

第4章 計画の前提条件と事業費の試算

- 1 事業計画立案及び事業費試算にあたっての前提条件
- 2 事業費の試算結果と実現可能性の再検証

章番号	概要
第1章 (過去と現在)	計画の立ち位置、「公共施設等の再生」に関する本市の取り組みの過程や現状に触れ、今後の課題及び解決の方向性を整理する。
第2章 (目的、目標、基本方針)	第3次公共建築物再生計画に関する目的、目標及び基本方針を整理する。
第3章 (事業計画)	具体的な各施設の事業計画(ロードマップ)を示す。
第4章 (事業計画立案の考え方)	第3章で示した事業計画の根拠となる、改修の優先順位や方法に関する考え方を示す。
第5章 (実行性の確保策)	第3次公共建築物再生計画の実行性を確保するための方法や考え方を示す。

第4章 計画の前提条件と事業費の試算

この章では、第3章で示した各施設の事業計画を立案する際の全体的な方針や、具体的な要素について触れ、本計画において新たに取り組む公共建築物の老朽化対策に関する考え方を説明しています。

【事業計画立案の全体的な方針（新規／見直しに係るもの）】

新規	「あり方検討」のルール化、設備等改修の新設
見直し	長寿命化可否の判断基準、工事費単価の見直し

【事業計画立案に関わる要素】

耐用年数
・物理的耐用年数（目標耐用年数／使用可能年数） 構造毎に目標耐用年数を設定。施設の状況によっては、目標耐用年数とは異なる年数（使用可能年数）を耐用年数とする。 ・機能的耐用年数（「あり方検討」） 各施設における建替の設計開始年度から概ね10年前から2年前までの間に、サービスの必要性・性質と固有性の観点などから、今後の施設の方向性を検討する。 ・経済的耐用年数（「コスト比較」） 機能向上大規模改修実施以降に、目標耐用年数まで施設を使用する場合のコスト見込みと、機能向上大規模改修実施後30年で建替える場合のコスト見込みを比較し、必要に応じて目標耐用年数よりも短い経済的耐用年数を設定する。
工事種類の分類
大規模改修、長寿命化改修／機能向上大規模改修、建替、設備等修繕
工事費単価及び標準工事期間
第2期計画期間における実績を考慮して設定する。
ケース分類ごとの改修スケジュール
構造、建築後経過年数、コンクリート圧縮強度などにより施設をケース分類し、基本的な改修スケジュールを設定する。

4.1 事業計画立案及び事業費試算にあたっての前提条件

(1) 事業計画立案の考え方

① 全体的な方針

本計画における事業計画は、以下の方針に基づくこととしています。

総量圧縮の推進

新規 耐用年数を迎える一定期間前の段階で、施設の今後の方向性を検討すること（「あり方検討」）をルール化する。

長寿命化の推進

見直し 「使えるものはより長く使う」という考えのもと、施設の安全性の確保を前提に、第2期計画期間における実績や、国の方針、他の地方公共団体の実態などを踏まえて、長寿命化可否の基準となるコンクリート圧縮強度及び目標耐用年数の見直しを行う。

新規 予防保全を着実に実施するため、耐用年数が異なる部位の修繕を実施する時期及び事業費について計画に位置付ける。

その他

見直し 工事費単価について、第2期計画期間までの工事实績に応じた見直しを行う（標準工事期間は変更なし）。

継続 計画上の事業実施年度以外の年度においても、劣化状況に応じた改修工事を必要に応じて実施する。

継続 ・同一敷地内に複数の棟がある場合は、工期及び改修内容を施設ごとでまとめ、最も早期の対策が必要な棟（劣化状況などで判断）を基準として工期を設定する。

・ただし、当該各棟の建築後の経過年数や劣化状況に相当な差異がある場合や、計画期間における事業費の平準化、施設の利用制限の抑制などが必要な場合は、棟ごとの改修の是非について事業の実施前に検討する。

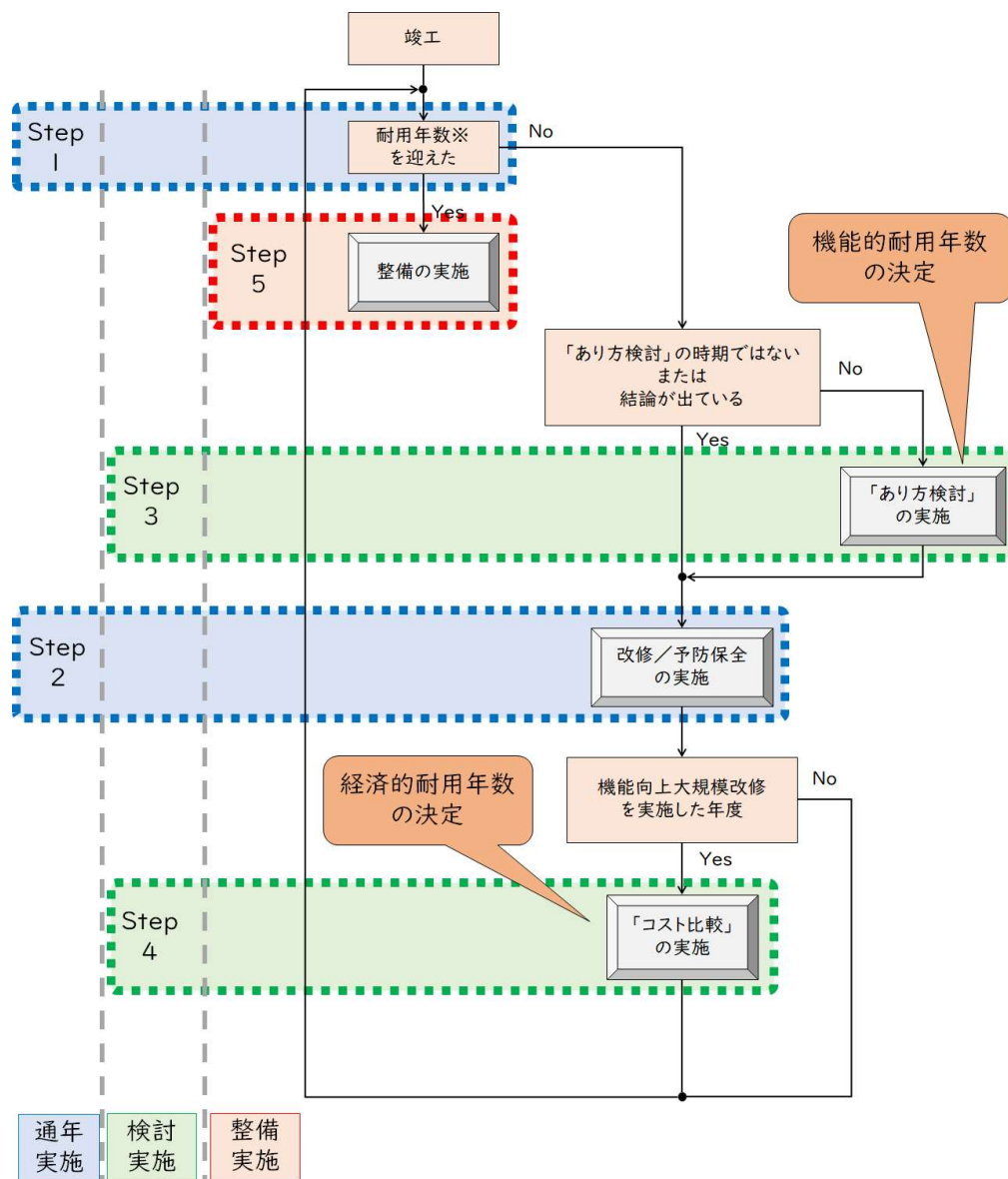
継続 「第2次公共建築物再生計画」（中間見直しを含む）において複合化・多機能化を位置付けている施設については、同様に位置付ける。（改修時期は、本計画における改修スケジュールの見直しに合わせる。）

② 各施設の原則となる改修フロー

各施設における竣工から再整備までの全体フローを図表4-1に示します。

第3章における各施設の老朽化対策の事業スケジュールは、当該フローに従うことを原則としています。

図表4-1 竣工から再整備までの全体フロー



年度	実施プロセス
通年	Step1、Step2
以下の場合は、通年のプロセスに加えて、以下を実施	
・「あり方検討」を実施する年度	Step3
・「コスト比較」を実施する年度	Step4
・整備を実施する年度	Step5

(2) 事業計画立案に関わる要素

① 耐用年数

本計画において、図表 4-2における「物理的耐用年数」、「機能的耐用年数」及び「経済的耐用年数」を総称して「耐用年数」とします。

図表 4-2 耐用年数の種類

種類	概要	判断基準
物理的 耐用年数 原則	・材料、部品、設備が劣化して建物の性能が低下することによって決定される年数。(=目標耐用年数) ・長寿命化改修によって延伸可能。 ・建築材料そのものの品質や、建設段階の管理状況によって短くなってしまうこともある。(=使用可能年数)	・目標耐用年数 ・使用可能年数
機能的 耐用年数 適宜	・建物が時代の変遷とともに期待される効果を果たせなくなってしまうことで決定される年数。 ・技術的に機能向上は可能であるため、費用対効果によって年数が決まる。	・人口の変化 ・市民ニーズの変化 ・「あり方検討」の結果 (⑨参照)
経済的 耐用年数 適宜	・建物を存続させるために必要となる費用が、建物を存続させることによって得られる価値を上回ってしまうことで決定される年数。	・「コスト比較」の結果 (⑧参照)

(出典:「学校施設の長寿命化の手引き」から一部加筆して抜粋)

図表4-2を踏まえた、事業計画立案における耐用年数の基本的な扱いは以下のとおりです。

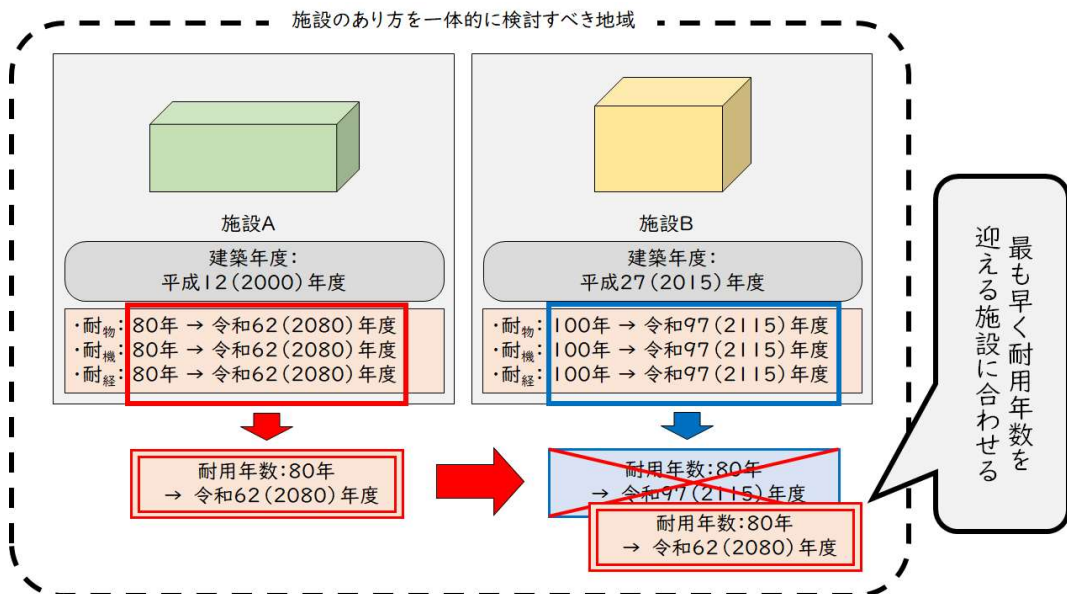
原則とする耐用年数

- ・「物理的耐用年数」(図表4-2における **赤枠**)のうち「目標耐用年数」を耐用年数とすることを原則とする。
- ・ただし、必要に応じて「機能的耐用年数」や「経済的耐用年数」を耐用年数として設定する。

複数の建築物で一体的に耐用年数を設定する場合

- ・施設のあり方を一体的に検討すべき地域内に複数の建築物がある場合は、当該地域内の建築物のうち最も早く耐用年数を迎える建築物に合わせて、その他の建築物の耐用年数を設定する(図表4-3参照)。

図表4-3 一体的に検討すべき地域内における耐用年数の考え方



② 施設の維持管理及び改修方法

施設が耐用年数を迎えるまでの間は、施設の予防保全の考えに基づき、建築後一定の年数を経過した際に実施する周期的な改修工事だけでなく、日頃から維持管理を実施していくことになります。

事業計画立案に際しては、周期的な改修工事の時期及び内容を設定する必要があることから、構造、建築年度、経過年数によって図表4-2における目標耐用年数を定め、図表4-4の様にケース分けしました。

図表4-4 目標耐用年数を踏まえた改修ケース分類の条件と改修スケジュール一覧

改修ケース分類		ケース1	ケース2	ケース3	ケース4	ケース5		ケース6	ケース7
						ケース5-1	ケース5-2		
目標耐用年数		60年	70年	80年	80年	100年	80年	50年	50年
構造		SRC造 RC造 S造	SRC造 RC造 S造	SRC造 RC造 S造	SRC造 RC造 S造	SRC造 RC造	S造	LGS造	W造
コンクリート圧縮強度 (単位:N/mm ²)		13.5 以下	13.5 超 ※	13.5 超 ※	13.5 超 ※	13.5 超 ※		—	—
竣工年 「公共施設再生計画基本方針」 策定年との比較		—	策定前に竣工	策定前に竣工	策定前に竣工	策定後に竣工		—	—
建築後年数		—	51年以上	30年以上 50年以下	30年未満	—		—	—
改修 スケ ジュ ール	大規模改修(1回目)	—	—	—	21年目	21年目	21年目	21年目	—
	長寿命化改修 ／機能向上大規模改修	—	—	51年目	41年目	41年目	41年目	—	—
	大規模改修(2回目)	—	—	—	61年目	61年目	61年目	41年目	—
	大規模改修(3回目)	—	—	—	—	81年目	—	—	—
	建替	61年目	71年目	81年目	81年目	101年目	81年目	51年目	51年目
	設備等修繕	—	—	—	36～40年目	・36～40年目 ・76～80年目	36～40年目	—	—

※目標耐用年数は、旧耐震建物および新耐震建物に共通して設定します。

なお、目標耐用年数を含めた図表4-4における各項目の詳細は次頁以降で説明します。

③ 改修ケースの分類

各施設における目標耐用年数までの改修スケジュールと改修内容を定めるケース分類は、次頁に掲載した図表4-5に従って判断します。

基本的には、各ケースに定めたスケジュールに従って改修を実施することとなりますが、1.5(2)①イで示した「見直しに必要な視点」を踏まえ、以下の様な場合は個別に改修時期と内容を調整することがあります。

ケース分類に関わらず、改修時期や内容を調整することとなる要因の例

・施設の劣化状況

例. 当該施設や、同一敷地内にある別の棟の劣化が周辺施設と比較して進行している。

・周辺施設との一体整備の実施予定

例. 周辺施設との複合化・多機能化の実施予定がある、または実施の検討が済んでいない。

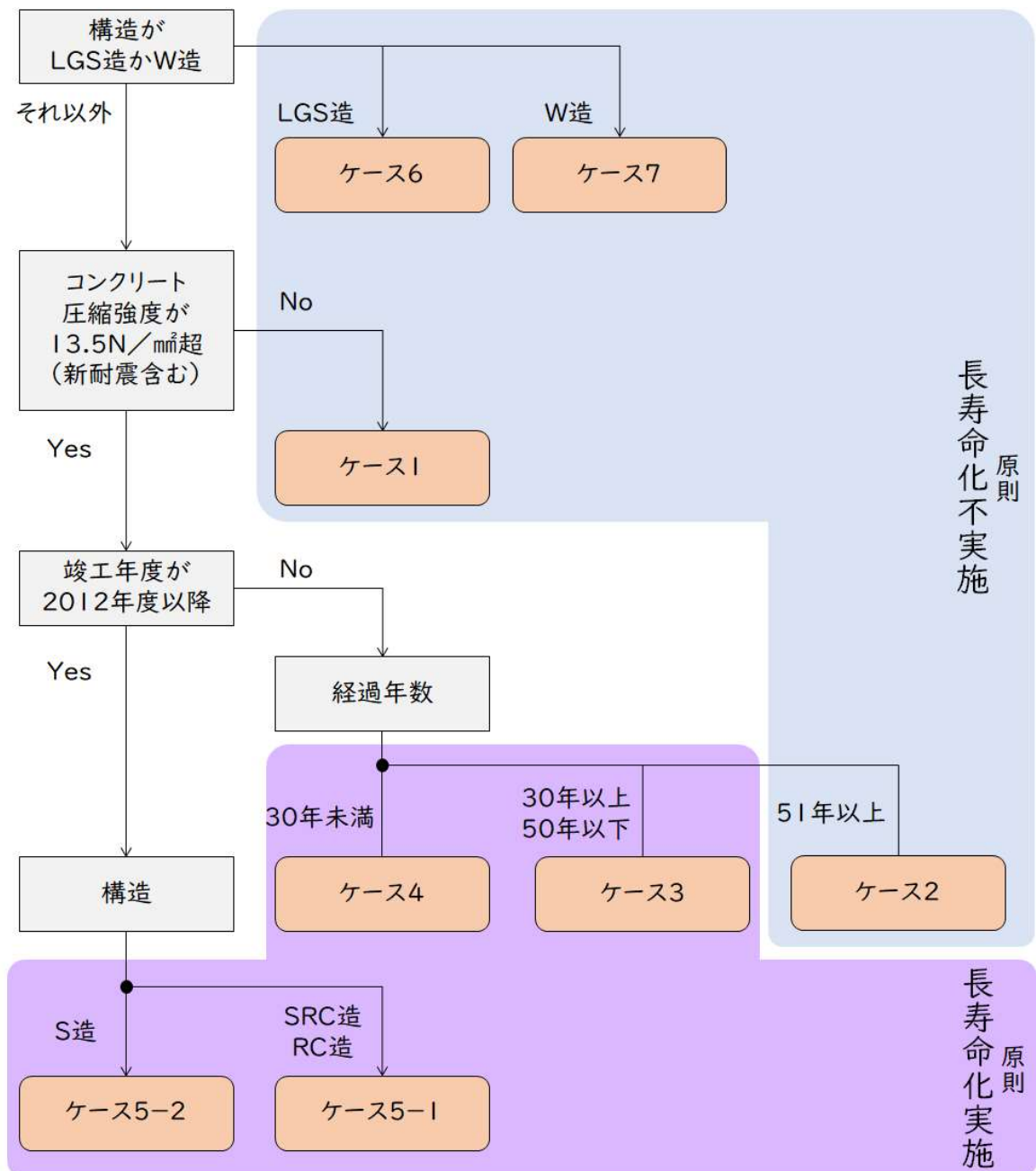
・事業費の平準化

例. 同一時期に複数施設の更新・改修が予定されているため、施設の安全性を確認した上で、一部の施設の更新・改修時期を前倒しまたは後ろ倒しする。

・社会環境の変化

例. ・開発により「まちの姿」が変わった、または変わる可能性がある。
・法改正などがあり、早急に適合させる必要が生じた。

図表 4-5 ケース分類フロー



④ 目標耐用年数

構造別の目標耐用年数については、図表4-6のとおりです。

「第2次公共建築物再生計画」における事業実施の状況、国が示している指針等や他市の事例などを考慮し、使用可能な施設をより長く使用できるように設定していますが、実際に改修を行う際には、建物の状況を勘案して目標耐用年数よりも短いまたは長い「使用可能年数」を定めることもあります。

図表4-6 構造別の目標耐用年数一覧

構造	条件	目標耐用年数
SRC 造 ・ RC 造	コンクリート圧縮強度 $\leq 13.5\text{N}/\text{mm}^2$ ・長寿命化改修不適な施設（該当施設なし）	60年
	コンクリート圧縮強度 $> 13.5\text{N}/\text{mm}^2$ ※ かつ 竣工年度 $<$ 「再生計画基本方針」策定年度 ・建築後、一定期間での大規模改修等の実施が前提。	80年
	コンクリート圧縮強度 $> 13.5\text{N}/\text{mm}^2$ ※ かつ 竣工年度 $\geq$ 「再生計画基本方針」策定年度 ・耐用年数100年を想定して設計した施設。 ・建築後、一定期間での大規模改修等の実施が前提。	100年
S 造	コンクリート圧縮強度 $\leq 13.5\text{N}/\text{mm}^2$ ・長寿命化改修不適な施設（該当施設なし）	60年
	コンクリート圧縮強度 $> 13.5\text{N}/\text{mm}^2$ ※ ・建築後、一定期間での大規模改修等の実施が前提。 ・「再生計画基本方針」策定後に竣工した学校体育館については、目標耐用年数100年を検討。 （目標耐用年数100年とする校舎と一体的に整備したものであること考慮）	80年 または 100年
LGS 造	— ・建築後、一定期間での大規模改修等の実施が前提。 ・法定耐用年数がS造よりも短いことを考慮し差別化。	50年
W 造	— ・「第2次公共建築物再生計画」から変更なし。	50年

※新耐震基準の建物も含む

なお、「第2次公共建築物再生計画」からの変更点は以下のとおりです。

(見直しの経過については、参考資料●参照)

【「第2次公共建築物再生計画」からの変更点】

長寿命化に関する基準の変更

- ・SRC 造、RC 造及び S 造について、長寿命化に適すると判断するコンクリート圧縮強度の基準を変更。

(変更前) $20\text{N}/\text{mm}^2$ 以上

(変更後) $13.5\text{N}/\text{mm}^2$ 超

構造の追加

- ・S 造について構造を細分化し、新たに LGS 造を追加。

(変更前) S 造:重量鉄骨造及び軽量鉄骨造

(変更後) S 造:重量鉄骨造

LGS 造:軽量鉄骨造

目標耐用年数の追加

- ・SRC 及び RC 造について、一定の基準を満たす施設の目標耐用年数を100年とする。

(変更前) 最大で80年

- ・全構造で目標耐用年数を設定。

(変更前) S 造(うち軽量鉄骨造)及び W 造:必要に応じて適宜設定

⑤ 工事種類の分類

各工事の種別については、図表4-7のとおりです。

図表4-7 工事種別ごとの工事内容

				大規模改修	長寿命化改修／機能向上大規模改修	建替	設備等修繕
改修の効果	劣化部位の機能回復 機能回復			該当	該当		非該当
	社会的な要請への対応 機能向上			非該当	該当		非該当
	物理的耐用年数の延伸			非該当	該当※1		非該当
	劣化部位の修繕			非該当	非該当		該当
改修内容／改修周期の目安 ※2	建築外構	防水	15年ごと	○	○		▲
		外壁	12年ごと	○	○		▲
		建具	40年ごと	▲	○		▲
		鉄部塗装※3		▲	○		－
	建築内部	床	30年ごと	▲	○		▲
		壁	30年ごと	▲	○		▲
		天井	40年ごと	▲	○		▲
		建具		▲	○		－
		家具		－	▲		－
	電気	受変電設備	25年ごと	▲	○		▲
		幹線設備		▲	○		－
		強電設備		▲	○		－
		弱電設備		▲	○		－
	機械	受水槽設備	30年ごと	▲	○		▲
		給排水設備		▲	○		－
		換気設備		▲	○		－
		空調設備		▲	○		－
	共通	便所		▲	○		－
		躯体		－	▲		－
		外構※4		－	▲		－
		その他※5		▲	▲		－

※1 長寿命化改修に限る(詳細は次頁参照)

※2 一般的に改修が必要とされる時期の目安

※3 非常階段・バルコニー手摺等

※4 門扉・フェンス・外構排水等

※5 学校要望等

凡例

○： 全面改修

▲： 部分改修

－： 改修せず

なお、「長寿命化改修／機能向上大規模改修」及び「設備等修繕」については次頁以降で説明します。

ア. 長寿命化改修／機能向上大規模改修について

本市が実施する工事種別のうち「長寿命化改修」及び「機能向上大規模改修」については以下の様に定義しています。

【長寿命化改修 ／ 機能向上大規模改修 の定義】

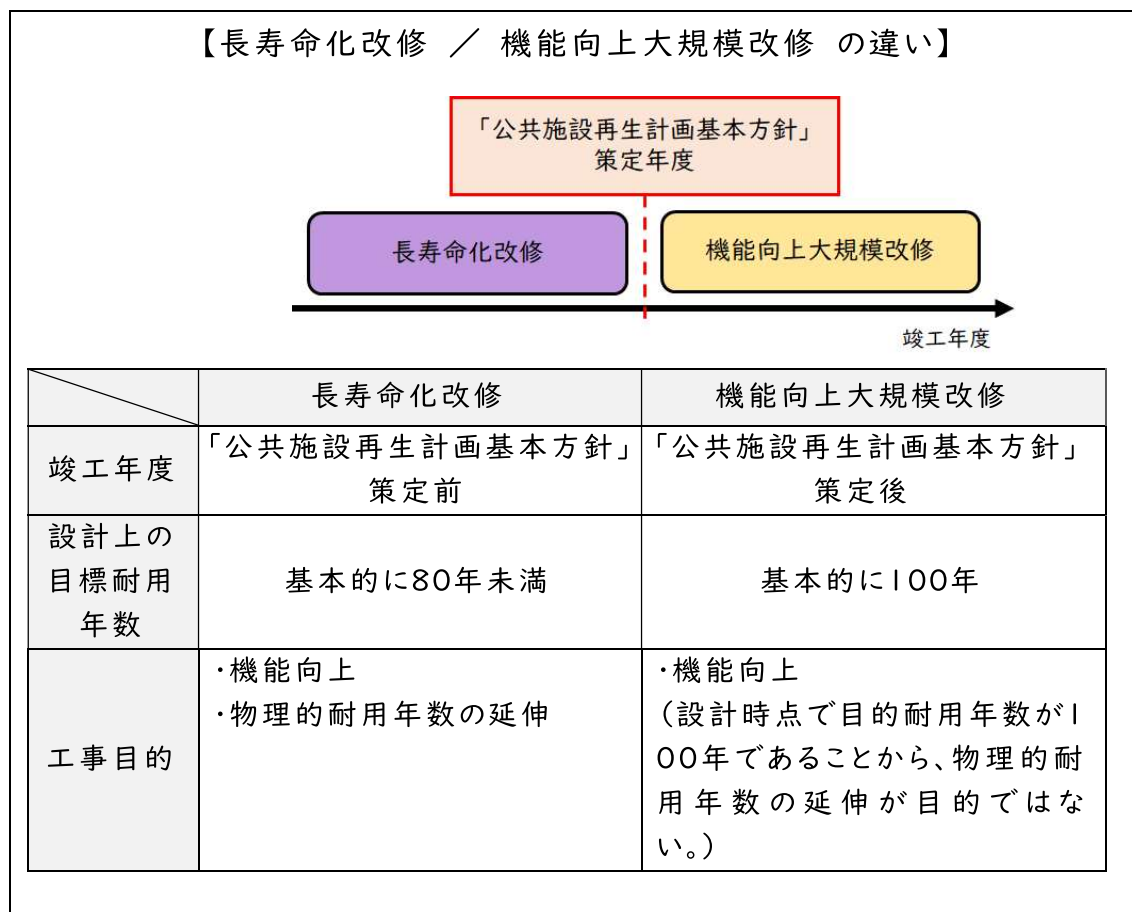
建築物の構造躯体に対する改修を含む以下の工事

※ 改修後は、原則として30年以上使用するものとする。

- ① 構造躯体のコンクリート圧縮試験結果が $13.5\text{N}/\text{mm}^2$ 超
- ② 建築後40年以上を経過しているもの
- ③ 建築後70年以上使用する予定のもの

なお、「長寿命化改修」及び「機能向上大規模改修」については、次の様な違いがありますが、工事内容自体には著しい違いはありません。

【長寿命化改修 ／ 機能向上大規模改修 の違い】



イ. 設備等修繕に関する位置付け

図表4-7に示したとおり、部位ごとに一般的に改修が必要とされる時期の目安が異なることから、建築後一定の周期で実施する「大規模改修」及び「長寿命化改修／機能向上大規模改修」だけでは、改修時期が目安から大きく遅れることとなる部位が生じてしまいます（図表4-8参照）。

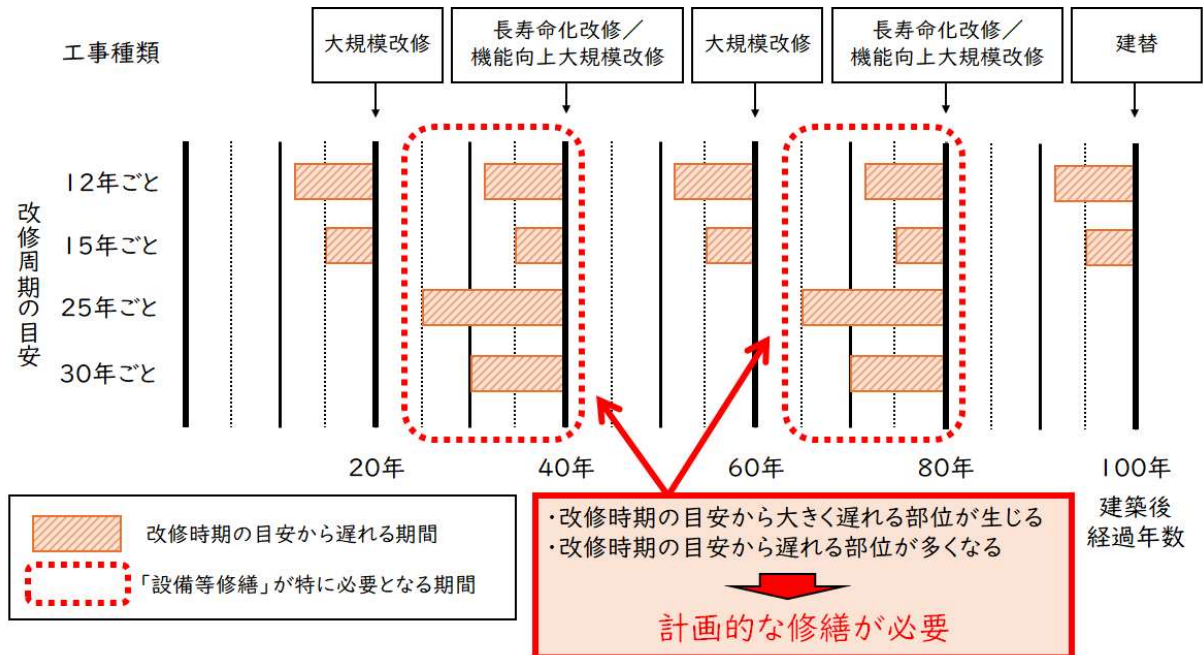
この点について、第2次公共建築物再生計画においては、当該事業費相当額は毎年度の平均的な事業費として財政計画上では考慮していましたが、各施設の事業計画には具体的に反映しておらず、結果として一部の部位の劣化が目立つ施設も散見されています。

そのため、本計画においては、各施設の予防保全を着実に実施するため、新たに「設備等修繕」に関する事業費を計画に明確に位置付けることとしました。

【設備等修繕の定義】

長寿命化改修／機能向上大規模改修を実施する概ね5年度前から
当該工事を実施する年度までに実施する、部位別の修繕工事

図表4-8 「設備等修繕」実施の時期



⑥ 工事費単価及び標準工事期間

各工事に係る単価については、「財団法人 自治総合センター」において平成23（2012）年3月に公表された「地方公共団体の財政分析などに関する調査研究会報告書」における単価を基準とし、「第2次公共建築物再生計画」における実績を考慮して図表4-9の様に設定しました。

標準工事期間については、「第2次公共建築物再生計画」から変更はありません。

図表4-9 施設種別・工事種別ごとの標準工期及び単価一覧

設計 ／工事	工期 ※Ⅰ ・ 単価	工事種別						
		大規模改修	長寿命化改修 ・ 機能向上 大規模改修	建替				設備等 修繕
				学校施設 以外※2	学校施設※3			
					既存解体	新築	外構	
学校施設（小・中学校及び高等学校）								
計画・設計	工期	調整中						
	単価							
工事	工期							
	単価							
学校施設以外の学校教育系施設								
計画・設計	工期	調整中						
	単価							
工事	工期							
	単価							
市民文化系、社会教育系、子育て支援系、行政系施設								
計画・設計	工期	調整中						
	単価							
工事	工期							
	単価							
スポーツ・レクリエーション系施設								
計画・設計	工期	調整中						
	単価							
工事	工期							
	単価							
公営住宅								
計画・設計	工期	調整中						
	単価							
工事	工期							
	単価							

【補足事項】

（共通事項）事業費単位：[円／㎡]（消費税10%）

※1 延床面積が200㎡未満である場合は、工事種別に関わらず「設計1年、工事1年」とする。

※2 単価は「既存解体」、「新築」、「外構」を含めたもので設定している。

※3 「既存解体」：既存建築物の延床面積

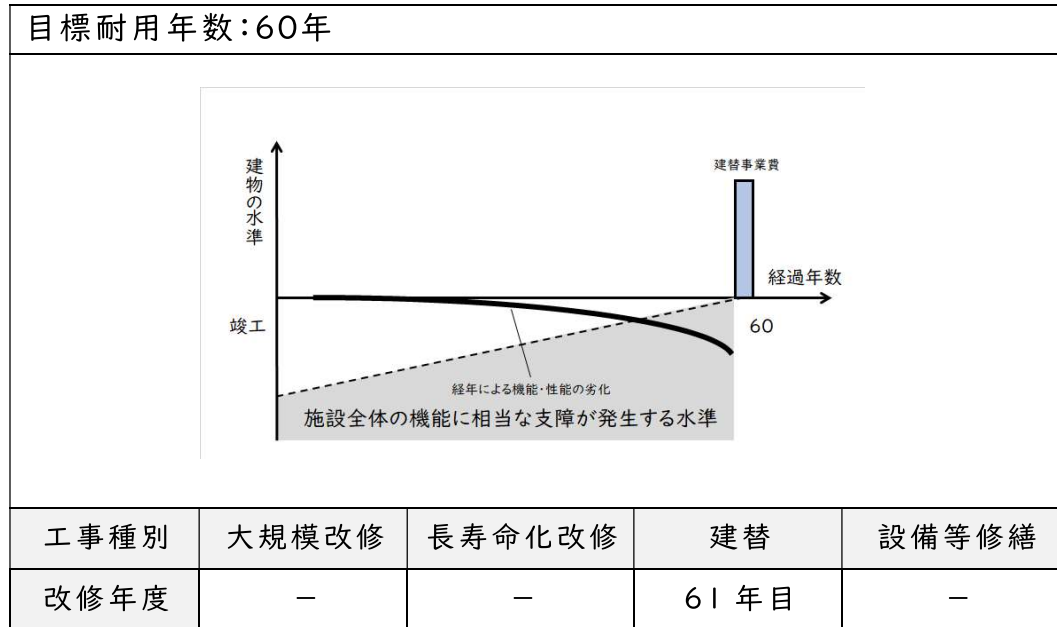
「新築」：建替後の建築物の延床面積

「外構」：敷地面積

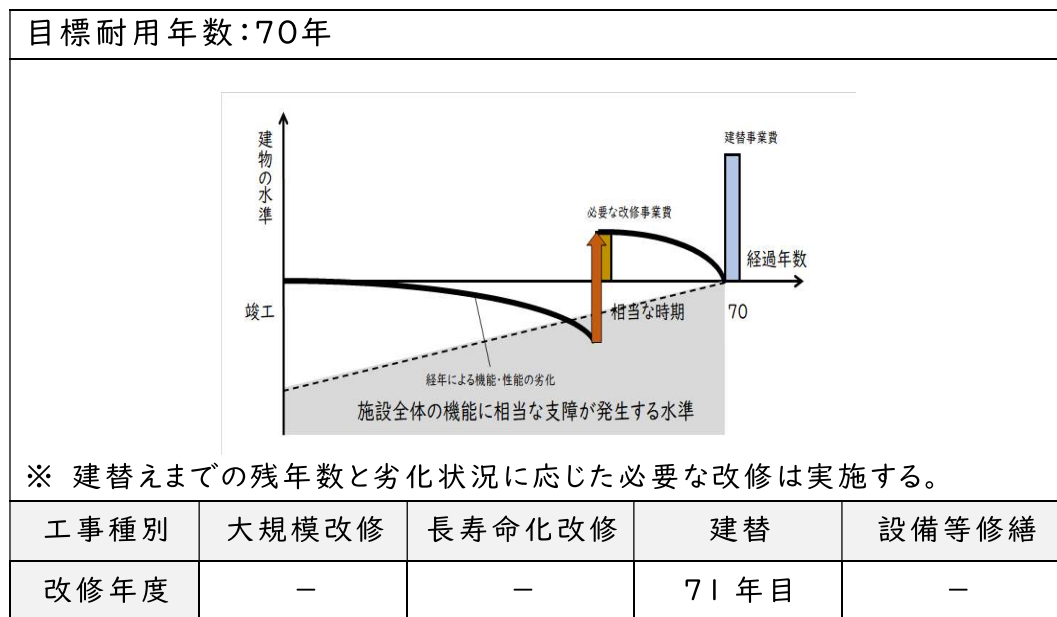
⑦ ケース分類ごとの改修スケジュール

図表4-4で分類した各ケースにおける改修スケジュールについては図表4-10から17のとおりです。

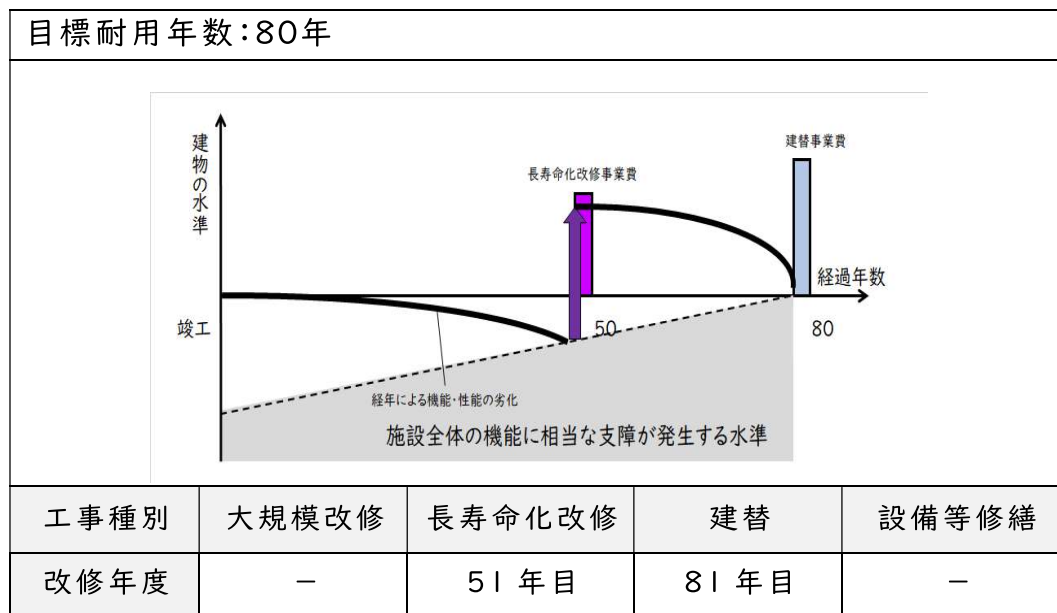
図表4-10 ケース1



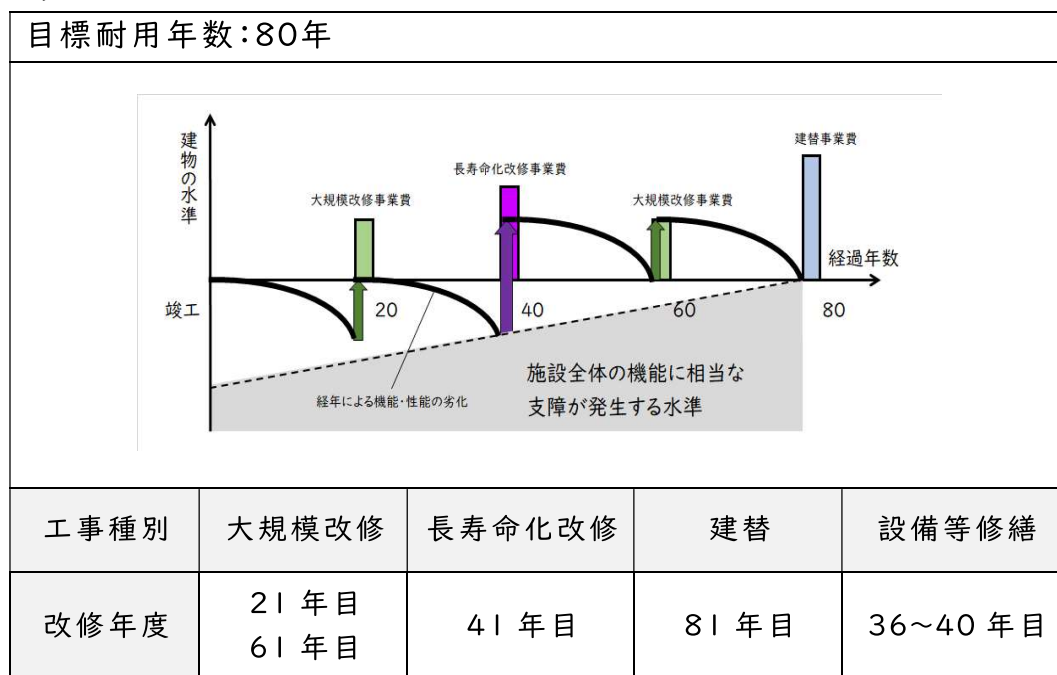
図表4-11 ケース2



図表4-12 ケース3

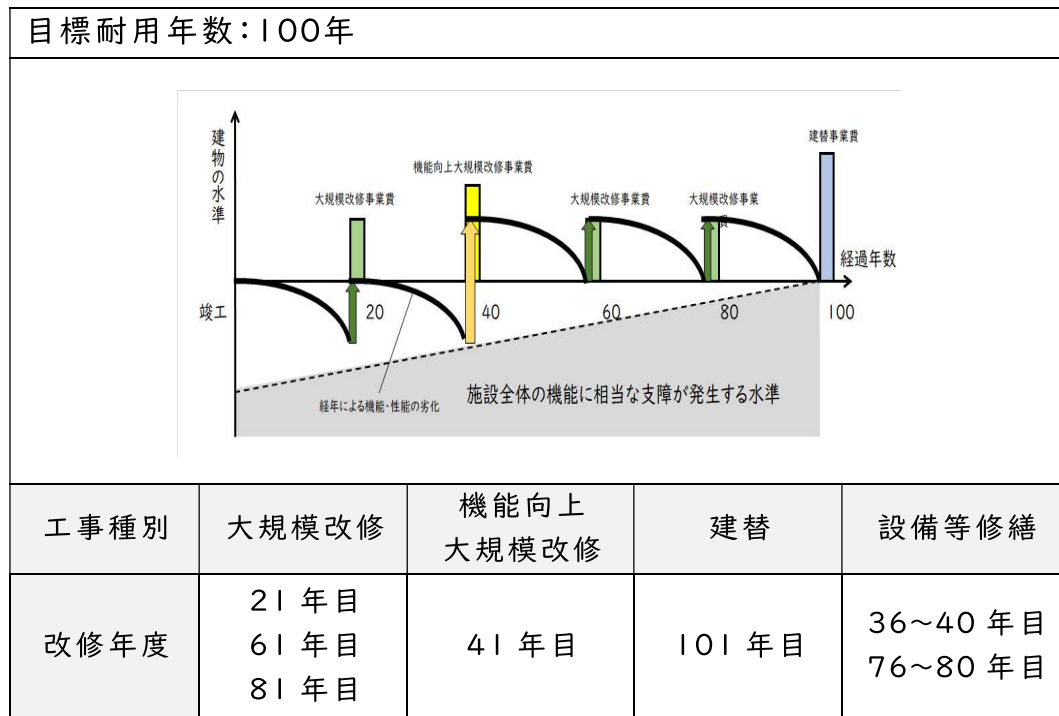


図表4-13 ケース4

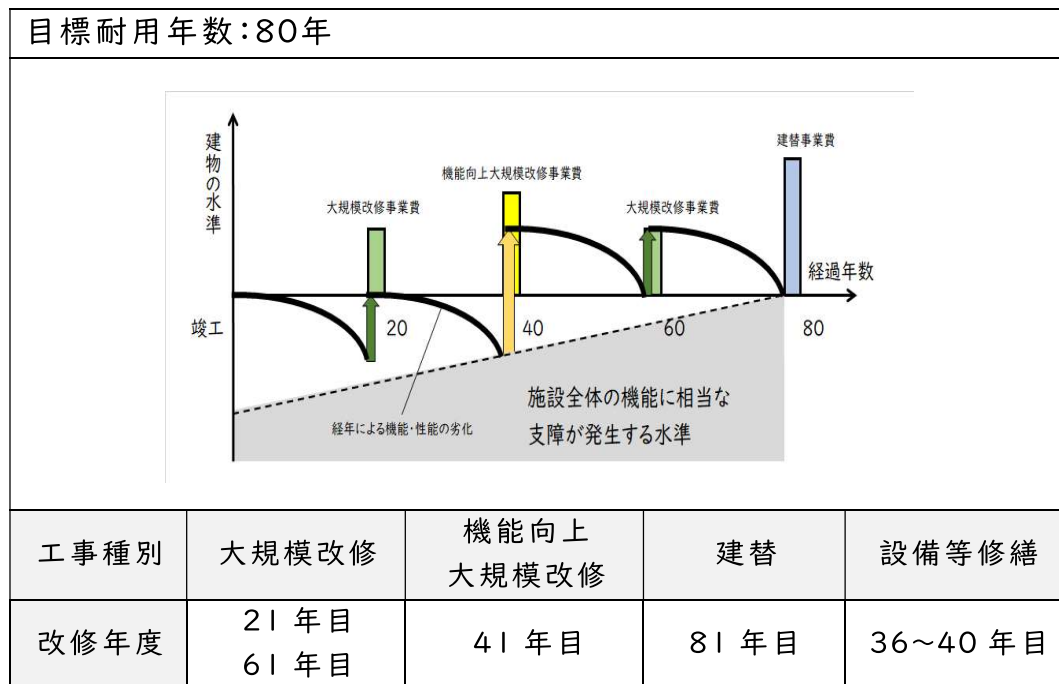


第4章 計画の前提条件と事業費の試算

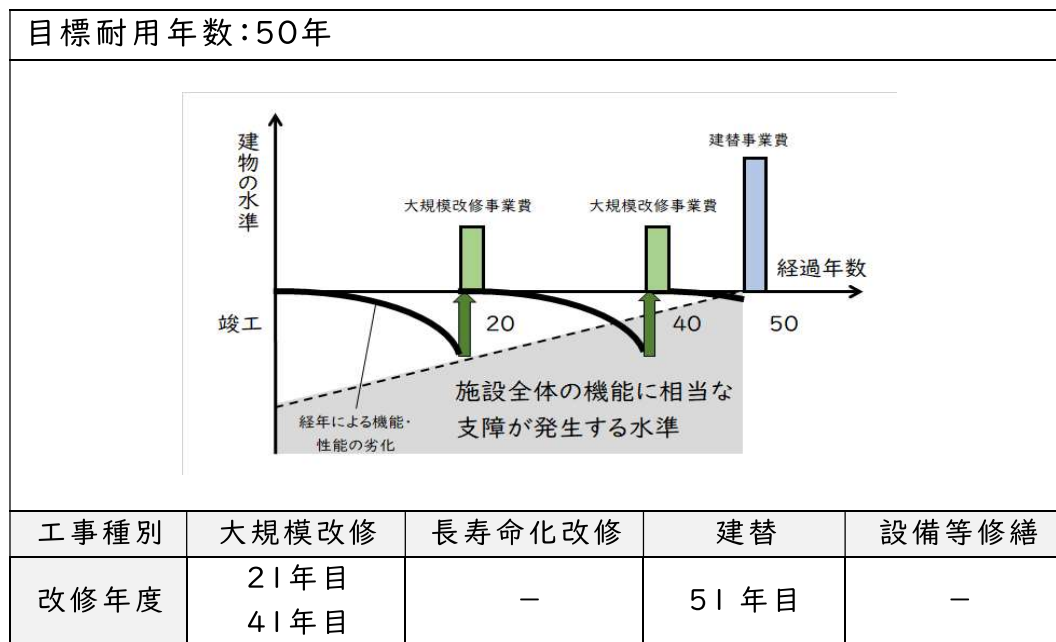
図表4-14 ケース5-1



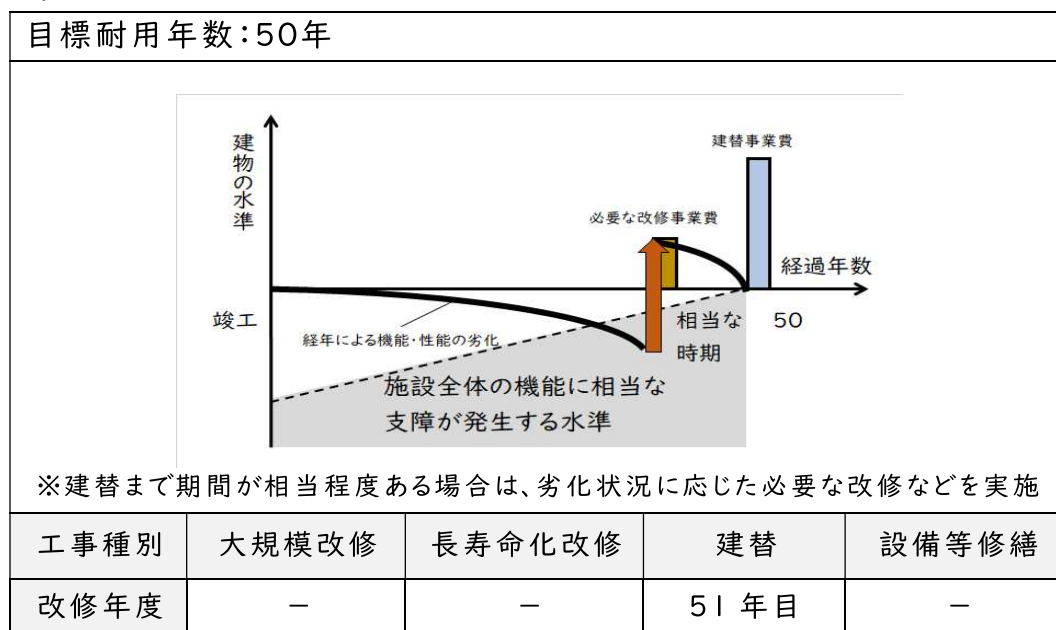
図表4-15 ケース5-2



図表4-16 ケース6



図表4-17 ケース7



⑧ コストの比較

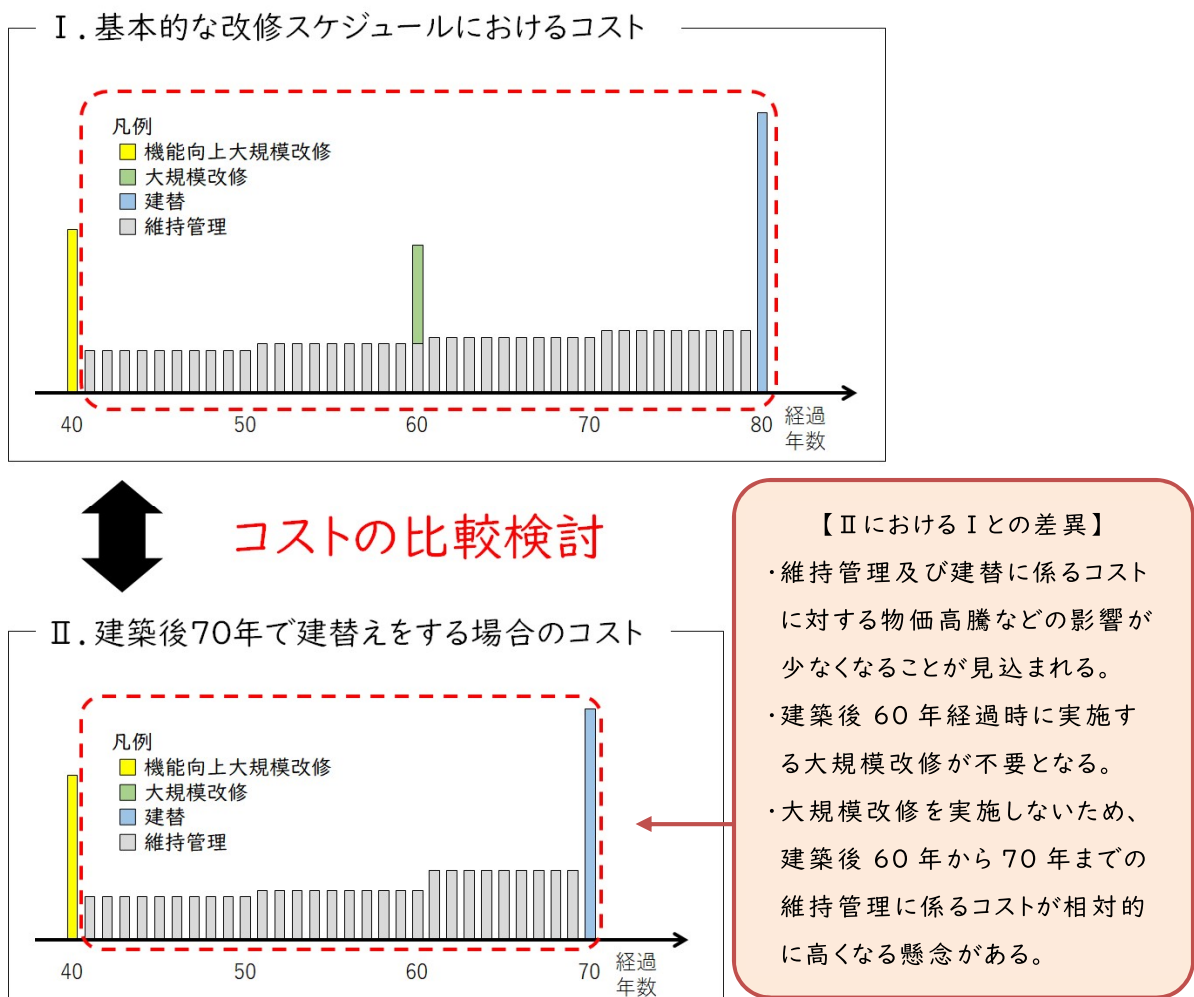
⑦で示したケース4(図表4-13)、5-1(図表4-14)及び5-2(図表4-15)については、物理的・機能的に問題がなければ、建築後40年経過時に機能向上大規模改修を実施し、建築後60年(及び80年)経過時に大規模改修を実施することで目標耐用年数を80年(または100年)としています。

しかしながら、その様な施設の維持管理にかかるコストが著しければ、施設を維持することによって財政状況を悪化させることになります。

一方、ア.に記載したとおり、機能向上大規模改修については、実施後30年(建築後70年)は施設を使用し続けることとしています。

そのため、機能向上大規模改修実施以降に、目標耐用年数を80年とするために必要となるコスト見込みと、建築後70年で建替える場合に必要となるコスト見込みを比較し、必要に応じて目標耐用年数(80年または100年)よりも短い年数である70年を耐用年数(経済的耐用年数)として設定することも検討します(図表4-18参照)。

図表4-18 コスト比較のイメージ図(目標耐用年数を80年とする場合)



⑨ 施設のあり方検討のルール

総量圧縮を着実に進めるためには、公共建築物が耐用年数を迎える一定期間前の段階で、施設の今後の方向性（改修・建替えによる存続、統合・機能移転による廃止など）について検討することをルール化します。

この検討結果を踏まえて計画を柔軟に見直し、変化していく社会環境への対応や限られた財源の有効活用を実現しつつ、必要な公共サービスを継続的に提供できるようにしていきます。

項目	概要
方向性決定の 検討時期	原則 各施設における建替の設計開始年度から概ね 10 年前から 2 年前までの間
検討方法	【Step1】公共サービスの必要性の検討 【Step2】公共サービスの性質と固有性の検討

ア. 検討時期

検討する際には、その施設単体ではなく、周辺施設との複合化・多機能化の可能性も考慮する必要があり、それらの施設の耐用年数も意識しなければなりません。

また、検討結果によっては、改修中に利用制限が生じた場合の運営方法などに関する市民説明会の実施や、基本構想や基本方針の策定といった庁内での意思決定、パブリックコメントの実施などの手続きも必要になることから、「あり方検討」には一定の期間が必要です。

このようなことを踏まえ、以下の様に検討時期を設定しました。

【「あり方検討」の実施時期】

各施設における建替の設計開始年度から概ね 10 年前から 2 年前までの間

※ただし、付近の施設の検討時期に合わせて、前倒しになることがある。

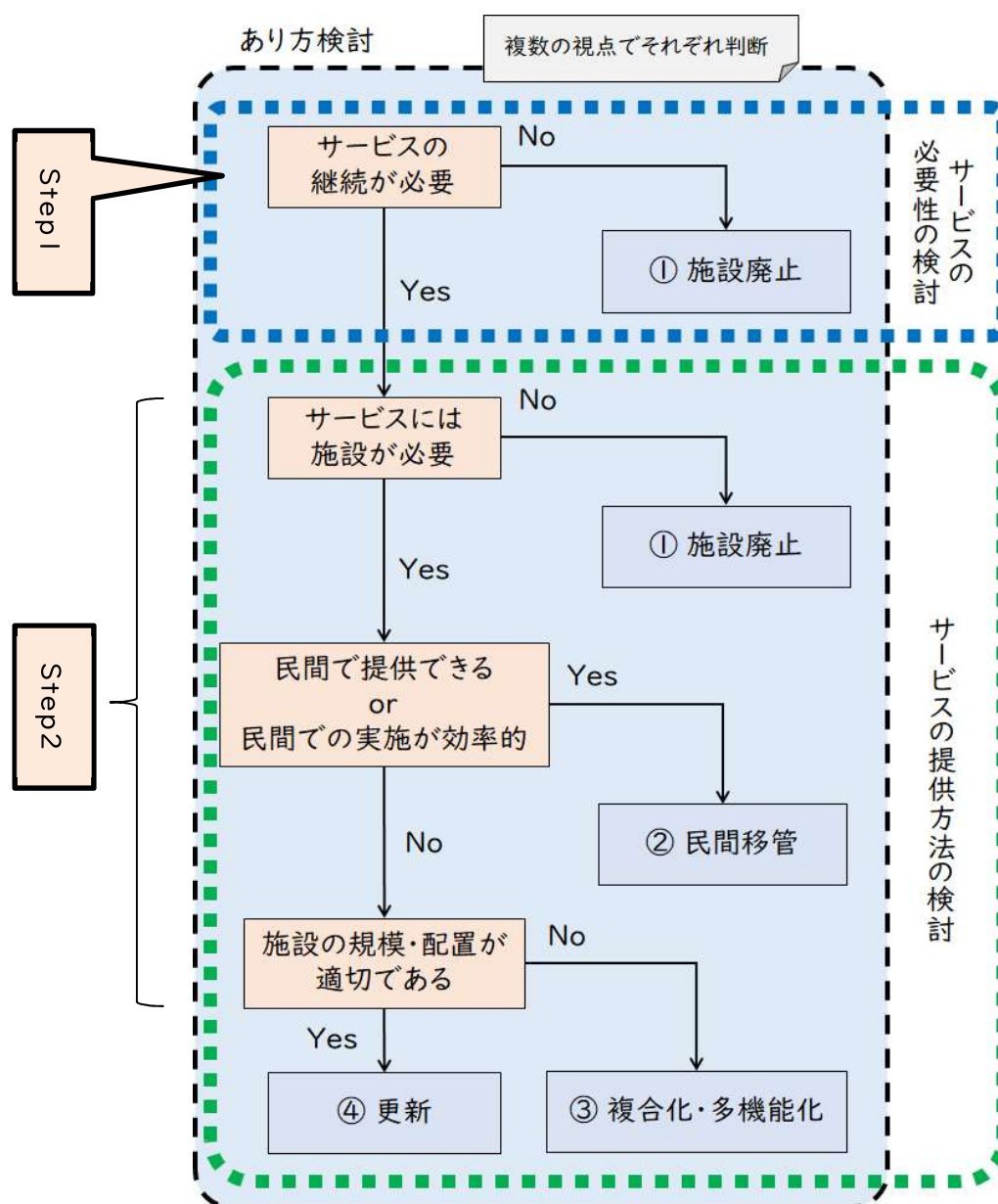
イ. 検討方法について

公共施設等の再編、再配置については、個別施設ごとではなく、一体的に検討、整理し、再整備を効率的かつ効果的に実施する必要があります。

そのため、1.5(2)①イにおける「見直しに必要な視点」を踏まえた広域的な視点から複合化・多機能化を含めた施設の再整備に関する可能性を図表4-19の様に検討します。

各検討過程における具体的な手法を次頁以降で例示しますが、あくまで例であり、実際に検討を行う際には、その時に最も適切な手法を用いることとします。

図表4-19 「あり方検討」フロー

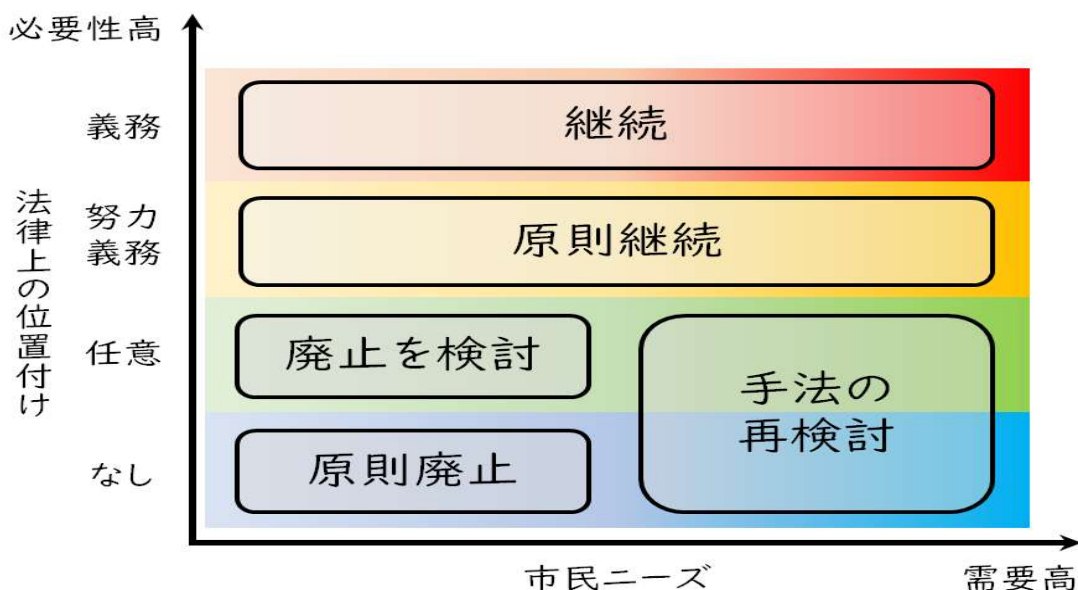


(ア)【Step1】公共サービスの必要性に関する検討

施設の今後のあり方を検討する前に、「そもそも当該施設で提供している公共サービスを今後も継続していく必要があるかどうか」を検討する必要があります。

その際、図表4-20のように「市民ニーズの高さ」と「法律の規定による必要性」の2軸で判断することとします。なお、市民ニーズについては、市民意識調査における「重要度」などを参考にします(第1章の図表1-27及び28参照)。

図表4-20 市民ニーズと法律上の位置付けによる評価



(イ)【Step2】公共サービスの提供方法の検討

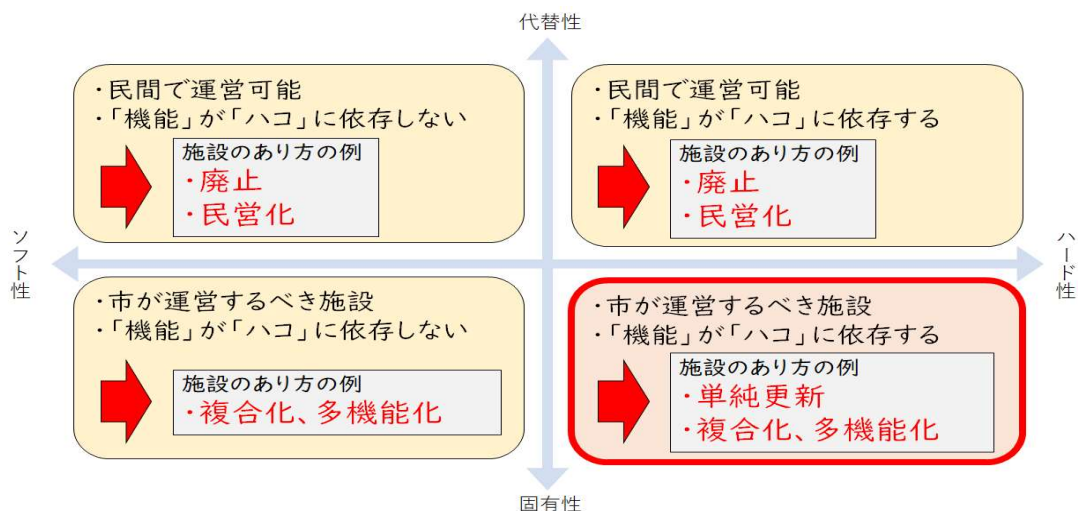
公共サービスの性質と固有性・代替性の検討

(ア)によって公共サービスを今後も継続して提供すると判断した後は、「公共サービスの性質(ソフト性、ハード性)」と「公共サービスの固有性・代替性」について検討します。

各公共建築物が現在提供している公共サービスが、施設に依存するものなのか否か、また、市が整備しなければならないものなのか、民間で代替可能かものなのか、ということを経営し、図表4-21の様に各象限に振り分け、その時重視すべき点を考慮して、各象限に属する施設のあり方を検討します。

公共サービスの性質	公共サービスの固有性・代替性
ハード性:施設に依存するもの	固有性:市が提供すべきもの
ソフト性:施設に依存しないもの	代替性:民間で代替可能なもの

図表4-21 公共サービスの性質と固有性の関係



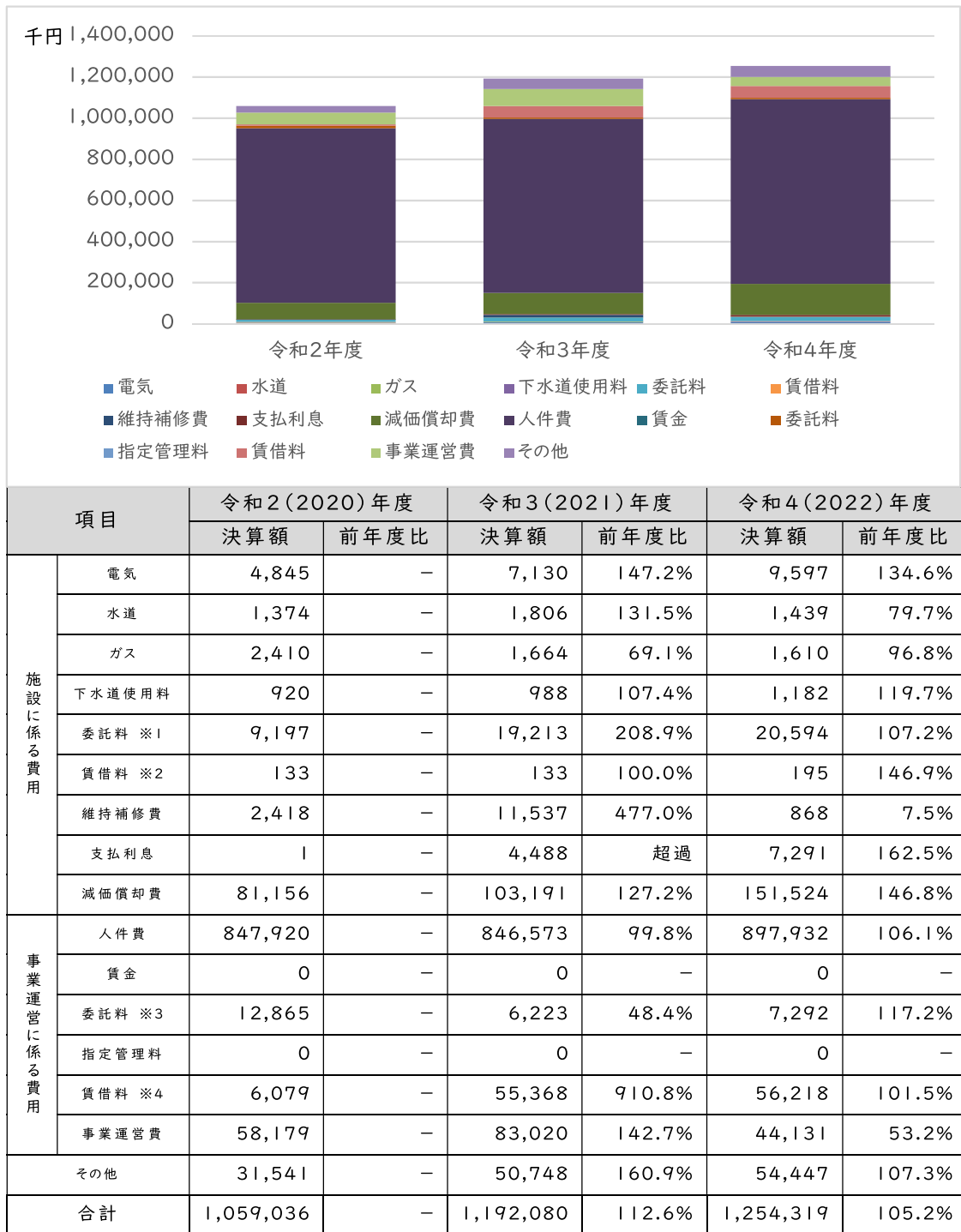
コスト情報による検討

施設のあり方を検討する際には、公共サービスの性質や固有性だけでなく、コスト面の検討も重要であり、施設カルテから次頁の図表4-22の様にコスト情報を拾い出し、第1章の図表1-30で示した財務書類分析における指標を用いるなど、地方公会計の視点も取り入れて、フルコストでの事業費を分析して施設の現状を把握します。

分析の視点例

- ・経年比較し、コストの推移の傾向と今後の見通しを分析。
- ・他市の類似施設におけるコスト情報や、国などが示している一般的な施設維持に係る費用との比較。
- ・事業費そのものではなく、「利用者一人当たりの事業費」で検討。
- ・ヒトに係るコストである人件費と業務に関する委託料がどちらも高額となっているなど、コストの内訳に見直すべき点がないかどうか。 など

図表4-22 施設カルテによるコスト情報例



※1 施設の点検、清掃、警備などの経常的な業務及び設計委託等の整備に係る委託料

※2 土地・建物賃借料など

※3 施設の運営に係る業務委託料

※4 機器などの業務運営に係る賃借料

図表4-21及び22による分析結果の整合性を確認し、不整合が生じている場合は、機能廃止や民営化、複合化・集約化など、既存の施設のあり方の見直しが必要になります(図表4-23参照)。

図表4-23 公共サービスの性質・固有性と施設別コストの割合による検討例

		公共サービスの性質と固有性			
		・ソフト系 ・代替性：高	・ハード系 ・代替性：高	・ソフト系 ・固有性：高	・ハード系 ・固有性：高
施設別コストの割合	施設費用：高	著しい 不整合あり	一部 不整合あり	一部 不整合あり	著しい 不整合なし
	業務運営費用：高	一部 不整合あり	一部 不整合あり	一部 不整合あり	著しい 不整合なし

図表4-23の赤枠を例にすると、「施設に依存せず(ソフト系)、民間で代替可能(代替性：高)である公共サービスを提供している施設」であるにも関わらず、「光熱水費や施設維持管理料などの施設経費が高い施設」となっており、当該施設の運用方法は見直しの必要がある(不整合な状況)と言えます。

ただし、仕分け方法は一例であり、また、著しい不整合がない場合であっても、見直しが不要ということではなく、より効果的・効率的な運用となる様に検討していくことが重要です。

施設の規模及び配置の検討

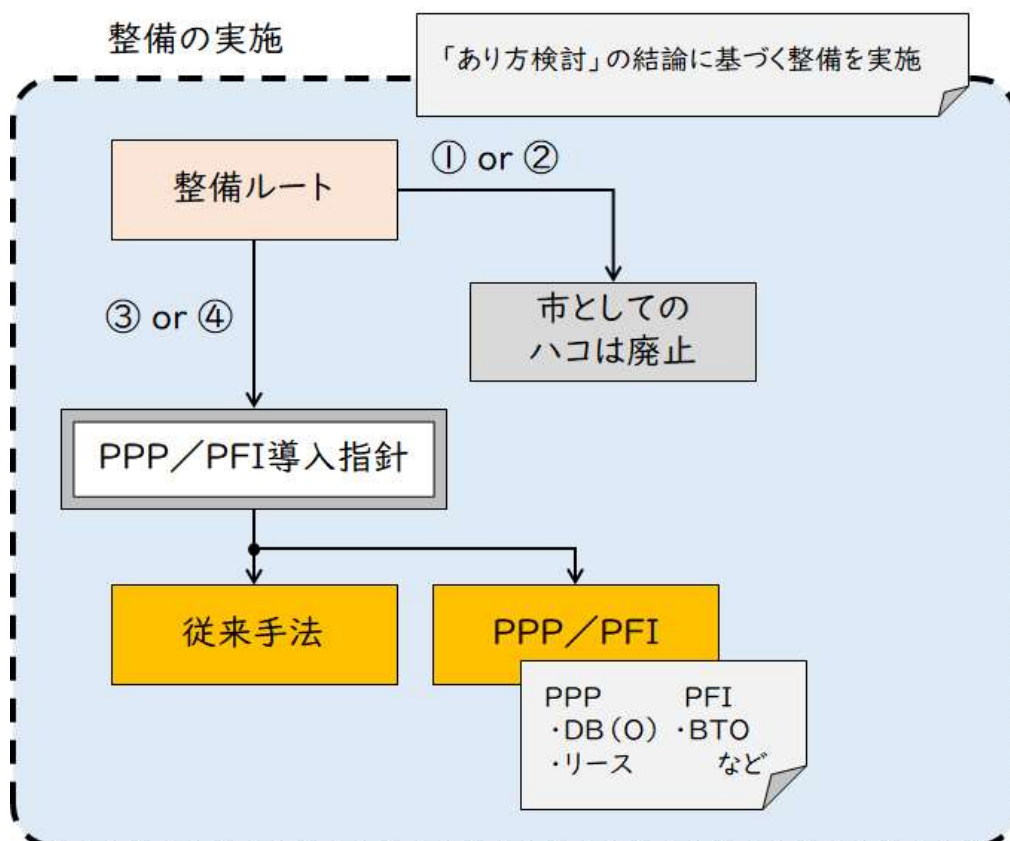
当該施設が提供するサービスにおいて、適切なサービスを提供するための施設の規模及び配置を定めた基準等(例えば学校であれば「習志野市立小・中学校の適正規模・適正配置に関する基本方針」)に照らし、既存施設を単純に更新するのか、複合化・多機能化などにより規模及び配置を見直して更新するのかということを検討します。

⑩ 整備方法

耐用年数を迎えた際に、市が再度施設を整備することを決定した場合、その整備手法については、図表4-24の様に検討していくことになります。

なお、複合化・多機能化を実施する場合は、整備後の施設の延床面積が整備前の施設の延床面積の合計から2割削減することを目指します。

図表4-24 整備手法の検討



※「PPP/PFI 導入指針」とは、「習志野市 PPP/PFI 導入指針（改訂版）」のことを指します。

また、PPP/PFI 手法は様々な種類があり、それぞれの関係性を示すと図表4-25の様になります。

図表4-25 PPP／PFI手法の位置付け



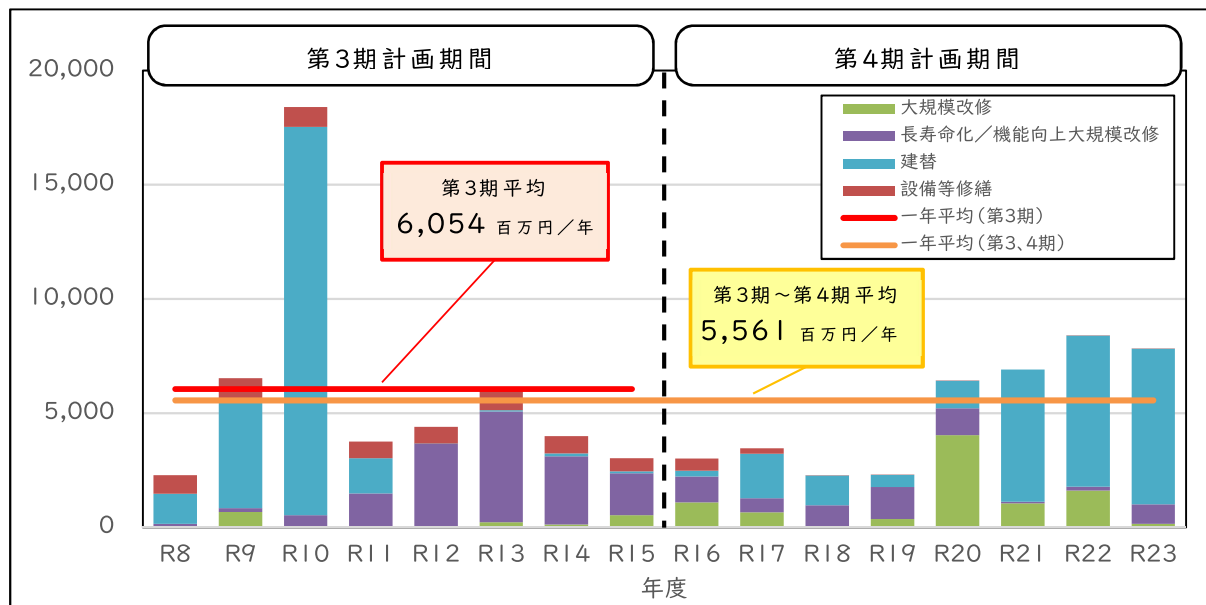
（出典：「習志野市 PPP／PFI 導入指針（改訂版）」）

「習志野市 PPP／PFI 導入指針（改訂版）」に基づく手法の検討プロセスについては参考資料●を、PPP／PFI の各手法の詳細については参考資料●を参照してください。

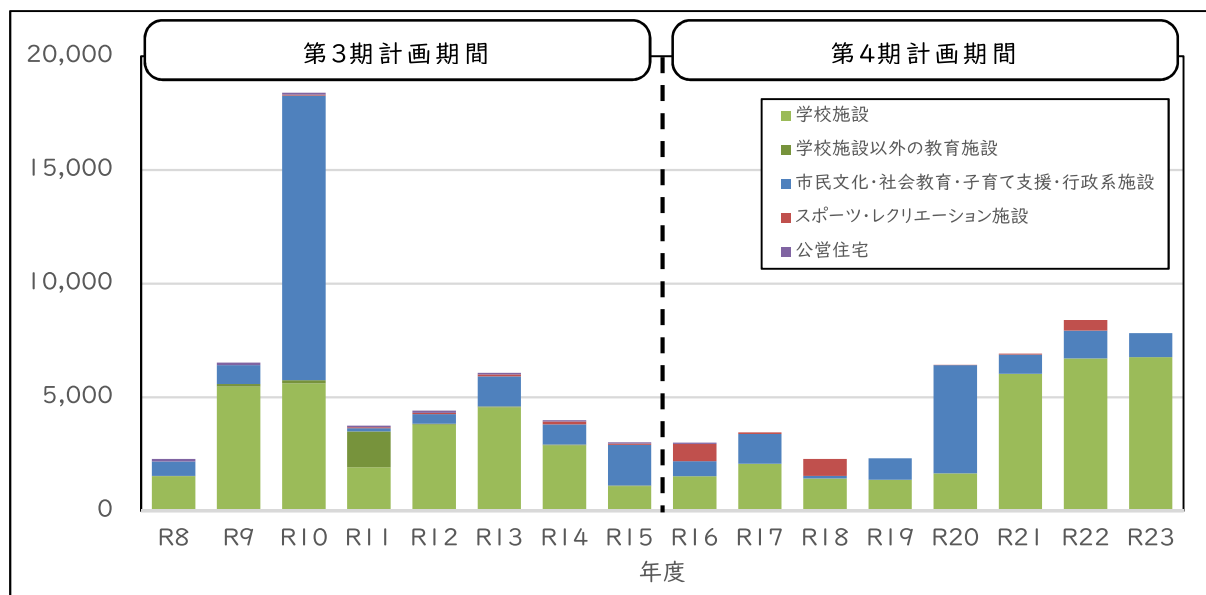
4.2 事業費の試算結果と実現可能性の再検証

4.1で示した考え方に基づく、本計画の計画期間である令和8(2026)年度から令和23(2041)年度までの事業費の試算結果は図表4-26及び27のとおりです。

図表4-26 事業費の試算結果(工事種別ごと)



図表4-27 事業費の試算結果(施設分類ごと)



【実現可能性の検証】

上記の試算結果における一年平均の事業費は約●●億●千万円であり、●●なことから、実現可能なものであると言えます。

