

第1章

柏市公共施設等総合管理計画の位置づけ等

1-1. 計画策定の背景と目的

本市における公共施設等は、高度経済成長期から昭和50年代に整備されたものが多く、それ以前に整備されたものも含め、今後は、一定期間に大規模改修や建替えが集中することが想定されます。さらには、少子高齢化が一層進み、人口全体に対する高齢人口の割合が上昇する一方で、生産年齢人口と年少人口の割合が低下することから、将来的な財源の不足や余剰施設の増加が想定されます。限られた経営資源の中で、公共施設等によるサービスを将来にわたり持続的に提供するためには、財政状況や社会情勢の変化を考慮しながら、公共施設等の全体を適正に管理していく必要があります。

そこで本市では、平成28（2016）年3月に柏市公共施設等総合管理計画「施設白書編」、平成29（2017）年3月に柏市公共施設等総合管理計画「基本方針編」、平成31（2019）年3月に柏市公共施設等総合管理計画「個別施設再編方針」、令和2（2020）年3月に「個別施設再編アクションプラン」を策定し、公共施設等の適正な管理に取り組んでいるところです。

全国的な取組としても、公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画の策定が進み、令和3（2021）年1月に総務省より、個別施設計画等を反映した総合管理計画の見直しを行うことが求められ、令和5（2024）年10月には「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針」が改訂されています。

また、文部科学省からは、学校施設の長寿命化計画（個別施設計画）策定以降、最新の教育動向や地域の実態に応じた計画の充実・見直しをするための内容を整理した「学校施設等の整備・管理に係る部局横断的な実行計画の解説書」を令和4（2022）年3月に策定しています。このなかでは、教育委員会と首長部局との間で横断的な検討体制を構築し、学校施設の適正規模・適正配置や複合化・共用化、管理運営・維持管理の見直し等の検討等を行う際の業務の進め方など、総合管理計画との連携についても記載されるなど、施設分類を超えた総合的な視点が求められています。

本市においては、基本方針編策定後約8年が経過しているところですが、地域によって変動の大きい人口動向、今後より厳しさが増すことが予想される財政状況、新型コロナウイルス感染症等による経済活動・社会活動等の変化など、当初の予測を上回る大きな変化が起きていることから、今回は改定時期を前倒しして、時代の変化に応じて今後の公共施設等のあり方を見直すこととしました。

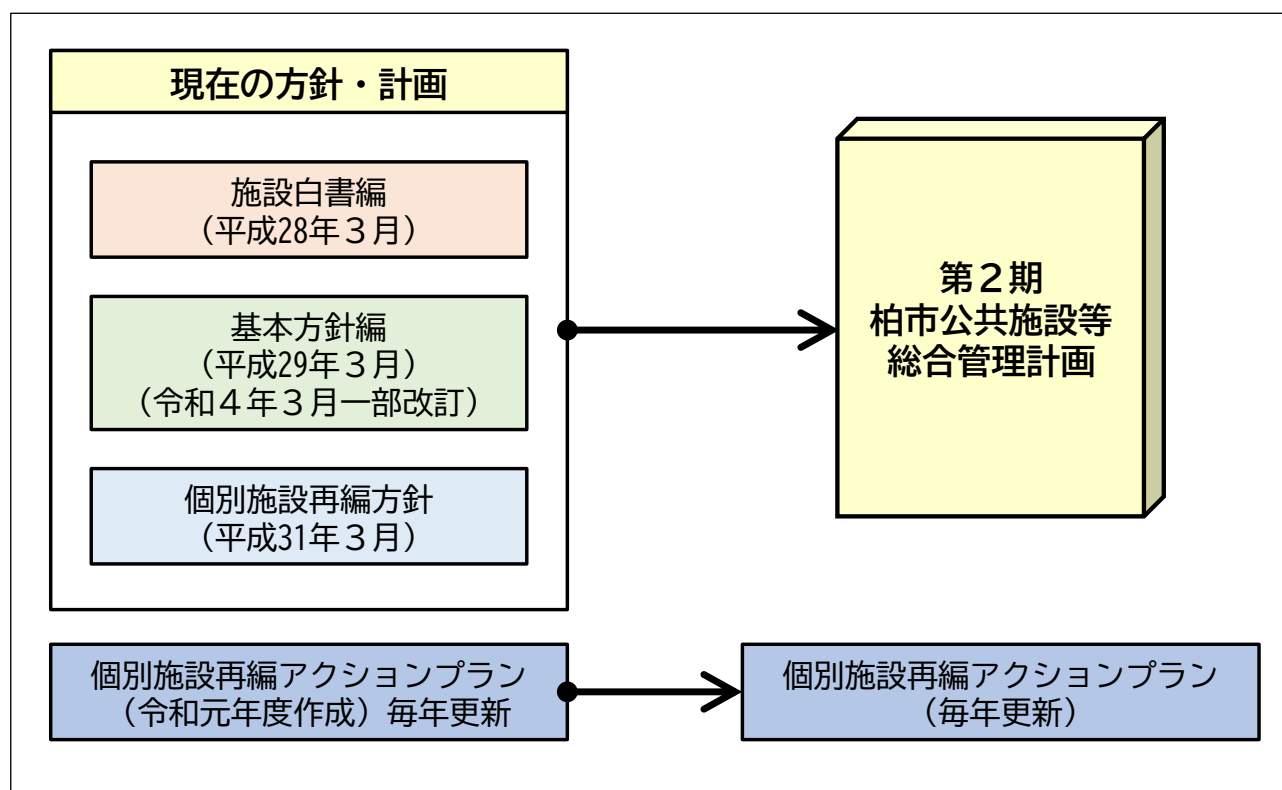
1-2. 計画の構成

柏市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」）は、平成 28（2016）年 3 月に策定した「施設白書編」、「基本方針編」と、平成 31（2019）年 3 月に策定した「個別施設再編方針」で構成されており、公共施設等の基礎的なデータを整理し、公共施設等の現状と課題を整理するとともに、今後の公共施設の基本的な考え方を示しています。その後策定した「個別施設再編アクションプラン」では、基本的な考え方にに基づき、個別施設の再編の方向性と取組、実施時期を示しており、本市では「個別施設再編方針」、「個別施設再編アクションプラン」をあわせて国から策定が求められている「個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）」に位置付けています。

今回の改定にあたっては、図 1 に示すように「施設白書編」、「基本方針編」、「個別施設再編方針」を一体化して「第 2 期 柏市公共施設等総合管理計画」とし、現状・課題とそれに基づく全体方針・施設類型別方針、さらに個別施設の方針までが 1 つの計画のなかで確認できるようにしました。

また、「個別施設再編アクションプラン」は、毎年、取組の進捗状況を確認するものであるため、別計画としてまとめ、最新の建築物系施設の状況が確認できるものとします。

図 1 計画の構成

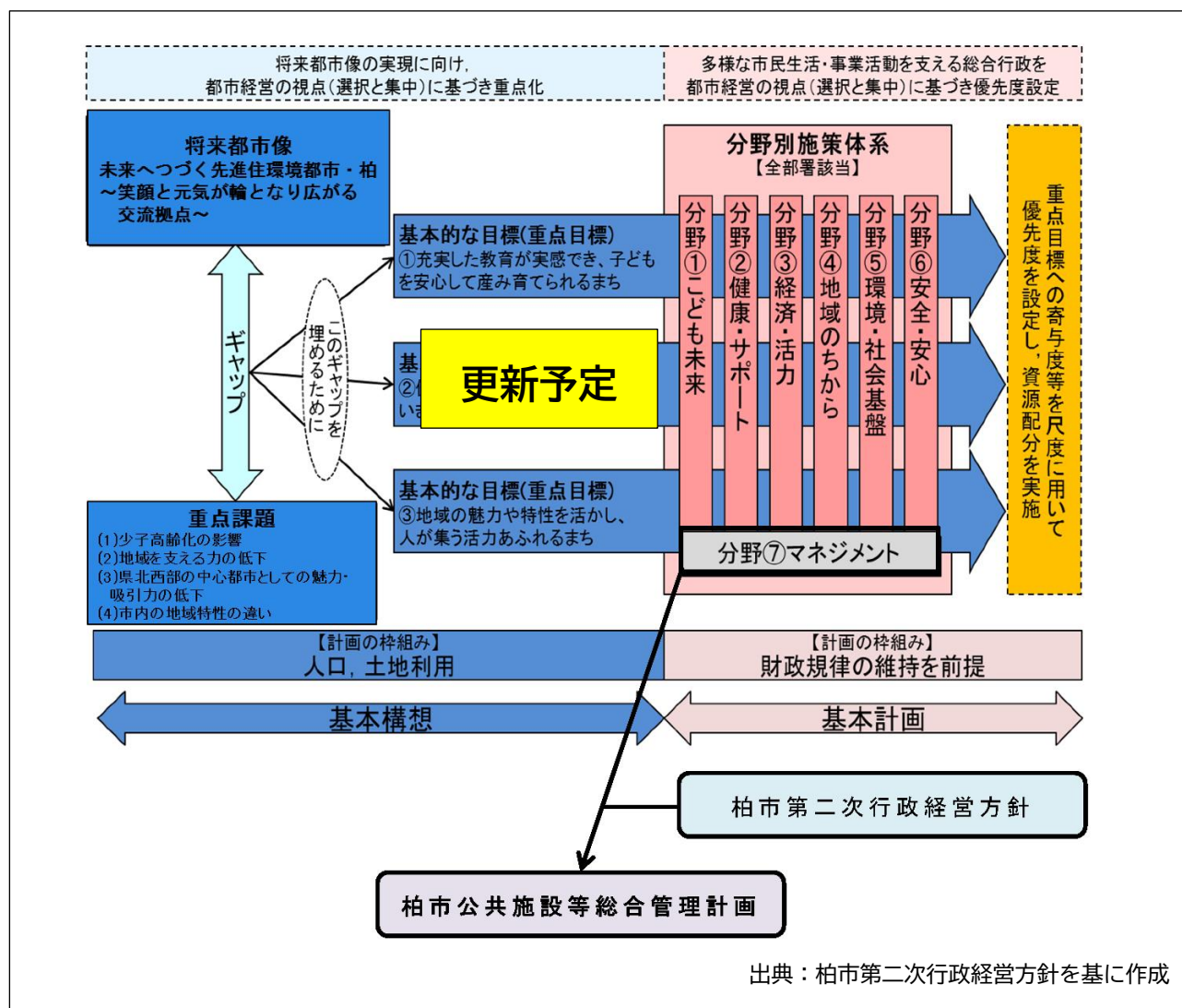


1-3. 計画の位置付け

市政を総合的かつ計画的に進めるための指針であり、最上位の計画でもある「柏市第五次総合計画」では、「未来へつづく先進住環境都市・柏～笑顔と元気が輪となり広がる交流拠点～」という将来都市像の実現に向けて、課題解決に必要な3つの重点目標を定めています。また、その重点目標の達成を目指して、「こども未来」をはじめとした6つの分野を位置付け、これらの分野を下支えするために「マネジメント」分野を位置付けています。この「マネジメント」分野は、持続可能な行政経営を確立し、確実に運用するとともに、将来の大きな課題となる公共施設等の最適化を図ることを、分野の目指すべき方向として定めています。

総合管理計画は、この公共施設等の最適化を図るための取組等を推進するための計画として、「柏市第五次総合計画」及び「柏市第二次行政経営方針」に基づき策定するものです。

図2 「柏市第五次総合計画」の全体像



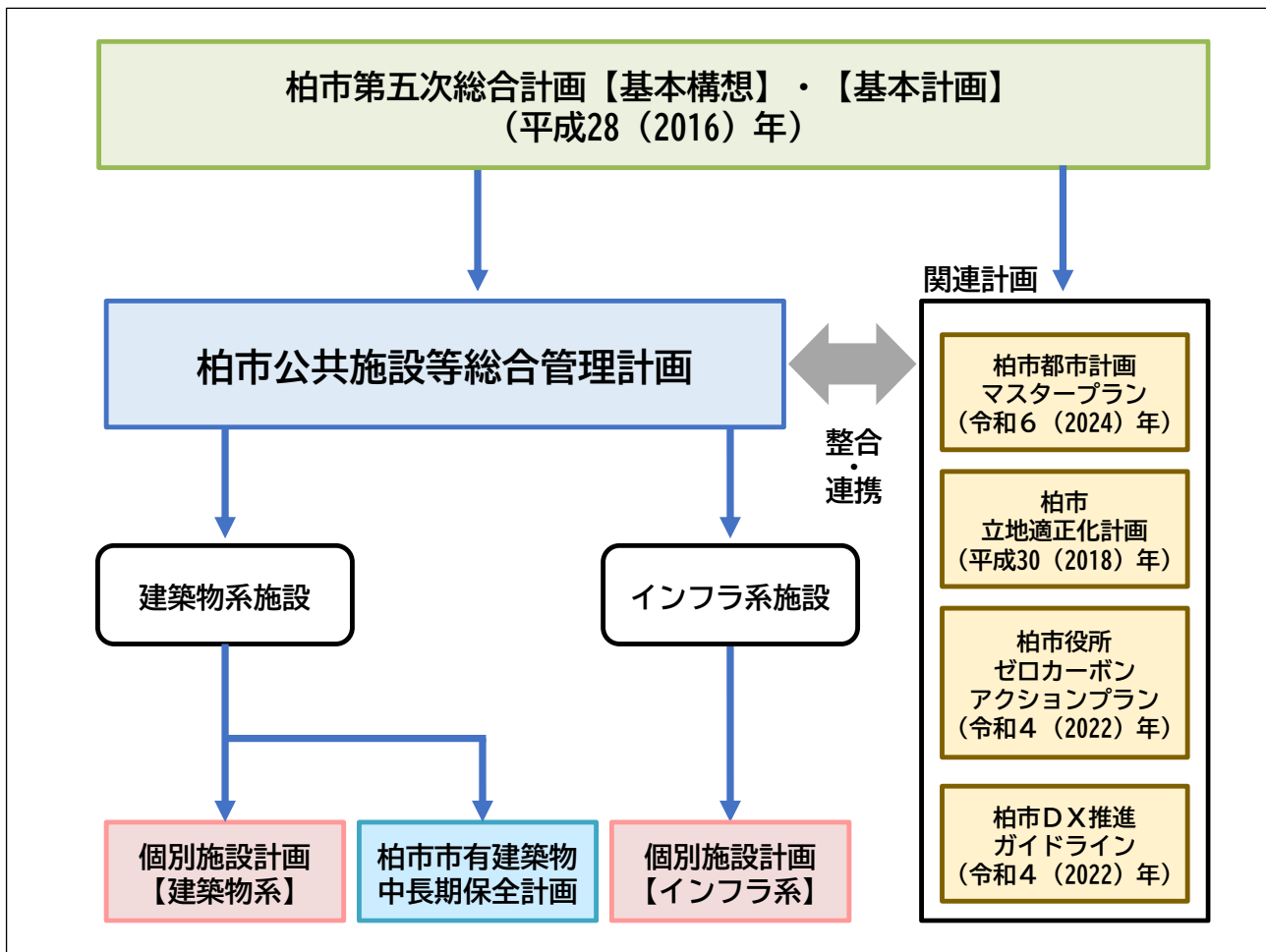
総合管理計画は、今後の公共施設等（建築物系施設やインフラ系施設）の管理のあり方について、基本的な考え方や方向性を示すものです。

総合管理計画に基づき、これまでと同様、建築物系施設については、各施設の長寿命化に向けた方策を示す個別施設計画及び柏市市有建築物中長期保全計画を策定し、下位計画として位置付けます。

インフラ系施設については、施設種別ごとに長寿命化に向けた方策を示す個別施設計画を策定し、これを下位計画として位置付けます。

なお、既に策定済の計画がある場合は、総合管理計画で示される基本的な考え方と整合を図りながら、計画の推進を図ります。

図3 各種計画の位置づけ

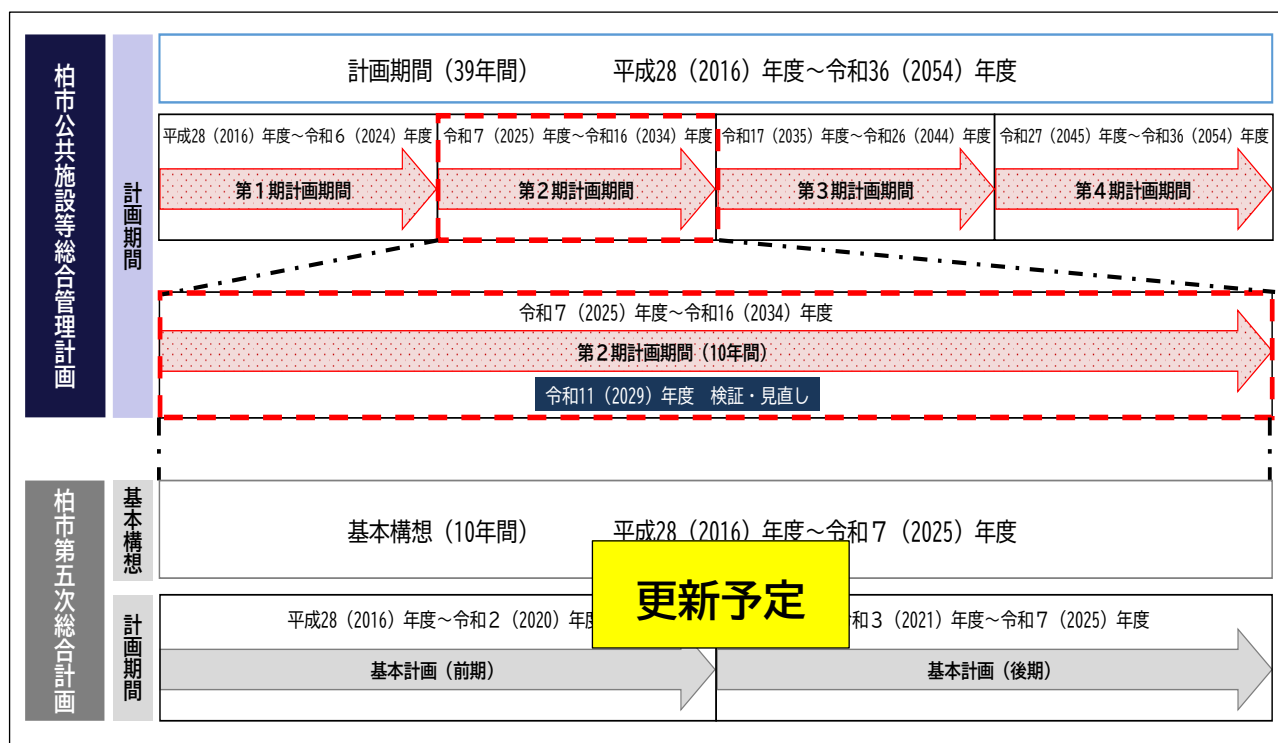


1-4. 計画期間

総合管理計画では、施設の耐用年数も視野に入れた中長期的な観点からの検討が必要不可欠であり、かつ、今回1年前倒しで計画の改定を行ったため、平成28(2016)年度から令和36(2054)年度までの39年間を計画期間とします。第2期計画期間については、柏市第六次総合計画の基本構想の計画期間と合わせ、令和7(2025)年度から令和16(2034)年度までの10年間とします(確認中)。また、時代の変化に伴って新たに生じた課題等に柔軟かつ臨機応変に対応するため、以後10年ごとに、第3期及び第4期の計画を定めます。

ただし、計画期間内であっても柏市第六次総合計画の前期基本計画の計画期間と合わせ、5年をめどに検証・見直しを行います(確認中)。

図4 計画期間



1-5. 対象施設

本計画で対象とする「公共施設等」について、総務省の「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針の改訂について」（令和5（2023）年10月）では、「公共施設、公用施設その他の当該地方公共団体が所有する建築物その他の工作物をいう。具体的には、いわゆるハコモノの他、道路・橋りょう等の土木構造物、公営企業の施設（上水道、下水道等）、プラント系施設（廃棄物処理場、斎場、浄水場、汚水処理場等）等も含む包括的な概念である。なお、地方独立行政法人が保有する施設など、当該地方公共団体が所有していないが、維持管理・更新費等の財政負担を負うことが見込まれる施設を含む。」とされています。

これを踏まえた上で、本計画では、公共施設等を「建築物系施設」及び「インフラ系施設」に区分し、以下の表のとおり整理します。なお、表1にある「重点取組施設」については、第2章で解説しています。

表1 建築物系施設

	大分類	中分類	類型別方針用途	施設数	延床面積（㎡）
重点取組施設	1 市民文化系施設	(1) 集会施設	1 近隣センター	23	28,374.94
	5 学校教育系施設	(1) 学校	2 学校	64	445,114.72
	6 子育て支援施設	(1) 保育園	3 保育園	22	23,604.17
	9 行政系施設	(1) 庁舎等	4 庁舎等	11	29,410.47
重点取組施設以外	1 市民文化系施設	(1) 集会施設	1 その他集会施設	4	1,134.11
		(2) 文化施設	2 文化施設	2	9,576.16
		(3) 交流施設	3 交流施設	1	63.76
	2 社会教育系施設	(1) 図書館	4 図書館	18	5,553.83
		(2) 中央公民館	5 中央公民館	1	4,143.63
		(3) 博物館等	6 博物館等	3	918.18
		(4) その他社会教育施設	7 その他社会教育施設	1	106.32
	3 スポーツ・レクリエーション施設	(1) スポーツ施設	8 スポーツ施設	17	16,534.42
	4 産業系施設	(1) 産業系施設	9 産業系施設	2	3,940.58
	5 学校教育系施設	(2) その他教育施設	10 その他教育施設	2	1,383.73
	6 子育て支援施設	(2) 幼児・児童施設	11 幼児・児童施設	67	11,008.76
		(3) 幼児・児童福祉施設	12 幼児・児童福祉施設	3	2,200.16
	7 保健・福祉施設	(1) 高齢者福祉施設	13 高齢者福祉施設	9	10,147.07
		(2) 障害福祉施設	14 障害福祉施設	5	3,484.97
		(3) 保健施設	15 保健施設	5	9,524.26
		(4) 福祉施設	16 福祉施設	2	2,872.64
	8 医療施設	(1) 医療施設	17 医療施設	2	13,144.06
	9 行政系施設	(1) 庁舎等	18 出張所等	11	861.26
			19 その他庁舎等	10	4,460.38
		(2) 消防施設	20 消防庁舎	13	13,971.87
			21 消防団器具置場	42	3,465.16
		(3) 環境施設	22 環境施設	4	3,675.87
		(4) 防災施設	23 防災施設	9	1,169.51
	10 公営住宅	(1) 公営住宅	24 公営住宅	10	47,763.60
	11 公園	(1) 公園	25 公園	15	16,582.70

	大分類	中分類	類型別方針用途		施設数	延床面積 (㎡)
重点 施設 以外 組織	12 供給処理施設	(1) 供給処理施設	26	供給処理施設	4	46,424.35
	13 その他施設	(1) その他施設	27	その他施設	15	67,433.76
	14 未利用施設等	(1) 未利用施設・廃止予定施設	28	未利用施設・廃止予定施設	3	6,852.64

- 対象は、1施設の延床面積が50㎡を超える施設。
- ただし、1施設の面積が50㎡以下であっても市民利用施設は対象とする（前回計画で含めた50㎡以下の「防災備蓄倉庫」及び「駐輪場」は除外）。

表2 インフラ系施設

「基本方針編」P.7を記載

大分類	中分類	保有量	単位
上水道	配水管	1,350.2	管路延長(km)
	導水管	15.9	管路延長(km)
	送水管	9.7	管路延長(km)
	水源地	6	箇所
雨水排水施設	管路	409	総延長(km)
	調整池	126	箇所
	学校貯留施設	7	箇所
	雨水ポンプ	27	箇所
	樋管	3	箇所
下水道	下水道管	1,236.2	管路延長(km)
	篠籠田貯留場	9,237	敷地面積(㎡)
	柏ビレジ排水ポンプ場	1,516.9	敷地面積(㎡)
道路	道路	7,991	路線数
		1,381.8	実延長(km)
		808.4	面積(ha)
	橋梁	176	箇所
公園	都市公園	591	箇所
		167.2	面積(ha)
	その他	69	箇所
		18.5	面積(ha)

確認中

第2章

これまでの公共施設マネジメントの取組

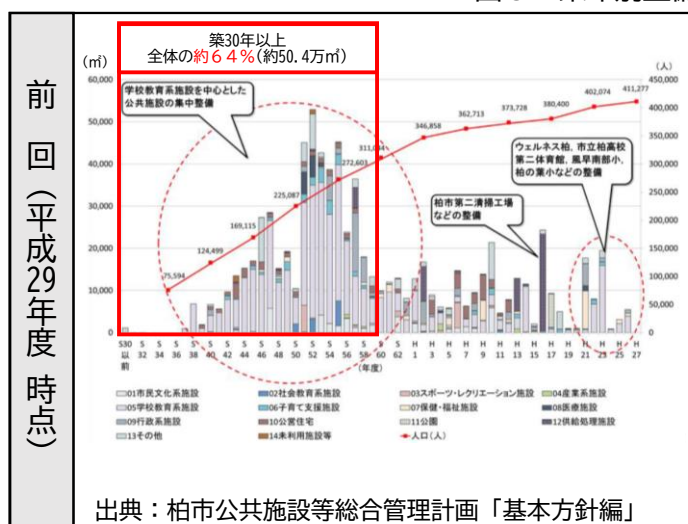
2-1. これまでの取組と成果及び効果

(1) 施設保有面積の推移

前回計画において、策定時の本市の施設保有面積（対象施設）は、442 施設 788,067 ㎡（平成 29 年度時点）でした。

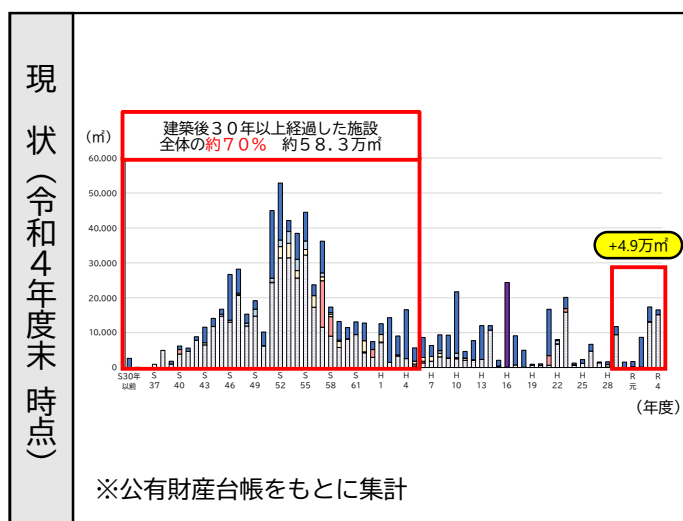
令和 4 年度末時点での施設保有面積は、449 施設 836,986 ㎡となっており、改定前からは約 4.9 万㎡（6.2%）の増加が見られます。人口も前回計画策定時の予測を上回る増加となっており、それに伴う児童生徒数の急増対策として、田中小、田中北小、柏の葉小、柏の葉中の移転改築や新築など学校の増築が主な増加要因となっています。一方、削減要因としては旧柏市社会福祉センター、柏駅東口第二駐輪場、藤ヶ谷区民会館等の廃止となっていますが、小規模な施設が多く、施設削減があまり進んでいない状況となっています。

図5 築年別整備状況



対象施設：442施設
施設面積：約78.8万㎡
市民1人当たり：1.87㎡/人

築年数30年以上：50.4万㎡
（約64%）



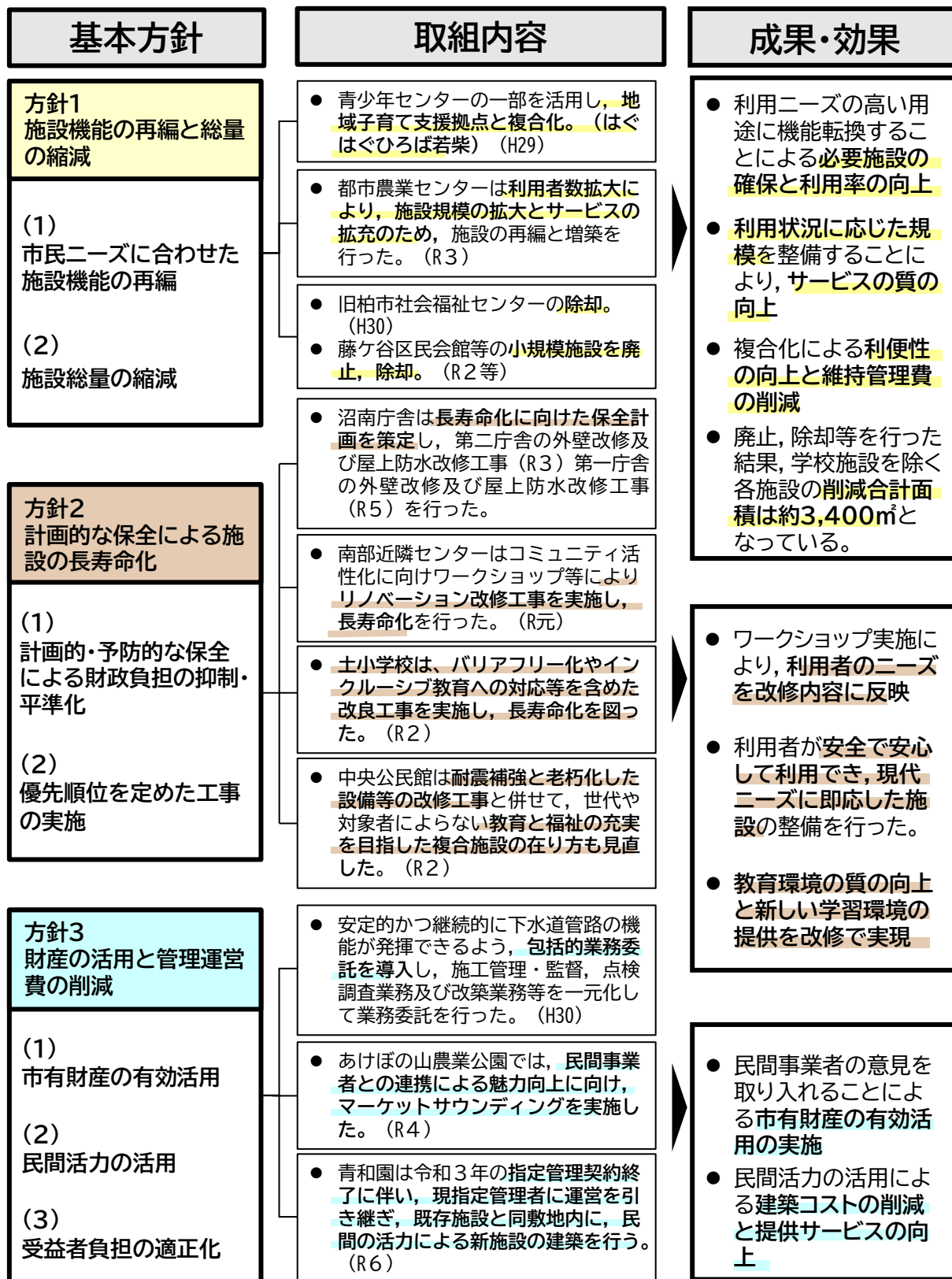
対象施設：449施設
施設面積：約83.7万㎡
市民1人当たり：1.93㎡/人

築年数30年以上：58.3万㎡
（約70%）

(2) 基本方針に基づく取組状況

前回計画「基本方針編」における「公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針」に基づき、以下の取組を行ってきました。

図6 基本方針に基づく取組状況



2-2. 第2期計画策定に向けた課題のまとめ

■ 施設保有面積の変化より

- ・ 廃止・除却等を行った結果、約3,400㎡の施設削減となっていますが、当初の予測を上回る人口増加が進み、特に北部の児童生徒数急増対策により学校面積が増加したため、結果として約4.9万㎡増加となっています。
- ・ 一部の施設で長寿命化改修等を実施していますが、全体では施設の老朽化が進行しています。



- 人口動態を踏まえた施設のあり方を見直し、将来変化に柔軟に対応できるようにする必要があります。

■ 基本方針に基づく取組状況より

- ・ 近隣センターや学校等の改修時に、利用者ニーズを反映して機能向上を図っていますが、一部の施設に限定されており、さらに推進する必要があります。
- ・ 青少年センターや中央公民館で複合化が促進されましたが、施設数の多い近隣センターや面積の多い学校での複合化を含めた施設のあり方の検討については今後の課題となっています。



- 建築物系施設のうち学校施設が過半を占めており、学校は地域住民にとって身近な施設でもあることから、学校施設と他の公共施設等を合わせて見直しを検討する必要があります。
- 環境施策やDX化への対応などを踏まえ、公共施設等のあり方について検討する必要があります。

■ 重点取組施設の設定

今回の改定では、上記で整理した課題も踏まえて、重点取組を位置づけ、戦略的な計画策定を目指します。重点取組となる対象施設は、市民利用が多くかつ延床面積や施設数も多い①近隣センター、②学校、③保育園、④庁舎とすることとし、これらの施設の方向性については、より具体的に踏み込んだ内容として示していきます。

第3章 公共施設等を取りまく現状と課題

3-1. 人口状況

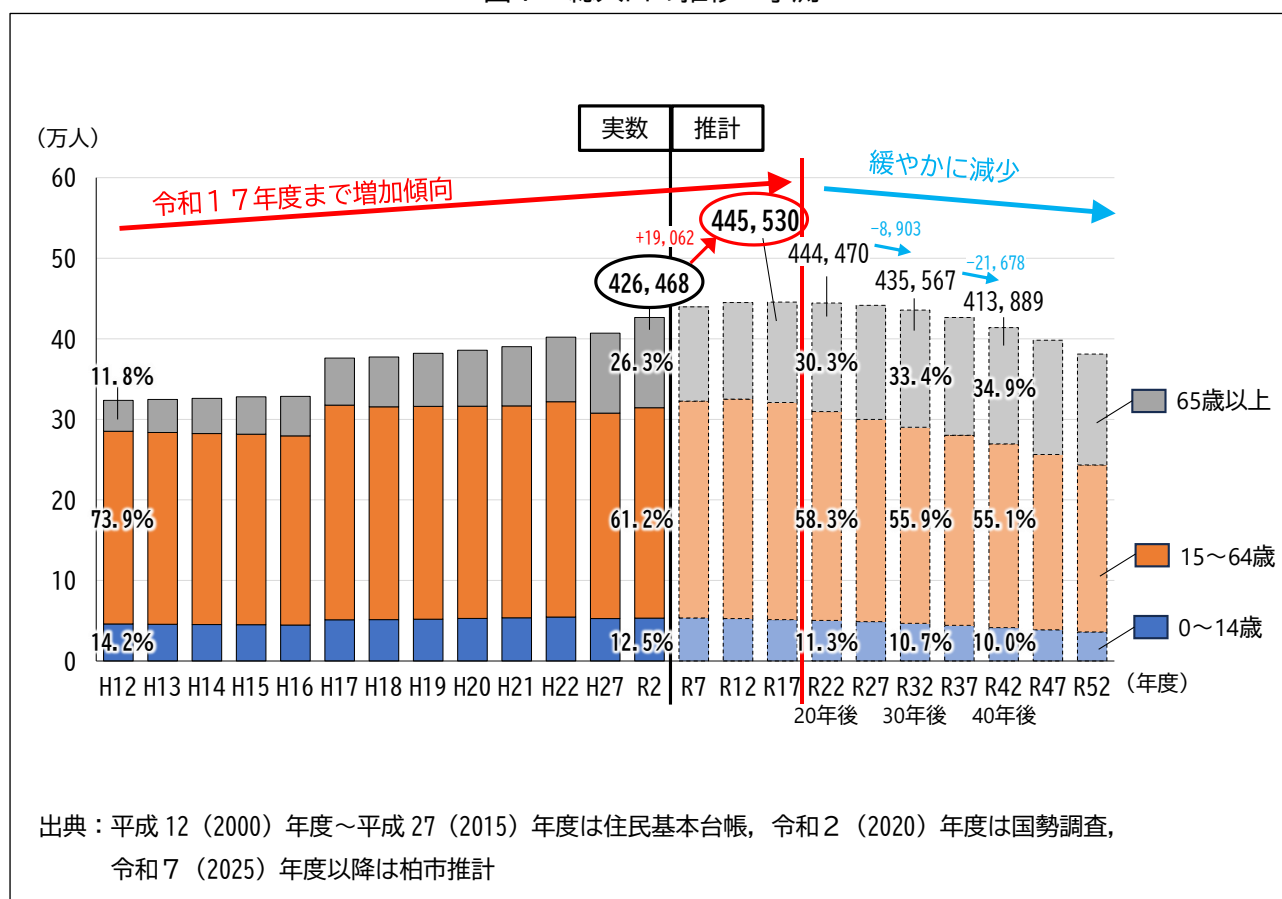
3-1-1. 人口の推移・将来予測

本市の総人口は戦後一貫して増加傾向にあります。特に昭和35（1960）年から平成2（1990）年の30年間は急激な市街化に伴い約27万人増加し、それ以降も緩やかな増加を続けてきました。

今後もしばらくは増加の傾向が続くと見通されますが、令和17（2035）年の445,530人をピークに減少に転じると予測されています。

公共施設等については、中長期的には人口減少を見据えた保有量とすることが望ましいですが、その一方で、直近の人口増にも配慮する必要があります。このため、新規の施設整備の際には、既存建物の未利用スペースの活用や施設の複合化、民間建物の賃借等、保有量の増加を抑える方策により、将来の人口減少を視野に入れた総量抑制を進めることが課題となります。

図7 総人口の推移・予測



3-1-2. 地域別の人口変化

今後 12 年間で増加予測の地域は、北部 1 地域のみとなっています。その他の地域は、横ばいまたは減少の予測となっています。北部 2、南部 1・2 の 3 地域が市の平均より高齢化率が高く高齢化が進む予測となっています。また、同じ地域内でも増加傾向のエリアと減少傾向のエリアがあり、きめ細かな対応が必要になります。

3 階層別の人口増減では、北部 1 地域のみ全階層で増加の予測ですが、その一方で、北部 2、中央 1、南部 1 の各地域は年少人口が 1,000 人以上減少となっています。

図 8 地域別の人口変化（今後 12 年後までの将来予測）（北部・中央地域）

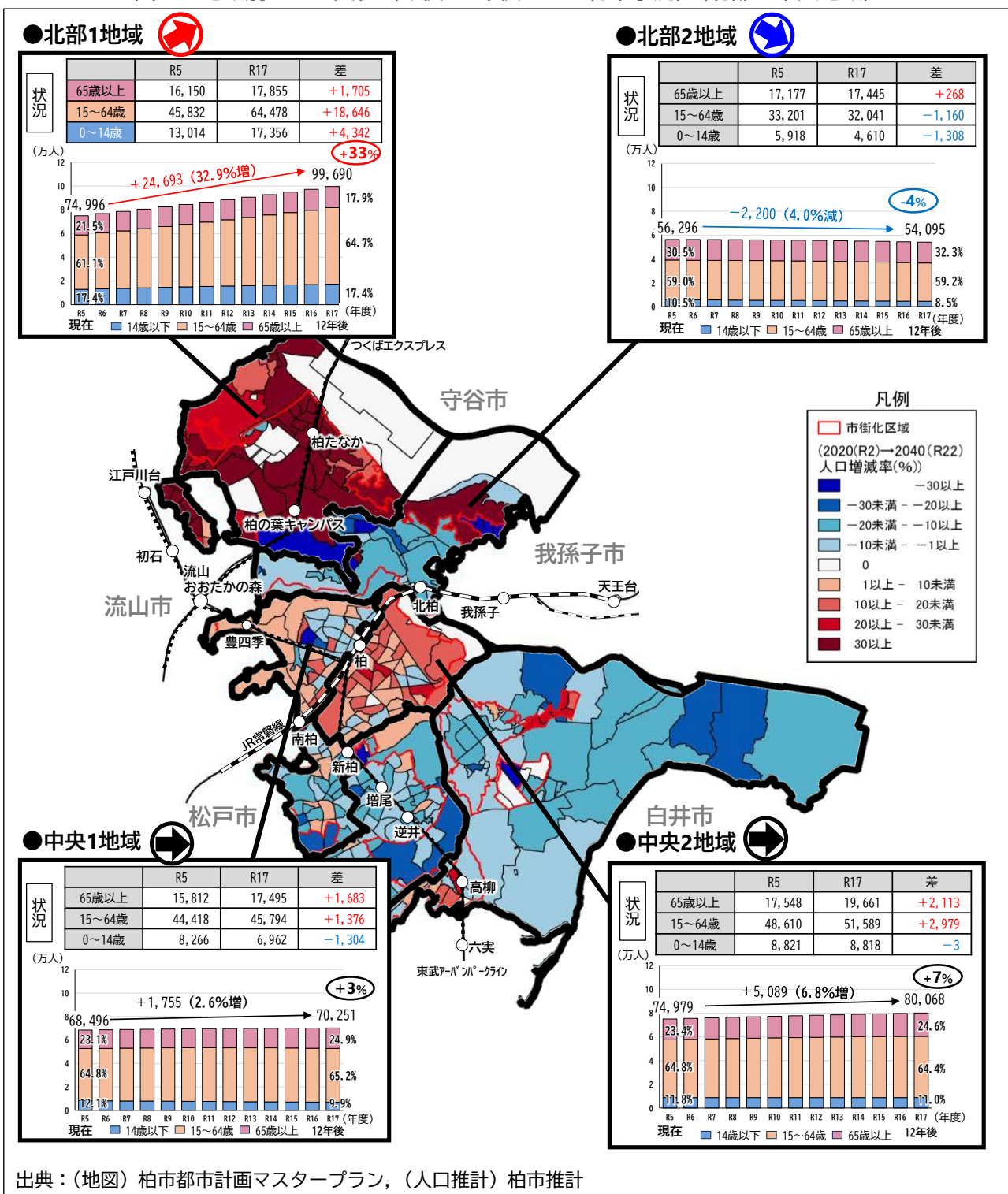
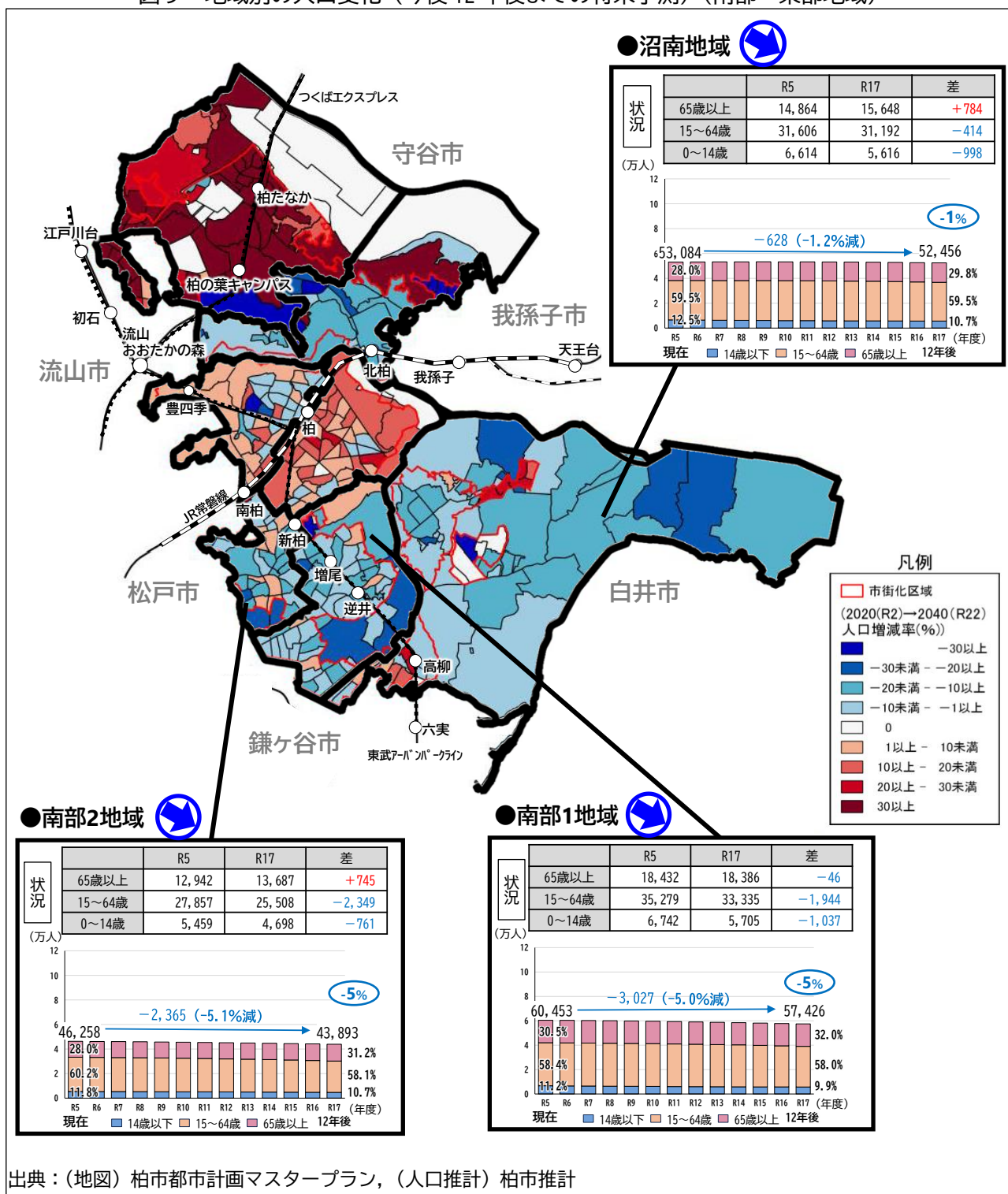


図9 地域別の人口変化（今後12年後までの将来予測）（南部・東部地域）

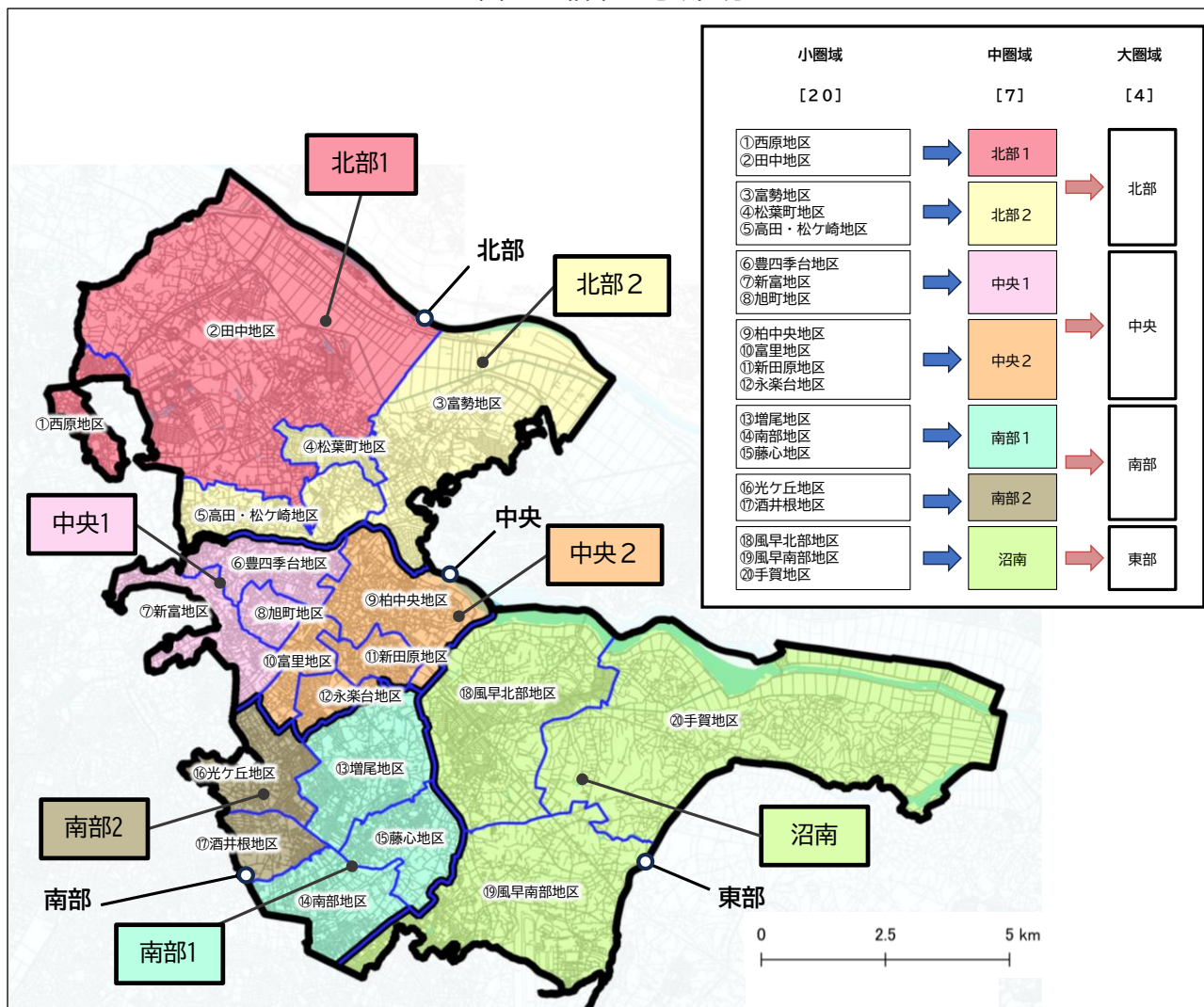


3-2. 地域状況

3-2-1. 地域区分の考え方

柏市立地適正化計画（令和4年4月改訂）では、以下の通り市域を20の小圏域、7つの中圏域、4つの大圏域に区分しています。

図10 柏市の地域区分



【20コミュニティ【小圏域】】

地域自治意識を目的とした「ふるさと活動」を進め、近隣センターを活動拠点とした住民組織である「ふるさと協議会」を市内20のエリアに設けており、その20のエリアを都市計画マスタープランや高齢者福祉計画の諸計画等にて、日常生活をおくる場でより身近な地域サービスや地域活動を促進する単位として設定

【7地域【中圏域】】

都市計画マスタープランや高齢者福祉計画等において、住み慣れた地域で安心して暮らすため、身近な地域における適切なサービスの提供を目指した単位として、7地域にて設定

【4地域（ゾーン）【大圏域】】

第五次総合計画での施策立案やマネジメントを行う単位として、4つの地域（ゾーン）にて設定

参考：柏市立地適正化計画（令和4年4月改定）

3-2-2. 各地域の状況

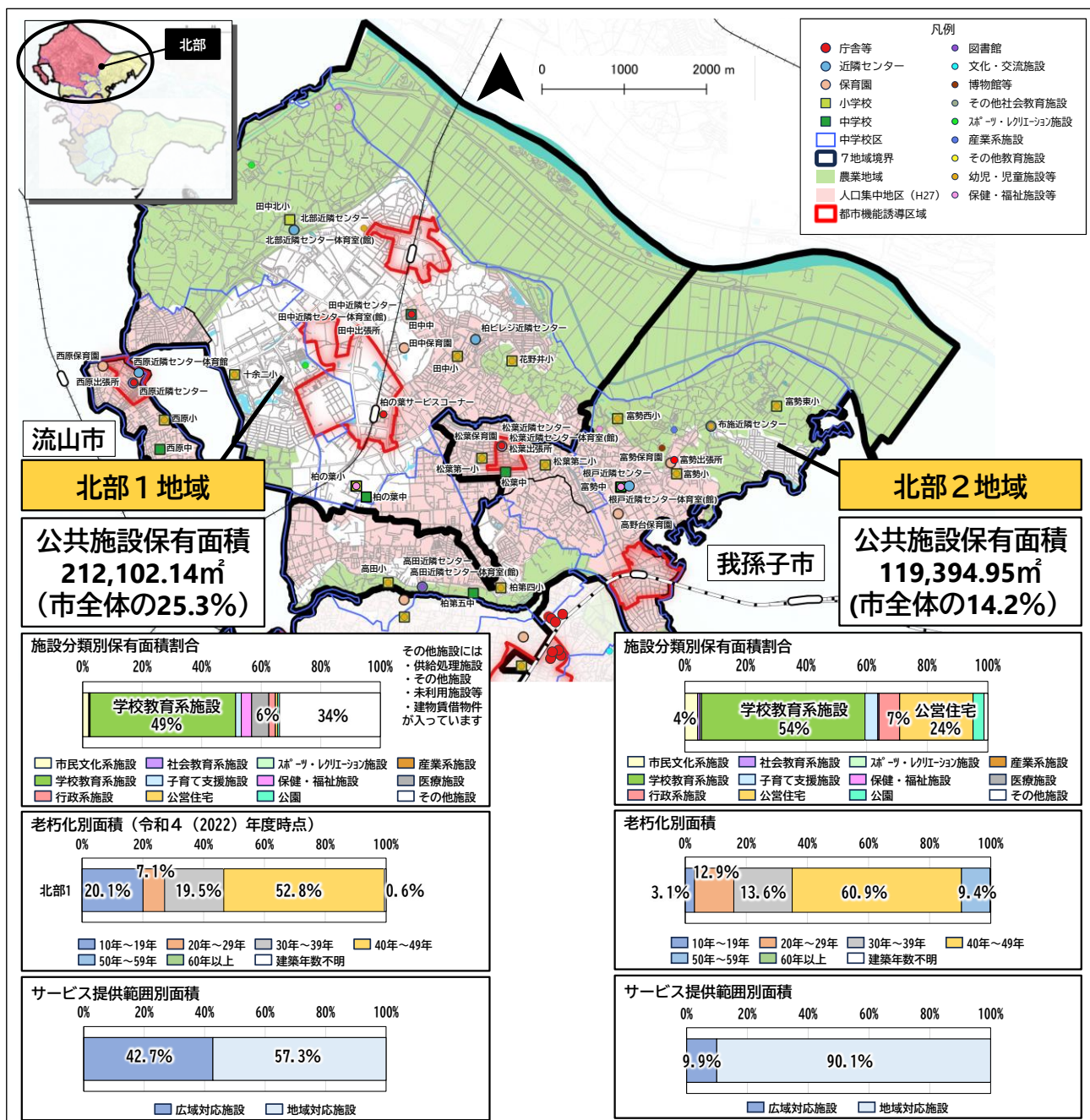
(1) 北部地域

北部1地域にはつくばエクスプレスが通っており、2つの駅周辺と西原地域で都市機能誘導区域が設定されています。地域の西側は流山市に隣接しており、主な行動範囲が流山市のエリアもあります。7地域の中で一番公共施設の保有量が多く、地域内公共施設のうち約49%が学校教育系施設となっています。

北部2地域にはJR常磐線の北柏駅が立地し、我孫子駅が近く、主な行動範囲が我孫子市のエリアもあります。東西に長い地域です。

地域内公共施設の約54%が学校教育系施設であり、保有している公共施設のうち、約70%が築40年以上のため施設の老朽化が進んでいます。

図11 北部地域の地域状況



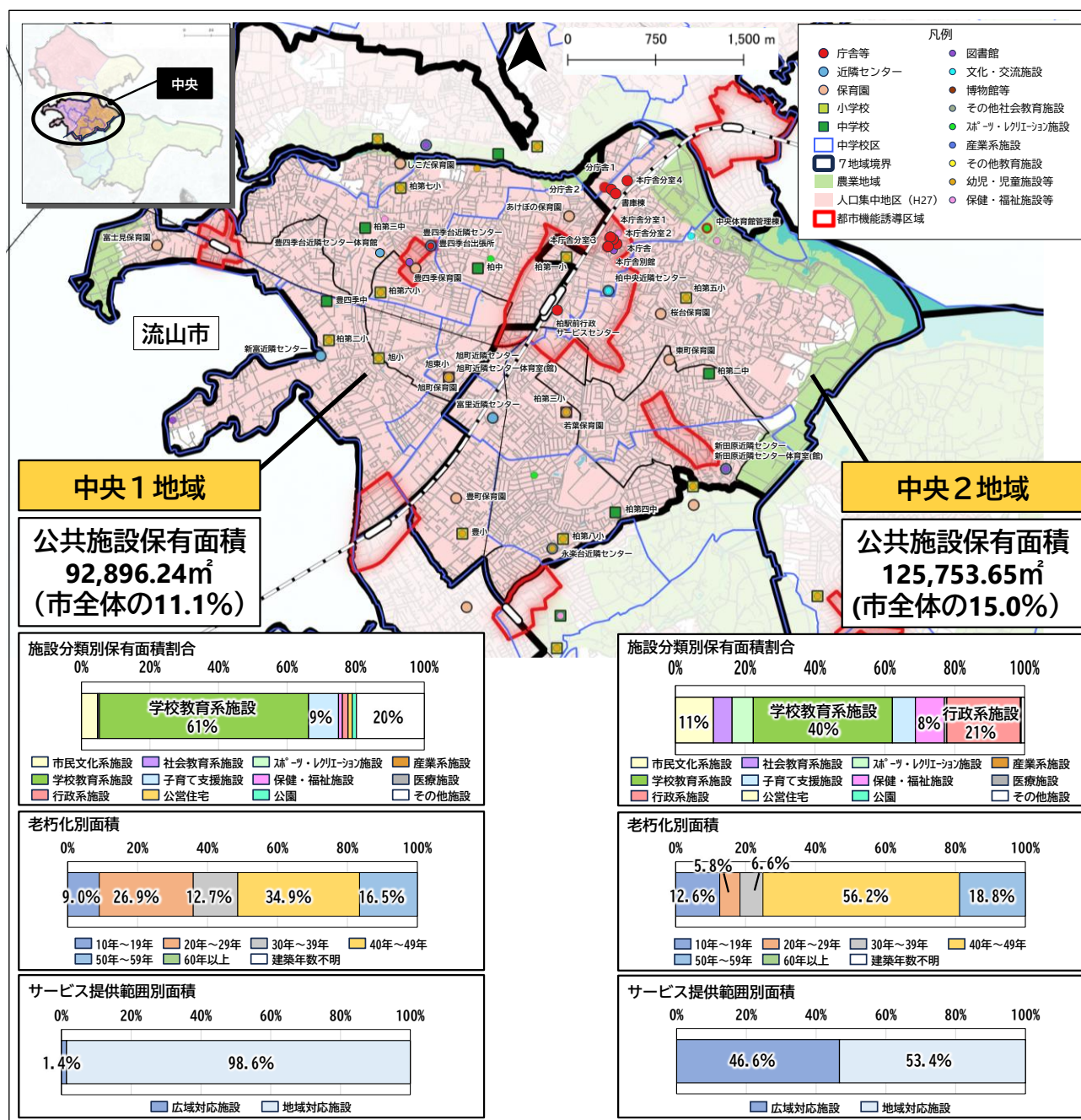
(2) 中央地域

中央1地域は3つの駅と豊四季台周辺の4箇所に都市機能誘導区域が設定されています。柏市の中心地域ですが、西側は流山市と隣接しており主な行動範囲が流山市のエリアもあります。

地域内公共施設のうち約61%が学校教育系施設であり、旭小学校等4つの小学校が近接しています。また、約51%が築40年以上、約99%が地域対応施設となっています。

中央2地域はJR常磐線柏駅の東側に位置しており、柏駅周辺と新田原地域周辺に都市機能誘導区域が設定され、柏市の中心となっています。地域内公共施設のうち、約40%が学校教育系施設、約21%が行政系施設であり、柏市本庁舎が立地しています。保有施設のうち、約75%が築40年以上経過しており、老朽化が進んでいます。

図12 中央地域の地域状況



(3) 南部地域

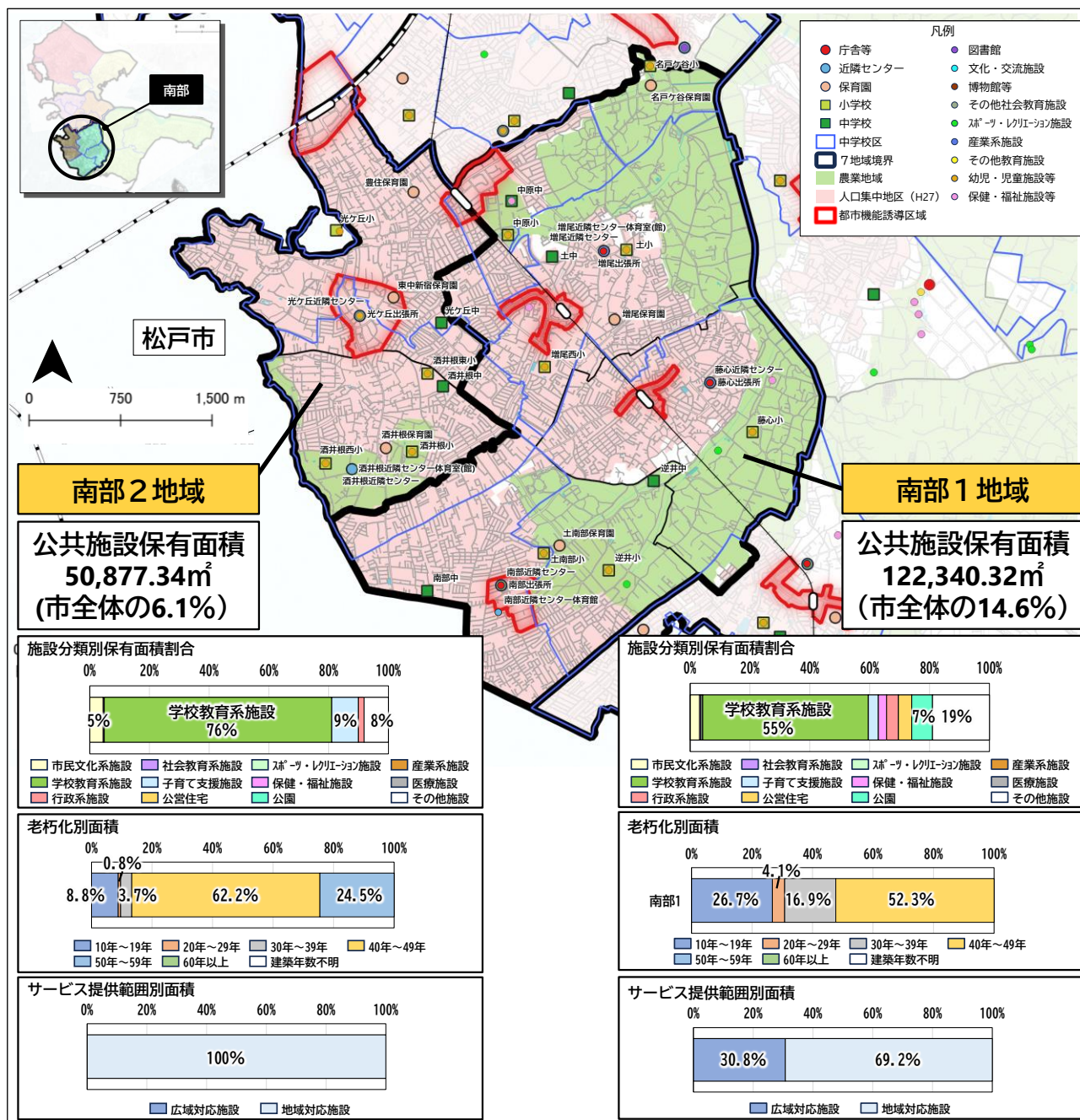
南部1地域は3つの駅と南部近隣センター周辺に都市機能誘導区域が設定されています。駅周辺の人口集中地区を囲むように農業地域があるのが特徴となっています。

地域内公共施設のうち、約55%が学校教育系施設であり、約52%が築40年以上、約69%が地域対応施設となっています。

南部2地域は地域の西部に位置し、2つの駅と光ヶ丘地域周辺に都市機能誘導区域が設定されています。地域の西部は松戸市と隣接しており生活拠点が松戸市の人もあります。

地域内公共施設のうち約76%が学校教育系施設であり、約87%が築40年以上で老朽化が進行しています。また、7地域の中で一番公共施設の保有量が少ない地域となっています。

図13 南部地域の地域状況

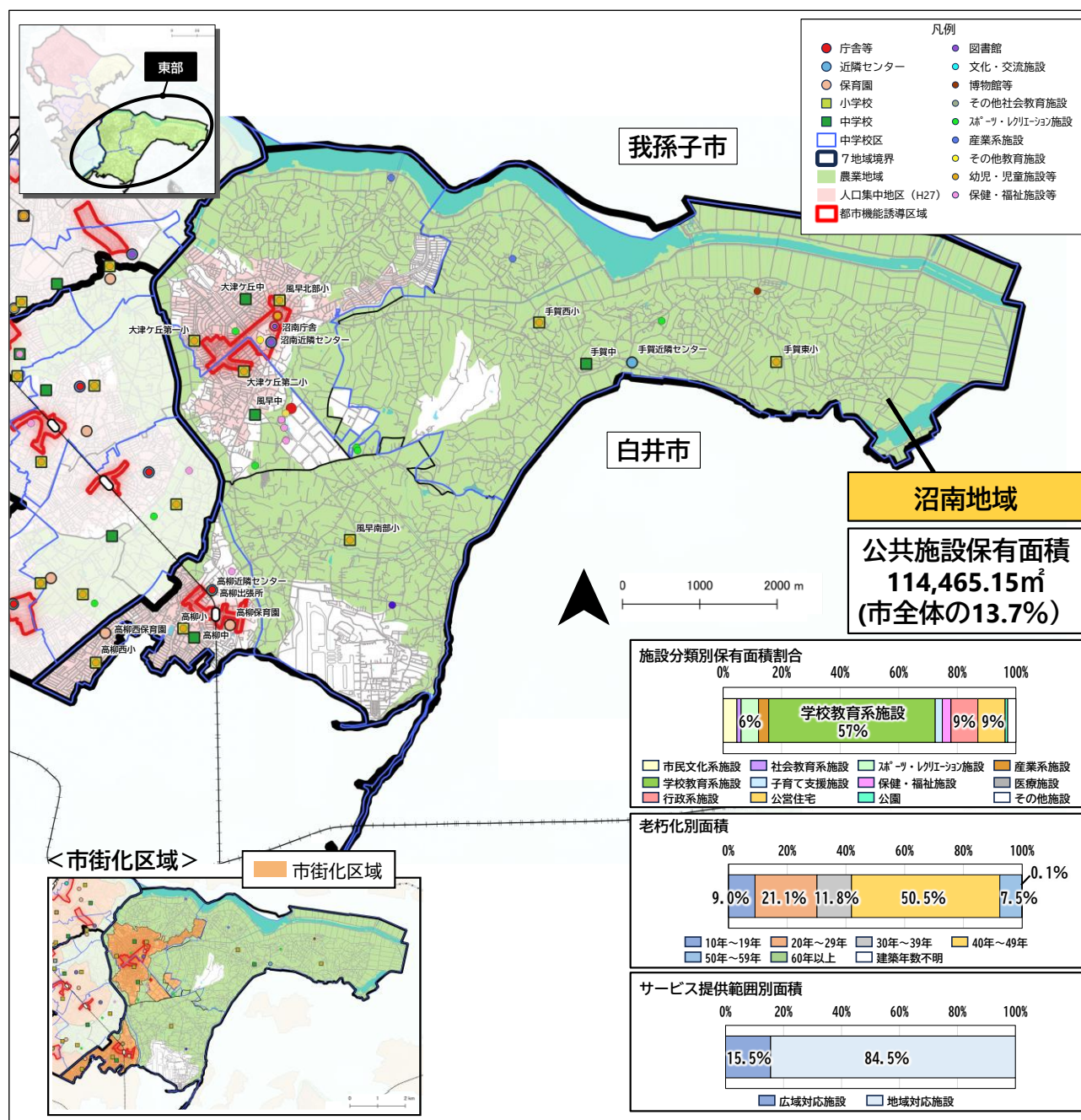


(4) 東部地域

沼南地域は地域の多くが市街化調整区域に指定されており，そのうち保全配慮地区に指定されている地域が手賀地域や風早南部地域を中心にあります。沼南庁舎周辺と高柳駅周辺に都市機能誘導区域が設定されており，公共施設の多くも沼南庁舎近辺と高柳駅近辺に集まっています。

地域内公共施設の約 5%が学校教育系施設であり，約 58%が築 40 年以上，約 85%が地域対応施設となっています。

図 14 東部地域の地域状況



3-3. 財政状況

3-3-1. 歳入・歳出の推移

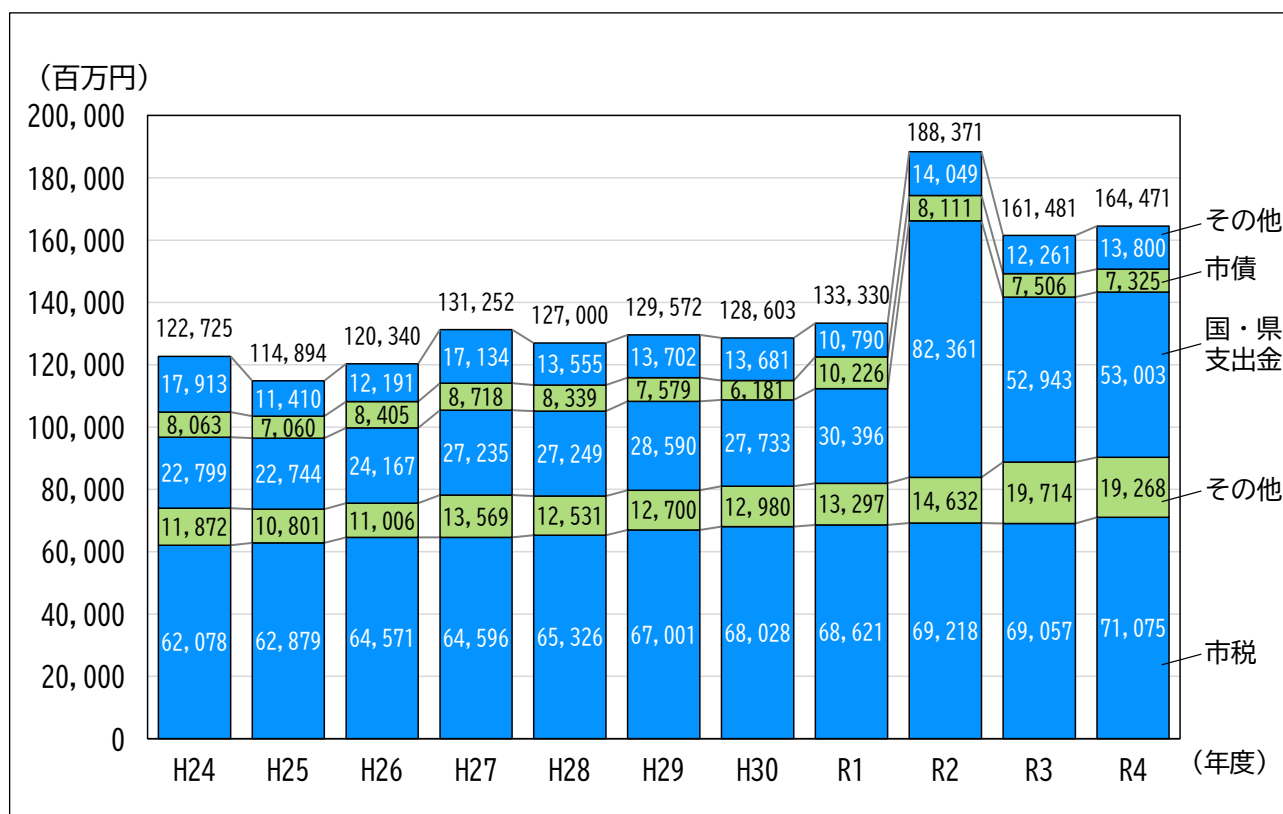
(1) 歳入の推移

令和4年度決算の歳入総額約1,645億円のうち、市税など自主財源は約904億円(約55.0%)、国・県支出金や市債などの依存財源は約741億円(約45.0%)となっています。

平成24年度決算と比較すると、歳入総額が約34.0%(約417億円)増加しているのに対して、自主財源は22.2%(約164億円)の増加にとどまっており、歳入総額に占める自主財源の割合は60.3%から54.9%に5.4ポイント減少しています。

財政規模は増加の傾向にあるにも関わらず、ここ数年市税はほぼ横ばいに推移しており、依存財源の割合が徐々に大きくなっています。健全で安定的な行財政運営を持続させるためにも自主財源を中心とした歳入確保と歳出抑制の取組を進めることが課題となります。

図15 歳入の推移<一般会計>



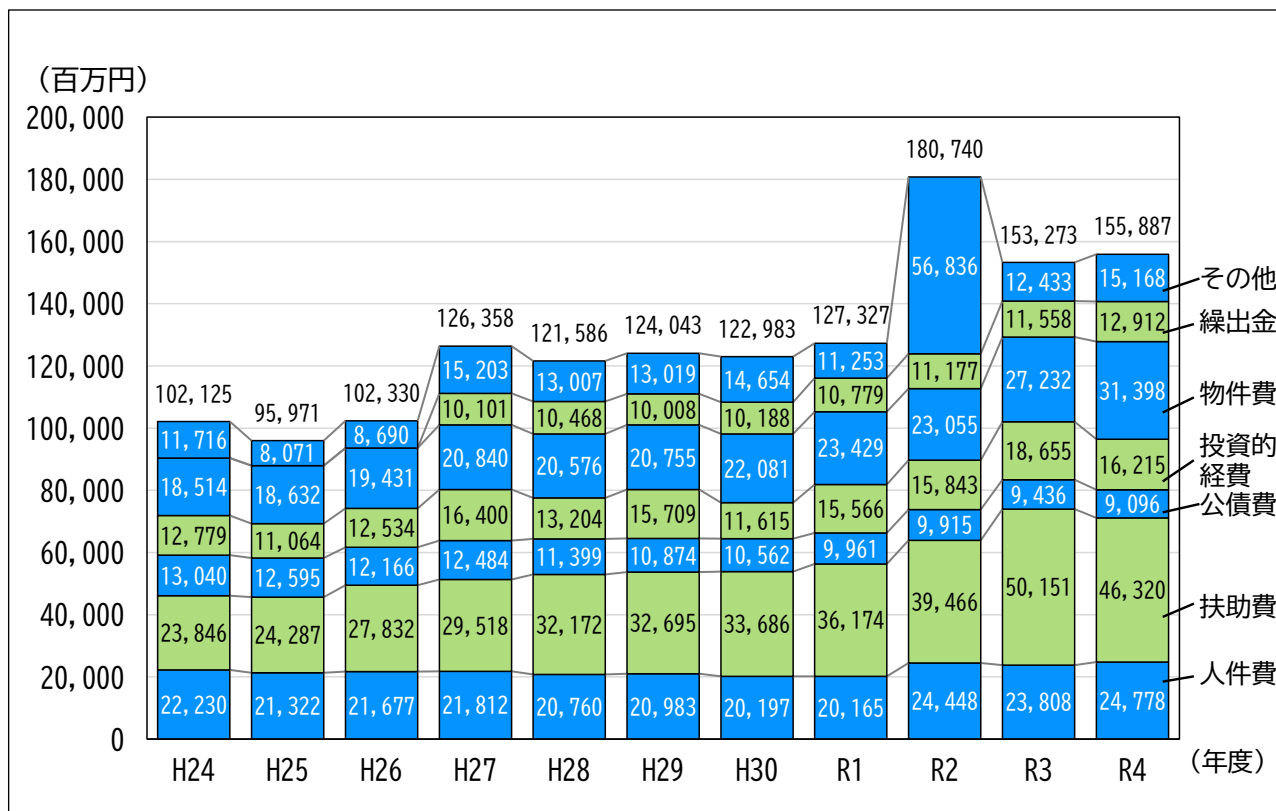
（２）歳出の推移

令和４年度決算の歳出総額約 1,559 億円のうち、人件費、扶助費、公債費などの義務的経費は約 802 億円（構成比約 51.4%）、投資的経費は約 162 億円（構成比約 10.4%）、物件費、繰出金などその他の経費が約 595 億円（構成比約 38.2%）となっています。

今後も高齢化率の上昇などに伴い、扶助費は増加していくことが想定され、また、委託料等の増加により物件費も増加していることから、その他の経費に充当できる財源は一層減少するものと考えられます。

限られた財源の中で、健全で安定的な行財政運営を持続させるためには、無駄な投資を極力抑え、投資が必要と判断される事業を的確に判断し、歳出抑制に向けた取組及び仕組みづくりを進めることが課題となります。

図 16 歳出の推移＜一般会計＞

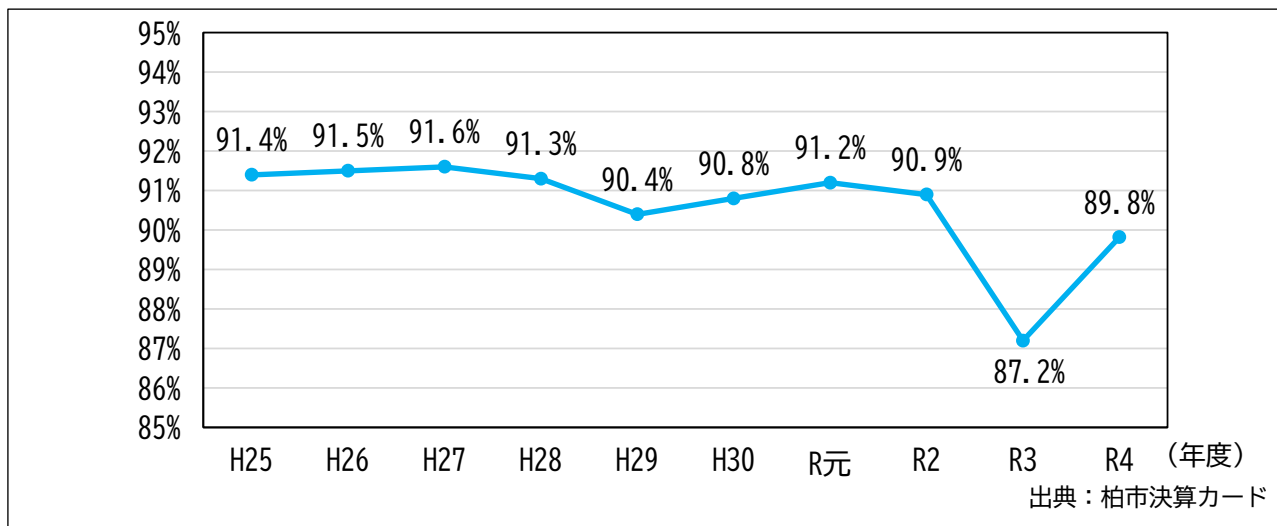


3-3-2. 経常収支比率の推移

経常収支比率は、使途が指定されていない一般財源のうち、人件費や扶助費、公債費などの毎年経常的に支出される経費が占める割合を示したもので、数値が低いほど財政に「ゆとり」があると言われています。

柏市の経常収支比率は、令和3年度は臨時的な原因（国の増収で交付税が追加交付された）によって一時的に改善しましたが、その他の年度は90～92%の範囲で推移しており、財政が硬直化していると言えます。

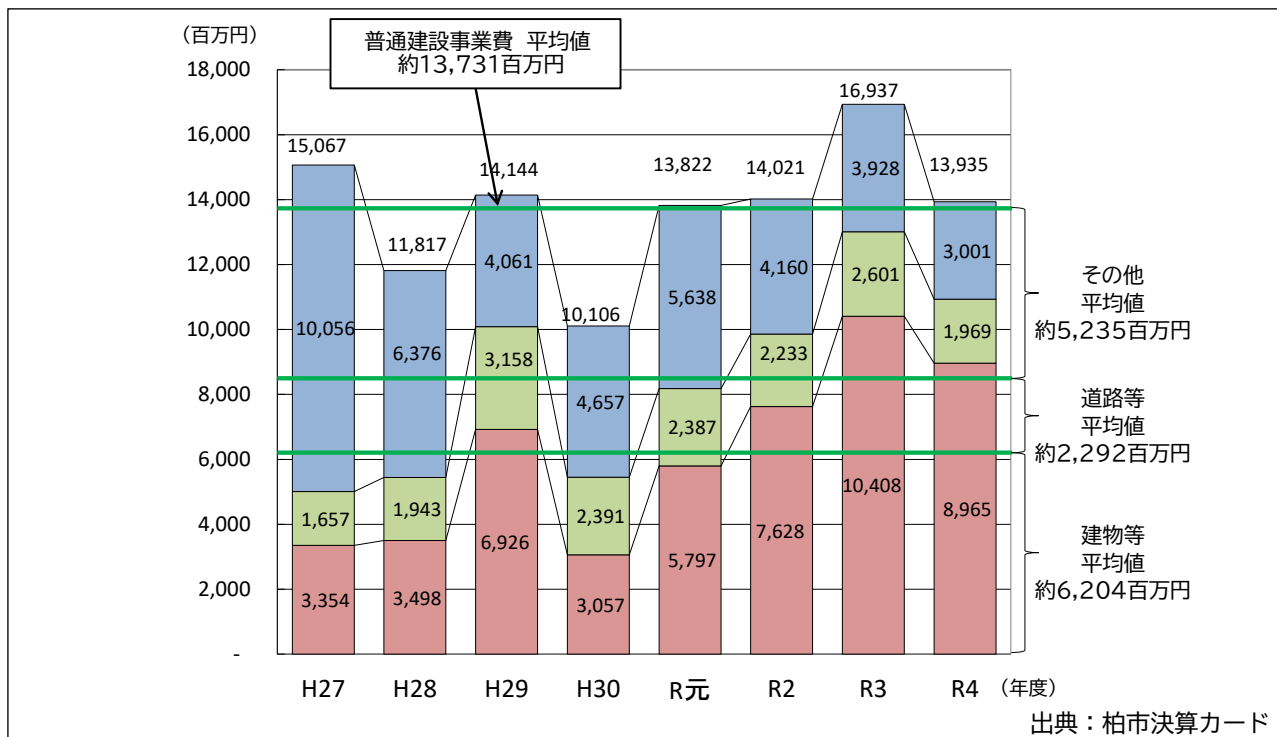
図 17 経常収支比率の推移



3-3-3. 普通建設事業費の推移

普通建設事業費は、平成30年度までは増加と減少を交互に繰り返していましたが、令和元年以降は増加傾向となっています。近年の普通建設事業費の内訳を見ると、建物等への費用が増加しており、道路等に係る費用は毎年同じ程度の支出となっています。

図 18 普通建設事業費の推移

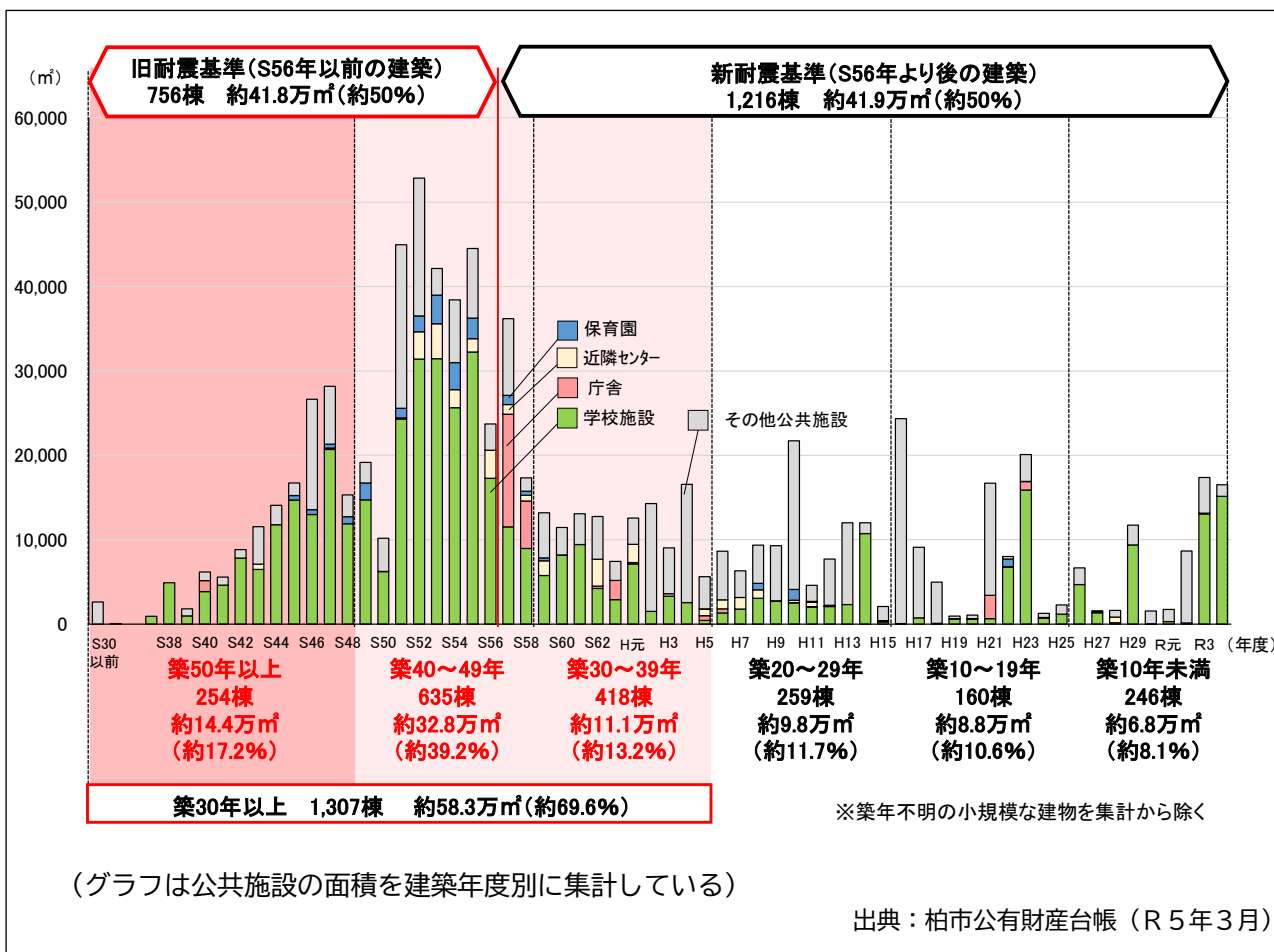


3-4. 保有施設の状況

3-4-1. 保有面積・整備状況

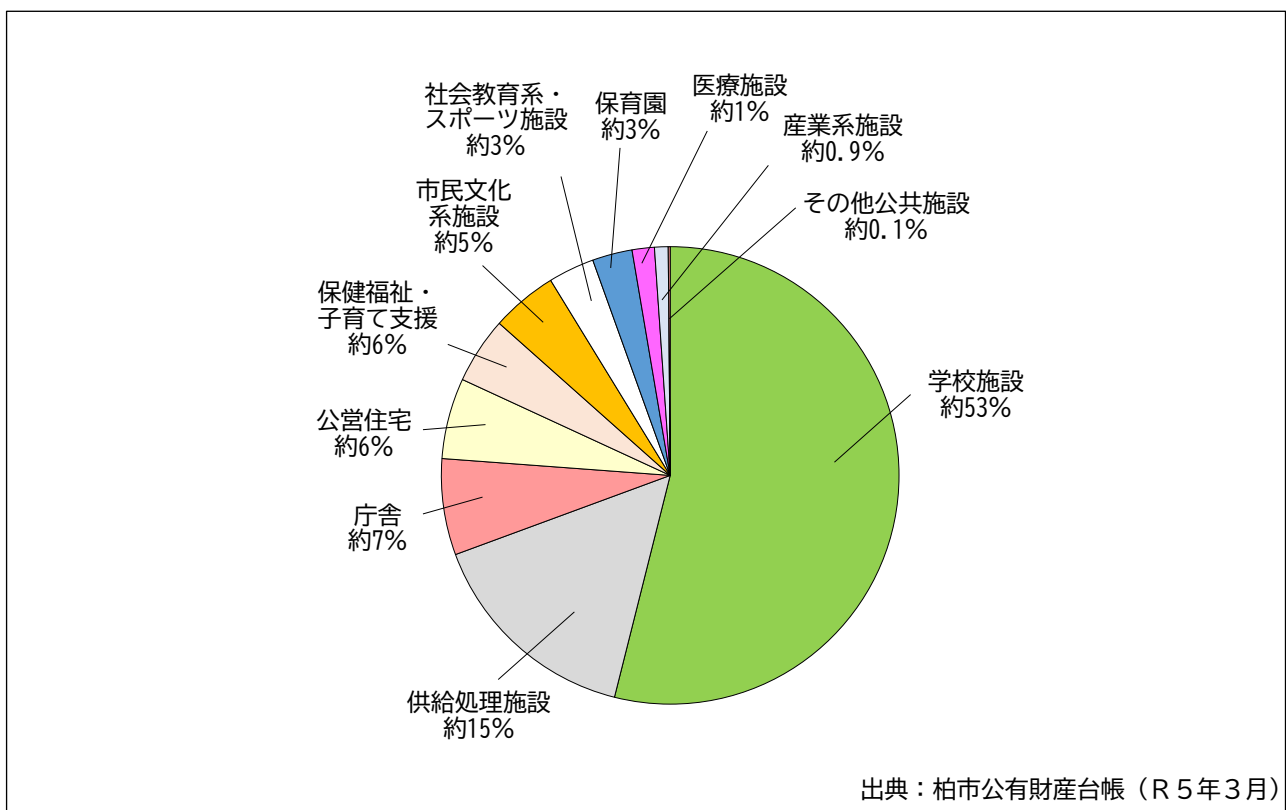
本市では公共施設を約83.7万㎡保有しています。築年別に公共施設の整備状況を確認すると、昭和40年代から昭和50年代にかけて、市の人口の増加に伴い、学校施設をはじめとする多くの公共施設が整備されています。この結果、現在は建築後30年以上が経過した公共施設が市の保有面積の約70%を占めており、今後、老朽化による建替えや改修に多くのコストが必要となる見込みです。

図 19 公共施設の整備状況(築年別)



保有面積の用途区分の内訳を見ると、学校施設が最も多く約45万㎡で全体の面積の約53%を占めています。学校施設は殆どの建築物が築30年以上を経過し老朽化が進行しているうえ、地域によっては児童生徒数の増加への対応が必要であり、建替えや改修に加えて増築対応が必要になっており、今後多くの整備費用が必要となる見込みです。学校施設以外の種類の延床面積は約38.6万㎡で、保有面積が多いのは規模の大きな建築物を有する供給処理施設です。次いで庁舎、公営住宅の順に保有面積が多くなっています。供給処理施設や公営住宅は市民生活において必要不可欠で、かつ集約化等による面積の縮減が難しいため、再編を検討するにあたってはこのような条件の少ない公共施設を中心に、施設の集約化や複合化検討を行っていく必要があります。

図 20 用途区分の保有面積構成



3-4-2. インフラ系施設

- ① 上水道
- ② 下水道
- ③ 雨水排水施設
- ④ 下水道
- ⑤ 道路・橋梁
- ⑥ 公園

3-5. 有形固定資産減価償却率の推移

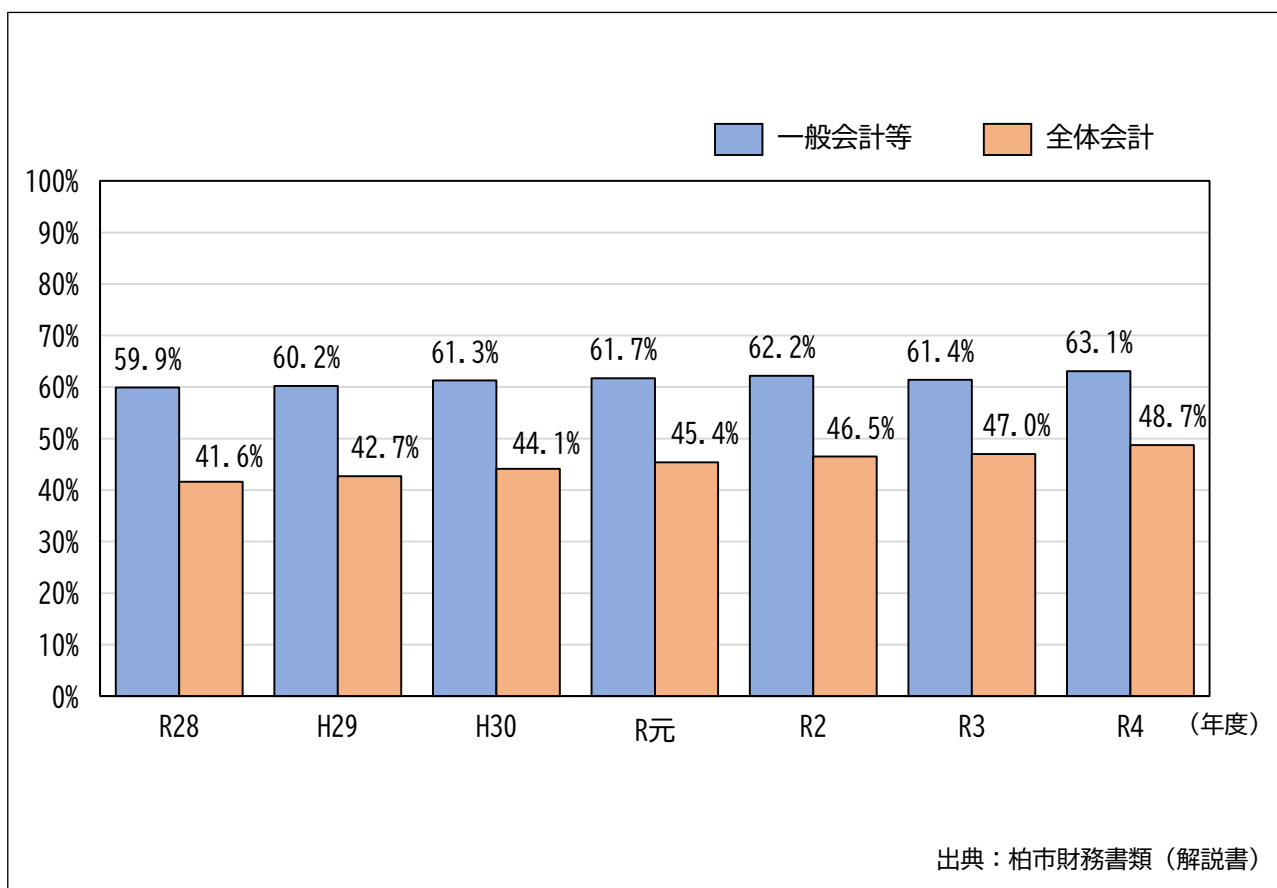
有形固定資産減価償却率は、所有する償却資産の取得価額に対する償却の進捗割合を算定することで、資産が耐用年数に対してどの程度経過したかを測る指標です。割合が高い程、資産の老朽化が進んでいるということになります。全体会計は、インフラ系施設の水道事業や下水道事業なども含んだ場合の数値となっています。

一般会計および上下水道を含む全体会計ともに数値の上昇が見られ、老朽化が進行していることがわかります。

【計算式】 減価償却累計額 ÷ (有形固定資産(※) - 土地 + 減価償却累計額)

※物品および建設仮勘定は除きます

図 21 有形固定資産減価償却費の推移



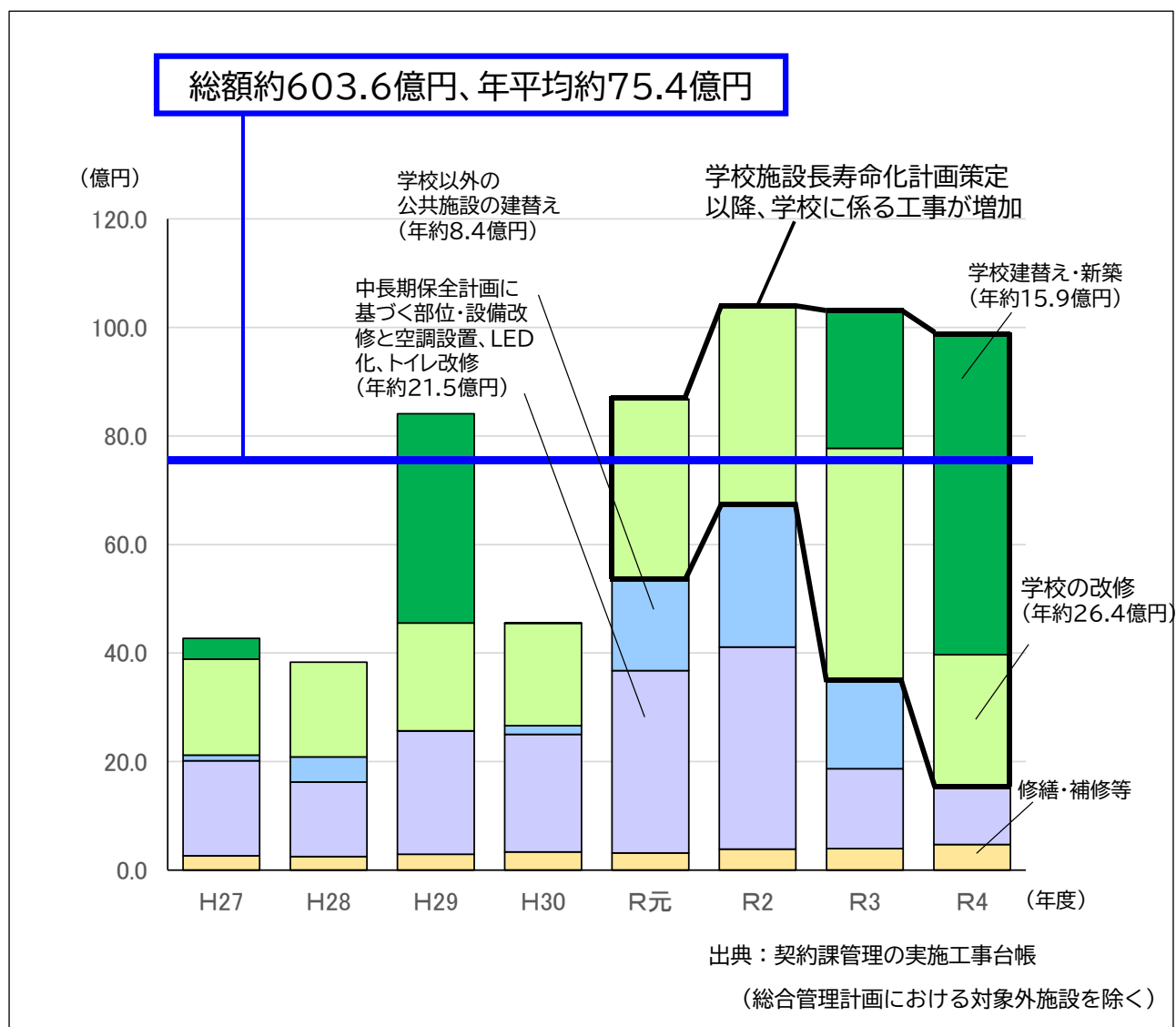
3-6. 建築物系施設の建替え・改修等に係るコスト試算

3-6-1. これまでの維持・更新コスト

平成27年度以降の全体費用は総額約603.6億円、年平均約75.4億円です。新たな公共建築物の整備以外では、建築物の主たる部位の改修計画である柏市市有建築物中長期保全計画（以下「中長期保全計画」という。）に基づき、屋上防水の更新、外壁改修、設備の更新計画を実施し、劣化した部位の機能回復を進めました。その他に、トイレ改修やLED化等の部位改修を実施しています。

8年間の総額約603.6億円のうち、学校にかかる費用は総額約337.9億円、年平均42.2億円で全体の約56%ですが、年ごとの推移を見ると、令和元年度以降に学校の長寿命化計画の運用が始まってから、学校の建替え・新築や改修工事に多くの費用が必要となっていることが分かります。

図 22 これまでの維持・更新コスト



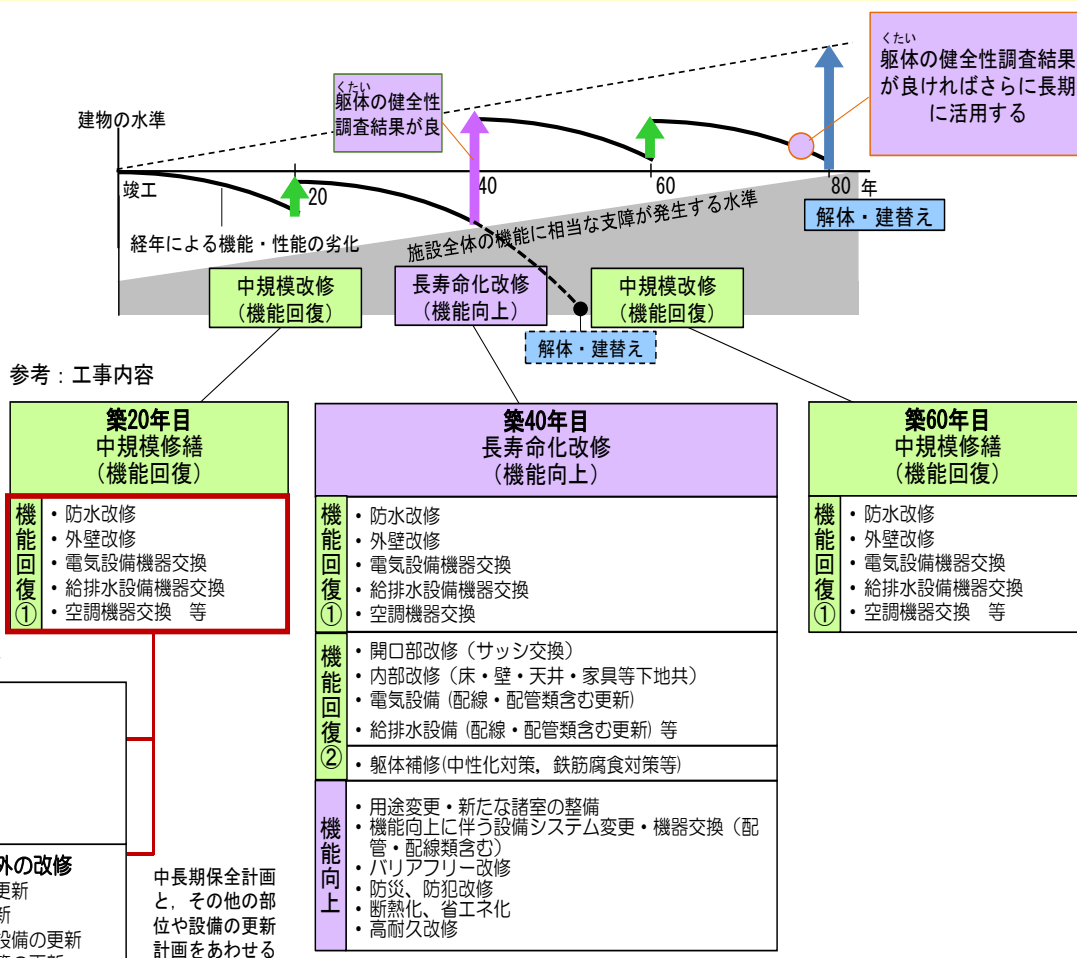
3-6-2. 今後の維持・更新コストの見込み

今後の建物の維持・更新の基本的な考え方として、目標使用年数については、各個別施設計画との整合をとり、目標使用年数を原則、築80年までとします。必ず全ての建物を築80年で建替えるということではなく、計画的な保全による長寿命化を実施し、^{くたい}躯体調査により問題が無ければ、再度長寿命化して、さらに長く使用する事も検討します。また、建物の状態や使用状況、集約・複合化の方針等により、建替えが効率的であると判断される場合には、必要に応じて建替えも検討します。

図 23 長寿命化の考え方

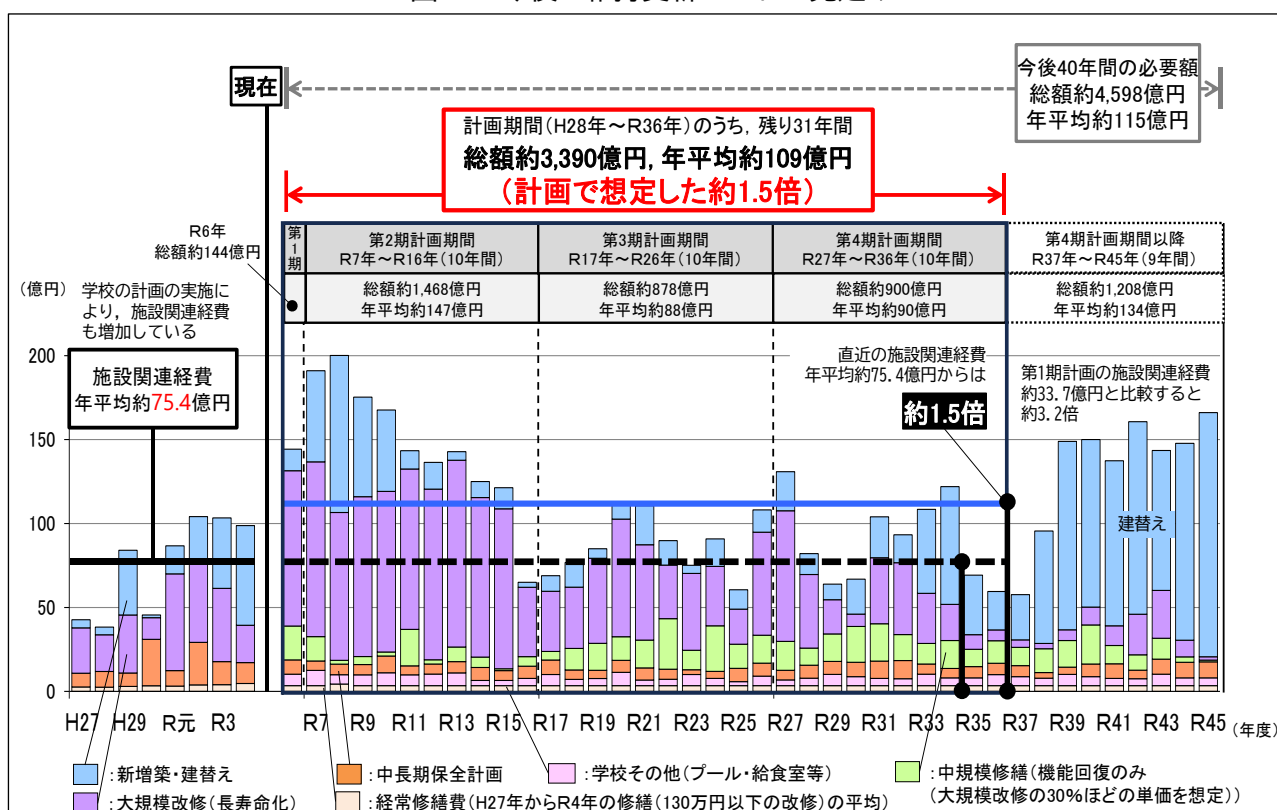
標準的なサイクルの考え方

- 施設の安全性と運営にとって重要な部位・設備（外壁・屋根・屋上防水・受変電・空調等）については、20年周期を標準とし、その時の状況を見た上で、計画的に改修・更新する（劣化等の状況により、実施時期が前後することがある）。
- 建築物を長期（80年程度）に使うにあたっては、中間年（40～50年）を目途に、^{くたい}躯体の詳細調査を実施し、必要なものには改修工事を行う。また、中間年（40～50年）を目途に、建築物のその他の部位・設備についても内装、設備、配管を含めた全面的な改修工事を行う。
- 改修工事にあたっては、施設に求められるバリアフリー化、防災機能等の機能向上についても、その時の個別施設の状況やニーズに応じ費用対効果を吟味した上で採用する。



この長寿命化の考え方に従い、今後の建替え・改修等に係るコストを積み上げて算出すると、計画の残り期間である令和36年までの31年間で総額約3,390億円、年平均約109億円となります。建替えが先送りになることによって推計上は約25%のコスト削減が見込めますが、一方で、新たな個別施設の計画における改修や建替え費、物価上昇等による工事費の増加、施設に求められる環境性能、バリアフリー化等の新たな要素を考慮する必要があり、前回計画の同期間の推計の金額に対して約1.5倍に増加しました。

図24 今後の維持更新コストの見込み



コストの変化要因

① 試算条件の違い

サイクル見直し(長寿命化)
築20年・60年に中規模修繕、築40年に
大規模改修を実施し、建替えを築80年
に延伸する

長寿命化により-25%

病院等は個別施設計画を反映

対象の増加

449施設 約83.7万㎡(+4.9万㎡)

1.1倍

② 物価上昇等による工事費

中長期保全計画の単価時点補正
(建築単価の上昇率(R2～R4)で調整)

1.1倍

総合管理計画の単価の時点補正
(建築単価の上昇率(H31～R4)で調整)

1.3倍

※学校は学校施設長寿命化計画を計上する

③ 整備レベルの違い

新築工事の対応事例

- ・床暖房
- ・防音仕様の多目的室
- ・太陽光パネル(避難所機能)
- ・LED照明

改修工事の対応事例

- ・バリアフリー
- ・内部リノベーション

建替え: H31年想定の

1.4倍

大規模改修: H31年想定の

1.3倍

④ 光熱水費等の上昇

R4年光熱水費が増加 直近の平均の

1.6倍

※休館できない施設の仮設建物等付帯工事
について、現在の試算には含めていない

3-6-3. 維持管理費まで含んだライフサイクルコスト

さらに近年の全国的な課題である光熱水費や人件費等の上昇も考慮すると、今後施設を維持していく費用については光熱水費や運営費を含むトータルコストで見たうえで、施設に必要となるコストがさらに上昇することを想定しなければなりません。

現時点の金額として、光熱費、委託料を合わせて、過去年平均約 97 億円のコストがかかっています。それに対して今後は年平均約 129 億円となり、今後にかかる見込みの経費水準の支出ギャップである年平均約 32 億円を埋めていく必要があります。このためには単なる工事費の縮減ではなく、①総量縮減、効率的な更新による工事費自体のコスト縮減、②施設数の減少による維持管理運営費の削減や光熱費の縮減、さらに③新たな財源の確保として、施設使用料金の活用、補助金等を充当し、コスト縮減だけではなく、財源確保も含めて支出ギャップを埋めていく必要があります。

図 25 維持管理費まで含んだライフサイクルコスト

