

小谷村公共施設等個別施設計画

令和元年 11 月

長野県北安曇郡小谷村

第1章 公共建築物個別施設計画について

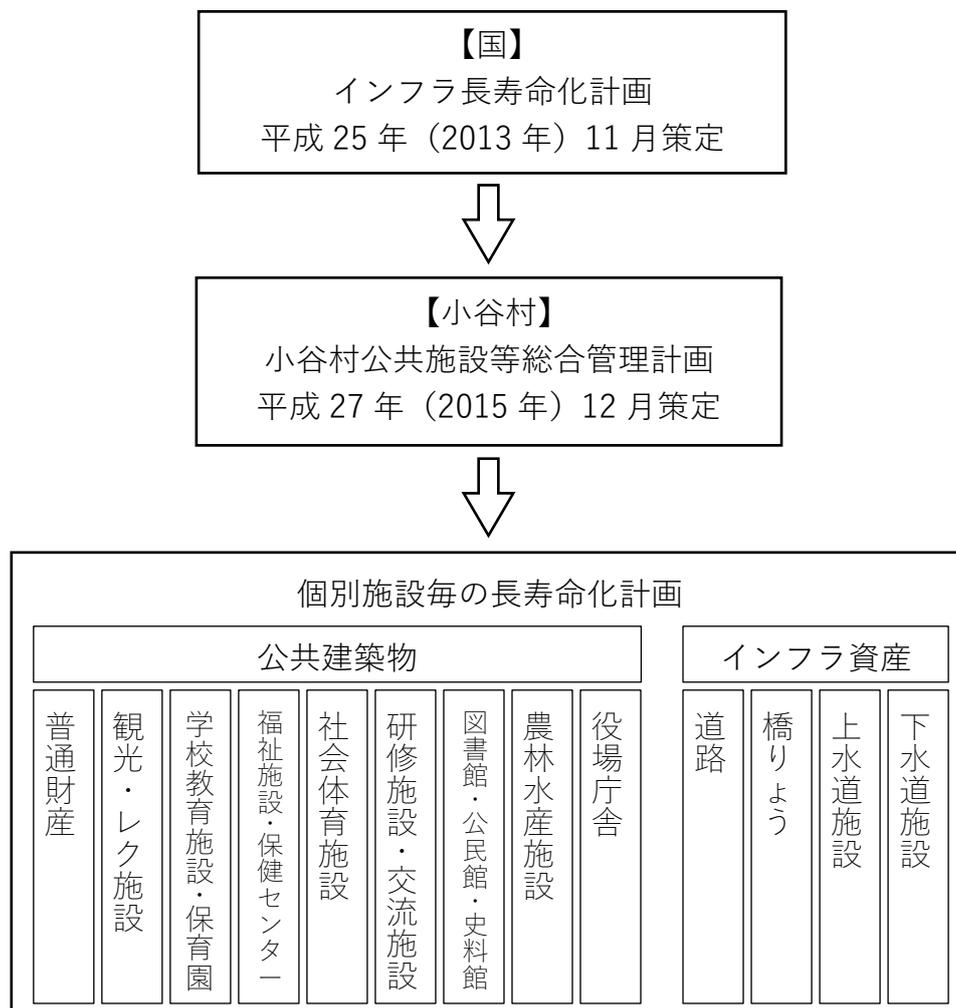
1-1 計画策定の背景と目的

高度経済成長期に一斉に整備された本村の公共建築物の多くは、老朽化や外壁の剥落など様々な問題が発生しており、今後大量更新の時期を迎えることとなります。限られた財源で行政サービスを実施するためには、本村が保有する建物、設備などを戦略的に維持管理・運営し、そのあり方について、次世代に向けてよりよい財産の継承を念頭に置いた見直しが必要になっています。

国においては、平成25年（2013年）11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、地方公共団体においてもインフラ長寿命化計画（行動計画）及び個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）を策定することとされました。

本村では、深刻化する公共施設等の老朽化や更新の問題に対応するため、建物、設備などの全体状況を把握し、長期的な視点で総合的かつ計画的に管理していくことを目的とする「小谷村公共施設等総合管理計画」を平成27年（2015年）度に策定しました。

小谷村におけるインフラ長寿命化計画の体系図



1-2 個別施設計画の内容

(1) 個別施設計画の内容

個別施設計画は、「小谷村公共施設等総合管理計画」において定めた、「総合管理計画の具体的な方針」及び「施設種別ごとの方針」を受け、個別施設ごとの具体的な施策として、対象施設の再配置の方針、維持管理や更新等の実施方法・実施時期などを示すものです。

(2) 個別施設計画に記載すべき事項

「インフラ長寿命化基本計画」に示された、個別施設計画の記載事項は以下のとおりです。

個別施設計画の記載事項

①対象施設

公共施設等のうち、道路・橋りょう・上下水道等のインフラ施設及び別途計画を作成する教育委員会が所管する施設を除いた公共施設を対象とする。計画の策定にあたっては、維持管理・更新等に係る取組状況や利用状況に鑑み、個別施設のメンテナンスサイクルを計画的に実行する上で最も効率的・効果的と考えられる計画策定の単位（例えば、事業毎の分類や、構造物毎の分類）を設定した上で、その単位毎に計画を策定する。

②計画期間

インフラの状態は、経年劣化や疲労等によって時々刻々と変化することから、定期点検サイクル等を考慮した上で計画期間を概ね20年と設定し、その点検結果等を踏まえ、適宜、計画を更新するものとする。本基本計画で示す取組を通じ、知見やノウハウの蓄積をすすめ、計画期間の長期化を図ることで中長期的な維持管理・更新等に係るコストの見直しの精度向上を図る。

③対策の優先順位の考え方

個別施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）の他、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等、対策を実施する際に考慮すべき事項を設定した上で、それらに基づく優先順位を明確化する。優先順位が高い施設については、建替・大規模改修の前倒し等を検討する。

④個別施設の状態等

点検・診断によって得られた個別施設の状態について、施設毎に整理する。また、「③対策の優先順位の考え方」で明らかにした事項のうち、個別施設の状態以外の事項について、必要な情報を整理する。

⑤対策内容と実施時期

「③対策の優先順位の考え方」及び「④個別施設の状態等」を踏まえ、次回の点検・診断や修繕・更新、さらには、更新の機会を捉えた機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去、耐震化等の必要な対策について、講ずる措置の内容や実施期間を施設毎に整理する。

⑥対策費用

計画期間内に要する対策費用の概算を整理する。

1-3 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

小谷村公共施設等総合管理計画において、本村が保有する公共施設等を適切に管理するための「点検・診断」「維持管理・修繕・更新」「安全確保」「耐震化」「長寿命化」の実施方針及び「再配置」の推進方針、「体制」の構築方針を以下のとおりとしました。

(1) 点検・診断等の実施方針

公共施設等を適切にマネジメントするためには、日常的な点検及び定期的な診断が重要となります。長寿命化を見据えた予防保全の観点からは、各担当部署が個々に施設の点検や診断を実施することに加え、小谷村建築業者協会の専門的な目で各施設を点検・診断していただくことが必要です。点検・診断結果はデータ化して職員が共有できる状態に保ちながら、今後の維持管理に活用することで、効率的かつ効果的なマネジメントの実現を図ります。

(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

日常的・定期的な点検・診断結果に基づいて、対症療法的な事後保全ではなく、計画的な予防保全による維持管理・修繕・更新などを行うことで、トータルコストの縮減及び平準化を図ります。

ライフラインに直結するインフラ資産については、公共建築物と異なり、統合や複合化による改善や、用途転換、施設そのものを廃止することは現実的ではありません。そこで、これまで整備をすすめてきたインフラ資産は、各資産の長寿命化計画及び各種計画に基づき、計画的に維持管理・修繕・更新などを実施していくことに重点を置きます。

(3) 安全確保の実施方針

日常的・定期的な点検・診断によって、危険性が認められた公共建築物に対しては、必要な措置を講じた上で、修繕、更新、除却などの対応を速やかに実施し、安全性の確保を図ります。また、供用廃止された公共建築物は、除却や売却を原則とするとともに、実行に至るまでの期間について、安全上支障がないよう努めます。

(4) 耐震化の実施方針

新耐震基準*を満たしていない公共建築物や災害対策活動の拠点・避難所となる公共建築物、ライフラインに直結するインフラ資産とその関連施設は、個別の実施計画により、必要な耐震改修を実施し、防災機能の強化に努めます。中でも、役場庁舎などのように災害時においても業務の継続性が重視される公共建築物は、建替も視野に入れ、優先的な耐震対策を実施します。

【用語解説】

新耐震基準：1981年に導入された現在の建築基準法の耐震基準は、大規模地震（震度6強～7に達する程度）でも建物が倒壊・崩壊しない基準であり、以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれている。

(5) 長寿命化の実施方針

公共施設等は、日常的な点検や定期的な診断、計画的な修繕による予防保全に努めるとともに、機能的な改善を図り、今後も継続して保持する公共施設等については、大規模改修などの手法を用いて、平均耐用年数を超えた長寿命化に努め、長期的な視点での更新費用の縮減をめざします。また、今後新たに策定する個別の長寿命化計画については、本計画の方針などをふまえることとします。

(6) 再配置の推進方針

村民や関係者の合意を得ながら、公共建築物の再配置をすすめるためには、検討及び実施プロセスが統一的で、透明性の高い考え方に基づく必要があります。そこで、評価の手順・視点と再配置の方針の区分を定め、個々の再配置の方針検討に活用することとします。

(7) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

本計画の円滑な推進には、各担当部署が計画の趣旨を理解し、全庁的な体制で取り組む必要があります。そこで、公共施設マネジメントに関する職員研修を充実させるとともに、公共施設等に関する情報交換や各種研修会への積極的な参加、民間ノウハウを活用した事例研究などをすすめ、専門性の向上や推進体制の強化に努めます。

1-4 公共建築物個別施設計画の計画単位

公共建築物個別施設計画は、「小谷村公共施設等総合管理計画」に基づく「公共建築物」に関する長寿命化計画にあたります。その計画単位は原則、施設分類を単位としますが、施設単体、立地や機能などが関連する施設群を単位とする場合もあります。

1-5 公共建築物の施設類型

小谷村公共施設等総合管理計画において、公共建築物を次のように分類しています。

- | | |
|-----------------|--------------------|
| (1) 役場庁舎 | (9) 集会施設 |
| (2) 公民館、文化ホール | (10) 学校、共同調理場【対象外】 |
| (3) 図書館、博物館、資料館 | (11) 農林水産施設 |
| (4) 研修施設、交流施設 | (12) 観光レクリエーション施設 |
| (5) 社会体育施設 | (13) 普通財産 |
| (6) 保健センター | (14) 道路・橋りょう【対象外】 |
| (7) 保育園 | (15) 上水道【対象外】 |
| (8) 福祉施設 | (16) 下水道【対象外】 |

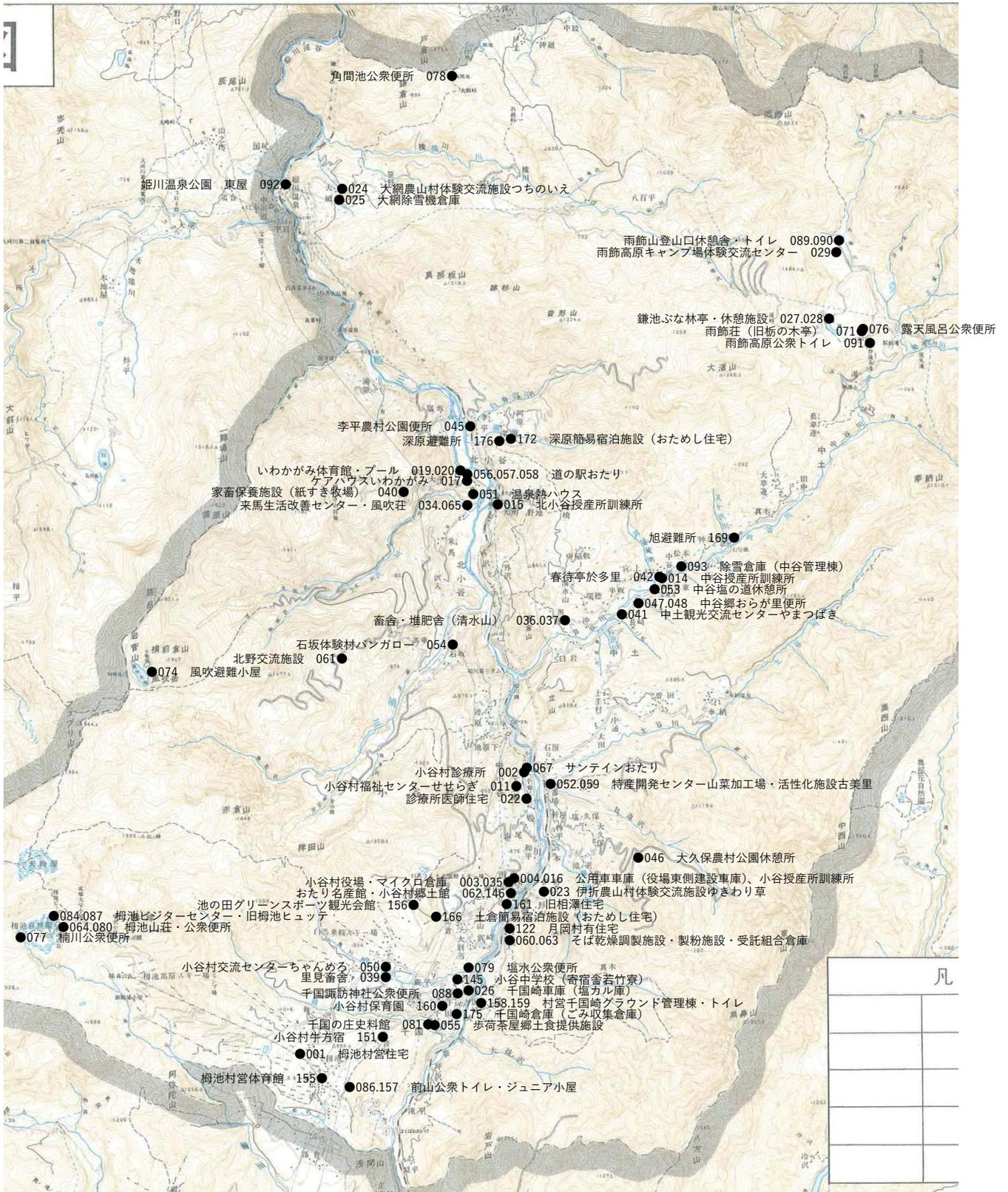
図 公共建築部の施設類型別の施設数及び構成比

施設群	施設数	延床面積	構成比
役場庁舎	4	6,015.00 m ²	13.79%
公民館、文化ホール	3	216.00 m ²	0.49%
図書館、博物館、資料館	9	853.00 m ²	1.95%
研修施設、交流施設	13	2,851.94 m ²	6.53%
社会体育施設	8	4,225.00 m ²	9.68%
保健センター	0	0 m ²	0%
保育園	1	996.00 m ²	2.28%
福祉施設	10	5,037.00 m ²	11.54%
集会施設	1	209.00 m ²	0.48%
農林水産施設	25	6,177.00 m ²	14.15%
観光レクリエーション施設	30	7,493.00 m ²	17.16%
村営住宅	27	3,490.00 m ²	7.99%
その他	17	6,097.00 m ²	13.96%
合計	148	43,659.94 m ²	100.00%

1-6 施設関連経費の推移

平成27年度から平成30年度までの4年間の公共施設関連経費は、約119.7百万円～247.4百万円で、年平均130.1百万円となっています。なお最も経費がかかっているのは平成30年度の247.4百万円で、楠川トイレの建設、小谷村郷土館の茅葺屋根更新、小谷村交流センターちゃんめろの大規模改修工事、小谷村役場庁舎屋根修繕工事等の大規模工事を行っているためです。ここで算出した年平均程度の維持補修費を毎年かかる経費と置き換えて、将来経費の参考としています。

図 公共施設配置図



第2章 公共施設マネジメント等の個別実施計画

2-1 改修等の基本的な方針

公共建築物は老朽化による物理的な耐用年数だけでなく、社会的や機能的な観点から改築や解体されることがあります。ところが、一般に適切な維持管理がなされて強度が確保されている場合として、冬期間の雪の影響を踏まえる中で、小谷村公共施設等総合管理計画では、公共施設の建て替え終期を60年と設定して将来コストを推計しています。

また、基本的には、適切な施設改修を行い、長寿命化を図るが、それぞれの経年劣化に応じて建替の判断を行うように検討していきます。

2-2 施設改修の方向付けと実施計画

ア 劣化調査の実施

- (1) 施設状況の的確な把握と改修等の時期を検討するため、劣化調査を実施しました。なお、劣化調査は施設毎に、屋根・外壁・内部仕上げ・電気・機械設備の5項目について、それぞれ判定を行い数値化を行いました。
- (2) 5項目の数値を合計したものを60ポイントで割り、最高点数100点とする数値に変更しました。
- (3) 調査結果を基に次のような判断を行います。

判断	内容
健全度 100点～70点	通常どおり維持管理を行う。
健全度 69点～40点	補修工事を行い、施設の長寿命化に努める。
健全度 39点～0点	詳細診断を実施し、長寿命化改修・施設除却等を検討する。

イ 優先順位の考え方

施設の改修を実施する優先順位は、築年数、構造、劣化度等を考慮し、健全度の点数順としました。

ウ 長寿命化の実施計画

個別の施設毎に、適用可能な手法を検討し、今後の施設整備に関する実施計画を別紙のとおり作成しました。

長寿命化に向けた修繕を適宜行う計画とするとともに、今後、予算化を行う資料となります。また、最大の改築となる小谷村役場庁舎を行うため、役場内で計画的な予算調整を行い、適切な公共施設管理を行います。

劣化調査の項目別健全度算出表

【屋根の部】

判定結果	劣化調査	数値化
A	良好（汚れている程度）	5.1×100 ポイント
B	塗装の剥がれ・さび・変質・排水不良あり	5.1×75 ポイント
C	部分的な不詳・損壊があり、漏水痕がある	5.1×40 ポイント
D	各所に損壊があり、天井に漏水が複数箇所	5.1×10 ポイント

【外壁の調査】

判定結果	劣化調査	対応
A	良好（汚れている程度）	17.2×100 ポイント
B	部分的にひび割れ、変質等がある	17.2×75 ポイント
C	広範囲にひび割れ・変質があり小規模な漏水	17.2×40 ポイント
D	広範囲にひび割れ・変質があり漏水が複数	17.2×10 ポイント

【内部仕上げの調査】

判定結果	劣化調査	対応
良好	良好（汚れている程度） 築年数 20 年未満	22.4×100 ポイント
	〃 築年数 20 年～40 年	22.4×75 ポイント
	〃 築年数 40 年以上	22.4×40 ポイント
劣化	広範囲（25%以上の面積）若しくは5箇所以上破損	
	築年数 20 年未満	22.4×75 ポイント
	築年数 20 年～40 年	22.4×40 ポイント
	築年数 40 年以上	22.4×10 ポイント

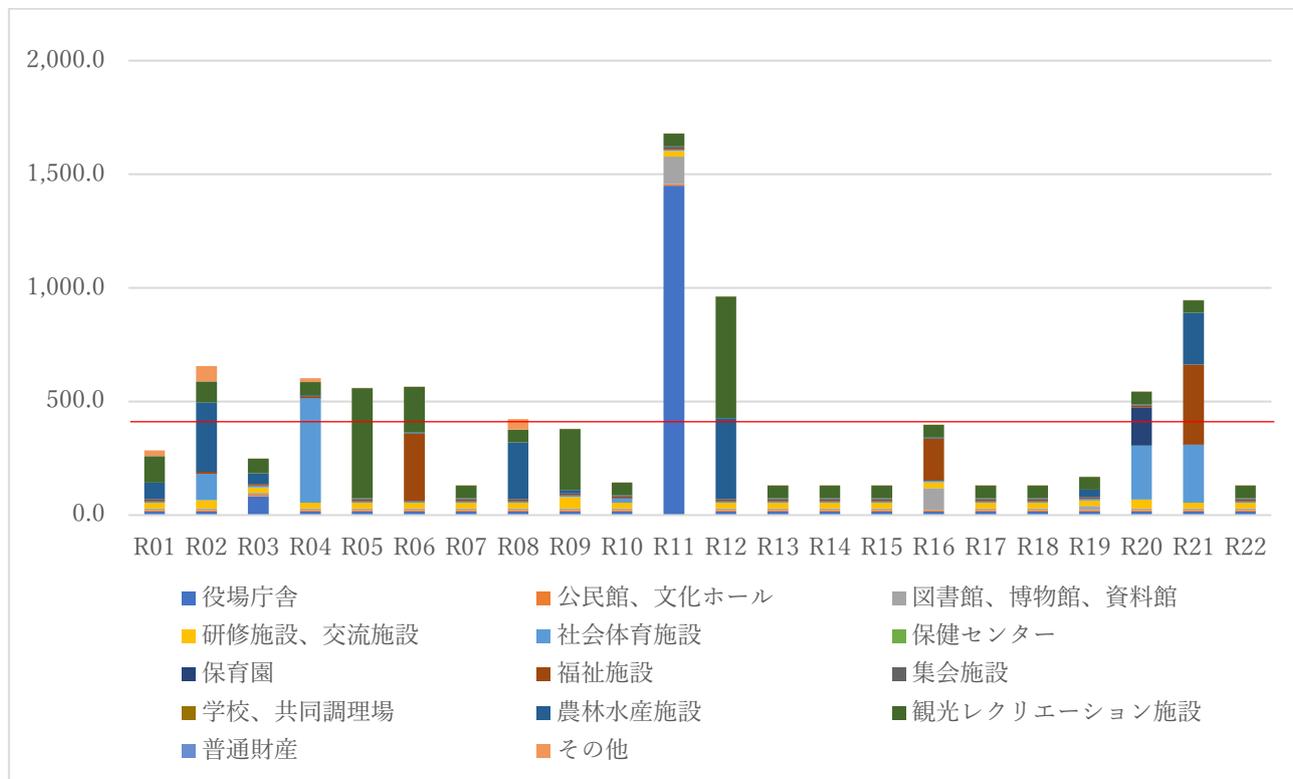
【電気設備の調査】

判定結果	劣化調査	対応
A	築年数が 20 年未満の施設	8×100 ポイント
B	築年数が 20 年～40 年の施設	8×75 ポイント
C	築年数が 40 年以上の施設	8×40 ポイント

【機械設備の調査】

判定結果	劣化調査	対応
A	築年数が 20 年未満の施設	7.3×100 ポイント
B	築年数が 20 年～40 年の施設	7.3×75 ポイント
C	築年数が 40 年以上の施設	7.3×40 ポイント

第3章 長寿命化の実施計画の考察



別紙調査表において算出された年度別費用

上の図におきまして、令和 11 年度が約 16 億円余と突出しています。これは、小谷村役場本庁舎の建て替え時期にあたるためです。また、令和 12 年度にはサンテインおたり及び道の駅小谷の大規模改修時期となるため、約 9 億円程度の費用が必要と試算されます。また、令和 21 年度には、小学校の跡地利用として建設された福祉施設・交流施設等の大規模改修時期を迎えることに対応するため、予算が必要となるような形となりました。

令和元年度から令和 22 年度までの維持・更新コストは、総額約 95 億円（約 4.3 億円/年）となります。除却や売却等により適切な施設管理を計画するとともに、今後の施設更新におきまして、事業費が偏らないように担当係において調整を行う必要があります。

本計画の計画期間は 2019 年度から 2040 年までの 21 年間としていますが、施設の状態は経年劣化等により刻々と変化することから、定期的な点検結果等を踏まえたうえで今後実施する長寿命化対策の内容に応じた計画の見直しを行います。

また、小谷村公共施設等総合管理計画と同様に、小谷村を取り巻く社会情勢や国・県の施策に応じ、適宜見直しを行います。

3-1 コスト等の積算条件

(1) 物価変動率、落札率等は考慮しない

(2) 基準年度：平成30年度

試算期間：基準年の翌年度から21年間

(3) 建替

更新周期は60年で試算し、工事期間は建物の規模を勘案し1年～2年で設計。
各建物の面積に下表の単価を乗じたものを建替コストとしています。

(4) 大規模改築

実施年数は新たに建築してから30年若しくは、建替を行ってから30年とし、
工事期間は1年で設計。

各建物の面積に下表の単価を乗じたものを大規模改築コストとしています。

施設分類	建替単価	大規模改築単価
市民文化系施設	25万円/㎡	40万円/㎡
社会体育系施設	25万円/㎡	40万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設	20万円/㎡	36万円/㎡
産業系施設	25万円/㎡	40万円/㎡
学校教育系施設	17万円/㎡	33万円/㎡
子育て支援系施設	17万円/㎡	33万円/㎡
保健・福祉施設	20万円/㎡	36万円/㎡
医療施設	25万円/㎡	40万円/㎡
行政系施設	25万円/㎡	40万円/㎡
公営住宅	17万円/㎡	28万円/㎡
その他	20万円/㎡	36万円/㎡

3-2 個別施設計画の実施について

本計画策定にあたり、公共施設の適正配置の検討を行いました。54地区それぞれに異なる目的と役割を担っているため、現状では数量の削減は困難な状況にあります。しかし、小谷村公共施設等総合管理計画でも検討しているとおり、人口減少の影響は年々大きくなるものと推定されることから、施設更新の有無を検討する必要があります。