

# 浜中町再活用施設等長寿命化計画

## 計 画 書

令和6年3月

浜 中 町

第1章 計画策定の背景と目的等	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	4
第2章 実態把握	5
2-1 運営状況・活用状況の実態	5
2-1-1 建物の状況	5
2-1-2 建物の施設関連経費	7
2-1-3 今後の施設維持更新費用	8
2-2 老朽化状況の実態	10
2-2-1 構造躯体の健全性評価	10
2-2-2 構造躯体以外の劣化状況等評価	12
第3章 基本的な方針	15
3-1 改修等の基本方針	15
3-2 長寿命化改修の考え方	17
3-2-1 長寿命化改修の方針	17
3-2-2 目標使用年数及び改修周期の設定	18
3-2-3 主要保全部位ごとの改修周期	19
3-3 施設整備の水準等	20
3-3-1 改修等の整備水準	20
3-3-2 維持管理の項目手法等	20
第4章 長寿命化計画の策定・運用	21
4-1 長寿命化実施計画	21
4-1-1 改修の優先順位と実施計画	21
4-1-2 施設類型ごとの個別長寿命化計画	21
4-1-3 維持更新費用の見通しと長寿命化の効果	22
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	24
4-2 継続的運用方針	25
4-2-1 情報基盤の整備と活用	25
4-2-2 推進体制の整備	25
4-2-3 フォローアップ	25

# 第1章 計画策定の背景と目的等

## 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月に策定し、令和4年3月に改訂を行いました。また、個別施設等の具体の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）」の策定を進めてまいりました。

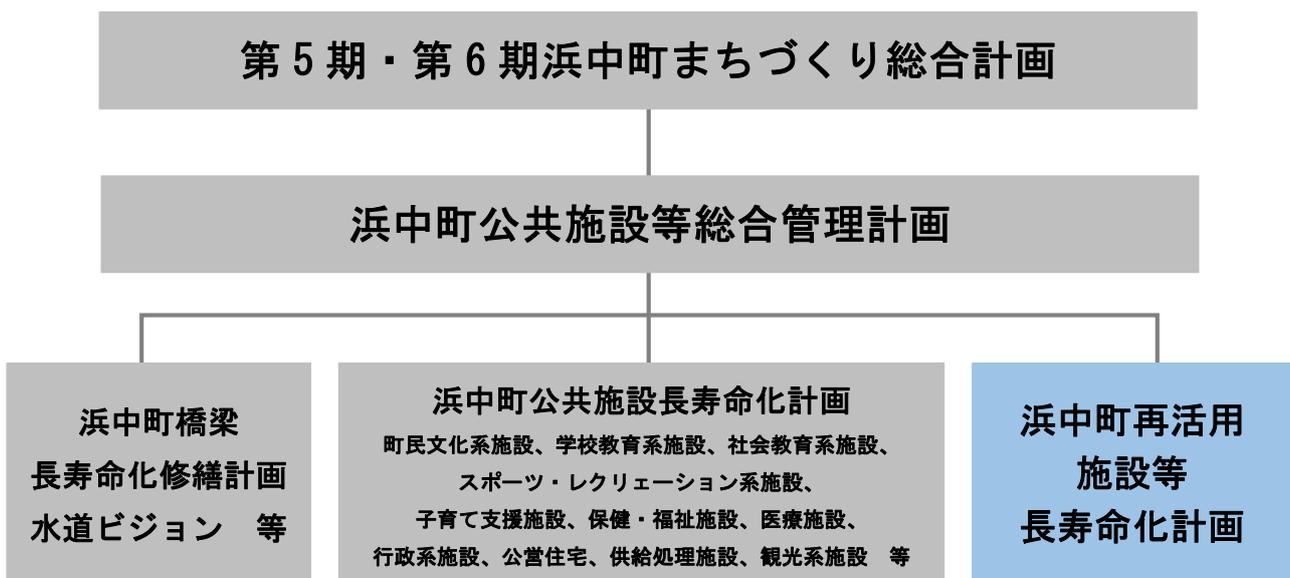
本町の公共施設は、整備から数十年を経過したのも多く老朽化が進行し、近い将来一斉に大規模改修や建替えなど、更新時期を迎えることが予想されます。しかし、更新には多額の経費が必要であり、人口減少・少子高齢化に対応した将来の利用状況や維持管理コスト等を考慮した公共施設の適切な配置の実現と、持続性を確保する必要があることから、本計画を策定するものです。

## 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「浜中町再活用施設等長寿命化計画」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月に策定し、令和4年3月に改訂を行いました。この計画は、本町の「第6期浜中町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

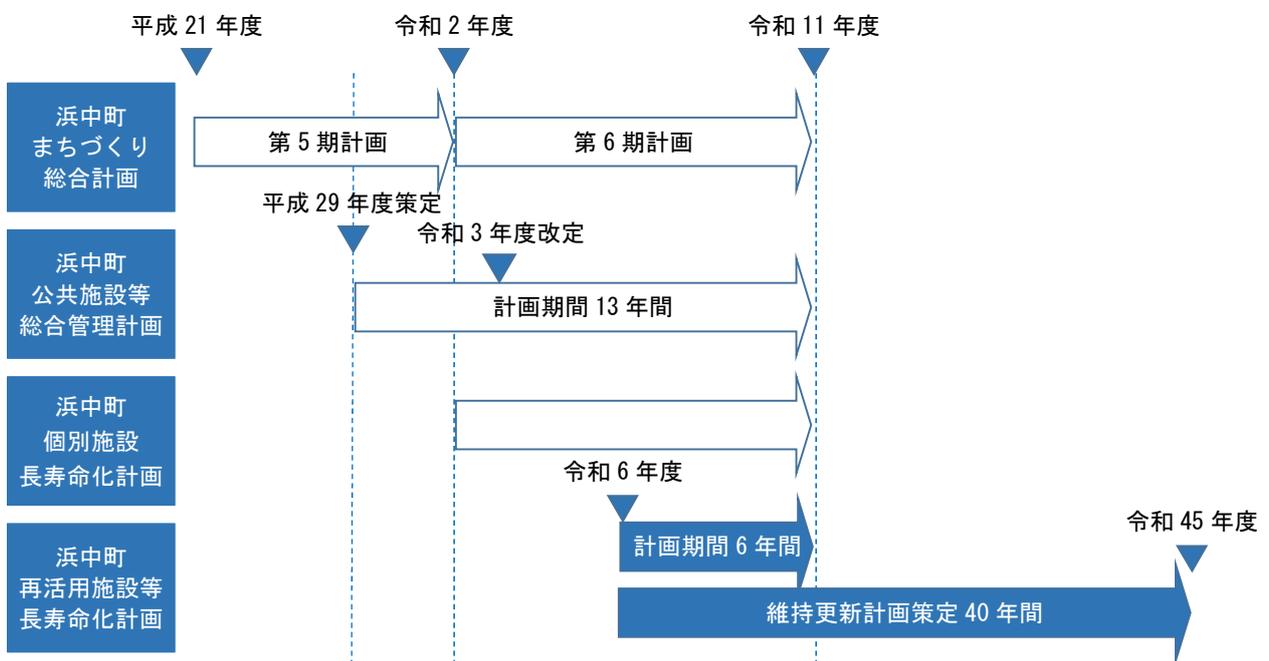
公共施設等の計画的な管理を推進するためには、建設時期や寿命を考慮し、中長期的な視点で検討することが不可欠といえます。

本町では、「第6期浜中町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「浜中町再活用施設等長寿命化計画」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6年度から令和11年度までの6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5年度を基準年とし、令和6年度から令和45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

対象施設は本町内の再活用公共施設、3施設（6建物）、延床面積2,105㎡です。

表 1-1 計画対象施設

施設分類	施設番号	建物番号	施設名	建物名	延床面積 (㎡)	建築年度 (西暦)	建築年度 (和暦)	経過年数	構造	耐震基準
その他施設	1	1	旧琵琶瀬小学校	旧琵琶瀬小学校校舎	873	2003	H15	20	RC	新
		2	旧琵琶瀬小学校	旧琵琶瀬小学校体育館	325	1967	S42	56	S	旧
		3	旧琵琶瀬小学校	旧琵琶瀬小学校体育館(昭和48年増築分)	28	1973	S48	50	W	旧
	2	4	旧西門朱別小学校	旧西門朱別小学校校舎(No.1)	34	1990	H2	33	RC	新
		5	旧西門朱別小学校	旧西門朱別小学校校舎(No.2)	685	1990	H2	33	RC	新
	3	6	旧榊町へき地保育所	旧榊町へき地保育所	160	1990	H2	33	W	新
合計					2,105	-	-	-	-	-

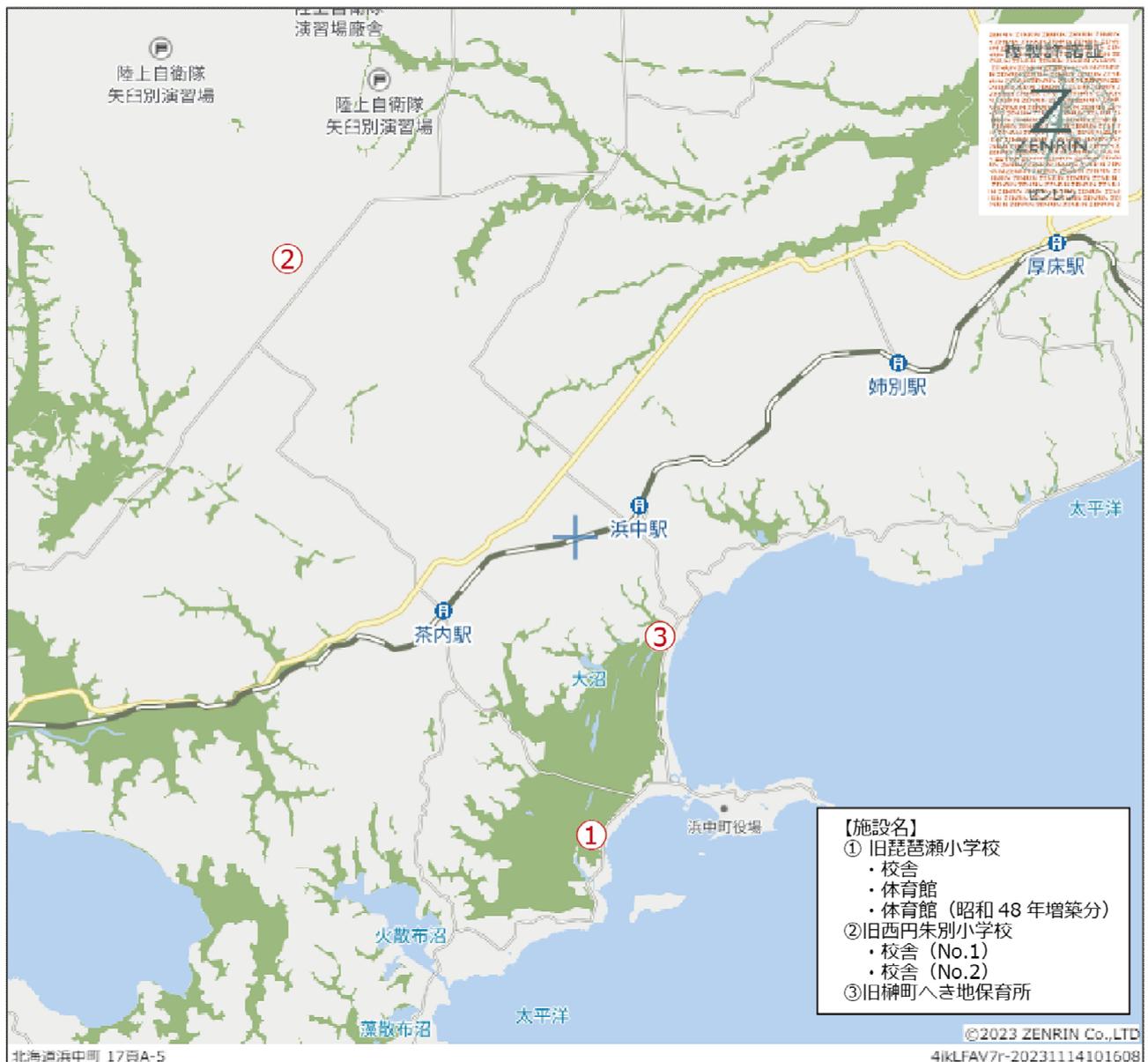


図 1-1 計画対象施設位置図

## 1-5 目指すべき姿

### ■今後の公共施設等の目指すべき姿

本町では、「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住み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持ち、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」

## 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が5建物、1,232㎡(58.5%)を占めています。

また、旧耐震基準(昭和56[1981]年5月31日以前に建築確認、適用)による建物は2建物、353㎡(16.8%)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(㎡)	
	その他施設	合計	その他施設	合計
50年以上	2	2	353	353
40年以上50年未満	0	0	0	0
30年以上40年未満	3	3	879	879
20年以上30年未満	1	1	873	873
10年以上20年未満	0	0	0	0
10年未満	0	0	0	0
合計	6	6	2,105	2,105

耐震基準	建物数		延床面積(㎡)	
	その他施設	合計	その他施設	合計
旧	2	2	353	353
新	4	4	1,752	1,752
合計	6	6	2,105	2,105

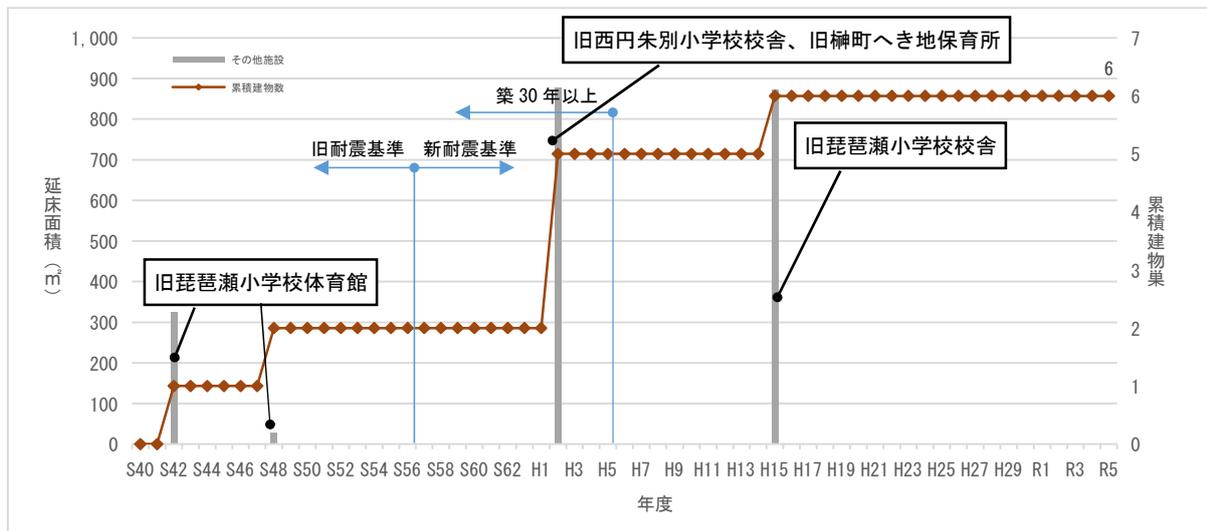
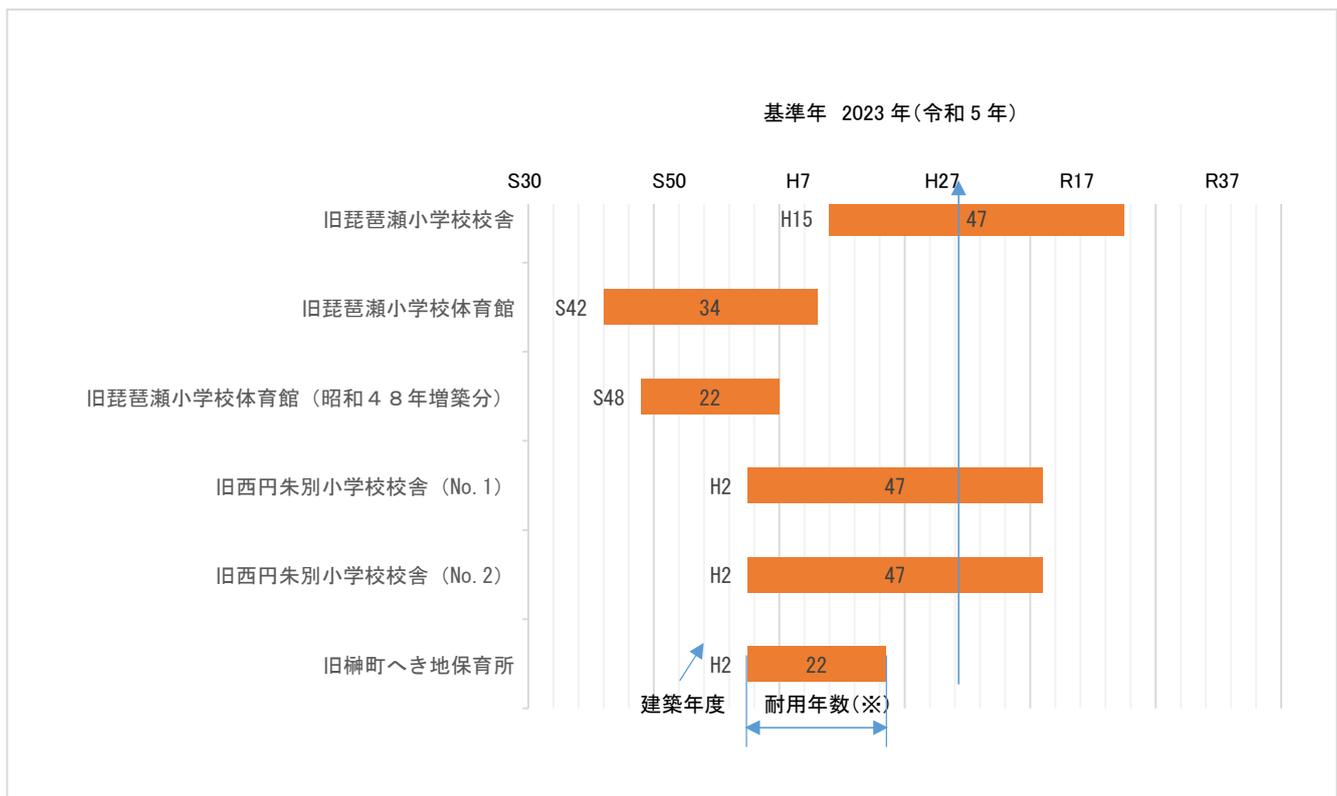


図 2-1 整備年度別延床面積及び累積建物数



※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か年の施設関連経費は、表 2-2、図 2-3 に示すとおりです。  
過去7か年の合計は5,844千円、平均は835千円になります。

表 2-2 施設関連経費（単位：千円）

年度	施設整備費	その他施設整備費	維持修繕費	光熱水費・委託費	合計
平成29年度(2017年)	0	0	1,043	0	1,043
平成30年度(2018年)	0	0	0	0	0
令和1年度(2019年)	0	0	0	0	0
令和2年度(2020年)	0	0	0	0	0
令和3年度(2021年)	3,894	0	98	0	3,992
令和4年度(2022年)	0	0	0	0	0
令和5年度(2023年)	0	0	809	0	809
平均	3,894	0	1,950	0	5,844
合計	556	0	279	0	835

出典：浜中町支出データ

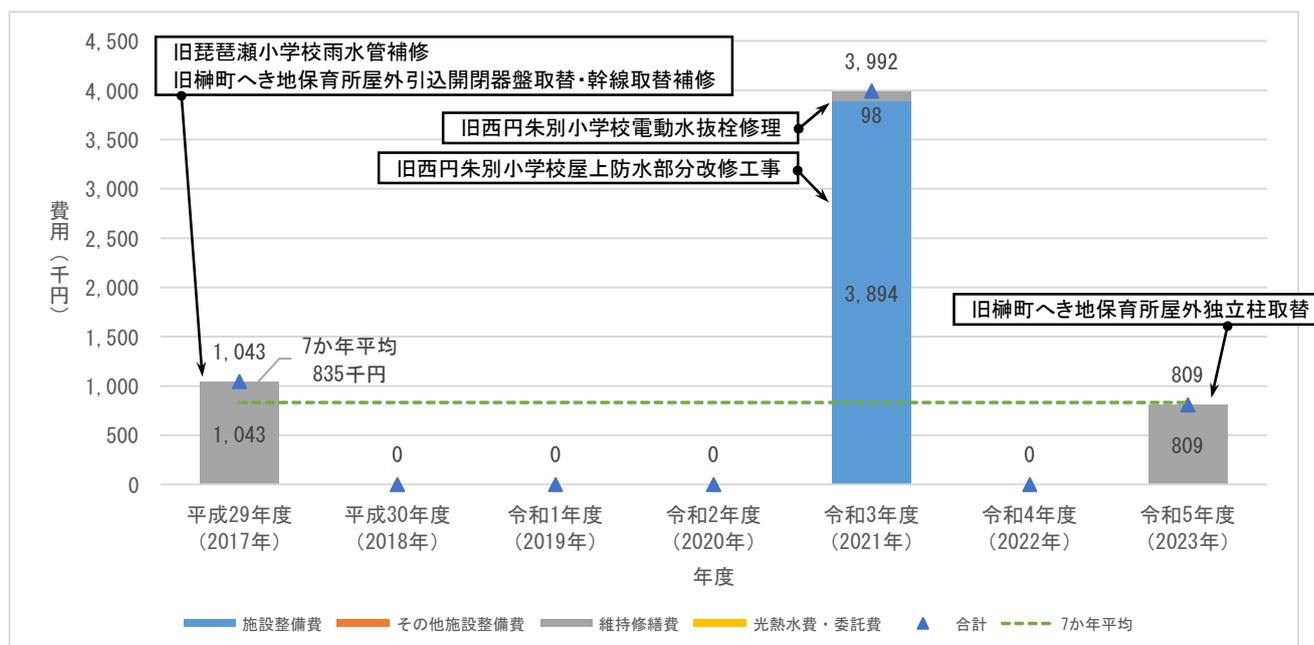
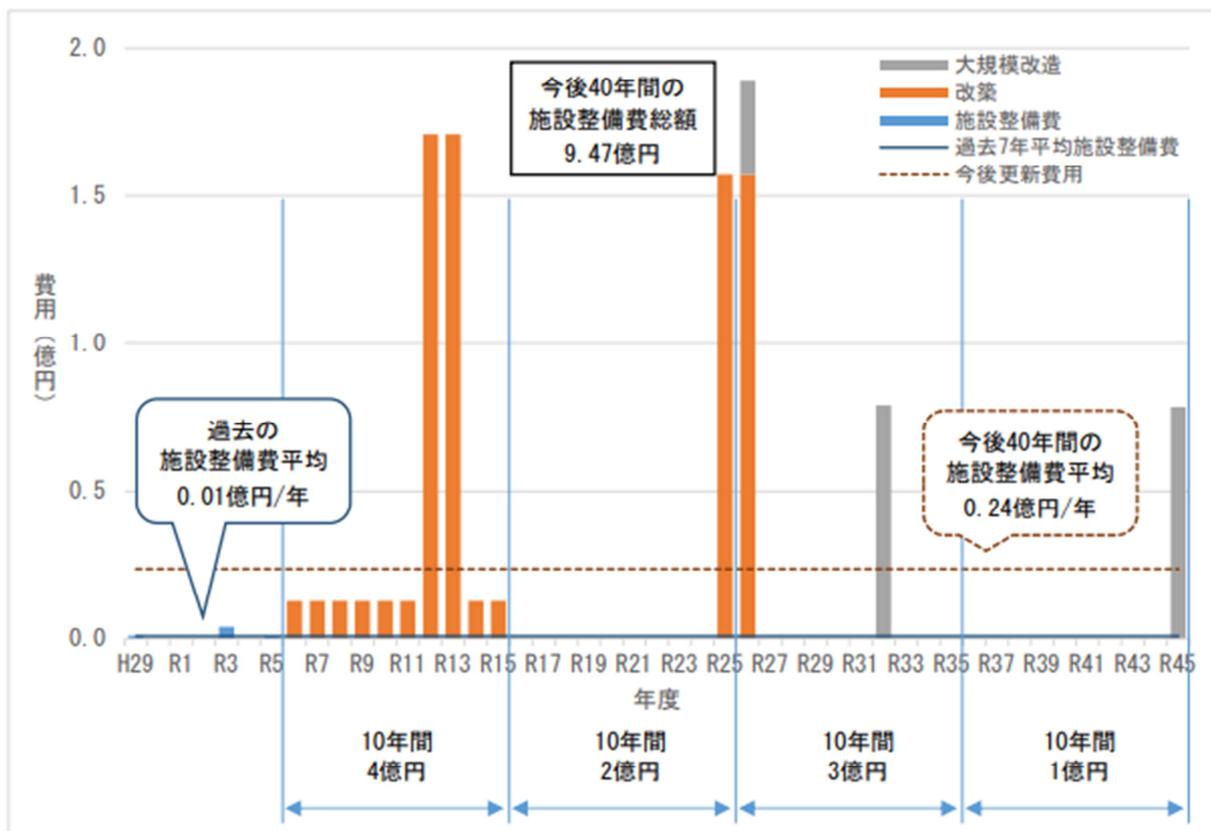


図 2-3 年度別施設関連経費（単位：千円）

### 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 2-4 に示すとおりです。今後40年間の施設整備費の総額は9.47億円、年平均0.24億円となります。表 2-2 に示す施設関連経費のうち、光熱水費・委託費を除いた施設整備費の7か年平均0.01億円と比較して24.0倍です。



- 注1) 施設関連経費は、光熱水費・委託費を含まない。  
 注2) 試算条件は、大規模改造 20 年周期、改築 40 年周期とする。

図 2-4 今後の施設関連経費

表 2-3 施設類型別改築単価及び維持更新費用

施設類型	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)
その他施設	36	9	9.47	0.24
合計	-	-	9.47	0.24

※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 維持更新費用の施設類型別内訳（単位：億円）

年度	その他施設			合計		
	改築	大規模改造	小計	改築	大規模改造	合計
R6	0.13		0.13	0.13		0.13
R7	0.13		0.13	0.13		0.13
R8	0.13		0.13	0.13		0.13
R9	0.13		0.13	0.13		0.13
R10	0.13		0.13	0.13		0.13
R11	0.13		0.13	0.13		0.13
R12	1.71		1.71	1.71		1.71
R13	1.71		1.71	1.71		1.71
R14	0.13		0.13	0.13		0.13
R15	0.13		0.13	0.13		0.13
R16						
R17						
R18						
R19						
R20						
R21						
R22						
R23						
R24						
R25	1.57		1.57	1.57		1.57
R26	1.57	0.32	1.89	1.57	0.32	1.89
R27						
R28						
R29						
R30						
R31						
R32		0.79	0.79		0.79	0.79
R33						
R34						
R35						
R36						
R37						
R38						
R39						
R40						
R41						
R42						
R43						
R44						
R45		0.79	0.79		0.79	0.79
合計	7.58	1.89	9.47	7.58	1.89	9.47
年平均	0.19	0.05	0.24	0.19	0.05	0.24

## 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。

- ① 新耐震基準（昭和 56 年[1981 年]以降）による建物は原則「長寿命化」とします。
- ② 旧耐震基準の建物で、耐震診断により耐震性が無いと判断され、まだ耐震補強工事を行っていない建物については、耐震補強をすみやかに行います。
- ③ 旧耐震基準の鉄筋コンクリート造（RC 造）の建物で、耐震性がないと判断され、耐震補強を行う予定が無い建物、またはコンクリート圧縮強度が  $13.5\text{N/mm}^2$  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」（⑤）とします。
- ④ 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 年以上で腐食や劣化の進行が著しいものは「要調査」とし、試算では一部の建物を除き「改築」（⑤）とします。
- ⑥ 旧耐震基準の建物で上記以外は「長寿命化」とします。

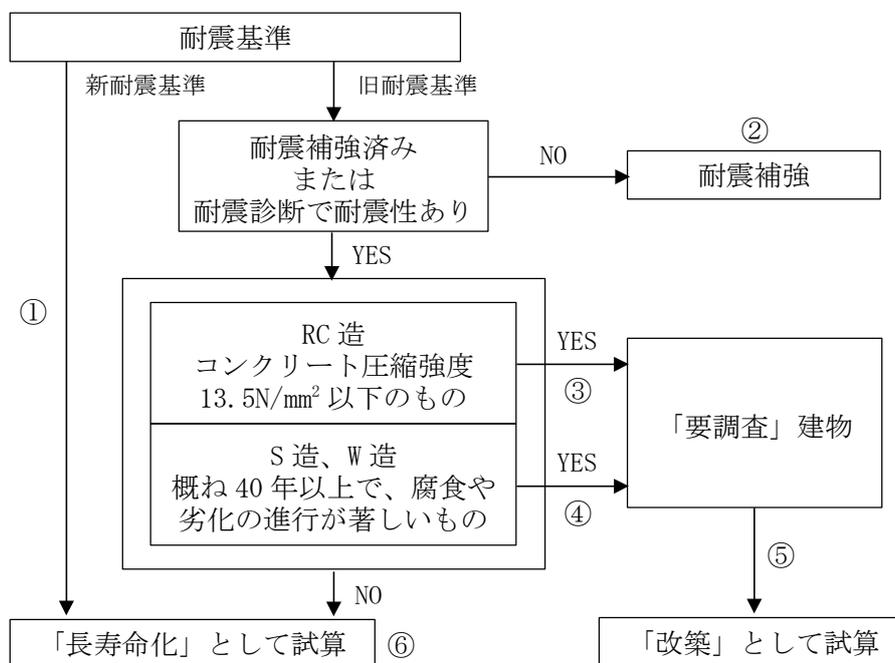


図 2-5 長寿命化判定フロー

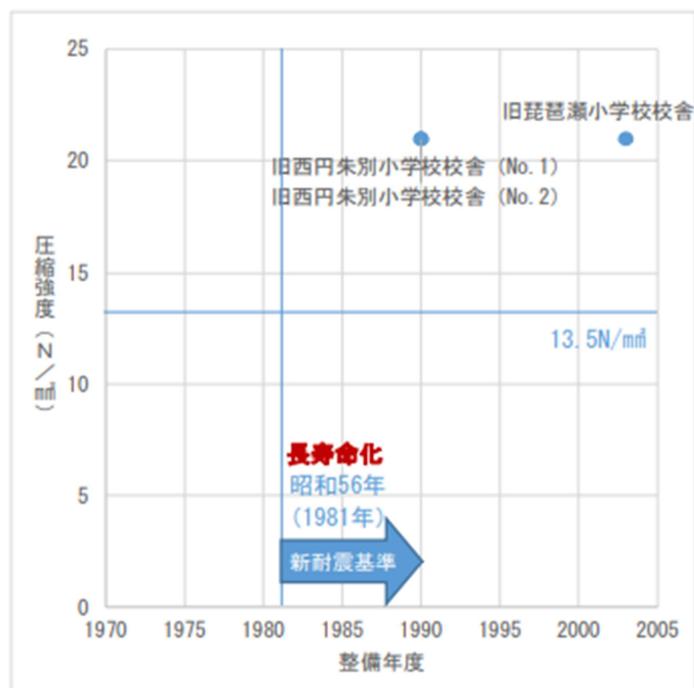


図 2-6 RC 造（鉄筋コンクリート造）

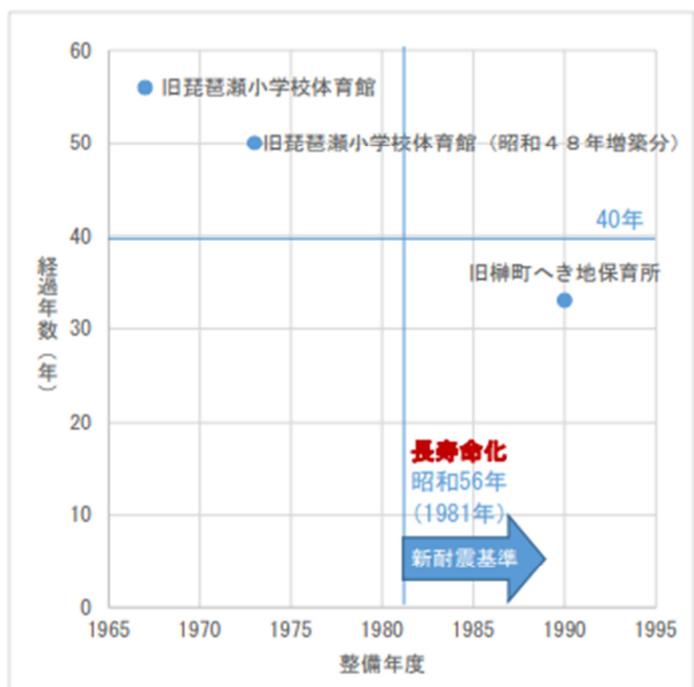


図 2-7 S 造（鉄骨造）、W 造（木造）

その結果、鉄筋コンクリート造の建物は新耐震基準のため「長寿命化」とします。

また、鉄骨造（S造）、木造（W造）の建物のうち、経過年数が40年を超えた建物は、劣化状況により検討することとします。

## 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、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。

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

表 2-5 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：文部科学省 「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）

表 2-6 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 2-8 に示すとおりであり、「旧琵琶瀬小学校体育館」「旧琵琶瀬小学校体育館(昭和48年増築分)」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。

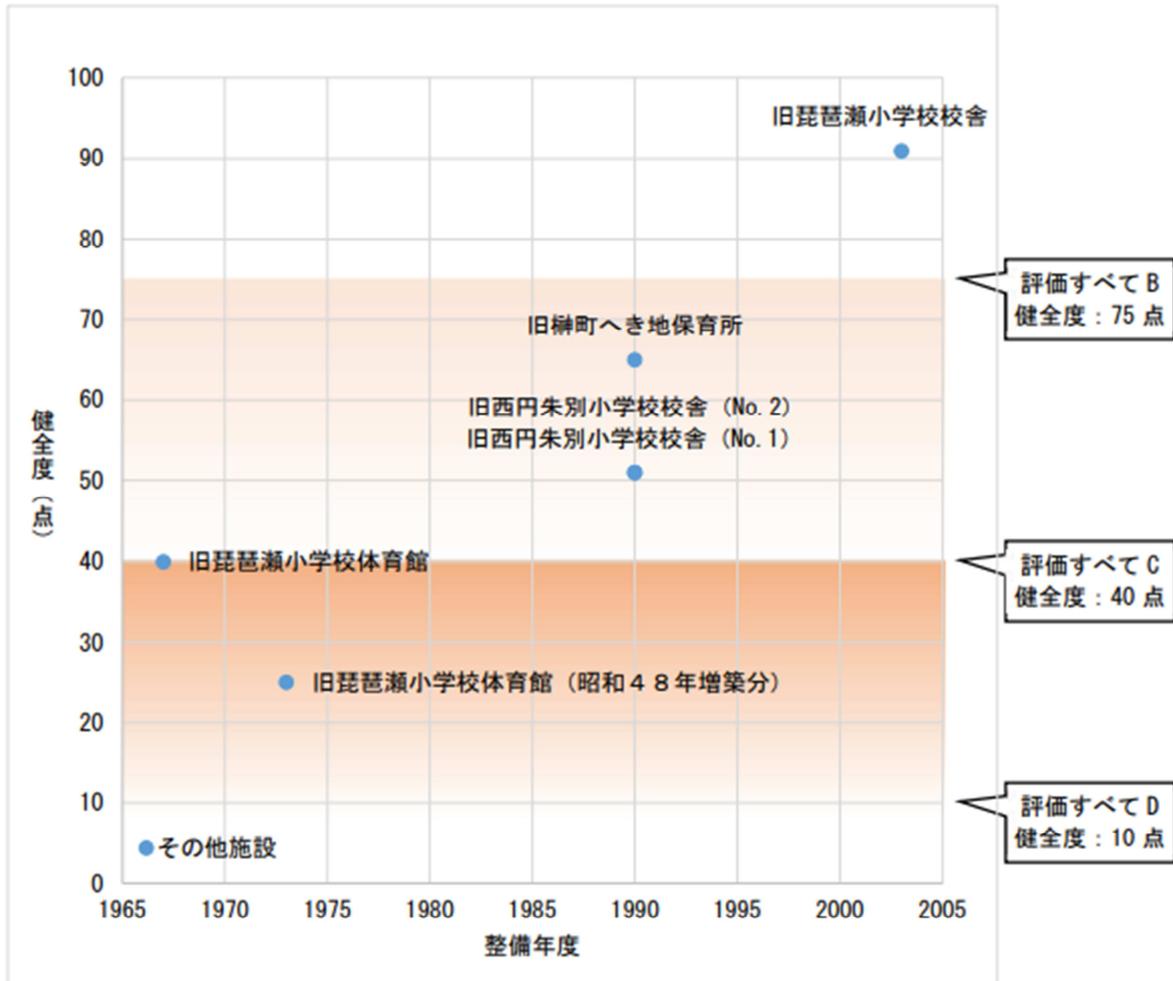


図 2-8 健全度

表 2-7 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					備考		
通し 番号	調査 番号	施設名	棟番 号	構造	階数	延床 面積 (㎡)	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 <sup>2</sup> )	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)	備考	
1	1	旧琵琶瀬小学校校舎	1	RC	2	873	2003	H15	20	新	-	-	2021	21	長寿命	B	B	A	A	A	A	91	
2	2	旧琵琶瀬小学校校舎	1	S	1	325	1967	S42	56	旧			2021		長寿命	C	C	C	C	C	C	40	
3	3	旧琵琶瀬小学校校舎(昭和48年増築分)	1	W	1	28	1973	S48	50	旧			2021		長寿命	C	D	D	D	C	C	25	
4	4	旧西巴朱別小学校校舎(No.1)	1	RC	2	34	1990	H2	33	新			2021	21	長寿命	D	D	B	B	B	B	51	
5	5	旧西巴朱別小学校校舎(No.2)	1	RC	2	685	1990	H2	33	新			2021	21	長寿命	D	D	B	B	B	B	51	
6	6	旧禰町へき地保育所	1	W	1	160	1990	H2	33	新			2021		長寿命	B	C	B	B	B	B	65	

■ : 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、40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等を考慮しながら、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 40 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、長寿命化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 20 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」

また、施設分類毎の基本的な方針としては以下に示されています。

### ■その他施設

供給に関する方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 今後の利用状況を踏まえ、改修、更新を検討します。</li><li>・ 利用者ニーズに対応した住環境を提供するため、空き家の更新・除却等を検討します。</li></ul>
品質に関する方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 築 35 年を過ぎた建物については、大規模改修の検討とともに、利用状況を踏まえて更新を検討します。</li></ul>
財務に関する方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 現状の維持管理・修繕にかかる費用を分析し、維持管理費用の適正化を図ります。</li></ul>

出典：「浜中町公共施設総合管理計画」

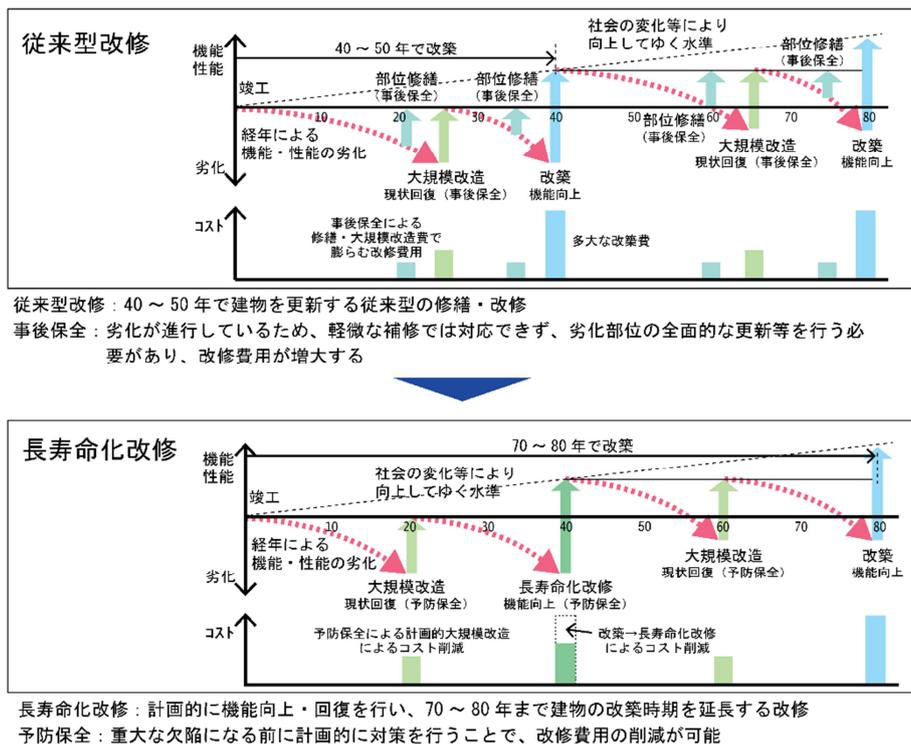
## 3-2 長寿命化改修の考え方

### 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、改築の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



- 大規模改修**  
 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

総務省によると、公共施設等の築年数の全国平均は41年となっています（「公共施設等の解体撤去事業に関する調査 平成25年12月 総務省」）。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
校舎、園舎	47年	34年	22年
体育館	47年	34年	22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）

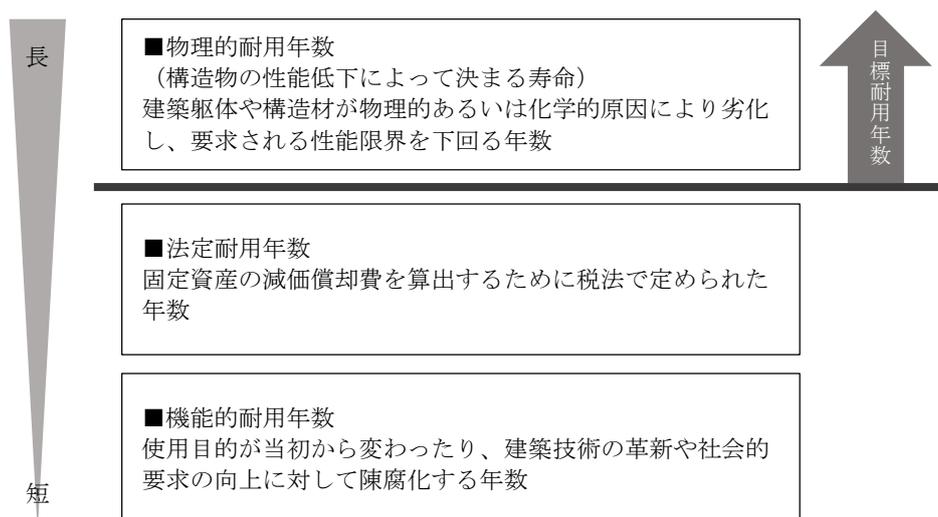


図 3-2 耐用年数の考え方

長寿命化改修を行う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、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	材質	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板)	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、効率的な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

維持管理の項目は図 3-3 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	調査年度				
棟番号	調査年度	階	地上 階 地下 階		
構造種別	延床面積	m <sup>2</sup>	階数		
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 (複数箇所等) 箇所数	特記事項	評価
1 屋根	<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、断熱シート防水、遮熱防水) <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、瓦葺) <input type="checkbox"/> その他の屋根 ( )		<input type="checkbox"/> 雨漏りに雨漏りがある <input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある <input type="checkbox"/> 防水層に剥離・破れ等がある <input type="checkbox"/> 屋根瓦材に錆・損傷がある <input type="checkbox"/> 瓦木・立上り等に損傷がある <input type="checkbox"/> 樋やルーフリッジを目視点検できない <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・腐朽 <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図書事項)	評価	
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建築) (断熱等) (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"/> 室内LAN <input type="checkbox"/> 空調設置 <input type="checkbox"/> 障害者対策 <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図書事項があれば、該当部位と指図内容を記載)				健全度	
				0 / 100点	

## 第4章 長寿命化計画の策定・運用

### 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

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、優先順位を付けるものとします。

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付けるものとします。

##### (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、直近の10年間のモデルは表4-3に示しています。

#### 4-1-2 施設類型ごとの個別長寿命化計画

##### ■その他施設

- ・旧西円朱別小学校は、現在の利用状況を踏まえて、今後の施設の在り方を検討します。
- ・旧榊町へき地保育所は、施設再活用を踏まえて、今後の施設の在り方を検討します。
- ・旧琵琶瀬小学校は、社会福祉協議会等との複合施設として近年中に計画的な改修を行い、長寿命化を図り継続利用します。
- ・旧琵琶瀬小学校体育館は、使用年度終了後に除去等を検討します。

### 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、図 4-1 に示すとおり、40 年間で 4.35 億円となり従来型に比べて 5.12 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 7 年	-	0.01 億円/年
従来型	9.47 億円(1.00)	0.24 億円/年
長寿命化	4.35 億円(0.46)	0.11 億円/年

※ ( ) 内は従来型を 1.00 とした指数

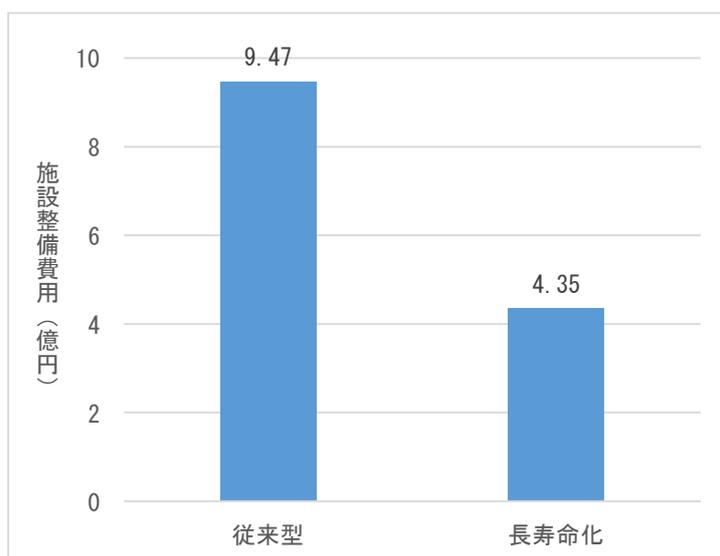


図 4-1 従来型と長寿命型の比較 (単位: 億円)

表 4-2 長寿命化改修の場合の施設類型別整備単価

施設類型	改築単価 (万円/㎡)	長寿命改修単価 (万円/㎡)	大規模改造単価 (万円/㎡)
その他施設	36	21.6	9

※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



#### 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。特に直近の10年間で、約3億円の維持更新費用の削減が可能です。

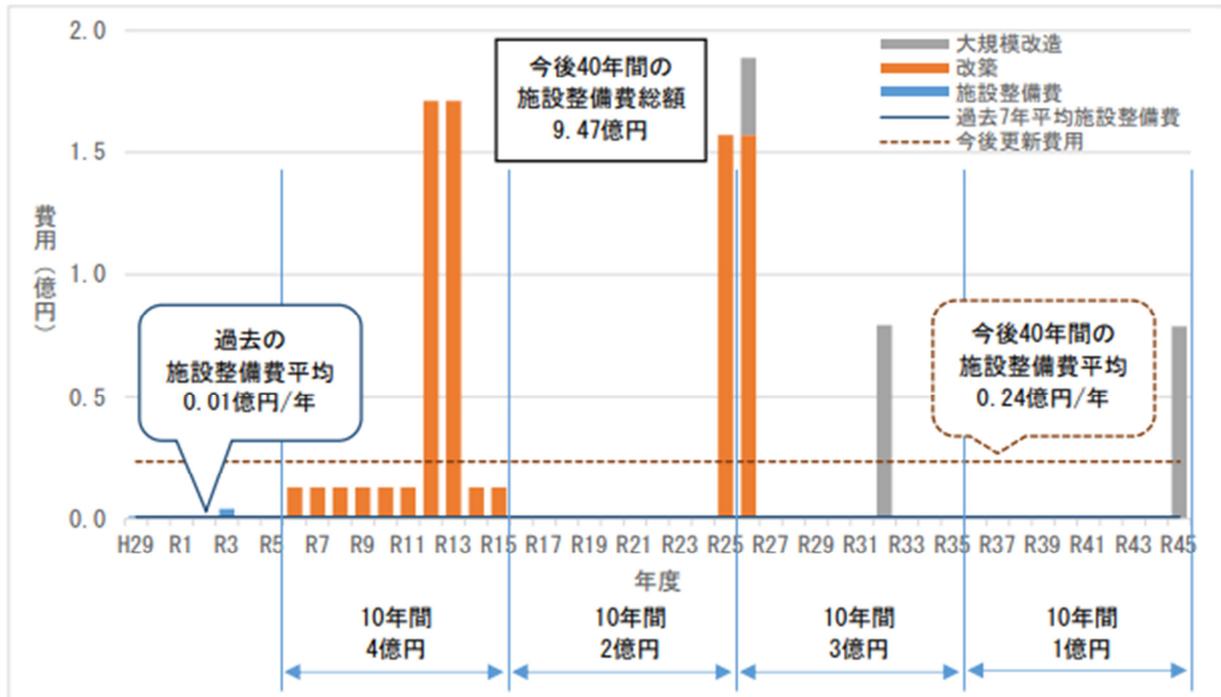


図 4-2 従来型改修

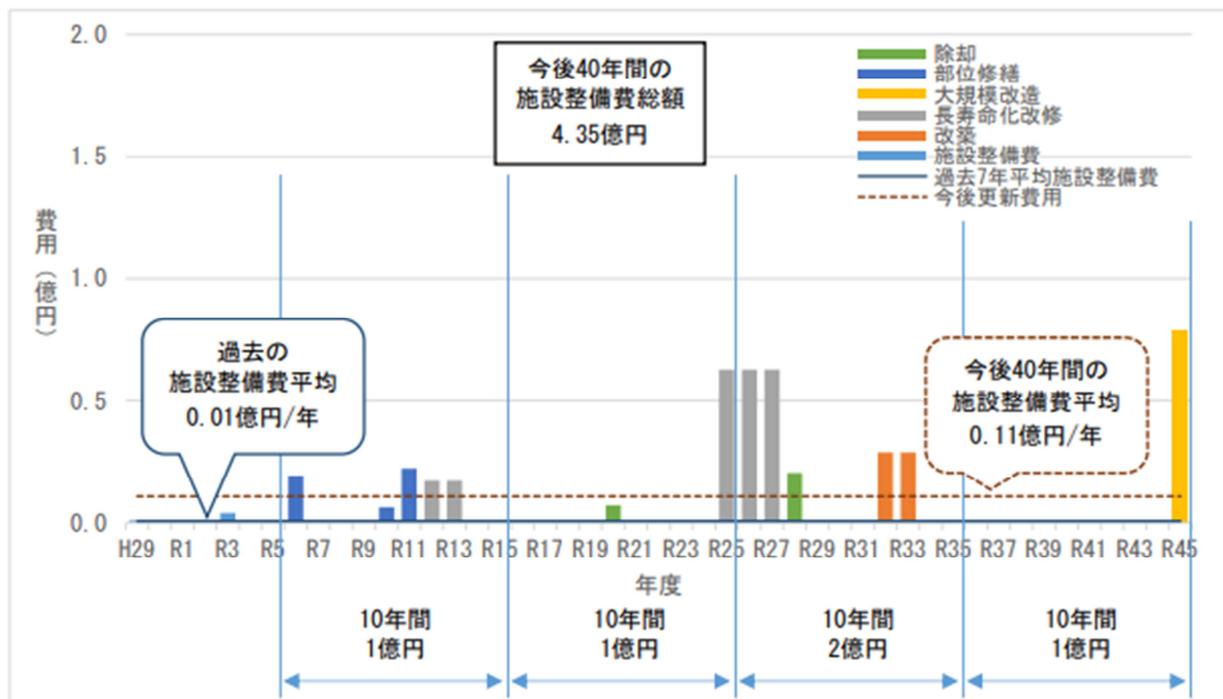


図 4-3 長寿命化型改修

## 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あたり、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、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活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、上位計画である「総合管理計画」との整合性や、施設管理に係る技術的サポートの面などから、企画財政課、教育員会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、長寿命化計画の策定（Plan）、計画に基づく改修や維持管理等の実施（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：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。  
（事後保全）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：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。

## 浜中町観光系施設等長寿命化計画

令和6年3月

発行：浜中町

住所：〒088-1592 北海道厚岸郡浜中町湯沸 445 番地

Tel : 0153-62-2148 (企画財政課直通)

Fax : 0153-62-2115