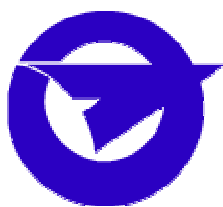


# 大崎町 公共施設等個別施設計画



令和6年5月  
鹿児島県 大崎町



# 目次

第1章	計画の概要	1
第1節	背景・目的	1
第2節	計画の位置づけ	4
第3節	計画期間	5
第4節	対象施設	6
第2章	施設の維持管理に関する方針	8
第1節	基本的な方針	8
第2節	個別方策の実施方針について	11
第3節	施設長寿命化の基本方針	14
第3章	優先度の判定	18
第1節	優先順位の判定フロー	18
第2節	一次評価（健全度）	19
第3節	二次評価（保全優先度の判定）	20
第4節	対策の優先順位の考え方	21
第5節	総合評価（施設改修・更新時の施設方針見直し）	24
第4章	対策内容と実施時期・対策費用	25
第1節	今後対策が必要になる施設	25
第2節	対策費用シミュレーション	25
第3節	耐用年数・建設単価の設定	25
第4節	費用試算結果	27
第5章	個別施設の方針案	28
第1節	市民文化系施設	28
第2節	社会教育系施設	28
第3節	スポーツ・レクリエーション系施設	29
第4節	産業系施設	29
第5節	学校教育系施設（別途計画策定）	30
第6節	保健・福祉施設	30
第7節	行政系施設	31
第8節	公営住宅等（別途計画策定）	31
第9節	公園	32
第10節	下水道施設	32
第11節	公園	33
第12節	その他	33

第6章	フォローアップ	34
第1節	情報基盤の整備と活用	34
第2節	推進体制の整備	34
第3節	フォローアップ	34

# 第1章 計画の概要

## 第1節 背景・目的

日本は、高度経済成長期に、多くの公共施設の整備が進められてきました。その当時から建設された公共施設の建築年数は現在30年以上を経過し、老朽化による大規模改修や修繕、建替えが急務となっています。加えて、高速道路のトンネルの天井板崩落事故をはじめとする老朽化問題が各地で報告されており、老朽化対策が大きな社会問題ともなっています。

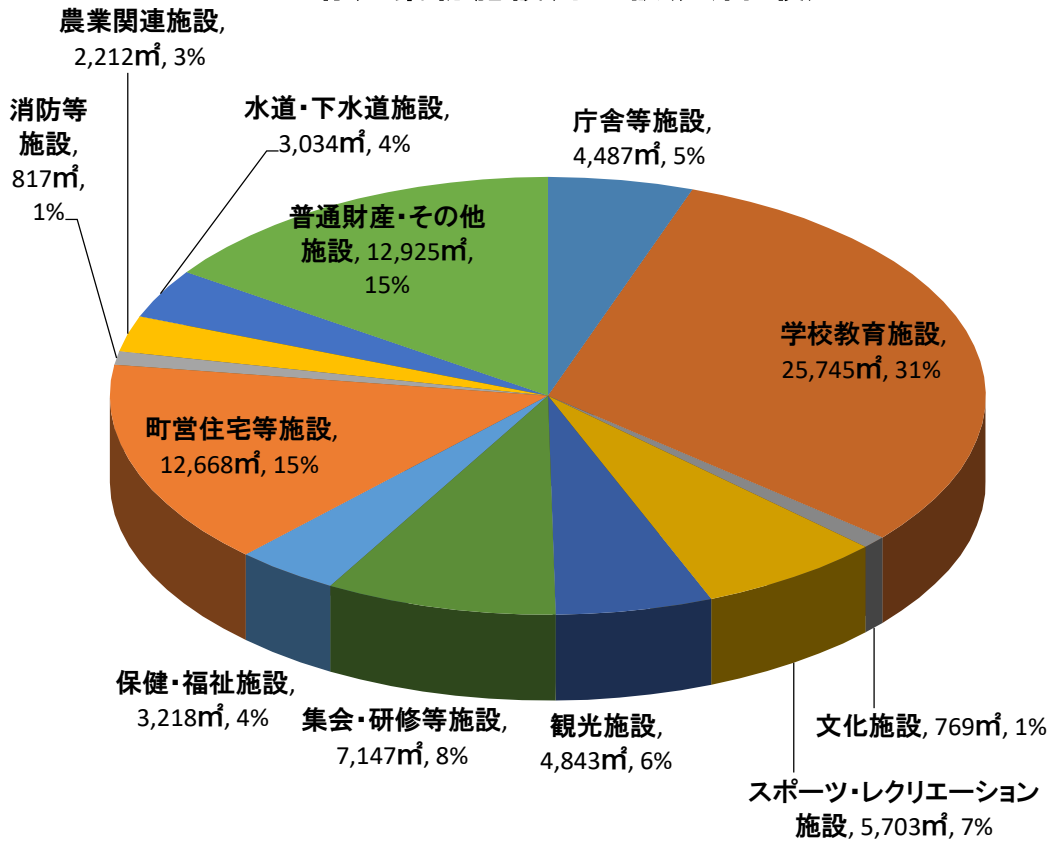
一方、近年の日本経済は低迷しており、財政の危機的な状況が続いています。また、高齢化社会に伴う社会保障費の増加や生産年齢人口の減少に伴う税収の減少等が推測され、依然厳しい財政状況が続くと思われまます。

本町においてもその例外ではなく、老朽化した施設が数多く存在しています。これらを維持管理していくためにかかる毎年の経費や、老朽化に伴い必要となる建替えや改修の経費は、今後の町の財政にとって、かなり大きな負担となることが予想されます。また、少子高齢化の進行といった社会環境の変化も視野に入れつつ、施設の統廃合や機能転換なども含め、公共施設の適正配置と有効活用について、早急に検討を進めることが求められています。

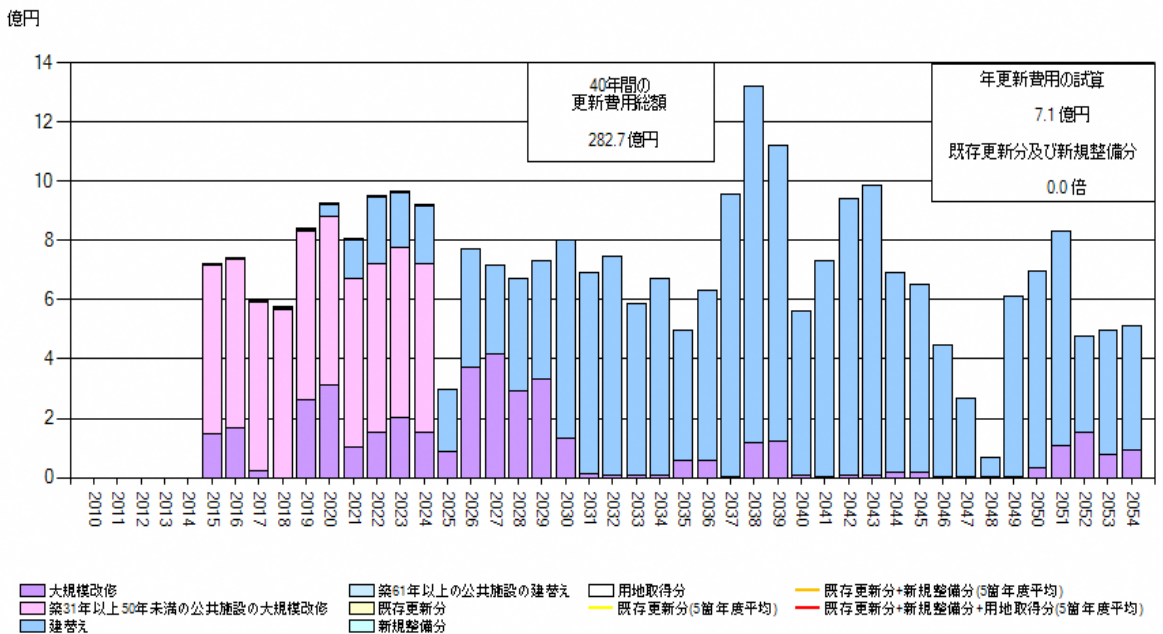
そこで本町では、平成28年度には「大崎町公共施設等総合管理計画」を策定し、今後、財政的な負担となる更新費用を推計し、持続可能な自治体経営ができるよう、公共施設等の総合的な管理に関する基本的な方針を定め、今後10年間で保有している施設の総量を縮減していくという全体的な方針を定めました。

本計画では、施設の重要度及び劣化度に応じて個別施設ごとの今後の方針を定め、優先的に整備する施設等の判断を行うことで、総量適正化につなげるとともに、計画的な保全により、維持管理コストを低減していくことで、公共施設にかかる財政負担を軽減し、持続可能な自治体経営につなげることを目的としています。

町有建築物施設別内訳(延床面積)



町有建築物の将来の更新等に要する費用の推計



「大崎町公共施設等総合管理計画(平成28年7月)」より抜粋

## 公共施設等における現状や課題に関する基本認識

「大崎町公共施設等総合管理計画(平成28年7月)」より抜粋

### (5)現状や課題に関する基本認識

#### ①町有施設等の老朽化

町有施設等は老朽化が進みつつあり、今後、多くの施設において大規模改修や更新などが必要となる時期を迎えることになる。

従って、維持管理・修繕・更新等にかかる経費は、ますます増大することが見込まれるが、厳しい財政状況のもとでは必要な経費を捻出し、すべての施設を維持することは困難となることが予想される。

このため、施設保有の必要性を検証しながら、適切で計画的な維持管理、長寿命化等に努めることで、財政負担の軽減・平準化を図る必要がある。

#### ②厳しい財政状況

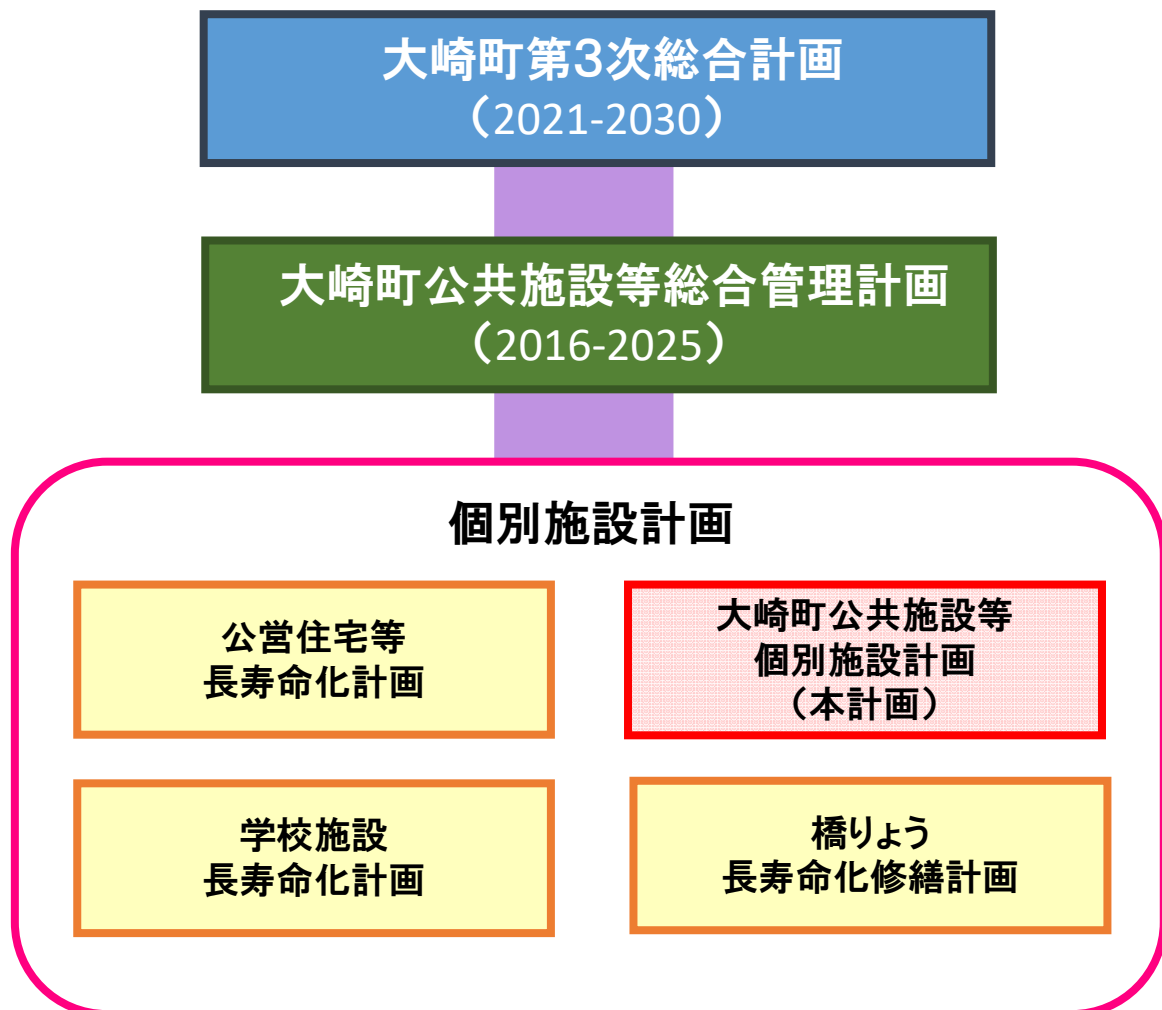
総務省の試算ソフトで今後40年間の町有建築物の更新等に要する費用を推計すると約283億円となり、これに同様に試算した道路・橋梁の推計額を加算すると約576億となる。これを1年あたりに換算すると14.4億円となり、これは本町における過去5年間の建築物・道路・橋梁の維持管理及び更新に要した1年あたりの費用額6.7億円の2倍以上の額になる。

このことは、このままの状態で大規模改修や更新を実施していくと、劇的な歳入の増大が継続しない限りは本町の財政に相当な無理が生じ、他の行政サービスに重大な影響を及ぼすこと示唆しており、また「(3)本町の財政状況」で示したとおり、本町の財政は今後とも厳しい状況が続くことが見込まれることから、引き続き「大崎町行政改革大綱」に基づき、歳入・歳出、両面にわたる行財政改革に取り組む必要がある。

## 第2節 計画の位置づけ

本町では、「まち・ひと・しごと 世界の未来をつくる 循環のまち」を本町の将来像として、「大崎町第3次総合計画」において、厳しい財政制約のもとで財政運営を行っていくにあたって、公有財産の有効活用や、施設の機能向上・統合・廃止・民間委託等を実施し、行政のスリム化・歳出の抑制を図ることを方針のひとつとして掲げています。

本計画は、本町の将来像を実現するため、「大崎町公共施設等総合管理計画」において定めた公共施設等の総合的な管理に関する基本方針を実現するための計画であり、個別施設の今後の方針を定めるものです。類似する計画として、公営住宅等の長寿命化方針について定めた、公営住宅等寿命化計画、橋りょう長寿命化計画等が挙げられます。本計画においては、公営住宅等および学校施設を除く、建物系公共施設を対象とするものとします。





### 第3節 計画期間

本計画期間は、2022年度から2031年度までの10年間とし、計画内容は社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて、計画期間中においても見直しを行うものとします。計画をより実行性のあるものにするため、上位計画である公共施設等総合管理計画の更新のタイミングに合わせて、計画期間を3期に分け、各期の進捗を見ながら取り組みを再構成するものとします。

#### ■各計画の計画期間

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
大崎町総合計画	第3次総合大崎町計画										
公共施設等総合管理計画	基本方針 保有総量の縮小、効率的な利活用の促進、長寿命化の推進				2026からの10年計画						
個別施設計画本計画	第1期				第2期			第3期			
公営住宅等長寿命化計画	2017-2026					2027からの10年計画					
学校施設長寿命化計画	2022-2031										

↑ 個別計画の内容を踏まえて見直し

↓ 見直し内容の反映

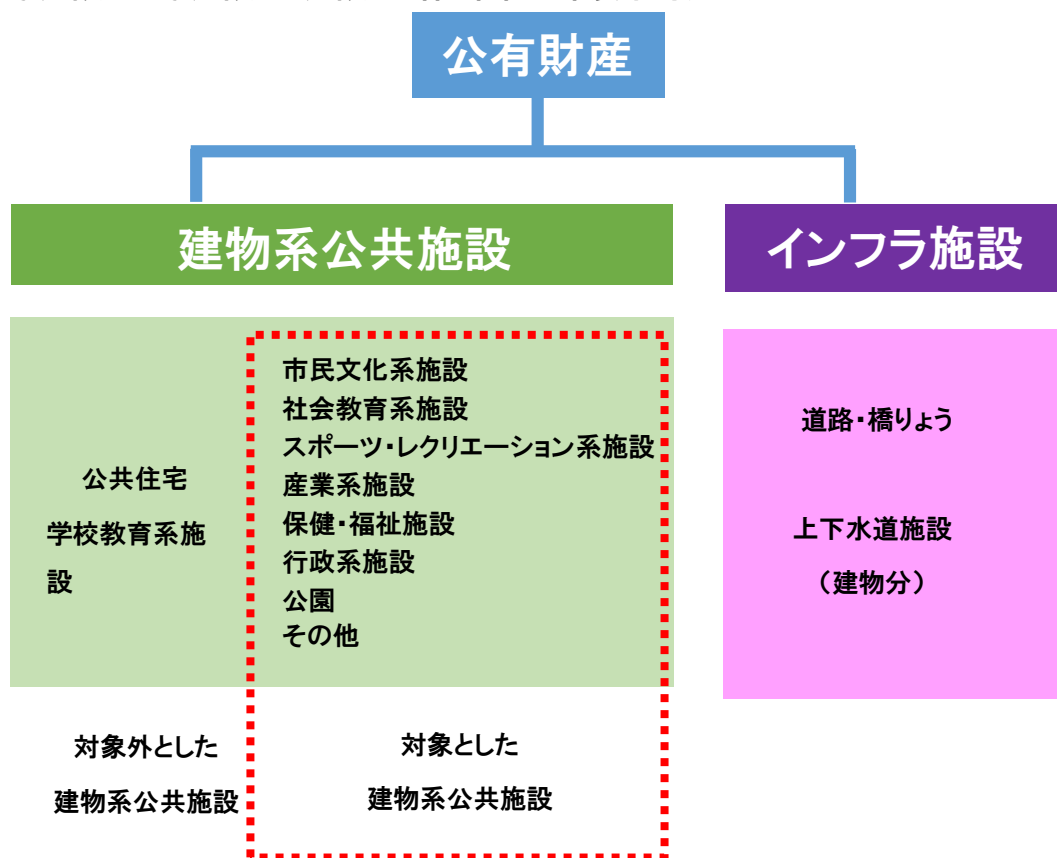
## 第4節 対象施設

本計画の対象施設は、本町の所有する公共施設のうち、「建物」を対象とし今後の方針を定めるものとします。

施設の分類は、「公共施設等総合管理計画」と同様の分類で整理するものとします。

その中で、別途計画を定めている「公営住宅」「学校施設」に分類される施設については、本計画の対象外としていますが、全体を把握する必要がある為、実施計画には含めるものとします。

【対象施設】対象施設113施設457棟(令和2年度末時点)



■対象施設の詳細については巻末資料「大崎町対象施設一覧表」参照

## 用途分類別施設一覧，建物管理情報一覧

大分類	中分類	施設数 (棟)	建物棟数 (棟)	総延床面積 (㎡)
市民文化系施設	集会施設 文化施設	5	7	3,540.34
社会教育系施設	図書館	2	5	769.27
スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設 レクリエーション施設・観光 施設	13	46	6,077.75
産業系施設	産業系施設	8	17	5,398.90
学校教育系施設	学校	9	97	29,828.08
保健・福祉施設	保健・福祉施設	3	6	1,761.30
行政系施設	庁舎等 消防施設	2 11	8 13	4,446.48 998.30
公営住宅等	公営住宅	16	166	12,434.85
公園	公園	2	5	63.35
上水道施設	上水道施設	12	18	691.74
下水道施設	下水道施設	1	13	2,549.91
その他	その他	29	56	7,619.70
総計		113	457	76,197.97

令和2年度決算「固定資産台帳」より

## 第2章 施設の維持管理に関する方針

### 第1節 基本的な方針

公共施設等総合管理計画において設定した基本方針に沿って、各施設の個別方針案を設定するものとします。

町有施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針 「大崎町公共施設等総合管理計画(平成28年7月)」より抜粋

#### 2 町有施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

##### (1) 計画の目的

本計画は、町有施設等の総合的かつ計画的な管理の取り組みに当たって、長期的な視点で、その考え方の方向性、取り組むべき内容、推進体制など基本的な枠組みを定め、全庁的な共通認識のもと効果的な取り組みを推進することを目的とする。

##### (2) 計画の位置付け

本計画は、町有施設等の総合的かつ計画的な管理を推進していくための基本的な方針を取りまとめたものである。各施設の管理者は、本計画に基づき、所管する施設の特性等に応じた具体的な取り組みを実践することとする。

##### (3) 対象とする町有施設等の範囲

本計画の対象は、本町が所有または管理するすべての町有施設等とする。

##### (4) 計画期間

本計画の計画期間は、平成28年度から令和7年度までの10年間とする。ただし計画期間内であっても、必要に応じて計画の内容を、適宜、見直すこととする。

##### (5) 全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策

###### ①全庁的な取組体制

この計画の取り組みを推進するためには全庁的な体制の構築が必要であることから、町有財産管理運営委員会及びその下部組織（以下「運営委員会等」という。）を設置し、積極的な活用を図る。

また、運営委員会等においては、町有財産の有効活用に関する協議を行うとともに、本計画に係る全庁的な調整、進行管理、評価を踏まえた取り組み方策の見直しを行う。

## ②情報管理・共有方策

各所管課においては、所管する町有施設等の維持管理及び長寿命化等に関して営繕部門や財政部門の担当課と連携しながら、財産の総合的管理に必要な情報の把握と整理に努める。

また、施設の集約化、貸付、売却など財産の有効活用に関しては、総務課管財係において、各所管課が管理している土地・建物等の情報を総括的に集約し、町有財産の利活用に必要な情報の一元化に取り組む。

### (6) 町有施設等の管理に関する基本的な考え方

#### ①管理に関する基本的な方針

町有施設等の管理については、現状や課題に対する基本認識を踏まえ、財政負担の軽減を図るとともに、施設の維持管理にかかるトータルコストの縮減・平準化を目標とするため、次に掲げる三つの考え方を柱として、これらに基づく取り組みを推進する。

#### ア 保有総量の縮小

町有施設等の老朽化や財政状況等を勘案すると、現状のまますべてを維持していくことは困難であり、また、人口の減少など、社会情勢の変化等により町有施設等に対するニーズが変化していくことも予想される。

このことから、今後、それぞれの施設について、町として将来にわたる利活用の必要性を検討したうえで、必要がないと判断される施設等については、廃止や除去等を行うことにより保有総量の縮小を図る。

また、歳入確保の観点からも、普通財産をはじめとする余剰財産については、将来にわたる利活用の可能性を検討のうえ積極的な売却等に努める。

#### イ 効率的な利活用の推進

##### (ア) 既存施設の有効活用

本町において維持していく施設等についても、利用状況の検証や施設間の利用調整等を図りながら、共同利用等による集約化などの効率的利用を推進する。

また、新たな施設の整備や、施設の更新等が必要になった場合は、まずは既存施設（町有施設のほか、国、県、その他の地方公共団体等所有施設を含む。）の有効利用についても検討する。

### (イ) 管理の効率化

これまでも、町有施設等の管理においては、民間委託の推進や指定管理者制度の導入など、民間のノウハウを活用する取り組みを積極的に進めてきたところであるが、施設管理の効率化や経費の縮減等を図るため、今後も、これらの取り組みを推進しつつ、PFIやPPPなど、民間の資本、経営能力及び技術力を活用した施設管理の効率化やサービスの向上等について検討を行う。

### (ウ) 長寿命化の推進

町有施設等の修繕や更新等については、これまで、施設機能の現状維持を前提とし、施設に損傷等が発生した場合に修繕・更新等を行う事後保全型の維持管理を行うことが多く、施設の設置目的に沿った利用が見込まれなくなったときや、老朽化などにより施設機能の維持が厳しくなったときに、当該施設の今後の利活用等についての検討を行ってきたところである。

しかし、このまま町有施設等の老朽化が進むと、すべての施設を現状のまま維持していくことが困難であると見込まれることから、今後は施設ごとに、その利用状況や社会的ニーズ等を踏まえ、当該施設を町として維持していく必要性を検討したうえで、利活用が見込まれる施設については、点検等に基づく計画的な修繕や、損傷が軽微である早期段階での機能の維持・回復を図る予防保全型の維持管理を推進し、施設の長寿命化を図る。

## 第2節 個別方策の実施方針について

町有施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針

「大崎町公共施設等総合管理計画(平成28年7月)」より抜粋

### ②適正管理に関する各実施方針等

#### (ア) 点検・診断等の実施方針

各施設の管理状況等を踏まえた計画的な点検により、安全性や耐久性に影響を与えるような劣化・損傷の程度や原因等の把握に努めるとともに、劣化・損傷の進行の可能性や施設に与える影響などについて診断を行う。

また、点検や診断の結果を情報として蓄積し、次回以降の点検・診断等に活用するとともに、施設の維持管理・修繕等を含む長寿命化に資する。

#### (イ) 維持管理・修繕・大規模改修等の実施方針

将来にわたり長く利用する施設の維持管理・修繕については、中長期的な視点から計画的な予防保全型の管理や修繕による長寿命化を図ることで施設の維持管理にかかるトータルコストの縮減を図る。

また、大規模改修等の保全措置等の実施に当たっては、緊急性や重要性等を踏まえ、実施時期の調整を行うことにより財政負担の平準化を図るとともに、再生可能エネルギーや合併処理浄化槽への転換など、環境面にも配慮するよう努める。

一方、将来にわたり利活用が見込まれない施設、あるいは利用の減少等が見込まれる施設等については、売却等を含む有効活用を図るとともに、施設の共同利用や集約化、他用途への転用等に努め、施設の維持管理等にかかる財産負担の軽減を図る。

#### (ウ) 安全確保の実施方針

点検・診断等により高い危険度が認められた町有施設等については、立入禁止や利用休止など、必要な安全措置を講じたうえで、施設の継続的利用の可否を速やかに検討し、施設の継続的な利用が必要と判断された場合は、緊急性や重要性を勘案して必要な改修工事等を実施し、安全確保を図る。

また、老朽化等により供用廃止され、かつ今後も利用見込みのない町有施設等について、廃止後においても施設の老朽化に起因する事故等の危険性を排除する措置や、施設内の樹木等の伐採・除草作業等の維持管理につき継続的にコストが必要となること等を考慮し、速やかに除却や売却等の検討を行い、可能なものからこれを実施する。

#### **(エ) 耐震化の実施方針**

町有建築物については、『大崎町建築物耐震改修計画（平成27年3月策定）』に基づき、防災拠点として重要な役割を果たす庁舎等の施設、及び災害時に避難救援等で重要な役割を果たす公民館等の施設を最優先として、耐震診断及び耐震改修工事を計画的に実施する。

また、災害時に拠点となるような施設や、多くの町民が利用する施設については、地震等の災害発生時における施設の安全性や機能性を維持することがとが求められていることから、平常時から安全対策に努める。

#### **(オ) 長寿命化の実施方針**

将来にわたり長く使用する施設については、点検等に基づく計画的な修繕や、損傷が軽微である早期段階での機能の保持・回復を図る予防保全型維持管理に努めることで、施設の長寿命化を図り、適正な施設機能の維持や安全性の確保を図る。

また、大規模改修等の保全措置の実施に当たっては、それぞれの施設の利用状況、緊急性や重要性等総合的に勘案し、施設間における優先順位に基づいて計画的に進めることで、長期的な視点で財政負担の軽減に努めるとともに、大規模改修や更新の集中的増大を避けることで、財政負担の平準化を図る。

#### **(カ) 統合や廃止の推進方針**

施設の利用状況や老朽化等の状況を踏まえて、今後、利用が見込まれない施設あるいは利用状況が著しく減少すると判断される施設、及び現に未利用となっている施設については、当該施設の必要性について十分に検討したうえで、これが認められない場合は廃止し、または必要に応じて除却するなど、施設の保有総量の減少に努める。

また、現在の規模及び機能を維持し続ける必要性が認められない施設については、他の用途への転用、他の町有施設等との統合または共同利用による集約化等を検討する。



なお、施設の統合や集約化等を検討するに当たっては、国、県その他の地方公共団体の公共施設や民間施設等の利用の可能性についても検討を行う。

### （7）総合的かつ計画的な管理を実施するための体制

本計画の円滑な推進のためには、本計画の趣旨を職員が理解し、コスト意識を持って町有施設等の適正管理に取り組む必要があることから、運営委員会等の職員を対象とした研修等を実施するなど、必要な取り組みを行う。

また、本計画の推進に当たっては運営委員会等を有効に機能させ、それぞれが役割を果たすとともに連携し、一元化に取り組む。

さらに、施設の維持管理・更新等を取り巻く課題を本町だけでなく、他の地方公共団体や民間事業者も含めた課題として捉え、必要な情報の把握や共有に努めるとともに多方面との連携を深めながら、取り組みの実効性を高める。

### （8）フォローアップの実施方針

本計画の管理及び実施に当たっては、本町の総合計画や過疎計画等との連動が欠かせないものとなる。このため、本計画の実施状況等については、町有財産管理運営委員会のもとで確認を行うとともに必要に応じて内容の調整を行い、概ね5年をめぐりに実施方針等の取り組み状況などの評価を行う。

また、本計画は、社会情勢の変化、行財政改革の推進状況等を踏まえ、随時、必要な見直しを行う。

なお、本計画は、本計画の見直しを行うときは、議会や町民と情報・認識の共有を図ることとする。

### 第3節 施設長寿命化の基本方針

#### (1) 目標耐用年数の設定

本町では、鉄筋コンクリート造の公共建築物の目標耐用年数を、「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」を参考に、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造を80年（普通の品質の場合の上限値）と設定します。同様に、軽量鉄骨造、木造については、40年と設定します。

また、「予防保全」の考え方を取り入れた長寿命化を図っていくためには、建物を構成する主要な部位別に改修周期を設定する必要があることから、「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）」の標準耐用年数を参考に、下表のとおり部位別改修周期を設定します。

#### 建築物全体の望ましい目標耐用年数

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		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質 の場合	普通の 品質 の場合	重量鉄骨		軽量 鉄骨		
			高品質 の場合	普通の 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）

#### 目標耐用年数の級の区分の例

	目標耐用年数		
	代表値	範 囲	下限値
Y <sub>o</sub> .150	150年	120～200年	120年
Y <sub>o</sub> .100	100年	80～120年	80年
Y <sub>o</sub> .60	60年	50～80年	50年
Y <sub>o</sub> .40	40年	30～50年	30年
Y <sub>o</sub> .25	25年	20～30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）

### 部位別改修周期

部位項目		標準耐用年数
建 築	外壁	20～30年
	屋上防水	20～30年
電 気	受変電設備	30年
	電灯設備	20年
機 械	空調設備	20年
	給水設備	20～30年
	エレベーター	30年

※資料: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)参照

## (2) 長寿命化の判定基準

建築物は、構造躯体の健全性が確保されてはじめて長期間使用することができますが、施工方法やその後の使用状況、また立地環境により使用できる年数が異なります。このため長寿命化の可否を判断するためには、建物ごとに構造躯体の健全性を評価する必要があります。

構造躯体の健全性の評価にあたっては、耐震診断を実施済みの建物については、既存の調査資料を基とします。耐震診断による調査が行われていない建物については、施設別の方針により今後も維持していく施設については、順次、コア抜きを行い構造躯体の健全性調査を実施します。

また、新耐震基準の建物については、試算上、長寿命化可能と判定しますが、長寿命化改修の実施にあたっては、構造躯体の健全性調査を実施します。

### 構造躯体の健全性評価

#### 1) 圧縮強度(数値が大きいほど強い)

標準的なコンクリートの圧縮強度が、 $13.5\text{N/mm}^2$  以下では十分な強度とはいえ改修に適さないため、 $13.6\text{N/mm}^2$ 以上を「長寿命化が可能」と判断する。

#### 2) 中性化深さ(数値が小さいほど健全)

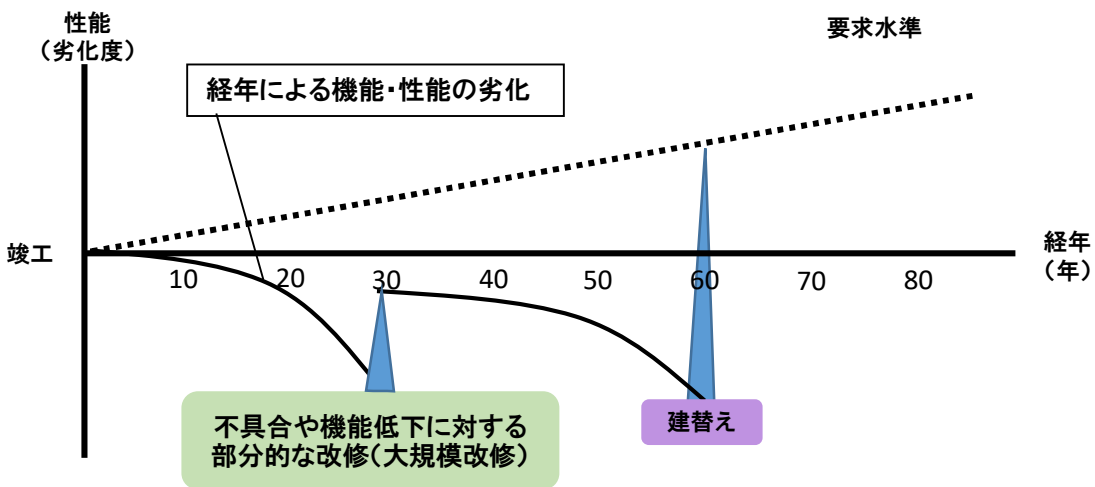
大気中の二酸化炭素がコンクリートに侵入し中性化が内部の鉄筋まで進行すると、鉄筋の腐食によりコンクリートと鉄筋の一体性が失われ、建物が本来の力を発揮できないため、長期間の使用に支障をきたすおそれがある。このため中性化の深さが、最低限のかぶり厚さ(コンクリート表面から鉄筋までの厚さ)である  $30\text{mm}$ に達していない場合を「長寿命化が可能」と判断する。

### (3) 改修周期の設定

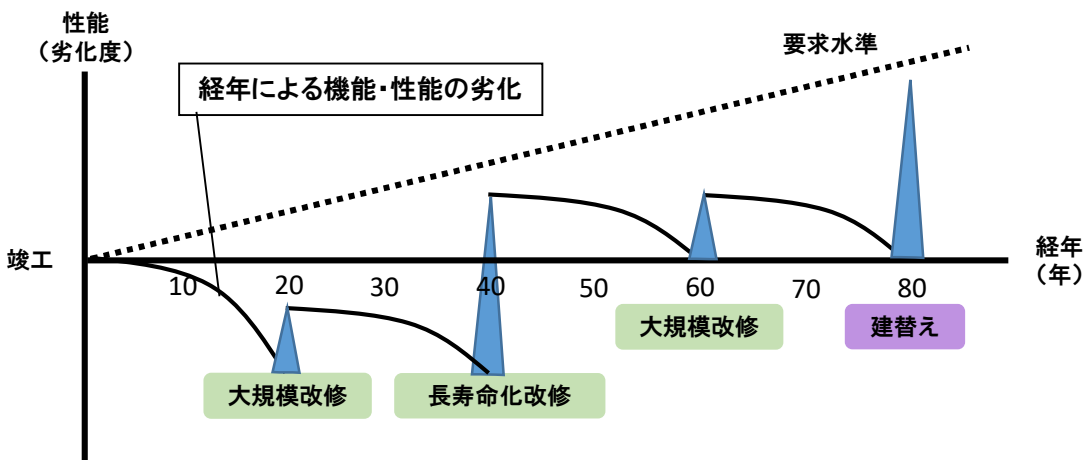
高度成長期に建設された多くの公共建築物は、建設後の維持管理の計画とその予算を計画的に計上しなかったため、実際に老朽化が著しく進んでから莫大な維持管理費用を投じる事後保全型の管理を行ってきました。

今後は、「部位別改修周期」に示す部位別の標準耐用年数を基本として、建設後、約20年で機能回復のための大規模改修を行い、耐用年数の中間期となる約40年で機能向上のための長寿命化改修を行います。その後、約60年で再び大規模改修を行い、目標耐用年数の約80年で建物の建替えを行います。

#### 事後保全型(従来型)の改修・建替えのイメージ



#### 予防保全型の改修・建替えのイメージ

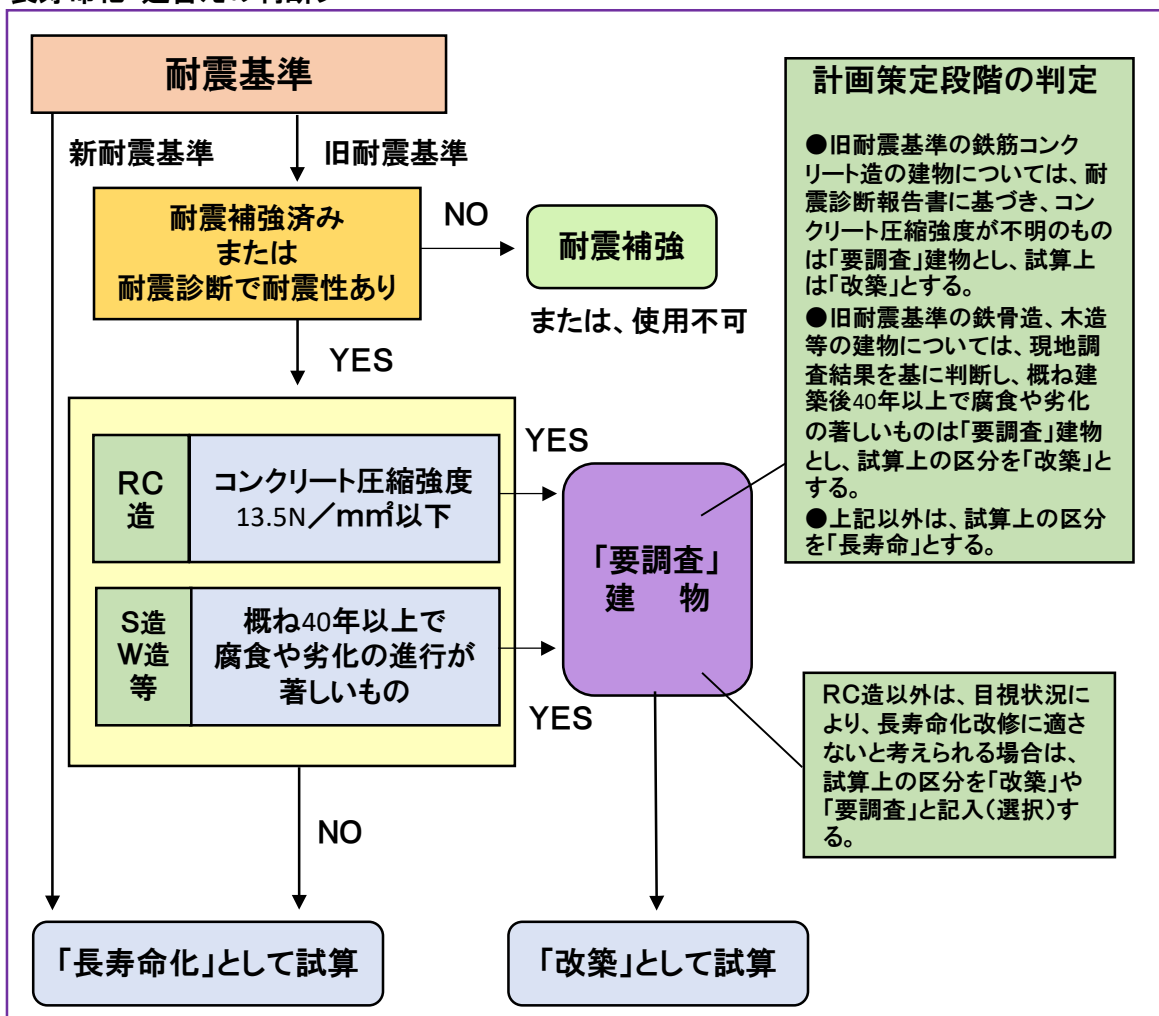


予防保全型の改修工事内容

大規模改修	長寿命化改修	
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事	経年劣化による機能回復工事と、社会的要求に対応するための機能向上工事	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水改修</li> <li>・外壁改修</li> <li>・内装改修</li> <li>・建具改修</li> <li>・電気設備改修</li> <li>・機械設備改修</li> <li>・劣化の著しい部位の修繕</li> <li>・故障、不具合修繕等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水改修</li> <li>・外壁改修</li> <li>・内装改修</li> <li>・建具改修</li> <li>・電気設備改修</li> <li>・機械設備改修</li> <li>・劣化の著しい部位の修繕</li> <li>・故障、不具合修繕等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリート中性化対策</li> <li>・鉄筋の腐食対策</li> <li>・バリアフリー改修</li> <li>・外壁、屋上の断熱化改修</li> <li>・省エネルギー機器への更新</li> </ul>

※「部位別改修周期」に示す部位別の更新周期を基本として改修を実施。

長寿命化・建替えの判断フロー

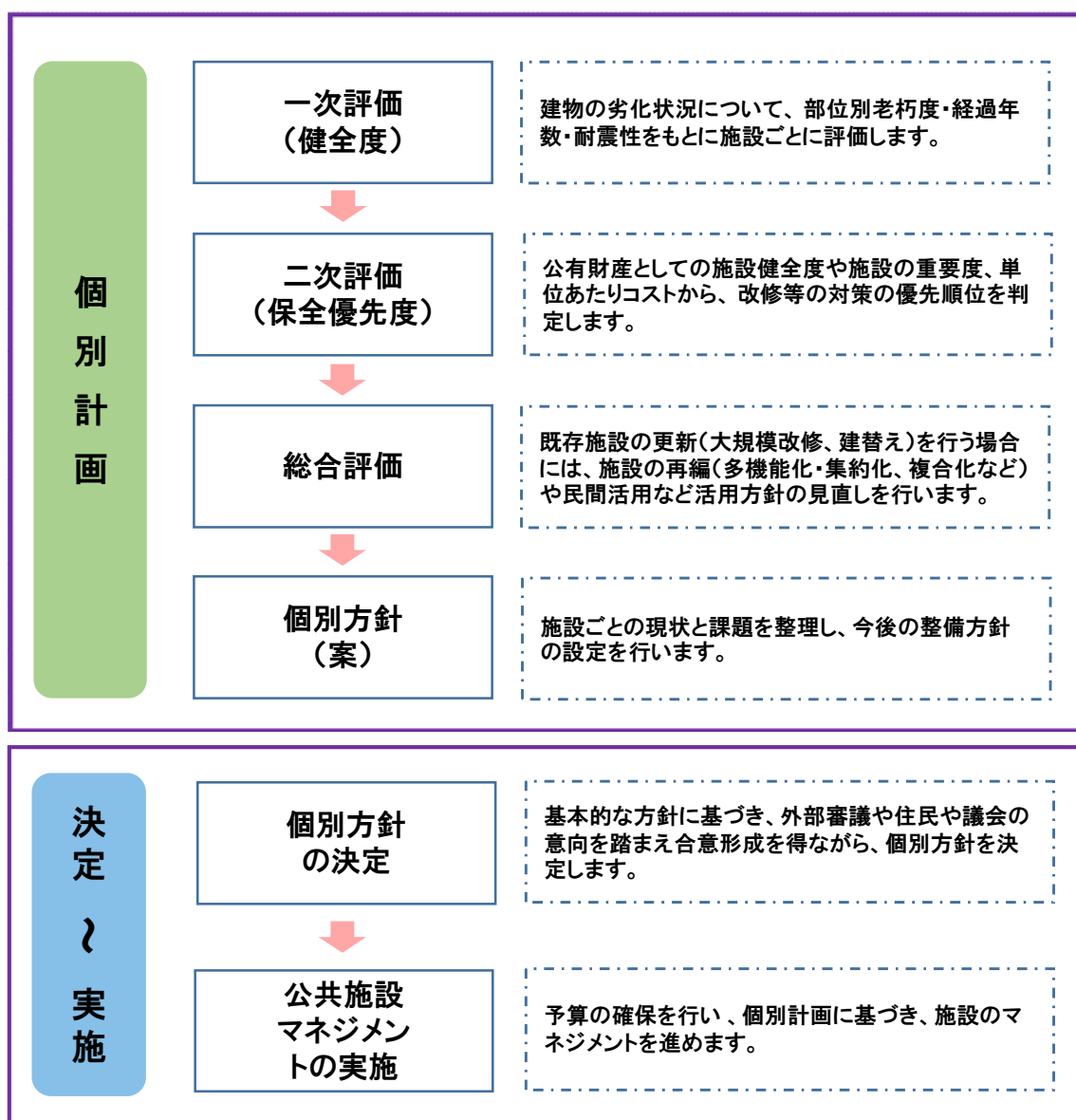


「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」(平成29年3月 文部科学省)より

# 第3章 優先度の判定

## 第1節 優先順位の判定フロー

以下のフローで対象施設の保全の優先度や方向性について整理するものとします。本計画では、施設の劣化度や有効利用度等をもとに、一次評価、二次評価、総合評価を行い、施設ごとの今後の個別方針（案）を設定します。その後、住民や議会等と合意形成を得て方針決定を行い、予算確保、実施と進めていきます。



## 第2節 一次評価(健全度)

現地調査により、建物の健全度を点数化し、A～Dの4段階にランク分けを行います。各施設担当職員により以下の調査票を用いて調査を実施しました。なお、今後も3～5年の周期で定期的に調査点検を行い、不具合・危険箇所の早期発見に努め、予防保全につなげるものとします。

### (調査票)

調査日	<input type="text"/>	記入者	<input type="text"/>	健全度	0 / 100点
-----	----------------------	-----	----------------------	-----	----------

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴 (年度,内容)	劣化状況	箇所数	特記事項	評価
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水		<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある			A <input type="button" value="v"/>
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水		<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水		<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根 (黒尺金属板、折板)		<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根 (スレート、瓦葺)		<input type="checkbox"/> 竪木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレンを目視点検できない			
	最終工事年度	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ		<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある			A <input type="button" value="v"/>
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り		<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル		<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル (ALC等)		<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input type="checkbox"/> アルミ製サッシ		<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 網製サッシ		<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス		<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
	最終工事年度	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
部位	修繕・点検項目	改修年度	特記事項 (改修内容及び点検等による指損事項)		評価	
3 内部仕上	<input type="checkbox"/> 老朽改修				A <input type="button" value="v"/>	
	<input type="checkbox"/> エコ改修					
	<input type="checkbox"/> 法令適合					
	<input type="checkbox"/> 空調設置					
	<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					
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修				A <input type="button" value="v"/>	
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事					
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検					
5 機械設備	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事				A <input type="button" value="v"/>	
	<input type="checkbox"/> 給水配管改修					
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修					
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検					
全体 特記事項	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事					
	<input type="text"/>					

※調査要領については、学校施設の長寿命化計画策定に係る手引きを参考にしています。

### 第3節 二次評価(保全優先度の判定)

予防保全型の改修周期を基に、劣化状況の評価指標である施設健全度や施設重要度、単位あたりコストを考慮して、改修等の対策の優先順位を検討します。判定結果は、下記の図表のように整理します。

保全優先度判定表

			施設健全度			
			I (40点未満)	II (40点以上 50点未満)	III (50点以上 60点未満)	IV (60点以上)
施設 重要度 I	単位あたり コスト	高				
		低	①	②	③	④
		その他 ※				
施設 重要度 II	単位あたり コスト	高				
		低	②	③	④	⑤
		その他 ※				
施設 重要度 III	単位あたり コスト	高				
		低	③	④	⑤	⑥
		その他 ※				
保全優先順位 表の見方			①群に分類した施設が最も保全優先度が高く、②群以降は、その各番号順に優先度は低くなります。各群内での優先度は、原則として、単位あたりコストが高い施設を優先しますが、各施設の状況等を考慮して判断します。			

※利用人数またはコスト情報が把握できないため単位あたりコストが測定できない施設



## 第4節 対策の優先順位の考え方

予防保全型の改修周期を基に、劣化状況の評価指標である健全度、施設重要度、単位あたりコストを考慮して、改修等の対策の優先順位を検討します。

健全度は、各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標です。健全度40点未満の場合に、優先的に長寿命化改修等の対策を講じることとします。

また、健全度の点数に関わらず、C、D評価の部位は、修繕・改修が必要とし、D評価の部位は、5年以内に部位修繕を実施し、C評価の部位は、10年以内に部位修繕を実施します。

(ただし、建替え、長寿命化改修、大規模改修を部位修繕期間内に実施する場合を除く)

### 健全度の計算式

$$\text{健全度} = \text{総和(部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 60$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

計算例)	評価	評価点	配分		
1 屋根・屋上	C	40	5.1	×	= 204
2 外壁	D	10	17.2	×	= 172
3 内部仕上げ	B	75	22.4	×	= 1,680
4 電気設備	A	100	8	×	= 800
5 機械設備	C	40	7.3	×	= 292
<b>計</b>					<b>3,148</b>
					<b>÷ 60</b>
					<b>健全度 52</b>

なお、今回の健全度の算定については、全施設の劣化度調査が難しい為、施設マネジメントシステムの施設健全度の評価方法で行いました。

$$\text{施設健全度} = \frac{\text{〔耐用年数〕} - \text{〔築年数〕} + \text{〔最新の大規模改修時点の築年数〕}}{\text{〔耐用年数〕}} \times 100$$

目視による評価基準【屋根・屋上、外壁】

評価	基準	配点
A	概ね良好	100点
B	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題なし	75点
C	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる	40点
D	随所、広範囲に著しい劣化が見られ、安全上、機能上、問題があり、早急に対応する必要がある	10点

経過年数による評価基準【内部仕上・電気設備・機械設備】

評価	基準(経過年数)	配点
A	20年未満	100点
B	20～40年未満	75点
C	40～50年未満	40点
D	50年以上、または劣化が著しい場合	10点

部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60.0

※部位のコスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を参考に、同算定表における「長寿命化」の7%分を、屋根・屋上、外壁に按分して設定しています。

目視による評価基準【屋根・屋上、外壁】

評価	基準	配点
I	庁舎等、学校施設等 避難所指定のある施設	役所、本庁、支所 小中学校、保育所、公民館、総合体育館 など
II	避難所指定なしかつ 200㎡超または2階以上	公民館(避難所指定なし) 体育館(避難所指定なし) など
III	小規模なもの(200㎡以下かつ平屋)	公営住宅(小規模)、公園、その他

＜単位あたりコスト＞

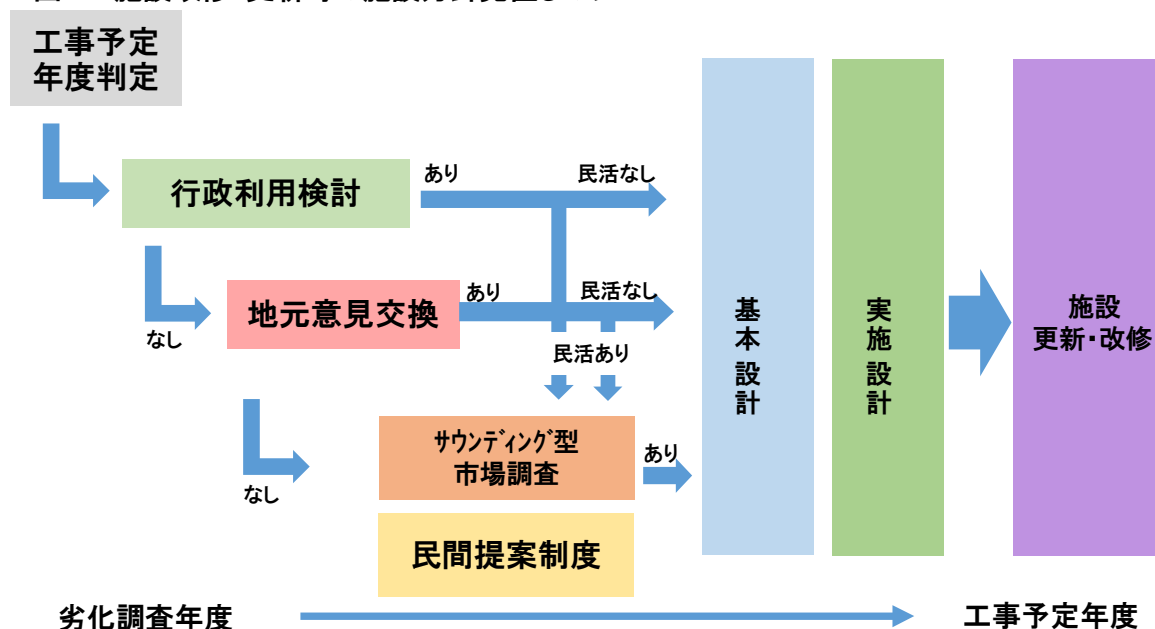
施設の単位あたりコストの評価は、各施設の支出合計を把握し、支出金額を施設の利用者数で除した値により評価しています。具体的には、施設の中分類ごとに偏差値評価を行い、その値よりも、利用者当たりのコストが低い場合に単位あたりコストが「低」と判定し、コストが高い場合に単位あたりコストが「高」と判定します。なお、コスト又は利用状況が把握できない施設は「その他」に分類します。

$$\text{単位あたりコスト} = (\text{支出合計} - \text{収入合計}) / \text{利用者(件)数}$$

## 第5節 総合評価(施設改修・更新時の施設方針見直し)

劣化度（施設の健全度）が低いC、Dのランクの施設については、早急に対策が必要になるものもあるため、今後10年間の計画期間の中で具体的に実施していく行動について方針案を設定します。既存施設の更新（大規模改修、建替え）を行う場合には、施設の再編（多機能化・集約化、複合化など）や民間活用など活用方針の見直しを行うこととします。見直しにあたっては、直近の簡易劣化調査結果を踏まえて、検討を行います。必要に応じて、住民意見の聞き取り、サウンディング型の市場調査や民間提案制度を活用し、広く意見を募ります。

■図3-1 施設改修・更新時の施設方針見直しのフロー



行政利用検討	3～5年に一度行う簡易劣化調査を実施し、更新・改修等の工事予定年度を判定した後、行政財産としての庁内での利用意向を確認します。民間活用の可能性がある施設については、民間活用を検討します。
地元意見交換	庁内利用の意向確認の後、行政財産として利用意向の無いものについては、地縁団体等の利用意向を確認します。民間活用の可能性がある施設については、民間活用を検討します。
サウンディング型市場調査	民間活用の可能性がある施設について、民間事業者との対話を通じて市場の動向を適切に把握します。当該資産の持つポテンシャルが発揮されるよう、民間のアイデアやノウハウの活用可能性を確認した上で、実現可能性の高い活用案を検討します。
民間提案制度	民間活用の可能性がある施設について、民間事業者から対象施設に関する提案を求めます。本町の施策や公共施設マネジメントに大きく貢献する提案を選定し、民間事業者と本町との対話と協議を経て事業化を検討します。

## 第4章 対策内容と実施時期・対策費用

### 第1節 今後対策が必要になる施設

今後、建替え、改修等の方針とした施設、所有権移転（売却・譲渡）、廃止（取り壊し）の方針とした施設について整理しました。

### 第2節 対策費用シミュレーション

すでに明確な設計の見積りが出ている場合は、設計価格を使用します。設計価格がない場合には、単価による算定を実施し、今後必要となる費用のシミュレーションを実施します。

特殊設備（舞台装置・照明、焼却炉・専用設備等）を有する場合、金額も多額になることが想定されるため考慮にいれるべきものですが、設備により価格等が大きく異なるため、単価設定や耐用年数設定は行わず、建設時の設計単価や個別の見積りにより対策費用を算定します。

### 第3節 耐用年数・建設単価の設定

躯体の目標耐用年数は、部材や機器類の物理的、社会的、経済的な耐用年数と異なり使用上の要求や計画的な耐用年数を示すものです。鉄筋コンクリート造の建物の耐用年数は、財務省における減価償却資産の耐用年数に関する省令では50年、日本建築学会における建築工事標準仕様書では65年と述べられています。今回の保全計画における目標耐用年数は60年と定めます。その他の部位の耐用年数について以下のとおり設定しました。

設計価格がない場合、単価による算定を行います。建設単価については、総務省公共施設等更新費用試算ソフトで使用されている数値を設定しています。方針が「部分改修」で、必要な改修部位が特定できている場合には、部位ごとに設定された単価により算定します。改修すべき部位が特定されていない場合には、大規模改修工事の単価を使用します。

(1)耐用年数

	耐用年数	備考
躯体	60年	木造・土蔵造・軽量鉄骨造の場合30年とする
屋上・屋根	20年	目安として設定しているが、材質、個別の設備ごとに差があるので、個別に設定するのが望ましい。
外壁	20年	
電気設備	30年	
機械設備	15年	
防災	30年	
昇降機	30年	

※『建築物のライフサイクルコスト』(建築保全センター発行, 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)を参考。

(2)建替えの場合の建設単価

	単価(円/m <sup>2</sup> )	備考
市民文化系施設, 社会教育系施設 産業系施設, 医療施設, 行政系施設	400,000	
スポーツ・レクリエーション系施設 保健福祉施設, 供給処理施設, その他	360,000	
学校教育系施設, 子育て支援施設, 公園	330,000	
公営住宅	280,000	

※単価については、総務省公共施設等更新費用試算ソフトで使用されている数値を参考。

※解体費用も含まれます。

※分類ごとに上記単価を使用することを基本としますが、施設の内容により適切なものを選択することとします。

(3)改修の場合で対象部位が明確ではない場合

	単価(円/m <sup>2</sup> )	備考
市民文化系施設, 社会教育系施設 産業系施設, 医療施設, 行政系施設	250,000	
スポーツ・レクリエーション系施設 保健福祉施設, 供給処理施設, その他	200,000	
学校教育系施設, 子育て支援施設, 公園	170,000	
公営住宅	170,000	

※単価については、総務省公共施設等更新費用試算ソフトで使用されている数値を参考。

※分類ごとに上記単価を使用することを基本としますが、施設の内容により適切なものを選択することとします。

#### (4)改修の場合で対象部位が明確な場合

用途、改修内容、規模などで単価に差が生じるため、必要な場合は個別に設定するものとします。

『建築物のライフサイクルコスト』（建築保全センター発行、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）を参考に単価設定を行います。

#### (5)解体費用

単価(円/m <sup>2</sup> )	備考
44,000	中規模事務庁舎(RC-4 2500m <sup>2</sup> ) / 解体・廃棄処分コスト / 離島経費 1.32 ※『建築物のライフサイクルコスト』(建築保全センター発行、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)を参考。
35,000	住宅 1階建て

建築当時の建築金額を更新金額として利用することも考えられますが、建築後50年経過したような施設については、建設当時と設備や工法、建築基準も異なるため利用しないものとします。

自団体の実態に即した単価を使用することが望ましいため、今後、新築や改修を行う際に、各部位についての詳細情報・価格情報について固定資産台帳・工事履歴に登録し管理していくことで、より正確な予測が出せるようにしていきます。

## 第4節 費用試算結果

今後10年間の概算事業費を試算しました。

今後の方針が、集約化、用途変更、長寿命化したものについては、大規模改修の単価で試算を行いました。設計額等が出ているものについては、設計額を採用しました。

## 第5章 個別施設の方針案

### 第1節 市民文化系施設

市民文化系施設は、5施設7棟あります。

詳細は、巻末「大崎町 対象建物一覧表」参照

#### (1) 今後の方針

施設の老朽化に伴い、将来施設の廃止の検討を行います。

経年劣化が見られる施設についても、随時維持修繕等を行います。

#### (2) 実施計画

2030年迄の大規模改修等の実施計画はありませんが、基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等で対応していきます。

### 第2節 社会教育系施設

社会教育課施設は、2施設5棟あります。

詳細は、巻末「大崎町 対象建物一覧表」参照

#### (1) 今後の方針

施設の老朽化に伴い、一部施設の廃止を行い、その他の施設についても適正管理に努めます。

経年劣化が見られる施設についても、随時維持修繕等を行います。

#### (2) 実施計画

2030年迄の大規模改修等の実施計画はありませんが、基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、維持修繕等で対応していきます。



## 第3節 スポーツ・レクリエーション系施設

---

スポーツ・レクリエーション系施設は、13施設46棟あります。

詳細は、巻末「大崎町 対象建物一覧表」参照

### (1) 今後の方針

老朽化の著しい施設については、将来廃止の検討を行います。

比較的新しい施設についても、随時維持修繕等を行います。

### (2) 実施計画

基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等に対応していきますが、大崎町総合体育館については、大規模改修を行っていきます。

## 第4節 産業系施設

---

産業系施設は、8施設17棟あります。

詳細は、巻末「大崎町 対象建物一覧表」参照

### (1) 今後の方針

施設の老朽化に伴い、一部施設の廃止を行い、その他の施設についても適正管理に努めます。

経年劣化が見られる施設についても、随時維持修繕等を行います。

### (2) 実施計画

2030年迄の実施計画はありませんが、基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等に対応していきます。

## 第5節 学校教育系施設(別途計画策定)

---

学校教育系施設は、9施設97棟あります。

詳細は、巻末「大崎町 対象建物一覧表」参照

学校教育系施設については、別途個別施設計画に従って維持管理を行っていきます。

## 第6節 保健・福祉施設

---

保健・福祉施設は、3施設6棟あります。

詳細は、巻末「大崎町 対象建物一覧表」参照

### (1)今後の方針

施設の老朽化に伴い、将来に向け施設の廃止又は複合施設化の検討を行います。  
比較的新しい施設についても、随時維持修繕等を行います。

### (2)実施計画

2030年迄の実施計画はありませんが、基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等に対応していきます。

## 第7節 行政系施設

---

行政系施設は、13施設21棟あります。

詳細は、巻末「大崎町 対象建物一覧表」参照

### (1) 今後の方針

施設の老朽化に伴い、将来施設の廃止の検討を行います。

比較的新しい施設についても、随時維持修繕等を行います。

### (2) 実施計画

2030年迄の実施計画はありませんが、基本的に 経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等で対応していきます。

## 第8節 公営住宅等(別途計画策定)

---

公営住宅等は、16施設166棟あります。

詳細は、巻末「大崎町 対象建物一覧表」参照

公営住宅等については、別途個別施設計画に従って維持管理を行っていきます。

## 第9節 上水道施設

---

上水道施設は、12施設18棟あります。

詳細は、巻末「大崎町 対象建物一覧表」参照

### (1) 今後の方針

施設の老朽化に伴い、将来施設の更新の検討を行います。  
比較的新しい施設についても、随時維持修繕等を行います。

### (2) 実施計画

2030年迄の実施計画はありませんが、基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等で対応していきます。

## 第10節 下水道施設

---

下水道施設は、1施設13棟あります。

詳細は、巻末「大崎町 対象建物一覧表」参照

### (1) 今後の方針

比較的新しい施設についても、随時維持修繕等を行います。

### (2) 実施計画

2030年迄の実施計画はありませんが、基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等で対応していきます。

## 第11節 公園

---

公園施設は、2施設5棟あります。

詳細は、巻末「大崎町 対象建物一覧表」参照

### (1) 今後の方針

経年劣化が見られる施設については、随時維持修繕等を行います。

### (2) 実施計画

2030年迄の実施計画はありませんが、基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等に対応していきます。

## 第12節 その他

---

その他は、29施設56棟あります。

詳細は、巻末「大崎町 対象建物一覧表」参照

### (1) 今後の方針

施設の老朽化に伴い、将来施設の廃止の検討を行います。  
比較的新しい施設についても、随時維持修繕等を行います。

### (2) 実施計画

2030年迄の実施計画はありませんが、基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等に対応していきます。

## 第6章 フォローアップ

### 第1節 情報基盤の整備と活用

施設マネジメントシステムを活用して、施設の基本情報、光熱水費をはじめとする維持管理運営経費、工事履歴や劣化調査結果等を一元管理していきます。

### 第2節 推進体制の整備

計画の推進にあたっては、公共施設マネジメント担当課を中心とした全庁的な体制で対応を図ります。

また、劣化調査や日常の施設管理の質を向上させるため、施設所管課と公共施設マネジメント担当課が協力し、調査の実施や不具合箇所の早期把握と対応を行っていきます。

### 第3節 フォローアップ

本計画は、対象施設の改修や建替えの方針及び工事概要を計画づけるものです。計画に位置付けられた事業は、優先度判定や事業の方向性検討等の手続きを経て予算要求することとし、当該年度の予算査定において与えられた財源の中で確定するものとします。

また実施計画及び各年度の工事实績についても施設マネジメントシステムにおいて管理し、翌年度以降の展開に向けて適宜、見直しを行うことで、計画の確実な推進を図ります。