

東吾妻町総務課等所管施設個別施設計画



令和3年3月

東吾妻町

目 次

1	総務課等所管施設個別施設計画とは	1
(1)	総務課等所管施設個別施設計画とは	1
①	計画策定の背景	1
②	計画の位置づけ	2
③	計画策定の目的	3
④	計画期間	3
(2)	総務課等所管施設個別施設計画策定フロー	4
(3)	総務課等所管施設の目指すべき姿	5
2	対象施設の現状	6
(1)	保有施設における現況	6
(2)	総務課等所管施設の保有状況	8
①	対象施設一覧	8
②	対象施設配置状況	9
③	対象施設の利用者数の推移	17
3	保全費用の検討	18
(1)	対象施設の投資的経費等	18
①	投資的経費等の推移	18
②	保全費用に係る投資的経費	19
(2)	今後29年間の維持・更新コスト	20
(3)	保全費用試算結果	21
4	期待耐用年数と維持管理レベル	22
(1)	期待耐用年数の設定	22
①	期待耐用年数の設定方法	22
②	対象施設の期待耐用年数一覧	23
(2)	対象施設の維持管理レベル	25
①	改修周期の設定	25
②	長寿命化改修周期及び改修レベルの設定	25
5	対象施設の老朽化状況の把握	26
(1)	現存率調査の実施	26
①	調査対象施設	26
②	現存率調査項目及び調査シート概要	26
③	現存率調査結果	29

(2)	現存率による保全優先度の把握	30
①	保全優先度の評価	30
②	対象施設の保全優先度一覧	30
(3)	直近5年間の整備計画概要	34
6	個別施設計画への展開	35
(1)	総務課等所管施設のあり方	35
(2)	総務課等所管施設の方向性	35
7	長寿命化の基本的な方針	36
(1)	中長期的な維持管理の継続	36
(2)	対象施設の改善基本方針	36
8	個別施設計画の継続的運用のために	38
(1)	情報基盤の整備と活用	38
(2)	推進体制の整備	38
(3)	フォローアップ	38

1 総務課等所管施設個別施設計画とは

(1) 総務課等所管施設個別施設計画とは

① 計画策定の背景

本町では、人口増加や高度経済成長期及び町民のニーズに合わせて多くの公共施設が建築されてきました。

さらに、多くの自治体が抱える課題である少子高齢化が本町でも進行しているなど、公共施設を取り巻く環境は日々変化しています。

このことを背景として、公共施設の現状を把握し、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するために、所有する公共施設等（従来の建築的ハコモノに加え、土木的インフラ等も含む）における整備の基本的な方針として「東吾妻町公共施設等総合管理計画」※¹（以下、「総合管理計画」という）を平成29（2017）年3月に策定しました。

これによると、今後は公共施設の老朽化対策、設備の更新に膨大な費用を要することが想定されています。

以上のことから、総合管理計画に基づき、本町の各部署で個別施設の対応方針を定める計画として、個別施設の長寿命化計画を策定することとしました。

このうち、本計画書では総務課等所管施設を対象として、基本的な方針に基づく実際の整備内容や時期、費用等を具体的に示します。総務課等所管施設の個別施設計画は中長期的な施設整備の見通しを示すものです。

本計画の対象施設は、新耐震基準※²以降に建設された建物であり、耐震性能を有しています。

対象施設は、築後8年から38年程度経過していますが、これら施設の多くは、築20年以上経過し、老朽化が進行しつつあるため、安全面や施設維持の点から長寿命化改修等の適切な維持管理への対応が早急に求められています。

対象施設の劣化度等点検評価を行い、施設保全のための中長期的な予算配分戦略につなげ、適正な維持保全を進めていくための計画とします。

※1：総務省が「インフラ長寿命化基本計画」の策定を受け、各地方公共団体に対して、国の動きと歩調を合わせ、平成28(2016)年度末までに公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画の策定を要請したもので、所有施設等の現状や施設全体の管理に関する基本的な方針を盛り込むこととされています。

※2：新耐震基準とは建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56（1981）年6月1日以降の建築確認において適用されている基準をいう。震度6強の揺れに対して、即座に建物が倒壊しないことが期待されている。

② 計画の位置づけ

本町では、合併後の平成20（2008）年に「東吾妻町総合計画」を策定し、概ね5年程度を単位に計画を見直してきました。併せて、平成26（2014）年に制定された『まち・ひと・しごと創生法』に基づき、『東吾妻町まち・ひと・しごと創生「人口ビジョン」「総合戦略」』を平成28（2016）年3月に策定しました。

さらに、「総合管理計画」において、個別の施設について、適正に管理するために利用者の安全性の確保と効率的な施設管理を行うこととし、「施設の長寿命化」を施策に掲げています。

各計画の相関関係は図1のとおりです。

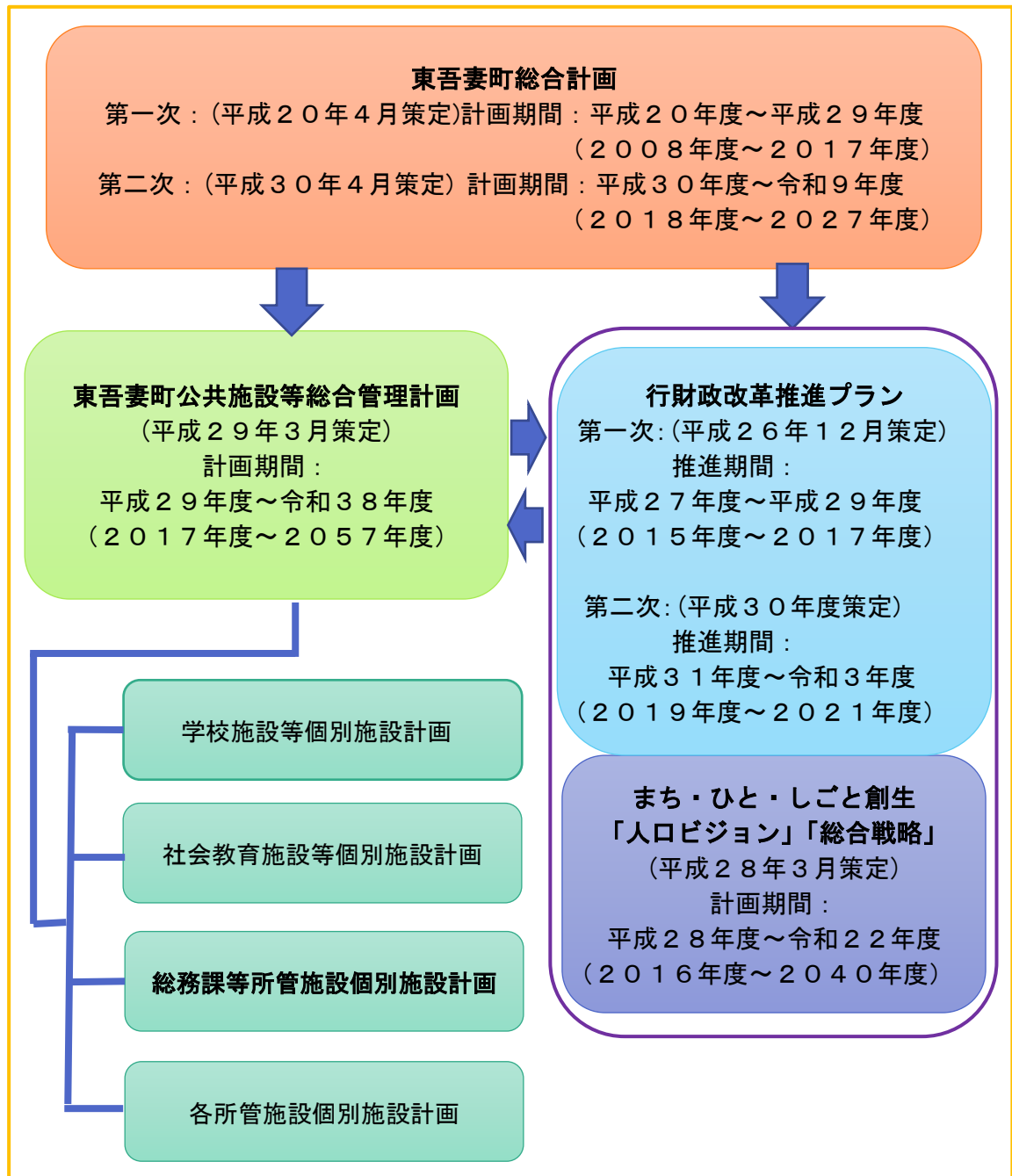


図1 東吾妻町総務課等所管施設個別施設計画の位置づけ

③ 計画策定の目的

個別施設計画策定の主な目的は、中長期的な維持管理等に係るトータルコストの縮減及び予算の平準化を図りつつ、総務課等所管施設の長寿命化をすることを前提として、総務課等所管施設に求められる機能及び性能を確保することです。

また、本町では昭和40（1965）年代後半から50（1975）年代前半にかけて建築された小中学校施設と昭和50（1975）年代後半から平成ひと桁年代にかけて建築された社会教育・体育系施設があることから、今後10～20年間に、改修等に多額の費用を要するものと予測されます。

そこで、本計画を策定し、中長期的な予算配分の検討を行います。

④ 計画期間

本計画の計画期間は、総合管理計画と連動させて29年間と予定します。

ただし実際に改修を行った場合や、法改正等の社会的要求水準の変化を受けて、状況が変化する場合があるため、5年をめぐりに計画の見直しを行う予定です。

**計 画 期 間:令和3年～令和31年
(2021年～2049年)**

(2) 総務課等所管施設個別施設計画策定フロー

総務課等所管施設個別施設計画の策定フロー（図2）に示したように、計画の定期的な見直しとフィードバックを行っていくことが、計画を継続・実行するために重要です。

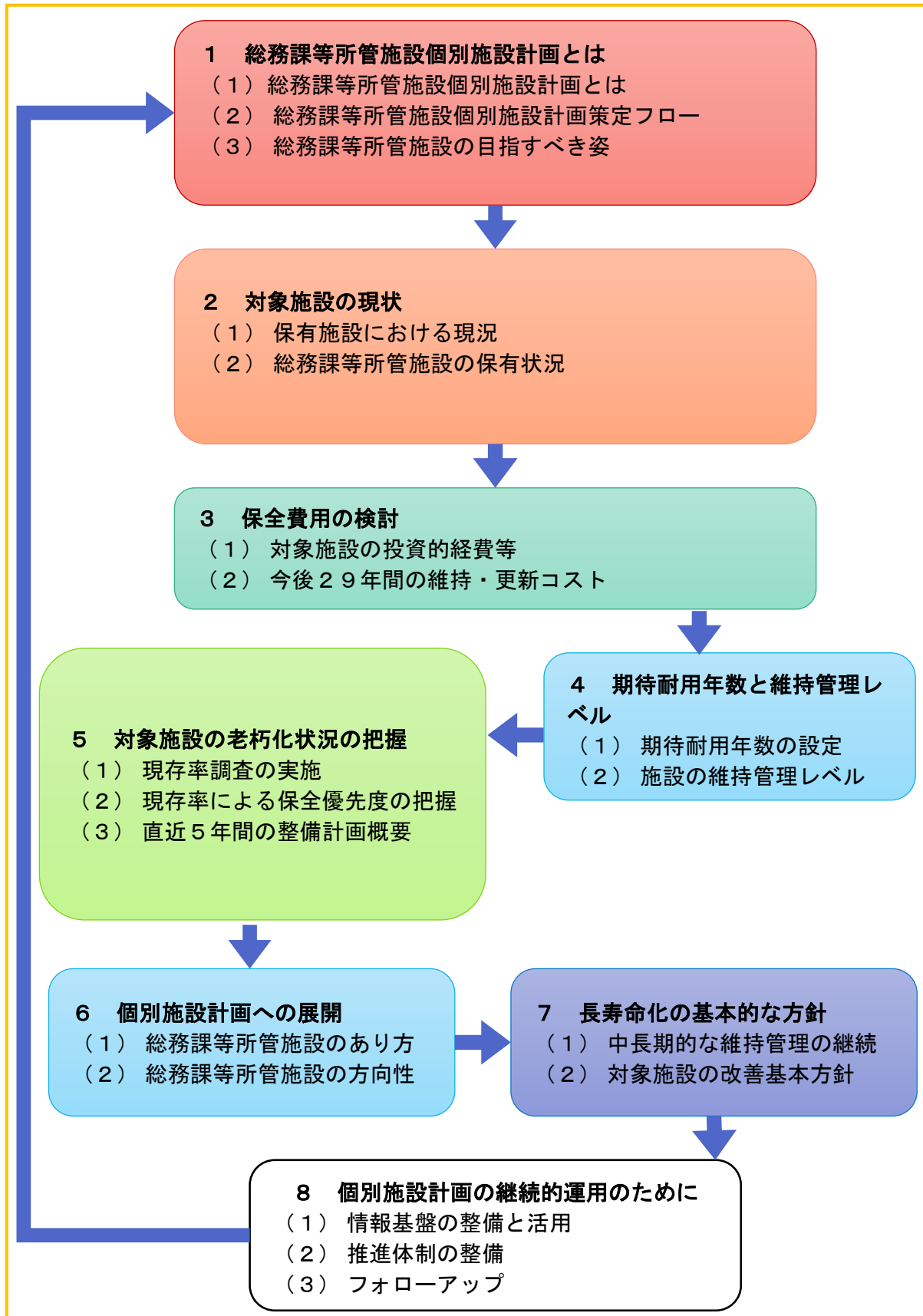


図2 総務課等所管施設個別施設計画の策定フロー

(3) 総務課等所管施設の目指すべき姿

総務課等所管施設の目指すべき姿は第一に「安全性」、第二に「快適性」です。

「安全性」においては、地震等の災害に強く防災機能を備えた、安全で安心な施設であること。

「快適性」においては、学習効率の向上及び執務に資する快適な空間の提供が必要です。

また、利用目的にあった環境の整備と町民が誇れる愛着の持てる施設とするとともに、「まちづくりの基本目標」に沿って利活用することとしますが、基本目標を以下に示します。

＜東吾妻町第2次総合計画～まちづくりの基本目標＞

＜将来像＞

住民が誇りを持って暮らすまち

ア みんなで創る協働のまち【住民と行政の協働】

イ 自然と調和した暮らしができるまち【生活環境の向上】

ウ 地域の恵みを活かした活力あるまち【産業の振興】

エ 元気な声と笑顔があふれるまち【保健・医療・福祉の充実】

カ 豊かな心を育む学びのまち【教育・文化の充実】

キ 健全財政に向け徹底した改革に取り組むまち【行財政改革の推進】

2 対象施設の現状

(1) 保有施設における現況

総合管理計画によると、本町内には公共施設が146施設あり、総延床面積は約102,000㎡になります。

施設類型別に12分類して整理し、延床面積の割合を示したものが、図3です。本計画に関わる学校教育施設が32.8%で最も割合が高く、次いで保健福祉施設が9.1%、公営住宅が9.0%、町民文化施設が8.6%、スポーツ・レクリエーション施設が7.6%、子育て支援施設が6.4%、行政系施設が5.3%、産業系施設が1.1%、医療施設及び公園が0.4%、社会教育系施設が0.3%と続き、その他が19.1%となっています。

本計画における総務課等所管施設は、町民文化系施設（公民館等）・社会教育系施設・学校教育系施設・子育て支援施設・公営住宅及びコンベンションホールを除いた施設とします。

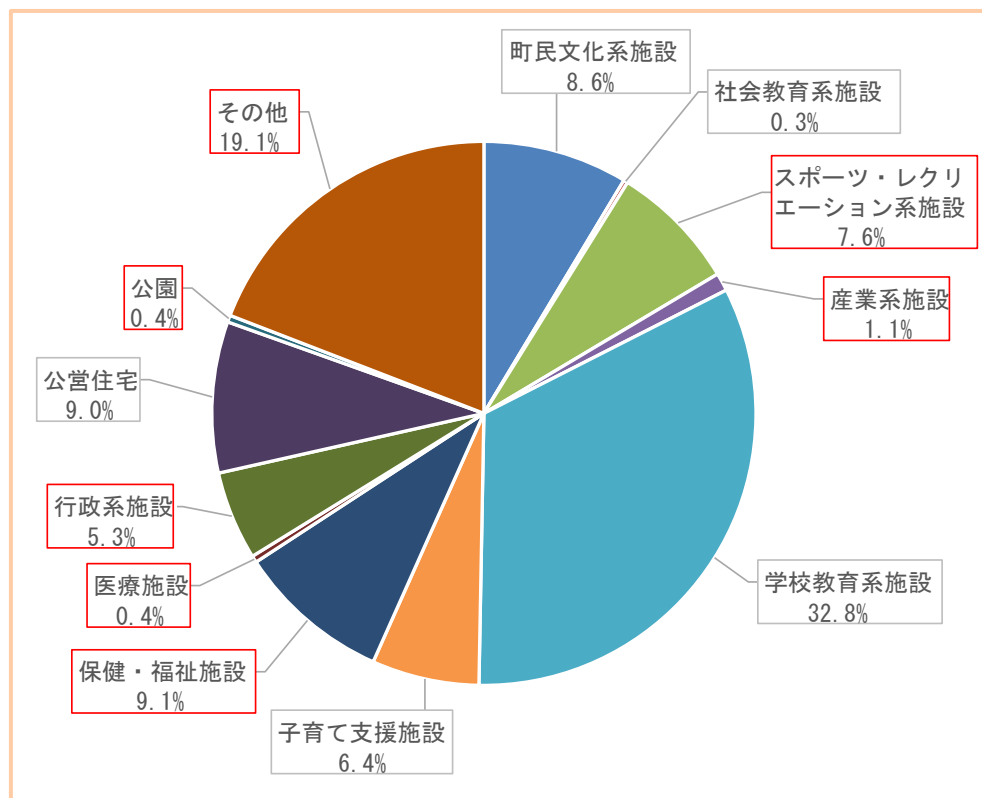


図3 延床面積の内訳
(平成29(2017)年3月策定 東吾妻町公共施設等総合管理計画より)

また「総合管理計画」では、現状の建物を維持すると仮定した場合の資産更新必要額が試算されています。

その試算結果は、図4のとおり今後40年間の更新費用総額374.1億円、年平均更新費用額9.4億円となり、直近5年間の投資的経費実績額の9.43億円とほぼ同水準となりますが、平成28(2016)年度から令和7(2025/平成37)年度までの10年間では、主に、大規模改修に伴う費用が発生し、令和25(2043/平成55)年度以降は更新にかかる費用の割合が高くなっていくものと想定されます。

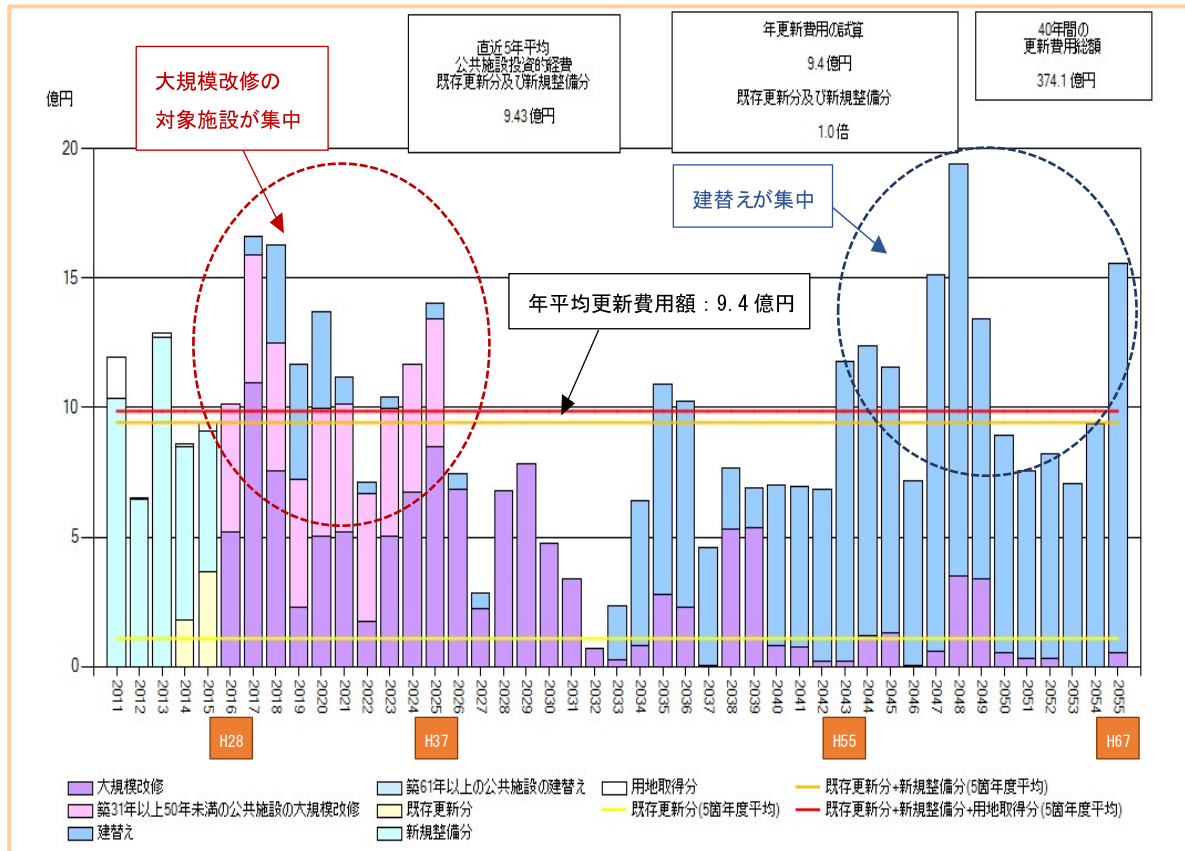


図4 資産更新必要額の推計
(平成29(2017)年3月策定 東吾妻町公共施設等総合管理計画より)

(2) 総務課等所管施設の保有状況

① 対象施設一覧

本計画では、総務課等所管施設のうち、表1に掲載されている17施設を対象としています。

表1 総務課等所管施設概要

施設名称	建築年	類型別	構造	階数	床面積
地域振興センター	1982	町民文化系施設	RC	3階	4,449 m ²
あづま森林公園キャンプ場	1991	スポーツ・レクリエーション施設	W	1階	671 m ²
温川キャンプ場	1990	スポーツ・レクリエーション施設	W	1階	334 m ²
あづま温泉桔梗館	1987	スポーツ・レクリエーション施設	S	1階	637 m ²
天狗の湯	2009	スポーツ・レクリエーション施設	RC・S・W	1階	580 m ²
農村環境改善センター	1994	産業系施設	RC	2階	1,085 m ²
福寿草	2000	保健・福祉施設	W	1階	335 m ²
いわびつ荘	1986	保健・福祉施設	RC	2階	2,209 m ²
福祉作業所	2002	保健・福祉施設	W	1階	306 m ²
保健センター	1986	保健・福祉施設	RC	1階	350 m ²
社会福祉協議会事務所	2012	保健・福祉施設	W	1階	191 m ²
国民健康保険診療所	1986	医療施設	W	1階	407 m ²
東支所	2000	行政系施設	RC	2階	1,851 m ²
役場本庁舎	1995 (2018改修)	行政系施設	RC・S	3階	4,522 m ²
旧上下水道課庁舎	1989	行政系施設	W	2階	320 m ²
あがつまふれあい公園	2010	公園	W	1階	313 m ²
ふれあいの家	1990	その他	S	2階	375 m ²

② 対象施設配置状況

本計画における対象17施設の配置状況は、類型別に図5～図12のとおりです。

ア 町民文化系施設

町民文化系施設は、旧岩島中学校校舎を用途変更した地域振興センター1施設のみで、図5のとおりです。



図5 町民文化系施設配置位置図

イ スポーツ・レクリエーション系施設

スポーツ・レクリエーション系施設は、あづま森林公園キャンプ場、温川キャンプ場、あづま温泉桔梗館、道の駅あがつま峡に隣接する天狗の湯の4施設で、図6のとおりです。



図6 スポーツ・レクリエーション系施設配置位置図

ウ 産業系施設

産業系施設は、農村改善センター 1 施設のみで、図 7 のとおりです。



図 7 産業系施設配置位置図

エ 保健・福祉系施設

保健・福祉系施設は、デイサービス中心のすこやかセンター福寿草、老健施設のいわびつ荘、福祉作業所、保健センター及び社会福祉協議会事務所の5施設で、図8のとおりです。



図8 保健・福祉系施設配置位置図

才 医療施設

医療施設は、国民健康保険診療所 1 施設のみで、図 9 のとおりです。



図 9 医療施設配置位置図

カ 行政系施設

行政系施設は、農村環境改善センター隣接の東支所、コンベンションホール併設の役場本庁舎、林業総合センターから用途変更した旧上下水道課庁舎、の3施設で、図10のとおりです。



図10 行政系施設配置位置図

キ 公園施設

公園施設は、あがつまふれあい公園 1 施設のみで、図 1 1 のとおりです。

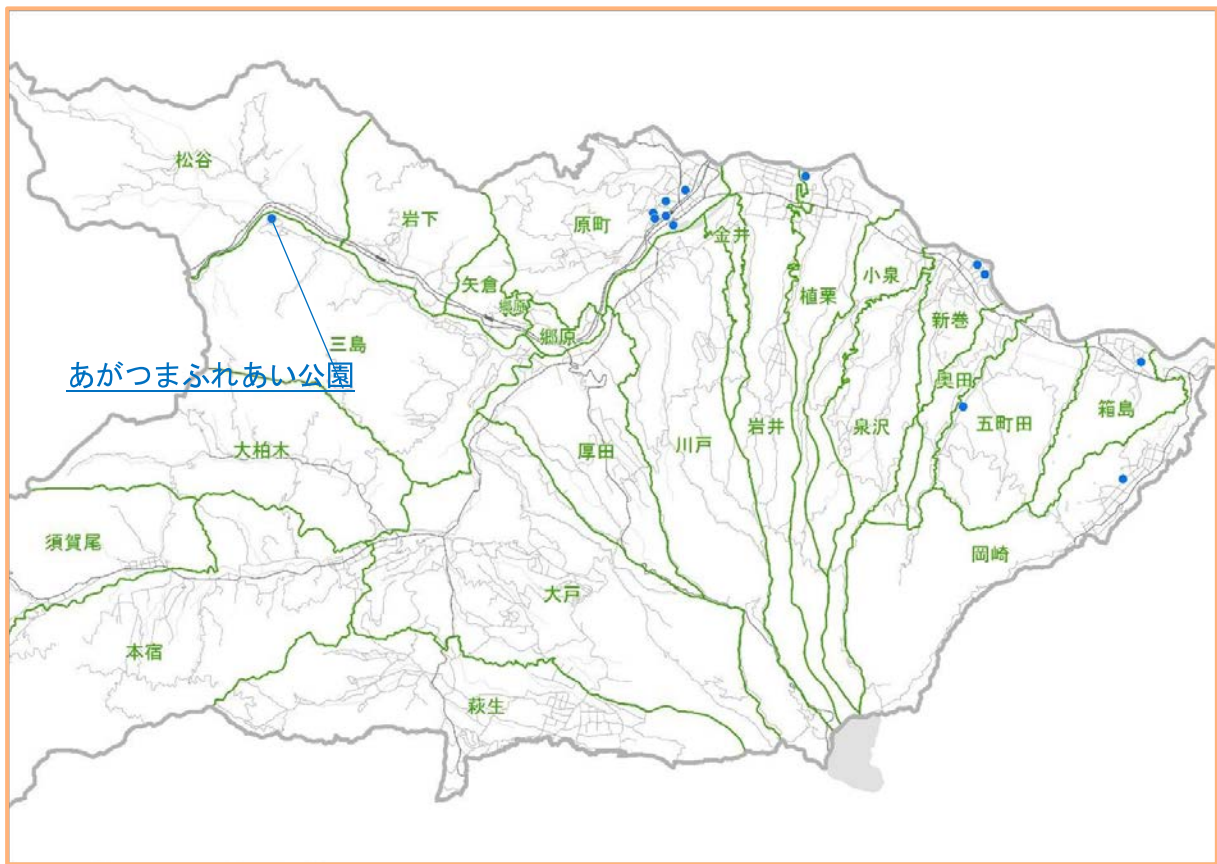


図 1 1 公園施設配置位置図

ク その他施設

その他施設は、榛名湖畔にあるふれあいの家１施設のみで、図１２のとおりです。



図 1 2 その他施設配置位置図

③ 対象施設の利用者数の推移

対象施設の過去５年間の利用者数の推移は、表２のようになっています。

個別施設における利用者数については、地域振興センターが、平成２９年度を最高に減少傾向、あづま森林公園キャンプ場は、平成２９年度までは下降線でしたが、平成３０年度からは増加傾向、温川キャンプ場は、増加傾向、あがつまふれあい公園は、平成２８年度までは、下降線でしたが、平成２９年度からは増加傾向、あづま温泉桔梗館は、増減を繰り返していますが、平成３０年度からは増加傾向、天狗の湯は、平成２８年度は減少したものの、平成２９年度からは、増加傾向、福寿草は、増減を繰り返す傾向、いわびつ荘は、一定傾向、保健センターは、増減を繰り返す傾向、社会福祉協議会事務所は、平成２９年度を最高に減少傾向、国民健康保険診療所は、平成２８年度を最高に減少傾向にあります。

各年度を通して、利用者数が最も多い施設は、あがつまふれあい公園ですが、この数値は、場内にある農産物直売所の入場者数です。

表２ 総務課等所管施設の年度別利用者数の推移（単位：人）

平成・令和年度	27	28	29	30	1(令和)	年平均
地域振興センター		2083	3,558	1,572	1,140	2,088
あづま森林公園キャンプ場	1,468	1,049	997	1,113	1,468	1,219
温川キャンプ場	775	805	1,044	1,124	1,220	994
あがつまふれあい公園	312,986	293,311	299,070	316,850	337,664	311,976
あづま温泉桔梗館	60,095	59,819	70,168	62,390	68,715	64,237
天狗の湯	86,287	83,357	97,724	101,671	101,852	94,178
福寿草	4,600	4,378	4,423	4,452	4,002	4,371
いわびつ荘	19,666	20,678	21,228	21,625	21,593	20,958
保健センター	3,747	4,002	3,827	3,940	3,680	3,839
社会福祉協議会事務所	4,026	2,618	4,523	3,950	3,729	3,769
国民健康保険診療所	4,912	5,296	4,870	4,604	4,157	4,768

3 保全費用の検討

(1) 対象施設の投資的経費等

① 投資的経費等の推移

直近5年間の投資的経費及び維持管理費・光熱水費・維持補修費は、表3のように曲折があります。

投資的経費については、平成29（2017）年度及び30（2018）年度に、旧温泉センターを本庁舎へ用途変更するための改修工事を行ったことで高額となっています。

また、維持管理費・光熱水費及び維持補修費は令和元（2019）年度に本庁舎が移転本格稼働したことにより、増加しています。

投資的経費における直近の5年平均は、約3億2,045万円となり、維持管理費・光熱水費及び維持補修費の直近5年平均は約8,821万円となっています。

表3 投資的経費等の推移（単位：千円）

	投資的経費	維持管理費 光熱水費 維持補修費	合 計
平成27（2015）年度	60,253	79,937	140,190
平成28（2016）年度	107,003	89,134	196,137
平成29（2017）年度	1,037,602	76,537	1,114,139
平成30（2018）年度	323,442	92,496	415,938
令和1（2019）年度	73,955	102,989	176,944
5年平均	320,451	88,218	408,669

② 保全費用に係る投資的経費

保全費用の試算にあたり、対象施設の直近5年間の投資的経費は、図13のとおりですが、平成29（2017）年度が特殊事情であるため、総合管理計画における計画期間のインフラを除く公共施設の将来更新費用である約9.4億円／年をもとに想定します。本計画の対象施設の総延床面積が18,935㎡であり、本町所有施設総延床面積約102,000㎡の18.5%になりますので、本計画の投資的経費は、9.4億円×18.5%＝1.7億円／年と推計されるため1.7億円／年程度を指標とします。



図13 直近5年間の対象施設の投資的経費

(2) 今後29年間の維持・更新コスト

従来行われてきた、建物に不具合が発生したら改修・補修を行う、いわゆる事後保全によって今後も対象施設の維持管理を行う場合の条件設定は、表4のとおりです。

なお、建替時点の施設規模に変更はないものとします。また、建替工事は設計を含めて3年で行うものとします。

表4 工事別単価表（事後保全の場合）

工事種別 部分改修・補修工事		単価※（RC・S造）			単価※（W造）	
		周期 （年）	本庁舎他 類似施設	いわびつ荘他 類似施設	周期 （年）	国保診療所他 類似施設
改築		80	387.2千円/㎡	351.2千円/㎡	50	333.7千円/㎡
主要部の仕上げ	屋根・防水	35	15.9千円/㎡	42.2千円/㎡	35	13.5千円/㎡
	外壁	25	13.1千円/㎡	10.3千円/㎡	15	7.1千円/㎡
	内壁・天井・床	40	26.6千円/㎡	21.6千円/㎡	40	17.5千円/㎡
	外部建具	40	8.7千円/㎡	10.9千円/㎡	40	10.7千円/㎡
	内部建具	40	5.0千円/㎡	3.3千円/㎡	40	2.6千円/㎡
電気設備	電灯・電話設備	25	12.8千円/㎡	7.1千円/㎡	20	9.2千円/㎡
	受変電設備	30	13,727.3千円/台	10,372.0千円/台	－	－
	自家発電機設備	30	11,563.4/基	23,238.0/基	－	－
	動力設備	25	10.2千円/㎡	2.3千円/㎡	30	3.1千円/㎡
	非常用照明・火災報知設備	25	2.6千円/㎡	1.8千円/㎡	25	0.2千円/㎡
	その他設備	20	1.0千円/㎡	0.2千円/㎡	20	1.4千円/㎡
機械設備	空気調和・換気・排煙設備	20	17.7千円/㎡	2.5千円/㎡	25	11.4千円/㎡
	給排水・衛生・給湯設備	35	6.0千円/㎡	1.2千円/㎡	35	4.5千円/㎡
	消火設備	35	0.9千円/㎡	0.2千円/㎡	－	－
	エレベーター	30	12,325.0/基	12,325.0/基	30	12,325.0/基

※：単価は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「平成31年度版 建築物のライフサイクルコスト 第2版」を参考としています。

(3) 保全費用試算結果

計画期間内の令和3（2021）年度～令和31（2049）年度における保全費用の試算結果は、図14のとおりです。

なお、令和3（2021）年度は、予算編成上「緊急を要する改修等の必要性があるD判定の施設、または部位にのみ対応することとしますが、本計画では、対象となる施設及び部位が確認されませんでした。

本計画の計画期間である29年間で必要となる費用は、およそ18億4,900万円であり、6,300万円／年と試算され、指標とした1億7,000万円／年を下回ります。

また、保全費用を年度別にみると、指標とした1億7,000万円／年を大幅に上回る年度も生じるため、保全費用の平準化を図り、財政負担の軽減を目指す必要があります。

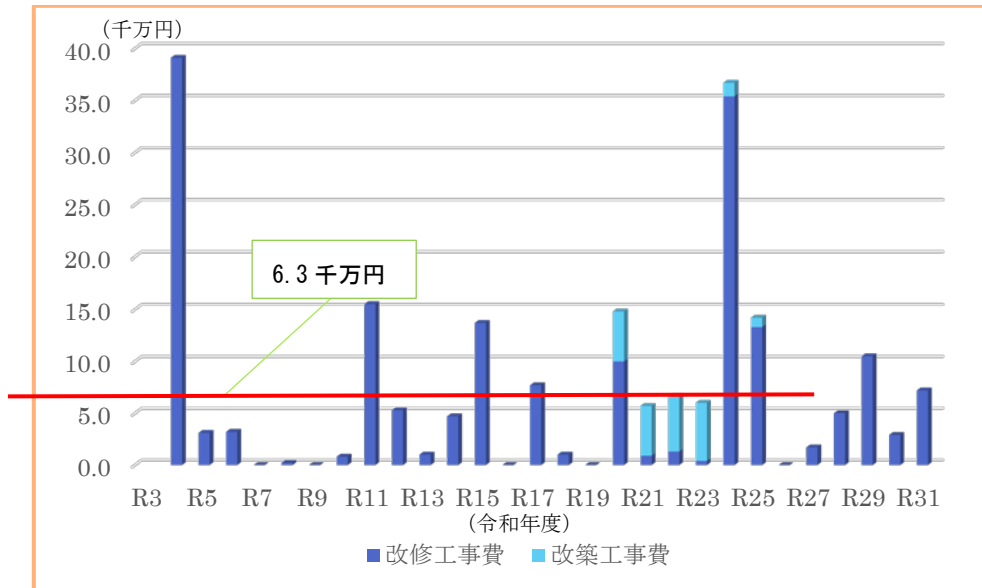


図14 保全費用試算結果

4 期待耐用年数と維持管理レベル

(1) 期待耐用年数の設定

① 期待耐用年数の設定方法

本計画においての目標耐用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会編）を参考とし、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造ともに、対象施設が普通品質の仕様であるので、概ね60年の耐用年数としています。構造別に図15のフローのように期待耐用年数を定めますが、両構造における品質による期待耐用年数の範囲は、普通品質の場合が50年から80年とされているので、本計画では長寿命化改修が可能なものについては80年とし、それ以外は60年を採用することとします。

なお、「現存率」とは老朽度の目安となるものですが、施設全体としての新築時に対する現存の価値の割合を示す数値です。本計画では、「東吾妻町総務課等所管施設の劣化損傷等状況調査報告書」の「現存率調査票」によって確認します。

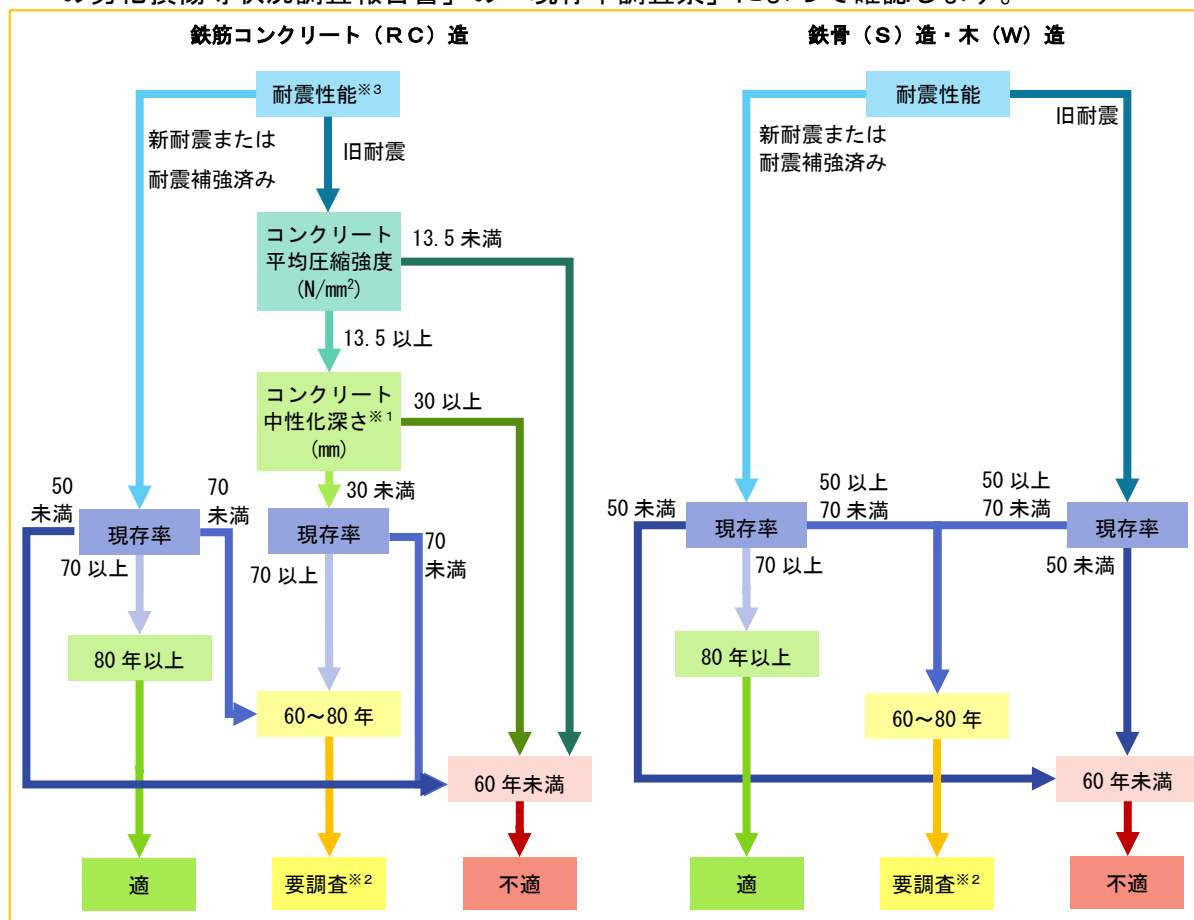


図15 長寿命化改修工事適否判定フローによる期待耐用年数

※1：コンクリート中性化深さの理論値は次式によります。（JASS 5 2018）

$$C = A \times \sqrt{t}$$

ただし、A：中性化係数（ $A = 30 / \sqrt{60} = 3.87$ ）

※2：要調査物件については、鉄筋の被り厚さ・腐食状況診断、超音波探傷検査等を行い、再判定をします。ただし、長期保全計画費用においては補強を前提に耐用年数を80年以上として算定します。

※3：震度6強程度の地震に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目安に、昭和56(1981)年の建築基準法改正に伴い、導入された耐震基準のこと。

② 対象施設の期待耐用年数一覧

図15の設定基準による期待耐用年数は、本計画の対象施設ごとにみると表5のようになります。

なお、要調査となった施設の農村環境改善センター及びいわびつ荘は、3年以内に詳細調査を実施します。詳細調査の結果、大規模改修工事実施方針の施設となるか、長寿命化改修可能な施設となるかが判定されますので、調査後にリストに反映します。また、適となった施設は、長寿命化改修工事実施方針の施設となります。

表5 対象施設の期待耐用年数判定結果一覧表

施設名	建築情報				耐震性能				平均圧縮強度 (N/cm ²)	(E)	比較	中性化理論値	構造現存率	判定	期待耐用年数
	用途	建築年 (改修年)	構造	経年	耐震基準	診断年	補強年	I S 値							
地域振興センター	集会場・事務所	S57	RC	38	新	-	-	-	31.5	9.0	<	24.0	90	適	80以上
あづま森林公園 キャンプ場	保養場	H3	W	30	新	-	-	-	-	-	-	-	95	適	80以上
温川キャンプ場	保養場	H2	W	31	新	-	-	-	-	-	-	-	95	適	80以上
あづま温泉 桔梗館	温浴場	S62	S	33	新	-	-	-	-	-	-	-	95	適	80以上
天狗の湯	温浴場	H21	RC	12	新	-	-	-	-	-	-	-	93	適	80以上
農村環境改善センター	集会場	H6	RC	27	新	-	-	-	32.8	29.0	>	20.0	65	要調査	60~80
福寿草	福祉所	H12	W	21	新	-	-	-	-	-	-	-	90	適	80以上
いわびつ荘	福祉所	S61	RC	35	新	-	-	-	45.9	26	>	23.0	65	要調査	60~80
福祉作業所	福祉所	H11	W	22	新	-	-	-	-	-	-	-	95	適	80以上
保健センター	保健所	S61	RC	35	新	-	-	-	50.8	9.5	<	23.0	95	適	80以上
社会福祉協議会 事務所	事務所	H24	W	9	新	-	-	-	-	-	-	-	100	適	80以上
国民健康保険 診療所	診療所	S61	W	34	新	-	-	-	-	-	-	-	95	適	80以上
東支所	事務所	H12	RC	20	新	-	-	-	34.5	5	<	17	95	適	80以上
役場本庁舎	事務所	H7 (H30)	RC	25 (2)	新	-	-	-	-	-	-	-	95	適	80以上
旧上下水道課庁舎	事務所	H1	W	32	新	-	-	-	-	-	-	-	90	適	80以上
あがつまふれあい 公園	農産物直売所	H22	W	10	新	-	-	-	-	-	-	-	95	適	80以上
ふれあいの家	旧宿泊所	H2	S	31	新	-	-	-	-	-	-	-	95	適	80以上

※判定の考え方

《RC造の場合》

【適】新耐震基準で現存率 70 以上の建物

旧耐震基準で耐震診断時のコンクリート平均圧縮強度が $13.5\text{N}/\text{mm}^2$ 以上及び
コンクリート中性化深さが 30mm未満且つ理論値（図 13 下段※1 参照）未満で
現存率 70 以上の建物

【要調査】新耐震基準、旧耐震基準共に、現存率が 50 以上 70 未満の建物

旧耐震基準で耐震診断時のコンクリート平均圧縮強度が $13.5\text{N}/\text{mm}^2$ 未満及び
コンクリート中性化深さが 30mm以上且つ理論値（図 13 下段※1 参照）以上で
現存率が 50 以上 70 未満の建物

【不適】新耐震基準、旧耐震基準共に、現存率が 50 未満の建物

《S造・W造の場合》

【適】新耐震基準で現存率 70 以上の建物、旧耐震基準で耐震補強済且つ現存率 70 以上の建物

【要調査】新耐震基準、旧耐震基準共に、現存率が 50 以上 70 未満の建物

【不適】新耐震基準、旧耐震基準共に、現存率が 50 未満の建物

(2) 対象施設の維持管理レベル

対象施設全てにおいて、これまで建築基準法第12条に基づく「定期報告」が実施されて来ましたが、平成28（2016）年の建築基準法改正により、本町では定期報告義務がなくなりましたが、施設の適正な維持保全に必要であるため、今後も点検調査項目が大きく重複する「定期報告」と「劣化度調査」をあわせて、2年に一度行っていく予定です。改善事項がある施設もありますので、予算措置の基礎としていきます。

① 改修周期の設定

本計画における改修周期は、大規模改修を20年周期、長寿命化改修を40年周期と設定しています。また建替は、大規模改修採用時は60年周期、長寿命化改修採用時は80年周期を設定しています。

② 長寿命化改修周期及び改修レベルの設定

対象施設は、これまで不具合や故障が生じてから対応する事後保全が主でした。そして新築時が最も良い状態として、経年劣化による老朽化によって築50年程度で建替を行う想定で検討を行って来ましたが。

これからは、適切な周期で屋根改修や外壁補修等を進めていくことで、中間年で新築時の水準を超える長寿命化改修などを行い、建物本来の寿命である構造躯体の耐用年数である80年まで使用することを目標として、ライフサイクルコストの低減を図ります。

なお、改修内容のレベル設定は、図16を基準とします。

		長寿命化改修レベル	大規模改修レベル
主要部の仕上げ (建築)	屋根	断熱シート防水 ガルバリウム鋼板	シート防水 塗膜防水 金属板塗装
	外壁	外壁高耐久塗装 中性化対策等	外壁塗装 亀裂補修
	内壁・天井・床	全面撤去更新 木質化推進	壁天井塗り替え 床補修
	外部建具	複層ガラス	断熱サッシ
電気設備	電灯設備	器具・配線更新	器具更新(LED化)
	受変電設備	更新	
機械設備	空調設備	機器・配管更新	機器更新
	給排水・衛生設備	機器・配管更新	機器更新

図16 長寿命化改修レベル及び大規模改修レベル

5 対象施設の老朽化状況の把握

(1) 現存率調査の実施

① 調査対象施設

本計画の調査対象施設は表 1 のとおりです。

② 現存率調査項目及び調査シート概要

現存率調査項目は、構造、建築、電気設備、機械設備の調査細目は、表 6 のとおりです。

表内の 14 項目について調査を行い、現存率算出に採用しています。

表 6 現存率調査における調査項目

区 分	構 成	現存率算出 への採用
構造	躯体	1 0 ○（採用）
主要部の 仕上げ	屋根・防水	1 0 ○（採用）
	外壁	1 0 ○（採用）
	内壁・天井・床	1 0 ○（採用）
	外部建具	1 0 ○（採用）
	内部建具	1 0 ○（採用）
電気設備	電灯・電話設備	1 0 ○（採用）
	受変電設備	1 0 ○（採用）
	動力設備	1 0 ○（採用）
	非常用照明・火災報知設備	1 0 ○（採用）
	その他設備	1 0 ○（採用）
機械設備	空気調和・換気・排煙設備	1 0 ○（採用）
	給排水・衛生・給湯設備	1 0 ○（採用）
	消火設備	1 0 ○（採用）

調査シートでは、該当施設の概要を記載するとともに、劣化損傷状況及び調査状況を示し、現存率で劣化のレベルを評価しています。

なお現存率調査結果による現存率の評価基準は、表 7 のとおり、「概ね良好」の A 評価から「劣化度が大きく安全上・機能上問題であるため対応が必要」の D 評価の 4 ランク分けとしています。

なお、A 評価及び B 評価の現存率 70 以上が予防保全実施の適切なレベルとされます。

また、調査シートは図 17 のとおりです。

表 7 現存率調査結果からの評価基準

評価	劣化状況	現存率 評点基準
A	概ね良好	80 以上
B	部分的に劣化等が見られるが 安全上・機能上問題なし	60 以上 80 未満
C	広範囲に劣化等が見られ、 安全上・機能上低下している	40 以上 60 未満
D	劣化度が大きく安全上・機能上 問題であるため対応が必要	40 未満

東吾妻町総務課等所管施設個別施設計画

区分	部位	構成 (P)	仕様	経過 年数	劣化状況	現象(K) ×100	(PK)	$\Sigma PK / \Sigma P$
構造	躯体	10	S造 2 階	22	概ね良好	80.0	800.0	-
					小計		800.0	80.00
建築工事	屋根・防水	10	金属板葺・シート防水・ 塗膜防水	22	広範囲に劣化等あり	65.0	650.0	-
	外壁	10	複層仕上塗材吹付等	22	概ね良好	90.0	900.0	-
	内壁・天井・床	10	ボート張・木張・塗装等	22	概ね良好	73.3	733.0	-
	外部建具	10	アルミ製建具・鋼製建具	22	経年劣化等あり	90.0	900.0	-
	内部建具	10	木製(金属製)建具・間 仕切	22	概ね良好	90.0	900.0	-
					小計		4083.0	81.67
電気設備工事	電灯・電話設備	10	照明器具・スイッチ・コンセ ント等	22	経年劣化等あり	55.0	550.0	-
	受変電設備	10	キュービクル	22	経年劣化等あり	65.0	650.0	-
	自家発電設備	-		-		-	-	-
	動力設備	10	幹線、盤	22	経年劣化等あり	65.0	650.0	-
	非常用照明・火災報 知設備	10	非常用照明・誘導灯・ 火災報知設備	22	経年劣化等あり	65.0	650.0	-
	その他設備	10	電気錠	22	経年劣化等あり	55.0	550.0	-
					小計		3050.0	61.00
機械設備工事	空気調和・換気・排 煙設備	10	空調・換気・機械排煙 設備	22	経年劣化等あり	55.0	550.0	-
	給排水・衛生・給湯 設備	10	給水・給湯・排水・ガス 設備・便所・浄化槽	22	経年劣化等あり	60.0	600.0	-
	消火設備	10	消火栓・ポンプ・消火水 槽	22	経年劣化等あり	70.0	700.0	-
	エレベーター	-	-	-		0.0	-	-
					小計		1850.0	61.60
現存率 合計							9783.0	69.87
構造を除く現存率 合計							8983.0	69.10

図 1 7 調査シート（建築物現存率調査票）

A：調査項目の構成と項目の配点

B：現存率評価結果の表示欄

③ 現存率調査結果

現存率調査結果は、表 8 のとおりで、A 評価が 6 施設、B 評価が 10 施設、C 評価が 1 施設です。

最も多い B 評価は、「部分的に劣化等が見られるが、安全上・機能上問題なし」ととみられる施設であり、ふれあいの家を除いては、維持管理が概ね良好に行われていることが分かります。

表 8 現存率調査結果

建物情報					構造	建築			電気	機械	評価		
施設名	用途	建築年	構造	経年	躯体	屋根	外壁	建具	受変電	給排水	構造を除く現存率	総合現存率	総合
地域振興センター	集会場 事務所	S57	RC	38	A	A	B	B	C	C	66	67	B
あづま森林公園 キャンプ場	保養場	H3	W	30	A	A	A	A	－	C	75	77	B
温川キャンプ場	保養場	H2	W	31	A	A	A	A	－	－	82	84	A
あづま温泉 桔梗館	温浴場	S62	S	33	A	A	B	A	C	C	71	73	B
天狗の湯	温浴場	H21	RC	12	A	A	A	A	A	A	87	88	A
農村環境改善センター	集会場	H6	RC	27	B	B	B	A	C	C	69	69	B
福寿草	福祉所	H12	W	21	A	A	B	A	－	B	79	80	A
いわびつ荘	福祉所	S61	RC	35	B	B	A	A	C	C	67	67	B
福祉作業所	福祉所	H11	W	22	A	A	B	A	－	B	75	76	B
保健センター	保健所	S61	RC	35	A	A	A	A	－	B	76	77	B
社会福祉協議会 事務所	事務所	H24	W	9	A	A	A	A	－	A	92	93	A
国民健康保険 診療所	診療所	S61	W	34	A	A	A	A	－	C	70	72	B
東支所	事務所	H12	RC	20	A	A	A	A	B	B	75	76	B
役場本庁舎	事務所	H7 (H30)	RC	25 (2)	A	A	A	A	A	A	92	92	A
旧上下水道課庁舎	事務所	H1	W	32	A	A	A	A	－	C	72	74	B
あがつまふれあい 公園	農産物 直売所	H22	W	10	A	A	A	A	－	A	94	94	A
ふれあいの家	旧宿泊 所	H2	S	31	A	A	A	C	－	C	52	56	C

(2) 現存率による保全優先度の把握

① 保全優先度の評価

保全優先度の決定は、現存率に基づき判断しており、総合評価（A、B、C、D）別に以下の基準としています。

- ・ 総合評価が同一の場合は、現存率が低い順に掲載します。
- ・ 同一総合評価、かつ同一現存率の中で、個別の調査項目（構造 1 項目、建築 3 項目、電気 1 項目、機械 2 項目）の D 評価個数が多い施設がより上位とします。
- ・ 同一総合評価、同一現存率、D 評価個数も同数の場合には、建築年の古い順に従います。

② 対象施設の保全優先度一覧

保全優先度は、表 9、10、11 のようになります。

本町では、今後この結果を参考にして、現存率の低い施設から優先的に整備の検討を行うこととします。

ア 総合評価 D:保全優先度順位リスト

現存率調査によって D 評価となった施設は、調査上「劣化度が大きく安全上・機能上問題であるため対応が必要」であると判定されるものです。

本計画で実施した現存率調査結果では、表 11 に示すように対象施設内に総合評価 D となる施設はありませんでした。

なお、総合評価 D となった施設があった場合には、安全上の問題等から、最優先で対応を行うこととします。

イ 総合評価C:保全優先度順位リスト

現存率調査によってC評価となった施設は、調査上「広範囲に劣化等が見られ、安全上・機能上低下している」と判定されるものです。現存率調査結果では、対象施設内に総合評価Cとなる施設は表9のように1施設ありました。

総合評価Cとなった施設は、優先的に対応する必要があります。

表9 総合評価C:現存率調査による保全優先度一覧表

優先順位	建物情報					構造	建築			電気	機械	評価		
	施設名	棟用途	建築年	構造	経年	躯体	屋根	外壁	建具	受変電	給排水	構造を除く現存率	総合現存率	総合
1	ふれあいの家	旧宿泊所	H2	S	31	A	A	A	C	-	C	52	56	C

ウ 総合評価B:保全優先度順位リスト

現存率調査によってB評価となった施設は、調査上「部分的に劣化等が見られるが、安全上・機能上問題なし」と判定されるものです。

現存率調査結果では、対象施設内に総合評価Bとなる施設は10施設ありました。

総合評価Bとなった施設には緊急性が高い劣化はあまりないと判断されますが、総合評価Bであっても個別の調査項目に低い評価がある場合もあるので、要注意です。

表10のように現存率が低い順に優先順位としています。

表10 総合評価B:現存率調査による保全優先度一覧表

優先順位	建物情報					構造	建築			電気	機械	評価		
	施設名	棟用途	建築年	構造	経年	躯体	屋根	外壁	建具	受変電	給排水	構造を除く現存率	総合現存率	総合
1	いわびつ荘	福祉所	S61	RC	35	B	B	A	A	C	C	67	67	B
2	地域振興センター	集会場 事務所	S57	RC	38	A	A	B	B	C	C	66	67	B
3	農村環境改善センター	集会場	H6	RC	27	B	B	B	A	C	C	69	69	B
4	国民健康保険診療所	診療所	S61	W	34	A	A	A	A	－	C	70	72	B
5	あづま温泉桔梗館	温浴場	S62	S	33	A	A	B	A	C	C	71	73	B
6	旧上下水道課庁舎	事務所	H1	W	32	A	A	A	A	－	C	72	74	B
7	福祉作業所	福祉所	H11	W	22	A	A	B	A	－	B	75	76	B
8	東支所	事務所	H12	RC	20	A	A	A	A	B	B	75	76	B
9	保健センター	保健所	S61	RC	35	A	A	A	A	－	B	76	77	B
10	あづま森林公園キャンプ場	保養場	H3	W	30	A	A	A	A	－	C	75	77	B

エ 総合評価A:保全優先度順位リスト

現存率調査によってA評価となった施設は、調査上「概ね良好」と判定されるものです。

現存率調査結果では、対象施設内に総合評価Aとなる施設は6施設ありました。

総合評価Aとなった施設は、良好な状態が保たれている施設となりますので、この状態を可能な限り長く保てるよう管理していくことが求められます。

総合評価Aに該当するのは、表11のとおりで、現存率が低い順に優先順位としています。

表11 総合評価A:現存率調査による保全優先度一覧表

優先 順位	建物情報					構造	建築			電気	機械	評価		
	施設名	棟用途	建築年	構造	経年	躯体	屋根	外壁	建具	受変電	給排水	構造を除く現存率	総合現存率	総合
1	福寿草	福祉所	H12	W	21	A	A	B	A	-	B	79	80	A
2	温川 キャンプ場	保養場	H2	W	31	A	A	A	A	-	-	82	84	A
3	天狗の湯	温浴場	H21	RC	12	A	A	A	A	A	A	87	88	A
4	役場本庁舎	事務所	H7 (H30)	RC	25 (2)	A	A	A	A	A	A	92	92	A
5	社会福祉協 議会事務所	事務所	H24	W	9	A	A	A	A	-	A	92	93	A
6	あがつまふ れあい公園	農産物 直売所	H22	W	10	A	A	A	A	-	A	94	94	A

(3) 直近5年間の整備計画概要

直近5年間（令和3（2021）年度から令和7（2025）年度）間の計画は、表12に示す整備方針に従って順次整備等を検討します。

ただし、期待耐用年数で「要調査」となった施設を詳細調査した結果や、対象施設のあり方を検討した内容などを受けて、改修工事等の順序や内容を変更することで、さらなる費用削減の検討をしながらも、対象施設としてのあるべき姿が実現できるように、計画の再検討を行うこととします。

表12 直近5年間の整備方針

工事等内容			実施期間/周期	注釈
長寿命化改修	長寿命化改修工事	対象施設	2年で1件	・ 詳細調査によって、実施順序や時期が再検討になる場合がある ・ 計画期間を検討するため、当面は2年送りとする ・ 実施検討時、同施設内で他に対応施設がある場合は、同時期での検討を行う
大規模改修	大規模改修工事	対象施設	2年で1件	・ ただし、長寿命化工事との工期調整を行う
調査	計画反映	劣化度調査	3年に1回	定期報告に合わせて実施
		詳細調査	3年以内に実施	亀裂調査・鉄筋探査等
部位改修	C評価項目	受変電設備	2年で1件	・ 機器更新
		給排水衛生設備	2年で1件	・ 配管更新
	施策対応	屋根・防水	年1件	・ ただし、長寿命化改修工事や大規模改修工事の実施状況により増減する
		外壁	年1件	
		電灯設備	2年で1件	器具のLED化
		空気調和設備	2年で1件	・ 機器更新
		給排水衛生設備	2年で1件	・ 便器の洋風化
経常修繕費			年 50,000 千円	-

6 個別施設計画への展開

(1) 総務課等所管施設のあり方

本計画では、施設における建物の耐久性と機能性の検討を行いました。が、少子高齢化を受けて、建物の耐久性とのバランスも考慮し、建替え時期等を検討することとなります。

また、今後は、利用者の利用状況及びニーズとの関連性も合わせて、施設の耐久性と用途の必要性の検討を行うこととなります。

再編を検討する施設については、公共施設の問題及び本町の課題としてとらえることで、町民のための公共施設のあり方という視点から検討します。

人口や少子高齢化状況、立地条件や歴史・文化・観光といった特性だけでなく、他の公共施設を含む保有量や老朽化の状況をも加味して、今後の対象施設のあり方を検討することとします。

(2) 総務課等所管施設の方向性

本町の特徴や現状を踏まえながら、今後は『総合計画』や『まち・ひと・しごと創生「人口ビジョン」』と連動するとともに、総合管理計画を見直しながら、各施設の方向性を検討していきます。

方法としては、アンケートの実施やワークショップ及びシンポジウム等を行い、町民に開かれた施設とすることとします。

先鞭として、令和元（2019）年度に、改修された旧温泉センター施設を本庁舎として再生したことにより、施設の統廃合も視野に入れた展開が考えられます。

7 長寿命化の基本的な方針

対象施設を整備していくにあたり、少子高齢化と施設老朽化が大きな課題です。

これを背景として、本計画を運用しますが、これには、対象施設の再編について検討を行うことと、中長期的な維持管理を行うための見通しを立てることが必要となります。

今後は以下の2つの視点を基軸として、長寿命化の必要性とその効果を常に見直ししながら、利用者である町民のための対象施設のあり方について、検討を行います。

(1) 中長期的な維持管理の継続

中長期的な維持管理等に係るトータルコストの縮減及び予算の平準化のためには、定期的な施設情報の更新と、これによる中長期的視点による計画の更新・見直しが必要となります。

本町では、定期的な現状把握の手法として、施設ごとの「公の施設の概要調書」の作成を毎年行うことや「劣化度調査」を3年ごとに実施し、これをもとに中長期的な視点として「長期保全計画表」を作成します。そして「長期保全計画表」をもとに対象施設の整備基本方針を検討します。

さらに、このサイクルを常に適正レベルに保ち続けることができるように、対応することとします。

(2) 対象施設の改善基本方針

対象施設の改善を行う上で、図18に示すように現状の課題を把握しながら、整備の方針を定めます。

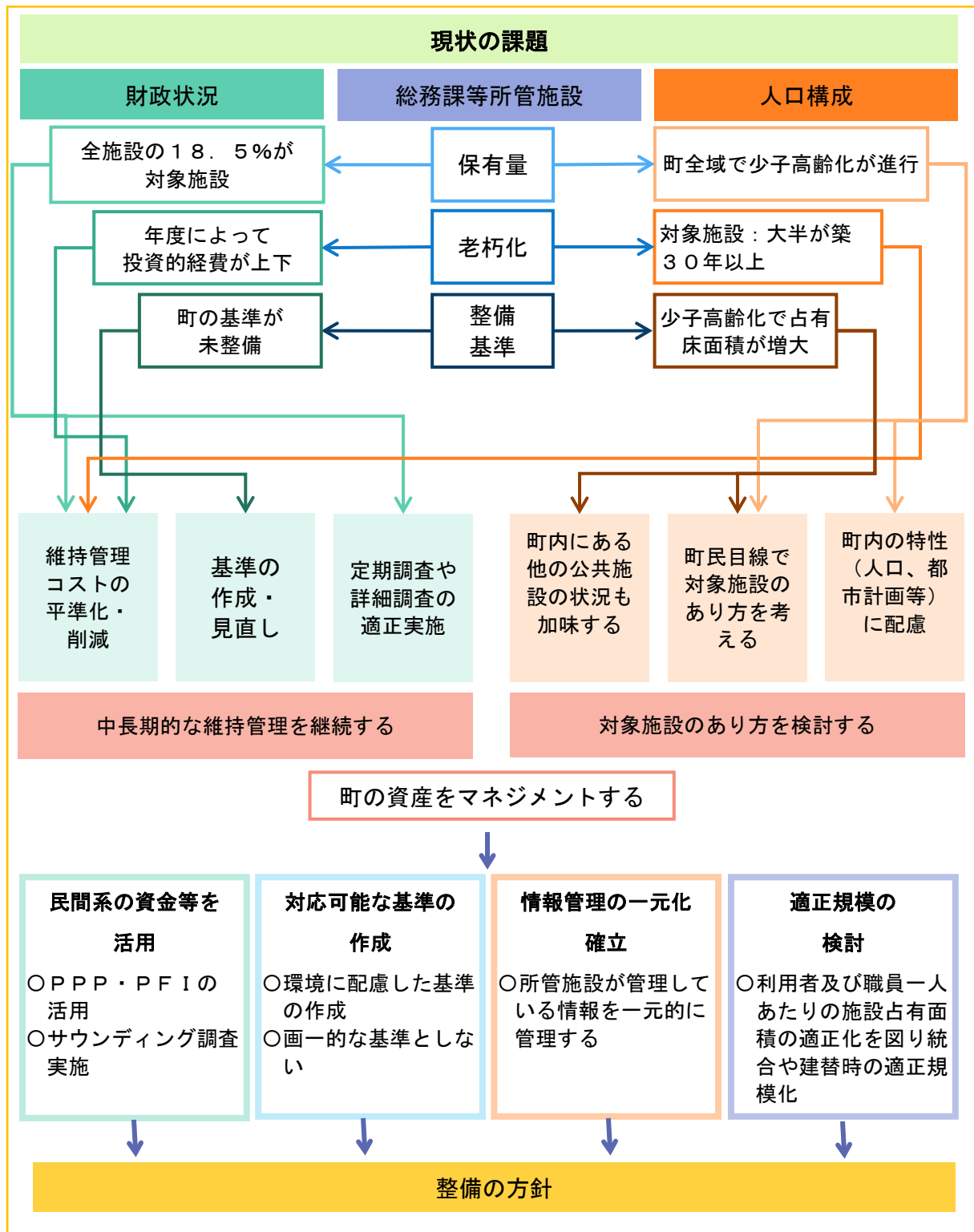


図 18 対象施設の改善のための基本的な方針

8 個別施設計画の継続的運用のために

(1) 情報基盤の整備と活用

総合管理計画と連動して、対象施設だけに留まらず各所管施設の情報共有化を図り、施設の基本情報、光熱水費をはじめとする運営費、改修・補修等の工事履歴や劣化情報等の一元管理を検討していきます。

(2) 推進体制の整備

本計画を推進するには、全庁的な対応が必要であるとともに、対象施設が様々な機能を担っていることや、その利用者も地域住民等多岐にわたっていることを踏まえ、従前の不具合が発生したら直す「事後保全」から不具合が生じる前に直す「予防保全」へシフトし、施設の機能を常に良好な状態に保つことが重要となります。

そこで、本計画をもとに施設マネジメントを行っていきますが、必要に応じて、全庁的な取り組みを行うとともに、施設所管課が、施設に関する施設類型別の基本方針や目標の検討、進捗管理を行うこととします。

(3) フォローアップ

本計画では、対象施設の改修や建替の優先順位を設定しましたが、今後は個別の年次計画や事業費を精査していくために、事業の進捗状況、劣化調査等の結果を反映しながら、定期的な見直しを実施し推進することとします。

本来、予算とのバランスにより実施できない改修工事が発生することがあります。

しかし、安全を脅かすような劣化を放置することはできません。そのために定期的な現存率調査によって劣化状況を把握し、より優先されるべき劣化を把握するために、本計画が使われることとなります。

緊急性の低い劣化は、次年度以降に持ち越されることもあります。安全を脅かす状況になる前に対応する必要があるため、定期的な見直しとともに本計画を維持推進していくこととします。

さらに、図19に示されるPDCAサイクルで、施設が常に適正レベルに保ち続けることができるように、対応することとします。



図19 PDCAサイクル

東吾妻町総務課等所管施設個別施設計画

令和3年3月

発 行 群馬県吾妻郡東吾妻町

編 集 東吾妻町総務課

〒377-0892

群馬県吾妻郡東吾妻町大字原町 1046

TEL 0279-68-2111

FAX 0279-68-4900

E-mail s-kanzai@town.higashiagatsuma.gunma.jp