

習志野市企業局
局舎更新基本計画

令和 7 年 5 月
習志野市企業局



目次

第1章 現状の課題及び検討経過

1. はじめに.....	3
2. 現状の課題	3
3. 局舎更新の検討経過.....	5

第2章 新局舎の基本方針

1. 新局舎の基本方針		5
2. 機能及び性能		
基本方針1 強靱	災害時・非常時の拠点となる“強靱な”局舎	6
基本方針2 充実	利便性や生産性を高める“充実した”局舎	7
基本方針3 持続	環境、経済性を考慮した“持続的な”局舎	8

第3章 新局舎の施設計画

1. 建設地の概要	9
2. 敷地法的条件.....	10
3. 新局舎の規模.....	11
4. 新局舎の階層及び機能配置	12
5. 事業費	13
6. 事業手法	15
7. 想定スケジュール	16

第1章 現状の課題及び検討経過

1. はじめに

ガス、水道、下水道は市民生活及び事業者の経済活動に不可欠なライフラインとなっている。そのような中、企業局舎は、平常時は3事業を運営するための拠点であり、災害発生時には3事業の防災拠点となる。

しかしながら、現在の局舎は、別館が昭和44年、本館が昭和49年、新館が昭和58年に建設され、特に別館は、令和11年度に築60年※1を迎えるなど、3館全てにおいて老朽化の進行が顕著となっている。また、業務効率の観点からも局舎の分散は課題であり、常に企業の経済性を発揮すべき公営企業として早急な改善が求められている。

習志野市企業局では、局舎の更新について、令和2年度からの経営戦略に検討事項として位置づけ、取り組んできたところである。その後、令和6年の能登半島地震、令和7年の埼玉県八潮市の下水道管陥没事故等により、インフラ施設の重要性が注目され、管理体制、復旧体制の充実整備が求められている。

こうした中、将来にわたってガス・水道・下水道事業の本質である安定供給・処理を確保し、持続させていくため、災害に強く、防災拠点となる新局舎を早期に建設し、市民の安全・安心な暮らしを支えるとともに、3事業の情報を発信する空間の検討、従事する人材の確保及び業務における生産性向上並びに環境・経済性に配慮した局舎を目指し、「習志野市企業局 局舎更新基本計画」を策定した。

2. 現状の課題

現在の企業局舎は、主に以下の課題を抱えている。

(1) 防災拠点としての機能が不足

災害発生時にガス、水道及び下水道の災害対策本部となる会議室において、被害状況の共有や復旧の指示をし易くするためのシステムが整備されていない。

また、他事業者の応援部隊の受け入れスペースが確保できていない。

(2) 老朽化

建物の劣化による雨漏り及びケーブル絶縁の劣化に伴う停電の発生や、設備の劣化による空調機器の水漏れ、水道管の漏水及び排水の詰まりが頻発している。

このほか、床タイルの剥離や設備類の故障等、局舎機能の低下のリスクが高まっている。

※1：習志野市「第2次公共建築物再生計画（令和2年3月）」における、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造の目標耐用年数



敷地内の水道管からの漏水



天井からの雨漏り



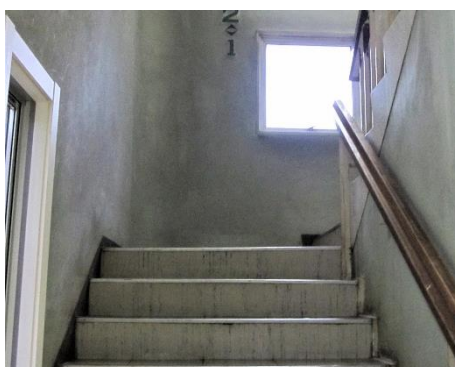
渡り廊下部分の浸水



梁のひび割れ

(3) バリアフリー非対応

出入口に段差があり、建物内にはエレベーターが設置されていないなど、高齢者及び障がい者等が利用しづらい構造となっている。



本館の階段（バリアフリー非対応）

(4) 狭あい化

令和元年度に下水道事業を企業局に組織統合して以降、職員数が増加したことで、会議室等が不足するなど、狭あい化が進んでいる。

(5) 環境性能が低い

建物が古いため、気密性・断熱性が低く、空調効率が悪い状況となっている。

また、換気設備もないため、感染症対策として窓を開けて対応している状況である。
そのほか、照明のLED化に対応していないことや太陽光発電設備がないなど、環境性能が低い。

(6) その他

企業局舎においては、ガスと水道水を24時間・365日安定供給するため、宿日直する職員を配備しているが、局舎の設備等が女性職員の宿日直に対応していない。

また、全てにおいて老朽化が進行しており、職場としての魅力が不足し、人材確保に不利な状況となっている。

3. 局舎更新の検討経過

企業局では、令和元年度に策定したガス・水道・下水道事業の「経営戦略【計画期間：令和2年度～令和11年度】」における、将来に向けた検討事項として局舎更新の検討を計画に位置付けた。

その後、令和2年度以降、習志野市経営戦略推進委員会及び同委員会下部組織の施設・管路検討部会を中心に、局舎更新の必要性や建設地、建設規模等について検討を進めてきた。

この検討結果を踏まえ、令和5年度に策定した「第2次経営戦略【計画期間：令和6年度～令和15年度】」において、投資財政計画に想定される事業費を計上している。

第2章 新局舎の基本方針

1. 新局舎の基本方針

新局舎は、災害時・非常時においても施設の機能が維持され、業務の継続が可能となる“強靱さ”を備えることを重視するとともに迅速な応急復旧活動及び応援事業体の受入れが可能となる施設でなければならない。

また、ガス・水道・下水道の3事業を将来にわたり確実に運営していくためには、お客さま自身にインフラの重要性や大切さを理解していただくための空間づくりの観点が必要である。加えて、お客さまサービスの向上に向け、職員の業務生産性の向上等に資する環境を整備することも重要である。このことから、利便性・業務生産性を高める空間や機能等の“充実”を図る。

さらに、地球環境に配慮したエネルギーの効率化を図るとともに、長期間にわたり使用することを想定し、維持管理に係る経済性を考慮するなど、環境・経済両面での“持続性”を確保する必要がある。

このことから、新局舎は、次の基本方針を掲げ、理想となる局舎像を定める。

《基本方針》

基本方針1 強靱	：災害時・非常時の拠点となる“強靱な”局舎
基本方針2 充実	：利便性や生産性を高める“充実した”局舎
基本方針3 持続	：環境、経済性を考慮した“持続的な”局舎

2. 機能及び性能

基本方針Ⅰ 強靱：災害時・非常時の拠点となる“強靱な”局舎

十分な耐震性を備え、災害対策本部としての機能を充実させる。また、平常時からのセキュリティの強化を図る。

(1) 構造、設備及び配置

- ① 「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(国土交通省)」を満たす耐震性能(構造体Ⅰ類、建築非構造部材A類、建築設備甲類)を確保する。
- ② 災害発生時において、業務が継続できるように、最低3日間(72時間)稼働可能な非常用発電設備等を設置するとともに、電力の2回線の引込みを検討する。
なお、非常用発電設備のエネルギー源については、都市ガスを検討する。
- ③ 都市ガスは低圧供給の場合、一定規模以上の地震時には緊急停止することから、災害時に業務を継続できるよう、都市ガスの中圧ストレート供給を検討する。
- ④ 建設予定地のハザードマップにおける浸水深を十分考慮した上で、設備の設置階を検討する。
- ⑤ 集中豪雨による敷地からの雨水流出を軽減するため、雨水浸透施設等の設置を検討する。
- ⑥ ガス漏えい等に対応する緊急車両の迅速な出動に配慮した計画とする。

(2) 災害対応の拠点としての機能

- ① 災害時に、局災害対策本部を設置できる十分なスペースを持った会議室を設ける。
また、平常時には他の利用によりスペースの有効活用を検討する。
- ② 局災害対策本部として必要な情報システムや情報通信設備を整備し、災害への備えと情報システムのバックアップや通信手段の多重化を図る。
- ③ 災害対策本部において、ガス及び水道水の供給状況並びに下水の処理状況等をリアルタイムに把握するため、第2給水場コントロールセンター(習志野市鷺沼台一丁目9番18号)及び津田沼浄化センター(習志野市芝園三丁目3番1号)における中央監視情報の共有が迅速に図れる設備の整備を検討する。
- ④ サーバ室はセキュリティ対策に加え、非常用発電設備からの優先電源供給を行う。
- ⑤ 燃料や食料等を備蓄する倉庫、災害対応用の仮眠室、浴室等を設置する。
- ⑥ 応援部隊や物資の受入れ等を考慮し、打合せスペース等を確保するとともに一定程度の広さを持った屋外広場の設置を検討する。

(3) セキュリティの強化

- ① 個人情報保護及び執務空間のセキュリティ対策のため、来局者の立入り可能な場所を明確にゾーニングするとともに、執務ゾーンへの入退室にはICカードを用いる等、入退室管理を強化する。
- ② 防犯カメラの設置などセキュリティ向上を検討する。

基本方針2 充実 : 利便性や生産性を高める“充実した”局舎

3事業の情報を発信する空間の検討や、ユニバーサルデザインを導入するなど、来局者の利便性向上に資する環境の創出に努める。また、職員の業務生産性の向上に配慮するほか、従事する人材を確保するため、就活生等にも訴求できるよう機能性に優れた働きやすい職場環境を整備し、安全安心な暮らしを支える基盤強化を図る。

(1) 3事業の情報を発信する空間の検討

- ① エントランスホールの一角に、デジタルサイネージ等を活用した、ガス・水道・下水道の理解を深められる展示等、地域の生涯学習等で活用しやすい空間を検討する。
- ② 広報コーナーは、エントランスホールと一体となった空間となるよう検討する。

(2) 来局者に配慮した動線計画やユニバーサルデザインの採用

- ① 局舎内外の主要な動線は、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づき十分な幅員を確保するとともに、エレベーターの手段を確保する。
- ② 案内表示にピクトグラム（ピクトサイン）等を採用し、全ての人に分かりやすいデザインを導入するとともに、音声案内、点字表示などを適切に配置する。
- ③ 多様な来局者に配慮し、多機能トイレ（オストメイト対応）及び授乳室を適切に配置する。
- ④ 敷地内には十分な車の滞留場所を確保する。
- ⑤ 公用車用駐車場は、来局者用駐車場と明確に分離し、混乱を招かないように配慮する。

(3) 機能性に優れた、働きやすい職場環境

- ① 採光や色彩、照明等を工夫するなど、集中力が高まり発想力も豊かになり、効率的かつ効果的に業務が遂行できる環境を整備する。
- ② 更衣室、給湯室、休憩スペース等を適切に配置するとともに、空調設備を充実させ、局舎内の気温や湿度が快適に保たれることで、働きやすい環境を整備する。

(4) 生産性を重視した執務空間

- ① 関連性のある部署を近接させて配置することで、関係部署間の連携を密にし、より迅速な対応が可能な体制を構築し、事務の効率化を図るとともに、来局者の動線にも配慮した配置とする。
- ② 全ての執務室、会議室において、簡便にネットワーク接続が可能な環境を整備する。
- ③ 会議室は利用頻度や利用目的に応じて適正な規模・数量を確保しつつ、稼働間仕切り等を採用することで用途に応じた空間を確保できるようにするとともに、各フロアにおいて打合せスペースの充実を図る。
- ④ ペーパーレス化に向け、会議室等にはプロジェクターやモニターなどのICT機器の整備を図る。また、書類量の低減化を勘案しつつ、収納量及び閲覧頻度に応じた書庫を整備する。

基本方針3 持続：環境、経済性を考慮した“持続的な”局舎

地球環境や経済性に配慮した持続可能な局舎を目指す。

(1) 地球環境に配慮した局舎

- ① 自然採光による照明電力の低減、自然通風の利用による空調設備電力の低減を検討する。
また、高断熱化や高効率機器の活用等により省エネルギーに努めるとともに太陽光発電設備等による再生可能エネルギーを積極的に活用し、ZEB Ready以上の認証取得を目指す。
- ② 周辺環境との一体性や調和に配慮し、緑の整備や屋上緑化、壁面緑化等を検討する。
- ③ ガス事業のシンボルであるガス灯の適切な配置を検討し、地域住民にガスに親しみを持ってもらうとともに、カーボンオフセット都市ガスを活用した脱炭素への取組をPRしていく。

(2) ライフサイクルコストの低減化

- ① 機能性を重視しつつ、建設費を抑えた設計を検討し、イニシャルコストの低減化を図る。
- ② 予防保全や事後保全の適切なメンテナンスを行えるよう、建物本体に十分な点検スペースや設備更新に配慮した機械室、配管スペースを確保し、維持管理の容易な構造とする。
- ③ 設備管理や空調制御を BEMS (ビルエネルギーマネジメントシステム) で一元管理することを検討し、人的・経済的に持続可能な局舎とする。

(3) 長期間にわたる使用に配慮した空間整備

- ① 将来的な組織変更や職員数の変化にも柔軟に対応しやすい広いフロア構成(間仕切りの変更が容易なオープンフロア等)とする。
- ② 床は原則として、床下に電気や通信の配線を収められるよう二重構造(フリーアクセスフロア)とし、高度情報化や将来の執務空間の用途変更に対応できるものとする。

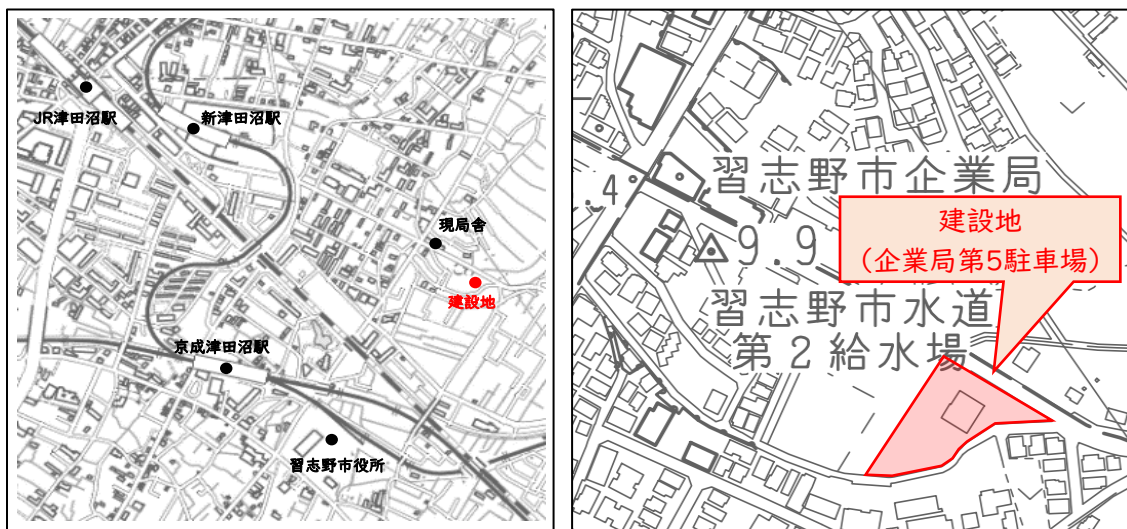
第3章 新局舎の施設計画

1. 建設地の概要

項目	内容	
敷地概要	所在地(地番)	習志野市鷺沼台一丁目529番ほか2筆 (なお、筆が不形成のため、周辺一帯の企業局保有地における一部を記載)※1
	敷地面積	約 2,700 m ² ※1
既存建物	用途	研修センター、駐車場
	構造	鉄骨プレハブ
	階数	2階建て
	棟数	1棟
	現状	未解体

※1 周辺一帯における企業局保有地一覧

所在	大字	地番	地目	地積 (m ²)	敷地面積に 含む筆
習志野市	藤崎一丁目	219-8	雑種地	27	
//	//	219-9	宅地	416.3	
//	//	227	雑種地	8,258	
//	//	227-2	雑種地	125	
//	鷺沼台一丁目	527-1	雑種地	515	
//	//	527-2	雑種地	433	
//	//	528	雑種地	895	
//	//	529	雑種地	1,041	●
//	//	530	雑種地	1,216	●
//	//	531	雑種地	442	●
//	//	590-1	雑種地	298	
//	//	591-1	雑種地	1,127	
//	//	591-2	山林	72	



建設地の選定に当たり、複数の候補地を評価し、比較した。

比較の結果、建設地は、災害時における安全性及び対応の迅速性を確保できるよう、ガス・水道・下水道事業の区域内とするとともに、緊急ガス漏えい対応・応急給水をする上で、軌道部など渋滞を回避できる場所として最適な「企業局第5駐車場」とする。

また、当該建設地は現在の企業局舎に近接しており、局舎移転に関する来局者及び関係者等への影響も最小限となる。

なお、同建設地は、都市計画法上の用途地域が第一種中高層住居専用地域であるが、将来にわたってガス・水道・下水道事業を安定的に事業運営するための用地として、局舎や供給施設等の建替ができるよう、今後、都市計画の手続き等を進める。

2. 敷地法的条件

用途地域	: 第一種中高層住居専用地域
防火地域	: 指定なし
高度地区	: 第一種高度地区
斜線制限	: 道路斜線 勾配 1.25 適用距離 20m : 隣地斜線 20m+勾配 1.25
容積率	: 200%
建ぺい率	: 60%
その他地区等	: 建築基準法22条指定区域
日影規制	: GL+4m 3時間-2時間

3. 新局舎の規模

(1) 新局舎の規模

新局舎の規模は、「平成22年度地方債同意等基準運用要綱（総務省）」の基準を参考として、「基本機能面積」を算出したものに、「災害時応援受入対応面積」を加え、想定する最大面積として約 4,100 m²とした。

なお、上記の算出にあたっては、現在の企業局舎の床面積を含め、比較検討した。

■基本機能面積

区分	総務省基準 (執務人数:約 170 名※ ¹)	現局舎 (執務人数:約 140 名)
事務室	1,283 m ²	1,105 m ²
附属面積 (会議室、倉庫等)	1,329 m ²	1,071 m ²
玄関、廊下等	1,149 m ²	574 m ²
合計	3,761 m ²	2,750 m ²

基本機能面積 = 約 3,700 m²

災害時応援受入対応面積 = 約 400 m² (※平常時は、研修スペースや情報発信の空間等として活用を想定)

最大想定²の延床面積 = 約 4,100 m²

※¹ 総務省基準での算出面積には、本計画 13 ページに記載の、ガス水道供給課及び津田沼浄化センターを将来的に新局舎へ機能統合をした場合の職員数を含めて算出した。

なお、現局舎の執務人数約 140 名及び面積 2,750 m² (※新館 1F 駐車スペースを除く) に関しては、令和元年度の下水道事業の企業局への統合等により、執務面積の狭あい化が進んでいる。

(2) 駐車場台数及び規模の算定

駐車場台数:約 70 台

駐車場設置台数については、現在の駐車場の設置状況及び利用状況から、同一敷地内に、現在の来局者駐車台数を基本として計画する。

① 来局者用 20 台 (うち、車いす使用者用駐車施設 1 台)

② 公用車用 大型車 2 台 中型車 10 台 小型車 40 台 (うち、緊急車両 2 台)

駐車場規模(最低限確保する面積):約 1,000 m²

来局者用の駐車场面積については、国の基準に基づき、大型車20m²/台、中型車(乗用車)18m²/台、小型車13.2m²/台として算定した。

また、思いやり駐車場の台数については、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(国土交通省)」「(バリアフリー法)に基づき駐車場台数の50分の1を確保するものとし、面積は同法律ガイドライン及び「駐車場設計・施工指針(国土交通省)」に基づき21m²/台(幅3.5m×長さ6.0m)として算定した。

(3) 駐輪場の規模

駐輪場の規模については、今後、実情に応じて、必要な面積を整備する。

4. 新局舎の階層及び機能配置

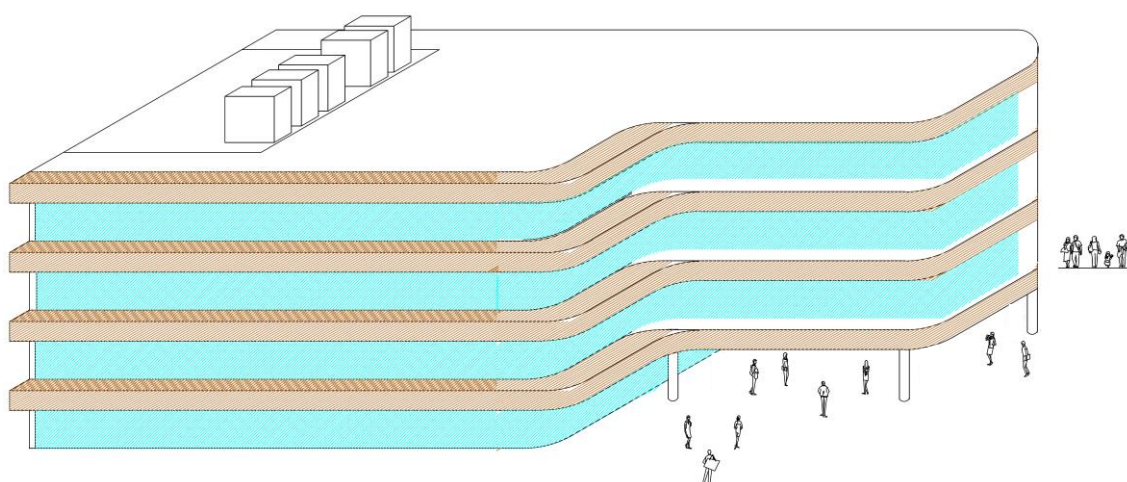
(1) 階層

新局舎の1階は来局者に配慮し、使用開始手続きや料金等の支払いを受け付ける料金センター等の窓口を設置するとともに、エントランスと一体となった本市企業局の情報発信等を中心としたコーナーの配置を検討する。

2階以上の上層階においては、事務室等を中心に業務連携などが必要な部署を可能な限り近接した配置とし、生産性の向上を図る。

電気室・機械室等については、ハザードマップにおいて浸水被害が想定される最大浸水深20cm以上となる階層に配置する。

<外観イメージ図>



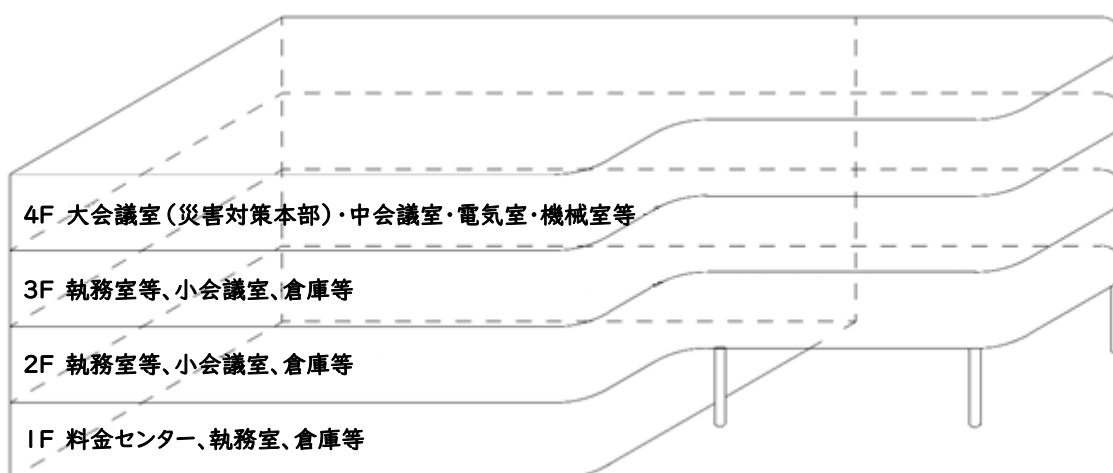
(2) 新局舎の機能配置

部局名	課名
業務部	企業総務課、公営企画課、経理課、営業料金課
工務部	工務管理課、ガス水道建設課、ガス水道保安課、下水道課

※令和7年3月末現在の名称であり、今後、部署の新設、統廃合する場合がある。

※当面の間、ガス水道供給課及び津田沼浄化センターは現行の所在施設で執務を行う想定であるが、将来的には、新局舎への機能統合も検討する。

<機能配置イメージ>



5. 事業費

(1) 事業費は、令和7年度に実施する基本設計業務で具体的な金額を試算する。

※なお、第2次経営戦略策定以降、新局舎における災害対応力の更なる充実を検討しているとともに、昨今の物価高騰等による工事費の増加が懸念されることから、今後、基本設計や実施設計の各段階において、さらに精度の高い積算を実施していくものとする。

(2) 財源確保及び事業費圧縮の取組

第2次経営戦略における投資財政計画上、局舎更新の財源は、原則として全て自己財源としている。また、同戦略において、建設投資費用については1年当たり一律1.22%×40年間のデフレーターを計上している。

一方で、公営企業は、その運営にあたっては、独立採算の原則の下で、経済合理性を重視して経営される自主的な経営体であり、高い経営力が求められる。巨額な投資を行う事業においては、持続可能な健全経営の確保のためにも、常に費用の圧縮に努めるとともに、より慎重かつ柔軟な経営判断が必要となる。

こうしたことから、想定を超える物価高騰により、建設投資の財源が不足する場合は、企業債

を活用した対応を検討するとともに、補助金の積極的な活用や、建設方式等を含め建設費の削減を検討するなど、財源確保と事業費の圧縮に取り組む。

(3) 跡地利用

現企業局舎跡地については、財源の確保を含めて、効率的・効果的な活用を検討する。

一方で、当該地周辺は、ガス事業及び水道事業における供給拠点となる施設が複数ある。それらの供給施設の更新は既存施設を運用しながらの実施となり、既存施設用地とは別に更新用地を確保する必要があるため、現企業局舎の跡地は、それらの更新用地として活用を見込んでいる。

こうした中で、既存局舎の解体時期を含め、供給施設を建設するまでの間における跡地の有効活用について、財源確保に資することを目的として、公益性・収益性・将来性に配慮しながら、定期借地や有料駐車場等、今後、様々な手法を検討する。

6. 事業手法

想定される事業手法について、「習志野市 PPP/PFI 導入指針(令和6年3月)」に基づき実施した、簡易検討の主な結果を下表に示す。

簡易検討の結果、設計・施工一括発注方式である DB(デザインビルド) 手法により、一定程度のコスト縮減や工期短縮が期待できる結果となった。

今後、令和7年度に予定する基本設計の中で、詳細検討を実施し手法を決定する。

事業方式	従来方式	設計・施工一括 発注方式 (DB方式)	設計・施工・維持管理一括 発注方式 (BTO方式)
根拠法令	—	公共工事の品質確保の促進に関する法律の一部を改正する法律	PFI 法(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)
設計	公共	民間	民間
施工	公共	民間	民間
維持管理 (20年)	公共	公共	民間
民間事業者のノウハウの活用可能性	△ 個別発注、仕様発注であり、ノウハウ発揮の余地が少ない。	○ 設計・施工を性能発注により一括発注するため、設計者と施工者が連携して創意工夫を取り入れるなど、民間のノウハウを発揮することによるコスト縮減を図りやすい。	○ 設計・施工・維持管理を性能発注により一括発注するため、設計者と施工者・維持管理者が連携して創意工夫を取り入れるなど、民間のノウハウを発揮することによるコスト縮減を図りやすい。
適切なリスク分担による業務の円滑な遂行や安定した事業運営	△ 事故や需要・物価・金利の変動などによる仕様の変更により損失が発生するリスクは基本的に公共が負担し、不確定性の高いリスクについては、発生時に当事者間で協議することが必要。	○ 従来手法(設計者と施工者が分離)では、問題が発生した場合、設計側の瑕疵か、施工側の瑕疵かの判断が必要。 DBにおいては、設計者と施工者が同一であるため、責任の所在が明確。	○ 施設運営管理上の賠償リスクなどは民間が負担することにより、行政の支出削減を図ることが可能。

制度的・ 時間的制 約	△ 都度発注手続きが必要であること、仕様発注であることから、工期短縮は困難。	○ 法的制約はない。 また、設計と施工を一括発注することにより、従来手法と比較して工期短縮が期待できる。	× PFI法に基づいて実施する事業であり、法的制約はない。 一方で、PFI法に基づく契約手続きを考慮すると、最大で約1年程度のスケジュールの遅れが懸念される。
コスト縮減 (VFM)	—	○ VFM:6.1%(△1.1億円) 約17.7億円→約16.6億円 ※設計・施工費合計の現在価値を、従来手法と比較	○ VFM:5%(△1.1億円) 約21.8億円→約20.7億円 ※設計・施工・維持管理費合計の現在価値を、従来手法と比較

7. 想定スケジュール

事業手法	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度
従来手法	基本設計	実施設計		建設工事			供用開始
DB手法	基本設計	実施設計・建設工事				供用開始	

DB手法を採用した方が、従来手法の場合と比べ、早期に竣工できることが想定される。

事業スケジュールについては、令和7年度に実施する PPP/PFI 手法導入の詳細検討結果を踏まえ、改めて具体的なスケジュールを示す。