

公共施設個別施設計画

令和 3 年 3 月

松茂町

目 次

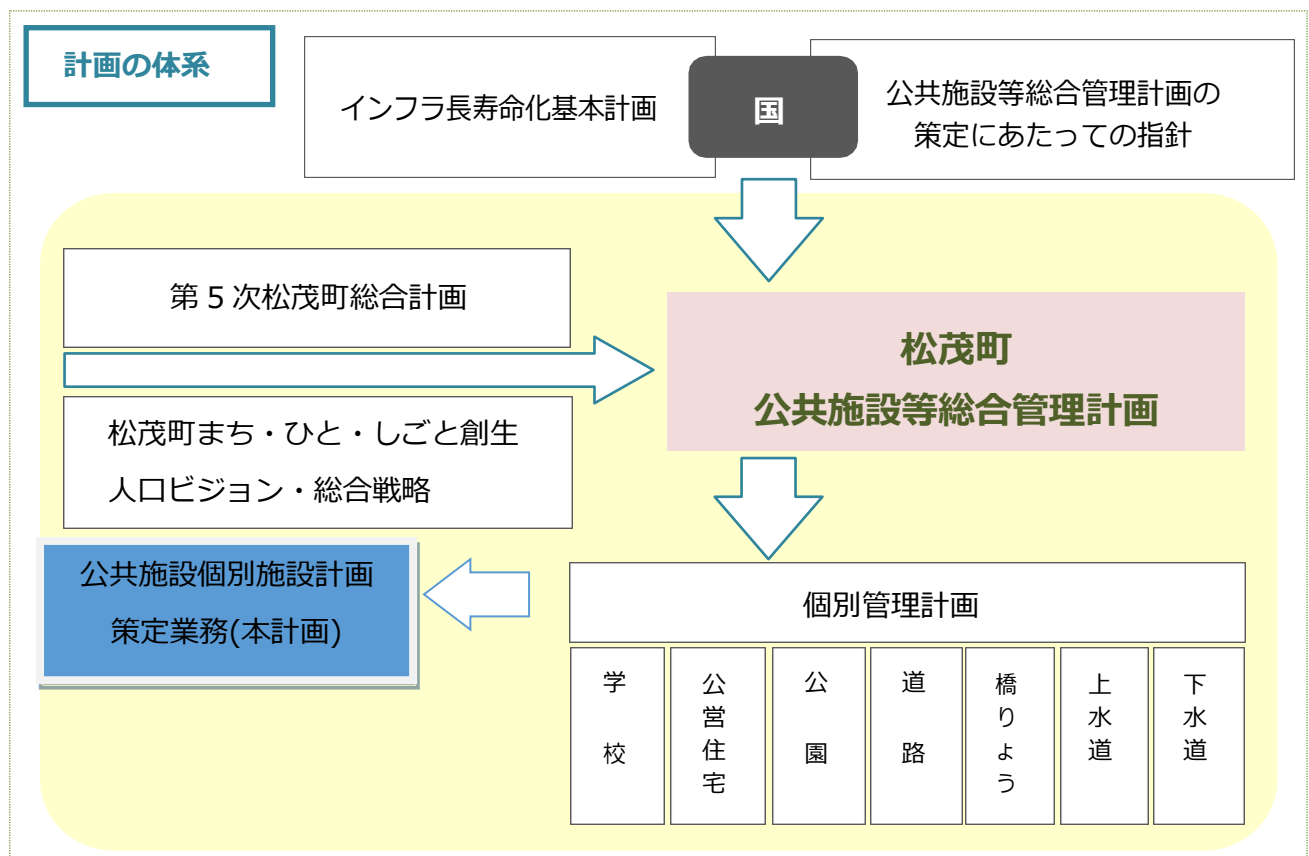
(1) 本業務の位置付け	
① 背景・目的.....	2
① 対策施設	3
② 計画期間	5
③ 対策の優先順位の考え方	5
④ 個別施設の状況等.....	8
⑤ 対策内容と実施時期.....	10
⑥ 対策費用	11
(2) 公共施設の実態(施設の調査)	
① 公共施設の運営状況・活用状況等の実態.....	12
② 公共施設の老朽化状況の実態.....	13
(3) 施設整備の基本的な方針	
① 施設の長寿命化計画の基本方針	20
② 施設の規模・配置計画等の方針	22
③ 施設の優先順位付け	23
(4) 長寿命化改修等の基本的な方針.....	
① 目標耐用年数の設計.....	24
② 改修等の検討が必要な施設.....	26
(5) 施設整備の水準の策定	
① 改修等の整備水準の策定	27
② 維持管理の水準・項目・手法等の策定	28
(6) 継続的運用方針の策定	
① 計画及びデータの修正・更新等の手法検討.....	29

(1) 本業務の位置付け

① 背景・目的

本業務は、松茂町公共施設等総合管理計画に基づき、松茂町が所有する公共施設の総量最適化やライフサイクルコストの低減を含めた戦略的な公共施設の経営を推進するため、将来的な公共施設のあり方を立案し、個別施設の長寿命化計画を策定するものである。

本計画で示す内容は、様々な計画との整合を図る必要がある。関連する主な計画を以下に示す。



① 対策施設

本計画の対象施設は、原則として対象施設一覧に示す施設とする。

施設 分類	施設名称	建物名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築年度
町民文化系施設 (5か所)	長岸 コミュニティセンター	長岸 コミュニティセンター	長岸字六反野 188-3、188-4	99.37	1998
	満穂 コミュニティセンター	満穂集会所	満穂開拓 67-3	132.93	1982
	中喜来地区 農事集会所	中喜来地区 農事集会所	中喜来字南張 19-1	188.63	1989
	北地地区 研修集会センター	笹木野北地 多目的研修集会施設	笹木野北上 135-1	118.38	1981
		出荷場		105.52	1981
	豊岡地区農事集会所	豊岡地区農事集会所	豊岡字山ノ手 1-3	154.00	1992
子育て支援施設 (8ヶ所)	松茂児童館	松茂児童館	笹木野字山上 77-1	294.90	2004
	東部児童館	東部児童館	笹木野字八北開拓 224	281.14	1999
	喜来児童館	喜来児童館	中喜来字前原西一番 越 7	354.81	2005
	長原児童館	長原児童館 (ふれあい館)	長原 525-1	353.06	2002
	地域 子育て支援センター	地域 子育て支援センター	広島字三番越 2-4	989.20	1977
	北部学習センター	北部学習等供用施設	中喜来字中須 69-3	144.00	1981
	中部学習センター	中部学習等供用施設	笹木野字山下 112	144.00	1973
	東部学習センター	東部学習等供用施設	笹木野字八北開拓 222	144.00	1972

施設 分類	施設名称	建物名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築年度
保健・福祉施設 (2か所)	老人福祉センター 「松鶴苑」	老人福祉センター	広島字三番越 2-2	1,135.69	1981
		(増築)		9.90	1987
	保健相談センター	保健相談センター	広島字三番越 2-2	2,246.46	2000
行政系施設 (8か所)	松茂町役場	庁舎	広島字東裏 30	2,752.02	2016
		議会棟		2,218.74	1993
		車庫		87.21	1993
		庁舎西側車庫及事務所棟		210.00	1996
	消防第2分団詰所	松茂西部コミュニティ 消防センター	広島字宮ノ後 1-3	74.97	1989
	消防第3分団詰所	松茂中部コミュニティ 消防センター	笹木野字山下 112-1	74.97	1988
	松茂東部コミュニティ 消防センター	松茂東部コミュニティ 消防センター	笹木野字八北開 拓 222	74.97	1989
	松茂南部コミュニティ 消防センター	松茂南部コミュニティ 消防センター	長原 43-11	100.70	1997
	松茂北部コミュニティ 消防センター	松茂北部コミュニティ 消防センター	中喜来字南張 20-2、19-1	100.70	1997
	元第1分団詰所	元第1分団詰所	中喜来字中組 2-3、2-13	74.97	1987
	津波防災センター	松茂町津波防災センター	豊岡字芦田鶴 105-9	1,150.65	2008

② 計画期間

計画期間は、本計画の上位計画である総合管理計画と同様に、10年間とし、公共施設等の老朽化の状況や人口動向、財政状況を踏まえて、総合管理計画の見直し（原則として 5 年ごと）のタイミングで、計画の見直しを行うことを基本とする。

③ 対策の優先順位の考え方

●一次と二次による総合評価

1) 一次評価（施設の有効利用度）

施設の重要度により施設の有効度を以下のようにⅠ、Ⅱ、Ⅲ の3段階に分類する。

施設の重要度判定については、目的、利用対象、ニーズ、類似機能の存在、防災上の必要性等から総合的に判断する。

		施設の有効利用度		
		低	中	高
10~15 点				Ⅰ
5~9 点			Ⅱ	
0~4 点		Ⅲ		

2) 二次評価（劣化度）

建物の部位別老朽化度(現地調査による)、経過年数、耐震性から、建物の劣化状況を点数化し、劣化度に基づいた健全度から4段階にランク分けを行う。

<保全優先度のランク>

0 ～ 25 点・・・早急に対応する必要がある
26 ～ 50 点・・・対応が必要
51 ～ 75 点・・・経過観察, 順次対応が必要
76 ～100 点・・・予防保全, 現状維持

- 老朽化状況は「構造躯体の健全性」と「構造躯体以外の劣化状況等」の2つに分けて実態調査を行い、現状と課題を整理する。
- 構造躯体以外の劣化状況等の把握には、現地調査及びヒアリング調査、過去の定期点検（12 条点検）等も参考とする。

3) 総合評価

施設の劣化度・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する。
劣化度が高く有効利用度が高い施設は、早急に対策が必要となる可能性がある、運用方針の中で今後の方針を選定する。

(高) ↑ 施 設 の 有 効 利 用 度 ↓ (低)	I	【4】複合化・統廃合（集約） 維持管理・規模縮小		【1】建替え・ 長寿命化	
	II			【2】長寿命化 ・大規模改修	
	III	【5】民営化・売却 ・用途変更		【3】取り壊し・除却	
		100～76	75～51	50～26	25～0

(低) ⇐ 施 設 の 劣 化 度 ⇒ (高)

④ 個別施設の状況等

1) 人口の将来展望

本町の総人口は、令和 22（2040）年を前に 13,245 人となり、その後も減少を続け、令和 42（2060）年には 10,737 人となるとされている。（社人研推計準拠）

人口の将来展望を年齢 3 区分別にみると、年少人口（0～14 歳）は、徐々に減少のペースが緩やかになり、令和 42（2060）年には 15.7%となる。

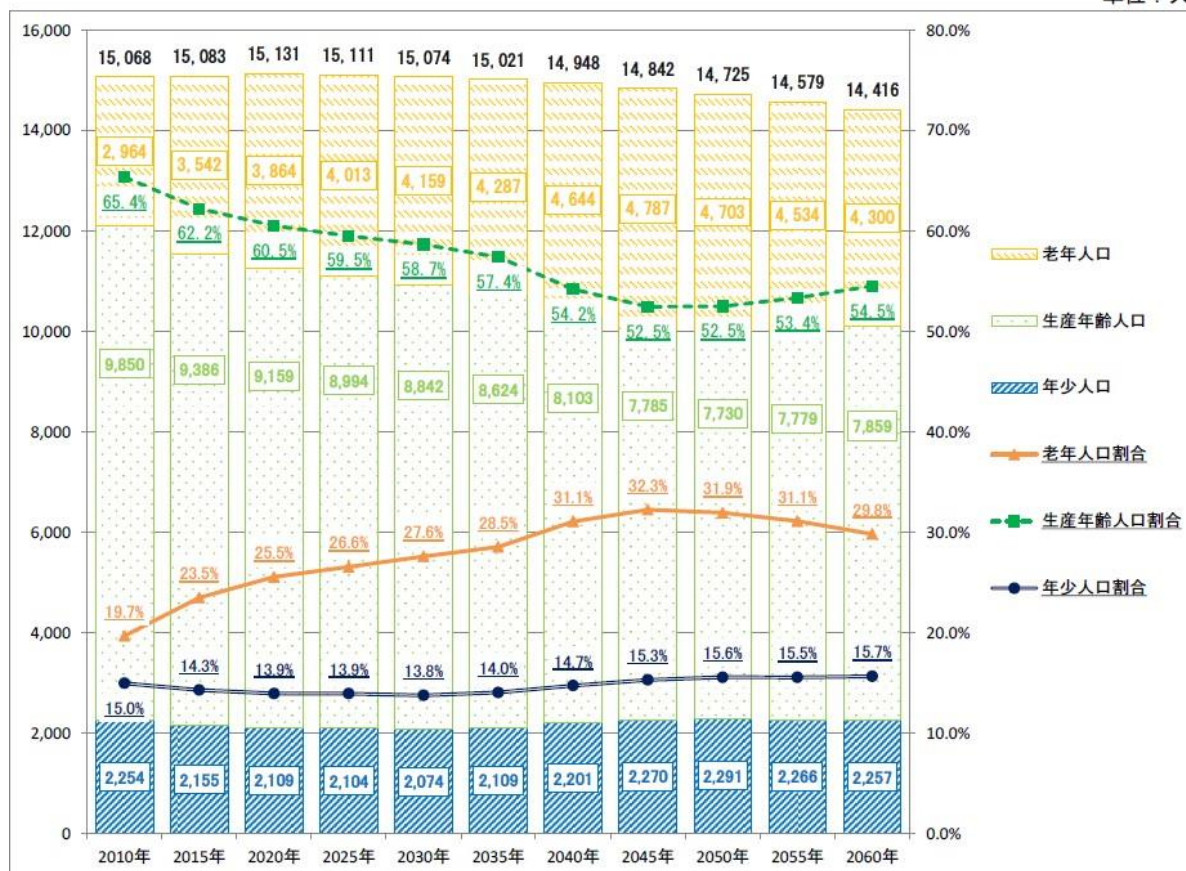
生産年齢人口（15～64 歳）は、年少人口より遅れて合計特殊出生率の上昇の効果があらわれるために減少を続ける。徐々にそのペースが緩やかになり、令和 32（2050）年以降増加に転じる。

構成割合は、令和 32（2050）年以降上昇に転じ、令和 42（2060）年には 54.5%となる。

老年人口（65 歳以上）は、増加を続けたのち令和 27（2045）年を境に減少に転じ、平成 57（2045）年をピークに下降し、平成 72（2060）年には 29.8%となる。

人口の将来展望（年齢 3 区分別人口及び割合）

単位：人



資料：まち・ひと・しごと創生本部配布のワークシートより作成

2) 公共施設の現況

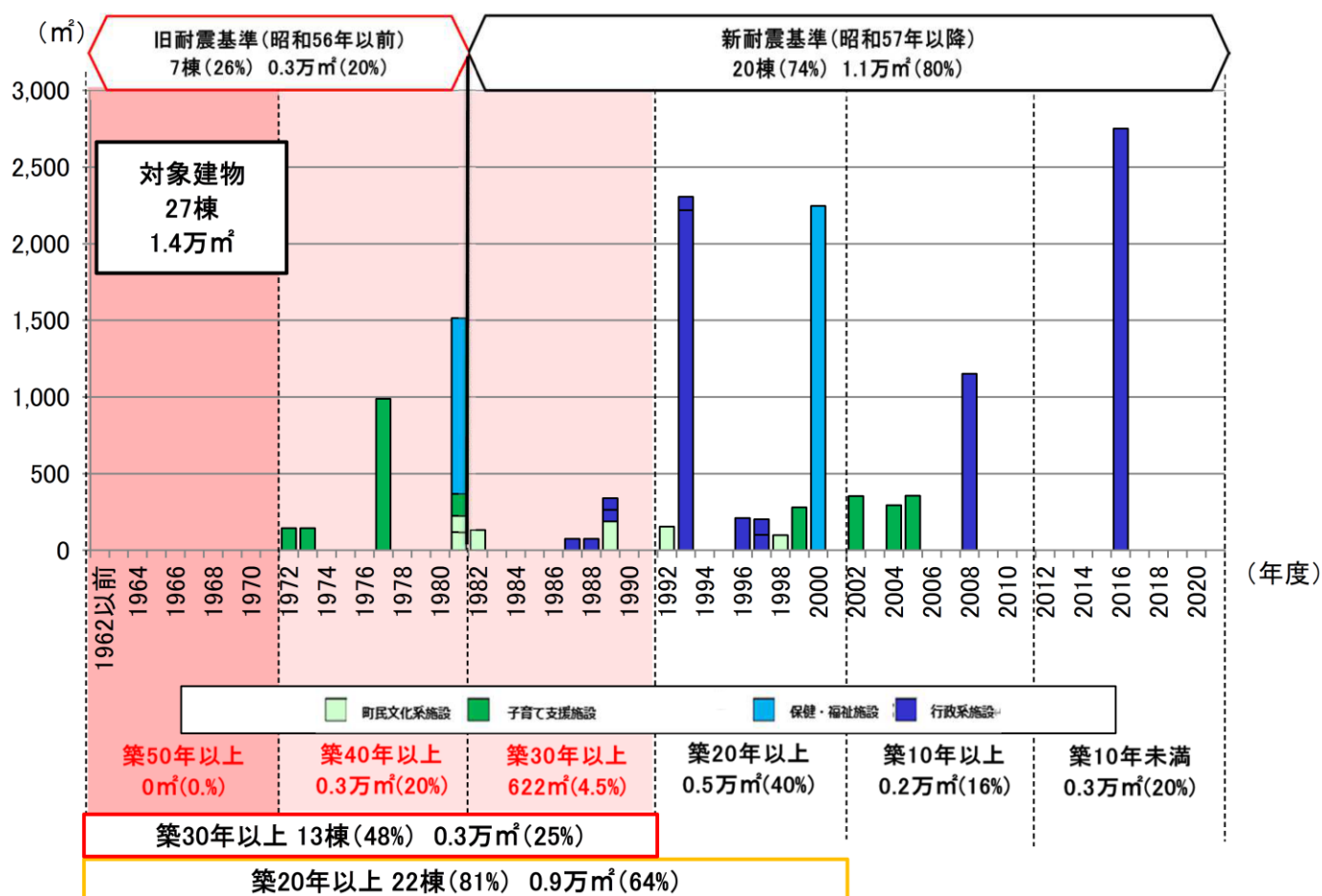
● 築年別整備状況

建築年ごとの整備状況をみると、昭和47年（1972）頃から昭和56年（1981）にかけて整備された施設が全27棟のうち7棟となる。

これは旧耐震基準（昭和56年以前）で整備された施設となり、全施設の26%を占めていることがわかる。

これらの施設は、耐震化工事が完了していない施設も多く、築40年を迎える施設もあり、今後、順次更新（建替え）時期を迎えることとなる。

また、新耐震基準以降に整備された施設においても、建築後30年以上を経過し、大規模改修が必要な時期を迎えつつある。



⑤ 対策内容と実施時期

1) 対策内容

時代のニーズに即した環境を整える為、施設を総合的に評価し、施設の課題点や状況を適切に把握する、ライフサイクルコストの低減のため、施設毎に維持管理や長寿命化・改築・集約・廃止等の方針を策定する。

2) 実施時期

実施期間は計画期間と同様に 10 年間とし、公共施設等の老朽化の状況や人口動向、財政状況を踏まえて、総合管理計画の見直し（原則として 5 年ごと）のタイミングで行うことを基本とする。

⑥ 対策費用

以下の試算条件と更新単価を今後の施設運用に必要となるコスト試算の目安とする。

●試算条件

・ 更新費用の推計額 事業費ベースでの計算とする。 ・ 計算方法 耐用年数経過後に現在と同じ延べ床面積等で更新すると仮定して計算する。 (延床面積×更新単価) ・ 更新単価 算定時に自治体で採用されている標準的な単価を使用する。また、建替えに伴う解体・仮移転費用・設計料等については含むものとして想定している。 ・ 地域格差¹⁰ 地域格差は考慮しないものとする。 ・ 建替え、大規模改修 松茂町公共施設等総合管理計画に基づく単価とする。 ・ 長寿命化改修単価 建替えの6割と想定し、この想定単価を設定する。 ・ 用途変更改修単価、複合化・統廃合 大規模改修と同額の単価設定とする。 ・ 取壊し単価(※構造・規模により再試算を行う) 一律15万円の単価設定とする。 ・ 部分改修(※改修内容により再試算を行う) 一律10万円の単価設定とする。	・ 工事年数 建替え 設計・施工と複数年度にわたり費用が掛かることを考慮し、期間を3年間として計算する。 複合化・統廃合、用途変更、長寿命化、大規模改修 設計・施工と複数年度にわたり費用が掛かることを考慮し、工事期間を2年間として計算する。 取り壊し 規模も考慮する必要があるが、基本1年程度で取り壊しが出来るものとし、工事期間を1年間として計算する。 部分改修 設計・施工を年度内に行えるものとし、工事期間を1年間として計算する。
---	--

●更新単価

(円/㎡)

施設区分	建替え	複合化・統廃合	用途変更	取り壊し	長寿命化	大規模改修	部分改修
町民文化系施設	40 万円	25 万円	25 万円	15万円	24 万円	25 万円	10 万円
子育て支援施設	33 万円	17 万円	17 万円	15万円	20 万円	17 万円	10 万円
保健・福祉施設	36 万円	20 万円	20 万円	15万円	22 万円	20 万円	10 万円
行政系施設	40 万円	25 万円	25 万円	15万円	24 万円	25 万円	10 万円

(2). 公共施設の実態(施設の調査)

① 公共施設の運営状況・活用状況等の実態

●一次評価（施設の有効利用度）

各施設の重要度の評価に基づいて次のように分類される。

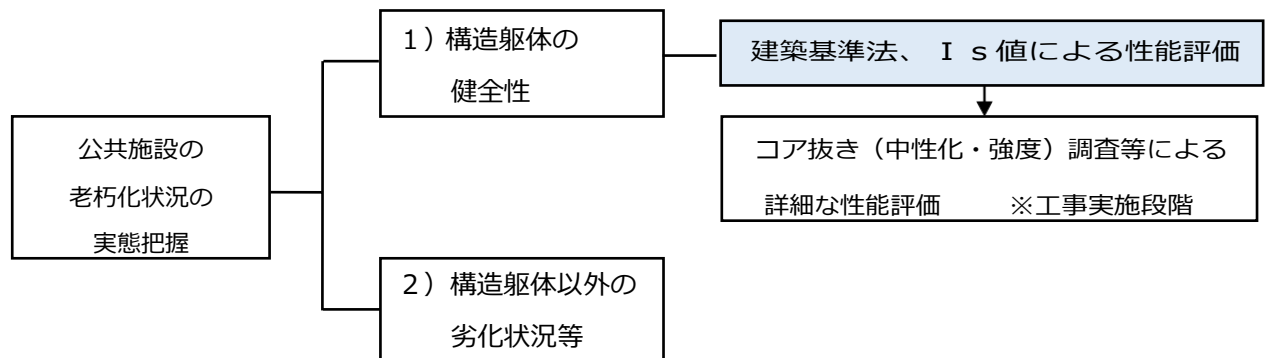
施設の有効利用度			
低		中	高
10~15 点		松茂児童館	地域子育て支援センター
		東部児童館	老人福祉センター「松鶴苑」
		喜来児童館	保健相談センター
		長原児童館（ふれあい館）	庁舎
			津波防災センター
			議会棟
	10 点	11 点	12~15 点
5~9 点		長岸コミュニティセンター	松茂町西部コミュニティ消防センター
		満穂集会所	松茂町中部コミュニティ消防センター
		中喜来地区 農事集会所	松茂町東部コミュニティ消防センター
		笹木野北地多目的研修集会施設	松茂町南部コミュニティ消防センター
		出荷場	松茂町北部コミュニティ消防センター
		豊岡地区農事集会所	
		北部学習等共用施設	
		中部学習共用施設	
		東部学習共用施設	
	5 点	6~7 点	8~9 点
0~4 点			車庫
			車庫及び事務所棟
			元第 1 分団詰所
	0 点	1~2 点	3~4 点

② 公共施設の老朽化状況の実態

●二次評価（劣化度）

建築物は構造躯体の健全性が確保されることで長い期間使用することができるが、建設当時の施工状況やその後の使用状況、立地環境によって使用できる年数が異なる。そのため老朽化状況は「構造躯体の健全性」と「構造躯体以外の劣化状況等」の2つに分けて実態調査を行い、現状と課題を整理する。

なお、工事実施段階においては、コンクリートのコア抜き調査等により躯体の詳細な評価を適宜行い、建物ごとに改修の可否を判断する必要がある。



1) 構造躯体の健全性

過去に実施した耐震診断や耐震補強時の報告書等を基に、耐震基準の新旧及び Is 値から躯体の耐震性能を把握する。

●新耐震基準

昭和 56 年の建築基準法（施行令）の改正により、現行の新耐震基準が施行され、新耐震基準の建物は震度 6 強程度の地震でも建物が倒壊しない耐震性能となっており、昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた建物に対して新耐震基準が適用される。

●Is 値

Is 値（構造耐震指標）とは耐震診断により建物の耐震性能を示す指標で、Is 値 0.6 以上で耐震性能を満たすとされているが、文部科学省では学校施設の耐震強度を Is 値 0.7 以上確保することとしている。

【一般的な Is 値の目安】（平成 18 年 1 月 25 日 国土交通省告示第百八十四号による）

IS < 0.3 地震に対して倒壊または崩壊する危険性が高い。

0.3 ≤ IS ≤ 0.6 地震に対して倒壊または崩壊する危険性がある。

0.6 ≤ IS 地震に対して倒壊または崩壊する危険性が低い。

< 調査結果 >

調査対象となる建物は27棟で、このうち新耐震基準で建てられたものは20棟、1981（昭和56）年以前に建てられた旧耐震基準の建物は7棟である。

保有建物の耐震性

施設名	建物名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年		築年数	耐震安全性				
					西暦	和暦		基準	診断	補強	I s 値	耐震性の確保
町民文化施設	長岸コミュニティセンター	W	1	99	1998 年	H10	23 年	新	-	-	0.00	済
	満穂集会所	RC	1	133	1982 年	S57	39 年	新	-	-	0.00	済
	中喜来地区 農事集会所	W	1	189	1989 年	H元	32 年	新	-	-	0.00	済
	笹木野北地多目的研修集会所	W	1	118	1981 年	S56	40 年	旧	-	-	0.00	-
	出荷場	S	1	106	1981 年	S56	40 年	旧	-	-	0.00	-
	豊岡地区農事集会所	W	1	154	1992 年	H4	29 年	新	-	-	0.00	済
子育て支援施設	松茂児童館	W	1	295	2004 年	H16	17 年	新	-	-	0.00	済
	東部児童館	RC	1	281	1999 年	H11	22 年	新	-	-	0.00	済
	喜来児童館	W	1	355	2005 年	H17	16 年	新	-	-	0.00	済
	長原児童館（ふれあい館）	W	1	353	2002 年	H14	19 年	新	-	-	0.00	済
	地域子育て支援センター	RC	2	989	1977 年	S52	44 年	旧	済	済	0.73	済
	北部学習等共用施設	RC	1	144	1981 年	S56	40 年	旧	-	-	0.00	-
	中部学習等共用施設	RC	1	144	1973 年	S48	48 年	旧	-	-	0.00	-
	東部学習等共用施設	RC	1	144	1972 年	S47	49 年	旧	-	-	0.00	-
保健・福祉施設	老人福祉センター「松鶴苑」	RC	2	1,136	1981 年	S56	40 年	旧	済	-	0.84	済
	保健相談センター	RC	2	2,246	2000 年	H12	21 年	新	-	-	0.00	済
行政系施設	庁舎	RC	4	2,752	2016 年	H28	5 年	新	-	-	0.00	済
	議会棟	RC	4	2,219	1993 年	H5	28 年	新	-	-	0.00	済
	車庫	S	1	87	1993 年	H5	28 年	新	-	-	0.00	済
	車庫及び事務所棟	S	2	210	1996 年	H8	25 年	新	-	-	0.00	済
	松茂町西部コミュニティ消防センター	S	2	75	1989 年	H元	32 年	新	-	-	0.00	済
	松茂町中部コミュニティ消防センター	S	2	75	1988 年	S63	33 年	新	-	-	0.00	済
	松茂町東部コミュニティ消防センター	S	2	75	1989 年	H元	32 年	新	-	-	0.00	済
	松茂町南部コミュニティ消防センター	S	2	101	1997 年	H9	24 年	新	-	-	0.00	済
	松茂町北部コミュニティ消防センター	S	2	101	1997 年	H9	24 年	新	-	-	0.00	済
	元第1分団詰所	S	2	75	1987 年	S62	34 年	新	-	-	0.00	済
	津波防災センター	RC	3	1,151	2008 年	H20	13 年	新	-	-	0.00	済

2) 構造躯体以外の劣化状況等

構造躯体以外の劣化状況等の把握には、現状の不具合や各施設使用者の要望を把握できるよう目視による現地調査を行う。また、過去の設計図書や施設利用者のヒアリングを参考とすることで、評価・分析をより適切に行う。

< 評価項目 >

躯体以外の劣化状況等確認項目		現地における調査項目
安全性 ・ 耐用性	外部仕上（屋上・外壁）	●
	内部仕上（床・内壁・天井）	●
	建具（外部・内部）	●
	各種鉄部	●
	防災機能（防火扉・非常用電源など）	●
	非構造部材の耐震対策	●
	健康被害防止対策	-
機能性 ・ 快適性	バリアフリー対策	●
	空調設備	-
	照明設備・コンセント	●
	トイレ・給排水配管	●
	エレベーター	●
	ICT	-
	放送設備	-
環境性 ・ 省エネ性	高断熱・高気密機能	-
	太陽光発電システム	-
	LED照明	●
その他	共用設備	(適宜)

設置年や耐用年数に応じて実施計画に付加

実態を整理し、劣化状況や緊急性を評価

< 評価方法 >

●劣化度（A～D 評価）

屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備の 5 項目に分類し実施する。現況における損傷の有無に加え、損傷の程度や緊急性についても把握する必要があるため、屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械設備は各部位における改修・対策履歴（概ね半分以上の床面積を対象とする）からの経過年数を基本とし、下表の基準で A～D の 4 段階評価を行う。

目視による評価【屋根・屋上、外壁】			経過年数による評価 【内部仕上げ、電気設備、 機械設備】		
良好 劣化	評価	基準	良好 劣化	評価	基準
	A	概ね良好		A	20年未満
	B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)		B	20～40年
	C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の見し)		C	40年以上
劣化	D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (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	劣化	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

出典：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)

●健全度（点数算定）

健全度とは、5つの部位における劣化度（A～D 評価）を建物単位で数値化した評価指標である。下表の ①部位の評価点、②部位のコスト配分 から、健全度を 100 点満点で算定する。

①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

②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

③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る。
※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

出典：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)

< 調査結果の概要 >

施設全体に関して以下のような傾向が見られた。各建物における部位ごとの評価結果の詳細は、次頁に一覧表で示す。

● 安全性・耐用性

- ・ 築後年数の浅い建物においても、屋上や庇のルーフトレン部に土砂・雑草の堆積がみられ、排水不良を起こしている建物がある。
- ・ 築年数の浅い建物においても、床材（ビニルシート等）や天井材（石膏ボード等）の剥離がみられる施設があり、部分改修の必要がある。
- ・ 築年数の浅い建物においても、雨漏りがみられる建物があり、調査後修繕の必要がある。
- ・ 築 40 年以上の建物では、外壁の亀裂等が多くみられる。今後の躯体補修により長寿命化も可能であるが、除却を検討しなければならない建築物もあると考える。
- ・ 築 40 年以上の建物では、天井や内壁、窓周りで雨漏り箇所が複数みられた。
漏水は躯体の耐久性低下に係るため早急な対策が必要である。
- ・ 旧耐震基準で耐震補強されていない建物もあり、早期対応が必要である。

● 機能性・快適性

- ・ 築後年数が経過している建物では、スロープや手摺などのバリアフリー対策が行われていない箇所がみられ、今後対策を検討する必要がある。

● 環境性・省エネ性

- ・ 省エネ設備・LED照明等の導入を検討する。

● その他

- ・ 外構においても、劣化状態によっては対策の検討が必要になる。

< 評価結果 >

全体的に緊急対応が必要な部位がある。また、躯体の健全性に対して影響の大きい屋根・屋上、外壁ではC・D評価が目立つ。早期に改修が必要である。

また、旧耐震基準で耐震補強されていない5施設については、健全度は0と判断する。

棟別基本情報					劣化状況評価										
施設名	建物名	建築年			屋根・屋上		外壁		内部仕上		電気設備		機械設備		健全度 / 100 点
		西暦	和暦	築年数	劣化度	緊急箇所	劣化度	緊急箇所	劣化度	緊急箇所	劣化度	緊急箇所	劣化度	緊急箇所	
町民文化施設	長岸コミュニティセンター	1998 年	H10	23 年	B	-	B	有	B	-	B	-	B	-	75 点
	満穂集会所	1982 年	S57	39 年	B	有	B	有	C	-	C	-	C	-	53 点
	中喜来地区 農事集会所	1989 年	H元	32 年	B	-	B	-	B	-	B	-	B	-	75 点
	笹木野北地多目的研修集会所施設	1981 年	S56	40 年	C	有	C	有	D	-	C	-	C	-	0 点
	出荷場	1981 年	S56	40 年	B	有	C	有	C	-	C	-	C	-	0 点
	豊岡地区農事集会所	1992 年	H4	29 年	C	有	B	-	B	-	B	-	B	-	72 点
子育て支援施設	松茂児童館	2004 年	H16	17 年	A	-	A	-	B	-	A	-	A	-	91 点
	東部児童館	1999 年	H11	22 年	C	有	B	-	B	-	B	-	C	-	68 点
	喜来児童館	2005 年	H17	16 年	C	有	C	有	B	-	A	-	A	-	68 点
	長原児童館（ふれあい館）	2002 年	H14	19 年	C	有	B	有	C	-	A	-	A	-	65 点
	地域子育て支援センター	1977 年	S52	44 年	B	有	B	-	C	-	C	-	C	-	53 点
	北部学習等共用施設	1981 年	S56	40 年	C	有	C	有	D	-	C	-	C	-	0 点
	中部学習等共用施設	1973 年	S48	48 年	B	-	C	有	C	-	C	-	C	-	0 点
	東部学習等共用施設	1972 年	S47	49 年	C	有	C	有	C	-	C	-	C	-	0 点
保健・福祉施設	老人福祉センター「松鶴苑」	1981 年	S56	40 年	B	有	B	有	B	-	C	-	C	-	66 点
	保健相談センター	2000 年	H12	21 年	B	有	C	有	B	-	B	-	B	-	65 点
行政系施設	庁舎	2016 年	H28	5 年	B	有	A	-	A	-	A	-	A	-	98 点
	議会棟	1993 年	H5	28 年	B	有	B	有	C	-	B	-	B	-	62 点
	車庫	1993 年	H5	28 年	B	有	C	有	B	-	B	-	B	-	65 点
	車庫及び事務所棟	1996 年	H8	25 年	B	-	B	-	B	-	B	-	B	-	75 点
	松茂町西部コミュニティ消防センター	1989 年	H元	32 年	B	有	C	有	C	-	B	-	B	-	52 点
	松茂町中部コミュニティ消防センター	1988 年	S63	33 年	C	-	C	-	C	-	C	-	B	-	44 点
	松茂町東部コミュニティ消防センター	1989 年	H元	32 年	C	有	D	有	C	-	C	-	C	-	31 点
	松茂町南部コミュニティ消防センター	1997 年	H9	24 年	B	-	B	-	C	-	B	-	B	-	62 点
	松茂町北部コミュニティ消防センター	1997 年	H9	24 年	B	-	C	-	B	-	B	-	B	-	65 点
	元第1分団詰所	1987 年	S62	34 年	D	有	D	有	D	-	D	-	D	-	10 点
	津波防災センター	2008 年	H20	13 年	C	有	C	有	B	-	A	-	A	-	68 点

(3). 施設整備の基本的な方針

① 施設の長寿命化計画の基本方針

公共施設等を、時代のニーズに適合させ、多くの住民に効果的に活用してもらうための取組みを以下に示す。

●事後保全から予防保全へ

- ・施設等に不具合が生じる前に予防的に対策を行う。

●長寿命化・維持補修を計画的に行い、更新費用の平準化を行う

- ・中期財政収支を作成する中で、修繕計画の把握に努め、計画的な施設管理を行う。

●住民ニーズに対応した施設の活用

- ・施設機能のあり方や今後のあり方について分析、検討し、利用状況等を考慮した有効活用を図る。

今後、新しく施設を造る際は、複合化を検討する。また、行政サービス水準を確保しつつ、長寿命化対策、維持や補修等を適正に行い機能維持に努めるほか、既存施設の有効活用を図っていく。

老朽化や住民のニーズに応じるために新設が必要な場合は、施設の改修・更新にかかる将来コストの試算や、中長期的な総量規制の範囲内で費用対効果等を考慮する。

現状の投資額をできるだけ維持し、その範囲内で、費用対効果や経済波及効果等を考慮し、新設及び改修・更新をバランスよく実施する。恒久的な点検を行い、現状把握を怠らず、劣化や損傷が分かり次第、迅速な対応を行う。長寿命化を可能な限り図るとともに、計画的、効率的な改修・更新を推進、ライフサイクルコストを縮減する。

1) 点検・診断等の実施方針

公共施設等の機能を可能な限り少ない経費で長期間維持させるために、劣化が進んだ公共施設等の補修を行うのではなく、劣化が進む前に計画的な点検や劣化診断を図ることを検討する。

また、点検・診断等の履歴を集積・蓄積することで、修繕、更新等の実施時期や老朽化対策における検討を行う上での基礎資料に活かす。

2) 安全確保・耐震化の実施方針

点検・診断等によって、危険性が高いと認められた施設や、老朽化の著しい施設については、安全の確保を優先させ、緊急的に対策を講じる。

また、地震や水害といった自然災害から住民の命を守るための対策を講じる。
災害時の拠点になりうる公共施設等はとりわけ、安全・機能確保を図っていくことが必要となる。
耐震化が完了していない施設は耐震診断及び補強工事に実施に向けて協議を進める。

3) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

本町では、すでに多くの施設が大規模改修の時期に差し掛かっている。
施設の老朽化の状況を的確に把握した上で、年度ごとの更新費用の軽減及び平準化につながる維持管理、修繕、更新等の優先順位を整理し、協議を進める。

4) 長寿命化の推進方針

長寿命化については、持続可能な財政運営の観点から、長期的に見たライフサイクル費用の削減とともに、将来更新費用の平準化にも主眼を置いて協議する。

また、インフラ施設についても、定期的な点検・診断等により劣化・損傷の程度や原因等を把握し、計画的な修繕・更新を検討する。

5) 統合や廃止の推進方針

本町における人口構造の変化は緩やかであり、公共施設等に対するニーズは現状から大きくは変化しないものと想定されるため、施設の統合や廃止の可能性は低いものと考えられる。

しかし、今後の財政状況や、施設の利用状況、行政サービス需要等の変化に応じて、近隣の類似機能を持つ施設の共有や施設規模の効率化の観点も含めて、公共施設等の集約化や廃止等の検討が必要な場合は、協議を進める。

② 施設の規模・配置計画等の方針

適正配置方針では、統廃合等の施設の最適化とその実施時期を定めて整理し、施設維持管理・ライフサイクルコストの削減と持続可能な財政運営を図る。

適正配置の手法例

	手法	内容
建物や機能面での見直しが必要な施設	建替え	老朽化した建物を建て替える。
	統廃合	同一機能を持つ複数の施設を 1 箇所の施設に統合する。 
	複合化	異なる機能を持つ複数の施設を 1 箇所に複合する。 
	規模縮小	改築時などに、その時の利用需要等に応じて現状よりも施設規模を小さくする。
	用途変更	既存の建物を活用し、使い方を変える。 
	民営化・売却	建物を含めた施設の機能を地元や民間業者等に譲渡する。
	取り壊し・除却	利用されていない施設や危険な施設について、機能の停止と合わせて建物を除却する。
	長寿命化改修	物理的な不具合を改修し耐久性を高めることに加え、機能や性能を現代の求められる水準まで引き上げる改修のこと。
建物と機能を継続して使用する施設	大規模改修	経年劣化した建物や設備の大部分を改修し、原状回復を図る。
	維持管理	施設の配置、規模、機能等を引き続き維持管理する。

③ 施設の優先順位付け

●評価結果

施設 の 一次 評価	(高)	I	庁舎	地域子育て支援センター		
				老人福祉センター「松鶴苑」		
				保健相談センター		
				津波防災センター		
				議会棟		
	(低)	II	松茂児童館	東部児童館	松茂町東部コミュニティ消防センター	松茂町中部コミュニティ消防センター
				喜来児童館		笹木野北地多目的研修集会施設
				長原児童館		出荷場
				松茂町西部コミュニティ消防センター		北部学習等共用施設
				松茂町南部コミュニティ消防センター		中部学習等共用施設
				松茂町北部コミュニティ消防センター		東部学習等共用施設
				長岸コミュニティセンター		元第1分団詰所
				満穂集会所		
				中喜来地区 農事集会所		
				豊岡地区農事集会所		
				車庫		
				車庫及び事務所棟		
	III					
			100～76点	75～51点	50～26点	25～0点

二次評価

(低) ⇐ 施設の劣化度 ⇒ (高)

●方向性

二次評価では、大筋としては 75 点～51 点の建物が最も多く、一次評価では、ほとんどの建物がⅡに分類されている。

有効利用度が高く、劣化度の高い施設から優先して整備計画を策定する。

(4)．長寿命化改修等の基本的な方針

① 目標耐用年数の設計

1) 耐用年数の考え方

耐用年数の考え方については、法定耐用年数、物理的耐用年数、機能的耐用年数、経済的耐用年数などがあり、それらの特性は以下のとおりとする。

① 法定耐用年数

税務上の原価償却率を求める場合の基となる耐用年数で、財務省令「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）により定められている年数であり、固定資産台帳に登録されている年数である。

なお、法定耐用年数は、省令制定当時に建物を構成する主要な部位（構造躯体、外装、床等）ごとの耐用年数を総合的に勘案して算出されたといわれており、構造躯体の劣化によって建物が使用できなくなる寿命ではないとされている。

② 物理的耐用年数

材料・部品・設備が劣化して建物の性能が低下することによって決定される年数である。

③ 機能的耐用年数

建築物が時代の変遷とともに期待される機能を果たせなくなってしまうことで決定される年数である。しかしながら技術的には、機能を向上させることは可能なため、その費用がどの程度かかるかによって、機能的耐用年数に大きく影響する。

④ 経済的耐用年数

建築物を存続させるために必要となる費用が建築物を存続させることによって得られる価値を上回ってしまうことで決定される年数である。

ただし、実際には公共施設の多くは、建築物を存続させることによって得られる価値の算定が難しい面がある。

2) 目標耐用年数の設定

本計画における目標耐用年数は、『建築物の耐久計画に関する考え方』（日本建築学会）を参照し、耐用年数に準じて、構造別に以下のように設定する。

● 建築物の構造別の目標耐用年数

構 造		耐用年数	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		80 年	80 年
鉄骨造	重量鉄骨	60 年	60 年
	軽量鉄骨	40 年	40 年
木造、住宅、事務所		40 年	40 年

注：木造については、住宅・事務所における値を採用する。

② 改修等の検討が必要な施設

1) 施設運用の今後の方針検討

一次評価(施設の有効利用度)及び二次評価(劣化度)をもとに算定した総合評価により、施設運用の今後の方針を策定する。

優先 順位	建物名	築年数 (年)	目標耐用 年数 (年)	総合 評価	今後の方針	考 察
1	東部学習等共用施設	49	80	[1]	維持管理	旧耐震基準で耐震補強されていないため早急な対応が必要となる。 運用方針について各関係者と協議を始める。
2	中部学習等共用施設	48	80	[1]	維持管理	上記と同じ。
3	北部学習等共用施設	40	80	[1]	維持管理	上記と同じ。
4	出荷場	40	60	[3]	維持管理	上記と同じ。
5	笹木野北地多目的研修集会施設	40	40	[3]	維持管理	上記と同じ。
6	老人福祉センター「松鶴苑」	40	80	[4]	維持管理	大規模改修(H28)を行っているが、部分的な漏水跡等が見受けられる。 維持管理の中で定期点検を行い、各関係者と大規模改修を見据えた協議を始める。
7	地域子育て支援センター	44	80	[4]	維持管理	耐震補強工事(H23)を行っている。外内装の劣化が見受けられる。 維持管理の中で定期点検を行い、各関係者と大規模改修を見据えた協議を始める。
8	保健相談センター	21	80	[4]	維持管理	築年数は浅いが、漏水跡等が部分的に見受けられる。 維持管理の中で定期点検を行い、各関係者と修繕を見据えた協議を始める。
9	津波防災センター	13	80	[4]	維持管理	築年数は浅く、利用が少ないため施設全体としては状態は良い。 建具廻り等に部分的な漏水跡が見受けられる。 維持管理の中で定期点検を行い、各関係者と修繕を見据えた協議を始める。
10	長原児童館（ふれあい館）	19	40	[4]	維持管理	築年数は浅いが、漏水跡が複数箇所に見受けられる。 維持管理の中で定期点検を行い、各関係者と修繕を見据えた協議を始める。
11	喜来児童館	16	40	[4]	維持管理	築年数は浅いが、台風時には雨漏りする箇所が見受けられる。 外内装にも壁の亀裂が複数箇所に見受けられる。 維持管理の中で定期点検を行い、各関係者と修繕を見据えた協議を始める。
12	元第1分団詰所	34	60	[3]	維持管理	北部コミュニティ消防センターに新築移転されており、現在利用されていない。 運用方針について各関係者と協議を始める。
13	松茂町東部コミュニティ消防センター	32	60	[4]	維持管理	シャッター等の部分的な劣化が見受けられる。 洪水浸水地域に立地するため、浸水時の出勤が困難になるため検討が必要となる。 維持管理の中で定期点検を行い、運用方針について各関係者と協議を始める。
14	松茂町中部コミュニティ消防センター	33	60	[4]	維持管理	上記と同じ。
15	松茂町西部コミュニティ消防センター	32	60	[4]	維持管理	上記と同じ。
16	松茂町南部コミュニティ消防センター	24	60	[4]	維持管理	上記と同じ。
17	松茂町北部コミュニティ消防センター	24	60	[4]	維持管理	上記と同じ。
18	満穂集会所	39	80	[4]	維持管理	築年数が経過しているため、内外装の劣化は見受けられる。 維持管理の中で定期点検を行い、各関係者と修繕を見据えた協議を始める。
19	東部児童館	22	80	[4]	維持管理	部分的に漏水跡等が見受けられる。 維持管理の中で定期点検を行い、各関係者と修繕を見据えた協議を始める。
20	議会棟	28	80	[4]	維持管理	経年的な劣化と各便所のタイルの剥離が複数箇所に見受けられる。 維持管理の中で定期点検を行い、各関係者と修繕を見据えた協議を始める。
21	車庫	28	60	[5]	維持管理	経年的な劣化が見受けられる。 維持管理の中で定期点検を行い、各関係者と修繕を見据えた協議を始める。
22	車庫及び事務所棟	25	60	[5]	維持管理	上記と同じ。
23	豊岡地区農事集会所	29	40	[4]	維持管理	上記と同じ。
24	中喜来地区 農事集会所	32	40	[4]	維持管理	上記と同じ。
25	長岸コミュニティセンター	23	40	[4]	維持管理	上記と同じ。
26	松茂児童館	17	40	[4]	維持管理	部分的に劣化が見受けられる。維持管理の中で定期点検を行う。
27	庁舎	5	80	[4]	維持管理	新庁舎(H28)に完成した。維持管理の中で定期点検を行う。

(5). 施設整備の水準の策定

① 改修等の整備水準の策定

1) 基本的な改修事項

- 構造躯体の長寿命化

躯体については、躯体の耐用年数までの使用を想定した改修計画を行う。具体的には、長寿命化改修時にコンクリートの亀裂補修、中性化対策工事を行ない、必要に応じてコンクリートのコア抜き調査等を実施する。

- 屋根・外壁等の外装材

屋根・外壁等の外装材は、破断・欠損等すると漏水を引き起こし、構造躯体の耐久性に大きな影響を与える。そのため、耐用年数に応じて外装材の補修や更新を行い、漏水を未然に防ぐ必要がある。

具体的に、破損部の部分補修、雨樋の詰まりには堆積物の清掃等、定期的な点検の上で予防保全を計画的に実施していくことで、外装材の耐用年数まで最大限に使用することが可能となる。

- 内部仕上げ

内部仕上は建物の長寿命化には直接影響しないが、社会的要求を満たす機能や性能を検討する必要がある。具体的には、内装仕上材や家具など老朽部分の補修・復旧のほか、非構造部材の耐震対策、トイレの洋式化、手摺・スロープ・点字ブロック等の設置、高断熱・高気密な製品の導入等が挙げられる。

- 設備機器

設備機器については、老朽化に対する補修や交換に加え、大規模改修や長寿命化改修のタイミングで必要に応じて空調機の設置や電気容量の増設、エレベーター設置の検討を行う。設備機器はメンテナンス性に配慮した配置とし、更には LED 照明等の高効率機器、太陽光発電システムの導入を検討し、イニシャルコスト・ランニングコストを踏まえて改修項目を選定する。

2) その他の配慮事項

● 法令適合

建設時からの年数が経過している建物では、建築基準法の避難規定等の既存不適格部分がある可能性があるため、改修時には防火戸・防火シャッター・防火区画等の法令適合を行う。

● 気候・風土に適した改修

沿岸地域の塩害により老朽化が進行している建物があるため、改修時には、気候や風土に適した仕様の選択を検討する必要がある。

② 維持管理の水準・項目・手法等の策定

今後も施設としての機能を維持していくためには、定期的に改修工事を行うだけでなく、施設の日常的な点検や、一定期間ごとの法定点検を行い、その都度清掃や情報管理を実施する必要がある。

以下に維持管理・手法の例を示す。

維持管理の手法	維持管理の内容	頻度	主な実施者
日常点検	設備機器の異常有無等の確認	毎日	施設使用者
自主点検	破損・腐食等の劣化状況等の点検	1週、1カ月、1年等	施設使用者、施設設置者
法定点検	法的に定められた箇所等の点検	一定の周期	専門業者
臨時点検	上記以外に行う臨時的な点検	随時	施設使用者、施設設置者、 専門業者
清掃	建物延命化のための汚れの除去等	点検に合わせて実施	施設使用者、専門業者
情報管理	履歴作成、状況把握等	改修・修繕後	施設設置者

(6). 継続的運用方針の策定

① 計画及びデータの修正・更新等の手法検討

1) 計画及びデータの修正

本計画を継続的に運用していくためには、改修方針や計画スケジュール等、統一的な考え方を持った上で推進する必要があり、関係者、施設使用者との連携により、要求事項を的確に把握し計画に反映していく。また、施設の実態把握やコストの算出、蓄積したデータベースの活用には一定の技術的知見が必要となるため、専門業者や設計実務者等と協力し組織体制の充実を図る。

2) 更新等の手法検討

施設の基礎情報やこれまでの整備内容、法定・自主点検の結果等は、保守記録によるデータベース化を行うことで、今後の修繕・改修計画で有効的に活用することができる。

本計画にあたり作成した調査記録を下図に示す（別添バックデータより抜粋）。今後においても、必要な情報を定期的に更新し、一元管理していくことが重要である。

施設カルテ										年	月	日
【1】基本情報												
施設名称												
所在地												
施設区分		施設の基本情報を記載										
担当部署												
開設時間												
休館日												
備考												
【2】建物情報												
建物名称		築年数		築年数		年						
延床面積		㎡ (坪)		構造		階数		階数				
【3】土地情報												
敷地面積		0 ㎡ (坪)		防火地域		-						
用途地域				その他の地域区分		-						
【4】防災情報												
指定避難所				防災備蓄用品		-						
指定緊急避難所				非構造部材								
【5】バリアフリー情報												
入り口スロープ		点字ブロック		多目的トイレ		エレベーター						
手すり		自動ドア		オストメイト対応トイレ		その他						
【6】詳細情報												
建物名		構造	階数	延床面積 (㎡)	築年数 (年)	耐震性 耐震等級	耐火性 耐火等級	屋根・壁・土 外装	内装仕上	電気設備	機械設備	
【7】特記事項												
建物の情報や評価を記載												

劣化状況分析・評価				調査日	年	月	日
施設名: 石井町中央公民館 / 様番町: 1							
改修・対策履歴 (概ね半分以上の床面積を対象)				新しい			
実施項目	実施年度	経過年数	劣化率				
1. 床材交換	-	-	-	今後の改修例 仕上材の電線や配管の補修、取替等 高断熱・高気密製品の導入等 仕上材の補修や塗り、改修の洋式化等 既存不適格部分の補修、改修等 冷暖房の設備等 補修履歴の設置、補修や取替等 防犯設備の設置、取替等 補修履歴の定期的な点検等 落下や転倒の恐れのある部分の補修や撤去等 上記に含む			
2. エコ改修	-	-	-				
3. トイレ改修	-	-	-				
4. 法面調査	-	-	-				
5. 空調設備	-	-	-				
6. 障害物等対策	-	-	-				
7. 防犯対策	-	-	-				
8. 構造体の耐震対策	-	-	-				
9. 非構造部材の耐震対策	-	-	-				
10. その他、内部改修工事	-	-	-				
劣化度評価				A	新築・改修からの経過年数20年未満		
				B	新築・改修からの経過年数20～40年		
				C	新築・改修からの経過年数40年以上		
				D	経過年数に関わらず劣化(劣化現象)で著しい劣化現象がみられる		
部位ごとの評価を記載							
写真				仕 様			
				工事履歴			
				特記事項			
写真				場 所			
				仕 様			
				工事履歴			
				特記事項			
各部の仕様や劣化状況などを整理し現況を見える化							
写真				仕 様			
				工事履歴			
				特記事項			

3) フォローアップ

本計画は、施設を維持させていくことを前提としたものであり、町全体の財政計画のなかで年次及び個別の事業費を精査していくとともに、事業の進捗状況や老朽化の状況、少子化等の社会状況を踏まえた上で、本計画は 5 年ごとに見直しを図るものとする。