

香南市 公共施設等適正配置計画（案）

令和 7 年 3 月

香南市

目 次

第1章 公共施設等適正配置方針について.....	1
1.1 計画の背景及び目的.....	1
1.2 計画の位置づけ.....	1
1.3 公共施設（建築物）の現状とマネジメントの方針.....	2
(1) 延床面積の現状.....	2
(2) 公共施設の老朽化と更新費用について.....	3
(3) 人口減少等市の課題について.....	4
(4) 本計画の基本理念及び基本方針について.....	5
1.4 計画対象期間.....	7
1.5 計画対象施設.....	8
1.6 計画策定の流れ.....	10
1.7 対象施設の状況.....	11
(1) 大分類毎の延床面積の構成.....	11
(2) 築年別の状況.....	12
第2章 施設保全の考え方.....	14
2.1 長寿命化について.....	14
(1) 目標耐用年数の考え方.....	14
(2) 長寿命化の判断基準.....	15
(3) 長寿命化改修について.....	17
2.2 対策の優先順位.....	18
(1) 修繕の優先順位.....	18
(2) 改修・更新の優先順位.....	18
(3) 長寿命化改修の優先順位.....	18
2.3 保全コストの試算.....	20
第3章 施設の現状把握.....	22
3.1 施設評価の流れ.....	22
3.2 一次評価.....	23
3.3 二次評価.....	26
3.4 総合評価.....	27
第4章 各施設の中期保全計画.....	30
4.1 短期保全計画について.....	30
4.2 中期保全に係るLCC算定.....	30
第5章 各施設の長期保全計画.....	32
5.1 長期保全計画の更新費用等算定条件.....	32
5.2 更新費用等試算の結果.....	34
5.3 更新費用のシミュレーション.....	37
第6章 公共施設適正配置方針.....	38
【公共建築物についての目標設定】.....	38
【目標設定の考え方】.....	38
6.1 消防施設（例）.....	40
(1) 概要.....	40
【行政系施設】.....	40
(2) 適正配置方針.....	42
第7章 公共施設等適正配置方針の推進に向けて.....	46
資料編.....	48
用語の解説（本文が完成した段階で仕上げる）.....	56

第1章 公共施設等適正配置方針について

1.1 計画の背景及び目的

本市の公共施設は、そのほとんどが合併前の旧町村がそれぞれ独自に住民サービスの提供を目的として設置したもので、令和4年度末現在の公共建築物の設置数は、367施設で延床面積は約26.2万㎡となっています（「図表1-1 公共建築物の内訳」参照）。市民1人当たりの床面積は約7.94㎡（※注1）となりますが、これは西日本の同規模自治体（人口3万人以上5万人未満）の平均と比較すると約1.4倍（合併あり自治体の1.2倍、合併なし自治体の1.9倍）となります（「図表1-2 公共建築物の人口1人当たりの延床面積比較」参照）。また、建築後30年が経過した施設が約6割となっており、今後20年の間に、これらが一斉に改修・更新時期を迎えようとしています。加えて、施設の機能やサービス内容が重複している施設があるなど、本市として必ずしも適正な配置や総量となっていないのが現状です。

また、全国的に人口減少・少子高齢化が進行する中、本市においても人口減少が進んでおり、国立社会保障・人口問題研究所の『日本の地域別将来推計人口』（令和5(2023)年)においては、香南市まち・ひと・しごと創生人口ビジョンを上回る人口減少の推計がなされています。現実的な問題として、20年後の人口規模（26,000人台）と財政状況を見据えて、今後の施設のあり方を考えていかなければなりません（「図表1-3 人口減少の想定（2020年－2050年）」、「図表1-4 中期財政計画による収支見通し」、「図表1-5 今後の維持・更新コストの推計」参照）。

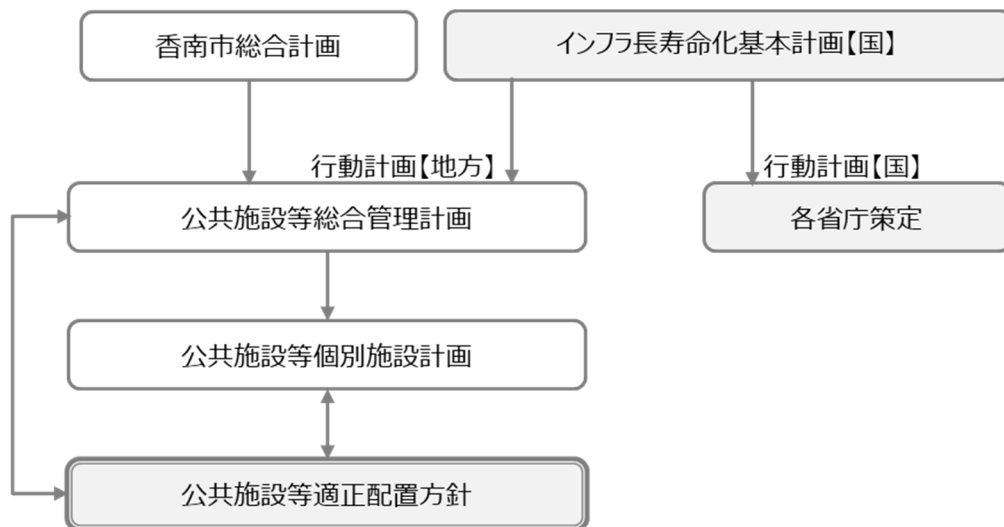
このような背景の下で、長期的な視点を持って公共施設等の適正配置と有効活用及び財政負担の軽減・平準化について立案・実現していくことを目的として、平成29年3月に「公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を策定し、令和3年3月には「香南市公共施設等個別施設計画」（以下、「個別施設計画」という。）を策定していますが、大半の施設において、これまでと同様の維持管理を行うに止まり、公共施設をマネジメントするという観点では十分な内容にはなっていません。

本計画は、総合管理計画に基づく長期的な財政負担の軽減と計画的な保全を行い、安全・安心な公共施設を維持するために公共施設（建築物）の適正配置方針について定めるとともに、長期（今後40年間）及び中期（近々10年間）の保全計画を策定するものです。

1.2 計画の位置づけ

本計画は、総合管理計画の下位計画として位置づけ、施設カルテを整備し、これをもって個別施設計画の役割を担うものです。

図表 1.2 公共施設（建築物）長寿命化計画の位置づけ



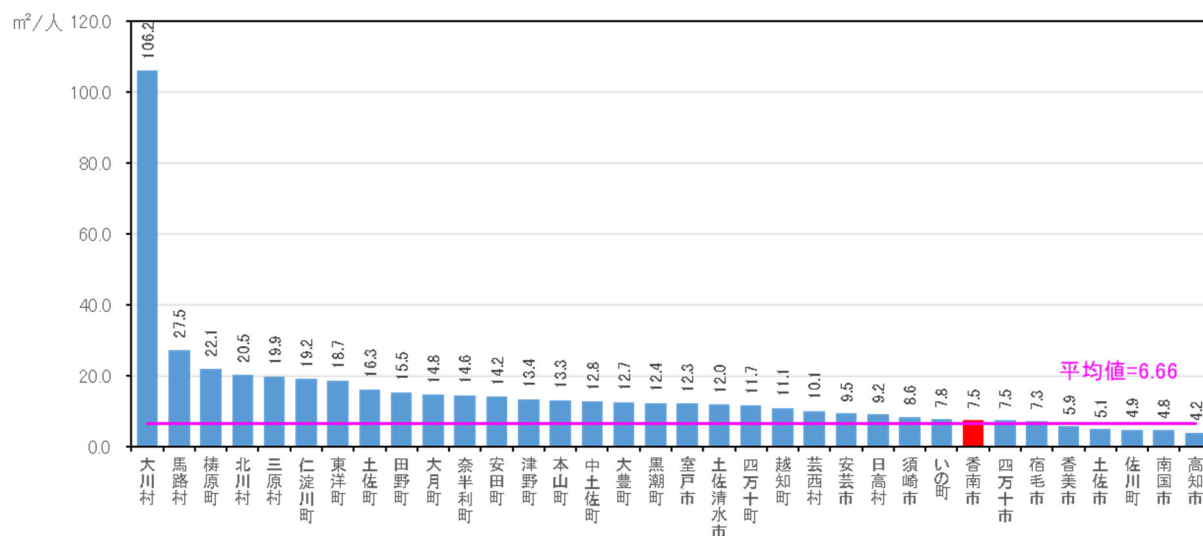
1.3 公共施設（建築物）の現状とマネジメントの方針

（1）延床面積の現状

公共施設状況調査（令和3年度総務省）によると、本市が保有する公共建築物（普通会計）の総延床面積は、247,635 m²で、本市の人口（33,009人：令和5年1月1日住民基本台帳）1人当たりの延床面積は7.50 m²/人となっています。

これを高知県下の地方公共団体と比較するとその平均値は6.66 m²/人となっており、本市の値は、平均値よりもやや高い水準にあるといえます（図表1.3参照）

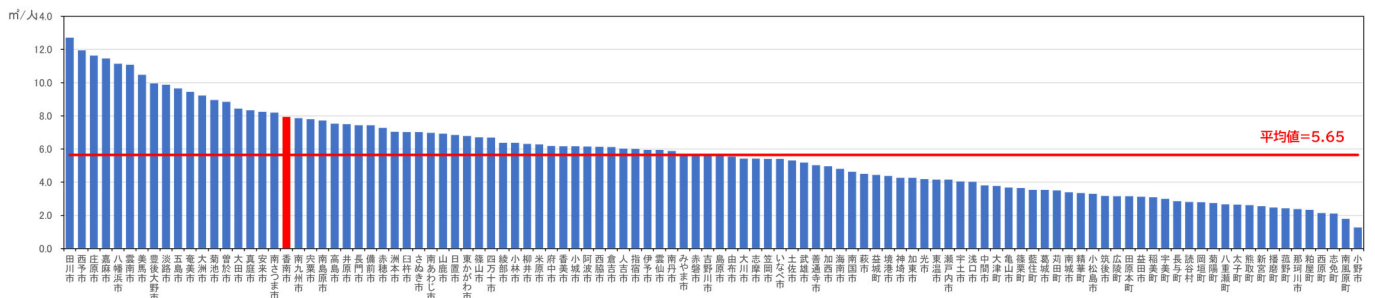
図表 1.3 高知県内地方公共団体一人当たりの公共施設（建築物）の延床面積



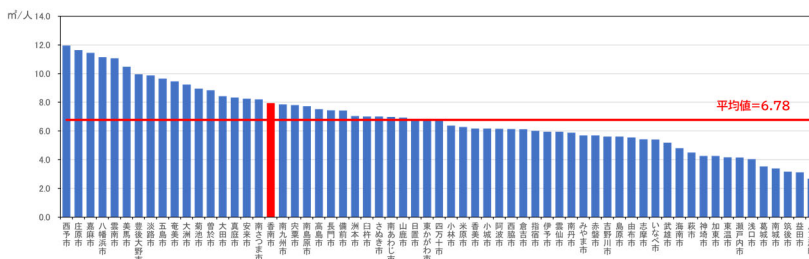
一方、本市と同規模人口（3万～4万人）の地方公共団体の平均は、6.32㎡/人で、ここでも本市の値は、平均値よりも高い水準にあるといえます（図表1.4参照）。

図表1.4 人口規模が類似する地方公共団体一人当たりの公共施設（建築物）の延床面積

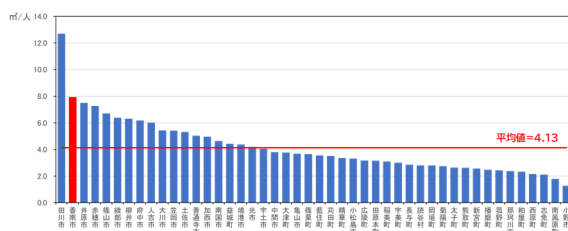
【西日本の同規模自治体との比較(全体_107市町村)】



【西日本の同規模自治体との比較(合併あり自治体_62市町)】



【西日本の同規模自治体との比較(合併なし自治体_45市町村)】



（2）公共施設の老朽化と更新費用について

総合管理計画によると、これまでに整備した主な施設（各地区の小学校及び中学校、公営住宅など）は現在、築30年を超えており、本計画の計画期間内（40年間）には更新時期を迎えることとなります。

平成28（2016）年度～令和2（2020）年度において、公共建築物の整備に要した投資的経費の平均は約15.2億円であり、この支出水準を今後40年間維持しても、年間あたり約14.0億円が不足します。

(3) 人口減少等市の課題について

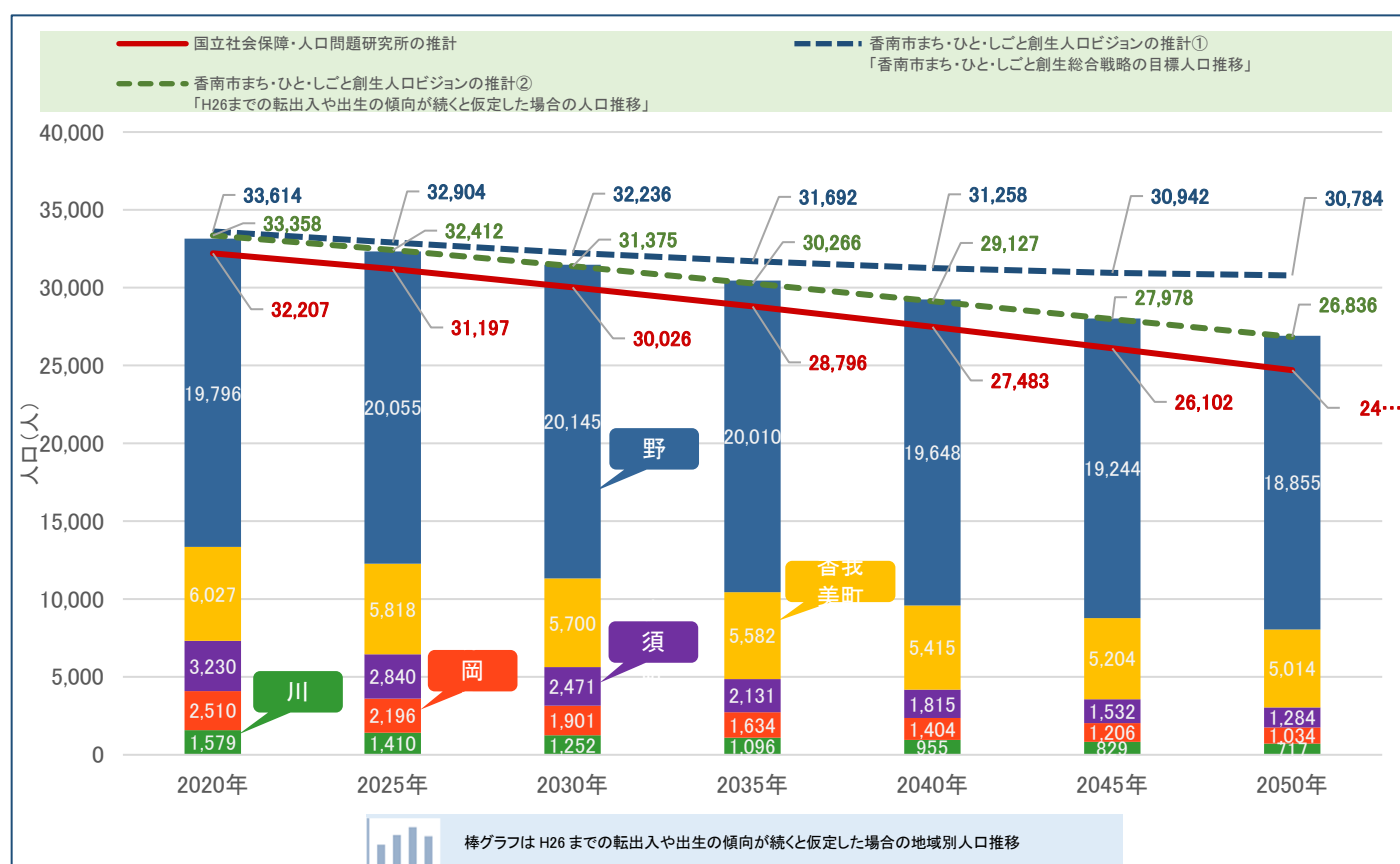
本市の人口ビジョンの推計年次の令和 37（2055）年における将来人口は 30,746 人で平成 27（2015）年の推計人口 34,028 人の約 90%と見込んでいます。

ただし、本市の人口ビジョンで示された目指すべき将来の方向が実現できなければ、さらに人口減少を余儀なくされます。

生産年齢人口の減少に伴う税収減、少子高齢化に対する扶助費の高止まりなど、公共施設等の維持・管理費用及び更新費用を賄うことが困難な状況となっています。

人口減少及び人口構造の変化により利用需要や利用者のニーズの変化も想定されます。

図表 1-3 人口減少の想定(2020年－2050年)



(出典) ・国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』(令和 5(2023)年推計)
・香南市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン(平成 28 年2月)

(4) 本計画の基本理念及び基本方針について

適正配置計画の基本理念

子ども達の未来のために ～将来にわたり持続可能なまちづくりへ～

香南市は、平成18年3月1日「美しい水と緑と風に包まれ元気で豊かに光るまち」という新しいまちの将来像を掲げ誕生しました。

それから17年間、住民生活に急激な変化を強いることがないように十分に配慮しながらそうした将来像を見据えて市政運営を進めてまいりました。そのような中、少子高齢化に歯止めはかからず、加えて激甚化・頻発化する自然災害等によって社会全体が大きく変容せざるを得ない状況を迎えています。

香南市として、合併時にみんなで作り上げた目標像である「住民の生活圏の広域化、価値観の多様化なども踏まえ、圏域全体の連携、協働を図りながら、現在の住民も、新たな住民も、手と手を取り合い、活力のある元気なまちづくり」をしっかり進めていかなければなりません。

そのためにやるべき事の一つが「公共施設等マネジメント」の推進です。合併以前に5つの町村それぞれで整備してきた公共施設の多くが、老朽化にともなう建替えや改修の時期を迎えようとしています。将来の更新や改修に必要な費用に加え、人口減少と南海トラフ地震発生リスクを踏まえると、現在ある施設をそのまま維持していくことは、子や孫達の未来に大きな負担を残すこととなります。

そのような未来にしないために、公共施設等のあり方について見直しを行い、その適正な配置や効率的な管理運営の実現を目指し、市民と共に将来の公共施設のあるべき姿を考え、地道で長い道のりであろうとも私たちのこうした思いを子や孫達の時代に繋ぐことが、将来にわたり持続可能なまちづくりを進めるための基本となるものと考えます。この考え方を、適正配置計画を策定する上での基本理念とします。

《基本理念の基礎となる3つの要素》

基本理念の基礎となる3つの要素は、以下に示す基本方針の大前提となるものです。今後、建築物に限らず、グラウンド等の屋外施設などの全ての公共施設に対してマネジメントを推進する際にも適用させます。

■将来を見据えた、計画的で適切な施設の配置

- ・合併前の旧町村単位にこだわらず、市全体として考えます。
- ・現在ある施設は耐用年数を迎える20年先も使い続ける施設・サービス内容であるかを検討します。
- ・南海トラフ巨大地震等の大規模災害に備えたまちづくりに取り組みます。
- ・津波浸水想定区域内にある公共施設については、地域における創意工夫を尊重したまちづくりを進めます。

■効果的、効率的な施設整備と管理運営

- ・今できることは先送りせずに取り組み、将来の財政負担の軽減・平準化を図ります。
- ・効率的な管理運営に取り組み、コストの縮減を図ります。

■住民サービスの変化に柔軟かつ適切に対応した取り組み

- ・公共施設の適正配置にあたっては、まちづくり協議会や各種関係団体等との意見交換を行いながら進めます。
(公共サービスを提供していない施設や倉庫等についてはこの限りではありません。)

適正配置計画に向けた基本方針

「香南市公共施設等適正配置計画」の策定に向けた基本的な4つの方針を以下に示します。

方針1 「新たな公共施設の建設を抑制し、既存施設の長寿命化に取り組めます」

- ・新たな施設の建設は抑制し、既存の施設の建替えを原則とします。
- ・命を守る施設(津波避難タワー等)を除いて津波浸水想定区域への新たな施設の建設や建替えは抑制します。
- ・継続して使用する施設は、原則長寿命化とします。長寿命化の実施は、今後も利用者が見込まれることや行政サービスの代替性がない場合を前提とします。

方針2 「公共施設保有量の段階的縮減を行います」

- ・今後の人口動態や財政状況を考慮しながら、延床面積の総量を同規模自治体の平均値に近付けることを目標とします。
- ・今後の利活用が見込めない施設は、原則解体とします。
- ・市民サービスの内容が重複する施設や利用の少ない施設は、用途の変更や統合、運営形態の見直しを進めます。
- ・更新による建替えの際は、耐用年数の長い建物とすることを控えることや減築も視野に入れます。
- ・統廃合(複合化や集約化、廃止)は、施設の老朽化や耐用年数、利用者数(稼働率)を勘案して進めます。

方針3 「住民サービスや地域のコミュニティを維持するよう取り組みます」

- ・公共施設の適正配置を実施する際には、DX(※ 注 1)や地域内公共交通も併せて検討し、サービス機能の維持や向上に努めます。
- ・施設の統廃合にあたっては、単なる空き地にならないように跡地活用も併せて検討します。
- ・日常的に地域で利用される集会所等については、可能な範囲で地域管理や地域の関連団体への移管(譲渡)を検討します。

方針4 「利用状況やコストの分析を継続的にを行います」

- ・施設運営や設備の調達において、幅広く民間の活力を導入することを検討します。
- ・公共施設の有効活用や適正配置、未利用施設等の活用にあたっては、市の財政負担が生じない手法による整備の可能性や施設の付加価値等を把握することを目的に、必要に応じてサウンディング型市場調査(※ 注 2)も導入します。
- ・施設の新築や大規模改修、解体等の事業を実施する際には、補助金や有利な起債を積極的に活用します。
- ・施設カルテ(※ 注 3)の更新と管理運営に関する評価を毎年実施し、施設の状況把握に努めます。
- ・施設ごとの改修・更新計画(ロードマップ)を作成し、指標(年度数値目標)を定めて計画的な進捗管理に取り組みます。
- ・定期的に施設使用料等の見直しを実施し、受益者負担の適正化を図ります。

(※ 注 1)DXとは、「デジタルトランスフォーメーション」の略で、「社会に IT 技術を浸透させることで人々の生活をより豊かにする」という概念のことを言います。

(※ 注 2)サウンディング型市場調査とは、民間事業者との意見交換等を通し、事業に対して様々なアイデアや意見を把握する調査のことを言います。

(※ 注 3)施設カルテとは、本市が所有する公共施設(インフラ系の施設は除く)ごとに、施設名称や所在地などの基本情報、利用状況、施設の管理運営に係るコストなどに関する情報をまとめたものです。

1.4 計画対象期間

本計画の対象期間は、令和7年度（2025年度）～令和18年度（2036年度）までの12年間とします。

※計画期間を4年毎の3期にわけきめの細かいマネジメントを行う。

1.5 計画対象施設

本計画の対象施設は、総合管理計画改訂版における建物系施設から既に解体された施設等を除いた371施設です（図表1.6参照）。

図表1.6 計画対象施設

大分類	中分類	施設数	棟数	延床面積 (㎡)	構成比 (%)
市民文化系施設	集会施設	50	64	20,217	7.7
	文化施設	3	5	2,031	0.8
社会教育系施設	図書館	2	2	2,198	0.8
	博物館等	4	13	1,951	0.7
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	14	25	8,260	3.1
	レクリエーション施設・観光施設	7	23	2,435	0.9
	保養施設	3	6	3,430	1.3
産業系施設	産業系施設	18	39	11,316	4.3
学校教育系施設	学校	11	101	56,861	21.7
	その他教育施設	4	9	6,280	2.4
子育て支援施設	幼稚園・保育園・こども園	11	36	12,345	4.7
	幼児・児童施設	11	15	2,079	0.8
保健・福祉施設	保健施設	3	6	4,028	1.5
	高齢福祉施設	8	10	2,388	0.9
	その他社会福祉施設	4	4	3,394	1.3
医療施設	医療施設	2	6	516	0.2
行政系施設	庁舎等	3	8	8,807	3.4
	消防施設	21	22	4,598	1.8
	その他行政系施設	14	23	6,327	2.4
公営住宅	公営住宅	127	680	86,240	32.9
公園	公園	5	6	265	0.1
供給処理施設	供給処理施設	9	9	1,199	0.5
その他	その他	37	44	15,149	5.8
合計		371	1,156	262,313	100.0

香南市公共施設等の適正配置に関する方針及び令和6年度の策定を予定している香南市公共施設等適正配置計画については、本市が保有する公共建築物を対象としてマネジメントを推進していくこととします。

道路、橋梁、上下水道などのインフラ系の施設については、基本的には継続が前提となり、個別に計画等が策定されていることから本方針の対象外としますが、香南市公共施設等総合管理計画等の全体的な計画との連携を図りながら、計画的な維持管理に努めていきます。

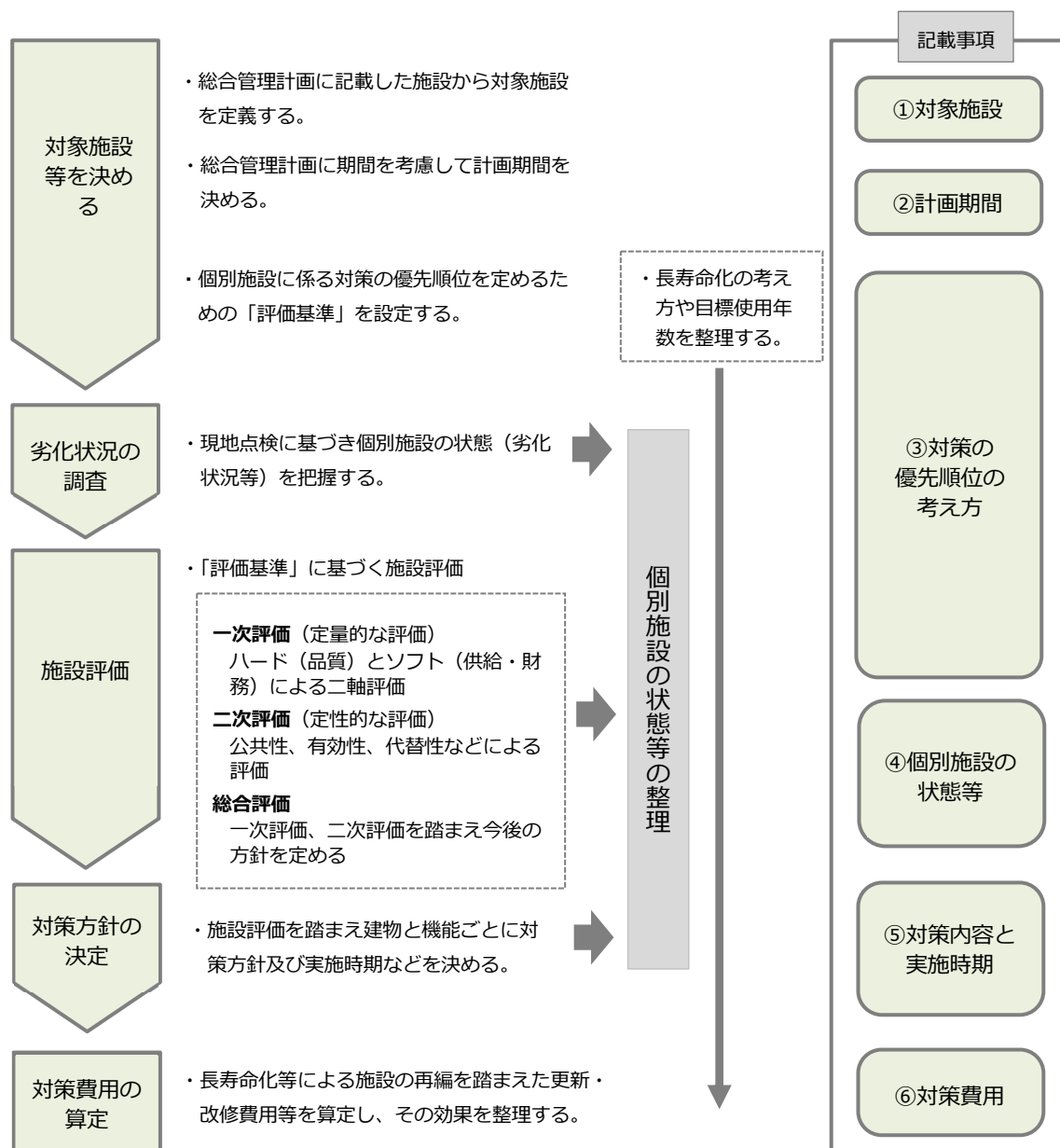
図表 1-6 インフラ系施設の長寿命化等に係る国及び県の指針等と本市の取組状況

施 設	国・県の指針等	市の計画等
道路・橋梁	○自治体管理・道路橋の長寿命化修繕計画策定マニュアル（案）（H19年3月19日版）	○香南市道橋梁長寿命化修繕計画（2014年03月） ○香南市橋梁の長寿命化修繕計画（第2期）（2018年3月）
トンネル	○高知県道路トンネル点検要領（令和元年9月）	○令和2年度「香南市トンネル長寿命化修繕計画」
上水道	○水道事業におけるアセットマネジメント（資産管理）に関する手引き（平成21年7月、厚生労働省）	○香南市水道事業基本計画（令和2年3月） ○香南市水道施設更新計画（アセットマネジメント）
下水道	○下水道事業におけるストックマネジメントの基本的な考え方（案）（平成20年3月、下水道事業におけるストックマネジメント検討委員会） ○下水道長寿命化支援制度に関する手引き（案）（平成20年4月、国土交通省） ○下水道施設のアセットマネジメント手法に関する手引き（案）（平成23年9月、国土交通省） ○ストックマネジメント手法を踏まえた下水道長寿命化計画策定に関する手引き（案）（平成25年9月、国土交通省）	○香南市公共下水道全体計画（平成24年度） ○香南市公共下水道ストックマネジメント計画

1.6 計画策定の流れ

本計画は、インフラ長寿命化基本計画の「Ⅳ 2.個別施設毎の長寿命化計画」において定められた記載事項①～⑥（図表 1.7 の右側参照）に対応させて、概ね次のような流れで策定します（図表 1.7 参照）。

図表 1.7 計画策定の流れ



1.7 対象施設の状況

(1) 大分類毎の延床面積の構成

※本計画の対象施設の大分類毎の延床面積の構成を示す。

図表 1.8 大分類毎の延床面積の構成

(2) 築年別の状況

※公共建築物（普通会計）の築年別整備状況（延床面積）を示す。

図表 1.9 対象施設の築年別整備状況

※築 30 年以上の施設の延床面積を表し、本市の公共施設（建築物）の老朽化比率が高まっていることを示す（図表 1.10 参照）。

図表 1.10 対象施設の築年数別整備状況

第2章 施設保全の考え方

2.1 長寿命化について

一般に、高度経済成長期に建設された公共施設等は、その建替え時期も一時期に集中する傾向にあります。長寿命化を図ることによって建替え時期の集中を回避するとともに、そこで得た期間を活用して、複合化・集約化・多機能化など、施設と機能の分離による見直しや、支出の平準化と縮減に貢献すると考えます。

また、長寿命化は、環境配慮や安全・安心の確保など社会的な要請のなかで積極的に取り組まなければならない重要課題でもあります。今後とも維持していくべき公共施設等については、長寿命化の判断基準に基づき、その対象と目標耐用年数を定め、長寿命化を図ります。

(1) 目標耐用年数の考え方

耐用年数の考え方については、法定耐用年数、物理的耐用年数、機能的耐用年数、経済的耐用年数がありますが、本計画における耐用年数は、物理的耐用年数を採用することとし、『建築物の耐久計画に関する考え方』（日本建築学会）を基に次のように整理します。

図表 2.1.1 は、建築物の構造種別に応じた耐用年数及び目標耐用年数を表したものです。

図表 2.1.1 建築物の構造別の目標耐用年数

構造種別		耐用年数	目標耐用年数
鉄筋コンクリート造（RC造） 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）		60 年	80 年
鉄骨造	重量（S造）	60 年	80 年
	軽量（LS造）	40 年	50 年
ブロック造、レンガ造		60 年	80 年
木造（W造）住宅、事務所		40 年	50 年

※ 資料：『建築物の耐久計画に関する考え方』（日本建築学会）

図表 2.1.2 は、用途と構造種別に応じた、標耐用年数の級を表したものです。また、図表 2.2.3 は、目標耐用年数の級に応じた目標耐用年数の範囲を表したものです。

本市の公共施設については、用途が「学校、官庁」に該当するものとします。ただし、木造の建物については、利用実態を踏まえて「Yo40 以上」を適用します。

図表 2.1.2 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	構造種別	鉄筋コンクリート造・ 鉄骨鉄筋コンクリート造		重量鉄骨		軽量鉄骨	ブロック造・ レンガ造	木造
		高品質 の場合	普通品質 の場合	高品質 の場合	普通品質 の場合			
学校 官庁		Yo100 以上	Yo60 以上	Yo100 以上	Yo60 以上	Yo40 以上	Yo60 以上	Yo60 以上
住宅 事務所 病院		Yo100 以上	Yo60 以上	Yo100 以上	Yo60 以上	Yo40 以上	Yo60 以上	Yo40 以上

※ 資料：『建築物の耐久計画に関する考え方』（日本建築学会）

図表 2.1.3 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
	Yo 150	150 年	120～200 年	120 年
	Yo 100	100 年	80～120 年	80 年
	Yo 60	60 年	50～80 年	50 年
	Yo 40	40 年	30～50 年	30 年
	Yo 25	25 年	20～30 年	20 年
	Yo 15	15 年	12～20 年	12 年
	Yo 10	10 年	8～12 年	8 年
	Yo 6	6 年	5～8 年	5 年
	Yo 3	3 年	2～5 年	2 年

※ 資料：『建築物の耐久計画に関する考え方』（日本建築学会）

目標耐用年数の考え方を踏まえ、本市においては、「長寿命化対象」に分類した施設については、施設の目標使用年数を、鉄筋コンクリート造・鉄骨造など「Yo60 以上」に相当するものでは、Yo60 の最大値である 80 年を基本とします。ただし、100 m²未満の規模の小さな施設については当該級の代表値である 60 年を基本とします。

また、軽量鉄骨造・木造など Yo40 以上に相当するものでは、Yo40 の最大値である 50 年と、それぞれの施設の利用実態（50 年を超えて利用される場合がある）を勘案し 60 年を基本とします。

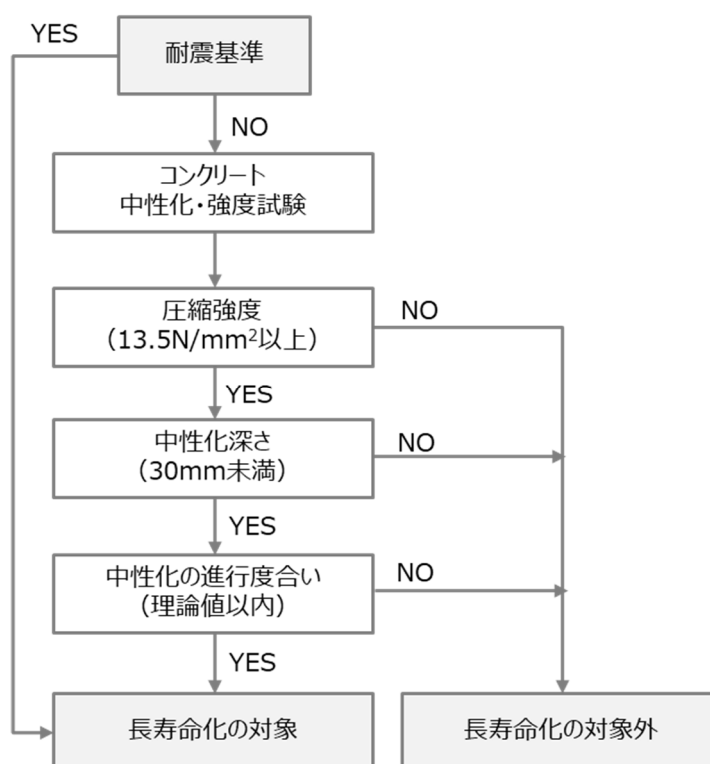
（２）長寿命化の判断基準

本市においては、次のとおり「長寿命化対象」等の判断基準を定め、長寿命化を基本に維持管理・運営を行うこととします。長寿命化を行わない施設については、長寿命化対象施設への集約化・複合化等を視野に入れて検討を行うなど、更新費用等の縮減及び平準化に向け取り組んでいきます。

図表 2.1.4 長寿命化の判断基準

項目	考え方
① 利用実態による選定	・ 現時点で永続的な利用が見込まれているものについては、長寿命化対象とする。
② 規模に基づく選定	・ 集会所など小規模な施設もあることから規模（延床面積）により一律に線引きすることはせず、利用実態を考慮する。
③ 耐震基準に基づく選定	・ 新耐震基準の建物については、長寿命化対象とする。 ・ 旧耐震基準の公共建築物（昭和 56（1981）年 5 月以前に建築された公共建築物）については、構造躯体調査を行い、コンクリート圧縮強度や中性化深さが長寿命化に耐えうることを確認したうえで判断する。

図表 2.1.5 長寿命化判断フロー



（３）長寿命化改修について

長寿命化対象施設として目標使用年数 80 年を目指すにあたっては、耐久性の確保に加えて、社会的なニーズに合わせて機能や性能の向上が要求されることがあることから、必要に応じて長寿命化改修を行うことを検討します。

長寿命化改修の時期については、Yo60 の目標耐用年数（80 年）の 1/2（40 年）から Yo60 の耐用年数（60 年）までの間とし、その中間値である 50 年目を目安とします。

図表 2.1.5 長寿命化改修の時期

構 造	長寿命化改修の時期
鉄筋コンクリート造（ＲＣ造） 鉄骨鉄筋コンクリート造（ＳＲＣ造） 木造（学校・官庁）（Ｗ造）	40 年～60 年の間とする。 ただし、LCC 算定時における実施時期は、上記の 中間値の 50 年目を目安とする。

※通常の大規模改修と一体で考えることを検討する。

2.2 対策の優先順位

(1) 修繕の優先順位

修繕とは、対象となる公共建築物の全体または部分の性能及び機能を実用上支障のない状態まで回復させることです。ここでいう修繕とは、不具合等が顕在化してから対策を講じる「事後保全」の一環であると考えます。

本市では、施設点検に基づく健全度判定（A、B、C、D）を実施し、緊急性の高いものについては、当該年度の予算で修繕対応を行い、予算が不足する場合は、当該年度に補正予算もしくは次年度予算措置を行い修繕を実施します。

また、緊急性の低いものについては、修繕の目標を立て、計画的に実施することによって、予防保全に活かしていきます。

(2) 改修・更新の優先順位

改修・更新とは、対象となる建物の全体または部分の性能及び機能を初期と同等のものに改修または更新することです。改修・更新には予防保全が有効です。予防保全とは、建物の部位や設備に不具合や故障が発生する前に、部品等を修繕あるいは交換し、性能及び機能を維持する保全の方法です。

建物の部位や設備には、それぞれの耐用年数に基づく一定の更新サイクルが存在します。改修・更新の優先順位は、この更新サイクルが一つの目安となります。

予防保全を導入することによって、単独の建物のみならず複数の建物の部位や設備をまとめて改修・更新するなど改修の優先順位を費用対効果の観点から計画的に高めることも可能となります。

(3) 長寿命化改修の優先順位

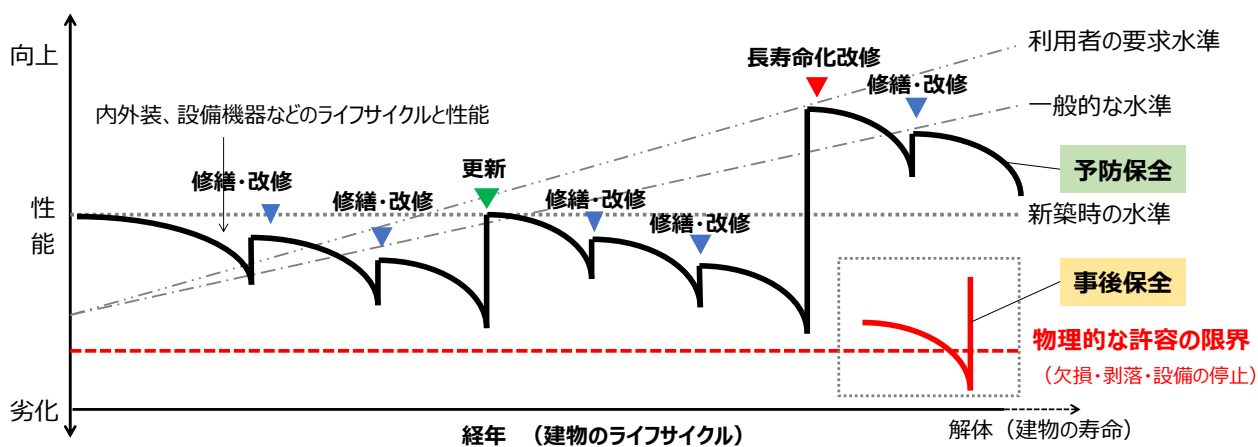
長寿命化改修とは、対象となる建物の全体または部分の性能及び機能が物理的劣化や社会的劣化（陳腐化）したものについて、初期の水準を超える性能及び機能を有する新しいものに取り換えることです。安全確保の観点からも、点検・診断の結果に基づく修繕や予防保全による修繕、更新により適正な性能や機能を維持します。また、施設の役割や利用状況及び利用者のニーズを勘案して、長寿命化改修による機能・性能の向上を図ります。

長寿命化改修の優先順位は、建築後 40 年～60 年の間を基本とし、施設の総合評価を踏まえて、投下する予算の変純化等を踏まえて決定します。

以上を踏まえて、図表 2.2.1 は、施設の劣化と対策等の関係を図示したものです。

上記（1）の修繕における緊急度の高いものを除き、全ての施設の対策等の時期を時系列に示し、その優先順位を定めるものとします。

図表 2.2.1 施設の劣化と対策等の関係



凡例

事後保全	建物の物理的な限界により、外壁の剥落や設備の停止など不具合等が顕在化してから対策を講じることを行います。
予防保全	建物の部位や設備に不具合や故障が発生する前に、部品等を修繕あるいは交換し、機能及び性能を維持する保全の取り組みを行います。

修繕・改修 ▼	建物の全体または部分の機能及び性能を実用上支障のない状態まで回復させることをいいます。
更新 ▼	対象となる建物の全体または部分の機能及び性能を、初期と同等のものに取り換えることをいいます。
長寿命化改修 ▼	物理的劣化や社会的劣化（陳腐化）したものについて、初期の水準を超える機能及び性能を有する新しいものに取り換えることにより、対象となる建物の長寿命化を図ることをいいます。

※「修繕・改修」を「修繕」に、更新を「改修・更新」に変更することを検討中。

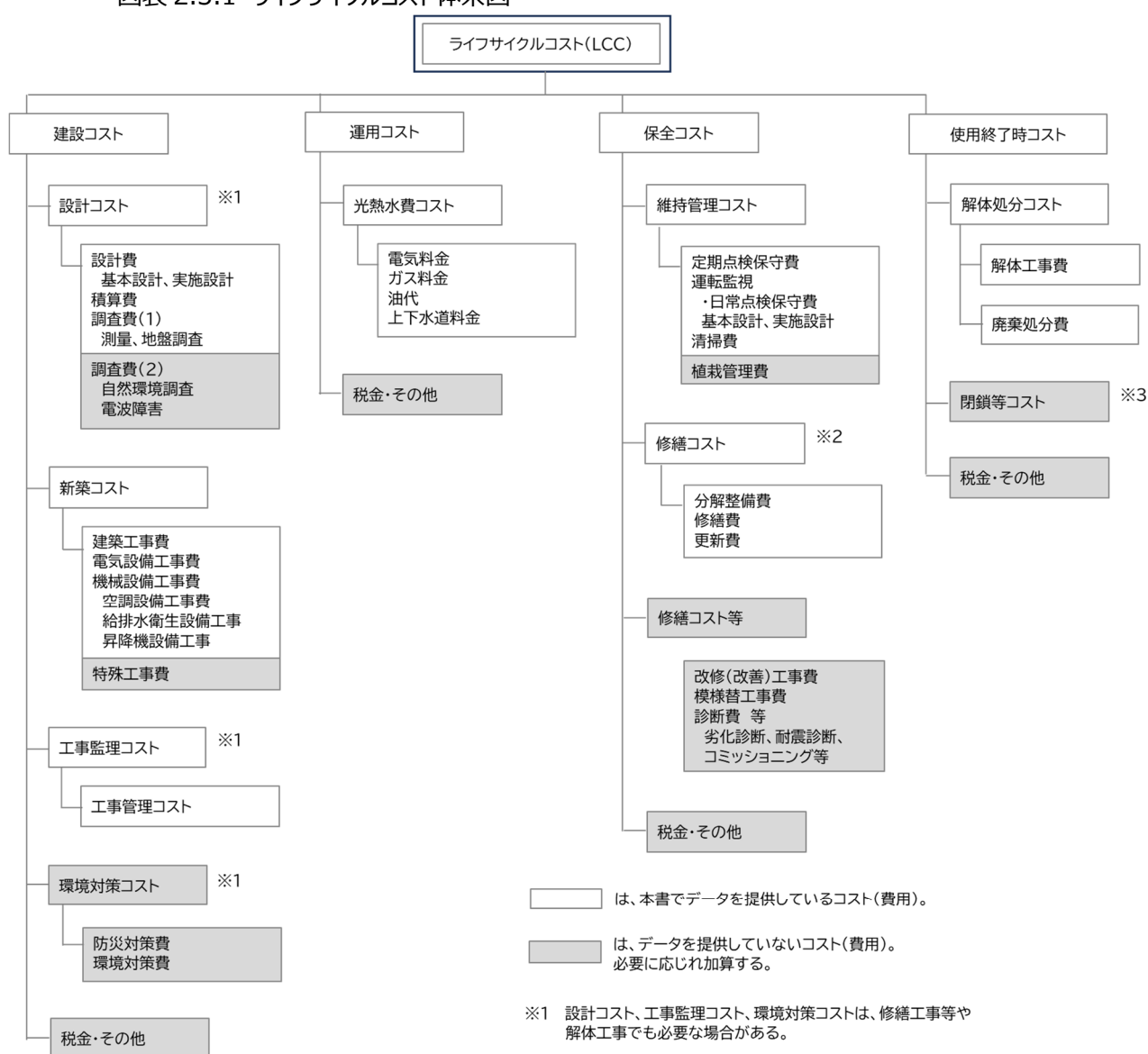
2.3 保全コストの試算

保全計画では、中期 10 年及び長期 40 年の公共施設（建築物）の維持に必要な経費の見込みを示すため、建物ごとの将来の建替えに必要なコストと建物部位ごとの継続的に必要な修繕のコスト（以下「保全コスト」という。）を試算します。

保全コストの試算は、一般財団法人建築保全センター刊行の「令和 5 年版 建築物のライフサイクルコスト」に基づき、資料編に 11 種類の単価モデルを想定し、建設コスト及び部位ごとの修繕等コストを試算します。

図表 2.3.1 には、この書籍が対象としているライフサイクルコストの体系を示します。

図表 2.3.1 ライフサイクルコスト体系図



※ 出典：一般財団法人建築保全センター刊行「令和 5 年版 建築物のライフサイクルコスト」を編集

(1) 対象とするコスト

保全コストは、施設の建替え時にかかる「建設コスト」と、施設の運用時にかかる「修繕等コスト」を年ごとに積み上げて試算します。なお、試算する長期保全コストは総事業費であり、地方債による平準化や、交付税・補助金等の地方財政措置等は見込んでいません。

図表 2.3.2 には、図表 2.3.1 に示すライフサイクルコスト体系のうち、本計画に適用する保全コストを示します。

図表 2.3.2 本計画に適用する保全コスト

LCC項目		データを提供しているコスト	想定が困難なためデータを提供していないコスト
建設コスト	設計コスト	・設計費、積算費、調査費(測量、地盤調査)	・自然環境調査、電波障害調査等
	新築コスト	・建設工事費、電気設備工事費、機械設備工事費	・特殊工事費※1
	工事管理コスト	・工事管理費	—
	環境対策コスト	—	・防災対策費、環境対策費
	その他	—	・その他
運用コスト	光熱水コスト	・電気料金、ガス料金、油代、水道料金	—
	税金等	・公租公課、保険料	—
	その他	—	・その他
保全コスト	維持管理コスト	・点検・保守費、運転・監視費、清掃費	・植栽管理費
	修繕等コスト	・分解整備等費、修繕費(工事改修、日常的な修繕を含む)、更新費	—
	改善コスト等※2	—	・改修(改善)工事費(長寿命化改修工事など) ・模様替工事費、診断費 等
	その他	—	・その他
使用終了時コスト	解体処分	・解体工事費、廃棄処分費	—
	閉鎖時コスト	—	—
	その他	—	・その他

※ 今回のシミュレーションで採用するコストは、太字の部分とし、運用コスト、維持管理コストは、別途考慮するものとする。

※ 出典：一般財団法人建築保全センター刊行「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト」を編集

(2) 不具合対応修繕による調整

※要検討。

(3) 過年度工事結果による調整

※要検討。

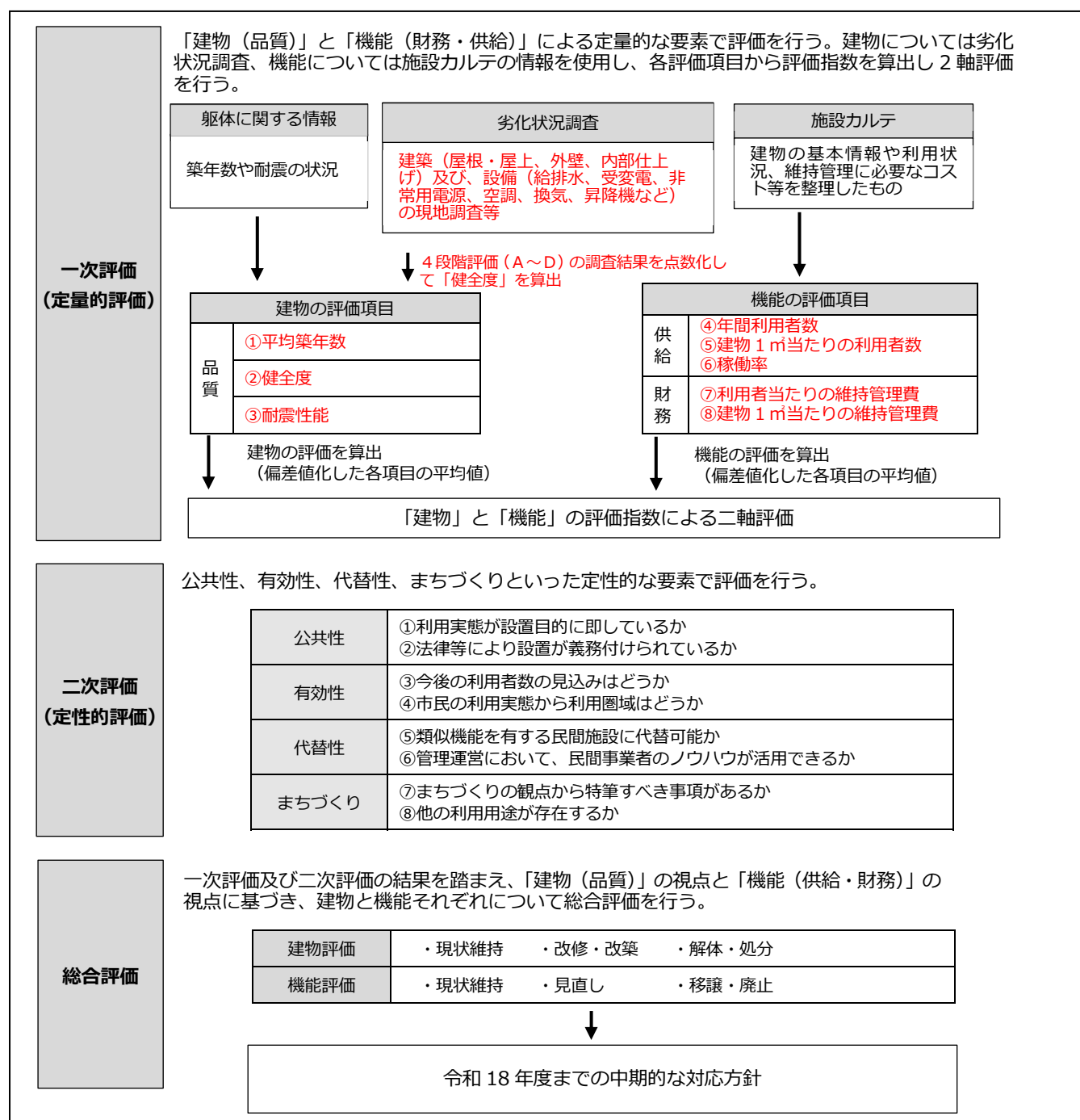
第3章 施設の現状把握

3.1 施設評価の流れ

施設評価は、「一次評価（定量的な評価）」、「二次評価（定性的な評価）」及び「総合評価」で実施します。

※赤字はカルテの整備、今後の点検の実施の有無に併せて調整する、

図表 3.1.1 施設評価フロー



3.2 一次評価

一次評価は、建物（品質）と機能（供給・財務）の二軸による評価を行います。

①評価項目

一次評価の評価項目は、次のとおりです。

※詳細な算定方法は資料編を引用する。

図表 3.1.2 一次評価の評価項目

分類		評価項目	内容
建物	品質	①平均築年数	建築後の経過年数（施設構成棟の平均築年数）
		②健全度	劣化状況調査による総合評点 ※1
		③耐震性能	耐震性があるか（新耐震基準、旧耐震基準で補強不要又は耐震補強済み）※2
機能	供給	④年間利用者	施設の延べ利用者数
		⑤建物 1 m 当たりの利用者	延べ利用者数／施設総延床面積
		⑥稼働率	貸部屋の利用コマ数／総コマ数
	財務	⑦利用者当たりの維持管理経費	維持管理経費（支出）／延べ利用者数
		⑧建物 1 m 当たりの維持管理経費	維持管理経費（支出）／施設総延床面積

④ ～⑧については公共施設カルテで延べ利用者（又は延べ園児数）や維持管理経費の記載がある施設が対象となります。

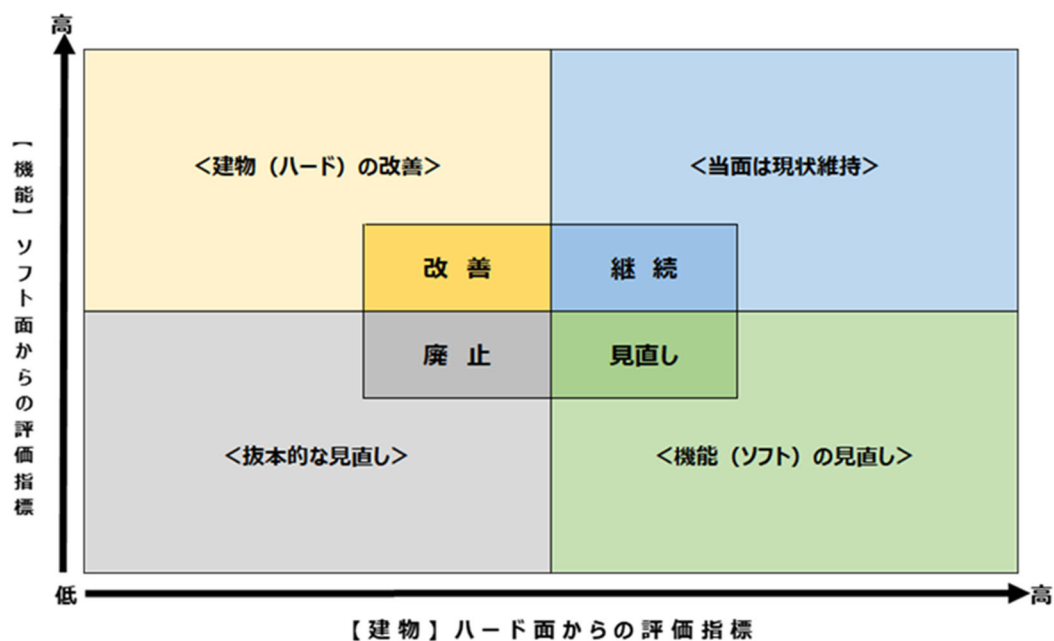
図表 3.2.3 総合管理計画の施設区分

※二軸評価するグループ中分類とする。

②建物と機能の評価指数による二軸評価

「建物（品質）」を横軸、「機能（供給・財務）」を縦軸にとり、偏差値 50 を中心として、A～D の 4 つの区分に分類して二軸評価を行います（評価結果の分析イメージは下表のとおりです）。一次評価は、一定の評価基準を設けて定量的な観点で分析した場合にどうなるかを示したものであり、施設の今後の方針を決定するにあたって参考とするものです。施設の対応方針を定めるにあたっては、二次評価、総合評価を通して方針を決定していきます。

図表 3.3.4 二軸評価



図表 3.3.5 評価結果の分析イメージ

区 分	概 要
Aのエリア	「建物」と「機能」の評価がいずれも高いことから、今後も施設を維持することが望ましいと考えます。
Bのエリア	「機能」の評価が高いものの、「建物」の評価が低いことから、施設の改修や改築を図ることが望ましいと考えます。 また、場合によっては他施設へ機能の複合化を進めることによって、当該施設を廃止すること考えられます。
Cのエリア	「建物」の評価は高いものの、「機能」の評価が低いことから、サービスやコストの改善に向けて検討を行うことが望ましいと考えます。 また、他の機能へ用途変更すること考えられます。
Dのエリア	「建物」と「機能」の評価がいずれも低いことから、サービスの廃止とともに、施設を処分することが考えられます。また、機能としてサービスを継続する場合は、サービスやコストの改善を図るとともに、施設の改修や改築を検討することが考えられます。

※二軸評価を下記の表現と対応づける。

※二軸評価結果は、個別施設計画（施設カルテ）に掲載

継 続	ソフト 高 ハード 高	機能評価（ソフト面）・建物性能（ハード面）ともに評価が高い施設 （長寿命化や機能統合・複合化の拠点となる施設）
改 善	ソフト 高 ハード 低	機能（ソフト面）を維持するため、大規模改修や建替え更新により建物性能を向上させる 現施設でのソフト継続が難しいため、周辺他施設への機能移転も検討が必要
主な再編例	集約化 複合化 民間施設の活用	
見直し	ソフト 低 ハード 高	機能（ソフト面）の集約等により、他用途への転用等、既存施設の有効活用を図る 建物維持が必要となるため、運営形態の見直しを図る
主な再編例	用途変更 管理運営主体の変更 多機能化	
廃 止	ソフト 低 ハード 低	機能（ソフト面）・建物（ハード面）ともに今後のあり方を抜本的に見直す必要がある
主な再編例	サービス提供方法の変更	

3.3 二次評価

定量的な評価では表せない定性的な要素（公共性、有効性、代替性、まちづくり）から評価を行います。

図表 3.3.1 二次評価の評価項目

区分	評価項目	評価の考え方と選択肢
公共性	①利用実態が設置目的に即しているか	■利用の実態を踏まえ、どのような利用のされ方をしているかで評価する。
	②法律により設置が義務付けられている施設か	■根拠となる法律の有無にて評価する。法律において設置が義務付けられていない場合でも、設置の目的等が位置づけられていれば「義務付けられている」とする。
有効性	③今後の利用者数の見込みはどうか	■過去の利用者数のトレンドを参考に、今後（数年間）の利用者の見込みを想定して評価する。また、今後、予定されている機能改善や新たな企画等の実施予定から想定して評価する。
	④施設の利用実態から利用圏域はどうか	■利用の実態からみて、概ねどの圏域の市民の利用が多いかで評価する。
代替性	⑤類似機能を有する民間施設や公共施設に代替が可能な施設か	■同様の機能を有した民間施設や公共施設の有無で評価する。
	⑥管理運営において、民間事業者のノウハウが活用できる施設か	■本市及び周辺自治体において、指定管理、業務委託等による管理運営を委託した実績の有無等により評価する。
まちづくり	⑦まちづくりの観点から特筆すべき事項があるか	■本市の各種計画や施策に位置づけられた重要な役割を担う施設であるかによって評価する。
	⑧他の利用用途が存在するか	■従来の利用目的以外の別な利用用途の存在や特別な指定を受けているかによって評価する。（避難所に利用されている、文化的、景観的価値がある等）

3.4 総合評価

一次評価及び二次評価の結果を踏まえ、「機能（供給・財務）」の視点と「建物（品質）」の視点に基づき、機能と建物それぞれについて総合評価を行います。

※この総合評価にハザードやまちづくりの観点を加味して総合評価する。

図表 3.4.1 総合評価の内容

評価項目	評価結果	今後の対応方針等
機能評価	・現状維持	施設が有する機能を現状のまま維持する。
	・見直し	利用状況やコスト状況等を考慮し、他機能の複合化や機能の集約化、用途変更、又は施設のサービス向上やコスト改善などを行う。 ・複合化：施設が異なる複数のサービス機能を一つの建物に統合・並置する。 ・集約化：複数の施設にまたがる同様のサービス機能群に対し、個々の機能を細分化し、再構成したうえで一つの建物等にまとめる。 ・用途変更：既存施設の全体あるいは一部を他の用途へ変更し、有効活用を図る。 ・その他：施設の利用者数、稼働率等のサービス向上及びコスト改善などを検討する。
	・移譲・廃止	利用状況、コスト状況等を考慮し、機能を廃止する。 ※サービス機能を民間や地域に移譲、譲渡する場合を含む。
建物評価	・現状維持	施設を現状のまま維持する。 ※部分的な修繕を含む
	・改修・改築	施設を維持するための改修や改築（建替え）を行う。 また、施設の長寿命化[※]の検討・改修を行う。
	・解体・処分	機能の評価や老朽化状況等を勘案して、解体・処分を行う ・施設を解体 ・施設を民間へ譲渡（売却）又は賃貸 ・施設を地域へ移譲

公共施設マネジメントの取組は、単に総量を縮減するのではなく、将来を見据え、市民のニーズの変化に合わせて効率的かつ効果的に施設を運営（経営）していくことです。限られた財源の中では規模縮小の他にも施設の長寿命化や集約化、複合化など様々な有効活用策をうまく組み合わせながら取組を進めていく必要があります。

(1) 総合評価結果

施設評価を踏まえた総合評価の結果は、次表に示すとおりです。

計画対象施設〇〇施設のうち、建物については、〇〇施設が「解体・処分」を予定しており、また、〇〇施設が「解体・処分」または「改修・改築」を検討しています。一方で、機能については、〇〇施設が「移譲・廃止」を予定しており、〇〇施設が「見直し」を検討しています。

これらの対策と並行して長寿命化を導入し、本計画の効果を最大限に引き出すこととします。

図表 3.4.2 総合評価結果

※下記の様式で取りまとめる。

※表現方法は見直す。

(全体)

総合評価		建物の評価結果				機能評価の 合計
		ア.現状維持	イ.改善	ウ.廃止	エ.未定	
機能の評価 結果	A.現状維持					
	B.見直し					
	C.廃止					
	D.未定					
建物の評価の合計						

第4章 各施設の中期保全計画

4.1 短期保全計画について

中期保全計画は、長期にわたる保全コストの予測を行う長期保全計画に対して、近い将来における施設の安全性や信頼性を確保することを目的に、12 年の計画期間において修繕をより効率的に行うための計画とします。

4.2 中期保全に係る LCC 算定

※LCC の算定条件及び LCC 算定結果を掲載する。

※LCC の算定は、中期保全計画と長期保全計画の差異はないため、まとめ方を工夫する。

第5章 各施設の長期保全計画

本計画の対象施設について、総合評価の結果を踏まえ、対策の効果について長期的な費用的な比較を行うために、総合管理計画の計画期間と同様の 40 年間の更新費用等の試算を行いました。

5.1 長期保全計画の更新費用等算定条件

対策前後の算定条件は、次のとおりです。

図表 5.1 全体試算条件

区分	試算条件
対策前	・目標耐用年数は、Yo60 は 60 年で、Yo40 は 50 年とした。 ※Yo40 の標準は、40 年であるが利用実態より 50 年とした。 ※現存している施設で、既に目標耐用年数を経過しているものについては、目標耐用年数を個別に調整した。 ・目標耐用年数が到来したとき、全ての施設を同一の面積規模で更新（解体・撤去及び建設）することとした。
対策後	・長寿命化の対象となる施設の目標耐用年数は、Yo60 は 80 年で、Yo40 は 60 年とした。 ※現存している施設で、既に目標耐用年数を経過しているものについては、目標耐用年数を個別に調整した。 ・目標耐用年数が到来したとき、建物を存続させる施設については、同一の面積規模で更新（解体・撤去及び建設）し、除却するものについては、解体・撤去した。 ・長寿命化改修費は、未計上とした。

図表 5.2 施設別試算条件

※施設一覧を掲載して長寿命化等の判断基準及び採用する単価データベース等を掲載して、各施設に対する LCC の算定条件とする。

5.2 更新費用等試算の結果

総合評価で定めた対策を基に、対策前と対策後で試算を行った結果、対策前は、40 年間の総費用が約〇〇億円、年間約〇〇億円（図表 5.〇参照）、一方対策後は、40 年間の総費用が約〇〇億円、年間平均約〇〇億円（図表 5.〇参照）となり、年間約〇〇億円の縮減効果が確認できました。

図表 5.○ LCC 試算結果（対策前）

図表 5.○ LCC 試算結果（対策後）

5.3 更新費用のシミュレーション

※最適化計画の参考資料として施設の除却等を複数仮定して LCC シミュレーションを行う。

※シミュレーションの条件表とシミュレーション結果を掲載する。

第6章 公共施設適正配置方針

※以下のようなかたちで、公共建築物の目標（総合管理計画）または長寿命化計画の目標を掲載する。

【公共建築物についての目標設定】

目標年次	令和 17(2033)年度：短期目標年次（12 年）
目標値	延べ床面積の実質保有量〇%以上の削減
基準値	〇〇㎡（令和 4 年 3 月 31 日現在の公共建築物の延べ床面積）

【目標設定の考え方】

目標年次	※中長期的視点（12 年）から長期的な視点（40 年）を踏まえて、段階的な目標を定めることで、計画の実現性を高めていく。 ※そのため、現在の施設の状況を勘案して、目標年次を定める。	
削減方針	1. 人口減少は、市財政の収入に大きく影響するため、人口動向に沿った施設保有量の削減を目指す。 2. 公共建築物の更新等は、財政の歳出に大きく左右するため、積極的な機能統合により根本的な施設保有量の削減を目指す。	
計算式	※算定式があれば掲載する。	
目標値	厳しい財政見通しと人口減少等の状況を踏まえ、〇〇%を目標値とする。	
保有量	延べ床面積の実質保有量を次のとおりとする。	
	面積に含む	直営管理施設、指定管理施設、管理委託施設、休止施設等。但し、市が維持管理費相当額を負担しない施設を除く。
	面積から除く	廃止施設、貸付施設等。但し、市が維持管理費相当額を負担する施設を除く。

※施設の全体位置図を掲載

6.1 消防施設（例）

（１）概要

※消防施設の概況、今後の方針を簡潔に述べる。

【行政系施設】

主な施設	※消防本部など主な施設を掲載するか、一覧表で対象施設の概要を述べるかを検討する。 ※一覧表を掲載する場合は、位置図の下に掲載した表を割愛する。
------	---

※所管課のヒアリング結果等を基に、行政施設の管理に関する基本方針を数量、品質、コストに分けて示す。

基本方針	※内容例
数量に関する基本方針	消防施設については、行政サービスの拠点施設であるため、現状を維持するが、行政サービスを低下させない場合はこの限りではない。また行政サービスを低下させずに、他施設との複合的な利用を推進し床面積を削減することを検討する。
品質に関する基本方針	施設の長寿命化を最優先とする。 消防施設は日常的に使用する施設であるので、定期的な点検を行ない、予防保全型管理により施設の安全性を確保する。
コストに関する基本方針	水道光熱費の縮減のため、省エネルギー化を図る。

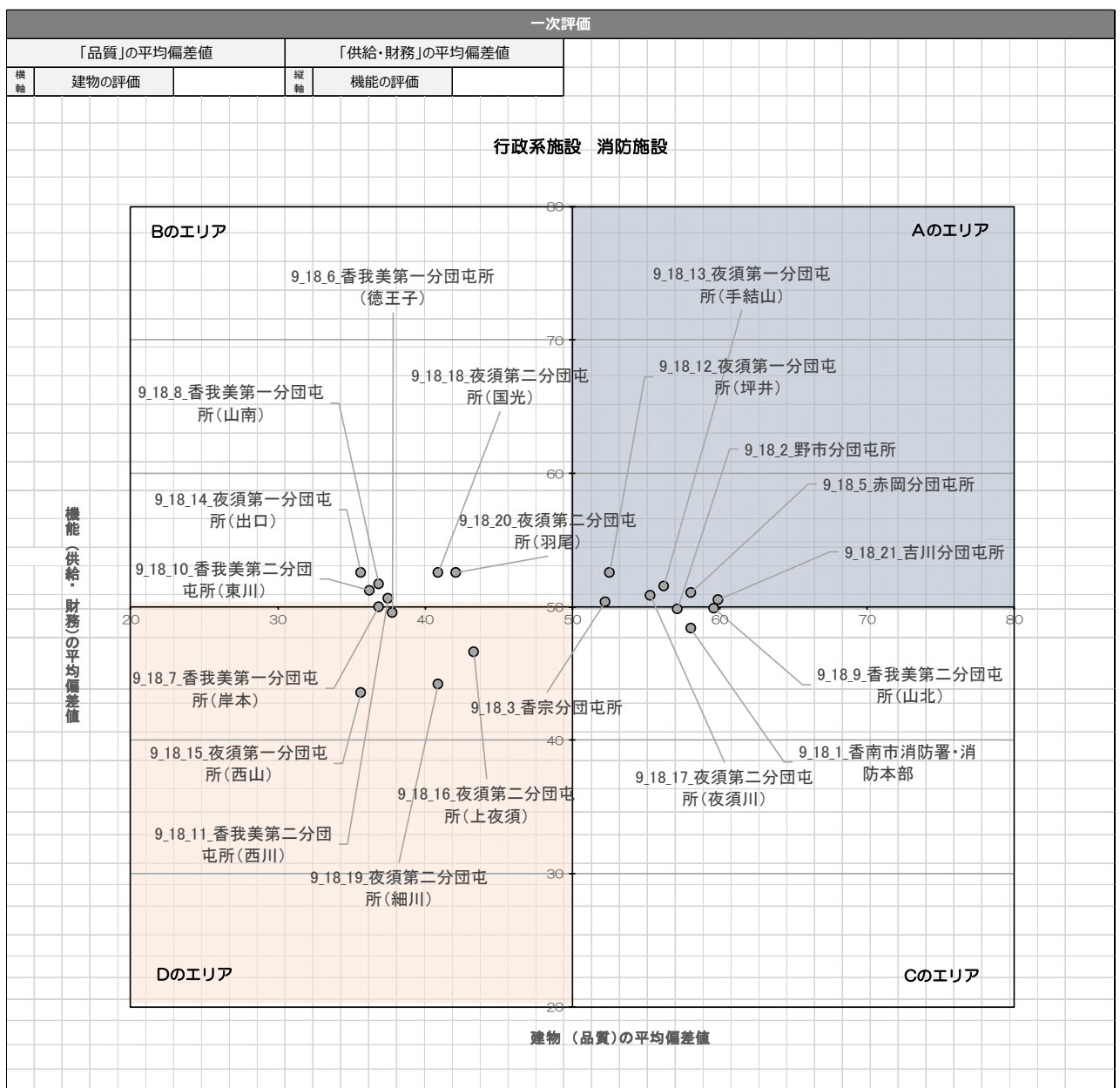
図表 6.1.1 消防施設位置図

(2) 適正配置方針

※この図表については、簡単な解説を加える。

図表 6.1.2 適正配置方針（下記はダミーデータ）

総合評価		建物の評価結果				機能評価の 合計
		ア.現状維持	イ.改善	ウ.廃止	エ.未定	
機能の評価 結果	A.現状維持	3	－	－	－	3
	B.見直し	－	－	－	－	0
	C.廃止	－	－	－	－	0
	D.未定	－	－	－	－	0
建物の評価の合計		3	0	0	0	3



施設類型毎の長期 LCC を掲載する。

※以下、全施設類型繰り返し

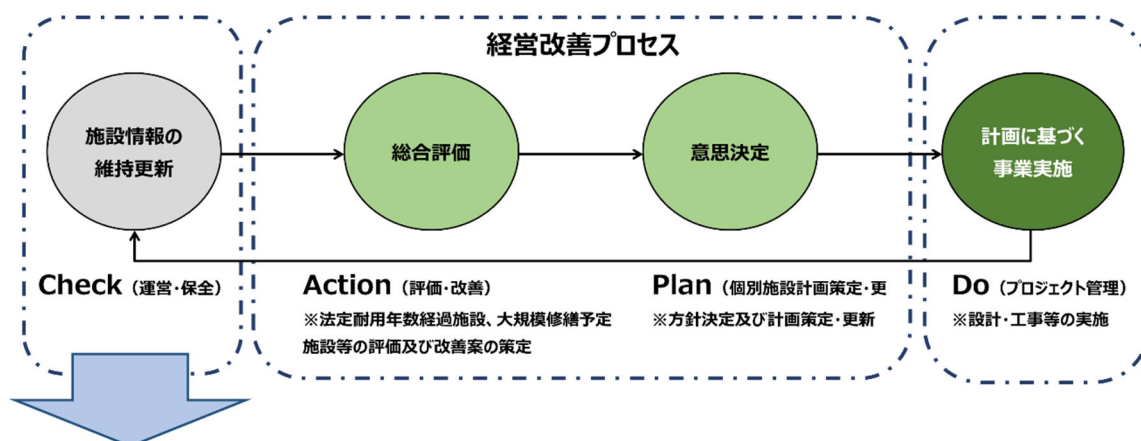
第7章 公共施設等適正配置方針の推進に向けて

総合管理計画と連携して本計画を推進していくためには、全庁的な体制づくりが重要です。とりわけ、公共施設等の更新等にあたっては、計画的な予算確保が前提となることから、公共施設等の全体管理を行う部署と財政部署及び各施設の所管部署の情報共有が不可欠です。

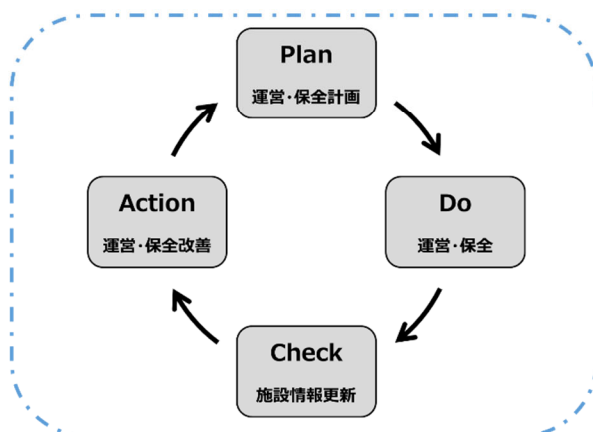
また、公共施設等マネジメントの実施に際しては、総合的な視点から本計画を展開する「Check: 施設情報の維持更新」→「Action: 総合評価」→「Plan: 意思決定」→「Do: 計画に基づく事業実施」と、「施設情報の維持更新」の中で年次で実施される施設の運営・保全サイクルの二重のマネジメントサイクルを形成し、本計画を効果的・効率的に推進します。

図表 7.1 公共施設等マネジメントサイクル（概要）

■施設マネジメントシステム：総合的な視点から公共施設（建築物）長寿命化計画を展開するPDCAサイクル



■運営・保全サイクル：施設所管課が実施する年間業務サイクル



※総合管理計画に対して、本計画が提供する機能、役割等を論じ、計画更新のロードマップ[°]を定める（第1章 1.2 計画の位置づけと調整）。

資料編

資-1 LCC 算定モデル単価一覧

①小規模M庁舎_

【税抜き】

建設コスト	設計コスト	48,790	円/m2
	新築コスト	408,100	円/m2
	工事監理コスト	11,740	円/m2
	その他	0	円/一式
運用コスト	光熱水コスト	1,753	円/m2・年
	税金等	0	円/年
	その他	0	円/年
	維持管理コスト	6,446	円/m2・年
保全コスト	修繕コスト		
	その他	0	円/年
	解体処分コスト	50,100	円/m2
	廃棄処分コスト	0	円/m2
使用終了時コスト	その他	0	円/一式

※網掛けが未適用のコスト

※修繕コストは右表参照

②中規模C庁舎

建設コスト	設計コスト	32,280	円/m2
	新築コスト	304,700	円/m2
	工事監理コスト	8,160	円/m2
	その他	0	円/一式
運用コスト	光熱水コスト	1,753	円/m2・年
	税金等	0	円/年
	その他	0	円/年
	維持管理コスト	7,185	円/m2・年
保全コスト	修繕コスト		
	その他	0	円/年
	解体処分コスト	38,700	円/m2
	廃棄処分コスト	0	円/m2
使用終了時コスト	その他	0	円/一式

【税抜き】

工事種別	区 分	算出方式	年平均コスト 円/m
建築	屋根	部材	
	外部	部材	
	外部建具	部材	
	内部建具	部材	
	内部	部材	
	外構	部材	
	その他	部材	
	外部足場		
	小 計		
電気設備	電力	部材	
	受変電	部材	
	電力貯蔵・発電	部材	
	通信・情報	部材	
	通信・情報（防災）	部材	
	中央監視	部材	
	避雷・屋外	部材	
	その他	部材	
	小 計		
機械設備	空調	部材	
	換気	部材	
	排煙	部材	
	自動制御	部材	
	給排水衛生	部材	
	消火	部材	
	ガス	部材	
	昇降機その他	部材	
	その他	部材	
	小 計		

※網掛けが未適用の区分

※地域別係数（東京を100とした場合の係数）を除く

工事種別	区 分	算出方式	年平均コスト 円/m
建築	屋根	部材	
	外部	部材	
	外部建具	部材	
	内部建具	部材	
	内部	部材	
	外構	部材	
	その他	部材	
	外部足場		
	小 計		
電気設備	電力	部材	
	受変電	部材	
	電力貯蔵・発電	部材	
	通信・情報	部材	
	通信・情報（防災）	部材	
	中央監視	部材	
	避雷・屋外	部材	
	その他	部材	
	小 計		
機械設備	空調	部材	
	換気	部材	
	排煙	部材	
	自動制御	部材	
	給排水衛生	部材	
	消火	部材	
	ガス	部材	
	昇降機その他	部材	
	その他	部材	
	小 計		

③中規模K庁舎

建設コスト	設計コスト	26,130	円/m2
	新築コスト	271,100	円/m2
	工事監理コスト	6,660	円/m2
	その他	0	円/一式
運用コスト	光熱水コスト	1,788	円/m2・年
	税金等	0	円/年
	その他	0	円/年
保全コスト	維持管理コスト	6,591	円/m2・年
	修繕コスト		
	その他	0	円/年
使用終了時コスト	解体処分コスト	45,500	円/m2
	廃棄処分コスト	0	円/m2
	その他	0	円/一式

工事種別	区 分	算出方式	年平均コスト 円/m
建築	屋根	部材	
	外部	部材	
	外部建具	部材	
	内部建具	部材	
	内部	部材	
	外構	部材	
	その他	部材	
	外部足場		
	小 計		
電気設備	電力	部材	
	受変電	部材	
	電力貯蔵・発電	部材	
	通信・情報	部材	
	通信・情報（防災）	部材	
	中央監視	部材	
	避雷・屋外	部材	
	その他	部材	
	小 計		
機械設備	空調	部材	
	換気	部材	
	排煙	部材	
	自動制御	部材	
	給排水衛生	部材	
	消火	部材	
	ガス	部材	
	昇降機その他	部材	
	その他	部材	
	小 計		

④大規模G庁舎

建設コスト	設計コスト	20,780	円/m2
	新築コスト	303,600	円/m2
	工事監理コスト	5,260	円/m2
	その他	0	円/一式
運用コスト	光熱水コスト	1,934	円/m2・年
	税金等	0	円/年
	その他	0	円/年
保全コスト	維持管理コスト	4,814	円/m2・年
	修繕コスト		
	その他	0	円/年
使用終了時コスト	解体処分コスト	34,400	円/m2
	廃棄処分コスト	0	円/m2
	その他	0	円/一式

工事種別	区 分	算出方式	年平均コスト 円/m
建築	屋根	部材	
	外部	部材	
	外部建具	部材	
	内部建具	部材	
	内部	部材	
	外構	部材	
	その他	部材	
	外部足場		
	小 計		
電気設備	電力	部材	
	受変電	部材	
	電力貯蔵・発電	部材	
	通信・情報	部材	
	通信・情報（防災）	部材	
	中央監視	部材	
	避雷・屋外	部材	
	その他	部材	
	小 計		
機械設備	空調	部材	
	換気	部材	
	排煙	部材	
	自動制御	部材	
	給排水衛生	部材	
	消火	部材	
	ガス	部材	
	昇降機その他	部材	
	その他	部材	
	小 計		

⑤S小学校（校舎）

建設コスト	設計コスト	28,480	円/m ²
	新築コスト	228,600	円/m ²
	工事監理コスト	7,920	円/m ²
	その他	0	円/一式
運用コスト	光熱水コスト	662	円/m ² ・年
	税金等	0	円/年
	その他	0	円/年
	維持管理コスト	1,421	円/m ² ・年
保全コスト	修繕コスト		
	その他	0	円/年
使用終了時コスト	解体処分コスト	37,900	円/m ²
	廃棄処分コスト	0	円/m ²
	その他	0	円/一式

工事種別	区 分	算出方式	年平均コスト 円/m ²
建築	屋根	部材	
	外部	部材	
	外部建具	部材	
	内部建具	部材	
	内部	部材	
	外構	部材	
	その他	部材	
	外部足場		
	小 計		
電気設備	電力	部材	
	受変電	部材	
	電力貯蔵・発電	部材	
	通信・情報	部材	
	通信・情報(防災)	部材	
	中央監視	部材	
	避雷・屋外	部材	
	その他	部材	
	小 計		
機械設備	空調	部材	
	換気	部材	
	排煙	部材	
	自動制御	部材	
	給排水衛生	部材	
	消火	部材	
	ガス	部材	
	昇降機その他	部材	
	その他	部材	
	小 計		

⑥S小学校（体育館）

建設コスト	設計コスト	29,460	円/m ²
	新築コスト	218,100	円/m ²
	工事監理コスト	9,830	円/m ²
	その他	0	円/一式
運用コスト	光熱水コスト	662	円/m ² ・年
	税金等	0	円/年
	その他	0	円/年
	維持管理コスト	533	円/m ² ・年
保全コスト	修繕コスト		
	その他	0	円/年
使用終了時コスト	解体処分コスト	49,800	円/m ²
	廃棄処分コスト	0	円/m ²
	その他	0	円/一式

工事種別	区 分	算出方式	年平均コスト 円/m ²
建築	屋根	部材	
	外部	部材	
	外部建具	部材	
	内部建具	部材	
	内部	部材	
	外構	部材	
	その他	部材	
	外部足場		
	小 計		
電気設備	電力	部材	
	受変電	部材	
	電力貯蔵・発電	部材	
	通信・情報	部材	
	通信・情報(防災)	部材	
	中央監視	部材	
	避雷・屋外	部材	
	その他	部材	
	小 計		
機械設備	空調	部材	
	換気	部材	
	排煙	部材	
	自動制御	部材	
	給排水衛生	部材	
	消火	部材	
	ガス	部材	
	昇降機その他	部材	
	その他	部材	
	小 計		

⑦中層U住宅（4階）

建設コスト	設計コスト	18,600	円/m2
	新築コスト	269,700	円/m2
	工事監理コスト	4,160	円/m2
	その他	0	円/一式
運用コスト	光熱水コスト	0	円/m2・年
	税金等	0	円/年
	その他	0	円/年
保全コスト	維持管理コスト	1,376	円/m2・年
	修繕コスト		
	その他	0	円/年
使用終了時コスト	解体処分コスト	45,300	円/m2
	廃棄処分コスト	0	円/m2
	その他	0	円/一式

工事種別	区 分	算出方式	年平均コスト 円/m
建築	屋根	部材	
	外部	部材	
	外部建具	部材	
	内部建具	部材	
	内部	部材	
	外構	部材	
	その他	部材	
	外部足場		
	小 計		
電気設備	電力	部材	
	受変電	部材	
	電力貯蔵・発電	部材	
	通信・情報	部材	
	通信・情報（防災）	部材	
	中央監視	部材	
	避雷・屋外	部材	
	その他	部材	
	小 計		
機械設備	空調	部材	
	換気	部材	
	排煙	部材	
	自動制御	部材	
	給排水衛生	部材	
	消火	部材	
	ガス	部材	
	昇降機その他	部材	
	その他	部材	
	小 計		

⑧高層N住宅（8階）

建設コスト	設計コスト	18,110	円/m2
	新築コスト	253,000	円/m2
	工事監理コスト	4,130	円/m2
	その他	0	円/一式
運用コスト	光熱水コスト	0	円/m2・年
	税金等	0	円/年
	その他	0	円/年
保全コスト	維持管理コスト	1,614	円/m2・年
	修繕コスト		
	その他	0	円/年
使用終了時コスト	解体処分コスト	42,900	円/m2
	廃棄処分コスト	0	円/m2
	その他	0	円/一式

工事種別	区 分	算出方式	年平均コスト 円/m
建築	屋根	部材	
	外部	部材	
	外部建具	部材	
	内部建具	部材	
	内部	部材	
	外構	部材	
	その他	部材	
	外部足場		
	小 計		
電気設備	電力	部材	
	受変電	部材	
	電力貯蔵・発電	部材	
	通信・情報	部材	
	通信・情報（防災）	部材	
	中央監視	部材	
	避雷・屋外	部材	
	その他	部材	
	小 計		
機械設備	空調	部材	
	換気	部材	
	排煙	部材	
	自動制御	部材	
	給排水衛生	部材	
	消火	部材	
	ガス	部材	
	昇降機その他	部材	
	その他	部材	
	小 計		

⑨A地区センター

建設コスト	設計コスト	53,840	円/m2
	新築コスト	367,900	円/m2
	工事監理コスト	15,620	円/m2
	その他	0	円/一式
運用コスト	光熱水コスト	1,572	円/m2・年
	税金等	0	円/年
	その他	0	円/年
保全コスト	維持管理コスト	5,116	円/m2・年
	修繕コスト		
	その他	0	円/年
使用終了時コスト	解体処分コスト	44,100	円/m2
	廃棄処分コスト	0	円/m2
	その他	0	円/一式

工事種別	区 分	算出方式	年平均コスト 円/m
建築	屋根	部材	
	外部	部材	
	外部建具	部材	
	内部建具	部材	
	内部	部材	
	外構	部材	
	その他	部材	
	外部足場		
	小 計		
電気設備	電力	部材	
	受変電	部材	
	電力貯蔵・発電	部材	
	通信・情報	部材	
	通信・情報（防災）	部材	
	中央監視	部材	
	避雷・屋外	部材	
	その他	部材	
機械設備	小 計		
	空調	部材	
	換気	部材	
	排煙	部材	
	自動制御	部材	
	給排水衛生	部材	
	消火	部材	
	ガス	部材	
	昇降機その他	部材	
	その他	部材	
	小 計		

⑩小規模RC造

建設コスト	設計コスト	45,460	円/m2
	新築コスト	222,000	円/m2
	工事監理コスト	12,300	円/m2
	その他	0	円/一式
運用コスト	光熱水コスト	2,236	円/年・m2
	税金等	0	円/年
	その他	0	円/年
保全コスト	維持管理コスト	5,467	円/年・m2
	修繕コスト		
	その他	0	円/年
使用終了時コスト	解体処分コスト	21,400	円/m2
	廃棄処分コスト	20,000	円/m2
	その他	0	円/一式

工事種別	区 分	算出方式	年平均コスト 円/m
建築	屋根	部材	
	外部	部材	
	外部建具	部材	
	内部建具	部材	
	内部	部材	
	外構	部材	
	その他	部材	
	外部足場		
	小 計		
電気設備	電力	部材	
	受変電	部材	
	電力貯蔵・発電	部材	
	通信・情報	部材	
	通信・情報（防災）	部材	
	中央監視	部材	
	避雷・屋外	部材	
	その他	部材	
機械設備	小 計		
	空調	部材	
	換気	部材	
	排煙	部材	
	自動制御	部材	
	給排水衛生	部材	
	消火	部材	
	ガス	部材	
	昇降機その他	部材	
	その他	部材	
	小 計		

⑩小規模木造

建設コスト	設計コスト	45,460	円/m ²
	新築コスト	232,000	円/m ²
	工事監理コスト	12,300	円/m ²
	その他	0	円/一式
運用コスト	光熱水コスト	2,236	円/年・m ²
	税金等	0	円/年
	その他	0	円/年
	維持管理コスト	5,467	円/年・m ²
保全コスト	修繕コスト		
	その他	0	円/年
使用終了時コスト	解体処分コスト	21,400	円/m ²
	廃棄処分コスト	20,000	円/m ²
	その他	0	円/一式

工事種別	区 分	算出方式	年平均コスト 円/m ²
建築	屋根	部材	
	外部	部材	
	外部建具	部材	
	内部建具	部材	
	内部	部材	
	外構	部材	
	その他	部材	
	外部足場		
	小 計		
電気設備	電力	部材	
	受変電	部材	
	電力貯蔵・発電	部材	
	通信・情報	部材	
	通信・情報（防災）	部材	
	中央監視	部材	
	避雷・屋外	部材	
	その他	部材	
	小 計		
機械設備	空調	部材	
	換気	部材	
	排煙	部材	
	自動制御	部材	
	給排水衛生	部材	
	消火	部材	
	ガス	部材	
	昇降機その他	部材	
	その他	部材	
	小 計		

※個別施設計画（施設カルテ）は、施設毎に別冊で作成する。

用語の解説（本文が完成した段階で仕上げる）

【い】

■インフラ長寿命化基本計画

インフラの老朽化対策に関する政府全体の取組として、平成 25（2013）年 6 月に閣議決定した「日本再興戦略」に基づき、インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議において、同年 11 月にとりまとめられた計画のこと。今後、この計画に基づき、国、地方公共団体レベルで行動計画の策定を進めることで、全国のあらゆるインフラの安全性の向上と効率的な維持管理を実現することとされている。

【か】

■改修

対象となる建物の全体または部分の性能及び機能が物理的劣化や社会的劣化したものについて、初期の水準を超える性能及び機能を有する新しいものに取り換えること。

【け】

■建築物のライフサイクルコスト

『建築物のライフサイクルコスト 平成 31 年版』発売日：2019/03/01、出版社：建築保全センター、ISBN：978-4-907762-49-0。

【こ】

■更新

対象となる建物の全体または部分の性能及び機能を初期と同等のものに取り換えること。

【さ】

■再配置

公共施設のあり方について見直しを行い、その適正な配置及び効率的な管理運営を実現すること。

【し】

■修繕

対象となる建築物の全体または部分の性能及び機能を実用上支障のない状態まで回復させること。大規模修繕とは、これを対象施設全体にわたって大規模に実施すること。

■集約化

複数の施設が持つ類似する機能を一つの施設にまとめる手法のこと。

■除却

施設の使用を停止、もしくは用途を廃止した上で、解体、処分、撤去を行うこと。

■新耐震基準

現在の耐震基準は、昭和 56（1981）年に制定されたもので、以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれている。「頻繁に起こる大きさの地震（震度 5 程度）に対しては建物構造に損害がないようにする。」「滅多に起こらないが大きな地震（震度 6 強から 7 程度）に対しては、致命的な損害を回避し人命を保護するようにする。」ことを目標としている。

【す】

■スクラップアンドビルト

古くて非効率的になったものを廃棄（scarp）し、代わりに新しいものを造る（build）ことを意味する。本計画では、公共施設の新設を行う場合、老朽化して非効率な施設や役割を終えた施設を廃止して、総量をコントロールしていくことを表している。

【た】

■耐震基準

建築物や土木構造物の設計の際に適用される地震に耐えることができる構造の基準で、建築基準法や道路橋示方書などにより定められている。

■耐用年数（公共建築物）

減価償却費の算定基準として、財務省令で定められた法定耐用年数のことであり、建物の構造、用途によって異なる算定基準で定められている。法定耐用年数＝建物の寿命ではない。

■多機能化

一つの空間を利用時間で分けて利用することで、多方面の目的性や作用を持った状態にすること。

■転用

施設の利用目的を従来のものから、他の利用目的に変更すること。

【ち】

■長寿命化

従来の対症療法型から、「損傷が大きくなる前に予防的な対策を行う」予防保全型へ転換を図り、公共施設等の定期的な施設点検を実施し、損傷が拡大する前に適切な処置を行うことで、構造・設備・機能などの耐久性を高め、公共施設等をできるだけ長く利用する手法のこと。

【の】

■延床面積

建物各階の床面積を合計した面積のこと。吹抜け部分、バルコニーの先端から 2m までの部分、庇、ピロティ、ポーチなどは床面積には含まれない、といった特例があり、単純に合計した面積ではない場合も

ある。

【ふ】

■複合化

複数の施設及び機能を一つの建物に統合・並置する手法のこと。

【ま】

■マネジメント

ある目標に対して、様々な資源・資産・リスクを管理し、効果を最大化する手法のこと。その内容には、評価・分析・選択・改善・回避・統合・計画・調整・指揮・統制・組織化などの様々な要素を含んでいる。

【よ】

■予防保全

設備、施設等が故障してから修理修繕を行うのではなく、あらかじめ定められた計画的な検査・試験・再調整により、故障を防止し、劣化を抑え、故障率を下げるための方法をいう。

【ら】

■ライフサイクルコスト（L C C）

建物のライフサイクル全体にわたって発生する費用のこと。建設費から、点検・保守などの維持管理費用、更新費用、解体処分費まで含んでいる。

【り】

■リスク

不確実性のある事由によって、損失が発生する可能性。

【P】

■PDCA サイクル

Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価）、Act（改善）の4つの頭文字を取ったものであり、業務を継続的に改善していく手法のひとつ。最後の Act の実施を受け、次の PDCA サイクルの Plan に繋げることで、継続的に業務改善を実施していく。

※裏表紙の裏に発行元（香南市施設マネジメント課）を掲載する。

