

広陵町公共施設長寿命化(保全)計画

広 陵 町

2021年 7月

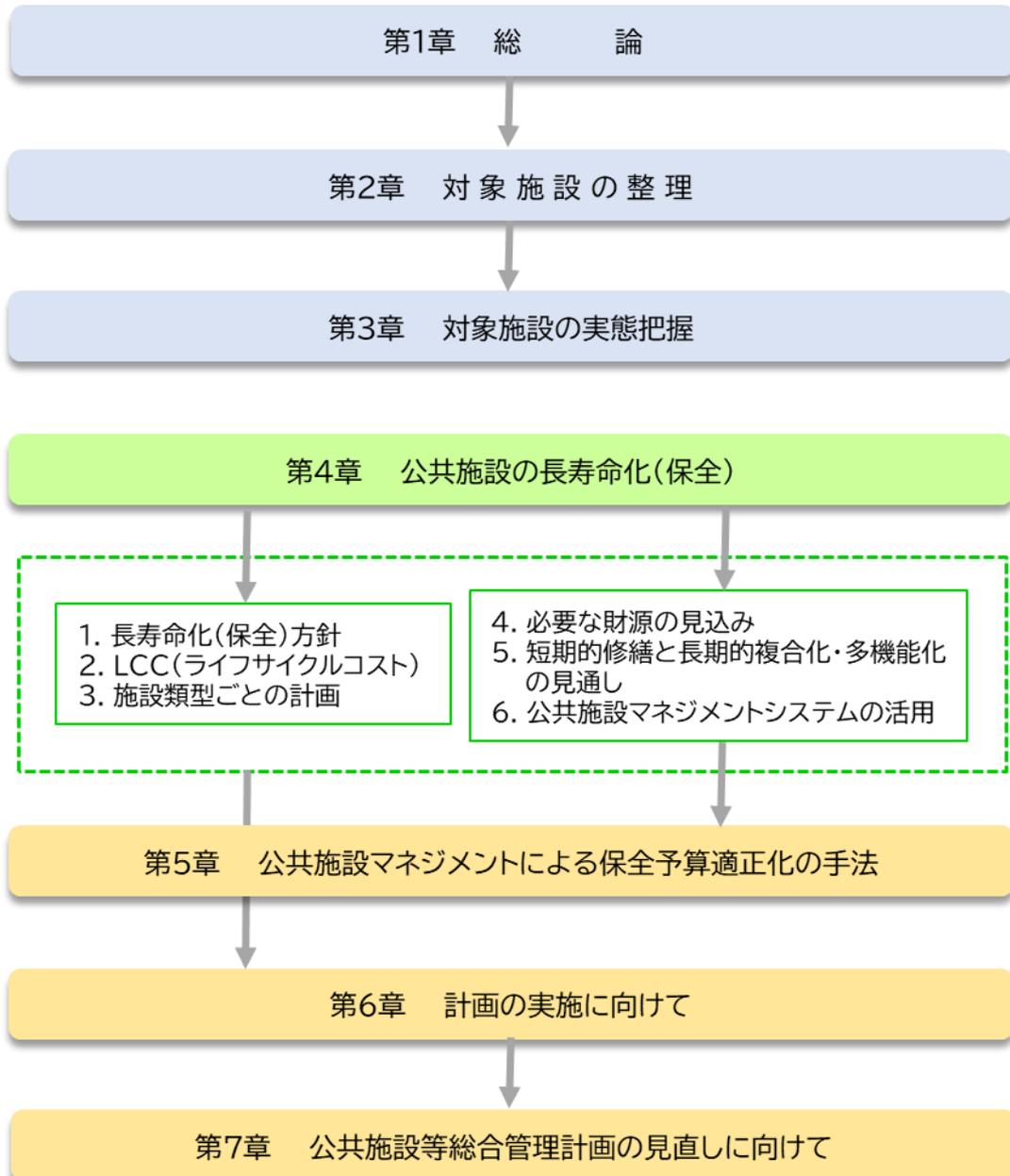
目 次

第 1 章 総 論.....	3
1. 全体の構成.....	3
2. 本計画の位置づけ.....	4
3. 公共施設等総合管理計画、個別施設計画等との関連.....	4
4. 公共施設の保全に関する考え方.....	5
第 2 章 対象施設の整理.....	7
1. 本計画で対象とする施設.....	7
2. 施設類型別の状況.....	9
3. 建築年別の状況.....	10
第 3 章 対象施設の実態把握.....	11
1. 施設の劣化状況調査.....	11
2. 全体の状況、類型別状況.....	16
3. 施設類型ごとの施設の劣化状況評価.....	20
第 4 章 公共施設の長寿命化(保全).....	68
1. 長寿命化(保全)方針.....	68
2. LCC(ライフサイクルコスト)試算.....	72
3. 施設類型ごとの計画.....	77
4. 必要な財源の見込み.....	79
5. 短期的修繕と長期的複合化・多機能化の見通し.....	81
6. 公共施設マネジメントシステムの活用.....	93
第 5 章 公共施設マネジメントによる保全予算適正化の手法.....	95
1. 今後の施設整備手法の方向性.....	95
2. 公共施設の役割の再検討.....	95
3. リース方式による施設整備.....	95
第 6 章 計画の実施に向けて.....	98
1. モデル的複合化・多機能化プロジェクトの設定.....	98
2. 先導的プロジェクト.....	99
3. 包括施設管理の導入(小規模修繕の包括施設管理への組み込み効果分析).....	101
4. 推進体制等の整備.....	103
第 7 章 公共施設等総合管理計画の見直しに向けて.....	105
1. 公共施設等総合管理計画の見直し.....	105
2. 本計画との関係.....	107
3. 長期的課題の整理.....	107

第1章 総論

1. 全体の構成

広陵町公共施設長寿命化(保全)計画（以下「本計画」という。）は次のとおり構成されています。



2. 本計画の位置づけ

公共施設マネジメントについては、「公共施設等総合管理計画」の策定を軸に、老朽化した公共施設の保全について、主として財政上の制約から、長寿命化による保全経費の平準化と総面積の圧縮による更新・維持管理費用の節減を図ることを目標として取り組んでいます。しかし、現在の段階では、施設総体としての削減目標の設定にとどまり、各部署で管理運営する個別の施設に対する取り組みと目標の提示までには至っていません。これは、公共施設が所管毎の組織と予算で管理運営されており、全庁的な削減目標と個々の削減目標を擦り合わせるのが容易でないことが背景にあります。

公共施設の安全性の確保のためには、日常的点検と予防的保全はもちろん、老朽化度(劣化度)の調査によって施設の寿命を判定し、日常的点検と合わせて改修や改築を個別施設ごとに検討し、また、総面積削減のためには、施設の複合化・多機能化を前提とした統廃合の考え方とプロジェクトを明らかにしていかなければなりません。

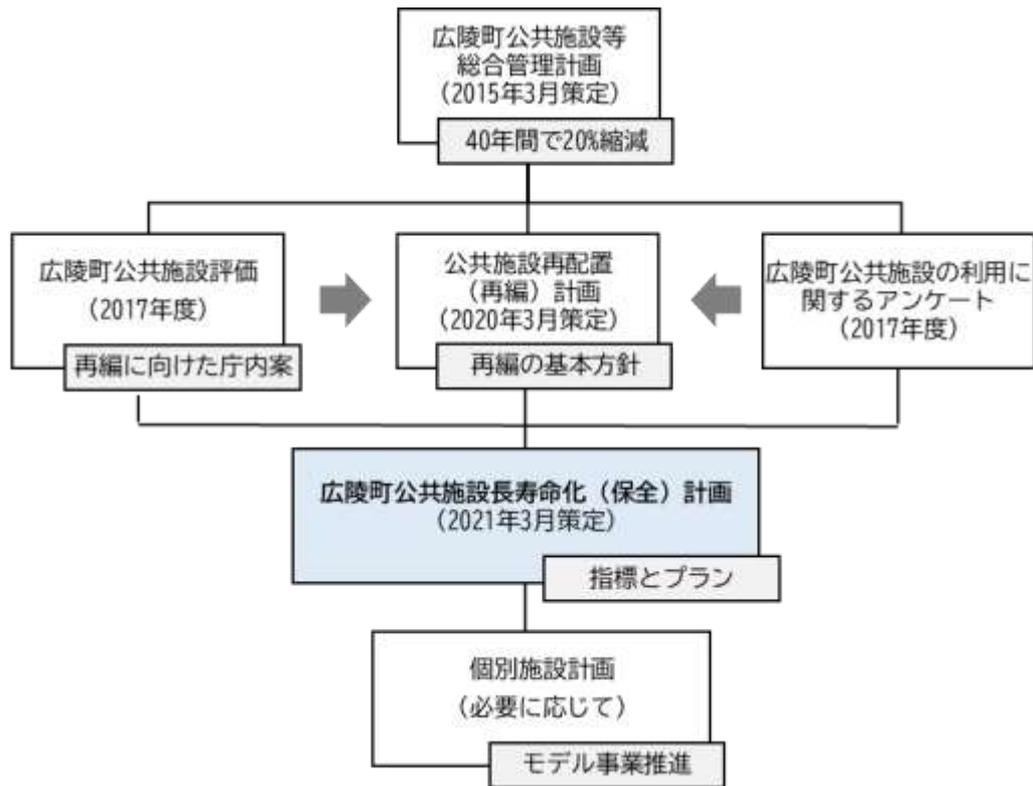
このために、個別の施設管理の枠を越えて、全庁的に公共施設マネジメントを具体的に進める指針とプランニングの方向を明確にする目的で、「広陵町公共施設長寿命化(保全)計画」を策定するものです。

この一環として、減価償却等の客観的な老朽化度の把握と、実地の点検による更新時期の判定(更新施設の優先度を見極める)を日常的に行うことによる、データベースの基盤整備を行います。これを前提に、保守点検管理や修繕を全庁的に包括して専門事業者に委託すること(包括的保守管理委託)も含め、施設の利用状況や稼働率、コスト情報も加えて、客観的な分析を行い、財政上の制約を踏まえて、公民連携手法も活用し、施設の複合化・多機能化を進める構想を本計画に盛り込んでいきます。

3. 公共施設等総合管理計画、個別施設計画等との関連

本計画は、2015年3月に策定した「広陵町公共施設等総合管理計画」、さらに、「公共施設再配置(再編)計画」や「公共施設評価」、「公共施設アンケート」等を踏まえて、本町における公共施設の保全の考え方及び施設の複合化・多機能化の方針と先導的プロジェクトなどを整理したものです。

なお、これらの計画によって全体の最適化を進めていき、必要に応じて、個別施設計画の策定を行います。



総合管理計画での推計（対象面積：111,090.52㎡）今後40年間、現在の施設を全て保有し続ける場合

公共施設の将来更新費用の推計
 40年間の総額 238.1億円
 1年あたりの平均額 6.0億円
 投資的経費の年平均額 4.8億円
 不足額 1.2億円

不足分の対応確保
 維持管理や運営方針の見直し
 及び新たな財源確保

数値目標：公共施設の総延床面積を今後40年間で20%(約22,000㎡)縮減します

- 目標① 施設の長寿命化と総施設量の縮減による更新コストの低減
- 目標② 社会動向・利用者ニーズの変化に対応した適切な施設の供給
- 目標③ 効率的・効果的な公共サービスの実現

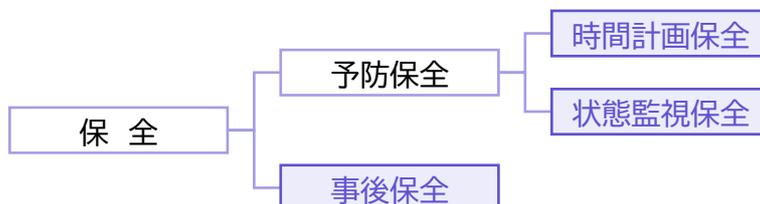
4. 公共施設の保全に関する考え方

建物も自動車などと同様に、使用や経年により劣化や損耗が発生します。

また、建物は非常に多くの材料や部品によって構成されており、それぞれに寿命があり、長期のものから短期のものまで各種各様の組み合わせになっています。

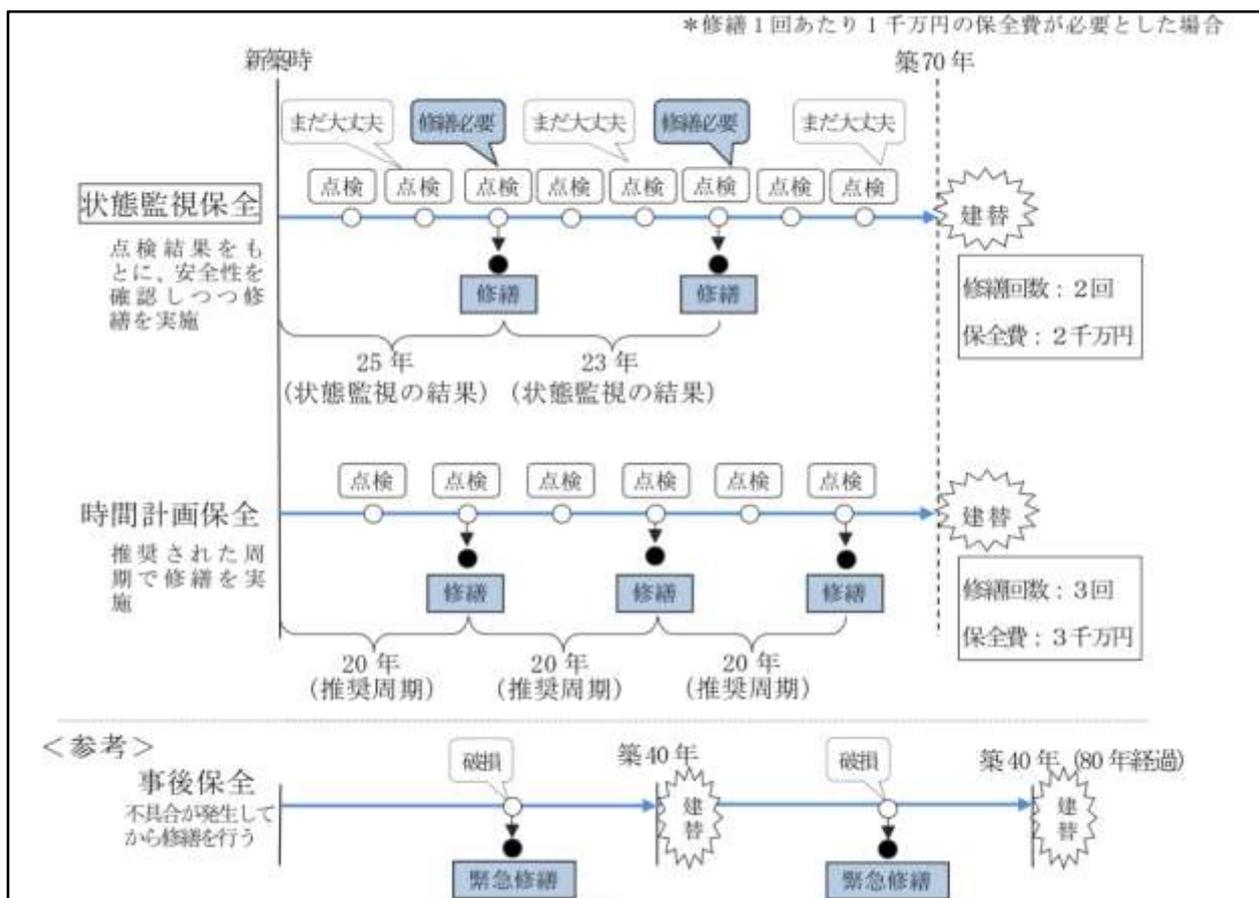
鉄筋コンクリートの骨組みの寿命は、建物の内部に使用される仕上げ材料や設備機器に比して長い
 ため、途中で仕上げ・設備の交換が必要になります。

これらの物理的な劣化に対応するための維持保全の考え方には、大きく分けて「予防保全」と「事後保全」との2つがあります。健康管理に例えると、風邪にならないように予防注射を受けることや、うがいをするのが予防保全、風邪をひいてから医者にかかることが事後保全にあたります。さらに、予防保全には、「時間計画保全」と「状態監視保全」があります。



長寿命化対象となる施設には、予防保全(状態監視保全)手法を用いて、今後実施する日常点検を状態監視保全と捉え、実際の建物の劣化状況に合わせた適正な修繕時期を設定することができます。

図： 予防保全コストの比較イメージ 「学校施設の長寿命化計画(学校保全・更新計画)」
(横浜市教育委員会 平成30年3月)



第2章 対象施設の整理

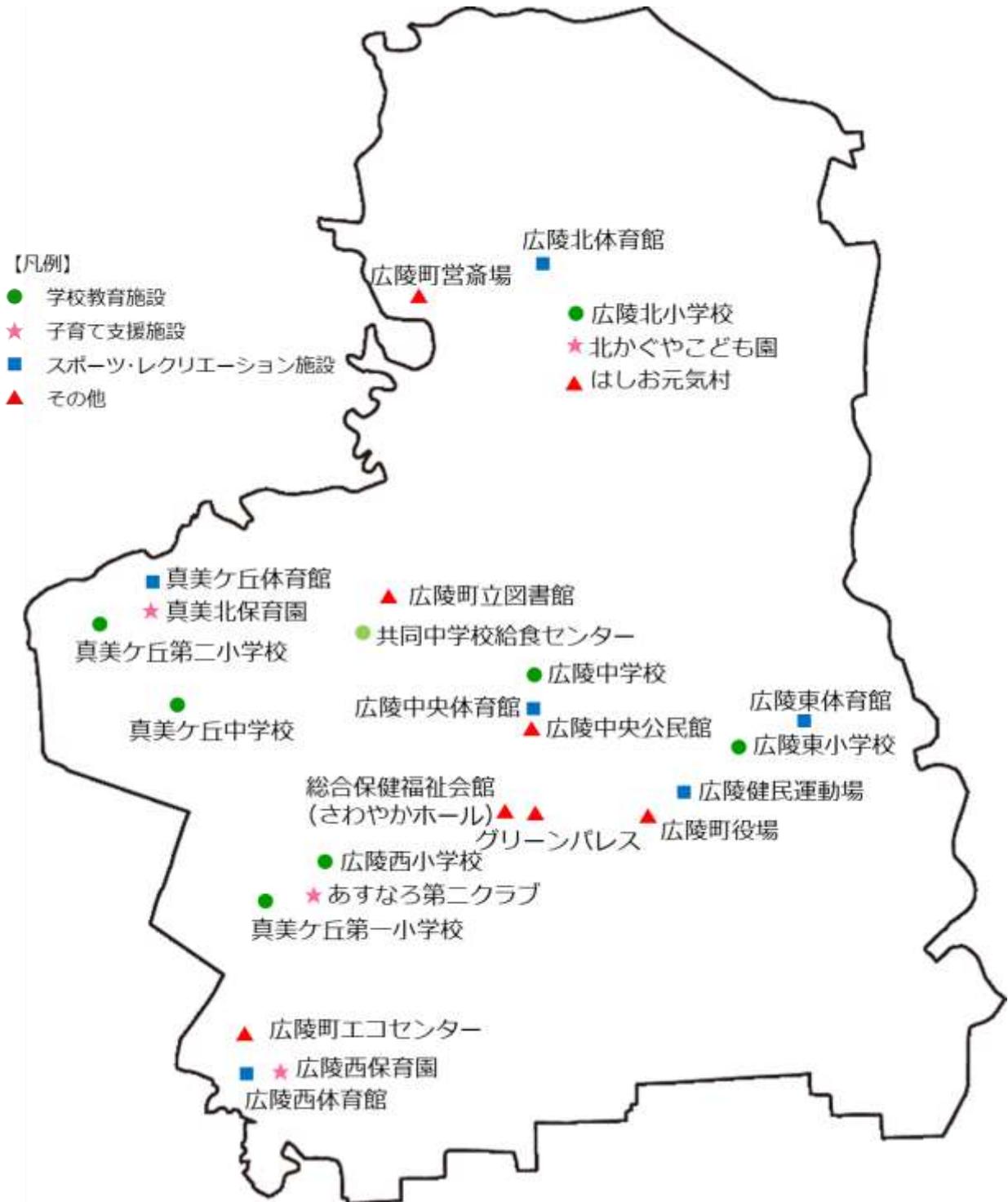
1. 本計画で対象とする施設

本計画では、総合管理計画の対象96施設(223棟)のうち、小規模施設や廃止などの方針が固まっている施設を除いた31の施設を対象としています。このうち、学校プールについては、工作物であり、劣化診断を行っていませんが、長寿命化(保全)の検討には含めています。

表：計画対象施設

一覧表 番号	建物 連番	施設分類名	大分類	中分類	小分類
1	1	社会教育系施設	広陵町立図書館	本館	竣工年:1997
2	2	スポーツ・レクリエーション施設	広陵東体育館	本館	竣工年:1979
3	3	スポーツ・レクリエーション施設	広陵北体育館	本館	竣工年:1981
4	4	スポーツ・レクリエーション施設	広陵中央体育館	格技場	竣工年:1980
4	5	スポーツ・レクリエーション施設	広陵中央体育館	本館	竣工年:1980
5	6	スポーツ・レクリエーション施設	広陵西体育館	本館	竣工年:1980
6	7	スポーツ・レクリエーション施設	真美ヶ丘体育館	本館	竣工年:1992
7	8	スポーツ・レクリエーション施設	奈良県広陵健民運動場	本館(ダッグアウト)	竣工年:1967
8	9	学校教育施設	広陵東小学校	校舎棟	竣工年:2002
8	10	学校教育施設	広陵東小学校	図書室	竣工年:2002
8	11	学校教育施設	広陵東小学校	屋内運動場	竣工年:2002
8	12	学校教育施設	広陵東小学校	プール専用付属室	竣工年:2002
8	12-2	学校教育施設	広陵東小学校	プール	竣工年:2002
9	13	学校教育施設	広陵北小学校	教室棟・特別教室・管理棟・EV	竣工年:1980
9	14	学校教育施設	広陵北小学校	屋内運動場	竣工年:1969
9	15	学校教育施設	広陵北小学校	プール専用付属室	竣工年:1992
9	15-2	学校教育施設	広陵北小学校	プール	竣工年:1993
10	16	学校教育施設	広陵西小学校	校舎棟・管理棟・給食室	竣工年:1968
10	17	学校教育施設	広陵西小学校	屋内運動場	竣工年:1968
10	18	学校教育施設	広陵西小学校	プール専用付属室	竣工年:1994
10	18-2	学校教育施設	広陵西小学校	プール	竣工年:1994
11	19	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	校舎棟	竣工年:1984
11	20	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	屋内運動場	竣工年:1984
11	21	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	プール専用付属室	竣工年:2008
11	21-2	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	プール	竣工年:2008
12	22	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	管理棟・普通教室棟・特別教室棟・給食棟	竣工年:1987
12	23	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	屋内運動場	竣工年:1987
12	24	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	プール専用付属室	竣工年:2017
12	24-2	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	プール	竣工年:2016
13	25	学校教育施設	広陵中学校	校舎棟	竣工年:1990
13	26	学校教育施設	広陵中学校	屋内運動場	竣工年:1990
13	27	学校教育施設	広陵中学校	武道場	竣工年:1990
13	28	学校教育施設	広陵中学校	プール専用付属室	竣工年:1990
13	28-2	学校教育施設	広陵中学校	プール	竣工年:1990
14	29	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	校舎棟	竣工年:1986
14	30	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	屋内運動場	竣工年:1986
14	31	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	プール専用付属室	竣工年:1986
14	31-2	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	プール	竣工年:1986
15	32	学校教育施設	広陵町・香芝市共同中学校給食センター	本館	竣工年:2016
16	33	子育て支援施設	広陵西保育園	本館	竣工年:1988
17	34	子育て支援施設	真美北保育園	本館	竣工年:1991
18	35	子育て支援施設	広陵北かぐやこども園	園舎	竣工年:2018
19	36	子育て支援施設	あすなる第二クラブ	本館	竣工年:1979
20	37	子育て支援施設	かしのきクラブ	広陵東小学校教室内	竣工年:2002
21	38	子育て支援施設	くすのきクラブ	広陵北小学校内	竣工年:1980
22	39	子育て支援施設	ひまわりクラブ	真美ヶ丘第一小学校教室内	竣工年:1983
23	40	子育て支援施設	すぎのきクラブ	真美ヶ丘第二小学校教室内	竣工年:1986
24	41	保健福祉施設	広陵町総合保健福祉会館「さわやかホール」	本館	竣工年:2001
25	42	保健福祉施設	はしお元気村	本館	竣工年:1997
26	43	保健福祉施設	広陵町ふるさと会館グリーンパレス	本館	竣工年:1990
27	44	行政系施設	広陵町役場	本館	竣工年:1971
28	45	供給処理施設	広陵町エコセンター	本館	竣工年:1978
29	46	その他施設	広陵町営斎場	火葬棟	竣工年:1984
30	47	その他施設	広陵町営斎場	待合棟	竣工年:1984
31	48	町民文化系施設	広陵中央公民館(かぐや姫ホール)	本館	竣工年:1973

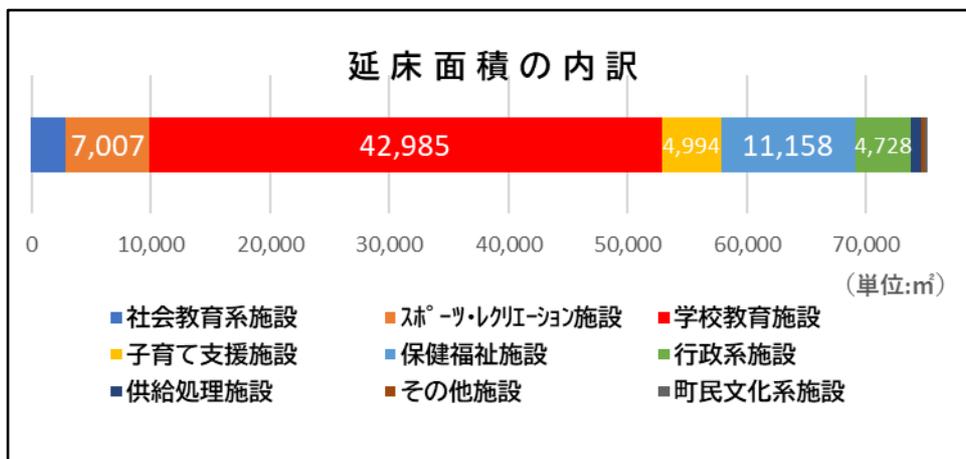
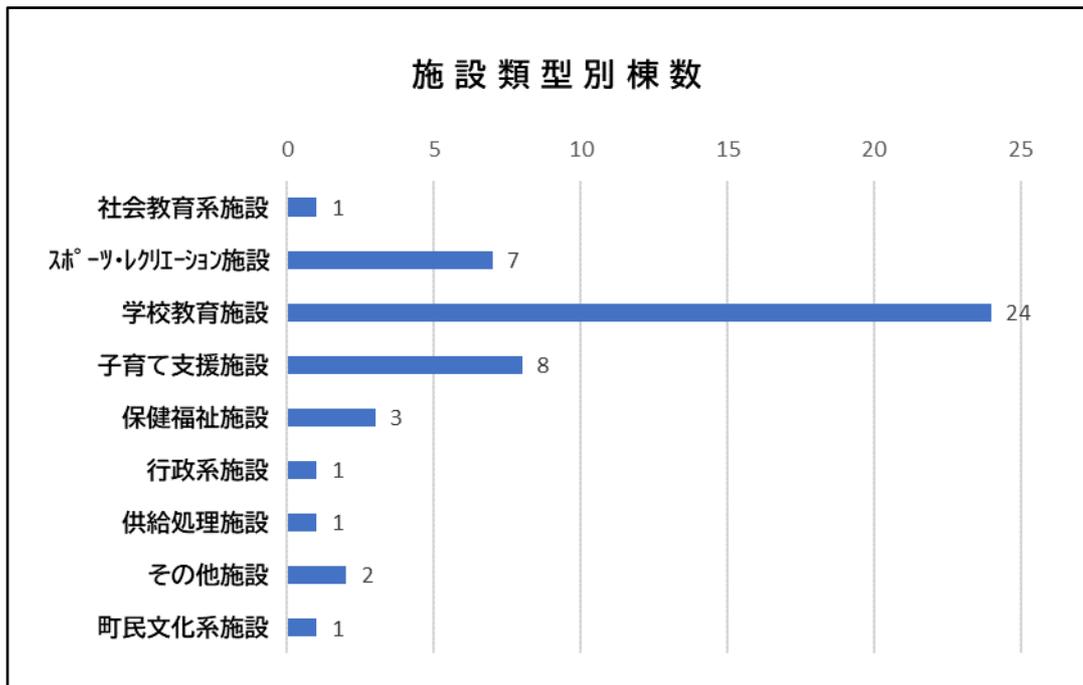
図：計画対象施設の位置



2. 施設類型別の状況

本計画では、建築物の劣化診断を踏まえて施設の長寿命化・保全を検討するものであり、学校プールを除いた31施設、48棟を対象とした分析を行っています。

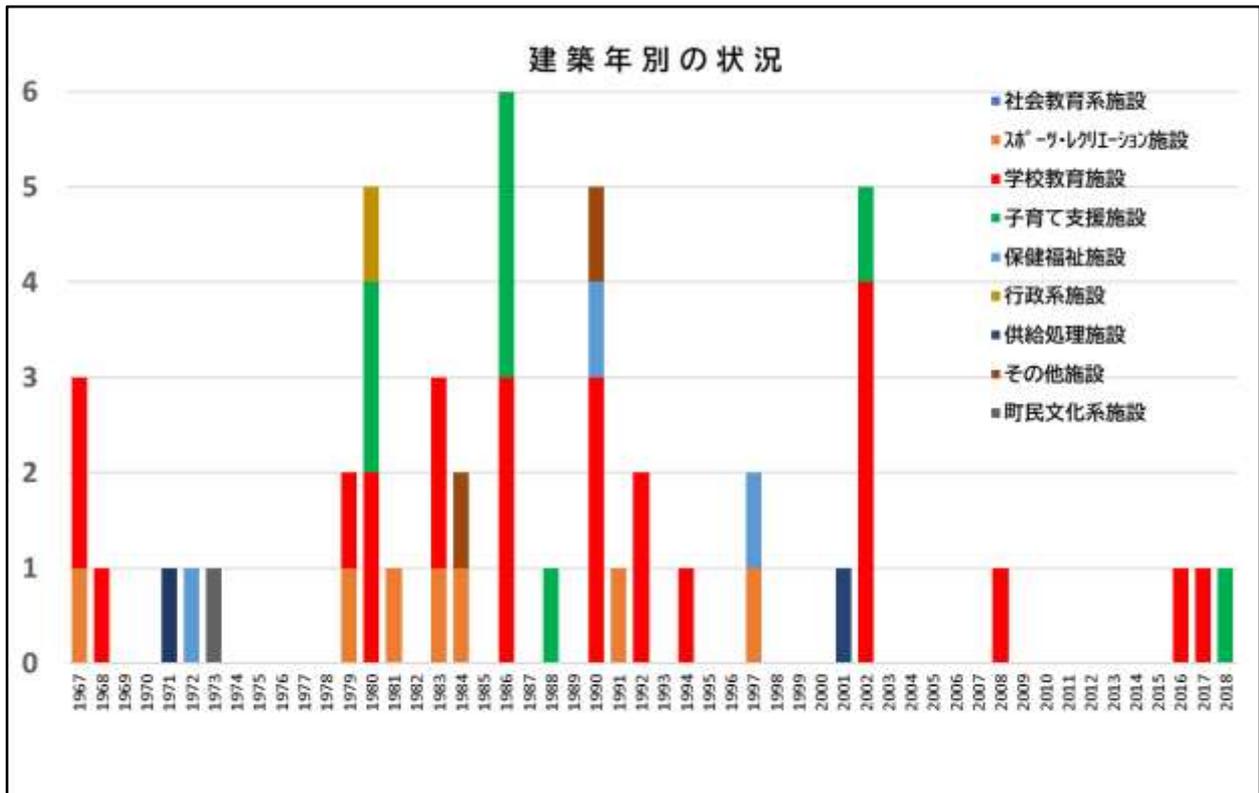
施設類型別で見ますと、学校教育施設が24棟で全体の半数を占め、延床面積でも約4万3千㎡で全体の5割強となっています。これに、棟数では、子育て支援施設が8棟、スポーツ・レクリエーション施設が7棟が続いています。延床面積では、保健福祉施設は、3棟ですが、約1万1千㎡と学校教育施設に続いています。



3. 建築年別の状況

建築年別でみると、50年以上経過した1967年建築の施設が3棟、1968年建築が1棟あります。

次に、1979年からバブル崩壊までの期間に、学校教育施設を中心とした施設建築の山ができています。2002年にも学校教育施設4棟を含む5棟が建築されています。



第3章 対象施設の実態把握

1. 施設の劣化状況調査

1-1 概要

現地調査に基づき施設の劣化状況の調査・評価を行う「劣化状況調査」と、これまで町が実施した各施設の耐震診断結果から「コンクリート圧縮強度」を調査しました。

施設の劣化状況調査は、施設を建物ごとにその屋根・屋上、外壁、建物内外部、電気・機械設備等の劣化状況を把握し、第三者による評価を行うことで、長期保全コストの算出に反映させるほか、速やかに対応が必要な不具合箇所を洗い出して、短期の保全に反映させることが目的となります。

調査は、対象施設の法定点検結果、耐震診断結果及び職員が実施している日常点検の結果等を「公共施設自主点検チェックシート」(下表)などで確認・分析した上で、経験豊富な一級建築士によって、主にウォークスルーによる目視調査、状況に応じて、指触や聴覚による体感調査、さらにはヒアリング調査、現状の写真撮影を行いました。

劣化状況評価は、各部位の総合的な物理的劣化の程度と範囲の状況を、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書(平成29年3月 文部科学省)」の参考事例でも公開されているA,B,C,Dの4段階で評価し、報告書に記入しています。

表：公共施設自主点検チェックシート(一部抜粋)

番号	項目	対象有無	点検内容・チェックポイント	評価	不良状況(場所・部位・機器名等・状況)	点検方法
建物周辺	A-1 地盤、舗装面、敷石面	○	舗装材のひび割れ・陥没・剥がれがある 地盤が部分的に沈下している 沈下により水溜りができている	△	舗装面のひび割れ	【目視】
建物周辺	A-10 屋外遊戯施設	○	(公園遊具施設) 器具等に破損がないか 器具の錆やぐらつきなどがないか	△	器具に錆あり	【目視】【触手】
建物周辺	A-2 マンホールや側溝	○	マンホールや側溝の蓋にひび割れや破損がある 側溝にゴミが溜まっている	△	グラウンド側溝にゴミ詰まりあり	【目視】
建物周辺	A-3 排水ます	○	排水ますが土砂などで詰まっている 排水ますが沈下・傾斜・破損している	○	破損、詰まりあり	【目視】
建物周辺	A-4 グレーチング	○	グレーチングが破損・変形している	×		【目視】
建物周辺	A-5 擁壁・塙(コンクリート、ブロック)	○	塙や擁壁にはらみ、傾き、ひび割れ、破損がある	△	塙と擁壁にひび割れあり	【目視】
建物周辺	A-6 金属製の門やフェンス	○	門扉の開閉に支障がある 金属フェンスに錆・腐食・破れ・変形・亀裂等がある	△	金属フェンスに錆びあり	【目視】【作動確認】
建物周辺	A-7 屋外階段	○	手すりや踏面に発錆・変形・破損・亀裂がある	○	クラックあり	【目視】【触手】
建物周辺	A-8 屋外灯	○	屋外灯が点灯・消灯しない 照明器具やポール等に損傷、変形、錆などがないか	×		【目視】【作動確認】
建物周辺	A-9 その他金属部材	○	錆・腐食がある 変形、破損、脱落がある	×	錆びあり	【目視】

躯体健全性の結果を踏まえ、残存年数を把握したうえで、長寿命化の検討対象となる施設については、限られた財源の中で長寿命化や複合化・多機能化を前提とした統廃合の検討をしていくことになります。経年で進行する劣化に対し、躯体のように修繕で元の性能水準まで回復できない部分もあるため、築年数が古い建物は改修等を優先的に検討するべきですが、公共施設全体の最適化を進める公共施設マネジメントの視点が欠かせません。

なお、健全度評価は、各部の劣化状況を4段階評価し、部位の重要度を加重平均した値を数値化した指標であり、今後は、これとあわせて、地域における他の施設の劣化状況や利用状況などを総合的に検討して、公共施設の維持や再編成を図っていくことが重要となります。

1-2 劣化状況の評価

1) 構造躯体の健全性及び躯体以外の劣化状況等の評価方法

鉄筋コンクリート造の構造躯体の健全度は、過去に実施した耐震診断調査時のコンクリート圧縮強度を参考に評価しました。

圧縮強度(Compressive Strength)とは、圧縮荷重に対し、材料が持ちこたえることができる最大応力のことです。現行基準では、13.5N/mm²以上の強度が必要になります。

Is値(Seismic Index of Structure)とは、構造耐震指標のことを言い、地震力に対する建物の強度、靱性(じんせい)を算出する値のことです。現行基準では、0.6以上、官庁施設基準では、1.25倍の0.75以上が必要になります。

この調査結果は、主にウォークスルーによる目視調査であるため、実際の修繕、改修にあたっては、適宜追加調査等を行う場合があります。

構造躯体以外の劣化状況等の調査は、目視調査及び設置改修年からの経過年数を基に以下に示す評価基準、健全度の算定方法により評価しました。

2) 評価基準

- ・目視による評価【屋根・屋上、外壁】
- ・経過年数による評価【内部仕上、電気設備、機械設備】

目視による評価		経過年数による評価		
評価	基準	評価	基準	
良好	A	概ね良好	A	20年未満
	B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	B	20~40年未満
	C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)	C	40年以上
	D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている)	D	経過年数に関わらず 著しい劣化事象がある

◇ 目視による評価

	A	B	C	D
〔防水・屋根・鉄・屋上・板葺等〕	<p>良好 概ね良好 汚れている程度 改修後10年以内</p>	<p>部分的に</p> <p>ひび割れ、変質、排水不良 土砂の堆積、雑草 目地シーリングの損傷 ふくれ、摩耗、しわ 塗装のはがれ、さび シーリング材のひび 穴あき、取付金物のさび</p> <p>がある。</p>	<p>広範囲に</p> <p>※評価Bの事象</p> <p>があり、最上階天井に 漏水痕がある。</p>	<p>広範囲に</p> <p>損壊、幅広のひび割れ 排水不良、破断、損壊 下地露出、めくれ さび、はがれ、腐食 取付金物の損壊</p> <p>があり、最上階天井に 漏水が複数箇所ある。</p>
摘要	<ul style="list-style-type: none"> ・1箇所の劣化事象だけでなく、全体の経年状況等を踏まえる。 ・現状のまま放置すると、他でも同様に劣化が進行する可能性がある場合は評価を1段階引き下げる。 ・現状として、降雨時に複数箇所でも雨漏りしている場合をD評価とする。 ・判断を雨漏り痕で行う場合は概ね10箇所以上をD評価とする。 (※但し屋根防水は改修済でも、天井ボードは既存のままの学校が多く、見極める必要がある。) 			
	A	B	C	D
〔仕上げ・壁〕	<p>良好 概ね良好 汚れている程度 改修後10年以内</p>	<p>部分的に</p> <p>ひび割れ、変質、浮き さび、さび汁、はらみ シーリング材のひび 剥がれ、欠損、変形 シーリング材の硬化 取付け金物のさび</p> <p>がある。</p>	<p>広範囲に</p> <p>※評価Bの事象 + 亀甲状のひび</p> <p>があり、 小規模な漏水がある。</p>	<p>広範囲に、全体的に</p> <p>剥落、爆裂損壊 幅広のひび割れ 内部の床に水溜まり さび、腐食、ぐらつき 取付金物の腐食、欠落 ぐらつき、シーリング材の欠落 腐食、損壊、開閉不良</p> <p>があり、 漏水が複数箇所ある。</p>
摘要	<ul style="list-style-type: none"> ・1箇所の劣化事象だけでなく、全体の経年状況等を踏まえる。 ・現状として、降雨時に複数箇所でも雨漏りしている場合をD評価とする。 ・上記の判断を雨漏り痕で行う場合は概ね10箇所以上をD評価とする。 ・鉄筋露出は、概ね5箇所以上をD評価とする。 			

◇ 経過年数による評価

	A	B	C	D
仕内上部	新築又は全体改装してから 20年未満	新築又は全体改装してから 20年以上～40年未満	新築又は全体改装してから 40年以上	新築又は全体改装してから 経過年数に関わらず 著しい劣化事象がある場合
摘要	<p>該当部位 ①床、壁、天井 ②内部開口部 ③室内表示、手すり、固定家具など ④照明器具、衛生器具、冷暖房器具</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内部仕上げと設備機器は、建物の概ね半分以上の部屋(床面積)に行った改修工事を実施年度を基準とし、経過年数で評価する。 ・広範囲(25%以上の面積)または随所(5箇所以上)に劣化事象がみられる場合は、評価を1段階下げることを目安とする。 			
	A	B	C	D
設電備気	新築又は全体改装してから 20年未満	新築又は全体改装してから 20年以上～40年未満	新築又は全体改装してから 40年以上	新築又は全体改装してから 経過年数に関わらず 著しい劣化事象がある場合
摘要	<p>該当部位 ①建物内の分電盤、配線、配管</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物内の分電盤・配線・配管は、建物の概ね半分以上の部屋(床面積)に行った改修工事を実施年度を基準とし、経過年数で評価する。 			
	A	B	C	D
設機備械	新築又は全体改装してから 20年未満	新築又は全体改装してから 20年以上～40年未満	新築又は全体改装してから 40年以上	新築又は全体改装してから 経過年数に関わらず 著しい劣化事象がある場合
摘要	<p>該当部位 ①建物内の給水配管・給湯配管・排水配管・ガス配管</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物内の給水配管・給湯配管・排水配管は、該当建物の概ね半分以上の部屋(床面積)に行った改修工事を実施年度を基準とし、経過年数で評価する。 			

◎健全度の算定

健全度とは、各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標です。

① 部位の評価点と ② 部位のコスト配分を下表のように定め、③ 健全度を100点満点で算定します。

なお、部位のコスト配分は文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を参考に、同算定表における「長寿命化」の7%分を、屋根・屋上、外壁に按分して設定しています。

① 部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

② 部位のコスト配分

部位	コスト配分
1. 屋根・屋上	5.1
2. 外壁	17.2
3. 内部仕上げ	22.4
4. 電気設備	8.0
5. 機械設備	7.3
計	60.0

③ 健全度の算定

$$\text{健全度} = \text{総和}(\text{部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分}) \div 60$$

※健全度は数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します

部位	判定	評価点	×	コスト配分	=	
屋根・屋上	C	40	×	5.1	=	204
外壁	D	10	×	17.2	=	172
内部仕上	B	75	×	22.4	=	1,680
電気設備	A	100	×	8.0	=	800
機械設備	C	40	×	7.3	=	292
					計	3,148
						÷60
					健全度	52点

※ 学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（2017年3月 文部科学省）

1-3 劣化状況の調査

劣化状況の調査は、施設毎に以下の調査表に基づき行いました。

(下表は広陵町ふるさと会館グリーンパレスの調査表の事例)

管理番号			施設番号		調査日	令2年10月28日		
施設名	グリーンパレス		建物名	グリーンパレス		記入者	株式会社FMシステム	
棟名	本館		棟番号		建築年	平成2年(1990年)		
構造種別	SRC	延床面積	2,792㎡		階数	地上 5 階/地下 0 階		
部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価	
		年	工事内容					
1 屋根 屋上	<input checked="" type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある		防水改修必要	D	
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り跡がある				
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input checked="" type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある				
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある				
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある				
	<input type="checkbox"/> その他の屋根()			<input checked="" type="checkbox"/> 樋やルーフトレを目視点検できない				劣化あり
	<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある				繕生あり
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		サッシ周り水漏れ多数	D	
	<input checked="" type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある				
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ				
	<input checked="" type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている				
	<input type="checkbox"/> その他の外壁()			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある				
	<input type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある				
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽				
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input checked="" type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある				
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>				
部位	修繕・点検項目	改修・点検年	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)		評価			
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン) 等	<input type="checkbox"/> 老朽改修				C			
	<input type="checkbox"/> エコ改修							
	<input type="checkbox"/> トイレ改修							
	<input type="checkbox"/> 法令適合							
	<input type="checkbox"/> 構内LAN							
	<input type="checkbox"/> 空調設置							
	<input type="checkbox"/> 障害者等対策							
	<input type="checkbox"/> 防犯対策							
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策							
	<input type="checkbox"/> 非構造体の耐震対策							
<input checked="" type="checkbox"/> その他、内部改修工事			大ホール・宿泊室経年劣化あり					
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修				C			
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事							
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検							
	<input checked="" type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事		照明器具の劣化により不点灯多数あり					
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修				B			
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修							
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検							
	<input checked="" type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事	令和1年	空調設備改修済					
特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)								
						健全度(100満点)		
						33.1		

2. 全体の状況、類型別状況

【類型別】

一覧表番号	建物連番	大分類	建物基本情報					構造躯体の健全性					耐震診断基準		劣化状況評価					
			施設名	棟名	構造	建築年	築年数 ↓ 2020年 計算	耐震安全性			長寿命化判定		Ia値		1 屋根・ 屋上	2 外壁	3 内部仕 上	4 電気設 備	5 機械設 備	健全度
								基準	診断	補強	圧縮強度 (N/mm ²)	試算上 の区分	X方向	Y方向						
1	1	社会教育系施設	広陵町立図書館	本館	RC	1997	23	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	C	C	B	54
2	2	スポーツ・レクリエーション施設	広陵東体育館	本館	RC	1979	41	旧	有	不要	31.3	長寿命	1F=2.29 2F=1.21	1F=2.29 2F=0.83	D	D	B	B	B	51
3	3	スポーツ・レクリエーション施設	広陵北体育館	本館	RC	1981	39	旧	有	不要	41.8	長寿命	1F=2.73 2F=1.18	1F=1.34 2F=3.36	C	C	B	B	B	62
4	4	スポーツ・レクリエーション施設	広陵中央体育館	本館	RC	1980	40	旧	有	不要	37.7	長寿命	1F=1.475 2F=2.204	1F=0.980 2F=1.130	D	C	D	B	B	35
4	5	スポーツ・レクリエーション施設	広陵中央体育館	格技場	S	1980	40	旧	有	不要	-	長寿命	1.40	Zone1=2.3 9	D	C	A	A	B	72
5	6	スポーツ・レクリエーション施設	広陵西体育館	本館	RC	1980	40	旧	有	不要	32.8	長寿命	1F=2.26 2F=1.12	1F=1.54 2F=3.20	D	C	B	B	B	59
6	7	スポーツ・レクリエーション施設	真美ヶ丘体育館	本館	RC	1992	28	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	C	B	B	B	65
7	8	スポーツ・レクリエーション施設	広陵健民運動場	本館(ダッグアウト)	RC	1967	53	旧	無	不明	不明	不明	不明	不明	D	C	B	B	B	59
8	9	学校教育施設	広陵東小学校	校舎棟	RC	2002	18	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
8	10	学校教育施設	広陵東小学校	図書室	RC	2002	18	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	B	A	A	A	93
8	11	学校教育施設	広陵東小学校	屋内運動場	RC	2002	18	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	B	A	A	A	93
8	12	学校教育施設	広陵東小学校	プール専用付属室	RC	2002	18	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	B	A	A	B	90
9	13	学校教育施設	広陵北小学校	教室棟・特別教室・管理棟・EV	RC	1980	40	旧	有	必要 (実施済)	21.0以上	長寿命	1F=0.74 2F=1.50	1F=0.65 2F=1.91	B	B	B	B	B	75
9	14	学校教育施設	広陵北小学校	屋内運動場	RC	1969	51	旧	有	不要	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
9	15	学校教育施設	広陵北小学校	プール専用付属室	CB	1992	28	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
10	16	学校教育施設	広陵西小学校	校舎棟・管理棟・給食室	RC	1968	52	旧	有	必要 (実施済)	28.7	長寿命	1F=0.52 2F=0.56 3F=1.07	1F=0.63 2F=0.94 3F=1.45	D	C	C	B	B	46
10	17	学校教育施設	広陵西小学校	屋内運動場	RC	1968	52	旧	有	不要	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
10	18	学校教育施設	広陵西小学校	プール専用付属室	CB	1994	26	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
11	19	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	校舎棟	RC	1984	36	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	B	B	B	72
11	20	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	屋内運動場	RC	1984	36	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
11	21	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	プール専用付属室	RC	2008	12	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	A	78
12	22	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	管理棟・普通教室棟・特別教室棟・給食棟	RC	1987	33	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	C	B	B	B	65
12	23	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	屋内運動場	RC	1987	33	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
12	24	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	プール専用付属室	RC	2017	3	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	A	A	A	A	100
13	25	学校教育施設	広陵中学校	校舎棟	RC	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	C	C	B	B	52
13	26	学校教育施設	広陵中学校	屋内運動場	RC	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
13	27	学校教育施設	広陵中学校	武道場	RC	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
13	28	学校教育施設	広陵中学校	プール専用付属室	RC	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
14	29	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	校舎棟	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	C	C	B	C	45
14	30	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	屋内運動場	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
14	31	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	プール専用付属室	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
15	32	学校教育施設	給食センター	本館	S	2016	4	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	A	A	A	A	100
16	33	子育て支援施設	広陵西保育園	本館	S	1988	32	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	C	C	B	B	49
17	34	子育て支援施設	真美北保育園	本館	S	1991	29	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	C	B	B	59
18	35	子育て支援施設	広陵北かぐやこども園	園舎	RC	2018	2	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	A	A	A	A	100
19	36	子育て支援施設	あすなる第二クラブ	本館	RC	1979	41	旧	有	不要	40.0	長寿命	1F=0.854 2F=1.163 3F=1.939	1F=1.085 2F=1.199 3F=1.986	D	C	B	B	C	55
20	37	子育て支援施設	かしのきクラブ	広陵東小学校教室内	RC	2002	18	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
21	38	子育て支援施設	くすのきクラブ	広陵北小学校内	RC	1980	40	旧	有	必要 (実施済)	21.0以上	長寿命	1F=0.74 2F=1.50	1F=0.65 2F=1.91	B	B	B	B	B	75
22	39	子育て支援施設	ひまわりクラブ	真美ヶ丘第一小学校教室内	RC	1983	37	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	B	B	B	72
23	40	子育て支援施設	すぎのきクラブ	真美ヶ丘第二小学校教室内	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
24	41	保健福祉施設	総合保健福祉会館 さわやかホール	本館	RC	2001	19	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	B	B	B	72
25	42	保健福祉施設	はしお元氣村	本館	RC	1997	23	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
26	43	保健福祉施設	ふるさと会館グリーンハラス	本館	S	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	D	D	C	C	B	33
27	44	行政系施設	広陵町役場	本館	RC	1971	49	旧	有	必要 (実施済)	29.45	長寿命	1F=0.47 2F=0.53 3F=0.58	1F=0.63 2F=0.67 3F=0.86	C	C	C	C	C	40
28	45	供給処理施設	広陵エコセンター	本館	RC	1978	42	旧	有	不要	32.3	長寿命	1F=1.95 2F=2.17	1F=2.07 2F=2.63	B	C	B	B	B	65
29	46	その他施設	広陵町営畜場	火葬棟	RC	1984	36	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	C	B	70
30	47	その他施設	広陵町営畜場	待合棟	S	1984	36	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
31	48	町民文化系施設	広陵中央公民館 (かぐやホール)	本館	RC	1973	47	旧	有	不要	21.0以上	長寿命	1F=0.923 2F=0.903	1F=0.798 2F=0.839	B	D	C	C	C	34

【劣化度順】

一覽表番号	建物通番	大分類	建物基本情報				構造躯体の健全性					耐震診断基準		劣化状況評価						
			施設名	棟名	構造	建築年	築年数 2020年 計算	耐震安全性			長寿命化判定 圧縮強度 (N/mm ²)	試算上の 区分	I _e 値		1 階 壁 ・ 柱	2 外 壁	3 内 部 仕 上	4 電 気 設 備	5 機 械 設 備	健全度
								基準	診断	補強			X方向	Y方向						
26	43	保健福祉施設	ふるさと会館グリーンパレス	本館	S	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	D	D	C	C	B	33
31	48	町民文化系施設	広陵中央公民館 (かぐや姫ホール)	本館	RC	1973	47	旧	有	不要	21.0以上	長寿命	1F=0.923 2F=0.903	1F=0.798 2F=0.839	B	D	C	C	C	34
4	4	スポーツ・レクリエーション施設	広陵中央体育館	本館	RC	1980	40	旧	有	不要	37.7	長寿命	1F=1.475 2F=2.204	1F=0.980 2F=1.130	D	C	D	B	B	35
27	44	行政系施設	広陵町役場	本館	RC	1971	49	旧	有	必要 (実施済)	29.45	長寿命	1F=0.47 2F=0.53 3F=0.58	1F=0.58 2F=0.67 3F=0.66	C	C	C	C	C	40
14	29	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	校舎棟	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	C	C	B	C	45
10	16	学校教育施設	広陵西小学校	校舎棟・管理棟・給食室	RC	1968	52	旧	有	必要 (実施済)	28.7	長寿命	1F=0.52 2F=0.56 3F=1.07	1F=0.83 2F=0.94 3F=1.45	D	C	C	B	B	46
16	33	子育て支援施設	広陵保育園	本館	S	1988	32	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	C	C	B	B	49
2	2	スポーツ・レクリエーション施設	広陵東体育館	本館	RC	1979	41	旧	有	不要	31.3	長寿命	1F=2.68 2F=1.21	1F=2.29 2F=0.83	D	D	B	B	B	51
13	25	学校教育施設	広陵中学校	校舎棟	RC	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	C	C	B	B	52
1	1	社会教育系施設	広陵町立図書館	本館	RC	1997	23	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	C	C	B	54
19	36	子育て支援施設	あすなろ第二クラブ	本館	RC	1979	41	旧	有	不要	40.0	長寿命	1F=0.854 2F=1.163 3F=1.939	1F=1.085 2F=1.199 3F=1.999	D	C	B	B	C	55
17	34	子育て支援施設	真美北保育園	本館	S	1991	29	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	C	B	B	59
5	6	スポーツ・レクリエーション施設	広陵西体育館	本館	RC	1980	40	旧	有	不要	32.8	長寿命	1F=2.26 2F=1.12	1F=1.54 2F=3.20	D	C	B	B	B	59
7	8	スポーツ・レクリエーション施設	広陵健民運動場	本館(ダッグアウト)	RC	1967	53	旧	無	不明	不明	不明	不明	不明	D	C	B	B	B	59
3	3	スポーツ・レクリエーション施設	広陵北体育館	本館	RC	1981	39	旧	有	不要	41.8	長寿命	1F=2.73 2F=1.18	1F=1.34 2F=3.36	C	C	B	B	B	62
6	7	スポーツ・レクリエーション施設	真美ヶ丘体育館	本館	RC	1992	28	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	C	B	B	B	65
12	22	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	管理棟・普通教室棟・特別教室棟・給食棟	RC	1987	33	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	C	B	B	B	65
28	45	供給処理施設	広陵エコセンター	本館	RC	1978	42	旧	有	不要	32.3	長寿命	1F=1.95 2F=2.17	1F=2.07 2F=2.63	B	C	B	B	B	65
29	46	その他施設	広陵町営斎場	火葬棟	RC	1984	36	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	C	B	70
11	19	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	校舎棟	RC	1984	36	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	B	B	B	72
22	39	子育て支援施設	ひまわりクラブ	真美ヶ丘第一小学校教室内	RC	1983	37	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	B	B	B	72
24	41	保健福祉施設	総合保健福祉会館 さわやかホール	本館	RC	2001	19	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	B	B	B	72
4	5	スポーツ・レクリエーション施設	広陵中央体育館	格技場	S	1980	40	旧	有	不要	-	長寿命	1.40	Zone1=2.39 Zone2=2.19	D	C	A	A	B	72
8	9	学校教育施設	広陵東小学校	校舎棟	RC	2002	18	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
9	13	学校教育施設	広陵北小学校	教室棟・特別教室・管理棟・EV	RC	1980	40	旧	有	必要 (実施済)	21.0以上	長寿命	1F=0.74 2F=1.50	1F=0.65 2F=1.91	B	B	B	B	B	75
9	14	学校教育施設	広陵北小学校	屋内運動場	RC	1969	51	旧	有	不要	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
9	15	学校教育施設	広陵北小学校	プール専用付属室	CB	1992	28	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
10	17	学校教育施設	広陵西小学校	屋内運動場	RC	1968	52	旧	有	不要	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
10	18	学校教育施設	広陵西小学校	プール付属棟	CB	1994	26	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
11	20	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	屋内運動場	RC	1984	36	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
12	23	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	屋内運動場	RC	1987	33	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
13	26	学校教育施設	広陵中学校	屋内運動場	RC	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
13	27	学校教育施設	広陵中学校	武道場	RC	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
13	28	学校教育施設	広陵中学校	プール専用付属室	RC	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
14	30	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	屋内運動場	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
14	31	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	プール専用付属室	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
20	37	子育て支援施設	かしのきクラブ	広陵東小学校教室内	RC	2002	18	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
21	38	子育て支援施設	くすのきクラブ	広陵北小学校内	RC	1980	40	旧	有	必要 (実施済)	21.0以上	長寿命	1F=0.74 2F=1.50	1F=0.65 2F=1.91	B	B	B	B	B	75
23	40	子育て支援施設	すざのきクラブ	真美ヶ丘第二小学校教室内	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
25	42	保健福祉施設	はしお元氣村	本館	RC	1997	23	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
30	47	その他施設	広陵町営斎場	待合棟	S	1984	36	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
11	21	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	プール専用付属室	RC	2008	12	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	A	78
8	12	学校教育施設	広陵東小学校	プール専用付属室	RC	2002	18	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	B	A	A	B	90
8	10	学校教育施設	広陵東小学校	図書室	RC	2002	18	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	B	A	A	A	93
8	11	学校教育施設	広陵東小学校	屋内運動場	RC	2002	18	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	B	A	A	A	93
12	24	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	プール専用付属室	RC	2017	3	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	A	A	A	A	100
15	32	学校教育施設	給食センター	本館	S	2016	4	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	A	A	A	A	100
18	35	子育て支援施設	広陵北かぐやこども園	園舎	RC	2018	2	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	A	A	A	A	100

2-1 劣化度調査結果(棟別)

棟別でみると、早急に修繕対応しなければならないD評価がある棟が9棟、18.8%となりました。また、D評価には至っていませんが、広範囲に劣化し、安全面や機能面で不具合が発生する可能性があるC評価があるのが、14棟、29.2%あり、これらをあわせると、全体の半数近くの棟が、早急又は適切に老朽化対策を講じる必要があります。

施設類型では、スポーツ・レク施設がすべてC評価ないしD評価であり、劣化が進んでいることがわかります。

表：劣化調査結果(棟別)の割合

評価	施設類型					計	割合
	学校教育施設	スポーツ・レク施設	子育て支援施設	保健福祉施設	左以外		
A	2	0	1	0	0	3	6.3%
B	17	0	3	1	1	22	45.8%
C	4	2	3	1	4	14	29.2%
D	1	5	1	1	1	9	18.8%
計	24	7	8	3	6	48	100%

2-2 劣化度調査結果(部位別)

部位別でみますと、屋根・屋上は、C評価が9棟、18.8%、D評価が8棟、16.7%と合わせて17棟、35.5%と全体の3分の1を超え、劣化箇所が多くあり、早急な対応が求められます。

外壁についても、C評価が14棟、29.2%、D評価が3棟、6.3%あり、早急な対応が求められます。

内部仕上げはC評価が9棟、18.8%で、D評価が1棟ありました。

電気設備・機械設備にはD評価はなく、C評価が10%前後、B評価が70%超と部分的な劣化は見られるものの、総じて機能としては大きな問題はないという結果となっています。

表：劣化調査結果(部位別)の割合

評価	屋根・屋上		外壁		内部仕上		電気設備		機械設備	
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合
A	6	12.5%	3	6.3%	7	14.6%	7	14.6%	6	12.5%
B	25	52.1%	28	58.3%	31	64.6%	36	75.0%	38	79.2%
C	9	18.8%	14	29.2%	9	18.8%	5	10.4%	4	8.3%
D	8	16.7%	3	6.3%	1	2.1%	0	0.0%	0	0.0%
合計	48	100%	48	100%	48	100%	48	100%	48	100%

2-3 健全度低位施設

健全度62以下の施設には、D評価が多く含まれており、早急に老朽化対策を講じる必要があります。特に、

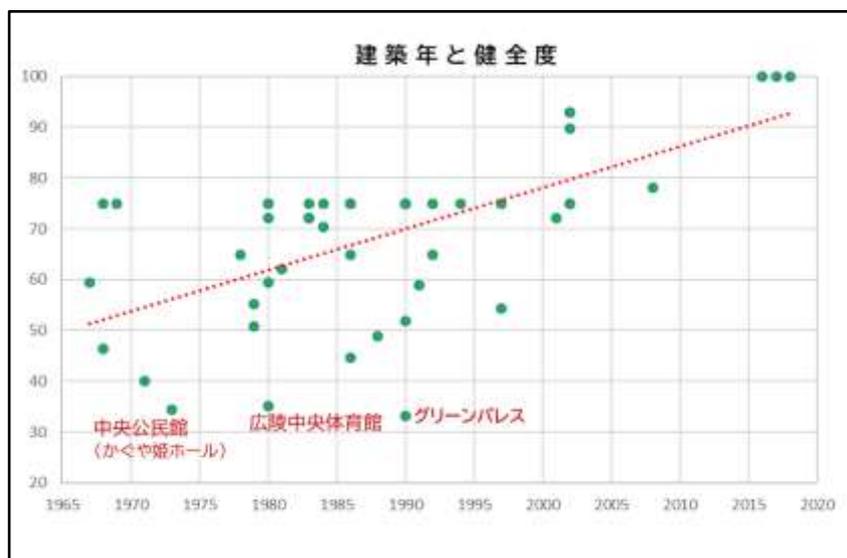
広陵町ふるさと会館グリーンパレス、広陵中央公民館(かぐや姫ホール)、広陵中央体育館はいずれも30点台の健全度であり、対応の緊急性が極めて高くなっています。

また、広陵町役場庁舎も健全度40点と低位となっており、防災対策の拠点となる施設ですので、対応を検討する必要があります。

表：健全度低位施設

一覧表番号	建物連番	大分類	建物基本情報				構造躯体の健全性						耐震診断基準		劣化状況評価					
			施設名	棟名	構造	建築年	築年数 ↓ 2020年 計算	耐震安全性			長寿命化判定		Is値		1 屋根・ 屋上	2 外壁	3 内部仕 上	4 電気設 備	5 機械設 備	健全度
								基準	診断	補強	圧縮強度 (N/mm ²)	試算上 の区分	X方向	Y方向						
26	43	保健福祉施設	グリーンパレス	本館	S	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	D	D	C	C	B	33
31	48	町民文化系施設	中央公民館(かぐや姫ホール)	本館	RC	1973	47	旧	有	不要	21.0以上	長寿命	1F=0.923 2F=0.903	1F=0.798 2F=0.839	B	D	C	C	C	34
4	4	スポーツ・レクリエーション施設	広陵中央体育館	本館	RC	1980	40	旧	有	不要	37.7	長寿命	1F=1.475 2F=2.204	1F=0.980 2F=1.130	D	C	D	B	B	35
27	44	行政系施設	広陵町役場	本館	RC	1971	49	旧	有	必要 (実施済)	29.45	長寿命	1F=0.47 2F=0.53 3F=0.58	1F=0.63 2F=0.67 3F=0.68	C	C	C	C	C	40
14	29	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	校舎棟	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	C	C	B	C	45
10	16	学校教育施設	広陵西小学校	校舎棟・管理棟・給食室	RC	1968	52	旧	有	必要 (実施済)	28.7	長寿命	1F=0.52 2F=0.56 3F=1.07	1F=0.63 2F=0.94 3F=1.45	D	C	C	B	B	46
16	33	子育て支援施設	広陵西保育園	本館	S	1988	32	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	C	C	B	B	49
2	2	スポーツ・レクリエーション施設	広陵東体育館	本館	RC	1979	41	旧	有	不要	31.3	長寿命	1F=2.68 2F=1.21	1F=2.29 2F=0.83	D	D	B	B	B	51
13	25	学校教育施設	広陵中学校	校舎棟	RC	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	C	C	B	B	52
1	1	社会教育系施設	町立図書館	本館	RC	1997	23	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	C	C	B	54
19	36	子育て支援施設	あすなろ第二クラブ	本館	RC	1979	41	旧	有	不要	40.0	長寿命	1F=0.854 2F=1.163 3F=1.839	1F=1.085 2F=1.199 3F=1.888	D	C	B	B	C	55
17	34	子育て支援施設	真美北保育園	本館	S	1991	29	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	C	B	B	59
5	6	スポーツ・レクリエーション施設	広陵西体育館	本館	RC	1980	40	旧	有	不要	32.8	長寿命	1F=2.26 2F=1.12	1F=1.54 2F=3.20	D	C	B	B	B	59
7	8	スポーツ・レクリエーション施設	広陵健民運動場	本館(ダッグアウト)	RC	1967	53	旧	無	不明	不明	不明	不明	不明	D	C	B	B	B	59
3	3	スポーツ・レクリエーション施設	広陵北体育館	本館	RC	1981	39	旧	有	不要	41.8	長寿命	1F=2.73 2F=1.18	1F=1.34 2F=3.36	C	C	B	B	B	62

建築年が古いものほど、健全度が概ね低くなっていますが(下図)、この中で、1990年建築の広陵町ふるさと会館グリーンパレス及び1980年建築の広陵中央体育館が、同じ時期に建築した施設から大きく健全度を落としていることが注目されます。また、1973年建築の中央公民館(かぐや姫ホール)も同様の傾向がみられます。



3. 施設類型ごとの施設の劣化状況評価

劣化診断の結果を施設類型ごとに整理し、各施設の状況と評価を整理します。

3-1 社会教育系施設

広陵町立図書館では、屋根・屋上に経年劣化、内部仕上では天井に漏水跡が確認されるなど、電気設備も含めてC評価となっており、健全度が54点と低く、広い範囲で劣化がみられます。

表：老朽化状況評価表(社会教育系施設)

一覧表番号	建物連番	建物基本情報					構造躯体の健全性					耐震診断基準		劣化状況評価					
		施設名	棟名	構造	建築年	築年数 ↓ 2020年 計算	耐震安全性			長寿命化判定		Is値		1 屋根・ 屋上	2 外壁	3 内部 仕上	4 電気 設備	5 機械 設備	健全度
							基準	診断	補強	圧縮強度 (N/mm ²)	試算上 の区分	X方向	Y方向						
1	1	町立図書館	本館	RC	1997	23	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	C	C	B	54

○主な不具合箇所

■施設名

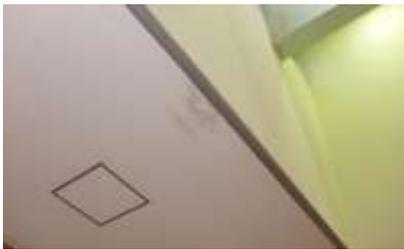
広陵町立図書館

■棟名

本館

□建築年

平成9年(1997年)

屋根・屋上	屋根・屋上	外壁
C	C	B
経年劣化あり	屋上側溝に排水不良あり	概ね良好
		
内部仕上	内部仕上	電気設備
C	C	C
天井に漏水跡多数あり	天井に漏水跡多数あり	照明器具LED化希望あり
		
機械設備	特記事項	特記事項
B		
概ね良好	駐車場路面に地盤沈下あり	スロープRC壁段差あり
		

3-2 スポーツ・レクリエーション施設

スポーツ・レクリエーション施設は、5つの体育館と屋外スポーツ施設の奈良県広陵健民運動場があります。

体育館は、真美ヶ丘体育館を除いて、建築から40年前後経過しており、老朽化が進み、早急に対応が求められるD評価の部位が多くなっています。

中でも、広陵中央体育館本館は、健全度が35点と全評価対象施設の中で3番目に低い施設となっています。広陵東体育館、広陵北体育館も屋根・外壁に経年劣化がみられます。

また、奈良県広陵健民運動場は、1967年建築と53年経過しており、健全度59点となっています。

表：老朽化状況評価表(スポーツ・レクリエーション施設)

一覧表番号	建物連番	建物基本情報					構造躯体の健全性					耐震診断基準		劣化状況評価					
		施設名	棟名	構造	建築年	築年数 ↓ 2020年 計算	耐震安全性			長寿命化判定		Is値		1 屋根・ 屋上	2 外壁	3 内部仕 上	4 電気設 備	5 機械設 備	健全度
							基準	診断	補強	圧縮強度 (N/mm ²)	試算上 の区分	X方向	Y方向						
2	2	広陵東体育館	本館	RC	1979	41	旧	有	不要	31.3	長寿命	1F=2.68 2F=1.21	1F=2.29 2F=0.83	D	D	B	B	B	51
3	3	広陵北体育館	本館	RC	1981	39	旧	有	不要	41.8	長寿命	1F=2.73 2F=1.18	1F=1.34 2F=3.36	C	C	B	B	B	62
4	4	広陵中央体育館	本館	RC	1980	40	旧	有	不要	37.7	長寿命	1F=1.475 2F=2.204	1F=0.980 2F=1.130	D	C	D	B	B	35
4	5	広陵中央体育館	格技場	S	1980	40	旧	有	不要	—	長寿命	1.40	Zone1=2.39 Zone2=2.19	D	C	A	A	B	72
5	6	広陵西体育館	本館	RC	1980	40	旧	有	不要	32.8	長寿命	1F=2.26 2F=1.12	1F=1.54 2F=3.20	D	C	B	B	B	59
6	7	真美ヶ丘体育館	本館	RC	1992	28	新	—	—	—	長寿命	—	—	B	C	B	B	B	65
7	8	広陵健民運動場	※旧スタジアム	RC	1967	53	旧	無	不明	不明	不明	不明	不明	D	C	B	B	B	59

○主な不具合箇所

■施設名 広陵東体育館

■棟名 本館

□建築年 昭和54年(1979年)

屋根・屋上	屋根・屋上	外壁
D	D	D
経年劣化多数	経年劣化多数あり	劣化多数あり
		
内部仕上	電気設備	機械設備
B	B	B
床改修済	LED改修済	概ね良好
		

■施設名 広陵北体育館

■棟名 本館

□建築年 昭和56年(1981年)

屋根・屋上	屋根・屋上	外壁
C	C	C
経年劣化あり	横樋植生あり	経年劣化あり
		
内部仕上	内部仕上	電気設備
B	B	B
床改修済	回り廊下の床壁クラック多数あり	LED改修済
		
機械設備		
B		
概ね良好		
		

■施設名 広陵中央体育館

■棟名 本館

□建築年 昭和55年(1980年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
D	C	D
経年劣化多数あり	経年劣化あり	廻り廊下の床・壁にクラック多数あり
		
内部仕上	電気設備	機械設備
D	B	B
天井トラス材錆多数あり	LED改修済み	概ね良好
		

■棟名 格技場

□建築年 昭和55年(1980年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
D	C	A
経年劣化多数あり	経年劣化あり	良好
		
電気設備	機械設備	
A	B	
LED改修済	概ね良好 (空調更新済)	
		

■施設名 広陵西体育館
 ■棟名 本館
 □建築年 昭和55年(1980年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
D	C	B
改修予定	経年劣化・縦樋錆多数あり	床改修済
		
内部仕上	電気設備	機械設備
B	B	B
廻り廊下に経年劣化多数	LED改修済	概ね良好
		

■施設名 真美ヶ丘体育館
 ■棟名 本館
 □建築年 平成4年(1992年)

屋根・屋上	外壁	外壁
B	C	C
概ね良好	ひび割れ多数あり	ガラスブロック水漏れあり
		
内部仕上	電気設備	機械設備
B	B	B
床改修済	LED改修済	概ね良好
		

■施設名 奈良県広陵健民運動場

■棟名 本館(ダッグアウト)

□建築年 昭和42年(1967年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
D	C	B
経年劣化・支柱錆あり	経年劣化あり	概ね良好
		
内部仕上	電気設備	機械設備
B	B	B
打ち放し部に経年劣化あり	概ね良好	概ね良好
		

3-3 学校教育施設

小学校では、広陵西小学校の校舎棟・管理棟・給食室が健全度46点と最低であり、全体施設の中でも6番目に低い施設と評価されました。1968年建築で52年経過して、Is値は、1・2FでX・Y方向とも、基準とされる0.75を下回っていましたが、1998年に耐震補強工事が行われています。また、屋上は、防水シートに亀裂があるなどD評価であり、外壁材の落下や廊下天井材の剥がれも確認されており、早急な対応が求められます。

真美ヶ丘第二小学校は、外壁の劣化が多数みられ、健全度65点となっています。

中学校では、電気設備を除いた他の部位がすべてC評価の真美ヶ丘中学校校舎棟の健全度が45点と学校教育施設の中で最低、全体でも、下から5番目となっています。

広陵中学校校舎棟も、外壁がタイルの剥がれや大きな亀裂が確認されるなどでC評価であり、内部仕上も、空調機の動作不良が認められるなどC評価となり、健全度は52点と低くなっています。

総じて各施設の経年劣化が見られ、早急な対応が求められます。

なお、真美ヶ丘第二小学校プール専用付属室と給食センターは、5年以内に建てられた施設であり、健全度100点で問題がないと評価されました。

表：老朽化状況評価表(学校教育施設)

一覧表番号	建物連番	建物基本情報					構造躯体の健全性					耐震診断基準		劣化状況評価					
		施設名	棟名	構造	建築年	築年数 ↓ 2020年 計算	耐震安全性			長寿命化判定		Is値		1 屋根・ 屋上	2 外壁	3 内部仕 上	4 電気設 備	5 機械設 備	健全 度
							基準	診断	補強	圧縮強度 (N/mm ²)	試算上 の区分	X方向	Y方向						
8	9	広陵東小学校	校舎棟	RC	2002	18	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
8	10	広陵東小学校	図書館	RC	2002	18	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	B	A	A	A	93
8	11	広陵東小学校	屋内運動場	RC	2002	18	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	B	A	A	A	93
8	12	広陵東小学校	プール専用付属室	RC	2002	18	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	B	A	A	B	90
9	13	広陵北小学校	教室棟・管理棟	RC	1980	40	旧	有	必要 (実施済)	21.0以上	長寿命	1F=0.74 2F=1.50	1F=0.65 2F=1.91	B	B	B	B	B	75
9	14	広陵北小学校	屋内運動場	RC	1969	51	旧	有	不要		長寿命			B	B	B	B	B	75
9	15	広陵北小学校	プール専用付属室	CB	1992	28	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
10	16	広陵西小学校	校舎棟・管理棟・給食室	RC	1968	52	旧	有	必要 (実施済)	28.7	長寿命	1F=0.52 2F=0.56 3F=1.07	1F=0.63 2F=0.94 3F=1.45	D	C	C	B	B	46
10	17	広陵西小学校	屋内運動場	RC	1968	52	旧	有	不要		長寿命			B	B	B	B	B	75
10	18	広陵西小学校	プール専用付属室	CB	1994	26	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
11	19	真美ヶ丘第一小学校	校舎棟	RC	1983	37	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	B	B	B	72
11	20	真美ヶ丘第一小学校	屋内運動場	RC	1983	37	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
11	21	真美ヶ丘第一小学校	プール専用付属室	RC	2008	12	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	A	78
12	22	真美ヶ丘第二小学校	管理棟・普通教室棟	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	C	B	B	B	65
12	23	真美ヶ丘第二小学校	屋内運動場	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
12	24	真美ヶ丘第二小学校	プール専用付属室	RC	2017	3	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	A	A	A	A	100
13	25	広陵中学校	校舎棟	RC	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	C	C	B	B	52
13	26	広陵中学校	屋内運動場	RC	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
13	27	広陵中学校	武道場	RC	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
13	28	広陵中学校	プール専用付属室	RC	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
14	29	真美ヶ丘中学校	校舎棟	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	C	C	B	C	45
14	30	真美ヶ丘中学校	屋内運動場	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
14	31	真美ヶ丘中学校	プール専用付属室	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
15	32	給食センター	本館	S	2016	4	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	A	A	A	A	100

○主な不具合箇所

■施設名 広陵東小学校
 ■棟名 校舎棟
 □建築年 平成14年(2002年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
部分的に瓦剥がれあり (R2改修済)	概ね良好	床の部分的に隆起あり
		
電気設備	機械設備	
B	B	
各教室のLED化の希望あり	一部室外機に不具合あり	
		

■棟名 図書室
 □建築年 平成14年(2002年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
A	B	A
良好	概ね良好	良好
		
電気設備	機械設備	
A	A	
良好	良好	
		

■施設名 広陵東小学校

■棟名 屋内運動場

□建築年 平成14年(2002年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
A	B	A
良好	概ね良好	良好
		
電気設備	機械設備	
A	A	
良好	良好	
		

■棟名 プール専用付属室

□建築年 平成14年(2002年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
A	B	A
良好	概ね良好	良好
		
電気設備	機械設備	
A	B	
良好	プール濾過器架台に錆あり	
		

■施設名

広陵北小学校

■棟名

教室棟・特別教室・管理棟・EV

□建築年

昭和55年(1980年)・平成11年(1999年)

屋根・屋上	外壁	外壁
B	B	B
概ね良好	概ね良好	庇軒天にコンクリート劣化・鉄筋錆あり
		
電気設備	機械設備	
B	B	
概ね良好	概ね良好	
		

■棟名

屋内運動場

□建築年

昭和44年(1969年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
電気設備	機械設備	
B	B	
概ね良好	概ね良好	
		

■施設名 広陵北小学校
 ■棟名 プール専用付属室
 □建築年 平成4年(1992年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
電気設備	機械設備	
B	B	
概ね良好	概ね良好	
		

■施設名 広陵西小学校

■棟名 校舎棟・管理棟・給食室

□建築年 昭和43年(1968年)・平成9年(1997年)・平成10年(1998年)

屋根・屋上	屋根・屋上	外壁
D	D	C
防水に亀裂あり	防水に水溜まりあり	劣化多数あり
		
内部仕上	電気設備	機械設備
C	B	B
劣化多数あり	概ね良好	概ね良好
		

■棟名 屋内運動場

□建築年 昭和43年(1968年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
電気設備	機械設備	
B	B	
概ね良好	概ね良好	
		

■施設名 広陵西小学校
 ■棟名 プール専用付属室
 □建築年 平成6年(1994年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
電気設備	機械設備	
B	B	
概ね良好	概ね良好	
		

■施設名 真美ヶ丘第一小学校

■棟名 校舎棟

□建築年 昭和59年(1984年)・平成10年(1998年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
C	B	B
防水層に膨れ・破れあり	概ね良好	階段室壁が広範囲に塗装剥がれあり
		
内部仕上	電気設備	機械設備
B	B	B
パソコン室のエアコン作動せず	放送設備の老朽化	図工室前廊下から水漏れあり(修繕予定)
		

■棟名 屋内運動場

□建築年 昭和58年(1983年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
電気設備	機械設備	
B	B	
概ね良好	概ね良好	
		

■施設名 真美ヶ丘第一小学校

■棟名 プール専用付属室

□建築年 平成20年(2008年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
電気設備	機械設備	
B	A	
概ね良好	概ね良好	
		

■施設名

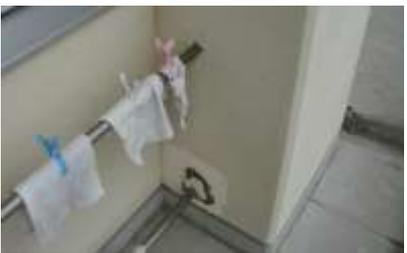
真美ヶ丘第二小学校

■棟名

管理棟・普通教室棟・特別教室棟・給食棟

□建築年

昭和62年(1987年)・平成11年(1999年)・平成6年(2004年)・平成17年(2005年)

屋根・屋上	外壁	外壁
B	C	C
概ね良好	劣化多数あり.	雑巾干しパイプ接合部躯体劣化
		
内部仕上	内部仕上	電気設備
B	B	B
EXP金物変形あり	パソコン室エアコン老朽化	キュービクル地盤沈下
		
機械設備	特記事項	
B		
概ね良好	外壁擁壁の白華多数	
		

■施設名 真美ヶ丘第二小学校

■棟名 屋内運動場

□建築年 昭和62年(1987年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
内部仕上	電気設備	機械設備
B	B	B
緞帳に劣化あり	概ね良好	概ね良好
		

■棟名 プール専用付属室

□建築年 平成29年(2017年)

外壁	内部仕上	電気設備
A	A	A
良好	良好	良好
		
機械設備	屋根・屋上	
A	A	
良好	良好	
		

■施設名 広陵中学校

■棟名 校舎棟

□建築年 平成2年(1990年)・平成10年(1998年)・平成28年(2016年)

屋根・屋上	外壁	外壁
B	C	C
概ね良好	劣化多数あり	手摺支柱基部に破損あり
		
内部仕上	電気設備	機械設備
C	B	B
トイレ改修予定	概ね良好	概ね良好
		

■棟名 屋内運動場

□建築年 平成2年(1990年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
電気設備	機械設備	
B	B	
水銀ランプの球切れあり	概ね良好	
		

■施設名 広陵中学校

■棟名 武道場

□建築年 平成2年(1990年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
内部仕上	電気設備	機械設備
B	B	B
倉庫内壁に塗装剥がれあり	概ね良好	概ね良好
		

■棟名 プール専用付属室

□建築年 平成2年(1990年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
電気設備	機械設備	
B	B	
概ね良好	濾過器錆あり	
		

■施設名

真美ヶ丘中学校

■棟名

校舎棟

□建築年

昭和61年(1986年)・平成8年(1996年)・平成28年(2016年)

屋根・屋上	外壁	外壁
C	C	C
経年変化の劣化	経年変化の劣化	軒天鉄筋露出
		
内部仕上	内部仕上	電気設備
C	C	B
音楽室経年劣化	天井雨漏り補修予定	概ね良好
		
特記事項		
外構の不陸多数		
		

■施設名 真美ヶ丘中学校

■棟名 屋内運動場

□建築年 昭和61年(1986年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
電気設備	機械設備	
B	B	
電球切れ・LED化の希望あり	概ね良好	
		

■棟名 プール専用付属室

□建築年 昭和61年(1986年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
電気設備	機械設備	
B	B	
概ね良好	概ね良好	
		

■施設名

広陵町・香芝市共同中学校給食センター

■棟名

本館

□建築年

平成28年(2016年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
A	A	A
良好	良好	良好
		
電気設備	機械設備	
A	A	
良好	良好	
		

3-4 子育て支援施設

子育て支援施設では、広陵西保育園が、屋根・屋上、外壁及び内部仕上が C 評価となって健全度が49点と最も低く、全体の中でも下から7番目となっています。

また、あすなる第二クラブが、旧耐震基準の建築である旧母子寮の建物を使用しており、41年経過して、屋根・屋上が D 評価、外壁と機械設備が C 評価であり、健全度が55点と低くなっています。

真美北保育園では陸屋根に大規模な劣化がみられるため、屋根・屋上が C 評価などにより、健全度が59点となっています。

表：老朽化状況評価表(子育て支援施設)

一覧表番号	建物連番	建物基本情報					構造躯体の健全性					耐震診断基準		劣化状況評価					
		施設名	棟名	構造	建築年	築年数 ↓ 2020年 計算	耐震安全性			長寿命化判定		Ie値		1 屋根・ 屋上	2 外壁	3 内部 仕上	4 電気 設備	5 機械 設備	健全度
							基準	診断	補強	圧縮強度 (N/mm ²)	試算上 の区分	X方向	Y方向						
16	33	広陵西保育園	本館	S	1988	32	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	C	C	B	B	49
17	34	真美北保育園	本館	S	1991	29	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	C	B	B	59
18	35	広陵北かくやこども園	園舎	RC	2018	2	新	-	-	-	長寿命	-	-	A	A	A	A	A	100
19	36	あすなる第二クラブ	本館	RC	1979	41	旧	有	不要	40.0	長寿命	1F=0.854 2F=1.163 3F=1.939	1F=1.085 2F=1.199 3F=1.986	D	C	B	B	C	55
20	37	かしのきクラブ	広陵東小学校教室内	RC	2002	18	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
21	38	くすのきクラブ	広陵北小学校内	RC	1980	40	旧	有	必要 (実施済)	21.0以上	長寿命	1F=0.74 2F=1.50	1F=0.65 2F=1.91	B	B	B	B	B	75
22	39	ひまわりクラブ	真美ヶ丘第一小学校教室内	RC	1983	37	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	B	B	B	72
23	40	すぎのきクラブ	真美ヶ丘第二小学校教室内	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75

○主な不具合箇所

■施設名 広陵西保育園
 ■棟名 本館
 □建築年 昭和63年(1988年)

屋根・屋上	外壁	外壁
C	C	C
経年劣化あり	経年劣化あり	軒天に浮きあり
		
内部仕上	電気設備	機械設備
C	B	B
床材に劣化あり	LED改修済	概ね良好
		

■施設名

真美北保育園

■棟名

本館

□建築年

平成3年(1991年)

屋根・屋上	屋根・屋上	屋根・屋上
C	C	C
瓦屋根に経年劣化あり	陸屋根で大規模劣化あり	横樋劣化・詰まりあり
		
外壁	内部仕上	内部仕上
B	C	C
概ね良好	床にひび割れあり	天井に雨漏り箇所あり
		
電気設備	機械設備	
B	B	
一部LED改修済み	一部改修箇所あり	
		

■施設名 広陵北かぐやこども園

■棟名 園舎

□建築年 平成30年(2018年)

屋根・屋上	屋根・屋上	外壁
A	A	A
良好	良好	良好
		
内部仕上	内部仕上	電気設備
A	A	A
良好	避難通路ロッカー設置あり	良好
		
機械設備	特記事項	
A		
良好	外部擁壁クラックあり	
		

■施設名 あすなろ第二クラブ(旧母子寮)

■棟名 本館

□建築年 昭和54年(1979年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
D	C	B
植生・詰まりあり	経年劣化あり	一部改修済み
		
内部仕上	電気設備	機械設備
B	B	C
空調機故障あり	概ね良好	便器数の不足による改修希望あり
		

■施設名

かしのきクラブ

■棟名

広陵東小学校舎棟内かしのきクラブ

□建築年

平成14年(2002年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
電気設備	機械設備	
B	B	
概ね良好	概ね良好	
		

■施設名

くすのきクラブ

■棟名

広陵北小学校舎内くすのきクラブ

□建築年

昭和55年(1980年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
電気設備	機械設備	
B	B	
概ね良好	概ね良好	
		

■施設名

ひまわりクラブ

■棟名

真美ヶ丘第一小学校舎棟内ひまわりクラブ

□建築年

昭和58年(1983年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
C	B	B
防水層に膨れ・破れあり	概ね良好	概ね良好
		
電気設備	機械設備	
B	B	
概ね良好	概ね良好	
		

■施設名

すぎのきクラブ

■棟名

真美ヶ丘第二小学校舎棟内すぎのきクラブ

□建築年

昭和61年(1986年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
電気設備	機械設備	
B	B	
概ね良好	概ね良好	
		

3-5 保健福祉施設

広陵町ふるさと会館グリーンパレスは、防水改修が必要とされる屋根・屋上と、サッシ周りの多数の水漏れがみられる外壁がD評価、内部仕上と電気設備がC評価で、健全度は33点と、保健福祉施設はもとより、全体の中でも最下位となっています。早急な修繕対応が求められますが、施設自体の機能及び用途のあり方について検討が必要です。

広陵町総合保健福祉会館「さわやかホール」は、築年数は19年ですが、屋根・屋上には植生がみられC評価、内部仕上にも経年劣化、機械設備の配管には多数の錆が見られます。

表：老朽化状況評価表(保健福祉施設)

一覧表番号	建物連番	建物基本情報					構造躯体の健全性					耐震診断基準		劣化状況評価					
		施設名	棟名	構造	建築年	築年数 ↓ 2020年 計算	耐震安全性			長寿命化判定		I _s 値		1 屋根・ 屋上	2 外壁	3 内部 仕上	4 電気 設備	5 機械 設備	健全 度
							基準	診断	補強	圧縮強度 (N/mm ²)	試算上 の区分	X方向	Y方向						
24	41	さわやかホール	本館	RC	2001	19	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	B	B	B	72
25	42	はしお元気村	本館	RC	1997	23	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75
26	43	グリーンパレス	本館	S	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	D	D	C	C	B	33

○主な不具合箇所

■施設名

広陵町総合保健福祉会館「さわやかホール」

■棟名

本館

□建築年

平成13年(2001年)

屋根・屋上	屋根・屋上	外壁
C	C	B
植生あり	防水層に経年劣化あり	概ね良好
		
内部仕上	電気設備	機械設備
B	B	B
経年劣化・水漏れ跡あり	概ね良好	配管エルボ錆多数あり
		

■施設名 はしお元気村

■棟名 本館

□建築年 平成9年(1997年)

屋根・屋上	屋根・屋上	屋根・屋上
B	B	B
概ね良好	概ね良好	庇軒裏剥がれあり
		
外壁	内部仕上	電気設備
B	B	B
概ね良好	概ね良好	概ね良好
		
機械設備		
B		
概ね良好		
		

■施設名 広陵町ふるさと会館グリーンパレス

■棟名 本館

□建築年 平成2年(1990年)

屋根・屋上	屋根・屋上	外壁
D	D	D
経年劣化あり (R3改修予定)	防水改修必要 (R3改修予定)	サッシ周り水漏れ多数 (R3改修予定)
		
内部仕上	電気設備	機械設備
C	C	B
大ホール経年劣化あり	不点灯箇所多数あり (R2 LED化改修済)	概ね良好
		

3-6 行政系施設

町役場は、築年数が49年経過し、全体にわたり経年劣化が進み、劣化状況は全ての部位でC評価、健全度が40点と全体でも下から4番目の低い施設となっています。防災拠点の施設でもあり、早急な対応が求められています。

なお、Is値が、一部を除いて、全て基準とされる0.75を下回っていますが、耐震診断時の数値であり、その後に耐震補強(2015年、2016年)が行われています。

表：老朽化状況評価表(行政系施設)

一覧表番号	建物連番	建物基本情報					構造躯体の健全性					耐震診断基準		劣化状況評価					
		施設名	棟名	構造	建築年	築年数 ↓ 2020年 計算	耐震安全性			長寿命化判定		Is値		1 屋根・屋上	2 外壁	3 内部仕上	4 電気設備	5 機械設備	健全度
							基準	診断	補強	圧縮強度 (N/mm ²)	試算上の区分	X方向	Y方向						
27	44	広陵町役場	本館	RC	1971	49	旧	有	必要 (実施済)	29.45	長寿命	1F=0.47 2F=0.53 3F=0.58	1F=0.63 2F=0.67 3F=0.86	C	C	C	C	C	40

○主な不具合箇所

■施設名 広陵町役場

■棟名 本館

□建築年 昭和46年(1971年)

屋根・屋上	屋根・屋上	外壁
C	C	C
概ね良好	躯体立上り部に大規模劣化	カーテンウォール部に経年劣化あり
		
外壁	内部仕上	電気設備
C	C	C
塗装剥がれあり	地下階経年劣化あり	内部照明に経年劣化あり
		
電気設備	機械設備	
C	C	
外部配管に経年劣化あり	経年劣化あり	
		

3-7 供給処理施設

広陵町エコセンターは築年数が42年で外壁に経年劣化がありC評価ですが、他の部位はB評価となっています。

表：老朽化状況評価表(供給処理施設)

一覧表番号	建物連番	建物基本情報					構造躯体の健全性					耐震診断基準		劣化状況評価					
		施設名	棟名	構造	建築年	築年数 ↓ 2020年 計算	耐震安全性			長寿命化判定		Is値		1 屋根・ 屋上	2 外壁	3 内部 仕上	4 電気 設備	5 機械 設備	健全度
							基準	診断	補強	圧縮強度 (N/mm ²)	試算上 の区分	X方向	Y方向						
28	45	エコセンター	本館	RC	1978	42	旧	有	不要	32.3	長寿命	1F=1.95 2F=2.17	1F=2.07 2F=2.63	B	C	B	B	B	65

○主な不具合箇所

■施設名 広陵町エコセンター

■棟名 本館

□建築年 昭和53年(1978年)

屋根・屋上	外壁	内部仕上
B	C	B
概ね良好	経年劣化あり	H21年改修済
		
電気設備	機械設備	
B	B	
概ね良好	概ね良好	
		

3-8 その他施設

広陵町営斎場の火葬棟の電気設備は軒天ダウンライトに錆がみとめられ、C評価となっています。

表：老朽化状況評価表(その他施設)

一覧表番号	建物連番	建物基本情報					構造躯体の健全性					耐震診断基準		劣化状況評価					
		施設名	棟名	構造	建築年	築年数 ↓ 2020年 計算	耐震安全性			長寿命化判定		I _s 値		1 屋根・ 屋上	2 外壁	3 内部仕上	4 電気設備	5 機械設備	健全度
							基準	診断	補強	圧縮強度 (N/mm ²)	試算上の区分	X方向	Y方向						
29	46	町営斎場	火葬棟	RC	1984	36	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	C	B	70
30	47	町営斎場	待合棟	S	1984	36	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	B	B	75

○主な不具合箇所

■施設名

広陵町営斎場

■棟名

火葬棟

□建築年

昭和59年(1984年)

屋根・屋上	屋根・屋上	外壁
B	B	B
概ね良好	植生あり	経年劣化あり
		
外壁	内部仕上	電気設備
B	B	C
庇RC部に劣化あり	概ね良好	軒天ダウンライトに錆あり
		
機械設備		
B		
概ね良好		
		

■施設名

広陵町営斎場

■棟名

待合棟

□建築年

昭和59年(1984年)

屋根・屋上	屋根・屋上	外壁
B	B	B
概ね良好	鼻隠し木部に経年劣化あり	経年劣化あり
		
内部仕上	内部仕上	電気設備
B	B	B
概ね良好	空調機故障あり	概ね良好
		
機械設備		
B		
概ね良好		
		

3-9 町民文化系施設

広陵中央公民館(かぐや姫ホール)は、築年数が47年の施設です。公民館部分の外壁に劣化が多くD評価、内部仕上では、公民館部分の空調整備は全面改修の必要があり、電気設備、機械設備と同じくC評価であり、さらに、増築部分が既存不適格であり、撤去の対象となります。総体として劣化が進んでおり、健全度は34点と全施設の中で下から二番目となっています。

表：老朽化状況評価表(町民文化系施設)

一覧表番号	建物連番	建物基本情報					構造躯体の健全性					耐震診断基準		劣化状況評価					
		施設名	棟名	構造	建築年	築年数 ↓ 2020年 計算	耐震安全性			長寿命化判定		Is値		1 屋根・屋上	2 外壁	3 内部仕上	4 電気設備	5 機械設備	健全度
							基準	診断	補強	圧縮強度 (N/mm ²)	試算上の区分	X方向	Y方向						
31	48	中央公民館(かぐや姫ホール)	本館	RC	1973	47	旧	有	不要	21.0以上	長寿命	1F=0.923 2F=0.903	1F=0.798 2F=0.839	B	D	C	C	C	34

■施設名 広陵中央公民館(かぐや姫ホール)

■棟名 広陵中央公民館(かぐや姫ホール)

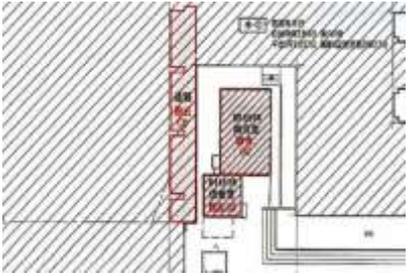
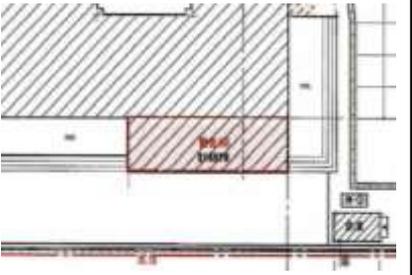
□建築年 昭和48年(1973年)

屋根・屋上	屋根・屋上	外壁
B	B	D
公民館部分:概ね良好	ホール部分:概ね良好	公民館部分:経年劣化のひび割れ多数あり
		
外壁	外壁	内部仕上
D	D	C
公民館部分:庇軒天に劣化、割れあり	ホール部分:経年劣化のひび割れ多数あり	公民館部分:天井に雨漏り跡あり
		
内部仕上	内部仕上	内部仕上
C	C	C
公民館部分:居室内部に増築部分沈下のため段差あり	ホール部分:改修後のため概ね良好	ホール部分:天井に雨漏り跡あり
		
内部仕上	内部仕上	電気設備
C(公民館部分の空調設備のみD)	C(公民館部分の空調設備のみD)	C
公民館部分:空調設備の全面改修が望ましい	公民館部分:空調設備の全面改修が望ましい	公民館部分:LED化が望まれる
		

■施設名 広陵中央公民館(かぐや姫ホール)

■棟名 広陵中央公民館(かぐや姫ホール)

□建築年 昭和48年(1973年)

機械設備	既存不適格の撤去対象	既存不適格の撤去対象
C	—	—
公民館部分:トイレ改修要望あり	撤去対象:中庭部分の増築部分	撤去対象:中庭部分の増築部分
		
既存不適格の撤去対象	既存不適格の撤去対象	
—	—	
撤去対象:公民館南側増築部分	撤去対象:公民館南側増築部分	
		

第4章 公共施設の長寿命化(保全)

1. 長寿命化(保全)方針

1-1 基本的な考え方

これまで公共施設の保全は、不具合が生じた後に修繕等を行う「事後保全」や建築後平均42年程度での「改築」が中心でしたが、近年、国・地方とも厳しい財政状況のなか、多くの施設が老朽化し、その方針を予防保全や建替えサイクルの延長による施設整備に重点を移しています。

本町においても、建築後40年以上を経過しているものが、本計画の対象施設でも10棟以上あるなど、老朽化対策が必要な施設を多く抱えています。

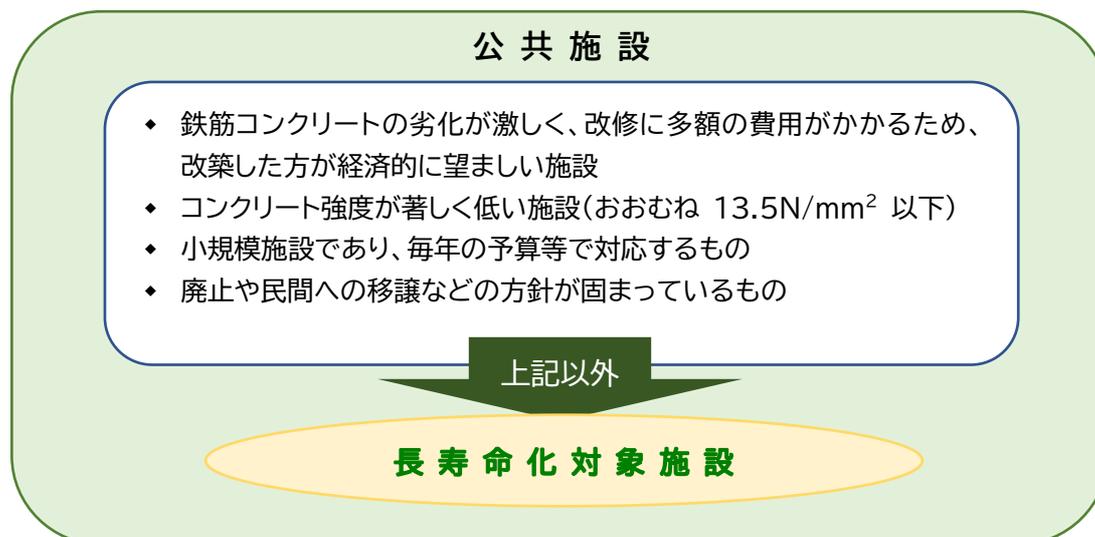
また、老朽化によって維持管理の増嵩や利用者が少ないなど、公共施設の適正な施設数確保の観点から、施設の統廃合も今まで以上に課題となっています。さらに、高齢化による扶助費の増加や、地方交付税の減少など、今後、財政運営が一層厳しくなることが予測されます。

このような状況を踏まえ、事前調査や点検により構造や設備等の劣化状況や状態の変化を早期に把握し、効果的な整備を行うとともに、利用者サービスに配慮しつつ、事業量や事業費の縮減及び平準化を図りながら、公共施設に求められる機能・性能を維持・確保していくこととします。

1-2 保全の方針

2020年からのコロナ禍によって、さらに地域経済の低迷や財政状況の厳しさが増すことが予想され、従来の改築を中心とした老朽化対策では、対応しきれない施設が大幅に増加する恐れがあります。

中長期的な維持管理等に係るトータルコストの縮減・予算の平準化を実現するため、以下に示すような施設を除き、改築より工事費が安価で、廃棄物や二酸化炭素の排出量が少ない長寿命化改修への転換を図るようすることが必要です。



長寿命化改修の実施に当たっては、単に従前の状態に戻すのではなく、壁・窓等の断熱性能向上や高効率照明・空調の導入などの省エネルギー化、再生可能エネルギーの活用、防災機能の強化、バリアフリー化など現代の社会的要請に応じた整備を行う「レトロフィット」の視点が重要です。

また、長寿命化改修は構造躯体を再利用するため、改築と比べて廃棄物排出量や二酸化炭素発生量が減少し、大幅に環境負荷が低減します。そのため、地球温暖化をはじめとする環境問題への対応策としても有効です。

1-3 計画的整備

今後、老朽化した施設が更に増加する中、現下の厳しい財政状況も踏まえると、施設をできる限り長く使うため、適切な維持管理を行っていきながら、安全性を最優先として、計画的に整備を進める必要があります。

施設の劣化に伴い、点検や修繕等に要する技術が高コスト化するとともに、改修の範囲の拡大により費用は増加します。そのため、先述したように、施設に不具合があった際に保全を行う「事後保全」から、計画的に施設の点検・修繕等を行い、不具合を未然に防止する「予防保全」(状態監視保全)へと転換することが求められます。

これにより、突発的な事故や費用発生を減少させることができ、施設の不具合による被害のリスクを緩和することや、改修、日常的な維持管理の費用を平準化し、中長期的なトータルコストを下げる事が可能となります。

なお、毎年の維持管理費として必要な一定程度の費用を見込むことも求められます。

このため、公共施設の劣化状況を適切に把握するとともに、把握したデータを元に評価を行い、適時・適切な整備ができるよう、改修等の実施時期や規模等を定めた中長期的な整備計画によって、計画的に行っていくことが必要です。

1-4 改修等の基本的な方針

1) 目標使用年数、改修周期の設定

鉄筋コンクリート造の法定耐用年数は47年となっていますが、これは税務上、減価償却費を算定するためのものです。建物は「躯体」が健全である限り「躯体以外の内装、設備等」を適切に保全することによって、長く有効に活用することができます。

したがって、本計画における建物の目標耐用年数を定めるに当たっては、「躯体」の耐用年数をもとに目標使用年数を定めます。

日本建築学会資料では、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造ともに、高品質が80～120年、普通品質が50～80年とされています。

本計画では長寿命化が可能な建物においては、普通品質の上限値である80年とあわせて、50年についても比較検討していきます。

(参考)

建築物の物理的耐用年数は、建築物の構造種別により左右される面が多いと考えられています。そこで日本建築学会資料¹では建築物の目標耐用年数を以下のように示しています。

表：建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

	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 の場合	普通の品 質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質 の場合	普通の品 質の場合			
学 校 官 庁	Yo100 以上	Yo60 以上	Yo100 以上	Yo60 以上	Yo40 以上	Yo60 以上	Yo60 以上
住 宅 事務所 病 院	Yo100 以上	Yo60 以上	Yo100 以上	Yo60 以上	Yo40 以上	Yo60 以上	Yo40 以上
店 舗 旅 館 ホテル	Yo100 以上	Yo60 以上	Yo100 以上	Yo60 以上	Yo40 以上	Yo60 以上	Yo40 以上
工 場	Yo40 以上	Yo25 以上	Yo40 以上	Yo25 以上	Yo25 以上	Yo25 以上	Yo25 以上

級	目標耐用年数の範囲
Yo100	80～120 年
Yo60	50～80 年
Yo40	30～50 年
Yo25	20～30 年

* Yo = 標準耐用年数の級

1-5 改修等の基本的な方針

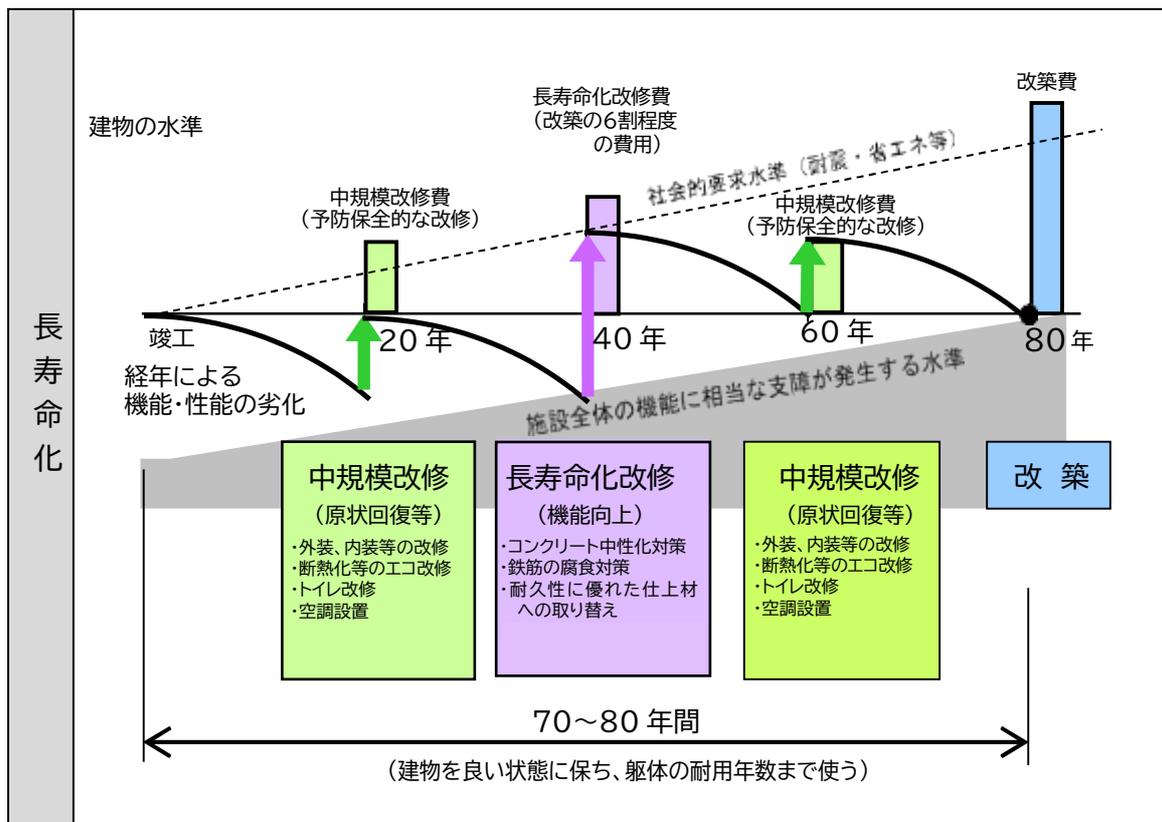
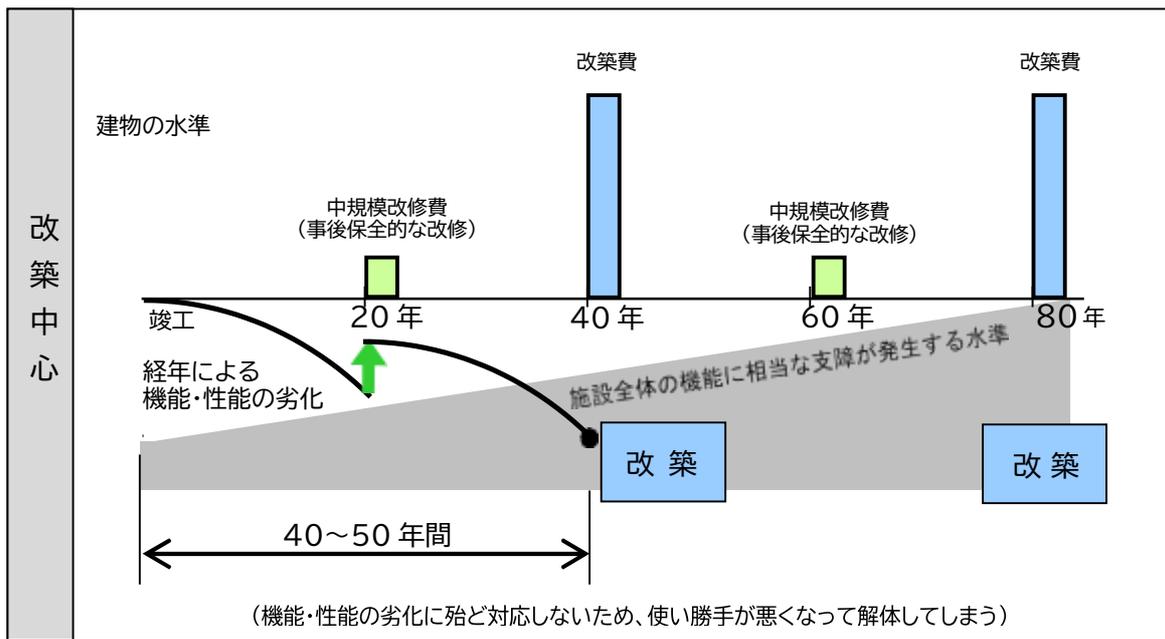
1) 改修周期の設定

あらかじめ設定した目標使用年数まで使用するため、必要な改修の周期を設定します。

築20年経過後に原状回復のための改修を行い、目標使用年数の中間期に長寿命化改修を実施、その後改築までの期間に再度原状回復のための改修を行うなど、定期的に必要な改修を行うことで建物を長寿命化することが重要です。

このことにより、公共施設の機能・性能の低下を長期間放置することなく、求められている水準まで引き上げる機会を定期的に得ることができます。

¹ 社団法人日本建築学会編、「建築物の耐久計画に関する考え方 第5版」1988



図：改築中心から長寿命化への転換のイメージ

以上を踏まえ、公共施設は、目標使用年数を原則80年とし、改修周期を建築後20年程度で大規模改造、40年程度で長寿命化改修を実施し、構造躯体の適切な維持管理、長寿命化改修を行います。

ただし、構造上の問題や劣化進行度が著しいため工事費用が増加するなどの理由から、長寿命化改修に適さないと判断される施設は、改築を含めて整備方法を検討します。

2)機能性の向上

新たな社会的要求に対応するため、建築物の性能等について初期性能以上に向上を図ります。例えば、学校施設では、教育環境の向上や災害時の避難所にも指定されていることから、誰もが利用できるようにユニバーサルデザインを取り入れ、次のような整備を検討します。

- ・トイレの改修(洋式化、多目的トイレの設置、段差の解消)
- ・照明器具のLED化
- ・太陽光発電設備の設置
- ・非常用電源設備の設置

3)費用の縮減、工期の短縮

長寿命化改修を行うことによって、改築と比較して構造体(柱や梁)の工事が大幅に減少するため、工事費用の縮減や工期の短縮を行うことができます。

2. LCC(ライフサイクルコスト)試算

2-1 コスト試算の考え方

2021年から2055年までの今後35年の長期にわたる公共施設の維持に必要な経費の見込みを時系列で示すため、建物ごとの将来の建替に必要なコストを試算します。

2-2 計画における施設の想定使用年数

長期修繕計画表は、80年改築計画案とあわせて、50年改築計画案も比較検討していきます。

2-3 建設コスト及び修繕等コストの費用算出基準

50年改築計画案は、25年目に大規模改修を行い、50年目に改築を行う計画です。

80年改築計画案は、40年目に長寿命化改修を行い、80年目に改築を行い、さらに、20年目と60年目に中規模改修を行う計画となります。

また、現状と同じ延床面積で改築・改修を行なうものと設定しています。

なお、緊急対応を要するD評価部位の工事費については、2023年～2025年の間に実施すべき費用として、この長期修繕計画に盛りこむこととします。ただし、その後、10年以内に改修工事が発生する予定の場合は、その改修工事の金額から、D評価部位の工事費を減額した計画としています。

また、学校プールについては、劣化状況の調査対象とはしていませんが、施設の再配置等を考える上で重要な工作物であることから、全体の建設コストには含めることとし、建替を最長60年にして、

建築年数より算出するものとしています。

試算は、一般財団法人地域総合整備財団資料及び長野市の修繕工事実績を基に、50年改築案と80年改築案をそれぞれ算出します。試算の基準となる金額は以下のとおりです。

◆ 一般財団法人地域総合整備財団による公共施設等更新費用試算ソフトの単価

更新(建替え)及び大規模改修の単価	
更新(建替え)	
市民文化系、社会教育系、行政系等施設	40万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系等施設	36万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	33万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡
大規模改修	
市民文化系、社会教育系、行政系等施設	25万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系等施設	20万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	17万円/㎡
公営住宅	17万円/㎡

◆ 「長野市公共施設等総合管理計画」(平成29年3月発行版)の単価と周期

◇ 改修・更新費用（延床面積1㎡当たりの単価、単位：円）

用途	更新	中規模改修	長寿命化改修	用途	更新	中規模改修	長寿命化改修
市民文化系施設	400,000	62,500	300,000	保健・福祉施設	360,000	50,000	240,000
社会教育系施設	400,000	62,500	300,000	供給処理施設	360,000	50,000	240,000
産業系施設	400,000	62,500	300,000	学校教育系施設	330,000	42,500	204,000
医療施設	400,000	62,500	300,000	子育て視線施設	330,000	42,500	204,000
行政系施設	400,000	62,500	300,000	公園	330,000	42,500	204,000
スポ・レク系施設	360,000	50,000	240,000	公営住宅	280,000	42,500	204,000

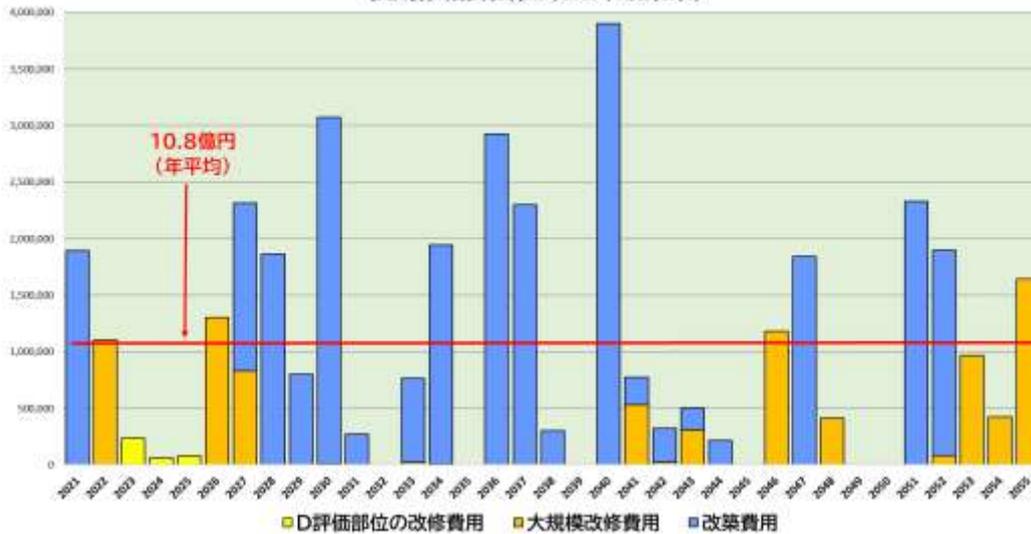
※ 参考「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」

◇ 改修周期

使用年数	中規模改修	長寿命化改修	中規模改修	更新
40年	20年目	—	—	40年目
50年	30年目	—	—	50年目
80年	20年目	40年目	60年目	80年目

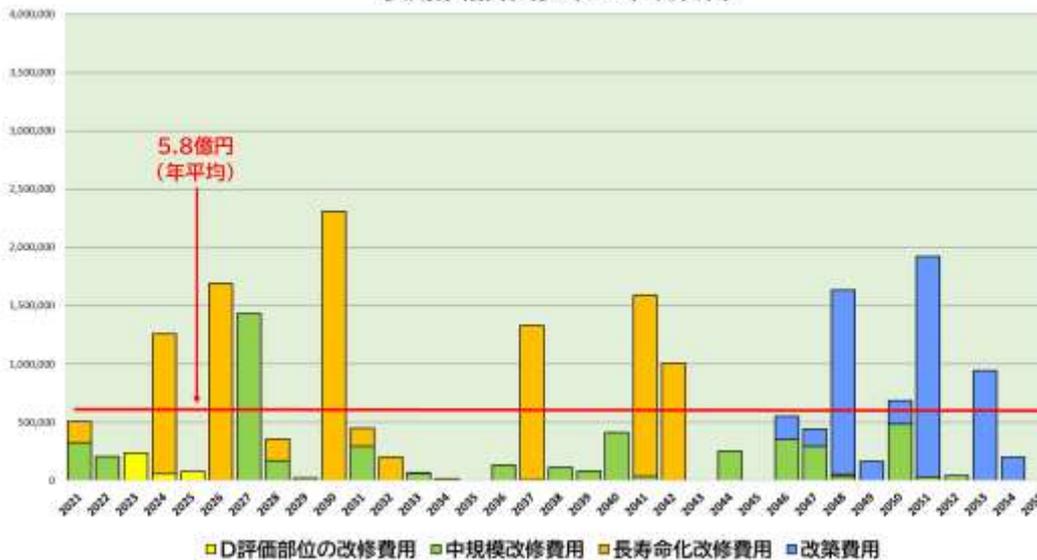
(単位:千円)

長期修繕計画表(50年改築案)



(単位:千円)

長期修繕計画表(80年改築案)



今後35年間における長期保全コストの試算結果は、50年改築案では、大規模改修費用が88.4億円、改築費用が284.4億円、D評価部位の工事費が3.7億円の合計376.3億円となります。年平均は、10.8億円となります。

一方、80年改築案では、中規模改修費用が47.9億円、長寿命化改修費用が98.5億円、改築費用が53.3億円、D評価部位の工事費が3.7億円で合計203.4億円となり、この35年間では約170億円の費用逓減となります。年平均は、5.8億円となります。

直近5年間でみても、50年改築では33.7億円であり、80年改築では、22.9億円となって約3割費用を抑えることができます。

また、50年改築では、年度によって、大きな増減を作り出します。2030年に30.7億円、2040年に39.0億円などと大きな山となっています。80年改築では、2030年の23.1億円が最大であり、50年改築に比べれば、増減は大きくはありませんが、やはり、年度間の平準化は課題と言えます。

以上のことを踏まえて、本町の長寿命化(保全)計画を作成していく必要があります。

(金額単位:千円)

長崎県立長崎大学(仮称) 対象施設

Table with columns for fiscal year (2021-2025), category (大分県, 中分県, 小分県), and amount. Includes a summary row at the bottom.

3. 施設類型ごとの計画

3-1 学校施設の「公の施設」化と一般開放

本町における公共施設の総面積縮減を図るためには、延床面積で約4割を占める学校教育施設の縮減が大きな検討項目になりますが、児童生徒数の状況からは、学校の統廃合は10年から20年程度は課題として浮上しない可能性が高いと考えられます。

したがって、学校の統廃合を検討するよりも、学校施設内にスポーツ・レクリエーション施設、町民文化系施設等の機能を移転することによる学校施設の複合化・多機能化を図ることで、結果として学校以外の施設面積が縮減できることから、公共施設総面積の縮減が可能になります。

そのために、第一段階として検討する課題は、学校施設の地域開放となります。

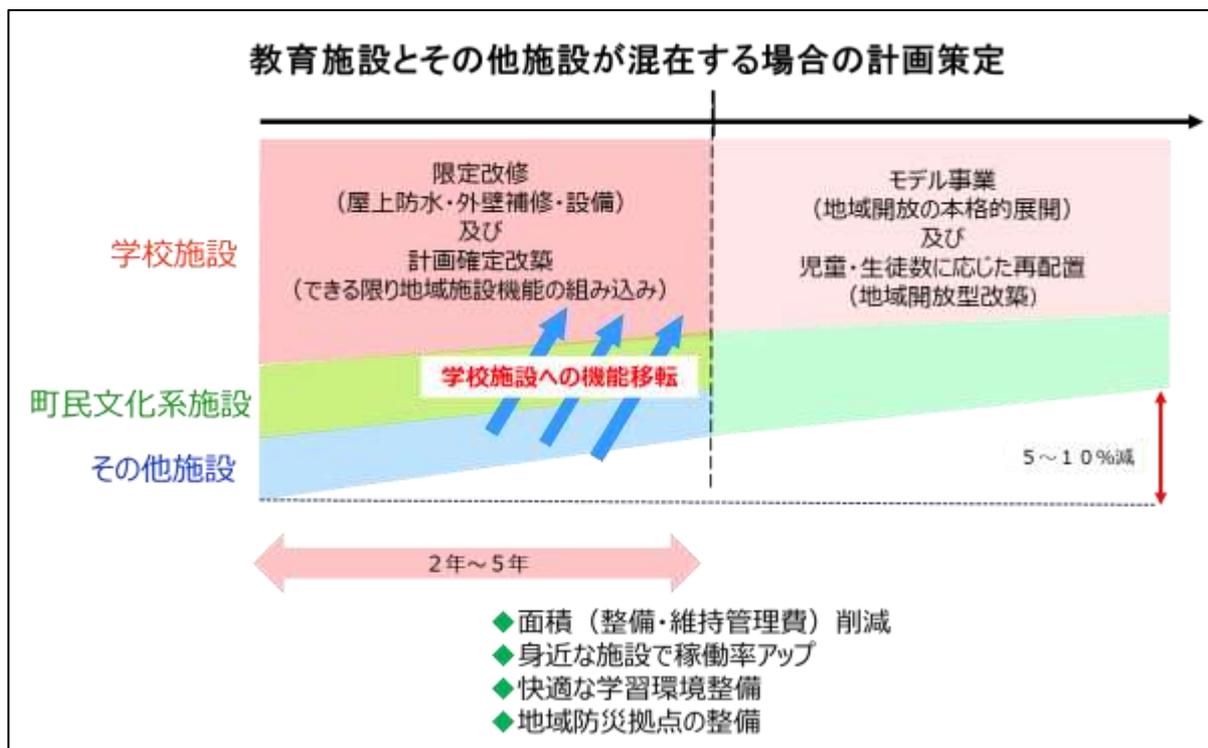
学校施設の地域開放は、学校施設の稼働時間は児童・生徒の在学時間帯であり、夜間や土日休日、夏休みなどの長期休暇を考えると3割程度と試算されることから、有効な施策となります。この空いている時間帯の施設管理を、教員の負担にならないように地域組織、民間事業者等で行うことにより、セキュリティの確保を図りながら、地域開放を進めることができます。

また、学校教育の基幹部分であるクラスルームと教員室は、専用部分として管理する必要がありますが、体育館、校庭、図書室や音楽室などの特殊教室は、放課後、土日休日、夏休み等の長期休暇中は児童生徒の利用は限定されているので、専用部分のセキュリティの確保を図りながら、住民に開放できる可能性があります。

愛知県半田市では、10年以上前から中学校の敷地内に「公の施設」としての市民体育館を整備し、学校教育での活用に支障がないようにスケジュールを組み、空いている時間は、地域住民に様々なプログラムを提供する実践を展開しています。この体育館は公の施設にしているため、指定管理者による管理運営が可能となり、「総合型地域スポーツクラブ」(NPO法人)が指定管理者として、施設の維持管理とともに、スポーツプログラムを市民に提供しています。

学校施設では、体育館だけでなく、校庭や音楽室、図書室なども、放課後や休日、夏休みなど、地域住民の身近な公共施設として開放することができます。この開放に際して、一定の利用料を徴収することで、その一部を学校における教育のための費用として提供することも可能です。

図： 学校施設への町民利用施設機能の組み込みによる効果



3-2 学校施設を軸として

公共施設の再配置には、機能と立地の両面から検討する必要があります。

また、公共施設の健全度を踏まえながら、核となる施設の大規模修繕の時期を見据えて、それとの複合化・多機能化を図る予定の施設については、必要最低限の補修に留めるなど、中・長期的なスパンの方針を固めておくことが不可欠です。

小学校については、当面は児童生徒も減っていませんが、校舎、体育館の老朽化は進んでいます。例えば、広陵北小学校屋内運動場は、1969年建築で51年経過し、旧耐震基準の建築です。

この地域には、広陵北体育館(746㎡)があり、1981年建築で39年経過し、旧耐震の基準で、健全度も62点と低くなっています。

前述したように、半田市では、中学校の横に市民体育館を建て、地域運動施設としてNPOに管理を任せている事例があります。生徒の体育学習の場はしっかりと確保しながら、地域のスポーツ振興にも生かす機能集約型への民間活力導入の先駆的な取り組みと考えられますが、当町においても、このような手法は大変参考となります。

この場合、現有施設の定性評価も大切であり、広陵北体育館の稼働率が39.8%と他の体育館に比して、大幅に低くなっている点も留意する必要があります。

また、体育館の仕様についても、バドミントンや卓球などの使用を考えれば、現在の体育館のような天井の高さの再検討(最小限にする)などコンパクトに設計する方法も検討されるべきです。さらに、体育館は、災害時の避難所となっていますが、今後は、冷暖房や更衣室やトイレをはじめ感染症対策も含めた室内環境を配慮した整備が行われることが求められます。

各学校にあるプールについては、実際の使用は、年平均して1クラス3コマ程度ですが、改修には膨大なコストがかかり、また、定期的なろ過機の入れ替えが必要など、維持管理コストも毎年2,000千円程度が必要です。

一方、一般的な市民プールの利用者は、妊婦と高齢者が主となっており、水中ウォーキングがよく行われています。これからの時代は、介護など高齢者福祉のウェイトが高まっていますが、限られた財政資金を有効に使う方策として、プールの統廃合を進め、幅広い利用者のための施設にすることも検討に値すると考えられます。

ちなみに、学校プールは、日本独自の学校施設として、1960年代に、東京オリンピック、高度経済成長、「スポーツ振興法」(昭和36年 法律第141号)の成立などを契機に、ほとんどの小中学校に屋外プールとして設置されてきました。その目的は、児童生徒の「泳力」の増進とされていますが、現実としては、年間に数時間の水泳授業が、水泳指導の専門家ではない教員によって行われており、現状の体制では限界があります。しかも、これらの学校プールの設置・運用にかかるコストは、愛知県西尾市の試算では1校当たり年間約7,000千円であるとされています。

こういった中、千葉県佐倉市などでは、民間のフィットネスクラブ等に市から水泳指導の業務委託を行い、民間プールを活用した水泳指導が行われています。学校プールにかかるコストが1クラス当たり年間35万円(1校20学級と想定)なのに対し、佐倉市の民間委託をもとにした1クラス当たりのコストは年間25万円となります。

この他にも、複数校の共通施設として屋内プールを設置し、年間で利用スケジュールを調整して、水泳指導を行い、指導時間以外は地域開放するといった手法も考えられます。

3-3 公民館・地区集会所の見直し

各地域の公民館・地区集会所は、「汎用施設」であり、地域活動・地域交流の場としては学校施設の活用や、現在の実態としては地域住民の利用が主であり、必ずしも行政財産として維持する必要はありません。まずは、地区への移譲を軸に検討を進めていくことが必要です。

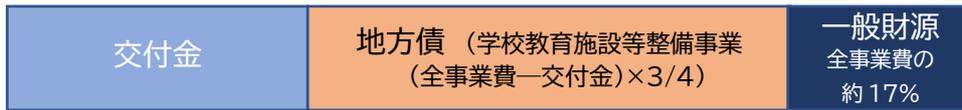
4. 必要な財源の見込み

本章で示した長期保全コストは、更新・修繕に必要な事業費ベースの費用です。今後必要となる財源を検討するにあたり、これらの事業には交付金や地方債等の財源措置が見込まれることから、これらを含めて必要となる一般財源ベースの費用を試算します。

4-1 想定される財源措置

1) 学校教育施設

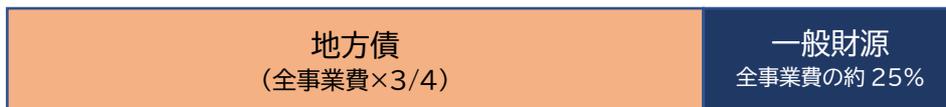
学校教育施設の更新の際に想定される財源は、交付金が全事業費の1/3、地方債の起債が全事業費から交付金を除いた額の3/4と仮定すると、必要となる一般財源は全事業費の約17%となります。



学校教育施設更新時に想定される財源の内訳

2) その他公共施設(学校教育施設を除く)

その他公共施設(学校教育施設を除く)の更新の際に想定される財源は、地方債の起債が全事業費の3/4と仮定すると、必要となる一般財源は全事業費の約25%となります。なお、庁舎については事業費の90%が地方債としています。

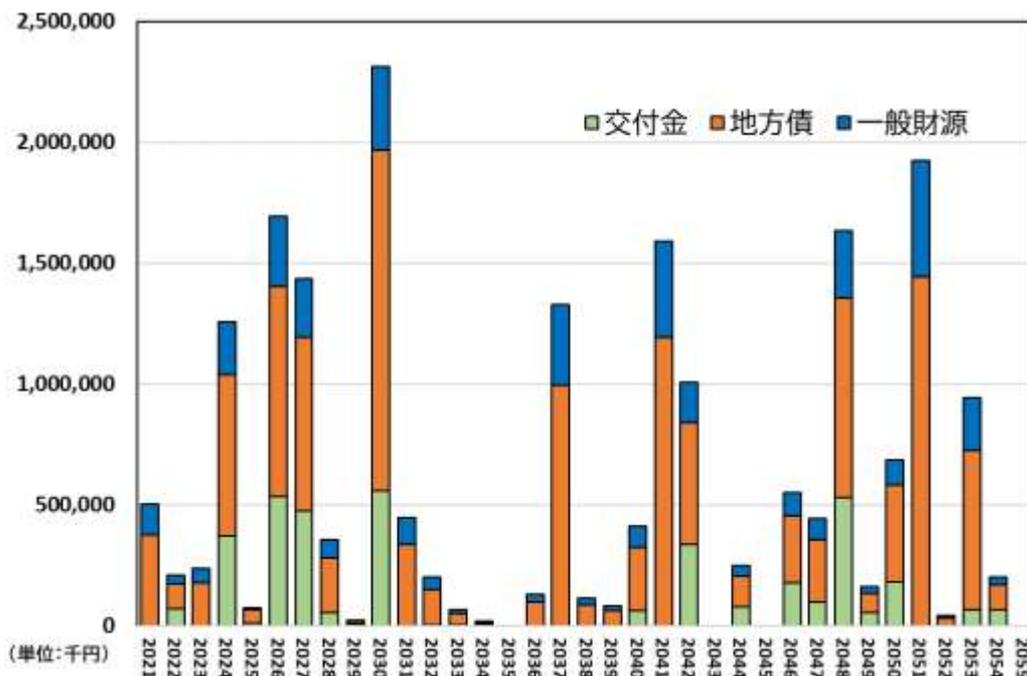


その他公共施設(学校教育施設を除く)に想定される財源の内訳

4-2 必要となる財源の見込み

一般財源

事業費ベースの建設コスト(35年、約203.4億円)から、想定される交付金及び地方債の充当分を除くと、必要となる一般財源は約40.3億円となります。年平均にすると約1.2億円です。

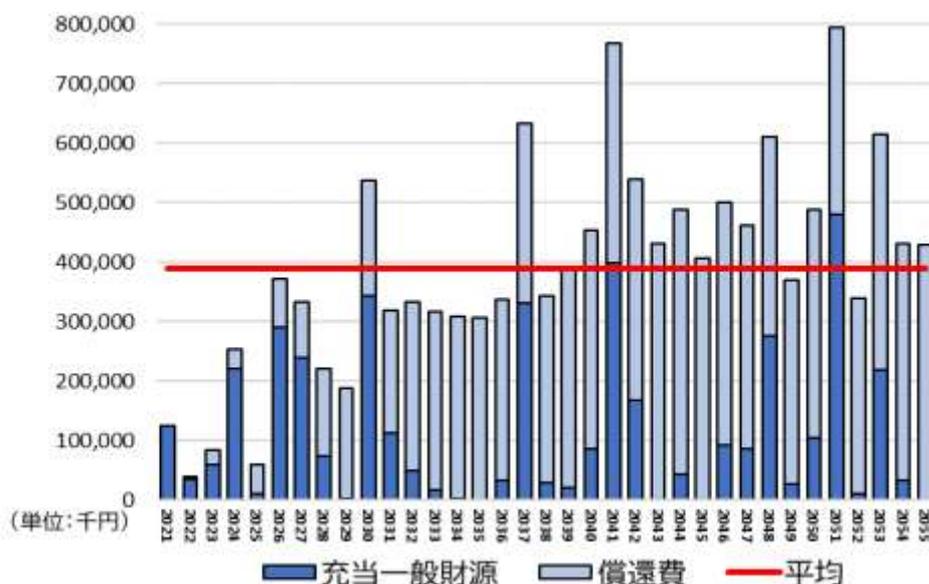


* 文部科学省資料を基に作成

図： 想定される財源措置を見込んだ長期保全コスト試算

ただし、毎年度の実際の財政負担については、発行した地方債の償還が一般財源として上乗せされます。地方債の償還を、償還年数20年と想定して試算しますと、35年間で約96.1億円、年平均2.7億円となります。

この両者をあわせると年平均3.9億円（1.2億円+2.7億円）となります。



図：長期保全に係る一般財源試算

5. 短期的修繕と長期的複合化・多機能化の見通し

5-1 短期的修繕(短期保全)の基準

最適な維持管理を図るためには、個々の施設について適切に修繕を見積もることに加えて、施設全体を見渡し、複数の修繕計画について個々の実情を踏まえながら、財政支出の平準化と施設機能の最大化を図る調整が求められます。

また、修繕費用を平準化するためには、部位・設備ごとに、劣化の状況を基準に、施設の重要度を踏まえて、部位・設備の劣化が及ぼす影響の度合いを見計らい、修繕・更新の優先順位付けを行うことが必要です。

1)劣化度による緊急性

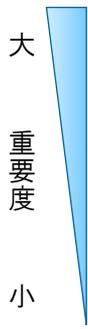
劣化度に応じた修繕の対応をしていくことが原則となります。

D評価となった部位については、5年以内に即時対応または仮修繕対応、C評価は10年以内に適切に対応することを基本として、B評価については、これらの緊急性による修繕工事に合わせて、必要な工事を合わせて行うこととします。

本計画の80年改築計画案においては、D評価部位については、2023～2025年の間に実施すべき費用として、長期修繕計画に盛り込んでいます。

2)施設の重要度

施設重要度については、国土交通省の定める「国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準」における、官庁施設の種類の耐震性能による基準を参考に、以下の通り設定します。



重要度	施設の種類
I	・学校、研修施設等であって、災害対策基本法第二条第十号に規定する地域防災計画において避難所として位置づけられた施設
II	・学校、研修施設等であって、重要度 I に掲げるもの以外の施設 ・社会教育施設、社会福祉施設として使用する官庁施設
III	・重要度 I、重要度 II 以外のもの

5-2 短期的修繕

D評価の部位を持つ9施設については、次頁のとおり、2023～2025年に該当部位の工事を行うことを見込みました。

なお、個別の時期については、当該施設の利用状況や避難所などの位置づけなどを踏まえて、適宜早急に実施されるものであり、また、これにあわせてC評価の部位もあわせて行うことも効率的です。

C評価のある施設(D評価があるものを除く)は、14施設(広陵町役場、真美ヶ丘中学校校舎棟、広陵西保育園、広陵中学校校舎棟、広陵町立図書館、真美北保育園、広陵北体育館、真美ヶ丘体育館、真美ヶ丘第二小学校、広陵町エコセンター、町営斎場火葬棟、真美ヶ丘第一小学校校舎棟、ひまわりクラブ(真美ヶ丘第一小学校教室内)、広陵町総合保健福祉会館「さわやかホール」)については、10年以内を目途に適切に修繕を行なうことが求められます。この中でも、避難所として位置づけられている学校等を優先的に実施する必要があります。

また、これらの修繕において、B評価が出ている部位についても、適宜確認をしながら、これも含めて効率的な修繕工事としていくことが大切です。

なお、統廃合等による機能の統合や継承を見込む施設については、緊急やむを得ない補修工事に留めて、本計画に示されているプロジェクトを踏まえた具体的なアクションプランを早期に作成することが求められます。

施設名	工事内容	実施時期	工事費
広陵東体育館本館	屋根の改修	2023	13,700
	外壁吹付の改修	2023	9,000
広陵中央体育館本館	屋根の改修	2025	33,600
	内部仕上の改修	2025	6,200
広陵中央体育館格技場	屋根の改修	2024	7,900
広陵西体育館本館	屋根の改修	2023	13,400
広陵健民運動場(ダッグアウト)	屋根の改修	2024	8,900
広陵西小学校校舎棟等	屋根・屋上の防水改修	2025	35,400
あすなろ第二クラブ	屋根・屋上の防水改修	2024	8,100
広陵町ふるさと会館グリーンパレス	屋根・屋上の防水改修	2025	19,200
	外壁のサッシ廻りシーリング改修	2025	14,300
広陵中央公民館 (かぐや姫ホール)本館	外壁の改修	2023	19,100
	公民館部分の空調設備の改修	2023	23,400
	既存不適格部分の法適合対応	2023	160,000
計			372,200

表： D評価の部位の概算工事費(単位:千円)

一覽表番号	建物連番	大分類	建物基本情報					構造躯体の健全性				耐震診断基準		劣化状況評価						
			施設名	棟名	構造	建築年	築年数 ↓ 2020年 計算	耐震安全性			長寿命化判定		Ie値		1 土壌 ・ 基上	2 外壁	3 内部 仕上	4 電気 設備	5 機械 設備	健全度
								基準	診断	補強	圧縮強度 (N/mm ²)	試算上 の区分	X方向	Y方向						
26	43	保健福祉施設	ふるさと会館グリーンパレス	本館	S	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	D	D	C	C	B	33
31	48	町民文化系施設	広陵中央公民館 (かくや姫ホール)	本館	RC	1973	47	旧	有	不要	21.0以上	長寿命	1F=0.923 2F=0.903	1F=0.798 2F=0.839	B	D	C	C	C	34
4	4	スポーツ・レクリエーション施設	広陵中央体育館	本館	RC	1980	40	旧	有	不要	37.7	長寿命	1F=1.475 2F=2.204	1F=0.980 2F=1.130	D	C	D	B	B	35
27	44	行政系施設	広陵町役場	本館	RC	1971	49	旧	有	必要 (美施済)	29.45	長寿命	1F=0.41 2F=0.53 3F=0.58	1F=0.83 2F=0.87 3F=0.86	C	C	C	C	C	40
14	29	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	校舎棟	RC	1986	34	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	C	C	B	C	45
10	16	学校教育施設	広陵西小学校	校舎棟・管理棟・給食室	RC	1968	52	旧	有	必要 (美施済)	28.7	長寿命	1F=0.52 2F=0.56 3F=1.03	1F=0.83 2F=0.94 3F=1.45	D	C	C	B	B	46
16	33	子育て支援施設	広陵西保育園	本館	S	1988	32	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	C	C	B	B	49
2	2	スポーツ・レクリエーション施設	広陵東体育館	本館	RC	1979	41	旧	有	不要	31.3	長寿命	1F=2.68 2F=1.21	1F=2.29 2F=0.83	D	D	B	B	B	51
13	25	学校教育施設	広陵中学校	校舎棟	RC	1990	30	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	C	C	B	B	52
1	1	社会教育系施設	広陵町立図書館	本館	RC	1997	23	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	C	C	B	54
19	36	子育て支援施設	あすなろ第二クラブ	本館	RC	1979	41	旧	有	不要	40.0	長寿命	1F=0.854 2F=1.163 3F=1.909	1F=1.085 2F=1.199 3F=1.999	D	C	B	B	C	55
17	34	子育て支援施設	真美北保育園	本館	S	1991	29	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	C	B	B	59
5	6	スポーツ・レクリエーション施設	広陵西体育館	本館	RC	1980	40	旧	有	不要	32.8	長寿命	1F=2.26 2F=1.12	1F=1.54 2F=3.20	D	C	B	B	B	59
7	8	スポーツ・レクリエーション施設	広陵健民運動場	本館(ダッグアウト)	RC	1967	53	旧	無	不明	不明	不明	不明	不明	D	C	B	B	B	59
3	3	スポーツ・レクリエーション施設	広陵北体育館	本館	RC	1981	39	旧	有	不要	41.8	長寿命	1F=2.73 2F=1.18	1F=1.34 2F=3.36	C	C	B	B	B	62
6	7	スポーツ・レクリエーション施設	真美ヶ丘体育館	本館	RC	1992	28	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	C	B	B	B	65
12	22	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	管理棟・普通教室棟・特別教室棟・給食棟	RC	1987	33	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	C	B	B	B	65
28	45	供給処理施設	広陵町エコセンター	本館	RC	1978	42	旧	有	不要	32.3	長寿命	1F=1.95 2F=2.17	1F=2.07 2F=2.63	B	C	B	B	B	65
29	46	その他施設	広陵町営畜場	火葬棟	RC	1984	36	新	-	-	-	長寿命	-	-	B	B	B	C	B	70
11	19	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	校舎棟	RC	1984	36	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	B	B	B	72
22	30	子育て支援施設	ひまわりクラブ	真美ヶ丘第一小学校教室内	RC	1983	37	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	B	B	B	72
24	41	保健福祉施設	総合保健福祉会館 みわやかホール	本館	RC	2001	19	新	-	-	-	長寿命	-	-	C	B	B	B	B	72
4	5	スポーツ・レクリエーション施設	広陵中央体育館	格技場	S	1980	40	旧	有	不要	-	長寿命	1.40	Zone1=2.39 Zone2=2.19	D	C	A	A	B	72

表：D・C 評価のある施設

5-3 財政の制約ラインの見直し

劣化診断調査に基づき、現在の公共施設の状態を把握し、財政の制約ラインの見直しを踏まえながらコストシミュレーションを行います。併せて、劣化診断調査を利用して施設ごとの改修の優先順位を検討していきます。

「広陵町公共施設等総合管理計画」によれば、近年(平成19年度～平成25年度)の投資的経費の合計は52.6億円、年平均7.5億円です。この中には、道路整備などのインフラ施設の整備費が含まれていますから、これらを除くと4.8億円となります。

2021年度の地方財政計画は、新型コロナウイルス感染症の影響による景気の落ち込みや、それに伴う地方の税財源の大幅な減少も予想される中で、一般財源総額は、新経済・財政計画による2018年度を下回らないという原則などを踏まえて、交付団体ベースで実質前年度を上回る額が確保されました。しかし、この内訳をみると、臨時財政対策債が大幅に増額になるなど、いわば、将来の財源を先食いしている側面があります。国債残高も990兆円となり、今後財政再建が大きな課題になることは避けられず、本町も含めて地方財政に大きな影響が見込まれます。

本町の財政は、経常収支比率が高い水準で推移しており、令和元年度では94.9%と類似団体の平均を3.4ポイント上回っています。これは、保育園の運営委託料や社会保障関連費である福祉関係費

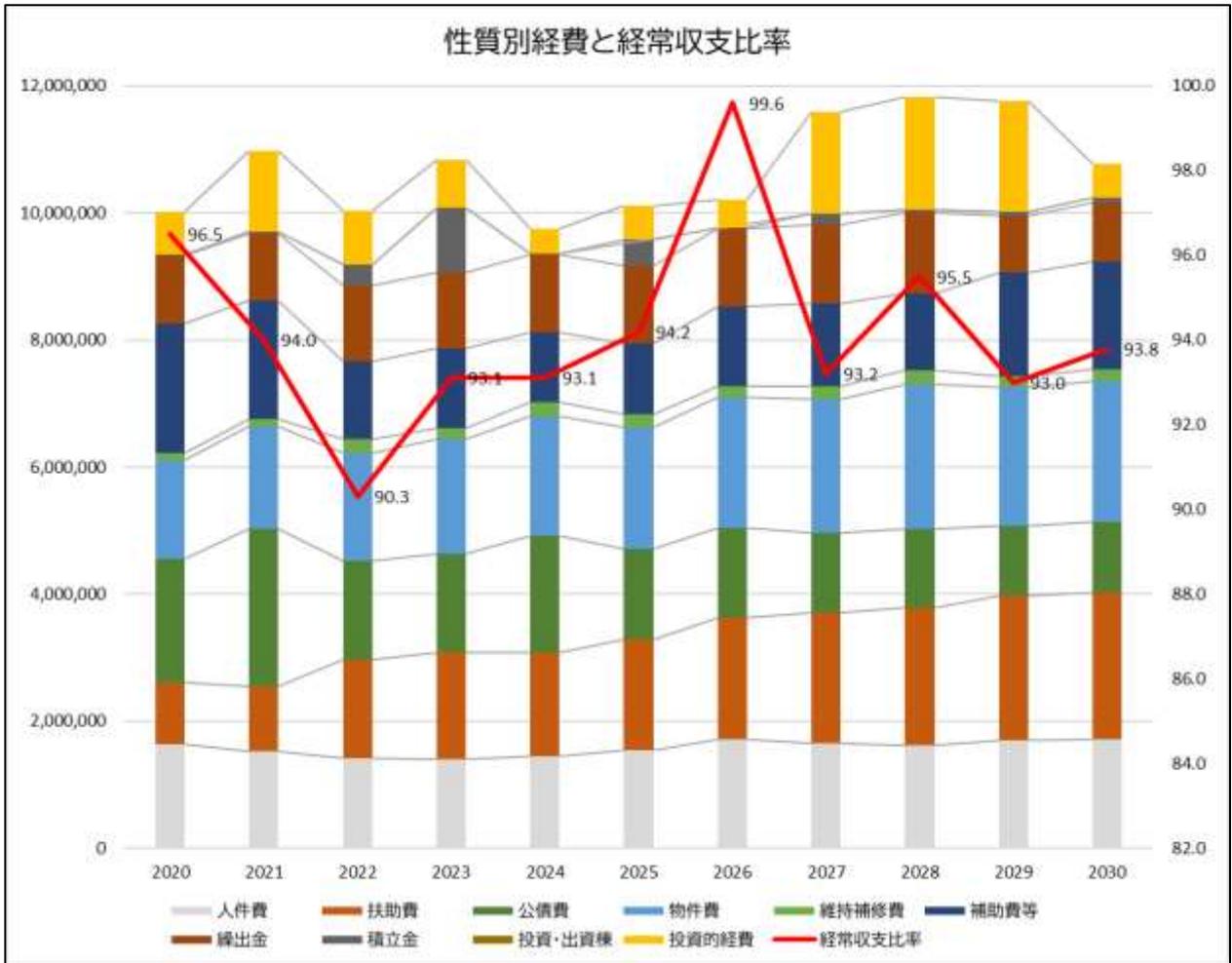
の増加などによるものであり、扶助費の大半を含む民生費は平成20年度の約21億円から令和元年度には、約41億円と倍増近くなっているなど、構造的要因があります。

経常収支比率は、財政の硬直度を表すものであり、この数値の上昇は財政の自由度を狭めるものとなります。

一方、一般財源については、コロナ禍の影響は避けられず、町税は地域経済の落ち込みによる影響が懸念され、地方交付税も、当面は確保されていますが、国家財政の赤字が増大する中、中長期的にみれば不透明と言わざるを得ません。

今後、一般財源の確保がより厳しくなっていくことが見込まれる中、義務的、準義務的経費の増嵩も見込まれることから、更なる事務事業の見直しや縮減を検討していく必要があります、公共施設にかかるコストの見直しは、安定的な行政サービスを維持する上でも不可欠となります。

このような状況を踏まえると、補助金の有無、地方債の充当や交付税参入等により変動はあるが、一般財源の全体は、現在の70億円程度から財源減少が懸念され、建物建替え等の投資的経費に充当できる一般財源の割合は2億円前後、事業費ベースでは3億円程度と見込まれます。



* 広陵町決算データを基に作成



* 広陵町決算データを基に作成

5-4 計画達成ライン

今回試算した公共施設の更新コストでは、50年改築案は年平均10.8億円となってしまいますので、財政負担等を踏まえると、80年改築案にならざるを得ませんが、それでも年平均5.8億円となります。

また、この試算対象の施設はあくまで長寿命化対象施設の面積76,972㎡分であり、町全体としては、111,090㎡ありますから、7割以下の面積分の費用となります。

長寿命化対象外施設の中には、すでに2022年の操業停止、用途廃止を予定しているクリーンセンター広陵のほか、地区公民館・地区集会所については譲渡の方向性が再編計画で示されており、今後、地元との協議などを進めて、その実行が求められるものです。

クリーンセンター広陵の面積は、全体の1割に相当しますので、劣化診断に基づく中長期の保全計画においては、80年の長寿命化による保全コストの平準化と施設の複合化・多機能化による施設量(面積)の3割程度の縮減を図ることが、必須の課題となります。

そこで、下表のとおり一定の施設面積の削減を見込んだ上で、計画達成ラインの事業費を年平均5億円とします。

ただし、前述したとおり、財政の制約ラインの見通しが、これまでの投資の実績及び今後の中期財政計画などから3億円程度となっています。この差について、状態監視保全での建築物の健全性維持による改築等の先送りや、個々の改築等についてコストを抑えるほか、その必要性や多機能化などの検討をさらに加えて、最大限埋めていく努力をしていかなければなりません。また、その具体的なプロジェクトなどについては、令和3年度に行う「広陵町公共施設等総合管理計画」の見直しの中に反映をさせて「縮充」を目指していきます。

	延床面積割合	更新経費	
長寿命化対象施設	7割	5.8億円	両方合わせて 3割程度削減
上記以外施設	2割		
廃止予定施設	1割	—	
計画達成ライン		5億円	

* 長寿命化の試算は、あくまで31施設を対象としたものであり、小規模な施設や廃止などの方針が固まったとされているものは、除かれています。

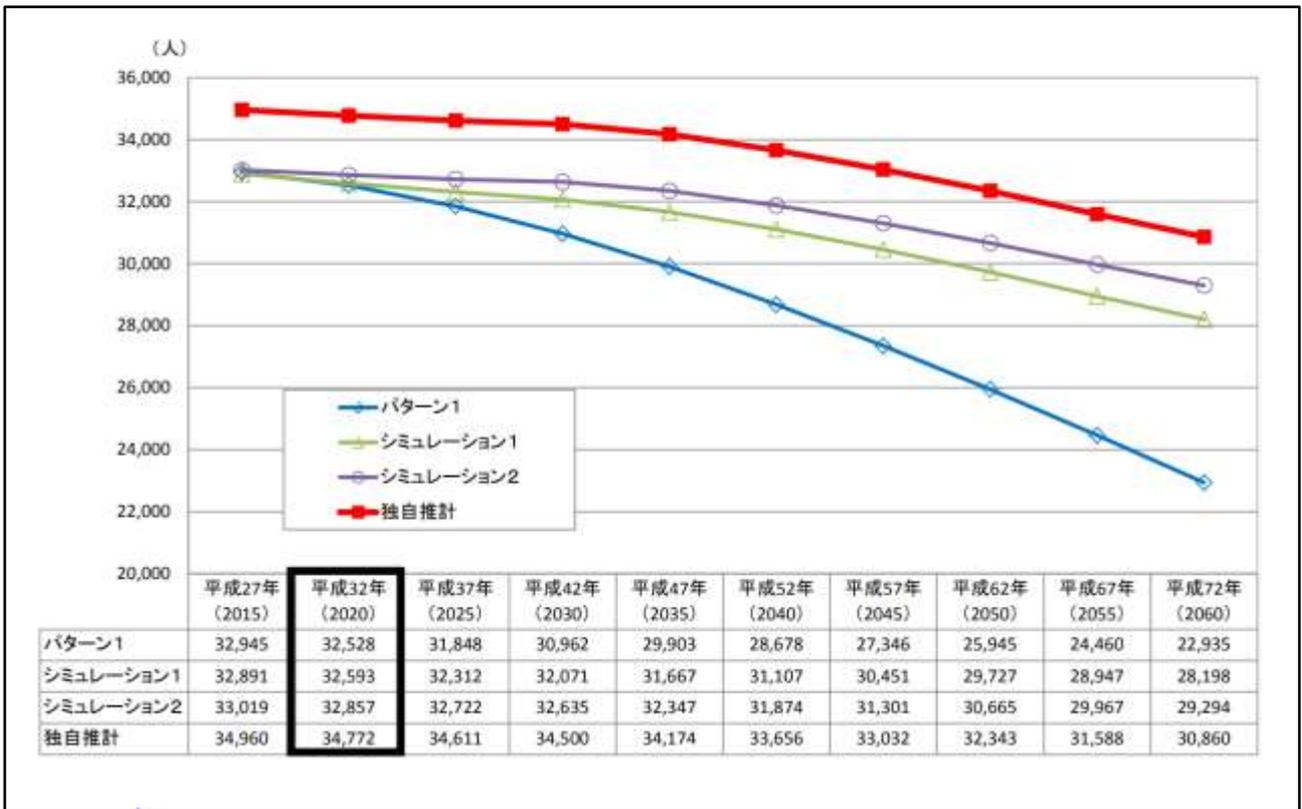
さらに、長寿命化を図るには、予防保全(状態監視保全)を行うことが前提となるので、これまで支出が抑制されていた修繕経費の一定程度の経費の上乗せも見込まれます。

5-5 各施設の見直し

施設の複合化・多機能化による施設量(面積)の縮減については、主要な方策として、学校施設の活用が考えられます。

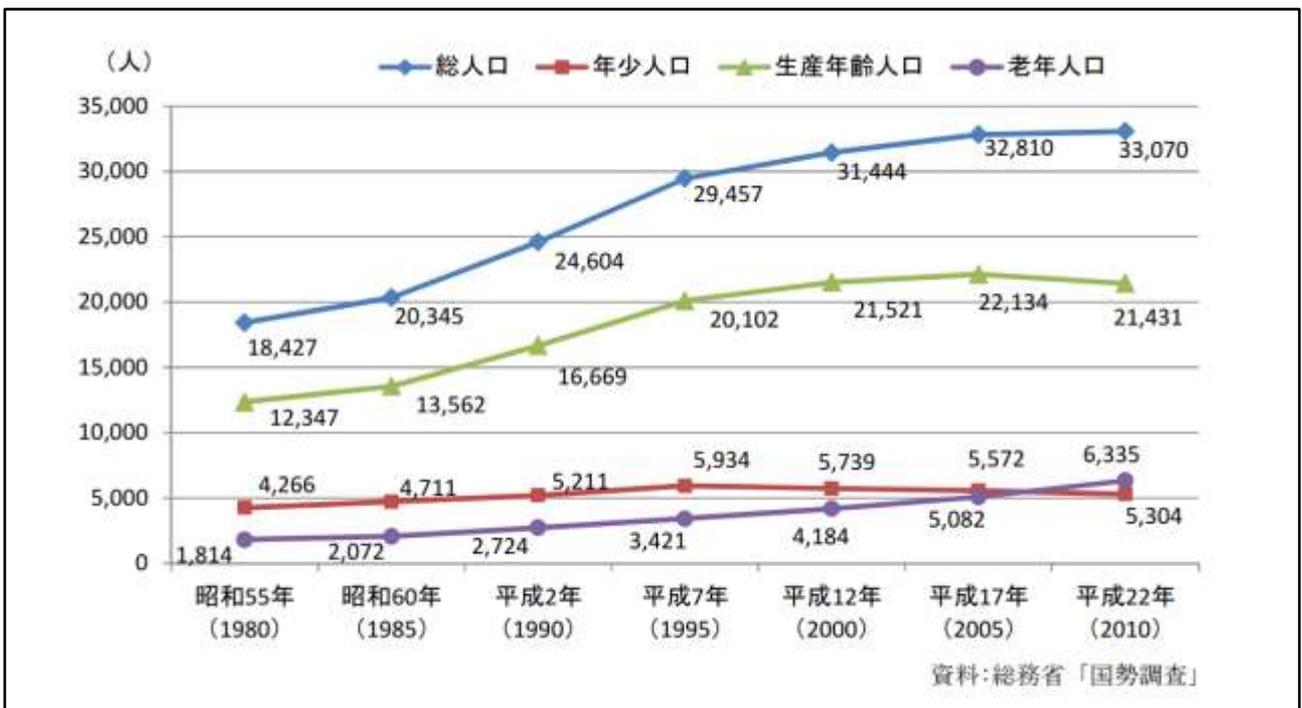
「広陵町人口ビジョン」(平成27年度)によると、令和42(2060)年に人口3万人を維持することが目標として掲げられています。この中で、年少人口は横ばい傾向が続くとみられ、また、直近の「年齢別人口集計」(令和3年2月末)によりますと、0歳児の人口が200人強であり、徐々に減少していく可能性はありますが、今後10年間においては、現行の学校を統廃合するほどの減少にはならないと見込まれます。

図：将来人口推計



*出典：「広陵町人口ビジョン 平成27年度」

図：将来の年齢3区分別人口推計



*出典：「広陵町人口ビジョン 平成27年度」

したがって、学校の統廃合による施設量(面積)縮減を図ることは難しく、学校周辺の町民利用施設の機能を学校施設の地域開放によって代替し、町民利用施設の縮減を図るという方策を実現する必要があると考えられます。ただし、20年後を想定すると、児童数の減少が多い小学校については、対応策を検討する必要性が生じる可能性があります。この方策については、後述します。

学校施設以外については、新型コロナウイルス感染症の影響や行政手続きのデジタル化・AI化の推進を考えると、庁舎(町役場)のあり方(特に、窓口業務)が問われてくることは間違いありません(来庁者の大半は、住民票や印鑑証明などの証明書発行を目的にしている実態があります)。この観点からは、オフィス機能に特化していく庁舎機能と、縮小が予想される1Fの窓口機能の縮減によって、町民に開放できる空間の増大で、町民利用空間への転換の可能性も検討できます。

また、スポーツ施設として最大の広陵中央体育館及び延床面積が6,000㎡を越す規模の広陵町総合保健福祉会館「さわやかホール」については、公民連携などの様々な手法も含めながら、統廃合や複合化・多機能化への方策を検討することが求められます。

5-6 優先順位と複合化・多機能化

一次スクリーニングとして、DとC評価が多く健全度が低い6施設の改修費を合計すると、70.9億円になり、これは、全体経費203.4億円の約3分の1を占めます。これらを中心に、統廃合を進めることができれば、削減目標に近づくことができますので、個別に検証していきます。

最下位の広陵町ふるさと会館グリーンパレスについては、再配置計画では、町内唯一の宿泊施設以外の機能について、設置目的には必ずしも即しておらず、他の公共施設でも実施可能で稼働率も低いことが指摘されています。また、そもそも町が直接、宿泊機能を維持することについては、今回のコロナ禍では利用が少なくなりましたが、その必要性が改めて検討されなければならず、本施設の老朽度を踏まえると、他施設との統廃合なども視野に入れながら、施設のあり方を検討していくべきです。なお、当面は、緊急やむを得ない部分の修繕対応に限定します。

広陵中央公民館(かぐや姫ホール)については、現在、「広陵町の公民館建替及び文化芸術の振興のあり方検討委員会」が設置され、検討がなされているところです。築年数47年と老朽化が進んでおり、長寿命化には、既存不適格部分の改修も必要となるなど、今後必要となるコストや利用実態を踏まえた対応方針が求められます。

下から4番目の広陵町役場については、改修費が21.9億円と最高額となっています。80年改築案では、2031年に中規模改修をした後、2051年には改築となっています。コロナ禍の下、人同士の非接触とデジタル化を進めていく中、庁舎の形態については大きな見直しと、柔軟な活用形態を可能にする手法が求められます。中規模改修時期までに、リース方式など公民連携の手法の導入などによる次世代型の庁舎の実現を検討する必要があります。

表：年齢別人口（令和3年2月末）

年齢	男	女	計
0	110	102	212
1	147	142	289
2	168	149	317
3	173	160	333
4	178	165	343
	776	718	1,494
5	182	171	353
6	179	164	343
7	184	188	372
8	214	164	378
9	184	185	369
	943	872	1,815
10	172	168	340
11	163	186	349
12	165	185	350
13	168	162	330
14	182	200	382
	850	901	1,751

*「広陵町住民記録・年齢別人口集計表」

下から3番目の広陵中央体育館は、再編計画に示されているように、スポーツを始めるきっかけづくりや競技力向上などの新たな課題に対応するため、他の施設との複合化や広域利用等を含めてそのあり方について検討することが必要です。

また、耐震補強は不要とされているものの、建築後40年経つ旧耐震基準の建築です。今回の80年改築案の試算では、長寿命化改修の時期が2020年までには経過しているということで、結果として算入されていません。

同様の見直し対象となっている施設は、他に、広陵西小学校校舎・管理棟・給食室及び屋内運動場(1968年)、広陵東体育館(1980年)、広陵西体育館(1980年)、広陵北小学校教室棟・管理棟(1980年)、広陵北小学校屋内運動場(1969年)があります。これらは、長寿命化改修が「保留」になっていると捉えることもでき、特に、健全度が60点以下の施設については、D 評価部位の工事とあわせた修繕等の対応も考えていくべきです。

劣化状況が下から5番目の真美ヶ丘中学校校舎、6番目の広陵西小学校校舎棟等については、いずれもD 評価、C評価の部位について、早期の対応が求められます。

なお、実際に整備を行うにあっては、単純な施設単体のリニューアルではなく、原則として、統廃合の可能性や多機能化・複合化の検討が求められるものであり、その上で、直近の建物の状況や財政状況等を踏まえた上で、その都度「あり方」についての判断がなされることとなります。

また、複合化・多機能化を行うに当たっては、PFIをはじめとしたPPPの手法の検討も行う必要があります。

さらに、セール&リースバックと呼ばれる手法があり、これは、一旦民間事業者が施設を譲渡した上で、当該民間事業者からその全部又は一部を賃借し公共施設として使用するものです。セール&リースバックは、公共サービスを継続して提供することを目的とした点が通常の売却とは大きく異なります。民間企業が関心を持てるような比較的大規模な資産で、その現在の活用が十分とは言えず、多額の一般財源が投下されている施設などが検討候補になりますが、資産の圧縮、売却の対価を得ることができるとともに、コストも平準化できるなどのメリットが得られ、これからの公共施設マネジメントとして十分検討に値する手法と考えられます。

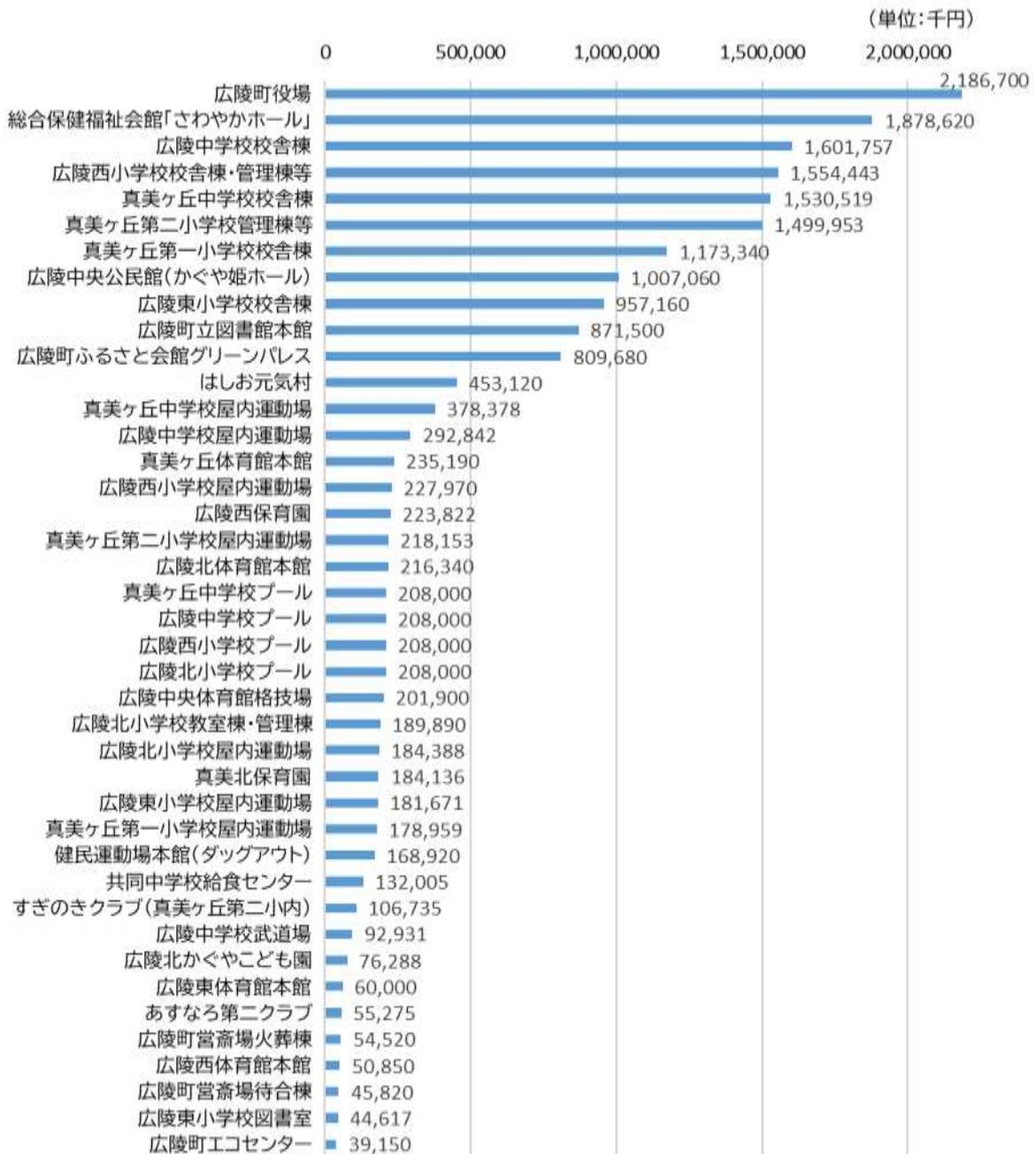
表：今後10年間の改修（80年改築案）

（単位：千円）

一覧表 番号	建物 用途	大分類	施設名	棟名	竣工年	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
1	1	社会教育系施設	町立図書館	本館	竣工年：1997											
2	2	スポーツレクリエーション施設	広陵東体育館	本館	竣工年：1979			22,700								
3	3	スポーツレクリエーション施設	広陵北体育館	本館	竣工年：1981	179,040										
4	4	スポーツレクリエーション施設	広陵中央体育館	格技場	竣工年：1980				39,800							
4	5	スポーツレクリエーション施設	広陵中央体育館	本館	竣工年：1980					7,900						
5	6	スポーツレクリエーション施設	広陵西体育館	本館	竣工年：1980			13,400								
6	7	スポーツレクリエーション施設	真美ヶ丘体育館	本館	竣工年：1992											
7	8	スポーツレクリエーション施設	広陵健民運動場	本館(ダッグアウト)	竣工年：1967				8,900			11,700				
8	9	学校教育施設	広陵東小学校	校舎棟	竣工年：2002		165,028									
8	10	学校教育施設	広陵東小学校	図書室	竣工年：2002		7,693									
8	11	学校教育施設	広陵東小学校	屋内運動場	竣工年：2002		31,323									
8	12	学校教育施設	広陵東小学校	プール専用付属室	竣工年：2002		4,165									
8	12-2	学校教育施設	広陵東小学校	プール	竣工年：2002											
9	13	学校教育施設	広陵北小学校	教室棟・特別教室・管理棟・EV	竣工年：1980											
9	14	学校教育施設	広陵北小学校	屋内運動場	竣工年：1969									21,038		
9	15	学校教育施設	広陵北小学校	プール専用付属室	竣工年：1992											
9	15-2	学校教育施設	広陵北小学校	プール	竣工年：1993											
10	16	学校教育施設	広陵西小学校	校舎棟・管理棟・給食室	竣工年：1968					35,400			141,953			
10	17	学校教育施設	広陵西小学校	屋内運動場	竣工年：1968								26,010			
10	18	学校教育施設	広陵西小学校	プール専用付属室	竣工年：1994											
10	18-2	学校教育施設	広陵西小学校	プール	竣工年：1994											
11	19	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	校舎棟	竣工年：1984				971,040							
11	20	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	屋内運動場	竣工年：1984				148,104							
11	21	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	プール専用付属室	竣工年：2008								3,103			
11	21-2	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	プール	竣工年：2008											
12	22	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	校舎棟・特別教室・管理棟・給食室	竣工年：1987							1,241,340				
12	23	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	屋内運動場	竣工年：1987							180,540				
12	24	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	プール専用付属室	竣工年：2017											
12	24-2	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	プール	竣工年：2016											
13	25	学校教育施設	広陵中学校	校舎棟	竣工年：1990										1,325,592	
13	26	学校教育施設	広陵中学校	屋内運動場	竣工年：1990										242,352	
13	27	学校教育施設	広陵中学校	武道場	竣工年：1990										76,908	
13	28	学校教育施設	広陵中学校	プール専用付属室	竣工年：1990										21,828	
13	28-2	学校教育施設	広陵中学校	プール	竣工年：1990										8,000	
14	29	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	校舎棟	竣工年：1986						1,266,636					
14	30	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	屋内運動場	竣工年：1986						313,140					
14	31	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	プール専用付属室	竣工年：1986						16,728					
14	31-2	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	プール	竣工年：1986						8,000					
15	32	学校教育施設	給食センター	本館	竣工年：2016											
16	33	子育て支援施設	広陵西保育園	本館	竣工年：1988								185,232			
17	34	子育て支援施設	真美ヶ丘保育園	本館	竣工年：1991											
18	35	子育て支援施設	広陵北かぐやこども園	園舎	竣工年：2018											
19	36	子育て支援施設	あすなろクラブ	本館	竣工年：1979				8,100							
20	37	子育て支援施設	かしのクラブ	広陵東小学校教室内	竣工年：2002		0									
21	38	子育て支援施設	くすのクラブ	広陵北小学校内	竣工年：1980											
22	39	子育て支援施設	ひまわりクラブ	真美ヶ丘第一小学校教室内	竣工年：1983			0								
23	40	子育て支援施設	すぎのクラブ	真美ヶ丘第二小学校教室内	竣工年：1986						88,332					
24	41	保健福祉施設	さわやかホール	本館	竣工年：2001	323,900										
25	42	保健福祉施設	はしお元氣村	本館	竣工年：1997											
26	43	保健福祉施設	グリーンパレス	本館	竣工年：1990					33,500						
27	44	行政系施設	広陵町役場	本館	竣工年：1971									636,580		
28	45	供給処理施設	エコセンター	本館	竣工年：1978											
29	46	その他施設	町営斎場	火葬棟	竣工年：1984				45,120							
30	47	その他施設	町営斎場	待合棟	竣工年：1984				37,920							
31	48	町民文化系施設	中央公民館 (かぐや姫ホール)	本館	竣工年：1973			42,500								
								160,000	<=既存不適格改修費用							
合計						502,940	208,209	238,600	1,258,984	76,800	1,692,836	1,433,580	356,298	21,038	2,311,260	
D評価部位の改修費（2023年～2025年に実施予定）						0	0	238,600	56,800	76,800						
中規模改修費用						323,900	208,209	0	0	0	0	1,433,580	171,066	21,038	0	
長寿命化改修費用						179,040	0	0	1,202,184	0	1,692,836	0	185,232	0	2,311,260	
改築費用						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

※ 上記の表は、改修等の整備順位の目安です。

表：改修費ランク（80年改築案）



改修費トップの広陵町役場から15番目の真美ヶ丘体育館本館までの合計が164.3億円であり、全体経費203.4億円の8割を超え、改築費全体の抑制と平準化を進めるにあたってのターゲットの施設となります。

また、学校プールは、改修費は2億円強と上位の施設に比べれば大きくはありませんが、利用は夏季の一時期に限られる一方、維持管理費は年間約2,000千円を要することや、解体費も10,000千円以上となり、そのライフサイクルコストを見極めて、改築や集約等の検討をする必要があります。

6. 公共施設マネジメントシステムの活用

本町が導入した公共施設マネジメントシステム(以下「システム」という。)は、長寿命化(保全)計画の支援をする基本システムとなるものです。このシステムの中に実施された劣化診断のデータを組み込み、点検などの情報を入力することによって、公共施設情報の一元化、共有化、最新の情報の把握を行うことができます。何よりも町職員が自らの公共施設の状況を把握することは、町全体の公共施設マネジメントの大きな力となります。

システムの主な機能は以下のとおりとなります。

【施設台帳管理機能】

施設、棟(建物)、設備や土地などがひと付けられて管理されます。また、工事履歴、コスト、点検情報の保存、活用ができます。これらの情報は評価や分析とともに、「施設カルテ」として作成されます。

【運営情報管理機能】

施設毎の各種の収入、支出の経費、利用料などが「コスト情報」として登録されます。また、各施設のコスト合計値が比較可能で、施設の各種機能情報、稼働、職員数なども登録できます。

【更新費用等試算機能】

登録されたコスト情報から各建物のLCCを算出し、大まかな更新費用を算出します。また、より詳細に施設の部位ごとに劣化の状況を計算して、維持費と改修費のシミュレーションを行い、改修の見通しを把握する「中長期保全計画」機能があります。

【保全情報管理機能】

設備診断、法定点検、工事履歴等を以下によって管理できます。

① 設備(建物)診断

施設について12の項目による観点から評価を行い、継続して利用するか、廃止するかなど最終的に4つの方向性で評価を行います。この評価を参考に、今後の施設のあり方を検討することができます。

② 法定点検、日常点検

建築基準法第12条の法定点検の各項目の結果を入力できます。また、日常点検のテンプレートも登録されています。

③ 工事履歴

工事の各種の情報に加え、工事の写真等も登録します。

各種データについては、できるだけ自動化して収集・集約できる体制整備を整えておくことが必要です。劣化診断をシステムに入れ込み、日常の点検と修繕対応に活用することによって、施設の現状を網羅的に把握できる仕組みができあがります。

このように施設保全の基礎となるシステムですので、新たに改修等の予算要求を行う場合には、このシステムに必要なデータの inputs が要求の前提とする仕組みを構築することが必要です。これによ

て、施設情報が常にシステム上に反映されることとなり、財政担当は、システムの情報を確認して、その必要性、緊急性などを判断して、予算措置を行うことが可能となります。

第 5 章 公共施設マネジメントによる保全予算適正化の手法

1. 今後の施設整備手法の方向性

80年の長寿命化を軸にして35年間の長期保全コストをシミュレートした結果、2026年、2030年前後などで公共施設の改修が集中することになり、その財源確保が課題であることが分かります。

一般に公共施設の新設や建替えには一般財源以外に地方債を財源とする場合が多く、「公共施設等適正管理推進事業債」等を活用する場合でも、充当率は90%であるため、10%は一般財源が必要となります。また、これらの地方債の償還財源は最終的には将来の一般財源の負担となります。

したがって今後は、更新する公共施設の役割や整備手法を再検討して、更新費用の削減と施設の最大限の活用を図る必要があります。あわせて、PFI方式を活用した予算の平準化等の検討も実施する必要があります。

2. 公共施設の役割の再検討

公共施設は、行政機能を果たす庁舎、学校施設、公営住宅、保育所などのように、用途・利用者が限定される「専用施設」と、図書館、公民館、文化・スポーツ施設などのように、市民がさまざまな用途に利用する「汎用施設」とに大きく分けることができます。

これらの施設を複合化・多機能化することで、規模は縮小しても機能を充実させるという、総面積の縮充を図るとともに、数十年の時代の変化を想定することで、統廃合や廃止、規模の縮小、分散化、機能の変化に対応することができる可能性があります。

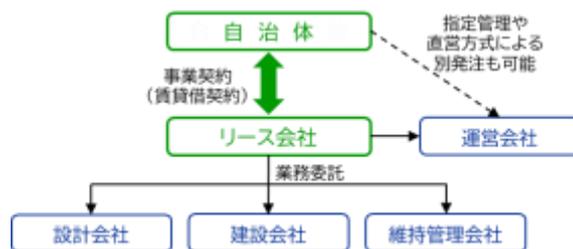
3. リース方式による施設整備

施設の老朽化という課題のなかで、施設を資産として保有し続けることが、維持修繕費の負担により財政の圧迫をもたらすことや、事件・事故によって過失責任を追及されるなどのリスクとして捉えられ始めています。

こういった観点から、施設所有を前提としないリース方式は、公共サービスに必要最低限な機能を実現するための合理的な手法の一つです。

リース方式とは

リース会社が自治体との間の事業契約(賃貸借)により施設設営、維持管理等の業務を一括して請負い、それぞれの担当企業がリース会社との間の委託契約に基づき役割業務を実施します。事業に必要な資金調達にはリース会社が行います。また、事業期間終了後は現状有姿にて施設を無償譲渡します。

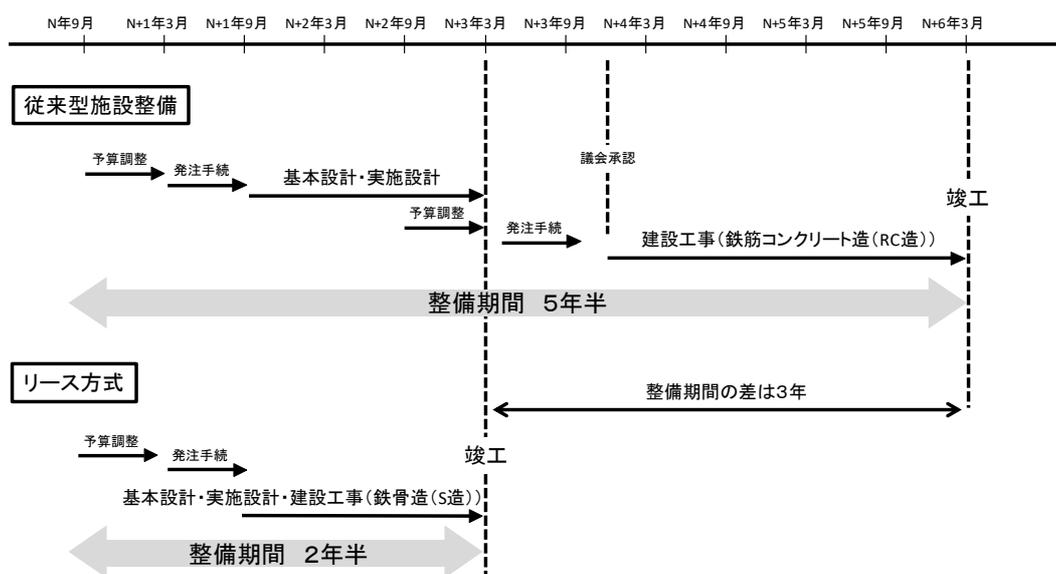


3-1 リース方式の主な特徴

自治体のリース方式採用には、以下のような特徴があります。

- 施設建設における従来型の財源(補助金や交付金、地方債、そして一般財源)を確保するための補助事業や地方債の事前協議を所管している省庁(及び、その窓口になっている都道府県)との協議を、民間資金を導入するリース方式では省略することができます。
- 通常の予算(当初予算、補正予算)編成の日程に縛られずに、検討開始日程を自由に決められます。
- おおよその施設プランを想定し、サウンディング調査などで、専門家や事業者からの意見、アイデアを提供してもらい、国(府省庁)のメニューの制約にとらわれずに、自由にプランの具体化を進めることができます。
- プランの大筋(機能、立地、事業費、将来負担額等)を庁内調整、住民(利用者)・議会への打診によって決定すれば、議会での債務負担行為の設定日程を決定することで、事業者選定(公募等)に着手できます。(仕様書発注ではなく、性能発注となります。)
- 事業者が決定すれば、設計・建設工事の一貫施工となるので、大きな工期短縮が見込まれ、竣工までの事業スケジュールの概略も固まります。
- リース契約では、「終期」が設定されるので、施設をいつまで使うのかと同時に施設の目的と機能を明確に議論することができます。また、次のリース期間には時代の変化を反映させて、施設の機能や設置形態の変化を反映させることができます。
- 施設基本構想、基本設計、実施設計、発注、工期管理、設計変更対応、検査、支払などの業務に加え、毎年度の予算編成、決算管理、議会对応などの事務経費(担当者人件費など)が大幅に節減できます。(数千万から億円単位に及ぶこともあります。)

なお、施設建設事業を想定した、従来方式とリース方式の事業スケジュールの比較を以下に示します。



図：従来型施設整備とリース方式のスケジュール比較

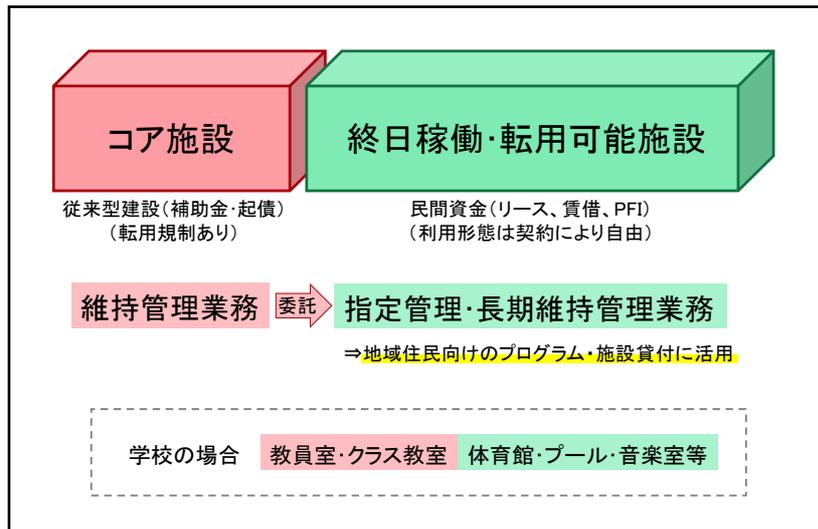
リース期間が長期に及ばない場合は、S造(鉄骨造)での施工も可能になります。設計施工の一貫化、S造による工期短縮、発注手続きの削減による事業期間の縮減効果は大きくなります。

3-2 従来方式とリース方式の組み合わせ

リース方式を活用することで、従来の発想を転換し、公共施設を固定化された行政サービス機能を持つコア施設と、その他の転用可能施設に分けて整備することが可能になります。

例えば、学校であれば、コアとなる教員室とクラスルーム、最小限のスペース以外は、リース方式等を活用して終日稼働と転用可能な別棟との組み合わせにすることができます。

図：コア施設と転用可能施設のイメージ



この手法を用いる場合、コア施設は、従来型の補助金や交付金、地方債による建設とし、転用等は規制されるものの長期的な利用部分として整備します。

これに対して、時代の変化によって転用等が求められる部分は、リース方式等により、転用の制約を受けない民間資金を使います。この部分は、教育委員会から町長部局に補助執行で管理をまかせることも可能であり、「公の施設」として指定管理者制度を適用し、夜間や土日・休日、長期休暇中も有料プログラムも含めて最大限の施設活用を目指すこともできます。

さらに、この指定管理者に、コア施設の管理委託を担わせることも可能であり、これにより一体的な運営を図ることができます。

第6章 計画の実施に向けて

安全確保のための応急修繕、寿命を迎えた施設の更新という基本的なLCCに従った計画遂行に加えて、縮充(複合化・多機能化)によるトータル維持管理、整備費の節減を検討することが基本となります。

基本的な計画遂行を効果的に進めるために、以下のプロジェクト設定を追求します。

1. モデル的複合化・多機能化プロジェクトの設定

行政の縦割り組織・予算の構造を突破して、公共施設マネジメントを実施するためには、プロジェクト方式を適用することで、目標設定と縦割りを越えた実践に結びつく可能性があります。



今後の5年間は、安全管理のための修繕とコロナ対策に集中し、新規の施設整備を抑制します。



この5年間でPPPによる事業手法による施設の「縮充」プランを検討します。



モデル的な複合化・多機能化をプロジェクト方式で実施します。

D評価となった部位については、今後5年以内に集中して対応を行うこととします。この中で、PPP(Public Private Partnership)による事業手法の適用で、施設の「縮充」プランの検討を進めます。この場合、モデル的な複合化・多機能化のプロジェクトを実施することとしますが、公共サービスについて改めて考えることが必要となります。

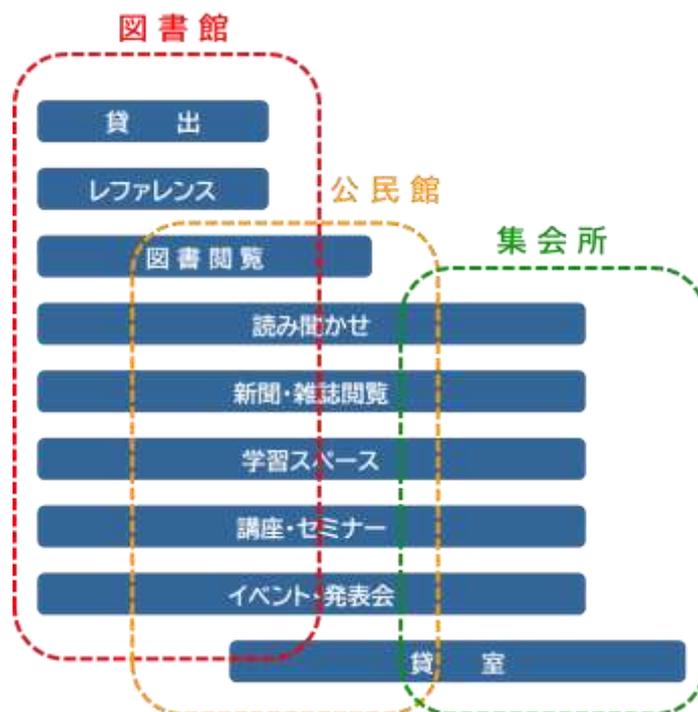
公共施設は、それ自体が目的ではなく、それによって生み出される公共サービスに価値があります。すなわち、同じ公共サービスを提供することが可能であれば、わざわざ別に施設がある必要性は低いこととなります。例えば、防災の観点からは、地域の体育館も、小学校の体育館も避難所として同じ機能を持っていることとなります。

そこで、今提供している公共サービスを、「因数分解」して、共通因数(=共通のサービス・機能)を括り出してみると、類似のサービスが異なる目的の施設において同じように提供されている、又は提供可能であることがわかり、これを踏まえて施設の複合化・多機能化を進めることができます。

次頁の図は、図書館の機能を抽出したものであり(最近はこのカフェの機能が求められています。)、目的が異なるとされる公民館、集会室でも同様のサービスを提供することが可能であり、このことは、逆からも言うことができます。

すなわち、機能については、固定的に考えるのではなく、特に「汎用施設」においては公共空間を活用して、さまざまな機能を担うことが可能なことも少なくないのです。

図：施設の機能の「因数分解」の概念



さらに、サービス・機能を広く捉えて、施設のサービス利用のためのアクセスも重要な視点となります。実際の人的な移動やITを活用した利用形態なども勘案した公共施設の適正配置が求められます。特に、ポストコロナ社会においては、ヒトの集まりや施設の利用形態についても、これまでと違った発想が求められます。

2. 先導的プロジェクト

特に、現状多額の財源が使われているもの、複合化・多機能化の条件を備えているものについて、3つの先導的プロジェクトとして企画・実行する必要があるでしょう。これらは、財政的に大きな効果が見込めるものであり、次に続くプロジェクトへの道を開くものとなります。

A 小学校の図書館を地域開放し、町立図書館から距離がある地区での図書館サービスの展開を検討する。滞在と交流に重点をおいた図書館運営について、民間の助成金を活用

学校図書館の機能を地域に開き、生涯学習施設としての性格を持たせることにより、町立図書館から距離がある地区での図書館サービスを提供することが可能となります。

例えば、校舎と離れた形の形態でセキュリティ上も開放しやすいといった好条件がある図書館から、先導的に進めることができるでしょう。

また、図書館にカフェを併設する例が全国で増加するなど、図書館において、滞在と交流に対する利用者のニーズが大きいことが認められます。このことは、図書館が地域のコミュニティ施設としての機能を担うことにもつながっていきます。

そこで、民間の助成金なども活用して、滞在と交流に重点をおいた図書館運営の取り組みを進める可能性を追求します。

B 老朽化している地域体育館の廃止と、同地域にある小学校の体育館の地域開放と多機能化を検討

小学校については、当面は児童生徒の大きな減少を想定する必要はありませんが、校舎、体育館の老朽化は進んでいます。

また、同じ地域に、老朽化している稼働率が低い地域体育館があるケースがあります。

愛知県半田市では中学校の横に市民体育館を建て、地域運動施設として管理を任せ、生徒の体育学習の場は確保しながら、地域のスポーツ振興にも生かす機能集約型への民間活力導入の先駆的な取り組みをしています。

このような公民連携の手法を活用して、老朽化している体育館を廃止し、小学校の体育館の機能を強化することで地域開放と多機能化の検討を進める必要があります。

C ホール機能の集約化やさまざまな集会施設の利用実態を分析し、効率的な利用形態を検討

公共施設のホールや大会議室は、その設置目的によって、利用対象者を定めていますが、その機能は、大規模の集会やイベントなどの利用と類似をしており、老朽化度や利用実態なども踏まえながら、集約化や複合化、さらには近隣市町の施設の相互利用を進める必要があります。

同時に、町内には、各自治会が住民の身近なコミュニティ活動の場としている地区公民館と地区集会所があわせて37施設もありますが、利用実態を分析しながら、より利用しやすいような転換を図ることや、地区への譲渡を検討します。

3. 包括施設管理の導入（小規模修繕の包括施設管理への組み込み効果分析）

兵庫県明石市の事例を分析し、広域的な包括管理のスムーズスタートと順次展開を検討します。

3-1 明石市の先行事例

本町の業務体制では、従来から技術系の職員を十分確保することは難しく、現実には施設管理の大半を事務職員が担っているのが現状です。また、所管課ごとの縦割り管理のため、施設全体を横断的に見て、修繕の方法や優先順位を判断することが難しい状況にあります。

これに対して、多数の公共施設の設備保守点検や清掃業務などの施設管理業務を一元化し、民間事業者へ包括して委託する「包括管理委託」という手法があります。管理を一元化することで煩雑な入札・契約手続きや複数業者との調整作業などを軽減することができ、維持管理品質の均一化や向上、施設の安全性の向上などのメリットがあります。

このように、安全管理と、施設の維持管理、稼働状況のモニタリングを一体的にすすめる包括施設管理委託は、公共施設マネジメントの第一歩として、大変効果的です。特に、長寿命化を進める保全計画においては、小規模修繕の迅速対応や予防修繕も行えるので、有効なツールとなります。

包括管理委託は、これまで全国で約20の自治体に導入されていますが、この中でも最も先進的な取り組みと言われているのが明石市です。この事例を参考としながら、本町における導入の方策を検討する必要があるでしょう。

明石市では、公共施設等総合管理計画の策定後、早急に成果を得たいと、基本的に行政内部の合意で進めることができる施設包括管理を2018年4月から、小・中学校を中心とする132施設を対象に開始しました。電気設備や消防設備等の点検や清掃に加えて、特徴的なのは、日常修繕(概ね1,300千円未満)の大半を含めていることで、これは全国初となります。

業務体制としては、市側に課長、係長の2名、庁内の受託者事務所には、5名が常駐し、常時連携を図っています。市の担当者が修繕依頼を受ければ、直ちに受託者が現場確認し、再委託先となる地元業者に依頼するシステムです。この場合、受託者が応急修繕を行い、本修繕は改めて再委託業者に依頼するといった対応も行っており、施設運営への影響を最小化するとともに、応急修繕の負担軽減にもつながっています。

受託事業者が行う修繕を「内製化」と称し、経費の積算は、材料費+実作業時間単価の人件費+経費10%であり、再委託する場合の概ね半額以下になるということです。この内製化によって、給水設備の不調や排水管のつまりなど、比較的軽易でも緊急対応が必要な案件や、扉・窓、一部照明器具の不調など安全性と関連が薄いと判断して先送りしていた案件にも、機動的に対応できているとして施設側の納得感も高く、当初は、導入に警戒感もあった教育関係者にも、受け入れてもらう上で非常に効果的だったといわれています。

明石市の場合、施設包括管理に組み込んだ業務は、従来10名程度の担当でしたが、これを8名削減、新たに担当を一人置くことで差し引き7名の削減を実現させました。これに、受託者のマネジメント経費(主に人件費)が新規に発生しますが、これを差し引いてもトータル4千8百万円のコスト削減効果を生み出しています。

なお、このマネジメント経費を定額としたので、再委託するときの中間マージンを発生させず、従来の金額から増額することなく委託をすることができ、結局、地元事業者、受託者、市のいずれにとつて

もメリットがある手法となっています。

表：明石市 施設包括管理の導入によるコスト削減効果 (単位:千円)

	実績額	導入後	積算内訳
点検・清掃等委託料	135,000	120,000	契約額を上限
修繕費	220,000	208,000	契約額×0.95
職員人件費	80,000	24,000	10名⇒3名(8施設所管課担当各1名減、包括管理担当1名増)
マネジメント経費	—	35,000	
経費合計	435,000	387,000	
効果額		48,000	

*出典：『ポストコロナ社会の公共施設マネジメント』（南学編著）

3-2 導入の検討と効果

本町での導入を検討する場合に、対象施設数を最大限に仮定して、明石市(人口約30万人)の施設数の半数程度としても、すべての数値が半分になる訳ではありません。

各所管課において施設管理担当1名分の削減業務があるかの見極めも必要となってきます。町の施設包括管理担当を新たに1名配置するとすれば、施設担当者の削減は2名以上でなければ、財政的メリットが失われてしまいます。仮に4名分削減できれば、差し引き、3人工分の人件費相当の経費を確保することができ、マネジメント経費を計上した残余が効果額となります。包括管理委託によって施設管理の業務量は減りますが、1人工までは削減できない部署があるとしても、他の業務の再配分などによって、人員を確保する工夫が大切となります。

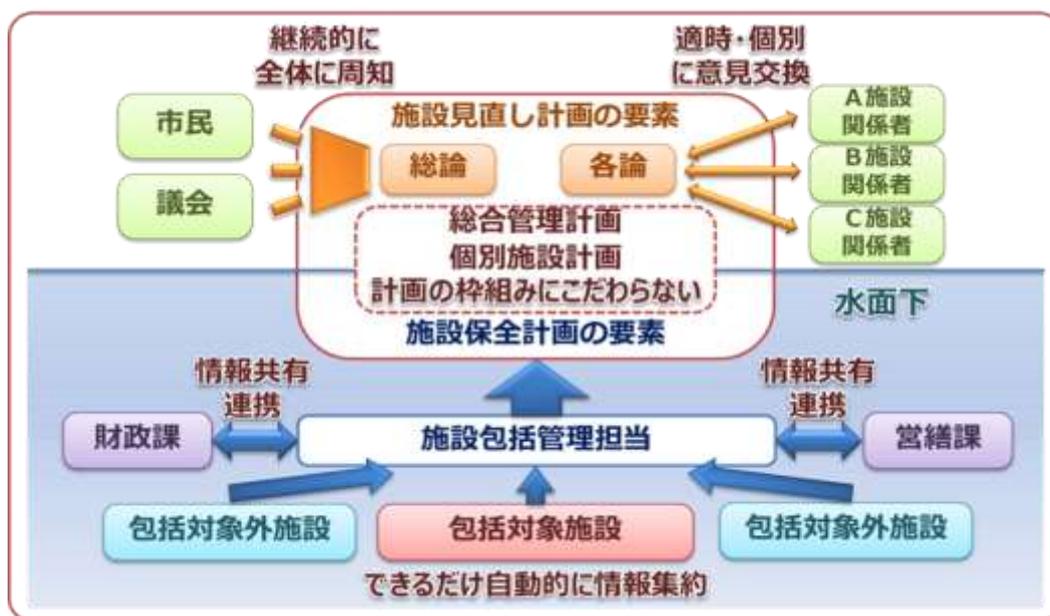
この施設包括管理においては、受託者となる建物管理の専門家と連携して、施設の安全・安心を高める体制構築を進めることができます。

本計画によって公共施設の複合化・多機能化が進められることとなりますが、ハード整備には時間がかかることもあり、まずは、地域や施設の類型などでまとめた施設を包括管理契約として、順次拡大をしていくという手法をとることも有効です。

また、対象施設の数によって、受託する企業の参入意欲やスケールメリットを促進する観点から、本町だけでなく、周辺自治体との広域エリアを対象とした包括委託も有効な方策となります。2020年10月から11月にかけて、「広陵町及び周辺自治体との共同包括施設管理委託の実施に向けたサウンディング型調査(事業構想)」を実施しました。これは、周辺自治体を含めての市場性の有無や対象業務の範囲について企業等からヒアリングをしたものです。大和高田市103施設、葛城市78施設に広陵町59施設をあわせて合計240施設を参考に提示しています。

自治体が複数にまたがる契約には、その仕様も含めて整理をしなければならない課題も多くありますが、実現に向けた検討が求められます。

この施設包括管理については、最初から全面的なものではなく、可能な範囲の施設に限定しての導入をはかり、その効果などを確認しながら、順次拡大させていくという方策も可能と考えられます。



*出典:明石市説明資料より

また、施設包括管理では、対象施設の点検結果や修繕履歴などの情報が、システムを活用することで自動的に集約されます。これは、組織の縦割りを崩すきっかけとなり、また、施設の統廃合や複合化など施設の見直しを具体的に検討する上で、単に築年数や床面積、稼働等の数字を根拠とするだけではなく、実際の老朽化の度合いや地域との関係性などの生きた情報を得ることで、より現実的で理解を得やすい方策の発案につながっていくと考えられます。

効率的な情報の集約によって、施設のあり方の見直しに注力できる状況を水面下で支える役割を果たすという意味で、施設包括管理は、公共施設マネジメントの土台になると言えます。

4. 推進体制等の整備

効果的な公共施設の長寿命化(保全)計画を継続的に運用していくためには、公共施設マネジメント担当部署、施設所管部(施設管理者)、専門事業者が連携した維持管理体制が重要となります。

A. 公共施設マネジメント担当部署

全庁的な公共施設の維持管理状況の把握を行い、必要な措置を講じる必要があります。

B. 施設所管部署(施設管理者)

施設・設備の機能の異常は日常的に使用する職員が把握しやすいため、施設の管理をする職員による日常的な点検により、その変化を速やかに報告し、所管課に修繕・更新依頼を行うこととなります。

日常点検で発見した軽微な異常については、直接専門業者に修繕依頼し、施設を正常な状態に維持し、また、法令に定められた定期点検等を専門業者に依頼し、適切に修繕・更新を実施し維持管理を行うこととなります。

C. 専門事業者（施工業者等）

要請を受けた専門事業者は、町との連携を密にし、効果的で効率的な定期点検・修繕・更新の実施に努める必要があります。

なお、この体制については、包括管理委託が実現するまでの体制を想定しています。

さらに、全体のマネジメントを進行管理するための町長をトップとした庁内組織と、客観的な監視と評価を行う第三者を入れた委員会の設置を検討することも必要でしょう。

第7章 公共施設等総合管理計画の見直しに向けて

1. 公共施設等総合管理計画の見直し

本町の公共施設等総合管理計画は、平成28年3月の策定ですが、その後、公共施設等総合管理計画に関して、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が改定され(総務省自治財政局財務調査課長通知(平成30年2月27日付 総財務第28号 同課長通知)、同日付け事務連絡「公共施設等総合管理計画の更なる推進のための留意点について」(平成30年2月通知)、同年4月25日付 事務連絡「公共施設等の適正管理の更なる推進について」(平成30年4月通知)などが発出されています。

令和3年1月26日に、総務省自治財政局財務調査課長通知(令和3年1月通知)によって、総合管理計画の令和3年度中の見直しが全国の自治体に求められました。

この平成30年4月通知によって、

- ◆ 建築物とインフラ施設を区分し、維持管理・修繕、改修及び更新等の経費区分ごとに示す
- ◆ 個別施設計画の策定の進捗に合わせ、個別施設計画で定めた具体的な効果を反映
- ◆ 既存施設を耐用年数経過時に単純更新した場合と長寿命化対策等による効果額
- ◆ 現状や課題の基本認識のため、充当可能な地方債・基金等の財源の見込みを記載

などが新たに求められることとなりました。

そして、令和3年1月通知では、具体的な施設の状況に基づき、長期的な視点をもって、公共施設マネジメントを推進する観点から、「経済財政運営と改革の基本方針2019 ～『令和』新時代：『Society 5.0』への挑戦～」(令和元年6月21日閣議決定)等も踏まえつつ、令和3年度中に個別施設計画等を反映した総合管理計画の見直しが求められています。

この「基本方針2019」をみますと、「公的ストックの適正化」の項に、「長寿命化を徹底し、地方の単独事業も含め、効率的・効果的に老朽化に対応するとともに、各地方の実情に応じたコンパクト・プラス・ネットワークの考え方等に基づき公共施設の統廃合を推進する。インフラ所管省は、(中略)新経済・財政再生計画に定めた「地方公共団体による3年以内の維持管理・更新費見通しの公表」を着実に促すため、その標準的な算定方法を示すなどの必要な支援を行う。また、「個別施設計画」が2020年度までに確実に策定されるよう、必要な対策を講ずる。(中略)「公共施設等総合管理計画」における公営企業施設分を含めた地方自治体ごとの策定状況や「個別施設計画」における地方自治体ごとの長寿命化等の対策の有無等の「見える化」の内容の更なる充実、先進・優良事例の横展開を図る。また、(中略)「個別施設計画」を踏まえ、2021年度までに「公共施設等総合管理計画」の見直し・充実を進める。」と記載されています。

以上のような維持管理・更新費用の見通しや長寿命化対策等の効果などについては、本計画の内容をベースにしながら、総合管理計画の見直しを進めることができます。

また、総合管理計画の見直しにおいては、現行計画の実績を反映した現状分析と、課題とその方策が求められていますが、必須事項と記載が望ましい事項とに分けられています。

前者については、計画期間など基本的事項に加えて、「維持管理・更新等に係る経費」について、個別施設計画等を踏まえ、精緻化を図ること、とされています。

さらに、「公共施設等の管理に関する基本的な考え方」として、

- ◆ 公共施設等の管理（点検・診断、維持管理・更新、安全確保、耐震化、長寿命化、ユニバーサルデザイン化、統合・廃止）に係る方針
- ◆ 全庁的な取組体制の構築やPDCAサイクルの推進等に係る方針

を盛り込む必要があるとしています。

後者に、「数値目標」が整理されたことが注目されますが、これは、削減目標を提示すること自体が目的ではなく、実際の具体の取り組みと公共施設全体の適正化を図ることを強調する意図が伺えます。新たに、「保有する財産(未利用資産等)の活用や処分に関する基本方針」も示されています。

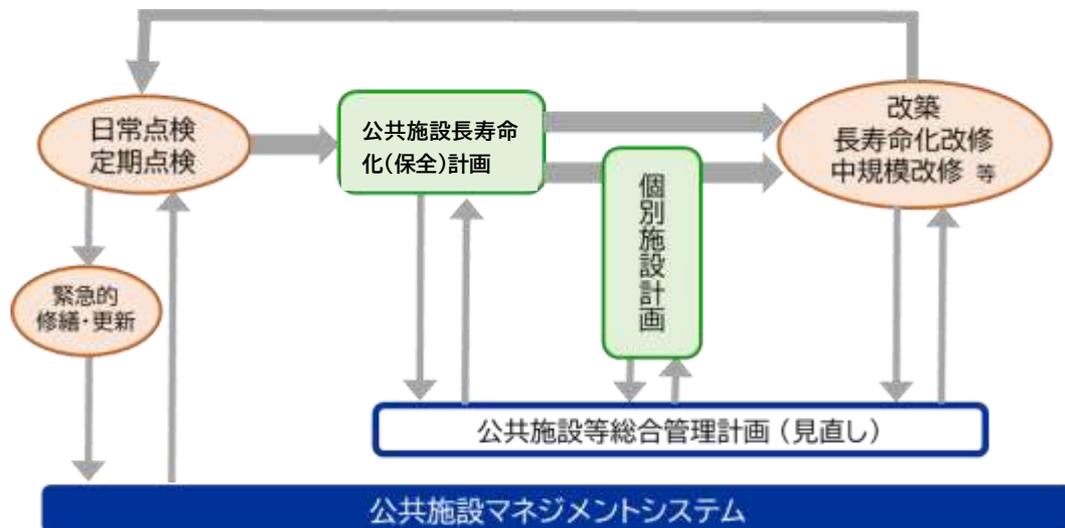
なお、公共施設等適正管理推進事業債の令和4年度以降のあり方については、国において検討する予定であることが明らかにされており、計画の見直しをした自治体などへの財政措置の適用が示唆されています。

総合管理計画の真の目的は、自治体の公共施設の保有や劣化状況を明らかにするとともに、その利用や機能、全体の財源等の見通しから、施設の多機能化・複合化を考えていくものであり、これは本計画に係る劣化診断などが有効となります。

また、このような見直しに加えて、今後、コロナ禍による影響や、人口減少、少子高齢化の進展やデジタル化の進行によって、公共施設をいつまで使用するのかといった一定の時間軸で考えることが必要です。終期をあらかじめ想定することによって、限られた期間で資産の最大限の価値を発揮する方策とその後の適切な対応をとることが可能となるのです。また、今の変化のスピードを踏まえ、5年周期で見直しを行い、より実態に即した、また、将来を見通す計画としていくことが求められます。

今回の総合管理計画の見直しについては、令和3年度中と期間が区切られていることから、必須事項を中心に、本計画に掲げられているプロジェクトを具体化していくこと、また、施設の使用期間を明らかにするなど、不断に見直し計画とする出発点とすることが大切となります。

2. 本計画との関係



本計画によって、日常点検や定期点検により明らかとなる緊急性を要する修繕・更新事項、優先順位の高い修繕・更新事項などの情報を一元化し、庁内関係課で共有をして連携を図る公共施設マネジメントシステムを稼働させます。また、公共施設の改修の優先順位の見直しや複合化・多機能化を具体的に定めることによって、総合管理計画に求められる施設の整理や施設総量の目標値などを示すことが可能となります。

3. 長期的課題の整理

3-1 ポストコロナ社会に対応する公共施設マネジメント

コロナ禍によって、私たちの生活は大きく影響を受け、社会は新常态に移行していきませんが、公共施設マネジメントにおいても、大きな課題が提起されています。

第一はヒトが集まることを目的とした公共施設において、ヒトの集まりが制約されるという矛盾です。

学校をはじめとする公共施設の多くが、2020年2月から約3ヶ月間にわたって休校、休館せざるを得なくなるなど、多くの制約が生じました。一方で、既存の公共施設の休館による住民の生活に支障が生じた事例は、学校施設を除くと表面的には一部であり、公共施設の役割や機能が、あらためてクローズアップされたのです。

このようなことを踏まえて、これまで「常識」とされてきたことの再検討も必要となり、これに関しては次のような課題が浮上ってきています。

- ◆ テクノロジー(特にDX=デジタル・トランスフォーメーション)の進展が行政サービスの提供の仕方、内容に大きく影響を及ぼす
- ◆ そもそも各公共施設は、今後どのような利用形態を想定していくべきか

- ◆ オンライン教育、教材AI化などで、学校施設が変わる可能性はあるのか
- ◆ 公共施設利用で選択的な要素と絶対的な要素とを分析する必要性が高まる
- ◆ 町民の要望に応じて出かけていく施設(移動図書館、移動役場、キッチンカーなど)の活用
- ◆ 税金(一般財源、補助・交付金、地方債)以外の、多様な財源の導入

第二は、世界的な経済への影響により、我が国の税収は激減し、財政上の制約が大きくなることが予想されることです。

令和2年度における国の当初・補正予算を合わせた「赤字国債」の発行額は約90兆円に及ぶなど、財政への影響も大きく、地方財政への影響が懸念されます。

3-2 長期を見据えて

ポストコロナにおいては、公共施設の在り方が大きく変わらざるを得ず、また、新たな感染症などの発生の可能性も否定できず、社会経済環境の不透明さは避けられません。

国の財政も過剰な借金残高となっていることから、地方財政への影響も必至で、今からその備えが大切であり、特に、キャッシュフローを意識したファイナンスの視点が求められます。

この中において、あまり使用されない公共施設を保持、または、過大に抱え込んでいては、行政経営を圧迫することになり、必要な行政サービスを提供することが困難になります。公共施設それ自体は、固定資産であり、規模が大きいほど、また設備が複雑なほど、毎年の固定費がかかっています。

公共施設は、町の、そして町民の財産とすることができますが、この公共施設を維持、そのまま改築する前に、全体経営の中で、その機能に着目し、行政サービスの提供の再構築をしていくことが不可欠なのです。

施設は一旦整備すれば数十年間の利活用ができますので、時代の変化も含め、長期を見据えて、必要な資産の適正な維持管理をはかるとともに、本計画で提示されたプロジェクトなどによって複合化・多機能化を進めていきながら、町民の福祉向上をはかる地方創生、地域の活性化を推進することが重要となります。

広陵町公共施設長寿命化(保全)計画

2021年7月

発行 広陵町 企画部 企画政策課
TEL 0745-55-1001(代表)