

第 3 次公共建築物再生計画策定における検討事項

■ 概要 ■

令和 2 年度から令和 7 年度までを計画期間とする第 2 次公共建築物再生計画における実績と課題を踏まえ、令和 8 年度を始期とする第 3 次公共建築物再生計画で実施、推進していく事項を検討したいものです。

■ 第 3 期計画期間において中心となる考え方 ■

- ・複合化・多機能化を推進し、公共建築物の適正な保有量を目指すとともに（検討事項 1、報告事項関連）、更なる長寿命化を推進することで（検討事項 2 から 5）、財政負担の軽減と平準化を図ります。
- ・また、改修・建替工事を行う上では、これまでも行ってきた以下の（a）から（c）の考えも取り入れることを検討する文言を明示するだけでなく、新たに（d）についても明示します。（検討事項 1 関連）
 - （a）将来の社会的需要に応じたスケルトンインフィルや施設需要の変化に応じたコンバージョンの考えを取り入れます。
 - （b）公共建築物に求められる災害対応機能や脱炭素社会に向けた省エネ対策等に配慮しつつ必要最低限の仕様とするなど、施設整備はできるだけ簡素で低廉なものとしします。
 - （c）官民連携手法の導入について、施設の整備の際には「習志野市 PPP/PFI 導入指針」に則って確実に検討を行い、検討結果を庁内で共有します。
 - （d）目標耐用年数を迎える一定期間前の段階で、施設の方向性（存続、廃止）に関する検討を行う。

■ 検討事項 ■

検討事項 1 ≪総量圧縮に関するもの≫

目標耐用年数を迎える一定期間前の段階で、施設の方向性（存続＝改修・建替、廃止＝統合・機能移転）に関する検討を行う仕組みを設け、計画に位置付けます。

【理由】

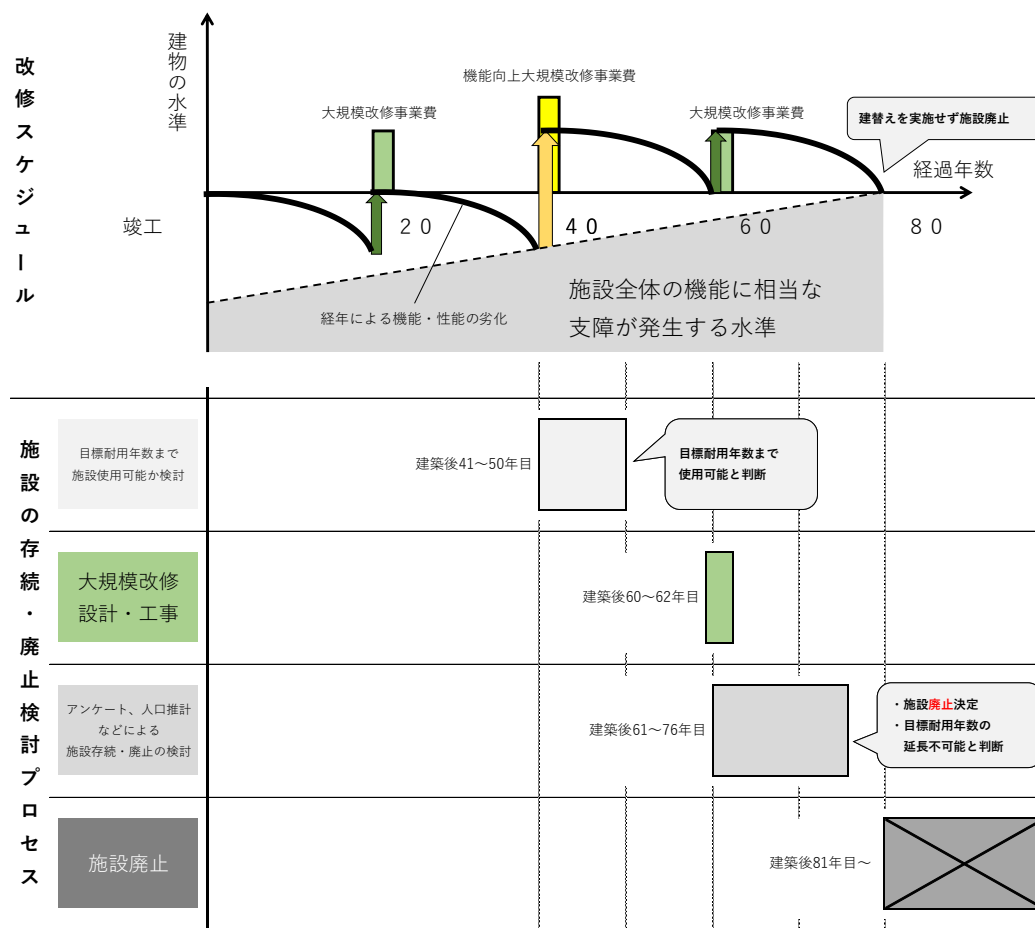
- ・ 現行計画では、目標耐用年数を迎えた際に建替工事を行うこととしていますが、建替時には、その時代における行政サービス提供の必要性、まちづくりの方向性等を考慮し、改めて施設の方向性を検討する必要があります。そのため、将来の負担等のコストも考慮し、慎重な検討をすることをルール化する必要があります。

【補足事項】

- ・ 施設の存続、廃止を検討する際には、コスト、まちづくりの方向性、長期的なニーズ、社会変化予測等を踏まえるものとします。
- ・ また、建て替えるという結論になった場合であっても、総量圧縮の観点から、将来の人口推計等を踏まえた規模になる様にします。

改修スケジュールと検討プロセスのイメージは下図のとおり。

例. 目標耐用年数（80 年）を経過後は施設を廃止することを決定したケース



※あくまでも例示であり、実際には各施設の個別の事情を考慮して、改修時期や施設存続の検討をする時期などを定めていくことになります。

検討事項 2 《長寿命化に関するもの》

長寿命化困難な施設と判断するコンクリート圧縮強度の基準を、現行計画の $20\text{N}/\text{mm}^2$ から $13.5\text{N}/\text{mm}^2$ とします。

【概要】

- ・ 現行計画における長寿命化困難な施設と判断しているコンクリート圧縮強度の基準は、文部科学省が示している「学校施設の長寿命化計画策定の手引き」における基準である $13.5\text{N}/\text{mm}^2$ よりも厳しい条件である $20\text{N}/\text{mm}^2$ を設定しており、当該手引きの基準に合わせるものです。

【参考】

- ・ 習志野市の公共建築物におけるコンクリート圧縮強度の基準に応じた不適格棟数

コンクリート圧縮強度	不適格棟数	圧縮強度の根拠
$20\text{ N}/\text{mm}^2$ 未満	11 棟	現行計画
(参考) $16.75\text{ N}/\text{mm}^2$ 以下	2 棟 (第三中学校、袖ヶ浦体育館)	現行計画と文科省の基準の中間値
$13.5\text{ N}/\text{mm}^2$ 以下	なし	文科省の基準

検討事項 3 《長寿命化に関するもの》

SRC 造、RC 造及び S 造である施設は、施設の分類に関わらず目標耐用年数を原則 80 年とします。

【概要】

- ・ 計画的な維持保全とコンクリート圧縮強度が確保されている場合においては、一定の時期に適切な改修を行うことで全ての施設で原則として目標耐用年数を 80 年とするものです。（現行計画においては、目標耐用年数が 80 年でない施設が複数存在しています。）
- ・ ただし、計画策定時及び中間見直し実施時に行う劣化状況調査の結果等によっては、柔軟に目標耐用年数や改修時期を検討するものとします。

図 1. 現行計画における施設改修スケジュール例 1（現行計画・学校施設、学校施設以外ケース 2）
（現行計画・学校施設・学校施設以外ケース 2：建築後 51 年以上経過した施設（棟））

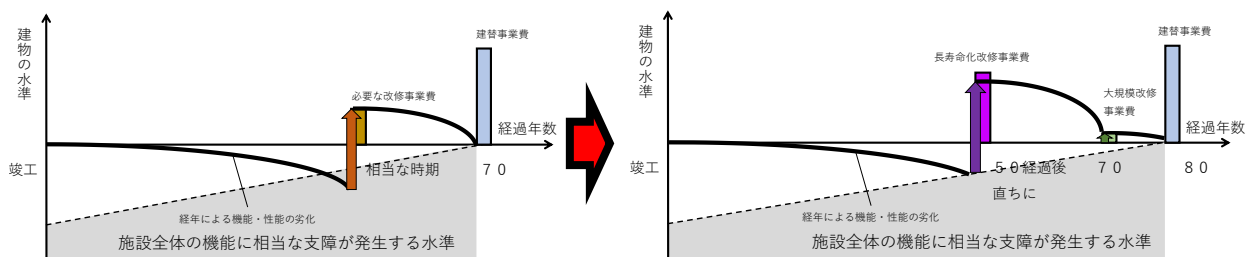
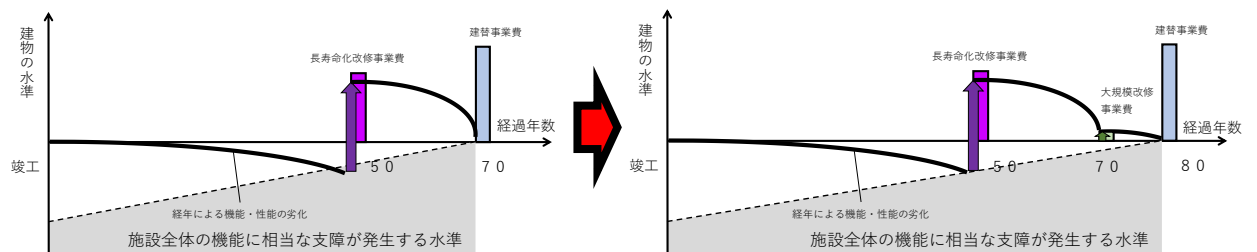


図 2. 現行計画における施設改修スケジュール例 2（現行計画・学校施設以外ケース 3）
（現行計画・学校施設以外ケース 3：建築後 30 年以上 50 年以下の施設（棟））



【懸念事項】

- ・ 工事の種別によっては、設備などそれぞれに耐用年数が異なり、統一的に改修周期を伸ばすことは難しいため、基本的に示した改修周期の途中で状況に応じた工事が必要なケースが生じます。（検討事項 5 参照）

検討事項 4 《長寿命化に関するもの》

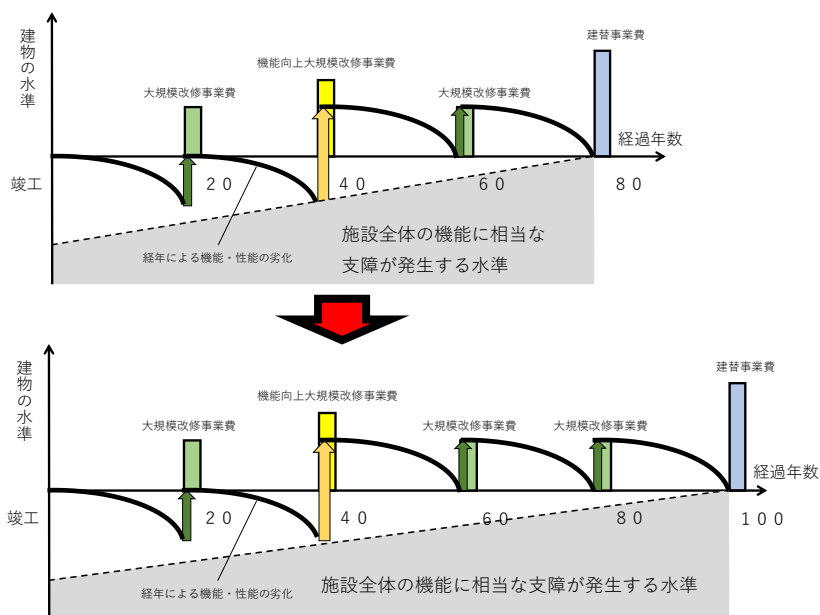
公共施設再生計画基本方針策定以降に新たに建て替えを実施した施設のうち、構造がSRC造及びRC造のものについては、目標耐用年数を100年とします。

【概要】

- ・公共施設再生計画基本方針策定以降（津田沼小学校建替以降）に新たに建て替えを実施した施設のうち、SRC造及びRC造のものについては、設計段階で目標耐用年数を100年とすることを考慮していることに加え、当該基本方針に基づいて予防保全に努めてきたことから、一定の時期に適切な改修を行うことで目標耐用年数100年とします。
- ・ただし、計画策定時及び中間見直し実施時に行う劣化状況調査の結果等によっては、目標耐用年数や改修時期を検討するものとします。

施設改修スケジュールのイメージは、下図のとおり。

（現行計画・学校施設・学校施設以外ケース4：今後建替予定の施設）



【懸念事項】

- ・工事の種別によっては、設備などそれぞれに耐用年数が異なり、統一的に改修周期を伸ばすことは難しいため、基本的に示した改修周期の途中で状況に応じた工事が必要なケースが生じます。（検討事項5参照）

検討事項5 《長寿命化に関するもの》

統一的な周期による改修では耐用年数を超えてしまう設備等については、統一的な改修周期とは別の改修時期及び改修費用を計画に位置付けます。

【理由】

- ・検討事項3及び4に関連し、耐用年数が短い設備等は、同一施設において統一的な改修周期とすることが不適当な場合がありますが、現行計画には具体的に位置付けていないことから、施設の実情に応じて改修費用を別途予算計上しておりました。
- ・予防改修を着実に実施するため、当該設備等の改修時期及び改修費用について、計画に具体的に位置付ける必要があります。

(参考) 計画への掲載例

■計上パターン1. 設備等改修時期を具体的な年度で示して別途計上

各施設の対策内容の概要																						
計画期間	第2期						第3期								第4期							
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
概要																		設計		工事		
事業費													20百万円				1,632百万円					

■計上パターン2. 設備等改修時期を範囲で示して別途計上

各施設の対策内容の概要																						
計画期間	第2期						第3期								第4期							
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
概要												状況に応じて改修				設計		工事				
事業費												20百万円					1,632百万円					

設備等改修工事

【懸念事項】

- ・複数年度に分けて工事を実施する場合、各工事の時期に国庫補助金等の財源が適切に確保できるか確認が必要となります。

(参考) 報告事項 《総量圧縮に関するもの》

次期計画において位置付ける予定の「複合化・多機能化」を実施する施設について

【概要】

- ・令和4年度に行った現行計画の中間見直しにおいて、総合教育センターを中心とした複合施設の検討の前倒しを決定しました。
- ・現在、第3次公共建築物再生計画において、「複合化・多機能化」により総量圧縮を図る取り組みとして当該複合施設を位置付けることを検討しています。

【対象施設】（「総合教育センター再整備に向けた基本方針（令和5年10月発行）」より）

- ・対象施設
（建替え）総合教育センター
（複合化）東習志野図書館、東習志野コミュニティセンター、実花公民館

【現行施設の床面積と今後必要とされる床面積の目安】

- ・現行施設の床面積

項目	事務室	会議室	閲覧スペース	倉庫・書庫	共用部	合計
総合教育センター	302	875		247	1,195	2,619
東習志野図書館	34		314	39	42	1,467
東習志野コミュニティセンター	17	524		19	477	
実花公民館	50	299		28	204	581
合計	403	1,698	314	333	1,918	4,666

総量圧縮を図る



- ・必要とされる床面積の目安

項目	事務室	会議室	閲覧スペース	倉庫・書庫	共用部	合計
新施設	460	925	525	190	1,100	3,200

【今後のスケジュール】（本市ホームページより）

	令和5年度	令和6年度	令和7年度
再整備に向けた基本方針			
再整備基本構想			
再整備基本計画			
市長事務部局と協議			

【補足】

- ・現在、基本構想を策定中であることから、詳細は変更となる可能性があります。