

公共施設整備の手法について

平成29年10月21日
公共施設マネジメント推進課

■改築(建替え)

- 現地改築
 - 移転改築
- 合築による改築 と 単独での改築

■PPP／PFI(民間の活力を活用した手法)

整備費が10億円以上の場合は、従来の整備手法に優先して、民間の資金、経営能力などを活用した整備が可能かを検討

➤ リース形式

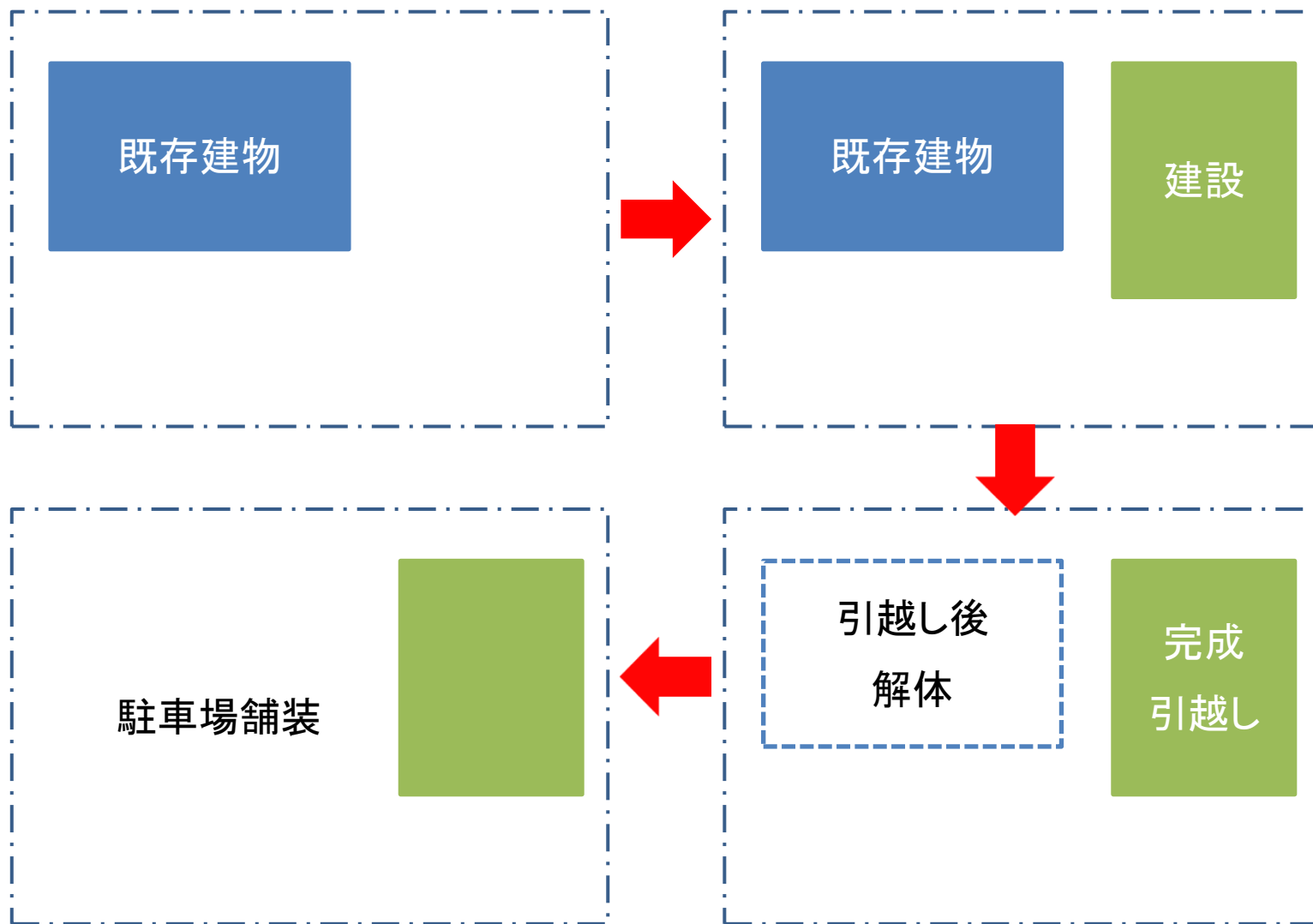
将来の社会動態や人口動態の変化に対応するため、地方公共団体が自ら建物を所有しない形式
(建物譲渡特約付定期借地契約等)

■既存改修(リフォーム)

耐震補強などの工事に併せて施設を改修するもの

現地改築①（敷地が広い場合）

3



メリット

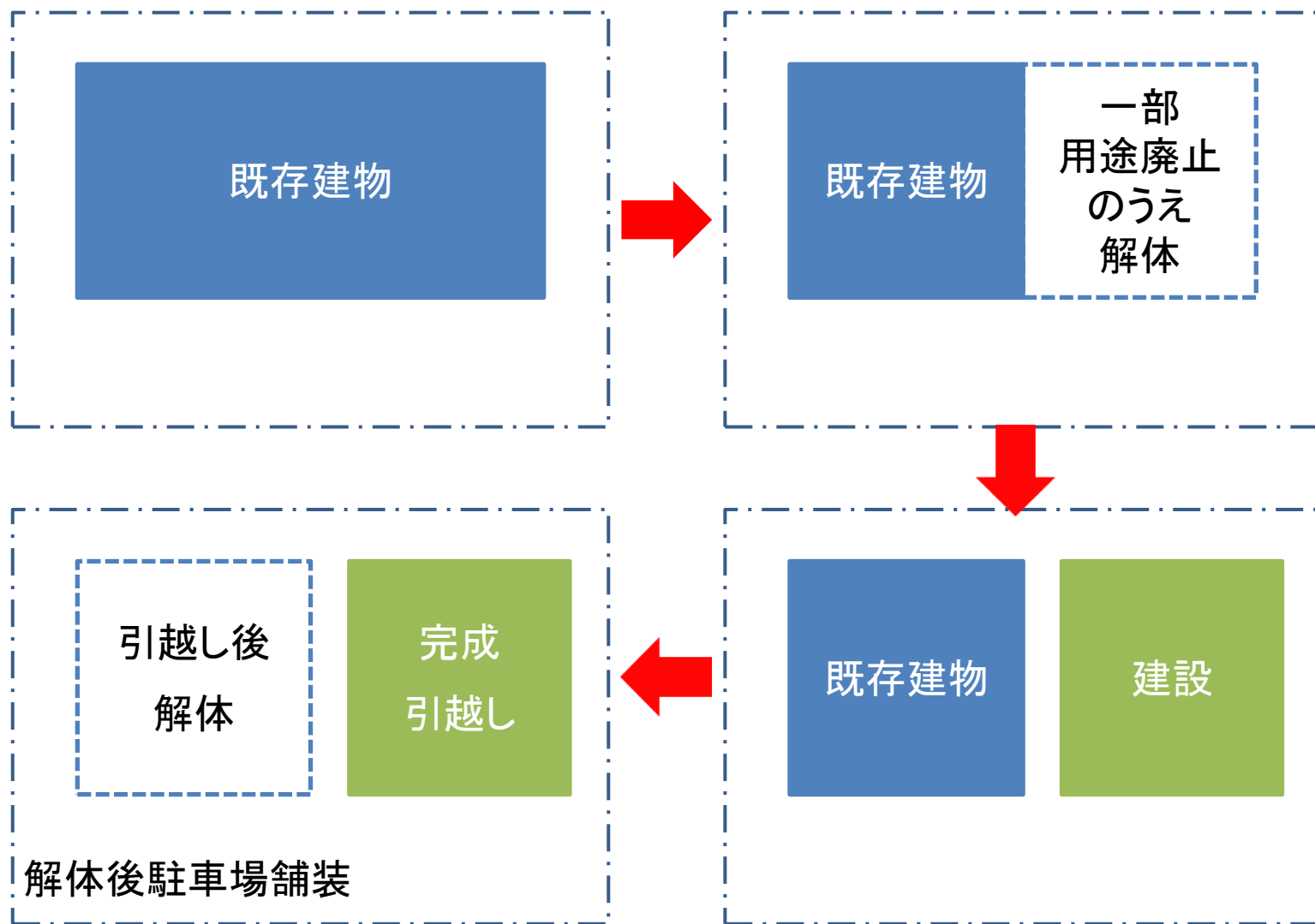
仮移転が不要、引越し回数が少ない、移転先の用地確保が不要、所在地の認知度が高い

デメリット

工事中の駐車場が狭い

現地改築②(敷地が狭く、一部用途廃止が可能な場合)

4



メリット

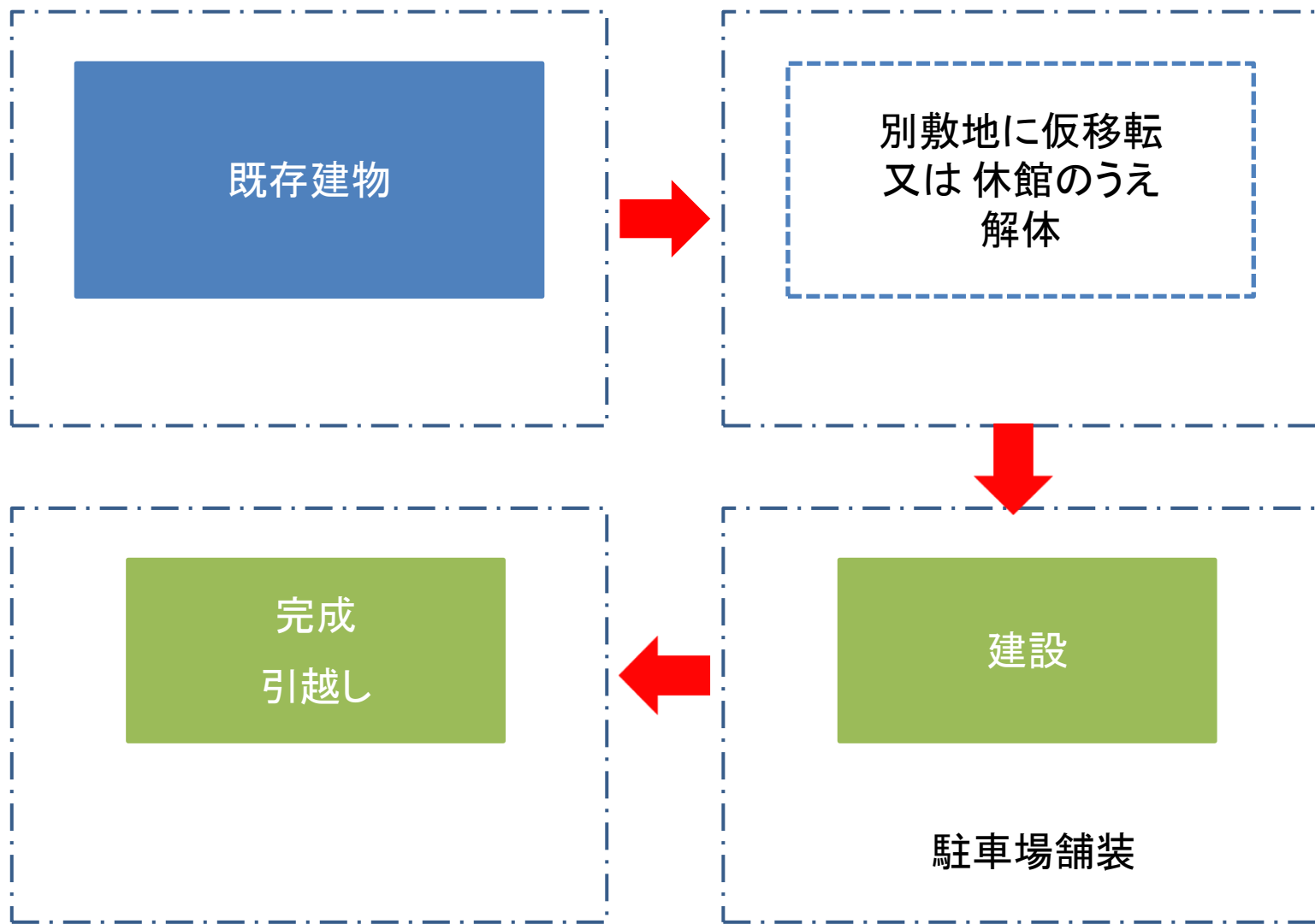
仮移転が不要、引越し回数が少ない、移転先の用地確保が不要、所在地の認知度が高い

デメリット

一部解体時の既存建物での騒音と振動、工事中の駐車場が狭い、工期が長い

現地改築③(敷地が狭く、用途廃止が不可能な場合)

5

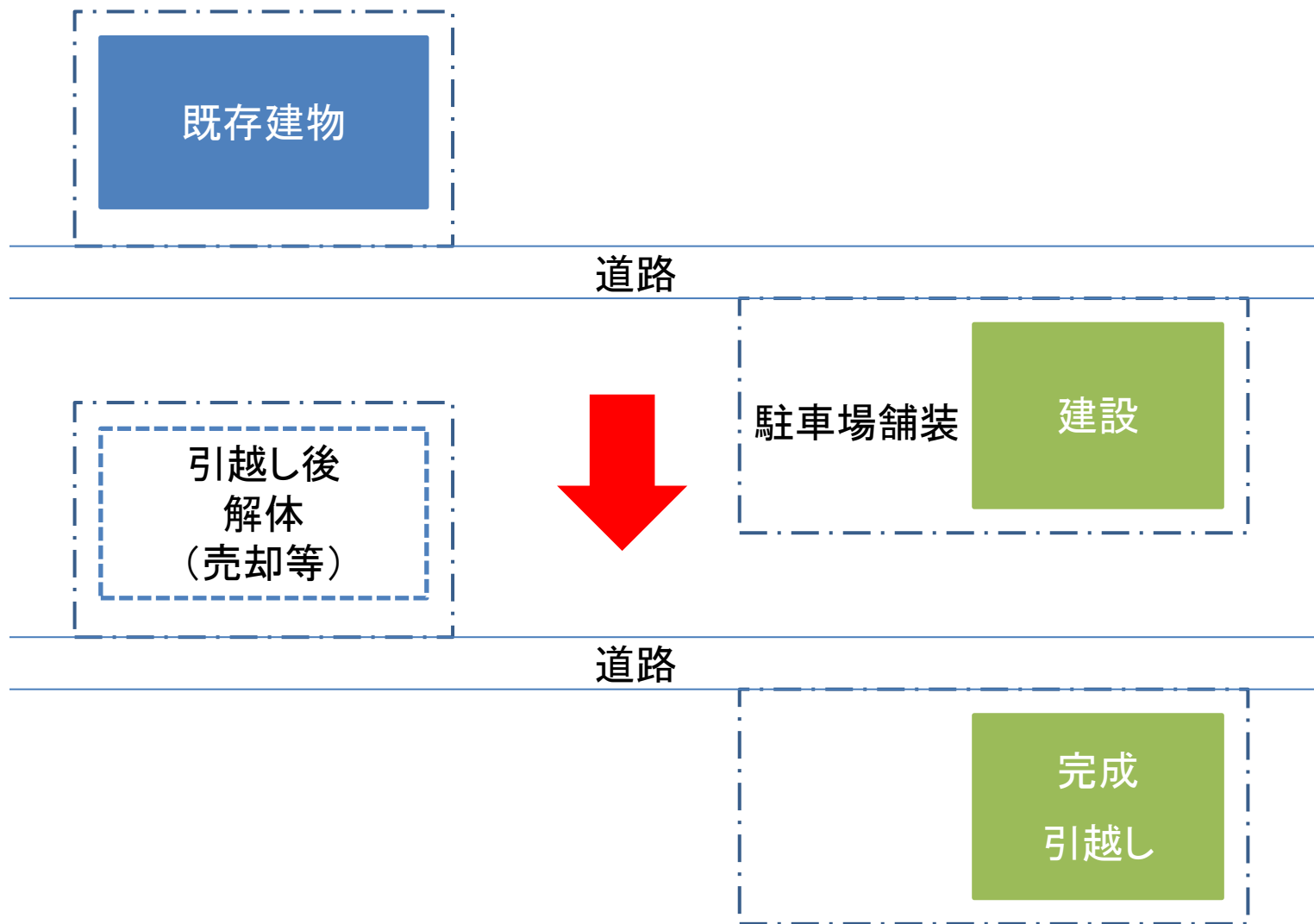


メリット

移転先の用地確保が不要、所在地の認知度が高い

デメリット

仮移転又は休館が必要、引越し回数が多い、現地改築①②に比べコスト高になる



メリット

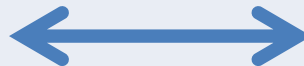
仮移転が不要、引越し回数が少ない、工期が短い

デメリット

土地の新規取得(コストと時間がかかる)、現在地の後利用、移転の周知が必要

メリット・デメリット(まとめ)1 —改築—

	メリット	デメリット
現地改築①	仮移転が不要 引越し回数が少ない 移転先の用地確保が不要 所在地の認知度が高い	工事中の駐車場が狭い
現地改築②	仮移転が不要 引越し回数が少ない 移転先の用地確保が不要 所在地の認知度が高い	一部解体時の既存建物での騒音と振動 工事中の駐車場が狭い 工期が長い
現地改築③	移転先の用地確保が不要 所在地の認知度が高い	仮移転又は休館が必要 引越し回数が多い ①②に比べコスト高になる
移転改築	仮移転が不要 引越し回数が少ない 工期が短い 既存敷地の売却	土地の新規取得(コストと時間がかかる) 移転の周知が必要 現在地の後利用



メリット・デメリット(まとめ)2 –その他の整備手法–

		メリット	デメリット
改築 (建替え)	合築	廊下やトイレなど共有部の共通化・会議室などの複合化により面積を減らしやすい 単独より建設コスト・維持管理コストが軽減できる 施設利用者・管理者ともにワンストップでの対応が可能(利便性の向上) 世代間・利用者間交流の促進	合築の相手方が他者の場合、管理区分の調整が必要 広い敷地の確保 又は 敷地が狭い場合は建物の高層化が必要
	単独	従来どおりの手法	面積を減らしにくい
PPP／PFI		民間のノウハウを活用した低廉で良質なサービスの提供が可能 新たな事業機会の創出	準備に時間がかかる場合がある 手続きが煩雑
既存改修 (リフォーム)		改築より安価	耐用年数は延びない

【参考】朝陽地区の都市計画図①(全体)

■市街化区域

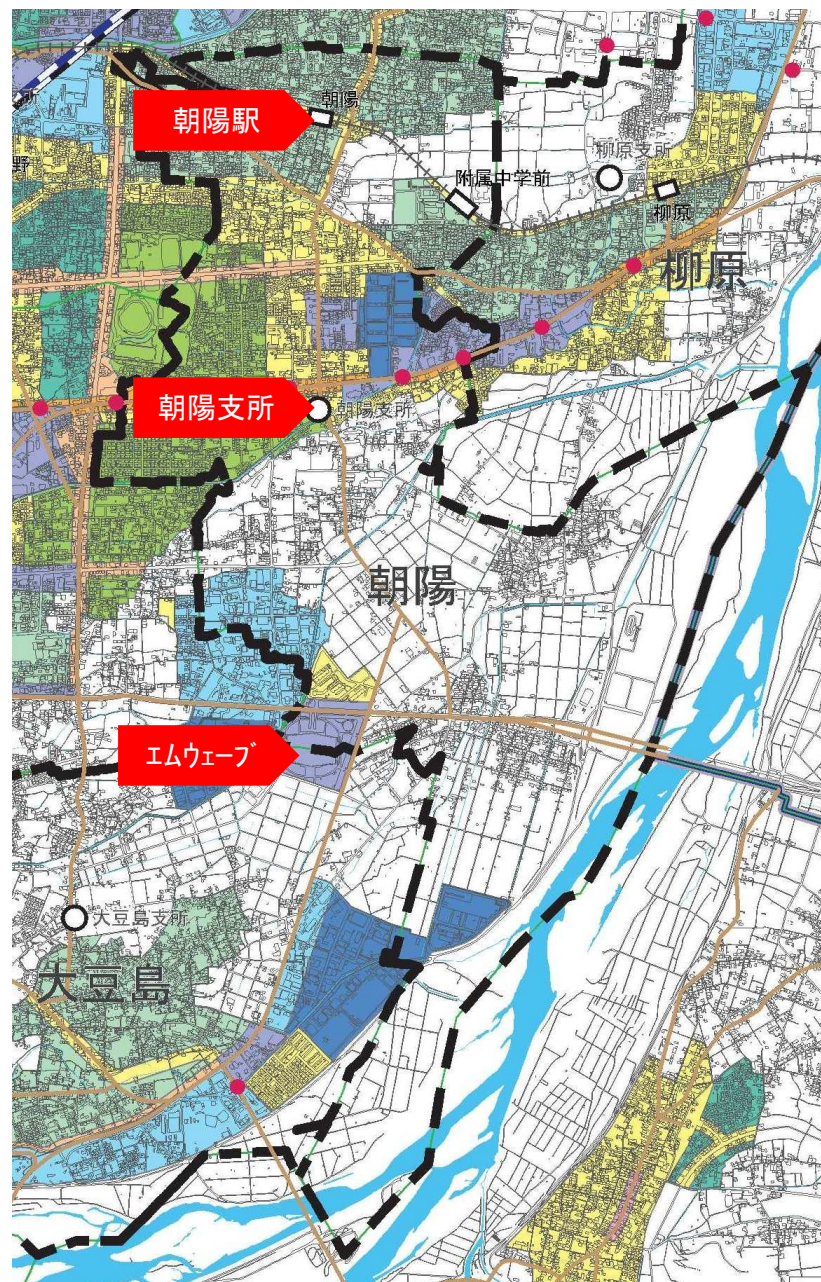
(着色されている部分)

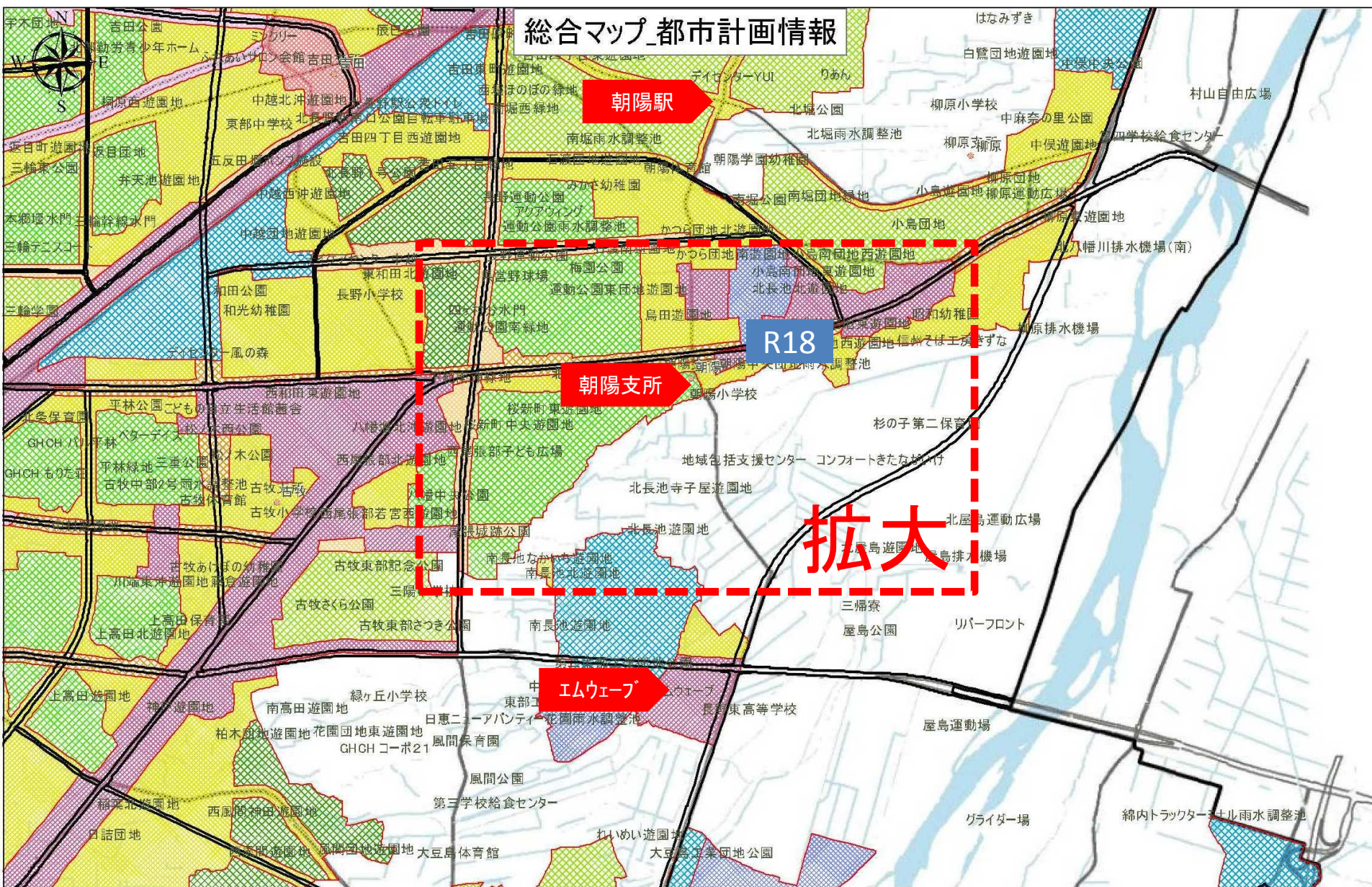
- ✓すでに市街化している区域
- ✓10年以内に優先的かつ計画的に市街化する区域

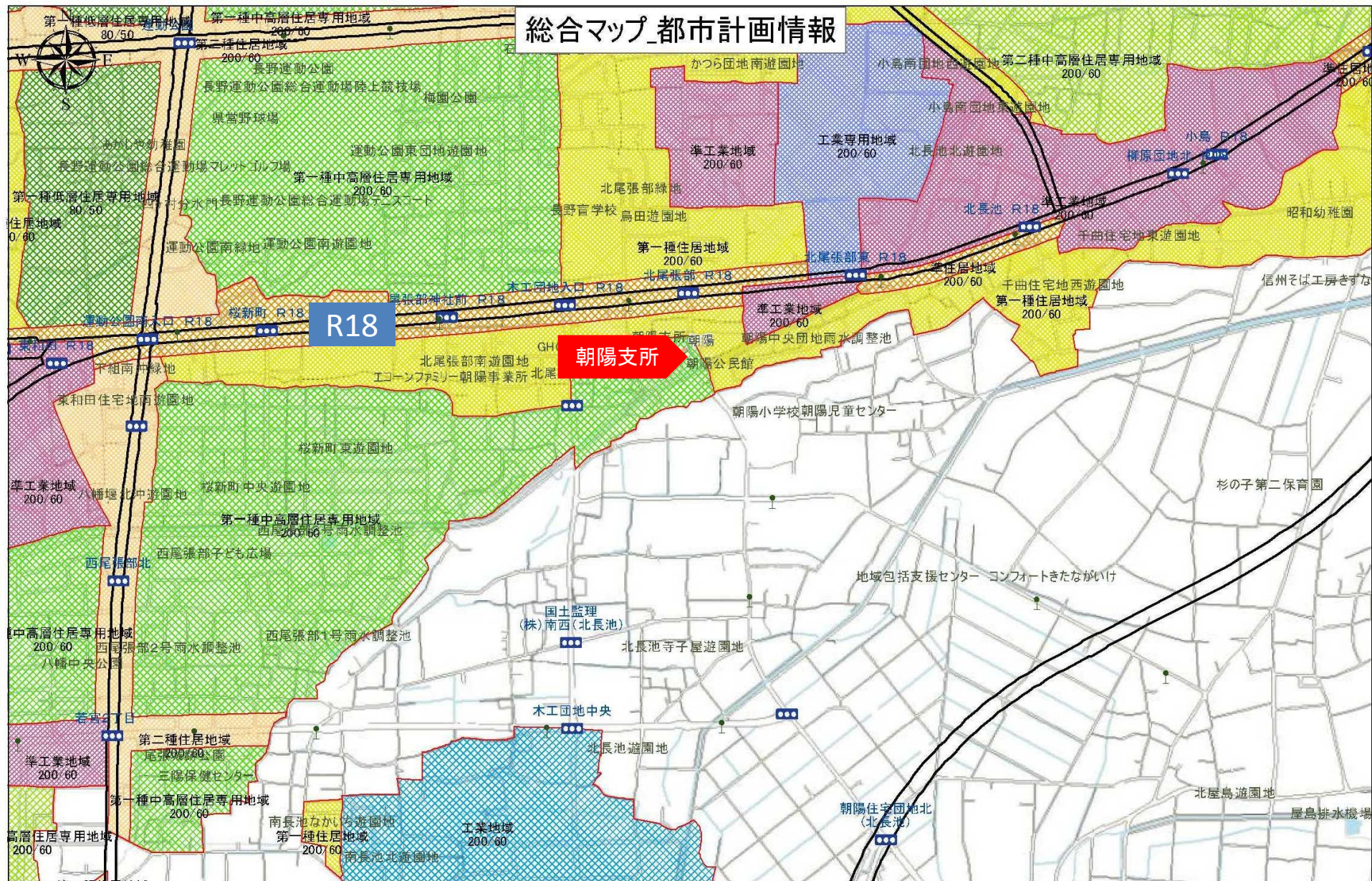
■市街化調整区域

(白色の部分)

- ✓市街化を抑制する区域
→ 建物を建設するうえで、
多くの制限が設けられている。







市街化調整区域における公共施設の整備

建設の可否		施設用途	一般的な 手続期間
建設 できる	許可不要	支所、公民館、公園施設、その他下記以外の公益 上必要な施設	1週間程度
	許可必要	小学校、中学校、幼稚園、保育園、老人福祉施設、 診療所	2ヶ月程度
		コミュニティセンターは、社会教育法に規定する施 設ではないため、審査会に諮ったうえで建設の可 否を判断する	4ヶ月程度
建設できない		本庁舎、文化会館、病院、市営住宅、高校など	

※ 公共施設の場合、農用地区域からの除外(農振除外)も可能

地震防災マップ

