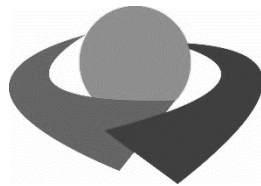


四国中央市公共施設等総合管理計画
個別施設計画
(コミュニティセンター施設編)



令和3年3月

四国中央市

所管課 地域振興課

目 次

第1	個別施設計画策定の趣旨	1
1	個別施設計画策定の背景	1
2	個別施設計画策定の目的	1
	(1) 安心・安全な施設づくり	1
	(2) 時代の要請に対応した施設づくり	2
3	個別施設計画の期間	2
第2	施設の状況	3
1	役割	3
2	現状や課題	3
3	対象施設の情報	3
4	施設の配置図	4
第3	施設の財政状況及び利用状況	5
1	財政状況	5
2	利用状況	6
3	財政状況等の課題と展望	7
第4	施設の評価	9
1	1次評価（基礎評価）	9
2	2次評価	12
第5	施設の再編方針	13
1	再編の基本的な考え方	13
2	再編の検討結果	13
第6	施設の長寿命化と保全	14
1	長寿命化の必要性	14
2	長寿命化に必要な計画的保全	14
3	長寿命化の方針	14
	(1) 目標耐用年数の設定	14
	(2) 改修周期の設定と改修単価の設定	15
4	計画的な修繕・改修等（予防保全）	15
	(1) 保全部位における改修の優先度及び周期	15
	(2) 部位別の保全手法	17
第7	施設の状態	19
第8	施設の改修時期と対策費用	20
1	施設更新・改修経費の試算	20
	(1) 試算の方法と計画	20
	(2) 試算額の比較	22
	(3) 効果額	22
2	施設の改修等対策計画	23

第1 個別施設計画策定の趣旨

1 個別施設計画策定の背景

四国中央市は、平成16年4月1日に2市1町1村が合併して誕生しましたが、公共施設等は、合併前の旧市町村が個別の視点でサービスの提供を目的として設置したものがほとんどです。そのため、市内に同類の施設が各地域にあり、逆に特定の地域にしか設置されていない施設があるなど、適正な配置がなされていないのが現状です。

また、少子高齢化の進展による人口減少問題をはじめ、それに伴う生産人口の減少による税収の減少や扶助費の高止まり等により地方財政が厳しい中、これまでに整備してきた公共施設等が一斉に改修・更新時期を迎えており、多額の費用が必要になると見込まれています。

このような背景から、公共施設等を取り巻く現状や課題等を客観的に把握・整理するとともに、長期的な視点を持って施設の長寿命化や複合化・集約化、機能転換等も含め、適正配置と有効活用による財政負担の軽減・平準化を図り、将来に負担を残さない行財政運営を実現していくことを目的とし、平成29年3月に四国中央市公共施設等総合管理計画（以下「管理計画」という。）を策定しました。

管理計画で示された基本的な方針に基づき、公共施設等マネジメントを推進していくための実行計画として、施設類型別ごとに個別施設計画（以下「個別計画」という。）を策定することとしており、本計画は、「コミュニティセンター施設」を対象として策定するものです。

2 個別施設計画策定の目的

個別施設計画は、総合管理計画に基づき、個別の施設ごとの将来の具体的な方針を定める計画として、機能面における施設の現状や課題、将来の需要、建物の状態、再編方針、維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期を定めるものです。本計画により、行財政運営の効率化と安心安全な施設づくり、時代の要請に対応した施設づくりの推進を図ります。

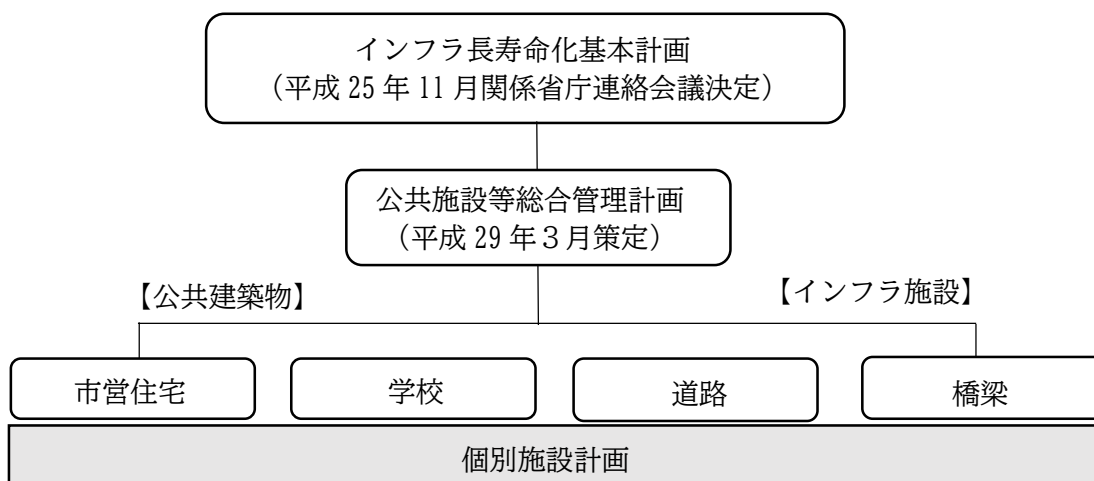
(1) 安心・安全な施設づくり

公共施設等を計画的に維持管理していくためには、大規模改修や修繕、定期点検等が必要です。さらに、多くの施設が建設後30年以上経過し、今後は更新費用の増大も見込まれています。公共施設等を適切に維持管理していくため、施設総量を市の財政状況に見合った数へと抑制しつつ、今後も存続させるべき施設の長寿命化を図りながら安心・安全な施設づくりを目指します。

(2) 時代の要請に対応した施設づくり

機能転換や複合化・集約化などにより施設の総量を抑制しつつ、存続すべき施設は更新の際に質をさらに充実させ、効率的・効果的なサービスの提供等により、時代の要請に対応した公共施設等へと再構築し、持続可能な市政の実現と継続的な行政サービスの提供を図ります。

【公共施設等マネジメント推進計画の体系図】



【管理計画と個別計画の関係】

●公共施設等総合管理計画 2017～2056(40年間)		個別施設計画
◆基本方針 ・施設等の現況、将来の見通し及び課題 ・マネジメントの5つの原則等 ※1期(10年)ごとに見直し	◆分野別施設方針 ③ ・個別施設計画の内容を反映 ・対象施設の再編の方向性を一元管理 ※1期10年(前期・後期)×4期 ※毎年、データを更新	○基本計画 ○実施計画 ②
◆ガイドライン【職員向け】 ・再編の実施方針を具体的に展開するためのマニュアル ※1期(10年)ごとに見直し	◆施設カルテ ① ・施設情報を共有し、施設評価に活用 ・施設評価の段階で、再編の方針決定を行い、その内容を個別施設計画に反映 ※毎年、各担当部署がデータを整備 ※政策推進課がマネジメント	※各担当部署が作成・実施

3 個別施設計画の期間

個別計画の期間は、公共施設等の寿命が数十年に及び中長期的な視点が不可欠であることや、管理計画の期間が40年間であることから、2019年度から2056年度まで（短期：策定～2026年度、中期：2027～41年度、長期：2042～56年度）の期間とします。なお、計画のローリングについては、10年間ごとに見直しを行うとともに、歳入減や扶助費等の増、制度変更等が生じた場合は、適宜見直しを行うこととします。

第2 施設の状況

1 役割

生きがい研修センター、川之江コミュニティセンターは、地域の文化活動、コミュニティの推進に中心的な施設であり、また福祉の増進等に寄与し、産業振興に寄与するなど、地域住民に利用されている施設です。

2 現状や課題

生きがい研修センター、川之江コミュニティセンターは、コミュニティを推進するうえで将来的にも必要な施設ではありますが、生きがい研修センターは平成10年に、コミュニティセンターは平成4年に建設され、施設は老朽化が進むとともに、近年では利用も少なくなっており、今後の需要も減少することが見込まれる中、機能の見直しが必要です。

両センターとも利用者が固定されて、公民館の分館や集会所のように利用されており、施設の管理体制は、現在、会計年度任用職員を管理人として運営しています。

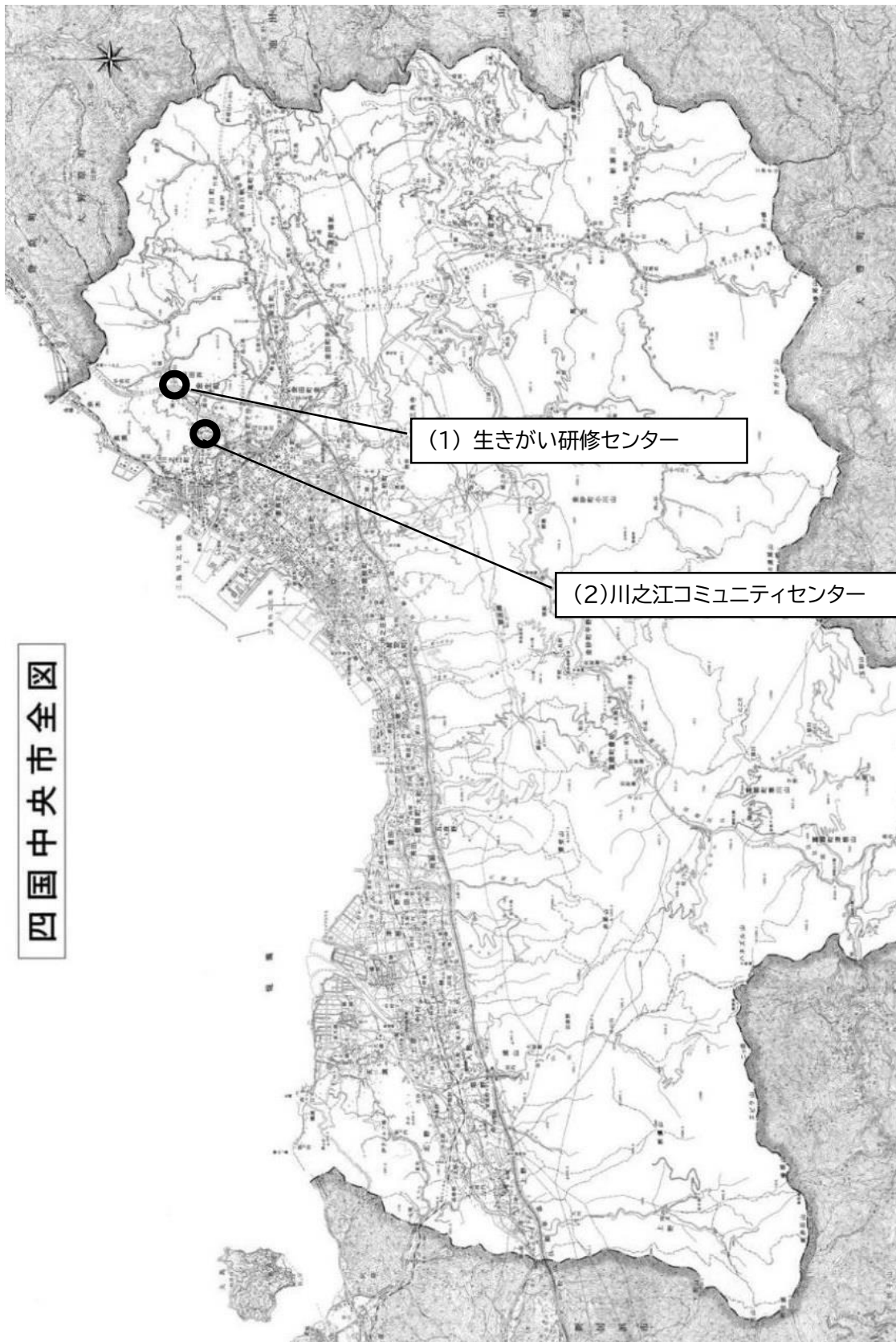
また、駐車場が狭く、車を利用した多くの利用者には対応ができず、利用者が伸びない理由の一つでもあります。

近年、ふれあい交流センターやしこちゅーホールの類似施設が建設され、そちらの施設を利用する傾向があり、今後人口減少に伴い利用者数の減少も見込まれることから、地元への譲渡などを検討しなければなりません。

3 対象施設の情報

No.	名称	地域	運営	建築年	耐用年数 満了年	構造	延床面積 (㎡)
(1)	生きがい研修センター	川之江	直営	1998 (平成10年)	2048	RC造1階	499
(2)	川之江コミュニティセンター	川之江	直営	1992 (平成4年)	2042	RC造2階	570

4 施設の配置図



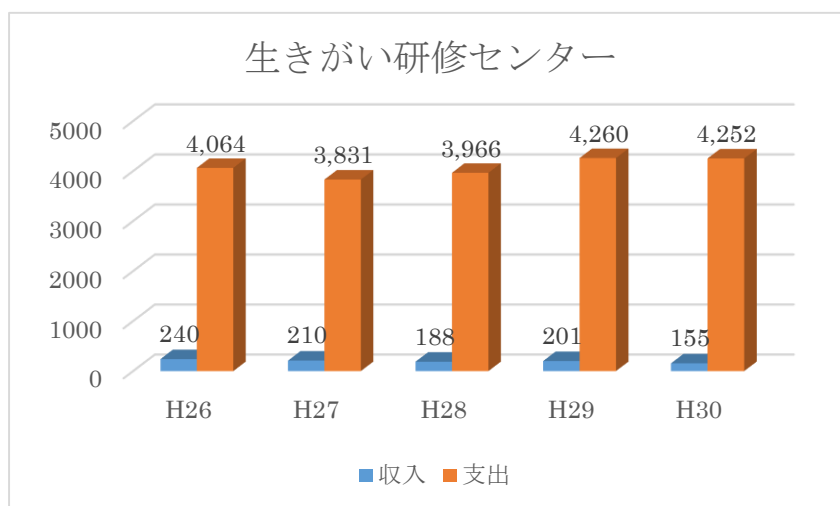
第3 施設の財政状況及び利用状況

1 財政状況

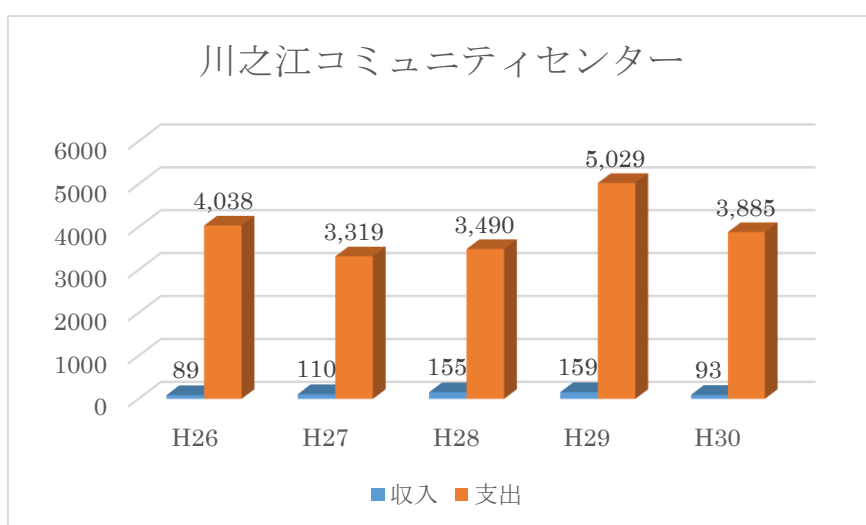
単位：千円

No.	名称	経費区分	H26	H27	H28	H29	H30	平均額
(1)	生きがい研修センター	収入	240	210	188	201	155	199
		支出	4,064	3,831	3,966	4,260	4,252	4,075
		内(維持管理費)	2,600	2,271	2,386	2,445	2,437	2,428
(2)	川之江コミュニティセンター	収入	89	110	155	159	93	121
		支出	4,038	3,319	3,490	5,029	3,885	3,952
		内(維持管理費)	2,337	1,625	1,690	3,236	1,723	2,122

※維持管理費には、手数料や委託料、光熱水費を計上しています。



単位：千円

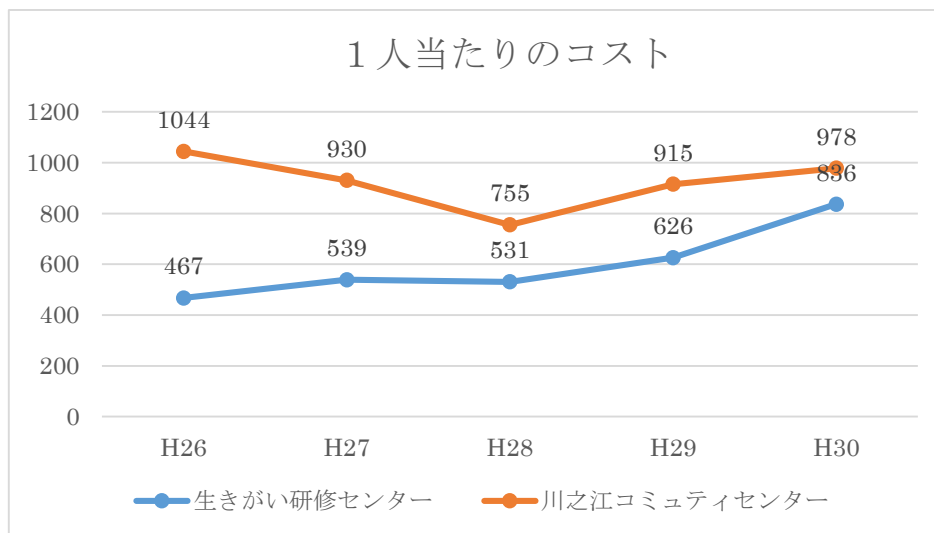
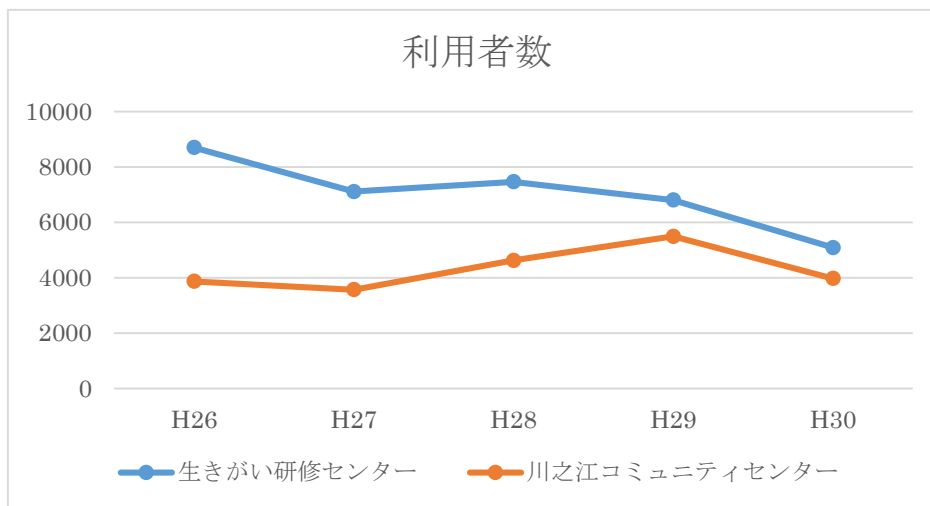


単位：千円

2 利用状況

単位：円

No.	名称	区分	H26	H27	H28	H29	H30
(1)	生きがい研修センター	利用者数	8,700	7,111	7,466	6,802	5,089
		1人当たりコスト	467	539	531	626	836
(2)	川之江コミュニティセンター	利用者数	3,869	3,566	4,624	5,492	3,971
		1人当たりコスト	1044	930	755	915	978



3 財政状況等の課題と展望

生きがい研修センターは、平成10年に建設され築21年を迎えていますが、施設としての歪みは少なく多額の修繕費は現在のところ支出されていません。

ただ、長寿命化を進めるうえで、屋根瓦の塗装や外壁塗装の改修は必須で、今後多額の修繕費が必要となってきます。その一方で、利用者数は減少傾向であり、一人当たりのコストも増えており、機能の廃止、建物は民間への移譲の検討が必要です。



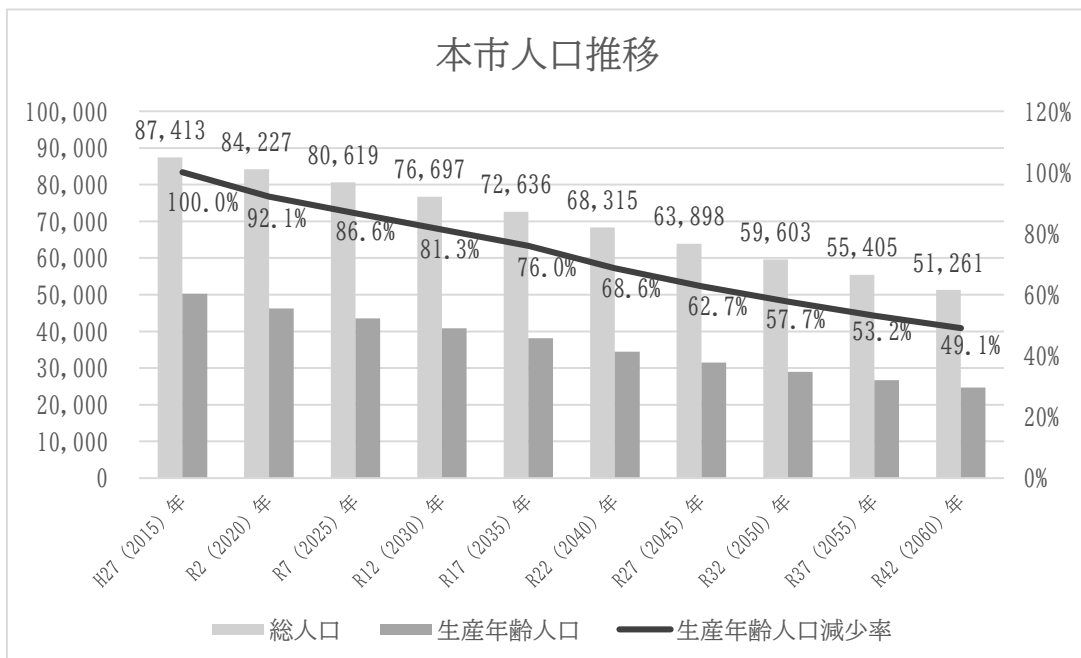
生きがい研修センター

川之江コミュニティセンターは、平成4年に建設され、築27年を迎え老朽化により修繕費の支出が毎年続いています。同一校区内に整備したふれあい交流センターへ利用者が流れたことで、その分利用者数が減少傾向にあります。一人当たりのコストも高額となっているため、川之江コミュニティセンターも機能の廃止、建物は地元への移譲の検討が必要です。

両センターの利用者は、中期までは微減になると見込んでいますが、生活スタイルの変化や人口減少に伴い、中期以降は施設利用のボリューム層である生産年齢人口の減少とともに利用者数が減少すると見込んでいます。



川之江コミュニティセンター



第4 施設の評価

1 1次評価（基礎評価）

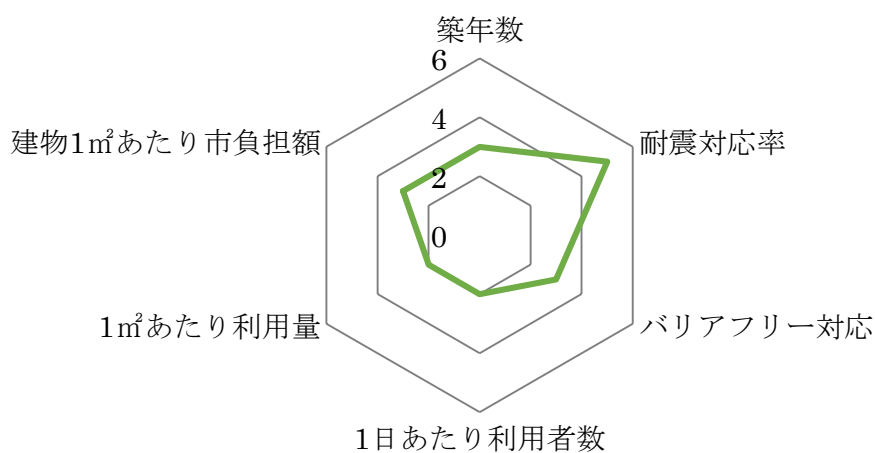
1次評価（基礎評価）は、まず建物の品質及び供給と財務状況の視点から施設の課題を把握するため、施設カルテの情報に基づき、1次評価指標を下表のとおり設定し、レーダーチャートで分析しました。

【1次評価指標一覧】（施設用途（大分類）毎の平均評価に対する相対評価）

評点：建物の品質評価 15 点満点、供給・財務評価 15 点満点

大項目	中項目	評価項目（各5点）
建物の品質	築年数	経過年数を点数化
	耐震対応率	耐震対応済の延床面積÷延床面積
	バリアフリー対応	バリアフリー対応項目数
供給・財務	1日あたり利用者数	年間利用者数÷日数
	1㎡あたり利用量	年間利用者数÷延床面積
	建物1㎡あたり市負担額	市負担額÷延床面積

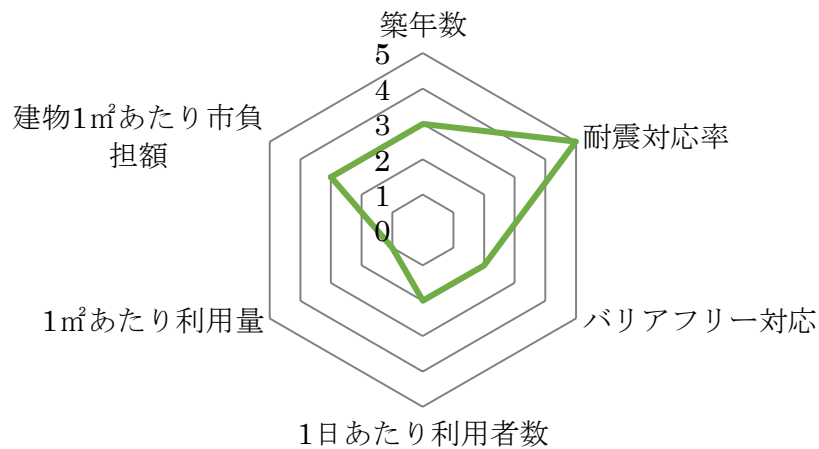
(1) 生きがい研修センター



評点：建物の品質評価 11 点、供給財務評価 7 点

建物の品質は高く、供給・財務は低い評価結果となっています。

(2)コミュニティセンター



評点：建物の品質評価 10 点、供給財務評価 6 点

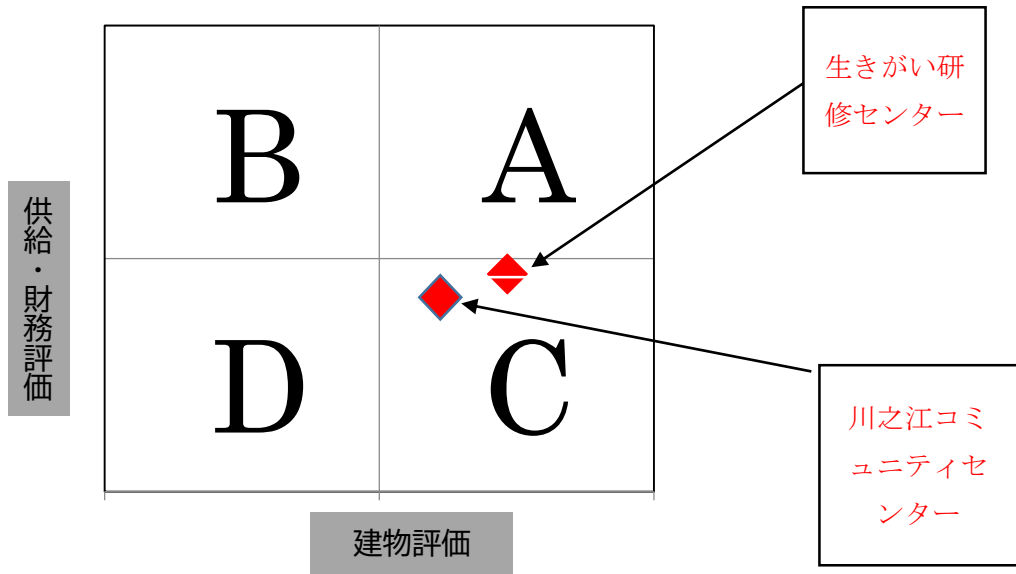
建物の品質は高く、供給・財務は低い評価結果となっています。

次にレーダーチャートの結果をA、B、C、Dの4段階評価としてポートフォリオで表しました。なお、評価結果の考え方は次のとおりです。

【1次評価（基礎評価）の結果分類表】

供給・財務評価	高	<p>B</p> <p>建物の品質：平均点未満 供給・財務：平均点以上 供給・財務の評価は高いものの、建物の評価が低い施設⇒建物見直し検討</p>	<p>A</p> <p>建物の品質：平均以上 供給・財務：平均以上 建物及び供給・財務の評価がいずれも高い施設⇒継続検討</p>
	低	<p>D</p> <p>建物の品質：平均点未満 供給・財務：平均点未満 供給・財務及び建物の評価がいずれも低い施設⇒機能・建物見直し検討</p>	<p>C</p> <p>建物の品質：平均点以上 供給・財務：平均点未満 建物の評価が高いものの、供給・財務評価が低い施設⇒機能見直し検討</p>
		低	高
		建物評価	

1次評価（基礎評価）結果



2 2次評価

1次評価に勘案されていない定性的な要素（公共性、有効性、代替性）について、次の指標に基づき2次評価を行いました。

[2次評価指標一覧]（評点：30点満点）

大項目	中項目	評価項目(各3点)
1. 公共性	(1) 公益性	①設置目的の意義は低下していないか ②利用実態は設置目的に即しているか
	(2) 必需性	①市の施策を推進するうえでの必要性は高いか ②法律等により設置が義務付けられている施設か
2. 有効性	(1) 利用度	①過去3年間の利用者数の推移はどうか ②今後の利用者数の見込みはどうか
	(2) 互換性	①施設の利用実態から利用圏域はどうか ②近隣に同種、同類の機能を備える施設は存在するか
3. 代替性	(1) 民間参入の可能性	①民営化が可能な施設か ②管理運営において、民間事業者のノウハウが活用できる施設か

2次評価結果

No.	名称	評点	評価結果の概要
(1)	生きがい研修センター	20点	地域の生活文化の向上とコミュニケーション施策の向上を推進するための施設として公共性は高いものの、地区限定としての施設という認識が高く、利用者数も年々減少傾向にあります。施設の耐用年数満了に合わせ、将来的には利用者に考慮しながら、機能廃止のうえ地元への譲渡について検討が必要です。
(2)	川之江コミュニティセンター	18点	地域のコミュニケーション施策を推進するための施設として、公共性・代替性ともに高いものの、平成30年に整備したふれあい交流センターへ利用者が流れたことで、その分利用者数が減少傾向にあり、利用効率が悪化し有効性の面では低くなっています。今後は、利用者の利便性に配慮しながら、地元への譲渡が必要です。

第5 施設の再編方針

1 再編の基本的な考え方

生きがい研修センターと川之江コミュニティセンターは、地域の文化振興、コミュニティの醸成と住民主体のまちづくりの誘致を図り、地区の中心のかつ交流施設として集会施設、会議機能等を集約された複合施設です。しかし、両施設とも利用者が固定されており、近年利用者数が減少、稼働率も低下傾向にあるため、長期及び中期で機能を廃止し、建物は地元への譲渡を含む民間への転用を検討していきます。

2 再編の検討結果

「第4 施設の評価」及び前述の「1 再編の基本的な考え方」を踏まえ検討した総合評価（再編の方針）は次のとおりです。

生きがい研修センターは、長期で、川之江コミュニティセンターは、中期で機能を廃止し、建物については処分（地元への譲渡）を予定します。

施設名	総合評価（再編の方針決定）						再編の 方向性
	機能			建物			
	短期	中期	長期	短期	中期	長期	
生きがい研修センター	継続	継続	廃止	維持	継続	処分	
川之江コミュニティセンター	継続	廃止		維持	処分		

短期：計画策定～2026(R8)年度、中期：2027(R9)～2041(R23)年度、
長期：2042(R24)～2056(R38)年度

3. 検討課題

両施設は、長期及び中期で機能を廃止し、建物の処分（地元への譲渡）を予定しますが、築年数が40年を超えることから、譲渡に当たっては建物の機能性回復や安全性の確保が必要となってくると考えられます。また、地元へ譲渡する場合は地元の継続管理にかかる経費が負担にならないよう計画的な保全や改修も必要となってきます。

なお、建物の処分（譲渡）ができない場合には、除却することとします。

第6 施設の長寿命化と保全

1 長寿命化の必要性

これまでの公共施設等の老朽化に対する対策は、建替えが一般的でしたが、今後は、現在の施設の総量に対し、施設の改修・更新にかけられる予算が限られていることから、建替えによる老朽化対策から転換し、施設を計画的に維持保全して長寿命化を図ることにより、単年度の建替えコストを軽減していくことが必要です。

施設の長寿命化と管理計画で示した施設の総量縮減施策を併行して進めていくことにより、改修・更新費用の縮減を図る必要があります。なお、これらのコスト縮減の取り組みの下、必要な施設整備に優先順位をつけ、中長期的な視点により計画的な保全・更新を行うことにより、財政負担の平準化を図り、適切な公共施設等の整備を実施していく必要があります。

2 長寿命化に必要な計画的保全

これまでは、施設の機能が著しく低下した場合は、建替えれば良いという考え方があり、建物更新に予算の重きが置かれていたため、壊れたら直す＝事後保全が中心でしたが、一定の性能水準を保ちながら長く使っていくためには、建物の使用年数を考慮したうえで、適切な措置を行う計画的保全が必要です。

従来の「古くなったら建替え」「故障したら直す」から計画的な保全予算の確保に大きく転換する必要があります。

また、今後、長期間使用すべきでない施設に大規模な改修を実施することは合理的ではないため、施設量の縮減を見据えた保全計画が必要となります。

3 長寿命化の方針

前述の考えに基づき、今後も使い続ける施設の長寿命化を持続的に実現し、将来の改修・更新費用を軽減していくための基本的な方針を定めます。

(1) 目標耐用年数の設定

施設の長寿命化を実現するため、一般的な建築物の耐久性や施設の状況等を考慮しつつ、適した目標耐用年数を定めます。

本市の公共施設等の目標耐用年数は「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）に示された上限値の80年（鉄筋コンクリート造、鉄骨造）、50年（木造）と設定しており、生きがい研修センター、川之江コミュニティセンターについても同様の設定とします。

(2) 改修周期の設定と改修単価の設定

目標耐用年数まで建物を使用することを前提とし、計画的保全を実施するため定期的な改修を行います。改修の規模（鉄筋コンクリート造等）は次表のとおりです。

[改修規模]

中規模改修	竣工後 20 年目（目標耐用年数が 80 年の場合は 60 年目も実施）を目途に実施する改修で、屋上防水や外壁補修、設備機器の更新等を行います。主に建物の機能回復を目的とします。
大規模改修 （長寿命化改修）	竣工後 30 年～40 年目を目途に実施する改修で、中規模改修の項目に加えて、給排水管の更新、空調ダクトの更新、躯体の中性化対策等を行います。主に施設の延命を目的とします。

施設の建替えや大規模改修（長寿命化改修）等の更新費用の試算に当たっては、建替えについては総務省が公表している「公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の試算」における単価を活用します。市民文化系施設に係る単価は、次表のとおりです。

[改修等単価]

中規模改修	市民文化系施設 大規模改修（長寿命化改修）の 5 割	改修単価 12.5 万円/m ²
大規模改修 （長寿命化改修）	市民文化系施設 バリアフリー対応等社会的改修含む	改修単価 25 万円/m ²
建替え	市民文化系施設 解体費含む	更新単価 40 万円/m ²

4 計画的な修繕・改修等（予防保全）

(1) 保全部位における改修の優先度及び周期

躯体のうち、延命化及び安全性の向上につながる外部に面する部位や、主要な設備部材など、建築物の性能や機能を維持するうえで重要となる部分を保全対象部位として [表イ] のとおり選定し、同表の改修周期に基づき計画的な修繕・更新を行い、ライフサイクルコストの縮減を図ります。また、部位ごとの優先対応度による保全の分類を [表ア] のとおり設定します。

なお、改修周期は、「平成 17 年版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編集発行）」を参考に、これまでの改修工事の実績等を勘案して設

定します。ただし、建築部位の劣化は、施設周辺の環境や利用者による使用頻度等の状況により異なることから、定期的な点検等により外観上の劣化や損傷を確認したうえで、計画的に対応を行います。

[表ア] 優先対応度による保全の分類

優先対応度	部位ごとの保全の分類
A	建築物への影響が大きいいため計画保全とすべき部位
B	点検時の不具合の状況により、故障や停止する前に計画保全を行うことが望ましい部位
C	劣化や故障等が発生した時点での保全対応で足りる部位

[表イ] コミュニティセンター施設保全対象部位

工種	番	対象部位	具体的内容	優先対応度	改修周期
建築	①	屋根	屋上防水、屋根葺材等	A	15～30年
	②	外部仕上げ	外壁（シーリング含む）	A	15～40年
	③	外部建具	金属製建具、シャッター	C	15～40年
	④	内装仕上げ	室内（床・壁・天井仕上げ）塗装等	C	15～40年
電気	⑤	受変電設備	配電盤、変圧器、コンデンサ	B	25～30年
	⑥	防災設備	自動火災報知装置、非常警報設備	B	15～20年
機械	⑦	空気調和設備	冷温水発生機、冷却塔、エアコン等	B	15～30年
	⑧	給排水衛生設備	給水管、排水管、ポンプ、衛生器具	C	15～30年
	⑨	換気・排煙設備	換気設備、送風機、排煙機等	C	15～40年
その他		外構等付帯設備	塀、門扉	C	10～40年

(2) 部位別の保全手法

従来の不具合が生じてから改修等を行う事後保全的な管理方法を見直し、計画的に改修等を行う予防保全の考え方に転換するため、部位別の保全手法を明記します。

ア 建築

(ア) 屋根（通番①）

屋根は、屋上防水層や屋根葺材等により構造躯体や室内への雨水等の浸入を防ぎます。構造躯体に比べ寿命の短い防水層等が劣化すると、防水効果が薄れ漏水を引き起こし、構造躯体の劣化・損傷、さらには内部の損傷につながります。そのようなことから、漏水を未然に防ぐため、計画的な改修を実施していきます。

(イ) 外部仕上げ（通番②）

外壁は、年月の経過に伴い、仕上げ材のタイルのひび割れや建具まわりのシーリングの劣化等により漏水し、構造躯体の劣化や室内の仕上げ材及び設備機器の損傷を招きます。また、建物に付属する看板等も経年劣化します。

外壁のタイルやモルタル及び看板等の落下により、人や物を傷つける危険性があるため、計画的な改修を実施していきます。

(ウ) 外部建具（通番③）

外部建具等は、建物の使用頻度や利用状況により老朽化が異なりますが、日常の使用による不具合や作動状況により不具合の確認が可能であるため、発見された損傷や故障の状態に基づき随時対処していきます。

(エ) 内装仕上げ（通番④）

室内の内装仕上げは、建物の使用頻度や利用状況により老朽化が大きく異なるものの、日常的に確認が可能であるため、発見された劣化及び破損状況に基づき随時対処していきます。

イ 電気設備

(ア) 受変電設備（通番⑤）

受変電設備は、劣化により受電機能を損ない、施設の利用に支障をきたす恐れがあることから、電気事業法では、日常点検を月1回、定期点検を年1回行うことが義務づけられています。点検を通じて不具合が明らかになるため、耐用年数や点検結果に基づき、速やかな対処により機能を維持します。

(イ) 防災設備（通番⑥）

防災設備は、劣化すると火災時に警報が鳴らないなど、機能が動作しない場合には、人命に係る事故につながることから、消防法では、機器の点検を6か月に1回、総合点検を1年に1回行うことが義務づけられています。点検により発見された不具合は、速やかに対処し、設備の機能を維持します。

ウ 機械設備

(ア) 空気調和設備（通番⑦）

空気調和設備は、故障等により停止すると、市の業務の執行にも支障が生じるため重要な設備です。

当該設備は、施設の規模や用途によりさまざまなものがありますが、大規模施設では、冷暖房の熱源機器（冷温水発生機等）、空気調和設備機器、送風機、ポンプ類等の機器の組み合わせを基本として整備されています。また、近年では、マルチ型のヒートポンプを用いる施設が増加しています。

ヒートポンプエアコン等

ヒートポンプエアコン等は、比較的小規模な設備であり、室内機の空調範囲が建物全体ではなく、諸室による個々の空間にて構成されています。日常点検や日々の動作確認を組み合わせることにより、エアコンの状態を確認し、漏水や排水不良等に不具合があれば、速やかに対処して設備の機能を維持します。

(イ) 給排水衛生設備（通番⑧）

給排水衛生設備は、劣化して漏水等が発生すると、施設の機能に支障を及ぼす恐れがあり、水質に影響が生じる場合、施設利用者の健康を損なう恐れがあるほか、漏水により水資源が無駄になるばかりでなく、室内環境へ悪影響を及ぼす恐れがあります。また、ポンプ類が劣化すると、断水につながる危険性があります。

そのようなことから、建築物の衛生的環境の確保に関する法律では、貯水槽の清掃を1年に1回、排水に関する設備の清掃を6か月に1回行うことが義務づけられており、日常の点検の機会や法定点検等により不具合を確認し、速やかに対処し設備の機能を維持します。

(ウ) 換気・排煙設備（通番⑨）

機械換気設備が劣化すると、換気能力不足による室内環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。また、建築基準法や消防法に定める機械式の排煙設備が劣化すると、火災発生時に機器が動作しない場合には、人命に係る事故につながることから、機器の法定点検が義務づけられています。日常の点検や法定点検により発見された不具合や故障は、速やかに対処し設備の機能を維持します。

第7 施設の状態

「第6 施設の長寿命化と保全、4 計画的な修繕・改修等（予防保全）」に基づき、施設を適切に維持していくうえで、現在の施設の各部位を点検し状態を把握します。

点検部位は、「(1) 保全部位における改修の優先度及び周期」において、延命化及び安全性の向上や、建築物の性能や機能を維持するうえで重要となる部分として示した「[表イ] コミュニティセンター施設保全対象部位」の9項目とし、各部位ごとの評価は次の表記のとおりとします。

表記	状態
×	劣化が進行し、改修工事が必要と思われるもの
△	中軽度の劣化が見られ、修繕等が必要と思われるもの
空欄	問題なく維持できていると思われるもの

点検部位ごとの調査結果は、次表のとおりです。

No.	点検部位 優先対応度 名称 対策予定年度	建築				電気		機械			備考
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	
		A	A	C	C	B	B	B	B	B	
(1)	生きがい研修センター (1998年築)	×	△	△							
		2022									
(2)	川之江コミュニティセンター (1992年築)	×	△	△							
		2021									

(1) 川之江コミュニティセンターは、屋上防水シートに本体部分との剥離が発生するなど相当劣化しており、その影響で雨漏りが発生するなど、早めの改修が必要です。外部建具や内装仕上げは劣化が見られるものの、優先対応度は「C」であり、修繕費用の平準化を図る計画の中で、適当な時期に修繕を施します。

(2) 生きがい研修センターは、瓦屋根部材に劣化が進み、瓦の塗装が剥がれ早期の対応が必要です。その他の部分については、特に問題がありませんので、今後計画的な改修等により、適切に施設を維持していきます。

第8 施設の改修時期と対策費用

1 施設更新・改修経費の試算

本計画期間の2056年度までに必要な施設の改修や更新等にかかる対策費用を試算します。費用の試算に当たっては、「第6 施設の長寿命化と保全」で示した改修周期と改修単価等を使用します。

「単純更新（従来）型」と「長寿命化・再編型」で試算します。

(1) 試算の方法と計画

ア 単純更新（従来）型

統廃合などの再編は行わず、既存の建物と同規模の建物を維持することとし、従来建替えの時期と考えてきた、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年3月31日大蔵省令第15号）に基づく耐用年数満了期に、同規模の建物に建替える計画とします。生きがい研修センター、川之江コミュニティセンターの耐用年数は、50年で、建替え単価は40万円/m²です。

維持修繕にかかる費用については、実績値または見積額等を用いて算出します。

なお、前表の「施設の状態（劣化状況）と対策予定」において、状態が「×」で優先対応度が「A」となっている川之江コミュニティセンターの屋上防水及び生きがい研修センター屋根部材塗装については、安全性や衛生等に配慮し修繕することとします。

（時期：年度、単位：千円）

改修等区分		生きがい研修センター	川之江コミュニティセンター
		1998年築	1992年築
建替え	時期	2048	2042年
	費用	199,960	228,000
	費用計	427,960	
維持管理 ・修繕費	種別	修繕料・委託料等※	
	時期	各年※	
	費用	3,458	
	種別	屋根外壁改修	屋上防水
	時期	2022年	2021
	費用	4,800	5,600
	種別	外壁塗装修繕	外壁塗装修繕
	時期	2045	2040
	費用	1,500	1,000
	費用計	16,358	
合計額		444,318	

※ 例年の維持修繕料の実績と見積額、消防設備点検手数料、非常通報装置保守委託料の合計額を毎年度計上した。

イ 長寿命化・再編型

「第5 施設の再編方針」で示した再編を行うとともに、「第6 施設の長寿命化と保全」で示した改修及び保全を行います。

なお、両施設は長期と中期で廃止・処分の方針と考えていますが、その間に一定の保全が必要でありますから、築後30年頃の時期に中規模改修を実施することとします。中規模改修単価は12.5万円/m²です。

(ア) 長寿命化改修等計画

(時期：年度、単位：千円)

工事等区分		生きがい研修センター	川之江コミュニティセンター
		1998年築	1992年築
中規模改修	時期	2033年度	2031年度
	費用	62,375	71,250
	費用計	133,625	
大規模改修	時期		
	費用		
	費用計		
新築(建替え)	時期		
	費用		
解体工事	時期		
	費用		
建替え等費用計			
合計		133,625	

(イ) 保全計画

「第6 施設の長寿命化と保全、[表イ]コミュニティセンター系施設保全対象部位」に基づき、施設・設備の種類や性能等により改修周期を設定し、「第7 施設の状態、施設の状態(劣化状況)と対策予定」に示す劣化状況を勘案のうえ、改修時期を計画します。

廃止又は建替え予定で使用年限が短い建物については、原則として計画的な修繕は実施しませんが、(ア)の試算と同様に川之江コミュニティセンターの屋根及び生きがい研修センターの屋根部材塗装については、安全性や衛生等に配慮し修繕することとします。

維持管理かかる費用については実績値や見積額等を用います。

なお、次に示すものは現時点で考えられるものであり、施設の適切な維持管理のため、「第6 施設の長寿命化と保全、4 計画的な修繕・改修等(予防保全)」に基づ

き、施設の経年劣化に伴う部位の修繕・改修工事等は適宜実施します。

保全計画一覧（維持管理・修繕費）

種	番号	対象部位	名称	生きがい研修センター	川之江コミュニティセンター
			築年	1998年築	1992年築
			改修周期	改修年度 費用（千円）	
建築	①	屋根	20年	2022 4,800	2021 5,600
	②	外部仕上げ	20年	2045 1,500	2040 1,500
	③	外部建具	40年	発見された損傷・故障の状態に基づき随時対処	
	④	内装仕上げ	40年	発見された劣化・破損状況に基づき随時対処	
電気	⑤	受変電設備	25年	発見された不具合や故障は速やかに対処	
	⑥	防災設備	20年	発見された不具合や故障は速やかに対処	
機械	⑦	空気調和設備	30年	発見された不具合や故障は速やかに対処	
	⑧	給排水衛生設備	30年	発見された不具合や故障は速やかに対処	
	⑨	換気・排煙設備	25年	発見された不具合や故障は速やかに対処	

（その他経費）

手数料・委託料等※	各年	3,458
-----------	----	-------

※「ア 単純更新（従来）型」と同様に、例年の維持修繕料の実績と見積額、消防設備点検手数料、非常通報装置保守委託料の合計額を毎年度計上した。

合計	150,483
----	---------

（2）試算額の比較

前述の「（1）試算の方法と計画」による試算額の比較は、次のとおりです。

ア 単純更新（従来）型

建替え費用	427,960千円
維持修繕費用	16,358千円
計	444,318千円

イ 長寿命化・再編型

中規模改修費用	133,625千円
大規模改修費用	0千円
長寿命化対策	13,400千円
維持修繕費用	3,458千円
計	150,483千円

（3）効果額

「長寿命化・再編型」による場合は、2億9千万円の経費節減が見込まれます。

類型	試算額
単純更新（従来）型	444,318 千円
長寿命化・再編型	150,483 千円
効果額（差額）	293,835 千円

2 施設の改修等対策計画

前述の「長寿命化・再編型」による改修等の対策計画を整理します。

改修等対策計画と費用見込み（時系列一覧）

計画期間	予定年度	対策の名称等	費用見込み (千円)
短期	2021 年度	川之江コミュニティセンター屋上防水	5,600
	2022 年度	生きがい研修センター屋根改修	4,800
中期	2031 年度	川之江コミュニティセンター中規模改修	62,375
	2033 年度	生きがい研修センター中規模改修	71,250
	2040 年度	川之江コミュニティセンター外壁塗装改修	1,500
長期	2040 年度	生きがい研修センター外壁塗装改修	1,500

改修等対策計画と費用見込み（施設毎・時系列）

（単位：千円）

No.	計画期間 年度 名称	短期	中期		長期			備考	
		2025	2030	2035	2040	2045	2050		2055
(1)	生きがい研修センター			●→ 2033 中規模改修 62,375					
		●2022 屋根改修工事 4,800		●2045 外壁塗装改修工事 1,500					
(2)	川之江コミュニティセンター			●→ 2031 中規模改修 71,250					
		●2021 屋上改修工事 5,600		●2040 外壁塗装改修工事 1,500					

なお、民間譲渡が決定した場合は、譲渡前に屋上防水・外壁塗装改修は行う。

2020/2/3 作成
地域振興課