

浜中町公共施設長寿命化計画

計 画 書

令和3年3月

浜中町

目 次

第1章 公共施設の長寿命化計画の背景と目的等	1
1-1 背景と目的	1
1-2 計画の位置付け	1
1-3 計画期間	2
1-4 対象施設	3
1-5 目指すべき姿	5
第2章 実態把握	7
2-1 運営状況・活用状況の実態	7
2-1-1 建物の状況	7
2-1-2 建物の施設関連経費	9
2-1-3 今後の施設維持更新費用	11
2-1-4 公共施設の利用状況	12
2-2 老朽化状況の実態	13
2-2-1 構造躯体の健全性評価	13
2-2-2 構造躯体以外の劣化状況等評価	15
第3章 基本的な方針	19
3-1 改修等の基本方針	19
3-2 長寿命化改修の考え方	21
3-2-1 長寿命化改修の方針	21
3-2-2 目標使用年数及び改修周期の設定	22
3-2-3 主要保全部位ごとの改修周期	23
3-3 施設整備の水準等	24
3-3-1 改修等の整備水準	24
3-3-2 維持管理の項目手法等	24
3-4 再編の考え方	25
3-4-1 評価指標とポートフォリオ	25
3-4-2 ポートフォリオによる評価結果	26
第4章 長寿命化計画の策定・運用	28
4-1 長寿命化実施計画	28
4-1-1 改修の優先順位と実施計画	28
4-1-2 施設類型ごとの個別長寿命計画	28
4-1-3 維持更新費用の見通しと長寿命化の効果	29
4-1-4 今後40年間の従来型と長寿命型の維持更新費用比較	31
4-2 継続的運用方針	32
4-2-1 情報基盤の整備と活用	32
4-2-2 推進体制の整備	32
4-2-3 フォローアップ	32

第1章 公共施設の長寿命化計画の背景と目的等

1-1 背景と目的

わが国においては、公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっています。地方公共団体では、公共施設等の維持管理・更新等を着実に推進するための、中期的な取組みとして「浜中町公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という）を平成28年3月に策定するとともに、個別施設等の具体的な対応方針を定める計画として「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」を策定することが求められることとなりました。

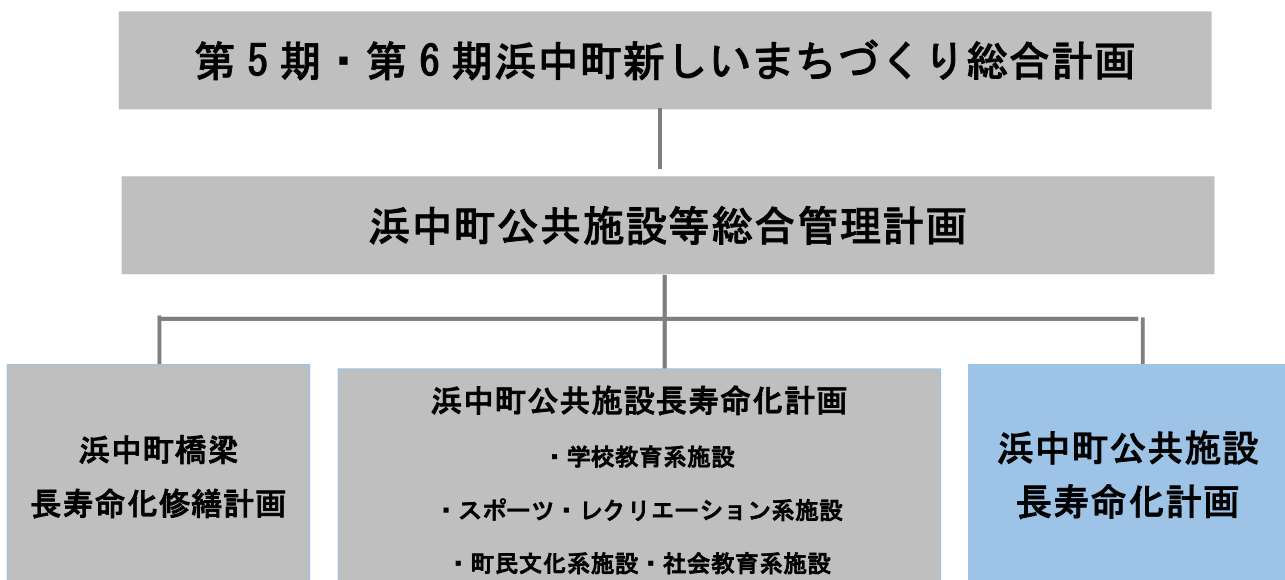
浜中町の公共施設は、整備から数十年を経過したものも多く老朽化が進行し、近い将来一斉に大規模改修や建替えなど、更新時期を迎えることが予想されます。しかし、更新には多額の経費が必要であり、人口減少・少子高齢化に対応した将来の利用状況や維持管理コスト等を考慮した公共施設の適切な配置の実現と、持続性を確保する必要があることから、本計画を策定するものです。

1-2 計画の位置付け

国は、平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、その中で地方公共団体の役割である行動計画が示され、平成26年4月に地方公共団体に対し速やかに「総合管理計画」を策定するよう要請がありました。

今回の浜中町公共施設長寿命化計画の上位計画である「浜中町公共施設等総合管理計画」は、平成29年3月に策定され、浜中町の「第5期浜中町新しいまちづくり総合計画」をはじめ、町の関連計画との整合性を図るとともに、各施策及び事業目的における公共施設などの役割や機能を踏まえた、横断的な内容となっています。

本計画は「総合管理計画」につづく各種施設の個別計画として位置づけられるものであり、公共施設に関わる上位計画や関連計画を踏まえ、必要な事項は取り入れ整合性を図りながら、公共施設の維持管理・更新のみならず、多様な機能や役割を充足することを目的として策定します。



1-3 計画期間

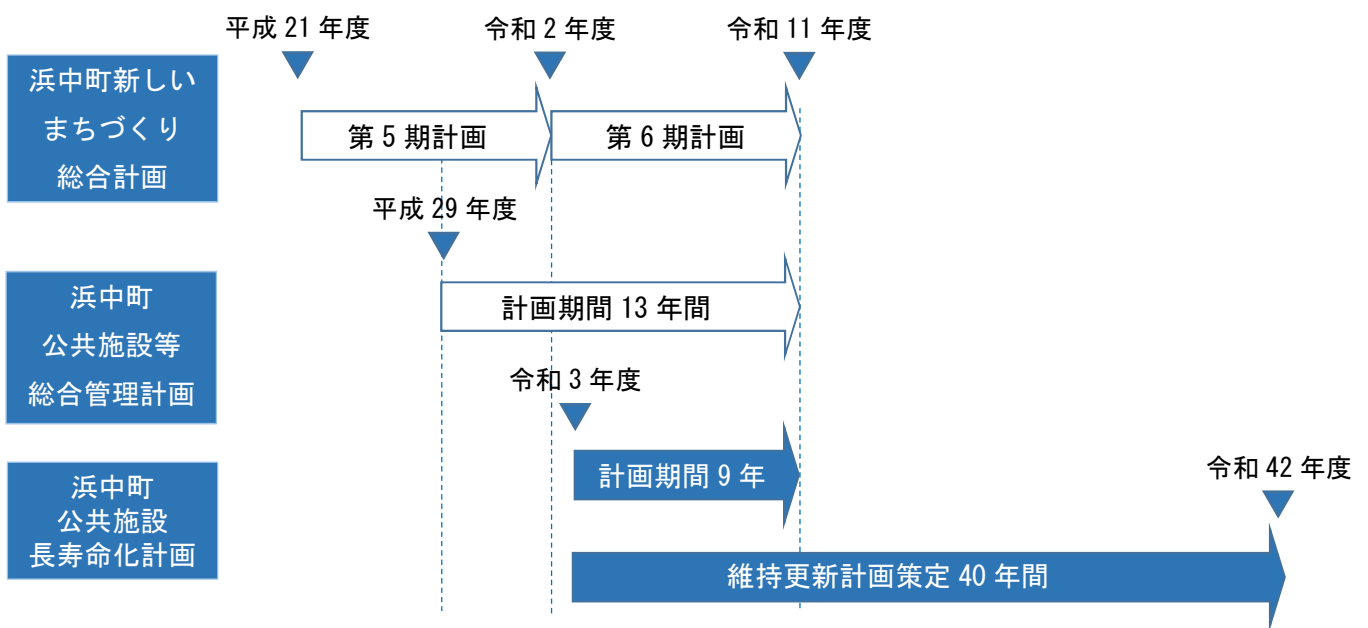
公共施設等の計画的な管理を推進するためには、建設時期や寿命を考慮し、中長期的な視点で検討することが不可欠といえます。

浜中町では、「第6次浜中町新しいまちづくり総合計画」の最終年度との整合を図り、平成29年度から令和11年度までの13年間を対象期間として「総合管理計画」を策定しました。

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。



1-4 対象施設

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。

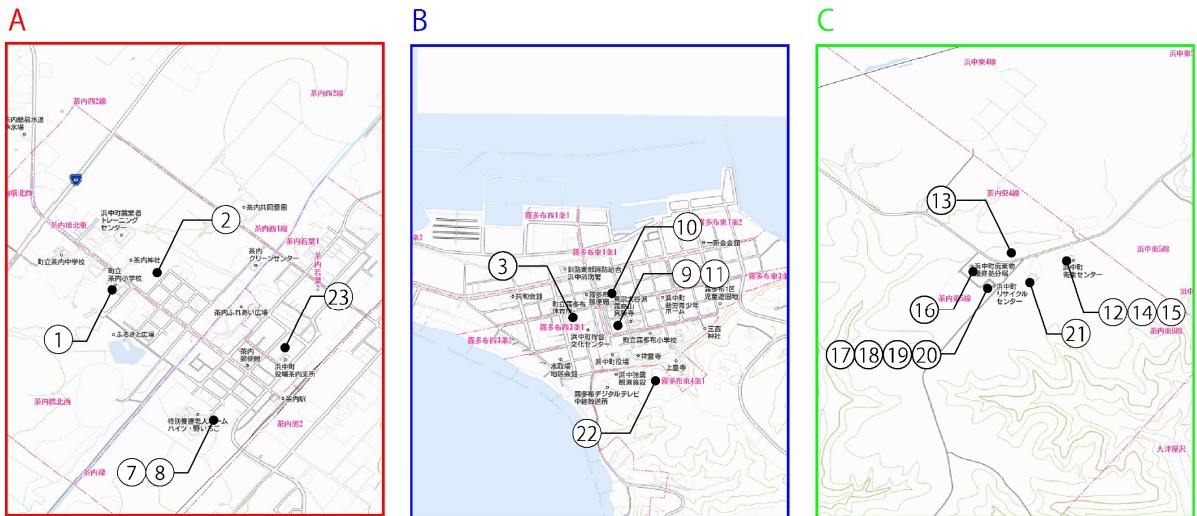
表 1-1 対象施設

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	建築年度 和暦	築年数	基準	構造
子育て支援系施設	1	1	旧茶内保育所	508.00	1974	S49	46	旧	S
	2	2	茶内保育所	987.21	2018	H30	2	新	W
	3	3	霧多布保育所	718.89	1976	S51	44	旧	RC
	4	4	浜中保育所	263.66	1978	S53	42	旧	W
	5	5	散布保育所	424.64	1989	H1	31	新	W
	6	6	姉別保育所	173.73	1991	H3	29	新	W
医療系施設	7	1	茶内診療所	854.79	1971	S46	49	旧	S
	8	2	茶内歯科診療所	322.52	1980	S55	40	旧	W
	9	3	浜中診療所	1,708.53	1992	H4	28	新	RC
	10	4	浜中歯科診療所	332.25	1989	H1	31	新	W
	11	5	浜中診療所医師住宅	227.59	1998	H10	22	新	W
供給処理系施設	12	1	衛生センター	826.68	1989	H1	31	新	RC
	13	2	じん介焼却場管理棟	81.00	1991	H3	29	新	W
	14	3	清掃車輛管理車庫	265.37	1994	H6	26	新	S
	15	4	浄化槽汚泥等処理施設	394.82	1995	H7	25	新	RC
	16	5	廃棄物最終処分場浸出水処理施設	200.50	1996	H8	24	新	S
	17	6	資源ごみストックヤード1	198.00	1997	H9	23	新	S
	18	7	資源ごみストックヤード2	79.00	1997	H9	23	新	S
	19	8	リサイクルセンター	258.37	1999	H11	21	新	W
	20	9	ストックヤード	79.49	2000	H12	20	新	W
その他施設	21	1	斎場	264.40	1985	S60	35	新	RC
行政系施設	22	1	浜中町役場	4,180.00	2020	R2	0	新	RC
	23	2	茶内合同庁舎	864.92	1978	S53	42	旧	RC
合計				14,214.36					



Copyright(C)2020 ZENRIN CO., LTD.

無断転載を禁じます
株式会社開発1.発社
Z2017364-20201210090013



番号	施設名	番号	施設名	番号	施設名
①	旧茶内保育所	⑨	浜中診療所	⑰	資源ごみストックヤード1
②	茶内保育所	⑩	浜中鹿診療所	⑱	資源ごみストックヤード2
③	霧多布保育所	⑪	浜中診療所医師住宅	⑲	リサイクルセンター
④	浜中保育所	⑫	衛生センター	⑳	ストックヤード
⑤	散布保育所	⑬	じん芥焼却場管理棟	㉑	斎場
⑥	姉別保育所	⑭	清掃車庫管理車庫	㉒	浜中町役場
⑦	茶内診療所	⑮	浄化槽汚泥等処理施設	㉓	茶内合同庁舎
⑧	茶内鹿診療所	⑯	廃棄物最終処分浸出水処		

図 1-1 計画対象施設位置図

1-5 目指すべき姿

■今後の公共施設等の目指すべき姿

浜中町では、第6期浜中町まちづくり総合計画において、「笑顔輝く共創のふるさとを 未来へ自然とともに生きる 豊かな大地と海のまち はまなか」をまちづくりのテーマ（将来像）として以下の6つの基本目標を定めました。その基本目標に合わせた、各施設の長寿命化計画を目指すべき姿とします。

基本目標1【産業の垣根を越えて、みんなで築き上げる活力あるまちづくり】

農林水産省、商工業、観光業など浜中町の恵まれた自然環境や地域資源を有効に活用した産業振興など、産業界が一体となった活力あるまちを目指します。

基本目標2【自然を守り未来につながる住みよいまちづくり】

本町が有する豊かで魅力的な自然環境や景観を守り継ぎながら、住環境の整備など快適で弓良いまちを目指します。

基本目標3【災害に強く町民によりそったまちづくり】

自然災害に対し強くしなやかな防災対策を進めるとともに、消防・救急体制の強化を行い、町民の生命と財産を守るまちを目指します。

基本目標4【子供から大人まで安心して暮らせる未来のまちづくり】

町民が互いに支え合い、出産や子育て、健康づくりなど地域福祉や医療体制の充実を図りながら、だれもが安心して暮らし続けることができるまちを目指します。

基本目標5【豊かな学びを育み、未来に向かって挑戦し続ける人づくり】

ふるさと浜中に誇りをもち、生涯にわたり心豊かに学び続け、健やかな人生を実現する、時代を担う人づくりを目指します。

基本目標6【地域とともに歩む創意に満ちたまちづくり】

行政の公正・公平性・透明性を一層高めつつ情報発信を積極的に行い、町民に信頼される行財政運営を進めるとともに、町民一人ひとりがまちづくりの主役となる、共創のまちを目指します。

出典：第6期浜中町まちづくり総合計画

■子育て支援系施設

- ・施設の適切な管理に努め、計画的な改修や更新を図り、保育環境の充実に努めます。
- ・「子どもの居場所」の確保や「親のいこいの場」の設置について、使用されていない公共施設の活用を含め検討します。

（基本目標4に定める大綱「子育て支援・児童福祉」より抜粋）

■医療系施設

町立診療所及び歯科診療所設備の施設・設備（医療機器等）を計画的に整備し、機能維持に努めます。

（基本目標4に定める大綱「医療体制の整備」より抜粋）

■供給処理系施設

- ・資源物としての家庭ごみの分別によるリサイクルの徹底を図るとともに、資源物リサイクル活動を推進していきます。
- ・廃棄物最終処分場の建設に向けた取組として、建設地の検討、構想案の作成などを行い、町民の理解のもと、廃棄物最終処分場の建設に向けた取組を行います。
(基本目標 2 に定める大綱「環境保全。環境衛生」より抜粋)

■その他・行政系施設

- ・効果的で効率的な組織機構により、複雑化・多様化する行政ニーズに対応し、定員管理の適正化と職員の適正配置により、行政需要に対し柔軟かつ安定的な対応に努めるとともに、職員数に適応した組織づくりを適時行います。
- ・執務環境の改善や事務の効率化、住民サービス向上のための庁舎の整備に努めます。
(基本目標 6 に定める大綱「開かれた行政運営の展開」より抜粋)

第2章 実態把握

2-1 運営状況・活用状況の実態

2-1-1 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 経過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

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

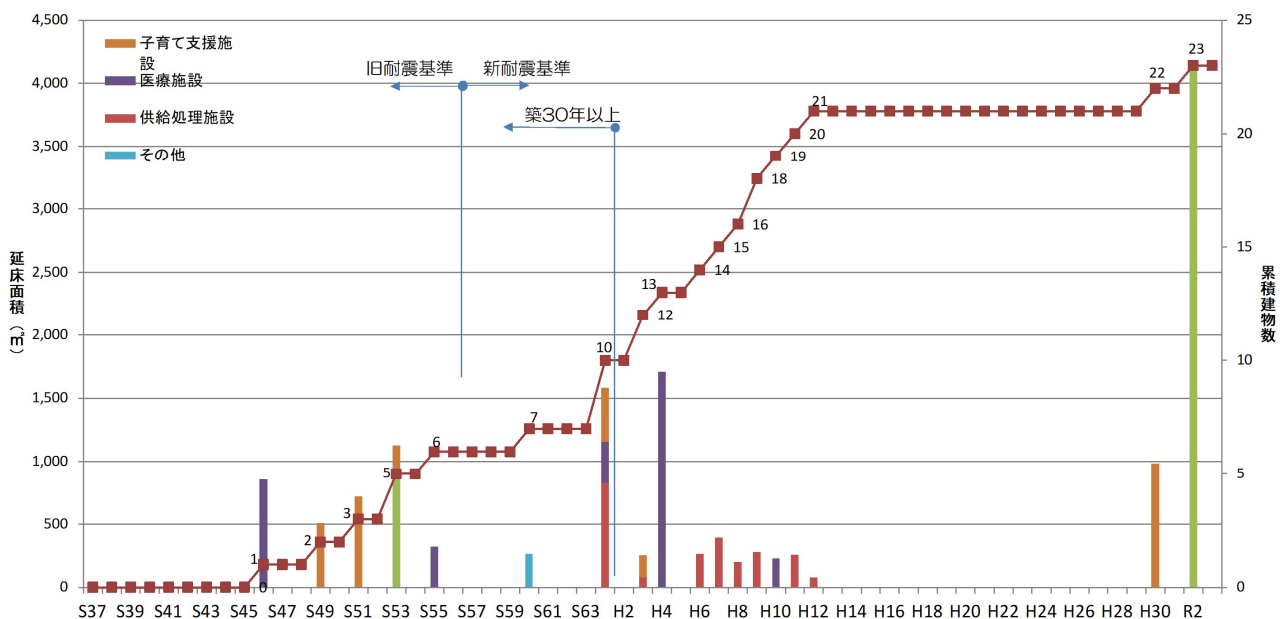
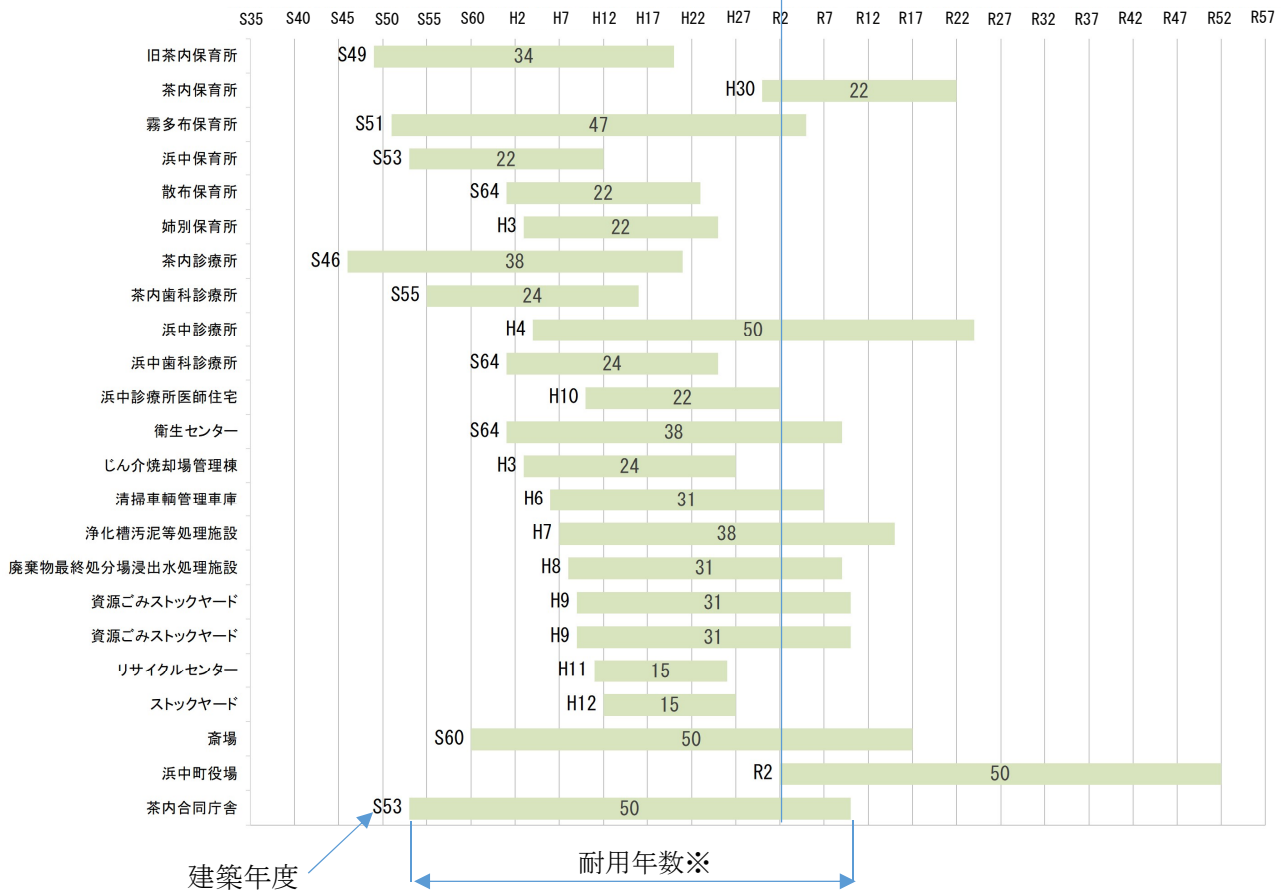


図 2-1 整備年度別延床面積及び累積建物数

基準年
2020年（令和2年）



※ 建物の耐用年数「減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年3月31日大蔵省令第19号）による

図 2-2 建物の耐用年数、経過年数

2-1-2 建物の施設関連経費

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、表2-2、図2-3に示すとおりであり、過去6ヶ年平均は1,164,924千円になります。

また、施設類型別の内訳は表2-2、図2-4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。

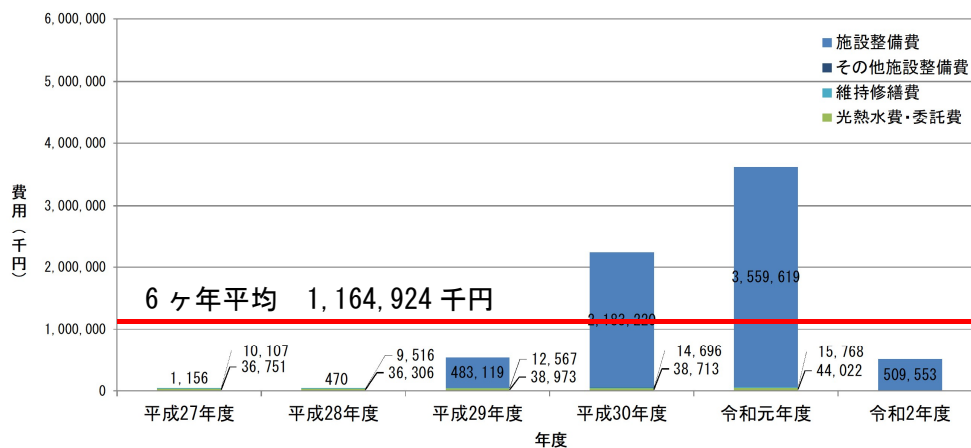


図 2-3 年度ごと施設関連経費 単位：千円

表 2-2 施設類型別年平均施設関連経費 単位：千円

	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
施設整備費	164,720	881	0	324	956,607	1,122,532
その他施設整備費	492	0	0	0	0	492
維持修繕費	918	1,125	5,579	1,641	371	9,634
光熱水費・委託費	6,675	12,362	9,376	324	3,530	32,267
合計	172,805	14,368	14,954	2,289	960,508	1,164,924

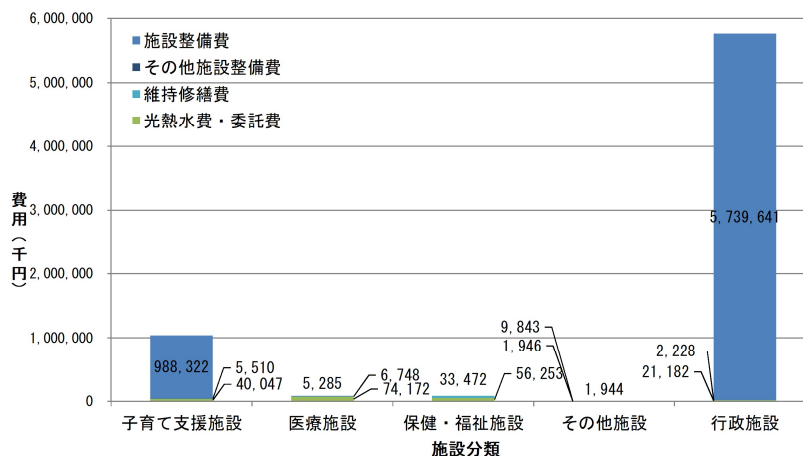


図 2-4 施設類型別年平均施設関連経費 単位：千円

表 2-3 施設関連経費

単位：円

施設類型	項目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	合計	6年平均
子育て支援施設	施設整備費	0	469,800	26,051,760	867,730,320	94,070,480	0	988,322,360	164,720,393
	その他施設整備費	0	0	0	2,754,000	198,000	0	2,952,000	492,000
	維持修繕費	397,230	839,916	1,120,288	1,362,640	1,790,184	0	5,510,258	918,376
	光熱水費・委託費	7,121,236	7,248,111	7,494,579	7,995,074	10,188,420	0	40,047,420	6,674,570
	合計	7,518,466	8,557,827	34,666,627	879,842,034	106,247,084	0	1,036,832,038	172,805,340
医療施設	施設整備費	1,155,600	0	1,717,200	2,106,000	306,240	0	5,285,040	880,840
	その他施設整備費	0	0	0	0	0	0	0	0
	維持修繕費	1,328,044	1,953,396	814,212	663,120	1,989,560	0	6,748,332	1,124,722
	光熱水費・委託費	13,425,809	14,471,852	15,024,822	15,140,993	16,108,323	0	74,171,799	12,361,967
	合計	15,909,453	16,425,248	17,556,234	17,910,113	18,404,123	0	86,205,171	14,367,529
供給処理施設	施設整備費	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他施設整備費	0	0	0	0	0	0	0	0
	維持修繕費	6,158,532	2,857,682	5,864,153	10,409,200	8,182,805	0	33,472,372	5,578,729
	光熱水費・委託費	11,392,113	10,226,980	11,399,857	10,577,313	12,657,068	0	56,253,331	9,375,555
	合計	17,550,645	13,084,662	17,264,010	20,986,513	20,839,873	0	89,725,703	14,954,284
その他施設	施設整備費	0	0	1,944,000	0	0	0	1,944,000	388,800
	その他施設整備費	0	0	0	0	0	0	0	0
	維持修繕費	1,249,560	3,742,524	2,105,622	887,868	1,857,600	0	9,843,174	1,640,529
	光熱水費・委託費	392,031	388,535	392,734	381,325	391,071	0	1,945,696	324,283
	合計	1,641,591	4,131,059	4,442,356	1,269,193	2,248,671	0	13,732,870	2,288,812
行政施設	施設整備費	0	0	451,462,400	1,313,383,400	3,465,242,000	509,553,000	5,739,640,800	956,606,800
	その他施設整備費	0	0	0	0	0	0	0	0
	維持修繕費	973,140	122,030	557,000	485,710	90,530	0	2,228,410	445,682
	光熱水費・委託費	4,419,688	3,970,696	4,268,460	4,236,527	4,286,368	0	21,181,739	4,236,348
	合計	5,392,828	4,092,726	456,287,860	1,318,105,637	3,469,618,898	509,553,000	5,763,050,949	960,508,492
合計	施設整備費	1,155,600	469,800	481,175,360	2,183,219,720	3,559,618,720	509,553,000	6,735,192,200	1,122,532,033
	その他施設整備費	0	0	0	2,754,000	198,000	0	2,952,000	492,000
	維持修繕費	10,106,506	9,515,548	10,461,275	13,808,538	13,910,679	0	57,802,546	9,633,758
	光熱水費・委託費	36,750,877	36,306,174	38,580,452	38,331,232	43,631,250	0	193,599,985	32,266,664
	合計	48,012,983	46,291,522	530,217,087	2,238,113,490	3,617,358,649	509,553,000	6,989,546,731	1,164,924,455

※ 浜中町支出データより

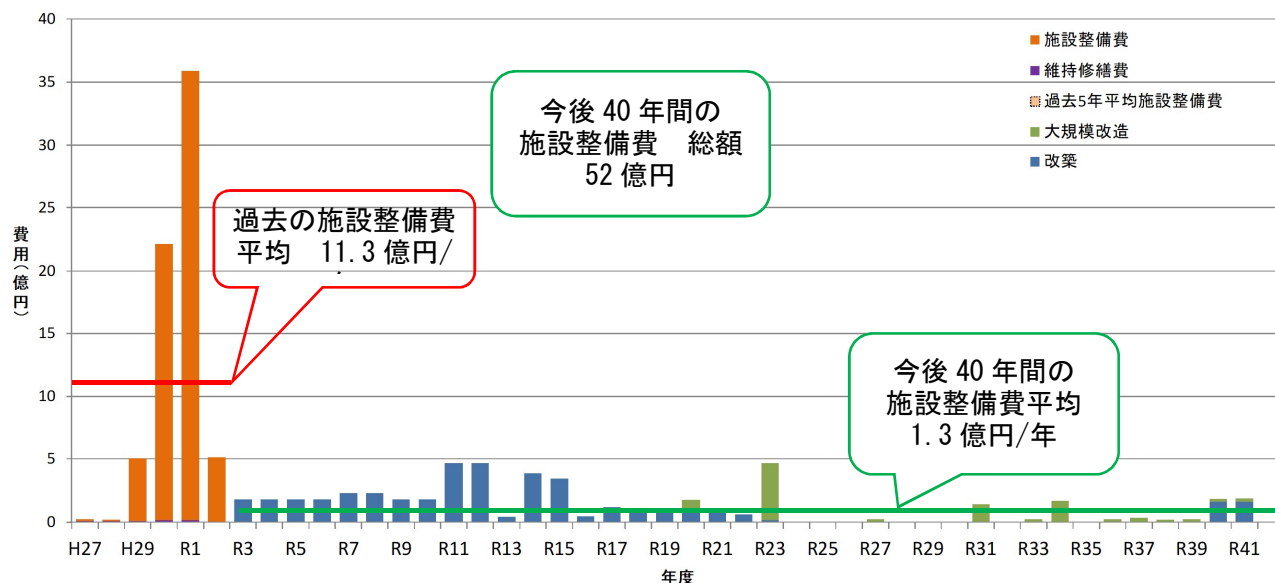
2-1-3 今後の施設維持更新費用

現在の施設を廃止、統廃合せずに維持する場合の施設関連経費は、図 2-5 に示すとおりです。

過去の施設関連経費は、表 2-2 に示すとおり 6 年平均 11.6 億円であり、光熱水費・委託費を除いた施設整備費の 6 年平均は 11.3 億円となります。今後 40 年間の施設整備費の総額は 52 億円。年平均 1.3 億円となっています。

施設類型別の内訳は、

表 2-4 で示すとおり、今回の対象建築物の中では子育て支援施設が最も高く、40 年総額で 17.2 億円。年平均で 0.4 億円となっています。



- 注1) 令和2年度は新庁舎施設整備に関する金額のみ含む。
- 注2) 今後40年間の施設関連経費には、維持管理費を含んでいない。
- 注3) 試算条件は大規模改造20年周期、改築40年周期とする。

図 2-5 今後の施設関連経費

	改築単価 (万円/㎡)	大規模改造単価 (万円/㎡)	40年総額 (億円)	年平均 (億円/年)
子育て支援施設	33	8.25	17.2	0.43
医療施設	40	10	12.7	0.32
供給処理施設	36	9	10.7	0.27
その他施設	36	9	1.2	0.03
行政施設	40	10	11.6	0.29
合計			53.4	1.34

※ 改築単価：「浜中町公共施設等総合管理計画」の試算条件値
大規模改造単価：文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定」計算ソフト算定値

表 2-4 施設類型別改築単価及び維持更新費用

表 2-5 維持更新費用の施設類型別内訳 単位：億円

年度	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		
	改築	大規模改造	小計	改築	大規模改造	小計	改築	大規模改造	小計	改築	大規模改造	小計	改築	大規模改造	小計	改築	大規模改造	小計
R3	0.49		0.49	0.47		0.47							0.93		0.93	1.89		1.89
R4	0.49		0.49	0.47		0.47							0.93		0.93	1.89		1.89
R5	0.49		0.49	0.47		0.47							0.93		0.93	1.89		1.89
R6	0.49		0.49	0.47		0.47							0.93		0.93	1.89		1.89
R7	0.49		0.49	0.47		0.47				0.48		0.48	0.93		0.93	2.37		2.37
R8	0.49		0.49	0.47		0.47				0.48		0.48	0.93		0.93	2.37		2.37
R9	0.49		0.49	0.47		0.47							0.93		0.93	1.89		1.89
R10	0.49		0.49	0.47		0.47							0.93		0.93	1.89		1.89
R11	1.19		1.19	1.14		1.14	1.49		1.49				0.93		0.93	4.74		4.74
R12	1.19		1.19	1.14		1.14	1.49		1.49				0.93		0.93	4.74		4.74
R13	0.29		0.29				0.15		0.15							0.43		0.43
R14	0.29		0.29			3.42	0.15		0.15							3.85		3.85
R15						3.42										3.42		3.42
R16							0.48		0.48							0.48		0.48
R17							1.19		1.19							1.19		1.19
R18							1.07		1.07							1.07		1.07
R19							0.86		0.86							0.86		0.86
R20		0.81	0.81	0.46		0.46	0.50		0.50							0.95	0.81	1.77
R21				0.46		0.46	0.47		0.47							0.92		0.92
R22							0.61		0.61							0.61		0.61
R23		1.23	1.23			1.18	1.18	0.14	0.14					2.32	2.32	0.14	4.72	4.87
R24																		
R25																		
R26																		
R27										0.24	0.24						0.24	0.24
R28																		
R29																		
R30																		
R31		0.35	0.35			0.33	0.33	0.74	0.74								1.43	1.43
R32																		
R33		0.14	0.14					0.07	0.07								0.22	0.22
R34						1.71	1.71										1.71	1.71
R35																		
R36								0.24	0.24								0.24	0.24
R37								0.36	0.36								0.36	0.36
R38								0.18	0.18								0.18	0.18
R39								0.25	0.25								0.25	0.25
R40	1.63		1.63			0.23	0.23									1.63	0.23	1.86
R41	1.63		1.63					0.23	0.23							1.63	0.23	1.86
R42								0.07	0.07								0.07	0.07
合計			12.69			17.23			10.72			1.19			11.58			53.42
年平均			0.32			0.43			0.27			0.03			0.29			1.34

2-1-4 公共施設の利用状況

各施設毎の利用状況は、表 2-6 に示すとおりです。

表 2-6 施設の利用状況等

施設分類	施設	利用者等	単位	H27	H28	H29	H30	R1
子育て支援系施設	茶内保育所	児童数	人/年	724	766	843	881	900
	霧多布保育所	児童数	人/年	678	618	623	656	686
	浜中地保育所	児童数	人/年	135	134	162	165	217
	散布地保育所	児童数	人/年	162	189	198	228	191
	姉別地保育所	児童数	人/年	163	156	128	106	105
医療系施設	茶内診療所	利用者数	人/年	4,313	3,900	1,894	-	-
	茶内鹿歯科診療所	利用者数	人/年	6,067	7,823	6,482	5,447	5,847
	浜中診療所 ※見舞い・職員を含む	利用者数	人/年	15,088	14,990	15,587	16,303	15,408
	浜中歯科診療所	利用者数	人/年	3,635	747	1,752	1,546	1,674
	浜中診療所医師住宅 ※参考数値：2人×30日×12か月	利用者数	人/年	720	720	720	720	720
その他施設	斎場	常駐職員数	人	1	1	1	1	1
		利用者数	人/年	2,987	3,227	2,716	2,390	2,546

2-2 老朽化状況の実態

建物の老朽化状況の実態把握は、構造躯体の健全性と躯体以外の劣化状況に分けて行います。

2-2-1 構造躯体の健全性評価

構造躯体の健全性は、新旧耐震基準の対応、耐震補強の状況、コンクリート強度及び経過年数から評価します。

また、今後の維持更新費用の試算における「長寿命化」と「改築」の区分を行う上で、浜中町の公共施設の今後の整備方針をもとに、構造躯体の健全性判定を参考にして計画します。

判定基準は以下のとおりです。

- ・新耐震基準（1981年、昭和56年以降）による建物は原則「長寿命化」とします。
- ・旧耐震基準の鉄筋コンクリート造（RC造）の建物は、コンクリート圧縮強度が 13.5N/mm^2 以下のもの、圧縮強度が不明なものを「要調査」とし試算では「改築」とします。
- ・旧耐震基準の鉄骨造（S造）、木造（W造）の建物は、現地調査結果を基に判断し、概ね40年以上で腐食、劣化が激しいものは「要調査」とし試算では一部の建物を除き「改築」とします。
- ・旧耐震基準の建物で上記以外は「長寿命化」とします。

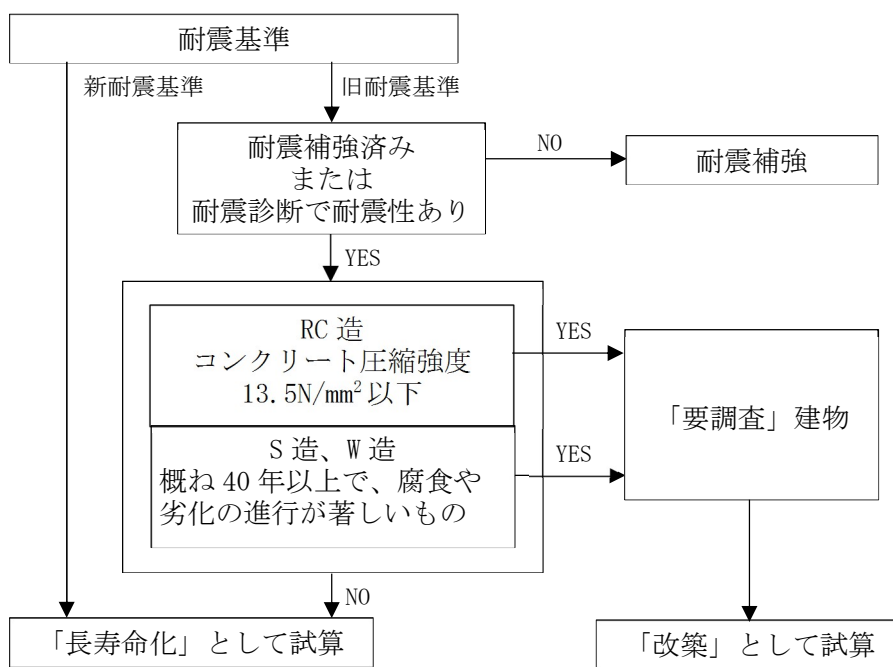
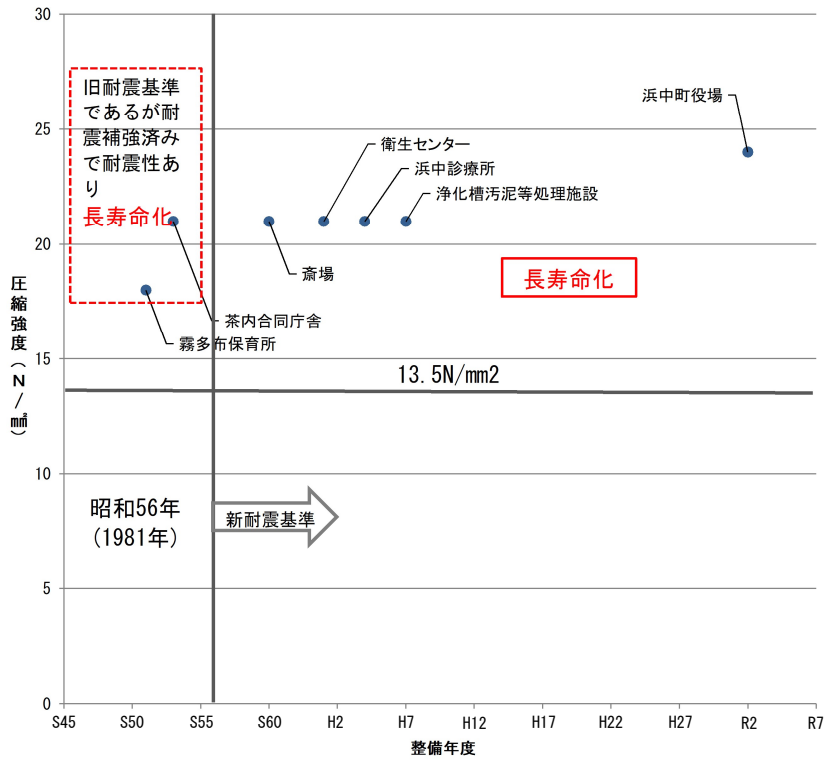


図 2-6 長寿命化判定フロー

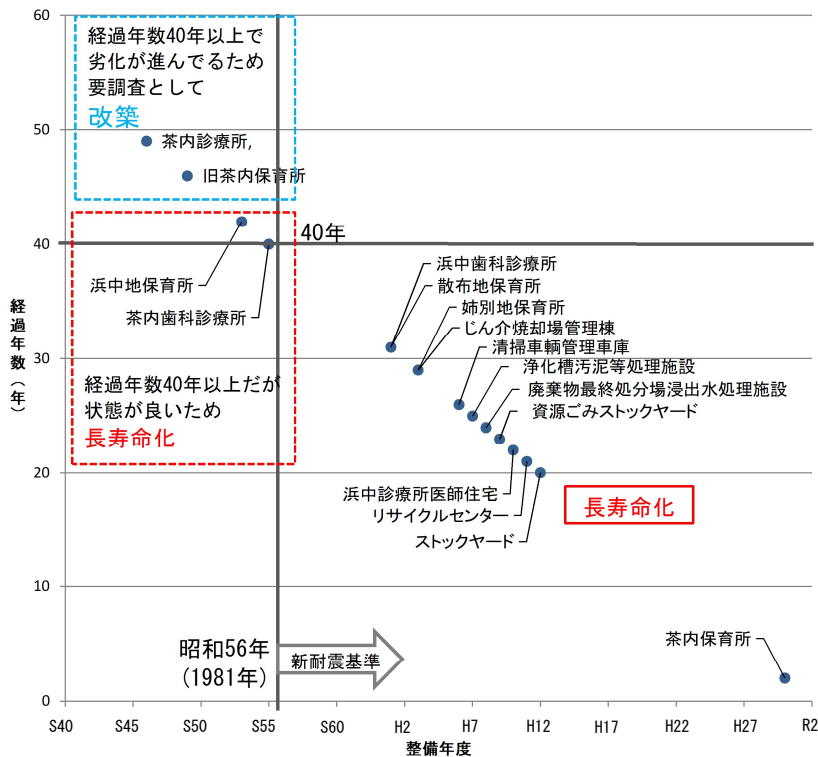
その結果、鉄筋コンクリート造の建物のうち、旧耐震基準による霧多布保育所、茶内合同庁舎は耐震補強済であるため「長寿命化」とします。

鉄骨造（S造）、木造（W造）、コンクリートブロック造（CB造）の建物のうち、経過年数が40年を超えるが状態が良い建物は「長寿命化」とします。



※新耐震基準の建物のコンクリート圧縮強度は、 $21\text{N}/\text{mm}^2$ です。旧耐震の建物のコンクリート圧縮強度も、 $18\text{N}/\text{mm}^2$ であり、コンクリートの強度が著しく低い建物（圧縮強度 $13.5\text{N}/\text{mm}^2$ 以下）には該当しません。

図 2-7 RC造（鉄筋コンクリート造）



※新耐震基準以降に建設された建物は、経過年数が40年未満であるため長寿命化の対象になります。新耐震以前の建物については、経過年数が40年を超えることから、個別の調査を行い、劣化度が50以下の建物については長寿命化を行うかどうかの判定を行います。

図 2-8 S造（鉄骨造）、W造（木造）、CB造（コンクリートブロック造）

2-2-2 構造躯体以外の劣化状況等評価

1) 劣化状況評価

建物の健全性、劣化状況を把握・評価するために、現地調査を実施しました。

劣化状況は、「屋根・屋上」、「外壁」については目視により、また「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、各項目ごと劣化度（A～Dの4段階評価）を評価しました。

建物全体の健全度は部位毎の評価点と部位のコスト配分から下式により点数化しました。

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

表 2-7 評価基準

評価	屋上・屋根、外壁	内部仕上、電気設備、機械設備	評価点
A	概ね良好	20年未満	100
B	部分的に劣化 (安全上、機能上、問題なし)	20～40年未満	75
C	広範囲に劣化 (安全上、機能上、不具合発生の兆し)	40年以上	40
D	早急に対応する必要がある (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	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合	10

出展：平成 29 年 3 月 文部科学省 学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

表 2-8 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

2) 劣化状況の実態

建物の健全度は、図 2-9 に示すとおりであり、霧多布保育所、旧茶内保育所、浜中町役場、茶内診療所が健全度 40 点以下の施設となっています。

なお、健全度 40 点未満の建物は優先的に長寿命化改修、改築、除却等の対策を講じることが望ましいとされています（文部科学省解説書）。

また、健全度 75 点以下の評価 C、D の部位がある建物、健全度 75 点以上でも評価 C の部位がある建物については、今後、修繕が必要と考えられます。

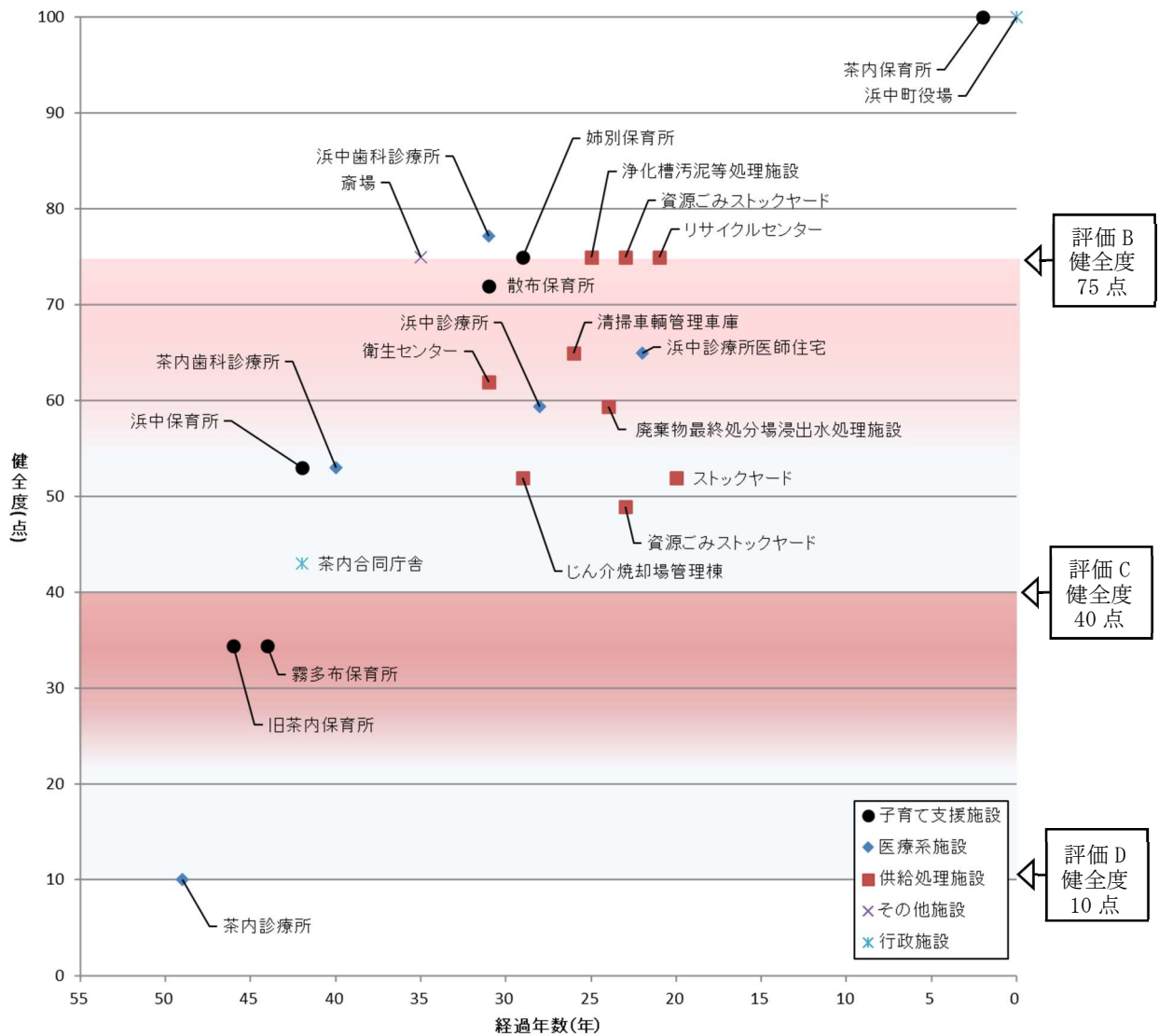


図 2-9 健全度

表 2-9 健全度ランク

建物基本情報			劣化状況評価					健全度 (100点満点)
通し 番号	調査 番号	施設名	屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	
2	2	茶内保育所	A	A	A	A	A	100
22	21	浜中町役場	A	A	A	A	A	100
10	10	浜中歯科診療所	A	B	B	B	B	77
6	6	姉別保育所	B	B	B	B	B	75
15	15	浄化槽汚泥等処理施設	B	B	B	B	B	75
17	17	資源ごみストックヤード	B	B	B	B	B	75
19	18	リサイクルセンター	B	B	B	B	B	75
21	20	斎場	B	B	B	B	B	75
5	5	散布保育所	C	B	B	B	B	72
11	11	浜中診療所医師住宅	B	C	B	B	B	65
14	14	清掃車輛管理車庫	B	C	B	B	B	65
12	12	衛生センター	C	C	B	B	B	62
9	9	浜中診療所	D	C	B	B	B	59
16	16	廃棄物最終処分場浸出水処理施設	D	C	B	B	B	59
4	4	浜中保育所	B	B	C	C	C	53
8	8	茶内歯科診療所	B	B	C	C	C	53
13	13	じん介焼却場管理棟	B	C	C	B	B	52
20	19	ストックヤード	B	C	C	B	B	52
18	17	資源ごみストックヤード	C	C	C	B	B	49
23	22	茶内合同庁舎	B	C	C	C	C	43
1	1	旧茶内保育所	B	D	C	C	C	34
3	3	霧多布保育所	B	D	C	C	C	34
7	7	茶内診療所	D	D	D	D	D	10

健全度 75 点以上

健全な建物であるが、評価 C の部位については、今後 10 年以内に修繕を行う。

健全度 75 点
全て評価 B

健全度 75 点以下

どこかの部位が、評価 C か D であり、今後 10 年、5 年以下に修繕を行う。

健全度 40 点
全て評価 C

健全度 40 点以下

優先的に長寿命化改修、改築、除去の対策を講じることが望ましい建物。

■ : 築 50 年以上 ■ : 築 30 年以上

表 2-10 建物劣化状況一覧表

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

■ : 築 50 年以上 ■ : 築 30 年以上

第3章 基本的な方針

3-1 改修等の基本方針

本計画の上位計画となる「総合管理計画」では、公共施設等の維持管理に関して以下に示す基本的な実施方針が示されています。

■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。

耐震性を有していない施設については、耐震化に係る費用や利用状況を考慮しながら、他施設との複合化、統合・廃止、規模縮小等を検討します。

(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)

また、施設分類毎の基本的な方針としては以下に示します。

■子育て支援系施設

保育所については、運営コスト面や集団保育のニーズなどを踏まえながら、今後の施設運営のあり方や施設の供給量の検討を行っていきます。

■医療系施設

町民生活において必要不可欠な医療施設は、周辺施設との複合化や近隣地域との連携などを検討しながら、安心・安全なサービスの提供を務めます。

■供給処理系施設・その他施設

適切な維持管理を行い、予防保全による継続使用を前提として検討を進めます。

■行政系施設

防災時の拠点となる行政系施設は、安全面をの観点を重視しつつ耐震化や更新等について計画的に検討を進めます。

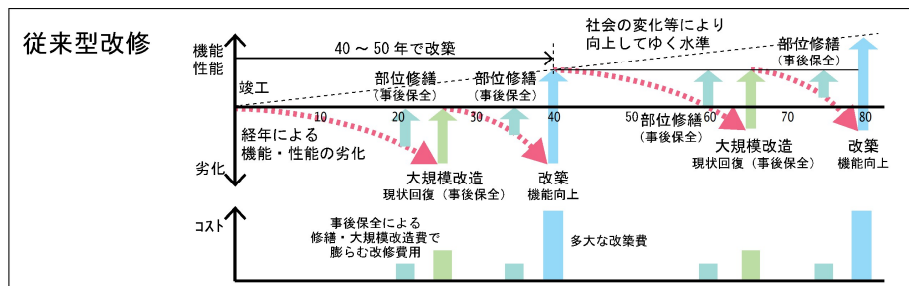
3-2 長寿命化改修の考え方

3-2-1 長寿命化改修の方針

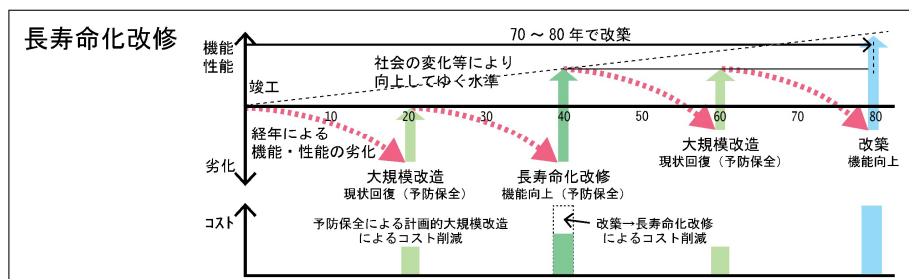
今後は、中長期的な維持管理等に係るコストの縮減、予算の平準化を行うために、以下のような施設を除き、施設の維持管理の方針を、建替えから長寿命化改修に切り替え、部位改修を併用した整備を行います。

- ・鉄筋コンクリートの劣化が著しく、改修に多額の費用がかかり、改築した方が経済的に望ましい施設
- ・コンクリート強度が著しく低い施設
- ・基礎の多くの部分で鉄筋が腐食している施設
- ・建物周辺環境の安全性が欠如している施設
- ・建物の配置に問題があり、改修によっては適切な施設環境を確保できない施設
- ・町内施設等の適正配置など地域の実情により改築、統廃合せざるを得ない施設
- ・既に移転、廃止等が決定している施設

改築中心の従来型改修から長寿命化改修への転換イメージ



従来型改修：40～50年で建物を更新する従来型の修繕・改修
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



長寿命化改修：計画的に機能向上・回復を行い、70～80年まで建物の改築時期を延長する改修
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

- 大規模改造**
経年劣化による損傷、機能低下に対する機能回復工事
- ・屋上防水
 - ・外壁改修
 - ・トイレ改修
 - ・内装改修
 - ・設備機器改修
 - ・劣化の著しい部位の修繕
 - ・故障不具合修繕 等

- 長寿命化改修**
単に建設時の状態に戻すのではなく、計画的に機能性、耐用性、快適性、省エネ性等の水準を向上し、建物の耐久性を高め、改修時の社会的な要請に応じるための改修。
- ・屋上防水
 - ・バリアフリー改修
 - ・鉄筋の腐食対策
 - ・外壁改修
 - ・トイレ改修
 - ・内装改修
 - ・設備機器改修
 - ・劣化の著しい部位の修繕
 - ・故障不具合修繕
 - ・省エネルギー機器への更新
 - ・外壁、屋上の断熱化改修 等

図 3-1 改築中心から長寿命化への転換イメージ

3-2-2 目標使用年数及び改修周期の設定

文部科学省によると、学校施設の改築までの平均年数は42年となっています（「学校施設の老朽化対策 平成25年3月 文部科学省」）。また、建物の法定耐用年数は、用途、構造別に表3-1に示すように定められています。しかし、物理的な耐用年数はこれよりも長く、適切な維持管理により70～100年程度への長寿命化が可能とされています。

本町の公共施設等の構造体は、鉄筋コンクリート造、重量鉄骨造、木造の建物が混在しています。

高強度で耐久性が高く、長期の使用に耐えうる建物については、建物の躯体健全度の状況を踏まえ、長寿命化改修、大規模改造を行うことで、目標使用年数をそれぞれの建物の構造により表3-2の標準耐用年数以下に設定します。

表 3-1 建物の法定耐用年数

	鉄筋、鉄筋鉄骨	鉄骨	木造
庁舎	50年	38年	24年
校舎、園舎	47年	34年	22年
保健室・医務室	50年	38年	24年
塵芥集積所	38年	31年	15年
斎場	50年	38年	24年

出典：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）

表 3-2 国土交通省損失補償取扱要領による標準耐用年数

鉄筋、鉄筋鉄骨	90年
重量鉄骨造	80年
軽量鉄骨造	55年

出典：国土交通省損失補償取扱要領（国土交通省が公共用地を取得する際、損失補償の現価率に用いる建築物の標準耐用年数）

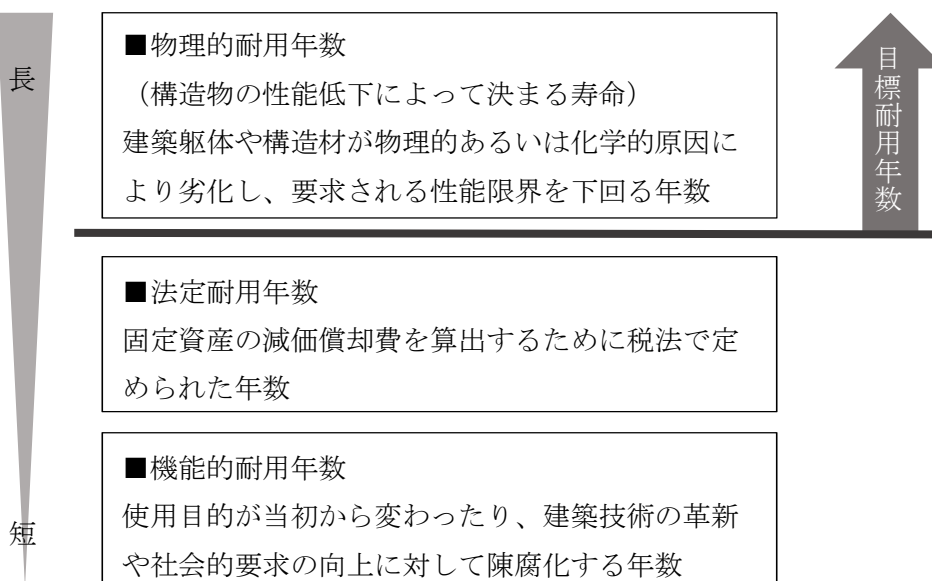


図 3-2 耐用年数の考え方

長寿命化改修を行った場合の改修周期については、現在までの改修履歴等を踏まえたうえで、原則築40年で長寿命化改修、築20年、築60年に大規模改造を行い、最終的には鉄筋コンクリート造、鉄骨造の建物は築80年、木造の建物は築60年で改築するものとします。また、既に築40年を超えている建物は、今後10年以内に長寿命化改修、改築、除却等の実施を目標とします。その他、劣化状況評価がD部位・C部位に関しては、今後10年以内に部位修繕を行います。

3-2-3 主要保全部位ごとの改修周期

建物の長寿命化を図るために、建築を構成する主要な部位ごとの計画改修周期を設定し、予防保全を行います。改修周期は、(社)建築・設備維持保全推進協会「建築物のLC評価用データ集 改訂第4版」及び(財)建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト」を参考にしながら、表3-3に示す耐用年数(改修周期)を目安に、各施設の部位別の仕様や状態に基づき適切な保全を行います。

表 3-3 主要保全部位ごとの耐用年数(改修周期)

	部位		耐用年数
建築	屋根	アスファルト防水コンクリート押さえ	30年
		アルミ笠木	40年
	外壁	タイル貼り	40年
		吹付タイル	15年
		カーテンウォール(PC版)	65年
		ボード貼	20年
	外部建具	アルミ建具	40年
		スチール建具	30年
	内装	床ビニル床タイル	20年
		床カーペット	20年
壁・床ビニールクロス		20年	
電気設備	電気設備	変圧器	30年
		配電盤	25年
		照明器具	20年
機械設備	空調	鋳鉄製ボイラー	30年
	給排水衛生	給排水管	30年
		ポンプ	20年
		受水槽(ステンレス)	30年
	昇降機	エレベータ	30年

3-3 施設整備の水準等

3-3-1 改修等の整備水準

施設の安全性の確保、財政負担の軽減、平準化の観点から、適切な時期に長寿命化改修を実施し、施設の長寿命化を図ります。その際には以下の点に配慮します。

- ・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の施設利用者が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、建物の安全性を確保します。
- ・機能性や快適性については、町民の生活の場、利用者が集う場としての必要な環境の確保・維持、社会ニーズに応じた機能付加を図っていきます。
- ・環境や省エネ化についても、安全性や機能性の確保と併せて、効率的に対応が可能となる方策を、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。

3-3-2 維持管理の項目手法等

維持管理の項目は3に示すとおりであり、屋上屋根、外壁、内部仕上、電気設備、機械設備に分けて点検評価を実施します。

なお、周期は法12条点検に準じて3年毎とします。

図 3-3 維持管理項目（調査票）

通し番号	学校番号		調査日		
学校名	学校番号		記入者		
建物名	建築年度				
棟番号	延床面積		階数		
構造種別	㎡		地上 階 地下 階		
部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の変更) 年度 工事内容	劣化状況 (検査箇所) 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"/> アスファルト露出防水(豆砂利、断熱) <input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水 <input 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 type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある <input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある <input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある <input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある <input type="checkbox"/> 樋やふたしを目標点検できない <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"/> タイル張り、石張り <input type="checkbox"/> 金属系パネル <input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(PC板) <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(ペアガラス)		<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 type="checkbox"/> 塗装の剥がれ <input type="checkbox"/> タイルや石が割れている <input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある <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・腐食 <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある		
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
3 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 type="checkbox"/> トイレ改修 <input type="checkbox"/> 法令適合 <input type="checkbox"/> 校内LAN <input type="checkbox"/> 空調設置 <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				
4 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(DW) <input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事				
5 機械設備	<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 <input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事		・外部設備金物錆び		
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
					0 / 100点

3-4 再編の考え方

3-4-1 評価指標とポートフォリオ

施設の評価は、ソフト指標（利用者数の増減、面積当たりの利用者数）とハード指標（老朽度、健全度）の偏差値から、ポートフォリオにより4つの象限に区分し、今後の取組みの方向性を検討しました。将来の町内の公共施設の適正化を推進するうえで、地域の特性に合わせた施設配置等へ配慮し、廃止、複合化、集約化、改築、長寿命化などの方針を策定する必要があります。

表 3-4 評価指標例

評価指標	指標の内容	
ソフト指標	利用者（児童・生徒）数の増減	H31/H27 比(増減)の偏差値
サービス	利用者（児童・生徒）数の実数	面積当たりの利用者（児童・生徒）数
ハード指標	施設の老朽度	施設の築年数の偏差値
品質	施設の健全度	施設の健全度の偏差値

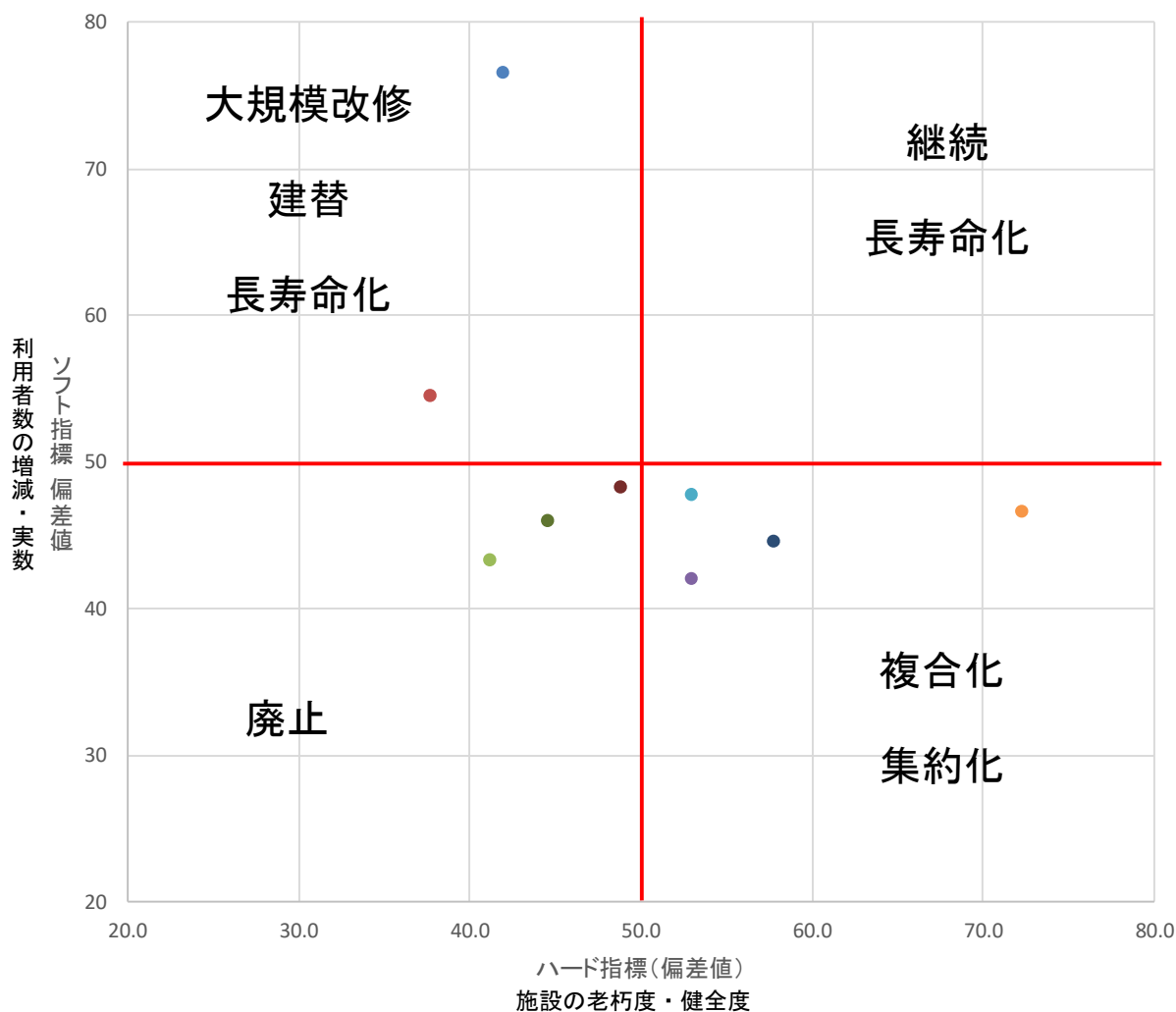


図 3-4 施設評価のイメージ

3-4-2 ポートフォリオによる評価結果

1) 子育て支援施設

表 3-5 指標の偏差値 (1)

施設分類	通し番号	調査番号	施設名	健全度				利用者数					ハード指標				ソフト指標			
				施設総面積	加重平均値	加重平均値①	加重平均値② (①×-1)	H27	R1	R 1/H27	推移得点	面積当たり利用者数	健全度偏差値	築年数偏差値	合計	偏差値	推移偏差値	利用者数偏差値	合計	偏差値
1	2	2	茶内保育所	987	100	2	-2	724	900	1.24	5	0.91	66.4	70.2	136.6	68.6	54.5	58.9	113.4	59.3
1	3	3	霧多布保育所	719	34	44	-44	678	686	1.01	5	0.95	38.5	42.2	80.7	40.2	54.5	60.2	114.7	60.2
1	4	4	浜中保育所	264	53	42	-42	135	217	1.61	5	0.82	46.4	43.6	90.0	44.9	54.5	56.1	110.6	57.3
1	5	5	散布保育所	425	72	31	-31	162	191	1.18	5	0.45	54.5	50.9	105.4	52.7	54.5	44.4	98.9	49.2
1	6	6	姉別保育所	174	75	29	-29	163	105	0.64	1	0.6	55.8	52.2	108.0	54.1	27.6	49.1	76.7	33.8

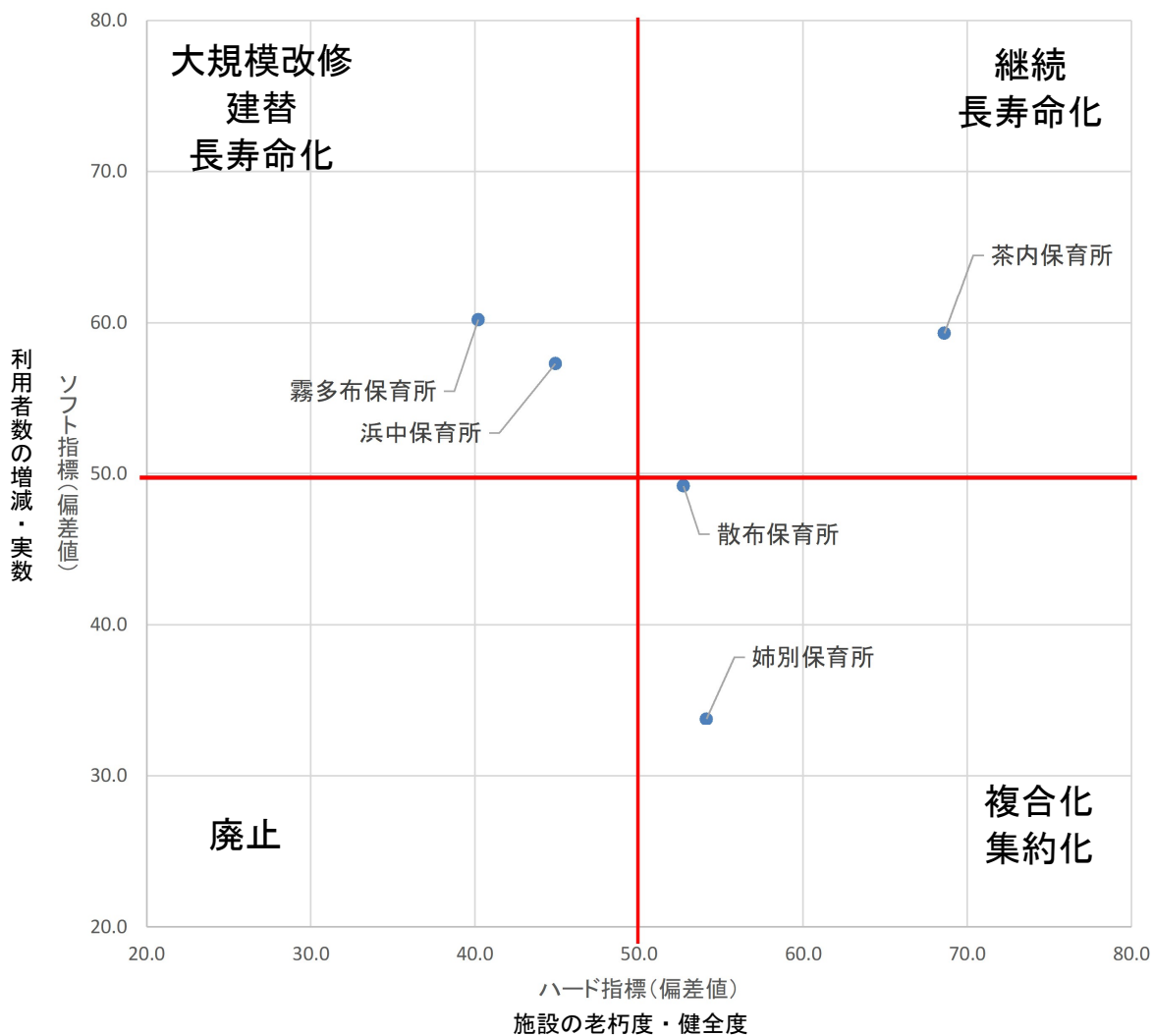


図 3-5 ポートフォリオ (1)

2) 医療施設、供給処理施設、その他施設

表 3-6 評価指標の偏差値 (2)

通し 番号	調査 番号	施設名	健全度				利用者数					ハード指標				ソフト指標			
			施設総 面積	加重平 均值	加重平 均值①	加重平 均值② (①×-	H27	R1	R1/H27	推移得 点	面積当 たり利 用者数	健全度 偏差値	築年数 偏差値	合計	偏差値	推移 偏差値	利用者 数 偏差値	合計	偏差値
8	8	茶内歯科診療所	323	53	40	-40	6067	5847	0.96	3	18.13	38.0	35.0	73.0	33.9	47.0	66.1	113.1	59.7
9	9	浜中診療所	1709	59	28	-28	15088	15408	1.02	5	9.02	45.2	53.5	98.7	49.2	59.0	50.3	109.3	56.9
10	10	浜中歯科診療所	332	77	31	-31	3635	1674	0.46	1	5.04	65.2	48.8	114.0	58.4	34.9	43.4	78.3	34.0
11	11	浜中診療所医師住宅	228	65	22	-22	720	720	1.00	5	3.16	51.5	62.7	114.2	58.5	59.0	40.2	99.2	49.4
21	20	斎場	264	65	35	-35	2987	2546	0.85	3	9.63	51.5	42.7	94.2	46.6	47.0	51.4	98.4	48.8

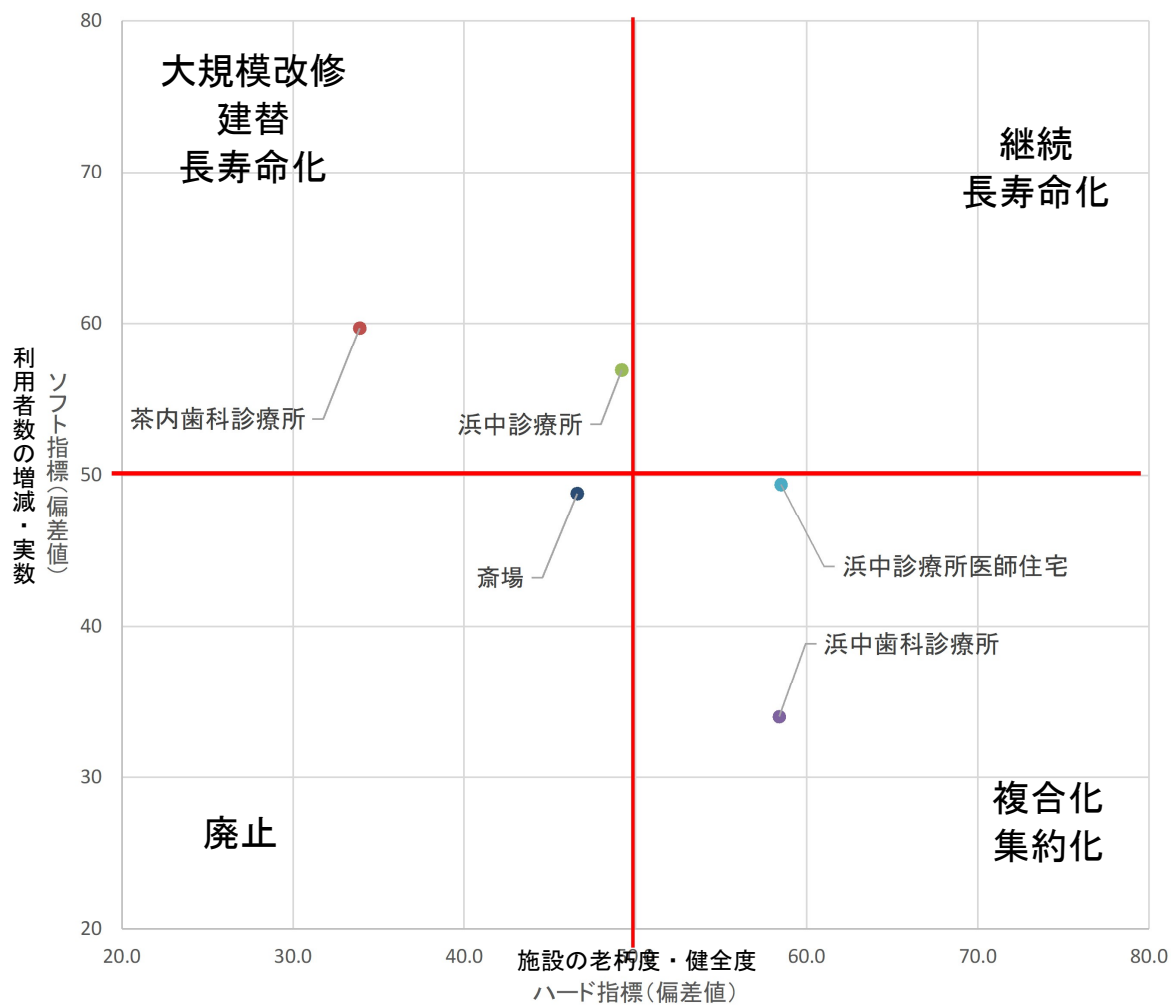


図 3-6 ポートフォリオ (2)

4-1 長寿命化実施計画

4-1-1 改修の優先順位と実施計画

1) 改修等の優先順位付け

緊急度の高い部位修繕や、築 40 年以上経過した建物の長寿命改修等工事の実施にあたっては、施設等の劣化状況調査と、建物の竣工または直近の大規模な修繕、または改造工事の実施状況及び経過年数等を踏まえ、優先順位をつけるものとします。

また、今後の改修予定及び将来の移転、改築、廃止、統廃合等の方針が決定している施設については、その時期や建物の使用期間を考慮したうえで優先順位をつけるものとします。

2) 実施計画

改修等の計画については、今後 40 年間（5 年程度を目安に見直しを行う）の計画とし、表 4-1 から表 4-4 に示す通りとします。また、今後の移転、改築、廃止、統廃合等の町による方針が決定している施設については、計画に反映します。

4-1-2 施設類型ごとの個別長寿命計画

1) 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。

2) 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。

3) 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。

4) 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。

5) 行政施設

新しい役場庁舎は令和 2 年に建て替えられましたので、今後計画的な保全を行っていきます。茶内合同庁舎は、築 42 年経過し外壁・内部に劣化の進行が見られます。10 年以内に長寿命化改修を検討し、今後計画的な保全を適宜行います。

4-1-3 維持更新費用の見通しと長寿命化の効果

長寿命化を行った場合の施設整備費用は、表 4-1 に示すとおり、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。なお、長寿命化改修を行った場合の施設類型別整備単価については表 4-2 の単価とします。

施設整備内容は、表 4-3 に示すとおりとなっています。

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

※ () 内は従来型を 1.00 とした指数

図 4-1 従来型と長寿命型の比較 単位：億円

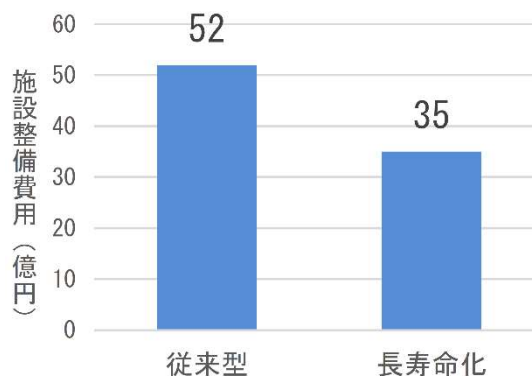


表 4-2 長寿命化改修の場合の施設類型別整備単価

	改築単価 (万円/㎡)	長寿命改修単価 (万円/㎡)	大規模改造単価 (万円/㎡)
子育て支援施設	33	19.8	8.3
医療施設	40	24.0	10.0
供給処理施設	36	21.6	9.0
その他施設	36	21.6	9.0
行政施設	40	24.0	10.0

※改築単価：「浜中町公共施設等総合管理計画」の試算条件値

長寿命改修単価：文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定」計算ソフト算定値

大規模改造単価：文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定」計算ソフト算定値

表 4-3 今後9年間の施設整備内容と施設整備費モデル（令和3年～令和11年）

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	金額	工事種	金額	工事種	金額	工事種	金額	工事種	金額	工事種	金額	工事種	金額	工事種	金額	工事種	金額
1	旧茶内保育所 (1974)			改築 (除却)	¥17,170,400														
2	茶内保育所 (2018)																		
3	器多布保育所 (1976)							長寿命化改修	¥142,340,220										
4	浜中保育所 (1978)					長寿命化改修	¥52,204,680												
5	敷布保育所 (1989)	部位修繕	¥23,000,000																
6	姉別保育所 (1991)											長寿命化改修	¥34,398,540						
7	茶内診療所 (1971)					改築 (除却)	¥28,899,000												
8	茶内歯科診療所 (1980)			長寿命化改修	¥77,404,800														
9	浜中診療所 (1992)					部位修繕	¥34,854,012												
10	浜中歯科診療所 (1989)																	長寿命化改修	¥75,088,500
11	浜中診療所医師住宅 (1998)	部位修繕	¥20,000,000																
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	¥17,496,000						
14	清掃車輛管理庫 (1994)									部位修繕	¥4,872,193								
15	浄化槽汚泥等処理施設 (1995)																		
16	医薬物最終処分場浸出水処理施設 (1996)											部位修繕	¥3,681,180						
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	¥4,038,480						
19	リサイクルセンター (1999)																	長寿命化改修	¥55,807,920
20	ストックヤード (2000)									部位修繕	¥3,061,955								
21	斎場 (1985)									長寿命化改修	¥57,110,400								
22	浜中町役場 (2020)																		
23	茶内合同庁舎 (1978)													長寿命化改修	¥93,411,360	長寿命化改修	¥93,411,360		
		長寿命化改修	¥0	長寿命化改修	¥77,404,800	長寿命化改修	¥52,204,680	長寿命化改修	¥142,340,220	長寿命化改修	¥57,110,400	長寿命化改修	¥51,894,540	長寿命化改修	¥93,411,360	長寿命化改修	¥93,411,360	長寿命化改修	¥130,896,420
		部位修繕	¥43,000,000	部位修繕	¥0	部位修繕	¥34,854,012	部位修繕	¥0	部位修繕	¥7,934,148	部位修繕	¥7,719,660	部位修繕	¥0	部位修繕	¥0	部位修繕	¥0
		改築	¥0	改築	¥17,170,400	改築	¥28,899,000	改築	¥0	改築	¥0	改築	¥0	改築	¥0	改築	¥0	改築	¥0
		大規模改造	¥0	大規模改造	¥0	大規模改造	¥0	大規模改造	¥0	大規模改造	¥0	大規模改造	¥0	大規模改造	¥0	大規模改造	¥0	大規模改造	¥0
		合計	¥43,000,000		¥94,575,200		¥115,957,692		¥142,340,220		¥65,044,548		¥59,614,200		¥93,411,360		¥93,411,360		¥130,896,420

4-1-4 今後 40 年間の従来型と長寿命型の維持更新費用比較

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。

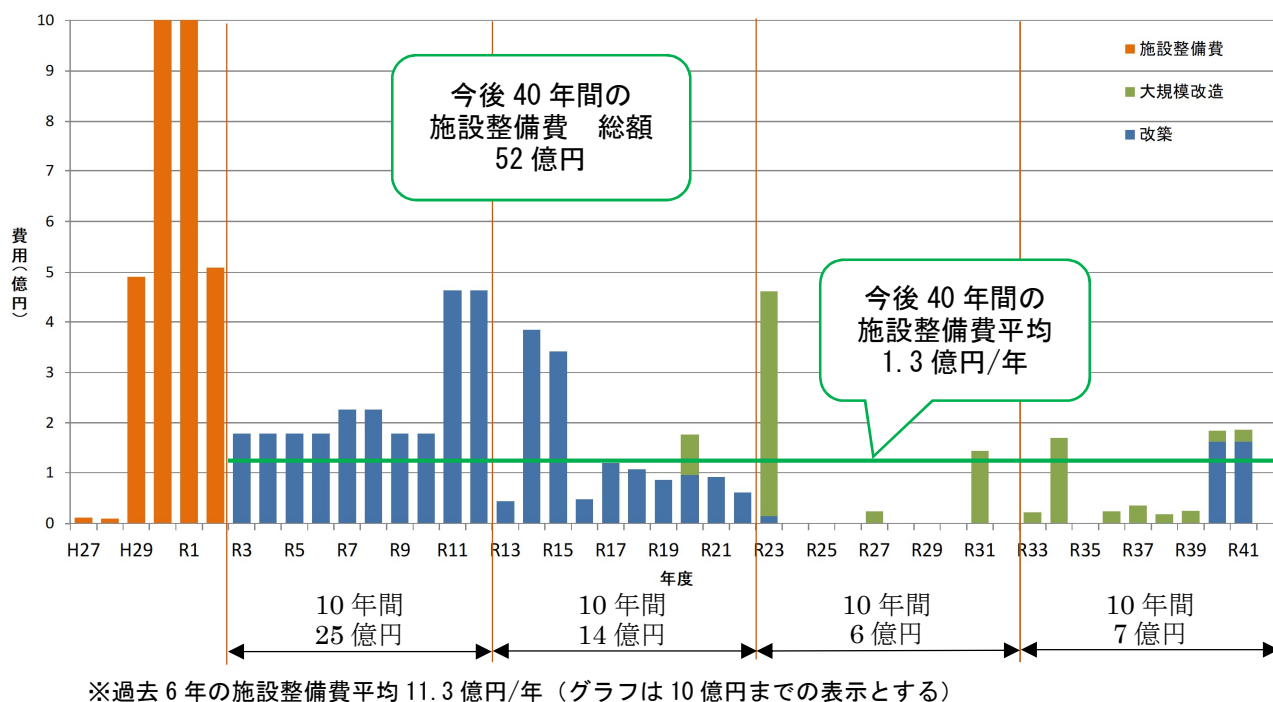


図 4-2 従来型改修

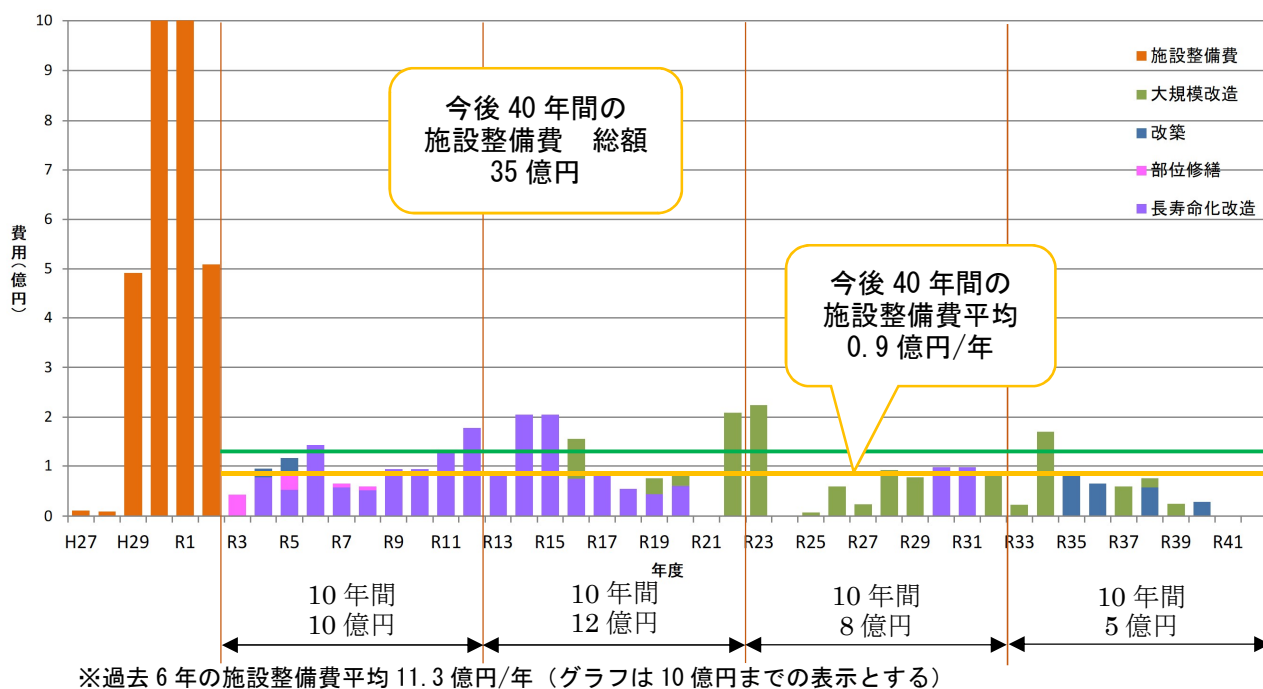


図 4-3 長寿命化型改修

4-2 継続的運用方針

4-2-1 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、施設に関する情報を開示します。

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。

4-2-2 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。

4-2-3 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。

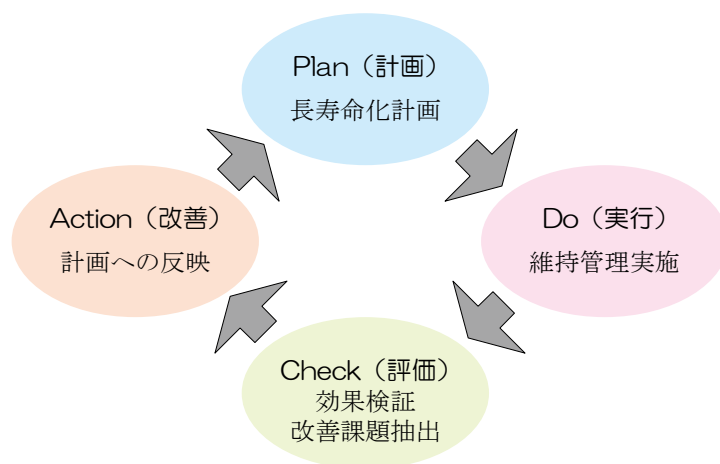


図 4-4 PDCA サイクル(メンテナンスサイクル)

【用語解説】

- ・統 廃 合：他施設との集約化。
- ・集 約 化：同種機能を持つ複数の施設を統合すること。
- ・複 合 化：異なる機能を持つ施設を統合すること。
- ・転 用：継続利用可能な施設を異なる機能（用途）の施設として活用すること。
- ・廃 止：施設の機能をなくすこと。
- ・除 却：余剰となった廃止済みの施設を解体・撤去すること。
- ・予 防 保 全：建物を定期的に点検、診断し、異常や致命的な欠陥が発現する前に対策を講じること。
- ・事 後 保 全：機器が故障したり、建物の雨が漏るなど、機能や性能の異常がはっきり目に見えるような段階になってから修繕などの措置を施すもの。
- ・改 築：建物躯体や部位・部材が物理的、化学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回った時点で行う建替工事。これまでの施設の寿命は機能的耐用年数に近かったが、長寿命化を実施することで、物理的耐用年数を経過後に改築することを目標とする。
- ・修 繕：経年や外的要因によって劣化、不具合が発生した建物、建物の一部、設備、部材などに対して修理や取替えなどの処置を行って、問題部分の性能や機能を支障なく利用できる状態まで回復させること。建物の当初の水準まで戻すこと。
- ・大規模改造（事後保全）：老朽化による劣化、破損等の大規模な不具合が生じた後に行う大規模な改修工事。改修時の社会的な要請等に応じる機能向上は行わず、建設時の状態に戻すだけの改修。
- ・大規模改造（予防保全）：損傷が軽微である早期段階から予防的な修繕等を実施することで機能・性能の保持、回復を図る改修工事。改修時の社会的な要請等に応じる機能向上は行わず、建設時の状態に戻すだけの改修。突発的な事故や費用発生を減少させることができ、施設の不具合による被害のリスクを緩和することや、改修・日常的な維持管理の費用を平準化し、中長期的なトータルコストを下げる事が可能となる。一方で、毎年の維持管理費として一定程度の費用を見込む必要があることに留意する必要がある。
- ・長寿命化改修：大規模改造（予防保全）に加えて、単に数十年前の建築時の状態に戻すのではなく、構造体の長寿命化やライフラインの更新等により建物の耐久性を高めるとともに、省エネ化や多様な利用形態による活動が可能となる環境の提供など改修時の社会的な要請に応じるための改修。
- ・部 位 修 繕：上記改造、改修時期に該当しない建物の部分的な補修、修繕工事。軽微な不具合等に対応する日常的な建物保全工事及び突発的な緊急対応工事などが含まれる。
- ・従 来 型：40年で建物を更新する従来型の修繕、改修。