

宇多津町保健・福祉施設長寿命化計画



令和 3 年 3 月
香川県 宇多津町

目次

第1章 計画の概要	1
-----------	---

1 計画策定の背景・目的	1
2 計画期間	1
3 計画の位置付け	2
4 計画対象施設	3

第2章 施設マネジメントの基本方針について	4
-----------------------	---

1 公共施設等の総合的な管理に関する基本方針	4
2 保健・福祉施設の管理に関する基本方針	5
3 目標耐用年数の設定	5
4 施設の維持管理の方針について	8
5 優先順位の考え方について	9
6 劣化状況調査	10

第3章 施設ごとの実施計画	13
---------------	----

第4章 計画のフォローアップについて	14
--------------------	----

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景・目的

日本の総人口は、出生率の低下や平均寿命の伸長などを起因として、人口減少時代を迎えたとともに、人口の少子化、高齢化が急速に進んでいます。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来人口」の推計によると、本町は、令和22年において県内の市町で唯一、人口が増加すると推計されていましたが、令和2年の国勢調査では、人口は減少に転じる見込みとなっています。人口構成の内訳を見ると、高齢化が進み、生産年齢人口は減少する見込みであることから、年齢構成が変化することによる公共施設等の需要の規模や内容の変化に対応する必要があります。

また、過去に整備された公共施設等の老朽化が進み、大規模改修、建替えの必要性が増加するため、公共施設等の維持管理、修繕、更新費用は、今後、大きな財政負担となることが予想されます。

一方、生産年齢人口の減少や地価の下落等による税収減と社会保障費等の増加等により、厳しい財政運営が予想されており、公共施設等に投資できる予算は限られています。

このような状況において、公共施設等の全体像を把握し、将来の公共施設等の需要に対応した適切な施設整備、計画的な更新を行い、将来世代の負担の軽減、財政負担の軽減、平準化を図る目的で、長期的な視点から公共施設等を管理していくため、平成28年度（2016年度）に宇多津町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。

保健・福祉施設長寿命化計画（個別施設計画、以下「本計画」という）は、総合管理計画で定めた方針等を踏まえて、保健・福祉施設に分類された施設ごとの方向性やあり方を検討し、中長期的な視点に立った施設の適正化と効率的な運営管理を行うことを目的として策定するものです。

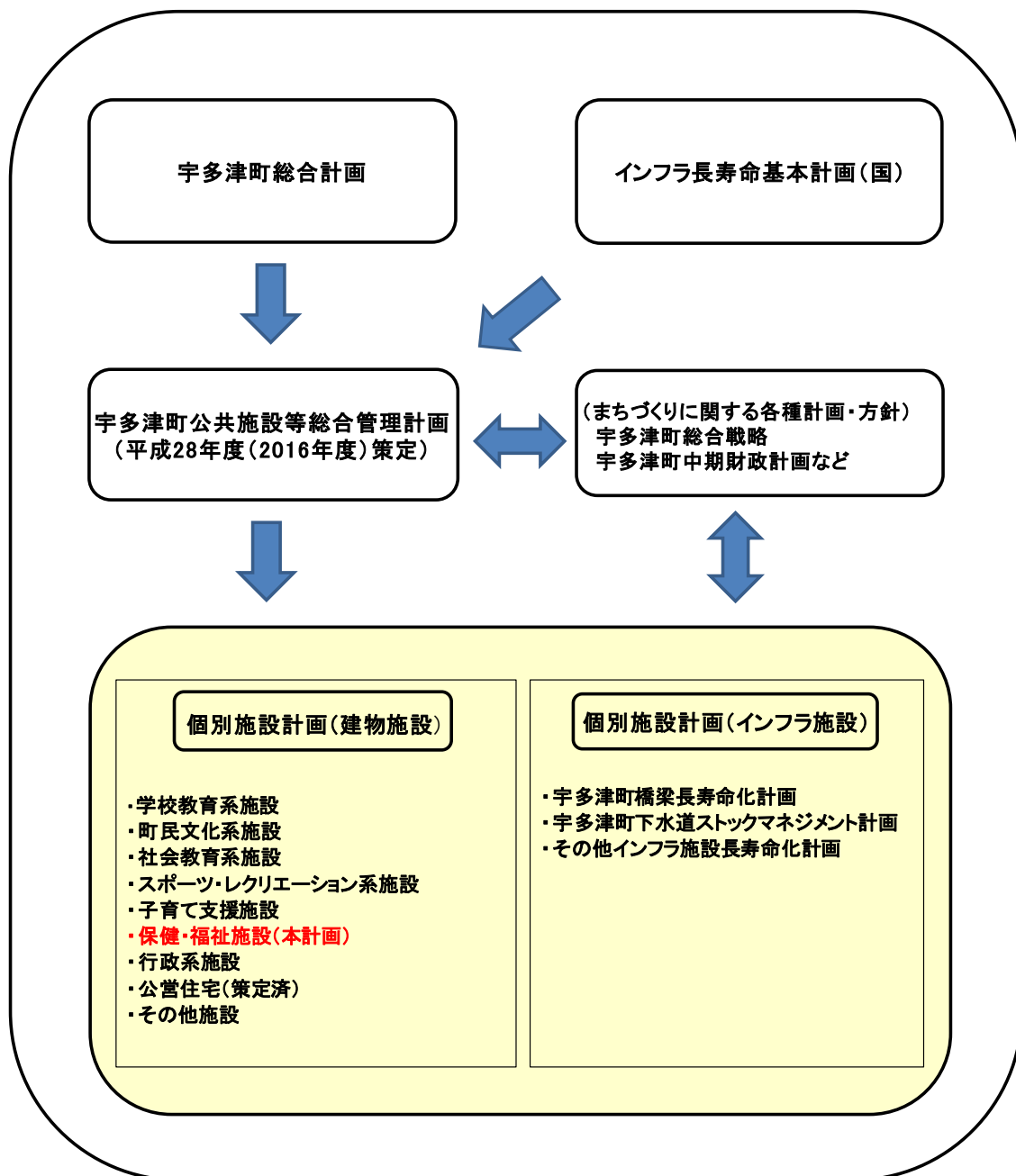
2 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）の10年間とします。本計画の内容については、社会情勢の変化や事業の進捗状況に応じて、計画期間中においても適宜見直しを行います。

3 計画の位置付け

本計画を含む個別施設計画は、平成 28 年度（2016 年度）に策定した総合管理計画の基本方針に基づき、まちづくりに関する各種計画・方針等と連携し、施設ごとの維持管理の方針や今後のあり方等についてとりまとめたものです。

図表 1-1 本町における個別施設計画の位置付け



4 計画対象施設

本計画の対象施設は、町が保有する公共施設のうち、総合管理計画における大分類で保健・福祉施設に分類した施設を対象とします。

図表 1-2 本計画の対象施設

総合計画における大分類	総合計画における中分類	NO	施設名称	延床面積(㎡)	構造	階数	建築年
保健・福祉施設	保健施設	1	宇多津町保健センター	2,548.00	鉄筋コンクリート造	4	平成9年 (1997年)
	高齢福祉施設	2	サポートセンター	298.94	鉄骨造	1	平成13年 (2001年)
		3	やすらぎプラザ	279.65	鉄骨造	1	平成14年 (2002年)
	その他の 社会福祉施設	4	あみのうら交流センター(注1)	694.87	鉄骨造	2	平成30年 (2018年)

※建物施設の個別施設計画は、基本的に総合管理計画における大分類ごとに策定しますが、必要に応じて分類を細分化したり、当初の分類とは異なる分類で策定する場合があります。その場合は、各個別施設計画において注記するとともに、総合管理計画改訂時に分類の見直しを検討します。

※総合管理計画において保健・福祉施設に分類していた宇多津町福祉センターは解体したため、本計画の対象施設から除外します。

注1) あみのうら交流センターは平成30年度(2018年度)新築物件のため、総合管理計画には記載されていませんが、保健・福祉施設に分類することとし、本計画の対象施設に含めます。

第2章 施設マネジメントの基本方針について

1 公共施設等の総合的な管理に関する基本方針（総合管理計画より抜粋）

本町が総合管理計画において定めた基本方針は以下のとおりです。基本方針に基づいて個別施設計画の策定を進めます。

（総合管理計画より抜粋）

（1）既存ストックを中心とした適正な配置

- 財政的な制限があることから、既存施設を適切に維持管理し、効率的に活用します。住民ニーズ、社会情勢の変化に対応した公共施設等の適正な配置を目指します。
- 新規整備は、必要最低限とし、必要な場合は、中期財政計画に基づき、中長期的な観点で費用対効果を十分に検討したうえで実施します。

（2）公共施設等の機能的・構造的な質の向上

- 公共施設等の新規整備、建替え、大規模修繕を実施する際は、施設本来の機能に加えて、耐震性の確保、多機能化、福祉対応化を図り、住民の安全を確保し、かつ快適に利用できる公共施設を整備します。

（3）更新費用の縮減と平準化

- 策定済、または今後策定が予定されている個別施設計画等に基づき、公共施設等の点検、診断等を定期的 to 実施し、修繕や更新は、施設の重要度や緊急度に応じて優先順位を決めたうえで、計画的に実施します。
- 管理については、「事後的管理」から「予防保全型維持管理」への転換を目指し、既存施設を良好な状態で維持し、長寿命化を図り、更新費用の縮減と平準化を図ります。

（4）全庁的取組み体制の構築と情報の共有化

- 本計画を実効性のあるものにするため、職員全体が町全体の施設の状況や住民ニーズを十分に理解し、町全体として公共施設等の配置の最適化を目指します。
- 統一的な基準による地方公会計の整備を進め、精緻な固定資産台帳を作成します。公共施設等の異動や修繕状況は、総務課にて管理し、情報を全庁で共有します。担当課と財政所管課が情報を共有し、計画的、効率的な維持保全を行います。
- 議会、町民と情報・問題意識を共有し、町民が施設運営に参加しやすい環境を整えます。

2 保健・福祉施設の管理に関する基本方針（総合管理計画より抜粋）

本町が総合管理計画において定めた保健・福祉施設の基本方針は以下のとおりです。

（総合管理計画より抜粋）

- やすらぎプラザ、サポートセンターは、現施設数を維持します。予防的な維持修繕を計画的に行うことにより、施設の長寿命化を図るとともに、効率的な修繕を行い、維持管理コストの縮減に努めます。
- 保健センターは、町民の健康増進の取組み拠点として現施設数を維持します。町の防災拠点にもなっており、利用者の安全と衛生管理を確保するため、施設の点検や修繕を計画的に実施して、長寿命化を図るとともに、維持管理コストの縮減に努めます。
- 宇多津町福祉センターは、老朽化が進んでおり、取壊します。
- 現在、子育て世帯、高齢者、障害者等の交流の拠点として、世代間交流センターの新規整備を検討しています。

3 目標耐用年数の設定

公共施設の大規模修繕や長寿命化を計画的に実施するためには、目標となる耐用年数の設定が必要となり、この耐用年数が工事の実施時期や施設の老朽化のおおよその目安の一つとなります。

建物の寿命は、構造、立地条件、使用状況などによって大きく左右されますが、階高や広さなどに余裕を持った建物や新耐震基準以降に建てられた建物は、計画的な保全を実施すれば法定耐用年数を超える使用も可能とされています。

長寿命化のメリットとして「更新（建替え）と比較して構造体（柱や梁）の工事が大幅に減少するため、工事費用の縮減や工期の短縮を行うことができる」、「長寿命化改修への転換により、限られた予算でより多くの施設の安全性を確保しつつ、機能の向上を図ることができる」などが挙げられます。

本町では、公共施設を法定耐用年数を超えて使用することを目標とし、長寿命化改修が可能な施設は、長寿命化を検討します。

公共施設の日常的・定期的な点検及び清掃を実施し、施設や設備の老朽化による機能低下等の不具合が生じる前に予防的な修繕を行うことにより、従来の「事後的管理」による整備と比較して施設を長く使用することができるため、施設の長寿命化を図る上で「予防保全型維持管理」の考え方を基本方針とします。（※総合管理計画の基本方針(3)）

本町における長寿命化の目標耐用年数については、「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」（図表 2-1、図表 2-2）を参考に「構造物の望ましい耐用年数（本町が設定する目標耐用年数）」（図表 2-3）のとおりに設定します。

図表 2-1 建物の用途・構造に応じた目標耐用年数の級

用途 \ 構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		鉄骨造		軽量鉄骨	ブロック造 レンガ造	木造
	高品質の場合	普通品質の場合	重量鉄骨				
			高品質の場合	普通品質の場合			
学校 庁舎	Y。100以上	Y。60以上	Y。100以上	Y。60以上	Y。40以上	Y。60以上	Y。60以上
住宅 事務所 病院	Y。100以上	Y。60以上	Y。100以上	Y。60以上	Y。40以上	Y。60以上	Y。40以上
店舗 旅館 ホテル	Y。100以上	Y。60以上	Y。100以上	Y。60以上	Y。40以上	Y。60以上	Y。40以上
工場	Y。40以上	Y。25以上	Y。40以上	Y。25以上	Y。25以上	Y。25以上	Y。25以上

※出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

※高品質、普通品質の区別は耐久性の高低による。

図表 2-2 目標耐用年数の級の区分

級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y。150	150年	120年～200年	120年
Y。100	100年	80年～100年	80年
Y。60	60年	50年～80年	50年
Y。40	40年	30年～50年	30年
Y。25	25年	20年～30年	20年

※出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

図表 2-3 構造物の望ましい耐用年数（本町が設定する目標耐用年数）

構造	目標耐用年数
鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	80年
鉄骨造	80年
軽量鉄骨造	50年
木造	50年

また、「予防保全型維持管理」の考え方を取り入れた長寿命化を図っていくためには、建物を構成する主要な部位別に改修周期を設定する必要があることから、「建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）」の標準耐用年数を参考に、図表 2-4 のとおり部位別改修周期を設定します。

図表 2-4 部位別修繕周期

部位項目		標準耐用年数
建築	外壁	20～30年
	屋上防水	20～30年
電気	受変電設備	30年
	電灯設備	20年
機械	空調設備	20年
	給水設備	20～30年
	エレベーター	30年

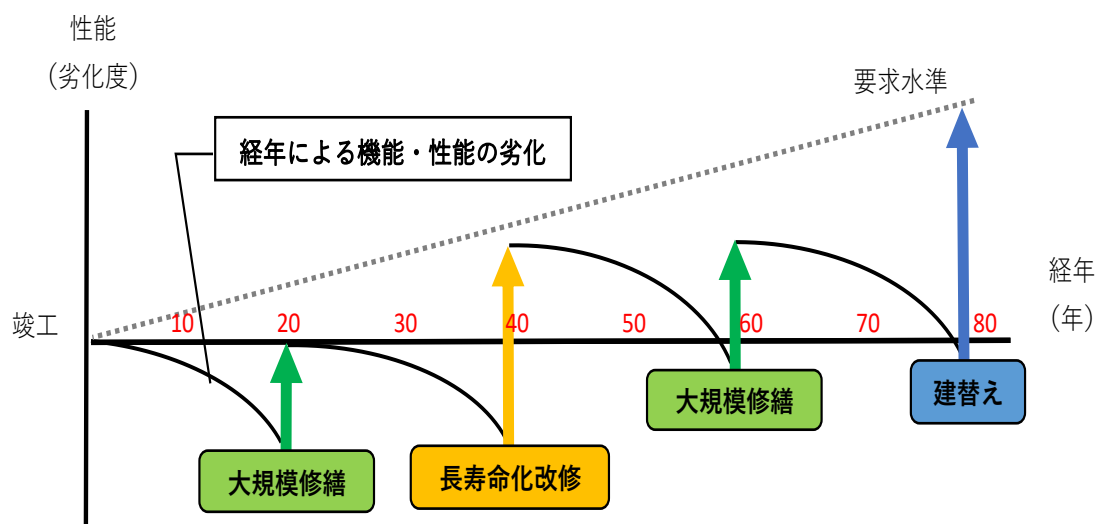
※出典：建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人 建築保全センター）

4 施設の維持管理の方針について

鉄筋コンクリート造等の大規模な施設整備について、「事後的管理」（建築後 40 年～50 年経過後に建替え）の考え方から、図表 2-5 のように築 20 年程度が経過した後に機能回復のための予防保全的な大規模修繕、築 40 年程度が経過した後に長寿命化改修、その後も建物の部位ごとの更新周期を勘案し、約 20 年周期で予防保全的な改修を行うなど、「予防保全型維持管理」による施設の長寿命化（建築後 80 年経過後に建替え）の考え方に基づいて計画的な維持管理を行います。

建物の立地や使用状況によって、劣化状況が異なるため、改修の周期は目安とし、日常点検・定期点検等の結果を踏まえて、改修時期を検討します。

図表 2-5 長寿命化のイメージ



大規模修繕	長寿命化改修
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事	経年劣化による機能回復工事と、耐用性、快適性、省エネ性を確保するための機能向上工事
・屋上防水改修 ・外壁改修 ・トイレ改修 ・内装改修 ・設備機器改修 ・劣化の著しい部位の修繕 ・故障、不具合修繕 等	・屋上防水改修 ・外壁改修 ・トイレ改修 ・内装改修 ・設備機器改修 ・劣化の著しい部位の修繕 ・故障、不具合修繕 等 ・コンクリート中性化対策 ・鉄筋の腐食対策 ・バリアフリー改修 ・外壁、屋上の断熱化改修 ・省エネルギー機器への更新

5 優先順位の考え方について

公共施設を計画的かつ安全に維持管理していくためには、適切な時期に工事を実施する必要がありますが、本町の財政状況を考慮すると、全ての工事に対応できる財政的な余力がないため、一定の判断基準を設定し、優先すべき工事の検討を行ったうえで、実施を決定する必要があります。本町は、後述する劣化状況調査の評価指標である施設健全度や施設重要度（図表 2-6）を勘案して、図表 2-7 のとおり優先順位を整理しました。

ただし、すでに利用されている施設において、安全性や機能性が著しく低下している施設、また、劣化状況調査において部位の評価が C、D 評価となった施設については、優先順位にかかわらず、修繕・改修の必要性を検討し、必要に応じて優先的に改修等の工事を検討します。（ただし、更新（建替え）、長寿命化改修、大規模修繕を実施する場合を除く）

図表 2-6 施設重要度

重要度	区分	該当施設名
I（高）	指定緊急避難場所兼指定避難所、役場、本部機能を有する消防団屯所、防災倉庫	役場（本館・北館・西館）、消防団屯所（第一分団）、防災倉庫、小中学校、町民体育館、保健センター、デュアルスポーツセンターなど
II（中）	I 以外の指定緊急避難場所、消防団屯所	消防団屯所・車庫（第二分団～第六分団）中央保育所、宇多津幼稚園、サポートセンター、キッズプラザ、やすらぎプラザ、あみのうら交流センター、ユープラザうたづ、指定緊急避難場所のコミュニティー分館など
III（低）	I、II 以外の施設	宇多津町産業資料館、こめっせ宇多津、総合型スポーツ施設、古街の家、指定緊急避難場所ではないコミュニティー分館など

図表 2-7 工事の優先順位

施設重要度	施設健全度		
	40点未満	40点以上60点未満	60点以上
I（高）	①	②	③
II（中）	②	③	④
III（低）	③	④	⑤

6 劣化状況調査

公共施設の現状を把握するため、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（文部科学省）の劣化状況調査票を用いて現地調査を実施しました。調査要領に基づいて、劣化診断を行い、部位別の劣化度について、屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年からの経過年数を基本とし、A～Dの4段階評価により施設健全度（100点満点）を算出しています。

施設の構造、建築年、老朽化の状況、用途等に応じて、図表 2-12 のとおり方針を「更新（建替え）」、「長寿命化」、「複合化・集約化」、「統廃合」、「用途変更」、「継続して検討」の6種類に区分します。

図表 2-8 保健・福祉施設の劣化状況評価結果

総合計画に おける大分類	総合計画に おける中分類	NO	施設名称	延床面積 (㎡)	構造	階数	建築年	構造躯体				劣化状況評価						施設 重要度	工事 優先 順位
								耐震安全性			方針	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	施設 健全度 100点 満点		
								基準	診断	補強									
保健・福祉 施設	保健施設	1	宇多津町保健センター	2,548.00	鉄筋コンクリート造	4	平成9年 (1997年)	新	-	-	長寿命化	C	B	C	B	B	59	I	②
	高齢福祉施設	2	サポートセンター	298.94	鉄骨造	1	平成13年 (2001年)	新	-	-	長寿命化	B	B	A	A	A	91	II	④
		3	やすらぎプラザ	279.65	鉄骨造	1	平成14年 (2002年)	新	-	-	長寿命化	A	B	A	A	A	93	II	④
	その他の社会 福祉施設	4	あみのうら交流センター	694.87	鉄骨造	2	平成30年 (2018年)	新	-	-	長寿命化	A	A	A	A	A	100	II	④

図表 2-9 簡易劣化調査の目視による評価基準（屋根・屋上、外壁）

評価	基準	配点
A	概ね良好	100点
B	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題なし	75点
C	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる	40点
D	随所、広範囲に著しい劣化が見られ、安全上、機能上、問題があり、早急に対応する必要がある	10点

図表 2-10 簡易劣化調査の経過年数による評価基準（内部仕上、電気設備、機械設備）

評価	基準（部位の全面的な改修年からの経過年数）	配点
A	20 年未満	100点
B	20～40 年未満	75点
C	40 年以上	40点
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合	10点

（施設健全度の計算式）

施設健全度＝総和（部位の評価点＋部位コストの配分）÷60

※100 点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。

※施設健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

（計算例）

	評価		評価点		配分		
1 屋根・屋上	C	→	40	×	5.1	=	204
2 外壁	D	→	10	×	17.2	=	172
3 内部仕上	B	→	75	×	22.4	=	1,680
4 電気設備	A	→	100	×	8	=	800
5 機械設備	C	→	40	×	7.3	=	292
計							3,148
÷							60
施設健全度							52

図表 2-11 部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上	22.4
4 電気設備	8
5 機械設備	7.3
計	60

※劣化状況調査の評価基準、施設健全度の計算、部位のコスト配分は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（文部科学省）を参考に設定しています。

図表 2-12 施設の方針について

施設の方針	
更新（建替え）	老朽化した施設を建替えること。
長寿命化	法定耐用年数を超えて使用できるよう予防保全型維持管理を行うこと。
複合化・集約化	一つの施設に異なる複数の機能を保有させることにより、運用や維持管理の効率化を図ること。複数の機能を保有した施設を新設する方法と既存の施設に機能を移管する方法がある。 ※余剰施設は他に用途がない場合は廃止。
統廃合	余剰施設を同じ機能の施設に統合することにより保有量を最適化すること。 ※余剰施設は他に用途がない場合は廃止。
用途変更	機能を廃止し、新たな機能を保有させること。 ※余剰施設は他に用途がない場合は廃止。
継続して検討	適切な部位修繕を実施しつつ、今後の方向性を検討すること。

第3章 施設ごとの実施計画

施設マネジメントの基本方針や劣化状況調査の結果等を踏まえて、施設ごとの今後10年間の実施計画を図表3-1のとおり策定しました。

図表3-1 保健・福祉施設の実施計画 (千円)

NO	施設名称	方針	対策	R3年度 (2021年度)	R4年度 (2022年度)	R5年度 (2023年度)	R6年度 (2024年度)	R7年度 (2025年度)	R8年度 (2026年度)	R9年度 (2027年度)	R10年度 (2028年度)	R11年度 (2029年度)	R12年度 (2030年度)
1	宇多津町保健センター	長寿命化	対策費用										
			対策内容	日常点検 定期点検 部位修繕									
町民の健康増進の取組み拠点で、指定緊急避難場所兼指定避難所となっている重要施設。 築24年経過しており、屋上防水や内部仕上を中心に劣化が進んでいます。 適切な部位修繕を実施しながら、日常点検・定期点検を継続し、大規模修繕、長寿命化改修の内容、時期を検討します。 特に屋上防水(FRP防水)については、状況を適宜確認し、修繕の方法や具体的時期を検討します。													
2	サポートセンター	長寿命化	対策費用										
			対策内容	日常点検 定期点検									
安全上、機能上直ちに影響を与えるものではありませんが、屋根(軒天)、外壁等に部分的な劣化がみられます。 町の指定緊急避難場所になっており、今後、日常点検・定期点検を継続し、必要性があれば、大規模修繕、長寿命化改修を検討します。													
3	やすらぎプラザ	長寿命化	対策費用										
			対策内容	日常点検 定期点検									
外壁塗装にやや劣化がみられるが、全体的に状態は良好。引き続き適切な維持管理に努めます。 町の指定緊急避難場所になっており、今後、日常点検・定期点検を継続し、必要性があれば、大規模修繕、長寿命化改修を検討します。													
4	あみのうら交流センター	長寿命化	対策費用										
			対策内容	日常点検 定期点検									
地域コミュニティの活性化や世代間交流を目的とした施設で、町の指定緊急避難場所になっています。 また、宇多津町社会福祉協議会の事務所があり、社会福祉活動の拠点にもなっています。 平成30年度(2018年度)新築物件で状態は良好。引き続き適切な維持管理に努めます。													

第4章 計画のフォローアップについて

本計画では、行政系施設の今後10年間の実施計画を示していますが、計画を効率的に進めていくために、①計画の策定（P l a n）、②計画に基づく改修や維持管理等マネジメントの実施（D o）、③事業の検証・進捗確認（C h e c k）、④計画の見直し（A c t i o n）といったPDCAサイクルの考え方に基づき、計画の実効性・継続性を確保していきます。

本計画の実実施計画において位置付けられた事業は、中期財政計画に盛り込み、施設の工事履歴や劣化状況を担当課と財政所管課が共有するなど、全庁的な取組み体制を構築します。

計画期間中であっても社会情勢や住民ニーズの変化が生じた場合には、適宜、計画の見直しを実施するものとします。