

1. 計画の基本的事項 【第1章】

(1) 目的

本計画は、「常陸大宮市公共施設等総合管理計画」(H29.3)に基づき、建物系公共施設の質と量の最適化を目指す全庁的な公共施設マネジメントを推進するため、個別建物ごとに長寿命化、あるいは集約、複合化、譲渡、廃止、除却等の今後の方向性を示すことを目的として策定するものです。

(2) 計画の位置付け

本計画は、公共施設等総合管理計画を推進・実行するための計画であり、国のインフラ長寿命化基本計画において策定が求められた「個別施設計画」に位置付けられるものです。

(3) 計画の期間

計画期間を令和 3 年度(2021 年度)から令和 28 年度(2046 年度)までの 26 年間とし、三つの推進期間に分割し、全庁的に計画内容を見直しながら、総合的かつ計画的な管理を推進していきます。



(4) 対象施設

本計画で対象とする施設は、公共施設等総合管理計画に掲げる公共 建築物のうち、令和2年4月1日時点で存在するものを基本とします。

ただし, 倉庫等の小規模な建物は対象から除きます。

施設数	棟数	延床面積 計		
274 施設	685 棟	263,099.89 m ²		

2. 公共施設の現状・課題 【第2章】

公共施設の保有状況や老 朽化状況,バリアフリーの整 備状況等を踏まえ,対象とす る公共施設の整備における課 題を整理しました。



■公共施設整備における課題

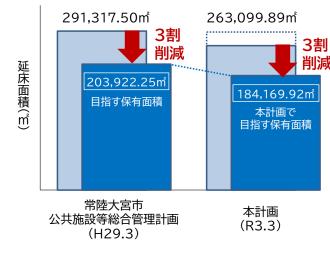
- (1) 公共施設の安全性の確保
- (2) 合併後の施設機能の重複の解消,過大な保有総量の圧縮
- (3) 公共サービスに対する市民ニーズや社会情勢の変化に応じた 施設整備の推進

3. 公共施設整備に関する基本的な考え方 【第3章】

(1) 施設の規模・配置に関する方針

1) 公共建築物の総量削減

本計画では、公共施設等総合管理計画で掲げた令和28年度(2046年度)までの30年間で延床面積3割削減を目指す総量削減目標に準じて施設の適正な規模・配置を検討します。



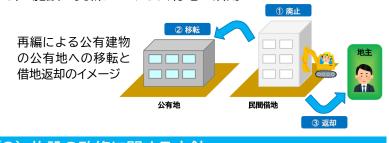
2) 規模・配置の適正化に関する方針

公共建築物の再配置や規模の適正化に当たり,近隣施設や 類似施設の有無,人口動向,更新時期や利用状況等を把握し た上で,サービス向上や管理コスト縮減の視点から施設再編 を検討します。

また,施設利用者でもある市民への周知と啓発を通じて,事業化に向けた合意形成に取り組みます。

(2) 施設の利活用に関する方針

- 1) 民間活力の活用
- 2) 未利用・遊休資産の利活用
- 3) 施設の更新における公有地の活用



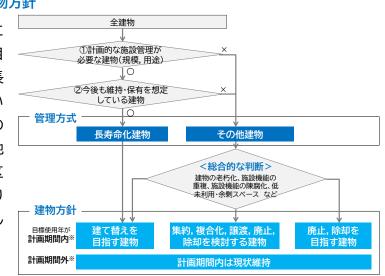
(3)施設の改修に関する方針

1) 施設整備の基本的な考え方

- 計画的な改修による公共施設の長寿命化
- 事後保全型から予防保全型による維持管理
- ▶ 状態監視を目的とした日常点検の実施
- 維持管理・更新費用の平準化

2) 管理方式及び建物方針

計画的な改修により長寿命化を目指す建物(以下「長寿命化建物」という。)と、それ以外の建物」という。)に区分し、右図のとおり建物方針を整理しました。



3)目標使用年数

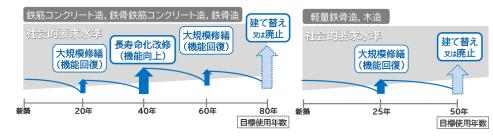
建築物の使用期間を明確にしないまま長寿命化を図ることは、修繕・更新時期、使用部材及び適用工法の選択を的確に見極められず、ライフサイクルコストを増大させるおそれがあります。そのため、本計画では、建築物の構造別に目標使用年数を定め、計画的に保全を実施していきます。

表 目標使用年数

対象区分	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄電	上 `生	
刈家区刀	鉄筋コンクリート造	重量鉄骨造	軽量鉄骨造	木造
長寿命化建物	80年	80年	50年	50年
その他建物	60年	60年	40年	40年

4) 改修·更新周期

「長寿命化建物」は、目標使用年数を踏まえ、計画的に改修を行います。



大規模修繕	• •	主要な部位・設備(屋根・屋上防水,外壁,電気設備,機械設備)の更新 上記と併せて,その他,劣化が著しい部位の更新又は修繕
長寿命化改修	• •	全ての予防保全対象部位の更新 躯体の長寿命化対策の実施(中性化対策等)

(4)施設の除却に関する方針

当初の行政目的による使用を終えて遊休化している施設, 老朽化が進み改修や 更新をしても利用状況等に改善の見込みがない施設などは, 施設の統合や用途転 用, 複合化などを検討した上, 使用見込みのない建物は除却を検討します。

■除却を検討する際の主な視点

- 市民の安全・安心(危険性,防犯・防災上の懸念)
- 維持管理経費の削減
- PRE(公的不動産)の活用(利用価値,土地の売却・返還)



4. 個別施設の方向性 【第4章】

(1) 個別施設の方向性

個別施設【建物単位】に着目し、施設所管課の方針、上位計画等を踏まえ、建物の管理方式、建物方針を整理しました。

■整理イメージ

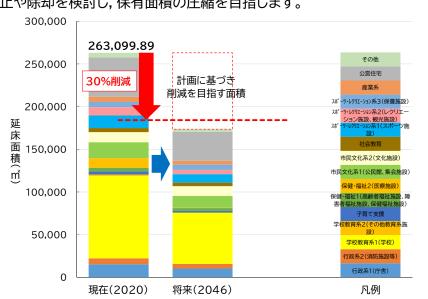
- ■建物方針/計画期間内に目標使用年数を迎える建物の方針
 - : 建て替えを目指す建物
 - △ : 集約,複合化,譲渡,廃止,除却を検討する建物
 - × : 廃止,除却を目指す建物
 - 一: 計画期間内は現状維持

+t-=n	0 244	7446-7		年(西暦)		劣			個別施設の方向性
施設 No	建物 No	建物名 (施設名+棟名称)	構造	建築	修繕・ 改修	化状況	管理 方式	建物 方針	建物方針の概略
1	1	常陸大宮市役所」本庁舎	RC	2000		可	長寿命化		「本庁舎長寿命化計画」に基づき,計画的に維持管理を行い,施設機能を継続します。
1	2	常陸大宮市役所_公用車車庫	S	2000		可	その他		当面は建物を維持し,施設機能を継続します。
1		常陸大宮市役所 附属棟(倉庫 兼車庫)	S	2000		可	その他		「本庁舎長寿命化計画」に基づき,当面は建物を維持し,施設機能を継続します。
2	4	山方支所_山方支所庁舎(新)	RC	1976	2012	可	その他		R4 年度に支所と公民館を複合化し山方地域センターとして運営開始予定,その後,R8 年度に山方公民館跡地へ複合施設を建設して移転,R9 年度に除却予定です。
2	5	山方支所 山方支所庁舎(旧)	RC	1954		劣	その他		R4 年度に支所と公民館を複合化し山方地域センターとして運営開始予定, その後, R8 年度に山方公民館跡地へ複合施設を建設して移転, R9 年度に除却予定です。
2	6	山方支所、イベント用倉庫	W	2000		可	その他		当面は建物を維持し,施設機能を継続しますが, 利活用や老朽化の状況を踏まえ,建て替えを検討 します。

(2) 施設類型別の面積縮減率

個別施設の方向性に基づき、計画期間の2046年度までに目標使用年数を迎える建物のうち、「廃止・除却」(集約・複合化等の検討を含む)を予定している建物を積み上げ、将来の延床面積(計画値)をシミュレーションしました。

建物の老朽化状況や利用状況等を踏まえ、計画に基づいて適切に廃止や除却を検討し、保有面積の圧縮を目指します。



※ シミュレーションにあっては、建物方針が「×:廃止・除却を目指す建物」の全てと、「△: 集約、複合化、譲渡、廃止、除却を検討する建物」の5割が削減されるものと仮定

図 計画期間における保有面積の縮減

5. 長寿命化によるコスト見通し及び効果 【第5章】

「個別施設の方向性」を踏まえ、施設保有総量の削減と長寿命化を図った場合(対策ケース)と、施設保有総量は現状のまま、建て替え中心で更新した場合(無対策ケース)の計画期間のコストを算出し、比較しました。

対策ケースでは、計画期間を通して、単年平均約13億89百万円が必要です。 計画に基づく取組を実現することで、計画期間の26年間で約25.9%、年間平均約4億85百万円のコスト縮減に繋がることが期待できます。

表 長寿命化及び適正配置による効果(計画期間26年間の合計)単位:百万円

	対策ケース (a)	無対策ケース (b)	コスト縮減 (c)=(a)-(b)	増減割合(%) (c)/(b)					
大規模修繕	1,880	7,759	-5,879	-75.8%					
長寿命化改修	20,526	0	20,526	-					
建て替え	10,440	40,985	-30,545	-74.5%					
解体処分	3,290	0	3,290	1					
合計	36,136	48,744	-12,608	-25.9%					
単年平均	1,389	1,874	-485	-25.9%					

6. 実施計画 【第6章】

(1) 改修等の優先度

限られた予算の中では、全ての工事を改修・更新周期の通りに実施することは困難であり、投資可能な財源の上限を踏まえ、工事の実施時期を調整するための優先度の判断基準を設定します。

改修等の優先度は、①施設重要度(防災上の位置付け、用途など)、②管理 方式の2つの指標をもとに4段階で設定しました。

改修等の優先度 = ①施設重要度 × ②管理方式

(2) 実施計画

優先度を踏まえて改修や更新が集中する年は山崩しし平準化を図り、計画 期間における改修・建て替え等の実施時期を示した実施計画を策定しました。



7. 計画の継続的運用方針 【第7章】

(1) 計画の推進体制

庁内において各所管課と連携を図り、総合的かつ戦略的に本計 画の取組を実践するため、常陸大宮市公共施設等総合管理計画推 進本部において方針の決定及び進行管理を行います。

また,本計画の推進に当たっては,行政改革推進室が中心となり,調査部会を活用し,施設所管課と連携を図りながら,計画の進行管理・見直し事項の検討,庁内の意識啓発等を行います。



(2)情報基盤の整備と活用

公共施設の劣化状況を継続的に把握するため、今後定期的に実施していく自主点検等の結果や整備記録等を蓄積し、各施設の基礎情報と合わせて一元管理していく仕組みを整備します。



(3) 財源の確保

公共施設の維持・更新等には、多額の財源負担が必要となるため、国・県等の補助金や各種基金、市債を有効に活用し、財源の確保に努めます。

(4) フォローアップ

計画の進捗に応じて、内容を把握・評価し、実施内容や計画の達成状況に基づく適切な改善を行うため、PDCAサイクルの考えに基づく事業推進に取り組みます。