

習志野市公共施設再生計画基本方針

平成24年5月
習志野市

目 次

1. はじめに

(1) 公共施設再生計画基本方針の目的	1
(2) 公共施設をめぐる現状と課題	1
(3) 習志野市の公共施設の現状	2
(4) 公共施設の更新問題とは何か？	4
(5) 習志野市が置かれた状況	6
(6) 今後の更新費用と財源確保についての試算	8

2. 公共施設再生計画の基本的な考え方

(1) 公共施設再生計画基本方針	12
(2) 公共施設再生計画	12
(3) 公共施設再生のコンセプト	12
(4) 公共施設再生計画の計画期間	12
(5) 公共施設の再生と再編、再配置	13
(6) ファシリティマネジメントの導入	13
(7) 公共施設再生計画対象施設	14
(8) 上位計画との関係	15

3. 公共施設再生計画基本方針

(1) 保有総量の圧縮	16
(2) 施設重視から機能優先への転換と多機能化・複合化の推進	16
(3) 総量圧縮に向けた優先順位の整理	18
(4) 計画的な維持保全による長寿命化	18
(5) 環境負荷の低減への対応	19
(6) 財源確保等への取り組み	19
(7) 公共施設の災害対策本部機能及び避難所機能の強化	20

4. 公共施設再生計画の進め方

(1) 推進体制の整備	21
(2) 施設情報のデータ整備と一元化	21
(3) PDCAサイクルの実施	21
(4) 財政計画との連動	22
(5) 情報公開による問題意識の共有化	22
(6) 市民協働と公民連携の推進	22
(7) 公共交通システムとの連携	23
(8) モデル事業の取り組み	23
(9) 公共施設マネジメント条例	23
(10) 公共施設再生計画策定スケジュール	23

付属資料

用語解説・対象施設一覧表・対象外施設一覧表・公共施設配置図	24
-------------------------------	----

1. はじめに

(1) 公共施設再生計画基本方針の目的

習志野市は、これまで「文教住宅都市憲章」の理念のもと、その時々¹の社会経済情勢に応じた施策を展開する中で、時代の変化に対応した市民サービスの提供を目指したまちづくりを推進してきました。特に、バブル経済崩壊以降の国、地方の厳しい財政状況の中でも、習志野市は、市民生活の充実と持続可能な行財政運営を実現するために、継続的な行財政改革を推進し成果を挙げてきました。

しかしながら、これらの改革は、毎年度の資金の収支に関する改革が中心であり、土地や建物、インフラなど、保有する資産に関する改革の取り組みは、思うように進んでこなかったのが現状です。

習志野市が保有するこれらの資産は、税金をもとに取得や整備がなされてきた貴重な財産です。限られた財源の中で、これらの資産を有効的に活用し、効率的な施設の維持管理、更新に努めていくことは、将来のまちづくりに繋がる重要な取り組みであり、まさに持続可能な都市経営の基盤となるものです。

公共施設再生計画基本方針は、習志野市が保有する資産のうち、公共施設についての現状と課題を把握、分析し、そのうえで、適切な資産改革、資産経営のもとで、公共施設の再生を実行し、将来のまちづくりを持続可能なものとするための基本的な考え方を明らかにすることを目的とするものです。

(2) 公共施設をめぐる現状と課題

全国の多くの自治体では、昭和30年代から50年代にかけての高度経済成長期に、住民福祉の増進を目的として、人口増加、住民生活の向上などに対応すべく都市基盤整備を進め、短い期間に、小・中学校、幼稚園・保育所、公民館、図書館、市庁舎などの多くの建物や、道路・橋梁、上下水道などのインフラを整備してきました。

この結果、現在、多くの公共施設が一斉に老朽化し、更新時期を迎えています。

また、平成7年10月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が制定され、耐震診断結果に基づく公共施設の耐震性の向上が求められるなど、住民サービスの提供の場となっている多くの公共施設の老朽化対策、耐震対策が急務となっています。

しかし、これらの公共施設を所有する自治体の財政状況は、バブル崩壊以降の経済状況の低迷や、少子高齢化社会の急速な進行によって悪化の一途をたどっており、福祉、医療、介護、生活保護などの社会保障関係経費の増加を賄うための財源確保や、債務残高の逡減による財政健全化を優先するために、歳出予算の中において、投資的経費を抑制することによる対応を進めてきました。

このため、適切な時期に行わなければならない施設の維持管理・改修や、施設の建替え、大規模改修、更には耐震化工事等、本来必要な経費の投入が、必要最小限の規模に抑制されてきたことから、公共施設の老朽化が進み、耐震安全性の課題も顕著となってきているのが現状です。

特に、習志野市においては、公共施設の老朽化が顕著であり、施設の耐震化についても、小・中学校について耐震化が進められているものの、その他の多くの公共施設の耐震化に遅れがでてきています。

公共施設老朽化問題に対処するための習志野市の財政状況は、歳入では、市民一人当たりの住民税額が比較的高く自主財源比率が高いなど、現状では比較的恵まれているものの、今後の高齢社会の進展、生産年齢人口の減少により、今後は厳しい財政状況が続くことが想定されます。一方、歳出では、昭和45年に制定された、まちづくりの理念である「文教住宅都市憲章」のもとで、様々な公共サービスを行政の直営により、きめ細かく提供してきたことから、人件費比率や経常収支比率などの財政指標からみると、財政構造の硬直化が進んでいる状況にあります。

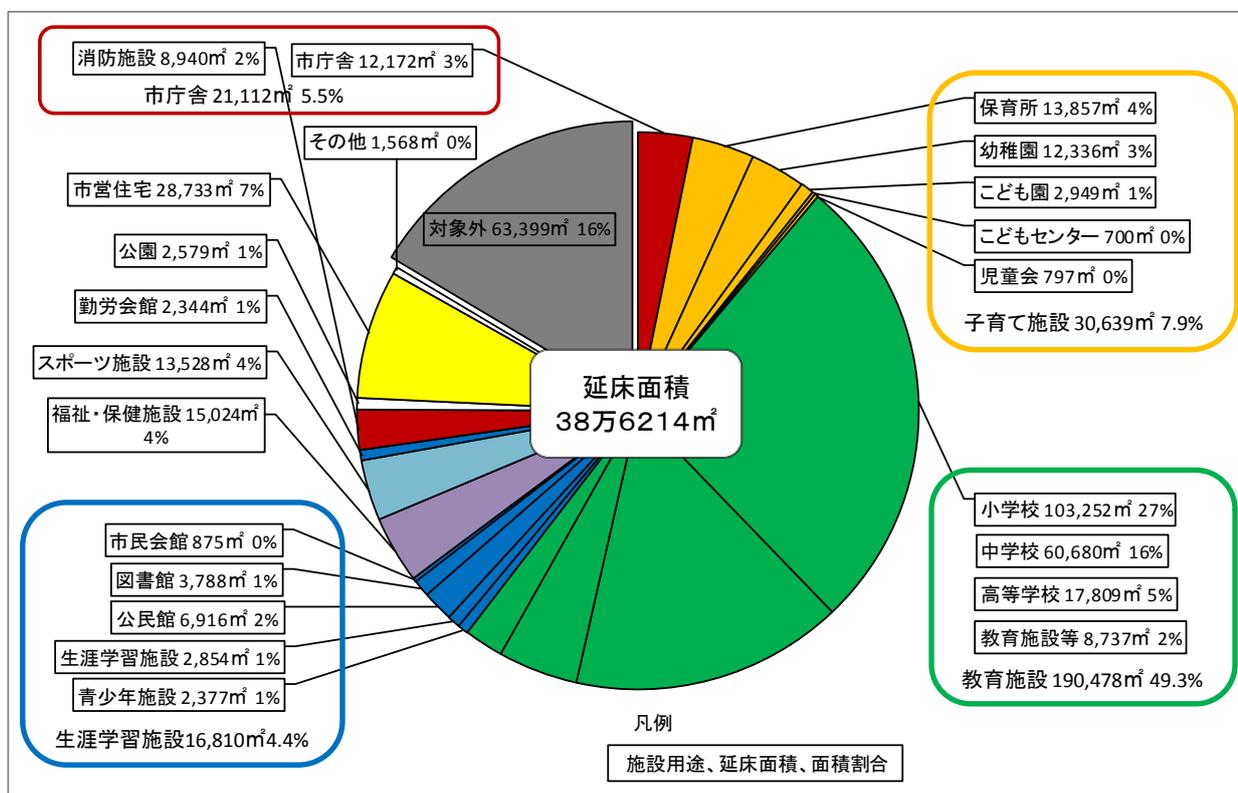
この結果、毎年の予算編成において収支均衡を図るために、普通建設事業費等の投資的経費が抑制され、結果として公共施設の耐震・老朽化対策への財源確保が困難な状況となっているのが現状です。

また、平成23年3月11日に発生した東日本大震災では、習志野市においても、海浜部の埋め立て地区において、液状化による上下水道の不通や道路の陥没が発生するなど、市全域で多くの家屋や、市庁舎、学校、生涯学習施設などの公共施設にも、大きな被害が発生しました。まさに、公共施設の耐震化、老朽化への対応の必要性、緊急性が明らかになるとともに、災害発生時の公共施設の重要性が再確認されました。

(3) 習志野市の公共施設の現状

習志野市の公共施設の現状については、平成21(2009)年3月に作成した「公共施設マネジメント白書」により、詳細な分析がなされていますが、ここでは、「公共施設再生計画策定に対する提言書」から、「用途別建物延床面積の内訳」及び「築年別整備状況」について概観します。

① 用途別建物延床面積の内訳（平成21年度末）



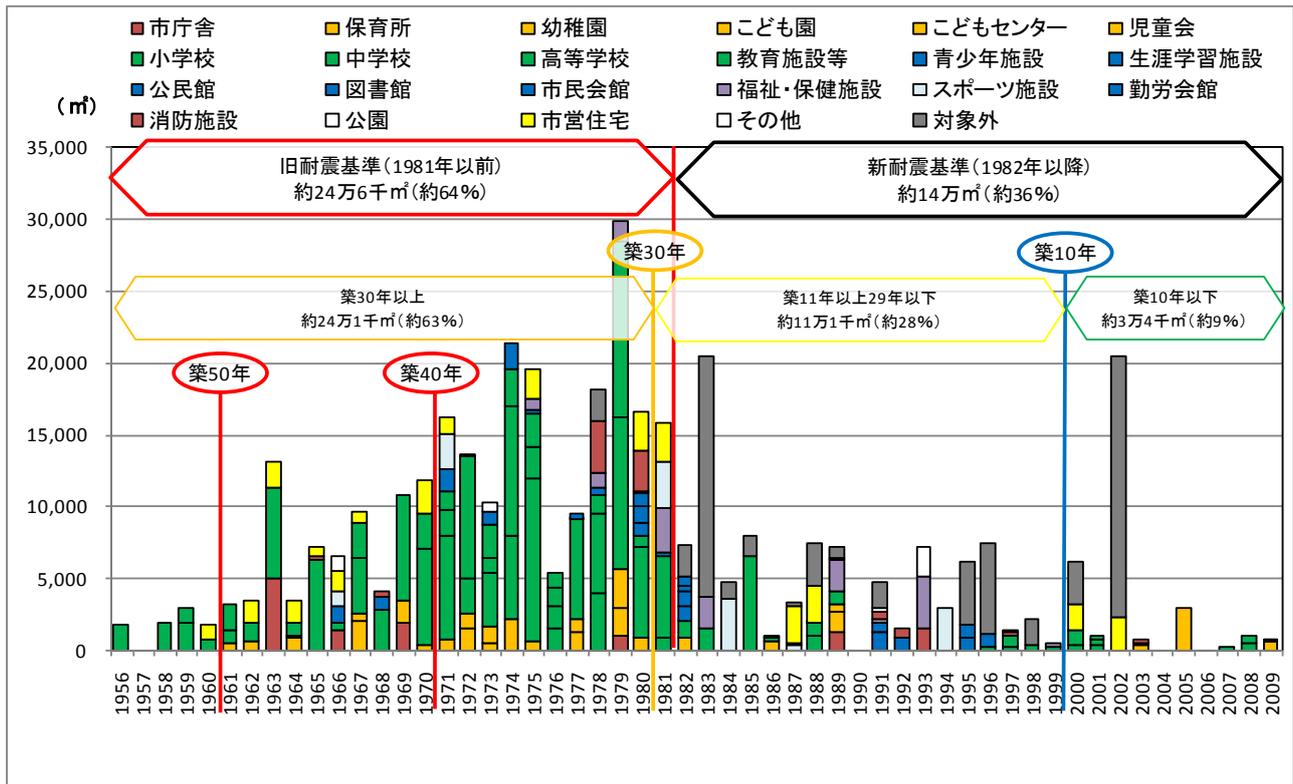
習志野市が保有する建物の延床面積は、上図に示すように、約 38.6 万㎡で、そのうち、小・中学校、高等学校等の教育施設が、約 19 万㎡で 49.3%と全体の半分を占

め、保育所・幼稚園などの子育て支援施設が約 3 万㎡で 7.9%、公民館・図書館などの生涯学習施設が約 16.8 ㎡で 4.4%を占めています。また、消防施設を含む市庁舎が、2.1 万㎡で 5.5%となっています。

今後、公共施設再生計画の対象となる公共施設は 124 施設で、延床面積は、約 32.3 万㎡で、全体の 83.6%を占めています。

現在、全体の約 47%を占める、小・中学校、高等学校については、優先的に財源を確保しつつ、平成 26 年度を目標とする学校整備計画の中で、一番古い津田沼小学校の建替え、及び各学校の耐震改修工事を進めています。

② 築年別建物延床面積の内訳（平成 21 年度末：対象外施設を含む）



また、上図に示したように、習志野市が保有する施設の築年別整備状況では、建物約 38.6 万㎡（普通財産除く）のうち、旧耐震基準で建設された建物は、約 24.6 万㎡（64%）、新耐震基準で建設された建物は約 14.0 万㎡（36%）となっています。

築年別にみると、一般に建物の建替えが計画される築 30 年以上の建物は、平成 21 年度末の状況では、対象外施設を含む場合では、約 24.1 万㎡（63%）となっており、老朽化した建物が既に全体の過半数を占めています。

さらに、プラント系の対象外施設を除くと、築 30 年以上の建物は、約 23.9 万㎡（76%）となっており、早急に施設再生を図らなくてはならない状況となっています。

また、公共施設再生計画の対象施設では、昭和 60（1985）年以降、それまでに比べ、施設整備量が大きく減っています。

今後、これらの施設に関しては早急な安全性の確認、確保が必要となり、更に、市役所本庁舎や学校等は築後 40 年以上を経過している施設が多いことから、習志野市が保有する施設は、現時点で課題を抱えるものが多くなっています。

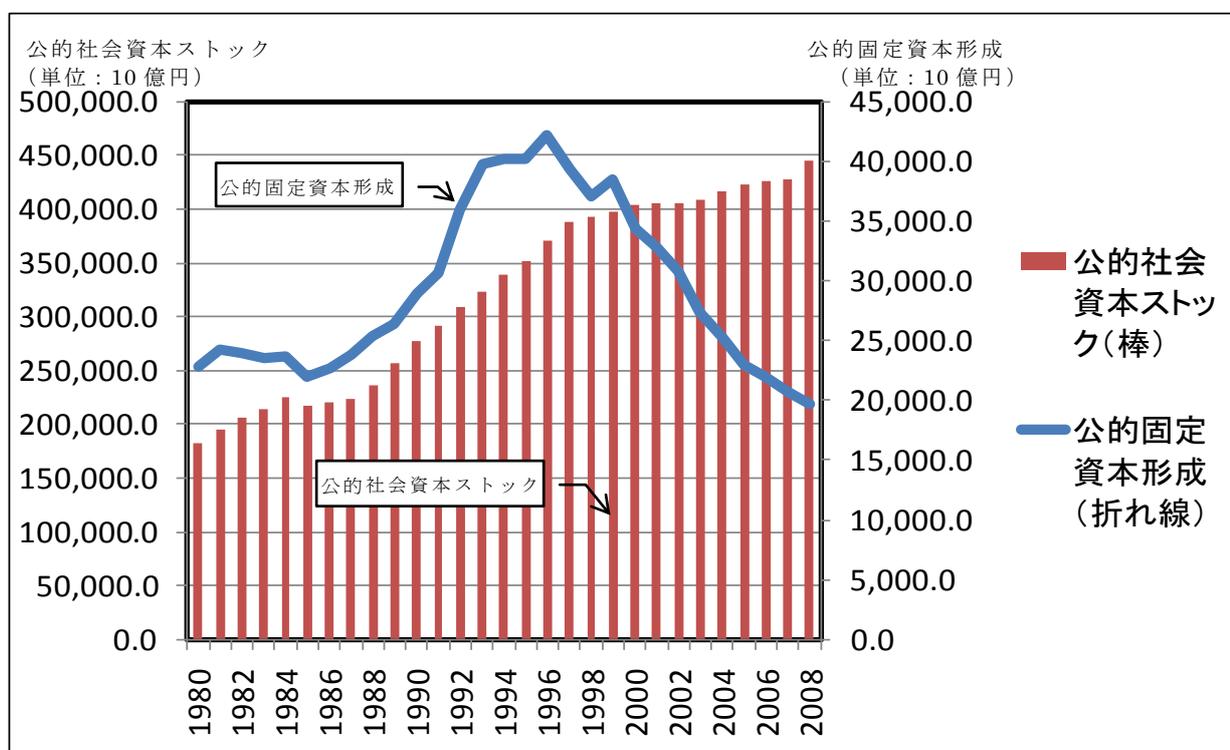
(4) 公共施設の更新問題とは何か？

公共施設の老朽化・更新問題とは、どのような問題であるのかについて説明します。

今回の議論の対象は公共施設となっていますが、広い意味では「社会資本」という、もう少し広い範囲を考えて、「日本全体として社会資本が非常に老朽化している」との問題として捉えて説明します。

下図の通り、国の財政状況が悪化する中で少子高齢化が進み、社会保障費が増大していることから、公的固定資本形成のための財源が削減されています。即ち、フローである公的固定資本形成費（下図折れ線グラフ）が減少しても、公的社会資本ストック（下図棒グラフ）は増加を続けています。

このストックは、いずれは更新の必要があり、今後の更新のための投資必要額は、増加しています。しかし、現実には、フローである公的資本形成費が減少しています。即ち、「減った予算で、今後、増える需要をまかなう」必要が生じているのです。このことが、大きな問題となっています。



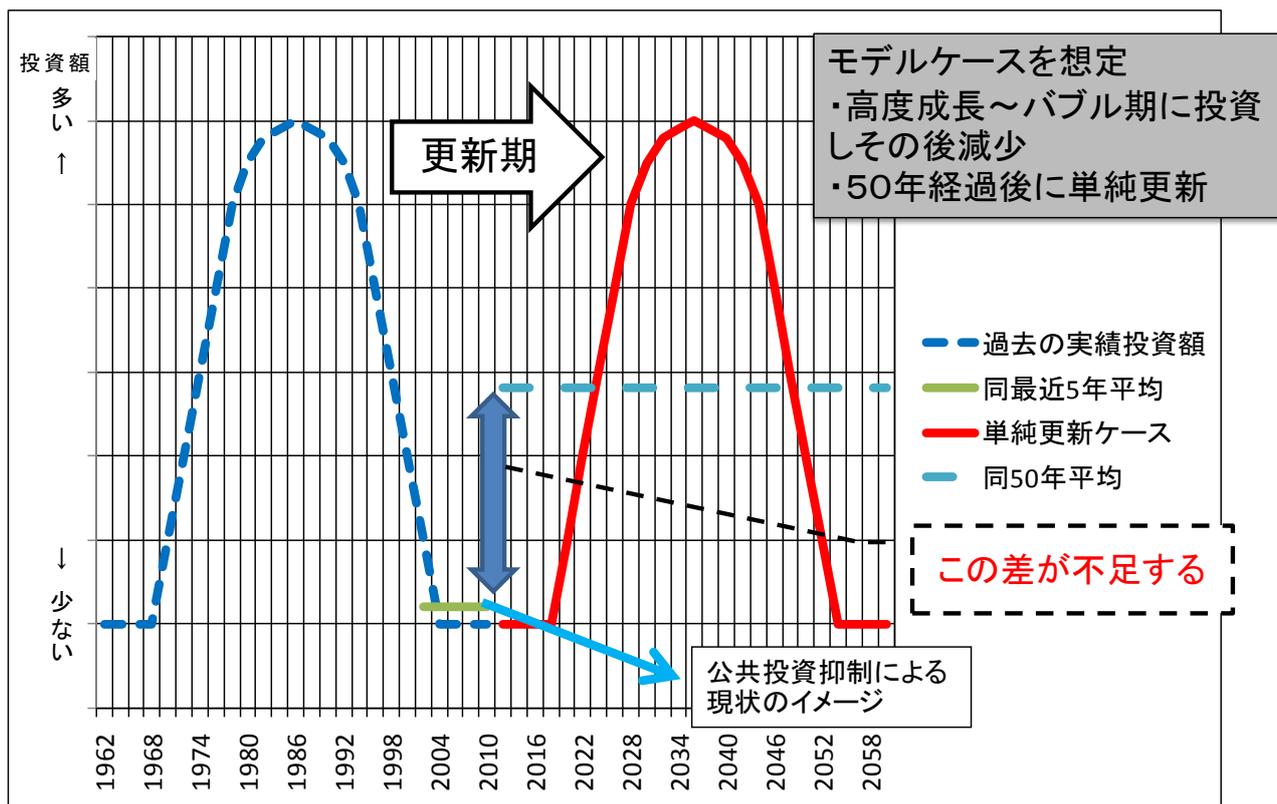
(出典)平成20年度国民経済計算確報(内閣府) 公的社会資本ストック(一般政府、公的金融機関、公的非金融法人)、公的固定資本形成(一般政府、企業設備、住宅)

次のページのグラフは、日本全体の平均的な姿をモデルとして示したものです。

左側の山が今までの公共投資の山を表し、最近では公共投資が非常に少なくなっていることが分かります。しかし、建物やインフラはいずれ老朽化し、更新する必要があるために、単純に、同規模で更新しようとする、施設の耐用年数を経過した後、同じ山が右側にスライドして、同規模の公共投資が必要となってきます。

今後 50 年の平均が破線で示してありますが、「公共投資抑制による現状」の投資額に比べ、はるかに多額の予算がないと更新ができない、という事が分かります。

これは、国の状況ですが、多くの地方自治体で同じ状況になっています。



財源確保の見通しが立たず、このままの状況が続けば、公共施設等の更新ができずに、いずれ橋が落ちてしまったり、下水道管の穴が開いたままという様な状況になってしまうことが予想されます。

それでは、この問題にどのように対処すれば良いのか。今後の議論のために、3つのアイデアを提示します。

1つの方法は、財源を増やすことで、例えば税金を増やすことです。

どうしても公共施設の更新のためには、財源が必要であるということを市民に説明し、特別な税金を課して増税をしてでも財源を確保し更新を行う、というのも1つの方法です。現実には様々な課題もありますが、財源確保（増税）はしない、資産も売却しない、ということになると現状を解決するのは非常に厳しいことが想定されます。

2つ目の方法は、「施設仕分け」の実施です。

今後は人口が減少していくので、今までと同じ施設規模が必要だ、という事にはならないと考えられます。即ち、人口が減少する中で、公共施設の面積を維持することは、一人当たりの床面積を増加させることです。行政サービスとして欠かすことのできない扶助費等の義務的経費が増加して行く中で、今後も一人当たりの床面積を増加させることが妥当なのか、みんなで考える必要があります。

従って、統廃合で数を減らす、機能を複合化して共有部分の面積を減らすなど更新投資額のハードルを低くしていくことが考えられます。

3点目は、建築的な手法による長寿命化です。

長寿命化により、更新の山を右側（後年度側）にずらしていくという方法です。

しかし、当然、長寿命化は先送りですので、いずれこの山への対応が必要になります。

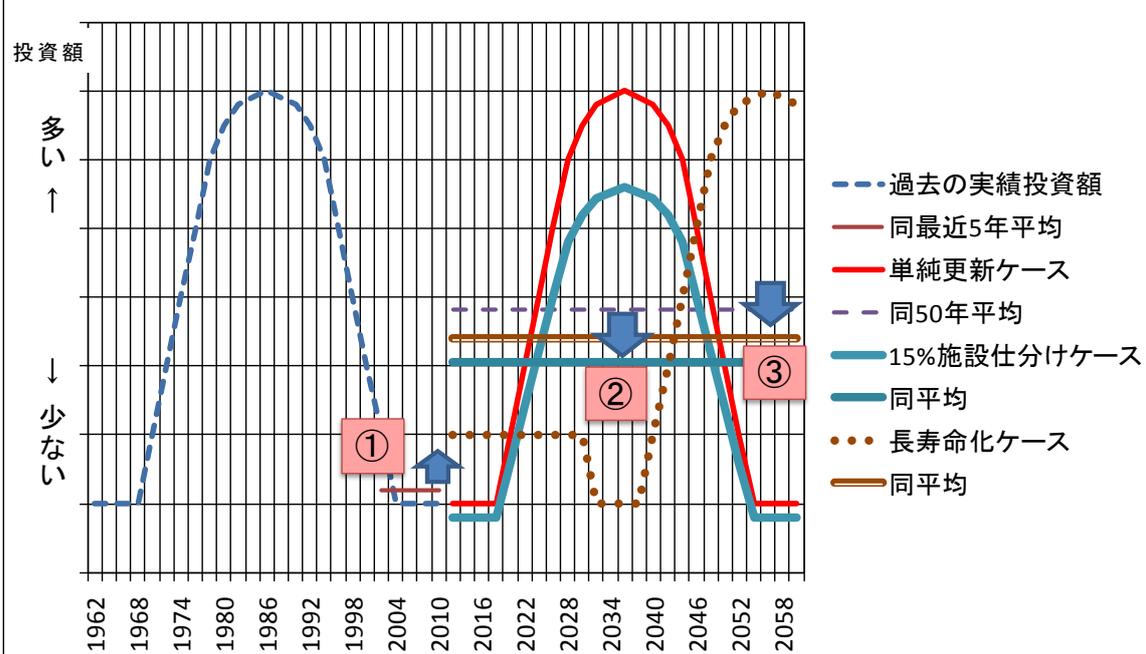
このように、ひとつの方法で、この問題を解決するのは非常に難しく、様々な方法を組み合わせながら対応していく必要があります。

また、この問題への対処方法は、この3つの方法だけとは限りません。

①別財源確保、歳入増加
(増税を含む)

②施設仕分け(人口減少に応じた削減)統廃合・多機能化

③長寿命化(当初は長寿命化のための投資が加わる)



「すべてを今まで通り」は無理であることを前提に、さまざまな方法の組み合わせで、「できるだけ機能を維持して、更新投資負担を減らすか」を考える必要がある。

(5) 習志野市が置かれた状況

これまで、日本全体の現状をモデルで示してきましたが、習志野市は、今どういう状況にあるのでしょうか。この問題の深刻さを表現している指標が2つあります。

一つは、住民一人当たりの公共施設延床面積がどのくらいあるか、というものです。この値が多ければ多いほど公共施設のサービスは充実している、という評価もできますが、その分、当然更新投資の負担が大きくなることを意味します。

もう一つは、建築後30年経過比率で、これは老朽化の度合いを示しています。

この二つの指標をグラフに示したものが、次ページのグラフです。

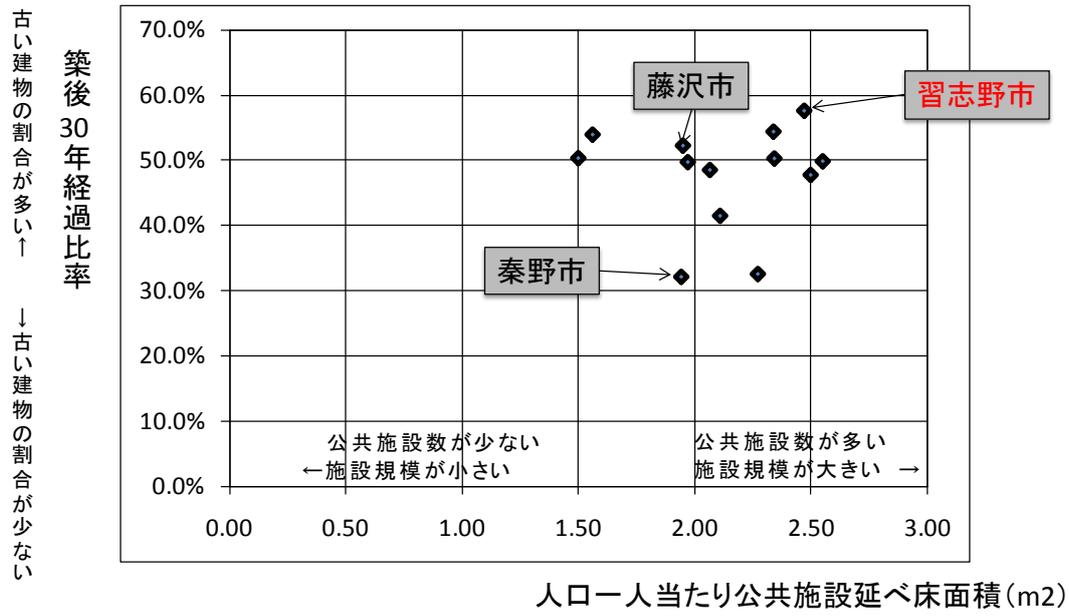
ここにある点は、23区も含まれていますが首都圏の自治体で、公共施設の状況を公表している自治体の状況をプロットしたもので、おおむね人口が密集していて、人口密度の高い自治体であり、いわゆる地方都市は含まれていません。

この図は右へ行けば行くほど、緊迫度が増すこととなりますが、習志野市は一人当たりの延床面積が一番大きく、老朽化も一番進んでいるという事がわかります。

少なくとも、このグラフにプロットした自治体の中では、習志野市は最も緊迫しており、危機感を持たなければならない状況であると言えます。

そのため、具体的な対策を開始するまでの猶予期間が短く、早急に、公共施設再生に向けた計画を策定し、実行していく必要があると言えます。

人口一人当たりの公共施設延べ床面積の大小、建築後30年を経過した老朽化施設の割合は、具体的な更新投資のあり方に大きな影響を与えることが想定される。



(6) 今後の更新費用と財源確保についての試算

公共施設再生計画基本方針の前提となる、今後の更新費用と財源確保についての試算では、以下の結果となっています。

試算期間については、国立人口問題研究所における市町村別人口推計の推計期間が平成47(2035)年まで、また、旧耐震基準の建物全てが建築後50年を迎えるのが平成45(2033)年であることなどを勘案し、平成47(2035)年までの試算を実施しました。

① 今後の更新費用の試算

今後の更新費用算出対象施設は、下表のとおり、インフラ・プラント系などの施設を除く、124施設、約32万2,815㎡とします。

これらの施設を、次頁の条件で、現在と同じ床面積で建替え、大規模改修等を実施すると仮定すると、平成47(2035)年までの**25年間で、総額1,184億円、平均すると1年間に47億4千万円**の事業費が必要となるとの結果となりました。

内訳では、**建替えは、25年間の総額で1,013億円、1年平均は40億5千万円、大規模改修は、25年間の総額で171億円、1年平均は6億8千万円**となる試算結果となりました。

(下表の◎は、事業費の上位5建物種別)

建物種別ごとの延べ床面積、更新等費用(2011年度～2035年度)							
(単位:千円)							
	建物種別	延べ床面積	割合	建替え経費	大規模改修等経費	合計	割合
◎	庁舎	12,172 ㎡	3.8%	5,386,400	650,139	6,036,539	5.1%
	保育所	13,857 ㎡	4.3%	3,264,840	630,353	3,895,193	3.3%
	幼稚園	12,336 ㎡	3.8%	4,158,360	628,406	4,786,766	4.0%
	こども園	2,949 ㎡	0.9%	0	117,960	117,960	0.1%
	児童会	797 ㎡	0.2%	113,820	40,215	154,035	0.1%
◎	小学校	103,252 ㎡	32.0%	32,989,110	4,140,282	37,129,392	31.4%
◎	中学校	60,680 ㎡	18.8%	20,024,400	4,064,001	24,088,401	20.3%
◎	高等学校	17,809 ㎡	5.5%	5,876,970	534,270	6,411,240	5.4%
	教育施設等	8,737 ㎡	2.7%	3,019,200	863,744	3,882,944	3.3%
	青少年施設	2,377 ㎡	0.7%	955,460	64,320	1,019,780	0.9%
	生涯学習施設	2,854 ㎡	0.9%	707,760	77,800	785,560	0.7%
	公民館	6,916 ㎡	2.1%	2,081,160	245,773	2,326,933	2.0%
	図書館	3,788 ㎡	1.2%	445,680	245,240	690,920	0.6%
	市民会館	875 ㎡	0.3%	315,000	0	315,000	0.3%
	福祉施設	13,993 ㎡	4.3%	3,165,840	1,220,688	4,386,528	3.7%
	保健施設	1,031 ㎡	0.3%	371,160	30,930	402,090	0.3%
	スポーツ施設	13,528 ㎡	4.2%	4,159,600	691,232	4,850,832	4.1%
	勤労会館	2,344 ㎡	0.7%	937,600	70,320	1,007,920	0.9%
	消防施設	8,940 ㎡	2.8%	2,855,045	869,121	3,724,166	3.1%
	公園施設	2,579 ㎡	0.8%	56,700	192,680	249,380	0.2%
◎	市営住宅	28,733 ㎡	8.9%	9,934,400	1,662,797	11,597,197	9.8%
	その他	2,268 ㎡	0.7%	469,600	69,900	539,500	0.5%
	合計	322,815 ㎡		101,288,105	17,110,171	118,398,276	
		1年平均事業費		4,051,524	684,407	4,735,931	
		124施設				シェア上位5区分の占める割合	72.0%

※上記施設のほかに、対象外施設として、クリーンセンター、津田沼浄化センター、茜浜衛生処理場、リサイクルプラザ、駐輪場等が約62,000㎡ある。(建替え事業費で、約200億円相当)

更新コスト設定条件

建替年数	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
A	50年	38年	22年	50年	38年	22年

大規模改修時期	建築後20年目、35年目
---------	--------------

積算単価	建替	大規模改修	耐震改修
学校施設	330,000円/㎡	57,000円/㎡	30,000円/㎡
子育て施設	360,000円/㎡	57,000円/㎡	
生涯学習施設	360,000円/㎡	83,000円/㎡	
その他用途施設	400,000円/㎡	83,000円/㎡	
軽量鉄骨造施設	210,000円/㎡	-	

※なお、積算単価については、既存建物の解体費、外構工事、関連事業費を含む単価としています。

② 更新費用に充てる財源についての試算

ア) 過去5年間の投資的経費実績に基づく試算（習志野市の体力）

過去5年間の普通会計決算の投資的経費の内訳を決算統計のデータに基づき分析し、今後の公共施設更新等に充当可能な事業費を試算しました。

その際、投資的経費の内訳を、道路・橋梁等のインフラ系分、清掃工場などのプラント系及び人件費、備品購入費などのその他分、公共施設に係る用地取得分、公共施設の改修・新築等に係る公共施設分に分けて分析しました。

その結果、下表の通り、用地取得費を含む公共施設に充当できる財源（事業費ベース）は、過去5年間の平均で約15億円となりました。

また、過去5年間のインフラ系事業費の中には、習志野地区共同福利施設建設事業償還金を含み、この償還金は平成26（2014）年度で終了することから、この金額を公共施設分に充当することとすると、**今後の公共施設更新等に充当可能な事業費は、平均すると毎年約21億円、25年間では、525億円**であるとの試算結果となりました。

投資的経費の内訳（決算統計より）		(単位:千円)				
		平成17年度 2005	平成18年度 2006	平成19年度 2007	平成20年度 2008	平成21年度 2009
	投資的経費決算額	4,046,026	4,049,044	4,500,775	5,126,590	5,348,234
①	公共施設に関する投資的経費	1,427,439	889,644	1,528,455	1,666,834	1,463,207
②	公共施設に関する用地取得分	44,952	34,906	34,906	34,906	440,186
	インフラ投資（道路・橋梁等）	1,854,624	2,421,345	2,344,396	2,311,706	1,587,766
	その他（プラント系・その他*）	719,011	703,149	593,018	1,113,144	1,857,075
	その他*：インフラ関係を除く、人件費、備品費、補助費等（公園関係はここに含む）					
	①+② 用地費を含む公共施設関係事業費の過去5年間の平均:	1,513,087 千円				
	↓					
	インフラの経費の中には、習志野市共同福利施設建設事業償還金を含んでいる。(6億9千万円～5億4千万円) 償還は26年度で終了することから、この金額を公共施設分に振り替えるものとした公共施設関係事業費の見込み額:	21億円				

イ) 市税収入の将来推計【平成 47(2035)年度まで】

次に、この 21 億円という事業費を、今後 25 年間、確保し続けられるかについて検証するために、平成 47(2035)年までの市税収入の長期予測の試算を実施しました。

推計方法としては、国立人口問題研究所の 2035 年までの市町村別人口推計を使い、個人市民税について、平成 21 年度決算における、給与特別徴収、普通徴収、年金特別徴収ごとの納税義務者数の生産年齢人口、高齢者人口に占める割合が一定として、区分ごとの納税義務者数を推計し、21 年度決算における一人当たり納税額を乗じることにより算出しました。

なお、今後の経済状況の変動、税制改正などは原則として考慮しないものとします。

その他、固定資産税、法人市民税などの税目については、過去の実績の推移を勘案し、21 年度決算額と同額で推移するものとしました。

その結果、下図の通り、平成 47(2035)年度の市税収入は、平成 22(2010)年度に比べ、約 11 億 2 千万円の減収見込みとなりました。

ただし、国立人口問題研究所の推計には、JR 津田沼駅南口開発事業等の開発動向による人口増の見込みは反映されていないため、それらによる税収増の効果額を見込むと、市税収入については、平成 47(2035)年度までの見込みでは、大きな減額は想定しないものとしました。

推計結果

	(単位:千円)					
	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
個人市民税額	11,383,944	11,425,605	11,339,574	11,084,016	10,703,367	10,262,214
法人市民税額	1,077,137	1,077,137	1,077,137	1,077,137	1,077,137	1,077,137
固定資産税額	9,413,465	9,413,465	9,413,465	9,413,465	9,413,465	9,413,465
その他	2,877,810	2,877,810	2,877,810	2,877,810	2,877,810	2,877,810
市税合計	24,752,356	24,794,017	24,707,986	24,452,428	24,071,779	23,630,626

ウ) 今後の公共施設更新等に充てられる財源予測【事業費ベース】

上記 イ) による市税収入の長期予測では、**平成 47 年度の 25 年間では、大きな市税収入の減少とはならない見込みである**との結果となりました。しかし、歳出では、今後の高齢化の進展、経済環境の不透明化により、扶助費や介護、国保などの特別会計への繰出金の増加が見込まれ、市税収入が減少しないとしても、これらの経常的経費に充当しなくてはならない財源が増加するものと考えられます。

また、投資的な経費におけるインフラ系に要する事業費についても、今後の老朽化対策は不可避であることから増加して行くことが予想されます。

従って、**今後の公共施設の更新・改修等に充当できる事業費は、過去 5 年間の投資的経費から算出される公共施設更新等事業費、約 21 億円、25 年間では、525 億円が上限であると考えられます。**

③ 事業費から見た更新可能な公共施設の延べ床面積の試算

「1. 今後の更新費用の試算」及び「2. 更新費用に充てる財源についての試算」の結果を勘案し、今後の更新可能な公共施設の延べ床面積を試算します。

「1. 今後の更新費用の試算」から、

今後25年間ににおける1年平均の建替え費用は、約40億5千万円となっています。

ただし、大規模改修経費は除きます。

「2. 更新費用に充てる財源についての試算」からは、

今後25年間に確保可能と見込まれる1年平均の財源は、事業費ベースで約21億円となります。

即ち、毎年約40億5千万円の事業費に対して、確保可能な事業費は約21億円であり、このことから、今後の**公共施設の建替え可能な割合は、約52%**となりました。

※ なお、「(6) 今後の更新費用と財源確保についての試算」については、公共施設再生計画を策定する段階で、再度、精査を行います。

2. 公共施設再生計画の基本的な考え方

(1) 公共施設再生計画基本方針

公共施設再生計画基本方針（以下、「基本方針」という。）は、平成 20 年度に作成した「習志野市公共施設マネジメント白書」及び平成 22 年度に習志野市公共施設再生計画検討専門協議会から提出された「習志野市公共施設再生計画策定に対する提言書」（以下、「提言書」という。）を基本とし、公共施設再生計画を策定するにあたっての課題等について、実態を把握し、整理、分析を行うとともに、公共施設再生計画を策定するための基本となる考え方や手法等について取りまとめたものです。

(2) 公共施設再生計画

公共施設再生計画は、習志野市の持続可能な行財政運営を念頭に、中長期の視点に立って将来のまちづくりを展望する中で、様々な環境変化に対応しつつ、老朽化が進む公共施設の適正な機能の確保、配置及び、効率的な管理運営を実現するための計画です。

公共施設再生計画では、基本方針に基づき、対象となる公共施設について、具体的な再生、再編成についての実施計画を示します。

なお、「公共施設再生」とは、耐震改修、老朽化対策改修、長寿命化、環境負荷低減、建替え（統廃合を含む）など、公共施設の整備を総称することとします。

(3) 公共施設再生のコンセプト

習志野市が取り組む公共施設再生は、単に公共施設の老朽化への対処療法的な取り組みとして、悲観的に捉えるべきものではありません。

これまで、市民も行政も先人が築いてきた資産を利用し続けてきました。

しかし、今こそ、負担を先送りせず、少子高齢化や環境問題への対応など、時代の変化に対応したより良い資産を将来世代に引き継いでいくための事業として、公共施設再生の取組みを展開していかななくてはならない時であると考えます。

そして、この取り組みは、官（行政）のみで計画、実行するのではなく、行政が、市民、議会と、更には専門的なノウハウや資金を活用できる民間事業者や大学等と、それぞれの得意分野において協力し連携することにより、新しい形の公共事業として実施し、この取り組みにより、都市（まち）に活力が生まれ、地域経済の活性化を図っていくことを目指します。

そこで、公共施設再生のコンセプトは、少子高齢化、環境問題、バリアフリーなどの時代の変化に対応したより良い資産を、将来世代に引き継いでいくこと、この取組みを地域経済の活性化に繋げていくこととします。

(4) 公共施設再生計画の計画期間

公共施設再生計画の計画期間は、更新費用の試算期間と併せて、平成 26（2014）年度から平成 47（2035）年度までの 22 年間とします。

ただし、公共施設再生計画の策定段階において、変更となることもあります。

(5) 公共施設の再生と再編、再配置

習志野市の公共施設の配置状況は、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、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・公民館等が配置されています。更に「習志野市都市マスタープラン」では、地域整備方針の単位である 5 地域が、日常的な生活圏の核となる京成各駅及び、JR 新習志野駅が有する駅勢圏をもとに 14 コミュニティの区域を基本として区分されています。

このように、現状では、単一目的で整備された施設が市内にきめ細かく配置されていますが、公共施設再生計画の策定にあたっては、用途別に整理した課題・改善の方向性と、各コミュニティの人口構成の変化を踏まえ、これらの施設について市域全体の中で再配置を考え、公共施設の再編を行う必要があります。

その際、今後の習志野市の人口構成の変化を地域ごとに考える必要があります。

同じ市内であっても人口構成の変化は一律でなく、地域の開発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。

従って、個々の施設が用途別に抱える課題・問題点だけでなく、人口構成の変化、交通アクセスの変化等を踏まえ、市域全体で公共施設の再編を行う必要があり、その際には、市民に身近な公共施設の機能を見直し、これまでの単一目的整備を止めて、機能・施設の複合化、多機能化による機能向上を図り、市民が目的を持って活動できる協働の場として見直していく必要があります。

さらに、一定の集約化を図っ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考慮し、既成の地域区分を尊重しつつも、将来の人口動向、まちの特性を見据えた地域区分に基づく、公共施設再生を検討し計画します。

その際、現時点では 14 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して地域活動の拠点としていくという発想への転換が重要と考えます。

(6) ファシリティマネジメントの導入

ファシリティマネジメントとは、施設・設備をはじめとする財産を経営資源と捉え、経営的視点に基づき、総合的・長期的視点からコストと効果（便益）の最適化を図りながら、財産を戦略的かつ適正に管理・活用していくことです。

今後、公共施設再生を推進するにあっては、現状の財産の維持保全、管理を適切に行っていくことが前提となります。

従って、今後の公共施設再生を推進するためには、ファシリティマネジメントの考え方を導入し、施設情報システムの整備、施設維持管理業務の適正化などに取り組み、全庁的な観点から保有財産の適正な管理を推進していくことを前提とする公共施設再生計画を立案していきます。

なお、ファシリティマネジメントの導入は、優先度の高い実現可能なものから順次、実施していくものとします。

(7) 公共施設再生計画対象施設

「公共施設」には様々な種類があり、小・中学校、公民館・図書館・コミュニティセンターなどの生涯学習施設、幼稚園や保育所、野球場やサッカー場などのスポーツ施設、市役所、消防署などの建物、いわゆる「施設系」があります。しかし、この他にも、道路、公園、水道、下水道、橋梁などのいわゆる「インフラ系」や、清掃工場や衛生処理場、浄化センターなどの「プラント系」もあります。（以下、「施設系」を「公共施設」ということとする。）

これらの公共施設の中から、再生計画では、インフラ系やプラント系の公共施設を除く、次表の施設を対象として再生計画を策定します。

なお、対象となる124施設の延べ床面積が、普通財産を除く公共施設の全床面積に占める割合は、83.5%となります。

公共施設再生計画対象施設一覧表

建物種別	延べ床面積	建物種別	延べ床面積
庁舎(4)	12,172 m ²	保健会館	1,031 m ²
保育所(13)	13,857 m ²	スポーツ施設	13,528 m ²
幼稚園(14)	12,336 m ²	袖ヶ浦体育館	2,409 m ²
こども園(1)	2,949 m ²	東部体育館	2,911 m ²
児童会(単独施設6)	797 m ²	市役所前体育館	1,053 m ²
小学校(16)	103,252 m ²	秋津サッカー場	3,256 m ²
中学校(7)	60,680 m ²	秋津野球場	3,510 m ²
高等学校	17,809 m ²	秋津テニスコート	218 m ²
教育施設等	8,737 m ²	実籾テニスコート	171 m ²
学校給食センター	2,378 m ²	勤労会館	2,344 m ²
総合教育センター	4,041 m ²	消防施設	8,940 m ²
鹿野山少年自然の家	2,318 m ²	消防本部・中央消防署	3,542 m ²
青少年施設	2,377 m ²	藤崎分遣所	727 m ²
あづまこども会館	241 m ²	実籾分遣所	251 m ²
藤崎青年館	233 m ²	谷津分遣所	245 m ²
富士吉田青年の家	1,903 m ²	南消防署	2,714 m ²
生涯学習施設	2,854 m ²	第1～8分団	1,461 m ²
東習志野C. C.	1,057 m ²	公園施設	2,579 m ²
谷津C. C.	888 m ²	谷津干潟自然観察センター	2,118 m ²
ゆうゆう館	909 m ²	谷津干潟公園	255 m ²
公民館(7)	6,916 m ²	香澄公園	71 m ²
図書館(5)	3,788 m ²	谷津バラ園	135 m ²
市民会館	875 m ²	市営住宅(6)	28,733 m ²
福祉施設	13,993 m ²	その他	2,268 m ²
総合福祉センター	6,467 m ²	こどもセンター	700 m ²
東部保健福祉センター	3,586 m ²	暁風館	544 m ²
養護老人ホーム白鷺園	2,282 m ²	旧習高北校舎	1,024 m ²
鷺沼霊園	989 m ²	合計	322,815 m²
海浜霊園	669 m ²		124施設

※上記施設のほかに、対象外施設として、クリーンセンター、津田沼浄化センター、茜浜衛生処理場、リサイクルプラザ、駐輪場等が約62,000㎡ある。

※()内は施設数

(8) 上位計画との関係

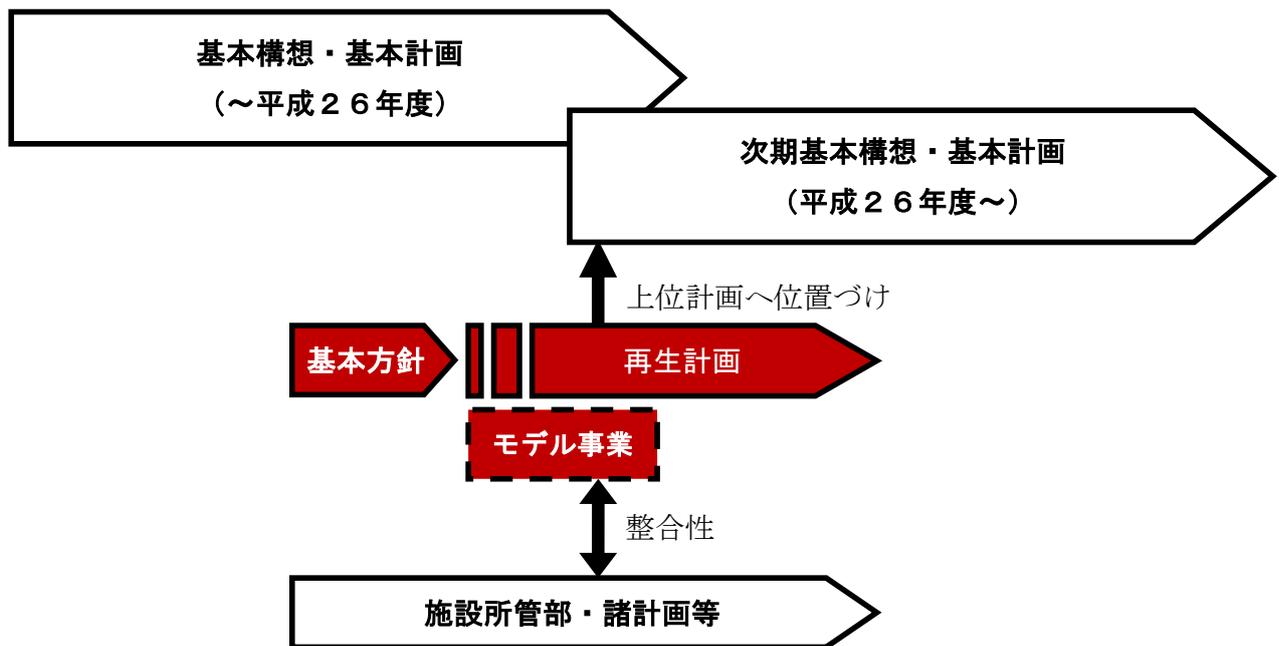
限られた経営資源の中で、全市的な視点から施設の最適化を目指した公共施設再生を計画し、着実に実施して行くためには、これまでのように縦割り組織の中での目的別施設整備計画での対応は困難です。

従って、平成 26（2014）年度を初年度として習志野市が策定を予定している、「次期基本構想・基本計画」の一部として公共施設再生計画を位置づけ、全市的な視点からの実行が必要となることから、今後の次期基本構想・基本計画の策定作業の中で、整合性を図ってまいります。併せて、施設所管部局が定め、推進している施設整備や運営計画等との整合性についての調整を図りながら、公共施設再生計画を、それらの計画の上位計画と位置付け、実効性の確保に向け検討を進めていきます。

なお、次期基本構想・基本計画のスタート予定である平成 26 年度以前においても、施設の老朽化が進み、対策が必要となる施設も発生することが予想されます。

その際には、基本方針及び公共施設再生計画との整合性に配慮しつつ、老朽化対策に取り組むこととし、その事業を、公共施設再生計画の有効性を検証するためのモデルケース（パイロット事業）として位置付けていきます。

具体的なパイロット事業については、公共施設再生計画の策定に併せ検討します。



3. 公共施設再生計画基本方針

(1) 保有総量の圧縮

提言書による一定の前提条件のもとでの試算では、今後の公共施設の更新に必要な経費と、過去5年間の投資的経費から算出した更新経費に充当可能な事業費の試算結果からは、公共施設の建替え可能な割合は、事業費ベースで約52%となりました。

即ち、今後25年間に耐用年数を迎える公共施設再生計画の対象となる公共施設については、事業費ベースで約5割の削減が必要になります。この削減を実施すれば、市民に対する行政サービスの提供に大きな影響を与えることになります。

しかし、現実的には、試算結果の通り、生産年齢人口の減少により市税収入の増加が見込めず、少子高齢化による扶助費等の義務的経費の増加などの要因により、財源確保の見通しが立たず、耐用年数を迎えた公共施設の全ての更新を実施することは困難であるとの結果になりました。

従って、今後の人口推計、市民ニーズの変化、財政状況の予測を踏まえた中で、実現可能な公共施設の保有総量の圧縮を検討し実行します。

なお、具体的な保有総量圧縮の対象となる施設、あるいは財源確保方法については、公共施設再生計画の策定段階において、様々なシミュレーション結果や市民との意見交換等の内容により決定していきます。

また、保有総量の圧縮を推進するため、耐用年数を経過した建物や統廃合による建替えを除き、原則として新たな建物は建設しないものとします。

ただし、建替えの際に、市民ニーズに併せて新たな機能を付加することや、義務的に必要となった建物については、必要最小限度の面積で建設することは可能とします。

なお、その場合は、原則として新たな財源の確保を前提とします。

(2) 施設重視から機能優先への転換と多機能化・複合化の推進

公共施設再生計画を策定するにあたっては、「施設ありき」の考え方ではなく、施設の「機能」を重視し、「機能」はできる限り維持しつつ「施設」は削減していくという考え方を基本として検討します。

また、類似した機能を有する施設については、その稼働率や空きスペースの状況を検証しつつ統合を含めて検討し、用途の異なる施設についても、機能面からの多機能化・複合化を視野に、効率的な機能の配置を計画する中で、公共施設の再生・再配置を計画します。

即ち、一つの施設が一つの機能を果たすという考え方を改め、多機能化・複合化を進めることにより、施設ごとに保有する玄関、事務室、トイレ、階段、ホール、駐車場などの共有スペースを集約化、削減することで、機能本来の役割を果たすコア部分の面積を大きく削減することなく、延べ床面積の縮小を図ることを検討します。

提言書による試算では、このことにより20%程度の床面積の圧縮が可能であるとの結果となっています。

また、複合化のための地域の拠点施設としては、規模の大きい学校施設を充てることを基本に検討を進めます。

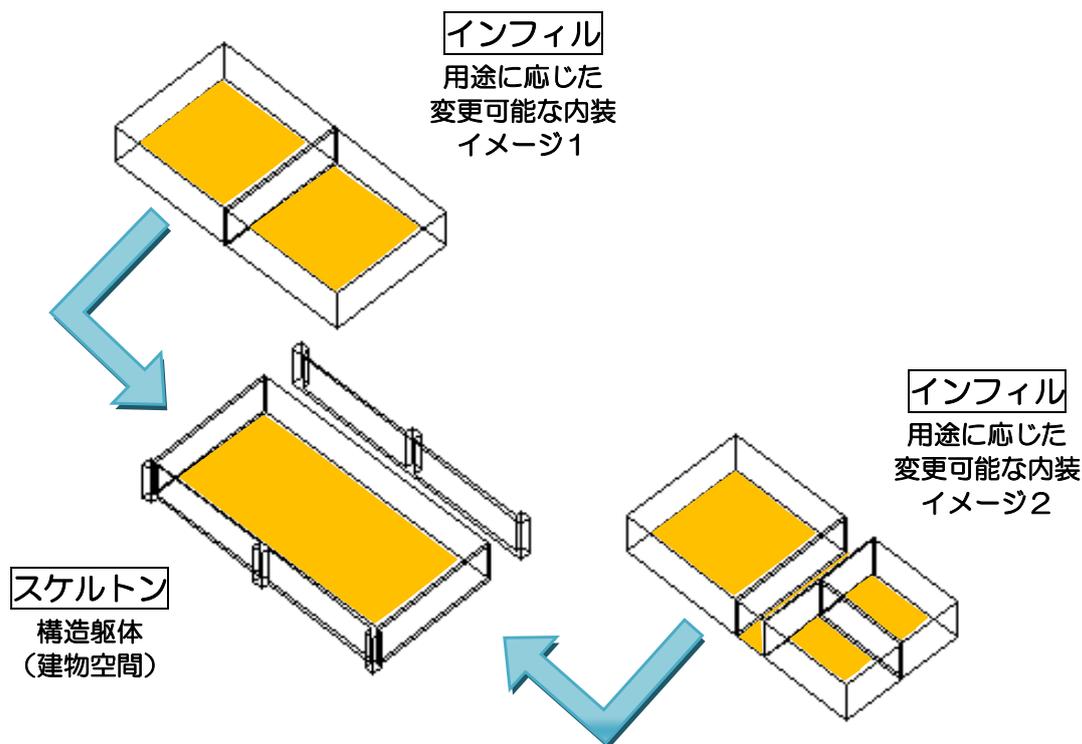
即ち、学校の拠点化が可能であれば、少子化による統廃合ではなく、学校機能を残しつつ公共施設の延べ床面積を減らすという選択肢が得られることになり、この考え方は、今後の習志野市の公共施設再生においても重要です。

この考え方を導入するにあたっては、学校の校舎建て替え時に、コミュニティ機能との複合化を図った建物を整備するなどの、複合化の課題を解決しメリットを最大限に得るための手法として、スケルトン・インフィル（S I）の考え方に基づく施設整備を積極的に採用していきます。

スケルトン・インフィル（S I）とは、建物の躯体（スケルトン）と、内装や設備（インフィル）とを分離する工法です。通常、建物の躯体に比べ、内装や設備は老朽化や機能劣化が早く、技術の進展や施設の使いわれ方の変化で短中期的に更新されるものですが、S Iの発想は、躯体を長く使いながら必要に応じて最適な内装・設備の更新を繰り返し、建物自体の長寿命化・有効活用を図るという考え方です。

また、東日本大震災における避難所の状況をみると、公共施設を避難所として活用する場合には、ある程度の広さ（面積）が必要であり、更に効率的な救援物資の輸送の観点からも、複数の施設の持つ機能をひとつの施設に集約化することが効果的であると考えられることから、このような観点からも、公共施設再生を検討していきます。

スケルトンインフィルのイメージ図



(3) 総量圧縮に向けた優先順位の整理

平成 23 年度に実施する、転出入、開発動向などの最新のデータに基づく、地域区分（町目別、コミュニティ別、学区別など）ごとの人口推計に基づき、今後の少子高齢化の進行状況、高齢者人口の増加、保育需要の予測、児童生徒数の推移、生産年齢人口の減少に伴う税収への影響、更には、行政需要や市民ニーズの量と質の変化の動向を把握し、そのような社会環境の変化に応じた公共施設更新の優先順位づけを行いつつ、公共施設の保有総量の圧縮を推進します。

その際、既存の施設については、時代の変化によって当初の設置目的と現状との乖離が発生している場合においては、聖域なく機能の見直し、廃止を推進していきます。

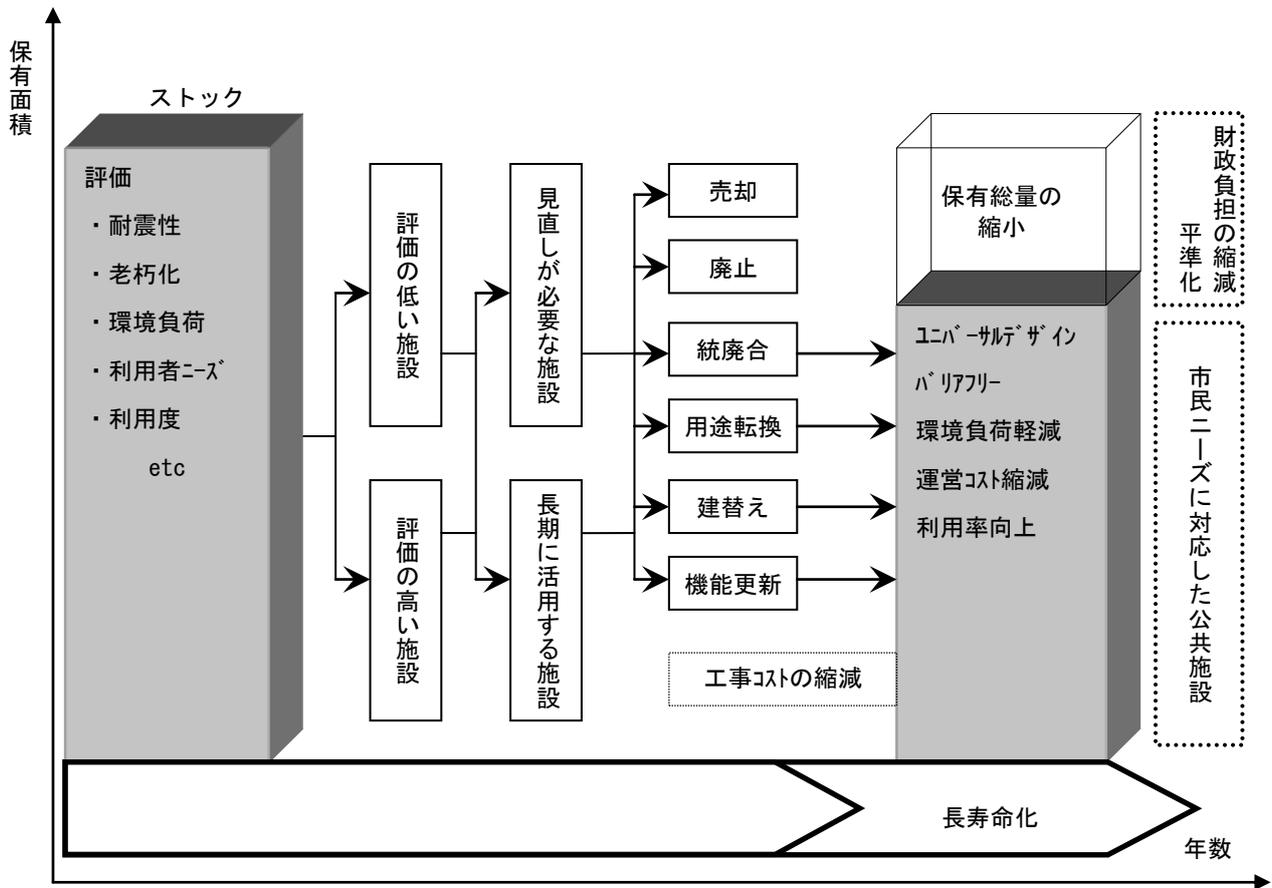
また、前項の通り、順位付けにあたっては、施設の優先順位ではなく、機能についての順位付けを計画します。

A. 最優先機能	<p>施設ではなく、機能の維持を順位付けし、最優先の機能を決定していきます。ただし、機能の複合化については妨げるものではなく、運営については、公設公営を意味するものではありません。</p> <p>また、需要に応じて統廃合を妨げるものではありません。</p>
B. 優先機能	<p>「C. その他機能」より優先する機能の維持を検討しますが、財源の裏付けを得た上で、実現の可能性について決定していきます。</p> <p>「A. 最優先機能」と同様に、機能の複合化については妨げるものではなく、運営については、公設公営を意味するものではありません。</p> <p>また、需要に応じて統廃合を妨げるものではありません。更に、民間施設の借り上げなど、民間の資金、ノウハウを積極的に活用します。</p>
C. その他機能	<p>「A. 最優先機能」、「B. 優先機能」以外の機能です。</p> <p>この順位に位置づけられた機能については、原則として見直し、廃止の検討対象とします。ただし、施設機能を維持すべきと判断された場合には、極力、空きスペースの活用や民間施設の借り上げ、多機能との複合化を図るものとします。</p> <p>また、廃止後の用地については、原則として売却、若しくは、少なくとも民間に貸付け、優先度の高い施設更新の費用に充当します。</p>

(4) 計画的な維持保全による長寿命化

公共施設再生計画策定にあたっては、適切な手法による建物評価を行い、その結果「長期に活用する施設」に区分された施設は、二酸化炭素等の温室効果ガス排出削減などの環境負荷の軽減（省エネ化）等に配慮しつつ、バリアフリー、ユニバーサルデザイン等の採用により、建物の利便性を考慮しながら、計画的な保全を実行し、建物の長寿命化に努め、工事コスト、運営コストの最適化による財政負担の縮減と平準化を図ります。

施設の計画的な保全の考え方



(5) 環境負荷の低減への対応

公共施設再生とは、老朽化した公共施設が、時代の変化や市民ニーズの変化に対応した新しい公共施設に生まれ変わる取り組みです。特に、これからの公共施設整備にあたっては、地球規模での課題となっている温暖化対策への対応は不可欠です。

小・中学校の改築や大規模改修、その他の公共施設の再生の取り組みに際しては、環境に対する配慮を含む施設整備基準を作成し、特に、再生可能エネルギーの活用や、全ての公共施設にスマートメーターを設置することによる電力の有効活用など、環境負荷の低減に向けた取り組みを推進します。

(6) 財源確保等への取り組み

① 資産の有効活用の推進

公共施設マネジメント白書や公会計制度改革に基づく財務書類から、習志野市は比較的、多くの公有財産を所有していることがわかりました。しかし、これらの資産の中には有効的・効果的に活用されていないものもあります。

また、今後の公共施設の総量圧縮が進めば、新たな未利用資産が発生してきます。

これらの未利用・未活用資産について積極的に売却・貸付などを実行することで、今後の公共施設再生のための財源確保を図っていきます。

② 利用者負担の適正化

公共施設マネジメント白書の分析結果によると、公共施設の管理運営、維持保全、更には、将来の施設の大規模改修や建替えには多額の経費が必要です。この経費の大部分は税金で賄われており、公共施設を利用する市民と利用しない市民の公平性の観点からは、必要な経費を利用者に負担していただくことが必要です。

習志野市では、従前より使用料の積算基準を定め、3年ごとに使用料を見直すというルール化により、公平性の確保に努めていますが、全体の経費に対する利用者負担割合が適切であるかどうかを含め、更なる受益者負担の適正化に取り組みます。

③ 単価の削減努力（事業費の圧縮）

提言書の更新費用の試算にあたっては、習志野市における具体的な公共施設の更新・改修等の事例をもとに、建替、大規模改修、耐震改修等の単価を設定しましたが、公共施設再生計画を実施する段階では、性能・品質等の確保を図ったうえで、民間企業の技術革新や調達コストの効率化などを踏まえ、積算単価の一層の縮減努力を行います。必要事業費の低減による効果額は、公共施設再生計画の見直しにあたってのインセンティブとして活用します。

④ 減価償却費の考え方の導入及び、基金の創設と積立のルール化（将来への対応）

これまでの公会計制度では、減価償却という考え方がありませんでした。しかし、公共施設の老朽化問題が社会問題化し、また、公会計制度改革による財務諸表作成が求められている現状においては、減価償却の考え方を導入し、将来の施設更新コストを内部留保しておくことが必要です。そのために、一定のルールのもとでの積み立てを行う、新たな基金の創設を検討します。

（7）公共施設の災害対策本部機能及び避難所機能の強化

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震による東日本大震災においては、北海道から東北、関東地方に連なる東日本全域にわたって、甚大な被害が発生しました。特に、巨大津波により、沿岸部においては都市機能が壊滅的な被害を受け、本来は、災害復旧の拠点となる市町村役場の庁舎や消防署が機能せず、更には、住民の避難所となるべき公共施設も使用することができない状況が多数発生しました。

まさに、習志野市においても、市庁舎、小・中学校等の公共施設が災害発生時において重要な役割を担うことが改めて再認識されることになりました。習志野市が地域防災計画で想定している東京湾北部を震源とするマグニチュード7.3の地震や、近い将来の発生が予想される東海地震や東南海地震などにおいては、今回の地震による本市の震度5強よりも強い揺れとなることも予想されており、また、2m程度の津波の到達も予想されています。このような状況を踏まえ、限られた財源の中にあっても、市民の生命と財産を守るという観点を常に念頭に置きつつ、災害対策本部としての重要な役割を担うこととなる庁舎機能について、現在の老朽化の状況、今回の地震による庁舎の被害状況を踏まえた、庁舎の建て替えも見据えた中での、防災、災害対策機能の強化を推進します。更には、災害発生時には、住民の避難場所となる小・中学校等の公共施設については、耐震化の促進を含め避難所機能の強化を推進します。

4. 公共施設再生計画の進め方

(1) 推進体制の整備

基本方針に基づく公共施設再生計画を策定し、その後、具体的な更新事業等を進めていくためには、これまでのように縦割りの組織の中で、施設の所管部局ごとに計画立案し、事業を実施していく方法では対応が困難です。また、現在、各部局、施設ごとに検討、決定されている整備計画や修繕計画の内容等についても、全庁的な観点から整合を図りながら、施設マネジメントを推進していくことも必要です。

特に、全市的な観点から公有資産を戦略的に活用し、公共施設の老朽化対策を効果的に遂行して行くためには、職員数削減により建築技術職等の専門性を持った職員が減少し、配置が分散化している状況を見直し、統制のとれた組織活動を行っていくことも重要です。

また、公共施設そのものを一体的に管理する組織を設置し、各所管課は、そこで行われる活動、機能のみに責任を持つ体制へと転換して行くことが必要です。

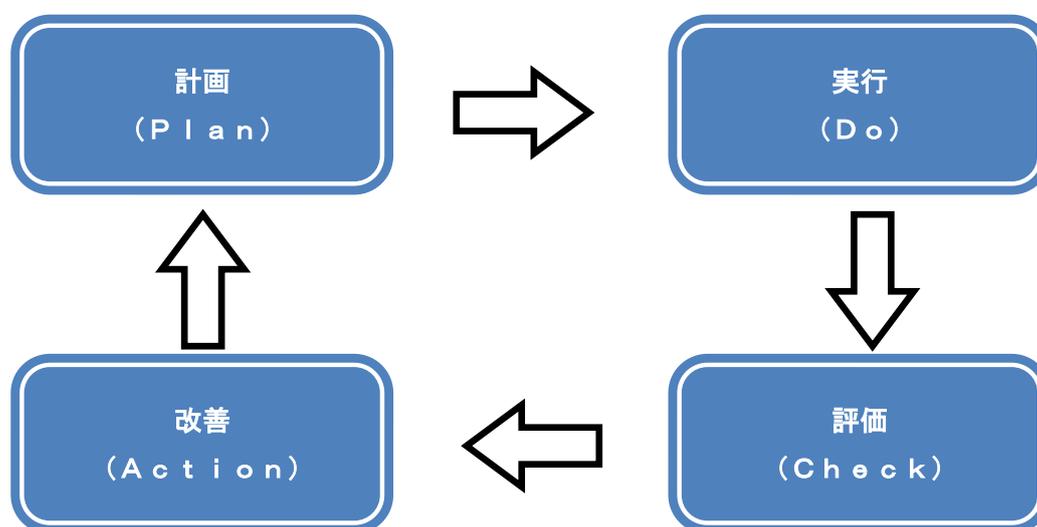
以上の観点を踏まえ、財産管理、AM（アセットマネジメント）、FM（ファシリティマネジメント）、施設営繕などに総合的・戦略的に取り組む組織として資産管理室を設置し、組織体制を整備します。

(2) 施設情報のデータ整備と一元化

全市的な観点から、公共施設の維持保全、施設管理を、限られた財源の中で、効率的、効果的に実行していくためには、教育委員会事務局を含め、各所管課で分散して保安全管理している施設データを整理し、一元的に収集・管理・分析することが必要です。特に、平成 23 年度から導入した、施設の基本情報（概要、工事履歴）、運用情報（光熱水費等）及び部材情報（部材データ、劣化度）などの施設情報について、インターネットを介して管理するシステムであるBIMMS（ビームス）を有効的に活用することで、施設情報のデータ整備と一元化を推進します。

(3) PDCAサイクルの実施

公共施設再生を継続的に推進するために、計画、実行、評価、改善のPDCAサイクルによる事業管理を実施します。



(4) 財政計画との連動

公共施設マネジメント白書等による分析によると、習志野市の公共施設は老朽化が顕著であり、建替えや大規模改修等の対策を直ちに実施しなくてはならない状況です。

しかし、公共施設への対応に全ての財源を振り向けてしまえば、他の市民サービスに多大な影響を与えてしまうことになります。

従って、公共施設再生計画の策定にあたっては、地方公会計改革による財務書類の活用などにより、現有施設の維持管理・更新コストの把握に加え、将来の経費見込みを含めたLCC（ライフサイクルコスト）を詳細に試算し、その結果が市の財政に与える影響を踏まえて、施設マネジメントを実施します。

また、持続可能な行財政運営を可能としていくためには、公共施設に係る財政負担の平準化や財源確保の見通しなどを総合的に試算・計画することが必要です。

更に、投資的経費には、下水道、道路・橋梁、清掃工場などのインフラ・プラント系の維持管理・更新等の経費が含まれます。このコスト負担についても適切に試算・把握し、中長期的な財政計画に与える影響を踏まえた計画策定を行います。

(5) 情報公開による問題意識の共有化

習志野市の公共施設の老朽化は全国の自治体の中でも進んだ状況にあり、その再生に向けた取り組みは、時間との戦いでもあり、財政的な負担を考えても非常に困難な課題となっています。

この課題を解決して行くためには、公共施設の実態に関する情報を積極的に開示し、市民、議会、行政が問題意識を共有しながら、様々な困難を乗り越えて進んで行かなくてはなりません。そのためには、まず初めに習志野市の公共施設が置かれた実態について共通理解し、同じ認識に立つことが重要です。

平成 20 年度に作成された「公共施設マネジメント白書」は、公共施設の実態に関するデータを提供していますが、今後は、更に詳細な分析のもとで、平成 24 年度中には情報を更新し、より幅広い視点からの現状分析を行っていく必要があります。

このような取り組みを進めつつ、多くの市民、議員、職員が問題意識を共有化し、それぞれの利害を超えて、習志野市の将来のまちづくりを優先し、大所高所からの“実効性のある再生計画”を作成することができる環境づくりを目指し、積極的な情報公開に努めます。

(6) 市民協働と公民連携の推進

習志野市の公共施設再生は、提言書による現状分析結果から分かるように非常に困難な課題です。この課題を解決して行くためには、公共施設再生計画策定段階では、公共施設の保有総量の圧縮、優先順位の選択など、市民サービスに直結する内容についての議論が必要になるとともに、具体的な事業計画の可能性調査・分析や PPP（公民連携）手法の検討などについては、専門的な技術やノウハウの活用が必要になってきます。従って、公共施設再生計画の策定段階における積極的な市民参加、意見聴取や事業計画立案における専門家の参画などについての取り組みを行っていきます。

更に、公共施設再生計画に基づく施設運営が開始された後においても、施設の用途

や目的に応じて、地域で管理、運営を行う仕組みを検討すること、あるいは、指定管理者制度の導入など、民間活力の導入による管理、運営の実施を推進します。

また、公共施設の再生事業に対して、PFI、PPPなどの民間事業者の資金やノウハウを活用し、より効果的、効率的な事業執行を推進します。

(7) 公共交通システムとの連携

今後の高齢社会の到来により、益々、行政による公共サービスの提供に対するニーズが高まってくることが予想されます。これらの公共サービスは、公共施設において提供されることから、これらの公共施設間の移動手段の確保を念頭に置く必要があります。習志野市のコンパクトな市域という特性を有効的に活用しつつ施設を再編すると共に、公共交通システムとの連携を図ることにより、市民の移動手段の効率的な運用についても併せて検討します。

(8) モデル事業の取組み

機能の複合化・多機能化の効果、あるいは、施設整備にあたっての民間ノウハウの活用の効果など、今後の公共施設再生にあたっての具体的な検証及び、その手法の有効性を確認するためにモデル事業の実施を推進します。

なお、具体的なモデル事業としては、公共施設再生計画の本格的な実施が開始する予定の平成 26年度以前においても、老朽化、耐震安全性の観点から、早期の施設更新が必要と考えられる京成大久保駅前の大久保公民館・市民会館を中心とする地域に存在する生涯学習施設、及び市民サービスの拠点であり災害時の対策拠点でもある市庁舎について検討していきます。

(9) 公共施設マネジメント条例

公共施設再生の取り組みは、市民に様々な影響を及ぼすとともに、長期間にわたる取り組みとなることから、(仮称)公共施設マネジメント条例の制定を検討し、計画の実現性を高めます。条例に盛り込む内容は、以下の事項を基本とします。

【基本的な条例事項案】

- ① 公共施設マネジメントの基本理念
- ② 行政と市民の役割
- ③ 継続的な情報整理と公開
- ④ FMの推進、公共施設再生を推進する組織体制の整備
- ⑤ 維持補修、管理運営を推進するための市民協働・公民連携の推進
- ⑥ 計画全体のPDCAサイクルのための第三者機関の設置 など

(10) 公共施設再生計画策定スケジュール

基本方針に基づく公共施設再生計画は、平成 24 年度に策定作業に着手し、平成 26 年度を初年度として策定が予定されている、次期基本構想・基本計画に位置づけられるように策定作業を進めます。

また、計画策定にあたっては、市民、利用者が参画できる仕組みを構築します。

用語解説

	用語	解説
ア行	アセットマネジメント 【Asset Management】 (AM)	資産管理のこと。不動産に関わる財務分析、資産価値の評価など不動産経営全般の総合管理の有効活用法を提案すること。
	インフラ	インフラストラクチャー【infrastructure】 社会的経済基盤と社会的生産基盤とを形成するものの総称。道路・港湾・河川・鉄道・通信情報施設・下水道・公園などが含まれる。
カ行	改修 大規模改修	劣化した建築物またはその部分の性能および機能を初期の水準以上に改善すること。
	改装	建物の外装、内装などの仕上げ部分を模様替えすること
	義務的経費	地方公共団体の歳出のうち、任意に節減できない極めて硬直性の高い経費。
	経常収支比率	地方公共団体の財政構造の弾力性を判断するために用いられる指標。人件費、扶助費、公債費など毎年度経常的に支出される経費に充当された毎年度経常的に収入される一般財源の割合。
	減価償却費	使用や時の経過に伴う事業用資産の価値の減少額。
	公会計制度	行政改革推進法(平成18年6月法律47)により、地方公共団体の取組みとして、企業会計の慣行を参考とした賃借対照表、その他の財務書類の作成の努力義務が求められたことにより取組んでいる制度。
	公的資本形成費	政府が行う社会資本整備の投資費用。
サ行	再生可能エネルギー	太陽光、風力、水力、地熱、バイオマス等、自然の力を用いたエネルギー源
	財務諸表	企業会計による財務諸表と同じ。行政改革推進法により財務書類という表現が使われたことにより財務書類と呼んでいる。
	指定管理者制度	地方公共団体が住民の福祉増進を目的として設置した施設を民間事業者・団体を指定して管理運営させる制度。
	自主財源比率	地方公共団体が自主的に収入することができる財源の割合。
	社会資本	道路、港、水道、公園などの生活や経済活動に必要な公共施設。
	スケルトンインフィル	建物を構造体と内装・設備に分けて設計する考え方のこと。「スケルトン」は、建物の構造体や共用設備、「インフィル」は個人専用の間取りや設備のこと。
	ストック	整備量

	用語	解説
	スマートメーター	通信機能を持つ電力計
	生産年齢人口	15歳から64歳までの一般に生産活動に従事する年齢層のこと。
タ行	耐用年数	建物などの固定資産の税務上の減価償却を行うにあたって、減価償却費の計算の基礎となる年数。財務省令で定められている。
	投資的経費	支出の効果が資本の形成のためのものであり、将来に残る施設等を整備するための経費
	長寿命化	建築物に求められる性能、機能を確保しながら、より長く施設を使用すること。
ハ行	バリアフリー	高齢者、障がい者、妊婦、子どもなどの生活弱者に不都合な障害がないこと。
	ビームス(BIMMS)	地方公共団体が所有する建築物の保全に関する情報を管理し、施設運営にかかる業務を支援する保全情報のシステム。財団法人建築保全センターが開発・運営しておりインターネットを介して提供されるサービス。
	PDCAサイクル	マネジメント手法の一種で、「計画」(Plan)、「実行」(Do)、「点検」(Check)、「改善」(Act)のプロセスを順に実施することで業務を継続的に改善すること。
	ファシリティマネジメント 【Facility Management】 (FM)	企業・団体などの全施設及び環境を経営的視点から総合的に企画・管理・活用する経営管理活動で、組織体が保有し、あるいは使用するすべての業務用施設設備を対象として、その有り方を最適に保つことを目的として、総合的、長期的視野に立ち、多面的な知識・技術を活用して行う計画、管理活動。
	扶助費	社会保障制度の一環として、生活困窮者、高齢者、児童、心身障がい者に対して行っている様々な支援に要する費用。
	普通建設事業費	道路、橋梁、学校、公園など各種社会資本に必要な経費。
	プラント	清掃工場、汚物処理場などの処理施設。
ヤ行	ユニバーサルデザイン	高齢であることや障害の有無などにかかわらず、すべての人が快適に利用できるように建造物、生活空間などをデザインすること。
	余裕教室	将来とも恒久的に余裕となると見込まれる普通教室。
ラ行	ライフサイクルコスト (LCC)	建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額。

	用語	解説
	PFI 【Private Finance Initiative】	<p>「民間資金等を活用した社会資本整備」のことで、民間企業が主導し、その資金調達、経営管理等のノウハウを活用する新たな社会資本整備手法。</p> <p>PFI事業を推進するための基本法として、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)」が99年9月に施行された。PFIの対象となる事業は、道路、鉄道、空港、公園、上下水道等の公共施設、庁舎、宿舎などの公用施設、教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、駐車場、地下街等の公益的施設といった「公共施設」の「建設、維持管理、運営又はこれらに係る企画」であり、非常に広範囲にわたる。</p>
	PPP 【Public-Private Partnership】	<p>①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(地方自治体、国、公的機関等)と民(民間企業、NPO、市民等)が目的決定、施設建設・所有、事業運営、資金調達など何らかの役割を分担して行うこと。</p> <p>②その際、(1)リスクとリターンの設計、(2)契約によるガバナンスの2つの原則が用いられていること。</p>

対象施設一覧表

H22.3末現在

コミュニティ	建物種別	名称	代表 築年度	延床面積 合計(m ²)	担当課	備考
鷺沼・鷺沼台	庁舎	市役所庁舎	1963	7,833	契約課	
鷺沼・鷺沼台	庁舎	第二分室	1989	1,294	契約課	
鷺沼・鷺沼台	庁舎	第三分室	1993	1,569	契約課	
鷺沼・鷺沼台	庁舎	教育委員会事務局	1966	1,476	企画管理課	
○ 大久保・泉・本大久保	保育所	大久保保育所	1964	1,346	こども保育課	
○ 津田沼	保育所	菊田保育所	1967	1,528	こども保育課	
○ 東習志野	保育所	若松保育所	1964	1,231	こども保育課	改築・改修予定H22.23
○ 藤崎	保育所	藤崎保育所	1977	1,243	こども保育課	
○ 向山	保育所	谷津保育所	1967	1,208	こども保育課	改築予定H22
○ 袖ヶ浦西	保育所	袖ヶ浦保育所	1969	958	こども保育課	改築予定(仮称)袖ヶ浦こども園
○ 本大久保・花咲・屋敷	保育所	本大久保保育所	1969	709	こども保育課	
○ 大久保・泉・本大久保	保育所	大久保第二保育所	1972	1,056	こども保育課	
○ 鷺沼・鷺沼台	保育所	袖ヶ浦第二保育所	1972	734	こども保育課	
○ 本大久保・花咲・屋敷	保育所	本大久保第二保育所	1975	599	こども保育課	
○ 津田沼	保育所	菊田第二保育所	1979	699	こども保育課	
○ 秋津・茜浜	保育所	秋津保育所	1979	1,270	こども保育課	
○ 向山	保育所	谷津南保育所	1989	1,276	こども保育課	
○ 大久保・泉・本大久保	幼稚園	杉の子幼稚園	1962	672	こども保育課	改築予定H22.23
○ 藤崎	幼稚園	つくし幼稚園	1982	876	こども保育課	
○ 谷津	幼稚園	谷津幼稚園	1972	1,026	こども保育課	
○ 津田沼	幼稚園	津田沼幼稚園	1973	1,121	こども保育課	
○ 本大久保・花咲・屋敷	幼稚園	屋敷幼稚園	1974	1,047	こども保育課	
○ 大久保・泉・本大久保	幼稚園	大久保東幼稚園	1977	964	こども保育課	
○ 実籾・新栄	幼稚園	新栄幼稚園	1989	516	こども保育課	
○ 袖ヶ浦西	幼稚園	袖ヶ浦西幼稚園	1967	785	こども保育課	解体予定
○ 実花	幼稚園	実花幼稚園	1986	698	こども保育課	
○ 袖ヶ浦東	幼稚園	袖ヶ浦東幼稚園	1974	1,024	こども保育課	袖ヶ浦東小学校と複合⑧
○ 藤崎	幼稚園	藤崎幼稚園	1979	701	こども保育課	藤崎小学校と複合⑨
○ 秋津・茜浜	幼稚園	秋津幼稚園	1979	908	こども保育課	秋津小学校と複合⑩
○ 向山	幼稚園	向山幼稚園	1979	1,080	こども保育課	向山小学校と複合⑪
○ 香澄・芝園	幼稚園	香澄幼稚園	1980	918	こども保育課	香澄小学校と複合⑫
○ 東習志野	こども園	東習志野こども園	2005	2,949	こども保育課	
鷺沼・鷺沼台	こどもセンター	こどもセンター	1961	700	子育て支援課	
大久保・泉・本大久保	児童会	大久保東児童会	2001	149	青少年課	大久保東小-複合(図書室棟)
藤崎	児童会	大久保児童会	2002	150	青少年課	
鷺沼・鷺沼台	児童会	鷺沼児童会	2003	149	青少年課	
藤崎	児童会	大久保第二児童会	2008	128	青少年課	
藤崎	児童会	藤崎児童会	1983	127	青少年課	
向山	児童会	谷津南児童会	1991	94	青少年課	
○ 津田沼	小学校	津田沼小学校	1956	6,870	施設課	津田沼児童会-機能、改築予定H23.24
○ 藤崎	小学校	大久保小学校	1959	6,911	施設課	
○ 谷津	小学校	谷津小学校	1961	6,751	施設課	谷津児童会-機能
○ 鷺沼・鷺沼台	小学校	鷺沼小学校	1964	5,963	施設課	
○ 実籾・新栄	小学校	実籾小学校	1963	5,845	施設課	実籾児童会-機能
○ 大久保・泉・本大久保	小学校	大久保東小学校	1963	5,502	施設課	大久保東児童会-機能(全体370m ²)
○ 袖ヶ浦西	小学校	袖ヶ浦西小学校	1967	7,412	施設課	袖ヶ浦西児童会-機能
○ 袖ヶ浦東	小学校	袖ヶ浦東小学校	1969	6,621	施設課	袖ヶ浦東幼稚園と複合⑧、袖ヶ浦東児童会-機能
○ 東習志野	小学校	東習志野小学校	1969	7,941	施設課	東習志野児童会-機能
○ 本大久保・花咲・屋敷	小学校	屋敷小学校	1972	6,916	施設課	屋敷児童会-機能
○ 藤崎	小学校	藤崎小学校	1974	5,125	施設課	藤崎幼稚園と複合⑨
○ 実花	小学校	実花小学校	1975	5,923	施設課	実花公民館と複合①・実花児童会-機能
○ 向山	小学校	向山小学校	1975	5,936	施設課	向山幼稚園と複合⑪、向山児童会機能
○ 秋津・茜浜	小学校	秋津小学校	1979	7,103	施設課	秋津幼稚園と複合⑩、秋津児童会機能
○ 香澄・芝園	小学校	香澄小学校	1980	5,863	施設課	香澄幼稚園と複合⑫、香澄児童会機能
○ 向山	小学校	谷津南小学校	1985	6,570	施設課	
○ 谷津	中学校	第一中学校	1971	7,737	施設課	
○ 実籾・新栄	中学校	第二中学校	1959	8,162	施設課	
○ 袖ヶ浦東	中学校	第三中学校	1967	9,146	施設課	
○ 東習志野	中学校	第四中学校	1968	9,163	施設課	
○ 藤崎	中学校	第五中学校	1977	8,829	施設課	
○ 本大久保・花咲・屋敷	中学校	第六中学校	1978	8,699	施設課	
○ 香澄・芝園	中学校	第七中学校	1979	8,944	施設課	
実花	高等学校	習志野高等学校	1974	17,809	学校教育課	
津田沼	教育施設等	学校給食センター	1971	2,378	学校教育課	
東習志野	教育施設等	総合教育センター	1974	4,041	学校教育課	
市外	教育施設等	鹿野山少年自然の家	1973	2,318	学校教育課	市外施設

習志野市公共施設再生計画基本方針

コミュニティ	建物種別	名称	代表 築年度	延床面積 合計(m ²)	担当課	備考
大久保・泉・本大久保	青少年施設	あづまこども会館	1975	241	青少年課	
藤崎	青少年施設	藤崎青年館	1981	233	青少年課	
市外	青少年施設	富士吉田青年の家	1973	1,903	青少年課	市外施設
○ 東習志野	生涯学習施設	東習志野コミュニティセンター	1982	1,057	社会教育課	東習志野図書館と複合②・連絡所-機能
○ 谷津	生涯学習施設	谷津コミュニティセンター	1995	888	社会教育課	谷津図書館と複合③
○ 本大久保・花咲・屋敷	生涯学習施設	生涯学習地区センター	1968	909	社会教育課	
○ 津田沼	公民館	菊田公民館	1971	1,496	社会教育課	
○ 本大久保・花咲・屋敷	公民館	大久保公民館	1966	1,132	社会教育課	市民会館と複合④
○ 本大久保・花咲・屋敷	公民館	屋敷公民館	1977	339	社会教育課	
○ 実花	公民館	実花公民館	1978	581	社会教育課	実花小学校と複合①・実花児童会-機能
○ 袖ヶ浦西	公民館	袖ヶ浦公民館	1980	1,210	社会教育課	
○ 向山	公民館	谷津公民館	1982	1,023	社会教育課	
○ 秋津・茜浜	公民館	新習志野公民館	1991	1,135	社会教育課	新習志野図書館と複合⑤・連絡所-機能
○ 谷津	図書館	谷津図書館	1995	976	社会教育課	谷津コミュニティセンターと複合③
○ 東習志野	図書館	東習志野図書館	1982	410	社会教育課	東習志野コミュニティセンターと複合②・連絡所-機能
○ 本大久保・花咲・屋敷	図書館	大久保図書館	1980	828	社会教育課	
○ 藤崎	図書館	藤崎図書館	1992	878	社会教育課	藤崎分遣所と複合⑥
○ 秋津・茜浜	図書館	新習志野図書館	1991	696	社会教育課	新習志野公民館と複合⑤・連絡所-機能
○ 本大久保・花咲・屋敷	市民会館	市民会館	1966	875	社会教育課	大久保公民館と複合④
秋津・茜浜	福祉施設	総合福祉センター	1979	6,467	総合福祉センター	
本大久保・花咲・屋敷	福祉施設	東部保健福祉センター	1993	3,586	高齢社会対策課	
鷺沼・鷺沼台	福祉施設	養護老人ホーム白鷺園	1989	2,282	高齢社会対策課	
鷺沼・鷺沼台	福祉施設	鷺沼霊堂	1978	989	社会福祉課	
香澄・芝園	福祉施設	海浜霊園	1983	669	社会福祉課	
津田沼	保健施設	保健会館	1975	1,031	健康支援課	
袖ヶ浦東	スポーツ施設	袖ヶ浦体育館	1971	2,409	生涯スポーツ課	
東習志野	スポーツ施設	東部体育館	1994	2,911	生涯スポーツ課	
鷺沼・鷺沼台	スポーツ施設	市役所前体育館	1966	1,053	生涯スポーツ課	
秋津・茜浜	スポーツ施設	秋津サッカー場	1981	3,256	生涯スポーツ課	
秋津・茜浜	スポーツ施設	秋津野球場	1984	3,510	生涯スポーツ課	
秋津・茜浜	スポーツ施設	秋津テニスコート	1987	218	生涯スポーツ課	
実籾・新栄	スポーツ施設	実籾テニスコート	1980	171	生涯スポーツ課	
本大久保・花咲・屋敷	勤労会館	勤労会館	1974	2,344	商工振興課	
鷺沼・鷺沼台	消防施設	消防本部・中央消防署	1978	3,542	消：総務課	
○ 藤崎	消防施設	藤崎分遣所	1992	727	消：総務課	藤崎図書館と複合⑥
東習志野	消防施設	実籾分遣所	1965	251	消：総務課	改築予定H23
向山	消防施設	谷津分遣所	1968	245	消：総務課	
秋津・茜浜	消防施設	南消防署	1980	2,714	消：総務課	
向山	消防施設	第1分団	1988	81	消：総務課	
津田沼	消防施設	第2分団	1968	91	消：総務課	
鷺沼・鷺沼台	消防施設	第3分団	1980	64	消：総務課	
藤崎	消防施設	第4分団	1991	587	消：総務課	藤崎ふれあいセンターと複合
大久保・泉・本大久保	消防施設	第5分団	1972	132	消：総務課	町会施設と複合
津田沼	消防施設	第6分団	2003	202	消：総務課	町会施設と複合
実籾・新栄	消防施設	第7分団	1997	215	消：総務課	
本大久保・花咲・屋敷	消防施設	第8分団	1989	89	消：総務課	
秋津・茜浜	公園施設	谷津干潟自然観察センター	1993	2,118	環境政策課	
向山	公園施設	谷津干潟公園	1991	255	公園緑地課	
香澄・芝園	公園施設	香澄公園	1987	71	公園緑地課	
向山	公園施設	谷津バラ園	1987	135	公園緑地課	
鷺沼・鷺沼台	市営住宅	鷺沼団地	1970	1,298	住宅課	
鷺沼・鷺沼台	市営住宅	鷺沼台団地	1970	2,184	住宅課	
大久保・泉・本大久保	市営住宅	泉団地	1960	6,335	住宅課	
東習志野	市営住宅	東習志野団地	1962	4,568	住宅課	
香澄・芝園	市営住宅	香澄団地	1980	10,451	住宅課	
本大久保・花咲・屋敷	市営住宅	屋敷団地	2000	3,897	住宅課	
袖ヶ浦東	その他	暁風館	1973	544	生涯スポーツ課	
鷺沼・鷺沼台	その他	旧習高北校舎	1966	1,024	社会教育課	

合計(a) 322,815 m² 124 施設 63建物 203,818m²

(○印の建物)

対象外施設一覧表

対象外施設						
コミュニティ	建物種別	名称	代表 築年度	延床面積 合計 (㎡)	担当課	備考
	庁舎	第四分室	1998	1,274	契約課	1.2階賃貸
	庁舎	庁舎分室(サンロードビル)	1977	1,330	契約課	5.6階区分所有
	文化財	旧大沢家住宅		153	社会教育課	県指定有形文化財
	文化財	旧鴫田家住宅		321	社会教育課	県指定有形文化財
	供給処理施設	グリーンセンター	1989	19,369	施設課	供給処理施設
	供給処理施設	リサイクルプラザ	1995	4,383	施設課	供給処理施設
	供給処理施設	茜浜衛生処理場	1987	3,164	施設課	供給処理施設
	供給処理施設	津田沼浄化センター	1982	25,109	津田沼浄化センター	供給処理施設
	供給処理施設	JR津田沼駅北口自転車等駐車場	1982	1,808	道路交通課	
	供給処理施設	JR新習志野駅自転車等駐車場	2000	2,843	道路交通課	
	道路交通施設	京成津田沼駅南口自転車等駐車場	1985	1,404	道路交通課	
	道路交通施設	JR津田沼駅南口自転車等駐車場	1978	960	道路交通課	
	道路交通施設	京成実籾駅自転車等駐車場	1991	1,755	道路交通課	
合計 (b)				63,873 ㎡	(a)+(b)=	386,688 ㎡ (375,708㎡)

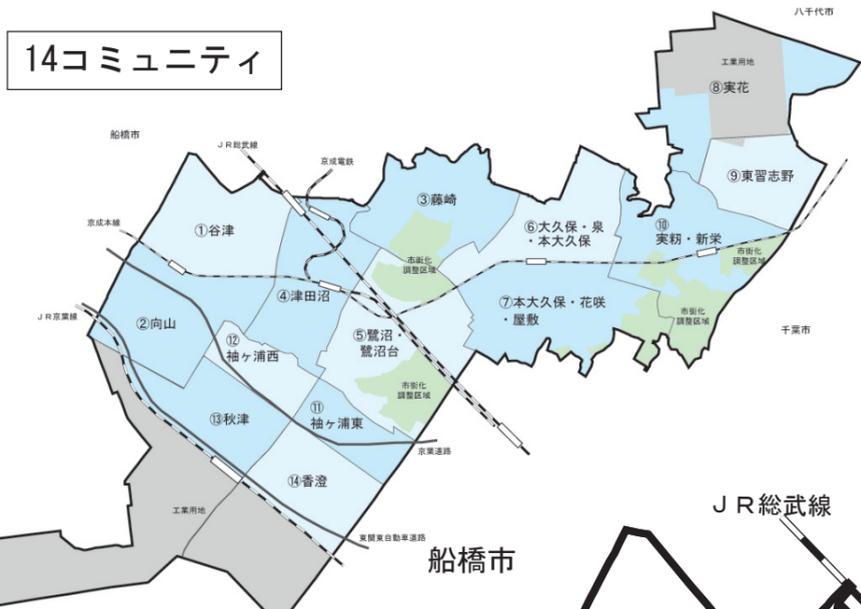
参考資料

以下の参考資料は、市のホームページでご覧になれます。

- ◆ 習志野市公共施設マネジメント白書 平成 21 (2009) 年 3 月
- ◆ 習志野市公共施設再生計画策定に対する提言書 平成 23 (2011) 年 3 月 24 日

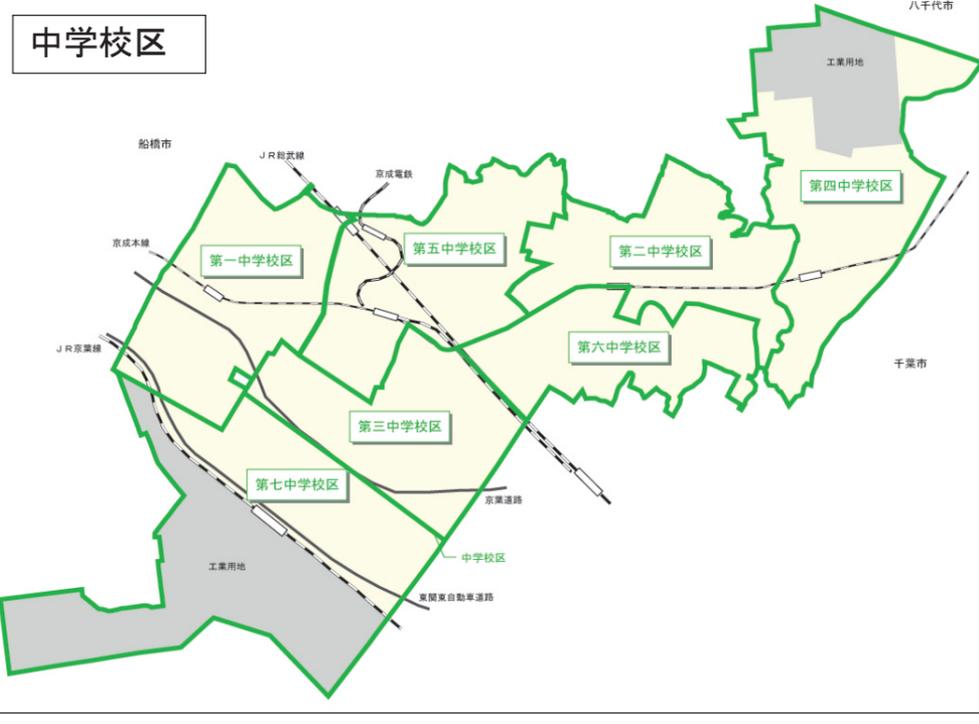
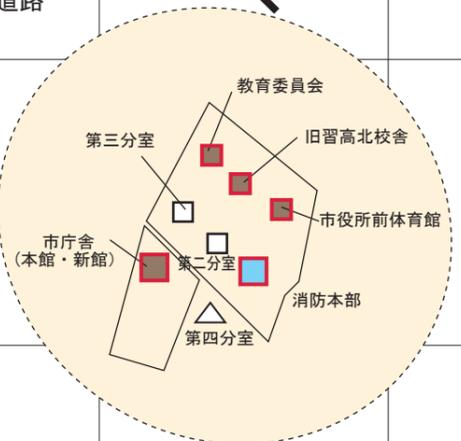
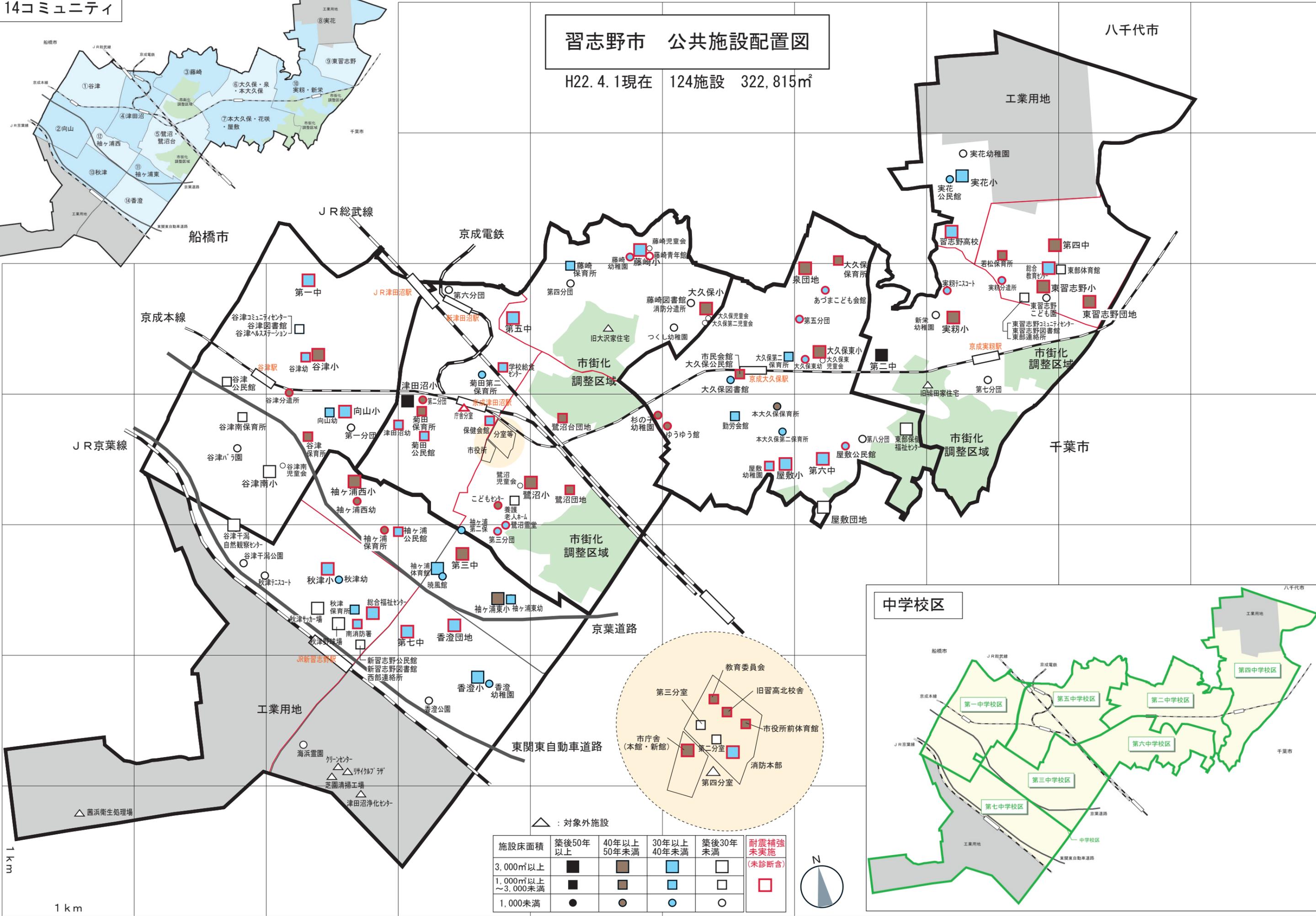
発行：習志野市
 編集：財政部資産管理室資産管理課
 〒275-8601
 千葉県習志野市鷺沼1丁目1番1号
 電話 047-451-1151 (代表) 内線 483

14コミュニティ



習志野市 公共施設配置図

H22. 4. 1現在 124施設 322,815㎡



1 km

1 km

施設床面積	築後50年以上	40年以上50年未満	30年以上40年未満	築後30年未満	耐震補強未実施 (未診断舎)
3,000㎡以上	■	■	■	□	□
1,000㎡以上 ~3,000未満	■	■	■	□	□
1,000未満	●	●	●	○	□

△ : 対象外施設

