

みよし市緑と花のセンター個別施設計画

令和2年（2020年）4月

みよし市

環境経済部産業課緑と花のセンター

目 次

1	計画の目的	1
2	計画の対象施設	2
3	計画の期間	2
4	施設の状態等	2
5	対策の優先順位の考え方	2
6	対策内容及び実施時期	2
7	対策費用	4
8	日常における施設管理	4

1 計画の目的

緑と花のセンターは、周囲の農地を借り入れ、農業体験施設として整備されました。本施設では、農業体験として貸農園を開設、市民や勤労者等の方の農業体験の場として提供し、農業体験施設として農業の普及推進を図っています。

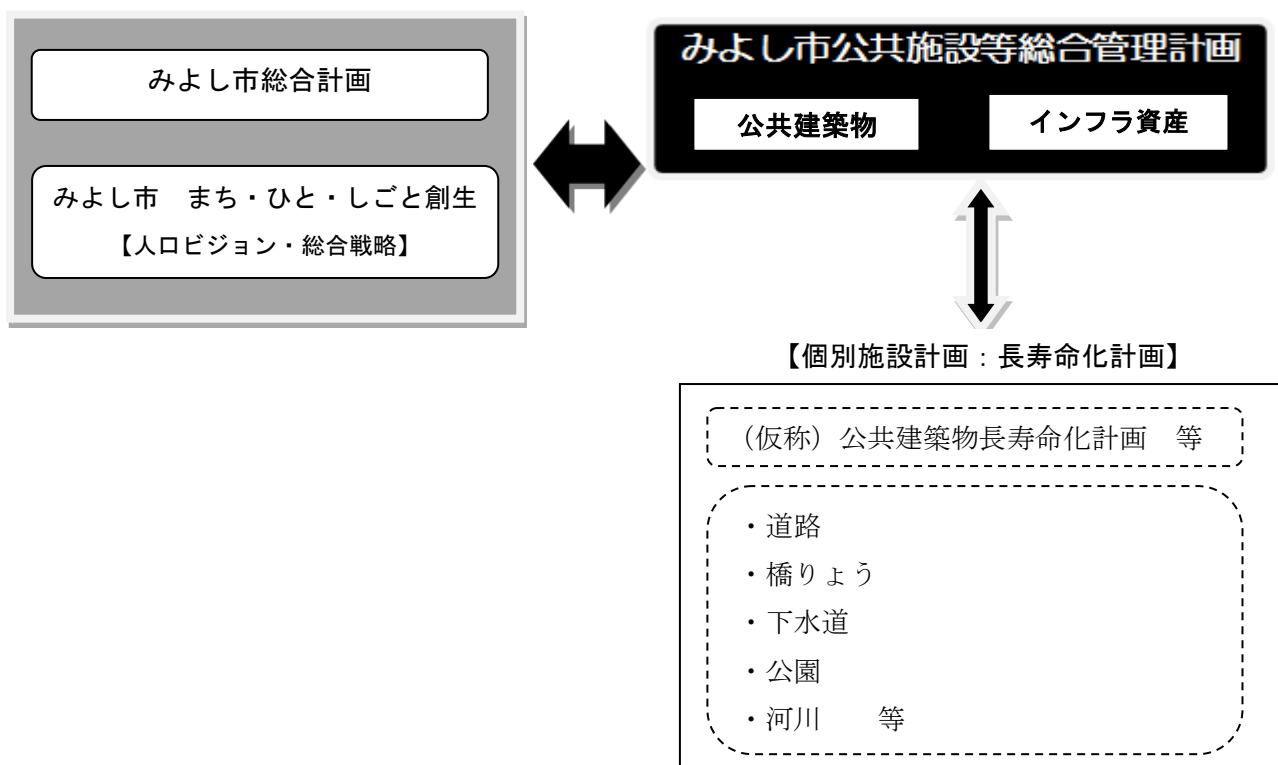
また、バーベキュー場と多目的広場を整備し、貸農園の利用者や市民や勤労者等の交流の場として貸出しを行っています。

さらに、平成 25 年度から、就農支援事業として農業の担い手と新規就農者のための就農者育成コース、家庭菜園等での野菜作りを支援する農業ふれあいコースを整備し、農業の振興に努めています。

緑と花のセンターは、平成 8 年（1996 年）の竣工後 24 年が経過し、施設の老朽化が進んでいますが、市税収入の今後の見通しが厳しいことが懸念される中での施設更新は困難であると推測されることから、今後は現在の施設の長寿命化を図り、計画的な修繕を進めていく必要があります。

本計画は、平成 25 年（2013 年）11 月に国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」及び平成 29 年（2017 年）3 月に本市が策定した「みよし市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）の基本方針を踏まえて、施設の長寿命化を図るため、今後における緑と花のセンターの施設修繕について、予めその内容や実施時期等を定めるものです。（図 1 参照）

図 1 みよし市における本計画の位置づけ



2 計画の対象施設

本計画の対象施設は、以下のとおりとします。

施設名：緑と花のセンター

所在地：みよし市打越町三百目 153 番地

構造：鉄骨造 2階建

延べ面積：725.88 m²

取得年月：平成8年（1996年）3月

取得額：147,651,000 円

3 計画の期間

この計画の期間は、総合管理計画との整合を図り、令和2年度(2020年度)から令和37年度(2055年度)までの36年間とします。

4 施設の状態等

緑と花のセンターは、平成8年（1996年）3月の竣工後24年が経過し、施設の老朽化が進んでいます。

平成29年（2019年度）にセンター屋上防水改修工事を実施しましたが、建物の内装等の汚れや損傷も見受けられます。

5 対策の優先順位の考え方

今後の施設修繕については、「4 施設の状態等」に示すとおり、修繕が必要とされる箇所への対策を実施します。

その後、建物の内装の修繕を実施します。

ただし、定期的な点検を実施したうえで、途中において緊急に対策が必要な箇所が生じた場合は、その都度計画の見直しを行います。

6 対策内容と実施時期

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2参照）

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（※

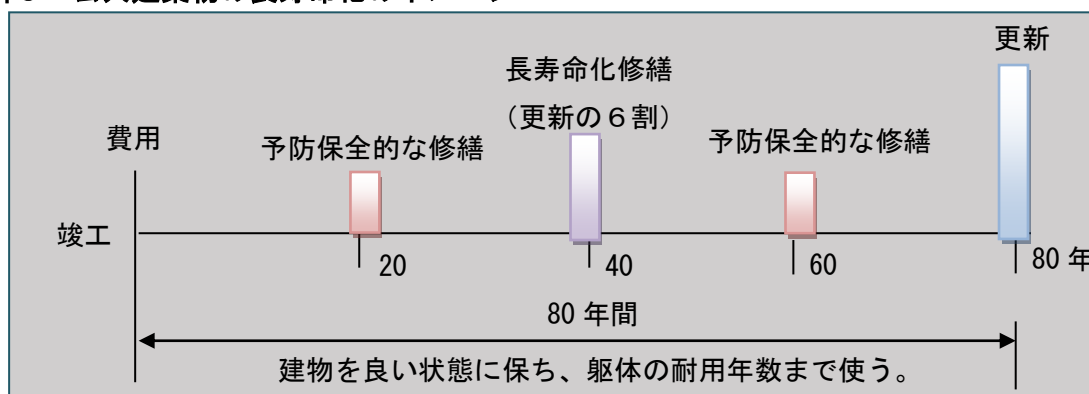
注 1) を竣工から 20 年と 60 年で実施するとともに、長寿命化修繕（※注 2）を竣工から 40 年で実施する。」としています。（資料 3 参照）

資料 2 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	高品質の場合	100 年	80～120 年	80 年	30～50 年
鉄骨鉄筋コンクリート造		普通の品質の場合	60 年	50～80 年	
鉄骨造（重量鉄骨）					

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 3 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

緑と花のセンターでは、予防保全的な修繕として、竣工後 21 年経過した、平成 29 年度（2017 年度）にセンター屋上防水改修工事を実施しました。

長寿命化修繕については、竣工後 40 年が経過する、令和 18 年度（2036 年度）までに長寿命化修繕を実施します。ただし、単年度に負担が集中しないよう、費用は 2 年間に分割し、令和 17 年度（2035 年度）及び令和 18 年度に行います。

修繕にあたっては、初年度に建物の外壁と屋上の対策を含めた修繕を実施、翌年度に建物の内壁等の修繕を実施します。

その後、20 年が経過する令和 37 年度（2055 年度）において、予防保全的な修繕を実施します。

※注 1 予防保全的な修繕

耐用年数を迎える建築附属設備（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附属設備（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。

7 対策費用

対策費用については、緑と花のセンターは産業系施設であり、延べ面積は 725.88 m^2 なので、総合管理計画が示す単価（25 万円/ m^2 ）により試算すると、令和 17 年度から 2 年間で実施する長寿命化修繕に要する費用は、概ね 1 億 8 千万円となります。（資料 4 参照）

また、令和 37 年度までに実施する予防保全的な修繕にかかる費用については、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/ m^2 ）と仮定すると、概ね 1 億 1 千万円と見込まれます。

資料 4 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/ m^2 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、産業系施設、行政系施設、病院施設	40万円/ m^2	25万円/ m^2
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/ m^2	20万円/ m^2
学校教育系施設、子育て支援施設、公園施設	33万円/ m^2	17万円/ m^2
公営住宅	28万円/ m^2	17万円/ m^2

8 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、また施設維持管理委託業者からも業務を遂行するうえで異常箇所を発見した際に報告を受けるなど、施設老朽化の進行状況の把握及び修繕を要する箇所の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。

・主な施設維持管理委託

日常清掃業務（週 6 回）

定期清掃業務（年 6 回）

空調設備定期保守点検業務（年 1 回）

消防設備保守点検業務（年 2 回）