

柳井市公共施設等総合管理計画 個別施設計画

(総 論)

令和3年3月
令和4年3月改訂
令和5年3月改訂
令和6年3月改訂
令和7年3月改訂
令和8年3月改訂

目 次

第1 個別施設計画の概要

1	策定の目的	1
2	対象施設	1
3	計画期間	1
4	計画の位置付け	2
5	個別施設計画の考え方	4
6	対策の優先順位の考え方	5

第2 施設類型ごとの個別施設計画策定要領

1	対象施設の現況	6
(1)	対象施設の調査	6
ア	劣化状況調査（ハード評価）	6
イ	利用状況調査（ソフト評価）	7
(2)	対象施設の評価	8
2	取組方針と対策費用	9
(1)	取組方針	9
(2)	対策費用	9

第1 個別施設計画の概要

1 策定の目的

全国的に人口減少や少子化・高齢化の進行が問題となっており、地方公共団体においては、厳しい財政状況の中、老朽化していく施設をどのように維持していくかが喫緊の課題となっています。本市においても今後の人口減少による財源の減少が懸念されており、公共施設の多くが近い将来一斉に改修・更新等の時期を迎え、多額の更新費用が必要となると見込まれているため、経費削減や施設総量の縮減を検討しなければなりません。

国は、このような状況に鑑み、「インフラ長寿命化基本計画」及び「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」において、地方公共団体に対し、公共施設等の全体を把握し長期的な視点に立って、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うための「公共施設等総合管理計画」の策定と、さらに、同計画に基づく個別施設ごとの具体的な対応方針を定めるための「個別施設計画」の策定を要請しています。

本市においては、施設の適切な配置・規模を検討しつつ、公共施設のマネジメントを徹底することにより、長期的な視点での公共施設の更新・統廃合・長寿命化などに取り組むための基本方針として、平成29年3月に「柳井市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定しました。総合管理計画では公共施設のマネジメントに関する基本的な方針を定めています。

この総合管理計画に基づき、施設類型ごとの具体的な方針を定める計画として「柳井市公共施設等総合管理計画 個別施設計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

2 対象施設

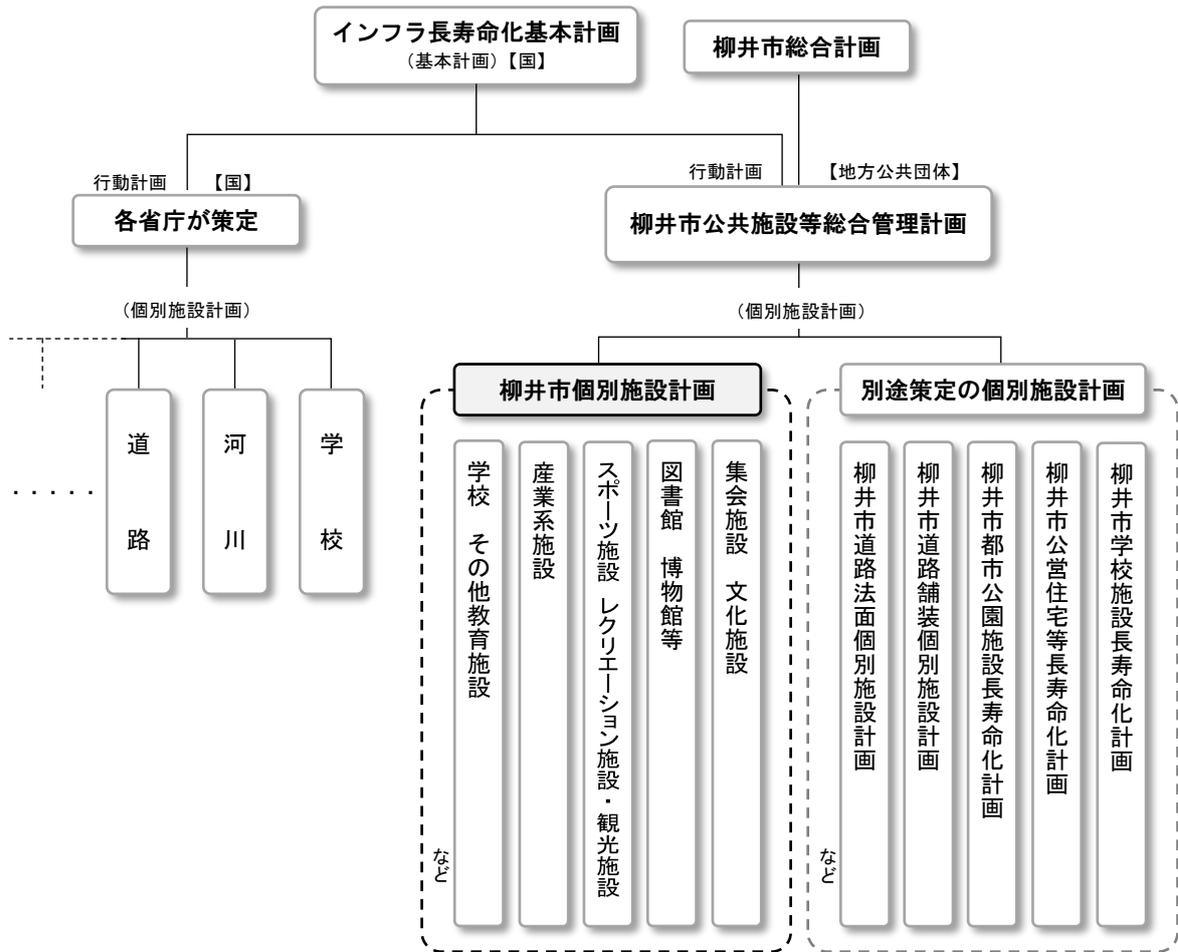
本計画の対象施設は、本市の固定資産台帳（令和2年3月31日時点）に掲載された資産のうち、総合管理計画で分類された施設類型ごとの施設を対象としています。ただし、別に長寿命化計画等が策定されている公共建築物（学校施設や公営住宅）やインフラ資産（道路施設や上下水道等）は、当該計画をもって個別施設計画とみなすため、本計画の対象としません。

3 計画期間

令和2年度から令和11年度までの10年間とします。ただし、社会情勢等の変化により改訂する必要が生じた場合は、施設類型ごとに随時見直しを行うものとします。

4 計画の位置付け

本計画は総合管理計画を補完する計画であり、柳井市総合計画の実施計画（以下「実施計画」という。）において事業の調整を行いながら、対象施設のマネジメントを実施するものです。



別途策定の個別施設計画は次ページ参照

■別途策定の個別施設計画

計 画 名	担当箇所	策定年度/改定年度
柳井市学校施設長寿命化計画	教 育 総 務 課	令和元年度
柳井市公営住宅等長寿命化計画	建 築 住 宅 課	平成24年度 令和 4 年度改定
柳井市都市公園施設長寿命化計画 (柳井ウェルネスパーク・茶臼山古墳歴史の広場)	都 市 計 画 課	平成30年度 令和 6 年度更新
柳井市都市公園施設長寿命化計画 (その他の都市公園)	都 市 計 画 課	令和 2 年度
柳井市道路舗装個別施設計画	土 木 課	令和 2 年度
柳井市道路法面個別施設計画	土 木 課	令和 2 年度 令和 3 年度改定
柳井市道路照明個別施設計画	土 木 課 都 市 計 画 課	令和 2 年度 令和 7 年度改定
柳井市大型カルバート個別施設計画	都 市 計 画 課	平成30年度
柳井市新庄横断歩道橋個別施設計画	土 木 課	平成30年度 令和 4 年度改定 令和 7 年度改定
柳井市中央歩道橋個別施設計画	都 市 計 画 課	平成30年度
柳井市農道施設個別施設計画	経 済 建 設 課	平成29年度
柳井市林道施設個別施設計画	経 済 建 設 課	平成29年度
柳井市橋梁個別施設計画	土 木 課	令和 2 年度 令和 4 年度改定 令和 7 年度改定
柳井市漁港機能保全計画	経 済 建 設 課	平成24年度～平成27年度 令和 2 年度
柳井市漁港海岸保全施設長寿命化計画	経 済 建 設 課	平成27年度～平成29年度 令和元年度～令和 2 年度
柳井市水道ビジョン	水 道 課	平成26年度 令和 5 年度改定
柳井市水道事業老朽管更新計画	水 道 課	平成26年度 令和 5 年度改定
柳井市公共下水道事業ストックマネジメント 計画	下 水 道 課	令和 2 年度
柳井市地区最適整備構想（農業集落排水）	下 水 道 課	平成28年度
柳井市農業集落排水施設維持管理適正化計画	下 水 道 課	令和 6 年度
未利用施設維持管理計画	下 水 道 課	令和 7 年度

5 個別施設計画の考え方

総合管理計画に定めた施設類型ごとの管理に関する基本的な方針に則って、個別施設計画の策定及び対象施設の管理を行っていくこととします。

■施設類型ごとの管理に関する基本的な方針（総合管理計画より抜粋）

	施設類型	方針
1	集会施設 文化施設	適切に維持管理し、長寿命化を図るとともに、老朽化した施設については廃止も検討し、更新が必要な施設については、規模の適正化を図りながら集約化、複合化の検討を行います。
2	図書館 博物館等	適切に維持管理し、長寿命化を図るとともに、老朽化した施設については廃止も検討し、更新が必要な施設については、規模の適正化を図りながら集約化、複合化の検討を行います。
3	スポーツ施設 レクリエーション施設・観光施設	適切に維持管理し、長寿命化を図るとともに、老朽化した施設については廃止も検討し、更新が必要な施設については、規模の適正化を図りながら集約化、複合化の検討を行います。
4	産業系施設	適切に維持管理し、長寿命化を図るとともに、老朽化した施設については廃止も検討し、更新が必要な施設については、規模の適正化を図りながら集約化、複合化の検討を行います。
5	学校 その他教育施設	「新たな柳井市小中学校整備計画」に基づき、規模及び配置の適正化を図り、施設の改築、耐震補強等を計画的に行い、引き続き適切に維持管理し、長寿命化を図ります。
6	幼保・こども園 幼児・児童施設	適切に維持管理し、施設の長寿命化を図ります。
7	高齢福祉施設 保健施設	適切に維持管理し、長寿命化を図るとともに、老朽化した施設については廃止も検討し、更新が必要な施設については、規模の適正化を図りながら集約化、複合化の検討を行います。

8	医療施設	適切に維持管理を図り、老朽化した施設の更新に際しては、規模の適正化を検討します。
9	庁舎等 消防施設 その他行政系施設	適切に維持管理し、長寿命化を図るとともに、老朽化した施設については廃止も検討し、更新が必要な施設については、規模の適正化を図りながら集約化、複合化の検討を行います。
11	公園	適切に維持管理し、長寿命化を図るとともに、老朽化した施設については廃止も検討し、更新が必要な施設については、規模の適正化を図りながら集約化、複合化の検討を行います。
12	供給処理施設	特殊な設備を有しており、適切にメンテナンスを行い、施設設備の長寿命化を図ります。
13	その他	適切に維持管理し、施設の長寿命化を図ります。利用する見込みのない老朽施設については、売却等を含め廃止を検討します。また、用途を廃止した施設の転用も検討します。

※10 「公営住宅」については、別途「公営住宅等長寿命化計画」において策定済み

6 対策の優先順位の考え方

対象施設を適正に維持管理するための対策を行う優先順位については、次のとおりとします。

- ・行政サービスの拠点となる対象施設については、安全性を損なう状態にある場合や重大な劣化が発生している場合、優先的に対策することとします。
- ・それ以外の対象施設については、施設の利用状況や重要度に応じて、継続・集約化・複合化・転用・廃止の検討を行ったうえで対策を講じます。

第2章 施設類型ごとの個別施設計画策定要領

1 対象施設の現況

(1) 対象施設の調査

対象施設の状態等については施設ごとに劣化状況調査（ハード評価）及び利用状況調査（ソフト評価）を行いました。

ア 劣化状況調査（ハード評価）

劣化状況調査については、建物を5つの部位に区分し実施しました。

「屋根・屋上」、「外壁」は目視により、「内部仕上げ」、「電気設備」、「機械設備」は部位の全面的な改修年度からの経過年数を基準に評価しました。

各部位の評価結果を基に、建物の健全度を算定し、ハード評価を行いました。

■各部位の評価基準

・目視による評価【屋根・屋上、外壁】

	評価	基準
	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

参照：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

・全面的な改修年度からの経過年数による評価【内部仕上げ、電気設備、機械設備】

	評価	基準
	A	20年未満
	B	20年以上 40年未満
	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

参照：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

健全度とハード評価

①部位の評価点と②部位のコスト配分を定め、これを基に施設全体の③健全度を100点満点で算定し、④ハード評価を行いました。

①部位の評価点

	A	B	C	D
評価点	100	75	40	10

②部位のコスト配分

部 位	屋根・屋上	外壁	内部仕上げ	電気設備	機械設備	計
コスト配分係数	5.1	17.2	22.4	8.0	7.3	60

③健全度 (100点満点)

$$\text{健全度} = \text{総和 (部位の評価点} \times \text{部位ごとのコスト配分係数)} \div 60$$

④ハード評価

A評価	健全度60点以上
B評価	健全度59点以下

参照：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

イ 利用状況調査 (ソフト評価)

対象施設の利用状況について、次の算式により増減率を算定し、ソフト評価を行いました。

〈算式〉

$$\text{増減率} = \frac{\text{平成30年度施設利用人数}}{\text{平成26年度施設利用人数}} - 1$$

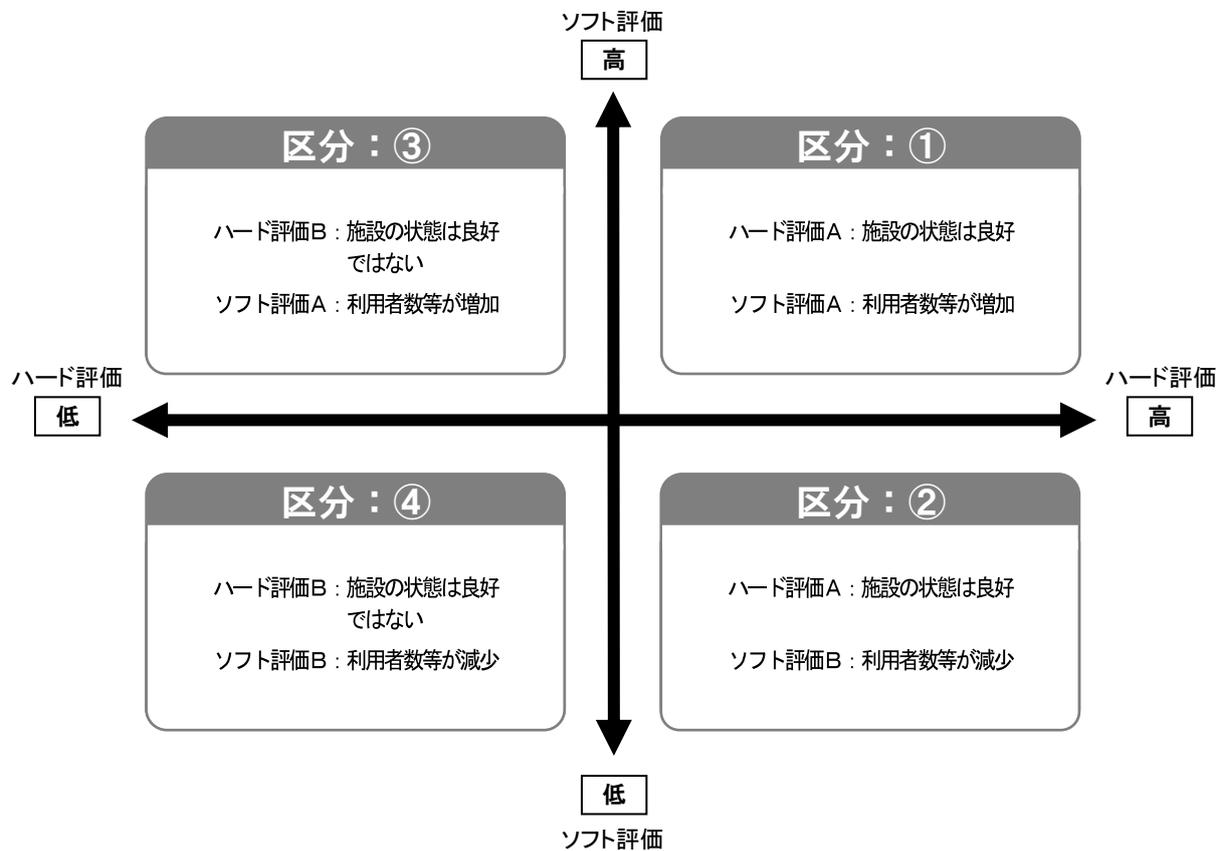
ソフト評価

A評価	増減率 \geq 0
B評価	増減率 $<$ 0

※施設利用人数で判定が難しい場合は、他の指標を使用するなど現状の施設の状況を基に所管課で判断しました。

(2) 対象施設の評価

「ハード評価」と「ソフト評価」により、次の①から④の区分で施設ごとの評価を行いました。



2 取組方針と対策費用

対象施設の評価を踏まえ、計画期間内に実施する取組方針と対策費用について、次のとおり定めました。実施時期については、実施計画や他の長寿命化計画との調整を行い、対策費用の平準化を図ります。

(1) 取組方針

取組方針	説明
継続	施設の長寿命化や維持管理コストの更なる縮減を目指して計画的な施設管理を実施する。
集約化 (存続)	既に本市が所有している同種の施設との統合を行い、一体の施設として整備する(存続する施設)。
集約化 (廃止)	既に本市が所有している同種の施設との統合を行うことにより施設を廃止し、建物の解体等を行う(集約されて廃止する施設)。
複合化 (存続)	既に本市が所有している異なる種類の施設との統合を行い、両方の機能を有した複合施設を整備する(存続する施設)。
複合化 (廃止)	既に本市が所有している異なる種類の施設との統合を行うことにより施設を廃止し、建物の解体等を行う(複合化されて廃止する施設)。
転用	施設の改修を実施し、他の公共機能を有した施設として利用する。改修をせずそのまま転用する場合もある。
廃止	施設の廃止を行い、建物解体、跡地の売却を行うことで将来的な更新費用の縮減・他施設の更新費用の捻出を図る。

(2) 対策費用

対象施設の取組方針により計画期間内における維持管理・修繕、改修及び更新等の経費をそれぞれ試算し、その合計額を対策費用としました。

対策	説明
維持管理 ・修繕	施設、設備、構造物等の機能維持のために必要となる点検・調査、修繕などをいう。なお、修繕については、修繕を行った後の効用が当初の効用を上回らないものをいう。例えば、法令に基づく法定点検や施設管理者の判断で自主的に行う点検、点検結果に基づく消耗部品の取替え等の軽微な作業、外壁コンクリートの亀裂の修繕等を行うこと。

改 修	公共施設等を直すこと。改修を行った後の効用が当初の効用を上回るものをいう。例えば耐震改修、長寿命化改修など（転用を含む。）。
更新等	老朽化等に伴い機能が低下した施設等を取り替え、同程度の機能に再整備すること（除却を含む。）。

●対策費用を試算する際の単価

(単位：円/㎡)

モデル建物	維持管理・修繕	改 修	更新等 (建替)	更新等 (除却)
小規模事務庁舎	— ※	267,010	445,016	45,540
中規模事務庁舎	—	247,936	413,226	37,180
大規模事務庁舎	—	225,119	375,199	37,180
学 校 (校 舎)	—	189,097	315,161	35,530
学 校 (体 育 館)	—	209,972	349,954	49,280
中層住宅 (4階程度)	—	175,613	292,688	44,440

「平成31年度版建築物のライフサイクルコスト 第2版」(監修/国土交通省大臣官房官庁営繕部 編集・発行/一般財団法人建築保全センター)の「参考ライフサイクルコスト単価」を参照

※維持管理・修繕の経費は、当該施設に係る平成26年度から平成30年度までの5年間の維持管理費用を算定し、試算しています。

補 記

●令和4年3月改訂事項

- ・別途策定の個別施設計画「柳井市道路法面個別施設計画」は、令和3年度に改定しました。

●令和5年3月改訂事項

- ・別途策定の個別施設計画「柳井市公営住宅等長寿命化計画」、「柳井市新庄横断歩道橋個別施設計画」及び「柳井市橋梁個別施設計画」は、令和4年度に改定しました。

●令和6年3月改訂事項

- ・別途策定の個別施設計画「柳井市水道ビジョン」及び「柳井市水道事業老朽管更新計画」は、令和5年度に改定しました。

●令和7年3月改訂事項

- ・別途策定の個別施設計画「柳井市都市公園施設長寿命化計画（柳井ウェルネスパーク・茶臼山古墳歴史の広場）」のうち、柳井ウェルネスパークについて、令和6年度に更新しました。また、「柳井市農業集落排水施設維持管理適正化計画」を令和6年度に策定しました。

●令和8年3月改訂事項

- ・別途策定の個別施設計画「柳井市道路照明個別施設計画」、「柳井市新庄横断歩道橋個別施設計画」及び「柳井市橋梁個別施設計画」は、令和7年度に改定しました。また、「未利用施設維持管理計画」を令和7年度に策定しました。