

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》

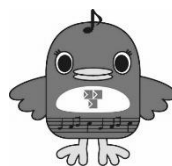


令和 8 年 3 月

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、令和元年 11 月にオープンした「大久保地区公共施設再生事業」による機能集約後の生涯学習複合施設「プラッツ習志野」の北館です。

《 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	第 3 次公共建築物再生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 年度～令和 15 年度）	.....	*
	事業費試算データ（第 4 期：令和 16 年度～令和 23 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がなぜ問題なのか

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。

前回の東京オリンピックが昭和 39(1964)年に開催され、その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の年から令和 8(2026)年は 60 年以上経過し、

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 年 3 月時点で除却済）



1963（昭和38）年
習志野市庁舎



1966（昭和41）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。

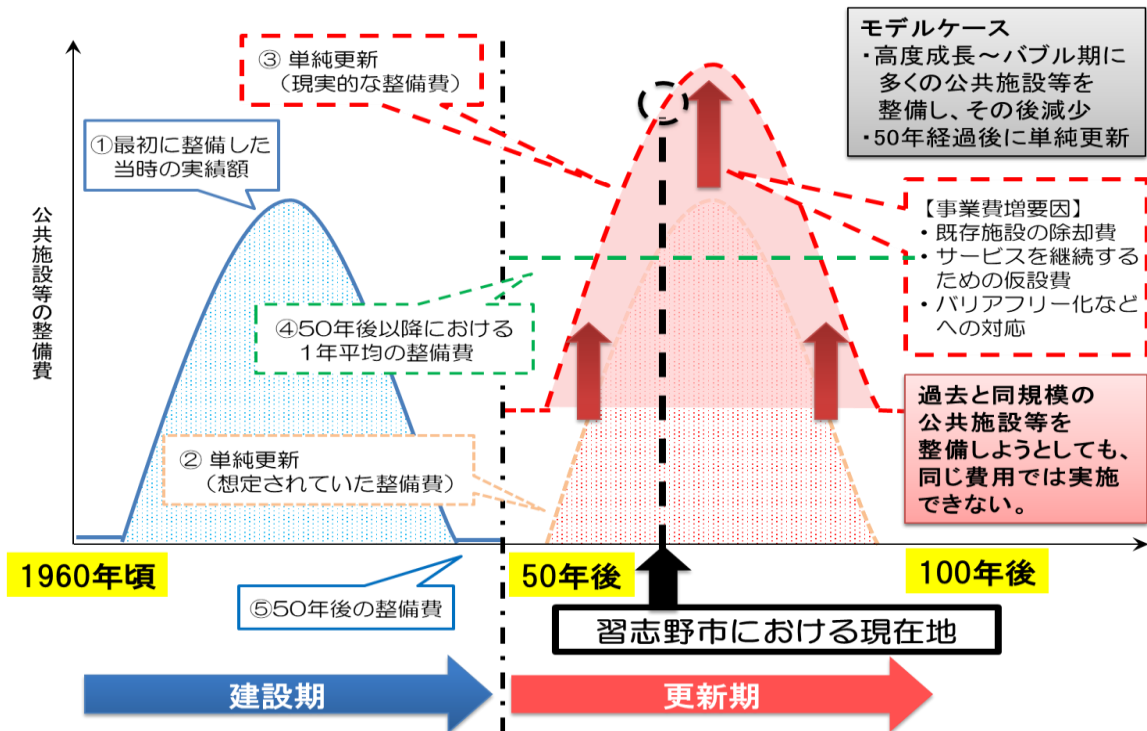
また、50年後から100年後までの50年間で必要になる更新費用の1年平均（④50年後以降の1年平均の整備費）は、公共施設等の整備費が減少していた50年後の整備費用（⑤50年後の整備費）と比較すると、はるかに高額となっています。

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）



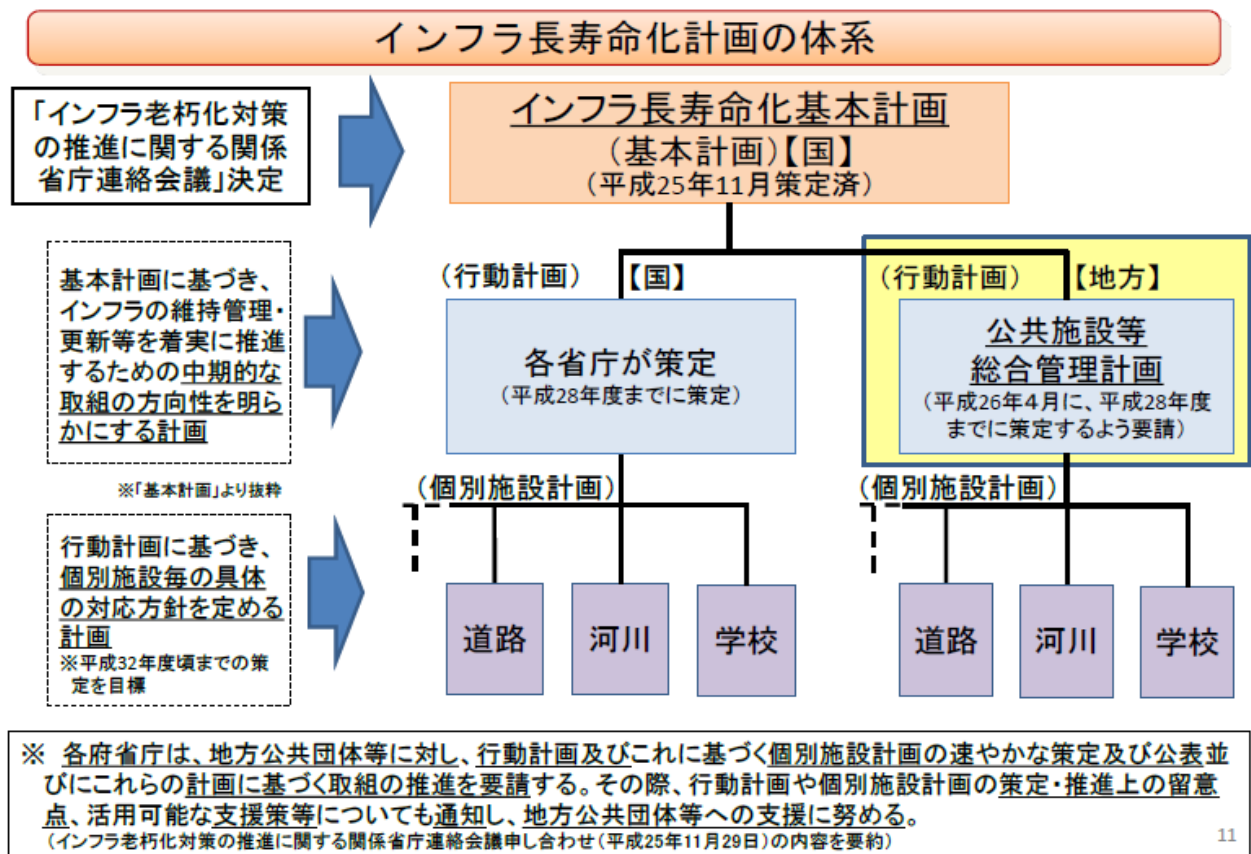
※あくまで概念図であるため、整備費を具体的に示しているものではありません。

(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。

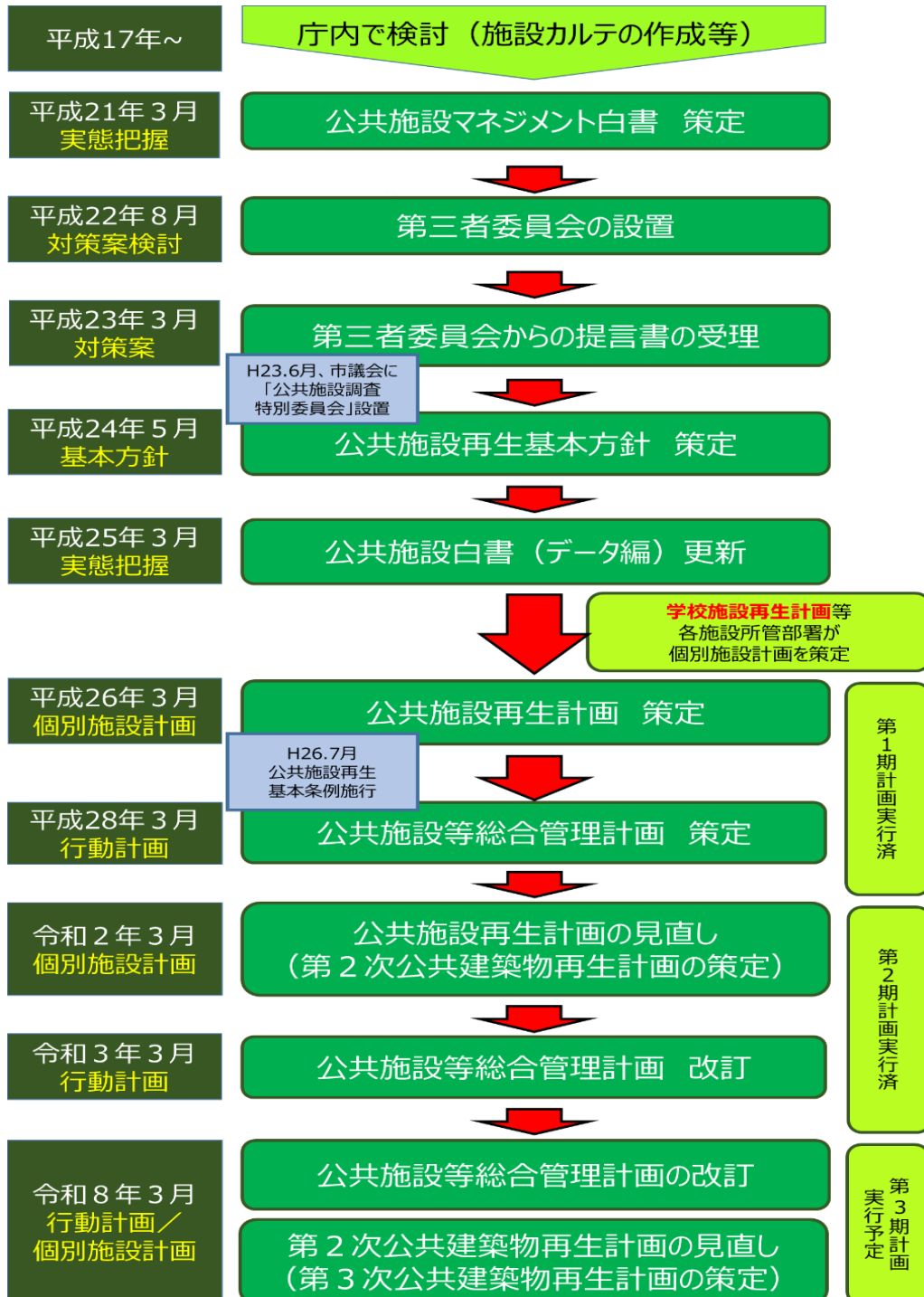
公共施設等は私たちの暮らしを便利にし、快適さをもたらしますが、人口が減っていく時代には、その維持のための一人当たりの負担は確実に増加していきます。

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習志野市の動き

本市では、第2項における国の動きが始まる以前の平成17(2005)年度ごろから、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



1. 2 保有する公共建築物の整備状況

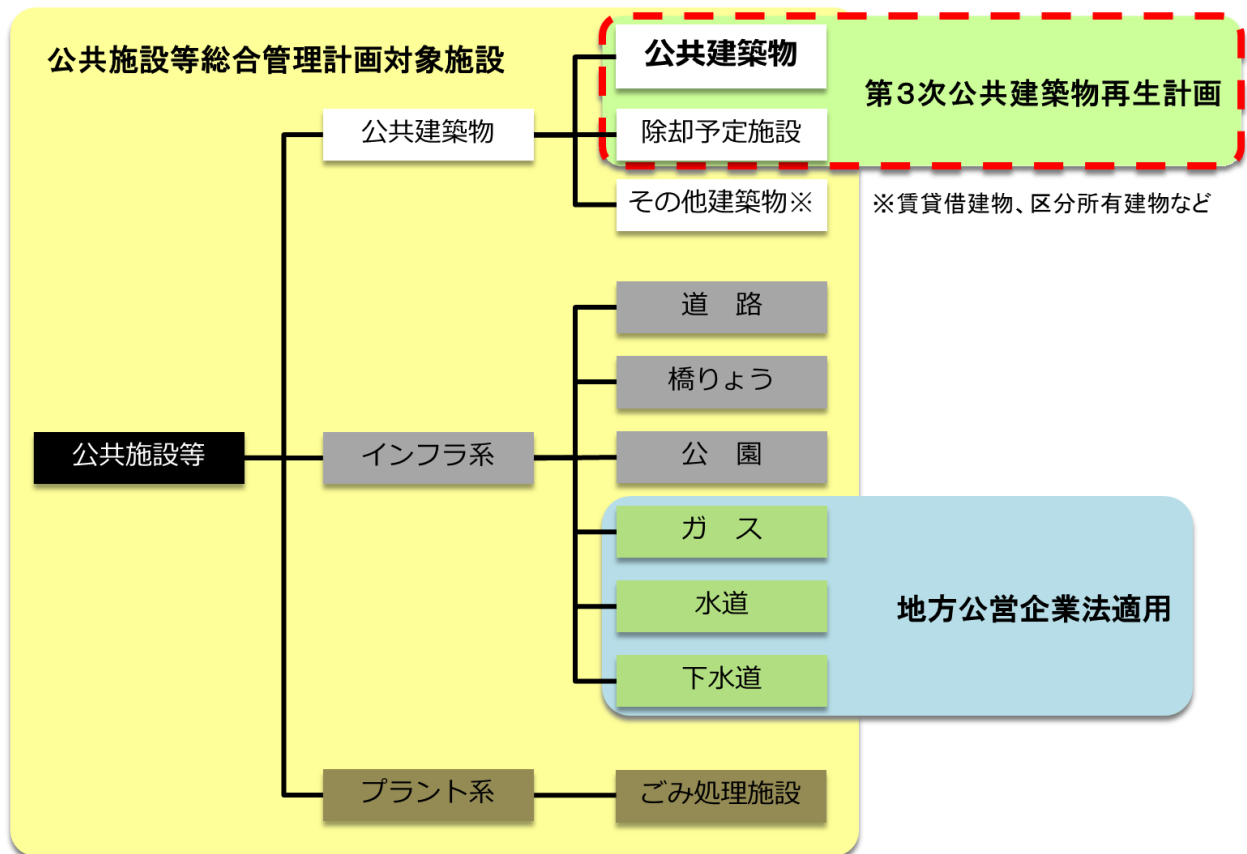
(1) 公共建築物について

本市では、平成28年3月に策定した「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。

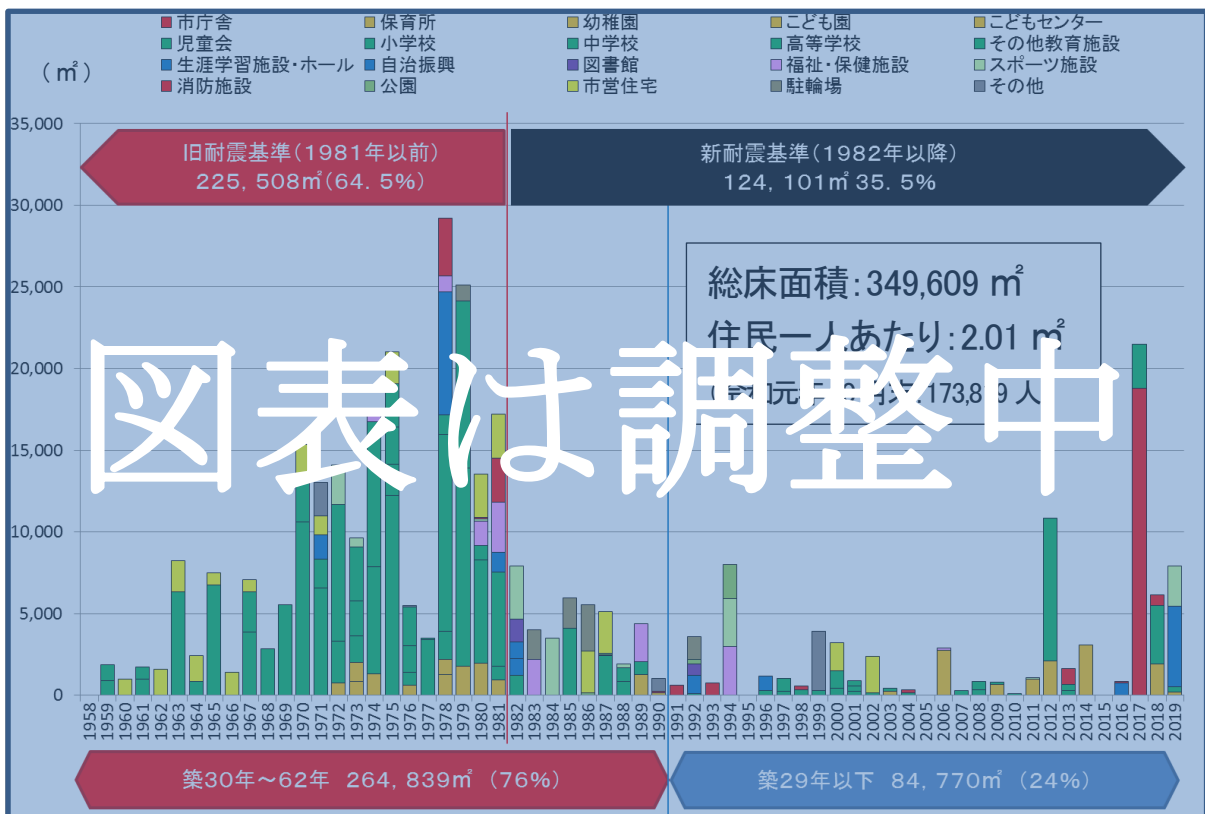
下図は、令和8(2026)年3月31日現在の公共建築物の状況を横軸が時間軸、縦軸を床面積として表し、築年別の公共建築物の整備状況を表したグラフです。

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年3月31日現在



出典) 資産管理課作成

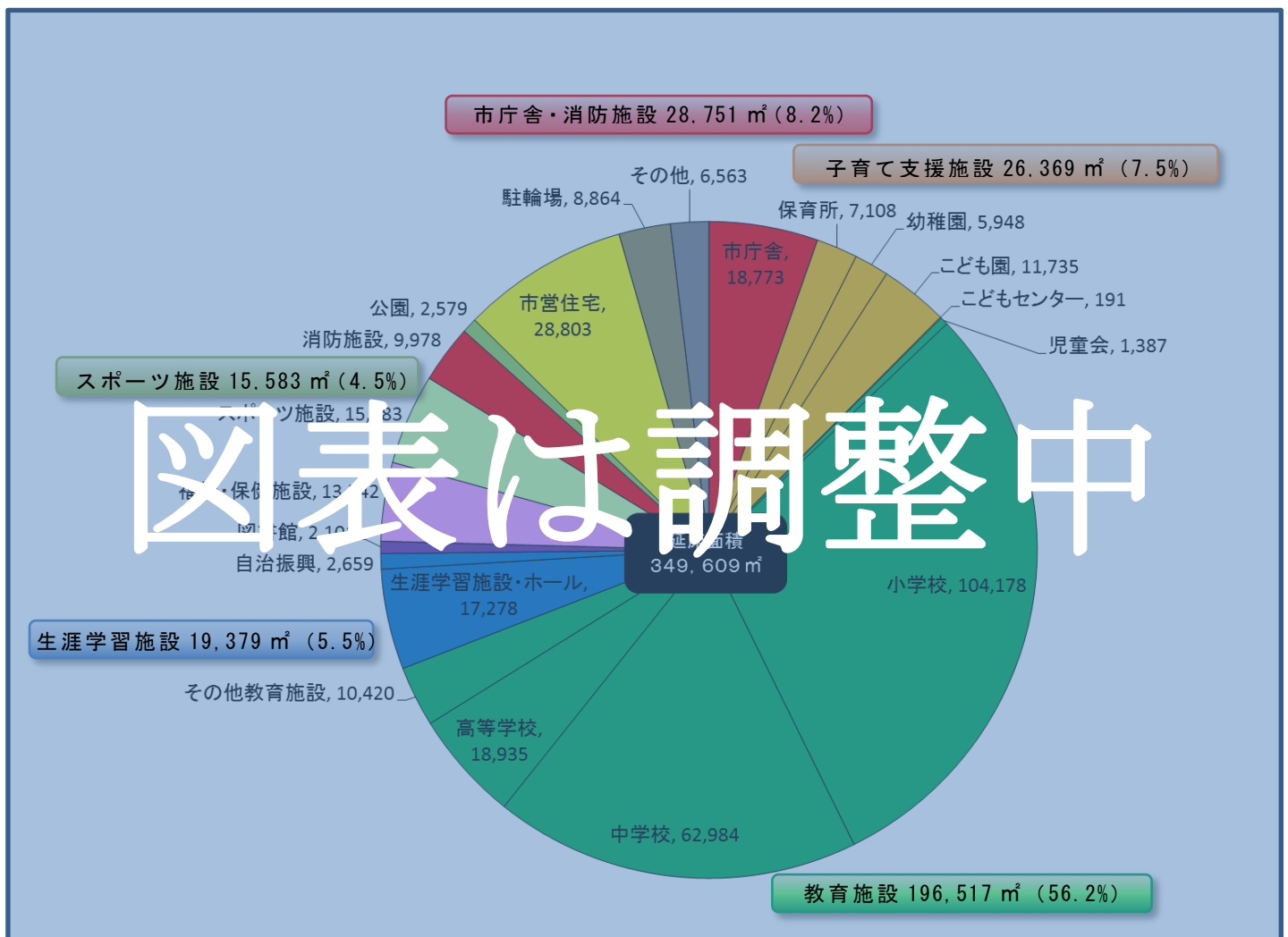
第1章 計画の策定にあたって

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年3月31日現在



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)

既存資料の活用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 劣化状況評価(該当建物数)

部位	A	B	C	D
屋根・屋上	*	*	*	*
外壁	*	*	*	*
内部仕上げ	*	*	*	*
電気設備	*	*	*	*
機械設備	*	*	*	*

【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 1-8 健全度の算定(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	*	*	*	*	*	*	*	*

第1章 計画の策定にあたって

※「部位コスト配分」は、文部科学省の「長寿命化改修事業」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 1-9 「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 1-10 第2期計画期間の事業実施状況（令和5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 1-11 （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。

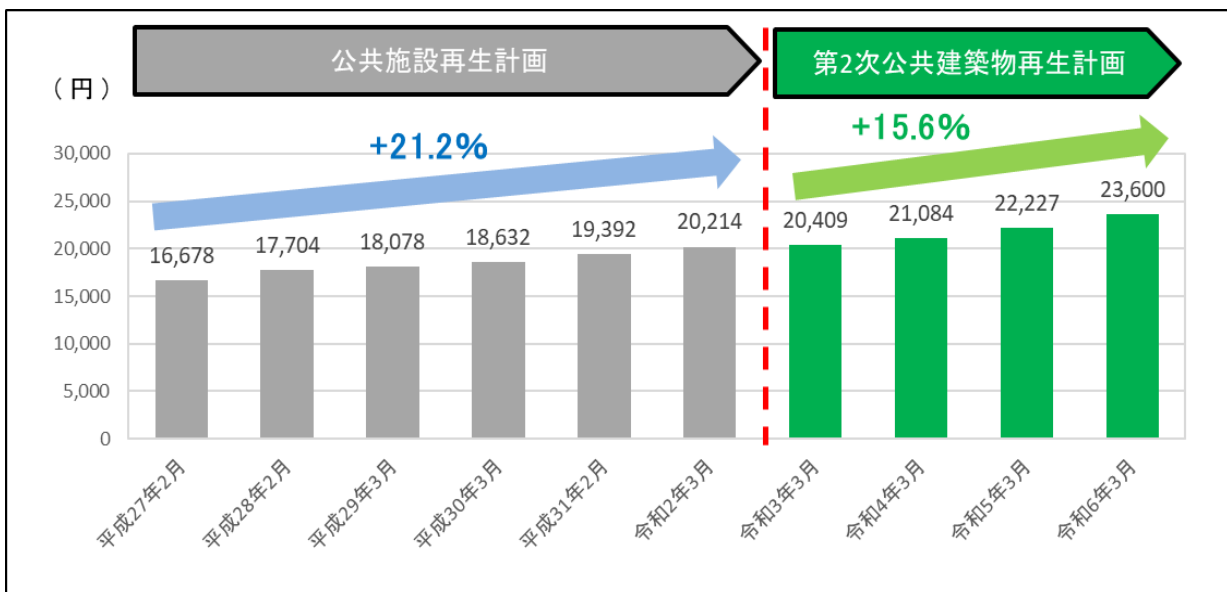
第1章 計画の策定にあたって

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。

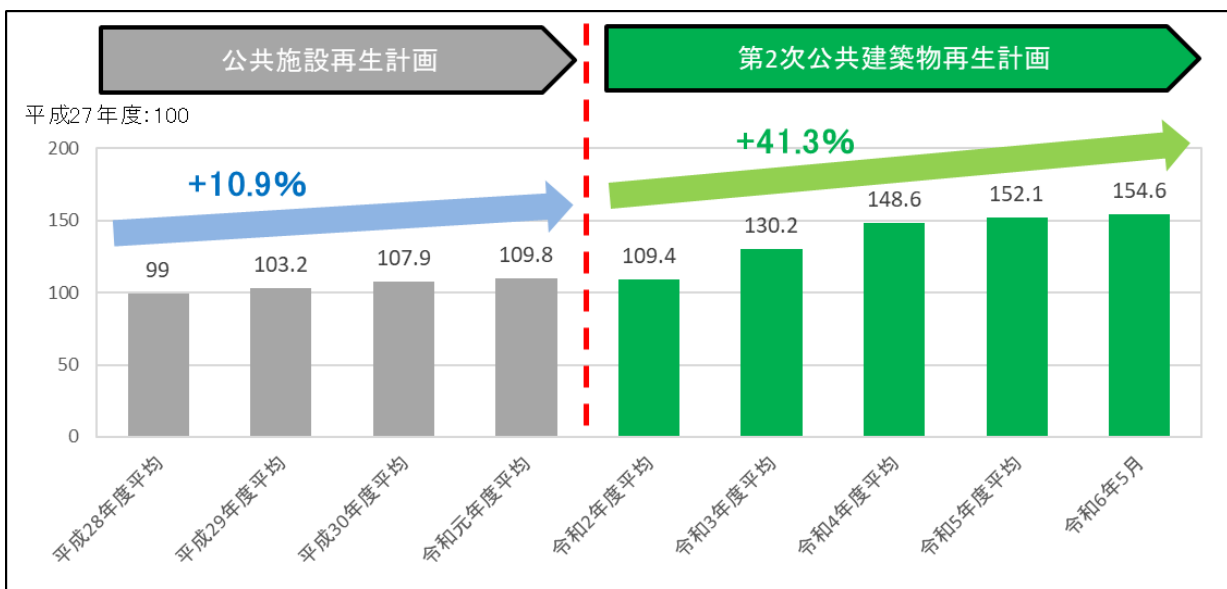
《計画の事業費に比べ実際の事業費が大幅に増加した主な要因》

- 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 1-12 および 1-13 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 1-12 （参考）公共工事設計労務単価 全国全職種の推移



図表 1-13 （参考）建設資材価格指数（建築・土木総合）の推移



（３）計画策定にあたっての課題

前項のとおり、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、限られた財源のなかで公共建築物の安全を確保し、適正に維持管理していくことが課題となっています。

（４）課題解決の方向性

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、事業費の上昇、社会環境の変化などを踏まえた以下について見直します。

【課題への対応策】

- ① 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、 $13.5\text{N}/\text{mm}^2$ とする。
- ② 既存施設については、施設の分類に関わらず、原則として目標耐用年数を80年とする。
- ③ 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については、建築後に実施する最初の大規模改修工事の時期を建築後30年とし、目標耐用年数を100年とする。
- ④ 耐用年数の都合等により、1つの施設において同一の時期に改修することが適当ではない設備や部位等についても別途改修時期を定める。
- ⑤ 目標耐用年数を迎える一定期間前の段階で、施設の存続・廃止に関する検討を行うことをルール化する。

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。

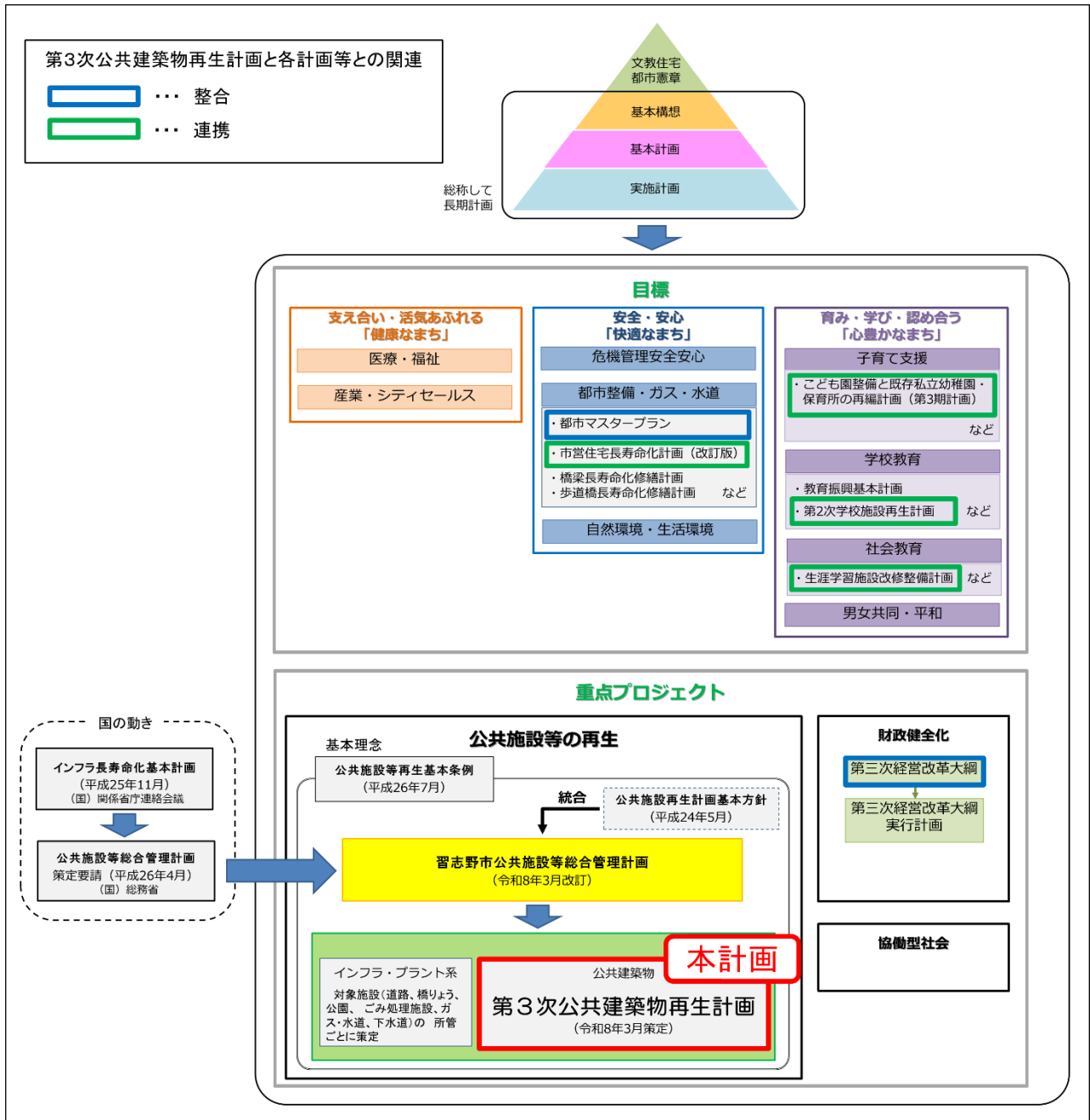
ただし、各部局が作成する施設整備計画は、基本的には、市の「長期計画」に基づく基本計画期間内に限定されるものが多数であることから、その期間以降の将来にわたる老朽化対策については、人口推計や劣化状況、耐用年数などの基本データに基づき、本計画において事業計画を作成しており、これについても、各施設所管部局と調整、連携を図っています。

第2章 計画の基本的な考え方

【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年3月
・生涯学習施設改修整備計画	令和4年3月
・市営住宅等長寿命化計画（改定版）	平成31年3月

図表 2-1 本計画の位置付け



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）

施設名	所管課	施設配置		対象施設	面積(㎡)	面積割合(%)
		14コミュニティ	地域区分			
庁舎・消防施設					28,751	8.2%
1 市役所庁舎	契約検査課	鷺沼・鷺沼台	B	○	18,773	5.4%
2 消防本部・中央消防署	消防総務課	鷺沼・鷺沼台	B	○	3,542	1.0%
3 中央消防署奏の杜出張所	消防総務課	谷津	A	○	668	0.2%
4 中央消防署秋津出張所	消防総務課	秋津・茜浜	E	○	2,714	0.8%
5 東消防署	消防総務課	東習志野	D	○	985	0.3%
6 東消防署藤崎出張所	消防総務課	藤崎	B	○	727	0.2%
7 消防団第1分団詰所	消防総務課	向山	A	○	81	0.0%
8 消防団第2分団詰所	消防総務課	津田沼	B	○	104	0.0%
9 消防団第3分団詰所	消防総務課	鷺沼・鷺沼台	B	○	64	0.0%
10 消防団第4分団詰所	消防総務課	藤崎	B	○	587	0.2%
11 消防団第6分団詰所	消防総務課	津田沼	B	○	202	0.1%
12 消防団第7分団詰所	消防総務課	実籾・新栄	D	○	215	0.1%
13 消防団第8分団詰所	消防総務課	本大久保・花咲・屋敷	C	○	89	0.0%
小学校					104,178	29.8%
14 津田沼小学校	教育総務課	津田沼	B	○	8,743	2.5%
15 大久保小学校	教育総務課	大久保	B	○	6,859	2.0%
16 谷津小学校	教育総務課	谷津	A	○	7,149	2.0%
17 鷺沼小学校	教育総務課	鷺沼・鷺沼台	B	○	5,909	1.7%
18 実籾小学校	教育総務課	実籾・新栄	D	○	5,776	1.7%
19 大久保東小学校	教育総務課	大久保・本大久保	C	○	5,470	1.6%
20 袖ヶ浦西小学校	教育総務課	袖ヶ浦西	E	○	7,344	2.1%
21 袖ヶ浦東小学校	教育総務課	袖ヶ浦東	E	○	5,817	1.7%
22 東習志野小学校	教育総務課	東習志野	D	○	8,010	2.3%
23 屋敷小学校	教育総務課	本大久保・花咲・屋敷	C	○	6,851	2.0%
24 藤崎小学校	教育総務課	藤崎	B	○	5,057	1.4%
25 実花小学校	教育総務課	実花	D	○	5,923	1.7%
26 向山小学校	教育総務課	向山	A	○	5,936	1.7%
27 秋津小学校	教育総務課	秋津・茜浜	E	○	7,038	2.0%
28 香澄小学校	教育総務課	香澄・芝園	E	○	5,795	1.7%
29 谷津南小学校	教育総務課	向山	A	○	6,501	1.9%
中学校					62,984	18.0%
30 第一中学校	教育総務課	谷津	A	○	7,671	2.2%
31 第二中学校	教育総務課	実籾・新栄	D	○	9,983	2.9%
32 第三中学校	教育総務課	袖ヶ浦東	E	○	9,146	2.6%
33 第四中学校	教育総務課	東習志野	D	○	9,108	2.6%
34 第五中学校	教育総務課	藤崎	B	○	9,562	2.7%
35 第六中学校	教育総務課	本大久保・花咲・屋敷	C	○	8,626	2.5%
36 第七中学校	教育総務課	香澄・芝園	E	○	8,888	2.5%
高等学校					18,935	5.4%
37 習志野高等学校	学校教育課	実花	D	○	18,935	5.4%
その他教育施設					10,420	3.0%
38 学校給食センター	学校教育課	香澄・芝園	E	○	3,580	1.0%
39 総合教育センター	指導課	東習志野	D	○	2,619	0.7%
40 鹿野山少年自然の家	学校教育課	市外	—	○	2,318	0.7%
41 富士吉田青年の家	社会教育課	市外	—	○	1,903	0.5%

第2章 計画の基本的な考え方

施設名	所管課	施設配置		対象施設	面積(㎡)	面積割合(%)	
		14コミュニティ	地域区分				
幼稚園・保育所・こども園・こどもセンター					24,982	7.1%	
42 谷津幼稚園	こども保育課	谷津	A	○	1,026	0.3%	
43 津田沼幼稚園	こども保育課	津田沼	B	○	1,128	0.3%	
44 屋敷幼稚園	こども保育課	本大久保・花咲・屋敷	C	○	1,048	0.3%	
45 大久保東幼稚園	こども保育課	大久保・泉・本大久保	C	○	964	0.3%	
46 藤崎幼稚園	こども保育課	藤崎	B	○	701	0.2%	
47 向山幼稚園	こども保育課	向山	A	○	1,080	0.3%	
48 藤崎保育所	こども保育課	藤崎	B	○	1,244	0.4%	
49 谷津保育所	こども保育課	向山	A	○	993	0.3%	
50 大久保第二保育所	こども保育課	大久保・泉・本大久保	C	○	1,025	0.3%	
51 本大久保第二保育所	こども保育課	本大久保・花咲・屋敷	C	○	599	0.2%	
52 菊田第二保育所	こども保育課	津田沼	B	○	700	0.2%	
53 秋津保育所	こども保育課	秋津・茜浜	E	○	1,270	0.4%	
54 谷津南保育所	こども保育課	向山	A	○	1,277	0.4%	
55 東習志野こども園	こども保育課	東習志野	D	○	2,758	0.8%	
56 杉の子こども園	こども保育課	大久保・泉・本大久保	C	○	2,111	0.6%	
57 袖ヶ浦こども園	こども保育課	袖ヶ浦西	E	○	3,094	0.9%	
58 新習志野こども園	こども保育課	香澄・芝園	E	○	1,100	0.3%	
59 大久保こども園	こども保育課	大久保・泉・本大久保	C	○	2,673	0.8%	
60 習志野市こどもセンター	子育て支援課	鷺沼・鷺沼台	B	○	191	0.1%	
放課後児童会					1,387	0.4%	
61 大久保東児童会	児童育成課	大久保・泉・本大久保	C	○	149	0.0%	
62 大久保児童会	児童育成課	藤崎	C	○	150	0.0%	
63 大久保第二児童会	児童育成課	藤崎	C	○	128	0.0%	
64 鷺沼児童会	児童育成課	鷺沼・鷺沼台	C	○	149	0.0%	
65 鷺沼第二児童会	児童育成課	鷺沼・鷺沼台	B	○	91	0.0%	
66 藤崎第一・藤崎第二児童会	児童育成課	藤崎	B	○	285	0.1%	
67 谷津南児童会	児童育成課	向山	A	○	94	0.0%	
68 谷津南第二・第三児童会	児童育成課	向山	A	○	341	0.1%	
公民館・ホール					17,278	4.9%	
69 菊田公民館	社会教育課	菊田	B	○	1,496	0.4%	
70 中央公民館	社会教育課	本大久保・花咲・屋敷	C	○	4,906	1.4%	
71 実花公民館	社会教育課	実花	D	○	581	0.2%	
72 袖ヶ浦公民館	社会教育課	袖ヶ浦西	E	○	1,210	0.3%	
73 谷津公民館	社会教育課	向山	A	○	1,023	0.3%	
74 新習志野公民館	社会教育課	秋津・茜浜	E	○	1,135	0.3%	
75 市民ホール	社会教育課	本大久保・花咲・屋敷	C	○	中央公民館に含まれる	—	
76 習志野文化ホール	総合政策課	谷津	A	○	6,927	2.0%	
図書館					2,101	0.6%	
77 谷津図書館	社会教育課	谷津	A	○	976	0.3%	
78 東習志野図書館	社会教育課	東習志野	D	○	429	0.1%	
79 中央図書館	社会教育課	本大久保・花咲・屋敷	E	○	中央公民館に含まれる	—	
80 新習志野図書館	社会教育課	秋津・茜浜	C	○	696	0.2%	
自治振興施設					2,659	0.8%	
81 東習志野コミュニティセンター	協働政策課	東習志野	D	○	1,037	0.3%	
82 谷津コミュニティセンター	協働政策課	谷津	A	○	888	0.3%	
83 実籾コミュニティホール	協働政策課	実籾・新栄	D	○	734	0.2%	
保健・福祉施設					13,542	3.9%	
84 総合福祉センター(Ⅰ期棟)	あじさい療育支援センター	秋津・茜浜	E	○	1,481	0.4%	
	総合福祉センター(Ⅱ期棟)	高齢者支援課	秋津・茜浜	E	○	3,080	0.9%
	総合福祉センター(Ⅲ期棟)	障がい福祉課	秋津・茜浜	E	○	1,710	0.5%
85 東部保健福祉センター	高齢者支援課	本大久保・花咲・屋敷	C	○	2,983	0.9%	
86 東部保健福祉センター(花の実園分場)	障がい福祉課	本大久保・花咲・屋敷	C	○	340	0.1%	
87 養護老人ホーム白鷺園	高齢者支援課	鷺沼・鷺沼台	B	○	2,306	0.7%	
88 鷺沼霊堂	社会福祉課	鷺沼・鷺沼台	B	○	989	0.3%	
89 海浜霊園	社会福祉課	香澄・芝園	E	○	653	0.2%	

第2章 計画の基本的な考え方

施設名	所管課	施設配置		対象施設	面積(㎡)	面積割合(%)
		14コミュニティ	地域区分			
スポーツ施設					15,583	4.5%
90 暁風館	生涯スポーツ課	袖ヶ浦東	E	○	544	0.2%
91 袖ヶ浦体育館	生涯スポーツ課	袖ヶ浦東	E	○	2,409	0.7%
92 東部体育館	生涯スポーツ課	東習志野	D	○	2,911	0.8%
93 中央公園体育館	社会教育課	本大久保・花咲・屋敷	C	○	2,472	0.7%
94 秋津サッカー場	生涯スポーツ課	秋津・茜浜	E	○	3,256	0.9%
95 秋津野球場	生涯スポーツ課	秋津・茜浜	E	○	3,510	1.0%
96 実籾テニスコート	生涯スポーツ課	実籾・新栄	D	○	171	0.0%
97 秋津テニスコート	生涯スポーツ課	秋津・茜浜	E	○	218	0.1%
98 芝園テニスコート・フットサル場	生涯スポーツ課	香澄・芝園	E	○	92	0.0%
公園施設					2,579	0.7%
99 谷津干潟自然観察センター	公園緑地課	秋津・茜浜	E	○	2,118	0.6%
100 習志野緑地管理棟	公園緑地課	向山	A	○	255	0.1%
101 香澄公園管理棟	公園緑地課	香澄・芝園	E	○	71	0.0%
102 谷津バラ園管理棟	公園緑地課	向山	A	○	135	0.0%
市営住宅					28,803	8.2%
103 鷺沼団地	住宅課	鷺沼・鷺沼台	B	○	1,298	0.4%
104 鷺沼台団地	住宅課	鷺沼・鷺沼台	B	○	2,184	0.6%
105 泉団地	住宅課	大久保・泉・本大久保	C	○	6,335	1.8%
106 東習志野団地	住宅課	東習志野	D	○	4,568	1.3%
107 香澄団地	住宅課	香澄・芝園	E	○	10,451	3.0%
108 屋敷団地	住宅課	本大久保・花咲・屋敷	C	○	3,967	1.1%
その他					15,427	4.4%
109 クリーンセンター業務課棟	クリーン推進課	秋津・茜浜	E	○	759	0.2%
110 JR津田沼駅北口自転車等駐車場	防犯安全課	津田沼	B	○	1,809	0.5%
111 JR新習志野駅自転車等駐車場	防犯安全課	香澄・芝園	E	○	2,844	0.8%
112 京成津田沼駅自転車等駐車場	防犯安全課	津田沼	B	○	1,848	0.5%
113 JR津田沼駅南口自転車等駐車場	防犯安全課	谷津	A	○	960	0.3%
114 京成実籾駅自転車等駐車場	防犯安全課	実籾・新栄	D	○	1,404	0.4%
115 習志野仮舎	資産管理課	谷津	A	○	3,641	1.0%
116 旧国民宿舎しおさい	資産管理課	市外	—	○	2,162	0.6%
合計					349,609	100.0%

図表は調整中

※令和 2 (2020) 年 4 月 1 日現在

施設名	所管課	施設配置		対象施設	面積(㎡)	面積割合(%)
		14コミュニティ	地域区分			
除却予定施設						
— 保健会館	—	津田沼	—	—	1,031	—
— 学校給食センター	学校教育課	津田沼	—	—	2,378	—
— 新栄幼稚園	資産管理課	実籾・新栄	—	—	516	—
— 本大久保保育所	社会教育課	本大久保・花咲・屋敷	—	—	709	—
— あづまこども会館	資産管理課	大久保・泉・本大久保	—	—	241	—
— 大久保公民館	社会教育課	本大久保・花咲・屋敷	—	—	2,007	—
— 屋敷公民館	資産管理課	本大久保・花咲・屋敷	—	—	339	—
— 生涯学習地区センター	資産管理課	本大久保・花咲・屋敷	—	—	909	—

凡例

「地域区分」A～E は都市マスタープランの地域区分とし、その内容は次のとおりである。

A 谷津・谷津町・奏の杜

B 藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台

C 大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷

D 東習志野・実籾・実籾本郷・新栄

E 袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園

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、次のとおりとします。

- ・ 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、計画期間中であっても、社会経済状況の変化や事業実施状況などにより、適宜、事業計画の見直しを行っていくこととします。

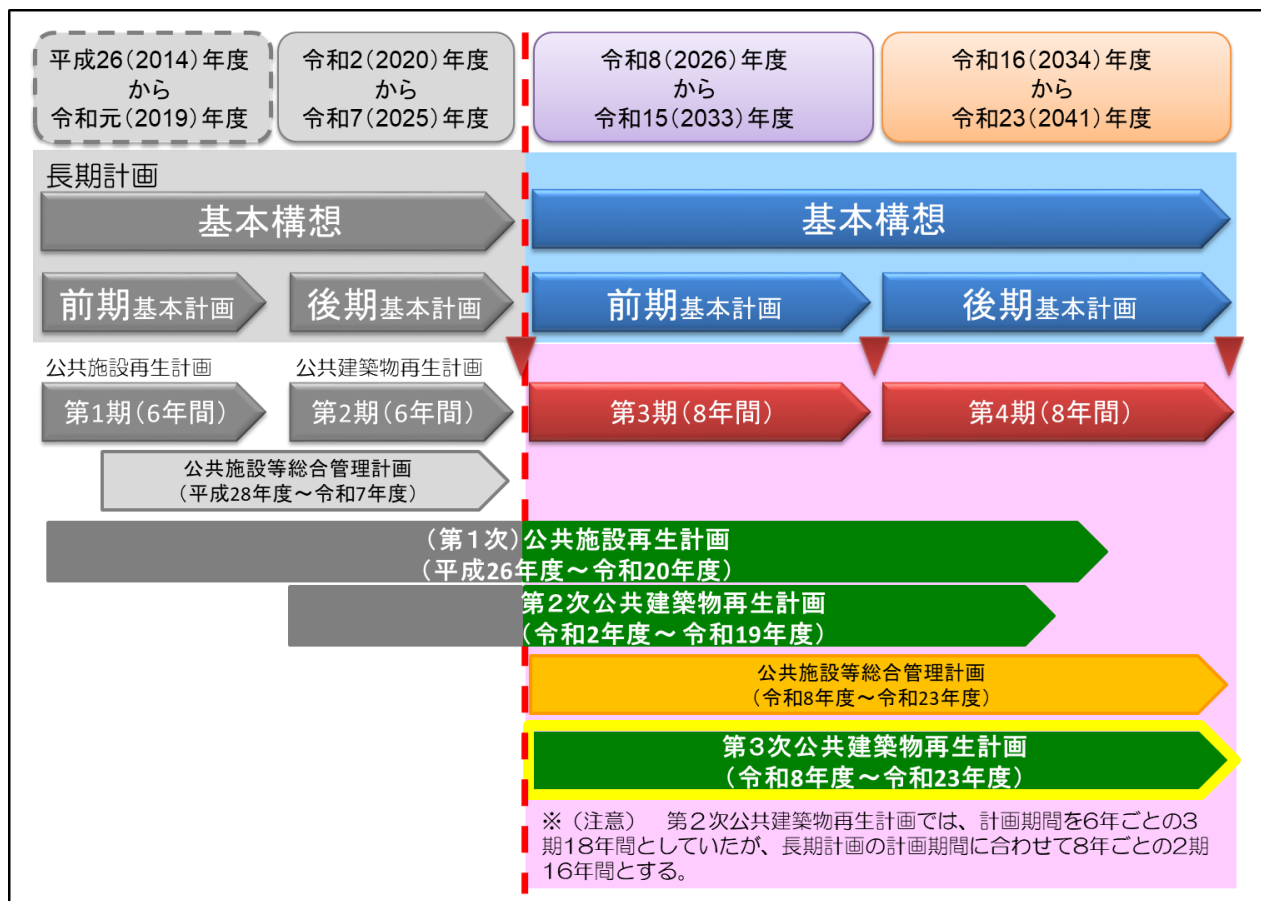
「第3次公共建築物再生計画」の計画期間

令和8（2026）年度～令和23（2041）年度

令和8（2026）年度～令和15（2033）年度 ⇒ 第3期計画期間

令和16（2034）年度～令和23（2041）年度 ⇒ 第4期計画期間

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年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、直近の令和2年には、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. 事業費の高騰、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. 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

本計画は、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、市が保有する公共建築物に関する老朽化対策について、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ことを目的としています。

目 的

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) 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。

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。】

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す。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、基本的には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が重要です。

このような観点から、本計画では、以下の7つの基本方針により、目標を実現できるように検討していきます。

目標を実現するための基本方針

基本方針1：長寿命化と質的向上の推進

1-1

- ・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。
- ・予防保全に転換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。

1-2

- ・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。

1-3

- ・災害時における避難所としての機能を強化・維持します。

基本方針2：複合化・多機能化の推進と保有総量の圧縮

2-1

- ・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・多機能化を推進します。

2-2

- ・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。

2-3

- ・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。

基本方針3：資産の有効活用と財源の確保

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、PFI・コンセッションなどを推進します。

また、それぞれの基本方針について、さまざまな政策手法と事業手法を想定しており、具体的な事業計画の検討においては各事業に適した手法を採用していくこととします。なお、各手法については、参考資料に掲載してあります。

目的、目標、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 目的・目標・基本方針と具体的手法

