

八幡市個別施設計画 基本共通編

令和3年8月

目次

1. 背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 対象施設	3
4. 計画期間	5
5. 個別施設の状態把握	6
6. 改修・更新優先度評価	12
7. 保全の方針	18
8. 対策内容と実施時期	23
9. 中長期的な経費の見込み（概算事業費）の算出	25
10. 施設類型ごとの個別計画	29
11. 今後の対応方針と本計画の実現に向けて	31

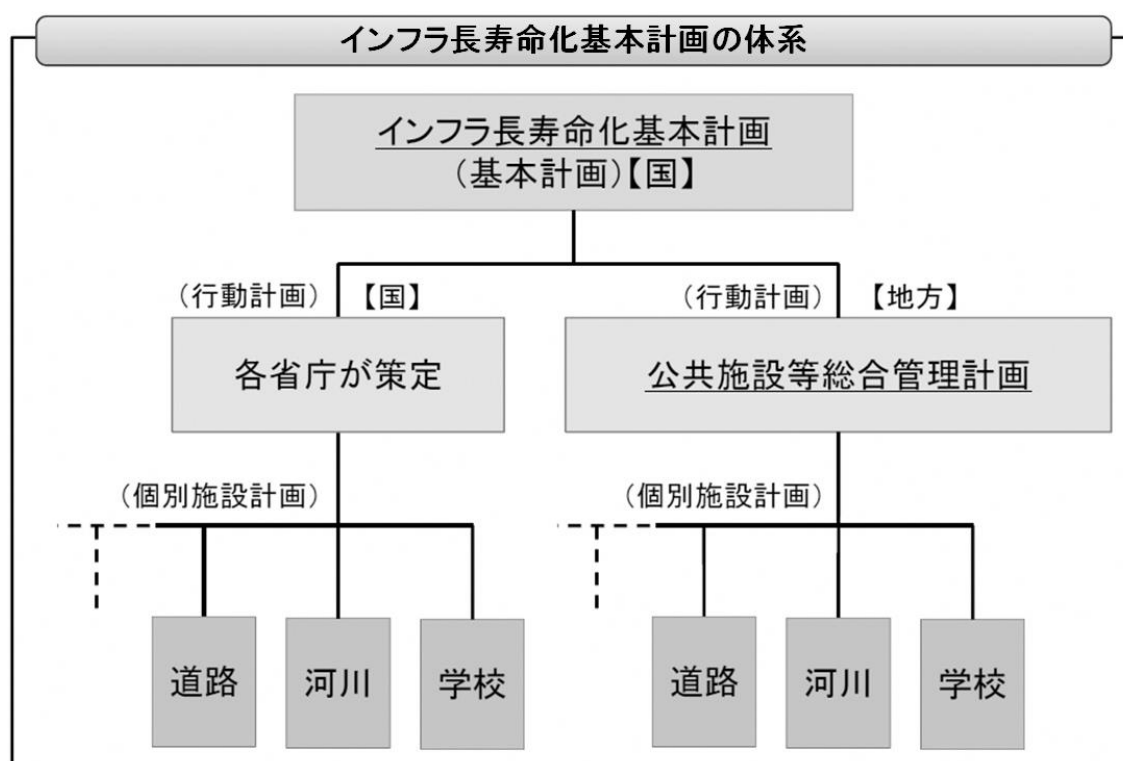
1. 背景と目的

本市は、昭和 29（1954）年に八幡町、都々城村、有智郷村の 1 町 2 村が合併し八幡町となり、昭和 52（1977）年 11 月 1 日に市制が施行され、京都府内で 11 番目の市として誕生しました。

本市の公共施設整備は特に高度経済成長期以降の 1970 年代から 80 年代にかけて多く実施しており、現在、本市における公共施設の築年数は平均で 30 年を超えています。公共施設を適時適切に修繕した場合でも建物の目標耐用年数は 60 年（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」より）とされていることから、今後の施設老朽化や更新に係る費用負担が課題となっています。加えて、本市においては少子高齢化に伴う人口減少など社会情勢の変化により財政状況は一層厳しさを増していくことが予測されます。

このような状況を踏まえて、持続可能な市民サービスを提供するために、少子高齢化や人口減少、財政状況などの制約や課題を踏まえた上で、公共施設等の現状と課題を整理し、公共施設等の適正な配置や計画的な保全を推進することを目的に、八幡市公共施設等総合管理計画（平成 29（2017）年 3 月、以下「総合管理計画」という。）を策定しました。

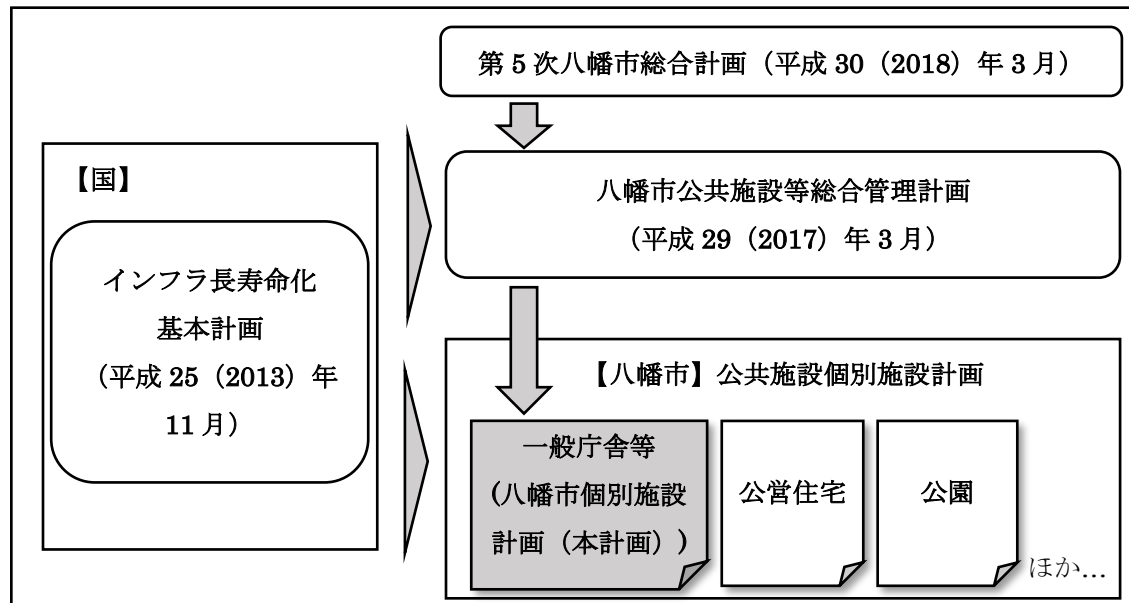
さらに、総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂（総務省）により、総合管理計画を総合的かつ計画的に推進する実行計画としての個別施設計画の策定が求められています。個別施設計画は、各施設の特性や維持管理・更新等に係る取組状況等を踏まえつつ作成する、施設ごとのメンテナンスサイクルの核となる計画です。



出所）総務省「公共施設等総合管理計画の策定要請」より

2. 計画の位置付け

本市の個別施設計画は、上位関連計画である第5次八幡市総合計画（平成30（2018）年3月）を踏まえ、総合管理計画に基づき策定します。なお、インフラ長寿命化基本計画（平成25（2013）年11月、国策定）等を勘案しながら、本市の保有する一般庁舎等についての各公共施設の計画を作成することとします。なお、公営住宅のように別途個別施設計画に相当する計画が存在する施設等については本計画の対象外とします。



【八幡市個別施設計画の位置付け】

3. 対象施設

本計画の対象施設は、総管理計画の対象である公共施設から、別途個別施設計画に相当する計画を策定している施設や用途未定の施設、小規模な倉庫等を除き、【施設分類ごとの個別施設計画対象施設一覧】に記載する合計 77 施設、延床面積 60,294 m²とします。

【施設分類ごとの個別施設計画対象施設一覧】

大分類	施設分類	施設名	施設数	延床面積 (m ²)
市民文化系施設	集会施設	川口コミュニティセンター、美濃山コミュニティセンター、市民交流センター、男山公民館、志水公民館、山柴公民館、橋本公民館、市民協働活動センター	8	5,598
	文化施設	文化センター	1	10,187
社会教育系施設	図書館	八幡市民図書館、男山市民図書館	2	1,817
	博物館等	生涯学習センター、ふるさと学習館、松花堂庭園、松花堂美術館	4	8,823
スポーツ・レクリエーション系施設	レクリエーション施設・観光施設	やわた流れ橋交流プラザ	1	2,336
学校教育系施設	その他学校教育系施設	南ヶ丘教育集会所、都教育集会所（閉鎖中）	2	693

大分類	施設分類	施設名	施設数	延床面積（㎡）
子育て支援施設	幼稚園、保育園、認定こども園	みその保育園、みやこ保育園、わかたけ保育園、南ヶ丘保育園、南ヶ丘第二保育園、くすのき保育園、有都こども園、八幡幼稚園、八幡第二幼稚園、八幡第三幼稚園、八幡第四幼稚園、橋本幼稚園	12	13,513
	児童施設	橋本児童センター、指月児童センター、竹園児童センター、南ヶ丘児童センター、男山児童センター、八幡こどもセンター、子ども・子育て支援センター、放課後児童健全育成施設（美濃山小学校内）、放課後児童健全育成施設（有都小学校内）、放課後児童健全育成施設（八幡小学校内）、放課後児童健全育成施設（南山小学校内）、放課後児童健全育成施設（竹園児童センター内）、放課後児童健全育成施設（男山児童センター内）、放課後児童健全育成施設（橋本児童センター内）、放課後児童健全育成施設（子ども・子育て支援センター内）	15	4,732
保健・福祉施設	高齢福祉施設	八寿園、南ヶ丘老人の家、都老人の家、シルバー人材センター	4	2,280
	障がい福祉施設	障害者通所施設、やわた作業所	2	857
	保健施設	母子健康センター	1	690
	その他保健・福祉施設	福祉会館、八幡人権・交流センター、有都交流センター	3	4,553
医療施設	医療施設	内科・小児科休日応急診療所	1	136
行政系施設	消防施設	消防庁舎、消防器具庫、水防倉庫	20	3,480
その他	その他	市営南ヶ丘浴場	1	599

出所）八幡市固定資産台帳より作成

4. 計画期間

個別施設計画の期間は、令和3（2021）年から令和12（2030）年度の10年間とし、計画の進捗状況や社会情勢、人口増減、財政状況の変化などを踏まえ中間年度に検証を行い、必要に応じて見直しを実施します。また、これら設定する周期のほか、公共施設に係る大きな変更・見直し等が生じた場合は、適宜見直しを行うものとします。

（年度）	H29 2017	H30 2018	H31/R 元 2019	R2 2020	R3～R10 2021～2028	R11 2029	R12 2030	R13～R22 2031～2040	R23～R28 2041～2046
総合管理計画	計画期間 30 年間 内 4 年間 （～R2(2020)年度）				計画期間 30 年間 内 10 年間 （～R12(2030)年度） 改訂			計画期間 30 年間 内 10 年間 改訂	計画期間 30 年間 内 6 年間 改訂
個別施設計画					計画期間 10 年間 （～R12(2030)年度） 中間検証			計画期間 10 年間 改訂 中間	計画期間 10 年間 内 6 年間 改訂 中間

【計画期間】

※総合管理計画は、上記再編方針の見直し周期（10 年）や、個別施設計画の実施との整合性を図る観点から改訂を 10 年ごとで行うものとします。

5. 個別施設の状態把握

建物の劣化状態の把握にあたっては、対象の各施設の築後年数を基に、法定点検結果を踏まえて各部位ごとに状態を評価する「簡易劣化調査」を実施しました。

評価は施設を構成する棟ごとに行い、固定資産台帳上で面積の記載があり、かつ、1施設に複数棟ある場合は延床面積が 100 ㎡より大きい主要な棟について実施しました。なお、100 ㎡未満で対象外となった棟については主要棟と同じ評価としました。また、部位ごとの評価は、文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」を参考として、下記【劣化状況の評価区分】の A から D の 4 段階で評価しました。

(1) 実施概要

- ・調査実施期間：令和 2（2020）年 10 月 23 日～12 月 7 日
- ・調査対象：八幡市保有の公共施設 73 施設

(2) 実施手順

- ・対象施設について、法定点検結果、目視での情報、各部位の使用年数、劣化度合い（劣化部分の範囲及び安全性・機能性の問題有無）を踏まえて評価を実施しました。
- ・簡易劣化調査は次頁【簡易劣化調査項目一覧】に示す部位・点検対象ごとに行い、劣化状況に応じて下記【劣化状況の評価区分】のとおり A、B、C、D の評価を行いました。

【劣化状況の評価区分】

A 評価	概ね良好
B 評価	部分的に劣化 (安全上、機能上、問題なし)
C 評価	広範囲に劣化 (安全上、機能上、不具合発生の兆し)
D 評価	早期の対応が必要 (安全上、機能上問題がある) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)

【簡易劣化調査項目一覧】

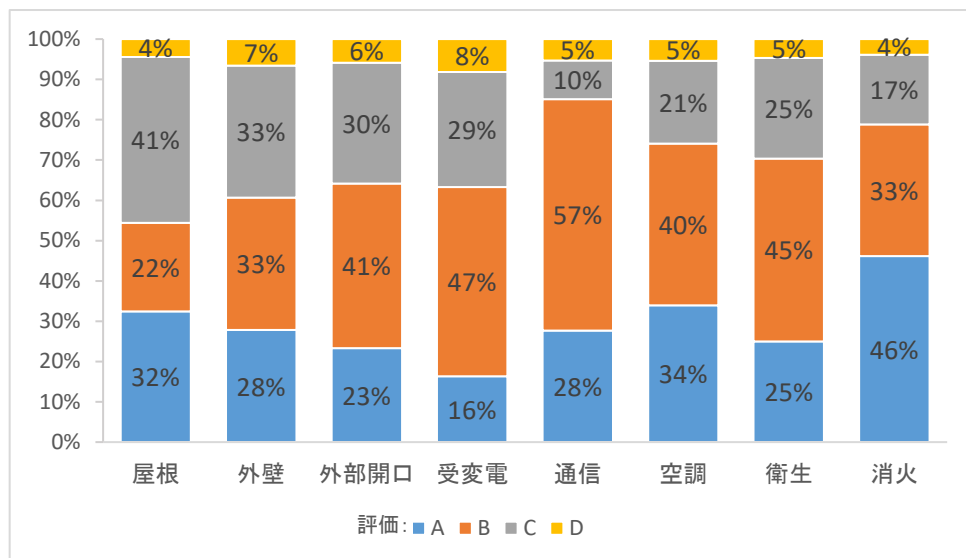
部位	点検対象
1. 屋根	屋根、屋上面、屋上周り
2. 外壁	外壁（躯体等、外装仕上げ材等）
3. 外部開口部	建具、ガラス面
4. 受変電設備等	受変電設備、非常照明、誘導灯等
5. 通信・情報設備等	自動火災報知機設備、非常放送設備、非常電話設備
6. 空調設備	空気調和設備、排煙設備、換気設備
7. 給排水衛生設備	給水設備、給湯設備、排水設備、衛生器具（トイレ、洗面器具等）
8. 消火設備	屋内消火栓、スプリンクラー設備、避難器具

※施設の各部位における点検及び劣化状況の評価基準は、文部科学省「学校施設の
長寿命化計画策定に係る解説書」の内容を準用

（３）簡易劣化調査結果

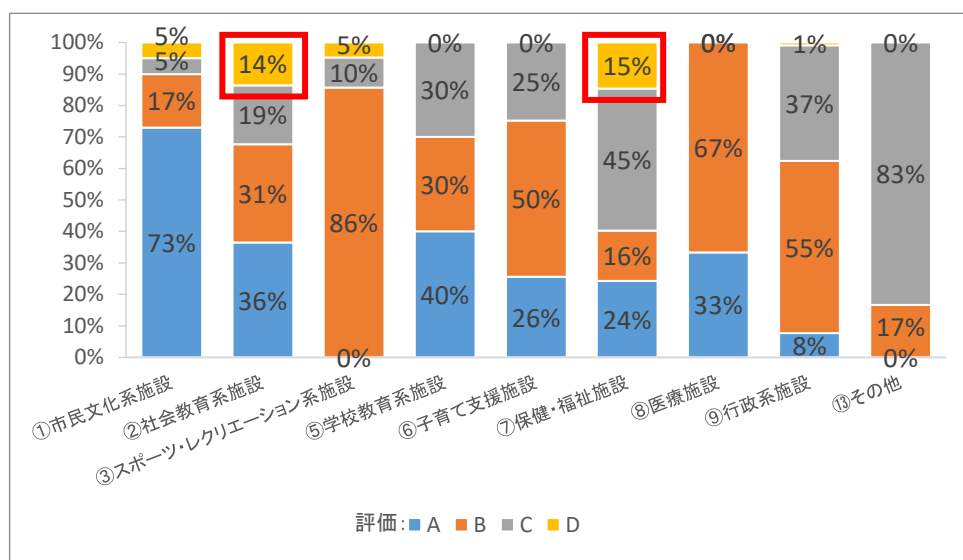
部位ごとの評価の結果、劣化が広範囲に進行しており不具合の発生の兆しがある C 評価箇所が相応にあり、これらについては劣化が進行し、将来、早期対策が必要な D 評価となる可能性が懸念されます。

部位別に見ると、D 評価については受変電設備（8%）が最も多く、あまり部位ごとに偏りは見られない結果となりました。また、C 評価を加えた C・D 評価の合計では屋根（45%）が最も多く、続いて外壁（39%）、受変電設備（37%）、外部開口部（36%）、給排水衛生設備（30%）という結果となり、これらの部位では全体の 3 割以上が安全上・機能上に不具合の恐れがある結果となりました。



【部位別簡易劣化調査結果（評価割合）】

また、総合管理計画における施設中分類において D 評価の割合が高いものとしては、保健・福祉施設（15%）が最も高く、次いで社会教育系施設（14%）となっています。なお、C・D 評価の合計はその他施設（83%）、保健・福祉施設（60%）、行政系施設（38%）が高く、劣化が進行している施設は施設分類ごとに集中して分布していることが分かりました。



【施設分類別簡易劣化調査結果（評価割合）】

各施設の簡易劣化調査結果の詳細は以下のとおりです。

【簡易劣化調査結果一覧】

施設 附番	棟 附番	大分類	施設名	竣工年度	築年	主体構造	延床面積 (㎡)	部位別評価 (A～D)						
								屋根	外壁	外部開口	受変電	通信	空調	衛生 消火
1	1	①市民文化系施設	川口コミュニティセンター	平成1年	31	鉄筋コンクリート	469.00	A	A	A	-	A	A	A
	2			平成28年	4	鉄骨造	18.00	A	A	A	-	A	A	A
	3			平成28年	4	鉄骨造	59.80	A	A	A	-	A	A	A
2	4		美濃山コミュニティセンター	平成14年	18	鉄筋コンクリート	648.00	A	B	A	B	A	A	B
3	5		市民交流センター	昭和56年	39	鉄筋コンクリート	622.00	C	C	C	-	B	B	B
4	6		男山公民館	昭和50年	45	鉄筋コンクリート	817.00	A	B	-	-	A	A	A
	7			平成25年	7	鉄骨造	23.00	A	B	-	-	A	A	A
5	8		志水公民館	平成25年	7	鉄骨造	72.00	A	A	-	-	A	A	-
	9			昭和56年	39	鉄筋コンクリート	498.00	A	A	A	-	A	A	-
6	10		山柴公民館	平成26年	6	鉄骨造	60.00	A	A	A	-	A	A	A
	11			昭和59年	36	鉄筋コンクリート	495.00	A	A	A	-	A	A	A
7	12		橋本公民館	昭和55年	40	鉄筋コンクリート	830.00	A	A	B	A	A	A	A
8	13		市民協働活動センター	昭和56年	41	鉄筋コンクリート	986.00	C	C	B	B	A	B	B
9	14		文化センター	昭和58年	37	鉄筋コンクリート	10,187.00	C	B	D	D	B	D	D
10	15	②社会教育系施設	八幡市民図書館	昭和55年	40	鉄筋コンクリート	1,798.00	A	A	B	A	A	A	A
	16			平成27年	5	鉄骨造	19.00	A	A	A	B	A	A	A
11	17		男山市民図書館	平成3年	29	鉄筋コンクリート	-	A	B	B	B	D	A	B
12	18		生涯学習センター	平成3年	29	鉄筋コンクリート	3,261.00	A	B	B	B	D	A	B
13	19		ふるさと学習館	昭和55年	40	鉄筋コンクリート	2,007.00	C	C	B	B	A	D	B
14	20		松花堂庭園	昭和45年	50	鉄筋コンクリート	974.00	C	C	D	D	D	D	C
	21			昭和45年	50	木造	86.00	A	A	A	-	B	A	B
	22			昭和45年	50	木造	65.00	A	A	A	-	B	A	B
	23			昭和45年	50	木造	38.00	A	A	A	-	B	A	B
15	24		松花堂美術館	平成14年	18	鉄筋コンクリート	1,680.00	C	C	C	C	D	D	C
	25			平成14年	18	鉄筋コンクリート	448.00	B	B	B	-	C	D	C
	26			平成14年	18	鉄筋コンクリート	131.00	B	B	B	-	B	D	C
	27			平成14年	18	鉄骨造	95.00	C	-	-	-	-	-	-
	28			平成14年	18	鉄骨造	25.00	C	-	-	-	-	-	-
	29			平成14年	18	軽量鉄骨造	13.00	C	C	C	-	-	B	-
16	30	③スポーツ・レクリエーション系施設	やわた流れ橋交流プラザ	平成14年	18	鉄筋コンクリート	1,287.00	-	B	B	C	B	B	B
	31			平成14年	18	鉄筋コンクリート	470.00	-	B	B	C	B	B	B
	32			平成14年	18	木造	115.00	-	B	B	D	B	B	B
	33			平成14年	18	鉄筋コンクリート	30.00	-	B	B	C	B	B	B
	34			昭和52年	43	鉄筋コンクリート	364.00	-	B	B	D	B	B	B
	35			平成11年	21	鉄筋コンクリート	70.00	-	B	B	C	B	B	B
17	36	⑤学校教育系施設	南ヶ丘教育集会所	昭和55年	40	鉄筋コンクリート	492.91	A	A	A	B	A	B	B
18	37		都教育集会所（閉鎖中）	昭和63年	32	鉄筋コンクリート	200.00	C	C	C	-	-	-	-
19	38	⑥子育て支援施設	みその保育園	昭和48年	47	鉄筋コンクリート	861.00	A	B	C	-	B	B	A
	39			昭和51年	44	鉄筋コンクリート	251.00	A	B	C	-	B	B	A
	40			昭和54年	41	鉄筋コンクリート	177.00	A	B	C	-	B	B	A
	41			昭和60年	35	コンクリートブロック	17.00	A	B	C	-	B	B	A
20	42		みやこ保育園	昭和50年	45	鉄筋コンクリート	360.00	C	C	C	-	B	B	C
	43			昭和52年	43	鉄筋コンクリート	59.00	C	C	C	-	B	B	C
	44			昭和55年	40	鉄筋コンクリート	101.00	C	C	C	-	B	B	C
	45			昭和61年	34	鉄骨造	105.00	C	C	C	-	B	B	C
	46			昭和62年	33	鉄骨造	59.00	C	C	C	-	B	B	C
21	47		わかたけ保育園	昭和53年	42	鉄筋コンクリート	1,317.00	A	A	B	A	B	B	B
22	49		南ヶ丘保育園	昭和60年	35	鉄筋コンクリート	1,341.00	C	C	C	B	B	C	C
23	50		南ヶ丘第二保育園	昭和49年	46	鉄筋コンクリート	507.00	C	C	C	B	B	C	C
	51			昭和52年	43	鉄筋コンクリート	170.00	C	C	C	B	B	C	C
	52			昭和61年	34	鉄筋コンクリート	557.00	C	C	C	B	B	C	C
	53			昭和61年	34	鉄筋コンクリート	205.00	C	C	C	B	B	C	C
	54			平成29年	3	鉄骨造	131.00	A	-	-	-	-	-	-

施設 附番	棟 附番	大分類	施設名	竣工年度	築 年	主体構造	延床面積 (㎡)	部位別評価 (A～D)							
								屋根	外壁	外部開口	受変電	通信	空調	衛生	消火
24	55	⑥子育て支援施設	くすのき保育園	昭和53年	42	鉄筋コンクリート	883.00	C	C	B	-	B	B	B	-
	56			昭和61年	34	コンクリートブロック	6.00	C	C	B	-	B	B	B	-
	57			平成5年	27	木造	12.00	C	C	B	-	B	B	B	-
25	58		有都こども園	昭和47年	48	鉄筋コンクリート	322.00	B	B	B	-	B	B	B	-
	59			平成21年	11	鉄骨造	176.00	B	B	B	-	B	B	B	-
	60			平成21年	11	鉄骨造	100.00	B	B	B	-	B	B	B	-
	61			昭和52年	43	鉄筋コンクリート	366.00	B	B	B	-	B	B	B	-
26	62		八幡幼稚園	昭和47年	48	鉄筋コンクリート	957.00	C	B	B	-	B	A	B	-
	63			昭和49年	46	鉄骨造	5.00	C	B	B	-	B	A	B	-
27	64		八幡第二幼稚園	昭和48年	47	鉄筋コンクリート	1,084.00	B	B	A	-	B	A	B	-
28	65		八幡第三幼稚園	昭和50年	45	鉄筋コンクリート	1,155.00	B	B	B	-	B	A	B	-
29	66		八幡第四幼稚園	昭和52年	43	鉄筋コンクリート	1,209.00	B	B	B	-	B	A	B	-
30	67		橋本幼稚園	昭和49年	46	鉄筋コンクリート	791.00	B	B	A	-	B	A	B	-
	68			平成18年	14	鉄骨造	229.00	B	B	A	-	B	A	B	-
31	69		橋本児童センター	昭和57年	38	鉄筋コンクリート	566.00	A	A	A	A	B	C	B	-
32	70		指月児童センター	昭和56年	39	鉄筋コンクリート	545.00	A	A	B	A	A	B	B	-
33	71		竹園児童センター	昭和56年	39	鉄筋コンクリート	625.00	B	B	C	B	B	C	C	-
34	72		南ヶ丘児童センター	昭和55年	40	鉄筋コンクリート	661.94	A	A	A	B	A	B	B	-
35	73		男山児童センター	昭和50年	45	鉄筋コンクリート	421.00	-	B	A	-	A	A	A	A
	74			平成25年	7	鉄筋コンクリート	-	-	-	-	-	-	-	-	
36	75		八幡こどもセンター	昭和43年	52	鉄筋コンクリート	67.00	-	A	B	-	-	B	-	-
37	76		子ども・子育て支援センター	平成26年	6	木造	1,146.00	A	A	A	A	A	A	A	A
	77			平成26年	6	鉄筋コンクリート	65.00	A	A	-	-	-	-	-	-
	78			平成26年	6	鉄筋コンクリート	20.00	A	A	-	-	-	-	-	-
	79			平成14年	18	鉄筋コンクリート	224.00	-	A	A	-	A	A	A	A
39	80		放課後児童健全育成施設（有都小学校内）	昭和51年	44	鉄筋コンクリート	101.00	-	A	A	-	-	A	B	-
	81			平成11年	21	鉄骨造	13.00	-	-	-	-	-	-	-	-
40	82		放課後児童健全育成施設（八幡小学校内）	昭和43年	52	鉄筋コンクリート	159.00	-	A	B	-	-	B	A	-
41	83		放課後児童健全育成施設（南山小学校内）	平成7年	25	軽量鉄骨造	118.00	C	B	B	-	A	B	B	-
42	84		放課後児童健全育成施設（竹園児童センター内）	昭和56年	39	鉄筋コンクリート	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	85		放課後児童健全育成施設（男山児童センター内）	昭和50年	45	鉄筋コンクリート	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	86		放課後児童健全育成施設（橋本児童センター内）	昭和57年	38	鉄筋コンクリート	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	87		放課後児童健全育成施設（子ども・子育て支援センター）	平成26年	6	木造	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	88	⑦保健・福祉施設	八寿園	昭和48年	47	鉄筋コンクリート	591.00	C	D	C	C	C	C	C	C
	89			昭和58年	37	鉄筋コンクリート	313.00	C	D	D	C	C	C	C	C
47	90		南ヶ丘老人の家	昭和58年	37	鉄筋コンクリート	563.00	D	D	D	C	C	C	D	C
	91			昭和58年	37	コンクリートブロック	5.00	D	D	D	C	C	C	D	C
48	92		都老人の家	昭和61年	34	鉄筋コンクリート	244.00	B	C	C	C	C	C	C	C
49	93		シルバー人材センター	昭和45年	50	鉄筋コンクリート	399.00	B	D	D	C	C	C	C	C
	95			昭和55年	40	鉄骨造	165.00	C	D	D	C	C	C	C	C
50	96		障害者通所施設	昭和52年	43	鉄筋コンクリート	610.00	C	C	C	-	B	C	C	-
	97			平成21年	11	木造	6.00	C	C	C	-	B	C	C	-
51	98		やわた作業所	平成3年	29	鉄骨造	241.00	C	C	C	-	B	C	C	-
52	99		母子健康センター	昭和53年	42	鉄筋コンクリート	624.60	A	A	B	B	B	A	B	-
	100			昭和58年	37	鉄筋コンクリート	65.17	A	A	B	B	B	A	B	-
53	101		福祉会館	昭和55年	40	鉄筋コンクリート	2,306.00	C	C	C	C	B	B	A	B
	102			昭和55年	40	鉄筋コンクリート	232.00	C	C	C	C	B	B	A	B
	103			昭和55年	40	軽量鉄骨造	134.00	C	C	C	-	-	-	-	-
54	104		八幡人權・交流センター	昭和50年	45	鉄筋コンクリート	1,288.00	D	B	B	A	A	A	A	A
	105			昭和50年	45	鉄筋コンクリート	28.00	D	B	B	A	A	A	A	A
	106			平成23年	9	鉄筋コンクリート	22.00	A	A	A	A	A	A	A	A
	107			平成23年	9	鉄骨造	11.00	A	-	-	-	-	-	-	-
55	108		有都交流センター	昭和49年	46	鉄筋コンクリート	379.00	A	A	A	A	A	A	A	A
	109			昭和61年	34	鉄筋コンクリート	153.00	D	D	D	-	-	-	-	D

施設 附番	棟 附番	大分類	施設名	竣工年度	築 年	主体構造	延床面積 (㎡)	部位別評価 (A～D)							
								屋根	外 壁	外部 開口	受 変 電	通 信	空 調	衛 生	消 火
56	110	⑧医療施設	内科・小児科休日応急診療所	昭和53年	42	鉄筋コンクリート	135.67	-	A	B	B	B	A	B	-
57	111	⑨行政系施設	消防庁舎	平成14年	18	鉄筋コンクリート	2,820.00	C	C	B	B	B	B	B	B
	112			平成14年	18	鉄筋コンクリート	6.00	C	C	B	B	B	B	B	
	113			平成14年	18	鉄骨造	29.00	C	C	B	B	B	B	B	
	114			平成27年	5	鉄骨造	21.00	C	C	B	B	B	B	B	
58	115		消防器具庫(第1分団第1部)	昭和46年	49	鉄骨造	34.00	B	B	B	-	-	B	B	-
59	116		消防器具庫(第1分団第2部)	昭和53年	42	鉄骨造	34.00	B	B	B	-	-	B	B	-
60	117		消防器具庫(第1分団第3部)	昭和61年	34	鉄骨造	31.00	C	C	C	-	-	C	C	-
61	118		消防器具庫(第1分団第4部)	昭和58年	37	鉄骨造	34.00	B	B	B	-	-	B	B	-
62	119		消防器具庫(第2分団第1部)	昭和47年	48	鉄骨造	33.00	C	C	C	-	-	D	C	-
63	120		消防器具庫(第2分団第2部)	昭和44年	51	鉄骨造	34.00	B	B	C	-	-	B	B	-
64	121		消防器具庫(第2分団第3部)	昭和51年	44	鉄骨造	34.00	C	C	C	-	-	C	C	-
65	122		消防器具庫(第3分団第1部)	昭和56年	39	鉄骨造	34.00	C	C	C	-	-	C	C	-
66	123		消防器具庫(第3分団第2部)	平成13年	19	鉄骨造	40.00	A	A	A	-	-	A	A	-
67	124		消防器具庫(第3分団第3部) 下区	平成7年	25	鉄骨造	20.70	B	B	B	-	-	B	B	-
68	125		消防器具庫(第3分団第3部) 二階堂	平成29年	3	軽量鉄骨造	36.75	B	A	A	-	-	A	A	-
69	126		消防器具庫(第4分団第1部)	昭和53年	42	鉄骨造	22.00	B	B	B	-	-	B	B	-
70	127		消防器具庫(第4分団第2部)	昭和58年	37	鉄骨造	34.00	C	C	C	-	-	C	C	-
71	128		消防器具庫(第4分団第3部)	平成14年	18	鉄骨造	18.00	C	C	B	-	-	C	C	-
72	129		水防倉庫(森)	昭和62年	33	コンクリートブロック	24.00	B	B	B	-	-	-	-	-
73	130		水防倉庫(川口)	昭和42年	53	木造	45.00	C	C	C	-	-	-	-	-
74	131		水防倉庫(上奈良)	昭和32年	63	木造	27.00	B	B	B	-	-	-	-	-
75	132		水防倉庫(上津屋)	昭和34年	61	木造	46.00	C	C	C	-	-	-	-	-
76	133		水防倉庫(岩田)	昭和29年	66	木造	23.00	B	B	B	-	-	-	-	-
77	134	⑩その他	市営南ヶ丘浴場	昭和59年	36	鉄筋コンクリート	599.23	C	C	C	-	-	C	C	B

6. 改修・更新優先度評価

限りある財源から、全ての施設で対策を実施することはできない可能性があります。例えば、保有する施設の更新が一つの年度に集中した場合、従来の投資的経費を大幅に上回る膨大な予算確保が単年度で必要となり、また、これら事業を同年度に実施すると業務量も過大になることから、対応できない状況も想定されます。

このため突出した時点の山を崩す際の優先度の検討が必要となります。すなわち、改修・更新優先度評価の考え方を明確にし、事業年度が重複した場合どの施設を優先するか等を判断し、事業費や業務量が単年で大きく突出しないように平準化を図ることが必要になります。

考え方としては以下【改修・更新優先度の評価（一次評価の概要）】の評価軸を設定し、各評価軸・評価区分・重みづけに基づき、評点を算出し、どの施設から優先して対策を着手するのか検討します。算出にあたっては加点方式を採用し、各評価軸における評価に重みづけを乗じた点数の合計を用います。（点数が高いものを対策の優先度が高い施設として把握します。）

【対策優先順位の評価（一次評価の概要）】

評価軸	現況劣化度/10	中・大規模改修優先度	施設重要度
判断根拠	問診票に基づく現況劣化度	築後年数	八幡市地域防災計画に基づく
評価区分	10点満点で算出 (小数点以下四捨五入)	10点: 築後年数 21～40 年 5点: 築後年数 1～20 年 3点: 築後年数 41 年～50 年 0点: 築後年数 51 年～	10点: 災害（風水害、震災）時の指定緊急避難場所、指定避難所、収容避難所等となる施設
重みづけ (係数)	×2.0	×1.0	×1.5

評価軸	耐震性の有無	公共施設の位置づけ
判断根拠	耐震補強の状況 (公共施設等総合管理計画より)	固定資産台帳に基づく
評価区分	10点: 旧耐震基準（昭和 56（1981）年以前）の建物で耐震性能に問題あり（耐震補強未実施又は不明） 5点: 新耐震基準（昭和 56（1981）年以降）の建物で耐震性能に問題なし、または旧耐震基準の建物で耐震性能に問題なし（耐震補強実施済み）	10点: 行政財産施設（行政上の目的で所有する施設） 5点: 普通財産施設（行政財産以外の施設。特定の行政の目的に直ちに用いられることのない施設）
重みづけ (係数)	×1.0	×1.0

※政策的な判断（二次評価）

前述の 5 つの軸からなる評価を基準として、対象施設に係る既存の方針等がある場合には、政策的な重要度等を反映する二次評価を実施します。

1) 現況劣化度

建物には法令により定められた定期点検の義務があります。主なものとして建築基準法第 12 条の規定に基づく法定点検があり、定められた頻度で定期的に行われます。施設の法定点検は、建物や設備の安全性を保つことを目的に実施され、そこで指摘される不備、指摘事項は施設の寿命に大きな影響を及ぼします。これらを踏まえて、施設評価においては「現況劣化度」を評価軸として設け、直近年で実施された対象施設における「建築基準法第 12 条の規定に基づく建築物等の定期報告の審査結果」等を参考に実施した問診票による施設点検をもとに、対象施設における劣化の程度を定量的に把握し、評価します。

現況劣化度は、問診票の各部位ごとの評価（A～D）に評価点（A 評価：10 点、B 評価：40 点、C 評価：70 点、D 評価：100 点）を設け、これらに重要度係数を乗じた総和を点数化するものです。問診票の結果から劣化状況を定量化するもので、点数は高いほど劣化している状況を示します。

現況劣化度の算定式は以下の通りです。

$$\text{現況劣化度} = \left[\left(\text{各部位の劣化状況評価点} \times \text{各部位の重要度係数} \right) \text{の総和} \div \left(\text{各部位の D 評価での評価点} \times \text{各部位の重要度係数} \right) \text{の総和} \right] \times 100$$

劣化状況の評価は、文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」を基本として、各評価・評価点を採用します。部位別の判断基準は、部位により建物の安全性や機能性に及ぼす影響が異なることから、一般財団法人建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト」（の分類）を参考とします。

建物の耐久性や安全性に直接関わる屋根、外壁は最も高い重要度係数とします。次いで定期的に利用され故障すれば施設の機能低下を招く受変電設備、空調設備を「計画保全すべき」ものとして、次点の重要度係数とします。その他の部位別の重要度係数を次の表の通り設定し、評価します。

なお、文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」に示された部位のうち「内部」については、概算事業費の算定の際に考慮しない項目であるため、劣化状況の評価においても考慮しないこととします。

【劣化状況の評価基準と評価点】

劣化状況の評価基準		評価点
A 評価	概ね良好	10 点
B 評価	部分的に劣化 (安全上、機能上、問題なし)	40 点
C 評価	広範囲に劣化 (安全上、機能上、不具合発生の兆し)	70 点
D 評価	早期の対応が必要 (安全上、機能上問題がある) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)	100 点

【部位別の重要度係数】

部位	判断基準	重要度係数	部位	判断基準	重要度係数
1.屋根	特に安全性に関わる	1.00	5.通信・情報設備等	計画保全が望ましい	0.50
2.外壁	特に安全性に関わる	1.00	6.空調設備	計画保全すべき	0.75
3.外部開口部	計画保全が望ましい	0.50	7.給排水衛生設備	計画保全が望ましい	0.50
4.受変電設備等	計画保全すべき	0.75	8.消火設備	計画保全が望ましい	0.50

出所) 文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」(P.26)

一般財団法人建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト」(P.266～335)

なお、当評価軸における重みづけは、建物の寿命に大きく関わり、かつ利用者の安全に大きな影響を及ぼすため、標準より高い「×2.0」と設定します。

2) 中・大規模改修優先度

建物は築後経過年数によって中・大規模改修や長寿命化の必要度が変化します。文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」においては、築後 20 年を中規模改修の目安とされています。また、文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」において、施設（RC 造）が概ね 40 年経過したもので、腐食や劣化の進行が著しくないものに対して長寿命化を実施するとされています。

以上に示された年数を参考として、改修の優先度を示します。築後 21 年から 40 年の施設については改修や長寿命化を検討すべきものとして最優先で評価します。次に築後 20 年を経過していない施設を優先し、築後 41～50 年を超過している施設については基本的に長寿命化せず、建替を予定すべきものとして評価します。51 年を経過した施設については、改修等は一切行わず、物理的耐用年数時に更新を行うものとして評価します。

【築年数と評価点】

築後年数	評価点
21～40 年	10 点
1～20 年	5 点
41～50 年	3 点
51 年～	0 点

上記のとおり築後年数の程度を定量的に把握し、評価し、対策の優先度を整理します。当評価軸における重みづけは、標準の「×1.0」と設定します。

3) 施設重要度

公共施設の中には、災害時における対策本部、避難所、医療拠点等の機能を担う施設があります。これら機能を担う施設が、災害時に十分に機能しない場合、災害被害はさらに拡大し、重大な事態を招くこととなります。このような事態を避けるべく、災害時の受入機能を担う施設について対策することは極めて重要です。

評価軸として「施設重要度」を設け、「八幡市地域防災計画」が定める指定緊急避難場所、指定避難所、収容避難所等となる施設について、対策を優先的に行うべき施設として評価します。なお、当評価軸の重みづけは、利用者の安全に大きな影響を及ぼすため、標準より高い「×1.5」と設定します。

4) 耐震性の有無

建物には建築基準法で耐震基準が定められています。昭和 56（1981）年の建築基準法施行令改正（新耐震基準）以降、改正前に建築された旧耐震基準の建物については、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき、耐震診断が義務付けられ、耐震性能に問題がある場合、耐震補強等の改修が推奨されています。これらを踏まえ、耐震性能に問題がある施設について把握し、評価することが必要と考えられます。

施設評価においては、「耐震性能の有無」を評価軸として設け、新耐震基準（昭和 56（1981）年）以降）の建物かどうか、耐震性能に問題がないか（耐震補強実施済みか）という観点から評価します。当評価軸における重みづけは、標準の「×1.0」と設定します。

5) 公共施設の位置づけ

行政が保有する公有財産は、地方自治法第 238 条に基づき行政財産と普通財産に分類されます。行政財産は同第 238 条の 4 に基づき、一部の場合を除き原則貸し付け・交換・売り払い・譲与・出資の目的とすること・信託すること・私権を設定することができないとされることを踏まえ、対策を優先的に行うべき施設として検討します。

評価軸として「公共施設の位置づけ」を設け、「固定資産台帳」の財産区分に基づき、行政財産あるいは普通財産の判断を行い評価します。当評価軸における重みづけは、標準の「×1.0」と設定します。

6) 政策的な判断

対策を検討する対象施設については、政策的な意向の有無についても考慮することが必要です。そのため、先の 1) から 5) の評価を基準として、対象施設に係る既存の方針等がある場合には、政策的な重要度等を反映する二次評価を実施します。

7) 優先順位付けの結果

1) から 6) の評点、重みづけ等に基づき評価した結果は以下の通りです。なお、総合評点の高いものが対策をより優先すべき施設であり、以下は特に優先度が高い上位約 30%の棟に係る延床面積に係る施設分類別構成比を算出しています。

延床面積について内訳を確認すると、子育て支援施設 (35%) が高くなっています。この結果を踏まえ、大規模改修等の事業年度が重複した場合どちらの施設を優先するか等を判断し、事業費が単年で大きく突出しないように概算事業費の平準化を検討していきます。

【延床面積に係る優先順位上位約 30%の棟の施設分類別構成比】

	該当施設延床面積	上位約 30%構成比	全施設構成比
① 市民文化系施設	3,900	22.3%	6%
② 社会教育系施設	3,170	18.1%	5%
③スポーツ・レクリエーション系施設	0	0%	0%
⑤学校教育系施設	0	0%	0%
⑥子育て支援施設	6,126	35.0%	10%
⑦保健・福祉施設	4,297	24.5%	7%
⑧医療施設	0	0%	0%
⑨行政系施設	34	0.2%	0%
⑬その他	0	0%	0%
計	17,527	100%	29%

※構成比については四捨五入しているため、合計と各数値の和が一致しない場合があります。

7. 保全の方針

本市の公共施設の保全方針として以下を掲げます。

(1) 計画的な保全への転換

計画的な保全を行わないことによる対応策として、不具合が生じてから修繕等を行う対症的な「事後保全」が挙げられます。「事後保全」は、躯体等が傷みやすく、建物寿命を短くするだけでなく、対応が遅れたために故障や不具合の規模が拡大し、修繕等の費用増加につながるなど、財政負担にも大きな影響を与える場合があるほか、突発的な事故が発生する恐れもあります。

建物を安全かつ良好な状態に保ち、長期的に修繕・更新コストを縮減するためには、「予防保全」の考え方を採り入れ、予防的な処置を施すことで故障や不具合を未然に防ぐ必要があります。

(2) 保全手法の類型

施設の劣化状況に応じた保全手法では、「A 予防保全」（「a 状態監視保全」、「b 時間計画保全」）と「B 事後保全」が考えられます。基本的には、劣化の状況を予測して進める「予防保全」が有効ですが、部位によっては「事後保全」でも問題ない場合があり、安全性の確保や建物全体への波及、施設の運営や市民サービスに対する影響等を考慮し、保全手法を選択する必要があり、これらの手法を適切に組み合わせて保全を進めていくことが重要です。

【保全手法】

保全手法		対処方針
予防保全	1) 状態監視保全	劣化の進行や拡大によって深刻な状況になる前に、点検の実施により状態を把握し、その兆候に対して適切な修繕等を早めに行う対症的な措置を実施する。各部材等の修繕・更新の周期を目安に状態監視を行う。
	2) 時間計画保全	劣化や機能停止等により、建物全体に重大な被害が及ぶことを防止するため、予防的な保全の観点から耐用年数等を考慮して、定期的な修繕、改修、更新を実施する。
3) 事後保全		劣化や機能停止等を発見次第、適宜、修繕・更新を実施するが、異常、故障、不具合の発生に対して設備機器単体や部品の交換等の範囲で済み、設備機器等の構成上、全体機能に与える影響が小さいものについては事後保全を行う。

1) 状態監視保全（点検の実施方針）

建物の修繕等を進めていく際には、保全手法と部位ごとの更新周期を参考に、日常点検や定期点検を実施し、その結果を活用しながら、保全の必要性や対策を判断して行い、建物の機能・性能を長期にわたって維持することを目指します。なお、点検等において危険性が認められた場合は、必要に応じて利用を制限するなど安全性を確保するものとします。

2) 時間計画保全

建物の部位ごとに修繕・更新を計画的に実施します。部位ごとの修繕・更新のほか、施設については法定耐用年数の概ね1/2を経る時期に大規模改修を行うこととします。

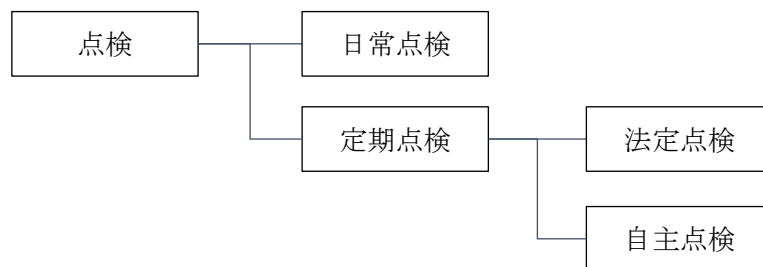
3) 事後保全

劣化や機能停止等を発見次第、適宜、修繕・更新を実施する保全の方法で、不具合が起きてから対応するため、全体機能に与える影響が小さく施設利用者等への危険が及ばない範囲のみこの保全手法をとることとします。

（3）点検・診断等の実施方針

公共施設の適時、適切な保全等のために、日常的かつ定期的な点検や診断等を実施して公共施設の状態を把握することとします。建物の修繕等を進めていく際には、保全手法の考え方と更新周期を参考に、日常点検や法定点検結果を活用しながら、保全の必要性や手法を判断して行います。さらに、点検・診断結果を情報として蓄積して今後の修繕に活用することで、効果的・効率的なマネジメントを行います。

なお、5. 個別施設の状態把握で簡易劣化調査を行っていない棟については、目視等の手段にて点検を実施することとします。



【点検の分類と位置付け】

（４）維持管理・修繕・更新等の実施方針

公共施設の用途や利用状況等の実態を踏まえた上で適切な維持・管理・修繕・更新を実施し、施設機能の維持や安全性の確保、維持管理コストの削減や平準化を図ります。日常的かつ定期的な維持管理活動（点検や診断、保守等）を実施し、早急な修繕が必要な場合には速やかに対応するとともに、必要な周期に基づき建物の部位ごとに修繕・更新を行います。更新等については長期的な視点を持って計画的に実施します。施設については物理的耐用年数を主体構造により 60 年又は 40 年と設定し、中間年に大規模改修、耐用年数経過時に施設更新を行うこととします。

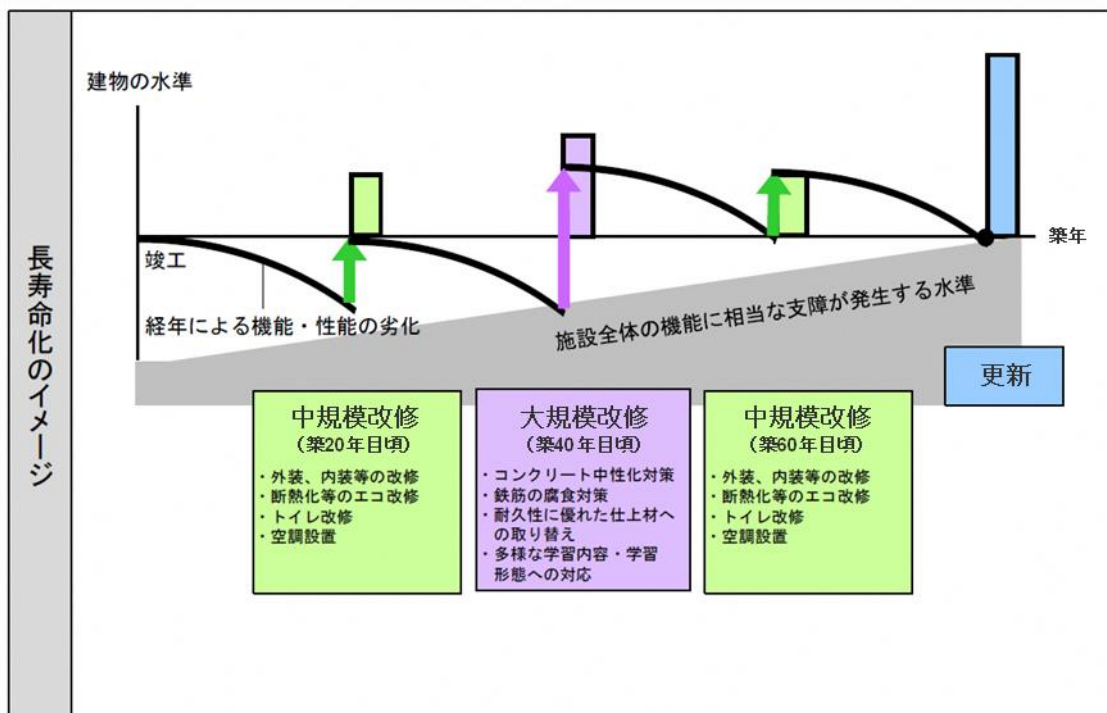
さらに、業務委託、指定管理者制度、PPP／PFI 事業等の民間事業者の知見やノウハウを取り入れた施設運用・整備を図り、維持管理費や施設整備費等の抑制や平準化に努めます。また、環境保全の観点からも省エネルギー設備導入を推進します。

（５）長寿命化対策

施設の状態から長寿命化を実施すべき施設については目標耐用年数を設定して、相応の対策を講じていく必要があります。長寿命化を行うことによってライフサイクルコストの低減にも寄与します。

本計画では、長寿命化を実施する対象施設を鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）、鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨造（S造）で目安築後40年以下の建築物とします。長寿命化は、時間計画保全が築後60年で更新されるのに対し、目標使用耐用年数を80年と設定します。築後20年で中規模改修、40年で大規模改修、60年で中規模改修を行い、築後80年で施設更新を行うこととします。なお、主要構造部の劣化状況によっては長寿命化改修ができない建築物も想定されるため、長寿命化改修を実施するには施設の劣化状況を十分に把握する必要があります。

機能を継続する施設については、長寿命化を図り、改修に併せて機能の複合化等も検討するものとします。



【長寿命化のイメージ】

出所) 文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引(平成27(2015)年4月)」より作成

(6) 安全確保の実施方針

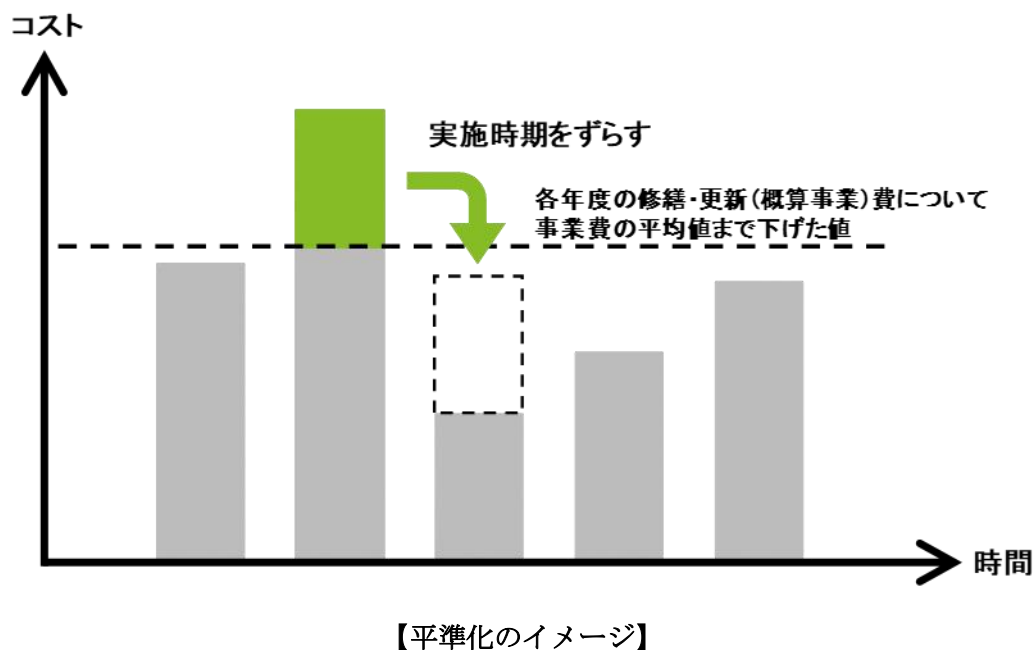
前述の点検・診断等を実施した結果、危険性が認められた公共施設については、施設の利用状況、対応の優先度、改修等にかかるコスト等を踏まえ、市民の方々の安全のために施設の修繕等に取り組むとともに、早急な工事等が難しい場合は立ち入り禁止等の措置を実施します。また、危険性が高く、かつ、住民の利用が少ない公共施設については、用途廃止や他施設への移転を検討します。

(7) 耐震化の実施方針

近年、全国各所で頻発する地震に耐えることはもちろん、特に避難施設等に位置付けられる公共施設においては耐震性を備え維持していくことは重要です。耐震性能が不十分な施設については、施設の集約化等を含めた今後の施設存続の必要性について検討を行い、今後も利用を継続する公共施設については利用状況、災害発生時の施設の役割、改修等にかかるコスト等を踏まえ、優先順位をつけて計画的に耐震工事を実施します。

(8) 平準化の方針

財政的な負担の軽減を図るため、対策の実施時期をずらし平準化することは有効です。平準化方法としては、複数の施設において中規模改修、大規模改修あるいは更新の実施時期が重複した場合、優先順位の考え方に基づき、優先すべき施設を計画時期に実施し、それ以外の施設は可能な範囲で前後に時期をずらすことが考えられます。本市においては財政的な負担軽減に向けて平準化を図ることを検討します。



8. 対策内容と実施時期

(1) 対策内容

本市が保有する公共施設の対策内容として以下の13点を検討します。これらの対策については、個別施設の劣化状況や対策優先順位の評価結果、長寿命化の可否、既に計画されている対策内容等を鑑みて、施設ごとに対策の設定を行います。

対策名	内容
①維持管理・修繕	保有する施設を継続して使用し、維持管理を行います。また部位（屋根、外部、受変電、空調、給排水衛生、消火）ごとの修繕、更新を行います。
②大・中規模改修	大・中規模改修を実施します。大規模改修は建物の主要構造部（壁、柱、床、はり、天井、屋根、階段）の過半（1/2 超）にわたる大規模な箇所を対象として、更新費用の約5割程度の事業費をかけて行う改修のことを言います。中規模改修は事業として更新費用の約2割程度の費用を要する改修のことを言います。
③長寿命化	長寿命化対策を実施します。大・中規模改修や部位修繕を実施することで、物理的な不具合を直し耐久性を高めることに加え、機能や性能を求められる水準まで引き上げます。
④更新	既存の建物を解体し、新たに建設を行います。
⑤統合・集約化	設置目的が同じである同一機能をもつ複数施設を、利用状況や近接性等を考慮して一つに統合・集約します。
⑥複合化	設置目的が異なる施設の機能を一つの施設にまとめ、複合的な機能を持った機能とします。
⑦広域連携	国、県、近隣市町村との広域連携により、地域外の住民も利用可能な施設を共同保有・相互利用します。
⑧民間活力導入	官民連携（PPP/PFI など）の手法を利用し、行政サービスの向上に向けて、民間活力を生かした施設整備や管理運営を行います。
⑨譲渡・売却	地域住民、地元、民間企業等へ施設を譲渡・売却します。
⑩賃貸	地域住民、地元、民間企業等へ施設を賃貸します。
⑪用途転換	施設用途を転換し、他の用途のために建物を使用します。
⑫休止	指定された時期に建物で提供される機能を休止し、建物はそのまま（除却しない）の状態とします。
⑬用途廃止・除却	指定された時期に建物で提供される機能を廃止し、建物を除却します。

(2) 実施時期

対策の実施時期についても、個別施設の劣化状況や対策優先順位の評価結果、長寿命化の可否、既に計画されている対策内容等を踏まえて検討します。特に、本計画の計画期間

(10 年間)における対策内容と実施時期の設定は重要です。また、長寿命化を実施しない施設の大規模改修・更新の時期及び長寿命化における大規模改修・更新の時期については以下のとおりとします。

1) 長寿命化を実施しない施設の大規模改修時期、更新時期の設定

長寿命化を実施しない施設の実施時期の検討にあたっては以下の2点を留意します。

- ・建築物の施設分類別、主体構造ごとに設定されている周期に基づいて実施
- ・大規模改修計画、政策的判断など既に予定されている事業年度に即して実施

基本的には建築物の主体構造ごとに設定されている周期に基づき実施します。大規模改修、更新の実施周期は主体構造ごとに下表【主体構造別大規模改修周期及び更新周期】に示す周期を採用します。

【主体構造別大規模改修周期及び更新周期】

主体構造別	大規模改修周期 (年)	更新周期 (年)
鉄筋コンクリート (RC 造)	30	60
鉄骨鉄筋コンクリート (SRC 造)	30	60
鉄骨 (S 造)	30	60
軽量鉄骨 (S 造・軽量)	20	40
ブロック (CB 造)	30	60
木造 (W 造)	20	40

出所) 財団法人自治総合センター「公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推進する方法に関する調査研究 (平成 23 (2011) 年 3 月)」より作成。

2) 長寿命化を実施する施設の大規模改修時期、更新時期の設定

長寿命化を実施する施設の中規模改修、大規模改修、更新の実施時期は下表【長寿命化における中規模改修・大規模改修・更新の実施周期】に示すものを採用します。

【長寿命化における中規模改修・大規模改修・更新の実施周期】

主体構造別	中規模改修①	大規模改修	中規模改修②	更新
SRC・RC・S 造	20 年	40 年	60 年	80 年

出所) 文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引 (平成 27 (2015) 年 4 月)」を参考に作成。

9. 中長期的な経費の見込み（概算事業費）の算出

（1）概算事業費の算出方法

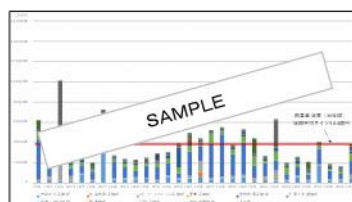
本市の今後 30 年間の施設整備費に係る概算事業費の試算を行いました。試算条件については以下の通りです。

1) 前提条件

- ・対象施設について、現在の施設規模のまま維持し続ける場合の計画的（時間計画）保全を想定した「単純更新パターン」と、長寿命化を行う場合を想定した「長寿命化パターン」を試算し、それぞれの概算事業費計を比較した差異を効果額として把握します。
- ・「単純更新パターン」では、部位ごとの修繕、大規模改修、更新に係る周期に基づき、現在の施設規模で大規模改修、更新を行った場合の概算事業費を試算します。
- ・「長寿命化パターン」では、築後 20 年・60 年に中規模改修、築後 40 年に大規模改修、築後 80 年に更新を行うこととし、これに基づき概算事業費を試算します。
- ・下図の通り、試算単価は直接工事費のため、1.25 倍を乗じて、消費税 10%を加算した概算事業費を示しています。



概算事業費を集計します（イメージ）



【概算事業費算出の基本的な考え方】

- ・上記の条件を基本として、近年大規模改修を行っている等の個別の事情を勘案した大規模改修、更新等の時期を設定し、概算事業費を試算します。

2) 試算期間

本計画では令和 2（2020）年を基準年として将来 30 年間（令和 3（2021）年～令和 32（2050）年）について試算します。

3) 大規模改修・更新時期及び単価の設定

大規模改修及び更新の単価は、財団法人自治総合センター「公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推進する方法に関する調査研究（平成 23（2011）年 3 月）」に基づく単価を採用します。

【大分類別大規模改修単価及び更新単価一覧】

大分類別	大規模改修単価 (円/㎡)	更新単価 (※) (円/㎡)
①市民文化系施設	250,000	400,000
②社会教育系施設	250,000	400,000
③スポーツ・レクリエーション系施設	200,000	360,000
⑤学校教育系施設	170,000	330,000
⑥子育て支援施設	170,000	330,000
⑦保健・福祉施設	200,000	360,000
⑧医療施設	250,000	400,000
⑨行政系施設	250,000	400,000
⑬その他	200,000	360,000

※更新費用は解体費を含む。

出所) 財団法人自治総合センター「公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推進する方法に関する調査研究（平成 23（2011）年 3 月）」より作成。

4) 長寿命化における大・中規模改修・更新単価の設定

長寿命化における中規模改修・大規模改修・更新の基準単価は、文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成 27（2015）年 4 月）」を参考に設定します。

【長寿命化における中規模改修・大規模改修・更新の基準単価】

主体構造別	中規模改修①・②	大規模改修	更新
SRC・RC・S 造	更新の 20%	更新の 50%	上の表で採用した更新単価と同一

出所) 文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成 27（2015）年 4 月）」を参考に作成。

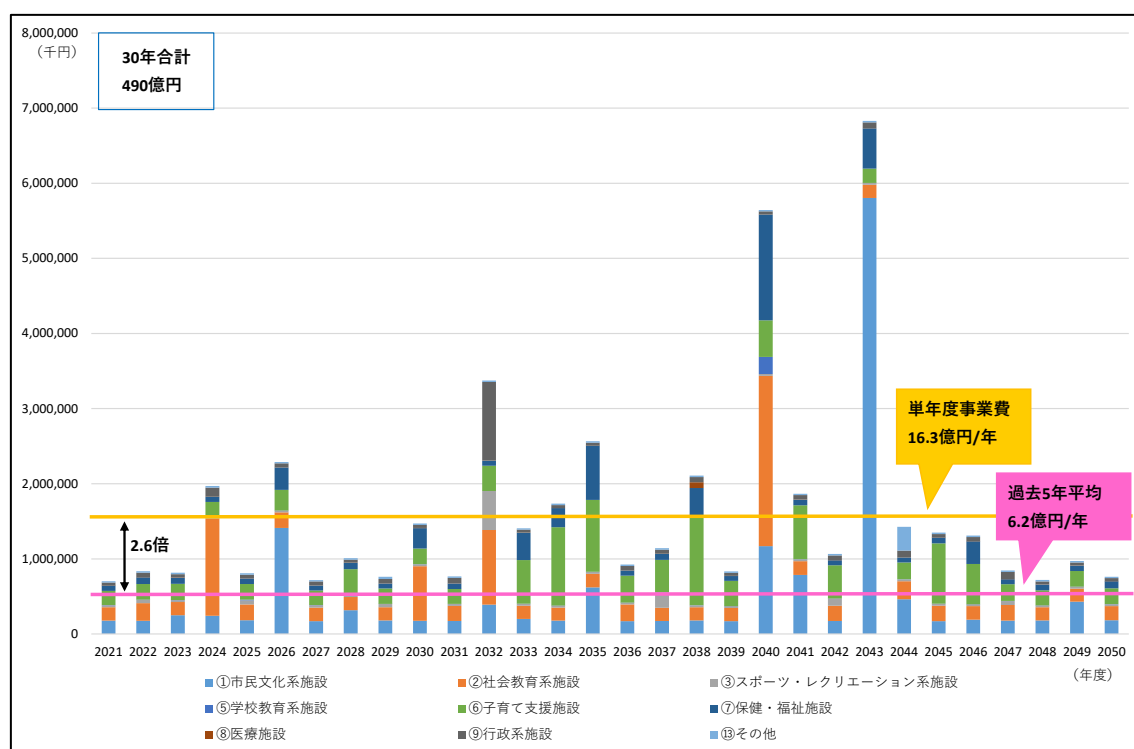
（２）全対象施設の概算事業費と効果額

前述の前提条件、内容に基づき試算した結果は下表の通りです。10年間の事業費を見ると、単純更新パターンで約114億円（11.4億円/年）、長寿命化・平準化パターンで約134億円（13.4億円/年）となり▲20億円（▲2.0億円/年）と試算されます。一方、30年間で見ると概算事業費が単純更新パターンで約490億円（16.3億円/年）、長寿命化・平準化パターンで約379億円（12.6億円/年）となり約111億円（3.7億円/年）の効果額が試算されました。

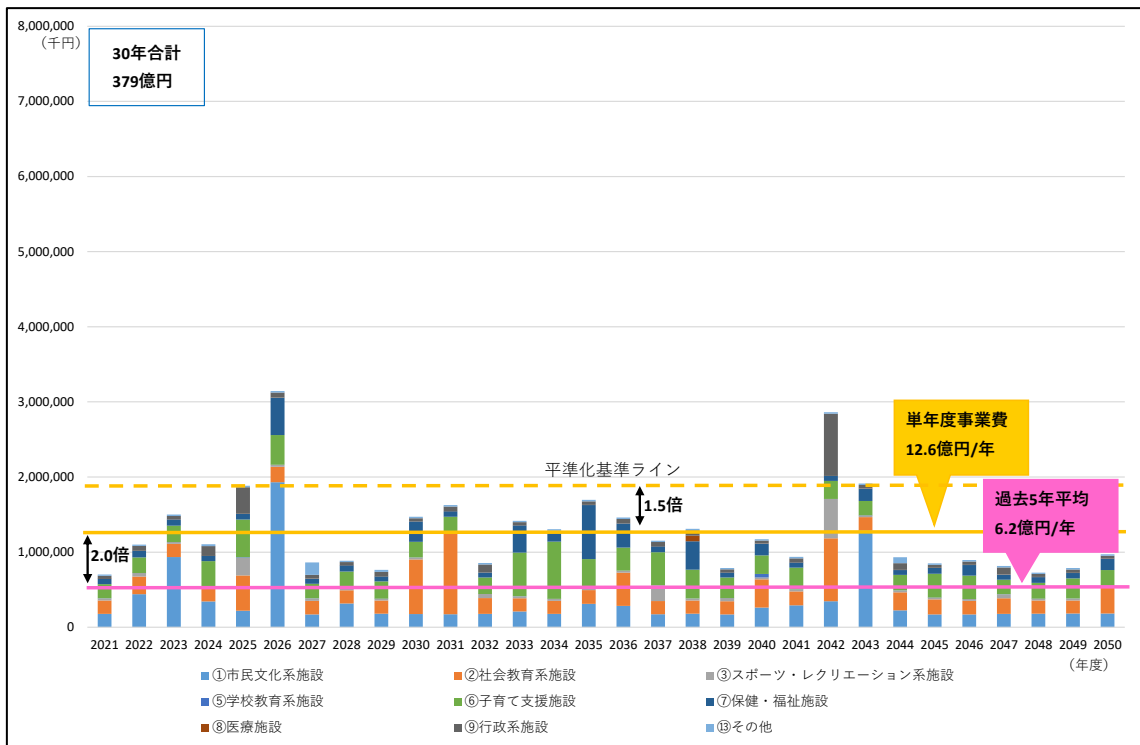
なお、10年間の効果額がマイナスになった理由としては、市民文化系施設、社会教育系施設等の長寿命化に係る大・中規模改修の影響で短期的に事業費が増加していることが挙げられます。

【効果額の試算結果（単位：億円）】

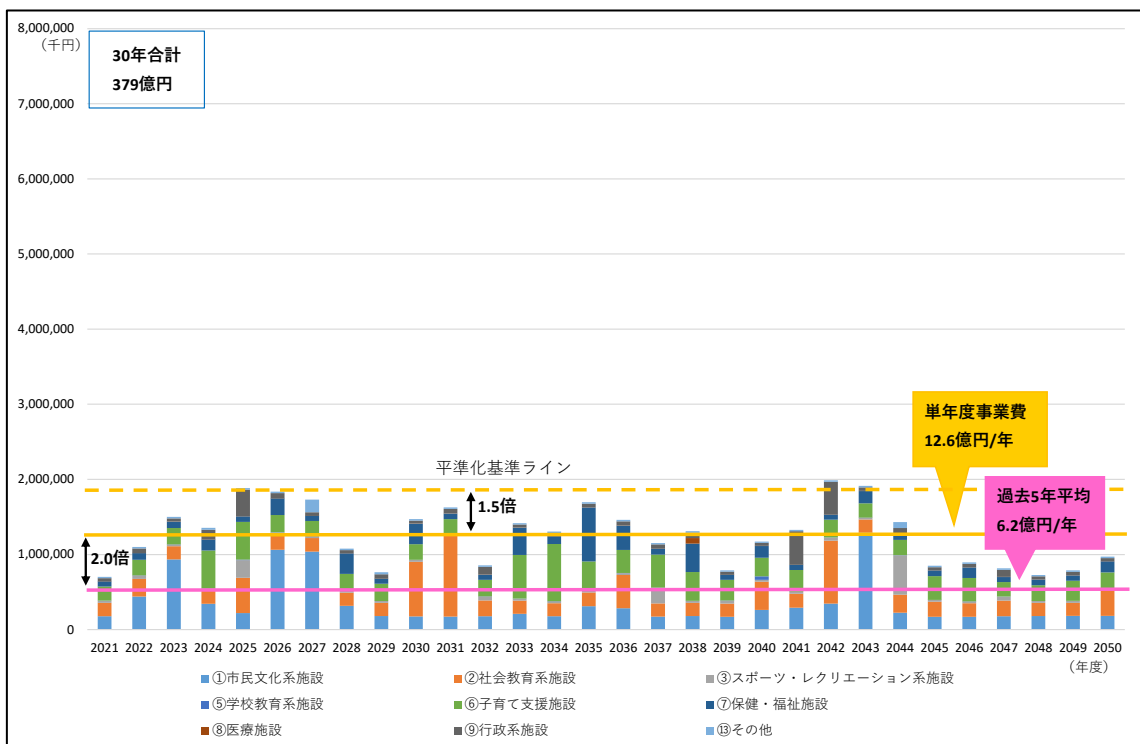
	10年間（令和3（2021） ～令和12（2030）年度）	30年間（令和3（2021） ～令和32（2050）年度）
単純更新パターン	114億円 （11.4億円/年）	490億円 （16.3億円/年）
長寿命化・平準化 パターン	134億円 （13.4億円/年）	379億円 （12.6億円/年）
効果額	▲20億円 （▲2.0億円/年）	111億円 （3.7億円/年）



【概算事業費の試算結果（単純更新パターン）】



【概算事業費の試算結果（長寿命化パターン）】



【概算事業費の試算結果（長寿命化・平準化パターン）】

10. 施設類型ごとの個別計画

(1) 個別施設計画所管施設編との関係

施設類型ごとの個別計画については、本計画の分冊である、個別施設計画所管施設編（以下、「施設編」という。）に掲載しています。各施設の施設編への掲載状況は以下のとおりです。なお、複合施設である南ヶ丘児童センターと南ヶ丘教育集会所については、南ヶ丘児童センターの方が比較して面積が大きい為、福祉部の施設編で策定します。

【個別施設計画所管施設編の掲載状況】

施設編分類	施設所管課	施設数	各施設名称
政策推進部	市民協働推進課	1	市民協働活動センター
市民部	人権啓発課	2	八幡人権・交流センター、有都交流センター
環境経済部	農業振興課	1	やわた流れ橋交流プラザ
福祉部	福祉総務課	2	福祉会館、市営南ヶ丘浴場
	障がい福祉課	2	障害者通所施設、やわた作業所
	子育て支援課	16	橋本児童センター、指月児童センター、竹園児童センター、南ヶ丘児童センター（南ヶ丘教育集会所を含む）、男山児童センター、八幡こどもセンター、子ども・子育て支援センター、放課後児童健全育成施設（美濃山小学校内）、放課後児童健全育成施設（有都小学校内）、放課後児童健全育成施設（八幡小学校内）、放課後児童健全育成施設（南山小学校内）、放課後児童健全育成施設（竹園児童センター内）、放課後児童健全育成施設（男山児童センター内）、放課後児童健全育成施設（橋本児童センター内）、放課後児童健全育成施設（子ども・子育て支援センター内）
	保育・幼稚園課	12	みその保育園、みやこ保育園、わかたけ保育園、南ヶ丘保育園、南ヶ丘第二保育園、くすのき保育園、有都こども園、八幡幼稚園、八幡第二幼稚園、八幡第三幼稚園、八幡第四幼稚園、橋本幼稚園
健康部	高齢介護課	4	八寿園、南ヶ丘老人の家、都老人の家、シルバー人材センター
	健康推進課	2	母子健康センター、内科・小児科休日応急診療所

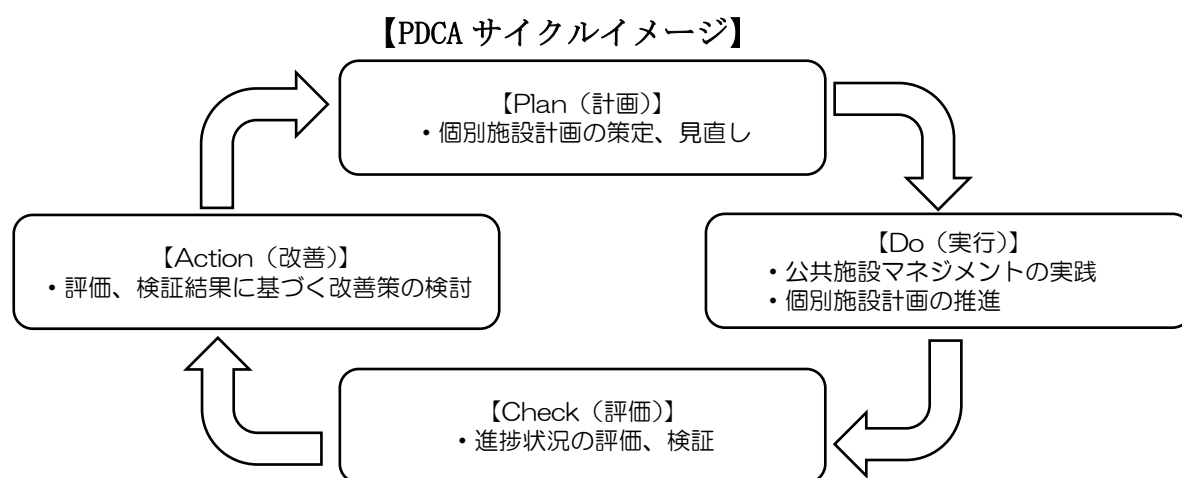
【個別施設計画所管施設編の掲載状況】

施設編分類	施設所管課	施設数	各施設名称
消防本部	消防総務課	20	消防庁舎、消防器具庫(第1分団第1部)、消防器具庫(第1分団第2部)、消防器具庫(第1分団第3部)、消防器具庫(第1分団第4部)、消防器具庫(第2分団第1部)、消防器具庫(第2分団第2部)、消防器具庫(第2分団第3部)、消防器具庫(第3分団第1部)、消防器具庫(第3分団第2部)、消防器具庫(第3分団第3部)下区、消防器具庫(第3分団第3部)二階堂、消防器具庫(第4分団第1部)、消防器具庫(第4分団第2部)、消防器具庫(第4分団第3部)、水防倉庫(森)、水防倉庫(川口)、水防倉庫(上奈良)、水防倉庫(上津屋)、水防倉庫(岩田)
教育部	社会教育課	5	市民交流センター、文化センター、松花堂庭園、松花堂美術館、都教育集会所(閉鎖中)
	文化財保護課	1	ふるさと学習館
	生涯学習センター	7	川口コミュニティセンター、美濃山コミュニティセンター、男山公民館、志水公民館、山柴公民館、橋本公民館、生涯学習センター
	図書館	2	八幡市民図書館、男山市民図書館

11. 今後の対応方針と本計画の実現に向けて

(1) 計画の進捗管理と見直し

本計画の推進については、本計画で示した対策内容・実施時期を踏まえた事業化、不断の計画的見直し取組を行うことが求められます。限りある財源を適切に配分しながら、効果的・効率的に維持管理をしていくため、PDCA（Plan（計画）⇒Do（実行）⇒Check（点検・評価）⇒Action（改善））サイクルを活用し、進捗管理を行いながらフォローアップを実施します。また、計画期間の中間年度に点検を行い、必要に応じて見直しを行うことを基本とし、今後の財政収支や社会経済情勢の大きな変化、見直しが生じた場合にも、必要に応じて適宜見直しを行います。



(2) 推進体制の整備

総合管理計画を所管する契約検査課において施設等管理計画庁内検討会を設置し、本計画をもとにした施設マネジメントを全庁的に推進していくものとします。

(3) 財源の適正配分

限りある財源を最適に配分しながら、効果的・効率的に維持管理を推進していく必要があります。このため、中長期的経費の見込み（概算事業費）の予測のもと、絶えず関係部署が情報共有し、連携を図り、予算の確保と最適配分化に努めます。

(4) 効率的で効果的な施設マネジメント

施設マネジメントを効率的かつ効果的に推進していくために、デジタルトランスフォーメーション（DX）化や官民連携の推進を検討します。

DX化については、近年目覚ましい発達を遂げているデジタル技術を施設の維持管理や運営に取り入れていくことが考えられます。例としては、施設情報や点検結果等をデジタル化して蓄積することで、施設の劣化状況を見える化して維持管理を行う方法や、施設の利用状況をリアルタイムで把握し稼働率の表示や施設の予約管理を行う方法、無

人運営システムの導入などが挙げられます。

官民連携については、施設の整備から運営までの段階で民間事業者との連携を図ることにより、民間資金や経営・技術的ノウハウを導入し、行政負担の軽減や適切かつ利用者ニーズに合った公共サービスの提供・維持を行うことが考えられます。例としては、民間事業者へのサウンディング（官民対話）や民間提案制度を通じた事業立案・検討、指定管理者制度の導入・改革、PFI 事業の推進などが挙げられます。

（５）公共施設再編の推進

本市の人口は減少傾向にあり、加えて少子高齢化の傾向は今後さらに加速すると予想されます。一方で庁舎の建て替え等の大規模事業の影響で将来にわたり財政負担が増加していく見通しや、公共施設の老朽化の現状を踏まえると、すべての施設の大規模改修や更新を実施し、現在の保有施設の総量を維持し続けることは困難であることが予想されます。これら状況を踏まえ、本市では施設の再編や総量適正化の検討を実施してきましたが、今後についても施設再編を検討・実行し続けていく必要があります。

一方で、現在の保有施設の総量適正化に向けて、単に施設を減らすだけではなく、公共サービスの利便性等への影響を最小限にする検討が必要です。現在有する施設を単純更新していく対応を改め、必要な公共サービスの選択と集中を図り、今後施設をより有効に活用していくための再編の推進等、効果的な公共施設マネジメントの取組について検討していきます。

施設再編にあたっては、施設の設置根拠・目的と利用者ニーズとの整合性、老朽化状況、公共負担の適切性（民間事業者への代替可能性）、非常時の公共施設の機能、施設間の近接性、類似性、及びまちづくりや財政面等様々な観点から施設のあり方を議論し、これを積み重ねていくことが必要です。複数部署が関係する場合は、関係部署で連携して取り組み、再編に向けた検討を推進します。