



浜中町公共施設長寿命化計画

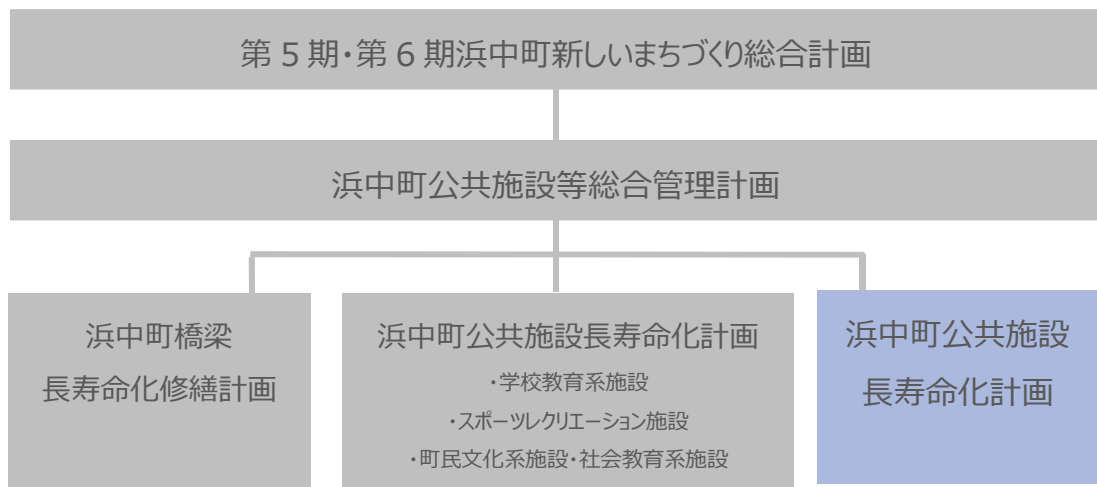
計画書の概要

令和3年3月

浜中町

1-1 計画策定の背景と目的

浜中町の公共施設は、整備から数十年を経過したのもも多く老朽化が進行し、近い将来一斉に大規模改修や建替えなど更新時期を迎えることが予想されます。とくに災害時に拠点となる庁舎は、建設後67年が経過しています。しかし、更新には多額な経費が必要であり、人口減少・少子高齢化に対応した将来の利用状況や維持管理コスト等を考慮した公共施設の適切な配置の実現と、持続性を確保する必要があることから本計画を、策定するものです。



1-2 計画期間

今回の「浜中町公共施設長寿命化計画」の対象期間は、上位計画である「総合管理計画」の終了年度に合わせ、令和3年度から令和11年度までの9年間とします。

なお、今後の維持更新費用算出シミュレーションについては、令和2年度（2020年度）を基準年とし、令和3年度から令和42年度（2060年度）までの40年間について作成します。

本計画は長期の計画であり、公共施設を取り巻く情勢変化を踏まえて、5年程度を目安に随時見直しを行います。

1-3 計画対象建物

対象施設は、浜中町内の公共施設であり 22 施設（23 建物）、延床面積 14,214.36 m²です。

施設分類	通し 番号	建物 番号	施設名	延床面積 (m ²)	建築年度 西暦	築年数
子育て支援系施設	1	1	旧茶内保育所	508.00	1974	46
	2	2	茶内保育所	987.21	2018	2
	3	3	霧多布保育所	718.89	1976	44
	4	4	浜中保育所	263.66	1978	42
	5	5	散布保育所	424.64	1989	31
	6	6	姉別保育所	173.73	1991	29
医療系施設	7	1	茶内診療所	854.79	1971	49
	8	2	茶内歯科診療所	322.52	1980	40
	9	3	浜中診療所	1,708.53	1992	28
	10	4	浜中歯科診療所	332.25	1989	31
	11	5	浜中診療所医師住宅	227.59	1998	22
供給処理系施設	12	1	衛生センター	826.68	1989	31
	13	2	じん介焼却場管理棟	81.00	1991	29
	14	3	清掃車輛管理車庫	265.37	1994	26
	15	4	浄化槽汚泥等処理施設	394.82	1995	25
	16	5	廃棄物最終処分場浸出水処理施設	200.50	1996	24
	17	6	資源ごみストックヤード1	198.00	1997	23
	18	7	資源ごみストックヤード2	79.00	1997	23
	19	8	リサイクルセンター	258.37	1999	21
	20	9	ストックヤード	79.49	2000	20
その他施設	21	1	斎場	264.40	1985	35
行政系施設	22	1	浜中町役場	4,180.00	2020	0
	23	2	茶内合同庁舎	864.92	1978	42
合計				14,214.36		

2-1 建物の状況

築30年を経過した老朽化建物は10建物、5,381㎡（37.9%）を占めています。また、旧耐震基準（昭和56年[1981年]5月31日以前に建築確認、適用）による建物は6建物、3,533㎡（24.9%）となっています。

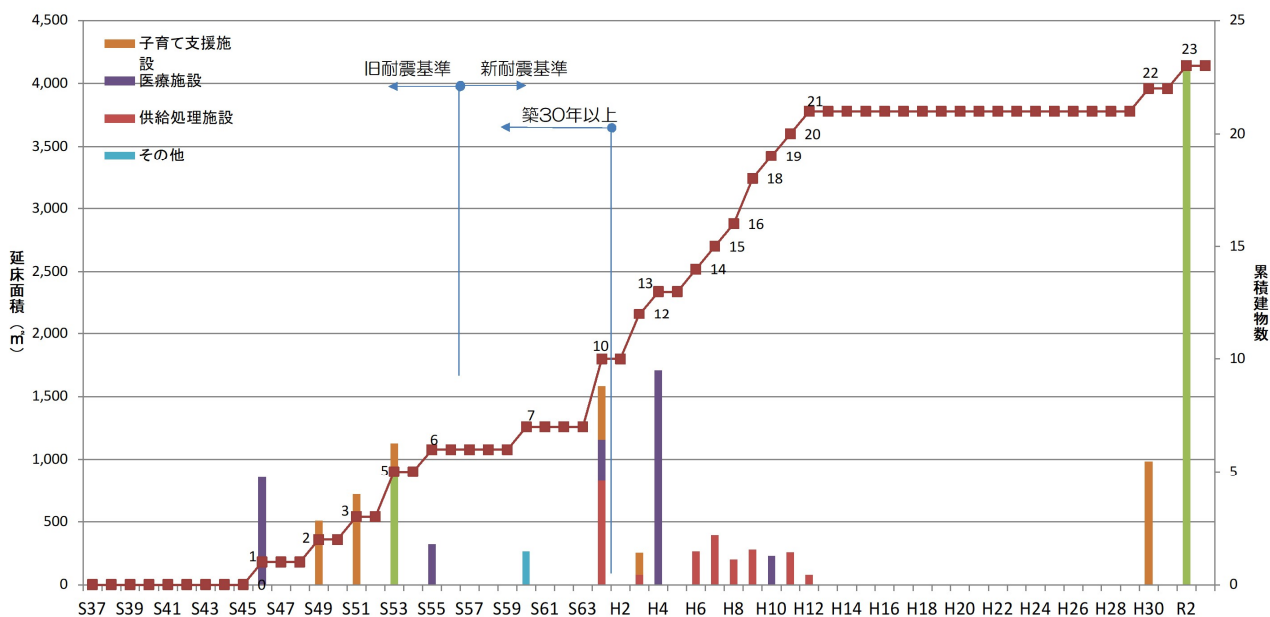
表 2-1 築年数別建物数及び延床面積

築年数	建物数						延床面積(㎡)					
	子育て支援施設	医療施設	供給処理施設	その他施設	行政施設	合計	子育て支援施設	医療施設	供給処理施設	その他施設	行政施設	合計
50年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40年以上	3	2	0	0	1	6	1,491	1,177	0	0	865	3,533
30年以上	1	1	1	1	0	4	425	332	827	264	0	1,848
20年以上	1	2	8	0	0	11	174	1,936	1,557	0	0	3,666
10年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10年未満	1	0	0	0	1	2	987	0	0	0	4,180	5,167
計	6	5	9	1	2	23	3,076	3,446	2,383	264	5,045	14,214

表 2-2 耐震基準の対応状況

耐震基準	建物数						延床面積(㎡)					
	子育て支援施設	医療施設	供給処理施設	その他施設	行政施設	合計	子育て支援施設	医療施設	供給処理施設	その他施設	行政施設	合計
旧	3	2	0	0	1	6	1,491	1,177	0	0	865	3,533
新	3	3	9	1	1	17	1,586	2,268	2,383	264	4,180	10,682
合計	6	5	9	1	2	23	3,076	3,446	2,383	264	5,045	14,214

図 2-1 整備年度別延床面積



2-2 建物の施設関連経費

今回、計画対象建物の過去6ヶ年の施設整備費、維持修繕費、光熱水費・委託費は図2-2に示すとおりであり、過去5ヶ年平均は1,164,924千円になります。

施設類型別の内訳は図2-3に示すとおり、浜中町役場の施設整備など、行政施設が最も高く、5,739,640千円で全体の82.1%を占めています

図2-2 年度ごと施設関連経費（単位：千円）

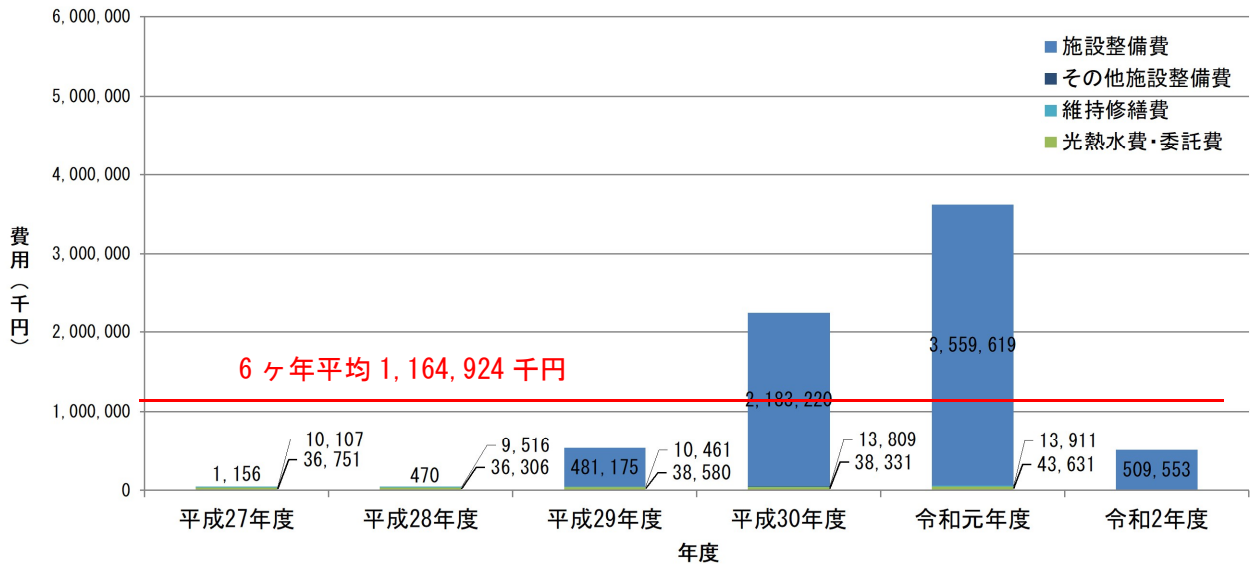
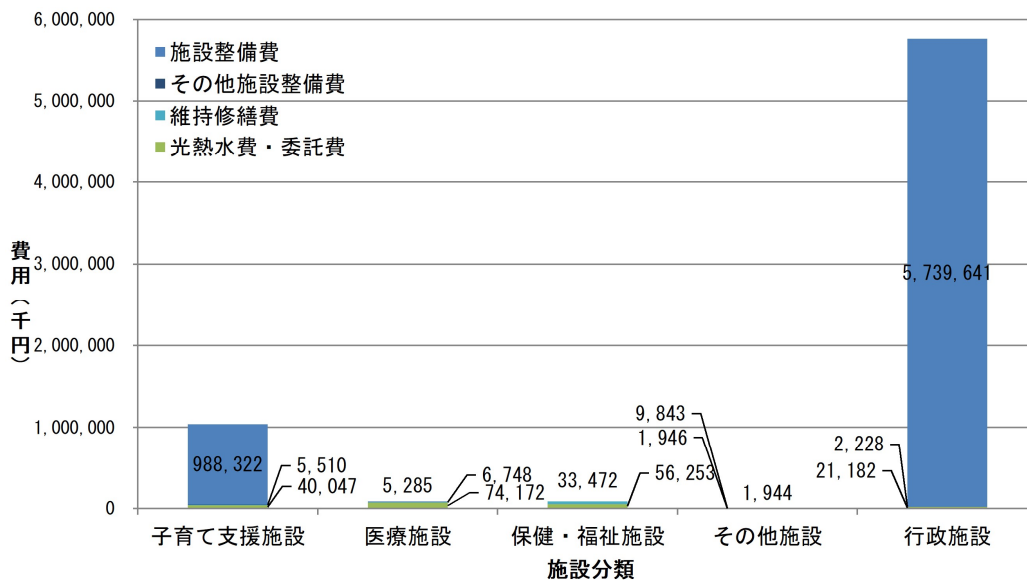


図2-3 施設分類毎整備費の推移

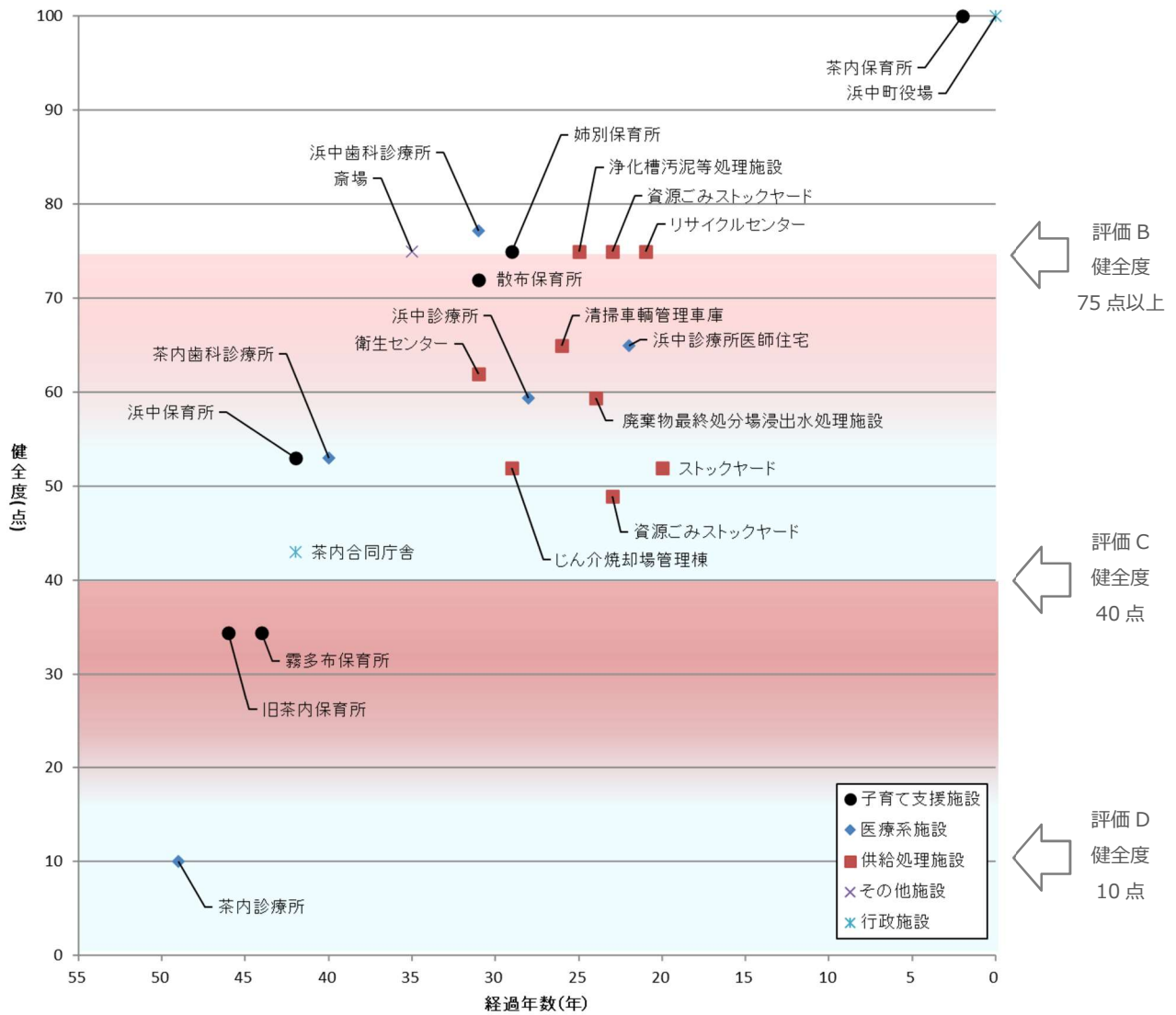


2-3 老朽劣化状況の実態

建物の健全性・劣化状況を把握・評価するために、目視による現地調査を実施しました。

調査は調査票を用いて、各施設の各項目についてその劣化度（A～Dの4段階評価）を判定し、写真に記録後、「屋根・屋上」、「外壁」について劣化状況評価を行いました。「内部仕上げ」、「電気設備」、「機械設備」については経過年数により評価を行い、総合的に施設の健全度を点数化しました。

図 2-4 健全度



2-4 建物調査結果一覧

建物基本情報											構造躯体の健全性				劣化状況評価								
通し番号	調査番号	施設名	棟番号	種別	建物用途	構造	階数	延床面積(m ²)	西暦	和暦	築年数	耐震基準	耐震診断	耐震補強	調査年度	圧縮強度(N/mm ²)	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)
1	1	旧茶内保育所	1	その他	園舎	S	1	508.00	1974	S49	46	旧	済		2020		要調査	B	D	C	C	C	34
2	2	茶内保育所	1	その他	園舎	W	2	987.21	2018	H30	2	新			2020	21	長寿命	A	A	A	A	A	100
3	3	霧多布保育所	1	その他	園舎	RC	1	718.89	1976	S51	44	旧	済	済	2020	18	長寿命	B	D	C	C	C	34
4	4	浜中保育所	1	その他	園舎	W	1	263.66	1978	S53	42	旧			2020	18	長寿命	B	B	C	C	C	53
5	5	散布保育所	1	その他	園舎	W	1	424.64	1989	S64	31	新			2020	18	長寿命	C	B	B	B	B	72
6	6	姉別保育所	1	その他	園舎	W	1	173.73	1991	H3	29	新			2020	18	長寿命	B	B	B	B	B	75
7	7	茶内診療所	1	その他	その他	S	1	854.79	1971	S46	49	旧			2020	18	要調査	D	D	D	D	D	10
8	8	茶内歯科診療所	1	その他	その他	W	1	322.52	1980	S55	40	旧			2020	18	長寿命	B	B	C	C	C	53
9	9	浜中診療所	1	その他	その他	RC	2	1,708.53	1992	H4	28	新			2020	21	長寿命	D	C	B	B	B	59
10	10	浜中歯科診療所	1	その他	その他	W	2	332.25	1989	S64	31	新			2020	18	長寿命	A	B	B	B	B	77
11	11	浜中診療所医師住宅	1	その他	その他	W	2	227.59	1998	H10	22	新			2020	18	長寿命	B	C	B	B	B	65
12	12	衛生センター	1	その他	その他	RC	2	826.68	1989	S64	31	新			2020	21	長寿命	C	C	B	B	B	62
13	13	じん介焼却場管理棟	1	その他	その他	W	1	81.00	1991	H3	29	新			2020		長寿命	B	C	C	B	B	52
14	14	清掃車輛管理車庫	1	その他	その他	S	1	265.37	1994	H6	26	新			2020	18	長寿命	B	C	B	B	B	65
15	15	浄化槽汚泥等処理施設	1	その他	その他	RC	1	394.82	1995	H7	25	新			2020	21	長寿命	B	B	B	B	B	75
16	16	廃棄物最終処分場浸出水処理施設	1	その他	その他	S	2	200.50	1996	H8	24	新			2020	21	長寿命	D	C	B	B	B	59
17	17	資源ごみストックヤード	1	その他	その他	S	1	198.00	1997	H9	23	新			2020		長寿命	B	B	B	B	B	75
18	17	資源ごみストックヤード	1	その他	その他	S	1	79.00	1997	H9	23	新			2020		長寿命	C	C	C	B	B	49
19	18	リサイクルセンター	1	その他	その他	W	1	258.37	1999	H11	21	新			2020	21	長寿命	B	B	B	B	B	75
20	19	ストックヤード	1	その他	その他	W	1	79.49	2000	H12	20	新			2020		長寿命	B	C	C	B	B	52
21	20	斎場	1	その他	その他	RC	1	264.40	1985	S60	35	新	済		2020		長寿命	B	B	B	B	B	75
22	21	浜中町役場	1	その他	その他	RC	2	4,180.00	2020	R2	0	旧	済	-	2020	24	長寿命	A	A	A	A	A	100
23	22	茶内合同庁舎	1	その他	その他	RC	2	864.92	1978	S53	42	旧	済	済	2020	21	長寿命	B	C	C	C	C	43

3-1 改修の基本方針

■ 供給に関する方針

- ・町民ニーズや上位計画、関連計画、政策との整合性、費用対効果を踏まえ、人口減少や厳しい財政状況を勘案し、必要なサービス水準を確保しつつ施設総量の適正化（縮減）を図ります
- ・老朽化が著しいものの町民サービスを行う上で廃止できない施設については、周辺施設の立地状況を踏まえながら、機能の複合化や更新等を行います。
- ・施設や設備の共用による多目的利用、地域のニーズを踏まえた柔軟性を持った施設活用による機能の複合化、多機能化を進めます。特に、人口減少等により本来の役割を終え未利用となっている施設については、地域の実情等に応じて施設の有効活用を図るため、施設の転用、用途変更について検討していきます。

■ 品質に関する方針

- ・日常点検や定期点検を実施し、劣化状況の把握に努めるとともに、点検結果を踏まえた修繕や改修の実施により予防保全に努めます。
- ・主要な施設の内、30年以上経過したものについては、長期的な修繕計画の策定や点検等の強化により、計画的な維持管理を行い、必要に応じて長寿命化を図ります。

■ 財務に関する方針。

- ・改修・更新等の費用の縮減と更新時期の分散化により、歳出予算の縮減と平準化を図ります
- ・維持管理費用や業務内容を分析し、適正化を図ります。また、必要に応じて施設使用料を見直します
- ・PPP や PFI などの手法導入の可能性を検討するなど、施設の整備や管理・運営における官民の連携を図り、財政負担の軽減と行政サービスの維持・向上を図ります。

～中略～

公共施設（建築施設）の維持管理の方針

公共施設（建築施設）の維持管理及び改修・更新は、経過年数により対処方法が異なるものと考えられます。そこで、建設時期により新耐震基準前後に分類し、点検・診断、耐震化、改修・修繕、長寿命化及び更新の方針を整理します。

(1) 旧耐震基準建築物

昭和 56 年以前の旧耐震基準で建築された建築物については、建物の安全性が確保されているか否かが重要であり、必要に応じて耐震診断を実施します。耐震性が認められた施設については、機能維持に向けた点検・診断を行うとともに、大規模改修の実施など、施設の継続活用を検討していきます。

(2) 新耐震基準建築物

新耐震基準に適合し昭和 50 年代に建築された施設は、建築後概ね 30 年が経過しており、大規模改修等が必要な時期を迎えています。今後は、日常点検や定期点検を実施するとともに、利用者の多い施設を中心に劣化調査の実施等により状況を把握し、その調査結果を踏まえて大規模改修等を実施していきます。

また、平成に入ってから建築された比較的新しい建築物については、長期使用を前提として、日常点検や定期点検の実施により状況の把握に努め、必要に応じて修繕や改修を行います。また、建築後 30 年を目安に大規模改修等の実施を検討していきます

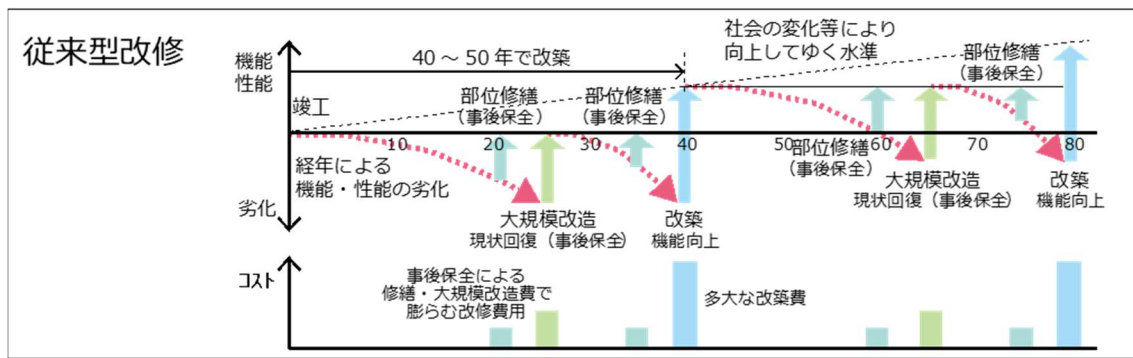
(出典：浜中町公共施設総合管理計画抜粋)

3-2 教育施設の等の長寿命化計画

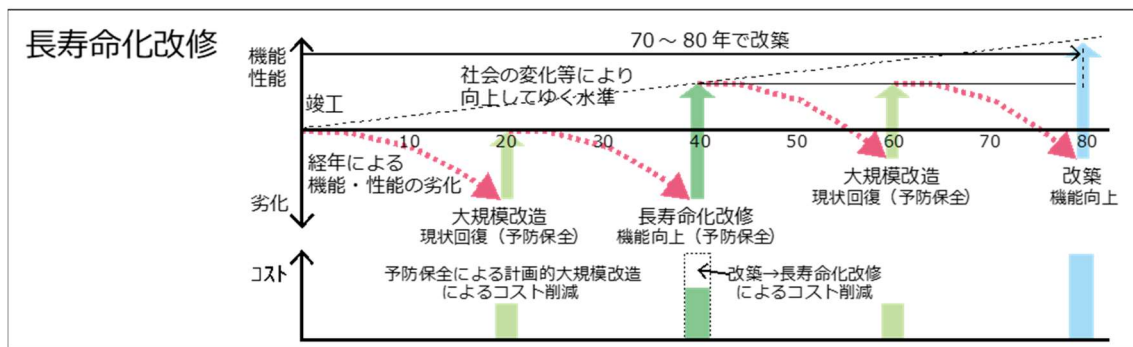
今後、中長期的な維持管理等に係るコストの縮減、算の平準化を行うために、以下のような施設を除き、建替えから長寿命化改修に切り替え、部位改修を併用した整備を行います。

- ・ 目標仕様年数：鉄筋コンクリート造・鉄骨造 80 年、木造 60 年
 - ・ 改修周期：長寿命化改修は建築後 40 年で実施、大規模改造は建築後 20 年・60 年で実施
 - ・ すでに建築後 40 年を超えている建物は、今後 10 年以内に長寿命化改修を実施
 - ・ D評価の部位は 5 年以内に部位修繕、C 評価の部位は今後 10 年以内に部位修繕を実施
- ※上記の目標使用年数と改修周期を原則とし、現在までの改修履歴や地域での施設利用状況等を考慮し、長寿命化計画を策定します。

図 3-1 改築中心の従来型改修から長寿命化への転換イメージ



事後保全：劣化が進行しているため、軽微な補修では対応できず、劣化部位の全面的な更新等を行う必要があり、改修費用が増大する



予防保全：重大な欠陥になる前に計画的に対策を行うことで、改修費用の削減が可能

4-1 長寿命化の実施計画

■ 子育て支援系施設

旧茶内保育所は、築年数も46年で劣化が進行しており、新しい茶内保育所に機能を移転していることから、除却を検討します。霧多布、浜中、散布保育所は、部分的に外壁・屋根等の劣化が進行しています。築年数も30～40年経過しているため、早急に部位修繕もしくは長寿命化改修を検討します。

■ 医療系施設

茶内診療所は、現状使用されてなく、築年数も49年で劣化が進行しています。近年中の除却を検討します。浜中診療所は屋上防水の劣化が進行しているため、早急な部位修繕が必要です。その他の医療系施設についても、部分的に劣化が進行しているため、長寿命化を図り計画的な保全を適宜行います。

■ 供給処理系施設

供給処理系施設は、築20年～30年経過していて、外壁、屋根などの部分的な劣化が進行しています。このまま放置するとさらに劣化が進行し、改修では対応できなくなりますので、10年以内に劣化が激しい部分の部位修繕を行い、今後長寿命化を図り計画的な保全を適宜行います。

■ その他施設

斎場は築35年経過しています。建物の顕著な劣化は見られませんが、部分的に劣化が進行しています。今後長寿命化を図り計画的な保全を適宜行います。

4-2 長寿命化の効果

長寿命化を行った場合の維持更新費用は、40年間で35億円となり、従来型に比べて17億円の削減が見込まれます。

表 4-1 施設整備費用

	40年間の総額	年平均
過去5年	—	11.3億円/年
従来型	52億円 (1.00)	1.3億円/年
長寿命化	35億円 (0.67)	0.9億円/年

4-3 今後5年間の施設整備計画（令和3年度～令和7年度）

通し 番号	項目 (建築年度)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)
		工事種	工事種	工事種	工事種	工事種	工事種	工事種	工事種	工事種
1	旧茶内保育所 (1974)		改築 (除却)							
2	茶内保育所 (2018)									
3	霧多布保育所 (1976)				長寿命化改修					
4	浜中保育所 (1978)			長寿命化改修						
5	散布保育所 (1989)	部位修繕								
6	姉別保育所 (1991)						長寿命化改修			
7	茶内診療所 (1971)			改築 (除却)						
8	茶内歯科診療所 (1980)		長寿命化改修							
9	浜中診療所 (1992)			部位修繕						
10	浜中歯科診療所 (1989)									長寿命化改修
11	浜中診療所医師住宅 (1998)	部位修繕								
12	衛生センター (1989)									
13	じん介焼却場管理棟 (1991)						長寿命化改修			
14	清掃車輛管理車庫 (1994)					部位修繕				
15	浄化槽汚泥等処理施設 (1995)									
16	廃棄物最終処分場浸出水処理施設 (1996)						部位修繕			
17	資源ごみストックヤード1 (1997)									
18	資源ごみストックヤード2 (1997)						部位修繕			
19	リサイクルセンター (1999)									長寿命化改修
20	ストックヤード (2000)					部位修繕				
21	斎場 (1985)					長寿命化改修				
22	浜中町役場 (2020)									
23	茶内合同庁舎 (1978)							長寿命化改修	長寿命化改修	

4-4 従来型改修と長寿命化改修の比較

今後40年間の改修を、従来型と長寿命型で行った場合の、年度毎の維持更新費用を図4-2、図4-3に示します。長寿命化改修を行うことで、改築費用が大幅に削減され、各年度の施設整備費用の平準化が図られます。とくに、直近の10年間での効果が最も大きく、約15億円の維持更新費用の削減が可能です。

図4-2 従来型

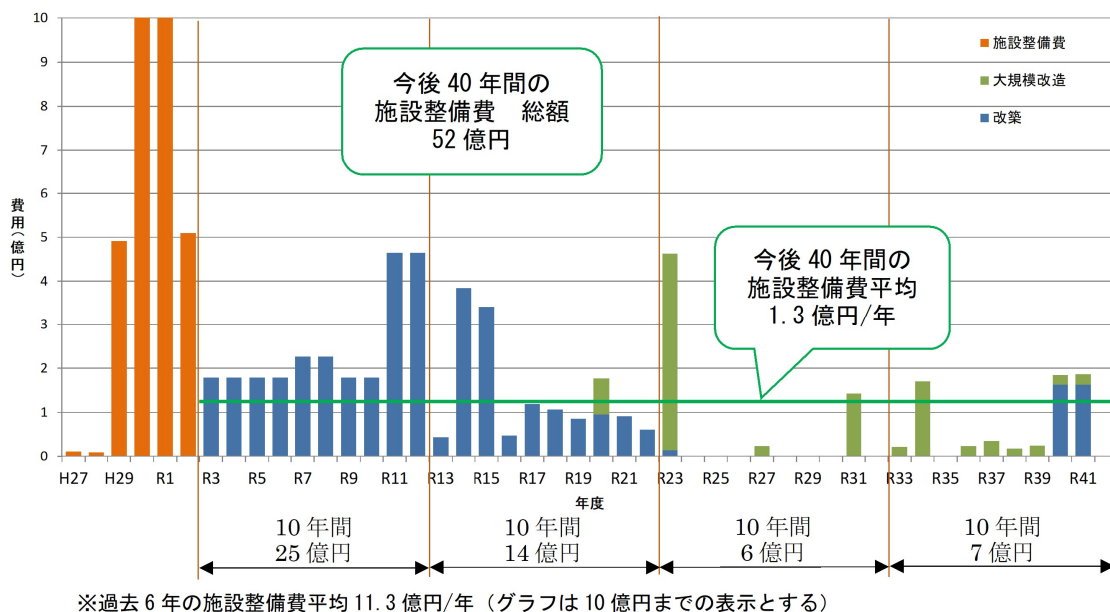
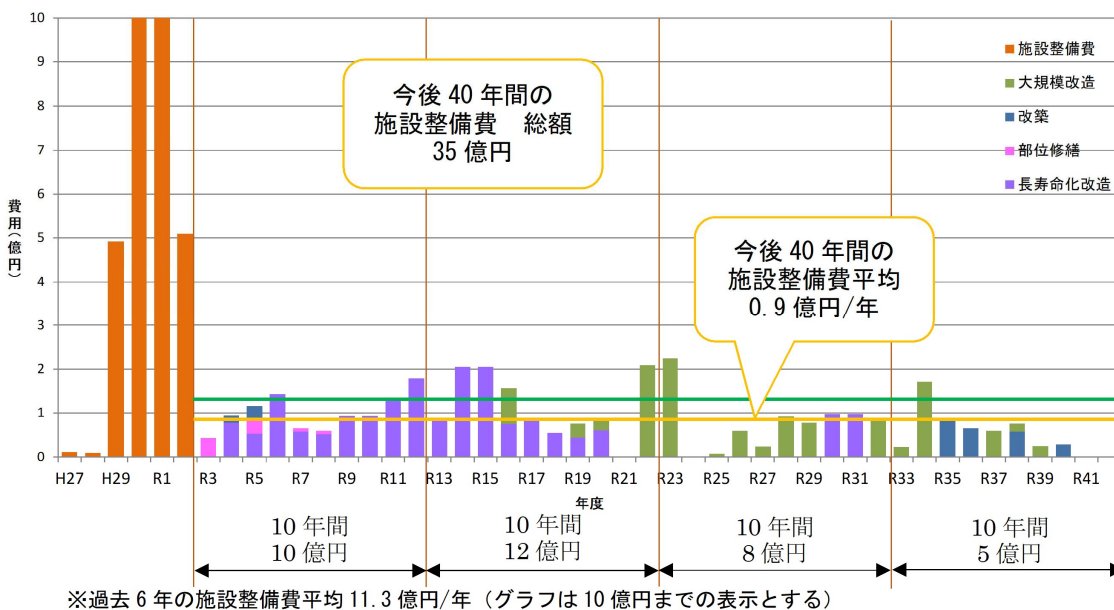


図4-3 長寿命化型



4-4 継続的な運用方法

情報基盤の整備と活用

持続可能で健全な施設の維持管理の検討を行うに当たり、町民と行政が、町施設に関する情報と問題意識を共有することが重要です。

公共施設を利用し、支えている多くの町民と行政が問題意識を共有し、将来のあるべき姿について幅広い議論を進めるために、施設に関する情報や評価結果を積極的に開示します。また、町民からの様々な意見を収集・整理して公共施設等マネジメントに生かす仕組みについても検討を進めます。

建物の情報については、調査表としてデータベース化を行います。

データは、施設情報に変更が生じた場合や改修などが行われた場合に適宜更新するほか、毎年度更新の有無を含め内容を確認します。

推進体制の整備

本計画を継続的に運用していくために、総務課が中心となって推進していきますが、上位計画である「総合管理計画」との連携も重要であり、課題解決に向けて企画財政課、建設課や施設所管部局等が連携を図りながら進めていきます。

また、公共施設等の維持管理については、日常点検や管理業務委託による「各種点検調査報告書」及び「12条点検等の法的点検」の結果等、継続的な点検・調査の結果に基づいて、不具合箇所の早期把握と修繕対応を図っていきます。

フォローアップ

効率的かつ効果的な施設整備を進めていくためには、計画策定（Plan）、計画に基づく改修、維持管理等の実施（Do）、効果の検証と改善課題の抽出（Check）、計画への反映（Action）というPDCAサイクルによる見直しを行い、実現性・実効性を確保した計画とします。

本計画は、長期の計画であり、点検・評価結果に加えて、公共施設を取り巻く情勢変化を踏まえて、5年程度を目安に随時見直しを行います。



図 4-4 PDCA サイクル（メンテナンスサイクル）