
第3編 蟹江町公共施設個別施設計画

蟹江町公共施設個別施設計画

令和3年3月

蟹 江 町

1	個別施設計画の策定について	1
1-1	個別施設計画の策定の背景と目的	1
1-2	計画期間	2
1-3	計画の位置付け	2
1-4	対象施設	3
1-5	個別施設計画の考え方	6
2	施設状況の実態把握	7
2-1	建設年度別の状況	7
2-2	劣化状況の把握	8
3	公共施設個別施設計画における方針の検討	12
3-1	公共施設マネジメントの推進に向けた基本方針の検討	12
3-2	改修等の優先順位の設定	14
3-3	改修等の基本的な方針の検討	14
3-4	統合・複合化や廃止等の方針の検討	15
3-5	改修等における整備水準	16
4	適正配置に向けた施設評価	17
4-1	適正配置の考え方	17
4-2	適正配置に向けた施設評価	18
4-3	一次評価の方法・結果	19
4-4	二次評価	30
4-5	二次評価の結果（マネジメント方針）	31
5	対策の内容と実施時期及び費用の算出	35
5-1	維持・更新コスト算出の流れ	35
5-2	管理類型の設定	36
5-3	目標使用年数の設定	37
5-4	対策内容及び試算方法の設定	39
5-5	施設関連経費の推移	46
5-6	長寿命化効果の検討	47
5-7	縮減目標の設定	48
5-8	マネジメント方針を反映した場合の試算	49
5-9	対策の優先順位の考え方	50
5-10	費用の平準化と試算結果	55

6	個別施設計画の推進	58
6-1	情報基盤の整備と活用	58
6-2	推進体制等の整備	58
6-3	定期点検の実施と劣化状況の把握	59
6-4	公共施設の総量適正化の検討	59
6-5	公共施設の維持管理に係る財源の確保	60
6-6	フォローアップによる計画の見直し	60

1. 個別施設計画の策定について

1-1 個別施設計画の策定の背景と目的

全国において厳しい財政状況の中、人口減少、少子高齢化のさらなる進行等により公共施設等の利用需要の変化が予想されることから、公共施設等の状況を把握し、**長期的な視点**をもって、**更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行う**ことにより、財政負担の軽減・平準化を図ると共に、公共施設等の最適な配置を実現することが求められています。

蟹江町においても、2015年の総人口約37,000人から、2040年には約34,000人程度に減少し、少子高齢化がさらに進むことが見込まれています。生産年齢人口の減少により税収が減少する一方で、人口構成の変化に伴う社会保障費や扶助費等の増大が見込まれ、財政状況もいっそう厳しくなると考えられます。また、公共施設等（公共施設・インフラ施設）の老朽化は進み、施設の更新需要が高まっています。

このような背景を受け、限られた財源のなか、持続可能なまちづくりを実現しつつ、町民のニーズに対応したサービス提供を維持するため、「蟹江町公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を平成28年度に策定し、公共施設等の維持・保全・管理に関する今後の基本方針を定めました。また、公共施設については長寿命化に向けた「蟹江町公共施設整備保全計画」を策定しました。

今後は、総合管理計画に基づき、本町が所有する全施設を対象に、各公共施設にかかるコストと利用状況の両面から各施設の課題を抽出したうえで、**公共施設の質と量の最適配置や長寿命化等の公共施設マネジメント**を推し進めるため、個々の施設の具体的な方向性を示した「蟹江町公共施設個別施設計画」（以下「個別施設計画」という。）を策定することを目的とします。

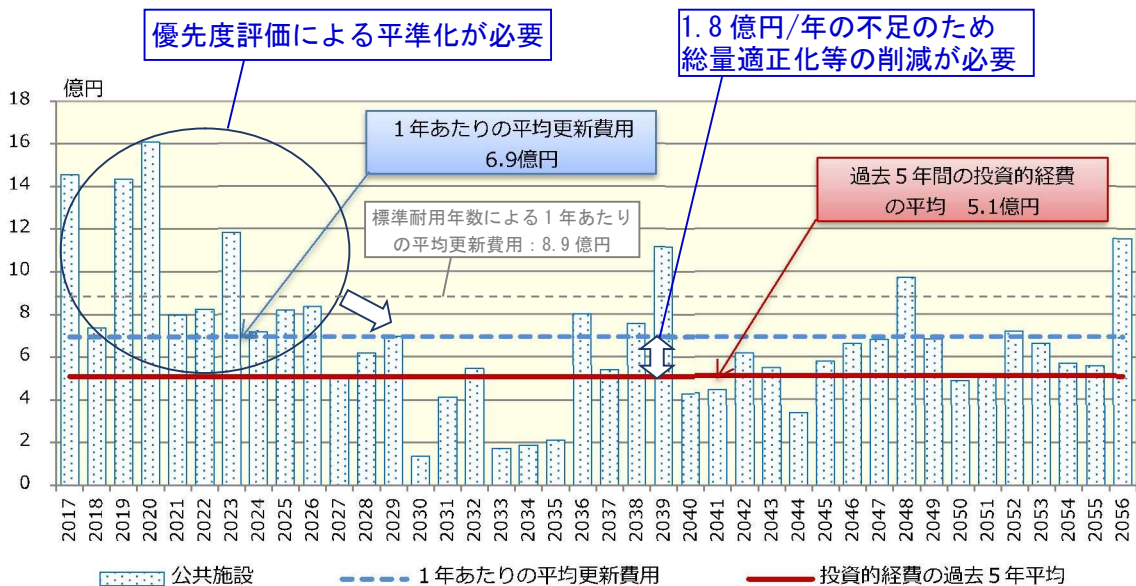


図 公共施設の長寿命化を図った場合の更新費等の推計結果

(出典：蟹江町公共施設等総合管理計画 H29.3 蟹江町 P23)

1-2 計画期間

本計画の期間は2021年度を開始年度とし、40年後の2060年度までとします。なお、社会情勢や財政状況の変化を見据えて定期的に見直すものとし、10年間で1期間として計画します。

期間	2021				2060
	第1期 10年間	第2期 10年間	第3期 10年間	第4期 10年間	
個別施設計画	▶ 計画期間：2021年度～2060年度の40年間				

図 個別施設計画の計画期間

1-3 計画の位置付け

本計画は、社会問題化する公共施設の老朽化に対して、国が定めた「インフラ長寿命化基本計画 H25. 11 インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議策定」に基づく、**個別施設計画として位置づけられます**。本計画では、町内の公共建築物及びインフラ資産の基本的な維持管理の方向性を示す「総合管理計画」に定める方針等に従い策定するものとします。

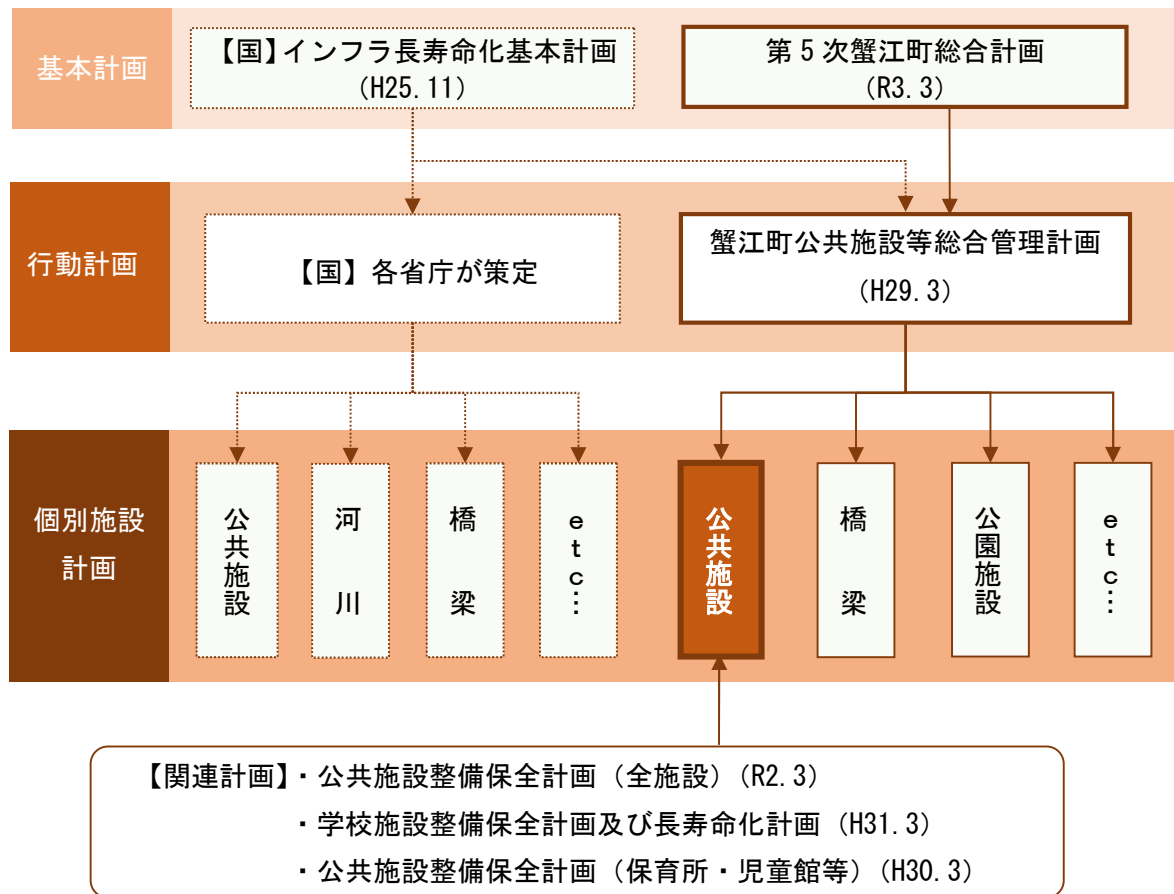


図 インフラ長寿命化計画の体系と本計画の位置付け

1-4 対象施設

本計画では、本町が所有する公共施設 42 施設 74 棟を対象とします。以下に、施設類型ごとの対象施設数・棟数と延床面積割合を示します。

表 施設類型ごとの対象施設数・棟数 (令和2年4月時点)

大分類	小分類	施設数	棟数	延床面積 (㎡)
庁舎等	庁舎	1	3	4,151.07
	消防庁舎	1	2	1,340.56
	公園、その他	2	2	682.08
防災	防災施設	1	1	416.02
保健福祉	高齢者福祉 (児童福祉を含む)	4	5	4,404.21
	保健センター	1	1	1,399.43
社会教育	公民館	2	2	4,660.68
	社会教育	2	2	1,028.84
	体育施設	3	3	3,581.81
	図書館	1	1	2,638.64
衛生	斎苑	2	4	401.73
上水道	—	1	2	765.00
学校教育	小学校	5	19	25,656.00
	中学校	2	11	15,393.00
	その他	2	2	2,741.00
保育	保育所	6	8	5,699.55
	児童館	6	6	2,915.49
合計		42	74	77,875.11

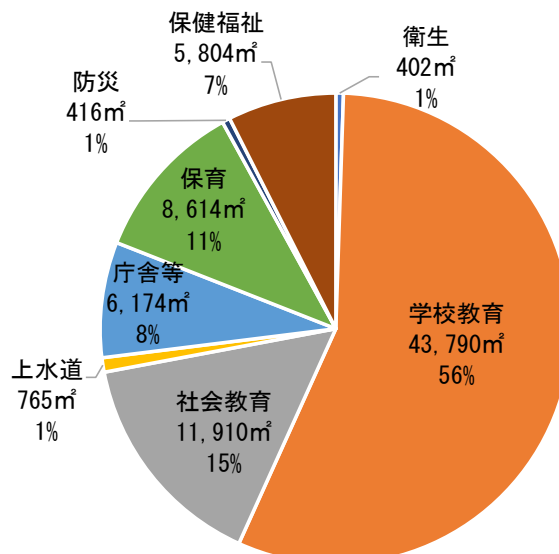


図 施設類型ごとの延床面積割合

表 対象施設一覧表 (1/2)

棟別 連番	大分類	小分類	施設 番号	施設名	棟 番号	棟名称	建物構造区分	棟別延床 面積 (㎡)	建築 年度 (西暦)
1	庁舎等	庁舎	1	蟹江町庁舎	1	庁舎	鉄筋コンクリート	3,207.11	1976
2	庁舎等	庁舎	1	蟹江町庁舎	2	車庫・倉庫	鉄骨造	392.35	1976
3	庁舎等	庁舎	1	蟹江町庁舎	3	役場書庫棟	鉄骨鉄筋コンクリート	551.61	2008
4	防災	防災施設	2	消防備蓄倉庫	1	防災倉庫	鉄骨造	416.02	1998
5	保健福祉	高齢者福祉	3	高齢者生きがい活動施設	1	事務室	鉄骨造	296.25	1986
6	保健福祉	高齢者福祉	3	高齢者生きがい活動施設	2	温室	鉄骨造	302.40	1986
7	保健福祉	高齢者福祉	4	老人福祉センター新蟹江	1	分館	鉄骨造	297.36	1975
7	保健福祉	高齢者福祉	4	旧福祉給食センター	1	給食室	鉄骨造		1975
7	保健福祉	児童福祉	4	ひまわり園	1	保育室	鉄骨造		1975
8	衛生	斎苑	5	本町斎苑	1	火葬場01	木造	72.86	1972
9	衛生	斎苑	5	本町斎苑	2	火葬場02	鉄骨造	6.00	2002
10	衛生	斎苑	5	本町斎苑	3	待合室	木造	56.31	1994
11	衛生	斎苑	6	舟入斎苑	1	火葬場	鉄筋コンクリート	266.56	1987
12	保健福祉	保健センター	7	蟹江町保健センター	1	保健センター	鉄筋コンクリート	1,399.43	1991
13	庁舎等	その他	8	JR蟹江駅前自転車駐車場	1	駐輪場	鉄骨造	464.05	1992
14	庁舎等	公園	9	蟹江町公園管理事務所	1	管理事務所	鉄骨造	218.03	2004
15	庁舎等	消防庁舎	10	蟹江消防署	1	消防庁舎	鉄筋コンクリート	1,118.60	1972
15	庁舎等	消防庁舎	10	蟹江消防署	1	梯子車用消防車庫	鉄骨造		1987
15	庁舎等	消防庁舎	10	蟹江消防署	1	消防第2車庫	鉄骨造		2014
15	庁舎等	消防庁舎	10	蟹江消防署	1	消防第3車庫	鉄骨造		1996
16	庁舎等	消防庁舎	10	蟹江消防署	2	食堂兼仮眠室	鉄骨造	221.96	1997
17	学校教育	その他	11	あいりす	1	事務室	鉄筋コンクリート	365.00	1986
18	学校教育	その他	12	蟹江町給食センター	1	給食センター	鉄骨造	2,376.00	2009
19	社会教育	体育施設	13	蟹江町体育館	1	体育館	鉄筋コンクリート	1,742.50	1976
20	社会教育	体育施設	14	体育館分館	1	体育館	鉄骨造	782.45	1982
21	社会教育	公民館	15	蟹江中央公民館	1	公民館	鉄筋コンクリート	2,527.50	1979
22	社会教育	体育施設	16	希望の丘広場	1	南校舎	鉄筋コンクリート	1,056.86	1971
23	社会教育	公民館	17	中央公民館分館	1	中央公民館分館	鉄筋コンクリート	2,370.82	1988
23	社会教育	社会教育	18	産業文化会館	1	産業会館	鉄筋コンクリート		1988
24	社会教育	社会教育	17	歴史民俗資料館	2	郷土資料展示	鉄筋コンクリート	427.80	1978
25	社会教育	図書館	19	蟹江町図書館	1	図書館	鉄骨鉄筋コンクリート	2,638.64	1997
26	上水道	-	20	蟹江町浄水場	1	施設管理棟	鉄筋コンクリート	282.00	1974
27	上水道	-	20	蟹江町浄水場	2	管理事務所	鉄骨造	483.00	1998
28	社会教育	社会教育	21	観光交流センター	1	観光交流センター	鉄筋コンクリート	363.40	2017
29	保健福祉	高齢者福祉	22	多世代交流施設	1	多世代交流施設	鉄筋コンクリート	2,382.66	2018
30	保健福祉	高齢者福祉	23	旧老人福祉センター	1	福祉センター	鉄筋コンクリート	1,125.54	1982
31	学校教育	小学校	24	蟹江小学校	1	北校舎	鉄筋コンクリート	2,111.00	2003
32	学校教育	小学校	24	蟹江小学校	2	校舎01	鉄筋コンクリート	1,035.00	1969
32	学校教育	小学校	24	蟹江小学校	2	校舎06	鉄筋コンクリート		1967
33	学校教育	小学校	24	蟹江小学校	3	校舎05	鉄筋コンクリート	796.00	1995
34	学校教育	小学校	24	蟹江小学校	4	校舎02	鉄筋コンクリート	1,486.00	1971
34	学校教育	小学校	24	蟹江小学校	4	校舎03	鉄筋コンクリート		1972
35	学校教育	小学校	24	蟹江小学校	5	校舎04	鉄筋コンクリート	512.00	1984
36	学校教育	小学校	24	蟹江小学校	6	屋内運動場	鉄骨鉄筋コンクリート	951.00	1978
37	学校教育	小学校	25	舟入小学校	1	体育館	鉄筋コンクリート	1,331.00	1979
37	学校教育	小学校	25	舟入小学校	1	校舎01	鉄筋コンクリート		1979
38	学校教育	小学校	25	舟入小学校	2	校舎02	鉄筋コンクリート	1,421.00	1985
39	学校教育	小学校	26	新蟹江小学校	1	校舎01	鉄筋コンクリート	1,536.00	1973
39	学校教育	小学校	26	新蟹江小学校	1	校舎02	鉄筋コンクリート		1976
39	学校教育	小学校	26	新蟹江小学校	1	校舎03	鉄筋コンクリート		1978
40	学校教育	小学校	26	新蟹江小学校	2	給食受所・廊下	鉄筋コンクリート	2,254.00	1980
40	学校教育	小学校	26	新蟹江小学校	2	校舎05	鉄筋コンクリート		1981
40	学校教育	小学校	26	新蟹江小学校	2	校舎04	鉄筋コンクリート		1981
40	学校教育	小学校	26	新蟹江小学校	2	校舎06	鉄筋コンクリート		1984
41	学校教育	小学校	26	新蟹江小学校	3	特別教室	鉄筋コンクリート	1,767.00	1982
41	学校教育	小学校	26	新蟹江小学校	3	屋内運動場01	鉄筋コンクリート		1982
42	学校教育	小学校	27	須西小学校	1	中校舎(仮)	鉄筋コンクリート	1,279.00	2005
43	学校教育	小学校	27	須西小学校	2	校舎01	鉄筋コンクリート	1,124.00	1966
43	学校教育	小学校	27	須西小学校	2	校舎02	鉄筋コンクリート		1970
43	学校教育	小学校	27	須西小学校	2	校舎03	鉄筋コンクリート		1973
44	学校教育	小学校	27	須西小学校	3	校舎04	鉄筋コンクリート	1,392.00	1977
44	学校教育	小学校	27	須西小学校	3	校舎05	鉄筋コンクリート		1978
44	学校教育	小学校	27	須西小学校	3	校舎(特別教室)	鉄筋コンクリート		1983
45	学校教育	小学校	27	須西小学校	4	体育館	鉄骨鉄筋コンクリート	796.00	1980
46	学校教育	小学校	27	須西小学校	5	特別教室棟(仮)	鉄筋コンクリート	291.00	2005

表 対象施設一覧表 (2/2)

棟別連番	大分類	小分類	施設番号	施設名	棟番号	棟名称	建物構造区分	棟別延床面積 (㎡)	建築年度 (西暦)
47	学校教育	小学校	28	学戸小学校	1	校舎01	鉄筋コンクリート	3,127.00	1983
47	学校教育	小学校	28	学戸小学校	1	校舎02	鉄筋コンクリート		1980
48	学校教育	小学校	28	学戸小学校	2	体育館	鉄筋コンクリート	817.00	1980
49	学校教育	小学校	28	学戸小学校	3	特別教室	鉄筋コンクリート	1,630.00	2000
50	学校教育	中学校	29	蟹江中学校	1	校舎01	鉄筋コンクリート	1,691.00	1965
50	学校教育	中学校	29	蟹江中学校	1	校舎06	鉄筋コンクリート		1975
51	学校教育	中学校	29	蟹江中学校	2	校舎02	鉄筋コンクリート	1,706.00	1968
52	学校教育	中学校	29	蟹江中学校	3	特別教室	鉄筋コンクリート	609.00	1982
53	学校教育	中学校	29	蟹江中学校	4	校舎04	鉄筋コンクリート	812.00	1975
53	学校教育	中学校	29	蟹江中学校	4	校舎05	鉄筋コンクリート		1978
54	学校教育	中学校	29	蟹江中学校	5	柔剣道場(仮)01	鉄筋コンクリート	1,060.00	1989
54	学校教育	中学校	29	蟹江中学校	5	柔剣道場(仮)02	鉄筋コンクリート		1989
55	学校教育	中学校	29	蟹江中学校	6	校舎03	鉄筋コンクリート	1,554.00	2006
56	学校教育	中学校	29	蟹江中学校	7	体育館	鉄骨造	1,883.00	2007
57	学校教育	中学校	30	蟹江北中学校	1	校舎	鉄筋コンクリート	4,102.00	1979
58	学校教育	中学校	30	蟹江北中学校	2	技術棟	鉄筋コンクリート	677.00	1979
58	学校教育	中学校	30	蟹江北中学校	2	柔剣道場	鉄筋コンクリート		1988
59	学校教育	中学校	30	蟹江北中学校	3	体育館	鉄骨造	1,073.00	1979
60	学校教育	中学校	30	蟹江北中学校	4	プール付属棟	鉄骨造	226.00	1980
61	保育	保育所	31	蟹江保育所	1	西棟	鉄筋コンクリート	641.90	1974
62	保育	保育所	31	蟹江保育所	2	東棟	鉄骨造	638.38	2002
63	保育	保育所	32	須成保育所	1	保育所	鉄筋コンクリート	1,044.72	1975
64	保育	保育所	33	新蟹江北保育所	1	保育所	鉄筋コンクリート	941.53	1978
65	保育	保育所	34	蟹江西保育所	1	西棟	鉄筋コンクリート	599.34	1979
66	保育	保育所	34	蟹江西保育所	2	東棟	鉄骨造	299.42	2008
67	保育	保育所	35	舟入保育所	1	保育所	軽量鉄骨造	369.80	1981
68	保育	保育所	36	蟹江南保育所	1	保育所	鉄筋コンクリート	1,164.46	2012
69	保育	児童館	37	須西児童館	1	児童館	鉄筋コンクリート	285.50	1987
70	保育	児童館	38	新蟹江児童館	1	児童館	鉄骨造	341.31	1987
71	保育	児童館	39	蟹江児童館	1	児童館	鉄筋コンクリート	647.51	2011
72	保育	児童館	40	舟入ふれあいプラザ	1	本館01	鉄骨造	561.51	1999
73	保育	児童館	41	学戸ふれあいプラザ	1	その他	鉄骨造	833.38	2002
74	保育	児童館	42	学戸学童保育所	1	学戸学童保育所	鉄骨造	246.28	2005

1-5 個別施設計画の考え方

個別施設計画では、国からの策定要請における記載事項を網羅するとともに、総合管理計画において具体化した取組の推進に向けた内容とします。また、総務省で定められている公共施設等適正管理推進事業債等の補助事業を活用していきます。

①国からの策定要請における計画への記載事項

- 1. 対象施設**
 - 行動計画で個別施設計画を策定することとした施設を対象
- 2. 計画期間**
 - 定期点検サイクル等を踏まえて設定
 - 点検結果等を踏まえ、適宜、更新するとともに、知見やノウハウの蓄積を進め、計画期間の長期化を図り、中長期的なコストの見通しの精度を向上
- 3. 対策の優先順位の考え方**
 - 各施設の状態の他、果たしている役割や機能、利用状況等を踏まえ、対策の優先順位の考え方を明確化
- 4. 個別施設の状態等**
 - 点検・診断によって得られた各施設の状態について、施設毎に整理
- 5. 対策内容と実施時期**
 - 各施設の状態等を踏まえ、次期点検・診断や修繕・更新等の対策の内容と時期を明確化
- 6. 対策費用**
 - 計画期間内に要する対策費用の概算を整理

※左記の他、以下の策定マニュアルも参考

- ・ 学校施設長寿命化計画策定に係る解説書
(H28.12 文部科学省)
- ・ スポーツ施設のストック適正化ガイドライン
(H30.3 スポーツ庁)
- ・ 社会福祉施設等に係るインフラ長寿命化計画
(個別施設計画) 策定のための手引
(R1.12 厚生労働省)

出典 (個別施設計画の策定について H30.4 総務省)

②総合管理計画において具体化した取組 (基本目標と基本方針) を推進

公共施設管理の基本目標

- 施設の老朽化に起因する重大事故ゼロ
- 公共施設等の維持・更新に係る経費の軽減・平準化
- 施設総量の適正化

出典 (蟹江町公共施設等総合管理計画 H29.3 蟹江町 P33)

③公共施設等適正管理推進事業債等の補助事業を活用

公共施設等適正管理推進事業債	期間:平成29年度から令和3年度まで(⑥は令和2年度まで(ただし、経過措置として、令和2年度までに実施設計に着手した事業については、令和3年度以降も現行と同様の地方財政措置を講じる))
① 集約化・複合化事業 (対象事業) 延床面積の減少を伴う集約化・複合化事業 (充当率等) 充当率: 90%、交付税措置率: 50% ※複数団体が連携して実施する集約化・複合化事業の取組において、対象施設を有しない団体も実施主体を含む。	
② 長寿命化事業 (対象事業) 【公共用の建築物】施設(義務教育施設を含む)の使用年数を法定耐用年数を超えて延長させる事業 【社会基盤施設(道路(舗装、小規模構造物等)、河川管理施設、砂防関係施設(昭和53年以降の技術基準で設計された施設を含む。)、海岸保全施設、港湾施設、都市公園施設、治山施設・林道、漁港施設、農業水利施設・農道・地すべり防止施設)】 所管省庁が示す管理方針に基づき実施される事業(一定の規模以下等の事業) (充当率等) 充当率: 90%、交付税措置率: 30%(財政力に応じて30~50%(注))	※下線部分を令和2年度から拡充
③ 転用事業 (対象事業) 他用途への転用事業 (充当率等) 充当率: 90%、交付税措置率: 30%(財政力に応じて30~50%)	
④ 立地適正化事業 (対象事業) コンパクトシティの形成に向けた長期的なまちづくりの視点に基づく事業 (充当率等) 充当率: 90%、交付税措置率: 30%(財政力に応じて30~50%)	
⑤ ユニバーサルデザイン化事業 (対象事業) 公共施設等のユニバーサルデザイン化のための改修事業 (充当率等) 充当率: 90%、交付税措置率: 30%(財政力に応じて30~50%(注))	
⑥ 市町村役場機能緊急保全事業 (対象事業) 昭和56年の新耐震基準導入前に建設され、耐震化が未実施の市町村の本庁舎の建替え事業等 (充当率等) 充当率: 90%(交付税措置対象率75%)、交付税措置率: 30% ※地方債の充当率については、基金の活用が基本	⑦ 除却事業 充当率: 90%

(注) 義務教育施設の大規模改修事業に係る事業については、地方負担額に対する交付税措置率が、学校教育施設等整備事業債における義務教育施設の大規模改修事業(地方単独事業)に係る当該債を下回らないよう設定
※①~⑦全て公共施設等総合管理計画に基づき行われる事業で、⑦を除き、個別施設計画等に位置付けられた事業が対象。ただし、インフラ長寿命化基本計画において個別施設計画に記載することとされている事項(対象施設、計画期間、対策の優先順位の考え方、個別施設の状態等、対策内容と実施時期、対策費用)が個別施設計画と同様・類似の「施設整備計画」や「統廃合計画」等に全て記載されている場合は、個別施設計画を策定しない場合でも、集約化・複合化事業等の対象となる。また、当該同様・類似の計画が一部の施設のみを対象としている場合でも対象となる。

財政力指数と交付税措置率

財政力指数	交付税措置率
0.8以上	30%
0.4以上 0.8未満	財政力に応じて 30~50%(※)
0.4未満	50%

(都道府県、市区町村共通)

※蟹江町の財政力
指数: 0.9
(2019年度)

2. 施設状況の実態把握

2-1 建設年度別の状況

本町が所有する公共施設は 1970 年代から 1980 年代に建設されたものが多く、建設後 50 年以上経過した施設の延床面積割合は 2020 年度末の段階で約 6% となっています。現在保有する公共施設をこのまま維持していくと仮定した場合、20 年後の 2040 年にはその割合が約 67% となるため、大規模改修や建替・更新の必要に迫られることが予測されます。

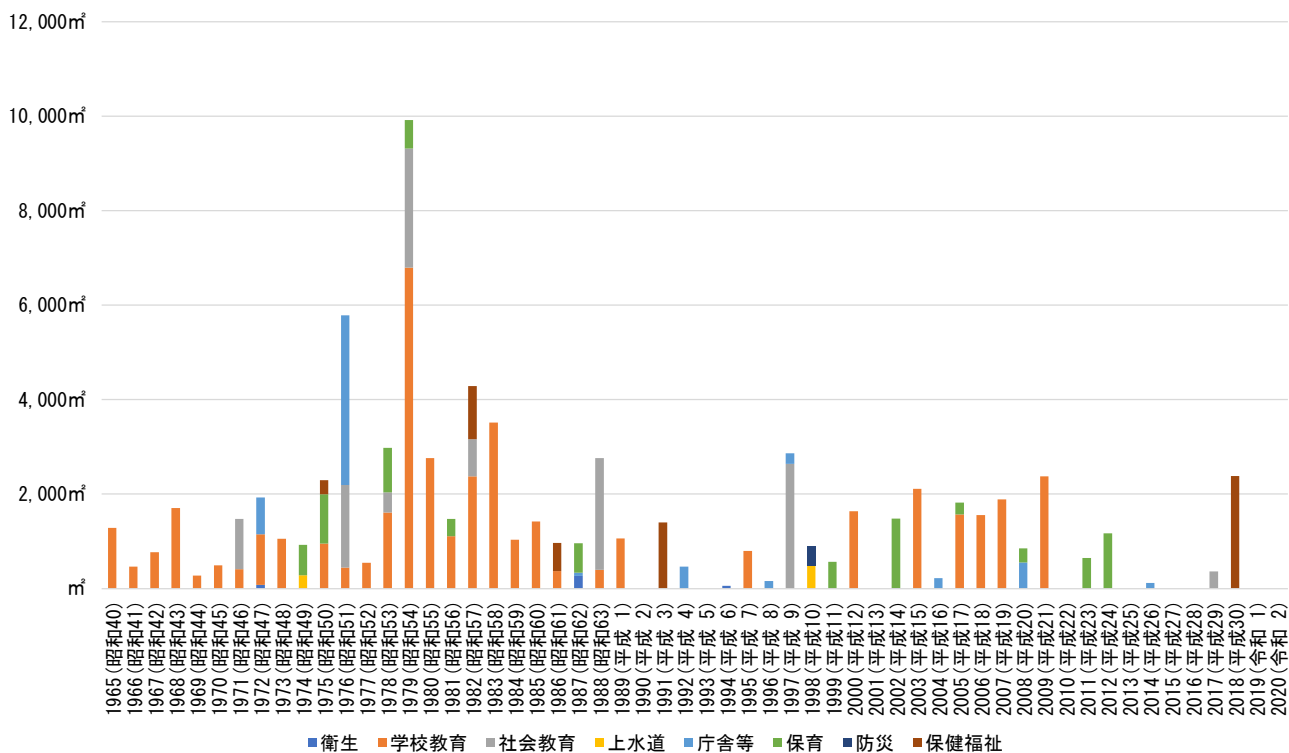


図 対象施設の整備状況

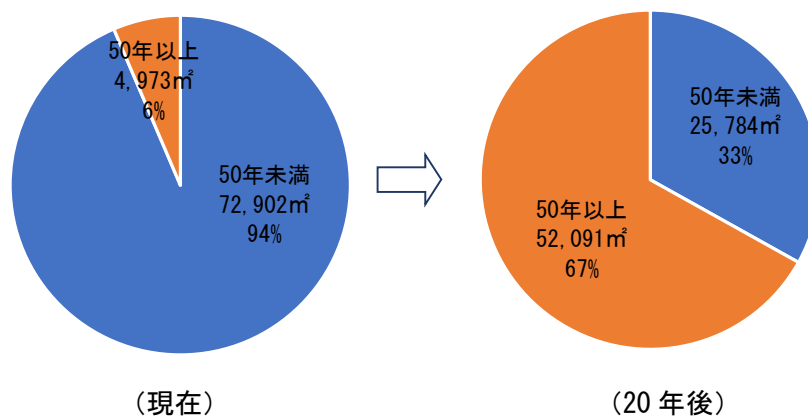


図 築年数 50 年を超える対象施設の割合

2-2 劣化状況の把握

公共施設の劣化状況については、2017年度から2019年にかけて「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン」に基づき調査を行いました。また、調査結果については、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 H29.3 文部科学省」を参考に、下記の8部位ごとにA～Dの4段階評価を行いました。

次頁以降に、劣化状況評価の結果を示します。

部位	代表的な項目
a 屋根	屋根
b 外装	外壁
c 内装	天井、内壁、床 等
d 躯体	コンクリート、鉄骨、木材 等
e 基礎	基礎
f 機械設備	配管、空調、ポンプ、等
g 電気設備	分電盤、照明 等
h 屋外	舗装等の外構関係

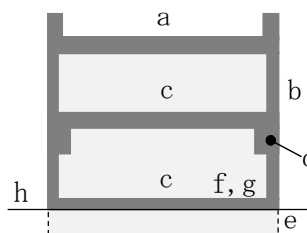


図 公共施設の構成部位および概要図

目視による評価【屋根・屋上、外壁】		経過年数による評価【内部仕上げ、電気設備、機械設備】	
評価	基準	評価	基準
良好 劣化	A 概ね良好	A 20年未満	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合
	B 部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	B 20～40年	
	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)(設備が故障し施設運営に支障を与えている)等		

『学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 H29.3 文部科学省 P26』

図 目視による評価の目安

■劣化状況の評価結果 (1/2)

施設番号	施設名	棟番号	棟名	構造形式	延床面積 (㎡)	建築年度 (年)	経過年数 (年)	屋根	外壁	内装	躯体	基礎	機械	電気	屋外	調査年度	
1	蟹江町庁舎	1	庁舎	SRC造	3,207	1976	44	A	C	C	B	B	A	A	A	2018	
"	"	2	車庫・倉庫	S造	392	1976	43	A	C	C	B	B	A	A	A	2019	
"	"	3	役場書庫棟	SRC造	552	2008	12	A	A	C	B	B	A	A	A	2019	
2	消防備蓄倉庫	1	防災倉庫	S造	416	1998	22	A	A	B	A	A	A	A	B	2019	
3	高齢者生きがい活動施設	1	事務室	S造	296	1986	34	A	A	B	A	A	A	A	C	2019	
"	"	2	温室	S造	302	1986	34	A	-	A	C	A	A	B	B	2019	
4	老人福祉センター新蟹江, 旧福祉給食センター, ひまわり園	1	分館, 給食室, 保育室	S造	297	1975	45	A	C	C	A	A	B	A	B	2019	
5	本町斎苑	1	火葬場O1	W造	73	1972	48	C	C	C	A	C	A	A	C	2019	
"	"	2	火葬場O2	S造	6	2002	18	C	B	C	A	A	-	A	A	2019	
"	"	3	待合室	W造	56	1994	26	A	C	B	A	A	A	A	C	2019	
6	舟入斎苑	1	火葬場	RC造	267	1987	33	C	C	C	A	A	A	B	C	2019	
7	蟹江町保健センター	1	保健センター	RC造	1,399	1991	29	C	C	C	A	A	B	A	C	2019	
8	JR蟹江駅前自転車駐車場	1	駐輪場	S造	464	1992	28	A	C	C	C	A	-	A	A	2019	
9	蟹江町公園管理事務所	1	管理事務所	S造	218	2004	16	A	B	B	A	A	A	A	B	2019	
10	蟹江消防署	1	消防庁舎, 梯子車用消防車庫, 消防第2車庫, 消防第3車庫	RC造+S造	1,119	1972	48	C	C	C	C	A	A	A	A	B	2019
"	"	2	食堂兼仮眠室	S造	222	1997	23	A	A	B	A	A	A	A	B	2019	
11	あいりす	1	事務室	RC造	365	1986	34	C	A	B	A	A	B	A	A	2019	
12	学校給食センター	1	給食センター	S造	2,376	2009	11	B	C	C	A	A	A	B	C	2019	
13	蟹江町体育館	1	体育館	RC造	1,743	1976	44	A	A	C	A	A	A	A	A	2019	
14	体育館分館	1	体育館	S造	782	1982	38	B	A	C	A	A	A	A	B	2019	
15	蟹江中央公民館	1	公民館	RC造	2,528	1979	41	C	C	C	A	A	A	A	B	2019	
16	希望の丘広場	1	南校舎	RC造	1,057	1971	49	A	A	B	A	A	A	A	B	2019	
17,18	中央公民館分館, 産業文化会館	1	中央公民館分館, 産業会館	RC造	2,371	1988	32	C	B	B	A	A	B	B	C	2019	
17	歴史民俗資料館	2	郷土資料展示	RC造	428	1978	42	A	B	C	A	A	B	A	C	2019	
19	蟹江町図書館	1	図書館	SRC造	2,639	1997	23	C	C	B	C	A	B	A	C	2019	
20	蟹江町浄水場	1	施設管理棟	RC造	282	1974	46	C	C	C	A	A	A	A	B	2019	
"	"	2	管理事務所	S造	483	1998	22	C	B	B	A	A	B	A	B	2019	
21	観光交流センター	1	観光交流センター	RC造	363	2017	3	A	B	A	A	A	A	A	A	2019	
22	多世代交流施設	1	多世代交流施設	RC造	2,383	2018	2	A	A	B	A	A	A	A	A	2019	
23	老人福祉センター	1	福祉センター	RC造	1,126	1982	38	※	※	※	※	※	※	※	※	※	
24	蟹江小学校	1	北校舎	RC造	2,111	2003	17	C	B	B	C	A	A	A	A	2018	
"	"	2	校舎01・06	RC造	1,035	1967	53	C	B	C	A	A	B	A	C	2018	
"	"	3	校舎05	RC造	796	1995	25	C	B	C	A	A	A	A	A	2018	
"	"	4	校舎02・03	RC造	1,486	1971	49	C	A	C	A	A	C	A	A	2018	
"	"	5	校舎04	RC造	512	1984	36	C	A	B	A	A	A	A	B	2018	
"	"	6	屋内運動場	SRC造	951	1978	42	C	B	C	B	A	A	B	B	2018	

※老人福祉センターは廃止予定のため、調査の対象外としています。

■劣化状況の評価結果 (2/2)

施設番号	施設名	棟番号	棟名	構造形式	延床面積 (㎡)	建築年度 (年)	経過年数 (年)	屋根	外壁	内装	躯体	基礎	機械	電気	屋外	調査年度
25	舟入小学校	1	体育館、校舎01	RC造	1,331	1979	41	A	A	B	A	A	C	A	B	2018
"	"	2	校舎02	RC造	1,421	1985	35	C	C	B	A	A	B	A	A	2018
26	新蟹江小学校	1	校舎01・02・03	RC造	1,536	1973	47	C	B	C	A	A	A	A	A	2018
"	"	2	給食受所・廊下、校舎04・05・06	RC造	2,254	1980	40	C	B	B	A	A	A	A	B	2018
"	"	3	特別教室、屋内運動場01	RC造	1,767	1982	38	A	B	B	A	A	A	A	B	2018
27	須西小学校	1	中校舎 (仮)	RC造	1,279	2005	15	A	B	B	A	A	A	A	B	2018
"	"	2	校舎01・02・03	RC造	1,124	1966	54	A	C	C	A	A	A	C	B	2018
"	"	3	校舎04・05、特別教室	RC造	1,392	1977	43	C	C	C	A	A	B	C	B	2018
"	"	4	体育館	SRC造	796	1980	40	C	B	B	B	B	B	B	A	2018
"	"	5	特別教室棟 (仮)	RC造	291	2005	15	A	A	C	A	A	A	A	C	2018
28	学戸小学校	1	校舎01・02	RC造	3,127	1980	40	C	B	C	C	C	B	B	B	2018
"	"	2	体育館	RC造	817	1980	40	C	B	C	B	A	A	B	B	2018
"	"	3	特別教室	RC造	1,630	2000	20	B	B	B	B	A	A	A	B	2018
29	蟹江中学校	1	校舎01・06	RC造	1,691	1965	55	B	B	C	A	B	B	B	C	2018
"	"	2	校舎02	RC造	1,706	1968	52	C	A	C	A	A	B	B	B	2018
"	"	3	特別教室	RC造	609	1982	38	C	B	C	A	A	B	A	A	2018
"	"	4	校舎04・05	RC造	812	1975	45	B	B	B	C	A	A	A	C	2018
"	"	5	柔剣道場 (仮) 01・02	RC造	1,060	1989	31	A	B	B	C	A	A	A	B	2018
"	"	6	校舎03	RC造	1,554	2006	14	A	B	A	B	A	A	A	C	2018
"	"	7	体育館	S造	1,883	2007	13	B	C	B	B	A	A	A	B	2018
30	蟹江北中学校	1	校舎	RC造	4,102	1979	41	B	B	C	B	A	C	B	C	2018
"	"	2	技術棟、柔剣道場	RC造	677	1979	41	C	C	B	A	A	A	B	B	2018
"	"	3	体育館	S造	1,073	1979	41	B	B	C	B	A	A	B	B	2018
"	"	4	プール附属棟	S造	226	1980	40	B	C	C	A	A	C	A	A	2018
31	蟹江保育所	1	西棟	RC造	642	1973	47	B	B	B	A	A	A	A	C	2017
"	"	2	東棟	S造	638	2001	19	C	B	A	A	A	A	A	A	2017
32	須成保育所	1	保育所	RC造	1,045	1974	46	A	A	C	A	A	B	A	B	2017
33	新蟹江北保育所	1	保育所	RC造	942	1977	43	C	B	C	A	A	B	B	B	2017
34	蟹江西保育所	1	西棟	RC造	599	1978	42	A	C	C	A	A	B	A	A	2017
"	"	2	東棟	S造	299	2007	13	A	A	B	A	A	A	A	A	2017
35	舟入保育所	1	保育所	LGS造	370	1981	39	C	C	C	A	A	A	B	A	2017
36	蟹江南保育所	1	保育所	RC造	1,164	2011	9	A	B	B	A	A	A	A	A	2017
37	須西児童館	1	児童館	RC造	286	1986	34	C	A	B	B	A	A	B	C	2017
38	新蟹江児童館	1	児童館	S造	341	1986	34	A	B	B	A	A	C	B	B	2017
39	蟹江児童館	1	児童館	RC造	648	2010	10	A	B	C	A	A	A	A	A	2017
40	舟入ふれあいプラザ	1	本館01	S造	562	1998	22	B	B	B	A	A	A	B	A	2017
41	学戸ふれあいプラザ	1	その他	S造	833	2001	19	B	B	B	A	C	A	A	C	2017
42	学戸学童保育所	1	学戸学童保育所	S造	246	2004	16	A	A	B	A	A	A	A	B	2017

■劣化状況写真（C判定の代表写真）



蟹江消防署

屋上防水層の破損、雨漏り



本町斎苑

板張り外壁の腐朽、破損



蟹江中央公民館

内装クロス剥がれ、汚損



あいりす

手洗い器の不具合（使用禁止）



蟹江町体育館

外灯支柱の腐食



蟹江消防署

フェンスの変形や腐食

3. 公共施設個別施設計画における方針の検討

3-1 公共施設マネジメントの推進に向けた基本方針の検討

(1) 公共施設管理に関する課題と基本目標（総合管理計画より）

本町の公共施設を取り巻く課題に対応するために、総合管理計画では、公共施設のあり方とその維持管理、運営について基本的な目標を以下のとおり定めています。

■本町の公共施設を取り巻く課題

課題1 公共施設等の老朽化への対応

- 本町においては、学校施設を中心に必要な耐震診断・耐震工事の実施や点検等により、当面の安全性は確保されていますが、将来にわたり住民生活や社会経済活動を支える公共施設等の安全性を確保するためには、適切な点検・診断等の実施、定期的な維持・修繕工事の実施、将来の利用需要を踏まえた上での長寿命化の実施をしていく必要があります。

課題2 厳しい財政状況を踏まえた対応

- かつてのような経済成長が期待できない中、本町の財政状況の大幅な好転を見込むことは困難であり、公共施設等の維持管理・更新をするための財源確保について非常に厳しい状況が続くことが予測されます。
- しかしながら、厳しい財政状況であっても、将来にわたり公共施設等の安全性を確保するためには大規模な改修や更新が必要不可欠となります。
- 従いまして、今後は、計画的に公共施設等を維持管理するための個別施設計画を策定し、予防保全型の維持管理の導入を推進することにより、維持・更新に係る経費の軽減・平準化をしていく必要があります。

課題3 将来の社会環境の変化に対応した施設総量の適正化への対応

- 本町の公共建築物の人口1人あたりの延床面積は、県内の類似団体と比較しても平均より少なくなっています。
- しかしながら、将来的な人口減少・人口構造の変化等の社会環境に対応するためには、中長期的には施設に対する需要の減少を想定する必要がある、特に長寿命化を実施する施設については、将来の必要性・利活用方法の検討を進める必要があります。

(出典：蟹江町公共施設等総合管理計画 H29.3 蟹江町 P32～33)

■ 公共施設管理の基本目標

公共施設管理の基本目標

- 施設の老朽化に起因する重大事故ゼロ
- 公共施設等の維持・更新に係る経費の軽減・平準化
- 施設総量の適正化

(出典：蟹江町公共施設等総合管理計画 H29.3 蟹江町 P33)

(2) 個別施設計画における基本方針の設定

持続可能な公共サービスを提供していくために、本町の公共施設が抱える課題や施設管理の基本目標を踏まえた上で、公共施設マネジメントの推進に向けた基本方針を設定します。

基本方針 1 効率的・効果的な維持管理の実施

- 限られた財源のなかで施設の老朽化対策を進めていくために、「蟹江町公共施設整備保全計画」で評価した建物の劣化度や工事優先度について、公共施設の利用需要の変化等を踏まえて、適宜見直しを図っていきます。

基本方針 2 予防保全型の維持管理の推進

- 公共施設の維持・更新に係る経費の軽減・平準化を進めていくために、中長期的に機能を維持していく施設については、修繕等を予防的に実施する予防保全型の維持管理へ転換することにより、施設の長寿命化を図っていきます。

基本方針 3 公共施設の質と量の最適配置の検討

- 施設総量の適正化を進めていくために、施設毎に建物や機能面の見直しを行い、統合・廃止等の今後の方向性を示す「マネジメント方針」を設定し、総量の縮減を図っていきます。
- 長寿命化を図り、機能を維持していく施設については、中長期的な観点から他施設との複合化等を検討し、機能・利便性等の公共サービスの質の向上を目指していきます。

3-2 改修等の優先順位の設定

本町が管理する公共施設は老朽化が進み、将来的には高度経済成長期に建設された公共施設の一斉改修等が必要となることが想定されます。これらの施設について効率的に維持していくために、公共施設の利用状況や劣化状況に応じて、改修等を行う公共施設の優先順位を設定します。

3-3 改修等の基本的な方針の検討

(1) 管理類型の設定

これまでは、施設の一部に破損等が生じる都度修繕を行う事後修繕を中心に対応してきましたが、施設の安全性の確保や、施設の計画的な修繕による施設の性能維持のためには、破損等が生じる前に補修や修繕を行う予防保全型の維持管理を推進します。

予防保全型の維持管理を行うことにより、施設の安全確保が図られるとともに、施設の長寿命化、維持管理費の平準化が可能となります。

表 管理類型の概要

管理類型	概要
事後保全型管理	劣化や異常等が確認された時点で改修を行う管理 (劣化や異常等を早期対策せず、長寿命化を図らない施設) 事後①：短期間のうちに更新や廃止等が見込まれる施設 事後②：目標使用年数を延ばさず、施設のあり方を検討する施設
予防保全型管理	劣化や異常等を未然に防止することを目的として計画的な改修を行う管理 (劣化や異常等に対して早期に対策し、長寿命化を図る施設)

ただし、すべての公共施設について、予防保全型管理により長寿命化を図ることは財政的な観点から不可能となります。

そのため、「廃止等が見込まれる施設」や「施設機能の集約等が見込まれる施設」、これまでに大規模修繕が全く実施されていないなど、「今後、予防保全型の管理に切り替えることが困難と判断される建築物」については、「事後保全型管理」とすることとし、個々の施設ごとに管理類型を設定します。

施設ごとの管理類型の設定は、施設状況の実態や総合管理計画における施設管理の基本的方針を踏まえて、検討を行います。

(2) 公共施設の点検に関する方針

老朽化の進行は建築物によって差があり、さらに改修に必要な財源は限られます。よって、施設所管課又は施設管理者による簡易な定期点検を実施することにより、各公共施設の劣化状態を適切に把握・記録し、劣化度等を評価します。

また、利用者や職員の安全確保のため、適切に日常点検を実施することにより、危険箇所の発見を迅速にし、施設の損傷等に起因する重大事故の発生を未然に防止します。

3-4 統合・複合化や廃止等の方針の検討

本町の人口は、1995年頃までは増加傾向にありましたが、その後現在まではほぼ横ばいとなっています。しかし将来的には、人口が減少する傾向になり、少子高齢化がより進むことが考えられます。こういった動向の中、公共施設を取り巻く社会情勢や利用形態も変化しつつありますので、必要に応じて施設の廃止や施設機能の集約化を検討します。

また、従来は保育園や高齢者施設など公共が主体となって取り組んできたサービスについて、近年では民間資金等の活用（PPP／PFI）や、民間によるサービスの提供が進んでいます。本町でも民間活力の導入について今後も引き続き検討を行っていきます。

<合計特殊出生率の設定>

【ケースA】現在の国立社会保障・人口問題研究所の設定
【ケースB】2040年までに国民希望出生率（1.80）に上昇
【ケースC】2040年までに人口安定に必要な出生率（2.07）に上昇

各設定における合計特殊出生率

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年以降
【ケースA】	1.45	1.42	1.41	1.41	1.42	1.42	1.43
【ケースB】	1.45	1.52	1.59	1.66	1.73	1.80	1.80
【ケースC】	1.45	1.57	1.70	1.82	1.95	2.07	2.07

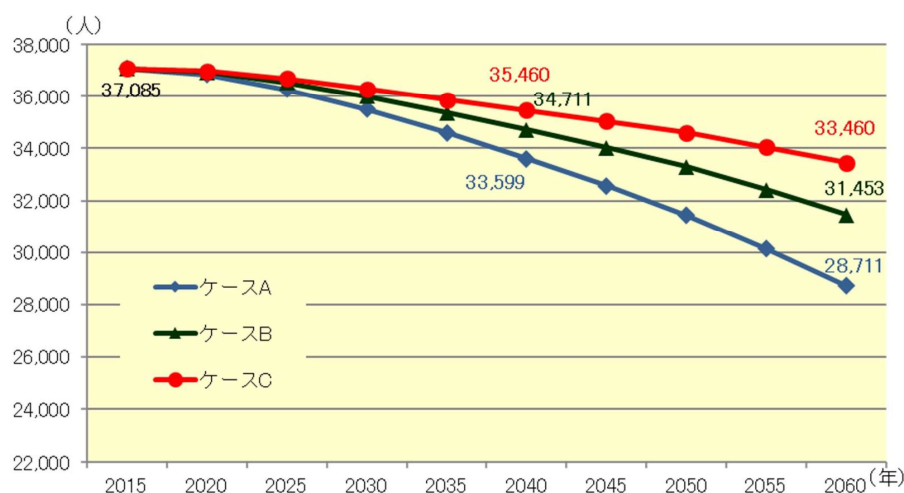
※2015年の設定は、国立社会保障・人口問題研究所の設定の1.45とする。

※2045年以降の合計特殊出生率は、数値が継続すると想定。

※「生残率（死亡に関する数値）」、「純移動率（転入・転出に関する数値）」は、国立社会保障・人口問題研究所の設定のとおりとする。

<各ケースの推計結果>

【総人口】



(出典：蟹江町 人口ビジョン まち・ひと・しごと創生総合戦略 R3.3 P17)

3-5 改修等における整備水準

施設の改修や更新等にあたり、屋根材や外壁等で施設の長寿命化を図ることが可能な材料を選定するとともに、社会的ニーズの変化に応じた改修を行う必要があります。以下に項目ごとの整備水準例を示します。なお、下記機能等の導入に当たっては、実施段階において施設別に検討を行っていきます。

表 長寿命化改修時に配慮すべき整備水準（屋根材や外壁等）

項目	従来の整備水準	⇒	長寿命化に向けた整備水準の例
屋根・屋上 (陸屋根)	シート防水 塗膜防水 断熱なし	⇒	改質アスファルト防水 断熱材の使用
屋根・屋上 (勾配屋根)	カラー鋼板 シングル葺 等 断熱なし	⇒	ガルバリウム鋼板 ステンレス製屋根 断熱材の使用 通気下地屋根
外壁、目地 開口部	複層薄塗 アクリル系目地材 断熱なし	⇒	防水型複層塗装 ウレタン系目地材 等 断熱材の使用 外壁通気 サッシ交換（複層ガラス等）

表 長寿命化改修時に配慮すべき事項（社会的ニーズ等）

項目	配慮すべき事項	事例
学習環境 事務環境	ICT Wi-Fi 導入	データセンターの整備やWi-Fi 導入により多様な作業環境の場を創出。   (出典：ICT 環境構築のための調達ガイドブック R1.8 総務省)
生活環境	トイレの 乾式化	利用しやすくなるトイレ整備により、利用者のコミュニケーションを創出。  ⇒  (出典：学校トイレノウハウブック H30.10 学校のトイレ研究会)
省エネ化	太陽光発電 LED 照明	機器更新や再生可能エネルギーの導入等により、温暖化対策の実行を推進。  (出典：学校施設の長寿命化改修の手引 H26.1 文部科学省)
ユニバーサル デザイン	バリアフリー 多言語化	障がいの有無や年齢等にかかわらず多様な人々が利用しやすい生活環境や観光空間を創出。   (出典：自治体施設・インフラの老朽化対策・防災対策のための地方債活用の手引き R2.7 総務省)
防災・防犯	自家発電 防犯カメラ	大規模災害時の防災・減災対策の推進。また犯罪の抑止に向けた防犯対策の実施。   (出典：自治体施設・インフラの老朽化対策・防災対策のための地方債活用の手引き R2.7 総務省)

4. 適正配置に向けた施設評価

4-1 適正配置の考え方

(1) 適正配置の目的

今後、老朽化した公共施設の修繕・更新費用に対して、充当可能な財源が大きく不足することが予想されており、現在の規模や機能を維持したまま公共建築物を更新することは困難となります。そのため、更新時期を迎えた建物について、統合や廃止等の適正配置の検討を行い、施設総量の縮減を図ることで、将来世代への負担軽減や持続可能な公共サービスの提供を目指します。

また、町民ニーズを踏まえた、他施設との複合化、民間の資金の活用を検討することで、施設機能や利便性の向上による公共サービスの充実を図ることが可能となります。

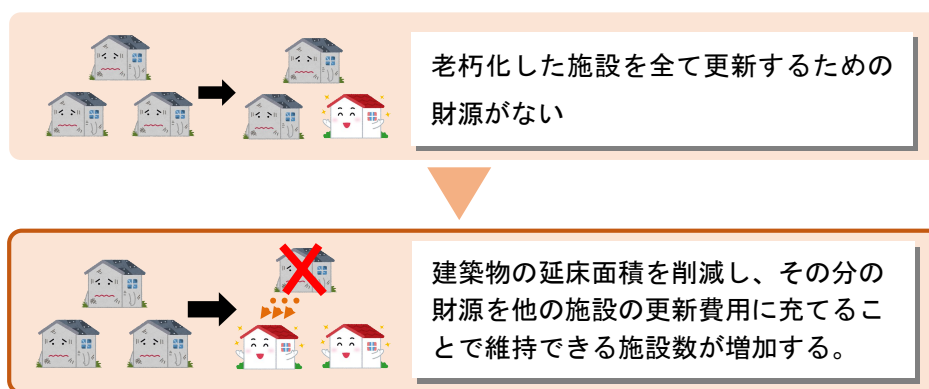


図 適正配置による効果

(2) 適正配置の手法

個別施設毎の適正配置の手法として、以下に示すマネジメント方針を検討します。

各方針については総合管理計画における方針等から整理するとともに、施設機能や利用状況、公共性や地域性を考慮した評価を行い、考えられる方策を設定します。

表 マネジメント方針の例

方針	内容
継続	公共施設の機能として存続する。
長寿命化	建物を改修して延命化を図る。
複合化	複数の機能を有する施設に変更する。
統合	同種の機能を持つ施設を一つに集約する。
廃止、解体	公共が主体となって行う事業を取りやめる。
転用	建物の用途を異なる用途に変更する。
移転	施設の機能を他施設に移す。
民営化	民間誘致により公共が主体となって行う事業の縮小を図る。
現状維持	修繕は必要最小限にとどめ、建替のタイミングであり方を検討する。

4-2 適正配置に向けた施設評価

(1) 施設評価の方法

適正配置を検討するため、施設機能や利用状況を踏まえた一次評価と、公共性や地域性を総合的に踏まえた二次評価を行った上で、マネジメント方針の設定を行います。

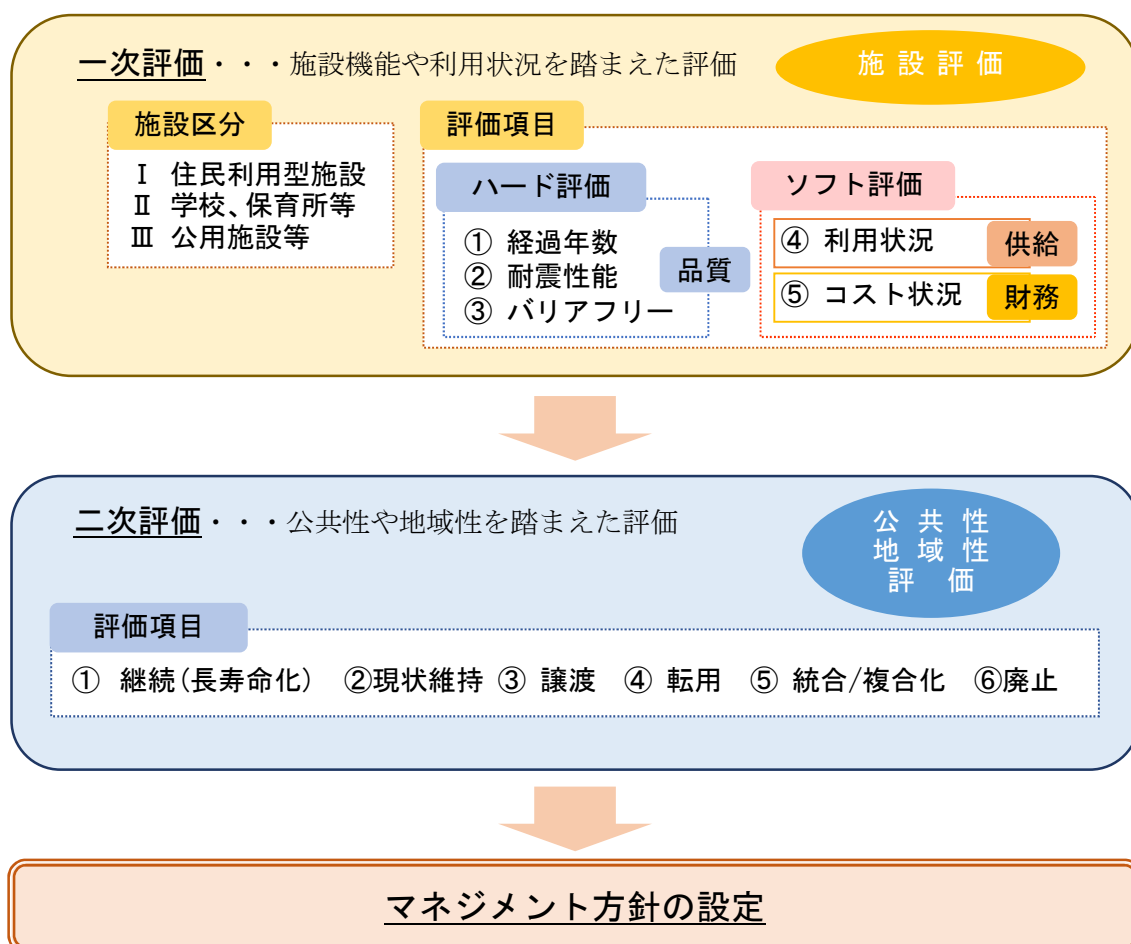


図 施設評価の流れ

(2) 施設評価における区分の設定

公共施設は、公共サービスとして義務的な施設や特定の目的にのみ使用される施設などもあり、全てを一括りに評価することは適切ではありません。そのため、適正配置を検討する上では、施設の利用形態に合わせて以下の3つに区分し、施設区分ごとにそれぞれ評価を行います。

表 施設区分の内容

施設区分	主な施設	施設数
I 住民利用型施設 主に貸室や住民利用を目的とした、住民生活を豊かにするための施設	公民館、体育館、児童館など	22
II 学校、保育所等 主に教育や保育を目的とした、特定の利用者のみが利用できる施設	学校、保育所など	13
III 公用施設等 区分 I、II 以外で、行政が事務事業を執行するための施設等	庁舎、消防署、浄水場など	12

4-3 一次評価の方法・結果

(1) 一次評価の方法

一次評価では、建物の経過年数などのハード面と利用状況などのソフト面の2つの観点から、町が保有する施設の相対的な位置づけを明らかにし、必要な改善項目を抽出することを目的に実施します。

評価の流れとしては、施設ごとに、ハード評価（品質）とソフト評価（供給・財務）についての偏差値^{*}を算出します。また、算出した偏差値をもとに、ハード評価（品質）とソフト評価（供給・財務）の2軸によるポートフォリオ分析^{*}を行い、施設の状態をA～Dの4段階で分類します。

※偏差値：ある数値がサンプルの中でどれくらいの位置にいるかを表した値

※ポートフォリオ分析：2つの評価軸による4つの領域にマッピングし、改善項目を抽出する分析方法

① 一次評価指標

ハード評価（品質）とソフト評価（供給・財務）に対する一次評価は、以下の①～⑤の5つの項目とします。

表 一次評価指標

評価項目	評価指標		分析内容（各評価指標の偏差値の算出方法）	
ハード	品質	①経過年数	施設老朽度	○法定耐用年数 [*] と築年数との比率より、施設ごとの老朽化度（築年数÷法定耐用年数）を算出 ・複数棟ある施設は、棟面積に応じて平均値を算出して評価 算出式： $\Sigma(\text{棟別築年数} \div \text{棟別法定耐用年数} \times \text{棟面積}) \div \text{施設面積}$ ・大規模改修 [*] がなされている施設については、修繕サイクルの年数分を築年数から差し引いて算出して評価
		②耐震性能	耐震性の有無	○令和2年度時点で、耐震基準を満たしている棟は1点、耐震基準を満たしていない棟（不明を含む）は0点とし、耐震性を算出 ・複数棟ある施設には、棟面積に応じて平均値を算出して評価 算出式： $\Sigma(\text{棟別耐震性} \times \text{棟面積}) \div \text{施設面積}$
		③バリアフリー	バリアフリー対応状況	○令和2年度時点での下記の6項目における対応状況を0～1点で点数化し、施設ごとに平均値を算出 ・バリアフリー項目：①エレベータ、②障がい者用トイレ、③車いす対応スロープ、④自動ドア、⑤手すり、⑥誘導ブロック
ソフト	供給	④利用状況	利用者数	○床面積1㎡当たりの利用量 [*] を算出
	財務	⑤コスト状況	町負担額	○床面積1㎡当たりの町負担額 [*] を算出 ○利用者1人当たりの町負担額 [*] を算出

※法定耐用年数：「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」に定められた年数とする

※大規模改修：屋上防水や外壁塗装、設備更新など、建物の基本性能を維持するために全面的に実施される工事

※利用量：年間利用者数（平成29～31（令和元）年度の平均利用者数）

ただし、学校、保育所、母子通園施設は、児童数、生徒数、園児数、通園者数とする

※町負担額：町の支出から町の収入（利用料、国県からの補助金など）を差し引いた費用

②ハード評価（品質）とソフト評価（供給・財務）の算出方法

ハード評価（品質）とソフト評価（供給・財務）の偏差値は、施設区分Ⅰ～Ⅲに応じて適用する分析項目を設定し算出します。

ここで、施設区分Ⅲ 公用施設等については、住民生活を維持する上で必要であり、利用状況のみによって施設を廃止することができないため、ソフト評価は行わないものとします。

■分析項目の適用

施設区分	評価項目	ハード			ソフト	
		品質			供給	財務
	分析項目	① 経過 年数	② 耐震 性能	③ バリア フリー	④ 利用 状況	⑤ コスト 状況
Ⅰ 住民利用型施設 主に貸室や住民利用を目的とした、住民生活を豊かにするための施設		○	○	○	○	○
Ⅱ 学校、保育所等 主に教育や保育を目的とした、特定の利用者のみが利用できる施設		○	○	○	○	○
Ⅲ 公用施設等 区分Ⅰ、Ⅱ以外で、行政が事務事業を執行するための施設		○	○	○	—	—

また、前頁で示した①～⑤の一次評価指標に対し、その分析内容に応じて偏差値を算出した上で、評価の配分を行い、ハード評価（品質）とソフト評価（供給・財務）それぞれの偏差値を算出します。

【ハード評価（品質）】

ハード評価（品質）については、施設の維持においてより深く関わる項目に対して配分が大きくなるよう設定し、偏差値を算出します。

ハード偏差値の配分

$$= \text{ハード偏差値} \quad (\text{例：}\alpha=0.5, \beta=0.3, \gamma=0.2)$$

【ソフト評価（供給、財務）】

ソフト評価（供給、財務）については、施設の利用しやすさに関わる項目（供給）に対して配分が大きくなるよう設定し、偏差値を算出します。

ソフト偏差値の配分

$$\text{供給偏差値} \times \alpha + \text{財務偏差値} \times \beta = \text{ソフト偏差値} \quad (\text{例：}\alpha=0.6, \beta=0.4)$$

$$\text{供給偏差値} = \text{④利用状況偏差値}$$

$$\text{財務偏差値} = \text{⑤コスト状況偏差値} : (\text{面積コスト} \times \alpha) + (\text{利用者コスト} \times \beta) \quad (\text{例：}\alpha=0.5, \beta=0.5)$$

③施設区分の分類

本町が所有する公共施設について、以下のとおり施設区分を行います。

I 住民利用型施設（主に貸室や住民利用を目的とした、住民生活を豊かにするための施設）

番号	施設名称	大分類	小分類
1	老人福祉センター新蟹江	保健福祉	高齢者福祉
2	ひまわり園	保健福祉	児童福祉
3	蟹江町保健センター	保健福祉	保健センター
4	J R蟹江駅前自転車駐車場	庁舎等	その他
5	蟹江町体育館	社会教育	体育施設
6	体育館分館	社会教育	体育施設
7	蟹江中央公民館	社会教育	公民館
8	希望の丘広場	社会教育	体育施設
9	中央公民館分館、歴史民俗資料館	社会教育	公民館
10	産業文化会館	社会教育	社会教育
11	蟹江町図書館	社会教育	図書館
12	観光交流センター	社会教育	社会教育
13	多世代交流施設	保健福祉	高齢者福祉
14	旧老人福祉センター	保健福祉	高齢者福祉
15	須西児童館	保育	児童館
16	新蟹江児童館	保育	児童館
17	蟹江児童館	保育	児童館
18	舟入ふれあいプラザ	保育	児童館
19	舟入児童館	保育	児童館
20	学戸ふれあいプラザ	保育	児童館
21	学戸児童館	保育	児童館
22	学戸学童保育所	保育	児童館

※施設は、施設類型順に掲載しています。

II 学校、保育所等（主に教育や保育を目的とした、特定の利用者のみが利用できる施設）

番号	施設名称	大分類	中分類
1	蟹江小学校	学校教育	小学校
2	舟入小学校	学校教育	小学校
3	新蟹江小学校	学校教育	小学校
4	須西小学校	学校教育	小学校
5	学戸小学校	学校教育	小学校
6	蟹江中学校	学校教育	中学校
7	蟹江北中学校	学校教育	中学校
8	蟹江保育所	保育	保育所
9	須成保育所	保育	保育所
10	新蟹江北保育所	保育	保育所
11	蟹江西保育所	保育	保育所
12	舟入保育所	保育	保育所
13	蟹江南保育所	保育	保育所

※施設は、施設類型順に掲載しています。

III 公用施設等（区分Ⅰ、Ⅱ以外で、行政が事務事業を執行するための施設）

番号	施設名称	大分類	中分類
1	蟹江町庁舎	庁舎等	庁舎
2	消防備蓄倉庫	防災	防災施設
3	高齢者生きがい活動施設	保健福祉	高齢者福祉
4	本町斎苑	衛生	斎苑
5	舟入斎苑	衛生	斎苑
6	蟹江町公園管理事務所	庁舎等	公園
7	蟹江消防署	庁舎等	消防庁舎
8	あいりす	学校教育	その他
9	蟹江町給食センター	学校教育	その他
10	蟹江町浄水場	上水道	-
11	旧福祉給食センター	保健福祉	高齢者福祉
12	福祉給食センター	保育	児童福祉

※施設は、施設類型順に掲載しています。

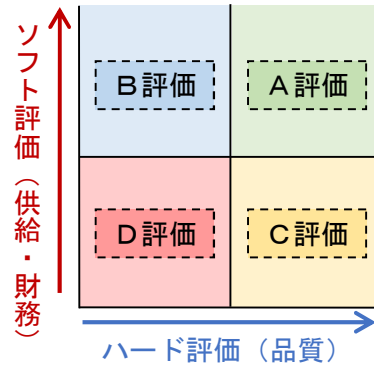
※黄色箇所施設については、ソフト偏差値の算出に必要な統計データがないため、ハード偏差値のみで評価する施設区分Ⅲに含めます。

④ポートフォリオ分析の評価方法

前頁で求めた、ハード評価（品質）の偏差値とソフト評価（供給・財務）の偏差値をそれぞれ軸としたポートフォリオ分析を行い、各施設の一次評価を行います。ハード評価、ソフト評価それぞれの偏差値が 50 以上の施設を A 評価とします。

■本計画でのポートフォリオ分析の内容

評価	評価の概要
A	ハード・ソフトともに優れている
B	ハードは劣るがソフトが優れている
C	ハードは優れているがソフトが劣る
D	ハード・ソフトともに劣る



評価	一次評価による再配置の方向性
A	ハード評価及びソフト評価ともに優れているため、施設の維持保全を実施しながら、「継続」して使用することを前提とする。 また、個別に民間への譲渡や民営化を検討する。
B	ソフト評価は優れているがハード評価に劣るため、性能が劣る部分の改修や建替え時に他施設との複合化を検討するなど、機能は維持しハード面を「改善」することを前提とする。
C	ハード評価は優れているがソフト評価に劣るため、B評価施設への用途変更や利用向上を図る他施設との統合、複合化など、機能の廃止を含めてソフト面を「見直し」することを前提とする。
D	ハード評価及びソフト評価ともに劣るため、民営化や譲渡などの手法を用いて、公共サービスとしての機能及び施設を「廃止」することを前提とする。

なお、施設区分Ⅲ 公用施設等については、ハード評価の偏差値の大小に着目するものとし、ハード偏差値が 50 を下回る施設を対象に、まちづくり政策や施設の性質等を総合的に判断して、今後、民間活力の活用、他施設との複合化など様々な再編手法を個別に検討していくものとします。

(2) 一次評価の結果

① 施設区分 I 住民利用型施設

住民利用型施設の一次評価結果より、5施設（JR蟹江駅前自転車駐車場、蟹江町図書館、観光交流センター、蟹江児童館、舟入児童館）がA評価となりました。

その他の施設については、ソフト評価が劣るC評価またはハード評価・ソフト評価ともに劣るD評価となったため、施設の効率的なサービス提供や運営方法に改善の余地があることが伺えます。

特にひまわり園については、ハード・ソフトともに評価が低い結果となっていますので、優先的に改善すべき施設と判断できます。

また、D評価となった体育館と公民館については町内にそれぞれ2施設あるため、将来的には統合や複合化等といった取り組みが必要と考えられます。

一次評価の結果を踏まえ、二次評価において継続、廃止、統合及び複合化といった再編の方向性を検討していきます。

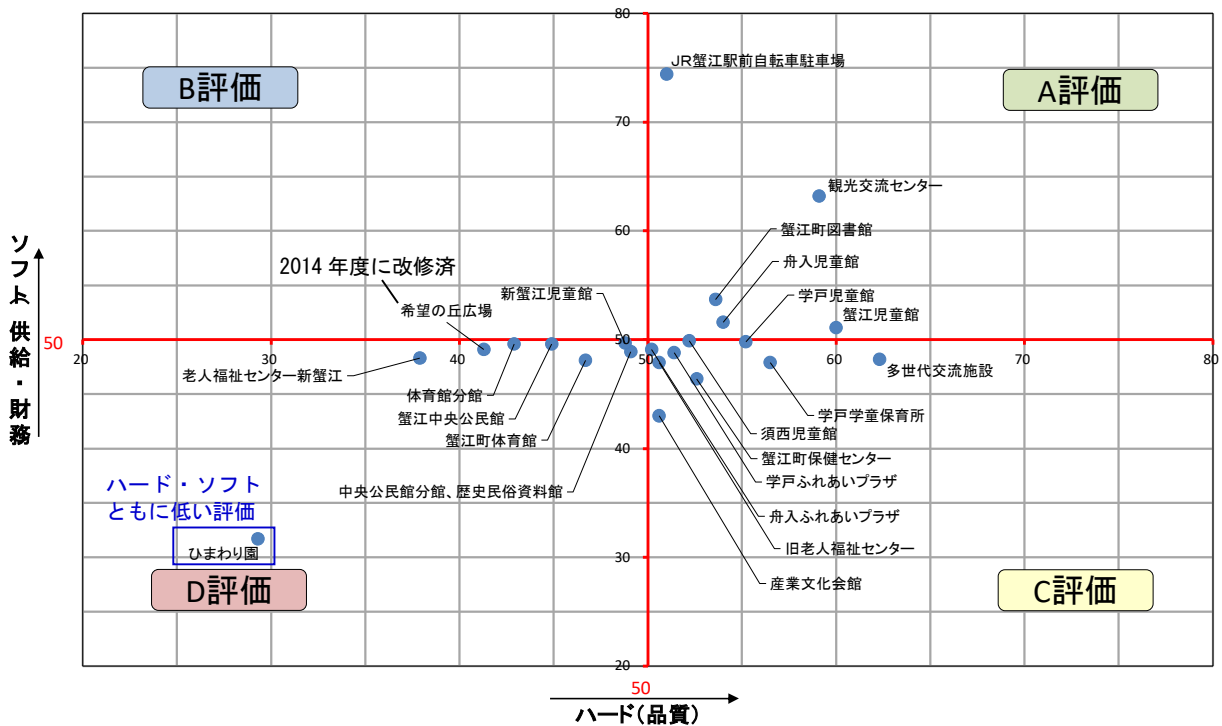


図 I 住民利用型施設のポートフォリオ分析結果

表 I 住民利用型施設の分析結果

施設 番号	施設名	施設総延 床面積	建築 年度	経過 年数	ハード(品質)				ソフト(供給・財務)				判定		
					老朽化 状況	耐震 性能	バリア フリー	ハード 偏差値	内訳 利用 状況	供給 偏差値	内訳			財務 偏差値	ソフト 偏差値
											面積 コスト	利用者 コスト			
	係 数				0.5	0.3	0.2			0.6	0.5	0.5	0.4		
4-1	老人福祉センター新蟹江	99	1975	45	32.4	52.2	30.4	37.9	43.8	43.8	57.7	52.3	55.0	48.3	D
4-3	ひまわり園	99	1975	45	32.4	4.2	59.1	29.3	43.2	43.2	24.8	4.2	14.5	31.7	D
7	蟹江町保健センター	1,399	1991	29	52.1	52.2	54.4	52.6	45.0	45.0	44.9	51.9	48.4	46.4	C
8	JR蟹江駅前自転車駐車場	464	1992	28	47.0	52.2	59.1	51.0	87.5	87.5	57.1	52.3	54.7	74.4	A
13	蟹江町体育館	1,743	1976	44	42.3	52.2	49.6	46.7	45.6	45.6	51.5	52.1	51.8	48.1	D
14	体育館分館	782	1982	38	38.4	52.2	40.0	42.9	46.2	46.2	57.2	52.2	54.7	49.6	D
15	蟹江中央公民館	2,528	1979	41	44.3	52.2	35.2	44.9	46.6	46.6	56.2	52.2	54.2	49.6	D
16	希望の丘広場	1,057	1971	49	39.1	52.2	30.4	41.3	45.6	45.6	56.4	52.2	54.3	49.1	D
17	中央公民館分館、歴史民俗資料館	2,561	1988	32	49.0	52.2	44.8	49.1	45.9	45.9	54.5	52.2	53.4	48.9	D
18	産業文化会館	238	1988	32	50.1	52.2	49.6	50.6	46.9	46.9	22.6	51.8	37.2	43.0	C
19	蟹江町図書館	2,639	1997	23	56.0	52.2	49.6	53.6	52.9	52.9	57.7	52.3	55.0	53.7	A
21	観光交流センター	368	2017	3	69.0	52.2	44.8	59.1	70.7	70.7	51.7	52.2	52.0	63.2	A
22	多世代交流施設	2,383	2018	2	69.6	52.2	59.1	62.3	50.9	50.9	36.1	52.1	44.1	48.2	C
23	旧老人福祉センター	1,126	1982	38	46.2	52.2	59.1	50.6	43.1	43.1	57.7	52.3	55.0	47.9	C
37	須西児童館	286	1987	33	49.5	52.2	59.1	52.2	50.4	50.4	46.2	52.2	49.2	49.9	C
38	新蟹江児童館	341	1987	33	42.7	52.2	59.1	48.8	49.5	49.5	47.6	52.2	49.9	49.7	D
39	蟹江児童館	648	2011	9	65.1	52.2	59.1	60.0	51.1	51.1	50.2	52.2	51.2	51.1	A
40-1	舟入ふれあいプラザ	340	1999	21	53.0	52.2	40.0	50.2	45.1	45.1	57.7	52.3	55.0	49.1	C
40-2	舟入児童館	222	1999	21	53.0	52.2	59.1	54.0	52.2	52.2	49.1	52.2	50.7	51.6	A
41-1	学戸ふれあいプラザ	521	2002	18	55.5	52.2	40.0	51.4	44.7	44.7	57.7	52.3	55.0	48.8	C
41-2	学戸児童館	313	2002	18	55.5	52.2	59.1	55.2	49.8	49.8	47.6	52.2	49.9	49.8	C
42	学戸学童保育所	246	2005	15	58.1	52.2	59.1	56.5	43.2	43.2	57.7	52.3	55.0	47.9	C

※JR 蟹江駅前自転車駐車場：ソフト評価の利用状況については、駐車可能台数の半分が毎日可動した場合の利用者数を設定した。

② 施設区分Ⅱ学校、保育所等

Ⅱ学校、保育所等の一次評価結果より、舟入地区の舟入小学校と舟入保育所について、2施設とも各分類の中で比較的低い評価となっているため、舟入地区の今後のあり方について優先的に検討すべきと判断できます。

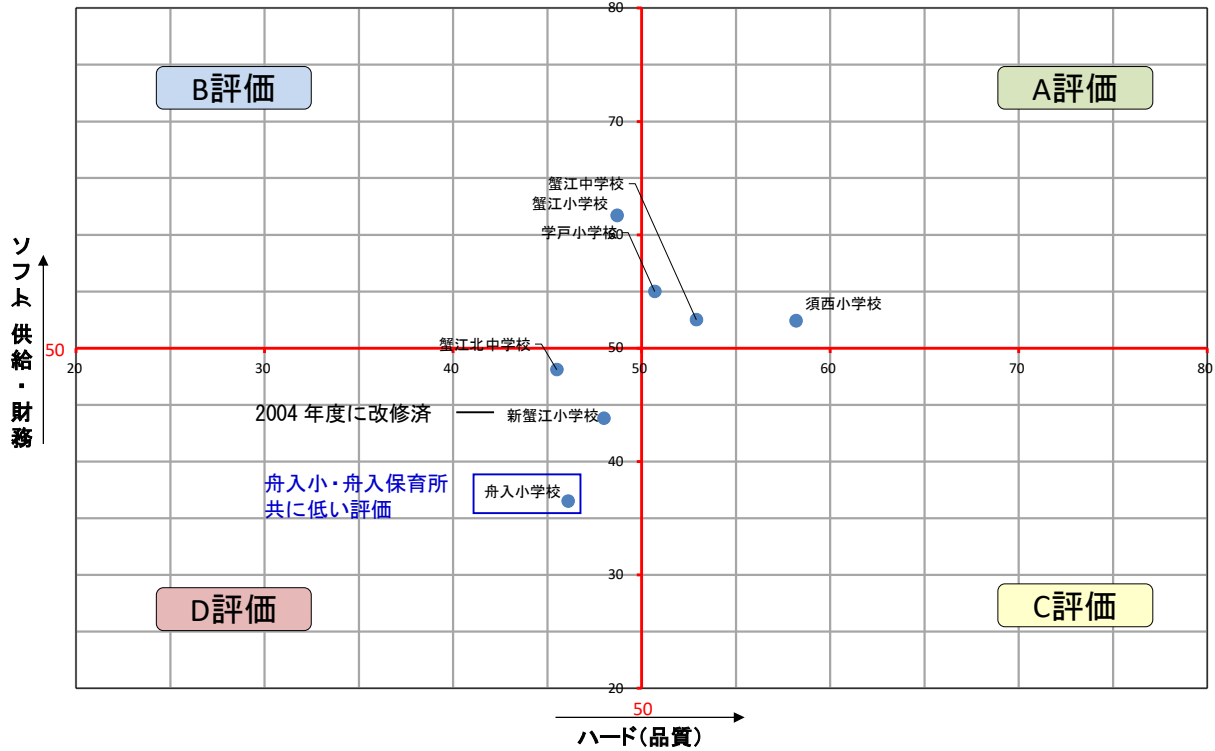


図 Ⅱ学校のポートフォリオ分析結果

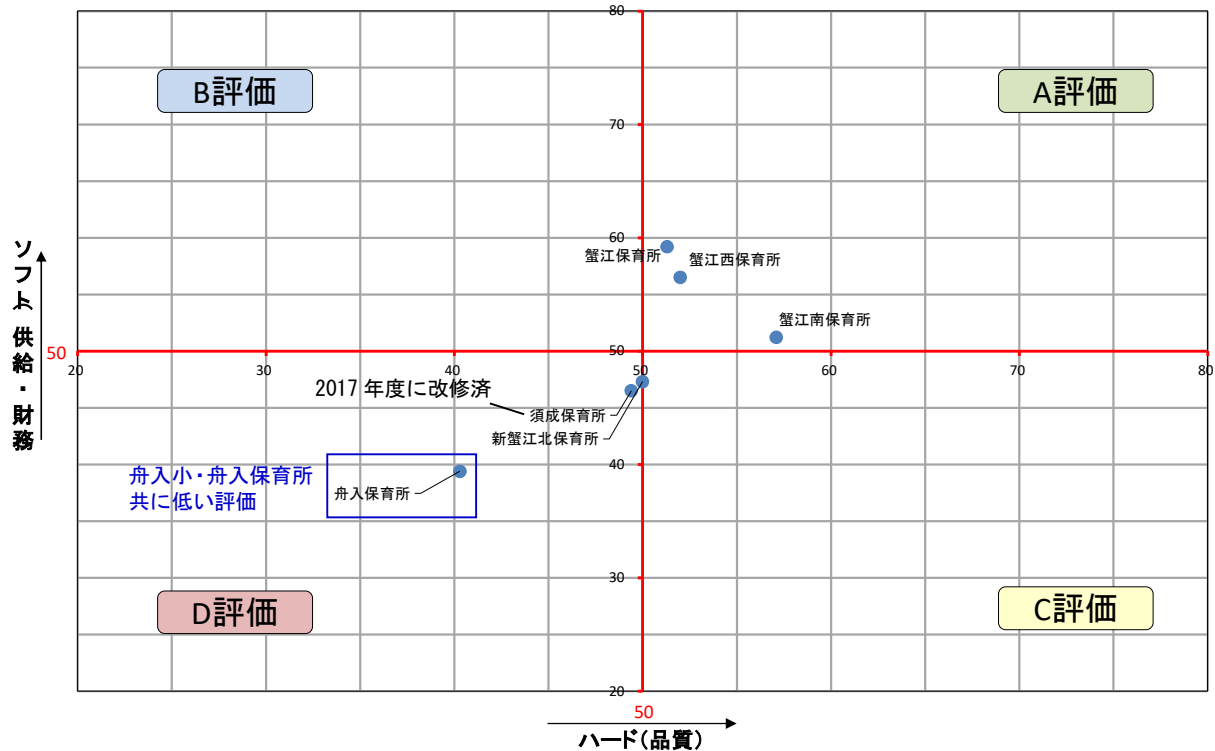


図 Ⅱ保育園のポートフォリオ分析結果

表 II 学校、保育所等

施設番号	施設名 係数	施設総延床面積	建築年度	経過年数	ハード(品質)				ソフト(供給・財務)						判定	
					老朽化状況	耐震性能	バリアフリー	ハード偏差値	内訳 利用状況	供給偏差値	内訳 コスト	内訳 利用者コスト	財務偏差値	ソフト偏差値		
24	蟹江小学校	6,891	2003	17	50.9	50.0	41.3	48.7	65.7	0.6	51.0	60.2	0.5	0.4	61.7	B
25	舟入小学校	2,752	1985	35	45.6	50.0	41.3	46.1	33.0	33.0	55.6	27.8	41.7	36.5	D	
26	新蟹江小学校	5,557	1981	39	41.3	50.0	61.5	48.0	44.8	44.8	39.0	45.7	42.4	43.8	D	
27	須西小学校	4,882	2005	15	69.8	50.0	41.3	58.2	51.0	51.0	54.4	54.6	54.5	52.4	A	
28	学戸小学校	5,574	1983	37	54.9	50.0	41.3	50.7	61.1	61.1	35.5	56.2	45.9	55.0	A	
29	蟹江中学校	9,315	1988	52	51.2	50.0	61.5	52.9	46.7	46.7	67.5	54.9	61.2	52.5	A	
30	蟹江北中学校	6,078	1979	41	36.3	50.0	61.5	45.5	47.7	47.7	47.0	50.6	48.8	48.1	D	
31-1	蟹江保育所	640	1974	46	52.5	50.0	50.0	51.3	68.7	68.7	34.3	55.8	45.1	59.2	A	
32	須成保育所	1,045	1975	45	48.8	50.0	50.0	49.4	41.7	41.7	58.2	49.0	53.6	46.5	D	
33	新蟹江北保育所	942	1978	42	50.0	50.0	50.0	50.0	41.6	41.6	60.2	51.4	55.8	47.3	D	
34	蟹江西保育所	899	1979	41	53.9	50.0	50.0	52.0	57.5	57.5	50.9	58.9	54.9	56.5	A	
35	舟入保育所	370	1981	39	30.6	50.0	50.0	40.3	43.2	43.2	38.8	28.8	33.8	39.4	D	
36	蟹江南保育所	1,164	2012	8	64.2	50.0	50.0	57.1	47.4	47.4	57.6	56.0	56.8	51.2	A	

③ 施設区分Ⅲ 公用施設等

Ⅲ公用施設等の一次評価結果より、ハード評価の偏差値が 50 未満となる 5 施設（下表の橙色の網掛け）については、今後、施設のあり方や改修の必要性を個別に検討していきます。

表 Ⅲ公用施設等

施設 番号	施設名 係 数	施設総延 床面積	建築 年度	経過 年数	ハード(品質)			ハード 偏差値
					内訳			
					老朽化 状況	耐震 性能	バリア フリー	
					0.5	0.3	0.2	
1	蟹江町庁舎	4,151	1976	44	48.8	52.3	50.0	50.1
2	消防備蓄倉庫	416	1998	22	56.1	54.9	63.2	57.2
5	本町斎苑	135	1972	48	26.9	54.9	41.2	38.2
6	舟入斎苑	267	1987	33	53.6	54.9	41.2	51.5
9	蟹江町公園管理事務所	218	2004	16	60.8	54.9	63.2	59.5
10	蟹江消防署	1,341	1972	48	46.4	53.3	50.0	49.2
20	蟹江町浄水場	765	1974	46	45.8	54.9	45.6	48.5
3	高齢者生きがい活動施設	599	1986	34	46.6	54.9	36.8	47.1
4-2	旧福祉給食センター	99	1975	45	37.9	27.7	63.2	39.9
11	あいりす	365	1986	34	53.0	54.9	41.2	51.2
12	蟹江町給食センター	2,376	2009	11	64.8	54.9	41.2	57.1
31-2	福祉給食センター	640	2002	18	59.2	27.7	63.2	50.6

4-4 二次評価

(1) 二次評価の方法

二次評価では、一次評価の結果を受けて、各施設における今後の概ねの方針を設定することを目的として実施します。

評価の流れとしては、各施設の公共性や地域性を踏まえ、建物（ハード面）や機能（ソフト面）について、継続、譲渡、統合・複合化、廃止などの評価を行い、暫定的な再編方針を検討します。

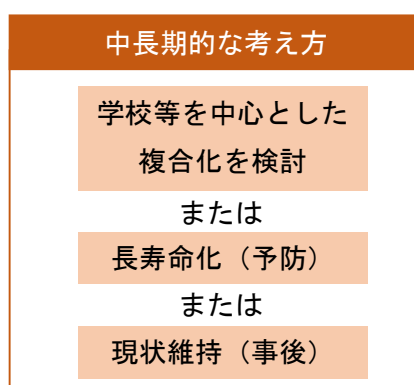
なお、施設区分Ⅲについては、一次評価においてハード面でしか評価をしていないため、施設の特性を踏まえて、個別に評価を実施します。

■二次評価の考え方および今後の概ねの方針（当面の考え方）

一次評価結果	二次評価における考え方	概ねの方針	
		建物の方向性	機能の方向性
A評価（ハード○、ソフト○）	継続を基本としつつ、将来的な施設のあり方について検討を行う。	長寿命化	継続（施設によっては民営化を検討） 複合化（受入）
B評価（ハード×、ソフト○）	建物の改善を図るための再編手法について検討を行う。	現状維持または長寿命化 廃止	継続（施設によっては民営化を検討） 統合・複合化（移転）
C評価（ハード○、ソフト×）	機能の改善を図るための再編手法について検討を行う。	長寿命化	転用または改善（継続） 統合・複合化（受入）
D評価（ハード×、ソフト×）	廃止を含め、施設のあり方について検討を行う。	廃止	統合・複合化（移転） 廃止



短期的な方針に対し、



4-5 二次評価の結果（マネジメント方針）

以下に、二次評価の結果として、各棟のマネジメント方針と適用後の延床面積を示します。

【延床面積削減の考え方】

複合化、移転：共有部分の削減（15%）と規模縮小（15%）を想定し、1棟当り延床面積30%の削減とする（縮充による複合化を想定）。

統合：同類型の2施設の統合を想定した場合、統合前の平均面積の1.5倍となると想定し、1棟当り延床面積25%削減とする。

縮小：機能縮小を想定し、1棟当り延床面積15%削減とする。

廃止、民間活用：1棟当り延床面積100%削減とする。

民営化（保育園）：1棟当り延床面積100%削減とする。

表 管理方針及びマネジメント方針一覧（案）

施設名	棟名	延床面積 (㎡)	管理方針	マネジメント方針		具体的な方向性	方策後 面積 (㎡)
				建物	機能		
蟹江町庁舎	庁舎	3,207	予防保全	長寿命化	複合化	長寿命化を基本とし、建替のタイミングで他施設との複合化を検討する。	2,245
	車庫・倉庫	392	事後保全	現状維持	縮小	倉庫のため、予防保全を行わず、建替のタイミングで必要性を検討する。	333
	役場書庫棟	552	事後保全	現状維持	縮小	倉庫のため、予防保全を行わず、建替のタイミングで必要性を検討する。	469
蟹江消防署	消防庁舎	1,119	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	1,119
	梯子車用消防車庫						
	消防第2車庫						
	消防第3車庫						
	食堂兼仮眠室	222	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	222
蟹江町公園管理事務所	管理事務所	218	事後保全	現状維持	継続	一般利用がないため、予防保全を行わず、公園管理者の事務室として機能を継続。	218
J R蟹江駅前自転車駐車場	駐輪場	464	予防保全	長寿命化	継続	R4～R5年度を目途に再整備(有料化)の予定。その後は長寿命化を基本とする。	464
消防備蓄倉庫	防災倉庫	416	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	416
高齢者生きがい活動施設	事務室	296	事後保全	解体	移転	将来的に建物を廃止し、機能は他施設へ移転する。	207
	温室	302	事後保全	解体	廃止	今後の利用者数に応じて、将来的に廃止を検討する。	0
老人福祉センター 新蟹江	分館	297	事後保全	減築 または 解体	移転	老朽化が著しいため減築建替または解体とし、ひまわり園等の機能は他施設への移転を検討する。	208
旧福祉給食センター ひまわり園	給食室 保育室						
旧老人福祉センター	福祉センター	1,126	事後保全	解体	廃止	多世代交流施設の建設に伴い廃止済み。解体までの期間は当該施設の活用を検討する。	0
蟹江町保健センター	保健センター	1,399	予防保全	長寿命化	複合化	長寿命化を基本とし、建替のタイミングで他施設との複合化を検討する。ただし、動線を分けるなどの工夫を行う。	979
蟹江中央公民館	公民館	2,528	予防保全	長寿命化	統合	長寿命化を基本とするが、建替のタイミングで中央公民館分館との統合を検討する。	1,896
中央公民館分館	中央公民館分館	2,133	予防保全	長寿命化	統合	長寿命化を基本とするが、建替のタイミングで蟹江中央公民館との統合を検討する。	1,600
多世代交流施設	多世代交流施設	2,383	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	2,383
産業文化会館	産業会館	238	予防保全	長寿命化	(複合化 済)	中央公民館分館と複合化済。中央公民館分館の方針に合わせる。	238
歴史民俗資料館	郷土資料展示	428	事後保全	現状維持	移転	当面は現状維持とするが、建替のタイミングで他施設への移転を検討する。	300
観光交流センター	観光交流センター	363	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	363

施設名	棟名	延床面積 (㎡)	管理方針	マネジメント方針		具体的な方向性	方策後 面積 (㎡)		
				建物	機能				
蟹江町体育館	体育館	1,743	事後保全	現状維持	統合	建替のタイミングで体育館分館との統合を検討する。	1,307		
体育館分館	体育館	782	事後保全	現状維持	統合	建替のタイミングで蟹江町体育館との統合を検討する。	587		
希望の丘広場	南校舎	1,057	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	1,057		
蟹江町図書館	図書館	2,639	予防保全	長寿命化	複合化	長寿命化を基本とし、建替のタイミングで他施設との複合化を検討する。	1,847		
本町斎苑	火葬場01,02	79	事後保全	解体	廃止	建替時期を目途に、将来的に舟入斎苑への一本化を検討する。	0		
	待合室	56	事後保全	解体	廃止	建替時期を目途に、将来的に舟入斎苑への一本化を検討する。	0		
舟入斎苑	火葬場	267	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	267		
蟹江町浄水場	施設管理棟	282	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	282		
	管理事務所	483	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	483		
蟹江小学校	校舎	5,940	予防保全	長寿命化	複合化	長寿命化を基本とし、少子高齢化の可能性から他施設等との複合化を検討する。	4,158		
	屋内運動場	951	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	951		
舟入小学校	校舎	1,931	予防保全	長寿命化	複合化	6学級の小規模校が続いているが、現状は必要な学区のため長寿命化とする。ただし、他施設との複合化も検討する。	1,352		
	屋内運動場	821	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	821		
新蟹江小学校	校舎	4,570	予防保全	長寿命化	複合化	長寿命化を基本とし、少子高齢化の可能性から他施設等との複合化を検討する。	3,199		
	屋内運動場	987	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	987		
須西小学校	校舎	4,086	予防保全	長寿命化	複合化	長寿命化を基本とし、少子高齢化の可能性から他施設等との複合化を検討する。	2,860		
	屋内運動場	796	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	796		
学戸小学校	校舎	4,757	予防保全	長寿命化	複合化	長寿命化を基本とし、少子高齢化の可能性から他施設等との複合化を検討する。	3,330		
	屋内運動場	817	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	817		
蟹江中学校	校舎	6,372	予防保全	長寿命化	複合化	長寿命化を基本とし、少子高齢化の可能性から他施設等との複合化を検討する。	4,460		
	柔剣道場	1,060	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	1,060		
	屋内運動場	1,883	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	1,883		
蟹江北中学校	校舎	4,102	予防保全	長寿命化	複合化	長寿命化を基本とし、少子高齢化の可能性から他施設等との複合化を検討する。	2,871		
	技術棟・柔剣道場	677	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	677		
	屋内運動場	1,073	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	1,073		
	プール付属棟	226	予防保全	長寿命化	継続	プールについては民間事業の継続性に懸念が残るため、長寿命化を基本とする。	226		
あいりす	事務室	365	予防保全	長寿命化	複合化	長寿命化を基本とし、建替のタイミングで他施設との複合化を検討する。	256		
蟹江町給食センター	給食センター	2,376	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	2,376		
蟹江保育所	西棟、東棟	1,280	予防保全	長寿命化	継続 または 民営化	建物として長寿命化を図るが、建替のタイミングで民営化を検討する。	1,280		
須成保育所	保育所	1,045	予防保全	長寿命化			1,045		
新蟹江北保育所	保育所	942	予防保全	長寿命化			942		
蟹江西保育所	西棟、東棟	899	予防保全	長寿命化			(899)		
舟入保育所	保育所	370	予防保全	長寿命化			370		
蟹江南保育所	保育所	1,164	予防保全	長寿命化			1,164		
須西児童館	児童館	286	予防保全	長寿命化			継続	長寿命化を基本とする。	
新蟹江児童館	児童館	341	予防保全	長寿命化					
蟹江児童館	児童館	648	予防保全	長寿命化					
舟入ふれあいプラザ	本館01	562	予防保全	長寿命化					
学戸ふれあいプラザ	その他	833	予防保全	長寿命化					
学戸学童保育所	学戸学童保育所	246	予防保全	長寿命化					
	延床面積 合計 (㎡)	77,875					61,360 (0.79)		

※延床面積の縮減割合 21%は、後述する縮減目標（縮減費割合 20%）と概ね一致する。

他自治体の再配置事例集

先行取組事例① 図書館＋資料館

西尾市 一色学びの館

西尾市一色町にある図書館内に郷土資料が展示されています。2階の資料館では、西尾市の文化・祭礼・芸能を紹介し、来館者自らが考え発見する楽しさの体験を通して地域にさらなる愛着と誇りを持っていただくことを目指しています。

自治体	愛知県西尾市
複合施設	図書館、資料館
延床面積	1,997㎡
構造	RC造地上3階
建築年	1988年



<1階 図書館>



<2階 資料館>



<全景>

(出典：一色地域文化広場 HP より)

先行取組事例② 公民館＋適応指導教室

西尾市 適応指導教室あゆみ学級（中央ふれあいセンター内）

社会教育施設である中央ふれあいセンター内には、児童生徒のうち、学校等に登校できない児童生徒の学校生活への復帰のための学級を設置しています。

自治体	愛知県西尾市
複合施設	社会教育施設、適応指導教室
延床面積	938㎡
構造	RC造地上3階
建築年	1970年



<学習状況>



<屋外活動例>



<全景>

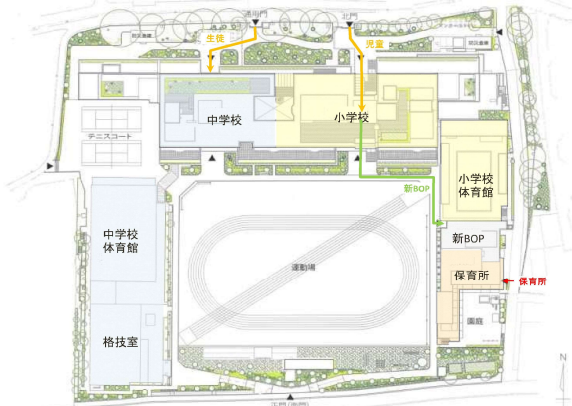
(出典：西尾市 適応指導教室あゆみ学級 HP より)

先行取組事例③ 小学校＋中学校＋保育所

世田谷区立芦花小中学校

老朽化に併せた校舎の一部改築の際に、今後取り壊し予定であった都営住宅内の保育所を学校内に移転整備しました。保育所の入口は、小中学校と分離した専用の門が設置されています。また、防球ネット等を設置して園児への安全対策を講じています。

自治体	東京都世田谷区
複合施設	小学校、中学校、保育園
延床面積	22,086 m ²
構造	RC造 地上4階
建築年	2012年



<保育園の入口>

放課後児童クラブ等は校庭から、保育所は道路側から進入

(出典：学校施設と他の公共施設等との複合化に関する各種調査結果 H26 文部科学省より)

先行取組事例④ 2小学校の統合＋中学校、保育所、高齢者福祉施設等

京都市立京都御池中学校

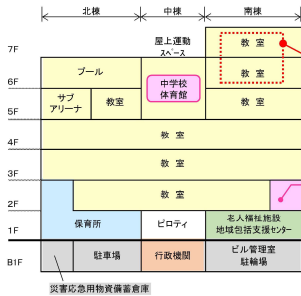
地元要望による学校統合を契機に校舎を整備し、地域の教育と福祉の拠点施設として整備されました。

利用者の動線も明確に分離され、フェンスや個別の門が設置されています。

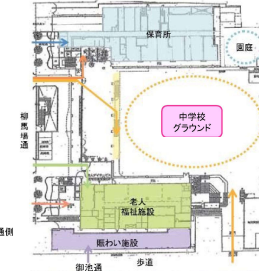
2階の御池通りに面する位置には賑わい施設(民間店舗)が配置されています。

自治体	京都府京都市
複合施設	小学校(6年生)、中学校、保育所、高齢者福祉施設、行政オフィス、賑わい施設
延床面積	約18,000 m ²
構造	RC造 地上7階 地下1階
建築年	2006年

<立面図>



<1階配置図>



<全景>

(出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書より)

5. 対策の内容と実施時期及び費用の算出

5-1 維持・更新コスト算出の流れ

将来必要となる更新費用の試算に関する流れを以下に示します。費用の算出は、「蟹江町公共施設整備計画」に基づきます。

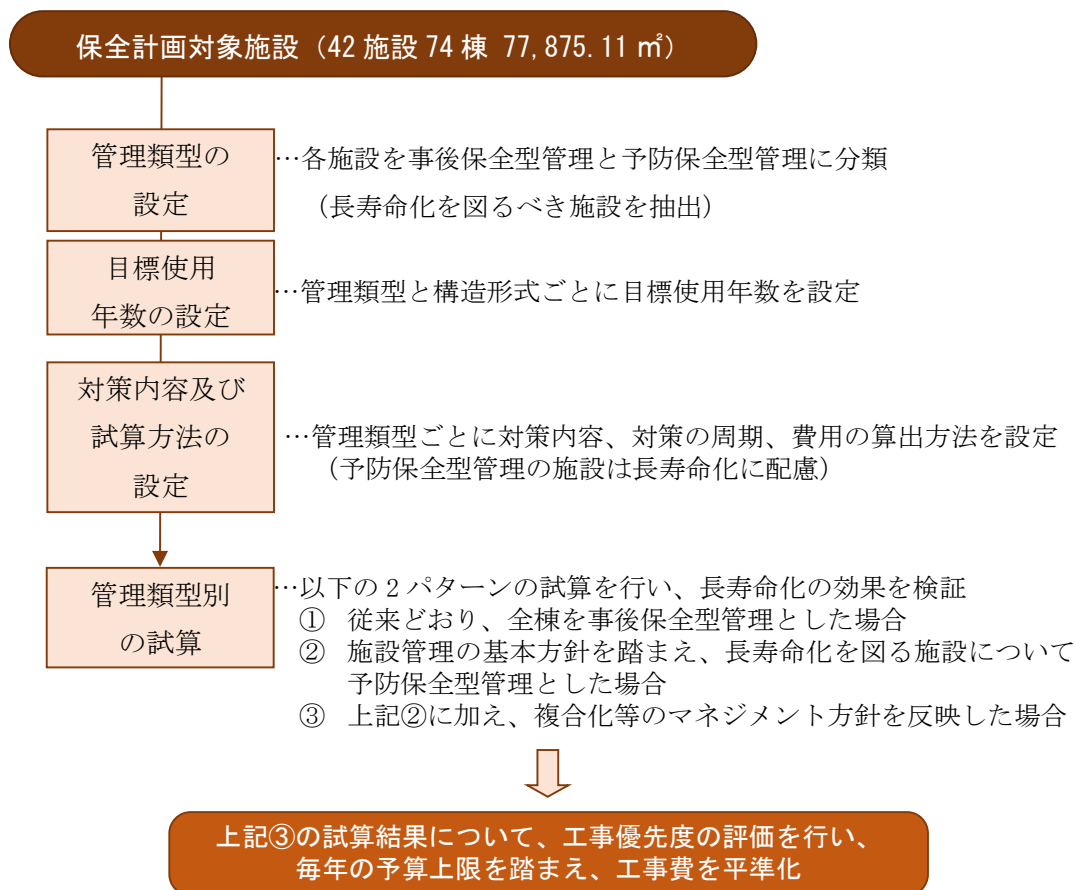


図 検討フロー

5-2 管理類型の設定

これまで、施設の一部に破損等が生じる都度修繕を行う事後修繕を中心に対応してきましたが、施設の安全性の確保や、施設の計画的な修繕による施設の性能維持のためには、破損等が生じる前に補修や修繕を行う予防保全型の維持管理を推進します。

予防保全型の維持管理を行うことにより、施設の安全確保が図られるとともに、施設の長寿命化、維持管理費の平準化が可能となります。

表 管理類型の概要

管理類型	概要
事後保全型管理	劣化や異常等が確認された時点で改修を行う管理 (劣化や異常等を早期対策せず、長寿命化を図らない施設) 事後①：短期間のうちに更新や廃止等が見込まれる施設 事後②：目標使用年数を延ばさず、施設のあり方を検討する施設
予防保全型管理	劣化や異常等を未然に防止することを目的として計画的な改修を行う管理 (劣化や異常等に対して早期に対策し、長寿命化を図る施設)

ただし、すべての公共施設について、予防保全型管理により長寿命化を図ることは財政的な観点から不可能となります。

そのため、「廃止等が見込まれる施設」や「施設機能の集約等が見込まれる施設」、これまでに大規模修繕が全く実施されていないなど、「今後、予防保全型の管理に切り替えることが困難と判断される建築物」については、「事後保全型管理」とすることとし、個々の施設ごとに管理類型を設定します。

施設ごとの管理類型の設定は、施設状況の実態や総合管理計画における施設管理の基本的方針を踏まえて、検討を行います。

5-3 目標使用年数の設定

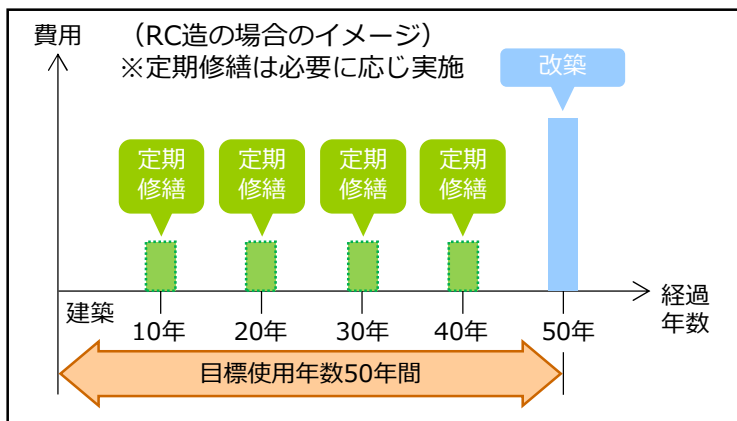
公共施設の更新等の時期は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 H29.3 文部科学省」や「建築物の耐久計画に関する考え方 S63.10 社団法人日本建築学会」等を参考に設定します。

表 公共施設の目標使用年数等

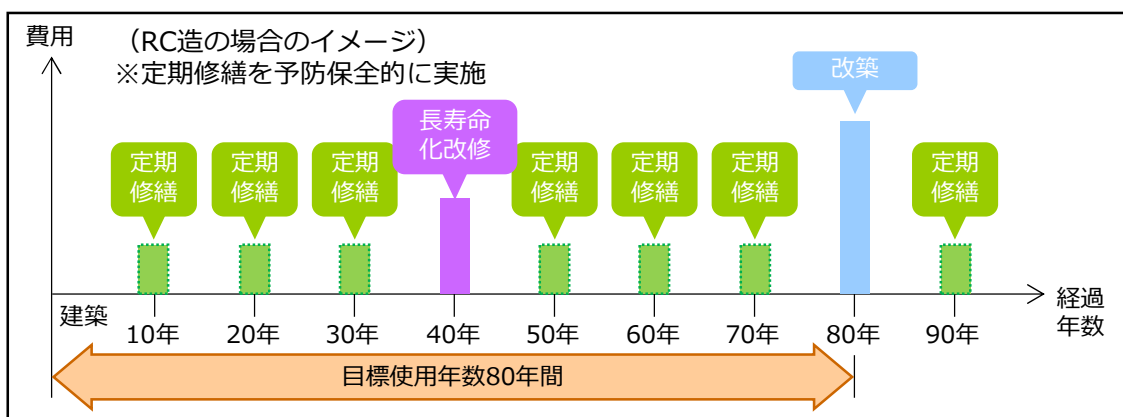
構造	更新（目標使用年数）	
	事後保全型 管理※	予防保全型 管理
RC造、SRC造	50年	80年
S造	38年	
W造	24年	50年
LGS造	22年	

※事後保全型管理の目標使用年数は、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令 S40 大蔵省令第15号」をもとに設定します。

【事後保全型管理のイメージ】



【予防保全型管理のイメージ】



(図表) 建築物の耐久計画に関する考え方

表 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	鉄筋コンクリート造・ 鉄骨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	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。60 以上
住 宅	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。40 以上
事務所							
病 院							
店舗	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。40 以上
旅館・ ホテル							
工 場	Y。40 以上	Y。25 以上	Y。40 以上	Y。25 以上	Y。25 以上	Y。25 以上	Y。25 以上

表 目標耐用年数の級の区分の例

級	目標耐用年数	代表値	範 囲	下 限 値
	Y。150	150年	120～200年	120年
	Y。100	100年	80～120年	80年
	Y。60	60年	50～80年	50年
	Y。40	40年	30～50年	30年
	Y。25	25年	20～30年	20年
	Y。15	15年	12～20年	12年
	Y。10	10年	8～12年	8年
	Y。6	6年	5～8年	5年
	Y。3	3年	2～5年	2年

参考【建築物の耐久計画に関する考え方 S63.10 社団法人日本建築学会】

5-4 対策内容及び試算方法の設定

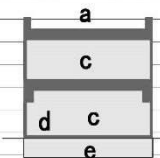
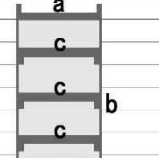
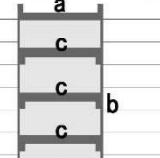
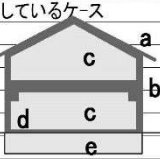
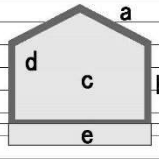
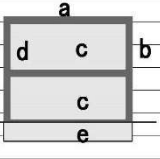
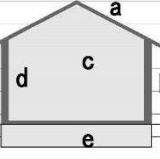
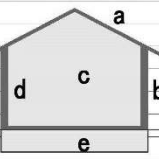
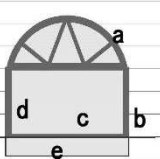
(1) 建築物の単価と部位構成比率の設定

ライフサイクルコスト（LCC）検討の際に用いる建設費は、以下に示す9つの形状パターンごとの㎡単価を用いて建設費を設定します。

また、計画上の改修単位として総合判定を8分類（屋根、外装、内装、躯体、基礎、機械設備、電気設備、屋外）に集約して評価することから、8分類された各部位の建設費は、1棟当りの建設費より構成比率を用いて設定します。

なお、設計費は下記の建物単価の1割を想定し、各工事の前年度に別途計上します。

表 構造タイプ別建築物の単価及び構成比率

形状			形状			形状		
(A) 管理棟・事務所等	部位	構成比率	(B) 庁舎等中高層建築	部位	構成比率	(C) 学校等	部位	構成比率
鉄筋コンクリート造で屋根は陸屋根にアスフ	屋根 a	12%	鉄筋コンクリート造で屋根は陸屋根にアスフ	屋根 a	5%	鉄筋コンクリート造で屋根は陸屋根にアスフ	屋根 a	5%
アルト防水・シート防水等を使用しているケース	外装 b	8%	アルト防水・シート防水等を使用しているケース	外装 b	10%	アルト防水・シート防水等を使用しているケース	外装 b	11%
	内装 c	18%		内装 c	20%		内装 c	21%
	躯体 d	25%		躯体 d	27%		躯体 d	28%
	基礎 e	14%		基礎 e	16%		基礎 e	17%
	機械設備 f	10%		機械設備 f	10%		機械設備 f	8%
	電気設備 g	10%		電気設備 g	10%		電気設備 g	8%
外構 h	3%	外構 h	2%	外構 h	2%			
合計	100%		合計	100%		合計	100%	
建物単価 320千円/㎡			建物単価 390千円/㎡			建物単価 330千円/㎡		
(D) 管理棟・研修棟・展示棟等	部位	構成比率	(E) 倉庫・車庫等	部位	構成比率	(F) 事務所等	部位	構成比率
鉄筋コンクリート造で屋根が勾配屋根・ポー	屋根 a	10%	柱・梁の主体構造が鉄骨造で屋根に折板等	屋根 a	10%	主体構造が鉄骨造で陸屋根にアスファルト	屋根 a	10%
ルト屋根等で下地にシート防水・モルタル防	外装 b	10%	の屋根材で仕上げているケース	外装 b	10%	防水・シート防水等を使用したケース	外装 b	8%
	内装 c	18%		内装 c	23%		内装 c	19%
	躯体 d	25%		躯体 d	23%		躯体 d	18%
	基礎 e	12%		基礎 e	25%		基礎 e	20%
	機械設備 f	11%		機械設備 f	3%		機械設備 f	11%
	電気設備 g	11%		電気設備 g	3%		電気設備 g	11%
外構 h	3%	外構 h	3%	外構 h	3%			
合計	100%		合計	100%		合計	100%	
建物単価 320千円/㎡			建物単価 270千円/㎡			建物単価 270千円/㎡		
(G) 茶室・休憩所・トイレ等	部位	構成比率	(H) トイレ等の小規模建築	部位	構成比率	(I) 体育館等	部位	構成比率
主体構造が木造で屋根は勾配屋根で瓦や	屋根 a	15%	主体構造が鉄筋コンクリート造及び	屋根 a	10%	柱・壁が鉄筋コンクリート造で屋根を鉄骨造	屋根 a	10%
金属屋根で仕上げているケース	外装 b	7%	補強コンクリートブロック造で屋根	外装 b	10%	で造り、屋根仕上げを金属等で葺いたケース	外装 b	10%
	内装 c	22%		内装 c	20%		内装 c	15%
	躯体 d	20%		躯体 d	23%		躯体 d	25%
	基礎 e	5%		基礎 e	10%		基礎 e	25%
	機械設備 f	14%		機械設備 f	12%		機械設備 f	6%
	電気設備 g	14%		電気設備 g	12%		電気設備 g	6%
外構 h	3%	外構 h	3%	外構 h	3%			
合計	100%		合計	100%		合計	100%	
建物単価 230千円/㎡			建物単価 350千円/㎡			建物単価 330千円/㎡		

構成比率は、部位の有無や現地調査結果に応じて適宜、設定する。

(2) 小修繕（定期修繕）と大規模修繕の考え方

建築物の定期修繕と大規模修繕は、建築物の部位の仕様により具体的な対策内容が変わるため、各部位の仕様ごとにそれぞれ修繕率および対策内容を設定します。

■定期修繕比率の考え方

定期修繕は、日常の維持保全に加えた部位の劣化に応じた小規模な修繕として以下のように想定します。事後保全型の場合は、この定期修繕のみを繰り返し、大規模修繕は実施しないこととなります。予防保全型の場合も定期修繕は実施します。

【屋根】

- ・焼成による耐久性の高い瓦等の部材は5%とする。
- ・シーリングの劣化による浮きや破損が発生するアスファルト防水やシート防水系の部材は10%とする。
- ・腐食や飛散物による耐久性・耐候性が比較的低い金属・スレート系の部材は15%とする。

【外壁】

- ・焼成による耐久性や気密性の高いタイル・打放し等は5%とする。
- ・腐食や経年劣化による耐候性が比較的低い金属・吹付け・塗装系の部材は10%とする。

【内装】

- ・経年劣化によるものとして一律10%とする。

【機械設備】

- ・設備機器の修繕周期は15～20年であり機器や付属配管の更新として30%とする。
- ・設備機器の内、大型設備であるエレベーター等がある場合は機器の更新として60%とする。

【電気設備】

- ・設備機器の修繕周期は15～20年であり機器や付属配管の更新として30%とする。

【屋外】

- ・経年劣化によるものとして一律5%とする。

■大規模修繕比率の考え方

大規模修繕は、定期修繕に加えた長寿命化対策として以下のように想定します。大規模修繕は、予防保全型の場合のみ実施します。

【屋根】

・全面張替えとなるアスファルト防水やシート防水および全面塗替えとなる塗膜防水系は屋根費用のうち「仮設・防水・左官工事」を対象に建設費の 50%とする。その他のスレート、シングル系についても足場工を含み、建設費の 50%とする。

【外壁】

・外壁費用のうち経年劣化が進み修繕が必要となる「防水・金属・左官・塗装工事」を対象に部位の建設費の 40%を上限として設定する。腐食や表面劣化が進行し易い板張や塗装系、吹付けは 40%、金属系は 30%とする。

【内装】

・内装費用のうち経年劣化が進み修繕が必要となる「木・金属・左官・塗装・内装工事」を対象に部位の建設費の一律 40%とする。

【機械設備】

・定期修繕にて更新するため大規模修繕の対象としない。

【電気設備】

・定期修繕にて更新するため大規模修繕の対象としない。

【屋外】

・部位建設費の一律 20%とする。

表 部位・仕様別対策内容

部位	仕様	定期修繕内容	修繕費率	大規模修繕内容	修繕費率
屋根	■アスファルト防水	・取合い部のシール劣化部分の打ち替え ・伸縮目地劣化部分の打ち替え	10%	・全面張替え、あるいはカバー工法(足場工含む)	50%
	■シート防水	・ジョイントなどの亀裂部分からの雨水の侵入による膨れの生じている箇所、下地補修後重ね張り	10%	・全面張替え(足場工含む)	50%
	■塗膜防水	・塗膜の劣化部分の塗り替え	10%	・全面塗り替え(足場工含む)	50%
	■金属屋根	・取合い部のシール劣化部分の打ち替え ・錆、膨れ、剥がれ、色あせなどの劣化部分、補修後再塗装	15%	・左記の大規模修繕(足場工含む)	50%
	■スレート屋根	・膨れ、剥がれ、色あせなどの劣化部分、補修後再塗装	15%	・左記の大規模修繕(足場工含む)	50%
	■シングル屋根	・膨れ、剥がれ、色あせなどの劣化部分、補修後再塗装	15%	・左記の大規模修繕(足場工含む)	50%
	■瓦屋根	・ずれ、浮き、割れ、欠けなどの劣化部分、取替え	5%	・左記の大規模修繕(足場工含む)	30%

表 部位・仕様別対策内容

部位	仕様	定期修繕内容	修繕費率	大規模修繕内容	修繕費率	
外 壁	■タイル張り	・ シール劣化部分の打ち替え ・ 浮き、ひび割れ部分、樹脂注入補修、部分張替え	5%	・ 左記の大規模修繕(足場工含む)	30%	
	■カーテンウォール	・ シール劣化部分の打ち替え	5%	・ 左記の大規模修繕(足場工含む)	30%	
	■ALC	・ シール劣化部分の打ち替え ・ 色あせなどの劣化部分、塗り替え	10%	・ 左記の大規模修繕(足場工含む)	30%	
	■サイディング張り	・ シール劣化部分の打ち替え ・ 色あせなどの劣化部分、塗り替え	10%	・ 左記の大規模修繕(足場工含む)	30%	
	■金属	・ シール劣化部分の打ち替え ・ 塗装劣化部分、塗り替え	10%	・ 全面張替え(足場工含む)	30%	
	■板張り	・ 塗装劣化部分塗り替え	10%	・ 全面張替え(足場工含む)	40%	
	■塗装	・ 塗装劣化部分塗り替え	10%	・ 全面塗り替え(足場工含む)	40%	
	■吹付けタイル (コンクリート下地)	・ ひび割れ部分、樹脂注入補修、部分塗り替え	10%	・ 全面塗り替え(足場工含む)	40%	
内 装	■一般公共仕様	床 ・ ビニールタイルなどはがれ割れ等、劣化部分の張替え 壁 ・ クロスはがれ部分、補修 ・ 塗装の汚れ部分、塗り替え 天井 ・ 汚れ、はがれ部分張替え	10%	・ 左記の大規模修繕 ・ 左記の大規模修繕 ・ 左記の大規模修繕	40%	
	機 械 設 備	■一般公共仕様	・ ポンプ類、給水管、排水管、換気機器、空調機器、熱源機器などの機器の更新(省エネ機器)	30%		—
		■特殊設備仕様	・ ポンプ類、エレベーター等の大型機器の更新(省エネ機器)	60%		
電 気 設 備	■一般公共仕様	・ 受電機器、照明器具、盤類などの機器の更新(省エネ機器)	30%		—	
	■特殊設備仕様	・ 高圧受電設備、自家発電機等の大型機器の更新(省エネ機器)	60%			
屋 外	■タイル張り	・ 浮き、ひび割れ、不陸部分の補修、張替え	5%	・ 左記の大規模修繕	20%	
	■アスファルト舗装	・ 陥没、ひび割れ部分の補修	5%	・ 左記の大規模修繕	20%	
	舗装ブロック	・ 陥没、不陸部分の補修、張替え	5%	・ 左記の大規模修繕	20%	

※修繕費率は、各部位の建設費に対する修繕に要する費用の比率を示す。

(3) 定期修繕のサイクル

- ・定期修繕の実施時期は、劣化点検の判定結果、仕様ごとのサイクルに応じて、実施時期を設定します。
- ・定期修繕サイクル（10年、15年）は「建築物のライフサイクルコスト(財)建築保全センター」を参考に設定します。
- ・設備類は、定期修繕（機器更新）を15年サイクルで実施し、大規模修繕を想定しません。

※建築物全体として長寿命化対策をしない場合であっても日常的な保守としての部品交換は通常通り実施するため、設備類については部品交換により長寿命化されることはないと考えます。

表 定期修繕サイクル

部 位	仕 様	定期修繕 サイクル
屋 根	■アスファルト防水	10年
	■シート防水	10年
	■塗膜防水	10年
	■金属屋根	15年
	■スレート屋根	15年
	■シングル屋根	10年
	■瓦屋根	10年
外 壁	■タイル張り	10年
	■カーテンウォール	10年
	■ALC	10年
	■サイディング張り	15年
	■金属	15年
	■板張り	10年
	■塗装	10年
	■吹付けタイル	10年
内 装	■一般公共仕様	10年
	■公衆便所	10年
機 械 設 備	■一般公共仕様	15年
	■特殊設備仕様	15年
電 気 設 備	■一般公共仕様	15年
	■特殊設備仕様	15年
屋 外	■タイル張り	15年
	■アスファルト舗装	10年
	■舗装ブロック	10年

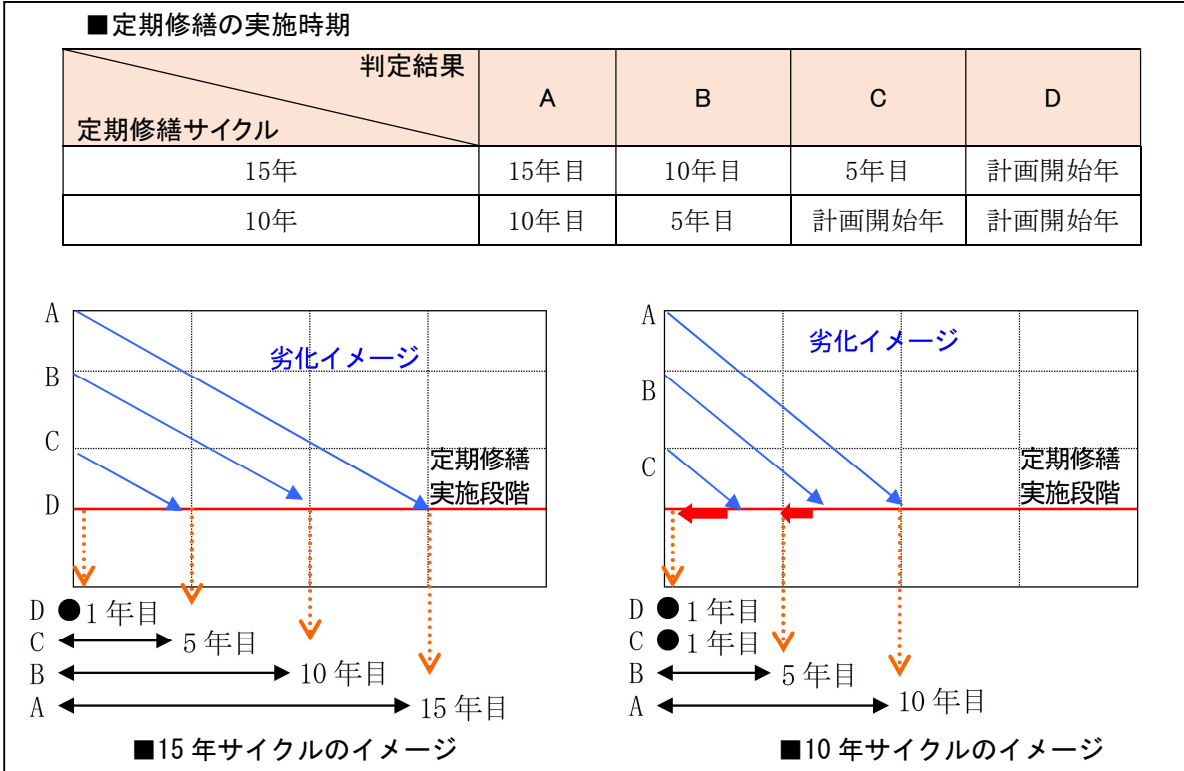


図 定期修繕の実施時期のイメージ

建築物の主要な項目の劣化点検の判定結果が「D」になる前に定期修繕を実施します。また、1棟の建築物で各部位ごとに修繕時期を細分化すると、修繕の作業が非効率となる場合があるため、一部の部材について5年を1つの単位として定期修繕を前倒しで行うことで、効率的な修繕計画を設定します。

表 定期修繕サイクル

定期修繕 サイクル	劣化 判定	計画年																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	...
15年	A																*	
	B									*								
	C				*													
	D	*																
10年	A									*								
	B				*											*		
	C	*									*							
	D	*										*						

* : 定期修繕実施年 (1回目)
 * : 定期修繕実施年 (2回目以降)

(4) 大規模修繕のサイクル

建築物の経過年数が計画更新年数までの過半を経過した時期を実施時期に設定します。定期修繕に加え、大規模修繕を実施することによって建築物全体の長寿命化を図ります。

表 構造別の大規模修繕サイクル

建築物の構造		処分制限期間 (代表値)	計画更新年数 (平均値)	大規模 修繕 サイクル
鉄骨鉄筋コンクリート造【SRC造】 あるいは鉄筋コンクリート造【RC造】	普通品質	50年	80年	40年
鉄骨造【S造】t>4mm		38年	80年	40年
鉄骨造【LGS造】t<3mm		22年	50年	25年
木造		24年	50年	25年

(5) 定期修繕と大規模修繕の重複

定期修繕と大規模修繕（または更新）の時期が近接する場合は、修繕内容の重複を避けるために定期修繕の実施時期を先送りし、大規模修繕（または更新）に含む計画とする。

○定期修繕から大規模修繕（または更新）の間隔

5年未満 ⇒ 定期修繕を計画しない。

5年以上 ⇒ 定期修繕を計画する。

表 定期修繕と大規模修繕の関連イメージ

定期修繕の本来の予定年であるが、実施しない

定期修繕 サイクル	計画年																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	...
10年				*										*		★	

- * : 定期修繕実施年
- ★ : 大規模修繕（更新）実施年

大規模修繕（更新）の5年以内は、定期修繕を計画しない。

大規模修繕を行った場合、定期修繕のサイクルは大規模修繕を実施した年度をサイクルの起点として、再設定します。（本来の実施予定年を起点とはしない処理を行います。）

5-5 施設関連経費の推移

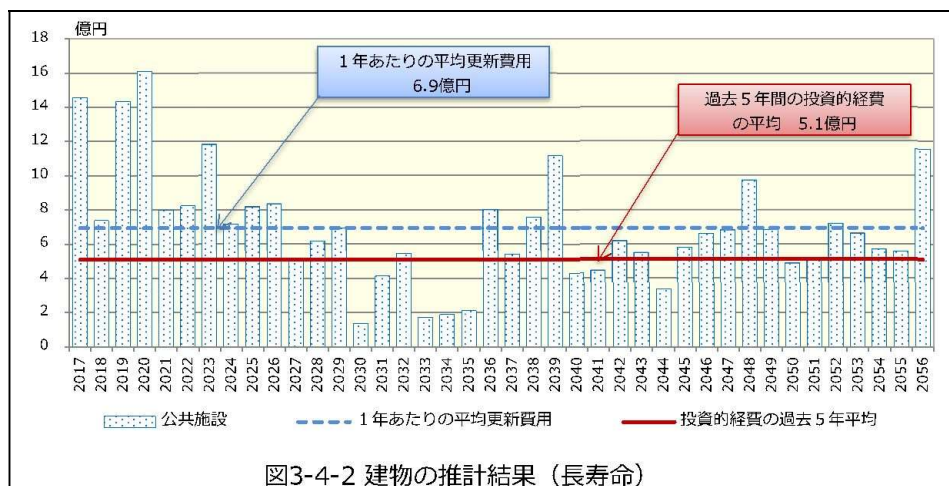
施設関連経費として、修繕料と工事請負費を集計し、過去5年間の状況を整理します。過去5年間の施設関連経費の年間平均は5.4億円でした。なお、この費用には、学校のエアコン設置工事や観光交流センター等の新規整備分も含まれていることに留意する必要があります。

参考に、総合管理計画では過去の投資的経費として5.1億円/年と示されています。

表 施設関連経費の推移

単位：(千円)

項目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	5年平均
修繕料	25,622	29,521	31,023	32,756	28,450	29,474
工事請負費 (新規整備も含む)	476,953	282,383	346,380	640,839	804,762	510,263
施設関連経費合計	502,575	311,904	377,403	673,595	833,212	539,738

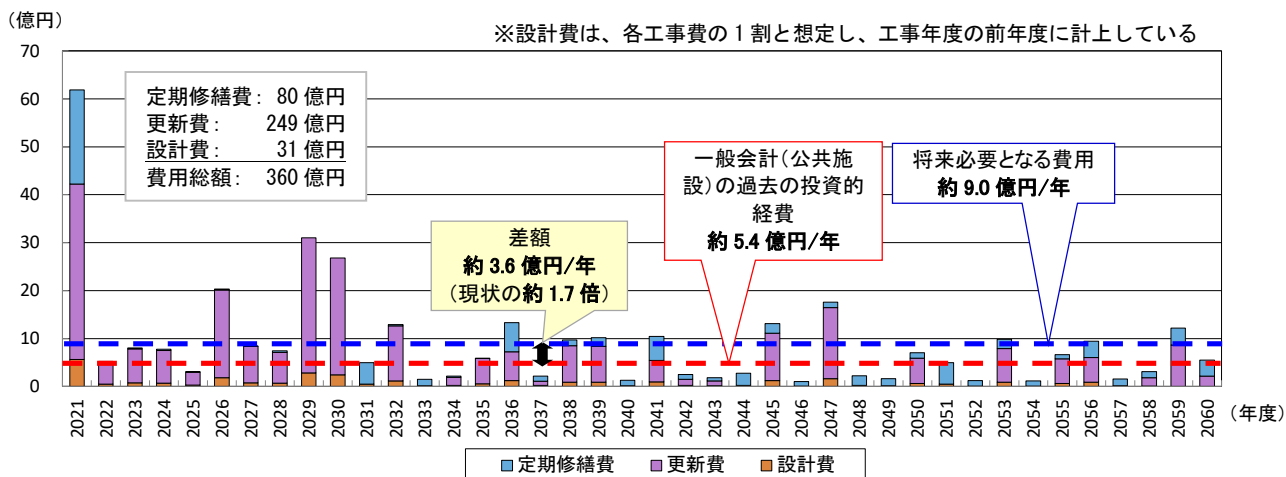


(出典：蟹江町公共施設等総合管理計画 P23)

5-6 長寿命化効果の検討

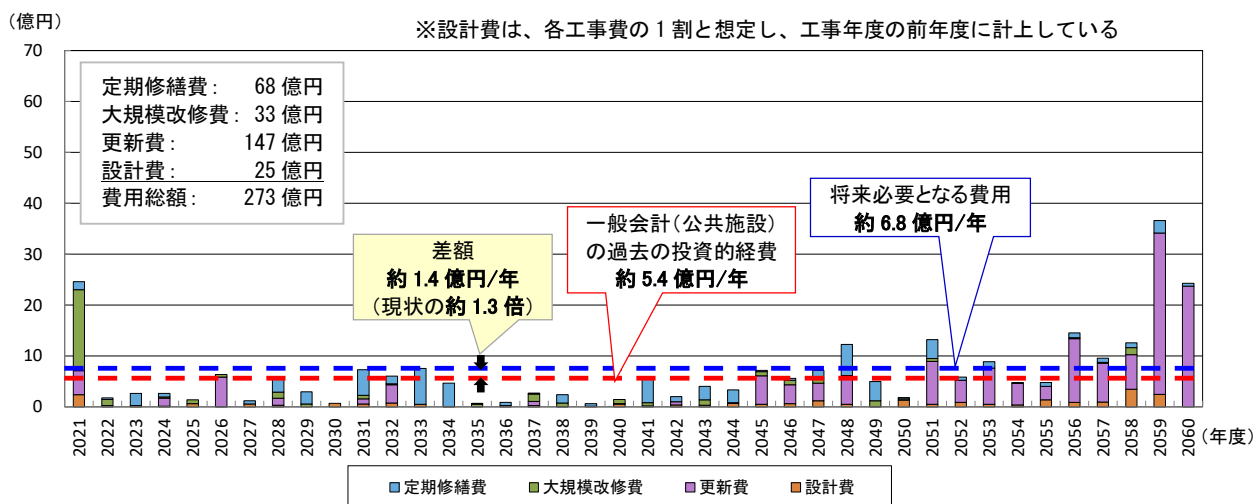
(1) 事後保全型管理による今後の更新費用の試算

2021年度から2060年度までの40年間に必要となる将来コストを試算した結果、約360億円（約9.0億円/年）かかる結果となりました。建築年度の古い建築物が事後保全の場合の耐用年数を迎えることにより、更新費が大きくなっています。



(2) 予防保全型管理による今後の更新費用の試算

2021年度から2060年度までの40年間に必要となる将来コストを試算した結果、約273億円（約6.8億円/年）かかる結果となりました。



事後保全型と比較して、修繕費用をかけて長寿命化を図ることで、40年間で更新対象となる施設が減ることから、総額の約8割減が見込まれ、長寿命化の効果は期待できるものの、**41年目以降に先送りされている**ことに注意が必要です。また、過去5年の施設関連経費（5.4億円/年）と比較すると直近10年程度は平準化することで賄えますが、それ以降の大規模修繕を実施すべき時期が到来すると大きく不足する状況となることが想定されます。

5-7 縮減目標の設定

(1) 更新費等と充当可能な財源のまとめ

更新等の費用に係る財源不足に対応するため、予防保全型管理を行い、公共施設の長寿命化によるコスト縮減を図ることとしましたが、試算の結果、全ての公共施設等を維持したままでは、財源の不足は解消できないことが確認されました。

以下に示すように、財源の総不足額は57億円（平均1.4億円/年）となり、更新費用の約80%程度しか確保できない見込みとなります。

表 更新費等の見込みと充当可能な財源

更新費等の見込み（試算結果）		③過去5年間の 投資的経費	④不足額
①事後保全型管理	②予防保全型管理		③-②の充足率
360億円 (9.0億円/年)	273億円 (6.8億円/年)	216億円 (5.4億円/年)	▲57億円 (▲1.4億円/年) 約80%

よって、財源の不足を解消し、公共施設を安全・安心に維持し続けるために、本計画のコスト縮減目標を以下の通り設定します。

【コスト縮減目標】
 公共施設のライフサイクルコスト
 57億円（1.4億円/年）の縮減
 （約20%の縮減）

5-8 マネジメント方針を反映した場合の試算

前述の予防保全型管理を取り入れた場合の試算に対し、さらに第4章で設定したマネジメント方針を反映させた場合の試算結果を以下に示します。

将来必要となる費用は年間約5.8億円/年に縮減され、マネジメント方針の適用前から約1.0億円/年の縮減額が見込まれます。充当可能な見込み額との差額は0.4億円/年で概ね現在の予算水準に近い費用となりますが、2056年度以降に更新費が集中しているため、工事優先度により計画期間内に行う建築物の更新を選択していく必要があります。

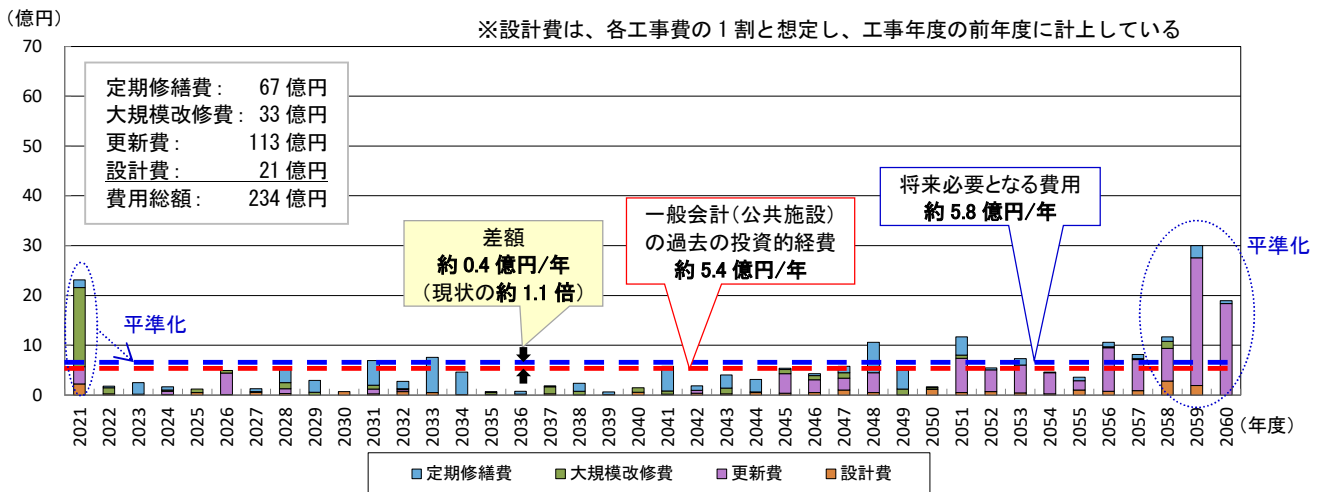


図 マネジメント方針を反映した場合の試算結果

よって年次計画では、計画期間の各期によって以下のような取組を推進する方針とします。

表 各期の主な取組内容

期間	第1期 2021～2030 10年間	第2期 2031～2040 10年間	第3期 2041～2050 10年間	第4期 2051～2060 10年間
主な取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ・築40年を超える建物の長寿命化改修 ・現状で劣化が確認された箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> ・主に定期修繕 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期修繕 ・建物の更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の更新

5-9 対策の優先順位の考え方

(1) 平準化の流れ

将来の維持・更新コストについて、試算条件に従って算定した段階では、年度によってばらつきが生じるため、対策の優先順位付けを行うことで、費用の平準化を図ります。

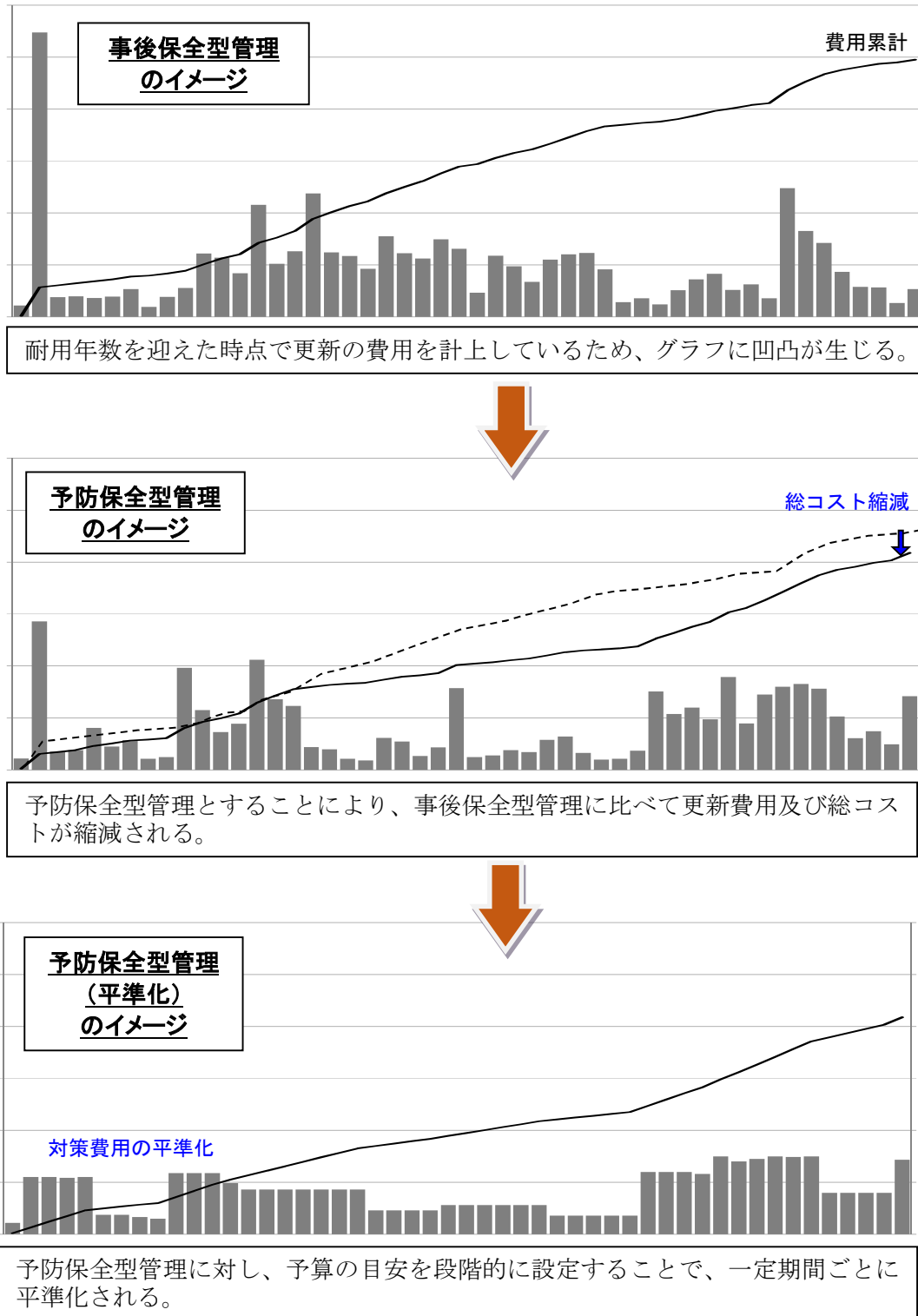


図 対策費用の平準化のイメージ

(2) 工事優先度の算出

公共施設の維持管理において効率的かつ実現可能な計画とするために、各施設の劣化度や重要度から工事優先度を設定し、前述で算出した費用の平準化を行います。

優先度の評価点は、劣化状況の調査結果に基づく「劣化度」と、公共施設の利用特性に応じた「重要度」の合計で評価します。

$$\begin{array}{rcccl} \text{劣化度} \times \text{影響係数} & & \text{重要度} & & \text{優先度} \\ (\text{評価点} \times \alpha) & + & (\text{評価点} \times \beta) & = & (\text{最大 } 100 \text{ 点}) \end{array}$$

係数 α : 重み係数 0.6 係数 β : 重み係数 0.4

※工事優先度は、劣化が顕在化している施設ほど優先性が高いものとし、劣化度×影響係数の重み係数を 0.6 とした。

(3) 劣化度の設定

劣化度は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.12）文部科学省」における健全度の算出方法を参考に、公共施設の状況を把握するために実施した劣化状況調査のうち、「屋根、外壁、内装、機械、電気、屋外」の6部位について、以下のように評価点を設定します。

ここでは、点数が高いほど状態が悪く、優先度が高いものとします。

表 部位の劣化度の点数

評価	劣化度 点数	参考 ^{※1} (健全度)
A	10	(100)
B	40	(75)
C	75	(40)
D	100	(10)

※1：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」における点数配分を示す。

※2：老人福祉センターは廃止予定であり、劣化に対する配慮は不要であることから、0点とする。

(4) 影響係数の設定

劣化状況における工事優先度については、部位の重み付けは一律ではなく、建物全体への影響度合を考慮すべきであると考え、ここでは、躯体への影響を考慮した影響係数を設定します。

表 部位の影響係数

部位	影響度合	影響係数
屋根	雨水が滞水し浸入しやすく、構造全体に影響を与える	6.0
外壁	雨掛かりがあるが、屋根ほどではない（滞水しない）	5.0
内装	利用状況によっては二酸化炭素や水による影響がある	4.0
電気設備	構造体に与える影響は小さいが、発火等のリスクがある	3.0
機械設備	構造体に与える影響は小さい	2.0
屋外	構造体に影響を与えない	1.0
合 計		21.0

(5) 劣化度×影響係数の考え方

劣化度×影響係数は、以下に示すように 100 点満点とした場合の点数を算出します。

＜1 棟当たりの劣化度×影響係数の算出方法＞

1 棟当たりの劣化度×影響係数 = Σ (部位の劣化度×部位の影響係数) ÷ 21.0
--

表 劣化度の算出例

部位	評価	点数		影響係数		
屋根	A	10	×	6.0	=	60.0
外壁	B	40	×	5.0	=	200.0
内装	C	75	×	4.0	=	300.0
機械設備	D	100	×	3.0	=	300.0
電気設備	B	40	×	2.0	=	80.0
屋外	A	10	×	1.0	=	10.0
合計						950.0
						÷ 21
劣化度×影響係数 / 21						45.2

(6) 重要度の設定

重要度に関する指標は、「管理類型」と「防災」とし、公共施設の今後のあり方や災害発生時における重要性を加味します。防災の考え方は、「蟹江町地域防災計画 R2.2 修正」を基にしています。

なお、重要度の指標については、今後も公共施設に関する情報収集を継続的に行い、「利用者数」等の指標を追加させることも想定されます。今後の計画の見直しのタイミングで新たな指標の追加を検討していきます。

表 重要度の評価項目と点数配分

指標	最大評価点	具体的項目	施設例	項目別評価点
管理類型	60	予防保全	長寿命化を図るべき施設	60
		事後保全	倉庫、車庫等に類する無人施設 老人福祉センター	0
防災	40	防災上の重要拠点	災害対策本部：蟹江町庁舎 消防本部：蟹江消防署 救護所：蟹江町保健センター	40
		指定避難所 指定緊急避難場所 備蓄倉庫 ライフライン	指定避難所：中学校 2 校、小学校 5 校、保育所 5 園（舟入以外）、蟹江町体育館、蟹江中央公民館、多世代交流施設、舟入ふれあいプラザ、蟹江児童館、新蟹江児童館、蟹江町図書館、蟹江町産業文化会館、希望の丘広場、高齢者生きがい活動施設 指定緊急避難場所：中学校 2 校、小学校 5 校、希望の丘広場、多世代交流施設、観光交流センター 備蓄倉庫：消防備蓄倉庫 ライフライン：蟹江町浄水場	20
		一般施設	上記以外の施設	0
合計	100			

(7) 工事優先度の算出結果

算出結果を以下に示します。予算制約における平準化を検討する際には、工事優先度が高い施設順に実施し、予算制約を超える場合、工事優先度が低い施設は翌年度以降に先送りされます。

表 工事優先度の算出結果 一覧表 (1/2)

施設番号	施設名	棟番号	棟名	構造形式	延床面積(m ²)	建築年度(年)	経過年数(年)	管理類型	防災	劣化度	重要度	優先度評価点(0.6 : 0.4)	参考優先度評価点(0.5 : 0.5)
1	蟹江町庁舎	1	庁舎	SRC造	3,207	1976	44	予防	本部	37.86	100.00	62.71	68.93
"	"	2	車庫・倉庫	S造	392	1976	43	事後	一般	37.86	0.00	22.71	18.93
"	"	3	役場書庫棟	SRC造	552	2008	12	事後	一般	22.38	0.00	13.43	11.19
2	消防備蓄倉庫	1	防災倉庫	S造	416	1998	22	予防	備蓄	17.14	80.00	42.29	48.57
3	高齢者生きがい活動施設	1	事務室	S造	296	1986	34	予防	避難	18.81	80.00	43.29	49.40
"	"	2	温室	S造	302	1986	34	事後	一般	11.90	0.00	7.14	5.95
4	老人福祉センター新蟹江,旧福祉給食センター,ひまわり園	1	分館,給食室,保育室	S造	297	1975	45	予防	一般	43.57	60.00	50.14	51.79
5	本町斎苑	1	火葬場01	W造	73	1972	48	事後	一般	59.52	0.00	35.71	29.76
"	"	2	火葬場02	S造	6	2002	18	事後	一般	46.67	0.00	28.00	23.33
"	"	3	待合室	W造	56	1994	26	事後	一般	34.29	0.00	20.57	17.14
6	舟入斎苑	1	火葬場	RC造	267	1987	33	予防	一般	62.38	60.00	61.43	61.19
7	蟹江町保健センター	1	保健センター	RC造	1,399	1991	29	予防	救護	63.81	100.00	78.29	81.90
8	JR蟹江駅前自転車駐車場	1	駐輪場	S造	464	1992	28	事後	一般	36.43	0.00	21.86	18.21
9	蟹江町公園管理事務所	1	管理事務所	S造	218	2004	16	予防	一般	24.29	60.00	38.57	42.14
10	蟹江消防署	1	消防庁舎,梯子車用消防車庫,消防第2車庫,消防第3車庫	RC造+S造	1,119	1972	48	予防	消防	57.86	100.00	74.71	78.93
"	"	2	食堂兼仮眠室	S造	222	1997	23	予防	消防	17.14	100.00	50.29	58.57
11	あいりす	1	事務室	RC造	365	1986	34	予防	一般	38.57	60.00	47.14	49.29
12	学校給食センター	1	給食センター	S造	2,376	2009	11	予防	一般	52.38	60.00	55.43	56.19
13	蟹江町体育館	1	体育館	RC造	1,743	1976	44	予防	避難	22.38	80.00	45.43	51.19
14	体育館分館	1	体育館	S造	782	1982	38	予防	一般	32.38	60.00	43.43	46.19
15	蟹江中央公民館	1	公民館	RC造	2,528	1979	41	予防	避難	57.86	80.00	66.71	68.93
16	希望の丘広場	1	南校舎	RC造	1,057	1971	49	予防	避難	17.14	80.00	42.29	48.57
17,18	中央公民館分館,産業文化会館	1	中央公民館分館,産業会館	RC造	2,371	1988	32	予防	避難	51.67	80.00	63.00	65.83
17	歴史民俗資料館	2	郷土資料展示	RC造	428	1978	42	予防	一般	36.90	60.00	46.14	48.45
19	蟹江町図書館	1	図書館	SRC造	2,639	1997	23	予防	避難	57.14	80.00	66.29	68.57
20	蟹江町浄水場	1	施設管理棟	RC造	282	1974	46	予防	LL	57.86	80.00	66.71	68.93
"	"	2	管理事務所	S造	483	1998	22	予防	LL	47.14	80.00	60.29	63.57
21	観光交流センター	1	観光交流センター	RC造	363	2017	3	予防	避難	17.14	80.00	42.29	48.57
22	多世代交流施設	1	多世代交流施設	RC造	2,383	2018	2	予防	避難	15.71	80.00	41.43	47.86
23	老人福祉センター	1	福祉センター	RC造	1,126	1982	38	事後	一般	0.00	0.00	0.00	0.00
24	蟹江小学校	1	北校舎	RC造	2,111	2003	17	予防	避難	41.43	80.00	56.86	60.71
"	"	2	校舎01・06	RC造	1,035	1967	53	予防	避難	55.48	80.00	65.29	67.74
"	"	3	校舎05	RC造	796	1995	25	予防	避難	48.10	80.00	60.86	64.05
"	"	4	校舎02・03	RC造	1,486	1971	49	予防	避難	50.24	80.00	62.14	65.12
"	"	5	校舎04	RC造	512	1984	36	予防	避難	35.71	80.00	53.43	57.86
"	"	6	屋内運動場	SRC造	951	1978	42	予防	避難	52.38	80.00	63.43	66.19
25	舟入小学校	1	体育館,校舎01	RC造	1,331	1979	41	予防	避難	26.43	80.00	47.86	53.21
"	"	2	校舎02	RC造	1,421	1985	35	予防	避難	54.05	80.00	64.43	67.02

表 工事優先度の算出結果 一覧表 (2/2)

施設番号	施設名	棟番号	棟名	構造形式	延床面積 (㎡)	建築年度 (年)	経過年数 (年)	管理類型	防災	劣化度	重要度	優先度評価点 (0.6 : 0.4)	参考優先度評価点 (0.5 : 0.5)
26	新蟹江小学校	1	校舎01・02・03	RC造	1,536	1973	47	予防	避難	48.10	80.00	60.86	64.05
"	"	2	給食受所・廊下、校舎04・05・06	RC造	2,254	1980	40	予防	避難	42.86	80.00	57.71	61.43
"	"	3	特別教室、屋内運動場01	RC造	1,767	1982	38	予防	避難	24.29	80.00	46.57	52.14
27	須西小学校	1	中校舎 (仮)	RC造	1,279	2005	15	予防	避難	24.29	80.00	46.57	52.14
"	"	2	校舎01・02・03	RC造	1,124	1966	54	予防	避難	45.48	80.00	59.29	62.74
"	"	3	校舎04・05、特別教室	RC造	1,392	1977	43	予防	避難	68.33	80.00	73.00	74.17
"	"	4	体育館	SRC造	796	1980	40	予防	避難	48.57	80.00	61.14	64.29
"	"	5	特別教室棟 (仮)	RC造	291	2005	15	予防	避難	25.48	80.00	47.29	52.74
28	学戸小学校	1	校舎01・02	RC造	3,127	1980	40	予防	避難	56.67	80.00	66.00	68.33
"	"	2	体育館	RC造	817	1980	40	予防	避難	52.38	80.00	63.43	66.19
"	"	3	特別教室	RC造	1,630	2000	20	予防	避難	32.86	80.00	51.71	56.43
29	蟹江中学校	1	校舎01・06	RC造	1,691	1965	55	予防	避難	48.33	80.00	61.00	64.17
"	"	2	校舎02	RC造	1,706	1968	52	予防	避難	49.52	80.00	61.71	64.76
"	"	3	特別教室	RC造	609	1982	38	予防	避難	52.38	80.00	63.43	66.19
"	"	4	校舎04・05	RC造	812	1975	45	予防	避難	34.52	80.00	52.71	57.26
"	"	5	柔剣道場 (仮) 01・02	RC造	1,060	1989	31	予防	避難	24.29	80.00	46.57	52.14
"	"	6	校舎03	RC造	1,554	2006	14	予防	避難	20.24	80.00	44.14	50.12
"	"	7	体育館	S造	1,883	2007	13	予防	避難	41.19	80.00	56.71	60.60
30	蟹江北中学校	1	校舎	RC造	4,102	1979	41	予防	避難	53.33	80.00	64.00	66.67
"	"	2	技術棟、柔剣道場	RC造	677	1979	41	予防	避難	54.05	80.00	64.43	67.02
"	"	3	体育館	S造	1,073	1979	41	予防	避難	42.38	80.00	57.43	61.19
"	"	4	プール付属棟	S造	226	1980	40	予防	一般	55.71	60.00	57.43	57.86
31	蟹江保育所	1	西棟	RC造	642	1973	47	予防	避難	34.52	80.00	52.71	57.26
"	"	2	東棟	S造	638	2001	19	予防	避難	35.71	80.00	53.43	57.86
32	須成保育所	1	保育所	RC造	1,045	1974	46	予防	避難	28.10	80.00	48.86	54.05
33	新蟹江北保育所	1	保育所	RC造	942	1977	43	予防	避難	56.67	80.00	66.00	68.33
34	蟹江西保育所	1	西棟	RC造	599	1978	42	予防	避難	42.14	80.00	57.29	61.07
"	"	2	東棟	S造	299	2007	13	予防	避難	15.71	80.00	41.43	47.86
35	舟入保育所	1	保育所	LGS造	370	1981	39	予防	避難	59.29	80.00	67.57	69.64
36	蟹江南保育所	1	保育所	RC造	1,164	2011	9	予防	避難	22.86	80.00	45.71	51.43
37	須西児童館	1	児童館	RC造	286	1986	34	予防	一般	40.24	60.00	48.14	50.12
38	新蟹江児童館	1	児童館	S造	341	1986	34	予防	避難	36.43	80.00	53.86	58.21
39	蟹江児童館	1	児童館	RC造	648	2010	10	予防	避難	29.52	80.00	49.71	54.76
40	舟入ふれあいプラザ	1	本館01	S造	562	1998	22	予防	避難	34.29	80.00	52.57	57.14
41	学戸ふれあいプラザ	1	その他	S造	833	2001	19	予防	一般	34.52	60.00	44.71	47.26
42	学戸学童保育所	1	学戸学童保育所	S造	246	2004	16	予防	一般	17.14	60.00	34.29	38.57

5-10 費用の平準化と試算結果

(1) 費用の平準化

平準化にあたり、以下のように予算制約を設定する。

表 予算制約の設定

期間	予算制約	備考
第1期 2021～2030年	5.4 億円/年	過去5年間の施設関連経費の平均額より、 ・2021年度は現在予定している修繕内容を計上。 ・2022年度は現地調査で修繕が必要と判断された箇所の修繕を想定（約2.0億円） ・大規模改修は2023年度以降に着手するものとし、2022年度から設計等に入る。
第2～3期 2031～2050年	3.0 億円/年	対象期間（20年間）に必要な維持・更新コストの平均額より
第4期 2051～2060年	8.0 億円/年	対象期間（10年間）に必要な維持・更新コストの平均額より （ただし、最終2年に集中しているため、8年を平均して残り2年は制約なし）

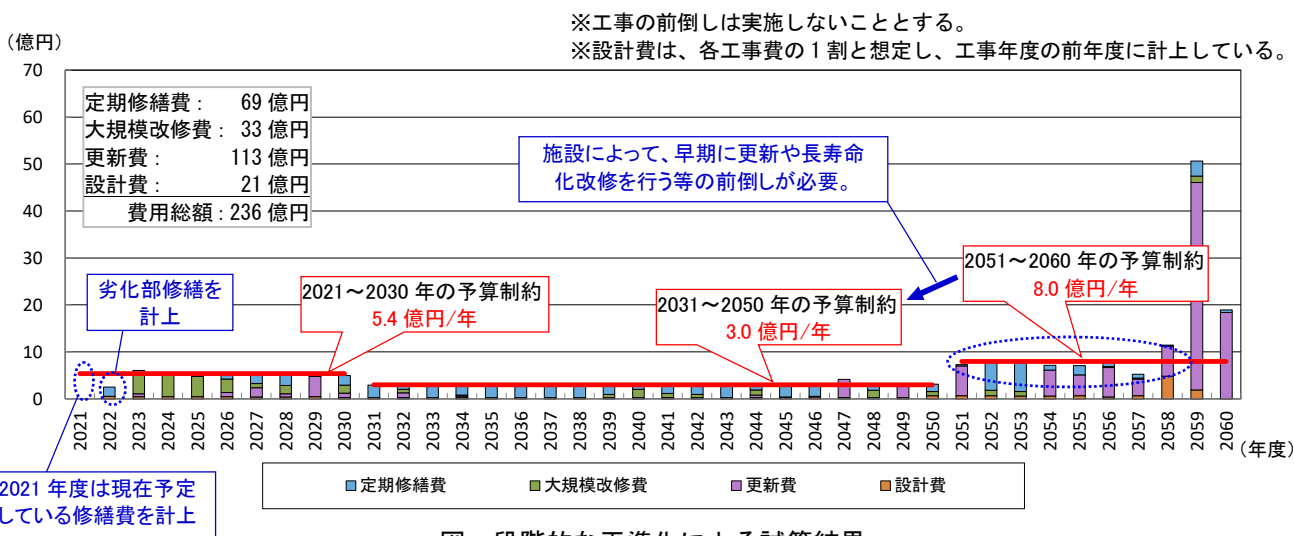


図 段階的な平準化による試算結果

第1期（2021～2030年度）においては、充満可能な投資的経費と同等の予算制約（5.4億円/年）で平準化することが可能であるが、建築物の長寿命化に資する大規模改修費が大半を占めるため、建築物の長寿命化に向けて確実に計画を推進する必要がある。

第2～3期においては、大規模な工事は少なく、年間3.0億円/年程度となる見込みであるため、この期間に差額を基金として積み立て、第4期の費用の集中に備える必要がある。

第4期においては、学校施設や庁舎等の更新時期が後半に集中し、設定した予算制約（8.0億円/年）を大きく上回るため、基金の取り崩しや起債により対応する必要がある。

公共建築物を良好な状態で維持するには、今後30年間で**マネジメント方針の実践によるコスト縮減**を図り、施設の統廃合・複合化により生み出された**維持管理運営費の余剰分を投資的経費や基金に充当**するなど、確実に公共建築物の投資的経費を確保する仕組みを構築し、後期の更新需要の集中に備えていく必要がある。また、長寿命化対象の施設であっても、政策的な判断から**前倒しで更新や長寿命化改修**を行い、将来の費用の集中を軽減させる戦略的な事業の実施も必要となる。

(2) 第1期(2021~2030年度)における大規模改修の内容

建築後まもなく40年を迎える公共施設については、長寿命化を図るための大規模改修が必要となる。以下に、平準化の結果から2021年度~2030年度の10年間において大規模改修の対象となる施設を示す。なお、大規模改修の実施に当たっては、各施設の劣化状況、施設の必要性、改修範囲を検討する必要がある。

表 2021年度~2030年度における大規模改修の内容と想定費用

施設名(棟名)	建築年度	経過年数(2020基準)	工事予定年度	大規模改修(機械・電気以外)(円)	機械・電気修繕(円)	合計(円)
蟹江中央公民館(公民館)	1979	41	2023	135,879,000	0	135,879,000
須西小学校(校舎04・05、特別教室)	1977	43	2023	72,127,000	22,052,000	94,179,000
学戸小学校(校舎01・02)	1980	40	2023	162,010,000	74,297,000	236,307,000
蟹江消防署(消防庁舎、梯子車用消防車庫、消防第2車庫、消防第3車庫)	1972	48	2023	65,008,700	0	65,008,700
蟹江小学校(校舎01・06)	1967	53	2024	53,630,000	16,397,000	70,027,000
蟹江小学校(屋内運動場)	1978	42	2024	48,953,000	11,297,000	60,250,000
学戸小学校(体育館)	1980	40	2024	42,058,000	9,706,000	51,764,000
蟹江北中学校(校舎)	1979	41	2024	212,531,000	97,467,000	309,998,000
蟹江北中学校(技術棟、柔剣道場)	1979	41	2024	36,389,000	7,148,000	43,537,000
蟹江北中学校(プール付属棟)	1980	40	2024	11,468,000	549,000	12,017,000
新蟹江北保育所	1977	43	2024	51,222,000	18,078,000	69,300,000
蟹江小学校(校舎02・03)	1971	49	2025	76,994,000	11,770,000	88,764,000
須西小学校(校舎01・02・03)	1966	54	2025	58,232,000	8,902,000	67,134,000
須西小学校(体育館)	1980	40	2025	40,981,000	14,186,000	55,167,000
蟹江中学校(校舎01・06)	1965	55	2025	87,606,000	26,784,000	114,390,000
蟹江中学校(校舎04・05)	1975	45	2025	42,076,000	0	42,076,000
蟹江北中学校(体育館)	1979	41	2025	55,240,000	12,748,000	67,988,000
蟹江保育所(西棟)	1973	47	2025	34,918,000	0	34,918,000
蟹江西保育所(西棟)	1978	42	2025	32,607,000	5,754,000	38,361,000
舟入小学校(体育館、校舎01)	1979	41	2026	68,515,000	7,906,000	76,421,000
蟹江中学校(特別教室)	1982	38	2026	31,557,000	4,824,000	36,381,000
蟹江町庁舎(庁舎)	1976	44	2026	186,369,000	0	186,369,000
新蟹江小学校(特別教室、屋内運動場01)	1982	38	2027	90,964,000	0	90,964,000
舟入斎苑(火葬場)	1987	33	2028	13,819,000	2,559,000	16,378,000
蟹江小学校(校舎04)	1984	36	2028	26,533,000	0	26,533,000
舟入小学校(校舎02)	1985	35	2028	73,618,000	11,254,000	84,872,000
あいりす(事務室)	1986	34	2028	19,857,000	0	19,857,000
須西児童館	1986	34	2028	14,807,000	2,742,000	17,549,000
新蟹江児童館	1986	34	2028	16,411,000	1,660,000	18,071,000
蟹江町浄水場(施設管理棟)	1974	46	2028	15,333,000	0	15,333,000
中央公民館分館、産業文化会館(中央公民館分館、産業会館)	1988	32	2030	119,874,000	0	119,874,000
蟹江中学校(柔剣道場(仮)01・02)	1989	31	2030	54,569,000	0	54,569,000
合計				2,052,155,700	368,080,000	2,420,235,700

※長寿命化改修に資する工事のため、複合化等は見込んでいない。

(3) 第1期(2021~2030年度)における更新や廃止施設の内容

下記施設については事後保全型管理として長寿命化を行わないが、まもなく法定耐用年数を迎えるため、各施設のあり方について検討する必要がある。

表 2021年度~2030年度における更新や廃止予定施設と想定費用

施設区分	施設名(棟名)	建築年度	経過年数 (2020基準)	工事予定年度	費用	マネジメント方針		備考
						建物	機能	
その他	本町斎苑(火葬場01)	1972	48	2023	1,676,000	解体	廃止	解体費
その他	本町斎苑(火葬場02)	2002	18	2023	161,000	解体	廃止	解体費
その他	本町斎苑(待合室)	1994	26	2023	1,295,000	解体	廃止	解体費
高齢福祉施設	老人福祉センター新蟹江,旧福祉給食センター,ひまわり園(分館,給食室,保育室)	1975	45	2023	56,208,000	減築 または 解体	移転	移転または減築建替費
庁舎等	蟹江町庁舎(車庫・倉庫)	1976	44	2026	90,014,000	現状維持	縮小	減築建替費
スポーツ施設	体育館分館(体育館)	1982	38	2027	193,650,000	現状維持	統合	統合建替費
高齢福祉施設	高齢者生きがい活動施設(事務室)	1986	34	2028	56,000,000	解体	移転	移転費
高齢福祉施設	高齢者生きがい活動施設(温室)	1986	34	2028	8,161,000	解体	廃止	解体費
スポーツ施設	蟹江町体育館(体育館)	1976	44	2029	431,250,000	現状維持	統合	統合建替費
文化施設	歴史民俗資料館(郷土資料展示)	1978	42	2030	95,830,000	現状維持	移転	移転費
合計					934,245,000			

6. 個別施設計画の推進

6-1 情報基盤の整備と活用

施設ごとの点検、診断等の実施結果を蓄積し、その実施状況等をリアルタイムに把握できる仕組みづくりを検討します。

具体的には、公共施設の基本情報、固定資産情報、点検・診断結果、修繕履歴などを一元的にデータベース化し、施設管理担当の職員が閲覧可能であり、適切に情報を更新していくことで、公共施設整備保全計画を継続的に運用するマネジメントサイクルを確立します。

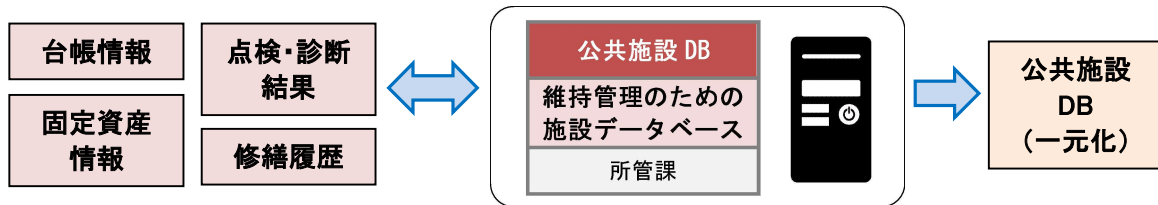


図 公共施設に関する情報の一元化のイメージ

6-2 推進体制等の整備

公共施設のマネジメントを推進するため、全庁横断的な体制の構築を進めます。

公共施設に関する情報を活用するなど、総合的な管理を実施していくためには、担当課（総務課）が中心となり、各所管課が管理する公共施設の情報を集約・共有できる体制や組織間の連携強化が必要となります。そのため、公共施設等総合管理計画や財務、管財に関する業務を担当する総務課のみならず、町の方向性を定めた人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略に関する業務を担当する政策推進課、各施設を管理する所管課と連携し、情報を集約・共有できる体制の構築を進めていきます。

また、学校等の教育関連施設の整備にあたっては、教育的観点から検討すべき事項になるため、学習環境、生活環境、そして社会的ニーズを踏まえ、教育委員会と連携しながら検討していきます。

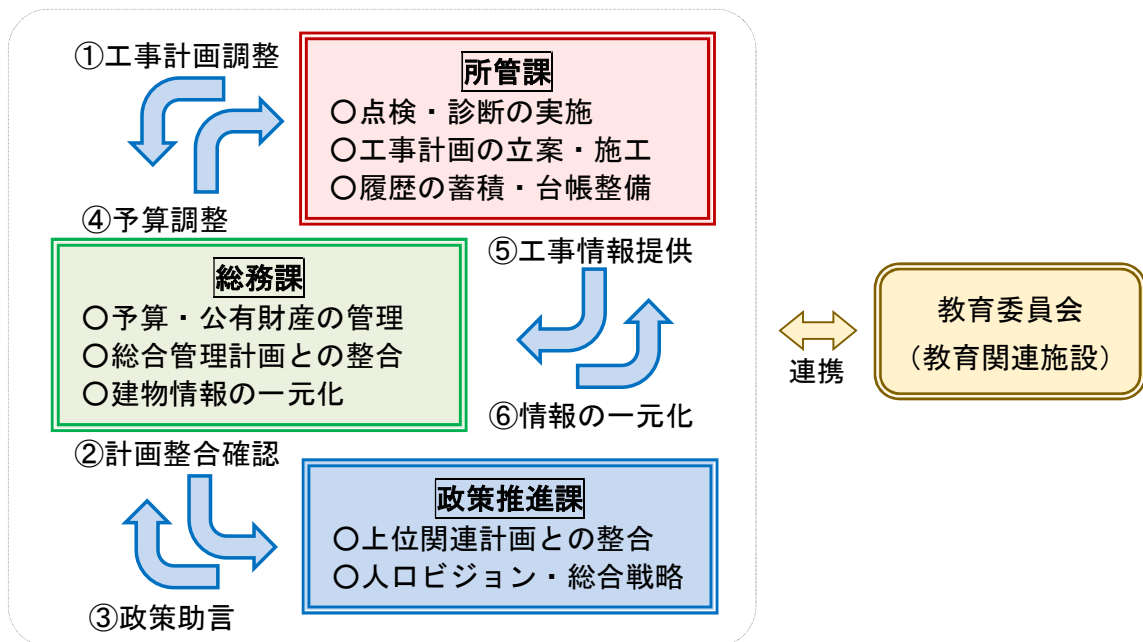


図 全庁横断的な推進体制と連携のイメージ

6-3 定期点検の実施と劣化状況の把握

総合管理計画では、公共施設管理の基本目標のひとつに、「施設の老朽化に起因する重大事故ゼロ」を挙げています。利用者や職員の安全を確保するためには、日常点検の実施により危険箇所の発見を迅速にするとともに、定期点検の実施により劣化状況を適切に把握し、公共施設の長寿命化を図る必要があります。

また、本計画で評価した建物の劣化度や工事優先度について、今後も適宜見直すことにより、常に現状の公共施設の状況を把握し、修繕や更新等の実施時期を図ることが重要です。

公共施設管理の基本目標
<ul style="list-style-type: none">■ 施設の老朽化に起因する重大事故ゼロ■ 公共施設等の維持・更新に係る経費の軽減・平準化■ 施設総量の適正化

図 総合管理計画における公共施設管理の基本目標

6-4 公共施設の総量適正化の検討

総合管理計画では、公共施設管理の基本目標を達成するための基本方針として、「統合や廃止の推進方針」を挙げています。本計画では、修繕の優先性の高い公共施設を抽出しましたが、持続可能な行政サービスを提供していくためには、建物の更新のタイミングで機能の停止・集約化等を検討し、施設保有量の適正化を図ることが重要となります。

⑥ 統合や廃止の推進方針
<ul style="list-style-type: none">■ 施設総量の適正化 人口の世代構成の変化や各施設の利活用の状況や建物状況等を勘案し、必要に応じて施設の廃止、施設機能の集約化等を検討します。 また、周辺自治体と連携し公共施設の共同利用や、国や県の施設の利活用を含めた広域利用を検討し、本町における公共施設の総量適正化を図ります。■ 民間活力の導入の検討 施設規模の見直しや統廃合の検討等に当たっては、民間資金等の活用（PPP：プライベート・パブリック・パートナーシップ—官民連携—）としてPFI（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ—民営公共事業—）や指定管理者の設置等、民間の活力導入など様々な方法を比較検討し、当該施設に最適な設置・維持管理・運営方法を採用します。

図 総合管理計画における統合や廃止の推進方針

6-5 公共施設の維持管理に係る財源の確保

下記の表より、過去5年間の施設関連経費は、新規整備分と修繕分を合わせて、平均で約5.4億円と推計されます。今後の本町において、少子高齢化が進行していくとともに、公共施設の老朽化が進展していくことから、施設の維持・更新をするための財源確保について、非常に厳しい状況が続くことが想定されます。そのため、今後は、新規整備分の施設関連経費を修繕分に充当していくことで、公共施設の維持管理に係る財源を確保する必要があります。また、後世代の負担を軽減するため、財源確保対策として基金の積み立てを行っていきます。

公共施設の維持管理においては、財政面やハード面の課題にのみ焦点を当てるのではなく、魅力あるまちづくりを見据えた政策、施策との関連性の中で、将来ビジョンを明確にする必要があります。

(再掲) 表 施設関連経費の推移

単位：(千円)

項目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	5年平均
修繕料	25,622	29,521	31,023	32,756	28,450	29,474
工事請負費	476,953	282,383	346,380	640,839	804,762	510,263
施設関連経費合計	502,575	311,904	377,403	673,595	833,212	539,738

※上記の工事請負費には新規整備分も含む金額である。

※総合管理計画では過去の投資的経費として5.1億円/年と示されている。

6-6 フォローアップによる計画の見直し

蟹江町公共施設等総合管理計画においては、10年毎を目途に、フォローアップとして本計画をはじめ、実施計画や個別施設計画の見直しを行うこととしています。そのため、本計画においても、進捗管理を行いながら、維持管理サイクル(PDCAサイクル)を確立し、予算要望や改修工事を実施していく方針とします。

公共施設の適切な維持管理に向けて、今後は、本計画に基づいた取組を実行するとともに、定期的な点検や公共施設データベースにより施設の現状を的確に把握しつつ、短期的・中長期的な視点から問題点を検証・改善するなど、必要に応じて計画の見直しを検討します。

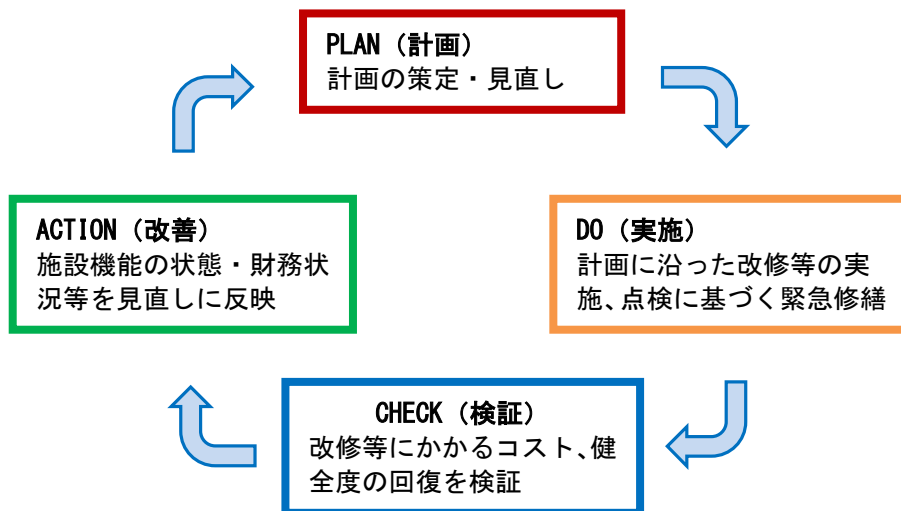


図 維持管理サイクル(PDCAサイクル)のイメージ

蟹江町公共施設個別施設計画

令和3年3月

蟹江町

〒497-8601 愛知県海部郡蟹江町学戸三丁目1番地
電 話 0567-95-1111 (代表)
F A X 0567-95-9188 (各課共通)
町公式HP <https://www.town.kanie.aichi.jp/>