

美馬市公共施設等総合管理計画 個別施設計画

平成30年3月

美馬市公共施設等総合管理計画個別施設計画

目 次

第1章	個別施設計画について	
1.	個別施設計画の概要	1
2.	個別施設計画策定について	3
3.	公共施設現地調査について	4
4.	市民アンケート調査について	5
5.	計画対象施設について	8
6.	計画期間について	11
7.	計画推進について	12
第2章	管理に関する基本的な方針等について	
1.	基本的な方針について	13
2.	公共施設に係る将来更新推計費用について	15
第3章	公共施設の計画的な維持管理等について	
1.	適切な維持管理等について	16
2.	ライフサイクルコストについて	17
3.	工事の優先順位について	18
4.	目標耐用年数について	19
第4章	個別施設計画	
1.	行政系施設（庁舎等・消防施設）	
2.	市民文化系施設（集会所・隣保館）	
3.	社会教育系施設（公民館等）	
4.	スポーツ・レクリエーション系施設（スポーツ施設・観光交流施設）	
5.	産業系施設	
6.	子育て支援施設（幼稚園・認定こども園・幼児・児童施設）	
7.	保健・福祉施設	
8.	医療施設	
9.	学校教育系施設（廃校等）	
10.	公園（公衆便所）	
11.	その他	

別添資料 美馬市公共施設等総合管理計画個別施設計画策定に係る市民アンケート調査結果

第1章 個別施設計画について

1. 個別施設計画の概要

近年、地方公共団体においては、公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっています。また、厳しい財政状況が続くなか、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予測されることを踏まえると、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行い、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっています。

国においては、「経済財政運営と改革の基本方針～脱デフレ・経済再生～」(平成25年6月14日閣議決定)における「インフラの老朽化が急速に進展する中、「新しく造ること」から「賢く使うこと」への重点化が課題である。」との認識のもと、平成25年11月には、「インフラ長寿命化基本計画」が策定されています。

また、各地方公共団体においては、こうした国の動きと歩調をあわせ、速やかに公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画の策定に取り組むよう要請されているところです。

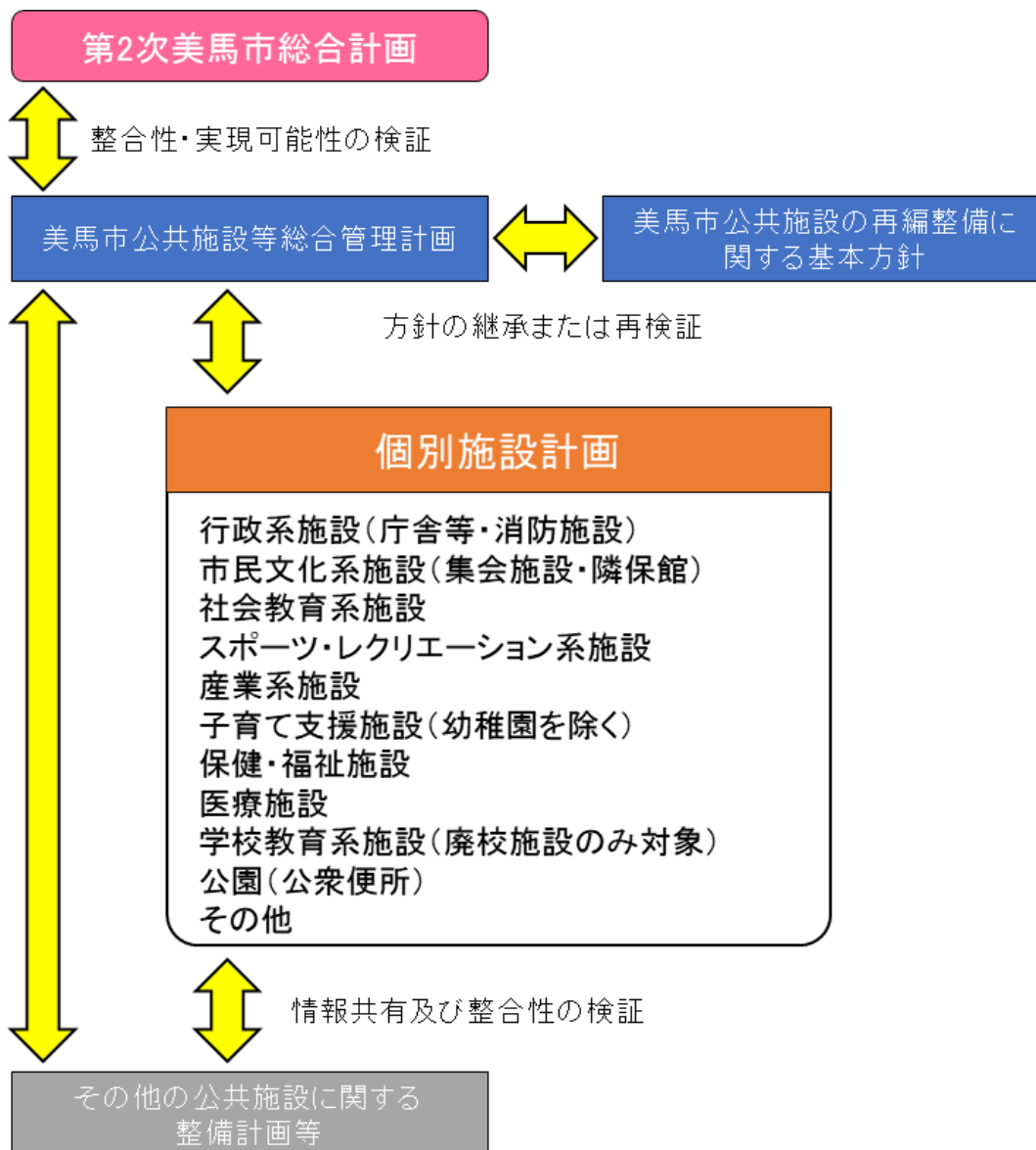
これらを踏まえ、本市は「美馬市公共施設等総合管理計画」(以下「管理計画」という。)を平成28年3月に策定・公表し、将来にわたり適切な公共サービスの提供と持続可能な財政運営を両立させるため、今後、どのように本市の公共施設等の総合的かつ計画的な維持管理・修繕・更新を推進していくのか、その基本的な方針を示しました。今回策定しました美馬市公共施設等総合管理計画個別施設計画(以下「個別施設計画」という。)は、公共施設を個別に基本的な方針や施設の今後の方向性、更新検討時期等についてとりまとめたものです。今後、本市の公共施設に関する事業は、個別施設計画に基づき、維持管理や更新時の対応、現有施設の利活用等について、計画的かつ全庁的な公共施設マネジメントに取り組みます。

・管理計画に定める基本的な方針

1. 既存施設を最大限に有効活用する。
2. 現状を把握し、可能な施設から統廃合、機能転換等を推進する。
3. 市民サービスの低下を招かない工夫を実施する。

※「美馬市公共施設等総合管理計画 公共施設等の総合的な管理に関する基本的な方針 公共施設より」から抜粋

・個別施設計画の計画づけ

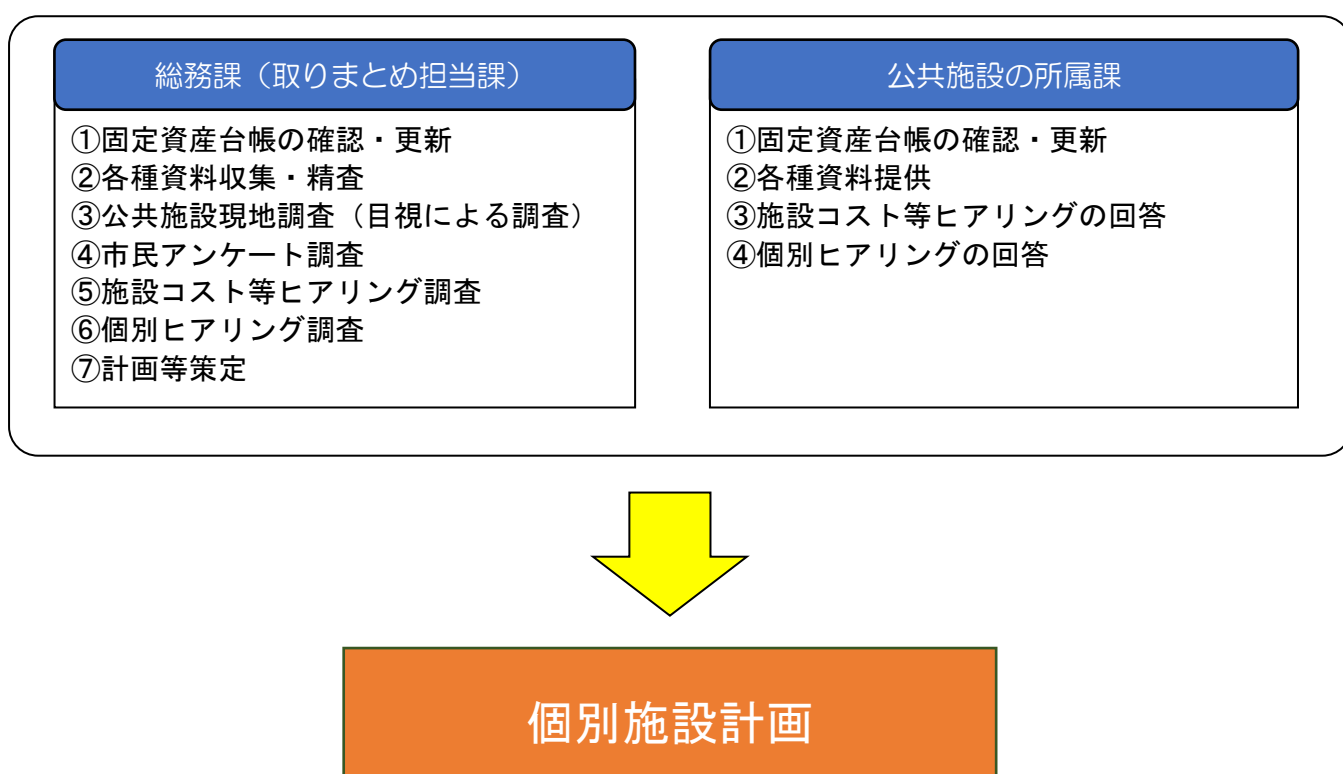


個別施設計画は、管理計画に定める方針等に基づき、公共施設を個別に今後のあり方等を取りまとめたものです。そのため、管理計画との整合性を図るとともに、本市のその他の公共施設に関する整備計画等とも連携し、公共施設に関する全庁的・分野横断的な計画となります。

2. 個別施設計画策定について

個別施設計画を策定するにあたり、公共施設ごとの状況を確認するため、本市が管理する固定資産台帳（建物台帳）から建物の延床面積や構造等を確認し、また、利用状況や今後の施設のあり方等を確認するため、市民アンケート調査や施設の所属課にヒアリング等を実施しました。個別施設計画策定後も、定期的に公共施設の状態や利用状況、更新等に係る費用について、ヒアリングを実施し、施設情報として情報を蓄積し、今後の公共施設のマネジメントに寄与するデータの構築及び一元管理を行います。なお、計画の推進については、本市所属課及び関係者とのヒアリングや公共施設の利用者・地元等と十分な協議を行いながら、推進するものとします。

・計画策定フロー



3. 公共施設現地調査について

公共施設の老朽化状況や利用状況を確認するため、現地調査を行いました。現地調査は、施設の内外部、屋根（屋上）、また、老朽化が進んでいる箇所や不具合のある箇所を、目視により確認しました。

・確認箇所

<p>①外壁 ひび割れ、亀裂、腐食等がないか</p>		<p>⑥給水・台所 水回り等に不具合がないか</p>	
<p>②外回り 傾き等がないか、 がけ地の有無等</p>		<p>⑦排水・トイレ 破損、漏水等 がないか</p>	
<p>③外部建具（窓・ ドア・雨戸・手摺り） 破損、不具合等がないか</p>		<p>⑧空調 設置の有無、 不具合等がないか</p>	
<p>④内部（床・壁・ 天井等） ひび割れ、亀裂、 破損、歪み、漏水 等がないか</p>		<p>⑨屋根・屋上 ルーフトレン に詰まり、防 水材の剥離・ 亀裂等がない か</p>	
<p>⑤電気 破損、不具合等がないか</p>		<p>⑩その他 防災倉庫等の 有無等</p>	

4. 市民アンケート調査について

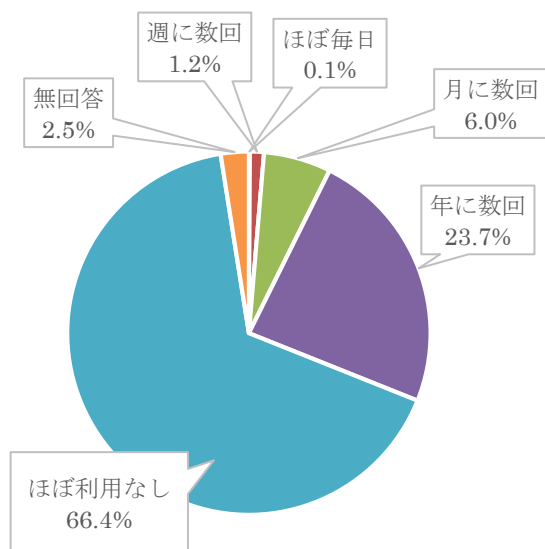
町村合併により美馬市が誕生して12年が経過しており、今後のまちづくりにおいて、公共施設の老朽化や今後のあり方等について見直す必要があると判断し、個別施設計画策定に合わせて、市民に公共施設に対するアンケート調査を実施しています。

・公共施設の今後のあり方等に対する市民アンケート調査

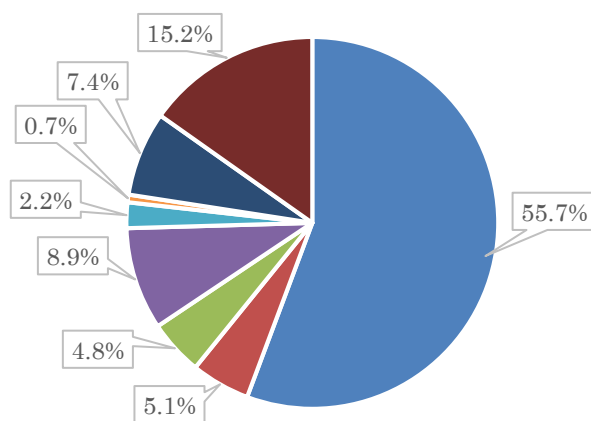
調査方法	郵送による
アンケート対象者	住民基本台帳から無作為抽出した満18歳以上（4月1日現在）の市民3,000人
調査期間	平成29年6月1日から6月23日まで
回収部数	1,201部（回収率：40.0%）
主な質問内容	・回答者について（性別・年齢・家族構成・お住まい） ・公共施設について（施設の総量や配置の適正化、今後のあり方、利用頻度等）

・主な市民アンケート調査結果

問8 あなたは、過去1年間で、市民文化系施設をどのくらい利用されましたか？

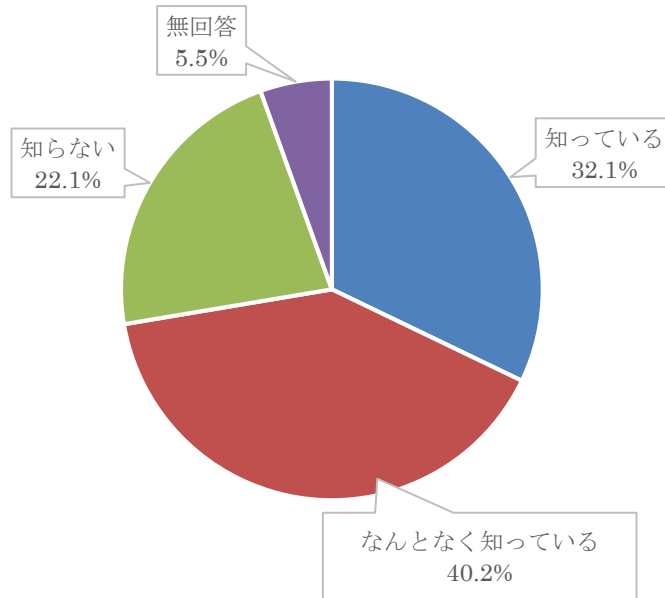


問9 問8で、4または5に○をつけた方におたずねします。利用が少ない理由は何ですか？

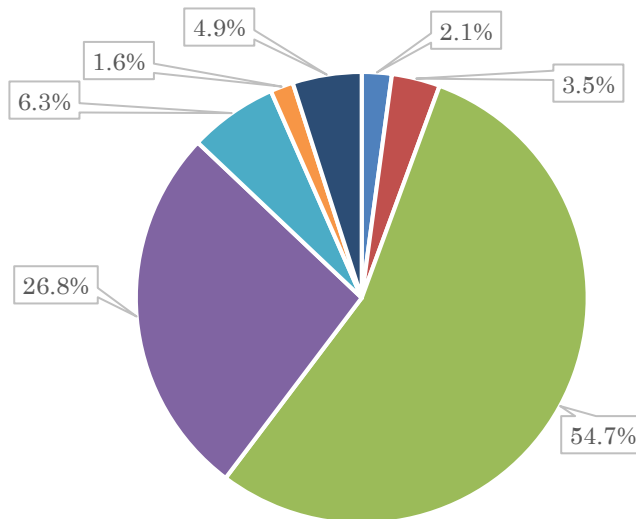


- 自分の生活上、必要な施設ではない
- サービスに魅力がない
- 民間企業や国・近隣自治体の施設を利用している
- 施設のある場所が自宅から遠いなど、不便なため行きづらい
- 開館日時が合わない、予約がいっぱいなどの理由で使えない
- 施設の使用料・利用料などの料金が低い
- 施設があることを知らない
- 無回答

問39 全国的に高度経済成長期に多くの公共施設を同時期に建設したため、老朽化により、今後、莫大な建て替え費用などが必要になることが問題になっていることを知っていますか？

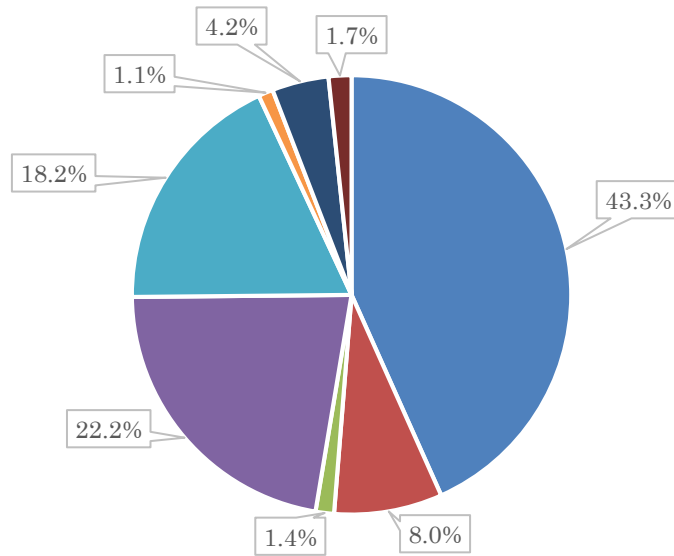


問41 公共施設の老朽化に伴い、建て替えや維持管理に必要な費用が増えていくことが見込まれていますが、今後、公共施設の整備や維持管理について、どのように進めていく必要があると思いますか。(複数回答あり)



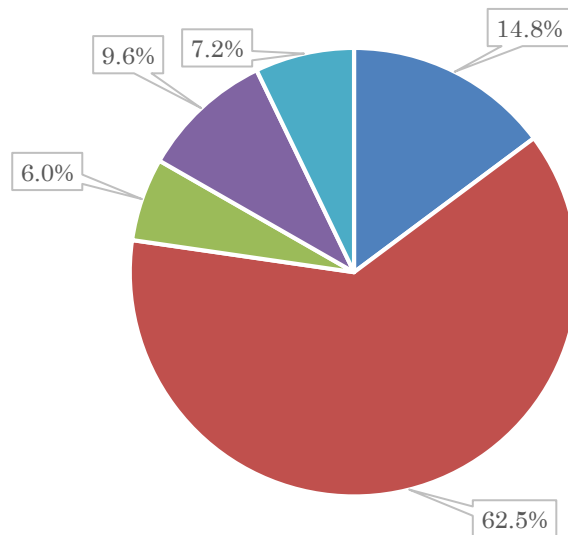
- 公共施設はまだ不足しているので、今後も増やしていく必要がある
- 今ある公共施設をすべて同じ規模で、建て替えや維持をしていく必要がある
- 今ある公共施設に優先順位をつけて、必要な施設だけ建て替えや維持をしていく必要がある
- 子どもたちや将来世代に負担がかからないように、公共施設を減らしていく必要がある
- わからない
- その他
- 無回答

問 4 2 公共施設の建て替えや維持管理に必要な費用が不足する場合、どのような対応が必要だと思いますか？（複数選択可）



- 公共施設を統廃合や複合化により、美馬市の財政状況に見合った量にする必要がある
- 利用者負担の原則から、利用料金の値上げを行う必要がある
- 他の公共サービスを低下させて、公共施設の維持費用を賄う必要がある
- 計画的な修繕を行い、長期間利用できるようにする必要がある
- 施設の建て替えや運営を、民間のノウハウや資金を活用する必要がある
- 施設を利用しない市民も含め、市民全体で負担するため、増税する必要がある
- わからない
- その他

問 4 4 公共施設の現状から、多くの自治体が施設の統廃合など再編成についての取り組みを始めていますが、再編成を進めると、今まで利用できた施設が遠くなったり、利用できなくなる場合もあります。このことについてどう思いますか？



- 許容できる
- 現在や将来のことを考えると、ある程度までは許容できる
- 利用できなくなるのは困るので、許容できない
- わからない
- 無回答

5. 計画対象施設について

個別施設計画における公共施設の対象施設は、管理計画の分類方法に基づき、そのうち、下表の施設を対象とします。

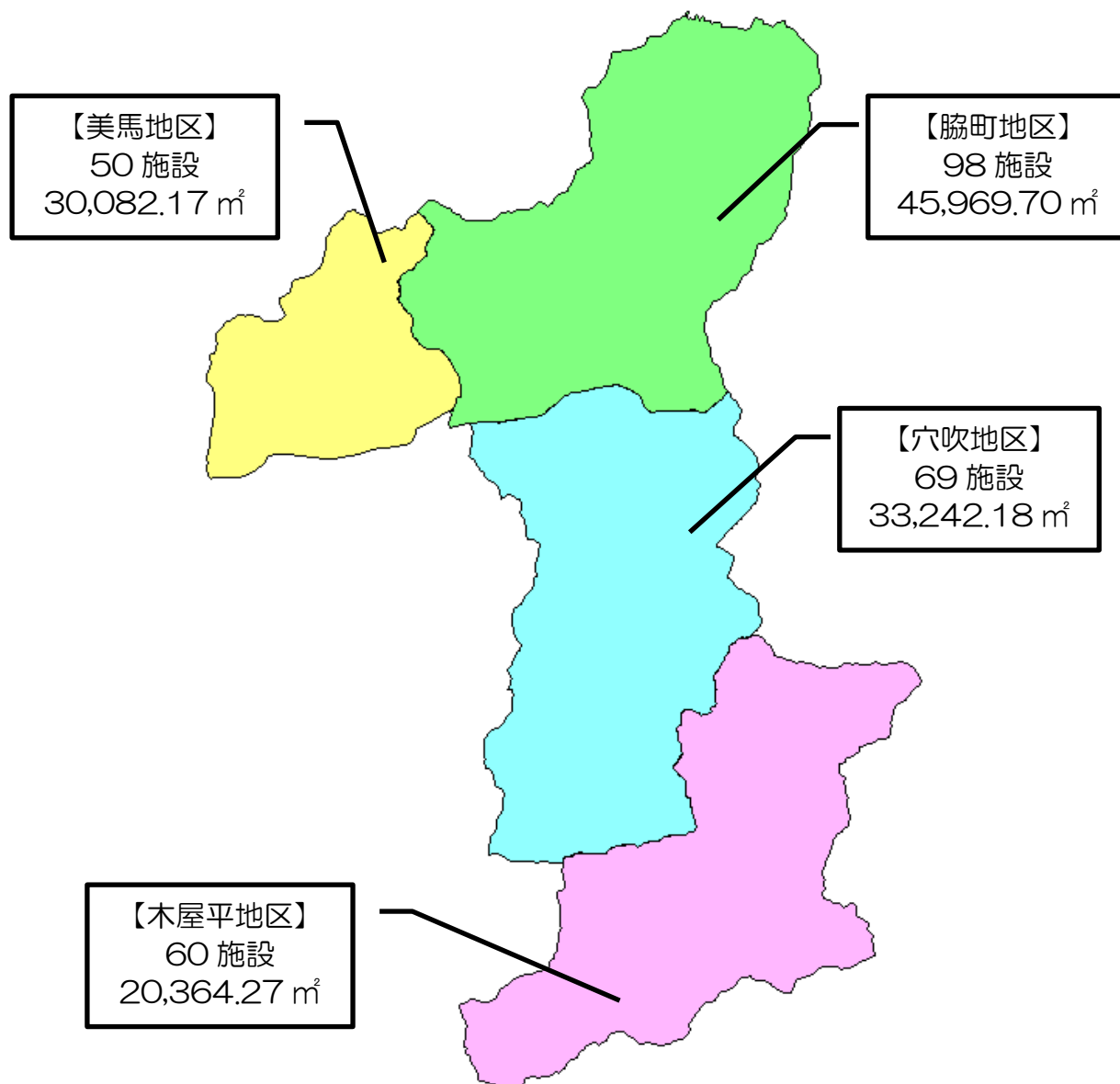
類型	種別	施設数／棟数	総延床面積 (㎡)
行政系施設	庁舎等	11／19	22,730.38
	消防施設	48／53	4,399.73
市民文化系施設	集会所	37／37	10,553.11
	隣保館	16／17	3,725.13
社会教育系施設	公民館等	11／19	3,388.00
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	5／9	10,364.12
	観光交流施設	20／64	10,744.28
産業系施設	産業系施設	27／32	5,538.13
子育て支援施設	幼稚園	10／10	1,713.00
	認定こども園	6／7	7,939.21
	幼児・児童施設	2／2	975.00
保健・福祉施設	保健・福祉施設	16／17	16,448.32
医療施設	医療施設	7／7	1,839.38
学校教育系施設	廃校	26／93	25,694.00
公園	公衆便所	10／11	199.00
その他	その他	25／28	3,407.53
合計		277／425	129,658.32

※本市には上記対象施設のほかに、幼稚園や小学校・中学校、公営住宅、供給処理施設、インフラ施設（道路や橋梁等）があります。これらは、別途計画を策定します。

※子育て支援施設の幼稚園は、廃園のみ対象としています。

※公園については、敷地内に公衆トイレや休憩所の建物が設置されている公園を対象としています。

・地区別対象施設状況（施設数・延床面積）



・地区別・類型別対象施設一覧（施設数・延床面積）

類型	【美馬地区】 施設数 (延床面積㎡)	【脇町地区】 施設数 (延床面積㎡)	【穴吹地区】 施設数 (延床面積㎡)	【木屋平地区】 施設数 (延床面積㎡)
行政系施設	1 (1,589.80)	30 (6,654.16)	16 (12,959.49)	12 (5,890.66)
市民文化系施設	19 (3,951.75)	18 (7,564.36)	11 (1,922.53)	5 (839.60)
社会教育系施設	3 (870.00)	5 (1,859.00)	1 (134.00)	2 (525.00)
スポーツ・レクリエーション系施設	1 (154.00)	11 (11,608.32)	6 (5,147.72)	7 (4,198.36)
産業系施設	1 (332.50)	6 (499.00)	9 (1,908.20)	11 (2,798.43)
子育て支援施設	7 (4,164.71)	6 (4,973.50)	4 (1,394.00)	1 (95.00)
保健・福祉施設	5 (4,515.41)	6 (7,429.92)	4 (3,115.24)	1 (1,387.75)
医療施設	— (—)	1 (823.38)	3 (382.00)	3 (634.00)
学校教育系施設	8 (13,681.00)	7 (3,155.00)	8 (6,118.00)	3 (1,457.00)
公園	2 (20.00)	3 (80.00)	4 (77.00)	1 (22.00)
その他	3 (803.00)	5 (1,323.06)	3 (48.00)	15 (2,516.47)
合計	50 (30,082.17)	98 (45,969.70)	69 (33,242.18)	60 (20,364.27)

6. 計画期間について

個別施設計画の期間は、第1期マネジメント計画期間として、2018年度から2022年度までの5年間を設定します。さらに2023年度から2027年度までの5年間を第2期マネジメント計画期間として定め、最終的に2033年度から2037年度までの5年間の第4期マネジメント計画期間までを設定します。マネジメント計画期間は、公共施設ごとの大規模改修や長寿命化、施設の譲渡や除却等について、おおよそどの時点で実施するかを定めたものです。マネジメント計画期間を各期間5年間に設定した理由は、本市には、市役所や集会所、観光施設等、多くの公共施設があり、一度にすべての施設に対応することは、時間的また本市の財政的にも困難であることから、5年間区切りで公共施設の利用状況やコスト情報を精査した上で、関係者等との協議を行い、その対応を決定するものとし、ただし、自然災害のような突発的な事案については、期間にかかわらず、必要に応じて、対応を行うものとし、また、期間外の公共施設について、経年劣化等による修繕等については、その内容を精査し、関係者等との協議を行い、その対応を行うものとし、原則、公共施設に対して、適切な方法による維持管理が行われていた施設のみを対象とし、公共施設をそのまま放置していたり、必要な点検等を実施されていない施設については、対象外とします。

なお、計画策定年度は、平成29(2017)年度とし、第4期マネジメント計画期間以降については、見直し等を行いつつ、第5期、第6期として継続していくものとし、

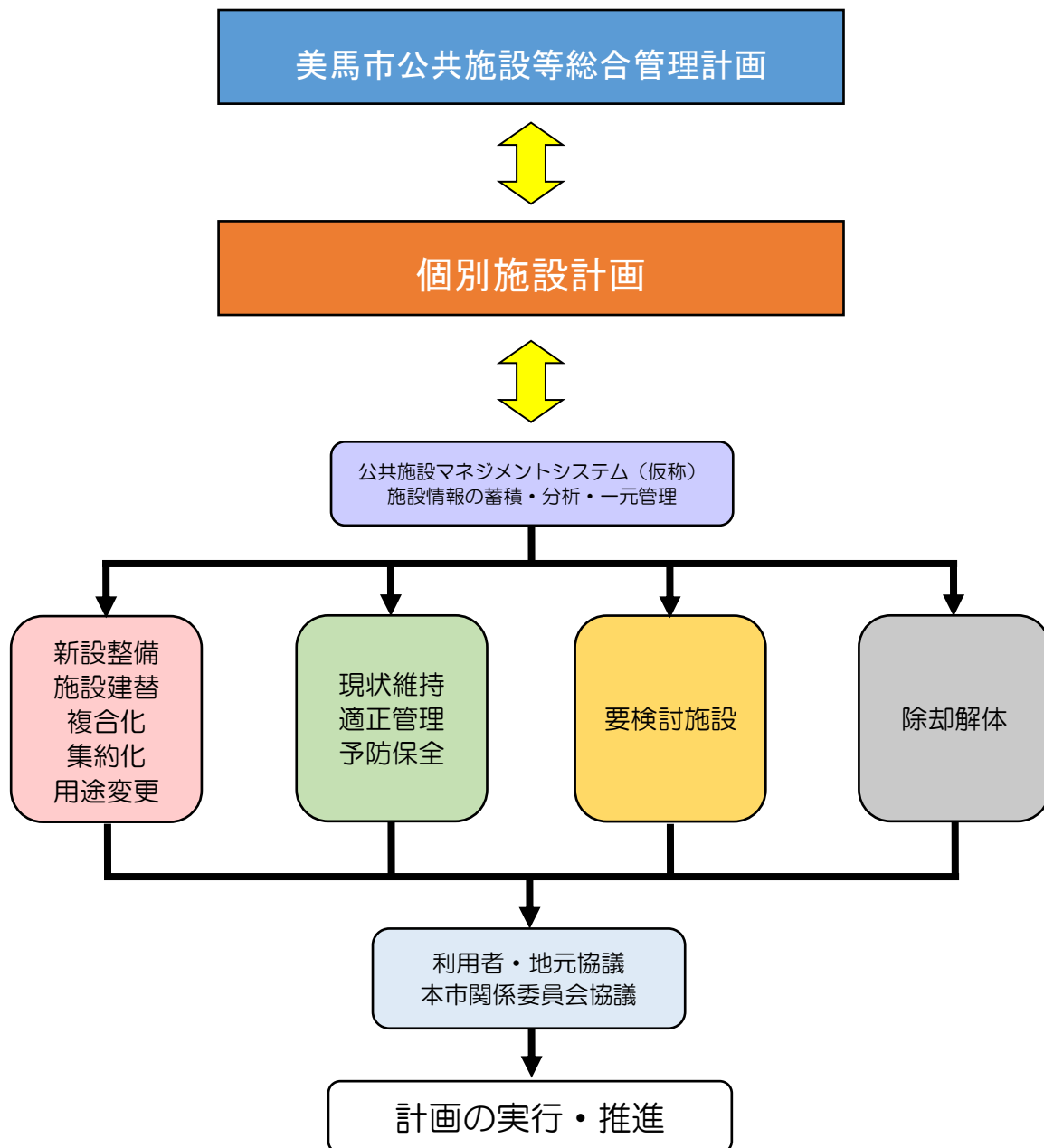
・計画期間

マネジメント計画期間	期間（西暦）
第1期マネジメント計画期間	2018年度から2022年度まで
第2期マネジメント計画期間	2023年度から2027年度まで
第3期マネジメント計画期間	2028年度から2032年度まで
第4期マネジメント計画期間	2033年度から2037年度まで

7. 計画推進について

各施設の今後のあり方や実施内容等については、個別施設計画に基づき、施設の利用状況や機能設備、設置後の経過年数等を総合的に判断し、施設の新設・建て替え、複合化・集約化・用途転用、施設譲渡・利活用、除却・解体を行う施設、予防保全の考え方に基づいた計画性のある修繕等を行う施設に分類し、必要に応じて見直し等を行いながら実施します。また、実施に際しては、利用者や地元、関係者等と十分な協議の上、進めるものとします。

・計画推進フロー



第2章 管理に関する基本的な方針等について

1. 基本的な方針について

本市が所有する公共施設をすべて建て替えや維持管理していくことは、本市の財政状況や人口動向から考えると、非常に厳しい状況です。しかしながら公共施設は、行政サービスの提供や地域交流や活性化の場、子育てや教育、福祉といった様々な分野において欠かすことのできないものです。一方で、当初の利用目的や役割を終えた公共施設や利用者数の少ない公共施設は、著しく老朽化が進み、場合によっては、利用者を危険に晒してしまう恐れがあります。そのため本市では、公共施設ごとに今後のあり方について基本的な方針等を定め、段階的に公共施設の建て替え更新や除却・解体、また継続して利用する施設については、適切な維持管理を行うための庁内体制等の整備を行います。

・基本的な方針

方針番号	方針	内容
1	計画的かつ適切な方法により維持管理を行う。	日常点検等を実施し、予防保全の考え方にに基づき、計画性のある修繕等を行う施設
2	施設の建て替え・複合化・集約化等の検討を行う。	利用者が比較的多くあり、施設の老朽化等により、建て替え等が必要な施設
3	利活用等の検討を行う。	用途変更等を行い、利活用を行う施設
4	譲渡や民間活用等の検討を行う。	地元や利用団体への譲渡または市以外でのサービス提供が可能な施設
5	除却等を行う。	未使用及び低利用であり、他の施設での代替が可能であり、除却・売却を行う施設

また、各基本的な方針の対象となる施設数等は、下表のとおりです。

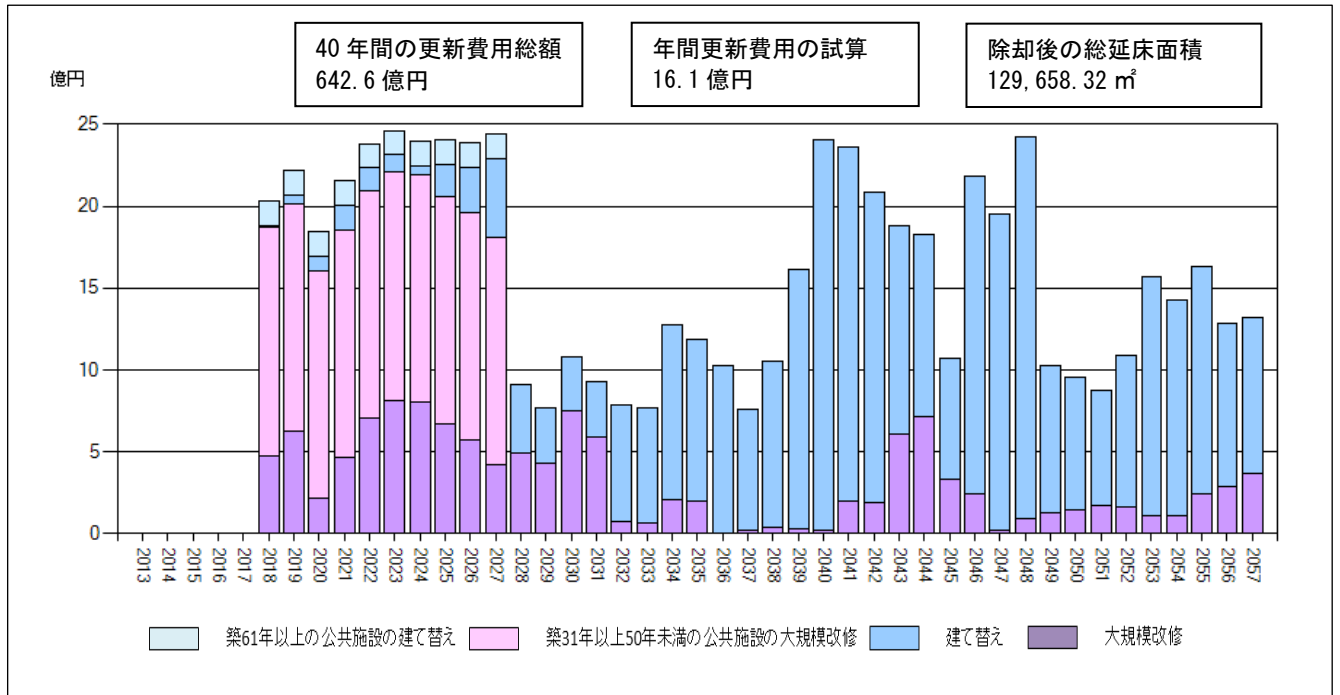
・基本的な方針（施設数・棟数・延床面積）

方針 番号	方針	施設数	棟数	延床面積 (㎡)
1	計画的かつ適切な方法により維持管理を行う。	154	247	80,823.10
2	施設の建て替え・複合化・集約化等の検討を行う。	12	15	2,822.96
3	利活用等の検討を行う。	18	28	19,528.60
4	譲渡や民間活用等の検討を行う。	35	45	5,947.10
5	除却等を行う。	58	90	20,536.56

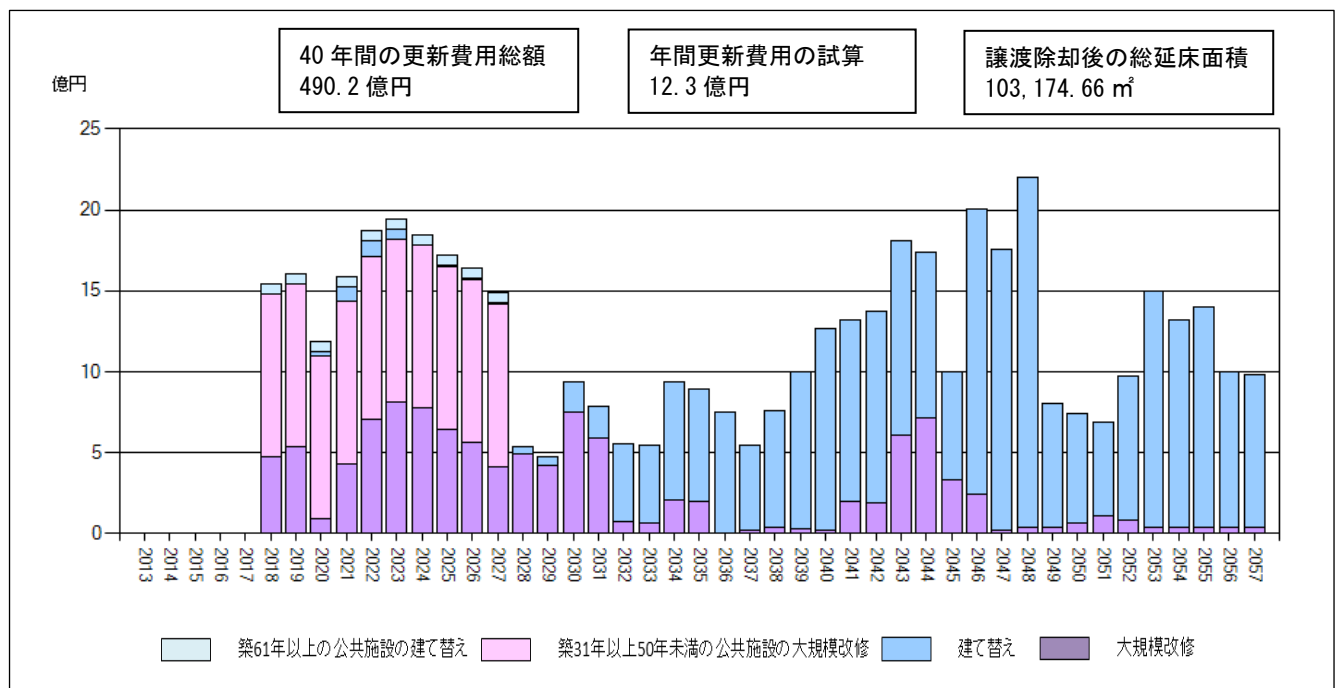
2. 公共施設に係る将来更新推計費用について

個別施設計画の対象施設を、現状のまま建て替え等更新を実施した場合、将来40年間で642.6億円の更新費用が必要となります。しかし、基本的な方針に基づき公共施設の譲渡や除却事業をすべて実施した場合、将来40年間の更新費用は、490.2億円まで減少させることが可能となります。

(1) 現状のまま更新を実施した場合



(2) 基本的な方針に基づく施設の譲渡や除却を実施した場合



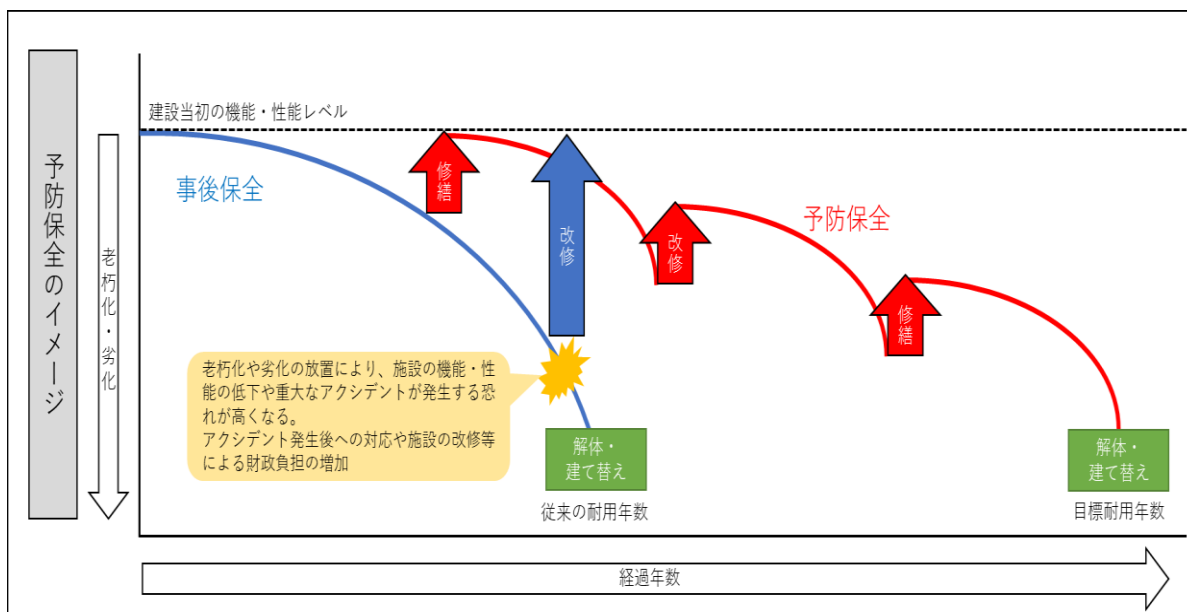
※一般財団法人 地域総合整備財団 公共施設更新費用試算ソフト Ver.2.10 より作成

第3章 公共施設の計画的な維持管理等について

1. 適切な維持管理等について

基本的な方針1について、「計画的かつ適切な方法により維持管理を行う。」と定めています。ここでいう適切な方法とは、これまでのような施設に不具合等が生じてから対応する「事後保全」ではなく、不具合等が生じる前に適切な処置を施す「予防保全」の考え方のもと、①施設の日常点検等の実施、②点検結果の記録、③コスト情報の記録、④利用状況（利用者数、利用内容等）の記録、⑤その他改善等要望の記録、⑥工事事業の内容（工事費や工事個所、実施予定時期等）の登録、⑦工事实績の登録を行い、施設が適切かつ安全に利用されているか施設データを蓄積し、維持管理を行うものです。今後、本市において、適切な方法による維持管理が行えるよう、システムの構築や実施体制の整備を、後述する第1期マネジメント計画期間のできる限り早期に行うものとしします。

・ 予防保全のイメージ

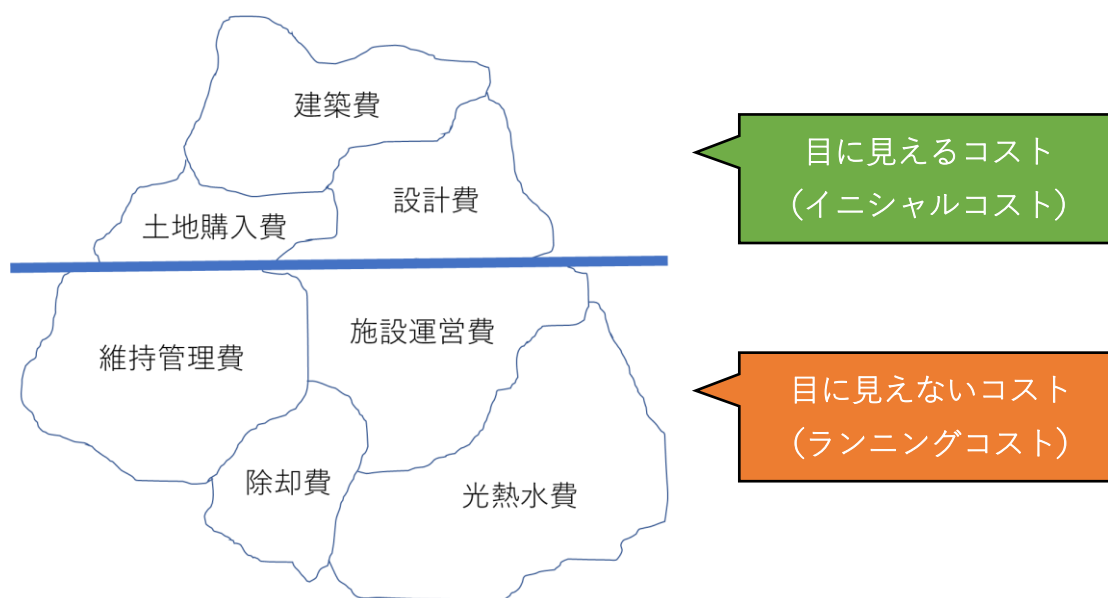


2. ライフサイクルコストについて

公共施設にかかる費用は、目に見えるコスト（イニシャルコスト）と目に見えないコスト（ランニングコスト）に分けられます。イニシャルコストは、施設的设计費や建築費、施設を建設する土地の購入費等があります。反対にランニングコストには、施設建築後の維持管理費や運営費、光熱水費がかかってきます。また、施設が古くなり取り壊す際には除却費（解体にかかる費用）が必要になってきます。一般的に施設は、30～40年近く使い続けるものであり、長いものでは50年以上使い続けるため、ランニングコストはイニシャルコストのおよそ3倍近く費用がかかると言われています。そのため、施設の適切な維持管理を行い、ランニングコストの縮減に努める必要があります。また、ランニングコストの縮減だけでなく、安全性能等に配慮しながらも、建築時の原材料費の抑制や契約方法の見直し等、イニシャルコストの削減に努める必要もあります。

なお、イニシャルコスト及びランニングコストは、施設が建築されてから取り壊されるまでの期間にかかるコストであるため、あわせてライフサイクルコストと呼ばれています。

・ ライフサイクルコストのイメージ



3. 工事の優先順位について

公共施設を適切に維持管理していくにあたり、適切な工事を実施する必要があります。しかし、本市の財政状況を考慮すると、すべての工事に対応できる余力はなく、一定程度の判断基準を設定し、優先すべき工事の検討・決定を行う必要があります。そのため判断基準として、公共施設の安全性、機能性、経済性、代替性、社会性の5つの視点から総合的に判断を行います。

ただし、すでに利用されている公共施設において、安全性が損なわれている施設や機能性が低下している施設については、優先的に改修等の工事を実施することとします。

・工事の優先順位の考え方

視点	判断内容
安全性	災害時や現状のまま放置しておく利用者に対して、直接または間接に、人的及び物理的被害を及ぼす恐れがあるもの (例：消防設備の不備、部材等の落下)
	施設及び敷地において、悪影響を及ぼす恐れがあるもの (例：換気や通風不足による異臭、機器故障による異音)
	改修により施設の長寿命化・耐震化・機能改善が見込まれるもの (例：屋根防水の改修、外壁塗装、亀裂補修等、躯体の構造的強度の低下防止のための改修)
機能性	設置当初の要求事項が満たせなくなったもの (例：漏水・雨漏り、設備機器の故障による利用停止)
経済性	予防保全によるライフサイクルコストの低減が見込まれるもの (例：早期対応により、損害の拡大・費用増大を防止できるもの)
代替性	施設や機能として替えが効かないまたは故障時において、部品等の確保が困難なもの (例：形式失効等による部品が入手できない)
社会性	市民や社会のニーズの変化により、利用者満足度を満たせなくなったもの (例：面積や部屋数の不足、LED電灯への交換、バリアフリー、省エネルギー化等)

4. 目標耐用年数について

公共施設の大規模改修や長寿命化工事を実施するにあたり、計画的に実施するには目標たる耐用年数の設定が必要となります。この耐用年数が、工事実施時期や施設の老朽化のおおよその目安の一つとなります。耐用年数の考え方については、下表のような考え方があります。

・耐用年数の考え方

耐用年数の種類	内容
物理的耐用年数	建物躯体や部位・部材が、経年劣化等により、性能低下によって要求される限界性能を下回る年数
経済的耐用年数	継続使用するための補修や修繕費等が、改修や更新する費用を上回る年数
法定耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数
機能的耐用年数	建設当時は機能的に充足していたが、時代の変遷により、技術革新や社会的な要求が向上したため、陳腐化する年数

上表のような耐用年数の考え方に基づき、目標とする耐用年数については、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考とし、構造別に下表のように設定します。

・建物の用途及び構造に応じた望ましい目標耐用年数の級

用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 レンガ造	木造
	高品質の 場合	普通品質の 場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質の 場合	普通品質の 場合			
学校 庁舎	Y。100以上	Y。60以上	Y。100以上	Y。60以上	Y。40以上	Y。60以上	Y。60以上
住宅 事務所 病院	Y。100以上	Y。60以上	Y。100以上	Y。60以上	Y。40以上	Y。60以上	Y。40以上
店舗 旅館 ホテル	Y。100以上	Y。60以上	Y。100以上	Y。60以上	Y。40以上	Y。60以上	Y。40以上
工場	Y。40以上	Y。25以上	Y。40以上	Y。25以上	Y。25以上	Y。25以上	Y。25以上

※出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

※高品質、普通品質の区別は、耐久性の高低による。

・目標耐用年数の級の区分

級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y。150	150年	120 ～ 200年	120年
Y。100	100年	80 ～ 100年	80年
Y。60	60年	50 ～ 80年	50年
Y。40	40年	30 ～ 50年	30年
Y。25	25年	20 ～ 30年	20年

※出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

・構造別の望ましい耐用年数（本市が設定する目標耐用年数）

鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	木造
80年	80年	50年

建物の寿命については、建物の構造や立地条件、気象条件、使用状況等により、大きく左右されるため、一概に上記のような耐用年数まで建物が維持できるものではありませんが、目標耐用年数を目安として、適切な維持管理や計画的な大規模改修・長寿命化工事を実施します。