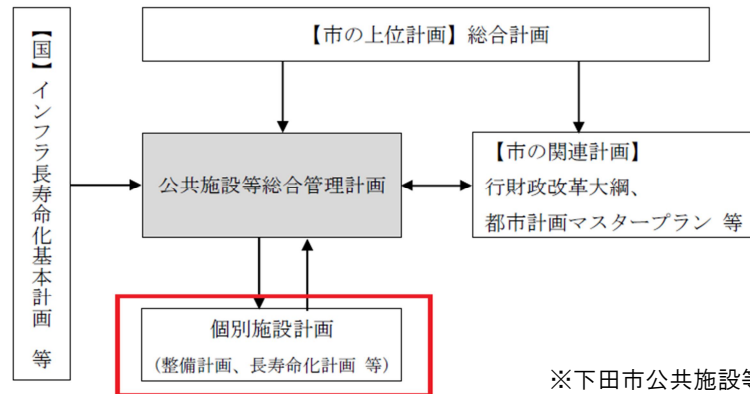


はじめに

Ⅰ 個別施設計画の位置づけ

平成 28 年度に策定された下田市公共施設等総合管理計画では、市有施設の延床面積 30%減（更新等費用 46%減）という数値目標が示されました。個別施設計画はそのアクションプランとして位置づけられ、数値目標を達成するための具体的取り組みについて、個別の施設ごとの計画を定めるものです。

なお、管理主体の異なる一部事務組合所有施設及び、総量縮減が困難なインフラ資産は対象外とします。

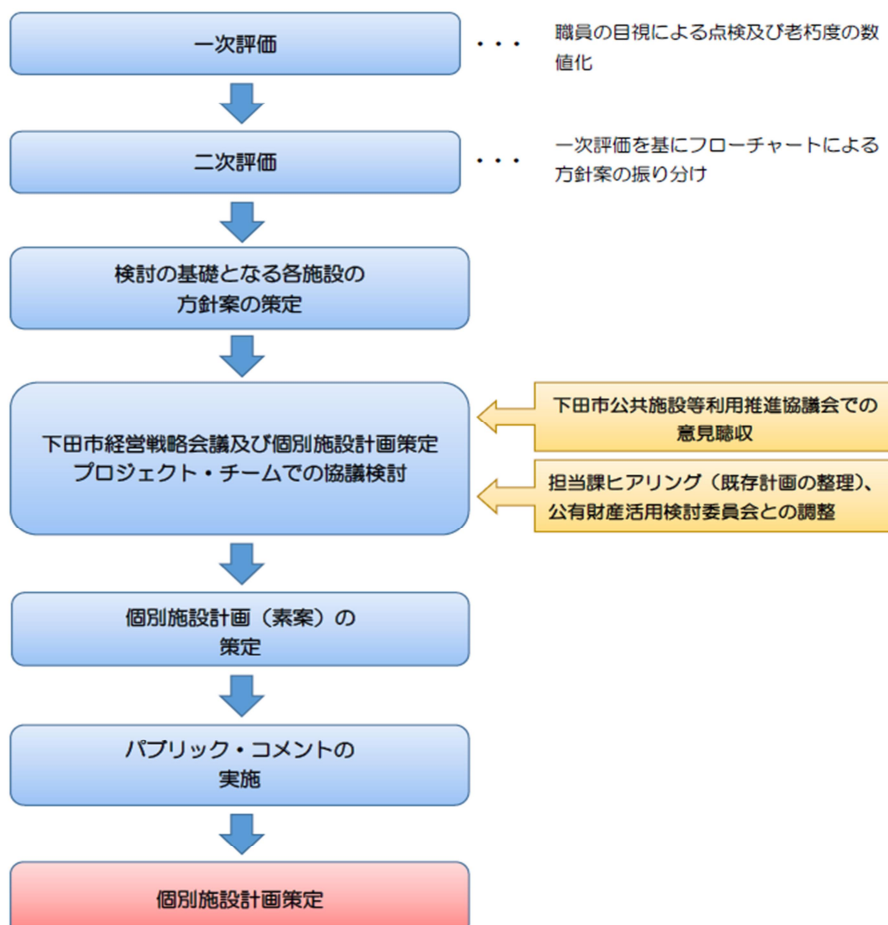


※下田市公共施設等総合管理計画 2P より

Ⅱ 計画の立て方

各施設において目視点検とフローチャートによる二段階の評価を実施し、素案となる基本的方針を定め、下田市経営戦略会議及び個別施設計画策定プロジェクト・チームでの検討を行いました。

検討に当たっては担当課ヒアリングをはじめ、市有財産の利活用を横断的に議論する庁内組織「公有財産活用検討委員会」との調整、施設利用団体の代表者等で組織される「下田市公共施設等利用推進協議会」での意見聴収等、多角的な視野から議論を重ね、計画案をとりまとめました。



一次評価

①目視点検の手法及び現況劣化度の数値化について

建築物を下記の表のとおり部位ごとに分類し、目視点検による劣化診断を行いました。

なお、目視点検の判断基準については文部科学省が公表している『学校施設の長寿命化策定に係る解説書』に基づき実施しました。

部位	チェック項目	
1. 屋根・屋上	降雨時に雨漏りがある	
	天井等に雨漏り痕がある	
	防水層に膨れ等がある	
	屋根材に錆・損傷がある	
	屋根・屋上を目視点検できない	
2. 外壁	鉄筋が見えているところがある	
	外壁から漏水がある	
	タイルや石が剥がれている	
	外壁・基礎・パラペット等に大きな亀裂がある	
	塗装の剥がれがある	
	外部手すり等が錆・腐朽している	
3. 外部開口部	窓・ドアの廻りで漏水がある	
	窓・ドアに錆が多くみられる	
4. 内部仕上げ	コンクリートの床・壁にヒビがある	
	天井が破損し落下の危険がある	
	床仕上材に使用上の支障がある	
5. 外構	地盤沈下による不具合がある	
	塀・擁壁に倒壊の危険がある	
	舗装に凸凹が多く転倒の危険がある	

②劣化状況の評価基準及び評価点について

施設の劣化度は上記の部位ごとのチェック項目に該当するものの数に応じて A～D までの四段階で評価し、それに応じた評価点の算出を行いました。

劣化状況の評価基準		評価点
A 評価	概ね良好	10 点
B 評価	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、ほぼ問題なし	40 点
C 評価	随所、広範囲に著しい劣化がみられ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる	70 点
D 評価	随所、広範囲に著しい劣化がみられ、安全上、機能上、問題があり、早急に対応する必要がある	100 点

③部位ごとの重要度係数の設定について

5つの部位については、建物を維持する上での重要度を大～小に分け、それぞれの重要度に応じて係数を設定しました。この補正を行うことで、点数をより実際の劣化状況に即したものにします。

部位の重要度の判断基準		重要度係数 (補正係数)
大	特に安全性に関わる部分(例:屋根・屋上、外壁)	1.00
中	計画保全が望ましい部位(例:外部開口部)	0.50
小	事後保全で対応可能な部位(例:内部仕上、外構)	0.25

④現況劣化度の算出について

①～③までの手法で算出した部位別点数を合計し、部位の数で除したものが現況劣化度となります。これにより施設の劣化状況が可視化され、従来のような担当課職員の主観による判断ではなく、客観的な分析が可能になります。

【参考】現況劣化度算出表

評価対象部位	劣化状況評価 (A～D)	評価点 ア	部位別の重要度係数 イ	部位別点数 ア×イ
屋根・屋上			1.00	
外壁			1.00	
外部開口部			0.50	
内部仕上げ			0.25	
外構			0.25	
合計点数 点 ÷ 5 部位 = 点 (現況劣化度)				

⑤総合劣化度の算出について

目視点検により点数化された現況劣化度に更に築年数を足したものを「総合劣化度」とし、フローチャートによる二次評価の基準としました。

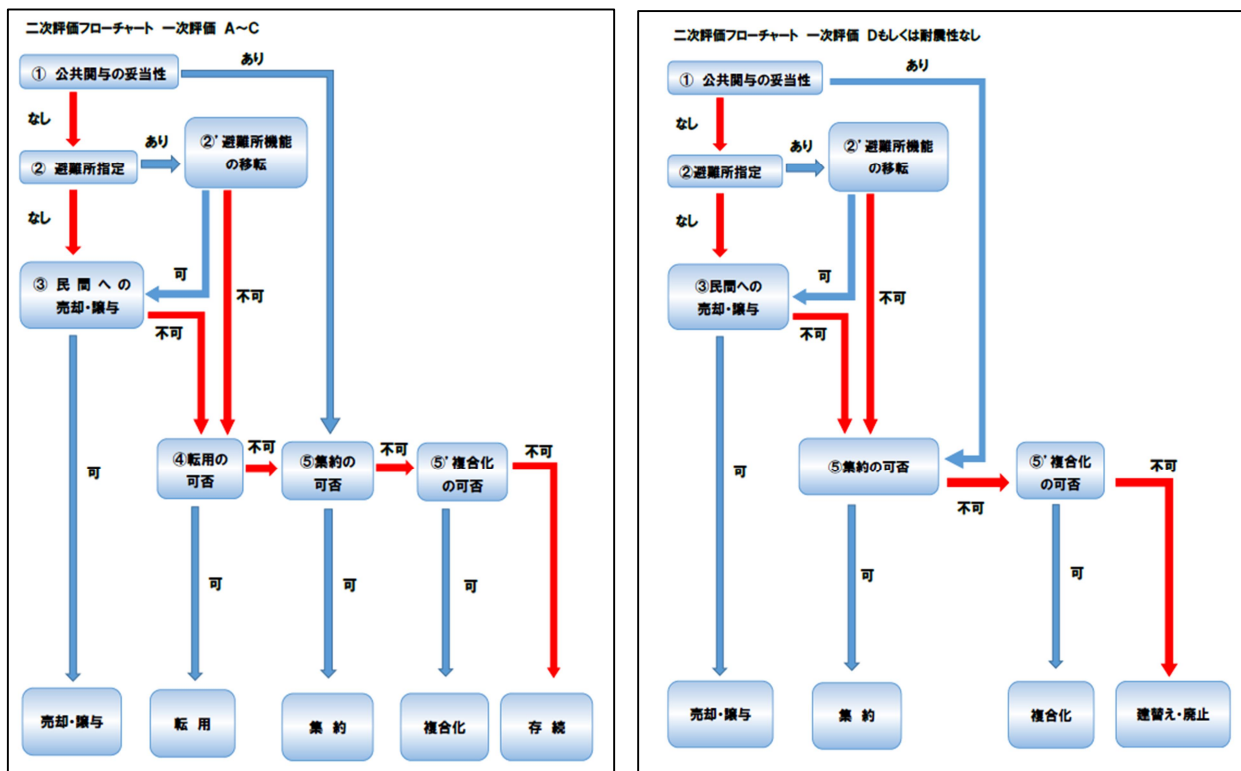
下田市個別施設計画(第Ⅰ期)

総合劣化度（築年数+現況劣化度）	評価	内容
30 点以下	A	計画期間内での対応なし
30 点以上 50 点以下	B	対応が必要（5～10 年の間）
50 点以上 70 点以下	C	対応が必要（3～5 年の間）
70 点以上	D	早急な対応が必要（1～2 年以内）

二次評価

一次評価による評価に応じて二次評価（フローチャート評価）を実施しました。

一次評価 A～C のものについては、施設を維持することを前提としたフローチャートを用い、反対に一次評価が D、もしくは耐震性のないものについては廃止（存続の場合は建替えが前提）、他施設への集約等、施設をなくすことを前提としたフローチャートが用いられます。



【方針について】

方針は下記の6つのパターンに分類しました。

方針の種類	内容
売却・譲与	民間企業や地元区等に施設を売却、譲与する。
転用	施設を他の目的に利用する。（例：廃校になった学校施設を図書館にする等）
集約	同種の複数施設を統合し一つの施設にする。（例：公民館の集約等）
複合化	それぞれ別の性質の施設を統合し、複合施設とすること。（例：高齢者施設と子育て施設を統合する等）
存続（建替え含む）	定期的かつ適切な管理を行い、施設を保有し続けること。事後保全ではなく予防保全への転換を目指していく。老朽化した施設は建替え。建物の所有権を市が保有したまま行う利活用（貸付等）についても存続に含まれる。
廃止	建物を用途廃止し、解体すること。

下田市個別施設計画(第Ⅰ期)

Ⅲ 計画期間について

下田市公共施設等総合管理計画は40年に及ぶ長期の計画となるため、一期10年を前期／後期の5ヶ年に分け、5年毎に中間見直しを行います。

様式に記載された単年度の事業計画は、社会情勢の変化や財政状況の影響を受けることを考慮し、毎年度進捗管理を行い、更新していくものとします。

下田市公共施設等総合管理計画及び下田市個別施設計画の計画期間について

計画区分	第Ⅰ期		第Ⅱ期		第Ⅲ期		第Ⅳ期	
期	前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期
年度	2019年度～ 2023年度	2024年度～ 2028年度	2029年度～ 2033年度	2034年度～ 2038年度	2039年度～ 2043年度	2044年度～ 2048年度	2049年度～ 2052年度	2053年度～ 2056年度
下田市総合計画	第4次 2020年度 まで	次期計画期間(10年ごと)						
下田市行財政改革大綱	第6次 2020年度 まで	次期計画期間(5年ごと)						
下田市公共施設等総合管理計画	2017年度～2056年度までの40年間							
下田市個別施設計画	2019年度～2028年度ま での10年間		2029年度～2038年度ま での10年間		2039年度～2048年度 までの10年間		2049年度～2056年 度までの8年間	

・個別施設計画の1期ごとの計画期間は前期／後期それぞれ5ヶ年の計10年間とする。(第Ⅳ期については8年)

・毎年進捗状況の確認を行い、5年ごとに計画の見直しを行う。

Ⅳ 削減見込みについて（令和元年現在）

施設分類	現面積（㎡）	第Ⅰ期計画期間中変更予定面積（㎡）
住民文化系施設	8,664.6	△ 1,253.0
社会教育系施設	1,470.0	△ 601.0
スポーツ・レクリエーション系施設	8,223.0	△ 1,165.0
学校教育系施設	42,855.0	△ 594.0
子育て支援施設	3,531.0	0.0
保健・福祉施設	1,098.0	△ 2020
行政系施設	4,520.2	1,482.7
公営住宅	6,200.3	△ 1,775.4
公園	4,720.5	△ 132.0
供給処理施設	3,706.0	0.0
その他	3,514.3	△ 828.0
合計	88,502.9	△5,067.7

第Ⅰ期では延床面積で5,067.7㎡、全体の割合では5.7%の削減が予定されています（※年度更新の際に変動する可能性あり）。今回の計画期間の中でも面積割合が大きく、最も重要な位置づけとなる中学校一校化後の学校施設の取り扱いについては引き続き検討を進めていきます。