

# 浜中町再活用施設等長寿命化計画

## 計 画 書

[概要版]

令和6年3月

浜 中 町

---

## 目 次

---

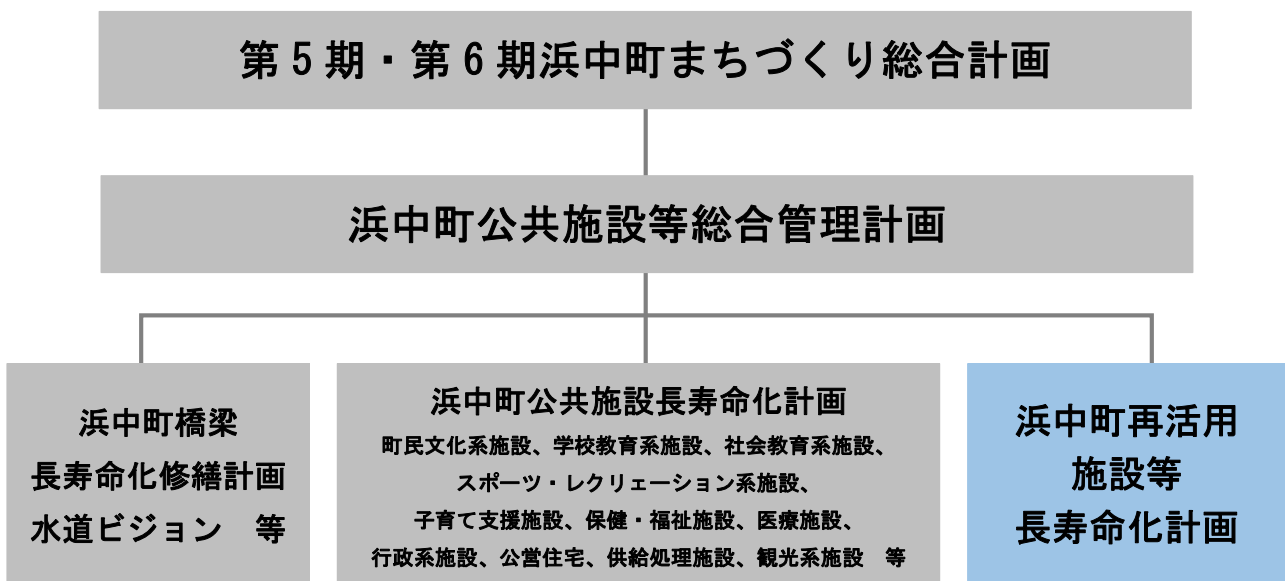
第 1 章 計画策定の背景と目的等.....	1
1-1 背景と目的.....	1
1-2 計画期間.....	1
1-3 対象施設.....	2
第 2 章 実態把握.....	3
2-1 運営状況・活用状況の実態.....	3
2-1-1 建物の状況.....	3
2-1-2 建物の施設関連経費.....	4
2-2 老朽化状況の実態.....	5
第 3 章 基本的な方針.....	7
3-1 改修等の基本方針.....	7
3-2 長寿命化改修の考え方.....	9
第 4 章 長寿命化計画の策定・運用.....	10
4-1 長寿命化実施計画.....	10
4-1-1 改修の優先順位と実施計画.....	10
4-1-2 施設類型ごとの個別長寿命化計画.....	10
4-1-3 維持更新費用の見通しと長寿命化の効果.....	11
4-1-4 今後 40 年間の従来型と長寿命型の維持更新費用比較.....	13
4-2 継続的運用方針.....	14
4-2-1 情報基盤の整備と活用.....	14
4-2-2 推進体制の整備.....	14
4-2-3 フォローアップ.....	14

# 第1章 計画策定の背景と目的等

## 1-1 背景と目的

わが国においては、公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっています。地方公共団体では、公共施設等の維持管理・更新等を着実に推進するための、中期的な取組みとして「浜中町公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という）を平成28年3月に策定し、令和4年3月に改訂を行いました。また、個別施設等の具体の対応方針を定める計画として「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」の策定を進めてまいりました。

本町の公共施設は、整備から数十年を経過したものも多く老朽化が進行し、近い将来一斉に大規模改修や建替えなど、更新時期を迎えることが予想されます。しかし、更新には多額な経費が必要であり、人口減少・少子高齢化に対応した将来の利用状況や維持管理コスト等を考慮した公共施設の適切な配置の実現と、持続性を確保する必要があることから、本計画を策定するものです。



## 1-2 計画期間

公共施設等の計画的な管理を推進するためには、建設時期や寿命を考慮し、中長期的な視点で検討することが不可欠といえます。

本町では、「第6期浜中町まちづくり総合計画」の最終年度との整合を図り、平成29年度から令和11年度までの13年間を対象期間として「総合管理計画」を策定しました。

今回の「浜中町再活用施設等長寿命化計画」の対象期間は、上位計画である「総合管理計画」の終了年度に合わせ、令和6年度から令和11年度までの6年間とします。

なお、今後の維持更新費用算出シミュレーションについては、令和5年度を基準年とし、令和6年度から令和45年度までの40年間について作成します。

本計画は長期の計画であり、公共施設を取り巻く情勢変化を踏まえて、5年程度を目安に随時見直しを行います。

### 1-3 対象施設

対象施設は本町内の再活用公共施設、3 施設（6 建物）、延床面積 2,105 m<sup>2</sup>です。

表 1-1 計画対象施設

施設分類	施設番号	建物番号	施設名	建物名	延床面積 (m <sup>2</sup> )	建築年度 (西暦)	建築年度 (和暦)	経過年数	構造	耐震基準
その他施設	1	1	旧琵琶瀬小学校	旧琵琶瀬小学校校舎	873	2003	H15	20	RC	新
		2	旧琵琶瀬小学校	旧琵琶瀬小学校体育館	325	1967	S42	56	S	旧
		3	旧琵琶瀬小学校	旧琵琶瀬小学校体育館(昭和48年増築分)	28	1973	S48	50	W	旧
	2	4	旧西門朱別小学校	旧西門朱別小学校校舎(No.1)	34	1990	H2	33	RC	新
		5	旧西門朱別小学校	旧西門朱別小学校校舎(No.2)	685	1990	H2	33	RC	新
	3	6	旧榑町へき地保育所	旧榑町へき地保育所	160	1990	H2	33	W	新
合計					2,105	-	-	-	-	-

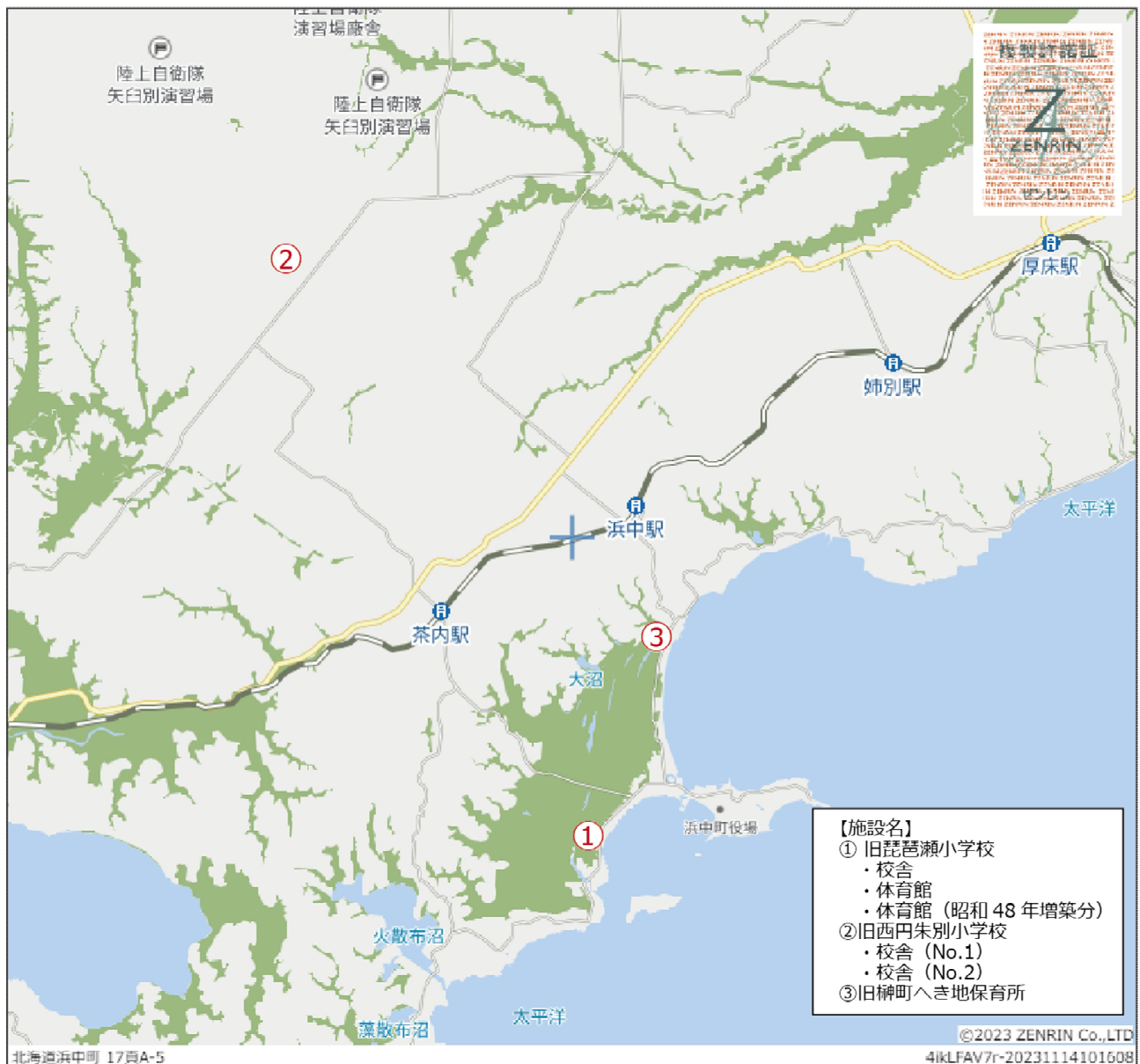


図 1-1 計画対象施設位置図

## 第2章 実態把握

### 2-1 運営状況・活用状況の実態

#### 2-1-1 建物の状況

築30年を経過した老朽化建物が5建物、1,232㎡(58.5%)を占めています。

また、旧耐震基準(昭和56[1981]年5月31日以前に建築確認、適用)による建物は2建物、353㎡(16.8%)となっています。

表 2-1 経過年数別建物数及び延床面積

築年数	建物数		延床面積(㎡)	
	その他施設	合計	その他施設	合計
50年以上	2	2	353	353
40年以上50年未満	0	0	0	0
30年以上40年未満	3	3	879	879
20年以上30年未満	1	1	873	873
10年以上20年未満	0	0	0	0
10年未満	0	0	0	0
合計	6	6	2,105	2,105

耐震基準	建物数		延床面積(㎡)	
	その他施設	合計	その他施設	合計
旧	2	2	353	353
新	4	4	1,752	1,752
合計	6	6	2,105	2,105

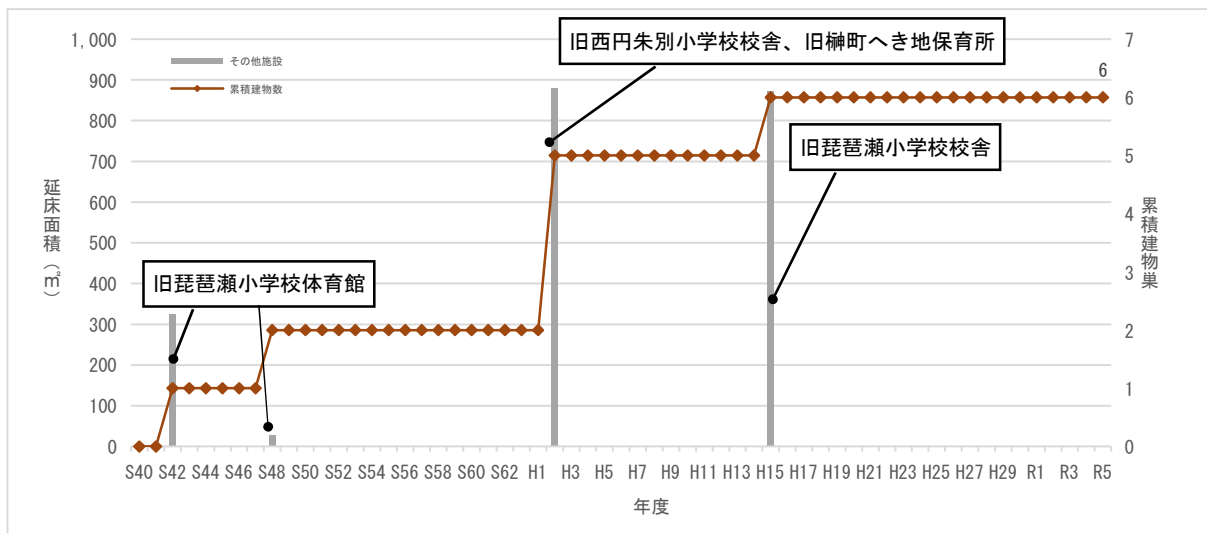


図 2-1 整備年度別延床面積及び累積建物数

## 2-1-2 建物の施設関連経費

計画対象建物の過去6か年の施設関連経費は、表2-2、図2-3に示すとおりです。  
過去7か年の合計は5,844千円、平均は835千円になります。

表2-2 施設関連経費（単位：千円）

年度	施設整備費	その他施設整備費	維持修繕費	光熱水費・委託費	合計
平成29年度(2017年)	0	0	1,043	0	1,043
平成30年度(2018年)	0	0	0	0	0
令和1年度(2019年)	0	0	0	0	0
令和2年度(2020年)	0	0	0	0	0
令和3年度(2021年)	3,894	0	98	0	3,992
令和4年度(2022年)	0	0	0	0	0
令和5年度(2023年)	0	0	809	0	809
平均	3,894	0	1,950	0	5,844
合計	556	0	279	0	835

出典：浜中町支出データ

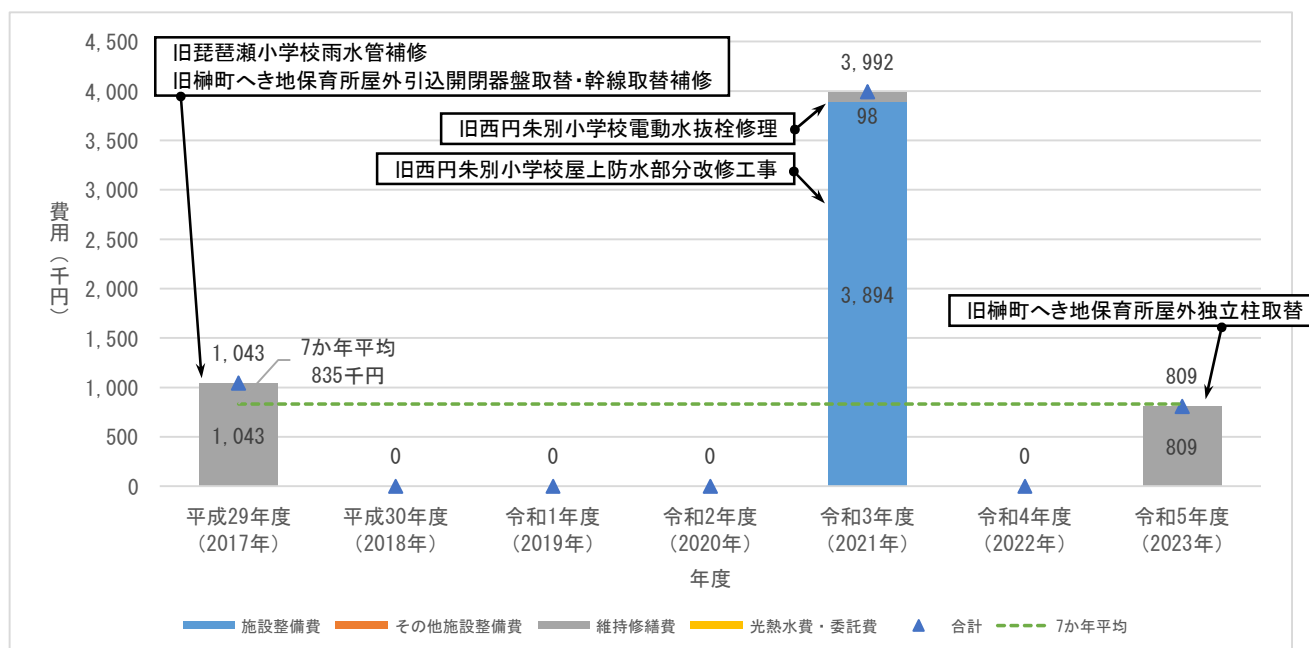


図2-2 年度別施設関連経費（単位：千円）

## 2-2 老朽化状況の実態

建物の健全度、劣化状況を把握・評価するため、現地調査を実施しました。

劣化状況は、「屋根・屋上」、「外壁」については目視により、また「内部仕上げ」、「電気設備」、「機械設備」については経過年数により、項目ごと劣化度（A～Dの4段階評価）を評価しました。

建物全体の健全度は部位毎の評価点と部位のコスト配分から下式により点数化しました。

$$\text{健全度} = \text{総和（部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分）} \div 60$$

建物の健全度は、図 2-8 に示すとおりであり、「旧琵琶瀬小学校体育館」「旧琵琶瀬小学校体育館（昭和48年増築分）」が健全度40点以下の施設となっています。

なお、健全度40点未満の建物は優先的に長寿命化改修、改築、除却等の対策を講じることが望ましいとされています（文部科学省解説書）。

また、健全度75点以下の評価C、Dの部位がある建物、健全度75点以上でも評価Cの部位がある建物については、今後、修繕が必要と考えられます。

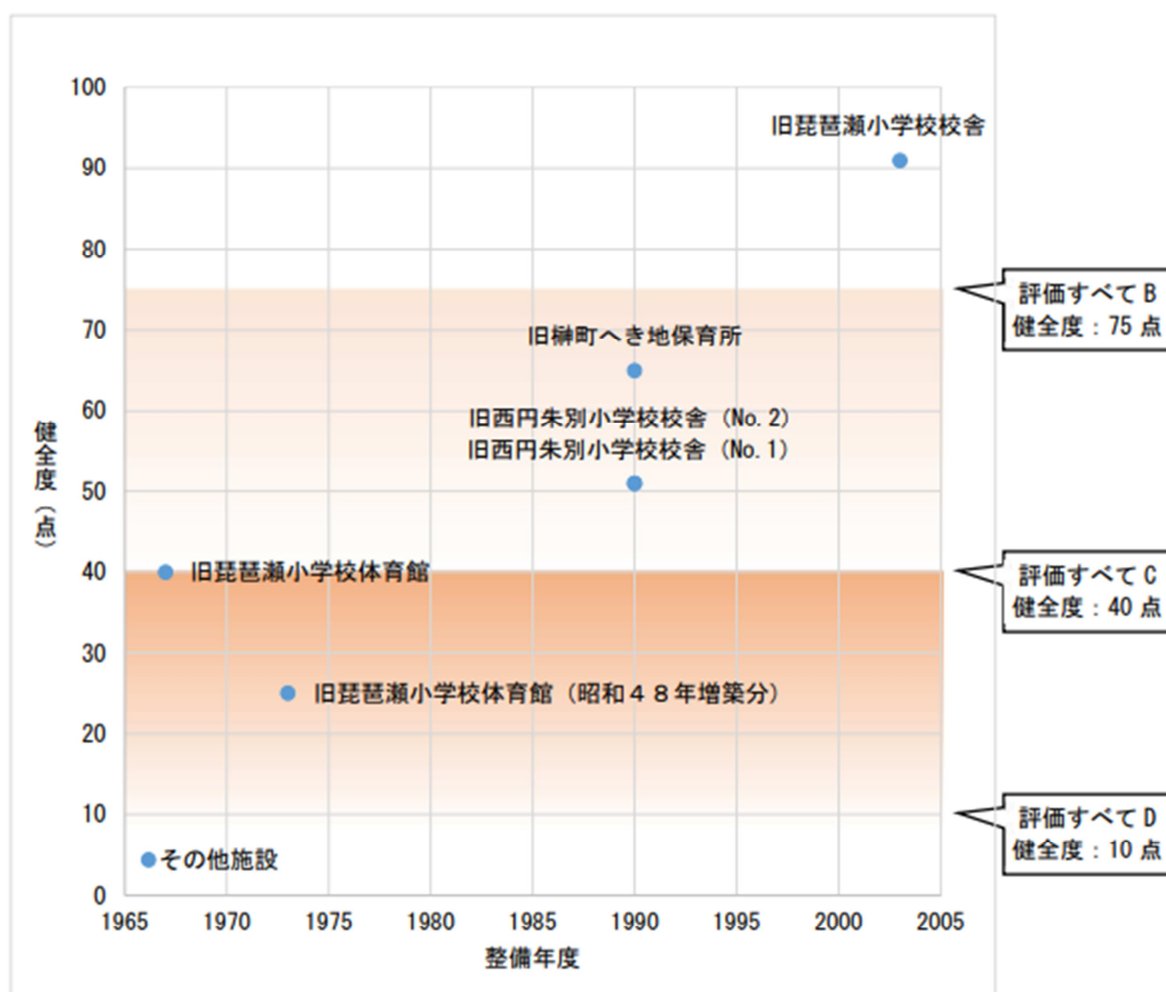


図 2-3 健全度

表 2-3 建物劣化状況一覧表

建物基本情報										構造躯体の健全性						劣化状況評価					備考		
通し 番号	調査 番号	施設名	棟 番 号	構造	階数	延床 面積 (㎡)	西暦	和暦	築年 数	耐震 基準	耐震 診断	耐震 補強	調査 年度	圧縮 強度 (N/ mm <sup>2</sup> )	試算 上の 区分	屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 (100点 満点)	備考	
1	1	旧琵琶瀬小学校校舎	1	RC	2	873	2003	H15	20	新	-	-	2021	21	長寿命	B	B	A	A	A	A	91	
2	2	旧琵琶瀬小学校体育館	1	S	1	325	1967	S42	56	旧			2021		長寿命	C	C	C	C	C	C	40	
3	3	旧琵琶瀬小学校体育館(昭和48年増築分)	1	W	1	28	1973	S48	50	旧			2021		長寿命	C	D	D	B	C	C	25	
4	4	旧西巴朱別小学校校舎(No.1)	1	RC	2	34	1990	H2	33	新			2021	21	長寿命	D	D	B	B	B	B	51	
5	5	旧西巴朱別小学校校舎(No.2)	1	RC	2	685	1990	H2	33	新			2021	21	長寿命	D	D	B	B	B	B	51	
6	6	旧榑町へき地保育所	1	W	1	160	1990	H2	33	新			2021		長寿命	B	C	B	B	B	B	65	

■ : 築50年以上

□ : 築30年以上



## 第3章 基本的な方針

### 3-1 改修等の基本方針

本計画の上位計画となる「総合管理計画」では、公共施設等の維持管理に関して以下に示す基本的な実施方針が示されています。

#### ■供給に関する方針

- ・ 町民ニーズや上位計画、関連計画、政策との整合性、費用対効果を踏まえ、人口減少や厳しい財政状況を勘案し、必要なサービス水準を確保しつつ施設総量の適正化（縮減）を図ります。
- ・ 老朽化が著しいものの町民サービスを行う上で廃止できない施設については、周辺施設の立地状況を踏まえながら、機能の複合化や更新等を行います。
- ・ 施設や設備の共用による多目的利用、地域のニーズを踏まえた柔軟性を持った施設活用による機能の複合化、多機能化を進めます。特に、人口減少等により本来の役割を終え未利用となっている施設については、地域の実情等に応じて施設の有効活用を図るため、施設の転用、用途変更について検討していきます。

#### ■品質に関する方針

- ・ 日常点検や定期点検を実施し、劣化状況の把握に努めるとともに、点検結果を踏まえた修繕や改修の実施により予防保全に努めます。
- ・ 主要な施設の内、40年以上経過したものについては、長期的な修繕計画の策定や点検等の強化により、計画的な維持管理を行い、必要に応じて長寿命化を図ります。

#### ■財務に関する方針

- ・ 改修・更新等の費用の縮減と更新時期の分散化により、歳出予算の縮減と平準化を図ります。
- ・ 維持管理費用や業務内容を分析し、適正化を図ります。また、必要に応じて施設使用料を見直します。
- ・ PPP や PFI などの手法導入の可能性を検討するなど、施設の整備や管理・運営における官民の連携を図り、財政負担の軽減と行政サービスの維持・向上を図ります。

～中略～

#### 公共施設（建築施設）の維持管理の方針

公共施設（建築施設）の維持管理及び改修・更新は、経過年数により対処方法が異なるものと考えられます。

そこで、建設時期により新耐震基準前後に分類し、点検・診断、耐震化、改修・修繕、長寿命化及び更新の方針を整理します。

##### （1）旧耐震基準建築物

昭和56年以前の旧耐震基準で建築された建築物については、建物の安全性が確保されているか否かが重要であり、必要に応じて耐震診断を実施します。耐震性が認められた施設については、機能維持に向けた点検・診断を行うとともに、大規模改修の実施など、施設の継続活用を検討していきます。

耐震性を有していない施設については、耐震化に係る費用や利用状況等を考慮しながら、他施設との複合化、統合・廃止、規模縮小等を検討します。

## (2) 新耐震基準建築物

新耐震基準に適合し昭和 50 年代に建築された施設は、建築後概ね 40 年が経過しており、大規模改修等が必要な時期を迎えています。今後は、日常点検や定期点検を実施するとともに、利用者の多い施設を中心に劣化調査の実施等により状況を把握し、その調査結果を踏まえて大規模改修、長寿命化改修等を実施していきます。

また、平成に入ってから建築された比較的新しい建築物については、長期使用を前提として、日常点検や定期点検の実施により状況の把握に努め、必要に応じて修繕や改修を行います。また、建築後 20 年を目安に大規模改修等の実施を検討していきます。

出典：「浜中町公共施設総合管理計画」

また、施設分類毎の基本的な方針としては以下に示されています。

### ■その他施設

供給に関する方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 今後の利用状況を踏まえ、改修、更新を検討します。</li><li>・ 利用者ニーズに対応した住環境を提供するため、空き家の更新・除却等を検討します。</li></ul>
品質に関する方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 築 35 年を過ぎた建物については、大規模改修の検討とともに、利用状況を踏まえて更新を検討します。</li></ul>
財務に関する方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 現状の維持管理・修繕にかかる費用を分析し、維持管理費用の適正化を図ります。</li></ul>

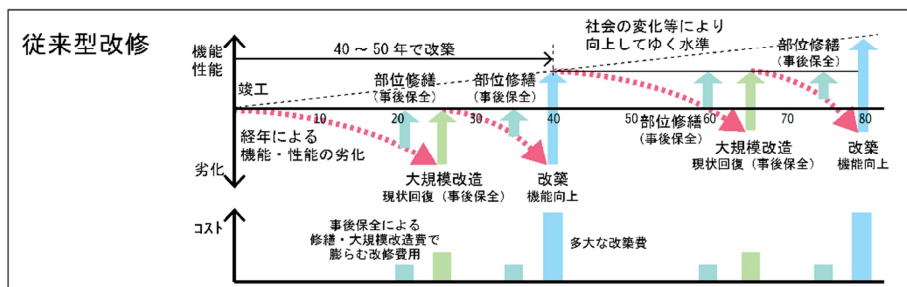
出典：「浜中町公共施設総合管理計画」

### 3-2 長寿命化改修の考え方

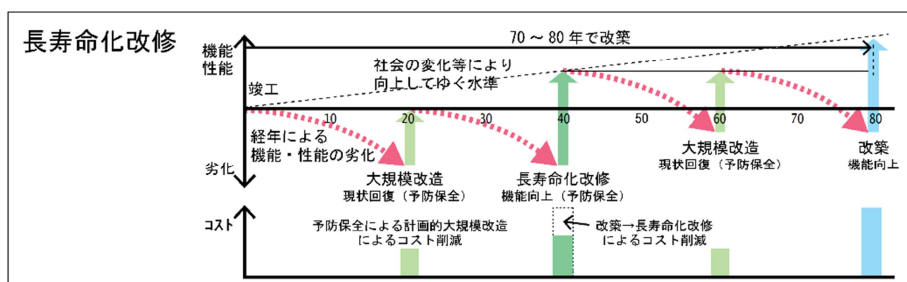
今後は、中長期的な維持管理等に係るコストの縮減、予算の平準化を行うために、以下のような施設を除き、施設の維持管理の方針を、建替えから長寿命化改修に切り替え、部位改修を併用した整備を行います。

- ・ 鉄筋コンクリートの劣化が著しく、改修に多額の費用がかかり、改築の方が経済的に望ましい施設
- ・ コンクリート強度が著しく低い施設
- ・ 基礎の多くの部分で鉄筋が腐食している施設
- ・ 建物周辺環境の安全性が欠如している施設
- ・ 建物の配置に問題があり、改修によっては適切な施設環境を確保できない施設
- ・ 町内施設等の適正配置など地域の実情により改築、統廃合せざるを得ない施設
- ・ 既に移転、廃止等が決定している施設

改築中心の従来型改修から長寿命化改修への転換イメージ



従来型改修：40～50年で建物を更新する従来型の修繕・改修  
 事後保全：劣化が進行しているため、軽微な補修では対応できず、劣化部位の全面的な更新等を行う必要があり、改修費用が増大する



長寿命化改修：計画的に機能向上・回復を行い、70～80年まで建物の改築時期を延長する改修  
 予防保全：重大な欠陥になる前に計画的に対策を行うことで、改修費用の削減が可能

大規模改造	
経年劣化による損傷、機能低下に対する機能回復工事	
・ 屋上防水	・ 外壁改修
・ トイレ改修	・ 内装改修
・ 設備機器改修	
・ 劣化の著しい部位の修繕	
・ 故障不具合修繕	等

長寿命化改修		
単に建設時の状態に戻すのではなく、計画的に機能性、耐用性、快適性、省エネ性等の水準を向上し、建物の耐久性を高め、改修時の社会的な要請に応じるための改修。		
・ 屋上防水	・ バリアフリー改修	・ 鉄筋の腐食対策
・ 外壁改修	・ トイレ改修	・ 内装改修
・ 設備機器改修		
・ 劣化の著しい部位の修繕		
・ 故障不具合修繕	・ 省エネルギー機器への更新	
・ 外壁、屋上の断熱化改修	等	

図 3-1 改築中心から長寿命化への転換イメージ

## 第4章 長寿命化計画の策定・運用

### 4-1 長寿命化実施計画

#### 4-1-1 改修の優先順位と実施計画

##### (1) 改修等の優先順位付け

急度の高い部位修繕や築40年以上経過した建物の長寿命改修等工事の実施にあたっては、施設等の劣化状況調査と建物の竣工または直近の大規模な修繕、または改造工事の実施状況及び経過年数等を踏まえ、優先順位を付けるものとします。

また、今後の改修予定及び将来の移転、改築、廃止、統廃合等の方針が決定している施設については、その時期や建物の使用期間を考慮したうえで優先順位を付けるものとします。

##### (2) 実施計画

改修等の計画については、今後40年間（5年程度を目安に見直しを行う）の計画とし、直近の10年間のモデルは表4-3に示しています。

#### 4-1-2 施設類型ごとの個別長寿命化計画

##### ■その他施設

- ・旧西円朱別小学校は、現在の利用状況を踏まえて、今後の施設の在り方を検討します。
- ・旧榊町へき地保育所は、施設再活用を踏まえて、今後の施設の在り方を検討します。
- ・旧琵琶瀬小学校は、社会福祉協議会等との複合施設として近年中に計画的な改修を行い、長寿命化を図り継続利用します。
- ・旧琵琶瀬小学校体育館は、使用年度終了後に除去等を検討します。

### 4-1-3 維持更新費用の見通しと長寿命化の効果

長寿命化を行った場合の施設整備費用は、表 4-1、図 4-1 に示すとおり、40 年間で 4.35 億円となり従来型に比べて 5.12 億円の削減が見込まれます。なお、長寿命化改修を行った場合の施設類型別整備単価については表 4-2 の単価とします。

施設整備内容は、表 4-3 に示すとおりとなっています。

表 4-1 施設整備費用

	40 年間の総額	年平均
過去 7 年	-	0.01 億円/年
従来型	9.47 億円(1.00)	0.24 億円/年
長寿命化	4.35 億円(0.46)	0.11 億円/年

※ ( ) 内は従来型を 1.00 とした指数

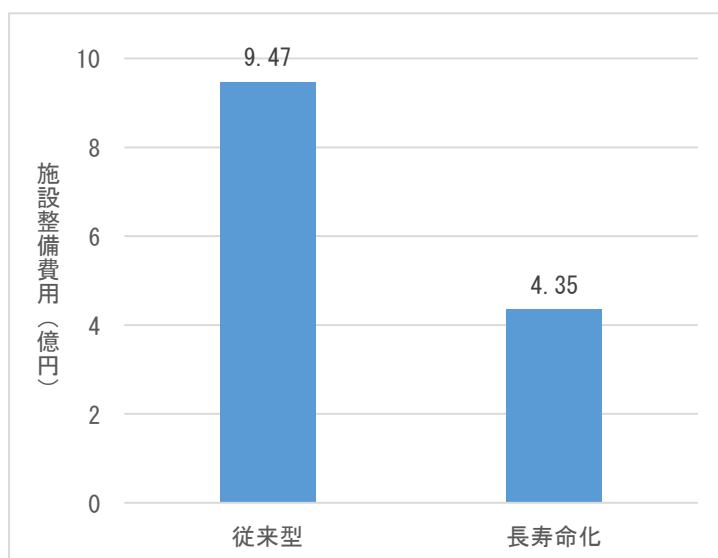


図 4-1 従来型と長寿命型の比較 (単位: 億円)

表 4-2 長寿命化改修の場合の施設類型別整備単価

施設類型	改築単価 (万円/㎡)	長寿命改修単価 (万円/㎡)	大規模改造単価 (万円/㎡)
その他施設	36	21.6	9

※改築単価:「浜中町公共施設等総合管理計画」の試算条件値

※長寿命改修単価:文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定」計算ソフト算定値

※大規模改造単価:文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定」計算ソフト算定値

表 4-3 今後 10 年間の施設整備内容と施設整備費モデル（令和 6 年～令和 15 年）

No.	項目	建設年度	築年数	R6 (2024)		R7 (2025)		R8 (2026)		R9 (2027)		R10 (2028)		R11 (2029)		R12 (2030)		R13 (2031)		R14 (2032)		R15 (2033)		
				工事種	金額	工事種	金額	工事種	金額	工事種	金額	工事種	金額	工事種	金額	工事種	金額	工事種	金額	工事種	金額	工事種	金額	工事種
1	田沼豊瀬小学校校舎	2003	20	部分修繕	¥19,300,000																			
2	田沼豊瀬小学校体育館	1967	56									部分修繕	¥6,423,500											
3	田沼豊瀬小学校体育館(昭和48年建築分)	1973	50																					
4	田沼小学校分校校舎(№1)(№2)	1990	33																					
5	田沼町へ宅地保蔵所	1990	33																					
				長寿命化改修	¥19,300,000	W0	長寿命化改修	¥19,300,000	W0	長寿命化改修	¥19,300,000	W0	長寿命化改修	¥19,300,000	W0	長寿命化改修	¥19,300,000	W0	長寿命化改修	¥19,300,000	W0	長寿命化改修	¥19,300,000	W0
				部分修繕		W0	部分修繕		W0	部分修繕		W0	部分修繕		W0	部分修繕		W0	部分修繕		W0	部分修繕		W0
				改良		W0	改良		W0	改良		W0	改良		W0	改良		W0	改良		W0	改良		W0
				除却		W0	除却		W0	除却		W0	除却		W0	除却		W0	除却		W0	除却		W0
				大規模改造		W0	大規模改造		W0	大規模改造		W0	大規模改造		W0	大規模改造		W0	大規模改造		W0	大規模改造		W0
				合計	¥19,300,000	W0	合計	¥19,300,000	W0	合計	¥19,300,000	W0	合計	¥19,300,000	W0	合計	¥19,300,000	W0	合計	¥19,300,000	W0	合計	¥19,300,000	W0

凡例 緑文字：W達  
赤文字：〔赤〕：非費用建物  
黄色文字：〔黄〕：要修繕建物

#### 4-1-4 今後40年間の従来型と長寿命型の維持更新費用比較

今後40年間の改修を、従来型と長寿命型で行った場合の年度毎の維持更新費用を図4-2、図4-3に示します。長寿命化改修を行うことで改築費用が大幅に削減され、各年度の施設整備費用の平準化が図られます。特に直近の10年間で、約3億円の維持更新費用の削減が可能です。

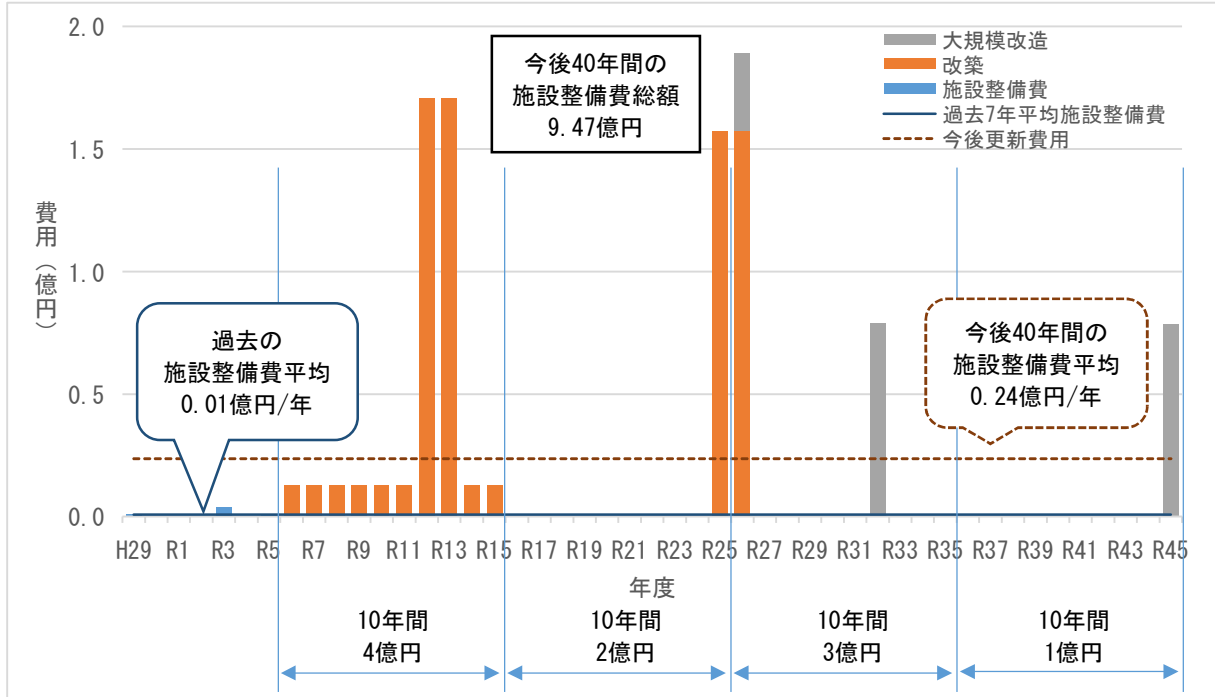


図 4-2 従来型改修

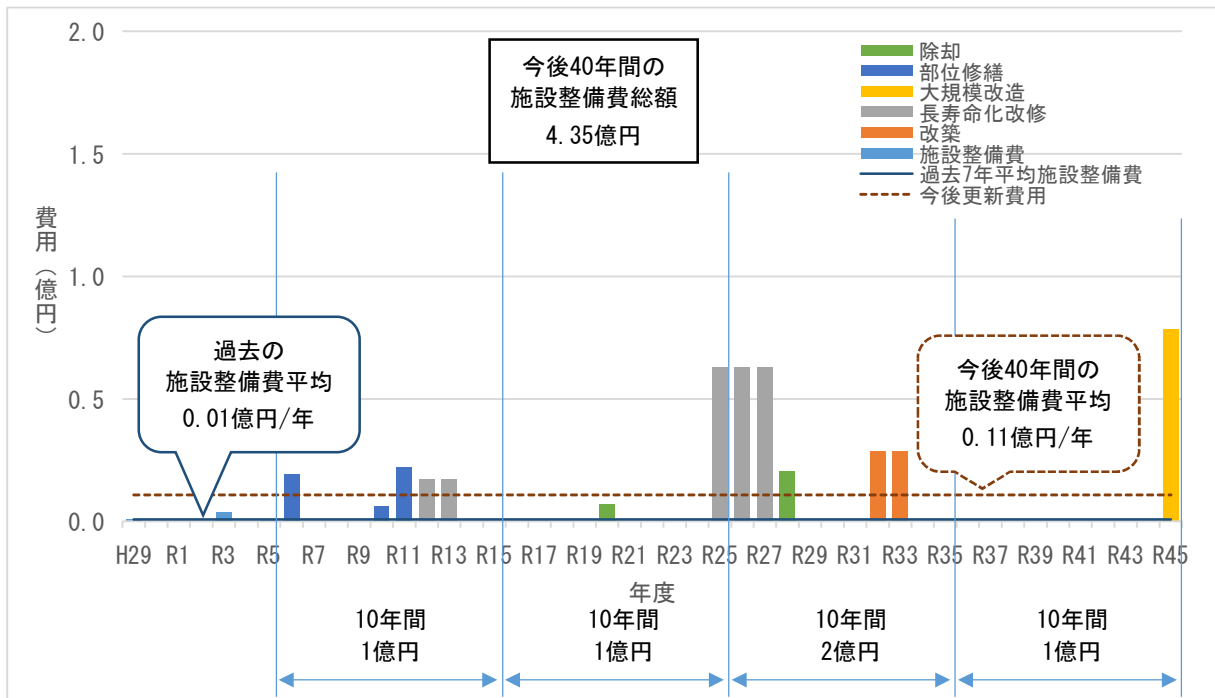


図 4-3 長寿命化型改修

## 4-2 継続的運用方針

### 4-2-1 情報基盤の整備と活用

持続可能で健全な施設の維持管理の検討を行うにあたり、町民と行政が町施設に関する情報と問題意識を共有することが重要です。

公共施設を利用し、支えている多くの町民と行政が問題意識を共有し、将来のあるべき姿について幅広い議論を進めるため、施設に関する情報を開示します。

また、町民からの様々な意見を収集、整理して公共施設等マネジメントに活かす仕組みについても検討を進めます。

建物の情報については、調査表としてデータベース化を行います。

データは、施設情報に変更が生じた場合や改修などが行われた場合に適宜更新するほか、毎年度更新の有無を含め内容を確認します。

### 4-2-2 推進体制の整備

本計画を継続的に運用していくために、上位計画である「総合管理計画」との整合性や、施設管理に係る技術的サポートの面などから、企画財政課、教育員会が連携を図りながら進めていきます。

また、公共施設等の維持管理については、日常点検や管理業務委託による「各種点検調査報告書」及び「12条点検等の法的点検」の結果等、継続的な点検、調査の結果に基づいて、不具合箇所の早期把握と修繕対応を図っていきます。

### 4-2-3 フォローアップ

効率的かつ効果的な施設整備を進めていくためには、長寿命化計画の策定（Plan）、計画に基づく改修や維持管理等の実施（Do）、効果の検証と改善課題の抽出（Check）、計画への反映（Action）というPDCAサイクルによる見直しを行い、実現性・実効性を確保した計画とします。

本計画は、長期の計画であり、点検・評価結果に加えて、公共施設を取り巻く情勢変化を踏まえて、5年程度を目安に随時見直しを行います。



図 4-4 PDCA サイクル(メンテナンスサイクル)



## 浜中町観光系施設等長寿命化計画【概要版】

令和6年3月

発行：浜中町

住所：〒088-1592 北海道厚岸郡浜中町湯沸 445 番地

Tel : 0153-62-2148 (企画財政課直通)

Fax : 0153-62-2115