

個別施設計画（施設区分：市民文化系施設）

令和3年3月

日進市

第1章 はじめに

1.1 計画の背景と目的

本市では、昭和40年代から50年代の人口急増に伴う行政需要の増大期において、庁舎や学校教育系施設をはじめとした多くの公共建築物が整備されてきました。現在、これらの約4割が築30年を経過しており、老朽化対策が必要となる時期を迎えています。

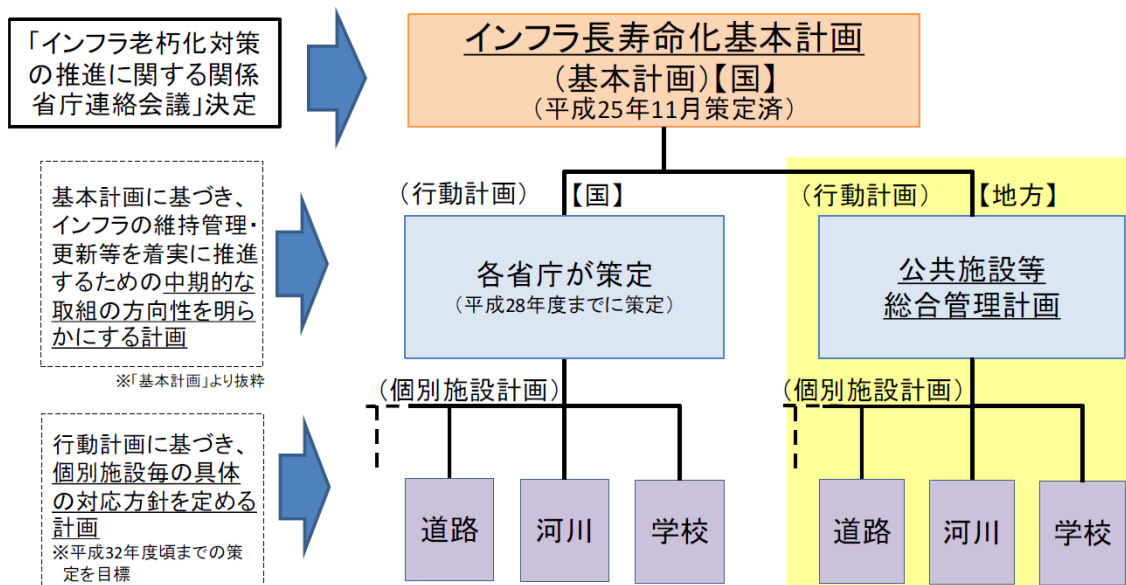
また、道路や下水道などのインフラ資産を含めるとさらに膨大なストック量となり、今後は、老朽化した多くの公共建築物及びインフラ資産（以下、「公共施設等」という。）の更新・大規模修繕費用の増大と一定の年度への集中が懸念されます。

このため、今後の人口動向や財政状況などを踏まえた長期的な視点をもって、公共施設等の更新・修繕などを総合的かつ計画的に行うため、平成28年度に公共施設総合管理計画（以下、総合管理計画）を策定しました。今回、上位計画となる総合管理計画の方針等に基づき、個別施設の具体的な対応方針を定める計画として、改修履歴、施設点検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、対策内容や時期を示す施設類型ごとの個別施設計画（以下、本計画）を策定しました。

1.2 計画の位置付け

本計画は国によるインフラ長寿命化基本計画のもと、公共施設マネジメントとして行動計画を示した総合管理計画を上位計画とする施設類型ごとの計画です（図表1-1）。なお、インフラ施設については、橋梁、道路など各分野で長寿命化計画を別途策定するため、本計画の対象から除いています。

図表1-1 本計画の位置づけ



※ 点検・修繕、更新、更新の機会を捉えた集約化・複合化、転用(用途変更)、ユニバーサルデザイン化、廃止・撤去等

1.3 計画の期間

上位計画である総合管理計画は計画期間 40 年間、原則として 10 年ごとの計画見直しが基本となっています。本計画も、総合管理計画見直しにあわせ計画期間及び見直し共に 10 年を基本とします。

但し、施設の状況は経年劣化や利用状況等により変化するため、公共施設の点検や維持管理等の状況により適宜更新し、中長期的な維持管理・更新等に係るコスト等を見直し、本計画の精度向上を図ります。

1.4 計画の対象施設

本計画の対象施設は、以下の 4 施設です（図表 1-2）。

図表1-2 施設一覧表

施設名	建築年	階数	構造	面積(m ²)
にぎわい交流館	1982	3	鉄骨造	519
市民会館	1989	3	鉄筋コンクリート造	7,290
生涯学習プラザ	1993	2	鉄骨造	627
ふれあい工房	1994	1	鉄骨造	168

* 施設類型(総合管理計画に基づく区分)

①市民文化系、②社会教育系、③スポーツ・レクリエーション系、④学校教育系、⑤子育て支援、⑥保健・福祉、⑦医療、⑧行政系

1.5 施設台帳の作成

本計画は、固定資産台帳をもとに施設台帳を作成します。

1.6 部位別改修費用の算出

本計画の部位別耐用年数は（財）建築保全センター：平成 31 年度 建築物のライフサイクルコスト第 2 版（国土交通省監修）を基準とし、改修単価は、本市での施設類型別の過去実績による単価とします（図表 1-3）。

このため、本計画の部位別改修時期及び改修費用は基準にもとづく参考資料となります。実際の施工時期及び予算は、現地調査と詳細設計による積算の上決定します。

本計画は、修繕・更新時期を判断するための基礎資料となるものです。

図表 1-3 部位別改修費算出根拠

部位・設備	部位耐用年数(年)	改修単価
屋上	25	20 千円/㎡
外壁	20	10 千円/㎡
電気設備	30	10 千円/㎡
機械設備(トイレ)	30	5,000 千円/箇所 8,000 千円/箇所(学校)
給排水設備	30	5 千円/㎡
空調設備	20	25 千円/㎡
防災設備	30	1,000 千円/台 2,000 千円/台(学校) 窓数によって変更
内装	20	10 千円/㎡
その他 (エレベータ等 施設による)	適宜 (エレベータ:30)	適宜

* 本計画の部位別改修更新完了は、便宜的に過半の改修が完了した時点とします。
これは、ごく一部のエリアの改修が完了していないことにより、全体の更新が必要であると誤った判断をされないための仕組みです

1.7 更新費用の算出

本計画の目標耐用年数は、総合管理計画 P31 より昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法で定められた新耐震基準の適用の有無を基準とし、更新単価は総務省監修「公共施設更新費用試算ソフト」を採用します（図表 1-4、図表 1-5）。更新面積は現在の施設と同じとします。

図表 1-4 総合管理計画による更新時期

施設区分	更新時期
①旧耐震基準で建設されている施設(昭和 56 年以前)	60 年
②新耐震基準で建設されている施設(昭和 57 年以降)	80 年

図表 1-5 総務省試算ソフトによる更新単価

施設区分	更新単価
市民文化系施設、社会教育系施設、医療施設、行政系施設	40 万円/m ²
スポーツ・レクリエーション系施設、保健・福祉施設	36 万円/m ²
学校教育系施設、子育て支援施設	33 万円/m ²

第2章 施設台帳

(1) 建築物等の概要

施設名	にぎわい交流館				
従たる施設の場合、主たる施設名					
大分類	市民文化系施設	中分類	集会施設	施設番号	1

1 所管部課

施設所管課	生活安全部市民協働課
設置目的	市民活動支援、国際交流、大学交流の拠点
設置根拠	日進市にぎわい交流館条例

2 土地状況

所在地		立地地区(小学校区)	
蟹甲町中島277-1		南小学校区	
敷地所有	敷地面積(㎡)	うち借地面積(㎡)	賃借料(円/年)
市所有	510.1		

3 建物状況

施設の構成	にぎわい交流館		
複合・併設施設			
供用開始年度	2005	総取得費(千円)	27,048
総延床面積(㎡)	519	総借用地面積(㎡)	

▽バリアフリー施工状況

車いす対応エレベータ	非対応	障がい者用トイレ	対応
道路から入り口までの車イス対応スロープ	対応	自動ドア	対応
手すり	対応	点字ブロック	非対応

▽建物一覧状況

①	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
		にぎわい交流館	1982	S造	3	-
	取得費(円)	27,048,000	借用地面積(㎡)	避難所指定		指定無し
	複合・併設施設					
	耐震診断	不要		耐震改修		不要
②	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)	避難所指定		
	複合・併設施設					
	耐震診断	不要		耐震改修		
③	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)	避難所指定		
	複合・併設施設					
	耐震診断	不要		耐震改修		
④	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)	避難所指定		
	複合・併設施設					
	耐震診断	不要		耐震改修		
⑤	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)	避難所指定		
	複合・併設施設					
	耐震診断	不要		耐震改修		

(2) 保全計画

施設番号	建物番号	用途区分	施設名称	竣工	経過年	延床面積	構造	建物階数		耐用年数	耐用期限				再調達価格(千円) FCI
								地上	地下						
1	1	庁舎等	にぎわい交流館	1982	38	519	S造	3		80	2062				207,600
長寿命化対象、集約化・複合化事業対象、転用事業対象、ユニバーサルデザイン化事業対象													17%		
部位・設備		仕様	修繕年度	部位耐用年数	更新年度	耐用年数	耐用残年数 (マイナス表記は経過)	面積	単価(千円)	計(千円)	5年以内	6-10年以内	11-20年以内	21-30年以内	
屋上		シート防水	25	2013	2038	17	173	20	3,460				3,460		
外壁		タイル	20	2007	2027	6	415	10	4,150			4,150			
電気設備			30	1982	2012	-9	519	10	5,190	5,190					
機械設備(トイレ)		設備	30	1982	2012	-9	2	5,000	10,000	10,000					
給排水設備		設備	30	1982	2012	-9	519	5	2,595	2,595					
空調設備		個別方式	20	2005	2025	4	519	25	12,975	12,975					
防災設備		火災報知機	30	2005	2035	14	1	1,000	1,000				1,000		
内装			20	1982	2002	-19	519	10	5,190	5,190	5,190				
計										44,560	35,950	4,150	4,460		

改修履歴(固定資産台帳前)	1:改修履歴
	平成17年 にぎわい交流館改修工事 26,414千円
	平成18年 にぎわい交流館改修工事 5,618千円
	平成19年 にぎわい交流館改修工事 7,497千円
	平成25年 屋上防水改修工事 3,306千円

施設番号	システム番号	供用開始	件名	金額	分類	耐用年数	残り耐用年数

(1) 建築物等の概要

施設名	市民会館				
従たる施設の場合、主たる施設名					
大分類	市民文化系施設	中分類	文化施設	施設番号	2

1 所管部課

施設所管課	学習教育部生涯学習課
設置目的	市民の生涯学習活動を促進し、もって教養文化の高揚に資するため
設置根拠	日進市中央公民館条例、日進市勤労福祉会館条例

2 土地状況

所在地		立地地区(小学校区)	
折戸町笠寺山62番地3		南小学校区	
敷地所有	敷地面積(㎡)	うち借地面積(㎡)	賃借料(円/年)
市所有	27,487		

3 建物状況

施設の棟構成	市民会館		
複合・併設施設			
供用開始年度	1989	総取得費(千円)	
総延床面積(㎡)	7,290	総借用地面積(㎡)	

▽バリアフリー施工状況

車いす対応エレベータ	対応	障がい者用トイレ	対応
道路から入り口までの車イス対応スロープ	対応	自動ドア	対応
手すり		点字ブロック	

▽建物一覧状況

棟番号	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	①	市民会館	1989	RC造	3	1
	取得費(円)		借用地面積(㎡)		避難所指定	
	複合・併設施設					
	耐震診断		耐震改修			
②	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)		避難所指定	
	複合・併設施設					
	耐震診断		耐震改修			
③	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)		避難所指定	
	複合・併設施設					
	耐震診断		耐震改修			
④	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)		避難所指定	
	複合・併設施設					
	耐震診断		耐震改修			
⑤	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)		避難所指定	
	複合・併設施設					
	耐震診断		耐震改修			

(2) 保全計画

施設番号	建物番号	用途区分	施設名称	竣工	経過年	延床面積	構造	建物階数		耐用年数	耐用期限				再調達価額(千円) FCI
								地上	地下		5年以内	6-10年以内	11-20年以内	21-30年以内	
2	1	スポーツ	市民会館	1989	31	7,290	鉄筋コンクリート	3	1	80		2069			2,916,000
長寿命化対象、集約化・複合化事業対象、転用事業対象、ユニバーサルデザイン化事業対象															
14%															
部位・設備		仕様	更新年度	更新年度	耐用年数	耐用残年数 (マイナス表記は経過)	面積	単価(千円)	計(千円)	5年以内	6-10年以内	11-20年以内	21-30年以内		
屋上	シート防水・塗膜防水		25	2020	2045	25	4,347	20	86,940						86,940
外壁	タイル・吹付けタイル		20	1989	2009	-11	5,832	10	58,320	58,320					
電気設備	受変電		30	2020	2050	30	7,290	10	72,900						72,900
機械設備(トイレ)			30	1989	2019	-1	10	5,000	50,000	50,000					
給排水設備	設備		30	1989	2019	-1	7,290	5	36,450	36,450					
空調設備	個別方式		20	1989	2009	-11	7,290	25	182,250	182,250					
防災設備	火災報知機		30	1989	2019	-1	1	1,000	1,000	1,000					
昇降設備			30	2018	2048	28	1	20,000	20,000						20,000
内装			20	1989	2009	-11	7,290	10	72,900	72,900					
計										580,760	400,920		0	0	179,840

改修履歴(固定資産台帳前)	1 改修履歴		工事費
	市民会館		
H3	景観整備事業擁壁タイル工事		20,220千円
H10	空調設備改修工事		
H11	屋根改修工事		58,800千円
H13	大ホール吊物昇降装置取替工事		30,450千円
H14	事務室受付廻り		2,415千円
H14	小ホール舞台昇降装置取替工事		12,495千円
H15	給湯・暖房入替工事		5,775千円
H16	舞台音響調整卓改修工事		11,013千円
H16	舞台照明設備調光操作卓改修工事		18,375千円
H17	空調インバーター取替工事		714千円
H17	南面堅樋・屋上煙突塗装工事		1,244千円
H17	大ホールカーペットタイル張替え		1,223千円
H17	西側擁壁タイル補修工事		662千円
H17	空調設備熱源取替工事		39,900千円
H18	日進市民会館トイレ汚水・雑排水管取替工事		1,743千円
H18	市民会館大ホール音響設備改修工事		25,015千円
H18	市民会館TV・ITV設備改修工事		4,091千円
H19	日進市民会館ハンクスシステム引分式オートア装置取替修繕工事		630千円
H20	日進市民会館ハンクスシステム引分式オートア装置取替修繕工事		630千円
H20	日進市民会館空調用ポンプ分解整備業務委託		2,625千円
H20	大ホール舞台機構等改修工事		4,935千円
H21	空調機改修工事		24,990千円
H21	既存便所改修工事		9,975千円
H21	小ホール舞台吊物昇降装置改修工事		3,570千円
H22	空調設備修繕工事		1,155千円
H22	空調自動制御器改修工事		934千円
H22	大ホール舞台吊物昇降装置改修工事		882千円
H22	直流電源改修工事		5,258千円
H23	日進市民会館空調改修工事		32,378千円
H23	日進市民会館屋上防水改修工事		7,598千円
H23	2Fリハール室空調機更新工事		
H24	日進市民会館空調改修工事		4,378千円
H25	日進市民会館非常電源装置電池改修工事		3,168千円
H25	日進市民会館大ホール調光設備改修		72,450千円

施設番号	システム番号	供用開始	件名	金額(千円)	分類	耐用年度	残り耐用年数
2	2463	2016/10/13	日進市民会館照明設備改修工事	4,442	電気設備/その他のもの	2031	10
	2464	2017/3/29	日進市民会館空調設備改修工事	24,867	冷房又は暖房設備/冷暖房設備	2030	9
	2515	2018/3/23	日進市民会館空調機器等改修工事	22,410	冷房又は暖房設備/冷暖房設備	2031	10
	2516	2018/3/26	日進市民会館控室2・3改修工事	1,248	鉄筋コンクリート	2068	47
	2517	2018/3/26	日進市民会館ホワイエ手摺設置工事	1,285	前掲のもの以外のもの/その他のもの	2028	7
	2518	2018/3/15	日進市民会館男子トイレ洋式化工事	1,165	給排水又は衛生設備及びガス設備	2033	12
	2795	1989/4/1	市民会館 駐車場(舗装)	66,283	アスファルト敷、木れんが敷	1999	-22
	2796	1989/4/1	市民会館 臨時駐車場(土)	0	防波堤、自動車道	2029	8
	2811	2016/3/31	市民会館防犯カメラ	1,285	通信業用設備	2025	4
	16929	2019/3/31	日進市民会館エレベーター改修工事	16,740	昇降機設備/エレベーター	2036	15
	16935	2019/3/31	日進市民会館控室1改修工事	1,125	鉄筋コンクリート	2069	48
	16939	2019/3/31	日進市民会館廊下照明器具更新工事	1,296	電気設備/その他のもの	2034	13
	16941	2019/3/31	日進市民会館自家発電設備冷却水ポンプ取替工事	907	給排水又は衛生設備及びガス設備	2034	13
	17040	2019/9/27	日進市民会館大ホール舞台吊物改修工事	18,612	前掲のもの以外のもの/その他のもの	2029	8
	17044	2020/2/27	日進市民会館受変電設備等改修工事	10,914	電気設備/蓄電池電源設備	2026	5
	17045	2020/3/12	日進市民会館屋上防水改修工事	32,816	前掲のもの以外のもの/その他のもの	2030	9
	17046	2020/2/27	日進市民会館大ホール床張替工事	1,564	給排水又は衛生設備及びガス設備	2035	14
	17047	2020/3/13	日進市民会館蓄電池等入替工事	5,874	電気設備/蓄電池電源設備	2026	5

(1) 建築物等の概要

施設名	生涯学習プラザ				
従たる施設の場合、主たる施設名					
大分類	市民文化系施設	中分類	文化施設	施設番号	3

1 所管部課

施設所管課	学習教育部生涯学習課
設置目的	市民の生涯学習活動を促進し、もって教養文化の高揚に資するため
設置根拠	日進市生涯学習プラザ条例

2 土地状況

所在地		立地地区(小学校区)	
浅田町西前田8番地7		西小学校区	
敷地所有	敷地面積(㎡)	うち借地面積(㎡)	賃借料(円/年)
市所有	1,759		

3 建物状況

施設の棟構成	生涯学習プラザ		
複合・併設施設			
供用開始年度	2004	総取得費(千円)	
総延床面積(㎡)	627	総借用地面積(㎡)	

▽バリアフリー施工状況

車いす対応エレベータ	非対応	障がい者用トイレ	
道路から入り口までの車イス対応スロープ	対応	自動ドア	対応
手すり	対応	点字ブロック	

▽建物一覧状況

棟番号	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	①	生涯学習プラザ	1993	S造	2	-
	取得費(円)		借用地面積(㎡)		避難所指定	指定無し
	複合・併設施設					
	耐震診断		耐震改修			
②	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)		避難所指定	
	複合・併設施設					
	耐震診断		耐震改修			
③	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)		避難所指定	
	複合・併設施設					
	耐震診断		耐震改修			
④	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)		避難所指定	
	複合・併設施設					
	耐震診断		耐震改修			
⑤	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)		避難所指定	
	複合・併設施設					
	耐震診断		耐震改修			

(2) 保全計画

施設番号	建物番号	用途区分	施設名称	竣工	経過年	延床面積	構造	建物階数		耐用年数	耐用期限				再調達価格(千円)
								地上	地下		5年以内	6-10年以内	11-20年以内	21-30年以内	FCI
3	1	市民文化系施設	生涯学習プラザ	1993	27	627	鉄骨造	2		80					250,800
長寿命化対象、集約化・複合化事業対象、転用事業対象、ユニバーサルデザイン化事業対象											11%				
部位・設備		仕様	更新年度	耐用年数	耐用残年数 (マイナス表記は経過)	面積	単価(千円)	計(千円)	5年以内	6-10年以内	11-20年以内	21-30年以内			
屋上	折板	25	1993	2018	-2	314	20	6,270	6,270						
外壁	鋼板	20	1993	2013	-7	502	10	5,020	5,020						
機械設備(トイレ)		30	1993	2023	3		5,000	5,000	5,000						
給排水設備	設備	30	1993	2023	3	627	5	3,135	3,135						
空調設備	個別方式	20	2020	2040	20	627	25	15,675				15,675			
防災設備	火災報知機	30	1993	2023	3	1	1,000	1,000	1,000						
内装		20	1993	2013	-7	627	10	6,270	6,270						
計								42,370	26,695	0	15,675		0		

改修履歴(固定資産台帳前)	1 改修履歴	工事費
		生涯学習プラザ
	H15 生涯学習施設改修工事	15,435千円
	H16 駐車場整備工事	
	H18 工芸室床シート張替え	599千円
	H20 外部鉄骨階段塗装	514千円
	H20 2階廊下天吊り空調改修	
	H25 空調機修繕工事	940千円
	R01 空調機修繕工事	412千円
	R02 空調機修繕工事	988千円

施設番号	システム番号	供用開始	件名	金額(千円)	分類	耐用年度	残り耐用年数
3	2465	2017/2/24	白進市生涯学習プラザ工芸室北空調機更新工事	518	冷房又は暖房設備/冷暖房設備	2030	9

(1) 建築物等の概要

施設名	ふれあい工房				
従たる施設の場合、主たる施設名					
大分類	市民文化系施設	中分類	文化施設	施設番号	32

1 所管部課

施設所管課	学習教育部生涯学習課
設置目的	市民の教養の向上を図るために、陶芸施設等として活用する工房を設置する
設置根拠	日進市ふれあい工房条例

2 土地状況

所在地		立地地区(小学校区)	
岩崎町六坊乙9番地の1		北小学校区	
敷地所有	敷地面積(㎡)	うち借地面積(㎡)	賃借料(円/年)
借地(民間所有)	946	946	482,460

3 建物状況

施設の棟構成	ふれあい工房		
複合・併設施設			
供用開始年度	1994	総取得費(千円)	
総延床面積(㎡)	168	総借用地面積(㎡)	

▽バリアフリー施工状況

車いす対応エレベータ	設置義務なし	▼ 障がい者用トイレ	対応
道路から入り口までの車イス対応スロープ	対応	自動ドア	非対応
手すり	対応	点字ブロック	非対応

▽建物一覧状況

棟番号	棟名称	建築年度	構造	延床面積(㎡)		備考
				地上	地下	
①	ふれあい工房	1994	S造	1	-	168
	取得費(円)		借用地面積(㎡)	946	避難所指定	
	複合・併設施設					
	耐震診断		耐震改修			
②	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)		避難所指定	
	複合・併設施設					
	耐震診断		耐震改修			
③	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)		避難所指定	
	複合・併設施設					
	耐震診断		耐震改修			
④	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)		避難所指定	
	複合・併設施設					
	耐震診断		耐震改修			
⑤	棟名称	建築年度	構造	地上	地下	延床面積(㎡)
	取得費(円)		借用地面積(㎡)		避難所指定	
	複合・併設施設					
	耐震診断		耐震改修			

(2) 保全計画

施設番号	建物番号	用途区分	施設名称	竣工	経過年	延床面積	構造	建物階数		耐用年数	耐用期限		再調達価格(千円)
								地上	地下				FCI
4	1	市民文化系施設	ふれあい工房	1994	26	168	鉄骨造	1		80	2074	67,200	
			長寿命化対象、集約化・複合化事業対象、転用事業対象、ユニバーサルデザイン化事業対象										
			20%										
部位・設備	修繕年度 仕様	部位耐用年数	更新年度	耐用年数	耐用残年数 (マイナス表記は経過)	面積	単価(千円)	計(千円)	5年以内	6-10年以内	11-20年以内	21-30年以内	
屋上	折板	25	1994	2019	-1	168	20	3,360	3,360				
外壁	鋼板	20	1994	2014	-6	134	10	1,340	1,340				
機械設備(トイレ)		30	1994	2024	4	1	5,000	5,000					
給排水設備	設備	30	1994	2024	4	168	5	840	840				
空調設備	個別方式	20	2013	2033	13	168	25	4,200			4,200		
防災設備	火災報知機	30	1994	2024	4	1	1,000	1,000	1,000				
内装		20	1994	2014	-6	168	10	1,680	1,680				
計								17,420	13,220	0	4,200		

改修履歴(固定資産台帳前)	1	改修履歴	工事費
			ふれあい工房 H25 工房空調

施設番号	システム番号	供用開始	件名	金額	分類	耐用年度	残り耐用年数

第3章 本計画対象施設区分の概算改修・更新費用

3.1 部位別改修費用

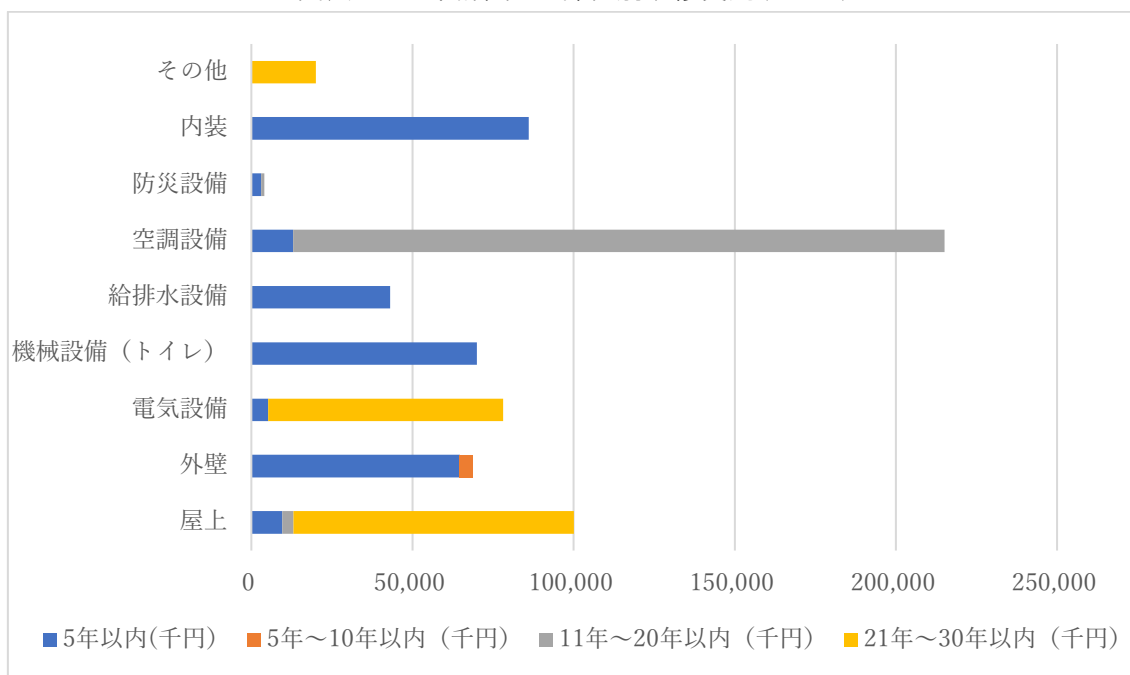
本計画の部位別改修費用を算出します（図表 3-1）。

本計画では、部位別耐用年数による定量的な算出であるため、実際の施設状況・機能面での課題については考慮されておりません。

図表 3-1 本計画での部位別改修費用

部位・設備	5年以内 (千円)	5年～10年 以内(千円)	11年～20年 以内(千円)	21年～30年 以内(千円)	計 (千円)
屋上	9,630	0	3,460	86,940	100,030
外壁	64,680	4,150	0	0	68,830
電気設備	5,190	0	0	72,900	78,090
機械設備 (トイレ)	70,000	0	0	0	70,000
給排水設備	43,020	0	0	0	43,020
空調設備	12,975	0	202,125	0	215,100
防災設備	3,000	0	1,000	0	4,000
内装	86,040	0	0	0	86,040
その他	0	0	0	20,000	20,000
計(千円)	294,535	4,150	206,585	179,840	685,110

図表 3-2 本計画での部位別改修費用(グラフ)



図表 3-1 および図表 3-2 より、本計画での部位別改修費用において、約 85%が市民会館改修費用です。

5 年以内において、内装改修費用が最多（約 29%）です。次に外壁改修費用が多く（約 21%）なっています。いずれも、市民会館の費用が 85%以上を占めています。

空調については、中央監視盤含め過半の改修は完了していますが、大ホール系統等一部取替が必要な状況です。

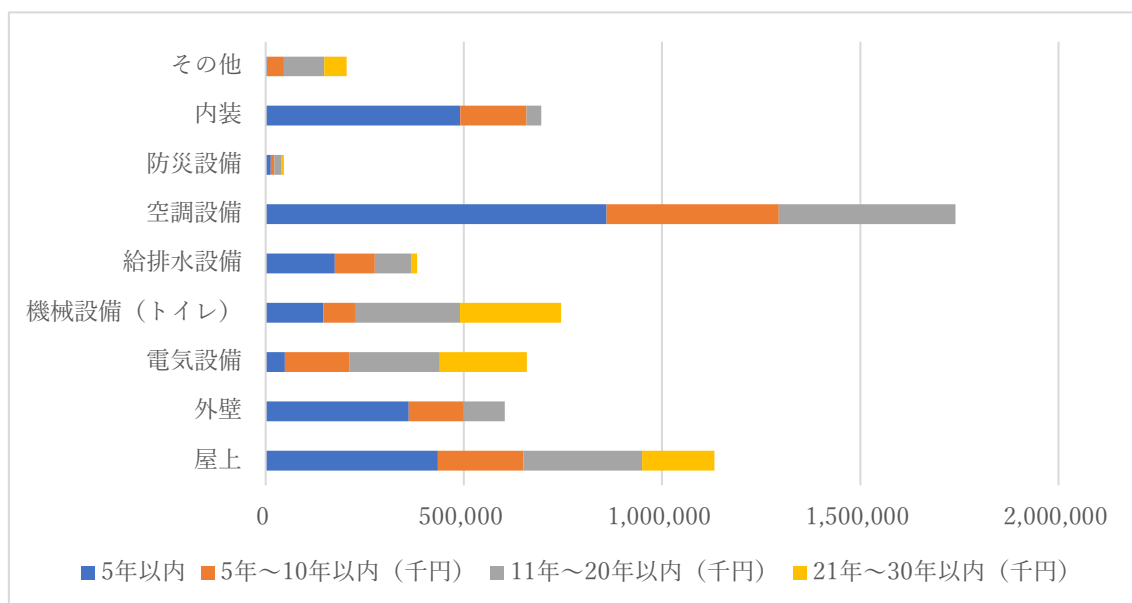
内装改修については、利用者の安全を優先し、場所ごとの劣化状況より随時修繕対応します。外壁改修については、市民会館の主な外壁はタイル貼りであり、修繕予算枠予算編成のための現場点検時に打診による劣化調査を継続実施し、施工時期を決定します。

参考：本市全体の傾向

図表 3-3 本市全体の部位別改修費費用(表)

部位・設備	5年以内 (千円)	5年～10年以内 (千円)	11年～20年 以内(千円)	21年～30年以内 (千円)	計 (千円)
屋上	434,109	215,617	299,757	182,399	1,131,882
外壁	360,962	138,948	103,600	0	603,510
電気設備	48,210	162,368	228,819	219,617	659,014
機械設備 (トイレ)	145,000	80,000	265,000	255,000	745,000
給排水設備	174,713	100,536	92,674	13,829	381,752
空調設備	860,026	434,351	445,331	0	1,739,707
防災設備	13,000	9,000	18,000	6,000	46,000
内装	491,221	166,940	37,082	0	695,244
その他	3,000	43,000	102,000	56,000	204,000
計(千円)	2,530,241	1,350,760	1,592,263	732,844	6,206,108

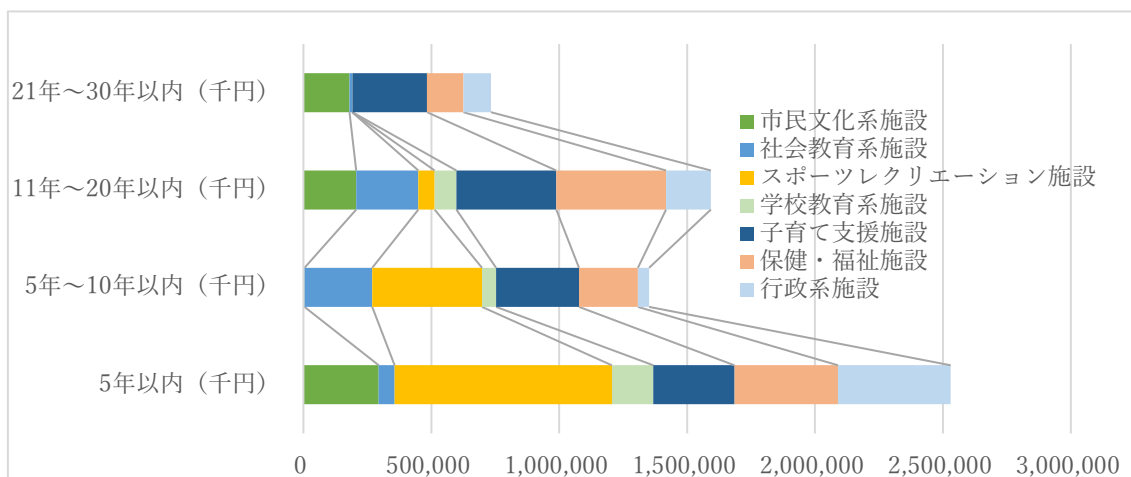
図表 3-4 本市全体の部位別改修費費用(グラフ：図表 3-3)



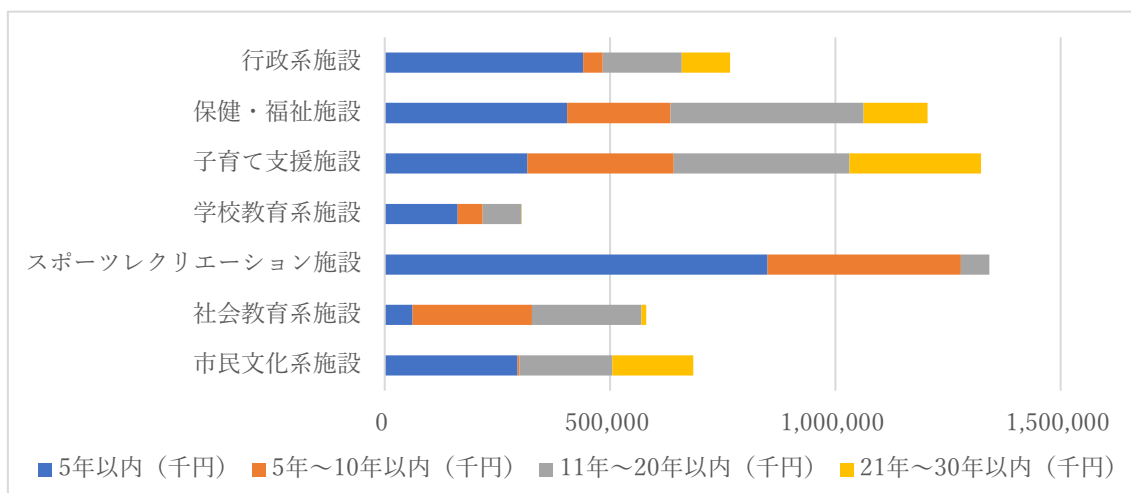
図表 3-5 施設設類型単位での改修費用（表）

	5年以内（千円）	5年～10年以内（千円）	11年～20年以内（千円）	21年～30年以内（千円）	計（千円）
市民文化系施設	294,535	4,150	206,585	179,840	685,110
社会教育系施設	61,470	265,310	242,907	10,760	580,447
スポーツレクリエーション施設	849,717	429,000	63,120	0	1,341,837
学校教育系施設	162,273	55,053	85,955	730	304,011
子育て支援施設	316,927	324,272	390,482	291,965	1,323,645
保健・福祉施設	405,097	229,158	428,220	142,296	1,204,771
行政系施設	440,222	43,817	174,995	107,254	766,287
計(千円)	2,530,241	1,350,760	1,592,263	732,844	6,206,108

図表 3-6 年単位での施設類型別改修費用（グラフ：図表 3-5）



図表 3-7 施設設類型単位での改修費用（グラフ：図表 3-5）



図表 3-3 より、5 年以内の改修費用が約 41%と高くなっています。5 年以内の改修費用のなかでも、空調設備が約 34%と最多になっています。

新型コロナ対策として、空調設備・機械設備（トイレ）改修の必要性が高くなっており、空調設備（860,026 千円^{…a)}につきましては、令和 3 年度に本庁舎（201,761 千円^{…b)}とスポーツセンターの機器更新を実施します。スポーツセンターは、令和 3 年度の空調取替で過半以上改修が終わることとなります（5 年以内で計上している 224,450 千円^{…c)}が 11 年～20 年へ移動）。また、北庁舎に関しては、建替が計画されており事後修繕となります（44,055 千円^{…d)}。機械設備（トイレ）につきましては、令和 2 年度に避難所指定されている公共施設トイレの洋式化および手洗いの自動水栓化を実施しました。

建物の長寿命化として、躯体を保護するための屋上、外壁改修は優先して取り組むべき課題です。例えばスポーツセンターの場合、5 年以内の屋上改修全体（434,109 千円^{…e)}の約 44%（192,380 千円^{…f)}、外壁改修全体（360,962 千円^{…g)}の約 35%（127,824 千円^{…h)}を占めております。しかし、現地調査では漏水・劣化等が見られないため現段階（令和 3 年 3 月時点）では改修の必要はありません。屋上・外壁の劣化状況は、現地調査にもとづく判定が必須となります。

5 年以内において他の 5 項目（内装、給排水、電気、防災、その他）については以下のとおりです。

内装改修につきましては、約 18%（491,221 千円）と 2 番目に大きな費用となっています。これは、全面改修が実施されていない期間から算出しており、劣化による部分修繕は随時対応しております。

給排水設備（174,713 千円）につきましては、受水槽を含めた全面更新がなされていない期間から算出しており、漏水や簡易専用水道検査指摘事項による修繕は随時対応しております。

電気設備（48,210 千円）につきましては、受電設備の全面更新が実施されていない期間から算出しており、電気保守事業者による指摘事項の修繕は随時対応しております。

防災設備設備（13,000 千円）につきましては、防災総合盤の全面更新が実施されていない期間から算出しており、消防設備点検保守事業者による指摘事項の修繕は随時対応しております。

その他（3,000 千円）につきましては、北庁舎ダムウェータ（書類運搬用）更新費用を算出しており、保守点検事業者による修繕と北庁舎は「3.2 更新費用」に計上されておりますので、施設建替を考慮した事後修繕とします。

このことから、5 年以内で重点的に実施すべき修繕箇所として屋上、外壁、空調設備とし、以下の条件のもと今後の修繕概算費用について試算します。

（試算条件：スポーツセンター屋上・外壁は現地調査結果から 5 年以内の改修不要、本庁舎とスポーツセンター空調は令和 3 年度予算化済のため除外、北庁舎空調は事後保全とするため除外と仮定）

この結果、5年間で重点的に実施すべき修繕概算費用は、約8.6億円（a-b-c-d+e-f+g-h）となります。

本市公共施設等総合管理計画では、4.3億円/年の修繕費用が必要であると試算しております。今回の部位別費用合計に学校施設は含まれていないため、総面積の比率で以下の通り試算します。

学校施設以外の修繕費は、市内公共施設総面積の約4割であることから、1.72億円/年…
①（4.3億円/年*0.4）を必要な一般財源と試算します。

なお、学校施設として、2.58億円（4.3億円*0.6）を必要な修繕費と試算します。財源内訳として、多くの事業で文部科学省の交付金が充当されることから、75%となる1.935億円（2.58億円*0.75）を交付金、25%となる0.645億円…②（2.58億円*0.25）を一般財源と試算します。本市で必要とされる一般財源は2.365億円（①+②）となり、2～3億円/年程度（一般財源、交付金除く）を修繕予算枠事業として平成30年度から継続的に改修を進めております。

5年間での学校施設以外の修繕予算枠事業費を8.6億円（①*5年）とすると、重点的に実施すべき屋上、外壁、空調改修（8.6億円）を全施設で対応できることが判明しました。また、この試算は起債を行わない条件となっています。予算編成時には事業に合わせた起債の活用を検討します。

本計画の耐用年数や算出根拠は、あくまでも目安であるため設備機器に関しては、保守業者の点検結果、外壁や屋上防水等に関しては、日常点検や修繕予算枠での現地点検の結果より精査し、優先順位にもとづき対応していきます。

また、図表3-4より屋上、電気設備、機械設備（トイレ）は、5年以内の改修割合が低くなっています。これは、平成30年度から実施している修繕予算枠事業において、これらの項目の改修が進められた結果であると考えられます。

今後も修繕予算枠対象事業を精査し、適切な施設保全を継続していきます。

3.2 更新費用

本計画年度内で、目標耐用年数を経過する対象施設はありません。

本計画では、目標耐用年数による定量的な算出であるため、実際の構造面、機能面での課題については考慮されておられません。

第4章 本計画対象施設の適正管理に向けた点検・修繕・更新のサイクル

4.1 点検

本計画では、点検の実施方法を以下のとおり定めます。

(1) 日常点検

施設管理所管課により、職員による目視点検及び専門業者による点検報告書から施設状況の把握に努めます。

(2) 法定点検

施設管理所管課により、専門業者による建築基準法、消防法等の法定点検を実施します。

(3) 修繕予算枠予算編成のための現場点検

建築技師及び財務政策課財政係担当者により、毎年度第1四半期に個別施設の現場点検を行います。施設管理所管課による(1)日常点検及び(2)法定点検の状況報告後、部位別耐用年数経過個所を中心に目視による点検を行います。

4.2 修繕

本計画では、修繕の事業種類を以下のとおり定めます。

(1) 修繕予算枠対象事業

おもに機能回復を目的とする改修については修繕予算枠対象事業として予算査定を行います。本市では、第2次経営改革プランに基づき、市有建築物の老朽化対策等を計画的に推進するため、平成30年度より「修繕予算枠」を設けています。4.1(3)による点検結果をもとに、改修箇所の劣化状況を点数化し、修繕予算枠事業順位の決定をします。

(2) 実施計画対象事業

おもに市施策への対応を目的とする改修については実施計画対象事業として予算査定を行います。

4.3 更新

本計画では、更新（時期・内容）の検討条件を以下のとおり定めます。

(1) 目標耐用年数の経過

目標耐用年数は、総合管理計画と同一基準（図表 1-4）とします。構造体耐久性調査等、躯体状況の調査を含め決定します。

(2) 施設のあり方の変化

施設の目的や役割は、建設当時からの時間経過とともに異なってきます。施設のあり方についても市総合計画をはじめとする各種計画との整合性を含め決定します。

(3) 機能面での対応

施設に求められる機能は、建設当時からの時間経過とともに異なってきます。利用者数の変化、ユニバーサルデザイン化等の利便性向上だけでなく、新型コロナウイルス対策といった急激な社会情勢の変化への対応を含め決定します。

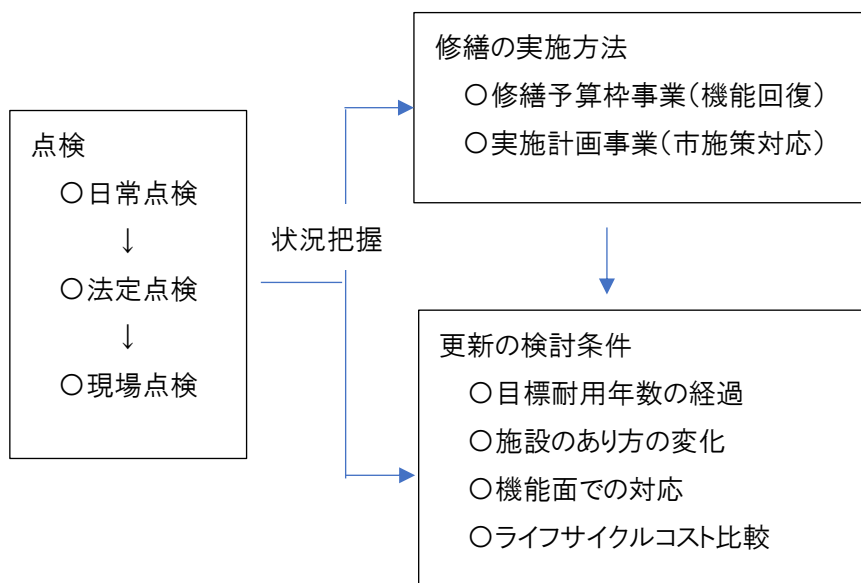
(4) ライフサイクルコスト比較

公共施設におけるライフサイクルコストの内訳は、建設費用より維持管理費用が多くなっています。(1) 目標耐用年数までの期間に必要とされる (2) 施設のあり方の変化、(3) 機能面での対応のための経費と更新後のライフサイクルコストを比較し決定します。

4.4 サイクル

本計画では、各種点検により施設状況を随時把握し、修繕の実施方法・更新の検討条件によって決定します（図表 4-1）。

図表 4-1 点検・修繕・更新の概念図



第5章 本計画対象施設の適正管理に関する方針

5.1 適正管理の推進

本計画対象施設では、適正管理の推進方針を以下のとおり定めます。

(1) 集約化・複合化

更新時に集約化・複合化の検討対象とします。

(2) 長寿命化

目標耐用年数に応じた改修による長寿命化を行います。

(3) 転用（用途変更）

目標耐用年数以前に用途廃止される際は、他の施設区分含め転用について検討対象とします。なお、転用の際は、都市計画法、建築基準法についても調査確認を行います。

(4) ユニバーサルデザイン化

ユニバーサルデザイン化の推進対象とします。

5.2 適正管理の優先順位

本計画対象施設では、適正管理の優先順位の方針を以下のとおり定めます。

個別の劣化状況だけでなく役割・機能、利用状況、重要性を加えます。

(1) 役割・機能

本対象施設は、本市の生涯学習施策を担うための役割・機能を有した施設です。

(2) 利用状況

施設管理所管課において利用状況を把握します。各年度の利用状況等は、地方自治法第233条第5項にもとづく自治行政の実績に関する報告書においても公表されております。

(3) 重要性

本計画対象施設は全て地方自治法第238条第3項にもとづく行政財産であるため、適切な維持管理が求められます。用途廃止により普通財産となった場合は、本計画対象外となります。

5.3 適正管理のための財源確保

本計画対象施設では、適正管理のための財源確保の方針を以下のとおり定めます。

予算編成では、一般財源、起債、国庫支出金による適切な財源確保に努めます。特に更新や大規模修繕における一般財源を単年度の予算で確保することは困難であると考えられるため、中・長期的な視点より公共施設整備基金等を活用します。

5.4 適正管理のための公共施設マネジメント

本計画対象施設では、適正管理のための公共施設マネジメントの方針を以下のとおり定めます。

(1) 業務体制

日常の施設管理の質を向上するため、職員による日常点検や保守点検業務委託による各種報告書を活用して不具合箇所の早期把握と対応を図っていきます。また、関係部署を横断的に捉えることで行政サービスの向上と経営資源の最適化を図ります。施設管理所管課を中心に、必要に応じて全庁的な体制で対応を図っていきます。

(2) 計画のフォローアップ

個別施設計画のフォローアップは、総合管理計画のP D C A（Plan：計画策定、Do：実行、Check：点検、Action：見直し）サイクルと合わせ実施します。

フォローアップの結果は、総合管理計画や各種計画策定時の根拠情報として活用します。