

みよし市観光資材倉庫個別施設計画

令和元年 10 月

(令和 3 年 1 月変更)

みよし市

環境経済部産業課

目 次

1	計画の背景、目的等	1
2	観光資材倉庫の実態	2
3	配置計画の方針、改修等の方針及び実施時期	3
4	長寿命化修繕等の優先順位の考え方	4
5	長寿命化修繕等のスケジュール	4
6	長寿命化修繕等の費用	6
7	日常における施設管理	6
8	計画の見直しについて	6

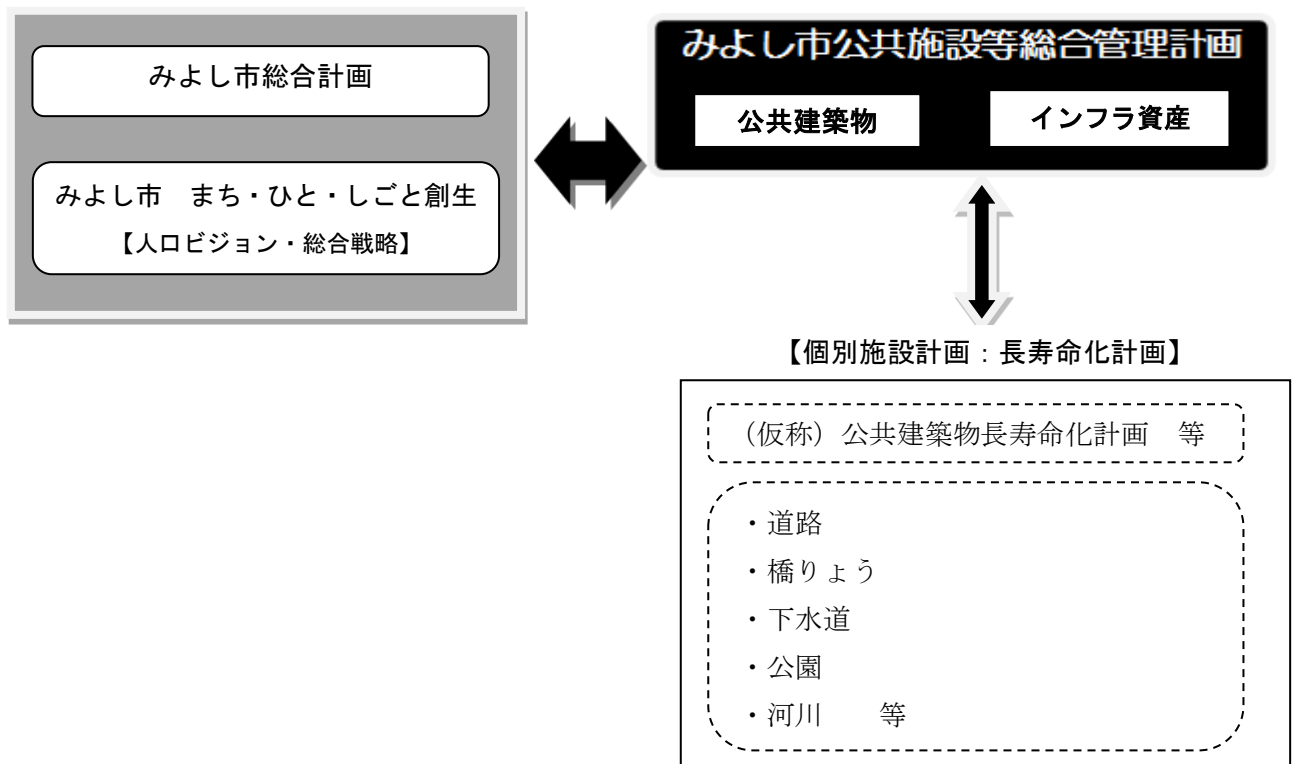
1 計画の背景、目的等

(1) 背景

平成25年11月に国の「インフラ長寿命化基本計画」（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）が策定され、本市においても平成29年3月に「みよし市公共施設等総合管理計画」が策定されました。その総合管理計画に基づき、観光資材倉庫についても長寿命化を図るための個別施設計画を作成することが求められています。（図1参照）

今後、老朽化した観光資材倉庫の修繕や改築に多額の費用が必要になると考えられ、改めて改修等の実施時期や規模等を定めた中長期的な整備計画を策定する必要があります。

図1 みよし市における本計画の位置づけ



(2) 目的

施設を長く使用するためには、適切な維持管理を行っていくことが重要です。

そのためには、「事後保全的な管理」と「予防保全的な管理」がありますが、本計画においては、下記「みよし市公共施設等総合管理計画の基本方針」を受け、維持管理方法を「事後保全的な管理」ではなく、「予防保全的な管理」による施設の長寿命化を推進するとともに、中長期的な視点から、財政的な負担の縮減と平準化に向けた維持管理、修繕、更新等を実施します。

【みよし市公共施設等総合管理計画の基本方針（一部抜粋）】

- ① 将来にわたり安全安心な公共施設等の確保
 - ・施設の安全性の確保
 - ・施設情報の一元管理
- ② 計画的な保全による施設の長寿命化
 - ・予防保全による施設の長寿命化を推進し、財政負担の縮減・平準化
 - ・メンテナンスサイクルの構築
- ③ 施設の総量の抑制と有効活用
 - ・施設の総量は、当面、維持するが、中長期的には施設の総量を抑制
 - ・安易な新規整備は行わず、既存施設の活用や用途変更による転用等の可能性について検討
 - ・資産活用のさまざまな手法を検討
 - ・市全体や隣接市町も含めた広域観点による施設の整備・活用方法を検討

(3) 計画期間

本計画の計画期間は、みよし市公共施設等総合管理計画（２０１７年度（平成２９年度）から２０５６年度（令和３８年度）までの４０年間）との整合を図り、２０１９年度（令和元年度）から２０５６年度（令和３８年度）までの３８年間の計画期間とします。

(4) 対象施設

本計画の対象施設は、観光資材倉庫とします。

所在地：みよし市三好町東山２０９番地１

２ 観光資材倉庫の実態

(1) 観光資材倉庫の施設別財産状況

施設名称	建築年	築年数	構造	階数	面積 (㎡)	併設状況
観光資材倉庫	S61	33	S	2	294	

S:鉄骨造

(2) 施設の活用状況

観光資材倉庫は、みよし市の観光資源である「三好池まつり」や「大提灯まつり」における観光資材の保管庫として拠点となる施設です。

【活用事例】

- ・観光資材の保管庫として活用

(3) 施設の老朽化状況

平成30年度みよし市公共建物調査の結果

施設名称	築年数	構造	評価点(%)				
			基礎	敷地	防水	外壁	総合
観光資材倉庫	33	S	未実施				

3 配置計画の方針、改修等の方針及び実施時期

(1) 観光資材倉庫の配置計画の方針

観光資材倉庫は、本市の観光資源である各種まつりに使用する観光資材の保管庫であり、現在の配置が適当であるものとし、維持していきます。

(2) 改修等の基本的な方針

施設の耐用年数は、総合管理計画に基づき、普通品質の場合の目標耐用年数の最大値である80年とします。(資料1参照)

また、総合管理計画においては、施設の修繕時期について「予防保全的な修繕(※注1)を竣工から20年と60年で実施するとともに、長寿命化修繕(※注2)を竣工から40年で実施する。」としています。(資料2参照)

※注1 「予防保全的な修繕」

耐用年数を迎える建築付属設備(電気設備等)の更新に加え、定期的な点検の実施のもと、躯体の機能に影響が及ぶ前に、屋上防水や外装塗装などの延命化対策を全面的に実施すること。

※注2 「長寿命化修繕」

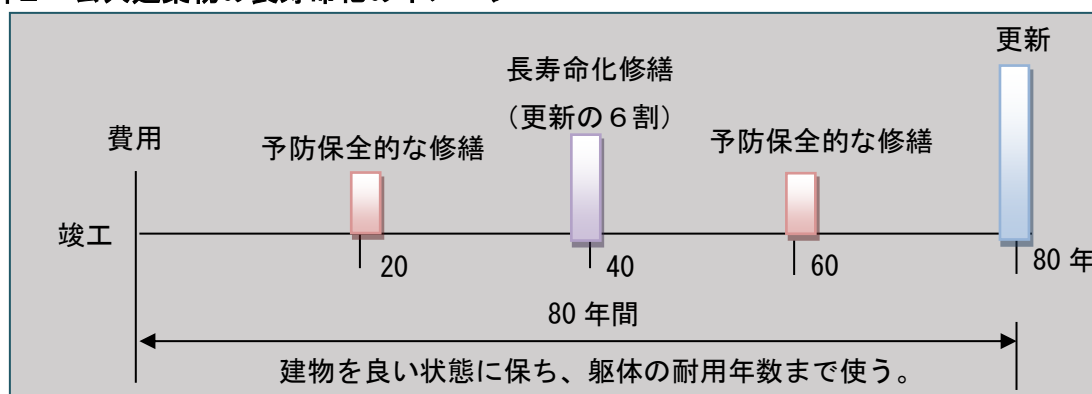
耐用年数を迎える建築付属設備(電気設備等)の更新に加え、今後40年間施設を使用することを見据え、コンクリート中性化対策、鉄筋腐食対策及び耐久性に優れた仕上げ材への取替など、設備や躯体のリニューアルを実施すること。

資料1 公共建築物の目標耐用年数

構造	目標耐用年数				法定耐用年数
	構造種別	代表値	範囲	下限値	
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造（重量鉄骨）	高品質の場合	100年	80～120年	80年	30～50年
	普通の品質の場合	60年	50～80年	50年	

出典「建築物の耐久計画に関する考え方」（（社）日本建築学会 昭和63年）

資料2 公共建築物の長寿命化のイメージ



出典「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成27年4月 文部科学省）」を基に作成

4 長寿命化修繕等の優先順位の考え方

今後の長寿命化修繕等については、公共建物調査の結果、築年数を勘案し、実施します。

また、公共建物調査が未実施の建物については、概ね築年数20年または改修後10年を目途に調査を実施します。

5 長寿命化修繕等のスケジュール

長寿命化修繕等のスケジュールは、5ページの「観光資材倉庫予防保全的な修繕及び長寿命化修繕計画」のとおりとします。

なお、築年数に応じて、次のとおり計画します。

(1) 築年数30年を経過している施設

公共建物調査を活かし、予防保全的修繕を早急 to 実施します。予防保全的修繕後20年を目安に長寿命化修繕を実施します。

(2) 築年数30年を経過していない施設

築年数20年を目安に予防保全修繕を実施し、築年数40年を目安に長寿命化修繕を実施し、長寿命化修繕実施後20年を目安に予防保全的修繕を実施します。

観光資材倉庫予防保守的な修繕及び長寿命化修繕計画

- ◆:公共建物調査
- :長寿命化修繕
- ▲:予防保守的な修繕

施設名	建築年度	面積	評価点	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38
				'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34	'35	'36	'37	'38	'39	'40	'41	'42	'43	'44	'45	'46	'47	'48	'49	'50	'51	'52	'53	'54	'55	'56
観光資材倉庫	昭和61年度	294.00	未実施	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
						◆	▲																		◆	●														

6 長寿命化修繕等に要する費用

長寿命化修繕等に要する費用について、総務省の用途分類において「その他」に分類されることから、総合管理計画が示す単価（25万円/㎡）により試算すると、長寿命化修繕に要する計画期間の総額は概ね7,350万円と見込まれます。（資料3参照）

また、計画期間に実施する予防保全的な修繕に要する費用については、長寿命化修繕の単価を更新費の6割としていることに準じ、単価を長寿命化修繕の6割（15万円/㎡）と仮定すると、概ね4,410万円と見込まれます。

資料3 総合管理計画における公共建築物の長寿命化にかかる単価

- 建設後60年で更新（建替え）を実施する。更新費は建設費と同額とする。単年度に負担が集中しないように建替え時は費用を3年間に分割する。
- 建設後30年で大規模改修を実施する。改修時の費用は2年間に分割する。
- 更新（建替え）費の単価は、「更新費用試算ソフト」を参考にして、28～40万円/㎡とする。
- 大規模改修の単価は、一般的な想定値である建設費（更新費）の6割とする。

区分	更新（建替え）	大規模改修
市民文化系施設、社会教育系施設、 <u>産業系施設</u> 、行政系施設、病院施設	40万円/㎡	25万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設、保健・福祉施設 処理施設、下水道施設、その他	36万円/㎡	20万円/㎡
学校教育系施設、子育て支援施設、公園施設	33万円/㎡	17万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡

7 日常における施設管理

施設の長寿命化に向けて、計画的な修繕を実施するとともに、日常においても職員による施設点検を実施し、施設老朽化の進行状況の把握及び修繕を要する箇所早期発見に努めるものとします。

なお、これにより修繕の必要性が認められる箇所が生じた場合においては、その緊急性に応じた計画の見直しについて、随時、検討していくものとします。

8 計画の見直しについて

みよし市公共施設等総合管理計画と同様に、本計画は、今後の社会情勢や人口動向の変化等を踏まえ、みよし市総合計画との整合性を確保するため、必要に応じて5年を目処に見直しを行います。ただし、緊急を要する事項については、その都度、検討し、対応します。