

湯浅町個別施設計画



令和 2 年 3 月

和歌山県有田郡湯浅町

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 決算の状況	6
第2章 施設ごとの方針	7
第1節 公共施設の適切な維持管理方法の検討	7
第2節 公共施設長寿命化計画の基本的な方針等	9
第3節 フォローアップ	18
第4節 施設ごとの方針	20

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) 町民文化系施設
- (3) 社会教育系施設
- (4) スポーツ・観光系施設
- (5) 産業系施設
- (6) 保健・福祉施設
- (7) 子育て支援施設
- (8) 学校教育系施設
- (9) 農業集落排水施設
- (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

本町では、平成28年度に、本町が所有する公共施設やインフラ施設の老朽化・更新問題に対応するべく、「湯浅町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、本町の公共施設を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、501.3億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12.5億円になります。本町の今後の財政状況から見ると、全ての施設に対して、適切な更新を行うことが困難な状況です。そのため、本町では施設ごとに老朽化の状況や利用状況、利用内容等について把握を行い、施設の総量の最適化及び利活用の最大化を目指すこととし、個別に施設の方針をとりまとめることとしました。本町には、利用頻度が著しく低い施設があったり、老朽化により周辺に悪影響を及ぼしかねない施設があります。今後、このような施設については、新たな利活用を検討し、検討の結果、利用が見込めない施設については、除却解体等も視野に入れた公共施設マネジメントを実施します。

また、利用がある施設については、利用者等が安全に利用できるように、適切な維持管理を行い、施設の長寿命化や定期的な点検等を実施します。

このような状況下において、本町では公共施設マネジメントを推進するために、「湯浅町個別施設計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

なお、総合管理計画では、本町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。これは本町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。

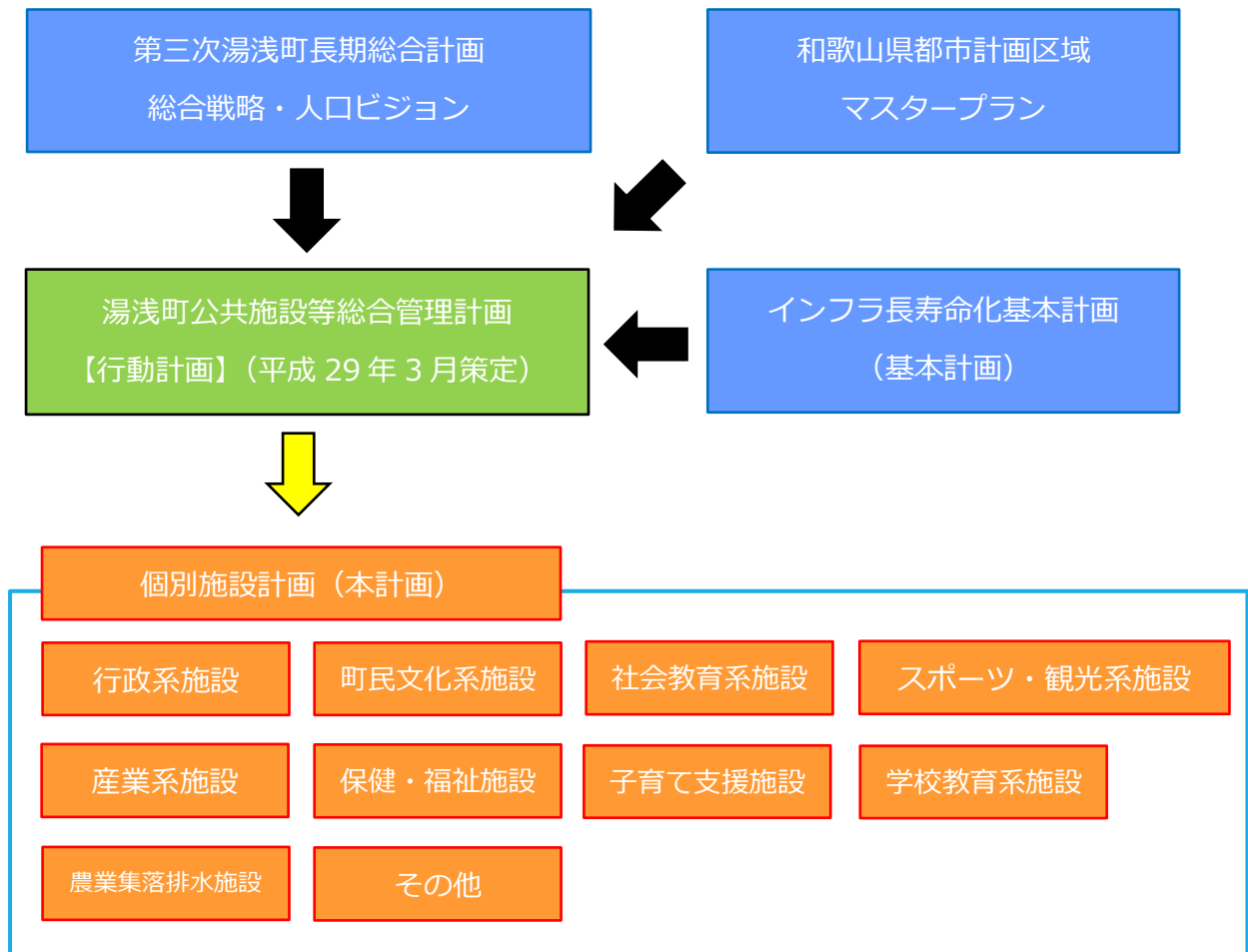
湯浅町公共施設等総合管理計画（基本方針）

1. 総量削減を基本とし、老朽化又は類似施設の複合化・集約化及び廃止・解体を検討する。
2. 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・集約化等を検討する。
3. 現状を的確に把握し、今後も安全に利用できるよう施設の長寿命化及び適切な維持管理を行う。
4. 既存の計画を基に、施設等の維持管理や再編を行う。
5. 個別施設計画を策定し、施設ごとの対応方針や改修・建て替え等の優先順位等を定める。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、本町の最上位計画である「第三次湯浅町長期総合計画」及び「湯浅町まち・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や公共施設等に関連する計画や施策等と連携し、公共施設に係る基本的な方針等を示した総合管理計画の内容を、それぞれの施設ごとの方針や今後の方向性、更新検討時期等についてとりまとめたものです。

◆計画の位置づけイメージ



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年間を区切りとし、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、庁内協議や地区等への説明、各種設計・建設工事等に一定期間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ます。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年間で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ます。

◆マネジメント期3年間の事業イメージ



◆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

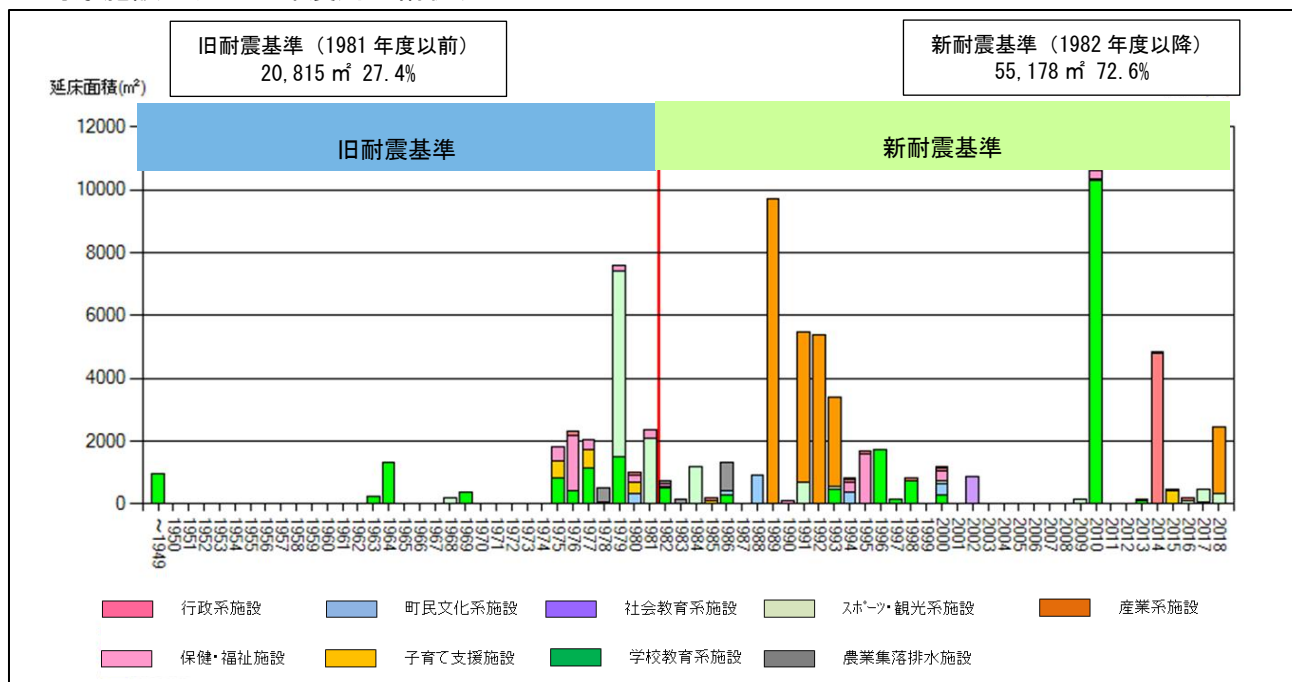
本計画の対象施設は、本町の所有する公共施設を対象とし、今後の方針を定めるものとし、施設の分類は、総合管理計画の分類から一部見直しを行った内容で整理するものとします。

その中で、別途計画を定めている（予定している）施設や「公営住宅」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。

◆対象施設内訳一覧

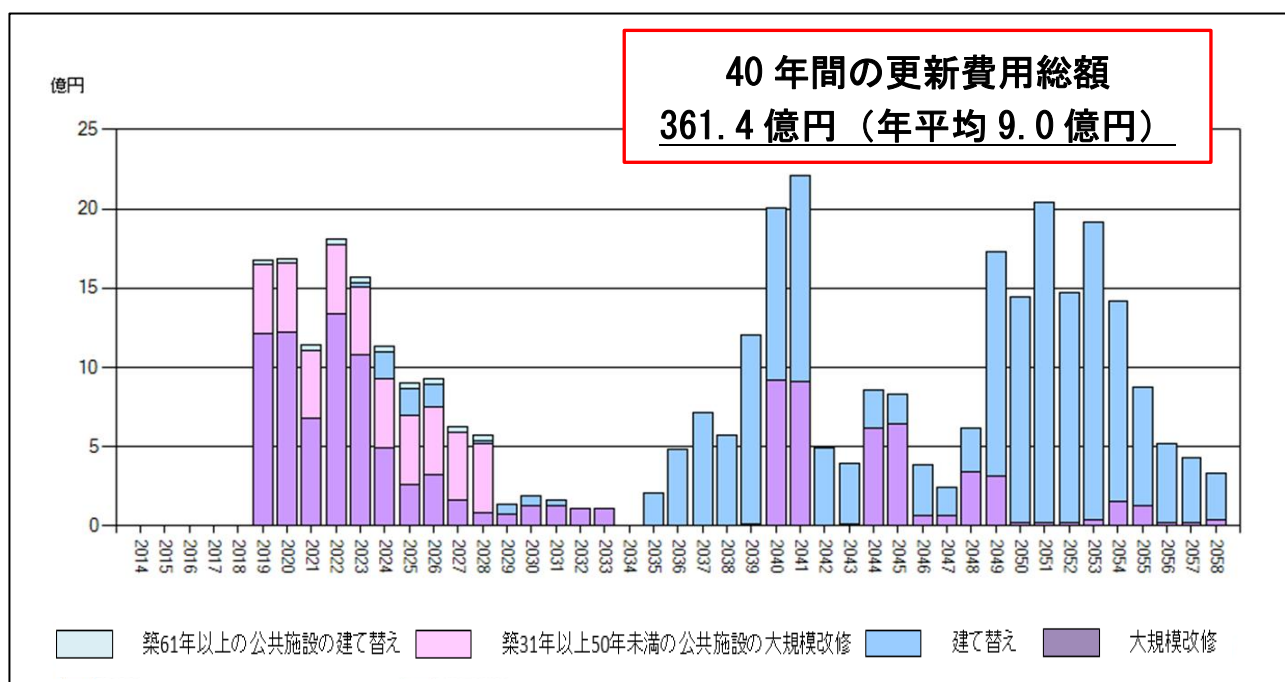
施設類型		施設数	棟数	総延床面積 (㎡)
大分類	中分類			
(1) 行政系施設	庁舎等	1	3	4,801.00
	消防施設	11	12	965.42
(2) 町民系施設	集会施設	3	3	763.00
(3) 社会教育系施設	図書館	1	1	860.00
	集会施設	4	4	1,381.00
(4) スポーツ・観光系施設	スポーツ施設	6	14	9,167.19
	観光施設	11	16	2,892.29
(5) 産業系施設	産業系施設	5	16	24,777.13
(6) 保健・福祉施設	高齢福祉施設	11	12	3,186.00
	その他社会福祉施設	5	5	2,876.00
(7) 子育て支援施設	幼稚園・保育園・こども園	5	6	2,025.75
(8) 学校教育系施設	学校	6	27	20,903.00
	その他教育施設	1	2	756.00
(9) 農業集落排水施設	農業集落排水施設	2	2	331.00
(10) その他	その他	12	13	1,814.63
合計		84	136	77,499.41

◆対象施設における年度別整備状況



※延床面積が不明の施設もあるため、対象施設内訳一覧の延床面積の合計値と一致しません。

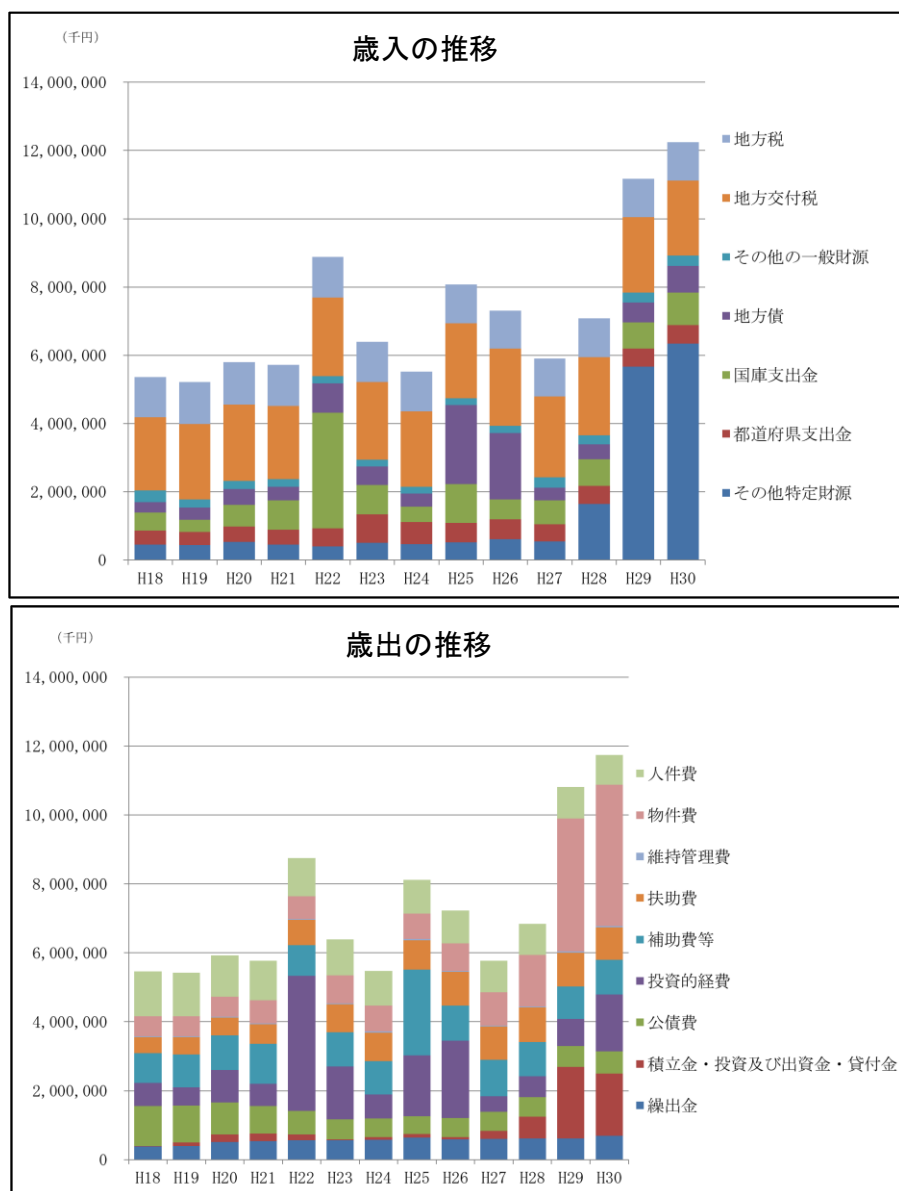
◆対象施設における更新費用推計グラフ（全ての対象施設を更新した場合の費用推計）



第5節 決算の状況

本町の決算の状況について、歳入については平成29年度より、その他特定財源が大幅に増加していますが、これはふるさとまちづくり寄附金によるものが大きく占めている状況です。本町の収入が増加していることについては、財政上、望ましいことではありますが、同時に、歳出については、同寄附金に伴う関連経費（物件費）が大きく増加している状況です。その他の支出については、湯浅駅周辺整備事業に伴う整備費や津波浸水想定区域内にある向島保育所及び老朽化が進んでいる武者越保育所を統合・移転し、新たに建設する認定こども園の整備費、さらには、伝統的建造物群保存地区にある旧醤油醸造家の建物を改修し、観光の拠点となる施設の整備費など、本町のまちづくりや防災面の強化、子育て環境の充実に向け、今後も整備を実施していきます。しかし一方で、老朽化した施設や利用頻度の低い施設が町内に多くあることも事実であり、今後はそれらの修繕・改修費や建て替え費が発生してくることが考えられます。そのため、本計画を策定し、事前に修繕等が必要な施設や金額を把握し、計画的に工事が行えるよう適切な予算配分を行う必要があります。

◆決算の状況



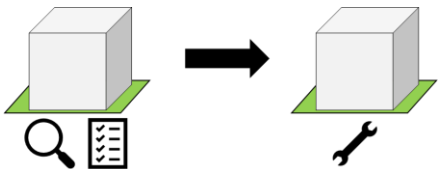
第2章 施設ごとの方針

第1節 公共施設の適切な維持管理方法の検討

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、本町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、本町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
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。
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

公共施設を今後も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、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費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。今後、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。

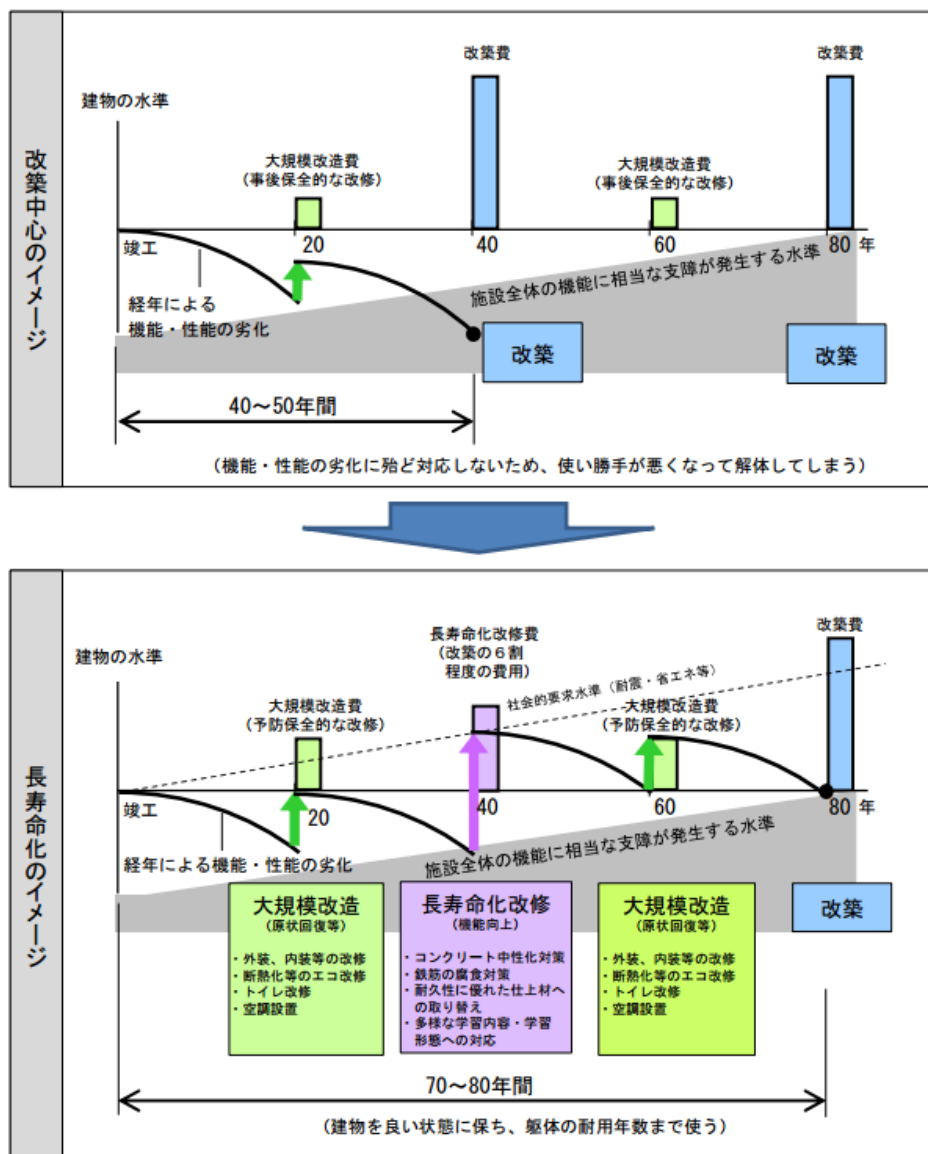
第2節 公共施設長寿命化計画の基本的な方針等

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・清掃の実施及び施設や設備の老朽化や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造等、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



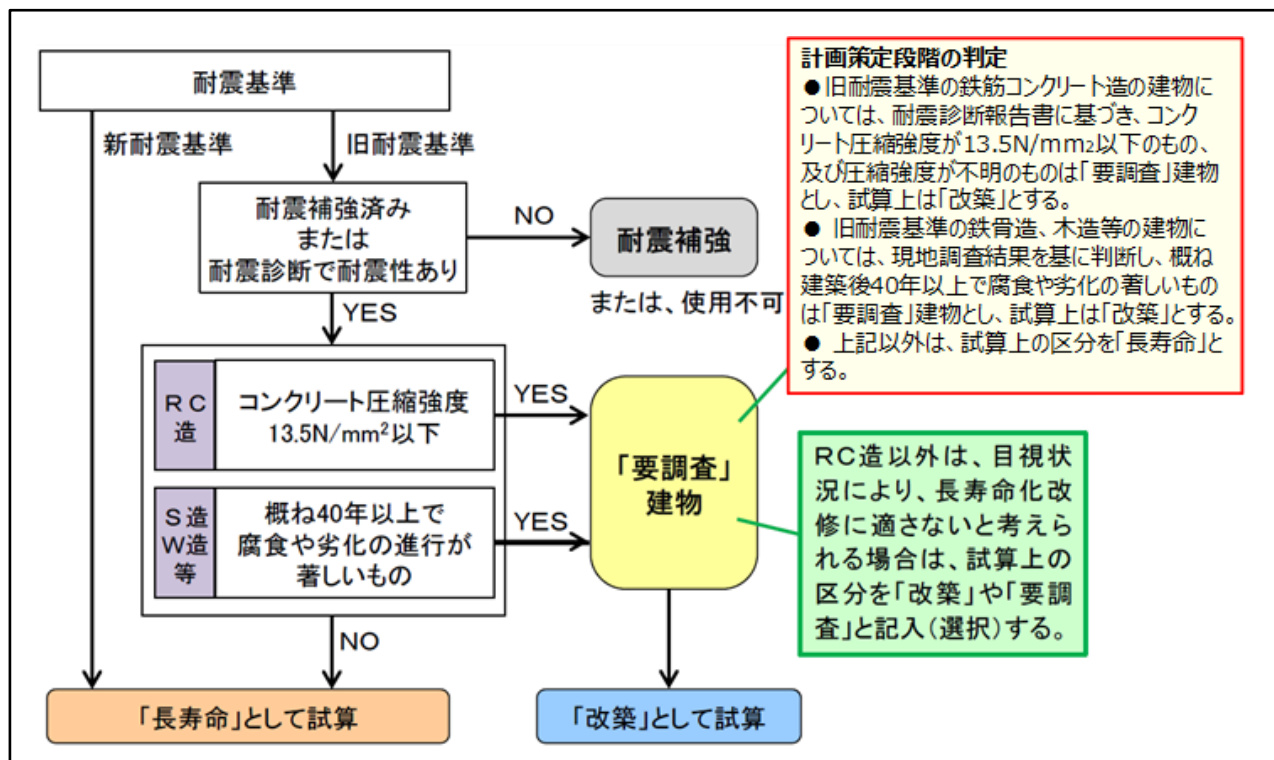
2. 改修等の基本的な方針

本町は、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など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費や修繕費等が、改修や更新する費用を上回る年数
法定耐用年数	減価償却資産の耐用年数等に関する省令で定められた年数
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、本町では、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、小規模な施設が多く、また、伝統的建造物群保存地区にある旧家屋の建物を改修し、観光の拠点となる施設として整備している建物が多いことから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

構造 用途	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（本町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年～30年
	屋上防水	20年～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年～30年
	エレベーター	30年

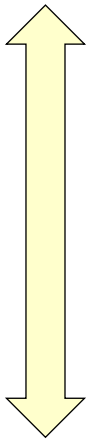
※出典：建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人 建築保全センター）

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、本町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・決定を行う必要があります。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：形式失効等による部品が入手できない)
	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

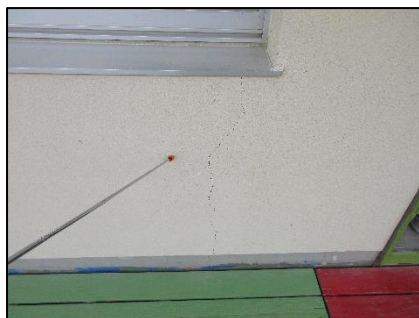
健全度 = 総和（部位の評価点 × 部位のコスト配分） ÷ 60

※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

◆現地確認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
シーリングの劣化



亀裂による漏水



屋上アスファルト防水の亀裂



屋上の排水不良



屋上笠木・パラペットの破損



軒天ボードの脱落



軒天コンクリート片の脱落・
露筋



天井の雨漏れ・漏水



地盤の傾き・沈下



外壁の塗膜の膨れ



屋上排水口の詰まり



擁壁の亀裂

公共施設の老朽化を、そのままの状態で放置しておくと、事故の発生や災害の拡大等の安全性の低下、また、景観の悪化や施設自体が利用できなくなる等につながります。実際に、全国で見ても公共施設の老朽化が要因の事故が発生しており、施設を作るだけでなく、安全かつ適切に維持管理を行う必要があります。

◆公共施設の老朽化に伴う事故事例

別紙

茨城県立高等学校における体育館外壁落下事故について

1. 事故の経緯

平成29年3月17日（金）11時30分頃、茨城県立古河第三高等学校において、体育館の外壁が落下し、教諭を直撃。

2. 事故の状況

- 事故が発生した体育館は昭和46年築、鉄骨造
- 体育館の外壁から、ラスモルタル外装材（約90cm×約600cm、厚さ約3cm、重さ約100kg）が落下。
- 体育館脇にいた男性教諭に直撃。目撃した生徒から事務室に報告があり、職員が119番通報し、病院に搬送。教諭は、頭蓋骨一部骨折等の重傷であるが、意識はある状況。隣のグラウンドで、生徒が体育の授業を受けていたが、けがはなかった。



3. 現時点で推測される事故原因

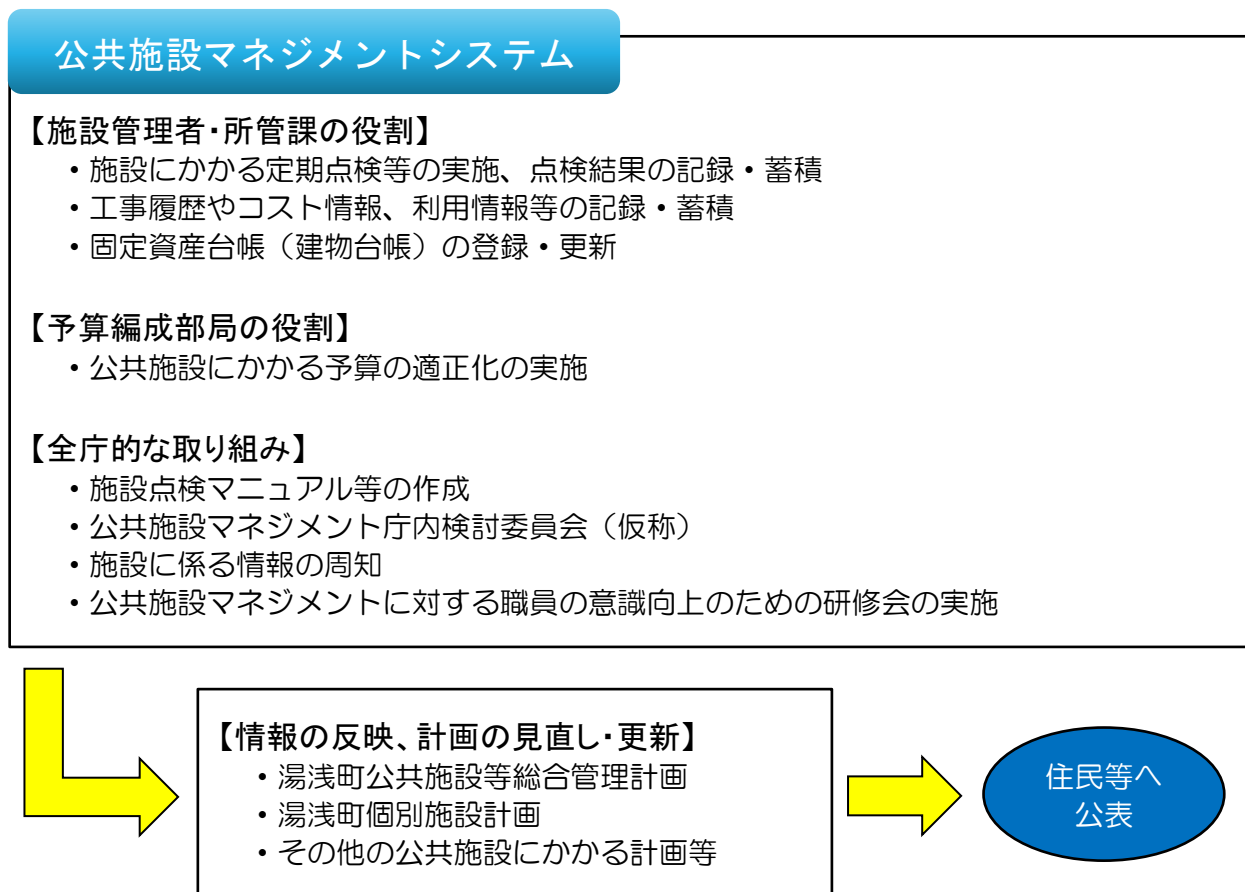
ラスモルタルの経年劣化により下地から剥離して落下したものと推測されるが、詳細については現在県において調査中。

※文部科学省 『既存学校施設の維持管理について』（平成29年3月21日）
http://www.mext.go.jp/b_menu/hakusho/nc/1412019.htm

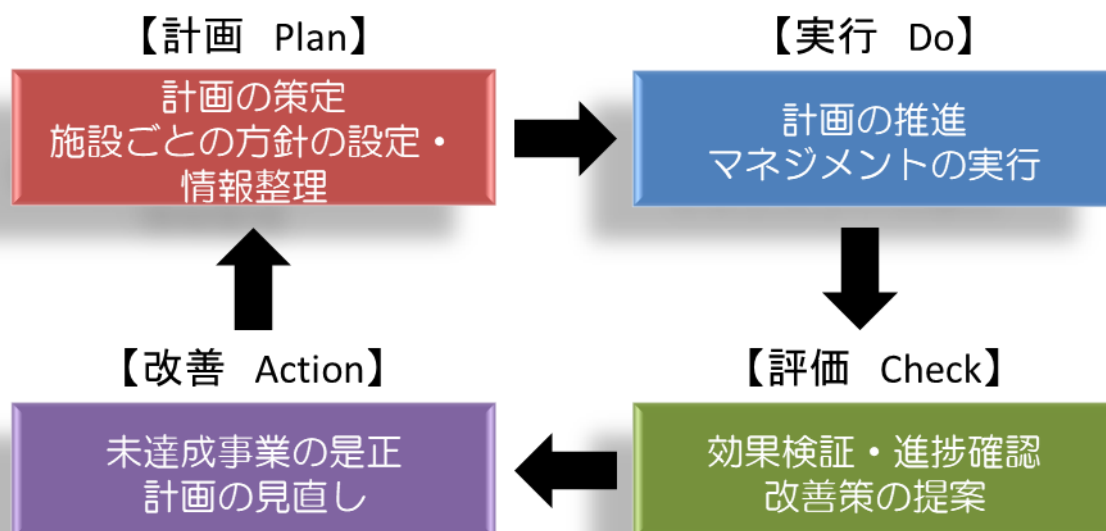
第3節 フォローアップ

本計画を効率よく効果的に進めていくためには、施設情報の一元管理及び情報の共有を滞りなく実施できる体制等の構築が必要となります。今後、本計画を計画策定だけの状態にしないために、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情報や利用情報、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ます。なお、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、見直し等を行うものとします。

◆システム構築・一元管理等のイメージ



◆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）

項目 \ 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度
公共施設マネジメント庁内 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・所管課による 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り、建て替え等が必要な施設
3	利活用等の検討を行う。【利活用等】	利用実態を把握の上、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】	地区や利用団体・個人への譲渡または本町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、他の施設や空きスペース等での代替が可能であると判断し、除却等を行う施設

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、地区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】	52	90	44,424.07
2	【建て替え等】	14	16	5,669.63
3	【利活用等】	5	5	2,693.71
4	【譲渡等】	4	15	22,678.00
5	【除却等】	9	10	2,034.00
計		84	136	77,499.41

◆施設ごとの方針２【建て替え等】検討施設一覧

No.	施設（建物）名称	大分類	総延床面積（㎡）
1	消防車庫（第 10 分団）	行政系施設	38.00
2	湯浅町立図書館	社会教育系施設	860.00
3	吉川公民館	社会教育系施設	351.00
4	山田公民館	社会教育系施設	344.00
5	宝栄水泳プール	スポーツ・観光系施設	不明
6	総合センター	保健・福祉施設	1,749.00
7	宮西文化会館	保健・福祉施設	189.00
8	野下・出水文化会館	保健・福祉施設	251.00
9	青木老人憩の家	保健・福祉施設	99.00
10	吉川老人憩の家	保健・福祉施設	112.00
11	山田老人憩の家	保健・福祉施設	219.00
12	湯浅学童保育所	子育て支援施設	98.00
13	向島保育所（※1）	子育て支援施設	899.00
14	湯浅斎場（※2）	その他	460.63
計			5,669.63

※1 向島保育所は、358.00 ㎡の建物及び 541.00 ㎡の建物を含みます。

※2 湯浅斎場は、火葬場（424.00 ㎡）及び管理棟（36.63 ㎡）の建物を含みます。

施設ごとの方針 2【建て替え等】の検討を行う施設は、14 施設 16 棟あります。これらは原則、単独で建て替え等を実施するのではなく、近傍にある類似施設等との複合化または集約化を前提とします。主な事業内容として、湯浅町立図書館のように、現在、建設中である湯浅駅前複合施設へ図書館機能が移転する事業も含まれています。その他の施設についても、現在、検討中または検討を実施する段階であるため、今後の社会情勢等により事業内容が変更することがあります。

◆施設ごとの方針 2に係る事業内容検討一覧

No.	施設（建物）名称	検討内容
1	消防車庫（第 10 分団）	現状、施設の老朽化が進み、専用の駐車場や詰所がなく、不便な状況であるため、今後、近傍施設との複合化・集約化等を検討します。
2	湯浅町立図書館	湯浅駅前複合施設への図書館機能の移転に伴い、現在の図書館スペースに余剰ができるため、近傍施設との複合化・集約化等を検討します。
3	吉川公民館	老朽化が著しいため、近傍施設（吉川老人憩の家等）との複合化・集約化等を検討します。
4	山田公民館	利用実態や立地状況を鑑み、近傍施設（山田老人憩の家等）との複合化・集約化等を検討します。
5	宝栄水泳プール	老朽化が著しいため、類似施設（湯浅町民プール）との複合化・集約化等を検討します。
6	総合センター	向島保育所の移転に伴い、現在の保育所スペースに余剰ができるため、近傍施設との複合化・集約化を検討します。
7	宮西文化会館	利用実態や立地状況を鑑み、近傍施設（総合センター等）との複合化・集約化等を検討します。
8	野下・出水文化会館	利用実態や立地状況を鑑み、近傍施設との複合化・集約化等を検討します。
9	青木老人憩の家	利用実態や立地状況を鑑み、近傍施設との複合化・集約化等を検討します。

No.	施設（建物）名称	検討内容
10	吉川老人憩の家	老朽化が著しいため、近傍施設（吉川公民館等）との複合化・集約化等を検討します。
11	山田老人憩の家	利用実態や立地状況を鑑み、近傍施設（山田公民館等）との複合化・集約化等を検討します。
12	湯浅学童保育所	老朽化が著しいため、近傍施設（湯浅小学校等）との複合化・集約化等を検討します。
13	向島保育所	新設される認定こども園への保育所機能の移転に伴い、現在の保育所スペースに余剰ができるため、近傍施設との複合化・集約化を検討します。
14	湯浅斎場	施設本体や設備の老朽化が著しいため、建て替え・長寿命化等を検討します。



消防車庫（第10分団）



湯浅町立図書館



宝栄水泳プール



山田老人憩の家



湯浅学童保育所



向島保育所

◆施設ごとの方針3【利活用等】検討施設一覧

No.	施設（建物）名称	大分類	総延床面積（㎡）
1	観光情報センター	スポーツ・観光系施設	188.13
2	旧栖原家	スポーツ・観光系施設	328.58
3	地域福祉センター	保健・福祉施設	1,586.00
4	旧診療所	保健・福祉施設	454.00
5	旧共同作業所	その他	137.00
計			2,693.71

施設ごとの方針3【利活用等】の検討を行う施設は、5施設5棟あります。観光情報センター、旧栖原家、旧診療所及び旧共同作業所は、近年、改修を行った施設であり、本町の観光施設又は地域振興等の役割を担う施設として、利活用を検討していきます。地域福祉センターは、新たに同種の施設が将来的に建設される予定であるため、総合的な施設の有効活用の検討が求められます。いずれの施設においても、有効活用施策を検討するとともに、今後も利用し続ける場合、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。

また、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、本町として、施設の有効活用を検討します。



観光情報センター



旧診療所



旧共同作業所

◆施設ごとの方針4【譲渡等】検討施設一覧

No.	施設（建物）名称	大分類	総延床面積（㎡）
1	ミネラルウォーター大型共同作業場	産業系施設	2,801.00
2	温室・露地栽培施設	産業系施設	9,713.00
3	湯浅町椎茸棺木加工大型共同作業場	産業系施設	5,402.00
4	木材加工大型共同作業場	産業系施設	4,762.00
計			22,678.00

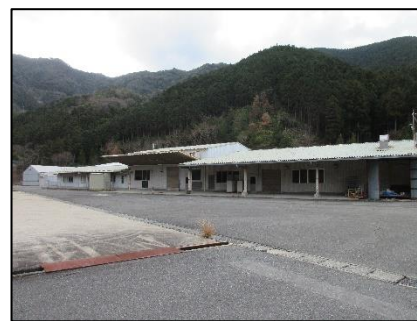
施設ごとの方針4【譲渡等】の検討を行う施設は、4 施設 15 棟あります。全ての施設が産業系施設であり、現在、指定管理者等に運営を委託している施設になります。建設から 20 年以上経過しており、施設をそれぞれの指定管理先に譲渡等を実施します。



ミネラルウォーター大型
共同作業場



温室・露地栽培施設



湯浅町椎茸棺木加工大型
共同作業場



木材加工大型共同作業場

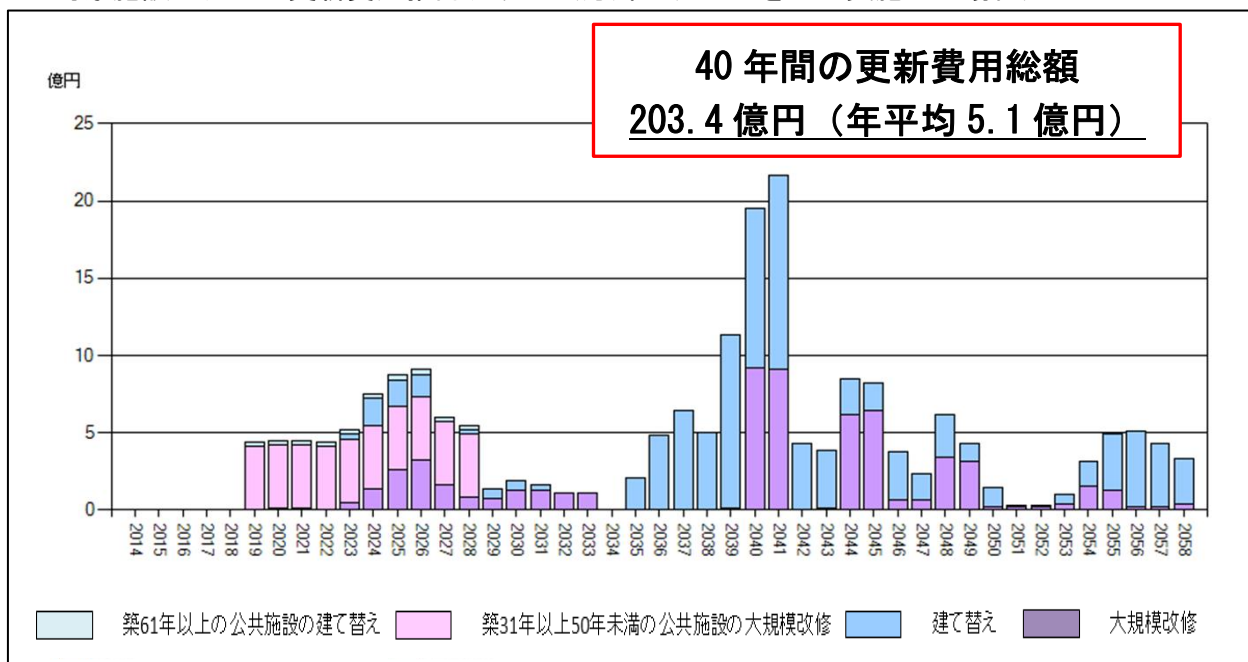
◆施設ごとの方針５【除却等】検討施設一覧

No.	施設名称	大分類	総延床面積（㎡）
1	消防車庫（第４分団）栖原 517-3	行政系施設	60.00
2	消防車庫（第４分団）栖原 824-2	行政系施設	50.00
3	駅前多目的広場	スポーツ・観光系施設	704.00
4	栖原公民館	社会教育系施設	340.00
5	武者越保育所	子育て支援施設	582.00
6	北道老人憩の家	保健・福祉施設	90.00
7	栖原老人憩の家	保健・福祉施設	42.00
8	旧本町老人憩の家	その他	106.00
9	寂城庵	その他	60.00
計			2,034.00

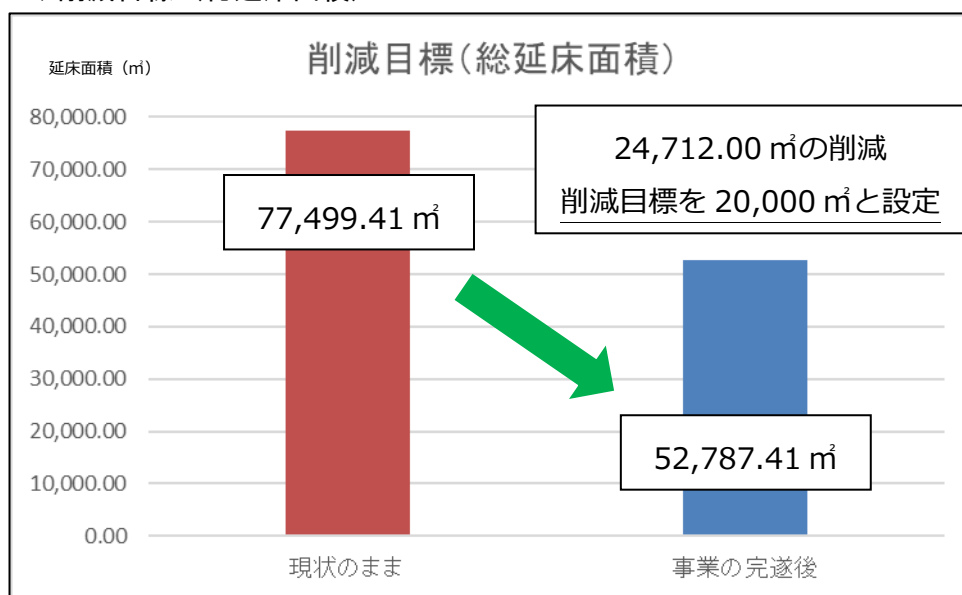
施設ごとの方針５【除却等】の検討を行う施設は、９施設 10 棟あります。これらの施設は、近傍に複合施設が新設され、機能等が集約化されること、また、老朽化が著しく進んでいる施設になります。そのため、施設にかかる維持管理費の抑制及び安全に利用できる環境を整備するために、施設の近傍にある既存施設の集約化を行うなど、地区等と協議の上、その対応を検討します。

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361.4億円から、約203.4億円まで減少させる試算結果となっています。これは、約158億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、77,499.41㎡だったものが、52,787.41㎡まで削減できることとなり、これは24,712.00㎡の削減となります。今後、本町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20,000㎡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】検討施設一覧

No.	施設名称	延床面積（㎡）	解体工事費概算（円）
1	消防車庫（第4分団）栖原 517-3	60.00	1,284,000
2	消防車庫（第4分団）栖原 824-2	50.00	1,070,000
3	駅前多目的広場	704.00	15,065,600
4	栖原公民館	340.00	7,276,000
5	武者越保育所	582.00	12,454,800
6	北道老人憩の家	90.00	1,926,000
7	栖原老人憩の家	42.00	898,800
8	旧本町老人憩の家	106.00	2,268,400
9	寂城庵	60.00	1,284,000
計		2,034.00	43,527,600



消防車庫（第4分団）
栖原 517-3



消防車庫（第4分団）
栖原 824-2



駅前多目的広場

解体工事費について、下表のとおり、検証を行い、「一般財団法人 建築保全センター」の単価を採用しています。ただし、解体工事費は、地域性や原材料費や運搬費等、その時々相場により変動するため、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。

◆解体工事費の検証

No.	内容	検証結果	採用/ 不採用
1	本町の施設解体費の実績値	解体の本工事以外に設計費や監理費等が含まれているため、単価として用いることが困難である。	×
2	公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果（総務省自治財政局地方債課）	有用なデータではあるが、単価が高額であり、構造別には設定されていない。	△
3	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）	解体事業に係る各種の費用を細分化して積み上げ単価を算出している。ただし、構造別には設定されていない。	○

◆解体工事費算出のための採用単価

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	×

※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

※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

※解体工事費以外に、施設により廃棄処分費の検証も必要であるが、施設ごとに状況が異なるため、解体工事費のみ採用

湯浅町個別施設計画

令和 2 年 3 月発行
湯浅町役場 総務広報課

〒643-0002
和歌山県有田郡湯浅町青木 668-1
電話：0737-63-2525 FAX：0737-63-3791