

瀬戸内町 公共施設等個別施設計画

令和7年3月

目次

第1章 計画の概要.....	1
第1節 背景・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2章 個別施設計画策定方針.....	5
第1節 個別施設計画のフロー.....	5
第2節 施設マネジメントの基本方針.....	6
第3節 施設長寿命化の基本方針.....	7
第3章 対象施設の状態等.....	9
第1節 一次評価.....	9
第2節 二次評価.....	11
第3節 総合評価（保全優先度の判定）.....	12
第4章 対策内容と実施時期、対策費用.....	13
第1節 実施計画の策定.....	13
第2節 更新周期・建設単価の設定.....	13
第3節 対策内容、対策時期、対策費用.....	16
第4節 投資可能な経費の見込み.....	18

第 1 章 計画の概要

第 1 節 背景・目的

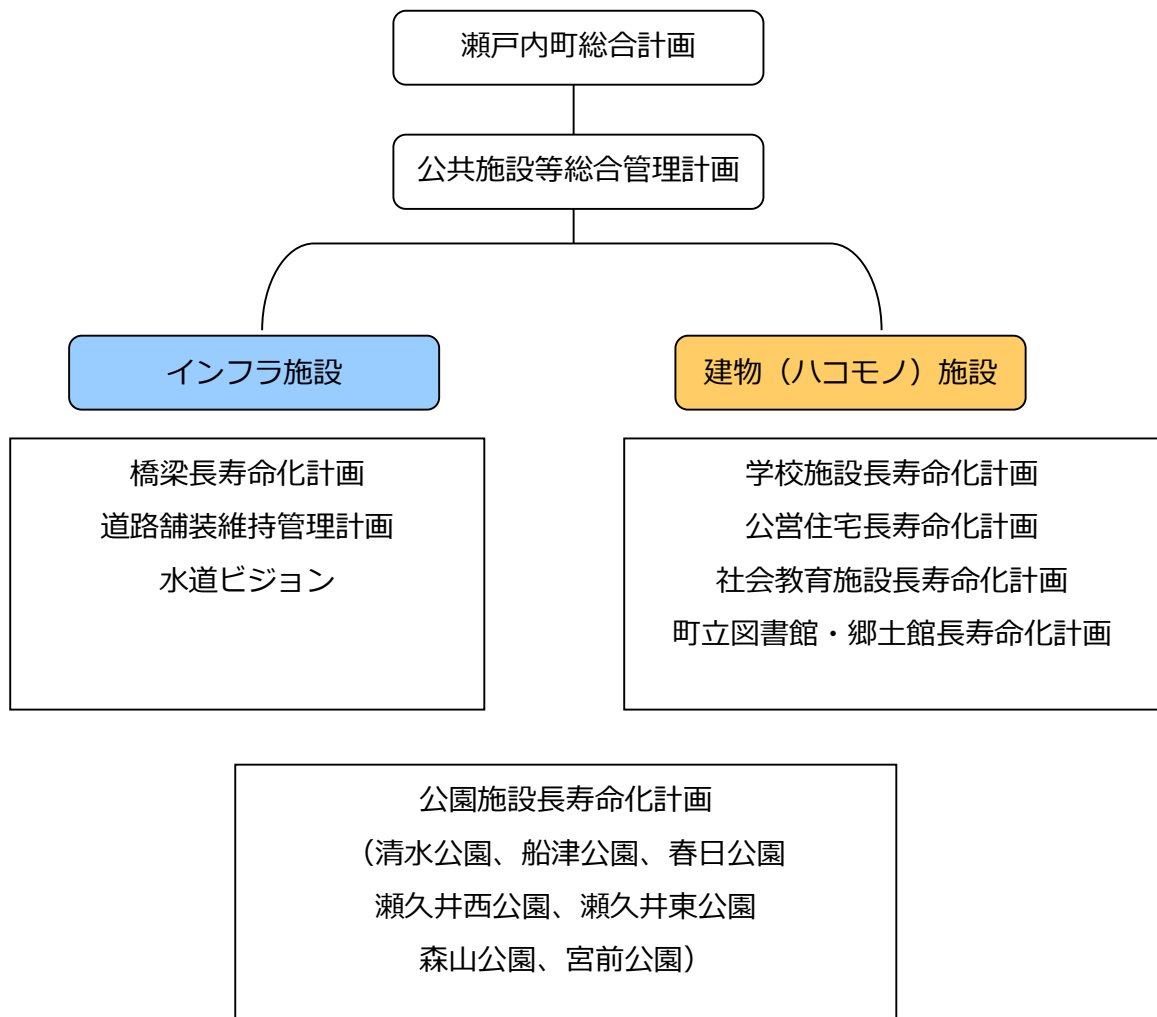
わが国においては、高度経済成長期に、多くの公共施設の整備が進められてきました。その当時から建築された公共施設の建築年数は、30 年以上が経過し、その多くが耐用年数を超過した状況となっています。そのため、このような公共施設は、今後、大規模改修や修繕、建替えが必要となっています。

公共施設の老朽化は社会的な問題となっており、本町においても将来の公共施設等に係る建替えや改修などの更新費用が増加することが予測されます。さらに、厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少などにより、公共施設等の利用需要が低下していくことが予想されます。

公共施設等総合管理計画（以下、総合管理計画）では、町全体の公共施設の総合的な状況把握、方針の策定を行いました。さらに個別の施設毎の実行計画を策定することが求められており、具体的な対策内容や実施時期、対策費用を考える必要があります。このため、本町の関連計画と整合を図りながら、施設の劣化状況を踏まえ、「瀬戸内町公共施設等個別施設計画」を策定します。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、総合管理計画の下位計画として、総合管理計画に掲げる建物施設のうち、町民文化系施設に対し、維持管理方針を示すとともに、施設ごとの更新・改修等の対策内容や実施時期、対策費用を示します。



第3節 計画期間

公共施設を総合的かつ計画的に管理していくためには中長期的な視点が不可欠となります。そのため、本計画は令和7年度から16年度までの10年間を計画期間とし、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて随時見直しを行うものとします。

実施計画については、予算の執行状況に応じて毎年度調整を行うものとし、5年に1回程度、施設の現況調査を行い、対策内容、対策時期、対策費用の見直しを行うものとします。

計画期間：令和7年度～令和16年度

第4節 対象施設

本計画では総合管理計画に掲げる建物施設のうち、すでに長寿命化計画を策定している施設を除く、以下の施設を対象としています。

施設用途分類	全体		本計画対象施設	
	施設数	総延床面積 (㎡)	施設数	総延床面積 (㎡)
町民文化系施設	49	8,411.87	3	258.22
社会教育系施設	1	2,104.68	0	0.00
スポ・レク系施設	24	4,911.57	22	2,043.56
産業系施設	23	6,450.42	23	6,450.42
学校教育系施設	18	32,213.41	4	2,294.41
子育て支援施設	4	1,937.64	3	1,508.64
保健・福祉施設	3	1,396.00	3	1,396.00
医療施設	4	1,550.51	1	117.20
行政系施設	47	5,760.63	47	5,760.63
公営住宅	68	44,380.95	36	6,150.21
公園	8	391.77	4	104.74
供給処理施設	8	3,926.51	8	3,926.51
その他	36	15,680.40	36	15,680.40
総計	293	129,116.36	190	45,690.94

※一般財団法人地域総合整備財団の公共施設等更新費用試算ソフトにおける分類

スポーツ・レクリエーション系施設は、スポ・レク系施設と省略

※延床面積、施設数は令和5年度末現在

■添付資料 対象施設一覧、対象建物一覧 参照

第2章 個別施設計画策定方針

第1節 個別施設計画のフロー

本計画は、以下のフローで整理し、個別計画として取りまとめ、その後、住民や議会等と合意形成を得て方針決定を行い、予算確保、実施と進めていきます。そのたたき台とするための方針案であり、本計画に記載された事項は決定事項ではなく、財政的な実現可能性を検証しながら随時見直しを行っていくものとなります。



第2節 施設マネジメントの基本方針

本計画においては、公共施設等総合管理計画にて定めた目標や基本方針に従い、今後の施設マネジメントを実施していきます。（施設用途別の方向性については、「瀬戸内町公共施設等総合管理計画」参照。）

【施設整備の目標と基本原則】

- ◆30年間で施設総量(延床面積)を10%縮減する
- ◆公共施設の建替えは既存施設の規模以下とする
- ◆公共施設の集約化・複合化を促進する
- ◆新規整備と改修・更新を合わせた更新費用を平準化する

第3節 施設長寿命化の基本方針

建築物は、躯体の健全性が確保されてはじめて長期に使用することが可能となります。躯体の健全性を測る指標としては、コンクリート中性化、深さ、鉄筋の腐食度、コンクリート圧縮強度等があります。今後は、大規模な改修を行う前に躯体の健全性調査（耐震診断等）を実施し、良好（圧縮強度 13.6N/mm²以上）であれば長期に使用することとします。

また、躯体以外の設備等においては、20～30年が標準的な改修周期となっており、建物を良好な状態で維持管理するにあたっては、経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復、技術の進化等に伴う機能向上を行っていく必要があります。

上記をふまえ、目標使用可能年数を次のように設定します。

<長寿命化方針>

躯体の建築物の使用可能年数を 50 年と設定し、
躯体の健全性調査結果が良好な場合の使用可能年数を 70 年と設定する。
躯体以外の劣化に対応するための、大規模改修、長寿命化改修を行うものとする。

■ 建築物全体の望ましい目標耐用年数

	鉄筋コンクリート造	
	高品質の場合	普通の品質の場合
学校 官庁 事務所など	80 ～ 100 年以上	50 ～ 80 年以上

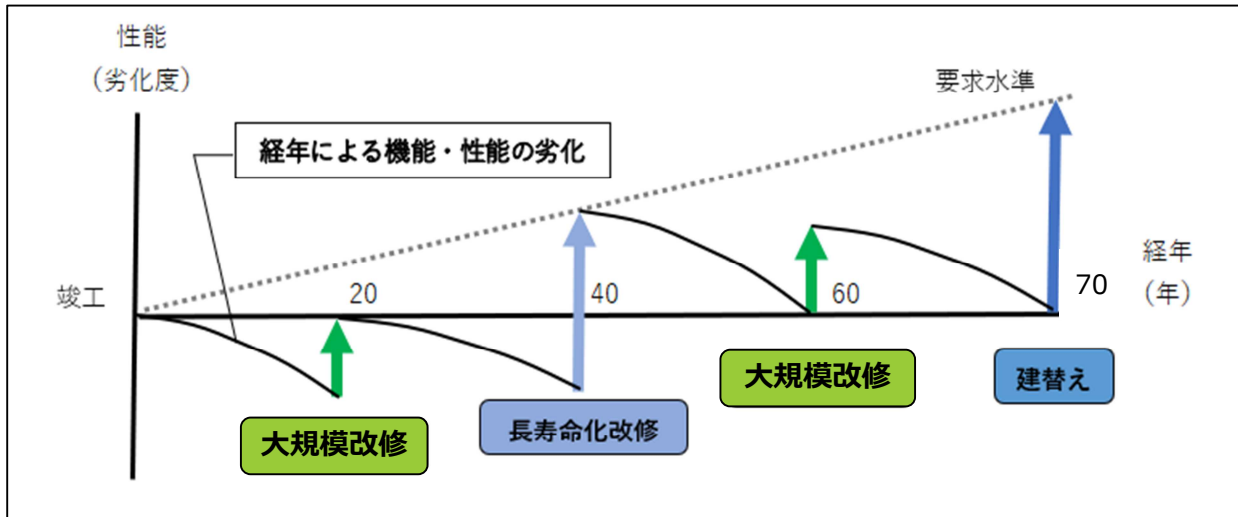
※資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

■ 部位別の改修周期

部位項目		標準耐用年数
建築	外壁	20～30年
	屋上防水	20～30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	20～30年
	エレベーター	30年

※資料：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）参照

長寿命化のイメージ（目標耐用年数 80 年の場合）



大規模改修	長寿命化改修	
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事	経年劣化による機能回復工事と、耐用性、快適性、省エネ性を確保するための機能向上工事	
<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水改修 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水改修 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート中性化対策 ・鉄筋の腐食対策 ・バリアフリー改修 ・外壁、屋上の断熱化改修 ・省エネルギー機器への更新

第3章 対象施設の状態等

第1節 一次評価

建物の老朽化状況を現地調査にて把握し、部位別に劣化度をA～Dの4段階にランク分けを行い建物の健全度を点数化し、ハード面の品質を評価します。

対象施設のうち、延床面積が100㎡以上の建物については、調査必須、100㎡未満の建物については、任意として、調査結果のない施設は、経過年数による判定を行いました。

■ 調査票

調査日		記入者		健全度	0 / 100点	
部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴 (年度、内容)	劣化状況	箇所数	特記事項	評価
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			A <input type="button" value="v"/>
	<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、瓦葺)		<input type="checkbox"/> 柱木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根		<input type="checkbox"/> 樋やルーフトンを目視点検できない			
	最終工事年度		<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			A <input type="button" value="v"/>
	<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"/> 塗膜の剥がれ			
	<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・腐朽			
	最終工事年度		<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
部位	修繕・点検項目	改修年度	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	<input type="checkbox"/> 老朽改修				A <input type="button" value="v"/>	
	<input type="checkbox"/> エコ改修					
	<input type="checkbox"/> 法令適合					
	<input type="checkbox"/> 空調設置					
	<input type="checkbox"/> 防火対策					
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策					
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策					
<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事						
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修				A <input type="button" value="v"/>	
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事					
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検					
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事					
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修				A <input type="button" value="v"/>	
	<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					
全体 特記事項						

■ 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年以上	40点
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合	10点

■ 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割っています。

※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。

※部位のコスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を参考。

計算例)		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

■ 添付資料 劣化度診断結果、施設健全度 参照

第2節 二次評価

施設用途、利用状況により施設の重要度の判定を行います。

■施設重要度

施設重要度は、以下の通り、3段階に重要度を設定します。

施設用途ごとに設定したうえで、施設の個別の状況により施設ごとに判断します。

重要度	区分	例
高	住民の安全・安心に関わる施設 生活基盤となる施設 行政に設置義務のある施設	役場庁舎、消防施設 上下水道、ごみ処理施設 学校教育施設 など
中	生活の質の向上、所得等の向上、地域活性化 など、行政により支援されている施設である が、設置が選択的（設置義務はない）で、民 間による運営等も検討できる施設や、受益者 が限定的な施設	文化施設、スポーツ施設 福祉施設、子育て支援施設 産業施設、公営住宅 など
低	設置当初の目的を終え、現在有効に利用され ていない施設	普通財産、貸付施設

■添付資料 施設重要度 参照

第3節 総合評価（保全優先度の判定）

一次評価（劣化状況調査に基づくハード面の評価）、二次評価（施設用途、利用状況によるソフト面の評価）の結果から、保全優先度について、下表の形にとりまとめを行いました。健全度が低く、重要度が高い施設から順に保全を優先的に進めていく必要があります。

下表の「A」に分類された施設が最も保全の優先度が高く、建替え・長寿命化等の対策を早急に実施検討が必要なものになります。健全度、重要度ともに高い「F」に分類される施設は、まだ新しいけれどあまり重要ではないので、用途廃止して転用したり、売却したりすることが可能な施設になります。この表を参考に、計画期間内における対策内容、時期について検討するものとします。

■ 保全優先度判定表

	施設健全度			
	I (40点未満)	II (40点以上 50点未満)	III (50点以上 60点未満)	IV (60点以上)
施設 重要度 I	A	B	C	D
施設 重要度 II	B	C	D	E
施設 重要度 III	C	D	E	F

■ 添付資料 保全優先度判定結果 参照

第4章 対策内容と実施時期、対策費用

第1節 実施計画の策定

個別施設の将来的な方針をもとに、計画期間内で発生する対策費用について算定を行います。

- 直近で予定されている工事で、設計見積を有している場合は、設計価格を使用します。
- 設計価格がない場合、単価設定を行い、今後必要となる費用見込みを算出します。
- 直近10年程度の類似施設の工事实績が得られる場合には、参考に単価設定します。
- 建築当時の建築金額を更新金額として利用することも考えられますが、建築後50年経過したような施設については、当時と設備や工法、建築基準も異なるため、利用しないこととします。
- 特殊設備（舞台装置・照明、焼却炉・専用設備等）を有する場合、金額も多額になることが想定されるため考慮にいれるべきものですが、設備により価格等が大きく異なるため、単価設定や耐用年数設定は行なわず、個別に対策費用を算定します。
- 特殊設備の費用算定が困難な場合には、建物だけの試算とします。

第2節 更新周期・建設単価の設定

更新周期については、塩害や台風等による劣化への影響等を考慮し、長寿命化改修を40年目で実施し、70年使用することを目標として設定します。

木造等の使用可能年数に関しては、法定耐用年数は15～24年となりますが、実際の使用期間から判断し、50年まで使用可能とし、長寿命化はしないものとして計算します。

■更新周期

建物構造	通常 旧耐震基準	躯体の健全性が良好 または、新耐震基準
鉄筋コンクリート造、鉄骨造、 コンクリートブロック造 等	50年	70年使用するため、 40年で長寿命化改修を行う
木造、軽量鉄骨造当	50年	長寿命化は行わない

単価による推計を行う場合、以下の総務省の設定単価を参考にします。

構造により建築単価は本来異なるものですが、今後新たに建築する場合、鉄筋コンクリート等を選択するものとして設定することとしました。

■H27 総合管理計画で使用している更新単価 (円/m²)

施設用途分類	建替え	大規模改修
1 市民文化系施設	400,000	250,000
2 社会教育系施設	400,000	250,000
3 スポーツ・レクリエーション系施設	360,000	200,000
4 産業系施設	400,000	250,000
5 学校教育系施設	330,000	170,000
6 子育て支援施設	330,000	170,000
7 保健・福祉施設	360,000	200,000
8 医療施設	400,000	250,000
9 行政系施設	400,000	250,000
10 公営住宅	280,000	170,000
11 公園	330,000	170,000
12 供給処理施設	360,000	200,000
13 その他	360,000	200,000

※公共施設等総合管理計画策定時、総務省が提供する推計ツールにて設定されていた単価を採用
「大規模改修」については、「長寿命化改修」を想定したものとと思われるが、ツール上の名称を用いるものとした。

上記単価は、H27 年度の総合管理計画策定の推計において使用したものです。建築資材等の価格高騰および、離島における補正率等の適用について検討した結果、直近の新築実績等も加味して、下記の単価を使用して計算するものとしします。

■更新費用推計に関する更新単価 (円/m²)

施設用途分類	建替え	大規模修繕	長寿命化改修
		建替えの 25%	建替えの 60%
1 市民文化系施設	520,000	130,000	312,000
2 社会教育系施設	520,000	130,000	312,000
3 スポーツ・レクリエーション系施設	470,000	117,500	282,000
4 産業系施設	520,000	130,000	312,000
5 学校教育系施設	430,000	107,500	258,000
6 子育て支援施設	430,000	107,500	258,000
7 保健・福祉施設	470,000	117,500	282,000
8 医療施設	520,000	130,000	312,000
9 行政系施設	520,000	130,000	312,000
10 公営住宅	370,000	92,500	222,000
11 公園	430,000	107,500	258,000
12 供給処理施設	470,000	117,500	282,000
13 その他	470,000	117,500	282,000

※長寿命化改修、大規模修繕の費用割合設定については、学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書
付属エクセルソフト（文部科学省）の長寿命化改修、大規模改造の初期設定値を参考に設定して
います。

※離島工事費指数 国土交通省新営予算単価を参照、（大島郡 1.35 は今回適用しなかった）

<https://www.mlit.go.jp/gobuild/content/001464509.pdf>

※建設工事費デフレータ（2015 年度基準）2024 年 12 月の値より 1.31 を適用

https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00600270&tstat=000001013583&cycle=1&year=20240&month=24101212&tclass1=000001013604&result_back=1&tclass2_val=0

部位修繕の場合、建替え費用に以下の割合を乗じて計算します。

■部位修繕の計算に使用する割合

部位	建替え費用 に乘じる割合
屋根・屋上	3.5%
外壁	5.1%
内部仕上げ	5.6%
電気設備	4.0%
機械設備	3.7%

※上記割合は学校施設長寿命化計画策定に係る Excel ツールを参考にしています。

解体の場合、過去の解体実績等を参考に、以下の単価を使用します。

■解体単価

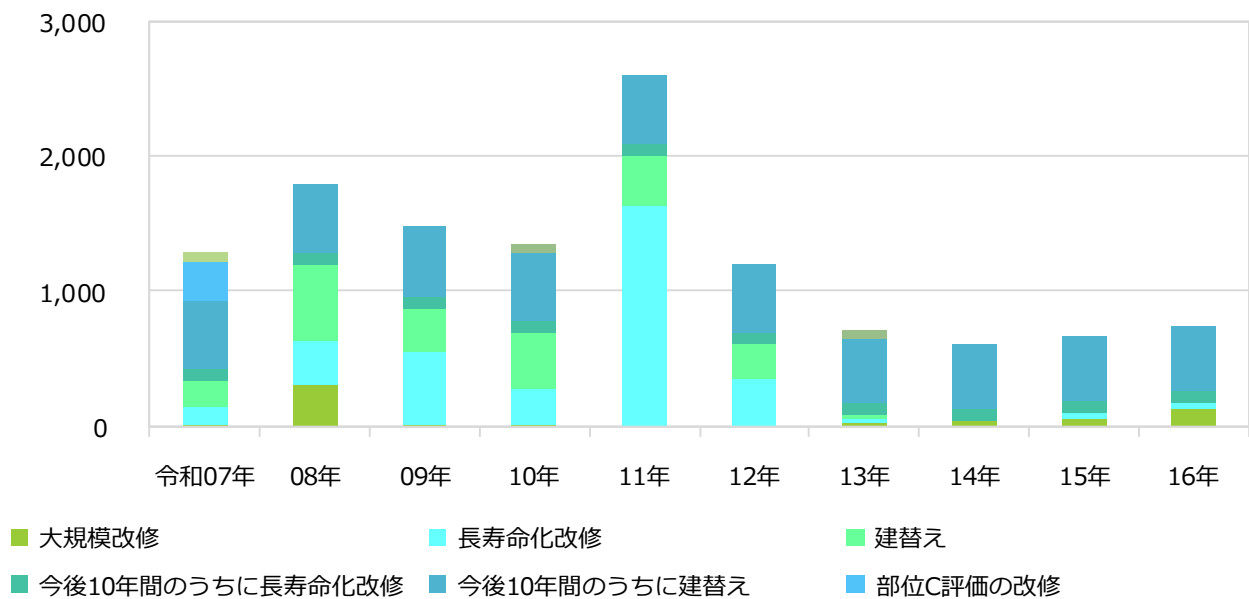
建物構造	単価(円/m ²)
鉄筋コンクリート造、鉄骨造、 コンクリートブロック造 等	50,000
木造、軽量鉄骨造 等	30,000

第3節 対策内容、対策時期、対策費用

今後の対策にかかる費用について、今後の方針に基づき、予防保全型管理において望ましい対策を、望ましいタイミングですべて実施した場合の試算結果は、計画期間10年間で124億円、平均で1年あたり約12億円となります。

この試算には、公営住宅、学校施設、社会教育施設等、対象外とした施設への投資金額は含めずに計算しています。

金額（百万円） **更新費用の推計_望ましい対策を実施した試算結果**



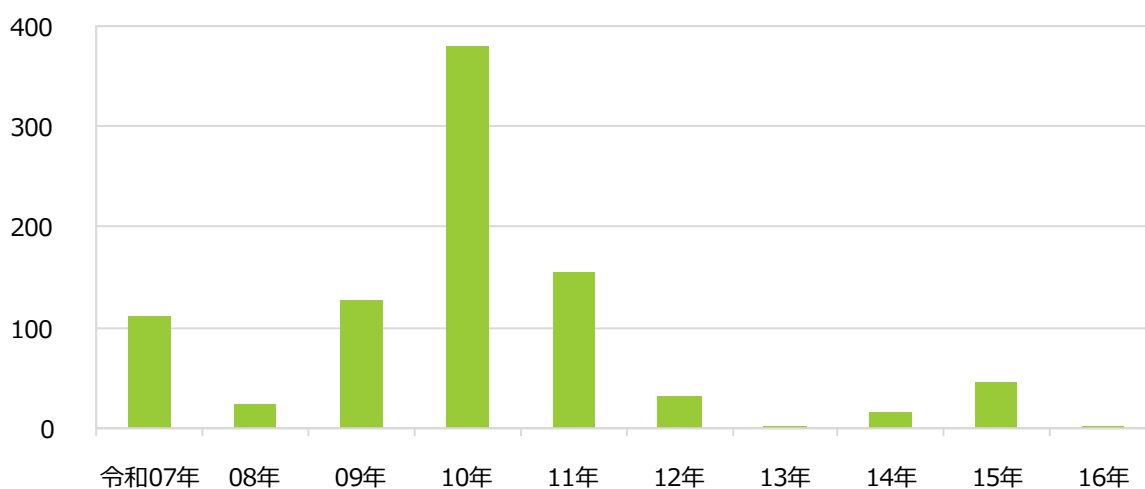
年度		望ましい対策を実施した場合 (百万円)
2025	R7	1,281
2026	R8	1,797
2027	R9	1,474
2028	R10	1,347
2029	R11	2,597
2030	R12	1,202
2031	R13	704
2032	R14	608
2033	R15	666
2034	R16	742
合計		12,418

各所管課へ今後検討している対策内容及び対策時期についてヒアリングを行い、それに基づき試算した結果、計画期間の10年間では、887百万円、平均で1年あたり約89百万円となりました。

前述の望ましい対策をした場合の試算結果との乖離がありますが、本計画の対象施設においては、普通財産等将来的に維持管理を行わない見込みのものが多数あることや、マネジメント方針に基づき、複合・集約化等の方針で検討を進めていることが反映されているためです。

金額（百万円）

各所管課の実施計画



年度		実施計画 (百万円)
2025	R7	111
2026	R8	23
2027	R9	126
2028	R10	379
2029	R11	154
2030	R12	31
2031	R13	1
2032	R14	15
2033	R15	46
2034	R16	1
合計		887

■添付資料 今後の更新費用一覧 参照

第4節 投資可能な経費の見込み

決算統計における普通建設事業費を見ると、平均で1年あたり約25億円を建設事業等に投資しています。(道路等のインフラも含む総額)

固定資産台帳における建物工事等の資産計上額を見ると、建物への投資額としては、平均で1年あたり約10億円程度となっています。

本計画の対象外とした公営住宅や学校施設への投資を含んで、実施時期等を検討し、今後の対策費用の確保について検討していく必要があります。

■直近の投資的経費（決算統計 普通建設事業費）

年度		普通建設事業費 (千円)
2017	H29	2,200,717
2018	H30	2,567,036
2019	R1	2,481,007
2020	R2	2,285,696
2021	R3	3,018,040
2022	R4	2,619,045
2023	R5	2,121,705
1年あたり平均		2,470,464

■直近の投資的経費（固定資産台帳 資産計上額）

年度		新規建物 (千円)	既存建物の工事等 (千円)	資産計上額合計 (千円)
2017	H29	485,806	111,440	597,246
2018	H30	504,057	662,414	1,166,471
2019	R1	147,616	241,390	389,006
2020	R2	103,496	165,761	269,256
2021	R3	2,372,701	279,460	2,652,161
2022	R4	700,660	873,770	1,574,430
2023	R5	160,441	285,946	446,387
1年あたり平均		639,254	374,311	1,013,565

瀬戸内町公共施設個別施設計画

令和7年3月

瀬戸内町 財産管理課