

刈谷市公共施設維持保全計画〔改訂版〕

<概要版>

■はじめに

刈谷市（以下「本市」という。）では、公共施設の老朽化に伴う大規模改修や建替えに備え、そのために必要な将来負担を把握し、財政負担の平準化等を図ることを目的として、平成25年3月に刈谷市公共施設維持保全計画を策定しました。

また、計画策定後の取組状況や社会経済状況等の変化、刈谷市公共施設等総合管理計画などの関連計画の内容を踏まえ、より具体的・効果的な計画となるよう令和3年3月に見直しを行いました。

■基本方針

①公共施設の質の確保

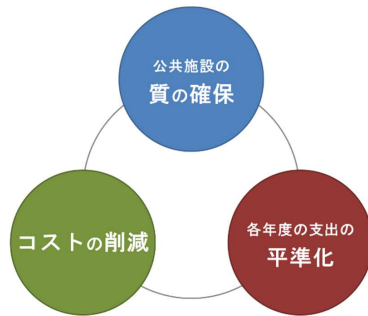
施設の安全性や機能性を確保するために、適切な内容・タイミングで修繕・改修を行います。

②コストの削減

計画的な予防保全により、施設の長寿命化を図り、建替えや突発的に起こる過大な改修にかかる費用を抑制します。

③各年度の支出の平準化

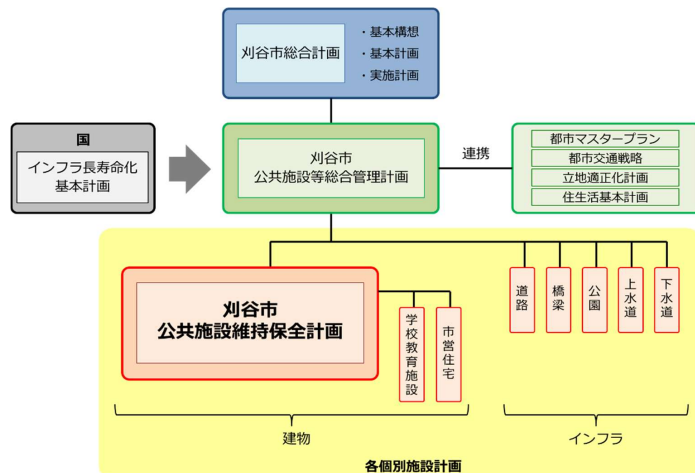
施設の優先順位を定め、必要性の高い工事を抽出し、一時期に極端に経費が集中しないよう支出を平準化させます。



■計画の位置づけ

国が策定したインフラ長寿命化基本計画の体系に基づき、本市が保有する公共施設のうち、「建物」に関する個別施設計画として位置づけます。

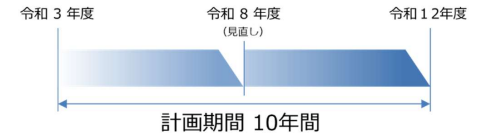
本計画は、総合管理計画に示された公共施設等の維持管理の基本方針等を踏まえ、「建物」に関する具体的な対応方針を示すもので、本市はこれに基づき、「建物」の戦略的な維持管理・更新等を推進します。



■計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間と設定します。

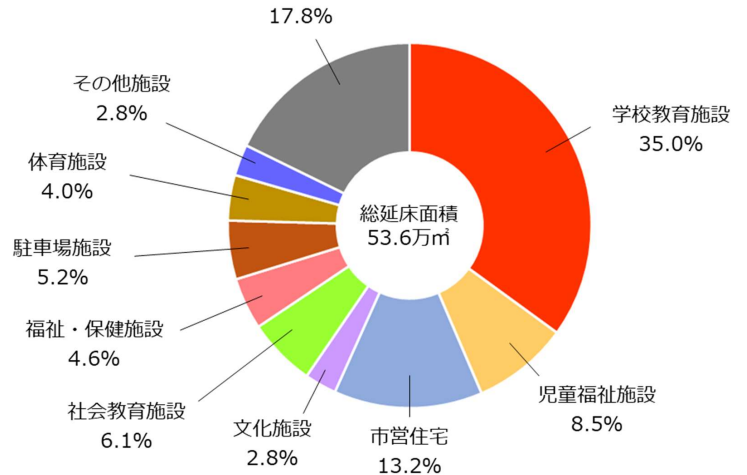
事業の進捗状況、ニーズの変化等に応じて適宜フォローアップを行い、その結果を踏まえ、概ね5年ごとに計画全体の見直し、更新を行います。



■対象施設

刈谷市が保有する施設のうち、計画的な維持保全を行う必要性が高いと判断される147施設436棟（令和3年1月1日時点）を本計画の対象とし、対象施設に付属する建築設備、プール、グラウンド設備等を含みます。

大規模施設（刈谷市役所・総合文化センター・産業振興センター・ウィングアリーナ刈谷）



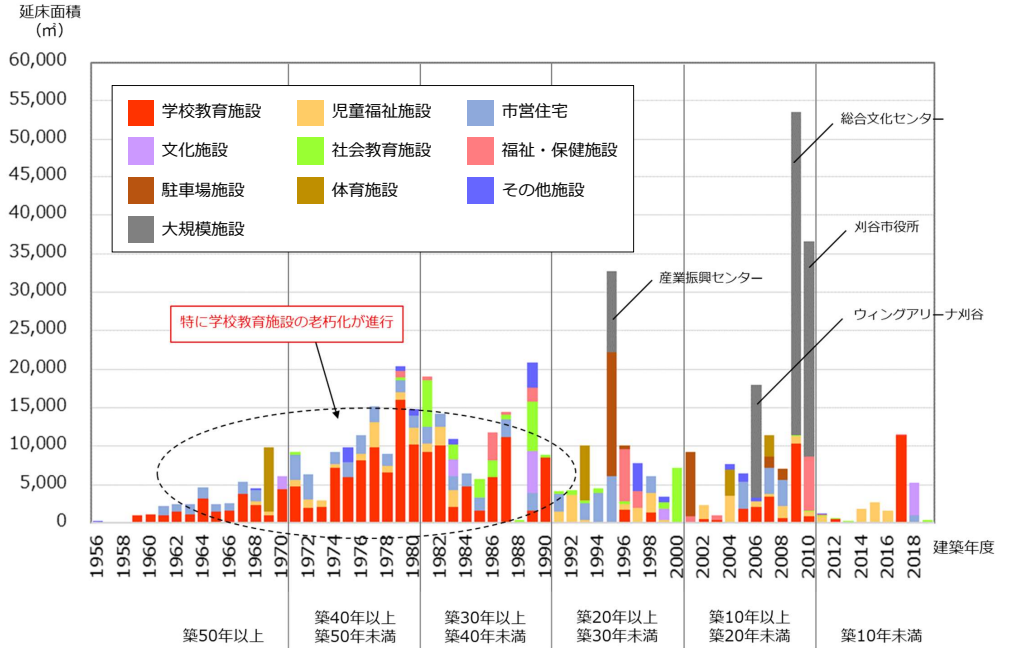
建物類型	小分類	施設数	棟数	総延床面積	
①学校教育施設	小学校、中学校、特別支援学校、給食センター	24	169	187,433 m ²	
②児童福祉施設	幼稚園、保育園、放課後児童クラブ、他	38	76	45,790 m ²	
③市営住宅	市営住宅	17	82	70,727 m ²	
④文化施設	図書館、美術館、博物館、他	5	6	15,201 m ²	
⑤社会教育施設	市民館、市民センター、生涯学習センター、他	31	54	32,471 m ²	
⑥福祉・保健施設	高齢者福祉施設、障害者福祉施設、保健施設	10	14	24,597 m ²	
⑦駐車場施設	駐車場、駐輪場	5	6	27,856 m ²	
⑧体育施設	体育館、球場、屋外競技場	3	5	21,600 m ²	
⑨その他施設	公園施設、衛生施設、他	10	17	14,793 m ²	
大規模施設	刈谷市役所、総合文化センター、他	4	7	95,197 m ²	
		合計	147	436	535,665 m ²

■建物の実態・課題

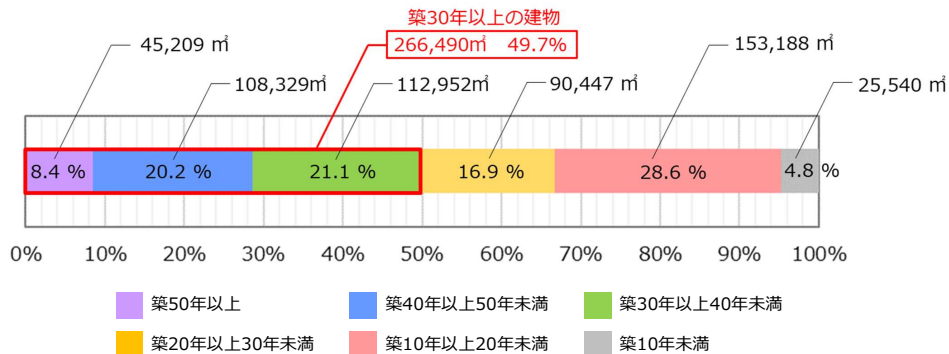
計画対象施設 53.6 万㎡のうち、築 30 年以上の建物が 49.7% を占めており、古い建物が多く残っています。その中でも、学校教育施設は築 40 年以上の建物が 50% 以上を占めており、特に老朽化が進んでいます。

今後、これらの建物への劣化対応や社会的ニーズへの対応が必要となることから、これまで以上に修繕・改修コストがかかる可能性があります。

また、過去 20 年間で総合文化センター（4.2 万㎡）、刈谷市庁舎（2.6 万㎡）など、大規模な施設を相次いで建築しており、これらの建物は一度にかかる修繕・改修コストが高額になると予測されるため、費用が一時期に集中しないよう計画的な維持保全を行っていく必要があります。



<築年別の保有割合>

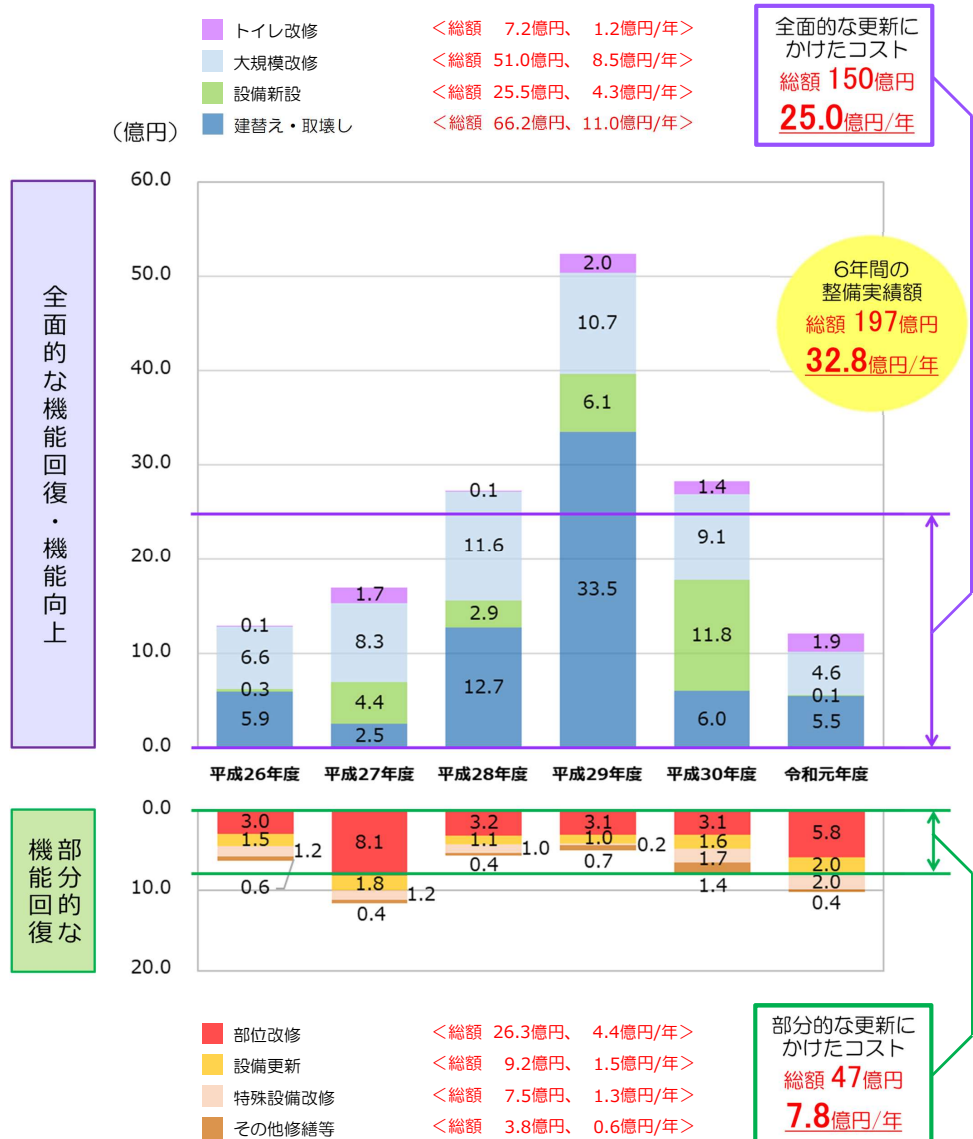


■これまでの維持保全状況

平成 26 年度から令和元年度までの 6 年間で、修繕・改修・建替えコストに総額約 197 億円、年約 33 億円をかけたきました。

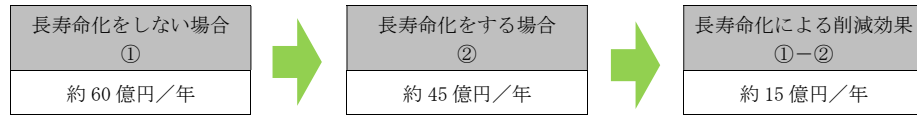
このうち、老朽化した既存施設の建替えや取壊しに要した費用が最も大きく総額約 66 億円、次いで学校教育施設を中心とした大規模改修の費用が総額約 51 億円となっており、施設の全面的な機能回復・機能向上にかけたコストが大きな割合を占めていることが確認できます。

保有する施設全体の老朽化の進行に伴い、今後もこれらの費用が増大していくことが予想されます。



■将来更新費用の見通し

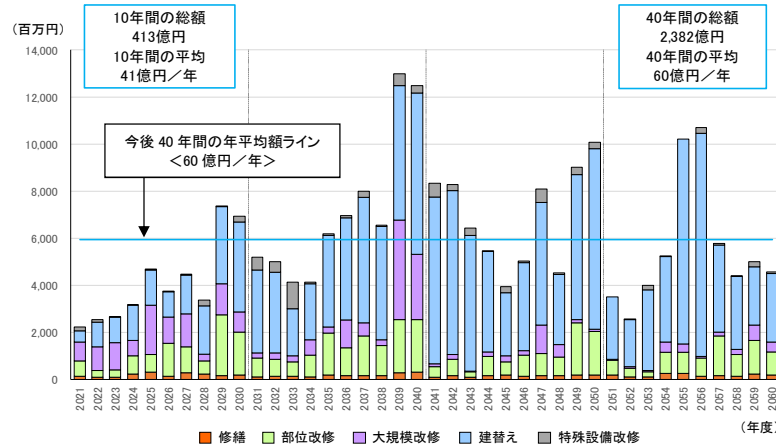
既存の建物を全て維持する前提で、①長寿命化をせず築60年で建替えを行う場合と、②適切に機能回復・機能向上を行いながら躯体の目標耐用年数である築80年まで長寿命化を行う場合の今後40年間のコストシミュレーションを行い、将来更新費用を比較しました。



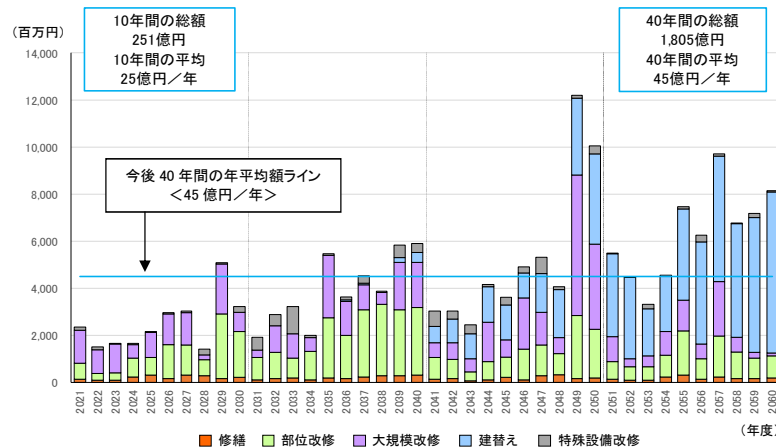
計画対象施設を長寿命化した場合は、長寿命化しない場合に比べて、1年あたり約15億円（25%）のコスト削減になります。

しかし、長寿命化によるコスト削減を見込んだ場合であっても、1年あたりの更新費用は直近6年間の整備実績額（約33億円）の約1.4倍の試算となっており、今後財源が不足する可能性があるため、さらなるコスト削減の方策を検討する必要があります。

＜①長寿命化をしない場合＞



＜②長寿命化をする場合＞



■長寿命化の基本方針

①修繕・改修周期に基づいた計画的な改修等の実施

- ・部位ごとに設定した周期に基づき改修等を実施し、建物の安全性・機能性を確保します。

②目標耐用年数の中間期での大規模改修・躯体補修の実施

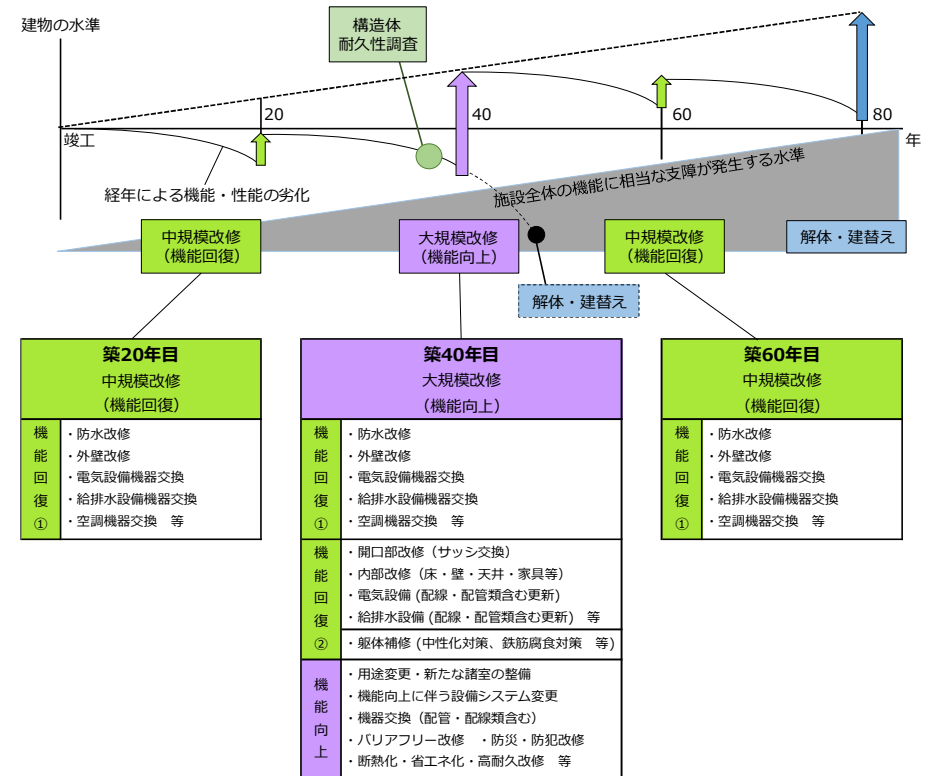
- ・築後40年を目安に、構造体耐久性調査を実施し、長寿命化の可否を判断します。
- ・長寿命化により目標耐用年数の80年まで使用する建物については、その中間期（40～50年目）において、内外装、設備、配管等を含めた全面的な改修を実施します。
- ・躯体に劣化が見られる場合には、必要に応じて躯体補修（中性化対策や鉄筋腐食対策など）を実施します。

③求められる整備水準に合わせた機能の向上

- ・大規模改修等の際には、施設のバリアフリー機能や防災機能等について、求められる整備水準に合わせて機能向上を図ります。
- ・各部位の更新の際には、既存不適格の適法化や建物の基本性能（省エネルギー性・耐候性・耐久性など）の向上を目指します。

④建物類型別の整備水準の設定

- ・施設の利用状況や求められる機能等を考慮し、建物類型別に整備計画や整備方針を設定します。



■維持保全計画の運用

建物の建設から解体に至るまでの期間は長いため、維持保全については40年間の長期を見通しつつ、実施計画として直近の対象や時期、改修内容を具体化していく必要があります。

本計画では、長期計画、中期計画、短期計画の順に、段階を踏んで検討項目を詳細化し、実施計画を策定していきます。

①長期計画（40年間）

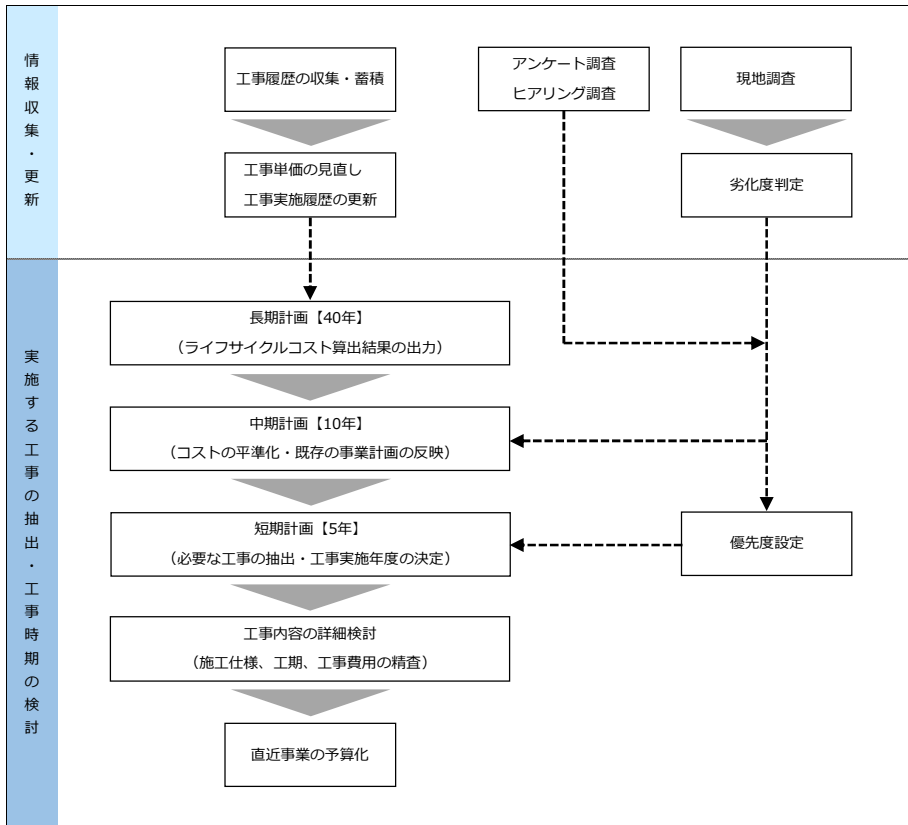
- 収集した情報に基づき、将来40年間のライフサイクルコストを機械的に算出します。これにより、事業の総量や年度ごとの保全費用の推移を把握します。

②中期計画（10年間）

- 長期計画をベースに、費用の平準化を目的として、財政的に影響の大きい工事（大規模改修や建替え事業）の前倒し又は後倒し、工区分け等による複数年度での実施といった整備の方向性を検討します。
- 各施設所管部局等で既に計画されている事業についても反映します。

③短期計画（5年間）

- 将来5年間の事業をより具体化していきます。アンケート調査、ヒアリング調査及び劣化度判定に基づき各工事の優先度を設定し、必要な工事の抽出や工事の実施年度を決定します。
- 直近の事業については、現地調査等を行い、工事内容について具体的に検討します。



■施設評価の導入

建物の老朽化状況に加え、施設の利用状況、コスト状況等から総合的に各施設の評価を行い、公共施設の保有量や運営方法の見直し、民間活力の導入など、財政負担の軽減に向けたコスト削減手法を検討します。

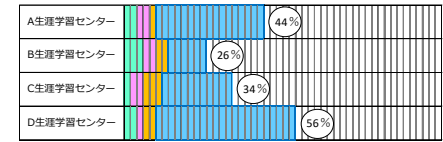
・施設の実態把握・分析

基本情報	・床面積 ・稼働日数 ・運営形態
利用状況	・利用者数 ・稼働率 ・充足率
コスト	・年間支出 ・年間収入
劣化状況	・築年数 ・部位別劣化度
将来修繕費用	・コストシミュレーション結果
その他	・法的根拠 ・立地状況

(分析例)

利用状況の詳細把握

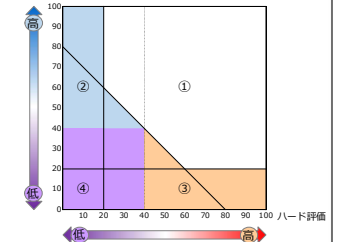
施設別・部屋別の稼働率の比較



・施設評価

ソフト評価	利用状況	充足率、稼働率、利用者数など
	費用対効果	延床面積×稼働日数当たりの運営コスト
	耐久性	建物の築年数、躯体の健全性
ハード評価	機能性	建物の健全度（部位別の劣化度）
	将来修繕費用	建替までの累積修繕コスト
公共性	設置義務の有無、施策上の必要性	
代替性	類似施設の有無、民間への移管可能性	
立地状況	利用圏域、交通利便性	

ソフト評価



・改善の方向性の検討

- ソフト面・ハード面ともに比較的健全
⇒ 現状維持
- ソフト面は比較的健全だが、ハード面に改善の余地あり
⇒ サービスの維持を前提に、建物の改善・効率化を検討
- ハード面は比較的健全だが、ソフト面に改善の余地あり
⇒ 建物の維持を前提に、サービスの改善・縮小・廃止を検討
- ソフト面・ハード面ともに改善の余地あり
⇒ 建物とサービス両方の改善・効率化・廃止を検討

現状維持
改修・建替え
移転・集約化・複合化
運営改善
縮小・転用
民間活用
譲渡・売却・廃止

■計画の推進体制

●庁内の推進・検討体制

各部局の役割を整理したうえで連携し、施設の適切な維持保全を実施していきます。

また、施設の管理・運営面での見直しや長寿命化・建替えといった今後の運用方針についても、組織横断的な推進体制を構築し、改善を図っていきます。

●財源の確保

刈谷市公共施設維持保全基金や利用可能な補助金、交付金、市債などの活用により、施設の維持保全に必要な財源の確保に努め、計画的な維持保全を実施していきます。