

5. 長寿命化計画

5-1. 長寿命化の基本方針等

この項目では、公共施設再配置計画後の施設について、建物の状況を整理し、今後実施する改修等の長寿命化に関する実施計画を検討するために必要な基本的な方針等について示します。

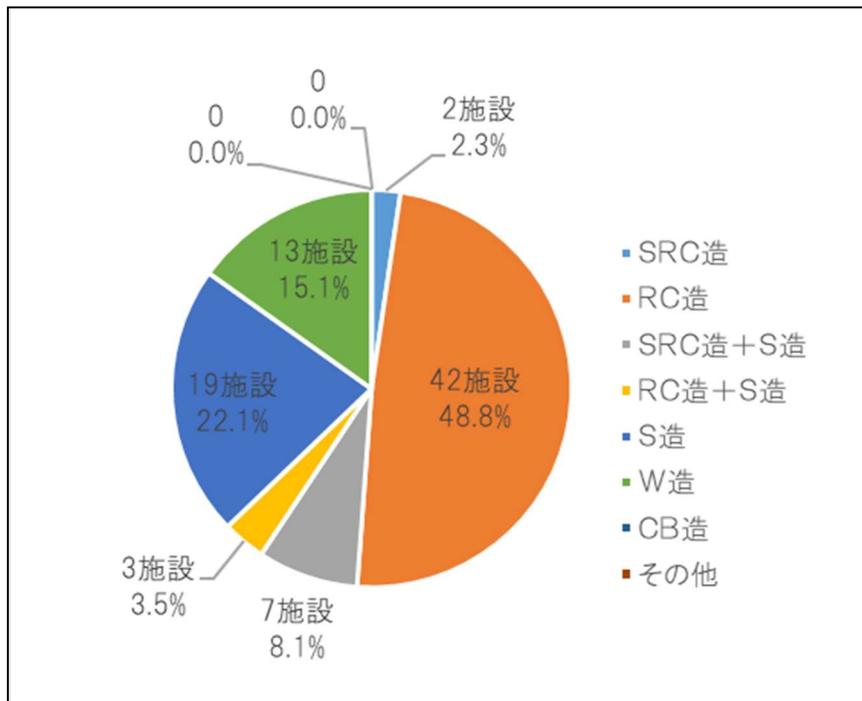
なお、再配置計画において、廃止となった施設についても、施設の廃止までの維持保全に関する計画を示します。

5-1-1. 建物の状況

(1) 構造と階数

令和3（2021）年3月現在、対象施設を構造別に見ると、鉄筋コンクリート造（RC造）が42施設（48.8%）と最も多く、続いて鉄骨造（S造）が19施設（22.1%）となっています。

（図5-1・表5-1）



（対象施設一覧表より作成）

図5-1 対象施設の構造別構成比（令和3（2021）年3月現在）

表5-1 対象施設の構造と階数(1/2)

令和3(2021)年3月31日時点

種別	施設の種類	No.	施設名称	構造	階数
学校教育施設	小学校	1	鶴ヶ島第一小学校校舎	RC造	3
			鶴ヶ島第一小学校体育館	S造	2
		2	鶴ヶ島第二小学校校舎	RC造	3
			鶴ヶ島第二小学校体育館	S造	2
		3	新町小学校校舎	RC造	3
			新町小学校体育館	S造	2
		4	杉下小学校校舎	RC造	3
			杉下小学校体育館	SRC造+S造	2
		5	長久保小学校校舎	RC造	3
			長久保小学校体育館	SRC造+S造	2
		6	栄小学校校舎	RC造	4
			栄小学校体育館	S造	2
	7	藤小学校校舎	RC造	4	
		藤小学校体育館	RC造	2	
	8	南小学校校舎	RC造	4	
	南小学校体育館	SRC造+S造	2		
中学校	9	鶴ヶ島中学校校舎	RC造	4	
		鶴ヶ島中学校体育館	RC造+S造	2	
	10	藤中学校校舎	RC造	4	
		藤中学校体育館	SRC造+S造	2	
	11	富士見中学校校舎	RC造	4	
		富士見中学校体育館	SRC造+S造	2	
	12	西中学校校舎	RC造	4	
		西中学校体育館	SRC造+S造	2	
13	南中学校校舎	RC造	4		
	南中学校体育館	SRC造+S造	2		
その他	14	学校給食センター	S造	2	
	15	教育センター	RC造	保健センター内の一部	
地域コミュニティ等施設	市民センター	16	東市民センター	RC造	2
		17	西市民センター	RC造	2
		18	南市民センター	RC造	2
		19	北市民センター	RC造	2
		20	大橋市民センター	RC造	2
		21	富士見市民センター	RC造	2
その他	22	女性センター	RC造+S造	2	
	23	農業交流センター	S造	1	
	24	市民活動推進センター	S造	民間商業施設内の一部	
学習施設	図書館	25	中央図書館	RC造	2
		26	図書館東分室	RC造	東市民センター内の一部
		27	図書館西分室	RC造	西市民センター内の一部
		28	図書館南分室	RC造	南市民センター内の一部
		29	図書館北分室	RC造	北市民センター内の一部
		30	図書館大橋分室	RC造	大橋市民センター内の一部
	31	図書館富士見分室	RC造	富士見市民センター内の一部	
文化財保護保存施設	32	龍蛇ふる里会館	W造	1	

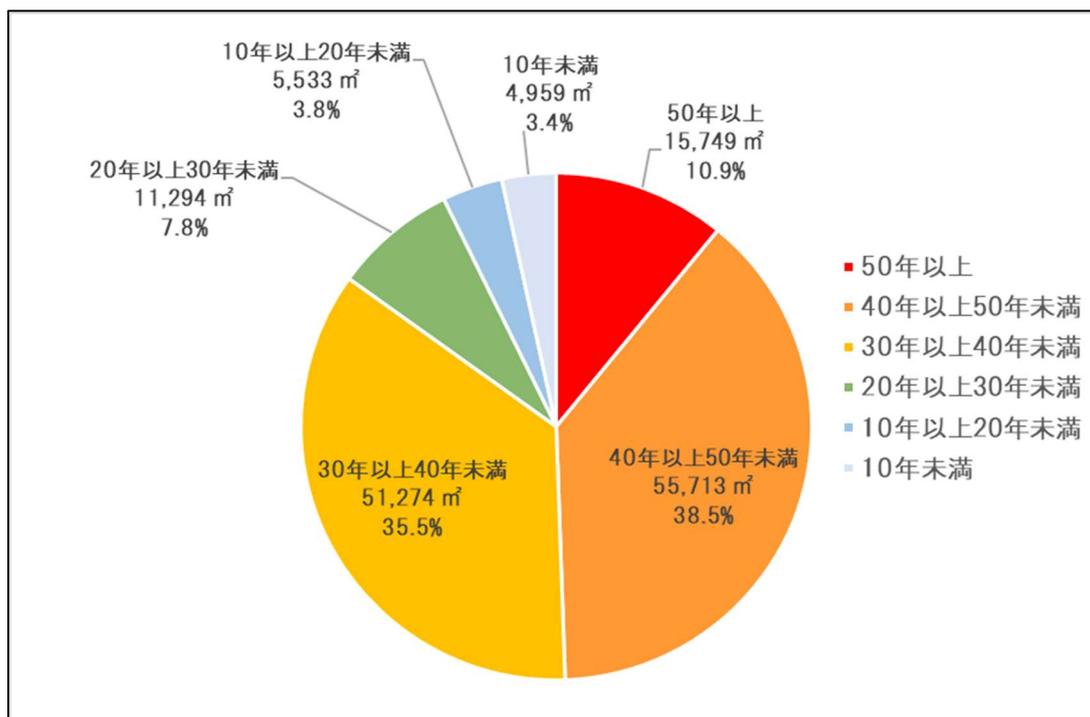
表5-1 対象施設の構造と階数(2/2)

令和3(2021)年3月31日時点

種別	施設の種類	No.	施設名称	構造	階数
健康保健施設	スポーツ・健康施設	33	鶴ヶ島海洋センター	R C造	1
		34	保健センター	R C造	2
福祉施設	保育所	35	鶴ヶ島保育所	S R C造	2
		36	富士見保育所	S造	1
	高齢者施設	37	老人福祉センター	R C造	1
	障害者等施設	38	障害者生活介護施設	R C造	1
		39	発育支援センター	R C造	鶴ヶ島保育所内の一部
	学童保育室	40	どんぐりクラブ (鶴ヶ島第二小学校区)	W造	1
		41	どんぐり小規模児童クラブ (鶴ヶ島第二小学校区)	R C造	鶴ヶ島第二小学校校舎内の一部
		42	ありんこクラブ(杉下小学校区)	W造	1
		43	第二ありんこクラブ	S造	1
		44	ひまわりクラブA(新町小学校区)	R C造	西市民センター内の一部
		45	ひまわりクラブB(新町小学校区)	S造	1
		46	ひまわりクラブC(新町小学校区)	S造	1
		47	なかよしクラブ (鶴ヶ島第一小学校区)	W造	2
		48	なかよし小規模児童クラブ (鶴ヶ島第一小学校区)	S造	1
		49	つくしんぼクラブ(藤小学校区)	W造	1
		50	第二つくしんぼクラブ(藤小学校区)	W造	1
		51	つばきやまクラブ(栄小学校区)	W造	1
		52	もみじやまクラブ(栄小学校区)	S造	1
		53	はちまんクラブ(長久保小学校区)	W造	1
		54	はちまん小規模児童クラブ (長久保小学校区)	S造	1
		55	第二はちまんクラブ	W造	1
		56	たんていクラブA(南小学校区)	W造	1
		57	たんてい小規模児童クラブ	S造	1
	58	たんていクラブB(南小学校区)	W造	1	
	児童館	59	西児童館	R C造	西市民センター内の一部
		60	脚折児童館	R C造	北市民センター内の一部
		61	大橋児童館	R C造	大橋市民センター内の一部
		62	上広谷児童館	R C造	1
市営住宅	市営住宅	63	新町住宅	R C造	3
庁舎等	庁舎等	64	庁舎	S R C造	6
		65	若葉駅前出張所	S造	民間商業施設内の一部
		66	文化財整理室第一分室(事務室等)	W造	1
		67	文化財整理室第二分室(作業室等)	W造	1
		68	文化財整理室第三分室(資料展示庫)	S造	2
普通財産	廃止済施設	69	旧第一学校給食センター	S造	2
		70	旧第二学校給食センター	R C造	2
		71	旧鶴ヶ島市ふれあいセンター	R C造+S造	1
		72	旧庁舎	R C造	3
		73	旧若葉駅自転車駐車場	S造	2

(2) 経過年数

令和3(2021)年3月現在、対象施設を経過年数別の延床面積構成比で見ると、経過年数40年以上50年未満が38.5%(55,713㎡)と最も多く、続いて経過年数30年以上40年未満が35.5%(51,274㎡)となっています。これらに経過年数50年以上の10.9%(15,749㎡)を加えると、建築後30年以上が経過している施設の割合は84.9%(122,736㎡)となっています。(図5-2・表5-2)



(対象施設一覧表より作成)

図5-2 対象施設の経過年数別延床面積構成比 (令和3(2021)年3月現在)

表5-2 対象施設の経過年数

種別	30~35年未満	35~40年未満	40~45年未満	45年~50年未満	50年超
学校教育施設		藤小学校校舎	新町小学校校舎	鶴ヶ島第一小学校体育館	鶴ヶ島第一小学校校舎
		藤小学校体育館	新町小学校体育館	鶴ヶ島第二小学校体育館	鶴ヶ島第二小学校校舎
		南小学校校舎	杉下小学校校舎		鶴ヶ島中学校体育館
		南小学校体育館	杉下小学校体育館		
		西中学校校舎	長久保小学校校舎		
		西中学校体育館	長久保小学校体育館		
		南中学校校舎	栄小学校校舎		
		南中学校体育館	栄小学校体育館		
			鶴ヶ島中学校校舎		
			藤中学校校舎		
			藤中学校体育館		
			富士見中学校校舎		
			富士見中学校体育館		

種別	30~35年未満	35~40年未満	40~45年未満	45年~50年未満	50年超
他の施設	大橋市民センター	南市民センター	老人福祉センター		旧庁舎
	図書館大橋分室	図書館南分室	東市民センター		どんぐり小規模児童クラブ
	大橋児童館	北市民センター	図書館東分室		文化財整理室第一分室
	富士見市民センター	図書館北分室	旧第一学校給食センター		文化財整理室第二分室
	図書館富士見分室	脚折児童館			
	女性センター	鶴ヶ島海洋センター			
	障害者生活介護施設	上広谷児童館			
	庁舎	旧第二学校給食センター			
	文化財整理室第三分室				

5-1-2. 改修等の基本的な方針

(1) 維持管理の基本的な方針

上位計画である総合管理計画の中でも予防保全の取組が求められており、厳しい財政状況を勘案し、総合管理計画で示した30年で大規模改修を行い、60年で更新を行うとした対応ではなく、中長期的な維持管理等に係るトータルコストの削減、予算の平準化を実現するため、より安価で環境への負担も軽減できる「長寿命化」への転換を図ります。

なお、一般的な長寿命化サイクルの考え方は以下のとおりですが、本市においては、厳しい財政状況の下、今後、大量の大規模改修を短期間で実施することは困難です。そのため、より効率的な改修工事等の実施や財政面とのバランス等を検討し、実施していくこととします。(図5-3)

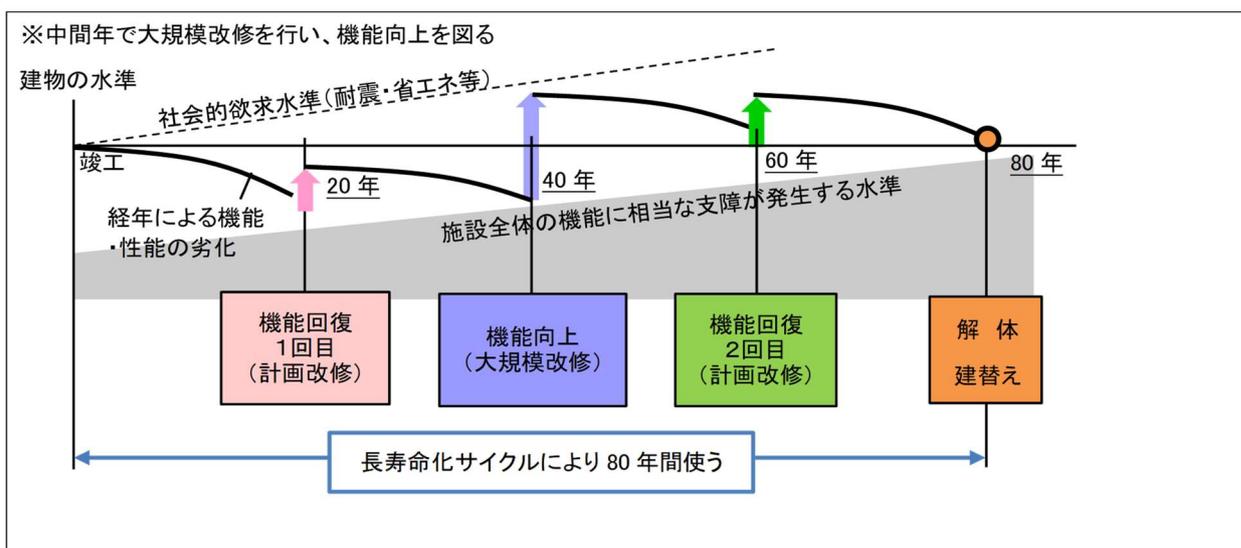
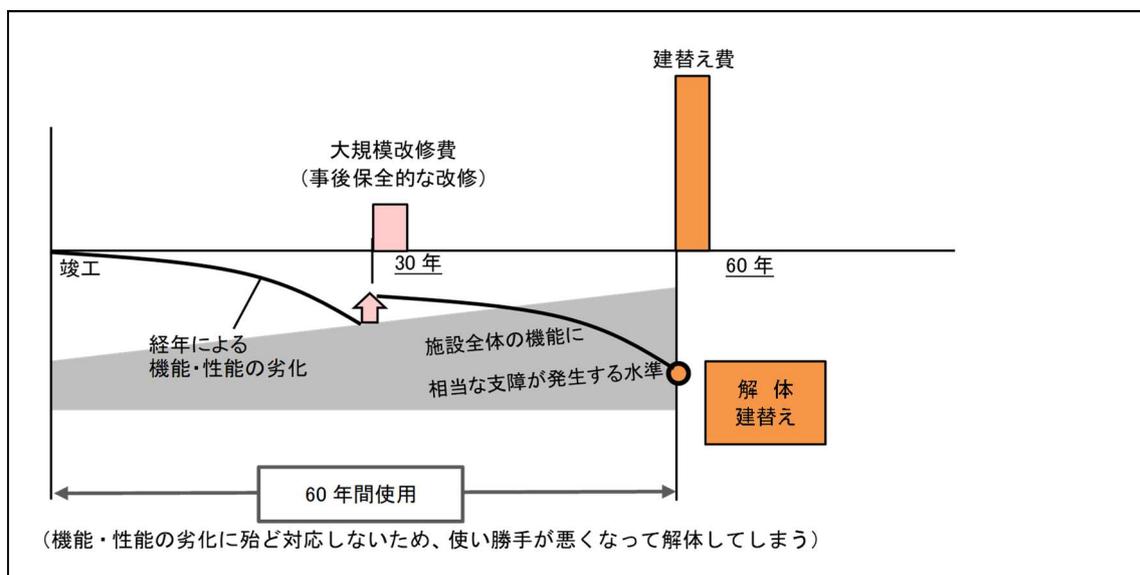


図5-3 一般的な更新サイクルから長寿命化への転換モデル

(2) 鶴ヶ島市における改修の考え方

前項の「(1) 維持管理の基本的方針」で示したように、一般的な長寿命化サイクルに基づく大規模改修等の実施は困難であるため、今後、施設の維持管理にあたっては、より効率的な改修工事等の実施や財政面とのバランス等を検討する必要があります。

そのため、個別利用実施計画では、これらの課題に対して、以下のような手法により分析を加え、計画期間内に実施する工事を選定します。

1) 工事内容の把握

効率的な工事を実施する上では、それぞれの施設がどの程度の改修等が必要であるかを確認する必要があります。そこで、対象となる工事を抽出し、工事の全体像を把握します。

2) 改修工事等の優先順位の算定

次にそれぞれの改修工事等についての優先順位の設定を行います。優先順位については、市民サービス上の施設の重要度や保全方法による対象部位ごとの優先度、対象部位の劣化度を数値化し、総合的かつ客観的に判断できるようにして順位付けを行います。

3) 実効性の確保

最後にこれらの結果から、財政面とのバランスを考慮して計画期間内に実施する工事の割り振りを行います。財政面とのバランスでは、突出した支出を回避するため、工事費の平準化を考慮します。

また、国等の補助金や交付金等にて実施可能な工事については、積極的に活用し、早期の工事実施を図ります。

5-1-3. 目標耐用年数の設定

(1) 法的耐用年数

建築物は、老朽化による物理的な耐用年数だけではなく、経済的または機能的な観点から建替えや解体されることがあります。また、建築物は多くの部位、設備機器によって構成され、その耐用年数はそれぞれ異なります。

「財務省の減価償却資産の耐用年数に関する省令（昭和40年）大蔵省令第15号」では、表5-3に示すとおり定められています。

財務省による構造別の耐用年数は、減価償却の目安となる基準であり、建築物の物理的な耐用年数ではありません。

よって、適切な長寿命化を図ることにより、上記の期間を超えて使用することは十分可能となります。

このため、個別利用実施計画において建築物の構造ごとに長寿命化を図ることによる目標耐用年数を設定する必要があります。

表5-3 財務省令による減価償却資産の耐用年数の例

構造	耐用年数
鉄筋コンクリート造(SRC造)	50年
鉄筋コンクリート造(RC造)	
鉄骨造(S造)	38年
軽量鉄骨造(S造)	30年
木造(W造)	24年
コンクリートブロック造(CB造)	41年

(2) 物理的耐用年数

目標耐用年数の設定にあたり、参考となる指針等を確認すると、日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事(2018)」では、標準強度の鉄筋コンクリート造の建築物の場合、大規模改修不要予定期間は65年、供用限界期間は100年と定めています。(表5-4)

表5-4 建築工事標準仕様書・同解説による鉄筋コンクリート造の建築物の供用期間等

計画供用期間の級	大規模改修不要予定期間※1	供用限界期間※2
超長期	200年	—
長期	100年	200年
標準	65年	100年
短期	30年	65年

※1：大規模改修不要予定期間とは、局部的で軽微な補修を超える大規模な補修を必要とすることなく、鉄筋腐食やコンクリートの重大な劣化が生じないことが予定できる期間です。

※2：供用限界期間とは、継続使用のためには骨組の大規模な補修が必要となることが予想される期間です。

(3) 目標耐用年数

前項で示した、法定耐用年数及び物理的耐用年数、または経済的耐用年数や機能的耐用年数など、耐用年数については様々な評価基準があり、鉄筋コンクリート造の建築物では50年から100年の中で目標となる耐用年数を設定することが必要です。

そのため、目標耐用年数は「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」を参考とし、構造別に鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造及び重量鉄骨造については、文部科学省策定の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」において、長寿命化による使用期間を70年から80年程度と定めていることを考慮して、普通品質の上限値を採用し80年とします。他の構造は、代表値を考慮し、ブロック造・れんが造と木造は60年、軽量鉄骨造は40年と設定します。（表5-5・表5-6）

表5-5 建築物全体の望ましい目標耐用年数

		鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
		高品質の場合	普通品質の場合	高品質の場合	普通品質の場合	重量鉄骨	軽量鉄骨	
学校・省庁	目標耐用年数の級	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y60以上
	代表値	100年	60年	100年	60年	40年	60年	60年
	範囲	80～120年	50～80年	80～120年	50～80年	30～50年	50～80年	50～80年

（出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会））

表5-6 構造別の目標耐用年数

構造種別	目標耐用年数	設置根拠	備考
鉄骨鉄筋コンクリート造	80年	普通品質の場合の 上限値	財務省省令50年
鉄筋コンクリート造			財務省省令38年
重量鉄骨造			財務省省令30年
軽量鉄骨造	40年	代表値を勘案	財務省省令41年
ブロック造・れんが造	60年		財務省省令24年
木造			

5-1-4. 維持管理の項目・手法等

個別利用実施計画の対象となる公共施設は、非常時、災害時等には地域の避難所としての役割を担うものが多く含まれます。そのため、日常はもとより、災害時においても十分な安全性、機能性を有することが求められます。しかし、建設当時には確保されていた各種性能も、経年劣化等により必要な性能を満たさなくなっていることがあり、建築物の劣化による事故等の発生も懸念されることから、常時健全な状態を維持できるよう、定期的に点検を行い、適切な維持管理に努めていくことが必要です。

(1) 維持保全の体制

公共施設の管理は基本的に、その設置者である自治体の責務で行うものとなります。

施設設置者は、法令に定められた定期点検等を専門の技術者に依頼し定期的に見回るなど、維持保全を行っていますが、施設や設備の日常的な変化は主に当該施設の職員が把握しています。そのため、施設職員の日常的な施設点検や設備点検が重要となります。安全で快適な施設を維持するため、これら「設置者」「専門業者」「施設職員」の協力と連携体制の構築が必要となります。(図5-4)

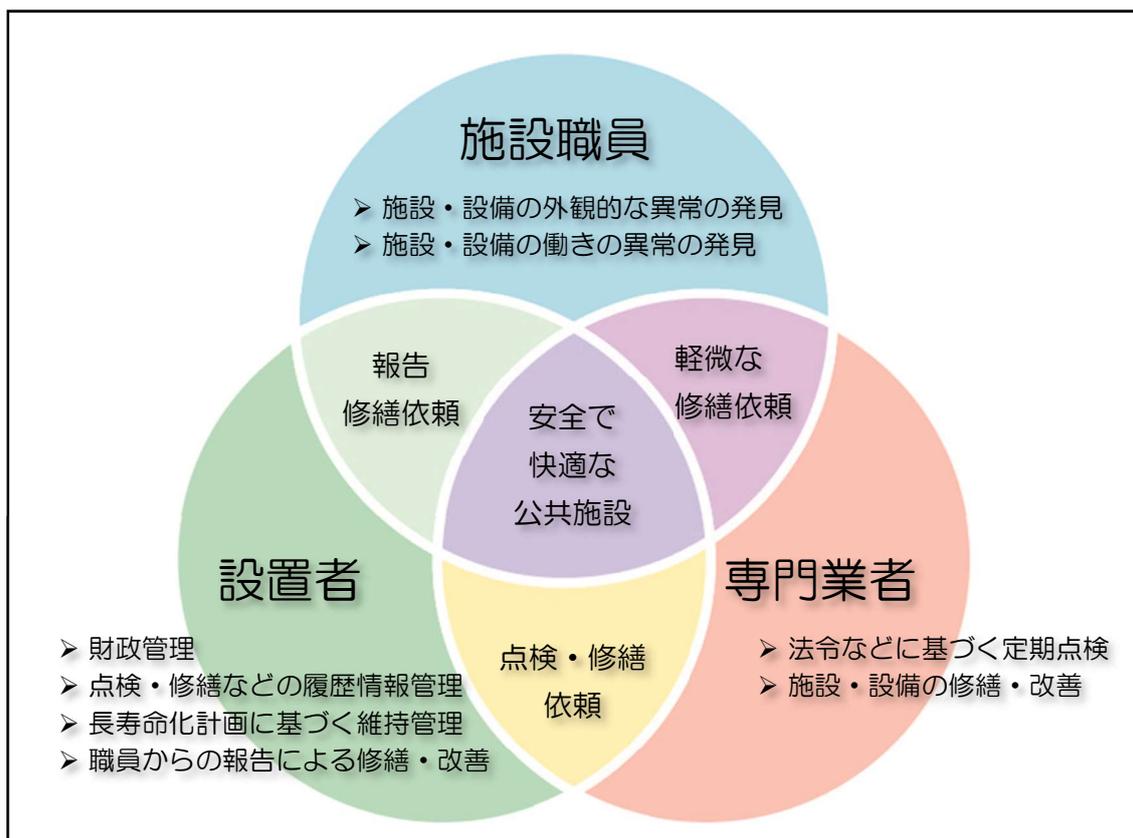


図5-4 施設保全の連携体制

(2) 日常的な点検

施設管理者による日常的な点検等を実施し、点検結果を基に、必要に応じて専門業者等による詳細診断などを実施します。

(3) 施設における定期点検の義務

施設の建物、設備については、建物の劣化・損傷の状況や防火壁が撤去されていないかなど安全性や適法性を確保するため、また、非常警報・屋内消火栓等の消防設備の動作状況など、様々な事項について関係法令等により定期点検等の実施が義務となっています。(表5-7)

表5-7 法定点検の実施について

法定点検	制度内容等
建築基準法	建築基準法に基づく定期点検の制度では、施設の所在地を所管する特定行政庁がその施設を定期検査の対象に指定しているかどうかによって、義務付けられる点検等の有無や内容が区別されており、施設の建築や建築設備、昇降設備、防火設備などの調査・点検が義務付けられています。
消防法	消防法に基づく定期点検の制度では、対象施設について、設置者に対し、消防設備の種類に応じて6か月から1年以内毎に点検し、1年に1回又は3年に1回消防長又は消防署長への報告を行うことが義務付けられています。
電気事業法	電気事業法に基づき対象施設について、設置者（所有者）に対し、自家用電気工作物を経済産業省令で定める技術基準に適合するように維持し、保安を確保することが義務付けられています。 また、工事、維持及び運用に関する保安を確保するために、保安規程を定めることとされており、これに基づき、施設の安全かつ良好な運転状況を保持するための定期点検や常時監視を行う必要があります。
フロン排出抑制法	フロン排出抑制法に基づく定期点検の制度では、対象施設について、設置者（所有者）に対し、一定以上の出力を持つ空調機器へ1～3年以内毎に点検を行うことが義務付けられています。

(4) 施設・設備点検の実施体制

施設管理者は、法令に基づく定期点検等を専門業者に委託し、また、自ら定期的に見回るなど適切な維持管理に努めています。今後もこれまで実施してきた施設・設備の継続的な点検を実施します。

(5) 調査・点検状況

対象施設の建築基準法に基づく建築物定期点検や消防法に基づく消防設備点検等の実施状況は、表5-8に示すとおりです。

表5-8 対象施設の点検状況(1/2)

令和3(2021)年3月31日時点

種別	施設の種類	No.	施設名称	経過年数	建築物 定期点検	建築設備 定期点検	昇降機 定期検査	自家用電 気工作物 点検	消防設備 点検	空調設備 点検
学校教育施設	小学校	1	鶴ヶ島第一小学校校舎	52年	-	-	○	○	○	○
			鶴ヶ島第一小学校体育館	48年	-	-	-	-	○	-
		2	鶴ヶ島第二小学校校舎	52年	-	-	○	○	○	○
			鶴ヶ島第二小学校体育館	48年	-	-	-	-	○	-
		3	新町小学校校舎	43年	-	-	○	○	○	○
			新町小学校体育館	43年	-	-	-	-	○	-
		4	杉下小学校校舎	42年	-	-	○	○	○	○
			杉下小学校体育館	42年	-	-	-	-	○	-
		5	長久保小学校校舎	41年	-	-	○	○	○	○
			長久保小学校体育館	40年	-	-	-	-	○	-
		6	栄小学校校舎	41年	-	-	○	○	○	○
			栄小学校体育館	41年	-	-	-	-	○	-
		7	藤小学校校舎	38年	-	-	○	○	○	○
			藤小学校体育館	37年	-	-	-	-	○	-
	8	南小学校校舎	36年	-	-	○	○	○	○	
	南小学校体育館	35年	-	-	-	-	○	-		
中学校	中学校	9	鶴ヶ島中学校校舎	44年	-	-	○	○	○	○
			鶴ヶ島中学校体育館	50年	-	-	-	-	○	-
		10	藤中学校校舎	42年	-	-	○	○	○	×
			藤中学校体育館	42年	-	-	-	-	○	-
		11	富士見中学校校舎	41年	-	-	○	○	○	×
			富士見中学校体育館	41年	-	-	-	-	○	-
		12	西中学校校舎	36年	-	-	○	○	○	○
			西中学校体育館	35年	-	-	-	-	○	-
		13	南中学校校舎	36年	-	-	○	○	○	○
			南中学校体育館	35年	-	-	-	-	○	-
その他	その他	14	学校給食センター	8年	-	-	○	○	○	○
		15	教育センター	29年	保健センター内の一部					
地域コミュニ ティ等施設	市民センター	16	東市民センター	40年	○	○	-	○	○	○
		17	西市民センター	19年	○	○	○	○	○	○
		18	南市民センター	37年	○	○	○	○	○	○
		19	北市民センター	36年	○	○	-	○	○	○
		20	大橋市民センター	30年	○	○	○	○	○	○
		21	富士見市民センター	34年	○	○	○	○	○	○
	その他	その他	22	女性センター	33年	○	○	○	○	○
23			農業交流センター	23年	○	○	-	○	○	×
24			市民活動推進センター	17年	民間所有建物					
学習施設	図書館	25	中央図書館	25年	○	○	○	○	○	○
		26	図書館東分室	40年	東市民センター内の一部					-
		27	図書館西分室	19年	西市民センター内の一部					-
		28	図書館南分室	37年	南市民センター内の一部					-
		29	図書館北分室	36年	北市民センター内の一部					-
		30	図書館大橋分室	30年	大橋市民センター内の一部					-
	31	図書館富士見分室	34年	富士見市民センター内の一部					-	
文化財保護 保存施設	32	龍蛇ふる里会館	3年	-	-	-	-	-		

表5-8 対象施設の点検状況(2/2)

令和3(2021)年3月31日時点

種別	施設の種類	No.	施設名称	経過年数	建築物 定期点検	建築設備 定期点検	昇降機 定期検査	自家用電気 工作物点検	消防設備 点検	空調設備 点検			
健康保健施設	スポーツ・健康施設	33	鶴ヶ島海洋センター	39年	-	-	-	○	○	○			
		34	保健センター	29年	-	-	○	○	○	○			
福祉施設	保育所	35	鶴ヶ島保育所	23年	-	-	○	○	○	○			
		36	富士見保育所	6年	-	-	-	-	○	×			
	高齢者施設	37	老人福祉センター	42年	-	-	-	○	○	×			
	障害者等施設	38	障害者生活介護施設	32年	-	-	-	-	-	×			
		39	発育支援センター	23年	鶴ヶ島保育所内の一部								
	児童保育室	児童保育室	40	どんぐりクラブ (鶴ヶ島第二小学校区)	13年	-	-	-	-	-	×		
			41	どんぐり小規模児童クラブ (鶴ヶ島第二小学校区)	52年	鶴ヶ島第二小学校校舎内の一部					-		
			42	ありんこクラブ(杉下小学校区)	11年	-	-	-	-	-	×		
			43	第二ありんこクラブ(杉下小学校区)	24年	-	-	-	-	-			
			44	ひまわりクラブA(新町小学校区)	19年	西市民センター内の一部					-		
			45	ひまわりクラブB(新町小学校区)	25年	-	-	-	-	-	×		
			46	ひまわりクラブC(新町小学校区)	28年	-	-	-	-	-	×		
			47	なかよしクラブ (鶴ヶ島第一小学校区)	15年	-	-	-	-	-	×		
			48	なかよし小規模児童クラブ (鶴ヶ島第一小学校区)	11年	-	-	-	-	-	×		
			49	つくしんぼクラブ(藤小学校区)	1年	-	-	-	-	-	×		
			50	第二つくしんぼクラブ (藤小学校区)	11年	-	-	-	-	-	×		
			51	つばきやまクラブ(栄小学校区)	24年	-	-	-	-	-	×		
			52	もみじやまクラブ(栄小学校区)	27年	-	-	-	-	-	×		
			53	はちまんクラブ(長久保小学校区)	21年	-	-	-	-	-	×		
			54	はちまん小規模児童クラブ (長久保小学校区)	11年	-	-	-	-	-	×		
			55	第二はちまんクラブ (長久保小学校区)	27年	民間所有建物							
			児童館	児童館	56	たんていクラブA(南小学校区)	21年	-	-	-	-	-	
					57	たんてい小規模児童クラブ (南小学校区)	11年	-	-	-	-	-	×
	58	たんていクラブB(南小学校区)			1年	-	-	-	-	-			
	59	西児童館			19年	西市民センター内の一部					-		
	60	脚折児童館	36年	北市民センター内の一部					-				
	61	大橋児童館	30年	大橋市民センター内の一部					-				
62	上広谷児童館	34年	-	-	-	-	-	×					
市営住宅	市営住宅	63	新町住宅	17年	民間所有建物								
庁舎等	庁舎等	64	庁舎	31年	○	○	○	○	○	○			
		65	若葉駅前出張所	17年	民間所有建物								
		66	文化財整理室第一分室(事務室等)	52年	-	-	-	-	-	×			
		67	文化財整理室第二分室(作業室等)	52年	-	-	-	-	-	-			
		68	文化財整理室第三分室(資料展示庫)	33年	-	-	-	-	-	-			
普通財産	廃止済施設	69	旧第一学校給食センター	43年	廃止済建物					○			
		70	旧第二学校給食センター	37年	廃止済建物					○			
		71	旧鶴ヶ島市ふれあいセンター	26年	-	-	-	○	○	-			
		72	旧庁舎	56年	廃止済建物					×			
		73	旧若葉駅自転車駐車場	28年	廃止済建物								

5-2. 長寿命化の整備方針

この項目では、前項の長寿命化に関する実施計画を検討するために必要な基本的な方針等を踏まえ、改修等を行う施設の整備水準について、配慮すべき視点やユニバーサルデザイン※化の促進に関する考え方を示します。さらに、「鶴ヶ島市における改修の考え方」で示した考え方に基づき、実際に行う改修等の優先順位についての考え方を整理し、対象施設における長寿命化実施計画の優先順位を示します。

5-2-1. 改修等の整備水準

個別利用実施計画の対象となる公共施設の改修等を行う際には、施設の長寿命化に向けて「安全面」、「機能面」、「環境面」、「財政面」の4つの視点に基づき、施設の長寿命化に向けた改修を実施します。

対象施設には建築後40年を経過する施設もあり、建築当時は一般的な整備水準であった施設も、現代社会で求められるユニバーサルデザイン化や省エネルギー性能等の社会的要求に対応できなくなっています。また、躯体においても、経年劣化により施設の老朽化が進行し、外壁の剥離や躯体強度の低下、設備配管等の劣化など、安全面にも配慮が必要な状況です。

今後は、施設の長寿命化を図ることで、財政面での負担軽減を目指すとともに、建築廃材の発生を抑制するなど、環境面にも配慮します。

さらに、老朽化した設備を現代の技術水準で改修することでグレードアップを図り、総合管理計画で位置づけられた現代の社会的要求に対応できる施設の整備を目指すこととします。(表5-9)

表5-9 長寿命化において配慮すべき視点

①安全面	・部材の経年劣化による外壁の剥離や、鉄筋の腐食、コンクリートの劣化による構造体としての強度の低下、ガス・水道・電気の設備配管等の劣化により不具合が生じないように、安全の確保に配慮していきます。
②機能面	・市民ニーズの多様化に伴い、現代社会で求められる設備改修を目指します。また、老朽化したトイレの改修による衛生面の改善や、バリアフリーに対応したエレベーターの設置など、高齢者や障害者をはじめ、誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン化への対応を図り、機能的な施設づくりに配慮していきます。
③環境面	・壁や窓等の断熱化による冷暖房の効率化や、照明機器等の省エネルギー化に資するLED機器への改修などによる使用電力量の抑制、二酸化炭素排出量の削減など、脱炭素社会の実現に寄与する改修の推進を図り、環境面に配慮していきます。
④財政面	・建替えではなく施設を長寿命化することにより、ライフサイクルコストの縮減を図り、財政負担の平準化に配慮していきます。 ・ただし、具体の改修内容、実施の優先順位や事業年度については、より詳細な検討を行い、事業化に向けた予算確保及び実施時の財政状況を十分勘案した上で決定することとします。

※ユニバーサルデザイン：年齢や性別、障害の有無などに関わらず様々な人に配慮して、はじめから全ての人が利用しやすい施設、環境、サービスをつくらうとする考え方のことです。

5-2-2. ユニバーサルデザイン化促進方針

個別利用実施計画に位置づける施設の改善や新設整備については、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、可能な限り配慮を行った施設となるようにしていく必要があります。

このため、今後新たに整備する施設については、利用者をはじめ、様々な人々から広く意見を聞くことにより課題を明確にし、シンプルでわかりやすいデザインや動線、ゾーニング、屋外空間から移動空間へ、また移動空間から利用空間へなどの連続性への配慮、サイン等のわかりやすい色使い等に努めていくこととします。

さらに、移動空間における配慮、利用空間における配慮、屋外空間における配慮と、これらを補完するソフト面での配慮を行うこととします。(表5-10)

表5-10 移動空間における配慮事項

①移動空間における配慮	<ul style="list-style-type: none">・ 緊急時等も含めた動線の考え方・ 移動能力の違いへの配慮・ サイン計画等の情報の配慮
②利用空間における配慮	<ul style="list-style-type: none">・ 施設の利用目的に応じた快適性への配慮・ トイレの機能分散・ 様々な利用形態を想定した窓口の設定
③屋外空間における配慮	<ul style="list-style-type: none">・ 地域特性に配慮した外観デザイン・ 隣接する施設との一体的な整備の検討
④ソフト面での配慮	<ul style="list-style-type: none">・ 施設整備において、敷地条件やコストの問題などによりハードによる整備が難しい場合、できる限り快適な施設となるよう、ソフト面のサービスで補完できるよう、既存サービスの拡充や新規サービスの提供等を検討します。

5-2-3. 改修等の優先順位

(1) 優先順位の算定

公共施設に係る今後 30 年間の改修工事は、対象施設ごとにも様々な内容の工事が、同時期に発生する可能性があります。

このため、各施設や改修工事ごとに、それぞれの工事内容を点数化し、合計した点数を基に優先順位を設定し、総合的な優先順位を算定します。

1) 施設重要度の算定

施設利用停止時の行政サービスへの影響や施設の利用形態や行政サービス上の位置づけを考慮し、改修工事等の対象施設として重要度を算定します。(表 5-11)

表 5-11 施設重要度の配点

評価項目		配点
施設の利用形態	学校等の子ども専用施設（校舎等）	0.5 点
	学校等の子ども専用施設（体育館等）	0.4 点
	市民利用の有無	0.4 点
行政サービス	必須な行政サービスの有無	0.5 点
	地域活動等の拠点	0.4 点
防災施設	災害対策本部の指定	0.5 点
	避難所の指定	0.4 点

2) 部位別保全手法の算定

施設の部位別の改修工事内容において、優先順位の考え方にに基づき設定します。(表 5-12)

表 5-12 保全対象部位ごとの考え方

保全区分	考え方	主な対象部位	配点
予防保全①	人命や大きな波及事故につながる可能性のある事故等を未然に防ぐために計画的に修繕や更新等を行った方が良い項目。	高圧機器 昇降機(エレベーター) 消防設備	2.0
予防保全②	施設運営等に大きな影響が及ぶ可能性がある故障等を未然に防ぐために計画的に修繕や更新等を行った方が良い項目。	空調機 給排水(受水槽、浄化槽)	1.6
予防保全③	建物の長寿命化等を図る上で、計画的に修繕や更新等を行った方が良い項目。	屋根屋上防水 外壁塗装(中性化対策時) 長寿命化対策(中性化対策) 給排水(給排水管)	1.2
予防保全④	定期的な点検等による適切な施設の維持管理を行う中で、著しい老朽化や不具合が生じた場合、修繕や更新等を行った方が良い項目。	外壁塗装 内装更新 昇降機(ダムウェーター)	0.4

3) 部位別劣化度の算定

保全対象部位ごとに、老朽化具合を改修等の優先順位に反映させるため、どの程度老朽化しているのか耐用年数の経過状況を数値化し、指数として設定します。(表5-13)

表5-13 部位別劣化指数の算出方法

部位別劣化指数 = 経過年数 ÷ 耐用年数
部位別劣化指数：保全対象部位の耐用年数経過具合を表す指標
0.0~1.0 未満…耐用年数未到達
1.0…耐用年数到達時
1.0 超過…耐用年数超過 (数値が大きいほど劣化が著しい)

4) 優先度の総合判定

前項の「1) 施設重要度の算定」、「2) 部位別保全手法の算定」、「3) 部位別劣化度の算定」により施設の重要度、対象施設の改修工事ごとの優先度、部位別の劣化状況が数値として導き出されます。

改修工事を実施していく上では、工事の優先順位を明確にし、効率的に執行する必要があります。個別利用実施計画では、これらの結果を合計し、工事優先度の総合判定として数値比較を実施します。(図5-5)

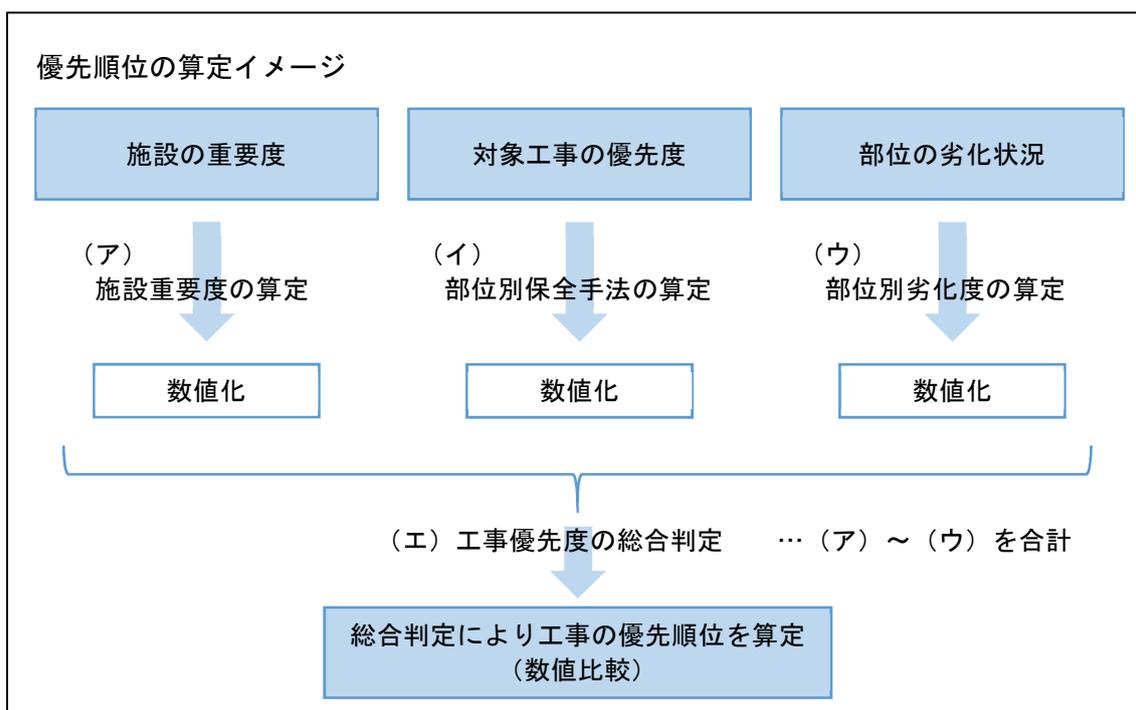


図5-5 優先順位の算定イメージ

5-3. 長寿命化後の削減効果等

この項目では、施設を長寿命化するなど、様々な方法により、今後 30 年間に於ける施設更新・改修等の費用がどの程度、削減されるのかを整理して示します。

5-3-1. 施設の更新・改修費用等の試算に関する前提条件

(1) 施設の長寿命化による建替えサイクルの見直し

施設更新・改修費用等の算出では、5-1-3「目標耐用年数の設定」のとおり、従来の建物の寿命である耐用年数について、建物の躯体寿命に係る屋上防水や外壁塗装等の維持管理を適切に行っていくことで長寿命化できることとし、さらに、鉄筋コンクリートを使用している建物については、外壁に対する長寿命化対策（中性化対策※）を行うことにより、施設の耐用年数の延長を図ります。（表 5-14）

表 5-14 長寿命化後の耐用年数

構造種別	長寿命化前の耐用年数	長寿命後の耐用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造 鉄骨造	60 年	<u>80 年</u>
木造	40 年	<u>60 年</u>
軽量鉄骨造	40 年（変更なし）	

※中性化対策：コンクリートを使用している建物は、アルカリ性であるコンクリートが年月の流れとともに、空気中の二酸化炭素の影響を受け、アルカリ性が失われていき、コンクリートの中性化が進行していきます。これにより、コンクリート内部にある鉄筋がさび、爆裂などの現象を起し、躯体が本来持つ強度が減少していきます。中性化対策は、この現象を未然に防ぐため、外壁にアルカリ性の塗布材を付与し、躯体の中性化を食い止める対策を指します。

(2) 施設の改修費用に係る大規模改修の考え方を見直し

施設更新・改修費用等の試算に採用している工事方法の考え方は、総合管理計画の考え方に基づく、「建物の寿命の半分が経過した時期に施設の更新費用の 6 割の費用をかけて、大規模改修を実施する」というものです。

この算出方法の考え方に対し、今後、計画期間中に現実的に行っていくことができる実際の改修工事内容に近い、実施ベースの改修費用を算出し、必要な費用を整理するため、施設の部位ごとに改修工事の内容を設定し、それぞれの部位ごとの改修周期で工事等を実施していくという考え方へ見直しを図りました。（表 5-15）

また、工事内容の中には、内装についても老朽化に対応させるため、内装更新として、施設の耐用年数の半分が経過した周期で、床・内壁・照明・建具等を更新する改修工事を含みます。

表5-15 施設の部位ごとの改修工事の内容

工事別	工種別	主要な対象部位	使用材・仕上げ材
建築	躯体	躯体	躯体
	外部仕上げ	屋根	仕上・防水・塗装
		外壁	仕上・塗装
建築設備	電気	高圧機器	キュービクル
	空調	空調機	空調機器
	衛生	水槽類	受水槽
		浄化槽	浄化槽設備
		配管類	給水管
	排水管		
	搬送	昇降機	ダムウェーター設備
			エレベーター設備
	消防	消防設備	火災報知
			消火機器
更新	内装	内装更新	床・内壁・LED照明・建具等
	解体撤去	解体撤去	解体撤去
	建替え・新設	建替え・新設	建替え・新設

(3) 計画期間中の施設更新・改修費用等を含む例外的な工事内容

施設の部位ごとに、その部位が老朽化していき、耐用年数が到来する時期で、改修工事を行う考え方で、工事費用を積み上げていますが、例外として、4-2-1「(3) 学校再編・長寿命化で目指す学校づくり」で示している、学校再編によって統合先となる学校への内装木質化やエレベーターの設置工事を含みます。

(4) 施設の改修・建替え費用等に対する補助金や交付税算入の活用

施設の改修や建替え、新設施設の建設には、国からの補助金や交付税算入の活用による更新・建替え費用の圧縮が行えます。今後30年間の施設に必要な更新・改修費用等の額を可能な限り、抑えていくために、補助金や交付税算入を最大限活用します。

(5) 市が毎年、施設の更新・改修費用等に充てられる額

今後30年間に市が施設を維持していく上で必要となる更新・改修費用等に対し、市が毎年どの程度の額を充てられるのかについて、近年の実績を基に、平成31(2019)年及び令和元(2019)年の平均額である約1億3,500万円※として設定します。

※補助金や交付税算入による額を除く、市の一般財源の支出分を指します。

5-3-2. 長寿命化後の削減効果

(1) 施設の耐用年数の見直しによる削減効果

5-3-1 「(1) 施設の長寿命化による建替えサイクルの見直し」で示したとおり、施設の耐用年数の見直しを図ることで、施設の建替えサイクルが延長され、計画期間中に建替え時期が到来する施設が減少し、更新・廃止の費用が削減されます。

施設の耐用年数の見直しを図った施設更新・改修費用等の総額は、約 264 億円であり、再配置計画反映後の施設更新・改修費用等の総額約 548 億円に対し、約 284 億円の削減効果が見込まれます。(図 5-6)

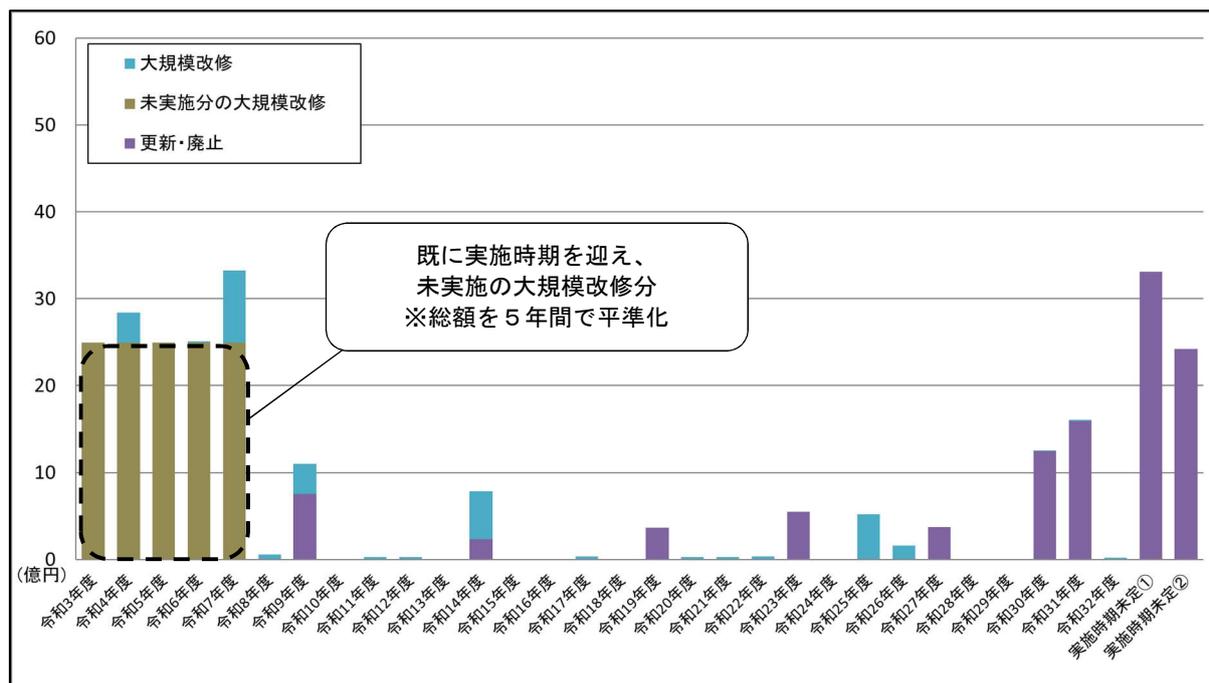


図 5-6 長寿命化による削減効果

※実施時期未定①：(新)南市民センターや旧庁舎跡地への(新)複合施設(社会福祉・健康増進等の拠点施設)新設が対象施設であり、立地適正化計画期間 20 年以内の実施予定。

※実施時期未定②：(新)市民体育館や(新)富士見市民センターの新設等が対象施設であり、計画期間 30 年以内の実施予定。

(2) 大規模改修の考え方の見直しによる削減効果

5-3-1 「(2) 施設の改修費用に係る大規模改修の考え方の見直し」で示したとおり、大規模改修の考え方の見直し後の施設更新・改修費用等の総額は約 256 億円であり、施設の耐用年数の見直しを図った施設更新・改修費用等の総額約 264 億円に対し、約 8 億円の削減効果が見込まれます。

なお、建物の寿命の半分に大規模改修を行うという考え方から、施設の部位ごとの耐用年数の周期で、それぞれ改修工事を行うという考え方に見直しを図っているため、年度ごとの更新・改修費用等の額は見直し前と比較し異なる点がありますが、計画開始初期に耐用年数が超過している改修工事が集中してくる点や計画期間末期に建物の寿命を迎える鶴ヶ島第一小学校の建替え費用がかかってくる点などの傾向に大きな違いはありません。(図5-7)

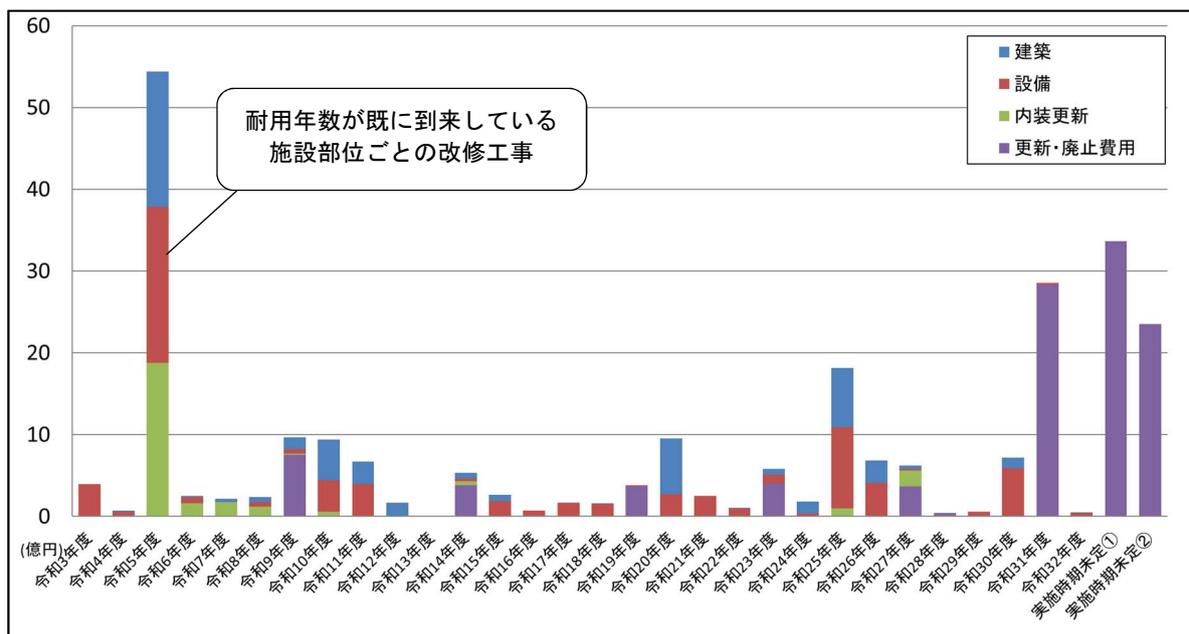


図5-7 改修費用の単価見直しによる削減効果

※実施時期未定①：(新)南市民センターや旧庁舎跡地への(新)複合施設(社会福祉・健康増進等の拠点施設)新設が対象施設であり、立地適正化計画期間20年以内の実施予定。

※実施時期未定②：(新)市民体育館や(新)富士見市民センターの新設等が対象施設であり、計画期間30年以内の実施予定。

※工事の予算措置や設計等の準備期間を要するため、令和5(2023)年度より、更新・改修実施可能期間としています。(令和3(2021)・令和4(2022)年度は、既に予定している改修工事等の費用を算入しています。)

(3) 補助金や交付税算入の活用による削減効果

5-3-1 「(4) 施設の改修・建替え費用等に対する補助金や交付税算入の活用」で示したとおり、施設の建替えや改修工事、新設施設の建設費用等に対し、可能な限り補助金や交付税算入を活用し、更新・改修費用等の削減を行いました。

削減後の更新・改修費用等の総額は、約 159 億円であり、補助金や交付税算入を活用する前の施設更新・改修費用等の総額約 256 億円に対し、約 97 億円の削減効果が見込まれます。

なお、補助金や交付税算入の活用については、施設ごとの工事内容で、現状の補助・交付税算入メニューの内、活用できる可能性がある場合採用しており、計画期間中に今後も継続的に活用できるものとして、試算しています。(図5-8)

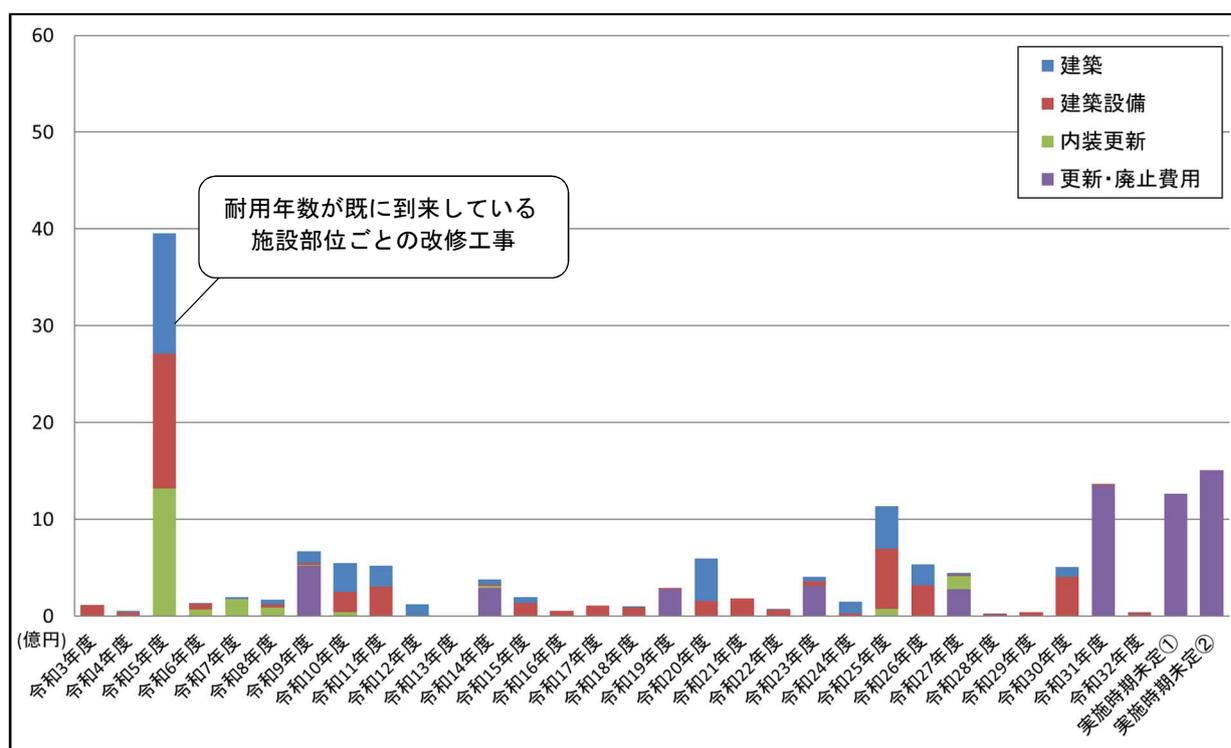


図5-8 補助金等の活用による費用圧縮の見込み

※実施時期未定①：(新)南市民センターや旧庁舎跡地への(新)複合施設(社会福祉・健康増進等の拠点施設)新設が対象施設であり、立地適正化計画期間20年以内の実施予定。

※実施時期未定②：(新)市民体育館や(新)富士見市民センターの新設等が対象施設であり、計画期間30年以内の実施予定。

※更新・改修費用等から、活用する補助金・交付税算入を差し引いた額をその年度に要する改修工事費用として、試算しています。また、交付税算入の利子分は、算入していません。

※補助金採用例：都市構造再編集中支援事業(市街化区域内の特定の用途の施設)、補助率45% 他

※交付税算入例：学校教育施設等整備事業、充当率75%×交付税措置割合30% 他

※工事の予算措置や設計等の準備期間を要するため、令和5(2023)年度より、更新・改修実施可能期間としています。(令和3(2021)・令和4(2022)年度は、既に予定している改修工事等の費用を算入しています。)

(4) 改修費用の平準化による削減効果

5-3-1 「(5) 市が毎年、施設の更新・改修費用等に充てられる額」で示したとおり、市が毎年、施設改修費用に充てられる額は約1億3,500万円程度です。

このため、補助金や交付税算入の活用による改修費用の削減を行っても、計画期間中の年度によっては、工事が集中することが見込まれ、現実的に改修工事を実施していくためには、毎年、施設にかけていく改修費用を平準化していく必要があり、市が毎年、施設改修費用に充てられる額を、約1億3,500万円と設定し、計画期間中に平準化する上限額としました。

ただし、計画期間中には4-6-4 「(3) 再配置に伴う資産運用益」で示した資産運用における収益が見込まれるため、この収益額についても、収益が見込まれる年度には、市が充てられる改修工事費用の上限額を増額して、平準化を行います。

試算結果として、平準化することにより、耐用年数が到来し、実施予定であった優先順位の低い改修工事の一部が先延ばしとなりました。

このため、改修工事が次の耐用年数を迎えることなく、施設が廃止等になることなどにより、改修工事費用が削減され、平準化後の施設更新・改修費用等の総額は、約134億円となります。

また、平準化する前の補助金等を活用して圧縮を行った総額約159億円より、約25億円の削減効果が見込まれます。(図5-9)

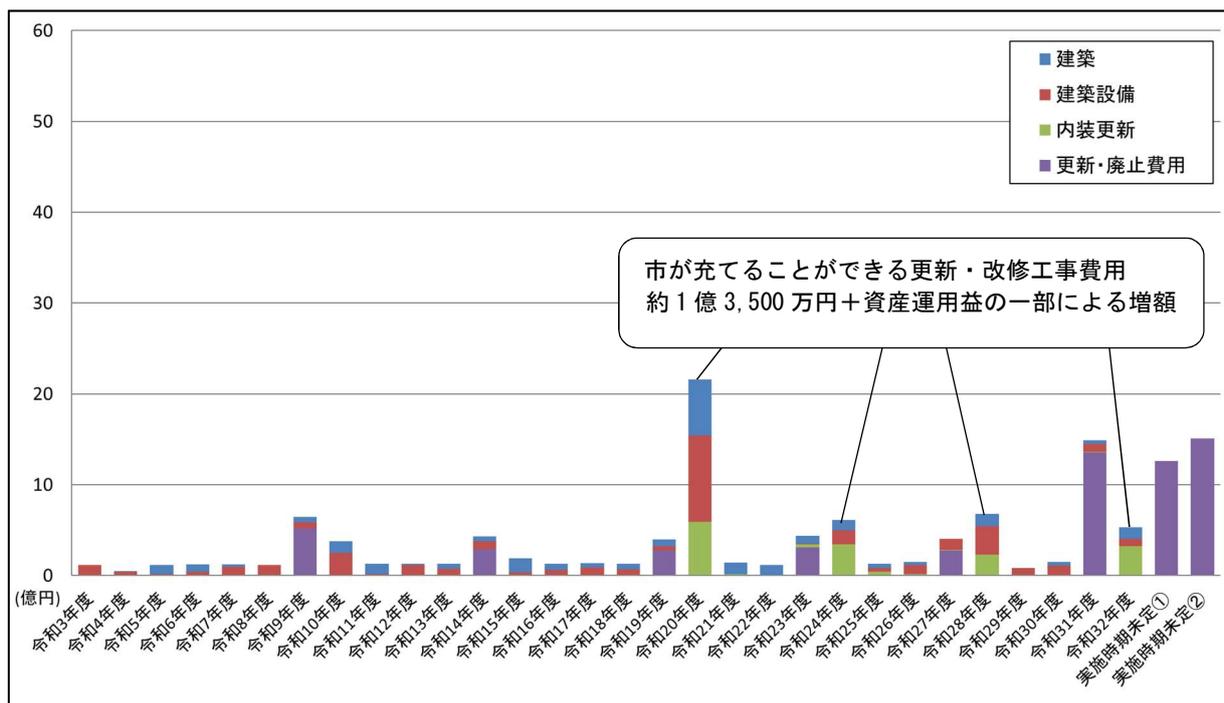


図5-9 計画期間中の施設更新・改修費用等 (改修費用の平準化後)

※実施時期未定①：(新)南市民センターや旧庁舎跡地への(新)複合施設(社会福祉・健康増進等の拠点施設)新設が対象施設であり、立地適正化計画期間20年以内の実施予定。

※実施時期未定②：(新)市民体育館や(新)富士見市民センターの新設等が対象施設であり、計画期間30年以内の実施予定。

※「更新・廃止費用」は、平準化する額の対象としていません。

※工事の予算措置や設計等の準備期間を要するため、令和5(2023)年度より、更新・改修実施可能期間としています。(令和3(2021)・令和4(2022)年度は、既に予定している改修工事等の費用を算入しています。)

(5) 平準化後の施設更新・改修費用等の内訳

施設更新・改修費用等の総額約 134 億円の内訳として、工事内容別で見ると、建築、建築設備、内装更新の改修工事費用の合計額は、約 75 億円で全体の 56.5%を占めており、施設の建替えや解体、廃校となった西中学校を複合化するための改修費用、統合する学校の内装の木質化やエレベーター設置などの改修費用、新設施設建設などの更新・廃止費用の合計額が約 58 億円で 43.5%を占めています。(図 5-10)

また、施設更新・改修費用等の総額を施設種別に見ると、学校教育施設が最も大きく総額約 79 億円、約 59.3%を占めており、次いで、地域コミュニティ等施設が総額約 17 億 2,000 万円、約 12.9%、健康保健施設が総額約 15 億 3,000 万円、約 11.5%、福祉施設が総額約 13 億 7,000 万円、約 10.3%、庁舎等が総額約 4 億 7,000 万円、約 3.5%、学習施設が総額約 2 億 9,000 万円、約 2.2%、廃止済施設が総額約 2,000 万円、約 0.2%の順に費用を占めています。(図 5-11)

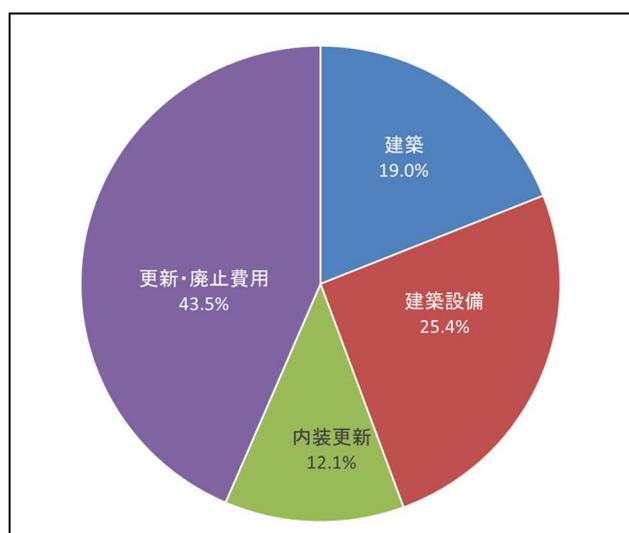


図 5-10 平準化後の施設更新・改修費用等の工事内容別割合

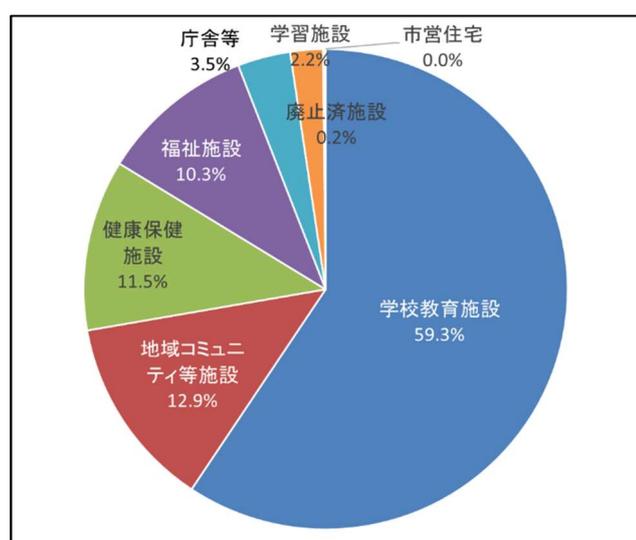


図 5-11 平準化後の施設更新・改修費用等の施設種別割合

※各割合の数字は、小数点以下第 2 位を四捨五入して表記しています。

5-4. 長寿命化実施計画

計画期間における再配置後の施設更新改修費用を平準化させた長寿命化実施計画を施設ごとに示します。

なお、長寿命化実施計画における前提条件は、表5-16に示すとおりです。

表5-16 長寿命化実施計画における前提条件

条件	前提条件の内容
条件1	<ul style="list-style-type: none"> 実際に改修工事を実施するためには、予算措置や設計期間等の準備期間が必要となるため、令和5(2023)年から長寿命化実施計画を作成しており、令和4(2022)年までは、令和3(2021)年12月時点で予定している改修工事を計画しています。このため、計画表の作成時期を令和4(2022)年として設定しており、経過年数等は、令和4(2022)年より計算しています。 なお、長寿命化実施計画は、今後の社会状況や財政状況、施設の老朽化進捗状況、改修工事等の実施状況、公共施設の再編・再配置の実施時期の見直し等に適切に対応していく必要があるため、計画のローリング時には、その都度、見直しを図っていきます。
条件2	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化実施計画では、これまでの施設の改修工事実績を考慮し、劣化度の数値が下がっている部位がありますが、同じ部位でも古い一部を残した部分的な更新を実施している場合があります(屋上防水や空調設備、給排水管など)。 また、一時期に集中した改修工事を実施することとならないよう改修費用を平準化していることもあり、施設の部位によっては、竣工時から更新するまでの目安となる部位ごとの耐用年数より、改修工事を実施するまでの期間が長期化している場合があります。 これについて、予定している改修工事の実施時期より早く故障や不具合等が発生した場合は、事後保全として迅速に対応し、今後の公共施設の老朽化進行状況を注視し、改修時期の早期化も含めた検討をするなど、公共施設を適切に保全していただけるよう計画の見直しを図っていくものとします。
条件3	<ul style="list-style-type: none"> 施設の更新(建替え)時期は、建物の耐用年数により設定しており、施設の新設時期は、再配置計画の実施時期により設定しています。
条件4	<ul style="list-style-type: none"> 木造、軽量鉄骨造の施設については、施設規模が小さく、改修工事費用も比較的安価で、迅速な対応が可能であるため、改修工事は、必要に応じて、事後保全として実施していくものとします。
条件5	<ul style="list-style-type: none"> 実際に改修工事等を行う際は、同じ施設の改修工事を実施時期が近いものや同時期に実施した方が効率的なものなどについて、財源等を考慮しながら、一括工事による効率化を図るものとします。
条件6	<ul style="list-style-type: none"> 建物解体前10年間では、余剰投資とならないよう改修工事を実施しないこととしています。しかし、年度ごとの改修費用の平準化により、一部、建物解体前10年間の期間に実施時期がずれ込み、改修工事を予定しているものがあります。これについては、その時の施設の老朽化状況等により、実際に改修工事を実施する必要性があるか判断することとします。
条件7	<ul style="list-style-type: none"> 廃止後の西中学校校舎、体育館の施設重要度は、引き続き、市民の利用や地域活動の拠点、避難所として活用していき、多様な市民が多数利用することが見込まれるため、廃止後の施設についても同値のまま計算しています。

表5-17 学校教育施設の実施計画(2/7)

No.3	新町小学校校舎			再配置実施時期:																																													
	工事別	工種別	主要な対象部位	使用材・仕上げ材	耐用	施年	経年	重要度	優先度	劣化度	総合	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	未①	未②						
建築	躯体	躯体	鉄筋コンクリート(中性化対策)		40	1978	44	1.4	1.2	1.100	3.700																																						
建築	屋根	仕上・防水・塗装	アスファルト防水押えコンクリート		30	1978	44	1.4	1.2	1.466	4.066													○																									
建築	外壁	仕上・塗装(中性化対策時)	外装薄塗材E		15	1978	44	1.4	1.2	2.933	5.533			○																																			
建築設備	高圧機器	キュービクル	配電盤類(屋外)		25	1999	23	1.4	2.0	0.920	4.320														○																								
建築設備	空調機	空調機器	直焚き吸収式冷温水発生器		20	2021	1	1.4	1.6	0.050	3.050	○																																					
建築設備	水槽類	受水槽	受水槽(鋼板製)		20	1978	44	1.4	1.6	2.200	5.200				○																																		
建築設備	配管類	給水管	硬質塩ビライニング鋼管(VB・給水)		25	1978	44	1.4	1.2	1.760	4.360																																						
建築設備	配管類	排水管	鋳鉄管(排水)		30	1978	44	1.4	1.2	1.466	4.066														○																								
建築設備	昇降機	ダムウェーター設備	小荷物専用昇降機		20	2009	13	1.4	0.4	0.650	2.450																																						
建築設備	消防設備	火災報知	受信機・発信機		20	2018	4	1.4	2.0	0.200	3.600																																						
建築設備	消防設備	消火機器	屋内消火栓		30	1978	44	1.4	2.0	1.466	4.866																																						
更新	内装	内装更新	床・内壁・照明・建具等		30	1978	44	1.4	0.4	1.466	3.266																																						
更新	建替・新設	建替・新設等	建替・新設、解体撤去		80	1978	44																																										

No.3'	新町小学校体育館			再配置実施時期:																																													
	工事別	工種別	主要な対象部位	使用材・仕上げ材	耐用	施年	経年	重要度	優先度	劣化度	総合	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	未①	未②						
建築	屋根	仕上・防水・塗装	加硫ゴム系露出シート防水		20	2012	10	1.3	1.2	0.500	3.000																																						
建築	外壁	仕上・塗装	フッ素系		15	2012	10	1.3	0.4	0.666	2.366																																						
建築設備	配管類	給水管	硬質塩ビライニング鋼管(VA・給水)		25	2021	1	1.3	1.2	0.040	2.540	○																																					
建築設備	配管類	排水管	排水用硬質塩ビライニング鋼管(DVLP・排水)		30	2021	1	1.3	1.2	0.033	2.533	○																																					
建築設備	消防設備	火災報知	発信機		20	1978	44	1.3	2.0	2.200	5.500			○																																			
建築設備	消防設備	消火機器	屋内消火栓		30	1978	44	1.3	2.0	1.466	4.766																																						
更新	内装	内装更新	床・内壁・照明・建具等		30	1978	44	1.3	0.4	1.466	3.166																																						
更新	建替・新設	建替・新設等	建替・新設、解体撤去		80	1978	44																																										

No.4	杉下小学校校舎			再配置実施時期:										廃校																																			
	工事別	工種別	主要な対象部位	使用材・仕上げ材	耐用	施年	経年	重要度	優先度	劣化度	総合	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	未①	未②						
建築	躯体	躯体	鉄筋コンクリート(中性化対策)		40	1979	43	1.4	1.2	1.075	3.675																																						
建築	屋根	仕上・防水・塗装	アスファルト防水押えコンクリート		30	1979	43	1.4	1.2	1.433	4.033																																						
建築	外壁	仕上・塗装(中性化対策時)	外装薄塗材E		15	1979	43	1.4	1.2	2.866	5.466			○																																			
建築設備	高圧機器	キュービクル	配電盤類(屋外)		25	1979	43	1.4	2.0	1.720	5.120																																						
建築設備	空調機	空調機器	直焚き吸収式冷温水発生器		20	2021	1	1.4	1.6	0.050	3.050	○																																					
建築設備	水槽類	受水槽	受水槽(鋼板製)		20	1979	43	1.4	1.6	2.150	5.150																																						
建築設備	浄化槽	浄化槽設備	浄化槽設備		30	1979	43	1.4	1.6	1.433	4.433																																						
建築設備	配管類	給水管	硬質塩ビライニング鋼管(VB・給水)		25	1979	43	1.4	1.2	1.720	4.320																																						
建築設備	配管類	排水管	鋳鉄管(排水)		30	1979	43	1.4	1.2	1.433	4.033																																						
建築設備	昇降機	ダムウェーター設備	小荷物専用昇降機		20	1979	43	1.4	0.4	2.150	3.950																																						
建築設備	消防設備	火災報知	受信機・発信機		20	2018	4	1.4	2.0	0.200	3.600																																						
建築設備	消防設備	消火機器	屋内消火栓		30	1979	43	1.4	2.0	1.433	4.833																																						
更新	内装	内装更新	床・内壁・照明・建具等		80	1979	43	1.4	0.4	0.537	2.337																																						
更新	建替・新設	建替・新設等	建替・新設、解体撤去		80	1979	43																																										

No.4'	杉下小学校体育館			再配置実施時期:										継続利用														
	工事別	工種別	主要な対象部位	使用材・仕上げ材	耐用	施年	経年	重要度	優先度	劣化度	総合	2021	2022															

表5-17 学校教育施設の実施計画(7/7)

No.13	南中学校校舎			再配置実施時期:										小中一貫教育校(施設は廃校)										未①	未②																
	工事別	工種別	主要な対象部位	使用材・仕上げ材	耐用	施年	経年	重要度	優先度	劣化度	総合	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
建築	躯体	躯体	鉄筋コンクリート(中性化対策)		40	1985	37	1.4	1.2	0.925	3.525																														
建築	屋根	仕上・防水・塗装	アスファルト防水押えコンクリート		30	1985	37	1.4	1.2	1.233	3.833																														
建築	外壁	仕上・塗装(中性化対策時)	外装薄塗材E		15	1985	37	1.4	1.2	2.466	5.066																														
建築設備	高圧機器	キュービクル	配電盤類(屋外)		25	1985	37	1.4	2.0	1.480	4.880																														
建築設備	空調機	空調機器	ガスヒートポンプエアコン		15	2014	8	1.4	1.6	0.533	3.533																														
建築設備	水槽類	受水槽	受水槽(鋼板製)		20	1985	37	1.4	1.6	1.850	4.850																														
建築設備	配管類	給水管	硬質塩ビライニング鋼管(VB・給水)		25	1985	37	1.4	1.2	1.480	4.080																														
建築設備	配管類	排水管	铸铁管(排水)		30	1985	37	1.4	1.2	1.233	3.833																														
建築設備	昇降機	ダムウェーター設備	小荷物専用昇降機		20	1985	37	1.4	0.4	1.850	3.650																														
建築設備	消防設備	火災報知	受信機・発信機		20	2018	4	1.4	2.0	0.200	3.600																														
建築設備	消防設備	消火機器	屋内消火栓		30	2017	5	1.4	2.0	0.166	3.566																														
更新	内装	内装更新	床・内壁・照明・建具等		30	1985	37	1.4	0.4	1.233	3.033																														
更新	建替・新設	建替・新設等	建替・新設、解体撤去		80	1985	37																																		

No.13'	南中学校体育館			再配置実施時期:										継続利用(南中学校用)										未①	未②																	
	工事別	工種別	主要な対象部位	使用材・仕上げ材	耐用	施年	経年	重要度	優先度	劣化度	総合	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
建築	屋根	仕上・防水・塗装	塩化ビニル樹脂系シート防水		20	1986	36	1.3	1.2	1.800	4.300											○																				
建築	外壁	仕上・塗装	複層塗材E		15	1986	36	1.3	0.4	2.400	4.100													○																		
建築設備	配管類	給水管	硬質塩ビライニング鋼管(VA・給水)		25	2021	1	1.3	1.2	0.040	2.540	○																												○		
建築設備	配管類	排水管	铸铁管(排水)		30	2021	1	1.3	1.2	0.033	2.533	○																												○		
建築設備	消防設備	火災報知	発信機		20	1986	36	1.3	2.0	1.800	5.100						○																							○		
建築設備	消防設備	消火機器	屋内消火栓		30	2017	5	1.3	2.0	0.166	3.466																												○			
更新	内装	内装更新	床・内壁・照明・建具等		30	1986	36	1.3	0.4	1.200	2.900																													○		
更新	建替・新設	建替・新設等	建替・新設、解体撤去		80	1986	36																																			

No.14	学校給食センター			再配置実施時期:																				未①	未②																		
	工事別	工種別	主要な対象部位	使用材・仕上げ材	耐用	施年	経年	重要度	優先度	劣化度	総合	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
建築	躯体	躯体	鉄骨造		40	2013	9	0.5	1.2	0.225	1.925																																
建築	屋根	仕上・防水・塗装	ガルバリウム鋼板		40	2013	9	0.5	1.2	0.225	1.925																																
建築	外壁	仕上・塗装	鋼製パネル仕上げ(ガルバリウム鋼板)		35	2013	9	0.5	0.4	0.257	1.157																															○	
建築設備	高圧機器	キュービクル	配電盤類(屋外)		25	2013	9	0.5	2.0	0.360	2.860																														○		
建築設備	空調機	空調機器	空冷式パッケージ		20	2013	9	0.5	1.6	0.450	2.550																														○		
建築設備	水槽類	受水槽	受水槽(鋼板製)		20	2013	9	0.5	1.6	0.450	2.550																														○		
建築設備	浄化槽	浄化槽設備	浄化槽設備		30	2013	9	0.5	1.6	0.300	2.400																														○		
建築設備	配管類	給水管	ステンレス鋼管(給水・給湯)		30	2013	9	0.5	1.2	0.300	2.000																														○		
建築設備	配管類	排水管	排水用硬質塩ビライニング鋼管(DVLP・排水)		30	2013	9	0.5	1.2	0.300	2.000																														○		
建築設備	消防設備	火災報知	受信機・発信機		20	2013	9	0.5	2.0	0.450	2.950																														○		
建築設備	消防設備	消火機器	屋内消火栓		30	2013	9	0.5	2.0	0.300	2.800																														○		
更新	内装	内装更新	床・内壁・照明・建具等		30	2013	9	0.5	0.4	0.300	1.200																														○		
更新	建替・新設	建替・新設等	建替・新設、解体撤去		80	2013	9																																				

No.15	教育センター			再配置実施時期:										移転(施設は存続)										未①	未②																			
	工事別	工種別	主要な対象部位	使用材・仕上げ材	耐用	施年	経年	重要度	優先度	劣化度	総合	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	
※保健センター建物内の一部に設置されているため、保健センターで実施																																												

○：改修工事 ◎：建替え、新設、解体撤去 ☆：リノベーション(西中学校廃止時)、学校統合時の使用校の改修工事(内装木質化、エレベーター設置、グラウンド改修等)
 未①：実施時期を未定とし、立地適正化計画期間に合わせ20年以内に実施予定である新設・移転等。 未②：実施時期を未定とし、計画期間30年以内に実施予定である新設・移転等。

※本計画の内容は、現時点でのデータ等を前提に30年間を見据えて作成したものです。これからのまちづくりや社会情勢等の変化により、人口推移などの前提条件が変わった際には、状況に応じて見直しを図ります。

表5-18 地域コミュニティ等施設の実施計画(3/3)

No.22 女性センター				再配置実施時期:																																											
工事別	工種別	主要な対象部位	使用材・仕上げ材	耐用	施年	経年	重要度	優先度	劣化度	総合	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	未①	未②					
建築	躯体	躯体	鉄筋コンクリート(中性化対策)	40	1988	34	0.8	1.2	0.850	2.850																																					
建築	屋根	仕上・防水・塗装	ウレタン塗膜防水	15	2001	21	0.8	1.2	1.400	3.400																																					
建築	外壁	仕上・塗装(中性化対策時)	二丁掛タイル(湿式)	40	1988	34	0.8	1.2	0.850	2.850																																					
建築設備	高圧機器	キュービクル	配電盤類(屋外)	25	1988	34	0.8	2.0	1.360	4.160												○																									
建築設備	空調機	空調機器	空冷ヒートポンプチャラー(ホール系統)	20	2014	8	0.8	1.6	0.400	2.800																																					
建築設備	水槽類	受水槽	受水槽(鋼板製)	20	1988	34	0.8	1.6	1.700	4.100												○																									
建築設備	浄化槽	浄化槽設備	浄化槽設備	30	1988	34	0.8	1.6	1.133	3.533																																					
建築設備	配管類	給水管	硬質塩ビライニング鋼管(VB・給水)	25	1988	34	0.8	1.2	1.360	3.360																																					
建築設備	配管類	排水管	铸铁管(排水)	30	1988	34	0.8	1.2	1.133	3.133																																					
建築設備	昇降機	エレベーター設備	エレベーター	30	1988	34	0.8	2.0	1.133	3.933																																					
建築設備	消防設備	火災報知	受信機・発信機	20	1988	34	0.8	2.0	1.700	4.500																																					
建築設備	消防設備	消火機器	屋外消火栓	30	1988	34	0.8	2.0	1.133	3.933																																					
更新	内装	内装更新	床・内壁・照明・建具等	30	1988	34	0.8	0.4	1.133	2.333																																					
更新	建替・新設	建替・新設等	建替・新設、解体撤去	80	1988	34																																									

No.23 農業交流センター				再配置実施時期:																																											
工事別	工種別	主要な対象部位	使用材・仕上げ材	耐用	施年	経年	重要度	優先度	劣化度	総合	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	未①	未②					
建築	躯体	躯体	鉄筋コンクリート(中性化対策)	40	1998	24	0.4	1.2	0.600	2.200																																					
建築	屋根	仕上・防水・塗装	瓦葺き(セメント)	30	1998	24	0.4	1.2	0.800	2.400																																					
建築	外壁	仕上・塗装(中性化対策時)	複層塗材E	15	1998	24	0.4	1.2	1.600	3.200																																					
建築設備	高圧機器	キュービクル	配電盤類(屋外)	25	1998	24	0.4	2.0	0.960	3.360																																					
建築設備	空調機	空調機器	空冷式パッケージ	20	1998	24	0.4	1.6	1.200	3.200																																					
建築設備	水槽類	受水槽	受水槽(鋼板製)	20	1998	24	0.4	1.6	1.200	3.200																																					
建築設備	浄化槽	浄化槽設備	浄化槽設備	30	1998	24	0.4	1.6	0.800	2.800																																					
建築設備	配管類	給水管	硬質塩ビライニング鋼管(VB・給水)	25	1998	24	0.4	1.2	0.960	2.560																																					
建築設備	配管類	排水管	排水用硬質塩ビライニング鋼管(DVLP・排水)	30	1998	24	0.4	1.2	0.800	2.400																																					
建築設備	消防設備	火災報知	受信機・発信機	20	1998	24	0.4	2.0	1.200	3.600																																					
更新	内装	内装更新	床・内壁・照明・建具等	30	1998	24	0.4	0.4	0.800	1.600																																					
更新	建替・新設	建替・新設等	建替・新設、解体撤去	80	1998	24																																									

No.24 市民活動推進センター				再配置実施時期:										廃止(機能移転、施設は存続)																																		
工事別	工種別	主要な対象部位	使用材・仕上げ材	耐用	施年	経年	重要度	優先度	劣化度	総合	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	未①	未②						
※民間商業施設の一部を間借りしているため、対象外																																																

○:改修工事 ◎:建替え、新設、解体撤去 ☆:リノベーション(西中学校廃止時)、学校統合時の使用校の改修工事(内装木質化、エレベーター設置、グラウンド改修等)
未①:実施時期を未定とし、立地適正化計画期間に合わせ20年以内に実施予定である新設・移転等。 未②:実施時期を未定とし、計画期間30年以内に実施予定である新設・移転等。

※本計画の内容は、現時点でのデータ等を前提に30年間を見据えて作成したものです。これからのまちづくりや社会情勢等の変化により、人口推移などの前提条件が変わった際には、状況に応じて見直しを図ります。

