

第2章 再生 — 基本事項 —

- 1 公共施設再生計画〈再生事業計画〉の基本事項
- 2 試算結果
- 3 施設配置の考え方

第2章 再生 — 基本事項 —

1 公共施設再生計画《再生事業計画》の基本事項

1. 基本事項

第3章及び第4章では、公共施設の老朽化問題に対する解決策について、前章までの総論を踏まえたうえで、公共施設再生計画の目標である再生整備事業に関する事業費を30%削減するための、具体的な再生整備に関する再生事業計画を提示します。

その際、公共施設の機能からのアプローチ（第3章 再生 — 機能別アプローチ）と、コミュニティを基本とする地域別からのアプローチ（第4章 再生 — 地域別アプローチ）を行います。

また、これまで行ってきた市民説明会や、公共施設のうちの約5割を占める小中学校に関する学校施設再生計画の作成過程において検討してきた内容を踏まえ、2つのケースについて計画を提示します。

（1）機能別アプローチ

「機能別アプローチ」とは、各施設が持っているサービスの提供内容等に着眼し、一定の基準に従い計画する施設の更新時期¹に合わせて、機能の複合化や再編を行う時期を示すアプローチです。

（2）地域別アプローチ

「地域別アプローチ」とは、各施設の再生整備事業の実施内容及び時期は、機能別アプローチと同じですが、その内容を都市マスタープランにおける5つの日常生活圏において、第1期から第3期の間に、どの様な時系列で事業が実施されていくのかを示すアプローチです。施設の機能が変わらない「改修」は省略しています。

（3）ケース1及びケース2

「機能別アプローチ」及び「地域別アプローチ」ごとに、「ケース1」と「ケース2」の2つのケースを示しています。

これまでの市民説明会、意見交換会において、公共施設再生計画における再生事業計画については、市民が選択可能なように複数案の提示を求める意見があり、様々な角度から検討を行ってきました。

しかし、今回の公共施設再生計画は、第1章でも説明したとおり、計画自身がリスク対応型の計画マネジメントを実行するものであり、複数案から一つを選択して、その計画を必ず実行することを目的とするものではありません。

従って、今回の再生事業計画においては、「時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供すること」を目的とした目標設定として、事業費を約30%圧縮することとしました。

そのうえで、公共施設再生計画の対象施設のうち、延べ床面積が約5割を占める学校教育施設について、第3期計画期間における学校再編・再生の方法について2つのケースを設定しました。

「ケース1」は、市民説明会で説明した計画（案）を基本とし、「ケース2」は、学校施設再生計画を作成する過程において検討された計画（案）を基本とした再生事業計画となっています。

¹ 施設の更新時期とは、建替えに限らず、リノベーションや改修など、建物に対して大規模な工事を行う時期を総称する。

2. 公共施設再生計画の前提条件

(1) 対象施設の更新時期及び事業費の試算条件

対象施設の建替及び改修時期については、基本的には以下のとおりとします。

なお、これまで建替、改修を先延ばしにしてきた経過から、この条件にしたがっての事業実施が困難なケースがあり、その場合は、機能別アプローチにおいて注記します。

対象施設更新コスト試算条件

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
	60年	45年	30年	65年	50年	35年

大規模改修時期	建築後 20 年目、35 年目、50 年目
---------	-----------------------

積算単価	建替え	大規模改修（旧耐震）	大規模改修（新耐震）
学校施設	330,000 円/㎡	57,000 円/㎡	40,000 円/㎡
子育て支援施設	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/㎡	—	—

※ 学校建替え面積、時期については、学校施設再生計画策定に関する提言書より準用

※ その他の建物については現状の面積により試算

※ 学校を除き、統廃合する建物は既存の建物面積の 80% で試算

※ 事業費が 2 億円を超えるものについては 1 か年目 30%、2 か年目 70% として試算

(2) 国庫支出金及び起債償還シミュレーション

国庫支出金の補助率、起債充当率及び借り入れ条件等については、以下のとおりと仮定します。

- 起債額 = (事業費 - 事業費 × 補助率) × 0.85 × 充当率
 - ⇒ 補助率は対象外事業費を考慮し、原則補助率 1/3 のものは 1/4、1/2 のものは 1/3、こども園は面積の半分を幼稚園分として、 $1/4 \times 1/2 = 1/8$ として計算
 - ⇒ 起債対象外事業費を考慮し、事業費の 85% を起債対象としている
 - ⇒ 充当率は次のとおり
- 償還金額の計算について
 - ⇒ 学校は 3 年据え置き、計 25 年間で償還
 - ⇒ 市営住宅は 5 年据え置き、計 25 年間で償還
 - ⇒ その他の施設は 3 年据え置き、計 20 年間で償還として計算
 - ⇒ 利率は 1.5% で計算

建物種別	据え置き	償還	充当率	補助率
庁舎	3	17	75%	1/4
その他	3	17	75%	0
保健施設	3	17	75%	0
スポーツ施設	3	17	75%	0
小学校	3	22	85%	1/4
消防施設	3	17	100%	1/4
公民館	3	17	75%	0
中学校	3	22	85%	1/4
生涯学習施設	3	17	75%	0
図書館	3	17	90%	0
教育施設等	3	17	75%	0
青少年施設	3	17	75%	0
市民会館	3	17	75%	0
勤労会館	3	17	75%	0
保育所	3	17	80%	0
幼稚園	3	17	75%	1/4
こども園	3	17	80%	1/8
児童会	3	17	75%	1/4
高等学校	3	22	90%	0
福祉施設	3	17	80%	0
公園施設	3	17	75%	0
市営住宅	5	20	100%	1/3

2 試算結果

「ケース1」は、平成25年度より実施してきた説明会で提示してきた案を元に計画し、「ケース2」は「学校施設再生計画案」における学校施設の施設更新スケジュールを元に、他の機能における施設のスケジュールを組み立てたものとなっています。

1. ケース1

(1) 各年度事業費と財源内訳

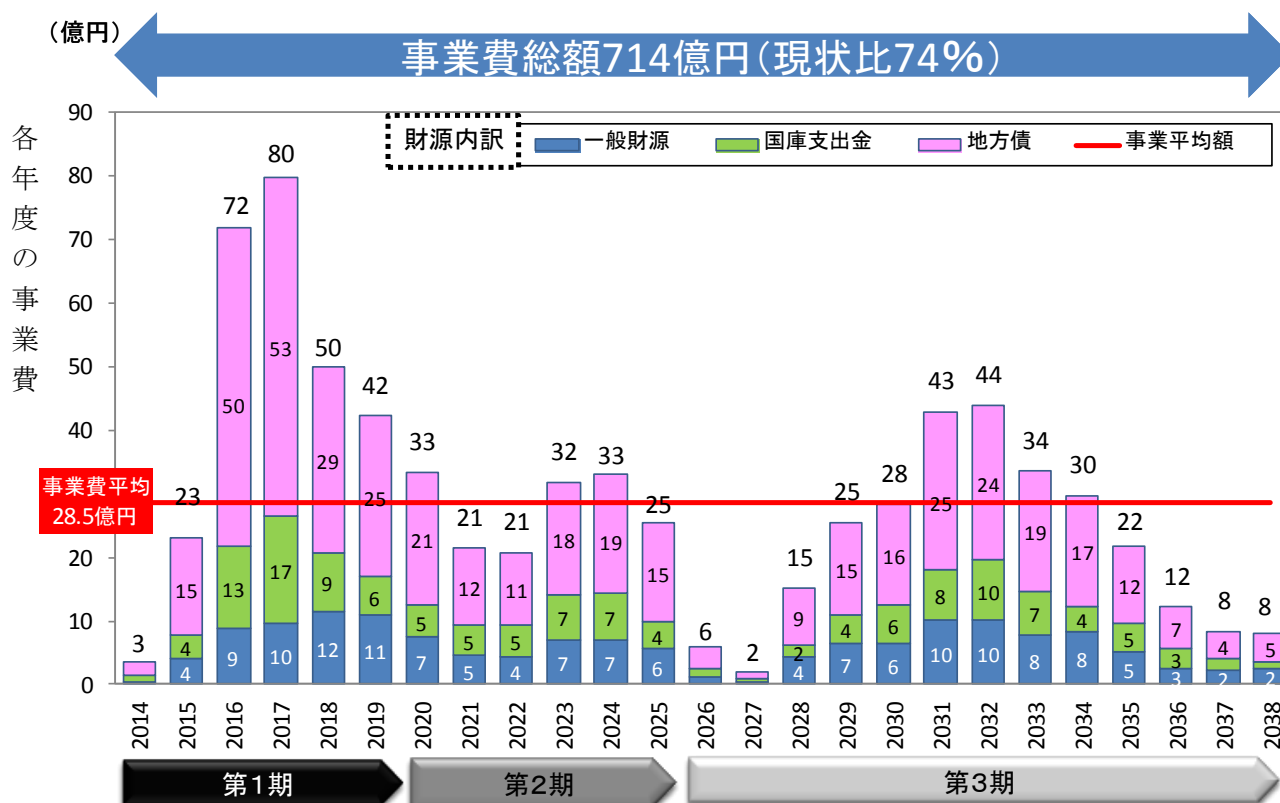
前項の試算条件に基づき、第3章で示す公共施設の再生整備事業を実施した場合、ケース1においては、各年度の実業費と財源内訳は、次の図のとおりとなります。

すべての公共施設を再生する場合の実業費は965億円、平均38億円/年に対し、これまで公共施設にかけてきた実業費実績は、最大で15億円/年となっており、必要な実業費の40%しか確保できず、60%の削減が必要になります。仮に実業費を60%削減した場合、行政機能を維持できないことが想定されます。

従って第3章で示す再生事業計画は、これまでの様々な試行の結果、「総量圧縮²」、「長寿命化」などの対策を講じたうえで、第5章に示す財源確保を行うことで、必要実業費965億円の約26%を削減した、総実業費714億円、1年平均では実業費28.5億円/年としました。

なお、施設ごとの再生整備事業に関する時期や実業費については、参考資料編に掲載します。

>図表2-1 ケース1における各年度実業費及び財源内訳



Point

出所) 資産管理課にて作成

今後更新に必要な実業費は、ケース1の場合、現状比74%となる年間平均28.5億円とする

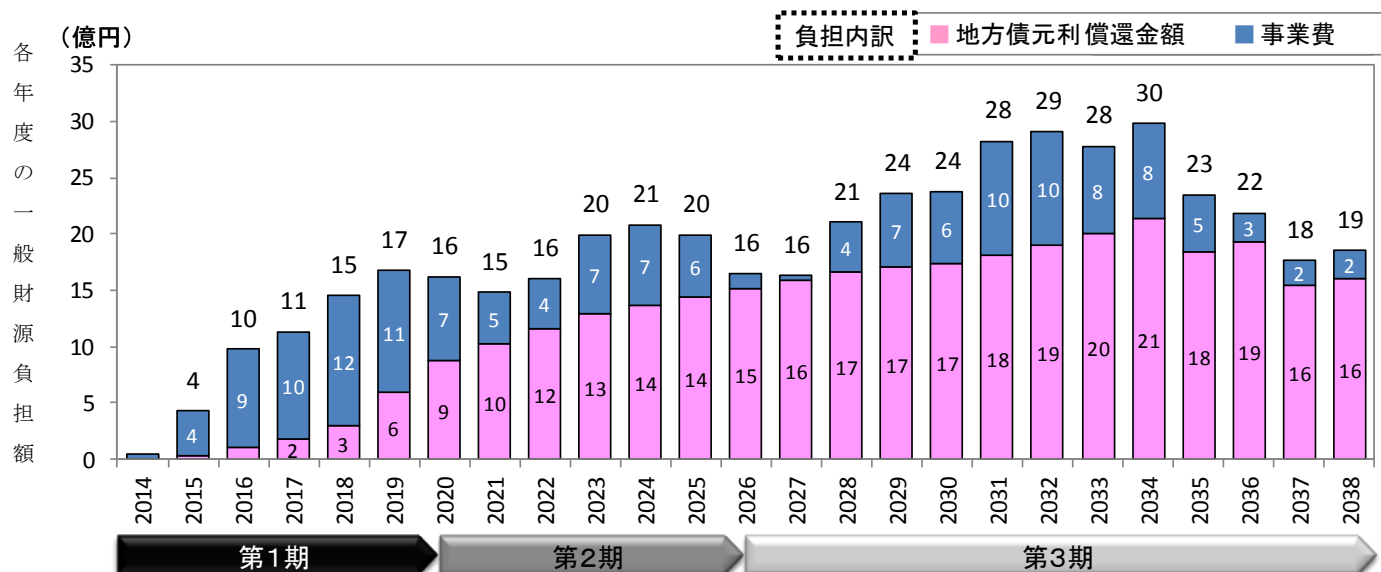
² 学校施設の更新面積及び更新時期については「学校施設再生計画策定に関する提言書」40ページ「基準面積」を準用。それ以外の統廃合する建物は既存面積の80%で試算。

(2) 各年度の一般財源負担額（元利償還金³を含む）

事業費の財源として発行する地方債については、後年度、元利償還金が発生し、一般財源による負担が発生します。図表 2-2 は、各年度の事業費における一般財源負担額に、元利償還の負担額を合わせた、一般財源の負担額を表しています。このシミュレーションによると元利償還金は、平成 46（2034）年度まで増加し、その後横ばい傾向に転じます。これは平成 28（2016）年度に借り入れた庁舎建設費に対する償還、並びに、第 1 期計画期間における大規模学校の更新経費に対する償還が平成 46 年度までに一段落すると見込んでいるためです。

なお、地方債の償還金額は、年々増加していきますが、一方では同時期に過去に発行した地方債の償還が進み、結果として、償還金額が相殺されます。この状況については、参考資料編として掲載します。

> 図表 2-2 ケース 1 における各年度の一般財源負担額



出所) 資産管理課にて作成

³ 借りたお金（元金）と、それに対する利子をあわせた金額。特定の支出に充当し、自治体が年度を越えて元利を償還する地方債に対する返済金のこと。

2. ケース 2

(1) 各年度事業費と財源内訳

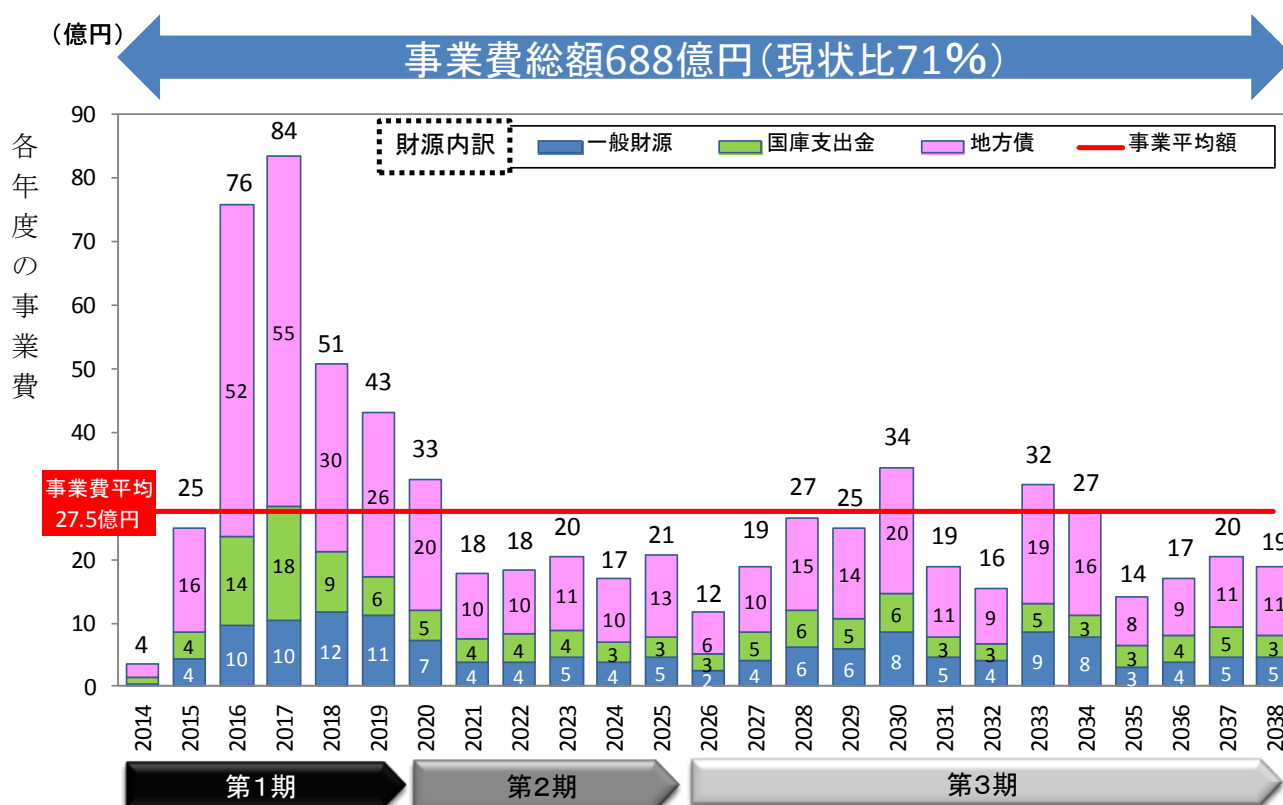
前項においての「ケース1」の試算条件と同様に、第3章で示す公共施設の再生整備事業を実施した場合、「ケース2」においては、各年度の実業費と財源内訳は、図表2-3のとおりとなります。

すべての公共施設を再生していく場合の実業費、965億円、1年平均では38億円に対して、今後、確保可能な実業費の見込みは、最大で15億円/年となっており、必要な実業費の40%しか確保できず、60%の削減が必要になります。しかし、仮に実業費を60%削減した場合には、行政機能を維持できないことが想定されます。

従って、第3章で示す再生事業計画では、これまでの様々な試行の結果、「総量圧縮⁴」、「長寿命化」などの対策を講じたうえで、第5章に示す財源確保を行うことで、965億円の必要実業費の約29%を削減した、総実業費688億円、1年平均では実業費27.5億円/年としました。

なお、施設ごとの再生整備事業に関する時期や実業費については、参考資料編に掲載します。

>図表2-3 ケース2における各年度実業費及び財源内訳



出所) 資産管理課にて作成

Point

今後更新に必要な実業費は、ケース2の場合、現状比71%となる年間平均27.5億円とする

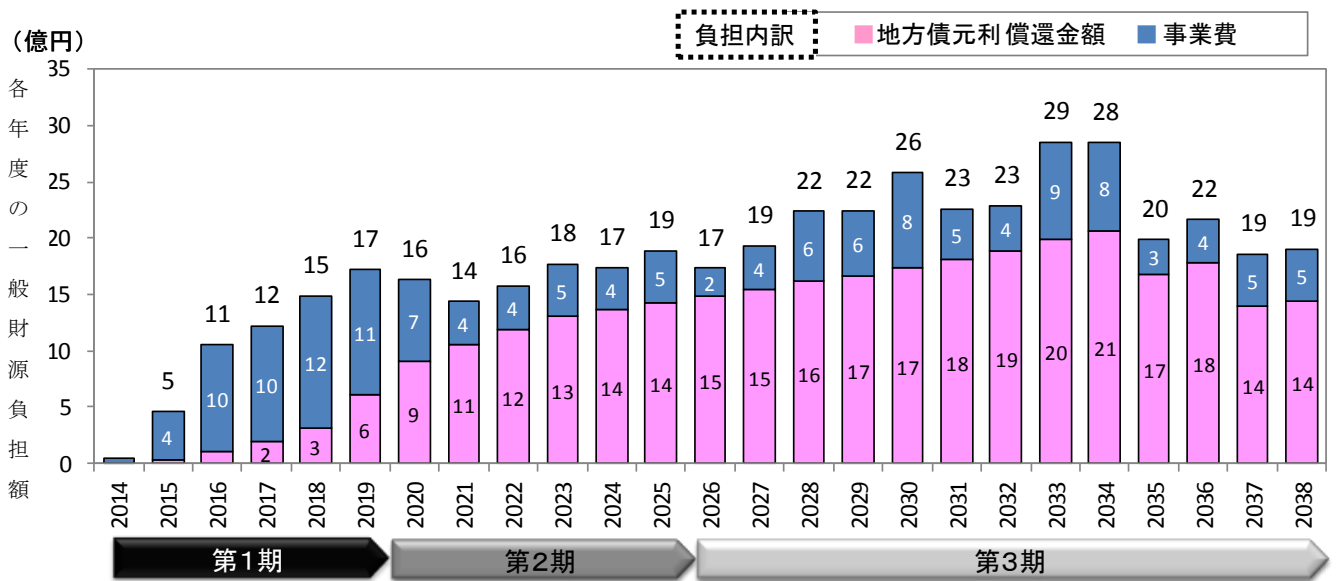
⁴ 学校施設の更新面積及び更新時期については「学校施設再生計画策定に関する提言書」40ページ「基準面積」を準用。それ以外の統廃合する建物は既存面積の80%で試算。

(2) 各年度の一般財源負担額（元利償還金を含む）

事業費の財源として地方債を発行しますが、地方債については、後年度、元利償還金が発生し、一般財源による負担が発生します。図表 2-4 は、各年度の事業費における一般財源負担額に、元利償還の負担額を合わせた、一般財源の負担額を表しています。このシミュレーションによると元利償還金は、平成 46（2034）年度まで増加し、その後横ばい傾向に転じます。これは平成 28（2016）年度に借り入れた庁舎建設費に対する償還、並びに、第 1 期計画期間における大規模学校の更新経費に対する償還が平成 46 年度までに一段落すると見込んでいるためです。

なお、地方債の償還金額は、年々増加していきませんが、一方では同時期に過去に発行した地方債の償還が進み、結果として、償還金額が相殺されます。この状況については、参考資料編として掲載します。

>図表 2-4 ケース 2 における各年度の一般財源負担額



出所) 資産管理課にて作成

3 施設配置の考え方

1. 全市利用施設

(1) 機能

習志野市内に一つ、あるいは数施設あり、全市民が利用する機能、あるいは全市民のために存在する施設を「全市利用施設」といいます。

(2) 配置の考え方

全市利用施設における配置の考え方は、現状の配置状況を踏まえて、各日常生活圏が、現在持っているテーマ性を考慮して「エリア分散型」としています。「エリア分散型」の考え方に沿った施設配置は、どの計画にも掲載はありませんが、施設の配置を行う上で、自然に最も効率的な選択を行ってきた結果であり、今後も全市利用施設は「エリア分散型」により配置していくこととします。

> 図表 2-5 全市利用施設の現配置状況

凡例		谷津	向山	秋津 茜浜	香澄 芝園	袖ヶ浦 西 東
全市利用施設	庁舎・窓口					
	保健福祉施設			総合福祉センター	海浜霊園	
	スポーツ施設			秋津 サッカー場 秋津 野球場 秋津 テニスコート	芝園 テニスコート・フットサル場	袖ヶ浦 体育館 暁風館
	公園施設	習志野緑地管理棟 谷津ハラ園		谷津干潟自然観察センター	香澄公園	
	消防施設	谷津出張所		秋津出張所		
	その他教育施設					
	生涯学習施設	習志野文化ホール				
	ホール					
	公民館					
	図書館					

分棟…同敷地にある施設 合築…複合施設

※習志野文化ホールは、習志野市が出資する（公財）習志野文化ホール所有

> 図表 2-6 全市利用施設の現配置状況



鷺沼 鷺沼台	津田沼	藤崎	本大久保 花咲 屋敷	大久保 泉 本大久保	実柁 新栄	東 習志野	実花
第二分室 第三分室 第四分室 教育委員会 本庁舎 仮庁舎 分室(サンロード)							
養護老人ホーム 白鷺園 鷺沼雪堂	保健会館・ 保健会館別館		東部保健福祉センター				
			勤労会館		実柁テニスコート	東部体育館	
消防本部・中央消防署		藤崎出張所				東消防署	
	学校給食センター					総合教育センター	習志野高校
			市民会館				

出所) 公共施設再生計画データ編・資産管理課にて作成

2. 地域利用施設

(1) 機能

14 コミュニティごとに配置され、施設が所在する地域の市民が、主に利用する施設を「地域利用施設」といいます。用途によっては中学校区や実情に応じた様々な区割りに基づく施設配置がなされていますが、原則として、14のコミュニティを基本とします。

(2) 配置の考え方

14 コミュニティに1校配置されている小学校施設を地域の拠点施設とし、小学校の施設更新に伴い、複合化可能な地域利用施設は小学校に複合化します。なお、大久保小学校は地域拠点施設として計画し、実現性を検証するためのモデル校とします。

また、学校施設は、地域の実情に合わせて地域の核として地域に開放できるように計画していきます。

小学校の複合化に際しては、「学校施設の複合化4原則⁵⁾」に基づき、学校運営に支障をきたさないよう配慮し複合化します。

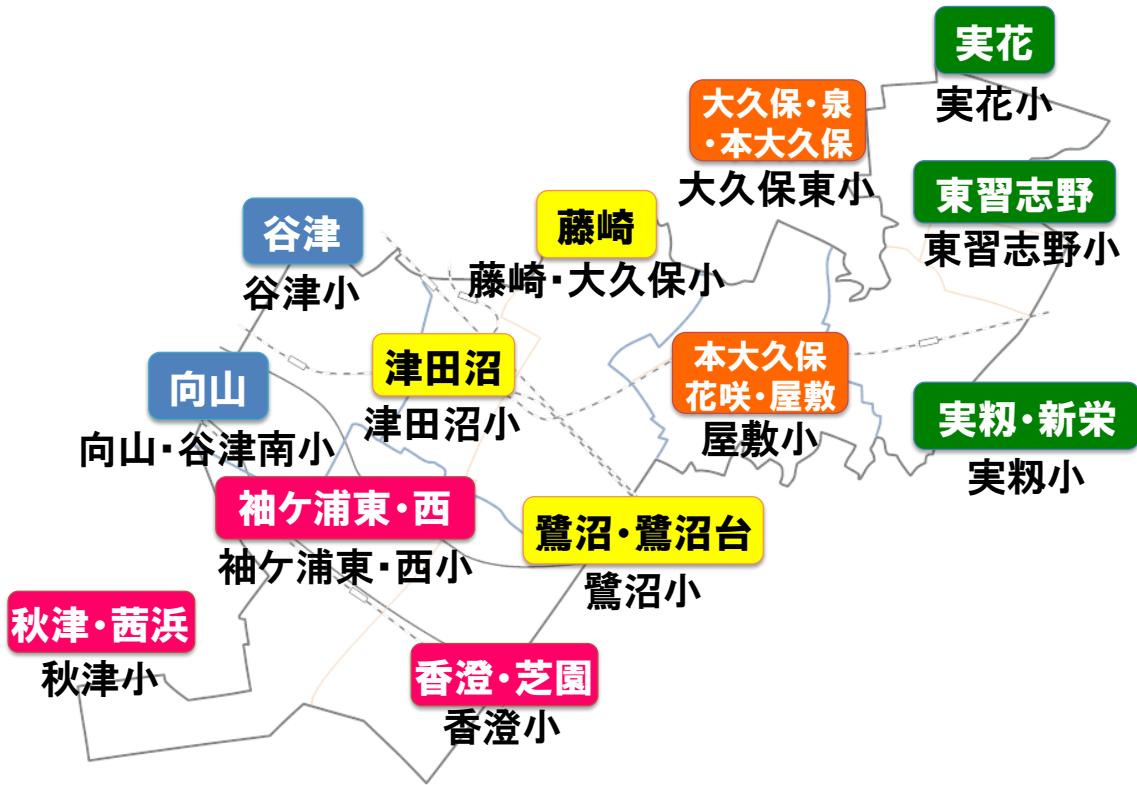
※ 施設更新時には、機能を発揮しないが、児童数の減少により余裕教室が発生してきた場合に、他用途を複合化できるように計画的に更新を行うことも想定する。

> 図表 2-7 地域利用施設の現配置状況

凡例		谷津	向山	秋津 茜浜	香澄 芝園	袖ヶ浦 西 東	
地域利用施設	公民館 コミュニティセンター 青少年施設 生涯学習施設	谷津コミュニティセンター	谷津公民館	新習志野公民館		袖ヶ浦公民館	
	図書館	谷津図書館		新習志野図書館			
	連絡所	JR津田沼南口連絡所		西部連絡所			
	教育施設	小学校 放課後児童会	向山小 谷津南小	秋津小	香澄小	袖ヶ浦西小	袖ヶ浦東小
	中学校	一中			七中		三中
	子育て支援施設	幼稚園	谷津幼 向山幼	秋津幼	香澄幼	袖ヶ浦西幼	袖ヶ浦東幼
	保育所	アスク かなでのもり保 (私立)	谷津 谷津南保	秋津保	かずみ保 (私立)		
	こども園						袖ヶ浦 こども園
	こどもセンター						
	消防分団		第1分団				

⁵⁾ 第3章「2 教育施設」参照

>図表 2-8 14コミュニティと小学校の配置



鷺沼 鷺沼台	津田沼	藤崎	本大久保 花咲 屋敷	大久保 泉 本大久保	実籾 新栄	東習志野	実花
	菊田公民館	藤崎青年館 ふれあいセンター	大久保公民館 屋敷公民館 生涯学習地区センター ゆゆう館	あづま 市民プラザ 大久保 こども会館		東習志野 コミュニティセンター	実花公民館
		藤崎図書館	大久保図書館			東習志野図書館	
						東部連絡所	
鷺沼小	津田沼小	藤崎小 大久保小	屋敷小	大久保東小	実籾小	東習志野小	実花小
		五中	六中		二中	四中	
	津田沼幼	藤崎幼 つくし幼	屋敷幼	大久保東幼	新栄幼		実花幼
明德そでの保 (私立)	菊田保 菊田第二保	藤崎保	本大久保保 本大久保第二保	大久保保 大久保第二保		若松すずみ保 (私立)	
こども センター				杉の子こども園		東習志野こども園	
第3分団	第2分団 第6分団	第4分団	第8分団	第5分団	第7分団		

出所) 公共施設再生計画データ編・資産管理課にて作成

