

大 衡 村  
公共施設個別施設計画  
(長寿命化計画)

---

令和3年3月

大 衡 村



## 公共施設個別施設計画(長寿命化計画) 目次

1. 計画の概要	1
1-1 計画の目的	1
1-2 本村の人口・世帯数の推移	1
1-3 計画の位置づけ	3
1-4 計画の期間	3
1-5 対象施設	4
2. 公共施設の目指すべき姿	5
3. 個別施設の実態	6
3-1 公共施設の現状と課題	6
(1) ストック情報	6
(2) 対象施設の配置状況	7
(3) 建築経過年	8
(4) 施設関連経費の推移	9
3-2 施設の劣化状況	11
(1) 劣化状況調査	11
(2) 劣化状況評価の結果	13
4. 対策の基本的な考え方	14
4-1 施設再編の考え方	14
(1) 保有総量の適正化	14
(2) 既存施設の有効活用	14
4-2 保有総量の適正化対策の方向性	14
(1) 方向性の検討	14
(2) 対策の方向性	15
(3) 適用手法	16
4-3 長寿命化の考え方	17
(1) 長寿命化建物の抽出	17
(2) 目標使用年数	19
(3) 施設整備の水準	22
(4) コストとその効果	25
5. 個別施設計画	29
5-1 対策の優先順位の考え方	29
5-2 実施計画	30
(1) 行政施設	30
(2) 文化系施設	32
(3) スポーツ・レクリエーション施設	33

(4) 保健福祉施設 .....	34
(5) 子育て支援施設 .....	35
(6) 産業系施設 .....	36
6. 計画の推進方策 .....	37
6-1 情報基盤の整備と活用 .....	37
6-2 推進体制等の整備 .....	37
6-3 計画の進行管理 .....	37

# 1. 計画の概要

## 1-1 計画の目的

本村においては、厳しい財政状況が続く中で、老朽化した公共施設の管理や人口減少等による公共施設等に関するニーズの変化への対応が課題となっています。

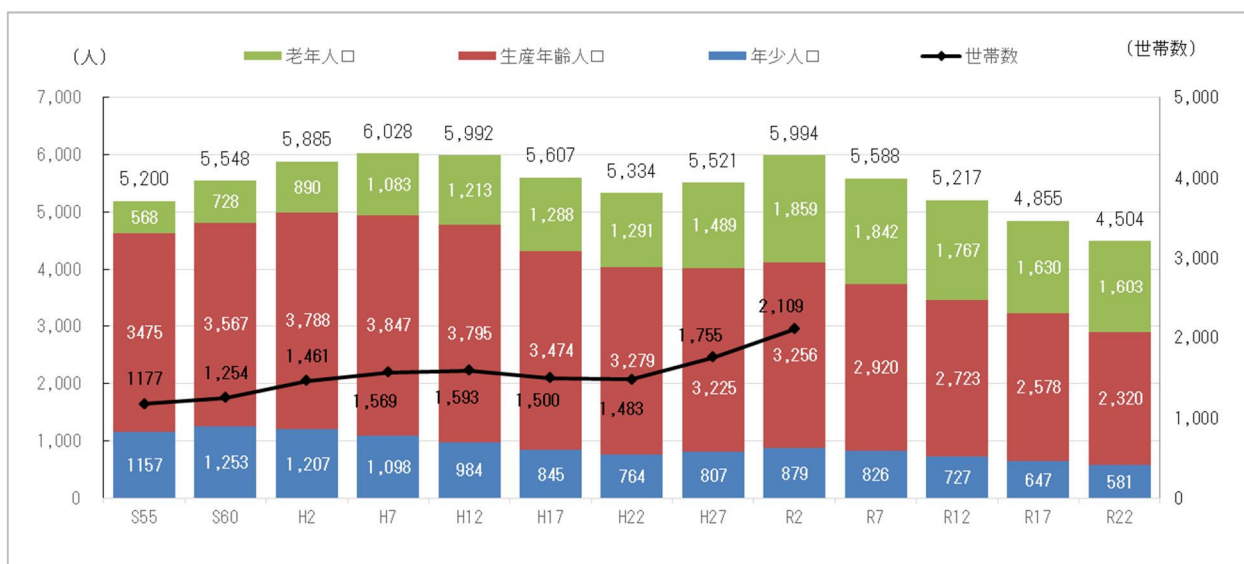
このため、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、計画的に長寿命化・更新・複合化及び転用等を行うことにより、財政負担の軽減・平準化を図るとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっています。

これらの諸問題を解決するため、施設の計画的かつ効率的な維持管理・改修等を継続的に実施していくため、本村では、平成29年3月に「大衡村公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を策定し、健全で持続可能な自治体運営の実現を目指すこととしました。

「大衡村公共施設個別施設計画」（以下、「本計画」という。）は、村有施設を将来にわたり安全・安心に使い続けるために、施設の現状や老朽化状況を把握し、修繕等の優先度及びライフサイクルコスト等を明らかにしながら、今後の維持保全の整備内容や実施時期、費用等の具体的な計画（実施計画）を策定することを目的とします。

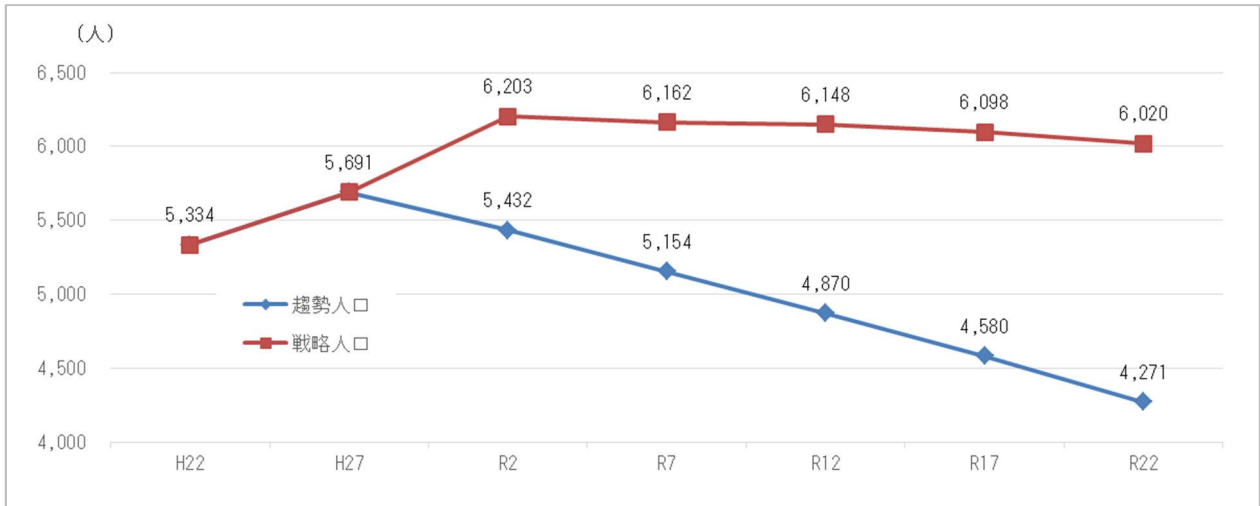
## 1-2 本村の人口・世帯数の推移

本村の人口・世帯数は令和2（2020）で5,994人、2,109世帯となっており、近年は微増で推移しています。国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」によれば2020年以降の人口は減少傾向に転じますが、大衡村地方創生総合戦略による将来の戦略人口としては横ばいで推移する計画としております。



資料：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

図一人口・世帯数の推移及び将来推計



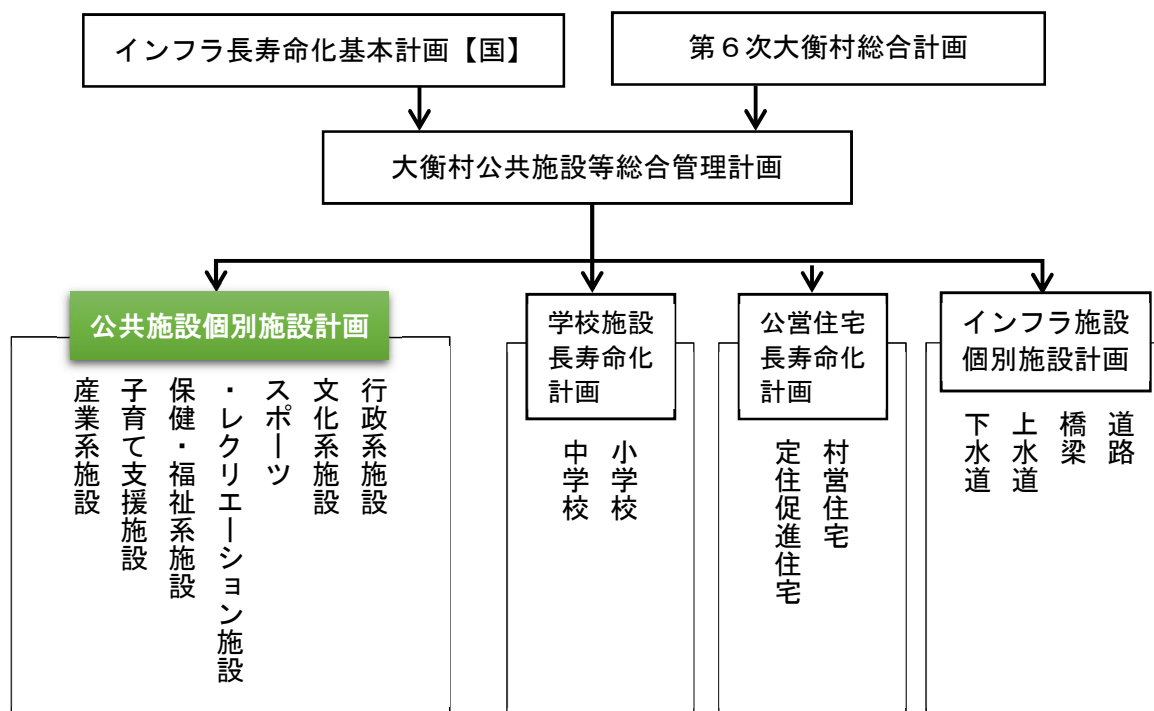
資料：大衡村地方創生総合戦略（2016年 大衡村）

図一 戦略人口と趨勢人口の比較

### 1-3 計画の位置づけ

本計画は、総合管理計画の下位計画であり、国のインフラ長寿命化基本計画の体系における、『個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）』に該当します。

本計画では、中長期的視点に立った公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うため、予防保全の考え方に基づく適正な保全計画を策定します。これにより、本村では今後、本計画に基づく公共施設の維持管理を実施することで、公共施設の「長寿命化」及び「維持管理費用の削減」に取り組めます。



図一本計画の位置づけ

### 1-4 計画の期間

本計画の計画期間は、**2021（令和3）年度から2030（令和12）年度まで**の10年間とし、概ね5年経過時に中間見直しを行います。

ただし、対象となる施設の劣化状況や社会情勢、環境の変化等に対応する必要がある場合には、その必要時点に見直すこととします。

## 1-5 対象施設

本計画の対象施設は、2020（令和2）年3月末日時点保有の14施設34棟とします。

学校教育系施設や公営住宅などの建築系公共施設と、道路や上下水道管などの土木系インフラ施設については、各省庁が示すガイドラインに基づき個別施設計画を策定することとしているため、本計画とは別に取り組みを進めます。

表－対象施設一覧

施設類型	施設数	施設名称
行政系施設	2	大衡村役場、多目的施設（旧幼稚園）
文化系施設	4	万葉研修センター（公民館）、平林会館、ふるさと美術館、大衡城青少年交流館
スポーツ・レクリエーション施設	4	西部球場、村民体育館、屋内運動場、パークゴルフ場交流館（万葉クリエイトパーク）
保健・福祉施設	2	福祉センター、障害者地域活動支援センター
子育て支援施設	1	児童館
産業系施設	1	万葉茶屋



## 2. 公共施設の目指すべき姿

本計画の上位計画となる「総合管理計画」における公共施設の基本的な方針では、人口構成など地域の特性や住民ニーズを踏まえながら、全庁的かつ長期的な視点に基づき、公共施設の適切な管理・運営、安全で快適な利用環境を実現し、住民が必要とする行政サービスの維持・向上を図っていくものとしています。

施設類型ごとの基本方針は以下のとおりです。

表一対象施設類型別の管理に関わる基本的方針

施設の用途	本計画の対象施設	基本的な方針
行政系施設	大衡村役場 多目的施設（旧幼稚園）	行政拠点として、また、防災やまちづくり・交流等の多様な機能・役割を持った基盤として、今後も計画的な管理、安全性の確保等を行います。
文化系施設	万葉研修センター（公民館） 平林会館・ふるさと美術館 大衡城青少年交流館	村民文化の醸成に資する多様な施設として、今後も計画的な管理を行います。
スポーツ・レクリエーション施設	村民体育館・西部球場 屋内運動場 万葉クリエイトパーク	村民の心身を通じた健康を育み、交流や生きがいがいくつり等を支援する施設として、今後も計画的な管理を行います。
保健・福祉施設	福祉センター 障害者地域活動支援センター	社会保障の面等から、村民の安全・安心感の確保につながる保健・福祉施設として、今後も計画的な管理を行います。
子育て支援施設	児童館	次世代の育成や、子育て世代の安心・安全確保策として必要な施設であり、今後も計画的な管理を行います。
産業系施設	万葉茶屋	村の基幹産業である農業を主として、産業の活性化、地域経済の振興に向け、今後も関連施設の計画的な管理を行います。

資料：大衡村公共施設等総合管理計画（2017年3月 大衡村）を調整

### 3. 個別施設の実態

#### 3-1 公共施設の現状と課題

##### (1) ストック情報

本計画の対象とする公共施設は、以下の14施設34棟（延床面積13,948㎡）とします。

表－対象施設一覧

中分類	施設名称	棟名称	構造	建築年度	築年数	延床面積(㎡)
庁舎等	大衡村役場	役場庁舎	RC	1982	38	2,647
庁舎等	大衡村役場	機械室	RC	1982	38	16
庁舎等	大衡村役場	駐輪場	S	1982	38	79
庁舎等	大衡村役場	倉庫	S	1982	38	45
庁舎等	大衡村役場	倉庫	S	1990	30	45
庁舎等	大衡村役場	印刷室	S	1990	30	33
庁舎等	大衡村役場	車庫	S	1995	25	871
庁舎等	大衡村役場	簡易車庫	S	1995	25	53
行政系施設	多目的施設（旧幼稚園）	多目的施設	S	1975	45	519
行政系施設	多目的施設（旧幼稚園）	多目的施設	S	1990	30	147
行政系施設	多目的施設（旧幼稚園）	多目的施設	S	1975	45	317
行政系施設	多目的施設（旧幼稚園）	多目的施設	S	1976	44	274
行政系施設	多目的施設（旧幼稚園）	倉庫兼トイレ	S	1978	42	15
<b>行政系施設 計</b>						<b>5,060</b>
集会施設	万葉研修センター（公民館）	万葉研修センター	RC	1975	45	881
集会施設	万葉研修センター（公民館）	倉庫	プレハブ	2000	20	154
集会施設	平林会館	平林会館	RC	1983	37	1,196
集会施設	ふるさと美術館	美術館	RC	1991	29	293
集会施設	大衡城青少年交流館	大衡城（本館）	RC	1970	50	956
<b>文化系施設 計</b>						<b>3,480</b>
スポーツ施設	西部球場	西部球場管理棟	RC	1992	28	72
スポーツ施設	西部球場	倉庫	CB	1992	28	25
スポーツ施設	西部球場	倉庫	CB	1992	28	10
スポーツ施設	村民体育館	村民体育館	RC	1978	42	1,765
スポーツ施設	屋内運動場	屋内運動場	S	1998	22	605
スポーツ施設	パークゴルフ場交流館 （万葉クリエイティブパーク）	パークゴルフ場 交流館	W	2003	17	407
<b>スポーツ・レクリエーション系施設 計</b>						<b>2,884</b>
障害福祉施設	障害者地域活動支援センター	障害者施設	RC	1973	47	496
障害福祉施設	障害者地域活動支援センター	倉庫（ボイラー棟）	CB	1973	47	32
障害福祉施設	障害者地域活動支援センター	管理棟	W	1973	47	52
障害福祉施設	障害者地域活動支援センター	遊戯室	S	1978	42	226
障害福祉施設	障害者地域活動支援センター	渡り廊下	S	1978	42	47
その他福祉施設	福祉センター	福祉センター	RC	1979	41	830
その他福祉施設	福祉センター	車庫兼物置	W	1982	38	45
その他福祉施設	福祉センター	倉庫	プレハブ	1993	27	36
<b>保健・福祉施設 計</b>						<b>1,764</b>
幼児・児童施設	児童館	児童館	W	1994	26	508
<b>子育て支援施設 計</b>						<b>508</b>
産業系施設	万葉茶屋	万葉茶屋	W	1991	29	255
<b>産業系施設 計</b>						<b>255</b>
<b>総計</b>						<b>13,948</b>

(2) 対象施設の配置状況



図一対象施設の配置状況



図一対象施設の配置状況 (中心部拡大図)

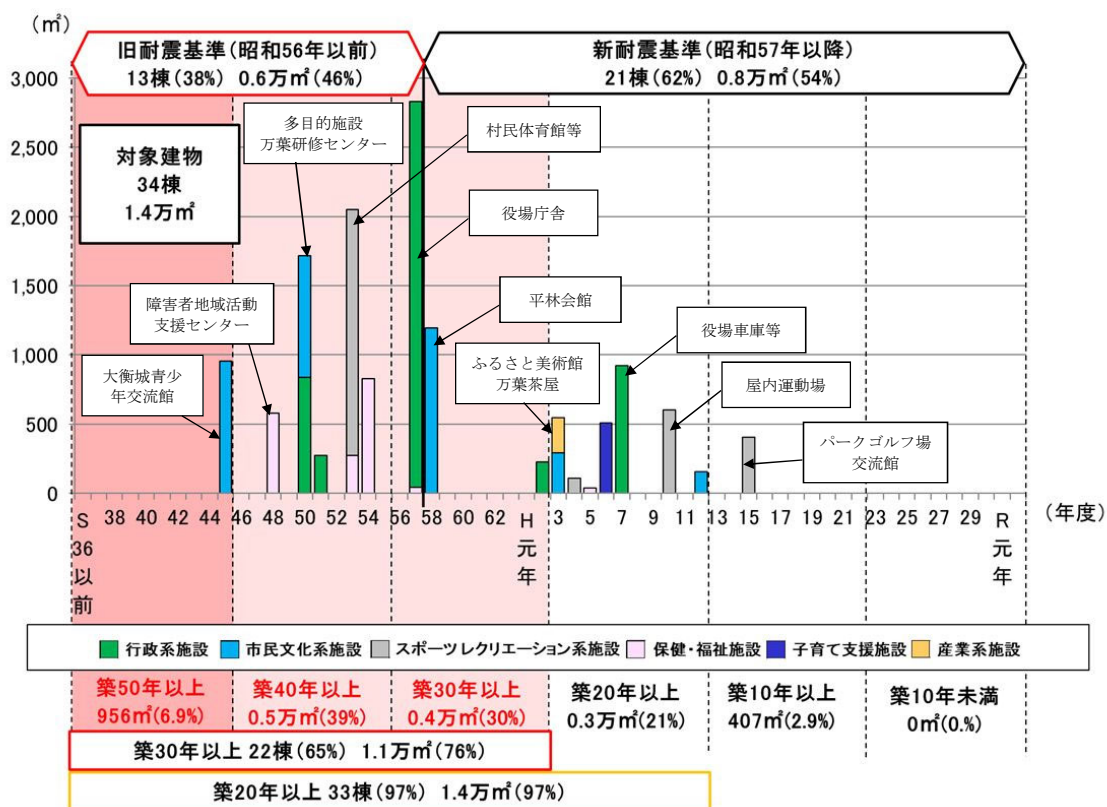
### (3) 建築経過年

本計画の対象施設のうち、建築後30年以上経過している建物は22施設と全体の約65%（延床面積の約76.4%）、建築後40年以上経過している建物は13施設で全体の約38%（延床面積の45.9%）を占めており、今後は時間経過に伴う劣化や損傷等への対応、建替えが必要になる施設がこれまでよりも増加することが見込まれます。

今後は、これまでの対症療法的な事後保全から、計画的な予防保全への転換を図り、住民が安全・安心に利用できる公共施設を維持する必要があります。

限られた財源の中で、公共サービスの水準の維持・向上を図るために、予防保全と事後保全を組み合わせながら、建物の長寿命化を進め、ライフサイクルコストの縮減を図る必要があります。

### 築年別整備状況



図一 建設時期別・施設用途別延床面積の推移

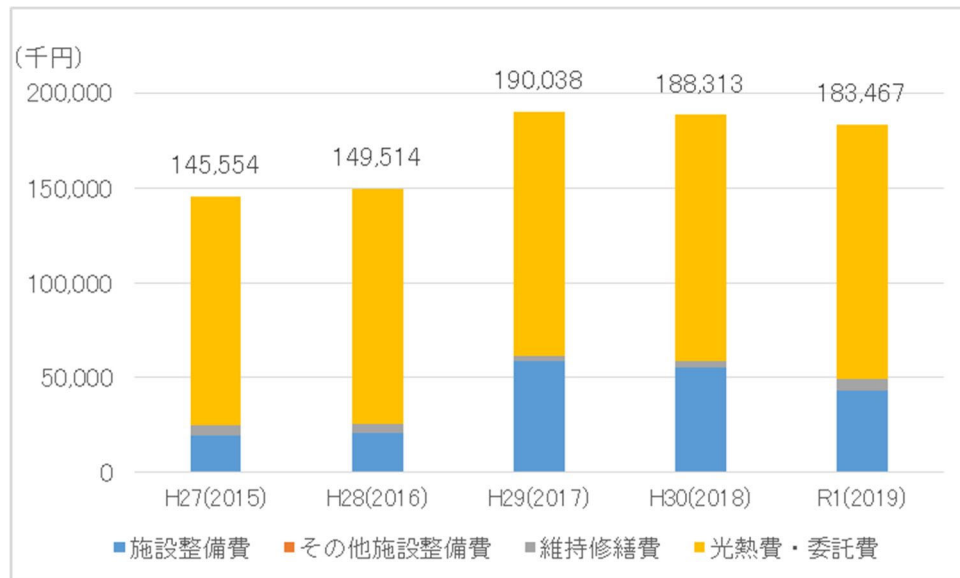
(4) 施設関連経費の推移

本村の公共施設にかかるコスト状況をみると、2015（平成 27）年度からの施設関連経費は以下のとおりです。また、過去 5 年間の年平均額は約 171 百万円です。

表一施設関連経費（公共施設合計）

単位：千円

項目	H27(2015)	H28(2016)	H29(2017)	H30(2018)	R1(2019)	計	平均
施設整備費	19,451	20,694	58,686	54,804	43,056	196,690	39,338
その他施設整備費	0	0	0	0	0	0	0
維持修繕費	4,996	4,460	2,569	3,749	6,114	21,888	4,378
光熱費・委託費	121,107	124,360	128,783	129,761	134,298	638,309	127,662
合計	145,554	149,514	190,038	188,313	183,467	856,887	171,377



図一施設関連経費の推移

表一施設関連経費（行政系施設・多目的施設）

単位：千円

項目	H27(2015)	H28(2016)	H29(2017)	H30(2018)	R1(2019)	計	平均
施設整備費	5,465	6,006	0	5,188	0	16,659	3,332
その他施設整備費	0	0	0	0	0	0	0
維持修繕費	886	872	483	648	1,735	4,625	925
光熱費・委託費	19,805	19,907	20,826	21,099	22,435	104,073	20,815
合計	26,156	26,785	21,309	26,936	24,170	125,356	25,071

表一施設関連経費（文化系施設）

単位：千円

項目	H27(2015)	H28(2016)	H29(2017)	H30(2018)	R1(2019)	計	平均
施設整備費	0	279	29,213	367	486	30,345	6,069
その他施設整備費	0	0	0	0	0	0	0
維持修繕費	1,799	1,086	224	1,491	2,452	7,052	1,410
光熱費・委託費	25,421	25,811	23,298	23,418	25,058	123,005	24,601
合計	27,220	27,175	52,735	25,276	27,996	160,402	32,080

表一施設関連経費（スポーツレクリエーション施設）

単位：千円

項目	H27(2015)	H28(2016)	H29(2017)	H30(2018)	R1(2019)	計	平均
施設整備費	13,986	9,720	29,473	49,248	42,570	144,997	28,999
その他施設整備費	0	0	0	0	0	0	0
維持修繕費	995	1,158	1,189	857	1,309	5,508	1,102
光熱費・委託費	56,525	58,877	60,621	61,132	61,966	299,122	59,824
合計	71,507	69,754	91,283	111,237	105,845	449,627	89,925

表一施設関連経費（保健・福祉施設）

単位：千円

項目	H27(2015)	H28(2016)	H29(2017)	H30(2018)	R1(2019)	計	平均
施設整備費	0	1,402	0	0	0	1,402	280
その他施設整備費	0	0	0	0	0	0	0
維持修繕費	1,040	909	543	552	618	3,663	733
光熱費・委託費	2,402	2,797	2,919	2,993	3,197	14,308	2,862
合計	3,442	5,108	3,463	3,546	3,815	19,373	3,875

表一施設関連経費（子育て支援施設）

単位：千円

項目	H27(2015)	H28(2016)	H29(2017)	H30(2018)	R1(2019)	計	平均
施設整備費	0	0	0	0	0	0	0
その他施設整備費	0	0	0	0	0	0	0
維持修繕費	194	237	130	0	0	561	112
光熱費・委託費	16,654	16,654	20,800	20,800	21,320	96,227	19,245
合計	16,848	16,890	20,930	20,800	21,320	96,787	19,357

表一施設関連経費（産業系施設）

単位：千円

項目	H27(2015)	H28(2016)	H29(2017)	H30(2018)	R1(2019)	計	平均
施設整備費	0	3,288	0	0	0	3,288	658
その他施設整備費	0	0	0	0	0	0	0
維持修繕費	81	199	0	200	0	480	96
光熱費・委託費	300	315	318	318	323	1,574	315
合計	381	3,801	318	518	323	5,341	1,068

### 3-2 施設の劣化状況

#### (1) 劣化状況調査

本計画の対象施設において目視による劣化状況調査を実施しました。

以下に、その調査概要と結果を整理します。

##### ①調査の概要

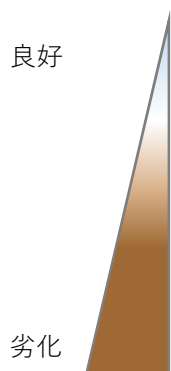
建物を6つの部位（構造、屋根・屋上、外壁、内部、機械設備、電気設備）に分けて調査項目の整理を行いました。

表一 主な調査項目

部位	主な調査項目
構造部（躯体）	ひび割れ、さび汁、白華、鉄筋露出、欠損等
建築部位	
屋根・屋上	屋上床面のひび割れ・浮き・剥離・摩耗等、目地・シーリング材の損傷等、排水溝・排水口・雨樋のつまり等
外壁	外壁仕上材の剥落・白華・ひび割れ・浮き・さび・変形等、目地・シーリング材の損傷等
内部	天井・壁の漏水跡、天井・壁・床の仕上材の浮き・たわみ・ひび割れ・剥落・損傷等
機械設備	給排水設備、空調・換気設備、衛生設備、消防設備の不具合等
電気設備	受変電設備、照明器具の不具合等

##### ②評価基準

劣化状況の評価は、現地調査結果を踏まえ、部位別の劣化状況調査項目に「A・B・C・D」の4段階で行います。



評価	基準	修繕等の優先度
A	おおむね良好	低
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	普通
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	優先
D	早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し、施設運営に支障を与えている）等	最優先

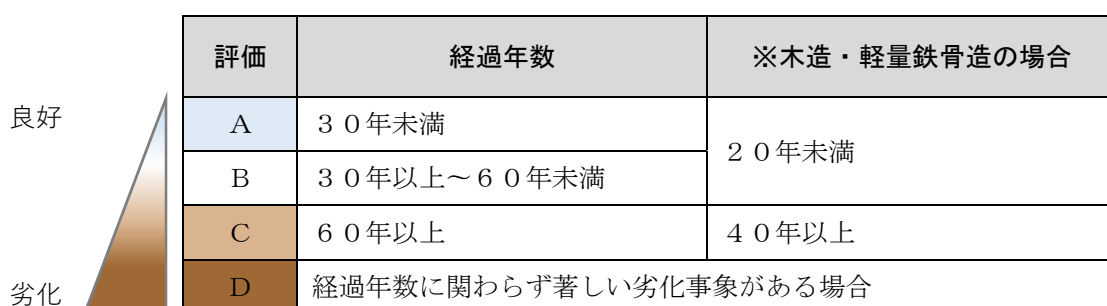
図一段階評価の考え方

表一安全性・機能性評価の視点

視点	評価項目	評価内容
① 安全性	躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>躯体の劣化状況</li> </ul>
	外被性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根、外壁等からの漏水の有無</li> <li>屋根の劣化状況（屋根材、防水材の劣化）</li> <li>外壁材の劣化状況（剥離、落下の危険性の有無）</li> </ul>
	経過年数※	<ul style="list-style-type: none"> <li>構造部材の経過年数（図一参照）</li> </ul>
② 機能性	空間性能(建築)	<ul style="list-style-type: none"> <li>室空間に関する問題（広さ、高さ等）</li> <li>内装の劣化状況（天井、壁、床、建具等）</li> </ul>
	室内環境性能 (電気・機械)	<ul style="list-style-type: none"> <li>室内環境（空調、衛生、音、光）の状況</li> <li>付帯設備（トイレ、シャワー、更衣室等）の整備状況</li> <li>設備機器、配管等の劣化状況</li> <li>運用に関する問題（設備の管理、運転等）</li> </ul>
	経過年数※	<ul style="list-style-type: none"> <li>内部仕上げ、電気設備、機械設備の経過年数（図一参照）</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>バリアフリー対応の状況</li> <li>省エネ対応の状況</li> <li>災害対策の状況（避難スペース、防災機能等）</li> </ul>

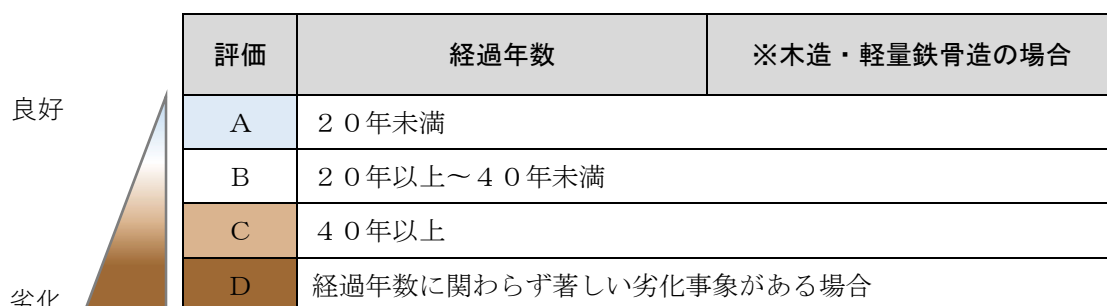
構造部材、内部仕上・電気設備・機械設備の評価については、専門的判断が必要となる場合もあるため、便宜的に経過年数による4段階評価を行います（図一参照）。

なお、基準となる経過年数による評価と比較し、劣化が進行していると判断される場合は、評価のランクを引き下げます。



評価	経過年数	※木造・軽量鉄骨造の場合
A	30年未満	20年未満
B	30年以上～60年未満	
C	60年以上	40年以上
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合	

図一構造部材の4段階評価の経過年数区分



評価	経過年数	※木造・軽量鉄骨造の場合
A	20年未満	
B	20年以上～40年未満	
C	40年以上	
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合	

図二内部仕上・電気設備・機械設備の経過年数区分



(2) 劣化状況評価の結果

劣化状況評価の結果は、下表に示すとおりです。

劣化が進行している建物については、優先的に修繕や更新等を行うなどの対策が求められます。一方、劣化状況が良好な建物については、今後の劣化の進行状況に応じて、適切な保全に取り組んでいく必要があります。

表一劣化度評価結果

■ : 築50年以上 □ : 築30年以上

基準年:令和2(2020)年

建物基本情報					構造躯体の健全性評価		劣化状況評価					
施設名	建物名	構造	延床面積(m <sup>2</sup> )	築年数	耐震基準	試算上の区分	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度(100点満点)
大衡村役場	役場庁舎	RC	2,647	38	新耐震	長寿命	B	C	B	B	D	57
大衡村役場	機械室	RC	16	38	新耐震	長寿命	B	C	B	B	B	65
大衡村役場	駐輪場	S	79	38	新耐震	長寿命	B	B	A	A	A	91
大衡村役場	倉庫	S	45	38	新耐震	長寿命	B	B	B	B	B	75
大衡村役場	倉庫	S	45	30	新耐震	長寿命	B	B	B	B	A	78
大衡村役場	印刷室	S	33	30	新耐震	長寿命	B	B	B	B	A	78
大衡村役場	車庫	S	871	25	新耐震	長寿命	B	B	B	B	B	75
大衡村役場	簡易車庫	S	53	25	新耐震	長寿命	B	C	A	B	A	77
多目的施設(旧幼稚園)	多目的施設	S	518.8	45	旧耐震	長寿命	B	B	B	A	A	81
多目的施設(旧幼稚園)	多目的施設	S	146.6	30	新耐震	長寿命	B	B	B	B	B	75
多目的施設(旧幼稚園)	多目的施設	S	316.7	45	旧耐震	長寿命	B	B	B	B	A	78
多目的施設(旧幼稚園)	多目的施設	S	274.0	44	旧耐震	長寿命	B	B	B	B	B	75
多目的施設(旧幼稚園)	倉庫兼トイレ	S	14.9	42	旧耐震	長寿命	C	B	B	C	C	63
万葉研修センター(公民館)	万葉研修センター	RC	881	45	旧耐震	長寿命	B	B	B	B	B	81
万葉研修センター(公民館)	倉庫	プレハブ	154	20	新耐震	改築	B	B	B	B	B	75
平林会館	平林会館	RC	1,196	37	新耐震	長寿命	B	C	B	B	B	65
ふるさと美術館	美術館	RC	293	29	新耐震	長寿命	B	B	B	B	B	75
大衡城青少年交流館	大衡城(本館)	RC	956	50	旧耐震	長寿命	B	B	B	B	B	75
屋内運動場	屋内運動場	S	605	22	新耐震	長寿命	B	B	B	B	B	75
西部球場	西部球場管理棟	RC	72	28	新耐震	長寿命	B	B	B	B	B	75
西部球場	倉庫	CB	25	28	新耐震	改築	B	B	B	B	B	75
西部球場	倉庫	CB	10	28	新耐震	改築	B	B	B	B	B	75
村民体育館	村民体育館	RC	1,765	42	旧耐震	長寿命	B	B	B	B	B	75
パークゴルフ場交流館(万葉クリエイトパーク)	パークゴルフ場交流館	W	407	17	新耐震	改築	B	B	B	A	A	81
障害者地域活動支援センター(旧保育園)	障害者施設	RC	496	47	旧耐震	長寿命	B	B	B	B	B	75
障害者地域活動支援センター(旧保育園)	倉庫(ボイラー棟)	CB	32	47	旧耐震	長寿命	B	B	B	C	C	66
障害者地域活動支援センター(旧保育園)	管理棟	W	52	47	旧耐震	長寿命	B	B	B	B	B	75
障害者地域活動支援センター(旧保育園)	遊戯室	S	226	42	旧耐震	長寿命	B	B	B	C	C	66
障害者地域活動支援センター(旧保育園)	渡り廊下	S	47	42	旧耐震	長寿命	B	B	B	B	B	75
福祉センター	福祉センター	RC	830	41	旧耐震	長寿命	B	B	B	B	B	75
福祉センター	車庫兼物置	W	45	38	新耐震	長寿命	B	B	B	B	B	75
福祉センター	倉庫	プレハブ	36	27	新耐震	改築	B	B	B	B	B	75
児童館	児童館	W	508	26	新耐震	改築	B	B	B	B	B	75
万葉茶屋	万葉茶屋	W	255	29	新耐震	改築	B	B	B	B	B	75

## 4. 対策の基本的な考え方

### 4-1 施設再編の考え方

#### (1) 保有総量の適正化

公共施設のあり方や必要性について、人口減少や人口構造の変化に伴う住民ニーズの変化、財政状況や費用対効果などの面から総合的に検討を行い、大規模改修や建替え時等に、施設保有総量の適正化（総量コントロール）を図ります。

#### (2) 既存施設の有効活用

新たな機能が必要な場合には、原則として新規施設の整備ではなく、既存施設の用途転用や空きスペースの活用、必要最小限の増築工事等により対応します。

なお、次の場合には施設の新設を認めます。

- 上記の手法によることが著しく困難な場合
- 都市機能の強化や経済産業基盤の整備等、将来の自主財源確保につながるような重点施策を進めるために必要な場合

また、住民が安心して安全に利用できるよう、各施設の耐震性や老朽化の状況を一元的に把握することなどにより、施設の安全性や機能の確保に向けた検討を行います。

### 4-2 保有総量の適正化対策の方向性

#### (1) 方向性の検討

総合管理計画で掲げた方針を踏まえ、必要なサービス水準を確保しつつ、公共施設の総量の適正化を図るとともに、継続して使用していく施設については長寿命化を行い、地域のニーズ、住民サービスの向上に対応した公共施設の再編を進めます。

公共施設の再編に当たっては、以下の視点を考慮することとします。

- 公共施設の更新や大規模改修の実施時期に合わせ、施設の適正規模の検討や存続・廃止の検討、周辺に立地する施設の集約化や複合化を検討し、機能維持を図りながら施設総量の縮減、規模の適正化を目指します。
- 施設の新設が必要な場合は、中長期的な総量規制の範囲内で費用対効果を考慮して行います。
- 統合・廃止により余剰となった施設については、取り壊しを行い、安全性の確保や景観の確保および維持管理費の削減を図ります。また、施設の廃止により生じる跡地については、売却を検討します。
- PPP/PFIなどの民間企業のもつノウハウや資金を積極的に導入するなど、施設整備や管理における官民の役割分担の適正化を図り、財政負担の軽減とサービス水準の向上を図ります。

## (2) 対策の方向性

現在の施設機能を単独で保持し続けるのではなく、集約化、複合化、用途転用及び廃止を行うほか、民営化を進めることにより総量コントロールが可能となり、施設の保有総量の縮減につながります。

このことから、総量コントロールを図るため、類似施設や近隣施設の状況、各施設の設置目的、利用実態、施設配置の妥当性等について評価し、施設ごとの対策の方向性を整理します。

### ①総量コントロールの可能性検討

計画期間内における、保有施設の総量コントロールの可能性について以下の視点で検討を行います。

総量コントロールの可能性の検討項目
<ul style="list-style-type: none"><li>• 近隣に代替可能な施設がないか。</li><li>• 設置目的や利用実態が適切か。</li><li>• 提供するサービスに対して施設規模が過大となっていないか。</li><li>• 民間で同様のサービスを実施している。または、民営化が可能ではないか。</li><li>• 提供しているサービスは、地域に欠かせないものか。</li><li>• 施設利用者の現状及び今後の利用者の見通しはどうか。</li><li>• 運営手法や施設機能の向上により、利用状況が大幅に改善される見込みがあるか。</li><li>• その他、当該施設を維持する特段の必要性があるか。</li></ul>

### ②対策の方向性

総量コントロールの可能性を踏まえ、対策の方向性を以下のとおり設定します。

表－対策の方向性

方向性	内容
長寿命化	総合管理計画の考え方にに基づき適正な維持管理を行い、長寿命化や耐震改修、機能改修等を実施し、施設機能の継続を図ります。
総量コントロール	「集約化」、「複合化」、「用途転用」、「廃止」及び「民営化」等について検討を行い、保有総量の削減を図ります。
改築	適切な時期に建替えを実施し、現在の施設機能の継続を図ります。

### (3) 適用手法

前段、「② 対策の方向性」に従い、本計画期間内に実施すべき取組内容を、次のとおり適用手法（保有総量適正化の手法）として設定します。

表－適用手法と取組内容

適用手法		取組内容
長寿命化		<ul style="list-style-type: none"> <li>計画期間内は施設の建替えは実施せず、総合管理計画の考え方に基づき適正な維持管理を行います。</li> <li>必要に応じて、施設の構造体、仕上げ等の経年劣化に対応した改修、社会的要求に応じた機能の向上等を図ります。</li> <li>耐震性の確保が必要な施設は、耐震補強工事を行います。</li> </ul>
総量コントロール	集約化	<ul style="list-style-type: none"> <li>同種の施設があり、利用状況や立地状況を踏まえても単体の施設として運用していくよりも、施設を一つに集約することでより効率的で効果的なサービスの提供が見込まれる場合は、施設の集約化を図ります。</li> </ul>
	複合化	<ul style="list-style-type: none"> <li>単体の施設として運用していくよりも、他の施設と機能を併設することでより効率的で効果的なサービスが見込まれる場合は、施設の複合化を図ります。</li> </ul>
	用途転用	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設を従来の用途のまま維持していく優先度が著しく低く、改修しても利用の見込みが低い場合等で、他の機能が強く求められている場合は、他の施設へ用途転用を図ります。</li> </ul>
	廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設を従来の用途のまま維持していく優先度が著しく低く、改修しても利用の見込みが低い場合は、用途転用の必要性がない施設として廃止します。</li> </ul>
	民営化	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設自体は利用可能であり、民間への譲渡（売却）や、地域の自治会等への移譲等が可能な施設の民営化を図ります。</li> </ul>
改築		<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化が進み、長寿命化が不可能な施設については、同等の機能を有する施設への建替えを図ります。</li> <li>再整備に当たっては、民間資金の活用をはじめ、将来の人口や財政見通しを踏まえた持続可能な設計、必要な規模等、十分な検討を行います。</li> </ul>

※ 適用手法が定まっていない施設については、引き続き施設評価結果に沿った検討を進め、計画期間内に方向性を明らかにします。なお、検討の結果、単独での機能保持が必要と判断した施設については、適用手法を「長寿命化」や「建替え再整備」に移行する場合があります。

### 4-3 長寿命化の考え方

#### (1) 長寿命化建物の抽出

##### ①対象要件

「長寿命化を検討する建物」は、躯体の状況、建物の規模、用途や今後の活用予定によって判断します。

なお、小規模なものであっても、建物の状況把握や維持管理等が容易であり、「予防保全型管理」による長寿命化が期待できるものは長寿命化の検討対象建物とします。

表一長寿命化検討対象の要件

建物の要素	対象要件
躯体の状況	躯体が健全であること※1
構造種別	鉄筋コンクリート造 (RC) 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC) 鉄骨造 (S)
規模	概ね延床面積が 200 m <sup>2</sup> 以上※2 の一定規模のもの
用途	倉庫、車庫、小屋などの附属建物ではない主たる用途のもの
耐震性	既存耐震不適格建築物※3 ではないもの
立地	土砂災害危険区域などに含まれておらず、立地や周辺環境が安全であると判断できるもの

※1「躯体が健全であること」については、各種試験等により定量的に健全性が確認されていることを前提とし、試験等が未実施の場合は、建築後 45 年以下の施設を便宜的に健全であると判断します。例えば、RC 造の場合、コア採取試験等により「コンクリート強度」13.5N/mm<sup>2</sup>以上、「中性化深さ」30mm以下が確認されている状態をいいます。

※2 官公庁施設の施設等に関する法律第 12 条では、延床面積 200 m<sup>2</sup>以上が点検対象と設定されている。

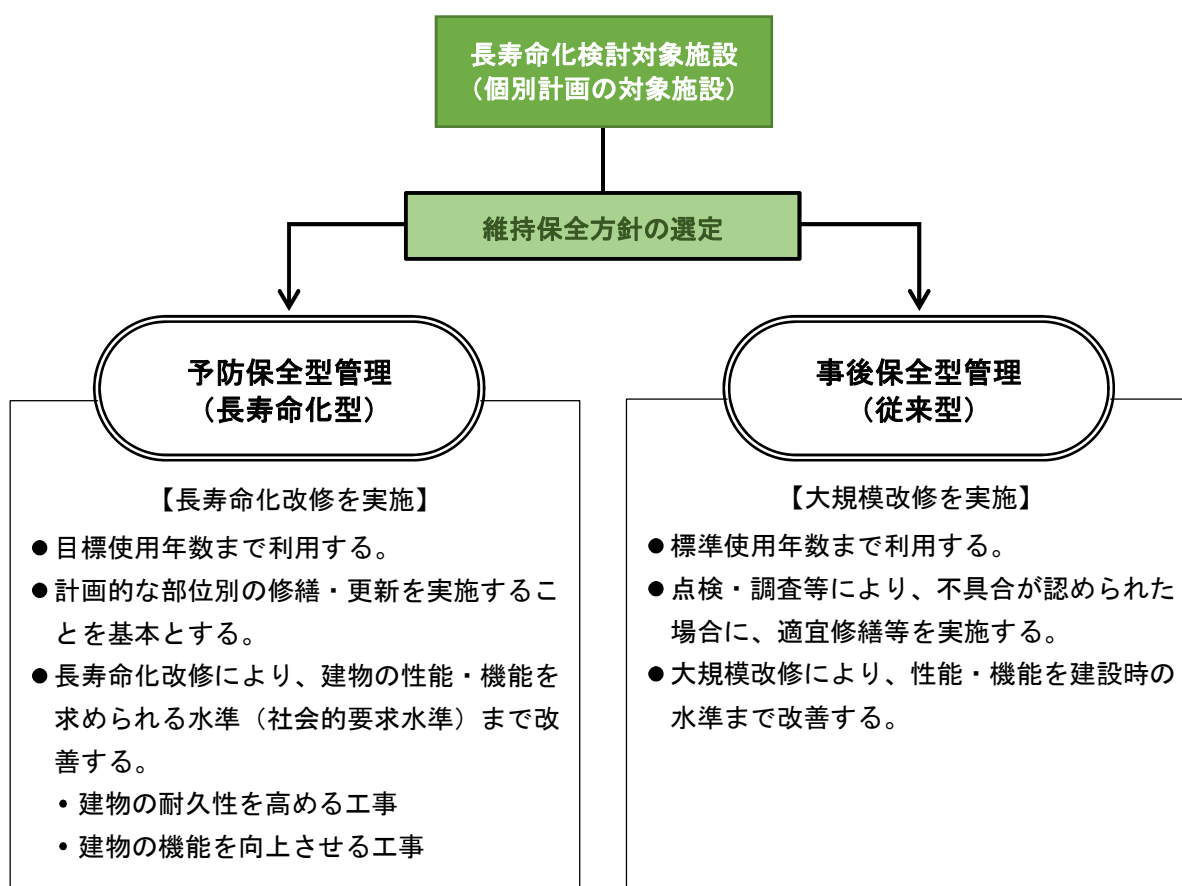
※3「既存不適格建築物」とは、昭和 56 年 5 月 31 日以前の旧耐震基準により建築された建築物で、用途や規模によらず、現行の耐震関係規定に適合しない全ての建築物のことであり、建築物の耐震改修の促進に関する法律に、「地域に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しない建築物で同法第三条二項の規定の適用を受けているもの」と規定されている。なお、既存耐震不適格建築物の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うように努めなければならないこととされています（努力義務）。

## ②維持保全方針の検討

公共施設における持続可能な行政サービスの提供のため、必要な機能は維持しつつ、公共施設の総量圧縮を図るとともに、建替え周期を延ばす（長寿命化する）ことで財政負担の軽減を図ります。

建物の維持保全については、予防保全的な観点から、部材や設備の耐用年数、劣化状況等を考慮し、計画的な保全により目標使用年数まで利用する「予防保全型管理」と劣化や異常等の不具合が認められた時点で修繕・改修等を行い、建物を標準的な耐用年数まで利用する「事後保全型管理」があり、建物の長寿命化や建物の維持管理費用の削減を図るためには、事後保全型管理から予防保全型管理への転換が必要になります。

そこで、長寿命化検討の対象となる施設のうち、「予防保全型管理（長寿命化型）」により目標指標年数まで、長期的に利用する施設と、「事後保全型管理（従来型）」により標準使用年数まで利用する施設に区分し、それぞれの維持保全手法に基づいた施設管理を進めます。



図一維持保全方針の選定

## (2) 目標使用年数

### ①目標使用年数の設定

公共施設マネジメントを適切に推進し、計画的に施設を保全していくために、施設の長寿命化の目標として「目標使用年数」を設定します。

目標とする使用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」(社)日本建築学会)の目標耐用年数の定め方を参考として鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造及びコンクリートブロック造の建築物については、原則として80年(長寿命化しない建物50年)、軽量鉄骨造及び木造の建築物については、50年と設定します。

建築物の更新時期は、物理的劣化により構造躯体などが使用できなくなった時点、あるいは社会的情勢の変化により建築物が持つ機能が要求された性能を満たせなくなる時点などが考えられますが、目標使用年数を設定することにより、中長期的な視点で長寿命計画を作成することが可能となります。

更に、建築物に何らかの不具合が発生した場合は、残りの使用年数に応じた適切な改修方法を選択することで、無駄な経費を削減し、ライフサイクルコストの低減につなげます。

なお、改築や改修の周期が長くなることにより、財政負担の軽減も期待できますが、既存建築物の中には、簡易な構造等で建築されているものもあり、80年を目指すことが現実的でないものもあるため、この場合は、ライフサイクルコストなどを比較し、目標使用年数を検討します。

表一 目標使用年数

構造	略号	長寿命化型 (目標使用年数)	従来型 (標準使用年数)
鉄骨鉄筋コンクリート造	SRC	80年	50年
鉄筋コンクリート造	RC		
鉄骨造	S		
軽量鉄骨造	LGS		50年
木造	W		

表一建築物全体の望ましい目標使用年数の級

用途	構造種別	鉄筋コンクリート造 鉄骨・鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
		高品質の場合	普通品質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
				高品質の場合	普通品質の場合			
学校 官庁		Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上
住宅 事務所 病院		Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上

※木造は、学校・官庁より一般的な用途である住宅・事務所・病院とし、「Y<sub>0</sub>40以上」とします。

資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

表一目標使用年数の級の区分の例

級	目標耐用年数	代表値	範囲	上限値	下限値
	Y <sub>0</sub> 100 以上	100 年	80～120 年	120 年	80 年
	Y <sub>0</sub> 60 以上	60 年	50～80 年	80 年	50 年
	Y <sub>0</sub> 40 以上	40 年	30～50 年	50 年	30 年
	Y <sub>0</sub> 25 以上	25 年	20～30 年	30 年	20 年

資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

## ②施設保全の考え方

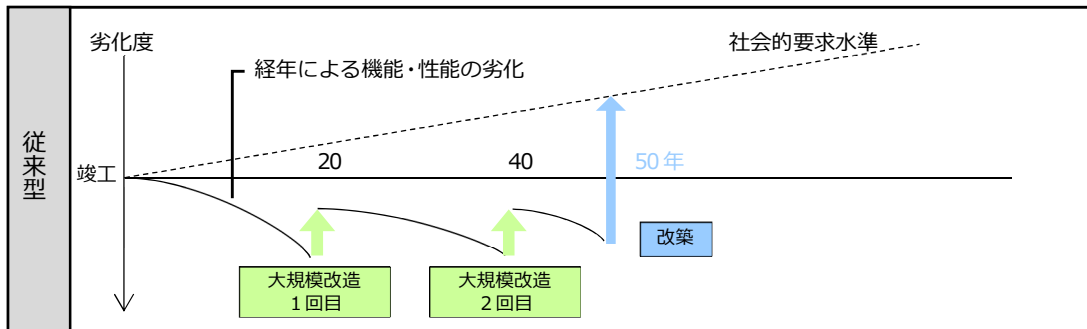
建物の長寿命化を行うため、適切な周期による計画的な修繕、更新、長寿命化改修（大規模改修）を行います。

表一修繕、更新及び長寿命化改修の内容

保全区分	内容
修繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>劣化した、または陳腐化した部材・部品や機器などの性能・機能を現状あるいは実用上支障のない状態まで回復させます。ただし、分解整備等や定期的な小部品の取り替えは除きます。</li> <li>時期は、各部位・部材の修繕周期を目安に実施します。</li> </ul>
更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>劣化または陳腐化した部材・部品や機器などを新しいものに取り換えます。</li> <li>時期は、各部位・部材の更新周期を目安に実施します。</li> </ul>
長寿命化改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>劣化または陳腐化した建築物、またはその部分の性能や機能を実社会で要求する水準（社会的要求水準）まで改善します。</li> <li>耐用性、快適性、省エネ性を確保するための機能の向上を図ります。</li> <li>目標使用年数を二分した時期を目安に実施します。</li> </ul>
大規模改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>劣化または陳腐化した建築物、またはその部分の性能や機能を初期の水準まで改善します。</li> <li>おおよそ工事実施から 20 年目の時期を目安に実施します。</li> </ul>



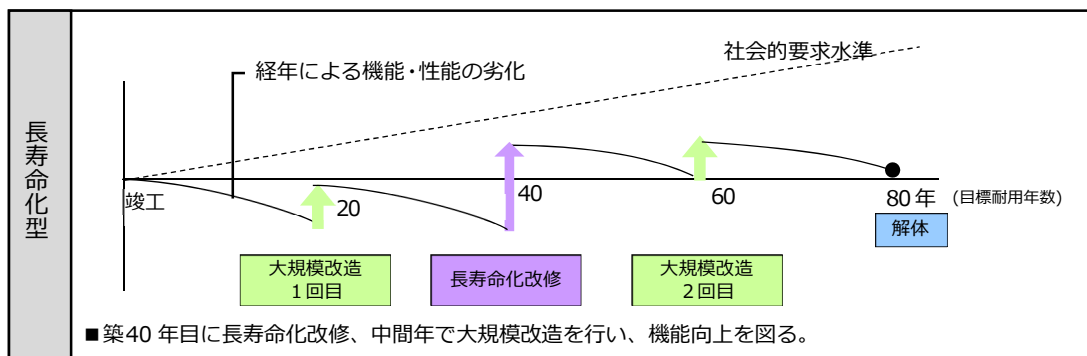
従来型の場合  
(標準使用年数 50 年)



※ 軽量鉄骨造と木造については、劣化状況調査の結果に基づき、部位部材の修繕、更新の実施を判断します。

図一 改修周期のイメージ (従来型)

長寿命化型の場合  
(目標使用年数 80 年)



※ 軽量鉄骨造と木造については、劣化状況調査の結果に基づき、部位部材の修繕、更新の実施を判断します。

図一 改修周期のイメージ (長寿命化型)

### (3) 施設整備の水準

#### ①改修等の整備水準

建物の用途などにより、求められる機能の水準は異なりますが、建物の建替えや改修等にあって、求められる基本的機能とその整備水準を次のとおりとします。

表一公共施設に求められる基本的機能

性能	内容
安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震性が確保されていること。</li> <li>落下などの危険がないこと。</li> <li>防犯性が確保されていること。</li> <li>災害に備えられていること。</li> </ul>
機能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>利便性が高いこと。</li> <li>快適性が高いこと。</li> </ul>
経済性	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の耐用年数に応じた部材、工法などが考慮されていること。</li> <li>トータルコストが低いこと。</li> <li>維持管理にかかるコストが低いこと。</li> </ul>
社会性	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域性が考慮されていること。</li> <li>どんな人でも公平に使えること。</li> <li>持続可能性が考慮されていること。</li> </ul>

表一改修等の整備水準

性能	内容
耐久性	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の使用年数に応じた躯体、仕上げ、設備とする。</li> <li>トータルコストが低い部材とする。</li> </ul>
可変性	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途変更や設備方式の変更、設備の追加、増築などを考慮した柔軟性の高い設計とする。</li> </ul>
更新性	<ul style="list-style-type: none"> <li>標準品や汎用品などの更新が容易な部材とする。</li> <li>設備機器等の更新が容易な設計とする。</li> </ul>
持続可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>高气密や高断熱、LED照明など省エネルギー性能の高い設計とする。</li> <li>再生可能エネルギーの利用など環境負荷の低い設計を優先する。</li> <li>地場産材など環境負荷の低い材料の使用を優先する。</li> <li>再生資材、再生可能な材料の使用を優先する。</li> <li>バリアフリー等のユニバーサルデザインに配慮する。</li> </ul>
メンテナンス性	<ul style="list-style-type: none"> <li>掃除や点検、消耗品の交換等の維持管理が効率的に実施できる設計とする。</li> </ul>

## ②長寿命化改修の実施項目

長寿命化改修では、単に物理的不具合を直すのみではなく、ライフラインの更新等による建物の耐久性を向上させるとともに、建物の機能や性能を現在求めている水準まで引き上げることを目指します。

- 構造体の長寿命化や内外装仕上げ等の改修、設備更新に必要な防災機能の付加など、建物の耐久性と安全性の向上を図っていきます。
- 公共施設として、必要な環境の確保・維持、ニーズに応じた機能性や快適性の向上を図っていきます。
- 環境や省エネルギー化については、安全性や機能性の確保と合わせて、効率的に対応が可能となる方策については、ニーズや費用対効果等を勘案しながら整備を推進していきます。

具体的な実施項目として、「建物の耐久性を高める工事」、「建物の機能性を向上させる工事」の2種類の工事種別に長寿命化改修を実施します。

表一長寿命化改修の実施項目

工事種別	実施項目	代表的な工事内容
耐久性を高める工事	構造躯体の経年劣化を回復するもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>● コンクリートの中酸化対策</li> <li>● 鉄筋の腐食対策</li> </ul>
	耐久性に優れた仕上材へ取り換えるもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 劣化に強い塗装、防水材等への更新</li> </ul>
	維持管理や設備更新の容易性を確保するもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 外部ガラスや給排気口、照明など高所の維持管理作業を安全に行えるプランへの改修</li> <li>● 共用部での維持管理作業を可能とする改修</li> <li>● バックアップ設備によって建物機能を維持したままでの設備機能の更新・修繕を可能とする改修</li> </ul>
	ライフラインの更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 水道、電気、ガス管等の更新</li> </ul>
機能や性能を向上させる工事	安全・安心な施設環境を確保するもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 非構造部材を含む耐震対策</li> <li>● 防災機能の強化</li> <li>● 事故防止・防犯対策</li> </ul>
	質的向上を図るもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 今後の社会動向の進展に対応可能な柔軟なプランへの改修</li> <li>● 省エネルギー化</li> <li>● 再生可能エネルギーを活用するための改修</li> <li>● バリアフリー化・ユニバーサルデザイン化</li> </ul>

### ③主要部位・設備別の工事内容

施設の長寿命化に向け、次のとおり主要な部位・設備別に工事内容を定め、計画的な保全に努めていきます。

表一 工事内容（例）

部位・設備	修繕	更新	長寿命化改修
屋上/屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>劣化部分の原状回復</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋上防水の部分補修</li> <li>防水性及び耐久性の高い材料の導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋上防水の全面改修</li> </ul>
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>劣化部分の原状回復</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁の洗浄・部分塗装</li> <li>耐久性及び断熱性の高い材料の導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁の全面改修</li> </ul>
外部建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>部品交換</li> <li>破損ガラスの修繕</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部開口部の調整</li> <li>外部鉄部の再塗装</li> <li>シーリング打替え</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部開口部の更新</li> <li>外部鉄部の再塗装</li> <li>シーリング打替え</li> </ul>
内部仕上	<ul style="list-style-type: none"> <li>劣化部分の原状回復</li> <li>その他軽微な補修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>フローリングブロックの研磨及び塗装</li> <li>壁塗装の再塗装</li> <li>老朽化の著しい箇所の修繕</li> <li>レイアウト変更可能な内装の導入（可動間仕切り）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>フローリングブロックの研磨及び塗装</li> <li>ビニル床、壁、天井の更新</li> <li>老朽化の著しい箇所の修繕</li> </ul>
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>故障、不具合箇所の修繕</li> <li>その他軽微な補修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>照明等機器の更新</li> <li>老朽化の著しい部位の修繕</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>受変電機器の更新</li> <li>照明等機器の更新</li> <li>幹線設備、動力設備の取換</li> <li>老朽化の著しい部位の修繕</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ効果の高い電気設備の導入、再生可能エネルギーの導入</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>受変電設備、常用発電設備は、電気事業法により、工事、維持及び運用に関する保安を確保するための保安規定が定められています。</li> <li>非常用自家発電設備や蓄電池設備は、消防法により、外観・機能・作動点検や総合点検を実施することが義務付けられているとともに、保安規定に基づく点検が義務付けられています。</li> <li>警報設備は、災害時の安全を確保するために、消防法により、機器点検と総合点検が義務付けられています。</li> <li>エレベーター設備は、建築基準法により、定期点検の義務付け、さらに同法に基づき専門家による保守点検を実施する必要があります。</li> </ul>			
機械設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>故障、不具合箇所の修繕</li> <li>その他軽微な補修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>給・配水管の更生</li> <li>ポンプ等の機器の更新</li> <li>空調等機器の更新</li> <li>老朽化の著しい部位の修繕</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>給・排水管の更新</li> <li>受水槽の更新</li> <li>ポンプ等の機器の更新</li> <li>空調等機器の更新</li> <li>老朽化の著しい部位の修繕</li> <li>衛生機器を節水タイプに改修</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>バリアフリー、ユニバーサルデザイン型の設備導入</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>空調設備は、フロン排出抑制に基づき、業務用の空調設備で冷房にフロン類を使用している機器は、全ての機器について簡易点検の実施、一定規模以上の機器について定期点検の実施が義務付けられています。</li> <li>給排水設備は、建築物衛生法に基づき、貯水槽の清掃や、排水設備の清掃を実施することが義務付けられています。</li> <li>消火設備は、消防法により、機器点検と総合点検が義務付けられています。</li> </ul>			

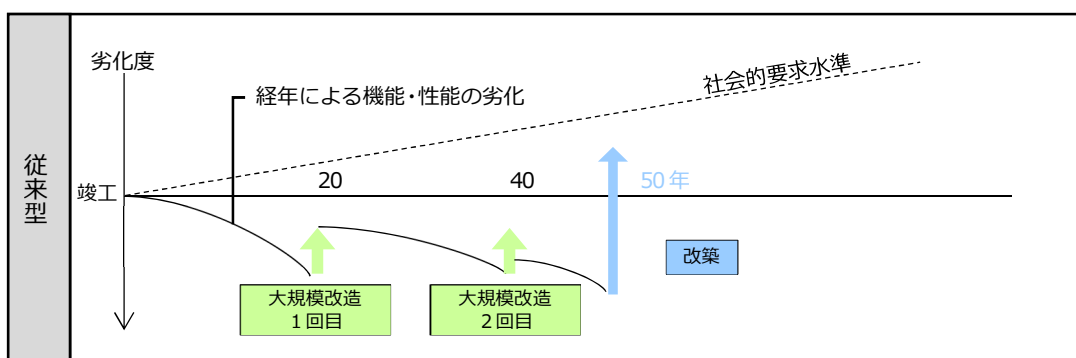
#### (4) コストとその効果

長寿命化の対象施設に対して、従来の様な建替えを中心とした場合と、長寿命化を図った場合のコストを比較し、その効果を検証します。

##### ①今後の維持・更新コスト（従来型）

##### ア. 今後の維持・更新コスト算出の考え方

今後の維持・更新コストの算出の考え方は次のとおりです。



図－今後の維持・更新コスト（従来型）の考え方

大規模改造の対象と単価は、次の表のとおりです。

表－大規模改造の対象とその単価

部位区分	設備区分	大規模改造	主な工事内容
		対象	
建 築	構造躯体（RC造）	－	中性化対策
	屋根	★	葺替、シート張替
	外部（外壁）	★	塗装または張替
	建具	－	交換
	内部仕上げ（床）	★	張替
	内部仕上げ（壁）	★	張替
	内部仕上げ（天井）	★	張替
電 気	受変電（電気配線）	－	機器交換
	発電・静止形電源	－	機器交換
	電力	－	一式交換
	中央監視	－	機器交換
	通信・情報	－	機器交換
機 械	空調	★	機器交換
	換気	－	一式交換
	自動制御	－	一式交換
	給排水衛生（給排水管）	－	一式交換
	消火	★	一式交換
そ の 他	昇降機その他	－	機器交換
		★	社会的要請

※ ★…対象とする      －…対象としない

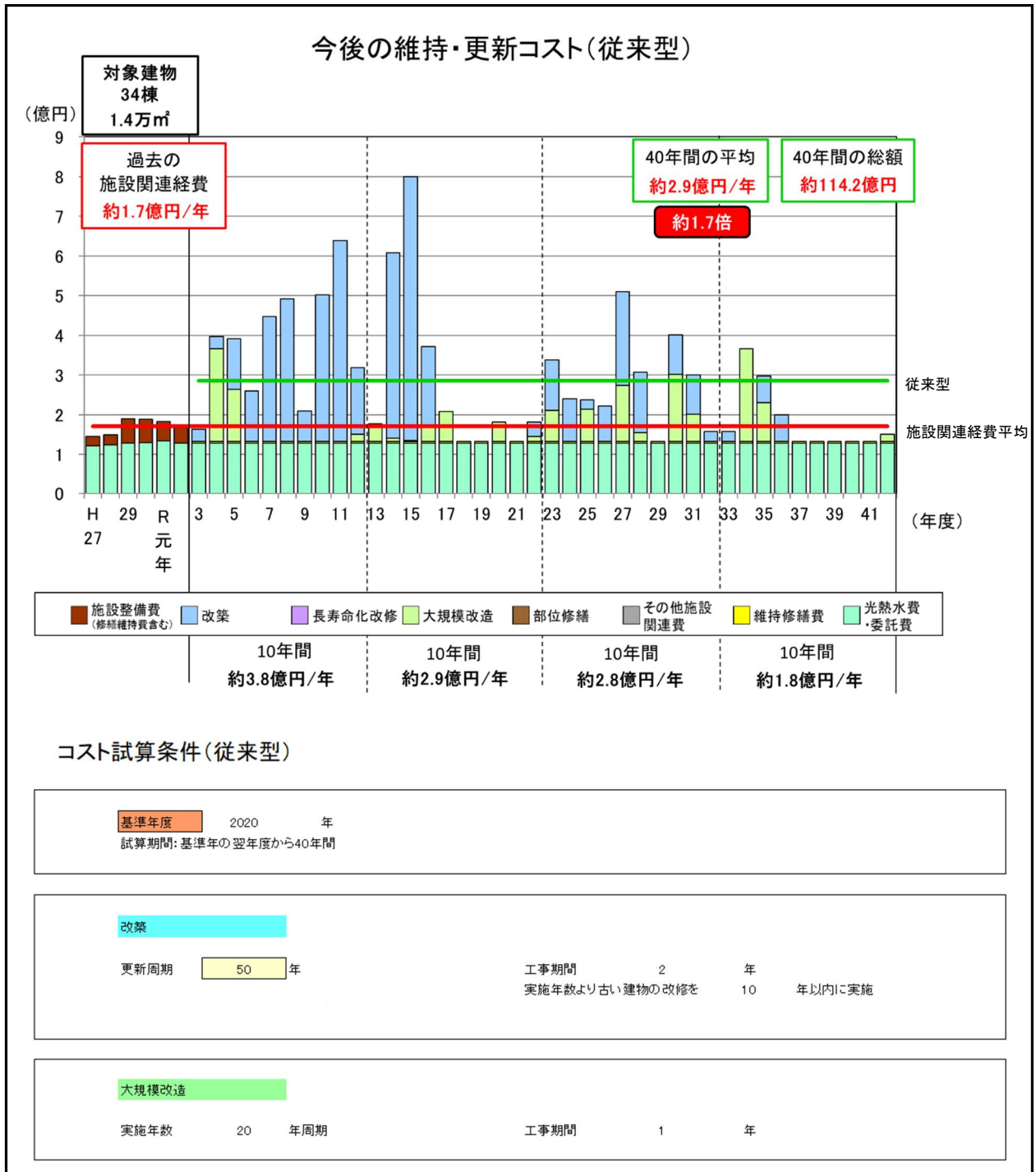
表－整備にかかる単価表

区 分	大規模改造	改 築
全 施 設	82,500 円/m <sup>2</sup>	330,000 円/m <sup>2</sup>

※大規模改造単価：改築単価の25%程度とします。

イ. 今後の維持・更新コスト（従来型）

今後40年間の維持・更新コストは114.2億円、1年あたり約2.9億円と過去5年間の年平均施設関連経費の約1.7倍のコストが必要になると試算されます。

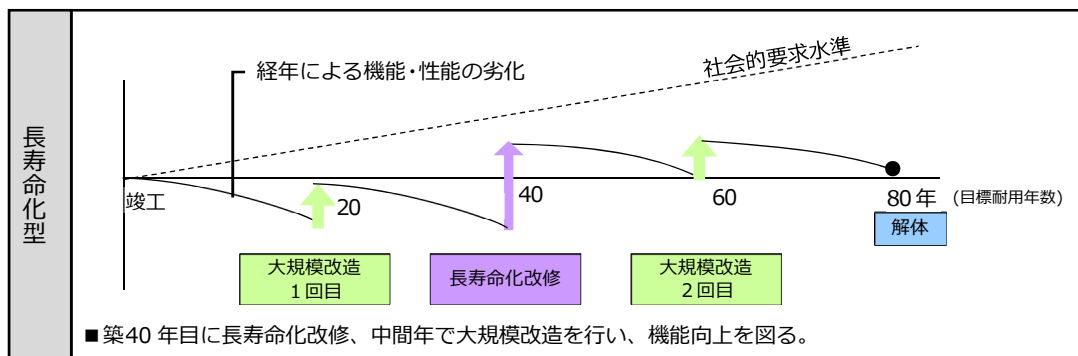


図一今後の維持・更新コスト（従来型）

## ②今後の維持・更新コスト（長寿命化型）

### ア. 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）の考え方

今後の維持・更新コスト（長寿命化型）の算出の考え方は、次のとおりです。



図一 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）の考え方

大規模改造と長寿命化改修の対象と単価は、次の表のとおりです。

表一 大規模改造と長寿命化改修の対象とその単価

部位区分	設備区分	大規模改造	長寿命化改修	主な工事内容
		対象	対象	
建 築	構造躯体 (RC造)	-	★	中性化対策
	屋根	★	★	葺替、シート張替
	外部 (外壁)	★	★	塗装または張替
	建具	-	★	交換
	内部仕上げ (床)	★	★	張替
	内部仕上げ (壁)	★	★	張替
	内部仕上げ (天井)	★	★	張替
電 気	受変電 (電気配線)	-	★	機器交換
	発電・静止形電源	-	★	機器交換
	電力	-	★	一式交換
	中央監視	-	★	機器交換
	通信・情報	-	★	機器交換
機 械	空調	★	★	機器交換
	換気	-	★	一式交換
	自動制御	-	★	一式交換
	給排水衛生 (給排水管)	-	★	一式交換
	消火	★	★	一式交換
	昇降機その他	-	★	機器交換
そ の 他		★	★	社会的要請

※ ★…対象とする      -…対象としない

表一 整備にかかる単価表

区 分	大規模改造 (1か年で実施)	長寿命化改修 (基本2か年で実施)	改 築
全 施 設	82,500 円/m <sup>2</sup>	198,000 円/m <sup>2</sup>	330,000 円/m <sup>2</sup>

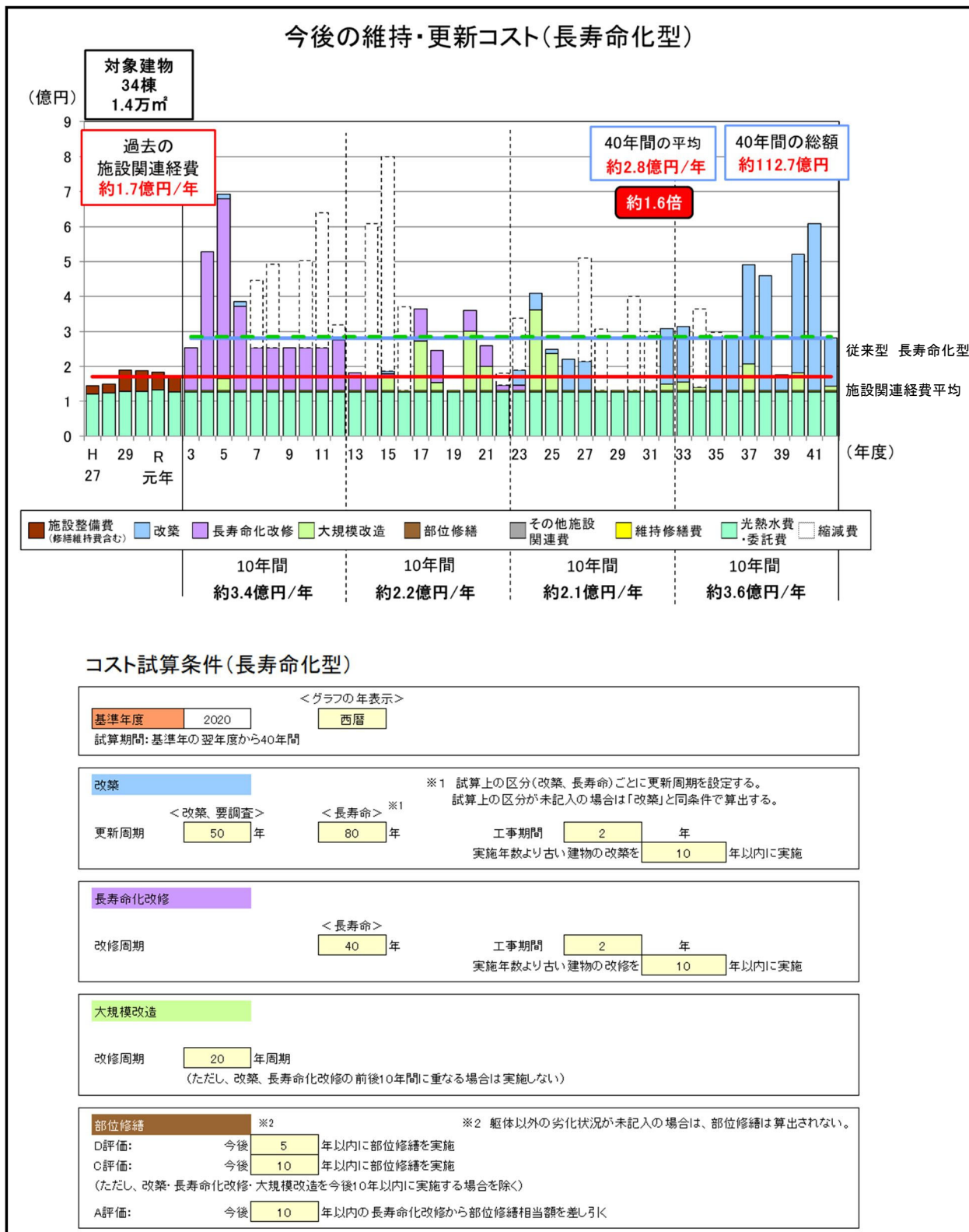
※大規模改造単価は改築単価の25%程度、長寿命化改修単価は改築単価の60%程度とします。

また、大規模改造、長寿命化改修および改築の工事期間は実施計画段階で別途検討します。

### イ. 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）

今後40年間の維持・更新コストは112.7億円（1年あたり約2.8億円）のコストが必要になると試算され、従来型に比べ約1.5億円、1年あたり約4百万円程度の維持・更新コスト減になります。

また、長寿命化型の維持・更新コストでは、過去の施設関連経費とほぼ同額になります。



図一 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）



## 5. 個別施設計画

### 5-1 対策の優先順位の考え方

建築系公共施設には、さまざまな施設があり、これらの施設は求められる役割、機能、重要度等がそれぞれ異なることから、個々の施設の特性に応じた優先順位の考え方を整理する必要があります。

また、優先順位はあくまで現時点で想定するものであり、社会情勢の動向や住民ニーズの変化等に応じて、見直すこととし、施設の劣化・損傷が極めて著しく利用者の事故の危険性が懸念される場合等、緊急対応が必要な施設への対策は、施設利用者の安全確保を最優先に、限られた財源の中で、適切に施設の維持管理を行っていきます。

表一優先順位の基本的な考え方

優先度	内容
I	長寿命化改修・大規模改築・改築などの改修等の周期をすでに超えている施設
II	今後10年以内に長寿命化改修・大規模改築・改築などの改修等の周期を迎える施設
III	I～II以外で健全度が低く、利用頻度の高い施設

なお、本計画での施設ごとの対策する優先順位は下記のとおりと想定します。

表一現在の対策優先順位

優先順位	施設名
1	大衡村役場庁舎及び関連施設、平林会館
2	村民体育館、児童館
3	西部球場、パークゴルフ場交流館（万葉クリエイトパーク）、ふるさと美術館
4	上記以外の施設

※本優先順位は必要に応じ随時見直します。

## 5-2 実施計画

### (1) 行政施設

#### ①維持保全の基本方針

- 行政拠点として、また、防災やまちづくり・交流等の多様な機能・役割を持った基盤として、今後も、計画的な管理、安全性の確保等を行います。
- 庁舎については、建築から 40 年近くが経過し、外壁に多くのひび割れが発生しているなど、老朽化が進んでいることから、良好な行政サービスの提供、来庁者の安全確保などの機能保全を目指した長寿命化改修を優先して実施します。また、省エネ化や高齢化に対応するためのバリアフリー化などの設備更新も合わせて計画していきます。
- 改修後、建替えまでの間は、老朽箇所の把握と安全性の確保と機能維持に努め、必要に応じた部位修繕の実施により適正な維持管理を図ります。
- 庁舎に附随している平林会館については、庁舎と合わせて整備する方針とします。

#### ②実施計画

2021（令和 3）年から 2030（令和 12）年までの、10 年間ににおける各施設の主な取組は下表のとおりとします。

表一今後 10 年間の取組一覧

棟名称	代表建築年度	構造	機能保全方針	前期(2021~2025)					後期(2026~2030)				
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
役場庁舎	1982	RC	長寿命化	(維持)	長寿命化改修	長寿命化改修	長寿命化改修	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
機械室	1982	RC	長寿命化	(維持)	長寿命化改修	長寿命化改修	長寿命化改修	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
駐輪場	1982	S	長寿命化	(維持)	長寿命化改修	長寿命化改修	長寿命化改修	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
倉庫	1982	S	長寿命化	(維持)	長寿命化改修	長寿命化改修	長寿命化改修	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
倉庫	1990	S	長寿命化	(維持)	長寿命化改修	長寿命化改修	長寿命化改修	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
印刷室	1990	S	長寿命化	(維持)	長寿命化改修	長寿命化改修	長寿命化改修	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
車庫	1995	S	長寿命化	(維持)	長寿命化改修	長寿命化改修	長寿命化改修	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
簡易車庫	1995	S	長寿命化	(維持)	長寿命化改修	長寿命化改修	長寿命化改修	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
多目的施設	1976	S	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
多目的施設	1991	S	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
多目的施設	1976	S	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
多目的施設	1976	S	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
倉庫兼トイレ	1978	S	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)

### ③対策費用

2021（令和3）年から2030（令和12）年までのコスト試算結果は下表のとおりとします。

表一試算結果（内訳）

単位：千円

建設費用	改修費用	保全費用			計
		修繕費用	維持管理費用	その他	
0	746,762	0	217,400	0	964,162

## (2) 文化系施設

### ①維持保全の基本方針

- 村民文化の醸成に資する多様な施設として、今後も計画的な管理を行います。
- 万葉研修センター（公民館）は、将来的な改築だけでなく、他施設との統廃合、機能移転も含めた検討を行うこととします。
- 大衡城青少年交流館については、今後、施設のあり方を検討していくこととし、長寿命化改修などを行わず、現在の施設を維持します。
- 適切な維持管理による維持費用の削減を行うとともに、施設の空きスペースを活用して他の公共施設の機能を集約するなど、施設の有効活用を図ります。
- 高齢化に対応するためのバリアフリー化やトイレの洋式化も随時行っていきます。
- 定期的な点検により、長寿命化に取り組むこととします。また、利用状況や住民ニーズを把握し、他施設との機能の集約・変更等も検討します。
- 施設の利用状況から利用者の少ない施設に対して、施設自体の必要性、他用途への変更、他用途との複合化、施設廃止を検討します。

### ②実施計画

表－今後 10 年間の取組一覧

棟名称	代表 建築 年度	構 造	機能保全 方針	前期(2021～2025)					後期(2026～2030)				
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
万葉研修センター	1975	RC	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
倉庫	2000	フレ ハブ	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
平林会館	1983	RC	長寿命化	(維持)	長寿命 化改修	長寿命 化改修	長寿命 化改修	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
美術館	1992	RC	長寿命化	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	長寿命 化改修	長寿命 化改修	(維持)	(維持)
大衡城(本館)	1970	RC	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)

### ③対策費用

2021（令和3）年から2030（令和12）年までのコスト試算結果は下表のとおりとします。

表－試算結果（内訳）

単位：千円

建設費用	改修費用	保全費用			計
		修繕費用	維持管理費用	その他	
0	294,744	0	260,110	0	554,854

### (3) スポーツ・レクリエーション施設

#### ①維持保全の基本方針

- 村民の心身を通じた健康を育み、交流や生きがいがづくり等を支援する施設として、今後も計画的な管理を行います。
- 不特定多数の者が出入りする施設の特性を踏まえ、利用者の安全性確保、利便性・機能性の向上に係る修繕を最優先に進めます。
- 屋内運動場については、施設の必要性を検討しながら統廃合を検討するため、長寿命化を行わないこととします。
- 施設の多くが避難所に指定されていることを鑑み、災害時に多くの住民が避難することを考慮し、安全性の確保に努めるうえで必要な改修、修繕等を計画的に実施していきます。
- レクリエーション・観光施設については、施設本来の設置目的を踏まえつつ、行政が直接所有してサービスを提供することの必要性を見極め、本村としてあるべき行政サービスの水準を検討したうえで、施設更新の優先度を決定します。

#### ②実施計画

表－今後 10 年間の取組一覧

棟名称	代表 建築 年度	構 造	機能保 全方針	前期(2021~2025)					後期(2026~2030)				
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
西部球場管理棟	1992	RC	長寿命化	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	長寿命 化改修	長寿命 化改修	(維持)	(維持)	(維持)
倉庫	1992	CB	長寿命化	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	大規模 改造	大規模 改造	(維持)	(維持)	(維持)
倉庫	1992	CB	長寿命化	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	大規模 改造	大規模 改造	(維持)	(維持)	(維持)
村民体育館	1978	RC	長寿命化	(維持)	(維持)	(維持)	長寿命 化改修	長寿命 化改修	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
屋内運動場	1998	S	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
パークゴルフ場 交流館(万葉クワイ イトパーク)	2003	W	改築	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	大規模 改造	大規模 改造	(維持)	(維持)	(維持)

#### ③対策費用

2021（令和 3）年から 2030（令和 12）年までのコスト試算結果は下表のとおりとします。

表－試算結果（内訳）

（単位：千円）

建設費用	改修費用	保全費用			計
		修繕費用	維持管理費用	その他	
0	400,092	0	609,260	0	1,009,352

#### (4) 保健福祉施設

##### ①維持保全の基本方針

- 社会保障の面等から、村民の安全・安心感の確保につながる、保健・福祉施設として、機能保全を図りながら、適正な維持管理を図ります。
- 保健福祉施設については、築年数が相応に経過しているため、改築や、他施設との統廃合、機能移転も含めた検討を行うこととし、現施設の長寿命化は実施しないこととします。

##### ②実施計画

表一今後 10 年間の取組一覧

棟名称	代表 建築 年度	構 造	機能保全 方針	前期(2021~2025)					後期(2026~2030)				
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
障害者施設	1973	RC	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
倉庫 (ホイラー棟)	1973	CB	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
管理棟	1973	W	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
遊戯室	1978	S	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
渡り廊下	1978	S	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
福祉 センター	1979	RC	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
車庫兼物置	1982	W	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)
倉庫	1993	プレ ハブ	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)

##### ③対策費用

2021（令和3）年から2030（令和12）年までのコスト試算結果は下表のとおりとします。

表一試算結果（内訳）

（単位：千円）

建設費用	改修費用	保全費用			計
		修繕費用	維持管理費用	その他	
0	0	0	35,950	0	35,950

(5) 子育て支援施設

①維持保全の基本方針

- 次世代の育成や、子育て世代の安心・安全確保策として必要な施設であり、今後も計画的な管理を行います。
- 施設の老朽化に加え、児童数の減少、家庭環境の変化、保育及び教育についてのニーズなどを総合的に勘案し、再編整備計画に基づき施設の適切な維持管理を図るとともに、民間事業者の参入促進を図り、施設の譲渡や民営化の推進に努めます。

②実施計画

表－今後 10 年間の取組一覧

棟名称	代表建築年度	構造	機能保全方針	前期(2021～2025)					後期(2026～2030)				
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
児童館	1994	W	改築	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	大規模改造	大規模改造	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)

③対策費用

2021（令和 3）年から 2030（令和 12）年までのコスト試算結果は下表のとおりとなります。

表－試算結果（内訳）

（単位：千円）

建設費用	改修費用	保全費用			計
		修繕費用	維持管理費用	その他	
0	41,896	0	193,570	0	235,466

(6) 産業系施設

①維持保全の基本方針

- 万葉茶屋については、村民の就労の場かつ、観光者への食事の提供の場であることから、機能の維持を計画的に実施しながら、現状の施設の活用を図ります。
- 将来的には改築だけでなく、他施設との統廃合、機能移転も含めた検討を行うこととします。

②実施計画

表－今後 10 年間の取組一覧

棟名称	代表建築年度	構造	機能保全方針	前期(2021～2025)					後期(2026～2030)				
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
万葉茶屋	1991	W	当面維持	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)	(維持)

③対策費用

2021（令和3）年から2030（令和12）年までのコスト試算結果は下表のとおりとなります。

表－試算結果（内訳）

（単位：千円）

建設費用	改修費用	保全費用			計
		修繕費用	維持管理費用	その他	
0	0	0	4,110	0	4,110



## 6. 計画の推進方策

### 6-1 情報基盤の整備と活用

公共施設の点検・診断の結果は、今後の維持管理・更新の基礎資料となる重要な情報であるため、記録・保存する必要があります。また、点検・診断後に修繕等を行った場合の修繕履歴についても、同様に記録することで、効率的な維持管理を行うことが可能となります。

このため、公共施設におけるPDCAサイクルを回すことを支援する施設管理システムを構築し日々の施設管理情報の登録から蓄積したデータを表やグラフという形で「見える化」することにより、その情報を用いて分析・課題認識を行うことを目指します。

また固定資産台帳との連携による公共施設情報の一元化にも注力し、資産情報と公共施設マネジメントの一体的な管理を行うよう留意します。



### 6-2 推進体制等の整備

各施設所管課と企画財政課とが連携し、情報共有を行いながら、全庁的な体制で本計画の推進を図っていきます。

また、施設の維持管理については、各施設の職員による劣化状況調査や法定点検等により、不具合の早期発見と修繕対応を図ります。

### 6-3 計画の進行管理

計画の進捗状況を把握・評価し、状況に応じて適切に改善を行います。そのため、PDCAサイクルの考え方に基づいて計画の推進に取り組みます。特に、本計画の見直しに際しては、長寿命化の実施状況、建物の状態等の検証を行います。

# 大衡村公共施設個別施設計画

令和3年3月

大衡村企画財政課

〒981-3692 宮城県黒川郡大衡村大衡字平林 62