

森町公共施設個別施設計画

【基礎編・計画編】

2019 年（平成 31 年） 3 月

静岡県 森町

目次

第1章 基礎編	1
背景・目的.....	2
1 公共施設及び財政の状況	3
(1) 公共施設の状況.....	3
(2) 財政の状況.....	5
2 個別施設計画の対象施設	9
3 計画期間	11
4 個別施設計画の位置づけ	11
5 個別施設計画策定に向けた全庁再編基本方針	12
6 施設類型別方針.....	13
7 公共施設の対策の優先順位の考え方.....	15
(1) 基礎評価	16
(2) 基礎評価の判定.....	17
(3) 施設の方針.....	18
(4) 付帯評価	19
(5) 総合評価	19
8 個別施設計画実行計画表	22
(1) 実行計画表の概要	22
(2) 建物の長寿命化.....	23
(3) 建物長寿命化期間の設定.....	23
(4) 単価・周期の設定	24
9 個別施設計画の継続的運用方針	26
(1) 推進体制等の整備	26
(2) フォローアップ.....	26
第2章 計画編	28
1 個別施設計画の策定による効果額の算定.....	29
(1) 10年間（2019年度～2028年度まで）の効果額	29
(2) 2045年度までの効果額	30
(3) 単純更新との各年度効果額比較.....	31
2 実行計画表.....	32

※ 各グラフ及び表の一部において、数字の端数処理の関係で、合計値が合わない場合があります。

第 1 章 基礎編

背景・目的

本町では、今後の人口減少や少子高齢化による行政サービスの需要の変化や町税収入の伸び悩みから、公共施設等の更新等に係る費用の確保が課題となっています。そのため、長期的な視点をもって公共施設等の更新、統廃合及び長寿命化等の施策を計画的に行うことにより、更新等に係る財政負担の軽減、費用の平準化を図りつつ、行政サービスの水準を確保するため、森町公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）を2016年（平成28年）3月に策定しました。

また、国の「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）による個別施設計画の策定要請を踏まえ、総合管理計画で示した基本方針に基づき、施設ごとに具体的な方向性と実施事項を定め計画的に実施していくため、森町公共施設個別施設計画（以下「個別施設計画」という。）を策定します。

個別施設計画では、公共施設の修繕や更新等を計画的に実施することで、コストの分散、縮減や財政負担の軽減につなげることを目的とします。また、今後は、個別施設計画を予算編成などにも活用することで、公共施設等の更新等に係る費用の平準化を図っていきます。

1 公共施設及び財政の状況

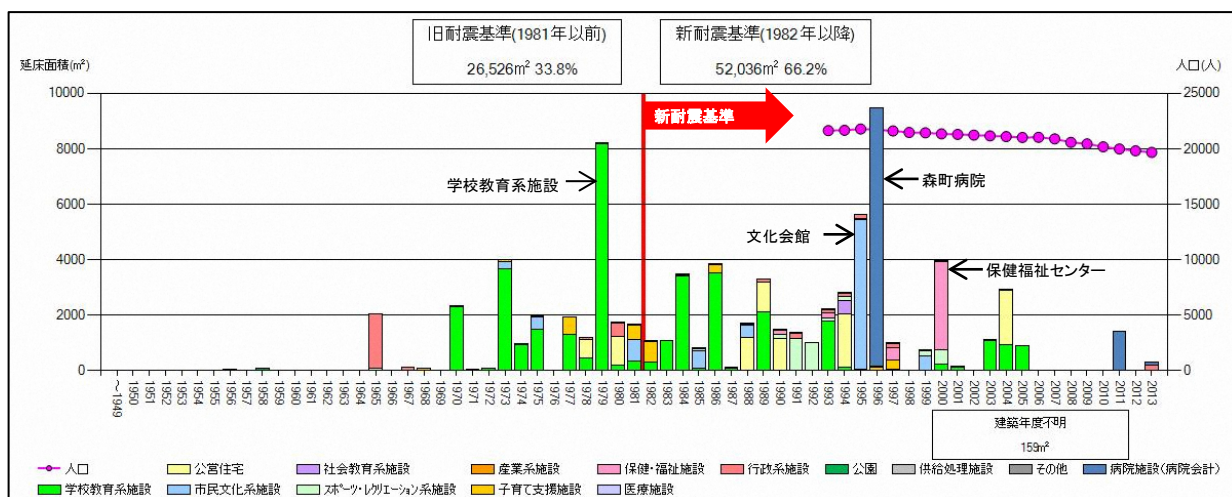
(1) 公共施設の状況

ア 公共施設の築年別整備状況（延床面積）

本町では行政サービスの拡大や新たな行政需要の高まりに合わせて、1970年度（昭和45年度）から1980年度（昭和55年度）に学校教育系施設、1995年度（平成7年度）から2000年度（平成12年度）は文化系施設（文化会館）、医療施設（森町病院等）、保健・福祉施設（保健福祉センター等）を中心に公共施設の整備を行ってきました。

旧耐震基準の建築となる1981年（昭和56年）以前の建物は全体の33.8%、新耐震基準の建築となる1982年（昭和57年）以降の建物は66.2%を占めています。30年以上経過した建物は、2013年度（平成25年度）末時点で全体の約48%を占めています。2024年度末には、約66%の施設が30年以上経過することになります。

築年別整備状況

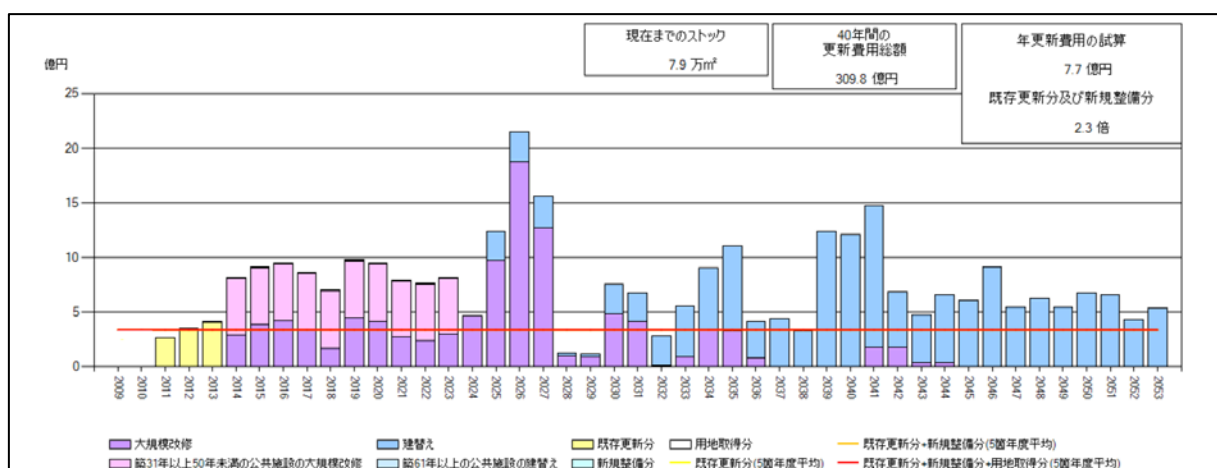


出典：森町公共施設等総合管理計画(平成28年3月)

イ 公共施設の更新費用の推計結果

公共施設の更新費用（※）は、2014年度（平成26年度）以降の40年間に総額309.8億円、年平均7.7億円が見込まれます。更新費用のピークは2025～2027年度と2035～2041年度にあり、年度によっては年間10億円を越す更新費用が見込まれています。

更新費用の推計結果



出典：森町公共施設等総合管理計画(平成 28 年 3 月)

※ 一般財団法人地域総合整備財団¹⁾（以下「ふるさと財団」という。）の「公共施設等更新費用試算ソフト」で採用されている標準的な設定条件²⁾で推計を行っています。

推計の対象は、2013 年度（平成 25 年度）末時点で町が保有する全ての施設です。ただし、建て替え予定の無い施設や文化系施設の一部の施設（歴史的建造物等）は対象外としています。

¹⁾ 一般財団法人地域総合整備財団は、民間能力を活かした地域振興施策として、指定管理者制度の研究、PPP・PFI の推進、まちなかの再生事業など各種事業を行っています。また、地方公共団体の公共施設マネジメントの導入支援の一環として総務省ホームページで公開されている公共施設更新費用試算ソフトを改修し、「公共施設等更新費用試算ソフト」を無料公開しています。

²⁾ 建築後 60 年で更新（建替え）、30 年で大規模修繕とし、更新費用は施設類型別の標準単価を使用、大規模修繕費用は更新費用の 6 割で算出しています。

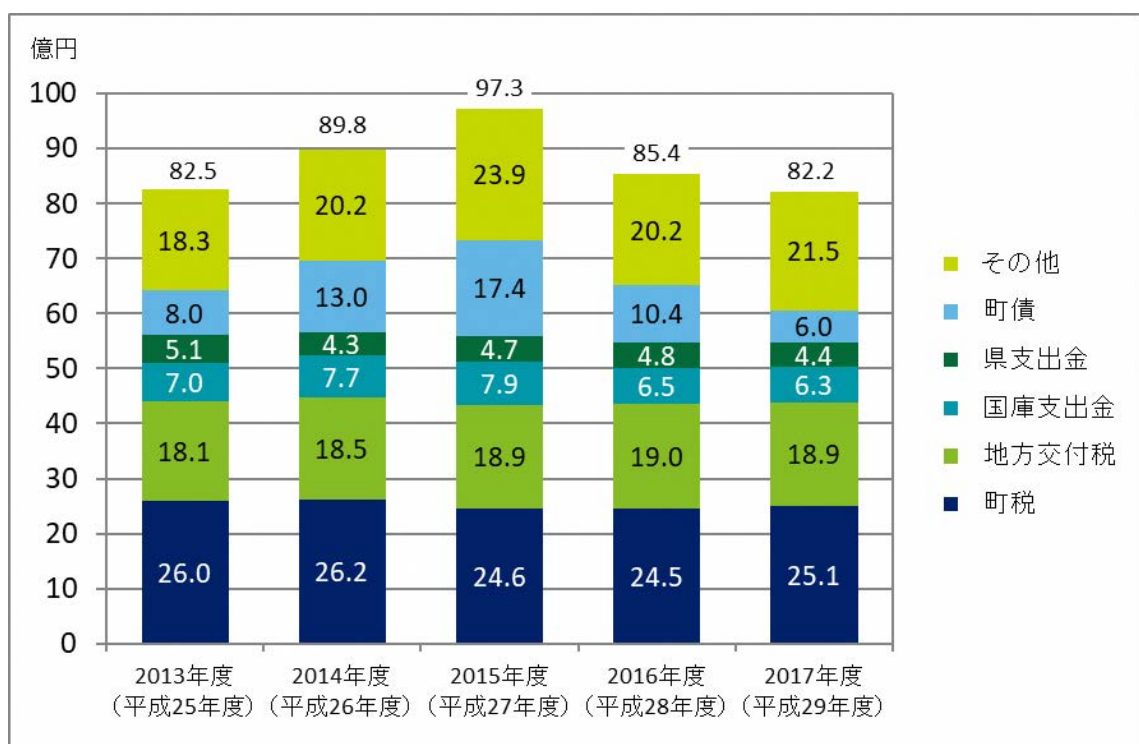
(2) 財政の状況

ア 歳入の推移

近年の本町の歳入総額は、80億円から100億円程度で推移しており、2017年度（平成29年度）の歳入総額は82.2億円です。歳入の主な内訳は、町税25.1億円（30.5%）、地方交付税18.9億円（22.9%）、国庫支出金6.3億円（7.7%）、町債6.0億円（7.3%）です。

大きな割合を占める町税や地方交付税は安定的に推移しており、町債の金額により歳入総額が増減する傾向にあります。

歳入の推移



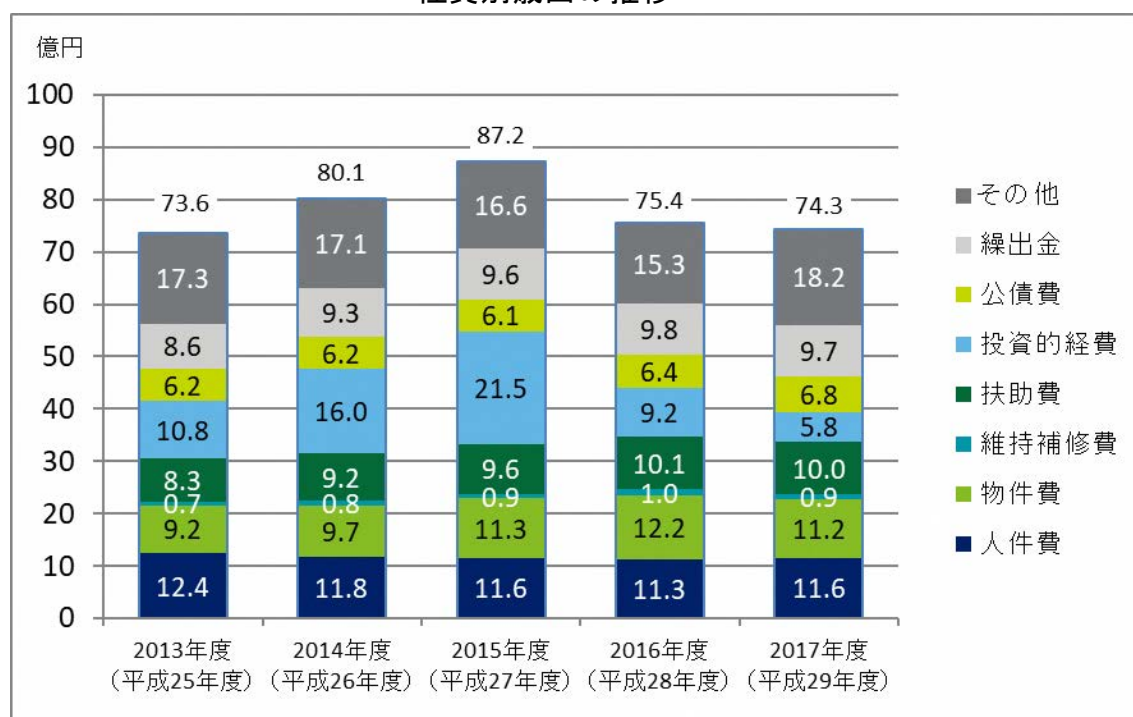
出典：各年度決算書

イ 歳出(性質別)の推移

2017年度(平成29年度)の歳出総額74.3億円を性質別にみると、人件費11.6億円(15.5%)、物件費¹⁾11.2億円(15.0%)、扶助費²⁾10.0億円(13.5%)、投資的経費³⁾5.8億円(7.8%)です。

投資的経費が減少傾向にある一方で、物件費及び扶助費が増加傾向にあります。人件費、扶助費、公債費⁴⁾を合わせた義務的経費は、2017年度(平成29年度)に28.4億円であり、義務的経費比率は38.3%となっています。

性質別歳出の推移



出典：各年度決算統計

¹⁾ 物件費とは、光熱水費、消耗品費、各種委託料などの経費です。

²⁾ 扶助費とは、児童手当、子ども医療費の助成や、障害者支援費などの福祉や医療に係る経費です。

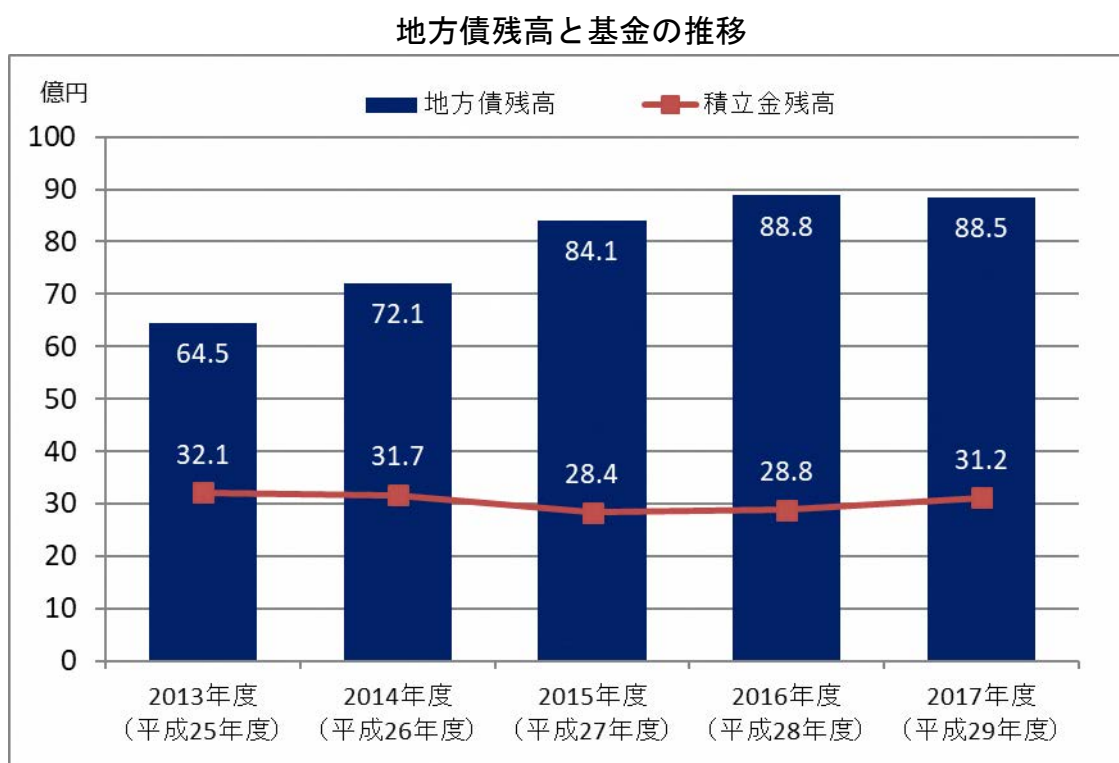
³⁾ 投資的経費とは、道路、橋梁、学校、公園などの各種社会資本の新增改築事業等を行う際に要する経費です。

⁴⁾ 公債費とは、過去に借り入れた町債(借入金)の返済に係る経費です。

ウ 地方債残高と基金の状況

地方債残高は2013年度（平成25年度）以降増加傾向にあり、2017年度（平成29年度）末残高は、88.5億円です。

財政調整基金、減債基金、その他特定目的基金を合わせた積立金残高は、30億円前後で推移しています。2017年度（平成29年度）の積立金合計は31.2億円（前年比8.3%増）で、内訳は財政調整基金20.3億円、減債基金4.0億円、その他特定目的基金6.9億円です。



出典：各年度決算書

エ 公共施設等の更新費用と使用可能額の推計

2045年までの公共施設等全体の更新費用(※1)は、692.7億円です。この内、建物（インフラを除く）のみの更新費用は310.9億円です。

これに対し、公共施設全体に使用可能な額(※2)は89.3億円です。仮に使用可能な額で公共施設（建物）のみを更新する場合でも、総額で221.6億円、年平均8.2億円不足する状況です。

(単位：億円)

	総額	年平均額
公共施設等全体の更新費用	692.7	25.7
建物のみの更新費用	310.9	11.5
使用可能な額	89.3	3.3

※1 更新費用

更新費用は、ふるさと財団の「公共施設等更新費用試算ソフト」を用いて総合管理計画策定時に試算した、2019年度から2045年度の推計値を使用しています。ただし、建物のみ（インフラを除く）の更新費用のうち、個別施設計画の対象施設は、2018年（平成30年）9月末時点に町が保有している建物（116施設）とし、【計画編】における運用管理コストを含む単純更新の推計値を使用しています。

上記のように、推計期間や推計方法が4頁の今後40年間の更新費用の推計とは異なります。

※2 使用可能額の算定方法

歳入決算額及び性質別歳出決算額（2014年度（平成26年度）から2017年度（平成29年度））、森町人口ビジョンによる人口推計結果、公債費シミュレーション（2017年度（平成29年度）決算統計33～36表より）、基金の状況、公共施設等の将来更新費用（※1）、現行ベースでの維持補修費に充当が見込まれる金額、普通建設事業費（補助事業費及び単独事業費に限る）に充当が見込まれる金額及び災害復旧事業に充当が見込まれる金額等から、公共施設等の更新に使用可能な金額を推計しています。

2 個別施設計画の対象施設

個別施設計画は、2018年（平成30年）9月末時点で町が保有している全ての公共施設等を対象にします。

個別施設計画の策定にあたり、公共施設の維持管理・更新等のメンテナンスサイクルを最も効率的・効果的に実行するため、施設類型（作成単位）を設定します。

既に長寿命化計画を策定済みの橋梁（インフラ）は、インフラ長寿命化基本計画及び総合管理計画との整合など、見直しの必要性を個別に検討していくため、個別施設計画の対象施設から除いています。町営住宅については、長寿命化計画との整合を図り、対象施設に含めています。

また、橋梁以外のインフラ関係施設（道路、上下水道）、公園等（建物以外）については、長寿命化による維持管理コストの平準化を検討し、別途「長寿命化計画（個別計画）」の策定を検討していくため、対象施設から除いています。

さらに、学校教育系施設と子育て支援施設の一部については、「森町学校施設個別施設計画」を別に策定中のため、今回の個別施設計画の対象施設から除いています。

以上の結果、今回の個別施設計画では、次頁に「公共施設一覧と個別施設計画の施設類型」のうち、個別施設計画類型区分で類型Aから類型Iに区分された施設を対象としています。

また、個別施設計画では、総合管理計画の対象施設を下記のとおり変更しています。

- ・ 変更 遊休施設：施設類型（大分類）「その他」⇒「行政系施設」へ移動。
旧農協三倉倉庫：施設類型（大分類）「文化系施設」⇒「行政系施設」遊休施設内へ移動。
中央体育館（廃止のため削除）⇒総合体育館（建設のため追加）
- ・ 削除（廃止のため）：向天方団地、城下団地、大門コミュニティ消防センター
- ・ 追加（建設等により）：拠点防災倉庫、天宮公園公衆便所
森町病院前駅公衆便所、円田駅公衆便所

公共施設一覧と個別施設計画の施設類型

施設名称 (大分類)	個別施設計画 類型区分	施設 数	延床面積	施設名称（中分類）	施設 数
学校教育系施設	別途作成	8	34,759 m ²	小学校	5
				中学校	3
子育て支援施設		5	2,540 m ²	幼稚園	5
子育て支援施設	類型 A	4	554 m ²	児童クラブ	3
				院内保育所	1
医療施設	類型 B	2	11,183 m ²	病院	1
				家庭医療センター（複合施設）	1
公営住宅	類型 C	6	9,208 m ²	町営住宅	6
文化系施設	類型 D	10	9,188 m ²	文化会館	1
				総合センター等集会施設	7
歴史民俗資料館等				2	
社会教育系施設		1	510 m ²	図書館	1
行政系施設	類型 E	34	6,333 m ²	役場	1
				拠点防災倉庫	1
				消防器具置場	24
				遊休施設	8
保健・福祉施設	類型 F	5	4,010 m ²	デイサービスセンター	3
				保健福祉センター（複合施設）	1
				授産所「もみの木」	1
レクリエーション系施設	類型 G	3	3,244 m ²	アクティ森(複合施設)	1
				キャンプ場	1
				宿泊施設	1
スポーツ系施設		3	3,950 m ²	総合体育館	1
	グラウンド及びプール管理棟			2	
公園等	類型 H (※)	14	148 m ²	公園（公衆トイレ）	12
				町民の森（公衆トイレ）	1
				遺芳塔	1
その他施設	類型 I	21	211 m ²	電話ボックス	7
				公衆トイレ（駅前・観光）	14
合計		116	85,838 m ²		116

2018 年 (平成 30 年) 9 月末現在

※ 建物以外の個別施設計画 (長寿命化計画) は別途作成を検討します。

3 計画期間

計画期間は総合管理計画の計画期間と整合させて、2045年度までとします。

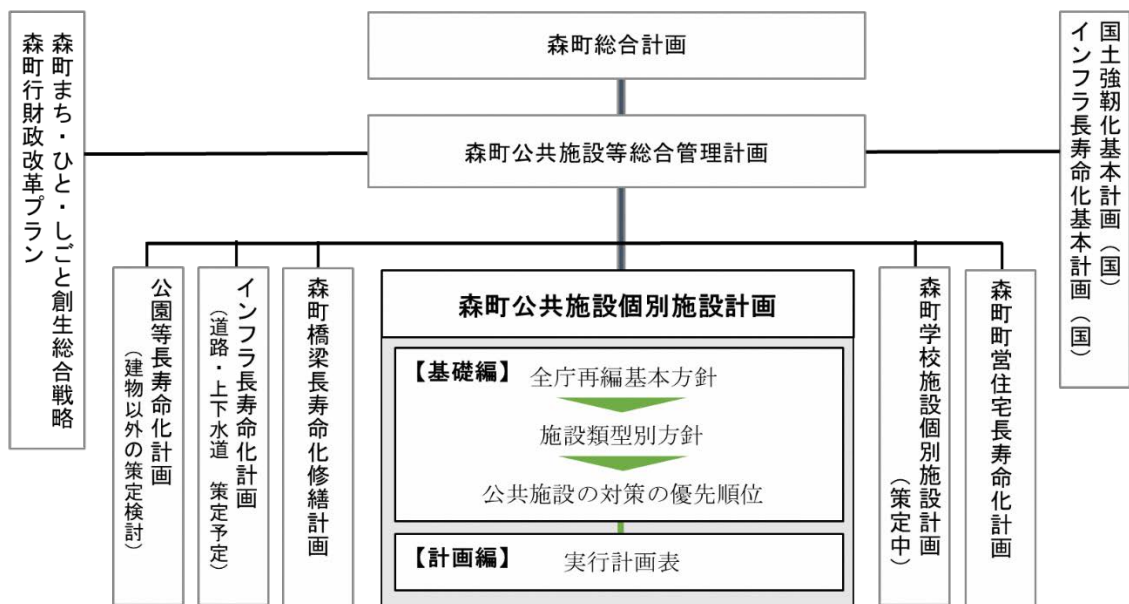
なお、本計画では公共施設の点検や維持管理等の状況により適宜更新し、中長期的な維持管理・更新等に係るコスト等を見直し、精度向上を図ります。

4 個別施設計画の位置づけ

個別施設計画は、「森町総合計画」、「総合管理計画」を上位計画とし、総合管理計画と整合するように策定します。

総合管理計画の基本方針（次頁、「総合管理計画 基本方針」参照）をふまえ、個別施設計画を策定します。個別施設計画には、本個別施設計画のほか、策定済みの「森町町営住宅長寿命化計画」、「森町橋梁長寿命化修繕計画」、策定中の「森町学校施設個別施設計画」、策定予定等のインフラ長寿命化計画（道路、上下水道）、公園等長寿命化計画があります。

森町総合計画、総合管理計画及び個別施設計画の関係



5 個別施設計画策定に向けた全庁再編基本方針

施設の再編を検討するうえで、基本となる方針として全庁再編基本方針を以下のとおり定めます。

- (1) 施設の適正な配置及び機能の実現に向けて、現保有施設の有効活用を進めるとともに、人口構成の変化や人口減少、施設の老朽化による維持管理コストの削減を図るため、公共施設の総延床面積を 2045 年までに 25%削減（64,000m²以下）を目標とします。
- (2) 総延床面積の約 64%を占める「学校教育系施設」、「公営住宅等」及び「文化系施設」を検討の優先対象とし、その中でも老朽化している施設や利用度の低い施設の統廃合や複合化を優先し検討します。
- (3) 公共施設の最適化の検討をする上で、現状のサービス水準の維持を最大限考慮します。
- (4) 長期的に継続して使用する施設については、計画的な予防保全を実施することにより、維持修繕コストの削減及び平準化に努め、公共施設の長寿命化を図ります。
- (5) 更新が必要な施設や設備について、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。

全庁再編基本方針は、総合管理計画の基本方針を具体化するもので、総合管理計画「基本方針1 公共施設の「機能」と「規模」の最適化」は、全庁再編基本方針（1）から（3）、「基本方針2 公共施設の「長寿命化」と維持管理コストの「平準化」は、全庁再編方針（4）から（5）に対応しています。

また、「基本方針3 広域的な連携の推進」、「基本方針4 民間活用の拡大」は、次項の施設類型別方針の中で、維持管理の運営方針として具体化しています。

総合管理計画に示された基本方針は以下のとおりです。

総合管理計画 基本方針

- | | |
|-------|---------------------------|
| 基本方針1 | 公共施設の「機能」と「規模」の最適化 |
| 基本方針2 | 公共施設の「長寿命化」と維持管理コストの「平準化」 |
| 基本方針3 | 広域的な連携の推進 |
| 基本方針4 | 民間活用の拡大 |

6 施設類型別方針

個別施設計画を策定するにあたり、施設の特徴を踏まえて施設類型ごとに以下のいずれかで今後の運営方針を設定します。

運営方針	方針の概要
行政主導	公共施設の運営や維持管理について、行政が主体となり、直接管理を行う施設です。これには、公共施設の請負工事や保守点検業務の一部を民間事業者に委託する場合を含みます。
広域連携	近隣自治体等と施設を共同利用し、相互に機能(サービス)を補完することで維持管理経費の削減を図ります。具体的には、公共施設をお互いの住民が利用し合う「相互利用」や必要な施設を共同で設置し利用し合う「共同設置」があります。
民間活用	民間のノウハウを活用するため、公共施設の運営や維持管理の一部又は全てを民間に委託するなど、民間に任せられるものは民間に任せて効率を高めます。 これには、運営の一部を民間に委託するアウトソース ¹⁾ や指定管理者制度 ²⁾ 、PFI ³⁾ 等が含まれます。
民間主導	必要な施設を民間が所有し、事業の全てを民間が行います。 本計画では、公共施設(主にコミュニティ施設)の地域への譲渡も含めています。

1) アウトソースとは、業務の一部を民間事業会社等に業務委託することです。

2) 指定管理者制度とは、施設の管理、運営を民間事業会社等に委託する制度です。

3) PFI (Private Finance Initiative : プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) とは、公共施設等の設計や建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行公民が連携して公共サービスの提供を行う手法です。

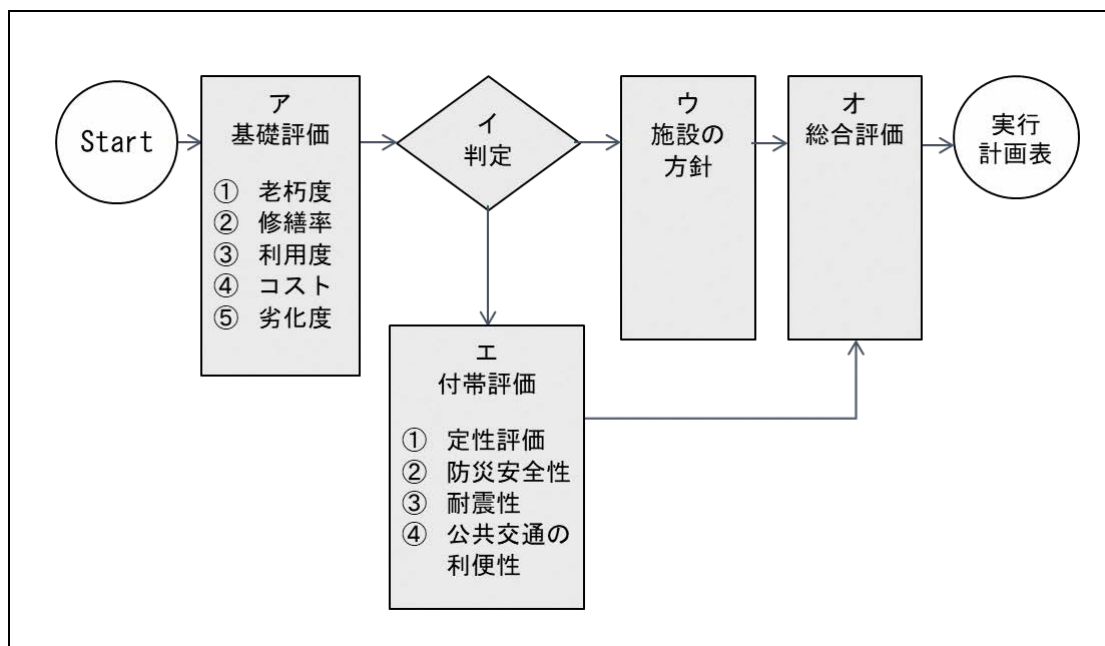
個別施設計画の施設類型区分と運営方針の関係

施設名称 (大分類)	類型 区分	施設名称 (中分類)	類型別の方針			
			行政 主導	広域 連携	民間 活用	民間主 導
子育て支援施設	類型 A	児童クラブ	●			
		院内保育所	●			
医療施設	類型 B	病院	●	●		
		家庭医療センター（複合施設）	●			
公営住宅	類型 C	町営住宅	●			
文化系施設	類型 D	文化会館	●	●		
		総合センター等集会施設			●	● (譲渡)
		歴史民俗資料館等	●			
社会教育系施設		図書館		●		
行政系施設	類型 E	役場	●			
		拠点防災倉庫	●			
		消防器具置場	●			● (地域移管)
		遊休施設	●			● (譲渡)
保健・福祉施設	類型 F	デイサービスセンター			●	● (譲渡)
		保健福祉センター（複合施設）	●			
		授産所「もみの木」			●	
レクリエーション系施設	類型 G	アクティ森(複合施設)			●	
		キャンプ場			●	● (一部解体) (譲渡)
		宿泊施設			●	
スポーツ系施設		総合体育館			●	
		グラウンド及びプール管理棟			●	
公園等	類型 H	公園（公衆トイレ）	●			
		町民の森（公衆トイレ）	●			
		遺芳塔	●			
その他施設	類型 I	電話ボックス			●	
		公衆トイレ（駅前・観光）	●			

7 公共施設の対策の優先順位の考え方

全庁再編基本方針や施設類型別の方針に基づき、2018年（平成30年）9月末時点の公共施設（学校教育系施設、インフラ関係施設を除く）について、以下の「公共施設評価フロー」にのっとり施設評価を行い、施設ごとの対策の優先順位を明確にします。

公共施設評価フロー



(1) 基礎評価

基礎評価は、全ての施設に対して、老朽度、修繕率、利用度及びコストの4項目を評価項目として評価を行います。また、次頁のイ 建物劣化度調査の調査対象施設については、4項目に加え、基礎評価として目視による劣化状況の調査（建物劣化度調査）を実施します。

ア 老朽度、修繕率、利用度及びコスト評価

評価項目	評価内容	(高) 評価ランク (低)			
		A	B	C	D
老朽度	2017年（平成29年）3月末の固定資産台帳データから、物理的耐用年数 ¹⁾ に対する、残存耐用年数 ²⁾ により評価します。 老朽度は施設を構成する主要な建物を評価対象とします。	20年以上	20年未満	10年未満	0年
修繕率	修繕率(%)は「過去3年間（2015年度（平成27年度）～2017年度（平成29年度））の修繕費＋現在必要な修繕額 ³⁾ ／取得価額 ⁴⁾ 」で算定し評価します。	2.5%未満	5%未満	10%未満	10%以上
利用度	日常的に利用されている施設について、過去4年間（2014年度（平成26年度）～2017年度（平成29年度））の施設の年間平均稼働率で評価します。 稼働率は（利用日数／利用可能日数）（利用コマ数／利用可能コマ数）（入居世帯数／居宅数）（利用教室数／教室数）などで算定します。	75%以上	75%未満	50%未満	25%未満
コスト	過去4年間（2014年度（平成26年度）～2017年度（平成29年度））における各施設の単位床面積（1m ² ）当たりの町負担額（歳出-歳入）の平均を求め、今回の全対象施設（ただし、学校教育系施設を除く）の平均額15,000円を基準に評価します。	7,500円未満	15,000円未満	30,000円未満	30,000円以上

1) 物理的耐用年数（例：鉄筋コンクリート 60 年、鉄骨 60 年、軽量鉄骨 40 年等）とは、経年による建築物の構造体の性能劣化により、構成する部材強度の確保が困難になる状態までの年数で、建築物の構造体そのものの寿命を示します。

2) 残存耐用年数とは、建築物が耐用年数を迎えるまでの年数です。物理的耐用年数に対する耐用年数とする場合は、建築物が物理的耐用年数を迎えるまでの年数を示します。

3) 現在必要な修繕額とは、2018年度（平成30年度）に、公共施設を管理する所管課が希望する修繕額のうち、予算の制限等により次年度以降に積み残しとなる修繕額をいいます。

4) 取得価額とは、森町固定資産台帳の開始時原価を使用しています。

イ 建物劣化度調査

建物劣化度調査は、以下の条件に該当する施設を対象に行っています。

- (ア) 総延床面積が 100m² 以上で、日常的に利用されている施設
- (イ) 2018 年（平成 30 年）3 月末時点で、施設を構成する主要な建物が築 20 年以上である施設内の全ての建物

調査対象施設

役場、町民生活センター、三倉総合センター、園田総合センター、飯田総合センター、園田デイサービスセンター、一宮総合センター、天方生活改善センター、大河内林業センター、森町体験の里アクティ森、文化会館、図書館、授産所「もみの木」

< 参考 >

建物劣化度調査は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（平成 29 年 3 月 29 日文部科学省）における調査や評価方法に基づき構造躯体¹⁾の健全性の評価及び構造躯体以外²⁾の劣化状況等の評価を行っています。

(2) 基礎評価の判定

基礎評価の結果から、「建物」と「機能（サービス）」の両面について、以下の基準で判定します。

ただし、建物劣化度調査において、長寿命化に適さない施設（改築等）と判定され、次の建物判定結果と異なる場合は、建物劣化度調査結果を優先します。

¹⁾ 構造躯体とは、建築構造を支える骨組みにあたる部分のことで、基礎、基礎ぐい、壁、柱などをいいます。

²⁾ 構造躯体以外とは、構造躯体以外の建物を構成する部材で、内部仕上げ、電気設備、機械設備などをいいます。

老朽度と修繕率による「建物」の判定と利用度とコストによる「機能(サービス)」の判定は以下のとおりです。

建物判定			機能(サービス)判定		
老朽度	修繕率	建物判定	利用度	コスト	機能判定
物理的 耐用年数 判定	修繕率 判定		稼働率 判定	コスト 判定	
A	A	長寿命化	A	A	継続
	B			B	要改善
	C	大規模修繕		C	運用改善
	D			D	要見直し
B	A	長寿命化	B	A	要改善
	B			B	
	C	大規模修繕		C	運用改善
	D			D	要見直し
C	A	改築	C	A	機能移転
	B			B	
	C			C	
	D			D	要見直し
D	A	改築	D	A	機能見直し
	B			B	
	C			C	
	D			D	

(3) 施設の方針

基礎評価結果による客観的な判定をふまえ、本計画期間内における施設の方針について、「建物」と「機能(サービス)」の両面において検討し、示します。

(4) 付帯評価

付帯評価として、施設ごとに「定性評価」、「防災安全性」、「耐震性」及び「公共交通の利便性」の評価を行います。付帯評価の結果は、以下の評価内容に記載しているように、総合評価を行う際に考慮します。

評価項目	評価内容
定性評価	施設ごとに必要性、機能性や将来性など、複数の質問に対し、各所管課が評価した結果をもとに、必要性、機能性や将来性の評価が高い項目について、総合評価を行う際に考慮します。
防災安全性	建物の防災安全面での対策の必要性を評価します。特に避難所指定の施設で浸水想定区域、土砂災害危険区域内にある場合は、対策の必要性など、総合評価を行う際に考慮します。
耐震性	新耐震基準（1982年（昭和57年）以降）の建築又は新耐震基準適合の有無を評価します。長寿命化をする施設で旧耐震基準の施設は、建物の総合評価を行う際に考慮します。
公共交通の利便性	バス停や鉄道駅から施設までの距離が遠く、特に高齢者や障害者等の交通弱者が利用する公共施設については、総合評価を行う際に考慮します。

(5) 総合評価

基礎評価結果、施設の方針及び付帯評価結果に基づき総合評価を行います。総合評価は、「建物」と「機能（サービス）」のそれぞれについて、次の「ア 総合評価での「建物」最適化の方向性」、「イ 総合評価での「機能（サービス）」最適化の方向性」の中から今後の施設の最適化の方向性を示します。

総合評価の結果は、個別施設計画の施設ごとの実行計画表に反映します。

※ 総合評価は、2045年に向けての施設の「建物」や「機能(サービス)」の方向性であり、今後の人口規模や財政状況、需要の変化の状況等により変更となることもあります。

ア 総合評価での「建物」最適化の方向性

方向性	概要
継続	引き続き現状の建物を維持します。また、予防保全など定期的な修繕を行うことで、耐久性を向上させ、長期にわたり安全に利用できる建物としていきます。
修繕	劣化した建物の部位や設備の性能・機能を建設や設置当初の状態まで回復させます。
大規模修繕	建物の主要部分（壁、柱、床、はり、屋根）のいずれか一つ以上について、大規模（半分を超える面積等を対象）に行う修繕や模様替えを行います。
改修	劣化した建物の部位や設備の性能・機能を建設や設置当初の水準以上に高めます。例えば、耐震改修、長寿命化改修などを含みます。
長寿命化	定期的な修繕（予防保全）や長寿命化により、法定耐用年数以上に施設を利用します。
現状維持	主に小規模な施設（公衆トイレや電話ボックスなど）で、引き続き現行の機能（サービス）と建物を維持し、必要時に修繕を行うなど適切な維持管理を行います。
移転	機能（サービス）を別の場所に移す、又は、建物を別の場所に移して建設します。
運用改善	行政サービスの維持向上と効率的な施設運営を図り、運用面の改善やコスト削減を図ります。また、指定管理者制度や、広域連携、民間代替などによる運用改善を図っていきます。
用途変更	現行の行政サービスを取り止め、別の機能（サービス）に転換します。
統合	複数の類似機能を有する施設を集約し、利用する建物を合わせて1つにすることを表します。統合に際し、新たな建物を建設することや既存施設の増築を行う場合があります。
再配置	公共施設の効率的な管理や運営につなげるため、適正な配置を行います。
複合化	複数の異なる機能を有する施設を一つの施設に統合します。複合化に際しては、新たな建物の建設や増築により、機能を統合する場合があります。
廃止	施設及び建物の利用を廃止します。

方向性	概要
譲渡	以下の方式の中から選択し、町が地域や民間等に譲渡します。
方式 1	「有償」又は「無償」で譲渡します。また、必要な場合は町が改修を行った上で譲渡を行います。
方式 2	譲渡先が使用しなくなった場合は、町が再譲渡を受け付けます。
方式 3	一定期間において、譲渡先の固定資産税相当額等を町が負担します。
方式 4	維持管理や修繕、解体の費用は、譲渡を受けた者が負担します。
建替え	既存の建物を解体し、新たな建物を建築します。新たな建物では、現行のサービスの外、他の施設やサービスを統合する場合があります。
解体	建物を取り壊します。

イ 総合評価での「機能（サービス）」最適化の方向性

方向性	概要
継続	引き続き現行の行政サービス（指定管理者制度を含む）を維持していきます。
縮小	施設の機能（サービス）の規模や人員を削減していきます。
拡充	施設の機能（サービス）の規模や人員を増やしていきます。
機能移転	施設の機能（サービス）を別の施設に移転します。
譲渡	町が地域や民間等に譲渡（「建物」譲渡を参照）します。
廃止	機能（サービス）の提供を取り止めます。

8 個別施設計画実行計画表

総合評価の結果を踏まえ、個別施設計画期間における各個別施設の実行計画を作成します。

(1) 実行計画表の概要

実行計画表は、個別施設計画の計画期間における各施設の方向性を具体化し、建物情報と建物部位や設備の維持管理・更新等の単価設定により、計画期間におけるライフサイクルコスト¹⁾を算出します。

実行計画表は、毎年度各施設の維持修繕や長寿命化、統廃合等の方向性の検討により、改訂が必要な場合は随時見直しを行います。

実行計画表の総合センターの例は以下のとおりです。

実行計画表の概要：施設名 総合センター（例）

建物名	構造	大分類	対策	管理対象	修繕・更新等	改修・適用区分	単価 (円/㎡)	面積	周期・実施 (年)	経費見込み (千円)
総合センター	鉄筋コン クリート	文化系	修繕	建物	更新	(解体含む)	400,000	458㎡	80	0
					改修	劣化度調査	-	-	-	0
					改修	建物改修工事	-	-	-	0
				1.屋根	維持管理・修繕		470		5	860
					更新		5,288		20	4,843
				2.外部	維持管理・修繕		0		0	0
					更新		6,207		15	5,685
				3.受変電	維持管理・修繕		147		5	336
					更新		1,525		25	698
				4.通信・情報	維持管理・修繕		170		6	390
					更新		0		0	0
				5.空調	維持管理・修繕		0		0	0
					更新		751		15	688
				6.給排水衛生	維持管理・修繕		161		5	294
					更新		2,485		15	2,276
				7.消火	維持管理・修繕		36		15	17
					更新		518		30	237
運用管理	運用管理	通常管理	2,406		-	33,055				
解体	解体		24,000		-	0				
倉庫等	鉄筋コン クリート	文化系	修繕	建物	更新	(解体含む)	400,000	57㎡	80	0
					改修	劣化度調査	-	-	-	0
					改修	建物改修工事	-	-	-	0
				1.屋根	維持管理・修繕		470		5	107
					更新		5,288		20	302
				2.外部	維持管理・修繕		0		0	0
					更新		6,207		15	710
				3.受変電	維持管理・修繕		147		5	34
					更新		1,525		25	87
				4.通信・情報	維持管理・修繕		-		-	0
					更新		-		-	0
				5.空調	維持管理・修繕		-		-	0
					更新		-		-	0
				6.給排水衛生	維持管理・修繕		161		5	37
					更新		2,485		15	284
				7.消火	維持管理・修繕		-		-	0
					更新		-		-	0
運用管理	運用管理	通常管理	2,406		-	0				
解体	解体		24,000		-	0				
維持管理・修繕									35,129	
改修									0	
更新等									15,810	
各年度合計									50,939	

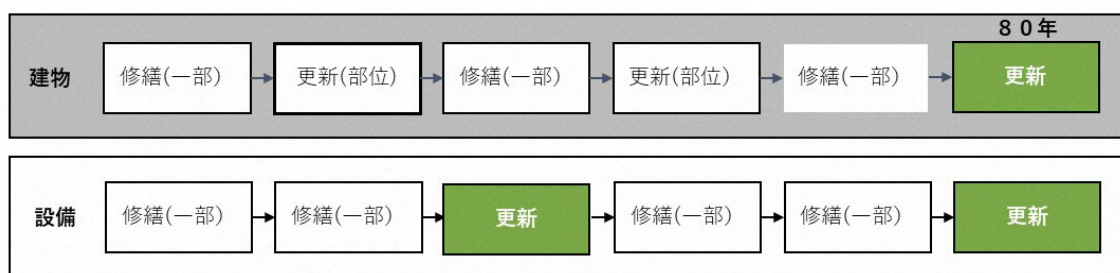
¹⁾ ライフサイクルコストとは、建物の建設費用だけでなく、維持管理・修繕・改修・解体・廃棄に至るまでに必要なトータルコストです。

(2) 建物の長寿命化

実行計画表では、各施設の方向性の中で、長寿命化を図る施設については、以下のいずれかの方法で、長寿命化を図ることにします。

ア 計画的な修繕と更新による長寿命化

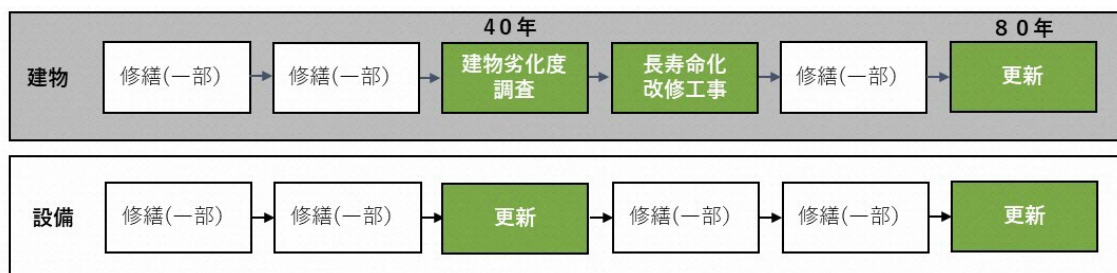
建物部位（屋根・外部）及び設備の計画的な修繕や更新により、長寿命化を図ります。



イ 長寿命化改修工事による長寿命化

鉄筋コンクリートの建物（100m²以上）は、築40年を目途に建物劣化度調査を行い、長寿命化の可能性、長寿命化改修工事の必要性を判断します。また、必要な場合には、長寿命化改修工事を行います。

長寿命化改修の費用は、ふるさと財団の「公共施設等更新費用試算ソフト」の大規模修繕費用（標準的な設定条件である、更新費用の6割）で算出しています。



(3) 建物長寿命化期間の設定

長寿命化により、鉄筋コンクリートの建物の更新までの期間（目標とする耐用年数）を80年とします。その他、建物構造により以下のように設定します。

建物構造	更新までの期間
鉄筋コンクリート	80年
鉄骨、軽量鉄骨	60年
木造、その他	60年

(4) 単価・周期の設定

ア 建物部位・設備の修繕・更新

実行計画表の標準単価及び周期は、以下の「建築物のライフサイクルコスト（平成 17 年版国土交通省）」の修繕や更新の標準単価と周期¹⁾により設定します。ただし、建物や設備の状況等から修繕やコストの周期を施設ごとに設定するものもあります。

修繕：標準単価と周期

区分	年数													平均単価 (円/㎡)		周期 (年)
	1-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	H17年	H29年換算	
1. 屋根	455	494	455	261	455	233	455	261	455	494	455	494		414	470	5
2. 外部														0	0	0
3. 受変電	75	140	264	140	75	75	113	291	113	103	75	140	75	129	147	5
4. 通信・情報	150	150	150		150	150	150		150	150	150	150		150	170	6
5. 空調														0	0	0
6. 給排水衛生	56	215	215	56	56	215	215	56	56	215	215	112	159	142	161	5
7. 消火		32				32				32		32		32	36	15

更新：標準単価と周期

区分	年数													平均単価 (円/㎡)		周期 (年)
	1-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	H17年	H29年換算	
1. 屋根				4,483		5,011		4,483						4,659	5,288	20
2. 外部			5,469			5,469			5,469					5,469	6,207	15
3. 受変電					1,927	177				1,927				1,344	1,525	25
4. 通信・情報														0	0	0
5. 空調			430	720		1,008		720	430					662	751	15
6. 給排水衛生			45	417	3,192	5,661		2,772	45	3,192				2,189	2,485	15
7. 消火						456								456	518	30

イ 運用管理コスト

施設ごとの運用管理コスト（毎年度の定期点検保守・管理コストを含む）の単価も「建築物のライフサイクルコスト（平成 17 年版国土交通省）」の修繕以外の運営管理コストの標準単価²⁾により設定します。

ウ 建物更新単価

建物の更新（建替え）単価は、ふるさと財団の「公共施設等更新費用試算ソフト」の標準単価を使用しています。

1) 「建築物のライフサイクルコスト（平成 17 年版国土交通省）」の修繕や更新の標準単価と周期は、「表 3-2-48 建築の修繕コスト（概算/学校_Case 3）」及び「表 3-2-49 電気設備の修繕コスト」の平均値を用いています。

また、「建設工事費デフレータ」シートで物価変動等を考慮して、2005 年度（平成 17 年度）を 2017 年度（平成 29 年度）に換算した単価を使用しています。

2) 「建築物のライフサイクルコスト（平成 17 年版国土交通省）」の修繕以外の運営管理コストの標準単価は、「表 3-2-29 修繕コスト以外の運用管理コスト（概算/学校）」を用いています。

また、単価は上記 1) と同様に、「建設工事費デフレータ」シートで物価変動等を考慮して、2005 年度（平成 17 年度）を 2017 年度（平成 29 年度）に換算した単価を使用しています。

エ 解体単価

解体単価は、「公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果（平成 25 年 12 月総務省自治財政局地方債課）」教育関係施設の状況より、1 施設あたりの平均について、延床面積が 1,416 m²、築年数は 41 年、解体撤去費用は 3,400 万円であることから、解体単価を「24,000 円／m²」に設定します。

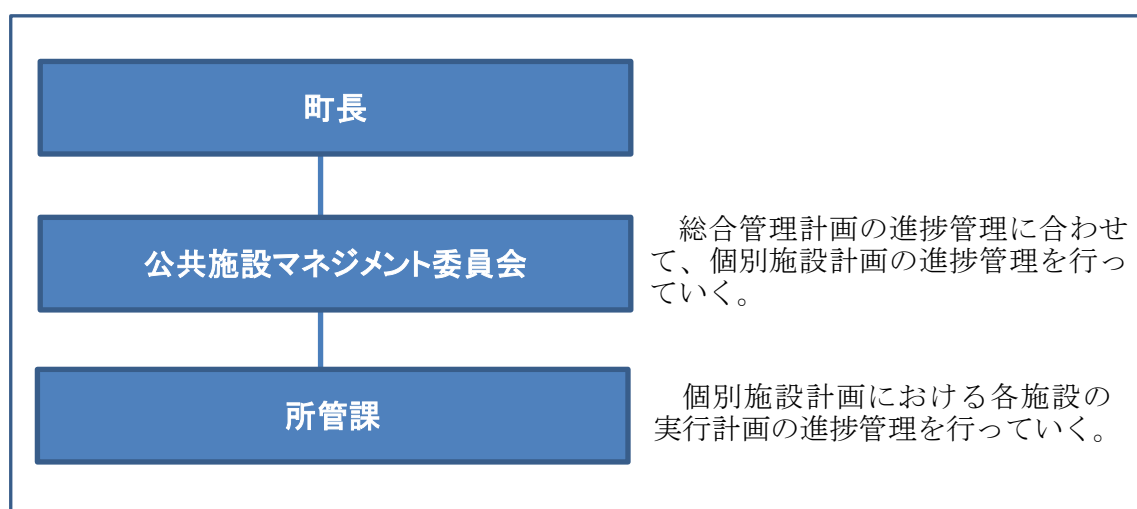
9 個別施設計画の継続的運用方針

(1) 推進体制等の整備

個別施設計画に基づく公共施設等の維持管理、更新等は、町長をトップとし、副町長を委員長とする「公共施設マネジメント委員会(以下「委員会」という。)」において、全庁的に取り組んでいきます。

委員会は、公共施設等の管理を行う各所管課の課長で構成し、年1回程度開催し、個別施設計画の進捗管理等を行います。

森町公共施設マネジメント推進体制



(2) フォローアップ

個別施設計画のフォローアップは効果額の検証を含み、総合管理計画のPDCA（Plan：計画策定、Do：実行、Check：点検、Action：見直し）サイクルにおける見直しタイミングにあわせて実施します。

フォローアップの結果は、公共施設マネジメント委員会で情報を共有し、総合管理計画や全庁的な基本方針・目標を見直す際の根拠情報として活用します。

施設ごとに策定した実行計画表は、年度当初に当該年度の事業内容を反映し、所管課が見直しを行っていきます。

今後の公共施設等の維持管理、更新等は、個別施設計画に基づいて実施します。また毎年度の予算編成においても、実行計画に沿った対策費用に基づいて予算編成を行うことで、長期的な視野に立った計画的な公共施設等の維持管理、更新等を実施するとともに、年度ごとの予算の平準化と公共施設等の最適化を図っていきます。

参考資料

西曆和曆一覽表

西曆	和曆	西曆	和曆	西曆	和曆
1958 年	昭和 33 年	1989 年	昭和 64 年	2019 年	平成 31 年
1959 年	昭和 34 年		平成元年		元年
1960 年	昭和 35 年	1990 年	平成 2 年	2020 年	2 年
1961 年	昭和 36 年	1991 年	平成 3 年	2021 年	3 年
1962 年	昭和 37 年	1992 年	平成 4 年	2022 年	4 年
1963 年	昭和 38 年	1993 年	平成 5 年	2023 年	5 年
1964 年	昭和 39 年	1994 年	平成 6 年	2024 年	6 年
1965 年	昭和 40 年	1995 年	平成 7 年	2025 年	7 年
1966 年	昭和 41 年	1996 年	平成 8 年	2026 年	8 年
1967 年	昭和 42 年	1997 年	平成 9 年	2027 年	9 年
1968 年	昭和 43 年	1998 年	平成 10 年	2028 年	10 年
1969 年	昭和 44 年	1999 年	平成 11 年	2029 年	11 年
1970 年	昭和 45 年	2000 年	平成 12 年	2030 年	12 年
1971 年	昭和 46 年	2001 年	平成 13 年	2031 年	13 年
1972 年	昭和 47 年	2002 年	平成 14 年	2032 年	14 年
1973 年	昭和 48 年	2003 年	平成 15 年	2033 年	15 年
1974 年	昭和 49 年	2004 年	平成 16 年	2034 年	16 年
1975 年	昭和 50 年	2005 年	平成 17 年	2035 年	17 年
1976 年	昭和 51 年	2006 年	平成 18 年	2036 年	18 年
1977 年	昭和 52 年	2007 年	平成 19 年	2037 年	19 年
1978 年	昭和 53 年	2008 年	平成 20 年	2038 年	20 年
1979 年	昭和 54 年	2009 年	平成 21 年	2039 年	21 年
1980 年	昭和 55 年	2010 年	平成 22 年	2040 年	22 年
1981 年	昭和 56 年	2011 年	平成 23 年	2041 年	23 年
1982 年	昭和 57 年	2012 年	平成 24 年	2042 年	24 年
1983 年	昭和 58 年	2013 年	平成 25 年	2043 年	25 年
1984 年	昭和 59 年	2014 年	平成 26 年	2044 年	26 年
1985 年	昭和 60 年	2015 年	平成 27 年	2045 年	27 年
1986 年	昭和 61 年	2016 年	平成 28 年	2046 年	28 年
1987 年	昭和 62 年	2017 年	平成 29 年	2047 年	29 年
1988 年	昭和 63 年	2018 年	平成 30 年	2048 年	30 年

第 2 章 計画編

1 個別施設計画の策定による効果額の算定

個別施設計画の進捗管理を行うため、個別施設計画に沿って更新等の取組みを実施した場合の効果額を算定します。効果額は個別施設計画の計画期間の初年度である 2019 年度から 10 年間及び本個別施設計画の最終年度である 2045 年度までのそれぞれについて、普通会計と公営事業会計に区分（※）して算定します。

効果額の算定は、建物についてはふるさと財団の「公共施設等更新費用試算ソフト」の標準的な期間で大規模修繕（30 年）や更新（60 年）を行った場合の費用（以下、単純更新）と個別施設計画に沿って更新等の取組みを実施した場合の各施設の対策費用及び運用管理コスト（実行計画表による費用）から算定します。

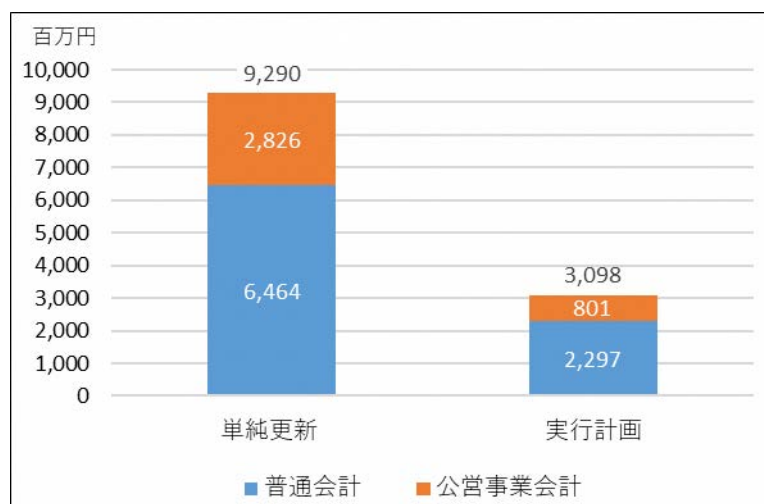
ただし、実行計画表で用いた運用管理コスト（施設を管理していく上で必要な費用）は、単純更新の場合の費用には含まれないため、単純更新の場合の費用に運用管理コストを追加して効果額を算出しています。

（1）10 年間（2019 年度～2028 年度まで）の効果額

10年間の効果額は全体で約61.9億円です。その内、普通会計は約41.7億円、公営事業会計は約20.2億円の削減効果が見込まれます。

単位：百万円

会計区分	単純更新 ①	実行計画 ②	効果額 ③（②-①）	削減率 ③/①
普通会計	6,464	2,297	-4,168	-64%
公営事業会計	2,826	801	-2,024	-72%
合計	9,290	3,098	-6,192	-67%

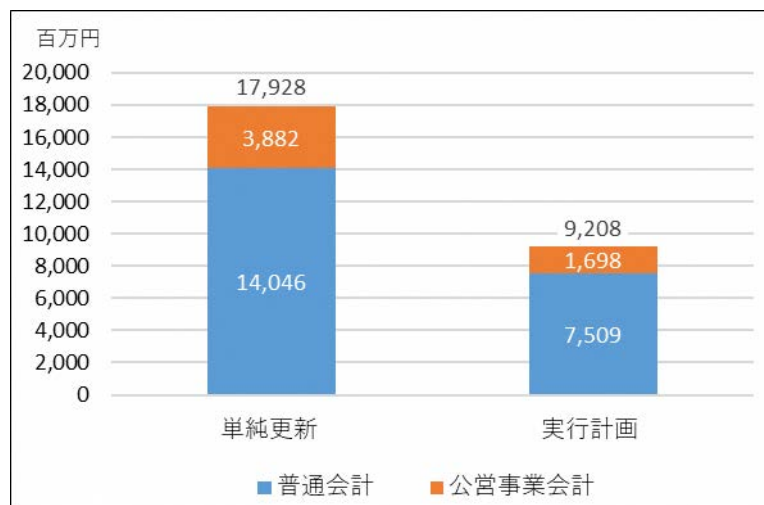


(2) 2045年度までの効果額

2045年度までの効果額は全体で約87.2億円です。その内、普通会計は約65.4億円、公営事業会計は約21.8億円の削減効果が見込まれます。

単位：百万円

会計区分	単純更新 ①	実行計画 ②	効果額 ③ (②-①)	削減率 ③/①
普通会計	14,046	7,509	-6,537	-47%
公営事業会計	3,882	1,698	-2,184	-56%
合計	17,928	9,208	-8,720	-49%



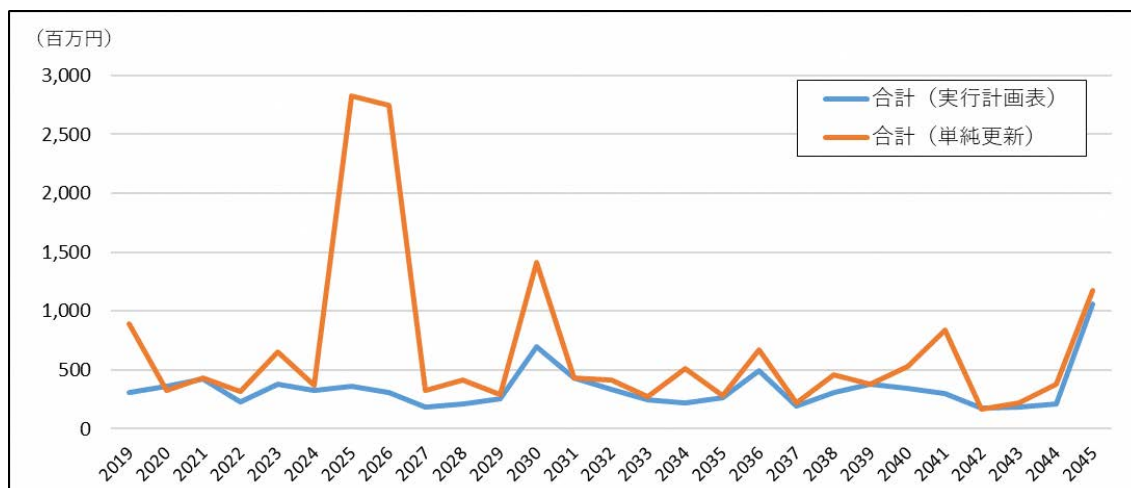
※ 本計画では、普通会計とは一般会計を、公営事業会計とは森町病院事業会計をいいます。

(3) 単純更新との各年度効果額比較

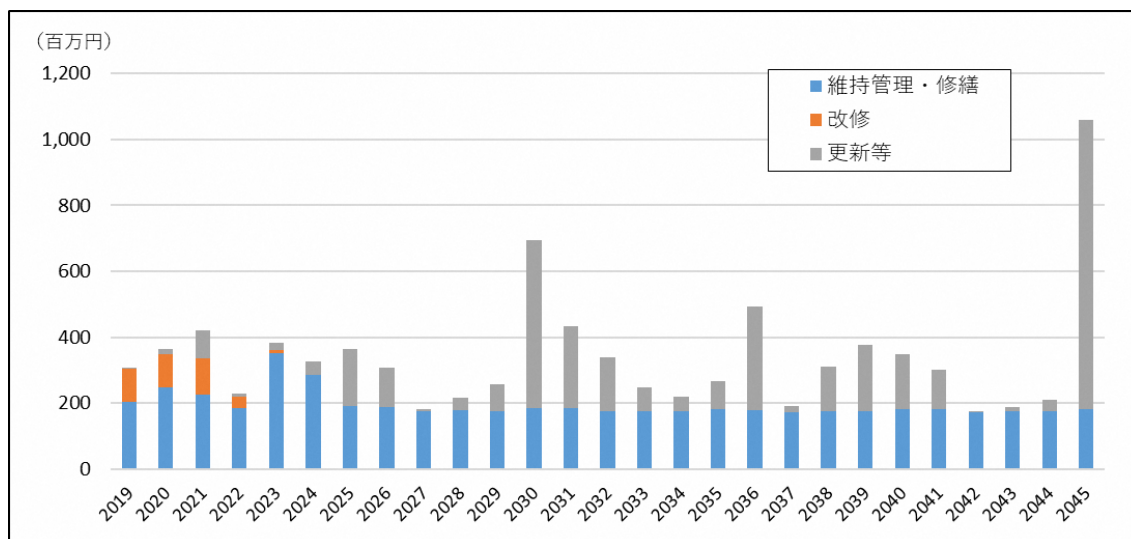
公共施設を単純更新した場合と個別施設計画に沿って更新等を行った場合の将来コスト（実行計画表の年度別コスト）の比較を以下に示します。

単純更新は大規模修繕の周期が30年、更新（建替え）の周期が60年のため、年度ごとの変動が大きいのに対し、実行計画表によるコストは年度ごとの変動が小さく、平準化が図られています。

単純更新・実行計画コスト比較



実行計画 将来コスト



2 実行計画表

実行計画表は、公共施設の最適化の検討結果を踏まえ、個別施設計画類型区分 類型 A から類型 I までの類型ごとに策定しました。また、各施設は年度ごとに「維持管理・修繕」、「改修」及び「更新等」に区分しコストを見積り、類型別に実行計画表として示します。

実行計画表における「維持管理・修繕」、「改修」及び「更新等」の定義（「公共施設の適正管理の更なる推進について」（平成 30 年 4 月 25 日総務省））は以下のとおりです。

「維持管理・修繕」

施設、設備、構造物等の機能の維持のために必要となる点検・調査、補修、修繕などをいう。なお、補修、修繕については、補修、修繕を行った後の効用が当初の効用を上回らないものをいう。例えば、法令に基づく法定点検や施設管理者の判断で自主的に行う点検、点検に基づく消耗品の取替え等の軽微な作業、外壁コンクリートの亀裂の補修等を行うことなど。

「改修」

公共施設等を直すこと。改修を行った後の効用が当初の効用を上回るものをいう。例えば、耐震改修、長寿命化改修など。転用も含む。

「更新等」

老朽化等に伴い機能が低下した施設等を取り替え、同程度の機能に再整備すること。除却も含む。