

三木市公共施設再配置方針

令和 2 年 11 月

三木市

目 次

第 1 章 はじめに

1 - 1 策定の経緯と目的	1
1 - 2 位置づけ	2
1 - 3 対象期間	2
1 - 4 対象施設	3

第 2 章 再配置の基本的な考え方

2 - 1 再配置の基本方針	4
2 - 2 公共施設再配置に係る縮減目標	6
2 - 3 再配置を実現するための対策	12
2 - 4 保全の基本的な考え方	13
2 - 5 対策の優先順位の考え方	22
2 - 6 財源の確保	24

第 3 章 施設評価による現状把握

3 - 1 一次評価（定量評価）	25
3 - 2 総合（二次）評価（定性評価）	31

第 4 章 今後の施設の方向性

1 市民文化系施設	36
2 社会教育系施設	37
3 スポーツ・レクリエーション系施設	38
4 産業系施設	39
5 学校教育系施設	40
6 子育て支援施設	42
7 保健・福祉施設	43
8 行政系施設	44
9 公営住宅	45
10 供給処理施設	46
11 その他	46

第 5 章 長寿命化・再配置推進に向けた今後の取組み

1 庁内体制	48
2 情報共有及び市民ニーズの把握	48
3 取組のロードマップ	49

第1章 はじめに

1-1 策定の経緯と目的

(1) 経緯

本市では、昭和40年代から50年代にかけて急激な人口増加に伴い、集中的に整備してきた公共施設等（学校等の公共建築物、道路等のインフラ施設）が、今後一斉に更新時期を迎え、財政負担の増大が見込まれます。

一方、人口減少、少子高齢化に伴う税収減、社会保障関連経費の増大など市の財政は厳しい状況となっています。

このような課題に対応するため、本市では2016（平成28）年度に、中長期的かつ総合的な視点に立って公共施設等の「質」、「量」、「コスト」の最適化に取り組む基本的な方針を示した「三木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。

この計画を基に、限られた財源の中で、将来にわたって質の高い公共サービスを提供し続けるため、人口規模や市民ニーズに適合した公共施設等の適正規模・適正配置等を進めることとしています。

総合管理計画を推進していくために、施設の統廃合、複合化、集約化等に向けた具体的対応方針を定める「三木市公共施設再配置計画」を策定するため、2018（平成30）年度から2019（令和元）年度にかけて、各施設の建物（基本情報・利用情報・財務情報）の実態調査を行い、施設情報を見える化した施設カルテを作成し、公共施設の情報一元化と現状把握を行いました。

(2) 目的

本市は、2021（令和3）年3月末を目途に「三木市公共施設再配置計画」を策定する予定です。

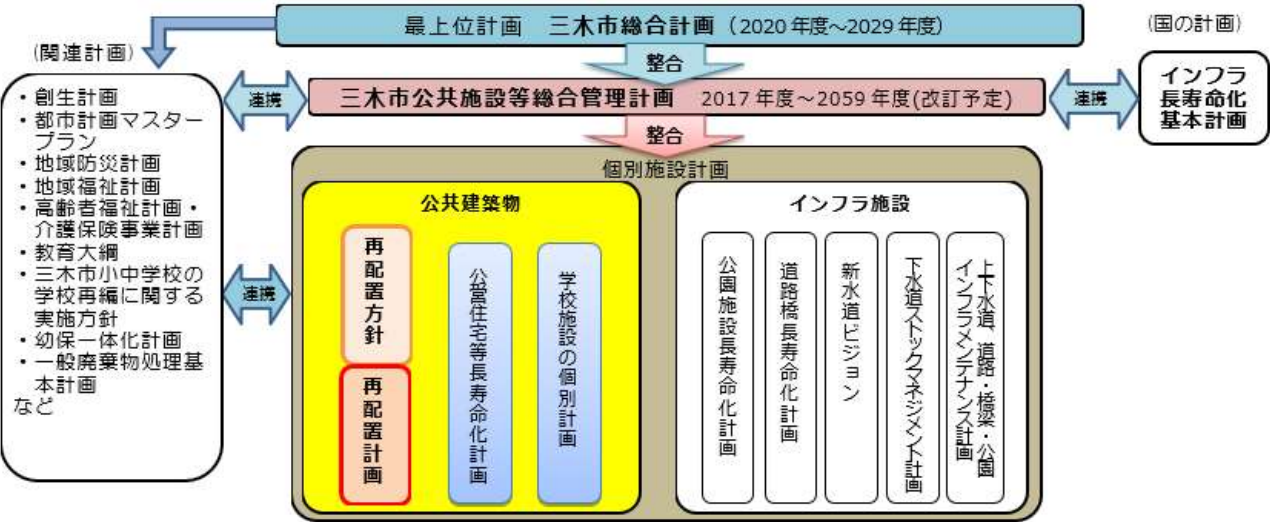
「三木市公共施設再配置方針」（以下「本方針」という。）は、公共施設再配置計画の策定に向け、公共施設の縮減目標値を設定するとともに、施設カルテ情報や劣化状況調査を基に施設サービスの在り方を評価し、個別施設ごとの再配置に係る今後の方向性と対策（長寿命化、統廃合、複合化、集約化、民間活用、譲渡・売却等）の基本方針を示すものです。

なお本方針は、今後、具体的に個別施設の再配置を検討していくための基礎資料として、現在の市の考えをまとめたものです。

1-2 位置づけ

本方針は、本市の市政の羅針盤となる「三木市総合計画」を最上位計画とし、本市の公共施設等の管理に関する基本方針である「三木市公共施設等総合管理計画」を上位計画として関連計画やその他の個別計画と整合を図りながら、公共施設の「公共施設再配置計画」を定めるための基本的な方針として位置づけます。

図1-2-1 再配置方針の位置づけ



1-3 対象期間

三木市公共施設等総合管理計画は、最上位計画となる三木市総合計画が2019(令和1)年度に策定されたことにより、この計画に即した計画とするとともに、長期的視点に立った計画とするため、計画期間を現計画の2017(平成29)年度から2026(令和8)年度までの10年間から2059(令和41)年度までの43年間に延長する予定です。

そのため、本方針の取組みの対象期間は、総合管理計画の計画期間に合わせ、2021（令和3）年度から2029（令和11）年度までを短期対象期間、2030（令和12）年度から2059（令和41）年度までを中長期対象期間とし、それぞれの期間における各施設の方向性と対策を示すことで、再配置計画策定の際に具体的な取組みを検討するための指針とします。

なお、今後策定する公共施設再配置計画では、上位・関連計画の変更や見直し、社会情勢の変化に応じて、10年間を基本とした計画的な見直しを行うものとします。

図1-3-1 取組みの計画期間

年度	2017 (H29)	2020 (R2)	2021 (R3)	2029 (R11)	2030 (R12)	2039 (R21)	2040 (R22)	2049 (R31)	2050 (R32)	2059 (R41)
総合計画			現行		次期計画		次期計画		次期計画	次期計画
総合管理計画	現行	見直し		見直し	延長	見直し	延長	見直し	延長	見直し
再配置方針		方針策定	短期		中長期		中長期		中長期	中長期
再配置計画		計画策定	第1期	見直し	第2期	見直し	第3期	見直し	第4期	見直し

1-4 対象施設

本方針では、公共施設等総合管理計画で示した公共施設等のうち、道路、橋りょう、公園、上下水道等のインフラ施設を除いた公共建築物210施設、326,624.76㎡（2019(平成31)年3月31日現在）を対象とします。なお、再配置計画の対象は下記112施設を除く98施設、180,200.34㎡とします。

【再配置計画の対象から除く 112 施設】

倉庫や市民トイレ等の小規模施設（36）、地区に管理委託や団体に貸与している施設(18)、用途廃止している施設(12)、主たる施設の一部を使用している施設(3)、登録文化財(2)、学校の空き教室を利用している施設(6)、学校施設（小学校 16 施設、中学校 8 施設、特別支援学校 1 施設、給食調理場 10 施設 合計 35 施設）

※（ ）内は施設数

※ 学校施設については、「三木市立小中学校の学校再編に関する実施方針」に基づいて、個別施設計画を策定するため再配置計画から除きます。

※ 小規模施設は、建物機能の不具合による行政サービスや財政面で影響が小さいため、事後保全（故障や不具合発生時に修繕）とし、必要に応じ建替え又は除却を検討します。また、地区に管理委託や団体に貸与している施設等は、譲渡や売却を進めます。なお、登録文化財は、予防保全に努めます。

表 1-4-1 対象とする公共施設の範囲

大分類	中分類	施設名称	施設数	延床面積(㎡)
市民文化系施設	集会施設	中央公民館、三木コミュニティスポーツセンター、三木南交流センター、別所町公民館、志染町公民館、細川町公民館、口吉川町公民館、緑が丘町公民館、自由が丘公民館、青山公民館、吉川町公民館、吉川町公民館貸潮分館、市民活動センター、まなびの郷みずほ、総合隣保館、別所ふるさと交流館、福井コミュニティセンター	17	26,559.73
	文化施設	文化会館	1	8,319.43
社会教育系施設	図書館	中央図書館、青山図書館、吉川図書館	3	3,276.17
	博物館等	金物資料館、堀光美術館、みき歴史資料館	3	2,658.97
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	市民体育館、勤労者体育センター、三木山総合公園、吉川総合公園、吉川体育館、屋内ゲートボール場、緑が丘スポーツ公園管理棟、弓道場	8	19,203.58
	レクリエーション施設・観光施設	三木ホースランドパーク、三木鉄道ふれあい館、みの川会館	3	5,548.69
	保養施設	温泉交流館	1	1,339.10
産業系施設	産業系施設	山田錦の館、道の駅みき、かじやの里メッセみき、農産物工房、別所ゆめ街道飲食物産館、勤労者福祉センター サンライフ三木	6	7,476.27
学校教育系施設	その他教育施設	教育センター	1	1,905.29
子育て支援施設	幼稚園・保育園・こども園	幼稚園（三樹、三木、緑が丘東、自由が丘、広野）、認定こども園（別所、清心緑が丘、よかわ）、保育所（上の丸、志染）	10	7,977.41
	幼児・児童施設	アフタースクール（平田、豊地、口吉川、緑が丘、緑が丘東、自由が丘東、よかわ）、児童センター、吉川児童館	9	3,296.48
保健・福祉施設	高齢福祉施設	デイサービスセンター在宅介護支援センター（口吉川、志染、ひまわり、三木南、三木東、三木北、自由が丘）、高齢者福祉センター	8	6,235.64
	障害福祉施設	障害者総合支援センターはばたきの丘、三木共同作業所、口吉川共同作業所、星陽やすらぎセンター、やすらぎ工房	5	3,034.30
	保健施設	総合保健福祉センター、吉川健康福祉センター	2	6,337.01
行政系施設	庁舎等	本庁舎・みっきい広場、吉川支所	2	16,500.76
	消防施設	消防本部、消防署広野分署、吉川分署	3	4,588.93
公営住宅	公営住宅	加佐、朝日ヶ丘中、朝日ヶ丘中高層、朝日ヶ丘南、新田山、大塚、えびす、跡部	8	31,808.85
供給処理施設	供給処理施設	清掃センター、吉川クリーンセンター、クリーンセンター	3	18,499.84
その他	その他	ハートフルプラザみき、みきやま斎場、MIKI夢ステーション、自由が丘中公園バス待合施設、シルバー人材センター	5	5,633.89
合 計			98	180,200.34

第2章 再配置の基本的な考え方

2-1 再配置の基本方針

総合管理計画で示した「基本方針」に基づき、財政の円滑な運営を前提として、公共施設等の「質」、「量」、「コスト」の適正化を目指します。

(1) 「質」の適正化

ア 市民ニーズとの適合

施設の利用状況を把握するとともに各施設が提供するサービスの内容やレベルについて、可能な限り広く市民の声を聞き、市民ニーズに適合したサービスを提供します。

イ 適切な維持管理と施設整備

- ① 日常点検や定期診断により施設情報を蓄積し、適正で効率的な維持管理を行うとともに、市民生活への影響や費用対効果を考慮して優先度を定め、計画的に改修を行い施設の長寿命化を図ります。
- ② 耐震化、長寿命化、建替えなどにより、施設利用者の安全確保に努めます。危険性が認められた施設については、早期に改修、建替え等を、また今後利用の見込みがない施設は、解体等の対策を講じます。
- ③ 年齢や障がいの有無にかかわらず、できるだけ多くの人が利用できるよう、ユニバーサルデザインやバリアフリーを配慮した施設設計に努めます。

(2) 「量」の適正化

ア 施設配置と量の適正化

- ① 施設総量の縮減には、機能（公共サービス）が著しく低下しないように配慮し、施設の統廃合、集約化、複合化、改修時、建替え時機会を捉えて減築等を検討し、延床面積の縮減に努めます。
- ② 施設の本来の設置目的、市民ニーズ、財政状況などを総合的に勘案し、将来の人口規模に見合った適正な規模や配置を目指します。
- ③ 施設毎の方向性は、施設の老朽化状況、利用状況、コスト状況等による施設評価、まちづくりの視点（市人口等の今後の推移予測を含む）等の総合的な評価から検討し、決定します。
- ④ 現に未利用の施設や土地、再配置の実施により廃止した施設の跡地等については、売却を目標とし、必要に応じて貸付等を行い有効活用を図ります。

(3) 「コスト」の適正化

ア 財政負担の軽減

- ① 施設の建設費だけでなく、運営、維持管理、修繕や解体までの事業全体にわたる必要経費（ライフサイクルコスト＝LCC[※]）を見据え、更新費用を縮減します。
- ② 大規模改修や更新については、施設の重要度や劣化状況に応じて長期的視点で優先度をつけて投資可能な財源を見込み、計画的に実施し財政負担の平準化を図

ります。

- ③ 損傷後に修繕（事後保全）するのではなく、計画的な改修や維持補修を行うこと（予防保全）で、施設の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図ります。

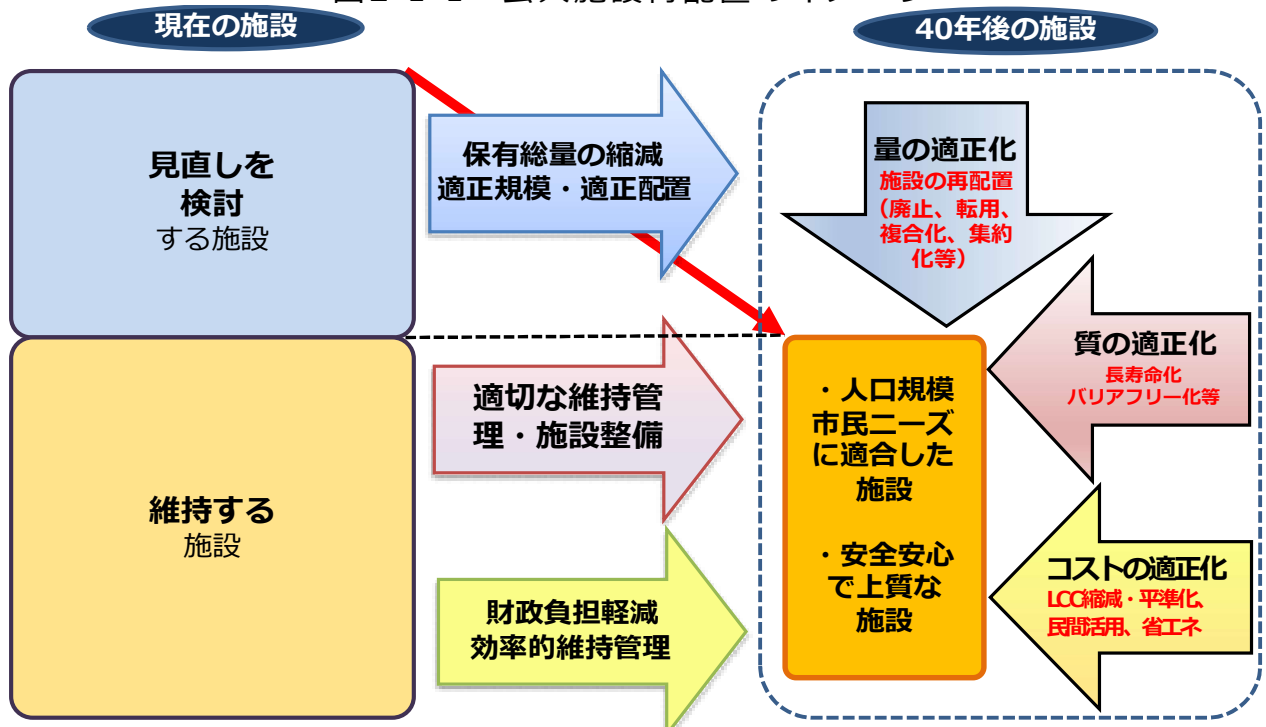
イ 効率的な管理運営

- ① 施設の管理運営経費の実態を把握し、効率的に運用することにより経費の削減に努めます。
- ② 民間で代替でき、かつ市民サービスの維持向上が図られることが見込まれる施設は、積極的に指定管理制度や長期包括管理委託制度を活用するとともに、P P PやP F Iなどの手法の導入の適否について検討します。
- ③ 省エネルギー設備などの導入を推進し、環境に配慮するとともに、維持管理経費の縮減に努めます。

※ライフサイクルコスト(life cycle cost(LCC))とは、建築物の生涯に必要なコストの総経費（生涯費用）のことで、建築物の設計費や建設費などの初期投資(イニシャルコスト)と光熱水費、維持管理費、修繕・改修費などの運用経費(ランニングコスト)、解体処分費を総計したものです。

以上の基本方針から、本方針及び次に策定する再配置計画は、施設総量の縮減を図りつつ、市民ニーズに適合した施設の適正規模・適正配置を目指す「適正化」と、施設の安全性を確保し、維持改修や更新に係る財政負担の縮減と平準化を目指す「長寿命化」を柱として策定します。

図2-1-1 公共施設再配置のイメージ



2-2 公共施設再配置に係る縮減目標

(1) 縮減目標設定の考え方

総合管理計画では、今後30年間の長期的な人口推計をもとに、限られた財源の中で、適切な市民サービスを提供するため、将来人口に見合った公共施設の保有総量を確保すべく、公共施設の総延床面積を2017（平成29）年度から2026（令和8）年度までの10年間で5%縮減することとしています。

しかしながら、公共施設の維持更新費用（以下「更新費用」という。）の増加が見込まれる中であって、限られた財源の中で、質の高い市民サービスを提供しつつ、健全な財政運営を行っていくためには、更新費用の財源確保の視点に立った縮減目標の設定が必要となってきます。

そこで、将来の公共施設等に係る更新費用がどの程度必要になるかを試算し、今後の財政を見通しながら公共施設の縮減目標を設定し、本方針及び再配置計画を検討します。

なお、ここで設定した縮減目標を、今後見直し予定の総合管理計画における縮減目標とします。

(2) 更新費用の試算

ア 更新費用試算の前提

現在保有する公共施設を全て維持するものと仮定します。

イ 更新費用試算の方法

総務省が推奨する、財団法人地域総合整備財団（ふるさと財団）が提供する公共施設等更新費用試算ソフトを使用し、今後40年間の公共施設の更新費用（大規模改修及び建替え）を試算しました。

公共施設等更新費用試算ソフトの仕様概要は以下のとおりです。

① 建替え（更新）費用の考え方

（建替え時期）

全ての建築物について、建設後60年（耐用年数）で建て替えると仮定します。

※ 建替え及び改修のシナリオとして50年、60年、80年で建替えの3パターンで更新費用を試算したところ、±10%の範囲で差は大きくないため、標準的な耐用年数（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）とされる60年を採用することとします。

（建替え期間）

建替えは、設計、施工と複数年度に渡り費用がかかることを考慮し、単年度に負担が集中しないように建替え期間を3年間とします。

（積み残し処理を割り当てる年数）

建替え時期が既に経過し、建替えられなくてはならないはずの施設が、建替えられずに残されている場合は、単年度では費用が集中することになることから、負担を分散軽減するために今後10年間で実施するものと仮定します。

② 大規模改修費用の考え方

(大規模改修の時期)

全ての建築物について、建設後30年で実施するものと仮定します。

※ 建築物の耐用年数は60年と仮定するが、建物附属設備（電気設備、昇降機設備等）及び配管の耐用年数が概ね15年であることから2回目の改修である建設後30年で建築物の大規模改修を行い、その後30年で建て替えると仮定します。

ただし、既に大規模改修が行われているものあるいは建設時より50年以上経ており建替えの時期が近いものは、大規模改修は行わずに60年を経た年度に建て替えると仮定します。

(改修期間)

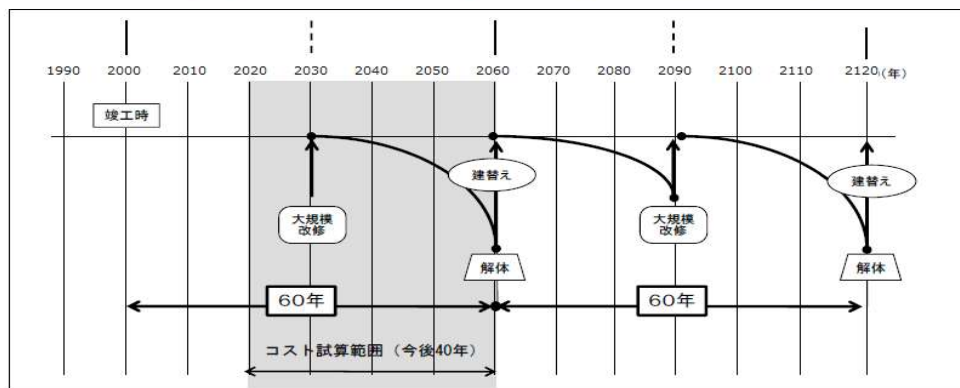
大規模改修では、設計、施工と複数年度に渡り費用がかかることを考慮し、単年度に負担が集中しないように2年間で実施するものとします。

(積み残し処理を割り当てる年数)

建設時からの経過年数が31年以上50年未満のものについて、大規模改修されなくてはならないはずの施設が、大規模改修されずに残されている場合は、単年度では費用が集中することになることから、負担を分散軽減するために今後10年間で実施するものと仮定します。

図 2-2-1 大規模改修及び建替えサイクルのイメージ

■ 建設時より30年後に大規模改修を行い、60年間使用して建替え



地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書掲載図を一部加工

③ 更新単価の考え方

公共施設の建築物の種類ごとの建替えと大規模改修の単価については、公共施設等の建築物の種類により建物構造等が異なることから、できる限り現実に即したものとするために、既に更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価等を基に用途別に4段階の単価を設定します。この単価は、落札価格ではなく、予定価格又は設計価格を想定して設定しています。

なお、大規模改修の単価は、建替えの約6割で想定するのが一般的とされているため、この想定単価を設定します。

表 2-2-1 建替え及び大規模改修の単価

	大規模改修	更新（建替え）
市民文化系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
社会教育系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡
産業系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
学校教育系施設	17 万円/㎡	33 万円/㎡
子育て支援施設	17 万円/㎡	33 万円/㎡
保健・福祉施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡
行政系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
公営住宅	17 万円/㎡	28 万円/㎡
公園	17 万円/㎡	33 万円/㎡
供給処理施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡
その他	20 万円/㎡	36 万円/㎡

※更新単価には、建替えに伴う解体、仮移転費用、設計料等も含むものと想定しています。

※公共施設等の建築物の更新単価については、建築コストの地域差が考えられるが、国土交通省の新営予算単価による地域別工事費指数では、東京を100とした地域別の差は概ね±10の範囲であるため、更新単価において地域差は考慮しないこととする。

(3) 更新費用の試算結果

試算の結果、今後40年間の大規模改修に439億4千万円、建替えに812億9千万円で総額1,252億3千万円、1年あたりの平均31億3千万円が必要と試算されました。

一方、過去 5 年間（2014（平成 26）年度から 2018（平成 30）年度）の公共施設への既存施設改修・更新と新規整備に要した投資的経費は、年平均 14 億 6 千万円（用地取得費は除く）であり、新たな施設を建設しなくても現在の投資額より 2.1 倍必要となります。言替えれば、年間約 16 億 7 千万円が不足する計算になります。

加えて、施設の維持管理費用も毎年約 10 億 5 千万円（2015(平成 27)年度から 2017(平成 29)年度の年平均）程度必要となることが見込まれます。

図 2-2-2 今後 40 年間の更新費用推計結果

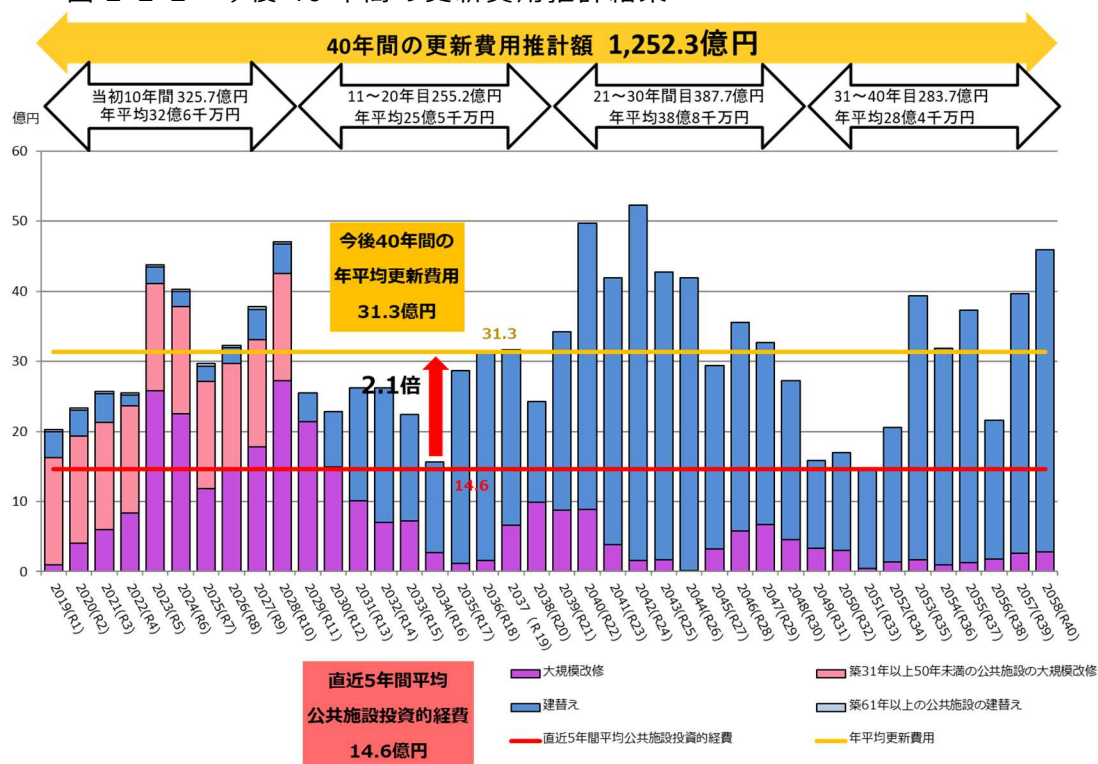


図 2-2-3 直近 5 年間の公共施設に係る投資的経費
(既存施設の改修・更新、新規整備費用)

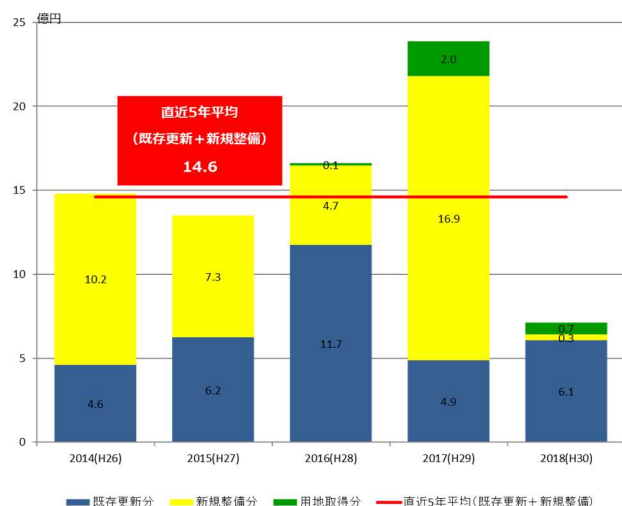


図 2-2-4 最近 3 年間の公共施設
に係る維持管理経費(光熱
水費や修繕費、維持管理に
係る委託費等)



2019(H30)決算は本書作成時点で未集計のため 2017
までとした。

(4) 縮減目標の試算

ア 縮減目標の設定の前提

公共施設の将来更新費用年間16.7億円の不足額を解消するために、施設の延床面積を縮減し、適正な保有量とすることで対応することを検討します。前提条件として、公共施設に係る将来の費用は延床面積に比例して減少すると仮定します。

将来更新費用は、今後40年間で668億円不足することから、更新費用の不足額を解消するためには、公共施設の総延床面積を約53%($668\text{億円} \div 1,252.3\text{億円} = 53.3\%$)縮減しなければならないことになります。

併せて、床面積が縮減することにより、縮減面積に係る更新費用に加え、その分の光熱水費や修繕費、維持管理に係る委託費等の維持管理費用も減少します。この減少した維持管理費用を更新費用に充当すると仮定します。また、廃止した施設の土地を売却し売却収入を更新費用に充当すると仮定し、これらの金額を今後40年間の投資可能額に上乗せするものとして、延床面積をどの程度縮減すれば更新費用の不足額を賄えるかを試算しました。

イ 試算条件

- | | |
|---------------------------|---|
| ① 対象面積 | 326,624.76 m ² (2019(平成 31)年 3 月 31 日現在) |
| ② 試算期間は、 | 40 年間 |
| ③ 将来更新費用 | 40 年間で 1,252.3 億円、年平均 31.3 億円 |
| ④ 公共建築物の更新等に
係る将来投資可能額 | 14.6 億円/年 (平成 26 年度から 30 年度の公共施設の改修・更新への年平均投資額を今後 40 年間、毎年充当できると仮定。) |
| ⑤ 維持管理費用 | 年 3,212 円/m ² (平成 27 年度から 29 年度決算額の平均) |
| ⑥ 廃止した施設の土地の
売却収入 | 年 1,814 円/m ²
※縮減した公共施設の延床面積に応じた施設の土地を売却できると仮定。
売却単価は、「土地に関する概要書」(平成30年度主要施策実績報告書)に記載の決定価格(宅地)による。
1 m ² 当たりの評価額17,236円を売却単価とする。
※売却時は、建物を市が除却するものとする。
廃止した施設の除去費は28,000円/m ² とする。
除却費は、総務省自治財政局地方債課「公共施設等の解体撤去作業に関する調査結果」(平成25年12月)による。 |

【売却収入単価の計算】

- | |
|--|
| ① 公共施設の総敷地面積は 1,905,302 m ² (施設カルテによる)。 |
| ② 公共施設を 40 年間で全て除却すると仮定すると、売却額は 328 億 3,979 万円。
※ $1,905,302 \text{ m}^2 \times 17,236 \text{ 円} = 32,839,785,272 \text{ 円}$ |
| ③ 土地の売却に伴う建物の除却費を売却額から控除すると、
土地の売却収入は 236 億 9,429 万円。
※ $(1,905,302 \text{ m}^2 \times 17,236 \text{ 円}) - (326,624.76 \text{ m}^2 \times 28,000 \text{ 円})$
$= 23,694,291,992 \text{ 円}$ |
| ④ 公共施設床面積 1 m ² 当たり、1 年あたりに換算した売却収入は、1,814 円。
※ $23,694,291,992 \text{ 円} \div 326,624.76 \text{ m}^2 \div 40 \text{ 年} = 1,813.57 \text{ 円}$ |

(5) 縮減目標の試算結果

図 2-2-5 に示すように、延床面積削減による更新費用(グラフ赤色)と、投資可能額と維持管理費用削減額及び土地の売却収入の更新費用充当額の合計(グラフ紫色)が等しくなる縮減率 35%で、必要な更新費用が賄えることとなります。

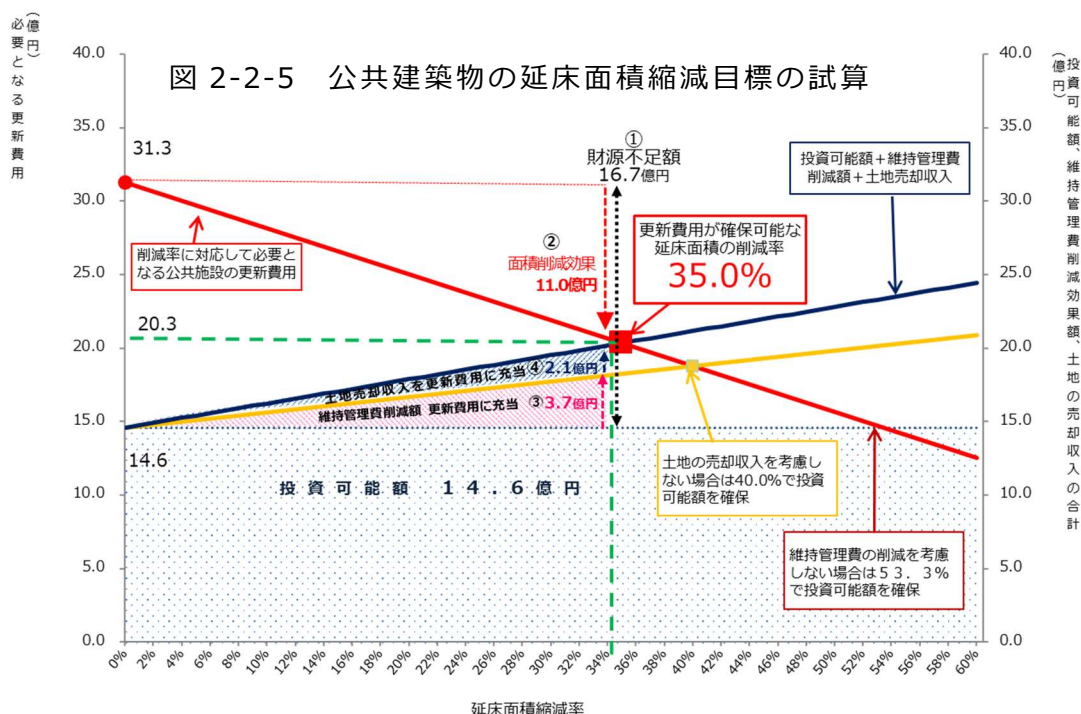
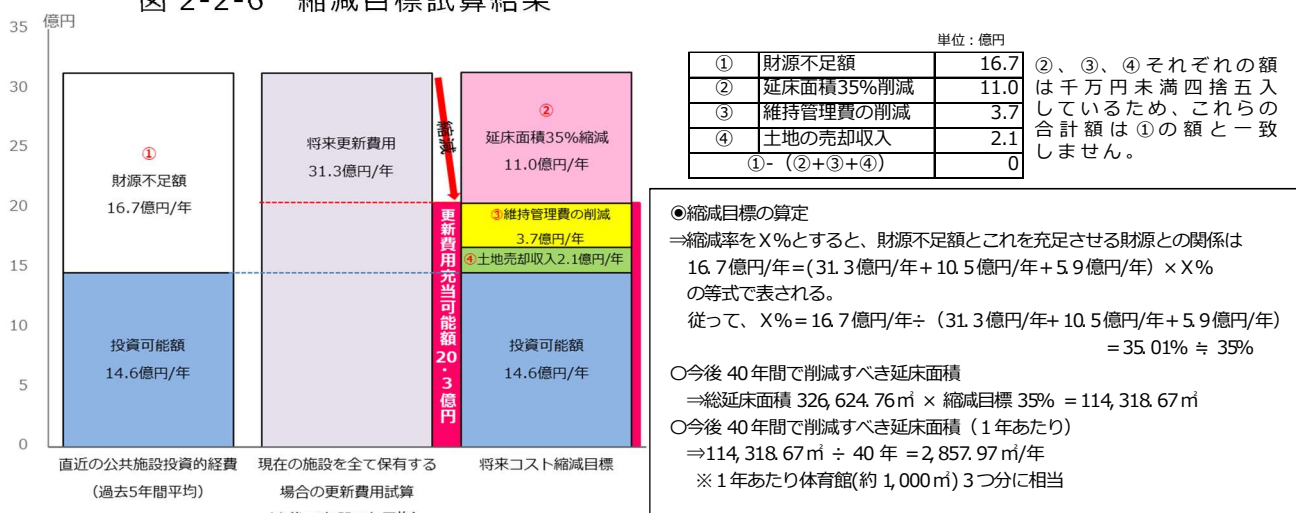


図2-2-6に示すように、延床面積を35%削減すると更新費用が11.0億円縮減され、面積削減に伴う維持管理費用の削減額3.7億円と土地の売却収入2.1億円を更新費用に充当することにより、財源不足額を賄えることとなります。

図 2-2-6 縮減目標試算結果



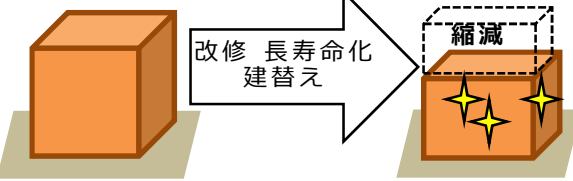
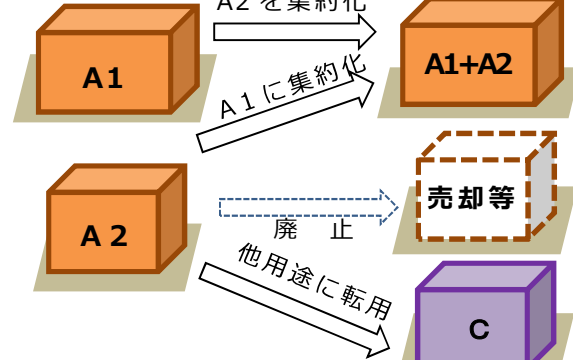
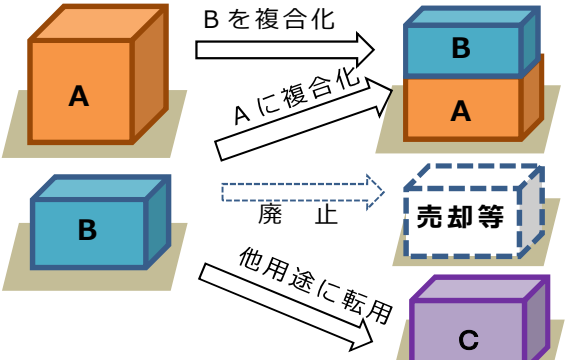
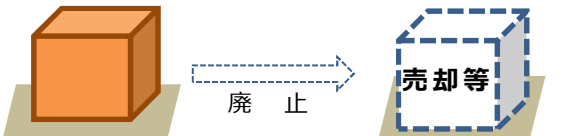
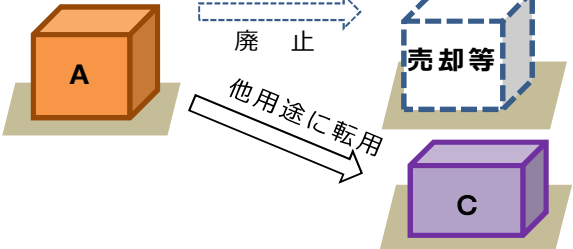
(6) 縮減目標

上記の試算結果より、公共建築物の延床面積の縮減目標を以下の通りとします。今後40年間でこの縮減目標を達成するよう、公共建築物の再配置を検討します。

今後 40年間で、35% (11.4 万㎡)
今後短期 10年間で、9% (2.9 万㎡)
を縮減目標とします。

2-3 再配置を実現するための対策

2-1で示した基本方針に基づき、公共施設の再配置を計画的に進めていくため、市民ニーズに適合した施設の適正規模・適正配置を目指す「適正化」と、施設の安全性を確保し、維持改修や更新に係る財政負担の縮減と平準化を目指す「長寿命化」に向けた具体的な対策を以下に示します。

主な対策	内容	再配置イメージ (現状) (将来)
継続 (改修・更新) 機能：継続 建物：継続	○今後も使い続ける施設は、計画的に大規模改修を行い、施設の長寿命化を図る。 ○長寿命化できない施設又は建替えた方が安価な場合は更新（建替え）する。 ○いずれの場合も、原則として延床面積を縮減する。	
集約化 【A1】 (機能：継続) (建物：継続) 【A2】 (機能：継続) (建物：廃止 又は転用)	○同じ機能を有する複数の施設を、1つの施設に機能を集約し、不要となった建物は廃止し、売却、賃貸等有効活用を図る。又は、新たな公共サービス需要に応じるため他用途に転用する。 (既存の複数施設を廃止し、建替えて集約化する場合もある。この場合は、原則として、既存施設の総延床面積以下に縮減する。)	
複合化 【A】 (機能：継続) (建物：継続) 【B】 (機能：継続) (建物：廃止 又は転用)	○異なる機能を有する複数の施設を、1つの施設に機能を複合し、不要となった建物は廃止し、売却、賃貸等有効活用を図る。又は、新たな公共サービスの需要に応じるため他用途に転用する。 (既存の複数施設を廃止し、建替えて集約化する場合もある。この場合は、原則として、既存施設の総延床面積以下に縮減する。)	
譲渡 (機能：継続) (建物：廃止)	○更なる民間活力を活用（民間の経営能力や効率性を事業運営に導入）するため、機能継続を前提に、建物を譲渡・売却する。	
廃止 (機能：廃止) (建物：廃止 又は転用)	○機能は廃止し、不要となった建物は売却、賃貸等有効活用を図る。又は、新たな公共サービス需要に応じるため他用途に転用する。	

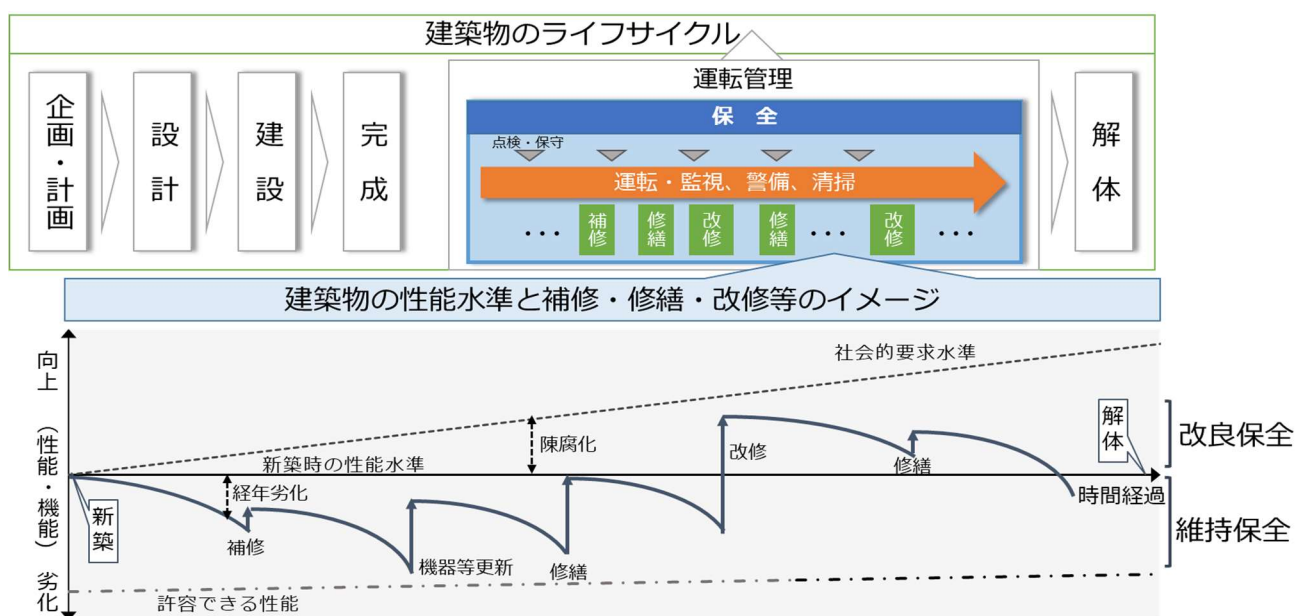
2-4 保全の基本的な考え方

(1) 建築物のライフサイクルと保全

建築物は、立地環境、使用環境、部材の耐久性等、種々の要因により経年劣化が進みます。「保全」とは、建築物の完成から解体までの間、経年劣化に対応し、建築物の性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能(省エネルギー化、トイレの洋式化、バリアフリー化、防災機能向上等)を確保し、保持し続けることです。

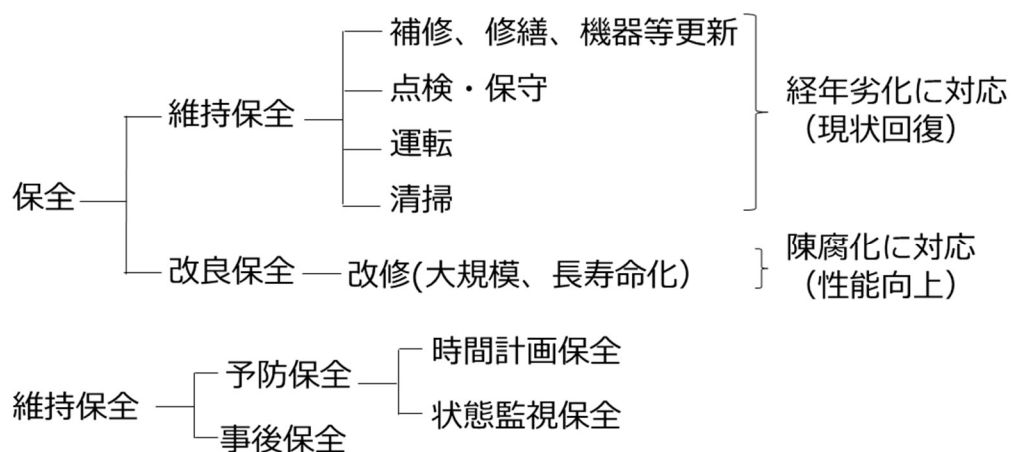
建築物に必要とされる性能、機能を確保し、保持し続けるため、具体的には、補修、修繕、機器等の更新、改修のほか、点検・保守、運転、監視、警備、清掃、植栽管理等を適切かつ効率的に行うことが必要になります。

図 2-4-1 ライフサイクルと保全のイメージ



出典：国土交通省ホームページ（一部加工）

図 2-4-2 保全の分類



保 全	建築物(設備を含む)及び諸施設、外構、植栽などの対象物の全体又は部分の機能及び性能を使用目的に適合するよう維持又は改良する諸行為。維持保全と改良保全に分けられる。
維 持 保 全	既存建築物の初期の性能を維持するために行う保全。
予 防 保 全	計画的、定期的に対象の点検、試験、調整並びに修繕を行い、故障などを未然に防ぐために行う保全。長期的視野で保全費用を低く抑えるためにも重要。
(時間計画保全)	耐用年数を考慮して、機能停止に至る前に計画的に修繕、更新を行う保全。
(状態監視保全)	劣化や不具合の兆候に応じて、機能停止に至る前に修繕、更新を行う保全。
事 後 保 全	建築物の機能が故障停止又は著しく低下してから修理、修繕を行うこと。故障の際の復旧に時間がかかる弊害がある。
改 良 保 全	既存建築物の初期の性能又は機能を上回って改良するために行う保全。
補 修	部分的に劣化した部位・部材等の性能、機能を実用上支障のない状態まで回復させること。
修 繕	劣化した部位・部材又は機器の性能、機能を原状(初期の水準)又は実用上支障のない状態まで回復させること。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替えなどは除く。
保 守	既存建築物の初期の性能及び機能を維持する目的で、周期的又は継続的に行う注油、小部品の取替え等の軽微な作業。
更 新	劣化した部位・部材や機器などを新しい物に取り換えること。
改 修	劣化した建築物の性能・機能を原状(初期の水準)を超えて改善すること。

出典：国土交通省東北地方整備局ホームページ

(2) 保全の基本方針

公共施設は、将来の施設需要やその変化に対応し、建築物の耐用年数を見据え、限られた財源の中で、安全で安心な施設を計画的に維持管理することが求められています。

現状では、施設をいつまで使うのかという目標使用(耐用)年数を定めていないため、耐用年数を見据えた計画的な修繕や改修ではなく、不具合が発生してから対応する事後保全が殆どです。

事後保全は、躯体等が傷みやすく、建築物の寿命を短くするだけでなく、対応が遅れたために故障や不具合の規模が拡大し、修繕等の費用が増加するなど、財政負担にも大きな影響を与える場合があるほか、突発的な事故が人命にかかわることも危惧されます。

今後は、施設の目標使用(耐用)年数を定め、メンテナンスを計画的に行い、故障や不具合を未然に防ぎ安全性を確保するとともに(計画保全＝予防保全)、長寿命化が可能な施設は、長寿命化を推進します。長寿命化により、施設のライフサイクルコストの縮減を図り、併せて、施設全体で修繕・改修等の時期が集中しないよう平準化することで、財政負担の軽減を図ります。

なお、次のような施設については、大規模な補修や多額の費用を要するため、長寿命化改修は適しません。そのため、できる限り長期間使用できるよう維持管理を行い、目標耐用年数まで使用することを目標とします。

【長寿命化対策の検討における留意事項】

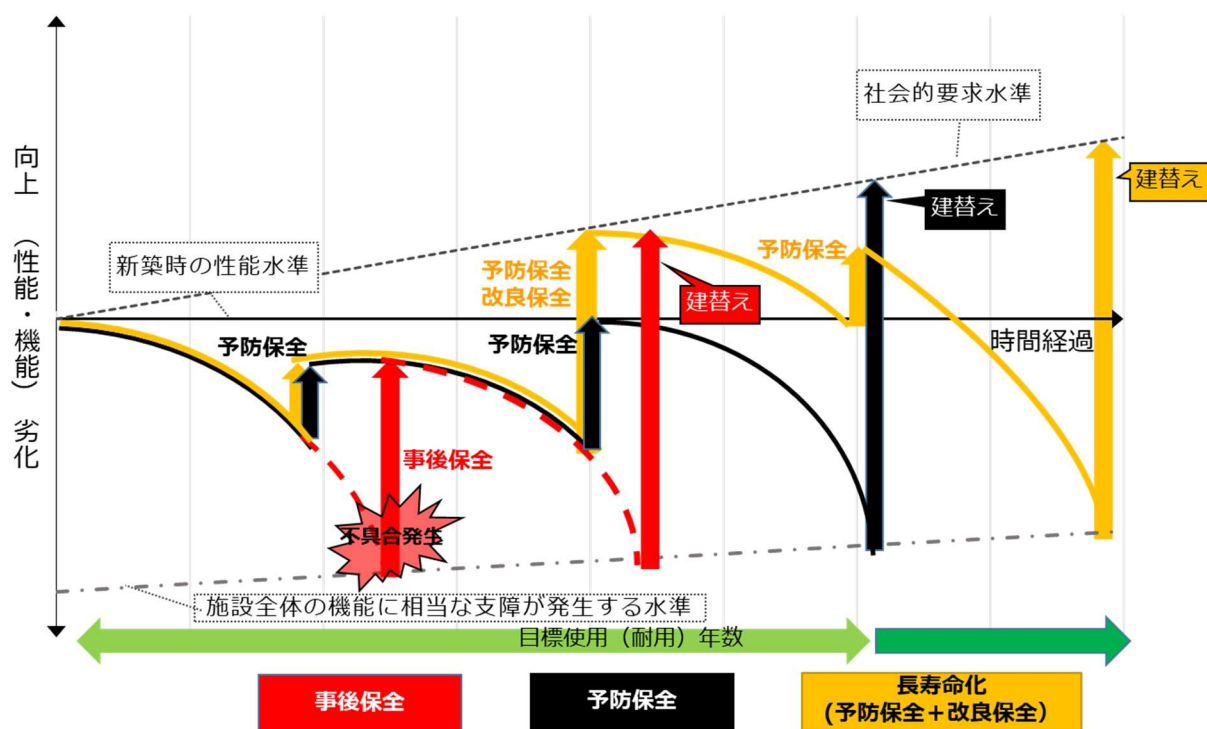
- ・ 耐震性能について確保することが困難な施設や、整備から経過年数が長く老朽化が著しいため長寿命化対策の効果の見込みが少ない施設
- ・ 構造躯体の健全性調査によりコンクリートの強度の不足、鉄筋の腐食の有無など長寿命化対策の実施が困難な施設
- ・ 配置の問題や個別の事情により更新（建替え）せざるを得ない施設
- ・ 長寿命化対策（改修）に多額の費用がかかるため、更新（建替え）した方が経済的に合理的な施設

また、施設の老朽化状況や社会ニーズの変化などから、このまま維持し続けることが適切でない施設については、目標使用(耐用)年数まで現状を維持し、廃止や他施設への複合化、集約化（統廃合）といった再配置を検討します。

表2-4-1 保全の基本方針

継続(維持)する施設	長寿命化可能	予防保全＋改良保全 (長寿命化)
	長寿命化不適	予防保全(計画保全)
継続(維持)しない施設	事後保全	
小規模施設		

図 2-4-3 保全の比較イメージ



(3) 長寿命化の効果

建築物は、コンクリートや鉄筋の強度が確保されるなど「躯体」が健全で、「躯体

体以外の部位・設備等」を適切に保全することによって、建築物を長く有効に活用することが可能となります。

計画的な予防保全により長寿命化を図ることは、建替え時期を先送りすることで、毎年度の負担を軽減するとともに、建設から廃止・解体までにかかるライフサイクルコスト(LCC)を縮減する効果があります。

長寿命化改修の場合、既存の構造体を利用するため、建替えと比べて、解体工事費用や廃棄物処理費用の縮減が期待できるだけでなく、工期を短縮できるなどのメリットがあります。

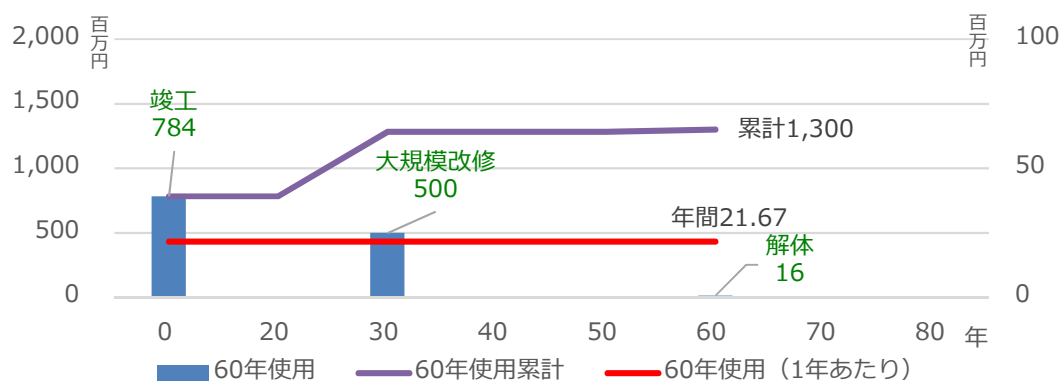
さらに廃棄物排出量や二酸化炭素発生量の減少が期待できるため、地球温暖化対策をはじめとした環境に配慮した公共事業が遂行できます。

機能向上による長寿命化では、省エネ機器への更新、ICT環境整備、ユニバーサルデザイン化など社会的に要求されるレベルへの対応が可能となります。

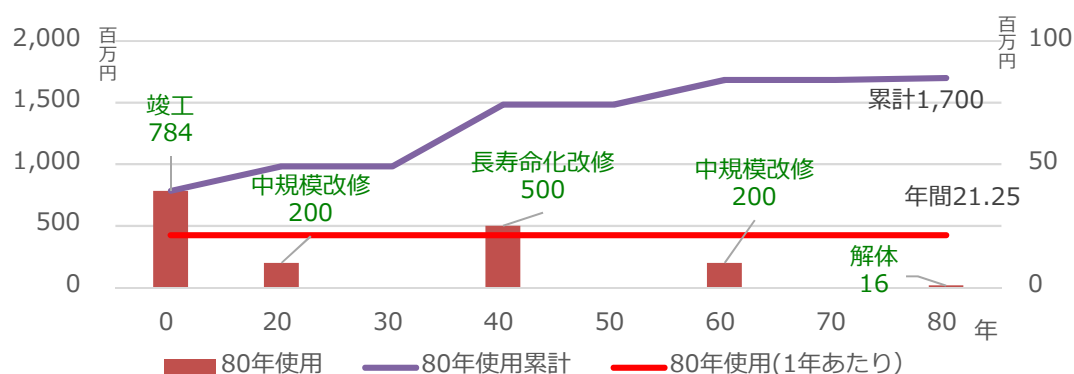
公民館（延床面積2,000㎡）を例にして、60年間使用して建替えた場合と長寿命化改修を行い80年間使用して建替えた場合のLCCを比較したところ、80年間使用したほうが年間41.7万円、約2%縮減できる結果になりました。

【ライフサイクルコストの試算】

ア 60年間使用した場合



イ 80年間使用した場合



※試算条件（床面積1㎡あたり）

建替費：400 千円/㎡(うち建設費 392 千円、解体費 8 千円) 大規模改修費：250 千円/㎡(建替費の 60%)
中規模改修費：100 千円/㎡(建替費の 25%) 長寿命化改修費：250 万円/㎡(建替費の 60%)

(4) 目標使用（耐用）年数の設定

目標とする施設の使用年数は、適切に保全することによって良好な状態を保ち、可能な限り長く有効に使うための目標年数です。適切に設定して保全に取り組むことにより保全費用の効率化と抑制につながり、施設更新時期の分散化による財政負担の平準化を計画的に進めるうえで重要となってきます。

ア 耐用年数について

一般的に、建築物の耐用年数とは、建築物が使用に耐えられなくなるまでの年数をいい、実際の使用年数は、建築物の性能や管理状況等により異なってきます。

建築物の耐用年数には、下表のような考え方があります。

表 2-4-2 耐用年数の考え方

物理的耐用年数	建築物の躯体や構成材が物理的あるいは科学的要因により劣化し、要求される限界性能を下回る年数
経済的耐用年数	継続使用するための補修・修繕費その他費用が、改築費用を上回る年数
法定耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するために、財務省令「減価償却資産の耐用年数に関する省令」で定められた年数
機能的耐用年数	使用目的が当初の計画から変わったり、建築技術の革新や社会的要求が向上して陳腐化する年数

耐用年数
長

短

イ 目標使用(耐用)年数

本方針では、一般的に最も長い耐用年数である「物理的耐用年数」を目標使用(耐用)年数設定の考え方とします。

建築物は、多くの部位・設備機器で構成され、それらの耐用年数はそれぞれ異なります。そのうち最も長い構造躯体の耐用年数を目標使用(耐用)年数とします。

構造躯体の耐用年数について、日本建築学会発行の「建築物の耐久計画に関する考え方」において示されている“望ましい目標耐用年数の級”では、構造品質が普通の品質の場合、鉄筋コンクリート造(RC造)、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)、重量鉄骨造(S造)の目標耐用年数は、いずれも高品質が80年~120年、普通品質が50年~80年とされています。

本方針では、長寿命化が可能と判断した建築物については普通品質の上限値である80年を目標使用(耐用)年数とします。また、長寿命化を目指さない建築物、長寿命化に適さない建築物は60年とします。

なお、その他の構造(軽量鉄骨造など)は、前記構造と比較して耐用年数は短く長期使用を前提としていないことが一般的であるため、長寿命化の対象外としますが、適切に保全し、できるだけ長く使用することとします。

公営住宅は、公営住宅法施行令で定められている耐用年数によることとします。

表 2-4-3 目標使用(耐用)年数

構 造	RC/SRC 造	S 造(重量鉄骨)	LGS 造(軽量鉄骨)/ 木造	CB 造 (ブロック)
長寿命化対象施設	80 年	80 年	—	—
長寿命化しない施設	60 年	60 年	40 年	60 年

表 2-4-4 建築物の望ましい目標耐用年数の級

用途 \ 構造	RC 造・SRC 造		S 造			ブロック造 れんが造	木造
			重量鉄骨		軽量鉄骨		
	高品質 の場合	普通品質 の場合	高品質 の場合	普通品質 の場合			
学校・庁舎	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 60 以上
住宅・事務所・病院	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上
店舗・旅館・ホテル	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上
工場	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 25 以上	Y ₀ 40 以上	Y ₀ 25 以上	Y ₀ 25 以上	Y ₀ 25 以上	Y ₀ 25 以上

表 2-4-5 級に応じた目標耐用年数の区分

級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y ₀ 100	100 年	80～120 年	80 年
Y ₀ 60	60 年	50～80 年	50 年
Y ₀ 40	40 年	30～50 年	30 年

出典：日本建築学会発行 建築物の耐久計画に関する考え方

(5) 改修周期の設定

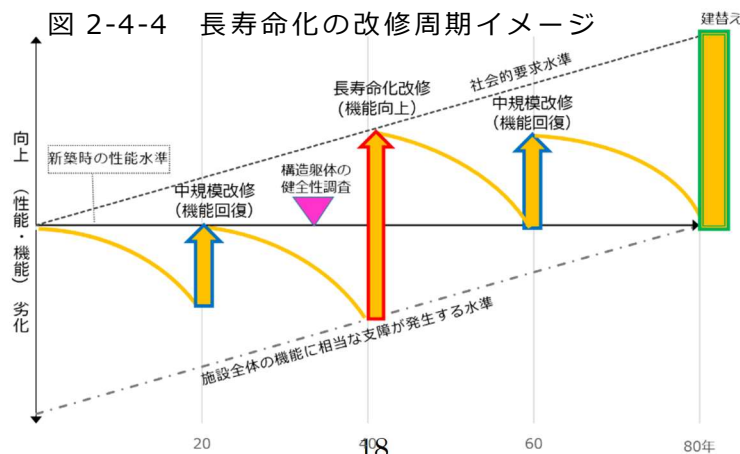
表 2-4-1 保全の基本方針で示した施設分類ごとの保全を行うにあたって、標準的な改修周期を設定します。

ア 長寿命化

今後も維持する施設のうち長寿命化が可能な施設は、目標使用(耐用)年数を 80 年とし、計画的な保全により長寿命化を図ります。

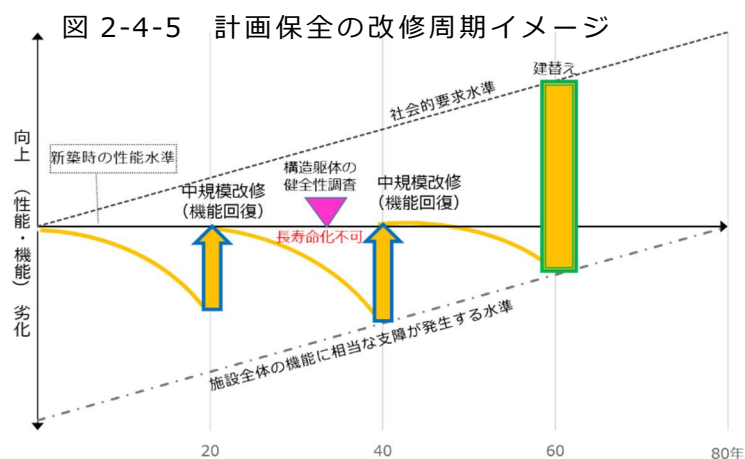
外壁等の部位や機械設備ごとの物理的耐用年数は概ね 20 年、30 年、40 年に分けることができます。構造躯体の耐久性を確保し、部位、設備を適切な周期で改修、更新を行うことで、構造躯体の限界性能が維持される限り長く使い続けることができます。

本方針において長寿命化とした施設は、原則として、長寿命化改修前の築後概ね 35 年を経過した時期に、改めて構造躯体の健全性詳細調査を実施し、長寿命化に適する場合には、長期利用に適するよう機能向上を含めた長寿命化改修を行います。



イ 計画保全

今後も維持する施設のうち、構造躯体の健全性調査の結果、長寿命化に適さない施設、あるいは長寿命化を目指さない施設の目標使用(耐用)年数は60年(LGS造、木造は40年)とし、部位、設備の計画(定期)的な改修により機能回復を図りながら目標使用(耐用)年数まで使用します。



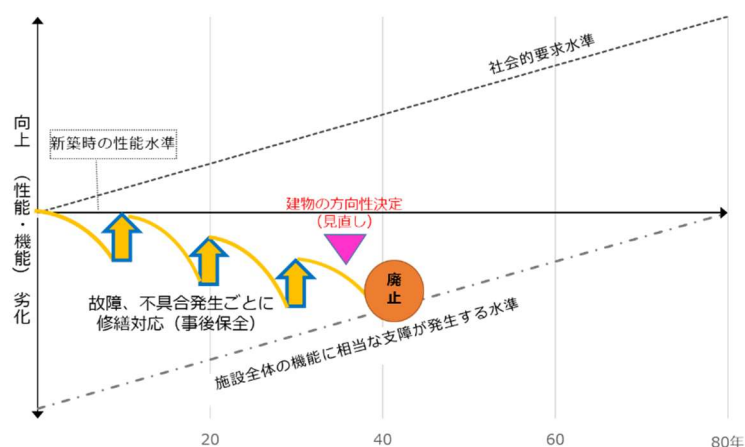
※ 構造躯体の健全性調査: コンクリート圧縮強度、コンクリート中性化深さ、鉄筋腐食状況、鉄骨部材腐食状況等(耐震診断時にデータがある場合は活用)

ウ 事後保全

今後、維持(建替え)しない施設や小規模施設は、故障や不具合が発生した場合に修繕を行うことで安全性、機能維持を図ります。

経年劣化により安全に使用できない可能性がある場合は、事前に施設の廃止や利用を停止します。

図 2-4-6 事後保全の改修周期イメージ



(6) 改修周期ごとの内容

長寿命化(目標使用年数80年)における改修周期ごとの改修内容と主な部位の改修周期は表2-4-6及び表2-4-7のとおりです。

各部位は、その特性に合った耐用年数を設定し、計画的に改修する必要があります。その中で、電気設備(受変電設備や照明設備)、エレベーターなどは改修コストの面から30年での更新が望ましいとされています。

これらの改修周期は、計画を立てる上で用いる標準的な年数とします。実際には使用頻度や周辺環境等により劣化の進行速度が異なるため、点検等により個々の状況を把握した上で保全を行います。

修繕・更新を行う際に更新の時期を過ぎていない部位・設備が、本来の工事における修繕・更新対象の部位・設備と物理的に干渉する場合や足場等の仮設物について同時に修繕・更新した方が施工面や全体の工事費でメリットがある場合は、劣化が性能上末期的な状態でない場合でも、修繕・更新(道連れ工事)を検討します。

また、舞台関連設備、スポーツ施設附帯設備等、一般的な建築設備以外の特殊な設備機器類については、各施設の運営における設備の重要性や設備機器製造者が推奨する更新周期を参考に保全の検討を行います。

表2-4-6 改修周期ごとの改修内容

項 目	内 容
中規模改修	竣工後 20 年目と 60 年目を目途に実施する改修で、屋上防水、外壁補修、設備機器の更新などを行います。 主に、経年により低下した建物の機能回復を目的とします。
長寿命化改修	竣工後 40 年目を目途に実施する改修で、中規模改修の内容に加え、給排水管の更新、空調ダクトの更新、躯体の中性化対策などを行います。 主に、建物を現状の社会的要求水準に応じた改修を行い、長期使用するための機能向上を図ることを目的とします。

表2-4-7 主な部位の改修周期

主な改修項目 \ 築後経過年数		10	20	30	40	50	60	70	80
躯体	状況に応じた補修				○				
	屋根防水		●		●		●		
建築	外壁塗装		●		●		●		
	外部開口部(建具)		○		●		○		
	内部(内装、建具)		○		●		○		
電気	受変電設備			●			●		
	照明設備			●			●		
	通信・防災設備		●		●		●		
機械	空調設備		●		●		●		
	給排水衛生設備		○		●		○		
	消防設備		●		●		●		
	エレベーター			●			●		

○補修 ●改修(更新)

(7) 長寿命化改修の適否判定

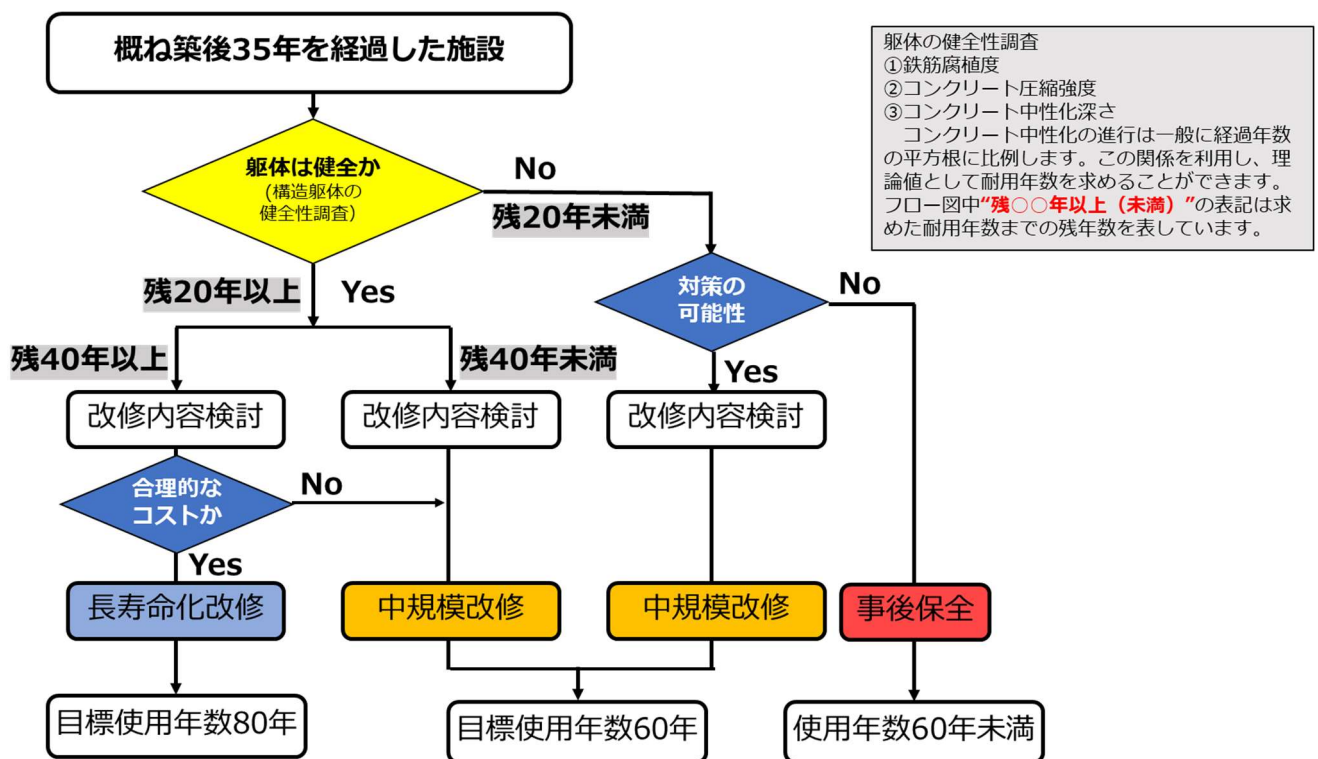
既存の施設については、築後経過年数により老朽化の状況が異なるため、長寿命化の実施段階では、施設の長寿命化が実施可能か否かを判断する必要があります。

また、長寿命化改修を実施することが合理的な投資となるよう、施設の諸条件と改修コストにより改修の適否を判定する必要があります。

長寿命化改修を行おうとする施設は、築後おおむね 35 年を経過した時期に構造躯体の健全性調査を行い、長寿命化の可否を確認します。

更に、長寿命化改修に要する費用が合理的なコストか否かを確認し、合理的でないと判断した場合は、長寿命化改修を行わず、中規模改修により機能回復を行い目標使用(耐用)年数 60 年まで維持しながら、建替え又は、統廃合等を検討します。

図 2-4-7 長寿命化実施段階における改修適否判定フロー



2-5 対策の優先順位の考え方

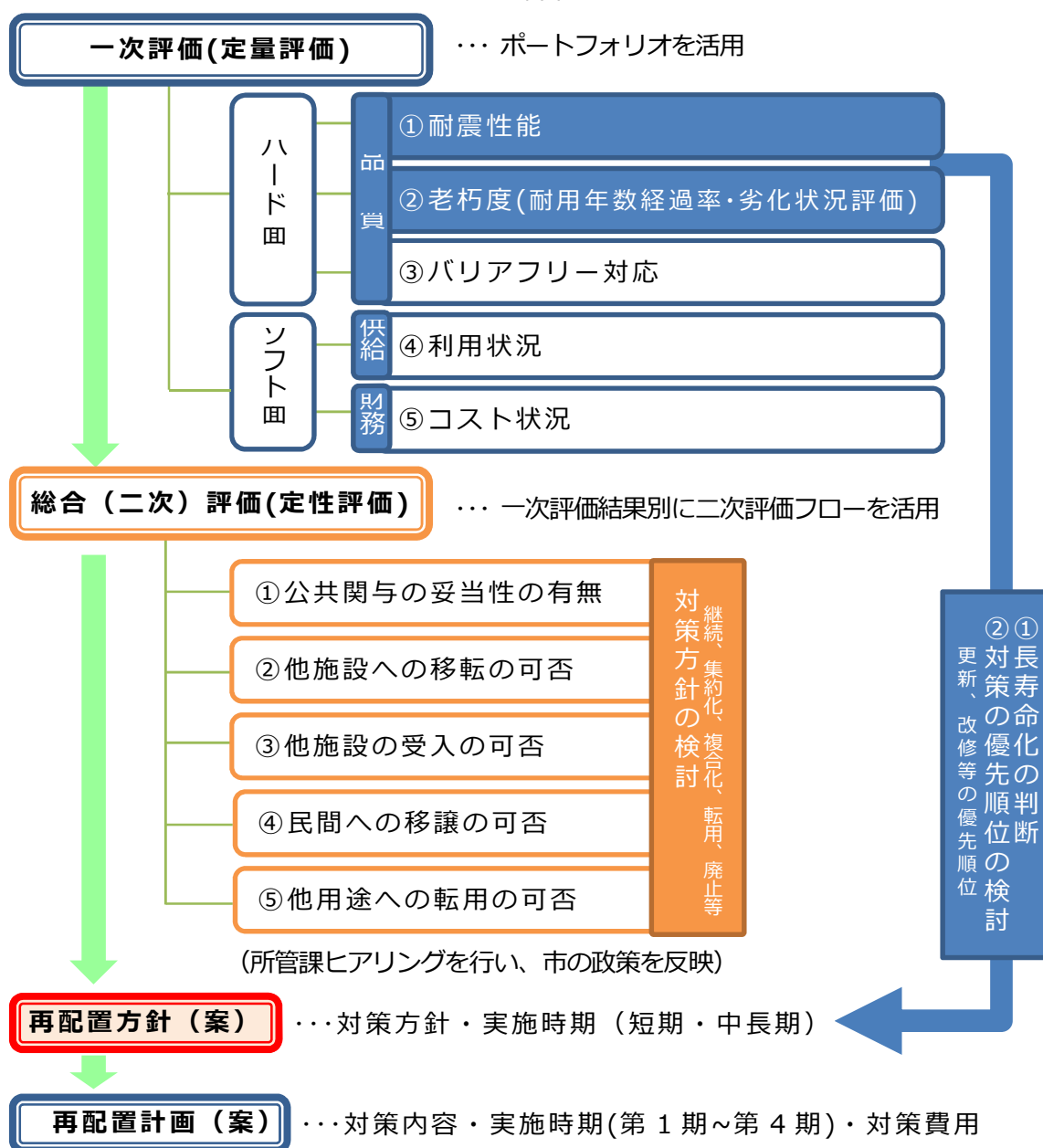
公共施設の再配置対策を検討するにあたり、個別施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）の他、施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等を評価し、それらに基づき、総合的に再配置対策を実施する優先順位を検討します。

(1) 施設評価による優先順位

本計画では、適正化対策＝集約化、複合化、転用、廃止等や長寿命化対策＝長寿命化改修の優先順位を検討する方法として、施設評価を行います。

施設評価は、品質・供給・財務の3つ視点による定量的な要素から、施設を客観的に判断する一次評価（ポートフォリオ分析※）と、数値のみでは判断できない定性的な特性（施設の担う役割、機能等）を勘案して判断する総合評価（二次評価）により、対策の優先順位を検討します。

図2-5-1 施設評価の流れ



※ポートフォリオ分析とは 顧客満足度調査等で用いられる分析手法のひとつです。製品・サービスにおける項目別満足度などを軸にして2次元グラフで表現することで、重点的改善項目を抽出するという分析手法。

(2) 施設の重要性等による優先順位

改修や更新の優先順位を検討するにあたっては、施設の果たす役割の重要性等を考慮する必要があります。その優先順位の基本的考え方は、次のとおりです。

ア 優先順位第1位 危機管理において重要な施設(施設重要度Ⅰ)

市民の皆様の生命・身体を守るため、災害が起こったときに災害対応の拠点となる施設及び市民の皆様が避難する施設を最優先します。

小中学校は、「三木市立小中学校の学校再編に関する実施方針」に基づく再編を検討します。また、地域の拠点施設としてサービス機能の向上を図るため、複合化や多機能化を検討します。

＜市民が避難する施設＞ 公民館、小中学校等

＜災害対応の拠点となる施設＞ 本庁舎、消防本部（署）

イ 優先順位第2位 市民生活に影響が大きい施設(施設重要度Ⅱ)

市民が日常生活を行うにあたって欠くことができないサービスを提供している施設や市民生活の拠点となっている施設を優先します。

更新に際しては、人口減少を見据え、規模縮減を図ります。

＜子育て支援、福祉施設＞ 幼稚園、保育所、認定こども園、アフタースクール、障がい者福祉施設等

＜生活サービス施設＞ 清掃センター、クリーンセンター、斎場

＜生活の拠点施設＞ 市営住宅

ウ 優先順位第3位 その他の施設(施設重要度Ⅲ)

原則として、統廃合の検討対象とします。

継続する施設は、有効活用を図るため複合化や集約化等を進めます。

改修や更新に際しては、人口減少を見据え、規模縮減を図ります。

(3) 施設老朽度による保全優先順位

本方針では、一次評価における劣化状況評価を保全優先順位付けの一つの指標とします。また、築年数が古い建物は、改修等を優先的に検討する必要があります。したがって、優先順位の客観性を担保するために、築年数（建築年からの経過年数）も保全優先順位付けの指標とします。築年数に劣化状況を加えた指標の「施設老朽度」と「施設重要度」を評価指標とし、2軸によるマトリックス表にあてはめ改修の優先順位づけを行います。

		優先度 高 ← 低			
		施設老朽度			
		I 60点以上	II 50点以上 60点未満	III 40点以上 50点未満	IV 40点未満
施設重要度 高 優先度 低	I	①	②	③	④
	II	②	③	④	⑤
	III	③	④	⑤	⑥

（注）優先順位は、①から⑥の順とし、同一順の場合は、施設老朽度の点数の高い順とする。

2-6 財源の確保

今後も続くことが想定される厳しい財政状況中、公共施設の再配置を進めるにあたり、施設の適正規模・適正配置を目指す「適正化」と、財政負担の縮減と平準化を目指す「長寿命化」と合わせて、公共施設の維持管理や更新に必要な財源の確保に向けた取り組みが急務です。そのため、次のような財源の確保やコストの縮減に取り組めます。

(1) 未利用財産の売却等

現に未利用の施設や土地、再配置の実施により廃止した施設の跡地等については、積極的に民間への売却や貸付を進め、売却収入は公共施設整備基金に積み立て、更新費用の財源確保に努めます。

(2) 使用料の見直し

市民負担の公平性の確保及び受益者負担の適正化を図り、施設の維持管理経費に充てるため、全ての施設の使用料を定期的に見直し、施設の運営改善と市民サービスの向上に努めます。

(3) 維持管理・運営経費の縮減

民間で代替でき、かつ市民サービスの維持向上が図られることが見込まれる施設は、積極的に指定管理制度の導入や長期包括管理委託制度を活用などにより、施設の运营管理形態を見直し、維持管理・運営経費の縮減を図ります。

また、PPPやPFIなどの手法の導入の適否について検討します。

第3章 施設評価による現状把握

3-1 一次評価（定量評価）

※一次評価結果については、資料編「一次評価結果」を参照。

(1) 分析評価の対象施設

本市が所有する210施設（施設カルテ作成施設）のうち133施設を評価の対象とします。学校施設については、「三木市立小中学校の学校再編に関する実施方針」に基づいて、別に個別施設計画を策定するため本方針から除きますが、本市の公共施設延床面積全体の約40%占めることから、一次評価の対象とし現状把握を行います。

【対象外施設77施設】

倉庫や市民トイレ等の小規模施設、地区に管理委託や団体に貸与している施設、用途廃止している施設、主たる施設の一部を使用している施設、登録文化財、学校の空き教室を利用している施設

(2) 評価項目と評価指標

施設が持つハード面（品質）とソフト面（供給・財務）の3つの視点ごとに、下表のとおり評価項目と評価指標を設定します。

各評価指標数値を偏差値化し、ハード面、ソフト面の2つの評価値として算出します。

表 3-1-1 評価項目と評価指標

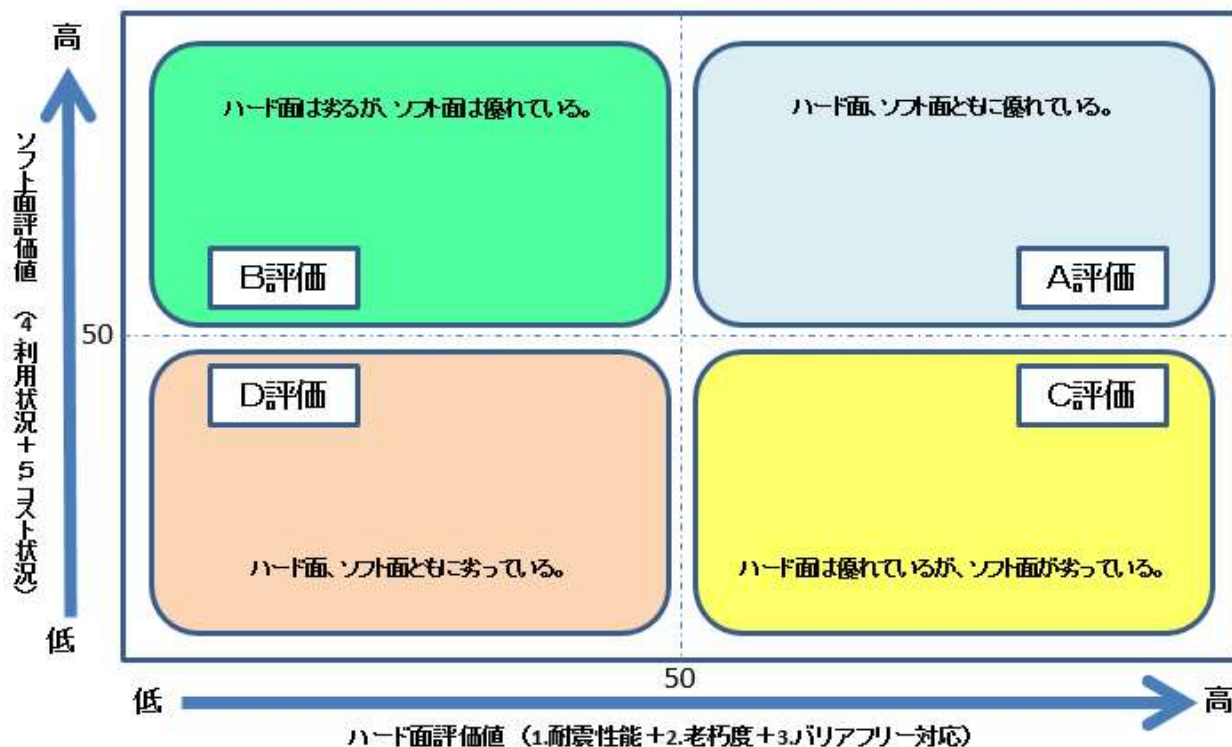
評価項目			評価指標	算出方法
ハード面	品質	1. 耐震性能	①耐震化率	対象施設における耐震補強の実施状況
		2. 老朽度	②耐用年数経過率	築年数÷法定耐用年数
			③劣化状況評価	劣化状況調査結果を健全度として点数化
		3. バリアフリー対応	④バリアフリー対応率	バリアフリー対応項目数÷必要項目数
ソフト面	供給	4. 利用状況	⑤稼働率等	a 年間利用コマ数÷年間利用可能コマ数 (年間稼働率)
				b 年間延利用者数÷年間開館日数 (1日あたり利用者数)
				c 在籍者数÷定員数 (定員充足率)
				d 年間調理食数÷年間調理能力 (年間稼働率)
				e 貸出冊数÷蔵書冊数(年間蔵書回転率)
				f 入居戸数÷管理戸数 (年間入居率)
				g 延床面積÷児童・生徒数 (児童・生徒1人あたり延床面積)
	財務	5. コスト状況	⑥延床面積1㎡あたり 純経費	純経費(円)※÷延床面積(㎡)
			⑦利用者1人あたり 純経費	純経費(円)※÷年間延利用者数(人)
			⑧市民1人あたり 純経費	純経費(円)※÷市民の数(人)

※ 支出合計から収入合計を差し引いた額

(3) ポートフォリオ（２軸評価）による評価

下図に示すように、横軸にハード面の評価値、縦軸にソフト面の評価値を設定した２軸にそれぞれの評価値をプロットします。各施設をＡ～Ｄの評価に分類し、「類似施設（評価単位ごとの施設）」との相対比較を行い再配置対策の優先順位を検討する判断材料とします。

図 3-1-1 ハード面・ソフト面によるポートフォリオ分析（２軸分析）



【ポートフォリオ分析の見方】

横軸はハード面の評価値を表し、中心の５０を平均とし、５０より右の場合は、建物の状態が平均よりも優れており、５０より左の場合は平均よりも劣っている。

縦軸はソフト面の評価値を表し、中心の５０を平均とし、５０より上の場合は、利用状況やコスト状況が平均よりも高く、５０より下の場合は平均よりも低い。

評価	ハード面	ソフト面	施設の暫定的方向性
A	○	○	ハード面、ソフト面ともに優れている。
B	×	○	ハード面は劣るが、ソフト面は優れている。
C	○	×	ハード面は優れているが、ソフト面が劣っている。
D	×	×	ハード面、ソフト面ともに劣っている。

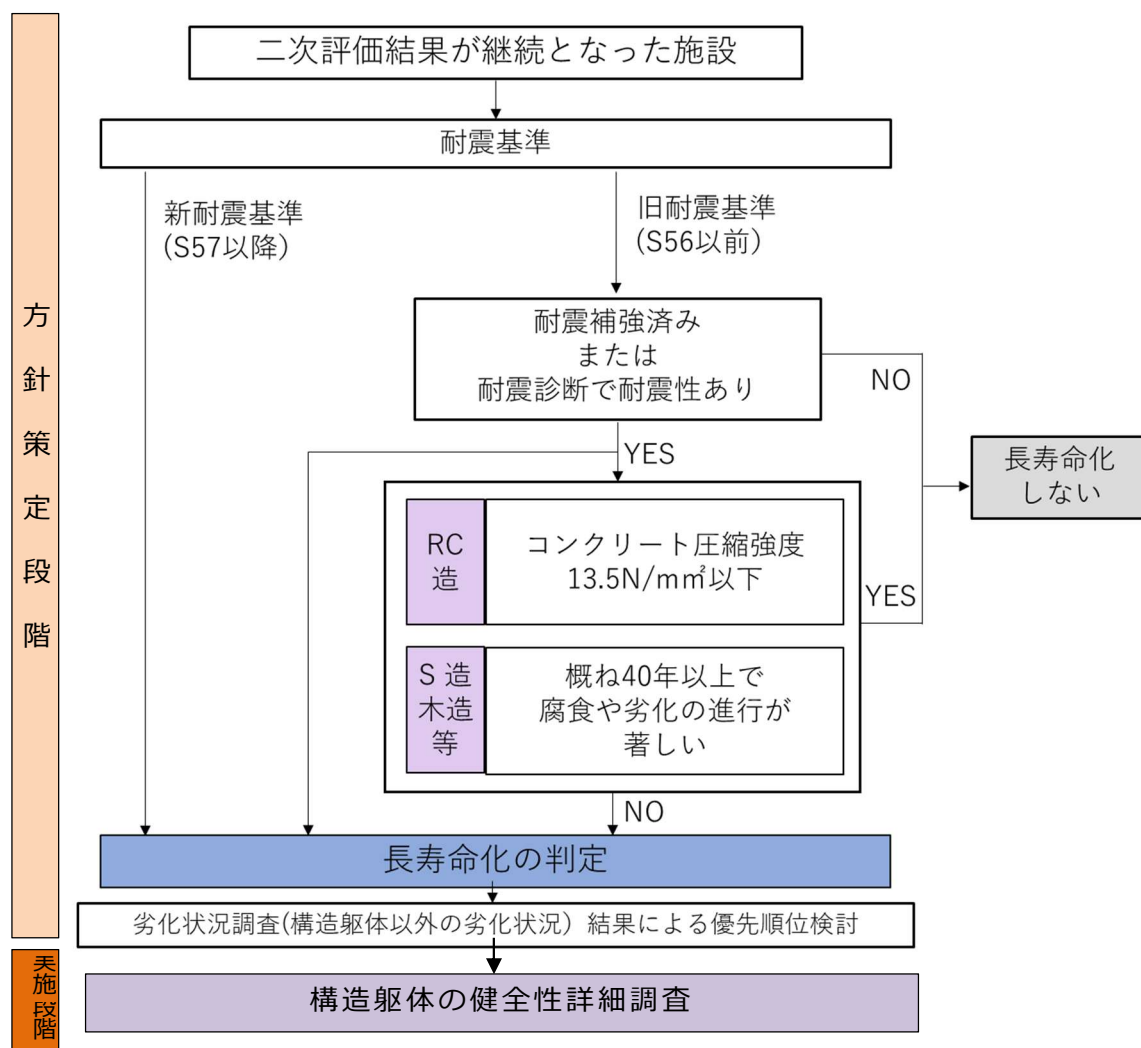
(4) 劣化状況調査の実施

ポートフォリオ分析に用いるハード面の評価項目として、老朽度の評価指標である劣化状況評価について、施設の長寿命化等保全対策の優先順位を検討するため劣化状況調査を実施しました。

※調査結果については、資料編「劣化状況調査結果」を参照。

ア 構造躯体の健全性の確認

(最終) 二次評価の結果、今後継続する施設について、長寿命化の適否を判断するため、以下のフローに沿って判定しました。



「長寿命化」を図るためには、構造躯体が健全に保たれていることが前提となりますが、コンクリート強度やコンクリート中性化深さ等の調査を行うには、専門機関で調査が必要であり、多額の費用が伴います。

そこで、本方針策定段階では、新耐震基準で建築された建物及び旧耐震基準で建築された建物のうち、耐震診断において耐震補強が不要となった建物、耐震補強がされている建物は、構造躯体が健全であり長寿命化改修に必要な安全性が確保されていると判断し、原則として長寿命化を検討します。

保全対策の優先順位は、構造躯体以外の劣化状況と併せて検討します。

なお、実際に長寿命化改修の実施を検討する場合は、構造躯体の健全性詳細調査を行い、改めて健全性を確認することとします。

イ 構造躯体以外の劣化状況調査

構造躯体以外の部位は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（文部科学省 H29.3）の考え方を準用し、棟ごと及び建物の部位ごとに劣化度の評価判定を行います。

① 劣化状況調査・評価方法

「屋根・屋上」、「外壁」は、現地での目視調査より、「内部仕上」、「電気設備」、「機械設備」は、部位の全面的な改修年からの経過年数より A,B,C,D の4段階で評価します。

評価部位ごとの評価視点は下表のとおりです。

評価 部位	A	B	C	D
「防水・屋根・鉄・屋上等」	良好 概ね良好 汚れている程度 改修後10年以内	部分的に ひび割れ、変質、排水不良 土砂の堆積、雑草 目地シーリングの損傷 ふくれ、摩耗、しわ 塗装のはがれ、さび シーリング材のひび 穴あき、取付金物のさび がある。	広範囲に ※評価Bの事象 があり、最上階天井に 漏水痕がある。	広範囲に 損壊、幅広のひび割れ 排水不良、破断、損壊 下地露出、めくれ さび、はがれ、腐食 取付金物の損壊 があり、最上階天井に 漏水が 複数箇所ある。
摘要	・1箇所の劣化事象だけでなく、全体の経年状況等を踏まえる。 ・現状のまま放置すると、他の場所でも同じように劣化が進行する可能性がある場合は評価を1段階引き下げる。 ・現状として、降雨時に複数箇所で雨漏りしている場合をD評価とする。 ・判断を雨漏り痕で行う場合は概ね10箇所以上をD評価とする。 （※ただし屋根防水は改修済でも、天井ボードは既存のままとなっている学校が多く、見極める必要がある。）			
「仕上げ・外・壁・建具」	良好 概ね良好 汚れている程度 改修後10年以内	部分的に ひび割れ、変質、浮き さび、さび汁、はらみ シーリング材のひび 剥がれ、欠損、変形 シーリング材の硬化 取付け金物のさび がある。	広範囲に、全体的に ※評価Bの事象 + 亀甲状のひび割れ があり、 小規模な漏水がある。	広範囲に、全体的に 剥落、爆裂損壊、 幅広のひび割れ 内部の床に水たまり さび、腐食、ぐらつき 取付金物の腐食、欠落 ぐらつき、シーリング材の欠落 腐食、損壊、開閉不良 漏水が複数箇所ある。
摘要	・1箇所の劣化事象だけでなく、全体の経年状況等を踏まえる。 ・現状として、降雨時に複数箇所で雨漏りしている場合をD評価とする。 ・上記の判断を雨漏り痕で行う場合は概ね10箇所以上をD評価とする。 ・鉄筋露出は、概ね5箇所以上をD評価とする。			
内部仕上	A 新築又は全体改装してから 20年未満	B 新築又は全体改装してから 20年以上～40年未満	C 新築又は全体改装してから 40年以上	D 新築又は全体改装してから 経過年数に関わらず著しい 劣化事象がある場合
摘要	該当する部位①床、壁、天井②内部開口部③室内表示、手すり、固定家具など④照明器具、衛生器具、冷暖房器具 ・内部仕上げと設備機器について、該当建物の概ね半分以上の部屋（床面積）にわたって行った改修工事を実施年度を基準とし、経過年数で評価する。 ・広範囲（25%以上の面積）または随所（5箇所以上）に劣化事象がみられる場合は評価を1段階下げることを目安とする。			
電気設備	A 新築又は全体改装してから 20年未満	B 新築又は全体改装してから 20年以上～40年未満	C 新築又は全体改装してから 40年以上	D 新築又は全体改装してから 経過年数に関わらず著しい 劣化事象がある場合
摘要	該当する部位①建物内の分電盤、配線、配管 ・建物内の分電盤・配線・配管について、該当建物の概ね半分以上の部屋（床面積）にわたって行った改修工事を実施年度を基準とし、経過年数で評価する。			
機械設備	A 新築又は全体改装してから 20年未満	B 新築又は全体改装してから 20年以上～40年未満	C 新築又は全体改装してから 40年以上	D 新築又は全体改装してから 経過年数に関わらず著しい 劣化事象がある場合
摘要	該当する部位①建物内の給水配管・給湯配管・排水配管・ガス配管 ・建物内の給水配管・給湯配管・排水配管について、該当建物の概ね半分以上の部屋（床面積）にわたって行った改修工事を実施年度を基準とし、経過年数で評価する。			

② 評価基準

評価基準		
目視による評価【屋根・屋上、外壁】		
評価	基準	
良好	A	概ね良好
	B	部分的に劣化(安全上、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)
劣化	D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等

経過年数による評価 【内部仕上、電気設備、 機械設備】		
評価	基準	
良好	A	20年未満
	B	20～40年
	C	40年以上
劣化	D	経過年数に関わらず著しい劣化 事象がある場合

資料：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 平成29年3月 文部科学省」

③ 健全度の算定方法

健全度は、各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標です。①部位のコスト配分と②部位の評価点を下表のように定め、③健全度を100点満点で算定します。なお、①部位のコスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を参考にし設定しています。

健全度は、施設全体における当該建物の健全度を相対的に示す指標であり、建物の改修等を行う優先順位を検討する際に参考とすることができます。

文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」によれば、健全度40点未満なら優先的に長寿命化改修等の対策を講じることが望ましいとされています。

一次評価では、劣化状況調査を行った建物に対して、延床面積を加味した加重平均値を当該施設の劣化状況評価の健全度として算出します。

劣化状況評価					
屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度 (100点満点)
A	B	A	A	A	93
A	B	A	A	A	93
A	A	A	A	A	100
D	B	A	A	A	85
B	C	B	A	C	64
B	C	B	A	C	64
A	B	C	A	B	67
B	B	B	A	A	81
B	B	A	A	A	91
B	B	A	A	A	91

①部位の評価点	
評価点	
A	100
B	75
C	40
D	10

②部位のコスト配分	
部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

③健全度	
総和(部位の評価点×部位のコスト配分) ÷ 60	
※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。 ※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。	
(右図「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例)	
1 屋根・屋上	C → 40 × 5.1 = 204
2 外壁	D → 10 × 17.2 = 172
3 内部仕上	B → 75 × 22.4 = 1,680
4 電気設備	A → 100 × 8.0 = 800
5 機械設備	C → 40 × 7.3 = 292
計 3,148	
÷ 60	
健全度 52	

資料：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 平成29年3月 文部科学省」

④ 施設老朽度

「施設健全度」は健全性が高いものほど、100に近い値であったため、計算上、100から「施設健全度」を引いた値を「現況劣化度」とします。また、築年数に関しては、1年につき1ポイントとして「経過年数指標」とします。「現況劣化度」及び「経過年数指標」を加算した値を「施設老朽度」とし、改修等保全の優先順位付けを行います。

$$\text{施設老朽度} = \text{現況劣化度} (100 - \text{施設健全度}) + \text{経過年数指標}$$

※調査結果については、資料編「施設老朽度一覧及び保全優先順位」を参照。

3-2 総合（二次）評価(定性評価)

※二次評価結果については、資料編「二次評価結果」を参照。

(1) 分析評価の目的

本市が提供している現サービスについて、市が主体となって提供すべきか否か、統合や複合化が可能か否かなどを検討し、施設ごとに「継続、統合、複合化、廃止等」の方針を示して、本方針を策定するための資料とします。

(2) 二次評価の対象施設

一次評価を行った 133 施設のうち 98 施設を評価の対象とします。

【対象外施設 35 施設】

学校施設（小学校 16 施設、中学校 8 施設、三木特別支援学校、給食調理場 10 施設）

※学校施設については、「(仮称)三木市立小中学校の学校再編に関する実施方針」に基づいて、三木市再配置計画とは別に個別施設計画を策定します。

(3) 二次評価の方法

一次評価結果に応じて、評価項目と評価基準に則し、評価フローを活用して、各施設の在り方を、「継続、集約化、複合化、譲渡、転用、廃止」に分類します。

一次評価結果に応じた二次評価の基本方針は、下図のとおりです。

【一次評価結果と二次評価の基本方針の関係】

一次評価結果			二次評価の基本方針
評価	ハード面	ソフト面	
A	○	○	ハード面、ソフト面ともに優れており、ハード、ソフトともに継続する
B	×	○	ソフト面は優れているが、ハード面が劣るため、ソフトは継続し、ハードの対応を検討する
C	○	×	ハード面は優れているが、ソフト面が劣るため、ハードは継続し、ソフトの対応を検討する
D	×	×	ハード面、ソフト面ともに劣るため、ハード、ソフトともに対応を検討する
-	○・×	-	一次評価でソフト面が評価できない施設については、一次評価のハード面の評価値に応じて、ハード面が劣る場合はハードの対応を検討し、ハード面が良好な場合はソフトの対応を検討する

(4) 評価項目と評価基準

二次評価フローのフローチャート内の分岐箇所における評価判定は、下記の評価の視点により個別の施設ごとに行うこととします。

評価項目及び評価の視点については以下のとおりです。

【二次評価項目と評価基準】

分類	評価項目	評価の視点		評価
①公共関与の妥当性の有無	1. 公益性、公平性	○	利用する人あるいは団体が限定されていない	○ が 3 つ以上の場合は公共関与が妥当 ⇒「有」 ○ が 2 つ以下の場合は公共関与が不適 ⇒「無」
		×	利用する人あるいは団体が限定されている	
	2. 公共関与の妥当性	○	公共が主体となって提供すべきサービスである	
		×	地区や民間企業等が主体となってサービスを提供することが可能である	
	3. 法的位置付け	○	法令の定めのある施設	
		×	法令の定めのない施設	
②他施設への移転の可否	5. 統合・複合化する場合の規模の妥当性	○	移転して統合・複合化する場合に当該施設を受入可能な規模の施設がある	5 が ○ で、6 あるいは 7 が ○ の場合は他施設への移転が可能 ⇒「可」 上記条件以外の場合は他施設への移転が不可能 ⇒「不可」
		×	移転して統合・複合化する場合に当該施設を受入可能な規模の施設がない	
	6. 統合できる同類型の施設の有無	○	施設圏域に同類型の施設があり、統合の検討が可能	
		×	施設圏域に同類型の施設がなく、統合の検討が不可	
	7. 複合化できる他類型の施設の有無	○	施設圏域に他類型の施設があり、複合化の検討が可能	
		×	施設圏域に他類型の施設がなく、複合化の検討が不可	
③他施設の受入の可否	8. 他で活用できるスペースの有無	○	当該施設内に空きスペース（稼働率が 50%未満の貸室を対象）が存在する	8 と 9 が ○ で、10 あるいは 11 が ○ の場合は他施設の受入が可能 ⇒「可」 上記条件以外
		×	当該施設内に空きスペース（稼働率が 50%未満の貸室を対象）が存在しない	
	9. 自然災害リスク（浸水）	○	公共施設として安全な立地か否かとして、洪水・土砂災害ハザードマップにおける浸水想定区域が 0.5m 未満となっている	

		×	公共施設として安全な立地か否かとして、洪水・土砂災害ハザードマップにおける浸水想定区域が0.5m以上となっている	の場合は他施設の受入が不可能 ⇒「不可」
	10. 統合できる同類型の施設の有無	○	施設圏域に同類型の施設があり、統合の検討が可能	
		×	施設圏域に同類型の施設がなく、統合の検討が不可	
	11. 複合化できる他類型の施設の有無	○	施設圏域に他類型の施設があり、複合化の検討が可能	
		×	施設圏域に他類型の施設がなく、複合化の検討が不可	
④ 民間への移譲の可否	12. 民間への移譲の可否	○	施設が行っているサービスの民営化、民間企業等や個人への譲渡が可能	○の場合は、可能 ⇒「可」 ×の場合は、不可能 ⇒「不可」
		×	施設が行っているサービスの民営化、民間企業等や個人への譲渡が困難	
⑤ 他用途への転用の可否	13. 他用途への転用の可否	○	当該施設の利用について、他の用途での需要が見込める	○の場合は、可能 ⇒「可」 ×の場合は、不可能 ⇒「不可」
		×	当該施設の利用について、他の用途での需要が見込めない	

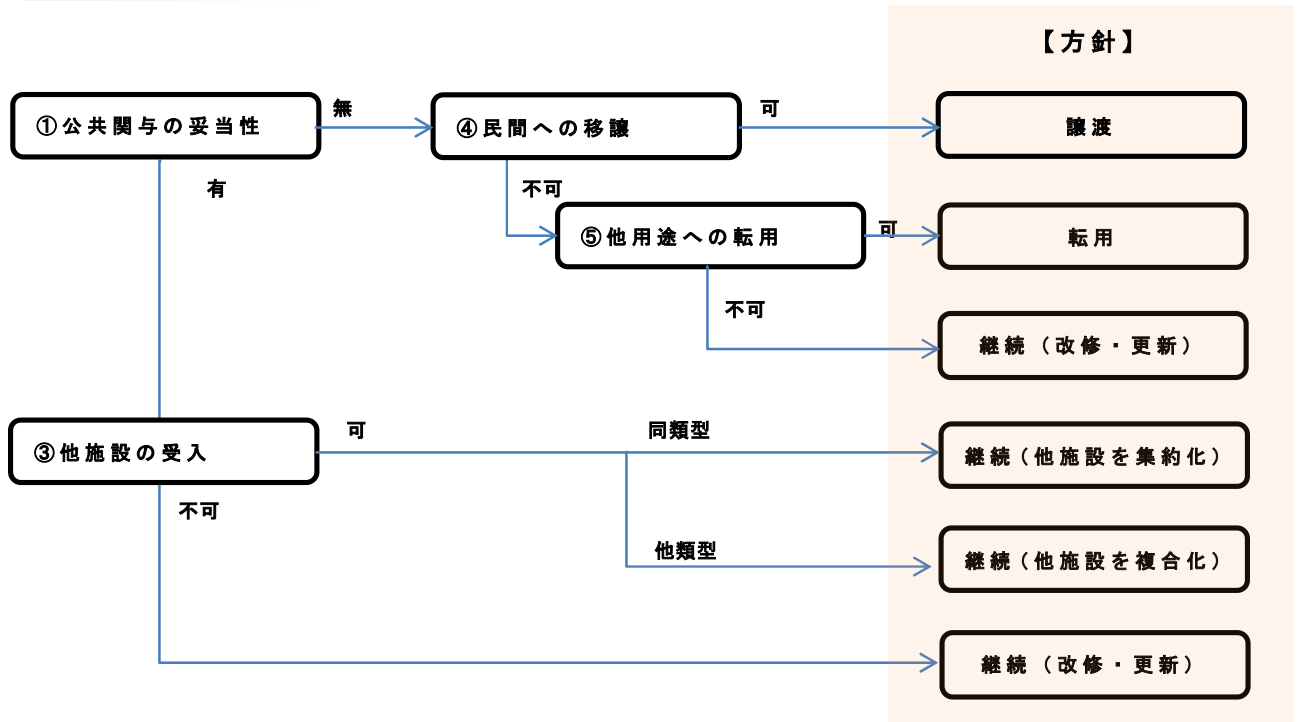
※ 施設圏域とは、地区公民館及びアフタースクールについては半径4km（「公立小学校・中学校の適正規模・適正配置等に関する手引き」に示される通学距離である小学校4kmを参考とする）とし、その他の施設については、市内全域とする。

※ 同類型の施設・他類型の施設とは、「表 1-4-1 対象とする公共施設の範囲」(3ページ)の中分類で区分する。

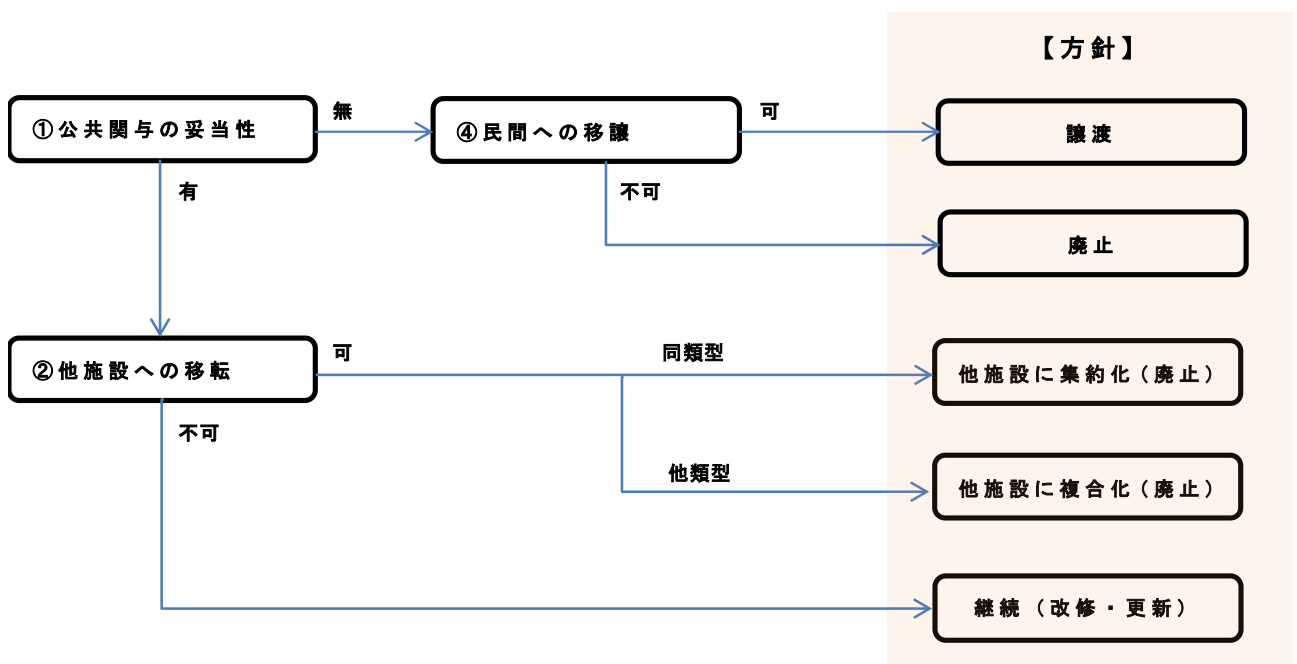
(5) 二次評価フロー

二次評価フロー

【A評価】ハード面：○、ソフト面：○

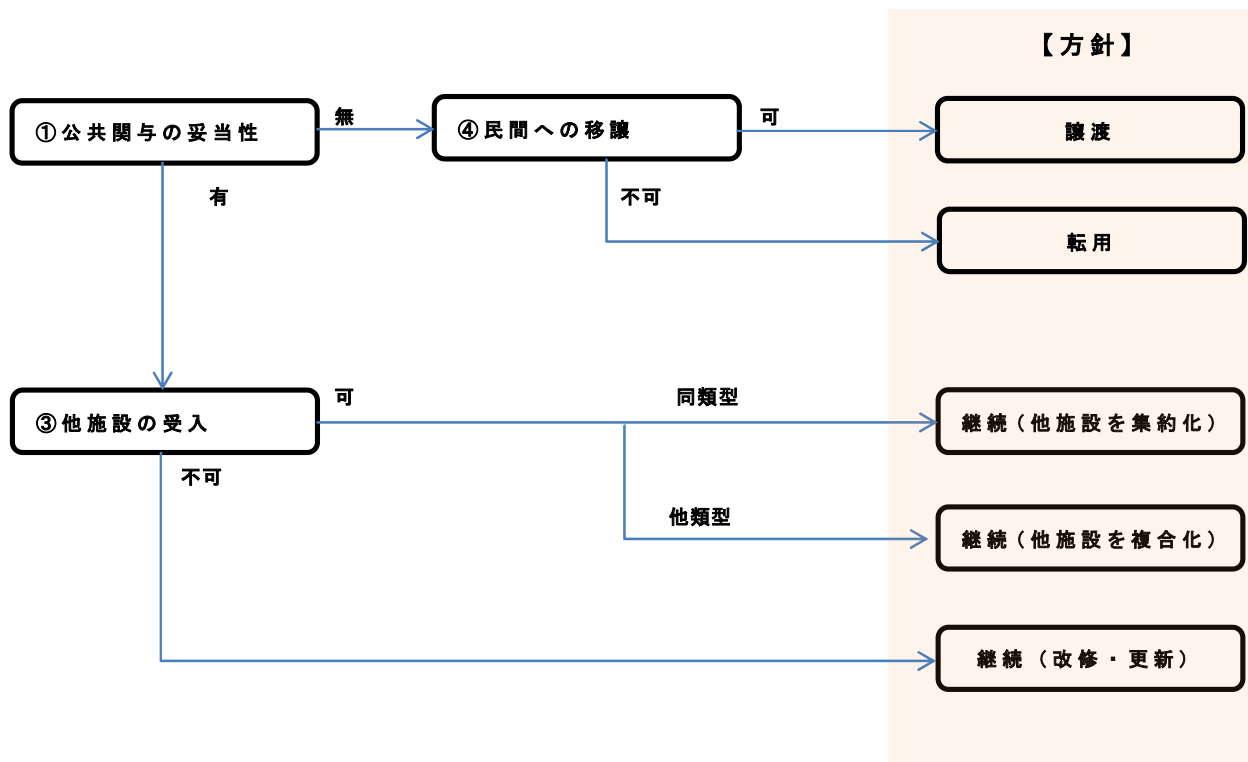


【B評価】ハード面：×、ソフト面：○

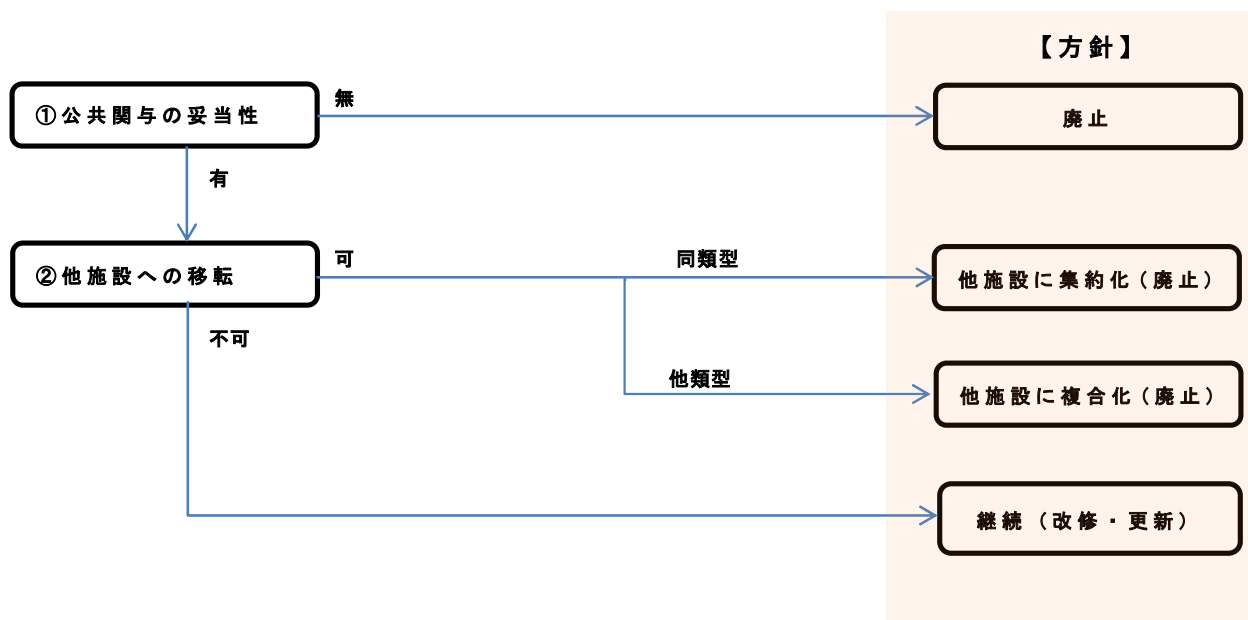


※ 一次評価でソフト面が評価できない施設については、一次評価のハード面の評価値に応じて、ハード面の評価値が 50 未満の場合は B 評価を使用し、ハード面の評価値が 50 以上の場合は C 評価のフローを使用する。

【C評価】ハード面：○、ソフト面：×



【D評価】ハード面：×、ソフト面：×



※ 一次評価でソフト面が評価できない施設については、一次評価のハード面の評価値に応じて、ハード面の評価値が 50 未満の場合はB評価を使用し、ハード面の評価値が 50 以上の場合はC評価のフローを使用する。

第4章 今後の施設の方向性

総合管理計画における大分類ごとに、一次評価の結果を踏まえ、二次評価を取りまとめた結果を再配置方針として示します。

1 市民文化系施設

1-1 施設類型別の基本方針

- 集会施設は、日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い、施設の長寿命化を図ります。
- 改修や更新（建替え）時は、人口規模や利用状況に応じて規模縮小や他施設との複合化を検討します。
- 文化施設は、日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い、施設の長寿命化を図ります。
- 改修や更新（建替え）時は、人口規模や利用状況に応じて規模縮小や他施設との複合化を検討します。

1-2 各施設の再配置方針

No	施設名称	基本情報				再配置方針		長寿 命 化 判 定	目 標 使 用 (耐用) 年数
		延床 面積 (㎡)	代表 建築 年度	築 年 数	耐 震 性	短期 (R3～R11 年度)	中長期 (R12～R41 年度)		
集 会 施 設									
1	中央公民館	2,585.21	1971	48	有	継続 (他施設を複合化)	継続 (改修・更新)	-	-
2	三木コミュニティ スポーツセンター	1,441.22	1991	28	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
3	三木南 交流センター	1,777.63	2008	11	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
4	別所町公民館	1,207.50	1978	41	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
5	志染町公民館	1,088.43	1980	39	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
6	細川町公民館	1,152.94	1983	36	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
7	口吉川町公民館	1,208.81	1982	37	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
8	緑が丘町公民館	2,216.23	1982	37	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
9	自由が丘公民館	1,955.18	1979	40	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
10	青山公民館	1,779.57	1992	27	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
11	吉川町公民館	2,007.41	1976	43	無	継続 (他施設を集約化)	継続 (改修・更新)	長寿命化	80

No	施設名称	基本情報				再配置方針		長寿命化判定	目標使用(耐用)年数
		延床面積(m)	代表建築年度	築年数	耐震性	短期(R3～R11年度)	中長期(R12～R41年度)		
12	吉川町公民館 貸朝分館	340.96	1977	42	無	他施設に集約化(廃止)	-	-	-
13	市民活動センター	2,705.80	1980	39	無	他施設に複合化(廃止)	-	-	-
14	まなびの郷みずほ	2,724.82	1990	29	有	他施設に複合化(廃止)	-	-	-
15	総合隣保館	721.52	1981	38	無	→	継続(改修・更新)	長寿命化	80
16	別所 ふるさと交流館	520.60	1978	41	有	継続(改修・更新)	廃止	-	-
17	福井コミュニティ センター	1,125.90	2016	3	有	→	継続(改修・更新)	長寿命化	80
文化施設									
18	文化会館	8,319.43	1985	34	有	→	継続(改修・更新)	長寿命化	80

2 社会教育系施設

2-1 施設類型別の基本方針

- 図書館は、いずれも比較的新しい施設です。日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い、施設の長寿命化を図ります。
- 博物館等は、国指定史跡区域に建設されているため、建て替えができません。そのため、今後は利便性の向上と利用者拡大を図るため、機能の集約化を検討します。

2-2 各施設の再配置方針

No	施設名称	基本情報				再配置方針		長 寿 命 化 判 定	目 標 使用 (耐用) 年数
		延床 面積 (㎡)	代表 建築 年度	築 年 数	耐 震 性	短期 (R3～R11 年度)	中長期 (R12～R41 年度)		
図 書 館									
1	中央図書館	2,121.82	2015	4	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
2	青山図書館	309.00	2009	10	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
3	吉川図書館	845.35	2009	10	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
博 物 館 等									
4	金物資料館	182.11	1976	43	無	継続 (改修・更新)	他施設に集約化 (廃止)	-	-
5	堀光美術館	573.86	1981	38	有	継続 (改修・更新)	他施設に集約化 (廃止)	-	-
6	みき歴史資料館	1,903.00	1982	37	有	継続 (改修・更新)	継続 (他施設を集約化)	-	60

3 スポーツ・レクリエーション系施設

3-1 施設類型別の基本方針

- スポーツ施設は、市民ニーズや利用状況に応じて、総量の見直しを図ります。
老朽化が進んでおり、また耐震補強がされていない施設については、利用者には近隣施設の利用を促し、当施設は廃止します。
- レクリエーション施設・観光施設は、日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い、施設の長寿命化を図ります。
老朽化が進んでおり、また耐震補強がされていない施設については、他施設に機能に移し、建物は廃止します。
- 保養施設は、日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い、施設の長寿命化を図ります。

3-2 各施設の再配置方針

No	施設名称	基本情報				再配置方針		長寿命 化判定	目標 使用 (耐用) 年数
		延床 面積 (㎡)	代表 建築 年度	築 年 数	耐 震 性	短期 (R3～R11 年度)	中長期 (R12～R41 年度)		
スポーツ施設									
1	市民体育館	700.40	1952	67	無	他施設に集約化 (廃止)	-	-	-
2	勤労者 体育センター	980.70	1977	42	無	他施設に集約化 (廃止)	-	-	-
3	三木山総合公園	9,527.80	1995	24	有	継続 (他施設を集約化)	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
4	吉川総合公園	5,001.88	1986	33	有	継続 (他施設を集約化)	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
5	吉川体育館	1,496.40	1980	39	無	他施設に集約化 (廃止)	-	-	-
6	屋内 ゲートボール場	1,277.16	1995	24	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
7	緑が丘スポーツ 公園管理棟	116.24	1987	32	有	→	継続 (改修・更新)	-	40
8	弓道場	103.00	2012	7	有	→	継続 (改修・更新)	-	60
レクリエーション施設・観光施設									
9	三木ホースランド パーク	4,536.35	1998	21	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
10	三木鉄道 ふれあい館	257.72	2009	10	有	→	継続 (改修・更新)	-	40
11	みの川会館	754.62	1971	48	無	廃止	-	-	-
保養施設									
12	温泉交流館	1,339.10	2001	18	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80

4 産業系施設

4-1 施設類型別の基本方針

- 産業系施設は、日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い、施設の長寿命化を図ります。
- 改修や更新（建替え）時は、人口規模や利用状況に応じて規模縮小や他施設との複合化を検討します。

4-2 各施設の再配置方針

No	施設 名称	基本情報				再配置方針		長 寿 命 化 判 定	目 標 使用 (耐用) 年数
		延床 面積 (㎡)	代表 建築 年度	築 年 数	耐 震 性	短期 (R3～R11 年度)	中長期 (R12～R41 年度)		
産 業 系 施 設									
1	山田錦の館	2,007.55	2003	16	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
2	道の駅みき	2,394.89	1999	20	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
3	かじやの里メッセ みき	1,258.65	2010	9	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
4	農産物工房	133.86	2012	7	有	→	継続 (改修・更新)	-	40
5	別所ゆめ街道 飲食物産館	281.66	2018	1	有	→	継続 (改修・更新)	-	40
6	勤労者福祉センター サンライフ三木	1,399.66	1984	35	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80

5 学校教育系施設

5-1 施設類型別の基本方針

- その他教育施設（教育センター）は、日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い、施設の長寿命化を図ります。
- ※ 小学校、中学校及び学校給食施設は、「三木市立小中学校の学校再編に関する実施方針」に基づき策定される個別計画と整合を図ります。

5-2 各施設の再配置方針

No	施設名称	基本情報				再配置方針		長寿命化判定	目標使用（耐用）年数
		延床面積 (㎡)	代表建築年度	築年数	耐震性	短期 (R3～R11 年度)	中長期 (R12～R41 年度)		
学校（小学校）									
1	三樹小学校	6,023.91	1980	38	有	継続（改修・更新）	「三木市立小中学校の学校再編に関する実施方針」に基づく個別計画による。	-	-
2	平田小学校	4,621.32	1966	53	有	継続（改修・更新）		-	-
3	三木小学校	7,238.89	1974	44	有	継続（改修・更新）		-	-
4	別所小学校	5,825.56	1979	39	有	継続（改修・更新）		-	-
5	志染小学校	3,950.79	1974	44	有	継続（改修・更新）		-	-
6	口吉川小学校	2,753.96	1971	47	有	継続（改修・更新）		-	-
7	豊地小学校	2,272.82	1967	51	有	継続（改修・更新）		-	-
8	緑が丘小学校	5,814.99	1997	21	有	継続（改修・更新）		-	-
9	緑が丘東小学校	6,206.00	1979	39	有	継続（改修・更新）		-	-
10	自由が丘小学校	9,605.71	1975	41	有	継続（改修・更新）		-	-
11	自由が丘東小学校	5,633.59	1982	36	有	継続（改修・更新）		-	-
12	広野小学校	5,613.00	1980	38	有	継続（改修・更新）		-	-
13	東吉川小学校	3,864.00	2000	18	有	他施設に集約化 (廃止)		-	-
14	中吉川小学校	3,985.69	1970	48	有	他施設に集約化 (廃止)		-	-
15	上吉川小学校	3,032.42	1984	34	有	他施設に集約化 (廃止)		-	-
16	みなぎ台小学校	5,501.00	1998	20	有	継続 (他施設を集約化)		-	-

No	施設名称	基本情報				再配置方針		長寿 命 化 判 定	目 標 使 用 (耐 用) 年 数
		延床 面積 (㎡)	代表 建築 年度	築 年 数	耐 震 性	短期 (R3～R11 年度)	中長期 (R12～R41 年度)		
学校（中学校）									
17	三木中学校	7,402.14	1968	50	有	継続 (他施設を集約化)	「三木市立小中学校の学校再編に関する実施方針」に基づく個別計画による。	-	-
18	三木東中学校	6,803.05	1988	30	有	継続（改修・更新）		-	-
19	別所中学校	4,957.85	1983	35	有	継続（改修・更新）		-	-
20	志染中学校	2,700.22	1962	56	有	他施設に集約化 (廃止)		-	-
21	星陽中学校	3,321.96	1970	48	有	他施設に集約化 (廃止)		-	-
22	緑が丘中学校	7,845.78	1975	43	有	継続 (他施設を集約化)		-	-
23	自由が丘中学校	8,022.40	1982	36	有	継続（改修・更新）		-	-
24	吉川中学校	5,344.00	1959	59	有	継続（改修・更新）		-	-
学校（特別支援学校）									
25	三木特別支援学校	2,595.00	1991	27	有	→	継続（改修・更新）	長寿命化	80
その他教育施設(学校給食施設)									
26	吉川学校給食 共同調理場	1,120.36	1996	22	有	継続（改修・更新）	「三木市立小中学校の学校再編に関する実施方針」に基づく個別計画による。	-	-
27	三樹学校給食 共同調理場	267.36	1987	31	有	継続（改修・更新）		-	-
28	平田小学校給食 調理場	204.40	1979	39	無	継続（改修・更新）		-	-
29	三木学校給食 共同調理場	264.00	1983	35	有	継続（改修・更新）		-	-
30	別所学校給食 共同調理場	200.00	1980	38	有	継続（改修・更新）		-	-
31	緑が丘学校給食 共同調理場	253.00	1980	37	有	継続（改修・更新）		-	-
32	緑が丘東小学校 給食調理場	197.14	1979	39	有	継続（改修・更新）		-	-
33	自由が丘小学校 給食調理場	200.00	1980	38	有	継続（改修・更新）		-	-
34	自由が丘東学校 給食共同調理場	273.00	1983	35	有	継続（改修・更新）		-	-
35	広野小学校給食 調理場	210.05	1980	38	有	継続（改修・更新）		-	-
その他教育施設(教育センター)									
36	教育センター	1,905.29	1994	25	有	→	継続（改修・更新）	長寿命化	80

6 子育て支援施設

6-1 施設類型別の基本方針

- 幼稚園・保育園・こども園は、別途策定されている「幼保一体化計画」を、各施設の再配置方針として示しています。
- 幼児・児童施設の内、アフタースクールは、今後の小学校の再編にあわせて検討します。小学校の再編までは、基本的に学校の空き教室を利用します。
児童センター及び吉川児童館は、日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い、施設の長寿命化を図ります。

6-2 各施設の再配置方針

No	施設名称	基本情報				再配置方針		長寿命 化判定	目標 使用 (耐用) 年数
		延床 面積 (㎡)	代表 建築 年度	築 年 数	耐 震 性	短期 (R3～R11 年度)	中長期 (R12～R41 年度)		
幼稚園・保育園・こども園									
1	三樹幼稚園	589.18	1979	40	有	廃止	-	-	-
2	三木幼稚園	739.66	1979	40	有	廃止	-	-	-
3	別所認定こども園	1,000.80	1978	41	有	→	継続（改修・更新）	長寿命化	80
4	清心緑が丘 認定こども園	1,193.06	1972	47	有	幼保一体化計画による		-	-
5	緑が丘東幼稚園	602.65	1981	38	有	廃止	-	-	-
6	自由が丘幼稚園	1,183.20	1981	38	有	廃止	-	-	-
7	広野幼稚園	528.48	1981	38	有	廃止	-	-	-
8	よかわ 認定こども園	1,095.14	1998	21	有	→	継続（改修・更新）	長寿命化	80
9	上の丸保育所	625.49	1966	53	有	廃止	-	-	-
10	志染保育所	419.75	1981	38	有	幼保一体化計画による		-	-
幼児・児童施設									
11	平田 アフタースクール	595.18	1981	38	有	継続（改修・更新）	「三木市立小中学校の学校再編に関する実施方針」に基づく個別計画による。	-	-
12	豊地 アフタースクール	127.71	2006	13	有	継続（改修・更新）		-	-
13	口吉川 アフタースクール	180.00	1980	39	有	他施設に複合化 （廃止）		-	-
14	緑が丘 アフタースクール	266.66	2015	4	有	継続（改修・更新）		-	-
15	緑が丘東 アフタースクール	199.53	2000	19	有	継続（改修・更新）		-	-
16	自由が丘東 アフタースクール	409.08	1982	37	有	継続（改修・更新）		-	-

No	施設名称	基本情報				再配置方針		長寿命 化判定	目標 使用 (耐用) 年数
		延床 面積 (㎡)	代表 建築 年度	築 年 数	耐 震 性	短期 (R3～R11 年度)	中長期 (R12～R41 年度)		
17	よかわ アフタースクール	392.00	1990	29	有	他施設に複合化 (廃止)	-	-	-
18	児童センター	648.75	1994	25	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
19	吉川児童館	477.57	1999	20	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80

7 保健・福祉施設

7-1 施設類型別の基本方針

- 高齢福祉施設の内、デイサービスセンター 在宅介護支援センターは、将来の利用者数に応じて、総量の見直しを検討します。
他施設に機能を複合化する施設は、機能を他の施設に複合し、廃止後は土地と建物の売却を検討します。
- 障害福祉施設は、日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い、施設の長寿命化を図ります。
改修や更新（建替え）時は、人口規模や利用状況に応じて規模縮小や他施設との複合化を検討します。
老朽化が進んでおり、また耐震補強がされていない施設については、利用者には他施設の利用を促し、当施設は廃止します。
- 保健施設は、日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い、施設の長寿命化を図ります。
吉川健康福祉センターは、吉川支所の機能を複合化し、窓口の一本化により、市民の利便性の向上を図ります。

7-2 各施設の再配置方針

No	施設名称	基本情報				再配置方針		長寿命 化判定	目標 使用 (耐用) 年数
		延床 面積 (㎡)	代表 建築 年度	築 年 数	耐 震 性	短期 (R3～R11 年度)	中長期 (R12～R41 年度)		
高 齢 福 祉 施 設									
1	デイサービスセンター 在宅介護支援センター 口吉川	833.64	1995	24	有	「第8期介護保険事業計画策定検討部会」 において協議中		-	-
2	デイサービスセンター 在宅介護支援センター 志染	590.65	2016	3	有			-	-
3	デイサービスセンター 在宅介護支援センター ひまわり	958.72	1997	22	有			-	-
4	デイサービスセンター 在宅介護支援センター 三木南	649.13	1998	21	有			-	-
5	デイサービスセンター 在宅介護支援センター 三木東	683.16	1998	21	有			-	-
6	デイサービスセンター 在宅介護支援センター 三木北	517.74	1999	20	有			-	-

No	施設名称	基本情報				再配置方針		長寿命化判定	目標使用(耐用)年数
		延床面積(m ²)	代表建築年度	築年数	耐震性	短期(R3～R11年度)	中長期(R12～R41年度)		
7	デイサービスセンター 在宅介護支援センター 自由が丘	1,196.22	2001	18	有	「第8期介護保険事業計画策定検討部会」 において協議中		-	-
8	高齢者福祉センター	806.38	1995	24	有	他施設に複合化 (廃止)	-	-	-
障害福祉施設									
9	障害者総合支援センター はばたきの丘	2,270.12	2008	11	有	→	継続(改修・更新)	長寿命化	80
10	三木共同作業所	200.26	1993	26	有	→	継続(改修・更新)	-	40
11	口吉川共同作業所	173.90	2002	17	有	→	継続(改修・更新)	-	40
12	星陽やすらぎセンター	199.17	1940	79	無	継続(改修・更新)	廃止	-	-
13	やすらぎ工房	190.85	1981	38	有	継続(改修・更新)	譲渡	-	-
保健施設									
14	総合保健福祉センター	3,071.79	1998	21	有	→	継続(改修・更新)	長寿命化	80
15	吉川健康福祉センター	3,265.22	1999	20	有	継続 (他施設を複合化)	継続(改修・更新)	長寿命化	80

8 行政系施設

8-1 施設類型別の基本方針

- 庁舎等は、日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い、施設の長寿命化を図ります。
- 吉川支所は、吉川健康福祉センターに機能を複合化し、窓口の一本化により、市民の利便性の向上を図ります。吉川支所が移転した後の空スペースについては、市民の皆様のご意見を反映させながら、有効活用に努めます。
- 消防施設は、日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い、施設の長寿命化を図ります。

8-2 各施設の再配置方針

No	施設名称	基本情報				再配置方針		長寿命 化判定	目標 使用 (耐用) 年数
		延床 面積 (㎡)	代表 建築 年度	築 年 数	耐 震 性	短期 (R3～R11 年度)	中長期 (R12～R41 年度)		
庁舎等									
1	本庁舎・ みつきい広場	15,204.27	1993	26	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
2	吉川支所	1,296.49	2009	10	有	転用	継続 (改修・更新)	長寿命化	80

No	施設名称	基本情報				再配置方針		長 寿 命 化 判 定	目 標 使用 (耐用) 年 数
		延床 面積 (㎡)	代表 建築 年度	築 年 数	耐 震 性	短期 (R3～R11 年度)	中長期 (R12～R41 年度)		
消 防 施 設									
3	消防本部	3,575.00	2007	12	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
4	消防署広野分署	564.09	1976	43	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
5	消防署吉川分署	449.84	1982	37	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80

9 公営住宅

9-1 施設類型別の基本方針

- 公営住宅は、日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い、施設の長寿命化を図ります。
- 改修や更新(建替え)時は、民間住宅の供給量と、将来の人口規模に応じて、総量の見直しを検討します。
- 入居率が低い住宅は、更新(建替え)を行わず、近隣の公営住宅や民間賃貸住宅への転居を検討します。

9-2 各施設の再配置方針

No	施設名称	基本情報				再配置方針		長寿命 化判定	目標 使用 (耐用) 年数
		延床 面積 (㎡)	代表 建築 年度	築 年 数	耐 震 性	短期 (R3～R11 年度)	中長期 (R12～R41 年度)		
公 営 住 宅									
1	加佐団地	900.72	1973	46	有	継続 (改修・更新)	他施設に集約化 (廃止)	-	-
2	朝日ヶ丘中団地	4,426.98	1973	46	有	継続 (改修・更新)	他施設に集約化 (廃止)	-	-
3	朝日ヶ丘中団地 高層	4,690.92	2009	10	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	70
4	朝日ヶ丘南団地	10,590.17	2000	19	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	70
5	新田山団地	1,037.25	1982	37	有	継続 (改修・更新)	他施設に集約化 (廃止)	-	-
6	大塚団地	2,967.33	1988	31	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	70
7	えびす団地	4,766.66	1993	26	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	70
8	跡部団地	2,428.82	1997	22	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	70

1 0 供給処理施設

1 0 - 1 施設類型別の基本方針

- 供給処理施設は、日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い、施設の長寿命化を図ります。
- 改修や更新（建替え）時は、人口規模や利用状況に応じて規模縮小や他施設との複合化を検討します。
- 吉川クリーンセンターについては、最終処分場の施設は継続し、その他の施設（旧し尿処理施設・旧焼却施設）は廃止します。

1 0 - 2 各施設の再配置方針

No	施設 名称	基本情報				再配置方針		長 寿 命 化 判 定	目 標 使用 (耐用) 年数
		延床 面積 (㎡)	代表 建築 年度	築 年 数	耐 震 性	短期 (R3～R11 年度)	中長期 (R12～R41 年度)		
供給処理施設									
1	清掃センター	10,649.26	1997	22	有	継続 (他施設を集約化)	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
2	吉川クリーンセンター	2,754.50	1992	27	有	→	継続 (改修・更新)	-	-
3	クリーンセンター	5,096.08	1986	33	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80

1 1 その他

1 1 - 1 施設類型別の基本方針

- その他施設の内、ハートフルプラザみき、みきやま斎場及び自由が丘中公園バス待合施設は、日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い、施設の長寿命化を図ります。
- M I K I 夢ステーションは、更なる民間活力を活用（民間の経営能力や効率性等を事業運営に導入）するため、建物の民間譲渡を検討します。
- シルバー人材センターは、当面は継続しますが、更新（建替え）は行わず、他施設に賃貸を検討します。

1 1 - 2 各施設の再配置方針

No	施設 名称	基本情報				再配置方針		長 寿 命 化 判 定	目 標 使用 (耐用) 年 数
		延床 面積 (㎡)	代表 建築 年度	築 年 数	耐 震 性	短期 (R3～R11 年度)	中長期 (R12～R41 年度)		
その他									
1	ハートフルプラザ みき	867.95	1996	23	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80

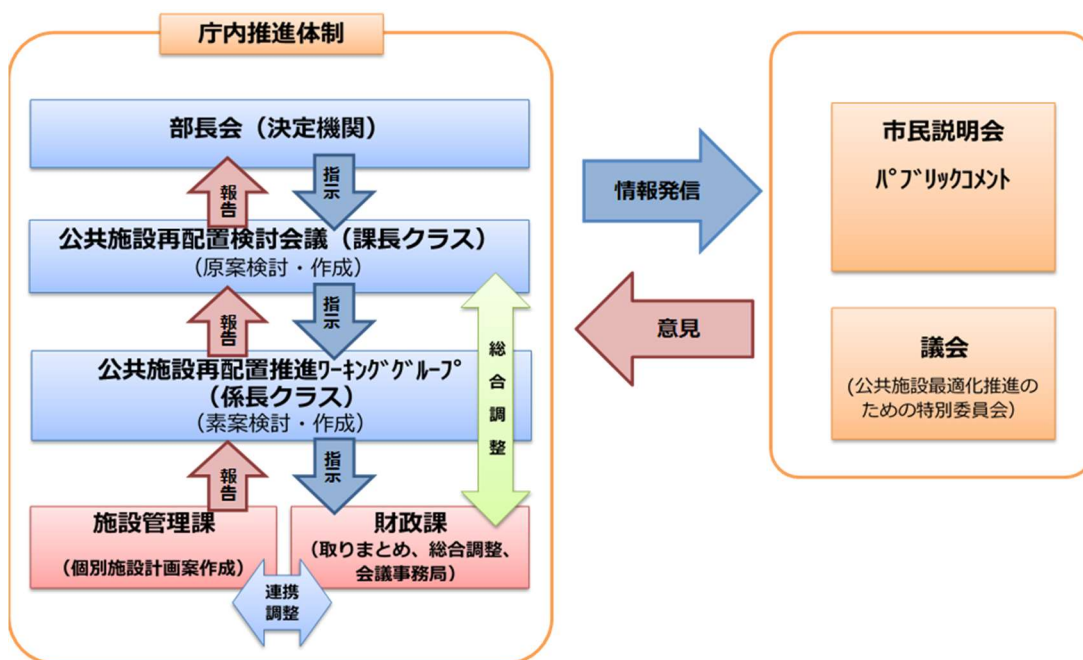
No	施設 名称	基本情報				再配置方針		長 寿 命 化 判 定	目 標 使用 (耐用) 年 数
		延床 面積 (㎡)	代表 建築 年度	築 年 数	耐 震 性	短期 (R3～R11 年度)	中長期 (R12～R41 年度)		
2	みきやま斎場	1,410.79	2007	12	有	→	継続 (改修・更新)	長寿命化	80
3	MIKI 夢ステーション	154.93	2009	10	有	継続 (改修・更新)	譲渡	-	-
4	自由が丘中公園 バス待合施設	117.32	2013	6	有	→	継続 (改修・更新)	-	60
5	シルバー 人材センター	502.50	1995	24	有	継続 (改修・更新)	他施設に複合化 (廃止)	-	-

第5章 長寿命化・再配置推進に向けた今後の取り組み

1 庁内体制

今後は、この方針に示した再配置方針(案)を基に公共施設再配置計画を策定します。公共施設再配置計画は、庁内横断的に進めることが必要なものであり、庁内の情報共有・調整を図りつつ、全庁体制で策定します。

また、中長期的な視点で計画推進に取り組んでいく中で、PDCAサイクルにより、社会経済情勢・市民ニーズの変化、計画の進捗状況等を踏まえた計画の改善を図るため、10年ごとに計画の見直しを行います。



PDCAサイクルによる計画の改善



2 情報共有及び市民ニーズの把握

公共施設再配置の推進にあたっては、市民と行政が、現状・課題、公共マネジメントの必要性を共有し、再配置の取り組みへの市民の理解と協働が必要です。

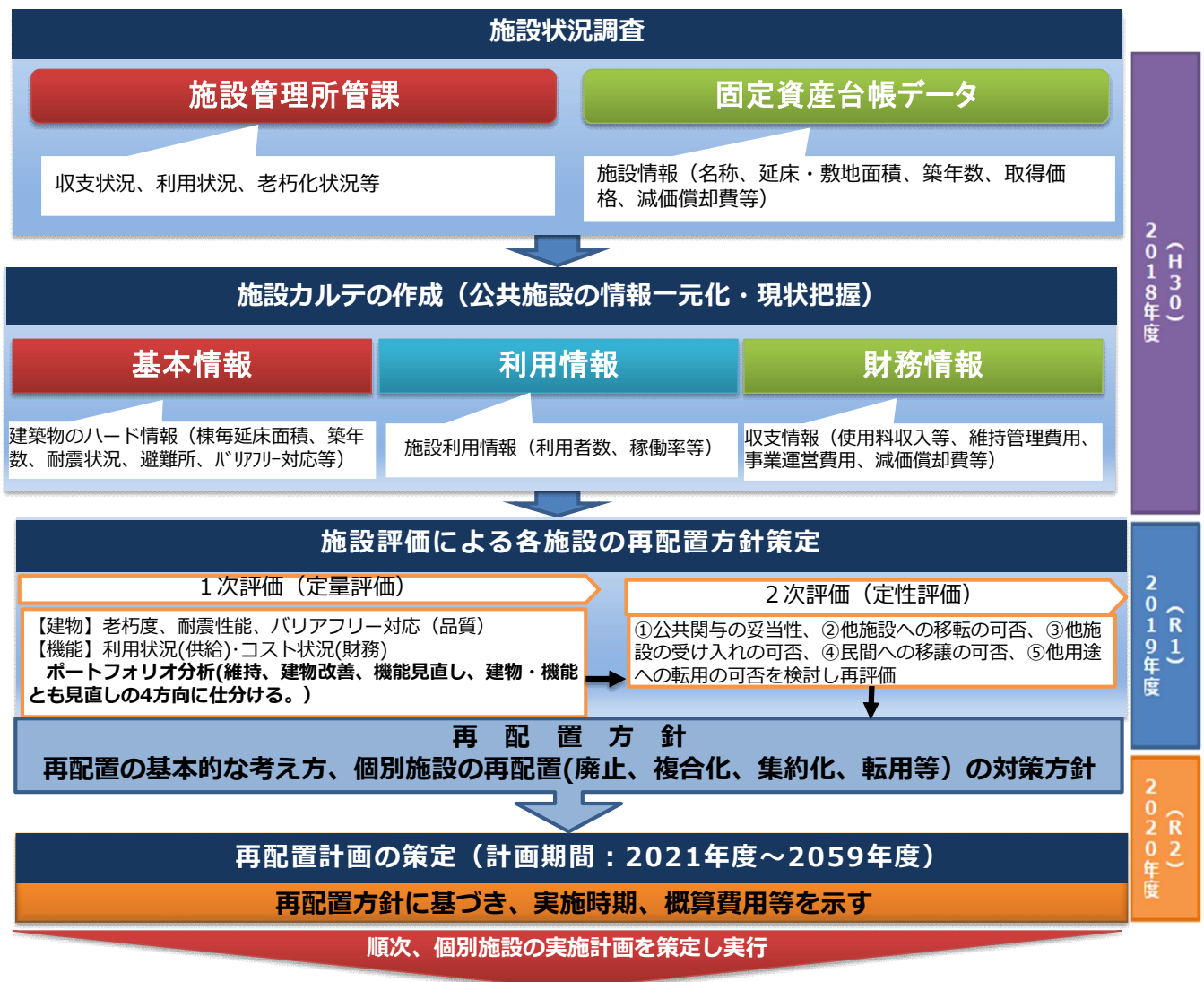
そのため、市議会に設置された「公共施設最適化推進のための特別委員会」の提言をはじめ、説明会やパブリックコメントなどを通じ、議会や市民との情報共有、議論、市民ニーズの把握に努めます。

3 取組のロードマップ

公共施設再配置計画は、各施設における「再配置検討の方向性」や「再配置検討の時期」、「対策費用の概算」等を示すものです。

実行にあたっては、計画期間（令和3～41年度）を4期に区分したうえで、それぞれの目標期間内で再配置方針に示した施設の取り組みを進めるため、公共施設マネジメント、施設管理、建築、財政(予算)、企画政策の各担当が連携する体制を構築して、庁内横断的に具体的な検討を進めていきます。

実際の個別事業の実施にあたっては、個々の案件ごとに、関係者との協議・調整を行いながら、計画内容を検討します。



三木市公共施設再配置方針

令和 2 年 11 月 26 日

三木市総務部財政課

〒673-0492

三木市上の丸町 10 番 30 号

電 話 : 0794 (82) 2000

FAX : 0794 (89) 9755