

# 大磯町公共施設等総合管理計画（素案）



平成 29 年 ○ 月

大磯町



# 目 次

第1章	はじめに	1
1	背景と目的	1
2	計画の位置付け	2
3	対象範囲	3
4	計画期間	3
第2章	本町の現状及び将来の見通し	4
1	人口の推移	4
(1)	総人口の長期見通し	4
(2)	年齢別人口の推移	5
2	財政の現況	6
(1)	歳入・歳出の状況	6
(2)	投資的経費の推移	7
3	公共施設等の現況	8
(1)	公共施設等の総量一覧	8
(2)	公共建築物の総量把握	8
(3)	インフラ施設の総量把握	11
4	公共施設等の更新費の将来見通し	14
(1)	将来の更新費用の推計方法	14
(2)	公共建築物の更新費の見通し	16
(3)	インフラ施設の更新費の見通し	16
5	コスト縮減目標の設定	20
(1)	公共施設等の更新費の全体の見通し	20
(2)	コスト縮減に向けた試算	22
第3章	公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針	28
1	公共施設等の管理に関する基本的な方針	28
(1)	公共施設等の課題認識	28
(2)	問題解決に向けた基本方針	28
(3)	数値目標の設定	29
2	優先的に保全・整備すべき施設の選定	30
3	各種施策に関しての実施方針	30
(1)	総合計画との整合性	30
(2)	行政経営プランとの整合性	31
(3)	再編基本方針との整合性	31
(4)	耐震化計画との整合性	32
(5)	人口ビジョン・総合戦略との整合性	32
4	庁内体制について	33
(1)	庁議（政策会議及び行政幹部会議）	33
(2)	庁内組織	33
(3)	行政改革推進委員会	33
5	目標管理のあり方の検討	33
6	本町における実現可能なPPPやPFIなどの活用の検討	33
(1)	民間活力の活用方法	33
(2)	未利用・遊休資産の利活用方法	34
(3)	施設の更新に合わせた公有地の活用方法	35
(4)	廃止後の跡地・遊休施設の有効利用を促す民間事業者の公募と減免措置	35
7	進捗状況等のフォローアップの実施方針	35

第4章 施設類型ごとの基本方針 .....	36
1 施設の類型区分 .....	36
2 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針 .....	37
(1) 公共建築物の施設類型ごとの取組方針.....	38
(2) インフラ施設の施設類型ごとの取組方針.....	45
第5章 今後の計画推進に向けて .....	50
1 個別施設計画の作成.....	50
2 計画の進捗管理及び取組体制 .....	50
3 公共施設等の全庁的な情報共有.....	50
4 町民ニーズ把握・情報共有 .....	50

# 第1章 はじめに

## 1 背景と目的

本町の公共施設は、施設の老朽化に伴い、現状のまま適切に維持管理を行い、大規模改修や建替していくためには、今後、多額の費用を要することが予想されます。

その一方で、町を取り巻く状況は、人口減少や少子高齢化がますます進み、施設の利用需要も変化していくことが考えられ、今後公共サービスのあり方を見直すことが必要になってきます。

また、財政的には、人口減少による税収減、高齢化の進行等により扶助費（社会保障）に関する経費の増加等厳しい見通しとなっています。

こうした状況に対処するためには、将来の人口推計や中長期的な財政状況などを踏まえ、道路や橋梁などのインフラを含めた町の公共施設全体の総量を把握した上で、課題の解決に向けた取組を進めることが重要となります。

これらを踏まえ、町の所管する公共建築物とインフラ施設すべてを対象に、持続可能で適正な施設規模を目指すとともに、予防保全による財政負担の平準化等に資する必要があります。このため、公共施設等の総合的かつ計画的な管理の考え方と基本方針を方向づける「大磯町公共施設等総合管理計画」を策定するものです。

### 【計画の目的】

- ① **持続可能で適正な施設規模**  
今後人口減少による公共施設等の利用需要を踏まえ、持続可能で適正な施設規模となるよう施設総量（床面積）の縮減を検討します。
- ② **事後の対処から予防保全型の管理への転換**  
予防保全型の管理により、安全・安心な公共施設の状態を保持し、劣化進行による町民への影響を抑制します。
- ③ **財政の見通しと投資的経費の平準化**  
投資的経費の推移を把握し、充当可能な財源の中で、公共施設等の更新が増加して集中する時期を適切に分散化することにより、投資的経費の平準化を図ります。
- ④ **公共施設等の更新と長寿命化の計画的な推進**  
公共施設等の総量を把握した上で、将来の更新費用を算定して、施設の長寿命化や集約・複合化等の対策を計画的に行う方針を策定します。



### 【期待される効果】

- ① **老朽化対策の視点**  
総合的かつ計画的な管理を行うことにより、施設の長寿命化とともに、投資的経費に関する財政負担を平準化し、持続的な管理を図ることができます。
- ② **安全確保の視点**  
予防保全型の管理へ移行することにより、定期的な点検と適切な改修・更新等を通じて、突発的なサービス中断を抑制し、性能低下に伴う町民への影響が予防・抑制されます。
- ③ **町民サービスの視点**  
公共施設等の集約・複合化・転用等の再編・活用を行うことにより、町民ニーズに対応したサービス向上と効率的な維持保全によるコスト削減を図ることができます。

※ インフラ施設：道路、橋、下水道等の産業や社会生活の基盤となる施設。

※ 予防保全：建築物やインフラ施設について定期的に改修、修繕を行い、異常や致命的な欠陥が発生する前に対策を講じること。

## 2 計画の位置付け

平成25年11月29日の「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」において、「インフラ長寿命化基本計画」が政府決定されました。また、平成26年4月22日には、総務省から「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が示され、先のインフラ長寿命化の行動計画と一体のものとして、「公共施設等総合管理計画」を策定するよう要請がありました。本計画は、本町における公共施設等の総合的かつ計画的な管理の基本方針を方向づけるため、「大磯町公共施設等総合管理計画」の策定を行うものです。(図1-1) 本町の最上位計画である総合計画をはじめ、各所管課の関連計画との整合を図り、庁内横断的な行動計画と位置付けます。

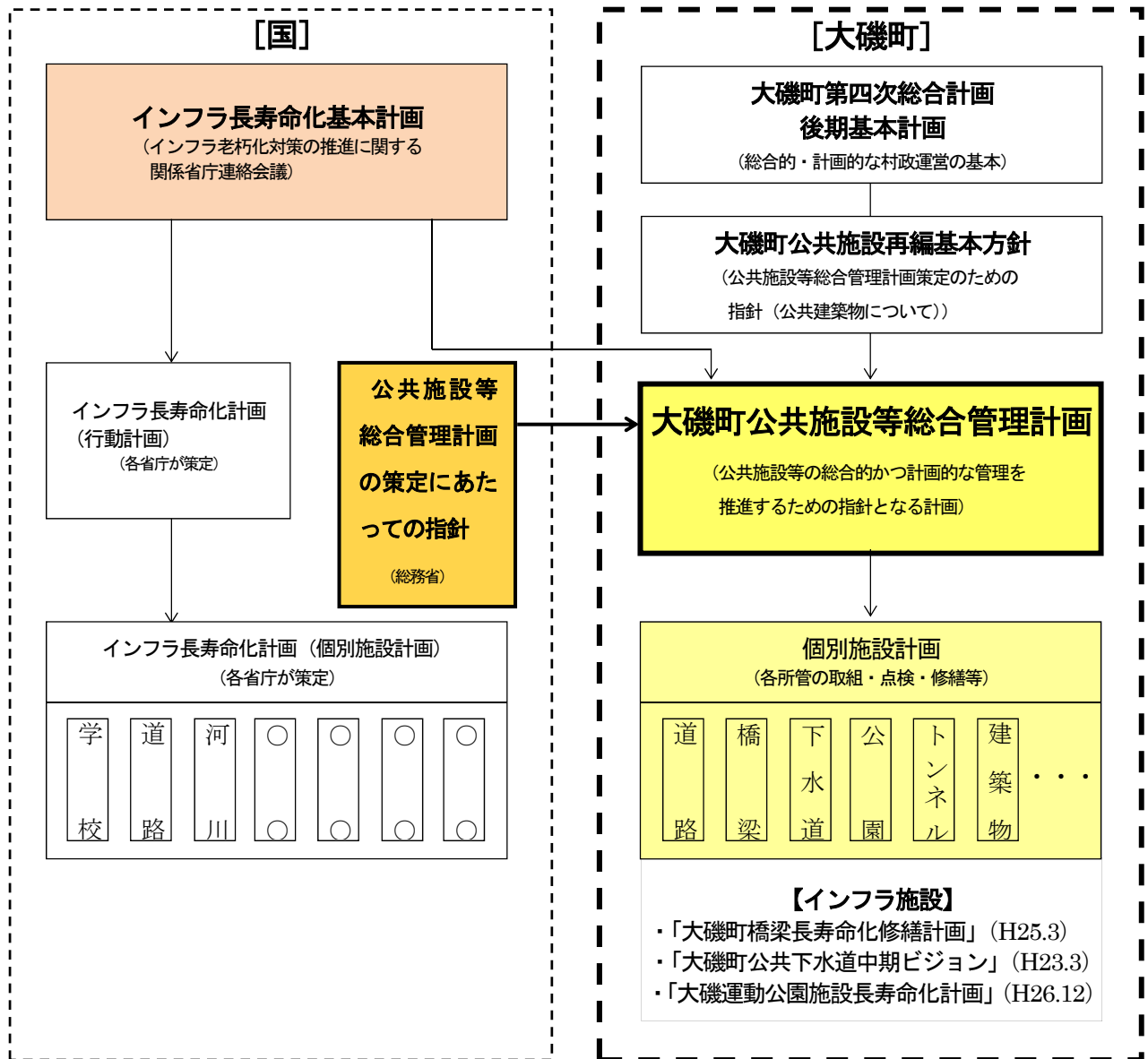


図1-1 国の要請からの大磯町公共施設等総合管理計画の位置づけ

### 3 対象範囲

本計画は、本町が所有する次の公共建築物及びインフラ施設を対象とします。

#### 【対象とする公共施設等】

- (1) 町が所有・管理する公共建築物  
(庁舎・消防施設、学校教育施設、子育て支援施設、保健福祉施設等)
- (2) インフラ施設
  - 道路
  - 橋梁
  - 下水道施設（下水道管渠）
  - 公園施設
  - トンネル

※ただし、国土交通省インフラ長寿命化の行動計画（平成26年5月）を参考に、次の施設を除く。

- 1) 自然災害や事故等の短期の外的要因に左右される施設（経年劣化によらない施設、例えば法面斜面・急傾斜地崩壊防止施設）
- 2) 予防保全の効果が見込めない精密機械・消耗部材（例えば機側操作盤、無線通信機器）
- 3) 財政にほとんど影響しない小規模の施設等、本計画の趣旨に合わない施設を除く

### 4 計画期間

総務省の指針では、将来人口の見通しとして30年先を見据え、公共施設等総合管理計画を策定するものとされています。本町の公共建築物は昭和50年代から平成10年度までに建築されたものが多く、道路等のインフラ施設（一部は除く）の整備年度も昭和50年代から平成10年度までに集中しています。

一般に、公共建築物の耐用年数は60年程度で、インフラ施設の法定耐用年数は40～60年程度とされており、これらを考慮すると、本町における公共施設等の大規模改修費と更新費は平成51年度以降に集中し続ける見込みとなります。

総務省の指針と整合した長期的な視野を持ちながら、投資的経費の財政負担が大きくなる平成51年度以降の大規模な更新時期に備えるため、本計画の期間は平成29年度から平成58年度までの30年間とします。

この計画期間を3つの推進期間に分割し、10年ごとの見直しを通じて全庁的に計画内容を更新し、継続的な取組を推進します。（図1-2）

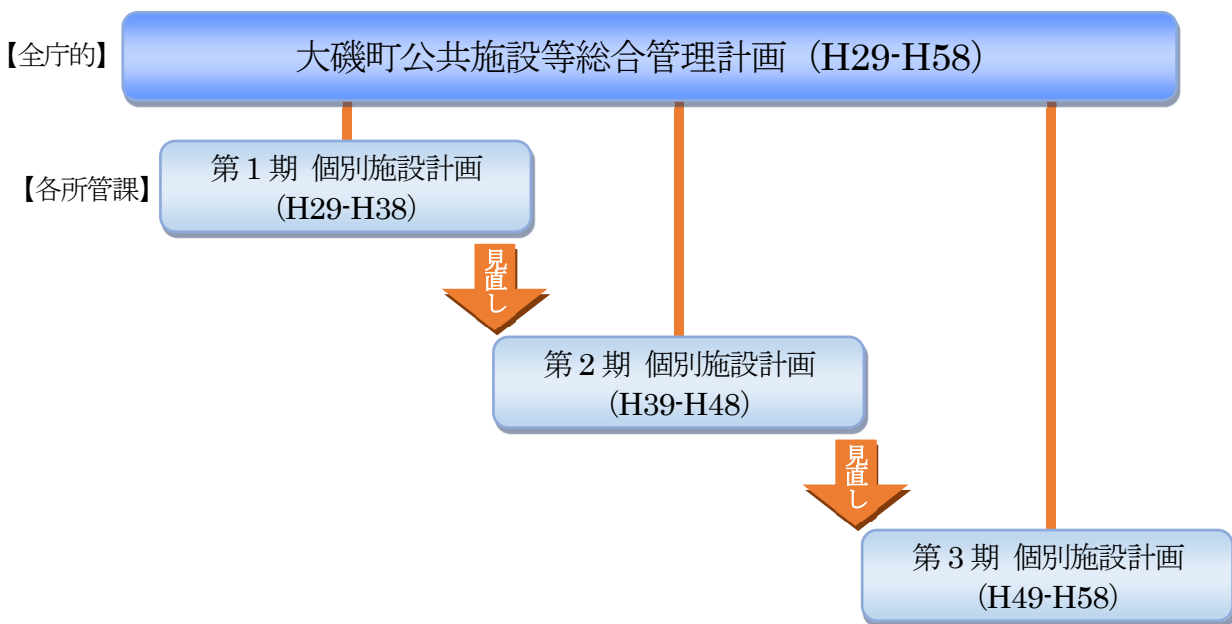


図1-2 本計画の期間と各所管課による個別施設計画の見直しイメージ

## 第2章 本町の現状及び将来の見通し

### 1 人口の推移

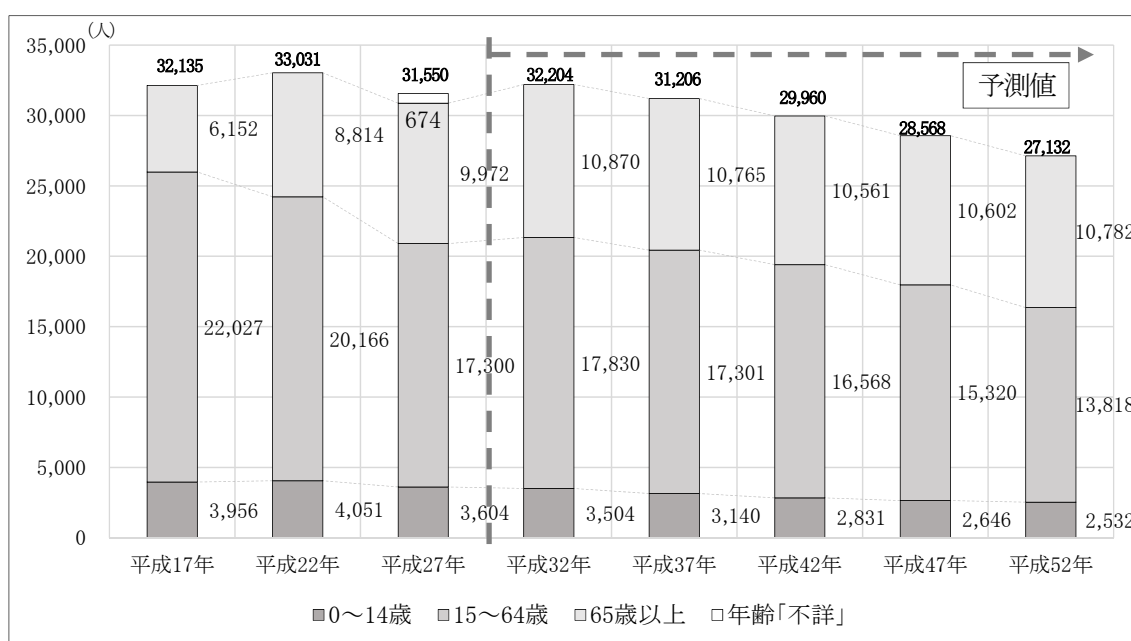
#### (1) 総人口の長期見通し

本町の人口は、国勢調査によると、平成17年に32,135人、平成22年は33,031人であり、平成27年の確定値（平成27年10月26日公表）は31,550人となっております。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も総人口は減少傾向が続く見込みで、平成52年には、27,132人と予測され、平成27年現在と比較すると14.0%減少する見通しです。（図2-1）

#### ●人口データ

- ・実数（国勢調査より）  
平成17年、平成22年、平成27年
- ・将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所の推計値より）  
平成32年、平成37年、平成42年、平成47年、平成52年

参考 H27 確定値 (2016年10月26日公表)	
国勢調査人口	31,550人



資料:平成17・22・27年は国勢調査の実数で作成しています。

資料:※将来推計人口:国立社会保障・人口問題研究所(平成22年 国勢調査表による)

資料:※男女・年齢(5歳)階級別データ『日本の地域別将来推計人口』(平成25年3月推計)より

図2-1 人口の推移と予想

## (2) 年齢別人口の推移

「国立社会保障・人口問題研究所」の市区町村別の推計値（平成25年3月）によると、本町の人口は、10年後の平成37年には、推計で31,206人に減少しますが、年齢別人口を見てみると、平成27年と比較して高齢者人口が31.61%から34.50%まで2.89%増加し、生産年齢人口については54.83%から55.44%まで0.61%増加する見込みです。また、少子化も進行し、15歳未満の人口は11.42%から10.06%まで1.36%減少する見込みです。

(図2-2-1、図2-2-2)

※割合(%)については、小数点第1位を四捨五入しており、図2-2-1、2-2-2の値と異なる

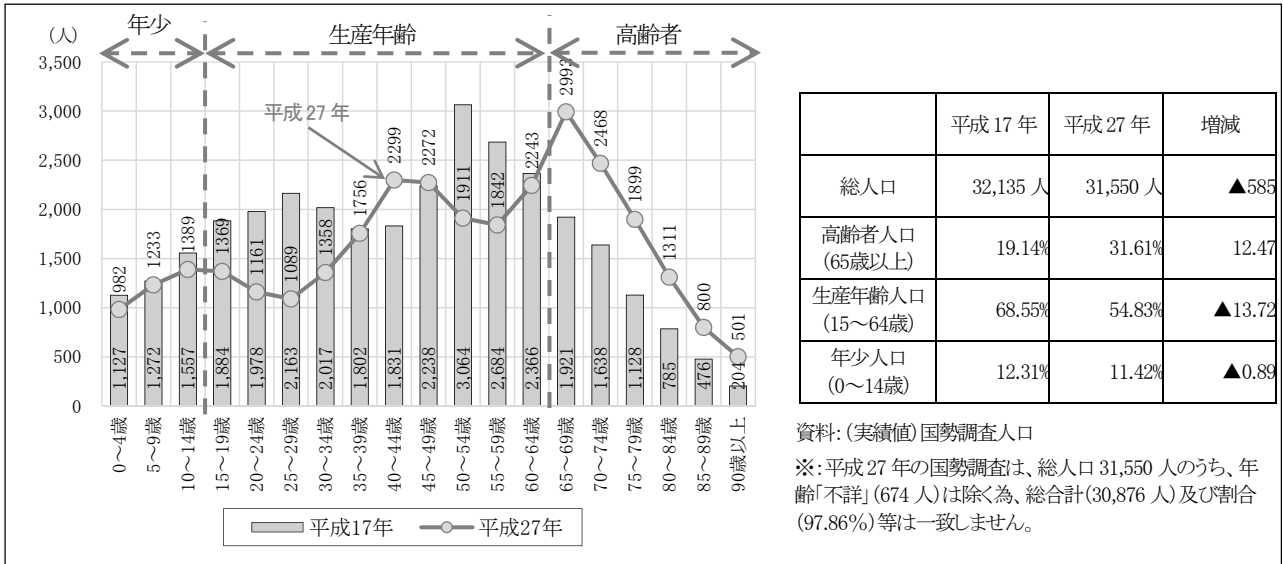


図2-2-1 平成17年から27年にかけての年齢別の人口及び世帯の推移

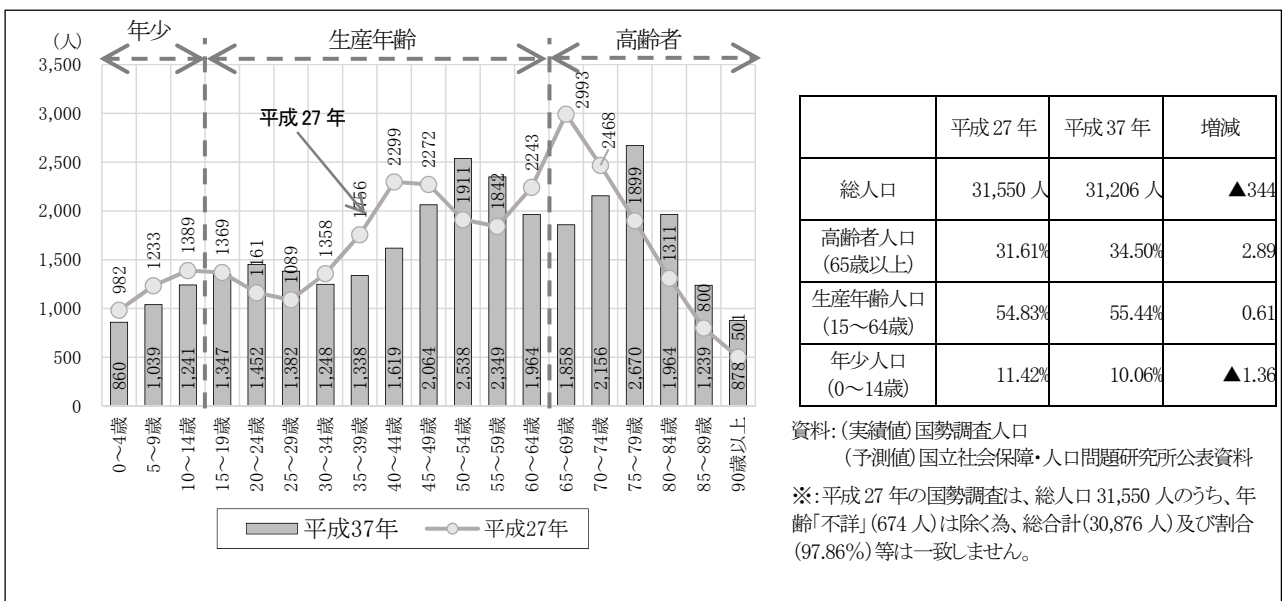


図2-2-2 平成27年から37年にかけての年齢別の人口及び世帯の推移



## 2 財政の現況

### (1) 歳入・歳出の状況

歳入は、平成22年度からほぼ横ばいの状況です。平成26年度における歳入は97.0億円で、そのうち、町税は50.2億円となっています。(図2-3) 今後は少子高齢化が進み、介護、医療、児童手当などの社会保障関係経費が増加するなか、一方で町税を中心とする歳入の大幅な伸びは期待できません。こうした厳しい財政状況に対応し、より効率的・効果的な町政運営を推進するため、引き続き事務事業の見直しや徹底した経費の削減に取り組むとともに未収金対策の強化や手数料収入の増大など自主財源の確保に努めています。

一方、歳出は、平成22年度からほぼ横ばい状態です。平成26年度における歳出は89.3億円で、このうち、扶助費は、年々増加する傾向にあり、高齢化に伴う費用が増大したことが要因とも考えられます。(図2-4) 平成26年度は、平成22年度に比較すると少子高齢化が進み介護や医療、児童手当などの社会保障関係経費の増大により扶助費が約2億円増加しており今後、生産年齢人口が減少し高齢者人口が増加することで、歳入減少、歳出増加が予想されることから、さらなる歳出の抑制が求められます。

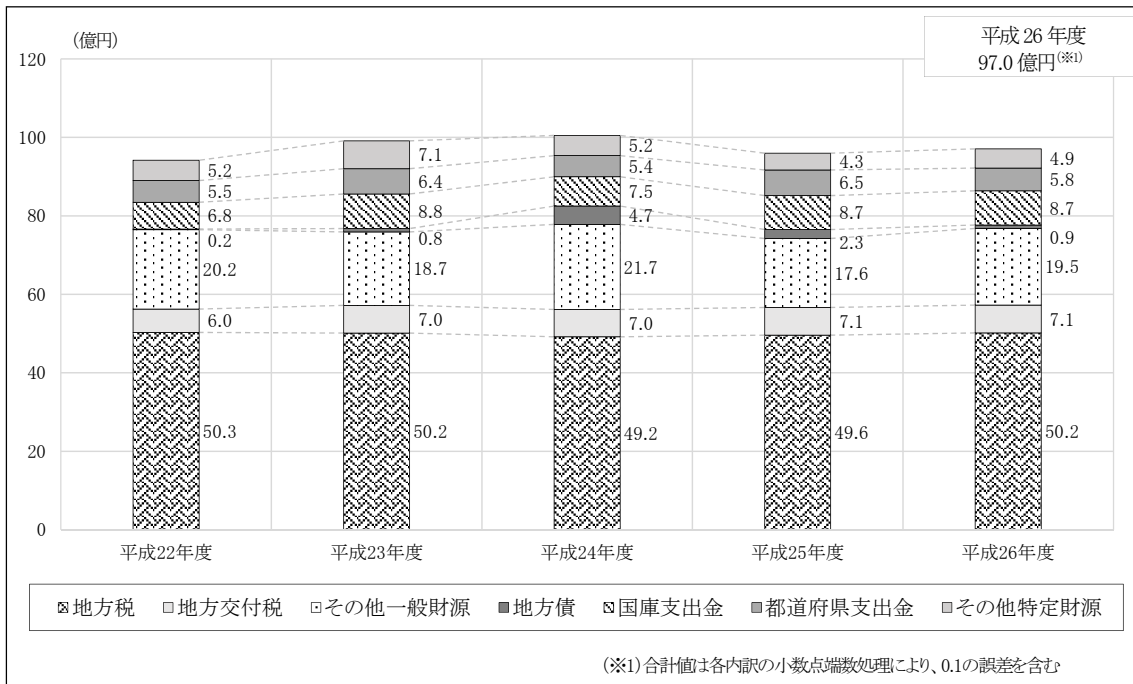


図2-3 歳入の推移

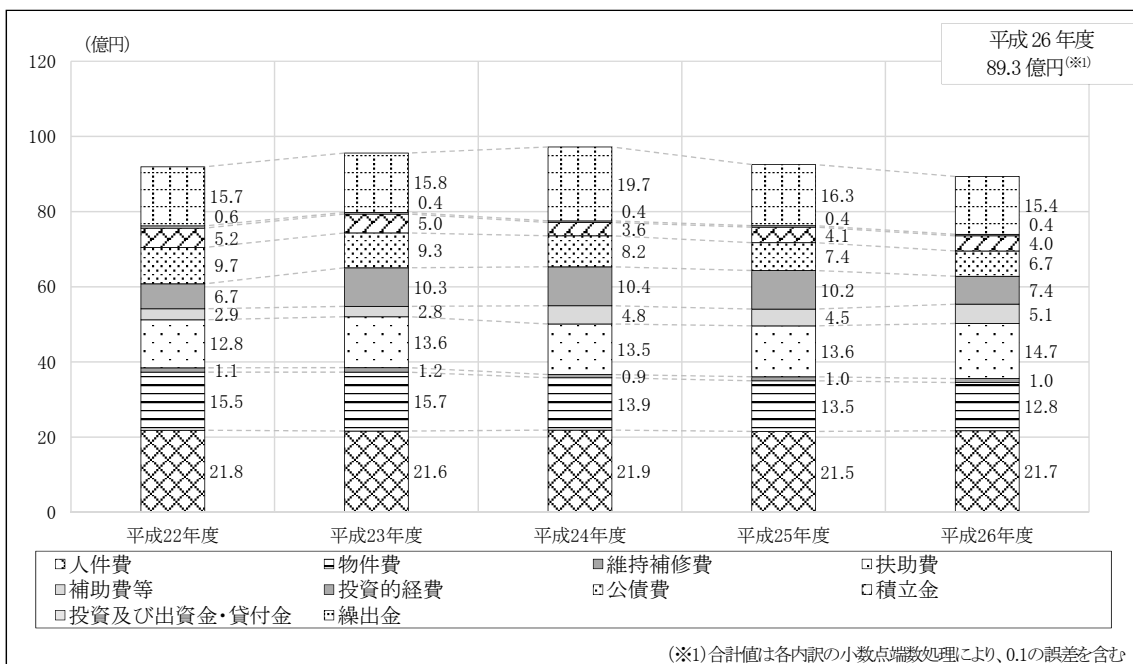


図2-4 歳出の推移

(2) 投資的経費の推移

平成26年度における歳出の内訳は、多い順に、人件費24.3%、繰出金17.2%、扶助費16.4%、物件費14.3%等となっています。このなかで、平成26年度における投資的経費7.4億円(※1)の内訳は、公共施設4.0億円、道路及び橋梁1.1億円、用地取得1.0億円、その他1.4億円となっています。(図2-5、図2-6)

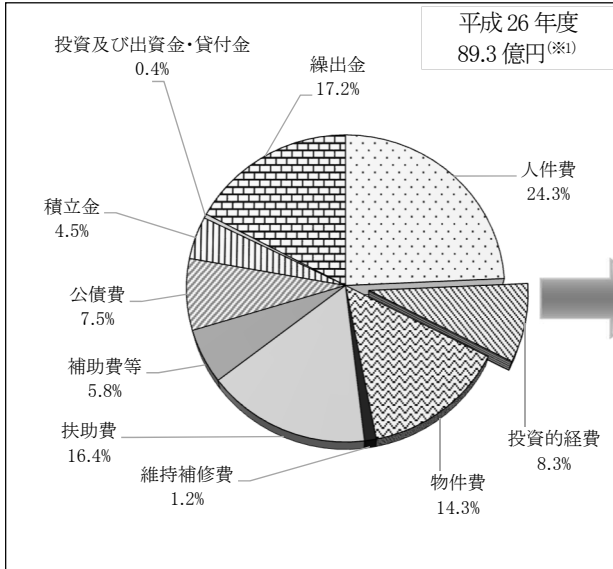


図2-5 歳出決算額の性質別内訳(平成26年度)

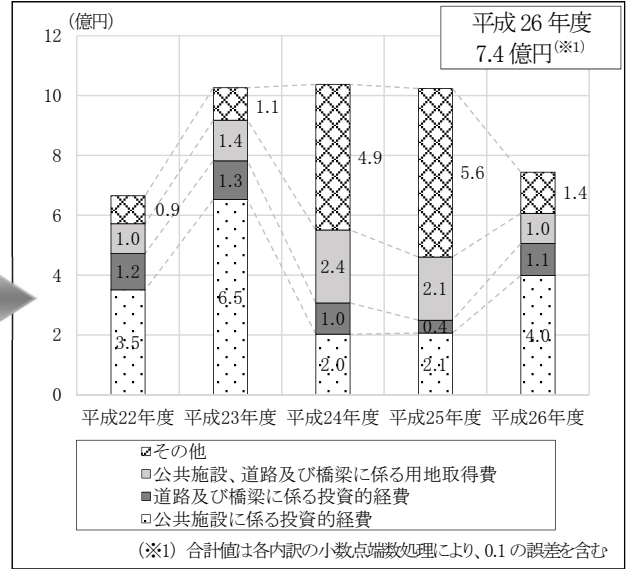


図2-6 投資的経費の推移と内訳(一般会計)

将来の公共施設等の更新費用に充当可能な投資的経費の目安となる、本町所有の公共施設等の既存施設の更新(「既存更新分」という。)に関する投資的経費(普通会計、特別会計)の基本線は、分野ごとに臨時的な増加分を除外し、経常的な経費を抽出するために平均値及び最大値を算出した結果、平成22~26年度において約3.14億円/年となっています。(図2-7-1)

一方、更新費用の他に、新規施設の整備と用地取得(「新規整備分」「用地取得分」という。)も含めた投資的経費の基本線は、分野ごとに臨時的な増加分を除外し、経常的な経費を抽出するため平均値及び最大値を算出した結果、平成22~26年度において約13.09億円/年となっています。(図2-7-2)

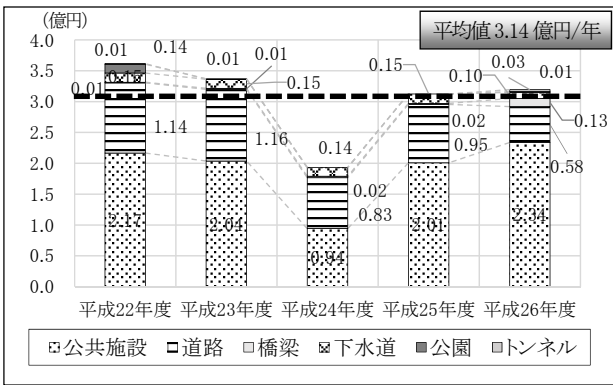


図2-7-1 「既存更新分」のみの投資的経費

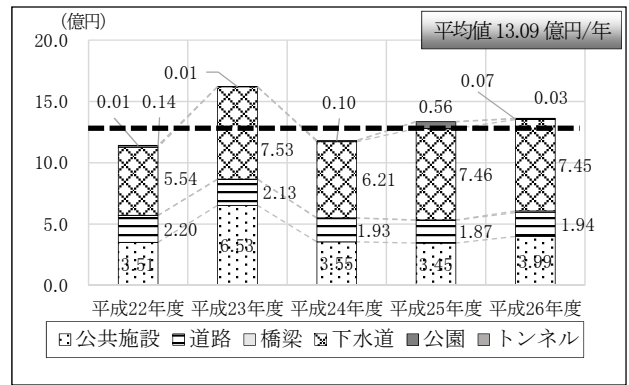


図2-7-2 「新規整備分」「用地取得分」も含めた投資的経費

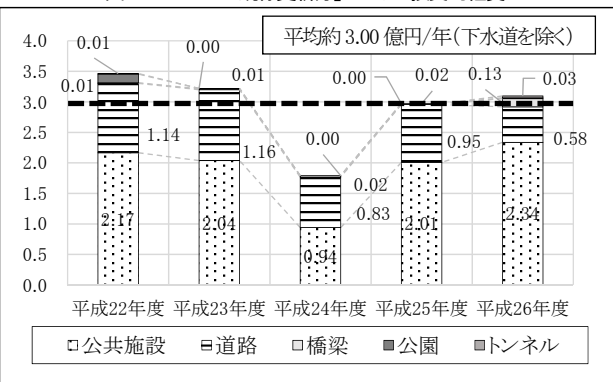


図2-7-3 「既存更新分」のみの投資的経費(下水道を除く)

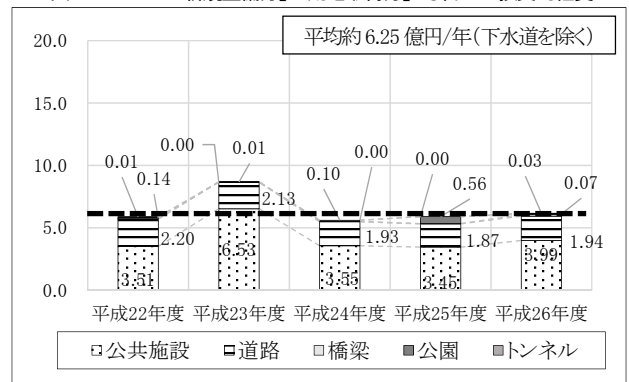


図2-7-4 「新規整備分」「用地取得分」も含めた投資的経費(下水道を除く)

### 3 公共施設等の現況

#### (1) 公共施設等の総量一覧

本町が所有・管理する公共施設等の総量を一覧表に示します。

表 2-1 対象施設の総量一覧表

施設名	数量	単位	備考
公共建築物	62	施設	90 棟 延床面積：65,982.29㎡
道路	130.6	km	実延長 130,607.1m 一級市道 路線：実延長：12,323.3m 道路面積 109,904 ㎡ 二級町道 路線：実延長：17,800.7m 道路面積 104,692 ㎡ その他の道路 路線：実延長：100,483.1m 道路面積 420,296 ㎡
橋梁	72	橋	橋面積：5,780 ㎡ 橋延長：1,000.1m 15m以上が 18 橋、15m未満が 54 橋
下水道	106.9	km	コンクリート管 9,661m、塩ビ管 94,247m、その他 3,038m
公園	48	箇所	敷地面積：27.37ha 都市公園：47 施設 児童遊園：1 施設
トンネル	315	m	延長面積：3,084 ㎡

資料:大磯町の実績データより算出

#### (2) 公共建築物の総量把握

まず、公共建築物の総量を把握するため、種類の内訳、整備の経緯、耐震化の取組を整理します。

##### ① 公共建築物の種類内訳

本町の公共建築物の数は、平成26年度末現在で62施設となっており、棟別では90棟、延べ床面積の合計は65,982㎡となります。主な内訳は、学校教育施設が53.9%、庁舎・消防施設が12.0%、社会教育・スポーツ施設が10.9%、保健福祉施設が5.6%、地域集会施設が5.4%となっています。（図2-8）

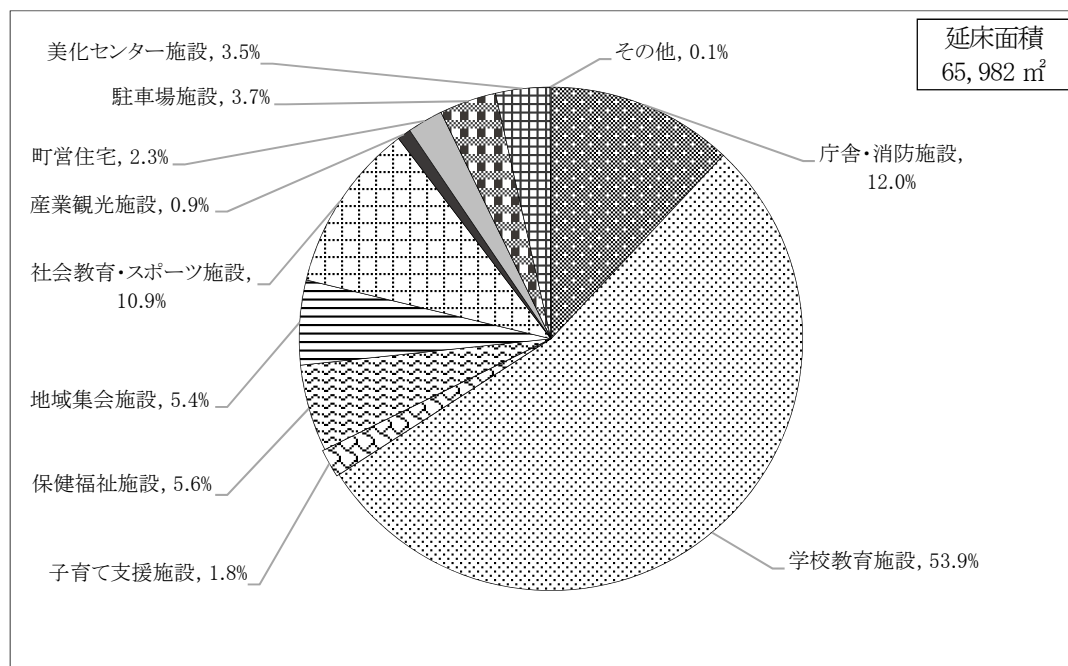


図 2-8 公共建築物の延床面積の内訳（大磯町の実績分類より、平成 28 年 7 月現在）

※ 本ページ以降に図示する公共施設等の整備年度の推移及び更新費のデータは、すべて町の実績値を用いています。

## ② 公共建築物の経緯と延床面積

公共建築物の建築年の経緯をみると、年間5,000㎡を超える建築のピーク時期は、昭和55年度、昭和58年度に集中しています。それ以降の公共建築物の整備量は相対的に少なく、年間4,000㎡を下回っています。

公共建築物の標準的な耐用年数の設定については、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）によると、建替時期（耐用年数の目安）は60年とされています。建物付属設備と配管の耐用年数は概ね15年周期であり、この2回目の周期となる建築後30年に大規模改修を行い、その後30年（建築後60年）で建て替えると仮定することが多く、これは、総務省の更新費用試算ソフト（以下、「試算ソフト」という。）の推計条件とされています。

この周期のもとで、更新の集中時期を考えると、昭和55年度に整備した公共建築物は、本計画の策定時点（平成28年度）を基準として、24年後（平成52年度）に建替時期を迎えます。また、昭和58年度に整備した公共建築物は27年後（平成55年度）に、平成4年度に整備した公共建築物は36年後（平成64年度）に建替時期を迎えると想定されます。（図2-9）

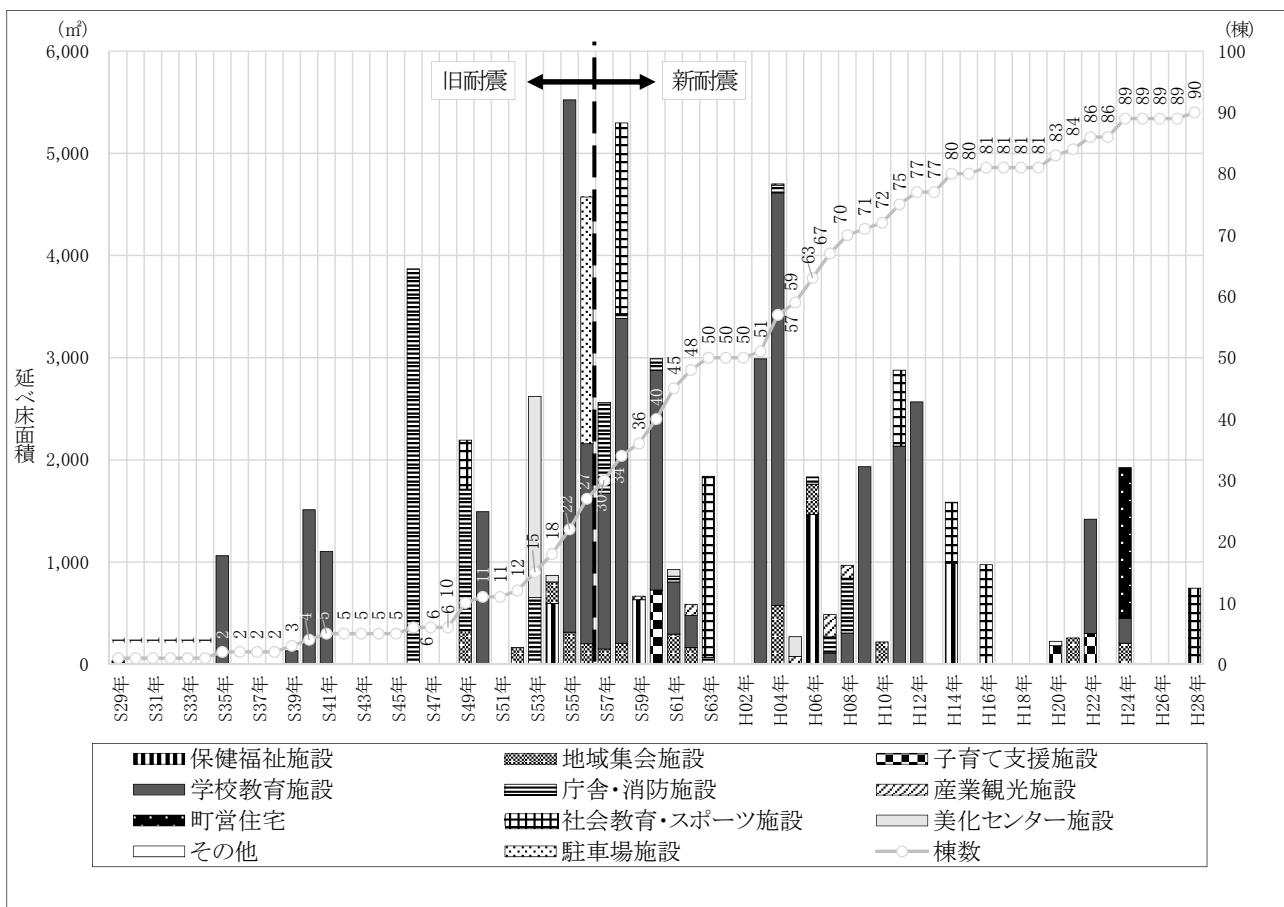


図2-9 建築年度別の公共建築物の延床面積

※S56年以前の旧耐震建築物については94.9%耐震補強済み  
(解体予定の施設は除く)

※ 試算ソフト：地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書〔公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究〕より。

本町の公共建築物の総量を類似市町村と相対比較するため、人口一人当たりの延床面積を算定すると、以下のようになります。

$$\text{人口一人あたり延床面積 (m}^2\text{/人)} = \text{公共建築物の延床面積 (65,982 m}^2\text{)} \div \text{人口 (31,550 人)}$$

**大磯町人口一人あたり延べ床面積 2.09 m<sup>2</sup>/人**

※:国勢調査確定値 (2016年10月26日)

※:建築物の総量の多寡を判定するために考案された1次指標として、人口一人あたり延床面積があります。

「全国自治体公共施設延床面積データ分析結果報告」(東洋大学PPPセンター、平成24年公表)によれば、国内の人口が同規模である32.5~35千人規模の対象自治体42自治体のうち、回答のあった自治体は22自治体で、人口同規模の平均指標は3.95m<sup>2</sup>/人となります。この全国平均の水準3.42m<sup>2</sup>/人に照らして比較すると、本町の公共建築物の総量は61.1%(=2.09÷3.42)に相当し、全国平均と近隣市町よりも少ない水準となっています。(図2-10)

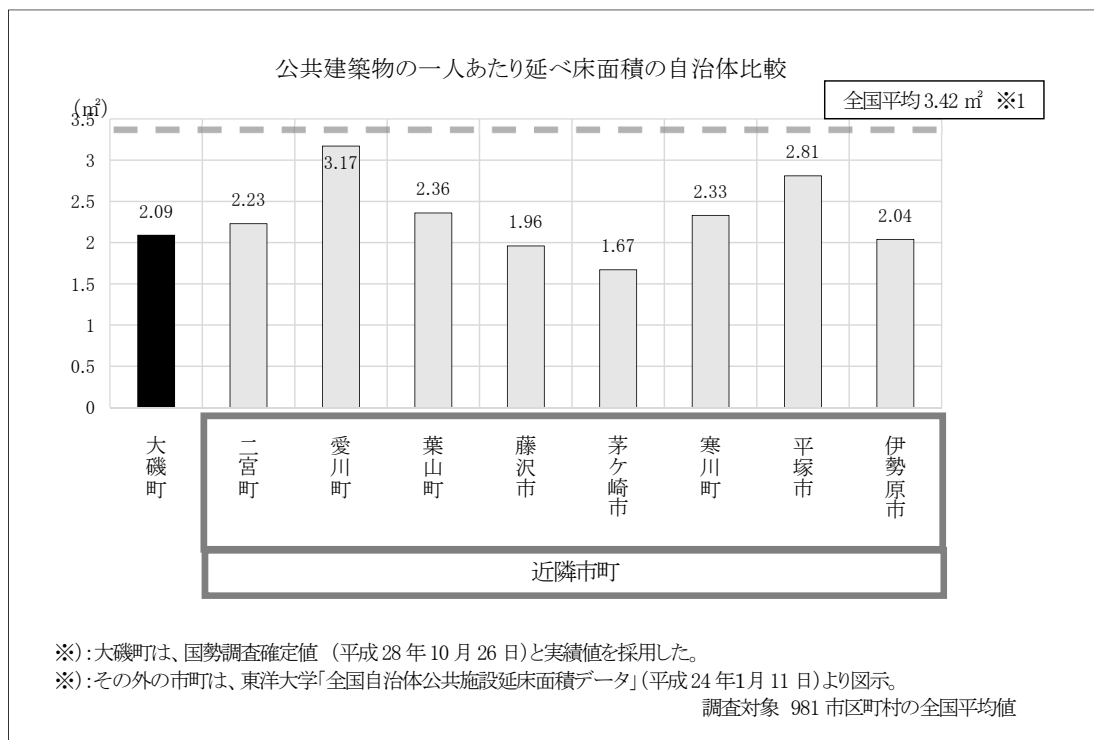


図2-10 公共建築物の一人あたり延べ床面積の自治体比較

### ③ 公共建築物の耐震化の取組

町所有建築物について、施設の廃止・旧耐震化済等を考慮した耐震化率は、約94.9%(=93棟÷98棟×100)となっております。今後も町所有建築物の耐震化率100%を目指します。

### (3) インフラ施設の総量把握

#### ① 道路の現況

道路の整備状況は、平成27年度末で一般道路の総延長は130.6kmです。本町における道路資産の状態を定期的に把握し、計画的に維持修繕を進めていきます。その他の道路についても計画的に修繕することが課題です。(図2-11)

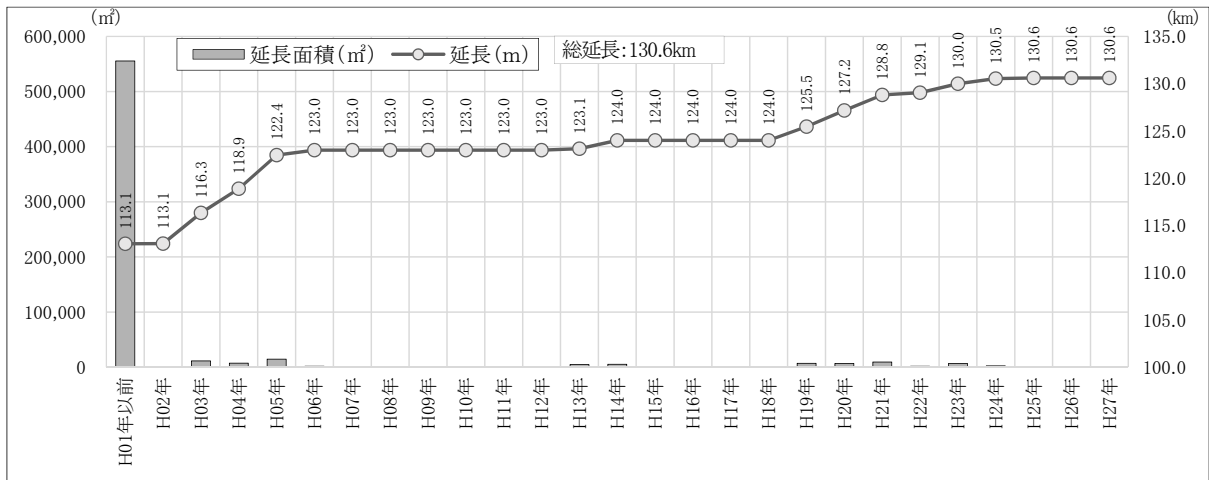


図2-11 道路施設の総量

#### ② 橋梁の現況

橋梁の標準的な耐用年数の設定においては、法定耐用年数の60年に更新(架替)するものと仮定すると、昭和48年度に整備した大規模な橋梁の更新が必要となる時期は平成45年度となります。(図2-12)

本町では、平成25年3月に、15m以上の橋梁を対象に「大磯町橋梁長寿命化修繕計画」を策定しています。今後、この既定計画により、予防保全のための修繕事業を推進して、橋梁の長寿命化を図ります。また15m未満の橋梁についても、修繕事業に取り組んでいく予定です。

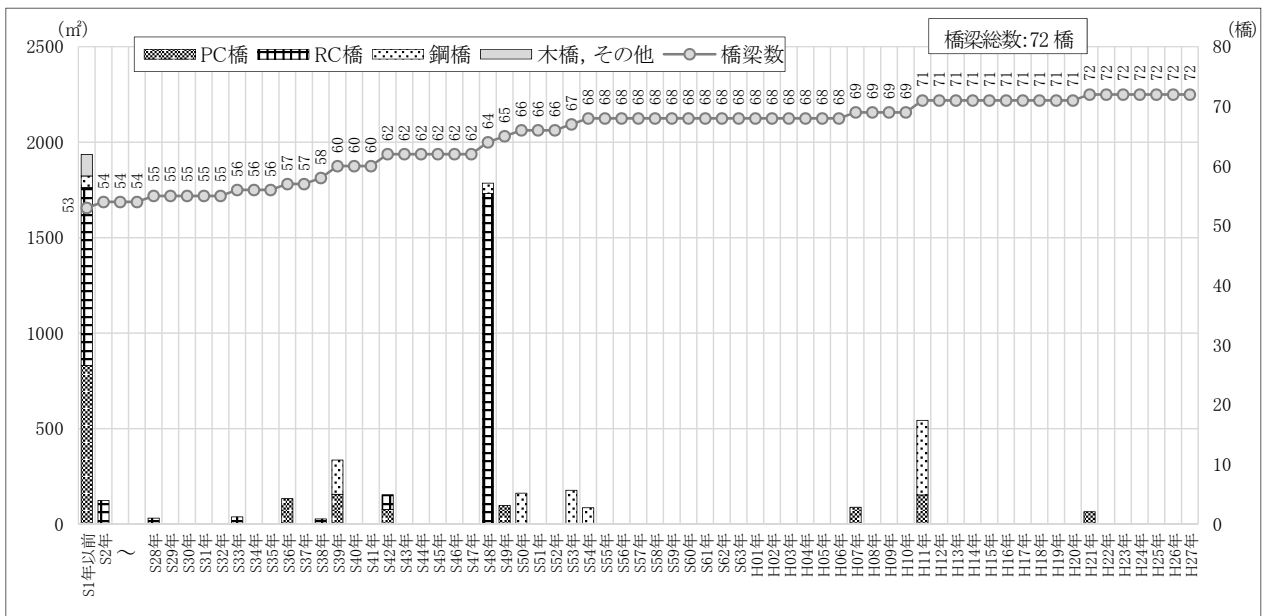


図2-12 橋梁の構造別・年度別の整備量(面積・橋数)

### ③ 下水道施設の現況

下水道施設（管渠）の整備は、平成2年度から一定規模に整備が進められています。普及率は73.4%となり、今後も継続的に整備事業が進められていきます。下水道施設を法定耐用年数50年で更新するものと仮定すると、今後、下水道施設の更新時期は、24年後（平成52年度）から集中する見込みです。（図2-13）

本町においては、平成25年9月に、国土交通省水管理・国土保全局下水道部が「ストックマネジメント手法を踏まえた下水道長寿命化計画策定に関する手引き（案）」を示しています。今後、下水道施設における資産マネジメント手法の普及促進と、効率的な修繕事業を推進していきます。

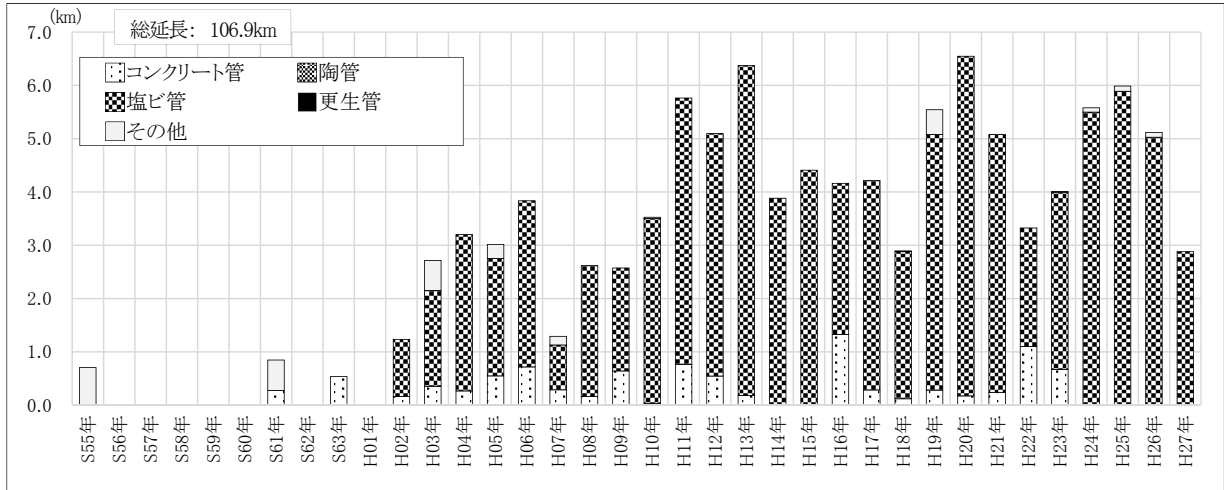


図2-13 下水道（管渠）年度別整備延長

### ④ 公園の現況

公園施設は、敷地面積が27.37haであり、公共建築物等の2.4%を占めています。このうち、平成15年度に整備された、大磯運動公園が大半を占めています。人口一人当たりの公園面積は、273,700㎡ (27.37ha) ÷ 31,550人 (H27国勢調査確定値 2016年10月26日公表より) = 約8.7㎡/人となります。これは、国の指標（「みどりの政策の現状と課題」、国土交通省）による全国平均水準9.1㎡/人や人口が10万人未満の場合の平均水準12.3㎡/人と比較しても少ない状況です。

今後、植栽の管理費や安全に配慮した既存施設の修繕費が必要となるため、公園施設の総量を適正規模にスリム化する必要があります。計画的な管理に必要な台帳のデータを更新して、公園施設の安全管理と長寿命化対策を計画的に取り組むことが必要です。平成24年4月に「公園施設長寿命化計画策定指針（案）」（国土交通省都市局公園緑地・景観課）が示されています。

今後、この指針に沿って、長期的な視点をもって、維持管理、長寿命化、修繕、更新、統廃合等を検討し、公園施設の長寿命化を図る必要があります。

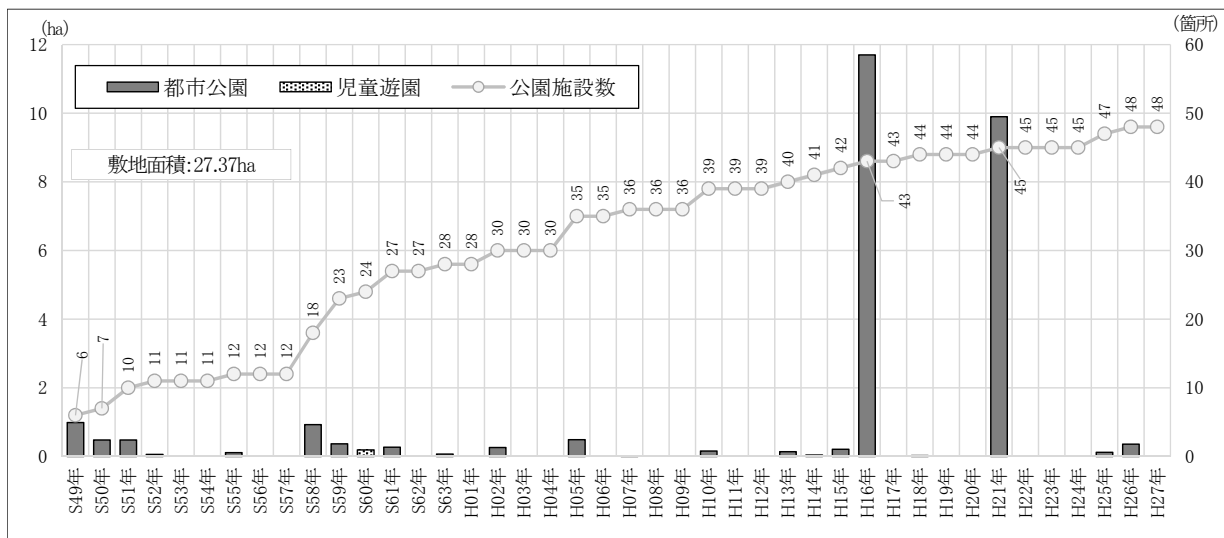


図2-14 公園の整備量内訳（敷地面積）

⑤ トンネルの現況

トンネルの整備状況は、昭和60年度末までと平成9年度末で総延長は315.0mです。(図2-15)

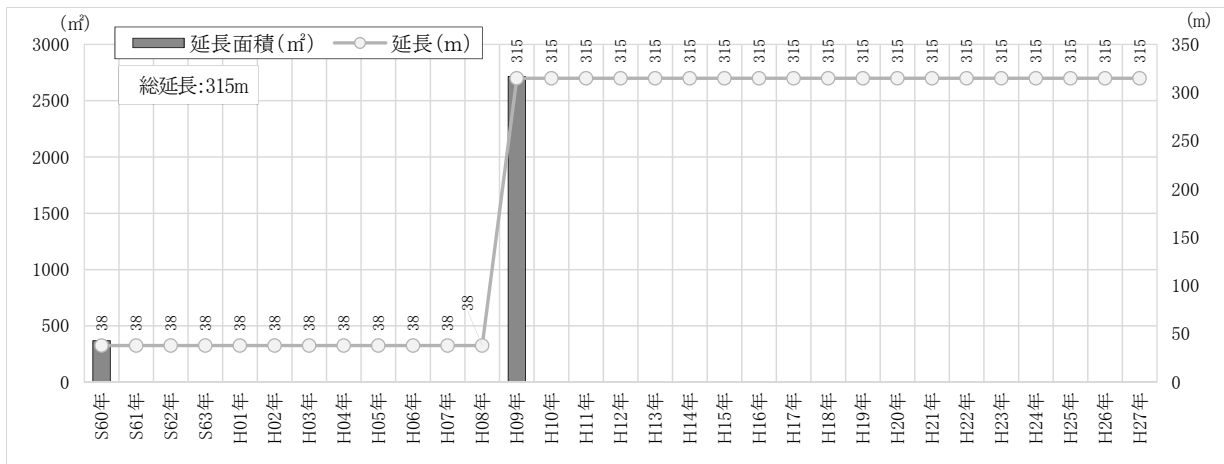


図2-15 トンネル



## 4 公共施設等の更新費の将来見通し

### (1) 将来の更新費用の推計方法

公共建築物とインフラ施設を含めた将来の更新費用については、試算ソフトの標準的な単価と耐用年数に準拠して算出し、施設種別ごとに法定耐用年数を設定して更新費用を推計します。(表2-1-1、表2-1-2)

※現在保有する公共建築物、道路等を同じ面積、延長等で更新すると仮定して試算します。

なお、物価変動率、落札率等は予想が困難であるので考慮しません。

表2-1-1 更新費用の推計方法

種別	既定の長寿命化計画の有無	推計方法
公共建築物	無し	総務省の算定基準で推計(下表参照)表2-2
道路	無し	町の実績値より推計
橋梁	大磯町橋梁長寿命化修繕計画(平成25年3月)	総務省の算定基準で推計(次ページ参照)表2-3
下水道	無し	総務省の算定基準で推計(次ページ参照)表2-4
公園	大磯運動公園施設長寿命化計画(平成26年12月)	町の実績値より推計
トンネル	無し	町の実績値より推計

表2-1-2 法定耐用年数の設定

施設	更新年度	数量
公共建築物	非木造は60年、木造は40年で建替(30年で大規模改修)※1	延床面積(m <sup>2</sup> )
道路	15年で舗装の打換えは過大※2	9,400万円/年(5ヵ年平均値)
橋梁	60年で架替え※3	面積(m <sup>2</sup> )
下水道	50年で更新※3	延長(m)
公園	遊具・照明等材質構造による小規模・多種※2	400万円/年(5ヵ年平均値)
トンネル	永年的に使用する※2	200万円/年(5ヵ年平均値)

※1 「耐久計画の考え方」一般社団法人日本建築学会 ※2 5ヵ年平均の町実績値 ※3 法定耐用年数

### 【推計条件】

○公共建築物の将来更新費用(建替・改修)の推計方法(表2-2-1、表2-2-2、表2-2-3、表2-2-4)

建替の場合は、建物の構造ごとに耐用年数経過後に現在と同じ延床面積で建替すると仮定し、延床面積に建替単価を乗ずることにより建替費用を試算しています。また、改修の場合は、改修部分の耐用年数経過後に延床面積に改修単価を乗ずることにより改修費用を試算しています。

#### ① 建替の年数設定

施設によっては、法令や様々な基準などにより定められた耐用年数がありますが、今回の試算にあたっては、建物の使用年数の実績や物理的な耐久性能等の調査研究の結果によりまとめられた「建築物の耐久計画に関する考え方」(日本建築学会)に基づく普通品質の場合の標準耐用年数を参考に、構造別に60年【鉄筋コンクリート(RC)造、鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造、鉄骨(S)造】、40年【木造】の年数を設定しています。

表2-2-1

構造種別	耐用年数
鉄筋コンクリート(RC)造	60年
鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造	60年
鉄骨(S)造	60年
木(W)造	40年

## ② 改修部分の耐用年数設定

改修部分の耐用年数は、建物の重要かつ主要な部位を屋上防水・屋根、外壁、内装、電気設備（強電・弱電）、給排水設備、空調設備、昇降設備の8項目に分け、設定しています。

耐用年数の設定については、「建築物のライフサイクルコスト」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）や「保全計画ツール」（㈱三菱総合研究所）を参考としています。

表2-2-2

項目		耐用年数
1	屋上防水・屋根	20年
2	外壁	15年
3	内装	30年
4	電気設備(強電)	30年
5	電気設備(弱電)	20年
6	給排水設備	30年
7	空調設備	15年
8	昇降設備	30年

## ③ 建替・改修単価の設定

建替単価については、(財)自治総合センター試算ソフト等の値を採用し、改修単価は、(株)三菱総合研究所の値を採用しています。

表2-2-3 (千円/㎡)

工事別	施設種別	単価
建替	庁舎・消防施設、社会教育施設、地域集会施設	400
	スポーツ施設	360
	学校教育施設、子育て支援施設、保健福祉施設	330
	町営住宅	280
	美化センター施設	280
	その他(木造)	200
	その他(木造以外)	360

表2-2-4 (千円/㎡)

工事別	施設種別	単価
改修	屋上防水・屋根	①②33.6
	外壁	①③8.4②33.6
	内装	15.6
	電気設備(強電)	30
	電気設備(弱電)	①7.5②30
	給排水設備	41.4
	空調設備	①③4.7②18.6
	昇降設備	30,000

※1 建替については、解体費も含む

※2 ①②③は耐用年数経過の周期ごとの単価（①が1回目）

※3 昇降設備の単価については、1基あたりのリニューアル工事費

### ○橋梁（表2-3）

- ・ 部材ごとの単価に橋梁の面積（㎡）を乗じることで、更新費用を算出します。
- ・ 更新の時期は、整備時から60年とします。

表2-3 橋梁の更新費用単価

更新	
部材	単価
P C 橋	42.5 万円/㎡
鋼 橋	50.0 万円/㎡
R C 橋 その他	44.8 万円/㎡

### ○下水道（表2-4）

- ・ 管種ごとの単価に下水道管の延長距離を乗じることで、更新費用を算出します。
- ・ 更新の時期は、整備時から50年とします。

表2-4 下水道の更新費用単価

更新	
管種	単価
コンクリート管	124 千円/m
塩ビ管	124 千円/m
その他	134 千円/m

## (2) 公共建築物の更新費の見通し

公共建築物については、更新年数（30年大規模改修、非木造60年・木造40年建替）と更新単価を用いて、更新年数経過後に現在と同じ延床面積等と仮定した場合の今後40年間の公共建築物の更新費用を算定します。その結果、40年間の累計更新費用は約298.7億円、約7.5億円/年の平均更新費用が必要となり、年間15億円以上の更新が集中する年度は、平成46年度、平成49年度、平成55年度、平成58年度、平成67年度の見通しです。

更新費用等に充当可能な財源の目安となる投資的経費の年平均は、「既存更新分（既存施設の建替等の経費）」では約1.87億円、「新規整備分」「用地取得分」を含めると1年当たり約3.63億円となっています。

今後、必要となる更新費用については、充当可能な財源の目安を超える年度があることから、施設の長寿命化を図ることで1年当たりのライフサイクル費用を縮減しながら、財政負担の平準化を図り、財源を確保していく必要があります。（図2-16）

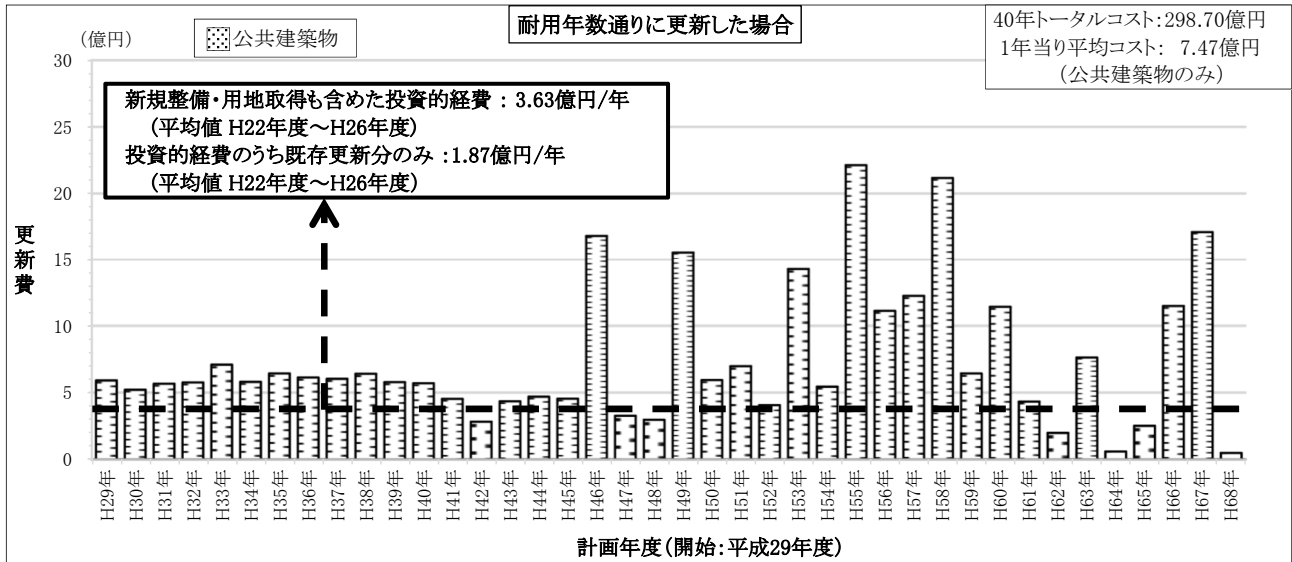


図2-16 公共建築物に関する将来の更新費用の推計

## (3) インフラ施設の更新費の見通し

本町が所管する主要なインフラ施設の現状は、都市基盤系施設において道路延長130.6km、橋梁72箇所、下水道管渠の延長106.9km、公園48箇所、トンネル315mです。これらのインフラ施設は、整備された年度が集中していた場合、その経過年数が進行するにつれて、更新時期も集中するため、多大な投資的経費が必要となる見込みです。（図2-17）また、インフラ施設の投資的経費は、一般会計と特別会計の合計となっています。

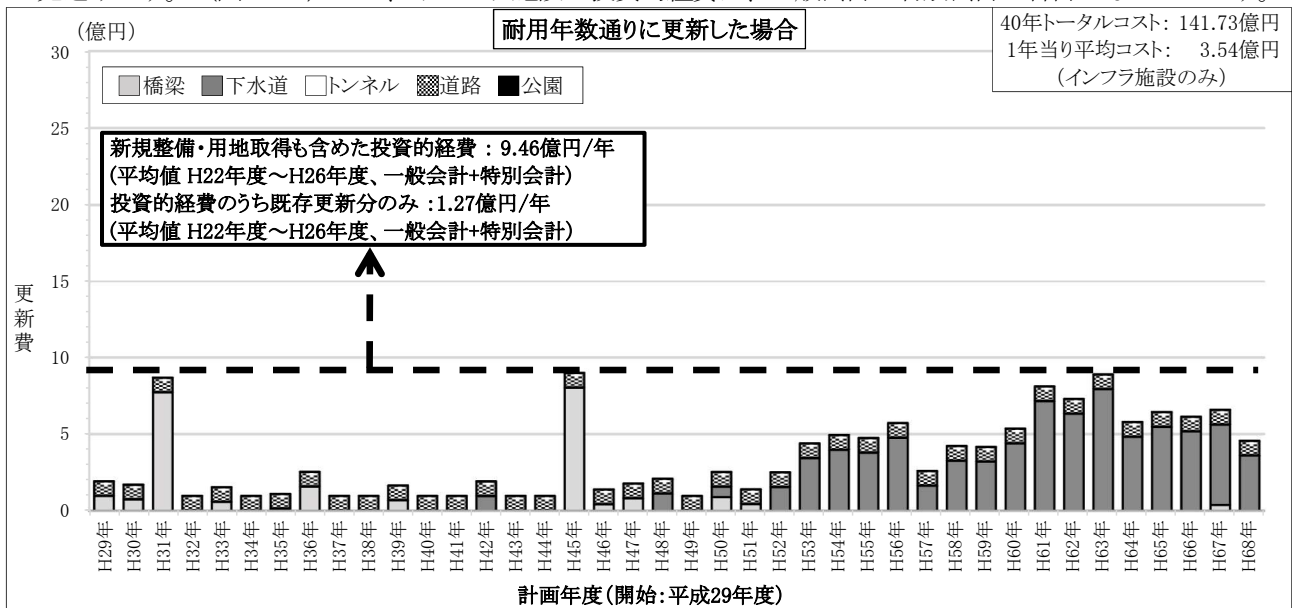


図2-17 インフラ施設の老朽化進行と投資的費用の増大イメージ

以下、インフラ施設の更新費算定にあたっては、総務省が推奨する試算ソフトの算定条件に準拠して、標準的な耐用年数を設定します。

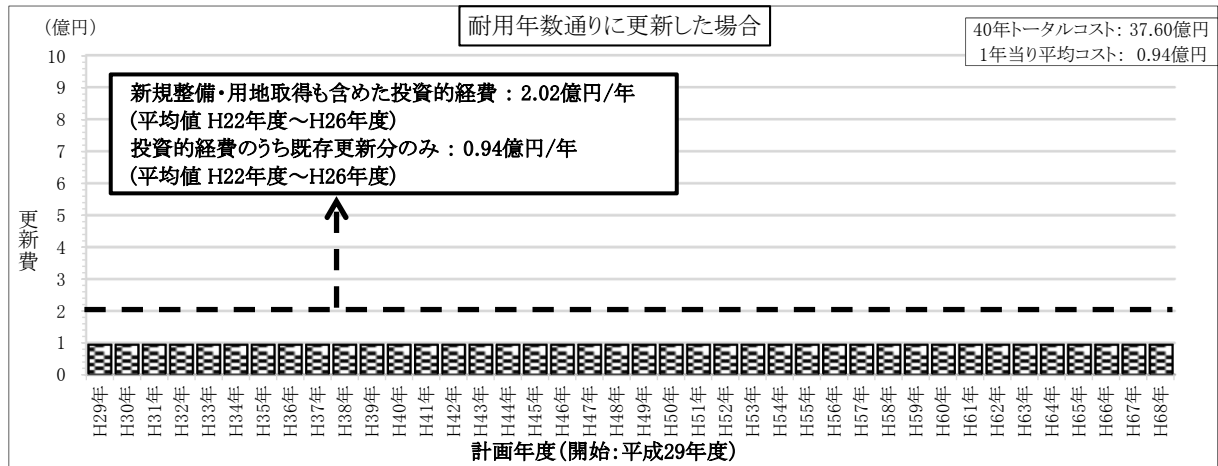
### ① 道路の更新費

道路については、「減価償却資産の耐用年数表」によると、舗装の法定耐用年数が15年ですが、これに基づいて舗装路面を15年周期で全面打換すると、現状の管理水準と乖離した過大な更新費用となります。このことから、過去5年間の実績値に基づいて、1年当たり平均の更新費用を仮定します。

また、交通量等により損傷の程度が大きく異なり、舗装の更新周期もそれに大きく影響されるため、本町の実情に合わせた1年間の更新費用を求めることとし、道路に係る投資的経費の平均値を今後も充当可能な財源水準として図示しました。今後40年間の更新費用は、約37.60億円、1年当たり約0.94億円の更新費用が必要となります。

道路の更新費用等に充当可能な財源の目安となる投資的経費の年平均は、過去5年間の決算資料によると、「既存更新分」は約0.94億円、「新規整備分」「用地取得分」も含めた投資的経費は約2.02億円となります。

今後、道路の老朽化している部分について「既存更新分」の投資的経費の中で効率的な維持・修繕・更新等を推進していく必要があります。(図2-18)



※年度データ把握困難の為、投資的経費のうち既存更新分の平均値を仮定した。

図2-18 道路に関する将来の更新費用の推計

### ② 橋梁の更新費

橋梁については、本町では平成24年3月に、「大磯町橋梁長寿命化修繕計画」を策定していますが、その対象は全72橋のうち15m以上の18橋となっています。そこで、15m未満の橋梁を含めた全橋を網羅したライフサイクル費用算定が必要となることから、更新年数60年と更新単価を用いて、今後40年間の橋梁の更新費用を算定します。今後40年間の更新費用は、約23.32億円、1年当たり約0.58億円の更新費用が必要となります。

橋梁の更新費用等に充当可能な財源の目安となる投資的経費の年平均は、過去5年間の決算資料によると、「既存更新分」約0.02億円、「新規整備分」「用地取得分」も含めた投資的経費は約0.02億円となります。

今後、必要となる更新費用については、充当可能な財源の目安を超える年度もあることから「大磯町橋梁長寿命化修繕計画」を推進することにより、財政負担の平準化を図り、財源の確保をしていく必要があります。(図2-19)

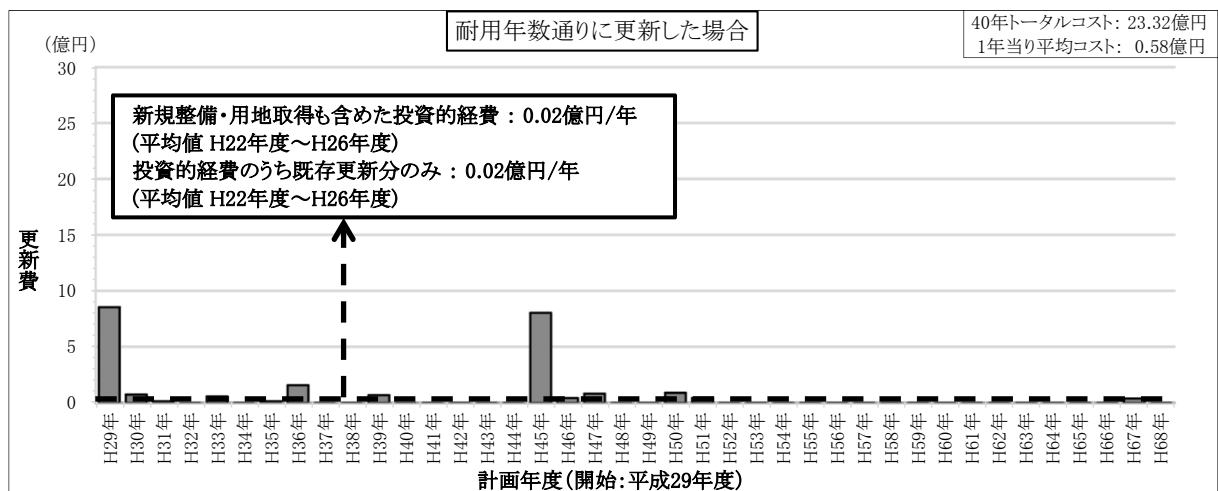


図2-19 橋梁に関する将来の更新費用の推計

### ③ 下水道施設の更新費

下水道施設（管渠）については、法定耐用年数の50年目に更新すると仮定し、今後40年間の下水道施設の更新費用を算定すると、累計更新費用は約78.41億円、1年当たり約1.96億円の更新費用が必要となり、平成61年度から平成63年度に更新費用が増加していきます。

下水道施設の更新費用等に充当可能な財源の目安となる投資的経費の年平均は、過去5年間の決算資料によると、「既存更新分」が約0.14億円、「新規整備分」「用地取得分」も含めて約6.84億円となります。

今後、必要となる更新費用については、充当可能な財源の目安を超える年度もあることから、下水道施設においても施設の長寿命化を図ることで今後1年当たりのライフサイクル費用を削減しながら、財源を確保していく必要があります。（図2-20）

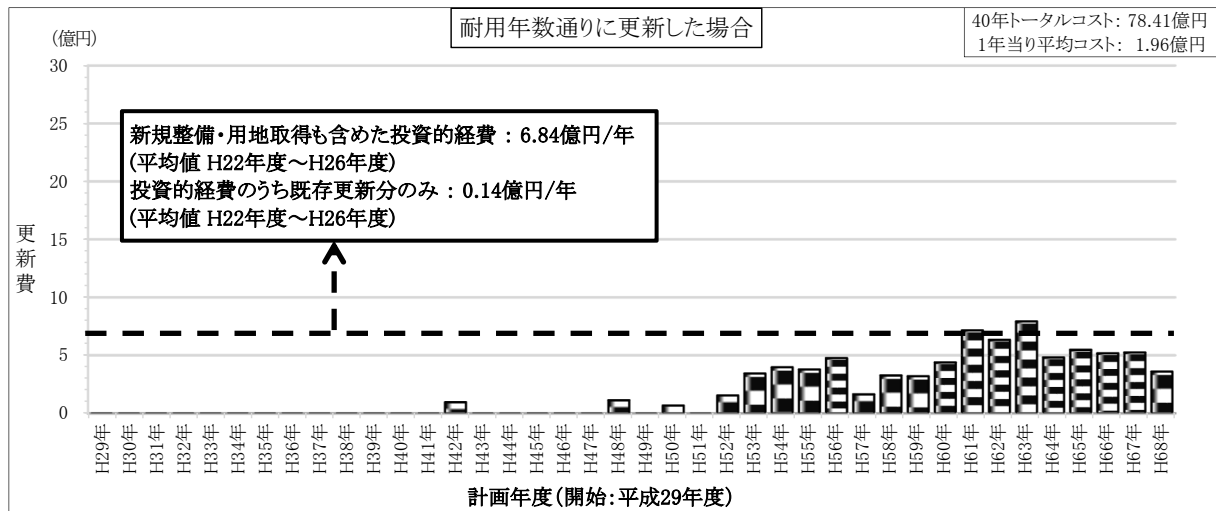
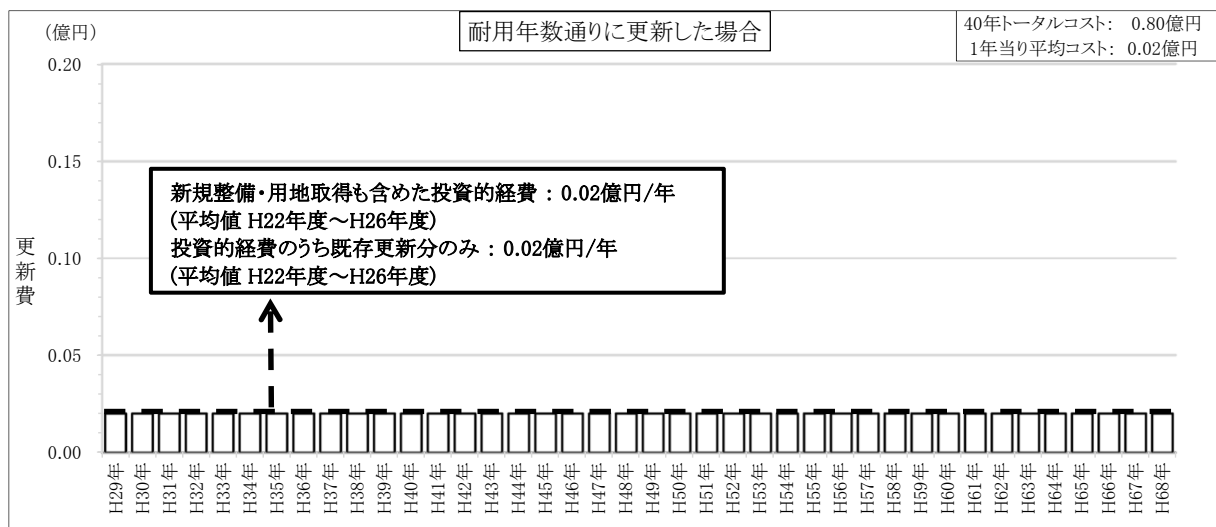


図2-20 下水道施設（管渠）に関する将来の更新費用の推計

### ④ トンネルの更新費

トンネルについては、更新費用等に充当可能な財源の目安となる投資的経費の年平均は、過去5年間の決算資料によると、「既存更新分」が約0.02億円、「新規整備分」「用地取得分」も含めて約0.02億円となります。今後40年間の更新費用は、約0.80億円、1年当たり約0.02億円の更新費用が必要となります。

今後、トンネル施設で老朽化している部分について「既存更新分」の投資的経費の中で効率的な維持・修繕・更新等を推進していく必要があります。（図2-21）



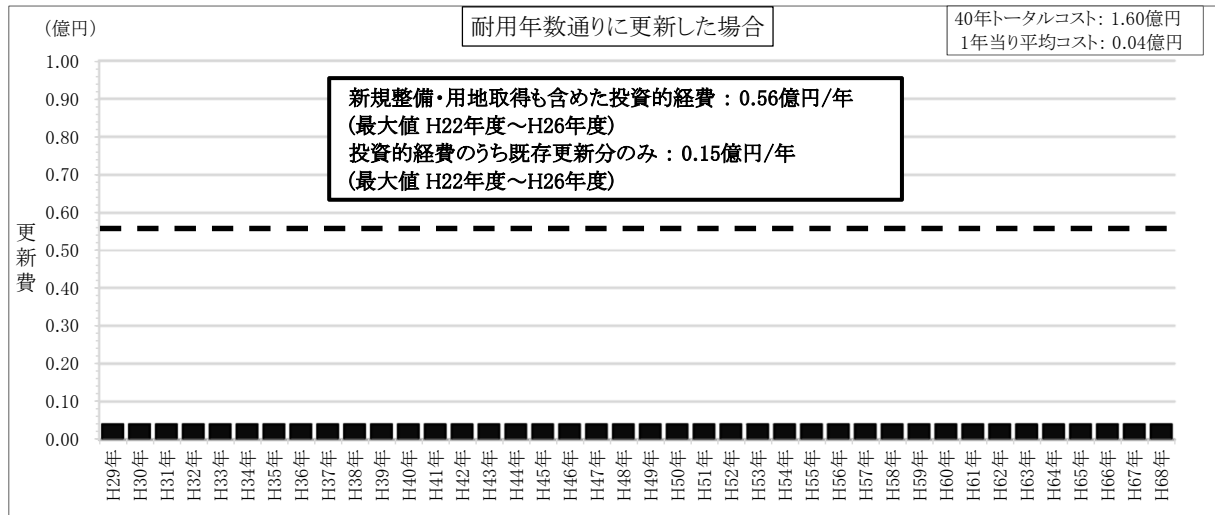
※投資的経費のうち既存更新分の平均値を仮定した。

図2-21 トンネル施設に関する将来の更新費用の推計

### ⑤ 公園の更新費

公園では、遊具や照明設備など、材質や構造により、更新の方法や周期が多種多様であるため、過去の実績値から5年間での最大値の更新費用を仮定して推計します。更新費用等に充当可能な財源の目安となる投資的経費の年平均は、過去5年間の決算資料によると、「既存更新分」「新規整備分」「用地取得分」も含めた投資的経費は約0.56億円となります。今後40年間の更新費用は、約1.60億円、1年当たり約0.04億円の更新費用が必要となります。

今後、公園については、施設の総量を適正規模にスリム化して安全に配慮し、遊具や設備等を総合的に管理しながら、計画的な維持・修繕・更新等を推進していく必要があります。(図2-22)



※公園施設に限り、新規整備・用地取得も含めた投資的経費は、過去5か年の合計で最大値を採用した。  
 ※公園施設に限り、投資的経費のうち既存更新分の平均値を仮定した。

図2-22 公園施設に関する将来の更新費用の推計

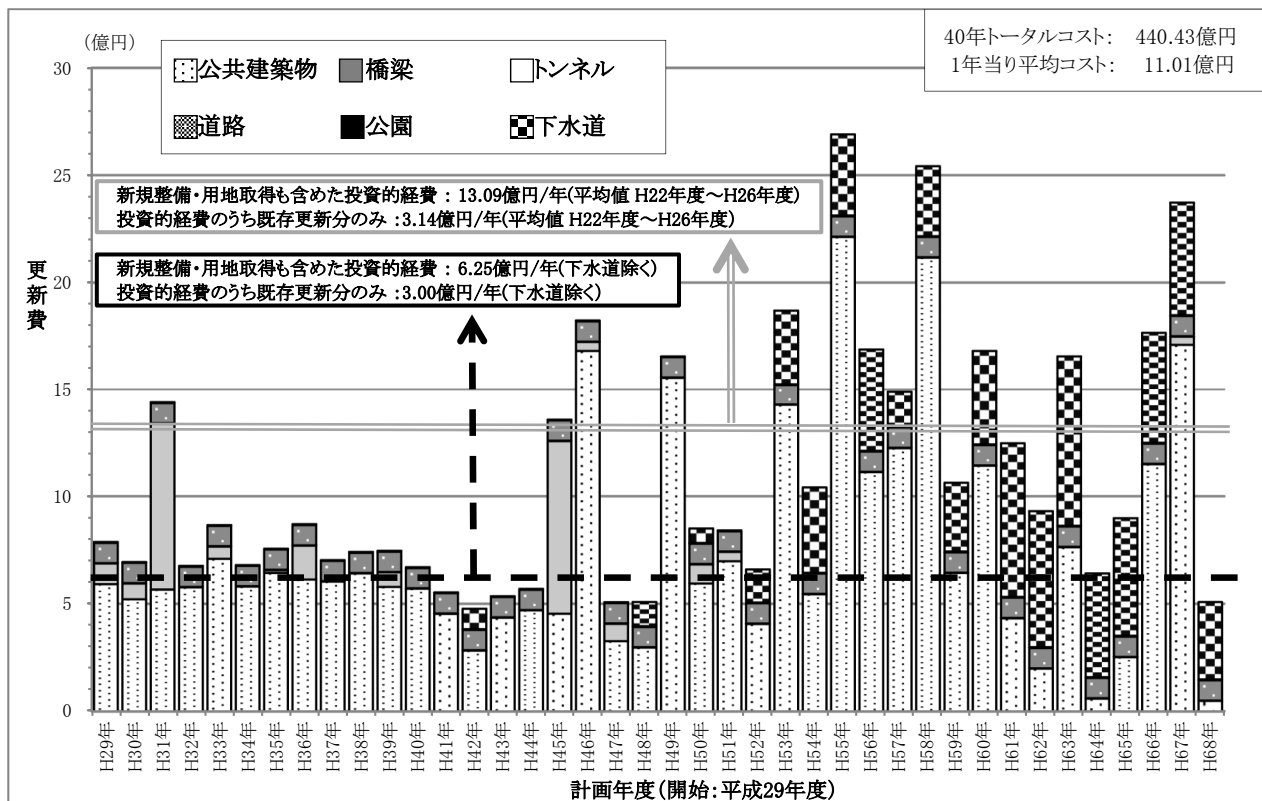
## 5 コスト縮減目標の設定

### (1) 公共施設等の更新費の全体の見通し

#### ① 公共施設等を総合した将来更新費の全体見通し

法定耐用年数の設定（14 ページ）により公共施設等を更新したとすると、今後 40 年間の更新等に要する総事業費は、約 440.43 億円となり、年平均では約 11.01 億円となる見通しです。（図 2-23）

440.43 億円 ÷ 40 年 = 年平均 11.01 億円 / 年

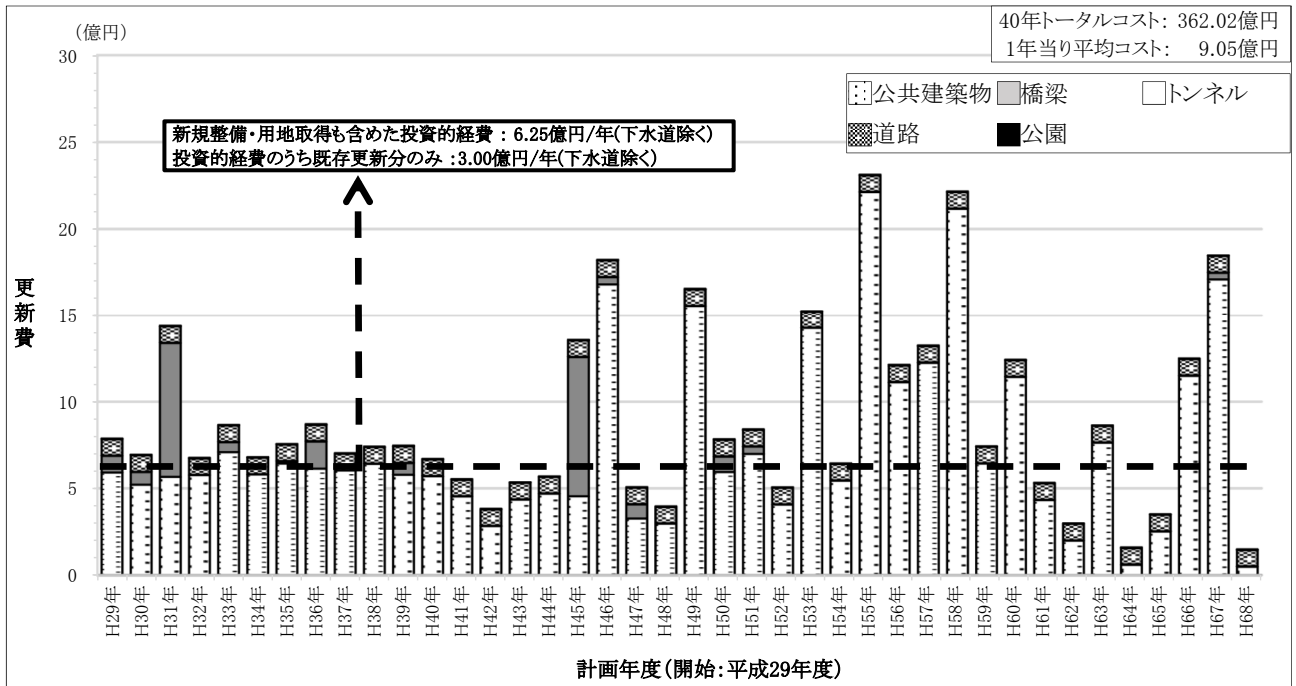


※橋梁で S24 年以前のデータは3年間で割り振った。

※道路、トンネル、公園は投資的経費のうち既存更新分の平均にて計算した。

図 2-23 法定耐用年数で更新した場合の将来更新費用の推計

このように、今後 40 年間に発生する公共施設等の将来更新費の年平均は約 11.01 億円であり、「既存更新分」と「新規整備・用地取得」を含めた充て可能な投資的経費の平均値 13.09 億円以下となりますが、この平均値には、特別会計である下水道施設分が含まれており、下水道施設分を除いた今後 40 年間の更新等に要する総事業費は、約 362.02 億円となり、年平均では約 9.05 億円となります。「既存更新分」と「新規整備・用地取得」（下水道を除く）を含めた充て可能な投資的経費の平均値 6.25 億円を（金額により「大幅に」上回る結果になります。（図 2-23-1）



※橋梁でS24年以前のデータは3年間で割り振った。  
※道路、トンネル、公園は投資的経費のうち既存更新分の平均にて計算した。

図2-23-1 法定耐用年数で更新した場合の将来更新費用の推計(下水道を除く)

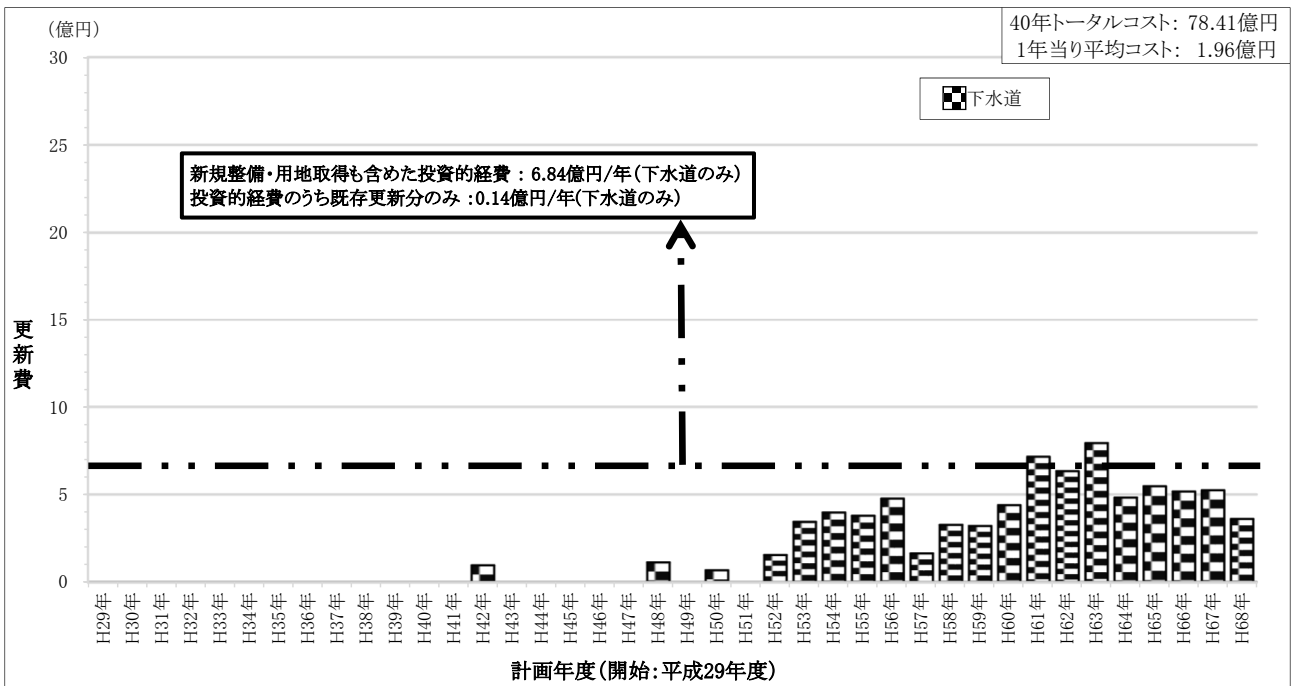
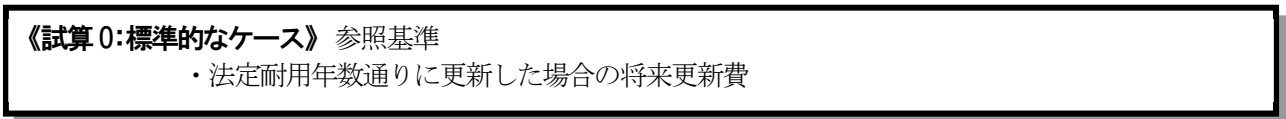
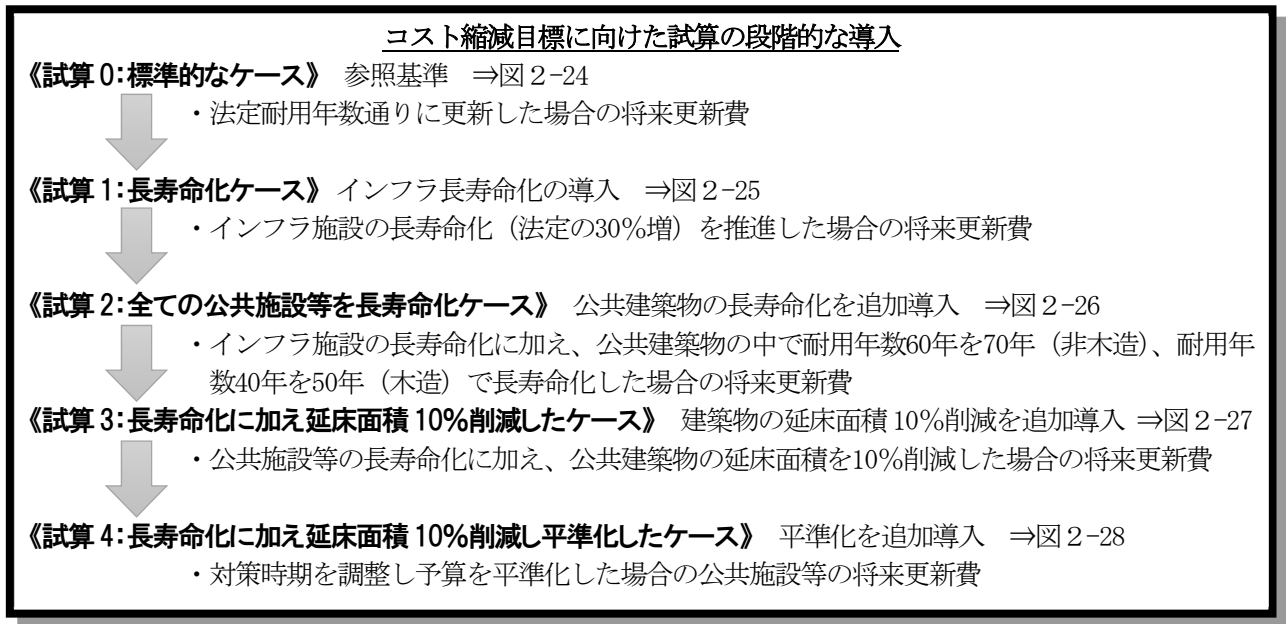


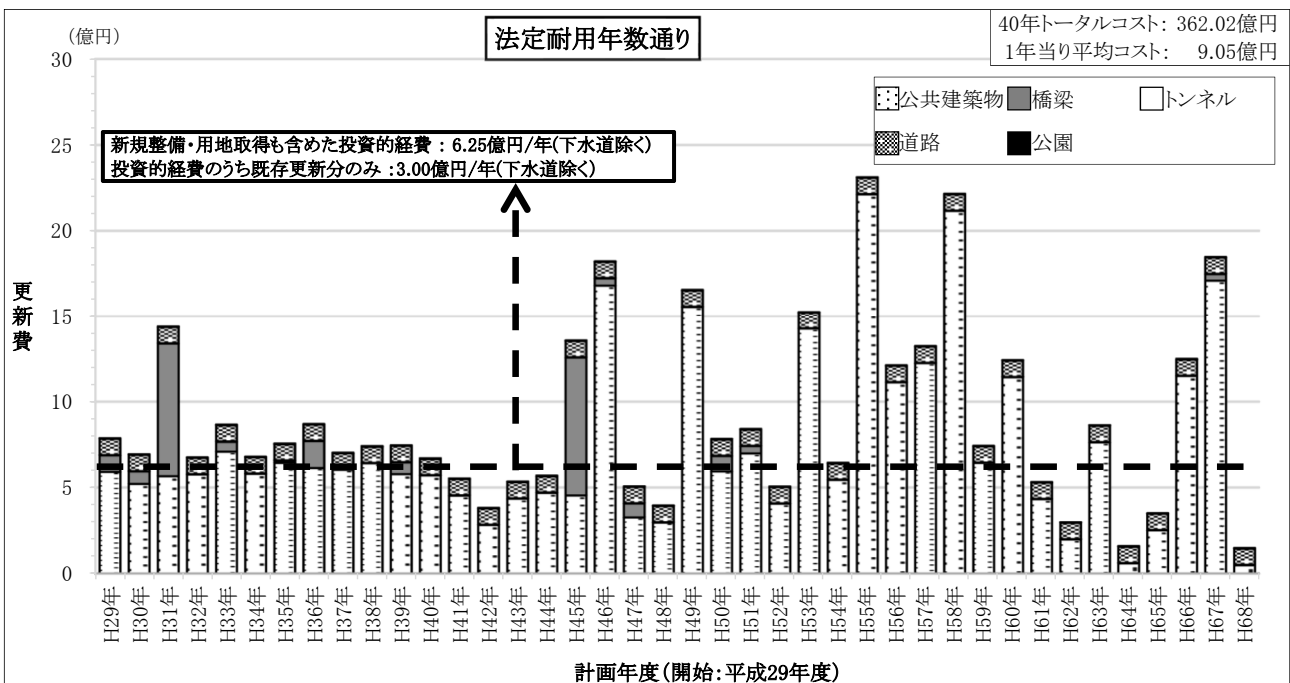
図2-23-2 法定耐用年数で更新した場合の将来更新費用の推計(下水道のみ)



(2) コスト削減に向けた試算



将来の公共施設等の更新費に充当可能な投資的経費の目安は、平成22～26年度における「既存更新分」に関する基本線は、約3.14億円となり、「新規整備分」と「用地取得分」を含めた投資的経費の基本線は、約13.09億円となっています。



※橋梁でS24年以前のデータは3年間で割り振った。  
 ※道路、トンネル、公園は投資的経費のうち既存更新分の平均にて計算した。

図2-24 法定耐用年数で更新した場合の将来更新費用の推計（試算0：標準的なケース）

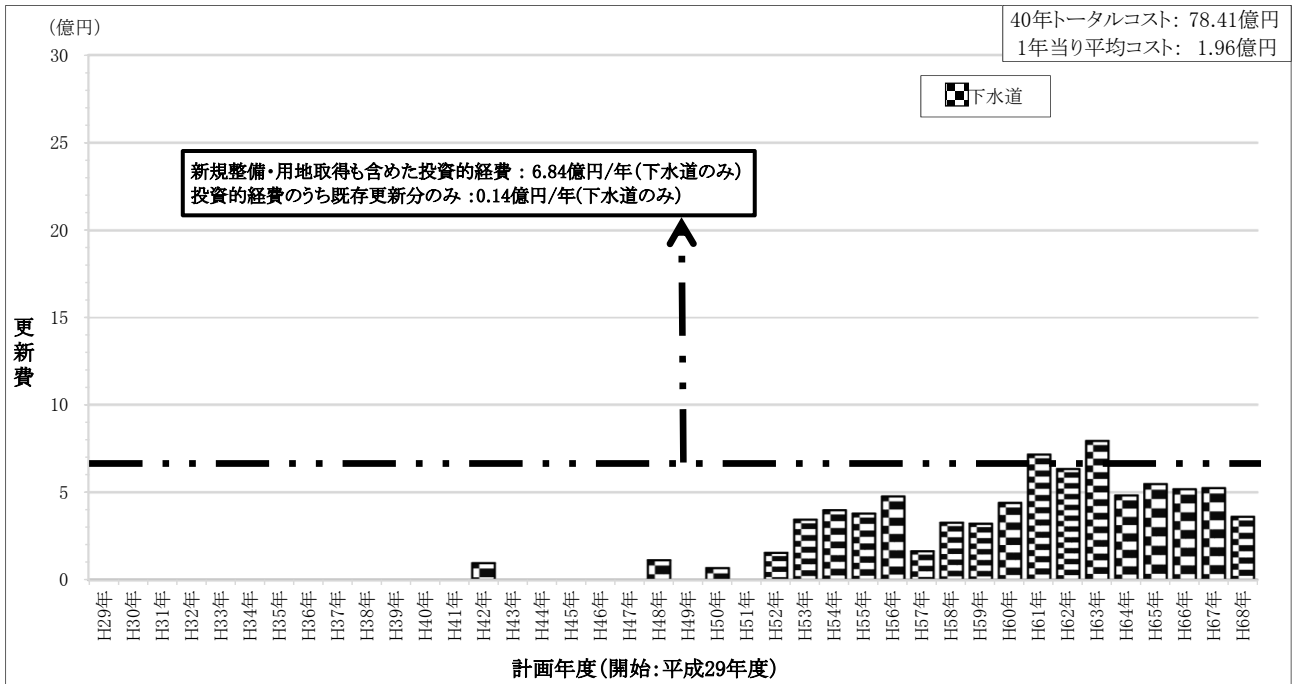


図 2-24-2 法定耐用年数で更新した場合の将来更新費用の推計 (下水道のみ)

《試算1：長寿命化ケース》 インフラ長寿命化の導入

・インフラ施設の長寿命化（法定の30%増）を推進した場合の将来更新費

1つ目の試算として、インフラ施設の長寿命化を図った場面を試算します。長寿命化する目標再利用年数は、インフラ施設の投資的経費を3割コスト削減するという数値目標を考慮し、法定耐用年数の概ね3割長寿命化すると設定します。具体的に橋梁は75年、下水道は65年とします。

図2-25に、インフラ施設の長寿命化を推進した場合の将来更新費を計算した結果を示します。これを見ると、インフラ施設の更新時期が長寿命化され、図2-24と比較すると延命された様子が読み取れます。

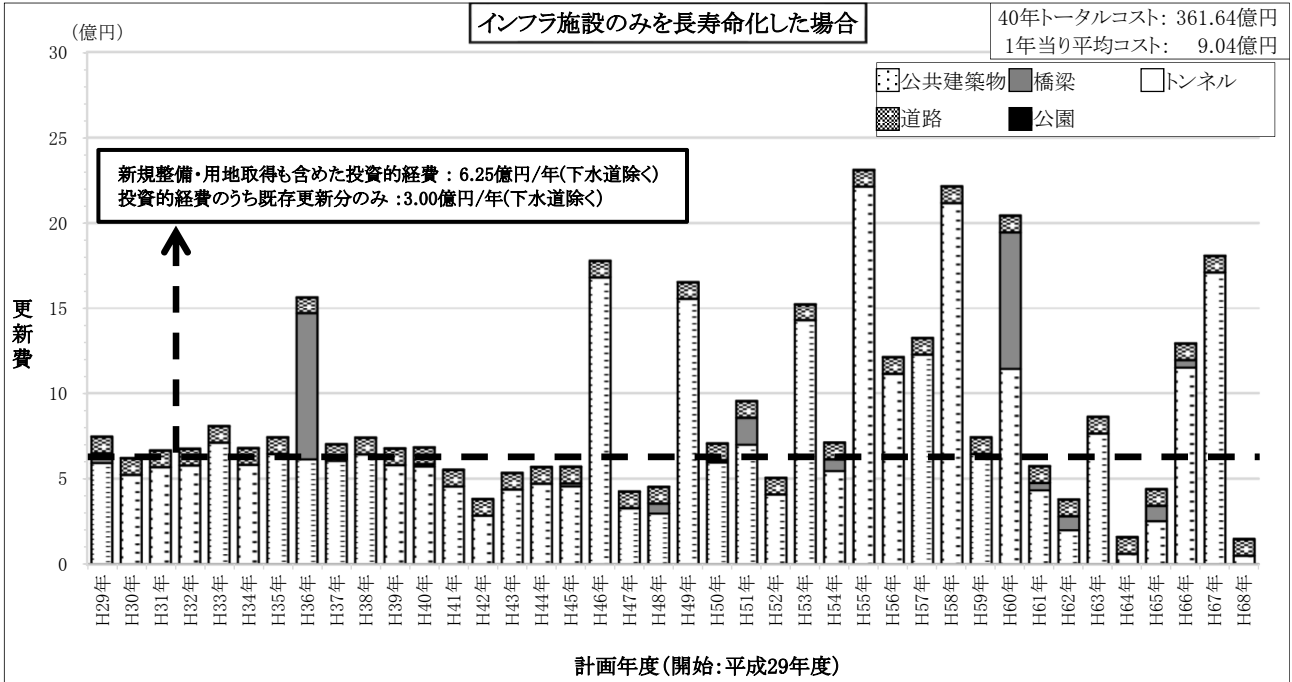


図2-25 インフラ施設の長寿命化を推進した場合の将来更新費（試算1：長寿命化ケース）

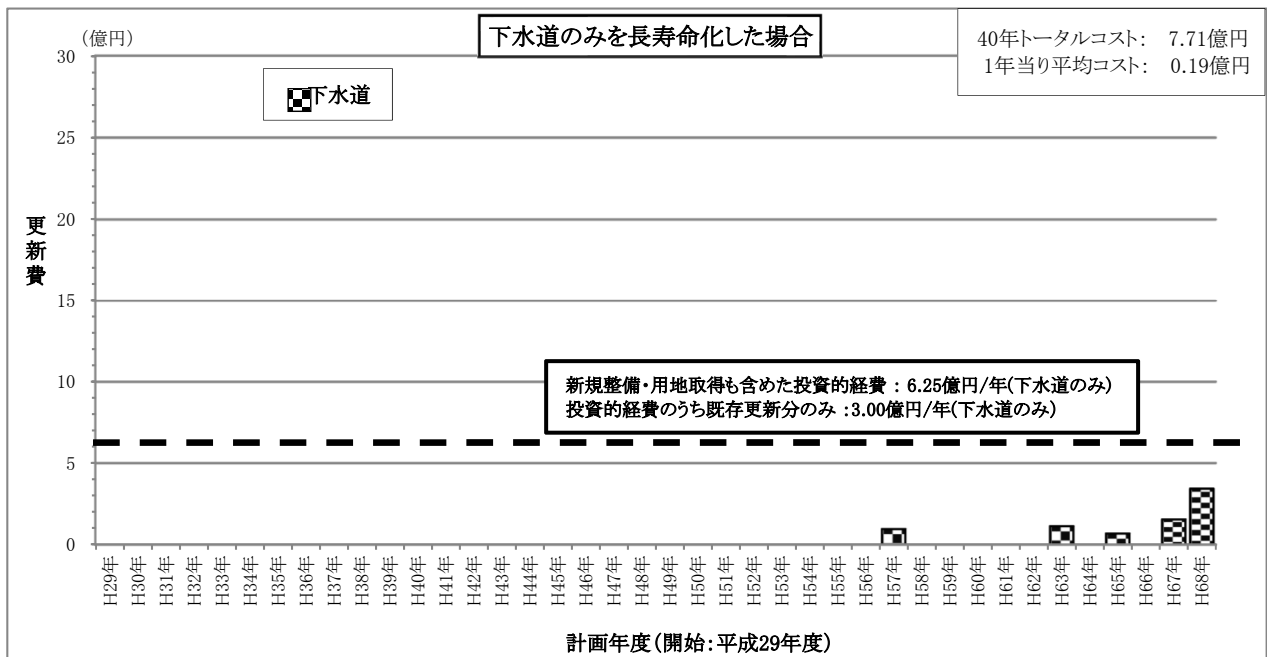


図2-25-1 下水道のみの長寿命化を推進した場合の将来更新費（試算1：長寿命化ケース）

《試算2:全ての公共施設等を長寿命化ケース》 公共建築物の長寿命化を追加導入

- ・インフラ施設の長寿命化に加え、公共建築物の中で耐用年数60年を70年（非木造）、耐用年数40年を50年（木造）で長寿命化した場合の将来更新費

2つ目の試算として、インフラ施設の長寿命化に加え、公共建築物の中で耐用年数60年を70年（非木造）、耐用年数40年を50年（木造）で長寿命化した場合を試算します。

図2-26に、インフラ施設の長寿命化に加え、公共建築物の中で耐用年数60年を70年（非木造）、耐用年数40年を50年（木造）で長寿命化した場合の将来更新費を計算した結果を示します。これを見ると、インフラ施設の更新時期が長寿命化された図2-25と比較すると、1年当たりの平均コストが下がっていることから全体的の伸び率は減少したことが読み取れますが、新たな更新ピークが出現していることも読み取れます。

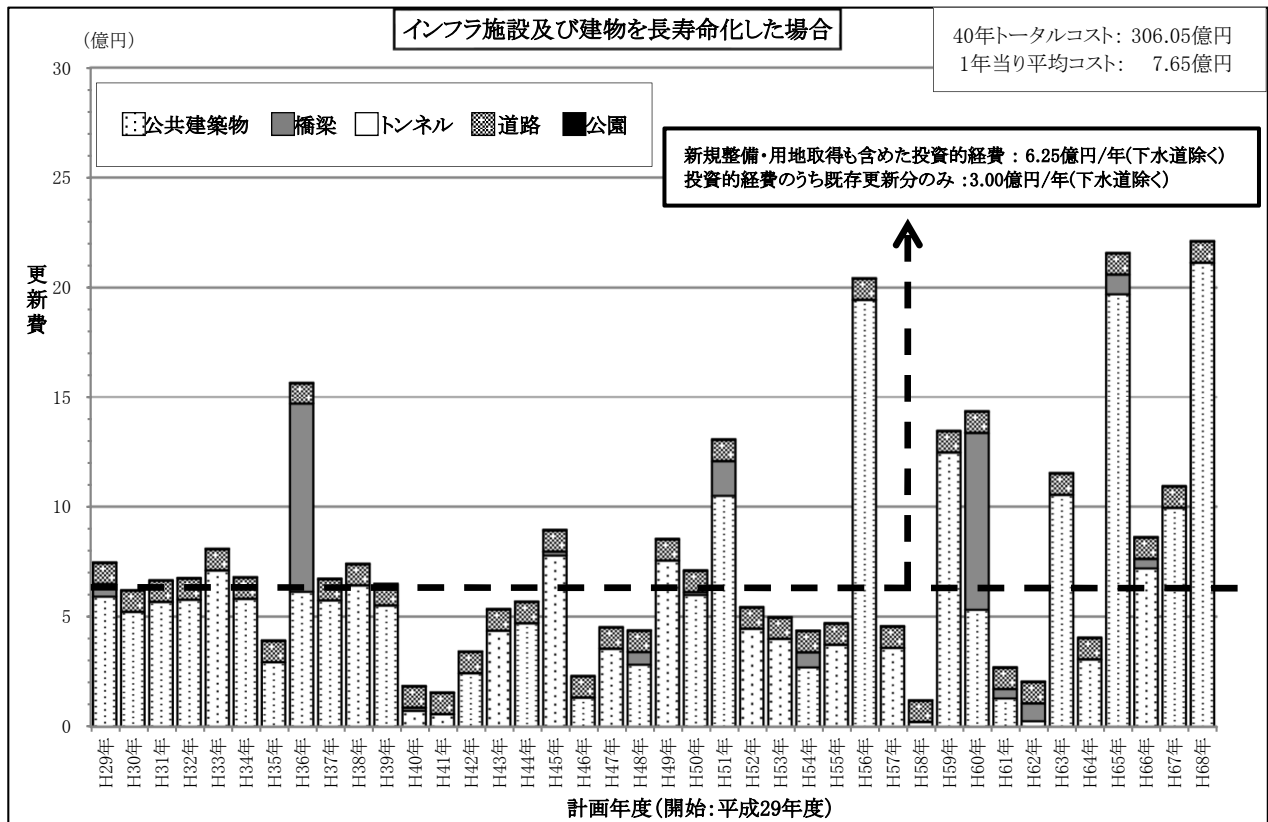


図2-26 全ての公共施設等を長寿命化した場合の公共施設等の将来更新費用の推計  
(試算2:全ての公共施設等を長寿命化したケース)

**《試算3:長寿命化に加え延床面積10%削減したケース》** 建築物の延床面積10%削減を追加導入  
 ・公共施設等の長寿命化に加え、公共建築物の延床面積を10%削減した場合の将来更新費

3つ目の試算として、公共施設等の長寿命化に加え、公共建築物の延床面積を10%削減した場合を試算します。

図2-27に、公共施設等の長寿命化に加え、公共建築物の延床面積を10%削減した場合の将来更新費を計算した結果を示します。これを見ると、全ての公共施設等の長寿命化された図2-26と比較すると、1年当たりの平均コストが若干下がり、新たに出現した更新ピークも若干抑えられていることが読み取れます。しかし、新規整備・用地取得（下水道除く）を含めた場合の充当可能な更新費は、財源不足することが明らかです。

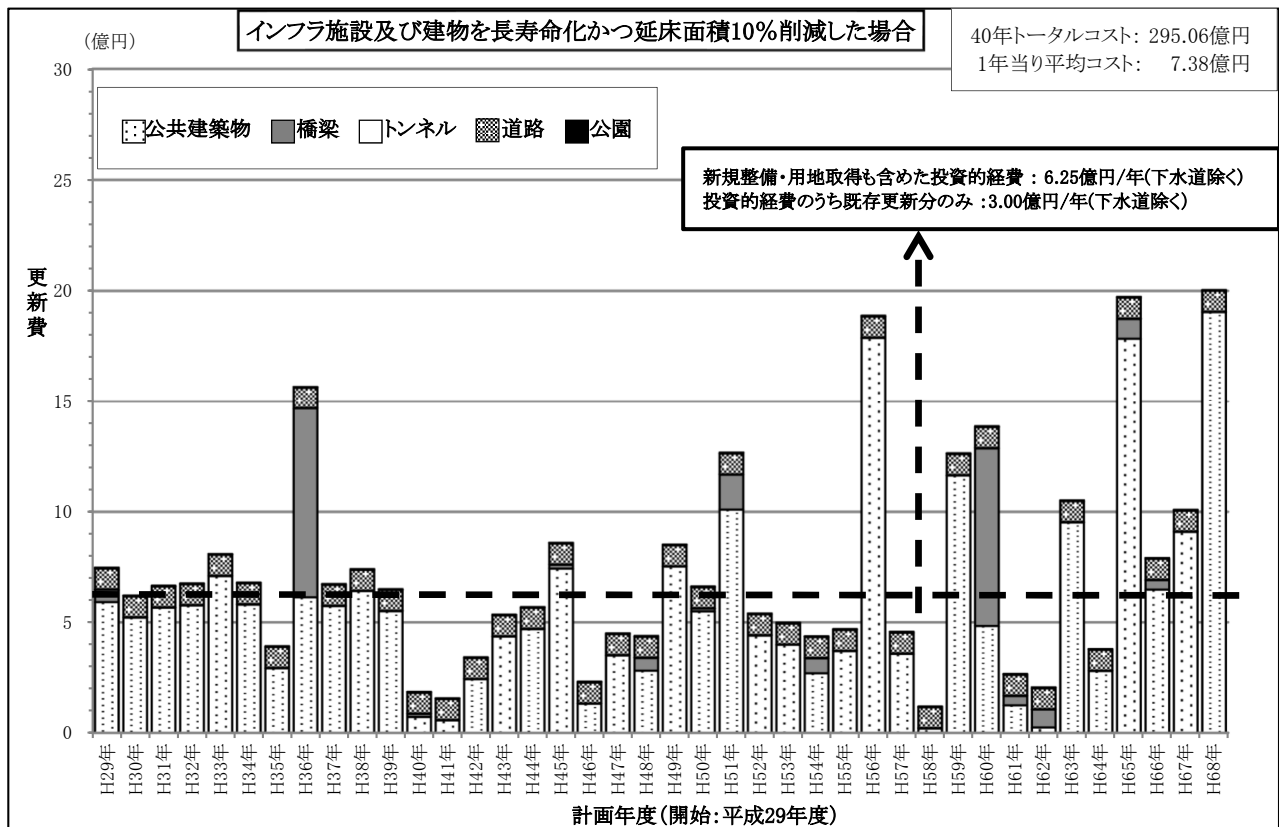


図2-27 公共施設等の長寿命化に加え、公共建築物の延床面積を10%削減した場合の将来更新費の推計  
 (試算3:長寿命化に加え延床面積10%削減したケース)

**《試算4:長寿命化に加え延床面積10%削減し平準化したケース》** 平準化を追加導入

・対策時期を調整し予算を平準化した場合の公共施設等の将来更新費

4つ目の試算として、公共施設等の長寿命化、公共建築物の延床面積10%削減し対策時期を調整し、平準化した場を試算します。

法定耐用年数から3年の許容範囲で更新時期を最適に調整することにより、年度予算を平準化した将来更新費の計算結果を示します。これにより、公共施設等の更新に関するピーク時期の山ならしができ、年度ごとの更新費が一定の水準に平準化されています。

将来更新費を平準化したとしても、下水道分を除いた新規整備と用地取得を含めた充当可能な更新費(6.25億円/年)では、財源が不足します。

このことから、公共施設等の総合的かつ計画的な管理の取組を着実かつ効果的に実践していく必要があります。

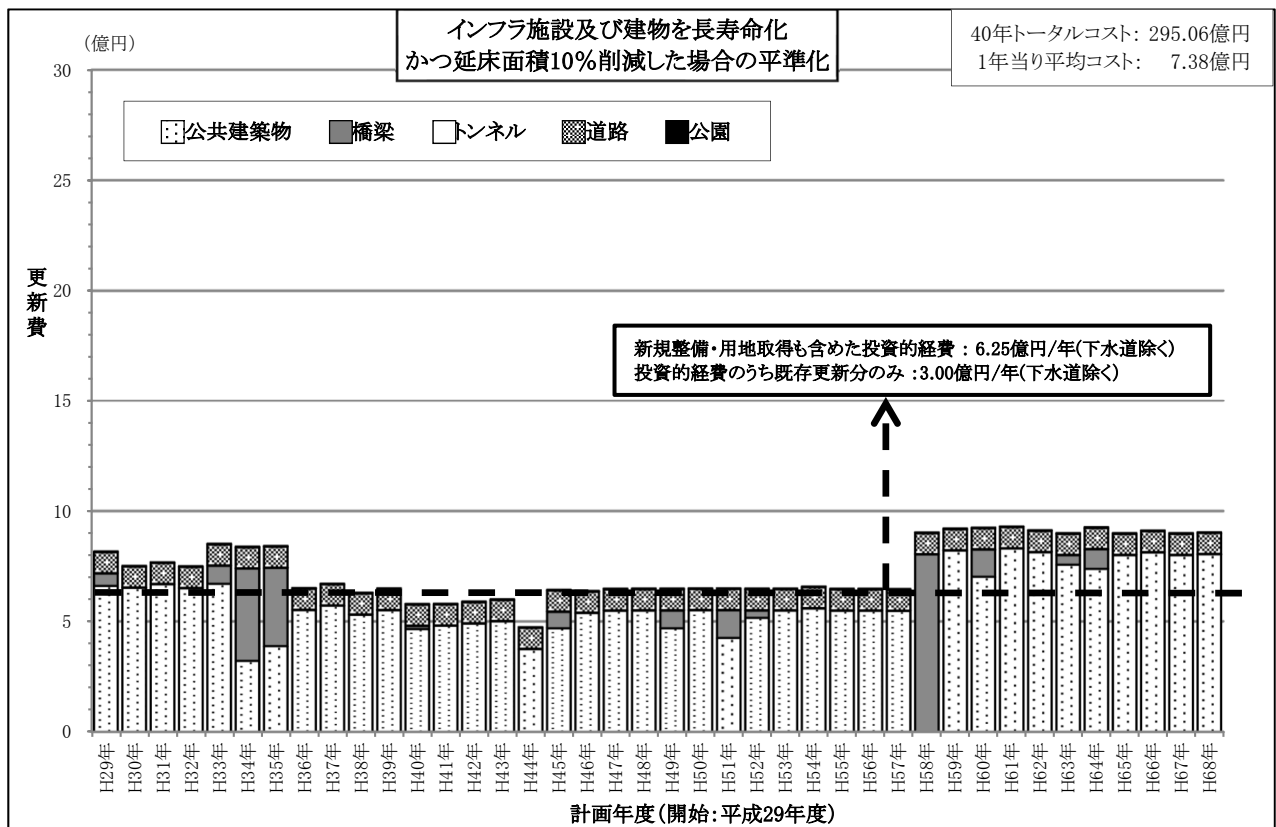


図2-28 公共施設等の長寿命化に加え、公共建築物の延床面積を10%削減し平準化した場合の将来更新費用の推計  
(試算4:長寿命化に加え延床面積10%削減した場合の平準化ケース)

本計画における4つケースを試算した結果、現状の公共施設等の総量を保持するためには、これまで以上に更新費用に予算を充てる必要があることが見受けられます。

# 第3章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

## 1 公共施設等の管理に関する基本的な方針

### (1) 公共施設等の課題認識

第2章本町の現状及び将来の見通しの結果から将来の公共施設等の更新費に充当可能な投資的経費の目安は、平成22～26年度における「既存更新分」に関する平均値は、約3.00億円となり、「新規整備分」と「用地取得分」を含めた投資的経費の平均値は、約6.25億円となっています。法定耐用年数通りに公共施設等を更新すると、下水道分を除いた今後40年間の更新等に要する総事業費は、約362.02億円となり、年平均では約9.05億円となる見通しです。「新規整備・用地取得」を含めた充当可能な投資的経費（下水道分を除く）の平均値6.25億円を大幅に上回る結果になります。

本計画における更新コスト試算では、更新時期が早期に訪れ財政への影響が大きい公共建築物の個別施設を対象に、コスト縮減において効果的な施設に着目して、単価と耐用年数を詳細に見直しました。法定耐用年数通りの標準的な試算で更新の集中が訪れる順序をみると橋梁、公共建築物が財政に影響を及ぼします。

#### 大磯町公共施設等の現況の課題認識

- 1) 公共施設等の全てを重ねた将来更新費のピークに備え、更新時期を適切に分散させ、財政負担の平準化を図る。
- 2) 公共建築物を集約・複合化し、ワンストップ・サービスの利便性向上など施設の量から質へと転換し、既存施設の有効活用や機能の再配置を推進する。
- 3) 橋梁、下水道等のインフラ施設の点検・修繕等の計画的な老朽化対策を行い、効率的なメンテナンスサイクルを構築する。
- 4) さらに、将来の更新時期の集中に備え、橋梁、下水道施設において、公共サービスを継続しながら長寿命化対策を計画的に進める。

### (2) 問題解決に向けた基本方針

今後30年先の中長期的に本計画の見直しに合わせて、効果的な個別施設を対象に単価と耐用年数を詳細に見直して財政負担の平準化を図ることが必要となります。更新単価は、物価や消費税率の変動に伴い、変動するため計画期間を通じた単価の数値目標を設定することは困難です。個別施設の耐用年数については、長寿命化の目安として目標耐用年数の数値目標を掲げることが可能です。

インフラ施設は、施設の規模や耐久性のある材質や安全管理の水準等の特性が異なります。一律の目標耐用年数を掲げることが不可能ですが、各所管課において個別施設の長寿命化計画を策定するなかで、目標耐用年数を設定することは可能です。

そこで、各所管課が管理する対象施設において、規模や高耐久材等のコスト縮減に効果的な施設に着目して、個別に数値目標を設定して長寿命化を継続的に実践することが全庁的な成果を上げるために重要です。

問題解決に向けた基本方針として、次の5つを掲げます。

#### 基本方針(1)公共施設等の総量を減らす

- ・公共建築物の同じ種類の集約、異なる組合せの複合化、多機能化を推進する
- ・インフラ施設の整備量を必要最小限に抑制する(公園等)
- ・公共建築物の新設は抑制を原則とするが、新設の場合は総量で調整を図る

#### 基本方針(2)公共施設等の長寿命化を図る

- ・未策定の施設を対象に、長寿命化計画を策定する
- ・施設の健全度と利用度を把握し、建物・サービスの性能水準を維持保全する
- ・点検・修繕・改修・更新等の中長期の管理周期を継続的に運営改善する

※ ワンストップ・サービス：複数のサービスを1箇所ですべて受けられること。

### 基本方針(3)公共施設の再編・利活用を促す

- ・将来人口に即して、公共建築物の再配置、規模の適正化、機能の複合化を推進する
- ・廃止後の跡地利用・転用等、民間活用を促し、収益を投資的な財源に補充する
- ・公共施設等の更新に合わせて借地を返却し、公有地への移転と有効利用を図る

### 基本方針(4)個別施設のコスト縮減努力を行う

- ・各所管課により、各施設の保全・再編・利活用に関する個別施設計画を策定する
- ・大規模・高耐久材等の長寿命化に効果的な対象に着目し、単価と耐用年数を見直す
- ・目標耐用年数等の数値目標に合わせ、コスト縮減努力を実践する

### 基本方針(5)持続可能に投資的経費を平準化する

- ・施設利用の負担を先送りし、次世代へのしわよせを避け、公平な負担方式を運用する
- ・近い将来に公共施設等の更新が集中する時期に備え、更新・改修の基金を準備する
- ・安全確保のもとで更新時期を調整し、持続可能な投資的経費の水準に平準化を図る

### 基本方針(6)施設の適正な有効利用を図る

- ・行政サービスに係る経費や施設利用料など受益者負担の適正化を図る
- ・民間活力による施設の複合化を推進するなど民間のノウハウを活用する
- ・市町村の枠を超えた広域的な連携によるスケールメリットを活かした施設整備や利用範囲など柔軟な配置を検討する

## (3) 数値目標の設定

本町の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所の実勢を基準にしたによる予測値によれば、年少人口、生産年齢人口は今後10年間、減少傾向、高齢者人口は増加傾向にあり財源の確保にとって厳しい数値となっています。生産年齢人口の減少は町県民税収を減少させ、高齢化に伴う扶助費（社会保障）の増大は、公共施設等の投資的経費を圧迫することから、「大磯町人口ビジョン・総合戦略～まち・ひと・しごと創生～」による転入促進・転出抑制を推進し、将来人口を維持する取組が求められます。

公共施設等の将来更新費を見通すため、公共建築物の再編推進により延床面積の削減とインフラ施設の長寿命化に加え、更新・大規模改修の対策時期を調整し、年度予算を平準化した場面を想定した試算を行いました。その結果、公共施設等の再編と長寿命化さらに予算の平準化の取組を実践したとすると、将来更新費を基本線に近づけて財政負担の軽減が可能となる見通しが得られました。

今後の計画推進期間において、指標として測定することができる数値目標を次のように掲げます。

#### ◆公共建築物の削減数値目標

今後30年間で将来人口の変化に即して、利用状況と将来需要に見合うよう、更新時期に合わせ延床面積を15%削減する。

この数値目標を達成するにあたり、中長期の財源調達に備え、各所管課の取組のなかで公共施設等の耐用年数に着目し、各所管課の数値目標として掲げることも課題となります。

※ スケールメリット：規模を大きくすることによって得られる効果や利益。



## 2 優先的に保全・整備すべき施設の選定

対象施設の状況を把握した結果を踏まえ、優先される機能及び一定規模以上、かつ保全効果が見込める防災上重要等の観点から、優先的に保全・整備すべき施設を選定します。

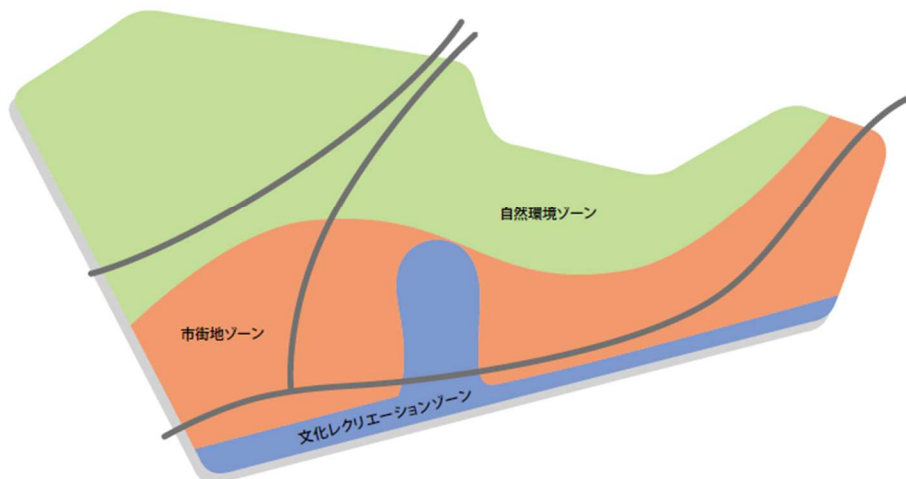
優先される機能としては、地方公共団体が特に法律・政令で義務付けられている、国民健康保険事業、介護保険事業、生活保護、都市計画決定、町道・橋梁の建設・管理、下水道の整備・管理、小・中学校の設置・管理、一般廃棄物の収集や処理、消防・救急活動、住民票や戸籍の事務などがあります。これらの機能の視点で見ると、**行政機能（本庁舎等）、義務教育機能（小・中学校）と消防・救急・防災機能（消防署、分団）また、保険福祉機能（国民健康保険、介護保険）**などとなり、これらは必要不可欠な機能としてその維持存続は優先すべきものと考えます。

## 3 各種施策に関する実施方針

### (1) 総合計画との整合性

- 平成 28 年度から平成 32 年度までの 5 年間の「大磯町第四次総合計画後期基本計画」を平成 28 年 3 月に策定しています。
- 大磯町のまちづくりを方向づける本町の最上位計画であり、重点プロジェクトや総合戦略をふまえた個別の施策と整合するように、公共施設等の管理に取り組みます。
- 広域的な交通網としての国・県道の整備の促進による生活環境の変化や町民のニーズの変化、地域が抱える課題に対応しているか等に配慮し、大磯町の将来とまちづくりの目標と整合するように公共施設等の管理に取り組みます。

#### ■土地利用構想図



#### ■自然環境ゾーン

高麗山や鷹取山などの山並みや、それをとりまく緑地の自然環境維持、保全を図っていきます。  
しかし、丘陵の麓などの地域には、生活基盤上から都市的な土地利用には向かないものの、環境の保全や周辺への影響に十分配慮することにより、公共的な土地利用が可能な地域もあります。  
また、農業振興地域内の農用地については、安全で新鮮な農産物を供給する場として維持・保全の促進を図るとともに、田園などの風景の保全に努めていきます。

#### ■文化レクリエーションゾーン

海岸線一帯は海浜レクリエーション地域とし、海と親しめる憩いの場や民間施設との提携など、町民の余暇や観光資源として機能の充実を図ります。  
また、運動公園や城山公園などを中心に一体的な活用を図ることにより、歴史、文化、スポーツなど、やすらぎやゆとりのある、ふれあい交流空間としての土地利用を図っていきます。

#### ■市街地ゾーン

恵まれた自然環境との共生を図りながら、都市基盤の整備を推進し、地域特性に応じた住環境の整備を行っていくことにより、調和のとれた良好な市街地の形成を進めていきます。  
商業地については、現状の地域を中心として、個性や特色を生かした魅力ある商業空間の形成を図っていきます。  
また、新たな市街地の開発については、社会経済情勢の変化などにより、土地利用の転換が必要となった場合には、環境の保全や周辺への影響に十分配慮し検討していきます。

図3-1 大磯町の土地利用構想図（平成 28 年 3 月「大磯町第四次総合計画後期基本計画」より）

## (2) 行政経営プランとの整合性

- ・平成 28 年度から平成 32 年度までを計画期間とした「大磯町第四次総合計画後期基本計画」に位置付ける施策の実効性を確保するため、財源確保に特化した「大磯町行政経営プラン」を平成 28 年 3 月に策定しています。
- ・高齢化により、扶助費等が増加するに伴い、大規模改修や更新に充当できる投資的経費をより一層圧縮する状況が予想されることから、公共施設等の管理運営コストの縮減に取り組みます。
- ・今後、人口予測値の見直しに合わせて人口構造の変化に即して、公共建築物の再配置・跡地の利活用やインフラ施設の維持管理の効率化を図り、限られた財源のなかで適正な管理に取り組みます。

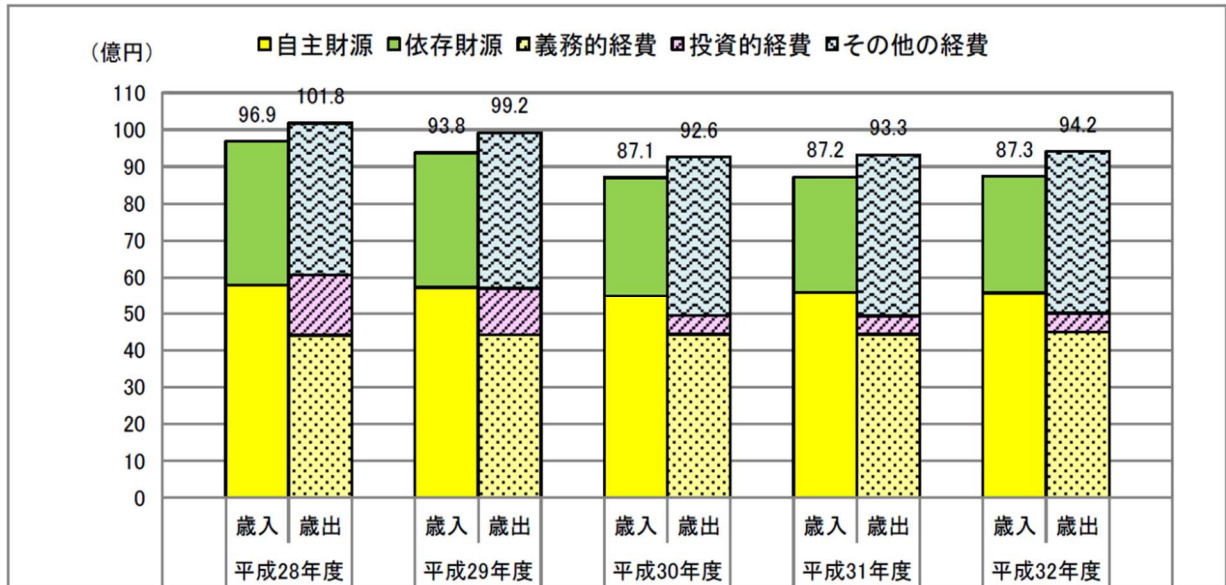


図3-2 総合計画後期基本計画 (H28~H32) における性質別一般会計歳入歳出の推計  
(「大磯町行政経営プラン」平成 28 年 3 月より)

## (3) 再編基本方針との整合性

- ・平成 28 年 5 月に、「大磯町公共施設再編基本方針」を策定しています。
- ・再編基本方針では、公共施設等の在り方や見直しを進めるにあたっての基本的な方向性が定められており、公共施設等の大規模改修や更新にあたり、複合化や集約を図りながら、今後の財政状況や町民ニーズに見合った公共施設の再編を効率的に進めていきます。

### ■方針1. 施設総量(床面積)を縮減する

- (1)機能集約等による総量縮減
- (2)新設の抑制
- (3)町有施設以外の更なる有効活用

### ■方針2. 活用する建物は、計画的保全による長寿命化を図る

- (1)既存施設の長寿命化

### ■方針3. 持続可能な施設運営を行う

- (1)既存施設のコスト削減
- (2)機能集約化等による利便性向上
- (3)施設更新財源の確保

### ■方針4. 施設更新にあたっては将来的見通しを十分考慮する

- (1)将来を見通した施設更新
- (2)効率性・経済性の検討
- (3)施設更新財源の確保

### ■方針5. 将来残すべき「機能」を考える

- (1)優先される機能
- (2)町民全体のニーズ

図3-3 公共施設再編基本方針 (「大磯町公共施設再編基本方針」平成28年5月より)

(4) 耐震化計画との整合性

- ・平成 21 年 5 月に、「大磯町耐震改修促進計画」を策定しています。
- ・町所有建築物について、平成 20 年度における耐震化率は 59.8% となります。目標年度を平成 27 年度末とし、町有特定建築物の耐震化率 90% を目指していたところ、現時点（平成 27 年度）において、94.9% が耐震補強済みとなっています。
- ・今後、大地震の発生により耐震基準が見直された際に、公共施設等の現状において最新の耐震基準に適合しているか見直し、公共施設等の安全確保に取り組みます。

(5) 人口ビジョン・総合戦略との整合性

- ・平成 28 年 3 月に、「大磯町人口ビジョン・総合戦略～まち・ひと・しごと創生～」を策定しました。
- ・本町に移住定住を考える人に対し、医療や子育ての生活環境に資する公共建築物の管理や健全なサービスの水準を維持し、更新や大規模改修の実施において、優先順位に配慮します。
- ・今後、5 年ごとに人口予測値が見直された際に、少子高齢化の動向や地区別の密集度合いを踏まえ、公共施設等のサービスや施設の規模が地域に適合しているか見直し、公共施設等の管理に取り組みます。

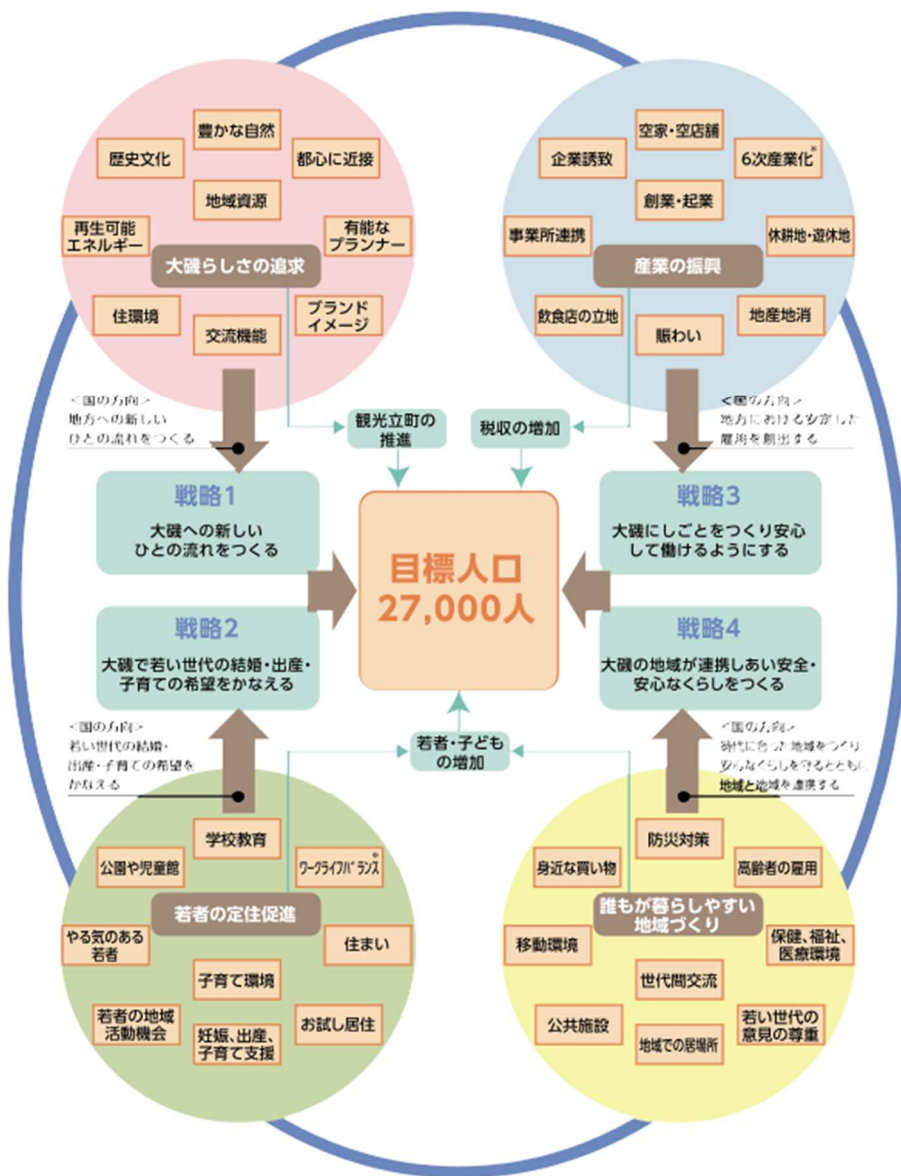


図3-4 大磯町のめざすべき将来の方向性  
 (「大磯町人口ビジョン・総合戦略～まち・ひと・しごと創生～」平成 28 年 3 月より)

#### 4 庁内体制について

総合的かつ計画的な管理を実現するための体制のもと推進します。

##### (1) 庁議（政策会議及び行政幹部会議）

町長を議長とする政策会議及び副町長を議長とする行政幹部会議において、公共施設等総合管理計画の着実な推進を目指し、個別施設計画の策定に関して協議・決定を行います。

##### (2) 庁内組織

庁議規程の第5条の規定に基づき設置された公共施設再編問題等検討会議において、今後の個別施設計画の策定に向けた組織横断的な協議を行います。

##### (3) 行政改革推進委員会

有識者で組織される大磯町行政改革推進委員会において、今後、公共施設等総合管理計画の改訂時には、第三者的立場から意見等を聴取します。必要により個別施設計画の進捗状況等について報告を受けます。

#### 5 目標管理のあり方の検討

本計画の目標管理にあたっては、本町の将来都市像を実現するための総合計画と連動することが重要です。また、公共施設等の整備ニーズに応えながら、将来における公共施設等の改修・更新を見据えた、持続可能な維持管理が必要です。公共施設等の「量」、「質」、「コスト」の最適化を図っていくことが望まれます。今後30年間の将来人口の変化に即し、利用状況と将来需要に見合うよう、更新時期に合わせ公共建築物の延床面積を15%削減することで「量」の最適化を図ります。さらに行政サービスの充実による「質」の向上を実感でき、「コスト」の最適化が図られるよう検討します。

#### 6 本町における実現可能な PPP や PFI などの活用の検討

##### (1) 民間活力の活用方法

今後、公共施設等を持続的に運営するには、行政の直営だけでは費用対効果に限りがあるため、一部または全ての施設運営を民間に委託し、より効率的な管理手法の可能性を検討します。民間機能を併設することで相乗効果が見込まれる場合は、民間活力による施設の複合化を推進するなど、公民連携の手法を積極的に取り入れる仕組みを確立します。そのため、指定管理者制度の更なる活用、包括的民間委託、PFI 等の導入について検討し、民間のノウハウと資金力を活用します。

本町のモデルケースとして、保育園・幼稚園の民営化の例を示します。

##### ① 大磯保育園

本町が民間事業者に土地を無償貸付し、建物無償譲与しました。既存建物は数年間使用した後、解体され園舎を新築し、平成20年4月1日から認可保育園「サンキッズ大磯」として運営されています。

##### ② 小磯幼稚園

本町が民間事業者に土地を無償貸付し、建物無償譲与しました。既存建物は継続して使用されています。平成24年4月1日から私立「こいそ幼稚園」として運営されています。

##### ③ 国府幼稚園

今年度（平成28年度）公私連携幼保連携型認定こども園を設置・運営する事業者を募集し、事業者が決定しました。本町が民間事業者に土地を無償貸付し、既存建物は事業者の負担により解体され園舎を新築し、平成30年4月1日開園されます。



図3-5 本町における保育園・幼稚園民営化のモデルケース

(2) 未利用・遊休資産の利活用方法

本町が所有している土地や建物の未利用資産及び遊休資産は、民間企業の利活用について、まちづくりやコミュニティの活性化に資する有望な方向性を検討した上で、売却や貸付を促し、その収益を公共施設等の更新・運営に係る財源に充当していきます。

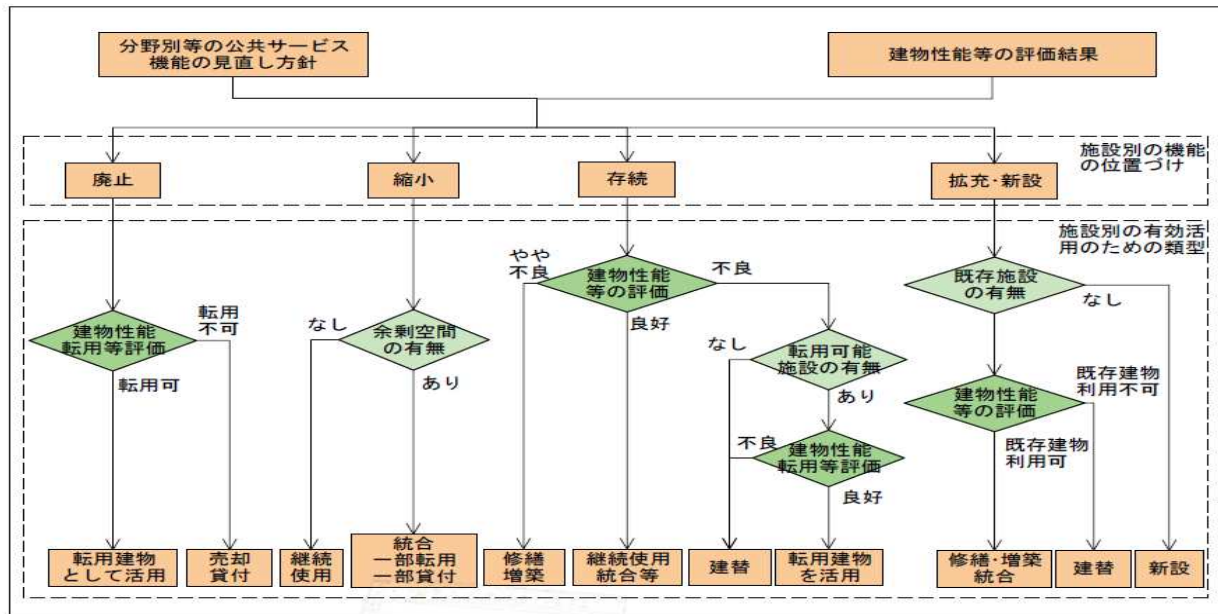


図3-6 公的不動産の利活用ステップ  
(平成24年3月、公的不動産の合理的な所有・利用に関する実践手引き)

本町のモデルケースとして、町営住宅跡地を民間に貸与している例を示します。  
本町が所有していた町営住宅を解体し、更地にした土地を駐車場使用として許可し、有償で貸付しています。



図3-7 町営住宅跡地を民間に貸与している例

※ PPP：パブリックプライベートパートナーシップの略、行政と民間がパートナーを組んで事業を行う、新しい官民連携の形。  
※ PFI：プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略、公共施工等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る考え方。

### (3) 施設の更新に合わせた公有地の活用方法

公共施設の土地及び建物の多くは町の保有ですが、用地取得時の事情により、土地を個人や法人等から借り上げている施設があります。平成28年7月現在、土地を借り上げている施設は2施設あります。用途は、庁舎・消防施設（消防庁舎253m<sup>2</sup>/815m<sup>2</sup>）、産業観光施設（嶋立庵895m<sup>2</sup>/1,098m<sup>2</sup>）を神奈川県より借上げて使用しています。これらを公有地に移設できれば借り上げ費用を節約できます。

今後、これらの施設の更新等の時期に合わせて借地を返却し、他の公共施設の再編に伴う廃止後の跡地を活用し、公有地の有効利用を検討して更なる財政負担の軽減を図ります。

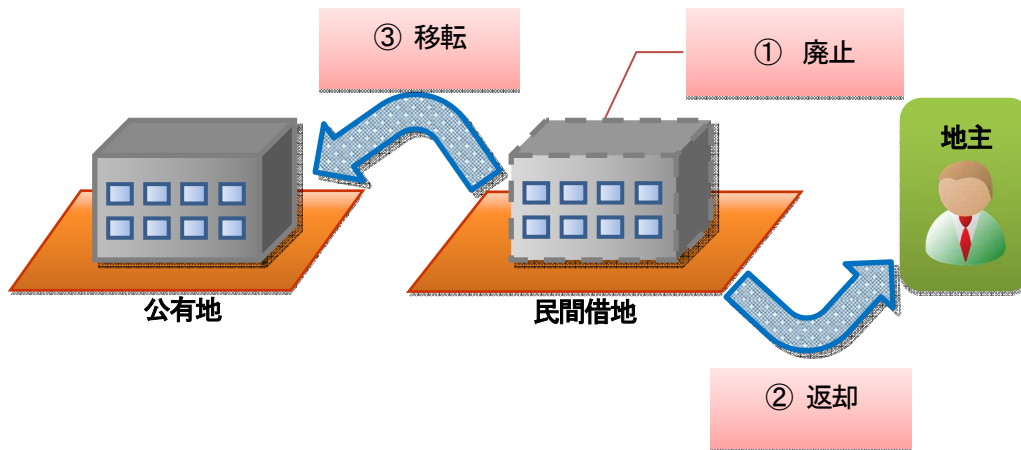


図3-8 廃止後の借地の返却と公有地への移転イメージ

### (4) 廃止後の跡地・遊休施設の有効利用を促す民間事業者の公募と減免措置

各種団体や民間事業者等を対象に、再編に伴う廃止後の跡地や遊休施設の譲渡・貸付を促すために公募を行います。

## 7 進捗状況等のフォローアップの実施方針

本計画の進行管理については、庁内組織である「公共施設再編問題等検討会議」において関係各所管課の進捗状況等について報告を受け、情報共有の上、基本的な調整を図ります。

また、本計画の改訂は10年に1回実施するため、本計画の見直しについては、計画期間である30年内で5年ごとに見直すことを基本とし、個別施設計画の策定や見直しを実施した場合には、本計画についても必要に応じ適宜見直しを図ります。

本計画は、統合や長寿命化等による事業費や施設数の縮減を目指していますが、統合や廃止の実施ありきではなく、個々の施設における行政サービスを低下させないことを前提に効率的な再整備を推進します。

なお、事業の効果については、各整備を実施するなかで検証します。

## 第4章 施設類型ごとの基本方針

### 1 施設の類型区分

全庁的な基本方針に沿って、数値目標を達成するために、どのような施設を対象に、どの所管課が公共施設等の管理の取組を推進していくかの類型別の取組方針を策定します。このために、施設の類型を整理し、対象施設の所管課と維持管理の既定計画の有無を整理します。

表4-1 公共建築物の類型と対象施設、所管課の分類表

公共建築物の類型	対象施設	所管課	既定計画
① 庁舎・消防施設	本庁舎、保健センター、国府支所 消防署・消防本部、国府分署（支所複合）、 分団	総務課 町民課 消防総務課 消防本部	「大磯町公共施設再編 基本方針」H28.5
② 学校教育施設	小学校、中学校、 幼稚園	学校教育課 子育て支援課	
③ 子育て支援施設	保育園、学童保育所、横溝千鶴子記念子育 て支援総合センター	子育て支援課	
④ 保健福祉施設	ふれあい会館、福祉センター、横溝千鶴子 記念障害福祉センター、老人福祉センター	福祉課	
⑤ 地域集会施設	福祉館、老人憩の家、会館、児童館、防災 館	町民課	
⑥ 社会教育・スポ ーツ施設	岩田孝八記念室内競技場、大磯運動公園 （管理棟ほか）、生涯学習館、郷土資料館、 旧吉田茂邸、図書館、図書館分館（支所複 合）、武道館（消防署内）	福祉課 都市計画課 生涯学習課 スポーツ健康 課	
⑦ その他施設	【産業観光施設】農産物加工所、農産物直 売所、観光案内所、ポートハウスてるがさ き、鳴立庵、旧島崎藤村邸 【町営住宅】月京住宅、東町住宅 【駐車場施設】自転車駐車場 【美化センター施設】し尿処理施設、管理 棟 【その他】駅前公衆トイレ	産業観光課  福祉課 町民課 美化センター 産業観光課	

表4-2 インフラ施設の類型と対象施設、所管課の分類表

インフラ施設の類型	対象施設	所管課	既定計画
① 道路	道路舗装	建設課	現在なし
② トンネル		建設課	現在なし
③ 橋梁	橋梁	建設課	「大磯町橋梁長寿命化 修繕計画」H25.3
④ 下水道施設	下水道管渠	下水道課	「大磯町公共下水道中 期ビジョン」H23.3
⑤ 公園施設	大磯運動公園、都市公園、児童遊園	都市計画課	「大磯運動公園施設長 寿命化計画」H26.12

以下では、上記の類型に沿って、対象施設管理の類型別の取組方針を整理します。まず、公共建築物の類型別の取組方針を示し、さらに、インフラ施設の類型別の取組方針を示します。

## 2 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

施設類型ごとの管理に関する基本的な方針項目は次の6つです。

### 【施設類型ごとの管理に関する6つの基本的な方針項目】

#### ① 点検・診断等の取組

公共施設等につきましては、その利用状況、自然環境及び経年変化等に応じて、施設ごとに劣化や損傷等の進行が異なることから、各施設の特性等を考慮したうえで、施設の劣化及び機能の低下を防ぎ、町民が安全・安心に利用できるよう、定期的な点検・診断等を行います。

点検・診断等の履歴を蓄積し、維持管理・修繕等を含む今後の計画的な管理等に活用します。

#### ② 維持管理・修繕・更新等の取組

公共施設等につきましては、町民のニーズの変化等に対応する公共施設等のあり方や機能の見直しを推進し、施設需要の変化に応じた質と量を最適化しながら、その維持管理に努めることが必要となります。

従来の不具合が生じてから必要となる補修等を行う「事後保全型の維持管理」の考え方から計画的な点検・診断及び補修等を行う「予防保全型の維持管理」の考え方を重視し、将来の更新費用等の抑制を図ります。

#### ③ 安全確保の取組

点検・診断等により高度の危険性が認められた施設や老朽化等により危険性が高く利用率が低い施設は継続か廃止を検討します。

#### ④ 耐震化の取組

平常時における利用者の安全を確保するとともに、災害時には防災拠点や避難所としての機能が求められるものです。

そのため、災害時における拠点施設としての機能確保の観点から必要となる公共施設等の重要度・優先度に応じ、耐震化を進めます。

#### ⑤ 長寿命化の取組

今後も必要と判断される施設については、「予防保全型の維持管理」を徹底する等、効果的かつ計画的な保全措置を講じながら、ライフサイクル費用の縮減も視野に入れた長寿命化を推進します。

#### ⑥ 再編への取組

施設機能の最適化と総量の最適化に向け、施設運営の見直し、施設の集約化・統廃合・廃止、長寿命化など施設類型ごとの方向性（方針）に基づき、個別計画を作成する。

各所管課が取り組んでいる長寿命化・維持管理・修繕・更新に関して既定計画を把握し、施設類型ごとの管理に関する基本的な方針を6つの項目に分け一覧表に整理します。



(1) 公共建築物の施設類型ごとの取組方針

<p><b>① 庁舎・消防施設</b></p> <p><b>点検・診断等の取組</b></p>
<p>◆日常的な点検 職員等による巡視にて対応</p> <p>◆定期的な保守点検 法令等で定められた保守点検は業者に委託</p> <p>◆データの蓄積 点検・診断等の履歴を蓄積し、計画的な管理等に活用</p>
<p><b>維持管理・修繕・更新等の取組</b></p>
<p>◆適切な補修 点検により劣化等が確認された場合、適切な劣化防止を図る</p> <p>◆設備の管理 点検の充実による劣化・故障を防止 耐用年数などを考慮した機器等の入替で無駄なコストを削減</p>
<p><b>安全確保の取組</b></p>
<p>◆安全な施設環境の確保 施設の耐震対策、防災機能の確保に努め、安全性の確保を図る 経年劣化や老朽化による施設配管等への対策により防災性や安全性の確保を図る</p>
<p><b>耐震化の取組</b></p>
<p>◆施設の耐震性等安全の確保 防災拠点に必要な耐震性について対応策を検討</p> <p>◆避難場所としての対策 災害時に地域住民の緊急避難所となるため災害に備えた対策に努める</p>
<p><b>長寿命化の取組</b></p>
<p>◆長寿命化 定期点検で指摘された場所を適切な修繕やメンテナンスを行い、耐久性の向上に努める</p>
<p><b>再編への取組</b></p>
<p>◆施設の多機能化や複合化を検討 建替、改修の際には多機能化や複合化を検討</p> <p>◆耐震性確保を推進 防災拠点に必要な耐震性を確保</p> <p>◆老朽化施設への早期な対応 老朽施設は優先的に対応を検討</p> <p>◆施設運営見直し・廃止 運営の見直しや廃止なども検討</p>

<b>② 学校教育施設</b>
<b>点検・診断等の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 日常的な点検・清掃・修繕 <ul style="list-style-type: none"> <li>児童生徒等による日常的な清掃活動を行う</li> <li>教員等による破損、老朽化の点検及びそれらの軽微な修繕を行う</li> </ul> </li> <li>◆ 定期的な保守点検 <ul style="list-style-type: none"> <li>法令等で定められた保守点検は業者に委託</li> </ul> </li> <li>◆ データの蓄積 <ul style="list-style-type: none"> <li>点検・診断等の履歴を蓄積し、担当課及び学校の双方で情報を共有し、計画的な管理等に活用</li> </ul> </li> </ul>
<b>維持管理・修繕・更新の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 適切な補修工事 <ul style="list-style-type: none"> <li>計画的な周期で屋上防水、外壁、内装、設備等の適切な補修を図る</li> <li>鉄筋コンクリートの老朽化に伴う劣化が認められた場合には、躯体本体の劣化の進行を抑制するため適切な補修を図る</li> <li>躯体等の適切な補修工事にあわせ、必要に応じた施設設備の更新を図る</li> </ul> </li> <li>◆ 設備機器等の維持管理 <ul style="list-style-type: none"> <li>躯体本体よりも耐用年数が短い設備機器に注意を払い、維持管理を行う</li> </ul> </li> </ul>
<b>安全確保の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 安全な施設環境の確保 <ul style="list-style-type: none"> <li>経年劣化による部材の落下防止対策、事故防止対策、ガス・水道・電気の施設配管等の安全及び防災対策などにより、安全性や防災性の確保を図る</li> </ul> </li> </ul>
<b>耐震化の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 非構造部等の耐震化 <ul style="list-style-type: none"> <li>非構造部は、落下、転倒、移動により児童生徒等に多大な障害を与える可能性があり、それらの耐震化を図る</li> </ul> </li> <li>◆ 施設の耐震性など安全の確保 <ul style="list-style-type: none"> <li>学校施設の耐震性を維持するとともに、地震等の災害時に備えた点検を実施し、必要な安全対策を講じる</li> </ul> </li> <li>◆ 避難場所としての対策 <ul style="list-style-type: none"> <li>災害時に地域住民の広域・指定避難所となるため災害に備えた対策に努める</li> </ul> </li> </ul>
<b>長寿命化の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 計画的な維持保全 <ul style="list-style-type: none"> <li>学校施設の継続的・効率的な維持保全を行う</li> </ul> </li> <li>◆ 計画的な老朽化改善 <ul style="list-style-type: none"> <li>機能向上を含めた学校施設老朽化の改善を検討</li> </ul> </li> <li>◆ 教育環境向上計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>多様化する学習環境への対応をはじめ、快適な室内環境の確保等学校生活環境の向上を検討</li> </ul> </li> </ul>
<b>再編への取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 長寿命化 <ul style="list-style-type: none"> <li>予防保全を含め、計画的な維持保全を行い、長寿命化を図る</li> </ul> </li> <li>◆ 複合化 <ul style="list-style-type: none"> <li>改修・建替の際は、将来の児童生徒の数推計に合わせて施設面積を見直し、他施設との複合化を検討</li> </ul> </li> <li>◆ 民営化 <ul style="list-style-type: none"> <li>幼稚園の統廃合を経て、1園の民間移管を図る</li> </ul> </li> </ul>

<b>③ 子育て支援施設</b>
<b>点検・診断等の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆日常的な点検 施設職員等による破損、老朽化の点検及びそれらの軽微な修繕を行う</li> <li>◆定期的な保守点検 法令等で定められた保守点検は業者に委託して行う</li> <li>◆データの蓄積 点検・診断等の履歴を蓄積し、担当課及び施設の双方で情報を共有し、計画的な管理等に活用</li> </ul>
<b>維持管理・修繕・更新等の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆適切な補修工事 計画的な周期で屋上防水、外壁、内装、設備等の適切な補修を図る 鉄筋コンクリートの老朽化に伴う劣化が認められた場合には、躯体本体の劣化の進行を抑制するため適切な補修を図る 躯体等の適切な補修工事にあわせ、必要に応じた施設設備の更新を図る。</li> <li>◆設備機器等の維持管理 幼児は、空調設備等の停止により影響を受けやすいため、設備機器に注意を払い、維持管理を行う</li> </ul>
<b>安全確保の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆安全な施設環境の確保 経年劣化による部材の落下防止対策、事故防止対策、ガス・水道・電気の施設配管等の安全対策などにより、防災性や安全性の確保を図る。</li> </ul>
<b>耐震化の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆非構造部等の耐震化 非構造部は、落下、転倒、移動により児童等に多大な障害を与える可能性があり、それらの耐震化を図る</li> <li>◆施設の耐震性など安全の確保 施設の耐震性を維持するとともに、地震等の災害時に備えた点検を実施し、必要な安全対策を講じる</li> </ul>
<b>長寿命化の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆計画的な維持保全 施設の継続的・効率的な維持保全を行う</li> <li>◆老朽化改善計画（修繕・改築・新設） 機能向上を含めた施設老朽化の改善を検討</li> </ul>
<b>再編への取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆長寿命化 存続する施設は、予防保全を含め計画的な維持保全を行い、長寿命化を図る</li> <li>◆施設多機能化や複合化を検討 建替、改修の際には多機能化や複合化を検討</li> <li>◆民営化 民間活力の活用や民間移管を検討</li> </ul>

<b>④ 保健福祉施設</b>
<b>点検・診断等の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 日常的な点検 職員等による巡視にて対応</li> <li>◆ 定期的な点検 設備機器等の現状行っている保守点検や法令等で定められた保守点検は業者に委託して行う</li> <li>◆ データの蓄積 点検・診断等の履歴を蓄積し、計画的な管理等に活用</li> </ul>
<b>維持管理・修繕・更新等の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 適切な補修 点検により劣化等が確認された場合、適切な劣化防止を図る</li> <li>◆ 設備機器等の維持管理 躯体本体よりも耐用年数が短い設備機器に注意を払い、維持管理を行う</li> </ul>
<b>安全確保の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 安全な施設環境の確保 経年劣化による部材の落下防止対策、事故防止対策、ガス・水道・電気の施設配管等の安全対策などにより、防災性や安全性の確保を図る</li> </ul>
<b>耐震化の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 施設の耐震性など安全の確保 施設の耐震性を維持するとともに、地震等の災害時に備えた点検を実施し、必要な安全対策を講じる</li> </ul>
<b>長寿命化の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 計画的な維持保全 施設の継続的・効率的な維持保全を行う 予防保全に努め、計画的な修繕を行い、長寿命化を図る</li> </ul>
<b>再編への取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 運営継続・廃止等を検討 継続（運営改善）や廃止なども検討</li> <li>◆ 民営化 民間活力の活用や民間移管を検討</li> <li>◆ 類似機能共有化 類似機能を有する施設の共有化を検討</li> <li>◆ 施設使用料の見直し 減免基準・受益者負担の見直し</li> </ul>

<b>⑤ 地域集会施設</b>
<b>点検・診断等の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 日常的な点検・清掃 使用者による不具合の発見や職員等の随時巡回で対応</li> <li>◆ 定期的な保守点検 法令等で定められた保守点検は業者に委託して行う</li> </ul>
<b>維持管理・修繕・更新等の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 適切な補修 点検により劣化等が確認された場合、適切な対策を図る</li> </ul>
<b>安全確保の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 安全な施設環境の確保 経年劣化による部材の落下防止対策、事故防止対策、ガス・水道・電気の施設配管等の安全対策などにより、防災性や安全性の確保を図る</li> </ul>
<b>耐震化の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 施設の耐震性など安全の確保 施設の耐震性を維持するとともに、地震等の災害時に備えた点検を実施し、必要な安全対策を講じる</li> </ul>
<b>長寿命化の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 計画的な維持保全 施設の継続的・効率的な維持保全を行う 予防保全に努め、計画的な修繕を行い、長寿命化を図る</li> </ul>
<b>再編への取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 財産移管 自治会へ譲渡を検討</li> <li>◆ 統廃合 改修・建替の際は、隣接と統廃合を検討</li> </ul>

<b>⑥ 社会教育・スポーツ施設</b>
<b>点検・診断等の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆日常的な点検 職員等による巡視にて対応</li> <li>◆定期的な保守点検 法令等で定められた保守点検は業者に委託</li> </ul>
<b>維持管理・修繕・更新等の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆適切な補修 点検により劣化等が確認された場合、適切な劣化防止を図る 基本的な維持管理は、指定管理者等が行う</li> </ul>
<b>安全確保の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆安全な施設環境の確保 経年劣化による部材の落下防止対策、事故防止対策、ガス・水道・電気の施設配管等の安全対策などにより、防災性や安全性の確保を図る</li> </ul>
<b>耐震化の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆施設の耐震性など安全の確保 施設の耐震性を維持するとともに、地震等の災害時に備えた点検を実施し、必要な安全対策を講じる</li> </ul>
<b>長寿命化の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆計画的な維持保全 施設の継続的・効率的な維持保全を行う 予防保全に努め、計画的な修繕を行い、長寿命化を図る</li> </ul>
<b>再編への取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆民営化 民間活力の活用や民間移管を検討</li> <li>◆類似機能共有化 類似機能を有する施設の共有化を検討</li> <li>◆広域化 近隣自治体が所有する公共施設の更なる相互利用を検討</li> </ul>

<b>⑦ その他施設</b>
<b>対象施設：産業観光施設、町営住宅・駐車場施設・美化センター施設・その他</b>
<b>点検・診断等の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆日常的な点検 <ul style="list-style-type: none"> <li>職員等による巡視にて対応</li> <li>入居者に日常的な点検を促し、町への連絡を徹底することにより、不具合の早期発見とその是正に努める（町営住宅）</li> </ul> </li> <li>◆定期的な保守点検 <ul style="list-style-type: none"> <li>法令等で定められた保守点検は業者に委託</li> </ul> </li> </ul>
<b>維持管理・修繕・更新等の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆適切な補修 <ul style="list-style-type: none"> <li>点検により劣化等が確認された場合、適切な劣化防止を図る</li> <li>基本的な維持管理は、指定管理者や使用者が行う</li> </ul> </li> <li>◆設備機器等の維持管理 <ul style="list-style-type: none"> <li>躯体本体よりも耐用年数が短い設備機器に注意を払い、維持管理を行う</li> </ul> </li> </ul>
<b>安全確保の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆安全な施設環境の確保 <ul style="list-style-type: none"> <li>経年劣化による部材の落下防止対策、事故防止対策、ガス・水道・電気の施設配管等の安全対策などにより、防災性や安全性の確保を図る</li> </ul> </li> </ul>
<b>耐震化の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆施設の耐震性など安全の確保 <ul style="list-style-type: none"> <li>施設の耐震性を維持するとともに、地震等の災害時に備えた点検を実施し、必要な安全対策を講じる</li> </ul> </li> </ul>
<b>長寿命化の取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆計画的な維持保全 <ul style="list-style-type: none"> <li>施設の継続的・効率的な維持保全を行う</li> <li>予防保全に努め、計画的な修繕を行い、長寿命化を図る</li> </ul> </li> </ul>
<b>再編への取組</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆運営継続・廃止等を検討 <ul style="list-style-type: none"> <li>継続（運営改善）・廃止を検討</li> </ul> </li> <li>◆施設運営の見直し <ul style="list-style-type: none"> <li>民間活力の活用などの運営形態を検討</li> </ul> </li> <li>◆施設の多機能化（複合化）を検討 <ul style="list-style-type: none"> <li>建替、改修の際には多機能化（複合化）を検討</li> </ul> </li> <li>◆広域化 <ul style="list-style-type: none"> <li>近隣自治体が所有する公共施設の更なる相互利用を検討</li> </ul> </li> </ul>

(2) インフラ施設の施設類型ごとの取組方針

<b>① 道路</b>
<b>点検・診断等の取組</b>
<p>◆日常巡視点検・定期点検（保守点検）：実施          定期的に路面性状調査（MCI 調査）を実施          ※舗装の維持管理指数（MCI）：ひび割れ率、わだち掘れ量、平坦性の3つの値から舗装の損傷度を10段階で評価</p>
<b>維持管理・修繕・更新等の取組</b>
<p>◆設備の管理・補修          パッチング、シール材注入、薄層舗装等の予防保全を積極的に実施することで、長寿命化を図る</p> <p>◆設備の更新          大型車の交通量をもとに、適切な管理水準(修繕の目安)を設定          なお、実施に当っては、沿道環境・地域特性・路線の重要度等も考慮し対応</p>
<b>安全確保の取組</b>
<p>◆安全な施設環境の確保          主要幹線道路は「災害等緊急時に移動可能な道路(緊急輸送路ネットワーク)」及び「被災後の生活復旧における主要な路線(生活・産業道路ネットワーク)」と位置づけ、重点的に修繕</p>
<b>耐震化の取組</b>
<p>◆耐震化          大規模地震発生直後、特に人命救助や消火活動などの急務な初動に対応するために、少なくとも緊急輸送路線やライフラインに関わる道路において、最低限の車両走行機能の確保を行う</p>
<b>長寿命化の取組</b>
<p>◆長寿命化          定期的な路面性状調査により舗装の状態を把握し、長寿命化修繕計画の検証を行い、実態に即した計画に随時見直すことで、より効率的・効果的な管理を行う</p>
<b>再編の取組</b>
<p>◆統合・廃止等          インフラ施設のため、都市計画道路の見直しを除いて、原則的には既存の道路を維持保全</p>



<b>◇ トンネル</b>
<b>点検・診断等の取組</b>
<p>◆日常巡視点検・定期点検（保守点検）  日常点検、異常時点検、定期点検、監視、臨時点検及び付属施設点検から構成  トンネルマネジメントに必要な情報は定期点検によって得ることを基本</p>
<b>維持管理・修繕・更新等の取組</b>
<p>◆設備の管理・補修  トンネルの変状に管理上対策が必要と判定された段階で対策を実施  変状対策後は、実施した対策工の再補修が必要</p> <p>◆設備の更新  トンネルは地山と支保工・覆工が一体化した構造物であり、更新（施工）が困難な構造物であることから、トンネルの更新は考慮しないものとし、付属施設（換気施設（ジェットファン含む）、照明施設、ケーブル類等）全体の撤去、新設を実施</p>
<b>安全確保の取組</b>
<p>◆安全な施設環境の確保  トンネルの変状・異常が、利用者に及ぼす影響を詳細に把握するとともに、必要な措置の方法等を立案する上で必要な情報を得るために健全度ランクの判定を行う</p>
<b>耐震化の取組</b>
<p>◆耐震化  大規模地震発生直後、特に人命救助や消火活動などの急務な初動に対応するために、少なくとも緊急輸送路線に関わるトンネルにおいて、最低限の車両走行機能の確保を行う</p>
<b>長寿命化の取組</b>
<p>◆長寿命化  劣化予測は困難であるため、トンネルの変状対策が必要となるまでの推定期間（対策余 寿命）を設定し、将来状態の推定を行う</p>
<b>再編の取組</b>
<p>◆統合・廃止等  インフラ施設のため、原則的には既存のトンネルを維持保全</p>

### ③ 橋梁

#### 点検・診断等の取組

- ◆日常巡視点検  
橋梁の状態を確実に把握するための点検体系、ならびに橋梁点検を継続的に実施するための体制を明確化
- ◆定期点検（保守点検）  
5年に1度の定期点検を実施
- ◆点検結果の蓄積  
点検、修繕データ等の維持管理に係るデータの継続的な蓄積・活用方法を明確化

#### 維持管理・修繕・更新等の取組

- ◆設備の管理・補修  
従来の損傷に対する補修に加えて、予防保全を効果的に実施するための補修方法を明確化
- ◆設備の更新  
重要度の高い橋梁、第三者影響度の高い橋梁、補修に高額な費用が必要となる橋梁に対しては、予防保全型の維持管理への転換を着実に推進
- ◆設備機器等の維持管理  
各橋梁の重要度、特性等に応じてグループ分けし、適切な維持管理方法を割り当て膨大な橋梁を効率的・効果的に管理するための維持管理水準を明確化  
橋梁ごとに適切な管理方法を使い分けることで予算の平準化を実現

#### 安全確保の取組

- ◆安全な施設環境の確保  
橋梁は、路線の一部であり、路線の機能の確保（被災時）の観点より、橋梁が架かる路線の道路ネットワークとしての最大限の機能を発揮できるようにするため、落橋に至るような致命的な被害を防止  
このような機能確保すべき道路ネットワークは、「災害に強く、緊急時に移動可能な道路（緊急輸送路ネットワーク）」、「被災後の生活復旧における主要な路線（生活・産業道路ネットワーク）」とする

#### 耐震化の取組

- ◆耐震化  
大規模地震への対策として災害時の救助活動、物資輸送を伴う緊急輸送道路から順次、耐震補強工事を実施  
耐震補強工事と長寿命化修繕計画に基づく修繕工事を併せて実施し、架設足場を併用することで工事時期の短縮、コスト削減を図る

#### 長寿命化の取組

- ◆長寿命化  
橋梁長寿命化に向けたPDCAサイクルの確立を目指して実施

#### 再編の取組

- ◆統合・廃止等  
インフラ施設のため、利用が著しく低い路線や道路の廃止を除いて、原則的には橋梁を維持保全

※ PDCAサイクル：Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価）、Action（改善）を繰り返すことによって、継続的な改善を推進する経営管理の手法。

<b>◇ 下水道施設(下水道管渠)</b>
<b>点検・診断等の取組</b>
<p>◆日常巡視点検 通常点検：日常点検、月例点検等の比較的短い周期で行うような簡易点検、主に施設単位で確認を行う点検を行う 詳細点検：通常点検よりも、より詳細に劣化状況を把握するために詳細点検を実施 主に設備単位未満の主要部品単位での確認を行う詳細点検も行う</p> <p>◆定期点検（保守点検） 状態監視保全及び時間計画保全の資産については、定期的な温度や電流値確認などの日常点検及び月例、半年、1年などの定期の分解修理や法定点検等を実施</p>
<b>維持管理・修繕・更新等の取組</b>
<p>◆設備の管理・補修 施設の維持管理にあたっては、年々増え続ける修繕費のコストダウンに努めるため、各施設の不具合箇所の点検確認及び委託業者と連携を密にし、老朽化や劣化の修繕等を実施しコストダウンに努める</p> <p>◆設備機器等の維持管理 「下水道長寿命化支援制度に関する手続き（案）」（国土交通省都市・地域整備局下水道部）に基づく点検調査結果（健全度判定結果）により、点検調査年から7年以内に健全度が2.0以下となる場合、また健全度が2.1以上でも主要機器と同時更新した方が効率的な場合は改築（全部）を行う方針で計画的な改築を検討</p>
<b>安全確保の取組</b>
<p>◆安全な施設環境の確保 建築電気の消火災害防止設備については、維持管理者の安全に係る重要な施設であるため、作業環境の確保の観点から、標準的耐用年数を超過した設備について更新対象とする</p>
<b>耐震化の取組</b>
<p>◆耐震化 耐震補強工事と一体的に更新することが効率的・効果的な資産については、更新対象とする</p>
<b>長寿命化の取組</b>
<p>◆長寿命化 「下水道長寿命化支援制度に関する手引き（案）」を参考に計画策定に必要な情報を収集・整理し、設備毎に管理方法等から長寿命化対象の選定、調査項目を整理して現地調査を行い、健全度を評価</p>
<b>再編の取組</b>
<p>◆統合・廃止等 インフラ施設のため、原則的には下水道管渠を維持保全</p>

## ◇ 公園施設

### 点検・診断等の取組

- ◆日常巡視点検  
職員による公園施設の日常巡視点検を実施  
点検により異常等を認めた場合には、必要に応じ施設の使用禁止等の措置を講じる
- ◆定期点検  
公園遊具等については、年に一度専門業者による点検を実施  
点検により修繕、更新の指摘を受けた遊具等については、適切に修繕、更新を実施し事故防止に努める  
法令に定められた定期点検についても専門業者による点検を実施し、改善等の報告があった際には、早急に対応を図る
- ◆点検結果の蓄積  
点検記録をデータ登録し、一元的に情報管理します。また、必要となる対応策を検討

### 維持管理・修繕・更新等の取組

- ◆設備の管理・補修  
施設の長寿命化を念頭に修繕、更新を行い、ライフサイクル費用の縮減に努める
- ◆設備の更新  
単なる更新ではなく、初期投資、運営費用を考慮した設備選定、工法選定に努め、計画的な更新により予算の平準化に努める
- ◆設備機器等の維持管理  
定期点検、修繕を着実に実施し、機器の長寿命化に努める

### 安全確保の取組

- ◆安全な施設環境の確保  
日常点検、定期点検により状況を把握し、危険箇所が発見され次第、修繕を行う

### 耐震化の取組

- ◆耐震化  
災害時、避難場所としての機能を有する空間であるため、防災機能の付加等の再整備を図る

### 長寿命化の取組

- ◆長寿命化  
維持保全（清掃・保守・修繕）と日常点検で施設の機能と安全性を保持

### 再編の取組

- ◆統合・廃止等  
インフラ施設のため、都市計画公園の見直しや利用が著しく低い公園については検討

## 第5章 今後の計画推進に向けて

### 1 個別施設計画の作成

本計画では、総務省の指針に準拠して公共施設等の総量把握と、その管理に対する現状の課題認識を整理し、公共施設等の総合的かつ計画的な管理の基本方針と施設類型ごとの取組方針を策定しました。今後、本計画に基づき各所管課において個別施設計画を作成していきます。個別施設計画において継続利用する施設を保全するための長寿命化計画、人口や利用状況に即して施設の再配置や集約・複合化、未利用の公有地や民間活力を有効に用いた利活用、広域連携による施設の共同利用などを進めてまいります。

### 2 計画の進捗管理及び取組体制

本計画の進捗管理については、これからの30年先を見据えた公共施設等の適切な管理を進め、安全・安心で持続的な施設サービスの提供を目指すため、公共施設再編問題等検討会議において関係所管課等が連携し、全庁的に共通認識を持ち、第1期の個別施設計画の円滑な策定、推進に取り組んでいきます。

### 3 公共施設等の全庁的な情報共有

平成28年5月に策定した「大磯町公共施設再編基本方針」の作成時に整備した公共施設等のデータベース（施設台帳）を活用し、改修・更新コストの大幅な増加を抑制するために毎年、各施設における増改築や除却等に伴う増減変更、修繕や大規模改修等の工事履歴について最新情報に更新することが必要です。そこで共用データベースとして施設の所管課が情報を更新し、誰もが閲覧可能とします。個別施設計画との工事費用や経過年数等の比較、補修や更新等の優先順位の見直しにも活用していきます。

### 4 町民のニーズ把握・情報共有

今後、作成を進める個別施設計画も町民にとって、重要な問題であることから本計画の策定にあたってはパブリックコメント等や公共施設再編基本方針により情報共有・認識共有を図ってきましたが、今後も引き続き、進捗状況や取組状況について情報提供し、ご理解いただきながら進めてまいります。

## 大磯町公共施設等総合管理計画

平成 29 年 3 月（予定）

大磯町政策総務部総務課

〒255-8555 神奈川県中郡大磯町東小磯 183

TEL:0463-61-4100（代表）

<http://www.town.oiso.kanagawa.jp/>