

【別 冊】

大仙市公共施設等総合管理計画

個別計画

～ 施設類型ごとの基本的な方針 ～

(平成29年度～平成58年度)



大仙市マスコットキャラクター
まるびちゃん

平成29年3月 策定

平成31年3月 改訂

大 仙 市

目 次

第5章 施設類型ごとの基本的な方針（個別計画）	1
1 行政系施設	
1-1 庁舎	5
1-2 消防施設	6
1-3 墓園等施設	10
1-4 廃棄物処理施設	11
行政系施設マネジメント計画	13
2 コミュニティ施設	
2-1 公民館	25
2-2 市民会館	27
2-3 図書館	29
2-4 集会施設	30
2-5 交流施設	33
コミュニティ施設マネジメント計画	35
3 福祉保健施設	
3-1 高齢者福祉施設	39
3-2 子育て支援施設	40
3-3 保健施設	43
福祉保健施設マネジメント計画	45
4 産業施設	
4-1 農業施設	49
4-2 畜産施設	50
4-3 水産施設	52
4-4 産業研修施設	53
産業施設マネジメント計画	55
5 観光施設	
5-1 温泉	57
5-2 宿泊研修施設	58
5-3 道の駅	60
5-4 観光施設	61
観光施設マネジメント計画	63
6 生活基盤施設	
6-1 市営住宅	65
6-2 駐車場・駐輪場	66
6-3 公園	68
生活基盤施設マネジメント計画	71
7 学校施設	
7-1 学校	79
7-2 給食センター	81
学校施設マネジメント計画	83
8 スポーツ施設	
8-1 体育館	85
8-2 野球場	87
8-3 テニスコート	88
8-4 スキー場	90
8-5 プール	91
8-6 複合体育施設	92
8-7 武道館	94
8-8 グラウンド・ゴルフ場	95
8-9 ゲートボール場	96
8-10 キャンプ場	98
8-11 サッカー場	99
8-12 その他スポーツ施設	100
スポーツ施設マネジメント計画	103
9 上水道施設	109
上水道施設マネジメント計画	111
10 下水道施設	113
下水道施設マネジメント計画	115
11 病院施設	117
病院マネジメント計画	119
12 インフラ資産	121
13 その他施設・普通財産施設等	125
14 計画期間内に廃止となる施設・更新する施設	129

第5章 施設類型ごとの基本的な方針（個別計画）

第5章では、公共施設の適正管理に関する基本方針や考え方に沿って、施設類型ごとの管理に関する基本的な方針を定めます。

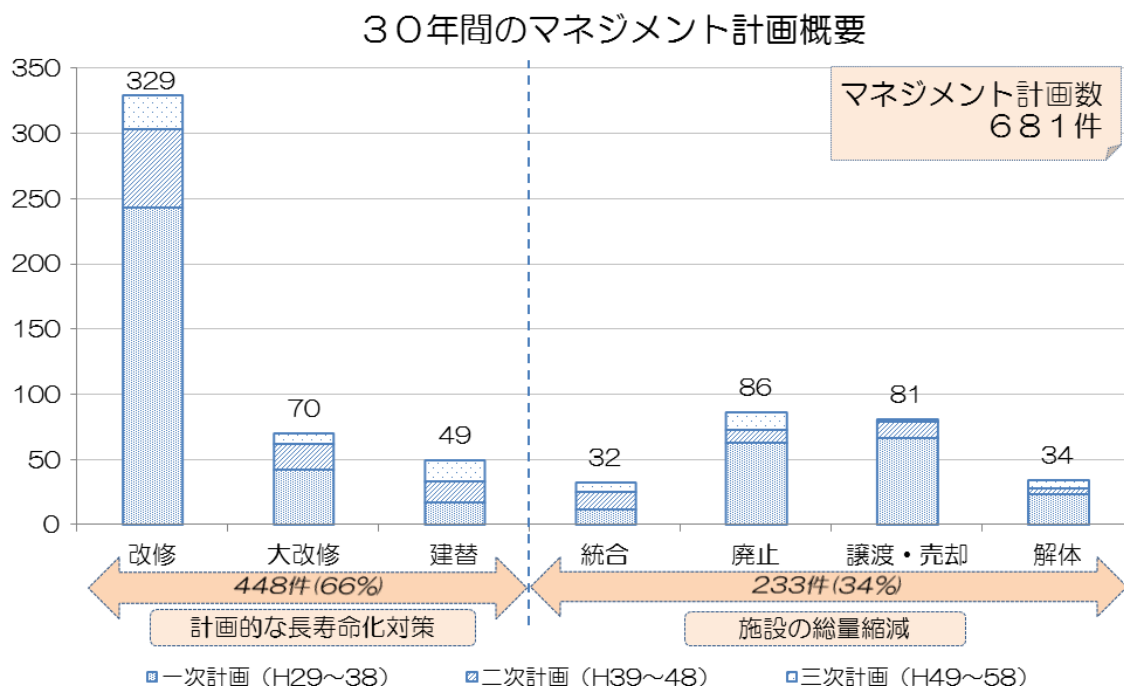
本市においては、人口減少や少子高齢化の進展に伴い、財政状況が厳しさを増してくることから、現在所有しているすべての公共施設を将来にわたって維持していくことは不可能となります。

併せて、施設の利用者数が今後ますます減少していくと見込まれることから、公共施設の老朽化対策を踏まえながら、本市の将来を見据えた施設ごとの方向性を定め、それを計画的かつ効率的にマネジメントしていくことが必要になります。

さらに施設分類ごとの方向性については、各施設の現状や課題を受けて、全ての施設を維持するのではなく、先に述べた30年間の更新費用の推計や数値目標を考慮し、本当に必要な施設や今後の行政サービスに必要な施設は何かを選択をしながら検討していく必要があります。

このことを踏まえ、今後30年間の個別施設の具体的な方向性については『改修』『大改修』『建替』『統合』『廃止』『譲渡・売却』『解体』に分類し「個別計画」において定めています。

なお、計画方針を集計したものが下記図の「30年間のマネジメント計画概要」になります。



※計画が重複している施設があるため、施設数と一致しない場合があります。

※平成30年度改訂による変更点

- ・マネジメント計画数の変更 565件から「681件」に変更

施設の総量削減を実践していくにあたっては、建て替えや統廃合に注目が集まりますが、それは目的ではなく、様々な課題を解決するための手段の一つです。

重要なのは、良質な公共サービスを提供するために、本当に必要な施設や今後の行政サービスに必要な施設は何かを検討し、選択していくことです。

ひいてはそのことが、次世代に負担を残さないことにもつながります。

施設分類ごとの削減目標については、各施設の現状や課題を受けて、先に述べた 30 年間の更新費用の推計や数値目標を基に設定し、持続可能な行政運営を行うための施設総量の目標を「個別計画」に定めています。

大分類ごとに削減目標を集計したものが、下記図の「対象施設の用途別集計」となります。

対象施設の用途別集計

No.	大分類	用途別分類	施設数	大分類別 延床面積計 (㎡)	削減目標	No.	大分類	用途別分類	施設数	大分類別 延床面積計 (㎡)	削減目標	
1	行政系施設	庁舎	9	47,173	22%	21	生活基盤 施設	市営住宅	21	57,313	42%	
2		消防施設	189			22		駐車場・駐輪場	9			
3		墓園等施設	14			23		公園	128			
4		廃棄物処理施設	7			24		学校施設	32			167,440
5	コミュニ ティ施設	公民館	26	73,974	54%	25	給食センター	5				
6		市民会館	5			26	体育館	16	49,069	11%		
7		図書館	3			27	野球場	13				
8		集会施設	31			28	テニスコート	9				
9		交流施設	7			29	スキー場	3				
10	福祉保健 施設	高齢者福祉施設	10	20,842	27%	30	プール	3				
11		子育て支援施設	26			31	複合体育施設	3				
12		保健施設	4			32	武道館	3				
13	産業施設	農業施設	3	6,125	48%	33	グラウンド・ゴルフ場	8				
14		畜産施設	15			34	ゲートボール場	4				
15		水産施設	2			35	キャンプ場	3				
16		産業研修施設	4			36	サッカー場	4				
17	観光施設	温泉	7	35,857	42%	37	その他スポーツ施設	7				
18		宿泊研修施設	4			38	上水道施設	上水道施設	26	10,231	0%	
19		道の駅	3			39	下水道施設	下水道施設	33	15,016	38%	
20		観光施設	17			40	病院施設	病院	1	5,857	0%	
計									717	488,897	33%	

※延床面積には概ね50㎡以下の附帯施設（小規模な倉庫、屋外トイレ等）は含まれていません

※延床面積には概ね50㎡以下の附帯施設（小規模な倉庫、屋外トイレ等）は含まれていません

「個別計画」には、総量の縮減目標の実現に向けて、今後の公共施設の最適化を検討していくために必要な情報として、用途別に施設の老朽化度合や利用（稼働）状況などをまとめ、それぞれの今後の方向性を記載しています。

- ・各施設の情報に含まれる延べ床面積や利用者数や運営コスト等は、平成29年度実績を記載しています。
- ・対象とする延べ床面積には、施設に付帯する概ね50㎡以下の施設（倉庫や屋外トイレ等）及び計画の対象となっていないその他施設、普通財産は含まれていません。
- ・その他施設、普通財産については、本計画の方針に準じて適正管理に努め、有効活用を検討します。また、施設の有効活用が見込めない施設については、財政状況を見ながら計画的に解体することとします。

※「個別計画」上の『改修』及び『大改修』の考え方

1. 『改 修』 概ね 100 万円以上の改修
2. 『大改修』 延べ床面積 × 1 ㎡当り概ね5万円以上
例) 延べ床面積 500 ㎡ × 5 万円 = 概ね 2,500 万円以上の改修

なお、この単価以下の改修は修繕とし、「個別計画」に登載していません。

ただし10年間の「実行計画」には、修繕を含めたすべての計画を搭載し、総合計画と整合性を図りながら計画を実行していきます。

○建築物の使用目標年数等の設定について

(1) 耐用年数とは

計画的な保全を行うためには、使用目標年度を設定することが必要です。

耐用年数には、様々な考え方があります。

- ①税法で指定される建物における減価償却資産としての法定耐用年数
- ②経年劣化などにより、構造的な性能低下によって決まる耐用年数
- ③施設としての利便性や機能性の観点から算出される耐用年数

(2) 使用目標年度の必要性

このように耐用年数については、様々な評価基準があります。一般的に法定耐用年数に対して経過した年数の割合を「老朽化率」として表現しますが、実際の建物の寿命とは必ずしも一致せず、またそれぞれの施設の劣化度は経過年数に比例するとも限りません。

そこで、法定耐用年数を上回る目標耐用年数を設定し、『使用目標年度』を定め、計画的な保全による施設の長寿命化に取り組む必要があります。

(3) 建物の使用目標年度の設定

『使用目標年度』は、下記『建築物の耐久計画に関する考え方』（日本建築学会 著）の目標耐用年数の定め方を参考とし、各構造の代表値とします。

用途	構造 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 れんが造	木造
	高品質	普通品質	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質	普通品質			
学校 庁舎	Yo 100以上	Yo 60以上	Yo 100以上	Yo 60以上	Yo 40以上	Yo 60以上	Yo 40以上
住宅 事務所 病院	Yo 100以上	Yo 60以上	Yo 100以上	Yo 60以上	Yo 40以上	Yo 60以上	Yo 40以上
店舗 旅館 ホテル	Yo 100以上	Yo 60以上	Yo 100以上	Yo 60以上	Yo 40以上	Yo 60以上	Yo 40以上
工場	Yo 40以上	Yo 25以上	Yo 40以上	Yo 25以上	Yo 25以上	Yo 25以上	Yo 25以上

級 (Yo)	目標耐用年数	代表値	範囲	下限値
Yo 150		150年	120～200年	120年
Yo 100		100年	80～120年	80年
Yo 60		60年	50～80年	50年
Yo 40		40年	30～50年	30年
Yo 25		25年	20～30年	20年
Yo 15		15年	12～20年	12年
Yo 10		10年	8～12年	8年
Yo 6		6年	5～8年	5年
Yo 3		3年	2～5年	2年

Yo=標準耐用年数の級 出典) 日本建築学会

鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	軽量鉄骨造	ブロック造 レンガ造	木造
60年	60年	40年	60年	40年
特に高品質で使用年数が長いもの 100年				

(4) 各設備等の改修周期の設定

前述において設定した各建物の供用期間内は、各部位・設備についても計画的な改修を実施する必要があります。そのため、財政制約を考慮しつつ、最低限の品質が担保できる周期として部位別に下記のとおり修繕・改修周期を設定し、施設の予防保全に努めます。

工事種別	区分	種別	修繕 周期 (年)	改修 周期 (年)
建築	外部	屋根防水	15	30
		外壁塗装	-	15
		外部建具	15	-
	内部	床・壁・天井	15	30
		内部建具	15	30
	外構	舗装	20	40
電気設備		受変電設備	10	20
		情報通信設備	10	20
		電力設備	10	20
		動力設備	10	20
		防災設備	10	20
機械設備	空調	排煙設備	10	40
		換気設備	10	20
		自動制御設備	8	15
		空気調和設備	8	15
	給排水衛生	給水設備	10	20
		排水設備	10	20
		給湯設備	10	20
		衛生器具設備	15	30
		消火設備	10	20
		エレベーター・エスカレーター	10	30

(5) 使用目標年度及び改修周期の考え方

(3)と(4)で示したとおり、標準的な年数を設定しましたが、これは理論上の数値であり、実際の目標耐用年数は、立地・気候等の自然・環境条件、建設当時の施工条件、維持管理の状況により大きく変わってきます。

また、建物の劣化状況や部位により、修繕方法も異なることに加え、劣化した性能水準の低下をどの時点で回復させるか、向上させるかなど検討内容は多岐にわたります。

本計画では、構造種別ごとに『使用目標年度』・『各設備等の改修周期』を目安とし、長寿命化を行うべき施設、建て替える施設、廃止する施設かどうか等の判断基準としますが、市所有建築物の耐震化計画により耐震改修が必要と判断された施設や、各部位の老朽化が著しい施設については、使用目標年度より前に長寿命化・建替え・廃止などの対策を講じることとします。