

# 吉川市公共施設長寿命化計画

令和3年3月

(令和8年3月改定)

吉川市



## 目 次

<b>第1章 計画の目的等</b>	<b>1</b>
1.1 目的	1
1.2 位置づけ	1
1.3 計画期間	2
1.4 対象施設	3
<b>第2章 劣化状況調査及び劣化度評価</b>	<b>6</b>
2.1 劣化状況調査	6
2.2 劣化度評価	13
<b>第3章 長寿命化等の基本方針</b>	<b>25</b>
3.1 長寿命化等の基本方針	25
3.2 建築物の保全区分	28
3.3 目標使用年数の設定	30
3.4 改修等の方針	32
3.5 施設整備の水準	34
<b>第4章 施設類型別長寿命化計画</b>	<b>37</b>
4.1 学校教育施設	37
4.2 学校教育施設以外	43
<b>第5章 将来更新費用の見通し</b>	<b>49</b>
5.1 財政の見通し	49
5.2 算定条件	49
5.3 将来更新費用の見通し	51
<b>第6章 継続的運用方針</b>	<b>52</b>
6.1 情報の管理と共有	52
6.2 推進体制	52
6.3 フォローアップ	52

## 第1章 計画の目的等

### 1.1 目的

本市は、全国的な人口減少社会の中で土地区画整理事業による都市基盤の整備を進めてきたことや、近年、本市周辺に大型商業施設が開業するなど、日常生活の利便性の高まりもあって、東京近郊のベッドタウンとして、定着しています。

しかしながら人口増加に対応して整備してきた公共施設・インフラは初期のものは老朽化が進行してきており、また、いずれは人口が減少に転じる状況もあり、その中で将来にわたり公共サービスを充実させつつ市の財政の健全化を維持するためには、全市的・長期的な観点から公共施設・インフラを管理していくことが求められています。

「吉川市公共施設長寿命化計画（以下、「本計画」という。）」は、劣化調査・評価の結果を元に、公共施設（建築物系）の今後必要となる更新・改修等の内容、時期、費用等を示し、長期的な財政負担の軽減・平準化を図り、施設の長寿命化を適切に実行することを目的に策定しております。

### 1.2 位置づけ

本計画は、吉川市公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設（建築物系）についての個別施設の方向性を示すもので、国の「インフラ長寿命化基本計画」で要請されている個別施設計画として位置づけます。

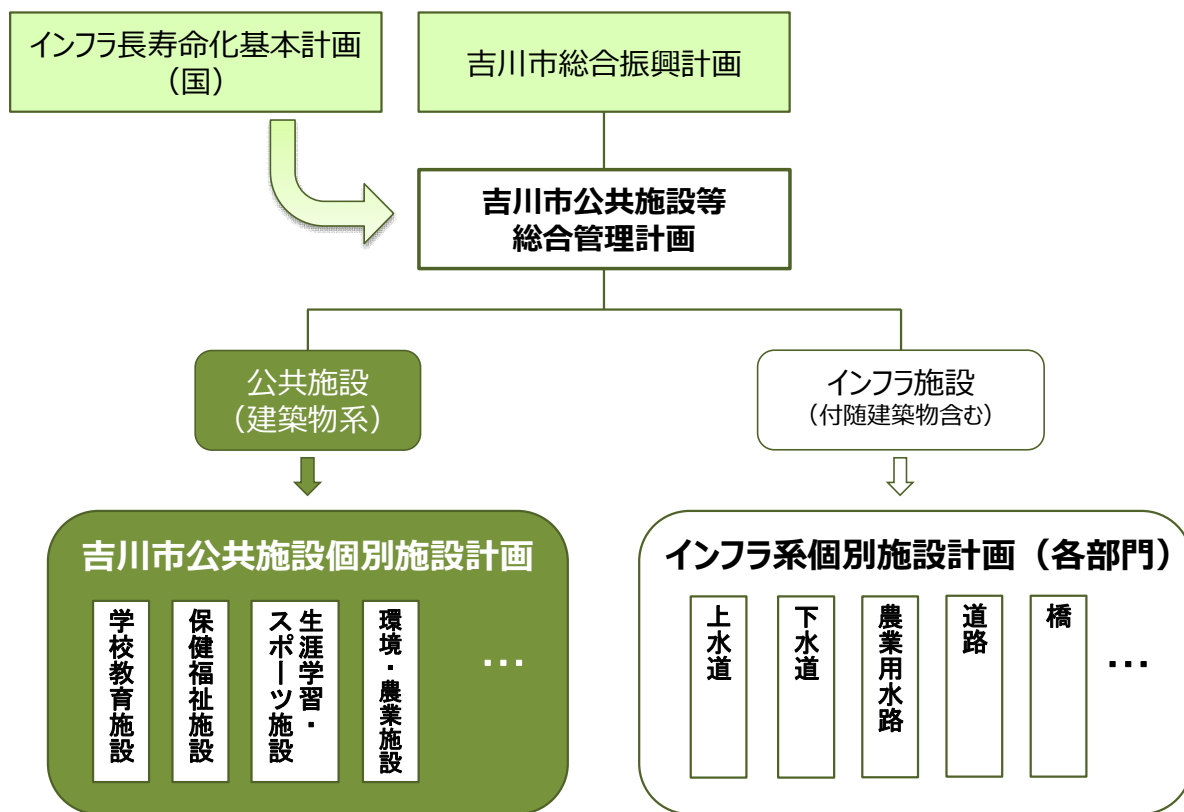


図 1-1 本計画の位置づけ

### 1.3 計画期間

本計画の計画期間は、吉川市公共施設等総合管理計画の計画期間である2044年度までとします。また、5年ごとを目安に計画を見直します。ただし、市の財政状況や制度改正、社会情勢の変化、施設の劣化調査結果などにより、計画を見直す必要が生じた際には、適宜修正を図るものとします。

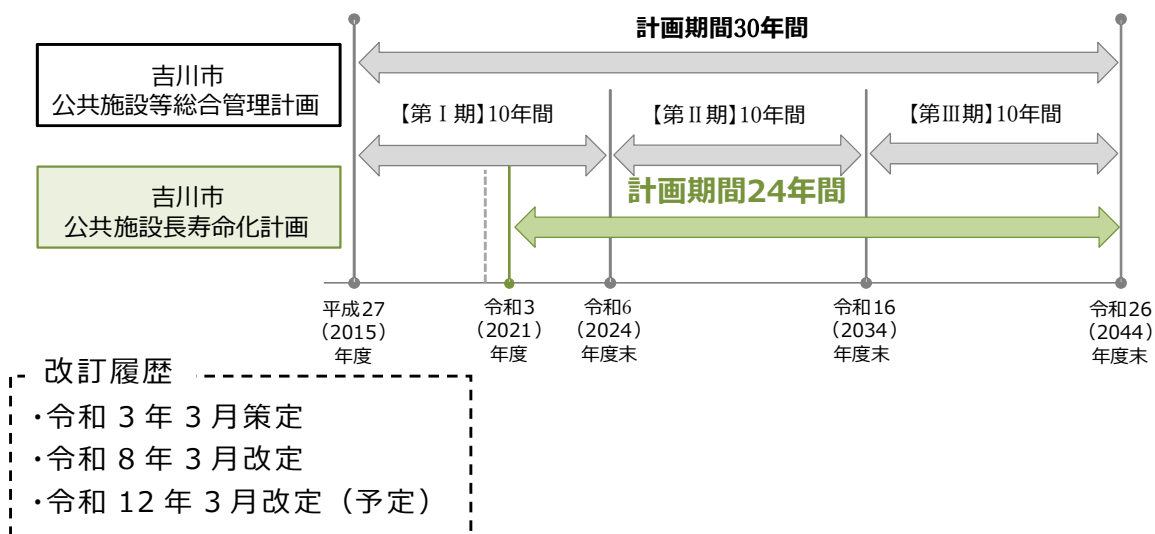


図 1-2 計画期間

## 1.4 対象施設

本計画の対象施設は、公共施設等総合管理計画で対象とした施設のうち、インフラ施設を除いた全ての公共施設（建築物系）とします。

表 1-1 対象施設一覧(1)

施設分類	施設 No	施設名	延べ床面積	建築年度 (主要棟)
学校教育施設	1	吉川小学校・吉川学童保育室・平沼地区高齢者ふれあい広場・平沼地区公民館	8,296.21	2002
	2	旭小学校	4,345.00	1985
	3	三輪野江小学校	4,660.00	1994
	4	関小学校	6,298.00	1972
	5	北谷小学校・北谷学童保育室	5,410.00	1976
	6	栄小学校・栄学童保育室	5,901.00	1978
	7	中曽根小学校	3,738.00	1980
	8	美南小学校・美南地区高齢者ふれあい広場・美南子育て支援センター・美南地区公民館・美南学童保育室	9,186.10	2012
	9	東中学校	8,310.00	1990
	10	南中学校	9,304.00	1971
	11	中央中学校	7,708.00	1981
	12	吉川中学校	10,477.00	2019
	13	給食センター	2,956.48	2015
	14	教育センター	327.87	1971
保健福祉施設	15	老人福祉センター	814.34	1978
	16	旧第三保育所	640.00	1978
	17	第一保育所	805.00	1992
	18	第二保育所	842.14	2019
	19	関学童保育室	376.00	2011
	20	三輪野江学童保育室	77.00	1994
	21	中曽根学童保育室	180.00	1995
	22	旭学童保育室	77.00	1995
	23	美南学童保育室（別棟）	350.63	2016
	24	児童館ワンダーランド	1,591.16	1988
	25	保健センター	1,279.45	1987
生涯学習・スポーツ施設	26	中央公民館・中央公民館図書室	3,620.63	1986
	27	東部地区公民館・東部市民サービスセンター	400.55	1978
	28	旭地区センター・旭地区センター図書館・北部市民サービスセンター	2,905.64	1996
	29	市民交流センターおあしす・吉川市子育て支援センター、図書館	6,132.04	1998
	30	郷土資料館	157.40	1983
	31	総合体育館	4,395.00	1982
	32	市民プール	2,452.90	1981
	33	旭公園球場	1,260.64	1996

表 1-2 対象施設一覧(2)

施設分類	施設 No	施設名	延べ床面積	建築年度 (主要棟)
環境・農業施設	34	環境センター	2,534.00	1993
	35	市民農園	248.22	1995
防災・防犯施設	36	加藤防災倉庫	263.00	1977
	37	平沼防災倉庫	182.03	2014
	38	保第2公園防犯活動ステーション	34.78	2008
行政施設	39	旧吉川市役所（第2庁舎）	1,194.00	1991
	40	吉川市役所	8,275.72	2017
インフラ施設	41	サイクル&バスライド駐輪場	16.49	1994
	42	吉川駅北第1自転車駐車場	1,730.47	1993
	43	吉川駅南自転車駐車場	357.78	1993
	44	吉川駅北第2自転車駐車場	225.87	1993
	45	吉川美南駅西口自転車駐車場	513.42	2012
	46	美南駅自由通路	1,349.91	2011
その他施設	47	シルバー人材センター	206.33	1993

# ○公共施設配置図

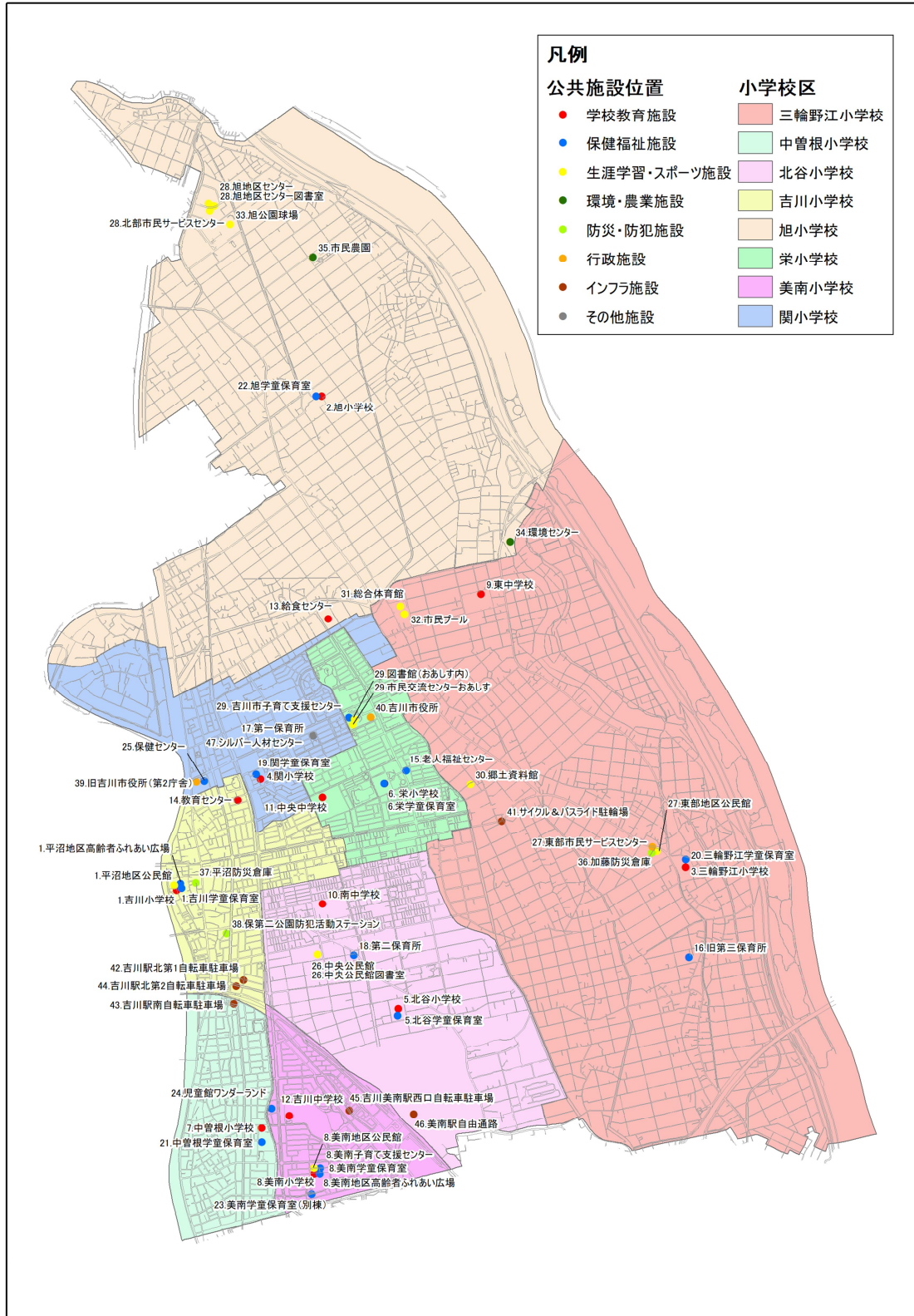


図 1-3 公共施設配置図

## 第2章 劣化状況調査及び劣化度評価

### 2.1 劣化状況調査

#### (1) 劣化状況調査の概要

劣化状況調査マニュアル（以下「マニュアル」という。）に基づき、下表に示す項目について目視や打音により実施します。

表 2-1 劣化状況調査の主な調査項目

部位・設備	主な調査項目
構造部	ひび割れ、鉄筋露出等
建築部位	
屋根・屋上	防水保護層の浮き・き裂等、排水口・排水溝のつまり等、雨樋・縦樋の支持金具の不良等、外階段のサビ等
外壁	仕上げ材の浮き・剥離等、吹付等の浮き・剥離等、目地材のひび割れ等
内部	天井の漏水跡、天井仕上げ材の浮き、たわみ等、壁・床の仕上げ材の浮き、剥離等
機械設備	給排水設備、空調・換気設備、衛生設備
電気設備	電気機器のサビ、異音・異臭等、外灯の傾き、破損等

#### ① 計画策定時

施設担当課が作成した、事前ヒアリングシート（修繕履歴、不具合箇所など）をもとに、令和元年9～11月の期間に有資格者（※）が劣化度調査対象施設について、目視や打診により表 2-1 の項目について、現地調査を実施しました。

#### ② 計画策定後（毎年）

年一回、施設担当課職員が調査者となり、修繕履歴の更新及びマニュアルに基づき現地調査を実施し、計画策定時の劣化状況調査結果を更新します。

#### ③ 計画改定時

計画の見直しを行う際には、ロードマップにおいて直近に計画が位置付けられている施設等につきましては、有資格者が表 2-1 の項目の現地調査を実施するほか、屋上や屋根に登ることができない施設については、ド

ローン等を使用して調査を行います。その他の施設に関しては、有資格者による講習会を受講した施設担当課職員が実施します。

令和7年度は、表2-2の施設について、有資格者が調査を実施し、残りの施設は職員が実施しています。

劣化度調査を実施した全施設について、有資格者による評価を実施します。

表 2-2 有資格者による劣化状況調査

施設名	棟名	表2-1の調査	ドローン調査
旭小学校	普通・特別教室棟2	○	
三輪野江小学校	普通教室棟(西)27		○
栄小学校	普通教室・特別教室及び管理棟1	○	
東中学校	校舎(普通教室棟)		○
東中学校	校舎(特別教室棟)		○
東中学校	屋内運動場		○
中央中学校	屋内運動場		○
児童館ワンダーランド	児童館	○	○
保健センター	保健センター	○	
中央公民館	公民館	○	
旭地区センター	旭地区センター	○	○
市民交流センターおあしす	市民交流センター		○
市民プール	屋内温水プール	○	
旭公園球場	内野スタンド	○	
環境センター	粗大ごみ処理棟	○	○
美南駅自由通路	自由通路		○

※有資格者：一級建築士、二級建築士または特定建築物調査員

## (2) 劣化状況調査の対象建築物

劣化状況調査の対象建築物は、延床面積 200 m<sup>2</sup>以上かつ築年数 20 年以上を基本としました。劣化状況調査を実施した建築物は表 2-3～表 2-7 (調査対象は●、それ以外の保全区分を「予防保全」とするものと主用途の建築物は○) に示すとおりです。なお、建物構造の定義は以下のとおりです。

RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、CB：コンクリートブロック造、  
W：木造、LGS：軽量鉄骨造

### < 学校施設 >

表 2-3 劣化調査の対象建築物(1)

施設 No.	建物 No.	施設名	建物名称	延床面積	建築年度	経年	大規模改修年月※1	本計画に基づく改修	構造	劣化調査対象
1	1	吉川小学校・吉川学童保育室・平沼地区高齢者ふれあい広場・平沼地区公民館	校舎 25	7610.21	2002	23			RC	●
	2		屋内運動場 18	630.00	1975	50	2014/9		S	●
	3		体育器具庫 26	56.00	2002	23			S	
2	1	旭小学校	普通・特別教室棟 2	2300.00	1985	40		2022/1 (トイレ)	RC	●
	2		管理・特別教室棟 1	1143.00	1985	40		2022/1 (トイレ)	RC	●
	3		屋内運動場 19	701.00	1978	47	2011/9		S	●
	4		プール付属室 15	58.00	2001	24			W	
	5		便所 3	39.00	1978	47			W	
	6		体育器具庫 22-1	34.00	1979	46			S	
	7		体育器具庫 22-2	34.00	1983	42			S	
	8		機械室 3	13.00	1991	34			W	
	9		倉庫 26	15.00	1997	28			S	
	10		陶芸小屋 25	8.00	1987	38			S	
3	1	三輪野江小学校	普通教室棟(西) 27	1569.00	1994	31			RC	●
	2		管理教室棟 13	1176.00	1973	52	2010/9		RC	●
	3		普通教室棟(東) 18	1083.00	1978	47	2010/9		RC	●
	4		屋内運動場 15	688.00	1977	48	2010/9		S	●
	5		倉庫 22	68.00	1982	43			S	
	6		更衣室 28	56.00	1998	27			S	
	7		倉庫 29-1	13.00	1991	34			W	
	8		機械室 29-2	7.00	1998	27			W	
4	1	関小学校	校舎(東棟) 1	2059.00	1972	53	2003/9		RC	●
	2		校舎(管理棟) 8	1343.00	1981	44	2004/9		RC	●
	3		校舎(西棟) 4-2	1122.00	1977	48	2003/9		RC	●
	4		校舎(西棟) 4-1	796.00	1974	51	2003/9		RC	●
	5		屋内運動場 5	736.00	1974	51	2011/9		S	●
	6		給食室 14	50.00	2016	9			S	
	7		プール専用付属室 13	95.00	2013	12			W	
	8		体育器具庫 10	63.00	1987	38			S	
	9		倉庫 7	19.00	1980	45			S	
	10		陶芸小屋 11	9.00	1987	38			S	
	11		倉庫 9	6.00	1982	43			S	

表 2-4 劣化調査の対象建築物(2)

施設 No.	建物 No.	施設名	建物名称	延床面積	建築年度	経年	大規模改修年月※1	本計画に基づく改修	構造	劣化調査対象
5	1	北谷小学校・北谷学童保育室	西側教室棟 4-1,-2	1584.00	1976	49	2009/9		RC	●
	2		東側教室棟 1-1	1236.00	1975	50	2009/9		RC	●
	3		東側教室棟 1-3	1212.00	1975	50	2009/9		RC	●
	4		屋内運動場 5	700.00	1976	49	2012/9		S	●
	5		管理棟 12	554.00	1983	42	2009/9		RC	●
	6		プール専用室 13	100.00	2013	12			S	
	7		給食受取室 1-2	24.00	1981	44	2009/9		S	
6	1	栄小学校・栄学童保育室	普通教室・特別教室及び管理棟 1	3914.00	1978	47	1999/9	2022/1 (トイレ)	RC	●
	2		普通教室棟 2	1143.00	1980	45	1999/9	2022/1 (トイレ)	RC	●
	3		屋内運動場 3	700.00	1979	46	2013/9		S	●
	4		プール付属室 4	76.00	1979	46			S	
	5		体育器具庫 6-2	33.00	1982	43			S	
	6		体育器具庫 6-1	32.00	1980	45			S	
	7		倉庫 8	10.00	1980	45			S	
	8		倉庫 10	3.00	1988	37			S	
7	1	中曽根小学校	管理棟 8	1935.00	1980	45	2007/9		RC	●
	2		特別教室棟 1	1051.00	1980	45	2007/9		RC	●
	3		教室棟(東側) 7	954.00	1983	42	2007/9		RC	●
	4		教室棟(西側) 11	783.00	1992	33			RC	●
	5		体育館 5	725.00	1981	44		2026/3 (長寿命化)	S	●
	6		プール専用付属室	99.00	2017	8			W	
	7		倉庫 6	43.00	1984	41			S	
	8		倉庫 13	55.00	2015	10			W	
	9		倉庫 2	28.00	1980	45			S	
8	1	美南小学校・美南地区高齢者ふれあい広場・美南子育て支援センター・美南地区公民館・美南学童保育室	校舎 1~3	8198.00	2012	13			RC	○
	2		体育館・渡り廊下 4	874.00	2012	13			RC	○
	3		屋外便所・倉庫 5	75.00	2012	13			RC	
	4		駐輪場	19.55	2012	13			アルミ	
	5		駐輪場	19.55	2012	13			アルミ	
9	1	東中学校	校舎 36	3767.00	1990	35	2018/2		RC	●
	2		校舎 31	2051.00	1990	35	2018/2		RC	●
	3		体育館 35	1508.00	1997	28			RC	●
	4		駐輪場	432.00	1990	35			S	●
	5		駐輪場	432.00	1990	35			S	●
	6		部室棟 33	61.00	1992	33			S	
	7		体育庫 34	47.00	1992	33			S	
	8		プロパン庫	12.00	1990	35			RC	

表 2-5 劣化調査の対象建築物(3)

施設 No.	建物 No.	施設名	建物名称	延床面積	建築年度	経年	大規模改修年月※1	本計画に基づく改修	構造	劣化調査対象
10	1	南中学校	教室棟 3	2056.00	1971	54	1995/10 2009/9		RC	●
	2		東側教室棟 16	1222.00	1981	44	1995/10 2009/9		RC	●
	3		特別教室棟 2	1087.00	1971	54	1995/10 2009/9		RC	●
	4		管理棟 4	2226.00	1971	54	1995/6 2009/9		RC	●
	5		屋内運動場 1	1422.00	1971	54	2010/6		S	●
	6		プール棟 22	845.00	1993	32			S	●
	7		昇降所棟 5	198.00	1971	54	1995/6 2009/9		RC	
	8		格技場	100.00	1996	29			S	
	9		体育器具庫	68.00	1993	32			S	
	10		部室棟 20	32.00	1989	36			S	
	11		給食受取室 2-2	30.00	1981	44	1995/6 2009/9		S	
	12		部室棟 19	18.00	1989	36			S	
11	1	中央中学校	普通教室棟 1-2	3010.00	1981	44	2006/9		RC	●
	2		普通教室棟 1-1	2994.00	1980	45	2006/9		RC	●
	3		屋内運動場 5	1400.00	1981	44			S	●
	4		プール棟 9	171.00	1992	33			S	
	5		部室棟 4	105.00	1981	44			S	
	6		倉庫 3-2	15.00	1993	32			S	
	7		倉庫 6	8.00	1983	42			S	
	8		倉庫 3-1	5.00	1993	32			S	
12	1	吉川中学校	校舎・プール 1	8772.00	2019	6			RC	○
	2		屋内運動場 2	1545.00	2019	6			RC	○
	3		体育倉庫 3	90.00	2019	6			RC	
	4		部室棟 4	70.00	2019	6			RC	
13	1	給食センター	調理場	2904.78	2015	10			S	○
	2		駐輪場	40.00	2015	10			S	
14	1	教育センター	教育センター	315.00	1971	54			RC	●
	2		車庫	12.87	1993	32			LGS	

※1 本計画策定前に実施した大規模改修工事

合計	施設数：14、棟数：97（うち劣化調査対象棟数 42）
----	-----------------------------

## <学校施設以外>

表 2-6 劣化調査の対象建築物(4)

施設分類	施設No.	建物No.	施設名	建物名称	延床面積	建築年度	経年	大規模改修年月※1	本計画に基づく改修	構造	劣化調査対象
保健福祉施設	15	1	老人福祉センター	老人福祉センター	697.59	1978	47			RC	●
		2	老人福祉センター	老人福祉センター	116.75	1999	26			W	○
	16	1	旧第三保育所	旧保育所	640.00	1978	47			S	●
	17	1	第一保育所	保育所	766.00	1992	33			S	●
		2	物置	物置	23.00	1993	32			W	
		3	保育所	保育所	16.00	1999	26			S	
	18	1	第二保育所	保育所	842.14	2019	6			S	○
	19	1	関学童保育室	学童保育室	376.00	2011	14			LGS	○
	20	1	三輪野江学童保育室	学童保育室	77.00	1994	31			W	○
	21	1	中曽根学童保育室	学童保育室	99.00	1995	30			W	○
		2	学童保育室(増築)	学童保育室(増築)	81.00	2003	22			LGS	○
	22	1	旭学童保育室	学童保育室	77.00	1995	30			W	○
	23	1	美南学童保育室	学童保育室(分室)	240.81	2016	9			LGS	○
		2	学童保育室(分室)(増築)	学童保育室(分室)(増築)	109.82	2019	6			LGS	○
24	1	児童館ワンダーランド	児童館	1591.16	1988	37			RC一部S	●	
25	1	保健センター	保健センター	1279.45	1987	38			RC	●	
生涯学習・スポーツ施設	26	1	中央公民館・中央公民館図書室	公民館	3602.00	1986	39			SRC	●
		2	駐輪場	駐輪場	18.63	1986	39			S	
	27	1	東部地区公民館・東部市民サービスセンター	事務所	318.57	1978	47			S	●
		2	調理室/作業所	調理室/作業所	81.98	1978	47			W	
	28	1	旭地区センター・旭地区センター図書館・北部市民サービスセンター	旭地区センター	2905.64	1996	29			RC一部S	●
	29	1	市民交流センターおあしす・吉川市子育て支援センター、図書館	市民交流センター	6075.04	1998	27		2024/3 (中規模修繕)	RC一部S	●
		2	屋外トイレ	屋外トイレ	57.00	1998	27			RC	
	30	1	郷土資料館	展示室	86.12	1983	42			W	○
		2	倉庫	倉庫	71.28	1986	39			S	○
	31	1	総合体育館	体育館	4395.00	1982	43	2003/5	2025/3 (長寿命化)	RC一部S	●
	32	1	市民プール	管理事務所※2	615.00	1981	44	2009/6		RC	
		2	屋内温水プール	屋内温水プール	1727.90	1994	31			RC一部S	●
		3	機械室	機械室	110.00	1981	44	2009/6		RC	
33	1	旭公園球場	内野スタンド	1260.64	1996	29			RC	●	
環境・農業施設	34	1	環境センター	粗大ごみ処理棟	2139.00	1993	32			RC一部S	●
		2	ストックヤード棟	ストックヤード棟	96.00	1993	32			S	
		3	車庫	車庫	189.00	1993	32			S	
		4	浸出水処理施設棟	浸出水処理施設棟	100.00	1993	32			S	
		5	自転車置場	自転車置場	10.00	1993	32			S	
35	1	市民農園	管理研修棟	170.58	1995	30			W	○	
	2	農機具庫	農機具庫	77.64	1995	30			W		
防災施設	36	1	加藤防災倉庫	防災倉庫	263.00	1977	48			S	●
	37	1	平沼防災倉庫	防災倉庫	182.03	2014	11			LGS	○
	38	1	保第2公園防犯活動ステーション	防犯活動ステーション	34.78	2008	17			W	○

表 2-7 劣化調査の対象建築物(5)

施設分類	施設No.	建物No.	施設名	建物名称	延床面積	建築年度	経年	大規模改修年月※1	本計画に基づく改修	構造	劣化調査対象	
行政施設	39	1	旧吉川市役所（第2庁舎）	社会福祉協議会	997.00	1991	34			S	●	
		2		駐輪場	56.00	1991	34			S		
		3		倉庫（道路課倉庫）	141.00	1993	32			S		
	40	1	吉川市役所	庁舎	7505.81	2017	8			S	○	
		2		キャノピー	206.73	2017	8			S	○	
		3		付属棟	481.99	2017	8			S	○	
		4		職員駐輪場	81.19	2017	8			S		
インフラ施設	41	1	サイクル&バスライド駐輪場	駐輪場	11.91	1994	31			LGS	○	
		2		駐輪場	4.58	1994	31			LGS	○	
	42	1	吉川駅北第1自転車駐車場	駐輪場	1730.47	1993	32			S	●	
	43	1	吉川駅南自転車駐車場	駐輪場	357.78	1993	32			LGS	●	
	44	1	吉川駅北第2自転車駐車場	駐輪場	225.87	1993	32			LGS	●	
	45	1	吉川美南駅西口自転車駐車場（管理棟）	管理棟	7.52	2012	13				S	○
		2		駐輪場	344.12	2012	13				S	○
		3		駐輪場	79.98	2012	13				S	○
		4		駐輪場	81.80	2012	13				S	○
	46	1	美南駅自由通路	自由通路	1349.91	2011	14				S	○
47	1	シルバー人材センター	センター	206.33	1993	32				W一部S	●	

その他施設

※1 本計画策定前に実施した大規模改修工事

※2 市民プール管理事務所は、現在在り方を検討中で未使用であるため、一時的に対象棟から除いています。

合計 施設数：33、棟数：58（うち劣化調査対象棟数 19）

総合計 施設数：47、棟数：155（うち劣化調査対象棟数 61）

## 2.2 劣化度評価

### (1) 劣化度評価の方法

管理する建物を一定の評価基準により、数値で比較することを目的とします。評価にあたっては、劣化状況調査の項目のうち、特に全般的な建物の維持・保全に関連が高い項目（経年劣化度、構造部劣化度、部位別劣化度）を用いて評価を行いました。

#### ①経年劣化度の評価点

経年劣化度は以下の式により算出しました。

$$\text{経年劣化度} = (T - t) / T \times 100$$

(ただし、 $T < t$  の場合は経年劣化度 = 0)

T : 構造別の法定耐用年数  
t : 建築後の経過年数

#### ②構造部劣化度及び部位別劣化度の評価基準と評価点

構造部劣化度及び部位別劣化度（屋根・屋上、外壁、内部、機械設備、電気設備）は、「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）」を参考にしていますが、ランクや点数については表 2-8 の通り、独自に設定しました。なお、内部、機械設備、電気設備については、経過年数による 4 段階評価としています。

#### ③総合劣化度評価

経年劣化度、構造部劣化度及び部位別劣化度は項目により、建築物の安全性もしくは機能性に及ぼす影響が異なることから、各劣化度項目の評価係数を表 2-9 のとおり、設定しました。

総合劣化度評価点は各項目の評価点と評価係数をかけ合わせて合計した点数としました。なお、総合劣化度は数値が低いほど劣化が進んでいることを示しています。

表 2-8 劣化状況の評価基準

劣化状況の評価基準 (構造部、部位別劣化度 (屋根・屋上、外壁))		経過年数 (内部、 機械設備、 電気設備)	各評価 の状態	範囲の考え方	評価 点
A	概ね良好	20年未満	概ね良好	全体に該当の状態がない	100
B	部分的に劣化(安全上、 機能上 問題なし)	20年～40年	劣化し ている	評価対象の過半に満たないが、 該当の状態がある(部分的)	75
C	広範囲に劣化(安全上、 機能上 不具合発生の兆し)	40年以上		評価対象の過半に該当の状態がある(広範囲)	40
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	一部でも該当の状態がある	10

表 2-9 劣化度項目の評価係数・総合劣化度評価点

劣化度項目		評価係数	評価点数(満点)
1. 経年劣化度		1.00	100
2. 構造部劣化度		2.00	200
3. 部位別劣化度	(1) 屋根・屋上	2.00	200
	(2) 外壁	2.00	200
	(3) 内部	1.00	100
	(4) 機械設備	1.00	100
	(5) 電気設備	1.00	100
総合劣化度評価点			1,000

## (2) 劣化度評価の結果

各施設の劣化度評価の結果は、以下のとおりです。

なお、P17以降の劣化度評価の分析については表 2-10 及び表 2-11 の本計画で考慮する施設のみについて実施します。

表 2-10 劣化度評価の結果(1)

施設分類	施設名称	建物名称	延床面積	建築年度	経年	大規模改修年月※2	本計画に基づく改修	劣化度評価					総合劣化度評価点	※1	
								構造部	屋根・屋上	外壁	内部	機械設備			電気設備
学校教育施設	吉川小学校・吉川学童保育室・平沼地区高齢者ふれあい広場・平沼地区公民館	校舎 25	7610.21	2002	23			A	A	B	B	B	B	829	●
		屋内運動場 18	630.00	1975	50	2014/9		B	B	B	B	A	A	725	●
	旭小学校	普通・特別教室棟 2	2300.00	1985	40		2022/1(トイレ)	C	C	C	C	B	B	450	●
		管理・特別教室棟 1	1143.00	1985	40		2022/1(トイレ)	B	C	C	C	B	B	520	●
		屋内運動場 19	701.00	1978	47	2011/9		A	A	B	B	A	A	825	●
		普通教室棟(西) 27	1569.00	1994	31			A	C	C	C	A	B	613	●
	三輪野江小学校	管理教室棟 13	1176.00	1973	52	2010/9		A	B	B	B	A	A	775	●
		普通教室棟(東) 18	1083.00	1978	47	2010/9		B	A	B	B	A	A	781	●
		屋内運動場 15	688.00	1977	48	2010/9		A	A	A	A	A	A	900	●
	関小学校	校舎(東棟) 1	2059.00	1972	53	2003/9		B	B	C	B	B	B	605	●
		校舎(管理棟) 8	1343.00	1981	44	2004/9		A	A	B	B	B	B	787	●
		校舎(西棟) 4-2	1122.00	1977	48	2003/9		B	B	B	B	B	B	679	●
		校舎(西棟) 4-1	796.00	1974	51	2003/9		B	B	B	B	B	B	675	●
		屋内運動場 5	736.00	1974	51	2011/9		B	B	B	B	A	A	725	●
	北谷小学校・北谷学童保育室	西側教室棟 4-1,-2	1584.00	1976	49	2009/9		B	B	C	B	A	A	632	●
		東側教室棟 1-1	1236.00	1975	50	2009/9		B	B	B	C	A	A	690	●
		東側教室棟 1-3	1212.00	1975	50	2009/9		B	B	B	C	A	A	690	●
		屋内運動場 5	700.00	1976	49	2012/9		A	A	B	A	A	A	850	●
		管理棟 12	554.00	1983	42	2009/9		A	B	B	A	B	A	791	●
	栄小学校・栄学童保育室	普通教室・特別教室及び管理棟 1	3914.00	1978	47	1999/9	2022/1(トイレ)	B	B	C	C	B	B	576	●
		普通教室棟 2	1143.00	1980	45	1999/9	2022/1(トイレ)	B	B	C	C	B	B	580	●
		屋内運動場 3	700.00	1979	46	2013/9		A	A	A	B	A	A	875	●
	中曽根小学校	管理棟 8	1935.00	1980	45	2007/6		B	B	B	A	A	A	760	●
		特別教室棟 1	1051.00	1980	45	2007/6		A	B	B	B	A	A	785	●
		教室棟(東側) 7	954.00	1983	42	2007/6		B	A	A	B	A	A	841	●
		教室棟(西側) 11	783.00	1992	33			A	B	B	B	A	A	809	●
		体育館 5	725.00	1981	44		2026/3	C	C	C	C	C	B	395	●
	東中学校	校舎 36	3767.00	1990	35	2018/2		A	B	B	B	A	A	805	●
		校舎 31	2051.00	1990	35	2018/2		A	A	A	A	A	A	930	●
		体育館 35	1508.00	1997	28			B	B	B	C	B	A	686	●
		駐輪場	432.00	1990	35			C	B	C	B	A	B	568	●
		駐輪場	432.00	1990	35			C	B	C	B	A	B	568	●

※1●：本計画で考慮する施設

○：それ以外の保全区分を「予防保全」とするものと主用途の建築物

※2 本計画策定前に実施した大規模改修工事

表 2-11 劣化度評価の結果(2)

施設分類	施設名称	建物名称	延床面積	建築年度	経年	大規模改修年月※2	本計画に基づく改修	劣化度評価					総合劣化度評価点		
								構造部	屋根・屋上	外壁	内部	機械設備		電気設備	
学校教育施設	南中学校	教室棟 3	2056.00	1971	54	1995/6 2008/6		B	B	B	B	A	A	725	
		東側教室棟 16	1222.00	1981	44	1995/6 2008/6		B	B	B	B	A	A	737	
		特別教室棟 2	1087.00	1971	54	1995/6 2008/6		B	B	A	B	A	A	775	
		管理棟 4	2226.00	1971	54	1995/6 2009/6		B	B	B	B	A	A	725	
		屋内運動場 1	1422.00	1971	54	2010/6		B	A	A	B	A	A	825	
		プール棟 22	845.00	1993	32			C	C	C	C	B	B	446	
	中央中学校	普通教室棟 1-2	3010.00	1981	44	2006/6		B	B	B	B	B	A	714	
		普通教室棟 1-1	2994.00	1980	45	2006/6		B	B	B	B	A	A	737	
		屋内運動場 5	1400.00	1981	44			C	B	C	C	C	C	430	
	教育センター（庁舎別館）	教育センター	315.00	1971	54			B	D	B	C	C	B	475	
保健福祉施設	老人福祉センター	老人福祉センター(RC造部分)	697.59	1978	47			B	B	B	C	B	B	646	
		老人福祉センター(木造部分)	116.75	1999	26			A	A	A	B	B	B	825	
	旧第三保育所	旧保育所	640.00	1978	47			C	D	B	C	C	C	370	
	第一保育所	保育所	766.00	1992	33			C	B	C	C	B	B	513	
	第二保育所	保育所	842.14	2019	6			A	A	A	A	A	A	984	
	関学童保育室	学童保育室	376.00	2011	14			A	A	A	A	A	A	963	
	三輪野江学童保育室	学童保育室	77.00	1994	31			A	A	B	A	A	A	850	
	中曽根学童保育室	学童保育室	99.00	1995	30			A	A	A	B	B	B	825	
		学童保育室（増築）	81.00	2003	22			A	A	A	A	A	A	942	
	旭学童保育室	学童保育室	77.00	1995	30			A	A	A	B	B	B	825	
	美南学童保育室	学童保育室(分室)	240.81	2016	9			A	A	A	A	A	A	976	
		学童保育室(分室)(増築)	109.82	2019	6			A	A	A	A	A	A	984	
		児童館ワンダーランド	児童館	1591.16	1988	37			C	B	D	C	B	B	466
		保健センター	保健センター	1279.45	1987	38			B	C	C	C	C	B	489
	生涯学習・スポーツ施設	中央公民館・中央公民館図書室	公民館	3602.00	1986	39			C	C	C	B	B	B	487
東部地区公民館・東部市民サービスセンター		事務所	318.57	1978	47			B	B	B	C	C	C	570	
旭地区センター・旭地区センター図書館・北部市民サービスセンター		旭地区センター	2905.64	1996	29			B	C	C	C	C	A	532	
市民交流センターおあしす・吉川市子育て支援センター、図書館		市民交流センター	6075.04	1998	27		2024/3	A	B	A	C	B	B	786	
郷土資料館		展示室	86.12	1983	42				A	B	B	C	C	C	620
		倉庫	71.28	1986	39				A	B	B	B	B	A	725
総合体育館		体育館	4395.00	1982	43	2003/5	2025/3	A	A	A	A	A	A	914	
市民プール（屋内）		屋内温水プール	1727.90	1994	31			C	C	C	C	C	C	398	
旭公園球場	内野スタンド	1260.64	1996	29			C	D	C	C	B	B	412		
環境・農業施設	環境センター	粗大ごみ処理棟	2139.00	1993	32			B	C	B	C	B	B	586	
	市民農園	管理研修棟	170.58	1995	30			A	A	A	B	B	B	825	
防災・防犯施設	加藤防災倉庫	防災倉庫	263.00	1977	48			B	B	C	C	A	C	560	
	平沼防災倉庫	防災倉庫	182.03	2014	11			A	A	A	A	A	A	971	
	保第2公園防犯活動ステーション	防犯活動ステーション	34.78	2008	17			A	A	A	A	A	A	929	
行政施設	旧吉川市役所（第2庁舎）	社会福祉協議会	997.00	1991	34			B	D	C	C	C	C	381	
	吉川市役所	庁舎	7505.81	2017	8			A	B	A	A	A	A	929	
		付属棟	481.99	2017	8			A	A	A	A	A	A	979	
インフラ施設	吉川駅北第1自転車駐車場	駐輪場	1730.47	1993	32			B	B	B	C	B	B	656	
	吉川駅南自転車駐車場	駐輪場	357.78	1993	32			C	C	C	C	A	B	471	
	吉川駅北第2自転車駐車場	駐輪場	225.87	1993	32			C	C	C	C	A	B	471	
	美南駅自由通路	自由通路	1349.91	2011	14			A	B	A	A	A	A	913	
その他施設	シルバー人材センター	センター	206.33	1993	32			B	B	B	B	B	B	675	

※1●：本計画で考慮する施設

○：それ以外の保全区分を「予防保全」とするものと主用途の建築物

※2 本計画策定前に実施した大規模改修工事

### (3) 劣化状況の特性

劣化度評価の傾向については、全体的に以下のとおりです。

- ① 本計画で考慮する施設の総合評価点の平均は、1000点満点中650点です。
- ② 建物各部位の劣化度評価については、一部の施設において早急に対応が必要な状況でしたが、全体としてA、B評価が多いです。
- ③ 築年数40年以上であっても、小中学校で耐震改修工事と併せて大規模改修工事を実施している経緯等から、評価点平均値を上回る建物が健在している一方で、築30年以上～40年未満の一度も大規模改修を行っていない施設が総合評価点の低い傾向を示しました。

本計画で考慮する施設において、令和7年度時点の経過年数別の棟数は、「40年以上（38棟/62.3%）」、「30年以上～40年未満（18棟/29.5%）」、「20年以上～30年未満（5棟/8.2%）」であり、令和2年度時点と比較して、築年数が30年以上の割合が増加しています。

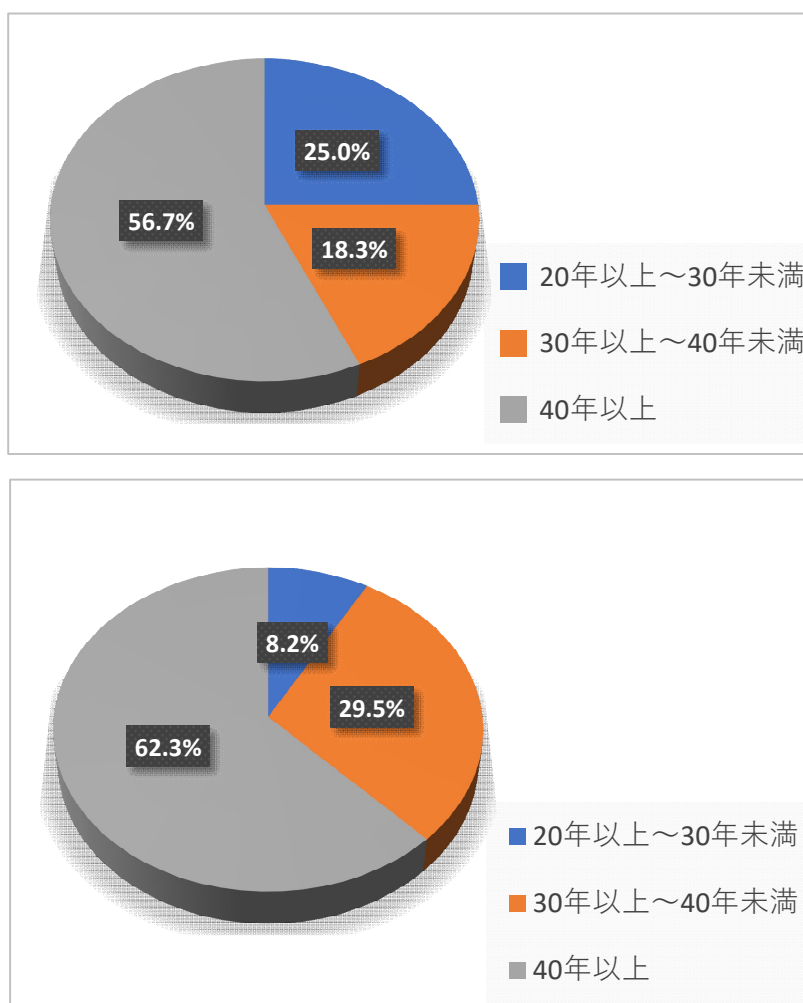


図 2-1 経過年数別棟数（上：令和2年度 下：令和7年度）

## ○構造部

構造部（柱、梁、壁・床、基礎）について、築30年以上～40年未満の施設において、劣化が進行しています。特に劣化度Cをみると、令和2年度時点では、36%でしたが、令和7年度時点では50%と14ポイント増加しています。

一方、築40年以上の棟は全棟数の6割を占めるにも関わらず劣化度Cが約1割に留まっています。

築40年以上で劣化度Cの割合が比較的低いのは、大規模改修や耐震改修、長寿命化改修が適切に行われた結果と推察できます。

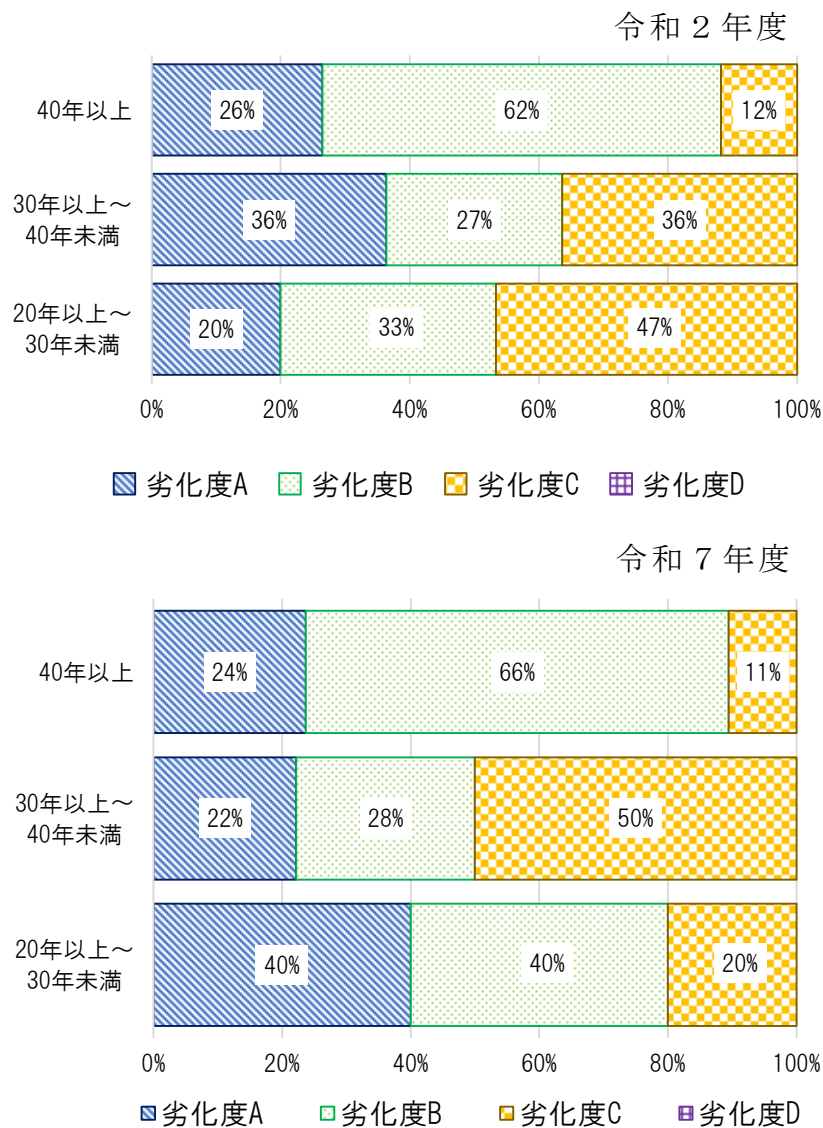


図 2-2 経過年数別劣化度評価（構造部）（上：令和2年度 下：令和7年度）

## ○屋根・屋上

屋根・屋上について、築30年以上～40年未満の施設において、劣化が進行しています。特に劣化度Cをみると、令和2年度時点で36%でしたが、令和7年度時点では61%と25ポイント増加となっています。

令和2年度時点と比較して、令和7年度時点の築40年以上で劣化度Cの割合が比較的低いのは、大規模改修等が適切に行われた結果と推察できます。

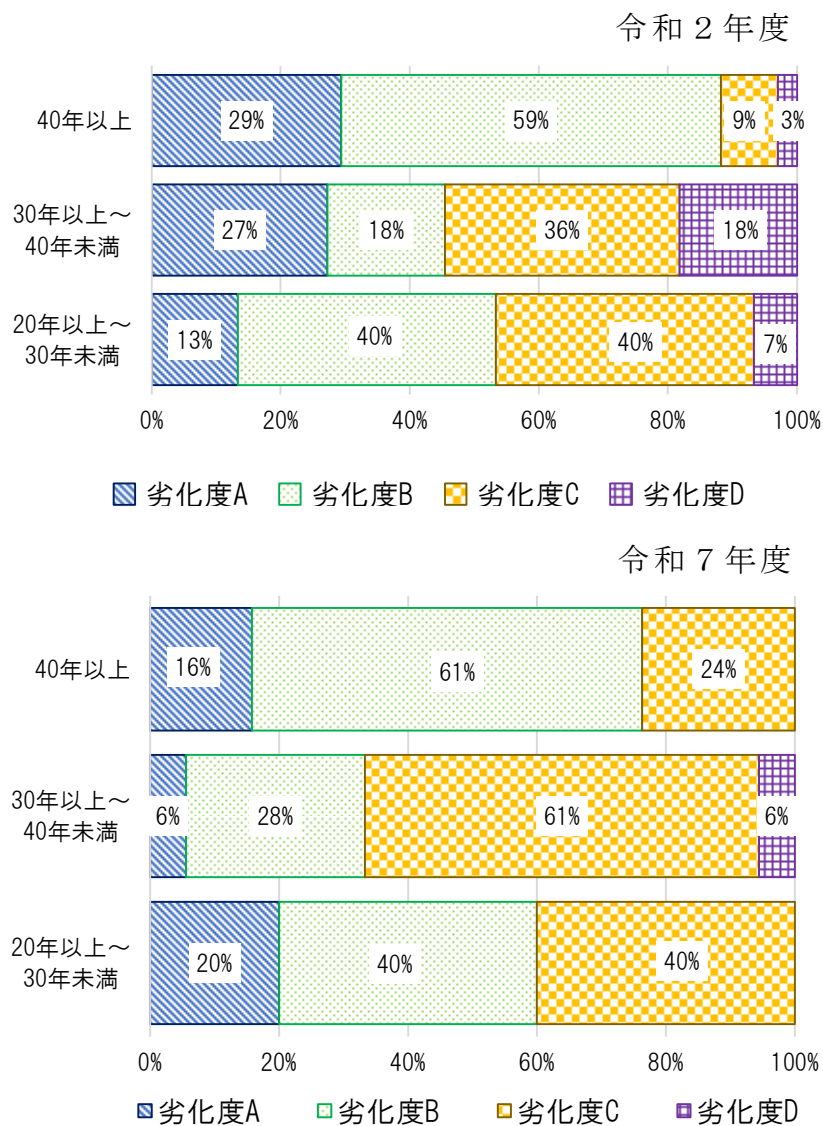


図 2-3 経過年数別劣化度評価（屋根・屋上）（上：令和2年度 下：令和7年度）

## ○外壁

外壁について、築30年以上～40年未満の劣化が進行しています。特に劣化度C・Dは、令和2年度時点で64%でしたが、令和7年度時点で67%といずれも約7割と、依然として高い傾向を示しています。

一方、築40年以上の公共施設（建築物系）で劣化度Cをみると、令和2年度時点で15%、令和7年度時点で24%と比較的低いものの増加傾向にあり、大規模改修等から10年以上経過したことにより劣化が進行していると考えられます。

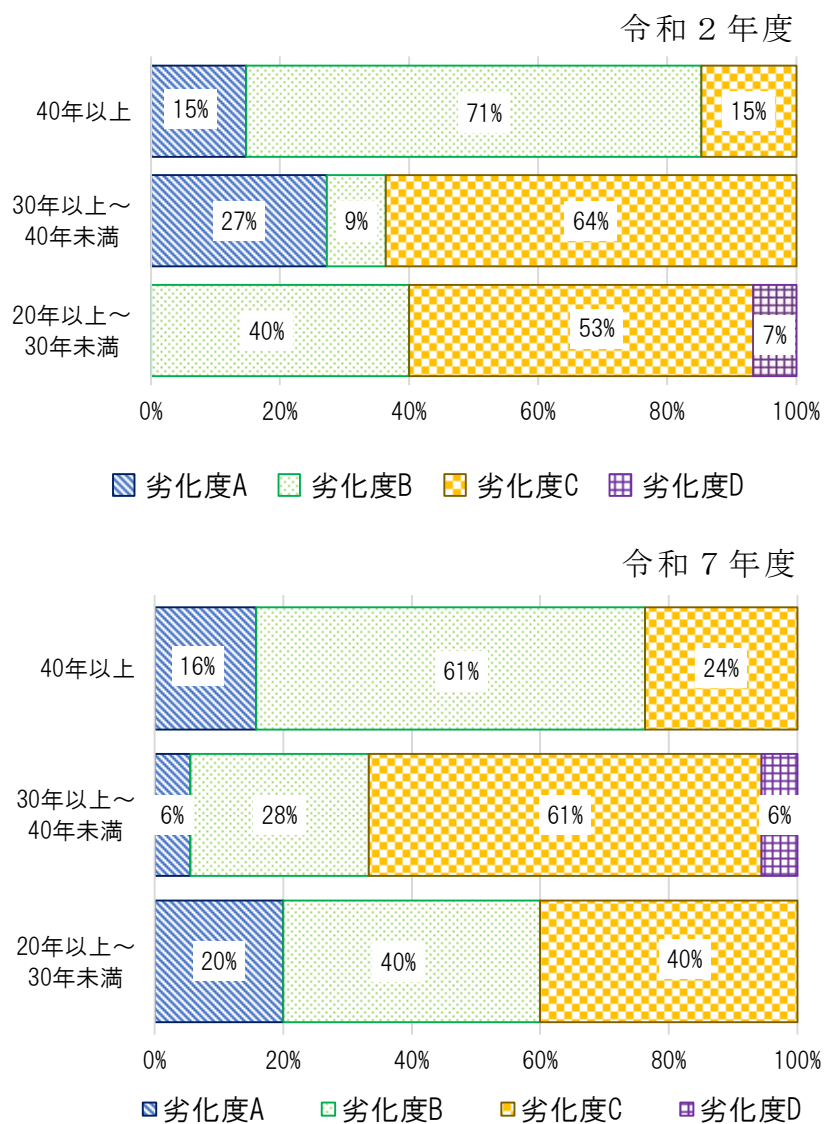


図 2-4 経過年数別劣化度評価（外壁）（上：令和2年度 下：令和7年度）  
 ※端数処理を行っているため、合計値が100%とならない場合があります。

## ○内部

内部（天井、床、壁等）については、築年数が若いものほど劣化が進んでいる結果となっています。

築20年以上～30年未満の劣化度Cをみると、令和2年度時点及び令和7年度時点ともに、全体の8割を占めており、築30年以上で比較すると劣化の進行が著しく高い傾向を示しています。

築30年以上～40年未満の劣化が進行しています。特に劣化度Cは、令和2年度時点で55%でしたが、令和7年度時点で61%と6ポイント増加しています。

ボードやクロスなど、破損しやすい部材が用いられている箇所が多いことと、漏水あとが散見されるため、構造部や外壁に比べて劣化度Cが多い結果となっています。

さらに、築40年以上で大規模改修等から10年以上経過したものは、劣化が進行しつつあります。

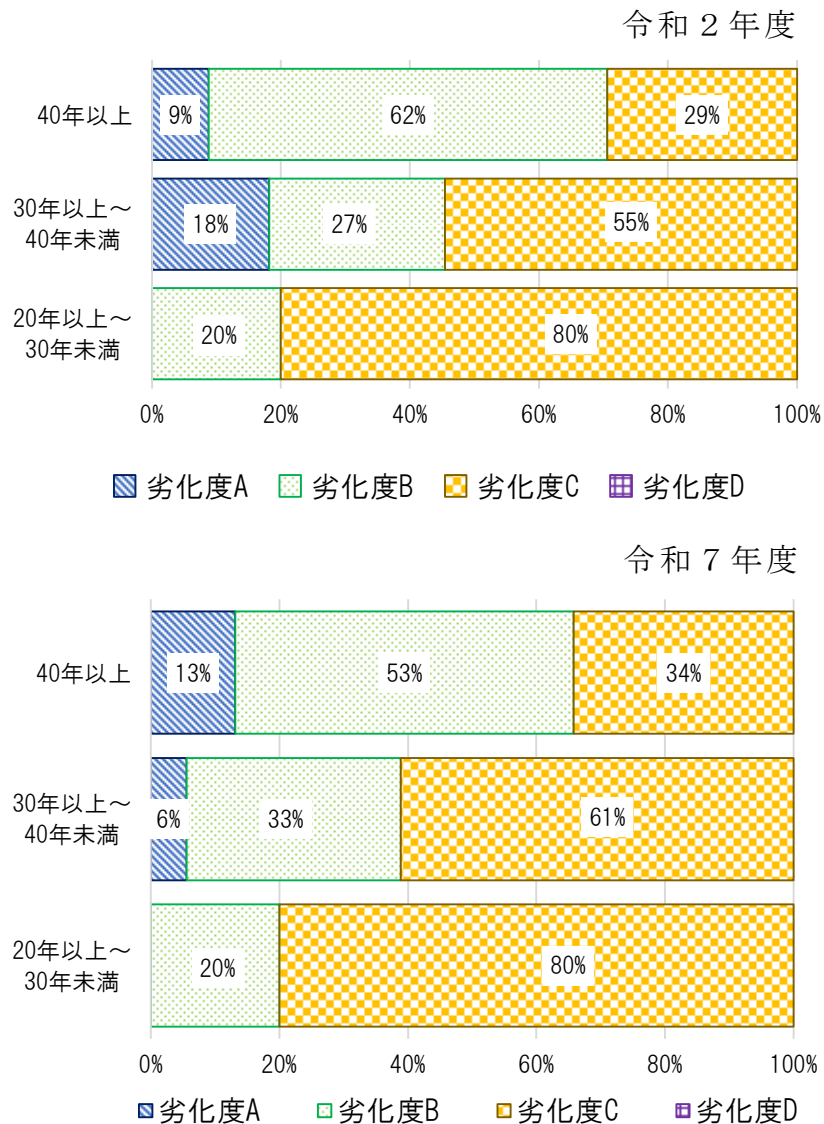


図 2-5 経過年数別劣化度評価（内部）（上：令和2年度 下：令和7年度）

## ○機械設備

機械設備について、令和2年度時点と令和7年度時点を比較すると、築40年以上の劣化度C・Dは、18%から13%へ5ポイント減少しています。築30年以上～40年未満の劣化度C・Dをみても、36%から17%へ19ポイント減少しています。これは給排水設備や空調設備等の改修が適切に行われた結果であると推察できます。

一方、築20年以上～30年未満をみると劣化度Cは、令和2年度時点で7%でしたが、令和7年度時点で20%と13ポイント増加しており、経年劣化が徐々に進行していることがわかります。

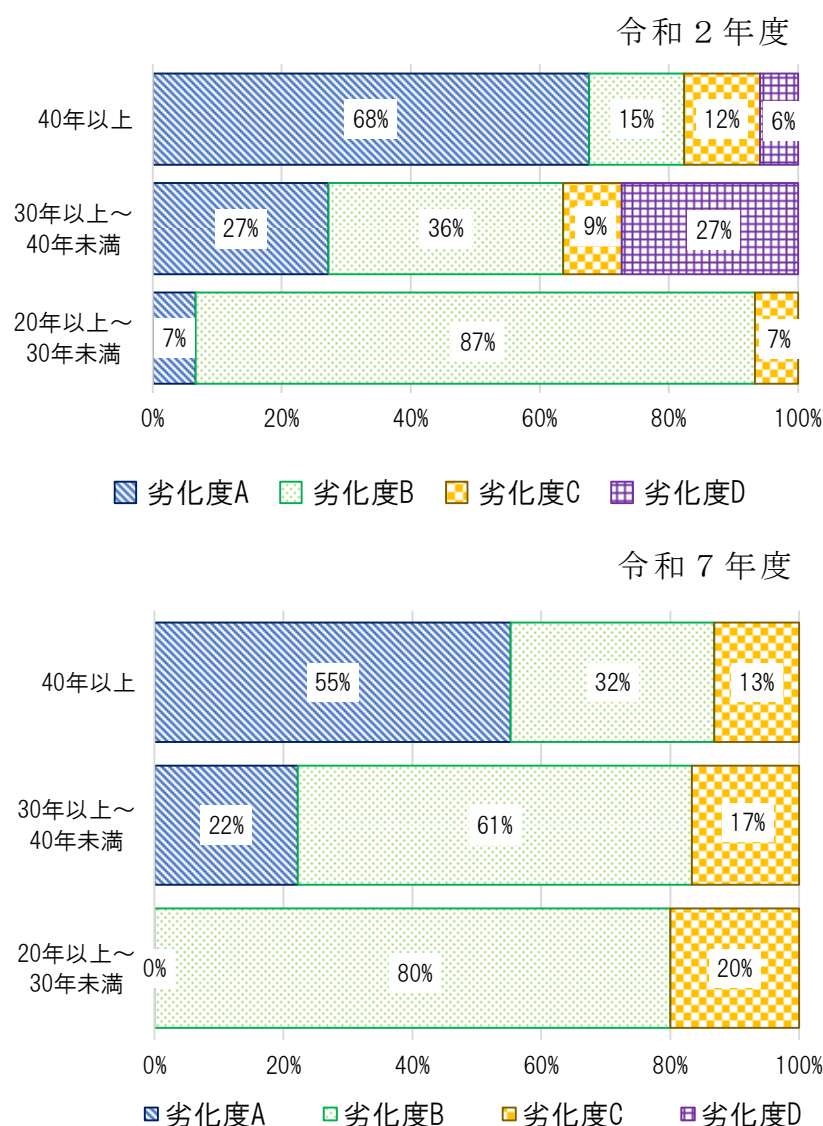


図 2-6 経過年数別劣化度評価（機械設備）（上：令和2年度 下：令和7年度）

## ○電気設備

電気設備について、令和2年度時点と令和7年度時点を比較すると、築40年以上の劣化度Cは9%から13%と4ポイント増加しています。築30年以上～40年未満の劣化度Cは、9%から8%と1ポイントですが、減少しています。築20年以上～30年未満の劣化度Cは、14%から0%と14ポイント減少しており、受変電設備や照明器具のLED化等の改修が適切に行われた結果と推察できます。

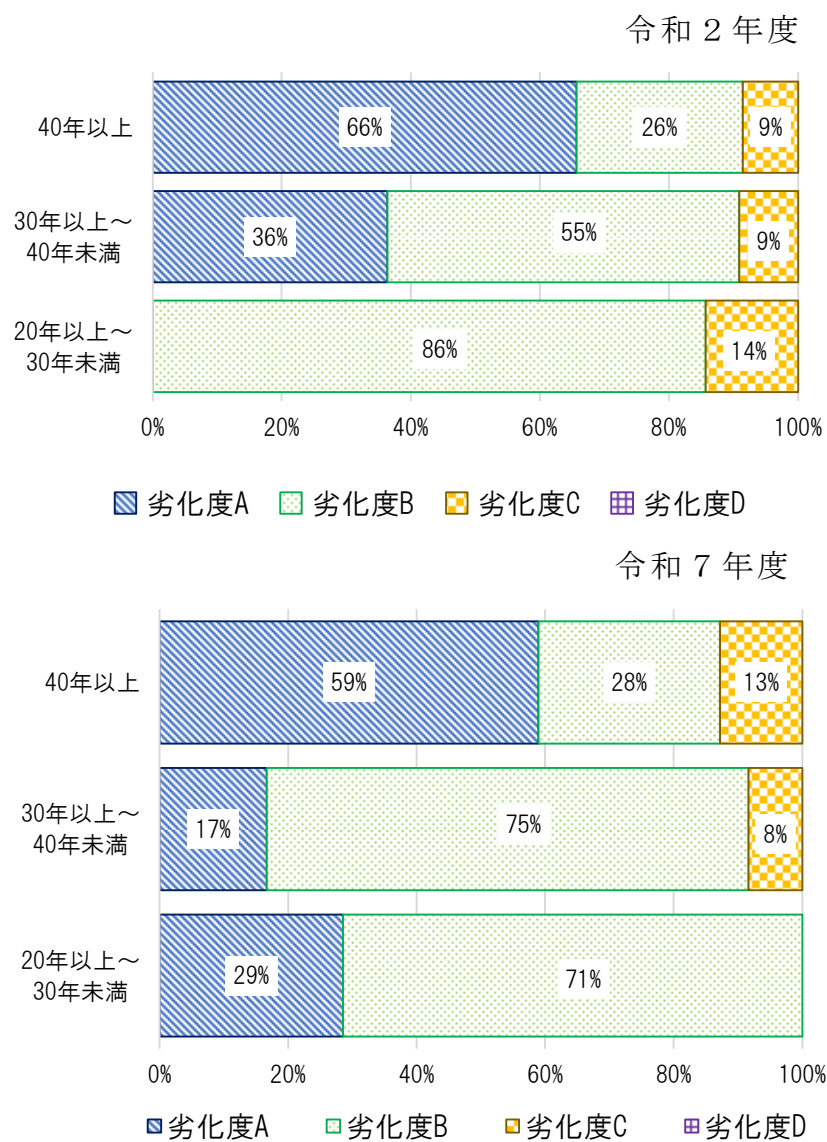


図 2-7 経過年数別劣化度評価（電気設備）（上：令和2年度 下：令和7年度）

#### (4) 劣化度評価の状況

総合評価点の分布状況は表 2-12 および図 2-8 のとおりです。

傾向としては、築年数 40 年以上の総合評価点が高く、築年数 40 年未満が低い傾向にあります。これは築年数の古い建築物、特に小中学校で大規模改修等を実施している結果が反映されたと推察できます。参考に線形近似曲線<sup>1</sup> (赤点線) で表した場合、右肩上がりの傾向を示していて、経過年数が大きくなるほど総合評価点が高くなっています。

大規模改修等の修繕工事を実施していない 30 年以上 40 年未満の施設に総合評価点の低い建築物 (劣化が進行している施設) が多く、優先的に修繕や更新等を行うなどの対策を講じる必要があります。

また、総合評価点の高い建築物の多くは、大規模改修等を実施した建築物等であり、これらについては、今後も安全に長期利用ができるように取り組んでいく必要があります。

表 2-12 総合評価点の分布状況

総合評価点	経過年数40年未満		経過年数40年以上		計	
800以上1000未満	4	(36.4%)	7	(63.6%)	11	(100.0%)
600以上800未満	5	(19.2%)	21	(80.8%)	26	(100.0%)
400以上600未満	12	(60.0%)	8	(40.0%)	20	(100.0%)
200以上400未満	2	(50.0%)	2	(50.0%)	4	(100.0%)
計	23	(37.7%)	38	(62.3%)	61	(100.0%)

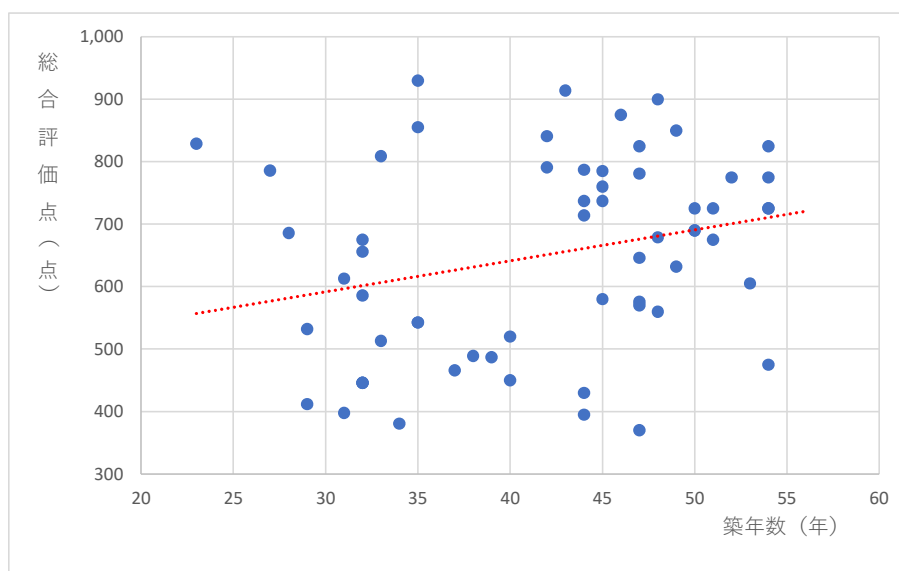


図 2-8 築年数と総合評価点の分布状況

<sup>1</sup> 線形近似曲線は、単純な線形データセットで使用される直線最適です。データは、行のデータ要素のパターン、線のような場合です。通常、線形近似曲線は、何か一定の比率で増えている(または減っている)ことを示します。

## 第3章 長寿命化等の基本方針

### 3.1 長寿命化等の基本方針

#### (1) 上位計画での位置づけ

長寿命化等の基本方針は、上位計画である吉川市公共施設等総合管理計画における基本方針を踏まえて定めます。

吉川市公共施設等総合管理計画（令和5年3月改定）における基本的な考え方は、次のとおりです。

#### 【吉川市公共施設等総合管理計画】（令和5年3月改定、一部抜粋）

##### ○公共施設・インフラの長寿命化・適切な規模の維持と管理コストの低減

#### (1) 基本的な考え方

施設・インフラも比較的経年は浅く、また、同規模の市と比較して人口あたりの施設面積も少ない状況です。

このようなことから、既存の施設管理は、長寿命化、維持管理コストの低減を主眼におきつつ、機能維持を図りながら公共施設需要に見合った適切な規模を維持し、人口の高齢化、子育て支援の強化、環境への配慮やSDGsの推進などに対応できるよう、効率的かつ持続可能なマネジメントを行います。また、人口増加が見込まれる地域においては、既存の施設の活用とともに、新設も視野に入れますが、将来の公共施設需要動向を見極め、転用なども想定した整備を行います。

#### (2) 取り組み方策

実施方針	内容
1 点検・診断等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"><li>公共施設については、職員による<u>定期点検</u>を実施します。</li><li>必要に応じ、<u>専門家による点検・診断を長寿命化と安全の確保</u>に重点をおいて実施します。</li></ul>
2 維持管理・修繕・更新等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"><li>個別施設・インフラの長寿命化計画として長期の維持管理、修繕についての計画を策定し、<u>予防保全を重点的に行います。</u></li><li><u>既存施設をできる限り活用した後、更新を行います。</u></li><li>維持管理コストの低減をはかります。指定管理者などの民間事業者のもつノウハウを活用します。</li></ul>
3 安全確保の実施方針	<ul style="list-style-type: none"><li><u>点検・診断時に安全性を確認し、また定期的に安全性を確認する仕組みをつくります。</u></li></ul>
4 耐震化の実施方針	<ul style="list-style-type: none"><li>点検・診断時に確認する安全性の一つの事項として、建物の耐震診断・改修の必要性を判断します。</li></ul>
5 長寿命化の実施方針	<ul style="list-style-type: none"><li>個別施設・インフラの長寿命化計画を策定し、<u>予防保全を重点的に行い、施設の長寿命化をはかります。</u></li></ul>

実施方針	内 容
6 統合や廃止の推進方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>既存施設をできる限り活用した後、更新時に複合化・集約を検討します。</u></li> <li>・ 新設・更新・集約においては複合化と PPP/PFI などの民間のノウハウの活用をはかります。</li> <li>・ 民営化が可能な分野においては民営化を推進します。</li> </ul>
7 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全庁的な組織として、公共施設アセットマネジメント会議を運営します。</li> <li>・ 情報の一元化を財政課が中心となって行います。</li> <li>・ 公会計制度との整合をはかります。国・県との連絡を密にし、効率的なデータ整備を行います。</li> <li>・ 広域的に使用される大規模施設等については、5市1町で相互利用するなど効率化を図ります。</li> </ul>
8 ユニバーサルデザイン化の推進方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「ユニバーサルデザイン 2020 行動計画」（平成 29 年 2 月 20 日ユニバーサルデザイン 2020 関係閣僚会議決定）を踏まえ、公共施設の改修、更新などの際には、ユニバーサルデザイン化を推進します。</li> </ul>
9 脱炭素化の推進方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「Eco office よしかわ（第 5 次吉川市環境配慮率優先実行計画）」に基づき公共施設の改修、更新などの際には、省エネ対応設備や LED 照明の導入等による施設の脱炭素化を推進します。</li> </ul>

## ○適切に維持更新・管理するための財源の確保

### （１）基本的な考え方

これまで堅実な財政運営に努め、着実にまちづくりを進めてまいりましたが、本市においても、今後、公共施設・インフラの維持更新・管理するための財源確保に困難が想定されています。このようなことから、計画的な公共施設・インフラの維持更新と、行財政改革による財源確保に取り組みます。

### （２）取り組み方策

#### ①計画的な公共施設・インフラの維持更新

個別の公共施設・インフラの維持更新については、それぞれを更新時に吉川市総合振興計画に位置付け、計画的に行います。

#### ②行財政改革等による財源確保

よしかわ行財政改革大綱における取り組みにより、安定的な財源の確保を図ります。

#### ③基金の活用

公共施設整備基金を活用します。

また、行政評価により事業の継続的な改善と成果の評価を行い、更なる効率的・効果的な事業実施と事業のスクラップ・アンド・ビルドにより財源の確保をはかります。

## (2) 長寿命化等の基本方針

建築物は「躯体」と「躯体を囲む内外装及び設備」に区分され、それぞれに耐用年数があり、超過すると施設性能の低下をきたす可能性があります。さらに故障等が発生すると、建築物の機能停止により施設運営に大きな影響を及ぼすとともに、場合によっては人の命に関わる事故につながることも考えられます。

そのような事態を生じさせないために、部位（部材）・設備の劣化状況を把握し、破損や不具合が予見される場合は、早めに修繕・更新等を行うこととします。また、劣化によって重大な影響を及ぼす部位（部材）は、機能低下等が見られなくても、定められた年数で更新等を行うことも重要となります。

このように建築物の状態を把握し、適切な処置を積み重ねることで、建築物の耐用年数を延伸（長寿命化）させることにより、計画的かつ効果的な施設保全が可能となります。

本計画では、総合管理計画の基本方針を踏まえ、対象施設の長寿命化等の基本方針を次のとおり定めます。

### 方針 1 計画的な保全に基づく長寿命化の推進・建物性能の向上

法定点検や職員自ら定期的な劣化状況調査を実施し、施設の劣化状況に合わせて必要な補修・改修等を計画的に予算化し、予防保全を実施します。また、劣化状況調査では、劣化状況と併せて安全性の確認も実施します。重大事故につながる事象を捉え、可及的速やかに対策を図ることで、突発的な故障や不具合等を未然に防止し、安全の確保に努めます。

また、法改正による既存不適格部分の解消、バリアフリーやユニバーサルデザイン化の推進、防災機能の強化、脱炭素化等の既存建築物の性能向上についても検討します。

### 方針 2 効率的な保全に基づく維持更新費用の抑制

劣化状況調査の結果から優先順位を定め、劣化の進行した箇所から優先的に補修・改修等を実施することで、過剰投資を防ぎ、維持更新費用の抑制と財政負担の平準化を図ります。

### 方針 3 需要に見合った適切な規模の維持

既存の施設はできる限り長く活用していきませんが、更新時は複合化・集約化を検討し、人口動向や高齢化等の状況を踏まえつつ、公共施設需要に見合った適切な規模を維持します。

### 3.2 建築物の保全区分

建築物の保全については、劣化状況調査等により劣化の状況等を事前に把握し、計画的に保全を実施する「予防保全」と、対症的な保全を実施する「事後保全」により、建築物を管理することを基本とします。

表 3-1 建築物の保全区分

保全の種類	対処方法	対象となる建築物
予防保全	耐用年数等を考慮して、定期修繕・更新を原則とする。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○延床面積 200 m<sup>2</sup>以上</li> <li>○鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造</li> <li>○倉庫、車庫、小屋などの附属建築物でない主たる用途のもの</li> </ul>
事後保全	劣化状況調査等により状態を把握し、適切な修繕等を早めに行う。劣化・機能停止等を発見次第、適宜、修繕・更新等を実施する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○以下の劣化が著しいもの 建物劣化／構造・基礎の劣化／屋根／外壁</li> <li>○延床面積 200 m<sup>2</sup>未満 (※)</li> <li>○10年以内に耐用年数を迎えるもの</li> <li>○長期維持方針でないもの</li> </ul>

※主要棟と同構造かつエキスパンションジョイントなどで接続されている棟については、予防保全とする。

「予防保全」に区分された建築物については、計画的に部位の修繕・更新や長寿命化改修等を実施します。

計画的な修繕で長寿命化を図りながら「標準使用年数」まで使う建物と、計画的な修繕に躯体の補強も加えて更なる長寿命化を図る「目標使用年数」まで使う建物を設定し、いずれを採用するかについては、図 3-1 のフローにしたがうものとします。

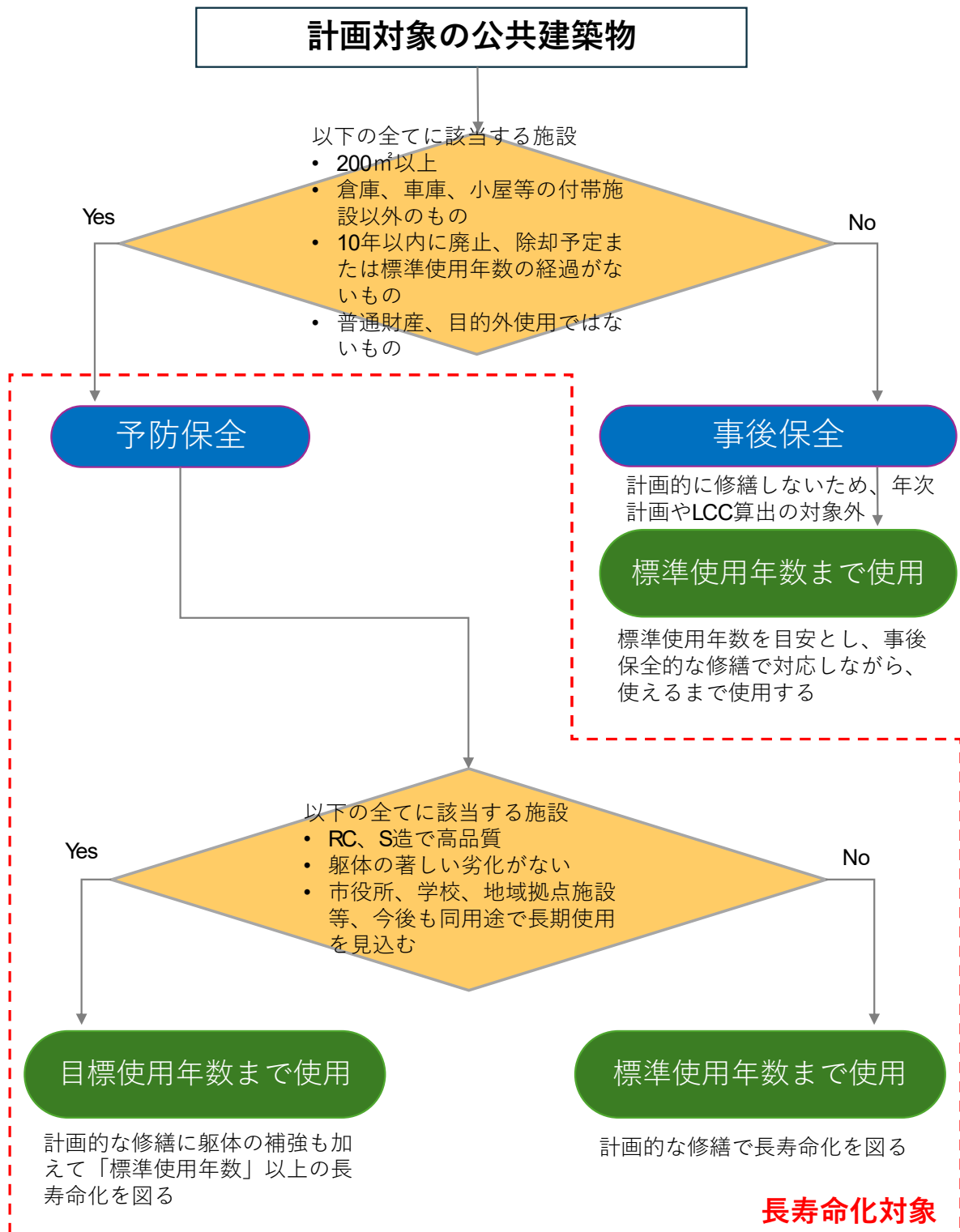


図 3-1 建築物の保全区分の分類のイメージ

### 3.3 目標使用年数の設定

躯体の構造別耐用年数は、表 3-2 に示すとおり、各種法令等で異なります。

表 3-2 各種法令等による躯体構造別の耐用年数

記号	建物構造	1.建築物の 耐久計画	2.建築工 事標準仕 様書	3.減価償却	4.学校 施設財 産処分	5.公 営住 宅法	6.都 市再 開発 法
S R C R C	鉄骨鉄筋 コンクリ ート造 鉄筋コン クリート 造	60	65	事務所用 50	H12年 以前 60 H13年 以降 47	耐火 70	事務所 図書館 等 50
S	鉄骨造	重量鉄骨 (肉厚 6 mm 以上) 60		(肉厚 4 mm 超) 事務所用 38	H12年 以前 40	準耐 火 45	事務所 図書館 等 38
		軽量鉄骨 (肉厚 6 mm 未満) 40		(肉厚 3 mm 超) 事務所用 30			
				(肉厚 3 mm 以下) 事務所用 22			
W	木造	住宅 事務所 病院 40		事務所用 24	H12年 以前 24  H13年 以降 22	30	

1. 建築物の耐久計画：建築物の耐久計画に関する考え方（1988年10月 日本建築学会）
2. 建築工事標準仕様書：建築工事標準仕様書（JASS5 鉄筋コンクリート工事 2022年 日本建築学会）
3. 減価償却：減価償却資産の耐用年数に関する省令（改正：令和7年4月1日 財務省令第34号）
4. 学校施設財産処分：学校施設の老朽化対策について～学校施設における長寿命化の推進～（平成25年3月 文部科学省）
5. 公営住宅法：公営住宅法施行令（改正：令和6年4月1日施行 政令第280号）
6. 都市再開発法：都市再開発法施行令（改正：令和7年6月1日 政令第193号）

本計画では、「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」を参考に、標準的に使用する建物の「標準使用年数」および長寿命化を図る建物の「目標使用年数（長寿命化）」を表 3-3 のように設定します。「標準使用年数」は表 3-4、表 3-5 における代表値を採用し、「目標使用年数（長寿命化）」は上限値を採用することとします。

なお、建築物の個別の劣化状況や機能劣化への対応状況等に対する費用対効果などを総合的に判断した上で、目標使用年数に満たない建替えに対応することも可能とします。

表 3-3 本市における標準使用年数と目標使用年数（長寿命化）の設定

建築物の構造	標準使用年数	目標使用年数 (長寿命化)
鉄筋コンクリート造 (RC) 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC) 鉄骨造 (S)	60 年	80 年
木造 (W) 軽量鉄骨造 (LGS) その他	40 年	

表 3-4 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	構造種別	鉄筋コンクリート造 鉄骨・鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
		高品質 の場合	普通品質 の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
				高品質 の場合	普通品質 の場合			
学校 官庁		Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上
住宅 事務所 病院		Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上

※木造は、学校・官庁より一般的な用途である住宅・事務所・病院とし、「Y<sub>0</sub>40 以上」とします。

資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

表 3-5 目標耐用年数の級の区分の例

級	目標耐用年数	代表値	範囲	上限値	下限値
	Y <sub>0</sub> 100以上	100年	80~120年	120年	80年
	Y <sub>0</sub> 60以上	60年	50~80年	80年	50年
	Y <sub>0</sub> 40以上	40年	30~50年	50年	30年
	Y <sub>0</sub> 25以上	25年	20~30年	30年	20年

資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

### 3.4 改修等の方針

#### ① 部位別の修繕・更新周期の方針

予防保全の観点から定期的な修繕を行いつつ、劣化がある程度進行した段階で部位毎に更新を行っていくことが重要です。ただし、耐用年数や劣化の進行は部位ごとに異なり、それぞれの耐用年数にしたがって改修を実施すると工事頻度が高くなります。工事回数が増えれば、保全コストの増大や利用者の利便性の喪失につながる恐れがあるため、ある程度工事をまとめて実施することも重要です。そこで、施設の経過年に応じて、図 3-2、図 3-3 のように中規模修繕、大規模改修、長寿命化改修を実施するものとして、改修計画を検討するものとします。

長寿命化対象の建築物では、築後 20 年目と 60 年目に中規模修繕を行い、予防保全対象の部位・設備の修繕・更新をまとめて実施し、原状回復を行います。

築後 40 年目に長寿命化改修を行い、躯体の改修や内部を含む過半の部位・設備の更新をまとめて実施し、原状回復を行います。

また、建築物は、使用年数の経過により部位・部材及び設備ごとに劣化や陳腐化が進行するとともに、法改正による既存不適格部分、バリアフリーやユニバーサルデザイン、防災機能の強化、脱炭素化等といった要求性能と現状の建築物性能との差が生じるため、本計画による長寿命化改修、中規模修繕、大規模改修（以下「改修等」と言う。）の際に性能向上を図る改修も検討します。

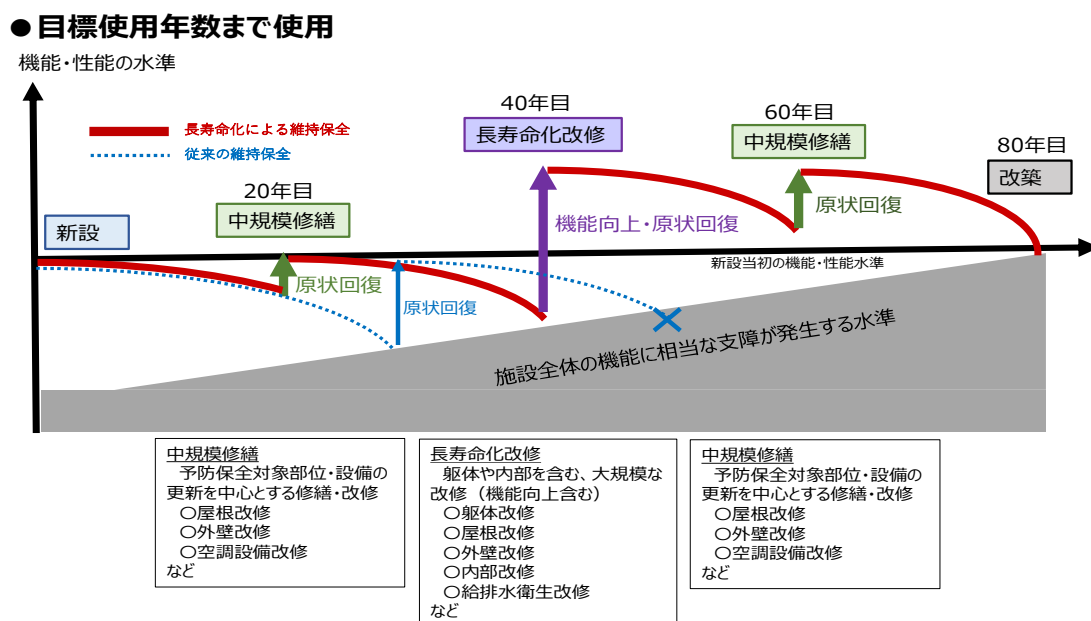


図 3-2 改修のイメージ（RC 造で目標使用年数まで使用するケース）

●標準使用年数まで使用

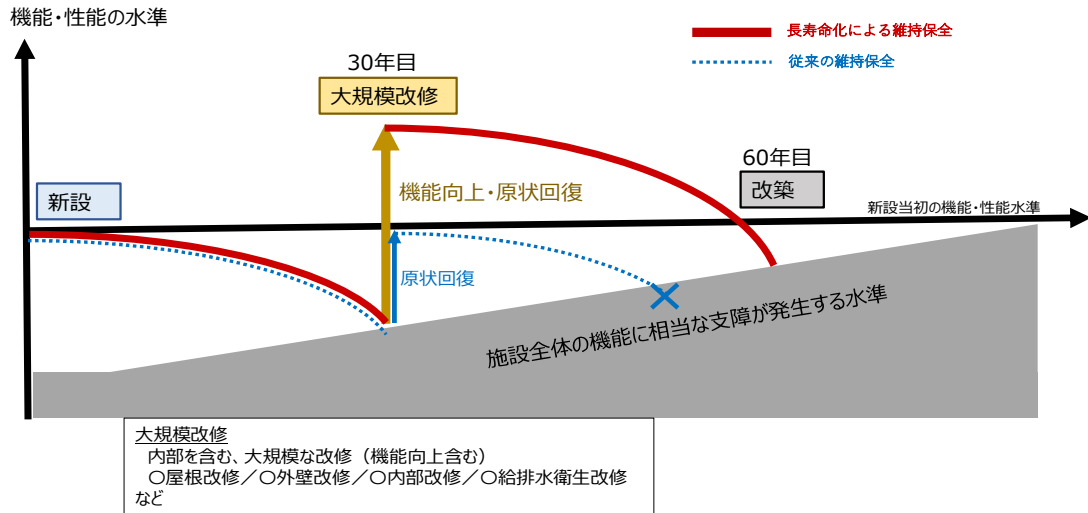


図 3-3 改修のイメージ（RC 造で標準使用年数まで使用するケース）

表 3-6 構造別の修繕、改修サイクル

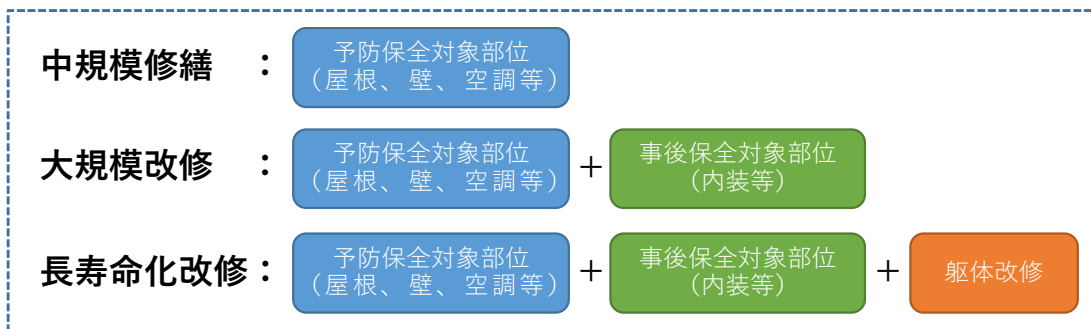
構造	使用年数の 区別	使用 年数	20 年	30 年	40 年	60 年	80 年
鉄筋コンクリート造（RC） 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC） 鉄骨造（S）	標準使用年数	60		●		◇	
	目標使用年数	80	△		◎	△	◇
木造（W） 軽量鉄骨造（LGS） その他	標準使用年数	40	△		◇		
	目標使用年数	-					

◇：建替え ●：大規模改修 ◎：長寿命化改修 △：中規模修繕

②改修等の時期の対応方針

中規模修繕は屋根、壁、空調等の予防保全対象部位の更新を中心とする改修、大規模改修は予防保全対象部位に内装等の事後保全対象部位も含めた改修、長寿命化改修は大規模改修に更に躯体の改修を含めたものとします。

また、既存不適格部分については改修等の際に適合させるよう努めます。



### 3.5 施設整備の水準

公共施設に求められる基本的性能は、表 3-7 に示すとおりです。

表 3-7 公共施設に求められる基本的性能

種類	概要
安全性	耐震性、防災性、機能維持性、防犯性
機能性	利便性、バリアフリー・ユニバーサルデザイン、室内環境性、情報化対応性
経済性	耐用性、保全性
社会性	地域性、景観性
環境保全性	環境負荷低減性、周辺環境保全性

#### (1) 新增改築時の重点事項

これから整備される公共施設については、企画段階からあらかじめ長寿命化に必要な部位・部材及び設備を採用することとします。長寿命化の重点事項、部位・部材別標準水準性能については、表 3-8、表 3-9 に示すとおりです。

また、脱炭素化に向けて、吉川市環境配慮率先実行計画の最新版を踏まえた整備を行います。

表 3-8 長寿命化の重点事項

性能	内容
可変性	階高を高くするなど、将来の用途変更へ対応が可能なプランとします。
更新性	改修工事の際の工事費を抑制するため、躯体と設備を分離するなど、設備の更新が容易な構造とします。
耐久性	各部材について、ライフサイクルコストが最適でかつ耐久性の高いものを選択します。
メンテナンス性	清掃や点検、修繕等の維持管理業務を効率的に実施可能な設計とします。
脱炭素化	自然エネルギーの活用、環境負荷の低減など、脱炭素化対応の設計とします。
防災機能の強化	建物の防災機能の強化及び避難所となる公共施設等について、防災機能設備等の充実強化を検討します。

表 3-9 部位・部材別標準水準性能

部位・部材		内容
構造体	躯体	目標使用年数を想定したものを使用します。
	防水、外壁	防水性能が劣化し、漏水することで構造躯体が劣化するため、耐久性に優れた素材を使用します。
内装、設備		劣化にかかる改修、修繕や用途変更が容易に実施できるように可能な限り標準品・汎用品を使用します。
バリアフリー・ユニバーサルデザイン等		エレベーター、スロープ、バリアフリートイレ*等のバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した設備を設置します。 また、女性トイレの利用環境の改善を図るため、各基準を考慮のうえ、施設の利用状況を踏まえた設置数について検討を行います。
環境負荷の低減 (脱炭素化対応)		太陽光発電、LED照明、高断熱・高気密化等の脱炭素化に対応した設備を設置します。

※例：車いす利用者、子供連れの方、オストメイトへの配慮のための設備、多目的シート等

## (2) 改修等の検討事項

改修等の実施にあたっては、躯体の経年劣化の回復やライフラインの更新等といった建築物の建設当初の水準に戻すだけでなく、既存不適格部分の解消、耐久性に優れた仕上げ材への取替えや耐震対策、防災機能の強化、脱炭素化、バリアフリー・ユニバーサルデザイン化等の性能の向上といった現在の社会的ニーズに対応するため、改修等の種別に応じて基本的性能の向上も図ります。

改修等の検討事項については表 3-10 に示すとおりです。

表 3-10 改修等の検討事項

項目	内容
既存不適格部分の解消	建築基準法、消防法等により既存不適格となるもののうち、安全性に関わるもの（特定天井、エレベーターの戸開走行保護装置等）について、適合させるよう努めます。
耐久性に優れた仕上げ材	各仕上げ部材について、ライフサイクルコストが最適でかつ耐久性の高いものを選択します。
耐震対策	建築非構造部材（外壁、ガラス、天井等）等の落下防止対策を実施します。
防災機能の強化	避難所となる公共施設等について、防災機能設備等の充実強化を検討します。
脱炭素化対応	既存照明器具のLED化を実施するほか、太陽光発電、高断熱・高气密化等の脱炭素化に対応した設備の設置を検討します。
バリアフリー・ユニバーサルデザイン化等	エレベーター、スロープ、バリアフリースイッチ <sup>※</sup> 等のバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した設備を設置します。

※例：車いす利用者、子供連れの方、オストメイトへの配慮のための設備、多目的シート等

## 第4章 施設類型別長寿命化計画

学校教育施設及びそれ以外の施設について、直近9年間（第2期前半および第2期後半）の改修等のロードマップを示します。

なお、ロードマップについては、保全区分を「予防保全」とするもの及び施設の主用途の建物について示しています。

### 4.1 学校教育施設

#### (1) 基本情報

施設名	建物名称	延床面積	建築年度	経年	大規模改修年月※	長寿命化に基づく改修	構造	保全区分	使用年数	
									標準	長寿命化
吉川小学校・吉川学童保育室・平沼地区高齢者ふれあい広場・平沼地区公民館	校舎25	7,610.21	2002	23			RC	予防保全		80
	屋内運動場18	630.00	1975	50	2014/9		S	予防保全		80
	体育器具庫26	56.00	2002	23			S	事後保全	60	
旭小学校	普通・特別教室棟2	2,300.00	1985	40		2022/1 (トイレ)	RC	予防保全		80
	管理・特別教室棟1	1,143.00	1985	40		2022/1 (トイレ)	RC	予防保全		80
	屋内運動場19	701.00	1978	47	2011/9		S	予防保全		80
	プール付属室15	58.00	2001	24			W	事後保全	40	
	便所3	39.00	1978	47			W	事後保全	40	
	体育器具庫22-1	34.00	1979	46			S	事後保全	60	
	体育器具庫22-2	34.00	1983	42			S	事後保全	60	
	機械室3	13.00	1991	34			W	事後保全	40	
	倉庫26	15.00	1997	28			S	事後保全	60	
	陶芸小屋25	8.00	1987	38			CB	事後保全	60	
三輪野江小学校	普通教室棟(西) 27	1,569.00	1994	31			RC	予防保全		80
	管理教室棟13	1,176.00	1973	52	2010/9		RC	予防保全		80
	普通教室棟(東) 18	1,083.00	1978	47	2010/9		RC	予防保全		80
	屋内運動場15	688.00	1977	48	2010/9		S	予防保全		80
	倉庫22	68.00	1982	43			S	事後保全	60	
	更衣室28	56.00	1998	27			S	事後保全	60	
	倉庫29-1	13.00	1991	34			W	事後保全	40	
	機械室29-2	7.00	1998	27			W	事後保全	40	

施設名	建物名称	延床面積	建築年度	経年	大規模改修年月※	長寿命化に基づく改修	構造	保全区分	使用年数	
									標準	長寿命化
関小学校	校舎(東棟)1	2,059.00	1972	53	2003/9		RC	予防保全		80
	校舎(管理棟)8	1,343.00	1981	44	2004/9		RC	予防保全		80
	校舎(西棟)4-2	1,122.00	1977	48	2003/9		RC	予防保全		80
	校舎(西棟)4-1	796.00	1974	51	2003/9		RC	予防保全		80
	屋内運動場5	736.00	1974	51	2011/9		S	予防保全		80
	給食室14	50.00	2016	9			S	事後保全	60	
	プール専用付属室13	95.00	2013	12			W	事後保全	40	
	体育器具庫10	63.00	1987	38			S	事後保全	60	
	倉庫7	19.00	1980	45			S	事後保全	60	
	陶芸小屋11	9.00	1987	38			S	事後保全	60	
	倉庫9	6.00	1982	43			S	事後保全	60	
	残菜置場12	3.00	1988	37			S	事後保全	60	
北谷小学校・北谷学童保育室	西側教室棟4-1,-2	1,584.00	1976	49	2009/9		RC	予防保全		80
	東側教室棟1-1	1,236.00	1975	50	2009/9		RC	予防保全		80
	東側教室棟1-3	1,212.00	1975	50	2009/9		RC	予防保全		80
	屋内運動場5	700.00	1976	49	2012/9		S	予防保全		80
	管理棟12	554.00	1983	42	2009/9		RC	予防保全		80
	プール専用室13	100.00	2013	12			S	事後保全	60	
	給食受取室1-2	24.00	1981	44	2009/9		S	事後保全	60	
栄小学校・栄学童保育室	普通教室・特別教室及び管理棟1	3,914.00	1978	47	1999/9	2022/1 (トイレ)	RC	予防保全		80
	普通教室棟2	1,143.00	1980	45	1999/9	2022/1 (トイレ)	RC	予防保全		80
	屋内運動場3	700.00	1979	46	2013/9		S	予防保全		80
	プール付属室4	76.00	1979	46			S	事後保全	60	
	体育器具庫6-2	33.00	1982	43			S	事後保全	60	
	体育器具庫6-1	32.00	1980	45			S	事後保全	60	
	倉庫8	10.00	1980	45			S	事後保全	60	
	倉庫10	3.00	1988	37			S	事後保全	60	

施設名	建物名称	延床面積	建築年度	経年	大規模改修年月※	長寿命化に基づく改修	構造	保全区分	使用年数	
									標準	長寿命化
中曽根小学校	管理棟8	1,935.00	1980	45	2007/9		RC	予防保全		80
	特別教室棟1	1,051.00	1980	45	2007/9		RC	予防保全		80
	教室棟(東側)7	954.00	1983	42	2007/9		RC	予防保全		80
	教室棟(西側)11	783.00	1992	33			RC	予防保全		80
	体育館5	725.00	1981	44		2026/3 (長寿命化)	S	予防保全		80
	プール専用付属室	99.00	2017	8			W	事後保全	40	
	倉庫6	43.00	1984	41			S	事後保全	60	
	倉庫13	55.00	2015	10			W	事後保全	40	
	倉庫2	28.00	1980	45			S	事後保全	60	
美南小学校・美南地区 高齢者ふれあい広場・ 美南子育て支援セン ター・美南地区公民 館・美南学童保育室	校舎1～3	8,198.00	2012	13			RC	予防保全		80
	体育館・渡り廊下4	874.00	2012	13			RC	予防保全		80
	屋外便所・倉庫5	75.00	2012	13			RC	事後保全	60	
	駐輪場	19.55	2012	13			アルミ	事後保全	40	
	駐輪場	19.55	2012	13			アルミ	事後保全	40	
東中学校	校舎36	3,767.00	1990	35	2018/2		RC	予防保全		80
	校舎31	2,051.00	1990	35	2018/2		RC	予防保全		80
	体育館35	1,508.00	1997	28			RC	予防保全		80
	駐輪場	432.00	1990	35			S	事後保全	60	
	駐輪場	432.00	1990	35			S	事後保全	60	
	部室棟33	61.00	1992	33			CB	事後保全	40	
	体育庫34	47.00	1992	33			S	事後保全	60	
	プロパン庫	12.00	1990	35			CB	事後保全	40	

施設名	建物名称	延床面積	建築年度	経年	大規模改修年月※	長寿命化に基づく改修	構造	保全区分	使用年数	
									標準	長寿命化
南中学校	教室棟3	2,056.00	1971	54	1995/10 2009/9		RC	予防保全		80
	東側教室棟16	1,222.00	1981	44	1995/10 2009/9		RC	予防保全		80
	特別教室棟2	1,087.00	1971	54	1995/6 2009/9		RC	予防保全		80
	管理棟4	2,226.00	1971	54	1995/10 2009/9		RC	予防保全		80
	屋内運動場1	1,422.00	1971	54	2010/9		S	予防保全		80
	プール棟22	845.00	1993	32			S	予防保全		80
	昇降所棟5	198.00	1971	54	1995/10 2009/9		RC	予防保全		80
	格技場	100.00	1996	29			S	事後保全	60	
	体育器具庫	68.00	1993	32			S	事後保全	60	
	部室棟20	32.00	1989	36			S	事後保全	60	
	給食受取室2-2	30.00	1981	44	1995/10 2009/9		S	事後保全	60	
	部室棟19	18.00	1989	36			S	事後保全	60	
中央中学校	普通教室棟1-2	3,010.00	1981	44	2006/9		RC	予防保全		80
	普通教室棟1-1	2,994.00	1980	45	2006/9		RC	予防保全		80
	屋内運動場5	1,400.00	1981	44			S	予防保全		80
	プール棟9	171.00	1992	33			S	事後保全	60	
	部室棟4	105.00	1981	44			S	事後保全	60	
	倉庫3-2	15.00	1993	32			S	事後保全	60	
	倉庫6	8.00	1983	42			S	事後保全	60	
	倉庫3-1	5.00	1993	32			S	事後保全	60	
吉川中学校	校舎・プール1	8,772.00	2019	6			RC	予防保全		80
	屋内運動場2	1,545.00	2019	6			RC	予防保全		80
	体育倉庫3	90.00	2019	6			RC	事後保全	60	
	部室棟4	70.00	2019	6			RC	事後保全	60	
給食センター	調理場	2,904.78	2015	10			S	予防保全	60	
	駐輪場	40.00	2015	10			S	事後保全	60	
教育センター	教育センター	315.00	1971	54			RC	事後保全	60	
	車庫	12.87	1993	32			LGS	事後保全	40	

※本計画策定前に実施した大規模改修工事

## (2) ロードマップ

当初9年間の計画では、以下の事業を予定します。

- 初めの4年間で中央中学校の体育館の長寿命化改修を実施
- 後の5年間で、旭小学校及び栄小学校の校舎の長寿命化改修を実施
- 教育センターの建替えを検討
- 学校施設については今後行われる学校再編の検討結果をふまえ、必要な改修等を実施

◇：建替え ●：大規模改修 ◎：長寿命化改修 △：中規模修繕 ×：除却

施設名	建物名称	経年	第2期前半	第2期後半	第3期		計画期間以降(参考)				
			2026~2029	2030~2034	2035~39	2040~44	2045~49	2050~54	2055~59	2060~64	
吉川小学校・吉川学童保育室・平沼地区高齢者ふれあい広場・平沼地区公民館	校舎 25	23						◎			△
	屋内運動場 18	50								◇	
旭小学校	普通・特別教室棟 2	40		長寿命化改修				△			
	管理・特別教室棟 1	40						△			
	屋内運動場 19	47								◇	
三輪野江小学校	普通教室棟(西) 27	31				◎				△	
	管理教室棟 13	52							◇		
	普通教室棟(東) 18	47								◇	
	屋内運動場 15	48								◇	
関小学校	校舎(東棟) 1	53				◎				◇	
	校舎(管理棟) 8	44				◎					◇
	校舎(西棟) 4-2	48				◎					◇
	校舎(西棟) 4-1	51				◎					◇
	屋内運動場 5	51									◇
北谷小学校・北谷学童保育室	西側教室棟 4-1,-2	49					◎				◇
	東側教室棟 1-1	50					◎				◇
	東側教室棟 1-3	50					◎				◇
	屋内運動場 5	49									◇
	管理棟 12	42					◎				◇

◇：建替え ●：大規模改修 ◎：長寿命化改修 △：中規模修繕 ×：除却

施設名	建物名称	経年	第2期前半	第2期後半	第3期		計画期間以降(参考)				
			2026~2029	2030~2034	2035~39	2040~44	2045~49	2050~54	2055~59	2060~64	
栄小学校・栄学童保育室	普通教室・特別教室及び管理棟 1	47		長寿命化改修						◇	
	普通教室棟 2	45		長寿命化改修							◇
	屋内運動場 3	46									◇
中曽根小学校	管理棟 8	45									◇
	特別教室棟 1	45									◇
	教室棟(東側) 7	42									◇
	教室棟(西側) 11	33							△		
	体育館 5	44									◇
美南小学校・美南地区高齢者ふれあい広場・美南子育て支援センター・美南地区公民館・美南学童保育室	校舎 1~3	13							◎		
	体育館・渡り廊下 4	13							◎		
東中学校	校舎 36	35							△		
	校舎 31	35							△		
	体育館 35	28					◎			△	
	駐輪場	35							◇		
	駐輪場	35							◇		
南中学校	教室棟 3	54							◇		
	東側教室棟 16	44									◇
	特別教室棟 2	54							◇		
	管理棟 4	54							◇		
	屋内運動場 1	54							◇		
	プール棟 22	32							△		
中央中学校	普通教室棟 1-2	44					◎				◇
	普通教室棟 1-1	45					◎				◇
	屋内運動場 5	44	長寿命化改修								◇
吉川中学校	校舎・プール 1	6									◎
	屋内運動場 2	6									◎
給食センター	調理場	10						●			
教育センター	教育センター	54		建替え検討							

## 4.2 学校教育施設以外

### (1) 基本情報

施設分類	施設名	建物名称	延床面積	建築年度	経年	大規模改修年月※	長寿命化に基づく改修	構造	保全区分	使用年数	
										標準	長寿命化
保健福祉施設	老人福祉センター	老人福祉センター	697.59	1978	47			RC	予防保全		80
		老人福祉センター	116.75	1999	26			W	事後保全	40	
	旧第三保育所	旧保育所	640.00	1978	47			S	事後保全	60	
	第一保育所	保育所	766.00	1992	33			S	予防保全	60	
		物置	23.00	1993	32			W	事後保全	40	
		保育所	16.00	1999	26			S	事後保全	60	
	第二保育所	保育所	842.14	2019	6			S	予防保全	60	
	関学童保育室	学童保育室	376.00	2011	14			LGS	予防保全	40	
	三輪野江学童保育室	学童保育室	77.00	1994	31			W	事後保全	40	
	中曽根学童保育室	学童保育室	99.00	1995	30			W	事後保全	40	
		学童保育室(増築)	81.00	2003	22			LGS	事後保全	40	
	旭学童保育室	学童保育室	77.00	1995	30			W	事後保全	40	
	美南学童保育室	学童保育室(分室)	240.81	2016	9			LGS	事後保全	40	
		学童保育室(分室)(増築)	109.82	2019	6			LGS	事後保全	40	
	児童館ワンダーランド	児童館	1591.16	1988	37			RC一部S	予防保全		80
保健センター	保健センター	1279.45	1987	38			RC	予防保全		80	

施設分類	施設名	建物名称	延床面積	建築年度	経年	大規模改修年月※	長寿命化に基づく改修	構造	保全区分	使用年数	
										標準	長寿命化
生涯学習・スポーツ施設	中央公民館・中央公民館図書室・駐輪場	公民館	3602.00	1986	39			SRC	予防保全		80
		駐輪場	18.63	1986	39			S	事後保全	60	
	東部地区公民館・東部市民サービスセンター	事務所	318.57	1978	47			S	予防保全	60	
		調理室／作業所	81.98	1978	47			W	事後保全	40	
	旭地区センター・旭地区センター図書館・北部市民サービスセンター	旭地区センター	2905.64	1996	29			RC一部S	予防保全		80
	市民交流センターおあしす・吉川市子育て支援センター、図書館	市民交流センター	6075.04	1998	27		2024/3 (中規模修繕)	RC一部S	予防保全		80
		屋外トイレ	57.00	1998	27			RC	事後保全	60	
	郷土資料館	展示室	86.12	1983	42			W	事後保全	40	
		倉庫	71.28	1986	39			S	事後保全	60	
	総合体育館	体育館	4395.00	1982	43	2003/5	2025/3 (長寿命化)	RC一部S	予防保全		80
	市民プール	管理事務所(屋外)	615.00	1981	44	2009/6		RC	予防保全		80
		屋内温水プール	1727.90	1994	31			RC一部S	予防保全	60	
		機械室	110.00	1981	44	2009/6		RC	事後保全	60	
旭公園球場	内野スタンド	1260.64	1996	29			RC	予防保全		80	
環境・農業施設	環境センター	粗大ごみ処理棟	2139.00	1993	32			RC一部S	予防保全		80
		ストックヤード棟	96.00	1993	32			S	事後保全	60	
		車庫	189.00	1993	32			S	事後保全	60	
		浸出水処理施設棟	100.00	1993	32			RC	事後保全	60	
		自転車置場	10.00	1993	32			S	事後保全	60	
	市民農園	管理研修棟	170.58	1995	30			W	事後保全	40	
		農機具庫	77.64	1995	30			W	事後保全	40	

施設分類	施設名	建物名称	延床面積	建築年度	経年	大規模改修年月※	長寿命化に基づく改修	構造	保全区分	使用年数	
										標準	長寿命化
防犯施設	加藤防災倉庫	防災倉庫	263.00	1977	48			S	事後保全	60	
	平沼防災倉庫	防災倉庫	182.03	2014	11			LGS	事後保全	40	
	保第2公園防犯活動ステーション	防犯活動ステーション	34.78	2008	17			W	事後保全	40	
行政施設	旧吉川市役所（第2庁舎）	社会福祉協議会	997.00	1991	34			S	事後保全	60	
		駐輪場	56.00	1991	34			S	事後保全	60	
		倉庫（道路課倉庫）	141.00	1993	32			S	事後保全	60	
	吉川市役所	庁舎	7505.81	2017	8			S	予防保全		80
		キャノピー	206.73	2017	8			S	予防保全		80
		付属棟	481.99	2017	8			S	予防保全		80
		職員駐輪場	81.19	2017	8			S	事後保全	60	
インフラ施設	サイクル&バスライド駐輪場	駐輪場	11.91	1994	31			LGS	事後保全	40	
		駐輪場	4.58	1994	31			LGS	事後保全	40	
	吉川駅北第1自転車駐車場	駐輪場	1730.47	1993	32			S	予防保全	60	
	吉川駅南自転車駐車場	駐輪場	357.78	1993	32			LGS	事後保全	40	
	吉川駅北第2自転車駐車場	駐輪場	225.87	1993	32			LGS	事後保全	40	
	吉川美南駅西口自転車駐車場	管理棟	7.52	2012	13			S	事後保全	60	
		駐輪場	344.12	2012	13			S	予防保全	60	
		駐輪場	79.98	2012	13			S	事後保全	60	
		駐輪場	81.80	2012	13			S	事後保全	60	
	美南駅自由通路	自由通路	1349.91	2011	14			S	予防保全		80
シルバー人材センター	センター	206.33	1993	32			W一部S	予防保全		40	

その他施設

※本計画策定前に実施した大規模改修工事

## (2) ロードマップ

当初9年間の計画では、以下の事業を予定します。

- 初めの4年間で、屋内温水プールの大規模改修、旭公園球場の中規模修繕、中央公民館、保健センターの長寿命化改修。
- 後の5年間で、第一保育所、児童館ワンダーランド、旭地区センターの長寿命化改修、旧吉川市役所（第2庁舎）の大規模修繕。
- 郷土資料館展示室、吉川駅南自転車駐車場、吉川駅北第2自転車駐車場、シルバー人材センターの建替え検討。

◇：建替え ●：大規模改修 ◎：長寿命化改修 △：中規模修繕 ×：除却

施設分類	施設名	建物名称	経年	第2期前半	第2期後半	第3期		計画期間以降(参考)					
				2026～2029	2030～2034	2035～39	2040～44	2045～49	2050～54	2055～59	2060～64		
保健福祉施設	老人福祉センター	老人福祉センター	47				◎				◇		
	旧第三保育所	旧保育所	47			◇							
	第一保育所	保育所	33		大規模改修 (調理室改修含む)					◇			
	第二保育所	保育所	6							●			
	関学童保育室	学童保育室	14							◇			
	三輪野江学童保育室	学童保育室	31			◇							
	中曽根学童保育室	学童保育室	30			◇							
		学童保育室(増築)	22				◇						
	旭学童保育室	学童保育室	30			◇							
	美南学童保育室	学童保育室(分室)	9										◇
		学童保育室(分室)(増築)	6										
	児童館ワンダーランド	児童館	37		長寿命化改修				△				
	保健センター	保健センター	38	長寿命化改修					△				

施設分類	施設名	建物名称	経年	第2期前半	第2期後半	第3期		計画期間以降(参考)				
				2026~2029	2030~2034	2035~39	2040~44	2045~49	2050~54	2055~59	2060~64	
生涯学習・スポーツ施設	中央公民館・中央公民館図書室・駐輪場	公民館	39	長寿命化改修				△				
	東部地区公民館・東部市民サービスセンター・シルバー人材センター作業所	事務所	47			◇						
	旭地区センター・旭地区センター図書館・北部市民サービスセンター	旭地区センター	29		長寿命化改修					△		
	市民交流センターおあしす・吉川市子育て支援センター、図書館、トイレ)	市民交流センター	27					◎		△		
	郷土資料館	展示室	42	建替え検討								
		倉庫	39					◇				
	総合体育館	体育館	43								◇	
	市民プール	管理事務所※	44									◇
		屋内温水プール	31	大規模改修							◇	
旭公園球場	内野スタンド	29	中規模修繕							△		
環境・農業施設	環境センター	粗大ごみ処理棟	32			◎			△			
	市民農園	管理研修棟	30			◇						
防災・防犯施設	加藤防災倉庫	防災倉庫	48			◇						
	平沼防災倉庫	防災倉庫	11							◇		
	保第2公園防犯活動ステーション	防犯活動ステーション	17					◇				
行政施設	旧吉川市役所(第2庁舎)	社会福祉協議会	34		大規模改修					◇		
	吉川市役所	庁舎	8				△				◎	
		キャンピー	8								◎	
		付属棟	8								◎	

施設分類	施設名	建物名称	経年	第2期前半	第2期後半	第3期		計画期間以降(参考)					
				2026~2029	2030~2034	2035~39	2040~44	2045~49	2050~54	2055~59	2060~64		
インフラ施設	サイクル&バスライド駐輪場	駐輪場	31			◇							
		駐輪場	31			◇							
	吉川駅北第1自転車駐車場	駐輪場	32				●		◇				
	吉川駅南自転車駐車場	駐輪場	32		建替え検討								
	吉川駅北第2自転車駐車場	駐輪場	32		建替え検討								
	吉川美南駅西口自転車駐車場	管理棟	13										
		駐輪場(A,B)	13										
		駐輪場(C,D,E)	13										
		駐輪場(1,2)	13										
	美南駅自由通路	自由通路	14							◎			
シルバー人材センター	センター	32		建替え検討					△				

その他施設

## 第5章 将来更新費用の見通し

### 5.1 財政の見通し

これまで公共施設にかけてきた費用について、直近10年間の普通建設事業費は図5-1のとおり平均36.1億円/年です。このうち、インフラを除いた建築物系公共施設にかけてきた費用は21.3億円/年です。この中には、市役所や学校といった大きな施設の再整備費用が含まれており、今後も公共施設にこの費用をかけていくことは困難です。

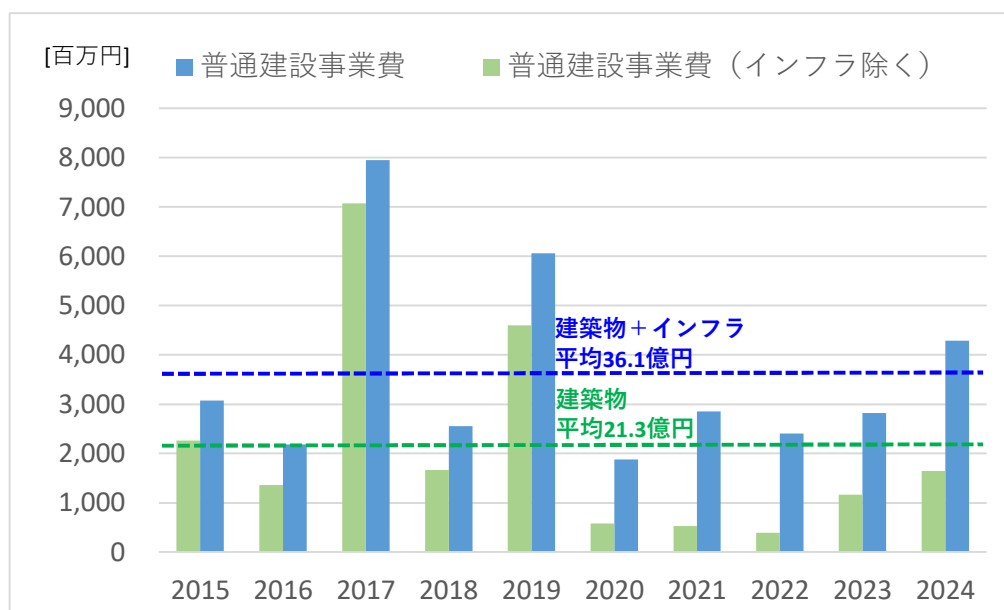


図 5-1 直近10年間の普通建設事業費（出典：決算統計）

### 5.2 算定条件

将来更新費用については、公共施設等総合管理計画で算出した試算結果を精緻化する目的も踏まえ、第4章に記載した個別施設における保全区分や使用年数、劣化状況調査の結果を考慮しつつ試算しました。また、上記の対策の効果額を算出するために、全ての施設を建替えながら維持するケース (Case1)と、個別施設の方向性や劣化状況を考慮するケース (Case2)の2ケースを試算し、比較しました。試算条件は表5-1のとおりです。

表 5-1 試算条件

項目		全ての施設を建替えながら維持する ケース(Case1)	個別施設の方向性や劣化状況を考慮する ケース(Case2)
試算方法		令和5年度版建築物のライフサイクルコスト(国交省監修、以下、「建築物のLCC」)を参照し、部位・設備単位の改修費用の積算により試算 ただし、部位・設備は建築物のLCCで定義されるモデル建物を適用	
周期 (実施時期)	建替え周期	構造等を考慮し、標準使用年数を適用	構造等を考慮し、標準使用年数または目標使用年数のいずれかを適用
	改修周期	使用年数40年の場合は20年目に中規模修繕、使用年数60年の場合は30年目に大規模改修を適用 ただし、200㎡未満の附帯施設については、改修費用は計上しない	個別施設ごとに定めた、中規模修繕、大規模改修を適用 本計画の計画期間内については、劣化状況を勘案しながら実施時期を調整
	改修、建替えの積み残し	積み残し費用として計上(ただし、築50年以上の大規模改修は積み残しとしない)	劣化状況を勘案しながら、建替え、改修の実施時期を調整 本計画の計画期間内で実施できなかったものは翌年以降に計上
単価 (工事費用)	建替え単価	建築物のLCCの建替え単価を適用	
	改修単価	建築物のLCCの単価を使用し、全ての部位・設備の更新単価を大規模改修費として計上	大規模改修費はCase1と同じ 中規模修繕費は建築物のLCCにおいて、予防保全対象部位・設備の更新単価を計上 ただし、劣化状況を考慮し、劣化が見られないものは改修対象から除く
	設計費用	改修・建替え共に前年度に設計費用を計上。設計単価は建築物のLCCの建替え時の設計単価を適用	
	解体・除却費用	-	建築物のLCCの解体・除却単価を適用

### 5.3 将来更新費用の見通し

全ての施設を建替えながら維持するケース（Case1）と、個別施設の方向性や劣化状況を考慮するケース（Case2）それぞれの試算結果は図 5-2、5-3 のとおりです。

将来更新費用は、Case1 では 39 年間で約 848 億円（年間約 21.7 億円）、Case2 では 39 年間で約 710 億円（年間約 18.2 億円）となり、対策効果額としては 39 年間で約 138 億円（年間約 3.5 億円）が見込まれます。

#### 全ての施設を建替えながら維持するケース（Case1）

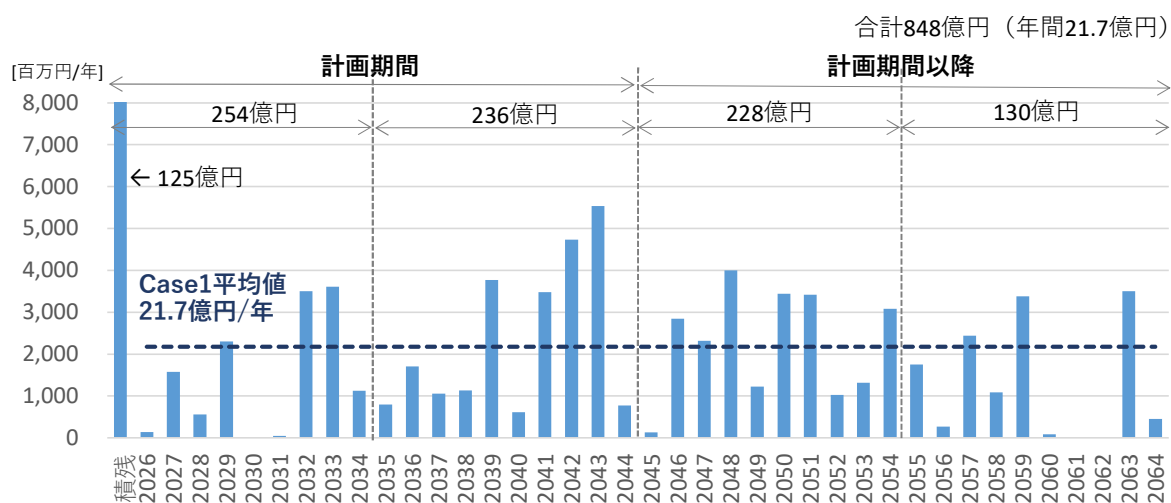


図 5-2 将来更新等費用（Case1）

#### 個別施設の方向性や劣化状況を考慮するケース（Case2）

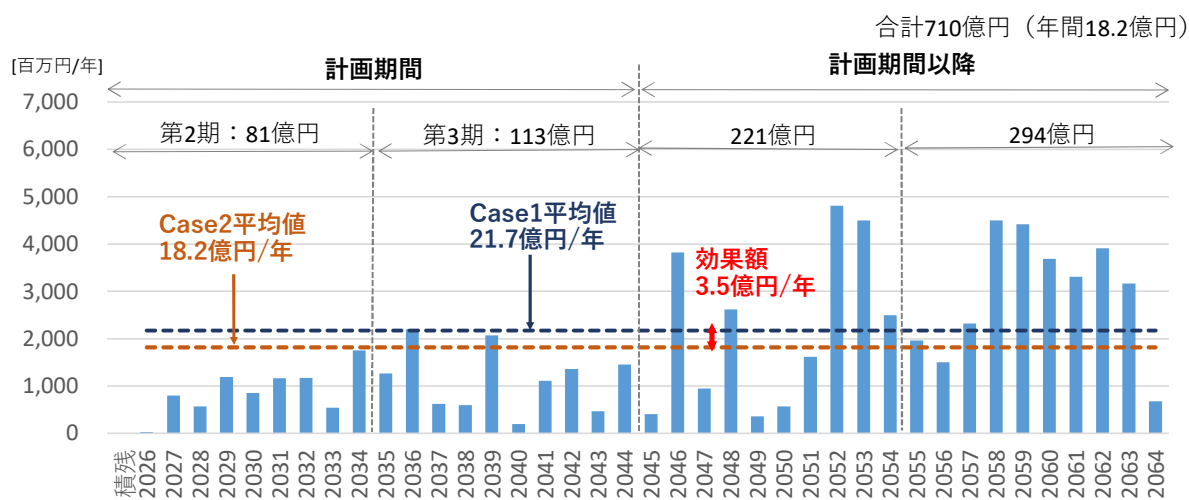


図 5-3 将来更新等費用（Case2）

## 第6章 継続的運用方針

### 6.1 情報の管理と共有

公共施設の老朽化状況を適切に把握し長寿命化を図るために、施設所管部署による劣化調査を毎年実施していきませんが、調査で得られたデータや修繕履歴等の情報については、一元的な管理を行い、庁内での情報共有を図ります。

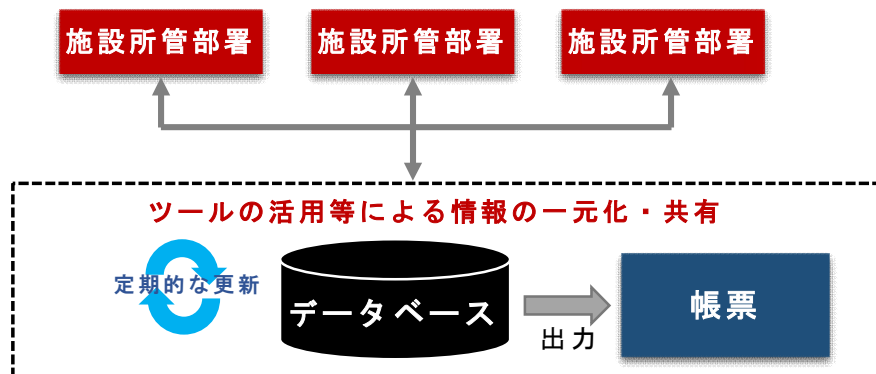


図 6-1 情報の管理・共有のイメージ

### 6.2 推進体制

施設所管課と財政課とが連携し、情報共有を行いながら、全庁的な体制で本計画のマネジメントの対応を図っていきます。また、施設の維持管理については、各施設の職員による劣化状況調査や法定点検により、不具合の早期発見と修繕対応を図ります。

### 6.3 フォローアップ

計画の進捗状況を把握・評価し、状況に応じて適切に改善を行います。そのため、PDCA サイクルの考え方に基づいて計画の推進に取り組みます。特に、計画の見直しに際しては、長寿命化等の実施状況、劣化状況を評価し、再検討を行います。

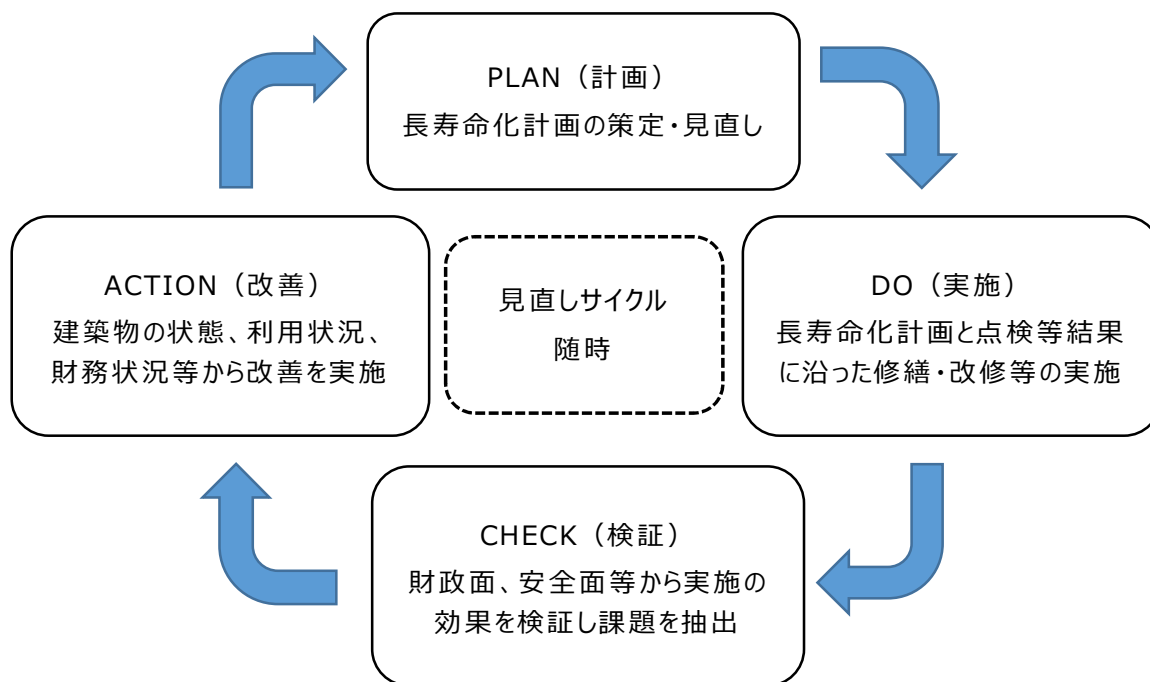


図 6-2 PDCA サイクル

- ① 施設の点検・評価によって現状を把握した上でそれを踏まえた計画を策定 (PLAN)：長寿命化計画（本計画）
- ② 計画に基づき、適切な改修や日常的な維持管理等を実施 (DO)：計画や点検結果に沿った修繕・改修を実施します。
- ③ 整備による効果検証を継続的に行うとともに、より効果的な整備手法など改善すべき点について課題整理 (CHECK)：毎年施設所管部署が劣化調査を実施し、劣化状況の把握を行います。施設情報として、以下をデータベースに蓄積し、更新します。
  - イ) 施設の基本情報（用途ごとの面積、改修履歴、機能改善、図面データ化）
  - ロ) 老朽化や安全に関する情報（劣化状況等、事故歴等）
  - ハ) 施設の利用状況（利用方法、稼働率等、職員が施設情報を確認できるシステムの構築）
- ④ 次期計画に反映していく (ACTION)：劣化調査や点検結果等を元に、毎年改修計画表を見直し、次年度の改修事業を決定します。