に安全な公共建築物を提供し、安定したサービスを継続していく必要があることから、本計画は以下を踏まえ取り組んでまいります。

### 取り組みの方向性

1. 「従前の計画」の基本的な考え方（目的・目標・基本方針）は継承します。
2. 物価高騰などの社会情勢の変化、人口減少、少子超高齢社会、市の財政状況を踏まえた、継続的な対応が可能な事業計画とします。
3. 具体的には、複合化・多機能化を推進し、公共建築物の適正な保有量の実現を目指すとともに、更なる長寿命化を推進することで財政負担の軽減と平準化を図ります。
4. 将来の「まちの姿」の想定、「施設の方向性」の検討がされた際には、必要に応じて本計画の「基本的な考え方」に基づき適宜事業計画を見直します。

## 2.6 目的と目標

### (1) 目的

習志野市の将来のまちづくりにとって大きな課題である、市が保有する公共建築物に関する老朽化対策について、持続可能な行財政運営のもと、中長期の視点に立つ将来のまちづくりを展望する中で、社会環境の変化に対応しつつ、本格的な人口減少及び少子高齢化社会を迎えた現在においては、これまで以上に施設の適正な機能の確保、配置および効率的な管理運営の実現が必要となっています。

そのため本計画は、従前の計画における目的を継承し、目的を以下のように定めます。

#### 目 的

人口減少社会の中で持続可能な都市経営を実現し、  
将来世代に過度な負担を先送りしないよう、  
時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供する。

(参考) 第2次公共建築物再生計画における目的

「再生計画」は、習志野市の将来のまちづくりにとって大きな課題である、市が保有する建築物に関する老朽化対策について、持続可能な行財政運営のもと、中長期の視点に立つ将来のまちづくりを展望する中で、社会環境の変化に対応しつつ、施設の適正な機能の確保、配置および効率的な管理運営を実現し、公共サービスが継続的に提供されることを目的としています。

#### 目 的

1. 時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供すること。
2. 人口減少社会の中で持続可能な都市経営を実現すること。
3. 将来世代に負担を先送りしないこと。

(2) 目的を達成するための目標

本計画の目的を達成するために、サービスを提供するための「器」である公共建築物を適正に管理していくことを目標としています。

「公共建築物を適正に管理する」ということは、「現在ある器を単純に管理する」ということだけでなく、「時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供するための適正な器となるように管理していく」ことです。

また、事後保全から予防保全とするファシリティ・マネジメントの考え方により、ライフサイクルコストを低減する従前の計画における目標を継承していきます。

### 目的を達成するための目標

1. 公共建築物を適正に管理すること。
2. 公共建築物の床面積の削減や長寿命化改修を推進することでライフサイクルコストの低減を図り、老朽化対策に必要な事業費を20%圧縮する。

【割合については、今後の環境変化に応じて、適宜見直しを行います。】

(参考) 第2次公共建築物再生計画における目標

「再生計画」の取り組みは、公共建築物の統廃合を目的とするものではありません。その目的は、人口減少社会の中で持続可能な都市経営を実現し、将来世代に負担を先送りすることなく、時代の変化に適合した公共サービスを継続的に提供していくことです。

この目的を達成するために、サービスを提供するための「器」である公共建築物を適正に維持していくことを目標としています。その方法として「総量圧縮」、「財源確保」、「長寿命化<sup>1</sup>」といった3つの手段<sup>2</sup>を活用していくこととします。

また、3つの手段を活用した事業計画の立案においては、その効果、有効性などを検証したうえで官民連携手法<sup>3</sup>を積極的に導入していくこととします。

このような点を踏まえつつ、上記の目的を達成するための目標を次の3点とします。

### 目的を達成するための目標

1. 公共建築物が適正に維持されること。
2. 公共建築物の床面積の削減や長寿命化改修の導入などにより、老朽化対策に必要な事業費を20%圧縮する。

【削減・圧縮率については、今後の環境変化に応じて、適宜見直しを行います。】

3. ファシリティ・マネジメントを導入し、公共建築物について事後保全から予防保全に転換し、長寿命化を図りライフサイクルコストを低減する。

## 2.7 目標を実現するための基本方針

現在の技術では適切なメンテナンスを実施することで80年から100年程度の使用が可能で、また、公共建築物を建設するためには事業費が必要ですが、併せて、その使用期間にわたる維持管理費や解体費なども必要であり、この費用は一般的には建設費の3~5倍程度といわれ、公共建築物を新築、改修することは、その後の維持管理費などの負担についても考える必要があります。

即ち、公共建築物を新築、改修する際は、その時点だけでなく80年から100年先までの費用負担を考え、人口減少社会の中でその費用を負担する将来世代への配慮や市の財政状況への影響を考慮しなくてはなりません。その際、人口が減少していく社会の中では、公共建築物の総量を圧縮していくことによる適正化を進めることは避けられませんが、そのためには今後の人口動態や市民ニーズを勘案し、いつまで、どの程度の機能と器が必要であるかという検討の期間が必要となります。このことから、安全性の確保を前提に長寿命化を推進することで、公共建築物のライフサイクルコストの低減を図ることも重要となります。

このような観点から、本計画では、従前の計画における7つの基本方針を継承していきますが、基本方針を構成する3つの大項目との関連性をよりわかりやすく示すことや、計画期間における重要度や課題を踏まえた見直しを行いました。

### (参考) 第2次公共建築物再生計画における基本方針

#### (1) 複合化・多機能化の推進と保有総量の圧縮

##### 基本方針1

- ◆ 施設重視から機能優先へ考え方を転換<sup>6</sup>し、公共建築物の多機能化・複合化<sup>7</sup>を推進します。

##### 基本方針2

- ◆ 機能をできる限り維持し、公共建築物の総量を圧縮することにより、公共建築物の更新事業費を削減します。

##### 基本方針3

- ◆ 人口動態、市民ニーズなどを勘案して、公共建築物の更新の優先順位付けを行います。
- ◆ その際、優先順位は公共建築物に付けるのではなく、機能に順位付けを行います。

#### (2) 資産の有効活用と財源の確保

##### 基本方針4

- ◆ 機能統合などにより発生した未利用地については、原則売却・貸付などによる有効活用を実施し、老朽化対策の財源として公共施設等再生整備基金<sup>8</sup>に積み立てます。
- ◆ 老朽化対策の財源確保策として、利用者負担の適正化、余裕スペースの有効活用などの財源確保を進めます。

#### (3) 施設の長寿命化と質的向上の推進

##### 基本方針5

- ◆ 計画的な維持保全を実施することにより、公共建築物の長寿命化を進めます。
- ◆ 予防保全に転換することによりライフサイクルコストを削減します。

##### 基本方針6

- ◆ バリアフリー化、耐震化、ユニバーサルデザイン<sup>9</sup>の推進に取り組むとともに、環境負荷低減や効率的運営などによる施設の質的向上を図ります。

##### 基本方針7

- ◆ 災害時における避難所としての機能を強化します。

## 目標を実現するための基本方針

### 基本方針1 複合化・多機能化の推進と保有総量の圧縮

#### 《基本方針1-1》

- ・施設重視から機能優先の考え方により、公共建築物の複合化・多機能化を積極的に推進します。
- ・公共建築物が目標耐用年数を迎える一定期間前の段階で、存続、廃止などの今後の方向性に関する検討を行います。

(解説)

第1章でも触れたとおり、人口減少や少子高齢化社会の中で適切な規模の施設を維持するためには、総量圧縮は避けては通れません。

このことに加え、目標の項目でも触れましたが、「公共建築物を適正に管理する」ということは、「現在ある器を単純に管理する」ということだけでなく、「時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供するための適正な器となるように管理していく」という意味も含んでおります。

これらを実現するためには、「〇〇という公共サービスを維持するにはどうすれば良いのか。」という機能優先の考え方が必要です。また、「そもそも〇〇という公共サービスは今後も必要な機能なのか。必要な場合は、どの程度の規模が適切なのか。」という視点も重要になります。

そのため、公共建築物が目標耐用年数を迎える一定期間前の段階で、機能と施設の必要性を検討することとします。機能が不要だと判断した場合は、建替えは行わず廃止し、機能が必要であった場合でも、規模の見直しをし、周辺施設との集約化や余裕スペースの活用などにより総量圧縮を目指します。

#### 《基本方針1-2》

- ・適正な機能をできる限り維持し、総量を圧縮することにより、公共建築物の更新等経費を削減します。

(解説)

現在提供している公共サービスや施設の機能をそのまま維持していくのではなく、その時代で求められる適正なものにしていく必要があります。

そのため、場合によっては単体の施設としては延床面積が増加することもあります。多機能化・複合化による総量圧縮を実施することで、適正な機能は維持しつつ、更新等経費を削減することを目指します。

また、施設を更新する際には、リノベーション、スケルトンインフィルやコンバージョンの考えを取り入れることに加え、低廉簡素なものとすることも検討します。

## 目標を実現するための基本方針（続き）

### 基本方針1 複合化・多機能化の推進と保有総量の圧縮（続き）

#### 《基本方針1－3》

- ・人口動態、市民ニーズなどを勘案して、公共建築物の更新の優先順位付けを行います。
- ・優先順位は公共建築物につけるのではなく、機能に順位付けを行います。

（解説）

人口推計や市民ニーズ調査の結果などのデータを客観的に判断して、施設更新や機能統合の優先順位付けをしようというものです。その際、建物に順位付けをするのではなく、機能に順位づけをすることになります。

### 基本方針2 長寿命化の推進と適正な質の確保

#### 《基本方針2－1》

- ・計画的な維持保全を実施することにより、公共建築物の長寿命化を推進します。
- ・予防保全を実施することにより公共建築物のライフサイクルコストを低減します。
- ・法定点検等を着実に実施し、安全性の確保が困難な状況が確認された際には、計画の見直しを速やかに検討します。
- ・防水、外壁、設備等の耐用年数が異なるものについて、適切な時期に予防保全を実施することができるよう計画に位置付けます。

（解説）

基本方針1における機能優先の考え方に基づいた総量圧縮は直ちに実施することはできません。その間も公共サービスを提供し続けるためにも、今ある公共建築物を適正に管理し、長寿命化などによって長く使い続けることも必要となります。

ただし、安全性の確保は必要不可欠であることから、計画的な予防保全を実施しつつ、公共建築物の劣化状況の調査や法定点検等を着実に実施し、安全性の確保が困難な状況であると確認された場合は、速やかに計画を見直します。

また、予防保全においては、1つの公共建築物の中であっても、防水、外壁や設備等は耐用年数が異なることから、部位別に対応が必要な場合もあるため、一定期間に実施する公共建築物全体の改修の時期とは別に、おおむねの改修時期を位置付けます。この結果として、より良い施設の状況を維持し、かつLCC（ライフサイクルコスト）の低減に繋げていきます。

## 目標を実現するための基本方針（続き）

### 基本方針2 長寿命化の推進と適正な質の確保

#### 《基本方針2-2》

- ・バリアフリー化、耐震化、ユニバーサルデザイン及び脱炭素化を推進するとともに、効率的運営などによる公共建築物の質的向上を図ります。

（解説）

建物の更新に伴い、バリアフリーや環境負荷の低減を図るだけでなく、より効率的な運営形態や、機能面での質的向上を図っていきます。

#### 《基本方針2-3》

- ・災害時における避難所としての機能を強化・維持します。

（解説）

施設更新時において、公共施設の災害時における役割を検討し、避難所等、防災、災害対策の拠点としての機能のあり方も併せて検討します。

### 基本方針3 資産の有効活用と財源の確保

#### 《基本方針3-1》

- ・機能統合などにより発生した未利用地については、原則売却・貸付などによる有効活用を実施し、老朽化対策の財源として公共施設等再生整備基金に積み立てます。
- ・老朽化対策の財源確保策として、民間活力の活用を推進します。

（解説）

機能統合により発生した未利用地は、原則売却や貸付を行い、更新財源の一部として財源化し、後年度の再生整備のために基金に積み立てます。その際、まちづくりの観点からも、地域が便利になり、エリアの価値を高める利用の仕方を十分に検討し、できるだけ民間活力の導入に取り組み、有効活用していきます。

また、受益者負担の観点からの使用料の見直しや、人口減少、少子化などにより発生する余裕スペースの有効活用による財源確保を図ります。

それぞれの基本方針を実現していく上では、さまざまな「政策手法」（全施設共通で適用できる手法）及び「事業手法」（各施設やその周辺施設の状況、施設の用途等に応じて適用する手法）を想定しています。

そのため、基本方針に基づき各公共建築物に対する老朽化対策の方針が決まり、具体的な事業計画を検討する際には、これらの手法から適切なものを採用していくこととします。

基本方針及び手法の関係についてまとめると、図表 2-4 のようになります。

図表 2-4 基本方針及び手法



図表は調整中

なお、各手法については参考資料●●に掲載します。