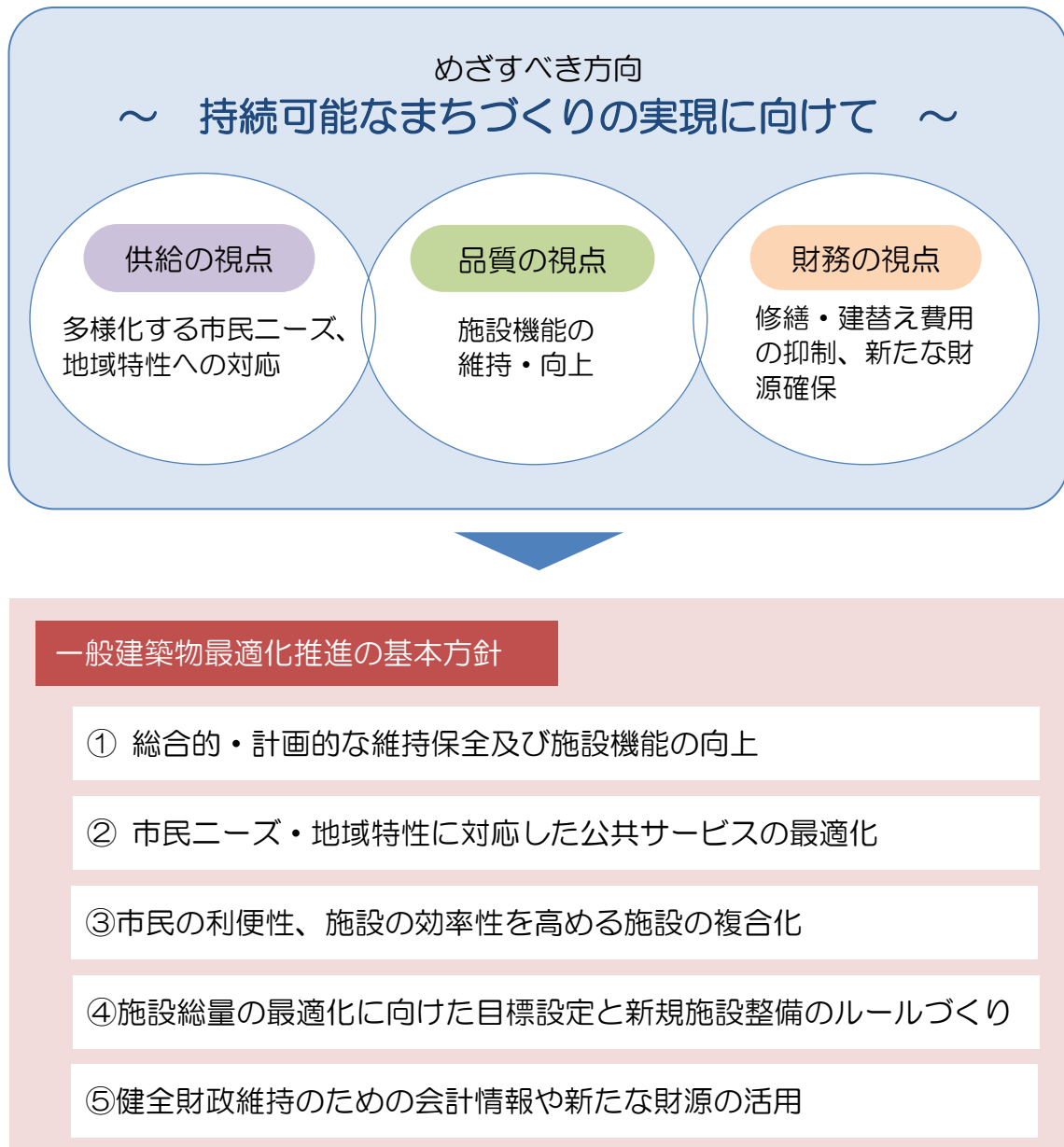


## 第2章 個別施設の方針の検討方法

## 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、一般建築物の最適化推進の基本方針を以下の通り定めます。  
 (吹田市公共施設最適化計画【方針編】(平成26年度(2014年度)～令和2年度(2020年度)の考え方を継承します。)



## (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。(吹田市公共施設最適化計画【実施編】(平成28年度(2016年度)～令和2年度(2020年度)の考え方を継承します。)

### 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
- ・施設の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)の検討を進めます

### 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新規施設整備のルールづくり

- ・新たな施設整備は費用負担の抑制等について慎重に検討を行うこととします
- ・新たな施設整備の際は、総量の抑制につながる方策(一時的総量増加につながる場合でも将来的には削減につながるような考え)を掲げた上で検討を行うこととします
- ・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)
- ・ライフサイクルコストの縮減に配慮した施設整備を推進します
- ・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の財源確保について検討を進めます
- ・将来を見据えた基金の創設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が確保されており、構造躯体の健全性にも問題がない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された場合や財政面等から効果的な投資が可能と判断できた場合には、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 <sub>o</sub> 100 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上	Y <sub>o</sub> 100 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上	Y <sub>o</sub> 40 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上
住宅、事務所、病院	Y <sub>o</sub> 100 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上	Y <sub>o</sub> 10 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上	Y <sub>o</sub> 40 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上	Y <sub>o</sub> 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 <sub>o</sub> 100	100 年	80~120 年
	Y <sub>o</sub> 60	60 年	50~80 年
	Y <sub>o</sub> 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

今後、総量の最適化を図りながら、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。それ以外の施設については、市民ニーズや地域特性を踏まえ、民間や地域による運営の可能性や利用状況に応じて施設の統廃合や複合化を検討します。

### 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) 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、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

小学校・中学校は一般建築物の総延床面積の約半分を占めています。また、一定の規模を備え、各地域に配置されているため、小学校・中学校を地域の拠点となる施設として活用し、学校を中心とした複合化を検討します。

(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

施設の特性や公共施設に関する市民アンケート実施結果等を考慮して、相性の良い機能をもつ施設同士の複合化を検討します。

(4) 施設総量の最適化の考え方

本市の人口動向として、当面人口が増加傾向にあることから、短期的には、複合化などによって施設総量の抑制を図ります。一方、中長期的には、人口動向など社会情勢を見据えながら、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。

## (5) 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。

建物の維持管理においては、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」「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や整備内容（例）について以下に示します。

個々の施設の具体的な整備内容や範囲については、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。また、大規模修繕にあわせてエレベーターの設置や、省エネルギー型機器の導入など機能性を向上させる改修の実施を検討します。

表 2.2.1 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○避難スペースや防災機能等の災害対策に取り組みます。</li> </ul>
機能面	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>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。</li> <li>○ニーズの多様化を見据え、ICT技術などに適応した整備に配慮します。</li> </ul>
環境面	<ul style="list-style-type: none"> <li>○壁や窓等の断熱化による冷暖房の効率化や、照明機器等の省エネルギー化による使用電力量の抑制、二酸化炭素排出量の削減など、エコ改修の推進により環境面に配慮します。</li> </ul>
経済面	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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配慮します。</li> </ul>
社会面	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域性や持続可能性について配慮します。</li> <li>○どんな人でも公平に使えるよう配慮します。</li> </ul>

修繕・大規模修繕	部位	整備内容	
	屋上・屋根	外断熱保護防水 (既存撤去) トップコート (高耐久、高反射塗料等)	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)
	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 (撤去、新設)	サッシ交換 (カバー工法)
	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	設備機器の更新
改修	施設環境の向上	トイレのドライ化・洋式化      ICT化 間仕切りの変更      木質化	
	省エネルギー	複層ガラス、Low-Eガラス 高断熱・高气密化      高効率機器の導入	
	バリアフリー	エレベーター      スロープ      自動扉 多目的トイレ      点字ブロック	
	防災・防犯	非常用発電機      耐震化(非構造部材含む) 防犯カメラ      災害用トイレ	
	再生可能エネルギーの活用	太陽光発電      風力発電 太陽熱利用      地中熱利用	

図 2.2.2 修繕・改修の整備内容(例)



(6) 更新時期の考え方

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。

表 2.2.2 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、建築の内装の更新年数にあわせ、30年とします。

### イ 修繕のパターン

部位ごとの更新周期を踏まえ、基本的な修繕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を決定します。

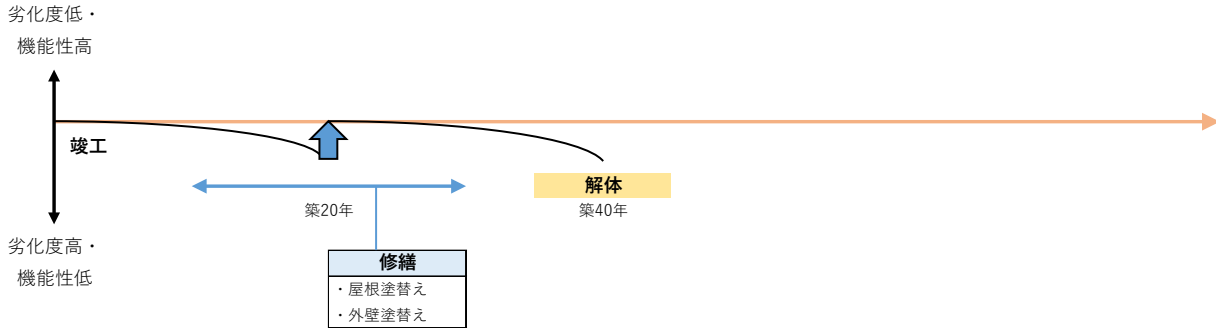


図 2.2.3 軽量鉄骨造（築後40年建替え）のパターン

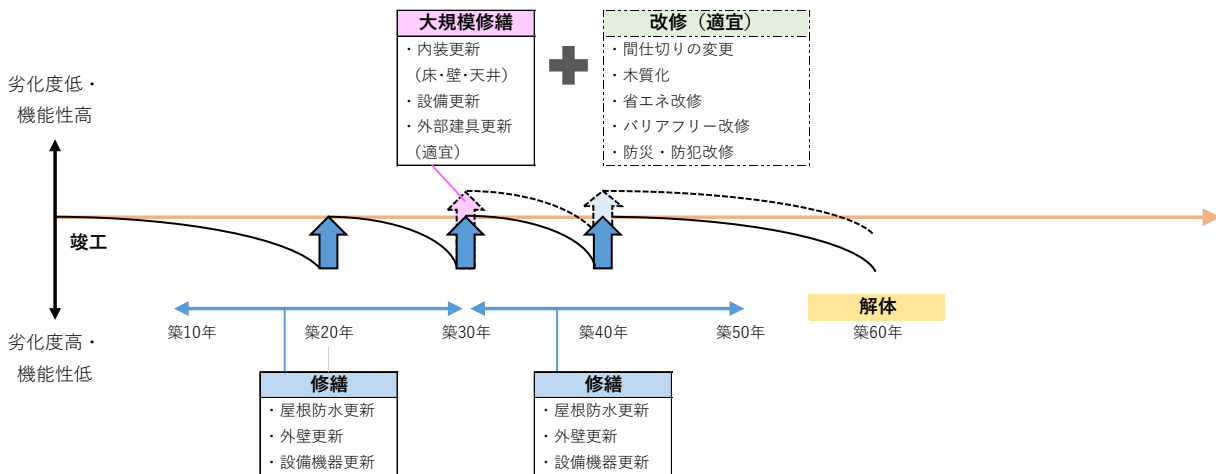


図 2.2.4 鉄筋コンクリート造・重量鉄骨造（築後60年建替え）のパターン

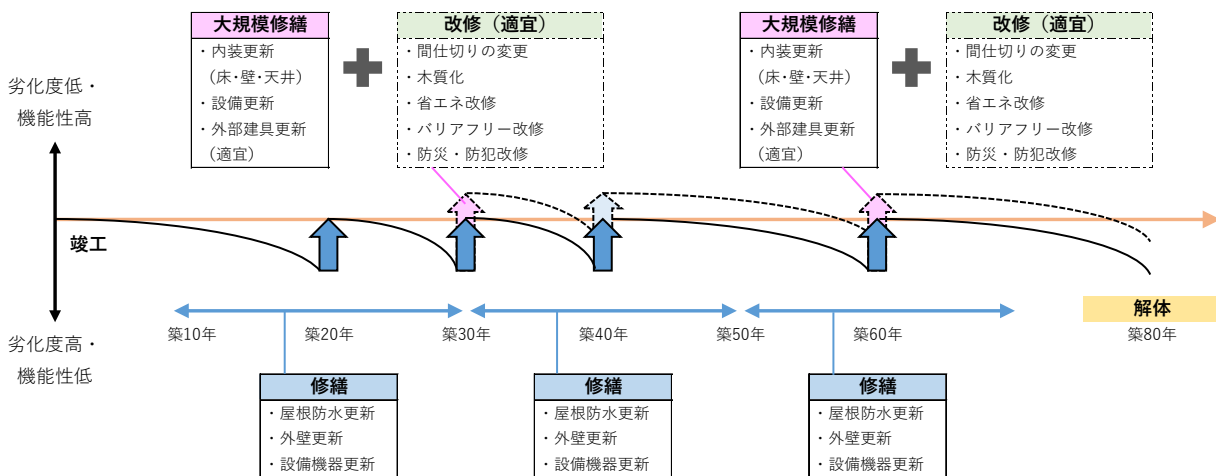
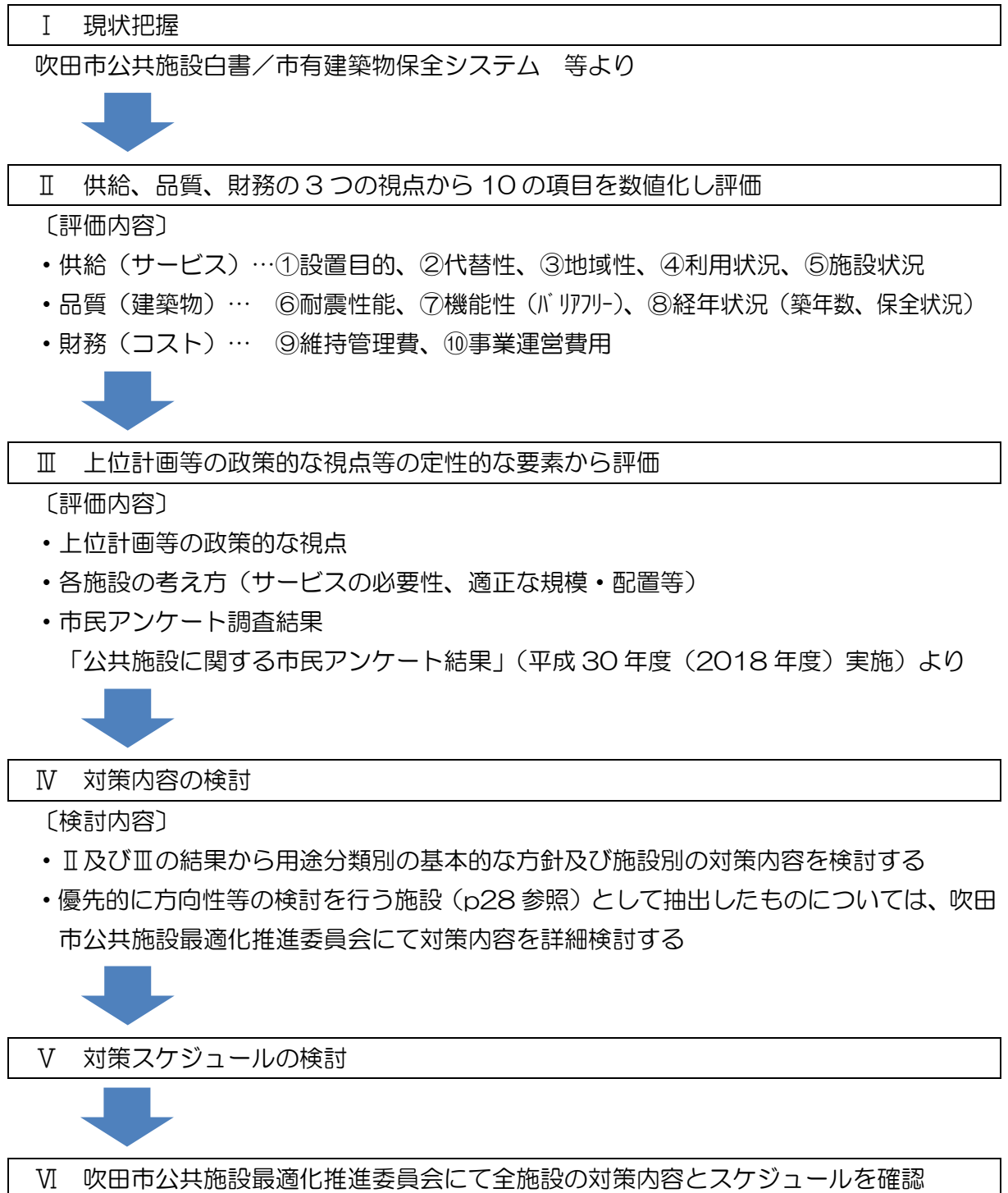


図 2.2.5 鉄筋コンクリート造・重量鉄骨造（長寿命化）のパターン

## (7) 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（建築物）、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（p28 参照）の抽出に活用します。なお、施設評価は令和2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2年度（2020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、平成25年度～平成29年度の5年間の平均値により評価しています。

## 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。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2年度(2020年度)までに耐震改修・建替え決定	—	令和3年度(2021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) 上位計画等の政策的な視点等の定性的な要素から評価

数値化に馴染まない定性的な要素について、上位関連計画等の政策的な視点、各施設の考え（サービスの必要性、適正な規模・配置等）、市民アンケート調査結果等も踏まえながら評価します。なお、政策的視点については、吹田市公共施設最適化推進委員会及び一般建築物最適化検討作業部会にて協議調整を行います。

表 2.3.3 公共施設に関する市民アンケート（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	平成 30 年（2018 年）10 月 4 日～同年 10 月 29 日
調査方法	郵送による配布回収
調査項目	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 回答者の属性</li> <li>2 公共施設の最適化について <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 公共施設の最適化の取組みについての認知度</li> <li>(2) 情報源</li> <li>(3) 行政と市民の情報共有の方法</li> <li>(4) 最近 1 年間に利用した公共施設</li> <li>(5) 効率的かつ効果的な公共施設の管理・運営に必要な取組み</li> <li>(6) 公共施設の総量（総延べ床面積）についての考え</li> <li>(7) 公共施設のあり方</li> </ol> </li> <li>3 公共施設の複合化・多機能化について <ol style="list-style-type: none"> <li>(8) 複合化・多機能化を進めるために重視すべき項目</li> <li>(9) 公共施設の複合化・多機能化における施設機能・施設の組合せ</li> <li>(10) 居住地域や駅周辺の公共施設に併設する民間施設</li> <li>(11) 公共施設の共用スペースにおける多機能化で導入が望ましい機能</li> </ol> </li> <li>4 小・中学校の複合化・多機能化について <ol style="list-style-type: none"> <li>(12) 小・中学校の複合化・多機能化についての判断</li> <li>(13) 余裕教室を活用した場合のメリット（利点）</li> <li>(14) 余裕教室を活用した場合の配慮</li> <li>(15) 小・中学校の複合化・多機能化において導入が望ましい施設機能・施設</li> </ol> </li> <li>5 貸室機能の整理について <ol style="list-style-type: none"> <li>(16) 施設の集約化における貸室機能のあり方</li> </ol> </li> <li>6 その他</li> </ol>
抽出方法	無作為抽出法
調査票発送数	2000
回収率	約 40%

## 4 対策内容と対策スケジュールの考え方

### (1) 対策内容の検討フロー

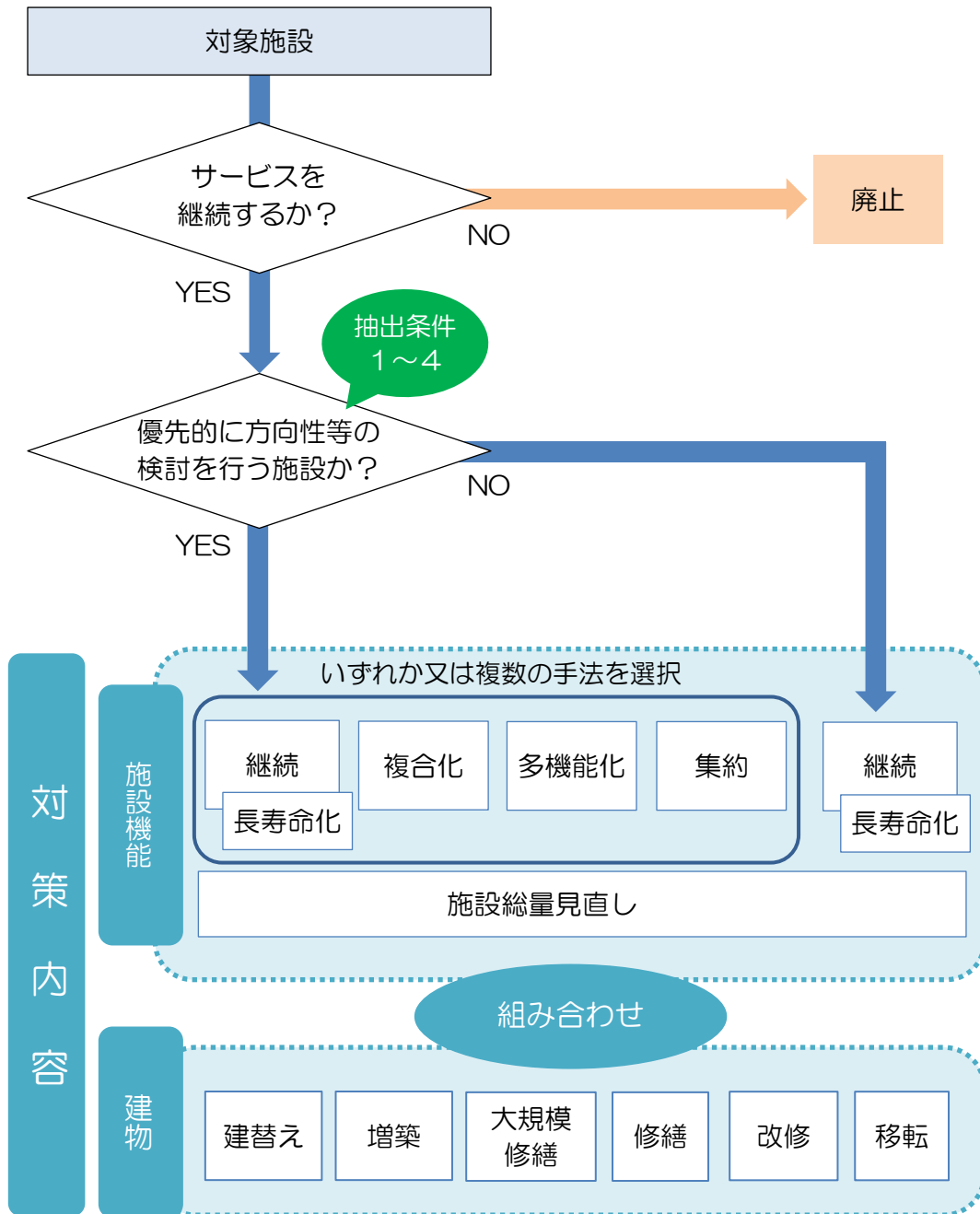


図 2.4.1 対策内容の検討フロー

## (2) 優先的に方向性等の検討を行う施設の抽出

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。

※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は、優先的に方向性等の検討を行う施設から除きます。



## (3) 対策内容について

## 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。

表 2.4.1 施設の対策内容

施設機能	継続	施設機能を維持することをいいます。
	長寿命化	施設機能や建物を将来にわたって長く使い続けることをいいます。
	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。
	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、新たな施設整備や建替えにあたっては、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。
建物	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。
	増築	既存の建物に付け加えて建築することをいいます。
	大規模修繕	本計画では内装の全面的な更新を伴う工事のことをいい、建設時又は前回更新時からの経過年数を基準に古い施設から優先的に更新するよう進めます。
	修繕	劣化した建物の部分を初期の状態又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替えなどは除きます。
	改修	耐震改修やエレベーターの設置など、現状（初期の水準）を超えて改善することをいいます。耐震改修は優先的に行い、その他の改修は大規模修繕に併せて実施します。
	移転	施設機能を別の建物に移すことをいいます。

### イ 長寿命化と建替えの検討

築後46年以上の施設については、長寿命化か建替えかの検討を行います。ただし、学校など長寿命化を行うことが決まっている施設は検討の対象外とします。

事業を実施する上で必要な機能や広さが確保されており、構造躯体の健全性にも問題がないと判断される施設については長寿命化を図ります。一方、建替えによって規模の適正化や複合化、集約等が可能な場合は、耐用年数で建替えを行います。

長寿命化にあたっては、大規模修繕や改修を行います。大規模修繕や改修の際には、既存の建物を活用した複合化、多機能化等の可能性についても検討します。ただし、目標耐用年数に達する時点で直近の大規模修繕から15年未満である場合は、再度大規模修繕を実施せず、長寿命化を行います。

なお、長寿命化と建替えの考え方は上記を基本としますが、長寿命化に分類された施設であっても、他施設との複合化や集約等により効果的かつ効率的な建替えが可能と判断できる場合は、前倒して建替えを行うなど、適宜見直しを行います。

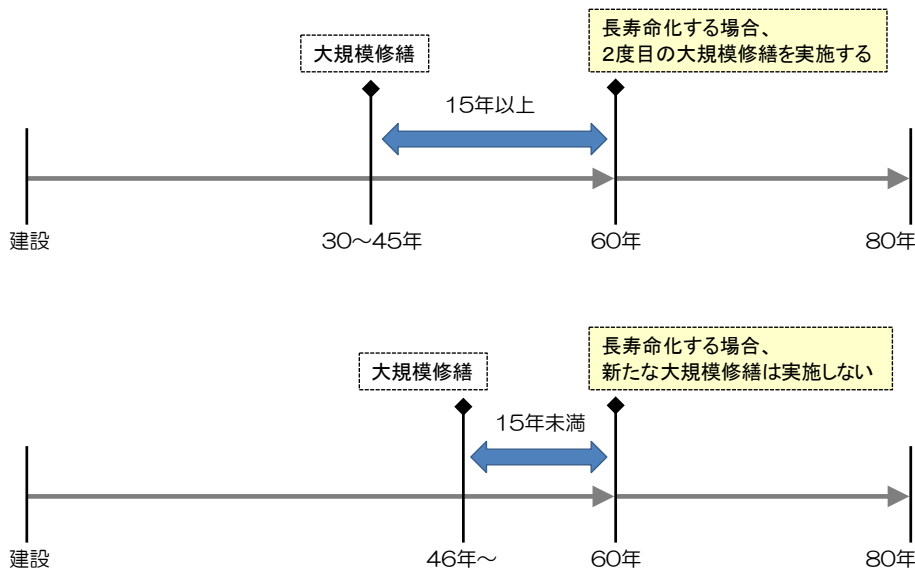


図 2.4.2 長寿命化に伴う大規模修繕実施のイメージ

## (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修繕等を行います。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 大規模修繕等の考え方

内装の更新周期については、建設時又は前回更新時から 30 年を目安としますが、令和 2 年度（2020 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 100 施設、67,000 m<sup>2</sup>（下表 2.4.2 の令和 5 年度（2023 年度）から令和 9 年度（2027 年度）の合計）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令和 12 年度（2030 年度）までに改善を行うよう、大規模修繕等を進めていきます。

実施の優先順位については、令和 2 年度（2020 年度）時点で、内装の経過年数が建設時又は前回更新時から 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。表 2.4.2 には令和 2 年度（2020 年度）時点での内装の建設時又は前回更新時からの経過年数ごとの施設数と延床面積、大規模修繕を実施する年度をまとめた一覧表を示しています。（小学校・中学校を除く）

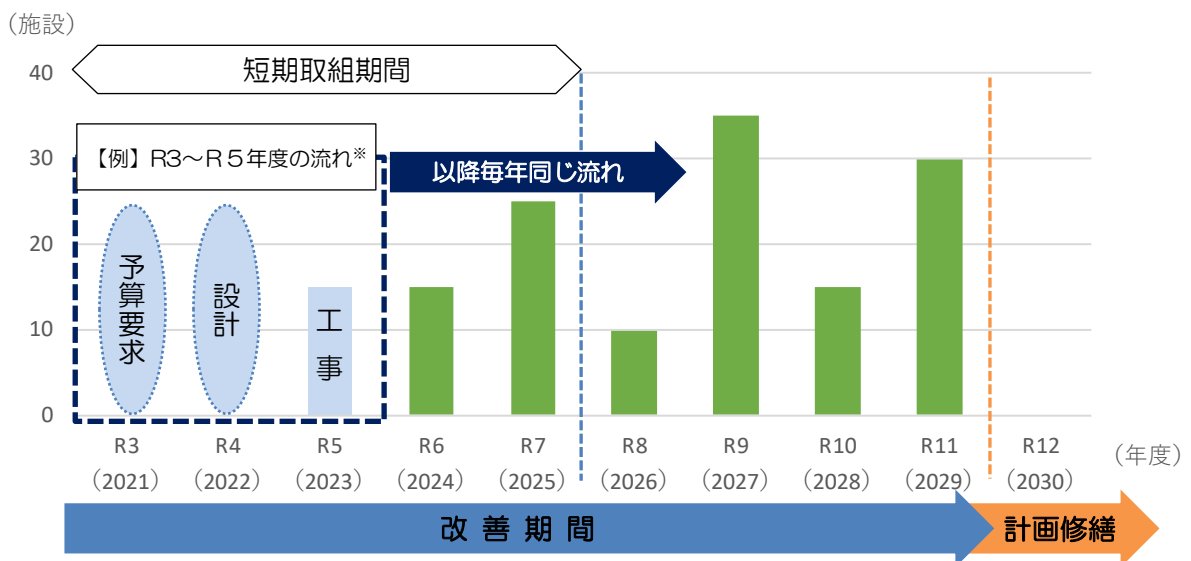
なお、各年度の更新施設数は、小学校・中学校が令和 7 年度（2025 年度）まで大規模修繕の実施を進めていることを踏まえて調整しています。

内装以外の部位（屋根、外壁など）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せんが、更新の時期が大規模修繕の時期と近い場合は同時に工事を行うよう検討します。

また、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修繕にあわせて改善を検討します。

表 2.4.2 内装の経過年数別大規模修繕の実施時期

	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)
令和2年度現在の 内装の経過年数	-	-	51年以上	46～50年	41～45年	36～40年	31～35年	26～30年	21～25年
施設数	-	-	約 15 施設	約 15 施設	約 25 施設	約 10 施設	約 35 施設	約 15 施設	約 30 施設
床面積 (m <sup>2</sup> )	-	-	7,000	8,000	14,000	6,000	32,000	36,000	40,000



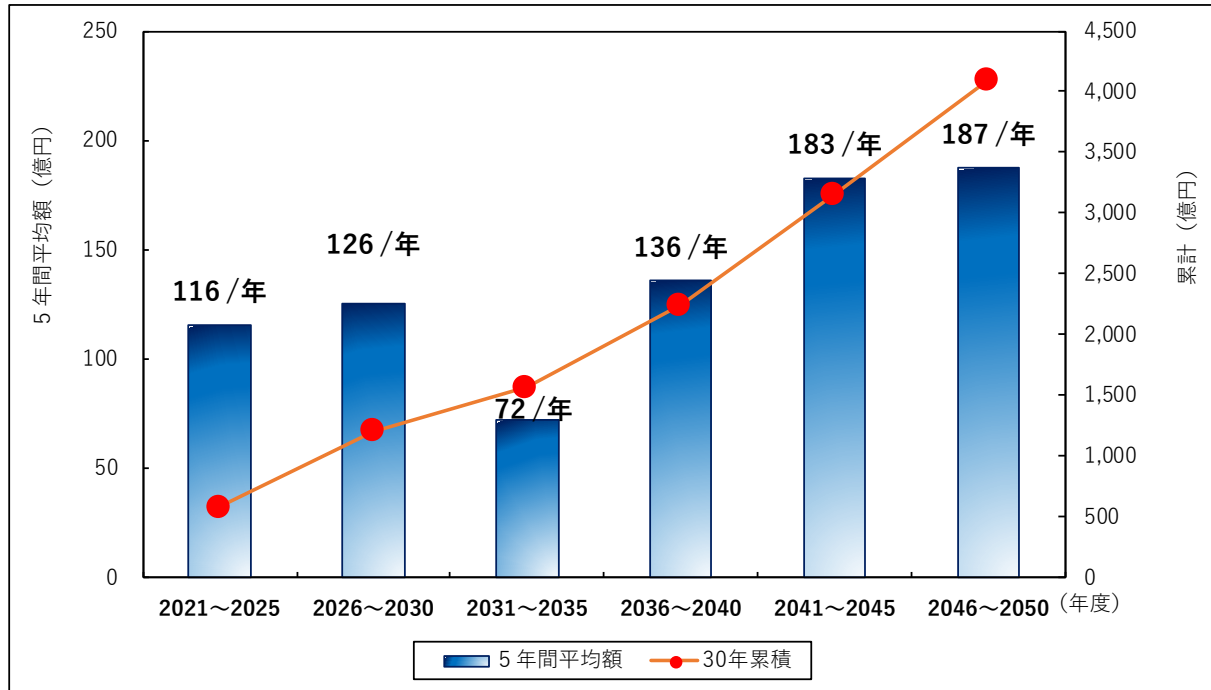
※令和 5 年度工事までの流れの例を示しています。  
各年度で実施する工事の内容により、設計や工事の期間は変わります。

図 2.4.3 年度別大規模修繕実施施設数の推移

## 5 修繕・建替えにかかる中長期的な経費の見込

一般建築物の今後 30 年間の修繕・建替えの対策費用については、「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)、過去の実績等を考慮し、以下の算出条件で試算しています。

試算によると、一般建築物の今後 30 年間の修繕・建替えにかかる費用については約 4,096 億円と見込まれます。



※費用は税込み(10%)

図 2.5.1 今後 30 年間の修繕・建替えにかかる費用

※費用はあくまで試算であり、実際に工事する際にはあらかじめ積算を行い、費用を見直します(建設物価等の上昇による費用増、工事手法や工事範囲等の精査による費用増減、効率性等を総合的に判断した複数工事の同時施工による費用増などが想定されます。)また、これらの試算額は、現行施設の更新等を基本としたもので、今後、点検診断等の実施結果、施設の複合化、建替え時の適正な規模への見直しなどを踏まえ、適宜修正を行います。

### ■施設の修繕・建替え費用の算出条件

- ①近年新設された施設や今後建替えが想定される施設等の費用は、「建築物のライフサイクルコスト」によるCASE1:「すべき+望ましい+事後保全」より試算
- ②①以外の施設の費用は、部位ごとに過去実績等を考慮して試算