

第3章 施設整備の基本的な方針

第1節 公共施設等の管理における基本方針及び実施方針

(1) 基本方針及び実施方針

総合管理計画では、公共施設を適正に管理していくために、公共施設の管理に関する基本方針等を定めています。八重瀬町では、現在ある施設の現状や今後の財政状況を考慮し、公共施設の管理に関して下記の9つを基本方針としています。

ア 基本方針（建物系公共施設）

① 必要性を検証する

- ・公共施設ごとに、施設の目的や位置付けなどを確認し、今後も町がその施設を保有し、サービスを提供し続ける必要性について再検証する。

② 行政サービス水準や機能性の向上を検討する

- ・公共施設等の現況や今後の利用需要を考慮し、施設ごとに必要な行政サービスの水準を検討する。
- ・施設の整備や配置を進めていくにあたり、行政分野の枠を超えた行政サービス（ワンストップサービス等）について検討する。

③ 公平性を確保する

- ・施設の利用状況や配置状況などを基に、利用機会の公平性を確保しながら、使用料等の見直しを行う。

④ 新規整備は原則として行わない

- ・長寿命化、維持補修などを適正に行い、既存施設の有効活用を図り、新規整備は極力控える。
- ・新規整備が必要な場合は、中長期的な総量規制の範囲内で、費用対効果、人口比率の変化を考慮し施設の規模などを検討する。

⑤ 施設を更新（建替え）する場合は複合施設を検討する

- ・施設の統合・整理や遊休施設の活用、施設の複合化等によって、機能を維持しつつ、施設総量を縮減する。
- ・複合施設においては、管理・運営についても一元化・効率化する。施設の複合化により空いた施設や土地は、活用・処分を検討する。

⑥ 施設総量（総床面積）を縮減する

- ・用途が重複している施設、分野を超えて重複している機能（会議室、ホール等）については、統合・整理を検討する。
- ・稼働率の低い施設は運営改善を徹底し、なお稼働率が低い場合は、統合・整理を検討する。

⑦ 施設コストの維持管理、運営コストを縮減する

- ・PPP／PFI※など、民間活力を活用し、機能を維持・向上させつつ、改修・更新コスト及び管理運営コストを縮減する。

※PPP：Public Private Partnership の略。公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを活用することで、効率化や公共サービスの向上を目指すものです。

※PFI：Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービス向上を図る公共事業の手法をいうものです。

⑧ ゾーニング手法による見直し

- ・一体性の確保をまちづくりの課題とし、ゾーニング手法によって、建物系施設の数、規模、機能、位置、アクセス状況等、総合的に検討する。

⑨ ユニバーサルデザイン化の推進

- ・公共施設等の改善・更新に際しては、「沖縄ユニバーサルデザイン推進指針（平成 17 年 3 月/沖縄県）及び「第 2 次八重瀬町地域福祉（活動）計画（平成 30 年 3 月/八重瀬町・八重瀬町社会福祉協議会）」を遵守し、ユニバーサルデザイン化を検討する。

イ 実施方針

① 点検・診断等実施方針

- ・定期的な点検・診断の実施
- ・継続的に実施可能な点検・診断体系の構築
- ・点検・診断の一元管理の推進

② 維持管理・修繕・更新等の実施方針

- ・予防保全的な維持管理の実施
- ・新設・更新時におけるライフサイクルコストの縮減

③ 安全確保の実施方針

- ・ 公共施設等の安全確保
- ・ 用途を廃止した施設の適切な管理

④ 耐震化の実施方針

- ・ 耐震改修促進計画等の推進
- ・ 効率的な対策実施

⑤ 長寿命化の実施方針

- ・ 公共施設の長寿命化
- ・ インフラ施設の長寿命化

(2) 長寿命化の方針

総合管理計画における公共施設等に関する基本方針や実施方針を踏まえ、公共施設の長寿命化や維持・管理に関する基本方針を次のように定めます。

① 長寿命化の推進

- ・ 建物の点検・改修、内装や設備機器の定期的な交換などを計画的に行い、長寿命化を図ります。
- ・ 用途廃止する施設のうち耐久性の高い施設は、用途変更を検討し、内装や設備などの改造により長期間を使用することを目指します。

② 施設保有量の最適化

- ・ 人口減少や生活スタイルに応じて、公共施設の統合、廃止や規模縮小等を図ります。
- ・ 統廃合や規模縮小に伴って発生する空き施設は他の用途として利活用を検討するほか、必要に応じて民間への売却や賃貸などにより有効活用を推進します。

③ 財政負担の軽減・平準化

- ・ 点検・修繕、小規模改修等による予防保全に重視し、建物の長寿命化を図り、建替え等に係る負担を軽減並びに中長期的な視点より財政負担の平準化を図ります。

第3章 施設整備の基本的な方針

第2節 建物の長寿命化に関する考え方

本町の建物系施設の構造として多くを占めている鉄筋コンクリート造の建物の耐用年数は、一般的に50～60年程度とされていますが、健全に使用し続けるためには、躯体ならびに付属設備について、定期的なメンテナンスを行うことが重要です。築年が浅い建物や、今後建設する施設については、予防保全型の維持管理に取り組むこととし、施設の安全性の確保を実施しながら、耐用年数を伸ばし、長寿命化を図っていくためにも、適切な時期に大規模な改修工事や計画的な修繕の実施に努めていきます。

建物の寿命は、構造、立地条件、使用状況の違いなどによっても大きく左右されますが、各階の高さや広さなどに余裕をもって建設された建物や新耐震基準以降に建てられた建物は、計画的な保全を実施することで耐用年数を超えて使用することも可能とされています。

建築物は、躯体の健全性が確保されてはじめて長期に使用することが可能となります。躯体の健全性を測る指標としてはコンクリート中性化深さ、鉄筋の腐食度、コンクリート圧縮強度等があります。長寿命化改修を検討する際には躯体の健全性に関する詳細な診断を実施し、長寿命化改修の可否を判断することとします。

本町の対象施設における改修等の周期および目標使用年数を次のように設定します。

表 3-1 建築物全体の望ましい目標耐用年数

用途	構造 種別	鉄筋コンクリート造			
		高品質の場合		普通品質の場合	
		範囲	代表値	範囲	代表値
官庁、学校、事務所など		80～120 年以上	100 年	50 年～80 年以上	60 年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

表 3-2 改修等の周期および目標耐用年数

用途	大規模修繕周期	長寿命化改修周期	目標使用年数
公共施設	築 20 年 築 60 年	築 40 年	80 年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

図 3-1 長寿命化のイメージ

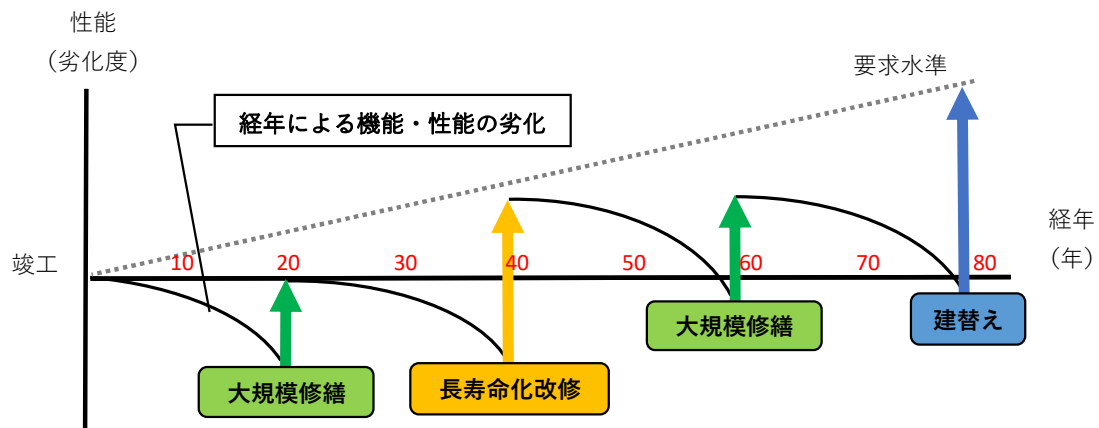


表 3-3 大規模修繕と長寿命化改修の実施内容例

大規模修繕	長寿命化改修	
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事	経年劣化による機能回復工事と、耐用性、快適性、省エネ性を確保するための機能向上工事	
・屋上防水改修 ・外壁改修 ・トイレ改修 ・内装改修 ・設備機器改修 ・劣化の著しい部位の修繕 ・故障、不具合修繕 等 ・その他（社会的な要請）	・屋上防水改修 ・外壁改修 ・トイレ改修 ・内装改修 ・設備機器改修 ・劣化の著しい部位の修繕 ・故障、不具合修繕 等 ・その他（社会的な要請）	・コンクリート中性化対策 ・鉄筋の腐食対策 ・バリアフリー改修 ・外壁、屋上の断熱化改修 ・省エネルギー機器への更新

表 3-4 構造躯体の健全性評価基準

1 圧縮強度（数値が大きいほど強い）
標準的なコンクリートの圧縮強度が、 $13.5\text{N}/\text{mm}^2$ 以下では十分な強度とはいえず改修に適さないため、 $13.6/\text{mm}^2$ 以上を「長寿命化が可能」と判断する。
2 中性深さ（数値が小さいほど健全）
大気中の二酸化炭素がコンクリートに侵食し中性化が内部の鉄筋まで進行すると、鉄筋の腐食によりコンクリートと鉄筋の一体性が失われ、建物が本来の力を発揮できないため、長期間の使用に支障をきたす恐れがある。このため中性化の深さが、最低限のかぶり厚さ（コンクリート表面から鉄筋までの厚さ）である 30 mmに達していない場合を「長寿命化が可能」と判断する。

第3章 施設整備の基本的な方針

第3節 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

(1) 改修等の整備基準

改修等の実施に当たっては、安全性の確保を最優先事項としますが、対象となる建物の改修後の使用見込み期間に応じ、単に建築当時の状態に戻すのではなく、建物の耐久性を高めるとともに、省エネルギー化やバリアフリー化等、建物に対する社会的な要請に応じるための改修を行うものとします。

また、蛍光灯から LED への移行等、効率的な機器への更新を行い、ライフサイクルコストの低減に寄与する改修についても、積極的に検討することとします。

(2) 維持管理の項目・手法等

公共施設には、様々な法令に基づく点検の対象となっている建物や付属の設備も多いため、各種法令に従った法定点検を定められた周期で実施し、指摘事項については法令に適合する改修の実施に努めます。

劣化状況調査で確認された不具合については、その対策を実施するまで継続的に劣化状況を確認する必要があることから、劣化状況調査票（表 2-1）に記載されている点検項目を基礎とした日常点検を定期的の実施することに努めます。

第3章 施設整備の基本的な方針

第4節 対策の優先順位の考え方

既存の建物を適切に維持管理するためには、必要な対策を適切な時期に実施する必要があります。しかし、対策を実施するための予算には、年度ごとに限りがあり、すべての対策を最適な時期に実施できないことも想定されます。そこで、建物ごとの対策の優先順位を検討するための考え方を下記のとおり定めます。下記の優先順位の考え方は1つの判断材料であり、実際の事業化に際しては、政策的な判断等も含め、総合的に検討した上で、予算化を進めることとします。

表 3-5 対策の優先順位の考え方（例）

視点	考慮すべき事項・優先順位の考え方	例
安全性	利用者に対し、直接若しくは間接的に、人的、物的な被害を及ぼす恐れがある部位に関する対策 ※対策を実施するまでに期間を要する場合は、部分的、もしくは全面的な利用の停止を検討する	部材等の落下、消防設備の不具合、法定点検上の指摘事項等
	施設利用者に衛生面での悪影響を与える恐れがある部位に関する対策	浄化槽の不具合、換気扇等の不具合等
機能性	機能的な不具合のため、施設の全部、もしくは一部が使用できない状態になっている（なりうる）部位に関する対策	施設の主要設備の不具合、立ち入りができなくなるような建具の不具合等
重要性	災害対策本部の設置場所や指定避難所、津波緊急避難場所に指定されている施設に関する対策	役場、各区公民館等
	法令等で市町村での設置が義務付けられている施設に関する対策	役場、義務教育施設等
	本町が策定する他の計画において実施することが記載されている対策	各種計画に記載されている改修計画等
快適性	利用者や社会ニーズの変化により、利用者満足度を満たせなくなっている部位に対する対策	照明の LED 化、空調の設置、エレベーターの設置等
経済性	ライフサイクルコストの低減が見込まれる対策	省エネ機器への更新、損傷や不具合箇所が悪化、拡大等をすることを予防する工事等
	一定の投資をすることで町の歳入増が見込まれる対策	施設を再利用するための改修工事等

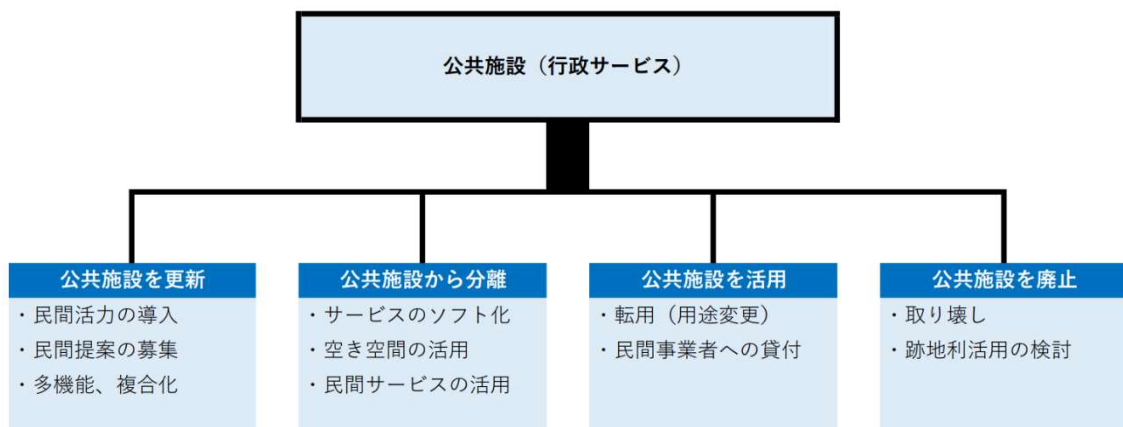
第3章 施設整備の基本的な方針

第5節 施設改修・更新時の施設方針見直し

既存施設の更新等（大規模修繕・長寿命化改修・建替え等）をきっかけとして施設の在り方を検討する際には、既存の施設で提供している行政サービスについての見直しも実施します。建物を用いない行政サービスの提供（行政サービスのソフト化）や民間サービスの活用等、幅広い手法を柔軟に検討し、今後も保有し続けるべき公共施設を厳選していきます。

検討の結果、公共施設が必要であると判断された場合には、既存施設の更新等に取り組むこととします。また、行政サービスが抜けた後の既存施設については、安全性に十分配慮したうえで、可能な限り活用し、財源の創出等に取り組みます。公共施設及び行政サービスの在り方に係る検討フローを図3-2に示します。

図3-2 公共施設及び行政サービスの在り方の検討フロー（イメージ）

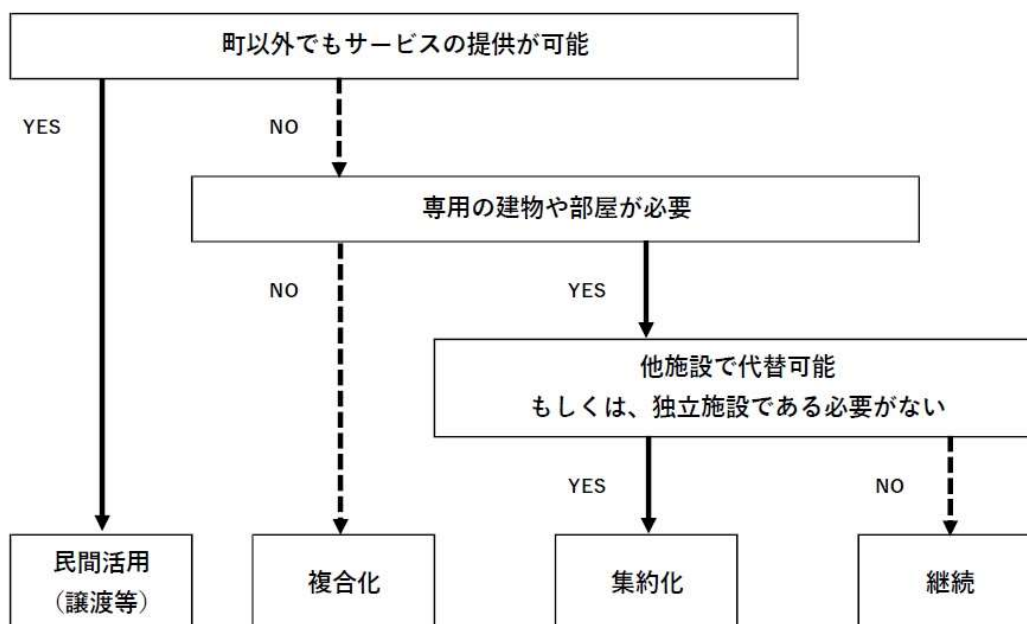


保有する施設を次の基準により分類します。

表 3-6 基準による分類の方針

分類	基準	方針	重要度
民間活用 (譲渡等)	民間等で同様のサービスを提供している施設 民間施設、サービスの活用が可能な施設 町からの補助等により町以外でもサービス提供が可能となる施設	廃止	－
複合化	上記以外の施設で次に該当する施設 専用の建物を前提としない施設 専用の部屋を前提としない施設 既存の施設に機能を追加、移転することで代替が可能な施設	存続	低
集約化	上記が以外の施設で次に該当する施設 施設の設置が前提となっている施設 近隣施設で代替可能な類似の機能を有している施設がある施設 独立の施設である必要がない施設		中高
継続	上記以外の施設で次に該当する施設 法令等で義務付けられている施設 廃止、複合化や集約化ができない施設 近隣に代替可能な類似の施設がない施設		高

フロー



第3章 施設整備の基本的な方針

第6節 活用手法の検討等

既存の施設を更新する際には、施設の再編（多機能化・集約化・複合化など）や民間活用などの活用方針の見直しを行うこととします。見直しにあたっては、建物の劣化状況やランニングコスト等を踏まえて検討を行います。必要に応じて、住民意見の聞き取り、サウンディング型の市場調査や民間提案制度の活用を検討します。

表 3-7 活用手法の検討内容の例

行政利用検討	3～5年に一度、簡易劣化調査を実施し、更新・改修等の工事予定年度を判定した後、行政財産としての庁内での利用意向を確認します。民間活用の可能性がある施設については、民間活用を検討します。
地元意見交換	庁内利用の意向確認の後、行政財産として利用意向の無いものについては、地縁団体等の利用意向を確認します。民間活用の可能性がある施設については、民間活用を検討します。
サウンディング型市場調査	民間活用の可能性がある施設について、民間事業者との対話を通じて町長の動向を適切に把握します。当該資産の持つポテンシャルが発揮されるよう、民間のアイデアやノウハウの活用可能性を確認した上で、実現可能性の高い活用案を検討します。
民間提案制度	民間活用の可能性がある施設について、民間事業者から対象施設に関する提案を求めます。本町の施策や公共施設マネジメントに大きく貢献する提案を選定し、民間事業者との本町との対話と協議を経て事業化を検討します。

第3章 施設整備の基本的な方針

第7節 今後の維持管理方針

現在、本町が保有している建物について、今後の維持管理方針ならびに施設管理の現状や課題を取りまとめました。ここで示す維持管理方針は、本計画の計画期間中で想定される方向性であり、施設の利用ニーズや社会情勢の変化等も勘案し、必要に応じて見直しも実施します。

表 3-8 維持管理方針の一覧とそのイメージ

方針	方向性	具体的方策
存続	現状維持 (部位修繕のみ)	現状のまま維持する。必要に応じて軽微な修繕、部位ごとの修繕は実施するが、計画期間中は大規模な改修や建替えを実施しない
	大規模修繕	劣化している部分の原状回復を目的として、屋根、外壁、設備等を一括して改修する
	長寿命化改修	耐用年数を超えて使用することを目的として、各部位の一括した改修を実施する（目標使用年数は 80 年とする）
	建替え	対応年数を迎える時期に建替えを実施する。元の建物を取り壊さず、移転して新築する場合も含む
	集約化（主） 集約化（副）	同じ目的の複数の施設を一つにする（集約する） 同じ目的の複数の施設を移転する（集約される）
	各種見直し	利用者一人当たりのコストが高い場合、運営方法、使用料を見直す
	規模縮小	施設の一部を取り壊す等、建替えをせずに床面積の縮減を図ること。建替えを伴う規模縮小は「建替え」に含める
	広域化	町の公共施設を近隣自治体と共用（合築）し、近隣自治体とコスト分担する
	複合化	異なる用途を持つ複数の施設を一つの施設にまとめる
廃止	転用	施設機能を廃止し他用途へ機能を移転する。用途廃止をして普通財産とし、民間事業者に貸し付ける場合も含む
	移管	利用が地域に限定されている場合、地域へ移管する
	機能移転	機能を移転させ、施設は譲渡、売却、除却する
	譲渡	相手先が決まっている場合（有償、無償は別）
	売却	相手先を特定しない場合
	除却	除却し機能も廃止する
要検討	現時点において、上記の対策を示せない場合	