

焼津市個別施設計画

(建物系公共施設)

令和2年9月 策定

令和4年3月 一部改訂

令和6年3月 一部改訂

焼津市

目 次

第1章 個別施設計画の概要	1
1.1 背景と目的	1
1.1.1 国の動向	1
1.1.2 焼津市における公共施設計画の取組み	1
1.1.3 計画の目的	4
1.2 本計画の位置づけ	5
1.3 計画の期間	6
1.4 計画の対象施設	7
1.4.1 対象施設の条件	7
1.4.2 対象施設一覧	8
第2章 施設整備に向けた基本的な考え方	9
2.1 公共施設を取り巻く現状と課題	9
2.1.1 焼津市の人口推移と公共施設	9
2.1.2 公共施設の老朽化	11
2.1.3 財政の状況	12
2.1.4 市民のニーズ	14
2.2 公共施設の維持保全にかかる費用	15
2.2.1 将来費用に対する財源不足	15
2.2.2 数値目標	15
2.3 公共施設マネジメントの基本方針	16
2.4 3つの最適化を実現するための取組み	20
第3章 個別施設における方針	24
3.1 個別施設の方向性の検討	24
3.1.1 個別施設の方向性検討フロー	24
3.1.2 今後の方向性の分類	25
3.2 評価区分の各項目の定義	27
3.2.1 ハード面の評価	27
3.2.2 ソフト面の評価	30
3.3 地域ごとの施設配置	33
3.4 個別施設の今後の方向性	42
第4章 施設の長寿命化実現に向けた中長期保全計画	43
4.1 公共施設の長寿命化	43
4.1.1 長寿命化	43

4.1.2	ライフサイクルコスト	44
4.2	中長期保全計画の策定	44
4.2.1	改修・更新等の実施方針	44
4.2.2	中長期保全計画の算出条件	47
4.2.3	構造躯体の健全性	54
4.2.4	調査概要・結果	54
4.3	保全の優先順位の考え方	55
4.3.1	保全の優先順位	55
4.3.2	現況調査	55
4.3.3	工事優先度の評価	59
4.4	中長期保全計画	62
4.4.1	中長期保全計画の構成	62
4.4.2	建物系公共施設全体の今後の費用支出	62
4.5	長寿命化による効果	63
4.5.1	長寿命化シミュレーション	63
4.5.2	シミュレーション結果	63
4.6	中長期保全計画の活用	66
4.6.1	中長期保全計画の活用	66
第5章	公共施設の総合的かつ計画的な運用のために	67
5.1	公共施設の最適な配置	67
5.1.1	関連施策との連携	67
5.1.2	まちづくり関連計画との連携	67
5.1.3	防災・減災関連計画との連携	68
5.2	広域的な連携の取組み	69
5.2.1	公共施設の利用対象者	69
5.2.2	近隣自治体等との連携	69
5.3	民間活力の活用	70
5.4	持続可能な公共施設マネジメント	71
5.4.1	公共施設マネジメントの推進	71
5.4.2	中長期保全計画の精度向上に向けた取組み	72
5.4.3	持続可能な公共施設マネジメント	73
5.5	公共施設マネジメントの推進体制	74
5.5.1	全庁的な組織体制	74
5.5.2	職員全員による取組み	75
5.6	市民参加型の合意形成のため	75

第1章 個別施設計画の概要

1.1 背景と目的

1.1.1 国の動向

平成24年12月に発生した中央自動車道笹子トンネル天井板落下事故を契機に、国においては、社会資本の老朽化対策による安全・安心の確保を重要な施策課題としました。

早急に建物系公共施設と土木インフラ施設のすべての公共施設（以下「公共施設等」という。）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・長寿命化などを計画的に行うことにより、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であると、平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を定めています。

平成26年4月には、公共施設等を総合的かつ計画的に管理するための「公共施設等総合管理計画」を速やかに策定するよう、地方公共団体に対し要請を行いました。

そして、平成29年3月の「インフラ老朽化対策の推進に関する関係各省連絡会議」において、各インフラの管理者は令和2年度までのできるだけ早い時期に「個別施設計画」を策定するよう求めました。

総務省自治財政局は、個別施設計画を「公共施設等総合管理計画に基づき、地方公共団体が個別施設ごとの具体の対応方針を定める計画として、点検・診断によって得られた個別施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期・対策費用を定めるもの」と定義しています。

1.1.2 焼津市における公共施設計画の取組み

本市では、人口の増加や行政需要の拡大などを背景に、主に昭和40年代から60年代にかけて公共施設の建設・整備が行われてきました。

これらの公共施設は、年月の経過に伴い、老朽化が進行しており、今後、人口減少や人口構成の変化とともに財政支出の構造が大きく変化することが予測される中で、適切な改修、更新等を行い、財政負担の平準化を図りながら、公共施設を最適な状態で持続可能なものとしていくことが大きな課題となっています。

このような状況のもと、公共施設の現状を広く市民の皆さまに知ってもらうため、平成25年12月に「焼津市公共施設白書」の作成を行いました。

本市が保有する公共施設の総合的かつ計画的な管理を推進するため、国から「公共施設等総合管理計画」の策定を求められるより前に、先駆けて平成26年3月には「公共施設マネジメント基本計画」の策定を行い、建物系公共施設の「機能の最適化」、「総量の最適化」、「維持保全の最適化」の3つの基本方針を示しました。

この基本計画に基づき、建物系公共施設の再編に関する中期的な計画として平成27年度から令和6年度までの10年間を計画期間とする「第1期公共施設再編プラン」を平成27年3月に策定しています。

同時期に、公共施設の総合的かつ計画的な管理を推進する「公共施設等総合管理計画」の策定と、これに伴う「公共施設マネジメント基本計画」の改定及び公共施設の計画的・横断的な保全の

方針を示した「公共施設保全計画」の策定を行い、公共施設マネジメントの基盤を固めてきました。

また、「第1期公共施設再編プラン」で掲げた課題解決に向けた具体的な取組みに基づいて実施する個別事業の行動計画として「個別再編プラン（行動計画）」を定め、毎年度のローリング（見直し）も行ってきました。

「個別施設計画」は、これら計画のうち、再編に関する全体的な計画である「第1期公共施設再編プラン」と個別の具体的な行動計画である「個別再編プラン（行動計画）」を統合する形で、新たな計画として建物系公共施設の具体的な対策方針を定めたものです。

なお、令和4年3月に、「公共施設マネジメント基本計画」を統合する形で「公共施設等総合管理計画」の改訂を行いました。これに伴い、「公共施設等総合管理計画」の下位計画に位置づけられる「個別施設計画」の一部改訂が必要になることから、これに合わせて公共施設マネジメント関連の各種計画の整理・統合を図るとともに、本市を取り巻く環境の変化に対応するため、中長期的な維持保全に関する「公共施設保全計画」を統合する形で「個別施設計画」の一部改訂を行ったものです。

また、令和6年3月に、計画期間を「公共施設等総合管理計画」の改訂スケジュールに合わせるための一部改訂を行いました。

表 1-1 焼津市における公共施設計画への取組み

策定期間	計画書名等	計画等の内容	区分
平成25年12月～	公共施設白書	公共施設の現状の可視化	毎年度更新
平成26年3月	公共施設マネジメント基本計画	建物系公共施設の取組方針	新規
平成26年～	施設評価	公共施設マネジメント基本計画に基づき策定	毎年度更新
平成27年3月	公共施設等総合管理計画	公共施設等（建物・土木インフラ）全体の取組方針	新規
	公共施設マネジメント基本計画	公共施設等総合管理計画の策定を受けて改定	改定
	第1期公共施設再編プラン	課題解決に向けた施設分類ごとの取組方針	新規
	個別再編プラン（行動計画）	課題解決に向けた今後5年間の施設ごとの取組方針	毎年度更新
	公共施設保全計画	計画的・横断的な保全計画の策定	新規
令和2年9月	個別施設計画	建物系公共施設ごとの具体的方針や維持管理・更新等にかかる対策の優先順位の方針	新規
	個別施設計画アクションプラン	個別施設計画の具体的な行動計画の今後5年間の進捗管理	新規
	第1期公共施設再編プラン	※個別施設計画に統合	廃止
	個別再編プラン（行動計画）	※個別施設計画に統合	廃止
令和4年3月	公共施設等総合管理計画	公共施設等総合管理計画の定期的な見直しによる改訂	改訂
	公共施設マネジメント基本計画	※公共施設等総合管理計画に統合	廃止
	個別施設計画	※公共施設等総合管理計画の改訂に伴う改訂	一部改訂
	公共施設保全計画	※個別施設計画に統合	廃止
令和6年3月	個別施設計画	※計画期間の改訂	一部改訂

1.1.3 計画の目的

本計画は、上位計画である「公共施設等総合管理計画」における方針のもと、建物系公共施設の再編の推進や適切な保全を推進するため、建物系公共施設ごとの具体的な方向性、長寿命化による効果、中長期的な保全計画を明確にすることで、次の3つの方策の実現を目的とします。

1) 建物系公共施設の今後の方向性の確定

建物系公共施設の今後の方向性について、劣化度・稼働率・経費状況などの定量的な視点と公共性・有効性・代替性などの定性的な視点を合わせて総合的な評価を行い、具体的に建物系公共施設の今後の方向性を確定します。

2) 長寿命化によるライフサイクルコストの縮減

今後の方向性として、現状維持や大規模改修により使い続けると評価された施設は、計画的・予防的な維持管理・修繕・更新等を行い、機能向上または回復させることで長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を推進します。

3) 持続可能な建物系公共施設のマネジメント

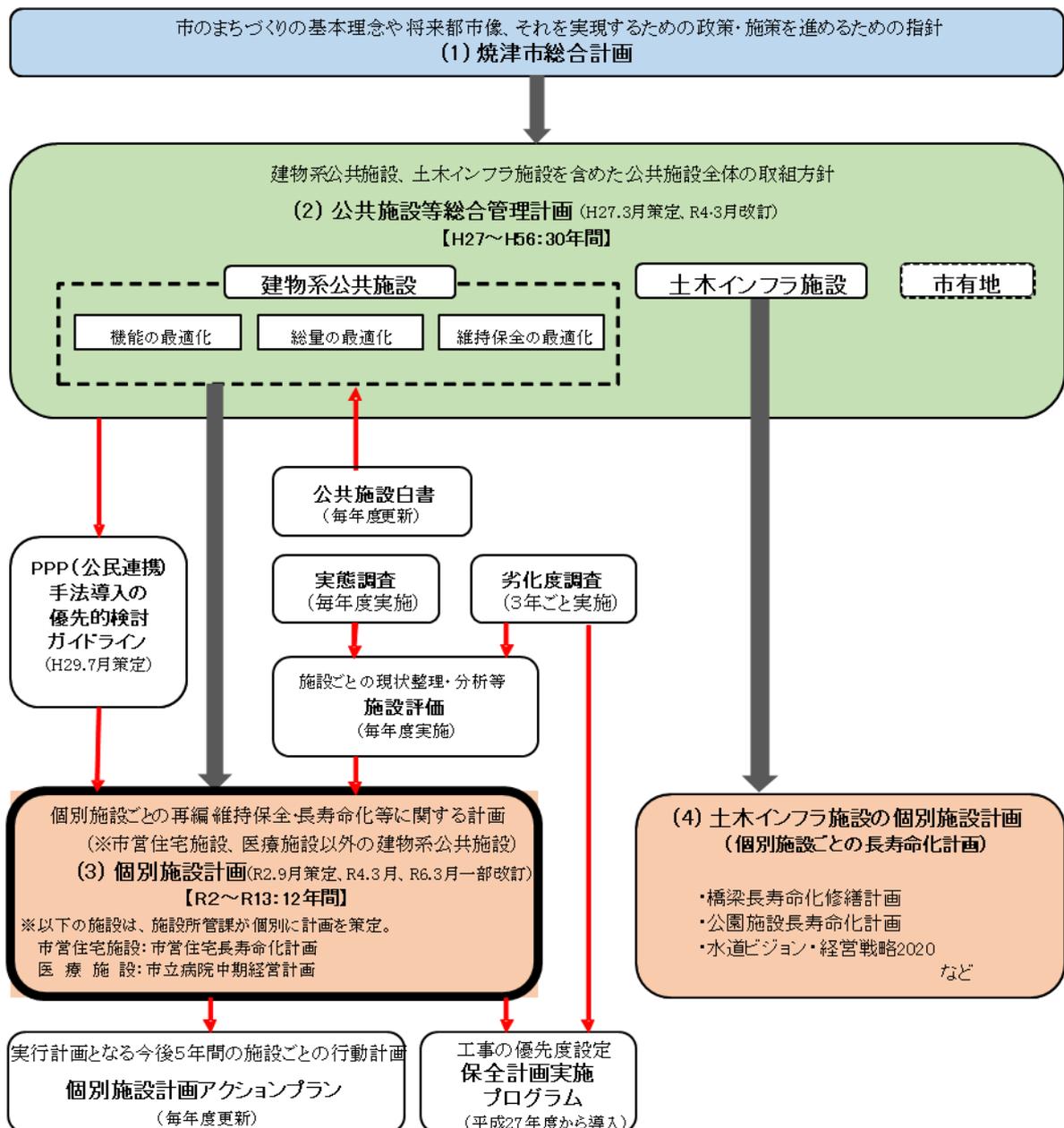
建物系公共施設ごとの今後の方向性や長寿命化計画などの情報を統合して、中長期的なコストの精度を高めた中長期保全計画を作成し、予算編成、財政計画や工事優先度などを踏まえた総合的な視点による公共施設のマネジメントにより、財政負担の軽減・平準化を図り、持続可能な行財政運営を推進します。

1.2 本計画の位置づけ

本計画は、公共施設等を総合的かつ計画的に管理するために策定した「公共施設等総合管理計画」に基づき、建物系公共施設ごとの具体的な対応方針を定めることを目的としています。

これまで本市で行ってきた毎年度の実態調査（施設・棟ごと）、劣化度調査、施設評価、保全計画実施プログラム等から得られた点検・診断・評価結果をもとにして、建物系公共施設の状態及び「1.1.2 焼津市における公共施設計画の取組み」でまとめた公共施設マネジメントに関する計画書に基づき、建物系公共施設の維持管理・更新等に係る方針を定めるものとします。

図 1-1 焼津市におけるこれまでの取組みと本計画の位置づけ



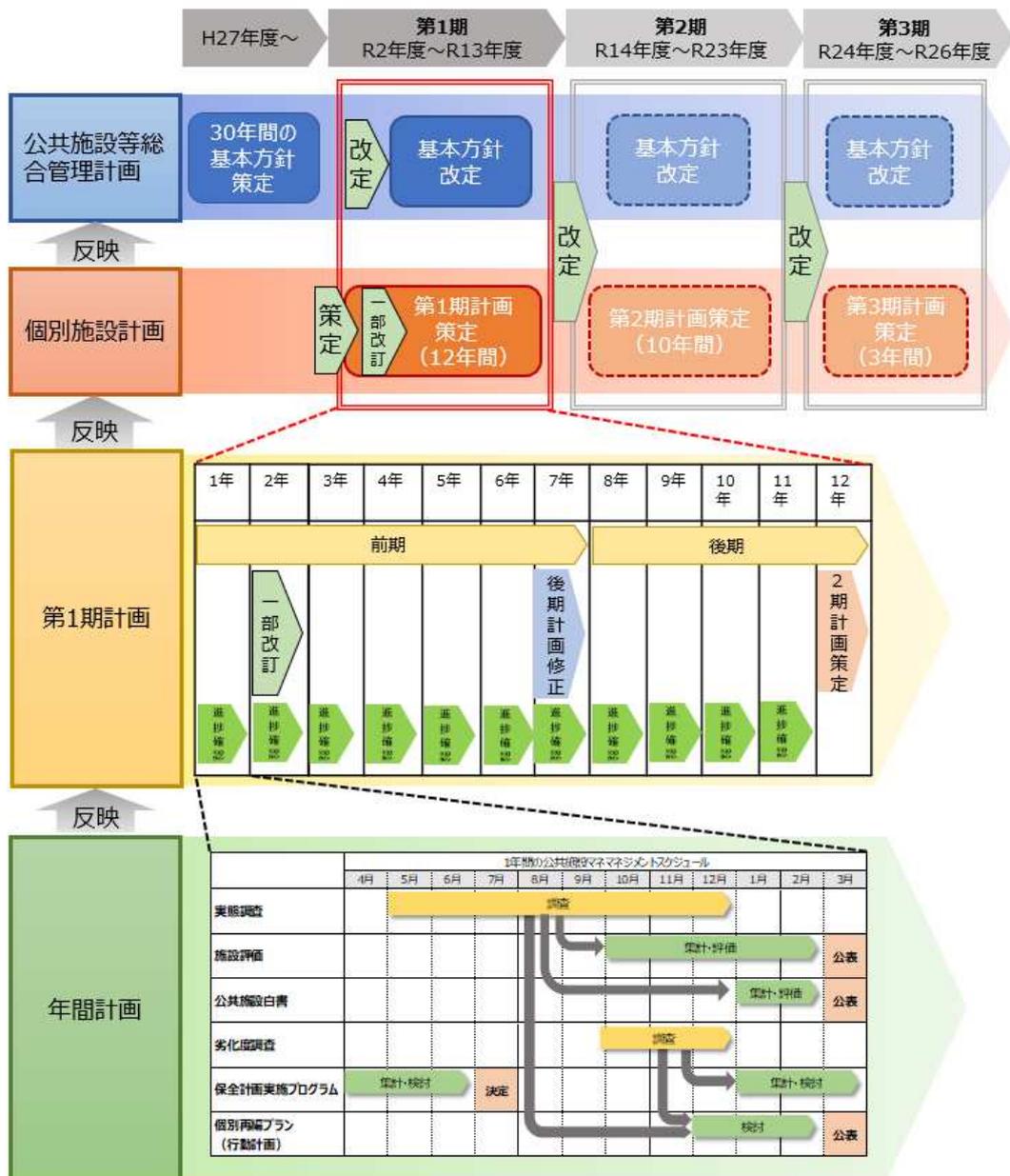
1.3 計画の期間

本計画は「公共施設等総合管理計画」を上位計画とするため、「公共施設等総合管理計画」に合わせて令和26年度までを全体計画期間とし、本計画を第1期として位置づけ、その計画期間を12年間（令和2年度～令和13年度）とします。

12年間の計画期間を前期（7年間）、後期（5年間）に分け、前期の計画の進捗に沿って後期計画を修正・見直しを行うものとします。

本市においては、公共施設マネジメントの中で毎年度、実態調査及び劣化度調査を実施し、それらに基づき施設評価（施設カルテの作成）、中長期保全計画に基づく保全計画実施プログラムの実施（保全工事の優先順位決め）、個別施設計画アクションプラン（年次別の行動計画）の策定をしています。これらの内容をもとに毎年度の進捗管理を行い、第2期の個別施設計画へ反映していくものとします。

図 1-2 本計画の期間の位置づけ



1.4 計画の対象施設

1.4.1 対象施設の条件

本市が管理する施設の中で、以下に該当する施設については本計画から除外します。

① 企業会計の施設

【施設例】水道庁舎、市立総合病院、医師住宅 等

【除外理由】独立した企業会計において別途計画・進捗管理を行うため

② 土木インフラ施設

【施設例】排水機場、公園施設 等

【除外理由】別途各インフラに関する個別施設計画等で検討するため

③ 廃止している施設等

【施設例】道路河川維持管理事務所 等

【除外理由】長寿命化の必要がないため

④ 市営住宅

【施設例】中根新田団地、柳新屋団地、塩津団地 等

【除外理由】個別施設計画である市営住宅長寿命化計画（平成31年3月）を策定したため

1.4.2 対象施設一覧

前述の条件から、本計画の対象とする建物系公共施設は下表のとおり、223 施設となります。
 なお、延床面積は令和元年度末現在の数値を用いています。

表 1-2 対象施設の分類別一覧

大分類	小分類	施設数	棟数	延床面積(m ²)
事務庁舎施設		7	24	24,124.10
	事務庁舎施設	3	11	13,845.61
	事務庁舎施設(その他)	4	13	10,278.49
文化施設		10	16	21,692.83
	文化施設	3	5	14,025.35
	図書館	2	2	2,907.85
	博物館等施設	4	8	4,516.63
	文化施設(その他)	1	1	243.00
公民館等施設		38	45	23,459.19
	公民館	9	13	12,325.06
	地区集会所	29	32	11,134.13
学校教育施設		24	245	163,753.29
	小学校	13	140	95,194.47
	中学校	9	99	64,891.73
	学校給食施設	1	4	3,478.33
	学校教育施設(その他)	1	2	188.76
スポーツ施設		11	16	18,818.12
	体育館	3	3	11,162.94
	プール	2	5	2,625.08
	陸上競技場	2	2	1,831.31
	テニスコート	2	3	42.18
	野球場	1	1	3,009.05
	相撲場	1	2	147.56
子育て支援施設		19	38	13,654.24
	幼稚園	7	23	4,691.13
	保育園	4	4	6,842.44
	児童施設	2	3	939.03
	放課後児童施設	6	8	1,181.64
保健福祉施設		11	21	18,441.69
	総合福祉施設	2	4	8,457.45
	障害者福祉施設	4	9	1,455.48
	高齢者福祉施設	1	1	2,401.00
	健康増進施設	2	4	6,014.31
	保健福祉施設(その他)	2	3	113.45
産業関連施設		14	25	3,759.84
	観光施設	3	8	2,071.00
	商工施設	2	3	951.87
	水産関連施設	2	2	471.26
	観光施設(その他)	7	12	265.71
消防施設		21	22	1,578.81
	消防団車庫・詰所	21	22	1,578.81
防災関連施設		55	55	2,615.84
	避難地倉庫	13	13	174.47
	水防倉庫	8	8	475.67
	自主防倉庫	24	24	455.31
	防災倉庫	10	10	1,510.39
駐車場施設		5	5	1,681.22
	駐車場施設	4	4	694.20
	駐車場施設(その他)	1	1	987.02
その他施設		8	15	1,925.26
	その他施設	8	15	1,925.26
合計		223	527	295,504.43

第2章 施設整備に向けた基本的な考え方

2.1 公共施設を取り巻く現状と課題

2.1.1 焼津市の人口推移と公共施設

本市は平成22年に人口ピークを迎え、約14万3千人の人口を抱えていましたが、そこから徐々に減少傾向に転じ、令和元年度時点の本市人口はピーク時の人口から約3%減少し、約13万9千人となりました。

本計画の計画期間終了時（第3期）、26年後の令和27年には、令和元年度から約20%減少し、約11万3千人になると予測されています。（※）

本市では、昭和40年以降の高度経済成長期後半にかけて人口増加を背景に、市民サービスの向上と都市機能の充実を図るため、学校教育施設や体育施設、子育て支援施設など様々な公共施設の整備を進めてきました。

現在の公共施設の1/3の面積にあたる施設は、昭和50年代から昭和60年代に整備され、約6割の施設は築30年以上を経過し、今後、一斉に大規模改修や建替えの時期を迎えることとなります。

これら公共施設の維持保全・更新には多額の費用がかかるほか、少子高齢化による人口構成の変化、人口減少とともに財政支出の構造が大きく変化することも予想されます。

このような中、公共施設を現在の量と質のまま維持することは、市の財政や持続可能なまちづくりに大きな影響を与えるとともに、将来世代の負担になることが懸念されます。

そのため、公共施設の現状をつぶさに把握しつつ、総合的な視点による公共施設マネジメントが必要不可欠です。

公共施設マネジメントの基本方針については「公共施設等総合管理計画」で定めており、本計画についてもその基本方針に基づいて計画を行っています。

図 2-1 焼津市の人口統計と予測



図 2-2 公共施設の竣工年代別 延床面積



※将来人口予測は国立社会保障・人口問題研究所の推計に基づく

参考：焼津市の現在（令和元年4月時点）の人口マップと将来人口予測マップ

図 2-3 現在の人口

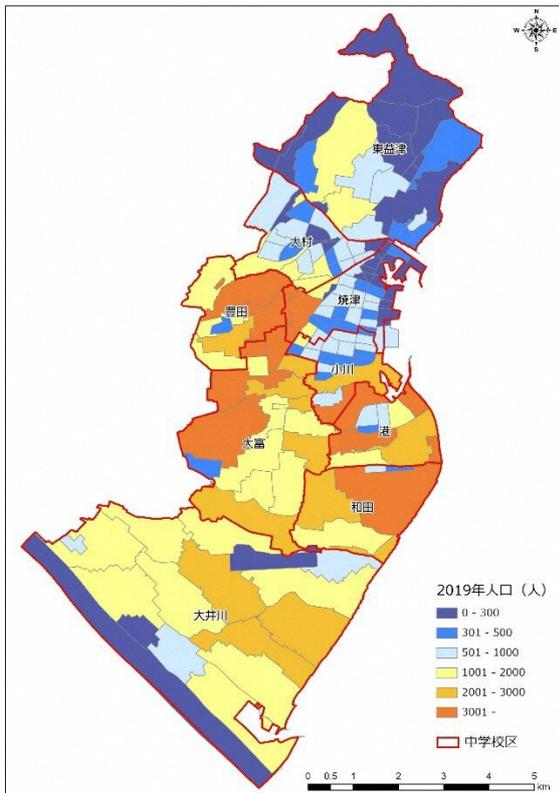


図 2-4 10年後（2029年）人口予測

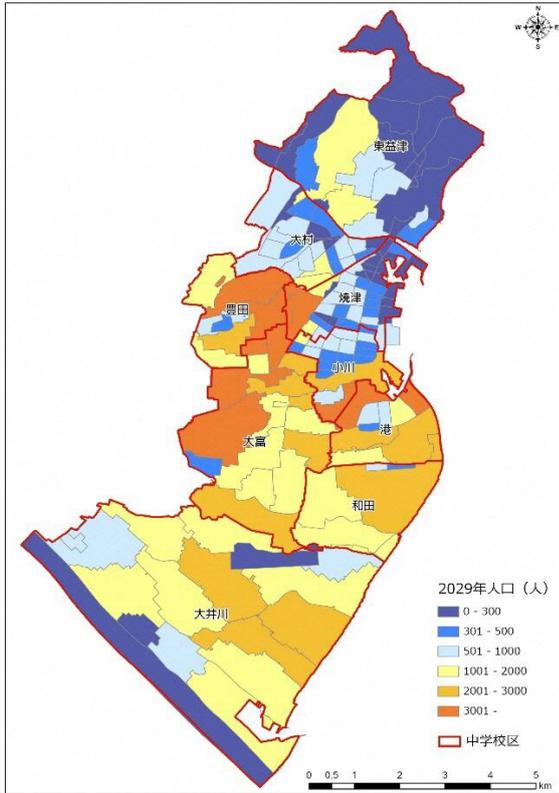


図 2-5 20年後（2039年）人口予測

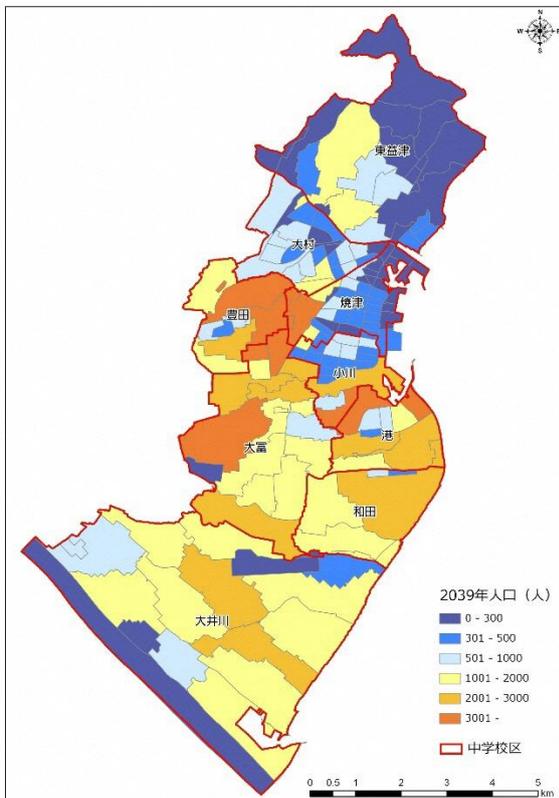
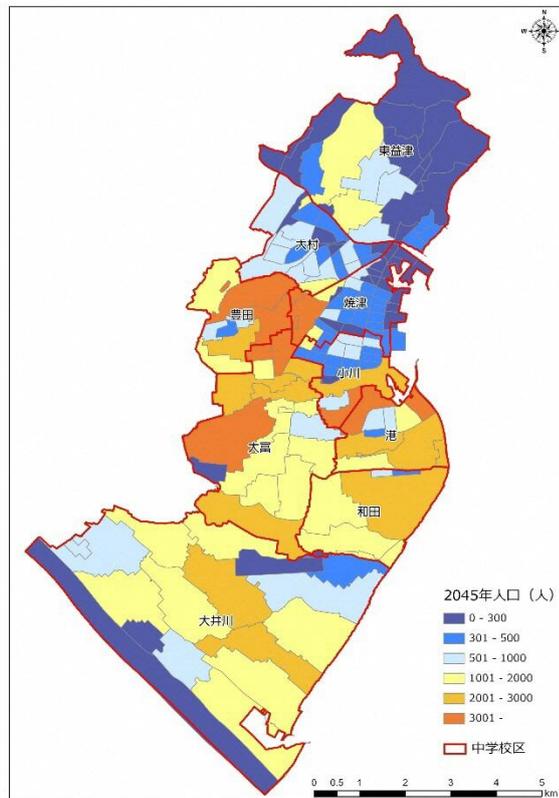


図 2-6 26年後（2045年）人口予測



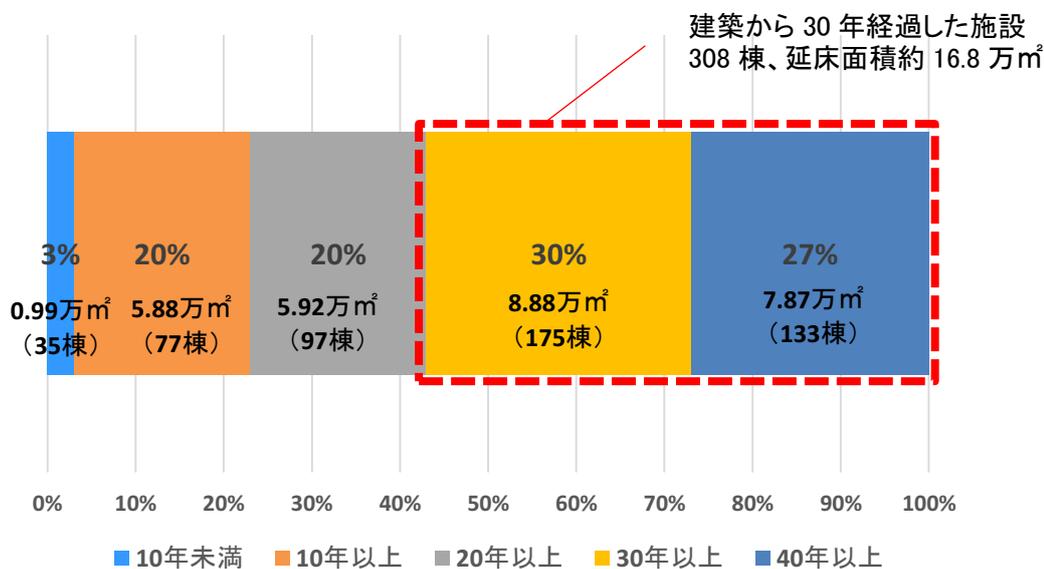
2.1.2 公共施設の老朽化

建物系公共施設の延床面積の築年数別の整備状況をみると、昭和 50 年代から昭和 60 年代にかけて建築された建物が多くを占めています。

一般的に建物は、建築から 30 年を経過した頃から大規模改修や設備更新などが必要になると言われています。本市における建物系公共施設の築年数別の延床面積の割合をみると、建築後 30 年を経過した施設が建物棟数 308 棟、延床面積約 16.8 万㎡となっており、延床面積では全体の約 57%を占めていることが分かり、多くの建物で改修や更新等が必要な状況となっています。

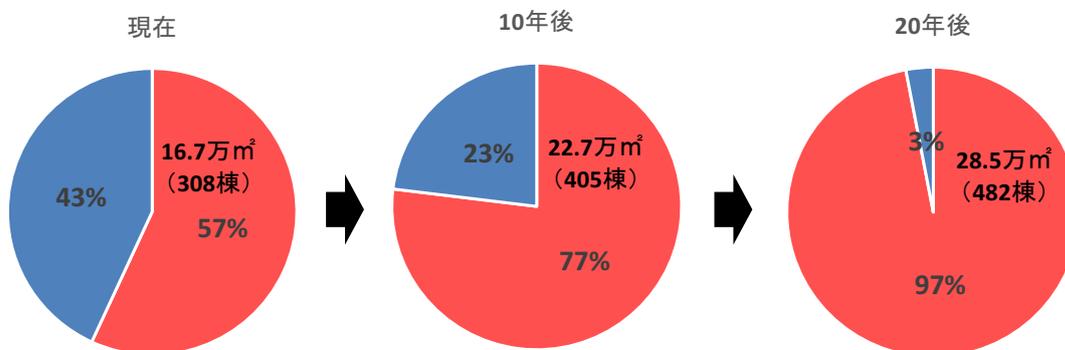
なお、10 年後には建築から 30 年を経過した施設が建物棟数 405 棟、延床面積約 22.7 万㎡（全体の 77%）、20 年後には建物棟数 482 棟、延床面積約 28.5 万㎡（全体の 97%）となります。

図 2-7 築年数別の延床面積割合



※令和元年度データ
 ※建築年月等が不明な建物(9棟・276.8㎡は除く)

図 2-8 建築から 30 年以上経過した施設の割合（延床面積）

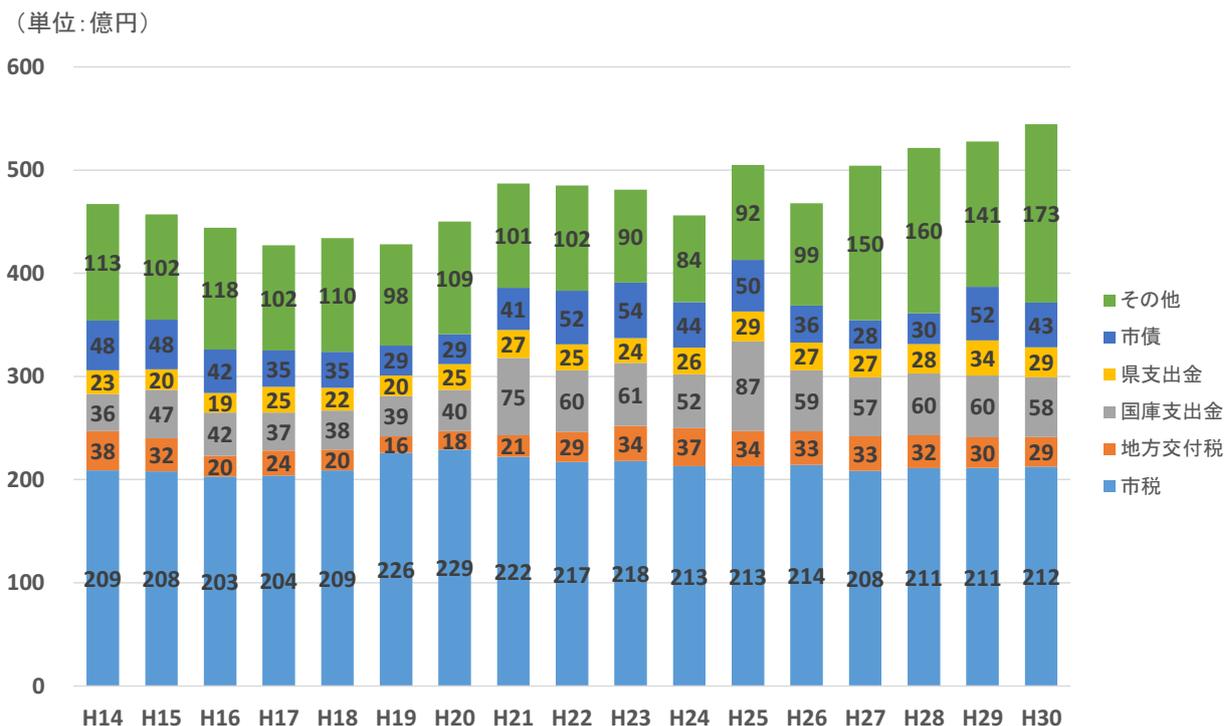


2.1.3 財政の状況

(1) 歳入の状況

本市の歳入状況の推移を普通会計決算ベースで示すと下図のとおりとなります。ここ数年、歳入全体は増加傾向にありますますが、その約4割以上を占める市税についてはほぼ横ばい状況です。少子高齢化の進展により今後大きく変動する要因は見当たらないため、増収は期待できないものと想定されます。

図 2-9 歳入状況（普通会計決算）



※H14～H19の歳入決算額には旧大井川町分を単純合算しています。

【歳入に関わる語句の説明】

参考資料:財政状況資料集

○普通会計

地方公共団体ごとに各会計が異なっているため、財政状況の統一的な把握及び比較するための統計上用いられる会計区分で一般会計と3つの特別会計の純計をいう。本市ではほかに5つの特別会計と3つの企業会計がある。

○地方交付税

地方公共団体の自主性を損なわず、地方財源の均衡化を図り、かつ地方行政の計画的な運営を保障するために国税の一定割合の額を国が地方公共団体に交付する税のこと。普通交付税と災害等特別の事情に応じて交付される特別交付税がある。

○国庫支出金

国と地方公共団体の経費負担区分に基づき、国が地方公共団体に対して支出する負担金、委託費、特定の施策の奨励または財政援助のための補助金等。

○県支出金

県の市町村に対する支出金。

○市債

地方公共団体の長期借入金（年度を超えて元利を償還する借入金）のことをいう。

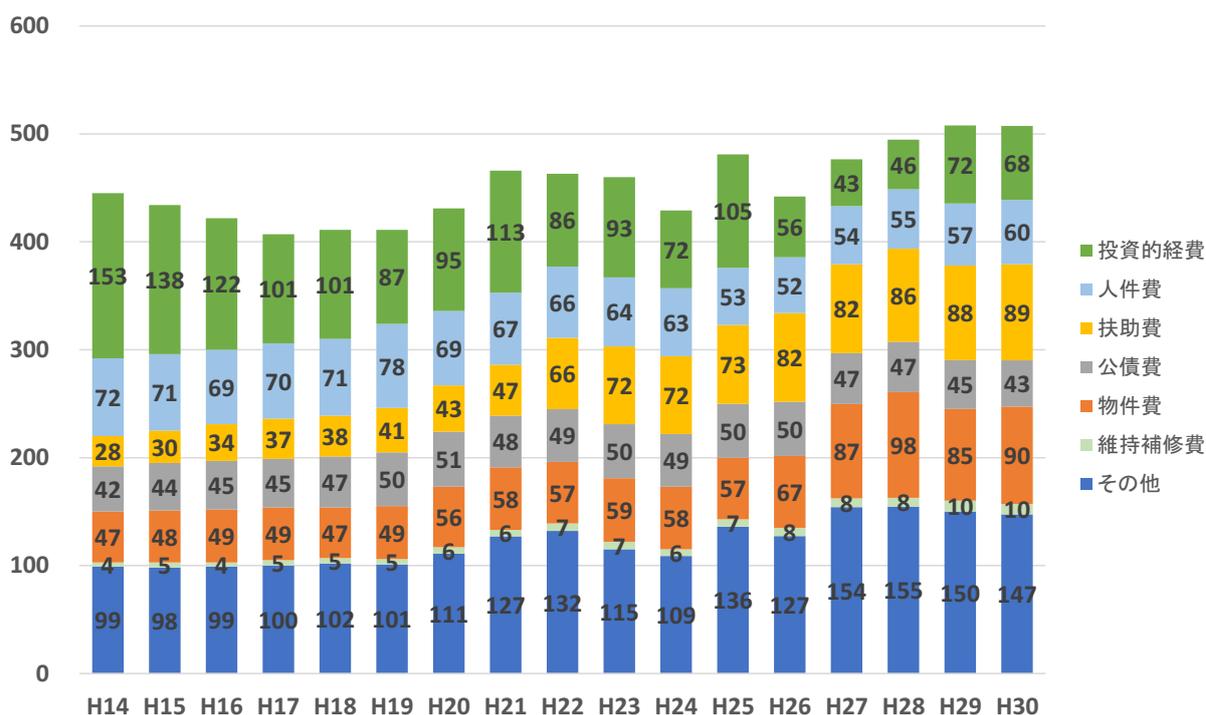
(2) 歳出の状況

本市の歳出状況の推移を普通会計決算ベースで示すと下図のとおりとなります。社会保障制度に充てられる扶助費は年々増加しており、ここ10年間で約2倍に増加しています。少子高齢化の進展、子育て支援制度の充実などから今後も同様の傾向が続くものと想定されます。

一方で、公共施設建設等の社会資本整備等に要する投資的経費については、増減はありますが、全体的に減少傾向です。今後、歳入の増加が見込めないこと、義務的経費である扶助費の増加が見込まれることから、投資的経費に充てられる予算も大幅な増加は見込めない状況です。

図 2-10 歳出状況（普通会計決算）

（単位：億円）



参考資料：財政状況資料集

【歳出に関わる語句の説明】

○投資的経費

道路、橋梁、公園、学校、公営住宅等の建設等社会資本の整備等に要する経費であり、普通建設事業費、災害復旧事業費及び失業対策事業費から構成される。

○義務的経費

非弾力的性格の強い経費で、一般には、人件費、扶助費、公債費を指す。

○人件費

議員報酬、職員給与、その他報酬等。

○扶助費

社会保障制度の一環として、児童・高齢者・障害者等に対する支援に要する経費。児童手当・医療費助成、生活保護費等。

○公債費

地方公共団体が発行した地方債の元利償還等に要する経費。

○物件費

賃金、旅費、需要費、役務費、委託料等の経費で、地方公共団体が支出する消費的（支出の効果が単年度または極めて短期的なもの）な費用の総称。

○その他

上記に該当しないもの。

2.1.4 市民のニーズ

公共施設の方向性を検討することは、まちづくりのあり方に関わるものであり、十分な情報提供のほか、市民の意見を聞きながら取り組む必要があります。

平成26年には公共施設マネジメントの推進について、市民アンケート「焼津市の公共施設に関する市民アンケート調査」を実施して意見を聴いています。

適切な公共施設サービスを提供していくための方策についての考えは、「実施すべき」が『施設の統廃合等によって、施設の量を減らす』『他市の住民も利用している施設は、他市と共同して施設を建てたり運営したりする』『施設や敷地の一部を貸し付けたりして、収入を得る』で約4割を占めています。

「実施すべきでない」は『増税などを行い、施設の維持や建替えの経費を市民全体で負担する』で40.6%と、目立って高くなっています。

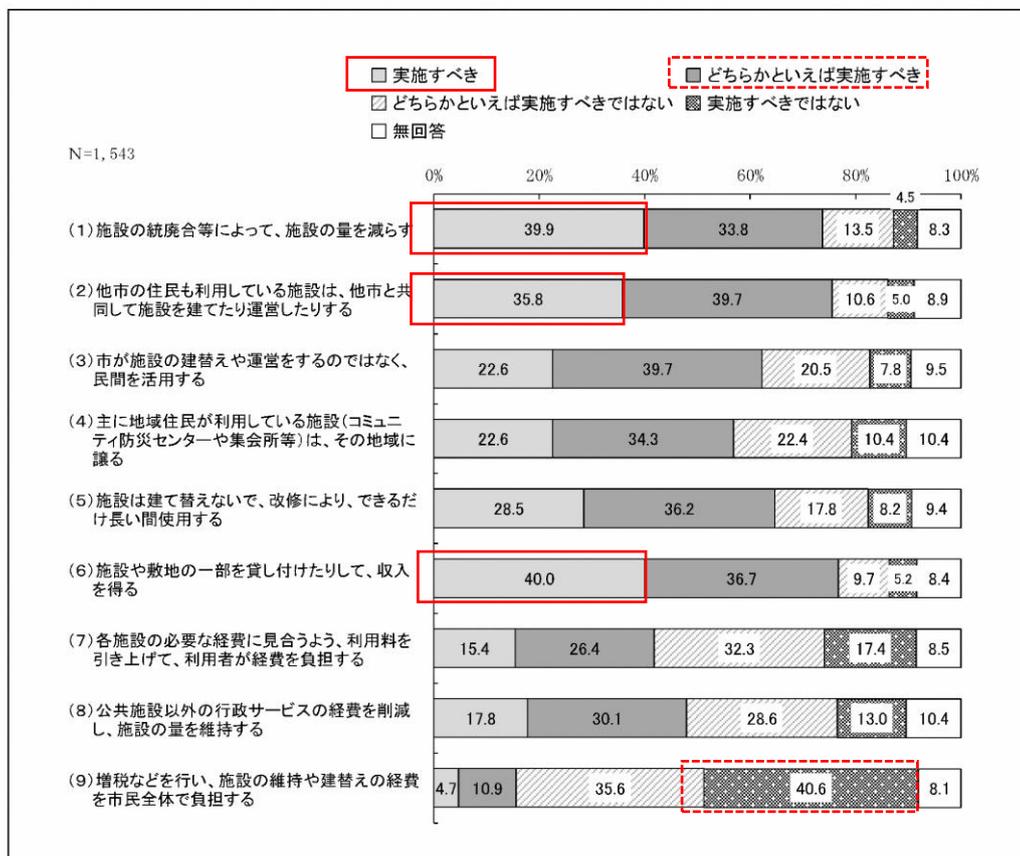
「実施すべき」の割合が高かった3項目は、「実施すべき」と「どちらかといえば実施すべき」を合わせた割合も、約7割を占めて高くなっています。

「公共施設に関する市民アンケート調査報告書」より

公共施設マネジメントの取り組みについて

問10 公共施設マネジメントの取り組みについて伺います。

市が将来にわたり適切な公共施設サービスを提供していくためには、様々な視点で検討する必要があり、例えば、以下のような方策が考えられます。あなたは、これらの方策についてどう思いますか。(〇は1ずつ)



2.2 公共施設の維持保全にかかる費用

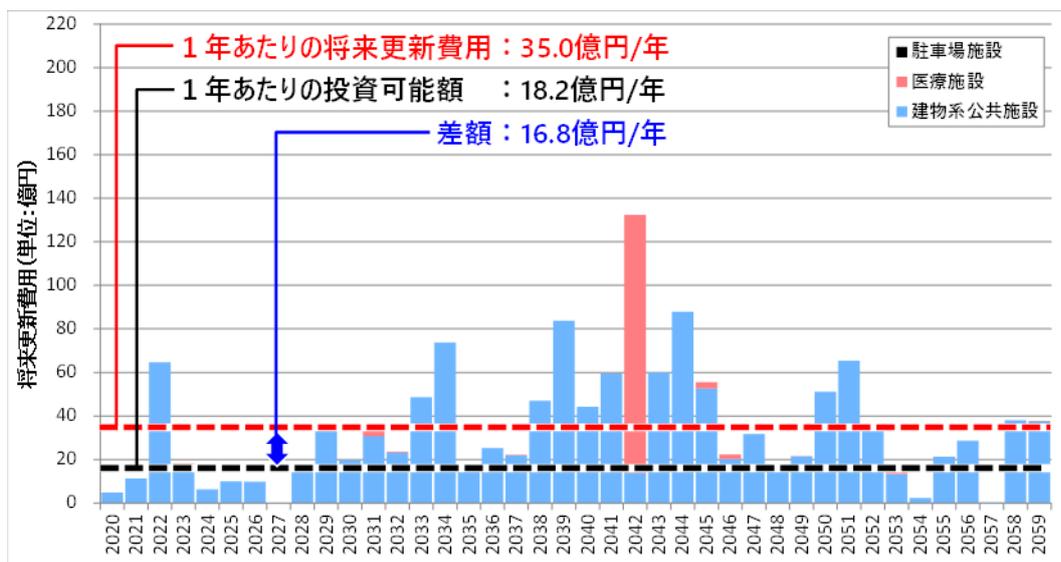
2.2.1 将来費用に対する財源不足

「公共施設等総合管理計画」では、今後40年間に必要となる将来費用を試算しています。すべての施設を現状のまま保有し、修繕・改修、更新（建替え）を行う場合、支出は約20年後にピークを迎えており、設定した投資可能額から超過する結果となっています。

本計画では、建物系公共施設の長寿命化、ライフサイクルコストの縮減により将来費用を圧縮し、併せて、総合的な視点での公共施設のマネジメントにより支出のピークを平準化することで、将来費用に対する財源不足の解消・低減に取り組みます。

図 2-11 今後40年間の将来費用の推移（単位：億円）

「公共施設等総合管理計画」より



2.2.2 数値目標

上記の試算で投資可能な財政ラインと将来費用の比較から、今後40年間で施設総量（延床面積）を削減する数値目標を23.5%としています。これは、施設の再編により延床面積を削減するとともに、長寿命化の推進により更新や改修・大規模改修に必要な事業費を24.5%圧縮することで達成する数値目標です。

本計画でもこの数値目標を見据え、個別施設ごとの方向性の確定、長寿命化の推進、ライフサイクルコストの縮減、中長期保全計画の策定等から、将来費用のシミュレーションを行い、施設総量（延床面積）の削減に向けて取り組みます。

2.3 公共施設マネジメントの基本方針

(1) 公共施設マネジメントの基本方針

将来にわたり安全・安心で真に必要な公共施設サービスを市民の皆さまに提供していくため、本市では将来を見据えた総合的な視点で施設の最適化に向けたマネジメントに取り組んでおり、具体的な内容については「公共施設等総合管理計画」によりその基本方針を定めています。

基本方針の内容は、供給・品質・財務の3つの視点から、現状を分析・評価し、課題を検証したうえで、3つの最適化を柱に、施設全体の最適化を目指しています。

図 2-12 基本方針の基本的な考え方のフロー



(2) 3つの視点

以下の3つの視点から現状を分析・評価し、課題を検証したうえで、解決の方向性の構築を行います。

視点①：将来の人口動向、需要等に見合う施設の供給のあり方、量の見直し【供給】

限られた財源の中で、施設総量を見直すとともに施設を有効に活用していく必要があります。その際には、今後の人口動向や地域状況、将来の需要に配慮しながら、市民サービスの質を維持しつつ経費削減が図れるよう、施設の再編整備のあり方を検討していく必要があります。

視点②：公共施設の安全・安心・快適性の確保【品質】

老朽化した施設に対する対症的な保全を繰り返していると、予期せぬ不具合が発生する可能性が高まり、市民に対するサービスの低下に繋がるとともに、建替え時期の短縮を招き、結果、発生する経費を増大させる事態に繋がります。

次世代に良好な施設を引き継いでいくためには、計画的な保全により施設を安全・安心・快適に利用できるよう保ちながら、できるだけ長期間の使用に耐えうる施設にする必要があります。

視点③：公共施設の維持更新等に係る費用の抑制【財務】

今後、投資的経費に回す財源に余裕がないことが予測される一方で、老朽化した施設の更新や維持管理に多くの費用が必要となります。将来の負担を考えると、今後、施設の建替えや整備を行う際には、その必要性を十分に検討し、経費を抑制していく必要があります。また、戦略的な保全計画を立てて、費用の平準化を図ることも重要となります。

(3) 3つの最適化

3つの視点による分析・評価等を踏まえつつ、さらにこれらを総合的に勘案しながら、人口動向、地域特性など、将来のまちづくりの方向性や長期的な視点に立って、「機能の最適化」、「総量の最適化」、「維持保全の最適化」の3つの最適化を取組みの柱として、施設全体の最適化に向けたマネジメントを推進します。

① 機能の最適化

人口構成の変化や社会経済情勢の変化に伴う、施設の利用状況などの現状と将来的な需要も視野に入れながら、用途転換や複合化など施設機能の最適化を進めるとともに、管理運営手法の見直しを図り、効率的な利用を進めます。また、市民や地域住民の交流を生むような地域の核となる公共サービス機能の充実とともに、防災機能の強化を図ります。

今後の取組み

① 施設の利用状況・コスト情報の集約と施設評価

施設の利用状況、コスト等の情報を集約し、供給・品質・財務の3つの視点(定量的要素)で基礎的な評価を実施し、防災対策や人口動向などの視点(定性的要素)の分析を勘案したうえで、施設を総合的に評価します。

② 効率的・効果的な機能再編の促進

現況及び将来の市民ニーズに的確に対応するため、総量の最適化と合わせて効率的・効果的な機能再編(施設の多機能化・集約化・統廃合など)を計画的に推進します。

③ 利用促進と管理運営の効率化の推進

市民アンケート調査等により改善点を把握し、施設の利用促進を図るとともに、一括契約や指定管理者制度を含めた契約方法や仕様書の見直し等による管理運営の効率化を計画的に推進します。

④ 安全・安心の確保と利用納得度の向上

施設の耐震対策、防災機能の確保を通じて、市民の安全・安心を確保するとともに、機能の最適化を図ることにより、施設の利用納得度(満足度)を高めます。

② 総量の最適化

施設の劣化状況や将来的な需要(ニーズ)などを踏まえて、市全体の施設の適正量を見極め、総量の最適化を図ります。また、民間の知識やノウハウの活用など、多様な選択肢から最も効率的・効果的にサービスが提供できる手法を適用していきます。

今後の取組み	<p>① 数値目標の設定と定期的な見直し 今後40年間の施設総量（延床面積）削減の数値目標を設定し、定期的な見直しを行いながら総量の最適化を図ります。</p> <p>② 施設の再編の促進 施設評価の判定に基づいて、機能の最適化とともに施設の総量を計画的に抑制し、施設の再編を促進します。</p> <p>③ 新規施設整備の抑制 本市の今後のまちづくりの戦略上重要な施設の整備を除き、原則として新規の施設整備は行わないこととします。また、新規施設の整備や増改築を行う際は、総量が増加しないよう既存施設の調整を図ります。</p> <p>④ 施設の建替えの優先順位づけ 施設の建替えは、原則として耐震性が劣る施設や耐用年数を超過した施設、再編の検討を終えた施設のみ行うこととし、優先順位をつけて対応します。</p> <p>⑤ 公民連携の促進 民間施設のストック活用や民間活力の導入、近隣自治体と連携するなど、行政サービスの向上と経費削減を図るため、公民連携を促進します。</p>
--------	---

③ 維持保全の最適化	
<p>引き続き活用する施設については、施設全体に関する財政負担を中長期的な視点から縮減するため、計画的な保全を推進し、施設の長寿命化を進めます。また、計画的な保全にあたっては、建物のライフサイクルコストに基づく中長期的な財政負担を踏まえた修繕・改修予算の確保と、その効率的な配分を行います。</p>	
今後の取組み	<p>① マニュアル作成と劣化状況の把握 マニュアルを定め、統一的な視点で施設の劣化状況を把握し、一元的かつ経年的にシステム管理します。</p> <p>② 施設カルテの作成 施設の基本情報、経費情報等を整理した施設カルテを整備し、定期的な施設点検や劣化度調査の実施から予算の確保までの仕組みを確立します。</p> <p>③ 優先度による計画的保全の促進と財源確保 公共施設保全計画を策定し、この計画に基づき施設の劣化状況や問題点に応じた優先度の検討を行い、維持保全を財政計画・予算編成と連動させ、費用の平準化や財源の確保を行いながら計画的に実践します。</p>

2.4 3つの最適化を実現するための取組み

前項で示した3つの最適化「機能の最適化」、「総量の最適化」、「維持保全の最適化」を実現するための取組項目については「公共施設等総合管理計画」にてすでに掲げており、目標と現状・今後の方針を以下のように整理しています。

(1) 機能の最適化

① 施設の利用状況・コスト情報の集約と施設評価	
取組み案	施設の利用に関する利用状況や維持管理等に要する経費（コスト）の情報を一元化かつ経年的に管理・蓄積するため、毎年度実施する実態調査及び施設評価によりデータベース化し、システム管理します。
現状・今後の方針	平成27年度より「統合データベース」によるシステム管理を実行しており、毎年度実施している実態調査結果及び、それに基づく施設評価結果をシステムに登録、管理を行っています。
② 効率的・効果的な機能再編の推進	
取組み案	施設を供給・品質・財務の3つの視点（定量的要素）で基礎的な評価を実施し、近隣施設・類似施設の有無や防災対策、人口動向などの視点（定性的要素）の分析を勘案したうえで、施設を総合的に評価します。 施設評価の結果をもとに、総量の最適化と合わせて施設の集約化・複合化、統廃合・廃止も視野に入れた効率的・効果的な機能再編を計画的に推進します。
現状・今後の方針	本市では平成26年度から3つの視点に基づいた施設評価を毎年度実施・公表しています。また、課題解決に向けた今後5年間の施設の方針（集約化・複合化、統廃合・廃止等）を「個別施設計画アクションプラン」として毎年度更新・公表も行っていきます。
③ 利用促進と管理運営の効率化の推進	
取組み案	施設に対する様々な立場での意見を集約するため、利用者へのアンケート調査を実施し、改善点を把握します。 また、一括契約や複数年契約、包括委託など、効率的・効果的な契約方式を導入することにより、経費削減を検討します。 指定管理者制度を導入している施設ごとに効果と課題を整理し、制度の最適な運用に努めます。
現状・今後の方針	毎年度、市民意識調査を実施しており、公共施設に対する満足度の把握を行っています。また、施設ごとに利用者アンケートも行い、様々な意見の集約・改善に努めています。 平成27年度から、小中学校で新電力を導入し、平成29年度からは、高圧受電している施設の一部も含めて一括導入することで、電気料金の削減を図っています。 指定管理者制度を導入している施設は、毎年度モニタリングを行うことで、住民サービスの向上を図るとともに、経費の削減等を図っています。

④ 安全・安心の確保と利用納得度の向上	
取組み案	施設の耐震対策、防災機能の確保を通じて、市民の安全・安心を確保します。また、施設の維持保全を図りながら機能の最適化を行います。
現状・今後の方針	<p>市有公共建築物の耐震対策は、令和2年度末時点で、96.1%の耐震化が完了しており、令和7年度末までに100%を目指します。</p> <p>防災機能については、避難所の天井脱落防止対策、津波避難対策として屋上への避難施設の設置や津波避難タワーを21基整備するなど、安全・安心の確保に努めています。</p> <p>保全計画実施プログラムにより施設の維持保全を図ることで機能を維持するとともに、必要な機能を追加・変更することで機能の最適化を図り、利用納得度の向上に努めます。</p>

(2) 総量の最適化

① 数値目標の設定と定期的な見直し	
取組み案	今後の市のまちづくりへの影響や計画の実行性を確保するため、公共施設等の数・延べ床面積等に関する目標などについて、数値目標を設定し、目標の定量化をしていきます。また、PDCAサイクルを確立し、取組みの評価や計画の改訂につなげていきます。
現状・今後の方針	<p>平成25年度に「焼津市公共施設マネジメント基本計画」を策定し、建物系公共施設の施設総量を30年間で18%削減する目標を定めました。</p> <p>令和4年3月の「公共施設等総合管理計画」の改訂の際に、「焼津市公共施設マネジメント基本計画」を同計画に統合し、取組みの評価、将来推計及び計画の見直しを併せて行い、建物系公共施設の40年間の数値目標を23.5%に見直しました。今後も定期的な改訂を行います。</p>
② 施設の再編の促進	
取組み案	<p>施設評価の判定に基づいて、機能の最適化とともに施設の総量を計画的に抑制し、施設の再編を推進します。</p> <p>再編については、将来のまちづくりの方向性や人口動向、地域特性を見極めながら、施設需要の検証を行います。</p>
現状・今後の方針	平成26年度から「個別再編プラン（行動計画）」を策定し、今後の施設の再編プランを実行してきました。本計画の策定に伴い、「個別施設計画アクションプラン」により進捗管理を行い、施設の再編を実行していきます。
③ 新規施設整備の抑制	
取組み案	<p>本市の今後のまちづくりの戦略上重要な施設の整備を除き、原則として新規の施設整備は行わないこととします。</p> <p>新規施設の整備や増改築を行う場合は、総量が増加しないよう既存施設の調整を図ります。</p>

現状・今後の方針	平成 29 年度に児童減少により余剰空間となった小学校の一部を有効活用し、放課後児童クラブと小学校の特別教室の機能を付加させた公民館（和田地域交流センター）へ複合化を実施しました。
④ 施設の建替えの優先順位づけ	
取組み案	施設の建替えは、原則として耐震性能が劣る施設や耐用年数を経過した施設、再編の検討を終えた施設のみ行うこととし、優先順位をつけて対応します。
現状・今後の方針	新庁舎、新病院、焼津体育館、豊田公民館、和田公民館を優先順位の高い施設と位置づけ、建替えの実施及び検討を進めています。なお、新庁舎は分散している庁舎機能の集約等を行うため、アトレ庁舎、大井川庁舎、保健センターなど、複数の施設も関連して施設再編を検討しています。
⑤ 公民連携の促進	
取組み案	市が施設を保有するよりも賃貸借を行うことで財務的に効率性が高くなり、市民サービスが向上すると判断される場合は、民間施設などの借上げを行うなどストックの有効活用を検討しています。 また、民間事業者のノウハウ・資金を活用する公民連携の積極的な活用を図ります。
現状・今後の方針	公的不動産の有効活用を図るため、平成 27 年に静岡県内に営業基盤を置く企業（441 社）に郵送によるアンケート調査を実施しました。20 施設に関し、興味があると 9 社が回答しています。 静岡市及び静岡県が主催する地域プラットフォームを活用し、サウンディング調査を実施するなど、民間事業者との公民連携を実施しています。

(3) 維持保全の最適化

① マニュアル作成と劣化状況を把握	
取組み案	日常の管理及び環境負荷軽減についての取組みの指針を示した「日常点検マニュアル」を定めます。また、マニュアルに基づく施設の劣化状況、危険箇所の情報や法定点検等の情報を一元的かつ経年的に管理・蓄積するため、毎年度実施する実態調査、専門家が実施する定期的な劣化度調査の結果をデータベース化し、システム管理します。
現状・今後の方針	平成 26 年度に「公共施設の維持保全日常管理マニュアル」を作成、令和 3 年度に「公共施設の点検マニュアル」へと改訂し、点検業務の品質の安定と効率化を図っています。 各所管課により施設の劣化状況については、実態調査において毎年度調査を行っています。劣化状況の結果は統合データベースに登録を行い、施設法定点検の結果と併せて保全優先度の判定に活用しています。また、3 年に一度は技術系職員による施設の劣化度調査を実施し、施設の部位別の劣化度判定を行っています。劣化度調査の結果も統合データベースに登録し、毎年度の保全優先度の判定に活用してい

	ます。
② 施設カルテの作成	
取組み案	施設の基本情報、経費状況、修繕・改修履歴等を整理し、情報を一元化かつ経年的に管理・蓄積するため、統一された記録様式による台帳によりシステム管理します。
現状・今後の方針	「統合データベース」に台帳機能を持たせており、毎年度実施している実態調査及び施設評価にて施設の基本情報、経費状況、修繕・改修履歴等の情報を収集し、統合データベースに登録を行い、それら情報を整理し、台帳としてとりまとめた「施設カルテ」の作成・公表を行っています。
③ 優先度による計画的保全の推進と財源確保	
取組み案	「第4章 施設の長寿命化実現に向けた方策」に基づき、「個別施設計画アクションプラン」と連携した短期的な計画を策定し、修繕・改修項目の集約化や、単年度に発生する費用の平準化の検討を推進します。併せて、計画的保全の遂行のための財源を確保します。
現状・今後の方針	法定点検、劣化度調査及び実態調査による劣化状況調査の結果をもとに、毎年度「保全計画実施プログラム」（翌年度の優先工事の選定）を実施しており、限られた財源の中で優先度をつけて計画的な修繕・改修工事を実施しています。 今後も公共施設などの老朽化対策を推進するため、保全計画実施プログラムを実施していくとともに、その財源となる基金の設置を検討していきます。

第3章 個別施設における方針

3.1 個別施設の方向性の検討

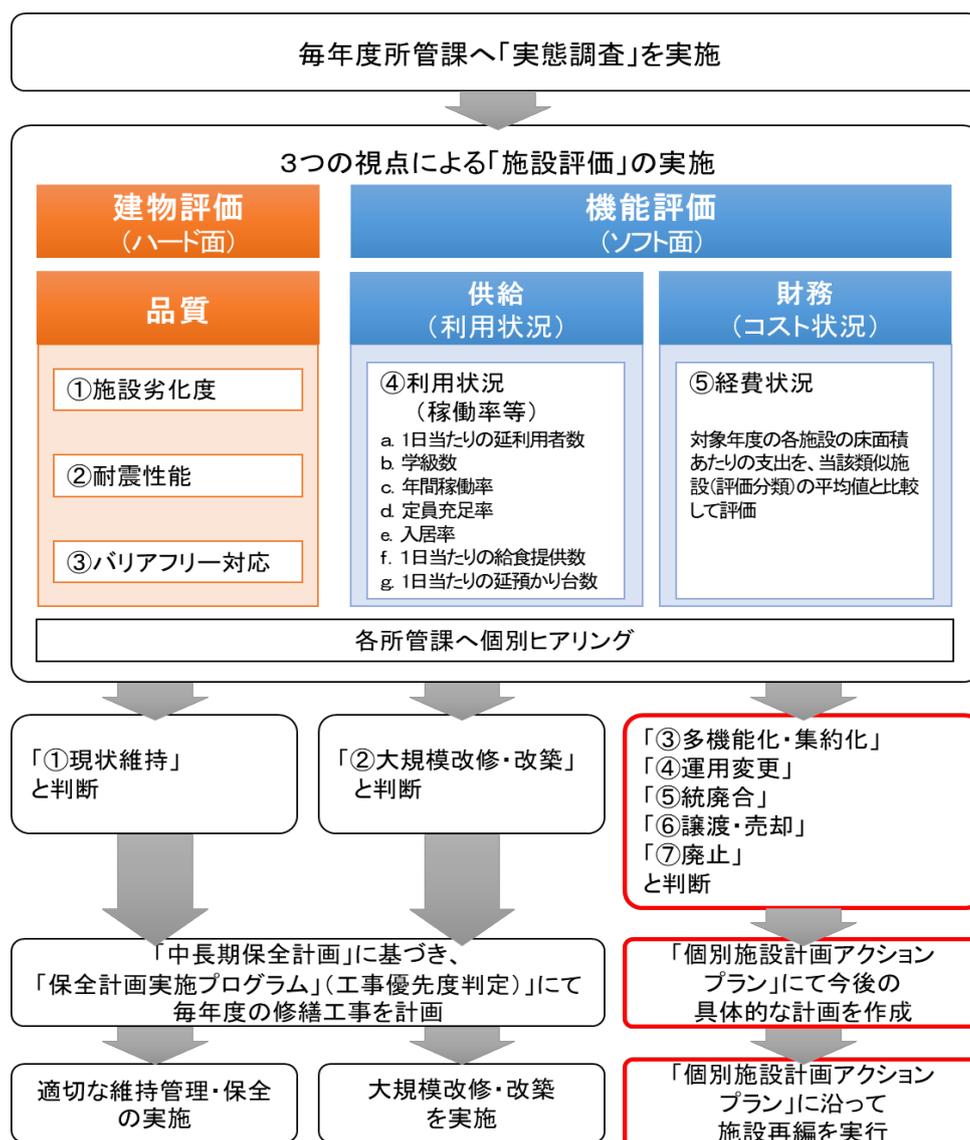
3.1.1 個別施設の方向性検討フロー

個別施設の今後の方向性を検討する手順としては、毎年度、施設ごと及び棟ごとに品質・供給・財務を把握するための実態調査（施設別・棟別）を実施し、前述の3つの視点による施設評価を実施することで、施設の今後の方向性を判断します。

「現状維持」、「大規模改修・改築」と判断した施設については、耐用年数まで使用できるように本計画の「中長期保全計画」に基づき、「保全計画実施プログラム」による優先度を考慮しながら計画的に維持保全を実施します。

「多機能化・集約化」、「運用変更」、「統廃合」、「譲渡・売却」、「廃止」と判断した施設は、今後5年間の対応策・スケジュール等を各所管課において立案し、「個別施設計画アクションプラン」に位置づけ、計画的に再編に取り組みます。

図 3-1 公共施設マネジメントの方向性検討フロー



3.1.2 今後の方向性の分類

個別施設の今後の方向性は、毎年度行っている施設評価により作成される施設情報を取りまとめた台帳「施設カルテ」において、「建物の評価」と「機能の評価」に分け、各施設の評価を示し、公表を行っています。

表 3-1 既存の施設評価における「建物評価」と「機能評価」の定義

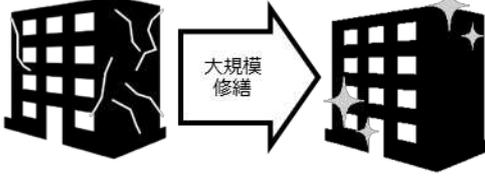
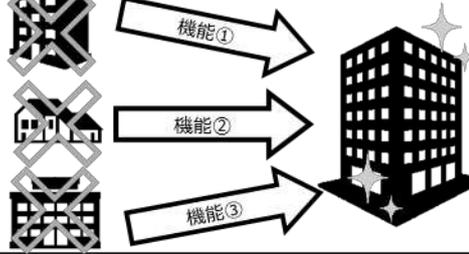
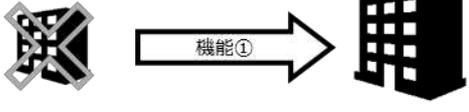
区分	想定する今後の取組手法	評価
建物評価 ハード評価	今後5年間は必要な小規模修繕を行いながら建物の現状を維持する。	現状維持
	今後5年以内に耐震補強（吊り天井対策含む）、大規模改修または建替えに着手する。	改善
	今後5年以内に建物を廃止し、民間等へ貸付、譲渡、解体、売却する。	廃止
機能評価 ソフト評価	今後5年間は機能（サービス）の現状を維持する。	現状維持
	今後5年以内に多機能と複合化、集約化（統合・移転）、若しくは他用途へ転用または5年以内にサービス内容を見直す。	見直し
	今後5年以内に機能を廃止する。	廃止

本計画では、「建物評価」と「機能評価」を統合し、今後の施設の方向性の評価を行います。さらに、その定義を既存の3分類評価から、より今後の方向性をイメージしやすい7分類評価として定義を行います。下表で建物評価と機能評価に応じた施設の方向性及びその方向性の評価の定義を示します。

表 3-2 施設の方向性の評価

建物評価 機能評価	現状維持	改善	廃止
現状維持	①現状維持	②大規模改修・改築	—
見直し	③多機能化・集約化 ④運用変更	③多機能化・集約化 ④運用変更	⑤統廃合
廃止	⑥譲渡・売却 ⑦廃止	—	⑥譲渡・売却 ⑦廃止

表 3-3 本計画における今後の方向性の評価の定義

今後の方向性	取組内容	イメージ
①現状維持	<ul style="list-style-type: none"> ・目標耐用年数まで利用できるように、適宜必要な小修繕を行う 	
②大規模改修・改築	<ul style="list-style-type: none"> ・目標耐用年数まで利用できるように、計画期間内に大規模修繕・改修を行う 	
③多機能化・集約化	<ul style="list-style-type: none"> ・一つの施設に異なる複数の機能を保有させることにより、運用や維持管理の効率を図る 	
④運用変更	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の運用及び維持管理のすべてまたは一部の民間委託を行う ・施設の一部で貸付・広告事業等を行い、運用収益を得る 	
⑤統廃合	<ul style="list-style-type: none"> ・同じ機能の施設に集約（統合）することにより施設保有量を最適化する 	
⑥譲渡・売却	<ul style="list-style-type: none"> ・地域や民間に現状施設を譲渡する ・民間へ施設を売却する 	
⑦廃止	<ul style="list-style-type: none"> ・施設を廃止する 	

3.2 評価区分の各項目の定義

施設評価は、ハード面の評価（施設の建物評価）、ソフト面の評価（施設の機能評価）の2つの観点から評価を行います。

評価指標は4段階で評価し、最も良い評価は「A」、悪い評価は「D」とします。

なお、施設評価は統一した基準ですべての施設の現状を把握し比較検討する必要があることから、本計画対象外の建物系公共施設も含めて実施します。

ハード面の評価（施設の建物評価）

(1) 品質 : ①施設劣化度、②耐震性能、③バリアフリー

ソフト面の評価（施設の機能評価）

(2) 供給 : ④利用状況

(3) 財務 : ⑤経費状況

表 3-4 評価の視点

評価項目	評価指標	算出方法	分析の視点
ハード面	(1) 品質	①施設劣化度	3年ごとに実施する劣化度調査結果
		②耐震性能	耐震性能ランク
		③バリアフリー	バリアフリー対応の数
ソフト面	(2) 供給 ④利用状況 (稼働率等)	a. 1日当たりの延利用者数	施設が十分に利用されているかについて評価します。
		b. 学級数	
		c. 年間稼働率	
		d. 定員充足率	
		e. 入居率	
		f. 1日当たりの給食提供数	
		f. 1日当たりの延預かり台数	
(3) 財務	⑤経費状況	対象年度の各施設の床面積当たりの支出を当該類似施設(評価分類)の平均値と比較し評価します。	施設の管理・運営経費は適切かについて評価します。

3.2.1 ハード面の評価

(1) 施設劣化度

3年度ごとに実施する劣化度調査結果に基づき、以下により4段階で評価を行います。

ア 劣化度調査で調査する棟ごと、部位ごと（7部位：屋根、外部、内部、電気設備、空調設備、衛生設備、搬送設備）の調査結果に基づき、下表「劣化度調査結果に基づく点数表（部位別）」により点数化をします。

表 3-5 劣化度調査結果に基づく点数表（部位別）

点数	4点	4点	3点	2点	1点
部位評価	I	II	III	IV	V

イ 上記アで点数化した部位ごとの平均点を算出し、次表「劣化度調査結果に基づく

点数表（棟別）」により棟ごとの劣化度を評価します。

（例）屋根の判定がⅣ（2点）、外部がⅢ（3点）、内部がⅣ（2点）の場合、合計点は7点となり、3部位が該当するため、7点÷3部位=2.33となり、小数点第2位を四捨五入し総合評価点（2.3点）を算出します。

表 3-6 劣化度調査に基づく点数表（棟別）

平均点	3.5 以上	2.5 以上 3.5 未満	1.5 以上 2.5 未満	1.5 未満
評価	A	B	C	D

ウ 複数の棟がある施設の場合は、上記イの棟ごとの平均点を合計し、棟数で除算（小数点第2位四捨五入）した総合評価点に基づき、下表「劣化度の総合評価点」により総合評価を行います。

表 3-7 劣化度の総合評価点

平均点	3.5 以上	2.5 以上 3.5 未満	1.5 以上 2.5 未満	1.5 未満
評価	A	B	C	D

（2）耐震性能

「焼津市が所有する公共建築物の耐震性能リスト」（防災計画課公表）に基づき、下表「耐震性能の評価基準」のとおり耐震性能ランクを評価基準とし、4段階で評価します。なお、2棟以上の施設で耐震性能が異なる場合は、最も耐震性能が劣るランクを評価基準としています。上記リストにない施設については、昭和57年以降に建設（新耐震基準）された施設は評価「B」、昭和56年以前に建設（旧耐震基準）された施設は評価対象外とします。

表 3-8 耐震性能の評価基準

評価	評価基準（耐震性能ランク）	
A	I a	耐震性能が優れている建物
B	I b	耐震性能が良い建物
C	II	耐震性能がやや劣る建物
D	III	耐震性能が劣る建物

(3) バリアフリー

実態調査に基づき、出入口、廊下等、階段、エレベーター、便所、駐車場、誘導用床材、その他の8項目について評価します。なお、以下の棟についてはバリアフリー評価の対象外とします。

- ・ 詰所、管理棟などの用途で、施設管理者や限られた人しか使わない
 - ・ 機械室、倉庫、ポンプ庫などの非居室（日常的に人が利用しない）
- ※増築された棟でも、本体の棟と一体の建物として利用されない棟は個別に評価する。

ア バリアフリー対応の数（上記8項目に対応している数）を棟ごとに合計し、その合計数に応じて下表「棟別バリアフリー評価点表」により棟別の評価点数を算出します。

表 3-9 棟別バリアフリー評価点表

バリアフリー対応箇所数	7項目以上	5～6項目	3～4項目	2項目以下
棟別評価点	7点	5点	3点	0点

イ 上記アの棟別の棟別評価点数を合計し、棟数で除算した平均点（総合評価点数）により、下表「バリアフリーの総合評価表」に応じて総合評価します。

（例）A棟のバリアフリー対応数が3項目（3点）、B棟のバリアフリー対応数が5項目（5点）、C棟のバリアフリー対応数が2個（0点）の場合、合計点は8点となり、3棟で除算するため、 $8 \text{点} \div 3 \text{棟} = 2.66$ となり、小数点第1位を四捨五入し、総合評価点数は「3」となる。

表 3-10 バリアフリーの総合評価表

バリアフリー総合評価点数	7点・6点	5点・4点	3点・2点	1点・0点
総合評価	A	B	C	D

3.2.2 ソフト面の評価

(1) 利用状況

利用状況（稼働率等）の評価は、施設用途ごとに利用者や利用形態が異なるため、施設用途ごとに、年間稼働率や定員充足率など、適切な指標（評価の視点）を設定し、以下のとおり評価します。なお、利用状況の把握が困難な施設は評価対象外とします。

1) 1日当たりの延利用者数

開館日数と年間利用者数から過去3箇年の1日当たりの利用者数を算出し、調査年度との比較により評価を行います。

【対象施設分類】

図書館、博物館等施設、地区集会所、プール、陸上競技場、野球場、児童施設、総合福祉施設、健康増進施設、観光施設、商工施設、水産関連施設

表 3-11 1日当たりの延利用者数の評価基準

区分	1.20 以上	1.00 以上、1.20 未満	0.80 以上、1.00 未満	0.80 未満
評価	A	B	C	D

2) 学級数

文部科学省「公立小学校・中学校の適正規模・適正配置等に関する手引（平成27年1月27日：26文科初第1112号通知）」の適正規模を参考に、各学校の学級数に応じて、評価を行います。

【対象施設分類】

小学校、中学校

表 3-12 学級数の評価基準

小学校	19 学級以上	12 学級以上 18 学級以下	9 学級以上 11 学級以下	8 学級以下
中学校	19 学級以上	12 学級以上 18 学級以下	6 学級以上 11 学級以下	5 学級以下
評価	A	B	C	D

3) 年間稼働率

年間利用コマ数と年間利用可能コマ数から過去3箇年の稼働率の平均で評価を行います。

【対象施設分類】

文化施設、公民館、体育館、テニス場

表 3-13 年間稼働率の評価基準

区分	80%以上	60%以上、80%未満	40%以上、60%未満	40%未満
評価	A	B	C	D

4) 定員充足率

定員と在籍園児数・児童数から過去3箇年の定員充足率の平均で評価を行います。

【対象施設分類】

幼稚園、保育園、放課後児童施設、高齢者福祉施設

表 3-14 定員充足率の評価基準

区分	80%以上 (定員超過含む)	60%以上、80%未満	40%以上、60%未満	40%未満
評価	A	B	C	D

5) 入居率

入居可能戸数と入居戸数から過去3箇年の入居率の平均で評価します。

【対象施設分類】

医療施設（その他）、市営住宅

表 3-15 入居率の評価基準

区分	80%以上 (定員超過含む)	60%以上、80%未満	40%以上、60%未満	40%未満
評価	A	B	C	D

6) 1日当たりの給食提供数

稼働数(日数)と年間給食提供数から過去3箇年の1日当たりの給食提供数を算出し、調査年度との比較により評価します。

【対象施設分類】

学校給食施設

表 3-16 1日当たりの給食提供数の評価基準

区分	1.20以上	1.00以上、1.20未満	0.80以上、1.00未満	0.80未満
評価	A	B	C	D

7) 1日当たりの延預かり台数

年間利用台数と開場日数から過去3箇年の1日当たりの延預かり台数を算出し、調査年度との比較により評価を行います。

【対象施設分類】

駐車場施設

表 3-17 1日当たりの延預かり台数の評価基準

区分	1.20 以上	1.00 以上、1.20 未満	0.80 以上、1.00 未満	0.80 未満
評価	A	B	C	D

(2) 経費状況

対象年度の各施設の床面積あたりの支出を当該類似施設（評価分類）の平均値と比較して評価し、4段階で評価します。

【評価方法】

ア 支出合計額を延床面積で除算します。（評価値）

イ 評価分類ごとの平均値を算出します。（平均値）

ウ 評価分類ごとの標準偏差を算出します。（標準偏差）

※ 標準偏差とは「データの分布の広がり幅(ばらつき)をみる一つの尺度」のことです。

エ (評価値－平均値) / 標準偏差で算出した数値(総合評価値)に基づき、下表「経費状況の評価基準」により評価します。なお、評価Aは床面積あたりの支出が小さいことを表します。

※ 指定管理者制度を導入している施設は、指定管理者の収支に基づき、床面積あたりの収支で評価します。

※ 評価分類間で施設規模や用途が大きく異なる場合や1施設の場合など、横並びで評価が難しい場合は未評価としています。

表 3-18 経費状況の評価基準

区分	$X \leq -1.0$	$-1.0 < X \leq 0$	$0 < X < 1.0$	$X \geq 1.0$
評価	A	B	C	D

3.3 地域ごとの施設配置

(1) 東益津地域

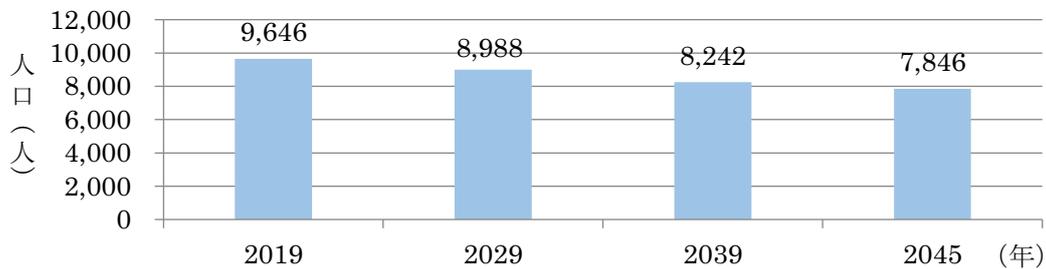
施設数が多い大分類

産業関連施設、防災関連施設

図 3-2 東益津地域の施設配置と施設数



図 3-3 東益津地域の人口予測（2019～2045年）



東益津地域内は、志太平野から牧之原台地まで一望できる高草山が存在し、また地域の東部には浜当目海岸などの海岸線もある良好な自然環境に恵まれた地域です。それらの自然資源や歴史的文化的資源などを活かした魅力あるまちづくりが進められており、観光客向けの休憩所、トイレなどの施設が配置されています。また、沿岸部に位置する地域でもあるため、地域の防災拠点としての機能を持った施設も多く配置されています。

地域の大部分を市街化調整区域が占めており、既存集落地や住宅団地においては周辺の自然環境との調和・共生に留意しながら住環境の維持・向上を図っています。

既存集落地では人口減少及び少子高齢化も進行しており、地域活動の中心となる既存施設を有効活用して、子どもから高齢者まで誰もが集い憩うことができ、レクリエーション活動を楽しめる環境づくりに努めるとともに、地域住民主体の活力あるまちづくりを進めています。

(2) 大村地域

施設数が多い大分類

防災関連施設

図 3-4 大村地域の施設配置

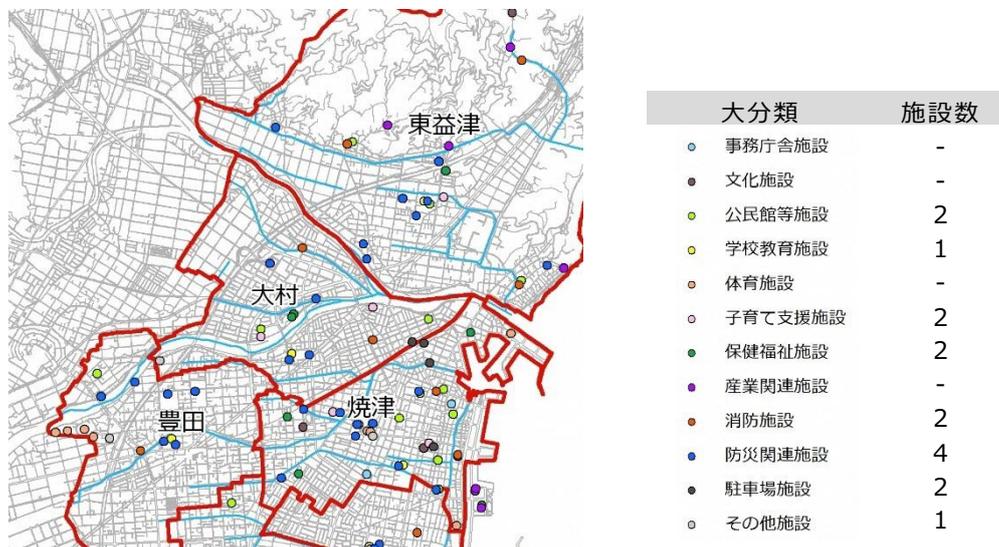
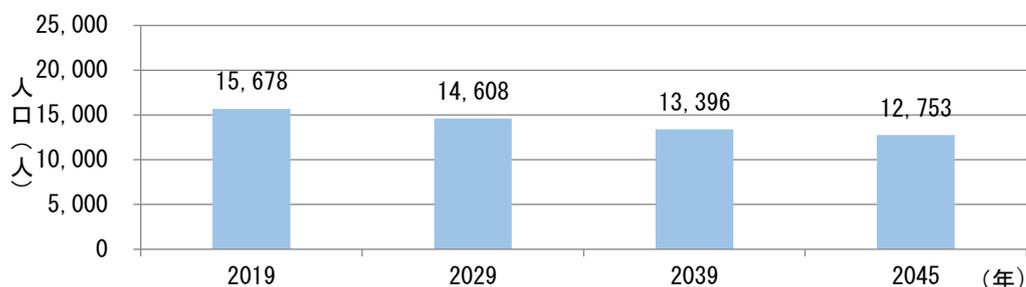


図 3-5 大村地域の人口予測（2019～2045 年）



大村地域は、本市の北西部に位置し、焼津駅、東名高速道路 I C、国道 150 号と交通利便性の良い地域でありながらも、河川の自然資源にも恵まれた地域です。人口増加傾向が続いていましたが、平成 27 年度に減少に転じ、少子高齢化傾向も強まってきています。積極的なまちの魅力づくりと情報発信により観光交流の推進を図るとともに、安心して子どもを産み育てられ、高齢者が安全・安心・快適な生活を営むことができるよう、良好な住環境づくりが望まれています。

高い交通利便性を活かし、地域住民や観光客が交流する活力あるまちづくりを進めるとともに、大村公民館、総合福祉会館（ウェルシップ）など、地域活動の中心となる既存施設を有効活用しながら、子どもから高齢者まで、地域で守る体制づくりを進め、犯罪や事故のない市民が安全で安心して暮らすことができるまちづくりを進めています。

(3) 焼津地域

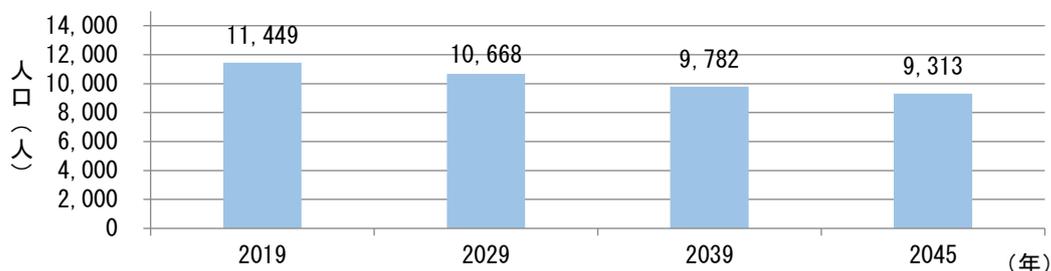
施設数が多い大分類

事務庁舎施設、文化施設、体育施設、保健福祉施設、防災関連施設

図 3-6 焼津地域の施設配置



図 3-7 焼津地域の人口予測（2019～2045 年）



焼津地域は、「さかなのまち焼津」の代表的な地域として商業、漁業とも活気があり、市役所等の事務庁舎が配置されており、市の中心地として発展してきました。近年は、本市全体の道路の整備などが進むにつれ、商業・工業・住宅などが郊外に立地し、都心の空洞化や購買力の低下が進んでおり、今後は本市の中心地としての活性化が望まれる地域です。

多くの市民、地域住民、観光客等が交流し、にぎわいを創出する魅力的なまちづくりのため、「中心市街地活性化基本計画（平成 28 年 3 月策定）」を踏まえ、地域固有の資源や低・未利用地を活用しながら、集い、憩うことのできる場を提供できるよう、市民はもちろん観光客も視野に入れた環境づくりを進めています。

由緒ある歴史文化資源も多くあり、本市の歴史・文化を次代に伝える重要な資産として保全するとともに、それを活かすための地域独自の景観まちづくりが進められています。

(4) 小川地域

施設数が多い大分類

事務庁舎施設

図 3-8 小川地域の施設配置

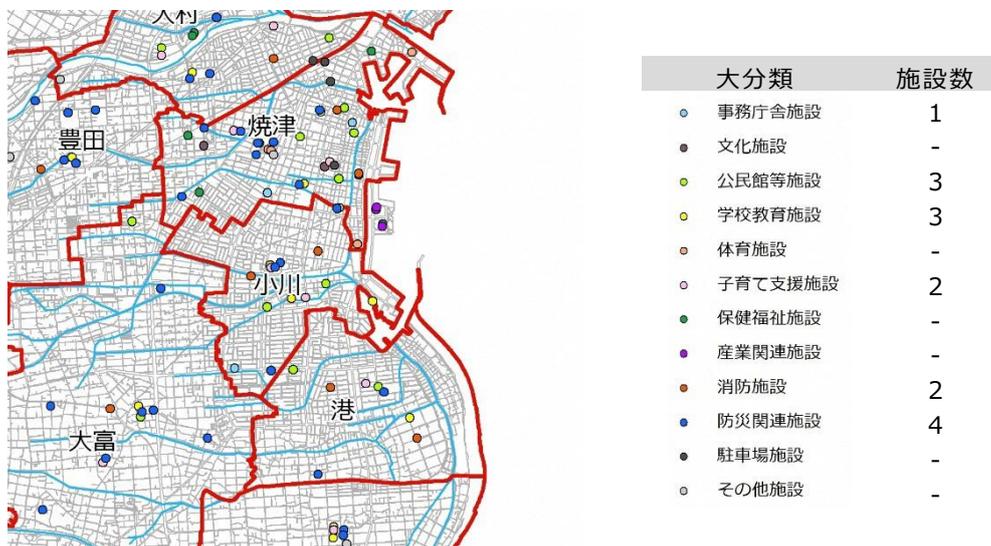
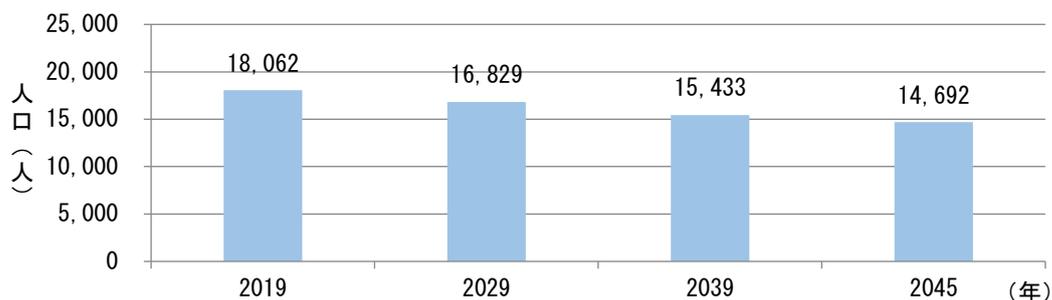


図 3-9 小川地域の人口予測（2019～2045年）



小川地域は、中央に黒石川と泓の川が流れており、東部には駿河湾に面した焼津漁港（小川地区）があるなど、うるおいがある地域です。また、地域の大部分で土地区画整理事業による住環境の整備が行われており、住宅や店舗の立地が進んでいます。

市内唯一の消防防災センターが配置されており、過去の自然災害の発生状況や教訓をもとに、普及・啓発活動や防災教育等を通じて、子どもから高齢者まで誰もが防災意識を高めるとともに、災害ボランティア活動への参画を促進し、支援しています。

市全体に比べて高齢化率がやや高く、公民館など地域活動の中心となる既存施設を有効活用し、子どもから高齢者まで誰もが集い、憩うことのできる場づくりを進めることで、高齢者が積極的に社会活動に参加し、生きがいづくりに取り組めるような環境整備を進めています。

(5) 豊田地域

施設数が多い大分類

体育施設

図 3-10 豊田地域の施設配置

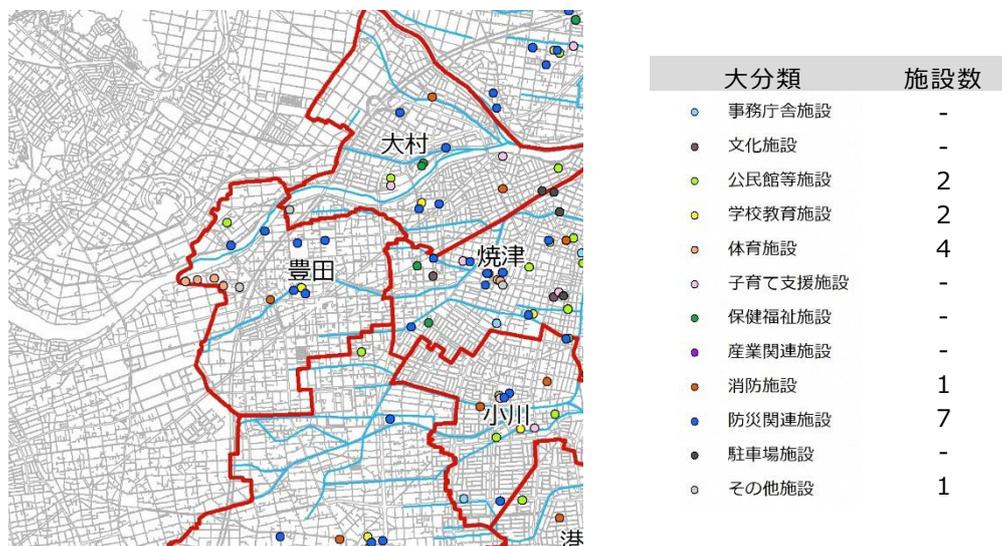
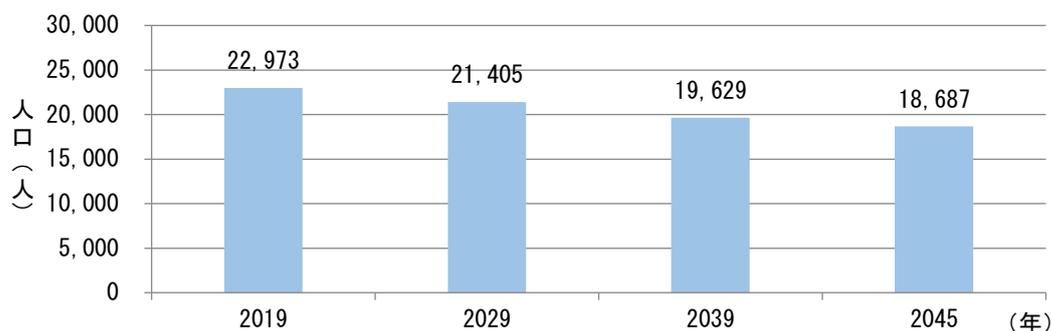


図 3-11 豊田地域の人口予測（2019～2045年）



豊田地域は、以前は農村地帯が中心の地域でしたが、近年は農地から宅地への転用が進み、住宅やマンション・アパートなどの立地が進んだことにより、経年的に定住人口が増加しています。また、シーガルドーム、野球場、陸上競技場など、スポーツの拠点施設が多く配置されており、スポーツイベント等を通して交流人口の増加も期待されています。

増加傾向にある地域住民が安全・安心・快適な生活を営むことができる住環境を創出するとともに、来訪者の利便性・安全性を高める交通環境整備の必要もあり、主要幹線道路の整備検討や都市計画道路の整備が推進されています。また、新しい公園化制度としての借地公園制度の導入検討とともに、防災活動等において有効なオープンスペースの確保も課題となっており、地域活動の中心となる豊田公民館を地域住民の交流の場としての活性化を図るとともに、活力あるまちづくりを推進しています。

(6) 港地域

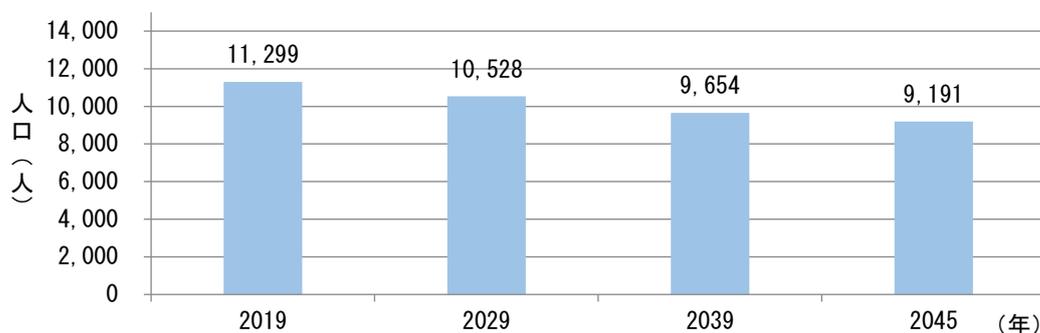
施設数が多い大分類

防災関連施設

図 3-12 港地域の施設配置



図 3-13 港地域の人口予測（2019～2045年）



港地域は、石津浜海岸や松林、木屋川などの特徴ある河川や松の小径、まとまりのある農地など多くの自然的な要素がある一方、地域の北部と西部では土地区画整理事業により、計画的なまちづくりが行われています。

今後は、豊かな自然と良好な住宅地、にぎわいのある焼津漁港（小川地区）を中心とした海岸線などそれぞれが調和したまちづくりが望まれています。

海岸に面している地域ということで、コミュニティ防災センター、防災倉庫等の防災施設が配置されており、地震による津波被害の防止・軽減を図るため、静岡県との協働による津波対策や石津浜及び田尻北浜における津波対策を進めるとともに、避難場所や避難路の整備などによる安全確保整備を促進しています。

(7) 大富地域

施設数が多い大分類

公民館等施設、学校教育施設、防災関連施設

図 3-14 大富地域の施設配置

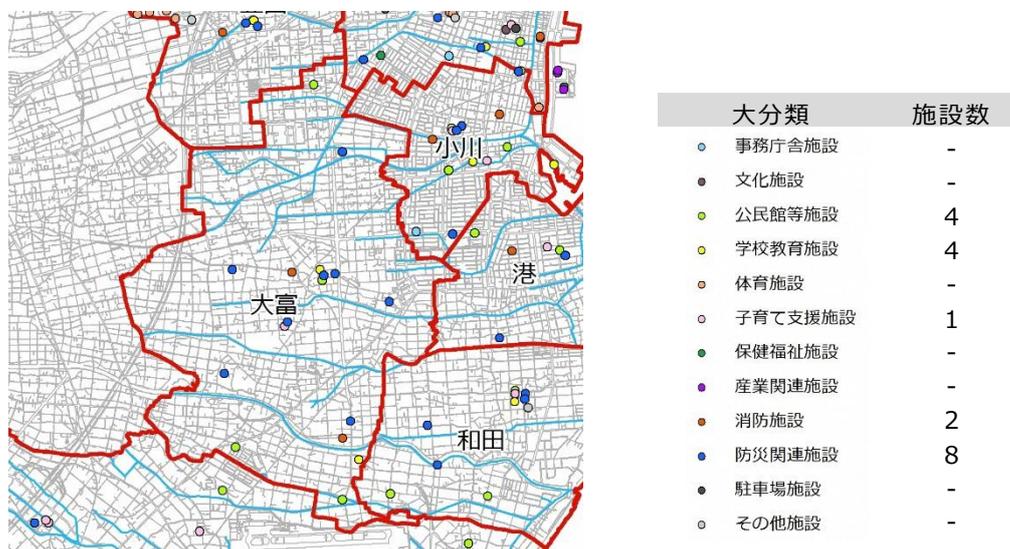
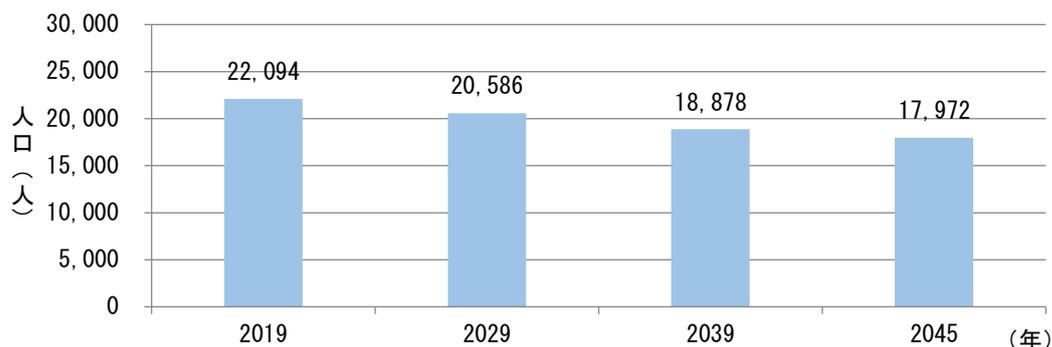


図 3-15 大富地域の人口予測（2019～2045年）



大富地域は、栃山川などの河川や黒石川沿いの桜並木、まとまりのある農地などの自然的要素とともに集落が存在し田園風景を形成しています

優良農地も多く、地域の貴重な緑の財産となっていることから、農地としての利用を継続するための取組みと併せ、緑の風景を地域住民のやすらぎの場として守り、次の世代に引き継いでいくことが望まれています。

学校施設、子育て支援施設、公民館がバランスよく配置されており、地域住民の憩いの場・交流の場となっています。また、当地域は自然資源を活かした景観まちづくりを推進しており、緑豊かな自然環境や田園風景と調和した住環境を保全・創出するため、地域コミュニティの維持と地域の活性化が進められています。

(8) 和田地域

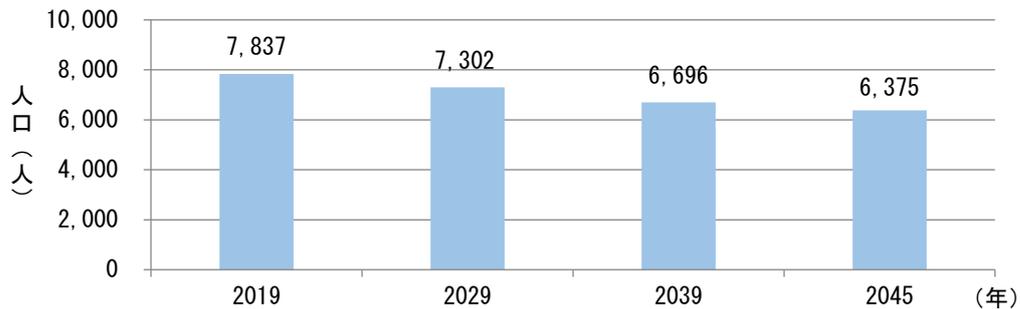
施設数が多い大分類

文化施設、防災関連施設

図 3-16 和田地域の施設配置



図 3-17 和田地域の人口予測 (2019~2045 年)



和田地域は、和田浜海岸や松林、栃山川などの特徴ある河川、木屋川沿いの桜並木、まとまりのある農地など多くの自然的な要素があり、それらとともに集落が存在し、田園風景を形成しています。地域全体に広がる緑豊かな自然環境や田園風景を保全するとともに、これらに調和したまちづくりが望まれています。

天文科学館と温水プールを核にしたディスカバリーパーク焼津や和田浜などの観光資源もあり、それらを地域住民の憩い・交流の場やにぎわい創出など観光振興として有効活用が図られています。

海岸部においては、粘り強い防潮堤による津波対策を進めるとともに、避難場所や避難路の整備などによる安全確保を図る必要があります。地域の子どもから高齢者まで誰もが普及・啓発活動や防災教育等を通じて、防災意識を高揚させるとともに、災害ボランティア活動への参画を促進し、地域における防災活動を積極的に支援しています。

(9) 大井川地域

施設数が多い大分類

事務庁舎施設、文化施設、公民館等施設、子育て支援施設、防災関連施設

図 3-18 大井川地域の施設配置

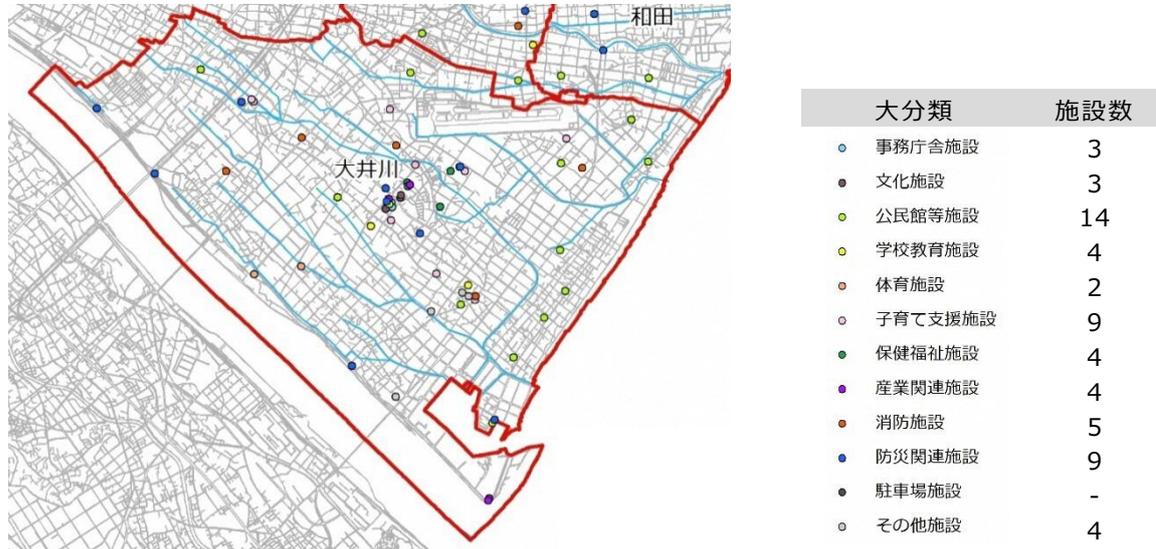
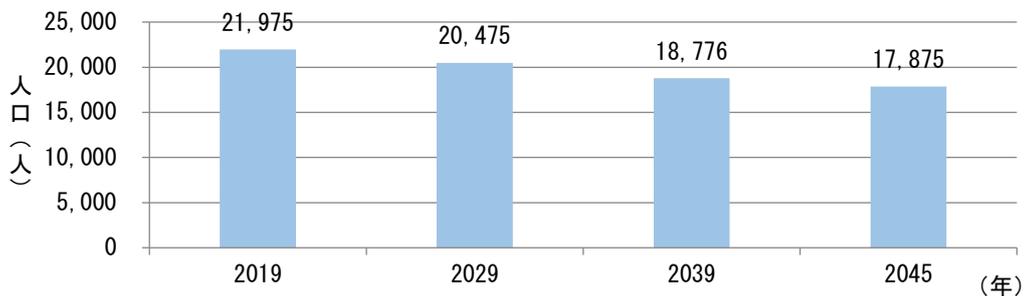


図 3-19 大井川地域の人口予測（2019～2045年）



大井川地域は、産業・観光交流拠点として位置づけられている大井川港、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートIC、さらには大井川庁舎や文化会館が立地するなど、インフラ施設が充実した地域です。自然環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果や地域の活力向上が期待されています。他地域と比較すると地区集会所・コミュニティ防災センターの配置が多く、市民や地域住民のコミュニティの維持と活性化が図られています。

大井川港周辺の地域の特性を活かした特産品などをPRすることでさらなる交流人口の拡大を図り、魅力あるまちづくりが促進されています。また、大井川庁舎周辺の生活交流拠点においては、公共交通の結節点に位置するメリットを活かしつつ、安心して子どもを産み育てられ、高齢者が地域において安全・安心・快適な生活を営むことができる環境づくりが進められています。

合併の影響により、旧大井川町として保有していた機能が重複する施設もあり、それら施設のあり方の検討を進めるとともに、大規模修繕や更新の機会を捉えて再編の検討も必要となります。

3.4 個別施設の今後の方向性

個別施設の今後の方向性について、3.2で定めた方法により評価した結果、下表のような結果になりました。

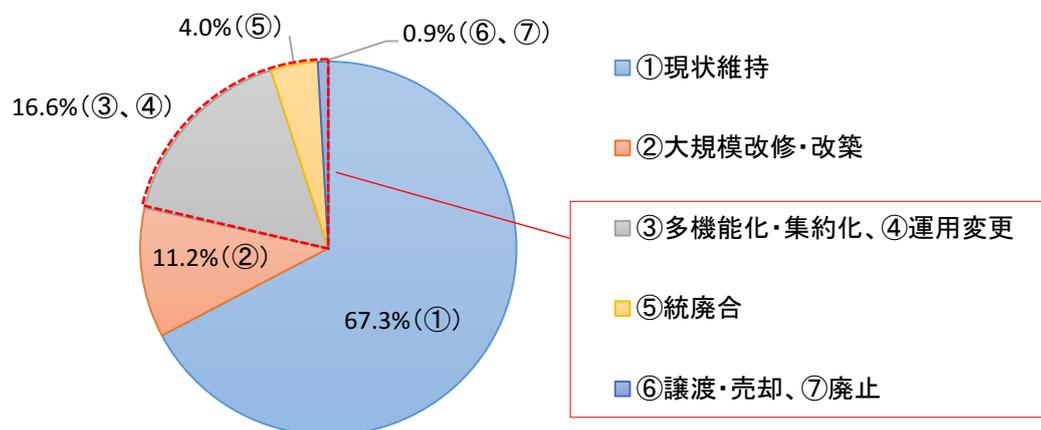
方向性が確定した個別施設のうち、①・②に区分された施設は全体の約78.5%を占めており、「第4章 施設の長寿命化実現に向けた方策」に従って、今後は適切な維持保全により長寿命化を進めていきます。

③～⑦に区分された施設は全体の21.5%を占めており、「個別施設計画アクションプラン」による再編検討や施設のあり方検討などを進めていきます。

表 3-19 ハード面（建物評価）とソフト面（機能評価）の評価結果

建物評価 機能評価	現状維持	改善	廃止	建物評価合計
現状維持	150	25	0	175
見直し	27	10	9	46
廃止	1	0	1	2
機能評価合計	178	35	10	223

図 3-20 個別施設の今後の方向性



個別施設計画アクションプラン、
施設のあり方検討等の対象

施設分類ごとにまとめた「個別施設の今後の方向性」については、「焼津市個別施設計画 ～施設類型別～」に掲載しています。

第4章 施設の長寿命化実現に向けた中長期保全計画

4.1 公共施設の長寿命化

4.1.1 長寿命化

(1) 長寿命化の実施方針

本市では、財政負担の軽減・平準化を推進するために、「公共施設等総合管理計画」で公共施設の長寿命化の実施方針を定めています。点検・診断等を踏まえ、老朽化の状況や利用状況等の評価により、今後も継続的なサービスの提供を維持していくと決定された施設については、目標耐用年数まで使用するための効果的かつ計画的な予防保全措置を講じるとともに、ライフサイクルコストの縮減も視野に入れた長寿命化を推進します。

(2) 目標耐用年数

建物系公共施設の目標耐用年数について、「公共施設等総合管理計画」の中で「非木造構造物は80年、木造など簡易な構造は60年」と定めています。これは、下表に示す「建築物の耐久計画に関する考え方」((一社)日本建築学会)の目標耐用年数の設定方法を参考にして、本市における公共施設の実状を踏まえて設定したものです。

個別施設の方向性として継続的なサービス提供を維持していくと決定された施設については、目標耐用年数まで使い続けることを目指していきます。

また、一般的に耐用年数が短いと言われる内外装・設備機器等については、それぞれの部位の劣化状態を適切に把握し、計画的・予防的に維持管理または改修・更新等を行い、機能向上または回復させることで長寿命化を図っていきます。

表 4-1 建築全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	鉄筋コンクリート造		鉄骨造			木造
			重量鉄骨		軽量鉄骨	
	高品質	普通品質	高品質	普通品質		
学校 官庁	Y ₀ 100	Y ₀ 60	Y ₀ 100	Y ₀ 60	Y ₀ 40	Y ₀ 60
住宅 事務所 病院	Y ₀ 100	Y ₀ 60	Y ₀ 100	Y ₀ 60	Y ₀ 40	Y ₀ 40
店舗 旅館 ホテル	Y ₀ 100	Y ₀ 60	Y ₀ 100	Y ₀ 60	Y ₀ 40	Y ₀ 40
工場	Y ₀ 40	Y ₀ 25	Y ₀ 25	Y ₀ 25	Y ₀ 25	Y ₀ 25

「建築物の耐久計画に関する考え方」((一社)日本建築学会) 引用

表 4-2 目標耐用年数の級に応じた区分

目標耐用年数の級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y ₀ 100	100 年	80～120 年	80 年
Y ₀ 60	60 年	50～80 年	50 年
Y ₀ 40	40 年	30～50 年	30 年
Y ₀ 25	25 年	20～30 年	20 年

「建築物の耐久計画に関する考え方((一社)日本建築学会)」引用

4.1.2 ライフサイクルコスト

ライフサイクルコストとは、その施設が存続する間に直接必要となる建設コスト、使用期間中に要する様々なコスト（光熱費、維持管理費、改修・更新費）、解体処分コストを総計したものです。

施設の長寿命化により、財政負担の軽減・平準化を推進するためには、ライフサイクルコストに着目し、中長期的な視点に立った総合的なマネジメントを行う必要があります。

本計画の中長期保全計画においては、「平成 31 年度版建築物のライフサイクルコスト(発行:(一財)建築保全センター)」(以下、「建築物のライフサイクルコスト」という。)を参考とし、本市の工事实績等も踏まえて改修・更新等に関する費用を算出しています。

また、改修・更新等の費用のうち大きな割合を占める設備機器等の更新費用については、本市で管理している設備台帳をベースとして、工事費用や周期の設定に工事实績等を反映して算出しています。

ただし、本計画では、長寿命化による効果比較、将来の投資的経費の抑制や平準化等のマネジメントを主な目的としているため、毎年度経常的に要する光熱費等の運用コストなどについては、見込まずに算出しています。

4.2 中長期保全計画の策定

4.2.1 改修・更新等の実施方針

中長期保全計画の策定において、改修・更新等については本計画に基づき、全庁的な視点のもと不要不急な工事を避け、計画的な施設の保全を行い、長寿命化やライフサイクルコストの縮減を図ります。

長寿命化の基本的な考え方としては、計画的・予防的な保全を行うことにより、劣化の進行を遅らせ、施設機能の低下を抑えることです。建築物は構造躯体（柱・梁など）と構造躯体を囲む内外装・設備等に区分されますが、内外装・設備等は構造躯体より耐用年数が（約 20－30 年）短く、耐用年数を迎えると施設機能を低下させる可能性があります。内外装・設備等においては、それぞれの部位の劣化状態を適切に把握し、破損や不具合が見られるときは早めに修繕・改修を行う（予防保全）こと、重大な影響を及ぼす部位は、あらかじめ定められた年数で修繕・改修を行う（計画保全）ことを積み重ねることで、公共施設の耐用年数を 20 年、30 年延伸させることも可能となり、ライフサイクルコスト

の縮減につながります。

また、施設機能の向上や回復を図る大規模改修のタイミングなどでは、公共施設に求められる役割や機能も変化していくことが考えられるため、施設の利用状況や市民ニーズを踏まえて、複合化・集約化などの再編を検討することも考えられます。

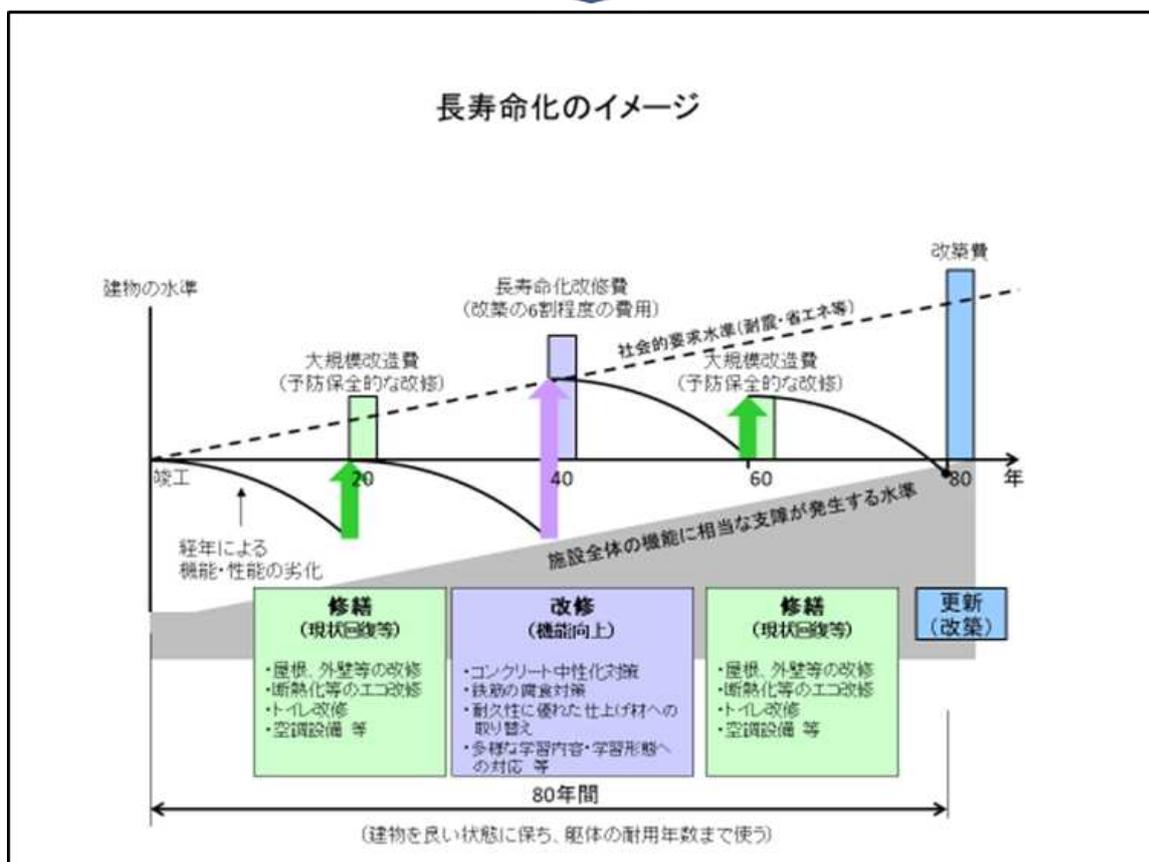
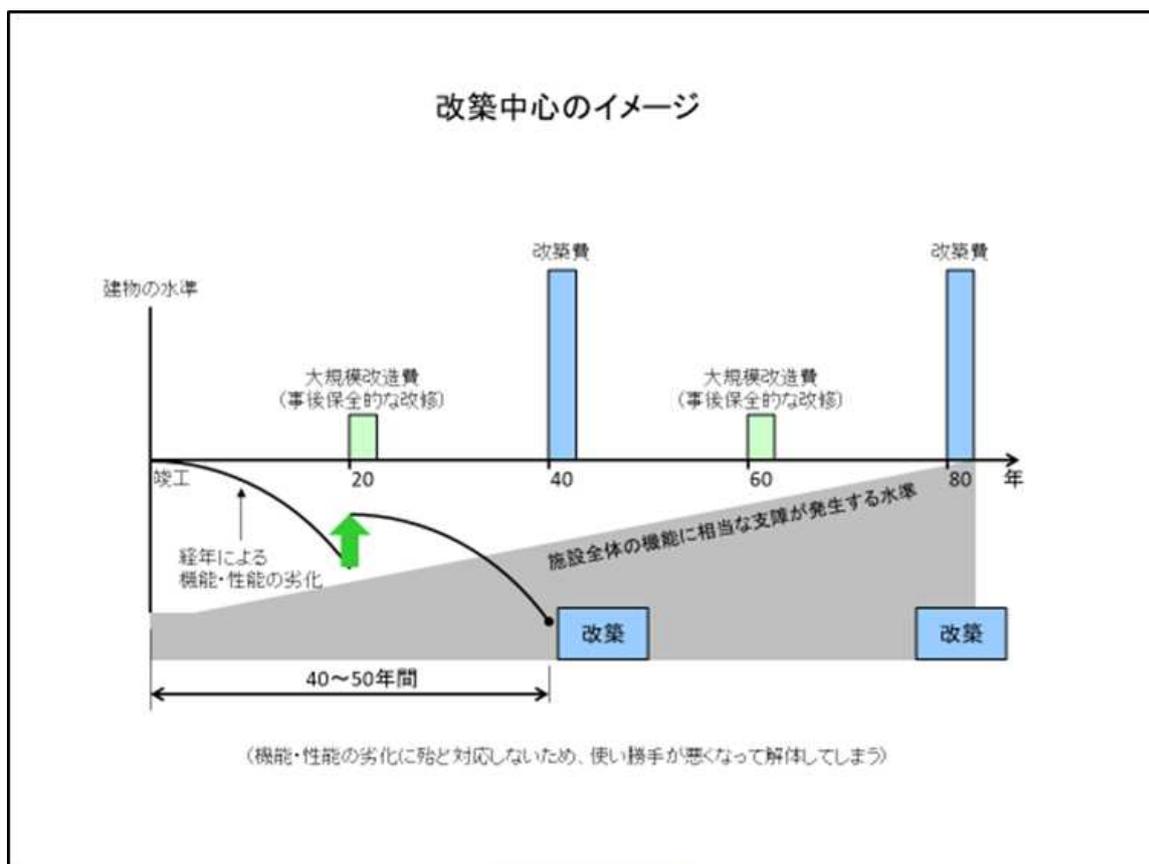
表 4-3 予防的・計画的保全のイメージ

整備内容	整備方法	新築									改築
	経過年数		0	10	20	30	40	50	60	70	
外壁、屋上防水				●		●		●			
内壁、配管、配線				△		●		△			
空調機器、熱源			○	●	○	●	○	●	○		
衛生器具、空調ダクト						●					
受変電設備、昇降機					●			●			
照明設備、防災設備				●		●		●			

R：大規模改修 S R：中規模改修（修繕）

●：全面改修または更新 ○：オーバーホール △：一部修繕

図 4-1 改築中心から長寿命化への転換のイメージ



4.2.2 中長期保全計画の算出条件

(1) 修繕・改修・更新

中長期保全計画で施設機能の向上・回復を図る手段として行う「修繕」、「改修」、「更新」は以下の定義とします。

表 4-4 修繕・改修・更新の定義

修繕	<ul style="list-style-type: none">・機能・性能を実用上支障のない水準まで回復させること。・機械などを分解して点検や修理を行うオーバーホールや、蓄電池設備のバッテリー交換も含む。
改修	<ul style="list-style-type: none">・劣化した部材・部位・設備機器などの機能・性能を現状（初期の水準）もしくはそれ以上に改善させること。
更新	<ul style="list-style-type: none">・建物の改築、劣化した設備機器などを新しいものに取り替えること。

なお、簡易な構造で施設面積が 100 m²未満の小規模なものは、将来負担額の影響が少ないため、中長期保全計画においては試算対象外とします。

(2) 改修・更新等の周期

1) 構造躯体の更新の周期

構造躯体の更新の周期は、本章の「4.1.1(2) 目標耐用年数」でも示したように、下表のとおりとします。

表 4-5 構造種別ごとの目標耐用年数

構造種別	更新周期（目標耐用年数）
非木造	<ul style="list-style-type: none">・鉄筋コンクリート造・鉄骨造 など 80年
木造	<ul style="list-style-type: none">・木造・簡易な構造 など 60年

2) 部位別の修繕・改修の周期

部位別の修繕・改修の周期は、建築物のライフサイクルコストを参考とし、本市の工事実績を踏まえて、次表のとおり設定します。

内部仕上げについては、修繕工事は見込まずに、改修工事のみを算出することとしています。また、体育館については、近年の体育館床の劣化に起因する事故等の社会的な関心の高まりを考慮して、内部仕上げ（体育館床）の修繕周期を10年と設定して試算しています。

表 4-6 部位ごとの修繕・改修の周期

項目	部位	修繕(年)	改修(年)
外部	屋根・屋上	20	40
	外壁(外部建具、外部雑含む)	20	40
内部	内部仕上げ(天井等、壁、床など)	—	40
	内部仕上げ(体育館床)	10	—

3) 設備機器等の更新の周期

設備機器等は更新のみを考慮することとし、更新周期については、本市の工事实績等を参考として次表のとおりとします。

表 4-7 設備機器等の更新周期の一覧

区分	設備分類	設備名称	根拠		単価	単位	更新周期 案(年)	備考		
			設備種別(建築物LCC)	部材						
電気	無停電電源 太陽光発電	UPS	交流無停電電源装置(UPS)	3kVA(簡易型)	540	千円/台	8			
		太陽光発電灯	外灯	LED灯6300LM	400	千円/台	20			
	太陽電池モジュール	太陽光発電装置	電池モジュール10kW	6,800	千円/組	25				
	受変電	パワーコンディショナー	太陽光発電装置	パワーコンディショナー10kW(屋外型)	1,520	千円/台	15			
		キュービクル	高圧受配電盤	受電盤(屋外)	3,600	千円/面	25			
	自家発電	自家発電装置	ガスタービン発電装置(非常用)	6kV750kVA	102,000	千円/台	30			
		発電機	ガスタービン発電装置(非常用)	6kV250kVA	50,000	千円/台	30			
	放送	放送設備	拡声	増幅器壁掛形240W	830	千円/台	20			
		音響装置	映像・音響	接続盤(ワイヤレスアンテナ×2、スピーカー×1、スピーカー切替リレー×1)	310	千円/面	30			
	電話 警報	電話交換機	構内交換機	電子交換機50回線	2,800	千円/台	20			
		受信機	自動火災報知	火報受信機P型1級100L	2,200	千円/台	25			
		火災通報装置	自動火災報知	火報受信機P型1級30L	750	千円/面	25			
		火災受信機	自動火災報知	火報受信機R型1,000L	5,100	千円/面	25			
		非常放送	非常警報	増幅器ラック型480W(非)	2,200	千円/台	20			
		非常放送設備	非常警報	増幅器ラック型480W(非)	2,200	千円/台	20			
		非常用放送設備	非常警報	増幅器ラック型480W(非)	2,200	千円/台	20			
		非常用発電機自動切替盤	制御盤	直入3.7kW以下4回路、11kWインバータ1回路、3kWインバータ1回路	2,300	千円/面	30			
		防犯カメラモニター	防犯・入退室管理(カメラ)	モニタ装置	60	千円/台	10			
		ナースコール	誘導支援(呼び出し)	呼出し表示器5窓	160	千円/面	25			
		監視カメラ	防犯・入退室管理(カメラ)	カメラ(電動ズーム・ハウジング付き)	560	千円/台	10			
		空調	空調	EHP	—	—	2,900	千円/基	30	
	EHP(氷蓄熱パッケージ)			—	—	2,900	千円/基	30		
	EHP給湯機			—	—	2,900	千円/基	30		
	GHP			空気調和機	ガスエンジンヒートポンプ形空調機(屋外機、冷房能力56kW)	4,100	千円/台	30		
	エアハンドリングユニット			—	—	4,650	千円/台	30		
	オイルサービスタンク			空調タンク類	オイルサービスタンク(300L)	550	千円/基	30		
	換気ファン			送風機	遠心送風機(#5×27,000m3/h)	920	千円/台	30		
	吸収式冷温水機冷却塔一体型			冷凍機	小形吸収冷温水機ユニット(能力139kW)	5,800	千円/基	20		
	吸収式冷温水発生機			冷凍機	吸収冷温水機(能力697kW)	22,200	千円/基	20		
	吸収冷凍機			冷凍機	吸収冷凍機(2,100kW)	43,000	千円/基	20		
空調機	空気調和機			ガスエンジンヒートポンプ形空調機(屋外機、冷房能力56kW)	4,100	千円/台	30			
スチームアキュムレーター	—			—	6,220	千円/基	30	※		
全熱交換器	全熱交換器			静止形全熱交換器(4,800m3/h)	2,300	千円/台	25			
全熱ユニット	全熱交換器			静止形全熱交換ユニット(4,800m3/h)	2,400	千円/台	25			
蓄熱槽	空調タンク類			冷温水ヘッダー(300Φ×4,000mm)	1,200	千円/基	30			
熱交換器	空調タンク類			熱交換器(2,330kW)	3,300	千円/基	20			
床暖房	—			—	6,220	千円/式	30	※		
冷温水ポンプ	空調ポンプ			冷温水ポンプ(Φ125×2,000L/min×20m×11kW)	650	千円/台	30			
冷却水ポンプ	空調ポンプ			冷却水ポンプ(Φ150×3,400L/min×20m×18.5kW)	1,600	千円/台	30			
冷却塔	冷却塔			FRP製冷却塔、直行流形(能力1,250kW)	4,600	千円/基	20			
遠心冷凍機	冷凍機			遠心冷凍機(能力1,050kW)	43,000	千円/基	20			
給排水	給湯			ボイラー	給湯ボイラー	鋼製立形ボイラー給湯用(熱出力233kw)	1,700	千円/基	15	
				ガス給湯器	給湯給湯タンク類	瞬間式ガス給湯器(16号)	130	千円/台	15	
				EHP給湯器	湯沸器	瞬間式電気給湯器(10kW)	130	千円/台	15	
				電気給湯器	湯沸器	瞬間式電気湯沸器	200	千円/台	15	
				貯湯ユニット	給湯給湯タンク類	ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30	
				ガス貯湯器	湯沸器	貯湯式ガス湯沸器壁掛形(20L)	130	千円/台	15	
				電気温水器	湯沸器	貯湯式電気温水器壁掛形(20L)	200	千円/台	15	
				ガス給湯器(凍結防止ヒーター付)	—	—	6,220	千円/台	30	※
				還水槽	—	—	6,220	千円/台	30	※
		太陽光蓄熱装置	—	—	6,220	千円/台	30	※		
		散水	スプリンクラー	消火ポンプ	スプリンクラーポンプユニット(Φ100×900L/min×80m×22kW)	2,600	千円/台	30		
		—	スプリンクラー検知装置	—	6,220	千円/台	30	※		
		水槽	バランスタンク	給湯給湯タンク類	FRP製タンクパネル形複合板(1.0G、12,000L)	1,530	千円/基	30		
			貯湯槽	給湯給湯タンク類	ステンレスクラッド製貯湯タンク(4,000L)	4,200	千円/基	30		
			高架水槽	給湯給湯タンク類	ステンレス製タンクパネル形(1.0G、25,000L)	6,200	千円/基	30		
高置水槽	給湯給湯タンク類		ステンレス製タンクパネル形(1.0G、25,000L)	6,200	千円/基	30				
受水槽	給湯給湯タンク類		ステンレス製タンクパネル形(1.0G、25,000L)	6,200	千円/基	30				
消火水槽	給湯給湯タンク類		ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30				
消火栓屋上水槽	給湯給湯タンク類		ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30				
消火栓補助水槽	給湯給湯タンク類		ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30				
消火補助水槽	給湯給湯タンク類		ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30				
消火用高架水槽	給湯給湯タンク類		ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30				
消火用水槽	給湯給湯タンク類		ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30				
消火用補助給タンク	給湯給湯タンク類		ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30				
消火用予備水槽	給湯給湯タンク類		ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30				
排水槽	給湯給湯タンク類		ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30				
防火用受水槽	給湯給湯タンク類		ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30				
ブロウ	TOHINロータリーブロワー	—	—	6,220	千円/台	30	※			
	攪拌ブロウ	—	—	6,220	千円/台	30	※			
	ばっ気ブロウ	—	—	6,220	千円/台	30	※			
	ブロウ	—	—	6,220	千円/台	30	※			
	流量調整ブロウ	—	—	6,220	千円/台	30	※			
	エバロポンプ	—	—	2,500	千円/台	30				
	ポンプ	屋内消火栓ポンプ	消火ポンプ	屋内消火栓ポンプユニット(Φ50×300L/min×65m×7.5kW)	1,300	千円/台	30			
消火ポンプ		消火ポンプ	屋内消火栓ポンプユニット(Φ50×300L/min×65m×7.5kW)	1,300	千円/台	30				
加圧給水ポンプ		給排水ポンプ	加圧給水ポンプユニット(Φ80×1,250L/min×45m×7.5kW)	3,520	千円/組	30				
給水加圧ポンプ		給排水ポンプ	加圧給水ポンプユニット(Φ80×1,250L/min×45m×7.5kW)	3,520	千円/組	30				
自吸タービンポンプ		給排水ポンプ	加圧給水ポンプユニット(Φ80×1,250L/min×45m×7.5kW)	3,520	千円/組	30				
循環ポンプ		給排水ポンプ	加圧給水ポンプユニット(Φ80×1,250L/min×45m×7.5kW)	3,520	千円/組	30				
タービンポンプ		給排水ポンプ	加圧給水ポンプユニット(Φ80×1,250L/min×45m×7.5kW)	3,520	千円/組	30				
給湯器ポンプ		給排水ポンプ	給湯用循環ポンプ(Φ32×50L/min×10m×0.4kW)	110	千円/台	30				
揚水ポンプ		給排水ポンプ	揚水用ポンプ(Φ100×1,000L/min×100m×37kW)	1,800	千円/台	30				
濾過		濾過器	その他衛生設備	ろ過器(砂式手動、740m3/h)	3,420	千円/台	30			
	濾過機	その他衛生設備	ろ過器(砂式手動、740m3/h)	3,420	千円/台	30				
その他	感震遮断弁	—	—	6,220	千円/台	30	※			
	ケミカルタンク	給湯給湯タンク類	FRP製タンクパネル形複合板(1.0G、12,000L)	1,530	千円/基	30				
	浄化システム	浄化槽	長時間ばっ気式浄化槽(現場施工700人)	732,000	千円/台	30				
	第2種圧力容器	給湯給湯タンク類	圧力タンク(600L)	920	千円/基	25				
昇降機	昇降機	非常用ポンプエンジン	—	—	6,220	千円/基	30	※		
		EV	エレベーター	一般エレベーター(17人×150m/min)	57,000	千円/台	30			
		小型搬送機	その他昇降機	小荷物用昇降機(100kg×30m/min)	1,900	千円/台	30			
小荷物専用昇降機	その他昇降機	小荷物用昇降機(100kg×30m/min)	1,900	千円/台	30					

※一律な更新周期の設定が困難、工事实績がない設備機器などは全体の平均値を用いています。

(3) 改修・更新等の費用

1) 建物の更新費用の単価

建物の更新費用は、建築物のライフサイクルコストを参考とした単価とします。本計画では、Ⅰ～Ⅳの4つの用途に分類して更新費用を算出しており、下表を参考に該当する用途の単価を用いることとします。

表 4-8 用途区分の分類と主な施設

区 分	対象施設の分類
Ⅰ：学校（校舎）	学校の校舎棟及び付属棟
Ⅱ：学校（体育館）	体育館、屋内運動場
Ⅲ：小規模事務庁舎	Ⅰ、Ⅱに該当する施設以外で延床面積 3,000 m ² 未満
Ⅳ：中規模事務庁舎	Ⅰ、Ⅱに該当する施設以外で延床面積 3,000 m ² 以上

表 4-9 建物用途別の更新費用

Ⅰ：学校（校舎）

分類		費用項目	金額（円/m ² ）
①建設コスト	設計コスト	設計費	19,540
		調査費	780
	新築コスト	建築工事費計	170,900
		電気設備工事費	33,900
		機械設備工事費計	54,000
工事監理コスト	工事監理費	7,390	
②解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	17,400
	廃棄処分コスト	廃棄処分費	14,900
更新費用 単価（①+②）			318,810

Ⅱ：学校（体育館）

分類		費用項目	金額（円/m ² ）
①建設コスト	設計コスト	設計費	28,670
		調査費	1,090
	新築コスト	建築工事費計	235,200
		電気設備工事費	25,400
		機械設備工事費計	18,000
工事監理コスト	工事監理費	9,780	
②解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	25,500
	廃棄処分コスト	廃棄処分費	19,300
更新費用 単価（①+②）			362,940

Ⅲ：小規模事務庁舎

分類		費用項目	金額（円/m ² ）
①建設コスト	設計コスト	設計費	43,690
		調査費	1,770
	新築コスト	建築工事費計	230,500
		電気設備工事費	55,700
		機械設備工事費計	60,600
工事監理コスト	工事監理費	12,300	
②解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	21,400
	廃棄処分コスト	廃棄処分費	20,000
更新費用 単価（①+②）			445,960

Ⅳ：中規模事務庁舎

分類		費用項目	金額（円/m ² ）
①建設コスト	設計コスト	設計費	25,750
		調査費	780
	新築コスト	建築工事費計	216,100
		電気設備工事費	49,500
		機械設備工事費計	77,000
工事監理コスト	工事監理費	6,530	
②解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	18,500
	廃棄処分コスト	廃棄処分費	15,300
更新費用 単価（①+②）			409,460

2) 部位ごとの修繕・改修費用の単価

① 部位ごとの改修費用

部位ごとの改修費用は、文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（以下、「学校施設解説書」という。）を参考として、以下の式により算出します。

【改修費用の算定式】

$$\boxed{\text{部位ごとの改修費用}} = \boxed{\text{更新費用}} \times \boxed{\text{部位のコスト配分率（\%）}}$$

※千円未満は切り上げ

「更新費用」については、建物の更新費用の算出時に用いた表 4-8 から該当する区分の単価を用いるものとし、「部位のコスト配分」については、学校施設解説書を参考として、更新（建替）に対して、一般的な改修時における部位ごとのコスト配分の割合を示したコスト配分率を用いることとします。

表 4-10 改修時の部位ごとのコスト配分率

部位	コスト配分率（%）
屋根・屋上	5.1
外壁	17.2
内部仕上げ	22.4
電気設備	8.0
機械設備	7.3
計	60.0

※建替（更新）費用を 100 とした場合の改修に要する費用を 60 と設定

「学校施設解説書」より抜粋

② 部位ごとの修繕費用

部位ごとの修繕費用は、学校施設解説書を参考として、以下の式により算出します。

【修繕費用の算定式】

$$\boxed{\text{部位ごとの修繕費用}} = \boxed{\text{更新費用}} \times \boxed{\text{部位のコスト配分率（\%）}}$$

※千円未満は切り上げ

「更新費用」については、改修費用算出時と同様に建物の更新費用の算出時に用いた表 4-8 から該当する区分の単価を用いるものとし、「部位のコスト配分」については、更新（建替）に対して、一般的な修繕時における部位ごとのコスト配分の割合を示したコスト配分率を用いることとします。

表 4-11 修繕時の部位ごとのコスト配分率

部位	コスト配分率 (%)
屋根・屋上	2.1
外壁	7.2
内部仕上げ	9.3
電気設備	3.3
機械設備	3.1
計	25.0

※更新（建替）費用を 100 とした場合の修繕に要する費用を 25 と設定

ただし、内部仕上げについては、本市の実績を踏まえて、修繕については見込まない（体育館床は除く。）ものとします。体育館の床については、張替コスト（建築物のライフサイクルコストを参考に 18,555 円/m²）を 100 とした場合の修繕に要する費用を 25（18,555 円/m²×0.25＝約 4.7 千円/m²）として算出しています。

3) 設備機器等の更新費用の単価

設備機器等については、更新のみを考慮することとし、更新費用については、本市の設備台帳をベースとして、これまでの工事実績を反映させ下表のとおりとします。

表 4-12 設備機器等の更新費用一覧

区分	設備分類	設備名称	根拠		単価	単位	更新周期 (年)	備考		
			設備種別(建築物LCC)	部材						
電気	無停電電源	UPS	交流無停電電源装置(UPS)	3kVA(簡易型)	540	千円/台	8			
		太陽光発電	太陽光発電モジュール	LED灯6300LM	400	千円/台	20			
	受変電	太陽電池モジュール	太陽光発電装置	電池モジュール10kW	6,800	千円/組	25			
		パワーコンディショナー	太陽光発電装置	パワーコンディショナー10kW(屋外型)	1,520	千円/台	15			
	自家発電	キューピタル	高圧受配電盤	受電盤(屋外)	3,600	千円/面	25			
		自家発電装置	ガスタービン発電装置(非常用)	6kV750kVA	102,000	千円/台	30			
	放送	発電機	ガスタービン発電装置(非常用)	6kV250kVA	50,000	千円/台	30			
		放送設備	拡声	増幅器壁掛形240W	830	千円/台	20			
	電話	音響装置	映像・音響	増幅器(ワイヤレスアンテナ×2、スピーカー×1、スピーカー切替リレー×1)	310	千円/面	30			
		電話交換機	構内交換	電子交換機50回線	2,800	千円/台	20			
	警報	受信機	自動火災報知	火報受信機P型1級100L	2,200	千円/台	25			
		火災通報装置	自動火災報知	火報受信機P型1級30L	750	千円/面	25			
		火災受信機	自動火災報知	火報受信機R型1,000L	5,100	千円/面	25			
		非常放送	非常警報	増幅器ラック型480W(非)	2,200	千円/台	20			
		非常放送設備	非常警報	増幅器ラック型480W(非)	2,200	千円/台	20			
		非常用放送設備	非常警報	増幅器ラック型480W(非)	2,200	千円/台	20			
		非常用発電機自動切替盤	制御盤	直入3.7kW以下4回路、11kWインバータ1回路、3kWインバータ1回路	2,300	千円/台	30			
		防犯カメラモニター	防犯・入室管理(カメラ)	モニタ装置	60	千円/台	10			
		ナースコール	誘導支援(呼び出し)	呼出し表示器5窓	160	千円/面	25			
		監視カメラ	防犯・入室管理(カメラ)	カメラ(電動ズーム・ハウジング付き)	560	千円/台	10			
		空調	空調	EHP	—	—	2,900	千円/基	30	
				EHP(氷蓄熱パッケージ)	—	—	2,900	千円/基	30	
	EHP給湯機		—	—	2,900	千円/基	30			
	GHP		空気調和機	ガスエンジンヒートポンプ形空調機(屋外機、冷房能力56kW)	4,100	千円/台	30			
	エアハンドリングユニット		—	—	4,650	千円/台	30			
	オイルサービスタンク		空調タンク類	オイルサービスタンク(300L)	550	千円/基	30			
	換気ファン		送風機	遠心送風機(#5×27,000m3/h)	920	千円/台	30			
吸収式冷温水機冷却塔一体型	冷凍機		小形吸収冷温水機ユニット(能力139kW)	5,800	千円/基	20				
吸収式冷温水発生機	冷凍機		吸収冷温水機(能力697kW)	22,200	千円/基	20				
吸収冷凍機	冷凍機		吸収冷凍機(2,100kW)	43,000	千円/基	20				
空調機	空気調和機		ガスエンジンヒートポンプ形空調機(屋外機、冷房能力56kW)	4,100	千円/台	30				
スチームアキュムレーター	—		—	6,220	千円/基	30	※			
全熱交換器	全熱交換器		静止形全熱交換器(4,800m3/h)	2,300	千円/台	25				
全熱ユニット	全熱交換器		静止形全熱交換ユニット(4,800m3/h)	2,400	千円/台	25				
蓄熱槽	空調タンク類		冷温水ヘッダー(300Φ×4,000mm)	1,200	千円/基	30				
熱交換器	空調タンク類		熱交換器(2,330kW)	3,300	千円/基	20				
床暖房	—		—	6,220	千円/一式	30	※			
冷温水ポンプ	空調ポンプ		冷温水ポンプ(Φ125×2,000L/min×20m×11kW)	650	千円/台	30				
冷却水ポンプ	空調ポンプ		冷却水ポンプ(Φ150×3,400L/min×20m×18.5kW)	1,600	千円/台	30				
冷却塔	冷却塔		FRP製冷却塔、直行流形(能力1,250kW)	4,600	千円/基	20				
遠心冷凍機	冷凍機		遠心冷凍機(能力1,050kW)	43,000	千円/基	20				
給排水	給湯		給湯ボイラー	給湯ボイラー	鋼製立形ボイラー給湯用(熱出力233kw)	1,700	千円/基	15		
			ガス給湯器	給水給湯タンク類	瞬間式ガス給湯器(16号)	130	千円/台	15		
			EHP給湯器	湯沸器	瞬間式電気給湯器(10kW)	130	千円/台	15		
			電気給湯器	湯沸器	瞬間式電気湯沸器	200	千円/台	15		
			貯湯ユニット	給水給湯タンク類	ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30		
			ガス貯湯器	湯沸器	貯湯式ガス湯沸器壁掛形(20L)	130	千円/台	15		
		電気温水器	湯沸器	貯湯式電気温水器壁掛形(20L)	200	千円/台	15			
		ガス給湯器(凍結防止ヒーター付)	—	—	6,220	千円/台	30	※		
		還水槽	—	—	6,220	千円/台	30	※		
		太陽光蓄熱装置	—	—	6,220	千円/台	30	※		
		スプリンクラー	消火ポンプ	スプリンクラーポンプユニット(Φ100×900L/min×80m×22kW)	2,600	千円/台	30			
		スプリンクラー検知装置	—	—	6,220	千円/台	30	※		
	水槽	パラスタンク	給水給湯タンク類	FRP製タンクパネル形複合板(1.0G、12,000L)	1,530	千円/基	30			
		貯湯槽	給水給湯タンク類	ステンレスラッド製貯湯タンク(4,000L)	4,200	千円/基	30			
		高架水槽	給水給湯タンク類	ステンレス製タンクパネル形(1.0G、25,000L)	6,200	千円/基	30			
		高置水槽	給水給湯タンク類	ステンレス製タンクパネル形(1.0G、25,000L)	6,200	千円/基	30			
		受水槽	給水給湯タンク類	ステンレス製タンクパネル形(1.0G、25,000L)	6,200	千円/基	30			
		消火水槽	給水給湯タンク類	ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30			
		消火栓屋上水槽	給水給湯タンク類	ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30			
		給水栓補給水槽	給水給湯タンク類	ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30			
		消火補助水槽	給水給湯タンク類	ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30			
		給水用高架水槽	給水給湯タンク類	ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30			
		消火用水槽	給水給湯タンク類	ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30			
		給水用補給タンク	給水給湯タンク類	ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30			
		消火用予備水槽	給水給湯タンク類	ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30			
		貯水槽	給水給湯タンク類	ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30			
		防火用受水槽	給水給湯タンク類	ステンレス製貯湯タンク(2,000L)	2,500	千円/基	30			
ブロウ	TOHINOターリーブロワー	—	—	6,220	千円/台	30	※			
	攪拌ブロウ	—	—	6,220	千円/台	30	※			
	ばっ気ブロウ	—	—	6,220	千円/台	30	※			
	ブロウ	—	—	6,220	千円/台	30	※			
	流量調整ブロウ	—	—	6,220	千円/台	30	※			
ポンプ	エバロポンプ	—	—	2,500	千円/台	30				
	屋内消火栓ポンプ	消火ポンプ	屋内消火栓ポンプユニット(Φ50×300L/min×65m×7.5kW)	1,300	千円/台	30				
	消火ポンプ	消火ポンプ	屋内消火栓ポンプユニット(Φ50×300L/min×65m×7.5kW)	1,300	千円/台	30				
	加圧給水ポンプ	給排水ポンプ	加圧給水ポンプユニット(Φ80×1,250L/min×45m×7.5kW)	3,520	千円/組	30				
	給水加圧ポンプ	給排水ポンプ	加圧給水ポンプユニット(Φ80×1,250L/min×45m×7.5kW)	3,520	千円/組	30				
	自吸タービンポンプ	給排水ポンプ	加圧給水ポンプユニット(Φ80×1,250L/min×45m×7.5kW)	3,520	千円/組	30				
	循環ポンプ	給排水ポンプ	加圧給水ポンプユニット(Φ80×1,250L/min×45m×7.5kW)	3,520	千円/組	30				
	タービンポンプ	給排水ポンプ	加圧給水ポンプユニット(Φ80×1,250L/min×45m×7.5kW)	3,520	千円/組	30				
	給湯器ポンプ	給排水ポンプ	給湯用循環ポンプ(Φ32×50L/min×10m×0.4kW)	110	千円/台	30				
	揚水ポンプ	給排水ポンプ	揚水用ポンプ(Φ100×1,000L/min×100m×37kW)	1,800	千円/台	30				
	濾過	濾過器	その他衛生設備	ろ過器(砂式手動、740m3/h)	3,420	千円/台	30			
		濾過機	その他衛生設備	ろ過器(砂式手動、740m3/h)	3,420	千円/台	30			
その他	感震遮断弁	—	—	6,220	千円/台	30	※			
	ケミカルタンク	給水給湯タンク類	FRP製タンクパネル形複合板(1.0G、12,000L)	1,530	千円/基	30				
	浄化システム	浄化槽	長時間ばっ気方式浄化槽(現場施工形700人)	732,000	千円/台	30				
	第2種圧力容器	給水給湯タンク類	圧力タンク(600L)	920	千円/基	25				
昇降機	非常用ポンプエンジン	—	—	6,220	千円/基	30	※			
	EV	エレベーター	一般エレベーター(17人×150m/min)	57,000	千円/台	30				
	小型搬送機	その他昇降機	小荷物用昇降機(100kg×30m/min)	1,900	千円/台	30				
小荷物専用昇降機	その他昇降機	小荷物用昇降機(100kg×30m/min)	1,900	千円/台	30					

※一律な単価設定が困難、工事実績がない設備機器などは全体の平均値を用いています。

4.2.3 構造躯体の健全性

計画的・予防的な維持管理・改修・更新等により公共施設の長寿命化を図り、安全・安心に利用できる状態を維持していくためには、構造躯体の健全性が前提となります。そこで、施設が老朽化により大規模改修を検討する時期（概ね築後 35-40 年）や施設の再編を検討するタイミングなどに構造躯体の健全性調査を行い、長寿命化が可能か判断することが必要になります。

4.2.4 調査概要・結果

(1) 調査概要

鉄筋コンクリート構造物の劣化は、コンクリートの劣化と鉄筋の腐食が引き金となり、それらが相互に関連して進行します。構造躯体の健全性調査においては、健全性を把握するのに代表的な指標となるコンクリートコア供試体によるコンクリートの中性化、圧縮強度について調査を行います。

(2) 調査結果

本計画においても、概ね 35 年以上経過している施設から、沿岸部や内陸部などの立地条件も考慮して、下表の施設を抽出して健全性調査を行いました。調査結果はすべての施設が健全であり、立地条件による差異もないという結果であったため、今後、長寿命化を視野に施設の活用を進めていきます。

表 4-13 構造躯体の健全性調査結果

No.	施設基本情報		供試体基本情報				圧縮強度				中性化				判定		
	大分類	施設名	構造	竣工年 (年)	棟延床面積 (㎡)	採取場所	圧縮強度: X (N/mm ²)	平均値: Xmean (N/mm ²)	標準偏差: σ (N/mm ²)	推定強度: σB (N/mm ²)	圧縮強度 判定	中性化 最大値 (mm)	比較	最小 かぶり厚さ (mm)		中性化 理論値 (mm)	中性化 判定
1	学校施設	大富中学校	RC造	1981	3,246	雑庫	42.4	42.9	4.87	40.5	OK	31.5	<	40	24.15	OK	健全
			RC造	1978	708	階段下倉庫	38.3					26.5	<	50			
			RC造	1981	1,848	階段下雑庫	48					31.0	<	85			
2	学校施設	焼津西小学校	RC造	1985	5,752	東側階段下雑庫	40.5	37.7	4.82	35.3	OK	11.5	<	40	22.05	OK	健全
						中央階段下雑庫	40.4					22.0	<	40			
						西側階段下雑庫	32.1					22.0	<	30			
3	学校施設	大村中学校	RC造	1992	4,735	西側階段下倉庫	43.5	45.1	1.70	44.3	OK	24.0	<	50	19.00	OK	健全
						東側階段下倉庫	45					27.0	<	50			
						男子更衣室	46.9					0.0	<	70			
4	事務庁舎施設	大井川保健相談センター	RC造	1985	730	倉庫	36.1	40.1	5.59	37.3	OK	2.5	<	60	21.73	OK	健全
						薬品庫	44					0.0	<	50			
5	文化施設	焼津文化会館	SRC造	1985	8,806	空調機械室	57.5	38.9	16.37	30.7	OK	0.0	<	40	21.73	OK	健全
						照明倉庫	32.5					28.0	<	40			
						倉庫	26.7					32.5	<	35			
6	文化施設	ディスプレイパーク 焼津天文科学館	SRC造	1997	2,828	男子便所PS	33.4	30.8	5.61	28.0	OK	22.0	<	65	17.48	OK	健全
						男子便所PS	24.4					27.0	<	70			
						階段下倉庫	34.7					17.0	<	55			
7	公民館等施設	浜当目 コミュニティ防災センター	SRC造	1987	610	倉庫	32.8	31.3	2.19	30.2	OK	21.0	<	100	21.08	OK	健全
						PS	29.7					25.5	<	55			
8	公民館等施設	利右衛門地区 コミュニティ防災センター	RC造	1988	364	物入	50.9	49.9	1.14	49.2	OK	8.5	<	60	20.75	OK	健全
						倉庫	48.9					0.0	<	75			
9	体育施設	総合グラウンド野球場 内野スタンド	RC造	1979	3,009	スタンド階段下倉庫1	32.2	34.0	2.55	32.7	OK	24.5	<	65	23.57	OK	健全
						スタンド階段下倉庫2	35.8					30.5	<	70			
10	体育施設	大井川体育館	RC造+S 造	1986	1,440	ポンプ室	40.7	34.8	8.41	30.5	OK	14.5	<	50	21.41	OK	健全
						器具庫	28.8					50.5	<	60			
11	学校施設	学校給食センター	SRC造	1984	3,309	屋外	34.5	34.3	1.54	33.5	OK	1.5	<	※30	-	OK	健全
						倉庫	34.9					2.5	<	※30			
						換気機械室側	35.5					12.0	<	※30			
						湯沸室	32.0					0.0	<	※30			

※給食センターは最小かぶり厚さが不明。壁のかぶり厚は建築基準法で30mm以上と規定されているため、中性化が30mm以内であれば、問題なしと判断する。

4.3 保全の優先順位の考え方

4.3.1 保全の優先順位

(1) 財政支出の平準化

公共施設の長寿命化、ライフサイクルコストの縮減を図るため、改修周期に基づく計画保全を行うなど、計画的・予防的な維持管理・改修・更新等を進める一方で、各年度に実施する工事の総量は市の財政状況等に応じて調整を図る必要があり、長期的な視点に立った財政支出の平準化にも配慮する必要があります。

さらに、改修・更新等が重なるときは財政支出を抑えるために、各工事の優先度を考慮して計画的に実施していく必要もあります。

各年度に実施する工事の総量は、市の財政状況等に応じて調整を図る必要があることから、直近3箇年程度の改修・更新等について、短期計画である保全計画実施プログラムとして抽出し、毎年度の見直し（ローリング）を行います。

(2) 保全計画実施プログラム

中長期保全計画による施設保全の実施にあたり、直近3箇年程度の改修・更新等について保全計画実施プログラムとして抽出し、老朽化による機能低下や故障によって施設運営に重大な影響が生じる部位・設備機器等の工事優先度を考慮して、緊急性が高いと判断される改修・更新等を市の財政状況等や公共施設の再編等と調整を図りながら優先して行います。また、施設の部位・設備機器等の状況変化を考慮し、毎年度の見直し（ローリング）を行うことで、単年度の計画に移しながら施設の維持保全及び長寿命化を実現します。

優先度の判定においては、建物の築年数、劣化度調査、実態調査のほか、市民サービスや災害時の対策拠点などを考慮した「施設重要度」、施設の安全性や法令への適合状態を考慮した「リスク優先度」、施設の劣化状況を考慮した「保全緊急度」を定量的に評価して、各施設に得点をつける優先度算定を行い決定します。

中長期保全計画の策定においても、この保全計画実施プログラムの考え方を反映することとします。

4.3.2 現況調査

(1) 劣化度調査

工事優先度の判定を行うにあたり、公共施設の劣化状況を把握する必要があるため、専門的知識を持った技術系職員により、各施設の現地調査を実施します。現地調査は、すべての施設を1年間で調査するのは困難なため、3年間で一巡するよう実施することとします。これらの調査で得られた情報は、施設の今後の方向性や工事優先度を判定する際の重要な基礎情報となります。

1) 収集項目

現地調査にあたって収集する項目は下表のとおりです。

表 4-14 劣化状況調査項目

調査の視点		調査項目
全般評価	建物上の問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・安全性等の不備 ・バリアフリー等建物目的に照らして特に問題となる事項 ・その他
	土地建物有効活用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・土地建物の無駄なスペースの有無
劣化度判定	棟別調査	<ul style="list-style-type: none"> ・建物構成部位（屋上・外壁・給排水等）の有無・種別・数量の確認 ・建物構成部位ごとの劣化状況評価（5段階評価）
写真撮影		<ul style="list-style-type: none"> ・敷地全景・建物全景 ・敷地周辺写真 ・敷地内の施設の外観・内観写真 合計 40 枚程度

2) 劣化度判定

劣化度判定については、各施設の建物ごとに調査し、部位ごとに5段階での判定を行います。判定にあたっての考え方は下表のとおりです。

表 4-15 劣化度判定の基準

ランク	劣化診断	対応
I	劣化が見られない健全な状態	特に対応の必要性はない
II	ほぼ健全な状態	計画的な保全を継続。状態は常時監視
III	劣化が進んでおり、放置すると機能低下または寿命が早まる	今後4～6年程度に改修が必要
IV	劣化が進んでおり、大きな機能低下が発生している	今後3年以内に改修・更新が必要
V	劣化が相当程度進んでおり、安全性を損なう可能性がある	速やかに改修が必要

(2) リスク優先度

劣化度調査に加え、毎年度実施する実態調査に合わせ、次表に示すチェックシートを建物ごとに作成します。目視による劣化度調査のみでは判断しづらい項目も含め、日常の運営の中で生じている不具合箇所や劣化箇所の抽出を行います。必要に応じて現地調査を実施し、不具合・劣化箇所を確認します。

表 4-16 チェックシート（リスク優先度の把握：建築）

部位	視点	劣化内容
屋根	安全性	<input type="checkbox"/> パラペット、笠木、ひさし等が剥離し、落下の恐れがある。
		<input type="checkbox"/> トップライト等からの落下の恐れがある。
		<input type="checkbox"/> 屋根葺き材、防水材が暴風時などに飛散する恐れがある。
	機能性	<input type="checkbox"/> 屋根からの漏水が頻発し、施設の運営に支障をきたす。
		<input type="checkbox"/> 暴風時などに局所的な漏水が発生する。
		<input type="checkbox"/> その他施設の運営に支障が発生していることがある。
経済性	<input type="checkbox"/> 露出防水の浮き、ふくれ、屋根葺き材の劣化等がみとめられ、予防保全を行うことが望ましい状態にある。	
法令への適合状況	<input type="checkbox"/> 法定点検、各種法令に基づく定期点検等から、法令違反の指摘を受け直ちに対応が必要である。	
外壁	安全性	<input type="checkbox"/> 仕上げ材（モルタル、タイル）に亀裂があり、落下の恐れがある。
	機能性	<input type="checkbox"/> 外壁からの漏水が頻発し、施設の運営に支障をきたす。
		<input type="checkbox"/> 暴風時などに局所的な漏水が発生する。
		<input type="checkbox"/> その他施設の運営に支障が発生していることがある。
	経済性	<input type="checkbox"/> 外壁の浮き、爆裂がみとめられ、予防保全を行うことが望ましい状態にある。
法令への適合状況	<input type="checkbox"/> 法定点検、各種法令に基づく定期点検等から、法令違反の指摘を受け直ちに対応が必要である。	
外部建具	安全性	<input type="checkbox"/> 窓、サッシが劣化し、下階や地上部に落下する恐れがある。
		<input type="checkbox"/> 扉、自動扉が正しく作動しない。
		<input type="checkbox"/> 窓ガラスのひび割れ、欠損がある。
		<input type="checkbox"/> 飛散防止フィルムが剥がれている、劣化している。
	機能性	<input type="checkbox"/> 窓・サッシからの漏水が頻発し、施設の運営に支障をきたす。
		<input type="checkbox"/> 暴風時などに局所的な漏水が発生する。
経済性	<input type="checkbox"/> 窓、サッシの目地硬化が顕著であり放っておくと漏水などの機能低下が懸念される。	
法令への適合状況	<input type="checkbox"/> 法定点検、各種法令に基づく定期点検等から、法令違反の指摘を受け直ちに対応が必要である。	
外壁雑	安全性	<input type="checkbox"/> 付属物（看板、サイン、屋外階段）において著しい損傷、落下等の恐れがある。
	機能性	<input type="checkbox"/> その他施設の運営に支障が発生していることがある。
	経済性	<input type="checkbox"/> 経年劣化が認められ、予防保全を行うことが望ましい状態にある。
	法令への適合状況	<input type="checkbox"/> 法定点検、各種法令に基づく定期点検等から、法令違反の指摘を受け直ちに対応が必要である。
内装	安全性	<input type="checkbox"/> 天井ボード、内装材の劣化により落下の恐れがある。
		<input type="checkbox"/> 床材の磨耗により、利用者に危険が伴う恐れがある。
		<input type="checkbox"/> 階段、スロープ、廊下の手すりが著しくぐらつき事故につながる恐れがある。
		<input type="checkbox"/> 窓ガラスのひび割れ、欠損がある。
		<input type="checkbox"/> 飛散防止フィルムが剥がれている、劣化している。
	機能性	<input type="checkbox"/> 雨を原因としない漏水の頻度が高く運営に支障をきたしている。
		<input type="checkbox"/> その他施設の運営に支障が発生していることがある。
経済性	<input type="checkbox"/> 放っておくと安全性、機能性の低下に影響を及ぼす可能性がある。	
法令への適合状況	<input type="checkbox"/> 法定点検、各種法令に基づく定期点検等から、法令違反の指摘を受け直ちに対応が必要である。	

表 4-17 チェックシート（リスク優先度の把握：設備）

部位	視点	劣化内容
電気設備 (受変電)	安全性	<input type="checkbox"/> 各種点検での指摘があり、漏電、機能停止等重大な問題を引き起こす可能性がある。
	機能性	<input type="checkbox"/> 各種点検での指摘があり、日常の運用に支障をきたす。
		<input type="checkbox"/> 各種点検での指摘があり、経年劣化による更新を進められている。
		<input type="checkbox"/> 耐用年数を大幅(10年程度)に超過している。
		<input type="checkbox"/> その他施設の運営に支障が発生していることがある。
経済性	-	
法令への適合状況	<input type="checkbox"/> 法定点検、各種法令に基づく定期点検等から、法令違反の指摘を受け直ちに対応が必要である。	
電気設備 (非常用照明)	安全性	<input type="checkbox"/> 各種点検での指摘があり、漏電、機能停止等重大な問題を引き起こす可能性がある。
	機能性	<input type="checkbox"/> 各種点検での指摘があり、日常の運用に支障をきたす。
		<input type="checkbox"/> 各種点検での指摘があり、経年劣化による更新を進められている。
		<input type="checkbox"/> 耐用年数を大幅(10年程度)に超過している。
		<input type="checkbox"/> その他施設の運営に支障が発生していることがある。
経済性	-	
法令への適合状況	<input type="checkbox"/> 法定点検、各種法令に基づく定期点検等から、法令違反の指摘を受け直ちに対応が必要である。	
電気設備 (その他)	安全性	<input type="checkbox"/> 各種点検での指摘があり、漏電、機能停止等重大な問題を引き起こす可能性がある。
	機能性	<input type="checkbox"/> 各種点検での指摘があり、日常の運用に支障をきたす。
		<input type="checkbox"/> 各種点検での指摘があり、経年劣化による更新を進められている。
		<input type="checkbox"/> 耐用年数を大幅(10年程度)に超過している。
		<input type="checkbox"/> その他施設の運営に支障が発生していることがある。
経済性	-	
法令への適合状況	<input type="checkbox"/> 法定点検、各種法令に基づく定期点検等から、法令違反の指摘を受け直ちに対応が必要である。	
衛生設備	安全性	<input type="checkbox"/> 機能停止等重大な問題を引き起こす可能性がある。
	機能性	<input type="checkbox"/> 飲料水の異臭、にごり、異常がみとめられる。
		<input type="checkbox"/> 排水のつまりが頻発し、日常の運用に支障をきたす。
		<input type="checkbox"/> 上記を理由に既に休館・営業停止を余儀なくされたことがある。
		<input type="checkbox"/> 各種点検での指摘があり、経年劣化による更新を進められている。
経済性	-	
法令への適合状況	<input type="checkbox"/> 法定点検、各種法令に基づく定期点検等から、法令違反の指摘を受け直ちに対応が必要である。	
空調設備・ 機械設備 等	安全性	<input type="checkbox"/> 機能停止等重大な問題を引き起こす可能性がある。
	機能性	<input type="checkbox"/> 空調機器が正しく作動せず、日常の運用に支障をきたす。
		<input type="checkbox"/> 各種点検での指摘があり、経年劣化による更新を進められている。
		<input type="checkbox"/> 耐用年数を大幅(10年程度)に超過している。
	経済性	-
法令への適合状況	<input type="checkbox"/> 法定点検、各種法令に基づく定期点検等から、法令違反の指摘を受け直ちに対応が必要である。 <input type="checkbox"/> 法定点検、各種法令に基づく定期点検等から、法令違反の指摘を受けているが猶予期間がある。	
搬送	安全性	<input type="checkbox"/> 法定点検での指摘により安全性に問題がある。 <input type="checkbox"/> 機能停止等重大な問題を引き起こす可能性がある。
	機能性	<input type="checkbox"/> 機器が正しく作動せず、日常の運用に支障をきたす。 <input type="checkbox"/> 機器が正しく作動しないことがある。
		<input type="checkbox"/> 各種点検での指摘があり、経年劣化による更新を進められている。
		<input type="checkbox"/> 耐用年数を大幅(10年程度)に超過している。
	経済性	-
法令への適合状況	<input type="checkbox"/> 法定点検、各種法令に基づく定期点検等から、法令違反の指摘を受け直ちに対応が必要である。	

4.3.3 工事優先度の評価

(1) 工事優先度の算定式

現況調査により得られた情報をもとに、工事の優先度の判定を行います。各施設の工事優先度については、以下の式に基づいて算定し定量的な評価基準として、工事優先度を検討する際の参考とします。

$$\text{工事優先度 } P = Q + R + K \times a + Y$$

※国土交通省の判定式を参考

- Q : 施設重要度（施設の用途）
- R : リスク優先度
- K : 保全緊急度（劣化調査結果）
- a : 係数（保全優先度）
- Y : 当該建物の築年数／耐用年数（60～80年）× 200（※当面は建物の築年数とし、修繕履歴情報が整い次第、部位ごとの耐用年数に置き換えます。）

(2) 算式項目の配点

1) 施設重要度

施設用途により重要度を定めます。市民サービスの拠点であり災害時の対策拠点でもある庁舎及び地域医療中核病院であり災害時の中心的な役割を担う病院は重要度を高めます。また、市の重要施策に位置づけられている事業に関連する施設についても、重要度を高めます。

- 用途Ⅰ : 庁舎、市立総合病院
- 用途Ⅱ : 施策上重要な施設
- その他 : その他すべて

表 4-18 施設重要度得点表

施設重要度（Q）				
部位別表		用途Ⅰ	用途Ⅱ	その他
部位Ⅰ	屋根、外壁、電気設備（受変電・幹線）	150	110	80
部位Ⅱ	消防設備、電気設備（非常用照明、中央監視）、搬送設備	120	90	60
部位Ⅲ	外部建具、電気設備（その他）、衛生設備、空調設備、機械設備	100	70	40
その他すべて	その他すべて	80	60	30

2) リスク優先度

リスク優先度は、実態調査に合わせて実施するチェックシート作成の結果から、対象部位ごと下表のとおり得点を配分します。

表 4-19 リスク優先度得点表

リスク優先度（R）		
安全性	・危険が迫っている 【条件】チェックシート「安全性」に該当するものがある	80
法令への 適合状況	・早急に対応が必要 【条件】チェックシート「法令への適合状況」に該当し直ちに対応が必要	50
	・猶予期間がある（既存不適格など） 【条件】チェックシート「法令への適合状況」に該当するものがある	20
機能性	・運用できない状況となっている 【条件】チェックシート「機能性」に該当し直ちに対応が必要	50
	・猶予期間がある 【条件】チェックシート「機能性」に該当するものがある	20
経済性 社会性	・予防保全によるライフサイクルコストの縮減が期待できる 【条件】チェックシート「経済性」または「社会性」に該当し直ちに対応が必要	20
	・社会情勢の変化に伴う対応要請がある 【条件】チェックシート「経済性」または「社会性」に該当するものがある	10
リスクなし	—	0

3) 保全緊急度

保全緊急度は、劣化度調査結果をもとに作成し、得点は対象部位ごと下表のとおり配分します。

表 4-20 保全緊急度得点表

保全緊急度（K）				
劣化度調査結果	V	IV	III	II～I
点数	200	100	50	0

4) 係数（保全優先度）

劣化した状況を放置した場合の被害・損失の程度を保全緊急度の係数として下表のとおり配分します。

表 4-21 係数表

保全緊急度	被害損失 大	被害損失 中	被害損失 なし
重度	1.3	1.2	1.1
中度	1.2	1.1	1.0
軽度	1.1	1.0	0.9

4.4 中長期保全計画

4.4.1 中長期保全計画の構成

中長期的保全計画は、対象とする施設の棟ごとに建物の各部位・設備機器等の改修・更新等の周期（時期）を設定して、それらの改修・更新等に要する費用を算出し、毎年度に必要となる費用支出を集計しています。そうすることで、建物系公共施設の全体の財政支出の見通しを把握することができます。

4.4.2 建物系公共施設全体の今後の費用支出

中長期保全計画において算出した建物系公共施設全体の改修・更新等に伴う費用を概ねの建物の更新（建替）が終わると想定される 60 年間でまとめると下図のとおりとなります。

今後 60 年間の総事業費は約 1,540 億円、年平均約 25.7 億円が必要と試算されます。長寿命化の影響により、今後 30 年間は修繕・改修に要する費用が大半を占めており、その後は更新に要する費用が増加していることが分かります。

この試算では将来費用の平準化は行っていないため、今回の試算結果及び中長期保全計画を毎年度の予算編成や財政計画の検討時の基盤として活用し、計画的かつ予防的な維持管理、改修・更新等により、財政支出の軽減・平準化等を図り、公共施設マネジメントを推進します。

図 4-2 中長期保全計画で算出した今後 60 年間の将来費用

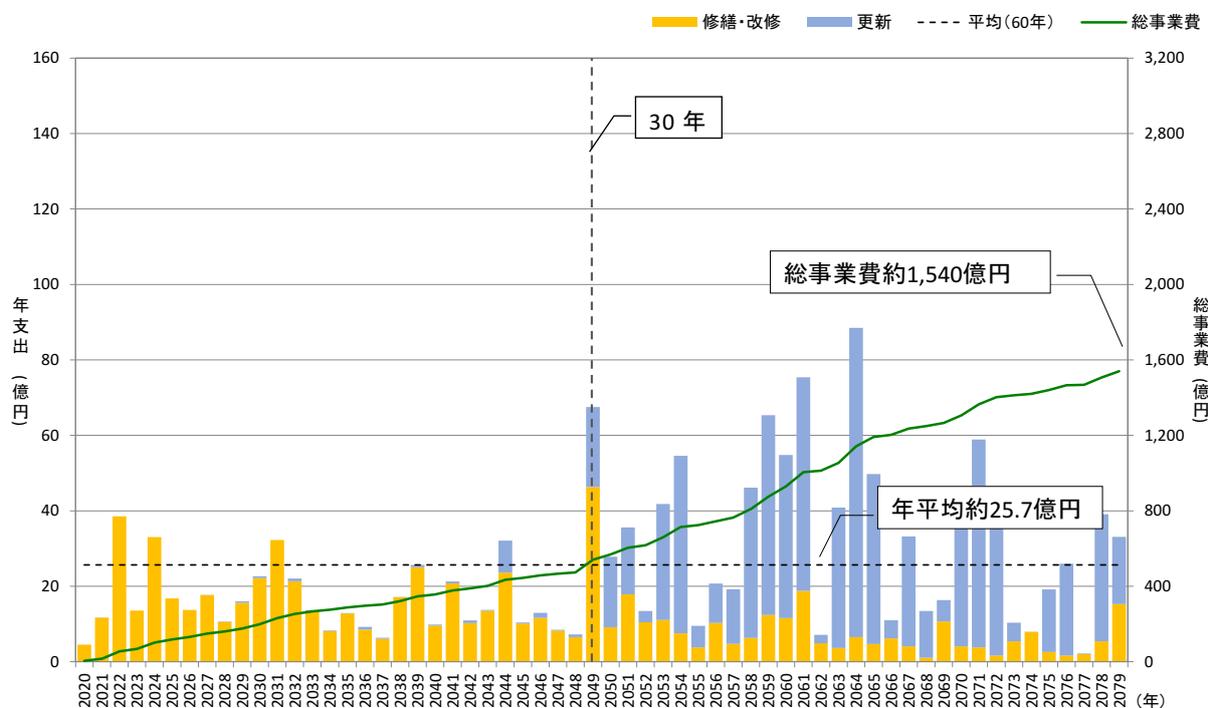


表 4-21 今後 30 年及び 60 年間の将来費用比較

	今後 30 年	今後 60 年
将来費用の合計	約 541 億円	約 1,540 億円
年平均支出	約 18.0 億円	約 25.7 億円

4.5 長寿命化による効果

4.5.1 長寿命化シミュレーション

本計画では、建物系公共施設の目標耐用年数を80年（木造・簡易構造は60年）として、長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストを縮減し、財政負担の軽減・平準化を推進しています。

長寿命化によるライフサイクルコストの縮減効果を確認するために、以下の3つのケースを想定したシミュレーションにより、具体的な長寿命化の効果を試算します。

CASE Iでは、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」で定める構造種別ごとの法定耐用年数、標準的な耐用年数、修繕・改修周期、工事単価を採用します。

CASE IIでは、総務省の更新費用試算ソフトを参考として、標準的な耐用年数、修繕・改修周期、工事単価を採用します。

CASE IIIでは、本計画で使用している目標耐用年数、長寿命化を図るための予防保全による修繕・改修周期、工事単価などを採用します。

表 4-22 シミュレーション比較の設定条件

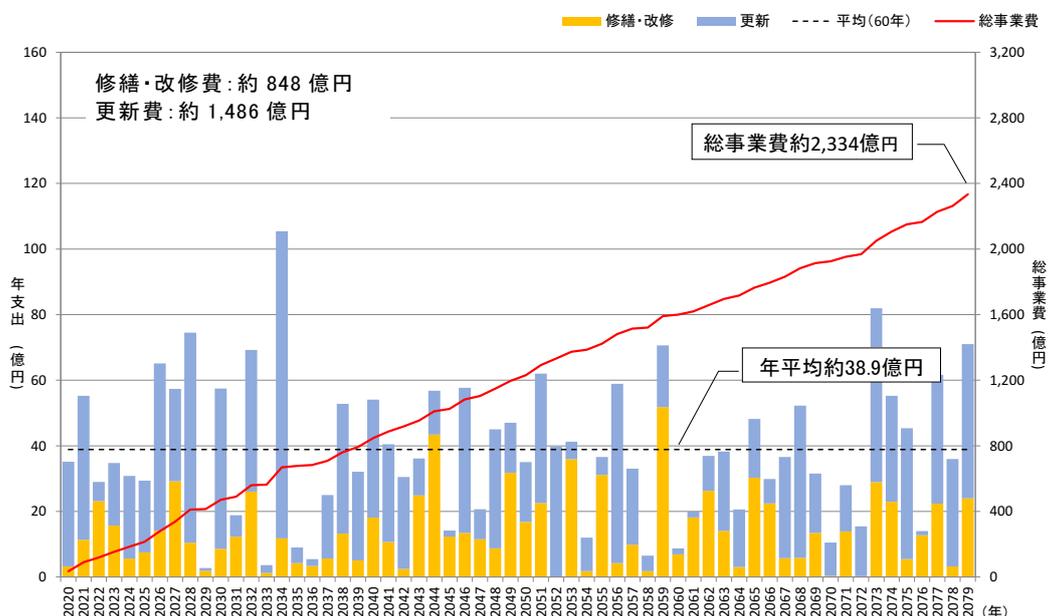
	目標耐用年数	修繕・改修周期
CASE I	法定耐用年数	耐用年数の中間で1回
CASE II	60年	改修30年
CASE III	80年	部位ごとに設定

4.5.2 シミュレーション結果

(1) **CASE I** 法定耐用年数

CASE I のシミュレーションでは、対象施設全体で年平均支出約38.9億円、総事業費約2,334億円となり、両者ともに最も財政負担が大きくなります。総事業費の内訳は修繕・改修費約848億円、更新費約1,486億円と更新費用が修繕・改修費用の約1.75倍を占めており、更新費用の負担が大きいですことが分かります。

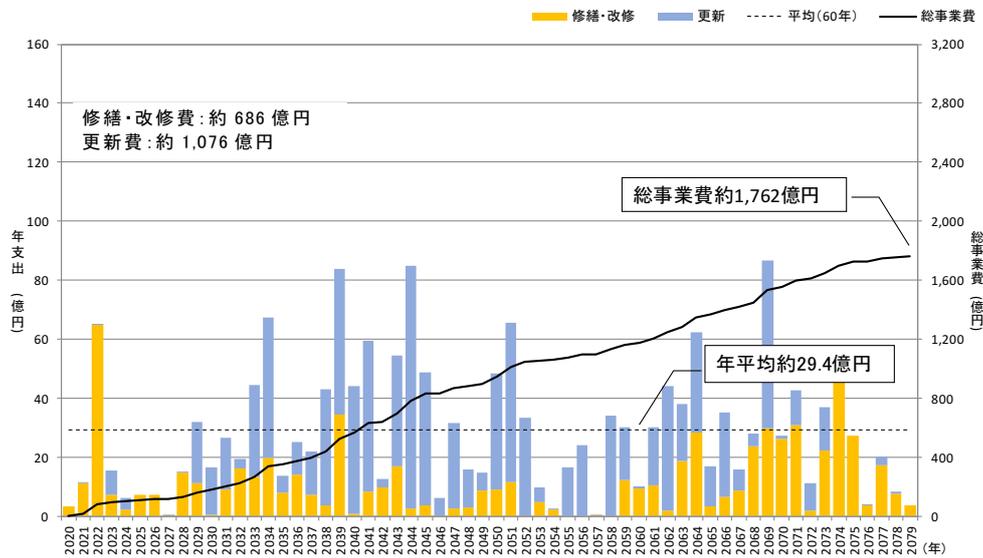
図 4-3 法定耐用年数のシミュレーション結果



(2) **CASE II** 目標耐用年数 60 年

CASE II のシミュレーションでは、年平均の支出約 29.4 億円、総事業費約 1,762 億円となり、CASE I と比較すると年平均支出、総事業費ともに大幅に縮減されます。一方で、年ごとの支出の変動が大きく、修繕・改修に要する費用が 3 つの中で最も少ないことも特徴的です。

図 4-4 目標耐用年数 60 年のシミュレーション結果

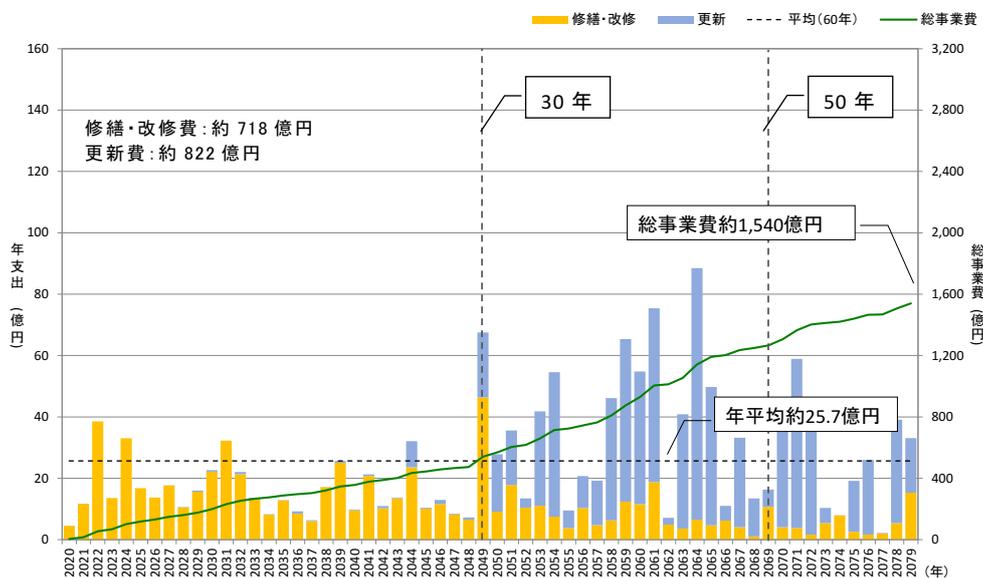


(3) **CASE III** 目標耐用年数 80 年

CASE III のシミュレーションでは、年平均の支出約 25.7 億円、総事業費約 1,540 億円と年平均支出、総事業費ともに最も財政負担が軽減されることが分かります。修繕・更新に要する費用は CASE II と比較すると増加していますが、更新に要する費用は軽減され、修繕・改修費用(約 718 億円)、更新費用(約 822 億円)の差が小さいことが特徴的です。

また、総事業費は前半 30 年ほど緩やかに増加し、その後更新が増えることに伴い、増加率が上昇傾向になりますが、50 年以降は再び緩やかな増加に戻っています。

図 4-5 目標耐用年数 80 年のシミュレーション結果



(4) シミュレーション結果比較

CASE I～CASE IIIのシミュレーション結果を比較すると下図のとおりとなります。本計画で採用しているCASE IIIが最も総事業費が低く、長寿命化の効果によりライフサイクルコストが縮減されることが分かります。

また、CASE IIIは予防保全型の維持保全を図ることで、前半の10年程度の期間でCASE IIと総事業費が逆転する時期がありますが、その後はCASE IIIの総事業費が緩やかな増加傾向となり、総事業費に差が生じ長寿命化の効果が出ていることが分かります。

図 4-6 3つのCASEのシミュレーション比較

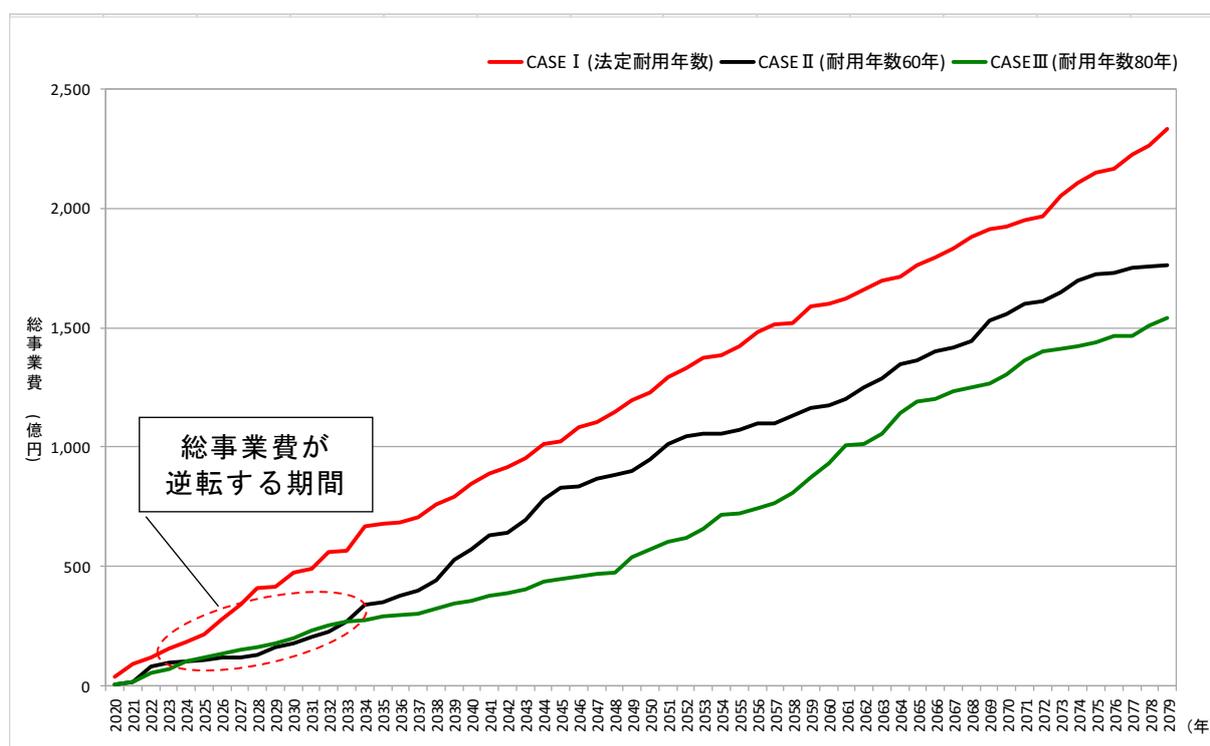


表 4-23 3つのCASEのシミュレーション結果

	年平均支出	総事業費	上段：修繕・改修費 下段：更新費
CASE I	約 38.9 億円	約 2,334 億円	(約 848 億円) (約 1,486 億円)
CASE II	約 29.4 億円	約 1,762 億円	(約 686 億円) (約 1,076 億円)
CASE III	約 25.7 億円	約 1,540 億円	(約 718 億円) (約 822 億円)

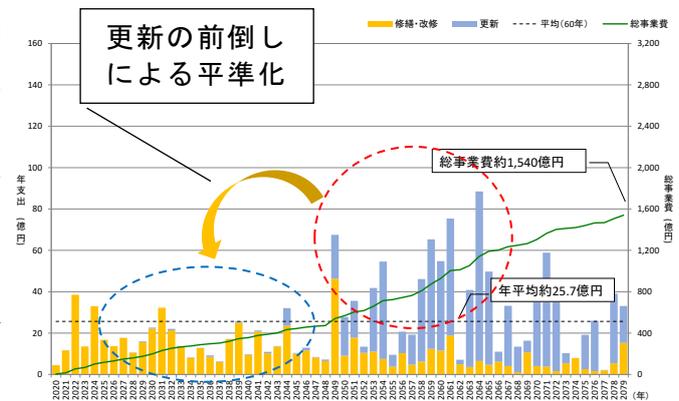
4.6 中長期保全計画の活用

4.6.1 中長期保全計画の活用

中長期保全計画の結果から、今後の財政負担が“見える化”されることで、中長期的な視点での財政計画、毎年度の予算編成への活用が可能となります。

長寿命化による財政負担の単なる先送りとならないように、比較的財政負担の少ない時期に必要なに応じて目標耐用年数に達しない施設の更新を前倒しするなど、平準化を進め、計画的な行財政運営により公共施設マネジメントを推進します。

図 4-7 財政支出の平準化イメージ



将来の財政負担の見える化

予防保全を取り入れた
計画的な行財政運営

第5章 公共施設の総合的かつ計画的な運用のために

5.1 公共施設の最適な配置

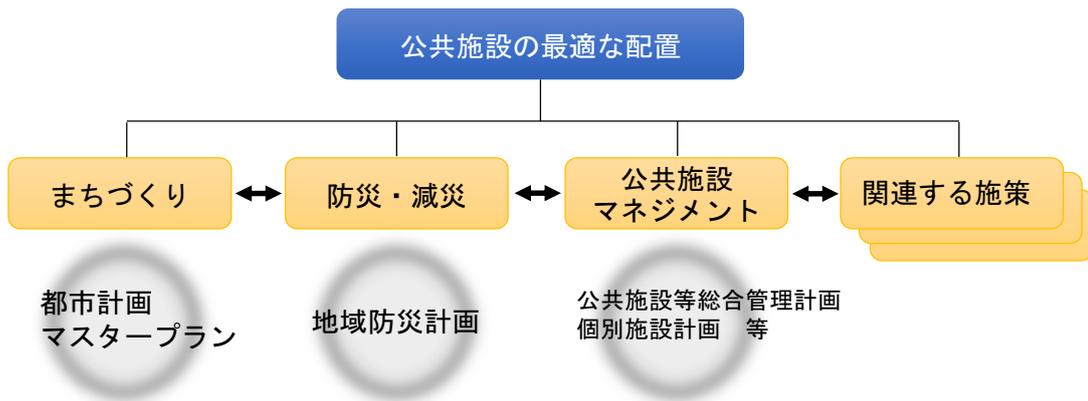
5.1.1 関連施策との連携

公共施設の総合的かつ計画的な運用のため、公共施設の集約化、複合化、統廃合・廃止も視野に入れた再編を推進することは、まちづくりの方向性や住民に提供する行政サービスにも少なからず影響を与えることになります。

また、公共施設マネジメントの視点のみではなく、本市の将来のまちのあり方を示す都市計画マスタープランのようにまちづくりの観点や風水害、地震、津波といった災害から市民や一時滞在者などの生命を守る防災・減災の観点でも公共施設の最適な配置や役割について検討されています。

そのため、公共施設の最適な配置の検討には、まちづくり・防災などの関連施策との連携を図り、将来的なまちづくりの視点も含めた広い視野を持って取り組むことが重要となります。

図 5-1 関連施策との連携



5.1.2 まちづくり関連計画との連携

都市計画マスタープランは、少子高齢・人口減少社会の進展や大規模自然災害の危機意識の高まりなどの社会情勢の変化とこれに伴う長期的なまちづくりの方針を踏まえ、将来のまちづくりの基本的な考え方を定めています。

また、市全体の将来都市像に基づき、将来のまちの骨格をなす機能の配置・連携を「将来都市構造」として、各地域別の将来像を「まちづくり構想」として定めており、公共施設の最適な配置の検討とも非常に関係が深い施策の一つです。

図 5-2 焼津市のまちづくりのイメージ



「焼津市都市計画マスタープラン」より

中でも、本市が目指す「コンパクト＋ネットワーク」のまちづくりを進めるためには、市街地の拡散や低密度な市街地の形成が今後の持続可能な都市経営に与える影響を考慮して、公共交通の利便性の高いエリアなどに日常生活に必要な医療・福祉施設や商業施設などの都市機能及びこれらの施設を利用する居住地域を適切に集積誘導する必要があり、公共施設の最適な配置の検討とも密接に関係するため、連携が重要となります。

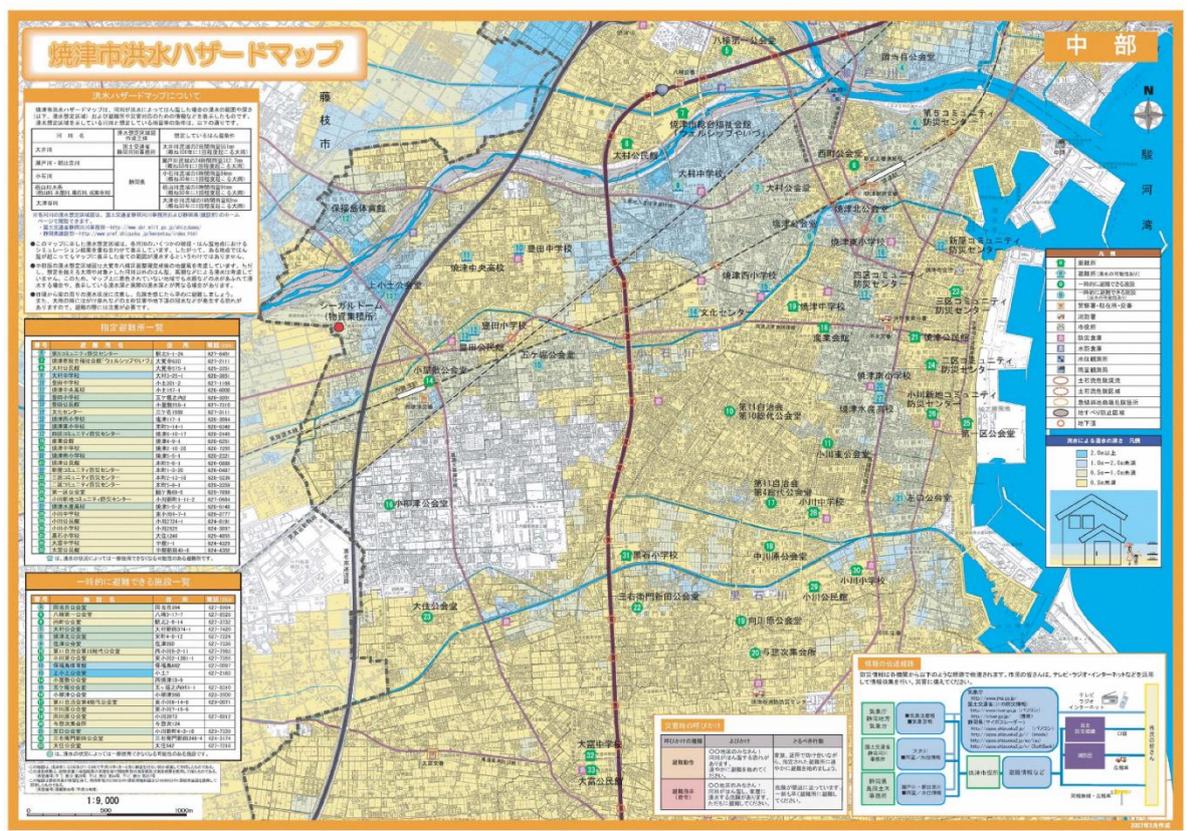
5.1.3 防災・減災関連計画との連携

本市は、喫緊の課題である地震・津波や集中豪雨等の自然災害に対して、市民が安全に安心して暮らせるまちづくりに重点的に取り組んでいます。

災害時においては、避難所としての役割を持つ公共施設もあり、中でも津波避難施設は、津波からの一時避難場所として沿岸部を中心に配置され、その周辺エリアの市民の生命及び身体の安全を守る重要な役割を担っています。

それら避難所としての役割を持つ公共施設については、効率的・効果的な配置の視点以外にも、防災・減災面などの公益的な視点を加えて、公共施設の最適な配置を検討しています。

図 5-3 焼津市洪水ハザードマップ



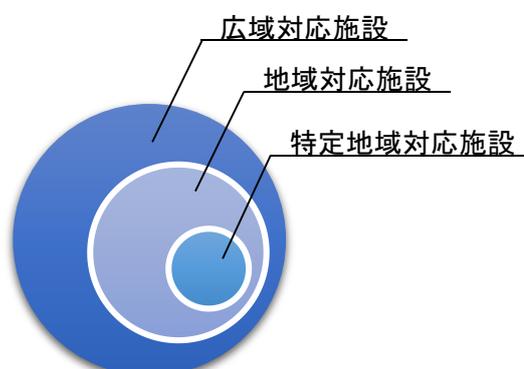
5.2 広域的な連携の取組み

5.2.1 公共施設の利用対象者

公共施設のあり方は、その施設を利用する対象者をどの程度のエリアまで対象としているかが密接に関係してきます。

例えば、市全域の広域的な地域を対象に行政サービスを提供する施設として事務庁舎施設や文化施設、コミュニティ単位の地域を対象にサービスを提供する小中学校などの学校教育施設、特定の目的のために特定地域を対象にサービスを提供する防災関連施設などがあります。

図 5-4 施設の地域分類のイメージ



地域分類	公共施設利用者の想定範囲	対象施設の例
● 広域対応施設	市内外からの広域的な利用者 を想定	事務庁舎施設、文化施設、 体育施設、産業関連施設
● 地域対応施設	小中学校など住生活の基本と なるコミュニティ単位を想定	学校教育施設、公民館等施設
● 特定地域対応施設	特定の目的のための地域を想 定	防災関連施設、駐車場施設

5.2.2 近隣自治体等との連携

公共施設の再編におけるさらなる取組みとして、近隣自治体や国と施設を共同で利用し合うことで、相互に機能を補完するとともに、行政サービスの向上と経費の削減を図ることもあげられます。

近隣自治体や国との広域的な連携の取組みには、一般的に広域的な地域を対象に設置されている広域対応施設の文化施設や体育施設等で取り組まれている事例が多くあります。それらの施設の再編や更新の機会を捉えて機能を集約化することで経費の削減とともに、より高度なサービスや新しいサービスの提供も期待されます。

本市においても、災害時の活動拠点を国の施設と複合化することにより、災害時に国と連携を図る集約化・複合化事業の取組みを実施しています。

また、それら広域連携の取組みのため、公共施設等のデータベースの構築や共有化を進め、広域対応施設を対象とした大規模改修や更新等がある場合は、整備構想段階から積極的に連絡調整を行い、公共施設の広域的な連携を図ります。

5.3 民間活力の活用

今後、公共施設等の更新、管理運営等を効率的かつ効果的に行うためには、行政による対応だけでは限界があることを踏まえ、公共施設の民営化、余剰施設の利活用、民間活力を導入した施設の複合化、公共施設等の一部またはすべての運営を民間委託など、官民連携の手法を取り入れることも有効と考えられます。

そのためPFI法によるPFI（Private Finance Initiative）やコンセッション方式（運営権の譲渡）、あるいは指定管理者制度、包括的民間委託等の導入について検討し、民間ノウハウ、資金等の活用にも取り組んでいます。

表 5-1 民間活力導入の手法の例

項目	内容
建物面	譲渡・売却、賃貸・賃借
管理面	指定管理者制度、包括的民間委託、市民参加による維持管理運営
整備等	民営化、PFI・PPP、民間からの提案制度

5.4 持続可能な公共施設マネジメント

5.4.1 公共施設マネジメントの推進

本計画では施設分類ごとに異なるニーズの変化や課題などを踏まえて今後の方向性を検証し、当面の間、継続的に利用する方針が決定した施設については、予防保全型の中長期保全計画を策定することで長寿命化を図っています。

これら個別施設、施設分類ごとに検証した中長期保全計画等のデータを一元化し、取りまとめることで、市全体の公共施設の中長期的な必要経費等を把握することができます。

それらのデータを活用して、優先順位を検証し予算範囲内で必要性の高い工事への配分、各年度の必要経費の平準化を図るなど、計画的な公共施設マネジメントを推進していきます。

図 5-5 中長期保全計画の一元化のイメージ



5.4.2 中長期保全計画の精度向上に向けた取組み

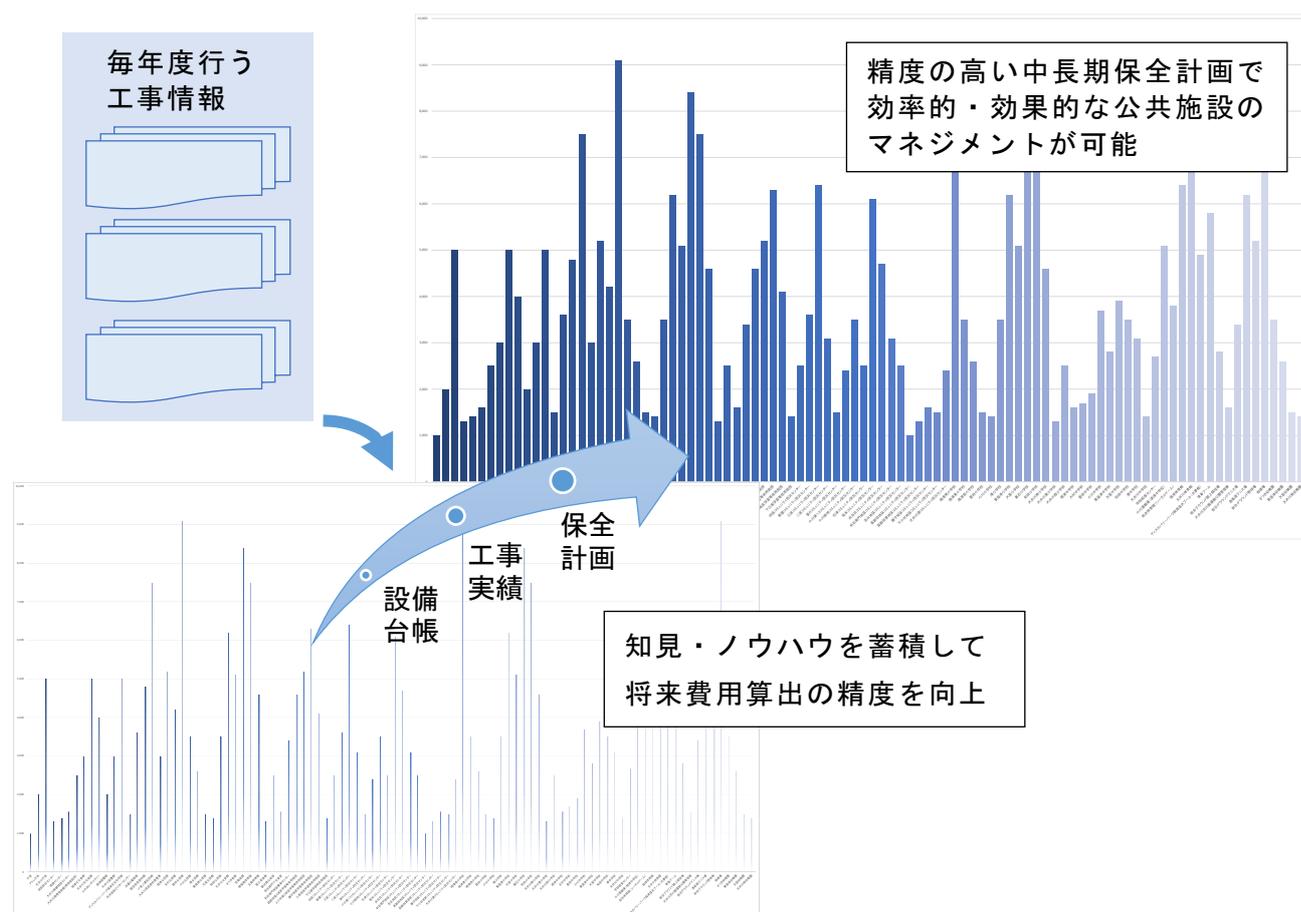
ライフサイクルコストの縮減や予算の平準化など効率的・効果的な公共施設マネジメントを推進していくためには、個別施設（部位）ごとの修繕・更新周期、工事単価などの適切な情報をもとにして作成される中長期な視点での計画が重要となります。

しかし、個別施設ごとに異なる劣化状況や設備機器の設置状況、それらに対応した修繕・改修及び更新に必要な費用・周期を正確に把握することは難しく、通常は一般的な建築物の概算費用や更新周期を用いて算出されているのが現状です。

本計画では、本市の保有する工事实績等の情報やノウハウを中長期保全計画に一部反映させることで、更新周期や経費算出の精度向上を図っています。

今後、工事履歴や工事实績に関する情報・知見・ノウハウ等の蓄積を進め、その情報を随時、本計画の情報データベースに反映することで、中長期的な維持管理・更新等に要するコストの見通しの精度向上を継続的に図り、効率的・効果的な公共施設マネジメントを推進します。

図 5-6 中長期保全計画の精度向上のイメージ



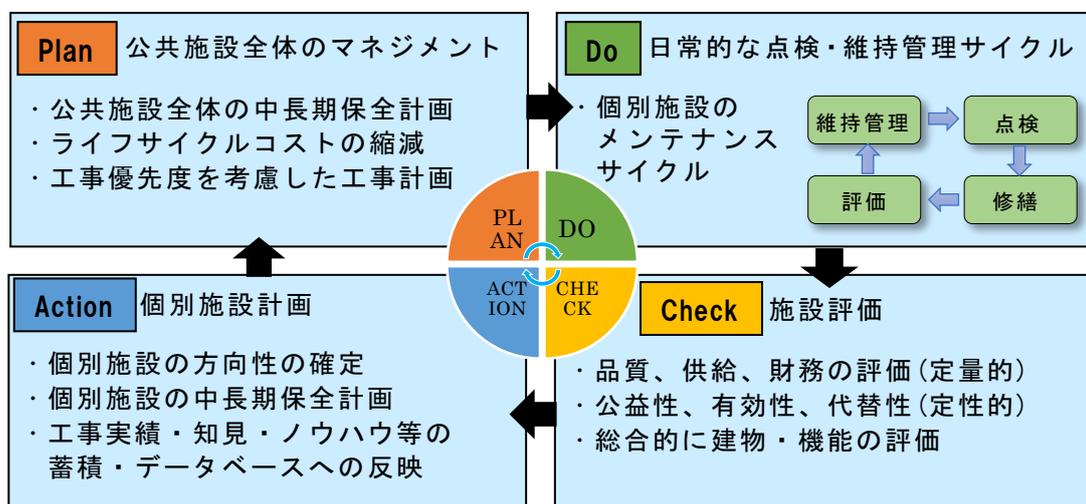
5.4.3 持続可能な公共施設マネジメント

厳しい財政状況が続く中で、本市では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・長寿命化に取り組むことで、財政負担の軽減・平準化を図る様々な取組みを進めています。

一方で、公共施設を取り巻く現状は、人口減少等の社会情勢の変化により、その利用需要も変化していくことを踏まえ、それらの変化に応じて適宜見直し進捗管理を行うなど、継続的な取組みが必要となります。

本市では、下図のように「個別施設の日常的なメンテナンスサイクル」、「毎年度実施する施設評価」、「評価に基づいた個別施設の方向性を定める個別施設計画」、「総合的な視点で行う公共施設全体のマネジメント」までを一連の流れとした公共施設のマネジメントサイクルを構築し、持続可能な公共施設のマネジメントに取り組んでいます。

図 5-7 公共施設のマネジメントサイクル



5.5 公共施設マネジメントの推進体制

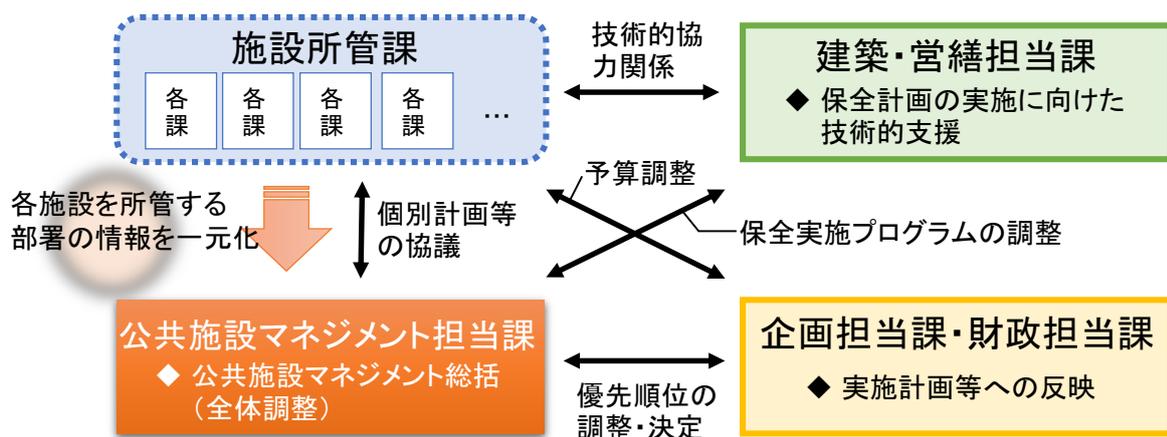
5.5.1 全庁的な組織体制

公共施設の総合的かつ計画的な運用に取り組むには、各施設を所管し施設の現状や需要の変化などを把握している部署と公共施設全体の情報を一元化して総合的な視点でマネジメントする部署との連携が不可欠です。本市では、副市長を本部長とする公共施設マネジメント対策本部をはじめとして下図のような全庁的な推進体制を構築しています。

図 5-8 庁内検討組織

公共施設マネジメント 対策本部	方針等決定会議 【本部長】 行政経営部を所管する副市長 【委員】 副市長、部長職 【会議】 年5回程度開催
公共施設マネジメント 検討委員会	対策本部付議案件の事前協議会議 【本部長】 行政経営部長 【委員】 行政経営部次長、施設所管課長 【会議】 年5回程度開催
個別計画に基づく 個別専門部会	個別施設計画アクションプランの検討にあたり、複数担当部課での検討が必要な場合に設置 【部会長】 施設再編の主な施設所管課長 【委員】 関係課 【会議】 必要に応じて開催

図 5-9 公共施設マネジメントに関する全庁的な組織体制



5.5.2 職員全員による取組み

公共施設を取り巻く問題は、即効性のある解決策はなく、長期的な視点で継続的な取組みが必要となります。

そのためにも、公共施設を所管する部署だけでなく、本市のすべての職員が公共施設のあり方に問題意識を持ち、創意工夫によりこの問題を解決していく意識を持つことが不可欠です。本市では毎年度、職員研修等を実施し、職員の意識醸成を図りながら、全庁をあげてこの問題に取り組んでいます。



県内の自治体からも関係者が参加して実施した本市の研修会の様子

5.6 市民参加型の合意形成のため

公共施設の総合的かつ計画的な管理を推進していくには、施設を利用する市民の皆さまの理解と協力が必要不可欠となります。

公共施設の再編は公共サービスの維持・向上を目的に行うものですが、今まであった身近な公共施設がなくなることによって不安や不満を感じることも予測されます。

今後厳しくなる財政状況を踏まえると公共施設を現状のまま維持し更新していくことは困難である状況を共有し、本市の公共施設の将来のあり方を一緒に考えていく必要があります。

そのためにも公共施設を取り巻く現状や課題などの適切な情報の提供を行い、市民意識の醸成や市民に対する啓発等も積極的に行っていきます。

焼津市個別施設計画（建物系公共施設）

〒425-8502 静岡県焼津市本町 2-16-32
焼津市 総務部 公有財産課 管理担当
TEL : 054-626-1139 FAX : 054-626-2185
Email : kanzai@city.yaizu.lg.jp