

# **第1章 第2次公共建築物再生計画の**

## **基本的な考え方**

- 1 第2次公共建築物再生計画の目的と目標
- 2 目標を実現するための老朽化対策の基本方針
- 3 第2次公共建築物再生計画の位置付け
- 4 第2次公共建築物再生計画の対象施設
- 5 第2次公共建築物再生計画の計画期間
- 6 第2次公共建築物再生計画の役割
- 7 各施設所管部局が策定している施設整備計画との連携
- 8 文教住宅都市憲章と第2次公共建築物再生計画
- 9 習志野市公共施設等再生基本条例の制定

## 第1章

## 第2次公共建築物再生計画の基本的な考え方

## 1. 1 第2次公共建築物再生計画の目的と目標

## (1) 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

「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。

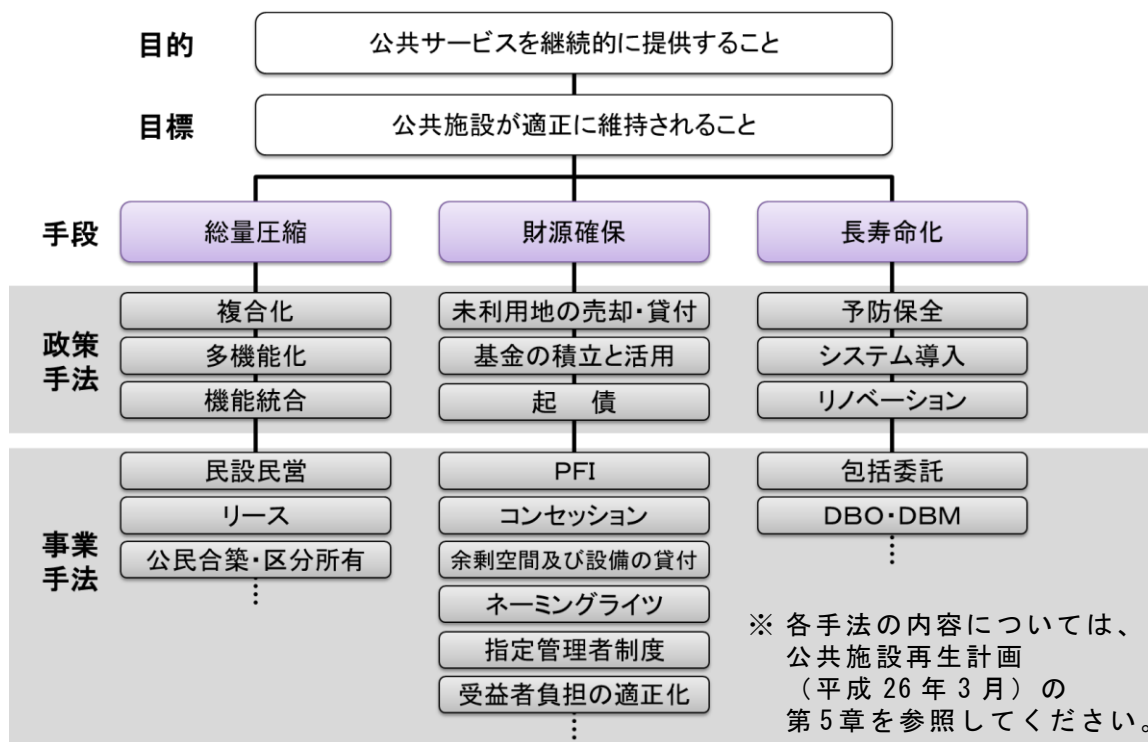
※ 「ファシリティ・マネジメント<sup>4</sup>」「ライフサイクルコスト<sup>5</sup>」の用語説明は章末に記載しています。

(3) 目標を達成するための手段と具体的な手法

「再生計画」では、「総量圧縮」、「財源確保」、「長寿命化」の3つの手段により、目標を達成できるように検討していきます。さらに、それぞれの手段について、様々な政策手法と事業手法を想定しています。

具体的な事業計画の検討においては各事業に適した手段、手法を採用していくこととします。

図表 1-1 目的・目標・手段と具体的な手法



「総量圧縮」、「財源確保」、「長寿命化」という3つの手段を適切に講じることで、下図の上向きの矢印のように「公共サービスを継続的に提供すること」という目的を達成することが可能となりますが、これができなかつた場合には、下向きの矢印のように「公共サービスが突然中断する事態が発生する」リスクが高まっていきます。

図表 1-2 「再生計画」が目指すもの



## 1. 2 目標を実現するための老朽化対策の基本方針

鉄筋コンクリート造の建築物の耐用年数は、一般的には50年程度といわれていますが、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、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、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、公共施設を新築、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、基本的には公共建築物の総量を圧縮していくことで適正化を進めることが重要です。

このような観点から、「再生計画」の目標を実現するための基本方針については、「公共施設再生計画」における7つの基本方針を継承していきます。

### (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

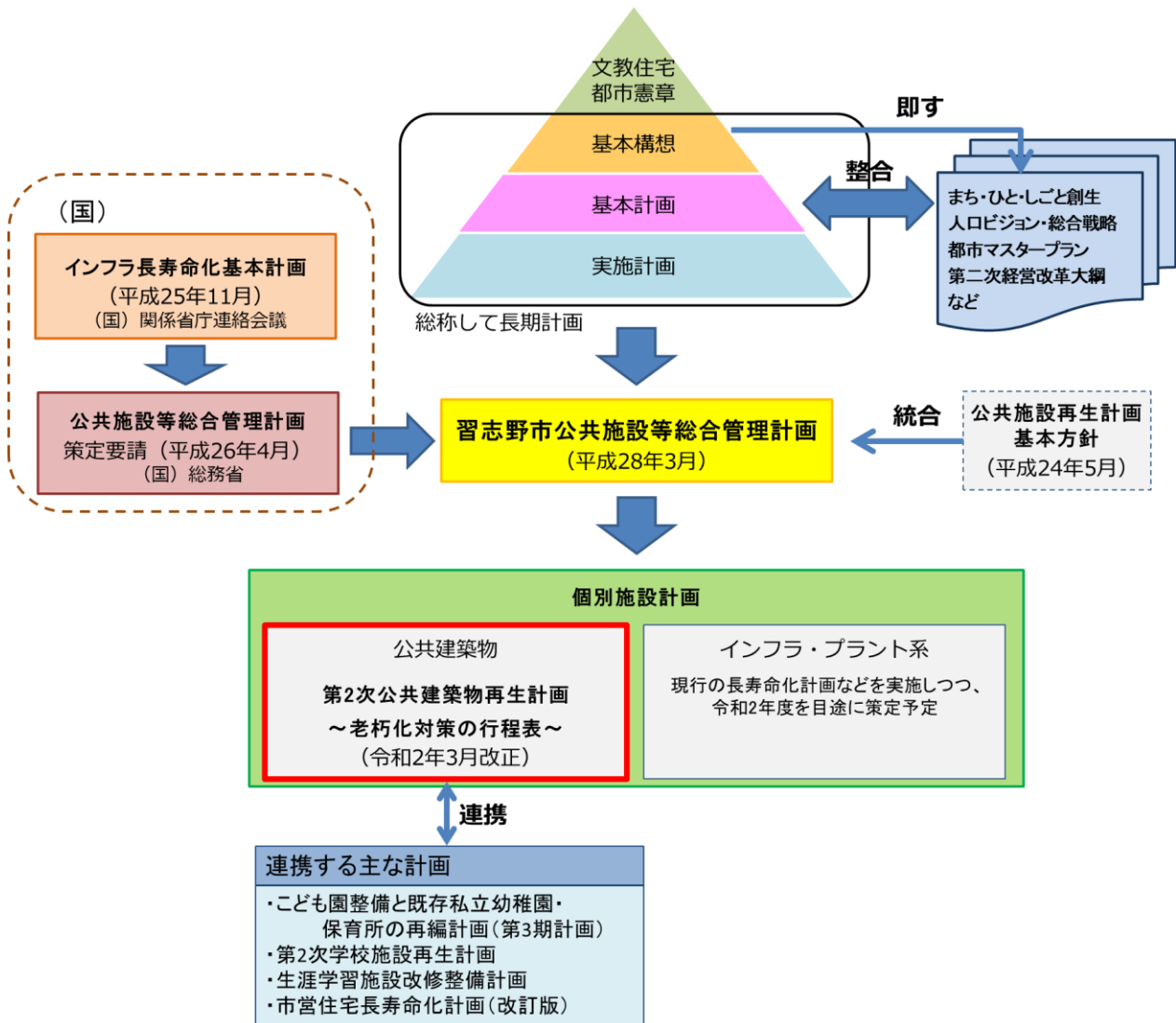
- ◆ 災害時における避難所としての機能を強化します。

1.3 第2次公共建築物再生計画の位置付け

「再生計画」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」に基づき策定する習志野市が保有する建築物に関する「個別施設計画」であり、平成26(2014)年4月に総務省から策定要請があった「個別施設計画」に該当するものです。

また、「再生計画」は、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であることから、本市の「長期計画」、「まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」、「都市マスタープラン」および「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、「公共施設の再生」は「長期計画」の重点プロジェクトに位置付けられています。

図表 1-3 本計画の位置付け



1.4 第2次公共建築物再生計画の対象施設

「再生計画」の対象施設は、令和2（2020）年4月1日現在で、116施設、総床面積は、349,609㎡となっています。

この他、小規模な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建築物があります。

図表 1-4 対象施設一覧（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			
<b>庁舎・消防施設</b>					<b>28,751</b>	<b>8.2%</b>
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%
<b>小学校</b>					<b>104,178</b>	<b>29.8%</b>
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	藤崎	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・泉・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%
<b>中学校</b>					<b>62,984</b>	<b>18.0%</b>
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%
<b>高等学校</b>					<b>18,935</b>	<b>5.4%</b>
37 習志野高等学校	学校教育課	実花	D	○	18,935	5.4%
<b>その他教育施設</b>					<b>10,420</b>	<b>3.0%</b>
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1章 第2次公共建築物再生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(m <sup>2</sup> )	面積割合(%)	
		14コミュニティ	地域区分				
<b>幼稚園・保育所・こども園・こどもセンター</b>					<b>24,982</b>	<b>7.1%</b>	
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%
<b>放課後児童会</b>					<b>1,387</b>	<b>0.4%</b>	
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	B	○	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%
<b>公民館・ホール</b>					<b>17,278</b>	<b>4.9%</b>	
69	菊田公民館	社会教育課	津田沼	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%
<b>図書館</b>					<b>2,101</b>	<b>0.6%</b>	
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%
<b>自治振興施設</b>					<b>2,659</b>	<b>0.8%</b>	
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%
<b>保健・福祉施設</b>					<b>13,542</b>	<b>3.9%</b>	
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1章 第2次公共建築物再生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(m <sup>2</sup> )	面積割合(%)
		14コミュニティ	地域区分			
<b>スポーツ施設</b>					<b>15,583</b>	<b>4.5%</b>
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%
<b>公園施設</b>					<b>2,579</b>	<b>0.7%</b>
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%
<b>市営住宅</b>					<b>28,803</b>	<b>8.2%</b>
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%
<b>その他</b>					<b>15,427</b>	<b>4.4%</b>
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 習志野厩舎	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%
<b>合計</b>					<b>349,609</b>	<b>100.0%</b>

※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(m <sup>2</sup> )	面積割合(%)
		14コミュニティ	地域区分			
<b>除却予定施設</b>					<b>8,130</b>	
— 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



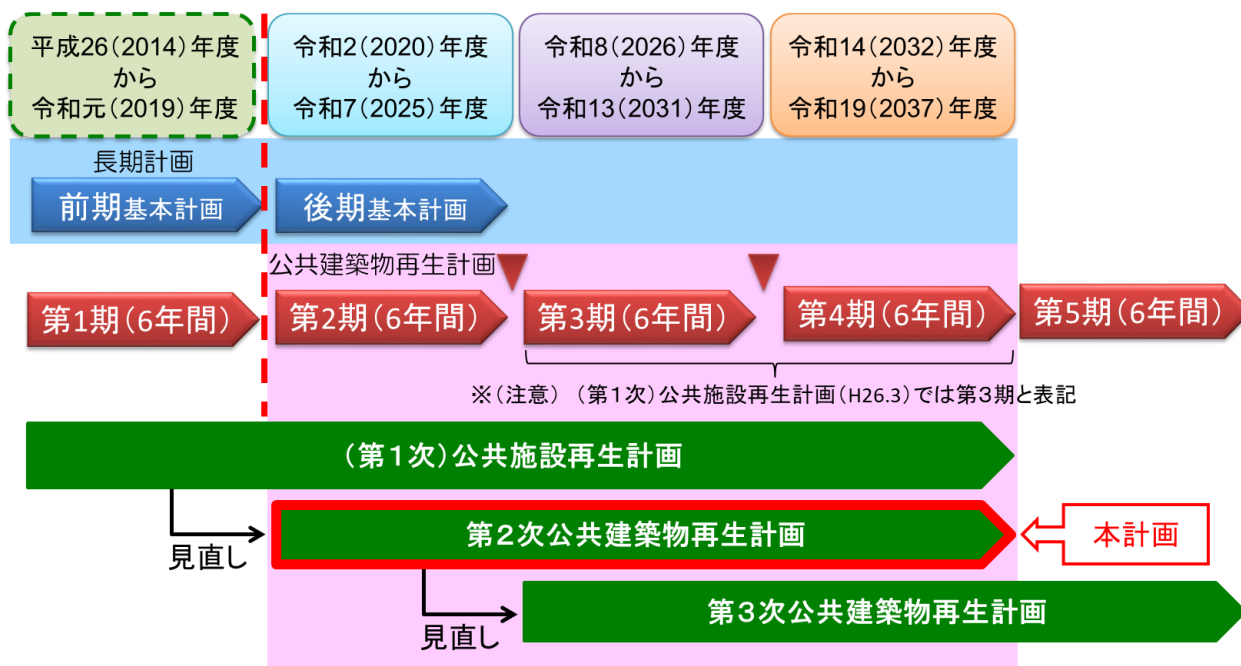
1.5 第2次公共建築物再生計画の計画期間

「再生計画」の計画期間は、公共施設再生計画の計画期間を継承します。ただし、今回の改定に合わせ期間の考え方を整理し、計画期間の単位を6年間とすることとし計画期間を次のとおりとします。

- ◎ 令和2(2020)年度から令和7(2025)年度までの第2期計画期間はそのままです。
- ◎ 次の計画期間である第3期は、現状では令和8(2026)年度から令和20(2038)年度までの13年間ですが、今後は、令和8(2026)年度から令和13(2031)年度までの期間を第3期、令和14(2032)年度から令和19(2037)年度までの期間を第4期とします。
- ◎ 建築物の老朽化対策は今後も継続していくことから、6年ごとの「再生計画」の見直しに併せて、計画期間を3期、18年間を単位としてローリング<sup>10</sup>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。

<b>「第2次公共建築物再生計画 ～ 老朽化対策の行程表～」の計画期間</b>	
<b>令和2(2020)年度～令和19(2037)年度</b>	
令和2(2020)年度～令和7(2025)年度	⇒ 第2期計画期間
令和8(2026)年度～令和13(2031)年度	⇒ 第3期計画期間
令和14(2032)年度～令和19(2037)年度	⇒ 第4期計画期間

図表 1-5 第2次公共建築物再生計画の計画期間



## 1.6 第2次公共建築物再生計画の役割

### (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、最小費用で最大効果のある公共施設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

「再生計画」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、「再生計画」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。

1.7 各施設所管部局が策定している施設整備計画との連携

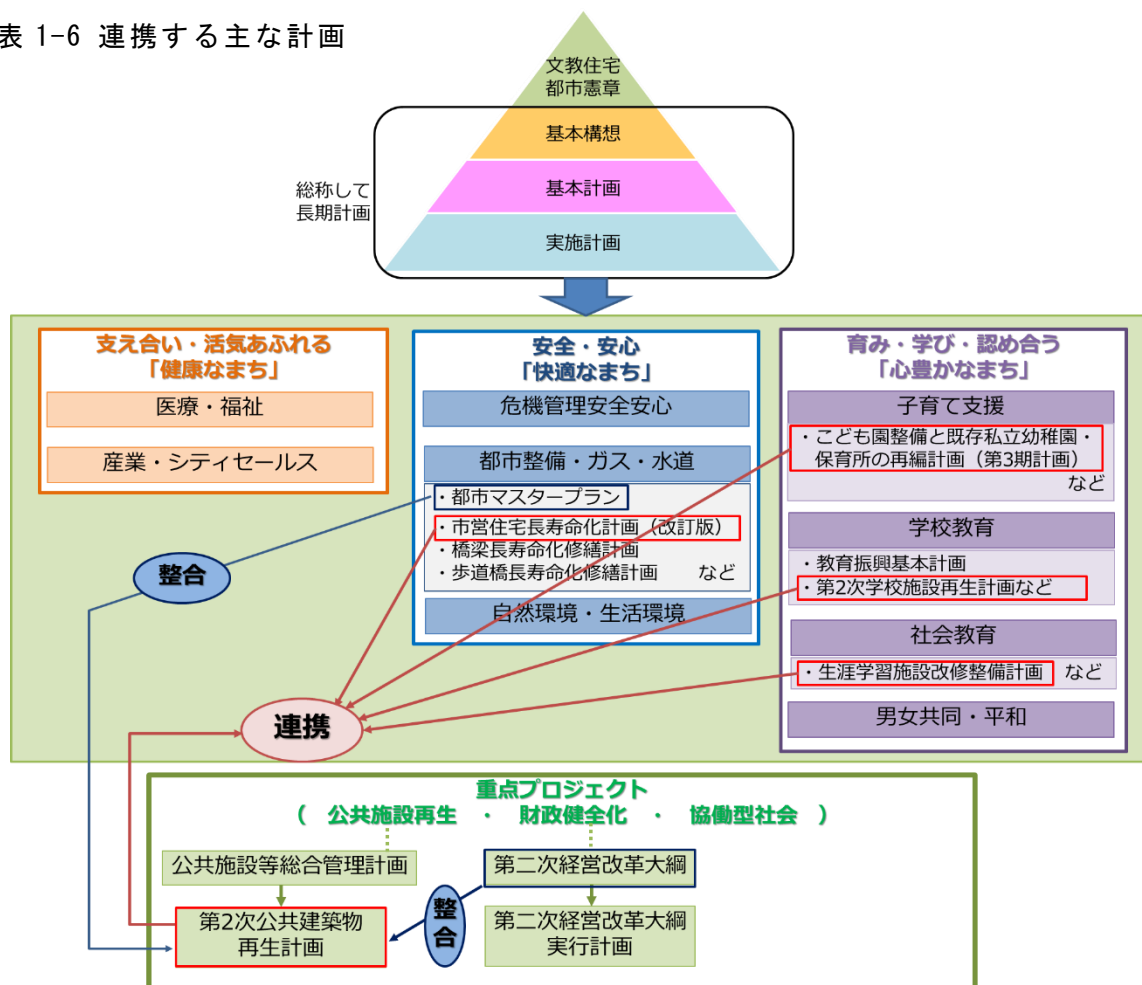
小・中学校、高等学校、公民館、図書館、こども園、幼稚園、保育所、スポーツ施設、市営住宅などの主要な公共建築物については、各施設を所管する部局において、期間の長短はあるものの、施設整備・改修計画を策定し市民ニーズへの対応や適切な維持保全、運営を行っています。このことから、「再生計画」の策定にあたっては、各施設の所管部局が策定する施設整備・改修計画との整合性を図りつつ作成しています。

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、「再生計画」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。

【連携する主な計画】

- ◎ 第2次学校施設再生計画
- ◎ 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）
- ◎ 生涯学習施設改修整備計画
- ◎ 市営住宅等長寿命化計画（改定版）

図表 1-6 連携する主な計画



※実施計画と各分野における個別計画の位置づけについて、詳しくは実施計画を参照。

## 1. 8 文教住宅都市憲章と第2次公共建築物再生計画

習志野市では、まちづくりの基本理念として、昭和45（1970）年に「習志野市文教住宅都市憲章」を制定しました。

「再生計画」の位置付けにおいて示したとおり、この「再生計画」は文教住宅都市憲章のもとで策定された長期計画における重点プロジェクトに位置付けられています。

従って、この理念を堅持、継承し、憲章に基づいた老朽化対策を実施していきます。

習志野市が保有する建築物に関する老朽化対策を着実に実行していくことは、先人が築いた良好な環境を維持し、憲章の理念にのっとり、市民と関係機関と行政が力を合わせ、より良い資産を次世代に引き継いでいく、息の長い、持続的な取り組みです。

### 習志野市文教住宅都市憲章

わたくしたち習志野市民は、わたくしたちおよび次の世代をになう子どもたちのために、静かな自然をまもり育てていかなければなりません。

それは、教育および文化の向上をささえるまちづくりの基盤となるものであり、健康で快適な生活を営むために欠くことのできない基本的な条件だからです。

しかし、人間はすぐれた文明をつくりだすいつぼう、自然を破壊し、わたくしたちの生命、身体をむしばみ、教育および文化の正常な発展を阻害していることも事実です。

そこで、わたくしたち習志野市民は、ひとりびとりの理解と協力のもとに、創意工夫し、たゆまぬ努力をつづけながら、理想とするまちづくりのために次のことを宣言し、この憲章を定めます。

- 1 わたくしたち習志野市民は、青い空と、つややかな緑をまもり、はつらつとした若さを失わないまちをつくります。
- 1 わたくしたち習志野市民は、暖かい生活環境をととのえ、住みよいまちをつくります。
- 1 わたくしたち習志野市民は、教育に力をそそぎ、すぐれた文化をはぐくむ調和のとれたまちをつくります。

(憲章の目的)

第1条 この憲章は、習志野市の現在および将来にわたるまちづくりの基本理念を定めることにより、習志野市の健全な発展を保障することを目的とする。

(市民のつとめ)

第2条 市民は、教育、文化の向上に望ましい環境を維持するようつとめなければならない。

第3条 市民は、清潔で秩序ある生活環境を保持し、快適な生活を営むようつとめなければならない。

第4条 市民は、文教住宅都市を建設するために行なう市長およびその他関係機関の施策に協力するようつとめなければならない。

(市長および関係機関のつとめ)

第5条 市長は、都市施設の整備にあたり、常に市民の生命、身体および財産の安全を第一義として生活の利便に供するようつとめるとともに、かつ教育、文化の向上を根幹とするよう配慮しなければならない。

第6条 市長は、文教住宅都市としての機能を保持するため必要があるときは、他の団体に協力を求め、または適切な指導、助言を行なわなければならない。

第7条 市長およびその他の関係機関は、理想とするまちづくりの実現のため、市民に理解を求め、自由な意見を聞く機会を積極的に設けるようつとめなければならない。

(補則)

第8条 この憲章は、公布の日から起算して6ヵ月以内において市長が別に定める日から施行する。

(昭和45年規則第24号で昭和45年9月30日から施行)

第9条 この憲章を施行するために必要な事項は、条例および規則で定める。

## 1. 9 習志野市公共施設等再生基本条例の制定

公共施設等の老朽化対策は長期間にわたる息の長い取り組みであり、計画期間内においても様々な環境変化が予想されることから、事業計画は変化に応じて柔軟に見直すこととなっています。しかし、その目的、基本的な考え方や事業目的、目標などが、合理的な根拠なく根本から変わってしまえば、その効果が低下し、市民負担の増加を招くことも懸念されます。

このことから、習志野市では平成26(2014)年6月に全国に先駆けて「習志野市公共施設等再生基本条例」を制定し、習志野市が進める公共施設再生の取り組みにおける、目的、目標、基本的な考え方などを、世代を超えて伝えていくことにより、公共施設等の老朽化対策が一つの理念の下で効果的、効率的に実行されていくことを目指しています。

本条例は、公共施設等の建替え、統廃合、長寿命化および老朽化対策改修の計画的な取り組みについて、その基本理念および基本的事項を定め、持続可能な行財政運営の下で、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により、誰もが住みたくなるような魅力あるまちづくりを推進することを目的としており、その基本理念は、次のとおりです。

### 【習志野市公共施設等再生基本条例の基本理念（第3条）】

1. 文教住宅都市憲章の理念にのっとり、市民の生命、身体及び財産の安全を第一義としつつ、教育及び文化の向上を図り、健康で文化的な生活を実現するよう実施すること。
2. 限られた資源の有効的な活用及び効率的かつ効果的な事業手法を導入し、次世代に過度の負担を課さず、世代間の公平性が確保されるよう取り組むこと。
3. 公共施設等の再生の実施に当たっては、人口減少社会の到来、経済の成熟化など社会経済情勢の変化を踏まえつつ、市、市民、関係団体及び事業者が連携及び協働して取り組むこと。

## 「第1章 第2次公共建築物再生計画の基本的な考え方」のポイント

### 1. 第2次公共建築物再生計画の目的と目標

- ◎ 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する。

#### 第2次公共建築物再生計画の目的

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

- ◎ 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、「総量圧縮」、「財源確保」、「長寿命化」、の3つの手段を活用していく。

#### 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. 目標を実現するための老朽化対策の基本方針

#### 【前提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  
●単一機能での施設整備を止め、**多機能化・複合化**を推進
- 【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**  
●公共建築物の**更新事業費を削減**
- 【基本方針3】 ●人口動態、市民ニーズを勘案して、公共建築物更新の優先順位を決定  
●優先順位は建築物に付けるのではなく、機能に順位付け

#### 【前提2】資産の有効活用と財源の確保

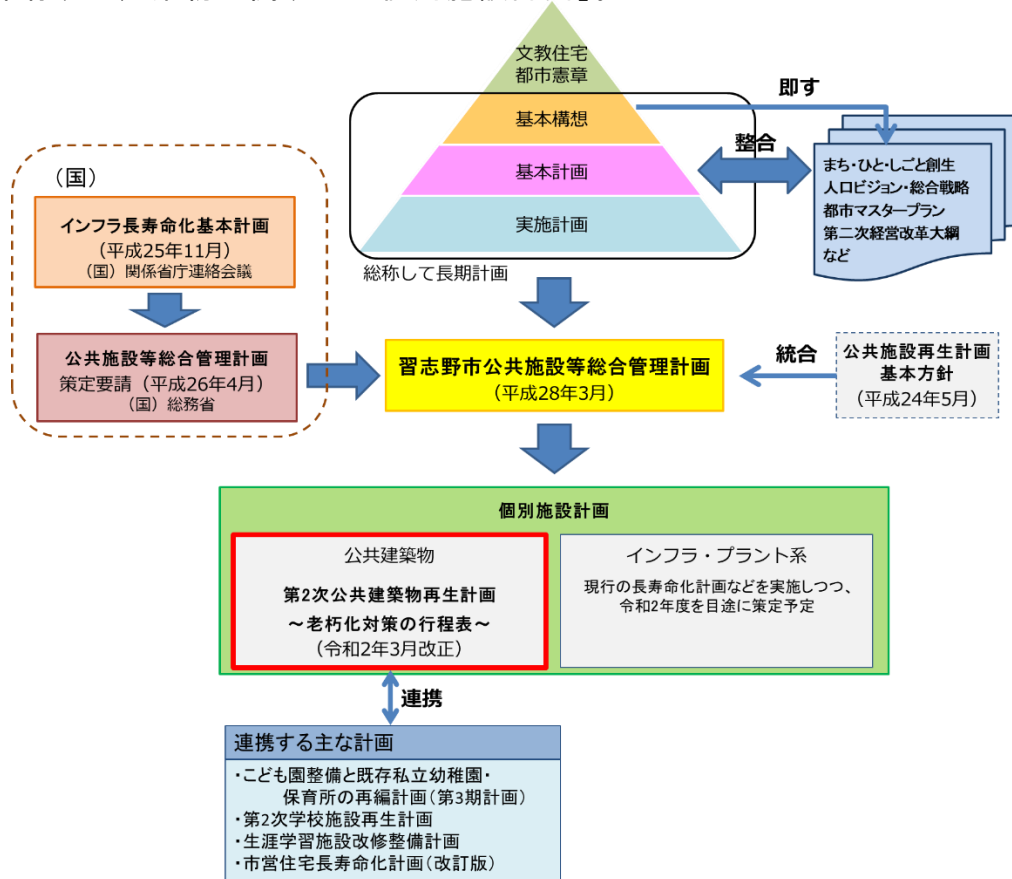
- 【基本方針4】 ●機能統合により発生した未利用地については、**原則売却・貸付**による有効活用を実施し、老朽化対策の財源として公共施設等再生整備基金に積み立てる  
●利用者負担の適正化、余裕スペースの活用により財源確保

#### 【前提3】施設の長寿命化と質的向上の推進

- 【基本方針5】 ●計画的な維持保全による、**公共建築物の長寿命化**  
●**予防保全**によりライフサイクルコストを削減
- 【基本方針6】 ●バリアフリー化、環境負荷低減、効率的運営などによる施設の質的向上を図る
- 【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

### 3. 第2次公共建築物再生計画の位置付け

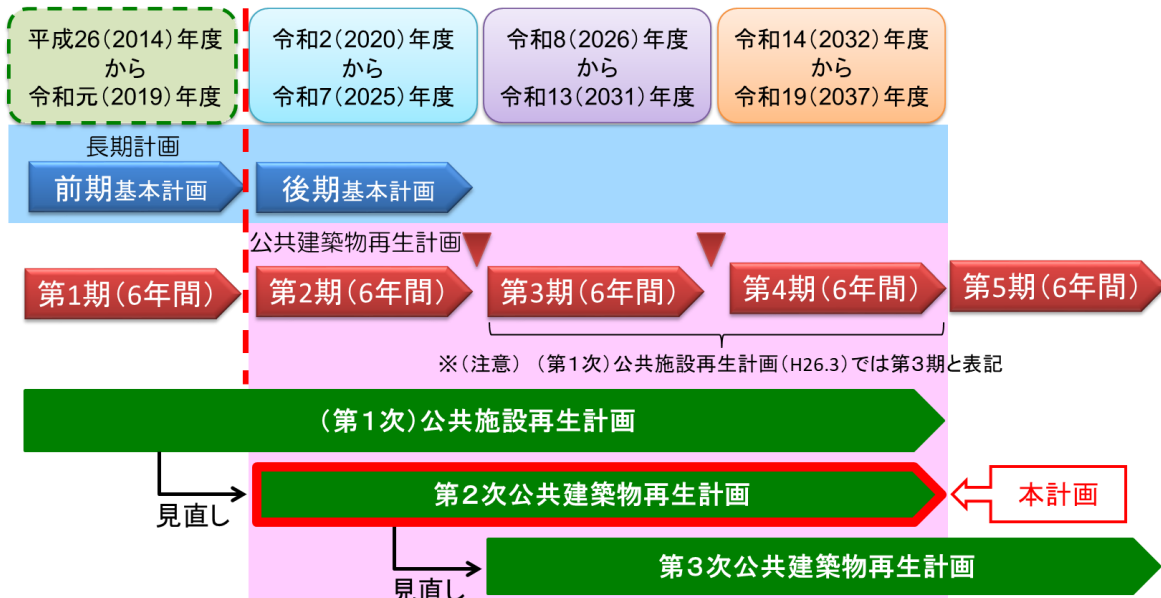
◎ 「再生計画」は、「インフラ長寿命化基本計画」に基づき策定する、習志野市が保有する建築物に関する「個別施設計画」。



### 4. 第2次公共建築物再生計画の対象施設

◎ 「再生計画」の対象施設は、令和2（2020）年4月1日現在で、116施設、総床面積は、349,609㎡。

### 5. 第2次公共建築物再生計画の計画期間



【第1章の用語解説】

- 1 **長寿命化**：老朽化した建築物やインフラについて、物理的な不具合を直し耐久性を高めるとともに、その機能や性能を現在求められる水準まで引き上げる改修を実施することで、一般的な施設の耐用年数よりも長く使い続けるようにすること。
- 2 **3つの手段**：「総量圧縮」、「長寿命化」、「財源確保」を3つの手段とする理由については、「公共施設再生計画（平成26年3月）」の第5章を参照のこと。
- 3 **官民連携手法**：公共サービスの提供や地域経済の再生など何らかの政策目的を持つ事業が実施されるにあたって、官と民が目的決定、施設建設・所有、事業運営、資金調達などの役割を分担して実施すること。なお、官民連携手法の導入にあたっては、手法導入前には、導入可能性調査などを実施し、その効果を十分に検討するとともに、導入後は、事業実績を調査分析するなど、常に官民連携手法の有効性を検証していく。
- 4 **ファシリティ・マネジメント**：企業・団体などが組織活動のために、施設とその環境を総合的に企画、管理、活用する経営活動のこと。土地、建物、設備などを経営にとって最適な状態で保有し、運営、維持するための総合的な管理手法。
- 5 **ライフサイクルコスト**：建築物やインフラを企画・設計・建築し、それらの施設を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの施設の全生涯に要する費用の総額のこと。「LCC」と略称されることがある。
- 6 **施設重視から機能優先へ考え方を転換**：私たちは、良く「〇〇という施設は重要である。」という言い方をしますが、重要なことは、「〇〇という建築物が重要であるのではなく、その施設で行われているサービスが重要である。」という認識を持つことであり、その結果として「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？」という考え方に転換していくこと。
- 7 **多機能化・複合化**：一つの空間を利用時間で分けて異なる用途の機能として利用することを「多機能化」、一つの建築物に異なる用途の機能が存在する状態を「複合化」という。
- 8 **公共施設等再生整備基金**：将来必要となる公共施設等（インフラ・プラント系施設を含む）の老朽化対策のための資金を確保しておくための基金。習志野市では、公共施設等再生整備金を条例により設置し、毎年予算により1億円以上を積み立てることとしている。
- 9 **ユニバーサルデザイン**：「できるだけ多くの人々が利用可能であるようなデザインにすること」が基本コンセプトであり、次の7原則に基づくデザインのこと。①どんな人でも公平に使えること。②使う上での柔軟性があること。③使い方が簡単で自明であること。④必要な情報がすぐに分かること。⑤うっかりミスを許容できること。⑥身体への過度な負担を必要としないこと。⑦利用のための十分な大きさと空間が確保されていること。
- 10 **ローリング**：複数の年度にまたがる中長期計画を策定するための一つの方法であり、年単位での環境変化を考慮して、一定の期間ごとに計画を見直し、必要な改定を行っていく方法のこと。