

南魚沼市公共施設等総合管理計画

個別施設計画

(全体版)

令和3年3月

南魚沼市

目 次

第1章 計画の概要	1
1 計画の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	2
4 対象施設	2
第2章 施設の適正管理に向けた方針と対策	3
1 適正管理に向けた基本的な考え方（実施方針）	3
2 今後の対策の優先順位の考え方（基準）	3
3 更新・改修周期の考え方	4
4 今後の対策	4
5 劣化状況等調査の実施	5
第3章 計画の推進	7
1 計画の進捗管理	7
2 計画実施に向けた取組	7
第4章 施設類型ごとの個別計画 編（個別施設の状態と今後の対策）	別冊

第1章 計画の概要

1 計画の背景と目的

本市では、合併前の昭和50年代から平成の初頭にかけて、拡大する行政需要や住民ニーズの高まりにより、多くの公共施設を建設してきましたが、今後これらの施設を維持管理、更新していくうえでは、大きな財政負担が生じることが予想されます。

そこで、公共施設の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことを目的として、平成29年3月に「南魚沼市公共施設等総合管理計画（以下「公共施設等総合管理計画」という。）」を策定しました。

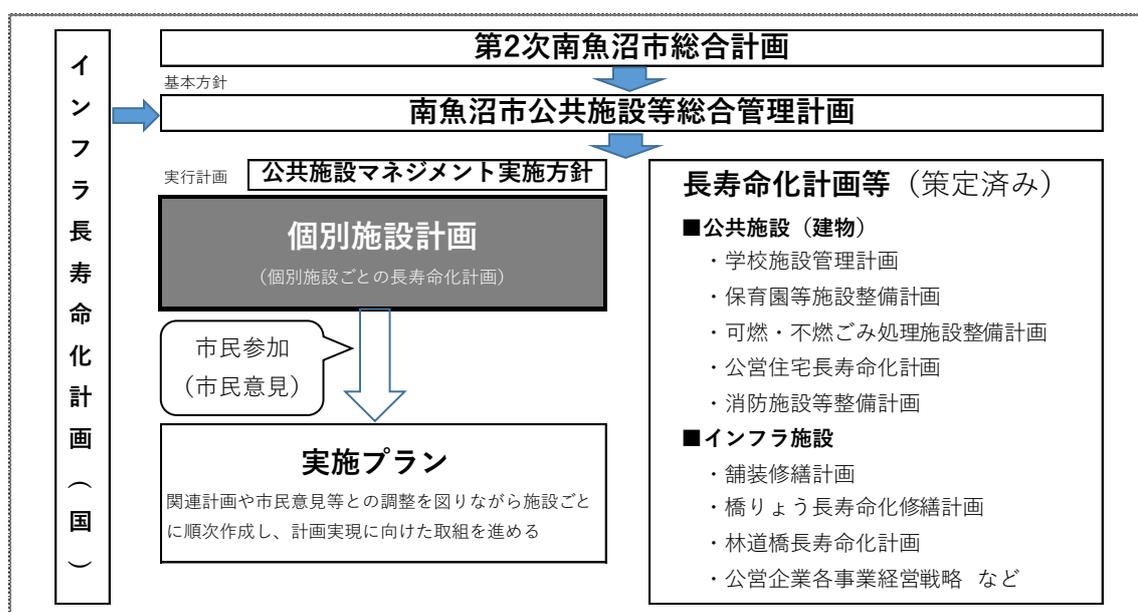
本計画は、公共施設等総合管理計画に基づき、将来の人口構成の変化や財政見通しを踏まえ、公共施設管理の最適化に向けた取組を進めていくための具体的な方向性や対策をまとめたものです。

今後、本計画により施設の再編・整備を進め、適切に管理・運営していくことによって、公共施設の中長期的な維持更新費用の縮減を図り、持続可能な市政の実現と継続的な行政サービスの提供を目指した取組を進めてまいります。

2 計画の位置づけ

本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」に基づき市町村が策定する「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」に該当するもので、本市の公共施設の総合かつ計画的な管理の基本方針を示す「公共施設等総合管理計画」を推進するための具体的な実行計画と位置づけます。

また、各公共施設において、本計画と趣旨を同じくする長寿命化に関する計画等（以下「長寿命化計画等」という。）を既に策定している場合には、当該計画をもって個別施設計画の策定に代えるものとします。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3（2021）年度から令和28（2046）年度までの26年間とします。また、公共施設等総合管理計画に定めた中期・長期の目標年次を考慮し、令和8年度までの6年間（中期）を第1期、令和18年度までの10年間（長期前半）を第2期、令和28年度までの10年間（長期後半）を第3期として整理し、各期の進捗状況を管理することとします。

計画期間中においても、関連計画や社会情勢の変化等に応じ、個々の施設の再編・整備等の方針を見直した際には、必要に応じて修正を行います。

公共施設等総合管理計画	平成29（2017）年度～令和8（2026）年度 中期（10年間）	令和9（2027）年度～令和28（2046）年度 長期（20年間）	
個別施設計画	令和3年度～8年度 （2021年度）～（2026年度） 第1期（6年間）	令和9年度～18年度 （2027年度）～（2036年度） 第2期（10年間）	令和19年度～28年度 （2037年度）～（2046年度） 第3期（10年間）
			

4 対象施設

本計画では、公共施設等総合管理計画で定める50㎡以上の対象施設のうち、令和元年度末現在で保有する施設等を対象とし、既に長寿命化計画等を策定しているものは除きます。

第2章 施設の適正管理に向けた方針と対策

1 適正管理に向けた基本的な考え方（実施方針）

公共施設等総合管理計画では、施設の長寿命化を図るとともに、行政サービスの水準・機能の適正化、民間代替の検討、施設の再編、多機能集約化、近隣自治体との広域連携などにより、統合・廃止を進めることを基本方針としたうえで、普通会計で所有する施設総量を30年間で15%縮減することを目標として設定しています。

この目標を踏まえ、今後は既存施設の有効活用を図り、建築面積の増を伴う新たな施設の新設は行わないこととし、また、維持管理においては、経年による建物の劣化状態を把握・予測したうえで、予防保全的な観点から計画的に適切な処置を行ったうえで、用途別に定めた建物の使用目標年数に基づき長寿命化を図ることとします。

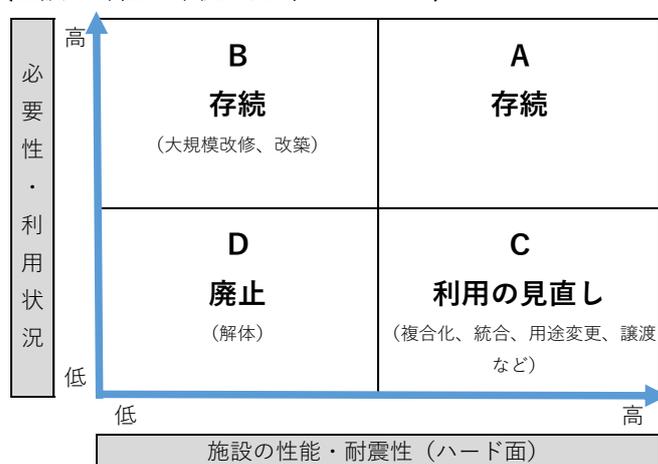
2 今後の対策の優先順位の考え方（基準）

施設の適正管理に向けて行う今後の対策については、各建物の状態やこれまでの改修履歴等を考慮しながら検討するものとしますが、総合計画及び財政計画との整合を図り対策に要する経費を平準化するとともに、施設ごとに次の事項を評価・考慮して優先順位を判断します。

- ①築年数・構造
- ②耐震性
- ③利用状況、防災上の位置づけ
- ④維持管理経費（更新コストを含む）
- ⑤施設の特異性やその他考慮すべき事情の有無など

①②により「施設の性能・耐震性」としてハード面の評価を行い、③により「必要性・利用状況」の評価を行ったうえで、今後の方針を「A 存続」「B 存続（大規模改修または改築）」「C 利用の見直し」「D 廃止」の4区分に整理し、さらに④⑤を考慮して総合的に判断します。

（施設の評価と今後の方針のイメージ）



3 更新・改修等周期の考え方

(1) 目標使用年数

本計画においては、『建築物の耐久計画に関する考え方』（社団法人日本建築学会）が提案する施設使用の限界年数の考え方を基本に、目標とする使用年数を次のように定めます。

施設区分	構造区分別の使用目標年数	
	非木造	木造
1 庁舎、学校、公民館、斎場	80年	
3 便所、倉庫、車庫、機械室	30年	
2 1及び2以外	80年	50年

(2) 更新・改修等周期の設定

目標使用年数まで建物を使用し、施設の機能を一定水準まで引き上げる機会を定期的を得るため、築25～30年経過した時点で1回目の大規模改修を行うものとし、標準的な改修周期のめやすを考慮して実施時期を次のように設定します。

区分	項目 (対象部位)	改修周期めやす	使用目標年別の改修実施時期	
		(最大)	50年	80年
建築	屋上・屋根	35年	25年	30年/60年
	外壁	35年	25年	30年/60年
	内部仕上げ	適宜	適宜	
電気設備	受変電	40年	-	40年
	電灯	40年	-	40年
機械設備	空調	30年	25年	30年/60年
	給排水	40年	-	40年
	昇降機	40年	25年	40年
	消防	40年	25年	40年

※すでに実施時期を過ぎている場合は、施設の状態に応じて判断する

※使用目標30年の施設については原則として改修は行わない

4 今後の対策

1～3に基づいて、施設の評価を行い今後の方向性ととも具体的な方針を示した「公共施設マネジメントの実施方針」を作成し、これを踏まえて施設ごとに実施する対策の内容や実施時期の見通しを「個別計画」として第4章に示します。

5 劣化状況調査の実施

今後の対策の具体化（実施プランの検討・決定）に向けては、建築基準法第12条に基づく定期報告（以下「12条点検結果」という。）における調査項目及び公共建築物の点検マニュアル等の基準類に準拠して目視点検による劣化状況調査を実施し、その調査・評価結果に応じて対策の実施時期等を調整します。

(1) 調査方法

12条点検結果等を建物ごとに整理したうえで「建物劣化状況点検調査票」を作成し、建築及び設備の各部位について4段階で劣化状況を評価します。

●評価対象の部位（項目）

評価対象の部位			評価方法
建 築	躯体 ほか	①屋上・屋根	主に12条点検結果及び劣化や不具合の範囲、箇所数に応じてA・B・C・Dの4段階で評価
		②外壁	
		③内部仕上げ	
設 備	電気	④受変電	12条点検結果等では評価が難しいため、主に各部位の全面的な改修年度からの経過年数を基に、A・B・C・Dの4段階で評価
		⑤その他電気	
	機械	⑥空調	
		⑦その他機械	

(2) 評価基準・健全度の算定

●各部位の劣化状況の評価基準と評価点

「建築」①～②は主に12条点検結果及び目視点検により、「建築」③及び「設備」④～⑦については、主に各部位の全面的な改修年度からの経過年数を基本に、それぞれA・B・C・Dの4段階で劣化状況を評価します。

目視による評価 <①屋上・屋根/②外壁>

評価	劣化状況の評価基準	点数
A	概ね良好	100
B	部分的に劣化 (安全上・機能上問題なし)	70
C	広範囲に劣化 (安全上・機能上不具合発生の兆し)	40
D	安全上・機能上に問題があり、 早急に対応する必要がある	10

良好 ↑
劣化 ↓

経過年数による評価 <③内部仕上げ/④⑤電気設備/⑥⑦機械設備>

評価	劣化状況の評価基準	点数
A	経過年数20年未満	100
B	経過年数20年以上40年未満	70
C	経過年数40年以上60年未満	40
D	経過年数60年以上	10

良好 ↑
劣化 ↓

●部位別の重要度係数（補正係数）

部位により建築物の安全性や機能性に及ぼす影響が異なることから、次のとおり重要度に応じて補正係数を設定します。

重要度	部位の重要度の判断基準	重要度係数 (補正係数)
大	計画保全すべき部位 (①屋上・屋根／②外壁)	1.00
中	計画保全が望ましい部位 (④受変電設備／⑥空調設備)	0.50
小	事後保全で対応可能な部位 (③内部仕上げ／⑤⑦その他電気・機械設備)	0.25

※（一財）建築保全センター発行『建築物のライフサイクルコスト』の分類を参考とした

●健全度の算定

評価する7つの部位ごとに、評価点×重要度係数により算出した値の合計を100点満点換算したものを「健全度」と定義します。

評価対象の部位		評価点（満点）	重要度係数	係数反映後 (部位別配点)
建 築	①屋上・屋根	100	1.00	100
	②外壁	100	1.00	100
	③内部仕上げ	100	0.25	25
設 備	④受変電	100	0.50	50
	⑤その他電気	100	0.25	25
	⑥空調	100	0.50	50
	⑦その他機械	100	0.25	25
合計				375

（各部位の評価点×重要度係数）の合計	
「健全度」 =	$\frac{\quad}{375} \times 100$

※数値が大きいほど健全で、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します

※375点（合計最大得点）を100点満点に換算するため、375点に対する割合を算出した後、100を乗じています

上記により算定した各施設の健全度については、「劣化状況調査の結果」として第4章に示します。

第3章 計画の推進

1 計画実施に向けた取組

本計画に基づく施設の再編や長寿命化の実施・具体化に向けては、施設所管課が中心となって次の手順で取り組むとともに、全体の進捗管理や財源調整については企画・財政担当課において実施することとします。

(1) 実施プランの検討

・施設の再編（複合化、集約化、転用、廃止等）に取り組むものは、地域や周辺施設等の情報を整理するとともに、民間事業者からの提案なども参考としながら具体的な実施プランを検討します。

・施設を存続（長寿命化）させるものは、適切な維持保全を行うために建物の劣化状況調査に基づき更新・改修等の実施時期を調整します。

(2) 市民や利用者等との意見交換

施設再編に向けて整理した情報を地域住民や利用者等と共有し、検討対象施設の方向性やあり方等について意見交換を行います。

(3) 実施プランの決定

安全面、経済性、効率性などを考慮したうえで、施設の再編や長寿命化等に向け具体的な実施プランを決定します。

(4) 事業の実施

予算が必要なものは、南魚沼市総合計画の実施計画に計上したうえで予算化し、事業実施に取り組みます。

2 計画の進捗管理

本計画は、施設を適切に維持保全し管理していくために、いつ頃どのような対策をすべきかを示すものです。計画の具体化に向けては上記 1 により取組を進めるとともに、PDCA サイクル（計画・実行・評価・改善）により進捗管理を行いながら着実に推進してまいります。