

**第3次公共建築物再生計画策定における検討事項**

■概要■

令和2年度から令和7年度までを計画期間とする第2次公共建築物再生計画における実績と課題を踏まえ、令和8年度を始期とする第3次公共建築物再生計画で実施、推進していく事項を検討したいものです。

■第3期計画期間において中心となる考え方■

- ・ 社会環境の変化により、想定以上の改修内容が必要になっていることや、工事費単価の上昇などにより更新等経費が大幅に増加していることから、公共建築物の長寿命化をより推進していきます。
- ・ また、改修・建替工事を行う上では、これまでも行ってきた以下の考えも取り入れることを検討する文言を明示します。
  - (a) 将来の社会的需要に応じたスケルトンインフィルや施設需要の変化に応じたコンバージョンの考えを取り入れます。
  - (b) 公共建築物に求められる災害対応機能や脱炭素社会に向けた省エネ対策等に配慮しつつ必要最低限の仕様とするなど、施設整備はできるだけ簡素で低廉なものとしします。
  - (c) 官民連携手法の導入について、施設の整備の際には「習志野市 PPP/PFI 導入指針」に則って確実に検討を行い、検討結果を庁内で共有します。

■検討事項■

**検討事項 1**

長寿命化困難な施設と判断するコンクリート圧縮強度の基準を、現行計画の 20N/mm<sup>2</sup>から 13.5N/mm<sup>2</sup>とします。

**【理由】**

- ・ 現行計画における長寿命化困難な施設と判断しているコンクリート圧縮強度の基準について、文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定の手引き」における基準である 13.5N/mm<sup>2</sup>とするものです。
- ・ 昨今の建設資材の高騰や、労務単価の上昇に伴うインフレスライドの影響額を鑑みると、建て替えによる工事費は長寿命化改修工事に比べて上昇幅が大きいと思われるため、建て替えから長寿命化改修へシフトする施設を増やすことで、事業費削減の効果が期待できます。

(参考) コンクリート圧縮強度と不適格棟数の一覧

コンクリート圧縮強度	不適格棟数	数値の根拠
20 N/mm <sup>2</sup> 未満	11 棟	現行計画より
16.75 N/mm <sup>2</sup> 以下	2 棟 (第三中学校、袖ヶ浦体育館)	現行計画と文科省の基準の中間値
16.2 N/mm <sup>2</sup> 以下	2 棟 (第三中学校、袖ヶ浦体育館)	文科省の基準+20%
14.85 N/mm <sup>2</sup> 以下	2 棟 (第三中学校、袖ヶ浦体育館)	文科省の基準+10%
13.5 N/mm <sup>2</sup> 以下	なし	文科省の基準

## 検討事項 2

施設の分類に関わらず、原則として目標耐用年数を 80 年とします。

### 【理由】

- ・ 計画的な維持保全とコンクリート圧縮強度が確保されている場合においては、全ての施設で原則として目標耐用年数を 80 年とするものです。(現行計画においては、目標耐用年数が 80 年でない施設が複数存在しています。)
- ・ 耐用年数を 80 年とすることの根拠は、社団法人日本建築学会が昭和 63 年に発行した「建築物の耐久計画に関する考え方」(以下「耐久計画の考え方」という。)に基づくものです。
- ・ なお、文部科学省が策定した「学校施設の長寿命化改修の手引き」(以下「手引き」といいます。)において、適切なタイミング(概ね築後 45 年程度まで)で長寿命化改修を行うことで、改修後 30 年以上、物理的な耐用年数を延ばすことができるとされています。(検討事項 3 の関連事項)
- ・ ただし、施設の劣化状況等によっては、柔軟に改修時期を検討するものとします。

図 1. 現行計画における施設改修スケジュール例 1

(現行計画・学校施設ケース 2 : 建築後 51 年以上経過した施設(棟))

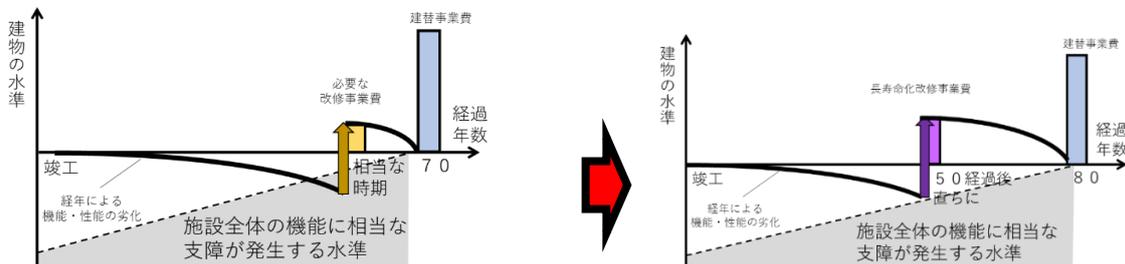


図 2. 現行計画における施設改修スケジュール例 2 (現行計画・学校施設ケース 3)

(現行計画・学校施設ケース 3 : 建築後 30 年以上 50 年以下の施設(棟))

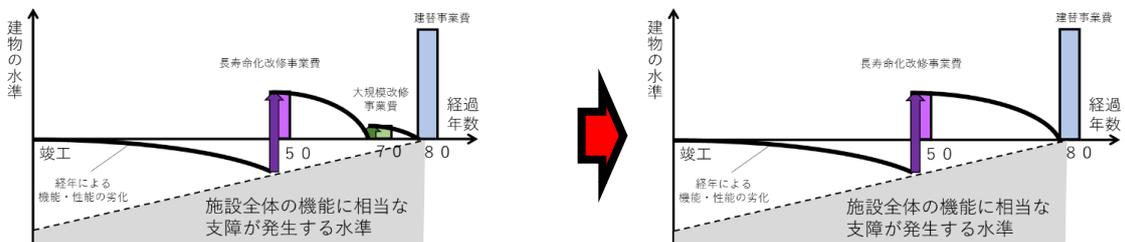
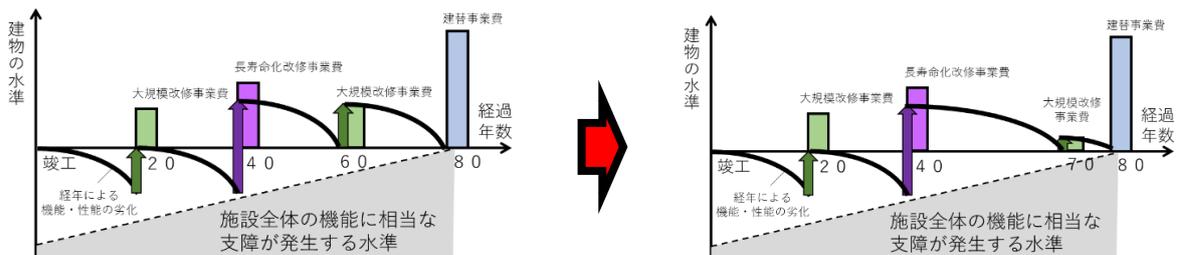


図 3. 現行計画における施設改修スケジュール例 3 (現行計画・学校施設ケース 4)

(現行計画・学校施設ケース 4 : 建築後 30 年未満の施設(棟) ※今後建替予定の施設を除く)



### 【懸念事項】

- ・ 工事の種別によっては、設備などそれぞれに耐用年数が異なり、統一的に改修周期を伸ばすことは難しいため、基本的に示した改修周期の途中で状況に応じた工事が必要なケースが生じます。(検討事項 4 参照)

### 検討事項 3

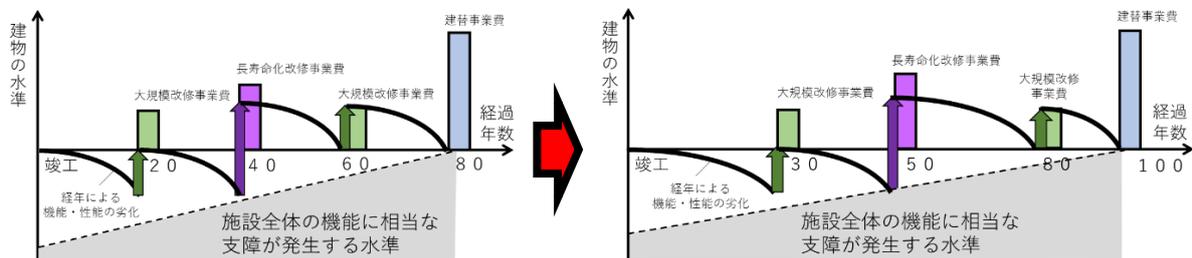
公共施設再生計画基本方針策定以降に新たに建て替えを実施した施設については、建築後に実施する最初の大規模改修工事の時期を建築後 30 年とし、目標耐用年数を 100 年とします。

#### 【理由】

- ・公共施設再生計画基本方針策定以降（津田沼小学校建替以降）に新たに建て替えを実施した施設については、既存の施設と比べて建築技術が向上していることに加え、当該基本方針に基づいて予防保全に努めてきたことから、建築後に実施する最初の大規模改修工事の実施時期を建築後 30 年とするものです。
- ・また、計画的な維持保全とコンクリート圧縮強度が確保されている場合であれば、技術的に可能とされる目標耐用年数 100 年を目指します。（100 年とすることの根拠は「耐久計画の考え方」によるものです。）
- ・ただし、施設の劣化状況等によっては、柔軟に改修時期を検討するものとします。

施設改修スケジュールのイメージは、下図のとおり。

（現行計画・学校施設ケース 4：今後建替予定の施設）



#### 【懸念事項】

- ・工事の種類によっては、設備などそれぞれに耐用年数が異なり、統一的に改修周期を伸ばすことは難しいため、基本的に示した改修周期の途中で状況に応じた工事が必要なケースが生じます。

（検討事項 4 参照）

- ・公共施設再生計画基本方針策定以降に建設された施設で建築後 30 年を迎えたものがないため、現時点では建築後 30 年を迎えた施設に大規模改修工事を行うことの妥当性を検証する実例がありません。

## 検討事項 4

改修周期を延長できない設備等の改修時期及び改修費用について計画に掲載します。

### 【理由】

- ・ 検討事項 2 及び 3 に関連し、工事の種別によっては耐用年数が異なることで、同一施設において統一的に改修周期を伸ばすことが難しい場合があるため、当該改修周期を伸ばすことができない工事の費用については別途計画に具体的に掲載する必要があります。

### (参考) 計画への掲載例

#### ■ 現行計画

		各施設の対策内容の概要																		
計画期間	第2期						第3期						第4期							
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19		
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037		
概要									設計		工事									
事業費							1,652	百万円												

#### ■ 検討事項 2、3 関連 改修周期：20年 → 30年、設備等改修費用の別途計上なし

		各施設の対策内容の概要																						
計画期間	第2期						第3期						第4期											
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23		
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041		
概要																	設計		工事					
事業費																	1,652	百万円						

#### ■ 検討事項 4：計上パターン 1. 改修周期：20年 → 30年、設備等改修時期を具体的な年度で示して別途計上

		各施設の対策内容の概要																						
計画期間	第2期						第3期						第4期											
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23		
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041		
概要																	設計		工事					
事業費									20	百万円							1,632	百万円						

設備等改修工事

#### ■ 検討事項 4：計上パターン 2. 改修周期：20年 → 30年、設備等改修時期を範囲で示して別途計上

		各施設の対策内容の概要																						
計画期間	第2期						第3期						第4期											
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23		
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041		
概要									設備等の状況を総合的に判断し、必要に応じて改修						設計		工事							
事業費									20	百万円							1,632	百万円						

### 【懸念事項】

- ・ 複数年度に分けて工事を実施する場合、各工事の時期に国庫補助金等の財源が適切に確保できるか確認が必要となります。

## 検討事項5

目標耐用年数を迎える一定期間前の段階で、施設の方向性（存続＝改修・建替、廃止＝統合・機能移転）に関する検討を行う仕組みを設け、計画に位置付けます。

### 【理由】

- ・現行計画では、目標耐用年数を迎えた際に建替工事を行うこととしていますが、建替時には、その時代のニーズ、まちづくりの方向性等を考慮し、改めて施設の方向性を検討する必要があります。そのため、将来の負担等のコストも考慮し、慎重な検討をすることをルール化する必要があります。

### 【補足事項】

- ・施設の存続、廃止を検討する際には、コスト、まちづくりの方向性、長期的なニーズ、社会変化予測等を踏まえるものとします。
- ・また、建て替えるという結論になった場合であっても、総量圧縮の観点から、将来の人口推計等を踏まえた規模になる様にします。
- ・具体例は以下のとおりです。（長寿命化改修工事を41～43年目に実施した施設で例示）  
※あくまでも例示であり、実際には各施設の個別の事情を考慮して、改修時期や施設存続の検討をする時期などを定めていくことになります。

例1. ・目標耐用年数：80年、・目標耐用年数経過後：施設存続

44～60年目	70～72年目	73～76年目		78～83年目
目標耐用年数まで施設使用可能と判断	大規模改修設計・工事	施設存続決定	目標耐用年数の延長不可能	建替設計・工事

例2. ・目標耐用年数：80年、・目標耐用年数経過後：施設廃止

44～60年目	70～72年目	73～76年目		81年目
目標耐用年数まで施設使用可能と判断	大規模改修設計・工事	施設廃止決定	目標耐用年数の延長不可能	施設廃止

例3. ・使用可能年数：70年、・使用可能年数経過後：施設廃止

44～60年目	—	61～67年目		71年目
目標耐用年数まで施設使用不可能と判断	—	施設廃止決定	—	施設廃止

例4. ・目標耐用年数：80年 → 100年、・目標耐用年数経過後：施設存続

44～60年目	70～72年目	73～76年目		79～81年目	98～103年目
目標耐用年数まで施設使用可能と判断	大規模改修設計・工事	施設存続決定	目標耐用年数の延長可能（100年）	大規模改修設計・工事	建替設計・工事