

第2章 個別施設ごとの今後の方針

第2章 個別施設ごとの今後の方針

◆本章の記載事項と見方の説明

【記載事項の見方】

「施設概要」について

番号	地域	地区	施設名	基本情報												
				複合施設	構造	建築年	経過年数	延床面積(㎡)	耐震化状況	貸室稼働率(%)	管理運営	職員数(人)	支出(千円)	収入(千円)	利用者数(人)(日平均)	備考
1	●●	●●	●●交流館	○	W	2013	6	545.00	○	31.8	直営	正● 再● 非●	3,713	0	21	●●支所併設

共通事項	各数値は、公共施設マネジメントシステム平成31年4月1日現在のデータを基としています。 支出・収入の金額も、新型コロナウイルスの影響が少ない令和元年度の決算額としております。 (いずれも特別な記載がある場合を除く) 策定までに約2年半要しているため、その間における各施設の床面積の増減を反映し、各施設の一覧については、令和4年3月31日現在の状況としています。 1つの施設に複数の棟がある場合は、代表棟の状況を示します。
複合施設	施設が複数の機能を有している施設の場合「○」で示し、備考欄に施設名を記載しています。
構造	コンクリートブロック CB 木造 W 軽量鉄骨 LGS 鉄骨 S 鉄筋コンクリート RC 鉄筋鉄骨コンクリート SRC
建設年	建物を建築した年を示します。
経過年数	建築年から起算した経過年数を示します。(2022年現在における経過年数としています。)
延床面積	建築物の延床面積(m ²)を示します。複数の建築物(棟)がある場合は合計面積です。 グラウンドなど建築物以外の工作物の面積は含みません。
耐震性	○：新耐震基準の建物、耐震診断の結果で耐震性が満たされている建物、耐震改修工事を実施した建物 ×：耐震診断の結果で耐震性が満たされていない建物 △：旧耐震基準の建物(耐震診断を行っていない建物)
貸室稼働率	1日を午前、午後、夜間の3つに区分し、貸室の年間稼働率を示します。
管理運営	施設の管理運営形態を示します。 「直営(市の直接管理、一部委託を含む)」、「指定管理(指定管理者へ委託)」、「地元管理(地元自治会等が管理)」、「貸付管理(民間事業者等に貸付)」のいずれかで示します。
職員数	施設に常駐している職員数を示します。 ただし、西予市役所や各支所等の一部の施設では、施設管理を担当する職員数を示しています。 「県」は県費負担職員、「正」は正規職員、「再」は再任用職員、「非」は非常勤職員。
支出	施設の維持・管理運営経費(光熱水費・人件費など)を示します。(千円単位) 2段階きの場合、上段は市の支出額、下段は指定管理者の支出額
収入	施設の各種収入(使用料など)を示します。(千円単位) 2段階きの場合、上段は市の収入額、下段は指定管理者の収入額
利用者数	各施設の利用者数を年間や日平均での概数で示しています。 なお、学校は児童生徒数、学童クラブなど定員がある施設は、利用者数/定員などで示しています。

「貸室稼働率」の考え方

- 稼働率は、会議室や和室、研修室など、貸出可能な部屋の利用状況を示すもので、次のように算出しています。

<稼働率の算出例>

部屋名	利用の有無			稼働率
	午前	午後	夜間	
会議室	○	×	○	67%
和室	×	○	×	33%
研修室	×	×	○	33%

【和室の場合】

1日当たり利用可能回数(最大) 3回

1日当たり利用回数(実数) 1回

稼働率

1回(利用回数) ÷ 3回(利用可能回数) = 33%

(上記の表は1日当たりの例ですが、実際はこの考え方を1年分(開館している日数)に置き換えて算出しています)

【現状と課題】の記述について

- ・「課題」については、施設ごとの情報の最後にまとめて記載しています。
- ・本計画では、施設の現状等の説明の随所で「老朽化」という表現を使用していますが、施設の利用状況や立地など、施設をとりまく環境によってその程度は一概に言えるものではなく、実際の施設の状況を判断するためには詳細な調査が必要です。

このため、上記耐用年数の考え方に関わらず、一般的に大規模改修が必要とされる期間を考慮し 35 年を経過した施設に「老朽化」、45 年以上経過した施設に「老朽化が顕著」という表現を用いています。

「個別施設の方向性」について

- ・施設の分析・評価は、「施設の安全性、必要性」、「施設の有効性」、「管理運営の効率性」の視点から検証し、分析・評価した結果を以下の区分で「機能」と「建物」の方向性を示し、説明欄で「機能」「施設」「管理運営」についてその理由を述べています。
- ・分析・評価の結果から見て妥当と考えられる施設類型ごとの「基本的な考え方」と「施設ごとの対応方針」で説明しています。

区分の説明

「機能」について		「施設」について	
継続	現在の施設が持つ機能(施策や事業等)や用途を、今後も市や地域、民間事業者等が引き続き実施していくこと	維持(長寿命化)	現在の建物を継続して使用し、大規模改修を行うことで長寿命化を図りながら計画的に維持する施設
移転	現在の施設が持つ機能等を、「別の機能等を持つ他の施設」に移して継続(複合化を含む)すること	維持(改修)	現在の建物を継続して使用し、必要な改修を行いながら維持する施設
転用	現在の建物を継続して使用するが、使用の目的(用途)を変更するもの	維持(修繕)	現在の建物を継続して使用し、必要な修繕を行いながら維持する施設
廃止	現在の施設が持つ機能や用途を、中止するとともに今後も実施しないこと	維持(補修)	現在の建物を継続して使用し、必要な補修を行いながら維持する施設
検討	現時点では施設の機能や用途の方向性を示すことが困難であり、今後継続的に検討を要すること	建替	現在の建物を取り壊すとともに建替え(減築含む)を行うもの、又は場所を移転して建替えを行うもの
		譲渡	機能は維持するものの、施設の運営管理や使用者が限定されており、公共施設として行政が維持管理を行う必要がないことから、有償・無償に関わらず、民間事業者や地元自治会等へ建物の所有権を譲渡する施設。
		廃止	旧耐震基準で建設された建物で、施設の老朽化に伴い廃止(除却)する施設。ただし、現施設の運営者や使用者等から譲渡等の要望があった場合は、譲渡等について協議する。
		検討	個々の施設状況により、現時点で方向性を定めることができないことから、今後も引き続き方向性について、地域や関係団体等と協議検討を行った上で方向性を定めることとしている施設。

「個別施設の年度スケジュール」について

- ・対応方針に示す取り組みを従い着実に実施していくため、今後 10 年間に予定するスケジュールを示す。

「将来の概算事業費と効果額」について

番号	施設名	建物の今後の方向性	更新費用等の試算(千円) (40年間＝令和5年～令和44年)		維持管理費(千円)		備考
			総務省型	長寿命型	単年度の比較		
			現状維持した場合	本計画を実施した場合	現状維持した場合	本計画を実施した場合	
2	西予市図書交流館(まなびあん)	維持(長寿命化)	542,703	217,081	32,348	32,348	
概算事業費(合計)			542,703	217,081	32,348	32,348	

①	②	③	④
更新費用の試算比較 ②－①		単年度の維持管理経費の比較④－③	
▲ 325,622		0	

更新費用等の試算	公共施設等総合管理計画における更新等の費用推計と同様に、（一財）地域総合整備財団が作成した「公共施設更新費用試算ソフト」の単価（施設の類型別に、大規模改修・建替えにかかる1㎡当たりの値）を用いて算出しています。 本計画に記載する値の計算式は、「施設の延床面積×公共施設更新費用資産ソフトの単価＝概算額」です。建替えは、同規模での建替えを想定しています。
現状維持した場合	計画期間である40年間に、大規模改修（建築から30年後）又は建替え（建築から60年後）の時期にあたる場合、それぞれの金額を概算で計上しています。
本計画を実施した場合	計画期間である40年間に、長寿命化改修（建築から40年後）、建替え（建築から80年後）とし、その中間年となる20年後と60年後に大規模修繕を実施するサイクルを設定し、それぞれの金額を概算で計上しています。
維持管理費 (単年度の比較)	各施設の維持管理運営にかかる費用（人件費、光熱水費、日常的な修繕料、施設管理委託料など）を算出しています
更新費用の試算比較	「現状維持した場合」の合計額①と「本計画を実施した場合」の合計額②を比較し、コストが軽減される場合は▲表示されます。
単年度の維持管理経費の比較	上記維持管理費について、「現状維持した場合」と「本計画を実施した場合」の金額を比較します。

- ・上記を踏まえ、「現状維持した場合」と、施設の基本方針に従い「本計画を実施した場合」で、個々の施設の更新費用等を比較しています。建物の今後の方向性が「譲渡」や「廃止」する施設については、大規模改修や建替えを要さないことから、本計画を実施した場合の更新費用の試算はいずれも0円としています。
- ・建物の今後の方向性が「検討」となっている施設については、現時点で方向性が決まっていないことから、概算事業費については、空白としています。
- ・100㎡未満、建築年月日不明、延床面積不明の建物等については、空白としています。
- ・更新単価（公共施設等更新費用試算ソフト仕様書（平成28年版）に記載のある単価を類型別に整理したもの）

施設の類型	大規模改修	更新（建替え）
1 市民文化系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
2 社会教育系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
3 スポーツ・レクリエーション系施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡
4 産業系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
5 学校教育系施設	17 万円/㎡	33 万円/㎡
6 子育て支援施設	17 万円/㎡	33 万円/㎡
7 保健・福祉施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡
8 医療施設、	25 万円/㎡	40 万円/㎡
9 行政系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
10 市営住宅	17 万円/㎡	28 万円/㎡
11 供給処理施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡
12 その他	20 万円/㎡	36 万円/㎡

【例示の解説】

西予市図書交流館（まなびあん）、これまでの取り組みを踏襲すると、30 年に大規模改修、60 年で建替え時期となり、「現状維持した場合」に記載のように合計で 5.4 億円の財源が必要となります。

これを、「本計画を実施した場合」では、40 年で長寿命化改修、60 年で大規模修繕、80 年で建替えとなり、計画期間（令和 5 年～44 年）の間では、長寿命化改修と大規模修繕を行い、建築後 80 年まで長寿命化することで建替えは生じないことになり、更新費用の試算比較のように約 3 億円軽減することができるようになります。維持管理費は今後も継続使用することから同じ金額が必要となります。

◎その他

施設の方向性において、「修繕」、「改修」、「大規模修繕」という表現を使用しています。これらの用語について法的な定義づけはありませんが、本計画ではそれぞれ語句を下記の意味で使用します。

修繕	施設等を、建設当時の水準に現状復旧すること	⇒機能回復
改修	施設等を、建設当時の機能を上回る水準にすること	⇒機能向上
大規模修繕	施設等に、複数の改修を加えること、又は、広範囲にわたる改修	