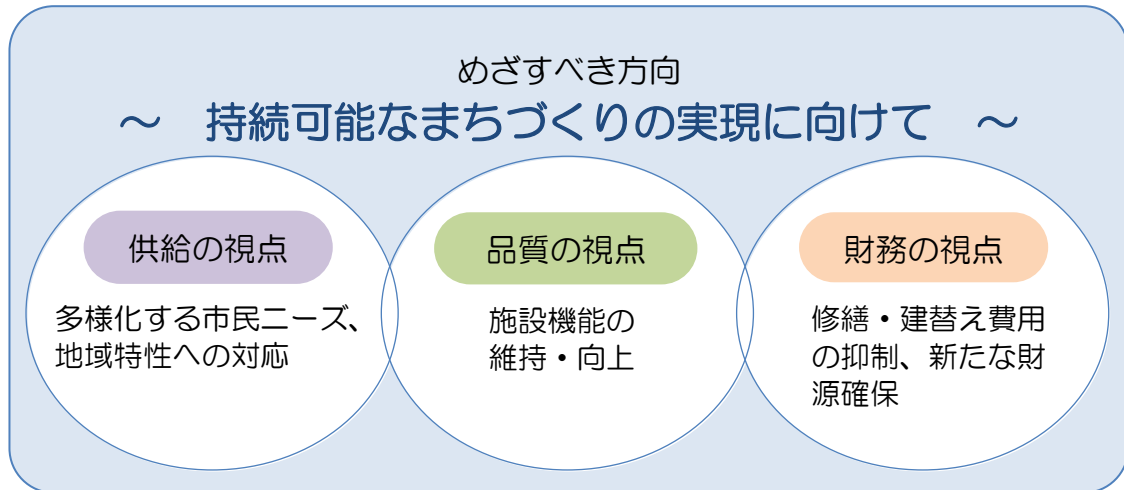


第2章 個別施設の方針の検討方法

1 基本方針と取組方策

(1) 基本方針

これまでの背景と課題を踏まえ、持続可能なまちづくりの実現に向けて「供給」「品質」「財務」の3つの視点から一般建築物の最適化推進の基本方針を定めます。



一般建築物最適化推進の基本方針

- ① 総合的・計画的な維持保全及び施設機能の向上
- ② 市民ニーズ・地域特性に対応した公共サービスの最適化
- ③ 市民の利便性、施設の効率性を高める施設の複合化
- ④ 施設総量の最適化に向けた目標設定と施設整備のルールづくり
- ⑤ 健全財政維持のための会計情報や新たな財源の活用

(2) 取組方策

基本方針に基づいて、全施設に共通する主な取組内容を示します。

① 総合的・計画的な維持保全及び施設機能の向上

- ・施設の長寿命化を推進します
- ・社会的要請に対応した施設機能（バリアフリー、環境配慮、防災性能等）の向上をめざします
- ・官民連携等により、施設の効果的かつ効率的な維持管理手法の検討を進めます

② 市民ニーズ・地域特性に対応した公共サービスの最適化

- ・市民ニーズ・地域特性への対応と財政負担軽減の両立をめざします
- ・施設保有・運営方法に着目した公共サービスの再構築（建物所有の見直し、施設の統廃合、拠点化方式等）を進めます

③ 市民の利便性、施設の効率性を高める施設の複合化

- ・施設の有効活用による市民サービスの向上をめざします（複合化による施設規模の縮小、維持管理費等の縮減等、施設利用者間の交流などの相乗効果）
- ・複合施設の効率化に向けたルールづくりを進めます（所管部署間の業務分担や費用負担）

④ 施設総量の最適化に向けた目標設定と施設整備のルールづくり

- ・施設整備の際は、ライフサイクルコストの縮減に向けた検討を進めます
- ・建替えの際は、複合化を原則とし、施設総量を抑制します
- ・学校建替えの際は、学校を拠点とした他施設との複合化に向けた検討を進めます
- ・建替えの際は、将来の転用の可能性を確保するよう努めます（スケルトンインフィル方式等）
- ・多機能化による総量抑制につながる手法の検討を進めます
- ・官民連携等による新たな事業手法（PFI等）導入の可能性の検討を推進します

⑤ 健全財政維持のための会計情報や新たな財源の活用

- ・新公会計制度との連携についての検討を進めます
- ・まちづくりの視点に留意しながら公有地の有効活用や売却等による財源確保を進めます
- ・将来を見据えた基金のあり方について検討を進めます

2 基本的な考え方

(1) 目標耐用年数の考え方

一般建築物を今後も計画的に保全していくためには、目標とする使用年数を設定し、建替え時期を見据えた取組が必要です。

「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会編著）」によると、普通の品質の鉄筋コンクリート造及び重量鉄骨造の建築物の目標耐用年数は、代表値 60 年（上限値 80 年）とされており、また、軽量鉄骨造については、代表値 40 年（上限値 50 年）とされています。このことから、本市が保有する一般建築物について、既存の鉄筋コンクリート造及び重量鉄骨造の建物の目標耐用年数は 60 年、既存の軽量鉄骨造の建物の目標耐用年数は 40 年を基本に設定します。

一方、活動する上で必要な機能や広さを確保しており、構造躯体が健全であると判断される施設については長寿命化を目指します。長寿命化の目安は、鉄筋コンクリート造及び重量鉄骨造の場合、80 年とします。また、建替え後長期の使用を想定する建物については、あらかじめ 80 年の使用を前提に設計するものとします。軽量鉄骨造の長寿命化の目安は 50 年とします。

なお、既存の建物について、建物の状態等から長期の使用が適切ではないと判断した場合や財政面等から効果的な投資が可能と判断した場合には、目標耐用年数に関わらず対策の実施時期を前倒しするなど、実態に即した施設の整備を検討します。

【「建築物の耐久計画に関する考え方」(日本建築学会編著)】

＜建築物全体の望ましい目標耐用年数の級＞

用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質の 場合	普通の品質 の場合	重量鉄骨造		軽量鉄骨		
			高品質の 場合	普通の品質 の場合			
学校、庁舎	Y _o 100 以上	Y _o 60 以上	Y _o 100 以上	Y _o 60 以上	Y _o 40 以上	Y _o 60 以上	Y _o 60 以上
住宅、事務所、病院	Y _o 100 以上	Y _o 60 以上	Y _o 10 以上	Y _o 60 以上	Y _o 40 以上	Y _o 60 以上	Y _o 40 以上

＜目標耐用年数の級区分例＞

級	目標耐用年数	代表値	範囲
	Y _o 100	100 年	80~120 年
	Y _o 60	60 年	50~80 年
	Y _o 40	40 年	30~50 年

図 2.2.1 目標耐用年数について

(2) 建物保有の考え方

建物は本市が単独所有するほか、区分所有、賃借、リース等の所有形態があります。今後、総量の抑制を図りながら、適正な公共サービスを維持していくにあたり、公共施設で提供するサービス・機能からみて、下記の施設については原則建物所有を継続します。なお、庁舎や保健・医療施設の事務室機能などにおいては、災害時における優先度等も考慮したうえで、賃借等の所有形態を検討します。それ以外の施設については、社会情勢等の変化に応じて所有形態の見直しを検討します。

ア 核（拠点）となる施設

- 庁舎（行政機能の中核として必要とされる施設）
- 小学校・中学校（各地域に配置され義務教育機能として一定の規模を備える施設）

イ 防災・救急等の施設

- 消防施設
- 保健・医療施設

ウ インフラ・プラント機能をもった施設

- 火葬場

(3) 官民連携の考え方

ア 新たな事業手法の検討

公共施設等の整備においては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用するため、PPP/PFIなどの新たな事業手法の導入可能性を検討します。

イ サウンディング型市場調査の検討

設計・建設においては、民間事業者等が有するノウハウを活用し、必要に応じ、事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関するサウンディング型市場調査の実施について検討します。

ウ 効果的・効率的な維持管理手法の検討

一般建築物の管理体制は、市直営のほか、指定管理者制度や包括的民間委託等の手法があります。民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、多様化する市民ニーズに対し、効果的かつ効率的な施設の管理運営が可能となることから、最適な維持管理手法を検討します。

(4) 複合化の考え方

ア 複合化の目的

- ロビー、通路、トイレ、貸室、会議室などの共用化による施設規模の縮小や、維持管理業務の一括発注による効率化などにより、経費の削減を図ります。
- 施設の特性や利用圏域等を考慮の上、相性の良い施設同士を複合化することで、利便性の向上を図ります。
- 複合化により、余剰地を生み出し、公有財産の有効活用を図ります。

イ 基本的な方針

複合化の目的を踏まえ、以下の方針を設定します。

- 建替えの際には原則複合化を行います。
- 施設の利用率が低下し、その状況が継続する際には、他施設との複合化を検討します。

ウ 複合化の検討における視点

複合化の検討の際は、以下の視点から、市民サービスの向上や効率化の面で相乗効果が発揮できる組み合わせを検討します。

(ア) 近隣周辺施設との複合化

徒歩圏内（施設を中心として半径 500m 程度）の施設について、築年数や施設規模等を考慮して複合化を検討します。

(イ) 学校との複合化

学校施設は、一般建築物の総延床面積の概ね半分を占めており、その多くが地域住民が徒歩で通いやすい位置に立地しているため、地域の拠点となる施設として地域住民の利用や他施設との複合化を前提に施設整備を行い、学校教育環境の質的な向上と地域連携の強化や活性化を促進します。

- 学校施設としての観点

児童・生徒の学習や生活の場であるという施設本来の目的を踏まえ、児童・生徒の安全性の確保など教育環境の維持・向上や地域特性にも配慮しながら、他の公共施設との複合化を検討します。なお、建替えの際は複合化を原則とし、既存施設についても児童・生徒数が著しく減少する場合など余裕教室ができた場合には複合化を検討しません。

- 地域拠点としての観点

地域住民にとって、学校が生涯学習、文化・スポーツなどの活動の場として活用されることや災害発生時には地域の避難所としての役割を果たす場であることなどを踏まえ複合化の検討をします。具体的には、まずは学校施設と同じく徒歩で通いやすい位置に立地している「子育て支援施設」「生涯学習施設」「市民交流施設」「生きがい活動施設」「児童福祉施設」などとの複合化を検討します。また、各学校施設と周辺公共施設の立地状況などを踏まえて有効と考えられる場合には、その他の施設との複合化についても検討します。

(ウ) 利用圏域が同じ施設の複合化

市内全域で利用する施設、小学校区など地域で利用する施設、広域的に利用する施設など、利用圏域が同じ施設について複合化を検討します。

(エ) 相性の良い施設の複合化

施設の特性や市民ニーズ等を考慮して、相性の良い機能をもつ施設同士の複合化を検討します。

(5) 施設総量の最適化の考え方

本市の人口は当面増加傾向にあるものの、厳しい財政状況が継続することから、短期的には、複合化などによって施設総量を抑制します。一方、中長期的には、人口動向を含む様々な社会情勢を見据えながら、大規模改修や建替えの際に施設総量の見直しをするものとし、集約などの検討を行います。

建替えの際には複合化を原則とし、既存施設については、利用状況等の市民ニーズを踏まえ、規模の適正化について検討します。また、総量抑制の手法として、施設を時間帯でシェア（共有）する多機能化や、既存施設の転用などについても検討します。その他、施設の機能や配置、役割分担

などを考慮のうえ、近隣市と連携した施設相互利用や共同運用、サービスの連携等についても検討します。

(6) 施設整備の水準等の考え方

建築物は、竣工後、年数の経過とともに老朽化が進行し、部材の剥離・落下や構造体としての強度低下など、安全面への対応が必要となります。また、建設当時は一般的な整備水準であったとしても、時代とともに求められる性能を十分に満たすことが難しくなります。

個々の施設の具体的な整備方法や内容等については、建物の用途、仕様、劣化状況などにより改めて検討することとします。なお、建築基準法第12条の定期点検による既存不適格のうち、安全性に係る部分については大規模改修にあわせて改善を検討します。

また、大規模改修にあわせてバリアフリー化や、省エネルギー機器の導入など機能性を向上させる改修のほか、施設機能の停止を伴う設備配管の更新等の実施を検討します。

ア 保全に関する用語の定義

建築物の状況により、以下の方法を組み合わせて維持保全を行います。

表 2.2.1 保全に関する用語の定義

	用語の定義
保 全	建築物が完成してから取り壊されるまでの間、性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、保持し続けることをいいます。
保 守	点検の結果に基づき建築物等の機能の回復又は危険の防止のために行う消耗部品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業のことをいいます。
修 繕	劣化した、または陳腐化した部材・部品や機器などの性能・機能を現状あるいは実用上支障のない状態まで回復させることをいいます。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取り換えは除きます。
改 修	劣化した部位・部材などの性能または機能を初期の水準以上に改善することをいいます。
更 新	劣化した部位・部材や機器などを新しい物に取り替えることをいいます。修繕として行うことも、改修として行うこともあります。
大規模改修	建物の全体又は複数の部位について、複数の修繕または改修を同時に行うことで、比較的長期にわたって実施を行う規模のものをいいます。

イ 施設整備の水準等

建物の維持保全においては、最小の経費で効果の高い保全が行えるよう、ライフサイクルコスト（LCC）を勘案した上で、「安全面」「機能面」「環境面」「景観面」「経済面」「社会面」を考慮して取組を進める必要があり、その基本的な考え方を以下に示します。また、修繕及び改修の具体的な整備内容の例を図 2.2.2 に示しており、大規模改修の際には、劣化状況等に応じ、適宜必要な修繕及び改修内容を組み合わせて実施します。

表 2.2.2 公共施設に必要な性能の基本的な考え方

	基本的な考え方
安全面	<p>○部材の経年劣化による外壁・窓などの落下や、鉄筋の腐食、コンクリートの劣化による構造体としての強度の低下、ガス・水道・電気の設備配管等の劣化などの危険が生じないよう、安全性を確保します。</p> <p>○避難スペースや防災機能等の災害対策に取り組みます。</p>
機能面	<p>○老朽化したトイレの改修による衛生面の改善や、バリアフリー化・ユニバーサルデザイン化など、だれもが快適に過ごせる環境づくりに配慮します。</p> <p>また、避難所や福祉避難所になる場合は、平時利用のバリアフリー対応だけでなく、避難所や福祉避難所として必要なバリアフリー性能が確保されるよう対応します。</p> <p>○ニーズの多様化を見据え、DX 推進に向けた整備に配慮します。</p>
環境面	<p>○壁や窓等の断熱化による冷暖房の効率化、照明機器の LED 化など省エネルギー機器の導入や再生可能エネルギーの活用を進め、施設整備の際には ZEB 化を推進するなど、脱炭素に向けた取組に努めます。</p> <p>○木材利用に係るコスト面、調達容易性及び木質化の効果を検討した上で、建築物の木造化・木質化に努めます。</p>
景観面	<p>○施設整備の際は、周辺のまちなみと調和し、デザインの質の向上に努めます。</p>
経済面	<p>○建物の目標とする使用年数に応じて工法や部材等を考慮します。</p> <p>○建設時や改修時だけでなく、維持管理にかかる費用を含めたトータルコストの低減につながるよう検討します。</p>
社会面	<p>○地域性や持続可能性について配慮します。</p> <p>○すべての人が公平に使えるよう配慮します。</p>

部位・機器	項目	修繕・改修の整備内容（例）	
	屋上・屋根	改質アスファルト防水（既存の上） トップコート（高耐久、高反射塗料等）	鋼製屋根 （DP 塗装）
	外壁	外壁塗装（防水型複層塗材）	タイル部分貼替え
	外部建具	サッシ交換（鋼製等） （撤去、新設、カバー工法）	シール打ち替え
	内装	内装の全面撤去・更新（下地共）	床補修 壁・天井塗替え（部分改修）
	電気設備	LED 照明及び受変電設備、 エレベーター等の更新	LED 照明に更新
	機械設備	空調設備機器の更新及び 配管、ダクト等の更新	給排水設備機器及び配管等の更新
機能・性能	施設環境の向上	トイレのドライ化・洋式化 間仕切りの変更	ICT 化 木質化
	省エネルギー	複層ガラス、Low-E ガラス 高断熱・高気密化	ZEB 化 高効率機器の導入
	バリアフリー	エレベーター バリアフリートイレ	スロープ 自動扉 視覚障がい者誘導用ブロック 標識
	防災・防犯	非常用発電機 防犯カメラ	耐震化（非構造部材含む） 災害用トイレ
	再生可能エネルギーの活用	太陽光発電 太陽熱利用	風力発電 地中熱利用

図 2.2.2 修繕・改修の整備内容（例）

(7) 更新時期の考え方

保全の方法には、不具合が生じる前に更新周期に基づき行う予防保全と対症療法的な保全、いわゆる事後保全という考え方があり、各施設の特性に応じて予防保全と事後保全を適切に組み合わせ、中長期的な視点から計画的な維持保全を行います。

ア 対象部位及び更新周期

計画的な維持保全を行うため、屋根、外壁、設備機器等の部位ごとに更新周期を設定し、更新に取り組みます。なお、設備機器については、施設運営に影響を与える可能性が大きい機器（主要な設備機器）を対象としています。

更新周期については、各部位の中でも仕上げの仕様や機器の種類によって異なるため、下表には代表的な年数を示しています。また、更新周期については「建築物のライフサイクルコスト」（一般財団法人 建築保全センター）、「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集」（公益財団法人ロングライフビル推進協会）や過去の実績等を考慮し、設定していますが、今後、現場の劣化状況や建築材料の性能に応じながら適宜見直しの検討を行います。

また、木造や木質の部材を使用した建築物、軽量鉄骨造のプレハブ等については、特性に応じた工法や劣化状況などを考慮して必要な更新に取り組みます。

表 2.2.3 対象部位及び主な更新周期

項目	部位	更新周期	項目	部位	更新周期	項目	部位	更新周期
建 築	屋根	22年・30年	電 気	受変電	20年・30年	機 械	空調	15年・20年
	外壁	10年・22年		発電・静止型電源	25年・30年		換気	20年・25年
	外部建具	30年・40年		中央監視	10年		給排水	15年・30年
	内装	30年		通信・情報（防災）	20年		給湯	20年
				昇降機	20年・30年		消火	20年・30年
							雑主要機器	20年・25年

※主要な設備機器以外の機器や配管等の更新周期については、大規模改修の時期にあわせ、30年とします。

イ 修繕や大規模改修のパターン

部位ごとの更新周期を踏まえ、基本的な修繕や大規模改修のパターンを以下に示します。なお、事業の実施にあたっては、基本的な周期を参考にしつつ、点検による劣化・不具合の程度や、事業費の平準化等を考慮して実施時期や方法を決定します。

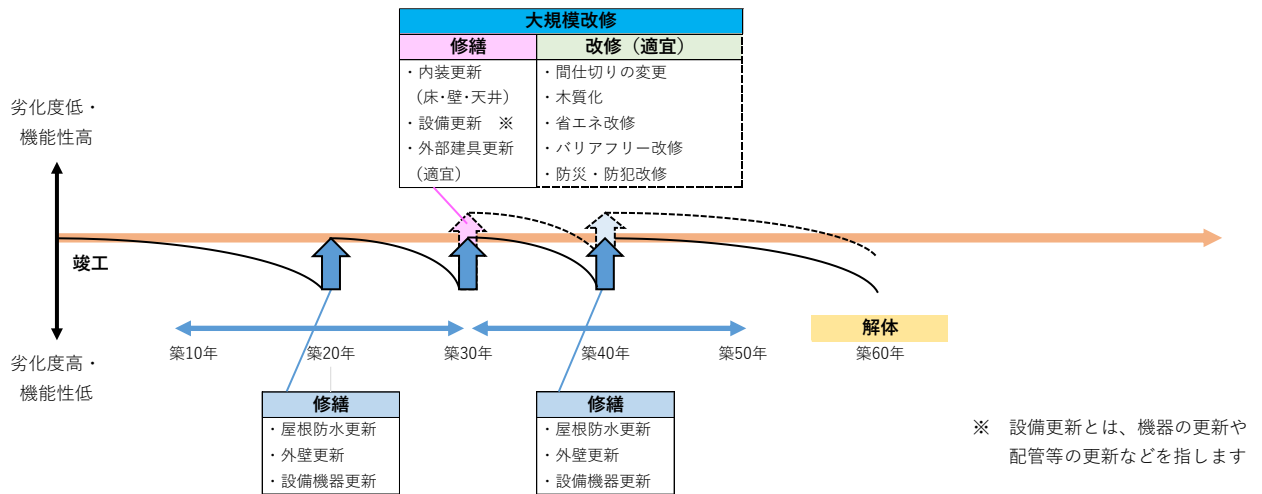


図 2.2.3 鉄筋コンクリート造・重量鉄骨造（築後 60 年建替え）のパターン

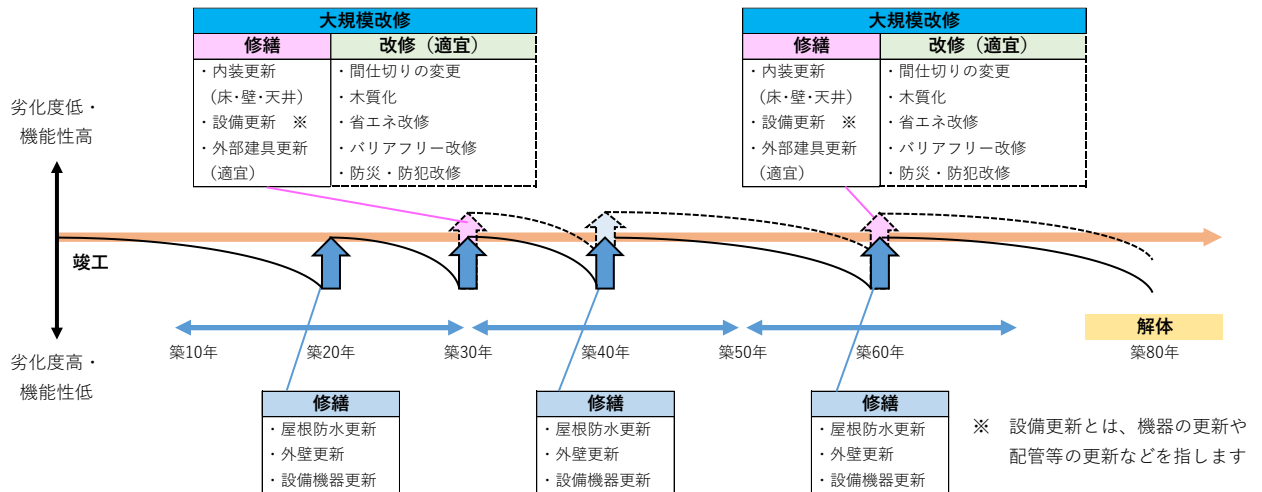
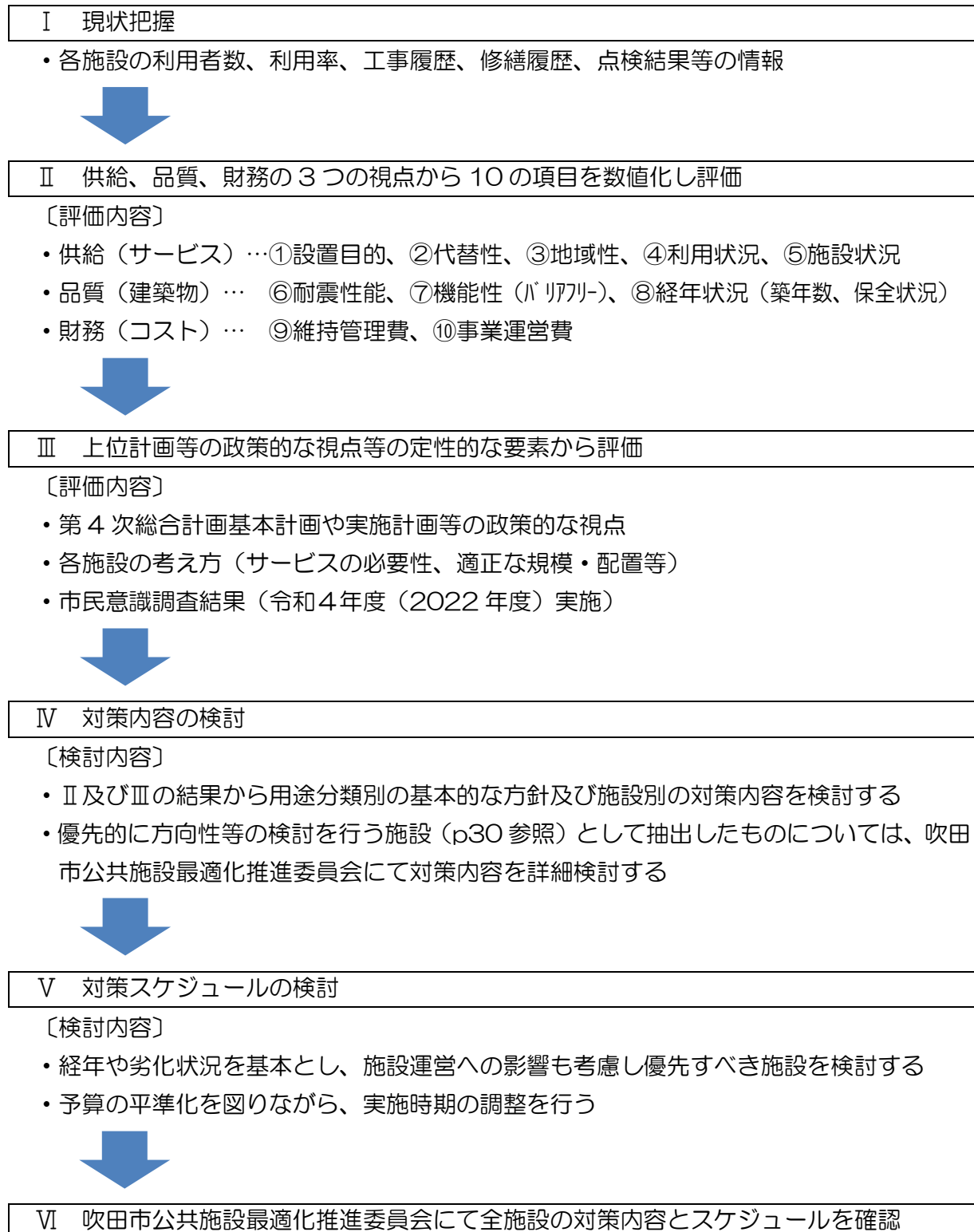


図 2.2.4 鉄筋コンクリート造・重量鉄骨造（築後 80 年建替え）のパターン

(8) 個別施設の方針検討フロー



■吹田市公共施設最適化推進委員会

公共施設の最適化を総合的かつ戦略的な視点から円滑に進めることにより、政策の立案・執行を適切に行うため設置。

3 施設評価等の考え方

(1) 供給、品質、財務の3つの視点から10の項目を数値化し評価

ア 施設評価の項目と視点

各施設について、3つの視点（供給（サービス）、品質（建物）、財務（コスト））から、以下に示す10の施設評価の項目について、それぞれ施設評価の基準に基づいた数値化による評価を行います。その結果は、各施設における事業手法や優先的に方向性等の検討を行う施設（p30参照）の抽出に活用します。なお、施設評価は令和7年（2025年）10月時点のものです。

表 2.3.1 施設評価の項目と視点

分類	項目	評価の視点
供給 （サービス）	①設置目的	施設を設置する根拠となる法律や条例で定められた設置目的が、現在の施設の運営状況と合致しているか
	②代替性	民間施設も含めて、利用実態が近似している施設があるか
	③地域性	施設設置時に想定した利用圏域と実態が乖離していないか
	④利用状況	利用率・延床面積当たりの利用者数等
	⑤施設状況	施設全体の規模や室状況（仕様・性能等）が利用に適しているか
品質 （建物）	⑥耐震性能	耐震化の実施状況
	⑦機能性 （バリアフリー）	バリアフリー化の主な項目（施設誘導、出入口、施設内移動(車椅子対応EV)、トイレ）に対する整備状況
	⑧-1築年数 ⑧-2保全状況	令和7年度（2025年度）を基準とし、 ・建築物の経過年数 ・屋根・外壁の建設時（又は前回更新時）からの経過年数
財務 （コスト）	⑨維持管理費	光熱水費など毎年発生する維持管理費の状況 （維持管理費÷延床面積）
	⑩事業運営費	人件費など毎年発生する事業運営費の状況 （事業運営費÷利用者数等）

※④利用状況、⑨維持管理費、⑩事業運営費のデータは、一部の施設を除き、令和元年度（2019年度）～令和5年度（2023年度）の5年間の平均値により同じ用途分類の施設を相対的に評価しています。

イ 施設評価の基準

施設評価の主な基準は以下のとおり（詳細は附属資料に記載）です。「①設置目的」から「⑤施設状況」については、各施設所管の考え（サービスの必要性、適正な規模・配置等）を踏まえ評価しています。なお、各項目において特定の施設を評価の対象外としている場合があります（建物を賃借・区分所有している施設や文化財の施設は「⑥耐震性能」を評価の対象外とする、など）。

表 2.3.2 施設評価の基準

	5点	4点	3点	2点	1点
① 設置目的	当初の設置目的と現状が合致している	—	概ね合致している	—	合致していない
② 代替性	代替性なし(近似施設がない)	—	どちらともいえない	—	代替性あり(近似施設がある)
③ 地域性	利用圏域と実態が合致している	—	概ね合致している	—	利用圏域と実態が乖離している
④ 利用状況	利用率が高い、利用者数が多い (平均値+20ポイント超)	利用率がやや高い、利用者数がやや多い (平均値+10ポイント超～+20ポイント以下)	平均的な利用率・利用者数 (平均値±10ポイント以内)	利用率がやや低い、利用者数がやや少ない (平均値-20ポイント以上～-10ポイント未満)	利用率が低い、利用者数が少ない (平均値-20ポイント未満)
⑤ 施設状況	問題なし	—	概ね問題なし	—	問題あり
⑥ 耐震性能	耐震力有、耐震改修済、令和7年度(2025年度)までに耐震改修・建替え決定	—	令和8年度(2026年度)以降に耐震改修・建替え予定	—	耐震改修・診断実施未定
⑦ 機能性(バリアフリー)	7点満点の場合) 6～7点 5点満点の場合) 4～5点	—	7点満点の場合) 4～5点 5点満点の場合) 3点	—	7点満点の場合) 0～3点 5点満点の場合) 0～2点
⑧-1 築年数	RC,S,CB*の場合) 建設～15年 LS,W*の場合) 建設～10年	RC,S,CB*の場合) 16年～30年 LS,W*の場合) 11年～20年	RC,S,CB*の場合) 31年～45年 LS,W*の場合) 21年～30年	RC,S,CB*の場合) 46年～60年 LS,W*の場合) 31年～40年	RC,S,CB*の場合) 61年～ LS,W*の場合) 41年～
⑧-2 保全状況	計画修繕周期に達していない	計画修繕周期を超えているが、計画更新周期には達していない	概ね計画更新周期に達している	計画更新周期を超えている	計画更新周期を大幅に超えている
⑨ 維持管理費	コストが低い (平均値-20ポイント未満)	コストがやや低い (平均値-20ポイント以上～-10ポイント未満)	平均的なコスト (平均値±10ポイント以内)	コストがやや高い (平均値+10ポイント超～+20ポイント以下)	コストが高い (平均値+20ポイント超)
⑩ 事業運営費	コストが低い (平均値-20ポイント未満)	コストがやや低い (平均値-20ポイント以上～-10ポイント未満)	平均的なコスト (平均値±10ポイント以内)	コストがやや高い (平均値+10ポイント超～+20ポイント以下)	コストが高い (平均値+20ポイント超)

※⑧-1：RC（鉄筋コンクリート造）、S（重量鉄骨造）、CB（コンクリートブロック造）、LS（軽量鉄骨造）、W（木造）

※複数の建物がある施設については、各建物の面積比率で評価を案分し、施設全体の評価を算出しているため、評価点が小数点以下になることがある。

(2) 定性的な要素から評価

ア 上位計画等の政策的な視点

数値化に馴染まない定性的な要素について、上位関連計画である第4次総合計画基本計画や実施計画等の政策的な視点を踏まえながら評価します。政策的視点については、政策会議等のほか吹田市公共施設最適化推進委員会にて協議調整を行います。

イ 市民ニーズの視点

市民アンケートや市民意識調査結果等の視点を踏まえながら評価します。本市では、市民の市政やまちづくりに関する意見や要望を把握し、市政運営の基礎資料とするために「市民意識調査」を実施しています。令和4年度（2022年度）に実施した市民意識調査の結果を抜粋します。

表 2.3.3 市民意識調査（概要）

調査対象	市内在住の18歳以上85歳未満の市民
実施期間	令和4年（2022年）8月5日（金）～同年9月2日（金）
調査方法	郵送調査法
抽出方法	無作為抽出法
調査票発送数	2000
有効回答率	58.8%

(ア) 公共施設利用状況について

最近1年間に利用した公共施設を聞いたところ、「行政施設」の利用率が全年代において最も高く64.6%、「生涯学習施設」は31.7%、「市民交流施設」は17.5%の利用率でした。

(イ) 効果的かつ効率的な取り組みについて

公共施設の建設や管理・運営を行っていくために、最も支持されている取り組みは「既存施設の複合化・多機能化・集約化」で、約4割を占めています。次いで「内装を簡素化してコスト削減する」が34.4%、「民間活用を進める」が26.2%となっています。

(ウ) 公共施設の総量について

今後、財政状況が厳しくなっていくことが見込まれる中で、公共施設の総量（総延床面積）については、回答者の45.6%が「市民ニーズなどを検証したうえで、減らす方が良い」と考えており、最も多い意見となりました。その他、「今ある公共施設はすべて必要なので現状維持するほうが良い」は19.9%、「市民生活をより充実させるため、増やす方が良い」が6.5%、「わからない」と答えた方が22.1%となっています。

4 対策内容と対策スケジュールの考え方

(1) 対策内容

ア 対策内容

施設の状況により、以下の対策内容を組み合わせて検討を行います。個別施設の方針については、第3章にまとめて記載します。

表 2.4.1 施設の対策内容

ソフト面の対策	継続	施設機能を維持することをいいます。
	複合化	供給（サービス）、品質（建物）の観点から、1つの土地・建物に施設を集合させることをいいます。利便性の向上や施設規模の縮小による維持管理費の縮減を図るため、施設同士の親和性や立地状況等を考慮した上で、複合化を進めます。
	多機能化	供給（サービス）の観点から1つの施設に複数の機能を持たせることをいいます。時間帯によるシェア（共有）等により施設運用の効率化を図ります。
	転用	本来の目的や用途を、別の目的や用途に変更して利用することをいいます。
	集約	同種の機能を統合し、1つの土地・建物に集合させることをいいます。施設規模の縮小による維持管理費の縮減を図るため、市内における施設の配置バランス等を考慮した上で、集約を進めます。
	廃止	社会情勢や市民の需要を踏まえ、施設の維持管理コストの縮減なども考慮し、廃止の可能性について総合的に検討します。
	施設総量見直し	中長期的な取組として、施設整備にあたっては、施設の必要性や規模の適正化、複合化、集約等などについて検討し、施設総量の抑制を図ります。
ハード面の対策	建替え	既存の建物を取り壊し、新しく建物を建てることをいいます。
	長寿命化	建物を将来にわたって長く使い続けるために改修することをいいます。
	増築	既存の建物に付け加えて建築することをいいます。
	移転	施設機能を別の建物に移すことをいいます。
	修繕	劣化した、または陳腐化した部材・部品や機器などの性能・機能を現状あるいは実用上支障のない状態まで回復させることをいいます。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取り換えは除きます。
	改修	劣化した部位・部材などの性能または機能を初期の水準以上に改善することをいいます。
	耐震	耐震診断を実施していない建物は診断を行い、診断結果により耐震力が満たない建物については耐震改修を行うことをいいます。
大規模改修	建物の全体又は複数の部位について、複数の修繕または改修を同時に行うことで、比較的長期にわたって実施を行う規模のものをいいます。	

イ 建替えと長寿命化の検討

築後46年以上が経過している施設は、以下の考え方により建替え又は長寿命化を検討します。ただし、長寿命化が可能な施設であっても、他の施設の建替え等と併せて複合化や集約等を行うことがより効果的かつ効率的と判断できる場合は建替えを検討します。

(ア) 建替えの考え方

- 必要な機能や規模、構造躯体の健全性等に課題があると判断されるものを対象とします。
- 建替えの際には、規模の適正化、複合化、集約等について検討します。

(イ) 長寿命化の考え方

- 必要な機能や規模が確保され、構造躯体が健全と判断されるものを対象とします。
- 長寿命化を目指す際の改修内容については、長寿命化の目安となる目標耐用年数までの残存年数や直近の大規模改修の実施内容等も考慮したうえで検討します。
- 長寿命化に併せて利用状況等の市民ニーズを踏まえて、余剰床を活用した複合化、多機能化、転用等の可能性を検討します。

(2) 優先的に方向性等の検討を行う施設の抽出

ア 抽出条件

優先的に方向性等の検討を行う施設とは、建物が老朽化しているなど、早期に対策を検討する必要がある施設をいい、下記の抽出条件により抽出します。

● 抽出条件1（施設評価によるもの）

施設評価の「設置目的」と「築年数」を重要な項目と捉え、「設置目的」の評価が「3以下」のもの又は「築年数」の評価が「3未満」のものを抽出します。

● 抽出条件2（施設評価によるもの）

抽出条件1に該当するもの以外で、施設評価で相対的に評価の低い項目が複数あり、かつ、供給（サービス）、品質（建物）共に評価が低いものを抽出します。

● 抽出条件3

抽出条件1、2に該当するもの以外で、再開発事業等のなかで整備が検討されているものや、抽出条件1、2、4に該当する施設とあわせて検討が必要な施設を抽出します。

● 抽出条件4

「小学校」（放課後児童健全育成施設を含む）と「中学校」については、一般建築物の総延床面積の約半分を占め、建替え時期や費用が他の施設に与える影響が大きいと考えられるため、抽出条件1から3に関わらず抽出することとします。

イ 優先的に方向性等の検討を行う施設

抽出条件1～4に該当する施設であっても、すでに具体的な対策内容が決まっている場合や、対策を実施済又は実施中の施設については、優先的に方向性等の検討を行う施設から除きます。

【内訳】

(ア) 抽出条件1～4に該当する施設	166 施設
(イ) 長寿命化対策等を実施済又は実施中等の施設	21 施設
(ウ) 優先的に方向性等の検討を行う施設（ア）－（イ）	145 施設 ※

※ 対象施設は第3章を参照

※ 小中学校及び放課後児童健全育成施設（抽出条件4）88施設を含む

(3) 対策内容の検討フロー

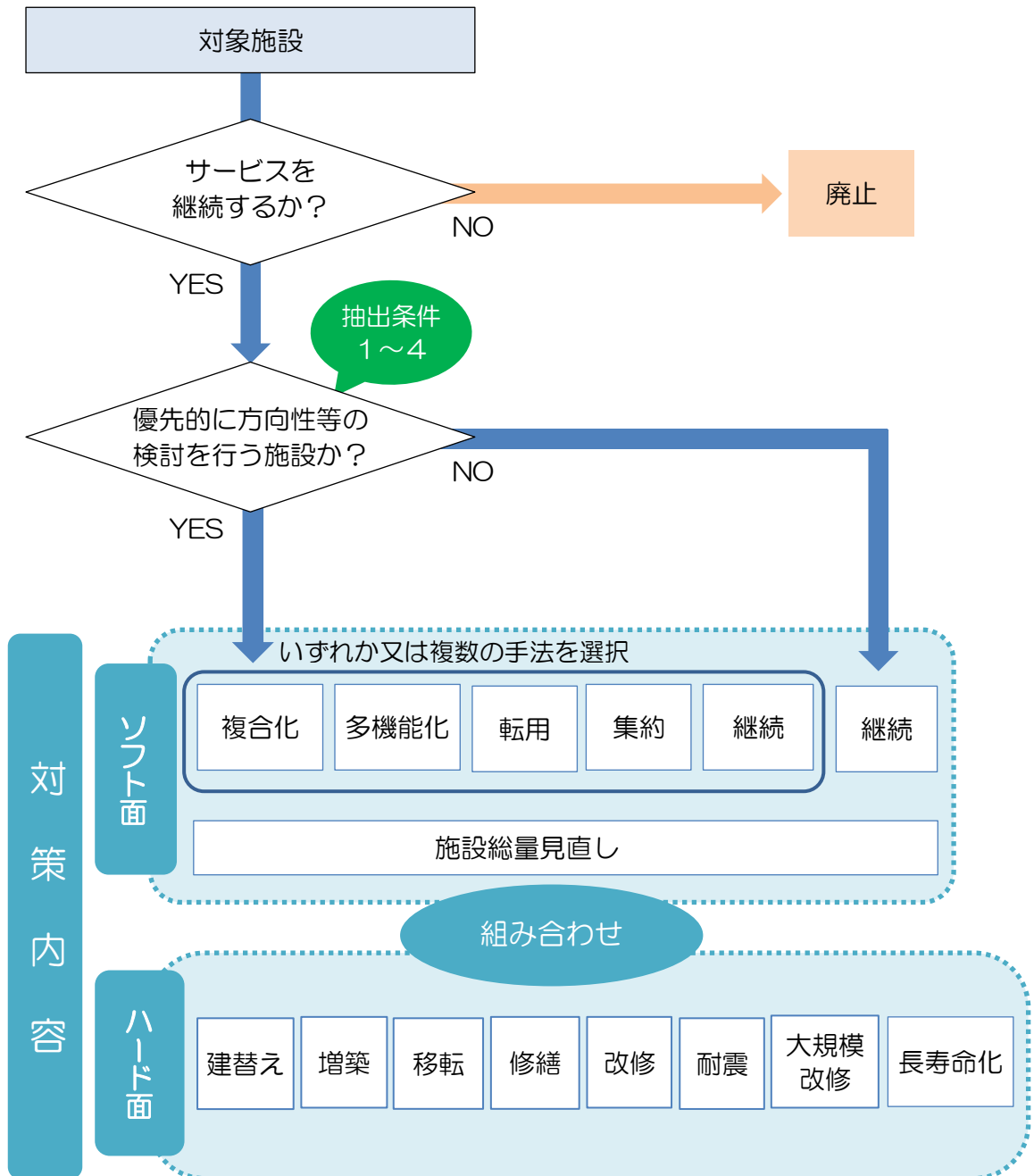


図 2.4.1 対策内容の検討フロー

(4) 対策スケジュール

ア 対策の優先順位の考え方

対策の優先順位については、築後の経過年数や劣化状況を基本とし、更新周期に従って建替えや大規模改修等を行います。ただし、施設運営に支障がある施設等については、個別に対策の実施時期を検討します。

イ 建替えの時期の考え方

建替えの優先順位については、目標耐用年数の考え方に従い、鉄筋コンクリート造及び重量鉄骨造の建物は築後60年（長寿命化する場合は築後80年）、軽量鉄骨造の建物は築後40年（長寿命化する場合は築後50年）を建替え時期の目安とし、取り組んでいきますが、単年度に建替えが集中する場合は、予算の集中をさけるため、各施設の時期をずらしながら調整を行います。

ウ 大規模改修等の時期の考え方

大規模改修の時期については、建設時から30年を目安とし、長寿命化を行う施設は、直近の大規模改修からの経過年数により再度実施の判断をすることとしますが、令和7年度（2025年度）現在、30年を超過している施設が小学校・中学校を除き約90施設、13.6万㎡となっており、改善を図る必要があります。しかし、財源などの面から、単年度で改善することは難しいため、予算の平準化を図りながら改善を行うよう、大規模改修を進めていきます。

実施の優先順位については、建設時から30年を超えている施設を優先し、経過年数の古い施設から実施していきます。

各部位の更新については、それぞれの更新周期や経年劣化状況によって部位ごとに工事を行うものとしますが、更新の時期が大規模改修の時期と近い場合は同時に工事を行うよう検討します。

エ 大規模改修の実施スケジュール（例）

大規模改修の実施においては、施設機能を停止せざるを得ないこととなり、施設の休館や機能の移転先確保が必要です。ただし、施設の特性上、機能停止が困難な施設については、コストも含め十分な精査を行ったうえで、居ながら工事や仮設建築物設置の検討を行います。スケジュールの大幅な延長や、居ながら工事により整備内容が制約されることが懸念されます。

1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
条件整理	基本計画	実施設計	工事	
公共施設最適化推進委員会		事前調査	休館・移転	
事前調査費用 予算化★	設計委託料 予算化★	工事費・移転費用 予算化★		

図 2.4.2 大規模改修の実施スケジュール（例）

- ※ 大規模改修までの流れの例を示しています。
施設の規模や工事の内容により、設計や工事の期間は変わります。
- ※ 事前調査とは、アスベスト調査や外壁調査等を指します。

5 今後30年間に想定される対策費用

本計画で示す一般建築物について、今後30年間に想定される大規模改修や建替え等にかかる対策費用のシミュレーションをしています。シミュレーションにあたっては、「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人 建築保全センター）」を基本とし、建設コストの動向や本市の過去実績等を参考に補正のうえ、以下の条件で試算しています。なお、一部、個別の概算費用等が把握できる施設については、当該費用を用いることとしています。

【試算の条件】

- 棟ごとの30年間に係る修繕や改修、建替え、解体等の費用を対象とする
- 対象施設（棟）すべてを同規模で耐用年数において更新する
- 長寿命化の判断をした施設は、長寿命化の目安となる年数で建替えする

このようなシミュレーションの結果によると、計画期間である令和8年度（2026年度）から令和37年度（2055年度）の30年間の対策費用については、約4,987億円と想定されます。

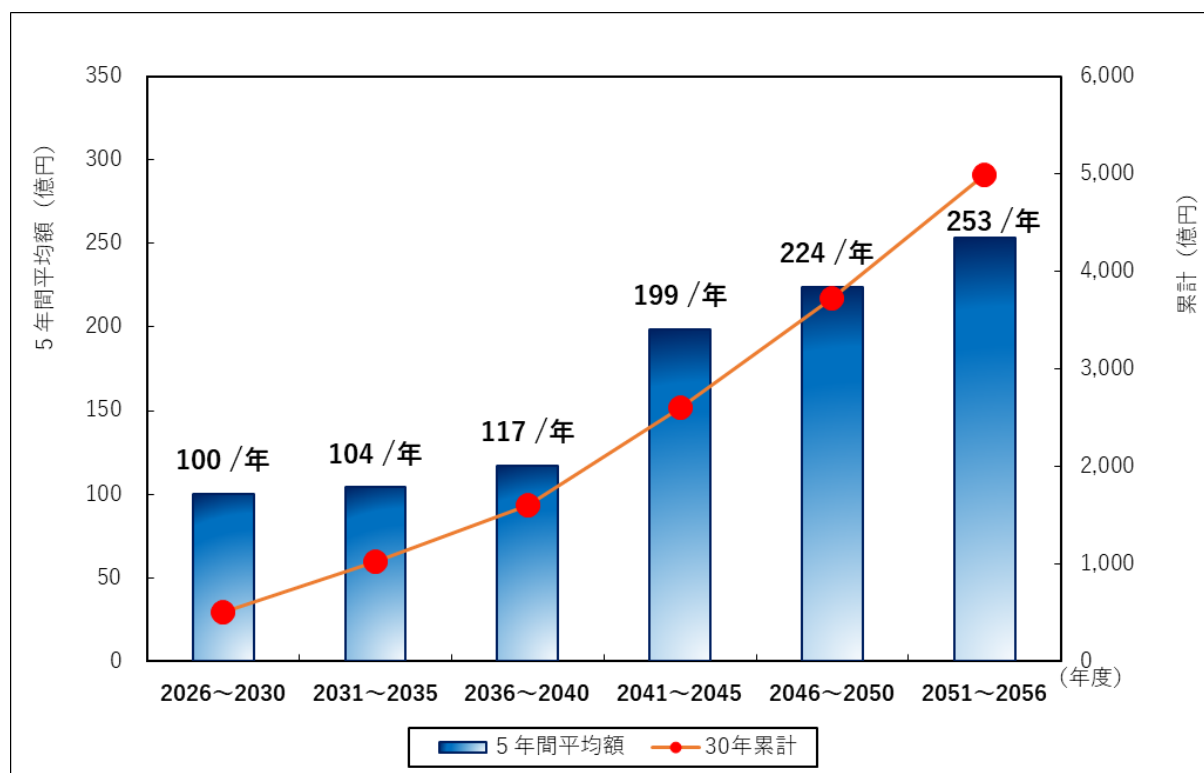


図 2.5.1 今後30年間に想定される対策費用 ※費用は税込み（10%）

ここで示す対策費用については、あくまで、現在保有する施設数や延床面積を維持しつつ、工事内容も一般的に想定されるものとの条件下で試算したものであり、実施の際は、精査が必要となります。

なお、今後の財政負担を考えると計画期間後半に費用の増大が想定されるため、特定財源の活用による負担軽減を行いながら、実際に工事をする際に大規模改修時の改修内容や建替え時の適正規模等の精査をするとともに、長寿命化、複合化等の取組を進め、費用の縮減や平準化を図る必要があります。また、中長期的には、人口動向を含む様々な社会情勢を見据えながら、大規模改修や建替えの際に施設総量の見直しをするものとし、集約などの検討を行います。

