

第1章 計画の策定にあたって

- 1.1 保有する公共建築物の整備状況
- 1.2 保有する公共建築物の老朽化の現状
- 1.3 第2次公共建築物再生計画の実績
- 1.4 今後の事業費見込みと実現可能性の検証
- 1.5 計画策定にあたっての課題
- 1.6 課題の解決策

章 番号	概要
第1章 (現状と課題及び解決策)	第2期計画期間における実績を踏まえた現状と今後の課題及び解決策を整理する。
第2章 (目的、目標、基本方針)	本計画の目的、目標及び基本方針を整理するとともに、計画期間と対象施設を示す。
第3章 (事業計画立案の考え方)	事業計画立案の方針に基づく、公共建築物の竣工から再整備までの基本的な改修等の考え方を示す。
第4章 (事業計画)	具体的な各施設の事業計画(ロードマップ)を示す。
第5章 (実行性の確保策)	本計画の実行性を確保するために求められることや、今後取り組んでいく内容について示す。

第1章

計画の策定にあたって

この章では、本計画の位置付けやこれまでの経過に触れ、第2次公共建築物再生計画の第2期計画期間（令和2（2020）年度～令和7（2025）年度）における実績を踏まえて、今後の課題及び解決策について整理しています。

【保有する公共建築物の現状】（令和7（2025）年3月31日時点）

保有状況	建築年別 ・うち、建築後30年以上経過した建築物：67.6% ・うち、旧耐震基準の建築物：54.9% 種類別 ・うち、教育施設：57.3%
	健全度 70点以下の公共建築物：60.3%

【第2次公共建築物再生計画における第2期計画期間の事業実績】

進捗率	79.3% （R5年度決算時点での「おおむね計画通り実施」、「一部実施」合計）
-----	--

【今後の課題と解決策】

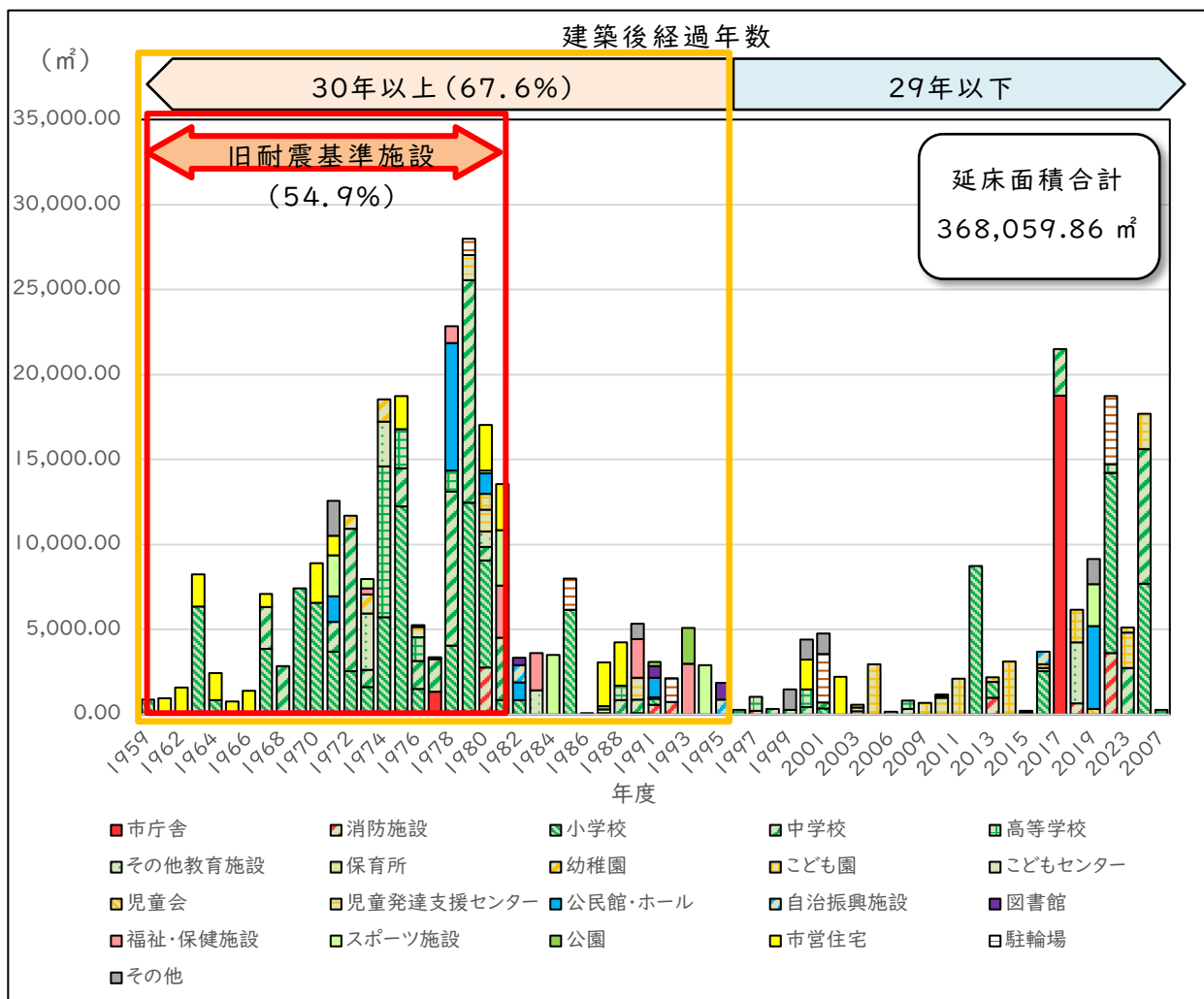
課題	現状のままでは第3期計画期間以降の事業実施が困難
解決策	1. 事業実施の優先順位・方法の見直し （ ・「あり方検討」のルール化 ・「長寿命化可否の基準」の見直し ・耐用年数が異なる部位の部分修繕を計画へ位置付ける ） 2. 実行性の確保 （ ・「共有・共感」の環境づくり ・庁内各組織の責任の明確化 ）

1.1 保有する公共建築物の整備状況

令和7(2025)年3月31日現在の公共建築物の整備状況は以下のとおりです。

(1) 築年別の整備状況

図表1-1 公共建築物の築年別整備状況(令和7(2025)年3月31日現在)

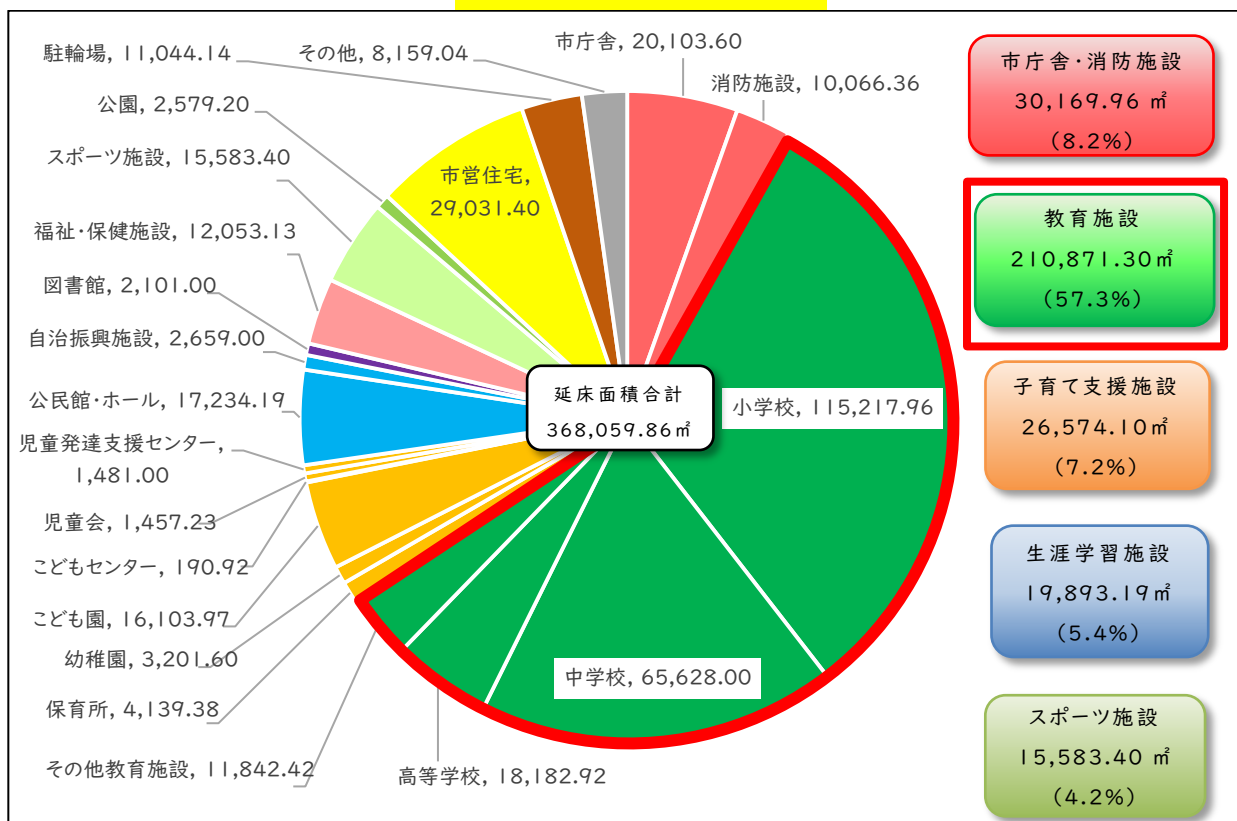


【分析】

- ・最も古い公共建築物は、昭和34(1959)年度に建てられたものであり、そこから昭和56(1981)年度頃までが、公共建築物の建設ピークとなっている。
- ・旧耐震基準で建設された建物は、約20.2万m²(54.9%)(赤枠)となっている。
- ・一般的に建替えが計画され始める建築後30年以上の公共建築物は約24.9万m²(67.6%)となっており、全体の7割近くに達している(橙枠)。
- ・このことから、今後も計画的な公共建築物の再生の取り組みを進めなくてはならない状況である。

(2) 種類別の整備状況

図表1-2 種類別床面積の状況(令和7(2025)年3月31日現在)

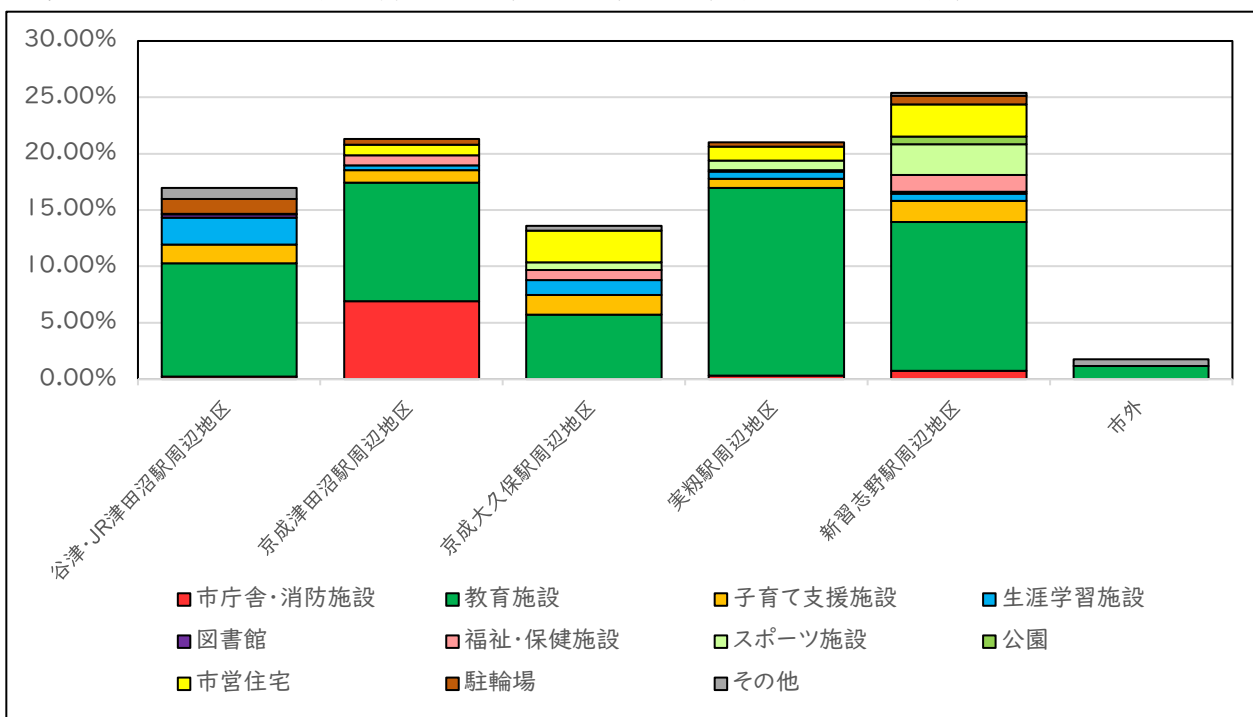


【分析】

- ・ 小・中学校、高等学校などの教育施設が約21.1万㎡(57.3%)となっており、全体の約6割を占めている(赤枠)。
- ・ そのため、今後の公共建築物の再生の取り組みにおいては、教育施設を中心として実施していくこととなる。

(3) 地域区分別の整備状況

図表1-3 地域区分別床面積の状況(令和7(2025)年3月31日現在)



【分析】

- ・ 地域によって施設配置の割合に偏りがあるが、教育施設は全ての地域において最も多い割合を占めている。
- ・ 京成津田沼駅周辺地区には、市役所庁舎があることから、「市庁舎・消防施設」の割合が他の地域に比べて多くなっている。
- ・ 地域区分は14コミュニティを5つの区分に分けたものであるため、コミュニティの境に配置されている施設などについては、別の地域区分に住んでいる市民も利用している場合があり、各地域区分における施設配置の割合がそのまま施設の利用実態になっているわけではない点に注意が必要である。

1.2 保有する公共建築物の老朽化の現状

本計画策定にあたり、令和6(2024)年度において、法定点検や目視による点検を行い、文部科学省から示されている「学校施設の長寿命化計画の見直しに向けたコスト試算等に係る解説書」に基づき、本計画の対象施設について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。

当該調査は、第2次公共建築物再生計画策定にあたって、平成30(2018)年度にも調査を行っており、平成30(2018)年度及び令和6(2024)年度に実施した各施設の調査結果については、参考資料●に掲載しています。

なお、当該解説書は学校施設を対象として策定されているものですが、本計画の対象施設の劣化状況を統一的な基準で把握することで、事業の優先順位や方法を検討するための参考としているものです。

(1) 劣化状況評価

屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械設備は部位の全面的改修年からの経過年数を基本に、図表1-4の様にA、B、C、Dの4段階で評価しました(評価基準は図表1-5参照)。

図表1-4 劣化状況(該当建物数)

部位 評価	屋根・屋上	外壁	内部仕上げ	電気設備	機械設備
A	85	69	53	60	55
B	61	48	48	58	66
C	42	63	110	99	79
D	31	39	8	2	19

図表1-5 (参考)劣化状況の評価基準

評価基準			経過年数による評価 【内部仕上、電気設備、 機械設備】		
目視による評価【屋根・屋上、外壁】					
評価	基準		評価	基準	
良好	A	概ね良好	A	20年未満	
	B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	B	20~40年	
	C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)	C	40年以上	
劣化	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)等	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合	

(出典:「学校施設の長寿命化計画の見直しに向けたコスト試算等に係る解説書」)

(2) 健全度

健全度とは、各建物の5つの部位の劣化状況評価の結果を4段階で評価し、「部位の評価点」及び「部位コスト配分」を定め、図表1-6の様に100点満点で数値化した評価指標です（計算方法は図表1-7参照）。

図表1-6 健全度（該当建物数）

健全度	0～30	31～40	41～50	51～60	61～70	71～80	81～90	91～100
建物数	19	36	29	28	20	24	12	51

図表1-7（参考）健全度の計算方法

①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

②部位のコスト配分(例)

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	4.2
2 外壁	14.9
3 内部仕上げ	21.3
4 電気設備	9.0
5 機械設備	16.6
計	66

③健全度

$$\text{総和(部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 66$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。
 ※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

(右図「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例)

	評価		評価点		配分	
1 屋根・屋上	C	→	40	×	4.2	= 168
2 外壁	D	→	10	×	14.9	= 149
3 内部仕上げ	B	→	75	×	21.3	= 1,598
4 電気設備	A	→	100	×	9.0	= 900
5 機械設備	C	→	40	×	16.6	= 664
						計 3,479
						÷ 66
						健全度 53

（出典：「学校施設の長寿命化計画の見直しに向けたコスト試算等に係る解説書」）

【分析】

- ・ 健全度が91点以上である建築物（青枠）の割合が最も高いものの、70点以下である建築物（赤枠）は全体の60%超であり、多くの建築物が老朽化対策を必要としている。
- ・ 全ての項目がB（目視によって「安全上、機能上、問題なし」と判断できる部位または経過年数が20～40年の設備等）である場合の健全度が75点であることから、75点未満の建物は、いずれかの部位に安全上、機能上の不具合発生の兆しや問題が生じていることになる。

【要因】

- ・ 健全度が高い建物の割合が高いのは、近年で実施した建替えや改修を実施したことによる。
- ・ 改修の有無にもよるが、建築後経過年数が長い施設は健全度が低くなる傾向にある。

1.3 第2次公共建築物再生計画の実績

第2次公共建築物再生計画の第2期計画期間（令和2（2020）年度～令和7（2025）年度）における令和5（2023）年度までの実績を踏まえた事業の実施状況と、事業実施による施設の劣化状況の変化から、今後の見込みを示します。

(1) 事業の実施状況

第2期計画期間における事業の実施状況と、事業費の財源内訳を図表1-8及び図表1-9に示します。

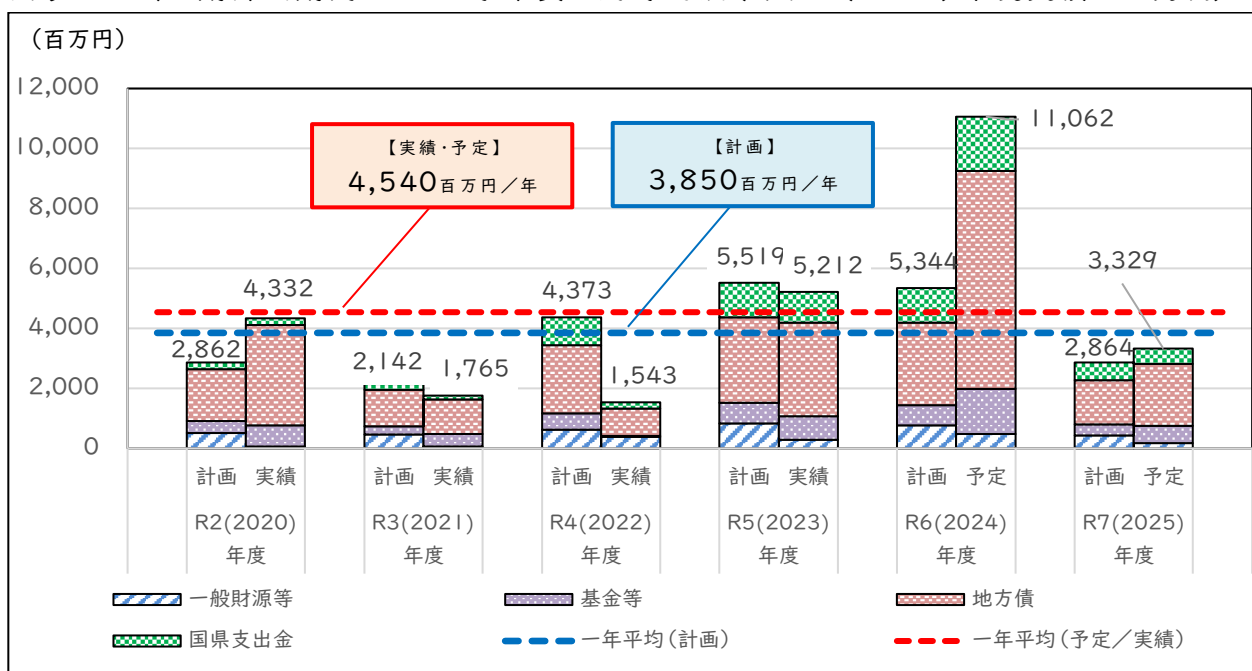
図表1-8 第2期計画期間の事業実施状況（令和5（2023）年度実績まで反映）

区分	実施内容	施設数	割合	主な施設
A	おおむね計画通り実施	23	79.3%	大久保小、二中、向山こども園
B	一部実施 (今後は通常の維持保全で対応可能)	0	0.0%	
C	一部実施 (次の改修・改築時期までに未実施部分の対応が必要)	3	10.3%	鷺沼団地、鷺沼台団地、旧国民宿舎しおさい
D	未実施	3	10.3%	藤崎小、鹿野山少年自然の家、香澄団地

【補足】

割合は小数第2位で四捨五入しているため、内訳の合計が100%にならない場合がある。

図表1-9 第2期計画期間における事業費の財源内訳（令和5（2023）年度実績まで反映）



図表1-8及び図表1-9の結果に関する分析と要因及び課題は以下のとおりです。

事業実績について(図表1-8より)

【分析】

- ・「A:おおむね計画通り実施」および「B:一部実施(今後は通常の維持保全で対応可能)」を合わせて79.3%となっており、計画に対して一定の進捗があった(青枠)。
- ・しかし、「C:一部実施(次の改修・建替時期までに未実施部分の対応が必要)」および「D:未実施」となっている施設が20.6%あり、今後当該施設に対する対応が必要になる(赤枠)。

【要因】

- ・ 教育施設整備等の優先順位を検討する中で、事業実施時期や規模を再検討する必要が生じたことによる。
(藤崎小学校 D、鹿野山少年自然の家 D)
- ・ 予算制約等により事業規模の縮小、事業内容の見直し、実施時期の延伸、見送りなどが発生したことによる。
(鷺沼団地 C、鷺沼台団地 C、旧国民宿舎しおさい C、香澄団地 D)
- ・ 予算制約が生じた要因としては、労務単価の上昇や資材高騰に加え、社会環境の変化により新たに必要とされる改修が生じ、計画に比べて全体的に事業費が増加したことによる。

【課題】

- ・ 事業規模の縮小、事業内容の見直しを実施した施設については、改修後の施設の状況によっては、第3期計画期間以降(令和8(2026)年度以降)に新たな改修等を実施する必要がある。
- ・ 事業実施時期の延伸、見送りをした施設については、改修方法や時期を今後のあり方を検討し、第3期計画期間以降(令和8(2026)年度以降)における改修方法や時期を位置付けなければならない。
- ・ 上記のことから、第3期計画期間以降(令和8(2026)年度以降)に事業を実施する施設や規模が、第2次公共建築物再生計画で予定したものよりも多くなることが予想される。

事業費の財源内訳について(図表1-9より)

【分析】

- ・ 令和5(2023)年度までの実績では、計画と比較して「一般財源等」の割合が低く、「地方債」と「基金等」の割合が高くなる傾向がある。
- ・ 第2期計画期間における計画上の一年平均の事業費(青破線)は約38億5千万円であるのに対し、一定の進捗があった79.3%の施設に係る実績(予定含む)の一年平均の事業費(赤破線)は約45億4千万円となる見込みである。

【要因】

- ・ 事業費の実績が計画に比べて減る要因としては、複数年度で実施する予定としていた事業については、計画上は工期で均等に割り振って各年度の事業費を計上していたため、実際に事業を実施する上での各年度の事業費との差が生じたことによる。
- ・ 財源の割合が計画と異なっている要因については、計画では「地方債」の充当率(割合)を統一的なものとしていたが、実際には実施する事業によって充当率が高い地方債を起こすことができたことによる。

【課題】

- ・ 建設資材の高騰や労務単価の上昇など、今後も事業費の増加が予想されるため、引き続き事業内容の精査及び新たな財源確保が必要である。
- ・ 計画と比べて「地方債」や「基金等」の割合が増えることで、今後の償還金が増えることや事業実施のための財源が不足することとなり、結果的に将来の負担が増えることが予想される。

以上のことから、事業の実施状況から見える課題は以下のとおりです。

【事業の実施状況から見える課題】

- ・ 事業実施が見送られた施設の改修等、労務単価・資材高騰の影響、社会環境の変化による新たに必要とされる改修の実施などにより、今後の事業費は、第2次公共建築物再生計画で見込んだ事業費よりも相当額上昇することが想定される。
- ・ 事業費の増加、「地方債」及び「基金等」の財源の増加により、今後の償還金の増加や事業実施のための財源が不足することで、将来の負担が更に大きくなることが想定される。

(2) 事業実施を位置付けていた施設の老朽化状況の変化

第2期計画期間に事業実施を位置付けていた施設について、「令和5(2023)年度までに事業を実施した施設」及び「第2期計画期間中(令和7(2025)年度まで)に事業を実施する予定がない(=事業を見送った)施設」における、平成30(2018)年度と令和6(2024)年度に実施した劣化状況調査の結果の変化について図表1-10から図表1-13までに示します。

なお、部位修繕を除く工事種別については、第2次公共建築物再生計画に準じています。

(参考) 令和6(2024)年度評価と平成30(2018)年度評価の差分の凡例

	向上	令和6(2024)年度評価が平成30(2018)年度評価よりも良い
	下降	令和6(2024)年度評価が平成30(2018)年度評価よりも悪い
	維持	令和6(2024)年度評価が平成30(2018)年度評価と同程度
	その他	令和6(2024)年度または平成30(2018)年度のどちらかまたはその両方で評価を実施していない

図表1-10 長寿命化改修／機能向上大規模改修

施設の情報		平成30(2018)年度調査時点(A)						令和6(2024)年度調査時点(B)						(A)と(B)の差分					
施設名	建物名	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
向山小学校	校舎I	C	D	B	D	D	37	A	A	A	A	A	100	↑	↑	↑	↑	↑	↑
	体育館	D	D	B	C	C	42	A	A	A	A	A	100	↑	↑	↑	↑	↑	↑
鷺沼団地	I	C	C	C	C	C	40	A	A	C	C	C	57	↑	↑	→	→	→	↑
泉団地	5	C	B	C	C	C	50	A	A	C	C	C	57	↑	↑	→	→	→	↑
	7	C	C	C	C	C	40	A	A	C	C	C	57	↑	↑	→	→	→	↑
香澄団地	I	C	B	B	B	B	72	A	A	C	C	B	66	↑	↑	↓	↓	→	↓

【補足】

市営団地については、施設の性質上、長寿命化改修の工事内容が外部に関するものを中心としていることから、一部の部位で評価が向上していない場合がある。

第1章 計画の策定にあたって

図表1-11 大規模改修

施設の情報		平成30(2018)年度調査時点 (A)						令和6(2024)年度調査時点 (B)						(A)と(B)の差分					
施設名	建物名	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
実籾小学校	校舎1	D	D	B	C	C	42	A	A	A	B	B	90	↑	↑	↑	↑	↑	↑
	校舎2	A	A	B	C	C	75	A	B	A	B	B	85	→	↓	↑	↑	↑	↑
	体育館	D	C	C	C	C	37	A	A	A	B	B	90	↑	↑	↑	↑	↑	↑

図表1-12 部位修繕

施設の情報		平成30(2018)年度調査時点 (A)						令和6(2024)年度調査時点 (B)						(A)と(B)の差分					
施設名	建物名	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
旧国民宿舎しおさい	宿舎1	未実施	未実施	未実施	未実施	未実施	—	D	D	D	C	C	22	—	—	—	—	—	—
	宿舎2	未実施	未実施	未実施	未実施	未実施	—	D	D	D	C	C	22	—	—	—	—	—	—
	集会所	未実施	未実施	未実施	未実施	未実施	—	D	D	D	C	C	22	—	—	—	—	—	—

図表1-13 未実施

施設の情報		平成30(2018)年度調査時点 (A)						令和6(2024)年度調査時点 (B)						(A)と(B)の差分					
施設名	建物名	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
消防団第6分団詰所	(空白)	A	A	A	A	A	100	A	B	B	A	B	80	→	↓	↓	→	↓	↓
実花小学校	校舎1	B	B	C	C	C	53	B	B	C	C	C	50	→	↓	→	→	→	↓
	体育館	C	B	C	C	C	50	C	C	C	C	D	32	→	↓	→	→	↓	↓
第三中学校	校舎1	C	C	B	A	A	68	C	D	C	B	B	47	→	↓	↓	↓	↓	↓
	校舎2	C	C	B	A	A	68	D	D	C	B	B	45	↓	↓	↓	↓	↓	↓
	校舎3	C	B	C	C	C	50	C	B	C	C	D	40	→	→	→	→	↓	↓
	校舎4	A	A	B	B	B	84	B	B	B	C	B	70	↓	↓	→	↓	→	↓
	体育館	C	B	B	C	C	63	C	C	C	C	D	32	→	↓	↓	→	↓	↓
第六中学校	校舎1	D	C	B	C	C	51	D	C	B	C	C	49	→	→	→	→	→	↓
	校舎2	D	C	C	C	C	37	D	C	C	C	C	38	→	→	→	→	→	↑
	校舎3	A	A	B	B	B	84	B	B	B	B	B	75	↓	↓	→	→	→	↓
	体育館	C	B	C	C	C	50	C	C	C	C	C	40	→	↓	→	→	→	↓
鹿野山少年自然の家	宿泊研修施設	未実施	未実施	未実施	未実施	未実施	—	C	C	C	C	C	40	—	—	—	—	—	—
	食堂棟・体育館棟・浴室棟	未実施	未実施	未実施	未実施	未実施	—	C	C	C	C	C	40	—	—	—	—	—	—
東部保健福祉センター	分場	C	D	C	C	C	31	D	D	D	C	D	14	↓	→	↓	→	↓	↓
鷺沼団地	2	A	A	C	C	C	62	A	A	C	C	C	57	→	→	→	→	→	↓
鷺沼台団地	1	A	A	C	C	C	62	A	A	C	C	C	57	→	→	→	→	→	↓
	2	C	C	C	C	C	40	D	D	C	C	C	31	↓	↓	→	→	→	↓
泉団地	6	C	C	C	C	C	40	B	D	C	C	C	35	↑	↓	→	→	→	↓
香澄団地	4	C	C	B	B	B	62	D	C	C	C	C	38	↓	→	↓	↓	↓	↓
	集会所	未実施	未実施	未実施	未実施	未実施	—	A	A	未実施	未実施	未実施	—	—	—	—	—	—	—

【補足】

第2期計画期間中(令和7(2025)年度まで)に実施予定の施設は含まない。

図表1-10から図表1-13までの結果に関する分析と要因は以下のとおりです。

【分析】

- ・ 長寿命化改修及び大規模改修を実施した施設の各部位については、評価が改善しており、改修による効果が確認できる（図表1-10及び図表1-11の青枠）。
- ・ ただし、長寿命化改修を実施した施設（図表1-10）のうち、市営団地については、補足として図表に附記したとおり、施設の性質上、長寿命化改修の工事内容が外部に関するものを中心としていることから、内部仕上や設備に関する改修を行っておらず、評価が向上していない。
- ・ 未実施の施設については、全体的に評価が下降しており（図表1-13の赤枠）、施設を存続する場合は、今後必要な改修を実施していく必要がある。

【要因】

- ・ 部分修繕及び未実施の施設については、「事業の実施状況」の項目でも触れたとおり、予算制約等により事業規模の縮小、事業内容の見直し、実施時期の延伸、見送りなどが発生したことによる。

以上のことから、劣化状況の経年変化から見える課題は以下のとおりです。

【劣化状況の経年変化から見える課題】

- ・ 元々事業実施を計画していた時期からの遅れや規模の縮小、
または事業実施そのものの見送りにより、今後当該施設の改修等を実施する場合は、想定外の対応が発生する懸念がある。

1.4 今後の事業費見込みと実現可能性の検証

第2次公共建築物再生計画における第2期計画期間での実績を踏まえ、第3期及び第4期計画期間に相当する令和8(2026)年度から令和19(2037)年度までの事業費見込みを試算し、その実現可能性を検証しました。

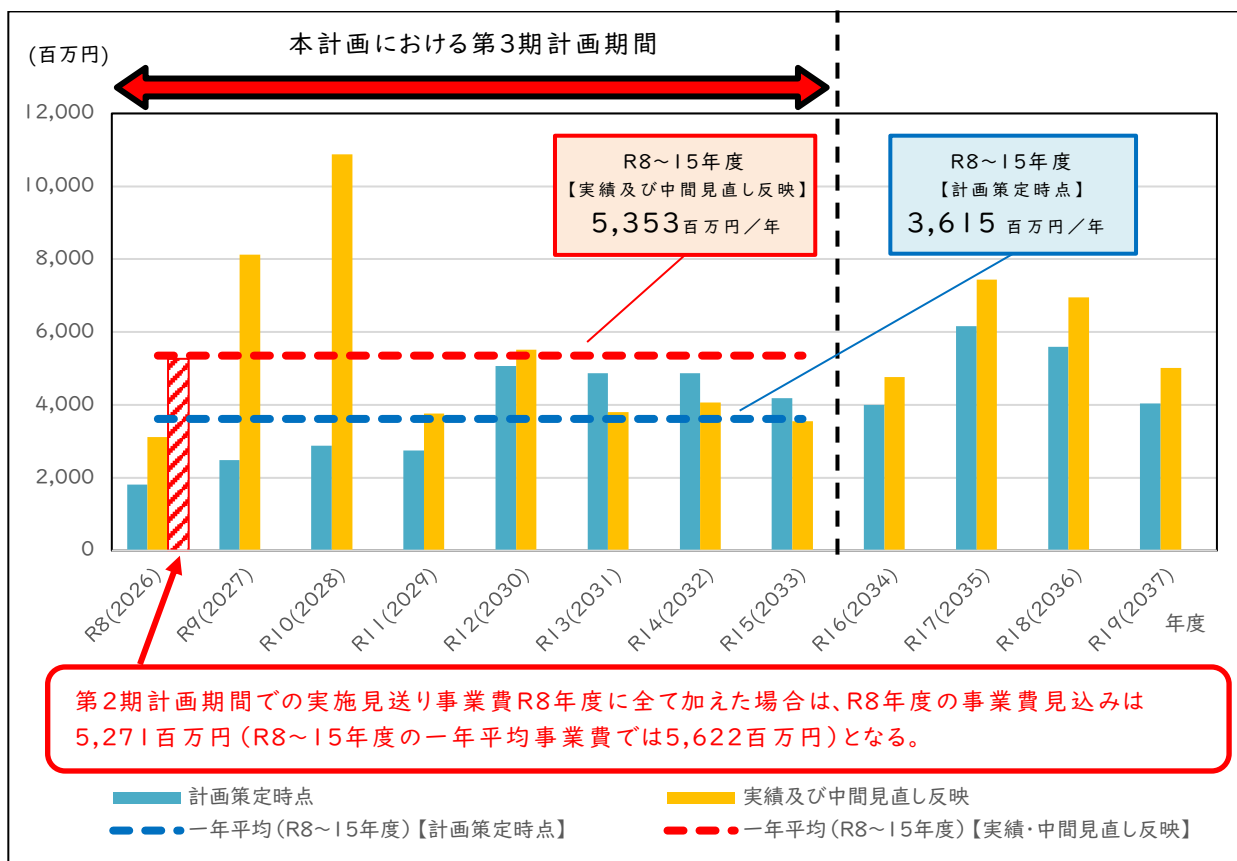
(1) 今後の事業費見込み

図表1-14に、令和8(2026)年度から令和19(2037)年度までの事業費見込みとして、第2次公共建築物再生計画策定時点における各年度の事業費見込み(青棒グラフ)と、令和5(2023)年度までの事業実績及び中間見直しを踏まえた各年度の事業費見込みを示しました(赤棒グラフ)。

また、第2期計画期間での実施を見送った施設に対する事業を令和8(2026)年度に全て実施した場合の各年度の事業費見込みも併せて示しました(赤斜線棒グラフ)。

なお、詳細は第2章に掲載しますが、本計画の計画期間は「長期計画」の計画期間に合わせて2期16年間(1期8年間×2期)としたことから、一年平均事業費を8年間の平均として示します(赤破線及び青破線)。

図表1-14 第2期計画期間の実績等を踏まえた今後の事業費見込み額



【補足】

- ・実績及び中間見直しを反映した事業費の見込みについては、以下の様に算出した。
 - ・継続費が設定されている事業は、当該継続費の事業費を反映。
(令和7(2025)年度当初予算までに設定された継続費が対象)
 - ・上記の事業費以外は、第2次公共建築物再生計画における事業費(中間見直し含む)に、令和5(2023)年度までの実績を踏まえた計画策定時からの伸び率を乗じた。
(伸び率は、令和5(2023)年度までに事業が完了した施設に限定して算出)
- ・本計画は「長期計画」の計画期間に合わせて2期16年間(1期8年間×2期)としたことから、一年平均事業費については8年間の平均とした。

【分析】

- ・実績及び中間見直しを反映させた見込み(赤棒グラフ及び赤線)については、令和5(2023)年度までの事業実績に基づいているため、今後更なる労務単価の上昇や資材高騰、社会環境の変化等による新たな改修の必要性等が生じた場合は、より大きな事業費の増加となる。
- ・昨今の著しい労務単価の上昇や資材高騰による全国的な影響(次頁参照)を鑑みると、今後も想定外の事業費の増加も懸念される。
- ・上記に加え、第2期計画期間での実施を見送った事業を今後のどの様に位置付けるか検討しなければならず、実際の事業費の見込みは更に増加する(赤斜線棒グラフ)。

(参考) 労務単価の上昇及び資材高騰による全国的な影響について

労務単価の上昇や資材高騰による事業費の増加はこれまでも課題となっていました。本市において、令和7(2023)年5月に「習志野文化ホール」の建替えを含めた「津田沼駅南口地区第一種市街地再開発事業」の一時中断について施行事業者から申し出がなされており、全国的にも様々な事業が延期や中止を余儀なくされています(図表1-15参照)。

この傾向は今後も続くと予想され、労務単価の上昇や資材高騰の影響はこれまでよりも大きくなることが予想されます。

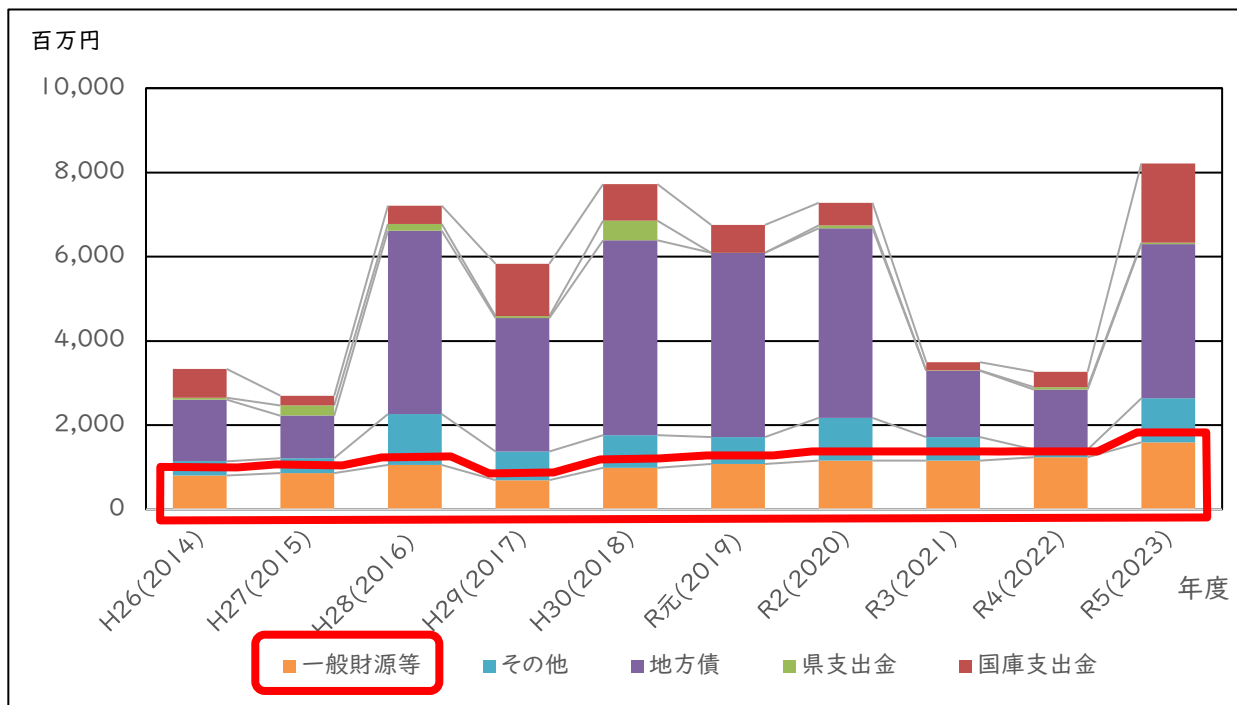
図表1-15 労務単価の上昇及び資材高騰により延期・中止した事業一覧

所在地	事業名	事業実施時期等		主な理由
		当初予定	見直し後	
本市	津田沼駅南口地区第一種市街地再開発事業	着工: R9(2027)年中 竣工: R13(2031)年中	一時中断	施行事業者において、建築費の動向などが見通せない状況にあるため
東京都 中野区	「中野サンプラザ」跡地の再開発計画	竣工: R10(2026)年度	見直し中	事業費の高騰などにより、事業者の提案内容での事業成立の見通しが立たないため
東京都 目黒区	目黒区民センター等整備・運営事業(めぐろかがやきプロジェクト)	着工: R12(2028)年度 利用開始: R18(2034)年度	公募中断	工事費等の急激な高騰により、現在の公募条件での事業継続は困難と判断
埼玉県 さいたま市	中央区役所周辺の公共施設再編事業	設計・建設・解体: R7(2025)～ R15(2033)年度	入札手続き中止	入札参加者から入札辞退届が提出されたため
千葉県 船橋市	船橋市立医療センターの建て替え	建設: R6(2024)～ R9(2027)年度	見直し中	資材高騰、人手不足、職員の高齢化、働き改革による時間外労働の上限規制などの複合的な要因による

(2) 実現可能性の検証

図表1-14を踏まえた事業の実現可能性を検証するため、本市が実施している普通建設事業費の財源内訳として、公共建築物に限定した普通建設事業費の直近10年度分（平成26（2014）年度から令和5（2023）年度まで）の決算額の推移を図表1-16に示しました。

図表1-16 公共建築物に要した普通建設事業費の推移

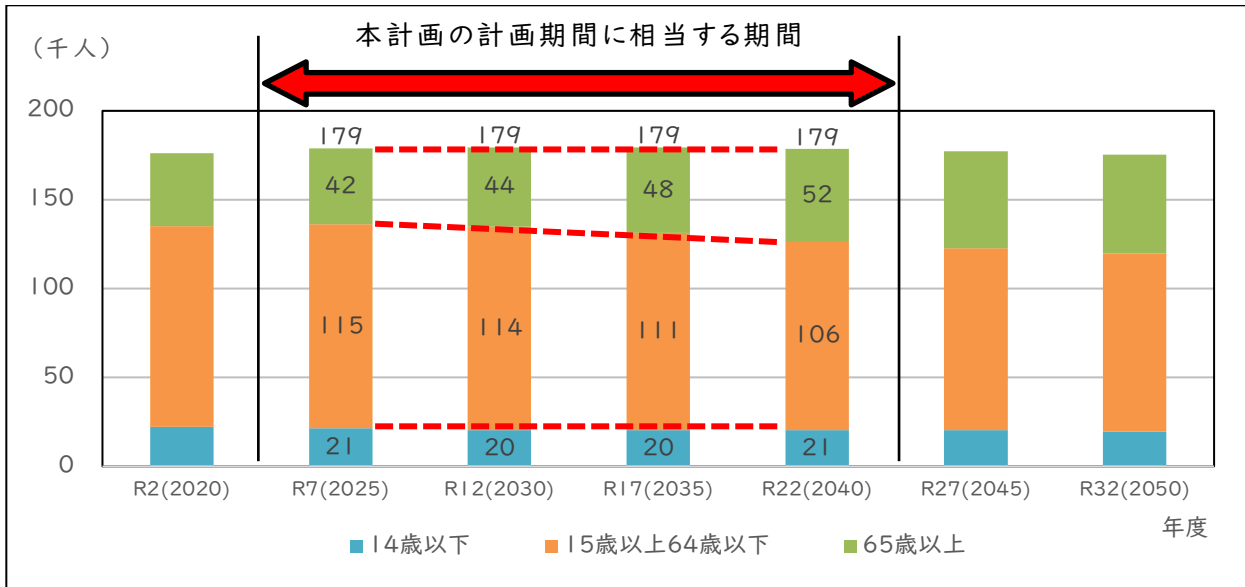


【分析】

- ・ 各年度で実施した事業内容が異なることから、決算額は大きく増減している。
- ・ その一方、財源として「一般財源等」は例年同程度費やしている（赤枠内）。
- ・ 「一般財源等」の多くは、住民税や固定資産税などの市税が占めており、今後人口減少が深刻化していくことを考えると、今まで通りの歳入を確保できる保証はない（「一般財源等」の内訳の詳細は割愛）。
- ・ また、「地方債」は全年度で共通して多くの割合を占めており、事業費が増加すれば「地方債」の発行額も増加することとなり、償還のための将来の負担が増加する。

次に、財源の多くを占めている市税の今後の見込みの参考として、図表1-17に本市の人口推計を示しました。

図表1-17 本市の人口推計



(出典: (国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)」を加工して作成)

【補足】

毎年10月1日時点の人口を推計したもの(令和2(2020)年度は国勢調査による実績値)。

【分析】

- ・ 直近の令和7(2025)年度と令和22(2040)年度(昭和45(1970)年代前半生まれの団塊ジュニア世代が65歳以上となる年度)を比較すると、総人口は横ばいだが、老年人口の増加と生産年齢人口の減少が目立つ。
- ・ 老年人口の増加は、社会保障関係経費の増加につながり、生産年齢人口の減少は市税収入の減少につながる。
- ・ 社会保障関係経費の財源にも市税は一定程度費やされることから、事業実施に必要な市税の確保が更に難しくなる。

以上のことから、今後の事業実現可能性の検証結果は以下のとおりです。

【実現可能性の検証結果】

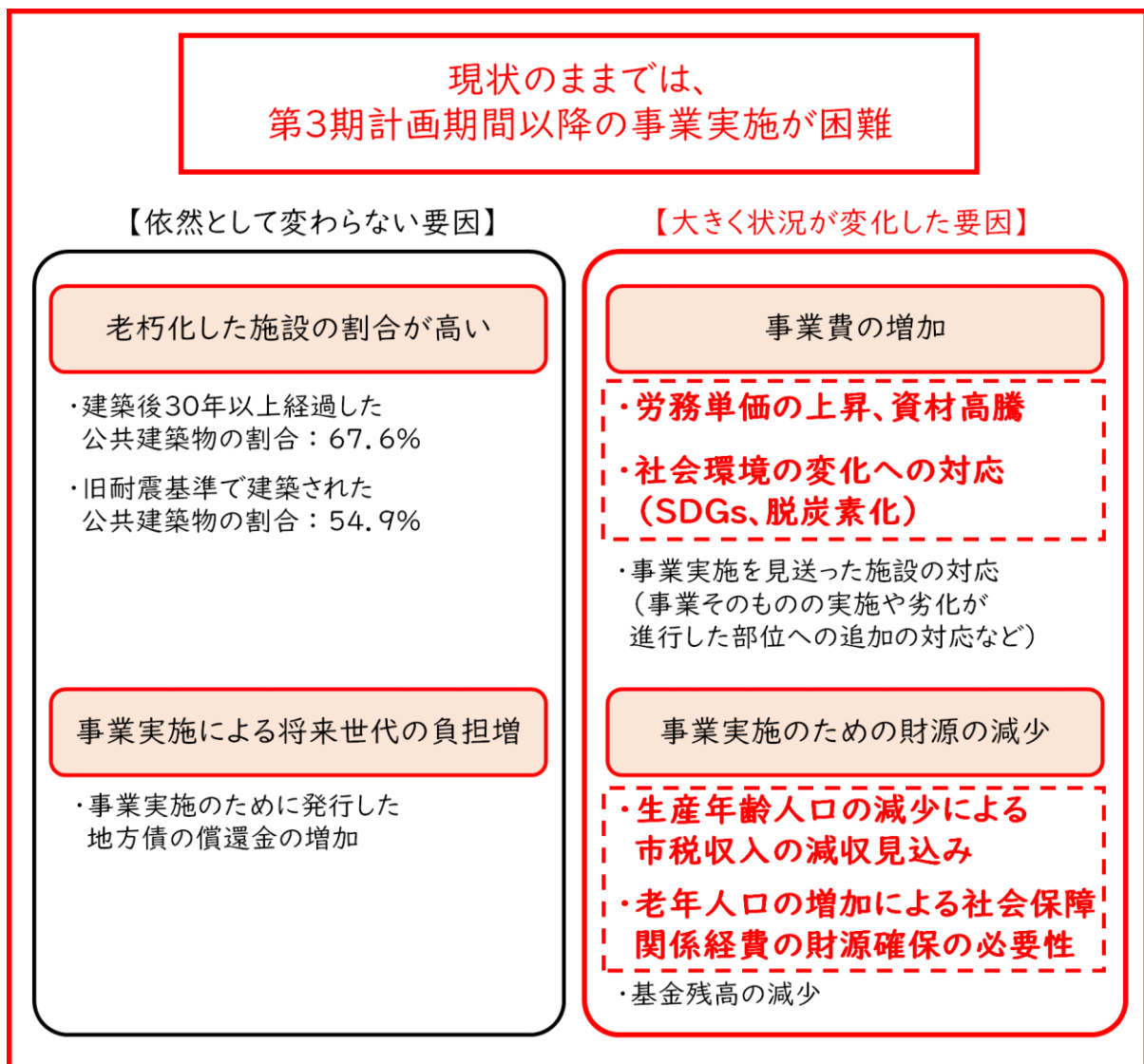
- ・ 事業費の増加や人口減少・人口構成の変化の影響に加え、第2期計画期間での実施を見送った事業を今後実施することを考慮すると、第3期計画期間以降に実施を予定している事業の実施は困難と思われる。

1.5 計画策定にあたっての課題

これまでに見てきたように、施設の老朽化の進行や、事業実施による将来世代への負担増といった、公共建築物の再生の取り組みを始めた当初から依然として変わらない状況に加え、昨今の著しい労務単価の上昇や資材高騰、人口減少による財源の減少、少子高齢化による社会保障関連経費の増加、SDGsや脱炭素化などへの対応といった、取り組みを始めた当初から大きく状況が変わったものがあり、現状のままでは市民に安全な公共建築物を提供し、安定した公共サービスを継続していくための事業を第3期計画期間以降で実施していくことは困難であると言えます。

この課題を今後どの様に解決していくのか、ということを考えなければなりません。

図表1-18 今後の課題



 : 公共建築物の再生の取り組みを始めた当初から大きく状況が変化した要因

1.6 課題の解決策

課題を解決するためには、何よりもまずは第3期計画期間以降における事業計画を見直さなければなりません。

しかし、昨今の労務単価の上昇や資材高騰などの様々な変化への対応は容易ではなく、取り組みに対する考え方を根本から変えなければいけません。

その前提として、従前の計画における、施設の安全性を確保しつつ、時代の変化に対応した適正な公共サービスを提供できるよう、持続可能な都市経営を実現するという基本的な考えは大変重要であり、今後も継承していくものです。

また、人口構成、物価や社会環境等の変化が著しい現在において、事業計画を見直すだけでなく、見直した計画を着実に実施することや、必要に応じて柔軟に再度見直すといった広い意味での計画の実行性を確保することも必要になります。

このことを踏まえ、課題の解決策を以下のように定めます。

【課題の解決策】

＜解決策1＞ 事業実施の優先順位・方法の見直し

（公共建築物の再生の取り組みを始めた当初から大きく状況が変わった要因への対応）

1. 公共サービスの適正化としての総量圧縮が必要不可欠。

具体的な取り組み 「あり方検討」のルール化

2. 使用を続ける施設については、安全性を確保しつつ環境負荷低減や事業費削減を実現するため、長寿命化が重要となる。

具体的な取り組み ・「長寿命化可否の基準」の見直し
・工事種別「設備等修繕」の新設

＜解決策2＞ 実行性の確保

（公共建築物の再生の取り組みを着実に進めるための課題全体への対応）

1. 適正な公共サービスを提供できるよう、市と市民が協力していくための環境が必要。

具体的な取り組み ・「共有・共感」の環境づくり

2. 必要な時期に必要な手続きを遅滞なく進めるための体制を整える必要がある。

具体的な取り組み ・庁内各組織の責任の明確化

また、具体的な解決策を実行する際には、以下の様な視点を持つことが重要です。
それぞれの詳細は資料編●に掲載しています。

公共サービスの提供

- ・市民意識調査などによるニーズ分析
 - 既存施策に対する重要度・満足度を分析し、既存施策の実施方法や周知方法の改善、新規施策の実施、民営化を含めた民間活力の活用を検討する。
- ・経済効果への影響
 - 効果的な公共サービスの提供により、施設の周辺地域だけでなく、市全体の魅力向上や経済活性化につながることを意識する。
- ・公共サービスの質を確保するための適正な規模や配置
 - 効果的な公共サービスを提供するための適正な規模や配置を検討する。

施設の安全性の確保

- ・劣化状況調査の結果
 - 前回実施した調査結果との比較などにより、優先順位や方法の参考とする。
- ・地方公会計による分析
 - 公共建築物の老朽化度合いが中長期的な行財政運営に与える影響を把握し、事業実施の優先順位や方法を検討するための参考とする。

社会環境の変化

- ・脱炭素化の取り組み
 - 地球温暖化対策としてのSDGsの推進のため、公共建築物の老朽化対策においては、廃棄物排出の抑制を含めた脱炭素化の取り組みが必要。
- ・人口の変化
 - 人口が変化すれば、公共サービスの適正な提供方法も変化していく。
- ・法律の改正、国の方針などへの対応
 - 法律の改正などによっては、新たな改修が必要となる施設が発生する。
- ・「まちの姿」の変化などへの対応
 - 「長期計画」や「都市マスタープラン」などの上位計画の見直しや、市内における開発の動向などによっては、事業実施の優先順位や方法を見直す。

(1) ≪解決策1≫事業実施の優先順位・方法の見直し【 詳細は第3章に掲載 】

今後の事業を実施可能なものとするため、以下のことを取り入れ事業実施の優先順位・方法を見直していきます。

「あり方検討」のルール化
概要 総量圧縮を着実に進めるため、竣工から一定期間経過した段階で、施設の今後の方向性を検討することをルール化する。
効果 ・複数の機能を集約することで、効率的・効果的な公共サービスを提供できる。 ・人口減少、少子高齢化が深刻化した将来の市民が負担する維持管理費用の適正化が図れる。
「長寿命化可否の基準」の見直し
概要 第2期計画期間における実績や、国、他の地方公共団体の方針を踏まえ、長寿命化の実施が可能と判断するコンクリート圧縮強度の基準を見直す。
効果 ・「あり方検討」に要する期間における老朽化の進行を防ぎ、安全性を確保する。 ・「使えるものはより長く使う」ことで環境負荷の低減が図れるだけでなく、一般的に長寿命化改修は建替えに比べてCO₂排出量が削減できるとされている。 ・一般的に長寿命化改修は建替えの60%程度で実施可能とされており、事業費の抑制が図れる。
工事種別「設備等修繕」の新設
概要 建築後一定の周期で実施する改修工事とは別に、耐用年数が異なる部位の修繕について計画に位置付ける。
効果 ・予防保全を着実に実施することで耐用年数が異なる部位の劣化の進行を防ぐ。 ・建築後一定の周期で実施する建築物全体の改修工事を実施する際に、劣化が進行してしまった部位に対する想定外の事業費が発生することを抑制できる。

(2) ≪解決策2≫実行性の確保 【 詳細は第5章に掲載 】

今後の事業実施を実現可能なものにしていくためには、事業実施の優先順位や方法を見直す仕組みだけでなく、「実行性の確保」が必要です。

そのための具体的な方法として、以下のことを実施します。

「共有・共感」の環境づくり
概要 ・要素の強化：本市の内外に関する情報を拡充する。 など ・手段の強化：本市の広報媒体の有効的な活用や場の強化を図る。 など
理由 ・適正な「公共サービスの提供」を実現するためには、日頃から市民ニーズを適切に把握していなければならない。 ・改修の際には施設の利用制限が発生するため、利用者の理解が必要となる。 ・施設の劣化状況や市民ニーズ、事業実施のメリットや必要性など、計画の実行や見直しの根拠となる客観的事実を積極的に展開し、「必要な公共サービスを提供するための適正化の取り組み」であることを理解してもらう必要がある。 ・上記に共通することとして、日頃から市と市民でお互いの考えを理解し合える環境づくりが必要となる。
庁内各組織の責任の明確化
概要 ・各施設を所管する課の取り組みとして、所管する施設のあり方の検討、市民との共感・共有のための取り組みの実施など ・資産管理室の取り組みとして、公共建築物の再生に関する取り組みの情報共有の仕組みづくりなど
理由 ・法改正、国の方針の転換、市内における開発の実施、緊急的に施設を改修する必要が生じた場合など、計画で想定していなかった事態が発生した際には、計画の見直しや、実施段階にある事業の内容も見直すこととなる。 ・その様な状況においては、適切かつ円滑に調整や手続きを進めなければいけないことから、庁内の各組織が自らの責任を自覚し、有事の際だけでなく常に先を見据えた行動をとれるようにする必要がある。

