

第4章 公共施設の最適化に向けての方針等

4-1 公共施設の最適化に向けての検討の流れ

本計画では、以下のフローに基づき公共施設の最適化に向けた検討を行い、個別施設の将来の方向性を導きます。本章では、それぞれのフロー項目に対応する基本的な考え方や方針等を整理します。



図 4-1 本計画の検討フロー

4-2 本市の公共施設の課題とその解決のために検討すべき事項

前章までの内容を踏まえた本市における公共施設の課題とその解決に向けて検討すべき事項を以下のとおり整理します。

人口動向	財政の状況
<ul style="list-style-type: none"> ○人口減少が続いており、「国立社会保障・人口問題研究所」及び「北杜市人口ビジョン」の推計によると、今後も減少していくことが見込まれる。 ○局所的に大幅な人口減少傾向がみられる場所も存在し、施設需要や供給量等に大きな影響を与える可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○令和8年度以降には実質単年度収支がマイナスに転じる見通しであり、厳しい財政状況の中、公共施設の維持管理のための財源の捻出は、厳しさを増すことが見込まれる。 ○公共施設の老朽化に伴う、維持・更新に係る経費の増大が見込まれ、将来的に市の財政を圧迫することが懸念される。
公共施設の状況	
<ul style="list-style-type: none"> ○合併前の施設を全て新市に引き継いでいることから、同様の機能を持つ施設が重複し、中には合併前の規模は不要となった施設も有している。 ○市民1人あたりの延床面積は、類似自治体平均を上回っており、県内市と比較しても突出して高い水準にあるため、本市の保有する施設総量は、全体として過剰な傾向にあるといえる。 ○公共施設の総量縮減に対する市民意見としては、おおむね賛同を得られていると解釈できる。(市民アンケートにおいて、公共施設の総量縮減を「積極的に進めるべきである」、「やむを得ないと考える」との回答が77%を占めている。) ○将来の更新等費用の見込みシミュレーションによると、現在の施設保有量の約55%を縮減しなければ、これまで公共施設の整備・改修に要してきた費用との均衡が図れないような状況にある。 ○市民意見(アンケート)を踏まえると、公共施設の総量縮減を進める一方で、利用頻度や施設の配置バランスへの考慮も必要である。 ○築40年程度を契機に劣化が進行する傾向にある。 ○劣化が進行しているものの、改修等が未実施のまま使用している建築物は、利用者の安全面にも支障をきたしかねない状況である。 	

財政が厳しさを増す中で、今ある全ての公共施設を維持し、従来どおりの財源を費やすことは実質不可能であることから、今後は財源規模や市民ニーズの変化に応じた施設総量に縮減を図らなければならない。

検討すべき事項
<ul style="list-style-type: none"> ●人口減少や税収減、人口構造の変化に伴う施設ニーズの変化を踏まえた施設の適正な保有量とその実現に向けた方策の明確化 ●劣化の進行する施設に対する改修等の確実な実施とそれによる安全確保や耐久性の向上 ●改修・更新等費用の縮減と平準化に向けた、予防保全による長寿命化の推進 ●施設の維持管理コストの削減に向けた、地元自治会や関連団体、民間事業者との連携による効率的な管理・運営体制の構築

4-3 上位・関連計画における方針等

(1)第3次北杜市総合計画

本市の最上位計画である総合計画は、まちづくり・計画策定の視点のひとつである「行政の経営資源の重点的な投入」も踏まえ、本市の将来都市像を定めています。

まちづくり・計画策定の視点

- ①行政の経営資源の重点的な投入
- 重点投入するテーマとともに、行政として縮減する事業・分野を明らかにし、重点分野への投資と行財政の健全性の両立を図ります。

北杜市の将来都市像

人と自然と文化が躍動する環境創造都市

(2)新・行政改革大綱

新・行政改革大綱は、本市の行政運営を合理的・計画的に執行するための指針であり、最上位計画である総合計画の推進を下支えし、関連計画等との調整機能を果たすものです。行政改革の柱の1つに「公共施設保有量の最適化」を掲げています。

行革の柱1 公共施設保有量の最適化

- 今後、維持・修繕費はもとより、施設の更新費用も増大することが見込まれることから、公共サービスの維持・向上のため、「公共施設保有量の最適化」に最優先で取り組みます。

目指す姿

- 公共施設保有量の最適化の取組が計画的に進み、施設の維持管理等に要していたコストの低減が図られ、必要な政策分野に行政経営資源が投入され、市民サービスの質が向上しています。

基本方針 公共施設保有量の縮減

(縮減目標の見直し)

- 北杜市公共施設等総合管理計画について、利用需要の変化や統廃合の効果等を明らかにし、「今後 30 年間に更新時期が到来する施設(義務的施設を除く)に係る延床面積を 30%縮減」とする現行計画の目標を、「すべての公共施設(北部ふるさと公苑(し尿処理施設)、北の杜聖苑(火葬場)は除く)にかかる延床面積に対して 40%程度縮減」に変更します。

(更新のルール化)

- 公共施設の更新にあたっては、市民ニーズや社会の要請等を長期的な視点から検討し、複合化や多機能化による既存施設の有効活用や、公民連携による事業方式も積極的に検討し、保有量の縮減を図ります。
- また、築 40 年以上の公共施設や大きな改修が必要となった施設、耐震安全性が確保できない施設、バリアフリー化ができない施設は、原則、供用廃止を検討します。

(3)北杜市公共施設等総合管理計画

本計画の上位計画である総合管理計画は、全ての公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的として、以下の目標と方針を掲げています。

計画の目標

【公共施設】

- 計画期間の満了する令和 33 年度までに、公共施設の保有量(延床面積)を 40%程度縮減する。
- 類似施設の統廃合や複合化、地域や民間への譲渡を進める。
- 更新等に係る財源確保のための取組を進める。

3つの基本方針

- 方針1: 予防保全の考えに基づく、維持管理の導入
- 方針2: 事業領域及びサービス水準の見直し
- 方針3: 総量の縮減やライフサイクルコストの削減による資金の適正な活用と管理

4-4 公共施設の最適化に向けての基本方針

本市の公共施設の現状と課題及び上位関連計画の方向性を踏まえ、公共施設の最適化に向けての基本方針を次のとおり定めます。

最適配置と建築物の長寿命化の両輪による 総合的かつ効率的な管理(=最適化)の推進

安全・安心かつ時代のニーズに応じた公共サービスの提供を継続しつつ、施設に要する将来コストを削減し、財政負担の軽減を図るため、「最適配置」と「建築物の長寿命化」の両観点から施設の方向性を検討します。

最適配置

将来の人口規模に応じて施設総量の縮減を図りつつ、今後の施設需要の変化を勘案した上で、施設の集約化や複合化を含めた配置を目指し、必要な対策を実施します。

【方針1】施設規模・配置の最適化

【方針2】複合化による拠点施設の整備

【方針3】対象者や目的・用途を限定しないサービス提供への転換

【方針4】役割分担の見直し

建築物の長寿命化

従来の「事後保全」から「予防保全」への転換を図りつつ、適切な改修や更新等を計画的に実施することで、施設を長寿命化し、トータルコストの削減を図ります。

【方針5】建築物の適切な状況把握

【方針6】長寿命化による財政負担の平準化、更新等費用の縮減

両立による好循環

財源確保の取組の推進

財源を確保するための取組

最適配置により発生する未利用地及び余剰空間の売却や貸付、基金の積み立て、民間活力手法の導入、使用料及び手数料等の見直し（受益者負担の適正化）、新・行政改革大綱に基づく歳出の抑制や、各種寄付制度、有料広告事業を通じた自主財源の確保等の様々な方策を実施します。

最適配置による財源補てん

延床面積の縮減による施設の維持管理経費の削減等も見込むことで、公共施設等に係る財源の補てんを検討します。

図 4-2 最適化に向けての基本方針

方針1	施設規模・配置の最適化
------------	--------------------

「機能」の維持・向上を図りつつ、「建築物」の保有量の縮減を進めるためには、「建築物」に収める「機能」の最適な規模（ボリューム）を把握する必要があります。

人口構造や時代の潮流によるニーズの変化に伴い、それぞれの施設分類の「機能」に対して、法令等の基準を踏まえつつ、最適な施設規模を設定します。

本市の公共施設は、主に合併前の旧町村によるまちづくりを踏まえて配置されていることから、合併後の新市としての特性を活かした最適な配置を検討する必要があります。

本市の生活圏は、旧町村の8地区で形成されていますが、地形的要因により「八ヶ岳南麓高原エリア（高根町、長坂町、大泉町、小淵沢町）」、「甲斐駒ヶ岳エリア（白州町、武川町）」、及び「茅ヶ岳・瑞牆山エリア（明野町、須玉町）」の3エリアに分かれています。

今後、合併後の特性を踏まえた利用圏の再構築も考えられるため、施設の配置については、生活圏や地形的要因を踏まえ、市民生活への影響を十分考慮した上で設定します。

なお、最適化に伴い、機能を廃止することとなった施設については、今後も活用が可能な施設については、原則、他用途への転用を検討するほか、民間等への譲渡、売却及び貸付により、施設の有効活用を図ります。

方針2	複合化による拠点施設の整備
------------	----------------------

高齢化社会への対応や類似施設の重複など、本市が抱える課題を解決するため、旧町村の8地区（生活圏）ごとに拠点となる施設（地区拠点施設）を配置し、そこへの複合化・多機能化、集約化を進めることで、効率的な維持管理・運営や公共サービスの維持・向上を図ります。

地区拠点施設は、生活圏に最低1箇所の配置を基本とし、そこに行政機能や市民文化、社会教育をはじめとする生活に必要な公共サービスを集中させることにより、各生活圏での暮らしを総合的に支えていきます。

複合化や多機能化、集約化にあたっては、地区活動の中心となる施設、比較的大規模で多くの用途に対応できる施設を中心に検討し、市民が集い・賑わう拠点形成を目指します。

方針3	対象者や目的・用途を限定しないサービス提供への転換
------------	----------------------------------

施設の目的・用途や対象者を限定するのではなく、幅広い世代の市民がそれぞれの目的に応じて利用できる多機能な施設に転換し、類似する機能の集約化を推進することで、施設の「機能」の質を高めながら、総量の縮減を図ります。

方針 4 役割分担の見直し

行政が果たすべき役割を明確にした上で、民間等が担うことのできるサービスについては、管理運営も含めて積極的に民間等に委ねていくとともに、より有効なサービスの提供が期待できる場合は、民間等に売却・譲渡等を推進し、利便性の向上や運営の効率化を図ります。

方針 5 建築物の適切な状況把握

従来の「法定点検」に加え、施設管理者等が自ら行う「定期点検」、「日常点検」の計画的な実施により、施設や設備の劣化や損傷等の継続的な状況把握に努めます。

職員自らによる劣化状況調査を日常的、定期的を実施することにより、建築物の劣化状況を早期かつ的確に把握し、劣化の進行に応じた計画的な保全を図ります。

方針 6 長寿命化による財政負担の平準化、更新等費用の縮減

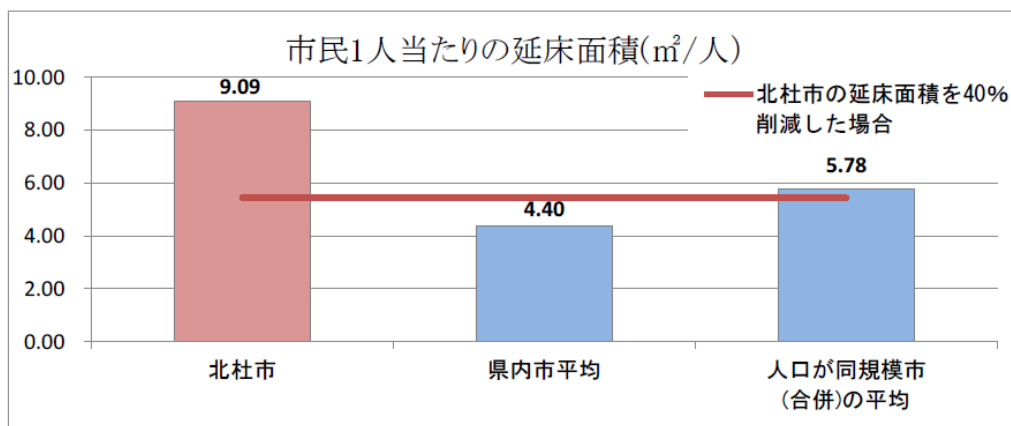
施設の更新等の時期が集中し、更新等費用が市の財政に多大な影響を及ぼすおそれがあることから、施設の利用状況やコスト状況、将来的な複合化の可能性など様々な観点から施設の状況に応じて計画的に施設の長寿命化を推進することにより、更新等にかかる費用を抑制していくとともに、実施時期を分散化することで財政負担の平準化を図ります。

4-5 計画の縮減目標

本計画の上位計画である総合管理計画では、今後の公共施設の更新等に要する費用や年間予算の目安、山梨県内の他市や人口が同規模である合併市の施設保有量を踏まえ、縮減目標として「計画期間の満了する令和33年度までに、公共施設の保有量（延床面積）を40%程度縮減する」を掲げています。

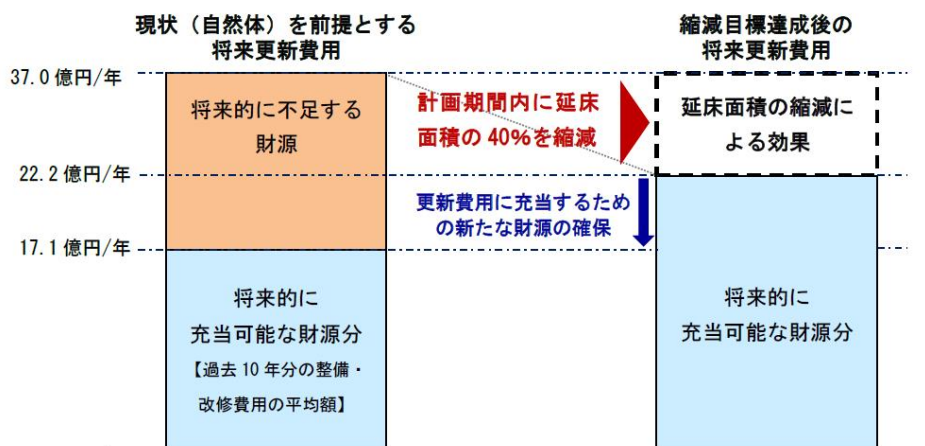
総合管理計画を踏襲し、本計画の縮減目標も計画期間内に公共施設の保有量（延床面積）を40%程度縮減することとします。

目標 計画期間内に公共施設の保有量(延床面積)を40%程度縮減



出典:北杜市公共施設等総合管理計画【改訂】

図 4-3 人口1人当たり行政財産(建物)延床面積の他団体との比較



出典:北杜市公共施設等総合管理計画【改訂】

図 4-4 将来の更新費用と財源の均衡を目指したイメージ

4-6 北杜市が本来保有すべき公共施設の総量の考え方

本市が保有する 361 施設を分類すると、行政系施設、学校教育系施設、保健施設など多岐に渡っています。「計画期間の満了する令和 33 年度までに、公共施設の保有量（延床面積）を 40%程度縮減する」との目標の達成に向けては、それぞれの施設分類において一律 40%ずつの縮減を進めることが効率的といえますが、実際には、大幅な縮減が可能と見込まれる施設と積極的な縮減が難しい施設が混在することが見込まれることから、施設分類に応じて、縮減できる施設総量にはばらつきが生じることが想定されます。

また、現在の施設保有量について、北杜市の人口・行政規模等を踏まえた過剰・不足の判断が十分にできなければ、将来的にどの程度の縮減が妥当であるかとの点が不明瞭となってしまう、施設需要や最低限保有すべき施設総量を超えた縮減を進めてしまうような事態も生じかねません。

そこで、本計画における公共施設の方向性の検討にあたっては、まず現時点における「北杜市が本来保有すべき公共施設の総量」を定め、施設分類別にその数値を算出するものとします。本数値は、将来的な人口減少や人口構成の変化を踏まえ、本市が行政運営を推進していく上で最低限必要となる施設総量を表し、計画期間満了時点までに縮減目標を達成するための目安に位置づけられるものです。

本数値と現状の施設保有量を比較することで、現在の公共施設の過剰・不足の度合いを把握することが可能となるとともに、最終的な縮減目標の達成に向けて縮減すべき施設総量を施設分類別に把握することができます。

本計画では、ここで得られる数値に基づき、施設分類別の公共施設の縮減量の縮減の目安をあらかじめ定めた上で、第 5 章「施設分類別最適配置計画（最適配置ロードマップ）」に示す個別の公共施設の具体の方向性検討を進めるものとしています。

なお、ここで得られる数値は、あくまでも施設分類単位での総量縮減に向けた検討における基礎資料の一つとして位置づけるものです。そのため、第 5 章「施設分類別最適配置計画（最適配置ロードマップ）」に示す実際の縮減量とは異なる場合があります。

「北杜市が本来保有すべき公共施設の総量」は、次に示す手順に基づき設定します。

(1) 公的算定基準に基づく算出

法令やガイドライン、手引等によって、市町村が整備すべき公共施設量の算定基準が示される場合は、そこから算出される数値をもって「北杜市が保有すべき施設総量」の目安と定めます。

例) 市役所庁舎の整備に関する公的算定基準

- ①国土交通省新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）
 - ②総務省起債対象事業費算定基準面積による算定（平成 23 年 4 月廃止）（国土交通省）
 - ③市町村役場機能緊急保全事業における起債対象標準面積（国土交通省）
- 想定される職員人数に基づき、必要な庁舎規模（延床面積）を算定することが可能。

(2) 同規模自治体における保有量(m²/人)に基づく算出

算定基準が存在しない施設分類や基準を用いての算定が困難な施設分類は、同規模自治体における施設の保有量（m²/人）を基準とした上で、あるべき値を把握します。

なお、同規模自治体の定義や算出に使用する資料等は、次のとおりです。

考え方	詳細
同規模自治体とは	<p>令和 2 年度類似団体別市町村財政指数表（総務省）において、北杜市と同じ「都市 I-1」に区分される団体のうち、北杜市と行政面積が類似する、合計 51 団体</p> <p>※「都市 I-1」：人口 50,000 人未満、Ⅱ次就業人口割合 90%未満、Ⅲ次就業人口 55%以上 90%未満</p> <p>北杜市行政面積：602.48k m²</p> <p>※行政面積が類似：行政面積が 300k m²～900k m²の市町村と定義</p>
基づく資料	<p>人口：国勢調査（令和 2 年）、北杜市人口ビジョン（令和 32 年）</p> <p>公共施設総量及び施設分類：公共施設状況調（令和 2 年）</p>

同規模自治体の施設保有量は、施設分類ごとに最小値、第一四分位数及び中央値を算出し、施設分類の特性や状況に応じて適正な数値をあるべき値として設定しますが、その際の考え方や留意点は次のとおりです。

算出する値	考え方
同規模自治体の 最小値 ※統計的な外れ 値を除く	<p><u>最小値</u>を把握することで、本市と行政規模の類似する自治体が行政運営を行う上で保有すべき施設の最低量が判明し、行政運営に支障をきたさない<u>範囲での縮減の上限</u>を把握することが可能となる。</p> <p>一方で、最小値は、施設保有に関する各自治体の個別事情を反映した数値である場合が想定されることにも留意が必要である。</p>
同規模自治体の 第一四分位数	<p>第一四分位数とは、比較対象である同規模自治体を施設の保有量が多い集団と少ない集団に二分した際の少ない集団の代表値に該当する。</p> <p>最小値には各自治体の諸事情が大きく影響するであろうことを踏まえると、<u>第一四分位数を施設保有量が少ない(ながらも支障なく行政運営を続けている)自治体を代表する数値と解釈</u>することができる。</p>
同規模自治体の 中央値	<p>中央値と比較することで、<u>同規模自治体間における本市の施設保有量の位置づけを把握</u>することができる。本市の施設保有量が中央値と比べて大幅に多い場合は、まずは中央値を目安とした縮減が現実的といえる。</p> <p>一方で、全国の自治体において、人口減少を背景に施設の総量縮減を目的とする公共施設マネジメントを進めている現状を踏まえると、中央値を目安とした縮減だけでは将来の人口規模と釣り合わず、縮減後の施設量が過剰になりかねないことにも留意すべきである。</p>

<p>例) 総合支所・出張所の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北杜市：0.29 m²/人 ・同規模自治体最小値：0 m²/人 ・同規模自治体第一四分位数：0.04 m²/人 ・同規模自治体中央値：0.11 m²/人 <p>→同規模自治体との比較においては、本市の総合支所・出張所の保有量は過剰な傾向にあることがわかる。この数値を参考としつつ、総合支所・出張所の保有すべき総量（縮減量）を検討する。</p>

(3) 本市の施策等を踏まえた諸調整

公共施設の中には、設置を義務付ける根拠法令等が存在しないなど、整備自体が市の政策判断に委ねられる施設も存在します。

この場合は、別途、各種施策等との調整を図った上で、「北杜市が保有すべき施設総量」の考え方を整理します。

例) 観光施設、温泉施設 など

4-7 施設特性による利用圏域を踏まえた公共施設の配置バランスの考え方

数値目標である、「今後約 28 年間で延床面積 40%縮減」の達成に向けた検討においては、「4-6 施設分類別の縮減目安の検討」における「延床面積をどの程度縮減することができるか」という視点に加え、「施設の箇所数はどの程度縮減することができるか、その際の配置バランスはどのようにすべきか」という視点も必要になります。

本市の保有する公共施設は、庁舎等のように全市民が共通して利用する施設や各地域住民の利用を想定した施設、観光等市域外からの利用者も想定した施設、特定の産業に従事する人々のみが利用することを想定した施設等、多様な利用形態の施設があります。こうした施設特性ごとの主な利用圏域について、次図に示す広域利用施設、全市利用施設、地域利用施設、特定利用施設に区分し、それぞれの最適配置の考え方に基づき、配置数を検討します。

区分	最適配置の考え方
広域利用施設	観光客などの利用が想定されるため、観光やまちづくりの政策との整合を図る
全市利用施設	全市民の利用を想定しているため、旧町村ごとに配置された施設を市内で1つか3エリアごとに1つずつ集約
地域利用施設	地域住民の利用が想定され、小さな拠点の形成が求められていることから、8地区ごとに複合化した上で1箇所程度に集約
特定利用施設	農家などの特定の市民が利用する施設は、主な利用者である地域団体などへの譲渡を検討

市内の現状の配置状況を整理・評価した上で、施設分類別で 28 年後の配置がどうあるべきかを検討します。

→決定した 28 年後の配置区分に応じて、個々の施設の方向性（存続するか、廃止するか、等）を検討します。

図 4-5 配置区分と最適配置の考え方

施設の配置数を検討するにあたっては、北杜市の広大な行政区域を踏まえると、施設数を減らすことで、目的地まで増加する移動距離や移動時間の抵抗感を可能な限り減らせるような、配置バランスのあり方を検討する必要があります。

そこで、それぞれの施設分類ごとに「施設の縮減数」と「縮減に伴う最寄り施設までの一人当たりの平均所要時間の変化」の関連を分析し、「許容され得る施設の縮減数」を把握します。具体的には、以下の方法で求めます。

資料 4

- ① 市内全域から最寄りの施設まで最短時間となる経路での車移動の所要時間を、GIS（地理情報システム）を用いて算出します。市内からの移動の起点は、100m 間隔で配置した代表点のうち、背景人口が 1 人以上の点とします。
- ② 1 人当たりの平均所要時間は、市内の人口分布を考慮し、それぞれの起点から最寄り施設に移動するまでの所要時間に人口を乗じ、人口の総和で除することで算出します。

$$\text{1人当たりの平均所要時間} = \frac{\text{所要時間}_1 \times \text{人口}_1 + \text{所要時間}_2 \times \text{人口}_2 + \dots + \text{所要時間}_n \times \text{人口}_n}{\text{人口}_1 + \text{人口}_2 + \dots + \text{人口}_n}$$

- ③ 施設除却時の平均所要時間は、「1 施設除却」から順番に、除却数ごとに存在し得る全ての除却パターンでの平均所要時間を算出し、それらの平均値をもとに算出します。次図は、1 施設除却時の平均所要時間を算定するための途中経過として、中央の施設を除却した時の所要時間の変化を表しています。残り 2 施設についてもそれぞれ同様に所要時間を算出し、これら 3 パターンの所要時間の平均値が、1 施設除却時の平均所要時間となります。

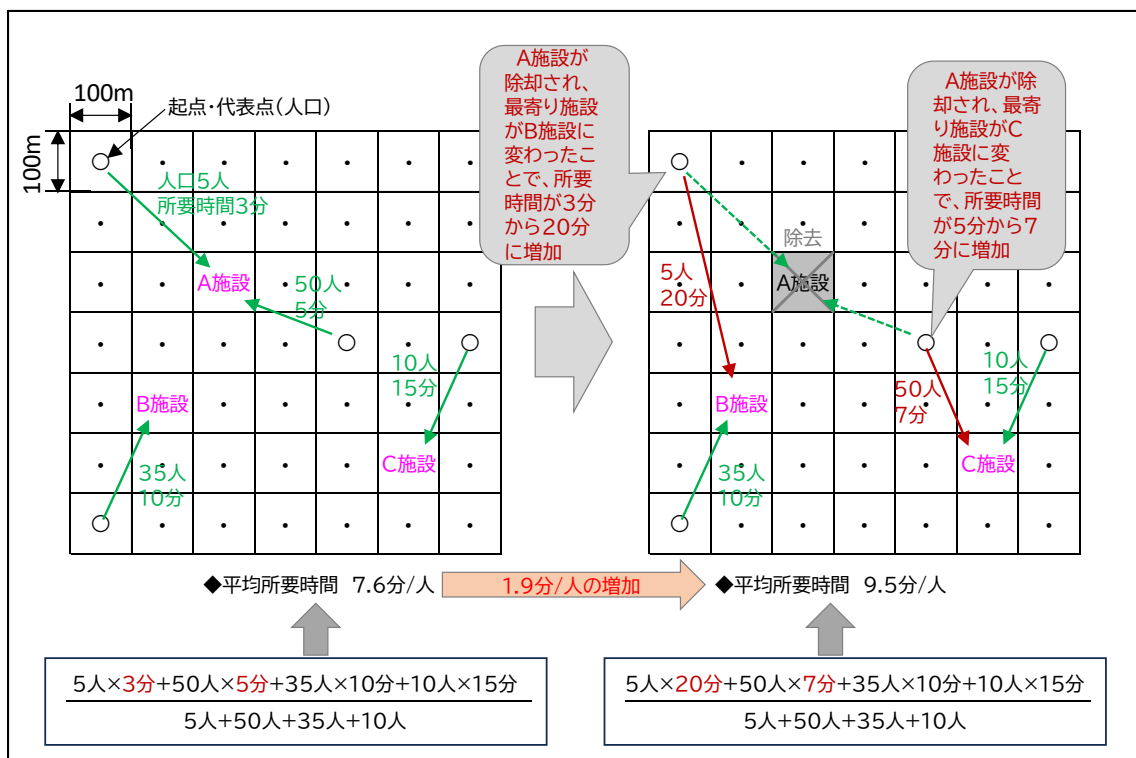


図 4-6 施設除却時の最寄り施設の割り当て変化の概念図(中央の施設を除却する場合)

資料 4

以下の施設分類または一部施設については、配置バランス分析の対象から除きます。

- 同じ施設分類であっても他施設と性質が異なる施設
庁舎等のうち「北杜市役所本庁舎」、中学校のうち「甲陵中学校」
- 1 施設のみで構成される施設分類
プール、高等学校、教育支援センター、介護老人保健施設、保健施設、供給処理施設
- 施設の性質上、配置バランスを踏まえた検討が適していると言い難い施設分類
収蔵庫、資料館等、教職員住宅、
大分類が産業系施設、医療施設、市営住宅、その他に属する施設分類全て

4-8 最適配置に向けての取組方針

(1) 最適配置の具体的な方向性検討の考え方

前述「4-6 北杜市が本来保有すべき公共施設の総量の考え方」及び「4-7 施設特性による利用圏域を踏まえた公共施設の配置バランスの考え方」における検討を行うことで、施設分類単位における「延床面積縮減の目安」と「配置箇所数・バランスの目安」が明らかになりました。これらはあくまでも施設分類全体における検討の方向性を示すものであるため、次は、個別施設の今後の方向性を明確とするために、最適配置の具体的な方向性検討を行う必要があります。

最適配置の方向性検討の流れは、次図に示すとおり、施設をハード面とソフト面の二側面から評価を行う定量評価（一次評価）、市の施策との関連や代替性を考慮した定性評価（二次評価）、将来人口や施設の立地状況などを踏まえた立地状況評価（三次評価）を実施し、上位関連計画での施設の位置づけと整合を図り、最終的にそれらを総合的に評価することで、維持、廃止、譲渡をはじめとする、各施設の具体的な方向性を設定します。

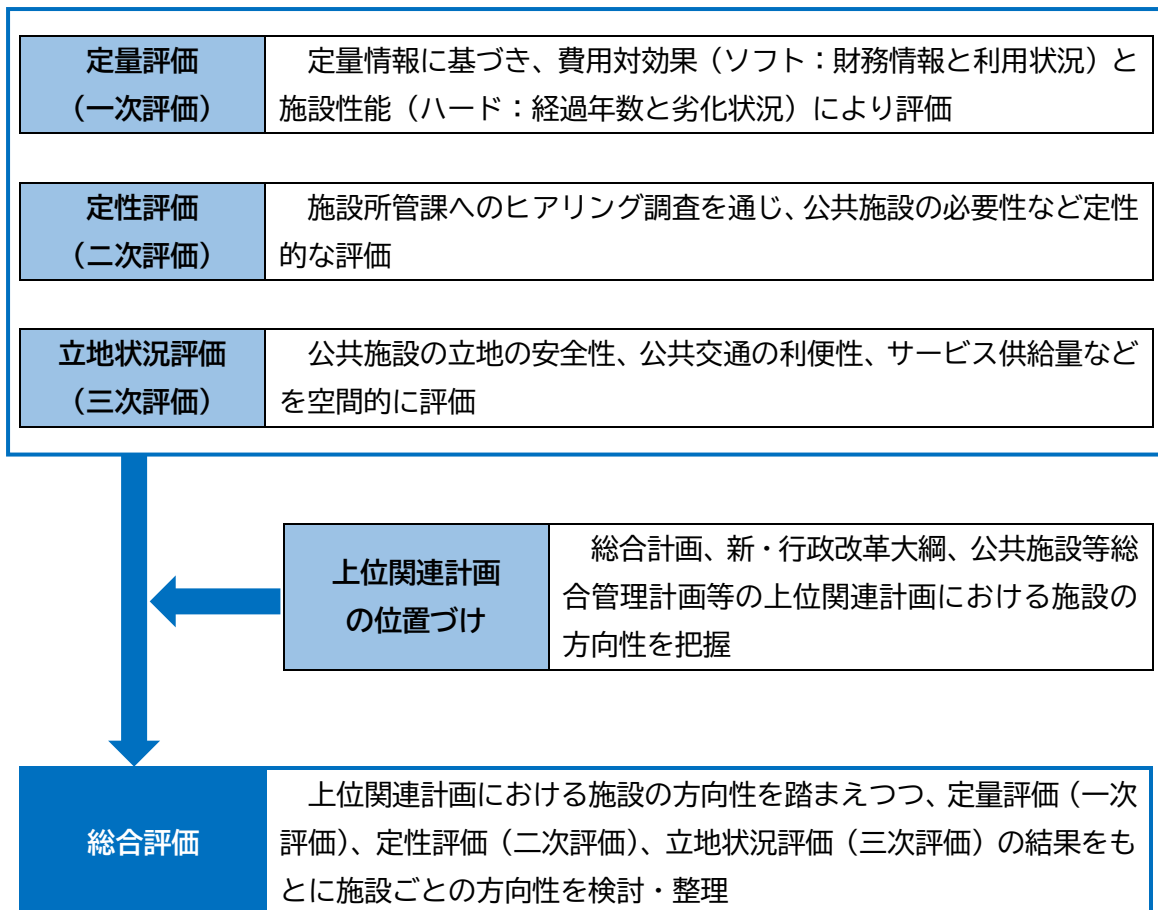


図 4-7 最適配置の方向性検討の流れ

① 定量評価(一次評価)の考え方について

公共施設の利用状況（利用者数、稼働日数など）、運営コスト（光熱水費等の維持管理費等）、建物性能（劣化度評価）を指標として定量的に評価を行います。

具体的には、次図に示すとおり、縦軸を施設の利用状況と運営コストを用いた費用対効果（ソフト）の評価とし、「優」評価の緑色領域、「中（普通）」評価の黄色領域、「劣」評価の橙色領域の3領域に分け、横軸を建物性能（ハード）の評価とし、「優」評価の青破線領域、「中（普通）」評価の黒破線領域、「劣」評価の赤破線領域の3領域に分けます。この縦軸と横軸の交点の位置で9領域に施設を区分し、評価します。

例えば、「A」領域にある施設は、費用対効果評価が上段の「優」領域にあり、建物性能評価が右列の「優」領域にあることから、利用者等が多く、運営コストが低い施設であるとともに、建物の状態も良い施設であり、継続して長期利用を図るべき施設であると評価します。

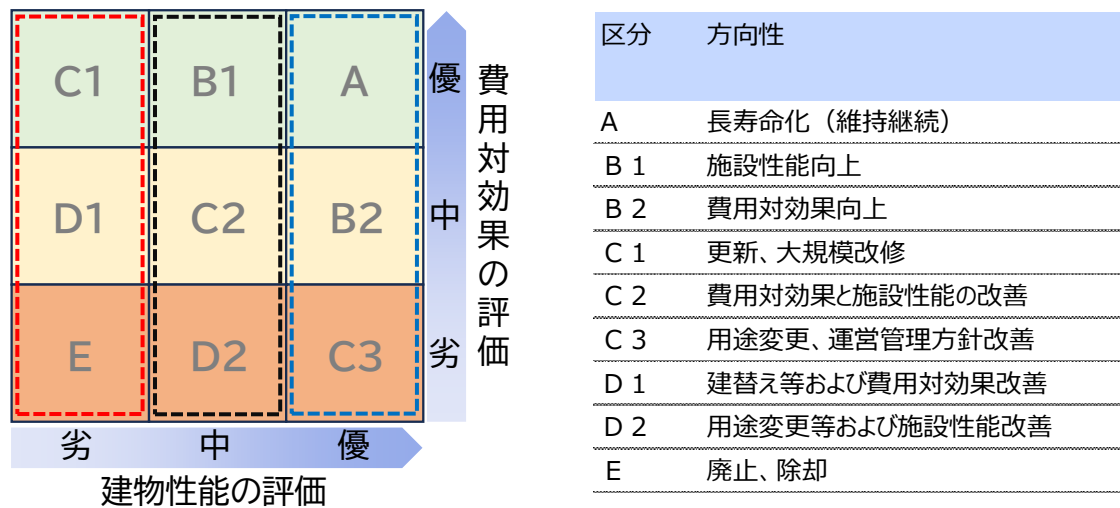


図 4-8 定量評価(一次評価)の考え方

② 定性評価(二次評価)の考え方について

施設の方向性を決定するには、定量評価（一次評価）で実施した定量的な分析だけでなく、施設ごとの特性や各種計画における方針など、施設の定性的な側面を含めて決定する必要があります。

定性評価（二次評価）では、施設所管課へのアンケート調査を通じて、施設の「必要性」「公共性・公平性」「有効性」「機能性・将来性」「代替性」の5つの視点より評価し、フローに基づき方向性を設定します。

表 4-1 定性評価(二次評価)の項目

評価項目	番号	評価の視点
必要性	1	法令により市が設置しなければならない施設か
	2	市の施策の推進に大きく関わっているか
	3	施設を廃止した場合、市民生活に与える影響はどうか
公共性・公平性	4	施設で行われる事業の受益者は、広く全市民を対象とするものか
	5	毎回の施設の利用者が特定の市民や一部の団体に限定されていないか
有効性	6	設置目的に応じた効果が現れているか
	7	施設は十分に活用されているか
施設の機能性・将来性	8	老朽化に伴う改修等工事が予定されているか
	9	民間活用など、施設の管理運営に関する経費削減や収入の確保等を目的とする新たな方策が実施されているか
代替性	10	他の市有施設で同一の事業を実施できるか
	11	同一の事業を代替できる国や県、近隣自治体、民間施設が存在するか

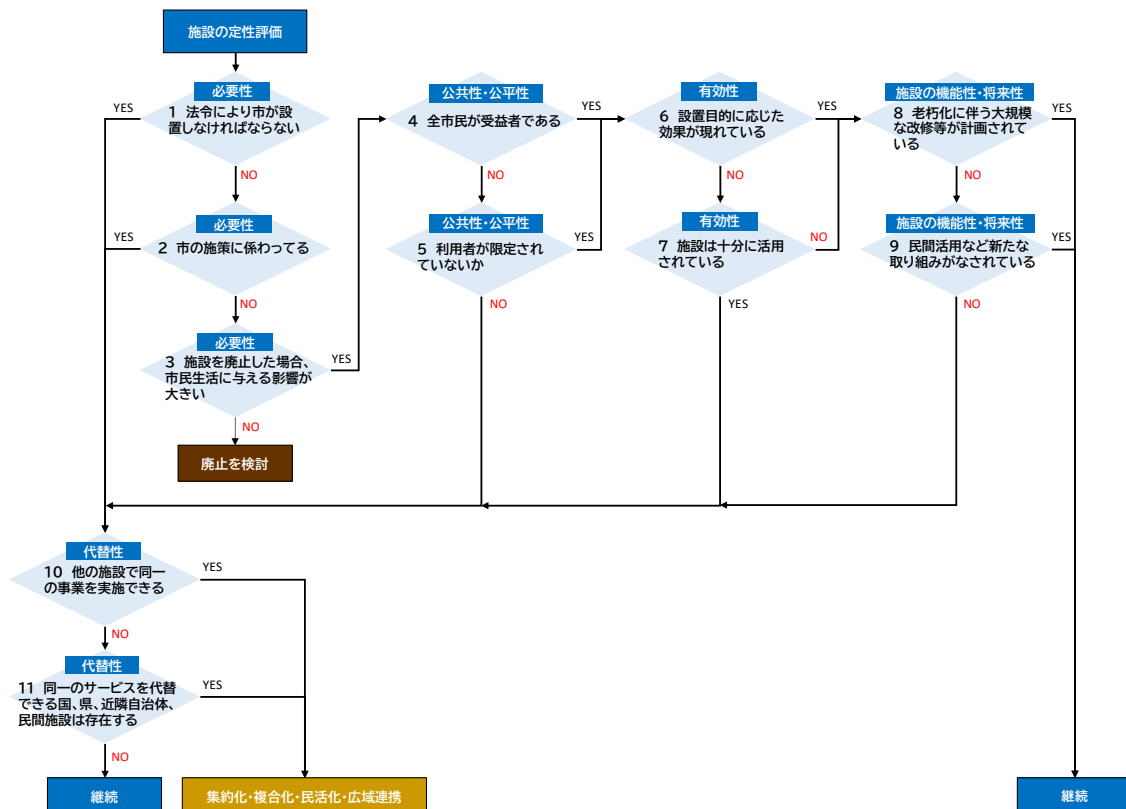


図 4-9 定性評価(二次評価)の方向性の判定フロー

③ 立地状況評価(三次評価)の考え方について

立地状況評価（三次評価）は、GIS（地理情報システム）を用いて、施設ごとに立地の利便性、安全性、将来性に関する評価を行います。

表 4-2 立地状況評価(三次評価)の項目

評価項目		評価の考え方	出典等
利便性	公共交通評価	公共交通(バス、鉄道)により施設へアクセスできるかを評価	○国土数値情報 バス停留所データ ○国土数値情報 鉄道データ
安全性	土砂災害危険性評価	土砂災害防止法に基づき指定された区域と施設の立地を評価	○国土数値情報 土砂災害警戒区域データ
	洪水危険性評価	塩川、釜無川の浸水想定(最大浸水深)と施設の立地を評価	○北杜市ハザードマップ(河川洪水)
将来性	サービス供給量評価	現状の施設配置と地区ごとの居住人口の分布をもとに個々の公共施設のサービス充当量の過不足を評価	○令和2年国勢調査小地域統計

施設の方向性検討にあたっては、施設周辺の人口分布（現在・将来）を把握することも重要であることから、施設分類ごとに現状の施設配置と、地域ごとの現状・将来の人口の分布をもとに、公共施設の立地（供給）状況の過不足を評価します。具体的には、以下の式で算出される「公共サービス充当量」に基づき、個々の公共施設のサービス充当量の過不足を評価します。

$$\text{公共サービス充当量(m}^2\text{/人)} = \frac{\text{対象施設の延床面積}}{\text{公共サービス提供領域内の 100m メッシュ人口}}$$

施設分類ごとに施設を中心とした距離によるサービスの提供領域（詳細は次表のとおり）を定め、その範囲内に分布する人口に対する公共施設総量（m²）を示す数値が「公共サービス充当量（m²/人）」となります。

この値が大きくなるほど範囲内の人口に対して施設総量（サービスの提供量）が多く、小さくなるほど、範囲内の人口に対して施設総量（サービスの提供量）が少ないことを示します。個々の施設の公共サービス充当量を、各施設分類の公共サービス充当量の基準値と比較することで、施設供給の過不足を相対的に評価します。

表 4-3 施設分類ごとのサービスの提供領域

施設大分類	施設中分類	対象施設ごとの公共サービス 充当量の提供圏域 (設定半径の同心円)
行政系施設	庁舎等(本庁舎を除く)	10,000m
市民文化系施設	文化施設	10,000m
	集会施設	10,000m
社会教育系施設	図書館	10,000m
スポーツ施設	体育館	10,000m
	武道場	10,000m
	屋内ゲートボール場	10,000m
	グラウンド・管理施設等	10,000m
子育て支援施設	児童館	10,000m
	子育て支援センター	10,000m
	放課後児童クラブ	4,000m
	保育園・こども園	10,000m
学校教育施設	小学校	4,000m
	中学校	6,000m
保健・福祉施設	デイサービスセンター	10,000m
	介護予防拠点施設	10,000m

※市民が主に利用することが想定される施設分類を抽出して分析

各地域の公共サービス充当量は、同じ施設分類における値の統計的な分布に応じて、次図の青色の区間に該当する場合は「やや不足」、緑色・黄色の区間に該当する場合は「適正」、桃色の区間に該当する場合は「やや過剰」と評価します。

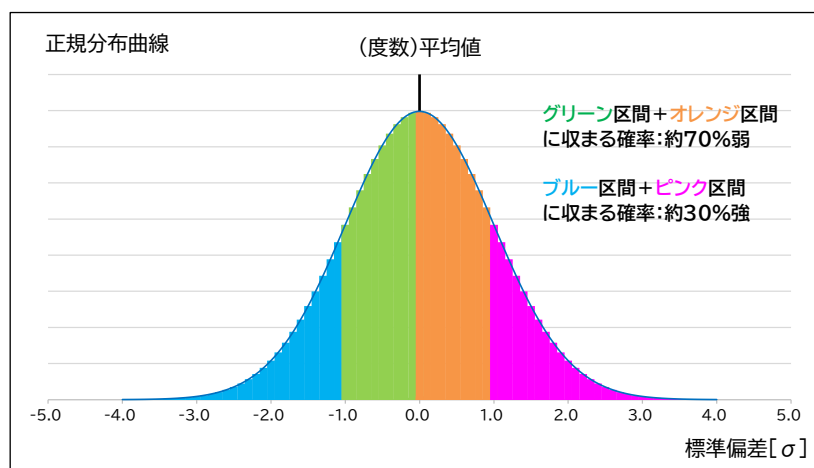


図 4-10 各地域の公共サービス充当量の過不足判断基準

(2) 最適配置の具体的方策

施設ごとの最適配置の方向性は、機能と建築物に対して、次表に示す方策の中から検討を行います。最適配置の推進にあたっては、現在既に行っている運営面での取組等も踏まえつつ、適正配置の具体的方策を複数組み合わせるなど、それぞれの施設に適した方策を検討します。

表 4-4 最適配置の具体的方策

方策		内容		イメージ
1	維持	機能	特に動きがなく現状維持とする場合に適用	
		建築物		
2	更新	建築物	建築物を建替える場合に適用	
3	大規模改修	建築物	大規模改修を行う場合に適用	
4	新築	機能	新たに施設を整備する場合に適用	
		建築物		
5	除却	建築物	建築物を除却する場合に適用	
6	廃止	機能	施設で提供される機能が廃止される場合に適用	
7	類似機能共有化	機能	集約化や統合する場合に適用、集約化・統合後に残る機能、廃止される機能にも適用	
8	複合化・多機能化	建築物	建築物全体が複合施設に変わる場合、既に複合施設で、更に他の機能が追加される場合に適用	

資料 4

方策		内容		イメージ
9	移転	機能	現有機能を他の建築物に移して維持する場合、単一機能の移転先となる場合に適用	<p>機能:単独施設への移転 機能:複合施設への移転 建築物:除却等</p>
10	転用	建築物	普通財産や未利用施設に他の機能を移転して新たな用途に建物を供する場合、もしくは現有機能を廃止・移転し他の機能として活用する場合に適用	<p>【未利用施設等を転用する場合】</p> <p>建築物:転用 機能:転用等</p> <p>【現有機能を廃止・移転し、他の機能で活用する場合】</p> <p>機能:廃止 建築物:転用 機能:転用等</p>
11	管理運営の民間手法の導入	機能	施設の譲渡を伴わない管理運営の民間活用の場合、現有機能を維持するものの、新たに指定管理を導入する場合等に適用	<p>機能、建築物:市所有 管理運営:市 機能、建築物:市所有 管理運営:民間等</p>
12	実施主体変更	機能	施設を民間や地元に移管・譲渡する場合に適用	<p>機能、建築物:市所有 機能、建築物:民間等</p> <p>※建物は移管・譲渡されるものの、そこで提供される機能は引き継がれない場合(民間・地元が別の用途で建物を使うなど)の機能の方向性は、「実施主体変更」ではなく「廃止」とする</p>
13	民間移管・譲渡	建築物	建築物を民間等に移管・譲渡する場合、売却する場合に適用	<p>【現行の機能が移管・譲渡先によって継続される場合】</p> <p>機能、建築物:市所有 機能:実施主体変更 建築物:移管・譲渡</p> <p>【移管・譲渡の結果、機能が廃止・変更等される場合】</p> <p>機能、建築物:市所有 機能:廃止 建築物:移管・譲渡</p>
14	広域連携	機能 建築物	周辺自治体で施設を共同所有する場合等に適用	<p>A市施設</p> <p>B市施設 機能、建築物:広域連携</p>
15	検討	機能 建築物	具体的な方向性が定まっておらず、今後検討に着手する場合に適用	

(3) 公共施設の最適化に向けての取組事例

拠点施設への集約・複合化を検討する際の参考として、他の自治体で実施された事例の概要を以下に示します。

庁舎の集約化・複合化事例

新潟県長岡市 長岡市役所 アオーレ長岡	
背景	<ul style="list-style-type: none"> ○平成 16 年に発生した中越大震災での被災により、耐震性の不足が認識された。 ○JR長岡駅前に立地する既存の厚生会館の老朽化。 ○3 度の市町村合併による、機能分散化。 ○中心市街地活性化への取組。(旧本庁舎は中心市街地から約 2 km に配置)
集約化・複合化の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ○市民協働・交流の拠点づくりをコンセプトとした。 ○中心市街地の活性化のために、市民利用施設と離れていた本庁舎を一体的に整備した。
施設構成	<ul style="list-style-type: none"> ○アリーナ、市民利用施設(会議室等)、庁舎を配置。 ○行政や議会、市民利用等の各種機能を明確に区分せず、意図的に混在させることで機能間の結びつきの強化を図っている。 <p>凡 例</p> <ul style="list-style-type: none"> ナカドマ (屋根付広場) 市民利用スペース 行政施設 共用部分 駐車場・駐輪場 バックヤード その他 (民間施設等) <p>配置図 1 階平面図</p> <p>0 10m 20m</p> <p>出典:長岡市 HP</p>

社会教育系施設の集約化・複合化事例

千葉県浦安市 地域交流プラザ エスレ高洲	
背景	<ul style="list-style-type: none"> ○生涯学習振興のため地区公民館を整備する必要があった。 ○日常生活圏の利便性、向上に配慮した機能の充実を目指した。
集約化・複合化の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ○地域の学習・交流拠点として幅広い世代の来館・利用がみられる。 ○オープンスペース部分を「交流空間」と位置づけ、幅広い来館・利用と活動の幅の広がりが生まれる。 ○公民館を中心に利用者の活動の幅の広がりが生まれている。(図書分館⇔公民館⇔児童センター) ○各施設の事業の連携が生まれている。
施設構成	<ul style="list-style-type: none"> ○公民館、図書分館、児童センター、防犯ステーション、支部社会福祉協議会を配置。 ○公民館部分を中心に、複合施設部分は全て1階部分に配置。 <p style="text-align: right;">3F 2F 1F B1F</p> <p style="text-align: center;">出典:文部科学省「社会教育施設の複合化・集約化」</p>

道の駅の集約化・複合化事例

埼玉県小鹿野町 道の駅 両神温泉薬師の湯	
集約化・複合化の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ○公共の福祉増進を目的とした地域住民へのサービス向上に資する取組を実施し、成果を上げている。 ○町が「道の駅」を地域福祉の拠点として位置付けている。
施設構成	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者が集う生きがいづくり・交流の場を形成。 <ul style="list-style-type: none"> ・農林産物直売所での買い物や出品。 ・温泉施設やデイサービスセンターの利用。 ○集落から「道の駅」への高齢者の移動手段を確保。 <ul style="list-style-type: none"> ・「道の駅」にバスターミナルを整備。 <p style="text-align: right;">出典:国土交通省「モデル「道の駅」・重点「道の駅」の概要」</p>

4-9 公共施設の長寿命化に向けての取組方針

(1) 建築物の保全の考え方

① 本計画における「長寿命化」の定義

公共施設の「長寿命化」とは、「建物の汚れや痛み、設備に発生する不具合を直しながら、なお建物を使い続けること」（学校施設の長寿命化改修の手引 文部科学省（平成 26 年 1 月））とされています。

本計画では、第 5 章「最適配置計画（最適配置ロードマップ）」において、計画期間内の施設の方向性が明確に示され、今後も長期に渡る利用が見込まれる施設について、長寿命化に向けて取り組むべき具体的な対策について定めます。

一方、前述の「新・行政改革大綱」（令和 4 年 3 月）では、公共施設保有量の最適化に係る公共施設保有量の縮減について、以下のとおり更新のルール化を示しています。

【新・行政改革大綱】4-1-1 公共施設保有量の縮減(更新のルール化)

- ・公共施設の更新にあたっては、市民ニーズや社会の要請等を長期的な視点から検討し、複合化や多機能化による既存施設の有効活用や、公民連携による事業方式も積極的に検討し、保有量の縮減を図る。
- ・築 40 年以上の公共施設や大きな改修が必要となった施設、耐震安全性が確保できない施設、バリアフリー化ができない施設は、原則として供用廃止を検討する。



新・行政改革大綱の考え方を受け、総合管理計画では次のとおり施設を更新する際の方針を定めています。

【総合管理計画】施設更新の際における基本的な考え方

- ・大規模な修繕等（設備を含む）が必要となった場合
 - ①築 30 年を経過した施設
 - 5 千万円を超える大規模な修繕等が発生・・・廃止か存続かを検討
 - 1 億円を超える大規模な修繕等が発生・・・廃止を検討
 - ②築 40 年を経過した施設
 - 廃止を検討

本計画では、これらの考え方を踏まえ、公共施設の「長寿命化」の定義を以下のとおり定めるものとします。なお、この考え方は、総務省「公共施設等適正管理推進事業債」における「長寿命化事業」の考え方と同様の内容となります。

本計画における公共施設の「長寿命化」とは、
「施設の使用年数を、法定耐用年数を超えて延長すること、またそのための改修等の事業」

② 予防保全と事後保全

公共施設の保全については、点検等により異常の有無や兆候を事前に把握・予測し、計画的に保全を実施する「予防保全」と、対症療法的な保全を実施する「事後保全」により、建築物を管理することを基本とします。

長寿命化の費用対効果が高い建築物については、「予防保全」を基本とした建築物の長期利用を図る一方で、既に劣化が著しい建築物や長寿命化の費用対効果が低い小規模な建築物（車庫、倉庫など）については「事後保全」を基本に、物理的に可能な範囲で建築物を使用します。

加えて、用途を廃止する施設であっても、建築物自体の劣化が軽微で長寿命化の費用対効果が高いと考えられる場合は「用途変更を伴う建築物の再生（コンバージョン）」を検討し、建築物の有効活用を図ります。

表 4-5 基本となる建築物の保全の考え方

保全の区分	種類	概要
予防保全	時間計画型	<ul style="list-style-type: none"> 一般的な目安として示されている耐用年数に合わせて定期的に修繕・更新を行うこと。 耐用年数に到達した段階で、部位の状態に関わらず修繕・更新を行うため、利用者の安全性の確保、良好な施設運営の点では、確実な対応が可能となるが、長期的には比較的多くの費用が必要になる。
	状態監視型	<ul style="list-style-type: none"> 耐用年数を考慮した上で、点検等により各部位や部材の状態を把握しながら、故障等が発生する前に修繕・更新を行うこと。 適切な状態監視を行う必要があるため、点検者のスキルが求められる。 適時、点検や修繕・更新を行うことにより、「時間計画型」に比べ、コスト面で有利となる。
事後保全		<ul style="list-style-type: none"> 外壁や設備機器などの部位や部材ごとに、不具合や故障が発生してから修繕・更新を行うこと。 施設利用者の安全性の確保や良好な施設運営に支障をきたす可能性があり、劣化の進行を放置することにもつながるため、建物全体としての長寿命化を図ることは困難となる。

③ 最適配置の方向性に応じた保全方法の決定フロー

公共施設の今後の方向性の検討においては、前述のとおり、まず最適配置の方向性を検討し、現在保有する全ての公共施設について、計画期間内において存続するか否かを含む、今後の対策のあり方を決定します。

その後、導かれた方向性に応じて、前述「4-4 公共施設の最適化に向けての基本方針」における方針5、方針6を基本に公共施設を適正に保全するとともに、今後も維持し続ける公共施設については、長寿命化を図るために必要な修繕や改修といった対策を必要な時期に実施することが求められます。

そこで、長寿命化に向けた対策内容を決定するにあたっては、個別施設の最適配置の方向性に応じて、全ての公共施設を「予防保全施設」、「事後保全施設」、「方向性検討施設」のいずれかの保全区分に分類し、その内容に応じて実施する対策内容や目標とする耐用年数を決定するものとします。

なお、方向性検討施設とは、現時点で最適配置の方向性が具体的に定まっておらず、計画期間前半において具体的な検討に着手する公共施設を指しますが、これらについては、方向性が明確になるまでの間は、事後保全施設と同様に必要最低限の修繕のみの実施に留めるものとします。ただし、本区分は明確な方向性が定まるまでの間における暫定的な区分であることを基本とし、可能な限り早期に方向性の検討に着手するとともに、具体的な方向性が定まり次第、予防保全施設又は事後保全施設のいずれかに再分類するものとします。

また、現在、複合化している施設の保全区分の決定にあたっては、複合元の施設の保全区分に準じることとします。

この他、実際の公共施設の性質や劣化状況等を踏まえ、適切と判断した場合には、例外的に次図に示すフローの結果とは異なる保全区分に分類する施設も存在します。

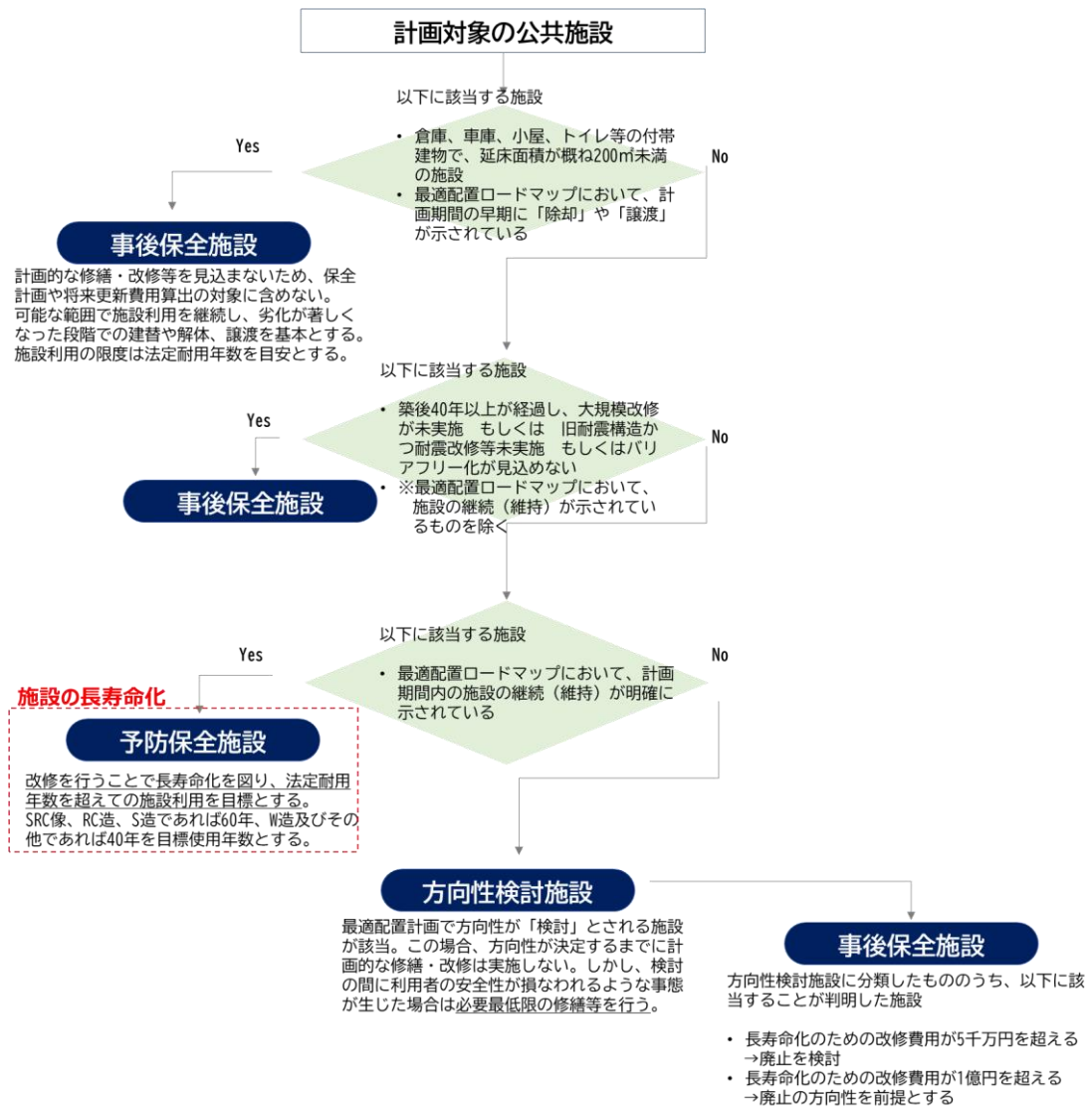


図 4-11 保全区分の決定フロー

本フローに基づき、3区分された公共施設については、次表に示す方針に基づいた対策を計画的に実施することとします。

表 4-6 保全区分別の方針

保全区分	方針
予防保全施設	<ul style="list-style-type: none"> ・最適配置計画において計画期間内の施設の存続が示されている施設や築40年未満で耐震性が確保されており、将来的なバリアフリー化の余地を残す施設は、予防保全施設に分類し、長寿命化の検討対象となる。 ・長寿命化によって法定耐用年数を延伸して施設を使用し、その後は除却または更新となる。
事後保全施設	<ul style="list-style-type: none"> ・倉庫、車庫、小屋、トイレ等の付帯施設で、延床面積が概ね200㎡未満の施設は、事後保全施設に分類し、長寿命化は見込まず、劣化が著しくなった段階での建替を基本とする。 ・最適配置計画において、計画期間内の除却や譲渡が示されている施設は、計画的な修繕・改修は行わないため事後保全施設とし、必要に応じて除却費用等の発生を見込む。 ・築後40年以上が経過し、大規模改修が未実施の施設や旧耐震構造かつ耐震改修等を実施していない施設、バリアフリー化が望めない施設のうち、最適配置計画において今後の継続が示されない施設は、廃止を前提とするものとし、事後保全施設に分類する。 ・ただし、廃止・譲渡をはじめとする具体的な方策の実施までに利用者の安全性が損なわれるような事態が発生した場合は、必要最低限の修繕を実施する。 ・また、新・行政改革大綱及び総合管理計画に基づき、方向性検討施設のうち、以下が判明した場合は、事後保全施設に再分類することを基本とする。 <ol style="list-style-type: none"> 1)改修費用が5千万円を超える場合は廃止・存続を検討する。 2)改修費用が1億円以上を要するとされた場合は、廃止の方向性を前提とする。
方向性検討施設	<ul style="list-style-type: none"> ・今後の方向性が決定していない（計画期間内に具体検討に着手する）施設が該当する。これらの施設は、方向性が定まるまでは施設の計画的な修繕・改修は実施しない。 ・ただし、方向性を検討している間に利用者の安全性が損なわれるような事態が発生した場合は、必要最低限の修繕を実施する。 ・検討の結果、今後の方向性が明確となった段階で、予防保全施設又は事後保全施設のいずれかに分類する。

(2) 施設保全の方針

① 目標使用年数の設定

躯体の構造別耐用年数は、次表に示すとおり、各種法令等で異なります。

表 4-7 各種法令等による躯体構造別の耐用年数

構造	1	2	3	4	5	6
	建築物の 耐久計画	建築工事 標準仕様書	減価償却	学校施設 財産処分	公営 住宅法	都市 再開発法
鉄筋鉄骨コ ンクリート造 鉄筋コンクリ ート造	60年	65年	事務所用 50年	H12年以前 60年 H13年以降 47年	耐火 70年	事務所 図書館等 50年
鉄骨造	重量鉄骨 (肉厚 6 mm 以上) 60年	/	事務所用 (肉厚 4 mm 超) 38年	H12年以前 40年 H13年以降 34年	準耐火 45年	事務所 図書館等 38年
	軽量鉄骨 (肉厚 6 mm 未満) 40年		事務所用 (肉厚 3 mm 超) 30年			
			事務所用 (肉厚 3 mm 以下) 22年			
木造	住宅 事務所 病院 40年		事務所用 24年	H12年以前 24年 H13年以降 22年	30年	

1 建築物の耐久計画:建築物の耐久計画に関する考え方(昭和 63 年 10 月 日本建築学会)

2 建築工事標準仕様書:建築工事標準仕様書(JASS5鉄筋コンクリート工事 平成 21 年 日本建築学会)

3 減価償却:減価償却資産の耐用年数に関する省令(改正:平成 30 年 3 月 31 日 財務省令第 31 号)

4 学校施設財産処分:学校施設の老朽化対策について~学校施設における長寿命化の推進~(平成 25 年 3 月 文部科学省)

5 公営住宅法:公営住宅法施行令(改正:平成 29 年 12 月 22 日 政令第 319 号)

6 都市再開発法:都市再開発法施行令(改正:平成 30 年 6 月 6 日 政令第 183 号)

本計画では、前述のとおり、長寿命化の定義を「施設の使用年数を、法定耐用年数を超えて延長すること、またそのための改修等の事業」と定めました。なお、定義における「法定耐用年数」とは、前表の「3 減価償却」に該当します。

一方、同表の「1 建築物の耐久計画」及び次表に示す「建築物全体の望ましい目標使用年数の級」（建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会））においては、建築物の使用可能な年数の範囲を用途・構造種別ごとに示しています。

表 4-8 建築物全体の望ましい目標使用年数の級

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 官庁	Yo 100 以上	Yo 60 以上	Yo 100 以上	Yo 60 以上	Yo 40 以上	Yo 60 以上	Yo 60 以上
住宅 事務所 病院	Yo 100 以上	Yo 60 以上	Yo 100 以上	Yo 60 以上	Yo 40 以上	Yo 60 以上	Yo 40 以上

※Yoとは、建築物の計画・設計時における目標耐用年数またはその級を表すための記号である。

※木造は、学校・官庁より一般的な用途である住宅・事務所・病院とし、「Yo40 以上」とします。

出典：建築物の耐久計画に関する考え方

表 4-9 目標使用年数の級の区分の例

級	目標耐用年数	代表値	範囲	上限値	下限値
	Yo 100以上	100年	80年～120年	120年	80年
	Yo 60以上	60年	50年～80年	80年	50年
	Yo 40以上	40年	30年～50年	50年	30年
	Yo 25以上	25年	20年～30年	30年	20年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方

そこで、次表に示す「保全区分別の耐用年数の考え方」を踏まえ、建築物構造別の目標耐用年数を設定します。

なお、建築物の個別の劣化状況や機能劣化への対応状況等に対する費用対効果などを総合的に判断した上で、設定した耐用年数に満たない時期での建替えや除却を可能とするものとしします。

表 4-10 保全区分別の耐用年数の考え方

保全区分	耐用年数の考え方
①方向性検討施設	方向性が決定するまでは、法定耐用年数を延長して施設を利用するための改修等は実施せず、必要に応じて安全性を損なわないような最低限の修繕を行う。
②事後保全施設	法定耐用年数を目安とする。
③予防保全施設	長寿命化によって法定耐用年数を延伸する必要があるため、「建築物の耐久計画に関する考え方」（1988年10月 日本建築学会）を参考としつつ、構造別に設定する。

表 4-11 建築物構造別の目標耐用年数

構造	事後保全施設	予防保全施設 (長寿命化)
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	50年	60年 ※学校施設は80年 市営住宅は70年
鉄骨造	38年	60年 ※学校施設は80年 市営住宅は70年
木造、その他	24年	40年

※方向性検討施設は、方向性が定まるまでの間は事後保全施設と同一とする。

② 本計画の対象とする改修・修繕の範囲

国土交通省及び日本建築学会で用いられている改修・修繕の定義は、次表のとおりです。

表 4-12 改修・修繕の定義

分類	国土交通省 官庁営繕部	日本建築学会
改修	劣化した建築物の機能・性能を <u>当初の性能水準以上</u> に改善すること	劣化または陳腐化した建築物、またはその部分の性能や機能を初期の水準もしくはそれ以上の要求される水準にまで改善すること
修繕	建築物の性能・機能を、 <u>当初の性能水準</u> まで回復させること	劣化した、または陳腐化した部材・部品や機能などの <u>性能・機能を現状あるいは実用上支障のない状態まで回復させること</u> 。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取り換えは除く。

出典：平成 31 年版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）

本計画では、次表に示すとおり、建築物の保全区分に応じた方針に従い、修繕・改修を行います。

「予防保全施設」については、予防保全部位の周期に応じて、改修（修繕・更新）を行います。「事後保全施設」については、事後保全部位について、安全性の確保を前提とした必要最小限の修繕を行います。「方向性検討施設」については、今後の方向性が決定するまでは「事後保全施設」に準ずることとします。

表 4-13 保全区分別の修繕・改修の実施方針

保全区分	予防保全施設	事後保全施設	方向性検討施設
対象部位	予防保全部位	事後保全部位	
	不具合や故障が生じる前に修繕等を行い、性能・機能を所定の状態にするなどの措置を講じることが必要な部位	劣化や不具合が生じてから措置を講じることに対応可能な部位	
対 応	改修（修繕・更新）	日常修繕	

③ 長寿命化に向けた改修周期と改修内容の考え方

予防保全の観点から日常的な「修繕」を行いつつ、劣化がある程度進行した段階で建築部位や建築設備の「改修」を行っていくことが重要です。そこで、次図に示すとおり、概ね20年を周期とした建築物の部位、設備等の改修等を計画的に実施します。

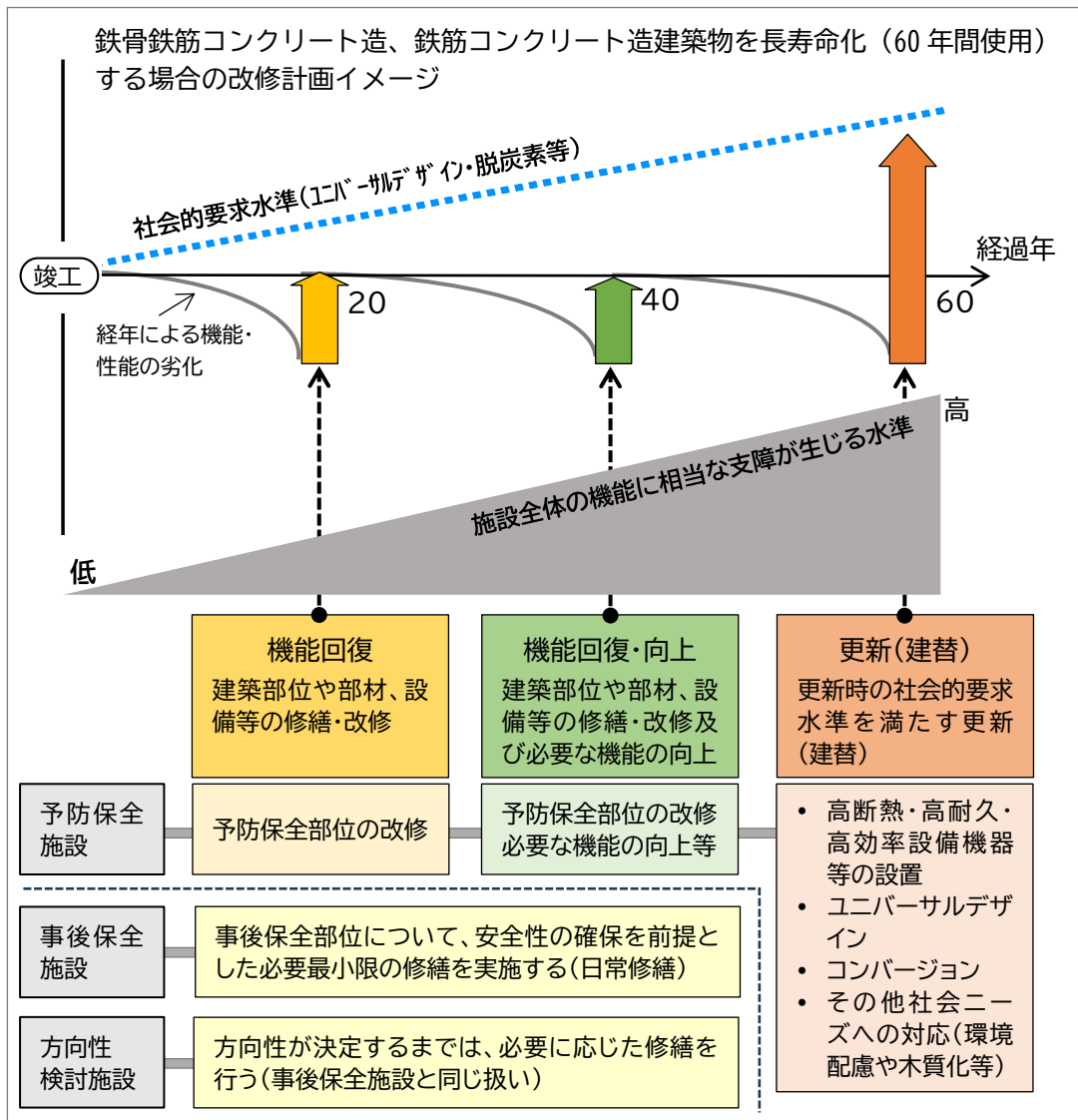


図 4-12 改修計画のイメージ

④ 施設整備の水準

改修、更新（建替え）等の施設整備にあたっては、部位・部材別に算定した整備費用と、本市の年間予算を勘案した上で、具体的な実施内容を決定します。

改修、更新（建替え）の実施にあたっては、躯体の経年劣化の回復やライフラインの更新等といった建築物を建設当初の水準に戻すだけでなく、耐久性に優れた仕上げ材への取替えや耐震対策、防災機能の強化、省エネルギー化、バリアフリー化等の性能の向上といった現在の社会的ニーズに対応するため、基本的性能の向上も図ります。

なお、壁や床、天井などの内装仕上げ、ドアや窓などの建具といった施設内部の改修については、施設の長寿命化に必ずしも直結するとは言い難いことから、標準周期に基づいて実施する改修メニューには含めないものとし、必要となった場合には、その時点の財政状況等を踏まえながら個別に検討・対応することを基本とします。

公共施設に求められる基本的性能は、次表に示すとおりです。

表 4-14 公共施設に求められる基本的性能

性能	考え方
安全性	<ul style="list-style-type: none"> ○ 耐震性が確保されていること ○ 落下などの危険がないこと ○ 防犯性が確保されていること ○ 災害に備えられていること ○ 危険につながらないデザインであること
機能性	<ul style="list-style-type: none"> ○ 利便性が高いこと ○ 快適性が高いこと ○ すべての人にとって使いやすいこと
経済性	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建物の使用年数に応じた部材等や工法などが考慮されていること ○ トータルコストが低いこと ○ 維持管理にかかるコストが低いこと ○ エネルギー（電力等）削減に配慮されていること
社会性	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地域性が考慮されていること ○ 環境に配慮されていること ○ すべての人が公平に使えること ○ 持続可能性が考慮されていること

更新（建替え）する建築物及び新規に整備する施設については、企画段階からあらかじめ長寿命化に必要な性能を備えた部位・部材及び設備を採用することとします。また、既存建築物の改修等においては、次に示す長寿命化の重点事項のうち適用可能な設計を選択して採用することとします。

長寿命化の設計に関する重点事項及び部位・部材の標準水準は、次表に示すとおりです。

表4-15 長寿命化の重点事項

性能	考え方
可変性	○ 階高を高くするなど、将来の用途変更への対応が可能なプランとする。
更新性	○ 更新工事の際の工事費を抑制するため、躯体と設備を分離するなど、設備の更新が容易な構造とする。
耐久性	○ 各部材について、ライフサイクルコストが最適かつ耐久性の高いものを選択する。
メンテナンス性	○ 清掃や点検、修繕等の維持管理業務を効率的に実施することができる設計とする。
省エネルギー性	○ 自然エネルギーの活用、環境負荷の低減など、省エネルギー対応の設計とする。

表4-16 部位・部材別標準水準

性能	考え方
躯体	○ 目標耐用年数を想定したものを使用する。
防水・外壁	○ 防水性能が劣化し、漏水することで構造躯体が劣化するため、耐久性に優れた素材を使用する。
内装・設備	○ 劣化にかかる改修、修繕や用途変更が容易に実施できるように可能な限り標準品・汎用品を使用する。
バリアフリー	○ エレベーター、スロープ、多目的トイレ等のバリアフリーに配慮した設備を設置する。
ユニバーサルデザイン	○ 全ての利用者が快適かつ安心して利用できるユニバーサルデザインに配慮した設計とする。
環境負荷の低減(省エネルギー対応)	○ 太陽光発電、LED 照明、高断熱、高气密化等の省エネルギー化に対応した設備を設置する。

(3) 年間予算上限を踏まえた対策の優先順位の考え方

今後、3つの保全区分に応じた対策の内容や実施時期、改修等の方針に基づき、施設別の年次計画を定め、進捗の管理を行っていきます。(第6章「保全計画」)

施設の方向性が明確に示されている「予防保全施設」及び「事後保全施設」では、改修や建替、除却等、必要とされる対策を計画する年度に実施することとなりますが、本市の厳しい財政状況を踏まえると、各年度において対策の全てを実施することは困難であり、実際には計画どおり対策を実施できる施設とできない施設の差が生じてしまうような事態が想定されます。また、計画期間内に生じる対策費用について、一部の年度に集中するような状況を避け、費用の平準化を図るために、対策の実施時期を調整する必要があります。

そこで、本市の施設整備に係る年間予算を踏まえ、優先的に行う施設、実施時期を前倒し又は先送りする施設を選別するための「対策の優先順位の考え方」を次図のとおり定めます。

第6章の「保全ロードマップ」では、この考え方に基づき、改修等の実施時期の調整を図ります。

第1段階：更新周期に基づく対策実施年度の決定

①予防保全施設、②事後保全施設、③方向性検討施設の全てについて、最適配置の方向性を踏まえつつ、定められる目標使用年数や改修周期に基づき、改修、建替、除却といった対策の実施すべき時期(年度)を設定する。

目標使用年数、改修周期によって機械的に対策実施年度を設定



第2段階：工事履歴に基づく改修内容の精査

第1段階で設定した対策の実施時期のうち、特に改修について、各施設の過去の改修履歴を参照し、既に改修を実施している部位については直近の改修から除くといった精査を行う。

過去の改修履歴を参照



第3段階：部位別劣化度評価結果を踏まえた、改修実施時期の調整

第1・2段階で設定した改修実施時期に対して、部位別の劣化度評価(A～D判定)に基づき、改修の実施時期の調整を行う。

劣化状況を踏まえ、対策時期を調整



第4段階：「施設重要度」に基づく、年度別改修優先度の設定

公共施設の整備等に費やすことのできる年間予算を踏まえ、第1～3段階にて設定した改修等の対策について、「施設重要度」に基づく優先順位を設定する。

年間予算を踏まえ、対策の優先順位を設定

図 4-13 対策の優先順位の考え方

① 第1段階:標準周期に基づく対策実施年度の決定

第1段階では、前項「(2) 施設保全の方針」に定めたとおり、予防保全施設、事後保全施設、方向性検討施設の全てについて、定められる目標使用年数及び改修周期に基づき、改修、建替、除却といった各対策の実施すべき時期（年度）を設定します。

事後保全施設及び方向性検討施設については、計画的な改修及び修繕は行わないものの、廃止・譲渡をはじめとする具体的な対策の実施又は方向性の方針決定までの間に、利用者の安全性が損なわれるような事態が生ずる恐れのある場合は、必要最低限の修繕（日常修繕）を実施します。これらの修繕は、定期的な実施を想定するものではないこと、また費用も比較的少額に留まることを考慮し、対策の優先順位を検討する上での対象には含めないものとして、修繕が必要となった時点において、その都度個別に検討を行い、必要な予算を確保することを基本とします。

方向性検討施設は、具体的な最適配置の方向性が定まるまでは、改修及び建替の実施は見込まず、事後保全施設と同様に必要最低限の修繕のみを実施することとなりますが、第1段階の検討では、施設を今後も使用し続けると仮定した場合に必要な改修・建替について、予防保全施設と同様に、標準周期に基づいて、その実施時期を設定します。

② 第2段階:工事履歴に基づく改修内容の精査

第2段階では、第1段階で設定した改修時期に対して、各施設の過去の改修履歴を参照し、既に改修を実施している部位については直近の改修予定から除くといった、改修内容の精査を行います。

③ 第3段階:部位別劣化度評価結果を踏まえた改修実施時期の調整

第3段階では、第1、第2段階で設定した改修実施時期（年度）及び部位・設備別の劣化度評価（A～D判定）の結果に基づき、改修実施時期の調整を行います。

具体的には、毎年度の施設整備に係る年間予算を踏まえつつ、C判定（広範囲に劣化が見られ、安全・機能上不具合発生の兆し）やD判定（早急に対応する必要がある）の部位・設備は直近数年以内の対応が必要なことから、改修実施時期の前倒しを検討するとともに、A判定（概ね良好）やB判定（部分的に劣化が見られるものの、安全・機能上問題なし）の部位・設備は、安全上問題のないことを改めて確認した上で、周期に基づく実施年度よりも改修時期を先送りすることを検討します。

一方で、施設の残存耐用年数などを踏まえると、一部の部位のみ先送り又は前倒しして工事を行うのではなく、他の部位と一体的に行った方が効率的であると判断される状況も想定されます。このような場合は、施設ごとに個別の調整を行い、その結果、例えば全ての部位の改修を一体的に行うような場合も見込みます。

④ 第4段階：施設重要度に基づく、年度別改修優先度の設定

これまでの第1から第3段階の検討により、予防保全施設、事後保全施設、方向性検討施設それぞれにおいて行うべき改修等の対策の実施時期（年度）を整理しました。

ここで整理された全ての対策について、設定した年度内に実施することが適切であるといえますが、本市の財政状況を踏まえると、公共施設の整備等に費やすことのできる年間予算には上限があることから、実際には、これら全ての対策を予定どおりに実施することは困難となることが推測されます。

そこで、各年度に予定される改修等の対策について、施設間の優先順位を定めるものとします。優先度の高い施設から順に対策を行う対象として選定するものとし、それら施設の対策費用の合計額が本市の年間予算上限に到達した時点で、残りの施設については、次年度以降に先送りするものとします。

ただし、学校などの大規模な施設の改修等にあたっては、費用も多額となり年間予算上限額を超過する年度も想定されます。このような場合は、財源確保が可能な場合に限り、年間予算上限額を超えても先送りすることなく計画的に対策を行います。

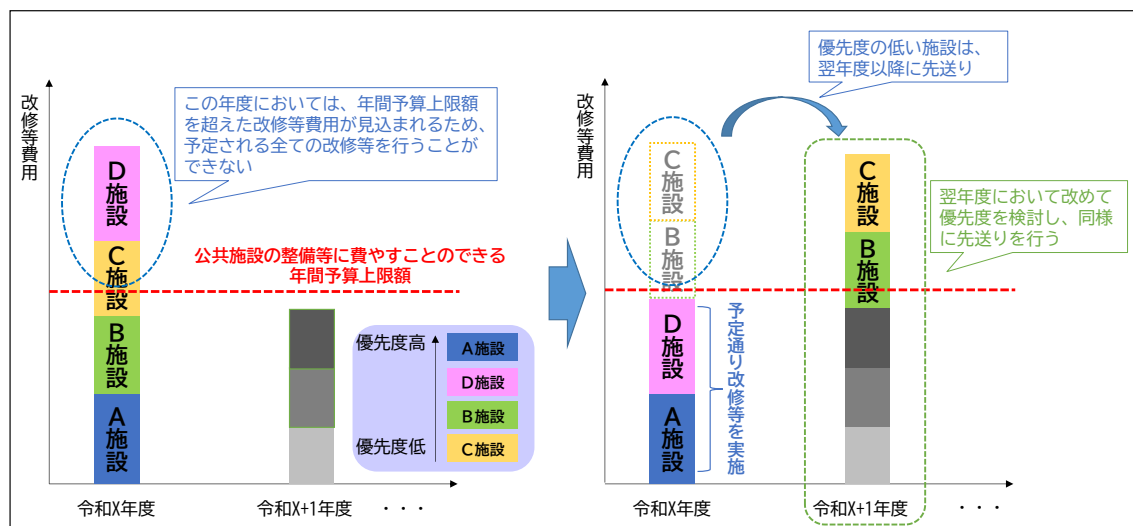


図 4-14 年間予算上限額を踏まえた、改修等の先送りのイメージ

優先順位の設定にあたっては、次の項目に基づき、「施設重要度」及び「劣化評価度」を点数化し、最終的に獲得した点数が高い施設を年度内で優先的に対策すべき施設として選定するものとします。

各項目の考え方が、次に示す①～③のとおりです。

なお、優先的に対策すべき施設の選定にあたっての保全区分の扱いは、次のとおりとします。

- ・ 予防保全施設、事後保全施設、方向性検討施設のうち、対策の優先順位の選定対象は、予防保全施設及び事後保全施設（最適配置の方向性が明確に定まっている施設）の2分類とします。
- ・ 事後保全施設のうち、最適配置の方向性が明確化されていない施設及び方向性検討施設については、具体的な最適配置の方向性が決定するまでは、改修等の対策を行いません。そのため、対策の優先順位の選定対象から除外するものとします。
- ・ 今後、施設の存続を含む具体的な方向性が決定した段階で、改めて予防保全施設及び事後保全施設のいずれかに分類し、以降は同様に施設重要度の点数化の算出及び対策の優先度の判定を行います。

【①施設重要度】

施設重要度は、次の2つの項目により設定します。

1) 用途重要性

- ・ 公共施設には、行政による施設の設置が必須とされるものや、教育や公共福祉の観点から民間等へのサービス代替が難しく、行政による施設の設置が前提となるものが存在します。これらは、他の用途の施設と比べても、優先的な対策を行うべき施設であると考えられます。
- ・ そこで、施設の用途に応じた重要度を点数化し、いずれかの点数を付与することで重要性を評価するものとします。

表 4-17 用途重要性の内訳

用途	用途重要性・点数
庁舎等、放課後児童クラブ、保育園・こども園、小学校、中学校、高等学校、教育支援センター、介護老人保健施設、デイサービスセンター、訪問看護施設、障がい福祉施設、保健施設、病院、診療所、供給処理施設、その他(北の杜聖苑)	3
その他行政施設、文化施設、集会施設、図書館、資料館等、プール、体育館、弓道場、武道場、屋内ゲートボール場、グラウンド・管理施設等、観光農林体験、宿泊施設、山小屋、観光案内所、直売所施設、道の駅、温泉施設、サテライト施設、児童館、子育て支援センター、教職員住宅、学校給食センター、市営住宅、就業促進住宅、子育て支援住宅	2
収蔵庫、生産・加工等施設、介護予防拠点施設、その他(北の杜聖苑以外)、駐車場、地域集会施設	1

2) 防災拠点性

- 一部の公共施設については、「北杜市地域防災計画」(年月)において防災拠点に位置づけられており、災害発生時に備え、施設の機能や性能を一定の水準に維持し続けることが求められています。
- そこで、施設の防災拠点の有無に応じた点数を付与することで、防災拠点性を判断するものとします。

表 4-18 防災拠点性の内訳

分類	防災拠点性・点数
災害対策本部・現地対策本部 [※] もしくは避難所(屋内)に指定される施設	2
上記に指定されない施設	1

※「北杜市地域防災計画」では、現地災害対策本部は、被災地に近い支所等の公共施設を利用して設定するものとされている。ここでは総合支所及び出張所の使用を想定する。

3) 施設重要度の算出

上記の「用途重要性」及び「防災拠点性」を用いて、次のとおり、施設重要度を算出します。

$$\text{施設重要度} = \text{用途重要性} \times \text{防災拠点性}$$

【②劣化評価度】

- ・「第 2 章 個別施設の状態等」に記載のとおり、公共施設の部位別の劣化度評価（A～D 判定）に加え、耐用年数に対する残存年数に基づく経過劣化度を算出し、これら全てを 800 点満点で点数化した「総合劣化度評価点」を施設別に算出します。
- ・また、総合劣化度評価点の算出にあたり、各部位の劣化度（A～D 判定）は、施設の長寿命化の観点における影響度合いを考慮し、次のとおり点数の重みづけを行います。

表 4-19 総合劣化度評価点算出の考え方

項目	1. 経過劣化度	2. 部位別劣化度				
		屋根・屋上	外壁	内部	機械設備	電気設備
評価係数	1.00	2.00	2.00	1.00	1.00	1.00
評価	-	A～D 判定				
評価点	100 点満点	A：100 点、B：75 点、C：40 点、D：10 点				
劣化度評価点	①	②	③	④	⑤	⑥
	評価係数×評価点					

総合劣化	①+②+③+④+⑤+⑥
度評価点	800 点満点

- ・上記 800 点満点で算出される総合劣化度評価点を次のとおりランク分けし、劣化評価度の点数を付与します。

表 4-20 劣化評価度の内訳

総合劣化度評価点 (800 点満点)	劣化評価度・点数
314 点未満	3
314 点以上 557 点未満	2
557 点以上	1

※劣化度評価度区分算定内訳

総合劣化度評価点：満点800点、最低点70点

800点－70点＝730点

730点÷3区分＝243.3点

70点＋243.3点＝313.3点≒314点

313.3点＋243.3点＝556.6点≒557点

【③対策の優先順位点の算出】

- ・①～②で算出した点数を次の式に当てはめることで、各施設の獲得点を算出します。

$$\text{対策の優先順位点} = \text{施設重要度} \times \text{劣化評価度}$$

- ・獲得点数が高いほど、対策の優先順位が高いものと判断します。
- ・仮に同じ点数が得られた場合には、建築年の古い施設ほど対策の優先順位が高い施設と判断します。
- ・各年度において、得られた点数が高い施設から順に対策を行うものとし、年間予算の上限に到達した段階で、残りの施設は翌年以降に先送りすることとします。
- ・劣化評価度については、定期的に総合劣化度評価結果を見直すことで（劣化状況調査を定期的に行うことで）、最新の施設の劣化状況を反映することを見込みます。
- ・施設重要度の低い施設については、仮に劣化が進行しても、複数年に渡って対策が先送りされ、いずれの対策も行わずに数年が経過するような状況となることも見込まれます。このような場合、新・行政改革大綱における考え方に基づき、対策を行っていない状態で築40年以上を迎えた施設は、廃止を検討（事後保全施設に分類変更）することを基本とします。