

善通寺市公共施設マネジメント実施計画

(案)

令和3年3月
善通寺市

目 次

序. 公共施設マネジメント実施計画の策定にあたって.....	1
1. はじめに.....	1
2. 計画期間.....	1
3. 計画の位置付け.....	1
4. 計画の対象となる公共施設.....	2
第1章 善通寺市の公共施設をとりまく状況.....	6
1. 人口の状況.....	6
2. 財政の状況.....	7
3. 公共施設の状況.....	9
第2章 公共施設再配置の基本方針.....	12
1. 公共施設再配置の実現に向けた基本方針.....	12
2. 数値目標.....	13
3. 利用圏域別の再配置方針.....	13
4. 公共施設の再配置の評価軸.....	14
5. 評価にあたり考慮する事項.....	16
6. 方針及び考慮事項に基づく再配置の実施.....	19
第3章 長寿命化計画.....	23
1. 公共施設の長寿命化の実現に向けた基本方針.....	23
2. 長寿命化計画の対象となる施設.....	24
3. 施設の劣化状況の実態及び保全の優先順位.....	26
4. 長寿命化の実施方針.....	30
5. 施設の長寿命化を踏まえた将来更新投資額シミュレーション.....	32
第4章 公共施設マネジメントの更なる推進に向けた方策.....	41

序. 公共施設マネジメント実施計画の策定にあたって

1. はじめに

近年、全国的な傾向として、人口減少や少子高齢化の進行等による社会構造や市民ニーズが大きく変化していることに加え、高度成長期に整備されてきた公共施設等は、老朽化・耐震性不足に伴う施設の改修や更新、長寿命化という大きな変革時期を迎えようとしています。

本市においても、市庁舎、小中学校、公民館、公営住宅等様々な公共施設の老朽化や更新時期の集中が課題となっていることから、公共施設等を総合的かつ計画的に管理していくため、平成 29 年 3 月に善通寺市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。

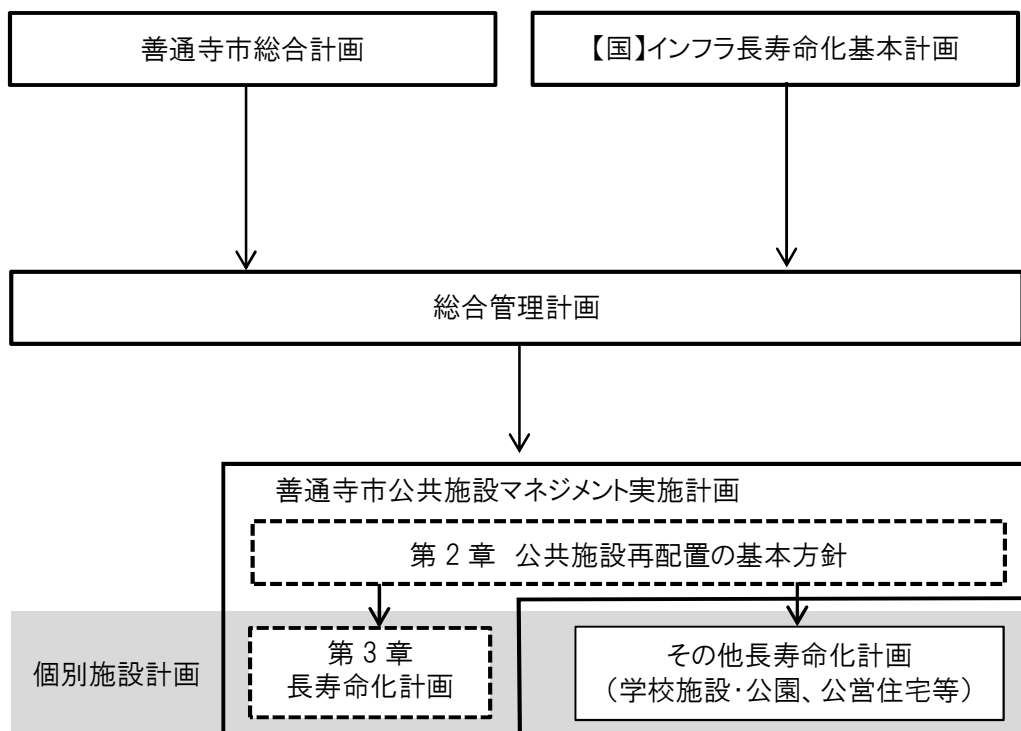
本計画では、総合管理計画に定めた削減目標や計画の実施・実現に向けて、個別施設における具体的な統廃合や削減の方向性、長寿命化の方法を示すことで、より具体的な公共施設等の適正化や適切な維持・管理を推進します。

2. 計画期間

計画期間は、令和 3（2021）年度から、令和 37（2055）年度までの 35 年間としますが、公共施設等を取り巻く状況の変化等にあわせて、適宜見直しを行うものとします。

3. 計画の位置付け

本計画は、総合管理計画に基づく計画であり、計画内に「個別施設計画」に位置付けられる長寿命化計画を含む計画です。



4. 計画の対象となる公共施設

本市が保有または管理する公共建築物を対象とします。公営住宅（平成24年度策定済）、学校施設等は別途長寿命化計画を策定しているため、第3章では、これらの施設を計画対象外とします。

■種別の公共施設数と延床面積

施設分類	中分類	主な施設	施設数	構成比	延床面積(㎡)	構成比
市民文化系施設	文化施設	普通寺市観光交流センター、普通寺市民会館 等	5	4.3%	10,170.08	6.7%
	集会施設	公民館 等	14	12.2%	4,590.16	3.0%
社会教育系施設	図書館	普通寺市立図書館	1	0.9%	802.00	0.5%
	博物館等	普通寺市立美術館、普通寺市立郷土館 等	4	3.5%	945.69	0.6%
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市立武道館、普通寺市民体育館 等	5	4.3%	9,792.82	6.4%
学校教育系施設	学校	小学校、中学校	10	8.7%	43,621.03	28.6%
	その他教育施設	旧普通寺市学校給食センター	1	0.9%	984.44	0.6%
子育て支援施設	幼保・こども園	保育所、幼稚園	11	9.6%	8,942.51	5.9%
	幼児・児童施設	普通寺市子ども・家庭支援センター 等	2	1.7%	1,616.11	1.1%
保健・福祉施設	高齢者施設	健康生きがい施設	3	2.6%	135.59	0.1%
行政系施設	庁舎等	普通寺市役所	1	0.9%	5,237.97	3.4%
	消防施設	普通寺市消防本部、消防団分団 等	14	12.2%	4,817.15	3.2%
公営住宅	公営住宅	団地、改良住宅 等	13	11.3%	42,809.17	28.1%
公園	公園	鉢伏ふれあい公園 等	16	13.9%	2,265.91	1.5%
供給処理施設	供給処理施設	普通寺市未来クルパーク21 等	2	1.7%	7,060.27	4.6%
その他	その他	駐車場、公衆トイレ 等	13	11.3%	8,581.39	5.6%
合計			115	100.0%	152,372.29	100.0%

■対象施設一覧

大分類	中分類	建物名称	延床面積(㎡)	地区
市民文化系施設	文化施設	普通寺市観光交流センター	426.55	中央
市民文化系施設	文化施設	普通寺市総合会館	3,905.43	中央
市民文化系施設	文化施設	旧普通寺偕行社	680.52	中央
市民文化系施設	文化施設	旧普通寺偕行社付属棟	492.87	中央
市民文化系施設	文化施設	普通寺市民会館	4,664.71	中央
市民文化系施設	集会施設	普通寺市中央公民館	335.70	中央
市民文化系施設	集会施設	普通寺市東部公民館	368.98	東部
市民文化系施設	集会施設	普通寺市西部公民館	353.37	西部
市民文化系施設	集会施設	普通寺市南部公民館生野分館	184.25	南部
市民文化系施設	集会施設	普通寺市立高橋会館	170.00	南部
市民文化系施設	集会施設	高橋集会所	116.59	南部
市民文化系施設	集会施設	普通寺市南部公民館	387.24	南部
市民文化系施設	集会施設	普通寺市竜川公民館	335.82	竜川
市民文化系施設	集会施設	普通寺市東原集会所	557.66	与北
市民文化系施設	集会施設	普通寺市立普通寺隣保館	407.20	与北
市民文化系施設	集会施設	普通寺市東原教育集会所	162.47	与北
市民文化系施設	集会施設	普通寺市与北公民館	352.09	与北
市民文化系施設	集会施設	普通寺市筆岡公民館	416.04	筆岡
市民文化系施設	集会施設	普通寺市吉原公民館	442.75	吉原
社会教育系施設	図書館	普通寺市立図書館	802.00	中央
社会教育系施設	博物館等	普通寺市立郷土館	377.19	中央
社会教育系施設	博物館等	普通寺市美術館	527.40	中央
社会教育系施設	博物館等	宮が尾古墳	4.00	西部
社会教育系施設	博物館等	王墓山古墳	37.10	西部
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市武道館	1,284.00	中央
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市営テニスコート(朝比奈運動公園)	102.50	中央
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市民プール(村上池運動公園)	1,016.50	竜川
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市民体育館(村上池運動公園)	6,978.11	竜川
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市営野球場(朝比奈運動公園)	411.71	筆岡
学校教育系施設	学校	普通寺市立東中学校	6,855.38	中央
学校教育系施設	学校	普通寺市立西中学校	5,526.00	中央
学校教育系施設	学校	普通寺市立中央小学校	5,617.53	中央
学校教育系施設	学校	普通寺市立東部小学校	4,340.96	東部
学校教育系施設	学校	普通寺市立西部小学校	3,812.61	西部
学校教育系施設	学校	普通寺市立南部小学校	3,695.81	南部
学校教育系施設	学校	普通寺市立竜川小学校	3,894.78	竜川
学校教育系施設	学校	普通寺市立与北小学校	2,658.17	与北
学校教育系施設	学校	普通寺市立筆岡小学校	3,594.24	筆岡
学校教育系施設	学校	普通寺市立吉原小学校	3,625.55	吉原
学校教育系施設	その他教育施設	旧普通寺市学校給食センター	984.44	与北
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立中央幼稚園	1,037.65	中央
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立東部幼稚園	1,176.15	東部
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立西部幼稚園	699.39	西部
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立南部幼稚園	742.00	南部
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立竜川幼稚園	896.54	竜川
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立与北幼稚園	637.98	与北
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立筆岡幼稚園	656.00	筆岡
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立吉原幼稚園	789.87	吉原
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立普通寺保育所	542.11	西部
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立竜川保育所	492.89	竜川
子育て支援施設	幼保・こども園	吉原保育所・吉原地域子育て支援センター	1,271.93	吉原
子育て支援施設	幼児・児童施設	普通寺市子ども・家庭支援センター	1,180.11	中央
子育て支援施設	幼児・児童施設	普通寺市東原児童館	436.00	与北

大分類	中分類	建物名称	延床面積(㎡)	地区
保健・福祉施設	高齢者施設	健康生きがい中核施設東部地区トレーニング室	33.12	東部
保健・福祉施設	高齢者施設	西部健康生きがい施設	69.35	西部
保健・福祉施設	高齢者施設	健康生きがい中核施設南部地区トレーニング室	33.12	南部
行政系施設	庁舎等	善通寺市役所	5,237.97	中央
行政系施設	消防施設	消防本部 訓練場	49.68	中央
行政系施設	消防施設	善通寺市消防本部	3,116.85	中央
行政系施設	消防施設	善通寺市消防団 本部分団	87.12	中央
行政系施設	消防施設	善通寺市消防団 第2分団生野班	92.49	南部
行政系施設	消防施設	善通寺市消防団 第2分団大麻班	108.24	南部
行政系施設	消防施設	善通寺市消防団 第3分団	197.47	西部
行政系施設	消防施設	善通寺市消防団 第4分団	160.80	東部
行政系施設	消防施設	善通寺市消防団 第5分団西部班	34.00	与北
行政系施設	消防施設	善通寺市消防団 第5分団中部班	111.58	与北
行政系施設	消防施設	善通寺市消防団 第5分団東部班	111.36	与北
行政系施設	消防施設	善通寺市消防団 第6分団木徳班	114.52	竜川
行政系施設	消防施設	善通寺市消防団 第6分団金蔵寺・原田班	163.00	竜川
行政系施設	消防施設	善通寺市消防団 第7分団	307.04	筆岡
行政系施設	消防施設	善通寺市消防団 第8分団	163.00	吉原
公営住宅	公営住宅	あけぼの団地	7,781.36	中央
公営住宅	公営住宅	にしせん団地	4,384.94	中央
公営住宅	公営住宅	仙遊町住宅	593.73	中央
公営住宅	公営住宅	満賀池町住宅	281.16	中央
公営住宅	公営住宅	丸山町改良住宅	7,364.57	西部
公営住宅	公営住宅	平谷町団地	255.44	西部
公営住宅	公営住宅	高橋改良住宅	1,268.28	南部
公営住宅	公営住宅	高橋団地	1,969.58	南部
公営住宅	公営住宅	鶴ヶ嶺町住宅	439.64	南部
公営住宅	公営住宅	東原改良住宅	9,624.61	与北
公営住宅	公営住宅	東原町団地	3,753.02	与北
公営住宅	公営住宅	鉢伏団地	3,349.84	与北
公営住宅	公営住宅	吉原町団地	1,743.00	吉原
公園	公園	皇子児童公園	4.69	中央
公園	公園	本郷通公園	6.25	中央
公園	公園	東部池ノ前ボランティア公園	13.08	東部
公園	公園	丸山やすらぎ広場	49.76	西部
公園	公園	香色山児童公園・香色山ふれあい公園	25.99	西部
公園	公園	大谷公園	10.86	西部
公園	公園	大麻農村公園	1.92	南部
公園	公園	金蔵寺児童公園	1.22	竜川
公園	公園	竜川ボランティア公園	25.27	竜川
公園	公園	未来クルパーク21親水公園	19.24	竜川
公園	公園	善通寺市東原児童遊園	8.64	与北
公園	公園	鉢伏ふれあい公園	480.26	与北
公園	公園	鉢伏ふれあい公園グランド	624.54	与北
公園	公園	筆岡ボランティア公園	27.98	筆岡
公園	公園	「善通寺五岳の里」市民集いの丘公園	948.21	吉原
公園	公園	吉原ボランティア公園	18.00	吉原
供給処理施設	供給処理施設	上郷西部地区農業集落排水処理施設	175.55	西部
供給処理施設	供給処理施設	善通寺市未来クルパーク21	6,884.72	竜川

大分類	中分類	建物名称	延床面積(㎡)	地区
その他	その他	旧偕行社東側公衆トイレ	39.61	中央
その他	その他	善通寺駅前広場	55.00	中央
その他	その他	善通寺駅前自転車駐車場	871.16	中央
その他	その他	市民会館前公衆トイレ	44.15	中央
その他	その他	善通寺市営大通り駐車場(元守衛室、公衆用トイレ)	25.90	中央
その他	その他	エコ・エネルギーセンター	547.58	中央
その他	その他	旧青葉保育所	540.83	中央
その他	その他	旧善通寺西高等学校	4,380.42	中央
その他	その他	南大門にぎわい広場	13.98	中央
その他	その他	寄附住宅(旧松浦邸)	542.29	西部
その他	その他	善通寺ワークプラザ	574.34	南部
その他	その他	善通寺市斎場	464.80	与北
その他	その他	東原大型共同作業場	481.33	与北
合計			115施設	152,372.29㎡

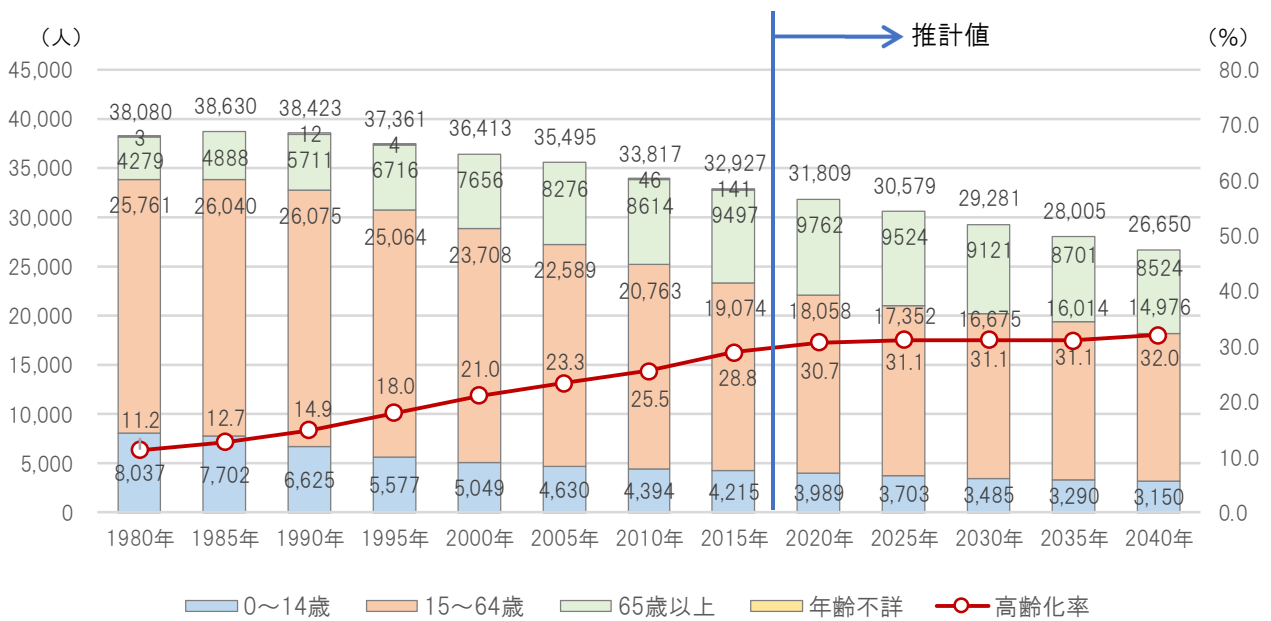
第1章 善通寺市の公共施設をとりまく状況

人口、財政、公共施設等に係る概況については、以下のとおりです。

1. 人口の状況

- 総人口は減少を続けており、2015年は32,927人となっています。また、このまま人口減少が進むと、2040年には26,650人になると推計されています。
- 高齢化率は上昇し続ける一方、年少人口(0～14歳)、生産年齢人口(15歳～64歳)は減少し続けています。

■将来人口推計



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

2. 財政の状況

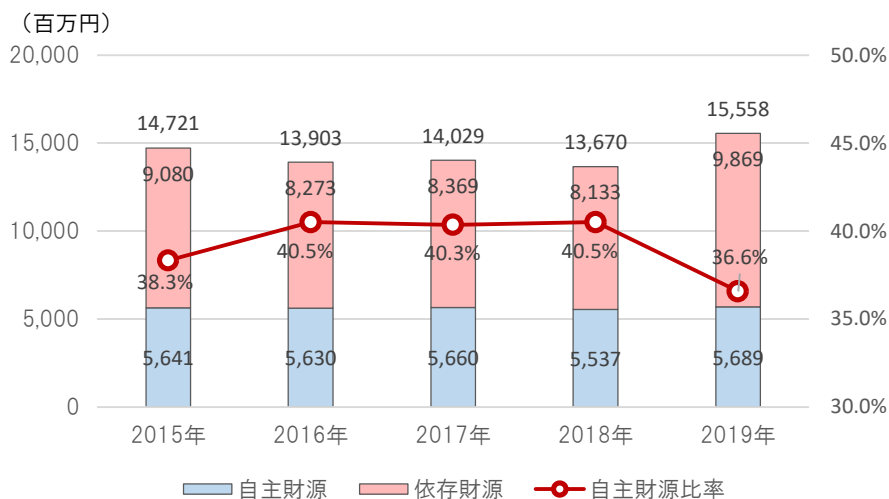
- 歳入において、自主財源比率は概ね30%台後半から40%台前半で推移しています。
- 歳出において、投資的経費は5年平均で13.8億円となっています。2019年は他の年と比較し投資的経費が大きくなっています。

■歳入の状況

単位:千円

	2015		2016		2017		2018		2019		
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	
自主財源	地方税	3,575,418	24.3%	3,608,644	26.0%	3,649,750	26.0%	3,640,583	26.6%	3,665,079	23.6%
	分担金・負担金	199,790	1.4%	173,667	1.2%	135,131	1.0%	231,853	1.7%	239,188	1.5%
	使用料	156,133	1.1%	151,006	1.1%	152,641	1.1%	150,866	1.1%	138,870	0.9%
	手数料	105,497	0.7%	102,399	0.7%	104,841	0.7%	103,299	0.8%	105,885	0.7%
	財産収入	221,331	1.5%	36,222	0.3%	56,526	0.4%	22,523	0.2%	35,205	0.2%
	寄附金	51,175	0.3%	58,635	0.4%	42,246	0.3%	84,251	0.6%	37,207	0.2%
	繰入金	23,075	0.2%	250,037	1.8%	524,684	3.7%	315,499	2.3%	585,054	3.8%
	繰越金	793,787	5.4%	1,038,293	7.5%	674,602	4.8%	784,421	5.7%	642,297	4.1%
	諸収入	514,880	3.5%	211,156	1.5%	320,007	2.3%	203,466	1.5%	240,548	1.5%
	小計	5,641,086	38.3%	5,630,059	40.5%	5,660,428	40.3%	5,536,761	40.5%	5,689,333	36.6%
依存財源	地方譲与税	106,566	0.7%	105,484	0.8%	105,098	0.7%	106,096	0.8%	107,003	0.7%
	利子割交付金	11,311	0.1%	6,439	0.0%	11,768	0.1%	10,320	0.1%	5,769	0.0%
	配当割交付金	30,050	0.2%	19,713	0.1%	27,204	0.2%	21,542	0.2%	24,962	0.2%
	株式等譲渡所得割交付金	25,572	0.2%	9,562	0.1%	25,757	0.2%	15,919	0.1%	11,356	0.1%
	地方消費税交付金	681,117	4.6%	606,491	4.4%	610,279	4.4%	626,019	4.6%	589,207	3.8%
	自動車取得税交付金	23,224	0.2%	23,355	0.2%	31,307	0.2%	35,773	0.3%	18,869	0.1%
	自動車税環境性能割交付金	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	5,049	0.0%
	地方特例交付金	12,567	0.1%	13,483	0.1%	14,885	0.1%	17,356	0.1%	77,672	0.5%
	地方交付税	4,022,963	27.3%	3,927,676	28.3%	3,878,413	27.6%	3,794,977	27.8%	3,800,415	24.4%
	交通安全対策特別交付金	8,176	0.1%	7,170	0.1%	6,528	0.0%	5,739	0.0%	5,239	0.0%
	国庫支出金	2,145,045	14.6%	2,036,721	14.6%	1,886,007	13.4%	1,761,685	12.9%	2,157,969	13.9%
	国有提供交付金	7,300	0.0%	6,918	0.0%	6,715	0.0%	6,534	0.0%	6,595	0.0%
	都道府県支出金	833,416	5.7%	794,228	5.7%	842,229	6.0%	829,253	6.1%	920,894	5.9%
	地方債	1,172,800	8.0%	715,600	5.1%	922,500	6.6%	902,200	6.6%	2,137,700	13.7%
	小計	9,080,107	61.7%	8,272,840	59.5%	8,368,690	59.7%	8,133,413	59.5%	9,868,699	63.4%
合計	14,721,193	100.0%	13,902,899	100.0%	14,029,118	100.0%	13,670,174	100.0%	15,558,032	100.0%	

※: 構成比の区分ごとの合計は、四捨五入の関係で 100%にならないことがあります。

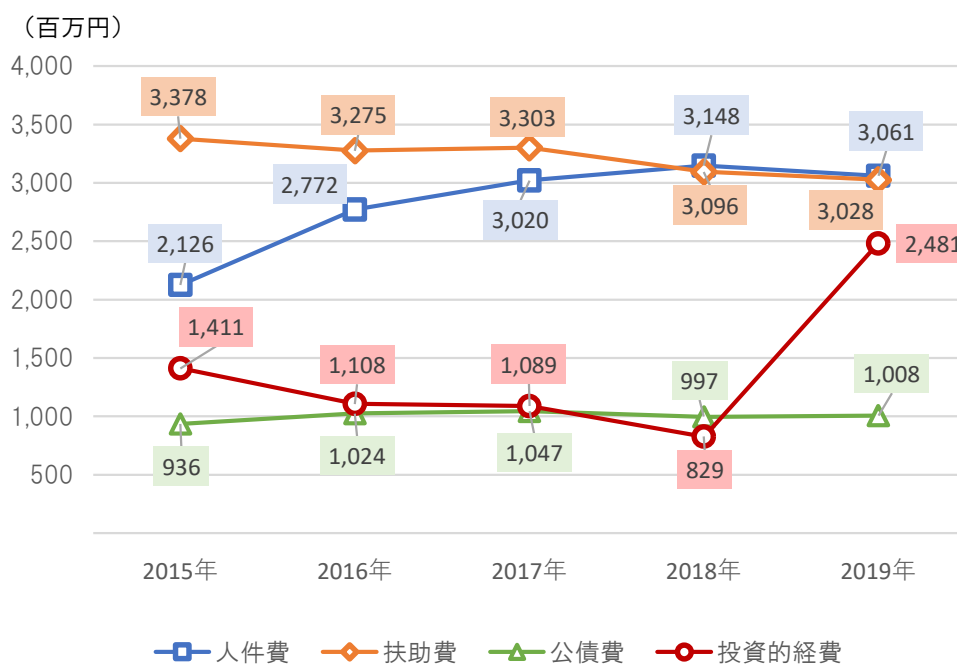


■歳出の状況

単位：千円

	2015		2016		2017		2018		2019	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
人件費	2,125,591	15.5%	2,771,682	21.0%	3,020,121	22.8%	3,147,565	24.2%	3,060,587	20.7%
扶助費	3,378,185	24.7%	3,275,417	24.8%	3,302,830	24.9%	3,095,536	23.8%	3,027,940	20.5%
公債費	936,308	6.8%	1,024,341	7.7%	1,046,635	7.9%	997,339	7.7%	1,008,115	6.8%
小計	6,440,084	47.1%	7,071,440	53.5%	7,369,586	55.6%	7,240,440	55.6%	7,096,642	48.1%
物件費	2,185,891	16.0%	1,483,449	11.2%	1,497,455	11.3%	1,543,705	11.8%	1,771,167	12.0%
維持補修費	114,094	0.8%	122,944	0.9%	138,427	1.0%	191,967	1.5%	178,688	1.2%
補助費等	1,192,204	8.7%	929,909	7.0%	1,059,777	8.0%	966,205	7.4%	1,065,424	7.2%
繰出金	1,775,552	13.0%	1,758,202	13.3%	1,613,901	12.2%	1,694,341	13.0%	1,743,987	11.8%
積立金	481,693	3.5%	685,897	5.2%	408,142	3.1%	493,930	3.8%	349,196	2.4%
投資・出資金・貸付金	81,891	0.6%	68,000	0.5%	68,000	0.5%	68,000	0.5%	68,000	0.5%
投資的経費	1,411,491	10.3%	1,108,456	8.4%	1,089,409	8.2%	829,289	6.4%	2,480,874	16.8%
小計	7,242,816	52.9%	6,156,857	46.5%	5,875,111	44.4%	5,787,437	44.4%	7,657,336	51.9%
合計	13,682,900	100.0%	13,228,297	100.0%	13,244,697	100.0%	13,027,877	100.0%	14,753,978	100.0%

※：構成比は四捨五入により、区分ごとの合計は100%にならないことがあります。



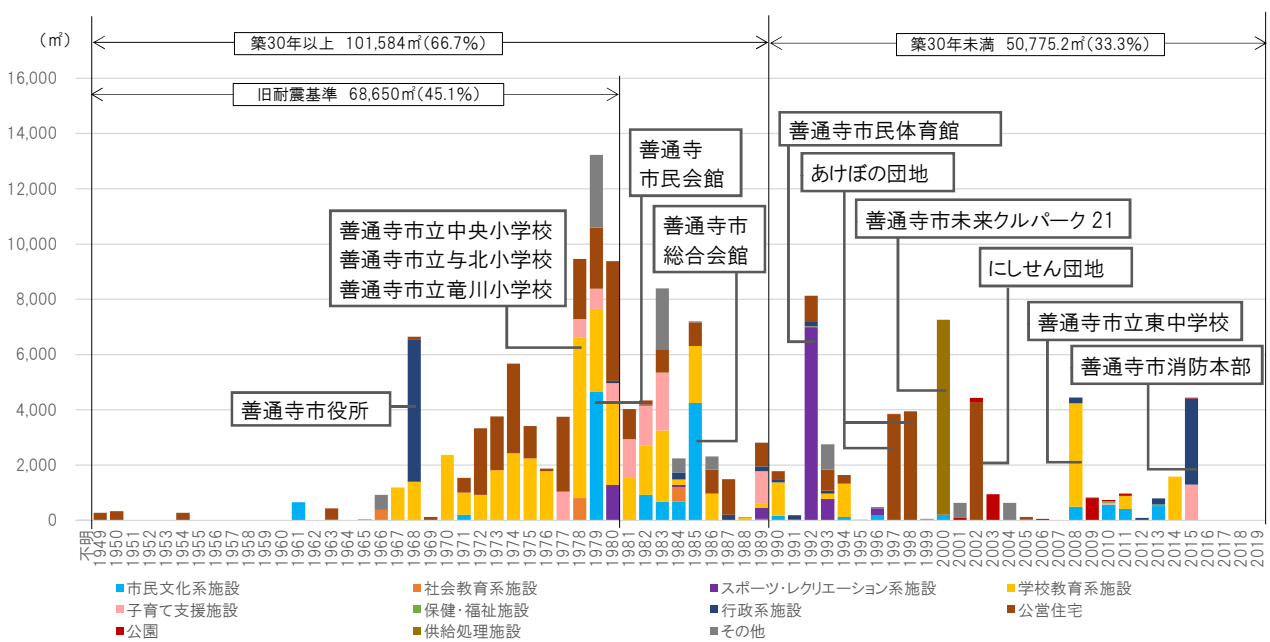
資料：決算統計5表

3. 公共施設の状況

(1) 経年別公共施設面積

- 1980年以前の旧耐震基準に建設された公共施設が全体の4割以上を占めるほか、築30年以上の公共施設が全体の6割以上を占めていることから、今後、更新費用の増大等が懸念されます。
- 1978年から1983年の間に公共施設の建設が集中しています。これらの公共施設の建替や更新が同時期に重なることにより、更新費用も同時期に集中することが予想されます。

■経年別公共施設面積

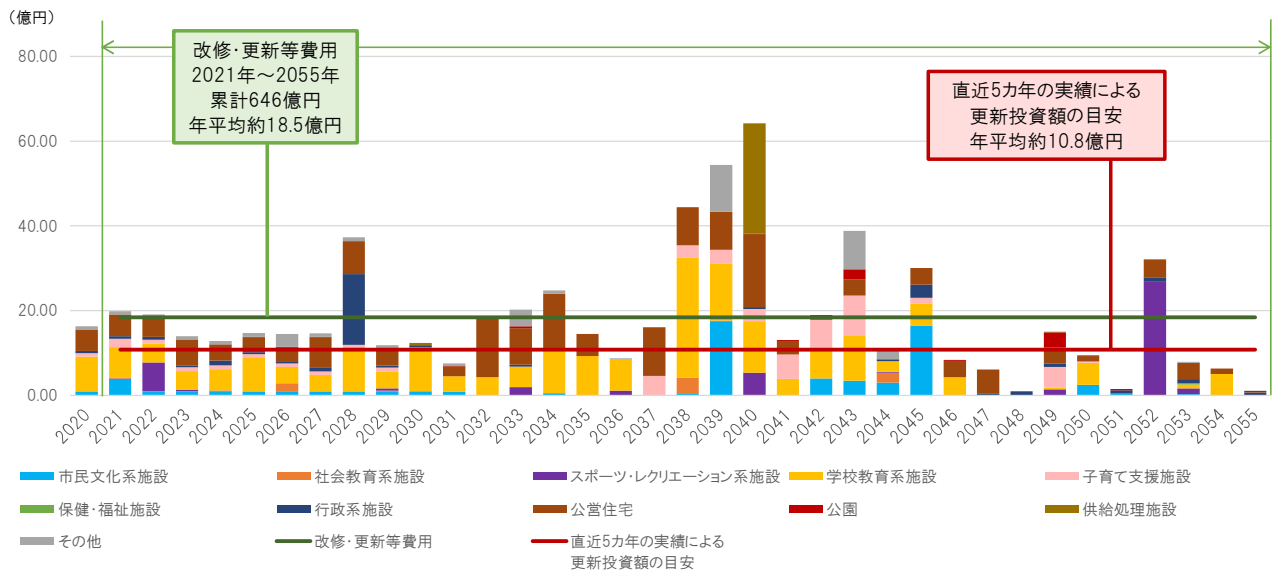


※年代不明：13㎡あり

(2) 将来更新投資額の目安

- 2021年から2055年までの改修・更新等費用は累計646億円であり、年平均では約18.5億円となっています。善通寺市が施設の更新に投資している、直近5カ年の実績による更新投資額は年平均約10.8億円であり、改修・更新等費用年平均18.5億円に対し、7.7億円が不足することから、このままでは全ての公共施設を維持・更新していくことは困難と考えられます。
- 特に、学校教育施設や公営住宅は、今後10年以内に建替や大規模改修が必要な時期を迎えます。

■ 将来更新投資額の試算



■積算条件

- 大規模改修と建替の費用を試算する。各種費用は延床面積×単価により算出する。
- 鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造（以下、構造 A）は耐用年数を 60 年と見込み、60 年目に建替を実施し、木造、鉄骨造、その他（以下、構造 B）は耐用年数を 40 年と見込み、40 年目に建替を実施する。
- 加えて、構造 A は 30 年目に大規模改修を実施する。
- 既に築 30 年以上経過している構造 A の建物は、「積み残し大規模改修費」として最初の 10 年間で大規模改修の費用を均等配分する。ただし、10 年以内に建替が予定されている場合は、積み残し大規模改修費を計上しない。
- 既に耐用年数を過ぎていた建物（構造 A は 60 年、構造 B は 40 年）は、「積み残し建替費」として最初の 10 年間で建替の費用を均等配分する。これらの建物については、次の建替時も建替該当年を起点に 10 年間で建替の費用を均等配分する。

■大規模改修及び建替における周期・面積単価

費用区分	構造	周期・単価設定方法					
		小規模建物 延床面積 1000㎡未満		中規模建物 延床面積 1000～3000㎡未満		大規模建物 延床面積 3000㎡以上	
		周期	面積単価	周期	面積単価	周期	面積単価
大規模改修	A	30年	124,174円	30年	115,375円	30年	106,696円
	B	—		—		—	
建替(解体・除却費含む)	A	60年	496,699円	60年	461,502円	60年	426,786円
	B	40年		40年		40年	

※「建替」については、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）をもとに、物価上昇や、地域による補正等を加味して面積単価を設定している。

※「大規模改修」については、文部科学省が示す「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」に付属する試算エクセルソフトを参考に、建替の 25.0%を大規模改修単価として設定している。

※過去 5 年間における落札比率を参照し、上記単価による試算の 90%を将来更新投資額としている。

第2章 公共施設再配置の基本方針

1. 公共施設再配置の実現に向けた基本方針

総合管理計画「第4章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針」に示す「公共施設等の基本的な考え方」の「量の見直し」に基づき以下の方針を示します。

■「量の見直し」に関する方針(※総合管理計画より)

- **施設総量の適正化**
 - ✓ 人口減少や財政状況に対応した施設総量の適正化を図ります。
 - ✓ 市民ニーズや施設の特長、費用対効果を踏まえ、施設総量を削減します。
 - ✓ 総量削減のため、施設の廃止・複合化・多機能化等を検討します。
- **機能の複合化等による効率的な施設配置**
 - ✓ 市民サービスを行う上で必要な機能については、現状施設にこだわらず、周辺の公共施設の立地状況を踏まえ、複合化や集約化を検討します。
 - ✓ 効率的な施設配置の中で必要な機能を維持し、市民サービスの低下を防ぎます。

■再配置の実現に向けた基本方針

1) 施設の安全性と必要性等を検証し、施設の総量を削減します。

- 耐震基準を満たさない等、危険と判断される施設は、はじめに廃止を検討します。その結果、行政機能上必要不可欠とされる施設については、統廃合や複合化等の機能移転等を優先的に検討し、機能移転等が困難な場合は、安全性に配慮した改修・更新等を行った上で適正配置に努めます。
- 中長期的な視点に立ち、公共施設の必要性等を見極めた上で、施設の統廃合や複合化、民間への移管（移譲）を進め、施設総量を削減します。

2) 未利用施設や当初の目的を終えた施設は、原則廃止します。

- 休止や閉館により未利用となった施設、老朽化等で利活用が困難となった施設、当初の設置目的や役割を終えた施設については、原則として廃止を基本とし、施設総量の削減に努めます。

3) 施設の新設は、必要不可欠と判断したもののみ整備します。

- 原則として新規の施設整備は必要不可欠と判断したもののみとし、新たな行政需要等については、まず、既存施設等の有効活用を基本とします。やむを得ず、新規の施設整備を行う場合は、中長期的に既存施設の削減を検討し、施設総量の増加抑制に努めます。

4) 施設の建替は統廃合及び複合化を基本とします。

- 市民にとって利用しやすい公共施設とするためにも、「サービス、機能」の向上に視点を置き、既存の公共建築物は、同規模かつ同機能での建替は原則行わず、統廃合及び複合化を基本とすることで、施設サービスの向上に努めつつ施設総量を削減します。

5) 相互利用や共同運用による効率化を図ります。

- 近隣市町との相互利用や共同設置（運用）、サービス連携、役割分担等により効率化を図ります。

施設総量の
適正化

機能の複合化等による
効率的な
施設配置

2. 数値目標

本計画では、総合管理計画に示す「量の見直し」、「コストの見直し」の実現に向け、2055年度までに総延床面積35%以上の削減を目標とし、さらにその本質である将来更新投資額の目安から算出した改修・更新等費用の不足額年平均7.7億円の削減を目指します。

3. 利用圏域別の再配置方針

公共施設は施設ごとに対象となる利用圏域、利用目的が様々であることから、社会経済情勢の変化、将来的な人口構成や市民のニーズの変化等に対応できる施設配置を考えることが重要です。

そのため、公共施設を利用圏域別に分類し、それぞれ以下の基準で配置します。

	利用圏域別 分類	説明		主な施設	配置基準
①	広域施設	全 市	主に市内全域（市外）の利用を想定する施設	図書館 体育館 （競技場） 火葬場 等	▶全市で1つ、もしくは、複数の地区に対して1施設を残し統合を進める。
②	地区施設	地 区	地区単位の利用を想定する施設	公民館 等	▶各施設のスペースを有効活用し、統廃合・複合化を進める。
③	その他	その他	特定の利用圏域に属さない施設	倉庫 公衆便所 等	▶施設の機能に応じて存廃や統廃合を判断する。

4. 公共施設の再配置の評価軸

各個別の公共施設について、「量の見直し」の実現に向けた基本方針に基づき、その更新のあり方を以下の評価軸によって定めます。

評価軸	内 容	対象となる施設
①廃止	当該施設を廃止。施設は解体や売却等の処分を検討	既に廃止予定になっている施設。耐震、防災面上、危険性のある施設。当初の役割を終えた施設。市が保有する必要性がない施設等
②民間移管	民間企業、団体等の施設で施設機能を代替え。民間企業、団体等への施設の譲渡、払い下げを検討	既に民間企業、団体等が同種類別のサービスを提供している施設。用途はそのまま、民間企業、団体等で運営することが可能な施設等
③地域移管	自治会等への譲渡、払い下げ	自治会等によって管理されている施設等
④統合	同分類施設との統合を検討	施設機能は必要であるが、将来的な利用者や稼働率の増加が見込めない施設。施設機能が重複しており、施設量が過剰な施設等
⑤複合化	他分類施設との複合化を検討	他分類施設と複合化することで、施設機能の充実や施設運営の効率化が図ることができる施設等
⑥縮小建替	建替の際は規模の縮小を検討	施設機能は必要であるが、利用者の減少や稼働率の低下が見込まれる施設であり、統合や複合化の可能性がない施設等
⑦同規模建替	建替の際は同規模建替を検討	①～⑥の評価軸にあてはまらない明確な理由がある施設

【参考】評価軸の解説

評価軸	イメージ	内容
①廃止		施設を廃止することで面積を削減
②民間移管		民間が所有し、サービスを提供することで面積を削減
③地域移管		地域が所有し、管理することで面積を削減
④統合		施設数を減らすことで面積を削減
⑤複合化		共用部分等を共有することで面積を削減
⑥縮小建替		施設規模を縮小することで面積を削減
⑦同規模建替		現状の規模を維持

5. 評価にあたり考慮する事項

(1) 考慮事項

「公共施設再配置の実現に向けた基本方針」の実現に向けては、施設の安全性や施設の使いやすさ等に配慮して再配置を検討する必要があります。

このことから、「公共交通利便性」「人口集積性」「耐震性」の3点から各施設の確認を行い、災害危険性の高い施設や、利便性、集積性が低い施設、旧耐震基準の施設等については、施設の廃止・複合化・多機能化等を積極的に検討します。

① 耐震性

旧耐震の建物が含まれており、かつ耐震補強等が未対応となっている施設については、施設の安全性が懸念されることから、施設の廃止や統合・複合化による他施設への移転等を考慮する必要があります。

② 公共交通利便性

バス停や JR 駅と徒歩利用圏外にある施設のうち、特に市民利用を見込む施設においては、施設の配置を見直す等、市民による施設の利用のしやすさを考慮する必要があります。

③ 人口集積性

人口集中地区外の施設や、立地適正化計画で位置づけられる都市機能誘導区域外、居住誘導区域外の施設については、今後の人口減少も踏まえると、施設の利用利便性や利用効率性が低くなることが懸念されることから、施設の廃止や統合・複合化による他施設への移転等を考慮する必要があります。

(参考)災害危険性

浸水想定区域や、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域、ため池浸水想定区域に含まれる施設については、災害危険性があることを考慮し、施設の廃止や統合・複合化による他施設への移転等の参考指標とします。

(2) 考慮事項に基づく各施設の評価

考慮事項に基づいて、各施設の評価を以下に示します。

- ※ ①耐震性:「耐震性」内の項目に○がある場合、評価は「高」 ②公共交通利便性:「公共交通利便性」内の項目に1つ以上○がある場合、「評価」は「高」
③人口集積性:「人口集積性」内の項目に1つ以上○がある場合、評価は「高」

大分類	中分類	建物名称	延床面積(m ²)	地区	評価			耐震性 (新耐震、または対応済に○) 新耐震基準 あるいは対応済の施設	公共交通利便性 (徒歩利用圏内に○)		人口集積性 (区域に含まれるものに○)			災害危険性(参考値) (区域に含まれないものに○)							
					耐震性	公共交通利便性	人口集積性		徒歩圏		人口集中地区内	立地適正化計画		浸水想定区域		土砂災害警戒区域			土砂災害特別警戒区域		ため池 浸水想定 区域
								バス停 300m圏内	JR駅 800m圏内	都市機能誘導区域内		居住誘導区域内	金倉川	土器川	土石流	急傾斜	地滑り	土石流	急傾斜		
市民文化系施設	文化施設	普通寺市観光交流センター	426.55	中央	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	文化施設	普通寺市総合会館	3,905.43	中央	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	文化施設	旧普通寺借行社	680.52	中央	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	文化施設	旧普通寺借行社付属棟	492.87	中央	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	文化施設	普通寺市市民会館	4,664.71	中央	低	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	集会施設	普通寺市中央公民館	335.70	中央	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	集会施設	普通寺市東部公民館	368.98	東部	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	集会施設	普通寺市西部公民館	353.37	西部	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	集会施設	普通寺市南部公民館生野分館	184.25	南部	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	集会施設	普通寺市立高橋会館	170.00	南部	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	集会施設	高橋集会所	116.59	南部	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	集会施設	普通寺市南部公民館	387.24	南部	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	集会施設	普通寺市竜川公民館	335.82	竜川	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	集会施設	普通寺市東原集会所	557.66	与北	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	集会施設	普通寺市立普通寺隣保館	407.20	与北	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	集会施設	普通寺市東原教育集会所	162.47	与北	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	集会施設	普通寺市与北公民館	352.09	与北	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	集会施設	普通寺市笹岡公民館	416.04	笹岡	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市民文化系施設	集会施設	普通寺市吉原公民館	442.75	吉原	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
社会教育系施設	図書館	普通寺市立図書館	802.00	中央	低	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
社会教育系施設	博物館等	普通寺市立郷土館	377.19	中央	低	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
社会教育系施設	博物館等	普通寺市美術館	527.40	中央	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
社会教育系施設	博物館等	宮が尾古墳	4.00	西部	高	低	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
社会教育系施設	博物館等	王墓山古墳	37.10	西部	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市武道館	1,284.00	中央	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市営テニスコート(朝比奈運動公園)	102.50	中央	高	低	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市民プール(村上池運動公園)	1,016.50	竜川	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市民体育館(村上池運動公園)	6,978.11	竜川	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市営野球場(朝比奈運動公園)	411.71	笹岡	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
学校教育系施設	学校	普通寺市立東中学校	6,855.38	中央	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
学校教育系施設	学校	普通寺市立西中学校	5,526.00	中央	低	高	高	(倉庫等未対応)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
学校教育系施設	学校	普通寺市立中央小学校	5,617.53	中央	低	高	高	(倉庫等未対応)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
学校教育系施設	学校	普通寺市立東部小学校	4,340.96	東部	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
学校教育系施設	学校	普通寺市立西部小学校	3,812.61	西部	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
学校教育系施設	学校	普通寺市立南部小学校	3,695.81	南部	低	高	低	(倉庫等未対応)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
学校教育系施設	学校	普通寺市立竜川小学校	3,894.78	竜川	低	高	低	(倉庫等未対応)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
学校教育系施設	学校	普通寺市立与北小学校	2,658.17	与北	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
学校教育系施設	学校	普通寺市立笹岡小学校	3,594.24	笹岡	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
学校教育系施設	学校	普通寺市立吉原小学校	3,625.55	吉原	低	高	低	(倉庫等未対応)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
学校教育系施設	その他教育施設	旧普通寺市学校給食センター	984.44	与北	高	低	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立中央幼稚園	1,037.65	中央	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立東部幼稚園	1,176.15	東部	低	高	高	(倉庫等未対応)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立西部幼稚園	699.39	西部	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立南部幼稚園	742.00	南部	高	低	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立竜川幼稚園	896.54	竜川	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立与北幼稚園	637.98	与北	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立笹岡幼稚園	656.00	笹岡	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立吉原幼稚園	789.87	吉原	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立普通寺保育所	542.11	西部	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立竜川保育所	492.89	竜川	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
子育て支援施設	幼保・こども園	吉原保育所・吉原地域子育て支援センター	1,271.93	吉原	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
子育て支援施設	幼児・児童施設	普通寺市子ども家庭支援センター	1,180.11	中央	高	高	高	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
子育て支援施設	幼児・児童施設	普通寺市東原児童館	436.00	与北	高	高	低	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

6. 方針及び考慮事項に基づく再配置の実施

各種基本方針及び考慮事項に基づき、大分類別の再配置の方向性について以下に示します。

(1) 大分類別の再配置の方向性

大分類	再配置の方向性
市民文化系施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 文化施設について、旧善通寺偕行社等の重要文化財については現状維持としますが、善通寺市総合会館や善通寺市民会館等の、その他の文化施設については、建替時には複合化や縮小建替等を検討します。 ● 公民館等の集会施設については、地域移管や利用者の利便性にも配慮した上で、大規模施設への複合化について検討します。
社会教育系施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 善通寺市立図書館については、令和3年度に整備が予定されている新庁舎への複合化を予定しています。 ● 博物館等について、宮が尾古墳や王墓山古墳における便所、倉庫等は現状維持とするが、善通寺市立郷土館及び善通寺市美術館等の博物館は複合化等を検討します。
スポーツ・レクリエーション系施設	<ul style="list-style-type: none"> ● スポーツ施設については、市内全域の利用を想定する施設として機能を維持するために現状維持とするが、建替時には周辺市施設との連携や広域利用等についても検討を行うものとします。
学校教育系施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 学校については、市の財政状況や人口の状況等を踏まえ、今後の学校施設の在り方を検討し、5年以内を目途に各施設における方針を定める等、計画的に再配置等のあり方を検討します。
子育て支援施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 幼稚園においては、市の財政状況や人口の状況等を踏まえ、施設の在り方を検討し、5年以内を目途に各施設における方針を定める等、計画的に再配置等のあり方を検討します。 ● 保育所においては、運営方針等について検討します。 ● 幼児・児童施設等については施設の規模・態様について今後も引き続き検討していきます。
保健・福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 健康生きがい施設等の高齢者施設については、健康器具等の老朽化により、施設の役割を果たせなくなった場合は、民間移管や用途廃止等を検討します。
行政系施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 善通寺市役所においては、令和3年度に新庁舎を整備予定です。 ● 消防施設について、善通寺市消防団の各分団においては建替時等に分団同士の統合等を検討します。

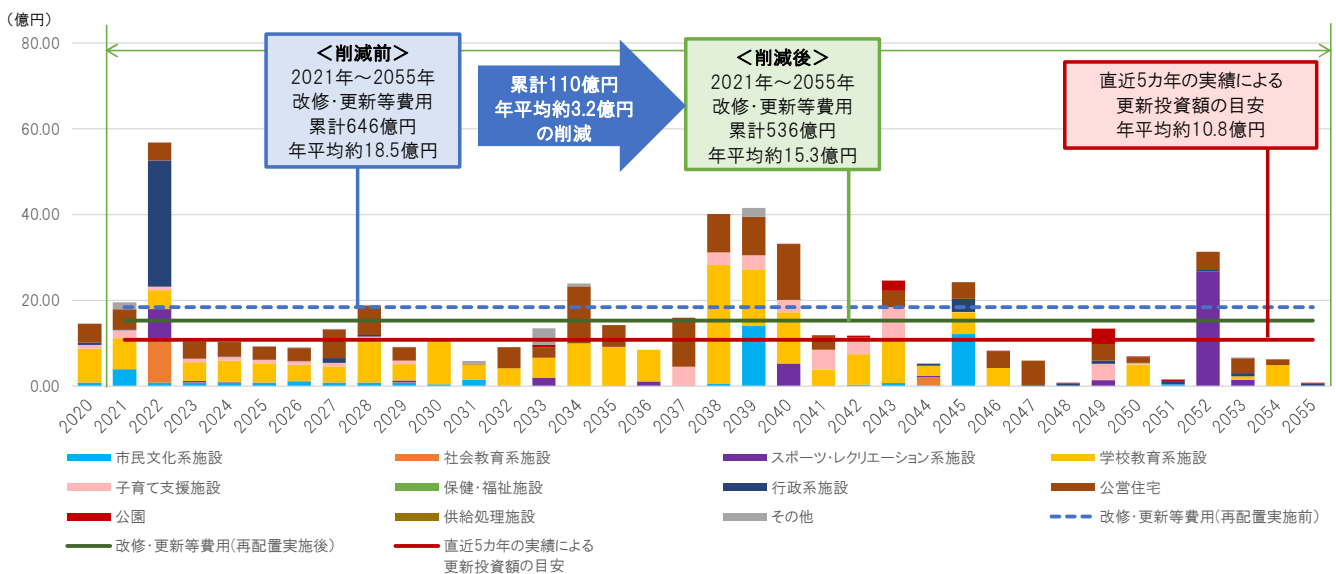
大分類	再配置の方向性
公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 公営住宅については、「善通寺市市営住宅長寿命化計画」に基づき、公営住宅の管理・廃止等を検討します。 ● 吉原町団地、仙遊町住宅、鶴ヶ嶺町住宅、平谷町団地、満賀池町住宅、丸山町住宅及び鉢伏団地の一部は長寿命化計画に基づき廃止予定です
公園	<ul style="list-style-type: none"> ● 公園における各種施設は、現状維持を基本とします。
供給処理施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 上郷西部地区農業集落排水処理施設については、公共下水道への接続が実施された場合は排水処理施設としての機能が不要となることから、建替時には、廃止あるいは防災倉庫機能としての利用等を検討します。 ● 善通寺市未来クルパーク 21 については、ごみ収集業務の中間処理業務とあわせて施設自体も民間移管を検討します。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 善通寺市斎場は、市内全域の利用を想定する施設として機能を維持するために現状維持とするが、建替時には周辺市施設との連携や広域利用等についても検討を行うものとします。 ● 南大門にぎわい広場は、今後、都市公園としての利用可能性があることから現状維持とする。また、善通寺駅前広場の施設や善通寺駅前自転車駐車場は駅前施設として多くの利用があることから、現状維持とします。 ● そのほかの「その他」施設については、当初の目的を達成し終えた施設であるため、廃止や地域移管、民間移管等について検討します。

(2) 再配置後の更新投資額シミュレーション

大分類別の再配置の方向性に基づき、再配置を実施した場合の将来更新投資額をシミュレーションした結果は以下のとおりです。

累計更新投資額は、646 億円から、536 億円に減少し、年平均投資額は約 18.5 億円から 15.3 億円に減少しました。しかし、削減面積は約 18.8%に留まっており、削減目標である 35%に到達していません。

加えて、直近5カ年の実績による更新投資可能額の目安である年平均約 10.8 億円と比較すると、約7割程度の公共施設しか更新ができないことから、更なる公共施設面積の削減に加え、長寿命化によるコストの効率化や更新投資額の平準化を図る必要があります。



	再配置実施前	再配置実施後
更新投資額 (2021年～2055年)	646 億円	536 億円
年平均更新投資額 (2021年～2055年)	18.5 億円	15.3 億円
延床面積	152,372.29 m ²	123,776.61 m ²
削減面積 (削減割合)		28,595.68 m ² (18.8%)

※各種試算条件は P.11 を参照すること。

(3) 再配置のイメージ

大分類別の再配置の方向性を実施した場合の再配置イメージを以下に示します。

分類	施設名											
市民文化系施設	普通寺市観光交流センター	普通寺市総合会館	旧普通寺市 借行社付属棟	旧普通寺 借行社	普通寺市立 普通寺隣保館	普通寺市東原 教育集会所	普通寺市 東原集会所	普通寺市 市民会館	大規模施設等と複合化を検討			
学校教育系施設	普通寺市立 中央小学校	普通寺市立 東部小学校	普通寺市立 西部小学校	普通寺市立 南部小学校	普通寺市立 竜川小学校	普通寺市立 与北小学校	普通寺市立 筆岡小学校	普通寺市立 吉原小学校	普通寺市立 東中学校	普通寺市立 西中学校		
子育て支援施設	普通寺市立 中央幼稚園	普通寺市立 東部幼稚園	普通寺市立 西部幼稚園	普通寺市立 南部幼稚園	普通寺市立 竜川幼稚園	普通寺市立 与北幼稚園	普通寺市立 筆岡幼稚園	普通寺市立 吉原幼稚園	普通寺市立 東原児童館	普通寺市立 竜川児童館		
スポーツ・レクリエーション系施設	複合化		普通寺市立 武道館	普通寺市立 郷土館	普通寺市立 図書館	普通寺市立 郷土館	普通寺市立 郷土館	普通寺市立 郷土館	普通寺市立 郷土館	普通寺市立 郷土館		
社会教育系施設	宮が尾古墳	王墓山古墳	普通寺市立 郷土館	普通寺市立 郷土館	普通寺市立 郷土館	普通寺市立 郷土館	普通寺市立 郷土館	普通寺市立 郷土館	普通寺市立 郷土館	普通寺市立 郷土館		
保健・福祉施設	西部健康 生きがい施設	健康生きがい中核 施設南部地区 トレーニング室	健康生きがい中核 施設東部地区 トレーニング室	健康生きがい中核 施設東部地区 トレーニング室	健康生きがい中核 施設東部地区 トレーニング室	健康生きがい中核 施設東部地区 トレーニング室	健康生きがい中核 施設東部地区 トレーニング室	健康生きがい中核 施設東部地区 トレーニング室	健康生きがい中核 施設東部地区 トレーニング室	健康生きがい中核 施設東部地区 トレーニング室		
行政系施設	普通寺市消防団 第8分団	普通寺市消防団 第3分団	普通寺市消防団 第5分団東部班	普通寺市消防団 第5分団中部班	普通寺市消防団 第5分団西部班	普通寺市消防団 第4分団	普通寺市消防団 第7分団	普通寺市消防団 第6分団	普通寺市消防団 第6分団	普通寺市消防団 第6分団		
公営住宅	吉原町 団地	丸山町 改良住宅	平谷町 団地	高橋改良 住宅	高橋 団地	鶴ヶ嶺 町住宅	東原改良 住宅	鉢伏 団地 (北団地)	あけぼの 団地	仙遊町 住宅		
公園	「普通寺五岳の里」市民集いの丘公園	丸山やすらぎ 広場	大谷公園	大麻 農村公園	鉢伏ふれあい 公園グランド	普通寺市 東原児童遊園	皇子 児童公園	東部池ノ前 ボランティア公園	筆岡ボランティア 公園	金蔵寺 児童公園		
供給処理施設	上郷西部地区農業 集落排水処理施設	普通寺市 未来クラブ 21	普通寺市 未来クラブ 21	普通寺市 未来クラブ 21	普通寺市 未来クラブ 21	普通寺市 未来クラブ 21	普通寺市 未来クラブ 21	普通寺市 未来クラブ 21	普通寺市 未来クラブ 21	普通寺市 未来クラブ 21		
その他	寄附住宅 (旧松浦邸)	普通寺ワーク プラザ	普通寺市 斎場	普通寺 駅前広場	普通寺駅前 自転車駐車	市民会館前 公衆トイレ	エコ・エネルギー センター	旧青葉 保育所	南大門 にぎわい広場	旧普通寺西 高等学校		
凡例	■ 延床面積 0-200㎡	■ 延床面積 200-500㎡	■ 延床面積 500-1,000㎡	■ 延床面積 1,000-3,000㎡	■ 延床面積 3,000㎡以上	■ 廃止	■ 複合化または縮小建替	■ 縮小建替	■ 統合	■ 民間移管	■ 地域移管	■ 現状維持、未定

※令和2(2020)年度時点の運用見通しを基に図示している。

第3章 長寿命化計画

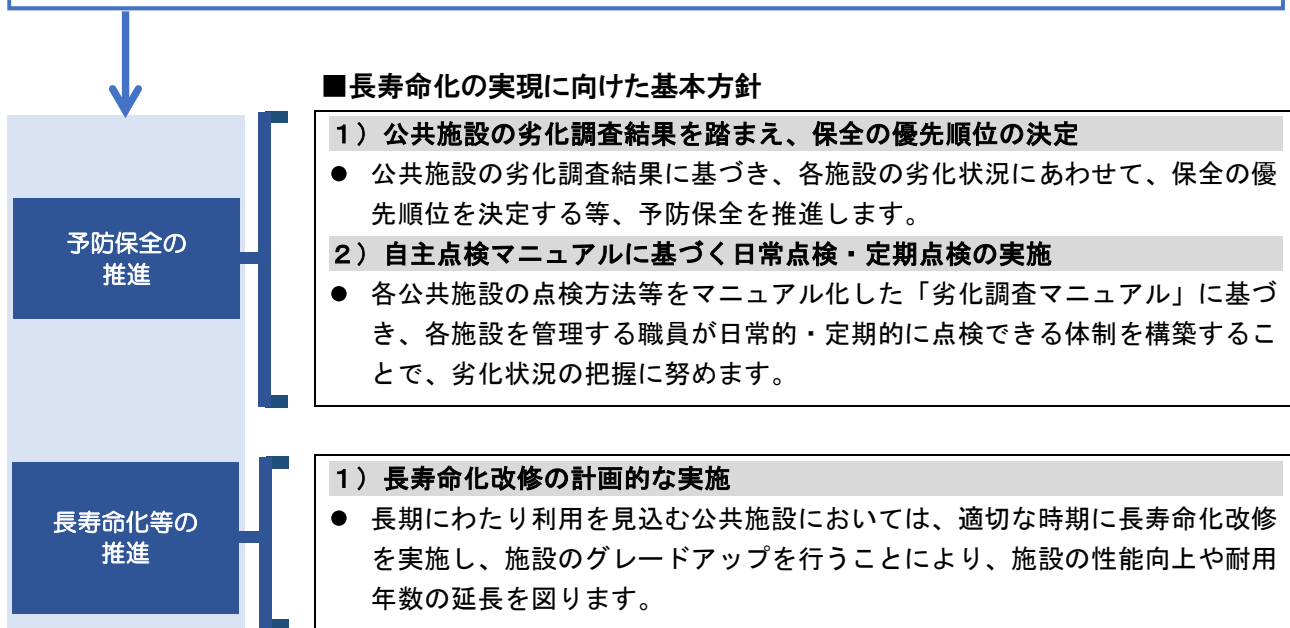
1. 公共施設の長寿命化の実現に向けた基本方針

「再配置後の更新投資額シミュレーション」にも示すとおり、公共施設再配置の実現に向けた基本方針に基づき再配置を実施したとしても、公共施設を更新していくにあたり、大きな財政負担が見込まれます。このことから、施設を適切に保全し、可能な限り長期間安全に利用していくことが求められます。

以下に示す「長寿命化の実現に向けた基本方針」に則り、劣化状況に応じた適切な施設の保全、長寿命化改修による施設の耐用年数延長等を図っていきます。

■「質の見直し」に関する方針(※総合管理計画より)

- **予防保全の推進**
 - ✓ 日常点検や定期点検による劣化状況の把握に努めます。
 - ✓ 点検結果を踏まえ、これまでの対処療法的な維持管理（事後保全）から、劣化が深刻化する前の計画的な維持管理（予防保全）への転換を推進します。
- **長寿命化等の推進**
 - ✓ 長期修繕計画の策定や点検の強化等による計画的な維持管理の推進とともに、長期修繕計画による大規模改修の実施等により、必要に応じて施設の長寿命化を図ります。
 - ✓ 施設の長寿命化とともに、安心して利用しやすい施設とするための耐震化やユニバーサルデザインの導入を推進します。



2. 長寿命化計画の対象となる施設

長寿命化計画における対象施設は以下のとおりです。なお、公営住宅（平成24年度策定済）、学校施設等は別途長寿命化計画を策定していることから、本章では対象外とします。

大分類	中分類	建物名称	延床面積(㎡)	地区
市民文化系施設	文化施設	普通寺市観光交流センター	426.55	中央
市民文化系施設	文化施設	普通寺市総合会館	3,905.43	中央
市民文化系施設	文化施設	旧普通寺偕行社	680.52	中央
市民文化系施設	文化施設	旧普通寺偕行社付属棟	492.87	中央
市民文化系施設	文化施設	普通寺市民会館	4,664.71	中央
市民文化系施設	集会施設	普通寺市中央公民館	335.70	中央
市民文化系施設	集会施設	普通寺市東部公民館	368.98	東部
市民文化系施設	集会施設	普通寺市西部公民館	353.37	西部
市民文化系施設	集会施設	普通寺市南部公民館生野分館	184.25	南部
市民文化系施設	集会施設	普通寺市立高橋会館	170.00	南部
市民文化系施設	集会施設	高橋集会所	116.59	南部
市民文化系施設	集会施設	普通寺市南部公民館	387.24	南部
市民文化系施設	集会施設	普通寺市竜川公民館	335.82	竜川
市民文化系施設	集会施設	普通寺市東原集会所	557.66	与北
市民文化系施設	集会施設	普通寺市立普通寺隣保館	407.20	与北
市民文化系施設	集会施設	普通寺市東原教育集会所	162.47	与北
市民文化系施設	集会施設	普通寺市与北公民館	352.09	与北
市民文化系施設	集会施設	普通寺市筆岡公民館	416.04	筆岡
市民文化系施設	集会施設	普通寺市吉原公民館	442.75	吉原
社会教育系施設	図書館	普通寺市立図書館	802.00	中央
社会教育系施設	博物館等	普通寺市立郷土館	377.19	中央
社会教育系施設	博物館等	普通寺市美術館	527.40	中央
社会教育系施設	博物館等	宮が尾古墳	4.00	西部
社会教育系施設	博物館等	王墓山古墳	37.10	西部
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市武道館	1,284.00	中央
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市営テニス場(朝比奈運動公園)	102.50	中央
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市民プール(村上池運動公園)	1,016.50	竜川
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市民体育館(村上池運動公園)	6,978.11	竜川
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	普通寺市営野球場(朝比奈運動公園)	411.71	筆岡
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立普通寺保育所	542.11	西部
子育て支援施設	幼保・こども園	普通寺市立竜川保育所	492.89	竜川
子育て支援施設	幼保・こども園	吉原保育所・吉原地域子育て支援センター	1,271.93	吉原
子育て支援施設	幼児・児童施設	普通寺市子ども・家庭支援センター	1,180.11	中央
子育て支援施設	幼児・児童施設	普通寺市東原児童館	436.00	与北
保健・福祉施設	高齢者施設	健康生きがい中核施設東部地区トレーニング室	33.12	東部
保健・福祉施設	高齢者施設	西部健康生きがい施設	69.35	西部
保健・福祉施設	高齢者施設	健康生きがい中核施設南部地区トレーニング室	33.12	南部

大分類	中分類	建物名称	延床面積(㎡)	地区
行政系施設	庁舎等	普通寺市役所	5,237.97	中央
行政系施設	消防施設	消防本部 訓練場	49.68	中央
行政系施設	消防施設	普通寺市消防本部	3,116.85	中央
行政系施設	消防施設	普通寺市消防団 本部分団	87.12	中央
行政系施設	消防施設	普通寺市消防団 第2分団生野班	92.49	南部
行政系施設	消防施設	普通寺市消防団 第2分団大麻班	108.24	南部
行政系施設	消防施設	普通寺市消防団 第3分団	197.47	西部
行政系施設	消防施設	普通寺市消防団 第4分団	160.80	東部
行政系施設	消防施設	普通寺市消防団 第5分団西部班	34.00	与北
行政系施設	消防施設	普通寺市消防団 第5分団中部班	111.58	与北
行政系施設	消防施設	普通寺市消防団 第5分団東部班	111.36	与北
行政系施設	消防施設	普通寺市消防団 第6分団木徳班	114.52	竜川
行政系施設	消防施設	普通寺市消防団 第6分団金蔵寺・原田班	163.00	竜川
行政系施設	消防施設	普通寺市消防団 第7分団	307.04	筆岡
行政系施設	消防施設	普通寺市消防団 第8分団	163.00	吉原
供給処理施設	供給処理施設	上郷西部地区農業集落排水処理施設	175.55	西部
供給処理施設	供給処理施設	普通寺市未来クルパーク21	6,884.72	竜川
その他	その他	旧偕行社東側公衆トイレ	39.61	中央
その他	その他	普通寺駅前広場	55.00	中央
その他	その他	普通寺駅前自転車駐車場	871.16	中央
その他	その他	市民会館前公衆トイレ	44.15	中央
その他	その他	普通寺市営大通り駐車場(元守衛室、公衆用トイレ)	25.90	中央
その他	その他	エコ・エネルギーセンター	547.58	中央
その他	その他	旧青葉保育所	540.83	中央
その他	その他	旧普通寺西高等学校	4,380.42	中央
その他	その他	南大門にぎわい広場	13.98	中央
その他	その他	寄附住宅(旧松浦邸)	542.29	西部
その他	その他	普通寺ワークプラザ	574.34	南部
その他	その他	普通寺市斎場	464.80	与北
その他	その他	東原大型共同作業場	481.33	与北
合計			67施設	56,056.16㎡

3. 施設の劣化状況の実態及び保全の優先順位


(1) 劣化状況調査の実施概要

延床面積 200 ㎡以上の対象施設（廃止や建替等を既に予定している施設を除く）及び運動公園内の施設について劣化状況を調査しました。


運動公園内の施設については、施設区分ごとに屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備等について、目視による調査に基づき部位ごとに A, B, C, D の 4 段階評価を行いました。

また、そのほか延床面積 200 ㎡以上の対象施設については、屋根・屋上、外壁、内部仕上げについて、目視による調査を行い、電気設備、機械設備は各部位の改修年からの経過年数等を基に部位ごとに A, B, C, D の 4 段階に分けて評価しました。

■延床面積 200 ㎡以上の対象施設における評価基準

	屋上・屋根、外壁、内部仕上げ 【目視調査】		電気設備・機械設備 【経過年数評価】	
	評価	基準	評価	基準
 良好 劣化	A	概ね良好	A	設置年・改修年からの経過年数 20 年未満
	B	部分的に劣化 (安全上、機能上問題なし)	B	設置年・改修年からの経過年数 20 年～40 年未満
	C	広範囲に劣化 (安全上、機能上、不具合発生の兆しがある)	C	設置年・改修年からの経過年数 40 年以上
	D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり)	D	経過年数に関わらず、著しい劣化事象がある場合

■運動公園内施設における評価基準

	屋上・屋根、外壁、内部仕上げ 【目視調査】		電気設備・機械設備 【目視調査】	
	評価	基準	評価	基準
 良好 劣化	A	概ね良好	A	概ね良好
	B	部分的に劣化 (安全上、機能上問題なし)	B	部分的に劣化 (機能上問題なし)
	C	広範囲に劣化 (安全上、機能上、不具合発生の兆しがある)	C	不具合が発生する兆しがみられる。
	D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり)	D	早急に対応する必要がある (故障等により施設運営に支障を与えている)

(2) 劣化状況調査結果

劣化状況調査結果は以下のとおりです。劣化状況評価「D」の部位については、早急に修繕等の対応を検討する必要があります。

大分類	施設名	建物名	構造区分	建築年	延床面積 (㎡)	劣化状況評価				
						屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
市民文化系施設	普通寺市観光交流センター	観光交流センター	W	2011	419.75	A	C	B	A	A
市民文化系施設	普通寺市総合会館	会館・本館	RC	1985	3,905.43	B	C	B	B	A
市民文化系施設	旧普通寺偕行社付属棟	附属棟	RC	2008	492.87	A	B	A	A	A
市民文化系施設	普通寺市民会館	公会堂	RC	1979	4,574.00	D	C	D	A	A
市民文化系施設	普通寺市中央公民館	公民館	RC	1985	335.70	A	C	B	B	B
市民文化系施設	普通寺市東部公民館	公民館	RC	1984	335.86	B	D	C	B	B
市民文化系施設	普通寺市西部公民館	公民館	RC	1982	335.37	C	D	B	B	B
市民文化系施設	普通寺市南部公民館	公民館	RC	1984	336.12	C	C	B	B	B
市民文化系施設	普通寺市竜川公民館	公民館	RC	1983	335.82	C	C	C	B	B
市民文化系施設	普通寺市東原集会所	普通寺市東原集会所	S	2010	278.83	A	A	A	A	A
市民文化系施設	普通寺市東原集会所	普通寺市東原集会所	S	2010	278.83	A	A	A	A	A
市民文化系施設	普通寺市立善通寺隣保館	普通寺市立善通寺隣保館	RC	1971	203.60	B	B	B	C	C
市民文化系施設	普通寺市立善通寺隣保館	普通寺市立善通寺隣保館	RC	2000	203.60	B	B	B	A	B
市民文化系施設	普通寺市与北公民館	公民館	RC	1983	335.69	A	B	C	B	B
市民文化系施設	普通寺市筆岡公民館	公民館	RC	1982	399.64	C	D	C	B	B
市民文化系施設	普通寺市吉原公民館	公民館	RC	2013	442.75	A	B	A	A	A
社会教育系施設	普通寺市立図書館	普通寺市民会館	RC	1978	802.00	D	C	C	C	C
社会教育系施設	普通寺市立郷土館	陳列所・展示室	RC	1966	377.19	C	D	D	C	C
社会教育系施設	普通寺市美術館	美術館	RC	1984	527.40	C	C	C	B	B
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市武道館	武道館	RC	1980	1,284.00	C	C	B	C	C
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市営テニスコート(朝比奈運動公園)	便所	CB	1999	5.10	B	B	A	A	A
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市営テニスコート(朝比奈運動公園)	倉庫・物置	その他	1992	19.44	D	D	D	A	—
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市営テニスコート(朝比奈運動公園)	管理棟	CB	1984	51.46	C	B	B	A	A
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市民プール(村上池運動公園)	詰所・寄り場	S	1996	53.20	A	C	C	A	A
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市民プール(村上池運動公園)	濾過室	RC	1993	56.00	—	A	A	A	—
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市民プール(村上池運動公園)	倉庫・物置	S	1993	56.00	A	B	B	A	A
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市民プール(村上池運動公園)	店舗・売場	その他	1996	194.00	A	B	A	A	A
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市民プール(村上池運動公園)	技術室・機械室	RC	1993	262.50	A	B	B	A	A
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市民プール(村上池運動公園)	事務所	S	1993	394.80	A	C	C	A	A
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市民体育館(村上池運動公園)	便所	RC	1992	13.00	C	C	B	A	A
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市民体育館(村上池運動公園)	体育館	RC	1992	6,965.11	B	C	C	A	C
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市営野球場(朝比奈運動公園)	便所	RC	1989	20.88	B	B	B	A	A
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市営野球場(朝比奈運動公園)	処理場・加工場	RC	1989	31.96	C	B	B	A	A
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市営野球場(朝比奈運動公園)	倉庫・物置	RC	1989	44.00	A	C	C	A	A
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市営野球場(朝比奈運動公園)	自転車置場・置場	S	1989	100.32	C	B	—	—	—
スポーツ・レクリエーション系施設	普通寺市営野球場(朝比奈運動公園)	事務所	RC	1989	170.00	A	C	C	A	A
子育て支援施設	普通寺市立善通寺保育所	保育室・育児室	RC	1982	530.30	B	D	C	B	A
子育て支援施設	普通寺市立竜川保育所	保育室・育児室	RC	1983	483.13	C	C	B	B	A
子育て支援施設	吉原保育所・吉原地域子育て支援センター	保育施設	RC	2015	1,198.02	A	B	B	A	A
子育て支援施設	普通寺市子ども・家庭支援センター	体育館・事務所	RC	1989	1,162.51	D	D	D	A	A
子育て支援施設	普通寺市東原児童館	普通寺市東原児童館	RC	1982	218.00	B	A	B	B	B
子育て支援施設	普通寺市東原児童館	普通寺市東原児童館	CB	1981	218.00	B	A	B	B	B

大分類	施設名	建物名	構造区分	建築年	延床面積 (㎡)	劣化状況評価				
						屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
行政系施設	普通寺市消防本部	庁舎等	RC	2015	2,972.85	A	B	A	A	A
行政系施設	普通寺市消防団 第7分団	第7分団屯所	S	2013	220.64	A	A	A	A	A
供給処理施設	普通寺市未来クルパーク21	工場棟	S	2000	4,853.41	A	C	B	B	B
供給処理施設	普通寺市未来クルパーク21	プラザ棟	S	2000	1,657.76	B	A	B	B	B
供給処理施設	普通寺市未来クルパーク21	ストックヤード	RC	2000	244.26	A	A	A	B	B
その他	普通寺駅前自転車駐車場	自転車駐車場	S	1993	435.58	B	B	B	B	B
その他	普通寺駅前自転車駐車場	自転車駐車場	S	1993	435.58	B	B	B	B	B
その他	エコ・エネルギーセンター	技術室・機械室	RC	2001	547.58	A	B	B	A	A
その他	旧青葉保育所	保育室・育児室	RC	1984	515.69	B	D	C	B	B
その他	普通寺ワークプラザ	事務所・車庫	RC	2004	574.34	B	B	C	A	A
その他	普通寺市斎場	火葬場等	RC	1979	451.80	A	C	B	A	A
その他	東原大型共同作業場	作業所・工作室	S	1986	481.33	D	B	D	B	B

(3) 保全の優先順位

「(2) 劣化状況調査結果」において、「D」評価が含まれる施設については、早急に修繕を行い、優先的に施設の保全を図るものとします。

また、「D」評価を含み、かつ経過年数が40年を経過する等の施設については、特に危険性が高いことから、大規模改修や長寿命化改修を優先的に位置付け、部位修繕と一本化を図る等、安全性・効率性の高い施設整備を行うものとします。

4. 長寿命化の実施方針

(1) 目標耐用年数及び改修周期の設定

従来の改築中心の施設整備から長寿命化を図る施設整備へと切り替えを行うことにより、耐用年数の延長を図ります。長寿命化する施設は、鉄筋コンクリート造及びコンクリートブロック造を対象とし、耐用年数の中間期となる約 40 年で機能向上のための長寿命化改修を行い、目標使用年数をこれまでの 40～50 年としているところを 80 年に延長します。

また、劣化状況に応じた適切な維持・保全を推進していくために、著しい劣化がみられる箇所については、随時部位修繕を行います。

■従来型の改修周期・目標耐用年数(建替)

費用区分	構造	周期
大規模 改修	鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造	30 年
	木造、鉄骨造、その他	—
建替 (解体・除却 費含む)	鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造	60 年
	木造、鉄骨造、その他	40 年



■長寿命化型の改修周期・目標耐用年数(建替)

費用区分	構造	周期
長寿命化 改修	鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造	40 年
	木造、鉄骨造、その他	—
建替 (解体・除却 費含む)	鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造	80 年
	木造、鉄骨造、その他	40 年

※施設の劣化状況にあわせて部位修繕を実施

(2) 改修等の整備水準

長寿命化改修における整備水準を以下に示します。

長寿命化改修では、外部・内部において、断熱性、耐久性に優れた材料等への取替や、内装の全面撤去更新、バリアフリー化を実施するものとし、各種設備においては更新を実施します。

これらにより施設の環境性能や施設利用者の快適性を高め、施設の長寿命化を図るものとしします。

■長寿命化改修における整備内容

部位	項目	主な整備内容
外部	屋根・屋上	断熱性及び耐久性に優れた材料等への取替
	外壁	断熱性及び耐久性に優れた材料等への取替
	建具・金物等	鉄部の取替
内部	内装	全面撤去更新
	廊下・出入口	バリアフリー化
	便所	便所内装の全面撤去更新
設備	受変電設備	設備の更新
	消防設備	設備の更新
	給水設備	設備の更新
	空調設備	設備の更新
	照明設備	設備の更新

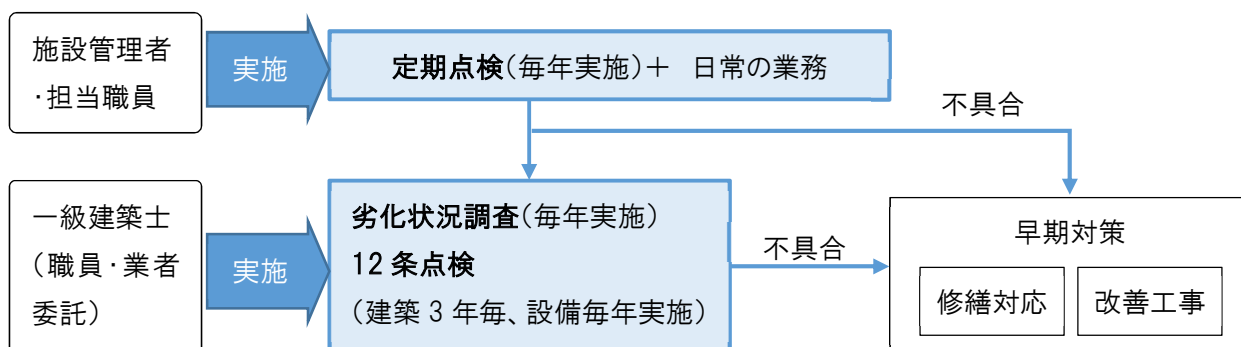
(3) 維持管理の項目・手法等の検討

劣化状況に応じた適切な維持・保全を推進していくために、「公共施設点検及び劣化状況調査マニュアル」に基づき、施設の適切な点検や情報管理を行います。

施設管理者がチェックを実施した上で、専門員による劣化状況調査を実施し、定期点検及び調査結果で補修・改修等が必要であれば、その緊急度合いに応じ、流用、補正、当初予算化し、早期対応・計画への反映を行い、部位修繕等を行っていくものとしします。

なお、定期点検の実施以外で、日常的な業務内で不具合が発見された場合においても、必要に応じてその都度対応していきます。

■維持管理の項目・手法等のイメージ



5. 施設の長寿命化を踏まえた将来更新投資額シミュレーション

(1) シミュレーションの前提条件

「3. 施設の劣化状況の実態及び保全の優先順位」及び「4. 長寿命化の実施方針」を踏まえて、改築を基本とした「従来型」の将来更新投資額と、「長寿命化型」の将来更新投資額をシミュレーションします。積算条件及び単価は以下のとおりです。

なお、シミュレーションは、「第2章 公共施設再配置の基本方針」に基づき、再配置を実施した場合を基準としてシミュレーションを行うものとします。

■積算条件（従来型）

- 大規模改修と建替の費用を試算する。各種費用は延床面積×単価により算出する。
- 鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造（以下、構造 A）は耐用年数を 60 年と見込み、建替費用を 60 年目、木造、鉄骨造、その他（以下、構造 B）は耐用年数を 40 年と見込み、40 年目に建替を実施する。
- 加えて、構造 A は 30 年目に大規模改修を実施する。
- 既に築 30 年以上経過している構造 A の建物は、「積み残し大規模改修費」として最初の 10 年間で大規模改修の費用を均等配分する。ただし、10 年以内に建替が予定されている場合は、積み残し大規模改修費を計上しない。
- 既に耐用年数を過ぎていた建物（構造 A は 60 年、構造 B は 40 年）は、「積み残し建替費」として最初の 10 年間で建替の費用を均等配分する。これらの建物については、次の建替時も建替該当年を起点に 10 年間で建替の費用を均等配分する。

■積算条件（長寿命化型）

- 大規模改修と建替の費用を試算する。各種費用は延床面積×単価により算出する。
- 廃止、民間移管、地域移管を予定している施設は長寿命化改修を実施しない。
- 鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造（以下、構造 A）は長寿命化改修を実施したものについては、耐用年数を 80 年、実施しないものについては 60 年と見込み、建替費用をそれぞれ 80 年目、60 年目に見込む。木造、鉄骨造、その他（以下、構造 B）は耐用年数を 40 年と見込み、40 年目に建替を実施する。
- 加えて、構造 A は、長寿命化改修を実施するものについては 40 年目に長寿命化改修を実施し、長寿命化改修を実施しないものについては 30 年目に大規模改修を実施する。
- 築 30 年以上を経過している長寿命化改修を実施しない構造 A の建物は、既に実施・計画済みのものを除き 2022 年度に大規模改修の費用を計上する。ただし、10 年以内に建替が予定されている場合は、積み残し大規模改修費を計上しない。
- 築 40 年以上を経過している長寿命化改修を実施する建物は、既に実施・計画済みのものを除き、2022 年度に長寿命化改修の費用を計上する。
- 既に耐用年数を過ぎていた建物（長寿命化改修を実施しない構造 A は 60 年、構造 B は 40 年）は、既に実施・計画済みのものを除き、2022 年度に改築費用を計上する。
- 劣化状況調査の結果、「D」評価を含む施設は 2022 年度に部位修繕を実施する。ただし、部位修繕実施時期から起算して 5 年以内に建替、大規模改修、長寿命化改修を実施する場合は、部位修繕を計上しない。

■試算における周期・面積単価

費用区分	構造	周期・単価設定方法					
		小規模建物 延床面積 1000㎡未満		中規模建物 延床面積 1000～3000㎡未満		大規模建物 延床面積 3000㎡以上	
		周期	面積単価	周期	面積単価	周期	面積単価
大規模改修	A	30年	124,174円	30年	115,375円	30年	106,696円
	B	—		—		—	
長寿命化改修	A	40年	298,019円	40年	276,901円	40年	256,071円
	B	—		—		—	
建替(解体・除却費含む)	A1	80年	496,699円	80年	461,502円	80年	409,882円
	A2	60年		60年		60年	
	B	40年		40年		40年	
部位修繕(建築)	A	2022年	70,531円	2022年	65,533円	2022年	60,603円
	B	(D評価)		(D評価)		(D評価)	
部位修繕(設備)	A	2022年	38,245円	2022年	35,535円	2022年	32,862円
	B	(D評価)		(D評価)		(D評価)	

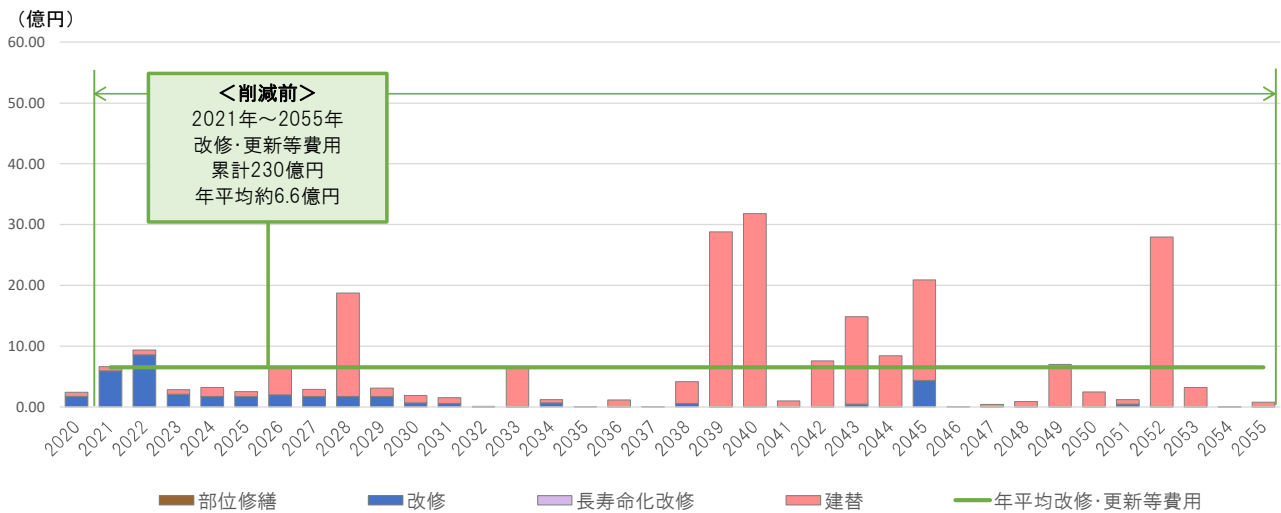
- ※「建替」については、建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人 建築保全センター）をもとに、物価上昇や、地域による補正等を加味して面積単価を設定している。
- ※「大規模改修」については、文部科学省が示す「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」に付属する試算エクセルソフトを参考に、建替の25.0%を大規模改修単価として設定している。
- ※「長寿命化改修」については、文部科学省が示す「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」に付属する試算エクセルソフトを参考に、建替の60.0%を大規模改修単価として設定している。
- ※「部位修繕」については、文部科学省が示す「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」に付属する試算エクセルソフトを参考に、（建築）は建替の14.2%、（設備）は建替の7.7%を部位修繕単価として設定している。
- ※A：構造が、鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造であるもの
 B：構造が、木造、鉄骨造、その他の構造であるもの
 A1：Aの構造のうち、長寿命化改修を実施する施設
 A2：Aの構造のうち、長寿命化改修を実施しない施設
- ※過去5年における落札比率を参照し、上記単価による試算の90%をシミュレーション結果としている。

(2) 従来型によるシミュレーション

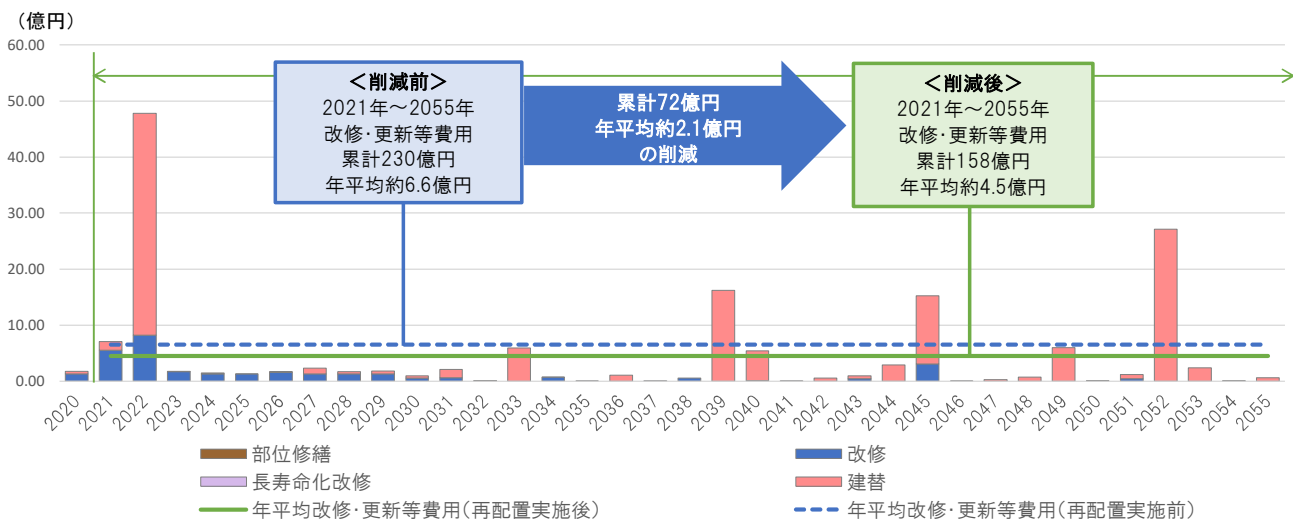
施設再配置を実施した場合における従来型の改修・更新等費用は、2021年から2055年までにおいて158億円（年平均約4.5億円）の費用が必要となります。

新庁舎の供用開始が予定されている2022年のほか、2039年や2059年において建替が集中していることから、施設の長寿命化により、費用の削減を図る必要があります。

■従来型（再配置実施前）



■従来型（再配置実施後）

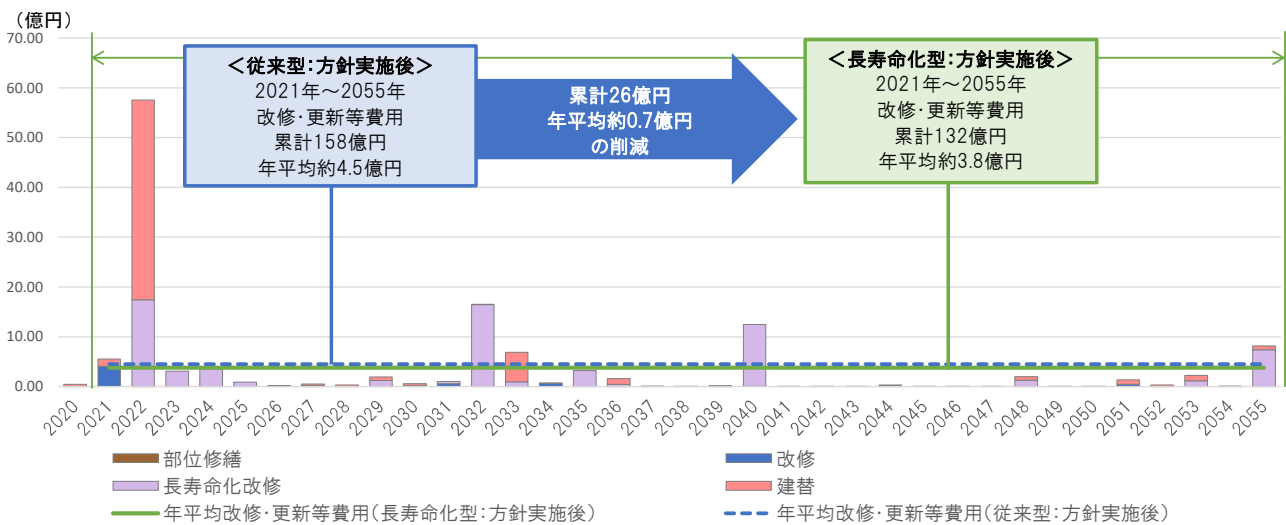


(3) 長寿命化型によるシミュレーション

施設再配置を実施した場合における長寿命化型の改修・更新等費用は、2021年から2055年までに約132億円（年平均約3.8億円）となり、長寿命化改修を実施し、建替の実施を先延ばしとしたことで、従来型と比較して26億円（年平均0.7億円）の削減効果が見込める結果となりました。

ただし、築40年以上の施設の長寿命化改修が、2022年に集中していることから、費用の平準化を図る必要があります。

■長寿命化型（再配置実施後）



(4) 長寿命化型（平準化実施）によるシミュレーション

①費用の平準化

改修・更新の集中により、費用が大きくなる年度があることから、実施時期の分散により費用の平準化を行います。

方法は以下のとおりです。

ア 長寿命化改修時期の分散化

平均3.8億円を大きく上回る年度については、一部の施設において長寿命化改修の実施時期を1年～2年程度、予定改修時期から先送りにする等の調整を行います。

また積算条件における2022年度に予定されている長寿命化改修については、施設の経過年数が大きいものから順に優先的に実施するものとします。

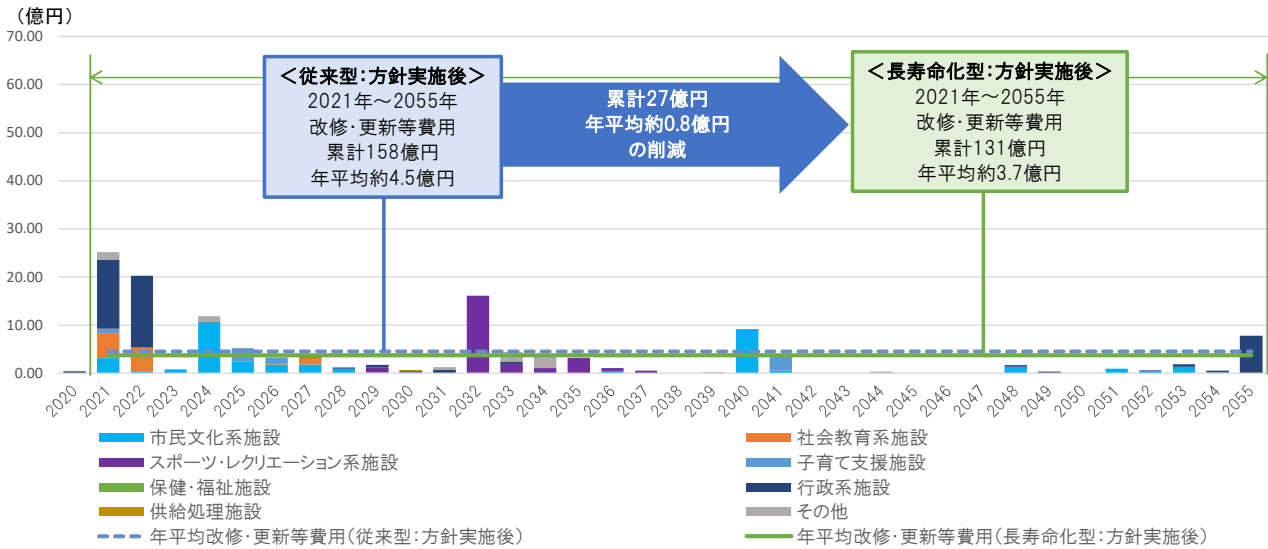
イ 建替費用の分散化

建替費用については、建替を2か年で実施することを見込み、建替予定年の建替費用を、建替予定年とその翌年に1/2ずつ振り分けます（ただし解体する施設については解体費用を単年度で計上）。

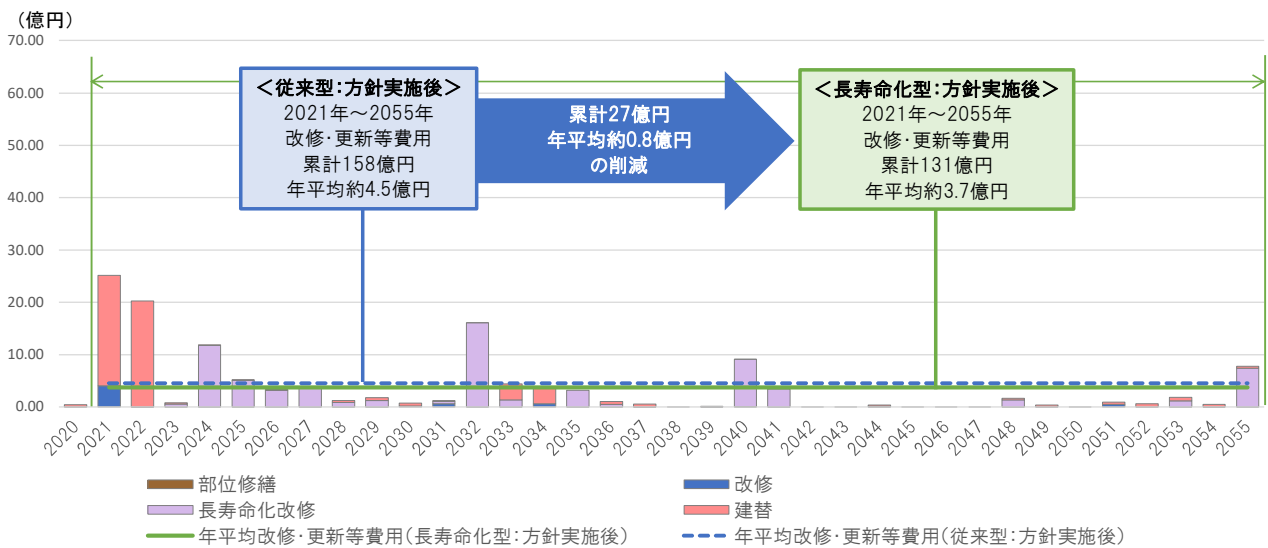
②長寿命化型(平準化実施)によるシミュレーション結果

平準化を実施した場合における長寿命化型のシミュレーション結果について、整備内容別、施設大分類別に示すと次のとおりとなります。

■【整備内容別】平準化した長寿命化型（再配置実施後）



■【施設大分類別】平準化した長寿命化型（再配置実施後）



(6) 公共施設の再配置および長寿命化による効果分析

現状の公共施設について、従来の方法で施設を改修・更新していく場合、2021年から2055年における年平均更新・改修等費用は18.5億円/年と見込まれる結果となりました。

公共施設を今後も適正に管理・運営をしていくためには、直近5カ年の実績による更新投資額から計算した目安の予算である10.8億円/年に改修・更新等費用を抑えていく必要があります。

このことを踏まえ「公共施設再配置の実現に向けた基本方針」に基づき施設の在り方や配置の見直し等を実施することで15.3億円/年まで改修・更新等費用を削減することが可能となる見込みです。

さらに本計画に基づく長寿命化計画を実行した場合、0.8億円/年のコスト削減が見込まれることから、本計画においては2021年から2055年において14.5億円/年まで改修・更新等費用を抑えることが可能という結果となりました。

ただし、直近5カ年の実績による更新投資額から計算した目安の予算である10.8億円/年まではあと4.0億円の削減が必要な状況であるといえます。

また、総延床面積の削減は、約18.8%に留まっており目標である35%に到達していません。

これらの差分については、本長寿命化計画と並行して取り組む、学校施設や公園施設、公営住宅等の長寿命化計画を策定・推進し、更なる費用削減を図るとともに、「第4章 公共施設マネジメントの更なる推進に向けた方策」に記す項目を中心に、より踏み込んだ施設管理面積の削減について検討していくこととします。

(7) 長寿命化計画の継続的運用方針

①情報基盤の整備と活用

「公共施設 点検及び劣化状況調査マニュアル」に基づき実施した公共施設の点検・診断の結果は、今後の維持管理・更新の基礎となる重要な情報であるため、点検・診断後に修繕等を行った場合の修繕履歴とともに管理することで、効率的な維持管理を行うことが可能となります。

蓄積するデータ内容は、施設の施設運営費や光熱水費、経常修繕費等の支出や、修繕履歴、劣化情報等であり、それらを取りまとめ、適切に管理することで改修内容や改修時期について、総合的に判断するための材料とします。

②推進体制の整備と活用

推進体制においては、公共施設について効率的に維持管理を行うために、総務課において、施設情報を一元管理するとともに、施設管理者や職員による日常的な点検や専門業者による定期点検を実施します。また、これらを踏まえて、予算や工事の調整等を行い、長寿命化計画を推進するものとします。

③フォローアップの実施方針

計画について5年を目途に見直すものとしませんが、専門業者による建物の定期点検（建築基準法12条点検）等の結果を基に、計画の変更等が必要な場合は適宜見直しを行うものとします。

点検結果の中で緊急性を要する修繕・改善事項や優先順位の高い修繕・改善事項の情報を受けて、長寿命化計画における修繕事項等と異なっている場合は、必要に応じて改修等の優先順位の見直しを適時適切に行います。

なお、施設管理者や職員が行う日常的な点検において、緊急性を要する事項（特に安全性において）が発生した場合は、その都度、修繕等応急的措置を速やかに検討します。

また、計画の中間見直しにあたっては、PDCAサイクルの考えに基づき、実施された維持・修繕や施設の劣化状況等の評価等を踏まえて計画の見直しを行うものとします。

第4章 公共施設マネジメントの更なる推進に向けた方策

公共施設再配置の基本方針に基づく再配置の実施等により施設面積の削減が見込まれますが、総合管理計画で示す 35.0%削減や本市実績による更新投資額の目安までの削減には至っていない状況です。

このことから、更なる施設管理面積の削減について検討する必要があります。方策については以下のことが考えられます。

(1) 学校施設のあり方の見直しや地区区分の再編等の検討

本市においては、学校施設の延床面積が全公共施設の 28.6%を占めていることから、学校施設の再配置については重要な検討課題となっています。これまで本市では「市内の幼稚園・小学校のあるべき姿」及び「適正規模・適正配置」を議論してきました。児童生徒数の減少等により、学校の統廃合は避けては通れない問題であるにとらえ、今後も引き続き市を挙げて議論し、五年を目途に教育の質の確保と施設の削減を両立した再配置方針を示します。

(2) 住宅需要等を踏まえた、公営住宅のあり方の見直し

本市においては、公営住宅の延床面積が全公共施設の 28.1%を占めていることから、公営住宅のあり方を見直していくことは必至となっています。

善通寺市市営住宅長寿命化計画で示したとおり、公営住宅においては、今後の人口減少に加え、空家、民間賃貸住宅等も含めた本市の住宅ストック等の状況も踏まえ、住宅需要にあった削減を図ります。

(3) 民間施設、既存ストックの代用

公共施設同士の統合、複合化等に加え、民間施設も含めた既存ストックを有効に活用する等、民間施設等において類似の機能や施設機能を代用できるものについては、積極的に代用していくことを検討します。

(4) 他自治体との施設の相互・共同利用の推進

給食センターについては、本市・琴平町・多度津町の1市2町による共同設置を行いました。

今後は給食センターに限らず、広域利用を想定している施設等については、近隣市町との相互共同利用を行う等、自治体間での広域的な連携についても検討していきます。

