

大山崎町行政系施設個別施設計画【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、大山崎町行政系施設個別施設計画（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毎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、本町内の行政系施設9施設です。

行政系施設の実態

■配置状況

- ・ 行政系施設の配置状況を図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78百万円、総額約3,103百万円になります。従来型と比較すると、今後40年間で約984百万円の縮減効果が得られています。

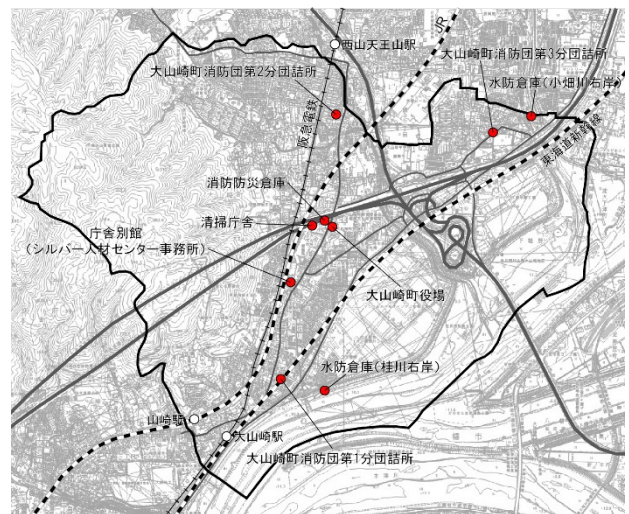


図1 行政系施設の配置状況

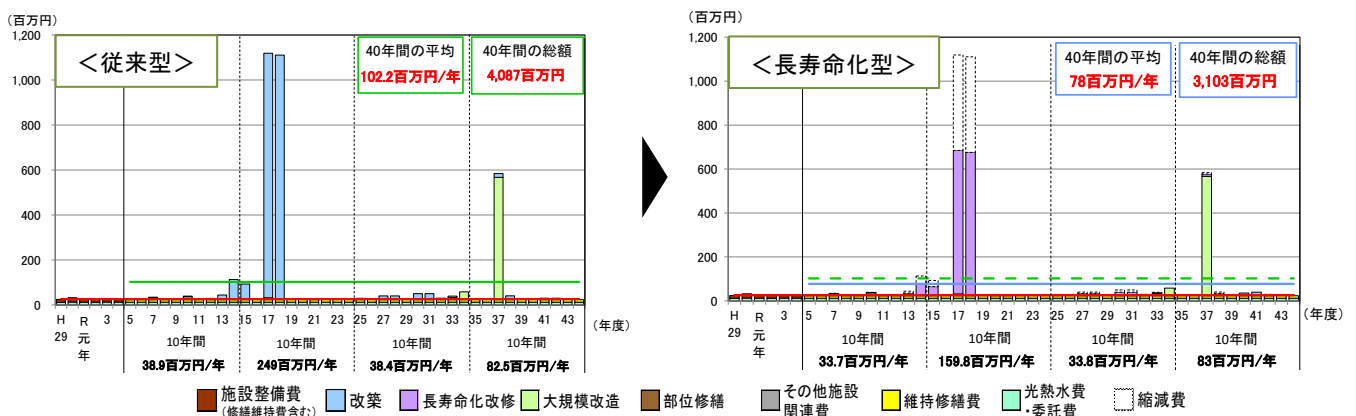


図2 試算結果の比較

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、行政系施設の提供するサービスに対する効果（費用対効果）が低下することが考えられます。行政系施設の費用対効果を踏まえた無駄のないサービスを提供するため、施設の集約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

- ・行政系施設は、今後、施設の老朽化や設備機器の陳腐化が進むことが想定されます。町民の住みよいまちづくりを支えるための重要な役割を担っているため、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、行政系施設の適切な維持管理・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、行政系施設の延床面積全体の86%を占める大山崎町役場は、施設の更新のタイミングで財政負担が大きくなることが想定されます。施設の更新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

- ・行政系施設は、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。
- ・行政系施設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

- ・本町の行政系施設の大半が、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

- ・本町の行政系施設は、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

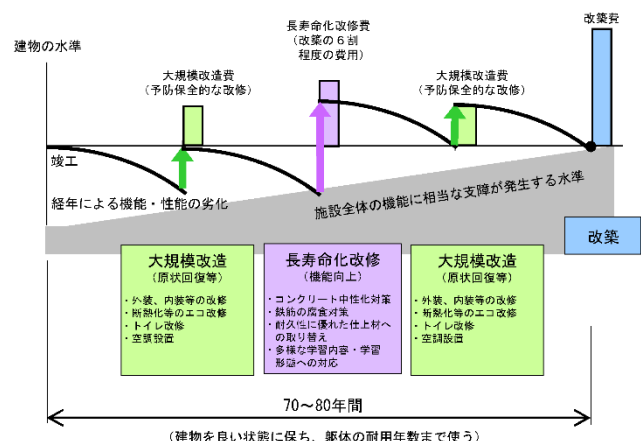


図3 長寿命化のイメージ

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、今後の行政系施設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小限に留める工法（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

- ・行政系施設の一部においては、従来の主な点検・調査として法令で義務付けられている建築基準法第12条点検や設備機器の定期点検等があります。今後、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、建築基準法12条点検とは別に、目視による老朽化調査を行うことで、老朽箇所や危険箇所を早期に発見し、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		
大山崎町役場	長寿命化改修	—												
清掃庁舎														
大山崎町消防団第 3 分団詰所														
消防防災倉庫														
庁舎別館（シルバー人材センター）	大規模改造	—												
大山崎町消防団第 1 分団詰所														
水防倉庫（桂川右岸）														

※ 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。
- 消防団詰所、水防倉庫については、規模が小さいことから必要に応じて、劣化箇所の部位修繕や外壁改修・屋根改修等の長寿命化改修を実施します。
- 大山崎町役場、清掃庁舎については、令和 12 年度（2030 年度）から令和 15 年度（2033 年度）に改修費用が集中することから、他の公共施設との時期を考慮した改修計画の検討及び予算確保が必要となります。

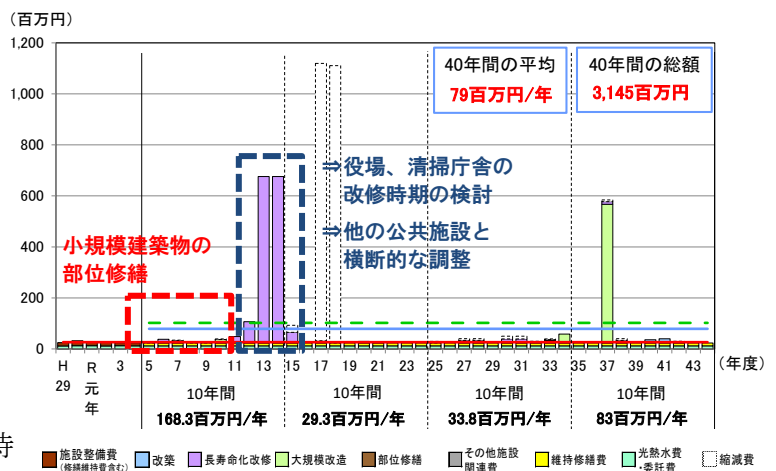


図 4 長寿命化のコストの見通し

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、行政系施設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。さらに、これらの情報を全庁的に共有し、将来的な施設の一元的・総合的な維持管理の推進が可能なものとして整備します。なお、データベースは行政系施設単体で実施するのではなく、全庁的な連携により構築します。
- これにより、対象施設の利用・運営・コスト情報を正確に把握し、費用対効果や将来的な更新費用などを適切に分析し、行政系施設をはじめとした公共施設等に関するマネジメントを着実に推進します。

■推進体制等の整備

- 行政系施設は、関係部局と連携を図りながら、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、今後の行政系施設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。