

## 公共施設再生計画の現状と課題について

### 1. 公共施設再生計画の実施段階における課題

#### (課題1) 公共施設再生計画と実際の事業費のかい離

平成26年度に実施した袖ヶ浦西小学校及び大久保東小学校の大規模改造事業の設計に基づく工事費や、平成27年度に実施した東習志野小学校及び第四中学校の大規模改造事業の設計において、工事費が公共施設再生計画における想定事業費を大幅に超過した。

#### 【公共施設再生計画と設計時点の事業費の差異】

##### ① 公共施設再生計画における各学校の大規模改修事業費

袖ヶ浦西小学校	=	57,000 円/㎡	×	7,412 ㎡	×	0.95	≒	402 百万円
大久保東小学校	=	57,000 円/㎡	×	5,507 ㎡	×	0.95	≒	298 百万円
東習志野小学校	=	57,000 円/㎡	×	7,941 ㎡	×	0.95	≒	430 百万円
第四中学校	=	57,000 円/㎡	×	9,163 ㎡	×	0.95	≒	496 百万円

##### ② 各年度予算要求額（設計額）

袖ヶ浦西小学校	:	871,895 千円	←	約 2.17 倍	(平米単価 : 117,633 円)
大久保東小学校	:	558,760 千円	←	約 1.88 倍	(平米単価 : 101,463 円)
東習志野小学校	:	1,040,000 千円	←	約 2.42 倍	(平米単価 : 130,966 円)
第四中学校	:	1,570,000 千円	←	約 3.17 倍	(平米単価 : 171,341 円)

#### 【事業費について、かい離が生じた理由（想定）】

- ① 上記の学校は、学校施設再生計画において、「建築後35～50年経過し、躯体が比較的古く、近年ほぼ大規模改修工事を実施していない学校」に位置付けられており、一部の内外部改修工事を実施したものの、根本的な対策ではなかったことや、東日本大震災による被災などによる痛みへの対応など、今回の設計において、過去に実施していない設備等の改修や改修箇所の増加が想定できる。
- ② これまでの改修では、機器設備改修が手薄となっており、これらの改修費が増加するとともに、教育環境に応じた整備水準やトイレ等の設備など、建設当時と比較して整備水準が高くなっている。
- ③ 昨今の人件費アップ、資材高騰傾向を事業費に反映していることや、事業が複数年にわたることから、設計において今後の事業費の増加見込み分加味していること、さらに消費税が5%から8%にアップしていること。
- ④ 公共施設再生計画における設定単価が低めであったこと。

#### (課題2) 個別事業の実施段階における法規制等の条件整理及び事前作業

個別施設の大規模改修及び建替時には、既存施設の建設時以降に制定及び改正された、都市計画法、建築基準法、省エネ法、バリアフリー新法、下水道法などの法規制に対応する必要がある、単に既存施設の改修、建替の事業費だけでなく、関連事業費

が必要になり、場合によっては、この事業費も多額となることがある。

また、これらの規制に対応するための関係機関との調整、周辺住民への周知、一連の手続きなど、事業着手前の検討、調整作業が必要になり、このために一定の期間と労力、場合によっては調査費等が必要になる。

このため、関連事業費の確保状況や関係機関等との調整状況により、公共施設再生計画どおりの事業執行ができないケースが多い。

### (課題3) 事業量の増加への対応

公共施設の老朽化は、毎年、確実に進行していくことから、各事業が先延ばしになるほど、老朽化による危険度が増すとともに単年度に実施すべき事業量は増加する。

また、公共施設再生計画に計上していない経常的な維持保全業務についても、各施設所管からの要望が増加しつつあり、施設再生課の業務量が増え続けている。

定員管理の観点からは、建築技術職員の増員にも限度があることから、事業の組み立てや発注方法等に現実的な対応が必要となっている。

### (課題4) 建設業界を取り巻く環境による影響

建設業界においては、震災復興需要や東京オリンピック関連工事の増加に伴う職人不足、経済状況の変化に伴う資材費の高騰、更には、人口減少・少子高齢化に伴う慢性的な人材不足など、大きな環境変化が進行している。

今後、これらの影響により、事業費の増加や工期の遅れ、入札の不成立などが想定され計画的な事業執行が困難となる恐れがある。

また、市内事業者にも工事管理者や職人等の不足の影響が表れている。

さらに、今後、老朽化対策事業が増加する見込みの中で、市内事業者のみでは対応が不可能となる事態も想定される。

### (課題5) 学校施設に関する事項

学校施設の工事は、学校運営を考慮し夏休み期間に集中的に実施する必要があり、工事発注時期が新年度早々に集中する。また、設計委託業務も、予算編成時期までに概算事業費を算出するなどの時期的な制約がある。

このため、契約発注件数を押さえるための複数施設をまとめた契約や、分離分割発注ではなく一括発注の導入も検討課題である。

### (課題6) 国県支出金(特定財源)の確保と事業実施の判断

補助金などの特定財源の確保は重要である。しかし、国の財政状況、全国的な老朽化対策事業の増加を考慮すると、特定財源の確保を前提として予算化したすべての老朽化対策事業の特定財源が交付されるとは言い切れない。その際、財源が確保できないことにより事業を延伸した場合、老朽化による危険度が増し、後年度の事業量も増加する。

今後は、財源確保と事業実施の判断をどうするか検討する必要があるとともに、まちづくり、面整備及び財源確保の観点から、立地適正化計画や社会資本整備総合計画の検討も重要である。

## 2. 課題解決に向けた方向性とスケジュール【案】

### （課題1）公共施設再生計画と実際の事業費のかい離

平成26年度から平成28年度に実施した事業内容を検証・分析するとともに、その結果を踏まえ、平成29年度以降の実施予定事業について、個別施設ごとの現状分析と課題の洗い出しを行い、以下の方向で公共施設再生計画の見直しを行う。

- ① 事業費が増加している点や公共施設等総合管理計画による財源確保見込み額の上方修正、国県支出金の動向などを勘案して、事業費ベースで見直しを行う。
- ② 一方、本市の財政フレームにおいて、今後、どの程度の事業費を公共施設（建築物）に確保できるのかを推計する。
- ③ その際、公共施設再生計画に計上する大規模改修及び建替事業費だけでなく、経常的な維持保全事業費の見込みについても検証する。
- ④ 第1期計画期間中の事業量、事業費の見直し結果を受け、第2期、第3期への影響を検証し、見直しの方向性を検討する。

#### 《検討体制とスケジュール》

公共施設等総合管理計画推進体制による検討を進め、前期第2次実施計画及び第2期計画の検討に合わせ見直し作業を行う。

### （課題2）個別事業の実施段階における法規制等の条件整理及び事前作業

個別施設計画に基づく事業実施における課題の洗い出しを行い、個別施設計画の見直し作業を実施する。

#### 《検討体制とスケジュール》

法規制等は専門性が高く、また、課題解決にあたっては事業費や一定の手続き期間を伴うことから、関係各課の実務担当者からなる常設のWT（ワーキングチーム）を設置し、10年程度先を見越した個別施設計画の実行にあたっての検討を行う。

また、第1期計画期間中の個別施設（特に大久保小学校）においても課題があることから、早期にWTを設置し実質的な作業を開始する。

### （課題3）事業量の増加への対応

老朽化の進行により、事業量の大幅な増加が想定されることから、PPP/PFI手法やCM（コンストラクション・マネジメント）方式の導入など、民間事業者の経営能力、技術力、資金等の活用も視野に入れて、限られた財源、人材の中で適切な事業実施が可能となるような対策を検討する。

また、社会資本整備に関する国の方針は、「公的ストックの適正化」、「PPP/PFIの推進」が基本となっていることから、事業量増加への対応を含め、事業手法を検証したうえで、官民連携を積極的に進めていく。

PPP/PFIの導入にあたっては、地域経済の活性化の観点から、市内事業者が参入できる環境づくりに向けた取り組みを推進する。

**(課題4) 建設業界を取り巻く環境による影響への対応**

事業量の増加に対応するため、分離分割発注に加えて一括発注の導入を検討するとともに、民間活力の導入効果が期待される場合は、市内事業者の育成に配慮しつつ、PPP/PFI事業として実施することも検討する。

また、現体制では十分な施設設備点検、維持保全が難しいことから、一定の点検、保全業務について、民間活力の活用を検討する。

**(課題5) 学校施設に関する事項**

**(課題6) 国県支出金(特定財源)の確保と事業実施の判断**

課題5及び課題6については、今後の検討課題とする。