

## **第2**章 第2次公共建築物再生計画の

### 前提条件と事業費の試算

- 1 公共施設再生計画の第1期計画期間における実績と課題
- 2 保有する建築物の老朽化の現状
- 3 事業計画立案および事業費試算にあたっての前提条件
- 4 前提条件の基づく事業計画【概要】
- 5 事業費の試算結果
- 6 第2次公共建築物再生計画に基づく  
個別事業実施による効果額
- 7 今後の課題

## 第2章

## 第2次公共建築物再生計画の前提条件と事業費の試算

## 2.1 公共施設再生計画の第1期計画期間における実績と課題

## (1) 第1期計画期間（平成26（2014）年度～令和元（2019）年度）の事業実績

公共施設再生計画の第1期計画期間における事業実施予定施設は、対象施設の追加および期間途中での見直しを含め45施設でした。

これらの施設の実施状況は次のとおりです。

## 【主な施設と事業実績】

- ◎ 市庁舎、消防本部・中央消防署他4施設、小学校10校、中学校4校、学校給食センター、大久保こども園、大久保地区公共施設再生事業（8施設）、秋津サッカー場、秋津野球場、東部体育館、総合福祉センター、市営住宅など

図表 2-1 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%	市庁舎・谷津小・二中体育館 学校給食センターほか
B	一部実施 (今後は通常の維持保全で対応可能)	6	13%	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	23%	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%	秋津サッカー場・野球場 秋津出張所ほか

## (2) 事業実施段階の課題

前項のとおり、第1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64%でした。

このような実施率となった要因を分析すると、次のような原因が考えられます。

- ① 公共施設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。

## 《主な原因》

- A) これまでに根本的な老朽化対策が実施できていなかったことや東日本大震災の影響などにより、想定以上の改修箇所、改修内容への対応が必要になったこと。
- B) これまで機械設備改修が手薄だったことから、これへの対応の改修費が増加したこと。
- C) 建設業界をめぐる環境が大きく変化し、労務単価、資材高騰などの影響があったこと。
- D) 消費税が5%から8%にアップしたこと。
- E) 公共施設再生計画策定時点の想定単価が低かったこと。

- ② 事業実施段階における法規制への対応、関係機関および関係者との調整などにより、実施時期の遅れや関連事業費の増加が発生した。
- ③ 事業実施段階で、事業内容の見直し、実施時期の延伸などが発生した。
- ④ 学校施設のトイレ改修、エアコン整備など緊急的な対応が必要になったことから公共建築物全体の老朽化対応が先送りとなった。
- ⑤ 学校施設に関して、国庫支出金などの財源確保が難しいことから事業実施の遅延や見送りなどが発生した。
- ⑥ 老朽化対策事業の増加や建設業界を取り巻く急激な環境変化への対応が必要であった。
- ⑦ 市内での開発事業の影響により個別事業計画の内容や時期などを見直しが必要になるケースが発生した。

### (3) 課題解決の方向性

今回の見直しにあたっては、第1期計画期間（平成26（2014）年度～令和元（2019）年度）における事業実施段階で明らかになった課題や社会環境の変化などに応じた以下の見直しを行います。

#### 【課題への対応策】

##### ① 工事实績に応じた工事費単価の設定

計画期間内に予定された個別事業の事業費が、公共施設再生計画の想定事業費よりも大幅に増加したことで、計画どおりの事業実施ができなかったことから、今回の見直しにおいては、工事实績を考慮した工事費単価を設定します。

##### ② 標準工事期間の設定

第1期計画期間内に実施した個別事業の実績および建築工事を巡る環境変化などを踏まえ、実態に応じた工期を標準工事期間として設定します。

##### ③ 長寿命化改修の導入

公共施設再生計画を策定した平成25（2013）年度以降、長寿命化改修の導入を積極的に進めていく動きが出てきたことから、新たな工事種別として「長寿命化改修」を導入することとします。

##### ④ 劣化状況調査の結果など、施設の老朽化状況を踏まえた事業実施計画の見直し

現在の公共施設再生計画における事業計画は、原則として各施設の耐用年数を基本として改修・建替時期を決定していましたが、今回の見直しにおいては、各棟の劣化状況などを調査し、より実態に即した事業実施計画を検討します。

具体的には、各施設の棟ごとに劣化状況評価および構造躯体の健全性（コンクリート圧縮強度<sup>1</sup>）を判定し、その結果に応じて老朽化対応工事の種類を分類し事業実施計画を立案します。

##### ⑤ 開発の動向など、将来のまちづくりを考慮した事業実施計画、実施時期の調整

現在、習志野市内においては、立地的な利点から市内各地域において新たなまちづくりの動きが活発になっていることから、これらの開発動向や将来のまちづくりを考慮するとともに、最新の人口推計結果を考慮した事業実施計画を立案します。

## 2.2 保有する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）

今回の見直しにおいては、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を評価するとともに、構造躯体の健全性を調査しました。

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。

なお、一部の施設では既存データの確認ができないため空欄となっています。

### ① 評価基準

#### 目視による評価【屋根・屋上、外壁】

評価	基準	評価点	
良好	A	概ね良好	100点
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	75点
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	40点
	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	10点

#### 経過年数による評価【内部仕上げ、電気設備、機械設備】

評価	基準	
良好	A	20年未満
	B	20～40年
	C	40年以上
	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

### ② 健全度の算定

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。「①部位の評価点」と「②部位コスト配分」を下表のように定め、「③健全度」を100点満点で算定します。なお、「②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%分を、屋根・屋上、外壁に按分して設定しています。

①部位の評価点

評価点	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

#### ③健全度

$$\text{総和(部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 60$$

※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。

（「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例）

#### ②部位コスト配分

1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

	評価	評価点	配分	
1 屋根・屋上	C	40	5.1	= 204
2 外壁	D	10	17.2	= 172
3 内部仕上げ	B	75	22.4	= 1,680
4 電気設備	A	100	8	= 800
5 機械設備	C	40	7.3	= 292
計				3,148
				÷ 60
健全度				52

（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）

第2章 第2次公共建築物再生計画の前提条件と事業費の試算

図表 2-2 対象施設に関する劣化状況評価および構造躯体の健全性の状況【平成 30 年度調査】

建物基本情報							構造躯体の健全性					劣化状況評価								
通し番号	施設名	建物名	構造	延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	建築年度		築年数 (2020年度時点)	耐震安全性			長寿命化判定		屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度 (100点満点)	
						西暦	和暦		基準	診断	補強	調査年度	圧縮強度 (N/mm <sup>2</sup> )							築年数 (2020年度時点)
1	市役所庁舎	本庁舎	S	18,164	22,404	2017	H29	3	新				50年未満	A	A	A	A	A	100	
2	市役所庁舎	土木詰所	S	609		2017	H29	3	新				50年未満	A	A	A	A	A	100	
3	消防本部・中央消防署	—	RC	3,542	2,762	1978	S53	42	旧			H20	34.6	50年未満	D	C	C	C	C	37
4	中央消防署谷津委の杜出張所	—	RC	668	1,200	2018	H30	2	新					50年未満	A	A	A	A	A	100
5	中央消防署秋津出張所	—	RC	2,714	2,048	1981	S56	39	旧			H21	34.4	50年未満	C	C	B	B	B	62
6	東消防署	—	RC	985	1,946	2013	H25	7	新					50年未満	A	A	A	A	A	100
7	東消防署藤崎出張所	—	RC	727	833	1993	H5	27	新					50年未満						
8	消防団第1分団詰所	—	W	81	379	1987	S62	33	新					50年未満	C	B	B	B	B	72
9	消防団第2分団詰所	—	S	104	21	2016	H28	4	新					50年未満	A	A	A	A	A	100
10	消防団第3分団詰所	—	W	64	214	1980	S55	40	旧					50年未満	B	B	B	B	B	75
11	消防団第4分団詰所	—	RC	587	389	1991	H3	29	新					50年未満	B	B	B	B	B	75
12	消防団第6分団詰所	—	S	202	219	2004	H16	16	新					50年未満	A	A	A	A	A	100
13	消防団第7分団詰所	—	S	215	229	1998	H10	22	新					50年未満	B	B	B	B	B	75
14	消防団第8分団詰所	—	W	89	61,205	1990	S65	30	新					50年未満	A	A	A	A	A	100
15	津田沼小学校	校舎1	RC	7,003	17,120	2012	H24	8	新	-	-			50年未満	A	A	A	A	A	100
16	津田沼小学校	体育館	S	1,740		2012	H24	8	新	-	-			50年未満	A	A	A	A	A	100
17	大久保小学校	校舎1	RC	4,071	14,992	1965	S40	55	旧	済	済	H25	27.1	50年以上	C	D	D	B	B	29
18	大久保小学校	校舎2	RC	1,913		1970	S45	50	旧	済	済	H25	21.3	50年以上	C	D	D	B	B	29
19	大久保小学校	体育館	S	875		1959	S34	61	旧	済	済	H25	22.5	50年以上	C	C	D	C	C	29
20	谷津小学校	校舎1	RC	2,677	14,538	1965	S40	55	旧	済	済	H25	31.3	50年以上	未実施					0
21	谷津小学校	校舎2	RC	2,787		1971	S46	49	旧	済	済	H25	22.2	50年未満	未実施					0
22	谷津小学校	校舎3	RC	345		1982	S57	38	新	-	-	H25	41.5	50年未満	未実施					0
23	谷津小学校	校舎4	S	356		2013	H25	7	新	-	-			50年未満	未実施					0
24	谷津小学校	体育館	RC	984		1961	S36	59	旧	済	-	H25	20.4	50年以上	未実施					0
25	鷺沼小学校	校舎1	RC	2,879	12,926	1970	S45	50	旧	済	済	H25	19.5	50年以上	C	C	C	B	B	49
26	鷺沼小学校	校舎2	RC	2,175		1979	S54	41	旧	済	済	H25	27.2	50年未満	C	D	C	C	C	31
27	鷺沼小学校	体育館	S	855		1964	S39	56	旧	済	-	H25	41.4	50年以上	C	D	C	C	C	31
28	実籾小学校	校舎1	RC	2,590	11,683	1963	S38	57	旧	済	済	H25	26.3	50年以上	D	D	B	C	C	42
29	実籾小学校	校舎2	RC	2,351		1979	S54	41	旧	済	済	H25	34.7	50年未満	A	A	B	C	C	75
30	実籾小学校	体育館	S	835		1970	S45	50	旧	済	-	H25	26.1	50年以上	D	C	C	C	C	37
31	大久保東小学校	校舎1	RC	3,759	14,545	1963	S38	57	旧	済	済	H24	17.7	50年以上	C	C	D	C	C	29
32	大久保東小学校	校舎2	RC	666		1967	S42	53	旧	済	済	H17	20.0	50年以上	B	B	B	C	C	66
33	大久保東小学校	校舎3	S	221		2001	H13	19	新	-	-			50年未満	B	B	A	A	A	91
34	大久保東小学校	体育館	S	824		1971	S46	49	旧	済	済	H19	25.7	50年未満	C	C	B	C	C	53
35	袖ヶ浦西小学校	校舎1	RC	1,586	19,838	1967	S42	53	旧	済	済	H24	27.8	50年以上	A	A	A	A	A	100
36	袖ヶ浦西小学校	校舎2	RC	822		1967	S42	53	旧	済	済	H24	26.6	50年以上	A	C	A	B	A	79
37	袖ヶ浦西小学校	校舎3	RC	781		1967	S42	53	旧	済	済	H24	31.4	50年以上	A	C	A	B	A	79
38	袖ヶ浦西小学校	校舎4	RC	1,272		1975	S50	45	旧	済	済	H24	20.1	50年未満	A	B	A	B	A	90
39	袖ヶ浦西小学校	校舎5	RC	2,081		1971	S46	49	旧	済	済	H24	20.6	50年未満	A	A	A	A	A	100
40	袖ヶ浦西小学校	体育館	S	802		1973	S48	47	旧	済	済	H22	20.8	50年未満	B	B	B	B	B	75
41	袖ヶ浦東小学校	校舎1	RC	3,700	18,833	1969	S44	51	旧	済	済	H18	23.2	50年以上	C	C	C	C	C	40
42	袖ヶ浦東小学校	校舎2	RC	1,086		1970	S45	50	旧	済	済	H18	21.6	50年以上	B	C	B	C	C	56
43	袖ヶ浦東小学校	校舎3	RC	217		1974	S49	46	旧	済	-	H18	17.6	50年未満	B	C	B	C	C	56
44	袖ヶ浦東小学校	体育館	RC	814		1975	S50	45	旧	済	-	H16	30.6	50年未満	B	D	C	C	C	34

第2章 第2次公共建築物再生計画の前提条件と事業費の試算

建物基本情報									構造躯体の健全性					劣化状況評価							
通し番号	施設名	建物名	構造	延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	建築年度		築年数 (2020年度時点)	耐震安全性			長寿命化判定		屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度 (100点満点)		
						西暦	和暦		基準	診断	補強	調査年度	圧縮強度 (N/㎠)							築年数 (2020年度時点)	
45	東習志野小学校	校舎1	RC	1,854	27,358	1969	S44	51	旧	済	済	H25	21.6	50年以上	A	A	B	B	A	87	
46	東習志野小学校	校舎2	RC	2,001		1970	S45	50	旧	済	済	H25	20.6	50年以上	A	A	B	B	A	87	
47	東習志野小学校	校舎3	RC	1,898		1970	S45	50	旧	済	済	H25	16.0	50年以上	A	A	B	B	A	87	
48	東習志野小学校	校舎4	RC	1,391	18,143	1974	S49	46	旧	済	済	H25	24.7	50年未満	C	C	C	C	C	40	
49	東習志野小学校	体育館	S	866		1971	S46	49	旧	済	済	H19	25.4	50年未満	B	B	B	A	A	81	
50	屋敷小学校	校舎1	RC	2,555		1972	S47	48	旧	済	済	H25	24.1	50年未満	C	B	C	C	C	50	
51	屋敷小学校	校舎2	RC	2,133		1974	S49	46	旧	済	済	H25	23.5	50年未満	C	B	C	C	C	50	
52	屋敷小学校	校舎3	RC	1,349		1980	S55	40	旧	済	-	H17	33.9	50年未満	C	C	C	C	C	40	
53	屋敷小学校	体育館	RC	814		1973	S48	47	旧	済	済	H17	21.1	50年未満	B	B	B	C	B	70	
54	藤崎小学校	校舎1	RC	2,827		20,520	1974	S49	46	旧	済	-	H15	24.7	50年未満	D	D	B	B	B	51
55	藤崎小学校	校舎2	RC	1,416			1979	S54	41	旧	済	済	H15	29.1	50年未満	B	C	B	C	B	60
56	藤崎小学校	体育館	S	814			1976	S51	44	旧	済	済	H15	17.6	50年未満	C	D	C	B	B	40
57	実花小学校	校舎1	RC	5,038		25,929	1975	S50	45	旧	済	済	H19	32.5	50年未満	B	B	C	C	C	53
58	実花小学校	体育館	S	885	1978		S53	42	旧	済	-	H25	26.2	50年未満	C	B	C	C	C	50	
59	向山小学校	校舎1	RC	5,123	17,875	1975	S50	45	旧	済	済	H25	25.7	50年未満	C	D	B	D	D	37	
60	向山小学校	体育館	S	813		1978	S53	42	旧	済	済	H25	17.6	50年未満	D	D	B	C	C	42	
61	秋津小学校	校舎1	RC	2,928	28,613	1979	S54	41	旧	済	済	H22	25.3	50年未満	B	B	C	C	C	53	
62	秋津小学校	校舎2	RC	3,260		1979	S54	41	旧	済	済	H22	25.0	50年未満	B	B	C	C	C	53	
63	秋津小学校	体育館	S	850		1981	S56	39	新	-	-	/	/	50年未満	D	C	C	C	C	37	
64	香澄小学校	校舎1	RC	1,614	18,798	1980	S55	40	旧	済	-	H15	27.8	50年未満	B	B	C	C	B	57	
65	香澄小学校	校舎2	RC	3,326		1980	S55	40	旧	済	済	H15	29.5	50年未満	B	B	C	C	B	57	
66	香澄小学校	体育館	S	855		1982	S57	38	新	-	-	/	/	50年未満	B	C	C	C	B	47	
67	谷津南小学校	校舎1	RC	3,205	24,500	1985	S60	35	新	-	-	/	/	50年未満	D	D	C	B	B	38	
68	谷津南小学校	校舎2	RC	2,411		1987	S62	33	新	-	-	/	/	50年未満	C	D	B	B	B	53	
69	谷津南小学校	体育館	S	885		1985	S60	35	新	-	-	/	/	50年未満	C	D	B	B	B	53	
70	第一中学校	校舎1	RC	1,759	31,000	1971	S46	49	旧	済	済	H25	25.8	50年未満	B	C	C	C	C	43	
71	第一中学校	校舎2	RC	3,763		1972	S47	48	旧	済	済	H25	26.3	50年未満	C	C	C	C	C	40	
72	第一中学校	校舎3	RC	176		1972	S47	48	旧	済	-	H25	19.7	50年未満	B	B	C	C	C	53	
73	第一中学校	校舎4	RC	339		2008	H20	12	新	-	-	/	/	50年未満	A	A	A	A	A	100	
74	第一中学校	体育館	S	1,634	25,750	1972	S47	48	旧	済	済	H21	25.7	50年未満	A	A	C	C	C	62	
75	第二中学校	校舎1	RC	731		1961	S36	59	旧	済	済	H25	33.0	50年以上	C	C	C	C	C	40	
76	第二中学校	校舎2	RC	992		1959	S34	61	旧	済	-	H25	20.1	50年以上	C	D	C	C	C	31	
77	第二中学校	校舎3	RC	2,408		1970	S45	50	旧	済	済	H25	20.3	50年以上	C	C	B	C	C	53	
78	第二中学校	校舎4	RC	1,453		1977	S52	43	旧	済	済	H25	37.1	50年未満	C	C	B	C	C	53	
79	第二中学校	校舎5	RC	1,460		1979	S54	41	旧	済	済	H25	25.4	50年未満	C	C	C	C	C	40	
80	第二中学校	校舎6	S	219	1997	H9	23	新	-	-	H25	37.5	50年未満	B	B	C	C	C	53		
81	第二中学校	体育館	S	2,720	2017	H29	3	新	-	-	/	/	50年未満	/	/	/	/	/	0		
82	第三中学校	校舎1	RC	2,467	29,708	1967	S42	53	旧	済	済	H15	17.0	50年以上	C	C	B	A	A	68	
83	第三中学校	校舎2	RC	2,809		1972	S47	48	旧	済	済	H15	13.7	50年未満	C	C	B	A	A	68	
84	第三中学校	校舎3	RC	1,623		1976	S51	44	旧	済	済	H24	25.7	50年未満	C	B	C	C	C	50	
85	第三中学校	校舎4	S	334		1998	H10	22	新	-	-	/	/	50年未満	A	A	B	B	B	84	
86	第三中学校	体育館	S	1,913		1978	S53	42	旧	済	済	H17	32.1	50年未満	C	B	B	C	C	63	
87	第四中学校	校舎1	RC	2,854	33,853	1968	S43	52	旧	済	済	H25	22.1	50年以上	A	B	B	B	B	77	
88	第四中学校	校舎2	RC	2,162		1973	S48	47	旧	済	済	H25	25.7	50年未満	A	B	B	B	C	73	
89	第四中学校	校舎3	RC	1,733		1975	S50	45	旧	済	済	H25	25.7	50年未満	A	B	B	B	C	73	
90	第四中学校	校舎4	RC	155		1975	S50	45	旧	済	-	H25	25.7	50年未満	A	B	B	B	B	77	
91	第四中学校	校舎5	S	279	1999	H11	21	新	-	-	/	/	50年未満	A	A	B	B	B	84		
92	第四中学校	体育館	S	1,925	1977	S52	43	旧	済	済	H17	21.4	50年未満	C	B	C	C	C	50		

第2章 第2次公共建築物再生計画の前提条件と事業費の試算

建物基本情報						構造躯体の健全性						劣化状況評価								
通し番号	施設名	建物名	構造	延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	建築年度		築年数 (2020年度時点)	耐震安全性			長寿命化判定		築年数 (2020年度時点)	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度 (100点満点)
						西暦	和暦		基準	診断	補強	調査年度	圧縮強度 (N/mm <sup>2</sup> )							
93	第五中学校	校舎1	RC	3,518	22,872	1978	S53	42	旧	済	済	H17	21.0	50年未満	C	C	C	C	C	40
94	第五中学校	校舎2	RC	927		1981	S56	39	新	-	-	/	/	50年未満	C	C	C	C	C	40
95	第五中学校	校舎3	RC	793		1989	H元	31	新	-	-	/	/	50年未満	B	C	C	C	C	43
96	第五中学校	校舎4	RC	784		1978	S53	42	旧	済	-	H17	21.0	50年未満	C	C	C	C	C	40
97	第五中学校	校舎5	RC	681		1981	S56	39	新	-	-	/	/	50年未満	C	C	C	C	C	40
98	第五中学校	校舎6	RC	435		2000	H12	20	新	-	-	/	/	50年未満	A	A	B	B	B	84
99	第五中学校	体育館	S	2,424	1979	S54	41	旧	-	-	H25	25.7	50年未満	D	C	C	C	C	37	
100	第六中学校	校舎1	RC	2,855	30,746	1978	S53	42	旧	済	済	H25	24.9	50年未満	D	C	B	C	C	51
101	第六中学校	校舎2	RC	2,976		1978	S53	42	旧	済	済	H25	24.9	50年未満	D	C	C	C	C	37
102	第六中学校	校舎3	RC	349		2001	H13	19	新	-	-	/	/	50年未満	A	A	B	B	B	84
103	第六中学校	体育館	S	2,446	1979	S54	41	旧	済	済	H17	20.6	50年未満	C	B	C	C	C	50	
104	第七中学校	校舎1	RC	2,987	37,235	1979	S54	41	旧	済	済	H16	32.1	50年未満	D	C	B	C	C	51
105	第七中学校	校舎2	RC	1,672		1981	S56	39	旧	済	済	H16	24.8	50年未満	C	C	B	C	C	53
106	第七中学校	校舎3	RC	925		1979	S54	41	旧	済	-	H16	45.9	50年未満	D	C	B	C	C	51
107	第七中学校	校舎4	RC	386		1981	S56	39	旧	済	-	H16	27.2	50年未満	C	C	B	C	C	53
108	第七中学校	校舎5	RC	846		1988	S63	32	新	-	-	/	/	50年未満	C	C	B	B	B	62
109	第七中学校	体育館	S	2,072		1981	S56	39	新	-	-	/	/	50年未満	C	B	B	C	C	63
110	習志野高等学校	校舎1	RC	3,181	57,373	1974	S49	46	旧	済	-	H17	17.8	50年未満	B	C	C	C	C	43
111	習志野高等学校	校舎2	RC	384		1974	S49	46	旧	済	済	H17	21.0	50年未満	B	B	B	C	C	66
112	習志野高等学校	校舎3	RC	193		1976	S51	44	旧	済	-	H25	30.5	50年未満	C	B	B	C	C	63
113	習志野高等学校	校舎4	RC	5,319		1974	S49	46	旧	済	-	H17	18.0	50年未満	C	C	C	C	C	40
114	習志野高等学校	校舎5	RC	1,222		1978	S53	42	旧	済	済	H17	21.0	50年未満	B	D	C	B	B	43
115	習志野高等学校	体育館	RC	2,302		1975	S50	45	旧	済	済	H17	25.1	50年未満	B	B	B	C	C	66
116	習志野高等学校	武道場	RC	2,156		1976	S51	44	旧	済	-	H21	26.2	50年未満	C	A	B	C	C	70
117	習志野高等学校	その他1	S	110		1977	S52	43	旧	-	-	/	/	50年未満	D	C	C	C	C	37
118	習志野高等学校	その他2	RC	854		1988	S63	32	新	-	-	/	/	50年未満	C	C	B	B	B	62
119	習志野高等学校	その他3	S	263		1996	H8	24	新	-	-	/	/	50年未満	B	D	B	B	B	56
120	習志野高等学校	その他4	S	814		1997	H9	23	新	-	-	/	/	50年未満	B	C	C	B	B	52
121	習志野高等学校	その他5	RC	1,037		2000	H12	20	新	-	-	/	/	50年未満	B	B	C	B	B	62
122	習志野高等学校	その他6	S	324		2001	H13	19	新	-	-	/	/	50年未満	A	B	B	B	B	77
123	習志野高等学校	その他7	S	283		2007	H19	13	新	-	-	/	/	50年未満	A	A	A	A	A	100
124	習志野高等学校	その他8	S	493	2008	H20	12	新	-	-	/	/	50年未満	A	A	A	A	A	100	
125	学校給食センター	-	S	3,580	6,000	2018	H30	2	旧				50年未満	未実施						
126	総合教育センター	本館	RC	2,619	4,111	1975	S50	45	旧				50年未満	未実施						
127	鹿野山少年自然の家	宿泊研修施設	RC	1,539	22,378	1973	S48	47	旧				50年未満	未実施						
128	鹿野山少年自然の家	食堂棟・体育館棟・浴室棟	RC・S	779		1973	S48	47	旧					50年未満	未実施					
129	富士吉田青年の家	宿泊研修棟	RC	1,003	15,138	1973	S48	47	旧				50年未満	未実施						
130	富士吉田青年の家	体育館	S	900		1980	S55	40	旧					50年未満	未実施					
131	谷津幼稚園	園舎	RC	761	1,602	1972	S47	48	旧			H19	22.7	50年未満	C	C	C	C	C	40
132	谷津幼稚園	遊戯室	RC	265		1974	S49	46	旧				H19	23.1	50年未満	B	C	C	C	C
133	津田沼幼稚園	-	RC	1,128	2,039	1973	S48	47	旧			/	/	50年未満	C	C	C	C	C	40
134	屋敷幼稚園	-	RC	1,048	No.50に含まれる	1974	S49	46	旧			H25	20.8	50年未満	A	C	C	C	C	45
135	大久保東幼稚園	-	RC	964		1978	S53	42	旧				H19	20.6	50年未満	C	C	B	B	B
136	藤崎幼稚園	校舎B・幼稚園	RC	701	No.54に含まれる	1979	S54	41	旧			H15	29.1	50年未満	B	C	B	C	B	60
137	向山幼稚園	校舎B	RC	1,080		19,483	1979	S54	41	旧			H25	25.7	50年未満	B	D	B	C	D
138	藤崎保育所	-	RC	1,244	2,635	1978	S53	42	旧	/	/	H15	29.1	50年未満	A	B	B	B	B	77
139	谷津保育所	-	S	993	4,492	2010	H22	10	新			/	/	50年未満	A	A	A	A	A	100



第2章 第2次公共建築物再生計画の前提条件と事業費の試算

建物基本情報							構造躯体の健全性					劣化状況評価							
通し番号	施設名	建物名	構造	延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	建築年度		築年数 (2020年度時点)	耐震安全性			長寿命化判定		屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度 (100点満点)
						西暦	和暦		基準	診断	補強	調査年度	圧縮強度 (N/㎡)						
140	大久保第二保育所	保育棟	RC	865	2,726	1973	S48	47	旧				50年未満	C	B	C	C	C	50
141	大久保第二保育所	遊戯室	S	160		1990	S65	30	新				50年未満	A	A	B	B	B	84
142	本大久保第二保育所	—	RC	599	2,119	1976	S51	44	旧				50年未満	C	B	C	C	C	50
143	菊田第二保育所	—	RC	700	2,578	1980	S55	40	旧				50年未満	B	C	B	B	B	65
144	秋津保育所	—	RC	1,270	3,249	1980	S55	40	旧				50年未満	C	C	B	B	B	62
145	谷津南保育所	—	RC	1,277	2,900	1989	S64	31	新				50年未満	B	C	B	B	B	65
146	東習志野こども園	—	S	2,758	6,810	2006	H18	14	新				50年未満	B	A	A	A	A	98
147	杉の子こども園	—	S	2,111	3,523	2012	H24	8	新				50年未満	A	A	A	A	A	100
148	袖ヶ浦こども園	—	RC	3,094	2,913	2014	H26	6	新				50年未満	A	A	A	A	A	100
149	新習志野こども園	園舎	RC	940	No.64に含まれる	1981	S56	39	新				50年未満	C	B	C	A	C	58
150	新習志野こども園	こどもセンター	RC	160		2018	H30	2	新				50年未満	A	A	A	A	A	100
151	大久保こども園	幼児棟 (保育棟増築棟)	S	1,744	5,677	2018	H30	2	新				50年未満	A	A	A	A	A	100
152	大久保こども園	こどもセンター (保育棟1)	S	251		2003	H15	17	新				50年未満	C	B	A	A	A	88
153	大久保こども園	乳児棟 (保育棟2)	S	678		2009	H21	11	新				50年未満	C	B	A	A	A	88
154	習志野市こどもセンター	交流室・事務室棟	S	191	3,013	2016	H28	4	新				50年未満	A	A	A	A	A	100
155	大久保東児童会	—	S	149	No.31に含まれる	2002	H14	18	新				50年未満	A	A	A	A	A	100
156	大久保児童会	—	S	150	No.17に含まれる	2003	H15	17	新				50年未満	A	A	A	A	A	100
157	大久保第二児童会	—	S	128		2009	H21	11	新				50年未満	A	A	A	A	A	100
158	鷺沼児童会	—	S	149	No.25に含まれる	2004	H16	16	新				50年未満	A	A	A	A	A	100
159	鷺沼第二児童会	—	S	91		2010	H22	10	新				50年未満	A	A	A	A	A	100
160	藤崎第一・藤崎第二児童会	—	S	285	No.54に含まれる	2013	H25	7	新				50年未満	A	A	A	A	A	100
161	谷津南児童会	—	S	94	No.67に含まれる	1992	H4	28	新				50年未満	C	C	B	B	B	62
162	谷津南第二・第三児童会	—	S	341		2019	R1	1	新				50年未満	A	A	A	A	A	100
163	菊田公民館	—	RC	1,496	4,621	1971	S46	49	旧			H20 20.6	50年未満	C	C	C	C	C	40
164	中央公民館	—	RC	4,906	5,945	2019	R1	1	新				50年未満	A	A	A	A	A	100
165	実花公民館	—	RC	581	No.57に含まれる	1978	S53	42	旧				50年未満	未実施					
166	袖ヶ浦公民館	—	RC	1,210	2,033	1981	S56	39	新				50年未満	B	B	B	B	B	75
167	谷津公民館	—	RC	1,023	5,357	1982	S57	38	新				50年未満	A	B	B	B	B	77
168	新習志野公民館	—	RC	1,135	10,965	1992	H4	28	新				50年未満	A	B	B	B	B	77
169	市民ホール	—	RC	No.164に含まれる	No.164に含まれる	2019	R1	1	新				50年未満	A	A	A	A	A	100
170	文化ホール	—	SRC	6,927	16,750	1978	S53	42	旧			H13 24.1	50年未満	B	B	C	C	C	53
171	谷津図書館	—	RC	976	6,768	1996	H8	24	新				50年未満	未実施					
172	東習志野図書館	—	RC	429	1,302	1982	S57	38	新				50年未満	未実施					
173	中央図書館	—	RC	No.164に含まれる	No.164に含まれる	2019	R1	1	新				50年未満	A	A	A	A	A	100
174	新習志野図書館	—	RC	696	No.168に含まれる	1992	H4	28	新				50年未満	未実施					
175	東習志野コミュニティセンター	—	RC	1,037	No.172に含まれる	1982	S57	38	新				50年未満	D	C	B	B	B	59
176	谷津コミュニティセンター	—	RC	888	No.171に含まれる	1996	H8	24	新				50年未満	A	A	B	B	B	84
177	実習コミュニティホール	—	S	734	1,320	2016	H28	4	新				50年未満	未実施					
178	総合福祉センター	I期棟 (あじさい療育支援センター)	RC	1,481	8,721	1980	S55	40	旧			H21 37.0	50年未満	D	D	B	B	B	51
179	総合福祉センター	II期棟 (さくらの家)	RC	3,080		1981	S56	39	旧			H21 52.1	50年未満	D	D	B	B	B	51
180	総合福祉センター	III期棟 (花の実園)	RC	1,710		1983	S58	37	新				50年未満	C	D	B	B	B	53
181	東部保健福祉センター	東部保健福祉センター	RC	2,983	9,171	1994	H6	26	新				50年未満	C	C	B	B	B	62
182	東部保健福祉センター	分庁 (地域活動支援センター)	RC	340		1974	S49	46	旧			H25 26.5	50年未満	C	D	C	C	C	31
183	養護老人ホーム白鷺園	—	RC	2,306	5,379	1989	S64	31	新				50年未満	C	C	B	B	B	62
184	鷺沼霊堂	—	RC	989	645	1978	S53	42	旧			H23 46.5	50年未満	C	C	C	C	C	40
185	海浜霊園	海浜霊園 管理事務所	W	339	79,824	1983	S58	37	新				50年未満	B	B	B	B	B	75
186	海浜霊園	海浜霊園 詰所	S	163		1983	S58	37	新				50年未満	B	B	B	B	B	75
187	海浜霊園	合葬式墓地	RC	168		2006	H18	14	新				50年未満	A	A	A	A	A	100



第2章 第2次公共建築物再生計画の前提条件と事業費の試算

建物基本情報								構造躯体の健全性					劣化状況評価							
通し番号	施設名	建物名	構造	延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	建築年度		築年数 (2020年度時点)	耐震安全性			長寿命化判定		屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度 (100点満点)	
						西暦	和暦		基準	診断	補強	調査年度	圧縮強度 (N/mm <sup>2</sup> )							築年数 (2020年度時点)
188	暁風館	—	RC	544	5,130	1973	S48	47	旧			H21	27.7	50年未満	C	C	C	C	C	40
189	袖ヶ浦体育館	—	RC	2,409		1972	S47	48	旧			H20	14.6	50年未満	D	D	C	C	C	29
190	東部体育館	—	RC	2,911	4,666	1994	H6	26	新					50年未満	A	A	B	B	B	84
191	中央公園体育館	体育場	RC	2,472	3,838	2019	R1	1	新					50年未満	A	A	A	A	A	100
192	中央公園体育館	増築棟	RC			2019	R1	1	新					50年未満	C	C	B	B	B	62
193	秋津サッカー場	—	RC	3,256	70,000	1982	S57	38	新					50年未満	C	D	B	B	B	53
194	秋津野球場	—	RC	3,510	23,934	1984	S59	36	新					50年未満	C	C	B	B	B	62
195	実籾テニスコート	—	S	171	6,636	1980	S55	40	旧			-	-	50年未満	C	C	C	B	B	49
196	秋津テニスコート	—	S	218	14,757	1988	S63	32	新					50年未満	B	B	B	B	B	75
197	芝園テニスコート・フットサル場	—	S	92	15,000	2011	H23	9	新					50年未満	A	A	A	A	A	100
198	谷津干潟自然観察センター	—	RC	2,118	29,242	1994	H6	26	新					50年未満	C	C	B	B	B	62
199	習志野緑地管理棟	—	RC	255		1992	H4	28	新					50年未満	C	B	B	B	B	72
200	香澄公園管理棟	—	RC	71		1987	S62	33	新					50年未満	B	B	B	B	B	75
201	谷津バラ園管理棟	—	W	135	38,739	1986	S61	34	新					50年未満	B	B	B	B	B	75
202	鷺沼団地	1号棟	RC	556	1,784	1970	S45	50	旧			H19	20.8	50年以上	C	C	C	C	C	40
203	鷺沼団地	2号棟	RC	742		1970	S45	50	旧			H19	21.1	50年以上	A	A	C	C	C	62
204	鷺沼台団地	1号棟	RC	1,033	2,237	1970	S45	50	旧			H19	21.8	50年以上	A	A	C	C	C	62
205	鷺沼台団地	2号棟	RC	1,151		1971	S46	49	旧			H19	30.8	50年未満	C	C	C	C	C	40
206	泉団地	1号棟	RC	972	9,858	1960	S35	60	旧			-	-	50年以上	A	A	A	A	A	100
207	泉団地	2号棟	RC	851		1963	S38	57	旧			H19	27.9	50年以上	A	A	A	A	A	100
208	泉団地	3号棟	RC	793		1964	S39	56	旧			H19	22.1	50年以上	A	A	A	A	A	100
209	泉団地	4号棟	RC	793		1964	S39	56	旧			H19	22.0	50年以上	A	A	A	A	A	100
210	泉団地	5号棟	RC	765		1965	S40	55	旧			H19	34.0	50年以上	C	B	C	C	C	50
211	泉団地	6号棟	RC	765		1967	S42	53	旧			H19	35.4	50年以上	C	C	C	C	C	40
212	泉団地	7号棟	RC	698		1966	S41	54	旧			H19	29.8	50年以上	C	C	C	C	C	40
213	泉団地	8号棟	RC	698		1966	S41	54	旧			H19	29.4	50年以上	C	C	C	C	C	40
214	東習志野団地	1号棟	RC	793	8,079	1962	S37	58	旧			-	-	50年以上	A	A	A	A	A	100
215	東習志野団地	2号棟	RC	793		1962	S37	58	旧			H19	29.5	50年以上	A	A	A	A	A	100
216	東習志野団地	3号棟	RC	1,031		1963	S38	57	旧			H19	29.9	50年以上	A	A	A	A	A	100
217	東習志野団地	4号棟	RC	1,951		1975	S50	45	旧			H19	45.4	50年未満	C	C	C	C	C	40
218	香澄団地	1号棟	RC	2,677	14,989	1980	S55	40	旧			H24	28.5	50年未満	C	B	B	B	B	72
219	香澄団地	2号棟	RC	2,676		1981	S56	39	新					50年未満	C	C	B	B	B	62
220	香澄団地	3号棟	RC	2,549		1986	S61	34	新					50年未満	B	C	B	B	B	65
221	香澄団地	4号棟	RC	2,549		1987	S62	33	新					50年未満	C	C	B	B	B	62
222	香澄団地 集会所	—	S											50年未満	未実施					
223	屋敷団地	1号棟	RC	596	6,999	2000	H12	20	新					50年未満	B	B	B	B	B	75
224	屋敷団地	2号棟	RC	1,151		2000	H12	20	新					50年未満	B	B	B	B	B	75
225	屋敷団地	3号棟	RC	1,134		2002	H14	18	新					50年未満	B	B	B	B	B	75
226	屋敷団地	4号棟	RC	1,016		2002	H14	18	新					50年未満	B	B	B	B	B	75
227	集会所	—	W	70		2002	H14	18	新					50年未満	B	B	A	A	A	91
228	クリーンセンター業務課棟	—	RC	759		1990	H2	30	新					50年未満	未実施					
229	JR津田沼駅北口駐車場	—	S	1,809	2,153	1983	S58	37	新					50年未満	未実施					
230	JR新習志野駅前駐車場	—	S	2,844	2,557	1986	S61	34	新					50年未満	未実施					
231	京成津田沼駅南口駐車場	—	S	1,848	1,074	1985	S60	35	新					50年未満	未実施					
232	JR津田沼駅南口駐車場	—	S	960	869	1979	S54	41	旧					50年未満	未実施					

第2章 第2次公共建築物再生計画の前提条件と事業費の試算

建物基本情報									構造躯体の健全性					劣化状況評価					
通し 番号	施設名	建物名	構造	延床 面積 (㎡)	敷地 面積 (㎡)	建築年度		築年数 (2020 年度 時点)	耐震安全性			長寿命化判定		屋根・ 屋上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備	健全度 (100点 満点)
						西暦	和暦		基準	診断	補強	調査 年度	圧縮 強度 (N/ mm <sup>2</sup> )						
233	京成実務駅駐車場	—	RC	1,404	2,364	1992	H4	28	新				50年未満	未実施					
234	習志野厩舎	A棟	W	405		1999	H11	21	新				50年未満	未実施					
235	習志野厩舎	B棟	W	405		1999	H11	21	新				50年未満	未実施					
236	習志野厩舎	C棟	W	405		1999	H11	21	新				50年未満	未実施					
237	習志野厩舎	D棟	W	405		1999	H11	21	新				50年未満	未実施					
238	習志野厩舎	E棟	W	405		1999	H11	21	新				50年未満	未実施					
239	習志野厩舎	F棟	W	405		1999	H11	21	新				50年未満	未実施					
240	習志野厩舎	G棟	W	405		1999	H11	21	新				50年未満	未実施					
241	習志野厩舎	H棟	W	405		1999	H11	21	新				50年未満	未実施					
242	習志野厩舎	I棟	W	405		1999	H11	21	新				50年未満	未実施					
243	旧国民宿舎しおさい	宿舎1	RC	1,940		1971	S46	49	旧				50年未満	未実施					
244	旧国民宿舎しおさい	宿舎2	W	112		1971	S46	49	旧				50年未満	未実施					
245	旧国民宿舎しおさい	集会所	S	110		1976	S51	44	旧				50年未満	未実施					

※「築年数」は建築年度から算定した令和2(2020)年4月1日現在における建築後経過年数を記載。

## 2.3 事業計画立案および事業費試算にあたっての前提条件

### (1) 今回の見直しにおける「公共施設再生計画」からの変更点

「再生計画」における老朽化対策に必要な事業費の試算では、平成26(2014)年3月に策定した「公共施設再生計画」の実行段階での課題や社会環境の変化を踏まえ、次の点について見直しを行ったうえで事業費の試算を実施しました。

- ① 工事実績に応じた工事費単価の設定
- ② 工事実績に応じた標準工事期間の設定
- ③ 長寿命化改修の導入
- ④ 劣化状況評価および構造躯体の健全性に基づく老朽化対応工事の設定
- ⑤ 建物耐用年数の考え方の変更

### (2) 工事費単価および標準工事期間の設定

計画期間内に予定された個別事業の事業費が「公共施設再生計画」の想定事業費よりも大幅に増加したことにより計画通りの事業実施が困難になるケースが多かったことから、今回の見直しにおいては工事実績を考慮した工事費単価を設定しました。

また、第1期計画期間内に実施した個別事業の設計および工事期間や建築工事をめぐる環境変化などを踏まえ、実態に応じた工期を標準工事期間として設定しました。

工事費単価、標準工事期間については、あくまでも事業の試算条件であることから、実際の単価、工期などについては基本設計の内容や施設の状況などによって決定することになります。

工事種別のうち「建替」については、現在建っている建物を取り壊し、新たに建物を建築することを指し、建築基準法で定義される「改築」を含む広義の意味で使用します。また、長寿命化改修の定義は、44頁に示しています。

#### (A) 学校施設(小・中学校および高等学校)の単価および標準工期の設定(円/㎡)(10%税込)

##### イ) 工事費単価設定 (円/㎡)

工事種別	標準工期	1工事あたりの工事費単価※1
建替(建物工事)	工事3年間	361,000 ※2
建替(外構工事)		13,000 ※2
建替(解体工事)		50,000 ※2
大規模改修	工事2年間	108,000
長寿命化改修 機能向上大規模改修	工事3年間	160,000

※1 各工事費単価は、工事実績に基づき算出したものである。

※2 学校施設の建替時の工事費は次の3項目の合計で算出する。

- ① 建替(建物工事)の㎡単価(361,000円/㎡)×建替後の延べ床面積(㎡)
- ② 建替(外構工事)の㎡単価(13,000円/㎡)×敷地面積(㎡)
- ③ 建替(解体工事)の㎡単価(50,000円/㎡)×既存の延べ床面積(㎡)

ロ) 設計費単価 (円/㎡)

工事種別	標準工期	1工事あたりの設計費単価
建替(建物工事)	計画・設計 3年間	25,270 ※1
建替(外構工事)		910 ※1
建替(解体工事)		3,500 ※1
大規模改修	計画・設計 1年間	7,560
長寿命化改修 機能向上大規模改修	計画・設計 2年間	12,800

※1 学校施設の建替時の設計費は次の3項目の合計で算出する。

- ① 建替(建物工事)の㎡単価(25,270円/㎡)×建替後の延べ床面積(㎡)
- ② 建替(外構工事)の㎡単価(910円/㎡)×敷地面積(㎡)
- ③ 建替(解体工事)の㎡単価(3,500円/㎡)×既存の延べ床面積(㎡)

(B)学校施設以外の施設の単価および標準工期の設定 (円/㎡) (10%税込)

① 学校施設以外の学校教育系施設 (円/㎡)

工事種別	工事費単価		設計費単価	
	標準工期	1工事あたりの工事費単価	標準工期	1工事あたりの設計費単価
建替※1	工事 2年間	424,000	計画・設計 1年間	29,680
大規模改修	工事 1年間	108,000	計画・設計 1年間	7,560
長寿命化改修 機能向上大規模改修	工事 2年間	160,000	計画・設計 1年間	12,800

※1 建替の単価には、建物工事、外構工事および既存建物の解体工事の費用が含まれる。

② 市民文化系、社会教育系、子育て支援系、行政系施設 (円/㎡)

工事種別	工事費単価		設計費単価	
	標準工期※2	1工事あたりの工事費単価	標準工期	1工事あたりの設計費単価
建替※1	工事 2年間	520,000	計画・設計 1年間	36,400
大規模改修	工事 1年間	160,000	計画・設計 1年間	11,200
長寿命化改修 機能向上大規模改修	工事 2年間	194,000	計画・設計 1年間	15,520

※1 建替の単価には、建物工事、外構工事および既存建物の解体工事の費用が含まれる。

※2 延べ床面積が200㎡未満の建築物については工事種別問わず、設計1年、工事1年の計2年とする。

③ スポーツ・レクリエーション系施設（円/㎡）

工事種別	工事費単価		設計費単価	
	標準工期※2	1工事あたりの工事費単価	標準工期	1工事あたりの設計費単価
建替※1	工事2年間	468,000	計画・設計1年間	32,760
大規模改修	工事1年間	128,000	計画・設計1年間	8,960
長寿命化改修 機能向上大規模改修	工事2年間	175,000	計画・設計1年間	14,000

※1 建替の単価には、建物工事、外構工事および既存建物の解体工事の費用が含まれる。

※2 延べ床面積が200㎡未満の建築物については工事種別問わず、設計1年、工事1年の計2年とする。

- ◆ 上記②、③の単価については、「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」を参考とし、実態に合わせて設定した。

④ 公営住宅

公営住宅の必要経費（工事費および設計費）については、「市営住宅等長寿命化計画」に試算が掲載されていることから、その金額および工期とする。

【参考：公共施設再生計画（H26.3）の単価および標準工期】

(A) 学校施設単価設定（円/㎡）（5%税込）

工事種別	工事単価	
	標準工期	工事費単価
建替 （設計・解体を含む）	設計2年間・工事3年間	330,000
大規模改修（旧耐震）	設計1年間・工事2年間	57,000
大規模改修（新耐震）	設計1年間・工事2年間	40,000

(B) 子育て支援施設・生涯学習施設・その他施設単価設定（円/㎡）（5%税込）

工事種別	工事単価	
	標準工期	工事費単価
建替 （設計・解体を含む）	設計1年間・工事1年間	360,000 （その他施設）400,000
大規模改修（旧耐震）	設計・工事1年間	83,000 （子育て支援）57,000
大規模改修（新耐震）	設計・工事1年間	40,000

### (3) 長寿命化改修の導入

「公共施設再生計画」を策定した平成 25 (2013) 年度以降、長寿命化改修の導入を積極的に進めていく動きが出てきたことから、工事種別として「長寿命化改修」を導入することとしました。

また、「長寿命化改修」に関する定義が様々あり、その捉え方に違いがあることや、長寿命化改修の実施方法により総務省や文部科学省などからの財源確保にも影響を与えることから、習志野市が実施する長寿命化改修に関する定義を以下のように定めることとしました。

#### 【習志野市における長寿命化改修の定義】

次の条件をすべて満たす建築物の構造躯体対策を含む改修工事を本市における「長寿命化改修」とする。

- ① 構造躯体のコンクリート圧縮試験結果が  $20\text{N}/\text{mm}^2$  以上であるもの
- ② 建築後 40 年以上を経過しているもの
- ③ 建築後 70 年以上使用する予定のもの

※ なお、学校施設に関しては、長寿命化改修を実施した棟については、原則として、その後 30 年以上使用するものとし、長寿命化改修の実施後 20 年を経過した時点で大規模改修を実施するなど、教育環境を維持するための必要な改修工事を適宜実施するものとする。

(4) 建物耐用年数の見直しと目標耐用年数の設定

公共施設再生計画の策定時点では、個々の施設に関する構造躯体の状況や設備などの劣化状況の把握ができていなかったことから、一般的な耐用年数の考え方に基づき「建物耐用年数」を定めていました。

今回の見直しにおいては、「公共施設再生計画」における「建物耐用年数」を踏まえつつ、各施設の棟ごとに構造躯体のコンクリート圧縮強度および外壁、屋上や設備などの劣化状況評価を実施したこと、公共建築物の建築後の経過年数などを勘案する中で、「目標耐用年数<sup>2</sup>」を次のとおり設定することとします。

なお、軽量鉄鋼造および木造の建築物については、建物の状況に応じて適宜「目標耐用年数」を定めることとし、ここでは鉄筋コンクリート造（RC造）および鉄骨造（S造）の「目標耐用年数」を示します。

図表 2-3 第2次公共建築物再生計画における目標耐用年数

鉄筋コンクリート造・鉄骨造				
コンクリート 圧縮強度	建築後年数	劣化状況評価	目標耐用年数	
			学校施設	学校施設以外
20N/mm <sup>2</sup> 未満	—	—	60年	60年
20N/mm <sup>2</sup> 以上	51年以上	30点以上	70年	70年
		30点未満	施設の状況により設定	
	30年以上 50年以下	—	80年	80年
		30年未満		

※ 目標耐用年数は、旧耐震建物および新耐震建物に共通して設定する。

【参考：公共施設再生計画（H26.3）における耐用年数】

耐用年数	旧耐震建物			新耐震建物		
	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	軽量鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	軽量鉄骨造
	60年	45年	30年	65年	50年	35年



**(5) 事業計画立案のための目標耐用年数を考慮した工事種類の分類**

「再生計画」における老朽化対策に必要な事業費の試算を行うにあたっての事業計画については、各施設の目標耐用年数を考慮したうえで、以下のとおり工事種類を分類し設定しました。工事種類の分類にあたっては、「学校施設」と「学校施設以外」に分けて分類しています。

**① 学校施設（小・中学校および高等学校）**

【事業計画設定にあたっての前提条件】

- A) 児童・生徒の教育環境や工事期間中の影響、工事の効率性などを勘案し、原則として校舎・体育館などの工期を学校単位でまとめるものとします。
- B) 工事の着手時期は、各棟の老朽化度合い、劣化状況などにより、最も早期の対策を実施すべき校舎を基準として工期を設定することを基本とします。
- C) 今回の見直しにおいては、市内各地域における開発の動向など、将来のまちづくりの方向性の更なる検討が必要な状況であることから、長寿命化改修により建築物の延命化を図るなど、その間にまちづくりと学校施設のあり方を検討することが可能な事業計画とします。
- D) 昨年度、教育委員会に設置された「学校施設再生計画（第2期計画）検討専門委員会」からの提言書の内容を踏まえ、「学校施設の適正規模・適正配置」などの方針が決まるまでの間は、当面、現状の学校施設を維持する方針としますが、方針が決定した段階で、早急に計画の見直しを実施します。
- E) 学校施設の老朽化が進行している状況から、今回の見直しにおける事業実施時期までの間においても、劣化状況に応じた必要な改修工事は実施するものとします。

【工事種類の分類（ケース分け）】

**ケース1 構造躯体のコンクリート圧縮試験結果が 20N/mm<sup>2</sup>未満の施設（棟）**

- ◎ このケースの場合は、長寿命化が困難であるとの判断のもと、原則として**建築後61年目から建替**に着手する。

**ケース2 構造躯体のコンクリート圧縮試験結果が 20N/mm<sup>2</sup>以上であり、令和2（2020）年度時点で建築後51年以上経過した施設（棟）**

- ◎ このケースの場合は、**長寿命化改修は実施せず、次の①～③のいずれかの対応**を行う。
  - ①各棟の劣化状況評価の健全度が75以上の場合は、原則として**建築後71年目からの建替**を実施する。
  - ②各棟の劣化状況評価の健全度が75未満の場合は、**建築後71年目からの建替実施を原則とする**。ただし、建替までの間の期間が相当程度ある場合は、劣化状況に応じた必要な改修などを実施する。
  - ③各棟の劣化状況評価の健全度が30未満の場合又は劣化状況調査未実施の場合は、**施設の状況に応じて建替の時期を決定**する。

**ケース 3** 構造躯体のコンクリート圧縮試験結果が 20N/mm<sup>2</sup>以上であり、  
令和 2（2020）年度時点で建築後 30 年以上かつ 50 年以下の施設（棟）

- ◎ このケースの場合は、建築後 51 年目から長寿命化改修、71 年目から大規模改修に着手し、81 年目から建替に着手する。

**ケース 4** 令和 2（2020）年度時点で建築後 30 年未満または、今後建替を実施する施設（棟）

- ◎ このケースの場合は、建築後 21 年目から大規模改修、41 年目から機能向上大規模改修、61 年目から大規模改修を実施し、81 年目から建替に着手する。

## ② 学校施設以外

【事業計画設定にあたっての前提条件】

- A) 公共施設再生計画（平成 26 年 3 月）では、学校以外の施設については、学校施設を地域の拠点として整備していく方針のもとで、各地域の特性に応じて、その機能を学校施設に複合化していく方針となっています。しかし、今回の見直しにおいては、将来のまちづくりの方向性の更なる検討が必要な状況や、学校施設の適正規模・適正配置の検討が進められる状況であることから、「長寿命化改修」を導入することで、施設の安全性は確保しつつ、まちづくりの方向性などの検討のための時間を確保する事業計画とします。
- B) したがって、施設の機能集約や統廃合、複合化については、まちづくりの方向性や学校施設の適正規模・適正配置の方針が見えてきた段階で、適宜、事業計画の見直しを行っていくこととします。
- C) なお、公共施設再生計画において、第 2 期、第 3 期計画期間中の複合化案が提示されている施設については、可能な範囲で改修・建替時期を同時期に設定しています。
- D) 機能停止予定の施設について、以下の方針により、その時期を定めることにします。  
【パターンA:機能移転に伴う機能停止の場合】  
✓ 複合化事業などに伴い機能停止となる施設については、その機能が移転する年度をもって機能停止とする。  
【パターンB:経過観察による機能停止の場合】  
✓ 老朽化の進行により機能停止となる施設については、施設の劣化状況を観察しつつ、日常的な維持補修では安全性の確保が困難になった時点で機能停止とする。  
✓ ただし、その場合においても、施設の耐用年数を 60 年とし、建築後 60 年を経過した年度末をもって機能停止とする。
- E) 複合化による機能移転の場合、移転先の面積については、複合化効果を見込み、機能移転前の面積を 2 割削減することを目指します。
- F) 施設の老朽化が進行している状況から、今回の見直しにおける事業実施時期までの間においても、劣化状況に応じた必要な改修工事は実施するものとします。

【工事種類の分類（ケース分け）】

**ケース1** 構造躯体のコンクリート圧縮試験結果が  $20\text{N}/\text{mm}^2$  未満の施設（棟）

- ◎ このケースの場合は、長寿命化が困難であるとの判断のもと、原則として建築後61年目から建替に着手する。

**ケース2** 構造躯体のコンクリート圧縮試験結果が  $20\text{N}/\text{mm}^2$  以上であり、令和2（2020）年度時点で建築後51年以上経過した施設（棟）

- ◎ このケースの場合は、原則として建築後71年目から建替に着手する。  
ただし、建替までの間の期間が相当程度ある場合は、劣化状況に応じた必要な改修などを実施する。

**ケース3** 構造躯体のコンクリート圧縮試験結果が  $20\text{N}/\text{mm}^2$  以上であり、令和2（2020）年度時点で建築後30年以上かつ50年以下の施設（棟）

- ◎ このケースの場合は、建築後51年目から長寿命化改修、71年目から建替に着手する。

**ケース4** 令和2（2020）年度時点で建築後30年未満または、今後建替を実施する施設（棟）

- ◎ このケースの場合は、建築後21年目から大規模改修、41年目から機能向上大規模改修、61年目から大規模改修を実施し、81年目から建替に着手する。

**ケース5** 木造の建築物

- ◎ このケースの場合は、原則として建替後51年目から建替に着手する。
- ◎ ただし、建替までの間の期間が相当程度ある場合は、劣化状況に応じた必要な改修などを実施する。
- ◎ なお、木造の建物については、劣化状況に応じて建替時期を前倒しすることも検討する。

## (6) 施設配置の基本方針

### ① 施設配置の基本的な考え方

現在の習志野市の公共施設の配置は、昭和 60（1985）年の「習志野市長期計画」に示されている、市民に身近な 14 コミュニティを最小構成単位とした施設配置が基本となっており、各コミュニティ単位に小学校、幼稚園、保育所が配置され、次に、中学校区をベースとした 7 区分を構成単位として、中学校、こども園、公民館などが配置されるという基本形が受け継がれてきました。

さらに「習志野市都市マスタープラン」では、14 のコミュニティを最小構成単位とし、日常的な生活圏の核となっている京成線の各駅および JR 新習志野駅が有する駅勢圏をもとに、5 つの地域区分に分け、地域の個性や特性を生かしたまちづくりの方針が示され、この 5 つの地域区分を基本とした施設配置も行われています。

しかし、将来的に人口減少が進み人口構成も変化していく見通しにおいては、多くの施設が単一目的で整備され市内にきめ細かく配置されている現状を見直し、施設配置の効率化を進め、持続可能な行財政運営のもとでのまちづくりを考えて行く必要があります。

また、同じ市内であっても人口の増減、構成の変化は一律ではなく、地域の開発が活発であった時期や今後の開発動向によって、その特性が異なっており、その結果、今後必要となる行政サービスも、それぞれの地域で異なってくると考えられます。

このように「再生計画」を検討するにあたっては、機能別に整理した課題・改善の方向性と、各コミュニティの人口の将来予測や人口構成の変化などを踏まえつつ、市域全体と地域別の両面から公共施設の再編・再配置を考えていく必要があります。その際、一定の再編集約化を実施しても徒歩圏を維持できるという、習志野市のコンパクトな地域特性をメリットとして捉えることも有効であり、また、コミュニティをベースに最もきめ細かく整備されている学校施設を有効活用するという視点に基づき、地域の実情に応じた機能を導入、複合化し、地域活動の拠点としていくという考え方も重要です。

## (2) 施設配置の基本方針

施設配置の検討にあたっては、「公共施設再生計画（平成 26 年 3 月）」に示されている「全市利用施設」および「地域利用施設」の考え方を継承していきます。

### ① 全市利用施設

「全市利用施設」とは、習志野市内に一つ、あるいは数施設あり、全市民が利用する施設をいいます。

「全市利用施設」の施設配置は、都市マスタープランの 5 つの地域区分を基本として、現状の施設配置の状況を踏まえつつ、各地域の特性や歴史などを考慮して、次頁のとおりとしています。

図表 2-4 全市利用施設の施設配置

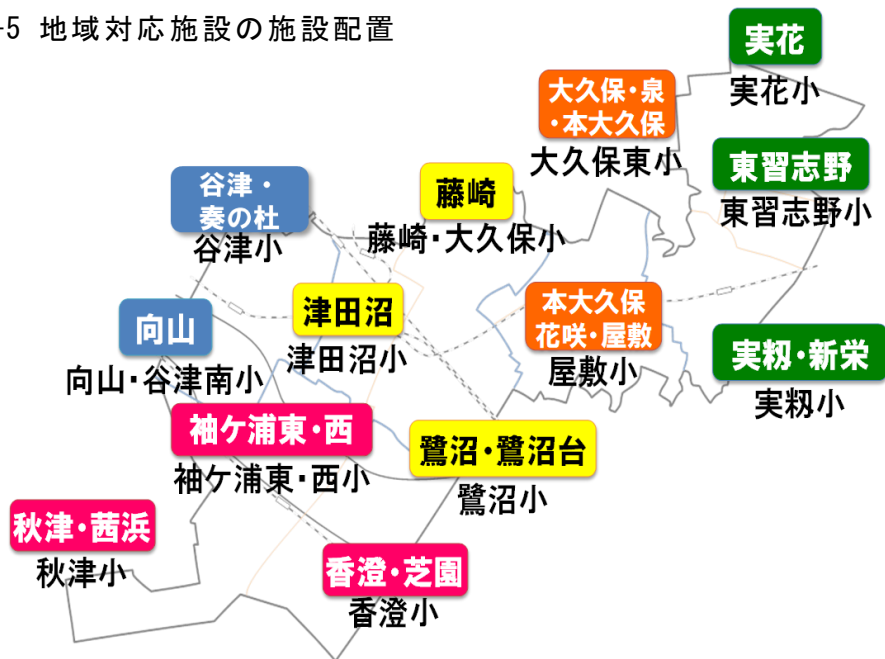


② 地域利用施設

「地域利用施設」とは、14 コミュニティを基本として配置され、その地域の市民が主に利用する施設をいいます。

「地域利用施設」の施設配置は、基本的には各コミュニティに配置されている学校施設（小学校あるいは中学校）を地域の拠点施設として位置付け、学校施設の建替、長寿命化改修時に、地域ごとに検討したその地域に必要な機能を複合化していきます。

図表 2-5 地域対応施設の施設配置



※ 建替時には機能を発揮しないが、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、他機能へ転用できるようにした計画も想定します。

2.4 前提条件に基づく事業計画【概要】

(1) 前提条件に基づく第2次公共建築物再生計画（概要）

前項の前提条件に基づく事業計画のうち、各施設の事業実施時期は次のとおりです。  
 なお、今回の見直しでは、開発動向による将来の「まちの姿」が見えてくる時期まで、長寿命化改修などにより建築物の延命化を図り、その間にまちづくりと公共施設のあり方を検討することが可能な事業計画としています。事業計画の詳細は第3章に記載します。

◀ 前提条件に基づく第2次公共建築物再生計画（概要）の見方：凡例 ▶

通し番号	施設名	分類	築後経過年数	第2期							第3期							第4期								
				2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21			
				2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039			
		①	②	③																						

- ① **分類** 施設を機能ごとに次の21種類に分類し、整理したもの。  
 庁舎、消防施設、小学校、中学校、高等学校、その他教育施設、幼稚園・保育所・こども園、こどもセンター、放課後児童会、公民館、図書館、市民ホール・文化ホール、コミュニティセンター、保健福祉施設、スポーツ施設、公園施設、市営住宅、ごみ処理施設、駐輪場、厩舎、宿泊所
- ② **築後経過年数** 建築年度から算定した令和2（2020）年4月1日現在における経過年数。複数の棟により構成されている施設については、原則として一番古い棟（学校施設にあっては校舎）を基準とする。
- ③ **事業概要** 年表で工事時期と工事種別を記載。  
 工事種別とそれに対応する着色は次のとおりとし、事業の標準工期（計画・設計期間と工事実施期間の計）を着色して示す。なお、計画期間外は灰色で着色。  
 建替    
  大規模改修    
  長寿命化改修  
 機能向上大規模改修

図表 2-6 前提条件に基づく第2次公共建築物再生計画【概要版】

通し番号	施設名	分類	築後経過年数	第2期							第3期							第4期																												
				2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21																							
				2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039																							
1	市役所庁舎	庁舎	3																																											
2	消防本部・中央消防署	消防施設	42	建替																																										
3	中央消防署谷津委の杜出張所	消防施設	2																																											
4	中央消防署秋津出張所	消防施設	39												建替																															
5	東消防署	消防施設	7																																											
6	東消防署藤崎出張所	消防施設	27																																											
7	消防団第1分団詰所	消防施設	33																																											
8	消防団第2分団詰所	消防施設	4																																											
9	消防団第3分団詰所	消防施設	40																																											
10	消防団第4分団詰所	消防施設	29																																											
11	消防団第6分団詰所	消防施設	16																																											
12	消防団第7分団詰所	消防施設	22																																											
13	消防団第8分団詰所	消防施設	30																																											
14	津田沼小学校	小学校	8																																											
15	大久保小学校	小学校	55	建替																																										
16	谷津小学校	小学校	49	建替																																										
17	鶯沼小学校	小学校	50																																											
18	実刺小学校	小学校	57																																											

第2章 第2次公共建築物再生計画の前提条件と事業費の試算

前提条件に基づく第2次公共建築物再生計画【概要版】

通し 番号	施設名	分類	築後 経過 年数	第2期							第3期							第4期						
				2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
				2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
19	大久保東小学校	小学校	57																					
20	袖ヶ浦西小学校	小学校	53																					
21	袖ヶ浦東小学校	小学校	51																					
22	東習志野小学校	小学校	51																					
23	屋敷小学校	小学校	48																					
24	藤崎小学校	小学校	46																					
25	実花小学校	小学校	45																					
26	向山小学校	小学校	45																					
27	秋津小学校	小学校	41																					
28	香澄小学校	小学校	40																					
29	谷津南小学校	小学校	35																					
30	第一中学校	中学校	49																					
31	第二中学校	中学校	61																					
31	第二中学校(体育館)	中学校	3																					
32	第三中学校	中学校	53																					
33	第四中学校	中学校	52																					
34	第五中学校	中学校	42																					
35	第六中学校	中学校	42																					
36	第七中学校	中学校	41																					
37	習志野高等学校(1990年築以前)	高等学校	46																					
37	習志野高等学校(1990年築以降)	高等学校	24																					
38	学校給食センター	その他教育施設	2																					
39	総合教育センター	その他教育施設	45																					
40	鹿野山少年自然の家	その他教育施設	47																					
41	富士吉田青年の家	その他教育施設	47																					
42	谷津幼稚園	幼稚園・保育所・こども園	48																					
43	津田沼幼稚園	幼稚園・保育所・こども園	47																					
44	屋敷幼稚園	幼稚園・保育所・こども園	46																					
45	大久保東幼稚園	幼稚園・保育所・こども園	42																					
46	藤崎幼稚園	幼稚園・保育所・こども園	41																					
47	向山幼稚園	幼稚園・保育所・こども園	41																					
48	東習志野こども園	幼稚園・保育所・こども園	14																					
49	杉の子こども園	幼稚園・保育所・こども園	8																					
50	袖ヶ浦こども園	幼稚園・保育所・こども園	6																					
51	新習志野こども園(園舎)	幼稚園・保育所・こども園	39																					
51	新習志野こども園(こどもセンター)	幼稚園・保育所・こども園	2																					
52	大久保こども園(幼児棟)	幼稚園・保育所・こども園	2																					
52	大久保こども園(こどもセンター、乳児棟)	幼稚園・保育所・こども園	17																					
53	藤崎保育所	幼稚園・保育所・こども園	42																					
54	谷津保育所	幼稚園・保育所・こども園	10																					
55	大久保第二保育所	幼稚園・保育所・こども園	47																					
56	本大久保第二保育所	幼稚園・保育所・こども園	44																					
57	菊田第二保育所	幼稚園・保育所・こども園	40																					
58	秋津保育所	幼稚園・保育所・こども園	40																					
59	谷津南保育所	幼稚園・保育所・こども園	31																					
60	習志野市こどもセンター	こどもセンター	1																					
61	大久保東児童会	放課後児童会	18																					
62	大久保児童会	放課後児童会	17																					
63	大久保第二児童会	放課後児童会	17																					
64	鷺沼児童会	放課後児童会	16																					
65	鷺沼第二児童会	放課後児童会	10																					
66	藤崎第一・藤崎第二児童会	放課後児童会	7																					
67	谷津南児童会	放課後児童会	28																					
68	谷津南第二・第三児童会	放課後児童会	1																					





2.5 事業費の試算結果

(1) 第2次公共建築物再生計画期間における事業費の試算結果

今回策定した「再生計画」は、計画期間を令和2(2020)年度から令和19(2037)年度までの18年間とします。さらに、この計画期間を6年ごとに分け、それぞれ第2期(令和2(2020)年度～令和7(2025)年度)、第3期(令和8(2026)年度～令和13(2031)年度)、第4期(令和14(2032)年度～令和19(2037)年度)とします。前項に示した、「再生計画」における事業費の試算結果は次のとおりです。また、試算結果の施設種類と工事種別のグラフを次頁に示します。

図表 2-7 第2次公共建築物再生計画における事業費の試算結果 (単位: 百万円)

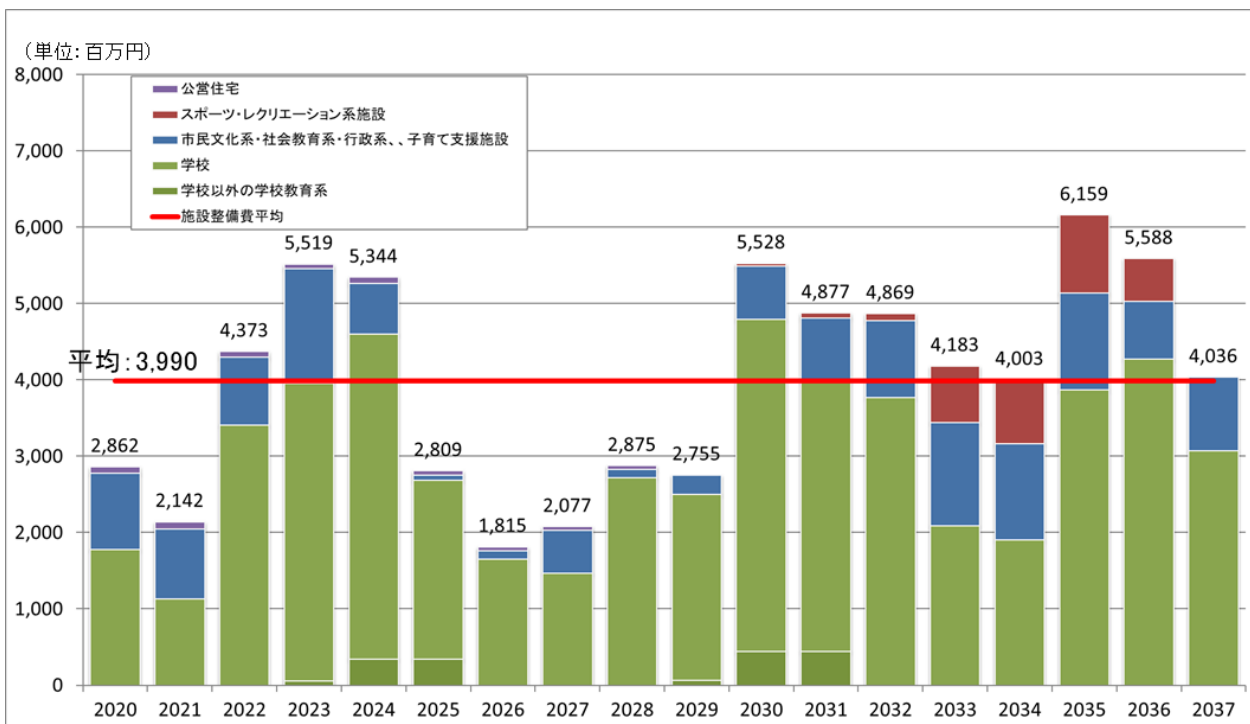
年度・期	第2期							第3期							第4期							第2期 ～第4期 合計	
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	小計	R8	R9	R10	R11	R12	R13	小計	R14	R15	R16	R17	R18	R19	小計		
	2020	2021	2022	2023	2024	2025		2026	2027	2028	2029	2030	2031		2032	2033	2034	2035	2036	2037			
学校	1,780	1,130	3,408	3,899	4,260	2,343	16,819	1,648	1,466	2,715	2,436	4,347	3,531	16,145	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	491	5,357	198	198	2,194	2,194	2,611	474	7,870	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	2,574	8,267	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	2,809	23,047	1,815	2,077	2,875	2,755	5,528	4,877	19,926	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						3,841	第3期計画期間平均事業費						3,321	第4期計画期間平均事業費						4,806	3,990	

- ◎ 計画期間の総事業費は、約 718 億 1 千 2 百万円、一年平均で、約 39 億 9 千万円。
- ◎ そのうち、小・中学校、高等学校および学校以外の学校教育系施設施設の事業費は、約 536 億 1 千 9 百万円、一年平均で、約 29 億 7 千 8 百万円。総事業費の約 74.6%を占めています。
- ◎ 令和2(2020)年度から令和7(2025)年度までの第2期計画期間(後期基本計画期間)の事業費の小計は、約 230 億 4 千 7 百万円、一年平均では、約 38 億 4 千 百万円。
- ◎ そのうち、小・中学校、高等学校および学校施設以外の学校教育系施設の事業費は、約 175 億 4 千 8 百万円、一年平均で、約 29 億 2 千 5 百万円。総事業費の約 76.1%を占めています。

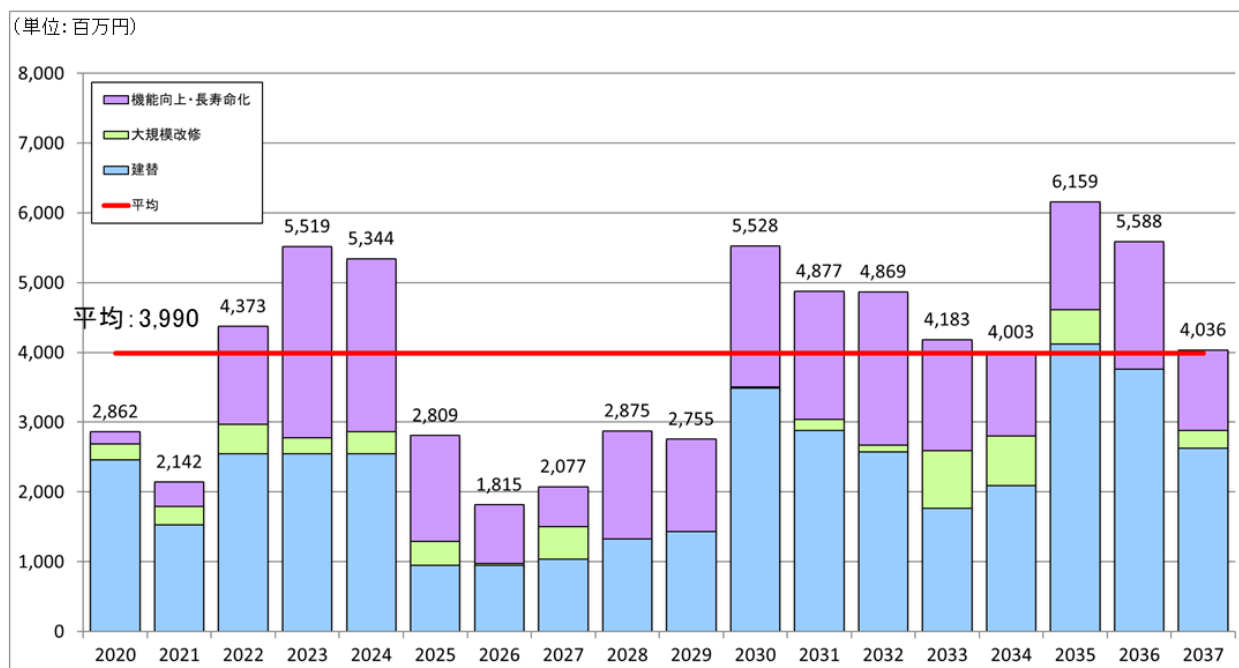
【事業費の確保可能性の検証】

- ◆ 上記の試算結果における一年平均の事業費、約 39 億 9 千万円は、108 頁に記載の「第4章 第2次公共建築物再生計画の検討時に考慮すべき基本的事項」の「4.2 本市の財政状況と今後の財政見通し」における「図表 4-23 普通建設事業費の状況【5年平均】新庁舎建設事業費を除く」の金額、約 40 億円を下回っていることから、今後も現状の事業費を維持できれば対応可能な金額となっています。

図表 2-8 施設種別別施設整備費の状況



図表 2-9 工事種別別施設整備費の状況



2. 6 第2次公共建築物再生計画に基づく個別事業実施による効果額

(1) 対象施設を一般的な周期で改修、建替をした場合の事業費の試算結果

「再生計画」に基づき個別事業を実施した場合、対象施設を一般的な周期で改修、建替をした場合（以下「従来型」という。）に比べて、どの程度の事業費の削減効果があるのかについて検証するために、次の条件により一般的な周期で改修、建替をした場合の事業費を試算しました。

【従来型の事業費の試算条件】

- ① 対象施設の耐用年数を60年とし、建築後60年経過後に同じ面積で建替をする。
- ② 新築（建替）後、20年、40年経過時点で大規模改修を実施する。
- ③ 工事費単価および工事期間については、今回の見直しと同じ条件とする。
- ④ 全ての対象施設を今後も維持していくものとする。

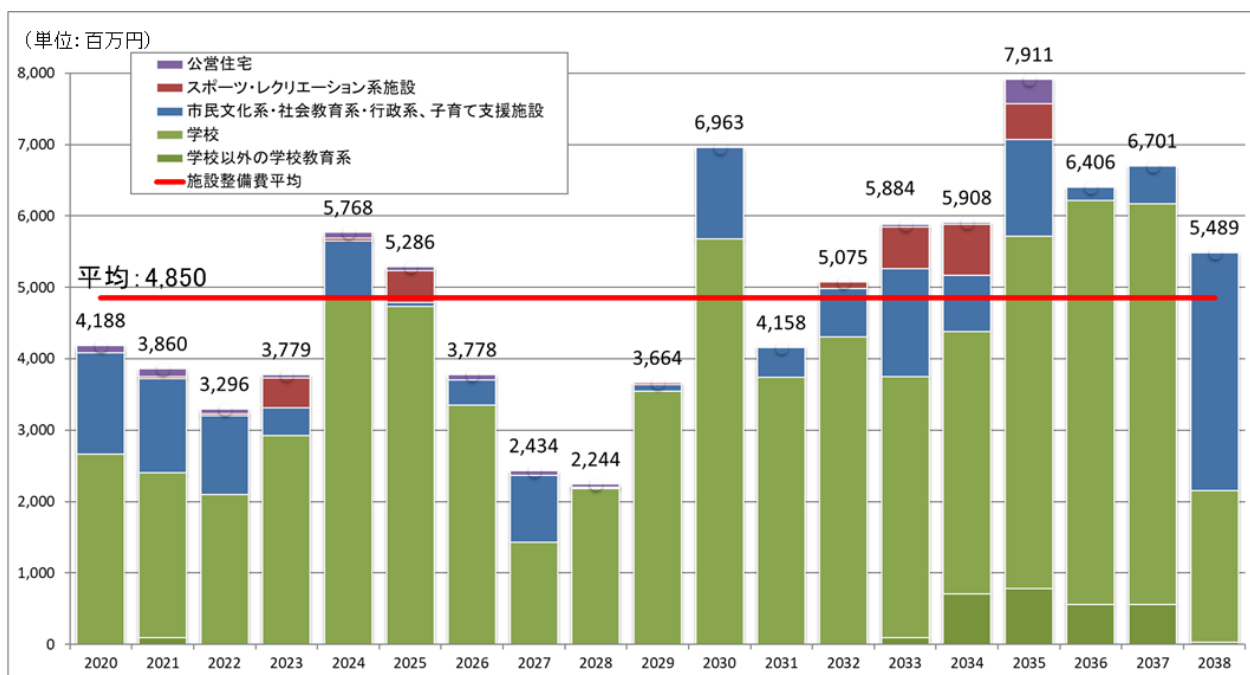
以上の条件で事業費を試算した結果は、以下のとおりです。また、試算結果の施設種類別のグラフを次頁に示します。

図表 2-10 従来型で改修・建替をした場合の事業費の試算結果（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	R3	R4	R5	R6	R7	小計	R8	R9	R10	R11	R12	R13	小計	R14	R15	R16	R17	R18	R19	小計		
	2020	2021	2022	2023	2024	2025		2026	2027	2028	2029	2030	2031		2032	2033	2034	2035	2036	2037			
学校	2,661	2,307	2,097	2,927	4,851	4,735	19,578	3,348	1,434	2,182	3,548	5,675	3,741	19,928	4,302	3,652	3,676	4,936	5,661	5,618	27,845	67,351	
内訳	小学校	2,078	1,723	1,994	1,447	3,370	3,173	13,784	3,173	1,259	921	921	3,048	2,281	11,602	2,427	1,776	1,776	2,360	2,908	2,961	14,209	39,594
	中学校	584	584	104	1,481	1,481	1,562	5,795	176	176	1,261	2,627	2,627	1,460	8,326	1,707	1,707	1,707	0	177	255	5,553	19,674
	高等学校	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	168	168	192	2,576	2,576	2,402	8,083	8,083
学校以外の学校教育系	7	97	0	0	0	0	104	0	0	0	0	0	0	0	0	99	704	782	555	555	2,695	2,799	
市民文化系・社会教育系・行政系、子育て支援施設	1,418	1,320	1,100	386	802	53	5,079	358	936	18	89	1,288	416	3,105	679	1,512	787	1,355	190	528	5,050	13,235	
スポーツ・レクリエーション系	2	22	29	417	31	449	950	0	0	2	28	0	1	31	91	582	717	500	0	0	1,889	2,870	
公営住宅	100	114	69	49	84	49	465	72	64	42	0	0	0	178	3	41	24	339	0	0	406	1,049	
合計	4,188	3,860	3,296	3,779	5,768	5,286	26,177	3,778	2,434	2,244	3,664	6,963	4,158	23,242	5,075	5,884	5,908	7,911	6,406	6,701	37,886	87,304	
各期平均事業費	第2期計画期間平均事業費						4,363	第3期計画期間平均事業費						3,874	第4期計画期間平均事業費						6,314	4,850	

- ◎ 従来型の計画期間の事業費総額は、約873億4百万円、一年平均で、約48億5千万円。
- ◎ そのうち、小・中学校、高等学校および学校以外の学校教育系施設の事業費は、約701億5千万円、一年平均で、約38億9千7百万円。事業費総額の約80.4%を占めています。

図表 2-11 従来型の事業費の状況



(2) 第2次公共建築物再生計画に基づく事業計画との比較と効果額

「再生計画」における第2次公共施設再生計画の事業費と従来型の事業費を比較すると、以下のとおり計画期間の事業費総額で、約154億9千2百万円、一年平均では、約8億6千1百万円の削減効果額となります。

また、削減率は、約18%となります。

図表 2-12 「従来型」の事業費と「第2次公共建築物再生計画」の事業費比較

【従来型の事業費 (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		
合計	4,188	3,860	3,296	3,779	5,768	5,286	26,177	3,778	2,434	2,244	3,664	6,963	4,158	23,242	5,075	5,884	5,908	7,911	6,406	6,701	37,886	87,304	
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							6,314	4,850

【公共建築物再生計画の事業費 (b)】

(単位:百万円)

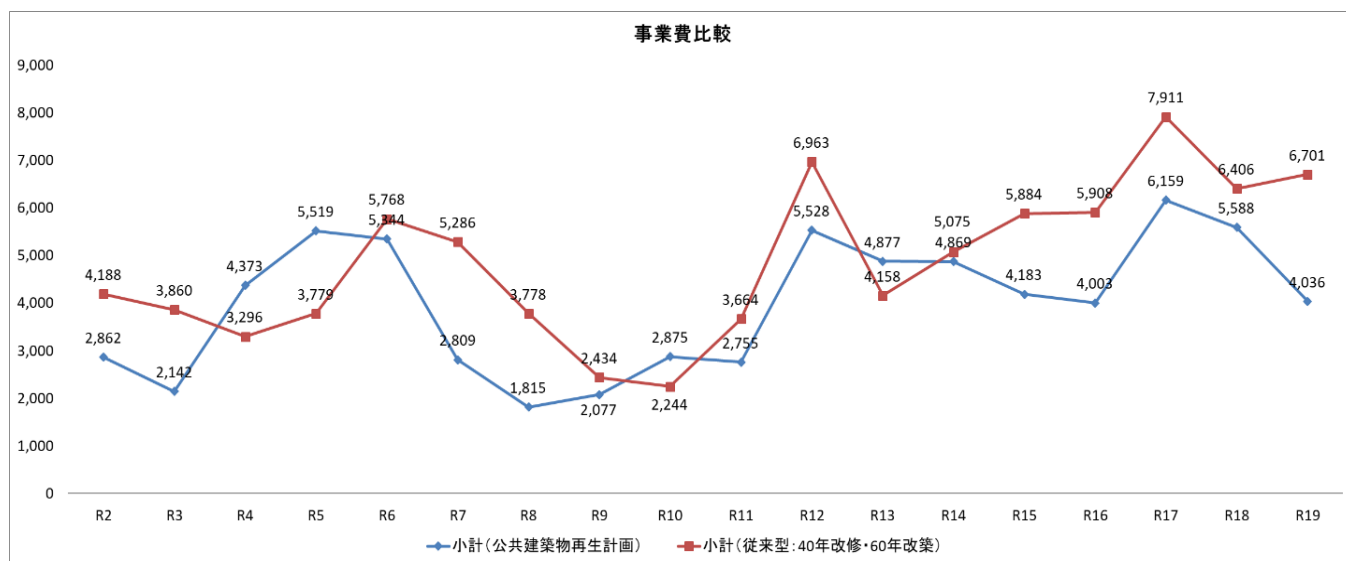
年度・期	第2期							第3期							第4期							第2期 ~第4期 合計	
	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	小計	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	小計	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	R18 2036	R19 2037	小計		
合計	2,862	2,142	4,373	5,519	5,344	2,809	23,047	1,815	2,077	2,875	2,755	5,528	4,877	19,926	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

【公共建築物再生計画における事業費の削減効果額 (a)-(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		
合計	1,326	1,719	△1,077	△1,740	424	2,478	3,130	1,963	358	△631	909	1,435	△718	3,315	205	1,701	1,905	1,752	818	2,666	9,047	15,492	
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							1,508	861

図表 2-13 「従来型」と「第2次公共建築物再生計画」の事業費比較



## 2.7 今後の課題

### (1) 「第2次公共建築物再生計画」に計上した個別事業以外の老朽化対策費

「再生計画」に計上した事業計画に基づく個別事業は、公共施設のライフサイクルにおける施設全体を対象とした定期的な維持保全、建替事業であり、このほかにも、「老朽化が進行していることに伴う緊急的な改修」や「定期点検・検査などに基づく改修」、「日常的な維持修繕」などの事業費が必要になります。

本計画では、その事業費については見込んでいないことから、今後はそれらの事業費についても試算し事業費の確保可能性などを検証していくことが必要です。

特に、習志野市では学校施設をはじめとして老朽化が進んでいることから、「本計画に計上した個別事業を実施するまでの間の一定規模の老朽化対策」や「児童・生徒の生活環境を維持するためのトイレ改修」、「災害時の避難所機能の確保」などについては、その整備水準、実施時期、事業手法や財源確保策など早急な検討が必要です。

### (2) 事業実施のための財源確保策の検討

「2.5 事業費の試算結果(54頁)」で示したとおり、今回の事業計画に基づく事業費の試算結果では、年度ごとの事業費にはばらつきはあるものの、一年平均の事業費、約39億9千万円は、新庁舎建設事業費を除く過去5年間の建築物に関する普通建設事業費の平均事業費の約40億円を下回っていることから、今後も現状の事業費を維持できれば対応可能な金額となっています。

しかし、本市の財政状況を考えると、今後もこの事業費を確保し続けることは困難なことが予想されるとともに、普通建設事業は、建築物だけでなく道路、橋りょう、公園といったインフラ系施設や清掃工場などのプラント系にも必要であり、市内で活発化している開発事業に伴う都市計画費も考慮する必要があります。

このようなことから、中長期の財政シミュレーションを実施し、財源確保の可能性を検証する必要があります。

### (3) 早期の事業計画の見直し

今回の見直しにおいては、市内各地において開発の動きがあり、その動向によっては「まちの姿」が変わることが想定されることや、対象施設の床面積の約5割を占める小・中学校について適正規模・適正配置などの方針が検討中であることなどを考慮し、一定の検討時間を確保するという見直しを行いました。

しかし、老朽化対策は先送りできない状況でもあることから、早期に方向性や結論を出すことにより早急な事業計画の見直しを実施することで、安全で住みよい魅力あるまちづくりを進めることが必要です。

### (4) 統一的な基準に基づく地方公会計との連携

現状の財政運営においては、単年度のフローの観点からの収支に重点が置かれていることから、公共施設(資産・ストック)を持つことに関する費用の発生や、そこから生まれる収益や便益を捉えた財政運営が行われておらず、そのことが公共施設の老朽化問題の解決が難しくなっている要因の一つになっていると考えられます。したがって、公共施設を持つことによる経年的な財政運営に与える影響をどのように算定し、その結果を長期的な財政運営、資産マネジメントに活かしていけばよいのかについて検討することが必要です。



「第2章 第2次公共建築物再生計画の前提条件と事業費の試算」のポイント

1. 公共施設再生計画の第1期計画期間における実績と課題

- ◎ 第1期計画期間内（平成26年度～令和元年度）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64%であり、その主な原因は次のとおり。
  - ① 公共施設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。
  - ② 法規制への対応、関係機関などとの調整などにより、実施時期の遅れや関連事業費の増加が発生。
  - ③ 事業実施段階で、事業内容の見直し、実施時期の延伸などが発生。
  - ④ 学校施設のトイレ改修、エアコン整備など緊急的な対応が必要になったことから公共施設全体の老朽化対応が先送りとなった。
  - ⑤ 学校施設では、国庫支出金などの財源確保が難しく事業の遅延や見送りなどが発生。
  - ⑥ 老朽化対策事業の増加や建設業界の急激な環境変化への対応が必要であった。
  - ⑦ 市内での開発事業の影響による内容や時期などの見直しが発生。
- ◎ 事業実施段階で明らかになった課題や社会環境の変化に応じた次の見直しを行う。
  - ① 工事实績に応じた工事費単価および標準工事期間の設定
  - ② 長寿命化改修の導入と目標耐用年数の設定
  - ③ 劣化状況調査の結果など、施設の老朽化状況を踏まえた事業実施計画の見直し
  - ④ 開発の動向など、将来のまちづくりを考慮した事業実施計画、実施時期の調整

2. 工事費単価および標準工事期間の設定

- ① 学校施設（小・中学校、高等学校） （単位：円／㎡ 10%税込）

工事種別	工事		設計	
	標準工期	1工事あたりの工事費単価	標準工期	1工事あたりの設計費単価
建替（建物工事）	工事3年間	361,000	計画・設計3年間	25,270
建替（外構工事）		13,000		910
建替（解体工事）		50,000		3,500
大規模改修	工事2年間	108,000	計画・設計1年間	7,560
長寿命化改修 機能向上大規模改修	工事3年間	160,000	計画・設計2年間	12,800

- ② 学校施設以外の学校教育施設 （単位：円／㎡ 10%税込）

工事種別	工事費単価		設計費単価	
	標準工期	1工事あたりの工事費単価	標準工期	1工事あたりの設計費単価
建替	工事2年間	424,000	計画・設計1年間	29,680
大規模改修	工事1年間	108,000	計画・設計1年間	7,560
長寿命化改修 機能向上大規模改修	工事2年間	160,000	計画・設計1年間	12,800

③ 市民文化系、社会教育系、子育て支援系、行政系施設（単位：円／㎡ 10%税込）

工事種別	工事費単価		設計費単価	
	標準工期	1工事あたりの 工事費単価	標準工期	1工事あたりの 設計費単価
建替	工事2年間	520,000	計画・設計1年間	36,400
大規模改修	工事1年間	160,000	計画・設計1年間	11,200
長寿命化改修 機能向上大規模改修	工事2年間	194,000	計画・設計1年間	15,520

④ スポーツ・レクリエーション系施設（単位：円／㎡ 10%税込）

工事種別	工事費単価		設計費単価	
	標準工期	1工事あたりの 工事費単価	標準工期	1工事あたりの 設計費単価
建替	工事2年間	468,000	計画・設計1年間	32,760
大規模改修	工事1年間	128,000	計画・設計1年間	8,960
長寿命化改修 機能向上大規模改修	工事2年間	175,000	計画・設計1年間	14,000

⑤ 公営住宅

「市営住宅等長寿命化計画」に試算が掲載されていることから、その金額および工期。

3. 長寿命化改修の導入

習志野市における長寿命化改修の定義

次の条件をすべて満たす**建築物の構造躯体対策を含む改修工事**

- ① 構造躯体のコンクリート圧縮試験結果が20N／mm<sup>2</sup>以上であるもの
- ② 建築後40年以上を経過しているもの
- ③ 建築後70年以上使用する予定のもの

<学校施設について>

- ・長寿命化改修を実施した棟については、原則として、その後30年以上使用する
- ・長寿命化改修後、教育環境を維持するための必要な改修工事を適宜実施する

4. 目標耐用年数の設定

●鉄筋コンクリート造・鉄骨造：

コンクリート圧縮強度	建築後年数	劣化状況評価	目標耐用年数	
			学校施設	学校施設以外
20N／mm <sup>2</sup> 未満	－	－	60年	60年
20N／mm <sup>2</sup> 以上	51年以上	30点以上	70年	70年
		30点未満	施設の状況により設定	
	30年以上50年以下 30年未満	－ －	80年	80年

●木造・軽量鉄骨造：適宜定める。

5. 目標耐用年数を考慮した工事種類の分類

- ◎ 事業費の試算を行うための事業計画の立案にあたっては、コンクリート圧縮強度および劣化状況評価などによる目標耐用年数に基づき、次頁のとおり、工事種類を分類した。

**【ケース1】 構造躯体のコンクリート圧縮試験結果が $20N/mm^2$ 未満の施設(棟)**

原則として建築後61年目から建替に着手する

**【ケース2】 構造躯体のコンクリート圧縮試験結果が $20N/mm^2$ 以上であり、建築後51年以上経過した施設(棟)**

原則として建築後71年目から建替に着手する

※建替までの間の期間が相当程度ある場合

劣化状況に応じた必要な改修など実施

※《学校》

次のいずれかに該当する場合、施設の状況に応じて建替の時期を決定

- ・各棟の劣化状況評価の健全度が30未満の場合
- ・劣化状況調査未実施の場合

**【ケース3】 構造躯体のコンクリート圧縮試験結果が $20N/mm^2$ 以上であり、建築後30年以上かつ50年以下の施設(棟)**

- 学校: 建築後51年目から長寿命化改修、71年目から大規模改修、81年目から建替に着手する
- 学校以外: 建築後51年目から長寿命化改修、71年目から建替に着手する

**【ケース4】 建築後30年未満または、今後建替を実施する施設(棟)**

建築後21年目から大規模改修、41年目から機能向上大規模改修、61年目から大規模改修、81年目から建替に着手する

**【ケース5】 木造の施設(棟)**

原則として建替後51年目から建替に着手する

※建替までの間の期間が相当程度ある場合: 劣化状況に応じた必要な改修など実施

6. 施設配置の基本方針

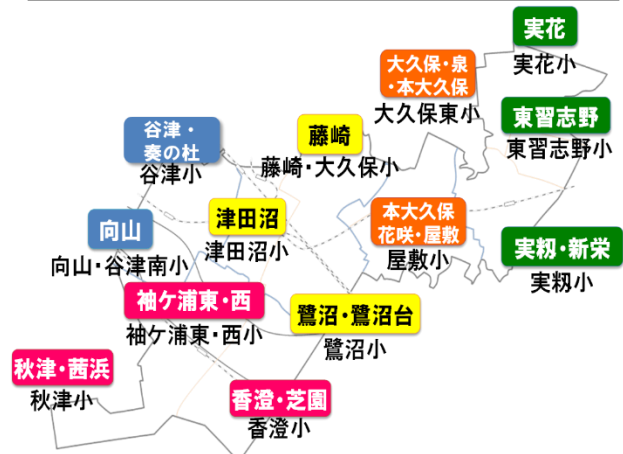
**【全市利用施設】**

習志野市内に一つ、あるいは数施設あり全市民が利用する施設。



**【地域利用施設】**

14 コミュニティを基本として配置され、その地域の市民が主に利用する施設。



7. 事業計画の概要

◎ 本文中、51頁から53頁を参照。

8. 事業費の試算結果と効果額

再生計画の事業費試算

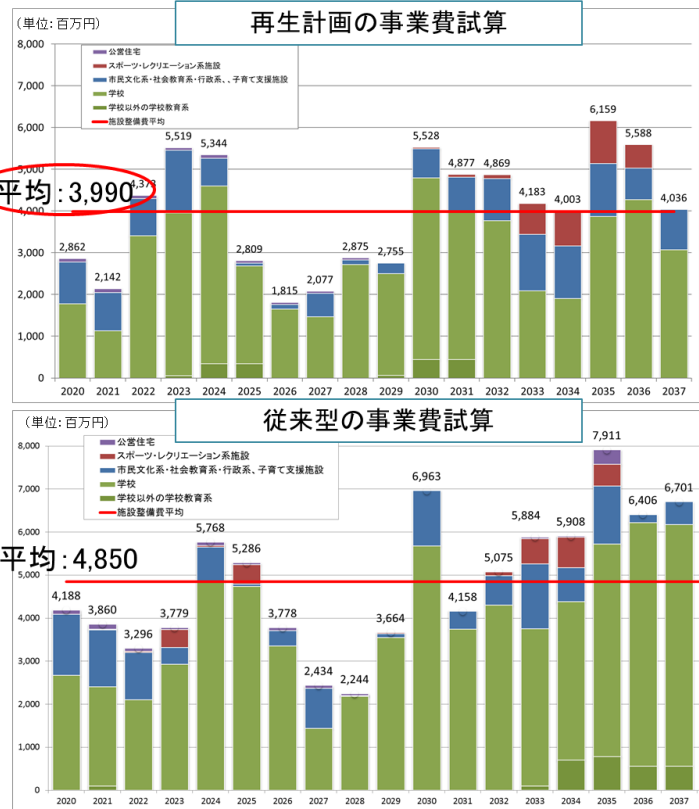
- 計画期間の総事業費  
約718億1千2百万円
- 一年平均  
約39億9千万円

従来型の事業費試算

- 計画期間の総事業費  
約873億4百万円
- 一年平均  
約48億5千万円

【削減効果額】

- 計画期間の事業費総額  
約154億9千2百万円
  - 一年平均  
約8億6千1百万円
- 【削減率】  
約18%



【事業費の確保可能性の検証】

- ◆ 上記の試算結果における1年平均の事業費、約39億9千万円は、108頁に記載の「第4章 第2次公共建築物再生計画の検討時に考慮すべき基本的事項」の「4.2 本市の財政状況と今後の財政見通し」における「図表4-23 普通建設費の状況【5年平均】新庁舎建設事業費を除く」の金額、約40億円を下回っていることから、今後も現状の事業費を維持できれば対応可能な金額となっている。

9. 今後の課題

- ① 「第2次公共建築物再生計画」に計上した個別事業以外の老朽化対策費
- ② 事業実施のための財源確保策の検討
- ③ 早期の事業計画の見直し
- ④ 統一的な基準に基づく地方公会計との連携

【第2章の用語解説】

- <sup>1</sup> **コンクリート圧縮強度**：コンクリートの圧縮強度とは、そのコンクリートがどれだけの力（重さ）に耐えられるかを示したもので、コンクリートが圧縮力を受けて破壊するときの最大強さを単位面積当たりの力で表した値のこと。「圧縮強度試験」の方法は、円柱状のコンクリート試験体の上下端面に圧力を加えて、どこまで耐えられるかを計測する。試験体が破壊するまでに試験機が示した最大荷重（N：ニュートン）を試験体の断面積（mm<sup>2</sup>：平方ミリメートル）で除して圧縮強度（N/mm<sup>2</sup>：ニュートン毎平方ミリメートル）を求める。
- <sup>2</sup> **目標耐用年数**：公共施設等の部位部材の物理的、経済的、社会的な耐用年数と異なり、計画的な保全を実施するための目標として設定する耐用年数であり、建物の劣化状況、老朽化状況を踏まえ設定するもの。