

大山崎町文化系施設等個別施設計画【概要版】（令和5年3月）

計画策定の背景と目的等

■背景・目的

- ・ 大山崎町（以下、「本町」という。）では、今後、人口の減少や人口構成の変化により、公共施設の利用需要が変化することが考えられます。
- ・ 本町の公共施設の多くで老朽化が進んでいますが、厳しい財政状況により、適切な維持管理・更新ができていない状況です。今後、一斉に大規模改修や更新が必要な時期を迎えるため、よりいっそう財政負担が大きくなることが想定されます。
- ・ 「大山崎町公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）」では、公共施設の適切な維持管理に向けた取組みを推進しており、個別施設について、「施設の長寿命化」や「施設保有量の最適化」等についての具体的な指針や取組方策を個別具体的に定めることが求められています。
- ・ 以上から、大山崎町文化系施設等個別施設計画（以下、「本計画」という。）を策定し、本計画に基づき実施する施設ごとの保全および計画の適切な推進管理により、公共施設の将来経費の縮減や平準化を図り、将来にわたり町民サービスの水準を確保することを目的とします。

■計画期間

- ・ 計画期間は、令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間とします。

■対象施設

- ・ 対象施設は、本町内の文化系施設8施設、子育て支援施設2施設、保健・福祉施設2施設の計12施設です。

文化系施設等の実態

■配置状況

- ・ 文化系施設等の配置状況を図1に示します。

■劣化状況の把握

- ・ 簡易劣化診断調査を実施し、「構造躯体の健全性」と「構造躯体以外の劣化状況」を把握します。

■今後の維持・更新コスト

- ・ 大規模改造に加え、長寿命化改修による計画的な更新を実施した場合（長寿命化型）の更新コストを試算した結果、今後40年間の年間平均コストは約41百万円、総額約1,634百万円になります。従来型と比較すると、今後40年間で約111百万円の縮減効果が得られています。

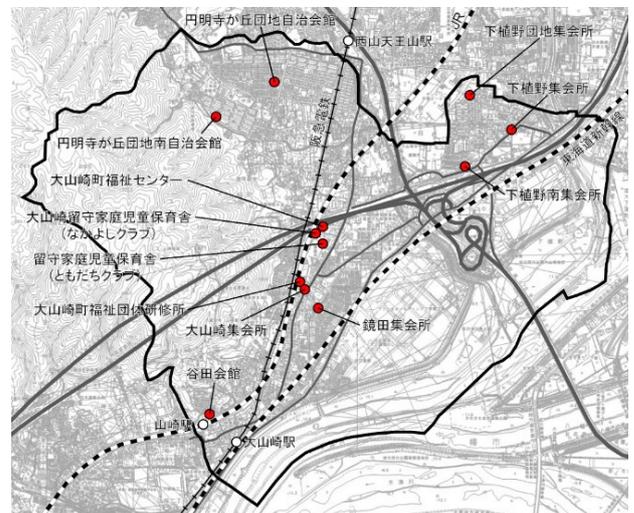


図1 文化系施設等の配置状況

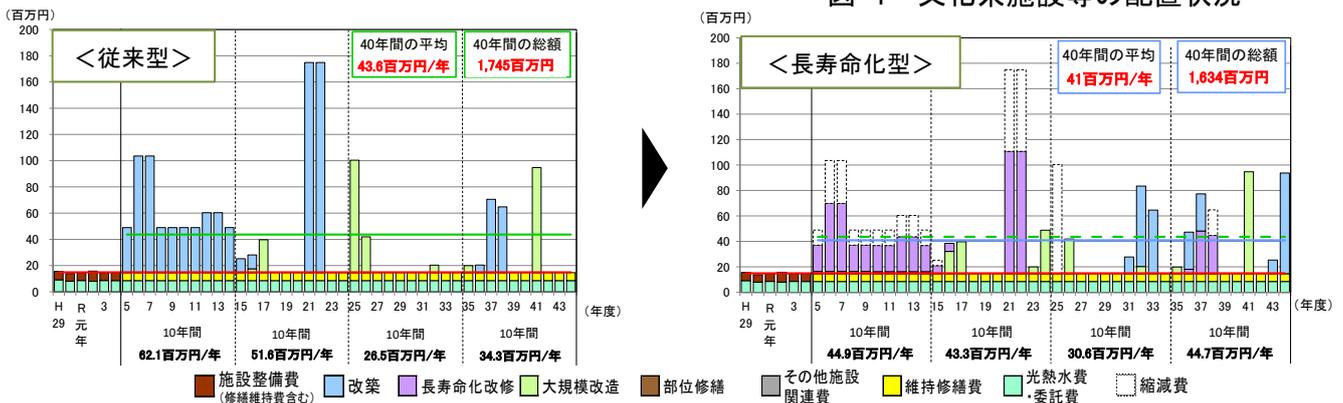


図2 試算結果の比較

現状と課題のまとめ

● 地域のニーズや社会情勢に対応した施設保有量の適正化

- ・今後、人口の減少や人口構成の変化により、文化系施設等の利用率や利用方法が変化することが考えられます。文化系施設等に対する需要の変化に柔軟に対応するために、施設の統合による施設保有量の適正化が求められます。

● 施設の安全性の確保、機能性の向上

- ・文化系施設等では、施設の老朽化や設備機器の陳腐化が進んでいます。また、耐震性能に劣る旧耐震建築物も残っており、安全性の確保や機能性の向上が急務となっています。

● 維持管理・更新に係るコストの縮減・平準化

- ・施設の安全性の確保、機能性の向上が求められる一方で、本町の厳しい財政状況により、適切な維持管理・更新ができていない状況です。今後もさらに厳しい財政状況が続くと想定されるため、文化系施設等の適切な維持管理・更新ができるように、維持管理・更新に係るコストを縮減する必要があります。
- ・また、本町の公共施設の多くが、今後集中的に施設の更新時期を迎えます。文化系施設等においても、他用途の施設と同時期に施設の更新時期を迎え、維持管理・更新による財政負担が大きくなることが想定されます。施設の更新時期の集中化による財政負担の増大を軽減するために、一年あたりの維持管理・更新に係るコストを平準化する必要があります。

本計画の基本方針

- ・文化系施設等は、誰もが安心、安全に利用できることが求められていることから、計画的・効率的な修繕への転換を進め、中長期的な視点に立った計画的な維持管理に努めることにより、ライフサイクルコストの縮減を目的とした長寿命化を進めます。
- ・文化系施設等の整備にあたっては、需要に応じた多様なサービス運営、バリアフリー対策の充実等の社会・地域ニーズへの対応を視野に入れた整備を検討します。

改修等の基本的な方針

■長寿命化の方針

- ・本町の文化系施設等の大半が、今後 30 年以内に改築の時期を迎えますが、本町の厳しい財政状況の下では、従来の改築を中心とした老朽化対策では対応しきれない状況にあります。
- ・中長期的な維持管理等に係るトータルコストの縮減・予算の平準化を図るために、改築よりも工事単価が安価な長寿命化改修への転換を図ります。必要に応じて財政状況と費用対効果を検証し、長寿命化改修の実施の有無、周期・改修メニューを検討します。

■目標使用年数、改修周期の設定

- ・本町の文化系施設等は、長寿命化の方針に基づき、建築後 80 年まで使用することを目標に、大規模改造周期を 20 年（竣工より 20 年、60 年）、長寿命化改修周期を 40 年（竣工より 40 年）で実施することを基本とします。（表 1）
- ・長寿命化のイメージを図 3 に示します。

表 1 目標使用年数及び改修周期

目標使用年数	80 年
大規模改造の周期	築 20 / 60 年
長寿命化改修の周期	築 40 年

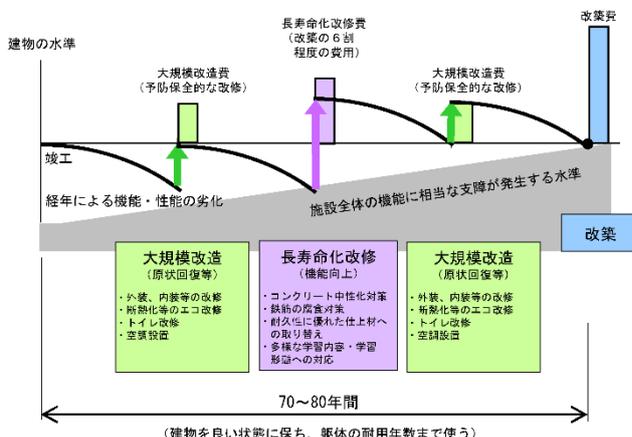


図 3 長寿命化のイメージ

基本的な方針を踏まえた施設整備の水準等

■改修等の整備水準

- ・対象施設の実態や方針を踏まえ、今後の文化系施設等の整備項目と整備水準を以下のように設定します。なお、実際の対象施設の更新や改修の際には、本計画において設定した整備項目と整備水準を基に具体的に検討します。

● 屋根・屋上

- ・屋上防水は、原則として、既存の防水仕様は撤去・更新し、長寿命で耐久性に優れた材料・工法を選定します。選定に際しては、今後の供用年数を考慮し費用対効果が高い材料・工法を採用します。ただし、防水工事を実施済である施設等においては、老朽度の程度に応じて維持、もしくは既存防水層の撤去を最低限に留める工法（かぶせ工法等）を採用します。
- ・金属屋根は、著しい老朽化や漏水等が見られる場合は撤去・更新します。長寿命で耐久性に優れた材料・工法を選定し、老朽化の程度が軽微なものは再使用します。

● 外壁

- ・RC造の施設の外壁は、中性化試験を実施した上で中性化の進行状況に応じた中性化抑制対策を行います。
- ・外壁はクラック、欠損など適切な補修を行い、外壁仕上は長寿命で耐候性に優れた材料・工法を選定します。選定に際しては、今後の供用年数を考慮し費用対効果が高い材料・工法を採用します。また、色調は周辺環境との調和に配慮します。
- ・S造の施設の外壁は、鋼板の腐食や塗装の剥がれ、外壁パネルの劣化状況に応じた補修を行い、現在の仕上状態を維持できるようにします。
- ・アスベスト含有建材を使用可能性がある場合には、法定のアスベスト調査を実施の上で、改修のタイミングで除去等の対策を実施します。

● 内部仕上

- ・内部仕上は、各室の用途や利用特性に配慮し、長寿命で耐候性に優れた材料・工法を選定します。選定に際しては、今後の供用年数を考慮し費用対効果が高い材料・工法を採用します。
- ・現在の仕上状態を維持できるようにします。
- ・アスベスト含有建材を使用可能性がある場合には、法定のアスベスト調査を実施の上で、改修のタイミングで除去等の対策を実施します。

● 電気設備

- ・照明設備のLED化や人感センサーの導入など、省電力化やランニングコストの低減に配慮した省エネルギー効果の高い機器を選定します。
- ・既設の非常灯については、耐用年数でバッテリーを交換します。

● 機械設備

- ・空調設備は、各施設の用途や利用特性に配慮し、エネルギーの有効利用を図った計画とします。
- ・その他機械設備は、CO₂の削減やランニングコストの低減に配慮した省エネルギー効果の高い機器を選定します。

■維持管理の項目・手法等

- ・文化系施設等においては、予防保全型の施設管理を推進していくにあたって、建物の劣化状況を的確に把握することが不可欠となります。そのため、所管自治会と連携の上、調査を行うことで、老朽箇所や危険箇所が早期に発見でき、適切な修繕を早期に実施することが可能となります。
- ・老朽化調査にあたっての評価項目を定めた老朽度調査マニュアルを作成し、定期的に点検・調査を実施します。

今後 10 年間の長寿命化の実施計画

- これまでの内容を踏まえ、長寿命化型の試算に基づき、10 年間の実施計画を表 2 に示します。

表 2 長寿命化の実施計画（今後 10 年間）

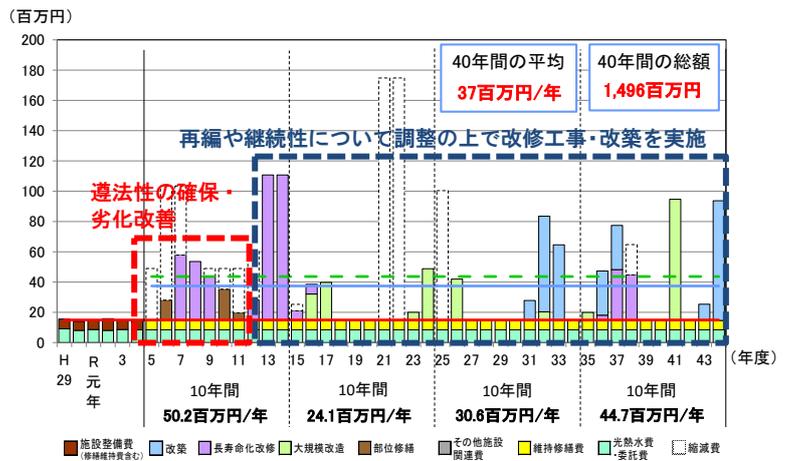
➡ : 事業実施時期

施設名	事業項目	事業名	実施年度											
			R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
大山崎集会所	長寿命化改修	-												
谷田会館														
下植野団地集会所														
留守家庭児童保育舎 (ともだちクラブ)														
大山崎町福祉センター														
大山崎町福祉団体研修所														
円明寺が丘団地南自治会館	部位修繕	屋上・屋根改修工事												
		外壁改修工事												
		内装改修工事												
		照明 LED 化工事												
		トイレ洋式化工事												
下植野集会所	部位修繕	屋上・屋根改修工事												
		外壁改修工事												
		非常用照明更新工事												
大山崎町福祉センター	部位修繕	非常用照明更新工事												

※ 各施設の実施事業・実施時期は、本計画策定時の見通しであり、今後、状況に応じて変更する可能性があります。

長寿命化のコストの見通し ～維持・更新の課題と今後の方針～

- 今後 10 年間の実施計画を反映した長寿命化のコストの見通しを図 4 に示します。
- 当面の期間においては、遵法性の確保や著しい劣化状況の改善事業を中心に実施します。
- 中長期的には、令和 13 年度（2031 年度）以降に更新時期が集中することから、他の公共施設との再編や施設の継続性について、自治会・町民とともにあり方を検討していく必要があります。



長寿命化の継続的な運用方針

■情報基盤の整備と活用

- 総合管理計画に基づき、文化系施設等に関する現状や点検・修繕などの情報を把握するため、定期的に更新・反映するデータベースの構築を検討します。

■推進体制等の整備

- 文化系施設等は、担当部局と所管自治会が密に連携を図るとともに、関係部局とも連携を図りながら、計画の推進に全庁的に取り組んでいきます。また、庁内会議等を活用しながら、今後の文化系施設等を含む公共施設等のあり方について検討していきます。

■フォローアップ

- 本計画を着実に進めていくためには、PDCA（PLAN：計画・DO：実行・CHECK：検証・ACTION：改善）サイクルによるフォローアップを実施します。