

# 知名町 公共施設等個別施設計画



平成 31年 3月

知名町



## 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 優先度の判定 .....	7
第1節 優先順位の判定フロー .....	7
第2節 一次評価（健全度） .....	8
第3節 二次評価（施設の有効利用度） .....	9
第4節 総合評価 .....	10
第3章 個別施設の方針案の設定 .....	11
第1節 基本的な方針 .....	11
第2節 個別施設の方針案 .....	13
第4章 対策内容と実施時期・対策費用 .....	14
第1節 今後対策が必要になる施設 .....	14
第2節 対策費用シミュレーション .....	14
第3節 耐用年数・建設単価の設定 .....	14
第4節 費用試算結果 .....	16
第5章 フォローアップ .....	17
第1節 総合管理計画の進捗管理 .....	17



## 第1章 計画の概要

### 第1節 背景・目的

日本は、高度経済成長期に急激な人口増加と社会変化を受け、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。

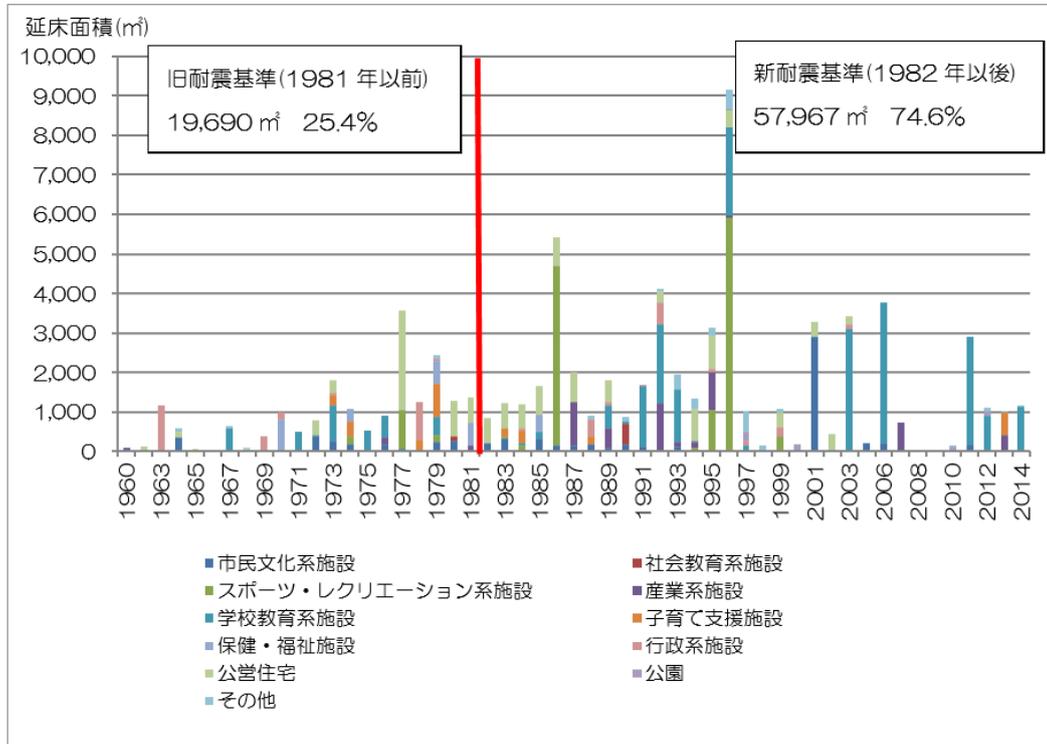
本町においてもその例外ではなく、老朽化した施設が数多く存在しています。これらを維持管理していくためにかかる毎年の経費や、老朽化に伴い必要となる建替えや改修の経費は、今後の町の財政にとって、かなり大きな負担となることが予想されます。また、少子高齢化の進行といった社会環境の変化も視野に入れつつ、施設の統廃合や機能転換なども含め、公共施設の適正配置と有効活用について、早急に検討を進めることが求められています。

そこで本町では、平成 26 年度に「知名町公共施設白書」を策定し、知名町が保有する（インフラ施設以外の）公共施設の基本情報（建築年度、延床面積、構造等）について把握を行い、これまで整備してきた資産を明らかにしました。また、平成 27 年度には「知名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。

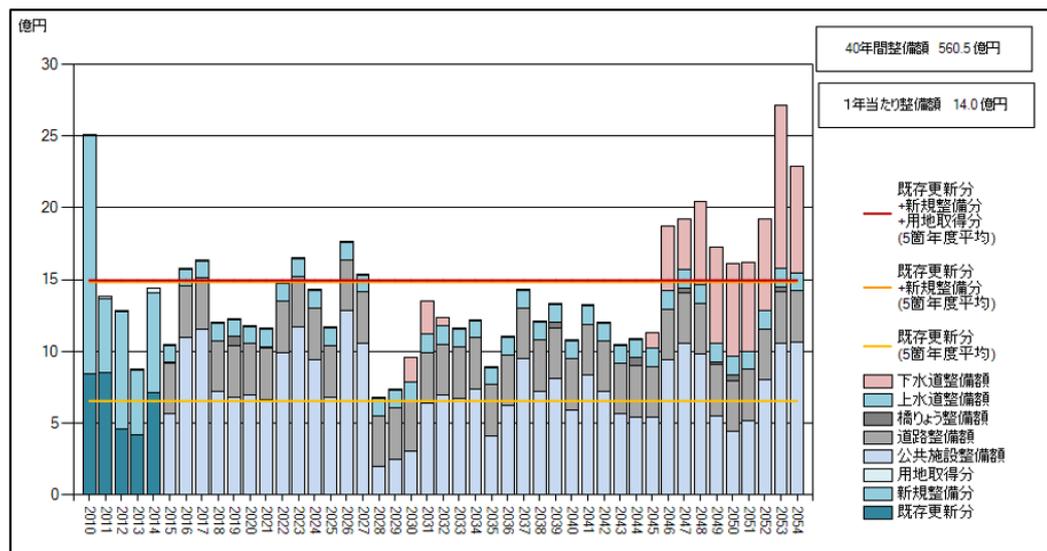
本計画では、施設の重要度及び劣化度に応じて個別施設ごとの今後の方針を定め、優先的に整備する施設等の判断を行うことで、総量適正化につなげるとともに、計画的な保全により、維持管理コストを低減していくことで、公共施設にかかる財政負担を軽減し、持続可能な自治体経営につなげることを目的としています。

「知名町公共施設等総合管理計画（平成28年3月）」より抜粋 過去の整備状況及び将来負担の予測

建物系公共施設築年数別延床面積（H27.3.31時点、公有財産台帳データより）



公共施設等の更新費用推計



(※総務省 公共施設等更新費用試算ソフト Ver.2.1 より算定)

「知名町公共施設等総合管理計画（平成28年3月）」より抜粋 適正管理に関する方針等の設定

## 第6章 適正管理に関する考え方

### 第1節 計画期間

公共施設は50年以上の長期間継続して使用するものであるため、長期的な視点を持って今後30年から40年先を見据えた将来推計を実施し、方向性や目標値の設定を行います。社会環境の変化や人口動態の変化などを考慮し、平成28年度から平成37年度までの10年間を計画期間とします。

### 第2節 取り組み体制

施設の各部門を横断的に管理し、施設を効率的に維持管理する目的で、町長をトップとした全庁的な取組体制を構築します。施設情報の一元管理においては、庁内の施設管理システムを活用し、関係部局との共有化を図ります。

#### 1.財政との連携

効果的、効率的なマネジメントを実施していくために、財政部局との連携を図ります。

#### 2.職員の意識改革

職員一人一人が公共施設等マネジメント導入の意義を理解し、意識を持って取り組み、住民サービスの向上のために創意工夫を実践していきます。

### 第3節 基本方針

#### 1.中長期的な視点でのマネジメント

##### (1)建物系公共施設

- 公共施設等の更新費用推計結果により、過去5年間の既存更新分投資的経費と更新費用を比較すると一年あたり6.1億円の不足が発生します。そこで、本計画で掲げる取組みを実施し、更新費用を今後40年間で、約30%削減することを目標とします。
- 施設の統合・整理や遊休施設の活用、学校を含めた施設の複合化等によって、機能を維持しつつ、施設総量を縮減します。
- 用途が重複している施設、分野を越えて重複している機能（会議室、ホール等）については、統合・整理を検討します。
- 新設が必要な場合は、中長期的な総量規制の範囲内で、費用対効果を考慮して行います。

##### (2)インフラ施設

- 現状の投資額を維持、現状の投資額の範囲内で、費用対効果等を考慮し、新設及び改修・更新をバランスよく実施します。
- PPP/PFI<sup>①</sup>など、民間活力を活用し、機能を維持・向上させつつ、改修・更新コスト及び管理運営コストを縮減します。
- 既に策定されている知名町橋梁長寿命化計画などを基本としながら、当計画との整合性を図り、必要に応じて適宜見直していきます。

##### (3)企業会計施設

- 上水道・下水道施設の両方におきましても、既に策定されている知名町水道事業中長期計画などの計画を基本としながら、当計画との整合性を図り、必要に応じて適宜見直していきます。

## 第2節 計画の位置づけ

本町では、「ずっと住み続けたい 誇りと自信溢れるまちだから」をまちの将来像として、「第5次知名町総合振興計画」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、町の将来像を実現するため、「知名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、公営住宅等長寿命化計画、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、2019年度から2028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 ■

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
知名町総合振興計画											
公共施設等 総合管理計画	<p>基本方針： 40年間で建物系公共施設の更新費用を30%削減</p> <p>個別計画の内容を踏まえて 2021年までに見直し</p> <p>見直し内容 の反映</p>										
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	H24-H33				H34からの10年計画						

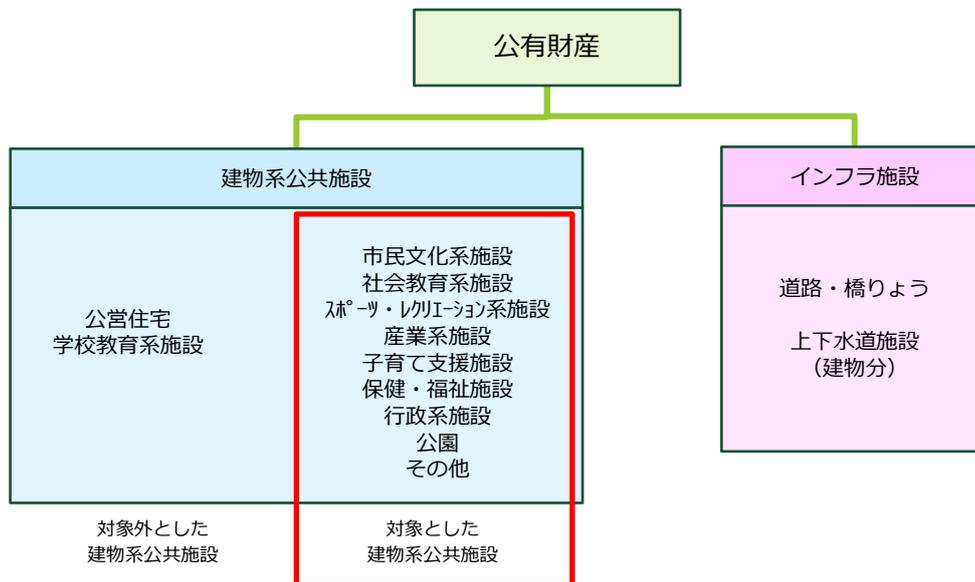
## 第4節 対象施設

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。

【対象施設】 対象施設：99 施設 145 棟（平成 29 年度末時点）



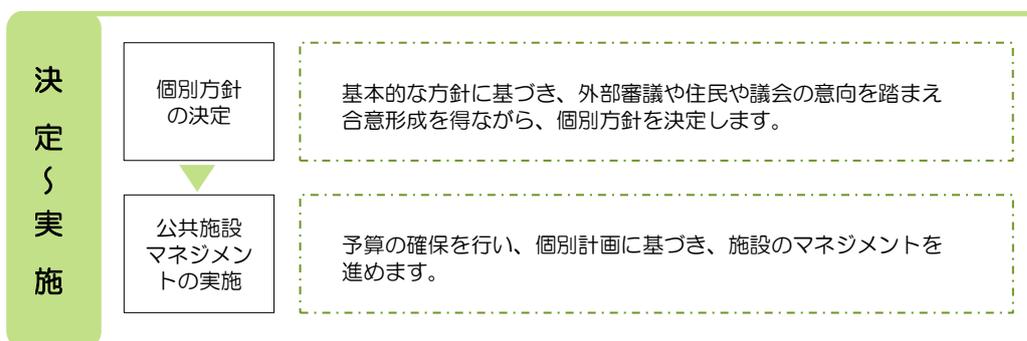
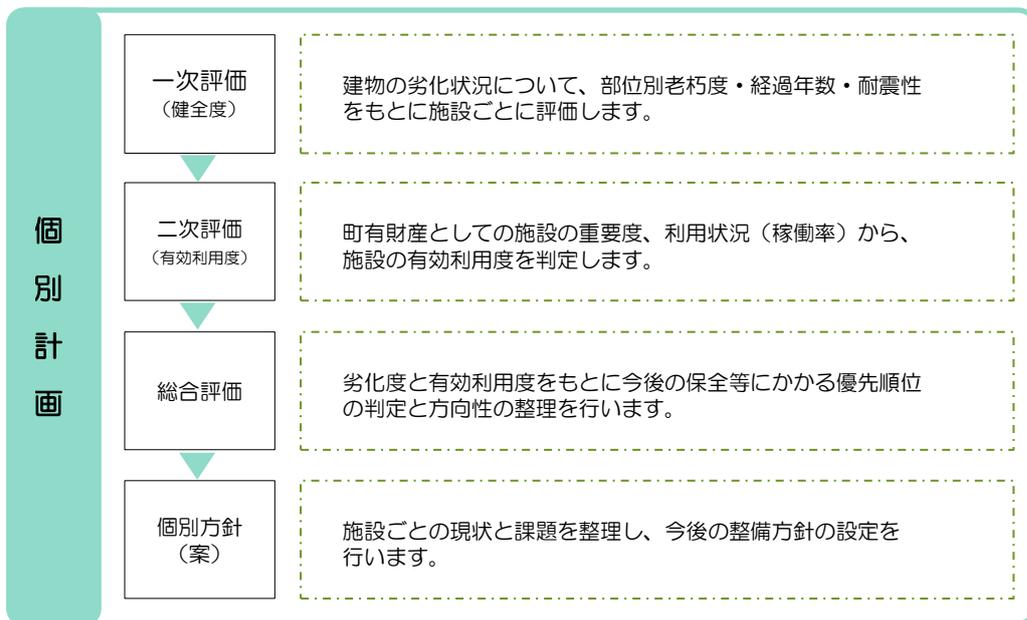
■対象施設の詳細については巻末資料「対象施設一覧」参照。

学校施設の分類は、小中学校と教員住宅とし、給食センターは本計画に含めるものとしします。

## 第2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、一次判定、二次判定、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表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		記入者		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="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（異尺金属板、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、瓦類）		<input type="checkbox"/> 苔木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根		<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="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="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"/> 塗膜の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系/パネル（ALC等）		<input type="checkbox"/> タイルや石が割れている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁		<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			
	最終工事年度		<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	<input type="checkbox"/> 老朽改修				A	
	<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="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					
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修				A	
	<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					
全体 特記事項						

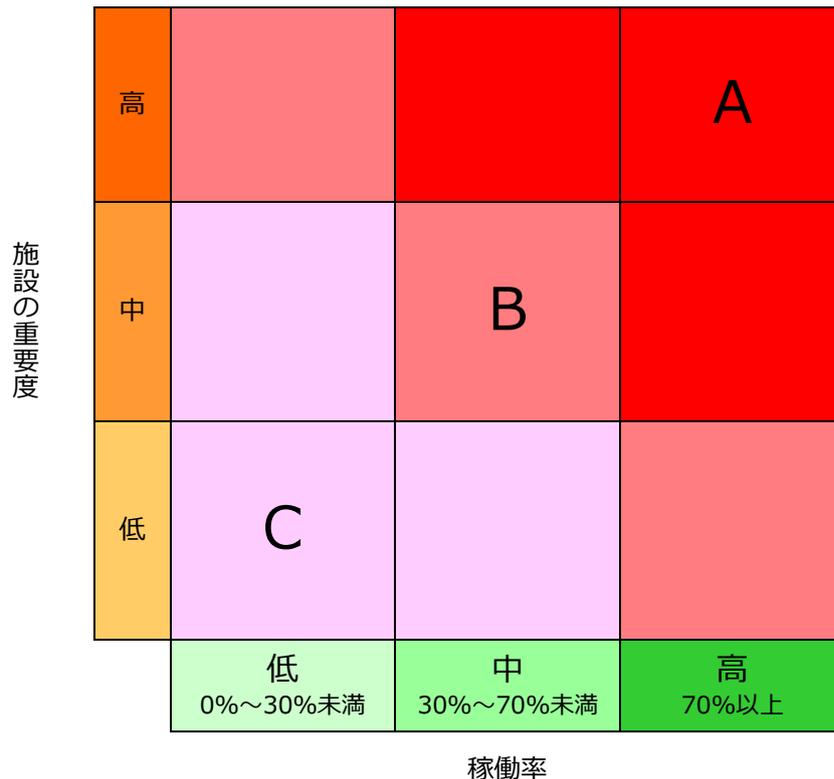
※調査要領については、学校施設の長寿命化計画策定に係る手引きを参考にしています。

■各建物の調査結果については巻末「建物部位別健全度調査結果」参照。

■施設毎の健全度評価結果については巻末「一次評価結果」参照。

### 第3節 二次評価（施設の有効利用度）

施設の重要度、稼働率により、施設の有効度を以下のようにA、B、Cの3段階に分類します。  
 施設の重要度については、目的、利用対象、ニーズ、防災上の必要性等から総合的に判断しました。稼働率については、同一用途内で比較し、高・中・低を判定しています。



重要度の判定指標	目的、利用対象者、ニーズ、防災上の必要性等
稼働率の判定指標	最大利用可能数に対する、利用料をベースに判定しています。 定員利用の施設の場合、定員に対する利用者 生産・処理施設の場合、最大生産可能量に対する処理量 集会所や会議室などのスペースを提供するような施設は、運営日数に対する利用有日数

■各施設の判定結果については巻末「二次評価結果」参照。

## 第4節 総合評価

施設の健全度、有効利用度により、以下の通り分類し、大枠の方向性を設定するものとします。劣化度が高いⅢ、Ⅳ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。

施設の有効利用度	高	【4】複合化・統廃合（集約） 現状維持  サービスを継続しながら全体の面積が縮小されるよう他機能を取り込んでいく。	【1】建替え・長寿命化  機能集約・複合化 全体の面積が縮小されるよう検討。			
	中		【2】機能移転（出）・長寿命化  必要なサービスは継続しながら他施設への機能移転（出）。長寿命化とする場合は、稼働年数60年を目標とした大規模改修を行う。建替えとするしかない場合は、必ず全体の面積が縮小される方法で実施する。			
	低	【5】民営化・売却・用途変更  現在提供しているサービスは廃止の方向で検討を進める。建物は有効活用する。	【3】取り壊し・除却  サービスを廃止する。大規模改修等は行わず、利用期間中は最低限の修繕工事のみ行う。			
		A	B	C	D	
		高←		施設の健全度		⇒低

■各施設の方向性は巻末「総合評価結果」参照。

## 第3章 個別施設の方針案の設定

### 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。

「知名町公共施設等総合管理計画（平成28年3月）」より抜粋 適正管理に関する考え方

#### 1. 中長期的な視点でのマネジメント

##### (1) 建物系公共施設

- 公共施設等の更新費用推計結果により、過去5年間の既存更新分投資的経費と更新費用を比較すると一年あたり6.1億円の不足が発生します。そこで、本計画で掲げる取組みを実施し、更新費用を今後40年間で、約30%削減することを目標とします。
- 施設の統合・整理や遊休施設の活用、学校を含めた施設の複合化等によって、機能を維持しつつ、施設総量を縮減します。
- 用途が重複している施設、分野を越えて重複している機能（会議室、ホール等）については、統合・整理を検討します。
- 新設が必要な場合は、中長期的な総量規制の範囲内で、費用対効果を考慮して行います。

#### 2. サービス提供の見直し

- 人口減少、人口構成などの社会情勢の変化に合わせ、住民のニーズに応じた公共施設の維持・管理に努めます。

#### 3. 連携・協働の推進

- 町民と行政の相互理解や共通認識の形成など、協働の推進に向けた環境整備を行います。
- 施設の維持管理・運営コストを抑制しつつサービスの質を向上するためにも、PPP/PFIなど民間事業者の活用、指定管理者制度の導入などを検討します。

#### 4. 公共施設等のあり方

- 隣接する和泊町との公共施設の相互利用、共同運用、サービスの連携の強化を図ります。

#### 5.点検・診断等の実施方針

- 建物の劣化及び機能低下を早期発見するための、点検項目・点検頻度等について検討しマニュアル等の整備を行います。
- 委託契約により実施している保守・点検・整備について、委託契約どおりに実施されているかどうか委託先から確実に報告を受け実態を把握します。
- 点検・診断結果については、その結果を記録・蓄積して老朽化対策等に活用します。

#### 6.維持管理・修繕・更新等の実施方針

- 指定管理者制度の導入などの民間ノウハウを活用する取組を検討し、施設の維持管理の効率化やサービスの向上を行います。
- 計画的な予防保全型の管理を行うことにより、トータルコストの縮減を図るとともに、大規模改修等の実施にあたっては、緊急性・重要性等を踏まえて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ります。

#### 7.安全確保の実施方針

- 点検・診断等により危険性が認められた施設については、立入禁止等の安全措置を実施し、利用者の安全確保を図ります。
- 今後も継続利用する施設については、緊急性・重要性を勘案し、必要な改修工事等を実施します。

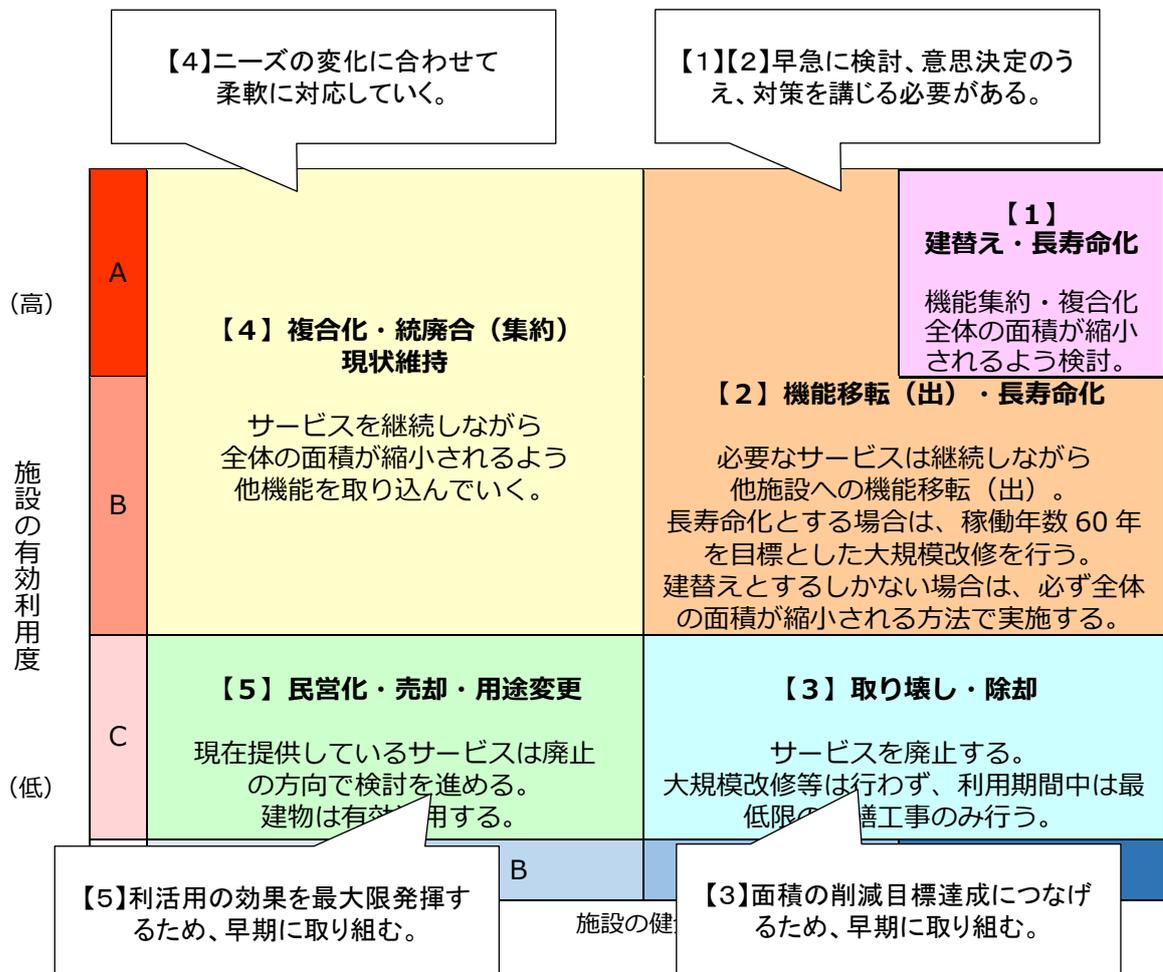
#### 8.耐震化の実施方針

- 防災拠点となる庁舎及び災害時避難所に指定されている施設については、耐震診断及び耐震改修工事を計画的に実施し、災害時の安全を確保します。

## 第2節 個別施設の方針案

第2章で設定した「総合評価」及び「公共施設等総合管理計画における基本方針」をもとに、個別施設の方針案を設定するものとします。

【1】【2】【3】の分類に該当する施設は老朽化が進行しており早急に今後の対応を要するものであるため、明確な方針・計画を定めます。ただし、**床面積の削減**に向けて、基本的に新築は行わず、長寿命化、機能移転等により、面積削減につながるような検討を第一に行います。【4】は基本的に現状維持しながら他機能の受入れが主な検討内容となるため、計画期間内に特記すべき動きがある場合に方針を記載します。【5】については、**利活用推進**につなげるため、計画期間内に可能な限り廃止の意思決定を行い、利活用の効果を最大限発揮できるようにします。



■各施設の今後の方針は巻末「個別施設の方針」参照。

## 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通り設定しました。

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/㎡）	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資産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/㎡）	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資産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>3</sup> ）	備考
44,000	中規模事務庁舎（RC-4 2500m <sup>3</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 / ※知名町実績値

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。

■巻末「今後10年間の計画（対策内容と実施時期・対策費用）」参照

## 第5章 フォローアップ

### 第1節 総合管理計画の進捗管理

---

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、進捗管理を毎年行います。

■巻末「総合管理計画の進捗管理」参照

