

7.2 将来更新費用の算定

前述の「建築物の長寿命化に向けた取組み方針」、「施設分類別保全計画」に基づき、今後 35 年間（令和 3（2021）年度～令和 37（2025）年度）における公共建築物の更新、新築、改修、除却に係る費用の試算を実施した場合の削減効果の検証を行います。

（1）試算条件

①改修等の周期は、本計画 55 頁「改修等の方針」に基づき、以下のとおりとします。

構造	使用年数（年）	20年目	30年目	40年目	60年目	80年目
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造 鉄骨造	標準使用年数	60	●		◇	
	目標使用年数	80	△	◎	△	◇
木造 軽量鉄骨造 その他	標準使用年数	40	●	◇		
	目標使用年数	—				

◇：更新 ●：大規模改修 ◎：長寿命化改修 △：中規模修繕

②「平成 31 年建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）」を参考に、改修等、更新、新築、除却の単価を以下のとおり設定します。

(円/㎡)

区分	小規模事務 庁舎	中規模事務 庁舎	大規模事務 庁舎	学校 (校舎)	学校 (体育館)	中層住宅	高層住宅
中規模修繕費用	130,855	103,545	96,491	77,962	56,147	76,786	77,510
大規模改修 長寿命化改修費用	247,645	220,275	207,293	171,397	120,880	188,767	195,874
建替費用	445,960	409,460	374,890	318,810	362,940	306,480	305,960
新築費用	404,560	375,660	341,090	286,510	318,140	266,080	268,760
除却費用	41,400	33,800	33,800	32,300	44,800	40,400	37,200

③事後保全の対象となる建築物は、試算の対象外としています。

④設計や施工等、事業は複数年にわたることを考慮し、単年度に費用が集中しないよう、長寿命化改修、大規模改修、更新、新築は 2 年間に費用を分散して計上しています。

⑤第 5 章「施設分類別適正配置計画」において「検討」とされるなど、具体的な対策内容とその実施時期が示されていない施設分類については、以下の条件に基づき試算します。

施設分類	適正配置計画にて「検討」と示される施設の試算上の条件
放課後児童クラブ	<ul style="list-style-type: none"> ・「検討」と示される全ての施設を①の周期に基づき更新することを基本とする。 ・更新の際は、本計画 78 頁「（4）施設総量の推移」における各期の削減率に相当する面積を縮減した規模で更新するものと仮定する。
学校教育系施設（小・中学校）	<ul style="list-style-type: none"> ・「検討」と示される全ての施設を①の周期に基づき更新することを基本とする。 ・更新の際は、本計画 87 頁「（4）施設総量の推移」における各期の削減率に相当する面積を縮減した規模で更新するものと仮定する。

⑥第 1 期（令和 3（2021）年度～令和 11（2029）年度）は第 6 章「施設分類別保全計画」に基づき費用を平準化したうえで計上していますが、第 2 期以降は①に示す周期に従って費用を計上しています。