

香美市公共施設個別施設計画



令和 2 年 3 月

高知県 香美市

目 次

第1章 計画の概要	1
第1節 計画策定の目的	1
第2節 計画の位置づけ	2
第3節 計画期間	3
第4節 対象施設	4
第5節 公共施設を取り巻く課題	6
第2章 施設ごとの方針	8
第1節 公共施設の適切な維持管理方法の検討	8
第2節 公共施設長寿命化計画の基本的な方針等	10
第3節 フォローアップ	18
第4節 施設ごとの方針	19

別添：個別施設計画 施設ごとの方針及びマネジメント期等一覧

- (1) 行政系施設
- (2) 市民文化系施設
- (3) 社会教育系施設
- (4) スポーツ・レクリエーション系施設
- (5) 産業系施設
- (6) 保健・福祉施設
- (7) 学校教育系施設
- (8) 公園
- (9) 医療施設
- (10) その他

個別施設計画 所属課別対象施設一覧

※本編に記載されている数値について

本編で取り扱う数値は、四捨五入等による端数処理やレイアウトの表示の都合により、個別の数値と合計値が一致しない場合があります。

第 1 章 計画の概要

第 1 節 計画策定の目的

近年、地方公共団体においては、高度経済成長期に建設された公共施設の老朽化対策が大きな課題となっています。本市では、この課題解決に向け、平成 28 年度に「香美市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を策定しました。策定当時、本市の公共施設の大規模改修や建て替えを行った場合、2016 年度から 2055 年度までの 40 年間の更新費用総額が、600.7 億円に上ることが推計されています。これは年平均に換算すると、約 15.0 億円になります。今後、公共施設の老朽化対策に加えて、少子高齢化や人口減少といった課題にも対応する必要があり、高度化・多様化する住民ニーズにも対応するべく、財政基盤の充実が喫緊の課題となっています。

本市は、平成 18 年の合併後、用途や役割が重複した施設や老朽化が著しい施設を多く抱えたまま今日に至っています。現状のままでは、合併算定替えによる交付税が平成 28 年度から段階的に減額されるなか、従来と同様の維持管理や改修・改築・新築等を続けていくと、厳しい財政状況をさらに逼迫させることになり、公共施設の維持が困難になるだけでなく、本市の他の行政サービスにも影響を及ぼすことが懸念されます。

このような状況下において、本市ではさらなる公共施設のマネジメントを推進するために、「香美市公共施設個別施設計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

総合管理計画では、本市の公共施設やインフラ施設を取り巻く多くの課題と公共施設マネジメントの検討を踏まえて、公共施設等の総合的な管理に関する基本的な方針を設定しました。これは本市の公共施設に関連する大きな柱となっているため、本計画を策定するうえでも重要なものとなります。

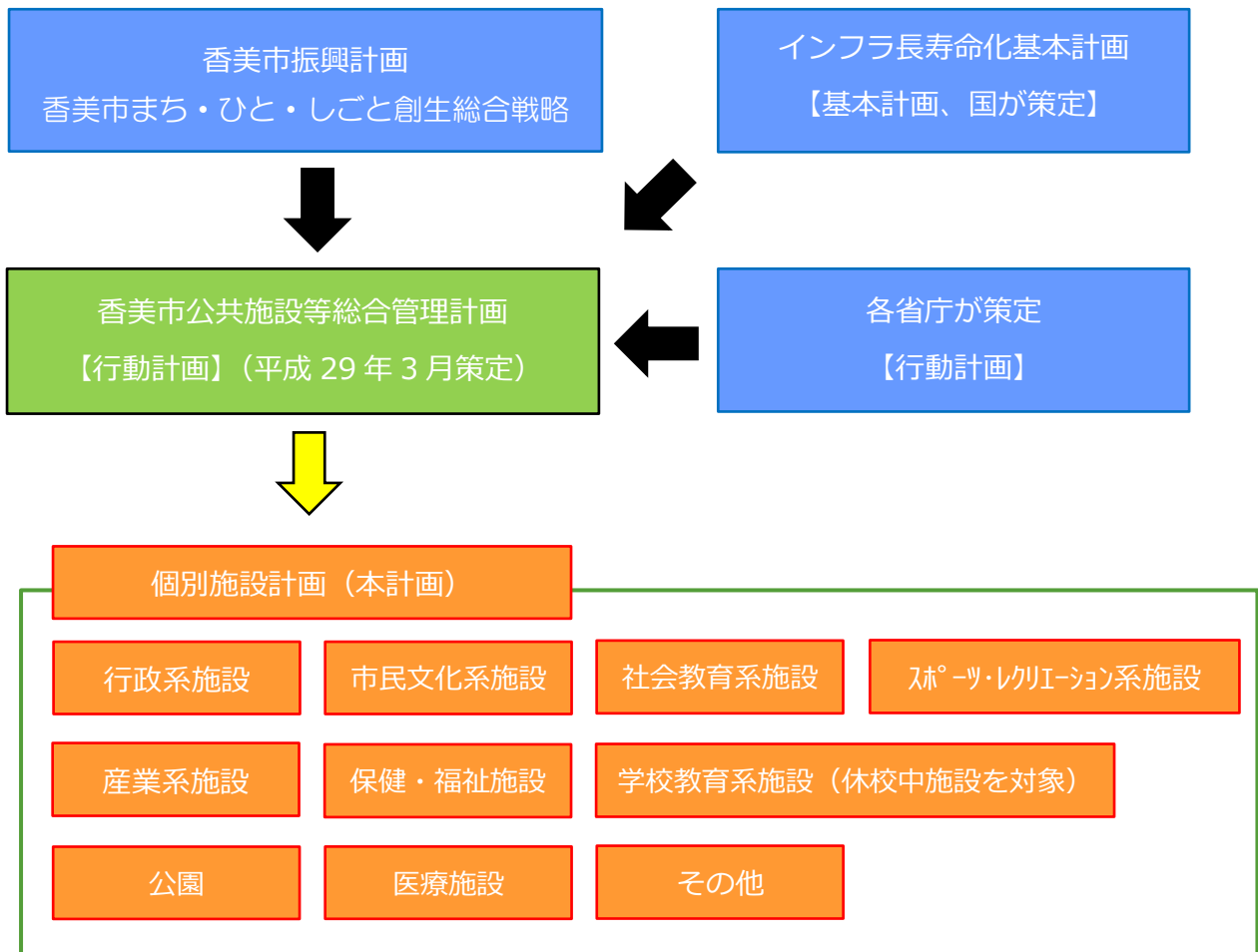
公共施設等の総合的な管理に関する基本的な方針

1. 現状を維持し、施設等の適切な維持管理を行う。
2. 既存の計画を基に、施設等の維持管理や更新等を行う。
3. 個別施設計画を策定し、施設の総量、維持管理、更新等を実施する。
4. 少子高齢化・人口減少等による利用需要の変化を見極めながら、施設規模の見直しや利用需要に対応した施設の機能強化又は再編等を行う。
5. 施設の現状を把握し、老朽化、利用頻度の低い施設及び近傍に類似施設がある場合は、複合化・集約化・解体等を検討する。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、本市の最上位計画である「香美市振興計画」及び「香美市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の理念のもと、その他のまちづくり計画や公共施設等に関連する計画等と連携し、公共施設に係る総合的な管理に関する基本的な方針等を示した総合管理計画の内容を、施設ごとに方針や今後のあり方、更新検討時期等についてとりまとめたものです。

◆個別施設計画の位置づけ



第3節 計画期間

本計画の計画期間は、公共施設をマネジメントする期間として、マネジメント期を設け、その期間を2020年度から2034年度までとし、さらに1期3年間に区切りとし、計5期15年間とします。これは公共施設の新築や除却等については、庁内協議や地元等への説明、各種設計・建設工事等に一定の期間を要することを考慮し、計画をより実効性のあるものにするためです。また、計画内容は、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて、計画期間中においても見直しを行うものとし、ただし、1期3年間は目安であり、事業の大小等にかかわらず、1期3年間にまるまる費やすことをせず、効率的に事業の推進を図るものとし、

◆各マネジメント期とその期間

マネジメント期	期 間
第1期マネジメント期	2020年度から2022年度までの3年間
第2期マネジメント期	2023年度から2025年度までの3年間
第3期マネジメント期	2026年度から2028年度までの3年間
第4期マネジメント期	2029年度から2031年度までの3年間
第5期マネジメント期	2032年度から2034年度までの3年間

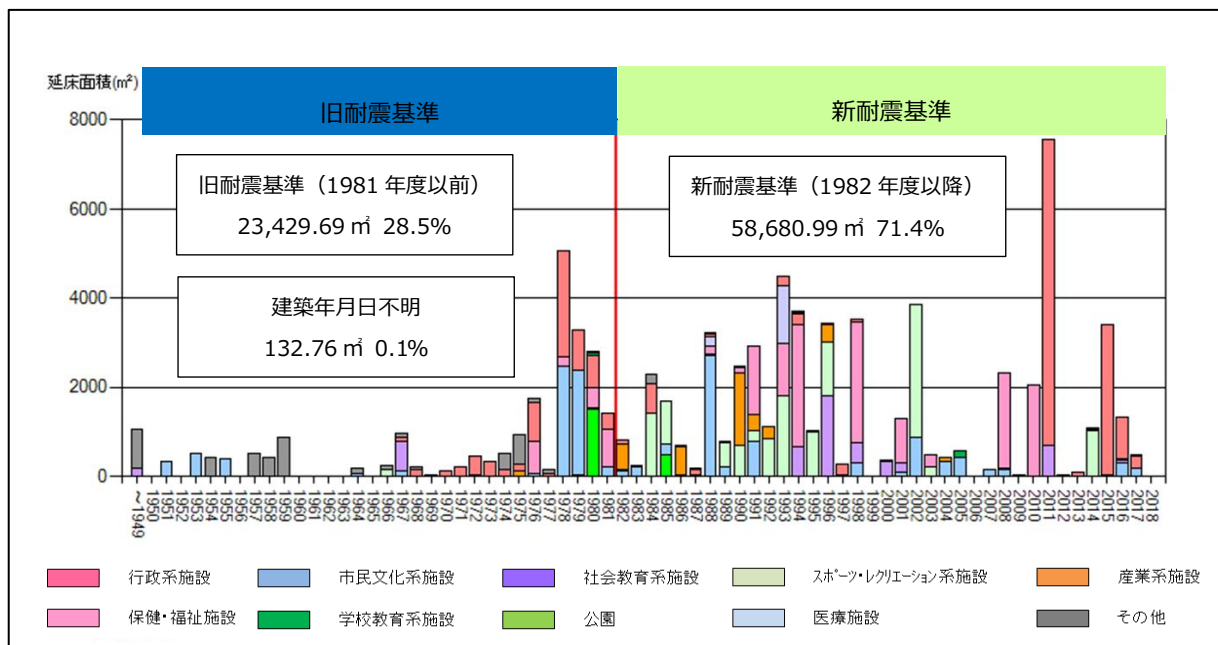
第4節 対象施設

本計画の対象施設は、総合管理計画にて分類される公共施設のうち、建物系公共施設を対象とし、一部見直しを行った内容で整理するものとします。ただし、別途計画を定めている（予定している）「公営住宅」や「学校教育系施設（休校中を除く）」、「供給処理施設」に分類される施設については、本計画の対象外としています。

施設類型		施設数	棟数	総延床面積 (㎡)
大分類	中分類			
(1) 行政系施設	庁舎等	8	11	10,215.35
	その他行政系施設	15	19	5,042.94
	消防施設	25	27	4,999.14
(2) 市民文化系施設	集会施設	31	36	13,881.08
(3) 社会教育系施設	図書館	3	3	942.77
	博物館・美術館	4	8	4,245.85
(4) スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	11	12	7,815.72
	レクリエーション施設	18	68	5,686.57
(5) 産業系施設	産業系施設	12	17	4,160.07
(6) 保健・福祉施設	高齢福祉施設	8	8	2,120.53
	児童福祉施設	9	9	7,403.25
	保健施設	7	9	6,621.13
(7) 学校教育系施設	その他教育施設	1	6	2,078.00
(8) 公園	公園	8	10	270.30
(9) 医療施設	医療施設	2	2	1,526.68
(10) その他	その他	29	46	5,234.06
合計		191	291	82,243.44

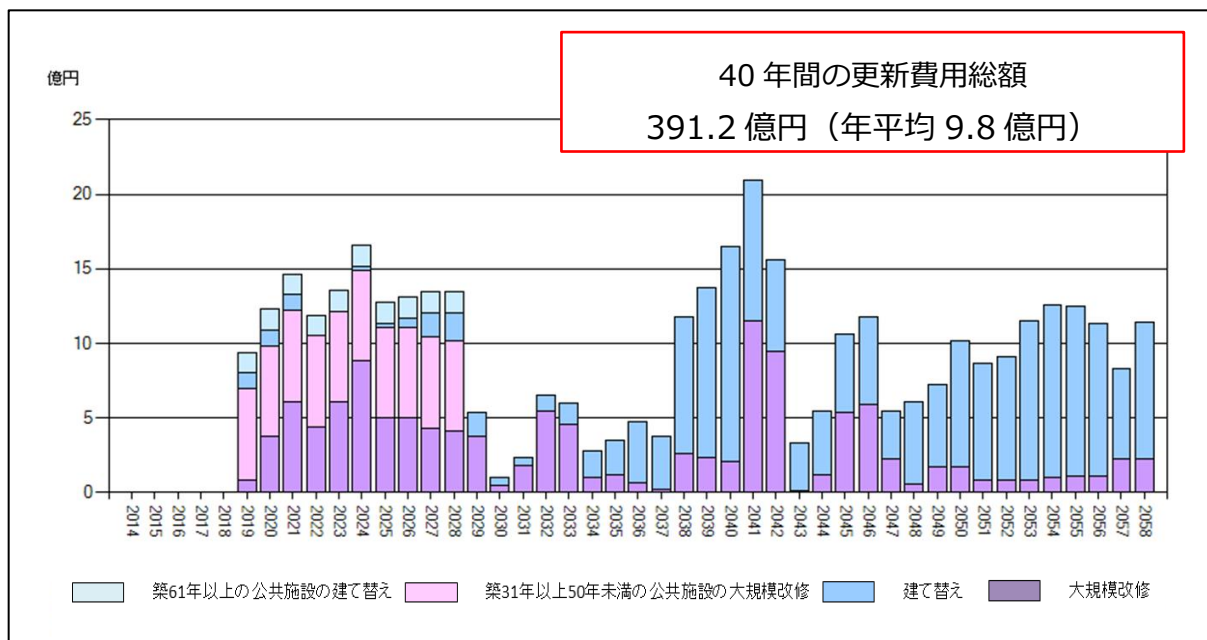
本計画の対象施設全てを現状のまま利用する場合、将来に渡って大規模改修や建て替え等の更新費用が、どれくらい必要になるのかを試算したグラフになります。試算の結果によりますと、将来 40 年間の更新費用総額が約 391.2 億円かかり、年平均にしますと約 9.8 億円かかる試算となっています。

◆対象施設における建築年度別整備状況



※新耐震化基準は、昭和 56 年 6 月 1 日より施行されています。ただし、上表は、年度単位で表示しています。

◆対象施設における更新費用推計グラフ



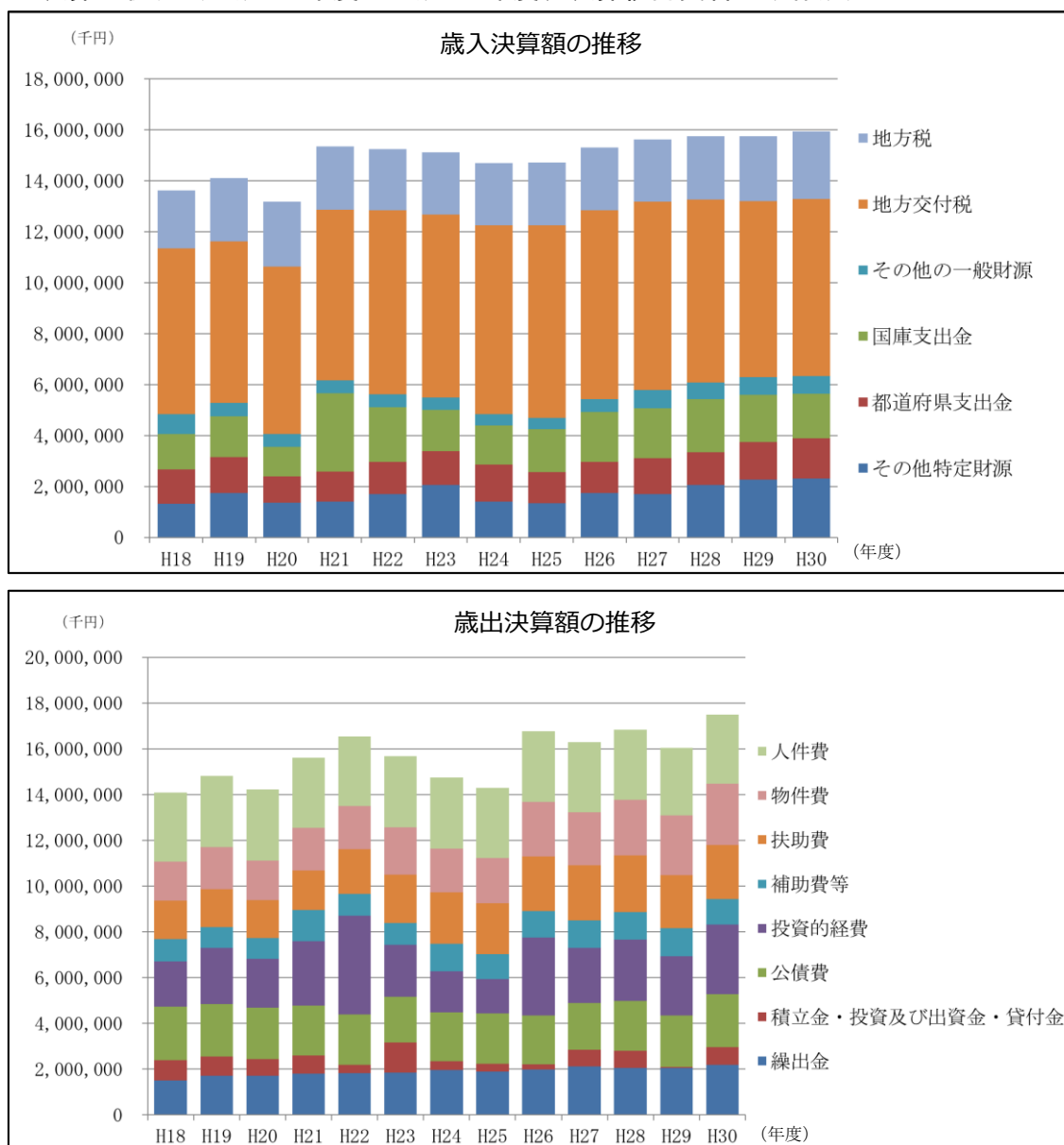
※更新費用グラフは、2019 年度（令和元年度）から 2058 年度（令和 39 年度）までの 40 年間の更新費用総額を示しています。

第5節 公共施設を取り巻く課題

1. 決算状況について

本市の財政状況は、歳出について、平成18年度からの推移を見てみると、人件費はほぼ横ばいで推移していますが、物件費（備品購入費や委託料、光熱水費等）や扶助費（社会保障費）、投資的経費（公共施設等の整備費）については増加傾向にあり、今後、さらなる高齢化が予測されているため、扶助費の増加傾向は継続するものと考えられます。また、老朽化が進む公共施設等についても、修繕や建て替え、場合によっては除却等の対応を行う必要が考えられるため、普通建設事業費を含む投資的経費及び物件費についても増加していくことが考えられます。一方、歳入については、普通交付税の合併算定替終了により、一般財源の確保が困難になることが見込まれ、今以上に厳しい財政運営が続いていくことが予測されます。

◆決算の状況（平成18年度～平成30年度、決算統計資料より作成）



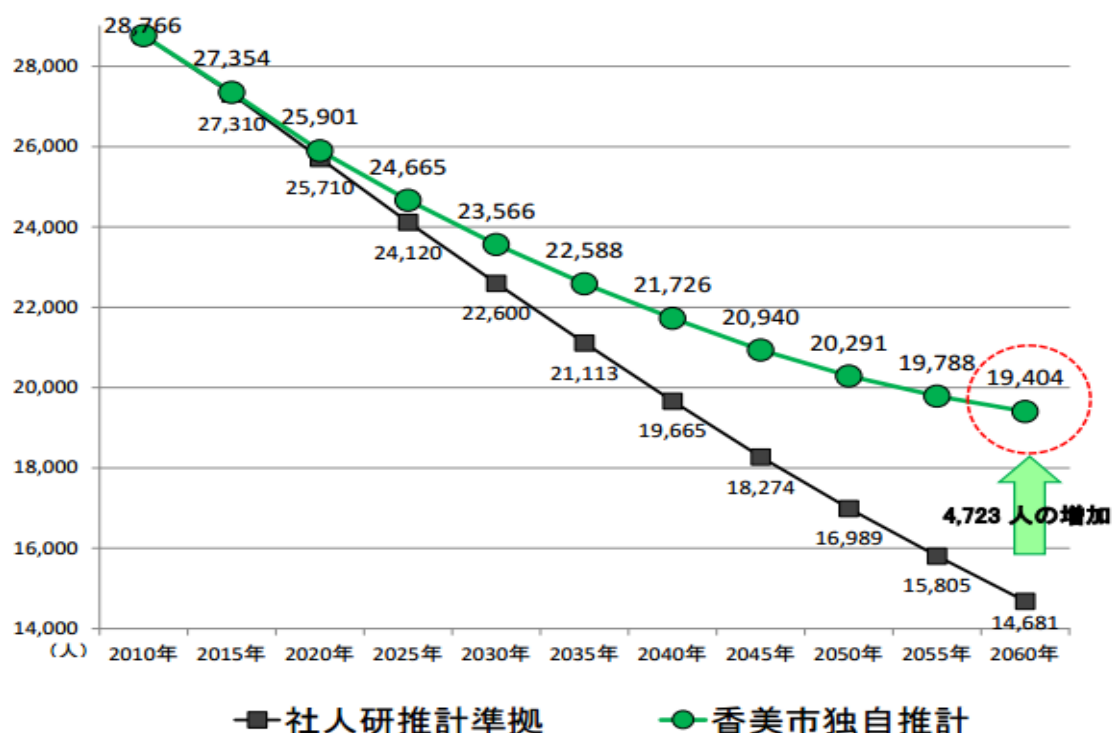
2. 人口動向について

本市が平成 27 年 9 月に策定した「香美市人口ビジョン」において、目標人口を短期・中期・長期に定めており、「香美市まち・ひと・しごと創生総合戦略」により、この目標の実現に向けた施策を計画的に推進することにより、合計特殊出生率と社会移動が改善され、それぞれの時期における人口規模等を維持することとしています。いずれにしても、人口が減少していくこととなり、公共施設の利用者の減少・利用ニーズの変化が見込まれます。そのため、今後、人口規模や利用ニーズを考慮した公共施設のマネジメントが求められることになります。

◆香美市人口ビジョンに掲げる短期・中期・長期の目標人口

短期目標 (2020 年)	5 年後の人口 25,900 人 ⇒市への転入者数が転出者数を上回ること
中期目標 (2040 年)	25 年後の人口 21,700 人 ⇒人口規模 21,000 人を維持すること
長期目標 (2060 年)	45 年後の人口 19,400 人 ⇒人口規模 19,000 人を維持すること ⇒生産年齢人口比率 50%以上を維持すること

◆本市独自推計による人口の長期的な見通し



第2章 施設ごとの方針

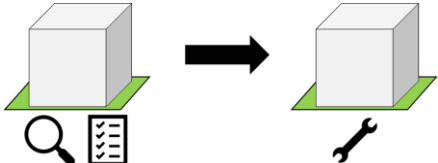
第1節 公共施設の適切な維持管理方法の検討

1. 予防保全による施設の維持管理

公共施設を計画的に安全かつ健全な状態で維持していくためには、適切な維持管理方法の確立が必須となります。そのためには、公共施設に係る基礎的な情報（建築年月日、延床面積、構造等）や利用情報（運営コスト、施設利用者数等）のほかに、将来的な施設の耐震化や長寿命化のために、施設の老朽化・劣化状況の把握も必要となります。これらの施設情報の一元管理及び情報共有が可能なシステムを導入し、公共施設マネジメントを積極的に推進します。

現在、本市における公共施設の維持管理等については、『事後保全』での対応が多くなっています。今後、本市の公共施設マネジメントは、公共施設に不具合が生じてから、修繕等の対応を行う『事後保全』から、不具合が発生する前に対応する『予防保全』をもとに実施します。

◆事後保全と予防保全のイメージ

	内容	イメージ
これまでの対応 『事後保全』	不具合や故障、問題が発生してから、修繕等の対応を行う。	 不具合や故障が発見・報告されてから対応を行う。
これからの対応 『予防保全』	定期的な点検・診断により、施設の老朽化・劣化状況を把握し、不具合等が発生する前に修繕等を行い、可能な限り、長期間にわたり施設を利用する。	 定期的な点検・診断に基づき対応を行う。

2. 日常点検の実施

今後、公共施設を維持管理するにしても、将来的に譲渡等を行うにしても、まずは施設の現状を把握する必要があります。施設の老朽化・劣化の状況や利用者数の把握を行うことが重要であり、そのためには日常点検が必要となります。今後は、施設所管課の担当者又は施設管理者等による日常点検を実施することとし、その結果を、施設に係る維持管理等の費用やその実施時期及び工事内容の判断材料とします。また、各施設の法定点検等との整合性を考慮し、日常点検に係る施設の点検内容や実施時期等について、協議・調整の上、実施していきます。

◆日常点検の取り組みの流れイメージ



◆日常点検マニュアル（例：外壁の点検）

	□ 外壁の表面にひび割れや浮きがあると、落下の危険性があるため、人の通る場所については特に注意が必要です。
	□ 外壁は建物の状態を判断するうえで重要なポイントです。劣化が進む前の早期の対応が必要となりますので、重点的に点検しましょう。
	□ ひび割れや浮き、亀裂以外にも、塗膜の膨れなどがあります。経年劣化等が考えられることと、建物の景観上にも好ましくないため、修繕等の対応が必要となります。

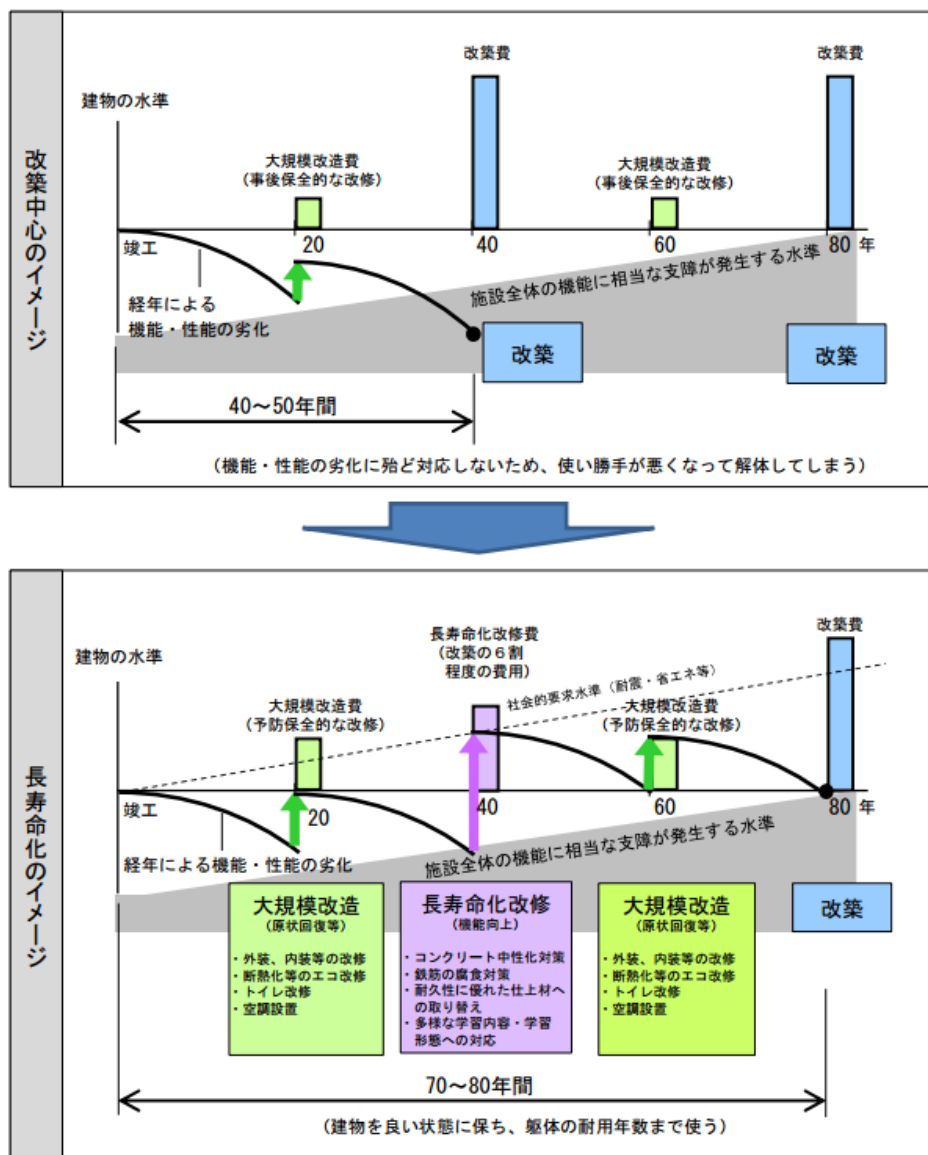
第2節 公共施設長寿命化計画の基本的な方針等

1. 公共施設長寿命化計画の基本的な方針

公共施設を常に健全な状態に保ち、安全で快適な環境を維持するためには、施設の日常的・定期的な点検及び清掃の実施並びに施設や設備の老朽化及び機能の低下等による不具合が生じる前に予防的な修繕を行うことにより、従来の事後保全による整備と比較して施設を長く使用することができるため、公共施設の長寿命化を図る上で予防保全の考え方を基本方針とします。

下図のように、鉄筋コンクリート造等の大規模な施設整備について、改築中心もしくは事後保全の維持管理（建て替え年数40年）の方式から、築20年程度が経過した後に、機能回復のための予防保全的な改修等、中間期（築40年程度）に長寿命化改修、その後も建物の部位ごとの更新周期を勘案し、約20年周期で予防保全的な改造を行うなど、予防保全による施設の長寿命化（建て替え年数80年程度）の方式に切り替え、計画的な整備を行います。

◆改築中心から長寿命化への転換のイメージ



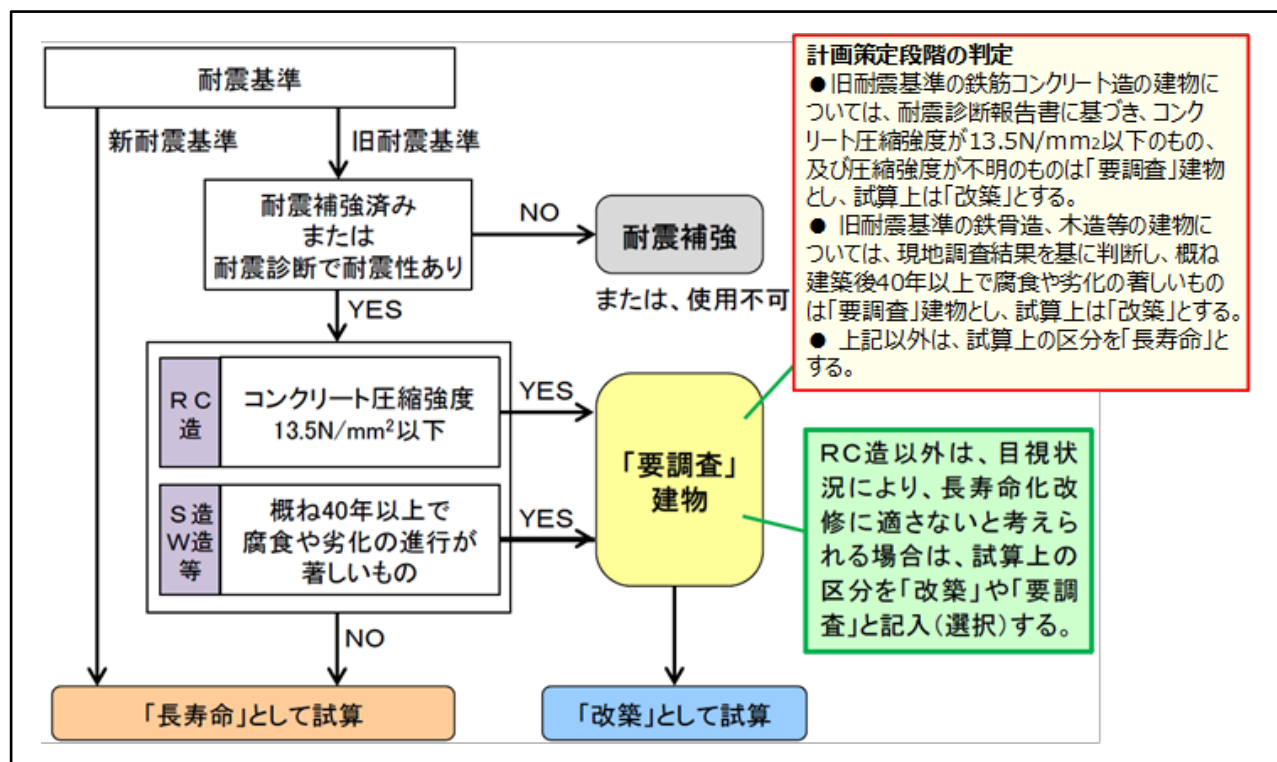
2. 改修等の基本的な方針

本市は、今後、予防保全の考えのもと、公共施設の長寿命化を実施していきますが、実際の長寿命化や建て替え等については、施設の状況に応じて、耐震診断の実施や耐震化、ユニバーサルデザインの導入、さらには人口、利用者数及び財政状況等の将来見通しを考慮し、各種補助制度の利用等、総合的に検討を行った上、決定するものとします。

ただし、新耐震基準の建物または旧耐震基準の建物であっても、耐震診断等によるコンクリート圧縮強度が 13.5 N/mm^2 （※）を下回らない建物は、躯体の健全性は良好であると判断して、長寿命化を図る対象施設となります。逆に、旧耐震基準でコンクリート圧縮強度が 13.5 N/mm^2 を下回る建物やコンクリート圧縮強度が不明な建物は、長寿命化を図らない改築（建て替え）の対象施設となります。

※コンクリートの圧縮強度が 13.5 N/mm^2 を下回る場合、低強度コンクリートに分類され、耐震診断基準の適用外となります（一般財団法人 日本建築防災協会「耐震診断基準」）。

◆長寿命化・建て替えの判断フロー



※出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）

3. 目標耐用年数の設定

公共施設の大規模改造や長寿命化改修を実施するにあたり、計画的に実施するには目標となる耐用年数の設定が必要となり、この耐用年数が工事の実施時期や施設の老朽化のおおよその目安の一つとなります。なお、耐用年数の考え方については、下表のような考え方があります。

◆耐用年数の考え方

耐用年数の種類	内容
物理的耐用年数	建物躯体や部位・部材が、経年劣化等により、性能低下によって要求される限界性能を下回る年数
経済的耐用年数	継続使用するための補修や修繕費等が、改修や更新する費用を上回る年数
法定耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数
機能的耐用年数	建設当時は機能的に充足していたが、時代の変遷により、技術革新や社会的要求が向上したため、陳腐化する年数

上表のような耐用年数の考え方に基づき、本市では、本計画の対象施設の目標耐用年数を、「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」を参考に、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造を 80 年（普通の品質の場合の上限値）と設定します。同様に、木造については、小規模な集会所や公衆トイレが多いことから 40 年と設定します。

◆建物の用途・構造に応じた望ましい目標耐用年数の級

用途 \ 構造	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 レンガ造	木造
	高品質の 場合	普通品質の 場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質の 場合	普通品質の 場合			
学校 庁舎	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 事務所 病院	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
店舗 旅館 ホテル	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
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

※出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

※高品質、普通品質の区別は、耐久性の高低による。

◆目標耐用年数の級の区分

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	80～100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

※出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

◆構造別の望ましい耐用年数（本市が設定する目標耐用年数）

鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	木造
80年	80年	40年

施設の寿命については、施設の構造や立地条件、気象条件、使用状況等により、大きく左右されるため、一概に上記のような耐用年数まで建物が維持できるものではありませんが、目標耐用年数を目安として、適切な維持管理や計画的な大規模改修・長寿命化工事を実施します。

また、「予防保全」の考え方を取り入れた長寿命化を図っていくためには、建物を構成する主要な部位別に改修周期を設定する必要があることから、「建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人 建築保全センター）」の標準耐用年数を参考に、下表のとおり、部位別改修周期を設定します。

◆部位別改修周期

部位項目		標準耐用年数
建築	外壁	20～30年
	屋上防水	20～30年
電気	受変電設備	30年
	電灯設備	20年
機械	空調設備	20年
	給水設備	20～30年
	エレベーター	30年

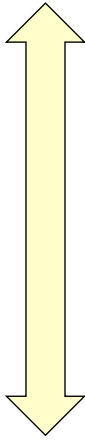
※出典：建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人 建築保全センター）

4. 工事の優先順位の設定

公共施設を計画的かつ安全に利用できるように維持管理していくためには、適切な工事を実施する必要があります。しかし、本市の財政状況を考慮すると、全ての工事に対応できる財政的な余力はなく、一定程度の判断基準を設定し、優先すべき工事の検討を行った上、決定する必要があります。そのため判断基準として、公共施設の安全性・機能性・代替性・社会性・経済性の5つの視点から総合的に判断を行います。

ただし、すでに利用されている施設において、安全性が損なわれている施設や機能性が低下している施設については、利用状況等を把握し、必要に応じて、優先的に改修等の工事を実施することとします。

◆工事の優先順位の考え方

優先 順位	視点	判断内容
高い  低い	安全性	災害時や現状のまま放置しておく利用者に対して、直接または間接に、人的及び物理的被害を及ぼす恐れがあるもの (例：消防設備の不備、部材等の落下)
		施設及び敷地において、悪影響を及ぼす恐れがあるもの (例：換気や通風不足による異臭、機器故障による異音)
		改修により施設の長寿命化・耐震化・機能改善が見込まれるもの (例：屋根防水の改修、外壁塗装、亀裂補修等、躯体の構造的強度の低下防止のための改修)
	機能性	設置当初の要求事項が満たせなくなったもの (例：漏水・雨漏り、設備機器の故障による利用停止)
	代替性	施設や機能として替えが効かないまたは故障時において、部品等の確保が困難なもの (例：形式失効等により部品が入手困難)
	社会性	住民・利用者や社会のニーズの変化により、利用者満足度を満たせなくなったもの(例：面積や部屋数の不足、LED 電灯への交換、バリアフリー、省エネルギー化等)
	経済性	予防保全によるライフサイクルコストの低減が見込まれるもの (例：早期対応により、損害の拡大・費用増大を防止できるもの)

5. 劣化状況調査

本計画策定において、公共施設の現状を把握するため、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（文部科学省）より劣化状況調査票を用いて現地調査を実施しました。調査要領については、同解説書に沿って実施し、施設ごとにA～Dの4段階評価により健全度を算出しています。なお、施設評価及び健全度は、今後の施設の工事に係る優先度等の判断指標としても用いることができます。

◆劣化状況調査票様式

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)		特記事項	評価
		年度	工事内容		箇所数		
1 屋根 屋上	☐ アスファルト保護防水 ☐ アスファルト露出防水 ☒ シート防水、塗膜防水 ☐ 勾配屋根(長尺金属板、折版) ☐ 勾配屋根(スレート、瓦類) ☐ その他の屋根()			☐ 降雨時に雨漏りがある ☒ 天井等に雨漏り跡がある ☐ 防水層に膨れ・破れがある ☐ 屋根葺材に錆・損傷がある ☐ 笠木・立上り等に損傷がある ☒ 樋やルーフドレンを目視点検できない ☐ 既存点検等で指摘がある	部分的	校舎屋根と状況が同じであることを確認し、下屋を踏査。雨漏り跡部分的にあり。土砂の堆積あり。	B
2 外壁	☒ 塗仕上げ ☐ タイル張り、石張り ☐ 金属系パネル ☐ コンクリート系パネル(ALC等) ☐ その他の外壁() ☒ アルミ製サッシ ☐ 鋼製サッシ ☐ 断熱サッシ、省エネガラス			☐ 鉄筋が見えているところがある ☐ 外壁から漏水がある ☐ 塗装の剥がれ ☐ タイルや石が剥がれている ☐ 大きな亀裂がある ☐ 窓・ドアの廻りで漏水がある ☐ 窓・ドアに錆・腐食・変形がある ☐ 外部手すり等の錆・腐朽 ☐ 既存点検等で指摘がある		亀裂、軽微な浮きが部分的にあり。	A

部位	改修・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上	☐ 老朽改修			B
	☐ エコ改修			
	☐ 法令適合			
	☐ 空調設置			
	☐ 防犯対策			
	☐ 構造体の耐震対策			
	☐ 非構造部材の耐震対策			
	☐ その他、内部改修工事			
4 電気設備	☐ 分電盤改修			B
	☐ 配線等の敷設工事			
	☐ 昇降設備保守点検			
	☐ その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	☐ 給水配管改修			B
	☐ 排水配管改修			
	☐ 消防設備の点検			
	☐ その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

健全度
82 / 100点
自動算定

◆目視による評価基準【屋根・屋上、外壁】

評価	基準	配点
A	概ね良好	100 点
B	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題なし	75 点
C	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる	40 点
D	随所、広範囲に著しい劣化が見られ、安全上、機能上、問題があり、早急に対応する必要がある	10 点

◆経過年数による評価基準【内部仕上・電気設備・機械設備】

評価	基準（経過年数）	配点
A	20 年未満	100 点
B	20～40 年未満	75 点
C	40～50 年未満	40 点
D	50 年以上、または劣化が著しい場合	10 点

◆部位のコスト配分

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

◆健全度の計算式

健全度 = 総和（部位の評価点 × 部位のコスト配分） ÷ 60

※100 点満点にするためにコスト配分の合計値で除しています。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します。

	評価		評価点		配分		
1 屋根・屋上	C	→	40	×	5.1	=	204
2 外壁	D	→	10	×	17.2	=	172
3 内部仕上げ	B	→	75	×	22.4	=	1,680
4 電気設備	A	→	100	×	8	=	800
5 機械設備	C	→	40	×	7.3	=	292
						計	3,148
						÷	60
						健全度	52

◆現地調査時に発見した主な施設の老朽化・劣化の状況



外壁のひび割れ・亀裂



内装タイルの剥がれ



内装クロスの剥がれ



屋上防水シートのめくれ



屋根葺き材の錆び付き



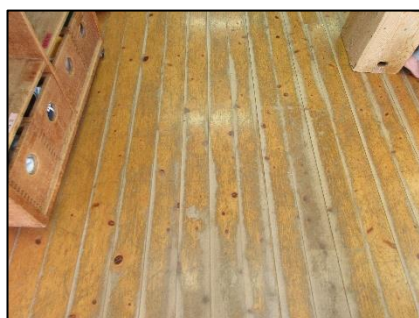
目地シーリングの亀裂・破断



軒天コンクリート片の脱落・
露筋



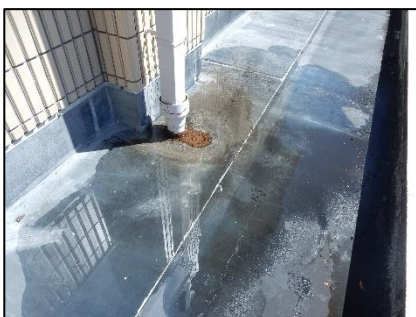
天井の雨漏れ・漏水



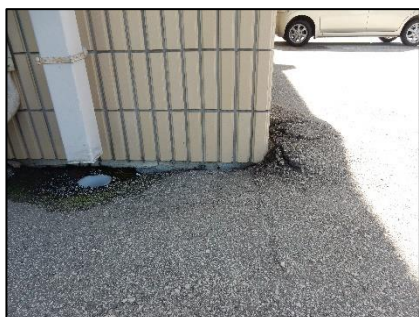
床材の損傷・摩耗



天井ボードの脱落・歪み



排水口の詰まり

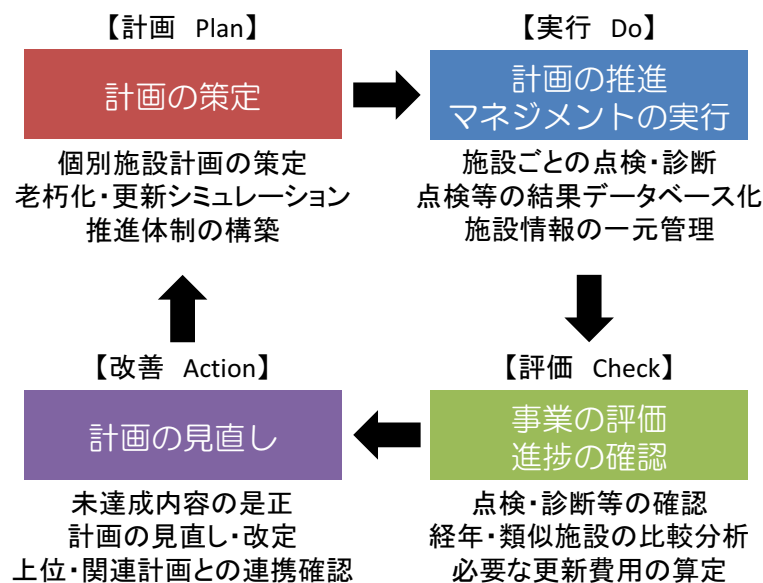


地盤沈下

第3節 フォローアップ

本計画を効率よく効果的に進めていくためには、①計画の策定（Plan）、②計画に基づく改修や維持管理等マネジメントの実施（Do）、③事業の検証・進捗確認（Check）、④計画の見直し（Action）といった PDCA サイクルによる見直しを行い、計画の実現性・実効性・継続性を確保した計画とします。また、PDCA サイクルや本計画を着実に進めていくために、公共施設マネジメント庁内検討委員会（仮称）を設置し、計画の進捗や事業の実施等について情報共有を行い、公共施設にかかるコストや利用情報、工事履歴等を一元管理するシステムを構築し、全庁的に取り組んでいくこととし、計画期間中であっても、社会情勢や住民等のニーズの変化により、施設のあり方等を考慮する必要が発生した場合は、柔軟に対応し、見直しを行うものとしします。

◆公共施設マネジメント PDCA サイクルのイメージ



◆第1期マネジメント期における取り組みスケジュール（予定）

年度 項目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
公共施設マネジメント検討委員会（仮称）の設置	←→		
公共施設マネジメントシステム運用開始	←→		
施設点検マニュアルの作成	←→		
総合管理計画及び本計画の更新・見直し		←→	
施設管理者・担当課による施設点検の実施		→	

※消防点検等、専門的な点検については、これまでどおり、専門業者に委託するものとしします。

第4節 施設ごとの方針

総合管理計画及び本計画策定時に実施した公共施設の現地確認、ヒアリング調査等により、今後の施設ごとの方針に関する以下の内容を設定しました。

No.	施設ごとの方針	内容
1	計画的かつ適切な方法により維持管理を行う。【維持管理】	適切に日常点検等を実施し、予防保全の考え方に基 づき、計画性のある修繕等を行い、継続して使用す る施設
2	施設の建て替え・複合化・集約化・ 長寿命化等の検討を行う。【建て替え 等】	利用者が比較的多くあり、施設の老朽化等による建 て替えや市の施策等により改修等を行う施設
3	利活用等の検討を行う。【利活用等】	用途変更や民間活用等の検討を行い、利活用を行う 施設
4	売却や譲渡等の検討を行う。【譲渡 等】	地元や利用団体・個人への譲渡または本市以外での サービス提供が可能な施設
5	施設の除却・解体等の検討を行う。 【除却等】	未使用または利用頻度が低い施設であり、周辺の他 の施設や空きスペース等での代替が可能、また、そ のまま放置しておくで老朽化等により建物倒壊等 の危険性があるため、除却・解体を行う施設

上記、施設ごとの方針3～5について、実施する内容によっては、現状、施設が提供しているサービス等が停止される可能性があります。これについては、地元等と慎重な協議のもと、取り決めることとします。

◆施設ごとの方針別対象施設の数量

No.	施設ごとの方針	施設数	棟数	延床面積（㎡）
1	【維持管理】	139	218	65,478.00
2	【建て替え等】	15	17	8,590.43
3	【利活用等】	6	6	375.77
4	【譲渡等】	6	8	2,424.04
5	【除却等】	25	42	5,375.20
計		191	291	82,243.44

◆施設ごとの方針２【建て替え等】検討施設一覧

No.	マネジメント期	施設名称	大分類	延床面積（㎡）
1	第１期	明治分団屯所	行政系施設	56.70
2	第１期	香北分署	行政系施設	350.00
3	第１期	大柘分団屯所（物部町消防会館）	行政系施設	169.85
4	第１期	図書館	社会教育系施設	680.56
5	第１期	土佐山田スタジアム	スポーツ・レクリエーション系施設	2,994.16
6	第２期	五王堂分団屯所	行政系施設	104.91
7	第２期	神池分団屯所	行政系施設	125.37
8	第２期	文化財事務所	行政系施設	658.70
9	第２期	旧物部支所	行政系施設	1,903.22
10	第２期	旧大柘部落公会堂	行政系施設	111.00
11	第２期	大柘北村車庫・倉庫	行政系施設	50.79
12	第２期	美良布保育園	保健・福祉施設	740.30
13	第２期	子育てセンターびらふ（美良布保育園内）	保健・福祉施設	367.04
14	第３期	永野分団屯所	行政系施設	98.98
15	第３期	図書館香北分館	社会教育系施設	178.85
計				8,590.43

施設ごとの方針2【建て替え等】の検討を行う施設は、15 施設 17 棟あります。これらはすでに新設工事が決定している図書館のほか、老朽化した施設の建て替えや施設の機能の集約化を行い、利便性の向上を図る施設もあります。また、一部の施設については、集約化により除却を行う施設があるため、跡地の有効活用を検討する必要があります。なお、完全に建て替え等が完了するまでの間は、予防保全による適切な維持管理等が必要になってきます。

◆施設ごとの方針3【利活用等】検討施設一覧

No.	マネジメント期	施設名称	大分類	延床面積（㎡）
1	第1期	戸板島水防倉庫	行政系施設	25.92
2	第1期	溪鬼荘	社会教育系施設	26.44
3	第1期	リバティハウス	スポーツ・レクリエーション系施設	195.00
4	第1期	プラザ八王子倉庫	保健・福祉施設	46.64
5	第1期	旧談議所集乳所倉庫	その他	28.05
6	第1期	旧佐岡診療所	その他	53.72
計				375.77

施設ごとの方針3【利活用等】の検討を行う施設は、6 施設 6 棟あります。すでに一部の施設については、倉庫として利用されている施設があります。また、完全に利活用等が完了するまでの間は、予防保全による適切な維持管理等が必要になってきます。なお、将来的に、上記の施設以外にも、人口減少・少子高齢化により、遊休施設が多くなることが考えられるため、施設の有効活用を検討します。



溪鬼荘



リバティハウス



旧談議所集乳所倉庫

◆施設ごとの方針４【譲渡等】検討施設一覧

No.	マネジメント期	施設名称	大分類	延床面積（㎡）
1	第１期	新改分団屯所（北）	行政系施設	47.36
2	第１期	滝の茶屋直販所	産業系施設	13.75
3	第１期	旧高尾診療所	その他	319.65
4	第２期	大井平体験実習館	産業系施設	81.15
5	第２期	地場産品の店直販店	産業系施設	19.87
6	第３期	菌床生産センター	産業系施設	1,942.26
計				2,424.04

施設ごとの方針４【譲渡等】の検討を行う施設は、６施設８棟あります。すでに一部の施設については、貸し出し等を行っている施設があります。今後、現在の施設利用者や地元等と慎重な協議のもと、譲渡等の検討を行います。また、完全に譲渡等が完了するまでの間は、予防保全による適切な維持管理等が必要になってきます。なお、将来的に、上記の施設以外にも、人口減少・少子高齢化により、遊休施設が多くなることが考えられるため、施設の有効活用を検討します。



新改分団屯所（北）



旧高尾診療所



地場産品の店直販店（画像左側）

大井平体験実習館（画像右側）

◆施設ごとの方針５【除却等】検討施設一覧

No.	マネジメント期	施設名称	大分類	延床面積（㎡）
1	第１期	旧香北林業指導出張所	行政系施設	87.00
2	第１期	旧香北農業改良普及センター	市民文化系施設	124.00
3	第１期	旧河野小学校	その他	278.80
4	第１期	旧岡ノ内中学校	その他	577.00
5	第１期	相尻（居宅関連）	その他	230.65
6	第２期	旧別府小学校	その他	1,110.83
7	第２期	旧べい峡茶屋	その他	88.94
8	第２期	別府休憩所	その他	23.37
9	第２期	別府バス車庫	その他	60.00
10	第２期	別府ヘリポート進入路脇倉庫	その他	16.00
11	第３期	旧土佐山田給食センター	行政系施設	58.00
12	第３期	西町公民館	市民文化系施設	397.00
13	第３期	繁藤慰霊祭会場資料館	その他	17.90
14	第３期	旧府内小学校	その他	462.00
15	第３期	旧物部支所別館（旧登記所）	その他	145.95
16	第３期	久保影バス車庫	その他	75.00

No.	マネジメント期	施設名称	大分類	延床面積（㎡）
17	第4期	佐岡地区多目的集会所	市民文化系施設	219.15
18	第4期	繁藤地区生活改善センター	産業系施設	133.65
19	第4期	双葉保育園	保健・福祉施設	251.80
20	第4期	旧五王堂へき地保健衛生相談所	その他	49.24
21	第4期	旧五王堂小学校	その他	661.19
22	第5期	物部グラウンド（倉庫）	スポーツ・レクリエーション系施設	79.00
23	第5期	ヒカリ石牧場跡	その他	92.61
24	第5期	安丸公衆トイレ	スポーツ・レクリエーション系施設	11.04
25	第5期	上岡小屋	その他	125.08
計				5,375.20

施設ごとの方針5【除却等】の検討を行う施設は、25施設42棟あります。これらの施設は、老朽化が著しく、利用停止中または利用がほとんどない施設になります。そのため、施設にかかる維持管理費の抑制及び施設周辺の安全確保等のために、施設近傍にある既存施設との集約化等の検討を行うなど、地元等と慎重な協議のもと、除却等の検討を行います。



旧香北林業指導出張所



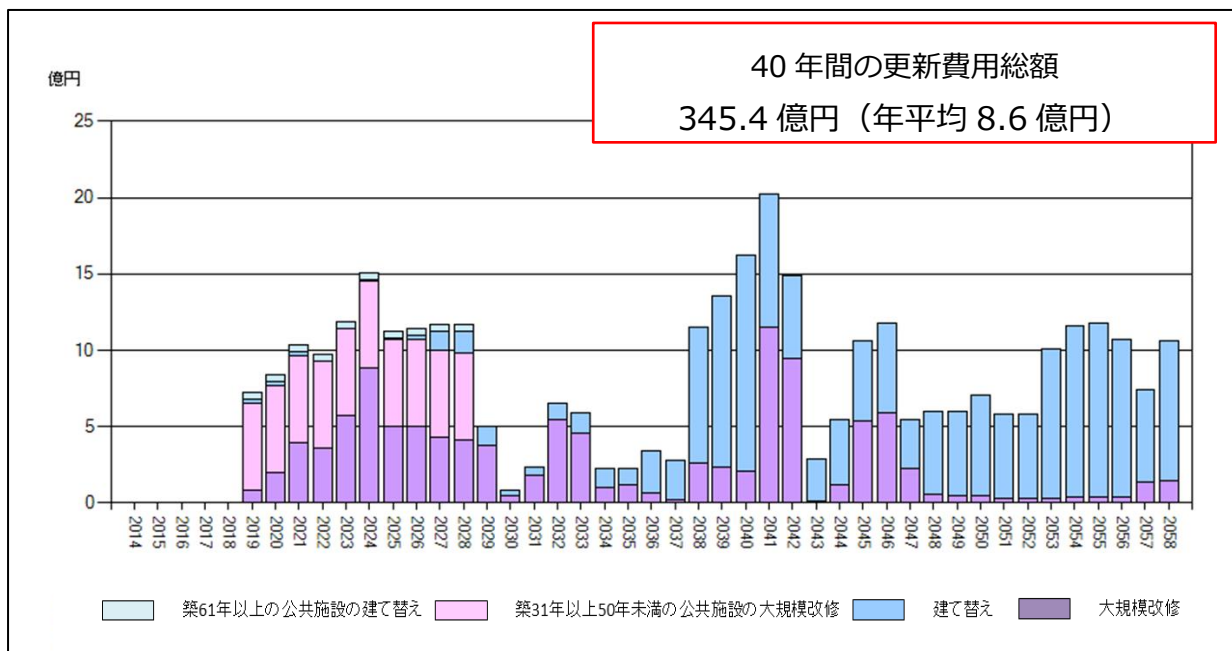
旧別府小学校



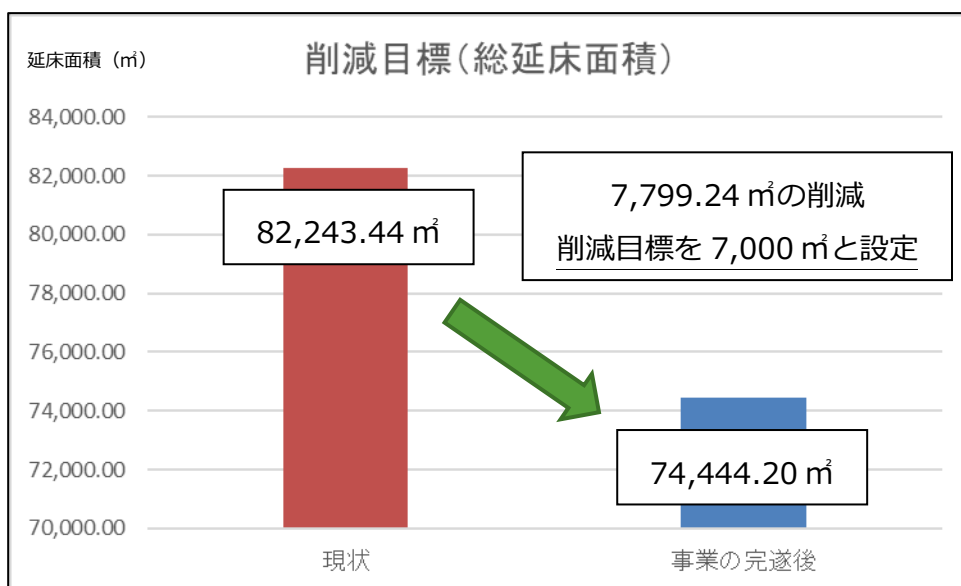
旧五王堂小学校

仮に、施設ごとの方針4【譲渡等】及び方針5【除却等】の事業を全て実施し、公共施設の総量を減少させた場合、前述の公共施設における更新費用推計は、対象施設を全て更新した場合の約391.2億円から、約345.4億円まで減少し、約45.8億円の更新費用を削減させることができる試算結果となっています。また、延床面積で見ると、82,243.44㎡から、74,444.20㎡まで減少し、7,799.24㎡の削減となります。今後、本市の公共施設マネジメントの適切な管理運営及び本計画の進捗確認のため、本計画期間内に7,000㎡を削減することを目標とします。ただし、施設のあり方等に考慮すべき内容や事象が発生した場合は、柔軟に見直し等対応を行います。

◆対象施設における更新費用推計グラフ（方針4及び5を全て実施した場合）



◆削減目標（総延床面積）



◆施設ごとの方針５【除却等】検討施設の解体工事費概算一覧

No.	マネジメント期	施設名称	延床面積（㎡）	解体工事費概算（円）
1	第１期	旧香北林業指導出張所	87.00	1,861,800
2	第１期	旧香北農業改良普及センター	124.00	2,653,600
3	第１期	旧河野小学校	278.80	5,966,320
4	第１期	旧岡ノ内中学校	577.00	12,347,800
5	第１期	相尻（居宅関連）	230.65	4,935,910
第１期マネジメント期計			1,297.45	27,765,430
6	第２期	旧別府小学校	1,110.83	23,771,762
7	第２期	旧へふ峡茶屋	88.94	1,903,316
8	第２期	別府休憩所	23.37	500,118
9	第２期	別府バス車庫	60.00	1,284,000
10	第２期	別府ヘリポート進入路脇倉庫	16.00	342,400
第２期マネジメント期計			1,299.14	27,801,596
11	第３期	旧土佐山田給食センター	58.00	1,241,200
12	第３期	西町公民館	397.00	8,495,800
13	第３期	繁藤慰霊祭会場資料館	17.90	383,060
14	第３期	旧府内小学校	462.00	9,886,800
15	第３期	旧物部支所別館（旧登記所）	145.95	3,123,330
16	第３期	久保影バス車庫	75.00	1,605,000
第３期マネジメント期計			1,155.85	24,735,190
17	第４期	佐岡地区多目的集会所	219.15	4,689,810
18	第４期	繁藤地区生活改善センター	133.65	2,860,110
19	第４期	双葉保育園	251.80	5,388,520
20	第４期	旧五王堂へき地保健衛生相談所	49.24	1,053,736
21	第４期	旧五王堂小学校	661.19	14,149,466
第４期マネジメント期計			1,315.03	28,141,642

No.	マネジメント期	施設名称	延床面積（㎡）	解体工事費概算（円）
22	第5期	物部グラウンド（倉庫）	79.00	1,690,600
23	第5期	ヒカリ石牧場跡	92.61	1,981,854
24	第5期	安丸公衆トイレ	11.04	236,256
25	第5期	上岡小屋	125.08	2,676,712
第5期マネジメント期計			307.73	6,585,422
マネジメント期合計			5,375.20	115,029,280

※除却対象施設の延床面積 × 解体工事費（21,400 円/㎡）＝ 解体工事費概算として算出

解体工事費については、「一般財団法人 建築保全センター」が、解体事業に係る各種の費用の細分化を行い、積み上げ単価を算出しており、本市の実情を鑑みた結果、同センターの単価を採用します。ただし、同単価については、構造別には設定をされておらず、また、解体工事費については、地域性や原材料費等、その時々相場により費用が変動することが考えられます。さらに、通常、施設の解体においては、解体する施設の構造や使用部材、立地状況等により、解体工事費以外に特殊な廃棄処分費等が必要となり、実際の解体工事費との金額に相違が生じることが考えられるため、ここでは参考値として掲載します。

◆解体工事費の採用単価

No.	施設規模 （モデル建物）	延床面積 （㎡）	解体工事費 （円/㎡）	採用/ 不採用
1	小規模事務庁舎	889.79	21,400	○
2	中規模事務庁舎	2,462.37	18,500	×
3	大規模事務庁舎	16,543.05	18,500	×
4	学校（校舎）	3,858.98	17,400	×
5	学校（体育館）	1,255.52	25,500	×

※出典：平成31年度版 建築物のライフサイクルコスト 第2版（一般財団法人 建築保全センター）

※対象施設の延床面積を考慮し、「1 小規模事務庁舎」の解体工事費を単価として採用しています。

香美市公共施設個別施設計画

令和 2 年 3 月発行
香美市役所 管財課

〒782-8501

高知県香美市土佐山田町宝町 1 丁目 2 番 1 号
電話：0887-53-3113 FAX：0887-53-5958