

# 長泉町公共施設個別施設計画

令和 3 年 3 月  
長泉町



# 目次

## 第1章 個別施設計画の概要

1 策定の背景と目的.....	1
2 計画の位置付け.....	2
3 計画期間.....	3

## 第2章 計画対象施設

1 対象施設の数量.....	4
2 築年別整備状況.....	5
3 対象施設一覧.....	6

## 第3章 劣化状況等の把握

1 劣化状況の評価方法.....	8
2 構造躯体の健全性の把握.....	8
3 構造躯体以外の劣化状況の把握.....	9
4 劣化状況等の調査結果.....	11

## 第4章 長寿命化の基本方針

1 長寿命化の基本方針.....	12
2 目標耐用年数の設定.....	13
3 修繕等の優先順位付け.....	14
4 維持・更新コストの把握.....	15

## 第5章 今後の取り組み

1 施設点検の実施方針.....	16
2 適切な建て替えの実施.....	16
3 推進体制の整備.....	16
4 フォローアップ.....	16



# 第1章 個別施設計画の概要

## 1 策定の背景と目的

当町では、人口増加や行政需要の高まりなどを背景に公共施設の整備が行われてきました。

これらの公共施設は、年月の経過に伴い老朽化が進んでおり、今後見込まれる人口減少や人口構成の変化とともに財政支出の構造が大きく変化することが予想される中で、計画的な保全を推進し、将来にわたって持続可能な行財政運営を維持していく必要がある一方で、時代の変化や町民ニーズの多様化・高度化への対応、災害対策の強化など、公共施設を総合的かつ計画的にマネジメントしていくことが求められています。

このような状況のもと、国では平成 25 年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）を策定し、公共施設等の老朽化対策への取り組みを始めました。また、平成 26 年 4 月には、地方公共団体に対して「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」が通知され、「公共施設等総合管理計画」の策定が要請されました。

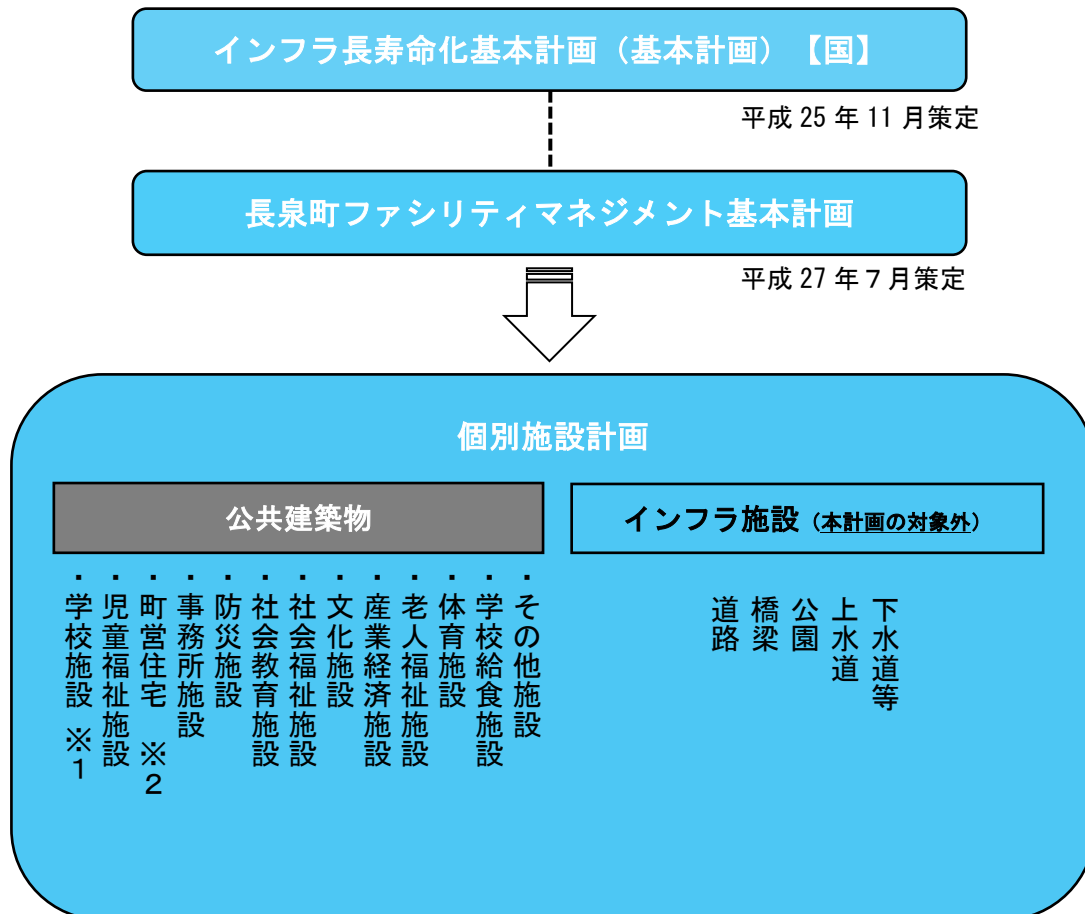
このため、当町では保有する公共施設の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針等を定めることを目的として、平成 27 年 7 月に「長泉町ファシリティマネジメント基本計画」を策定しました。

本計画は、「長泉町ファシリティマネジメント基本計画」に基づき、公共建築物を対象とするものであり、個別施設ごとの現状と課題を整理し、各施設の劣化状況を踏まえた対応方針を定める計画として策定します。

## 2 計画の位置付け

本計画は、長泉町ファシリティマネジメント基本計画の下位計画として、国の「インフラ長寿命化基本計画」の体系における「個別施設計画」として位置付けます。

本計画では、長泉町ファシリティマネジメント基本計画に示した公共建築物のうち、別途長寿命化計画を策定済みの学校施設及び町営住宅を除いた施設を対象とします。



以下の施設類型ごとの長寿命化計画についても、個別施設計画として位置付けます。

施設類型	計 画
学校施設 ※1	長泉町学校施設整備方針
町営住宅 ※2	長泉町公営住宅等長寿命化計画

### 3 計画期間

長泉町ファシリティマネジメント基本計画の計画期間は令和 57 年度（2075 年度）までとされており、社会経済情勢や将来の需要に的確に対応するため概ね 5 年に 1 度見直しを行うものとしています。本計画では、施設の点検や維持管理状況、将来人口推計や財政状況の見通しの変化を踏まえ、5 年に 1 度の見直しを前提に、直近 10 年の個別施設計画を策定するものとします。

## 第2章 計画対象施設

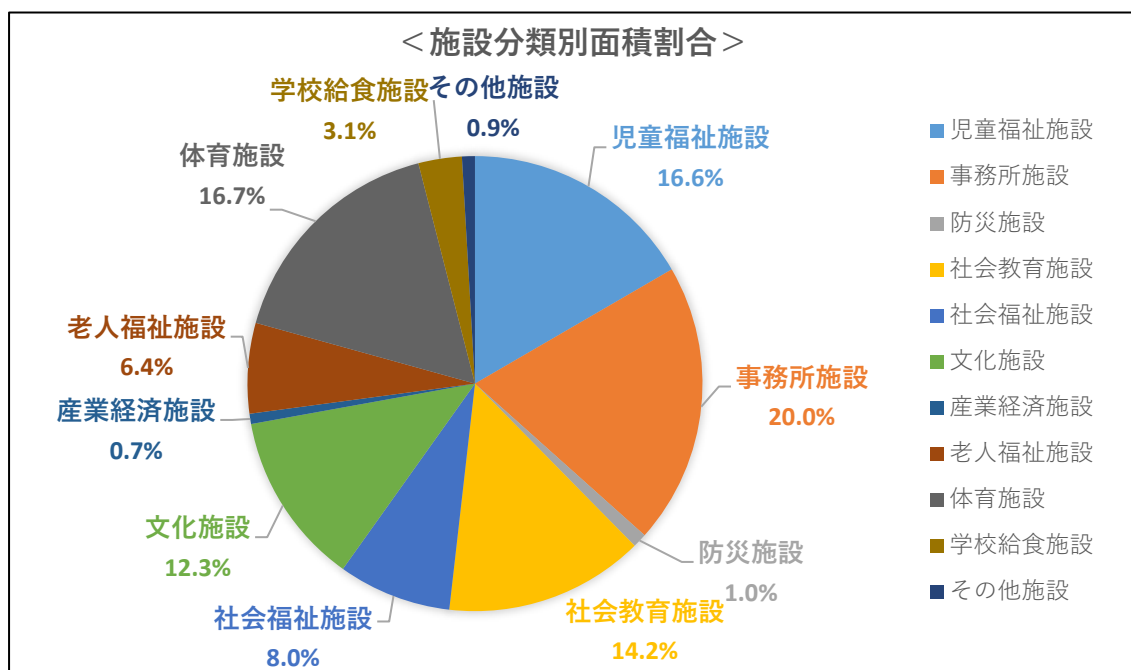
### 1 対象施設の数量

本計画で扱う対象施設は、全 39 施設（46,986.02 ㎡）です。

なお、施設分類及び施設数、延床面積は長泉町ファシリティマネジメント基本計画に基づいています。

<対象施設の数量>

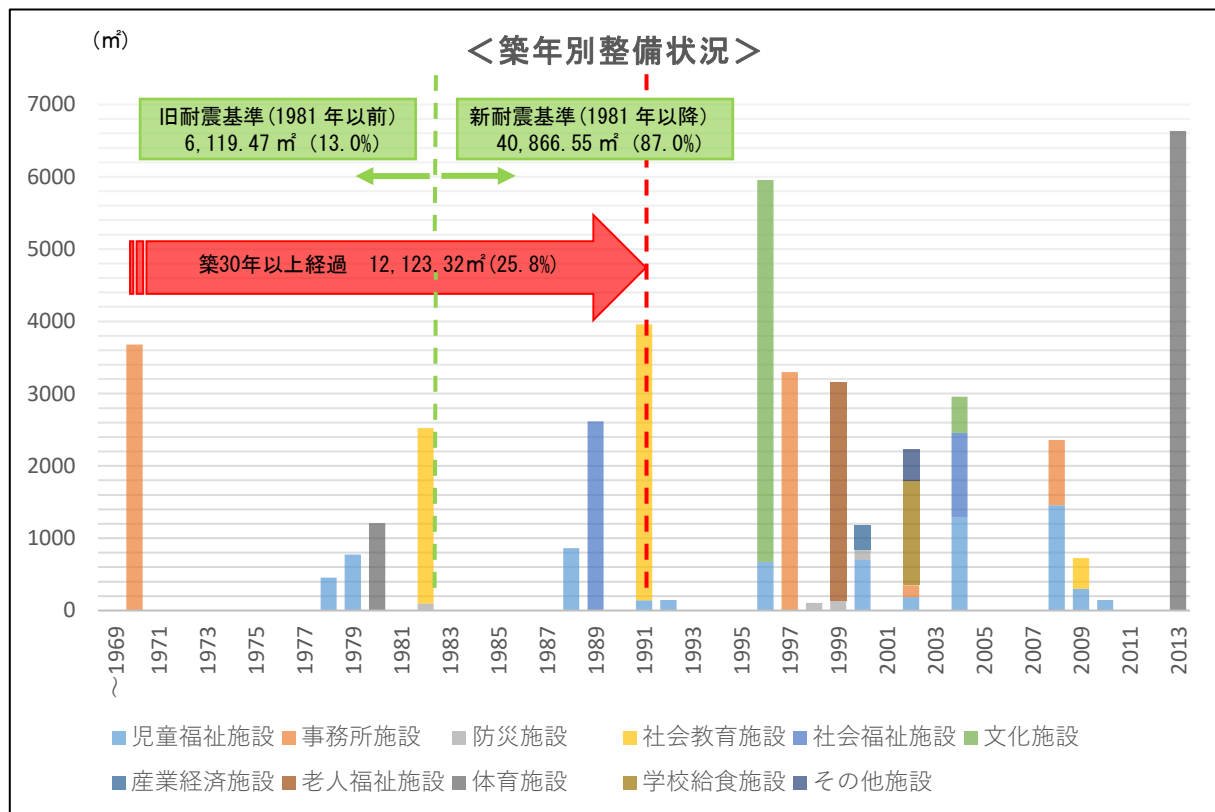
施設分類	施設数	延床面積(㎡)	面積割合
児童福祉施設	16	7,813.91	16.6%
事務所施設	6	9,386.47	20.0%
防災施設	4	475.00	1.0%
社会教育施設	3	6,665.49	14.2%
社会福祉施設	2	3,782.36	8.0%
文化施設	2	5,779.64	12.3%
産業経済施設	1	342.30	0.7%
老人福祉施設	1	3,017.53	6.4%
体育施設	2	7,842.20	16.7%
学校給食施設	1	1,451.82	3.1%
その他施設	1	429.30	0.9%
合計	39	46,986.02	100.0%





## 2 築年別整備状況

本計画の対象施設の築年別整備状況を見ると、役場本館が最も古く昭和45年（1970年）に整備されています。昭和56年（1981年）の新耐震基準以前に建築された施設は中央保育園、桃沢幼稚園、役場本館、勤労者体育センターの4施設で、延床面積ベースで全体の13.0%となっています。また、長寿命化改修の目安とされる築30年以上の施設は全体の25.8%となっています。



### 3 対象施設一覧

本計画の対象施設一覧を下表に示します。

#### <対象施設一覧①>

施設分類	No	建物名称	竣工年	築年数 (年)	構造	延床面積 (㎡)
児童福祉施設	1	北こども園	2008	13	RC 造	1,457.00
	2	コスモス児童会(北小)	1994	27	S 造	144.03
	3	すずらん児童会(北小)	2009	12	木造	148.23
	4	竹原保育園	2004	17	RC 造	1,292.88
	5	たんぽぽ児童会(南小)	1995	26	S 造	140.00
	6	中央保育園	1979	42	RC 造	775.64
	7	長泉幼稚園	1996	25	RC 造	673.00
	8	東幼稚園	2000	21	S 造	698.00
	9	ひなげし児童会(長小)	2009	12	木造	152.37
	10	ひまわり児童会(南小)	2010	11	木造	147.40
	11	南幼稚園	1988	33	S 造	865.00
	12	桃沢幼稚園	1978	43	RC 造	454.00
	13	やまゆり児童会(長小)	2002	19	S 造	186.01
	14	さくら児童会(長小)	2017	4	S 造	219.45
	15	あさがお児童会(南小)	2018	3	S 造	227.61
	16	すみれ児童会(北小)	2019	2	S 造	233.29
事務所施設	17	竹原グラウンド管理棟	2002	19	RC 造	161.26
	18	南部地区センター	1997	24	S 造	721.96
	19	役場北館	2008	13	S 造	901.00
	20	役場西館	1997	24	S 造	2,576.00
	21	役場本館	1970	51	RC 造	3,680.51
	22	役場別館(防災センター)	2018	3	S 造	1,345.74

<対象施設一覧②>

分類	No	建物名称	竣工年	築年数 (年)	構造	延床面積 (㎡)
防災施設	23	消防団第1分団詰所	1998	23	S造	104.00
	24	消防団第2分団詰所	2000	21	S造	139.00
	25	消防団第3分団詰所	1999	22	S造	133.00
	26	消防団第4分団詰所	1982	39	S造	99.00
社会教育施設	27	コミュニティセンター (町民図書館1F)	1991	30	SRC造	3,817.05
	28	桃沢工芸村	2009	12	S造	425.00
	29	桃沢野外活動センター	1982	39	SRC造	2,423.44
社会福祉施設	30	長泉町障害者就労支援施設 (ほほえみ&みのり工房)	2004	17	S造	1,165.95
	31	福祉会館(老人福祉センター、 児童館、地域福祉センター)	1989	32	RC造	2,616.41
文化施設	32	文化財展示館	2004	17	SRC造	498.00
	33	文化センター	1996	25	SRC造	5,281.64
産業経済施設	34	ワークプラザ	2000	21	S造	342.30
老人福祉施設	35	在宅福祉総合センターいずみの郷	1999	22	RC造	3,017.53
体育施設	36	勤労者体育センター	1980	41	RC造	1,209.32
	37	健康づくりセンター	2013	8	RC造	6,632.88
学校給食施設	38	給食センター	2002	19	S造	1,451.82
その他施設	39	なめり自由通路	2002	19	S造	429.30

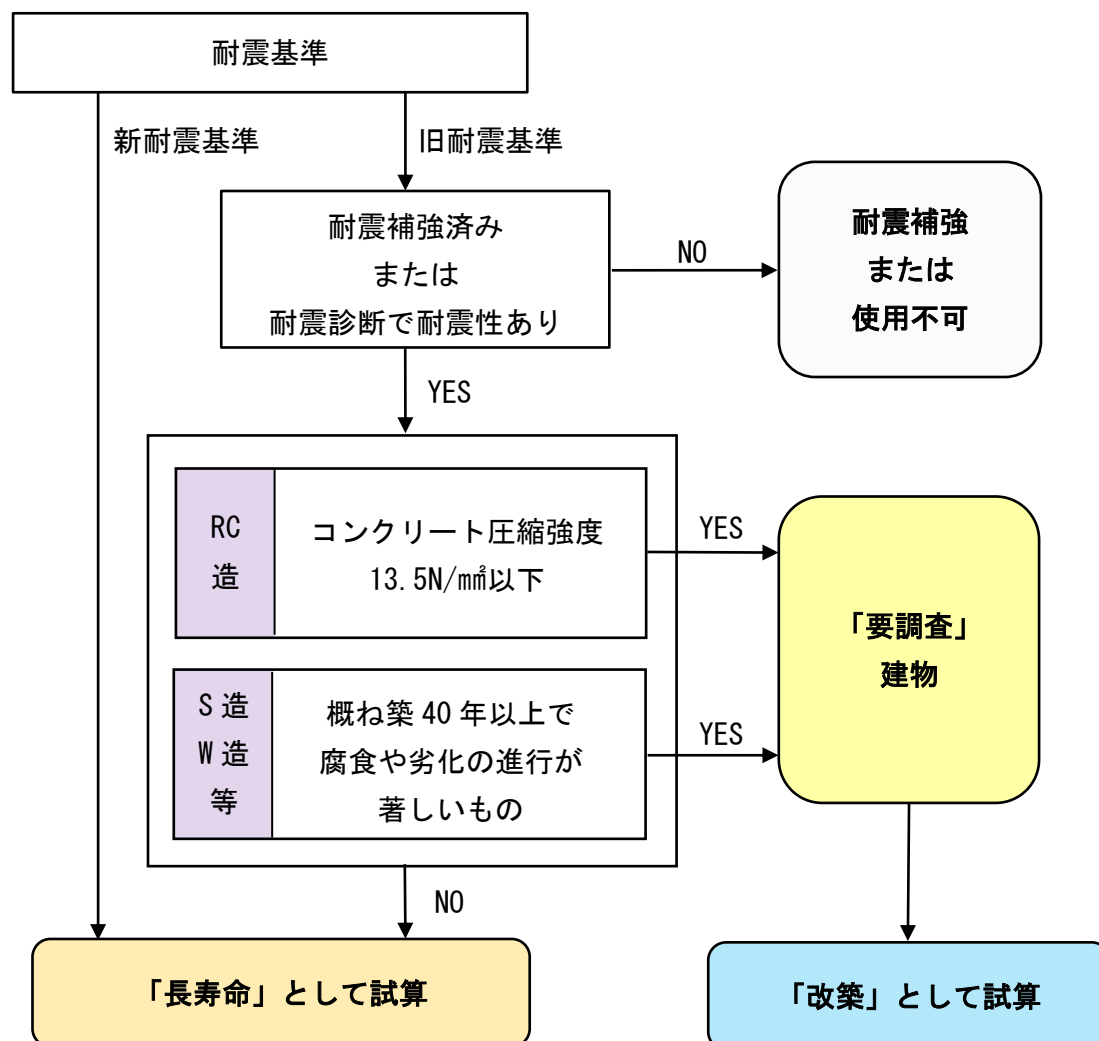
## 第3章 劣化状況等の把握

### 1 劣化状況の評価方法

本計画で対象とする施設について、耐震性能等から判断する「構造躯体の健全性判定」と、劣化状況調査票を用いた現地での目視による「躯体以外の劣化状況調査」に分けて実施し、劣化状況を把握しました。

### 2 構造躯体の健全性の把握

長寿命化改修とする施設の判定は既に実施されている耐震診断報告書等を基に、以下の長寿命化判定フローを用いて「長寿命化」「改築」の判定を行いました。



### 3 構造躯体以外の劣化状況の把握

劣化状況調査票により、構造躯体以外の劣化状況の調査を行いました。屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上、電気設備、機械設備は各部位の改修年からの経過年数を基本としてA～Dの4段階で評価しました。

#### <劣化状況調査票>

劣化状況調査票					
NO		施設分類		調査日	
建物名称				記入者	
所管課			建築年度	年度(      年度)	
構造種別		延床面積	m <sup>2</sup>	階数	地上      階      地下      階

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)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある			
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根 (                      )			<input type="checkbox"/> 樋やルーフィングを目視点検できない			
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある			
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 (                      )			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐食			
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

部位	修繕・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 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 施設内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 障害児等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事			
	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> 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
0 / 100点

## <評価基準>

### 目視による評価（屋根・屋上、外壁）

	評価	基準
良好 劣化	A	概ね良好
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
	D	早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）等

### 経過年数による評価 （内部仕上、電気設備、機械設備）

	評価	基準
良好 劣化	A	20 年未満
	B	20～40 年
	C	40 年以上
	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

## <健全度の算定>

各建物の 5 つの部位について劣化状況を 4 段階で評価し、①部位の評価点と②部位のコスト配分を下表のように定め、部位別重要度を反映させた③健全度を 100 点満点で数値化しました。健全度 40 点未満なら優先的に長寿命化改修の対策を講じることが望ましく、また、健全度の点数に関わらず、C、D 評価の部位は修繕・改修が必要です。

### ①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

### ②部位のコスト配分

※コスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」における校舎の改修比率算定表を参考に設定

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

### ③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割っている

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す

## 4 劣化状況等の調査結果

＜構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価＞

建物基本情報										構造躯体の健全性				劣化状況評価					
NO	施設名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年度		築年数	耐震安全性			長寿命化判定			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)
					西暦	和暦		基準	診断	補強	調査年度	圧縮強度 (N/mm <sup>2</sup> )	試算上の区分						
1	北こども園	RC	2	1,457	2008	H20	12	新	-	-			長寿命	A	A	A	A	A	100
2	コスモス児童会(北小)	S	1	144	1994	H6	26	新	-	-			長寿命	B	B	A	B	B	84
3	すずらん児童会(北小)	W	1	148	2008	H20	12	新	-	-			長寿命	A	B	A	A	A	93
4	竹原保育園	RC	2	1,293	2004	H16	16	新	-	-			長寿命	B	B	A	A	A	91
5	たんぽぽ児童会(南小)	S	2	140	1995	H7	25	新	-	-			長寿命	B	A	B	B	B	82
6	中央保育園	RC	2	776	1979	S54	41	旧	済	済	1997	21	長寿命	A	A	B	C	C	75
7	長泉幼稚園	RC	2	673	1996	H8	24	新	-	-			長寿命	B	A	B	B	B	82
8	東幼稚園	S	1	698	2000	H12	20	新	-	-			長寿命	A	A	A	B	B	94
9	ひなげし児童会(長小)	W	1	152	2008	H20	12	新	-	-			長寿命	B	B	A	A	A	91
10	ひまわり児童会(南小)	W	1	147	2009	H21	11	新	-	-			長寿命	A	B	A	A	A	93
11	南幼稚園	S	2	865	1988	S63	32	新	-	-			長寿命	B	C	A	B	B	74
12	桃沢幼稚園	RC	1	454	1978	S53	42	旧	済	済	1996	21	長寿命	B	C	B	B	B	65
13	やまゆり児童会(長小)	S	2	186	2002	H14	18	新	-	-			長寿命	C	C	B	A	A	68
14	さくら児童会(長小)	S	2	219	2016	H28	4	新	-	-			長寿命	A	A	A	A	A	100
15	あさがお児童会(南小)	S	2	228	2017	H29	3	新	-	-			長寿命	A	A	A	A	A	100
16	すみれ児童会(北小)	S	2	233	2018	H30	2	新	-	-			長寿命	A	A	A	A	A	100
17	竹原グラウンド管理棟	RC	1	161	2002	H14	18	新	-	-			長寿命	A	A	B	A	A	91
18	南部地区センター	S	2	722	1997	H9	23	新	-	-			長寿命	A	A	B	B	B	84
19	役場北館	S	2	901	2008	H20	12	新	-	-			長寿命	A	A	A	A	A	100
20	役場西館	S	4	2,576	1997	H9	23	新	-	-			長寿命	A	B	A	B	B	87
21	役場本館	RC	3	3,681	1970	S45	50	旧	済	済	1995	18	長寿命	A	A	B	C	C	75
22	役場別館(防災センター)	S	3	1,346	2018	H30	2	新	-	-			長寿命	A	A	A	A	A	100
23	消防団第1分団詰所	S	2	104	1998	H10	22	新	-	-			長寿命	A	A	B	B	B	84
24	消防団第2分団詰所	S	2	139	2000	H12	20	新	-	-			長寿命	A	A	B	B	B	84
25	消防団第3分団詰所	S	2	133	1999	H11	21	新	-	-			長寿命	A	A	B	B	B	84
26	消防団第4分団詰所	S	2	99	1982	S57	38	新	-	-			長寿命	A	A	B	B	B	84
27	コミュニティセンター (町民図書館1F)	SRC	4	3,817	1991	H3	29	新	-	-			長寿命	B	A	B	B	B	82
28	桃沢工芸村	S	1	425	2009	H21	11	新	-	-			長寿命	A	A	A	A	A	100
29	桃沢野外活動センター	SRC	2	2,423	1982	S57	38	新	-	-			長寿命	A	A	A	B	B	94
30	長泉町障害者就労支援施設 (ほほえみ&みのり工房)	S	2	1,166	2004	H16	16	新	-	-			長寿命	B	B	B	A	A	81
31	福祉会館	RC	4	2,616	1989	H元	31	新	-	-			長寿命	A	B	B	B	B	77
32	文化財展示館	SRC	1	498	2004	H16	16	新	-	-			長寿命	B	B	A	A	A	91
33	文化センター	SRC	3	5,282	1996	H8	24	新	-	-			長寿命	B	A	B	B	B	82
34	ワークプラザ	S	2	342	2000	H12	20	新	-	-			長寿命	B	B	B	B	B	75
35	在宅福祉総合センター いずみの郷	RC	3	3,018	1999	H11	21	新	-	-			長寿命	B	A	A	B	B	92
36	勤労者体育センター	RC	2	1,209	1980	S55	40	旧	済	済	2007	31.9	長寿命	A	A	B	C	C	75
37	健康づくりセンター	RC	2	6,633	2013	H25	7	新	-	-			長寿命	A	A	A	A	A	100
38	給食センター	S	2	1,452	2002	H14	18	新	-	-			長寿命	A	C	A	A	A	83
39	なめり自由通路	S	2	429	2002	H14	18	新	-	-			長寿命	A	B	B	B	B	77

  : 築50年以上
   : 概ね良好
   : 広範囲に劣化

  : 築30年以上
   : 部分的に劣化
   : 早急に対応する必要がある

## 第4章 長寿命化の基本方針

### 1 長寿命化の基本方針

劣化状況調査や定期点検等の実施により劣化状況を把握し、その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。修繕等については大規模な不具合が生じた後に行うのではなく、損傷が軽微である初期段階から予防的な修繕等を実施することにより、突発的な事故や費用発生を減少させるとともに、施設の不具合による被害のリスクを緩和します。長期的な視点に立った計画的な修繕・更新等を実施することで施設の長寿命化を図り、財政負担の平準化を図ります。また、補助金等を積極的に活用し、町の負担を軽減します。長泉町ファシリティマネジメント基本計画では、基本方針について次のように定めています。

#### ファシリティマネジメントの基本方針 (長泉町ファシリティマネジメント基本計画)

#### ①基本認識、基本的な考え方

- 今後、人口減少が予測される中でビジョンを持たずに公共施設を建設することは賢明ではなく、建設用地の確保も容易ではありません。このようなことから、基本的には現状の施設数を維持しつつ、施設の積極的な有効活用を図る必要があります。
- コミュニティ施設、文化施設等には、その利用目的が重複する等、統廃合を検討すべきものがありますので、PPP や PFI の活用を視野に入れた上で維持管理コストの削減に努めていきます。

#### ②事後保全からの脱却

- これまでの事後的管理から脱却して予防保全型維持管理へと移行し、保全計画に基づく計画修繕に努め、損傷が軽微である早期段階に予防的に修繕を実施することで施設の長寿命化を図ります。
- 概ね5年に1度、公共施設の一斉現場点検を実施し、大規模設備の管理だけでなく、軽微な設備においても修繕等を実施すべき箇所の把握に努め、必要に応じて保全計画の見直しを実施します。

限られた予算の中で今後も引き続き維持・管理をする必要があることから、以下のような場合を除き施設全体を作り替える更新等よりも工事費が安価となる修繕工事を基本として、施設の長寿命化を図ることとします。

- ・ 構造躯体の劣化が激しく、修繕・改修に多額の費用がかかるため、改築の方が経済的に望ましい場合
- ・ 建物の配置に問題があり、施設の安全性が十分に確保できないなど、更新等によらなければ施設が抱える課題を解決できない場合
- ・ 公共施設の適正配置など、地域の実情により更新せざるを得ない場合



## 2 目標耐用年数の設定

長寿命化の目標として、「目標耐用年数」を設定します。

目標耐用年数は、施設の計画的な保全を実施するために設定するもので、「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、本計画では下記の通りとします。

### <目標耐用年数>

構 造	耐用年数	
	代表値	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	60 年	65 年
木造 軽量鉄骨造	40 年	40 年

※「建築物の耐久計画に関する考え方」に示されている目標耐用年数の中間値とする

### <建築物全体の望ましい目標耐用年数>

構造種別   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 れんが造	木 造
	高品質 の場合	普通の品質 の 場 合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質 の場合	普通の品質 の 場 合			
学校・官庁	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

建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

### <目標耐用年数の級の区分の例>

級	目標耐用年数		
	代表値	範 囲	下限値
Y。150 以上	150 年	120～200 年	120 年
Y。100 以上	100 年	80～100 年	80 年
Y。60 以上	60 年	50～80 年	50 年
Y。40 以上	40 年	30～50 年	30 年
Y。25 以上	25 年	20～30 年	20 年

建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

### 3 修繕等の優先順位付け

今後の維持管理・更新等の内容や時期、費用等を整理し実施計画を策定する際、作業の優先順位付けが必要となります。そのため、施設が果たしている役割、機能、重要性等に基づいた優先順位の考え方を明確化します。長泉町ファシリティマネジメント基本計画では、優先度の設定について次のように定めています。

#### 対象建築物の優先度の設定(長泉町ファシリティマネジメント基本計画)

■対象建築物の優先度については、広域避難場所等の指定情報等を考慮し、ポートフォリオ分析のとおり設定します。建築物ごとの優先度3段階（避難場所等に指定されている建築物が優先度高い等）と工事部位ごとの優先度3段階（2次被害に繋がる部位、防災設備等など）の2軸で各建物の工事項目を平面上の9つのエリアに振り分け、両軸で優先度が1位のエリアから予算執行を行うことにより、修繕効率化を図ります。

■建物の重要度のみや、工事項目の優先度のみで優先順位を判断すると、建築物によって更新実施状況に偏りができてしまうため、ポートフォリオ分析により、建築物の重要度と工事項目の優先度を総合的に判定することで、重要な建築物の優先的な工事項目は優先しつつ重要度の低い建築物の防水等重要な項目についてもフォローします。

#### <ポートフォリオ分析>

	建築	電気	空調	衛生・消火	予防保全における予算措置の優先順位		
優先度1	屋上防水 外壁	受変電設備 非常用発電機 自火報設備 放送設備		屋内消火栓 屋内消火栓ポンプ	③群	②群	①群
優先度2	エレベーター		空調設備	給排水配管 ポンプ類 水槽類 浄化槽	④群	③群	②群
優先度3	内装 ダムウェーター プール防水	照明設備		ボイラー トイレ改修 プールろ過機	⑤群	④群	③群
					重要度C	重要度B	重要度A
					桃沢野外活動センター 竹原グラウンド管理棟 納米里自由通路 ワークスペース 文化財展示館 コミュニティセンター 桃沢工芸村	役場北館 幼稚園 こども園 保育園 放課後児童会 消防団詰所 福祉会館 障害者就労支援施設 給食センター 健康づくりセンター	役場本館 役場西館 役場別館 勤労者体センター 南部地区センター 在宅福祉総合センター いずみの郷 文化センター

## 4 維持・更新コストの把握

「長泉町ファシリティマネジメント基本計画」に基づき本計画の対象である施設において必要となる更新費用のうち、2021（令和3）年度から2075（令和57）年度までの計画期間内の総額は約230億円と見込まれています。

2021（令和3）年度から2030（令和12）年度の10年間では施設の建替え予定はないものの、修繕・改修費用として総額約22億円が見込まれています。

施設の状態は、経年劣化や疲労等の状況により変化することから、計画期間内において概ね10年ごとに点検結果等を踏まえて適宜、修繕・改修計画の見直しを行います。

### ＜施設の更新等に要する経費＞

分 類	建築建物	竣工年	延床面積 (㎡)	寿命 (年)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合計
児童福祉施設	北こども園	2008	1,457.00	65				27,426				86,729			114,155
	コスモス児童会（北小）	1994	144.03	65		4,509		2,342							6,852
	すずらん児童会（北小）	2009	148.23	40					2,363				5,168		7,531
	竹原保育園（みかんちゃん2F）	2004	1,292.88	65				40,851					14,944		55,795
	たんぽぽ児童会（南小）	1995	140.00	65	6,477		2,277								8,754
	中央保育園（アップル2F）	1979	775.64	65			1,338					25,591		12,367	39,296
	長泉幼稚園	1996	673.00	65	1,161					29,973		13,444			44,577
	東幼稚園	2000	698.00	65					1,204					28,891	30,095
	ひなげし児童会（長小）	2009	152.37	40					2,429				5,645		8,074
	ひまわり児童会（南小）	2010	147.40	40						2,350				5,155	7,505
	南幼稚園	1988	865.00	65								14,012			14,012
	桃沢幼稚園	1978	454.00	65			1,467		1,916	7,239		783	6,698		18,103
	やまゆり児童会（長小）	2002	186.01	65		7,153									7,153
	さくら児童会（長小）	2017	219.45	65											0
事務所施設	あさがお児童会（南小）	2018	227.61	65											0
	すみれ児童会（北小）	2019	233.29	65											0
	竹原グラウンド管理棟	2002	161.26	65		1,926									1,926
	南部地区センター	1997	721.96	65		13,959					41,179		10,855		65,993
	役場北館	2008	901.00	65			5,019	14,653				36,823			56,495
	役場西館	1997	2,576.00	65		29,871					45,523	9,276	38,672		123,342
	役場本館	1970	3,680.51	65		6,348					102,997		54,170	20,798	184,313
防災施設	役場別館（防災センター）	2018	1,345.74	65											0
	消防団第1分団詰所	1998	104.00	65								2,097		1,691	3,788
	消防団第2分団詰所	2000	139.00	65					2,261		3,385			2,637	8,282
	消防団第3分団詰所	1999	133.00	65									2,544		2,544
社会教育施設	消防団第4分団詰所	1982	99.00	65		2,411						1,714			4,124
	コミュニティセンター（町民図書館1F）	1991	3,817.05	65	86,981	64,877			93,836						245,694
	桃沢工芸村	2009	425.00	65					7,454				20,040		27,494
社会福祉施設	桃沢野外活動センター	1982	2,423.44	65	9,862	107,070								39,318	156,250
	長泉町障害者就労支援施設 （ほほえみ&みのり工房）	2004	1,165.95	65				65,899					14,725		80,624
	福祉会館	1989	2,616.41	65			2,998	29,064		34,357			3,860		70,279
文化施設	文化財展示館	2004	498.00	65				19,755							19,755
	文化センター	1996	5,281.64	65	34,538			63,576		123,751	19,135			149,506	390,506
産業経済施設	ワークプラザ	2000	342.30	65										11,680	11,680
老人福祉施設	在宅福祉総合センターいずみの郷	1999	3,017.53	65				30,633					75,763	13,335	119,730
体育施設	勤労者体育センター	1980	1,209.32	65								39,051			39,051
	健康づくりセンター	2013	6,632.88	65									121,806	38,037	159,843
学校給食施設	給食センター	2002	1,451.82	65		37,023					10,477				47,500
その他施設	なめり自由通路	2002	429.30	65		10,454					25,429				35,882
合計															2,217,000

## 第5章 今後の取り組み

### 1 施設点検の実施方針

建築基準法第12条に基づく法定点検のほかに、施設所管課職員等による簡易的な施設点検を定期的を実施することで、不具合・危険箇所の早期発見に努めるとともに、各施設の劣化・損耗の状態を把握して予防保全につなげるものとします。

また、原則としてすべての施設について長寿命化を対策の基本方針とし、施設の目標耐用年数を目安に専門家等による老朽化診断を実施して診断結果に基づき具体的な改修計画を立案します。

### 2 適切な建て替えの実施

本計画で設定した目標耐用年数に近づいたところで、実際の施設の劣化状況や今後の需要等を分析し、適切な建て替え時期や建て替えのタイミングにおける集約や複合化等の検討を行います。

### 3 推進体制の整備

計画の推進にあたっては、企画財政課を中心に各所管課による公共施設マネジメントを行います。必要に応じて整備検討委員会（仮称）等を設立し全庁的な体制を構築します。

### 4 フォローアップ

計画の進捗状況を把握・評価し、状況に応じて随時フォローアップを行います。そのため、PDCAサイクルの考え方に基づいて計画の推進に取り組みます。

なお、事業の進捗状況、劣化調査などの結果を反映しながら、定期的な見直しを実施するとともに、国の制度変更や社会情勢の変化など、前提条件が大きく変わる時点で適宜必要な見直しを行うものとします。

