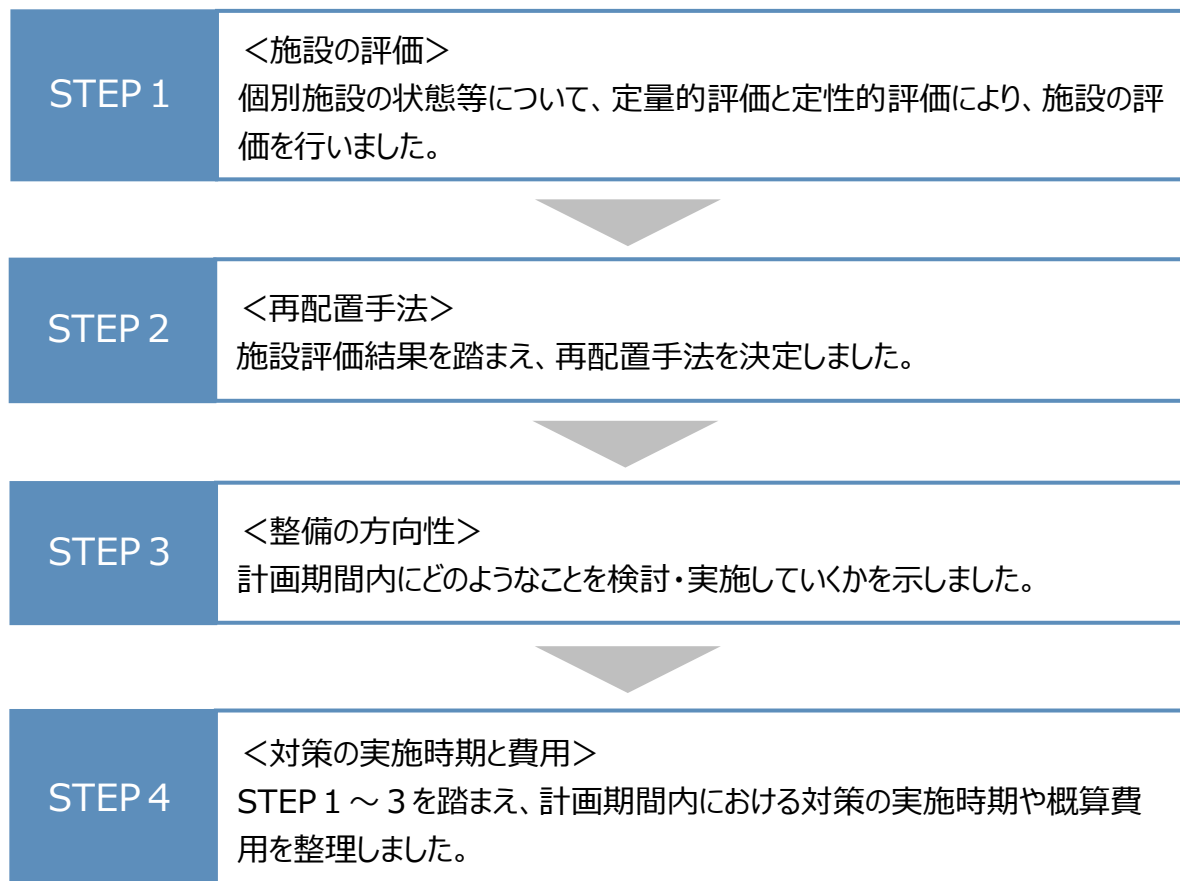


第2章 計画策定プロセス

1. 個別施設検討フロー

施設ごとに、中長期的な対策を計画するため、検討フローに基づき、整備の方針を整理しました。

図：個別施設検討フロー



2. 施設の評価

(1) 定量的評価

施設ごとに、現状を把握し相対的な比較ができるよう、建物、需要、費用の3つの定量的観点から、それぞれ3点満点で数値化しました。

表：定量的評価区分

分類	評価内容	判断内容
建物評価	建物の状態	建物（ハード）の方向性
需要評価	施設の利用状況	機能（サービス）の方向性
費用評価	施設の維持・運営コスト	

建物評価	判断基準
1.00 ← 悪 1.67 2.33 3.00 良 →	○：建物を維持する。 △：計画期間内に、目標使用年数に達する場合は、建替えや除却を行う。 ×：△と同じ。

需要・費用評価	判断基準
↑ 良 (需要) 3.00 2.00 1.00 悪 ↓ ← 多 1.00 2.00 3.00 少 → (費用)	○：サービスを継続する。 △：基本的にはサービスを継続するが、廃止も検討する。 ×：サービスを廃止する。 ※需要・費用評価のうち、どちらか一方のみの評価となる施設は、評価した項目と同点扱いとし、両方とも評価できない施設は、定性的評価のみの判断とする。

ア. 建物評価

建物評価では、建物ごとの状態について評価項目別に評価し、各点数を加重平均することで建物評価点を算出しました。

また、建物評価点の算出にあたっては、各評価項目の重要度が反映されるよう、評価点（配点）に加え、各評価項目の重要度に応じた係数（重要度係数 1～3）を設定しました。

なお、機能廃止予定施設や、貸付等を行っている施設は、評価対象外としました。

表：建物評価基準

評価項目	評価対象等	評価内容	評価点（配点）			重要度 係数
			3点	2点	1点	
築年数	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造	築年数	～19年	20～39年	40年～	3
	木造、その他		～12年	13～25年	26年～	
屋上（屋根）	葺き屋根、屋上防水	改修・更新からの経過年数	～9年	10～19年	20年～	2
外壁	タイル		～24年	25～39年	40年～	2
	押出成形セメント板、吹付、その他		～9年	10～19年	20年～	
受変電設備	受電盤、変圧器等		～9年	10～19年	20年～	1
電力設備	引込開閉器盤		～9年	10～19年	20年～	1
空調換気設備	ボイラー、冷凍機、空調機、送風機等		～9年	10～19年	20年～	1
給水設備	給水ポンプ、高架水槽等		～9年	10～19年	20年～	1
排水設備	浄化槽等		～9年	10～19年	20年～	1
耐震性能	静岡県耐震性能判定基準	耐震性能 ランク	I a, I b	II	III	3
バリアフリー性能	エレベーター、段差なし、手すり、多目的トイレ、誘導ブロックの有無	項目数	5個	3～4個	2個以下	2

イ. 需要評価

需要評価では、施設の利用状況について、施設の種類に応じたいずれか1つの評価項目について評価を行い、需要評価点を算出しました。

なお、機能廃止予定施設や、貸付等を行っている施設のほか、比較対象がない施設は、評価対象外としました。

表：需要評価基準

評価項目	評価対象施設	評価内容	評価点（配点）		
			3点	2点	1点
利用面積	小学校、中学校	1人当たりの利用面積における市内同類施設の偏差値	46～54	41～45 55～59	～40、 60～
利用者数	博物館、スポーツ・レクリエーション施設等	利用者数、出勤数における市内同類施設の偏差値	56～	46～55	～45
出勤数	消防施設		56～	46～55	～45
定員充足率	保育園、幼稚園、市営住宅等	定員充足率（％）	99～101	96～98、 102～104	～95、 105～
諸室稼働率	地区センター等	諸室稼働率（％）	61～	31～60	～30

ウ．費用評価

費用評価では、施設ごとに係る年間の維持・運営コストから利用者又は延床面積当たりの単位コストを算出し、市内同類施設の偏差値から費用評価点を算出しました。

なお、機能廃止予定施設や、貸付等を行っている施設のほか、比較対象がない施設は、評価対象外としました。

表：費用評価基準

評価項目	評価内容	評価点（配点）		
		3点	2点	1点
利用者1人当たりのコスト	利用者1人当たりの維持・運営コストにおける市内同類施設の偏差値	～45	46～55	56～
延床面積当たりのコスト	延床面積当たりの維持・運営コストにおける市内同類施設の偏差値	～45	46～55	56～

（２）定性的評価

施設ごとの特性など、定量的な評価ができない項目について、定性的な評価を行いました。

表：定性的評価項目

評価項目	判断内容
設置義務	法令等による設置義務の有無について
公設の妥当性	周辺地域や同種の民間サービスの状況等から、行政が行う妥当性の有無について
施設の立地状況	施設の立地状況における災害等による影響の有無について
移転・集約化の可能性	最適な施設配置や建物の更新のタイミング等の観点から、現在の立地から他の場所への移転や、用途の異なるサービスの複合化、同種サービスの集約化の可能性について

3. 再配置手法

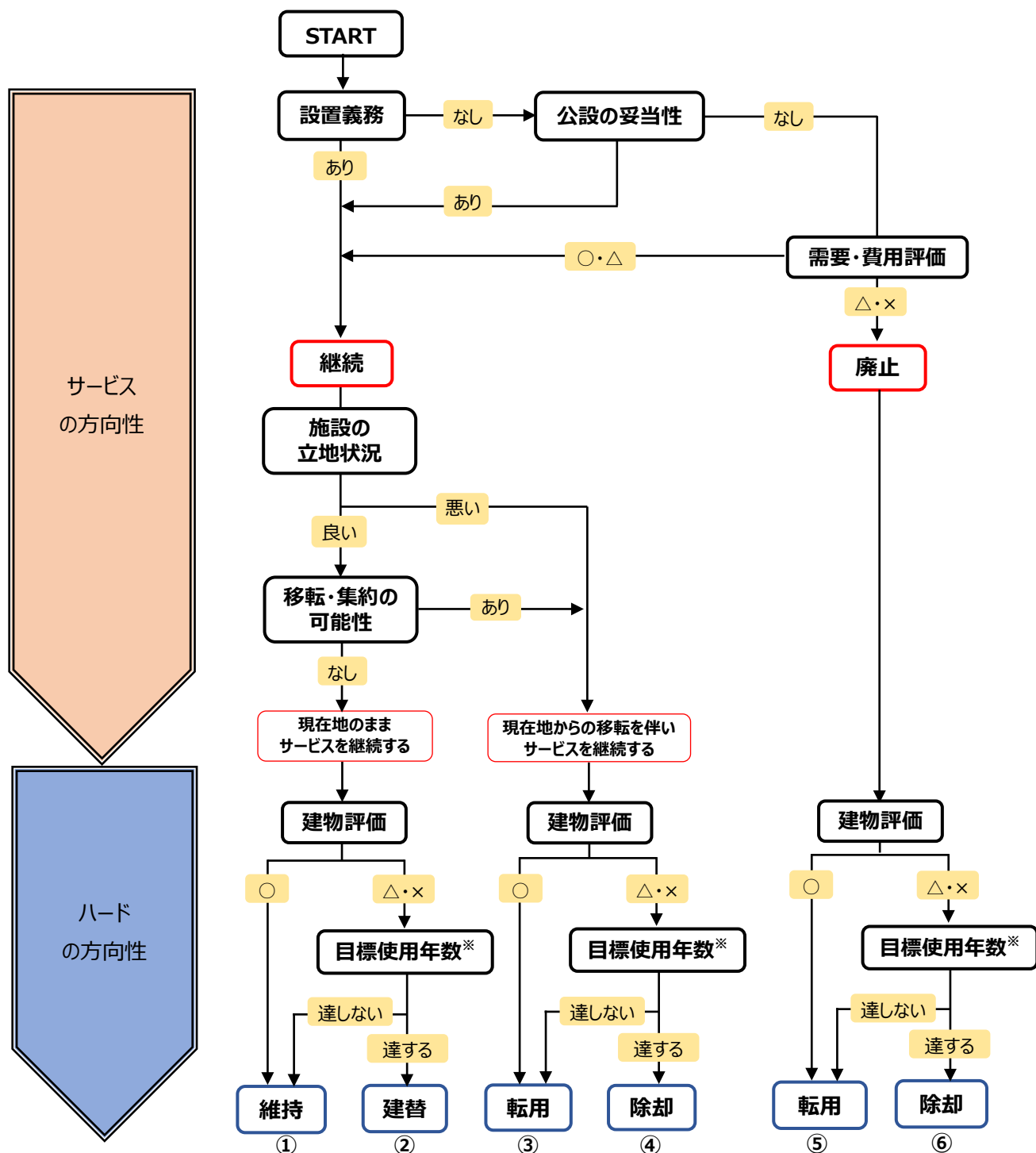
定量的評価と定性的評価結果を踏まえ、施設ごとにハード（建物）とサービス（機能）のそれぞれに対して、計画期間内における方向性を示した再配置手法を決定しました。なお、学校施設など、1つの施設において複数の建物がある施設は、建物全体の方針として適当なものに決定しました。

表：再配置手法の種類

再配置手法の種類		内容
ハード (建物)	維持	改修や定期的な修繕を実施しながら建物を維持します。
	建替	更新時期や立地状況を考慮し、建替えを検討します。
	転用	建物の物理的耐用年数の範囲内で、他の公共施設への転用や、民間等への貸付・売却を行います。
	除却	目標使用年数に達するため、建物の除却を検討します。
サービス (機能)	継続	今後もサービスを継続します。
	(集約)	サービスを継続する場合、他の場所への移転や、用途の異なるサービスの複合化、同種サービスの集約化を検討します。
	廃止	サービスを廃止、又は廃止に向けて検討します。

図：再配置手法の検討手順（フローチャート）

再配置手法の検討では、サービスの方向性を決定した上で、ハードの方向性を決定しました。また、ハードの方向性では、建物評価のほか、後述の「5. 対策の実施時期と費用」にて定める建物の目標使用年数を考慮し決定しました。

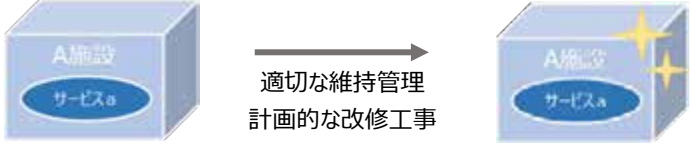
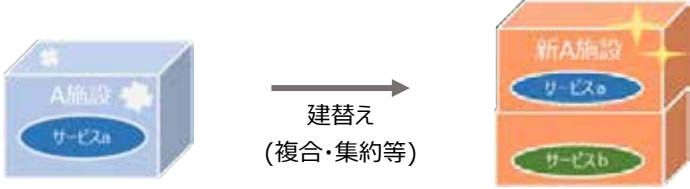
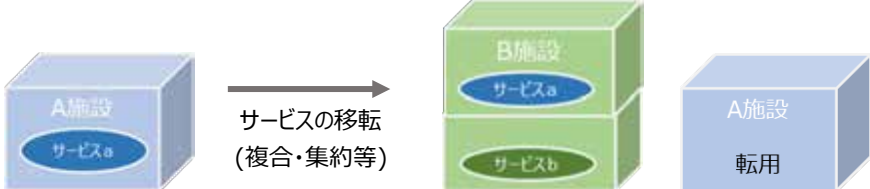
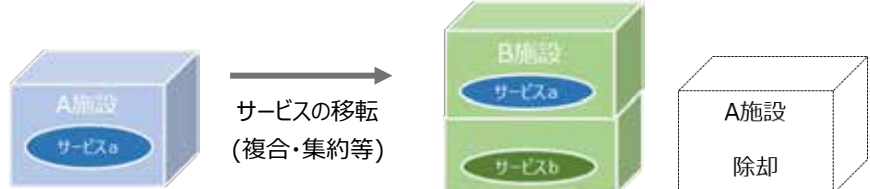


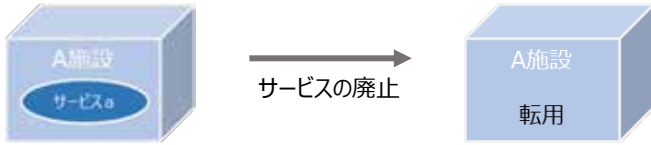
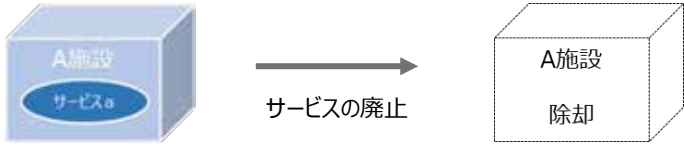
※ 計画期間内に目標使用年数に達するかどうかを判断する。

4. 整備の方向性

再配置手法を基に、施設ごとの状況を踏まえ、今後どのような整備を行っていくのか、その方向性を示しました。

表：再配置手法別の整備の方向性イメージ

No	再配置手法		整備の方向性イメージ
	ハード	サービス	
①	維持	継続	 サービスを継続し、建物は適切な時期に長寿命化に資する改修工事を実施します。
②	建替	継続	 サービス a を継続するため、A 施設の老朽化等の理由から、A 施設を除却し建替えを行います。建替えの際には、他の公共施設との複合化・集約化やサービス a に係る面積の削減を目指します。
③	転用	継続 (集約)	 サービス a は継続しますが、他の公共施設と複合化・集約化するため、現在の場所からサービス a を移転する場合、既存の A 施設については他の公共施設や民間等の活用を検討します。
④	除却	継続 (集約)	 サービス a は継続しますが、他の公共施設と複合化・集約化するため、現在の場所からサービス a を移転する場合、既存の A 施設については、除却します。

No	再配置手法		整備の方向性イメージ
	ハード	サービス	
⑤	転用	廃止	
			サービス a を廃止するため、既存の A 施設については他の公共施設や民間等の活用を検討します。
⑥	除却	廃止	
			サービス a を廃止するため、既存の A 施設については、除却します。

5. 対策の実施時期と費用

(1) 建物の目標使用年数と対策の実施時期の考え方

多くの建物を長寿命化するため、建物ごとに下表で示した目標使用年数を設定し、改修・更新等の実施時期を整理しました。

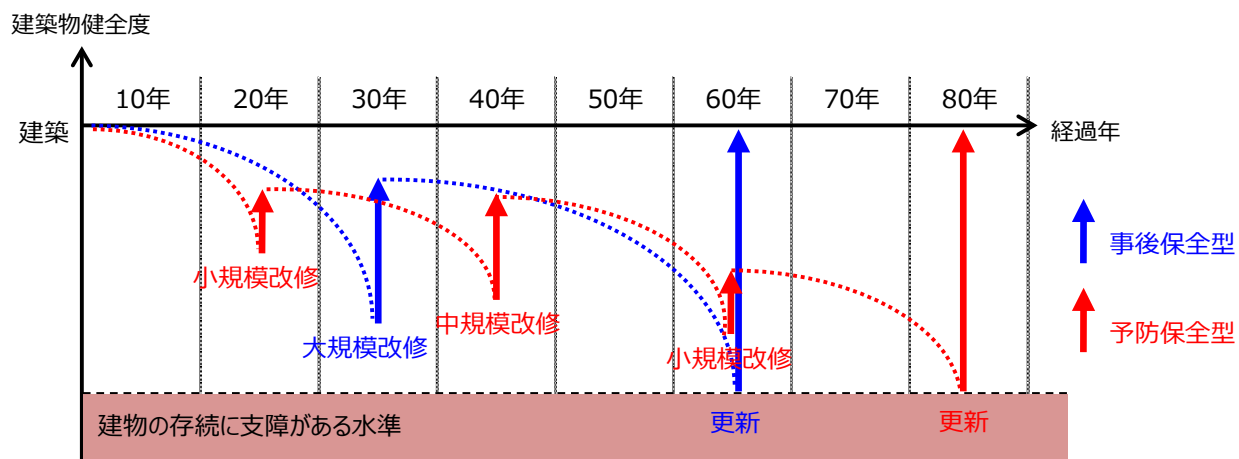
今後、実際に対策を行う際は、財政運営上、特定の年度に経費が集中することは好ましくないことから、市全体の施策や効率性・緊急性、建物状態を総合的に勘案し、優先度の高い建物から整備を行っていくこととなります。そのため、必要に応じて、対策の実施時期や内容について見直していくものとします。

表：建物の目標使用年数と改修時期の目安※1※2※3

建物構造	築年数など (2021年3月時点)	目標使用年数 (更新・除却時期)	改修時期
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造 鉄骨造	30年未満	80年	20年ごとに小・中規模改修 (予防保全型)
	30～60年未満	60年	築30～40年頃に大規模改修 (事後保全型)
	60年以上	10年以内	—
木造・プレハブ造	—	40年	—
サービス廃止建物・ 貸付を行っている建物	—	物理的耐用年数まで※4	—

- ※1 改修とは、法定耐用年数を超える目標使用年数を定めた建物について、当該目標使用年数まで使用するために必要な対策として行う建物の長寿命化を図る改修工事のことを指し、日常の維持管理に係る修繕等とは異なります。
- ※2 他の計画等により目標使用年数や改修時期を既に定めている建物については、当該計画と整合を図りました。
- ※3 建物の改修履歴等の状況により、上記表の考えによらない場合があります。
- ※4 物理的耐用年数とは、法定耐用年数が減価償却費算出のため税法上定められた年数であることに對し、建物躯体や構成部材における物理的な寿命を示すものであり、建物の用途や立地環境等により一律に設定することができない年数であることから、実際には、建物状態を考慮して判断していくものです。

図：建物の改修・更新サイクルのイメージ



出典：沼津市公共施設マネジメント計画

表：建築から更新までにかかるライフサイクルコスト（更新コストを100とした場合）

経過年	10年	20年	30年	40年	50年	60年	70年	80年	年平均コスト	削減率
事後保全型	→	→	大規模改修 60	→	→	更新 100			2.7 (160/60年)	-
予防保全型	→	小規模改修 20	→	中規模改修 40	→	小規模改修 20	→	更新 100	2.3 (180/80年)	△15%

出典：沼津市公共施設マネジメント計画

表：改修工事の内容

改修の規模	想定される内容
小規模改修	外壁、内装、屋上、屋根、設備機器等、部位・部材ごとの補修や更新
中規模改修	小規模改修の内容に加え、躯体の耐久性回復、社会ニーズに対応した機能の向上
大規模改修	小規模改修と中規模改修の内容全て

(2) 改修や更新等に係る費用の考え方

建物の改修や更新等に係る費用については、総務省が示す「公共施設等更新費用算出ソフト」や総合管理計画の考え方から、施設の種類や対策の内容別に、1㎡当たりの費用を定め、現時点で想定される概算費用を整理しました。

表：建物の改修や更新に係る1㎡当たりの費用※1

施設の種類	対策の内容	単位：千円/㎡		
		SRC造、RC造	S造、CB造	W造、プレハブ
社会教育・文化施設 医療施設 行政施設	更新	400	200	200
	大規模改修	250	125	
	中規模改修	160	80	
	小規模改修	80	40	
保健・福祉施設 スポーツ・レクリエーション施設 環境衛生施設 駐輪場・斎場・倉庫	更新	360	180	180
	大規模改修	200	100	
	中規模改修	144	72	
	小規模改修	72	36	
コミュニティ施設 学校教育施設 子育て施設 公衆便所	更新	330	165	165
	大規模改修	170	85	
	中規模改修	132	66	
	小規模改修	66	33	
住宅等	更新	280	140	140
	大規模改修	170	85	
	中規模改修	112	56	
	小規模改修	56	28	
施設の種類不問	除却	29	22	22

SRC造＝鉄骨鉄筋コンクリート造、RC造＝鉄筋コンクリート造、S造＝鉄骨造、CB造＝コンクリートブロック造、W造＝木造

※1 他の計画等により、別途費用を定めている建物については、上記の単価は使用していません。