

与論町 公共施設個別計画

令和 5 年3月

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	2
第3節	対象施設	3
第4節	計画期間	4
第5節	個別施設計画の作成フロー	5
第3章	個別施設の状態等	6
第1節	一次評価	6
第2節	二次評価	8
第3節	総合評価（保全優先度の判定）	9
第4節	施設の配置状況	10
第4章	個別施設の今後の方針の整理	11
第1節	総合管理計画における施設マネジメントの基本方針及び目標	11
第5章	対策内容・時期・対策費用の試算	12
第1節	施設長寿命化の考え方	12
第2節	対策費用の算定方法	13
第3節	更新周期・建設単価の設定	13
第4節	対策費用の試算結果	15

第1章 計画の概要

第1節 背景・目的

わが国においては、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。その当時から建築された公共施設の建築年数は、30年以上経過し、その多くが耐用年数を超過した状況となっています。そのため、このような公共施設は、今後、大規模改修や修繕、建替えが必要となっています。

地方公共団体においても、少子・高齢社会の進展、高度情報化時代の到来など、社会経済情勢が急速に変化をしていく中で、高度化・多様化する住民ニーズに対応し、住民の皆様に満足していただける行政サービスを提供していくことが求められており、そのために、財政基盤の充実が喫緊の課題となっています。

公共施設の老朽化は社会的な問題となっており、本町においても将来の公共施設等に係る建替えや改修などの更新費用が増加することが予測されます。さらに、厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少などにより、公共施設等の利用需要が低下していくことが予想されます。従来と同様の維持管理や改修・改築等を続けていくと、厳しい財政状況を逼迫させることになり、他の行政サービスにも影響を及ぼすことが懸念されます。

このような状況下で、国からも公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するため、公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）の策定を要請されることとなりました。本町においては、2014年度に総合管理計画を策定しました。

総合管理計画では、町全体の公共施設の総合的な状況把握、方針の策定を行いました。さらに個別の施設ごとの実行計画を策定することが求められており、具体的な対策内容や実施時期、対策費用を考える必要があります。このため、本町の関連計画と整合を図りながら、施設の劣化状況を踏まえ、「与論町公共施設個別計画」を策定します。

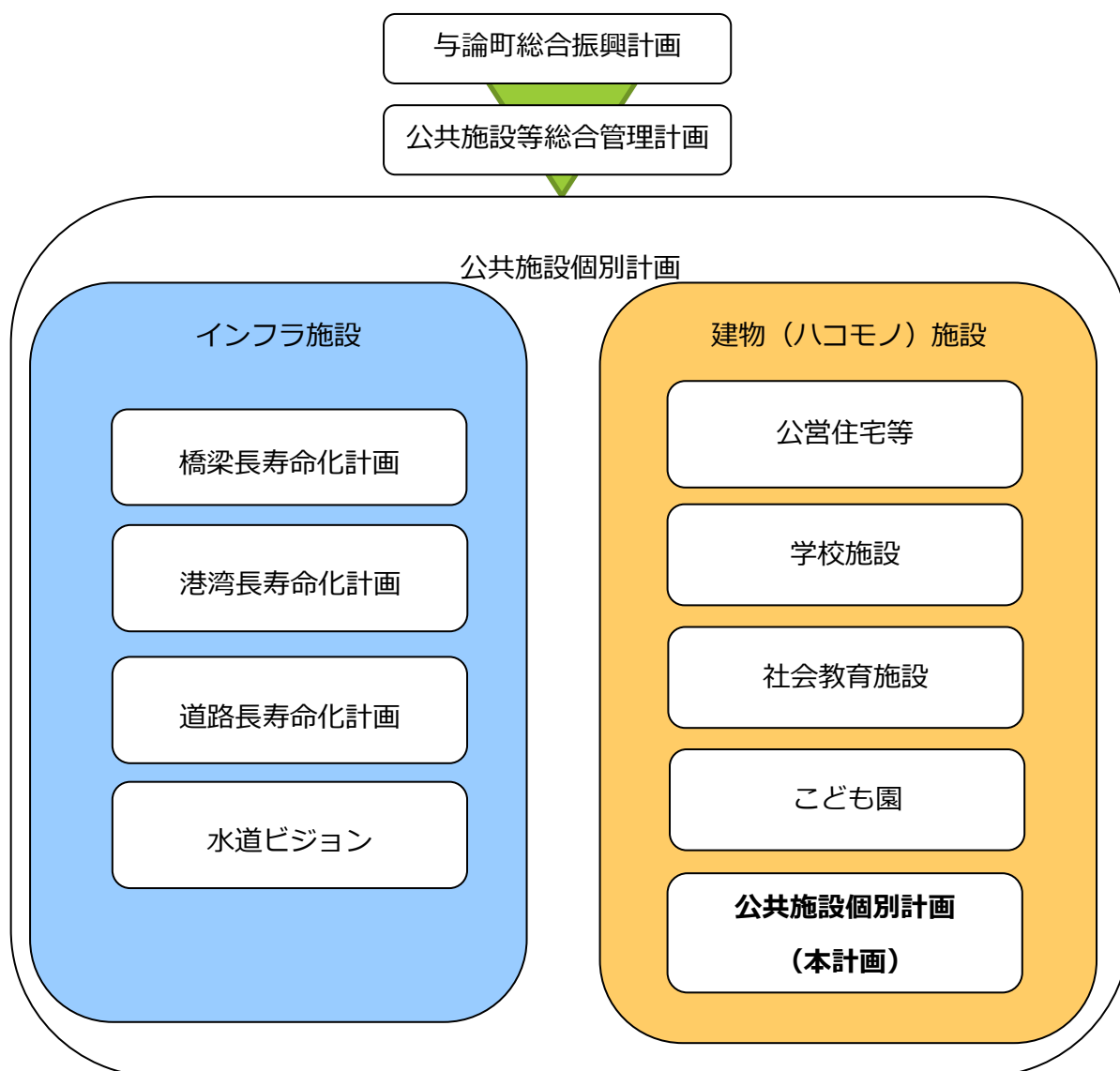
第2節 計画の位置づけ

「与論町総合振興計画」は、本町の全ての分野における行財政運営の基本となる「最上位計画」です。その実現に向けて、健全かつ計画的な財政運営を進めるため、経常経費の抑制や財源の確保などに努めることが記載されています。

公共施設等総合管理計画では、公共施設の更新問題に対応すべく、町全体の公共施設の総合的な状況把握、将来更新費用の推計、目標設定、基本方針の設定を行っています。

本計画では、総合管理計画に掲げる目標を達成するため、建物施設のうち、公営住宅及び学校施設を除く施設について、施設ごとの維持管理方針、更新・改修等の対策内容や実施時期、対策費用を具体的に定めていきます。

■計画の位置づけ



第3節 対象施設

総合管理計画に掲げる建築系公共施設のうち、公営住宅等長寿命化計画及び学校施設長寿命化計画で対象とした施設以外を本計画の対象施設とします。施設の数量は、以下の通りです。

■対象施設

類型区分	大分類	総合管理計画 対象施設		本計画 対象施設	
		施設数	総延床面積 (㎡)	施設数	総延床面積 (㎡)
建築系 公共施設 ※	町民文化系施設				
	社会教育系施設				
	スポーツ・レクリエーション系施設				
	産業系施設				
	学校教育系施設				
	子育て支援施設				
	保健・福祉施設				
	医療施設				
	行政系施設				
	公園				
	公営住宅				
	供給処理施設				
	その他				

※一般財団法人地域総合整備財団の公共施設等更新費用試算ソフトにおける分類

※延床面積、施設数は2021年度末現在の数量です。

■資料1：対象施設一覧 参照

第4節 計画期間

上位計画である総合管理計画は、公共施設を総合的かつ計画的に管理していくためには中長期的な視点が不可欠なため、2015年度から2024年度までの10年間を計画期間としています。

本計画の計画期間は、**2023年度から2032年度までの10年間**とし、5年をめぐりに見直しを行うものとしますが、事業の進捗状況等に応じて随時見直しを行うものとします。

■ 計画期間

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
第5次		第6次総合振興計画(2022-2031)									
公共施設等総合管理計画(2015~2024年度)公共施設の更新費用を今後40年間で20%削減する						第2期(2025~2034年度)					
		学校長寿命化計画(2020~2029) 対象:公営住宅及び学校施設を除く建物系公共施設									
		社会教育施設個別施設計画(2021~2030) 対象:スポーツ、文化施設等									
		こども園長寿命化計画(2021-2030) 対象:学校、給食センター、教職員住宅									
					本計画(2023~2032)						

第5節 個別施設計画の作成フロー

本計画は、以下のフローで整理し、個別計画として取りまとめ、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。そのたたき台とするための方針案であり、本計画に記載された事項は決定事項ではなく、財政的な実現可能性を検証しながら随時見直しを行っていくものとなります。

■ 個別施設計画の作成フロー



第3章 個別施設の状態等

第1節 一次評価

建物の老朽化状況を現地調査にて把握し、部位別に劣化度をA～Dの4段階にランク分けを行い建物の健全度を点数化し、ハード面の品質を評価します。

対象施設のうち、延床面積が200㎡以上の建物について、調査を実施しました。

200㎡未満の建物については、経過年数による判定を行いました。

■ 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="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（瓦尺金属板、折板）		<input type="checkbox"/> 屋根基材に錆・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根（スレート、瓦葺）		<input type="checkbox"/> 笠木・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="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="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"/> 鋼製サッシ		<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・腐食				
最終工事年度		<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="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"/> 具腐設備保守点検					
<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="button" value="v"/>	
	<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						

■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年以上	40点
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合	10点

■健全度の計算式

健全度 = 総和（部位の評価点 × 部位のコスト配分） ÷ 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ます。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します。

※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。

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
							計	3,148
							÷	60
							健全度	52

■資料2 健全度判定結果

第2節 二次評価

施設の利用状況、運営コストにより、施設の需要・財務面での判定を行うとともに、重要度の設定を行います。

■パフォーマンス度

施設のパフォーマンス度の評価は、各施設のコストを施設の利用者数で除した値により評価します。施設の中分類ごとに評価を行い、分類内での平均値よりも、利用者当たりコストが低い場合にパフォーマンス度が「高」、コストが高い場合にパフォーマンス度が「低」と判定し、運営効率が良いか悪いかを判断しています。

なお、コスト又は利用状況が把握できない施設は判定不能として「-」と表記しています。

$$\text{パフォーマンス度} = (\text{支出合計} - \text{収入合計}) / \text{利用者(件)数}$$

■施設重要度

施設重要度は、以下の通り、3段階に重要度を設定します。

施設用途ごとに設定したうえで、施設の個別の状況により施設ごとに判断します。

重要度	区分	例
高	住民の安全・安心に関わる施設 生活基盤となる施設	役場庁舎、学校教育施設など
中	住民の文化的・健康的生活に関わるが、施設がなくても生活が成り立つ、行政が施設を保有しなくても民間など別な手段で代替可能である等。	公営住宅、スポーツ施設など
低	用途廃止するなど、設置当初の目的を終え有効に利用されていない施設	普通財産、貸付施設

■資料3 パフォーマンス度・重要度判定結果

第3節 総合評価（保全優先度の判定）

一次判定（劣化状況調査に基づくハード面の評価）、二次判定（利用状況、運営状況によるソフト面の評価）の結果から、保全優先度について、下表の形にとりまとめを行いました。

健全度が低く、重要度が高い施設から順に保全を優先的に進めていく必要があります。

下表の①に分類された施設が最も保全の優先度が高く、建替え・長寿命化等の対策を早急に実施検討が必要なものになります。健全度、重要度ともに高い⑥に分類される施設は、まだ新しいけれどあまり重要ではないので、用途廃止して転用したり、売却したりすることが可能な施設になります。

この表を参考に、計画期間内における対策内容、時期について検討するものとします。

■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	①	②	③	④
施設 重要度 II	②	③	④	⑤
施設 重要度 III	③	④	⑤	⑥

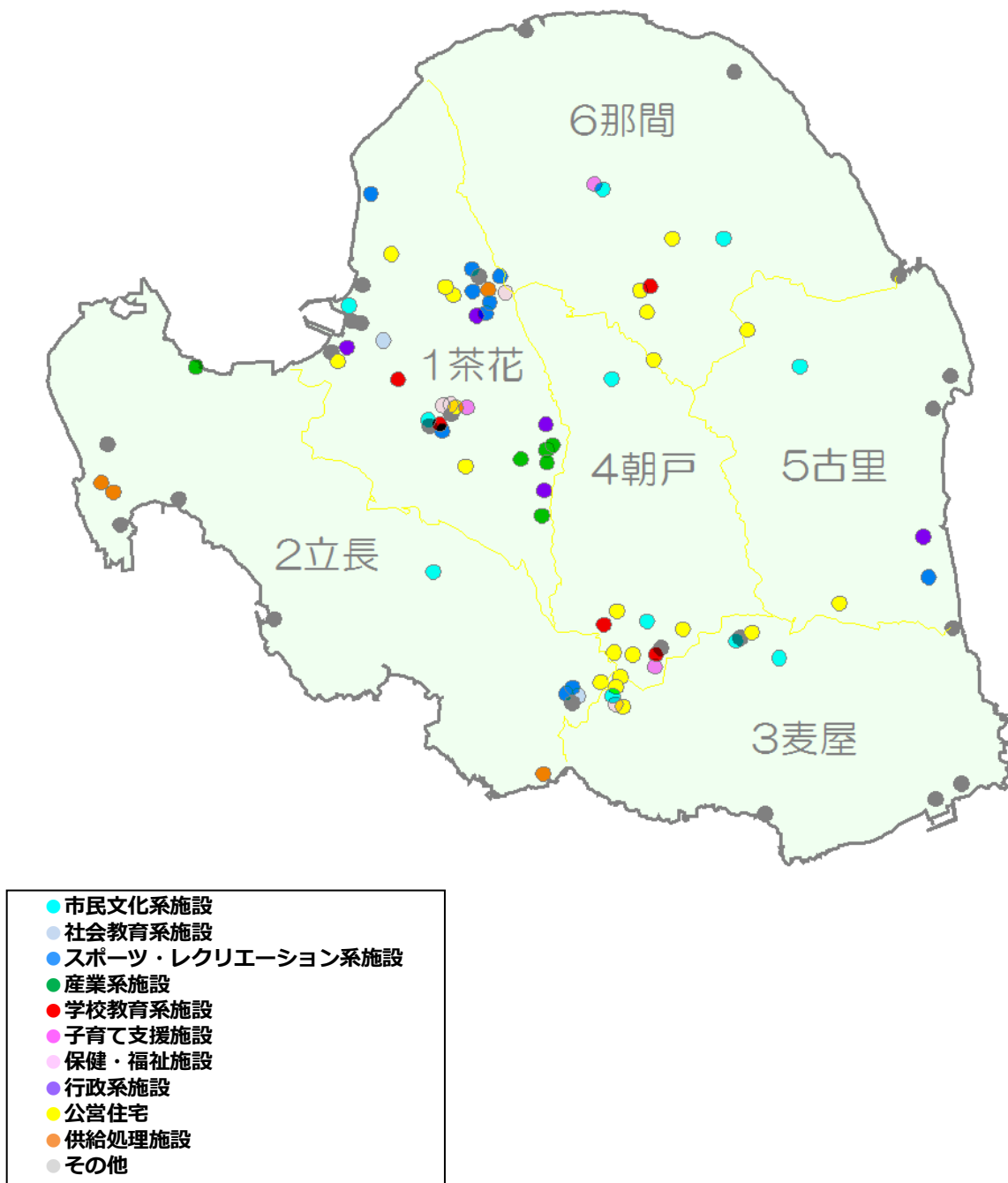
■資料4 保全優先度判定結果

第4節 施設の配置状況

本町が保有する公共施設の配置状況は以下の通りです。

施設の接近状況等から集約が可能な施設等の把握検討を行います。

【建物系公共施設分布図】



第4章 個別施設の今後の方針の整理

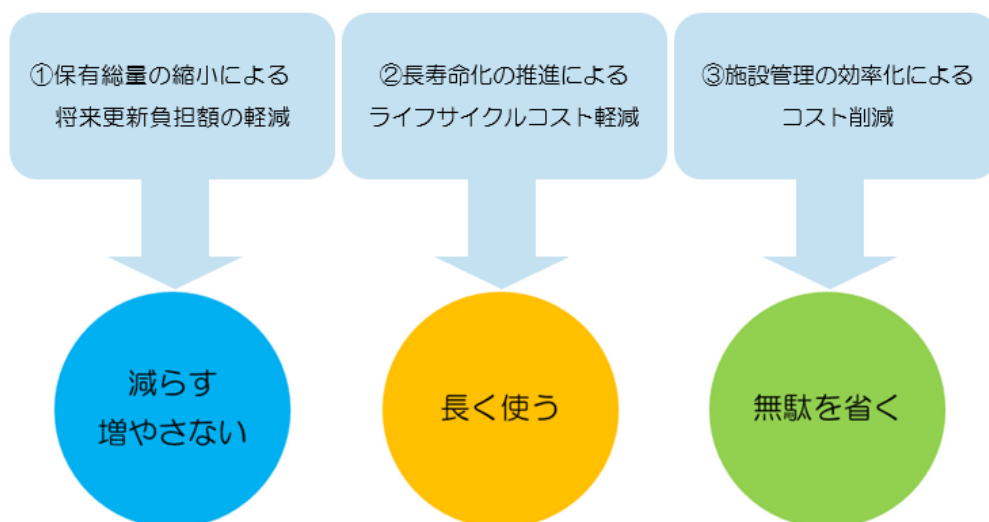
第1節 総合管理計画における施設マネジメントの基本方針及び目標

与論町においては、総合管理計画において、以下のような基本方針及び目標を定めています。

(総合管理計画より抜粋)

総合管理計画において、用途別に設定されている方針の中で、今後の施設の在り方に関する方針をベースに、個別施設の状態を総合的に判断して個別施設の方針を決定します。

【基本方針】



- (1) 必要性を検証する
- (2) 機能性の向上を検討する
- (3) 公平性を確保する
- (4) 新規整備は極力控える
- (5) 施設を更新（建替え）する場合は複合施設を検討する
- (6) 施設総量（総床面積）を縮減する
- (7) 施設コストの維持管理、運営コストを縮減する
- (8) 40年間で更新費用を35%圧縮する

■資料5 個別施設の方針一覧

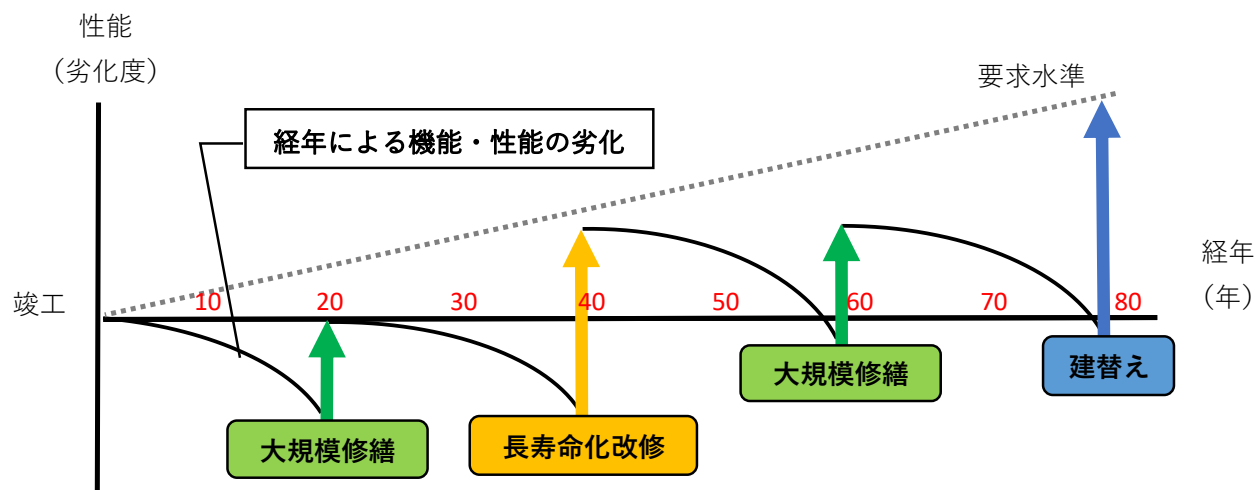
第5章 対策内容・時期・対策費用の試算

第1節 施設長寿命化の考え方

建築物は、躯体の健全性が確保されてはじめて長期に使用することが可能となります。躯体の健全性を測る指標としては、コンクリート中性化深さ、鉄筋の腐食度、コンクリート圧縮強度等があります。今後は、耐用年数を目安に詳細診断（躯体の健全性調査）を実施し、結果が良好（圧縮強度 13.6N/mm²以上、中性化深さ 30 mm未満）であれば長期に使用することとし、目標使用年数を設定します。

鉄筋コンクリート造と鉄骨造については、標準で 60 年使用するものとし、躯体の健全性調査結果が良好な場合には、80 年以上使用するものとします。

■長寿命化のイメージ（目標耐用年数 80 年）



大規模修繕	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、耐用性、快適性、省エネ性を確保するための機能向上工事	
<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水改修 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水改修 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート中性化対策 ・鉄筋の腐食対策 ・バリアフリー改修 ・外壁、屋上の断熱化改修 ・省エネルギー機器への更新

第2節 対策費用の算定方法

個別施設の将来的な方針をもとに、計画期間内で発生する対策費用について算定を行います。

- 直近で予定されている工事で、設計見積を有している場合は、設計価格を使用します。
- 設計価格がない場合、単価設定を行い、今後必要となる費用見込みを算出します。
- 直近10年程度の類似施設の工事实績が得られる場合には、参考に単価設定します。
- 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、当時と設備や工法、建築基準も異なるため、利用しないこととします。
- 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なわず、個別に対策費用を算定します。
- 特殊設備の費用算定が困難な場合には、建物だけの試算とします。

第3節 更新周期・建設単価の設定

更新周期については、50年使用することを目標として計算しますが、躯体の健全性が良好な場合には長寿命化可能と判断し70年を目標として設定します。躯体の調査結果がない場合には、新耐震基準の場合は躯体の健全性が良好なものとしてとらえます。

木造等の使用可能年数に関しては、法定耐用年数は15～24年となりますが、実際の使用期間から判断し、40年まで使用可能とし、長寿命化はしないものとして計算します。

設計価格がない場合や、過去の工事实績等が得られず、単価設定が難しい場合には、総務省の設定単価を参考に、以下の単価を使用して設定します。

■更新周期

建物構造	通常 旧耐震基準	躯体の健全性が良好 または 新耐震基準
鉄筋コンクリート造、鉄骨造、 コンクリートブロック造 等	50年	70年
木造、軽量鉄骨造当	40年	-

■長寿命化型の更新費用推計に関する更新単価（円/m²）

施設用途分類	建替え 総務省単価	大規模修繕 建替えの25%	長寿命化改修 建替えの60%	補正率
1 市民文化系施設	400,000	100,000	240,000	離島工事費 指数 1.35
2 社会教育系施設	400,000	100,000	240,000	
3 スポーツ・レクリエーション系施設	360,000	90,000	216,000	
4 産業系施設	400,000	100,000	240,000	
5 学校教育系施設	330,000	82,500	198,000	建設工事費 デフレータ (2015年 度基準) 2022年 12月の値 1.2
6 子育て支援施設	330,000	82,500	198,000	
7 保健・福祉施設	360,000	90,000	216,000	
8 医療施設	400,000	100,000	240,000	
9 行政系施設	400,000	100,000	240,000	
10 公営住宅	280,000	70,000	168,000	
11 公園	330,000	82,500	198,000	
12 供給処理施設	360,000	90,000	216,000	
13 その他	360,000	90,000	216,000	

※長寿命化改修、大規模修繕については、学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 付属エクセルソフト（文部科学省）の長寿命化改修、大規模改造の初期設定値を参考に設定しています。

※補正率については、国土交通省新営予算単価における離島工事費指数を参照 <https://www.mlit.go.jp/gobuild/content/001464509.pdf>

※建設工事費デフレータ（2015年度基準）2022年12月の値

<https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.mlit.go.jp%2Fogoseisaku%2Fjouhouka%2Fcontent%2F001588709.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK>

部位修繕の場合、建替え費用に以下の割合を乗じて計算します。

（割合は学校施設長寿命化計画策定に係る Excel ツールを参考にしています。）

■部位修繕の計算に使用する割合

部位	建替え費用 に乗じる割合
屋根・屋上	3.5%
外壁	5.1%
内部仕上げ	5.6%
電気設備	4.0%
機械設備	3.7%

解体の場合、過去の解体実績等を参考に、以下の単価を使用します。

■解体単価

建物構造	単価(円/m ²)
鉄筋コンクリート増、鉄骨造、 コンクリートブロック造 等	50,000
木造、軽量鉄骨造 等	35,000

第4節 対策費用の試算結果

現在保有するすべての建築系公共施設に対して、すべて更新周期通りに更新した場合には、多額の費用がかかります。町の財政運営上、公共施設等に向けられる財源にも限りがあります。

総合管理計画策定時に算定していた普通建設事業費の建物への投資的経費の過去5年平均額を財政制約ラインとしてとらえ、計画期間内の平均がおおむね____億円に収まるように、時期や改修内容について調整を行いました。

今後の対策にかかる費用について試算し調整した結果、計画期間10年間で、____億円、平均で1年あたり約____億円となります。この試算には、対象外とした公営住宅及び学校施設の金額も含めて計算しています。

■年度別対策費用合計

年度	対策費用合計 (千円)
2023	
2024	
2025	
2026	
2027	
2028	
2029	
2030	
2031	
2032	
合計	
平均	

■資料6 対策費用

与論町公共施設個別計画

令和5年3月

与論町 総務課