

公 共 施 設 再 生 計 画

素 案

説明会・意見交換会

習志野市長 宮本 泰介

公共施設再生計画

作業スケジュール

Q. 計画の策定を
急ぎすぎではないですか？



A. 全国の自治体に先駆けて、
この問題に取り組み、H19か
ら公共施設マネジメントは白書
やなどを通じて取り組み、
皆さんとコミュニケーションを
図っています。



1～4月

- 説明会・意見交換会(1回目)
- 出前講座

5月

- 説明会・意見交換会(2回目)
- 出前講座

7～8月

- 素案第3案の完成
パブリックコメントの実施

9～10月

- 「公共施設再生計画」策定

公共施設再生計画



1962 (昭和37)

1963 (昭和38)
習志野市庁舎



1964 (昭和39)

1966 (昭和41)
市民会館



1972 (昭和47)

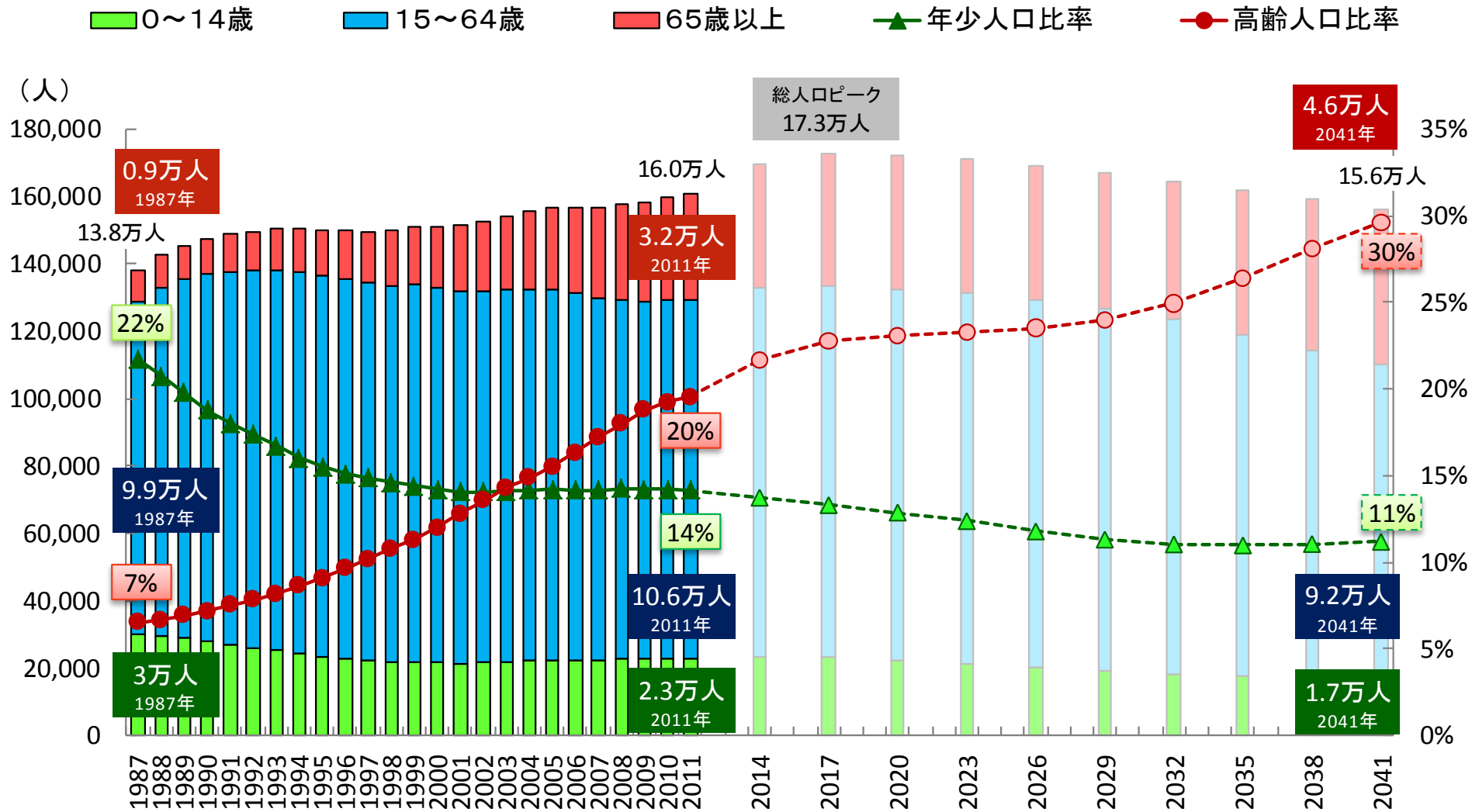
1974 (昭和49)
習志野高校



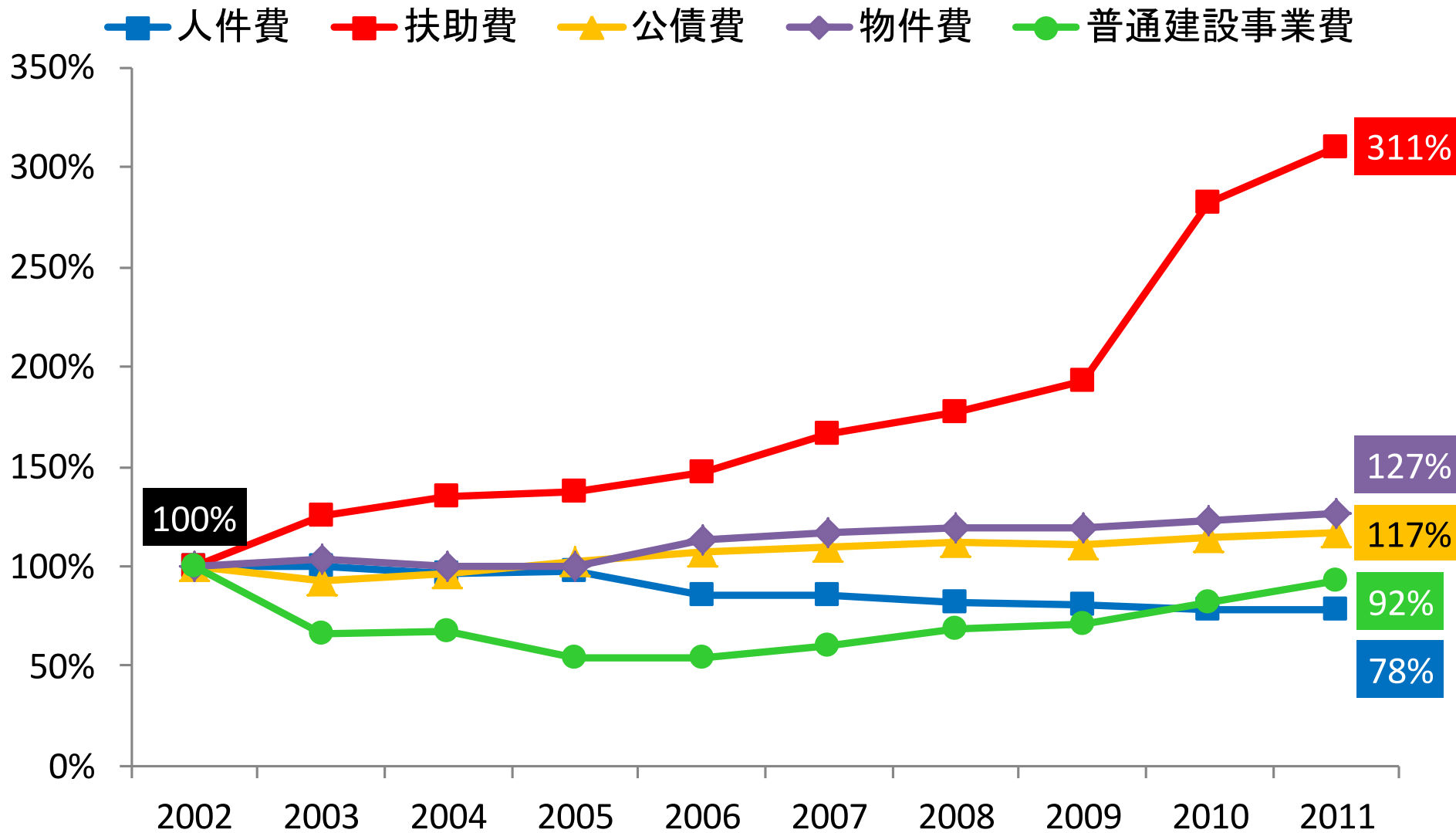
時がたてば老朽化が進む。建替えが必要。

公共施設再生計画

人口構成の変化

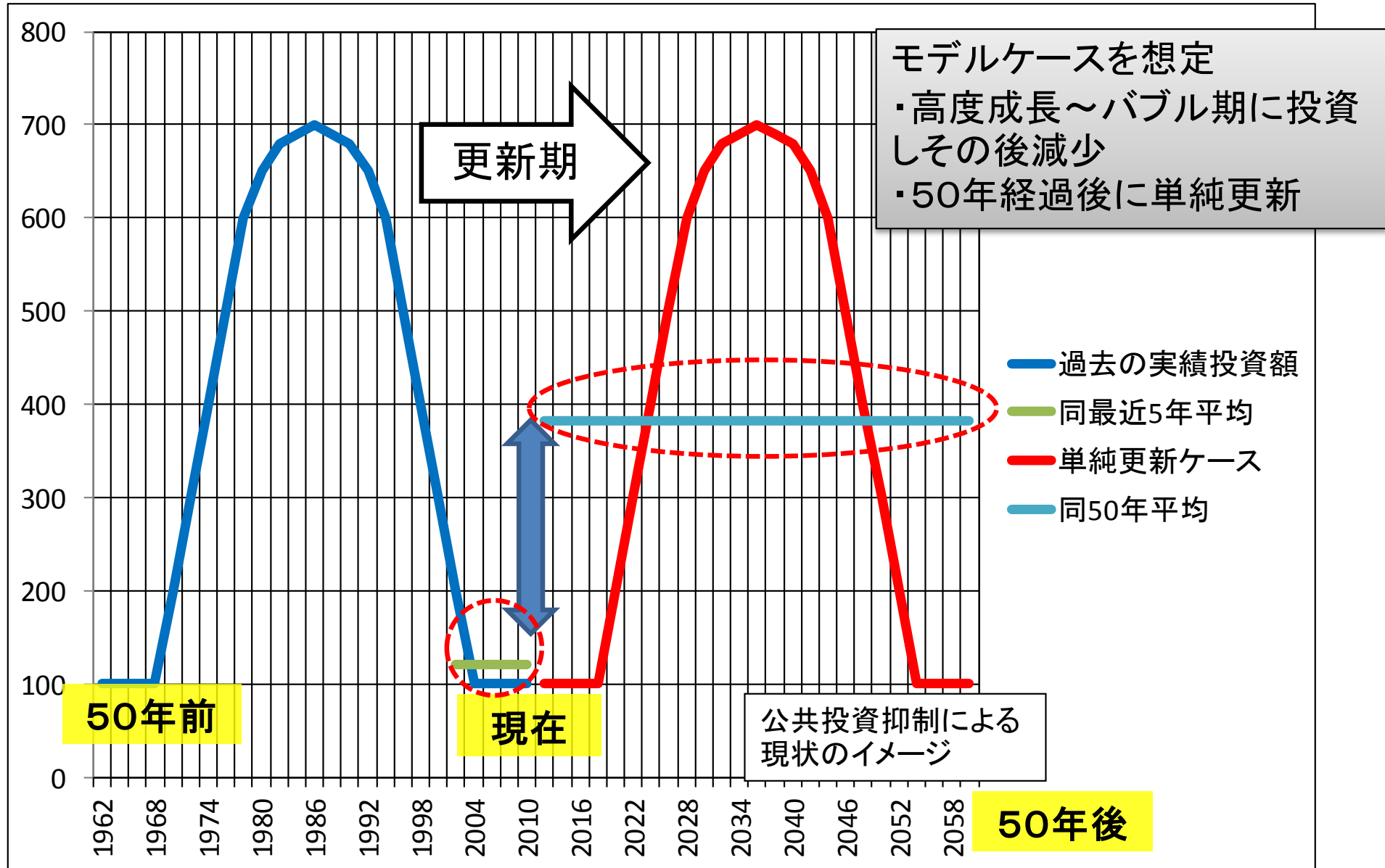


公共施設再生計画 財政見通し



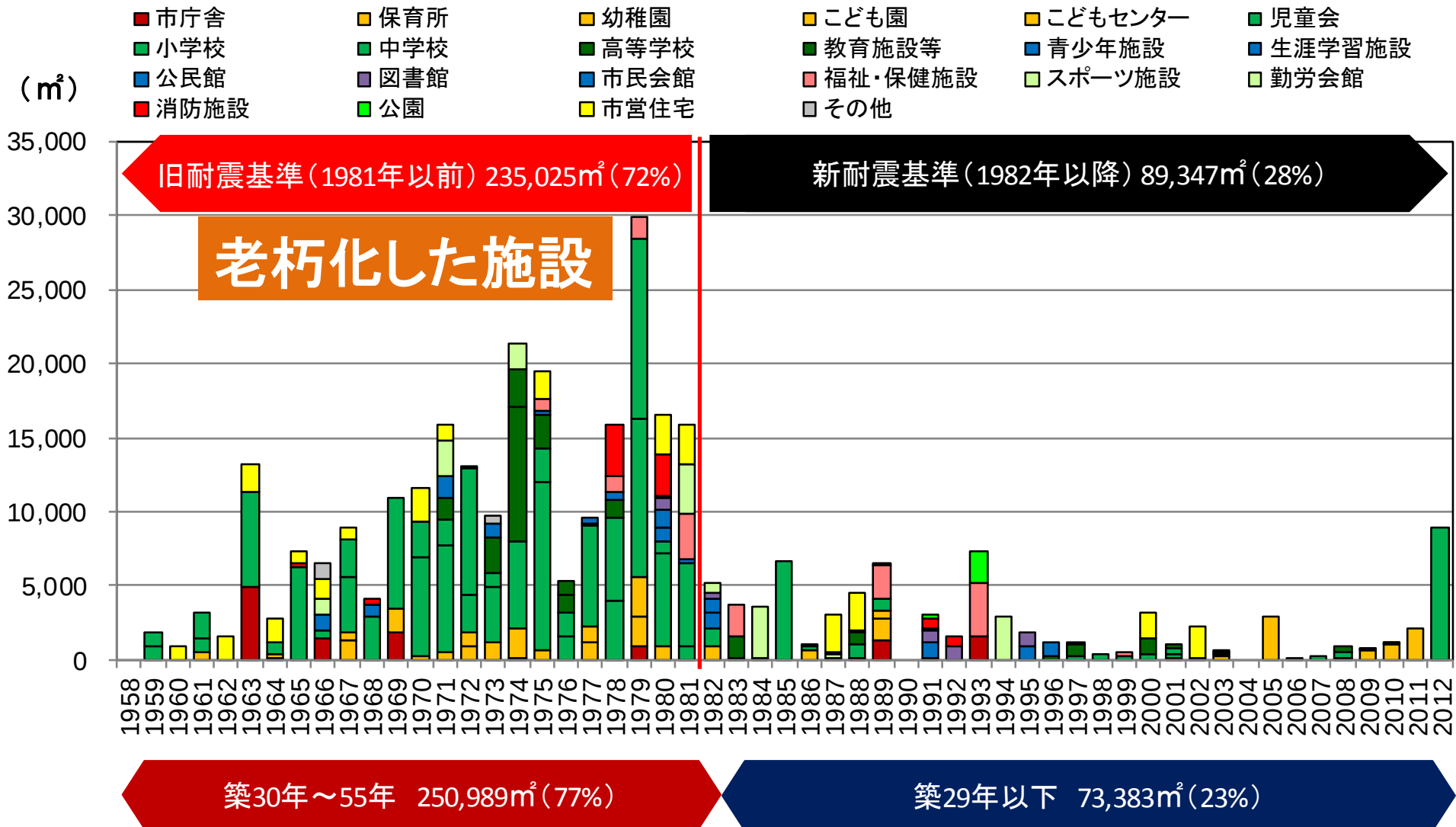
公共施設再生計画

公共施設の更新サイクル



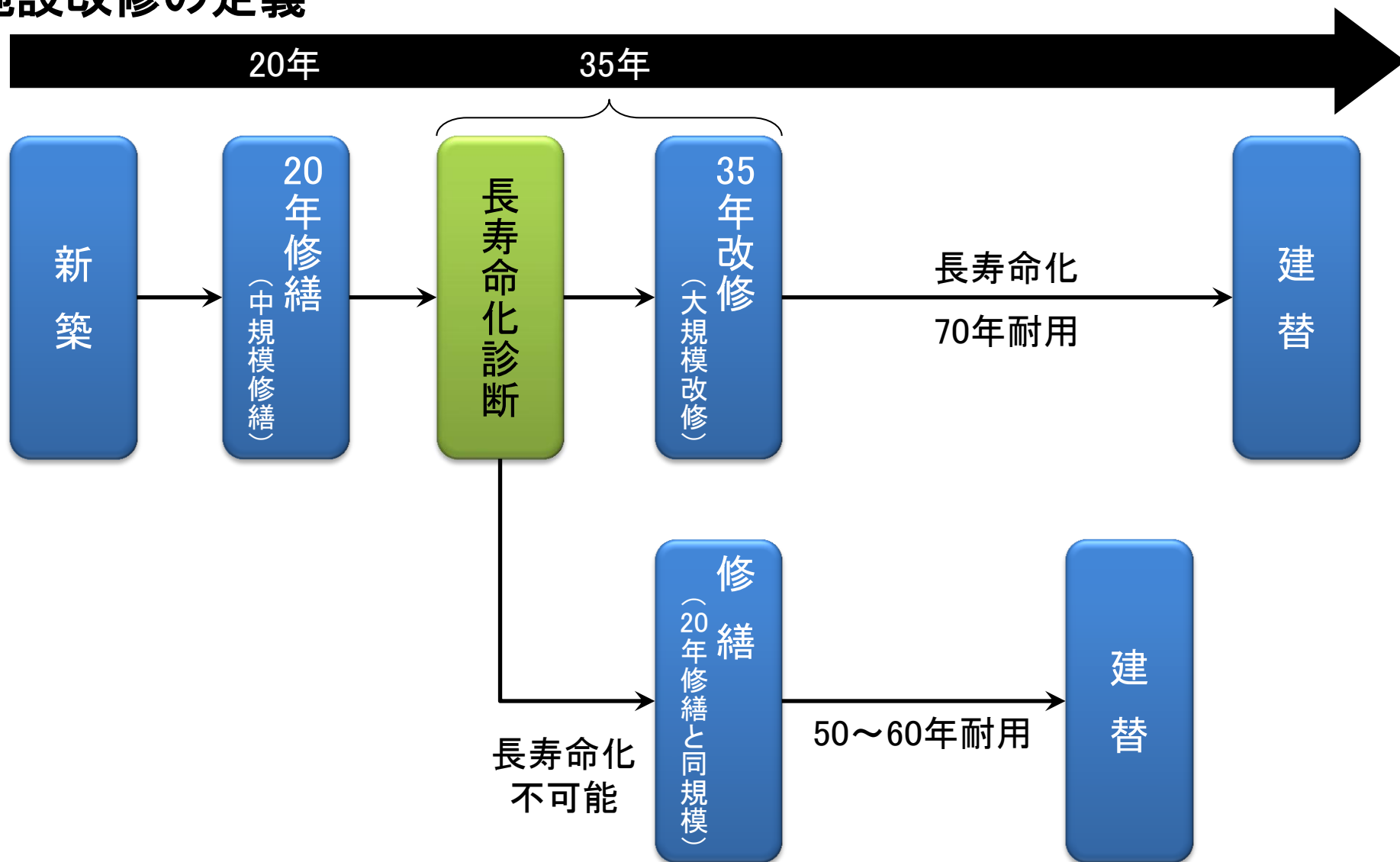
公共施設再生計画

習志野市の現状



平成25年3月現在。クリーンセンター、リサイクルプラザ、自転車等駐車場等は対象外。

施設改修の定義



施設改修の定義

(1) 「20年修繕」【中規模修繕】

目的：経年変化による建物性能の低下を補う。

内容：建物の点検、劣化部位の修繕、老朽化部位の性能回復。
外壁修繕、内装修繕、鉄部塗装

(2) 「35年改修」【大規模改修・長寿命化】

目的：経年変化による劣化を新築の時点まで回復させる。

内容：劣化部分更新、省エネ対応、時代にあわせた環境性能の向上。建物を70年間使うための性能改善。外壁修繕、屋上防水、内装改修、設備更新、配管修繕、トイレ改修

(3) 「リノベーション」【建替】

目的：新築の機能より時代にあわせた機能を付加。

内容：新築時の施工不良の改善、躯体の補強、増改築、新たな付加価値・用途を付加。

施設改修の定義

（４）「建替」【建替】

目的：まずリノベーションを検討し、以下の事項に該当する場合は建替実施。

- ①敷地の利用形態及び棟配置の変更が必要
- ②躯体の老朽化が激しく、リファイン不可能
- ③上記①及び②より、リファインにかかる事業費が建替事業費を上回る場合

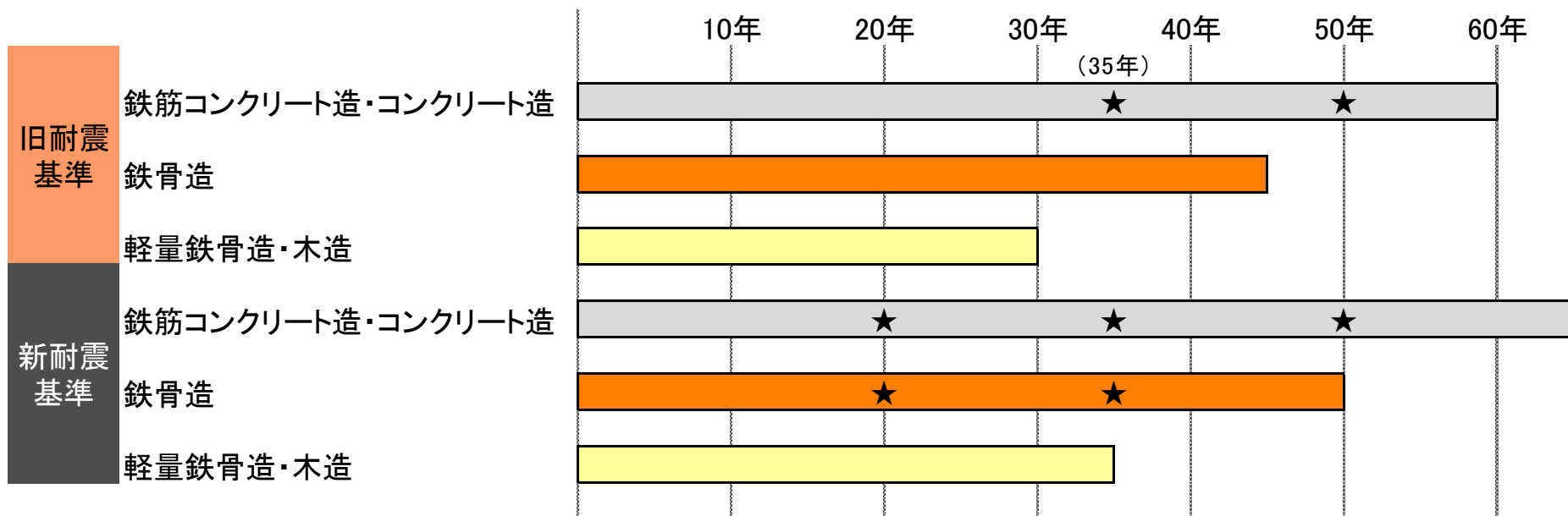
（５）「耐震補強工事」

目的：昭和56年以前に建築された建物で、旧耐震基準に拠っているもの。耐用年数が延長されるわけではない（ただし、老朽化による長寿命化対策を同時に行った建物を除く）。

建物構造と耐用年数

庁舎は47年、津田沼小は55年の利用であり、60年以内の建物寿命であるが、旧耐震基準建物においては、適切なメンテナンスを行い、60年耐用を目指す。

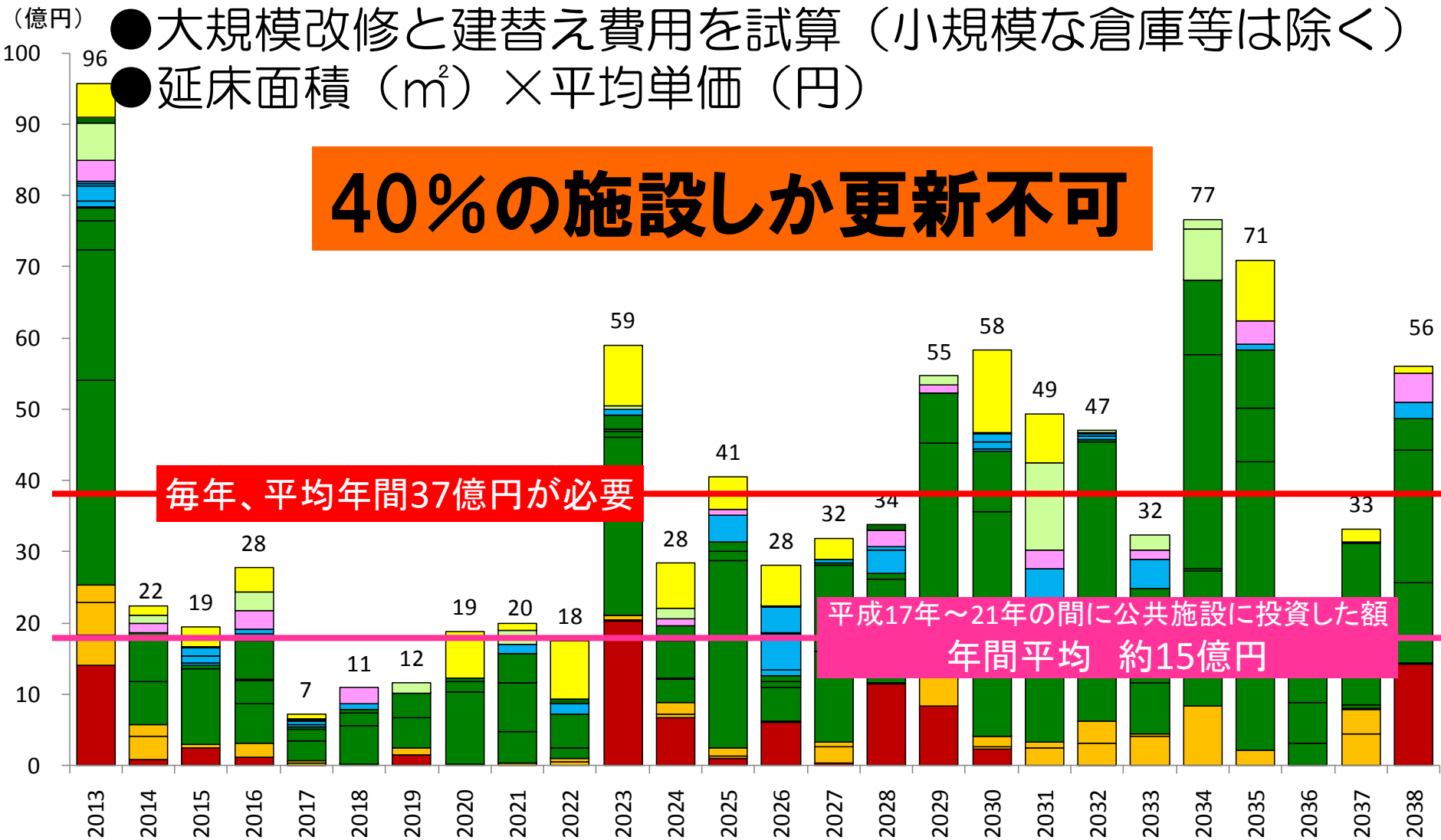
また今後、大規模改修による長寿命化を行う建物については、70年耐用を目指す。



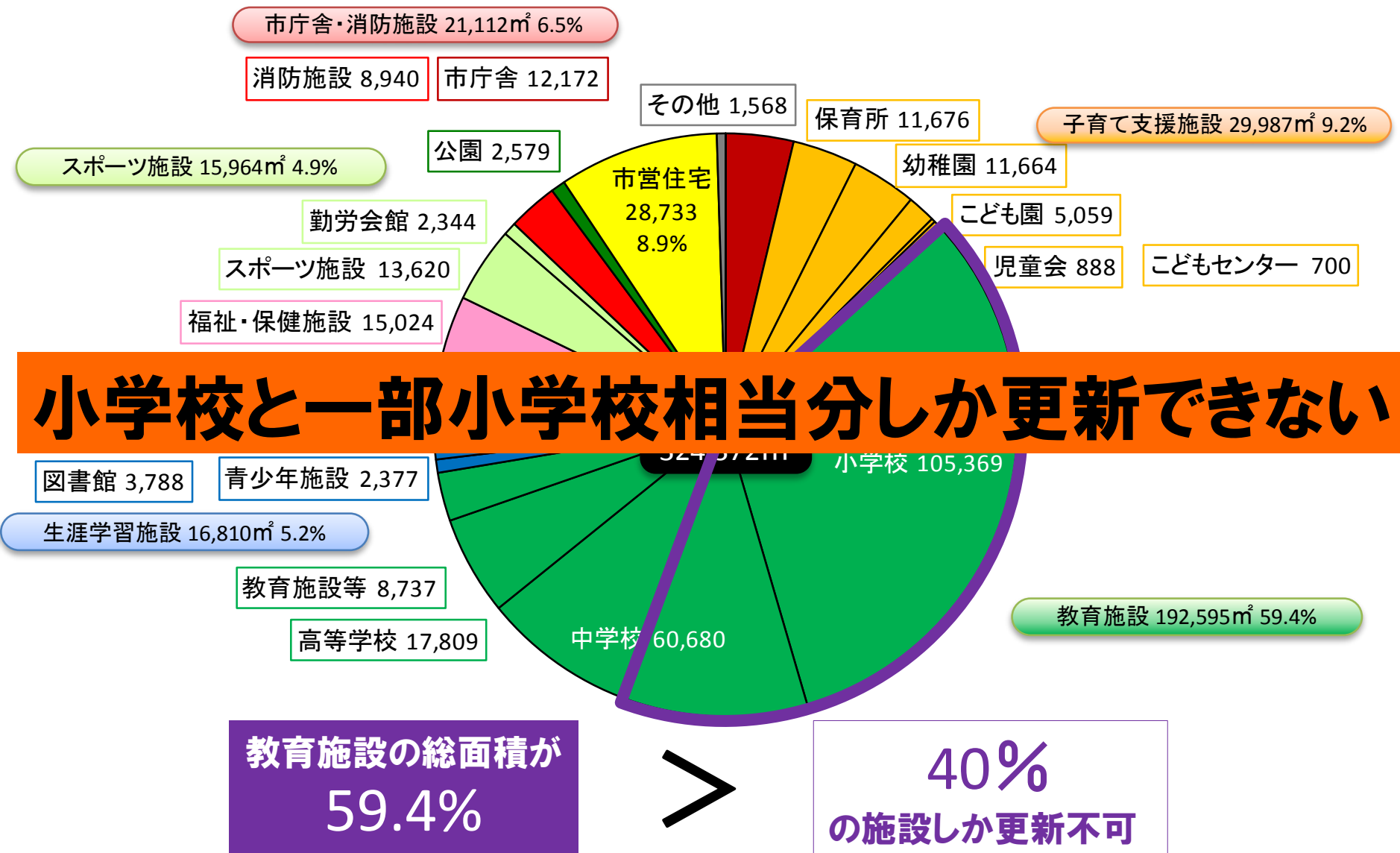
公共施設再生計画

試算の条件

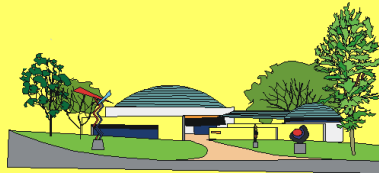
- 築60年（鉄筋コンクリート造）で建替えると仮定
- 大規模改修と建替え費用を試算（小規模な倉庫等は除く）
- 延床面積（ m^2 ）×平均単価（円）



公共施設再生計画



建 物



共有部分



施設の「機能」



福祉施設

図書館

子育て支援施設

学校施設

生涯学習施設

3つの前提

7つの基本方針

【前提1】 「機能」と「施設(建物)」の分離

【前提2】 保有総量の圧縮

【前提3】 施設の質的向上

【前提1】「機能」と「施設(建物)」の分離

【基本方針1】

- 施設重視から機能優先へ考え方を転換
- 単一目的での施設整備を止め、多機能化・複合化を推進

【前提2】保有総量の圧縮

【基本方針2】

- 更新が可能な量まで、施設の更新事業費を圧縮
- 機能をできるかぎり維持し、建物を削減

【基本方針3】

- 人口増減、市民ニーズを勘案して、施設更新の優先順位を決定
- 優先順位は建物に付けるのではなく、機能に順位付け

【基本方針4】

- 未利用地の売却・貸付による有効活用を実施、施設再編により発生した未利用地については原則財源化
- 利用者負担の適正化、基金の創設など新たな財源を創出

【前提3】 施設の質的向上

【基本方針5】

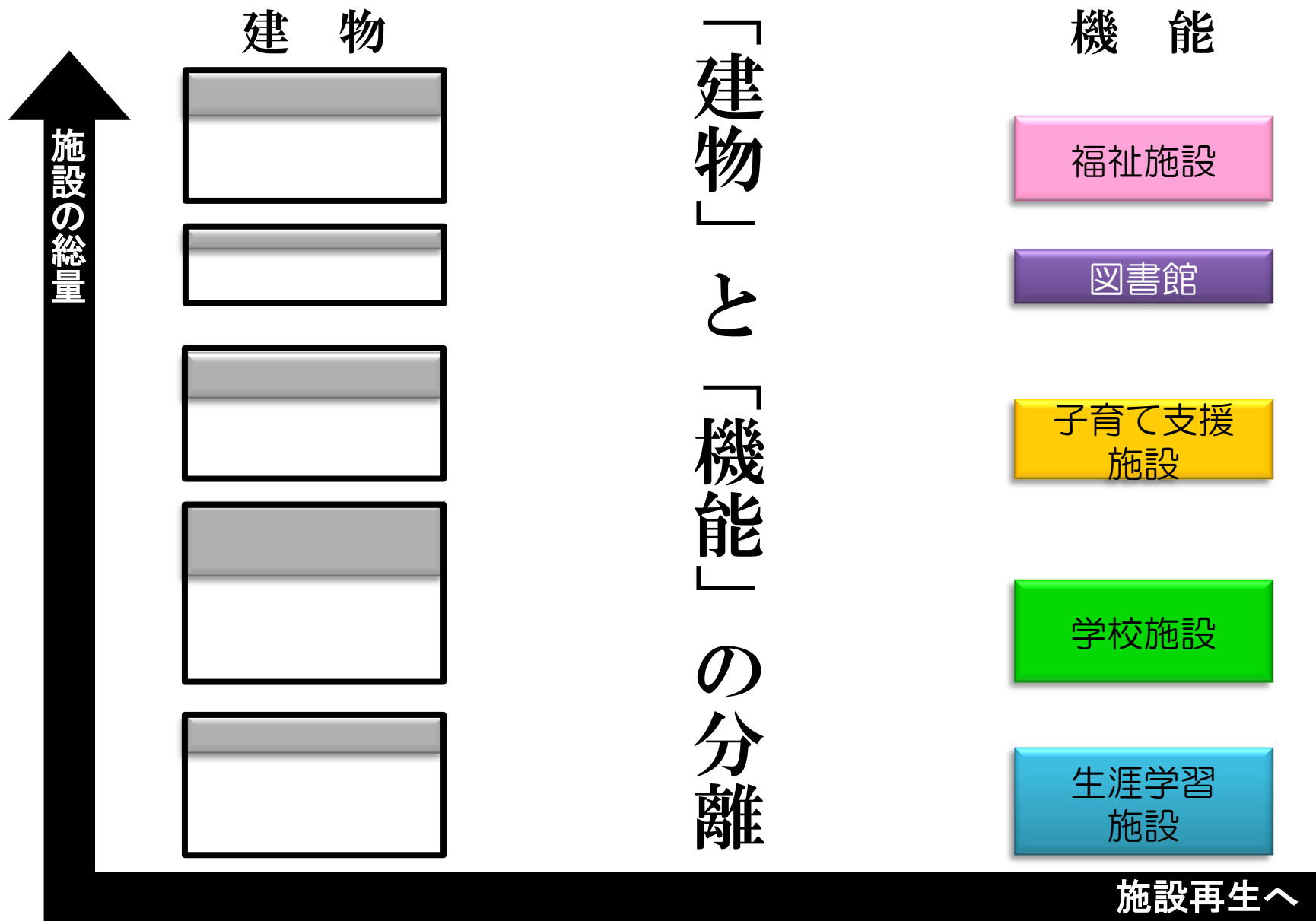
- 計画的な維持保全による、**建物の長寿命化**
- **予防保全**により、良いコンディションを保ちます。結果的に維持費用（ライフサイクルコスト）の節約につながります。

【基本方針6】

- 環境負荷低減、効率的運営など、機能面での質的向上にも努めます。

【基本方針7】

- **避難所機能を強化**します。複合化により多機能化が進むことは、避難者の負担を少なくする機能を増やすことでもあります。



「建物」と「機能」の分離

建物

機能

施設の総量

福祉施設

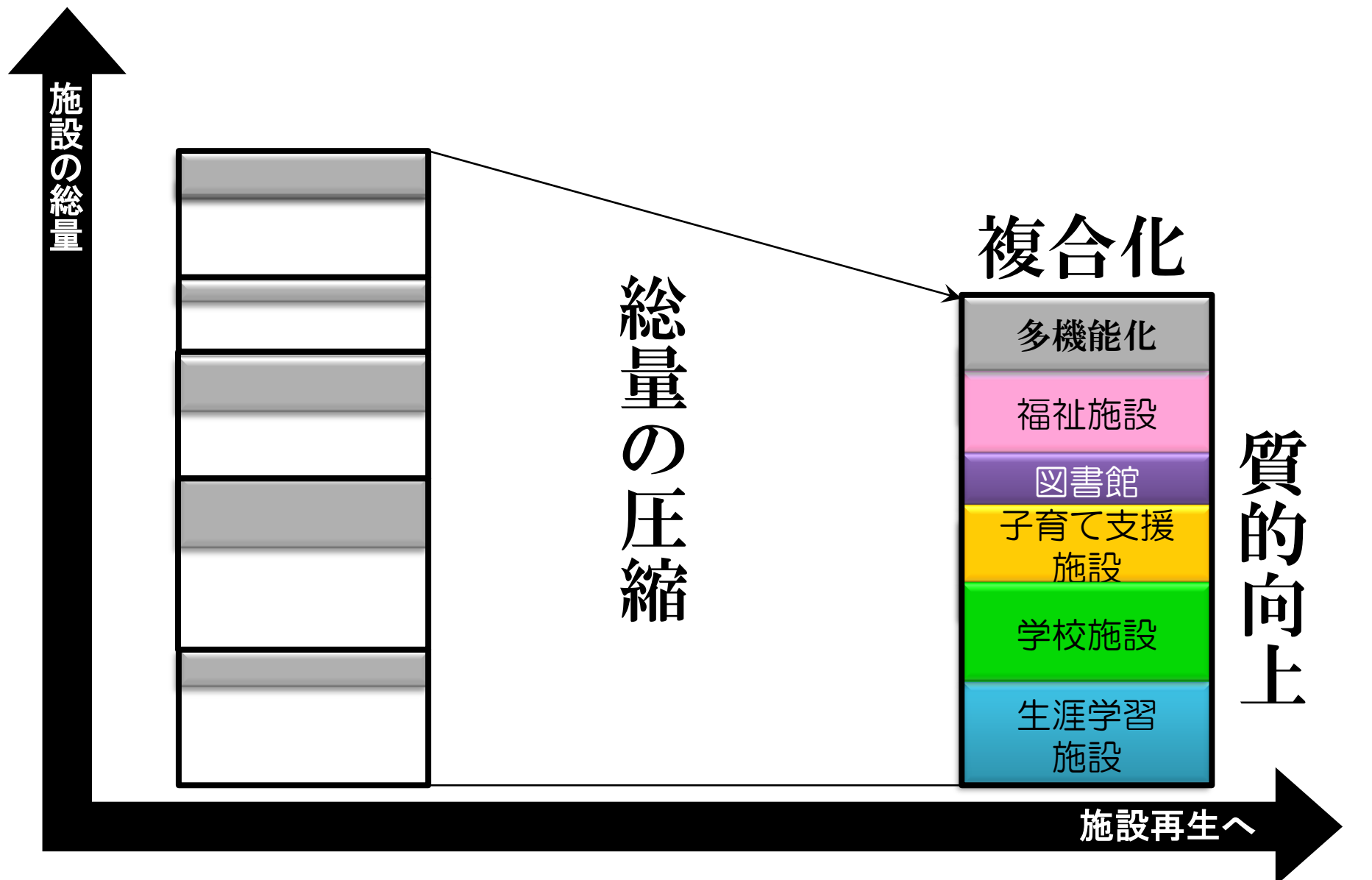
図書館

子育て支援
施設

学校施設

生涯学習
施設

施設再生へ



公共施設再生計画 について

(1)策定にあたって

- ★期間は平成26～50年度までの25年間
- ★市の総合的な計画（基本構想・基本計画）においても、重点プログラムとして位置づけ
- ★対象となる施設について、実施する時期を計画するもの

(2)その他の計画との関わり

学校施設、子育て支援施設、生涯学習施設など、各分野を所管する計画と整合を取りながら、行政の縦割りによる弊害を避けるために横断的に策定していきます。

公共施設再生計画

平成26(2014)年
から
平成31(2019)年

平成32(2020)年
から
平成37(2025)年

平成38(2026)年
から
平成50(2038)年

基本構想・基本計画（市の総合的な計画）

前期

後期

公共施設再生計画

第1期

詳細な内容

第2期

見直しの可能性あり

第3期

検討の時期を目途

A. 第1期は詳細まで計画しますが、第2～3期は方向性を示しておいて、これから時間をかけて議論をしていこうというものです。さまざまな推計は駆使し予測しますが、予想のつかないことが発生したら、計画にしばられずに柔軟に対応します。



Q. そんな先のことまで、決められるの？
予測していなかったことが発生したら…？

財源がない中で公共施設の老朽化対策を実施することは困難さや大変さばかりがクローズアップされてしまいます。

しかし習志野市では、この取り組みをプラス思考で捉え、地域経済の活性化につなげていきたいと考えています。

先人が築いてきた公共施設をこれまで使うことで、さまざまな住民サービスの恩恵を受けてきた私たち市民が、これからは将来の世代に、より良い公共施設を引き継いでいくためにはどうすべきか、みんなで考えていかなくてはなりません。