

神川町公共施設長期保全計画の概要

1. 計画の背景・目的

神川町では、公共施設等に関して、将来にわたる持続可能な行政サービスの維持を目的に、公共施設等の「総量縮減」、「配置の見直し」や「ライフサイクルコストの縮減」などを進めるため、平成28年3月に「神川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。

さらに、「総合管理計画」を踏まえ、公共施設の集約化や複合化等による保有量の適正化についての方向性を定める「神川町公共施設再配置計画」を平成31年3月に策定し、第一期（計画期間：10年）の削減目標を約20%と設定しました。

本計画は、これらの計画を受けて、今後、神川町が保有していく公共施設について、施設の機能や性能を良好に保ち、町民等が安全に利用できること、修繕・更新費用の平準化を図ることを目的に策定するものです。

本計画は、町の保有する施設を対象とした「神川町公共施設長期保全計画」、学校施設整備を対象とした「神川町学校施設長期保全計画」町営住宅を対象とした「神川町営住宅長期保全計画」があります。

2. 対象期間

本計画の計画期間を2021年度～2060年度までの40年間

3. 対象施設

「神川町公共施設再配置計画」において、残すべきとされた施設のうち、予防保全の対象施設68棟です。

4. 長期保全の基本方針

①建物の適切な状況把握

- ・施設管理者等による「定期点検」「劣化状況調査」の計画的な実施により施設の状況の把握
- ・施設管理者等の点検結果によって、大規模改修等を計画的に実施

②建物の快適性、機能の向上

- ・壊れてから直す「事後保全」から「予防保全」への転換

③財政負担の低減・平準化

- ・計画的な修繕の実施により長期的な視点での更新コストの低減、平準化を図る

5. 長期保全の考え方

建物については、定期的に修繕や更新を行う「予防保全」と、問題が発生した時点で対応する「事後保全」により、管理することを基本とします。長寿命化の費用対効果が高い建物については、予防保全を基本とし、目標使用年数までの利用を図ります。

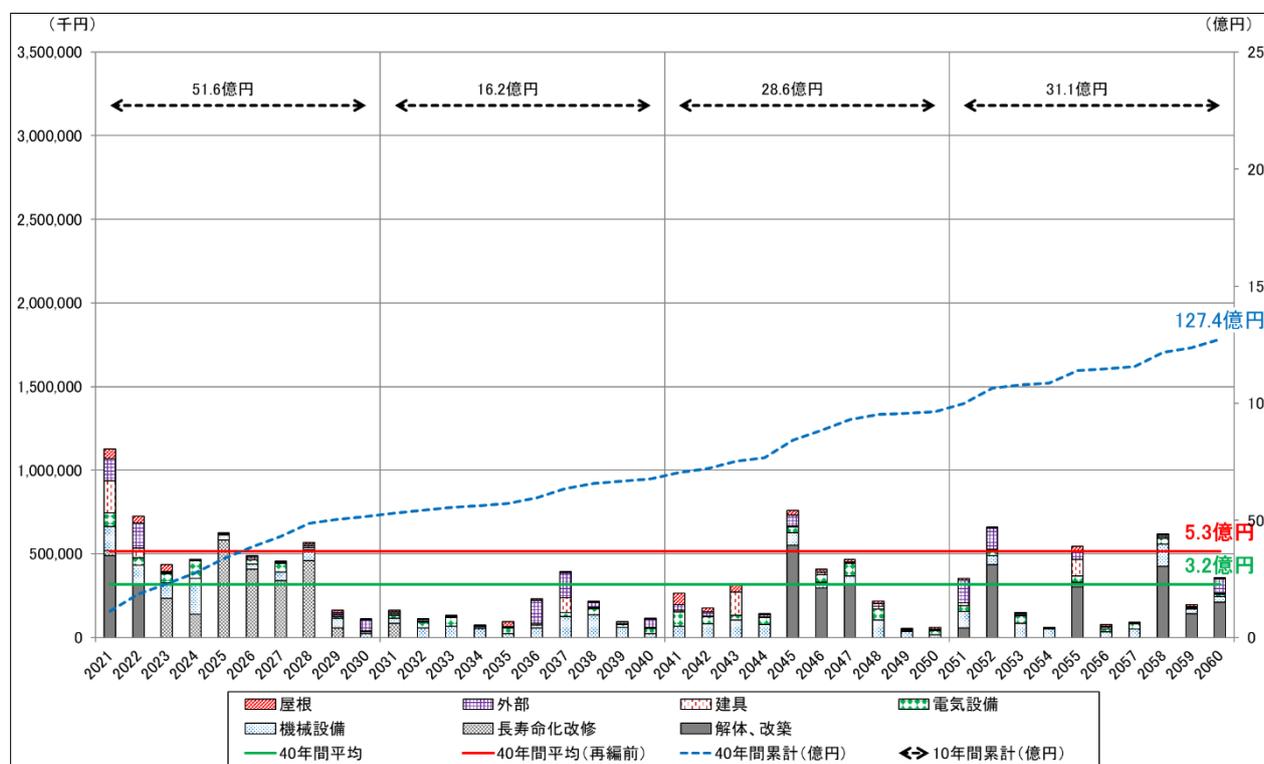
○建物の目標使用年数の設定

建築物の構造	耐用年数	目標使用年数
SRC造、RC造	60	85
S造	45	65
木造	30	50

6. ライフサイクルコストの算定

目標使用年数まで長寿命化し、劣化状況に合わせて費用を平準化した場合のライフサイクルコストの合計は、約 127.4 億円、年間の平均の費用は約 3.2 億円となり、「耐用年数 LCC」と比較すると、合計で約 86.3 億円、年平均では約 2.1 億円の縮減効果が期待できます。

「目標使用年数 LCC」では、1年目に大規模改修（長寿命化改修）が集中していましたが、劣化を考慮して平準化することで、1年目の総額は約 23.4 億円（約 34.7 億円→約 11.3 億円）軽減できます。



7. 施設類型別長期保全計画

施設の劣化状況、ライフサイクルコストの算定で計画的な保全の目標使用年数まで使用した場合の改修・更新費用の見通しや、次に示すような施設・棟ごとの今後 10 年間のロードマップを施設類型別にまとめています。

(参考に、神川町役場、神泉総合支所のロードマップを掲載します)

施設名	建物名	2021 R 3	2022 R 4	2023 R 5	2024 R 6	2025 R 7	2026 R 8	2027 R 9	2028 R 10	2029 R 11	2030 R 12
神川町役場	役場新庁舎	優先度：－									
	屋根								修繕		
	外部								更新		
	建具								修繕		
	受変電								修繕		
	通信・情報						更新		修繕		
	空調								修繕		
	換気								修繕		
	給排水								修繕		
	消火										
	ガス										
	長寿命化改修 改築										

施設名	建物名	2021 R 3	2022 R 4	2023 R 5	2024 R 6	2025 R 7	2026 R 8	2027 R 9	2028 R 10	2029 R 11	2030 R 12
神泉総合支所	支所庁舎	優先度：中									
	屋根								修繕		
	外部								修繕		
	建具								修繕		
	受変電								修繕		
	通信・情報								修繕		
	空調								修繕		
	換気								修繕		
	給排水								修繕		
	消火										
	ガス										
	長寿命化改修 改築			改築							

※計画の進捗状況、施設の状態や社会情勢・財政状況の変化などを踏まえ見直しを行うため、変更になる可能性があります。

8. 今後の公共施設管理

社会情勢の変化などに合わせ、定期的な計画の見直し、ロードマップの変更等を行いながら公共施設の適切な管理に努めていきます。

9. 学校施設長期保全計画

(1) 計画の概要

本計画の対象施設は、小学校 4 校、中学校 1 校、学校給食センター及び幼稚園 1 園です。

本計画では、児童生徒数等、神川町の学校の実態や学校施設の老朽化状況を整理し、学校施設整備の基本的な方針、学校施設整備の水準や長寿命化の実施計画を実施しました。

(2) 学校施設の老朽化状況

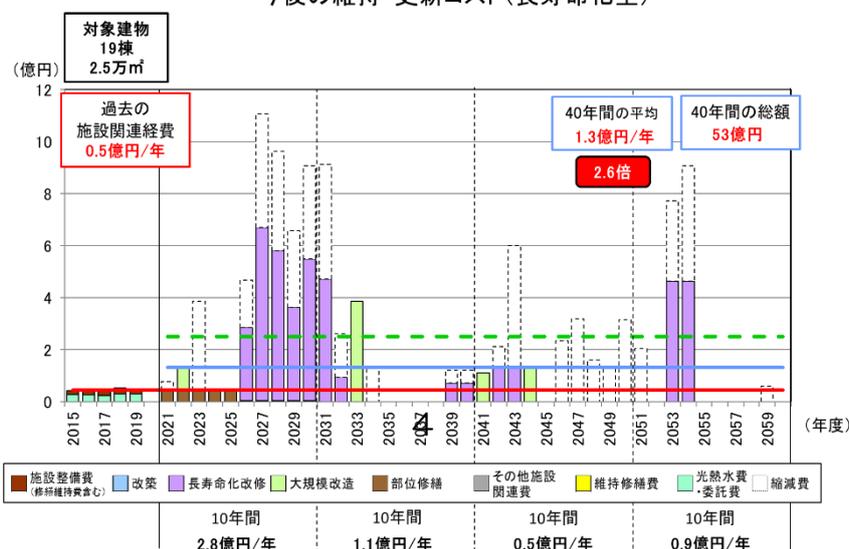
建築部位、設備ごとの劣化状況について、屋根・屋上、外壁は教職員の目視調査により、内部仕上げ、電気設備及び機械設備は目視調査を基本に経過年数を考慮してA、B、C、Dの4段階で評価しています。

通し番号	学校調査番号	施設名	建物名	棟番号	固定資産台帳番号	建物基本情報				構造躯体の健全性				劣化状況評価					備考							
						用途区分		階数	延床面積 (㎡)	建築年度		耐震安全性			長寿命化判定		屋根・屋上	外壁		内部仕上げ	電気設備	機械設備	健全度 (100点満点)			
						学校種別	建物用途			西暦	和暦	築年数	基準	診断	補強	調査年度								圧縮強度 (N/㎡)	試算上の区分	
1	2221	丹荘小学校	丹荘教室棟	013		小学校	校舎	RC	3	3,878	1977	S52	43	旧	済	-	1996		長寿命	C	C	C	C	C	40	
2	2221	丹荘小学校	屋内体育館	016		小学校	体育館	S	1	950	1979	S54	41	旧	済	-	2009	17.6	長寿命	C	C	C	-	-	40	
3	2222	青柳小学校	青柳教室棟	017		小学校	校舎	RC	3	2,834	1976	S51	44	旧	済	済	2009	29.2	長寿命	C	C	D	C	C	29	
4	2222	青柳小学校	屋内体育館	020		小学校	体育館	S	1	847	1980	S55	40	旧	済	-	2009	17.6	長寿命	B	C	C	-	-	44	
5	2223	渡瀬小学校	渡瀬教室棟	013		小学校	校舎	RC	3	1,950	1978	S53	42	旧	済	-	1994		長寿命	B	D	D	C	C	23	
6	2223	渡瀬小学校	屋内体育館	019		小学校	体育館	S	1	717	1979	S54	41	旧	済	-	2010	15.5	長寿命	B	C	C	-	-	44	
7	2241	神泉小学校	神泉教室棟	007		小学校	校舎	RC	2	1,940	1980	S55	40	旧	済	-	2009	25.8	長寿命	C	C	D	C	C	29	
8	2241	神泉小学校	屋内体育館	009		小学校	体育館	S	1	943	1981	S56	39	旧	-	-			長寿命	C	C	D	-	-	25	
9	2241	神泉小学校	図書館	012		小学校	その他	S	1	46	1980	S55	40	旧	-	-			長寿命	C	C	C	A	A	55	
10	4761	神川中学校	特別教室棟	031		中学校	校舎	RC	2	1,619	2014	H26	6	新	-	-			長寿命	A	A	A	A	A	100	
11	4761	神川中学校	柔剣道場	019		中学校	武道場	S	2	1,291	1992	H4	28	新	-	-			長寿命	C	C	C	-	-	40	
12	4761	神川中学校	屋内体育館	030		中学校	体育館	RC	1	1,522	2011	H23	9	新	-	-			長寿命	A	A	A	-	-	100	
13	4761	神川中学校	普通教室棟1	027		中学校	校舎	RC	2	461	2003	H15	17	新	-	-			長寿命	B	B	B	A	A	81	
14	4761	神川中学校	普通教室棟2	029		中学校	校舎	RC	3	734	2003	H15	17	新	-	-			長寿命	B	B	B	A	A	81	
15	4761	神川中学校	普通教室棟3	018		中学校	校舎	RC	2	658	2003	H15	17	新	-	-			長寿命	B	B	B	B	A	78	
16	4761	神川中学校	普通教室棟5	028		中学校	校舎	RC	3	2,829	2003	H15	17	新	-	-			長寿命	B	B	B	A	A	81	
17	K381	学校給食センター	学校給食センター	006		給食センター	給食センター	S	1	732	1989	H元	31	新	-	-			長寿命	C	C	D	B	B	38	
18	6884	神川幼稚園	園舎1	001		幼稚園	園舎	RC	1	918	1980	S55	40	旧	済	-	2009	25.7	長寿命	D	C	C	B	B	46	
19	6884	神川幼稚園	園舎2	005		幼稚園	園舎	RC	1	78	1980	S55	40	旧	-	-			長寿命	D	C	C	B	B	46	

(3) 今後の維持・管理コスト

文部科学省の解説書付属ソフトで試算した結果、長寿命化（更新周期：85年）して学校施設を維持・更新していくには、40年間で53億円が必要となり、年平均1.3億円で、過去5年間の施設整備費の約2.6倍となります。

今後の維持・更新コスト(長寿命化型)



(4) 学校施設整備の基本的な方針

- 施設規模の適正化及び建物の利活用
- 長寿命化の推進

(5) 長寿命化の実施計画

「神川町公共施設長期保全計画」のライフサイクルコストの算定結果を基本に、今後5年間の実施計画を設定しました。

(百万円)

事業名称	2021		2022		2023		2024		2025		
	令和3年		令和4年		令和5年		令和6年		令和7年		
	学校名	事業費	学校名	事業費	学校名	事業費	学校名	事業費	学校名	事業費	
施設整備費	長寿命化改修				神泉小 (体育館)	176		172	神泉小 (教室棟)	363	
					神泉小 (図書室)	9			神川幼稚園	186	
					給食センター	137					
	大規模改造(老朽)	丹荘小 (教室棟)	331	丹荘小 (体育館)	50	神川中 (教室棟)	40	渡瀬小 (体育館)	23		
		渡瀬小 (教室棟)	167	青柳小 (教室棟)	162			神川中 (教室棟)	14		
				渡瀬小 (体育館)	38						
			神川中 (教室棟)	73							
トイレ整備	神川中	3									
部位修繕	神川幼稚園	4	青柳小 (体育館)	1	神川中 (教室棟)	10	神川中 (柔剣道場)	3	神川中 (教室棟)	7	
			神泉小 (教室棟)	9	神川中 (体育館)	3	神川中 (体育館)	7			
			神川中 (柔剣道場)	2							
			神川中 (教室棟)	12							
			給食センター	1							
維持修繕費	町内全域	1	町内全域	1	町内全域	1	町内全域	1	町内全域	1	
光熱水費・委託費	町内全域	6	町内全域	6	町内全域	6	町内全域	6	町内全域	6	
合計		512		354		381		225		563	

(6) 長期保全計画の継続的運用方針

- ①情報基盤の整備と活用
- ②推進体制等の整備
- ③PDCAサイクルに基づく計画の推進

10.町営住宅長期保全計画

(1) 計画の概要

本計画は、町営渡瀬住宅、町営中居住宅について、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針(案)」(平成28年8月)を踏まえ、「神川町公共施設等総合管理計画」、「神川町公共施設再配置計画」等との整合をはかりつつ、町営住宅の運営管理にかかる費用(ライフサイクルコスト)の縮減を目的とした個別施設計画です。

(2) 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状況把握・データ管理に関する方針

町営住宅を安全で快適に長時間使用するためには、建物の状況を的確に把握し管理していくことが重要です。そのための基本方針を次のように定めます。

《方針1》町営住宅の定期点検を実施します。

- ・定期的に点検を実施します。
- ・記載項目は外壁、屋上及び屋根、躯体及び骨組み、設備、機器とします。

《方針2》管理する町営住宅の住棟単位の管理データ、修繕履歴データを整備し、履歴を確認できる仕組みを構築します。

- ・最新の点検結果、点検履歴を、住棟単位の管理データに取りまとめます。

②予防保全的な維持管理による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

建物等の長寿命化を図るには、建物等の劣化を未然に防ぐ、予防保全的な管理が重要です。長寿命化を図ることで、事後保全的な維持管理、従来型の短いサイクルでの更新と比較して、ライフサイクルコストの縮減につなげます。そのための基本方針を次のように定めます。

《方針1》日常点検・定期点検の結果を踏まえ、予防保全の考え方にに基づき、修繕、改善を計画的・効率的に実施することで建物の長寿命化を図ります。

《方針2》耐久性の高い資材を用いる等、仕様のグレードアップによる耐久性の向上などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

(3) 長期的な管理の見通し

団地名	長期的な管理の見通し
町営渡瀬住宅	建築後36年経過した3階建ての鉄筋コンクリート造の住宅です。管理戸数は21戸で20世帯が入居しています。高齢者世帯率が20.0%であることから、当面の間(10年以上)は居住性の向上につとめ、合わせて民間施設の活用を検討していきます。
町営中居住宅	建築後19年~20年を経過した2階建ての鉄筋コンクリート造の住宅です。管理戸数は24戸で23世帯が入居しています。当面の間(10年以上)は、屋根や外壁の改修等を行い維持管理します。長期的(30年程度)に継続していきます。

(4) 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以内）に実施する予定の事業を決定します。

町営渡瀬住宅は、居住性の向上につとめ、合わせて民間施設の活用を検討していきます。

町営中居住宅は、部位ごとの個別改善とし、長寿命化型の事業とします。

長寿命化型……耐久性の向上や、躯体の劣化の軽減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改修を行う。

(5) 点検・計画修繕・改善事業。建替事業等の実施方針

①点検の実施方針

町職員が目視により、日常点検及び定期点検を行います。点検は、国が公表している「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に行います。

日常点検及び定期点検の結果、不具合等が発見された場合は、専門業者に詳細調査を依頼し、その結果を踏まえ、適切に実施します。

②計画修繕の実施方針

点検結果を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等を計画的に実施します。将来見込まれる修繕工事の内容・時期等について想定します。

共同施設については、町営中居住宅集会所は神川町公共施設再配置計画（平成31年3月）で定めた方針を踏まえ、地元への移譲を検討します。また、児童遊園については定期点検を行い、遊具の安全性の確保に努めます。

③改善事業の実施方針

屋上防水、屋根改修や外壁改修を行います。町営渡瀬住宅については、居住性の向上につとめます。

④建替事業の実施方針

本町では、現状町営住宅の建替は予定していません。

町営渡瀬住宅については、概ね10年以内に民間施設の活用について検討・実施していきます。