

小郡市個別施設計画 (長寿命化計画)

平成30年4月

小郡市

目 次

- 1 個別施設計画（長寿命化計画）について
 - （1）計画策定の目的
 - （2）計画の位置付け
 - （3）計画期間
 - （4）対象施設

- 2 施設の状況
 - （1）劣化度の設定
 - （2）劣化度による評価

- 3 改修の優先順位
 - （1）優先順位の設定
 - （2）優先順位の検討

- 4 予防保全のための年次計画
 - （1）年次計画の概要
 - （2）年次計画の見方
 - （3）年次計画の前提条件
 - （4）年次計画活用の留意点
 - （5）年次計画

別冊 個別施設計画【個別表編】

1 個別施設計画（長寿命化計画）について

（1）計画策定の目的

建物を長期間にわたって安全に良好な状態で使用していくためには、適切に維持管理していく必要があり、そのためには、いつ、どの部位を、どのようにして修繕するのか、そのための費用はどのくらいかを把握しておく必要があります。

また、劣化や損傷の進行は、利用状況や設置された自然環境等に応じ、建物毎に異なり、その状態も異なるため、定期的な点検・診断により建物の状態を把握することが重要です。

この情報に基づき、必要な対策を計画的かつ効率的に実施するとともに、これらの取り組み結果を記録し、次期点検・診断等に活用するメンテナンスサイクルを構築することで、予防保全型の維持管理を実施し、建築物の耐用年数を延ばし長寿命化を図っていく必要があります。

小郡市では、平成 28 年度に策定した小郡市公共施設等総合管理計画の実施方針において、予防保全的な維持管理の導入によって長寿命化を図り、計画的な維持管理・更新等を行い、ライフサイクルコストを削減、平準化し、将来更新費の不足額の改善を目指すこととしています。これらの取り組みを一体的に進めるため、本計画を策定するものです。

なお、劣化や損傷が利用者等の被害につながることをないように、日常的な点検等により、別途適切な対策を講じる必要があります。

また、計画の推進等を通じ、知見やノウハウの蓄積を進め、見直しの際には、計画の精度向上を図ります。

（2）計画の位置付け

本計画は、「小郡市公共施設等総合管理計画」（平成 29 年 3 月策定）および「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年 11 月 29 日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）等に基づき、策定することとした個別施設計画（長寿命化計画）として定めるものです。

（3）計画期間

本計画の期間は、平成 30 年度（2018 年度）から平成 39 年度（2027 年度）までの 10 年間とします。

（4）対象施設

対象となる施設は、小郡市公共施設等総合管理計画に基づき小郡市の保有する公共施設（建築物）のうち、延床面積が 200 m²を超える主な施設である 43

施設を対象とします。ただし、既に長寿命化計画を策定している市営住宅や廃止が決まっている障害者活動支援センター等の施設は除外をしています。

対象施設の面積は約 13.8 万㎡であり、全ての建築物の延べ床面積 18.5 万㎡の 87%を占めています。

また、インフラ（道路、橋梁、下水道）については、別途長寿命化計画を作成しているため本計画の対象外としています。

2 施設の状況

(1) 劣化度の設定

劣化度を劣化の進行状況に応じて A,B,C,D の区分で次の評価基準により設定しました。

施設の劣化度については、対象となる建物全般について屋上や外壁、建物内への立ち入りによる目視等による劣化程度の調査を実施しました。

※現況調査の実施期間 平成 30 年 3 月 5 日～3 月 27 日

劣化度	評価基準
A	概ね良好な状態
B	局所的に劣化が見られ、部分的な補修等が必要な状態
C	広範囲に劣化が見られ、大規模な補修が必要な状態
D	劣化の程度が大きく、大規模な改修が必要な状態

(2) 劣化度による評価

「4－(5) 年次計画」の一覧表を参照

施設毎の詳細な点検結果については、「個別表編」に記載しています。

3 改修の優先順位

(1) 優先順位の設定

年度毎の改修コストの平準化の検討や予算措置を行う場合の判断材料とするために改修工事を行う際の優先順位の設定を検討します。

「個別表編」にてまとめた各施設の役割、機能、利用状況等を踏まえ、施設の劣化度、建築年、避難所指定等に基づいて行います。

(2) 優先順位の検討

劣化度評価が C や D で、かつ施設更新の必要性が高く、避難所指定である施設は、大規模改修・更新等にかかる費用を踏まえながら、建物として継続して保有する必要性を改めて検討したうえで、更新や大規模改修等の早期の対応が求められます。

一方、劣化度評価が C や D の施設で施設更新の必要性が低い施設は、原則として更新は行わないことから、建物として継続して保有するかを検討し、必要に応じ改修を行います。継続して保有しないと判断した場合、機能の維持について必要性を検討し、機能移転あるいは統廃合、除却等を進める必要があります。

4 予防保全のための年次計画

(1) 年次計画の概要

長寿命化計画の基本は予防保全です。予防保全を行うためには、一定の周期での大規模改修の計画を作成することが必要です。竣工および前回の大規模改修からの経年が 15 年から 20 年程度を経過している建物は、平成 31 年度が大規模改修の時期になります。

計画策定時点で多くの建物が、竣工又は前回の工事から 15 年から 20 年を経過しており、工事の時期が平成 31 年度に集中しています。しかし、単年度で多くの工事を行う予算及び体制が整わないことから、平成 31 年度から概ね 3 年間で工事費の平準化を行っています。

一方で、平準化を行うことにより、事後保全となってしまうこともあり、一定周期の計画的な予防保全を行うことが難しくなる場合があります。今後、施設ごとの対応を判断していく中で、随時本計画の見直しを行っていきます。

※延べ床面積 200 m²以上の施設のうち、以下の施設は、次の取り扱いとしています。

施設名	取 扱 方 法
小郡市役所、南別館、南別館別施設	劣化度が C または D ですが、平成 27 年度に耐震工事が完了し、10 年から 15 年程度使用することとしており、今後使用について方向性の検討を進めていく中で、今後の建替えを視野に入れて必要最小限度の改修工事を計上しています。
市営住宅	平成 29 年度に長寿命化計画を策定済のため本計画の対象外としています。
障害者活動支援センター	廃止予定のため本計画の対象外としています。
学校給食センター	施設のあり方について検討が行われているため対象外としています。
のぞみが丘校区学童保育所	リース物件のため対象外としています。

三国幼稚園	三国幼稚園のあり方について検討中のため年次計画を計上していません。
体育館等	劣化度評価が「D」であり、施設のあり方について検討が行われていますが、計画期間内においては、今後の建替えを視野に入れて必要最小限の改修工事としています。
旧松崎旅籠油屋	対象施設が文化財であるため、年次計画に計上していません。

(2) 年次計画の見方

今回実施時期の平準化を行うにあたり優先順位は以下の通りです。

多くの建物で劣化が進行しており、できるだけ早く改修を行うことが望まれます。緊急の改修が終われば、そこから長寿命化計画に基づいた維持管理が可能となります。

優先順位	保 全 内 容	
1	事後保全	危険な部位の補修（コンクリートの剥落等）
2	事後保全	劣化の進行を止める
3	予防保全に基づく大規模改修	

(3) 年次計画の前提条件

項 目	基 準	理 由 等
①予防保全工事	仮設工事、屋根・床防水、外壁・鉄部等塗装、空調・電灯・昇降機設備、等のその他関連工事	年次計画において、予防保全の工事を定めました。
②改修時期	概ね 15 年から 20 年程度	小郡市では、概ね 15 年から 20 年程度で予防保全の改修工事を行うことが適切と考えています。
大規模改修	40 年程度	コンクリート躯体及び防水や外壁塗装の全面的な改修を、工事毎に周期を定めました。
③費用の算定	数量は床面積等からの把握	今回は、建物の床面積等からの把握という非常に大まかな概算でしか行っていません。したがって、実際の工事費とはかなり異なる可能性があります。

		過去の工事履歴を参考に算出していますが、実際の工事計画の前に再度の調査と積算等の検討が必要です。
	工事単価は実勢価格、新営予算単価ベース（平成 29 年度時点）	工事単価は変動しています。また、地域によっても違います。平成 29 年度時点の市場の実勢価格や新営予算単価を参考に算出していますが、将来の物価変動については考慮していません。
④使用目標年数	80 年	小郡市公共施設等総合管理計画において管理目標を設定し、建築物の目標耐用年数を 80 年まで延長することとしています。

（４）年次計画活用の留意点

今回の年次計画では、それぞれの建物で、いつどのような予防保全のための大規模改修等が必要なのかを記載していますが、詳細な調査を行った上で作成しているものではありません。前項の前提条件のもと、どのような改修が必要かということを大まかに計画しているものです。そのため財政状況、起債状況や人員の配置状況等により、必ずしも計画通りに行われるものを保証するものではありません。実際の実施状況とは大きく異なることが予想されるため、年次計画の定期的（概ね毎年）な見直しが必要となります。

更に今後、施設を取り巻く状況は随時変わっていくため、施設の更新、廃止及び統廃合等が行われた場合、または建物の劣化状況等を見ながら該当施設の計画を見直す必要があります。

なお、施設の統廃合に伴う大規模な改修や更新を行う場合、それぞれの建物について精度の高い計画を作成していく必要があります。

(5) 年次計画

施設名称	劣化度	建築年度	経過年数	延床面積	構造	避難所指定	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39
1 小郡市役所南別館	D	1975	41	723	RC		0	900	0	0	0	0	0	0	0	600
2 小郡市役所	C	1962	54	5,485	RC		0	4,400	100	200	0	0	0	0	0	0
3 小郡市役所南別施設	C	1980	36	597	鉄骨		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 河北苑	B	1993	23	1,820	RC		0	5,500	0	0	0	0	0	0	0	0
5 小郡市リサイクルステーション	A	2012	4	458	鉄骨		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 農政共同作業所	B	1982	34	893	鉄骨		0	0	23,400	0	0	0	0	0	0	0
7 宝満ふれあいセンター	B	1995	21	385	RC		0	0	0	9,900	0	0	0	0	0	0
8 三国保育所	B	1981	35	602	RC		0	28,000	40,700	0	0	19,200	0	0	0	0
9 大崎保育所	B	1982	34	326	RC		0	2,700	14,700	0	0	0	23,000	0	0	200
10 御原保育所	B	1989	27	550	RC		0	4,000	36,400	0	0	0	0	0	0	0
11 総合保健福祉センター(あすてらす)	B	2004	12	7,630	RC	●	2,000	160,800	0	105,800	233,500	233,500	0	0	0	0
12 高齢者社会活動支援センター	B	2006	10	966	RC	●	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 人権教育啓発センター	B	1986	30	771	RC		0	10,000	0	0	0	0	0	0	44,900	0
14 ニ夕集会所	B	1991	25	265	RC	●	0	0	0	10,700	0	0	0	0	0	0
15 市民館・下岩田集会所	B	1977	39	506	RC	●	0	0	0	37,200	0	0	0	0	0	0
16 小郡小学校	C	1963	53	5,793	RC		4,500	9,700	0	6,700	0	0	14,000	0	0	8,900
17 立石中学校	C	1975	41	3,972	RC	●	0	14,500	5,400	0	0	0	0	0	0	0
18 小郡市教育センター	C	1975	41	613	鉄骨		0	0	17,800	0	0	0	0	0	0	0
19 大原中学校	C	1976	40	8,848	RC	●	0	31,600	0	5,400	0	0	0	0	0	0
20 小郡中学校	C	1979	37	5,859	RC	●	1,480	24,300	0	0	0	0	0	0	0	0
21 味坂小学校	B	1959	57	3,185	RC		5,600	4,100	0	0	0	0	0	2,600	0	0
22 御原小学校	B	1965	51	3,666	RC	●	5,700	4,100	0	0	0	0	0	0	0	0
23 三国小学校	B	1966	50	6,356	RC	●	5,700	0	5,400	0	0	0	0	0	0	0
24 立石小学校	B	1967	49	3,691	RC	●	3,900	0	0	6,900	0	0	0	0	0	0
25 宝城中学校	B	1967	49	4,798	RC	●	6,200	29,000	0	0	10,200	0	0	0	0	0
26 大原小学校	B	1971	45	7,256	RC	●	5,400	0	5,400	0	0	0	0	0	0	0
27 東野小学校	B	1990	26	5,850	RC	●	6,600	14,000	8,100	7,900	6,500	0	0	0	0	0
28 三国中学校	B	1993	23	9,510	RC	●	6,900	24,200	0	0	8,900	0	0	0	0	0
29 小郡幼稚園	B	1993	23	1,023	鉄骨		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30 のぞみが丘小学校	B	1998	18	8,554	RC	●	4,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31 大崎教育集会所	C	1979	37	369	RC	●	0	0	0	15,400	400	0	18,000	0	0	0
32 小郡交流センター	D	1980	36	1,198	RC	●	0	54,500	98,400	193,600	0	0	0	800	0	500
33 味坂校区公民館	B	1991	25	503	RC	●	0	9,300	46,000	24,700	0	0	0	0	0	0
34 生涯学習センター	B	1992	24	3,664	RC	●	0	58,800	257,200	0	0	0	0	0	0	0
35 御原校区公民館	B	1993	23	506	RC	●	0	5,700	22,500	0	0	0	0	0	0	0
36 立石校区公民館	B	1994	22	622	RC	●	0	28,200	0	0	0	0	0	0	0	0
37 三国校区公民館	B	2002	14	933	RC	●	0	23,100	39,400	0	0	0	0	0	0	0
38 東野校区公民館	B	2006	10	1,150	RC	●	0	26,200	70,200	35,900	0	0	0	0	0	0
39 大原校区公民館	A	2016	0	1,214	RC	●	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40 体育館等	D	1974	42	4,077	RC		4,709	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41 小郡運動公園	C	1994	22	14,364	RC		0	0	104,800	301,600	0	0	129,100	0	0	0
42 埋蔵文化財調査センター	B	1985	31	2,747	RC		0	0	0	0	0	0	0	135,500	0	0
43 図書館・文化会館	C	1987	29	1,586	鉄骨RC		0	1,900	204,600	0	0	0	0	0	0	285,600
							63,589	579,500	1,000,500	761,900	259,500	252,700	184,100	138,900	44,900	295,800