

吉野川市公共施設等個別施設計画

第1編 全体編

(案)

令和3年3月

吉 野 川 市

# 目次

## 第1編 全体編

第1章 公共施設等個別施設計画の背景・目的等.....	1
1.1 背景と目的.....	1
1.2 計画の位置づけ.....	2
1.3 計画期間.....	2
1.4 対象施設.....	3
1.5 将来人口.....	6
第2章 劣化状況調査及び劣化度評価.....	8
2.1 劣化状況調査.....	8
2.2 建物劣化状況等の評価基準.....	10
第3章 公共施設の再編及び長寿命化等の基本方針.....	12
3.1 公共施設の管理に関する基本方針（公共施設等総合管理計画から）.....	12
3.2 施設分類別の今後の方針.....	14
3.3 集会施設等の再編プラン.....	16
3.4 長寿命化等の基本方針.....	25
3.5 改修等の整備水準.....	31
3.6 維持管理の項目・手法等.....	33
3.7 長寿命化等のコストの見通しと効果.....	34
第4章 個別施設計画の継続的運用方針.....	39
4.1 全庁的な取り組み体制.....	39
4.2 情報基盤の整備と活用.....	39
4.3 計画推進に向けたその他の取り組み.....	39
4.4 計画のフォローアップ.....	40

## 第2編 個別施設編

# 第 1 編 全体編

## 第 1 章 公共施設等個別施設計画の背景・目的等

### 1.1 背景と目的

国において、平成 25 年 11 月に策定された「インフラ長寿命化基本計画」を踏まえ、吉野川市（以下、「本市」という。）では、平成 29 年 3 月に、公共施設を長期的な視点で、総合的・計画的に管理することを目的として「吉野川市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を策定しました。

「インフラ長寿命化基本計画」では、個別施設計画を策定するよう要請されており、総務省において、「個別施設計画の策定のためのマニュアル・ガイドライン等」が平成 29 年 5 月に公表されました。

総合管理計画においては、本市が所有する公共施設は、1970 年代から 80 年代にかけて集中的に整備されていることから、現在では老朽化が進み、近い将来一斉に更新時期を迎えるものと見込まれており、今後の大規模改修及び建て替えに多額の費用が必要になるとしています。また、少子高齢化や人口減少傾向が今後も続くと想定され、人口規模に合わせた施設整備を行っていく必要があるとしています。

このような背景から、本市では、総合管理計画において示された公共施設等の管理に関する基本方針に基づき、長期的な視点に立ち、公共施設の維持管理に要する全体経費の削減を図り、効率的な施設運営を行っていくこととします。

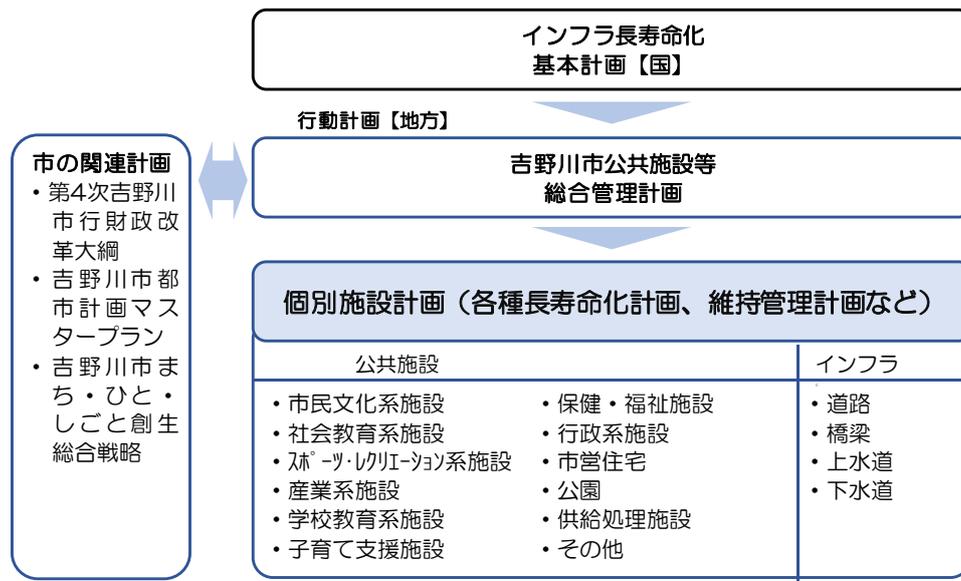
このため、将来人口予測や市の財政状況、施設の維持管理にかかるコストや利用状況などについて、ソフト・ハードの両面から施設の実態を把握し、これまでの取組内容を踏まえ、多様化する市民ニーズに対応した公共サービスを提供することを前提に、本市の身の丈にあった施設の適切な規模やあり方を検討し、次世代に過大な負担を残さない、効果的・効率的な本市の公共施設再編の考え方を取りまとめることを目的に、「吉野川市公共施設等個別施設計画（以下「本計画」という。）」を策定するものです。

なお、本市を取り巻く環境や社会情勢の変化、財政状況等の動向によって、適宜、計画を見直すこととします。

## 1.2 計画の位置づけ

本計画の位置付けは次のとおりであり、国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」の吉野川市における行動計画に当たる「吉野川市公共施設等総合管理計画」に基づいて定めるものです。

図表 1.2.1 計画の位置づけ



## 1.3 計画期間

計画期間は総合管理計画と連動させることとし、策定作業に充てた令和元年度（2019年度）を除いて、令和2年度（2020年度）から令和27年度（2045年度）までの26年間とします。

なお、計画期間中であっても、本市を取り巻く環境や社会情勢の変化、財政状況等の動向によって、適宜、計画の見直しを行うものとします。

今後の維持・更新コストの算出期間は、総合管理計画の算出期間（40年間）に合わせるものとします。

図表 1.3.1 計画期間



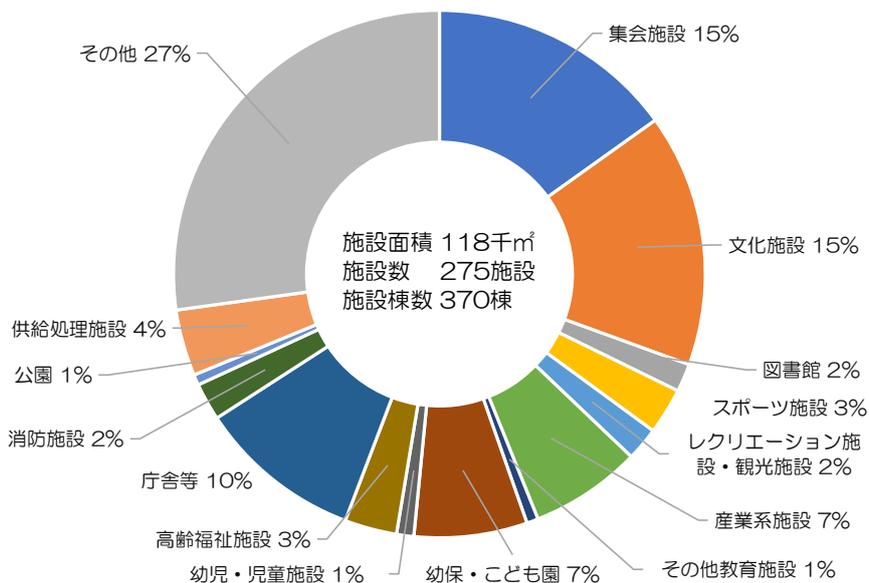
## 1.4 対象施設

本計画の対象施設は、公共施設等における建築系公共施設 275 施設を対象とします。

図表 1.4.1 対象施設

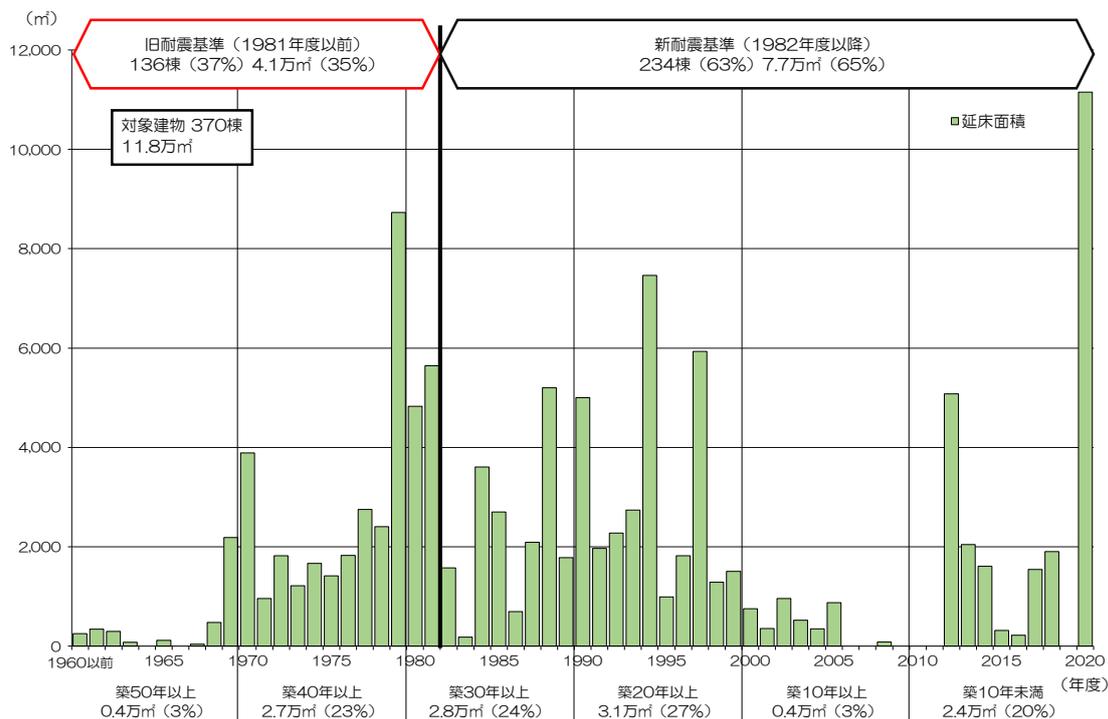
大分類	中分類	施設数	棟数	施設床面積
1-1：市民文化系施設	集会施設	89施設	92棟	17,736㎡
	文化施設	5施設	8棟	18,210㎡
1-2：社会教育系施設	図書館	2施設	2棟	2,024㎡
1-3：スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	5施設	7棟	3,312㎡
	レクリエーション施設・観光施設	5施設	5棟	2,397㎡
1-4：産業系施設	産業系施設	24施設	36棟	7,972㎡
1-5：学校教育施設	その他教育施設	5施設	5棟	840㎡
1-6：子育て支援施設	幼保・こども園	4施設	11棟	8,082㎡
	幼児・児童施設	6施設	6棟	1,226㎡
1-7：保健・福祉施設	高齢福祉施設	17施設	19棟	3,744㎡
1-8：行政系施設	庁舎等	2施設	9棟	11,777㎡
	消防施設	33施設	33棟	2,713㎡
1-10：公園	公園	14施設	28棟	749㎡
1-11：供給処理施設	供給処理施設	9施設	14棟	4,783㎡
1-12：その他	その他	55施設	95棟	31,944㎡
合計		275施設	370棟	117,509㎡

図表 1.4.2 対象施設の分類別面積構成比



※対象施設には、学校教育系施設（小学校、中学校、給食センター）、市営住宅、床面積が小さい倉庫や自転車置場等は対象外としています。

図表 1.4.3 建設年別整備状況

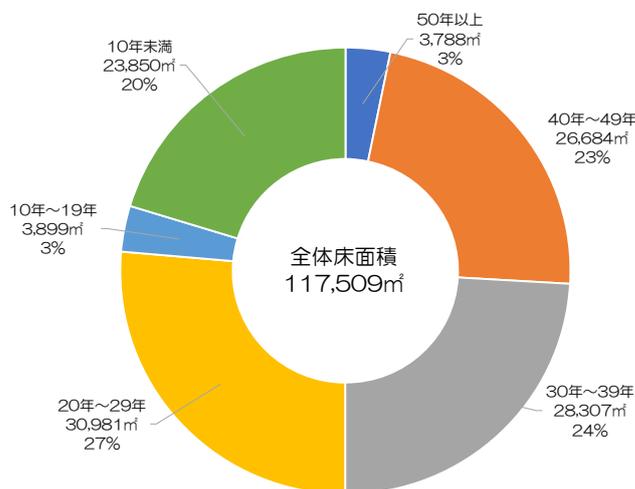


建設年別の延床面積は、1970年代から1990年代にかけて多くなっており、2000年代は減少していましたが、2010年代以降、高越こども園（2017年度）、鴨島東こども園（2018年度）、吉野川市民プラザ（2020年度）等が整備されたことにより増加しています。

2019年を基準年度とした場合、経過年数別の延床面積は、20～29年が27%と最も多く、次いで30～39年（24%）、40～49年（23%）、10年未満（20%）となっています。また、経過年数30年以上の割合は約50%となっています。

耐震基準で区分した場合、旧耐震基準（1981年度以前）による建築物は、約4.1万㎡で、全体の約35%となっています。

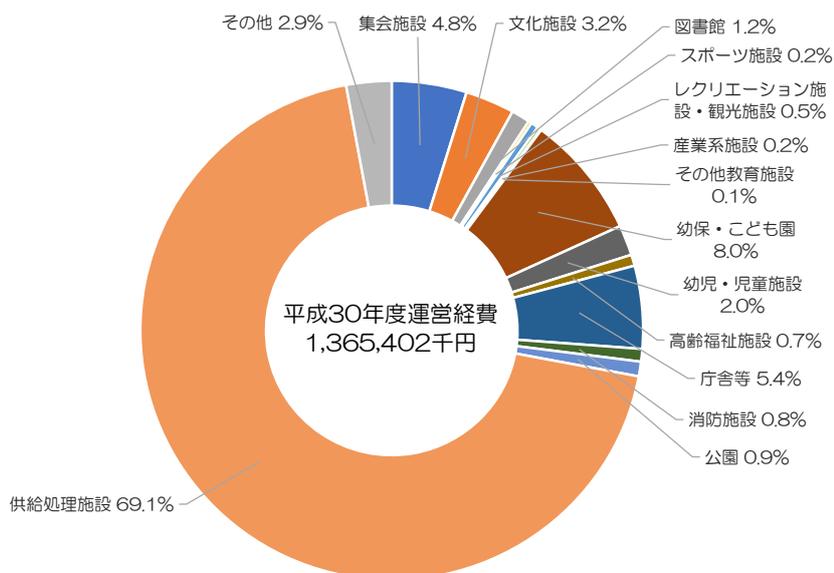
図表 1.4.4 経過年数別延床面積



図表 1.4.5 施設分類別の運営経費（平成 30 年度）

大分類	中分類	施設数	棟数	施設床面積 ㎡	平成30年度 運営経費 千円	内訳（千円）				
						需用費	役務費	委託料	使用料・ 賃借料	負担金・ 交付金
1-1：市民文化系施設	集会施設	89施設	92棟	17,736	65,753	18,036	4,117	42,149	931	520
	文化施設	5施設	8棟	18,210	43,168	4,459	835	35,713	1,761	400
1-2：社会教育系施設	図書館	2施設	2棟	2,024	16,376	8,117	1,450	2,913	3,847	49
1-3：スポーツ・レクリ エーション系施設	スポーツ施設	5施設	7棟	3,312	2,964	1,006	726	1,072	160	0
	レクリエーション施設・観光施設	5施設	5棟	2,397	6,378	1,869	330	4,157	22	0
1-4：産業系施設	産業系施設	24施設	36棟	7,972	3,240	2,610	30	600	0	0
1-5：学校教育施設	その他教育施設	5施設	5棟	840	743	407	213	123	0	0
1-6：子育て支援施設	幼保・こども園	4施設	11棟	8,082	108,912	56,014	3,408	45,627	1,803	2,060
	幼児・児童施設	6施設	6棟	1,226	26,941	176	12	26,753	0	0
1-7：保健・福祉施設	高齢福祉施設	17施設	19棟	3,744	9,734	1,692	232	7,682	128	0
1-8：行政系施設	庁舎等	2施設	9棟	11,777	73,332	23,131	4,601	44,109	1,451	40
	消防施設	33施設	33棟	2,713	11,302	2,285	2,377	0	20	6,620
1-10：公園	公園	14施設	28棟	749	12,770	1,342	1,863	9,179	20	366
1-11：供給処理施設	供給処理施設	9施設	14棟	4,783	943,962	42,754	3,338	31,738	586	865,546
1-12：その他	その他	55施設	95棟	31,944	39,827	21,102	3,621	12,118	648	2,338
合計		275施設	370棟	117,509	1,365,402	185,000	27,153	263,933	11,377	877,939

図表 1.4.6 施設分類別運営経費構成比



平成 30 年度の施設分類別の運営経費（需用費、役務費、委託料、使用料及び賃借料、負担金及び交付金）では、全体で約 13.7 億円の歳出となっています。

施設分類別では、供給処理施設（主に一般廃棄物処理施設）が約 69%を占めており、次いで子育て支援施設が約 10%（幼保・こども園 8.0%と幼児・児童施設 2.0%）となっています。なお、これら施設の運営経費が他の施設と比較して高額になっているのは、施設運営上の特殊性から、需用費や委託料を多く支出していることが要因と考えられます。

- 子育て支援施設（需用費：56 百万円、委託料：72 百万円）
- 供給処理施設（需用費：43 百万円、委託料：32 百万円）

## 1.5 将来人口

### (1) 総人口

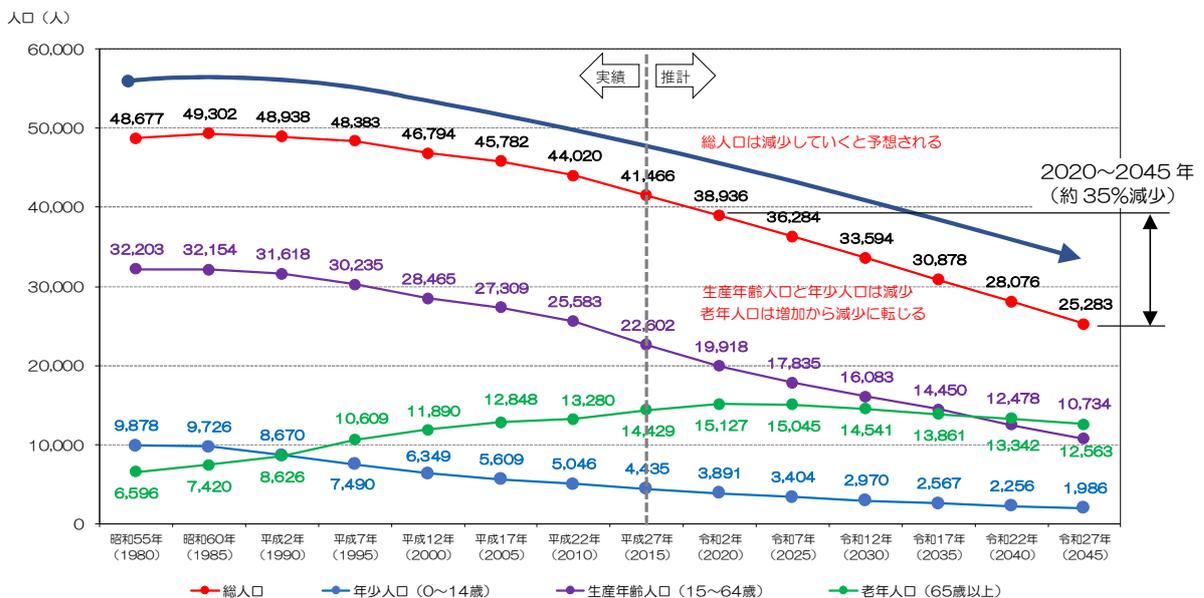
本市の人口は、昭和 60（1985）年の 49,302 人をピークにゆるやかに減少が続いた後、平成 7（1995）年以降はさらに減少傾向にあり、平成 27（2015）年の国勢調査では 41,466 人になりました。国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計では、今後も減少傾向が続き、令和 27（2045）年には、25,283 人にまで減少する見込みとなっています。

生産年齢人口（15～64 歳）は、昭和 55（1980）年頃の約 32,000 人をピークに減少を続け、平成 27（2015）年には 22,602 人となっています。社人研の推計では、今後、減少傾向はさらに強まり、令和 27（2045）年には 10,734 人にまで減少する見込みとなっています。

年少人口（0～14 歳）も、昭和 55（1980）年頃の約 10,000 人をピークに減少を続け、平成 27（2015）年には 4,435 人となっています。生産年齢人口と同様、今後も減少傾向が続き、令和 27（2045）年には 1,986 人にまで減少する見込みです。

一方、老年人口（65 歳以上）は増加傾向にあり、平成 7（1995）年には 10,609 人と 1 万人を突破し、その後も増加を続け、平成 27（2015）年には 14,429 人にまで増加しています。今後、令和 2（2020）年頃までは増加傾向が続きますが、その後、減少に転じ、令和 27（2045）年には 12,563 人になる見込みとなっています。

図表 1.5.1 人口の推移と人口推計



資料：「吉野川市人口ビジョン」（令和 2 年 3 月改訂）

国立社会保障・人口問題研究所人口推計（平成 30 年 3 月公表）

## (2) 地区別人口

本市の人口ビジョン（平成 28 年 2 月）では、地区別の人口減少状況と高齢化率を推計しています。

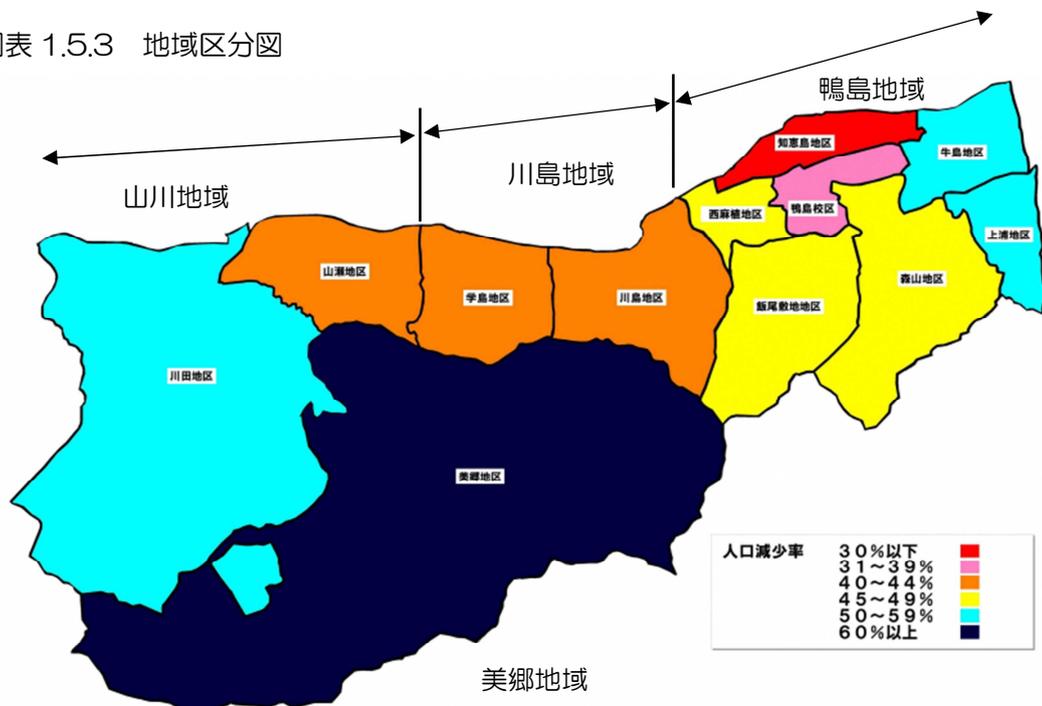
これによると平成 27（2015）年の高齢化率はすべての地区において約 28%以上と高くなっており、特に美郷地区は 50%を超えています。また、平成 27（2015）年から令和 42（2060）年の人口減少率をみると、すべての地区において人口減少が予測されており、市全体でみると約 45%減少する見込みです。

図表 1.5.2 地区別将来人口

地域区分	地区名	2015年 人口（人）	2060年 人口（人）	人口減少数 [2015年人口 -2060年人 口]（人）	人口減少率 [人口減少数÷ 2015年人口 ×100] （%）	2015年 高齢化率 （%）	2060年 高齢化率 （%）
鴨島地域	上浦地区	1,655	822	833	50.3	30.9	64.5
	牛島地区	2,765	1,363	1,402	50.7	35.0	49.4
	森山地区	2,993	1,528	1,465	48.9	33.4	51.5
	鴨島地区	7,151	4,654	2,497	34.9	29.1	33.7
	飯尾敷地地区	3,666	1,897	1,769	48.3	33.2	54.6
	西麻植地区	3,069	1,649	1,420	46.3	34.3	40.3
	知恵島地区	2,503	1,914	589	23.5	28.6	21.4
川島地域	川島地区	4,999	2,799	2,200	44.0	29.9	51.7
	学島地区	2,805	1,560	1,245	44.4	33.8	56.0
山川地域	山瀬地区	5,264	2,904	2,360	44.8	31.7	49.4
	川田地区	5,316	2,439	2,877	54.1	36.7	50.3
美郷地域	美郷地区	1,078	324	754	69.9	51.0	72.8
合計（カッコは平均）		43,264	23,853	19,411	44.9	(35.0)	(47.7)

資料：吉野川市人口ビジョン（平成 28 年 2 月）

図表 1.5.3 地域区分図



資料：吉野川市人口ビジョン（平成 28 年 2 月）

## 第2章 劣化状況調査及び劣化度評価

### 2.1 劣化状況調査

施設の老朽化状況の実態把握に際しては、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 平成29年3月文部科学省」（以下、「解説書」という。）に示されている「劣化状況調査票」を参考にして調査を実施することにしました。

解説書には、劣化部位の修繕コストや改修等の優先順位付けを今後の維持・更新コストの算出に反映させるため、調査対象建物ごとに躯体以外の劣化状況を把握することになっています。このため、今回、調査対象建物について、解説書に示されている「躯体以外の劣化状況の把握」に従い調査しました。

解説書に示された「劣化状況調査票」を参考にして、建物の「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上げ（天井、壁、床、懸垂物・付属物等）」について目視調査を行い、「A～D」の4段階で評価します。

また、「内部仕上げ（床・壁・天井・内部建具・間仕切等、照明器具、エアコン等）」、「電気設備」「機械設備」らの設備等の劣化状況については、目視調査による判断が困難であることから、修繕、改修等からの経過年数を基に「A～D」の4段階で評価します。

なお、設備等の修繕、改修等の年度が不明の場合は、建築年からの経過年数で評価します。

図表 2.1.1 劣化状況調査票 (サンプル)

施設番号	〇〇〇〇	固定資産台帳番号	〇〇〇〇	調査日	〇〇〇〇			部位別劣化評価点		
施設名	〇〇〇〇			記入者	〇〇〇〇			改修年度不明:「築年からの経年評価点」		
所管課	〇〇〇〇	建築年月日	〇〇〇〇	基準年度	2019	経年数	35	年		
構造種別	〇〇〇〇	延床面積	〇〇〇〇 m <sup>2</sup>	階数	地上 2 階	地下	0 階			

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴 (部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)		特記事項	評価	部位 有無	改修 年度	経過 年数	経年 劣化点	劣化点
		年度	工事内容	箇所数	箇所数							
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水 <input type="checkbox"/> アスファルト露出防水 <input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水 <input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板) <input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類) <input type="checkbox"/> その他の屋根 ( )			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある <input checked="" type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある 2 <input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある <input checked="" type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある 多数 <input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある <input type="checkbox"/> 樋やルーフレンに異常がある <input type="checkbox"/> その他点検等で指摘がある			C	有		35	100	70
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ <input type="checkbox"/> タイル張り、石張り <input checked="" type="checkbox"/> 金属系パネル <input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等) <input type="checkbox"/> その他の外壁 ( ) <input type="checkbox"/> アルミ製サッシ <input type="checkbox"/> 鋼製サッシ <input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある <input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある <input checked="" type="checkbox"/> 塗装の剥がれ 多数 <input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている <input checked="" type="checkbox"/> 大きな亀裂がある 4 <input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りに漏水がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある <input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽 <input type="checkbox"/> その他点検等で指摘がある	外壁サビ		D	有		35	100	100
3 内部仕上	<input type="checkbox"/> 天井 <input checked="" type="checkbox"/> 壁 <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> 懸垂物・付属物等	<input type="checkbox"/> 剥がれ ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 剥がれ ( 1 ) <input type="checkbox"/> 剥がれ ( ) <input type="checkbox"/> 落下危険 ( )	<input type="checkbox"/> 亀裂 ( ) <input type="checkbox"/> 亀裂 ( ) <input type="checkbox"/> 亀裂 ( ) <input type="checkbox"/> 欠落 ( )	1			B	有		35	100	10

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項 (改修内容及び点検等による指摘事項)	評価	部位 有無	改修 年度	経過 年数	経年 劣化点	劣化点
4 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修 <input type="checkbox"/> エコ改修 <input checked="" type="checkbox"/> トイレ改修 <input type="checkbox"/> 法令点検 <input type="checkbox"/> 校内LAN <input checked="" type="checkbox"/> 空調設備 <input type="checkbox"/> 障害児等対策 <input type="checkbox"/> 防犯対策 <input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策 <input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策 <input type="checkbox"/> その他、内部改修工事	2014	トイレ改修工事	A	有	2014	5	10	2.5
5 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修 <input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事 <input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検 <input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事	2014	空調設備改修	C	有		35	100	35
6 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水管改修 <input type="checkbox"/> 排水管改修 <input type="checkbox"/> 消防設備の点検 <input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事	2012	壁クロス張替工事	C	有		35	100	35
						6	部位計	510	253

特記事項 (改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

	健全度		建物健全度(参考値) ※部位別評価と部位別コスト係数 から算出した文科省解説書デフォ ルト評価
	49	/100点	
	総合劣化評価点	経年劣化点	劣化点
	157	85	72
	/200点	/100点	/100点
経年劣化点 +劣化点 ※200点満点	Σ(部位別 経年劣化点) ÷満点合計×100 ※100点満点	Σ(部位別 劣化点) ÷満点合計×100 ※100点満点	

## 2.2 建物劣化状況等の評価基準

### (1) 目視による評価基準（屋根・屋上、外壁、内部仕上げ）

建物の「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上げ」については、次のとおり、「A～D」の4段階で評価します。

図表 2.2.1 屋根・屋上、外壁、内部仕上げにおける評価（目視による）

評価	基準	評価点	状況
A	おおむね良好	10点	 良好 劣化
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	40点	
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	70点	
D	早急に対応する必要がある	100点	

### (2) 設備等における評価基準（経過年数）

設備等における経過年数における劣化状況については、点検（目視）による判断が困難であることから、「内部仕上げ（改修等からの経過年数）」「電気設備」「機械設備」について、修繕、改修等からの経過年数を基に「A～D」の4段階で評価します。

なお、修繕、改修等の年度が不明の場合は、建築年からの経過年数としています。

図表 2.2.2 内部仕上げ、電気設備、機械設備等における評価（経過年数による）

評価	基準	評価点	状況
A	経過年数が 10 年未満	10点	 良好 劣化
B	経過年数が 10 年以上 20 年未満	40点	
C	経過年数が 20 年以上 30 年未満	70点	
D	経過年数が 30 年以上又は経過年数に関わらず著しい劣化事象があり、早急に対応する必要がある	100点	

設備関連の交換周期の実績が、最大でおおむね 30 年であることを勘案し、30 年以上の場合を「D評価」としました。

### (3) 部位別重要度係数

劣化による建物全体への影響度合いなどを考慮して、部位ごとに重要度係数を設定します。

図表 2.2.3 部位別重要度係数

分類・区分	部位	重要度係数	
建築	くたい くたい 躯体・躯体以外	くたい 躯体	1.00
		屋根・屋上	1.00
		外壁	1.00
		内部仕上げ	0.25
設備	電気設備、機械設備 ※昇降機含む	内部仕上げ2	0.25
		電気設備	0.50
		機械設備	0.50

#### (4) 建物総合劣化評価点の算出

##### ① 建物劣化点

建物の各部位における劣化評価「A～D」点数に各部位の重要度係数を乗じて部位劣化点数を求め、それらの合計を全部位の評価が「D」の場合における部位劣化点数の合計点で除することにより、建物劣化点を求めます。

$$\bullet \text{ 建物劣化点} = \frac{\sum (\text{各部位劣化評価点} \times \text{重要度係数})}{\sum (\text{各部位 D 評価点} \times \text{重要度係数})}$$

※建物劣化点数は、点数が大きいほど劣化が進んでいることを示します。

##### ② 建物経年劣化点

建物の各部位における経年劣化評価「A～D」点数の合計を評価対象部位数で除することにより、建物経年劣化点を求めます。

$$\bullet \text{ 建物経年劣化点} = \frac{\sum (\text{各部位経年劣化評価点})}{(\text{評価対象部位数})}$$

※建物経年劣化点数は、点数が大きいほど経年劣化が進んでいることを示します。

##### ③ 総合劣化評価点

建物の総合劣化評価点は、「①建物劣化点」と「②建物経年劣化点」の合計とします。

$$\bullet \text{ 総合劣化評価点} = \text{建物劣化点} + \text{建物経年劣化点}$$

※総合劣化点数は、点数が大きいほど劣化が進んでいることを示します。

##### ④ 建物劣化点算出例

図表 2.2.4 建物劣化点算出例

部位	評価	評価点	重要度係数	点数	D評価の点数
1 屋根・屋上（目視）	C	70点	× 1.00	70点	100点
2 外壁（目視）	D	100点	× 1.00	100点	100点
3 内部仕上げ（目視）	B	40点	× 0.25	10点	25点
4 内部仕上げ2（修繕履歴）	A	10点	× 0.25	3点	25点
5 電気設備（修繕履歴）	B	40点	× 0.50	20点	50点
6 機械設備（修繕履歴）	C	70点	× 0.50	35点	50点
建物劣化点 = $\frac{\sum (\text{各部位の評価点} \times \text{重要度係数})}{\sum (\text{各部位D評価点} \times \text{重要度係数})} = \frac{238\text{点}}{350\text{点}}$				× 100 = 68点	

##### ⑤ 建物経年劣化点算出例

図表 2.2.5 建物経年劣化点算出例

部位	評価	経年評価点
1 屋根・屋上（目視）	C	70点
2 外壁（目視）	D	100点
3 内部仕上げ（目視）	B	40点
4 内部仕上げ2（修繕履歴）	A	10点
5 電気設備（修繕履歴）	B	40点
6 機械設備（修繕履歴）	C	70点
経年劣化点 = $\frac{\sum (\text{各部位の評価点})}{\sum (\text{評価する部位数})} = \frac{330\text{点}}{6\text{部位}} = 55\text{点}$		

## 第3章 公共施設の再編及び長寿命化等の基本方針

### 3.1 公共施設の管理に関する基本方針（公共施設等総合管理計画から）

総合管理計画に示されている公共施設等の管理に関する基本方針は次のとおりです。

#### （1）施設保有量の削減

- ・既存施設の統廃合や類似機能を持つ施設の集約化を推進します。
- ・市民の利用度が低い施設は、廃止を検討します。
- ・インフラについては、市民の生活に不可欠であるという性格上、施設を直ちに廃止することは困難ですが、人口等の変化に応じて統廃合の検討を行います。
- ・新規整備を検討する場合には、まちづくりの長期的な展望を踏まえて必要性・規模等を慎重に検討します。
- ・将来的には、公共施設の延床面積を28%削減することを目標とします。

※削減目標数値の考え方（公共施設等総合管理計画策定時点）

- ・本市の人口一人あたりの公共施設の延床面積（5.23 m<sup>2</sup>/人）を全国平均（3.77 m<sup>2</sup>/人）と同水準まで削減（28%減）することを目標として設定

#### （2）長寿命化の推進

- ・更新費用の縮減・平準化に向けて、今ある施設をより長く使い、更新時期を遅らせるための長寿命化対策を推進します。
- ・長寿命化対策として、これまでの「壊れたから修理する」という事後保全型の維持管理から、「壊れないように整備する」という予防保全型の維持管理へ転換し、定期的な点検・診断により施設の状態を把握するとともに、計画的に修繕や改修を行い、施設を長持ちさせます。

#### （3）合理的で効率的な維持管理・運営の推進

- ・施設の大規模改修や更新を行う場合には、ライフサイクルコストの視点から、維持管理費を削減することも勘案した設計・設備・部材を導入します。
- ・施設の整備や運営について、PPP/PFI等の民間活力の導入を検討し、サービス水準を向上させつつ財政負担の軽減を図ります。
- ・利用者が一部の市民に限られる施設については、維持管理や運営を利用者自身が行うなど、サービスの受け手である市民との協力体制を構築します。
- ・受益者負担の考え方（施設の整備によって利益を受ける人が整備費や維持管理費を負担するという考え方）に基づき、使用料などの適切な設定に努めます。

#### (4) 計画的な点検・修繕による安全性の確保

- 施設の点検・診断等を計画的に行う仕組みを整え、損傷や危険箇所の早期発見に努めます。
- 定期的な点検・診断等の結果に基づき、事故や大規模な修繕に至る前に計画的に修繕・改修等を行い、施設の安全性を確保します。
- 老朽化が著しく、危険が認められた施設については、廃止・撤去も含めた対応を検討します。
- 耐震性のない施設については、優先順位を定めて計画的に施設等の耐震化を推進します。

#### (5) 時代性に対応した施設・サービスの提供

- 人口減少・高齢化による市民ニーズの変化や時代の要請等に的確に対応し、バリアフリー化、ユニバーサルデザインの導入、その他市民が必要としている機能の付加等により、施設の機能性の向上を図ります。
- 市民のライフスタイルの変化やニーズの多様化に合わせて、運営内容等の見直しを柔軟に行い、サービスの向上を図ります。

#### (6) 環境への配慮

- 二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）等の排出量の削減、長寿命化による建設廃棄物の発生抑制や廃棄物の資源化、適切な維持管理による省エネルギー化など、環境負荷の低減に向けた対応を図ります。

##### ※ 集約化

- 異なる施設同士の類似する機能を一つの施設に集約すること。会議室、和室、多目的室などの同種の類似機能を、近隣にある施設がそれぞれ有している場合、これらを集約することで施設総量を削減することができます。

##### ※ ライフサイクルコスト

- 企画・設計段階から建設、維持管理、解体撤去、廃棄にいたる過程（ライフサイクル）で必要な経費の合計額のこと。

##### ※ PPP/PFI

- PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。
- PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）は PPP の代表的な手法の一つで、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うこと。

##### ※ ユニバーサルデザイン

- 文化、言語、国籍、老若男女の差異、障害、能力を問わず、誰もが利用できる設計のこと。

### 3.2 施設分類別の今後の方針

#### (1) 市民文化系施設

##### ① 集会施設

- ・利用圏域等を勘案した統廃合等を保健・福祉施設（老人憩いの家等）と併せて検討し、再編することにより保有面積の削減を図ります。
- ・再編により廃止となった施設は譲渡又は解体を基本とします。

図表 3.2.1 地域区分別集会施設面積等の集計

地域	①施設面積	②施設数	③ 2015年人口	④ 2060年人口	⑤ 2015年人口当たり施設面積 ⑤=①÷③	⑥ 2060年人口における必要な施設面積 ⑥=④×⑤市平均面積	⑦ 2015年における市平均施設面積との格差 ⑦=⑤地域面積÷⑤市平均面積	⑧ 2015年における適正施設面積 ⑧=③×⑤市平均面積	⑨ 2015年市平均施設面積に対する超過面積 ⑨=①-⑧ 正は超過 負は不足
単位	m <sup>2</sup>	施設	人	人	m <sup>2</sup> /人	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
鴨島地域	9,129	25	23,802	13,827	0.38	5,669	0.93	9,758	-629
川島地域	5,784	42	7,804	4,359	0.74	1,787	1.80	3,199	2,585
山川地域	2,352	14	10,580	5,343	0.22	2,191	0.54	4,337	-1,985
美郷地域	471	8	1,078	324	0.44	133	1.07	442	29
市全体	17,736	89	43,264	23,853	0.41	9,780	1.00	17,736	

##### ② 文化施設

- ・文化施設は利用圏域が市全域を対象としている施設であるため、直営か指定管理により、適切に管理することとします。

#### (2) 社会教育系施設

- ・文化施設と同様

#### (3) スポーツ・レクリエーション系施設

- ・現に機能している施設及び将来譲渡を予定している施設は適切に管理します。
- ・休止施設は譲渡、貸付け等他利用がない限り廃止解体とします。

#### (4) 産業系施設

- ・大半の施設はその利用者が地元農業者等に限定されている利用形態を考慮し、利用者に譲渡することを基本とします。
- ・未利用施設は公募による譲渡を検討し、譲渡、貸付け等他利用がない場合は廃止解体とします。

#### (5) 学校教育施設（その他教育施設）

- ・休止施設は、譲渡、貸付け等他利用がない限り廃止解体とし、他の施設は適切に管理します。

## (6) 子育て支援施設

### ① 幼保・こども園

- ・こども園については幼保再編構想で新しく整備した施設であり、適切に管理します。
- ・鴨島呉郷保育所については、建物の老朽化も進んでおり、今後、保育を希望する者が減少する見込みであることから、将来的に廃止とし譲渡、貸付け等他利用がない限り解体とします。

### ② 幼児・児童施設

- ・現に機能している施設は適切に管理します。
- ・廃止することとなった施設は譲渡、貸付け等他利用がない限り解体とします。

## (7) 保健・福祉施設（高齢福祉施設）

- ・現に機能している施設は適切に管理します。
- ・廃止することとなった施設は譲渡、貸付け等他利用がない限り解体とします。
- ・利用圏域等を勘案した統廃合等を集会施設と併せて検討し再編することにより保有面積の削減を図ります。

## (8) 行政系施設

### ① 庁舎等

- ・機能強化を図り適切に管理します。

### ② 消防施設

- ・現に機能している施設は適切に管理します。
- ・廃止施設は譲渡、貸付け等他利用がない限り解体とします。

## (9) 公園施設

- ・現に機能している施設は適切に管理します。
- ・休止施設は譲渡、貸付け等他利用がない限り廃止解体とします。

## (10) 供給処理施設

- ・市全域を対象とする施設であるため適切に管理します。

## (11) その他施設

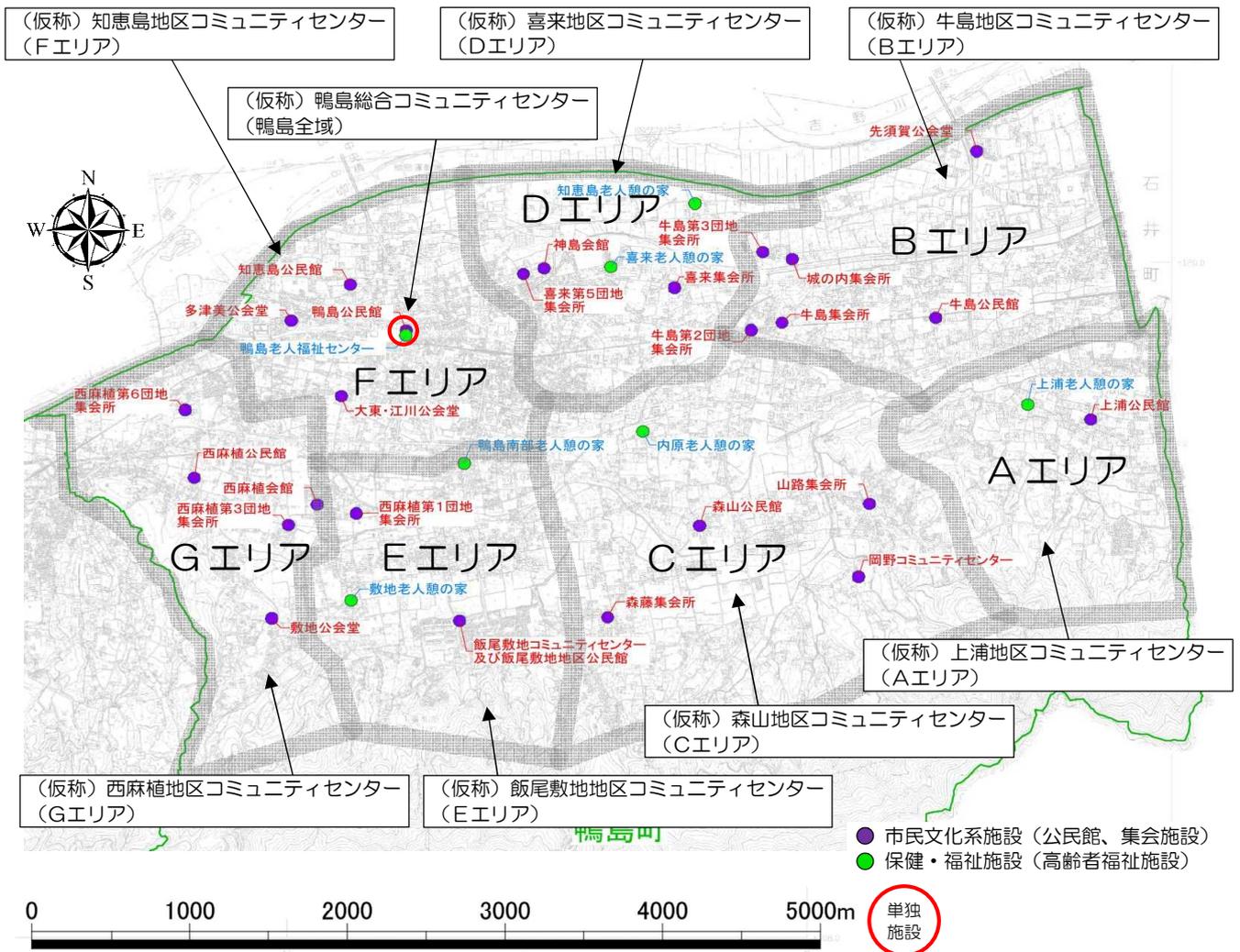
- ・普通財産となった施設は譲渡、貸付け等他利用がない限り解体とします。

### 3.3 集会施設等の再編プラン

施設分類別の今後の方針で重点的に検討するとした集会施設等の再編プランを示します。  
施設の配置状況から統廃合等の可能性のある施設を検討しました。

#### (1) 鴨島地域

図表 3.3.1 再編プラン（鴨島地域）



#### ■再編プラン（鴨島地域、32 施設を 8 施設に再編する案）

- ・（仮称）鴨島地域総合コミュニティセンター（鴨島全域）
- ・（仮称）上浦地区コミュニティセンター（Aエリア）
- ・（仮称）牛島地区コミュニティセンター（Bエリア）
- ・（仮称）森山地区コミュニティセンター（Cエリア）
- ・（仮称）喜来地区コミュニティセンター（Dエリア）
- ・（仮称）飯尾敷地地区コミュニティセンター（Eエリア）
- ・（仮称）知恵島地区コミュニティセンター（Fエリア）
- ・（仮称）西麻植地区コミュニティセンター（Gエリア）

### ① 鴨島地域における再編プラン

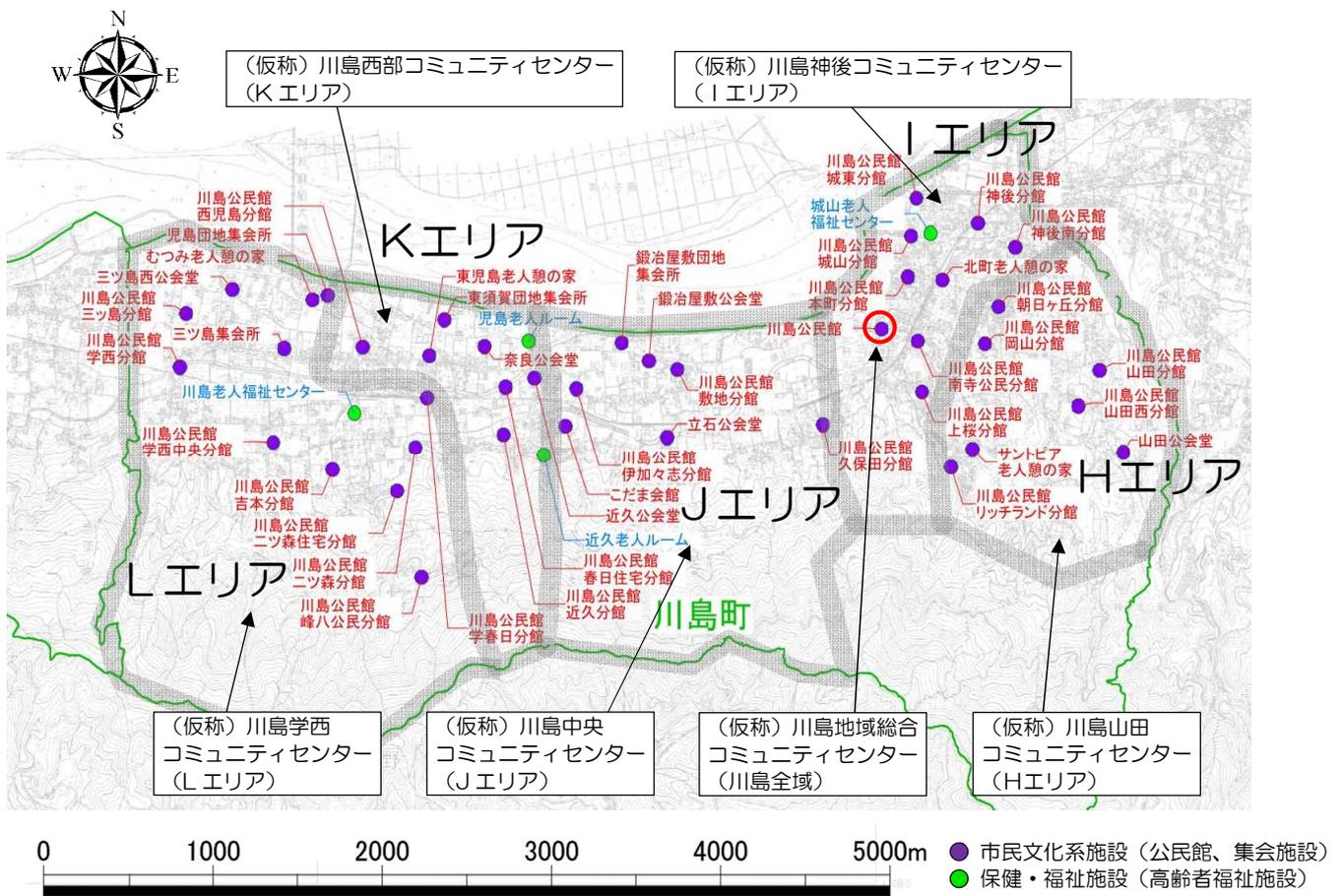
各エリア内の現有施設をおおむね20年以内に1施設に統合することにより、鴨島地域において現有する32施設を8施設に再編するものです。なお、廃止施設は譲渡又は解体とします。

図表 3.3.2 再編プラン（鴨島地域）

エリア	施設名 (エリア内の施設)	施設 床面積㎡	代表棟 構造	建築 年度	耐震 基準	築年数	耐用 年数	耐用到 達年度	
(仮称) 鴨島地域総合コミュニティセンター (2施設を1施設に統合)									
鴨島全域	鴨島公民館	3,507	RC	1979	旧	40	60	2039	
	鴨島老人福祉センター	580	RC	1979	旧	40	60	2039	
(仮称) 上浦地区コミュニティセンター (2施設を1施設に統合)									
A	上浦公民館	479	S	2005	新	14	60	2065	
	上浦老人憩の家	147	S	1978	旧	41	60	2038	
(仮称) 牛島地区コミュニティセンター (6施設を1施設に統合)									
B	牛島公民館	339	RC	1984	旧	35	60	2044	
	城の内集会所	102	W	1994	新	25	40	2034	
	牛島集会所	121	W	1990	新	29	40	2030	
	先須賀公会堂	150	RC	1982	旧	37	60	2042	
	牛島第2団地集会所	24	S	1963	旧	56	60	2023	
	牛島第3団地集会所	50	S	1979	旧	40	60	2039	
(仮称) 森山地区コミュニティセンター (5施設を1施設に統合)									
C	森山公民館	449	S	1995	新	24	60	2055	
	山路集会所	87	W	1985	旧	34	40	2025	
	森藤集会所	79	W	1985	旧	34	40	2025	
	岡野コミュニティセンター	163	S	2003	新	16	60	2063	
	内原老人憩の家	165	S	1984	旧	35	60	2044	
(仮称) 喜来地区コミュニティセンター (5施設を1施設に統合)									
D	喜来老人憩の家	233	S	1992	新	27	60	2052	
	喜来集会所	96	W	1988	新	31	40	2028	
	喜来第5団地集会所	78	S	1978	旧	41	60	2038	
	神島会館	493	RC	1975	旧	44	60	2035	
	知恵島老人憩の家	64	W	1994	新	25	40	2034	
(仮称) 飯尾敷地地区コミュニティセンター (4施設を1施設に統合)									
E	飯尾敷地コミュニティセンター及び飯尾敷地地区公民館	794	RC	1972	旧	47	60	2032	
	敷地老人憩の家	165	S	1980	旧	39	60	2040	
	鴨島南部老人憩の家	114	W	1995	新	24	40	2035	
	西麻植第1団地集会所	60	S	1981	旧	38	60	2041	
(仮称) 知恵島地区コミュニティセンター (3施設を1施設に統合)									
F	知恵島公民館	264	S	1985	旧	34	60	2045	
	大東・江川公会堂	150	S	1989	新	30	60	2049	
	多津美公会堂	150	RC	1978	旧	41	60	2038	
(仮称) 西麻植地区コミュニティセンター (5施設を1施設に統合)									
G	西麻植公民館	480	S	1996	新	23	60	2056	
	西麻植第3団地集会所	140	S	1974	旧	45	60	2034	
	西麻植第6団地集会所	50	RC	1980	旧	39	60	2040	
	西麻植会館	686	RC	1981	旧	38	60	2041	
	敷地公会堂	138	S	1986	旧	33	60	2046	
総計	再編前の現有施設	32	施設 (鴨島地域の現有施設)						
	再編後コミュニティセンターとして維持する施設	8	施設 (コミュニティセンター)						

## (2) 川島地域

図表 3.3.3 再編プラン（川島地域）



### ■再編プラン（川島地域、46 施設を6施設に再編する案）

- ・（仮称）川島地域総合コミュニティセンター（川島全域）
- ・（仮称）川島山田コミュニティセンター（Hエリア）
- ・（仮称）川島神後コミュニティセンター（Iエリア）
- ・（仮称）川島中央コミュニティセンター（Jエリア）
- ・（仮称）川島西部コミュニティセンター（Kエリア）
- ・（仮称）川島学西コミュニティセンター（Lエリア）

### ① 川島地域における再編プラン

各エリア内の現有施設をおおむね 20 年以内に 1 施設に統合することにより、川島地域において現有する 46 施設を 6 施設に再編するものです。なお、廃止施設は譲渡又は解体とします。

図表 3.3.4 再編プラン（川島地域）

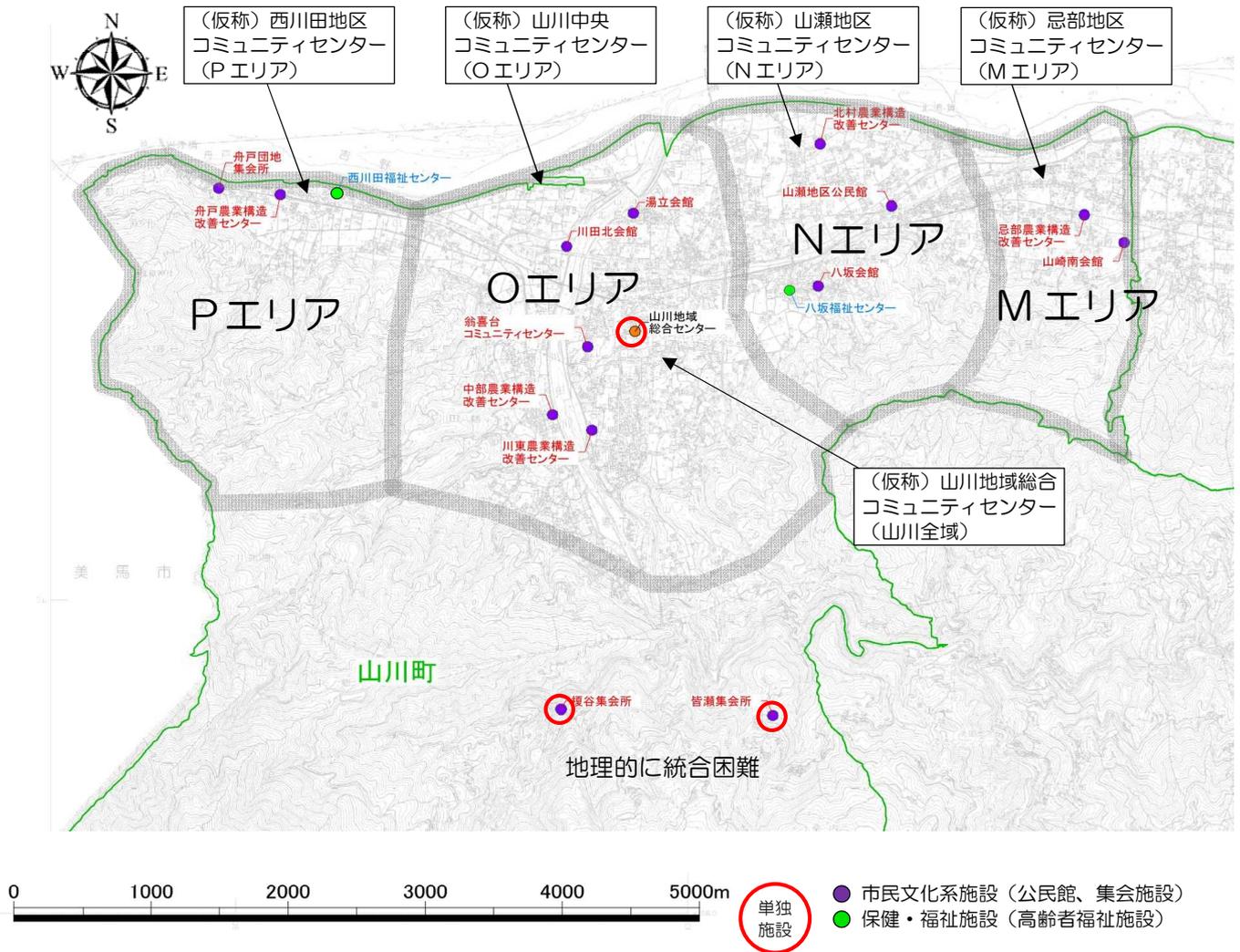
エリア	施設名 (エリア内の施設)	施設 床面積㎡	代表棟 構造	建築 年度	耐震 基準	築年数	耐用 年数	耐用到 達年度
(仮称) 川島地域総合コミュニティセンター（現施設を維持）								
川島全域	川島公民館	1,105	RC	1979	旧	40	60	2039
(仮称) 川島山田コミュニティセンター（7 施設を 1 施設に統合）								
H	川島公民館山田分館	111	W	1971	旧	48	40	2011
	川島公民館山田西分館	89	S	1986	旧	33	60	2046
	山田公会堂	120	RC	1979	旧	40	60	2039
	サントピア老人憩の家	93	S	1998	新	21	60	2058
	川島公民館岡山分館	154	W	1977	旧	42	40	2017
	川島公民館朝日ヶ丘分館	111	S	1988	新	31	60	2048
	川島公民館リッチランド分館	60	S	1996	新	23	60	2056
(仮称) 川島神後コミュニティセンター（9 施設を 1 施設に統合）								
I	川島公民館神後分館	123	S	1988	新	31	60	2048
	川島公民館城山分館	108	S	1985	旧	34	60	2045
	川島公民館城東分館	70	S	1994	新	25	60	2054
	川島公民館本町分館	92	S	1987	新	32	60	2047
	川島公民館神後南分館	87	S	1984	旧	35	60	2044
	北町老人憩の家	142	S	1995	新	24	60	2055
	川島公民館南寺公民分館	109	S	1986	旧	33	60	2046
	川島公民館上桜分館	113	W	1979	旧	40	40	2019
城山老人福祉センター	528	RC	1991	新	28	60	2051	
(仮称) 川島中央コミュニティセンター（7 施設を 1 施設に統合）								
J	川島公民館久保田分館	133	S	1987	新	32	60	2047
	川島公民館敷地分館	128	S	1978	旧	41	60	2038
	立石公会堂	101	RC	1984	旧	35	60	2044
	鍛冶屋敷公会堂	134	RC	1997	新	22	60	2057
	鍛冶屋敷団地集会所	60	CB	1974	旧	45	60	2034
	川島公民館伊加々志分館	106	S	1978	旧	41	60	2038
	こだま会館	543	RC	1976	旧	43	60	2036
(仮称) 川島西部コミュニティセンター（9 施設を 1 施設に統合）								
K	川島公民館近久分館	114	W	1978	旧	41	40	2018
	川島公民館春日住宅分館	45	S	1990	新	29	60	2050
	近久公会堂	103	W	1977	旧	42	40	2017
	児島老人ルーム	150	S	1989	新	30	60	2049
	近久老人ルーム	100	S	1991	新	28	60	2051
	奈良公会堂	146	RC	1980	旧	39	60	2040
	東須賀団地集会所	102	RC	1995	新	24	60	2055
	東児島老人憩の家	188	S	2000	新	19	60	2060
	川島公民館西児島分館	118	RC	1982	旧	37	60	2042

図表 3.3.4 再編プラン（川島地域）つづき

エリア	施設名 (エリア内の施設)	施設 床面積㎡	代表棟 構造	建築 年度	耐震 基準	築年数	耐用 年数	耐用到 達年度
(仮称) 川島学西コミュニティセンター (13 施設を 1 施設に統合)								
L	川島公民館二ツ森分館	44	W	1968	旧	51	40	2008
	川島公民館二ツ森住宅分館	53	S	1991	新	28	60	2051
	川島公民館峰八公民分館	47	S	1983	旧	36	60	2043
	川島公民館学春日分館	76	S	1985	旧	34	60	2045
	川島公民館吉本分館	114	W	1980	旧	39	40	2020
	川島公民館学西分館	133	S	1990	新	29	60	2050
	三ツ島集会所	166	W	1978	旧	41	40	2018
	むつみ老人憩の家	91	S	1991	新	28	60	2051
	児島団地集会所	41	CB	1968	旧	51	60	2028
	三ツ島西公会堂	129	S	1997	新	22	60	2057
	川島公民館三ツ島分館	89	W	1978	旧	41	40	2018
	川島公民館学西中央分館	93	S	1982	旧	37	60	2042
	川島老人福祉センター	581	RC	1981	旧	38	60	2041
総計	再編前の現有施設	46	施設 (川島地域の現有施設)					
	再編後コミュニティセンター として維持する施設	6	施設 (コミュニティセンター)					

### (3) 山川地域

図表 3.3.5 再編プラン（山川地域）



■再編プラン（山川地域、17 施設を7施設に再編する案）

- ・（仮称）山川地域総合コミュニティセンター（山川全域）
- ・（仮称）山瀬地区コミュニティセンター（Mエリア）
- ・（仮称）忌部地区コミュニティセンター（Nエリア）
- ・（仮称）山川中央コミュニティセンター（Oエリア）
- ・（仮称）西川田地区コミュニティセンター（Pエリア）

### ① 山川地域における再編プラン

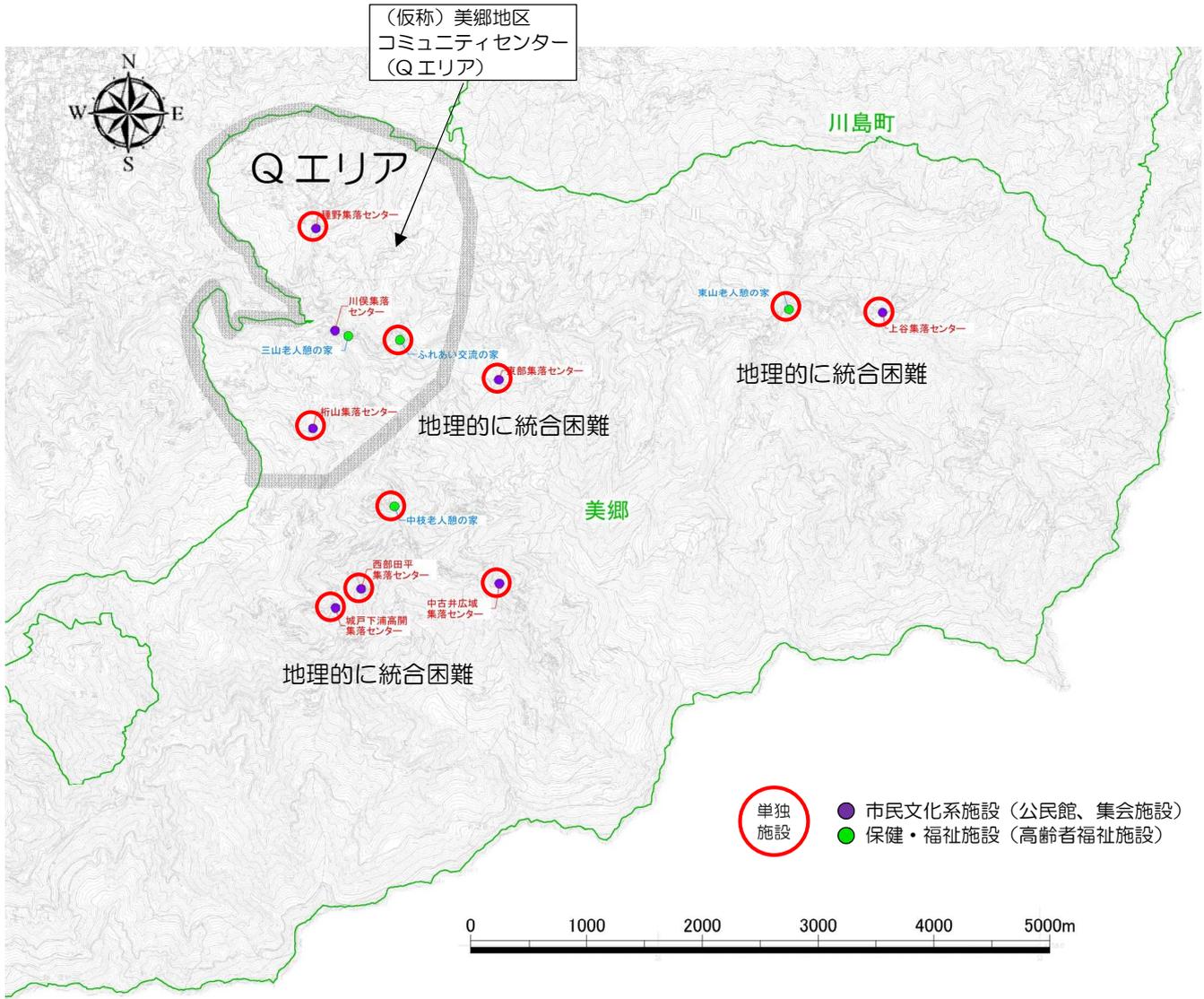
各エリアの現有施設をおおむね 20 年以内に 1 施設に統合することにより、山川地域において現有する 17 施設を 7 施設に再編するものです。なお、廃止施設は譲渡又は解体とします。

図表 3.3.6 再編プラン（山川地域）

エリア	施設名 (エリア内の施設)	施設 床面積㎡	代表棟 構造	建築 年度	耐震 基準	築年数	耐用 年数	耐用到 達年度
(仮称) 山川地域総合コミュニティセンター (現施設を維持)								
山川全域	山川地域総合センター	4,082	RC	1990	新	29	60	2050
(仮称) 忌部地区コミュニティセンター (2 施設を 1 施設に統合)								
M	忌部農業構造改善センター	105	W	1989	新	30	40	2029
	山崎南会館	84	W	1998	新	21	40	2038
(仮称) 山瀬地区コミュニティセンター (4 施設を 1 施設に統合)								
N	山瀬地区公民館	403	W	2014	新	5	40	2054
	八坂会館	373	RC	1981	旧	38	60	2041
	北村農業構造改善センター	105	W	1985	旧	34	40	2025
	八坂福祉センター	251	RC	1979	旧	40	60	2039
(仮称) 山川中央コミュニティセンター (5 施設を 1 施設に統合)								
O	湯立会館	346	RC	1978	旧	41	60	2038
	川田北会館	142	W	2003	新	16	40	2043
	翁喜台コミュニティセンター	170	S	2005	新	14	60	2065
	川東農業構造改善センター	105	W	1985	旧	34	40	2025
	中部農業構造改善センター	185	W	1987	新	32	40	2027
(仮称) 西川田地区コミュニティセンター (3 施設を 1 施設に統合)								
P	西川田福祉センター	220	RC	1979	旧	40	60	2041
	舟戸団地集会所	74	W	1970	旧	49	40	2010
	舟戸農業構造改善センター	100	W	1986	旧	33	40	2026
単独施設 (地理的要因から単独施設としたもの) 2 施設								
単独	榎谷集会所	61	W	2013	新	6	40	2053
	皆瀬集会所	99	S	1979	旧	40	60	2039
総計	再編前の現有施設	17	施設 (山川地域の現有施設)					
	再編後コミュニティセンターとして維持する施設	5	施設 (コミュニティセンター)					
	単独施設	2	施設 (機能統合の対象外とした施設)					

(4) 美郷地域

図表 3.3.7 再編プラン（美郷地域）



- 再編プラン（美郷地域、12 施設を 11 施設に再編する案）
- ・（仮称）美郷地区コミュニティセンター（Qエリア）

### ① 美郷地域における再編プラン

Q エリア内の再編対象施設をおおむね 20 年以内に 1 施設に統合することにより、美郷地域において現有する 12 施設を 11 施設に再編するものです。

なお、廃止施設は譲渡又は解体とします。

図表 3.3.8 再編プラン（美郷地域）

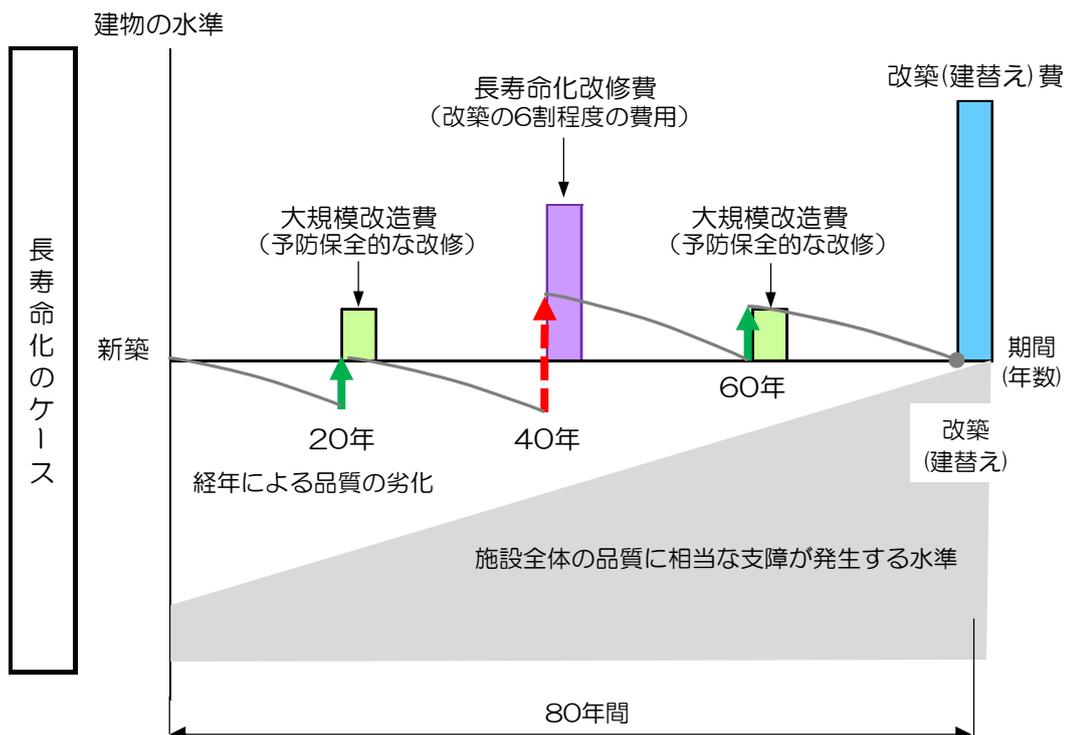
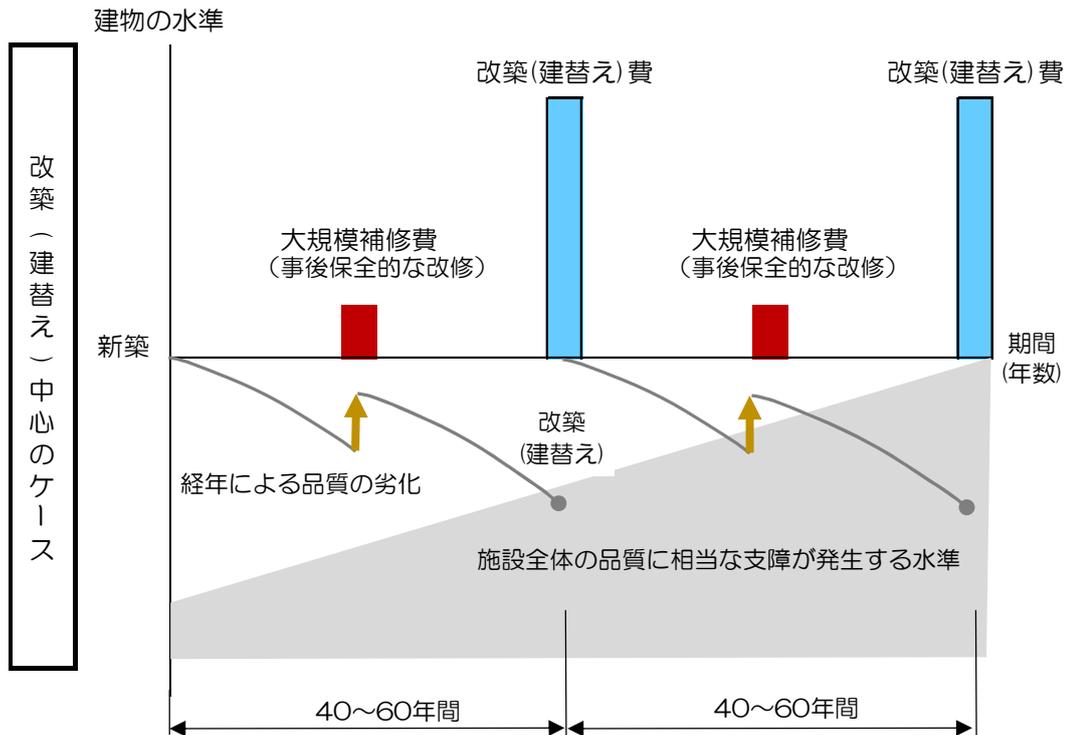
エリア	施設名 (エリア内の施設)	施設 床面積㎡	代表棟 構造	建築 年度	耐震 基準	築年数	耐用 年数	耐用到 達年度
(仮称) 美郷地区コミュニティセンター (2 施設を 1 施設に統合)								
Q	川俣集落センター	110	S	1981	旧	38	60	2041
	三山老人憩の家	125	W	1980	旧	39	60	2040
単独施設 (地理的要因から単独施設としたもの) 10 施設								
単独	上谷集落センター	39	W	2012	新	7	40	2052
	城戸下浦高開集落センター	52	W	1991	新	28	40	2031
	西部田平集落センター	57	W	1990	新	29	40	2030
	中古井広域集落センター	50	W	2004	新	15	40	2044
	東部集落センター	41	W	1990	新	29	40	2030
	桁山集落センター	52	W	1987	新	32	40	2027
	種野集落センター	70	W	1981	旧	38	40	2021
	東山老人憩の家	127	W	1976	旧	43	40	2016
	中枝老人憩の家	127	W	1977	旧	42	40	2017
	ふれあい交流の家	67	W	2001	新	18	40	2041
総計	再編前の現有施設	12 施設 (美郷地域の現有施設)						
	再編後コミュニティセンター として維持する施設	1 施設 (コミュニティセンター)						
	単独施設	10 施設 (機能統合の対象外とした施設)						

### 3.4 長寿命化等の基本方針

#### (1) 長寿命化の方針

今後は、更新費用の縮減・平準化に向けて、建替え中心から建物の長寿命化（部位改修を含む）への取組みに転換します。

図表 3.4.1 建替え中心から長寿命化への転換イメージ



## (2) 目標使用年数、改修周期の設定

耐用年数の考え方については、法定耐用年数、物理的耐用年数、機能的耐用年数、経済的耐用年数などがあり、それらの特性は以下のとおりです。

図表 3.4.2 耐用年数の考え方

法定耐用年数	<p>税務上の原価償却率を求める場合の基となる耐用年数で、財務省令「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和40年大蔵省令第15号）により定められている年数です。</p> <p>なお、法定耐用年数は、省令制定当時に建物を構成する主要な部位（構造<sup>くたい</sup>躯体、外装、床等）ごとの耐用年数を総合的に勘案して算出されたといわれており、構造<sup>くたい</sup>躯体の劣化によって建物が使用できなくなる寿命ではないとされています。</p>
物理的耐用年数	<p>材料・部品・設備が劣化して建物の性能が低下することによって決定される年数です。</p>
機能的耐用年数	<p>建築物が時代の変遷とともに期待される機能を果たせなくなってしまうことで決定される年数です。しかしながら技術的には、機能を向上させることは可能なため、その費用がどの程度かかるかによって、機能的耐用年数に大きく影響します。</p>
経済的耐用年数	<p>建築物を存続させるために必要となる費用が建築物を存続させることによって得られる価値を上回ってしまうことで決定される年数です。</p> <p>ただし、実際には公共施設の多くは、建築物を存続させることによって得られる価値の算定が難しい面があります。</p>

本計画における長寿命化による目標耐用年数は、物理的耐用年数を採用することとし、『建築物の耐久計画に関する考え方』（日本建築学会）を参照し、構造別に設定することとします。

図表 3.4.3 建築物の望ましい目標耐用年数の級

構造種別 用途	鉄筋コンクリート造・ 鉄骨鉄筋コンクリート造		重量鉄骨		軽量鉄骨	ブロック造・ レンガ造	木造
	高品質 の場合	普通品質 の場合	高品質 の場合	普通品質 の場合			
学校 官庁	Y <sub>o</sub> 100 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上	Y <sub>o</sub> 100 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上	Y <sub>o</sub> 40 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上
住宅、事務所 病院	Y <sub>o</sub> 100 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上	Y <sub>o</sub> 100 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上	Y <sub>o</sub> 40 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上	Y <sub>o</sub> 40 以上
店舗旅館・ ホテル	Y <sub>o</sub> 100 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上	Y <sub>o</sub> 100 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上	Y <sub>o</sub> 40 以上	Y <sub>o</sub> 60 以上	Y <sub>o</sub> 40 以上
工場	Y <sub>o</sub> 40 以上	Y <sub>o</sub> 25 以上	Y <sub>o</sub> 40 以上	Y <sub>o</sub> 25 以上	Y <sub>o</sub> 25 以上	Y <sub>o</sub> 25 以上	Y <sub>o</sub> 25 以上

資料：『建築物の耐久計画に関する考え方』（日本建築学会）

図表 3.4.4 目標耐用年数の級の区分

級	目標耐用年数	代表値	範囲	下限値
	Yo 150	150年	120~200年	120年
	Yo 100	100年	80~120年	80年
	<b>Yo 60</b>	<b>60年</b>	<b>50~80年</b>	<b>50年</b>
	<b>Yo 40</b>	<b>40年</b>	<b>30~50年</b>	<b>30年</b>
	Yo 25	25年	20~30年	20年
	Yo 15	15年	12~20年	12年
	Yo 10	10年	8~12年	8年
	Yo 6	6年	5~8年	5年
	Yo 3	3年	2~5年	2年

資料：『建築物の耐久計画に関する考え方』（日本建築学会）

上記から、公共施設として使用される建物の主な用途としては、官庁、住宅、事務所等が一般的と考えられ、これら用途における目標耐用年数の級数は Yo60 又は Yo40 になります。

総合管理計画では建物の耐用年数を一律 60 年としていますが、本計画では、建物の構造に応じた耐用年数（Yo60 の代表値、Yo40 の代表値）を採用し次のとおり設定します。

図表 3.4.5 建築物の構造別の目標耐用年数

構造		耐用年数 (物理的耐用年数)	目標耐用年数 (長寿命化の場合)
鉄筋コンクリート造 (RC造) 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)		<b>60年</b>	80年
鉄骨造	重量鉄骨造 (S造)	<b>60年</b>	80年
	軽量鉄骨造 (LGS造)	<b>40年</b>	50年
木造 (W造)		<b>40年</b>	50年
ブロック造・レンガ造 (CB造)		<b>60年</b>	80年

### (3) 部位ごとの更新周期

目標耐用年数まで、安全で快適に施設を使用するためには、施設の劣化状況等を考慮しながら計画的な予防保全を実施する必要があります。

なお、それらの更新周期は、部位・設備等によって異なりますが、屋根、外壁についてはおおむね 40 年、設備についてはおおむね 30 年程度となっています。

また、屋根、外壁における塗料の塗替えや上塗り再塗装等の修繕周期は、おおむね 10～20 年となっています。

これらを踏まえて、大規模な改修周期を 20 年とし、長寿命化改修の周期を 40 年とします。

図表 3.4.6 部位ごとの主な修繕工事と更新周期の目安

部位・設備等	主な修繕工事	同時に措置した方がよい部位・設備等の例	更新周期の目安（年）
屋根	防水改修	排水溝（ルーフトレン）、笠木、屋上手すり、設備架台、断熱材	露出防水（露出防水、シート防水、塗膜防水等）：25～40 年 葺き屋根（スレート、折板等）：40 年
外壁	仕上げ改修（塗装、吹付、タイル張替え等）	シーリング、外部建具、笠木、樋、断熱材	壁（タイル、塗材塗り、塗装、スレート等）：20～50 年
	クラック補修、浮き補修	シーリング、外部建具、笠木	—
	建具改修（サッシ、カーテンウォール等）	シーリング	建具（アルミ）：40 年
電気設備	受変電設備改修	分電盤、変圧機、コンデンサ、幹線	高圧受配電盤：25～30 年 高圧変圧器盤：25～30 年
機械設備	冷暖房設備（ファンコイル、空調機）改修	ポンプ、冷却塔、配管等、屋上防水	空調機：20～30 年
	熱源改修	配管等	空調配管類：30 年
給排水衛生設備	給排水設備改修	ポンプ、受水槽配管、（冷温水管）等	給水給湯配管類：25～30 年 排水配管類：30～40 年

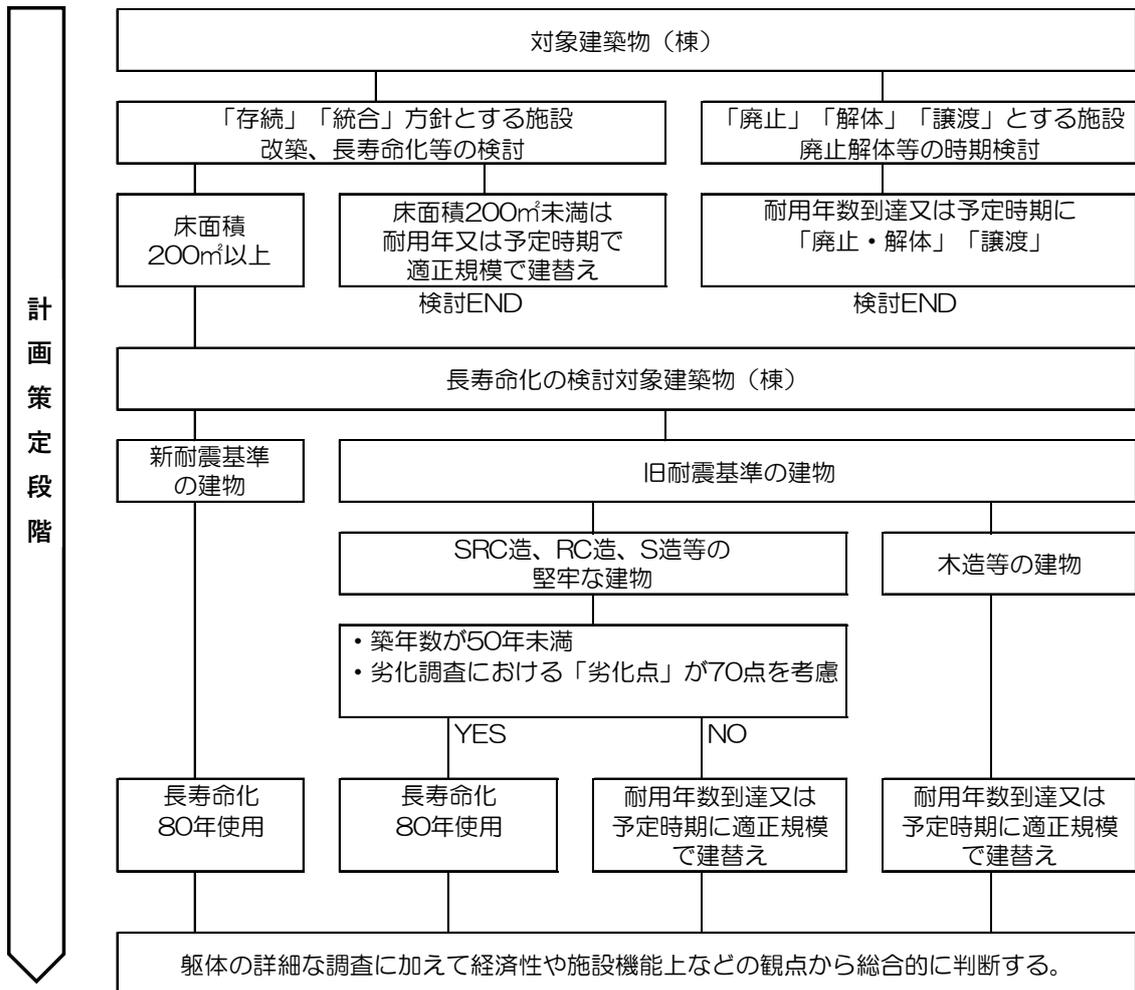
資料：『公共建築の部位・設備の特性等を踏まえた中長期修繕計画策定及び運用のためのマニュアル』（平成 17 年 6 月）

更新周期の目安については、『平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト』を基に、関連する部位等から予防保全のものを選定した。

#### (4) 改修・修繕等の基本方針

- 築後年数が 50 年以上の建物は旧耐震基準の建物であることや長寿命化を図っても残使用年数が 30 年未満となるため建替えすることを検討します。
- 建物の床面積がおおむね 200 ㎡未満のものについては建替えすることを検討します。
- 建物の構造が軽量鉄骨造及び木造については建替えすることを検討します。
- 上記以外の建物については長寿命化改修により 80 年使用することを検討します。
- 長寿命化改修の検討にあたっては、建物の劣化評価点が 70 点（建物劣化評価において全部位の評価が「C：広範囲に劣化」の場合）を考慮し、長寿命化の適否について検討します。
- 建替え時期は総合管理計画でも示されているとおり、建物の耐用年数到達時期を建替え時期として検討します。本計画では構造別耐用年数（60 年又は 40 年）を用います。
- 長寿命化改修する建物については、使用年数（80 年）を建替え時期とします。
- 建替え時における床面積は、現有面積がおおむね 200 ㎡未満にあつては、同規模とし、現有面積がおおむね 200 ㎡を超える建物にあつては、人口ビジョンにおける人口減少率（2020 年度から 2045 年度の人口減少率 35%）を加味して建替えることとし、床面積の削減を図ります。
- 他の施設と統廃合等を行う方針としているものについては、統廃合等を行う対象施設の組合せに応じて、他施設の機能を受入れる側の施設を長寿命化改修又は耐用年数到達で建替えすることを検討します。

図表 3.4.7 長寿命化等の検討フロー



※長寿命化の場合の耐用年数（使用年数）は80年とします。

建替えの場合の耐用年数（使用年数）は60年又は40年とします。

### 3.5 改修等の整備水準

建築物は、経年変化とともに屋根、壁、設備等の部位・部材の劣化が進行し、品質が低下する物理的劣化が生じます。

施設を安全で快適に長く利用するためには、様々な改修が必要となることから、施設を長く利用するための長寿命化に向けた改修と施設の機能や性能の向上を図るための改修を行います。

#### (1) 長寿命化に資する改修

屋根や外壁の劣化、損傷は、構造躯体くたいに影響を及ぼし、建築物全体の寿命を縮めることにつながることから、定期的に修繕や更新を行うこととします。この場合、対策に要する費用と更新周期を考慮し、ライフサイクルコストの観点から耐久性に優れた安価な材料、工法等を選択することとします。また、躯体くたいについては、コンクリートのひび割れの補修や中性化対策、鉄筋の腐食対策を実施するなど、経年劣化の回復に努めます。なお、施設の機能向上や長寿命化に向けた大規模な改修を実施する際には、コンクリートの強度、中性化の深さ等を把握するため、コア抜き調査の実施について検討することとします。

図表 3.5.1 屋根・外壁改修の事例

屋上防水改修例	金属屋根改修例	中性化抑制対策
		
<p>既存防水層を残したシート防水かぶせ工法の例。撤去工法に比べて工期短縮が可能となる。</p>	<p>耐久性の高いガルバリウム鋼板を用いた金属屋根の例。塗り直しは約 15 年ごとに行う。</p>	<p>躯体<small>くたい</small>に中性化抑制材を塗布することで中性化したコンクリートの改質強化、クラックの抑制効果が得られる。</p>

資料：「学校施設の長寿命化改修の手引き」（平成 26 年 1 月）

## (2) 機能や性能の向上に資する改修

経済・社会情勢の変革や技術の発達により、施設に求められる「要求性能」については、年々高まる傾向にあります。それに伴い、品質が低下していなくても、相対的に性能が低く評価されることとなり、機能の陳腐化が発生することとなります。このため、建築物を長期間にわたって使用し続ける間には、社会的なニーズ等に合わせて、性能の向上が必要となります。

本市でも、公共施設の空調設置やエレベーター設置等、時代に応じた施設整備に努めます。

また、太陽光発電の設置や省エネルギー型の照明器具の導入などを検討することとします。

なお、「要求性能」まで機能を引き上げるための工事については、以下のようなものが考えられます。

安全性：耐震補強工事、非常用電源設備の設置、セキュリティ化など  
 環境性：太陽光発電の整備、雨水再利用（中水利用）整備、照明のLED化など  
 利便性：ICT環境の整備、ユニバーサルデザイン化など

今後も、公共施設に求められる「要求性能」について、時代に応じたニーズを施設類型ごとに把握するとともに、性能の向上に向けた改修工事を実施することとします。

図表 3.5.2 太陽光発電設備設置、バリアフリー改修事例

太陽光発電設備	LED照明の設置	多目的トイレ
		
<p>太陽光発電設備と蓄電池の組み合わせで、停電時や異常時における対応が可能</p>	<p>LED照明の設置により、省エネルギーで明るい室内空間の提供</p>	<p>車イス利用者も使用可能な多目的トイレ</p>

資料：「自然の恵みを活用したエコスクール（平成 23 年 8 月）」、「エコスクール環境を考慮した学校施設の整備推進（平成 29 年 6 月）」、「学校施設の長寿命化改修の手引き（平成 26 年 1 月）」

### 3.6 維持管理の項目・手法等

施設を適切に維持管理するには、施設の異常にいち早く気付くことや、その予兆を発見することが重要であるため、建築基準法第 12 条第 2 項に準じた定期点検と併せて自主的な日常点検や定期点検を実施し、経年変化の状況を把握します。

なお、それら点検結果については、記録としてデータベースに整理します。また、点検結果以外の情報についても記録として整理します。

図表 3.6.1 施設点検の実施

区分		点検の内容	頻度	主な担当者
自主点検	日常点検	設備機器等の利用に関する異常の確認	毎日	施設管理者
	定期点検	破損・腐食等の劣化の有無、状況等の確認	6ヶ月、1年等	施設管理者、所管課
	臨時点検	上記以外の臨時的な点検例：地震等の発生直後の被害の有無等について確認	随時	施設管理者、所管課、専門業者
法定点検		建築基準法等にて定められている箇所、項目について点検	定められた周期	専門業者

図表 3.6.2 情報等の整理

区分	整理する情報等の内容	頻度	主な担当者
利用状況	利用者数、稼働率	年 1 回	所管課
コスト状況	収入、支出	年 1 回	所管課
点検実施状況	点検の記録	点検実施時	施設管理者、所管課、専門業者
修繕、改修工事等の状況	修繕・更新箇所、工事金額、施工業者など	工事実施時	所管課、工事管理部

### 3.7 長寿命化等のコストの見通しと効果

総合管理計画においても試算されているように、個別施設の再編方針を踏まえて、計画期間における施設更新（建替え）、長寿命化改修、大規模改造、解体等の概算費用、概算運営経費、保有床面積等を試算して、従来通りに現有施設を建替えしながら保持し続けた場合との比較により、コスト及び床面積の削減効果を検討します。

#### (1) 今後の維持改修コスト

計画対象施設について、令和 2（2020）年度から令和 41（2059）年度までの 40 年間で必要となる維持改修コストを試算し、公共施設の再編等を実行した場合のコスト削減効果及び床面積削減効果を試算します。

試算条件は次のとおり設定しました。

図表 3.7.1 維持改修コストの試算条件

項目	条件	従来型	再編型
建替え費	耐用年数到達の翌年度で建替え（費用計上、2 年間均等割り）	40 又は 60 年到達	40、60、80 年到達
	建替え時期を既に超過している場合（2020 年度から 10 年間均等割り）で費用計上）	2020 年度以降	2030 年度以降
	既存建物を解体して新築する計算とする。 算式 既存床面積×解体単価 算式 建替え床面積×新築単価	総合管理計画の単価等	同左
長寿命化改修費	築後 40 年到達で改修（費用計上、2 年間均等割り）	該当なし	2030 年度以降、40 年到達
	2030 年度時点で改修時期を超過している場合（2030 年度から 10 年間均等割り）で費用計上）	該当なし	2030 年度以降
	算式 床面積×長寿命化改修単価	該当なし	総合管理計画の単価等
大規模改造費	築後 20 年周期で改修（費用計上、1 年間） 改造時期を既に超過している場合は費用計上しない。 長寿命化型では 2030 年度以降で該当する場合に費用計上	20 又は 40 年到達	2030 年度以降で 20、40 又は 60 年到達
	算式 床面積×大規模改造単価	総合管理計画の単価等	同左
解体費	解体対象施設について耐用年数到達で解体（費用計上、1 年間）	40 年又は 60 年到達	40、60、80 年到達
	解体時期を既に超過している場合、2020 年度以降で費用計上 長寿命化型では解体中以外は 2030 年度以降で費用計上	2020 年度以降	2030 年度以降
	算式 床面積（既存面積）×解体単価	総合管理計画の単価等	同左
運営経費	施設を運用する期間中に計上（新築から運用廃止するまで） 建替え期間中は費用計上しない。	運用期間中	同左
	算式 床面積×年間運営経費単価（平成 30 年度実績） ※年間運営経費単価：各施設年間運営経費÷各施設床面積		
譲渡の場合	施設廃止後、譲渡時期まで改修費及び運営経費は計上しない。 施設譲渡後、床面積を削除する。		

図表 3.7.2 建替え解体、新築単価 (単位：万円/m<sup>2</sup>)

施設分類	建物例	建替え単価	解体単価	新築単価(建替え-解体)
市民文化系施設	市民会館、コミュニティセンター、公民館	40	3	37
社会教育系施設	図書館、博物館、美術館	40	3	37
スポーツ・レクリエーション系施設	体育館、武道館、プール	36	3	33
産業系施設	労働会館、産業振興センター	40	3	37
学校教育系施設	小学校、中学校	33	3	30
子育て支援施設	幼稚園、保育所、児童館	33	3	30
保健・福祉施設	老人福祉センター、保健所	36	3	33
医療施設	市民病院	40	3	37
行政系施設	市庁舎、支所、消防署	40	3	37
公営住宅	公営住宅	28	3	25
公園	管理等、便所	33	3	30
供給処理施設	ごみ処理場、浄化センター	36	3	33
その他	駐車場、卸売市場	36	3	33

※建替え単価は、「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」掲載単価。

なお、建替えに伴う解体、仮移転費用、設計料等については含むとしている。

※解体単価：30,000 円/m<sup>2</sup>、解体単価は、「公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果（平成 25 年 12 月）」における全施設の解体撤去費用を全床面積で除して万円単位にした単価を採用。

図表 3.7.3 長寿命化改修、大規模改造単価 (単位：万円/m<sup>2</sup>)

施設分類	建物例	建替え単価	大規模改造単価(建替え単価の25%)	長寿命化改修単価(建替え単価の60%)
市民文化系施設	市民会館、コミュニティセンター、公民館	40	10	24
社会教育系施設	図書館、博物館、美術館	40	10	24
スポーツ・レクリエーション系施設	体育館、武道館、プール	36	9	21.6
産業系施設	労働会館、産業振興センター	40	10	24
学校教育系施設	小学校、中学校	33	8.25	19.8
子育て支援施設	幼稚園、保育所、児童館	33	8.25	19.8
保健・福祉施設	老人福祉センター、保健所	36	9	21.6
医療施設	市民病院	40	10	24
行政系施設	市庁舎、支所、消防署	40	10	24
公営住宅	公営住宅	28	7	16.8
公園	管理等、便所	33	8.25	19.8
供給処理施設	ごみ処理場、浄化センター	36	9	21.6
その他	駐車場、卸売市場	36	9	21.6

※大規模改造、長寿命化改修単価は、建替え単価に対する比率「学校施設の長寿命化計画策定の手引き解説書（文部科学省）」付属プログラムの設定値を採用。

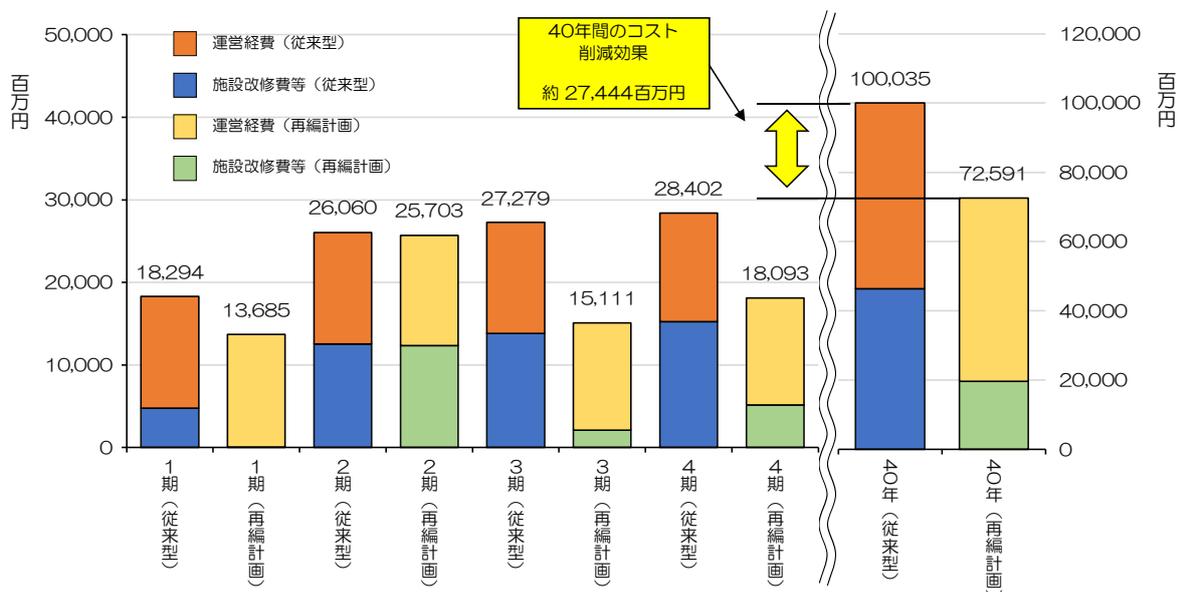
## (2) 効果の見通し

計画対象施設について、令和2（2020）年度から令和41（2059）年度までの40年間の維持改修コストは次のとおりです。

図表 3.7.4 コスト集計（40年間）

期間	区分	①施設改修費等 (千円)	②運営経費 (千円)	③コスト計 (①+②) (千円)	保有面積 (㎡)
2020	1期（従来型）	4,787,038	13,506,976	18,294,014	117,509
	1期（再編計画）	64,800	13,619,981	13,684,781	115,301
2029	削減効果（再編-従来型）	-4,722,238	113,005	-4,609,233	-2,208
	削減率（%）	99	-1	25	2
2030	2期（従来型）	12,526,998	13,533,196	26,060,194	117,509
	2期（再編計画）	12,335,812	13,367,076	25,702,888	98,911
2039	削減効果（再編-従来型）	-191,186	-166,120	-357,306	-18,598
	削減率（%）	2	1	1	16
2040	3期（従来型）	13,816,343	13,462,307	27,278,650	117,509
	3期（再編計画）	2,085,386	13,025,210	15,110,596	79,391
2049	削減効果（再編-従来型）	-11,730,957	-437,097	-12,168,054	-38,118
	削減率（%）	85	3	45	32
2050	4期（従来型）	15,239,413	13,162,722	28,402,135	117,509
	4期（再編計画）	5,148,346	12,944,826	18,093,172	75,236
2059	削減効果（再編-従来型）	-10,091,067	-217,896	-10,308,963	-42,273
	削減率（%）	66	2	36	36
2020	40年（従来型）	46,369,792	53,665,201	100,034,993	117,509
	40年（再編計画）	19,634,344	52,957,093	72,591,437	75,236
2059	削減効果（再編-従来型）	-26,735,448	-708,108	-27,443,556	-42,273
	削減率（%）	58	1	27	36
計画期間	2045年度時点の保有面積（従来型）				117,509
最終年度	2045年度時点の保有面積（再編計画）				82,951
	2045年度時点の保有面積削減効果（再編-従来型）				-34,558
	削減率（%）				29

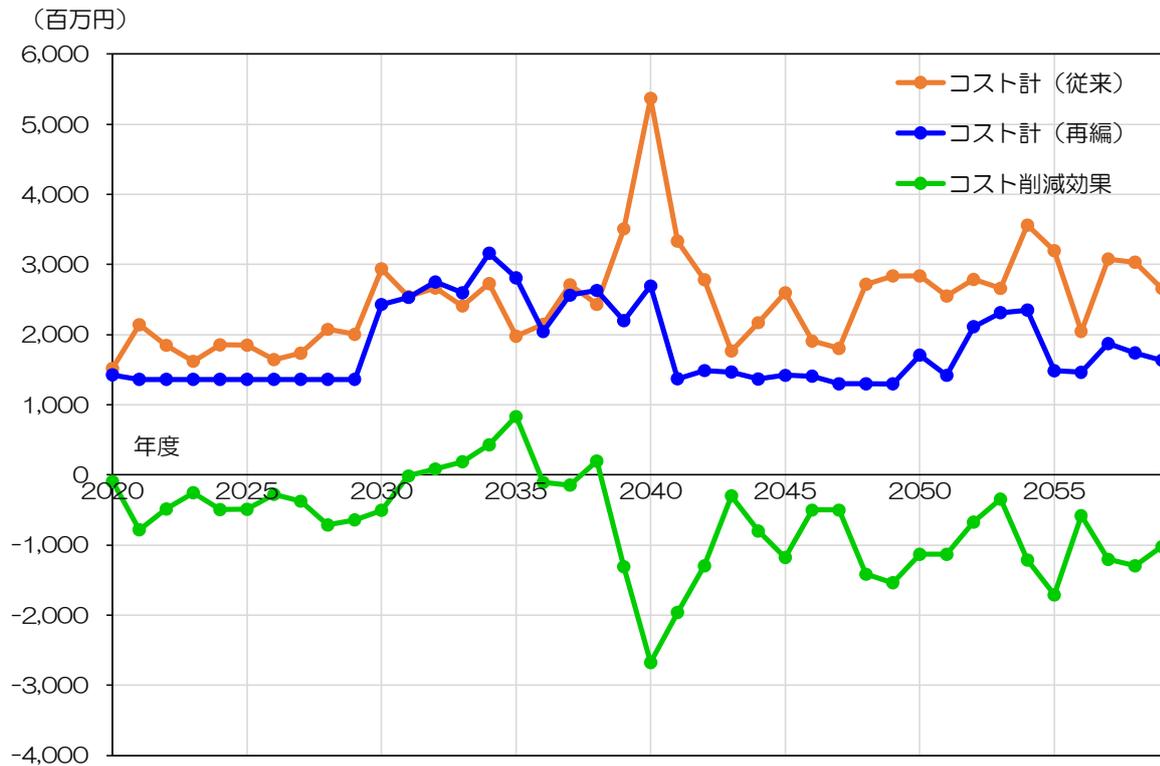
図表 3.7.5 コスト集計図



### ① コスト削減効果

従来型の建替え主体から、本計画により、適正な予防保全による長寿命化を進めるとともに、適正規模で建替え、廃止施設を解体又は譲渡する場合、40年間で維持改修コストは約27%削減できる見込みです。

図表 3.7.6 コスト削減効果



当初 10 年間は本市の財政状況を鑑み、長寿命化改修等の施設整備を保留することで歳出を抑制することとしています。この間に施設再編等の調整を進め、令和 12 年度（2030 年度）から順次施設再編を実施していくことにより保有面積の削減と維持改修コスト削減を進めます。

#### ※運営経費

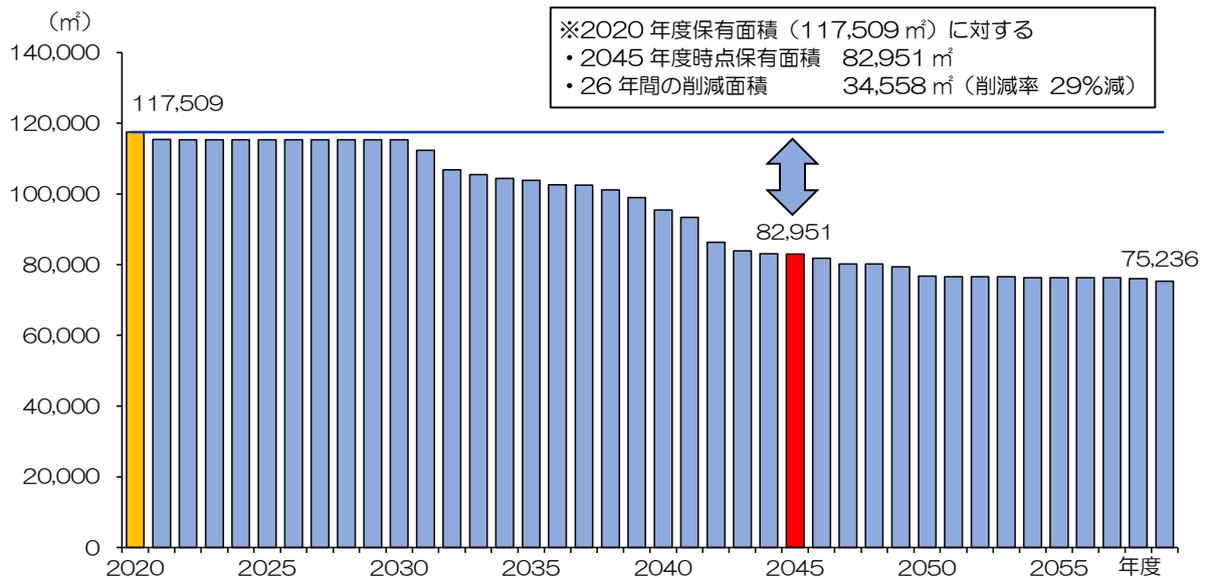
・需用費、役務費、委託料、使用料・賃借料、負担金・交付金など施設管理に係る経常的経費のこと。

（図表 1.4.5 施設分類別の運営経費（平成 30 年度）参照）

## ② 保有面積の削減効果

本計画期間末（2045年度）における保有床面積は82,951㎡と予測しており、2020年度保有面積117,509㎡から34,558㎡（約29%）削減できる見込みです（図表3.7.7参照）。

図表 3.7.7 保有床面積の削減



## 第4章 個別施設計画の継続的運用方針

### 4.1 全庁的な取り組み体制

公共施設等の総合的かつ計画的な管理を実現するためには、これまでのように各施設所管課による個々の取り組みでは不十分であり、施設の分類や部署を越えた全庁横断的な連携が必要です。

このため、本計画の推進は、「吉野川市公有財産活用検討委員会」を中心に、公共施設等に関する情報の共有、部署間の調整及び計画の進捗管理等を行いながら、全庁的な視点のもとで実施していきます。

### 4.2 情報基盤の整備と活用

公共施設等を適切に管理運営するためには、建物や維持管理の状況、利用状況等の公共施設等に関する最新の情報を常に把握しておくとともに、この情報を各部署それぞれで保有するのみではなく、情報を一元化し、全庁で共有していく必要があります。

このため、施設保全管理システムを用いて保有する全ての公共施設等に関する情報の一元管理を行うとともに、施設の維持管理・保全状況の把握やコスト分析等に活用します。

また、一元化された情報は常に更新して最新の状態を保つものとし、施設の更新・統廃合等の状況や点検・修繕等の履歴、維持管理費について、随時システムへの登録を行っていきます。

### 4.3 計画推進に向けたその他の取り組み

#### (1) 職員への研修等の実施

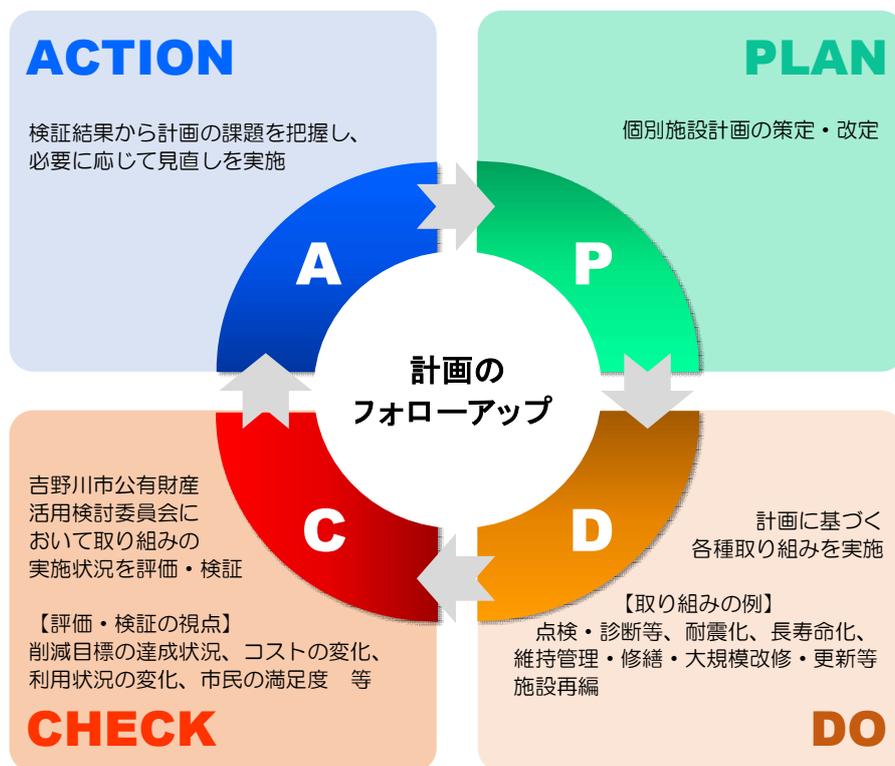
公共施設等の適正管理のためには、適正管理に関する職員一人一人の意識を醸成していくことや、担当職員の点検・診断等に関する知識や技術の向上が重要であることから、全職員を対象とした研修や担当職員の技術研修等の実施を推進します。

#### (2) 議会や市民との情報共有

公共施設の統廃合等は、将来のまちづくりに関わるものであるとともに、取り組みの円滑な推進には、市民のご理解とご協力が不可欠であるため、本計画に基づく施設の管理方針や事業の実施計画については、議会や市民との十分な情報共有に努めます。

#### 4.4 計画のフォローアップ

本計画は、以下の PDCA サイクルに基づき、「吉野川市公有財産活用検討委員会」において継続的に計画の評価・見直しを行いながら推進していきます。



### 吉野川市公共施設等個別施設計画（案）

令和3年3月

---

発行 吉野川市総務部管財システム課  
〒776-8611  
徳島県吉野川市鴨島町鴨島 115 番地 1  
電話 0883-22-2234  
FAX 0883-22-2244