

(案)

四国中央市公共施設等総合管理計画
個別施設計画
(農林業施設編)

令和3年 月

四国中央市



所管課 農業振興課 農林水産課

目 次

第 1 章 個別施設計画策定の趣旨

1 個別施設計画策定の背景	2
2 個別施設計画策定の目的	2
3 個別施設計画の期間	3

第 2 章 農林業施設の状況

1 農林業施設の役割	4
2 農林業施設の現状や課題	5
3 農林業施設の情報	6
4 農林業施設位置図	6

第 3 章 施設の財政状況及び利用状況

1 各施設の財政状況	7
2 各施設の利用状況	8
3 財政状況等の課題と展望	10

第 4 章 施設の評価

1 1 次評価	11
2 2 次評価	14

第 5 章 農林業施設の再編検討結果

1 再編の方針決定及び方向性	15
2 再編後の施設数等の状況	15

第 6 章 施設の長寿命化

1 長寿命化の必要性	16
2 長寿命化に必要な計画的保全	16
3 長寿命化の方針	16
4 計画的な修繕・改修等（予防保全）	18

第 7 章 各施設の状態等

1 劣化状況の調査	21
-----------	----

第 8 章 施設の改修時期と対策費用

1 施設更新・改修経費の試算	22
2 施設の改修等対策計画	25

第1章 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、2004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るとは言えないのが現状です。

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、農林業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。

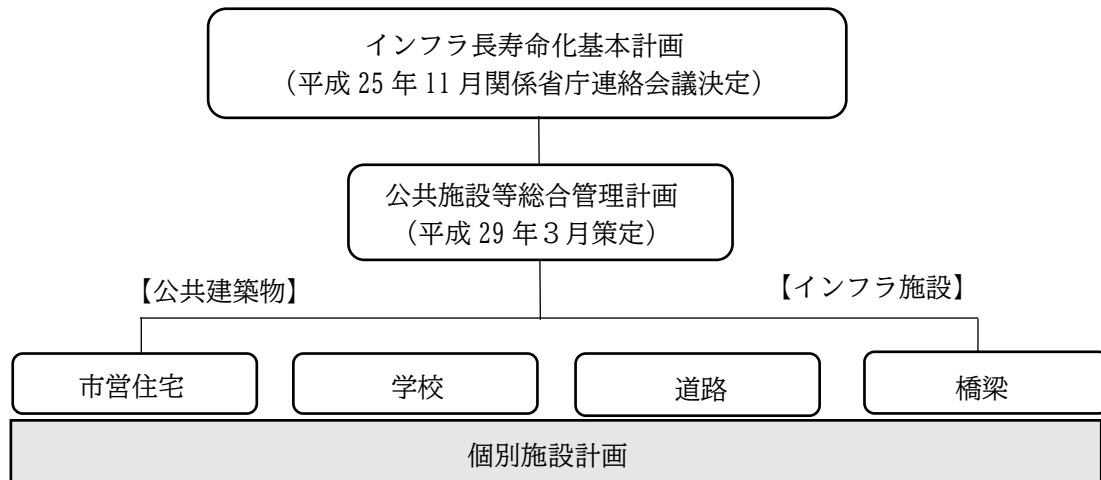
（1）安心・安全な施設づくり

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 ※各担当部署が作成・実施
◆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	

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、管理計画の期間との整合性から、策定年度から 2056 年度まで（短期：策定年度～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章 農林業施設の状況

1 農林業施設の役割

(1) 農村環境改善センター

地域農業の活性化並びにその振興に資するため、農業従事者の育成及び研修の総合施設として、また、農業従事者の健康増進を図ることを目的に設置しています。さらに、地域防災計画上の避難所として指定されています。



(2) 豊岡創作館

農家高齢者の創作活動及び住民間の交流を図ることにより、生きがいのある豊かで快適な生活を確保し、地域社会の一員としての役割を果たすために設置しています。



（３）林業研修センター

林業研修センターは、林業の研修機能と、地域のコミュニティの醸成と住民主体のまちづくりの誘発を図り、地域の中心拠点かつ交流機能として日常的に活用される施設を目指し、集会機能、会議機能等が集約された複合機能施設として設置しています。さらに、地域防災計画上の避難所として指定されています。



２ 農林業施設の現状や課題

（１）農村環境改善センター

土居窓口センター敷地内にあり、建築後 38 年が経過し老朽化が進んでいたが、2016 年に耐震工事を実施しています。農業関係の活用よりもスポ少や部活動等の一般的なスポーツ活動に利用されており、施設利用者数は、横ばい状態です。今後、人口減少に伴い利用者も減少すると見込まれ、廃止を検討する必要があります。

（２）豊岡創作館

建築後 41 年が経過しています。現在は地元の集会所的な利用形態であり、集会所としての位置付けが強くなっています。地元への譲渡を検討する必要があります。

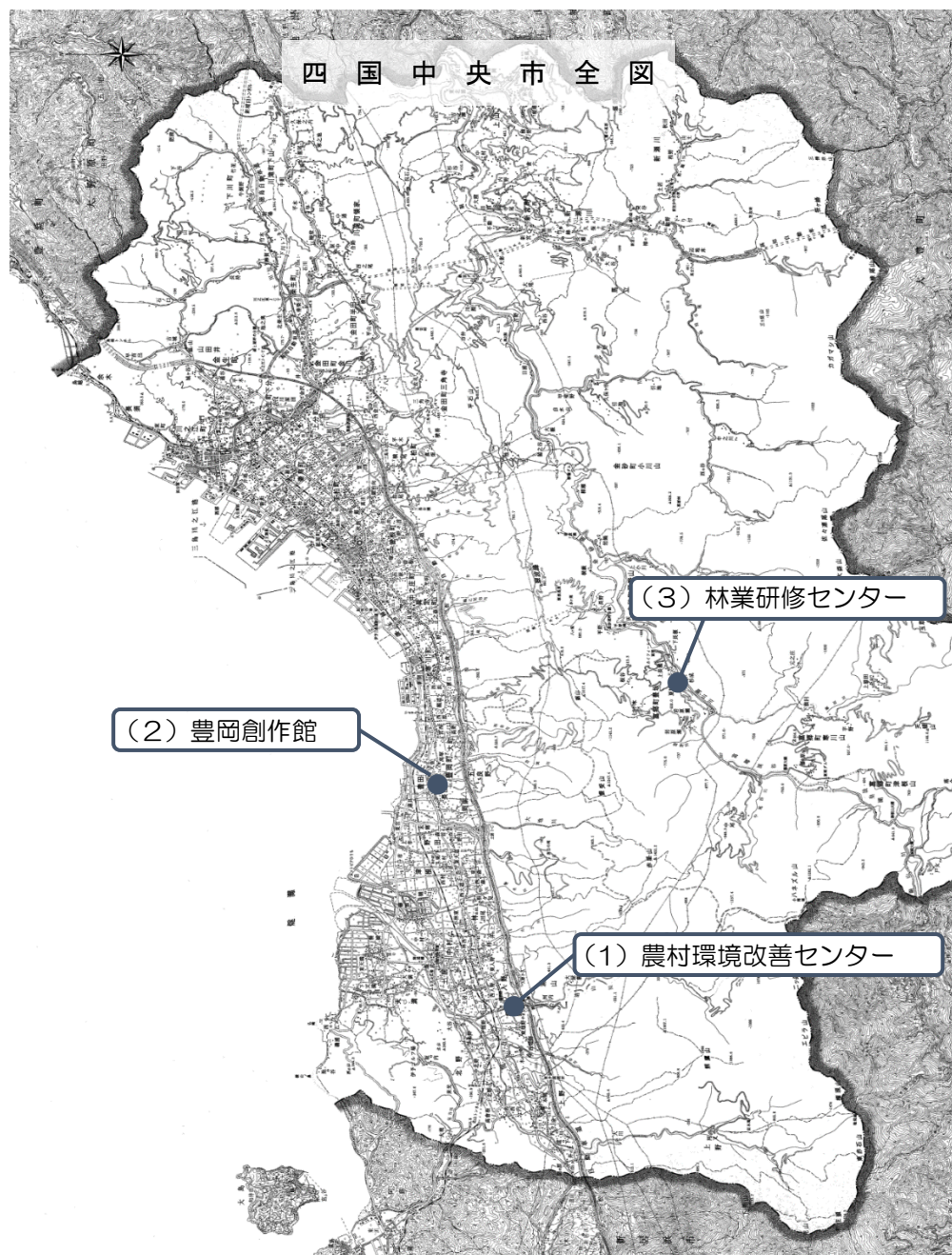
（３）林業研修センター

地域の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すが、近年、過疎化と共に利用者数が減少し、稼働率が低下傾向にあります。また、土地についてはＪＡからの無償貸与であり最終的には返還せざるを得ないため、利用が少ない施設の集約や、他の施設との複合化が必要となっています。

3 農林業施設の情報

NO	施設名	建築年度	構 造	耐用年数 満了年	延床面積 (㎡)
1	農村環境 改善センター	1981	鉄骨鉄筋コンクリート造 2階	2031	1,736.17
2	豊岡創作館	1978	鉄筋コンクリート造1階	2028	198.00
3	林業研修センター	1980	鉄筋コンクリート造 3階	2030	429.18

4 農林業施設の位置図



第3章 施設の財政状況及び利用状況

1 各施設の財政状況

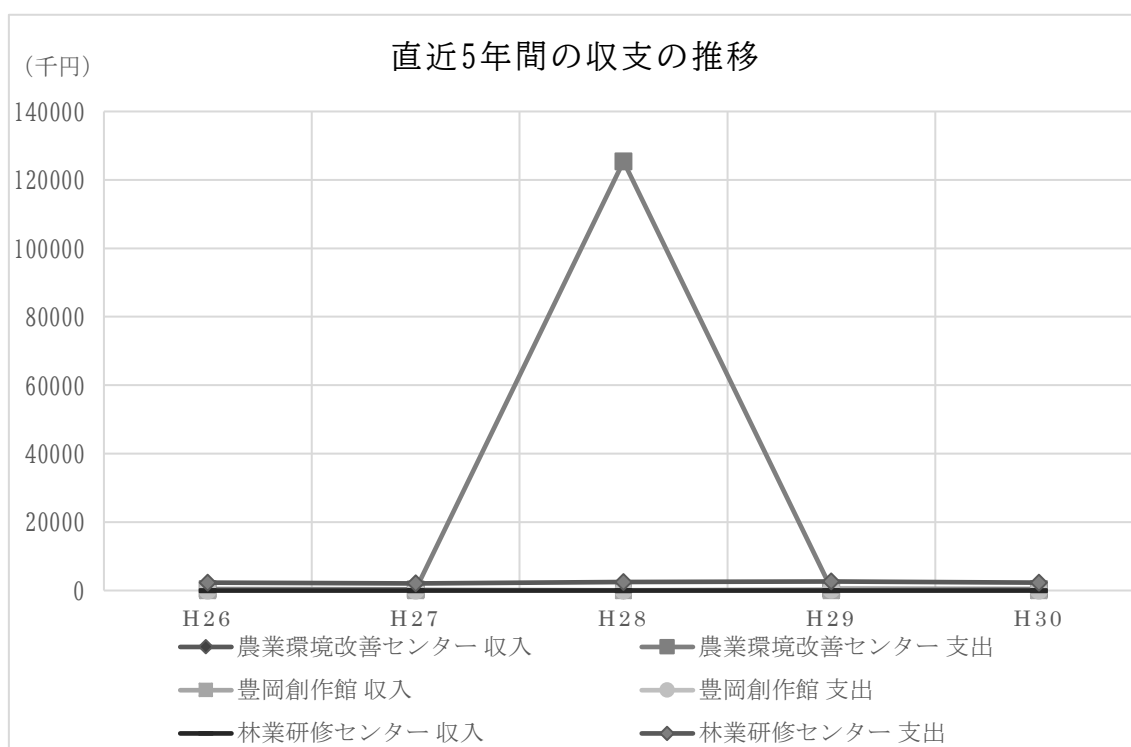
(単位:千円)

NO	名称	経費区分	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	平均額
1	農村環境 改善センター	収入	153	130	63	151	146	128.6
		支出	426	345	125,426	474	400	25,414.2
		維持管理費	426	345	254	474	400	379.8
		事業費	0	0	125,172	0	0	25,034.4
2	豊岡創作館	収入	0	0	0	0	0	0.0
		支出	0	0	0	248	0	49.6
		維持管理費	0	0	0	248	0	49.6
		事業費	0	0	0	0	0	0.0
3	林業研修 センター	収入	0	0	0	1	0	0.2
		支出	2,310	2,065	2,460	2,634	2,318	2,357.4
		維持管理費	2,310	2,012	2,241	2,509	2,176	2,249.6
		事業費	0	53	219	125	142	107.8

※ 維持管理費には、手数料や委託料、維持修繕料を、事業費には事業を行うために直接要する人件費やその他の経費をそれぞれ仕分けして計上しています。

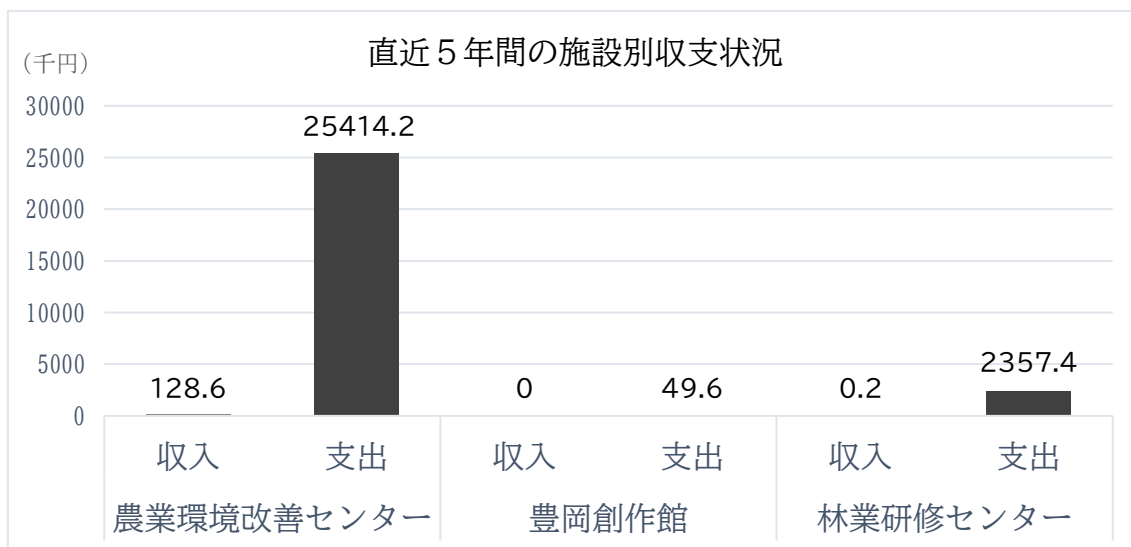
※ 農村環境改善センターの平成28年度事業費は耐震化工事によるものです。

《 直近5年間の収支の推移 》



2 各施設の利用状況

《 直近 5 年間の施設別収支状況 》



《 施設別直近 5 年間の年度別利用者状況 》

上段：人
下段：千円

施設名 \ 年 度		2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	5 年間の 平均
農村環境改善 センター	利用者	25,558	22,499	15,184	23,323	30,409	22,972
	使用料	153	130	63	151	146	128.6
豊岡創作館	利用者	—	—	—	—	—	—
	使用料	—	—	—	—	—	—
林業研修 センター	利用者	1,592	1,594	1,483	1,367	1,316	1,470.4
	使用料	0	0	0	1	0	0.2

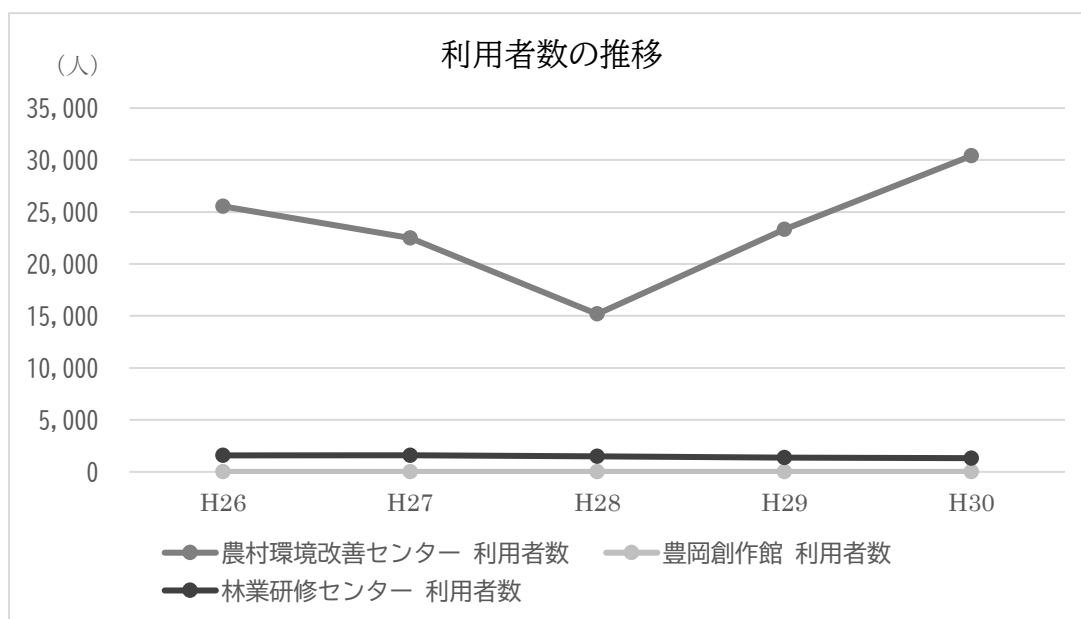
※ 農村環境改善センターは、耐震化工事により平成 28 年 2 月から 11 月まで使用禁止。

《 施設別直近 5 年間の年度別利用者状況及び一人当たりコスト 》

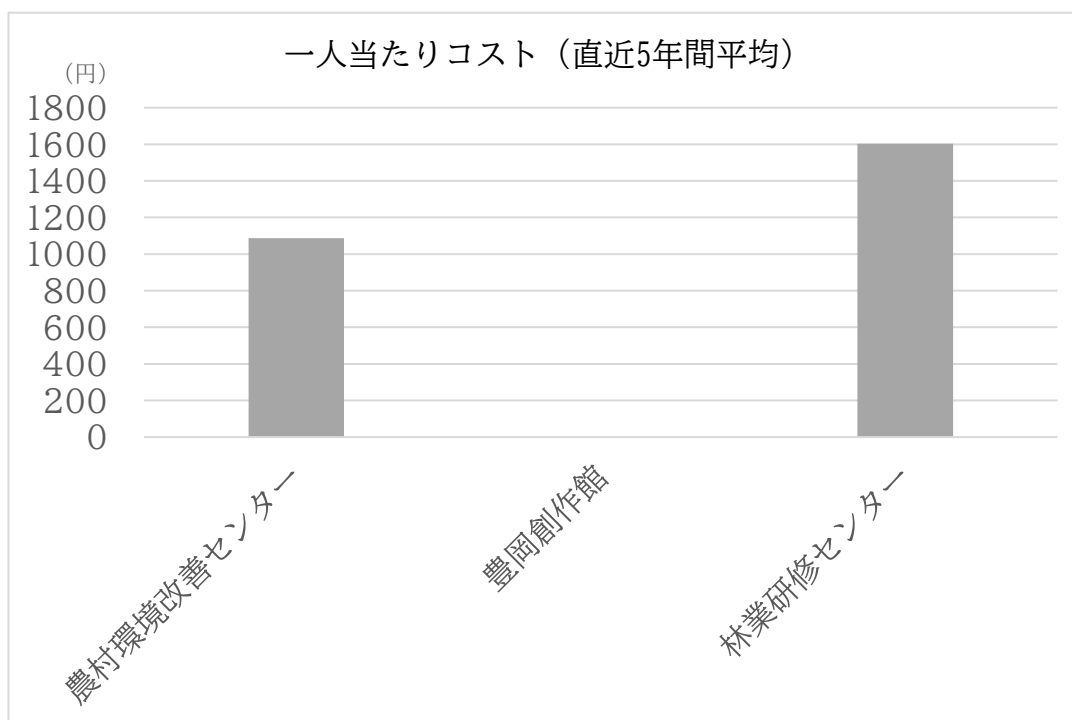
上段：人
下段：円

NO	名 称	区 分	H26	H27	H28	H29	H30
(1)	農村環境改善 センター	利用者数	25,558	22,499	15,184	23,323	30,409
		一人当たり コスト	1,106				
(2)	豊岡創作館	利用者数	—	—	—	—	—
		一人当たり コスト	—				
(3)	林業研修 センター	利用者数	1,592	1,594	1,483	1,367	1,316
		一人当たり コスト	1,603				

《 施設別直近 5 年間の年度別利用者数の推移 》



《 施設別直近 5 年間の平均一人当たりコスト 》



3 財政状況等の課題と展望

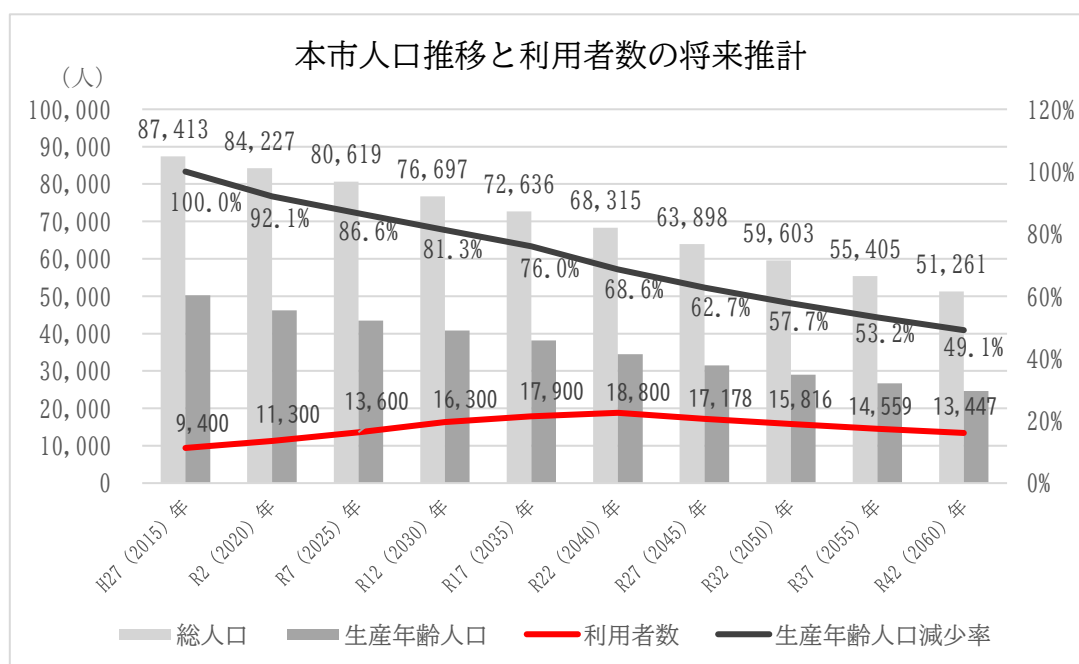
各施設において、老朽化により建物や設備の修繕箇所が多くなっており、今後ますます増加していくことが予想されます。

農村環境改善センターは、管理人不在のため、計画的な保全に基づき維持管理をする必要があります。利用料については、周辺の類似施設と比較しても、低く設定されていることから、財政健全化推進委員会の使用料及び手数料等検討委員会の検討を踏まえて改定が必要です。近年、利用者は横ばい状態ではありますが、生活スタイルの変化や人口減少に伴い、利用者も減少すると見込んでいます。

豊岡創作館は、これまで地元の要望（聞き取り）により維持管理・修繕を行ってきましたが、現状は、集会的な利用形態になっており、地元住民が運営・管理しています。今後は、地元へ管理主体を変更し、譲渡の検討が必要です。

林業研修センターは、老朽化により建物や設備の修繕箇所が多くなっており、近年では多額の修繕費がかかっており、このまま放置しておくと、今後修繕費がますます増加していくことが予想されます。しかし、地域の中心拠点かつ交流機能として日常的に活用される施設という性質上、施設の使用料等による歳入の確保ができないため、計画的な保全に基づき、コストの削減を図る必要があります。

近年では利用者数が減少し、稼働率が低下傾向にあり、土地についてはJ Aからの無償貸与で最終的には返還せざるを得ないため、機能は、嶺南公民館等の機能を複合した新施設へ移転し、建物は、新施設建設時に廃止するなどの検討が必要です。



第4章 施設の評価

1 1次評価

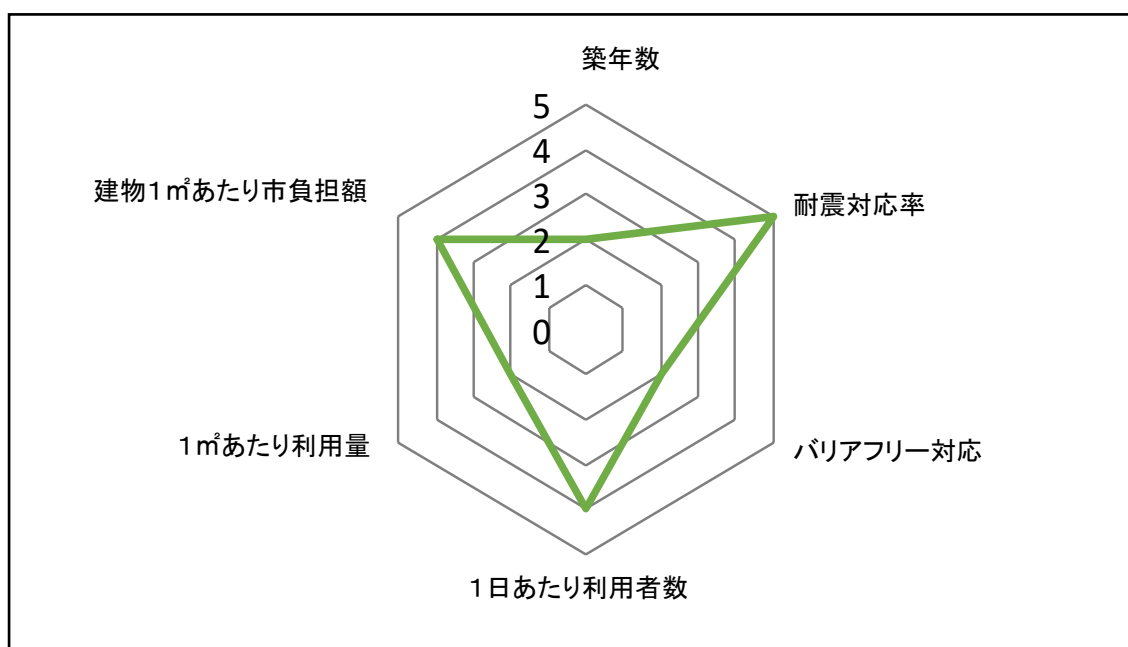
1次評価（基礎評価）は、まず建物の品質及び供給と財務状況の視点から施設の課題を把握するため、管理計画策定の際に整備した施設カルテの情報に基づき、1次評価指標を下表のとおり設定し、レーダーチャートで分析しました。

〔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

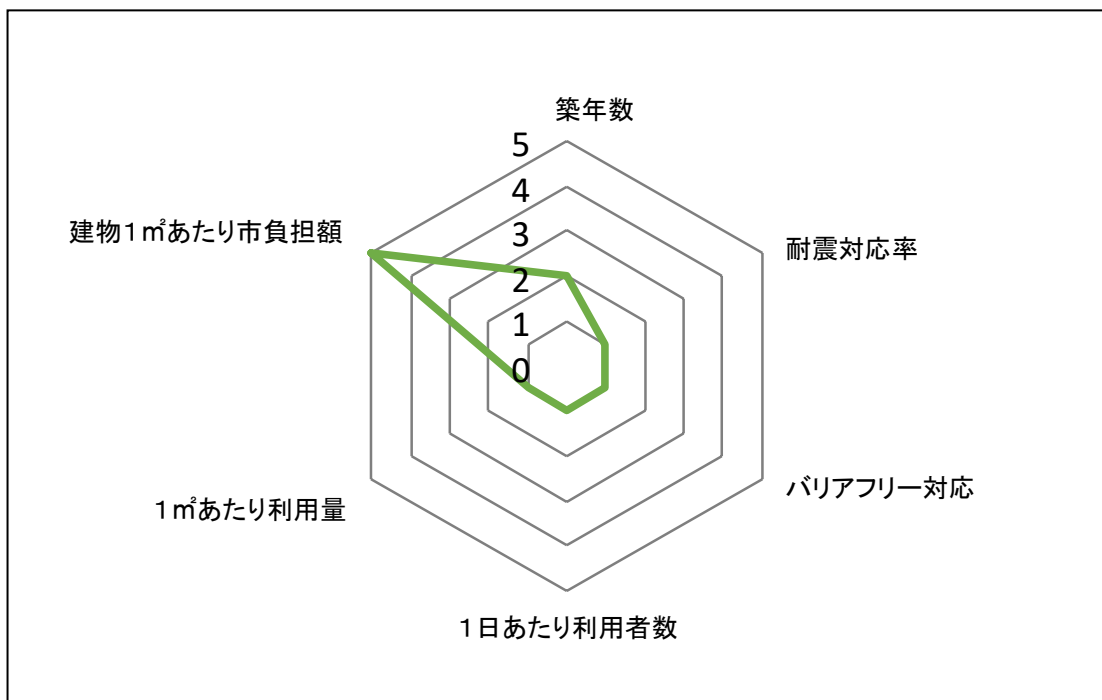
大項目	中項目	評価項目（各5点）
建物の品質	築年数	経過年数を点数化
	耐震対応率	耐震対応済の延床面積÷延床面積
	バリアフリー対応	バリアフリー対応項目数
供給・財務	1日あたり利用者数	年間利用者数÷日数
	1㎡あたり利用量	年間利用者数÷延床面積
	建物1㎡あたり市負担額	市負担額÷延床面積

(1) 農村環境改善センター



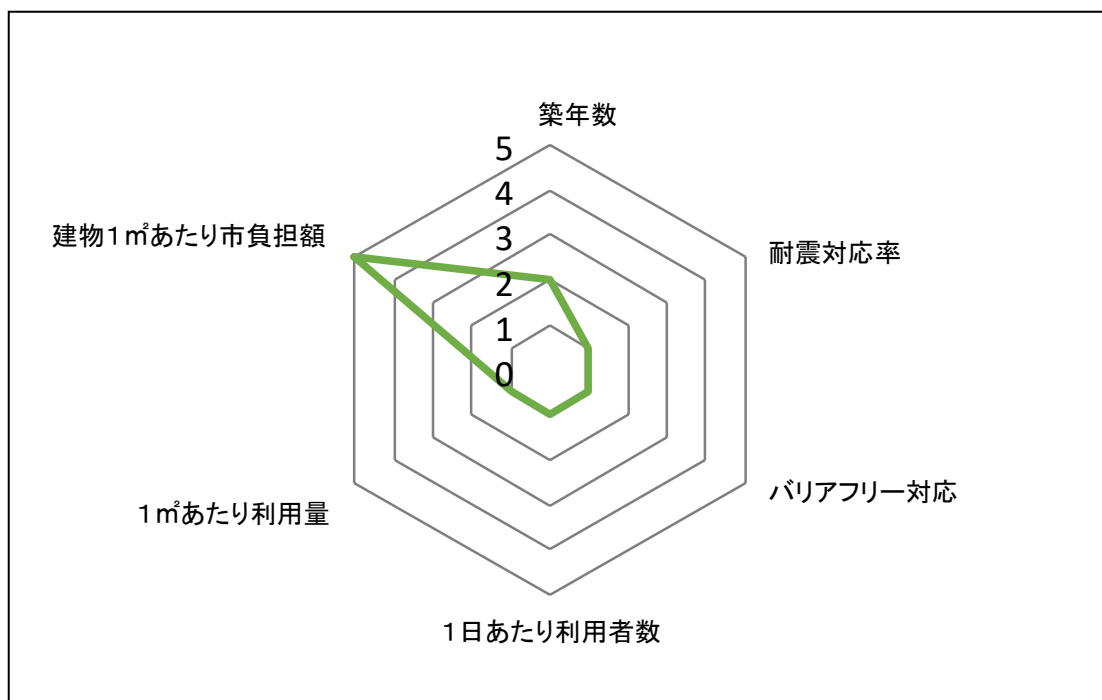
評点：建物の品質評価 7 点 供給・財務評価 11 点

(2) 豊岡創作館



評点：建物の品質評価 4 点 供給・財務評価 7 点

(3) 林業研修センター



評点：建物の品質評価 4 点 供給・財務評価 7 点

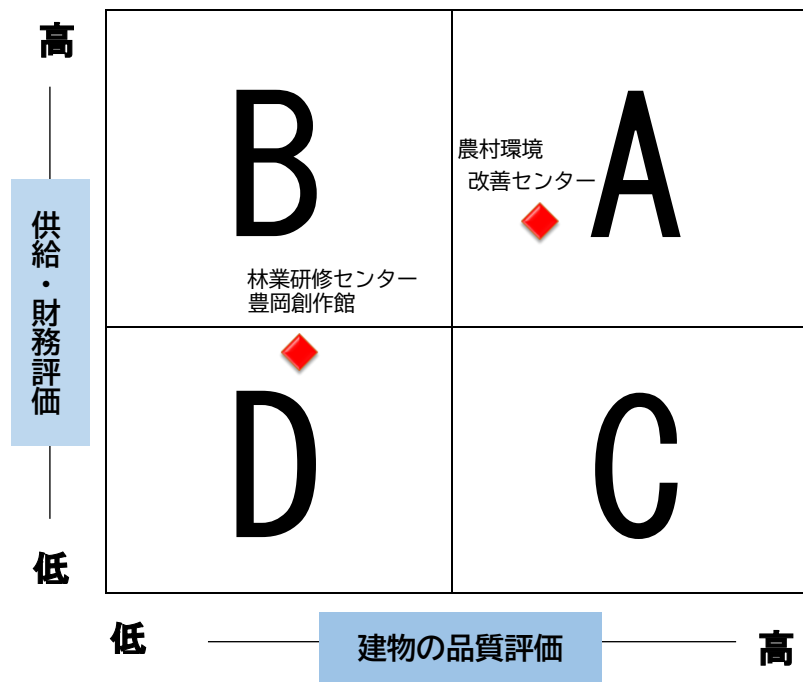
次にレーダーチャートの結果をA、B、C、Dの4段階評価としてポートフォリオで表しました。なお、評価結果の考え方は次のとおりです。

[1次評価（基礎評価）の結果分類表]

供給・財務評価	高	B 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	A 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
	低	D 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	C 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
		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)	農村環境改善センター	16	地域農業活動及びその振興に資するため、農業従事者の育成及び研修の総合施設として建設されましたが、本来の目的には程遠く、機能していません。現在の利用形態は、体育館施設としての利用が大半を占め、利用数もほぼ横ばい状態です。
(2)	豊岡創作館	18	地域の特色を生かした高齢者の創作活動及び交流を図ることにより、新しい生きがいを共同で見つけだし、地域社会の一員としての役割を果たすために建設されましたが、地元住民の集会所として利用しており、本来の目的に即していません。地元への譲渡を検討する必要がある施設です。
(3)	林業研修センター	19	林業の研修機能と、地域の中心拠点かつ交流機能として日常的に活用される施設を目指し、集会機能、会議機能等が集約された複合機能施設として建設されましたが、近年では利用者数が減少し、稼働率が低下傾向にあります。今後の利用者数は減少の見込みで、施設の耐用年数満了に合わせて、将来的には利用者の利便性に配慮しながら、近隣施設との集約・複合化を検討します。

第5章 農林業施設の再編検討結果

農林業施設の現状や課題、また、評価により検討した再編の結果は以下のとおりです。

1 再編の方針決定及び方向性

農村環境改善センターは、2018年度に耐震化工事を行っておりますが、年々、修繕箇所も増えており中期での廃止を考えています。

豊岡創作館は、地元集会施設として機能しているため、地元への譲渡を推進します。

林業研修センターは、林業の研修機能と、地域のコミュニティの醸成と住民主体のまちづくりの誘発を図り、地域の中心拠点かつ交流機能として日常的に活用される施設を目指し、集会機能、会議機能等が集約された複合機能施設として整備されました。しかし、近年では利用者数が減少し、稼働率が低下傾向にあり、土地についてはJAからの無償貸与のため、最終的には返還せざるを得ないことから、機能は、嶺南支所等の機能を複合した新施設（嶺南コミュニティセンター(仮)）へ移転し、建物は、同施設竣工後に廃止します。

【再編期間】

公共施設等総合管理計画の期間

短期：策定年度～2026年度 中期：2027年度～2041年度 長期：2042年度～2056年度

NO	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	
(1)	農村環境改善センター	継続	廃止	---	維持	廃止	---	法定耐用年数満了時を目途に用途廃止を行い、建物を解体します。
(2)	豊岡創作館	廃止	---	---	管理主体変更	---	---	地元自治会（豊田自治会）へ無償譲渡します。
(3)	林業研修センター	継続	移転	---	維持	廃止	---	機能は嶺南支所等の機能を複合した新施設（嶺南コミュニティセンター(仮)）へ移転し、建物は、当該センター建設時に廃止します。

2 再編後の施設数等の状況

項目	現状	廃止	再編後
施設数	3	▲ 3	0
延床面積（㎡）	2,363.98	▲ 2,363.98	0

第6章 施設の長寿命化

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、中長期的な視点に立ち計画的な保全・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、長期間使用すべき施設では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、今後も使い続ける農林業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

農林業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。

一般的に建物の耐用年数とは、建物が使用に耐えなくなるまでの年数を言い、実際の使用年数は、建物の性能や管理状況等により変わります。鉄筋コンクリート造りの施設の躯体における物理的な耐用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）の中で50～80年と試算されています。また、「学校施設の長寿命化計画策定の手引と解説」（文部科学省）では、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には70～80年程度、さらに、技術的には100年以上持たせるような長寿命化も可能であると示されています。

このような根拠から、本市の農林業施設の内、農村環境改善センター、豊岡創作館及び林業研修センターについては、中期にて廃止及び管理主体変更の予定のため、目標耐用年数を

60 年（鉄筋コンクリート造、鉄骨造一部鉄筋コンクリート造）と設定します。ただし、これまでのメンテナンスサイクルを精査し、適正ではないと判断された施設は、目標耐用年数を柔軟に短縮します。

（２） 農林業施設の目標耐用年数及び残存年数

NO	施 設 名	建築 年度	法定耐用 年数	目標耐用 年数	経過 年数	残存 年数
1	農村環境改善センター	1981	50	60	38	22
2	豊岡創作館	1978	50	---	41	9
3	林業研修センター	1980	50	60	39	21

（３） 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、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が、廃止予定の建物については、残存年数を考慮した改修とします。

施設の改修費用の試算に当たっては、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。農林業施設に係る単価は、次表のとおりです。

〔改修等単価〕

中規模改修	農林業施設 大規模改修（長寿命化改修）の 5 割	改修単価 12.5 万円/㎡
大規模改修 （長寿命化改修）	農林業施設 バリアフリー対応等社会的改修含む	改修単価 25 万円/㎡
解体費	農林業施設	建替え費用の 1/7

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。

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ため計画保全とするべき部位
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

イ．農林業施設保全対象部位

工種	番号	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	外壁・基礎	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
	⑦	電気その他設備	電灯器具等	C	15～40 年
機械	⑧	空気調和設備	冷温水発生機、冷却塔、エアコン等	B	15～30 年
	⑨	給排水衛生設備	給水管、排水管、ポンプ、衛生器具	C	15～30 年
	⑩	換気・排煙設備	換気設備、送風機、排煙機等	C	15～40 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

(7) 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。

(4) 外壁・基礎（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。

(5) 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。

(1) 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

(7) 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。

(4) 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) 電気その他設備（通番⑦）

電気その他設備の電灯設備の照明器具等は、日常的に確認が可能であるため、発見された故障や不具合があれば、速やかな対処により機能を維持します。

ウ 機械設備

(7) 空気調和設備（通番⑧）

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。

① 冷温水発生機等

冷温水発生機等は、空調設備の一つとして重要な部位であり、故障により建物全体の空調の機能が停止すると、施設的环境に悪影響を及ぼし、最悪、利用停止につながることから、定期点検の中で不具合があれば、速やかに対処し設備の機能を維持します。

② 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⑨）

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⑩）

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章 各施設の状態等

1 劣化状況の調査

今後の施設の適切な維持を図るためには各施設の実態把握を行い、今後に必要な改修などを計画した上で進めていくべきと考えます。

施設を適切に保全していくうえでは、現在の各部位を点検し、状態を把握する必要があるため、建物の劣化状況を調査しました。

【点検項目表】

工種	番号	対象部位	具体的内容
建築	①	屋根	屋上防水、屋根葺材等
	②	外壁・基礎	外壁（シーリング含む）、基礎
	③	外部建具	金属製建具、シャッター、雨樋等
	④	内装仕上げ	室内（床・壁・天井仕上げ）塗装等
電気	⑤	受変電設備	配電盤、遮断器、引込線等
	⑥	防災設備	自動火災報知装置、誘導灯、非常警報設備
	⑦	電気その他設備	電灯器具等
機械	⑧	空気調和設備	エアコン、暖房機器
	⑨	給排水衛生設備	給水管、排水管、便器、合併浄化槽等
	⑩	換気・排煙設備	換気設備、送風機、排煙機等

令和2年4月時点の劣化状況をまとめたものを下記の表で示しました。評価は以下のとおりです。また、表中の丸付き番号は【点検項目表】に合わせています。

【評価の基準】

- ×印・・・劣化が進行し、改修工事が必要と思われるもの
- △印・・・中軽度な劣化が見られ、早めに補修を施すべきと思われるもの
- 空欄・・・気になった点はなく、維持できていると思われるもの
- －印・・・該当のないもの

NO	施設名	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
1	農村環境改善センター							△ 2025		△ 2023	
2	豊岡創作館		△ 2024		△ 2024						
3	林業研修センター			△ 2023	△ 2025			△ 2024		△ 2023	

第8章 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章 施設の長寿命化」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。農林業施設の耐用年数は、各施設とも50年で、建替え単価は40万円/㎡です。

維持修繕にかかる費用については、実績値を用いて算出します。

（時期：年度、単位：千円）

改修等区分		農村環境 改善センター 1981年築	豊岡創作館 1978年築	林業研修 センター 1980年築
		1981年築	1978年築	1980年築
建替え	時期	2031	2028年	2030年
	費用	694,000	79,000	172,000
	費用計	945,000		
維持管理 ・修繕費	種別	維持管理費 ※		
	時期	各年 ※		
	費用	80,370		
	種別	給排水設備	外壁・基礎, 外部建具	外部建具・給排水設備
	時期	2023	2024	2023
	費用	10,417	2,970	5,579
	種別	電気その他設備		電気その他設備
	時期	2025		2024
	費用	8,681		2,146
	種別			内装仕上げ
	時期			2025
	費用			5,150
	費用計	115,313		
合 計		1,060,313		

※ 例年の維持修繕料の実績と見積額、ほか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章 農林業施設の再編検討結果」で示した再編を行うとともに、「第6章 施設の長寿命化」で示した改修及び保全を行います。

(7) 長寿命化改修等計画

(時期：年度、単位：千円)

工事等区分		農村環境 改善センター 1981年築	豊岡創作館 1978年築	林業研修 センター 1980年築
中規模改修	時期	---	---	---
	費用	---	---	---
	費用計	---		
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	2041	---	2041
	費用	99,143	---	24,571
建替え等費用計		123,714		
合 計		123,714		

(イ) 保全計画

「第6章 施設の長寿命化、〔表イ〕農林業施設保全対象部位」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章 各施設の状態等」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。

維持管理に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章 施設の長寿命化、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）

工種	番号	対象部位	名称	農村環境改善センター	豊岡創作館	林業研修センター
			築年	1981 年築	1978 年築	1980 築
			改修周期	改修年度 費用（千円）		
建築	①	屋根	20 年	発見された劣化・破損状況に基づき随時対処		
	②	外壁・基礎	20 年		2024	
					594	
	③	外部建具	40 年			2023
電気	④	内装仕上げ	40 年		2024	2025
					2,376	5,150
	⑤	受変電設備	30 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	点検により発見された不具合は速やかに対処		
機械	⑦	電気その他設備	40 年	2025		2024
				8,681		2,146
	⑧	空気調和設備	30 年	不具合が確認され次第速やかに対処		
	⑨	給排水衛生設備	30 年	2023		2023
				10,417		2,575
	⑩	換気・排煙設備	40 年	発見された不具合や故障は速やかに対処		
合 計				19,098	2,970	12,875
				34,943 千円		

（その他経費）

手数料・委託料等 ※	各年	80,370 千円
------------	----	-----------

※「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、ほか委託料の合計額を毎年度計上した。

合 計	115,313 千円
-----	------------

(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	945,000
維持修繕費用	115,313
計	1,060,313 千円

イ 長寿命化・再編型

中規模改修費用	0
大規模改修費用	0
解体工事費用	123,714
長寿命化対策	34,943
維持修繕費用	80,370
計	239,027 千円

(3) 効果額

「長寿命化・再編型」による場合は、8億2千万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	1,060,313 千円
長寿命化・再編型	239,027 千円
効果額（差額）	821,286 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	2023	農村環境改善センター給排水衛生設備改修工事	10,417
		林業研修センター外部建具・給排水衛生設備改修工事	5,579
	2024	豊岡創作館外壁・基礎・内装仕上げ改修工事	2,970
		林業研修センター電気その他設備改修工事	2,146
	2025	農村環境改善センター電気その他設備改修工事	8,681
		林業研修センター内装仕上げ改修工事	5,150
合 計			34,943

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

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
		2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	
(1)	農村環境 改善センター	●2023 給排水衛生設備改修工事 10,417								
		●2024 電気その他設備改修工事 8,681								
		◎2041 解体 99,143								
(2)	豊岡創作館	●2024 外壁・基礎,内装仕上げ改修工事 2,970								
		◎2025 管理主体変更								
(3)	林業研修 センター	●2023 外部建具・給排水衛生設備改修工事 5,579								
		●2024 電気その他設備改修工事 2,146								
		●2025 内装仕上げ改修工事 5,150								
		◎2041 解体 24,571								