
第 2 編 蟹江町公共施設個別施設計画 概要版

蟹江町 公共施設個別施設計画

-概要版-

令和3年3月

蟹江町

第1章 計画の背景・目的等

背景・目的

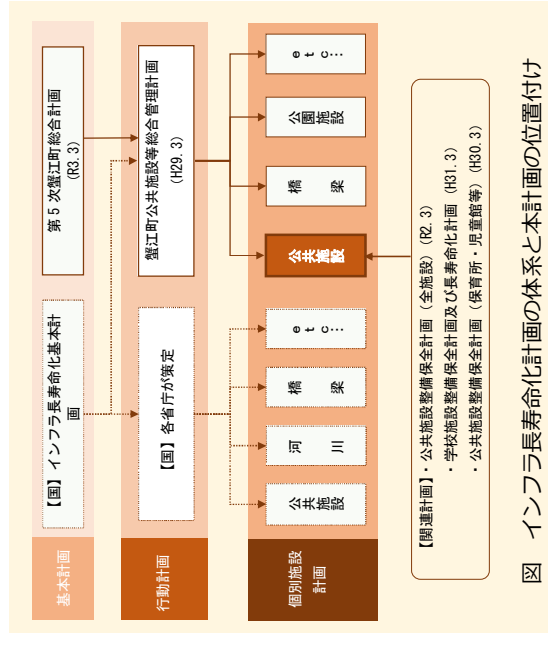
- 蟹江町では、長期的な視点から公共施設等の更新、統廃合、長寿命化などの方針を示す取り組みが進められており、平成28年度には「**蟹江町公共施設等総合管理計画**」（以下「**総合管理計画**」とする。）を策定しています。
- 公共施設についても**建築物の老朽化**が進展しており、維持管理にあたっては限られた予算の中で施設の**機能保全のための大規模な手入れや更新などを計画的に行う取り組み**が求められています。
- 本計画は、蟹江町が所有する全施設を対象に、各公共施設にかかるコストと利用状況の両面から各施設の課題を抽出したうえで、**公共施設の質と量の最適配置や長寿命化等の公共施設マネジメント**を推し進めるため、個々の施設の具体的な方向性を示すものであります。

計画の位置づけ

- 本計画は、国が定めた「インフラ長寿命化基本計画（平成25年）」に基づく、**個別施設計画**として位置づけられます。
- 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**するものであります。

対象期間

【計画期間】令和3年度～令和42年度（40年間）
社会情勢の変化、事業の進捗状況等において、**適宜見直し**を行い、10年
間を1期間として計画します。



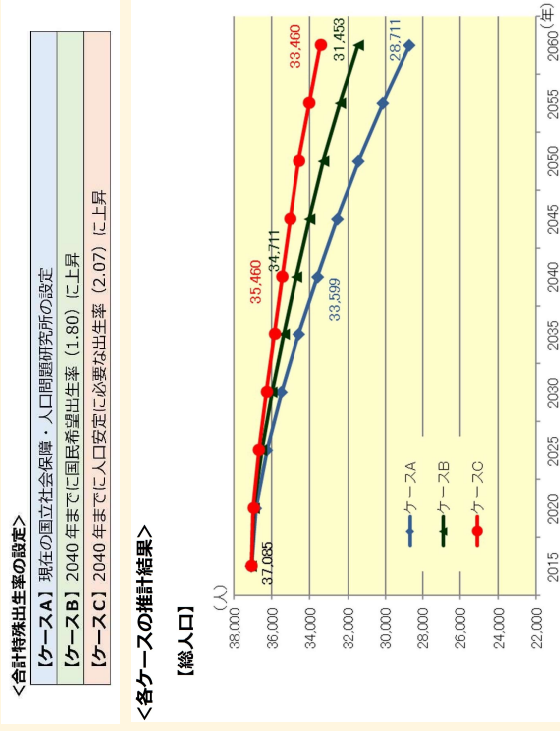
第2章 本町の現状

人口の見通し

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ります。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、公共施設のあり方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。

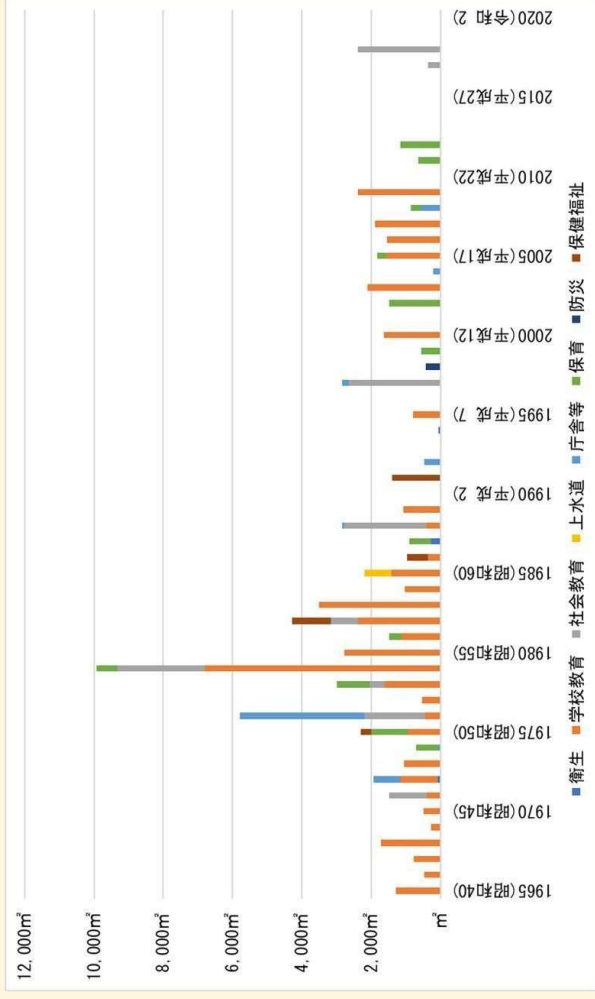
施設の整備状況

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、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。



出典：愛知県蟹江町 人口ビジョン まち・ひと・しごと創生総合戦略

R3.3 P17



第3章 公共施設の管理に関する課題と基本方針

公共施設の管理に関する課題

少子化・高齢化による社会保障費及び老朽化による公共施設の維持管理費の増大が懸念される中、適正な“まちづくり”を行うためには財源と担い手の確保が重要な課題となります。これら将来の社会的な課題に対し、市民と行政がともに今後の公共施設のあり方を見直すきっかけとして公共施設個別施設計画を策定します。

1. 公共施設等の老朽化への対応
2. 厳しい財政状況を踏まえた対応
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

基本方針

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次のとおり定めます。

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。

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。

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。

第4章 適正配置方針

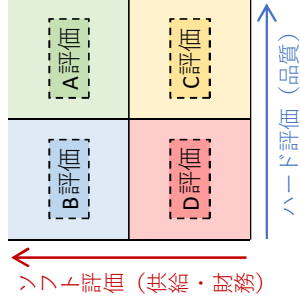
一次評価及び二次評価

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として、一次評価を実施します。

次に、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二次評価を実施します。

【一次評価の考え方】

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



【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O、ソフトO)	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O)	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	継続（施設によっては民営化を検討）
C評価 (ハードO、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。	廃止	統合・複合化（移転）
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。	長寿命化	転用または改善（継続）
		廃止	統合・複合化（受入）
			統合・複合化（移転）
			廃止

中長期的な考え方

- 学校等を中心とした**複合化**を検討
または
長寿命化（予防）
- または
現状維持（事後）



第4章 適正配置方針

二次評価の結果

以下に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%の縮減とする。(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%縮減とする。
- 縮小 : 機能縮小を想定し、1棟当り延床面積15%縮減とする。
- 廃止、民間活用 : 1棟当り延床面積100%縮減とする。
- 民営化 (保育園) : 1棟当り延床面積100%縮減とする。

施設名	棟名	延床面積 (m ²)	管理方針	マネジメント方針		具体的な方向性	方策後面積 (m ²)
				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						
	梯子車用消防車庫	1,119	予防保全	長寿命化	継続	長寿命化を基本とする。	1,119
	消防第2車庫 消防第3車庫						
蟹江町公園管理事務所	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
	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
	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
	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

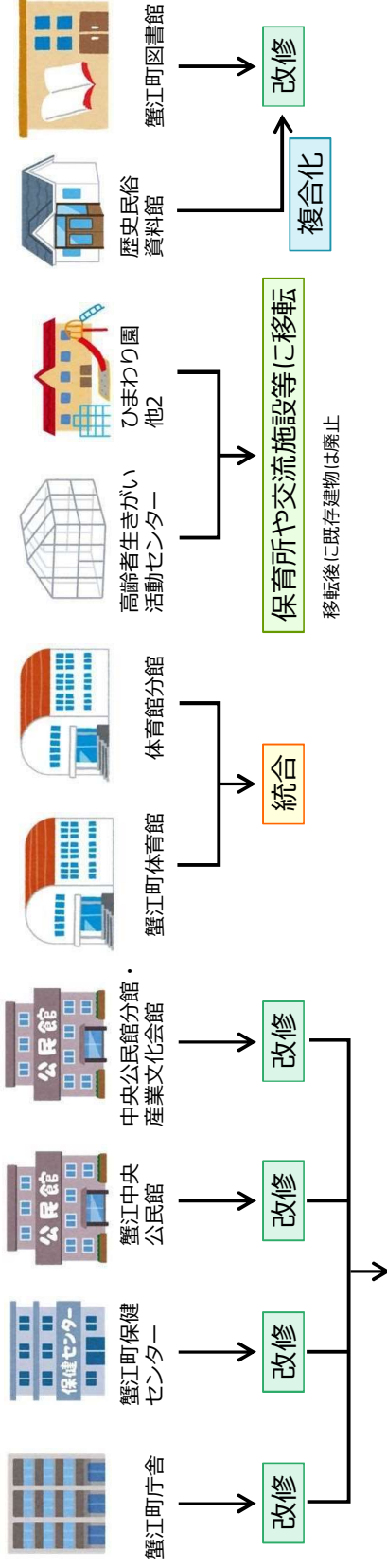
表 管理方針及びマネジメント方針一覧 (抜粋)

第4章 適正配置方針

モデルケースの検討

【本庁舎及び周辺施設の改修・統合等】

用途類型	施設名称	延床面積	建築年度	建物	機能
庁舎	蟹江町庁舎	4,151.07	1976	長寿命化	複合化
高齢者福祉	高齢者生きがい活動センター	598.65	1986	減築または解体	移転
高齢者福祉	ひまわり園 他2	297.36	1975	減築または解体	移転
保健センター	蟹江町保健センター	1,399.43	1991	長寿命化	複合化
公民館	蟹江中央公民館	2,527.50	1979	長寿命化	統合
公民館・社会教育	中央公民館分館・産業文化会館	2,370.82	1988	長寿命化	統合
社会教育	歴史民俗資料館	427.80	1978	現状維持	移転
体育施設	蟹江町体育館	1742.50	1976	現状維持	統合
体育施設	体育館分館	782.45	1982	現状維持	統合
図書館	蟹江町図書館	2638.64	1997	長寿命化	複合化



同時期の建築物における複合化の検討
(公民館は1つに統合)

蟹江町庁舎等は改修により延命化を図り、建替のタイミング
で他施設との複合化を検討し、建替え費の縮減を図る

第5章 対策の内容と実施時期の設定および費用の算出

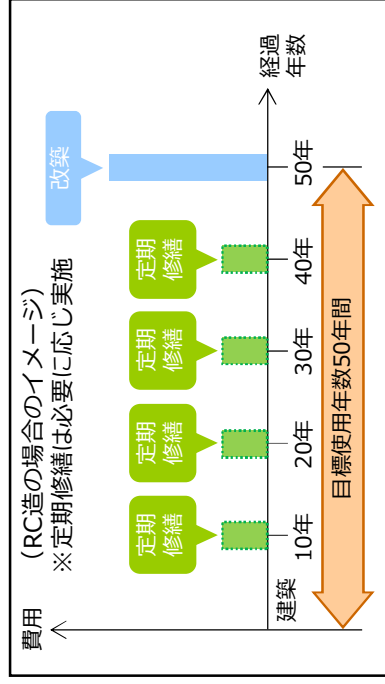
改築の時期等の設定

建物の維持管理を計画的に実施していくため、一次評価と二次評価の結果を踏まえ、改築の時期等を下図の通り設定しました。老朽化が進行した施設や他施設に統合・複合化する施設については事後保全型、建築後の経過年数が概ね40年未満であり現状維持する施設については予防保全型で管理するものとし、安全に使用できるように計画的なメンテナンスを行っていきます。

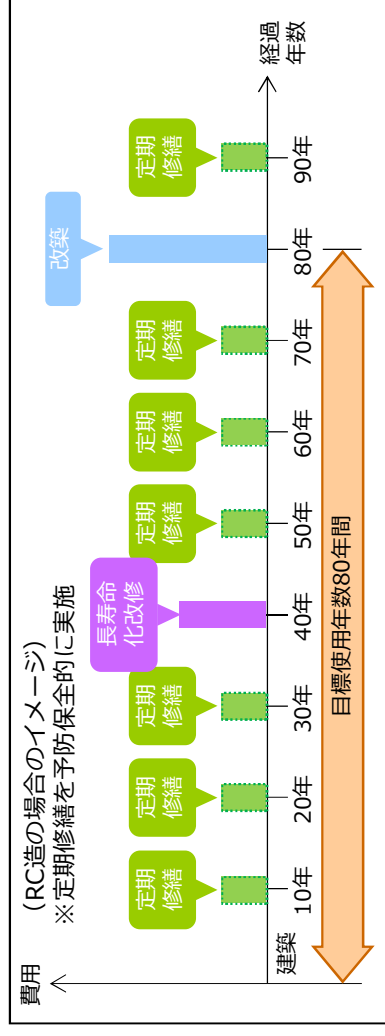
【管理類型の概要】

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)

【事後保全型管理の大規模改築・改築時期】



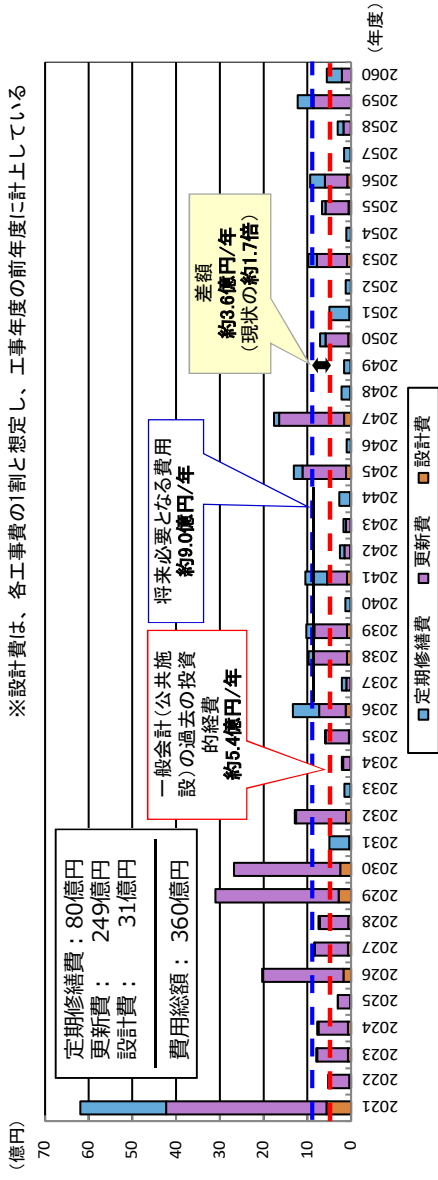
【予防保全型管理の大規模改築・長寿命化改修・改築時期】



第5章 対策の内容と実施時期の設定および費用の算出

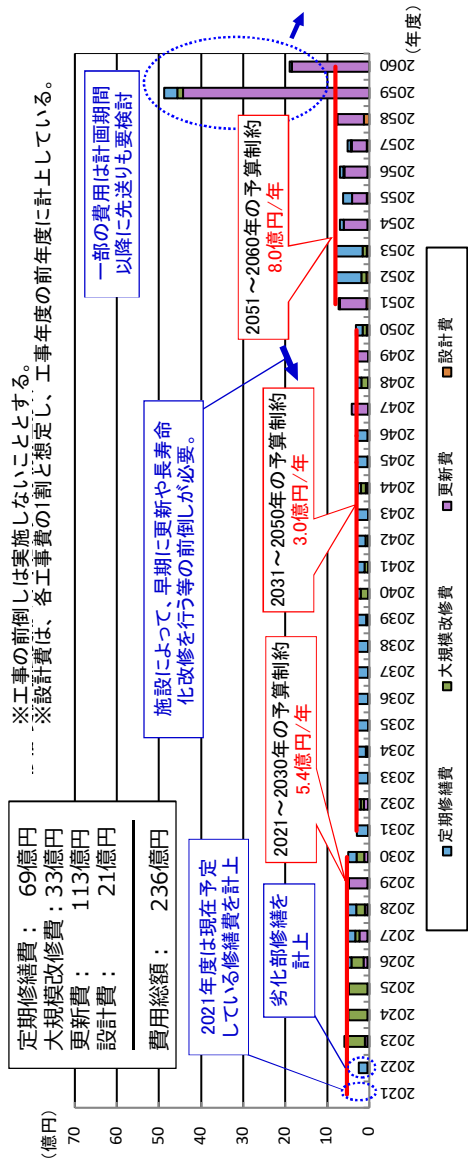
事後保全型管理（従来型）の試算

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、更新費が大きくなります。また、過去の投資的経費を大きく上回り、費用の削減が必要です。



予防保全型管理（長寿命化型）の試算及び費用の平準化

公共建築物を良好な状態で維持するには、今後30年間で**施設面積の縮減を図り、生み出された維持管理運営費の剰分を投資的経費に充当**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ります。また、施設によっては**早期に更新や長寿命化改修**を行い、将来の負担額を軽減させる戦略的な運用が求められます。



第6章 今後の取組

今後の取組

本計画を確実に運用していくために、今後の取組として、以下の内容について整理しました。

今後の取組	
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。
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。
3.定期点検の実施と劣化状況の把握	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。
4.公共施設の総量適正化の検討	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。
5.公共施設の維持管理に係る財源の確保	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。
6.フォローアップによる計画の見直し	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。