

北山村公共施設個別施設計画

令和6年3月

北山村

目次

第1章 個別施設計画について	1
1. 個別施設計画策定の目的	1
2. 計画の位置付け	1
3. 計画対象施設	3
4. 基本方針	3
5. 計画期間	4
第2章 公共施設の維持管理等について	5
1. 耐用年数と目標使用年数の考え方	5
2. 目標使用年数の設定	6
3. 中規模修繕・大規模改修周期の設定	7
4. 中規模修繕・大規模改修の優先順位	8
5. 計画期間内に要する対策費用の試算	9
第3章 施設ごとの取り組み	10
1. 対策の基本的な考え方	10
2. 産業系施設	10
3. 保健・福祉施設	10
4. 市民文化系施設	11
5. 行政系施設	11
6. 医療施設	11
7. スポーツ・レクリエーション系施設	11
8. その他施設	11
9. 公営住宅施設	12
10. フォローアップの実施方針	13
11. 全庁的な取組体制の構築やPDCAサイクルの推進等に係る方針	13

第1章 個別施設計画について

1. 個別施設計画策定の目的

本村では、過疎化、少子高齢化により人口が減少する中、種々の過疎対策事業を行い、公共施設等の整備を行ってきました。また、高齢者のニーズに合わせ福祉医療施設及び少子化対策として保育施設の整備、観光立村として観光事業施設のほか、観光客誘致のための道路交通網の整備を情勢に合わせ実行してきました。

また、近い将来起こるといわれる南海地震、東南海地震に対応するため耐震化が遅れていた学校施設、避難所となる各地区の集会所など、多くの公共施設を整備するとともに、避難路として、他の市町村との広域的な応援、協力を行うための村道等の整備を実施してきました。

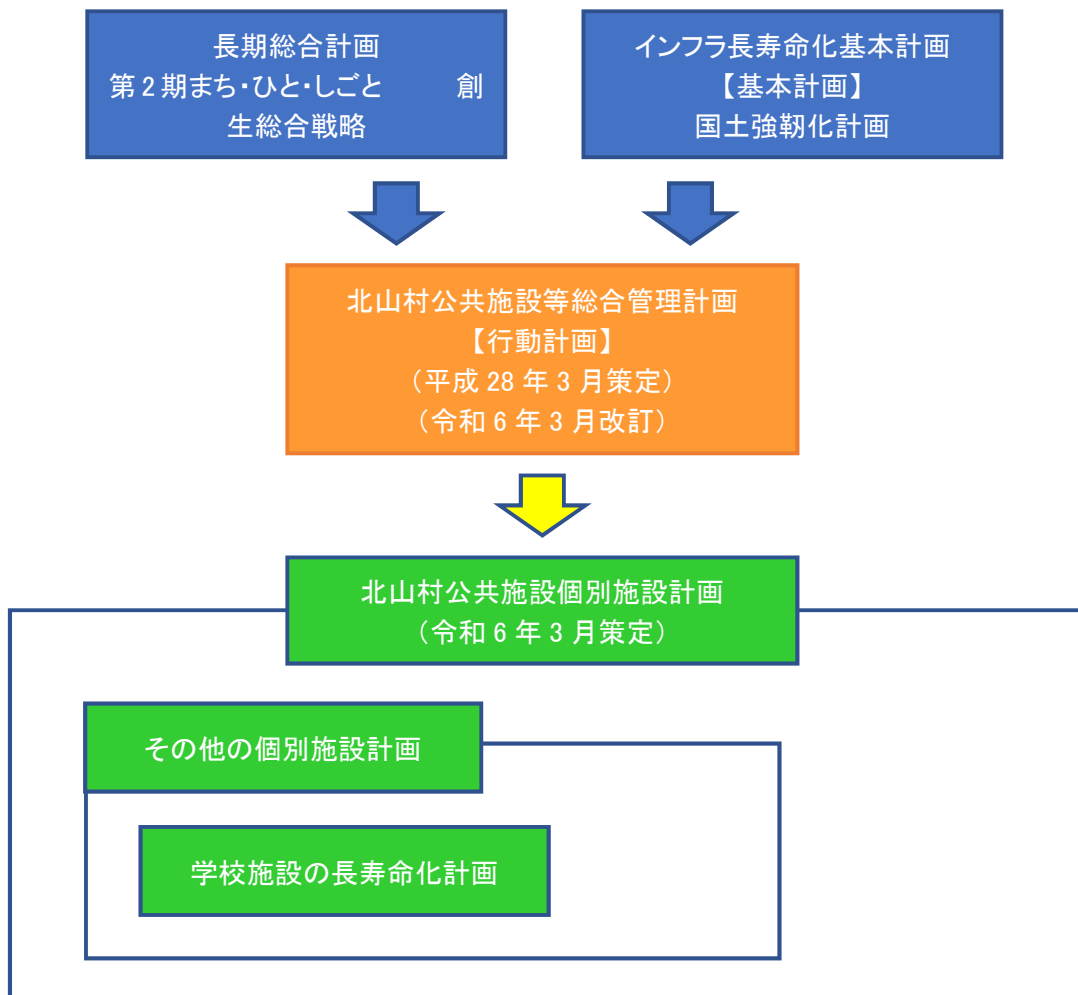
今後もさらに少子高齢化が進む見込みであり、それに伴い、社会構造や村民のニーズが変化するため公共施設の整備を含めた公共サービスのあり方を改めて見直す必要性に迫られています。一方、財政的には、人口減少による村税や使用料などの収入は伸び悩み、高齢化がより一層進むため扶助費などの義務的経費の増大などによる財政状況の悪化が見込まれる中、必要な公共施設の維持更新費をいかにして適正な水準に抑えていくかが課題となっています。

本計画は、総合管理計画に基づき、施設ごとの役割やあり方を再検討し、中長期的な視点に立った具体的な対応方針を示すことを目的として策定するものです。

2. 計画の位置付け

公共施設等総合管理計画は、本村の最上位計画である「北山村長期総合計画」（2021年度～2030年度）及び「北山村第2期 まち・ひと・しごと創生総合戦略」（2021年度～2025年度）を下支えする計画であり、「北山村過疎地域持続的発展市町村計画」

（2021年度～2025年度）をはじめとする他の計画等との整合性を図るとともに、各政策分野における公共施設への取り組みについて、横断的に、総合的・計画的な管理や利活用に関する基本的な方向性を示すものです。本計画は、公共施設等総合管理計画に基づき、施設ごとの役割やあり方を再検討し、中長期的な視点に立った具体的な対応方針を示すものです。



対策計画	策定年
北山村公共施設等総合管理計画	2016年(平成28年)
北山村国土強靱化計画	2016年(平成28年)
北山村林道施設長寿命化計画	2019年(平成31年)
北山村簡易水道事業経営戦略	2020年(令和2年)
北山村過疎地域持続的発展市町村計画	2020年(令和2年)
北山村長期総合計画	2021年(令和3年)
北山村学校施設の長寿命化計画	2022年(令和4年)
北山村橋梁長寿命化修繕計画	2022年(令和4年)

3. 計画対象施設

類型	建物数	面積	面積の割合
産業系施設	7	3,572.32 m ²	23.35%
学校教育系施設	4	3,322.00 m ²	21.71%
保健・福祉施設	2	1,824.93 m ²	11.93%
市民文化系施設	6	1,232.00 m ²	8.05%
行政系施設	4	690.00 m ²	4.51%
医療施設	1	386.13 m ²	2.52%
スポーツ・レクリエーション系施設	1	200.00 m ²	1.31%
公営住宅	41	3,108.32 m ²	20.31%
その他	5	965.00 m ²	6.31%
合計	71	15,300.70 m ²	100.00%

※学校教育施設は個別施設計画作成済みの為、今回は対象外とする。

4. 基本方針

健全で持続可能な村づくりを実現するためには、個々の公共施設を単に「管理」していくのではなく、公共施設全体を「貴重な資源」として捉え、効果的かつ効率的に活用し、運営していく「資産経営」の視点を持つことが必要です。このため、本村では、以下の7つの基本方針を定めました。

◆基本的な方針

方針番号	方針	内容
1	公共施設の適正かつ計画的な活用	公共施設のあり方や必要性について、村民のニーズや政策適合性、費用対効果などの面から総合的に評価を行い、適正な施設保有量を実現します。
2	公共施設の老朽化対策と長寿命化	長寿命化を推進することにより、長期にわたる安心・安全なサービスの提供に努め世代を超えた負担の平準化を図ります。
3	点検・診断等の実施方針	施設の継続的な運営(利用)を実施することが確実に見込まれている施設については、法定点検のほか、予防保全型維持管理の視点に立って必要に応じて任意の調査、点検を効果的に実施することとします。
4	維持管理・修繕・更新等の実施方針	国の示す『新しく造ること』から『賢く使うこと』を基本認識として、利用率、効用、意義、老朽度合等を総合的に勘案し、維持管理、修繕、更新等を実施します。

方針 番号	方針	内容
5	安全確保の実施方針	危険度の高い施設で、利用率、効用等の低い施設について、今後もその利用及び効用が向上する見込みのない場合においては、原則として統廃合及び取り壊しの対象とします。
6	耐震化の実施方針	構造部分の耐震性のほか、非構造部分の安全性(耐震性)についても十分な検討を行い、施設利用者の安全性の確保及び災害時の利用を想定した十分な検討を行います。
7	施設類型ごとの管理に関する基本的な方針	各施設類型ごとに、重要度を勘案し耐震化等の改修を優先して計画的に行っていきます。

5. 計画期間

計画期間は2024（令和6）年4月から2038（令和20）年3月までの15年間とします。

第2章 公共施設の維持管理等について

1. 耐用年数と目標使用年数の考え方

これまで、施設に対する老朽化対策は建替えが一般的でした。しかし、今後の人口推移や財政状況を勘案する中で、現存する全ての施設を維持できるだけの財源を将来にわたり確保し続けていくことは極めて困難であることから、これまでのようなサイクルでの建替えによる老朽化対策から転換し、施設を計画的に維持保全して長寿命化を図ることにより、単年度の建替えコストを軽減していくことが重要です。実際には、各施設の耐用年数はその建物の性能や管理状況等により異なりますが、一般的な建物の耐用年数の考え方は、次のようなものがあります。

◆耐用年数の考え方

耐用年数の種類	内容
物理的耐用年数	建物躯体や部位・部材が、経年劣化等により、性能低下によって要求される限界性能を下回る年数
経済的耐用年数	継続使用するための補修や修繕費等が、改修や更新する費用を上回る年数
法定耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数
機能的耐用年数	建設当時は機能的に充足していたが、時代の変遷により、技術革新や社会的要求が向上したため、陳腐化する年数

※上段の耐用年数が一番長く、下段に行くほど短くなります。

構造躯体が健全であれば、その建物の内装や設備等を適切に保全することで施設を長く有効に活用できることから、本村では物理的耐用年数の考え方をもとに目標使用年数を定めることとします。

2. 目標使用年数の設定

目標使用年数の設定にあたっては、「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、躯体の構造が鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造及び重量鉄骨造は80年とし、それ以外の軽量鉄骨造や木造などは50年とします。

構造		目標使用年数
鉄筋コンクリート造（RC造） 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）		80年
鉄骨造（S造）	重量	80年
	軽量	50年
木造（W造）		50年

なお、実際の各施設の使用年数は、立地や気候などの自然環境条件のほか、建設当時の施工条件や維持管理の状況などにより大きく異なることから、中規模修繕や大規模改修の際には、目視等による簡易の劣化調査や構造躯体の耐久性調査などにより劣化状況を把握し、それを踏まえた対応を行うこととします。

このことから、目標使用年数を80年とした施設は、原則的に中間年となる建築後40年を目途に劣化状況を把握し、以後40年間の使用に耐えうる施設と判断したもののみ長寿命化を見据えた大規模改修を行います。また、軽量鉄骨造や木造の施設は、建築後20年目に中規模修繕を行いますが、長寿命化の改修は行わず、施設維持に必要な修繕等を行いながら設定した目標使用年数まで使用します。

中規模修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築後20年と60年目を目途に実施する修繕で、防水や外壁改修、空調機器の交換などを行います。 ・ 主に施設の原状回復を目的とします。
大規模改修	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築後40年目を目途に実施する改修で、中規模修繕の項目に加えて、内部改修、電気設備や給排水衛生設備の改修などを行います。 ・ 主に施設を現状の社会的要求水準まで高めること、以後40年間の使用に耐えうるものとするを目的とします。

※「構造躯体の耐久性調査」とは、施設の長寿命化に向けて、建物がこの先どれくらいの期間使用することができるのか構造体の劣化程度からその耐久性を測る調査をいいます。

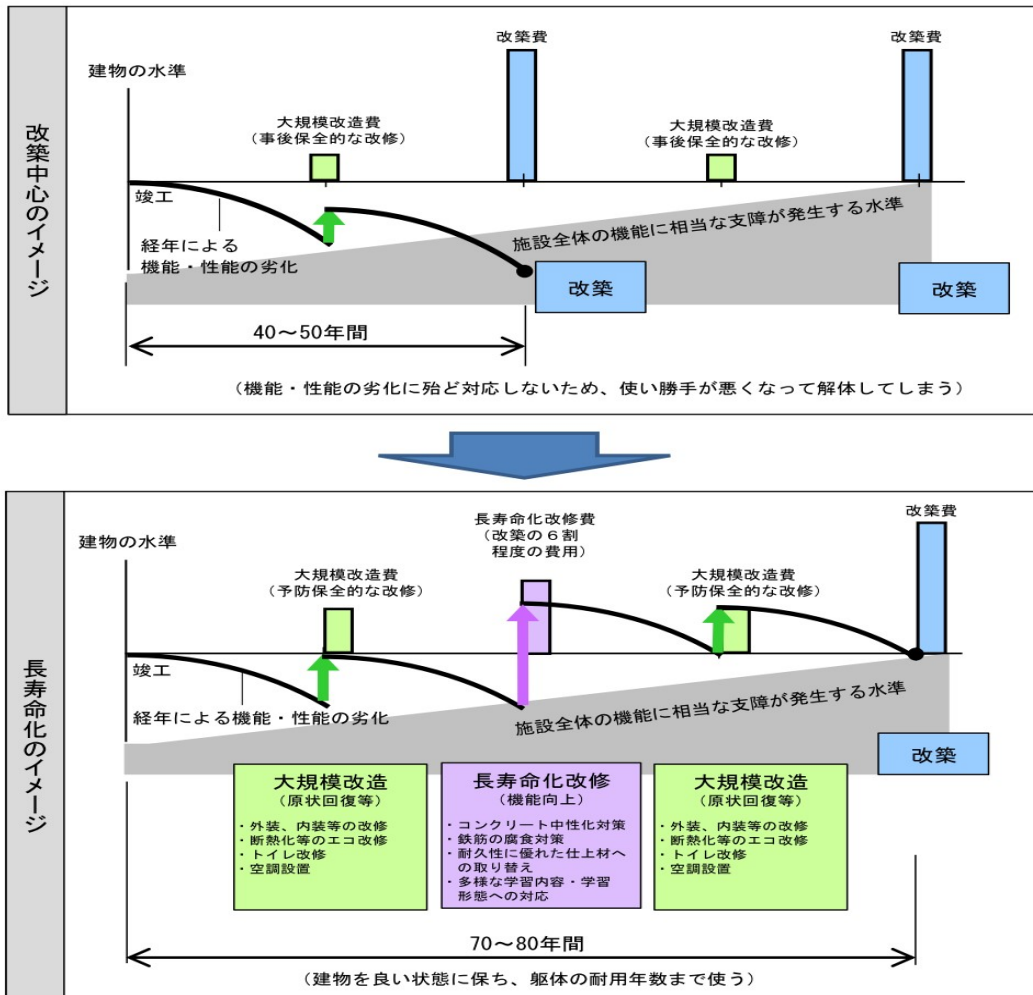
3. 中規模修繕・大規模改修周期の設定

施設管理については、施設の機能が著しく低下した場合に建替えるというこれまでのような事後保全の考え方ではなく、一定の性能水準を保ちながら長く使用できるよう、施設の損傷が軽微である初期段階に予防的な修繕等を行う、いわゆる予防保全の考え方にに基づき、施設の使用年数を考慮しながら、適切な周期で中規模修繕・大規模改修を行い、施設の長寿命化を実現することが必要となります。

具体的には、施設を躯体の耐用年数まで使うために、屋根・屋上や外壁といった部分に対し定期的に中規模修繕を行い原状回復させるとともに、耐震や省エネなどの社会的要求への対応として、中間年で大規模改修を行い機能向上を図ります。

下図では、施設を80年間使用する場合の標準的な中規模修繕・大規模改修周期を示しています。

使用年数80年の中規模修繕・大規模改修周期



「学校施設の長寿命化計画策定の手引きと解説」より

4. 中規模修繕・大規模改修の優先順位

施設の長寿命化を図るためには、適切な周期で中規模修繕・大規模改修を行っていく必要がありますが、限られた予算の範囲内でこれらを効果的かつ効率的に進めるには、優先順位の高い施設から順次修繕等を行うことが有効です。

このため、修繕・大規模改修の優先順位は、各施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況などのほか、次の4つの観点を踏まえ総合的に判断することとします。なお、施設の劣化や不具合の状況により緊急を要する修繕等が発生した場合には、適時、優先順位の見直しを行います。

◆中規模修繕・大規模改修の優先順位検討における観点

観点	内容
物理的観点 (建物性能面)	●放置しておく、利用者に直接・間接の物理的被害、施設の大規模な損壊、または使用停止等の可能性が想定されるもの (例) 雨漏り、外壁のひび割れ、消防設備の不備
	●周辺環境に悪影響（騒音、振動、著しい景観を損なう損傷等）を与えており、解消が求められるもの (例) 空調室外機の劣化による騒音
	●大規模改修を実施することで施設の長寿命化が明らかに見込まれるもの (例) 屋根防水の改修、外壁補修・塗装改修や鉄骨塗装改修等の躯体の構造的強化
機能的観点 (設備機能面)	●設備の不具合等により、設置当初の機能や役割を果たせなくなり、その解消が求められるもの (例) 機器の不具合による冷暖房機能の低下
経済的観点 (コスト面)	●予防保全型の維持管理により、将来の建替え費や維持管理費の低減が見込まれるもの (例) 鉄骨の露出など、放っておくとより大規模な改修が必要となる不具合への対応
社会的観点 (ニーズ面)	●利用者ニーズや社会的環境の変化により増改築や用途転用などが必要となるもの ●環境負荷の低減に貢献するものや、バリアフリー改修等の周辺環境等に良好な影響を及ぼすもの (例) LED電灯への交換、省エネ設備への交換、トイレ改修

5. 計画期間内に要する対策費用の試算

次章で示している施設ごとの取組み内容や時期等を踏まえ、計画期間である令和6年度から令和20年度までの間に必要となる対策費用の試算を行いました。

この試算では、建替え及び大規模改修にかかる単価は「総合管理計画」における単価を使用し、中規模修繕にかかる単価については、建替え費用の約25%として設定した単価を使用しています。

なお、対策時期が確定していない施設は、標準的な改修周期である20年ごとに修繕等を行うものとしているほか、更新する施設の適正規模までは考慮していません。

この条件で試算した結果、今後15年間の対策費用は総額で約18.3億円となり、毎年約1.2億円が必要となる見込みです。

◆対策費用試算単価（延床面積1㎡当たり）

施設類型	建替え	大規模改修	中規模修繕
市民文化系施設、社会教育系施設 産業系施設、行政系施設	400,000円	250,000円	100,000円
スポーツ・レクリエーション系施設 保健・福祉施設、その他	360,000円	200,000円	90,000円
子育て支援施設	330,000円	170,000円	82,000円

第3章 施設ごとの取り組み

1. 対策の基本的な考え方

施設の建替えや統廃合などの対策を検討するうえでは、総合管理計画に定める取組方針に基づくとともに、各施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況など施設特有の事項を考慮し総合的に判断することとします。

本章では、施設を類型別に区分したうえで、施設ごとの現状と課題を明らかにし、今後の方向性とスケジュールを示します。

- ・施設に複数の棟がある場合は、最も古いものを代表建築年度欄に示しています。
- ・耐震性能欄の「未」は、耐震診断が未実施であることを示しています。
1981年（昭和56年）の建築基準法改正により耐震基準が見直されており、それ以前の建物は、新しい耐震基準を満たしていないと推測されることから、建物の安全性を診断するひとつの基準としています。
- ・利用者数（人）欄の「－」は、利用者数が不明であることを示しています。
- ・劣化状況欄は、劣化状況判定基準（13ページ）に基づき、目視等により簡易的に各施設の屋根・屋上、外壁及び設備の劣化状況を調査した結果を記載しています。

2. 産業系施設

施設名	代表 建築年 度	耐震 性能	避難所	利用者数		劣化状況			方向性	改築 長寿命	備考
				R2年度	R3年度	屋根・屋上	外壁	設備			
北山村緑地等管理中央センター	1979		○	-	-	C	C	C	検討	長寿命	R6年度に解体を検討
じゃばら加工場	1987	○		-	-	B	B	B	検討	長寿命	新加工場完成後施設の再利用を検討
おくとろ公園バンガロー	1990	○		-	-	B	B	B	存続	改築	
おくとろ公園焼肉施設	1991	○	○	-	-	A	A	A	存続	改築	
北山村森林体験交流センター	1995	○	○	-	-	B	B	B	存続	改築	R5年度コテージの修繕工事予定
北山村農林水産物直売・食材供給施設	1998	○		-	-	B	B	B	検討	改築	改修を検討中

3. 保健・福祉施設

施設名	代表 建築年 度	耐震 性能	避難所	利用者数		劣化状況			方向性	改築 長寿命	備考
				R2年度	R3年度	屋根・屋上	外壁	設備			
北山村高齢者生活福祉センター	1994	○	○	2245	2246	B	B	B	存続	長寿命	
北山村保育園	1998	○		17	14	B	B	B	存続	改築	

4. 市民文化系施設

施設名	代表 建築年 度	耐震 性能	避難所	利用者数		劣化状況			方向性	改築 長寿命	備考
				R2年度	R3年度	屋根・屋上	外壁	設備			
北山村村民会館	1965		○	3000	3000	B	B	B	存続	改築	R6年度以降改修を計画
小松区民会館	1992	○	○	-	-	B	B	B	存続	改築	
竹原区民会館	2006	○	○	5	4	A	A	A	廃止		国道改良に伴いR5年度解体予定
七色区民会館	2007	○	○	10	8	A	A	A	存続	改築	
下尾井区民会館	2010	○	○	24	20	A	A	A	存続	改築	
大沼区民会館	2012	○	○	46	36	A	A	A	存続	改築	

5. 行政系施設

施設名	代表 建築年 度	耐震 性能	避難所	利用者数		劣化状況			方向性	改築 長寿命	備考
				R2年度	R3年度	屋根・屋上	外壁	設備			
北山村役場	1965	○		1200	1140	B	C	B	存続	長寿命	

6. 医療施設

施設名	代表 建築年 度	耐震 性能	避難所	利用者数		劣化状況			方向性	改築 長寿命	備考
				R2年度	R3年度	屋根・屋上	外壁	設備			
北山村診療所	1994	○		-	-	A	A	A	存続	長寿命	

7. スポーツ・レクリエーション系施設

施設名	代表 建築年 度	耐震 性能	避難所	利用者数		劣化状況			方向性	改築 長寿命	備考
				R2年度	R3年度	屋根・屋上	外壁	設備			
北山村ふれあいプラザ	1996	○		600	500	C	C	C	存続	長寿命	R5年度修繕予定

8. その他施設

施設名	代表 建築年 度	耐震 性能	避難所	利用者数		劣化状況			方向性	改築 長寿命	備考
				R2年度	R3年度	屋根・屋上	外壁	設備			
旧森林組合	1979			-	-	B	B	B	存続	長寿命	
医師住宅	1985	○		-	-	A	A	A	存続	改築	
地域活性化支援センター	2001	○		-	-	B	C	B	存続	改築	
北山村消防車庫・倉庫	2014	○		-	-	A	A	A	存続	長寿命	
竹原旧高須宅	1962			-	-	B	B	B	廃止		R5年度解体予定

9. 公営住宅施設

施設名	代表 建築年 度	耐震 性能	避難所	利用者数		劣化状況			方向性	改築 長寿命	備考
				R2年度	R3年度	屋根・屋上	外壁	設備			
下尾井村営住宅①	1991	○		-	-	A	A	A	存続	改築	
下尾井村営住宅②	1992	○		-	-	B	B	B	存続	改築	
下尾井村営住宅③	1994	○		-	-	B	B	B	存続	改築	
下尾井村営住宅④	1996	○		-	-	B	B	B	存続	改築	
下尾井地区村営住宅	2019	○		-	-	A	A	A	存続	改築	
下尾井緑の雇用住宅	2002	○		-	-	B	B	B	存続	改築	
七色村営住宅①	1989	○		-	-	B	B	B	存続	改築	
七色村営住宅②	1990	○		-	-	B	B	B	存続	改築	
七色村営住宅③	1997	○		-	-	B	B	B	存続	改築	
大沼教員住宅①	1985	○		-	-	B	B	B	存続	改築	
大沼教員住宅②	1985	○		-	-	B	B	B	存続	改築	
大沼村営住宅①	2014	○		-	-	A	A	A	存続	改築	
大沼村営住宅②	2020	○		-	-	A	A	A	存続	改築	
大沼単身者住宅	2010	○		-	-	A	A	A	存続	改築	
大沼定住促進住宅①	1998	○		-	-	A	A	A	存続	改築	
大沼定住促進住宅②	1998	○		-	-	A	A	A	存続	改築	
大沼定住促進住宅③	1998	○		-	-	A	A	A	存続	改築	
竹原村営住宅	1994	○		-	-	B	B	B	存続	改築	
竹原緑の雇用住宅	2003	○		-	-	B	B	B	廃止		R5年度解体予定

10. フォローアップの実施方針

本計画については、所管部署と連携して定期的に進捗確認を行うとともに、必要に応じ方針や目標の見直しを行います。

また、住民の皆様への積極的な情報開示により、公共施設等の現状や課題を共有し、将来のあり方について意見交換を行いながら、計画を推進していきます。

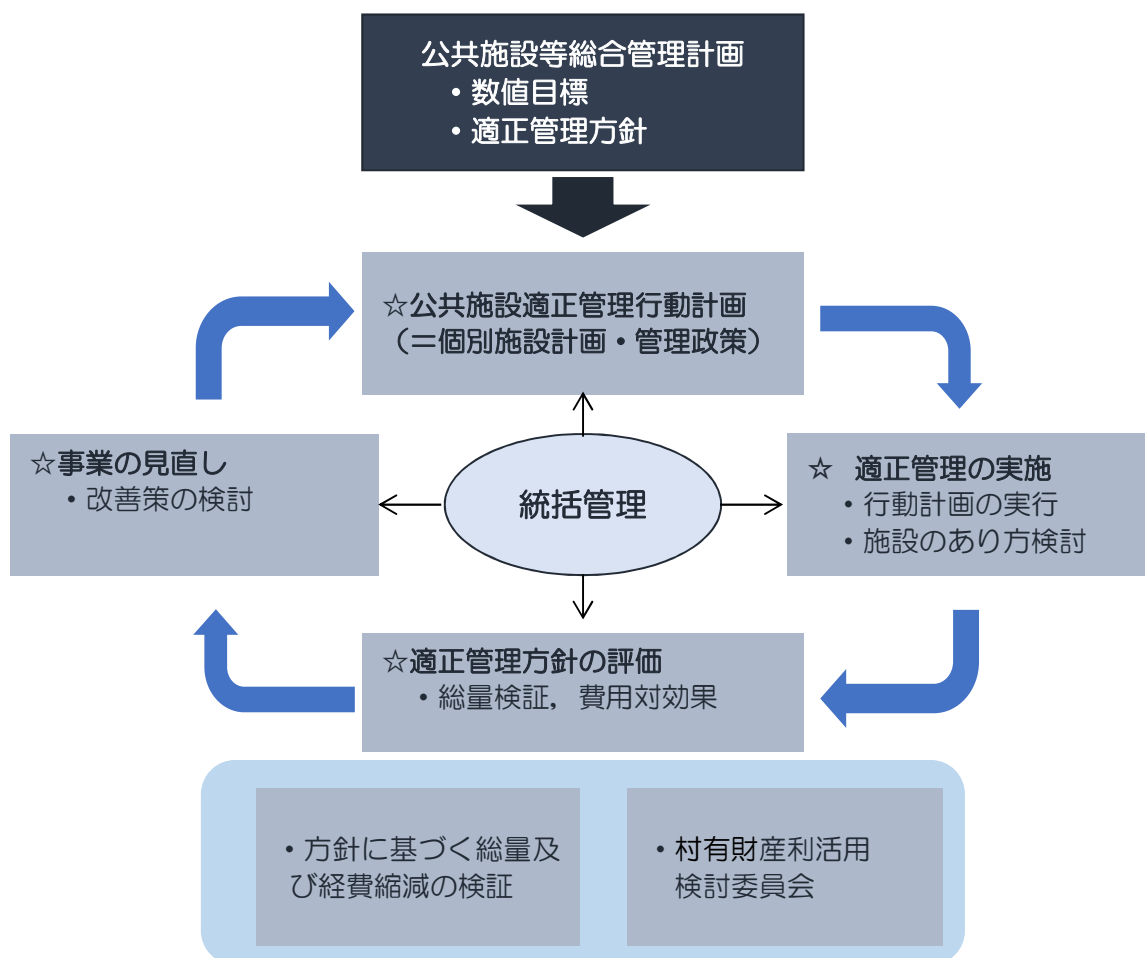
11. 全庁的な取組体制の構築やPDCAサイクルの推進等に係る方針

今後は、庁内連携のための体制を構築し、公共施設等に係る情報の共有化を図り、関連部署と連携しながら公共施設個別施設計画に基づく取り組みを進めていきます。

将来的には、村有財産利活用検討の専門委員会を組成し、本計画に基づく取り組みから新たに生じる、未利用財産の有効的な利活用方法や売却等の方針を協議していきます。

また、本計画に基づき個別の施設整備を進める際は、公共施設等の現状や財政状況などの情報を住民と共有しながら、施設総量の適正化に向けて情報提供に努めます。

特に、施設の廃止・移転など住民生活に大きな影響を及ぼす事案については、地域住民や関係者と丁寧なコミュニケーションを図る事で事案を進めます。



参考 劣化状況判定基準

屋根・屋上評価基準

評価	A	B	C	D
アスファルト保護防水	良好 汚れている程度 改修後10年以内	部分的に、ひび割れ・変質・排水不良・目地シーリングの損傷がある。	広範囲に、ひび割れ・変質・排水不良・土砂の堆積・雑草・目地シーリングの損傷が見られ、最上階天井に漏水痕がある。	広範囲に、損壊・幅広のひび割れ・排水不良があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
アスファルト保護防水露出防水	良好 汚れている程度 改修後10年以内	部分的に、ふくれ・変質・排水不良がある。	広範囲にひび割れ・変質・排水不良・土砂の堆積・雑草が見られ、最上階天井に漏水痕がある。	広範囲に、破断・めくれ・下地露出があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
シート防水	良好 汚れている程度 改修後10年以内	部分的に、ふくれ・変質・排水不良がある。	広範囲に、ふくれ・しわ・穴あき・変質・排水不良・土砂の堆積・雑草が見られ、最上階天井に漏水痕がある。	広範囲に、破断・めくれ・下地露出があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
金属板	良好 汚れている程度 改修後10年以内	部分的に、塗装のはがれ・さび・変質・シーリング材のひび・金物のさびがある。	広範囲に、塗装のはがれ・さび・変質・シーリング材のひび・取付金具のさび・部分的な腐食・損壊があり、最上階天井に漏水痕がある。	広範囲に、さび・はがれ・腐食・取付金具の損壊があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。

外壁評価基準

評価	A	B	C	D
塗り仕上げ	良好 汚れている程度 改修後10年以内	部分的に、ひび割れ・変質・浮き・さび汁がある。	広範囲に、ひび割れ・亀甲状のひび割れ・変質・浮き・剥がれ・さび汁があり、小規模な漏水がある。	広範囲に、剥落・爆裂・幅広のひび割れがあり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。
タイル張り石張り	良好 汚れている程度 改修後10年以内	部分的に、ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび汁・シーリング材のひびがある。	広範囲に、ひび割れ・亀甲状のひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび汁・シーリング材のひびがあり、小規模な漏水がある。	広範囲に、剥落・爆裂・幅広のひび割れがあり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。
金属系パネル	良好 汚れている程度 改修後10年以内	部分的に、さび・変質・シーリング材のひびがある。	広範囲に、さび・変質・シーリング材のひび・取付金具のさびがあり、小規模な漏水がある。	広範囲に、さび・腐食・ぐらつき・取付金具の腐食があり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。
セメント系パネル	良好 汚れている程度 改修後10年以内	部分的に、ひび割れ・変質・欠損・シーリング材のひびがある。	広範囲に、ひび割れ・変質・シーリング材のひび・取付金具のさびがあり、小規模な漏水がある。	欠落・ぐらつき・取付金具の腐食・シーリング材の欠落があり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。

設備評価基準

評価	A	B	C	D
各設備	概ね良好	部分的に劣化が見られるが安全上、機能上、問題なし	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる。	劣化の程度が大きく、安全上、機能上に問題があり、早急に対応する必要がある。

北山村公共施設個別施設計画

北山村役場 総務課 財政係

〒647-1603

和歌山県東牟婁郡北山村大沼4 2

0 7 3 5 - 4 9 - 2 3 3 1