




今別町公共施設個別施設計画

令和3年3月
青森県 今別町



目次

序章 個別施設計画について.....	1
1 計画策定の背景.....	1
2 計画の目的.....	1
3 計画期間.....	1
4 対象とする公共施設.....	2
5 関連計画との整合性.....	2
第1章 公共施設を取り巻く現状と課題.....	3
1 公共施設の保有状況.....	3
2 更新費用の状況（従来型試算）.....	5
3 施設の配置状況.....	7
4 人口及び年代別人口の見通し.....	8
5 施設の目指すべき姿.....	9
第2章 公共施設の傾向把握と整備手法の選択について.....	10
1 概要.....	10
2 一次評価（建物の傾向）.....	11
3 二次評価（施設の傾向）.....	15
4 傾向分類化と整備手法の選択.....	19
5 劣化状況調査.....	20
第3章 公共施設の状況と整備手法.....	23
1 町民文化系施設.....	23
2 スポーツ・レクリエーション系施設.....	24
3 産業系施設.....	25
4 保健・福祉施設.....	26
5 医療施設.....	26
6 庁舎等.....	27
7 その他行政系施設.....	28
8 公園.....	29
9 駐車場・駐輪場.....	29
10 その他施設.....	30

第4章 公共施設整備の基本的な方針と整備水準	31
1 改修等の基本的な方針	31
2 改修周期の考え方	31
3 改修等の整備水準	32
4 整備方針を踏まえた更新費用の状況（長寿命化型試算）	33
第5章 実施計画	35
1 優先順位の考え方	35
2 実施計画	35
3 実施計画におけるコストの見通し	36
4 今後の対策	36
第6章 個別施設計画の継続的運用	37
1 維持管理の項目・手法等	37
2 情報基盤の整備と活用	37
3 推進体制等の整備	38
4 フォローアップ	38

【公共施設個別施設計画の記載にあたっての前提】

① 端数処理について

本計画で取り扱う数値は、金額は単位未満を切り捨て、延床面積等は単位未満を四捨五入の端数処理することを基本としています。このため、各数値の合計が表記される合計欄の数値と一致しない場合があります。

② 調査時点と年度表記について

本計画に掲載する数値は、令和元年度（令和 2 年 3 月 31 日に終了する事業年度）を基本としています。それ以外の時点の情報を利用する場合は、その旨を注記しています。

③ %（パーセント）表記について

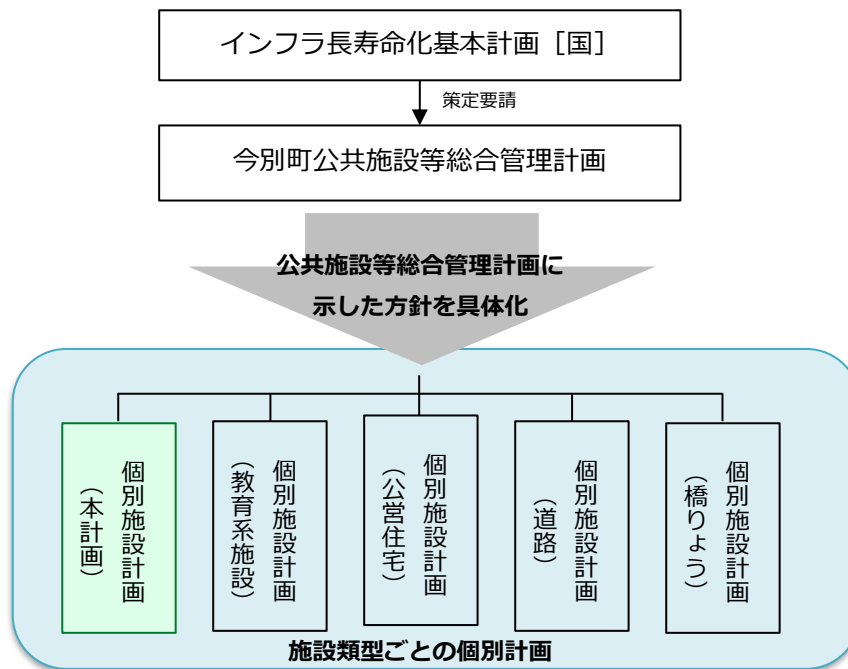
「%（パーセント）」表記は小数第 2 位を四捨五入しているため、合計値が「100%」にならない場合があります。

序章 個別施設計画について

1 計画策定の背景

全国的に公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっております。国においては、インフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため平成 25 年に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、さらに、平成 26 年に公共施設やインフラの総合的かつ計画的な管理を行うため「公共施設等総合管理計画」の策定を要請しました。これを受け、当町では「今別町公共施設等総合管理計画（以下、管理計画という。）」を策定しました。

個別施設計画では管理計画に基づき、個別施設ごとの具体的な対応方針を定めることが求められています。



2 計画の目的

上記の背景を踏まえ、管理計画で定めたハコモノ施設の全体方針を基本とし、建物の安全確保のための管理や長寿命化、財政負担の軽減・平準化を達成するため、個別施設ごとの対応方針を示すものとしてします。

3 計画期間

計画期間は令和 3(2021)～令和 12(2030)年度までの 10 年間とします。

ただし、更新費用の試算は令和 3(2021)～令和 42(2060)年度までの 40 年間実施します。

また、本計画の内容に沿って管理計画の見直しを行います。

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
公共施設等 総合管理計画	20年間																			
本計画						10年間										次期計画				

4 対象とする公共施設

本計画で対象とする施設は、管理計画に示す「建築系公共施設（インフラを除く）」とします。ただし、以下の施設については本計画の対象外とします。

- ・別途個別施設計画を策定する教育系施設、公営住宅

5 関連計画との整合性

個別施設計画に関連する当町の計画は、主に以下の計画があります。

主な関連計画等

関連計画等	関連する記載内容
第5次今別町総合計画	まちづくりの指針となる最上位計画。
今別町 公共施設等総合管理計画	公共施設等の総合的・計画的な管理を推進するための指針。公共建築物やインフラ施設にかかる個別施設計画の上位計画。
今別町人口ビジョン	町の人口の現状を分析するとともに、町が目指すべき将来展望を示したもの。交流人口の増加や人口流出の抑制、流入人口の増加など人口減少に歯止めをかけるための取組みを推進することとしている。

第1章 公共施設を取り巻く現状と課題

1 公共施設の保有状況

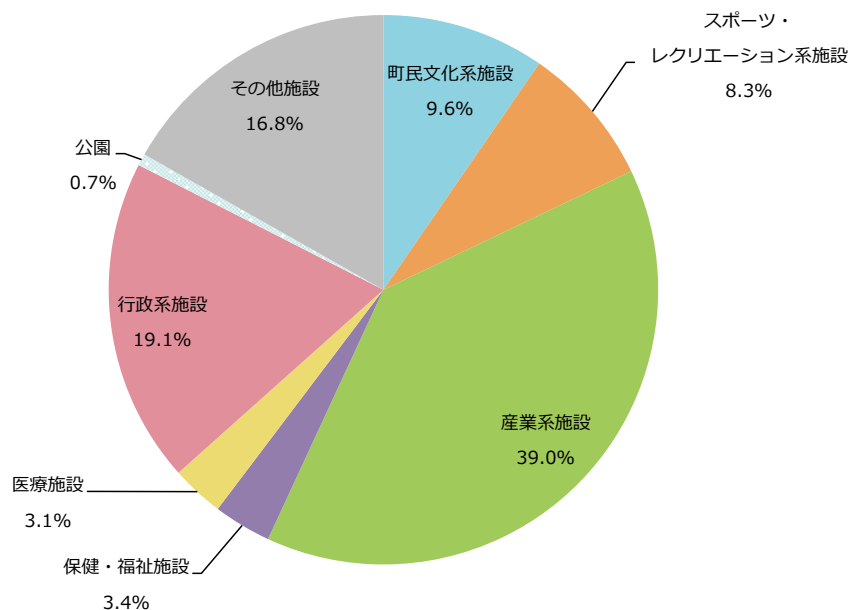
本計画で対象とする公共施設は、42施設で面積合計は18,344㎡です。

表 1-1 分類別対象施設の一覧（令和元年度末）

大分類	中分類	施設数	利用面積 (㎡)
町民文化系施設	町民文化系施設	6	1,753
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ・レクリエーション系施設	6	1,515
産業系施設	産業系施設	9	7,153
保健・福祉施設	保健・福祉施設	2	630
医療施設	医療施設	1	573
	庁舎等	1	1,554
行政系施設	その他行政系施設	12	1,952
	公園	2	125
その他施設	駐車場・駐輪場	1	1,878
	その他施設	2	1,192
計		42	18,325

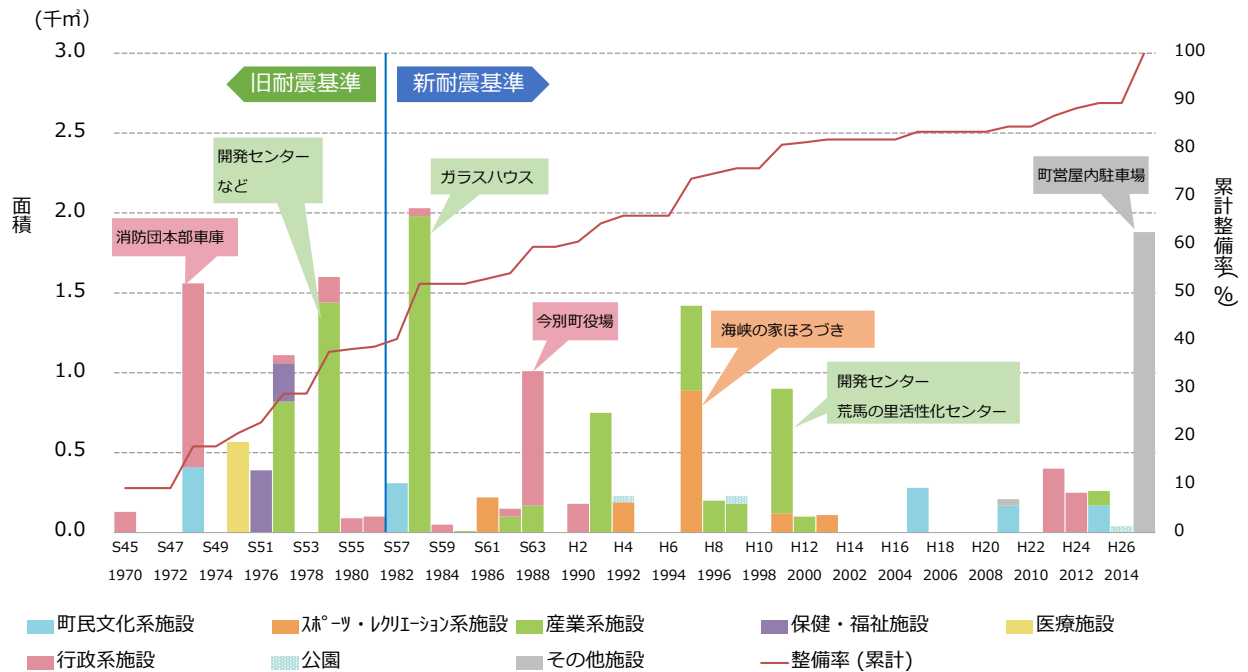
大分類別の面積割合を見ると最も多いのが産業系施設で39.0%、次いで行政系施設が19.2%を占めています。

図 1-1 大分類別面積割合（令和元年度末）



建築年度別の整備面積を見ると、特に時期が集中しているわけではなく、継続的に整備が続けられてきています。1990年よりも前に建てられ、建築から30年以上経過している建物が多くを占める中で、今後は老朽化による損傷などが発生する可能性が高く、維持管理に要する費用が多額になることが予想されます。

図 1-2 年度別整備面積

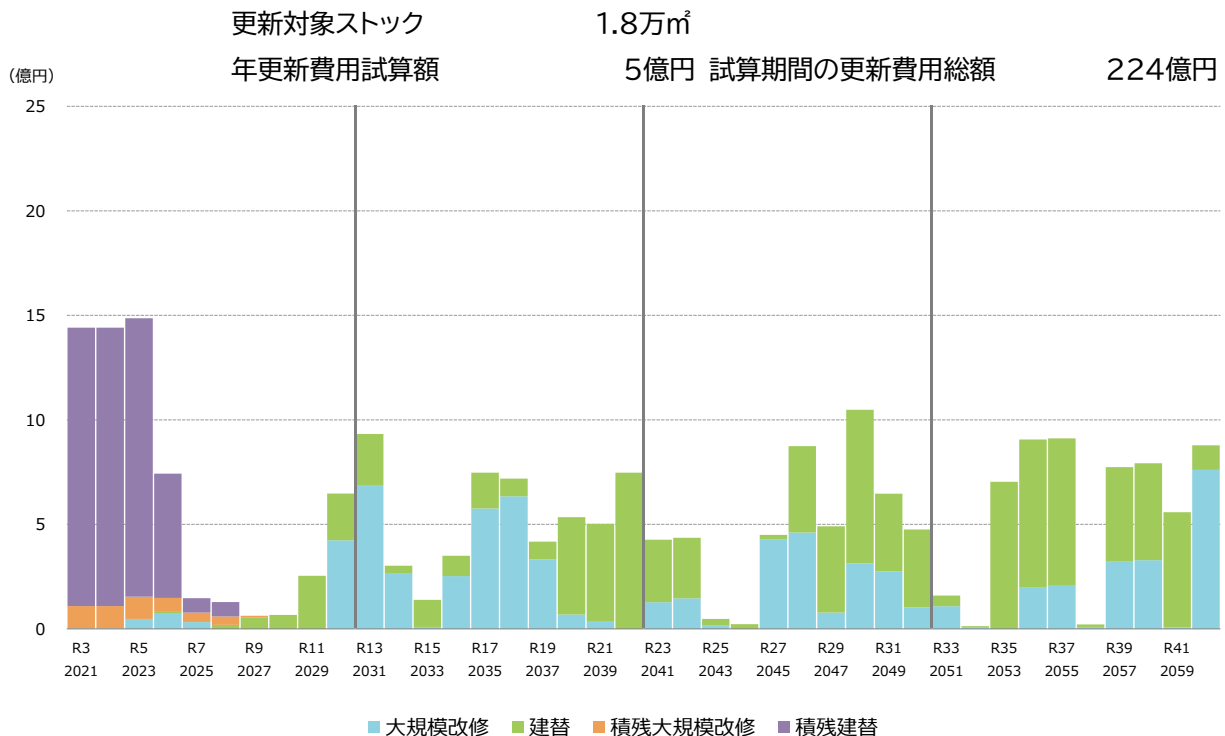


2 更新費用の状況（従来型試算）

本計画における建物を法定耐用年数経過後に同じ規模で更新（大規模改修や建替）したと仮定した従来型試算の場合、今後40年間の総額は224億円となり、平均費用は年間約5億円となります。

今後、非常に大きな負担となることが見込まれるため、将来の人口動向や財政状況を踏まえた公共施設の総量を検討することや計画的な修繕による長寿命化の推進が必須となります。

図1-3 公共施設にかかる将来の更新費用の推計（従来型試算）



※あくまで推計値であり、実際にかかる経費とは異なります。

従来型試算にあたっての条件は以下のとおりです。

- ① 更新単価は、一般財団法人地域総合整備財団(ふるさと財団)¹が提供している、「公共施設等更新費用試算ソフト」で採用されている次ページの単価を用い試算しました。
- ② 建築から法定耐用年数の 1/2 の期間経過後に大規模改修、法定耐用年数経過後に建替えを行います。
- ③ 大規模改修の修繕期間は2年、建替え期間は3年とします。
- ④ 2020年度時点で、既に更新の時期を迎えているものについては、試算開始年度では費用が集中することになるため、負担を分散軽減できるように、試算開始年度となる2021年度から法定耐用年数の20%相当の期間に均等に割り当てます。

¹ 一般財団法人地域総合整備財団[ふるさと財団]は、地方公共団体の公共施設マネジメントの導入について、様々な方法で支援している法人です。

【公共施設の分類別更新単価表】

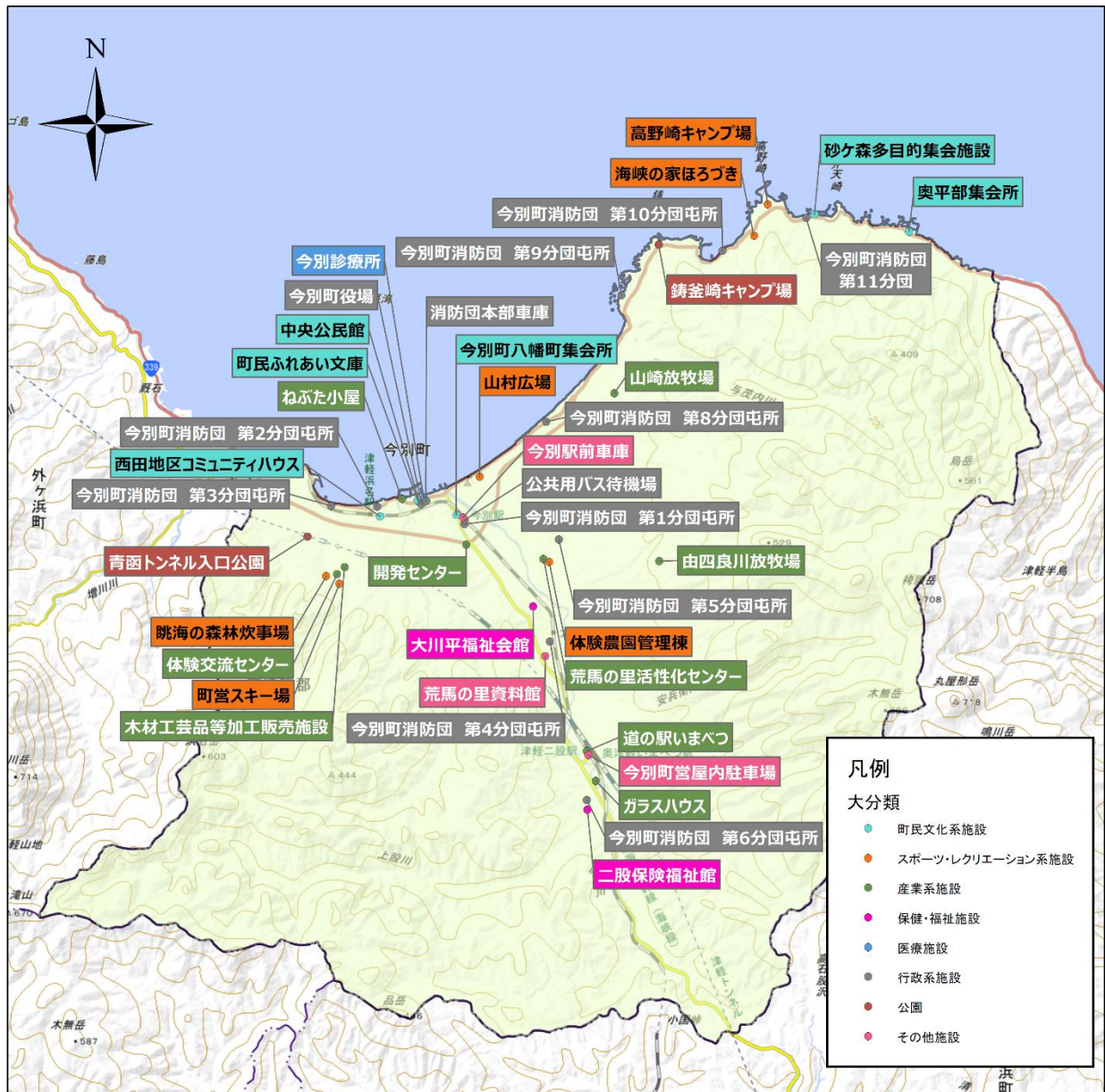
分類区分	建替え単価	大規模改修単価
町民文化系施設	400,000 円/㎡	250,000 円/㎡
社会教育系施設	400,000 円/㎡	250,000 円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設	360,000 円/㎡	200,000 円/㎡
産業系施設	400,000 円/㎡	250,000 円/㎡
学校教育系施設	330,000 円/㎡	170,000 円/㎡
子育て支援施設	330,000 円/㎡	170,000 円/㎡
保健・福祉施設	360,000 円/㎡	200,000 円/㎡
医療施設	400,000 円/㎡	250,000 円/㎡
行政系施設	400,000 円/㎡	250,000 円/㎡
公営住宅	280,000 円/㎡	170,000 円/㎡
公園	330,000 円/㎡	170,000 円/㎡
供給処理施設	360,000 円/㎡	200,000 円/㎡
その他	360,000 円/㎡	200,000 円/㎡

※建替えに伴う解体費、仮移転費用、設計料等については含むものと想定します。

3 施設の配置状況

当町の公共施設は、国道280号と県道14号及びJR津軽線に沿うように満遍なく配置されています。施設用途の重複も少なくバランスよく配置されていますが、少子高齢化等の状況を鑑みると、統廃合を行い、施設に係るコストを縮減する必要があります。東西を外ヶ浜町に挟まれている立地でもありますので、外ヶ浜町をはじめとした近隣自治体との施設相互利用などを協議していくことが今後の課題となります。

図 1-4 当町施設の配置状況



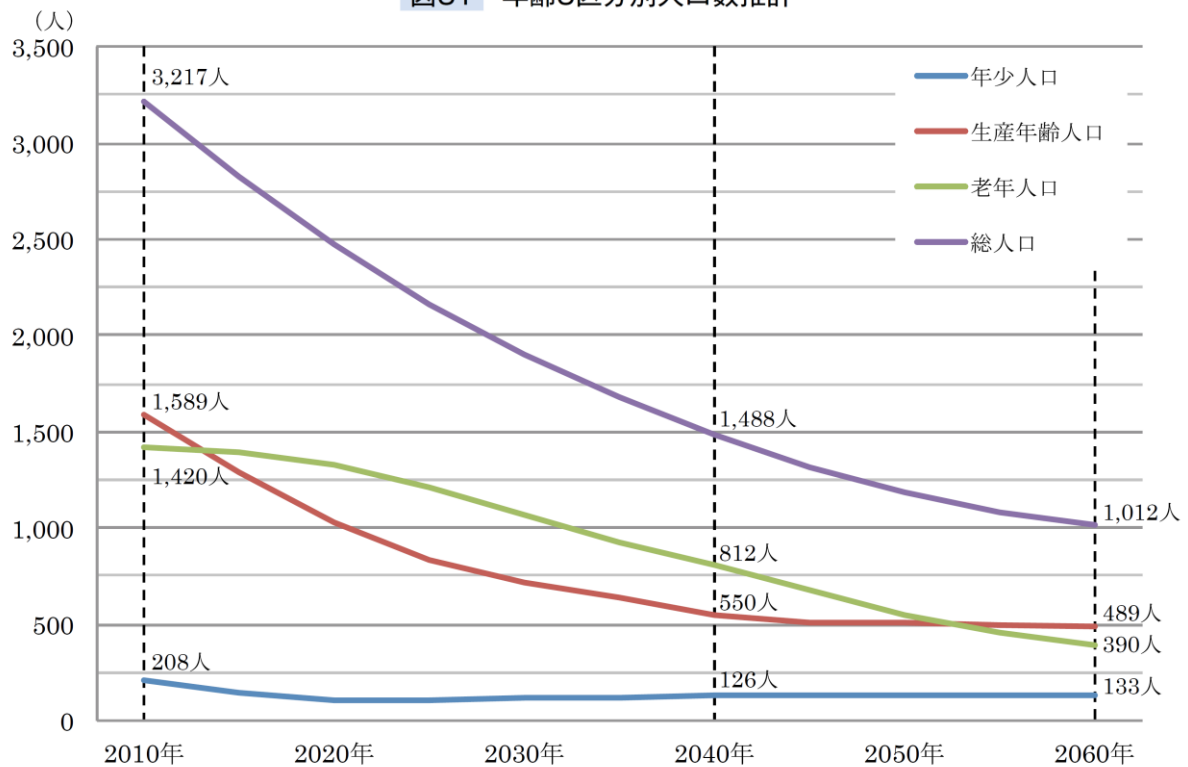
4 人口及び年代別人口の見通し

「今別町人口ビジョン（H27.11）」によると当町の人口は、2040年には1,488人まで減少するとされており、少子高齢化の進展に伴い、生産年齢人口（15歳～64歳）は550人に減少し、老年人口（65歳以上）は812人となり高齢化率が54.6%となることが予想されています。

人口の変化による施設ニーズの変化に対応するため、公共施設の適正配置や維持管理手法の見直しは緊急を要します。

図 1-5 当町の人口推移と将来推計

図31 年齢3区分別人口数推計



出典：今別町人口ビジョン(H27.11)

5 施設の目指すべき姿

以下の項目を当町公共施設の目指すべき姿として掲げ、本計画を推進していきます。

1. 施設総量の適正化

公共サービスの水準維持のため、本当に必要となる公共施設が保有できるよう、施設の統廃合や民間施設、広域利用の活用に努めます。

2. 管理運営の効率化

町民のニーズをより満たすことのできる公共サービスが提供できるよう、経費の削減、収入の確保、PPP手法の活用に努めます。

3. 安全性の確保と長寿命化

公共施設は町民をはじめ多くの方が利用する施設であることから、安全・安心を第一に、継続的な点検、診断、メンテナンスを通じ、施設の長寿命化を目指した適切な維持管理に努めます。

4. 快適で利用しやすい施設

バリアフリーやユニバーサルデザイン等を取り入れ、利用者の使いやすさを第一に転用がしやすく、柔軟な利活用が可能となる施設整備に努めます。

5. 省エネルギーで環境に優しい施設

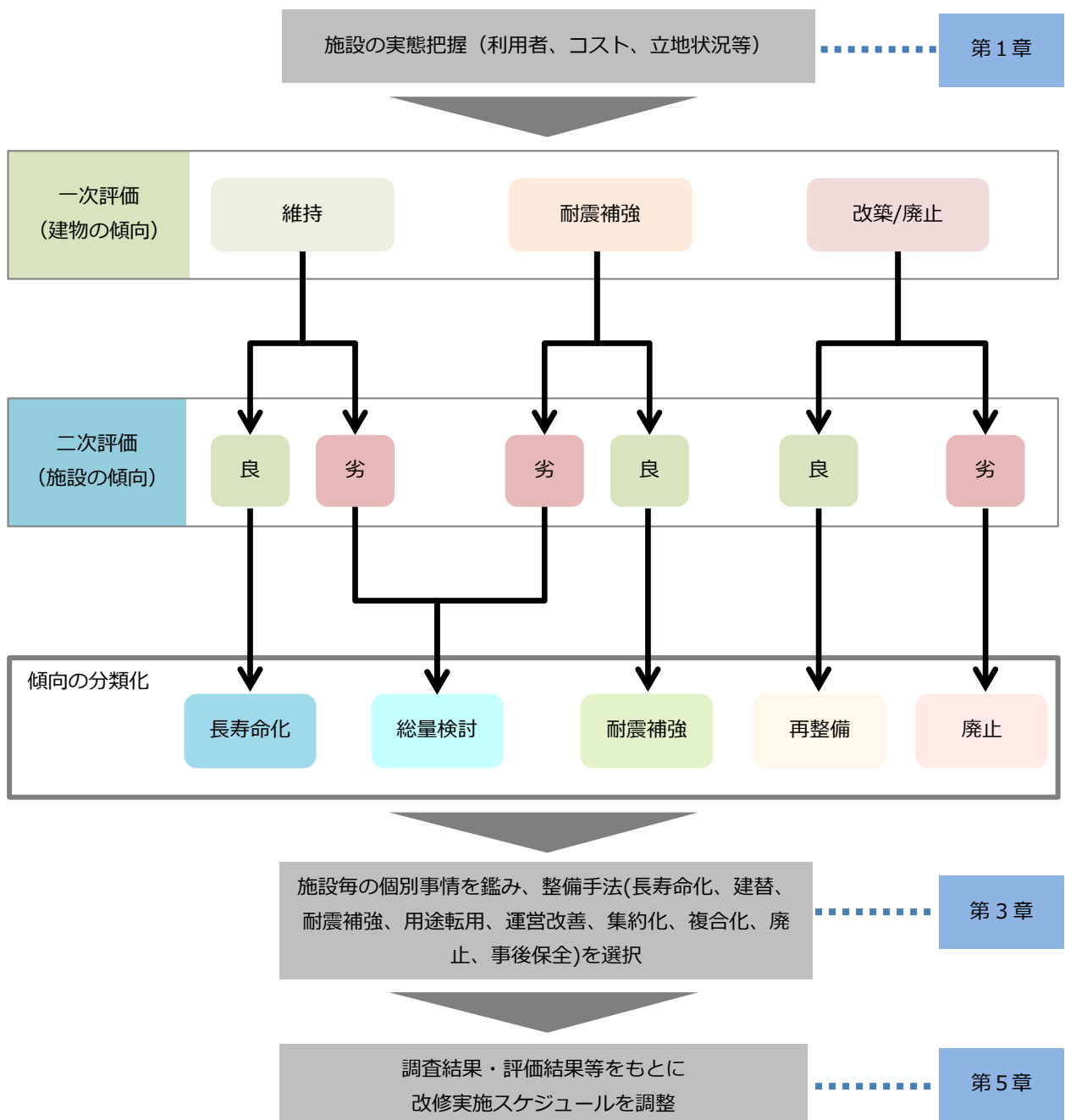
省エネルギーにより、環境に優しい施設整備に努めます。

第2章 公共施設の傾向把握と整備手法の選択について

1 概要

第1章5「施設の目指すべき姿」や限りある財源を踏まえた公共施設の整備方針を定めるには各施設の状況を把握し、客観的な評価を基に検討する必要があります。施設の実態把握等で調査した内容を活用し、一次評価（建物の傾向）と二次評価（施設の傾向）を踏まえたうえで分類を行い、今後の整備手法を定めました。

【傾向把握と整備手法の選択フロー】



序章

第1章

第2章

第3章

第4章

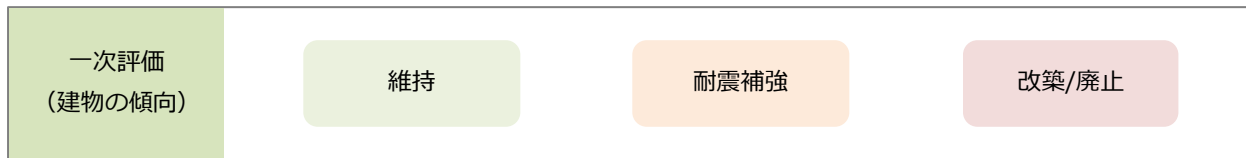
第5章

第6章

2 一次評価（建物の傾向）

（1）一次評価の概要

公共施設の整備方針を定めるうえで、当該建物が今後も継続的に利用することが可能であるかを評価する必要があります。構造躯体の健全性評価と目標使用年数または法定耐用年数を基に算出した老朽化度をマトリックスで評価を行い、建物そのものに対して今後期待される対策として「維持」「耐震補強」「改築/廃止」の3つに分類する評価を行いました。



（2）期待される対策の評価方法

経過年数割合と構造躯体の健全性の結果を組み合わせる評価を行いました。

【一次評価判定表】

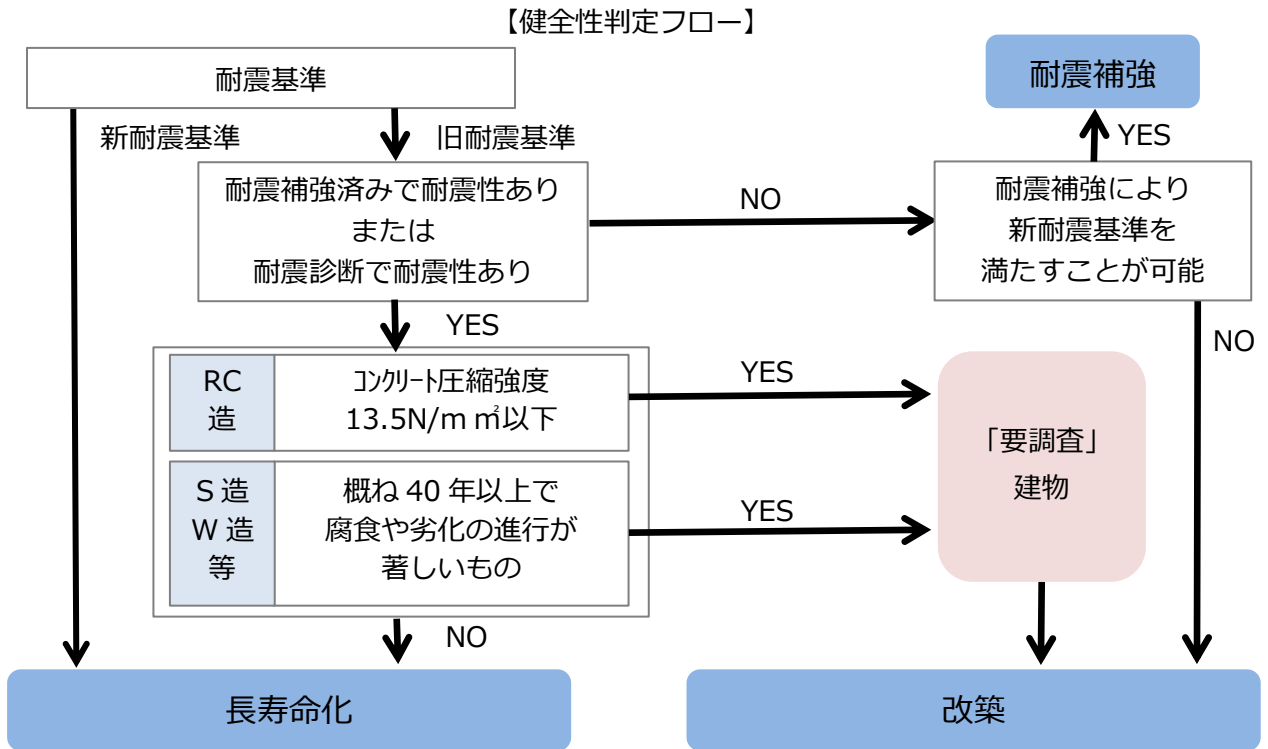
構造躯体の健全性	経過年数割合	
	75%未満	75%以上
長寿命化	維持	改築/廃止
耐震補強	耐震補強	改築/廃止
改築	維持	改築/廃止

経過年数割合は、建物の「経過年数 ÷ 目標使用年数(または法定耐用年数)」から算出した値を使用します。

構造躯体の健全性が、「長寿命化」または「耐震補強」の場合は「目標使用年数」、「改築」の場合は、「法定耐用年数」を使用して算出します。

(3) 構造躯体の健全性評価

構造躯体の健全性は各建物における耐震基準や診断結果を基に下記の健全性判定フローを用いて「長寿命化」・「耐震補強」・「改築」の判定を行いました。



(4) 目標使用年数の設定

『建築物の耐久計画に関する考え方 ((社)日本建築学会)』による鉄筋コンクリート造の主要な建物の目標耐用年数は60～80年とされています。

以上を参考に、本計画の対象とする建築物の目標使用年数を以下のとおり設定します。

【構造別の目標耐用年数】

建築物の構造		目標耐用年数の範囲	本計画設定 目標使用年数
鉄筋鉄骨コンクリート造・ 鉄筋コンクリート造	高品質	80～120年	80年
	普通品質	50～80年	
重量鉄骨	高品質	80～120年	80年
	普通品質	50～80年	
軽量鉄骨		30～50年	40年
ブロック造・れんが造		50～80年	60年
木造		50～80年	60年

各建物における一次評価結果は下表のとおりです。

表 2-1 一次評価結果

施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	耐震基準	耐震診断状況	耐震性有無	コンクリート圧縮強度(N/mm ²)	耐震補強工事	健全性判定	経過年数割合	一次評価傾向
町民文化系施設											
FA0001	中央公民館	BU0001	中央公民館	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	93.3%	改築/廃止
		BU0002	中央公民館(物置)	新	未実施	-	-	-	長寿命	18.3%	維持
FA0002	西田地区コミュニティハウス	BU0003	西田地区コミュニティハウス	新	未実施	-	-	-	長寿命	18.3%	維持
		BU0004	西田地区コミュニティハウス物置	新	未実施	-	-	-	長寿命	18.3%	維持
FA0003	今別町八幡町集会所	BU0005	今別町八幡町集会所	新	未実施	-	-	-	長寿命	11.7%	維持
FA0004	砂ヶ森多目的集会施設	BU0006	砂ヶ森多目的集会施設	新	未実施	-	-	-	長寿命	63.3%	維持
FA0005	奥平部集会所	BU0007	今別町奥平部集会所	新	未実施	-	-	-	長寿命	25.0%	維持
FA0006	町民ふれあい文庫	BU0008	町民ふれあい文庫	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	58.8%	耐震補強
		BU0009	町民ふれあい文庫 車庫	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	78.3%	改築/廃止
スポーツ・レクリエーション系施設											
FA0007	山村広場	BU0010	山村広場 便所(バックネット側)	新	未実施	-	-	-	長寿命	23.8%	維持
		BU0011	山村広場 便所(テニスコート側)	新	未実施	-	-	-	長寿命	31.7%	維持
FA0008	体験農園管理棟	BU0012	体験農園管理棟	新	未実施	-	-	-	長寿命	26.3%	維持
FA0009	町営スキー場	BU0013	スキー場格納庫	新	未実施	-	-	-	長寿命	70.0%	維持
		BU0014	スキー場便所	新	未実施	-	-	-	長寿命	46.7%	維持
FA0010	眺海の森林炊事場	BU0015	眺海の森林炊事場	新	未実施	-	-	-	長寿命	46.7%	維持
FA0011	高野崎キャンプ場	BU0016	高野崎 休憩所、ロッヂ	新	未実施	-	-	-	長寿命	56.7%	維持
		BU0017	高野崎 店舗	新	未実施	-	-	-	長寿命	56.7%	維持
		BU0018	高野崎 公衆浴場、便所	新	未実施	-	-	-	長寿命	56.7%	維持
FA0012	海峡の家ほろつき	BU0019	海峡の家	新	未実施	-	-	-	長寿命	41.7%	維持
産業系施設											
FA0013	開発センター	BU0024	開発センター	旧	実施	有	27.1	実施	長寿命	51.3%	維持
		BU0042	開発センター倉庫	新	未実施	-	-	-	長寿命	35.0%	維持
FA0014	山崎放牧場	BU0025	看視舎	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	71.7%	耐震補強
		BU0026	避難舎	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	71.7%	耐震補強
		BU0027	農具庫	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	68.3%	耐震補強
		BU0028	牛舎施設 機械室	新	未実施	-	-	-	長寿命	58.3%	維持
		BU0029	飼料庫	新	未実施	-	-	-	長寿命	53.3%	維持
		BU0030	畜舎車庫	新	未実施	-	-	-	長寿命	33.3%	維持
FA0015	由四良川放牧場	BU0031	看視舎	新	未実施	-	-	-	長寿命	38.3%	維持
FA0016	荒馬の里活性化センター	BU0032	荒馬の里活性化センター	新	未実施	-	-	-	長寿命	26.3%	維持
FA0017	体験交流センター	BU0033	体験交流センター	新	未実施	-	-	-	長寿命	41.7%	維持
FA0018	木材工芸品等加工販売施設	BU0040	木材工芸品等加工販売施設	新	未実施	-	-	-	長寿命	40.0%	維持
		BU0041	木材工芸品等加工販売施設(無償譲渡)	新	未実施	-	-	-	長寿命	38.3%	維持
		BU0034	炭焼小屋	新	未実施	-	-	-	長寿命	41.7%	維持
FA0019	ガラスハウス	BU0035	ガラスハウス6棟	新	未実施	-	-	-	長寿命	92.5%	改築/廃止
		BU0037	ガラスハウス3棟	新	未実施	-	-	-	長寿命	72.5%	維持
		BU0038	ガラスハウス2棟	新	未実施	-	-	-	長寿命	82.5%	改築/廃止
FA0020	ねぶた小屋	BU0039	ねぶた小屋	新	未実施	-	-	-	長寿命	11.7%	維持
FA0021	道の駅いまべつ	BU0043	道の駅いまべつ	新	未実施	-	-	-	長寿命	28.8%	維持
保健・福祉施設											
FA0022	二股保険福祉館	BU0044	二股保険福祉館	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	71.7%	耐震補強
FA0023	大川平福祉会館	BU0045	大川平福祉会館	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	73.3%	耐震補強
医療施設											
FA0024	今別診療所	BU0046	今別診療所	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	75.0%	改築/廃止
		BU0047	今別診療所医師用住宅	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	75.0%	改築/廃止

第2章 公共施設の傾向把握と整備手法の選択について

施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	耐震基準	耐震診断状況	耐震性有無	コンクリート圧縮強度(N/mm ²)	耐震補強工事	健全性判定	経過年数割合	一次評価傾向
庁舎等											
FA0025	今別町役場	BU0049	役場庁舎	新	実施	無	-	未実施	耐震補強	53.3%	耐震補強
		BU0050	役場庁舎分室(旧法務局)	新	未実施	-	-	-	長寿命	37.5%	維持
		BU0051	役場車庫	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	62.5%	耐震補強
		BU0052	今別町役場議会用物置	新	未実施	-	-	-	長寿命	15.0%	維持
		BU0053	今別町役場書庫	新	未実施	-	-	-	長寿命	15.0%	維持
その他行政系施設											
FA0026	消防団本部車庫	BU0054	今別町消防団本部(車庫)	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	58.8%	耐震補強
FA0027	今別町消防団 第1分団屯所	BU0055	今別町消防団 第1分団屯所	新	未実施	-	-	-	長寿命	61.7%	維持
FA0028	今別町消防団 第2分団屯所	BU0056	今別町消防団 第2分団屯所	新	未実施	-	-	-	長寿命	65.0%	維持
FA0029	今別町消防団 第3分団屯所	BU0057	今別町消防団 第3分団屯所	新	未実施	-	-	-	長寿命	55.0%	維持
FA0030	今別町消防団 第4分団屯所	BU0058	今別町消防団 第4分団屯所1	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	66.7%	耐震補強
FA0030	今別町消防団 第4分団屯所	BU0059	今別町消防団 第4分団屯所2	新	未実施	-	-	-	長寿命	60.0%	維持
FA0031	今別町消防団 第5分団屯所	BU0061	今別町消防団 第5分団屯所	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	68.3%	耐震補強
FA0032	今別町消防団 第6分団屯所	BU0062	今別町消防団 第6分団屯所	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	71.7%	耐震補強
FA0033	今別町消防団 第8分団屯所	BU0063	今別町消防団 第8分団屯所	新	未実施	-	-	-	長寿命	65.0%	維持
FA0034	今別町消防団 第9分団屯所	BU0064	今別町消防団 第9分団屯所	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	66.7%	耐震補強
FA0035	今別町消防団 第10分団屯所	BU0065	今別町消防団 第10分団屯所	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	68.3%	耐震補強
FA0036	今別町消防団 第11分団屯所	BU0066	今別町消防団 第11分団屯所	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	68.3%	耐震補強
FA0037	公共用バス待機場	BU0067	公共用バス待機場	新	未実施	-	-	-	長寿命	10.0%	維持
公園											
FA0038	青函トンネル入口公園	BU0074	青函トンネル入口公園展望台	新	未実施	-	-	-	長寿命	7.5%	維持
		BU0069	青函トンネル入口公園 公衆便所	新	未実施	-	-	-	長寿命	46.7%	維持
FA0039	鑄釜崎キャンプ場	BU0072	観光施設トイレ(鬼の形トイレ)	新	未実施	-	-	-	長寿命	28.8%	維持
駐車場・駐輪場											
FA0040	今別町営屋内駐車場	BU0075	今別町営屋内駐車場	新	未実施	-	-	-	長寿命	6.3%	維持
その他施設											
FA0042	荒馬の里資料館	BU0077	旧大川平小学校校舎(荒馬の里資料館)	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	95.0%	改築/廃止
		BU0078	旧大川平小学校体育館(荒馬の里資料館)	旧	未実施	-	-	-	耐震補強	93.3%	改築/廃止
FA0043	今別駅前車庫	BU0080	倉庫(今別駅前車庫)	新	未実施	-	-	-	長寿命	18.3%	維持

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

3 二次評価（施設の傾向）

（1）二次評価の概要

公共施設の整備手法を定めるには一次評価結果に加え、施設の必要性や公共性を評価することが必要です。利用者やコストといった施設の活用状況に加え、人口動態や立地状況、公的必要性などの外的要因を含めて評価を行いました。

※同一施設内に複数の建物が存在するときは一体でサービスを提供しているとみなし、同一の評価を付与しています。



（2）評価項目

以下の5つの項目で評価を行います。

【二次評価項目】

評価項目	考え方
利用者あたり ㎡数	利用率が高い場合には当該施設は活用されているとみなし、利用率が高いほど高評価とします。 (単独施設によって比較が出来ないまたは利用者が不明の場合は3点とし、定員がある施設はその定員に対する充足状況で評価します。)
利用者あたり ネットコスト	ネットコストとは、施設の運営維持・管理に要するコスト（減価償却費を含む）から収入を引いたものです。 ネットコストが多額である場合には、施設を運営、維持管理することによる公費負担が大きいとともに整備時の費用も賄えていないと考えられるため、負担軽減の観点からは早期見直しをするべき施設となります。 そのため、ネットコストが分類の平均よりも少ないほど、高評価とします。
人口密度	区域内の人口が多い場合、その施設は利便性に優れていると想定し、高評価とします。 一方、人口が少ない場合は当該施設を利用する際の距離が遠くなっている等で利便性が低下していると考えられるため、低評価とします。
ハザードマップ	公共施設は災害発生時の避難場所として維持することが求められるため、災害危険個所からの距離や想定浸水範囲を基に評価をします。 距離が遠く、想定浸水高が低ければ高評価とします。
公的必要性	住民が社会生活を営む上で、日常的に必要とするサービスを提供する施設や政策的なサービスを提供する施設は「必需的」かつ「公共的」であるため高評価とし、より充実した生活を送るために個人の価値観や好みにより選択して利用する施設は「選択的」かつ「民間的」であるため低評価とします。

(3) 配点と判定手法

各項目の配点は下記のとおりです。

【二次評価配点表】

評価項目	配点					評価点満点
	1点	2点	3点	4点	5点	
利用者あたり ㎡数	分類毎に年間利用者数1人あたりの㎡数平均より					5
	20%以上	+10%以上	±10%	-10%未満	-20%未満	
利用者あたり ネットコスト	分類毎に年間利用者数1人あたりのネットコスト平均より					5
	+20%以上	+10%以上	±10%	-10%未満	-20%未満	
人口密度	500mメッシュ内人口が多い順に並べた時に					5
	下位 20%未満	下位 40%以内	上位 60%以内	上位 40%以内	上位 20%以内	
ハザードマップ	災害危険箇所/想定浸水高/地震危険度より					5
	危険箇所 /2.0m以上 /危険度5	100m圏内 /2.0m未満 /危険度4	200m圏内 /1.0m未満 /危険度3	— /0.5m未満 /危険度1・2	200m圏外 /範囲外 /範囲外	
公的必要性	施設類型分類(施設用途)が公共的かつ必需的か					5
	どちらでもない	—	どちらか一方	—	双方	
					計	25

16点以上が「良」、15点以下を「劣」として施設の傾向を分類します。

各施設における二次評価結果は下表のとおりです。

表 2-2 二次評価結果

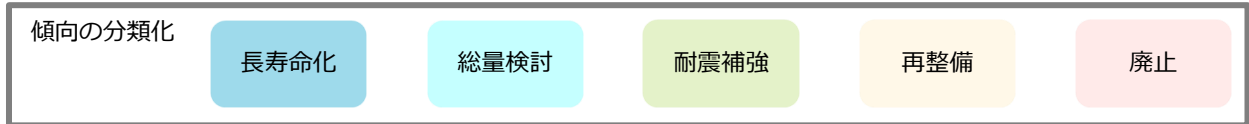
施設番号	施設名称	点数 (各5点満点)					合計点 (25点満点)	二次評価 傾向
		mあたり 利用率	一人あたり ネット	人口密度	ハザード マップ	公的必要性		
町民文化系施設								
FA0001	中央公民館	1	5	1	5	3	15	劣
FA0002	西田地区コミュニティハウス	1	5	1	5	3	15	劣
FA0003	今別町八幡町集会所	1	3	2	5	3	14	劣
FA0004	砂ヶ森多目的集会施設	1	5	1	4	3	14	劣
FA0005	奥平部集会所	1	1	1	4	3	10	劣
FA0006	町民ふれあい文庫	1	1	1	5	3	11	劣
スポーツ・レクリエーション系施設								
FA0007	山村広場	2	1	5	5	1	14	劣
FA0008	体験農園管理棟	1	1	5	1	1	9	劣
FA0009	町営スキー場	3	3	5	1	1	13	劣
FA0010	眺海の森林炊事場	3	3	5	1	1	13	劣
FA0011	高野崎キャンプ場	5	5	4	1	1	16	良
FA0012	海峡の家ほろづき	1	1	2	2	1	7	劣
産業系施設								
FA0013	開発センター	1	1	2	5	1	10	劣
FA0014	山崎放牧場	1	1	4	1	1	8	劣
FA0015	由四良川放牧場	5	5	5	1	1	17	良
FA0016	荒馬の里活性化センター	1	1	5	1	1	9	劣
FA0017	体験交流センター	3	3	5	1	1	13	劣
FA0018	木材工芸品等加工販売施設	1	1	5	1	1	9	劣
FA0019	ガラスハウス	1	5	2	5	1	14	劣
FA0020	ねぶた小屋	1	1	1	5	1	9	劣
FA0021	道の駅いまべつ	5	5	4	2	1	17	良
保健・福祉施設								
FA0022	二股保険福祉館	5	3	4	3	3	18	良
FA0023	大川平福祉会館	3	3	1	4	3	14	劣
医療施設								
FA0024	今別診療所	1	3	1	5	1	11	劣
庁舎等								
FA0025	今別町役場	3	3	1	5	5	17	良
その他行政系施設								
FA0026	消防団本部車庫	3	3	3	5	5	19	良
FA0027	今別町消防団 第1分団屯所	3	3	2	5	5	18	良
FA0028	今別町消防団 第2分団屯所	3	3	3	5	5	19	良
FA0029	今別町消防団 第3分団屯所	3	3	4	5	5	20	良
FA0030	今別町消防団 第4分団屯所	3	3	1	3	5	15	劣
FA0031	今別町消防団 第5分団屯所	3	3	4	4	5	19	良
FA0032	今別町消防団 第6分団屯所	3	3	4	5	5	20	良
FA0033	今別町消防団 第8分団屯所	3	3	2	4	5	17	良
FA0034	今別町消防団 第9分団屯所	3	3	1	4	5	16	良
FA0035	今別町消防団 第10分団屯所	3	3	1	3	5	15	劣
FA0036	今別町消防団 第11分団屯所	3	3	1	4	5	16	良
FA0037	公共用バス待機場	3	3	2	5	5	18	良

施設番号	施設名称	点数（各5点満点）					合計点 （25点満点）	二次評価 傾向
		mあたり 利用率	一人あたり ネットコスト	人口密度	ハザード マップ	公的必要性		
公園								
FA0038	青函トンネル入口公園	3	3	5	1	3	15	劣
FA0039	鑄釜崎キャンプ場	3	3	3	3	3	15	劣
駐車場・駐輪場								
FA0040	今別町営屋内駐車場	3	3	5	2	1	14	劣
その他施設								
FA0042	荒馬の里資料館	3	3	1	4	3	14	劣
FA0043	今別駅前車庫	3	3	2	5	3	16	良

4 傾向分類化と整備手法の選択

(1) 傾向分類化の概要

一次評価と二次評価の組み合わせから「長寿命化」、「総量検討」、「耐震補強」、「再整備」、「廃止」の5種類に傾向を分類します。



(2) 整備手法の種類

上記5種類の傾向に分類したうえで、点数化が難しい施設毎の個別事情を鑑み、分類毎に下記の整備手法から方向性を選択します。

傾向分類	傾向内容	適用整備手法の選択肢								
長寿命化	長寿命化改修を行い耐用年数経過後も継続使用	長寿命化	建替	耐震補強	UD化 ²	転用	運営改善	集約・複合化	譲渡	廃止
総量検討	建物を取壊しや統合により総量縮減	長寿命化	建替	耐震補強	UD化	転用	運営改善	集約・複合化	譲渡	廃止
耐震補強	耐震補強を行い継続利用、または取り壊して統合	長寿命化	建替	耐震補強	UD化	転用	運営改善	集約・複合化	譲渡	廃止
再整備	サービスは維持し、建替や統合で老朽化状況を改善	長寿命化	建替	耐震補強	UD化	転用	運営改善	集約・複合化	譲渡	廃止
廃止	建物もサービスも廃止、または運営を改善し継続利用	長寿命化	建替	耐震補強	UD化	転用	運営改善	集約・複合化	譲渡	廃止

なお、施設毎の個別事情や他施設の状況、当町の財政状況や政策を鑑みた場合、分類を超えた手法を選択することもあります。

また、上記によらず計画的な改修を見込まない建物については、「事後保全」を選択することとします。

傾向の判定および整備手法の選択結果は第3章にて示します。

² ユニバーサルデザイン化。性差や障害等に関わらず、出来るだけ多くの人が利用できることを目指した設計（デザイン）にすること。

5 劣化状況調査

(1) 劣化調査の概要

建物を継続利用していくためには劣化している箇所に対し適切に修繕を行う必要があります。各建物の建築部位及び設備別に劣化状況の調査を実施し、早急に対応する必要がある部位や建物を選定しました。

定期点検結果やこれまでの修繕状況を踏まえ、現地にて目視調査を行い、その状況や経過年数などを参考に評価を行いました。さらに各評価を点数化し、建物劣化度として算定しました。

(2) 建物劣化度の算定

① 評価をもとに詳細部位ごとに点数化します。劣化状況が悪いものほど点数が高くなります。

評価	経過年数評価		目視評価		劣化点数
	部位	基準	部位	基準	
A	地盤、舗装、囲障、擁壁、	20年未満	屋根防水、屋根材、外	概ね良好	10
B	構造躯体、笠木、屋根	20～39年	壁、外部開口部、内部床	部分的に劣化(安全・機能上、問題なし)	40
C	樋、カーテンウォール、外部天井、外部雑、内	40年以上		広範囲に劣化(安全・機能上、不具合発生の兆し)	70
D	壁、内部天井、内部開口部、内部雑、避難出口、階段、電気設備全て、機械設備全て	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合		早急に対応する必要がある(安全・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影響を与えている)等	100

② 建物全体への影響を考慮した部位毎の重要度係数を設定し、劣化点数に乗じて計算します。部位重要度係数は、影響度合い毎に4段階で設定します。

劣化点数	判断基準	部位	係数
A : 10	事後保全でよい	空地・通路等、擁壁・がけ等、外部雑、床仕上げ材、内壁仕上げ材、天井仕上げ材、内部開口部、内部雑、電力、避雷・屋外	0.25
B : 40	計画保全が望ましい	カーテンウォール、外部開口部、受変電、発電・静止形電源、空調、換気、自動制御、ガス、昇降機その他	0.50
C : 70	計画保全すべき	屋根防水、笠木、ドレーン、樋、屋根スルト・かわら類等、外装仕上げ材等、外部天井、中央監視、給排水衛生	0.75
D : 100	特に安全に関わる	地盤、塀、フェンス等、基礎、躯体、避難経路、階段等、通信・情報(防災)、排煙、消火	1.00

③ 計算した劣化点数を合計し、建物部位数で除することで劣化度を算定します。この数値が高いほど、劣化していると判定します。

$$\text{劣化点数合計} \div \text{適用部位数} = \text{建物劣化度}$$

劣化調査対象とした58棟における劣化調査結果は下表のとおりです。実際には以下の7つの部位よりも細かい部位単位で評価をしているため、同じ評価に見えても劣化度が異なる場合があります。

表 2-3 劣化調査結果

施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	外構	躯体	屋根	外部	内部	電気設備	機械設備	建物劣化度	
町民文化系施設												
FA0001	中央公民館	BU0001	中央公民館	C	C	A	A	A	C	C	25.13	
		BU0002	中央公民館(物置)	A	A	A	A	A	A	A	6.00	
FA0002	西田地区コミュニティハウス	BU0003	西田地区コミュニティハウス	A	A	A	A	A	A	A	9.00	
		BU0004	西田地区コミュニティハウス物置	A	A	A	A	A	-	-	6.54	
FA0003	今別町八幡町集会所	BU0005	今別町八幡町集会所	A	A	A	A	A	A	A	5.57	
FA0004	砂ヶ森多目的集会施設	BU0006	砂ヶ森多目的集会施設	B	B	A	B	B	B	B	21.19	
FA0005	奥平部集会所	BU0007	今別町奥平部集会所	A	B	A	B	A	D	A	10.44	
FA0006	町民ふれあい文庫	BU0008	町民ふれあい文庫	D	C	B	D	D	B	B	31.50	
		BU0009	町民ふれあい文庫 車庫	A	A	A	C	-	A	B	12.08	
スポーツ・レクリエーション系施設												
FA0007	山村広場	BU0010	山村広場 便所 他(バックネット側)	B	C	A	D	B	B	B	28.06	
FA0008	体験農園管理棟	BU0012	体験農園管理棟	B	B	A	A	A	-	-	12.68	
FA0011	高野崎キャンプ場	BU0016	高野崎 休憩所、ロッヂ	B	B	B	B	B	B	B	22.78	
		BU0017	高野崎 店舗	B	B	B	B	B	B	B	22.78	
		BU0018	高野崎 公衆浴場、便所	B	B	B	B	B	B	B	22.78	
FA0012	海峡の家ほろづき	BU0019	海峡の家	B	B	B	B	B	B	24.17		
産業系施設												
FA0013	開発センター	BU0024	開発センター	D	C	C	D	D	C	C	42.70	
		BU0042	開発センター倉庫	D	C	C	D	D	C	C	42.70	
FA0014	山崎放牧場	BU0025	看視舎	C	C	D	D	D	C	D	47.97	
		BU0026	避難舎	C	C	D	D	C	C	C	43.88	
		BU0027	農具庫	C	C	C	C	C	C	-	-	40.47
		BU0028	牛舎施設 機械室	B	B	B	B	B	-	-	26.36	
		BU0029	飼料庫	B	B	B	B	B	B	-	25.00	
		BU0030	畜舎車庫	B	B	B	B	B	B	-	24.00	
FA0015	由四良川放牧場	BU0031	看視舎	B	D	D	D	D	-	-	50.38	
FA0016	荒馬の里活性化センター	BU0032	荒馬の里活性化センター	B	B	A	A	A	B	B	17.00	
FA0017	体験交流センター	BU0033	体験交流センター	B	B	B	B	B	B	B	23.33	
FA0018	木材工芸品等加工販売施設	BU0040	木材工芸品等加工販売施設	B	B	B	B	B	B	B	21.76	
		BU0041	木材工芸品等加工販売施設(無償譲渡)	B	B	B	B	B	B	B	21.76	
		BU0034	炭焼小屋	B	B	B	B	B	B	B	21.76	
FA0019	ガラスハウス	BU0035	ガラスハウス6棟	B	B	C	C	C	-	-	32.73	
		BU0037	ガラスハウス3棟	B	B	A	A	A	-	-	20.00	
		BU0038	ガラスハウス2棟	B	B	A	A	A	-	-	15.19	
FA0020	ねぶた小屋	BU0039	ねぶた小屋	A	A	A	A	A	A	5.88		
FA0021	道の駅いまべつ	BU0043	道の駅いまべつ	B	B	B	B	B	B	24.09		
保健・福祉施設												
FA0022	二股保険福祉館	BU0044	二股保険福祉館	C	C	B	C	B	C	C	32.26	
医療施設												
FA0024	今別診療所	BU0046	今別診療所	C	C	A	A	A	C	C	28.13	

第2章 公共施設の傾向把握と整備手法の選択について

施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	外構	躯体	屋根	外部	内部	電気設備	機械設備	建物劣化度
庁舎等											
FA0025	今別町役場	BU0049	役場庁舎	B	B	B	B	B	B	B	22.61
		BU0051	役場車庫	C	C	A	B	C	C	C	32.50
		BU0052	今別町役場議会用物置	A	A	A	A	A	A	-	5.58
		BU0053	今別町役場書庫	A	A	A	B	A	A	A	7.33
その他行政系施設											
FA0026	消防団本部車庫	BU0054	今別町消防団本部（車庫）	C	C	C	D	D	C	C	42.50
FA0027	今別町消防団 第1分団屯所	BU0055	今別町消防団 第1分団屯所	B	B	A	B	C	B	B	20.83
FA0028	今別町消防団 第2分団屯所	BU0056	今別町消防団 第2分団屯所	B	B	B	B	D	B	C	28.33
FA0029	今別町消防団 第3分団屯所	BU0057	今別町消防団 第3分団屯所	B	B	B	B	B	B	B	21.33
FA0030	今別町消防団 第4分団屯所	BU0059	今別町消防団 第4分団屯所2	B	B	B	B	B	B	B	21.33
FA0031	今別町消防団 第5分団屯所	BU0061	今別町消防団 第5分団屯所	C	C	D	D	D	C	C	40.83
FA0032	今別町消防団 第6分団屯所	BU0062	今別町消防団 第6分団屯所	C	C	D	D	C	C	C	40.71
FA0033	今別町消防団 第8分団屯所	BU0063	今別町消防団 第8分団屯所	B	B	B	B	D	B	C	28.06
FA0034	今別町消防団 第9分団屯所	BU0064	今別町消防団 第9分団屯所	C	C	C	D	D	C	C	40.53
FA0035	今別町消防団 第10分団屯所	BU0065	今別町消防団 第10分団屯所	C	C	C	D	C	C	D	41.32
FA0036	今別町消防団 第11分団屯所	BU0066	今別町消防団 第11分団屯所	C	C	C	C	C	C	C	36.25
FA0037	公共用バス待機場	BU0067	公共用バス待機場	A	A	A	A	A	A	A	5.44
公園											
FA0038	青函トンネル入口公園	BU0074	青函トンネル入口公園展望台	A	A	A	B	A	-	-	7.27
		BU0069	青函トンネル入口公園 公衆便所	B	B	B	B	B	B	B	22.38
FA0039	鍮釜崎キャンプ場	BU0072	観光施設トイレ（鬼の形トイレ）	B	B	B	B	B	B	D	26.43
駐車場・駐輪場											
FA0040	今別町営屋内駐車場	BU0075	今別町営屋内駐車場	A	A	A	A	A	A	A	7.10
その他施設											
FA0042	荒馬の里資料館	BU0077	旧大川平小学校校舎（荒馬の里資料館）	C	C	A	C	B	C	C	32.61
		BU0078	旧大川平小学校体育館（荒馬の里資料館）	C	C	A	B	B	C	-	32.37

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第3章 公共施設の状況と整備手法

1 町民文化系施設

対象とする町民文化系施設は6施設あり、面積合計は1,753㎡で全体の9.6%を占めます。生活文化の振興や社会福祉の増進、交流を通じた地域の発展に寄与しています。なかでも、町民ふれあい文庫は、図書、郷土資料、多目的ホールの複合施設として、町民が生涯学習、親睦、交流の場として活用できる施設として整備されています。

表 3-1 町民文化系施設の基本情報と整備手法

施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	建築年度	利用面積(m ²)	構造	利用状況(人)	ネットコスト(フルコスト-収入)(円)	一次評価	二次評価	傾向分類	劣化度	整備手法
FA0001	中央公民館	BU0001	中央公民館	1964	409	W	2,700	1,423,738	改築/廃止	劣	廃止	25.13	耐震補強
		BU0002	中央公民館(物置)	2009	22	W			維持		総量検討		
FA0002	西田地区コミュニティハウス	BU0003	西田地区コミュニティハウス	2009	144	W	1,080	734,806	維持	劣	総量検討	9.00	事後保全
		BU0004	西田地区コミュニティハウス物置	2009	5	W			維持		総量検討		
FA0003	今別町八幡町集会所	BU0005	今別町八幡町集会所	2013	170	W	905	898,071	維持	劣	総量検討	5.57	事後保全
FA0004	砂ヶ森多目的集会施設	BU0006	砂ヶ森多目的集会施設	1982	313	W	400	158,347	維持	劣	総量検討	21.19	長寿命化
FA0005	奥平部集会所	BU0007	今別町奥平部集会所	2005	277	W	900	1,321,038	維持	劣	総量検討	10.44	事後保全
FA0006	町民ふれあい文庫	BU0008	町民ふれあい文庫	1973	364	SC	3,110	4,752,992	耐震補強	劣	総量検討	31.50	事後保全
		BU0009	町民ふれあい文庫 車庫	1973	50	W			改築/廃止		廃止		
計					1,753		9,095	9,288,992					

中央公民館は建築後50年以上経過しており、老朽化が進んでいます。どの施設もサービス面での評価が低いことから傾向としては「総量検討」をするのが望ましい施設として判定されたものの、地域コミュニティの拠点として親しまれる施設であり、利用者も年間数百人以上にのぼることから耐用年数到来時に「建替」をする方針とします。ただし、今後の状況によっては、他施設との複合化等も視野に入れることを念頭に適宜、検討を続けていきます。

2 スポーツ・レクリエーション系施設

対象とするスポーツ・レクリエーション系施設は6施設あり、面積合計は1,515㎡で全体の8.3%を占めます。当町の観光産業の振興、及び地域の活性化を図るための拠点として設置されています。

奇岩、怪岩が至るところに突きだし迫力のある景勝地「高野崎」にある高野崎キャンプ場や、高野崎から歩いて5分ほどの小高い丘にあり、廃校になった中学校の校舎を宿泊施設として利用している海峡の家ほろづきなどがあります。

表3-2 スポーツ・レクリエーション系施設の基本情報と整備手法

施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	建築年度	利用面積(㎡)	構造	利用状況(人)	ネットコスト(コスト-収入)(円)	一次評価	二次評価	傾向分類	劣化度	整備手法
FA0007	山村広場	BU0010	山村広場 便所 他 (バックネット側)	2001	71	SRC	1,476	1,381,567	維持	劣	総量検討	28.06	事後保全
		BU0011	山村広場 便所 (テニスコート側)	2001	43	W			維持		総量検討		
FA0008	体験農園管理棟	BU0012	体験農園管理棟	1999	115	S	210	218,830	維持	劣	総量検討	12.68	事後保全
FA0009	町営スキー場	BU0013	スキー場格納庫	1992	82	軽量S	-	125,685	維持	劣	総量検討	対象外	事後保全
		BU0014	スキー場便所	1992	49	W			維持		総量検討		
FA0010	眺海の森林炊事場	BU0015	眺海の森林炊事場	1992	54	W	-	0	維持	劣	総量検討	対象外	事後保全
		BU0016	高野崎 休憩所、ロッジ	1986	127	W			維持		長寿命化	22.78	長寿命化
FA0011	高野崎キャンプ場	BU0017	高野崎 店舗	1986	49	W	6,100	13,071	維持	良	長寿命化	22.78	長寿命化
		BU0018	高野崎 公衆浴場、便所	1986	39	W			維持		長寿命化	22.78	長寿命化
FA0012	海峡の家ほろづき	BU0019	海峡の家	1995	886	W	1,520	3,748,429	維持	劣	総量検討	24.17	長寿命化
					計	1,515		9,306	5,487,582				

町営スキー場と眺海の森林炊事場は、現在使用していないことから「事後保全」の方針とします。高野崎キャンプ場は建築後30年以上経過していますが、年間6,000人以上に利用されているなど利用状況も良いことから目標使用年数まで使用することを目標として「長寿命化」の方向性とします。その他の施設については、相対評価であるために評価結果は芳しくありませんが、年間1,000人以上に利用されている実績から観光拠点としての重要性も鑑みて耐用年数到来時まで使用して「建替」の方向性とします。

3 産業系施設

対象とする産業系施設は9施設あり、面積合計は7,153㎡で全体の39.0%を占めます。農林漁業をはじめとする産業の振興育成及び社会教育の向上を図る施設である開発センターや、地域情報の発信及び地元製品の販売による地域の活性化に寄与するとともに、地域の防災拠点として町民の福祉の向上を図る道の駅いまべつなどが設置されています。

表 3-3 産業系施設の基本情報と整備手法

施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	建築年度	利用面積(㎡)	構造	利用状況(人)	ネットコスト(フルコスト-収入)(円)	一次評価	二次評価	傾向分類	劣化度	整備手法
FA0013	開発センター	BU0024	開発センター	1979	1,294	RC	2,500	11,365,107	維持	劣	総量検討	42.70	廃止
		BU0042	開発センター倉庫	1999	75	W			維持		総量検討	42.70	事後保全
FA0014	山崎放牧場	BU0025	看視舎	1977	76	W	4,026	5,199,004	耐震補強	劣	総量検討	47.97	事後保全
		BU0026	避難舎	1977	745	W			耐震補強		総量検討	43.88	長寿命化
		BU0027	農具庫	1979	150	W			耐震補強		総量検討	40.47	長寿命化
		BU0028	牛舎施設 機械室	1985	12	W			維持		総量検討	26.36	事後保全
		BU0029	飼料庫	1988	168	W			維持		総量検討	25.00	事後保全
		BU0030	畜舎車庫	2000	100	W			維持		総量検討	24.00	事後保全
FA0015	由四良川放牧場	BU0031	看視舎	1997	40	W	4,026	0	維持	良	長寿命化	50.38	事後保全
FA0016	荒馬の里活性化センター	BU0032	荒馬の里活性化センター	1999	703	S	2,457	3,228,040	維持	劣	総量検討	17.00	長寿命化
FA0017	体験交流センター	BU0033	体験交流センター	1995	496	W	-	1,748,448	維持	劣	総量検討	23.33	長寿命化
FA0018	木材工芸品等加工販売施設	BU0040	木材工芸品等加工販売施設	1996	204	W	30	80,621	維持	劣	総量検討	21.76	事後保全
		BU0041	木材工芸品等加工販売施設(無償譲渡)	1997	70	W			維持		総量検討	21.76	事後保全
		BU0034	炭焼小屋	1995	36	W			維持		総量検討	21.76	事後保全
FA0019	ガラスハウス	BU0035	ガラスハウス6棟	1983	1,980	軽量S	242	76,648	改築/廃止	劣	廃止	32.73	事後保全
		BU0037	ガラスハウス3棟	1991	745	軽量S			維持		総量検討	20.00	事後保全
		BU0038	ガラスハウス2棟	1987	99	軽量S			改築/廃止		廃止	15.19	事後保全
FA0020	ねぶた小屋	BU0039	ねぶた小屋	2013	86	W	450	454,669	維持	劣	総量検討	5.88	事後保全
FA0021	道の駅いまべつ	BU0043	道の駅いまべつ	1997	75	SC	118,984	28,437,223	維持	良	長寿命化	24.09	長寿命化
				計	7,153		132,715	50,589,760					

開発センターおよび山崎放牧場は築40年以上経過しており、現地調査による劣化度も高いことから「建替」の方向性とします。由四良川放牧場の評価は悪くありませんが、現地調査における劣化度が調査対象中最も高いことから「建替」の方向性とします。道の駅いまべつについては、奥津軽いまべつ駅に隣接しているため新幹線利用者や道路利用者の休憩施設となっていることもあり、年間11万人以上に利用されており、観光の要とも言える施設であることから定期的に維持補修を行い「長寿命化」を目指していきます。その他の施設については、ほとんどの施設が築後20年以上経過しており、老朽化も進行してきていることから、施設総量適正化のための複合化等も視野に入れつつ耐用年数到来時まで使用して「建替」の方向性とします。

4 保健・福祉施設

対象とする保健・福祉施設は2施設あり、面積合計は630㎡で全体の3.4%を占めます。へき地における地域住民に対し、保健福祉の積極的増進を図るために設置されています。

表 3-4 保健・福祉施設の基本情報と整備手法

施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	建築年度	利用面積 (㎡)	構造	利用状況 (人)	ネットコスト (フルコスト-収入) (円)	一次評価	二次評価	傾向分類	劣化度	整備手法
FA0022	二股保険福祉館	BU0044	二股保険福祉館	1977	242	W	345	162,015	耐震補強	良	耐震補強	32.26	事後保全
FA0023	大川平福祉会館	BU0045	大川平福祉会館	1976	388	W	-	0	耐震補強	劣	総量検討	対象外	廃止
					計	630	345	162,015					

両施設とも築後40年以上が経過し、老朽化が進んでいます。耐震補強が実施されていないので安全面の観点から「耐震補強」または耐用年数到来時まで使用して「建替」の方向性とします。

5 医療施設

対象とする医療施設は今別診療所のみで、利用面積は573㎡です。無床ながら、住民の方々の身近な一次医療機関として、医療サービスの提供を行っています。

表 3-5 医療施設の基本情報と整備手法

施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	建築年度	利用面積 (㎡)	構造	利用状況 (人)	ネットコスト (フルコスト-収入) (円)	一次評価	二次評価	傾向分類	劣化度	整備手法
FA0024	今別診療所	BU0046	今別診療所	1975	485	W	6,435	2,764,401	改築/廃止	劣	廃止	28.13	耐震補強
		BU0047	今別診療所医師用住宅	1975	88	W			改築/廃止		廃止		対象外
					計	573	6,435	2,764,401					

地域医療の拠点として重要な役割を果たしていますが、築後45年が経過し老朽化も進んで来ているため、安全面を考慮し「建替」の方向性とします。

6 庁舎等

対象とする庁舎等は今別町役場のみで、利用面積は 1,554 m²です。行政運営の拠点として、住民生活に寄与する施設であると同時に、災害時の防災拠点としての機能も兼ねています。

表 3-6 庁舎等の基本情報と整備手法

施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	建築 年度	利用 面積 (m ²)	構造	利用状況 (人)	初コスト (コスト-収入) (円)	一次 評価	二次 評価	傾向分類	劣化度	整備手法
FA0025	今別町役場	BU0049	役場庁舎	1988	841	W			耐震補強		耐震補強	22.61	耐震補強
		BU0050	役場庁舎分室(旧法務局)	1990	182	SRC			維持		長寿命化	対象外	事後保全
		BU0051	役場車庫	1970	129	S	-	6,949,232	耐震補強	良	耐震補強	32.50	事後保全
		BU0052	今別町役場議会用物置	2011	53	W			維持		長寿命化	5.58	事後保全
		BU0053	今別町役場書庫	2011	349	W			維持		長寿命化	7.33	事後保全
計					1,554		-	6,949,232					

今別町役場は建築後 30 年以上経過しており、老朽化が進んでいます。新耐震基準の時期に建てられた建物ではありますが、屋根上の積雪が 1.6 m 以上となった場合に耐震性がない状態となってしまう。しかしながら、維持管理費の増大や躯体の損傷が予想されるため、耐震補強ではなく、他施設と複合化等を行い「建替」することも視野に入れた対応を検討します。

7 その他行政系施設

対象とするその他行政系施設は 12 施設あり、面積合計は 1,971 m²で全体の 10.7%を占めます。自然災害や火災などに迅速な対応を行うために必要な、各消防団分団の屯所を設置しています。

表 3-7 その他行政系施設の基本情報と整備手法

施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	建築年度	利用面積(m ²)	構造	利用状況(人)	ネット(コスト-収入)(円)	一次評価	二次評価	傾向分類	劣化度	整備手法
FA0026	消防団本部車庫	BU0054	今別町消防団本部(車庫)	1973	1,147	SRC	-	71,270	耐震補強	良	耐震補強	42.50	事後保全
FA0027	今別町消防団第1分団屯所	BU0055	今別町消防団 第1分団屯所	1983	52	W	-	55,071	維持	良	長寿命化	20.83	事後保全
FA0028	今別町消防団第2分団屯所	BU0056	今別町消防団 第2分団屯所	1981	41	W	-	63,954	維持	良	長寿命化	28.33	事後保全
FA0029	今別町消防団第3分団屯所	BU0057	今別町消防団 第3分団屯所	1987	51	W	-	55,071	維持	良	長寿命化	21.33	事後保全
FA0030	今別町消防団第4分団屯所	BU0058	今別町消防団 第4分団屯所1	1980	46	W	-	59,796	耐震補強	劣	総量検討	対象外	事後保全
		BU0059	今別町消防団 第4分団屯所2	1984	52	W	維持		総量検討		21.33	事後保全	
FA0031	今別町消防団第5分団屯所	BU0061	今別町消防団 第5分団屯所	1979	42	W	-	60,174	耐震補強	良	耐震補強	40.83	事後保全
FA0032	今別町消防団第6分団屯所	BU0062	今別町消防団 第6分団屯所	1977	52	W	-	57,906	耐震補強	良	耐震補強	40.71	事後保全
FA0033	今別町消防団第8分団屯所	BU0063	今別町消防団 第8分団屯所	1981	58	W	-	60,174	維持	良	長寿命化	28.06	事後保全
FA0034	今別町消防団第9分団屯所	BU0064	今別町消防団 第9分団屯所	1980	46	W	-	61,244	耐震補強	良	耐震補強	40.53	事後保全
FA0035	今別町消防団第10分団屯所	BU0065	今別町消防団 第10分団屯所	1979	62	W	-	60,174	耐震補強	劣	総量検討	41.32	事後保全
FA0036	今別町消防団第11分団屯所	BU0066	今別町消防団 第11分団屯所	1979	52	W	-	0	耐震補強	良	耐震補強	36.25	事後保全
FA0037	公共用バス待機場	BU0067	公共用バス待機場	2012	250	SRC	-	2,141,838	維持	良	長寿命化	5.44	事後保全
				計	1,952		-	2,746,672					

第1分団～第3分団と第8分団、公共用バス待機場については、想定的に劣化度も低いことから「長寿命化」を目指して対応を行います。その他の屯所については、劣化度も高く耐震補強も行われていないことから安全面を考慮し「建替」の方向性とします。

8 公園

対象とする公園は2施設あり、面積合計は125㎡で全体の0.7%を占めます。青函トンネル入口公園は、青函トンネルの本州側入口で、北海道新幹線が青函トンネルを出入りする様子を間近で見ることができる絶好のスポットです。鑄釜崎キャンプ場は、袋月海岸に面した緑の芝生が美しいキャンプ場で、磯遊び、釣りの絶好のスポットとして知られており、「鬼の形のトイレ」が目印です。

表3-8 公園の基本情報と整備手法

施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	建築年度	利用面積(m ²)	構造	利用状況(人)	ネットコスト(フルコスト-収入)(円)	一次評価	二次評価	傾向分類	劣化度	整備手法
FA0038	青函トンネル入口公園	BU0074	青函トンネル入口公園展望台	2014	35	S	-	478,965	維持	劣	総量検討	7.27	事後保全
		BU0069	青函トンネル入口公園公衆便所	1992	39	W			維持		総量検討	22.38	事後保全
FA0039	鑄釜崎キャンプ場	BU0072	観光施設トイレ(鬼の形トイレ)	1997	51	RC	-	575,572	維持	劣	総量検討	26.43	長寿命化
計					125		-	1,054,537					

両施設とも基本的には耐用年数到来時に「建替」の方向性としませんが、観光施設として貢献していることから、長寿命化も視野に入れて検討を続けます。

9 駐車場・駐輪場

対象とする駐車場・駐輪場は今別町営屋内駐車場のみで、利用面積は1,878㎡です。地域交通の拠点の他、人的、物的交流を図るため、道の駅いまべつと奥津軽いまべつ駅に隣接する形で設置されています。

表3-9 駐車場・駐輪場の基本情報と整備手法

施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	建築年度	利用面積(m ²)	構造	利用状況(人)	ネットコスト(フルコスト-収入)(円)	一次評価	二次評価	傾向分類	劣化度	整備手法
FA0040	今別町営屋内駐車場	BU0075	今別町営屋内駐車場	2015	1,878	SC		7,534,360	維持	劣	総量検討	7.10	事後保全
計					1,878			- 7,534,360					

道の駅いまべつに隣接する形で設置されているため、車を利用する観光者にとっても重要な施設となっています。基本的には通常とおり耐用年数到来時に「建替」の方向性としています。

10 その他施設

対象とする公園は2施設あり、面積合計は1,192㎡で全体の6.5%を占めます。旧大川平小学校体育館を利用して、大川平地区の太鼓、ネブタ、荒馬などが展示されている荒馬の里資料館などを設置しています。

表 3-10 その他施設の基本情報と整備手法

施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	建築年度	利用面積(㎡)	構造	利用状況(人)	ネットコスト(フルコスト-収入)(円)	一次評価	二次評価	傾向分類	劣化度	整備手法
FA0042	荒馬の里資料館	BU0077	旧大川平小学校校舎(荒馬の里資料館)	1963	823	W	-	157,411	改築/廃止	劣	廃止	32.61	事後保全
		BU0078	旧大川平小学校体育館(荒馬の里資料館)	1964	329	W			改築/廃止				
FA0043	今別駅前車庫	BU0080	倉庫(今別駅前車庫)	2009	40	W	-	140,679	維持	良	長寿命化	対象外	事後保全
				計	1,192		-	298,090					

今別駅前車庫は現在使用されていないため「事後保全」で対処します。荒馬の里資料館は、旧大川平小学校を利用した施設であるため、築後60年近く経過しており老朽化が進んでいます。地域文化の資料館として重要な役割を果たしていますが、「建替」も視野に入れて引き続き検討していきます。

第4章 公共施設整備の基本的な方針と整備水準

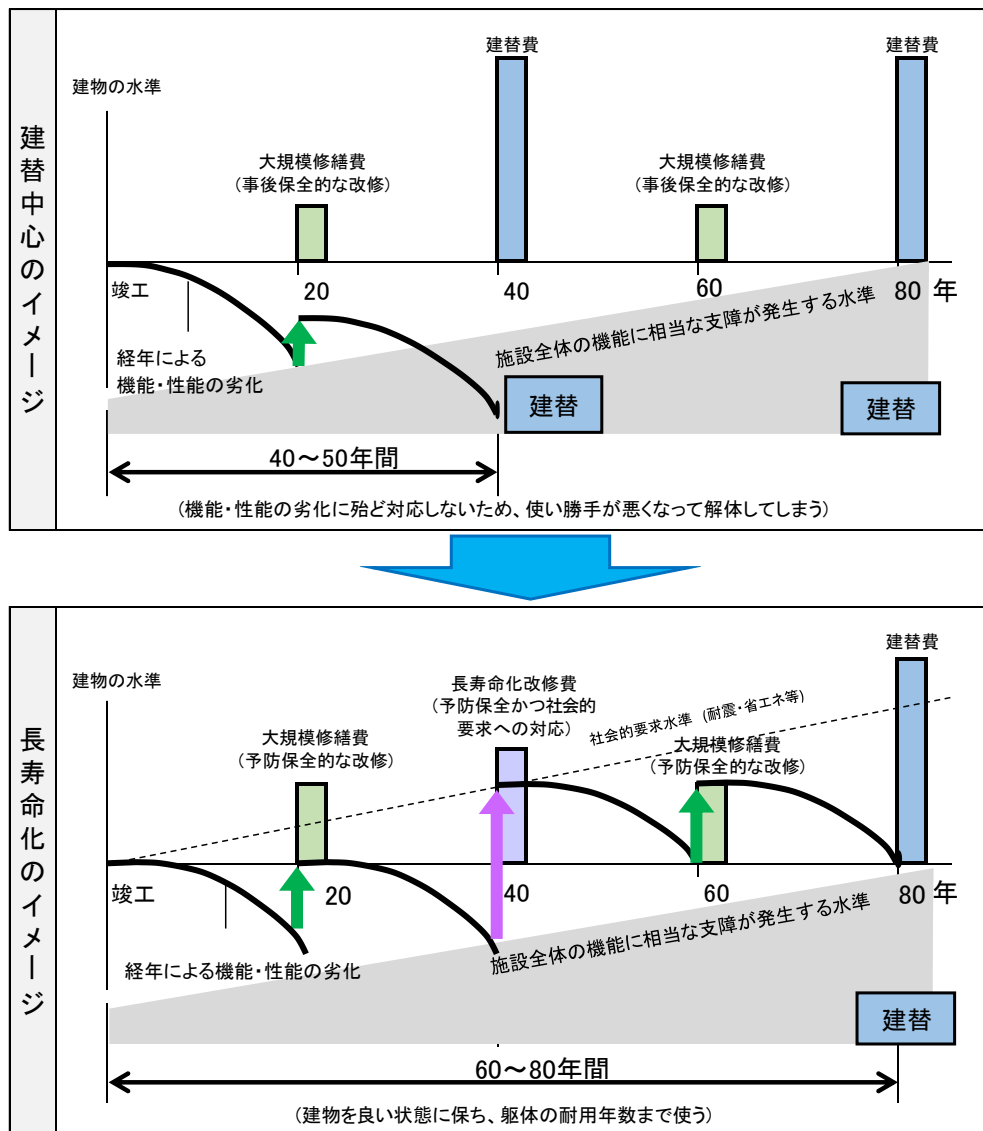
1 改修等の基本的な方針

財政状況や環境配慮の観点から、計画的な改修による長寿命化を適切に行う施設整備を行っていきます。従来の新築、改築を中心とした施設整備（事後保全）から、計画的な修繕・改修による施設整備（予防保全）に切り替え、建物の長寿命化を図ることで財政負担の平準化を行っていきます。

2 改修周期の考え方

建物の長寿命化を行うために、適切な周期での計画的修繕・改修が必要となります。下記のイメージのように、定期的な修繕・改修を繰り返し、長寿命化を図ります。

【改修周期の考え方】



出典：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)

3 改修等の整備水準

(1) 耐久性の向上

工事実施段階においては躯体の詳細調査を実施し、ひび割れ補修工法（被覆工法、注入工法、充てん工法）等によるひび割れ対策、表面処理工法等、中性抑制剤やアルカリ性付与剤の塗布等による中性化対策、断面修復工法（左官工法、吹付け工法）等による鉄筋の腐食対策など劣化状況に応じた適切な補修を実施します。

また、躯体や建物内部への漏水は耐久性への影響が大きいため、外壁や屋上には防水性および耐久性の高い材料を使用します。

(2) 機能性の向上

多くの人が使用する公共施設であるため、バリアフリーやユニバーサルデザインを取り入れた機能的な内装や設備を選定します。また、用途やレイアウトの変更への対応のしやすさも考慮します。

(3) 環境性の向上

断熱性の高い材料の使用や再生エネルギーを導入し、環境に配慮した省エネルギー化を図ります。

【改修時の整備水準例】

部位	対応	具体例
躯体	躯体の状況に応じた補修 (ひび割れ対策、中性化対策)	・補修材の注入 ・表面処理工法 ・断面修復工法 等
屋根・屋上	防水性および耐久性の高い材料の導入	・ガルバリウム鋼板屋根 ・屋上断熱アスファルト防水改修 等
外部	耐久性および断熱性の高い材料の導入	・フッ素塗料等 ・複層ガラス ・断熱材 等
内部	レイアウト変更可能な内装の導入	・可動式間仕切り
電気設備	省エネ効果の高い電気設備の導入、 再生可能エネルギーの導入	・電灯のLED化 ・太陽光エネルギー発電 等
機械設備	バリアフリー/ユニバーサルデザイン型 の設備導入、省エネ効果の高い電気設備 の導入	・トイレの洋式化 ・エレベーター設置 ・ICT対応 等

4 整備方針を踏まえた更新費用の状況（長寿命化型試算）

（1）条件設定（長寿命化型試算）

長寿命化を踏まえた試算は、第1章2の従来型試算の条件ではなく、さらに詳細な部位ごとに試算する下記の条件でシミュレーションを実施します。

- ① 更新周期は、「平成31年度 建築物のライフサイクルコスト（(財)建築保全センター）」を参考に長寿命化改修周期を40年、大規模修繕周期を20年とします。
- ② 長寿命化する場合の建替え周期については第2章2(4)に基づき、40年、60年、80年のいずれかとします。長寿命化しない建物は財務省例に基づく法定耐用年数を使用します。
- ③ 建替え期間は2年間、長寿命化改修・大規模修繕期間は1年間として費用を計上します。
- ④ 更新周期と単価は「小規模事務庁舎」「中規模事務庁舎」「大規模事務庁舎」「校舎」「体育館」「中層住宅」「高層住宅」の7つに分類して設定します。
- ⑤ 計画的な改修を見込まない建物は「事後保全」とし、第1章2の単価を用い、試算40年間で一度建替えが発生すると仮定し、「事後保全建物の面積合計 × 分類単価 ÷ 40（年）」を毎年度計上します。

【建替・修繕周期・単価表】

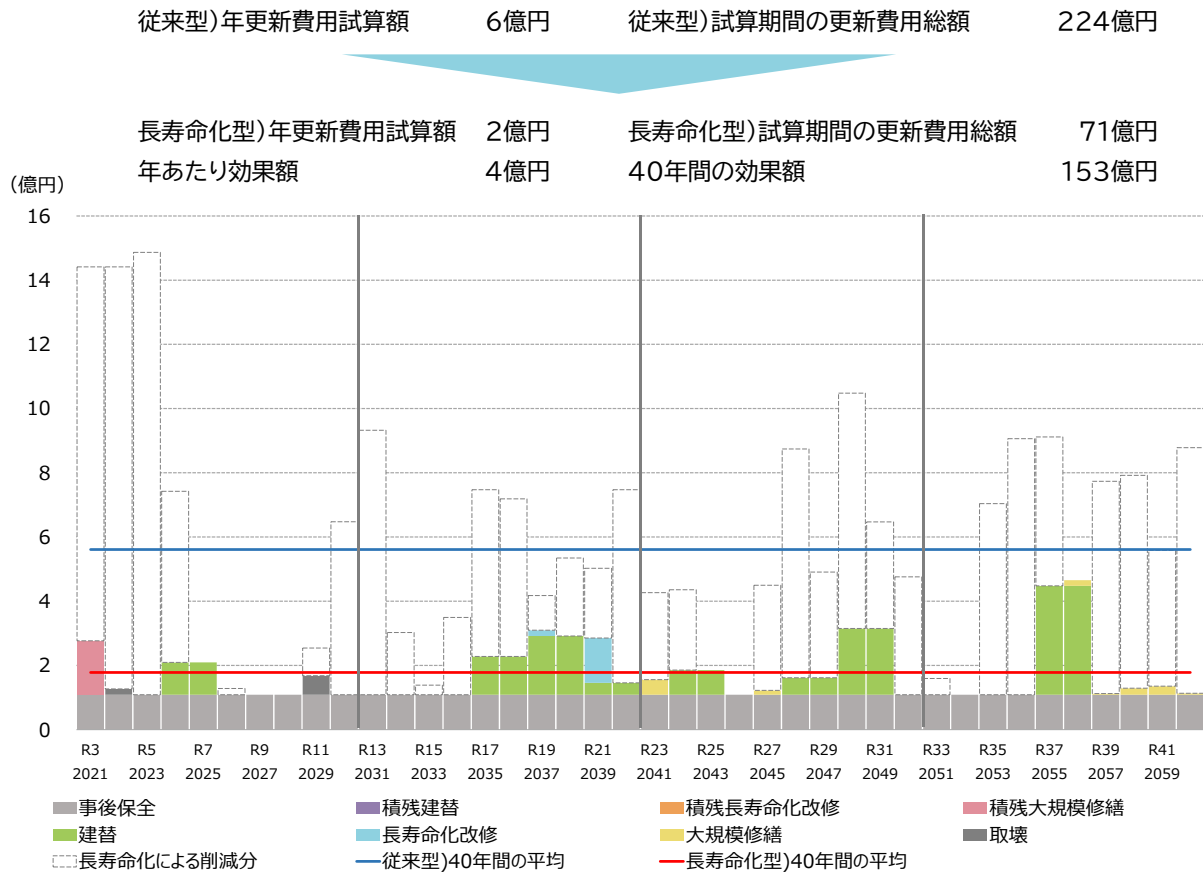
部位	項目	周期	単価 (㎡/円)						
			小規模事務庁舎 (~1,500㎡)	中規模事務庁舎 (~9,000㎡)	大規模事務庁舎 (9,000㎡~)	校舎	体育館	中層住宅 (4階程度)	高層住宅 (8階程度)
外構	長寿命化改修	40	270	1,210	200	330	0	2,870	1,800
	大規模修繕	20	270	120	170	330	0	630	390
屋根	長寿命化改修	40	2,950	1,700	620	4,740	8,950	2,930	1,550
	大規模修繕	20	1,190	790	300	780	1,360	410	190
外部	長寿命化改修	40	17,400	16,720	6,320	12,680	13,600	15,960	16,560
	大規模修繕	20	4,250	2,270	1,390	4,300	5,210	6,000	6,610
内部	長寿命化改修	40	32,860	33,440	32,290	33,660	24,930	34,330	34,140
	大規模修繕	20	3,310	3,400	2,980	4,750	3,790	6,870	7,610
電気設備	長寿命化改修	40	45,130	42,720	42,330	24,010	15,660	15,230	16,800
	大規模修繕	20	8,110	9,250	10,070	4,860	5,010	1,710	2,750
機械設備	長寿命化改修	40	60,570	55,630	66,600	31,500	13,600	46,100	51,520
	大規模修繕	20	14,380	19,950	17,350	10,330	3,370	6,920	8,160
外部足場	設置・撤去	—	3,060	2,220	1,310	2,070	3,810	2,530	2,980
改修合計値 (共通費30%含)	長寿命化改修	40	210,912	199,732	194,571	141,687	104,715	155,935	162,955
	大規模修繕	20	44,941	49,400	43,641	35,646	29,315	32,591	37,297
建替	建替	耐用年数or 目標使用年数	445,960	409,460	374,890	318,810	362,940	306,480	305,960
取壊	取壊	—	41,400	33,800	33,800	32,300	44,800	40,400	37,200

※周期および単価について、掲載の都合上位を集約して記載していますが、試算にあたっては第2章5(2)で示したより細かい部位単位で試算しています。そのため単純に面積を乗じても後述の実施見通しの額と一致しない場合があります。

(2) 更新費用試算結果(長寿命化型試算)

事後保全対象を整理し、統廃合や長寿命化を行うと仮定し今後かかる更新費用を試算した結果、第1章2の従来型試算における40年間の更新費用224億円に対して、長寿命化型は71億円となり、40年間の投資額で153億円の縮減効果が期待されます。

図4 公共施設の更新費用試算比較(従来型⇔長寿命化型)



統廃合および長寿命化により 40 年間における投資額 153 億円の縮減見込み

※あくまで推計値であり、実際にかかる経費とは異なります。

第5章 実施計画

1 優先順位の考え方

本章では第4章4での試算額を基に、試算額の組み換え・置き換え等を行い、今後計画的に建物の更新等対応していけるように平準化を行います。

特に同一の時期に更新が集中している場合の対応優先度は第2章2で算定した劣化度や既に決定している工事等の状況、既存の施策・計画との兼ね合い、財政状況等を考慮して検討しました。

2 実施計画

今後の公共施設投資にかけられる金額を年あたり 2,660 万円程度と仮定し、それを目安に試算金額からの組み換えなどを行い、今後の改修等実施スケジュールを検討しました。10 年間のうちに対応する施設の改修等実施計画は以下のとおりです。

表 5 改修実施計画

(単位：千円)

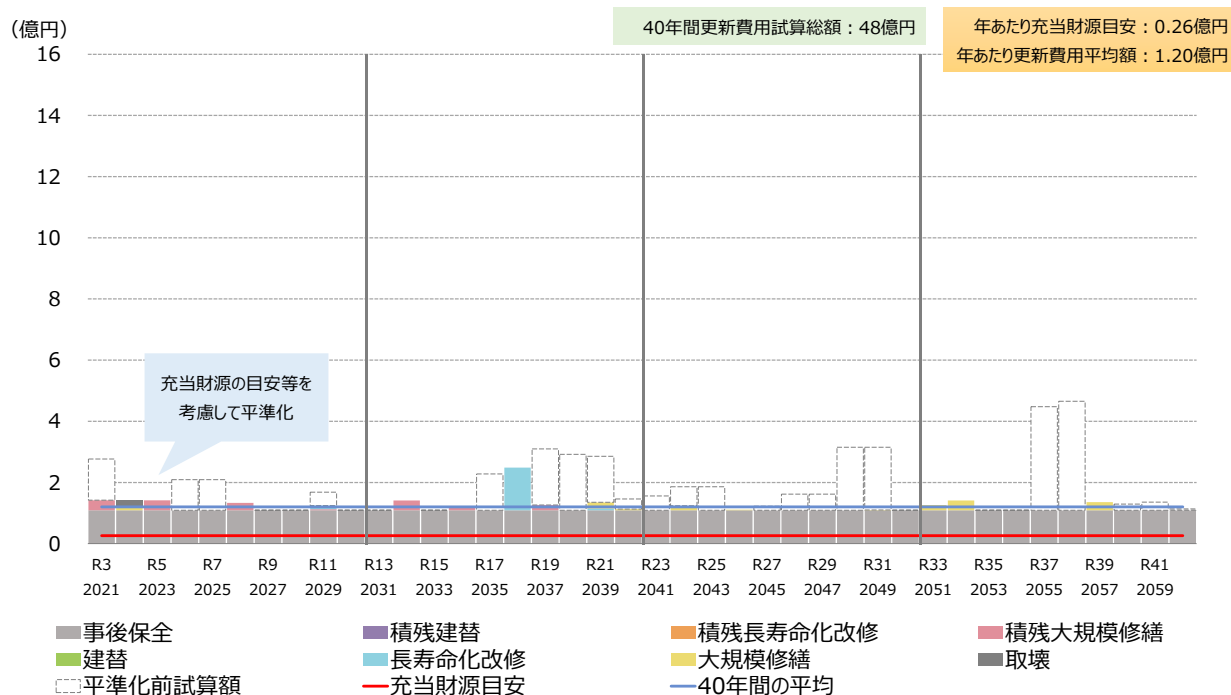
施設名称	棟名称	実施計画											
		西暦 和暦	2021 R03	2022 R04	2023 R05	2024 R06	2025 R07	2026 R08	2027 R09	2028 R10	2029 R11	2030 R12	
中央公民館	中央公民館	経過年数	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	
		対応時期											
		工事種別	大規模修繕										
		金額	13,557										
高野崎キャンプ場	高野崎 休憩所、ロッヂ	経過年数	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	
		対応時期											
		工事種別	積残大規模修繕										
		金額	3,880										
	高野崎 店舗	経過年数	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	
		対応時期											
		工事種別	積残大規模修繕										
		金額	1,497										
	高野崎 公衆浴場、便所	経過年数	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	
		対応時期											
		工事種別	積残大規模修繕										
		金額	1,191										
山崎放牧場	避難舎	経過年数	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	
		対応時期											
		工事種別	積残大規模修繕										
	農具庫	経過年数	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	
		対応時期											
		工事種別	積残大規模修繕										
荒馬の里 活性化センター	荒馬の里 活性化センター	経過年数	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
		対応時期											
		工事種別	積残大規模修繕										
		金額	26,599										
道の駅いまべつ	道の駅いまべつ	経過年数	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
		対応時期											
		工事種別	長寿命化改修										
		金額	13,901										
大川平福社会館	大川平福社会館	経過年数	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	
		対応時期											
		工事種別	取壊										
		金額	17,669										
今別町役場	役場庁舎	経過年数	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	
		対応時期											
		工事種別	積残大規模修繕										
		金額	32,488										
鑄釜崎キャンプ場	観光施設トイレ (鬼の形トイレ)	経過年数	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
		対応時期											
		工事種別	長寿命化改修										
		金額	1,437										
計			33,170	31,226	32,488	0	0	24,282	0	0	15,339	0	

※あくまで推計値であり、実際にかかる経費とは異なります。

3 実施計画におけるコストの見通し

前述のとおり検討した実施スケジュールを反映すると、今後40年間にかかる費用の見通しは以下のとおりとなります。

図5 公共施設の更新費用試算比較(平準化前⇔平準化後)



※あくまで推計値であり、実際にかかる経費とは異なります。

4 今後の対策

改修の実実施スケジュールを基に改修等を実施すると事後保全費用を除けば、概ね充当財源目安程度で対処が可能な見込みとなります。ただし、あくまで推計ではありますが事後保全対象についても年あたり最大で1億円程度必要になると見込んでいるため、定期的な基金の積み立てを行うとともに、近隣市町村や産学官の連携を通じた維持管理費用の効率化によって財源確保を行います。また、各施設における利用率の向上や施設使用料の見直しによる収入改善、人口減少の状況を見据えた施設規模の検討を通じ、効率的な行政サービスの提供を目指します。

第6章 個別施設計画の継続的運用

1 維持管理の項目・手法等

長寿命化を図るため、修繕等の工事だけでなく、日常的・定期的な点検を実施し、建物を維持管理していきます。劣化状況等を把握し、効率的な修繕・更新を検討、計画に反映してきます。

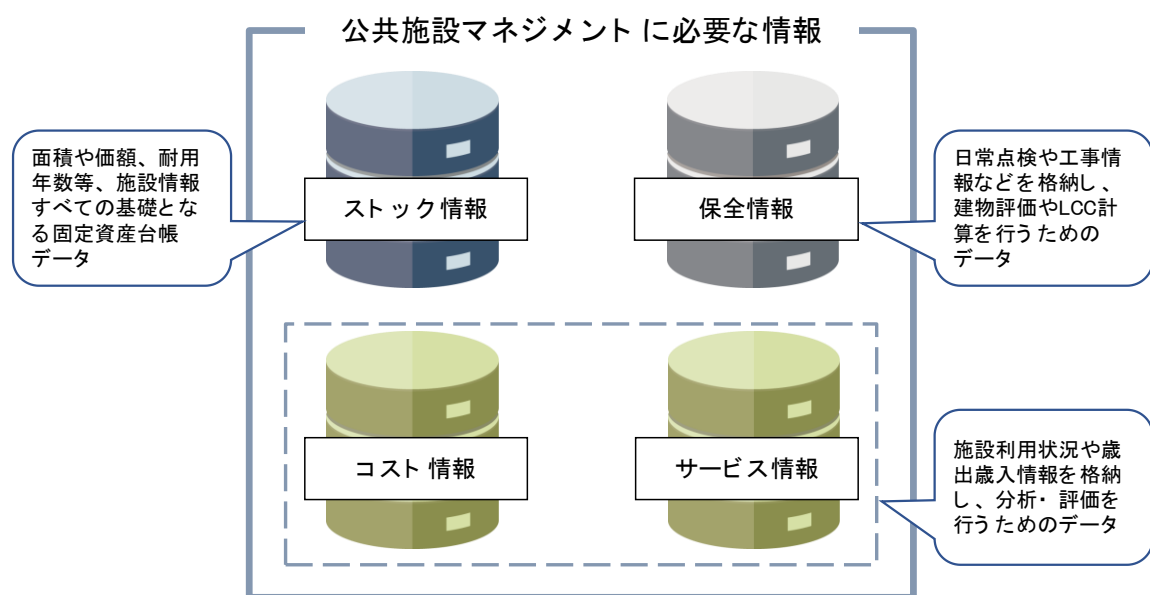
点検種類	点検内容	頻度	担当者
日常的な点検	建物や設備の状況把握、 清掃等	常時	施設管理者
定期点検	劣化調査 建物や設備の劣化・破損 状況の把握	1年に1回	施設管理者
	法定点検 各種法定点検	各種周期に準ずる	専門業者

劣化調査においては「劣化調査マニュアル」を作成し、劣化状況調査票の項目について評価を行います。

2 情報基盤の整備と活用

施設の老朽化、厳しい財源状況、人口減少による需要の変化に対応するため、公共施設におけるPDCAサイクルを回すことを目的としたシステムを構築します。施設の利用者やコスト・点検状況など、日々積み重なる情報の蓄積と表やグラフという形で「見える化」することにより、各担当者が施設に対する分析や課題認識を通じた対策を検討・行動できるようにします。また固定資産台帳と連携することにより、資産とマネジメントの一体的な管理を行うよう留意します。

【情報基盤整備イメージ】



3 推進体制等の整備

各施設所管課間で、情報共有や調整、進捗管理や横断的事項に関する意思決定等を円滑に行うため、「公共施設等総合管理計画推進会議」において、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する取組を推進します。

また、地方公会計の固定資産台帳や施設カルテを一元的な情報データとして活用し、修繕履歴や更新等に関する情報を更新していきます。また、一元管理されたデータを庁内で共有化し、全庁的・横断的かつ効率的な管理・運営に努めます。



参考：今別町公共施設等総合管理計画

4 フォローアップ

施設の劣化状況や厳しい財源状況、人口減少による需要の変化に対応するため、進捗を確認しながら必要に応じて適宜計画の見直しを行います。

また、本計画で示した実施見通しを目安として、具体的には実施年度や個別の事業費などを精査しつつ、財源とのバランスを見ながら施設の改修等工事を実施していきます。



いまべつまち
今別町
imabetsu town

●お問い合わせ先

今別町役場 総務課



0174-35-2001

町のホームページでは公共施設マネジメントに関する上位計画である「今別町公共施設等総合管理計画」を公表しています。

今別町 公共施設等総合管理計画

検索

