
江北町 個別施設計画

産業系施設 編



令和3年3月

江北町

目 次

1. 個別施設計画の位置づけ	1
(1) 背景および目的.....	1
(2) 位置づけ.....	1
(3) 対策の優先順位の考え方	2
(4) 対象施設.....	3
(5) 施設概要.....	3
(6) 計画期間.....	4
(7) 目指すべき方向性.....	4
(8) 庁内推進体制	7
2. 人口ビジョン.....	8
(1) 年齢別人口の推移.....	8
3. 施設の状態	9
(1) 対象施設の抽出.....	9
(2) 整備状況.....	9
(3) バリアフリー等の状況.....	9
(4) 耐震状況.....	9
(5) 老朽化状況.....	10
(6) 劣化度診断の結果.....	11
(7) 維持コスト状況.....	21
4. 施設対策の方針	22
(1) 実施方針.....	22
①点検・診断等の実施方針.....	22
②安全確保の実施方針	22
③長寿命化の実施方針	22
④民間活用（PPP/PFI 等）の考え方	22
⑤維持管理・修繕・更新等の実施方針.....	22
⑥耐震化の実施方針.....	23
⑦統合や廃止の推進方針	23
(2) 施設方向性の検討手法.....	25
(3) 施設毎の対策内容・対策時期の検討スケジュール	25
(4) 対策内容、対策時期、対策費用	26
①中長期的視点	26
(5) 長寿命化コストの見通し、長寿命化の効果.....	27
5. まとめ.....	28
(1) 情報基盤の整備と活用.....	28
(2) 推進体制の整備.....	28
(3) フォローアップ	28

1. 個別施設計画の位置づけ

(1) 背景および目的

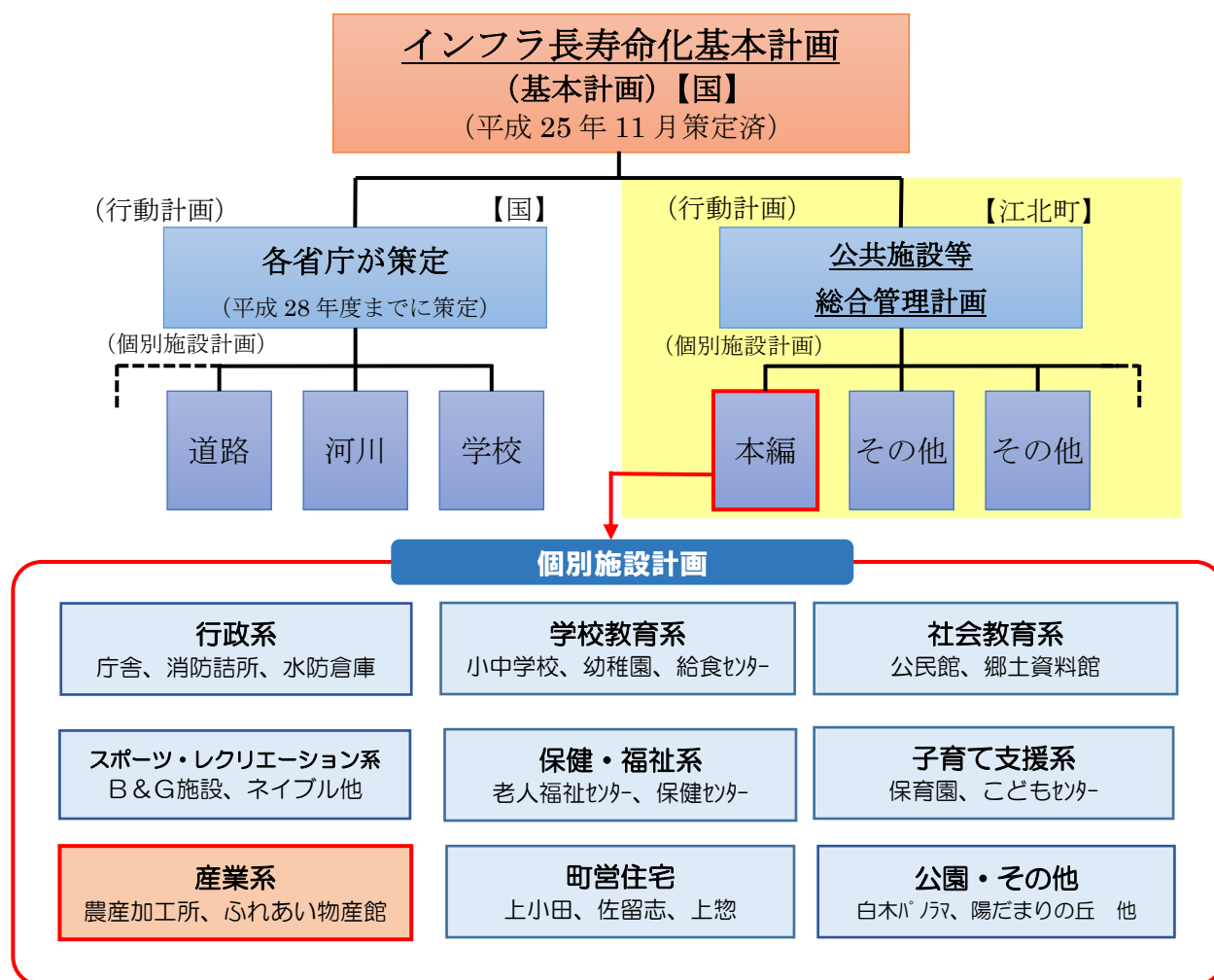
全国的に公共施設ならびにインフラの老朽化対策が、大きな課題となっています。公共施設については、全国的な人口減少基調と、少子高齢化に伴う年齢層の変化等により、どの自治体も今後の利用需要の変化が予想されることに加え、過去に建設された施設が、これから大量に更新時期を迎える一方で、財政は依然として厳しい状況にあります。

江北町においても、全国の多くの自治体同様、様々な課題を抱えているところです。そこで平成 29 年度に「江北町公共施設等総合管理計画（以下、管理計画）」を策定しました。

本書は、その管理計画を上位計画とする個別施設計画となり、各施設類型における基本方針・施設の再配置計画などをとりまとめたものです。

(2) 位置づけ

本計画は、国が策定した「インフラ長寿命化計画」や「江北町公共施設等総合管理計画」に基づき、本町の公共施設等を個別施設毎（施設類型）に定めたものです。



(3) 対策の優先順位の考え方

公共施設で提供される行政サービスが、国の制度等で定められており行政が実施しなければならないものか（義務的視点）、民間でも実施可能であるか（市場的視点）、町の総合計画で位置付けた将来都市像の実現や重点目標の達成に資する取組・事業であるか（政策的視点）などにより仕分けを行い、施設整備の優先順位を定めます。

また、優先すべき工事の決定については、建物性能、利用状況及び管理運営コストなどの要素並びに施設保有の見直し状況等の観点から総合的に判断し、各施設所管課による劣化診断（目視点検等）を実施することにより、日々最新の情報を管理していきます。

なお、現状で既に安全性が損なわれている建物や大きな機能低下が発生している建物については、設定した改修周期に到達していない場合であっても優先的に改修を実施します。

優先順位検討の際に必要な視点(例)

視点	優先順位を高める主な要因
物理的 観点	放置しておくとう利用者に直接・間接の物理的被害や大きな施設の減失が予見されるもの 例) 外装材落下の危険性、消防設備の不備等
	敷地周辺に悪影響（騒音・振動・著しい美観の喪失等）を与えており、解消が求められるもの 例) 空調外部機器の劣化による騒音
	改修により長寿命化が明らかに見込まれるもの 例) 屋根防水の改修、外壁のひび割れ補修、外壁塗装、建具廻りの防水及び鉄骨の塗装などの躯体の構造的強度低下を防ぐために行う改修
機能的 観点	設置当初の本来の要求事項が満たせなくなっており、解消が求められるもの 例) 建具不良による立ち入り不可能な室、設備機器の故障による機能の支障等災害発生時を想定し健全な状態を特に維持しておくことが必要と判断されるもの
経済的 観点	予防保全により、将来のライフサイクルコストの低減が見込まれる状況にあるもの 例) 鉄筋の露出などがあり、放っておくと大きな機能低下が起こり大規模な改修が必要となることが予見されるもの
社会的 観点	住民ニーズの変化により新規整備、増改築又は用途転用が必要なもの
	少子高齢化等に伴い利用者の安全性・利便性を確保するための改修が必要なもの 例) スロープの設置、段差の解消、エレベーターの設置など
	環境負荷低減に貢献するもの 例) LED 電灯への交換、負荷の少ない熱源機器への交換など

(4) 対象施設

本計画の対象施設は、以下の施設とします。

図表 対象分類・施設名

大分類	施設名
行政系施設	
学校教育系施設	
社会教育系施設	
スポーツ・レクリエーション系施設	
保健・福祉施設	
子育て支援施設	
産業系施設	江北町農産加工所、ふれあい物産館
町営住宅	
公園	
その他	

図表 設置目的

施設名	目的
江北町農産加工所	地元農産物の加工による地産地消を推進し、自立した人づくりと活力ある地域づくりを実現するため。
ふれあい物産館	地産地消の推進・有機農産物の PR 及び農産物を通して、人とのふれあいの交流拠点として、自家生産した安心で安全な農産物、工芸品、商工品等を販売し、地域の活性化を図るため。

(5) 施設概要

図表 施設一覧

施設名称	所在地	築年	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	階数	単独・ 複合
江北町農産加工所	江北町大字山口 2018-1	2014 年度（平成 26 年度）	0	252.50	1	複合
江北町ふれあい物産館	江北町大字山口 1334	2003 年度（平成 15 年度）	1,736.18	192.00	1	単独

※「江北町農産加工所」及び保健・福祉施設の「老人福祉センター別館」の土地面積は、保健・福祉施設の「老人福祉センター」に合算。

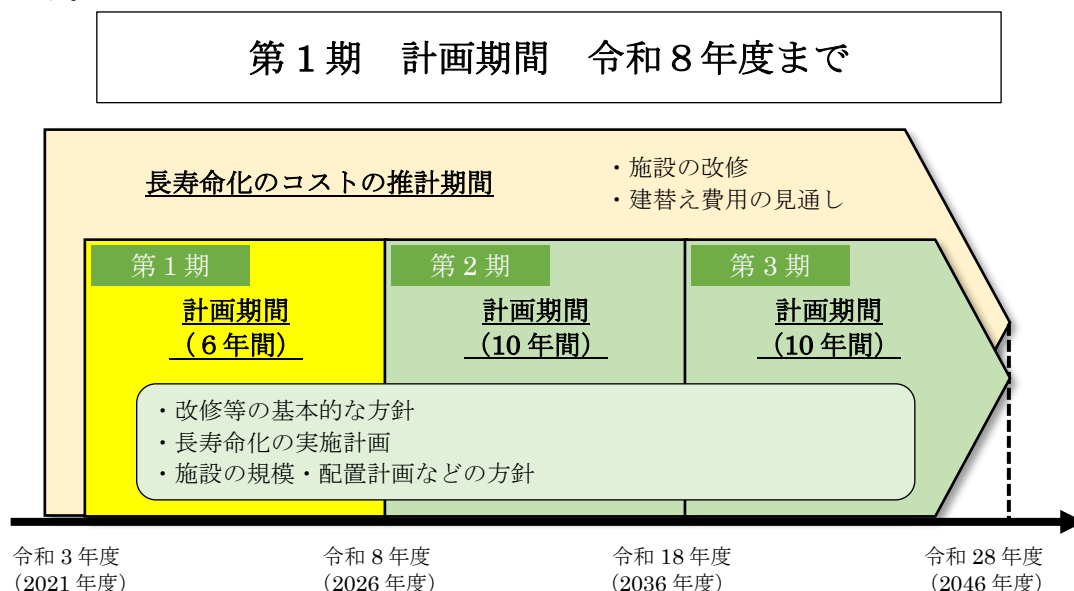
図表 運営状況

施設名称	運営時間	休所（館）日	年間開館日数	運営形態	所管課
江北町農産加工所	平日 8:00～17:00 土日 8:00～15:00	不定休	不定	直営	産業課
江北町ふれあい物産館	9:00～18:00	お盆・年末年始	354 日	指定管理	産業課

(6) 計画期間

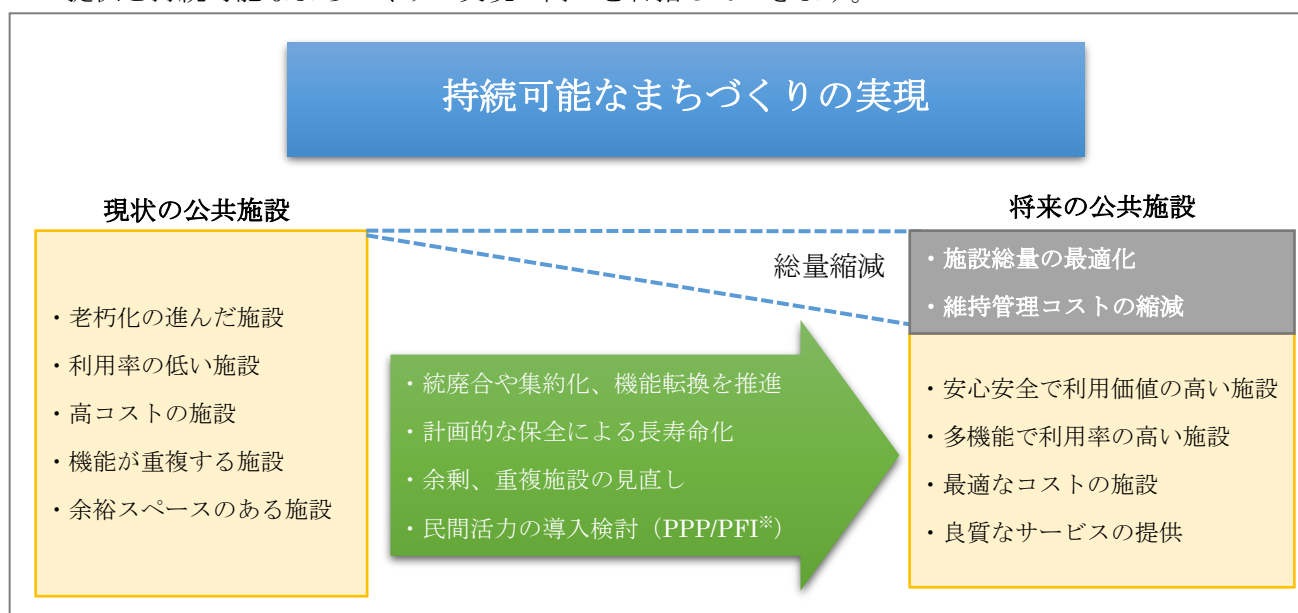
本計画は、管理計画の具体的な実施計画であるため、計画期間は、平成 29 年度から令和 28 年度までの 30 年間を見通したうえで、計画の第 1 期を平成 29 年度から令和 8 年度までの 10 年間とします。

但し、第 1 期目については、令和 2 年度に策定するため、令和 3 年度から令和 8 年度までの 6 年間となります。



(7) 目指すべき方向性

管理計画の方針に従い、供給（最適な施設量）・品質（安全、安心、快適性の確保）・財政（長期にわたる維持管理費用、更新費用）の 3 つの視点から、質と量の最適化に取り組むことで、良質なサービスの提供と持続可能なまちづくりの実現の両立を目指していきます。

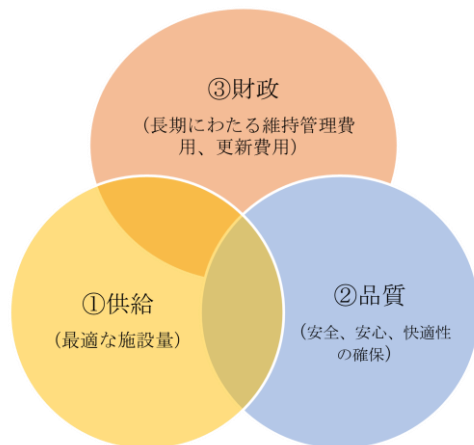


※PPP（Public Private Partnership）とは、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を、行政と民間が連携・分担して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、資金の効率的な活用を図ろうとするものです。PFI（Private Finance Initiative）は、「PFI 法」に則り、民間の資金・経営能力及び技術的能力を活用して、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を、効率的かつ効果的に実施し、公共サービスの向上やトータルコストの削減を図る事業手法です。

◎公共施設マネジメントの考え方(基本的な方針)

管理計画で定められた基本方針等に基づき、以下の基準で公共施設の方向性を検討することで、質と量の最適化に取り組みます。

【公共施設マネジメントのイメージ】



①供給

(最適な施設量・・・再編)

②品質

(安全、安心、快適性の確保・・・長寿命化)

③財政

(長期にわたる維持管理費用、更新費用・・・財源確保)

3つの管理項目に留意し、適切な調和を図る必要がある。

I 総保有量の抑制

◆人口減少を見据えた整備更新

江北町の人口は、今後30年間で約12%の減少が見込まれています。そのため、現時点で保有する全ての施設を更新するのではなく、施設の利用状況の変化、劣化状況等を踏まえ、施設分類の枠組みを超えた統廃合や複合化、多機能化、用途変更を行うことで、新規施設の整備の抑制に努め、住民サービスや利便性をできる限り維持した状態で総保有量縮小を図ります。

- 必要性の高い施設（機能）は、既存施設の長寿命化や他の施設への機能移転により、機能維持を図ります。
- 更新する場合は、面積縮小や複合施設化を検討し、維持管理上経済的、合理的な施設整備を実施します。
- 法律・政令で義務付けられている必要不可欠な業務を行う施設（行政施設、義務教育施設等）の維持を優先します。
- 地元自治会や特定の団体等、施設利用者が限定されている施設は、団体への売却、譲渡を検討します。
- 県や近隣市町と連携し、広域利用を図ります。

Ⅱ 計画的な保全の推進

◆住民ニーズへの適切な対応

公共施設は本来、住民の方々に公共サービスを提供するための施設であり、住民ニーズに適合した利用をされて効果を発揮します。そのため、経済状況や時間の経過によって変化する住民ニーズを的確にとらえて、公共施設が最大限に有効活用されることを目指します。

- 施設を利用する住民の安全性、快適性を第一に考え、老朽化度合いや定期点検の結果に基づいて、緊急性の高い施設を優先して修繕する等、財政負担の平準化を図り、施設の維持管理を円滑に進めます。
- 代替機能の確保が難しい施設は、計画的な保全を行い、老朽化している場合は長寿命化のため必要な大規模改修を実施します。
- 耐用年数の残寿命が短い施設や既に経過している施設は、安全性や老朽化に対する課題に優先的に対応することで、施設、設備が使用停止となる事態を防止します。

Ⅲ 財源確保

◆中長期的見通しによる財源確保

計画に沿った公共施設の維持管理を行っていくためには、適切に財源を確保していく必要があります。将来必要額を適切に把握し、維持管理費用の見直しや受益者負担の見直しなどを行い、財源確保に努めます。

- 適切な施設使用料の見直しに向け、受益者負担の見直しを検討します。
- 指定管理業務の一元化等により維持管理の効率化を図ることでコスト縮減を図ります。

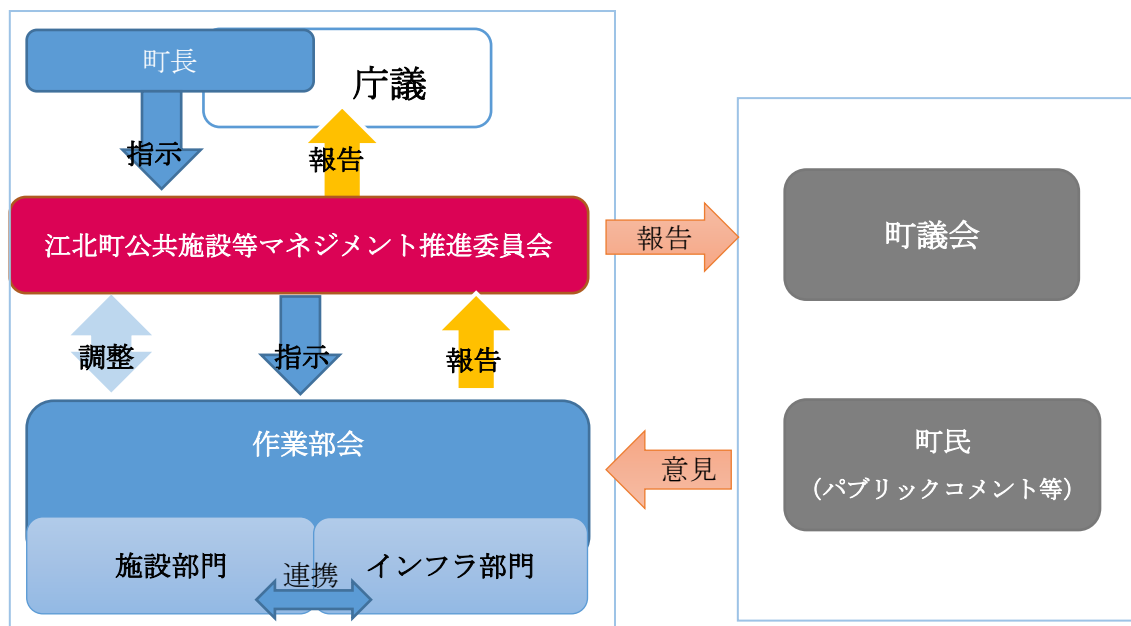
- 予防保全型維持管理を実施することで、公共施設を維持しながら長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（施設の建設から維持管理、解体までにかかる費用）の縮減に努めます。
- 民間活力の導入を見据え、民間委託やPPP／PFI等による施設整備、管理を検討します。
- 資産の有効活用（遊休資産の売却、貸付け等）により、新たな財源の確保を検討します。
- 公共施設マネジメントのための新たな基金を創設し積立てを行うことを検討します。

（８）庁内推進体制

令和元年 7 月、公共施設等の総合的かつ計画的なマネジメントを推進していくため、各課横断的な組織として江北町公共施設等マネジメント推進委員会を設置しました。

個別施設計画の推進は、決定機関として庁議、調整協議機関として施設所管課の課長代理等で組織する江北町公共施設等マネジメント推進委員会、各種検討作業機関として施設所管課の意見を集約し計画に反映させるため作業部会を設置し、段階に応じた組織体制で行なっていきます。

【計画の推進体制】



公共施設等マネジメント委員会			
【委員長】	副町長	【副委員長】	政策課長
【委員】	総務課長代理		産業課長代理
	政策課長代理		建設課長代理
	福祉課長代理		こども教育課総務企画係長
	環境課長代理		
公共施設等マネジメント作業部会			
【部会長】	政策課長代理		
構成	【部員】	総務課	行政係長・安全安心係長（又は当該課等の長が指定する者）
		政策課	企画情報係長（ 〃 ）
		福祉課	介護保険係長・保健係長（ 〃 ）
		産業課	商工係長（ 〃 ）
		建設課	管理係長・耕地係長・土木建築係長（ 〃 ）
		こども教育課	学校教育係長・生涯学習係長・子育て支援係長（ 〃 ）
		環境課	下水道係長（ 〃 ）

2. 人口ビジョン

(1) 年齢別人口の推移

令和2年、本町において独自人口推計を行い、30年後の本町の人口推計を算出いたしました。



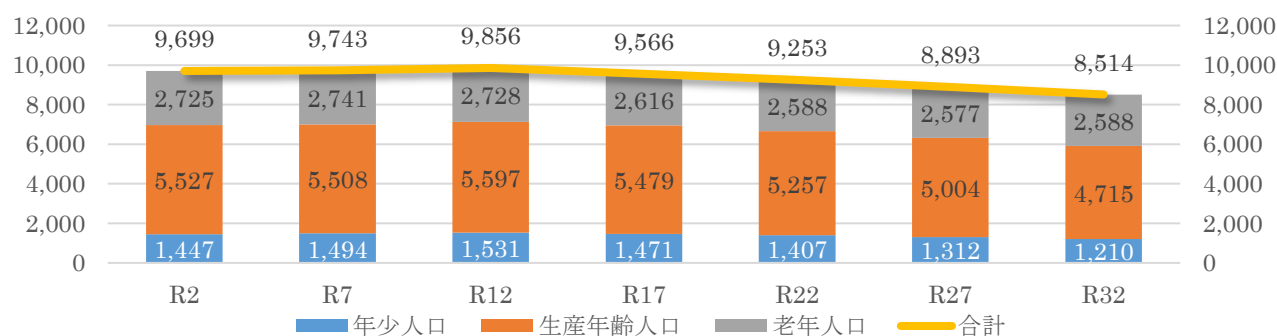
将来推計人口は、基準年度（2020年度）から30年後にあたる2050年度には、8,514人になります。これは基準年度の9,699人から12%（▲1,185人）の減少幅となります。

また、年齢区分別でみると、生産年齢人口（15～64歳の人口）の割合は増減しながら下がり、基準年度（2020年度）の57.0%から2050年度には55.4%となりますが、老年人口（65歳以上の人口）の割合は、28.1%から30.4%に増加が見込まれています。

このことにより、需要の変化に対応した施設の見直しや、生産年齢人口が減少することによる維持管理経費の負担増加が見込まれます。

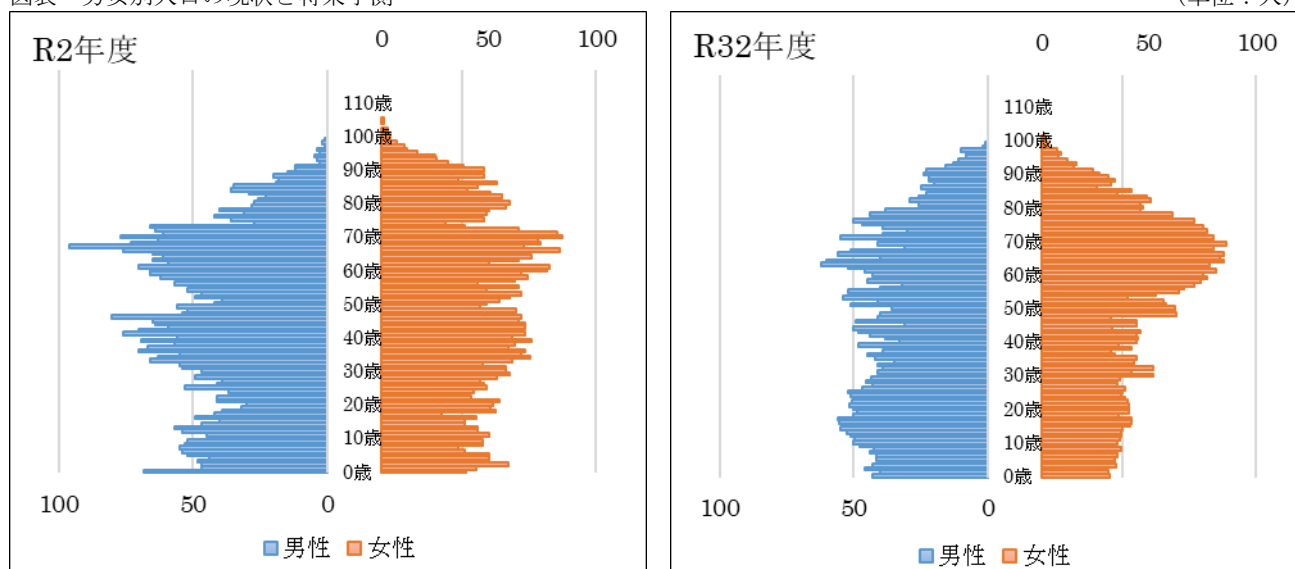
図表 年齢別人口推移見込

(単位：人)



図表 男女別人口の現状と将来予測

(単位：人)



出典：江北町人口ビジョン

3. 施設の状態

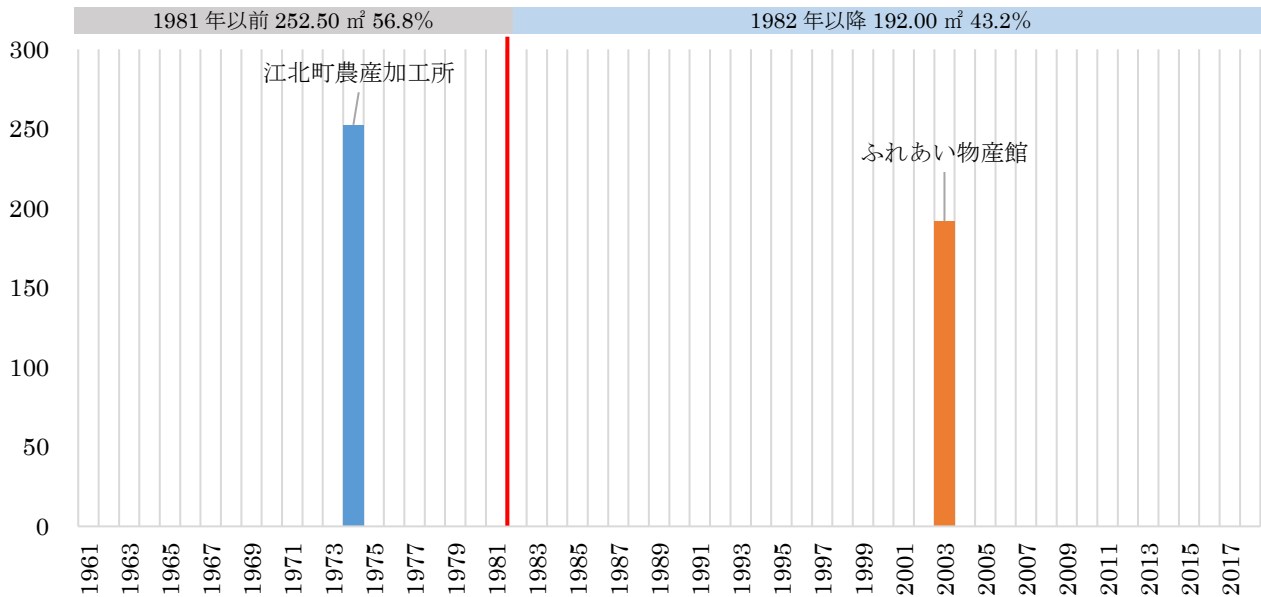
(1) 対象施設の抽出

公共施設等総合管理計画において、産業系施設は、ふれあい物産館、江北町農産加工所があります。

(2) 整備状況

図表 築年別整備状況

(単位：㎡)



出典：平成 30 年度固定資産台帳

(3) バリアフリー等の状況

施設名称	バリアフリー 経路		トイレ			障害者用駐車場		授乳室
	段差 なし	エレベーター	車いす用	オスト メイト	ベビー シート	有無	台数	
江北町農産加工所	×	×	×	×	×	無	0	×
江北町ふれあい物産館	×	×	×	×	×	有	2	×

(4) 耐震状況

施設名称	全棟数	耐震診断		耐震状況
		適合	不適合	
江北町農産加工所	1	診断実施の 是非検討		大規模改修等を実施しているが、耐震基準に不透明であることから耐震診断の是非について検討する。
江北町ふれあい物産館	1	1		新耐震基準

(5) 老朽化状況

対象施設における老朽化状況については以下のとおりとなっています。

令和元年3月末現在

資産名称	科目	耐用年数	整備年	取得価額 (円)	減価償却 累計額 (円)	老朽化 比率
江北町就業改善センター	建物	24	昭和 49 年度	25,673,389	25,673,388	100.0%
農産加工所および老人福祉センター別館(旧就業改善センター) 内外装改修工事	建物	24	平成 25 年度	27,746,453	5,826,754	21.0%
ふれあい物産館(だいちの家) 建築工事	建物	24	平成 15 年度	14,781,673	9,312,450	63.0%
ふれあい物産館便所(だいちの家) 建築工事	建物	15	平成 15 年度	4,258,722	4,258,721	100.0%

出典 平成 30 年度固定資産台帳

$$\text{老朽化比率} = (\text{減価償却累計額} \div \text{取得価額}) \times 100$$

図表 老朽化比率による施設の定義

老朽化比率	定義
80%以上	更新時期施設(更新または除却等の行動を起こす時期に入った施設)
80%未満～60%以上	更新検討施設(更新するか否かの検討時期に入った施設)
60%未満	維持管理施設

(6) 劣化度診断の結果

<職員による簡易劣化度診断>

点検結果報告書

施設コード	07-0102	施設所管課名	産業課
施設名称	農産加工所		
施設点検者		点検日	令和2年 7月17日

	点検結果	
不具合	有	無

不具合状況及び写真

	場所	外壁 東側 建物と洗い場の間 (1)
	不具合状況	ひび割れ
	措置内容 もしくは 措置予定	コンクリートのひび割れが見られる。劣化及び進行が懸念される為、経過観察が必要と思われる。

	場所	内装 西側 倉庫 (味噌) (2)
	不具合状況	床の破損、ひび、剥がれ
	措置内容 もしくは 措置予定	床の破損、ひび、剥がれが見られる。劣化及び進行が懸念される為、経過観察が必要と思われる。

	場所	外壁 南側西・中央 (3)
	不具合状況	シーリング材の剥がれ
	措置内容 もしくは 措置予定	シーリング材の剥がれが見られる。劣化及び進行が懸念される為、経過観察が必要と思われる。

『②施設点検チェックシート（敷地・建築物）』 ～鉄筋コンクリート造編～

施設コード	07-0102	1/2	
施設名称	農産加工所	点検者	宮本・大塚
棟名称		点検日	2020/7/17

区分	チェック No.	点検項目	不具合		不具合状況
			有	無	
敷地内	A	1 塀（ブロック・コンクリート）、擁壁等の亀裂、損傷、傾き		✓	
		2 金属フェンスと門扉の腐食、破損、傾き、開閉・施錠不良		✓	
		3 アスファルトやブロックによる舗装面の大きなひび割れ、陥没、隆起、損傷、歩行支障		✓	
		4 側溝・排水樹・マンホール蓋の破損や排水不良		✓	
		5 案内板・駐輪場・外灯・遊具等の腐食、破損、傾き		✓	
屋上 屋根・ベランダ等 を含む	B	1 屋根仕上げ（屋上防水層・屋根葺き材）のひび割れ、浮き、剥がれ、錆、瓦のずれ		✓	
		2 パラペットのひび割れ、浮き、腐食、破損		✓	
		3 ルーフドレン・雨樋の枯葉や土の堆積、つまり		✓	
		4 屋上設置物（フェンス・はしご・アンテナ等）の腐食、ぐらつき、基礎コンクリートの破損		✓	
		5 屋上入口の施錠不良		✓	
外壁 庇・軒裏等を含む	C	1 コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出、錆汁、白華（表面に浮出る白いもの）	✓		ひび割れ
		2 外壁タイル・モルタル・外装仕上材（外壁、軒裏）のひび割れ、浮き、剥がれ、腐食、破損		✓	
		3 目地・建具廻りシーリング材の剥がれ、亀裂、硬化	✓		剥がれ
		4 塗装の浮き、剥がれ、亀裂、劣化		✓	
		5 壁面設置物（雨樋・手すり・はしご・外灯等）の腐食、ぐらつき、落下の危険		✓	
		6 屋外階段の腐食、ぐらつき		✓	
建具 窓・扉・戸等を含む	D	1 建具の開閉・施錠不良、がたつき、落下の危険		✓	
		2 建具の腐食、破損、ガラスのひび割れ		✓	
内装 床・壁・天井	E	1 床のきしみ、沈下、滑り、破損、歩行支障	✓		破損、ひび、はがれ
		2 壁のひび割れ、浮き、破損、突出物		✓	
		3 天井材の剥がれ、破損		✓	
		4 雨漏りや配管漏水によるシミ、カビ（天井面、壁面）		✓	
		5 手すり・落下防止フェンス・階段滑り止めの変形、破損、ぐらつき		✓	
		6 天井面・壁面への重量物取付け部の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓	
		7 避難経路の障害物の有無（廊下・防火戸・避難はしご・救助袋等周囲）		✓	

『②施設点検チェックシート（建築設備）』 ～鉄筋コンクリート造編～

施設コード	07-0102	2/2	
施設名称	農産加工所	点検者	宮本・大塚
棟名称		点検日	2020/7/17

区分	チェック No.	点検項目	不 合 格		不 合 格 状 況
			有	無	
給排水 衛生設備	F	1 便器・手洗い・流しの破損、水漏れ、排水不良、異臭の発生		✓	
		2 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓	
		3 赤水（錆水）の発生		✓	
		4 水道使用量の異常増加		✓	
		5 受水槽の破損、水漏れ、点検口の施錠不良オーバーフロー 管防虫網の破損		✓	
		6 ポンプの腐食、異常振動、異音		✓	
ガス設備	G	1 ガス器具・ガス管からのガス臭		✓	
		2 ガス漏れ警報器の期限切れ		✓	
空調 換気設備	H	1 エアコン室内機のフィルターのホコリ		✓	
		2 空調・換気の吹出口、吸込口のホコリ		✓	
		3 空調機器・換気扇の腐食、破損、水漏れ、異音		✓	
		4 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓	
照明設備	I	1 照明器具の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓	
		2 照明器具の点灯不良、異音、異臭		✓	
		3 外灯の自動点灯・消灯時間のずれ		✓	
スイッチ コンセント	J	1 スイッチ・コンセントの破損		✓	
		2 コンセント部のホコリ、タコ足配線		✓	
分電盤 受変電盤	K	1 分電盤・電線管等の錆、腐食、破損		✓	
		2 分電盤等の異音、異臭、開閉・施錠不良		✓	
		3 受変電盤の扉やフェンスの施錠不良		✓	
各種法定点検		各種法定点検での指摘事項		✓	
				✓	
その他		その他、気づいた破損箇所・問題点があれば記入してください。			

Architectural floor plan of the renovation for the 25th year of the Jishu City Library. The plan shows various rooms including a main hall (ホール), reading room (読書室), meeting room (会議室), and restrooms. Red circles and numbers 1, 2, and 3 indicate specific areas of interest or concern. The plan includes dimensions in meters and a north arrow.

<職員による簡易劣化度診断>

点検結果報告書

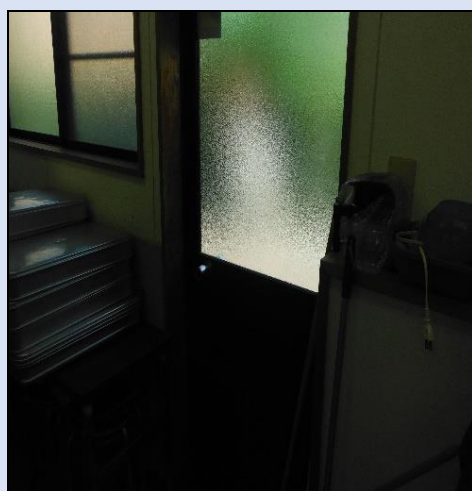
施設コード	07-0101	施設所管課名	産業課
施設名称	ふれあい物産館		
施設点検者		点検日	令和2年 7月17日

	点検結果	
不具合	有	無

不具合状況及び写真

	場所	外壁 北側中央 窓と窓の間 (1)
	不具合状況	配管の腐食
	措置内容 もしくは 措置予定	配管の腐食が見られる。経過観察が必要と思われる。

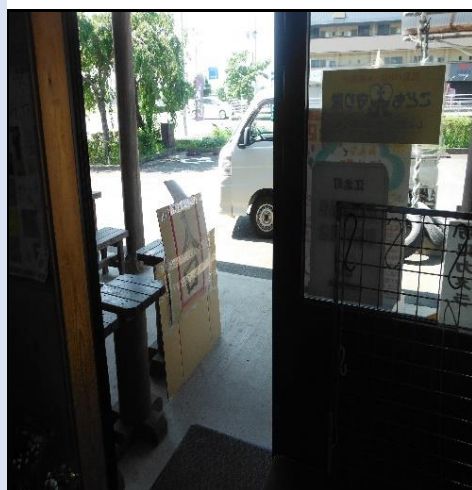
	場所	外壁 北側西 排気口横 (2)
	不具合状況	配管の腐食
	措置内容 もしくは 措置予定	配管の腐食が見られる。経過観察が必要と思われる。



場所	扉 北側中央 流し台横 (3)
不具合状況	扉が開かない
措置内容 もしくは 措置予定	扉が開閉できない。使用頻度は低く業務に支障はないとのこと。経過観察が必要と思われる。



場所	扉 南側西 レジ横出口 (4)
不具合状況	施錠不良
措置内容 もしくは 措置予定	施錠しにくい。早い段階で建具調整が必要と思われる。



場所	扉 南側東 入口 (5)
不具合状況	施錠不良
措置内容 もしくは 措置予定	施錠しにくい。早い段階で建具調整が必要と思われるが出口の扉 (4) よりも軽度。

	場所	内装・外壁 東側通路 天井（６）
	不具合状況	天井のシミ・配管の腐食
	措置内容 もしくは 措置予定	雨漏りによる天井のシミ（実際は画像よりも広範囲）、配管の腐食が見られる。経過観察が必要。

	場所	内装 トイレ東側 手洗い場の上（７）
	不具合状況	天井のシミ
	措置内容 もしくは 措置予定	雨漏りによる天井のシミ

	場所	外壁 北側東 勝手口横（８）
	不具合状況	配管の錆
	措置内容 もしくは 措置予定	配管の錆が見られる。経過観察が必要と思われる。

『施設点検チェックシート（敷地・建築物）』 ～木 造 編～

施設コード	07-0101	1/2	
施設名称	ふれあい物産館	点検者	宮本・大塚
棟名称		点検日	2020/7/17

区分	チェック No.	点検項目	不具合		不具合状況
			有	無	
敷地内	A	1 塀（ブロック・コンクリート）、擁壁等の亀裂、損傷、傾き		✓	
		2 金属フェンスと門扉の腐食、破損、傾き、開閉・施錠不良		✓	
		3 アスファルトやブロックによる舗装面の大きなひび割れ、陥没、隆起、損傷、歩行支障		✓	
		4 側溝・排水樹・マンホール蓋の破損や排水不良		✓	
		5 案内板・駐輪場・外灯・遊具等の腐食、破損、傾き		✓	
屋上 屋根・ベランダ等を含む	B	1 屋根仕上げ（屋上防水層・屋根葺き材）のひび割れ、浮き、剥がれ、瓦のずれ		✓	
		2 雨樋・縦樋の枯葉や土の堆積、つまり		✓	
外壁 庇・軒裏等を含む	C	1 コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出、錆汁、白華（表面に浮出る白いもの）		✓	
		2 外壁タイル・モルタル・外装仕上材（外壁、軒裏）のひび割れ、浮き、剥がれ、腐食、破損		✓	
		3 目地・建具廻りシーリング材の剥がれ、亀裂、硬化		✓	
		4 塗装の浮き、剥がれ、亀裂、劣化		✓	
		5 壁面設置物（雨樋・手すり・外灯等）の腐食、ぐらつき、落下の危険	✓		配管の腐食
建具 窓・扉・戸等を含む	D	1 建具の開閉・施錠不良、がたつき、落下の危険	✓		ドアの開閉不良
		2 建具の腐食、破損、ガラスのひび割れ		✓	
内装 床・壁・天井	E	1 床の傾き・柱の傾き		✓	
		2 床のきしみ、沈下、滑り、破損、歩行支障		✓	
		3 壁のひび割れ、浮き、破損、突出物		✓	
		4 天井材の剥がれ、破損		✓	
		5 雨漏りや配管漏水によるシミ、カビ（天井面、壁面）	✓		天井のシミ
		6 天井面・壁面への重量物取付け部の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓	
		7 避難経路の障害物の有無（廊下・防火戸・避難はしご・救助袋等周囲）		✓	

『施設点検チェックシート（建築設備）』 ～木 造 編～

施設コード	07-0101	2/2	
施設名称	ふれあい物産館	点検者	宮本・大塚
棟名称		点検日	2020/7/17

区分	チェック No.	点検項目	不具合		不具合状況
			有	無	
給排水 衛生設備	F	1 便器・手洗い・流しの破損、水漏れ、排水不良、異臭の発生		✓	
		2 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓	
		3 赤水（錆水）の発生		✓	
		4 水道使用量の異常増加		✓	
ガス設備	G	1 ガス器具・ガス管からのガス臭		✓	
		2 ガス漏れ警報器の期限切れ		✓	
空調 換気設備	H	1 エアコン室内機のフィルターのホコリ		✓	
		2 空調・換気の吹出口、吸込口のホコリ		✓	
		3 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓	
照明設備	I	1 照明器具の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓	
		2 照明器具の点灯不良、異音、異臭		✓	
		3 外灯の自動点灯・消灯時間のずれ		✓	
スイッチ コンセント	J	1 スイッチ・コンセントの破損		✓	
		2 コンセント部のホコリ、タコ足配線		✓	
分電盤	K	1 分電盤・電線管等の錆、腐食、破損		✓	
		2 分電盤等の異音、異臭、開閉・施錠不良		✓	
その他		その他、気づいた破損箇所・問題点があれば記入してください。			

『不具合箇所位置図』



(7) 維持コスト状況

対象施設の過去3年間における維持管理経費の推移については以下のとおりとなっています。

図表 施設別維持管理経費

【江北町農産加工所】

(単位：千円)

区分		2016 年度	2017 年度	2018 年度
維持管理経費	委託料	30	30	32
	手数料	0	0	0
	修繕費	0	0	0
	電気	0	0	0
	ガス	0	0	0
	上下水道	0	0	0
	その他（燃料費）	0	0	0
	使用料及び賃借料	0	0	0
	工事請負費	0	400	0
	減価償却費 ※固定資産台帳より	1,165	1,165	1,165
	その他経費	20	20	20
	総 合 計	1,215	1,615	1,217

〔施設カルテより〕

【江北町ふれあい物産館】

(単位：千円)

区分		2016 年度	2017 年度	2018 年度
維持管理経費	委託料	0	0	0
	手数料	0	0	0
	修繕費	0	0	487
	電気	0	0	0
	ガス	0	0	0
	上下水道	0	0	0
	その他（燃料費）	0	0	0
	使用料及び賃借料	0	0	0
	工事請負費	0	0	0
	減価償却費 ※固定資産台帳より	906	906	885
	その他経費	0	0	0
	指定管理料	5,720	5,720	5,720
	総 合 計	6,626	6,626	7,092

〔施設カルテより〕

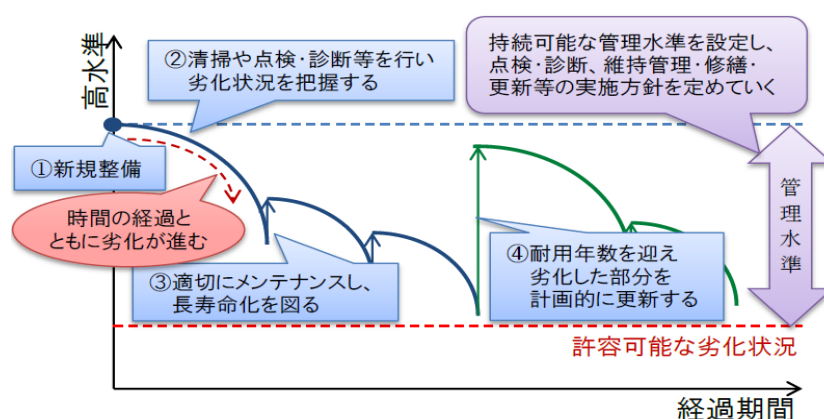
4. 施設対策の方針

(1) 実施方針

①点検・診断等の実施方針

○公共建築物は、法定点検だけでなく劣化状況や利用状況等を把握しながら、必要に応じて専門業者による劣化診断等を実施して詳細な状況把握を行っていきます。また、「公共施設の点検・診断マニュアル」に則り、定期的な点検を実施することにより、状況を随時確認し、関係者で情報共有を図りながら適正な管理を行います。

図表 維持可能な管理水準の設定イメージ



②安全確保の実施方針

○公共施設等に求められている最低限の機能は安全性の確保です。施設管理者の定期的な巡回点検や建築基準法の定期報告など各種法令に基づく点検などを適正に実施します。また、指定管理者制度を採用している施設では適正な施設管理の徹底を指定管理者と協働で実施します。

③長寿命化の実施方針

○点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指すため、長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防管理、長寿命化に資する改善を推進していきます。

④民間活用（PPP/PFI 等）の考え方

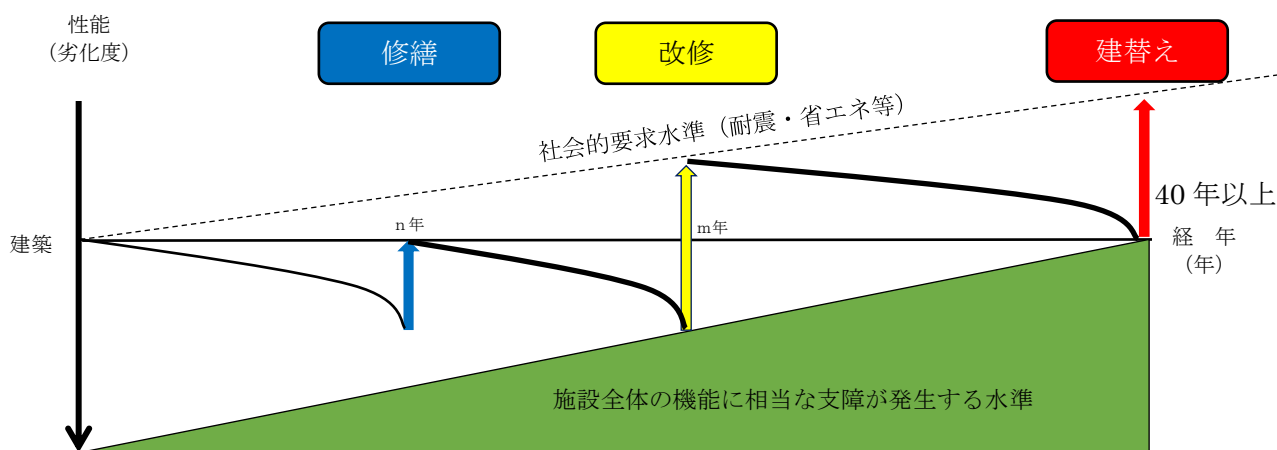
○施設の維持管理・運営コストを抑制しつつサービスの質を向上するため、指定管理者制度などを活用していきます。

⑤維持管理・修繕・更新等の実施方針

○限られた財源を効果的に活用するため効率的な維持管理等を実施していきます。

○インフラ資産は、劣化状況等を把握しながら効率的な維持管理・修繕・更新等に努めていきます。

図表 修繕、改修、建替えのサイクルイメージ



区分	工事内容	改修目安 ※
建物	屋上防水、屋根塗装、外壁塗装、建具、内装	20～30 年
電気	照明器具、受変電設備、幹線、配線器具	15 年
空調	空調機器、ダクト、配管類	13～15 年
給排水	機器類（ポンプ等）、受水槽、衛生器具	15 年
昇降機設備	制御盤、昇降レールなど	15～17 年

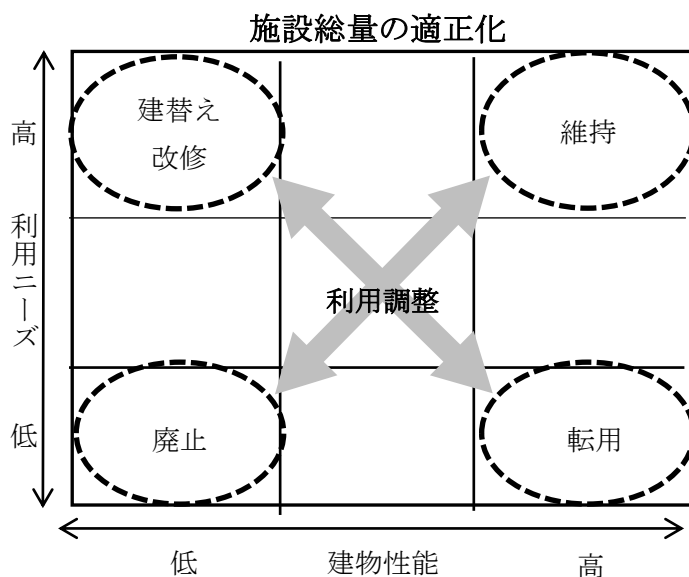
※改修目安は、国税庁の定める法定耐用年数です。

⑥耐震化の実施方針

○昭和 56 年に建築基準法が改正され、現在の新耐震基準が施行されました。新耐震基準は昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた建物に適用されていることから、改正前の旧耐震基準により設計・建築された建物は耐震性のない建物となるため、耐震化の必要な施設については、経過年数や危険度等を勘案し適切に対応していきます。

⑦統合や廃止の推進方針

○社会情勢や経済状況が大きく変化する中で、設置の目的や意義が薄れたり、利用率が低下している施設や設置目的が重複している施設は統合・廃止に努めていきます。



・具体的な手法のイメージ

(ア) 集約化

内容	取組イメージ
ニーズや利用状況などを踏まえ、同一ニーズの複数の施設をより少ない施設規模や数に集約する。	

(イ) 複合化

内容	取組イメージ
ニーズや利用状況などを踏まえ、余剰スペースの周辺の異種用途施設を同居させる。	

(ウ) 類似機能の統合

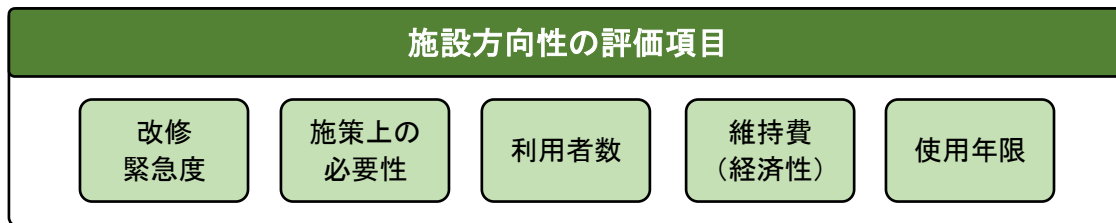
内容	取組イメージ
設置目的は異なるが機能が類似している複数の施設を施設サービス向上の観点から統合する。	

(エ) 用途転用

内容	取組イメージ
不要となった機能のスペース又は施設に新たな機能を導入する。	

(2) 施設方向性の検討手法

施設点検結果や施設別カルテ（施設の収支状況や利用状況をまとめたもの）を基に次の 5 項目にて評価を行い、改修や建替えの優先順位付け、集約化や廃止等の施設方向性を定めます。



(3) 施設毎の対策内容・対策時期の検討スケジュール

施設毎の対策時期・手法を検討するにあたり、今後の予定をとりまとめたものです。

施設名	第1期 R3～R8	第2期 R9～R18	第3期 R19～R28	備考
江北町農産加工所	維持管理・方針検討	方針に沿った対策	方針に沿った対策	
ふれあい物産館	維持管理・方針検討	方針に沿った対策	方針に沿った対策	

（４）対策内容、対策時期、対策費用

施設ごとの具体的な対策内容、対策時期、対策費用については、個別施設計画を見直す際に検討します。本計画策定時点では、施設を長寿命化して活用していくことを前提とした試算を行います。

①中長期的視点

中長期的な対策内容、対策時期、対策費用（更新等の経費の見込み）を把握するために、令和 28 年度までの見込みを下表にてとりまとめました。

対策内容・時期・費用の試算条件（長寿命化型）

対策内容

- 全対象施設を「長寿命化改修」するものとし、目標年数達成後に「更新」する前提で試算する。
- ・長寿命化改修とは、行った後の効用が当初の効用を上回る整備のこと。
 - ・更新とは、老朽化等により伴う機能が低下した施設等を取替え、同程度の機能に再整備すること。

対策時期

- 木 造 築 25 年後に長寿命化改修（大規模改修）、築 50 年後に更新として試算する。
木造以外 築 40 年後に長寿命化改修（大規模改修）、築 80 年後に更新として試算する。

対策費用

施設の延床面積を、下表にて設定した単価で乗じた金額を対策費用として試算する。

地域格差

地域格差は考慮しないものとする。

単価

すでに更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価を基に用途別に設定された単価を使用する。

また、更新に伴う解体、仮移転費用、設計料等については含むものとして想定している。

※「自治総合センター 地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」記載の設定単価を採用

【更新単価（1㎡あたり）】

用途（大分類）	大規模改修	建替え（更新）
行政系施設	250 千円	400 千円
学校教育系施設	170 千円	330 千円
社会教育系施設	250 千円	400 千円
保健・福祉施設	200 千円	360 千円
子育て支援施設	170 千円	330 千円
スポーツ・レクリエーション系施設	200 千円	360 千円
町営住宅	170 千円	280 千円
産業系施設	250 千円	400 千円
公園	170 千円	330 千円
その他	200 千円	360 千円

例：施設更新費用＝更新単価×施設面積（更新時面積）

対策内容、対策時期、対策費用

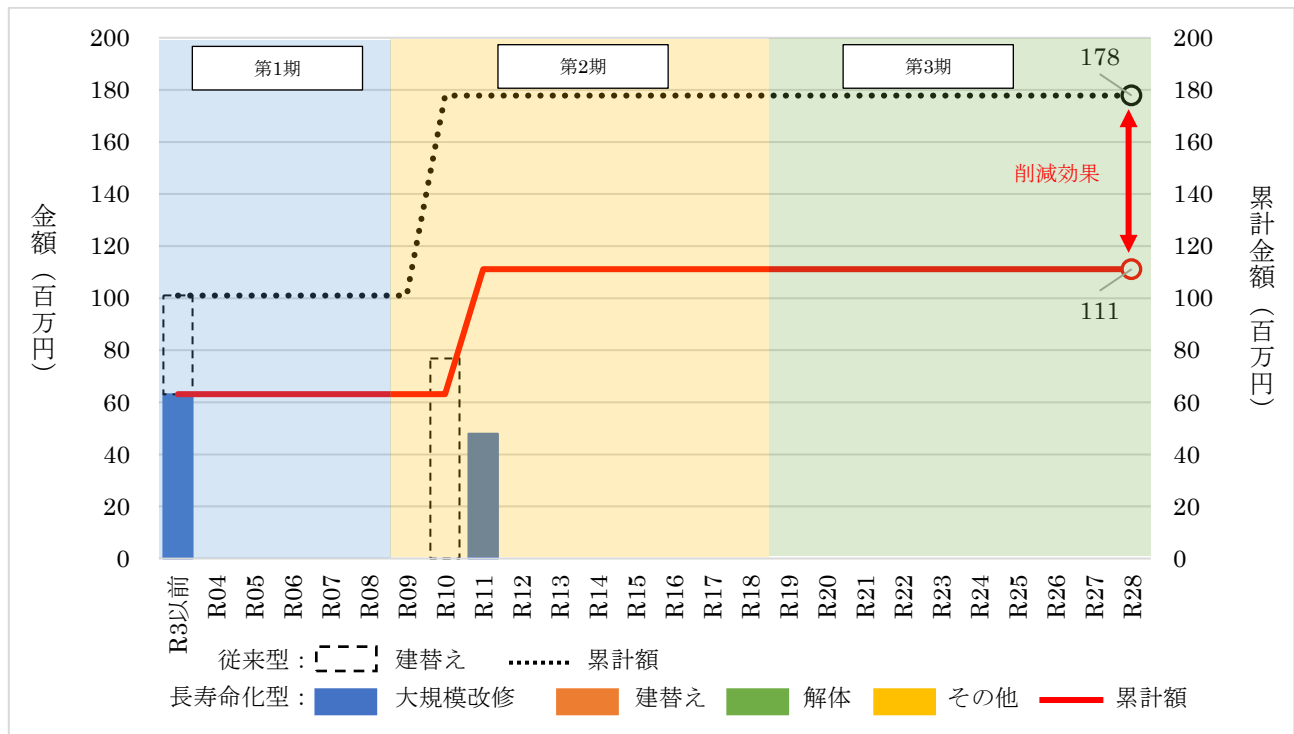
(単位：百万円)

施設名	対策内容	第1期 R3～R8	第2期 R9～R18	第3期 R19～R28
江北町農産加工所	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	63.1	0.0	0.0
ふれあい物産館	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	48.0	0.0

(5) 長寿命化コストの見通し、長寿命化の効果

従来型(※1)の整備方針から改修による長寿命化に切り替えていくため、計画的な機能向上と機能回復に向けた修繕・改修を建物全体でまとめていく長寿命化型(※2)によるコストを試算しました。

長寿命化により建物を使用した場合、令和28年度までの累計金額は111百万円(4百万円/年)となり、これは従来型の場合の178百万円(7百万円/年)から67百万円の削減効果が見込めることとなります。



※1 従来型とは、各施設の耐用年数到来時に同規模施設を整備することを前提。

※2 長寿命化型とは、大規模改修年度(建築後、木造25年・木造以外40年)に延床面積に大規模改修単価を乗じた金額で整備し、目標使用年数到来時(建築後、木造50年・木造以外80年)に延床面積に更新単価を乗じた金額で整備することを前提。

※3 単価は、「自治総合センター 地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」記載の設定単価を採用。

5. まとめ

個別施設計画は、施設を総合的観点で捉え、利用環境の質的改善も考慮した大規模改修、長寿命化を目指し、詳細診断の実施時期を設定するなど、計画的に進めることにより、コストの縮減と平準化を図ることを目的として策定しました。

また、個別の施設を見直すだけでなく、全庁的、横断的な視点を持って、更なる戦略的な施設経営を行うファシリティマネジメントを推進する必要があることから、施設等の用途などで分類した結果を個別施設計画として作成しています。

今後は、個別施設計画の継続的運用のために、次の（１）情報基盤の整備と活用、（２）推進体制の整備、（３）フォローアップなどを推し進めていくこととします。

（１）情報基盤の整備と活用

公共施設等総合管理計画と連動して、施設の基本情報、光熱水費をはじめとする運営費、改修・補修等の工事履歴や劣化情報等の一元管理を行っていきます。

（２）推進体制の整備

施設の所管課を中心に、本計画を含む施設マネジメントを行っていきます。また、庁内推進体制として「江北町公共施設マネジメント委員会」や「江北町公共施設マネジメント作業部会」や「関係課」と連携、協力しながら本計画の推進を行っていきます。

（３）フォローアップ

本計画は、上位計画である総合管理計画と同様に「施設類型ごとの管理に関する基本方針」に基づき、施設類型毎の取組状況を検証し、必要な時期に必要な行動の事業化を促す仕組みを構築するため、PDCA のマネジメントサイクルに沿った進捗管理を行っていきます。取組みの進捗状況を踏まえ、計画期間中であっても必要に応じ、方針等の見直しを実施していくものとします。

江北町 個別施設計画

産業系施設 編

令和3年3月 発行

江北町公共施設マネジメント推進委員会

〒849-0592 佐賀県杵島郡江北町大字山口 1651 番地 1

TEL : 0952-86-2111 (代表) FAX : 0952-86-2130

URL : <https://www.town.kouhoku.saga.jp>
