

---

# 佐久穂町公共施設個別施設計画

---

令和3年3月

長野県佐久穂町

# 目次

序章 個別施設計画について .....	1
1 計画の目的 .....	1
2 計画の位置づけ .....	1
3 計画期間 .....	1
4 対象とする公共施設 .....	2
第1章 公共施設の現状と課題 .....	3
1 公共施設の保有状況等 .....	3
2 運営状況・活用状況等 .....	5
3 人口の変化 .....	10
(1) 本町の人口の見通し .....	10
4 施設の目指すべき姿 .....	11
5 更新費用シミュレーション（従来型） .....	12
(1) 条件設定 .....	12
(2) シミュレーション結果（従来型） .....	14
第2章 老朽化状況の把握 .....	15
1 調査対象施設 .....	15
2 老朽化状況の評価方法 .....	15
(1) 躯体の健全性判定 .....	15
(2) 躯体の健全性判定結果 .....	16
(3) 劣化状況調査 .....	18
(4) 劣化状況調査結果 .....	20
第3章 公共施設整備の基本的な方針 .....	22
1 改修等の基本的な方針 .....	22
2 現況評価の手法 .....	22
3 分類別施設の現況評価 .....	23
4 施設の保全および更新 .....	27
(1) 目標使用年数の設定 .....	27
(2) 修繕・更新周期の設定 .....	28

5 改修等の整備水準.....	29
(1) 耐久性の向上.....	29
(2) 機能性の向上.....	29
(3) 環境性の向上.....	29
6 維持管理の項目・手法等.....	30
7 更新費用シミュレーション（長寿命型）.....	32
(1) 条件設定.....	32
(2) シミュレーション結果（長寿命型）.....	33
<b>第4章 実施計画.....</b>	<b>34</b>
1 施設再編の検討.....	34
2 更新費用シミュレーション（長寿命化＋施設再編型）.....	39
(1) 条件設定.....	39
(2) シミュレーション結果（長寿命化＋施設再編型）.....	39
3 優先順位の考え方.....	40
4 計画期間における更新費用の見通し.....	42
5 実施計画.....	43
<b>第5章 個別施設計画の継続的運用.....</b>	<b>46</b>
1 情報基盤の整備と活用.....	46
2 推進体制等の整備.....	47
3 フォローアップ.....	47

#### **【公共施設個別施設計画の記載にあたっての前提】**

##### ① 端数処理について

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

##### ② 調査時点と年度表記について

本計画に掲載する数値は、平成30年度（平成31年3月31日に終了する事業年度）を基本としています。それ以外の時点の情報を利用する場合は、その旨を注記しています。

##### ③ %（パーセント）表記について

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

## 序章 個別施設計画について

### 1 計画の目的

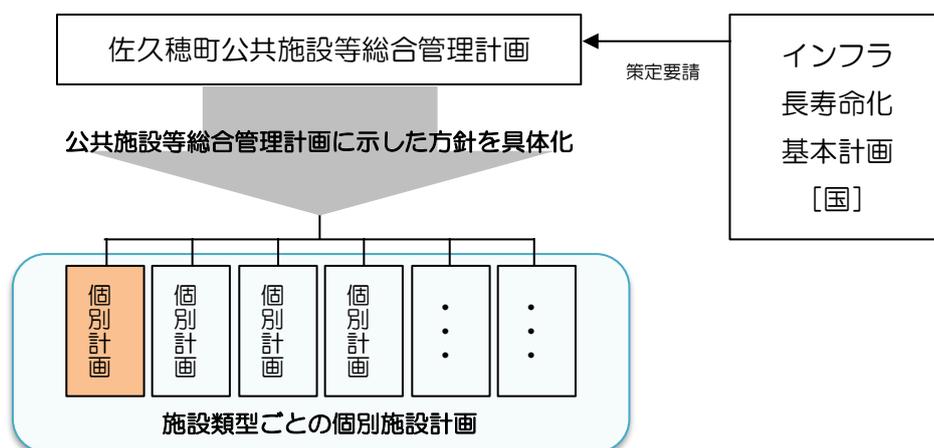
個別施設計画とは、公共施設の方向性（継続使用、機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去、耐震化等）を踏まえ、詳細な点検・診断結果と各用途に応じた整備指針などを交えながら、長寿命化を見据えた整備内容や時期、費用等を具体的に表す計画です。

佐久穂町ではこれまで整備してきた公共施設の老朽化が進んでおり、建替えや改修等に要する多額の費用が見込まれる中、少子高齢化の進行等に伴う社会情勢の変化により財政はより一層厳しさを増していくことが予想されます。

このような状況を踏まえて、空きスペースの有効活用や今後の人口減少を見据えた施設の統廃合の検討結果や、「事後保全型」から「予防保全型」の管理へと転換し、費用の縮減や施設環境の確保、ならびに環境負荷の低減を目指す長寿命化改修の要素を取り入れ、各課が所有する施設についてよりよい施設環境の確保、効率的・効果的な老朽施設の再生によるトータルコストの縮減・予算の平準化を目指し、施設関係者・地域住民の理解の促進を図りながら施設の適正配置ならびに改修の実施計画を含めて策定します。

### 2 計画の位置づけ

『佐久穂町公共施設等総合管理計画』（以下、総合管理計画という。）では、公共施設の管理方針等を定めた行動計画が示されました。本計画は、施設種類ごとに将来像を検討していく具体的な行動計画である「施設類型ごとの実施計画」となります。



### 3 計画期間

計画期間は、総合管理計画と合わせて令和 3(2021)～令和 27(2045)年度までの 25 年間とします。ただし、更新費用試算の試算は令和 3(2021)～令和 42(2060)年までに 40 年間とします。

また、本計画の内容に沿って、総合管理計画の見直しを行いません。

#### 4 対象とする公共施設

本計画で対象とする施設は、総合管理計画に示す「公共施設（インフラを除く）」とします。  
2020年度に竣工の「佐久穂町役場庁舎」については更新費用試算のみ対象として計上します。

ただし、以下の施設については本計画の対象とせず、個別対応や事後保全とします。

- 別途個別施設計画を策定するもの
- 廃止する計画がある建築物

## 第1章 公共施設の現状と課題

### 1 公共施設の保有状況等

#### (1) 施設数と面積

町の主要な公共施設は、平成30年（2018年）度末時点において、129施設で延床面積の合計は74,929㎡です。

表 1-1 公共施設の一覧

大分類	中分類	小分類	施設数	延床面積 (㎡)	
町民文化系施設	集会施設	公民館	4	1,108	
		文化施設	3	7,699	
社会教育系施設	博物館等	博物館等	1	923	
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	体育館	2	5,969	
		屋外運動場	2	523	
		その他スポーツ施設	3	2,302	
	レクリエーション施設・観光施設	キャンプ場等	2	1,557	
		観光施設	4	326	
	保養施設	保養施設	1	1,599	
産業系施設	産業系施設	産業センター	6	2,987	
学校教育系施設	学校	小中学校	1	17,400	
子育て支援施設	幼保・こども園	保育所	3	3,784	
		児童館	1	5,377	
保健・福祉施設	高齢福祉施設	高齢者福祉施設等	4	4,209	
		障害福祉施設等	3	1,507	
行政系施設	庁舎等	庁舎	2	4,166	
		消防センター・詰所	11	1,077	
	消防施設	消防車庫	22	530	
		その他行政系施設	備蓄倉庫	3	254
			その他行政系施設	1	111
公営住宅	公営住宅	町営住宅	24	7,233	
		教職員住宅	4	855	
公園	公園	公園	5	599	
その他	その他	公衆便所	5	159	
		その他	12	2,676	
計			129	74,929	

※対象施設一覧の大分類・中分類は、総務省更新費用試算ソフト内の用途分類に準拠しました。

※小分類は、総務省更新費用試算ソフト内の施設名称例を参考に分類しました。

※複合施設の場合は、それぞれの分類毎に施設数を計上しています。

※保養施設の「佐久穂町古谷保養センター臼石荘」は令和元年（2019）度に売却を行いました。

## (2) 公共施設のコスト状況

本計画では、各施設のフルコストから、各施設における使用料などの収入を差し引いた額をネットコストとして分析に使用します。

このネットコストは、公共施設を運営するにあたって生じるコストを補う収入を差し引いた金額であるため、公共施設に関する財政負担額を意味します。

表 1-2 大分類別の行政コスト計算書(平成 30 年度)

(単位:百万円)

大分類名	維持管理費	事業運営費	コスト	減価償却費	フルコスト	収入	ネットコスト
町民文化系施設	44	4	48	56	105	1	103
社会教育系施設	3	15	18	0	18	2	16
スポーツ・レクリエーション系施設	11	18	29	54	84	22	61
産業系施設	2	0	3	6	9	1	8
学校教育系施設	43	204	247	93	341	3	337
子育て支援施設	31	300	332	55	387	9	378
保健・福祉施設	9	10	19	29	49	3	45
行政系施設	23	46	70	15	85	0	85
公営住宅	7	4	11	16	28	38	-10
公園	0	0	0	1	1	0	1
その他	0	12	13	7	20	0	20
合計	178	618	796	335	1,132	82	1,049

注：本表は、円単位で集計し単位未満で切り捨ての端数処理をしていますので合計が合わない場合があります。

：コスト＝維持管理費＋事業運営費

：フルコスト＝維持管理費＋事業運営費＋減価償却費

：ネットコスト＝（維持管理費＋事業運営費＋減価償却費）－収入

## 2 運営状況・活用状況等

個別施設の方向性を検討するにあたって、各施設の運営状況や活用状況等を収集し、整理しました。以下の表では、ハード面として建築年度や延床面積、避難所指定がされているかどうか、ソフト面として、利用者数や施設の運営に係るコストがいくらかを一覧化しています。

表 1-3 類型分類別施設状況一覧(平成 30 年度)

No	施設名称	地域	主要建物 建築年度	避難所 指定	延床面積 (㎡)	利用者数/ 児童生徒数/ 入居戸数 (人)	ネットコスト 収支差額 (フルコスト-収入) (千円)
<b>集会施設</b>							
1	佐久穂町大岳センター	旧佐久町	平成 23年度	●	144	-	1,214
2	佐久穂町婦人・若者等活動促進施設 (高野町公会場)	旧佐久町	平成 10年度	●	258	-	1,040
3	大高公民館・ 八千穂自然休養村管理センター	旧八千穂村	平成 08年度	●	359	-	1,451
4	旧穂積村役場	旧八千穂村	昭和 40年度	●	348	-	178
小計					1,108	0	3,884
<b>文化施設</b>							
1	佐久穂町生涯学習館「花ノ郷・茂来館」	旧佐久町	平成 15年度	●	5,005	99,181	79,720
2	佐久穂町婦人研修センター	旧佐久町	昭和 54年度	●	1,017	-	9,715
3	佐久穂町八千穂福祉センター	旧八千穂村	昭和 47年度	●	1,677	5,248	9,906
小計					7,699	104,429	99,342
<b>博物館等</b>							
1	佐久穂町奥村土牛記念美術館	旧八千穂村	昭和 02年度		923	4,511	16,777
小計					923	4,511	16,777
<b>スポーツ施設</b>							
1	佐久穂町海瀬社会体育館	旧佐久町	昭和 59年度	●	2,392	8,339	9,052
2	佐久穂町しらかば社会体育館	旧八千穂村	平成 11年度	●	3,577	48,383	32,738
3	佐久穂町海瀬総合グラウンド	旧佐久町	平成 04年度	●	416	4,791	2,532
4	佐久穂町千ヶ日向総合グラウンド	旧八千穂村	昭和 56年度	●	107	-	7
5	佐久穂町海瀬屋内ゲートボール場	旧佐久町	平成 04年度	●	1,248	968	1,073
6	佐久穂町畑屋内ゲートボール場	旧八千穂村	昭和 63年度	●	507	105	1,122
7	佐久穂町穂積屋内ゲートボール場	旧八千穂村	昭和 63年度	●	548	1,080	1,233
小計					8,794	63,666	47,760
<b>レクリエーション施設・観光施設</b>							
1	乙女の森バンガロー	旧佐久町	平成 02年度		505	-	3,749
2	八千穂高原駒出池キャンプ場	旧八千穂村	平成 17年度		1,052	-	-5,942
3	十石峠展望台	旧佐久町	平成 10年度		52	-	73
4	八千穂高原花木園	旧八千穂村	昭和 58年度		27	-	1,334
5	八千穂高原自然園	旧八千穂村	平成 11年度		95	-	5,005
6	八千穂高原八千穂レイク管理釣り場	旧八千穂村	平成 18年度		151	63	6,988
小計					1,883	63	11,207

No	施設名称	地域	主要建物 建築年度	避難所 指定	延床面積 (㎡)	利用者数/ 児童生徒数/ 入居戸数 (人)	ネットコスト 収支差額 (フルコスト-収入) (千円)
<b>保養施設</b>							
1	佐久穂町古谷保養センター臼石荘	旧佐久町	昭和 59年度		1,599	-	2,285
小計					1,599	0	2,285
<b>産業系施設</b>							
1	佐久穂町四ツ谷食品加工施設	旧佐久町	平成 07年度		133	120	354
2	佐久穂町林業総合センター	旧佐久町	平成 01年度		371	-	0
3	佐久穂町やちほ構造改善センター	旧八千穂村	平成 01年度		438	-	406
4	佐久穂町やちほ夢の森	旧八千穂村	平成 12年度		164	-	1,275
5	佐久穂町新規就農研修センター	旧八千穂村	平成 11年度		240	-	114
6	佐久穂町土づくりセンター	旧八千穂村	平成 15年度		1,641	-	5,990
小計					2,987	120	8,140
<b>学校</b>							
1	佐久穂小中学校	旧佐久町	平成 25年度	●	17,400	737	337,938
小計					17,400	737	337,938
<b>幼保・こども園</b>							
1	栄保育園	旧佐久町	平成 12年度	●	1,542	99	151,338
2	海瀬保育園	旧佐久町	平成 15年度	●	997	105	110,102
3	八千穂保育園	旧八千穂村	昭和 59年度	●	1,245	64	75,825
小計					3,784	268	337,265
<b>幼児・児童施設</b>							
1	佐久穂町こどもセンター	旧佐久町	昭和 54年度	●	5,377	34,627	41,253
小計					5,377	34,627	41,253
<b>高齢福祉施設</b>							
1	佐久穂町高齢者福祉施設 「花の里ふれあい」	旧佐久町	平成 10年度	●	1,829	-	23,000
2	佐久穂町高齢者生活福祉センター 「ふるさと」	旧八千穂村	平成 12年度		565	1,551	2,328
3	佐久穂町八千穂デイサービスセンター 「こまどり」	旧八千穂村	平成 07年度	●	1,000	-	4,171
4	佐久穂町八千穂老人福祉センター	旧八千穂村	昭和 55年度	●	815	-	4,773
小計					4,209	1,551	34,273
<b>障害福祉施設</b>							
1	佐久穂町グループホームほほえみ	旧佐久町	平成 15年度		335	2,920	2,297
2	佐久穂町障がい者福祉施設 「陽だまりの家」	旧佐久町	平成 22年度		562	11,836	7,982
3	旧しらかば共同作業所	旧八千穂村	平成 16年度		609	1,285	1,414
小計					1,507	16,041	11,694
<b>庁舎等</b>							
1	佐久穂町役場佐久庁舎	旧佐久町	昭和 44年度	●	2,688	-	27,062
2	佐久穂町役場八千穂庁舎	旧八千穂村	昭和 34年度	●	1,478	-	9,697
小計					4,166	0	36,759

No	施設名称	地域	主要建物 建築年度	避難所 指定	延床面積 (㎡)	利用者数/ 児童生徒数/ 入居戸数 (人)	ネットコスト 収支差額 (フルコスト-収入) (千円)
<b>消防施設</b>							
1	第1分団 下海瀬消防詰所	旧佐久町	平成 05年度		68	-	1,107
2	第1分団 四ツ谷消防詰所	旧佐久町	平成 13年度		94	-	1,853
3	第2分団 高野町消防センター	旧佐久町	昭和 63年度		78	-	1,097
4	第3分団 畑ヶ中消防詰所	旧佐久町	昭和 63年度		95	-	1,097
5	第5分団 八郡消防詰所	旧八千穂村	昭和 61年度		60	-	1,097
6	第6分団 消防車庫(穴原班)	旧八千穂村	平成 08年度		17	-	1,097
7	第6分団 消防車庫(高岩班)	旧八千穂村	平成 07年度		24	-	1,097
8	第6分団 天神町コミュニティ 消防センター	旧八千穂村	平成 01年度		60	-	1,097
9	第7分団 3号車詰所	旧八千穂村	平成 04年度		159	-	1,211
10	第7分団 1号車詰所	旧八千穂村	昭和 59年度		153	-	1,427
11	第7分団 佐久穂町コミュニティー 消防センター(2号車詰所)	旧八千穂村	平成 09年度	●	270	-	583
12	第1分団 消防車庫(花岡班)	旧佐久町	昭和 62年度		12	-	1,113
13	第1分団 消防車庫(東町班)	旧佐久町	平成 01年度		14	-	1,097
14	第1分団 消防車庫(平林班)	旧佐久町	平成 05年度		35	-	1,209
15	第1分団 消防車庫(海瀬新田班)	旧佐久町	平成 15年度		17	-	1,138
16	第2分団 消防車庫(宿岩班)	旧佐久町	平成 03年度		16	-	1,097
17	第2分団 消防車庫(上第1班)	旧佐久町	平成 06年度		75	-	1,286
18	第2分団 消防車庫(上第2班)	旧佐久町	平成 10年度		21	-	1,146
19	第2分団 器具置場(大張)	旧佐久町	平成 18年度		13	-	1,129
20	第3分団 器具置場(川久保班)	旧佐久町	昭和 57年度		23	-	1,113
21	第3分団 消防車庫(館・旭班)	旧佐久町	平成 02年度		14	-	1,142
22	第3分団 消防車庫(川久保班)	旧佐久町	昭和 60年度		23	-	1,148
23	第3分団 消防車庫(畑ヶ中班)	旧佐久町	平成 04年度		17	-	1,097
24	第3分団 消防車庫(妙義班)	旧佐久町	平成 06年度		32	-	1,187
25	第3分団 消防車庫(茂来班)	旧佐久町	平成 03年度		65	-	1,154
26	第3分団 消防車庫(余地班)	旧佐久町	平成 04年度		18	-	1,097
27	第3分団 畑ヶ中照明電源車車庫	旧佐久町	平成 22年度		26	-	1,148
28	第4分団 消防車庫(下畑班)	旧八千穂村	昭和 62年度		20	-	1,156
29	第4分団 消防車庫(佐口班)	旧八千穂村	昭和 61年度		20	-	1,097
30	第5分団 消防車庫(大石班)	旧八千穂村	昭和 63年度		17	-	1,097
31	第5分団 消防車庫(馬越班)	旧八千穂村	昭和 61年度		14	-	1,125
32	第6分団 消防車庫(崎田班)	旧八千穂村	昭和 59年度		20	-	1,097
33	第6分団 器具置場(穂積)	旧八千穂村	昭和 59年度		20	-	1,097
小計					1,607	0	37,745

No	施設名称	地域	主要建物 建築年度	避難所 指定	延床面積 (㎡)	利用者数/ 児童生徒数/ 入居戸数 (人)	ネットコスト 収支差額 (フルコスト収入) (千円)
<b>その他行政系施設</b>							
1	海瀬消防倉庫	旧佐久町	平成 03年度		48	-	1,097
2	中央水防倉庫	旧八千穂村	平成 07年度		50	-	1,322
3	大久保備蓄倉庫	旧八千穂村	平成 07年度		157	-	1,646
4	八千穂高原別荘管理棟	旧八千穂村	昭和 46年度		111	-	7,135
小計					365	0	11,202
<b>公営住宅</b>							
1	羽黒下団地(公営住宅)	旧佐久町	平成 03年度		894	12	-2,459
2	久保田団地(公営住宅)	旧佐久町	平成 19年度		204	3	684
3	十角台団地(公営住宅)	旧佐久町	昭和 61年度		899	12	-2,026
4	一の淵厚生住宅	旧佐久町	昭和 57年度		45	1	-13
5	高野町厚生住宅	旧佐久町	昭和 55年度		470	10	938
6	若者定住促進住宅A棟	旧佐久町	平成 15年度		99	1	100
7	若者定住促進住宅B棟	旧佐久町	平成 15年度		98	1	103
8	若者定住促進住宅C棟	旧佐久町	平成 15年度		99	1	98
9	若者定住促進住宅D棟	旧佐久町	平成 16年度		97	1	-175
10	若者定住促進住宅F棟	旧佐久町	平成 17年度		100	1	-198
11	若者定住促進住宅G棟	旧佐久町	平成 17年度		93	1	-193
12	若者定住促進住宅H棟	旧佐久町	平成 17年度		96	1	217
13	大日向団地(町単住宅)	旧佐久町	平成 05年度		149	2	-155
14	千ヶ日向A団地(公営住宅)	旧八千穂村	昭和 58年度		234	4	397
15	千ヶ日向B団地(公営住宅)	旧八千穂村	昭和 59年度		400	6	103
16	穂積団地(公営住宅)	旧八千穂村	昭和 58年度		260	4	311
17	城山A団地(特定公共賃貸住宅)	旧八千穂村	平成 08年度		376	6	-2,136
18	城山B団地(特定公共賃貸住宅)	旧八千穂村	平成 09年度		260	4	-613
19	清水町団地(町単住宅)	旧八千穂村	平成 06年度		209	3	-452
20	大石川団地(町単住宅)	旧八千穂村	平成 07年度		298	3	10
21	中央団地(町単住宅)	旧八千穂村	平成 04年度		209	2	-810
22	天神町A団地(町単住宅)	旧八千穂村	平成 03年度		313	4	-1,701
23	天神町B団地(町単住宅)	旧八千穂村	平成 04年度		323	8	-1,382
24	穂積ひだまり団地(特定公共賃貸住宅)	旧八千穂村	平成 11年度		1,008	11	-2,289
25	桜町教職員住宅	旧佐久町	平成 05年度		73	0	36
26	畑ヶ中下村教職員住宅	旧佐久町	昭和 56年度		476	1	255
27	畑ヶ中上村教職員住宅	旧佐久町	平成 03年度		120	2	-189
28	天神町教職員住宅	旧八千穂村	平成 15年度		185	1	1,375
小計					8,088	106	-10,167
<b>公園</b>							
1	佐久穂町元気が出る公園	旧佐久町	平成 04年度	●	408	-	377
2	佐久穂町花岡遺跡公園	旧佐久町	平成 06年度		55	-	177
3	佐久穂町月見公園	旧佐久町	平成 08年度		30	-	294
4	佐久穂町余地ダム公園	旧佐久町	平成 16年度		81	-	707
5	愛宕公園	旧八千穂村	平成 05年度		25	-	19
小計					599	0	1,575

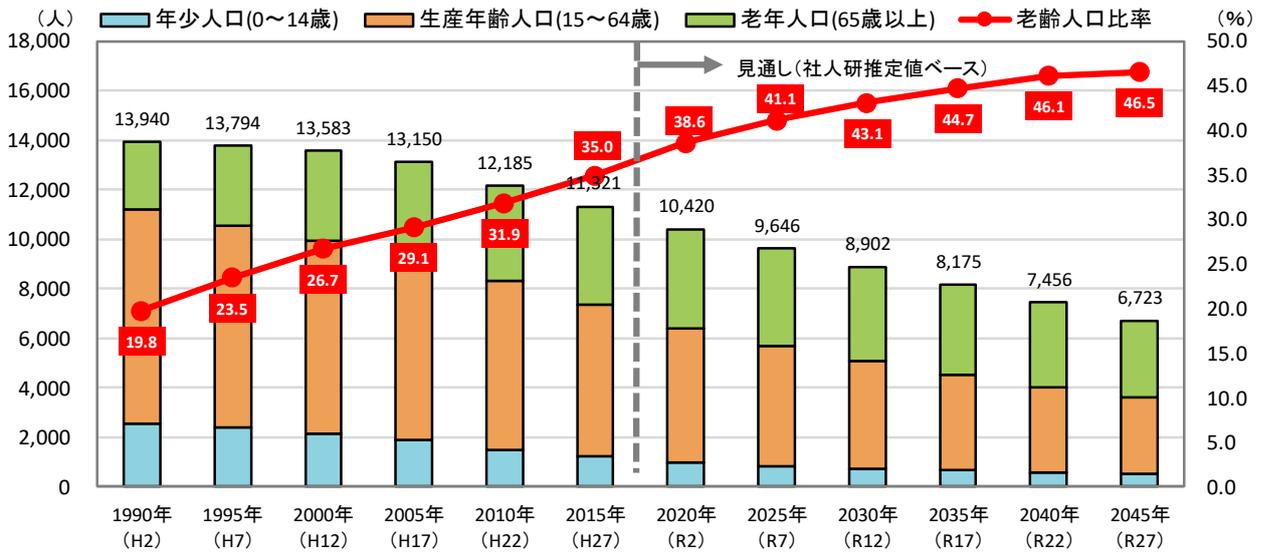
No	施設名称	地域	主要建物 建築年度	避難所 指定	延床面積 (㎡)	利用者数/ 児童生徒数/ 入居戸数 (人)	ネットコスト 収支差額 (フルコスト-収入) (千円)
<b>その他</b>							
1	羽黒下駅公衆トイレ	旧佐久町	平成 05年度		30	-	2,133
2	佐久穂町東町第2駐車場公衆トイレ	旧佐久町	平成 16年度		6	-	157
3	古谷ダム公衆トイレ	旧佐久町	平成 15年度		23	-	435
4	八千穂駅公衆トイレ	旧八千穂村	昭和 61年度		24	-	2,145
5	白駒池駐車場公衆トイレ	旧八千穂村	平成 16年度		76	-	483
6	古谷スケート場跡地(溜池)	旧佐久町	平成 03年度		337	-	118
7	下水道事業特別会計 旧下海瀬・新田地区終末処理施設	旧佐久町	平成 06年度		269	-	3,210
8	佐久穂町高野町保健センター	旧佐久町	昭和 59年度		385	-	2,299
9	佐久穂町隣保館	旧佐久町	昭和 51年度	●	182	175	1,349
10	宮の前共同作業場	旧佐久町	昭和 54年度		165	-	0
11	佐久穂町高野町農機具保管庫	旧佐久町	昭和 56年度		40	-	0
12	佐久穂町久保田農機具保管庫	旧佐久町	昭和 48年度		40	-	0
13	佐久穂町高野町共同畜舎	旧佐久町	昭和 53年度		317	-	-37
14	佐久穂町同和教育集会所	旧佐久町	昭和 46年度		158	-	63
15	佐久穂町清掃センター	旧八千穂村	昭和 54年度		583	-	8,150
16	大平の小屋	旧八千穂村	昭和 63年度		99	-	0
17	大平除融雪基地	旧八千穂村	平成 11年度		100	-	270
小計					2,835	175	20,780
合計					74,929	226,294	1,049,712

### 3 人口の変化

#### (1) 本町の人口の見通し

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると本町の人口は、2045年には約7千人となります。

少子高齢化が進み、2045年には年少人口が8.0%となり、老年人口は46.5%となることが予測されています。



出典：佐久穂町公共施設等総合管理計画

## 4 施設の目指すべき姿

### (1) 全体方針としての目指すべき姿

#### 1. 安全・安心な施設

公共施設は町民をはじめ多くの方が利用する施設であることから、安全・安心を第一に、施設の長寿命化を含め施設の適切な維持管理や老朽施設等の改善に努めます。

#### 2. 快適で利用しやすい施設

バリアフリーやユニバーサルデザイン等を取り入れ、誰もが使いやすい施設整備に努めます。

#### 3. 省エネルギーで環境に優しい施設

省エネルギーにより、環境に優しく施設整備に努めます。

### (2) 分類別の目指すべき姿

分類	目指すべき姿
集会施設	地域コミュニティ活動の発展
文化施設	文化芸術の継承・創造・発信
博物館等	文化・歴史の継承及び発展
スポーツ施設	スポーツ活動の拠点
レクリエーション施設・観光施設	住民余暇の充実と観光振興
保養施設	心身の健康維持への寄与
産業系施設	地域産業の活発化
学校	教育環境の充実
幼保・こども園	保育サービスの充実
幼児・児童施設	地域の子育て支援の拠点
高齢福祉施設	地域に根ざした高齢者福祉の推進
障害福祉施設	障害者福祉サービスの拠点
庁舎等	効果的な行政運営
消防施設	地域防災の要
その他行政系施設	住民利便性の向上への寄与
公営住宅	町営住宅の適切な維持管理
公園	町民の憩いの場

## 5 更新費用シミュレーション（従来型）

### （1）条件設定

序章「4 対象とする公共施設」を、従来の建物に不具合が発生したら改修、建替を行う事後保全型で管理する場合の試算条件は下記のとおりです。

- ① 更新単価は、一般財団法人地域総合整備財団（ふるさと財団）<sup>1</sup>が提供している、「公共施設等更新費用試算ソフト」で採用されている単価を用い試算しました。
- ② 公共施設等更新費用試算ソフトでは、建物構造に関わらず一律に耐用年数 60 年と提示されていますが、当推計では、延床面積の大多数を占める鉄筋コンクリートの法定耐用年数 50 年との差（10 年）を考慮し、法定耐用年数から 20%（10 年÷50 年の比率）を全構造で延長した耐用年数を前提として推計を行います
- ③ 建築から法定耐用年数の 1/2 の期間経過後に大規模改修、法定耐用年数経過後に建替えを行います。
- ④ 大規模改修の修繕期間は 2 年、建替え期間は 3 年とします。
- ⑤ 試算開始年度となる 2021 年度時点で、既に更新の時期を迎えているものについては、試算開始年度では費用が集中することになるため、負担を分散軽減できるように、2021 年度から法定耐用年数の 20%相当の期間に均等に割り当てます。

【普通会計建物の分類別更新単価表】

分類区分	建替え単価	大規模改修単価
町民文化系施設	40万円/㎡	25万円/㎡
社会教育系施設	40万円/㎡	25万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設	36万円/㎡	20万円/㎡
産業系施設	40万円/㎡	25万円/㎡
学校教育系施設	33万円/㎡	17万円/㎡
子育て支援施設	33万円/㎡	17万円/㎡
保健・福祉施設	36万円/㎡	20万円/㎡
医療施設	40万円/㎡	25万円/㎡
行政系施設	40万円/㎡	25万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡
公園	33万円/㎡	17万円/㎡
供給処理施設	36万円/㎡	20万円/㎡
その他	36万円/㎡	20万円/㎡

※建替えに伴う解体費、仮移転費用、設計料等については含むものと想定します。

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

【構造・用途別の耐用年数表】

	鉄骨鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート	鉄骨コンクリート	無筋コンクリート	コンクリートブロック	れんが造	プレストレストコンクリート	プレキャストコンクリート	土蔵造	鉄骨造	軽量鉄骨造	木造
庁舎	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
事務所	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
倉庫・物置	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
自転車置場・置場	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
書庫	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
車庫	38	38	31	34	34	34	38	38	15	31	25	17
食堂・調理室	41	41	31	38	38	38	41	41	19	31	25	20
陳列所・展示室	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
校舎・園舎	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
講堂	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
給食室	41	41	31	38	38	38	41	41	19	31	25	20
体育館	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
集会所・会議室	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
公民館	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
保健室・医務室・衛生室	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
脱衣室・更衣室	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
保育室・育児室	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
案内所	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
寮舎・宿舍	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
洗場・水飲場	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
浴場・風呂場	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
便所	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
教習所・養成所・研修所	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
温室	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
小屋・畜舎	38	38	31	34	34	34	38	38	15	31	25	17
火葬場	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
葬祭所・斎場	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
霊安室・死体安置室	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
焼却場	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
塵芥集積所	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
処理場・加工場	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
監視所・観察所	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
滅菌室	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
濾過室	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
計量器室	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
ポンプ室	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
ボイラー室	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
配電室・電気室	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
住宅	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
住宅付属建物	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22

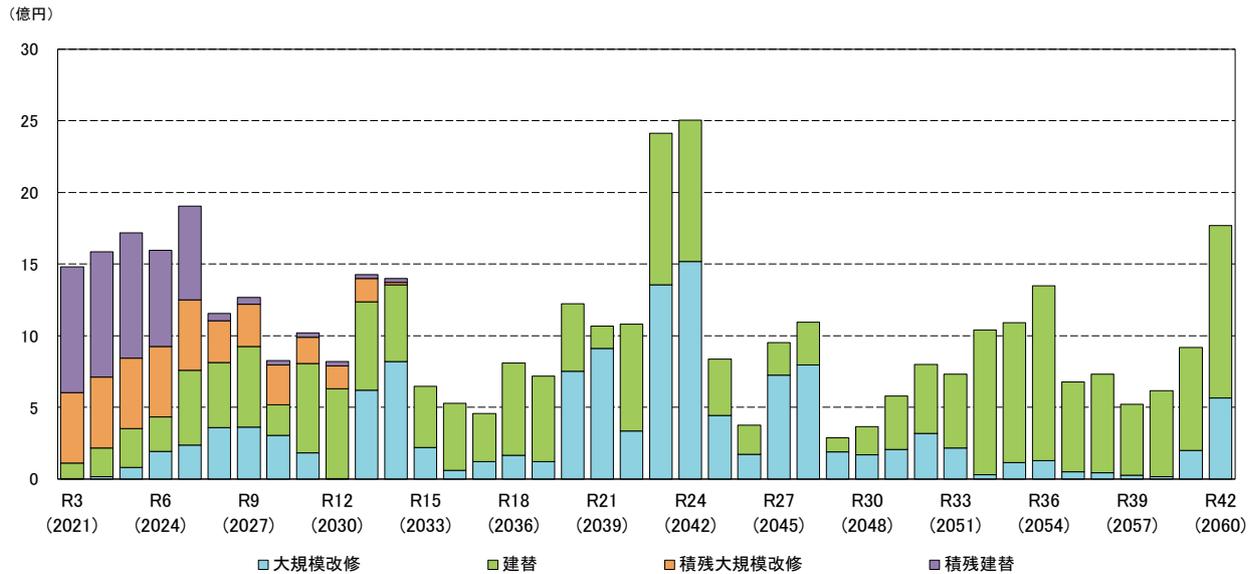
出典：「統一的な基準による地方公会計マニュアル」より

(2) シミュレーション結果(従来型)

建物に不具合が発生したら改修、建替を行う従来の事後保全型で管理する場合、今後40年間の試算額は423.3億円です。1年あたりの平均額は10.5億円です。

図1-1 公共施設の更新費用試算額(従来型)

更新対象ストック 7.7万㎡  
 年更新費用試算額 10.5億円 試算期間の更新費用総額 423.3億円



※ 更新費用試算には2019年度売却済みの「佐久穂町古谷保養センター臼石荘」は対象外とし、2020年度に竣工の「佐久穂町役場庁舎」は対象としています

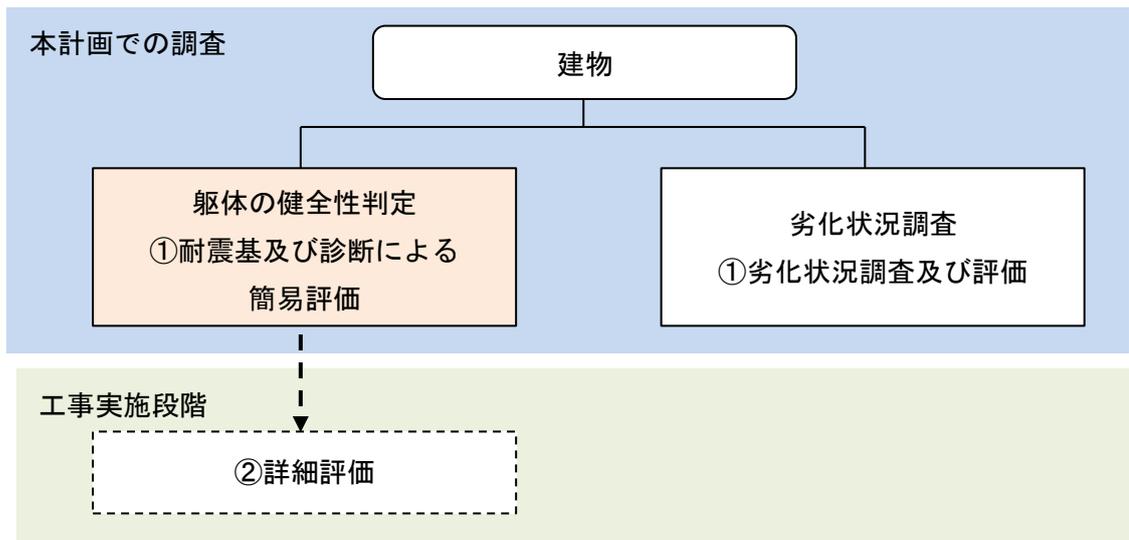
## 第2章 老朽化状況の把握

### 1 調査対象施設

個別施設計画の対象施設のうち、今後も定期的な維持管理を行い、長寿命化を図ることを検討する32施設、56棟を劣化調査の対象としました。

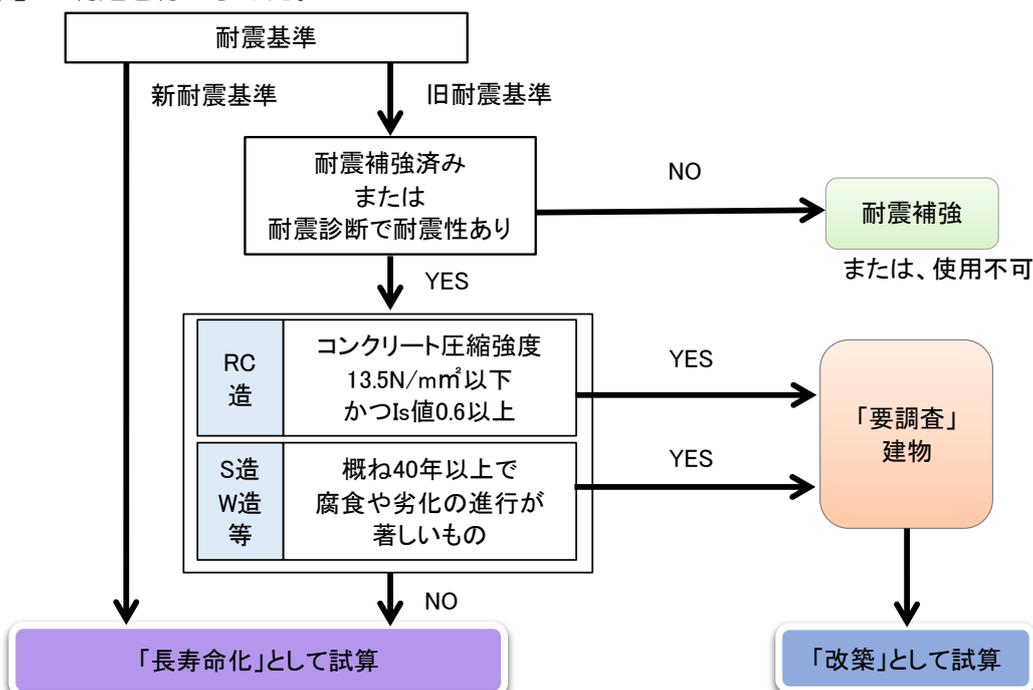
### 2 老朽化状況の評価方法

老朽化の実態把握は躯体の健全性判定と現地調査に分類して調査・評価を実施しました。



#### (1) 躯体の健全性判定

長寿命化改修とする施設の判定は以下の長寿命化判定フローを用いて、「長寿命化」・「要調査」・「改築」の判定を行いました。



## (2) 躯体の健全性判定結果

躯体の老朽化状況把握には耐震診断書等既存データから情報収集を行い、長寿命化として試算可能かを判断します。躯体の強度が基準以下のものは要調査とし、コストの計算時には「改築」として試算します。また、鉄骨造や木造については目視調査結果を基に判断し、概ね年数40年以上経過で腐食や劣化の著しいものについては「要調査」とし、「改築」として試算します。

表 2-1 構造躯体の健全性一覧

No.	施設名称	棟名称	構造	建築年度	延床面積 (㎡)	耐震 基準	耐震診断 状況	耐震性 有無	IS値	コンクリート 圧縮強度 (N/㎡)	コンクリート 中性化深さ (mm)	判定
1	佐久穂町生涯学習館「花ノ郷・茂来館」	茂来館	鉄骨鉄筋 コンクリート	2003	4869	新						長寿命
2	佐久穂町八千穂福祉センター	八千穂福祉センター	鉄筋コン クリート	1972	1677	旧	実施	有	0.94	24.31	35.5	改築
3	佐久穂町婦人研修センター	集会所	鉄骨鉄筋 コンクリート	1979	1017	旧	未実施					改築
4	佐久穂町海瀬社会体育館	体育館	鉄骨造	1984	2392	新						長寿命
5	佐久穂町しらかば社会体育館	体育館	鉄骨造	1999	3577	新						長寿命
6	佐久穂町海瀬屋内ゲートボール場	ゲートボール場1	木造	1992	688	新						長寿命
7		ゲートボール場2	木造	1991	560	新						長寿命
8	佐久穂町畑屋内ゲートボール場	北ゲートボール場	鉄骨造	1988	507	新						長寿命
9	佐久穂町穂積屋内ゲートボール場	南ゲートボール場	鉄骨造	1988	507	新						長寿命
10	佐久穂小中学校	校舎棟A_中学校	鉄筋コン クリート	2013	1954	新						長寿命
11		校舎棟B_中学校	鉄筋コン クリート	2013	3666	新						長寿命
12		校舎棟C_中学校	鉄筋コン クリート	2013	941	新						長寿命
13		校舎棟D_小学校	鉄筋コン クリート	2013	3179	新						長寿命
14		校舎棟E_小学校	鉄筋コン クリート	2014	1991	新						長寿命
15		体育館棟A_中学校	鉄骨鉄筋 コンクリート	2013	3934	新						長寿命
16		体育館棟B_小学校	鉄骨鉄筋 コンクリート	2014	1177	新						長寿命
17		プール付属棟_小中共用	鉄筋コン クリート	2013	179	新						長寿命
18		駐輪場 (x2)	鉄骨造	2014	117	新						長寿命
19		佐久穂中学校部室	鉄骨造	2012	116	新						長寿命
20	栄保育園	園舎	木造	2000	1517	新						長寿命
21	海瀬保育園	園舎	木造	2003	997	新						長寿命
22	八千穂保育園	園舎	鉄筋コン クリート	1984	1199	新						長寿命
23	佐久穂町こどもセンター	北校舎・昇降口	鉄筋コン クリート	1979	2228	旧	実施	有	0.75	40.3	22.3	長寿命
24		南校舎	鉄筋コン クリート	1978	1574	旧	実施	有	0.75	28.5	50.1	改築
25		体育館	鉄骨鉄筋 コンクリート	1987	1122	新						長寿命
26		給食室 (棟)	鉄筋コン クリート	1979	221	旧	未実施					改築
27	羽黒下団地 (公営住宅)	羽黒下団地	鉄筋コン クリート	1991	894	新						長寿命
28	十角台団地 (公営住宅)	十角台1, 2号	木造	1986	150	新						長寿命
29		十角台3, 4号	木造	1986	150	新						長寿命
30		十角台5, 6号	木造	1986	150	新						長寿命
31		十角台7, 8号	木造	1987	150	新						長寿命
32		十角台9, 10号	木造	1987	150	新						長寿命
33		十角台11, 12号	木造	1987	150	新						長寿命
34	一の淵厚生住宅	厚住5号	木造	1982	45	新						長寿命

No.	施設名称	棟名称	構造	建築年度	延床面積 (㎡)	耐震 基準	耐震診断 状況	耐震性 有無	IS値	コンクリート 圧縮強度 (N/mm <sup>2</sup> )	コンクリート 中性化深さ (mm)	判定
35	高野町厚生住宅	厚住2-1号、2-2号	木造	1980	93	旧	未実施					改築
36		厚住3-1号、3-2号	木造	1980	93	旧	未実施					改築
37		厚住4-1号~4-6号	木造	1981	285	新						長寿命
38	大日向団地（町単住宅）	大日向住宅1号、2号	木造	1993	149	新						長寿命
39	千ヶ日向A団地（公営住宅）	千ヶ日向A団地	プレキャスト コンクリート	1983	234	新						長寿命
40	千ヶ日向B団地（公営住宅）	千ヶ日向B団地	鉄骨造	1984	400	新						長寿命
41	穂積団地（公営住宅）	穂積団地	プレキャスト コンクリート	1983	260	新						長寿命
42	城山A団地（特定公共賃貸住宅）	城山A団地	木造	1996	376	新						長寿命
43	城山B団地（特定公共賃貸住宅）	城山B団地	木造	1997	260	新						長寿命
44	清水町団地（町単住宅）	清水町団地	木造	1994	209	新						長寿命
45	大石川団地（町単住宅）	大石川団地	木造	1995	298	新						長寿命
46	中央団地（町単住宅）	中央団地	木造	1992	209	新						長寿命
47	天神町A団地（町単住宅）	天神町A団地	木造	1991	313	新						長寿命
48	天神町B団地（町単住宅）	天神町B団地	鉄骨造	1992	323	新						長寿命
49	穂積ひだまり団地（特定公共賃貸住宅）	穂積ひだまり団地	鉄筋コン クリート	1999	1008	新						長寿命
50	桜町教職員住宅	教住4号	木造	1993	73	新						長寿命
51	畑ヶ中下村教職員住宅	教住8-1号、8-2号	木造	1981	95	新						長寿命
52		教住9-1号、9-2号	木造	1982	95	新						長寿命
53		教住10-1号、10-2号	木造	1983	95	新						長寿命
54		教住11-1号、11-2号	木造	1984	95	新						長寿命
55		教住12-1号、12-2号	木造	1987	95	新						長寿命
56	畑ヶ中上村教職員住宅	教住5号、6号	木造	1991	120	新						長寿命

### (3) 劣化状況調査

#### ① 評価基準

各建物の建築部位及び設備別に劣化状況の調査を行いました。

部位ごとに、経過年数による評価と目視による評価を使い分けて評価を実施しました。

<経過年数による評価>

部位	評価	基準
屋根（笠木、屋根樋）	A	20年未満
外部（カーテンウォール、外部天井、外部雑）	B	20～39年
内部仕上（内壁、内部天井、内部開口部、内部雑）	C	40年以上
内部/外部建築（避難出口、階段）		
電気設備（全て）	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合
機械設備（全て）		

<目視による評価>

部位	評価	基準
屋根・屋上（屋根防水、屋根材） 外部（外壁、外部開口部） 内部仕上（内部床）	A	概ね良好
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
	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

※ 経過年数は調査を実施した平成 30（2018）年度を基準とする

#### ② 劣化度の算定

劣化度とは、各部位について劣化状況を4段階で評価したものを数値化した指標です。

##### 【劣化度の算定方法】

■各部位の劣化状況評価結果を、評価別の点数に置き換えます。劣化状況が悪いものほど点数が高くなります。

評価	A	B	C	D
劣化点数	10	40	70	100

■部位の劣化が建物全体へ影響を与えるものほど重視をするため、部位ごとに重要度の係数を設定し、劣化点数に乗じて計算します。保全重要度係数は以下の4段階で設定します。

部位ごとの重要度は次頁の表に示します。

判断基準	保全重要度係数
事後保全でよい	0.25
計画保全が望ましい	0.50
計画保全すべき	0.75
特に安全に関わる	1.00

■計算した劣化点数を、施設に存在する部位数で除することで劣化度を算定します。この数値が高いほど、劣化していると判定します。

劣化点数

÷

部位数

=

劣化度点数

## 【部位別の重要度係数】

	部位	判断基準	重要度係数
外構	地盤	特に安全に関わる	1.00
	空地・通路等	事後保全でよい	0.25
	塀、フェンス等	事後保全でよい	0.25
	擁壁・がけ等	事後保全でよい	0.25
躯体	基礎	特に安全に関わる	1.00
	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造	特に安全に関わる	1.00
	木造	特に安全に関わる	1.00
	組積造	特に安全に関わる	1.00
	コンクリートブロック造	特に安全に関わる	1.00
	鉄骨造	特に安全に関わる	1.00
屋根	屋根防水	計画保全すべき	0.75
	笠木	計画保全すべき	0.75
	ドレーン、樋	計画保全すべき	0.75
	屋根ルート・かわら類等	計画保全すべき	0.75
外部	外装仕上げ材等	計画保全すべき	0.75
	カーテンウォール	計画保全が望ましい	0.50
	外部天井	計画保全すべき	0.75
	外部雑	事後保全でよい	0.25
	外部開口部	計画保全が望ましい	0.50
内部	床仕上げ材	事後保全でよい	0.25
	内壁仕上げ材	事後保全でよい	0.25
	天井仕上げ材	事後保全でよい	0.25
	内部開口部	事後保全でよい	0.25
	内部雑	事後保全でよい	0.25
	避難経路、階段等	特に安全に関わる	1.00
電気設備	通信・情報（防災）	特に安全に関わる	1.00
	電力	事後保全でよい	0.25
	避雷・屋外	事後保全でよい	0.25
	受変電	計画保全が望ましい	0.50
	発電・静止形電源	計画保全が望ましい	0.50
	中央監視	計画保全すべき	0.75
機械設備	空調	計画保全が望ましい	0.50
	換気	計画保全が望ましい	0.50
	排煙	特に安全に関わる	1.00
	自動制御	計画保全が望ましい	0.50
	給排水衛生	計画保全すべき	0.75
	消火	特に安全に関わる	1.00
	ガス	計画保全が望ましい	0.50
	昇降機その他	計画保全が望ましい	0.50

#### (4) 劣化状況調査結果

老朽化状況調査結果は、部位を「外構」「躯体」「屋根」「外部」「内部」「電気設備」「機械設備」の7つに大きく分類して4段階評価を実施しました。

表 2-2 劣化状況調査結果一覧

No.	施設名称	棟名称	建築年度	経過年数	外構	躯体	屋根	外部	内部	電気設備	機械設備	合計点数	部位数	劣化度
1	佐久穂町生涯学習館「花ノ郷・茂来館」	茂来館	2003	15	A	B	B	B	B	C	A	395.0	31	12.74
2	佐久穂町婦人研修センター	集会所	1979	39	C	D	C	C	D	B	B	877.5	24	36.56
3	佐久穂町八千穂福祉センター	八千穂福祉センター	1972	46	C	D	C	D	D	C	C	1322.5	28	47.23
4	佐久穂町海瀬社会体育館	体育館	1984	34	B	C	B	D	C	B	B	782.5	26	30.10
5	佐久穂町しらかば社会体育館	体育館	1999	19	A	A	C	A	B	A	A	322.5	30	10.75
6	佐久穂町海瀬屋内ゲートボール場	ゲートボール場1	1992	26	B	B	D	C	D	B	B	552.5	19	29.08
7		ゲートボール場2	1991	27	B	B	C	C	C	B	B	527.5	20	26.38
8	佐久穂町畑屋内ゲートボール場	北ゲートボール場	1988	30	B	B	C	C	C	B	B	505.0	18	28.06
9	佐久穂町穂積屋内ゲートボール場	南ゲートボール場	1988	30	B	B	B	B	B	B	B	420.0	19	22.11
10	佐久穂小中学校	校舎棟A_中学校	2013	5	A	A	A	A	A	A	A	170.0	28	6.07
11		校舎棟B_中学校	2013	5	A	A	A	A	A	A	A	182.5	28	6.52
12		校舎棟C_中学校	2013	5	A	A	A	A	A	A	A	175.0	28	6.25
13		校舎棟D_小学校	2013	5	A	A	A	A	A	A	A	185.0	28	6.61
14		校舎棟E_小学校	2014	4	A	A	A	A	A	A	A	182.5	29	6.29
15		体育館棟A_中学校	2013	5	A	A	A	C	A	B	A	220.0	31	7.10
16		体育館棟B_小学校	2014	4	A	A	A	A	B	B	A	205.0	28	7.32
17		プール付属棟_小中共用	2013	5	B	A	A	A	A	A	A	120.0	18	6.67
18		駐輪場 (x2)	2014	4	A	A	A	-	-	A	-	65.0	10	6.50
19		佐久穂中学校部室	2012	6	A	A	B	C	B	A	-	205.0	19	10.79
20	栄保育園	園舎	2000	18	B	B	B	B	A	A	A	300.0	29	10.34
21	海瀬保育園	園舎	2003	15	B	A	B	B	B	B	A	297.5	27	11.02
22	八千穂保育園	園舎	1984	34	B	B	B	C	B	B	B	707.5	26	27.21
23	佐久穂町こどもセンター	北校舎・昇降口	1979	39	B	D	D	D	C	B	B	842.5	26	32.40
24		南校舎	1978	40	C	D	D	D	D	C	C	1202.5	26	46.25
25		体育館	1987	31	C	D	B	B	D	B	B	792.5	26	30.48
26		給食室 (棟)	1979	39	C	C	D	D	D	C	C	987.5	24	41.15
27	羽黒下団地 (公営住宅)	羽黒下団地	1991	27	B	C	B	C	B	B	B	635.0	24	26.46
28	十角台団地 (公営住宅)	十角台1, 2号	1986	32	B	B	B	C	C	B	B	567.5	22	25.80
29		十角台3, 4号	1986	32	B	C	B	C	C	B	B	607.5	23	26.41
30		十角台5, 6号	1986	32	B	B	B	B	C	B	B	607.5	23	26.41
31		十角台7, 8号	1987	31	B	B	B	C	C	B	B	537.5	22	24.43
32		十角台9, 10号	1987	31	C	C	B	B	C	B	B	562.5	23	24.46
33		十角台11, 12号	1987	31	B	C	B	C	C	B	B	622.5	23	27.07
34	一の淵厚生住宅	厚住5号	1982	36	B	B	B	C	B	B	B	480.0	20	24.00

第2章 老朽化状況の把握

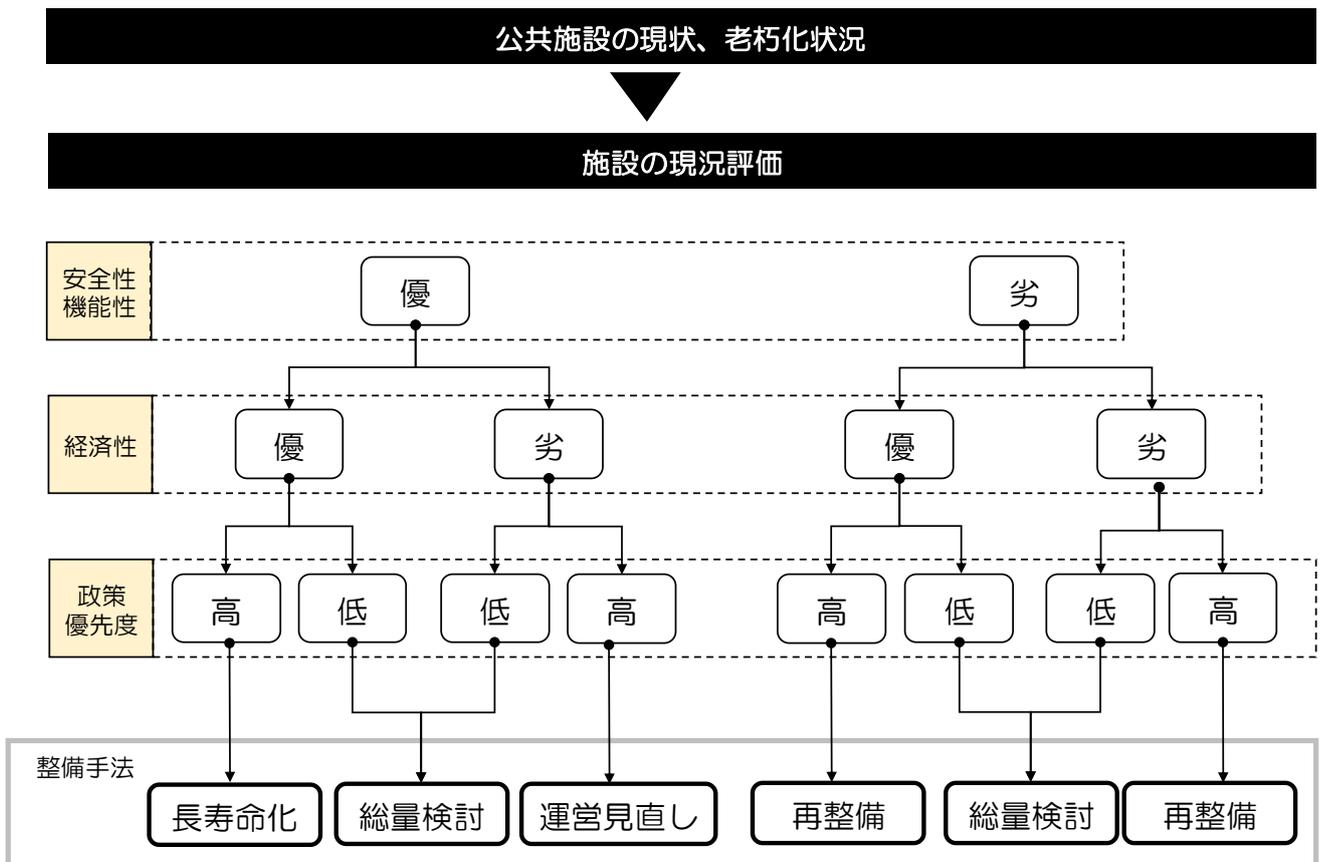
No.	施設名称	棟名称	建築年度	経過 年数	外構	躯体	屋根	外部	内部	電気 設備	機械 設備	合計 点数	部位数	劣化度
35	高野町厚生住宅	厚住2-1号、2-2号	1980	38	B	C	B	B	B	B	B	440.0	19	23.16
36		厚住3-1号、3-2号	1980	38	B	B	B	B	B	B	B	440.0	19	23.16
37		厚住4-1号~4-6号	1981	37	B	B	C	C	B	B	B	520.0	19	27.37
38	大日向団地（町単住宅）	大日向住宅1号、2号	1993	25	B	B	B	B	B	B	B	530.0	22	24.09
39	千ヶ日向A団地（公営住宅）	千ヶ日向A団地	1983	35	B	B	B	B	C	B	B	542.5	23	23.59
40	千ヶ日向B団地（公営住宅）	千ヶ日向B団地	1984	34	B	B	B	B	C	B	B	607.5	23	26.41
41	穂積団地（公営住宅）	穂積団地	1983	35	B	B	C	D	B	B	B	687.5	23	29.89
42	城山A団地（特定公共賃貸住宅）	城山A団地	1996	22	B	B	C	C	B	B	B	555.0	23	24.13
43	城山B団地（特定公共賃貸住宅）	城山B団地	1997	21	B	B	B	B	B	B	B	510.0	23	22.17
44	清水町団地（町単住宅）	清水町団地	1994	24	B	B	B	B	B	B	B	470.0	22	21.36
45	大石川団地（町単住宅）	大石川団地	1995	23	B	B	B	B	B	B	B	480.0	21	22.86
46	中央団地（町単住宅）	中央団地	1992	26	B	B	B	B	B	B	B	530.0	22	24.09
47	天神町A団地（町単住宅）	天神町A団地	1991	27	B	B	B	C	B	B	B	517.5	21	24.64
48	天神町B団地（町単住宅）	天神町B団地	1992	26	B	B	B	B	B	B	B	480.0	21	22.86
49	穂積ひだまり団地（特定公共賃貸住宅）	穂積ひだまり団地	1999	19	B	B	B	B	B	B	B	580.0	24	24.17
50	桜町教職員住宅	教住4号	1993	25	B	B	D	B	D	B	B	460.0	18	25.56
51	畑ヶ中下村教職員住宅	教住8-1号、8-2号	1981	37	B	B	B	B	B	B	B	442.5	20	22.13
52		教住9-1号、9-2号	1982	36	B	B	B	C	B	B	B	442.5	20	22.13
53		教住10-1号、10-2号	1983	35	B	B	B	C	B	B	B	412.5	18	22.92
54		教住11-1号、11-2号	1984	34	B	B	B	C	B	B	B	467.5	20	23.38
55		教住12-1号、12-2号	1987	31	B	B	B	B	B	B	B	425.0	19	22.37
56	畑ヶ中上村教職員住宅	教住5号、6号	1991	27	B	B	B	B	B	B	B	470.0	22	21.36

## 第3章 公共施設整備の基本的な方針

### 1 改修等の基本的な方針

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

### 2 現況評価の手法



第1章、第2章で調査した結果から「安全性・機能性」、「経済性」、「政策優先度」を基に施設の方向性を判定し、対策の優先順位検討の際の材料とします。安全性・機能性が「優」の施設は、経済性と政策優先度より「長寿命化」、「総量検討」又は「運営見直し」とします。また、安全性・機能性に改善の余地がある場合は、経済性と政策優先度より「再整備」又は「総量検討」と判定します。再整備は建替えや改修等、総量検討及び運営見直しは統廃合等を検討します。

なお、劣化調査未実施の施設については、躯体の健全性で、安全性・機能性を評価しています。

※ 安全性・機能性の指標である劣化度は、代表建物の値を採用しています。

## 3 分類別施設の現況評価

No	施設名称	安全性・機能性			経済性				施設の方向性	政策優先度	整備手法判定結果
		健全性	劣化度	優劣	延床面積あたりコスト(円)	利用者一人あたりコスト(円)	偏差値	優劣			
<b>集会施設</b>											
1	佐久穂町大岳センター	長寿命	-	優	144	-	34.3	劣	改善	低	総量検討
2	佐久穂町婦人・若者等活動促進施設(高野町公会場)	長寿命	-	優	258	-	51.2	優	維持	低	総量検討
3	大高公民館・八千穂自然休養村管理センター	長寿命	-	優	359	-	52.4	優	維持	低	総量検討
4	旧穂積村役場	改築	-	劣	348	-	62.0	優	改善	低	総量検討
<b>文化施設</b>											
1	佐久穂町生涯学習館「花ノ郷・茂来館」	長寿命	12.7	優	39,669	2,001	36.2	劣	改善	高	運営見直し
2	佐久穂町婦人研修センター	改築	36.6	劣	13,914	-	59.7	優	改善	低	総量検討
3	佐久穂町八千穂福祉センター	改築	47.2	劣	15,533	4,962	54.1	優	改善	低	総量検討
<b>博物館等</b>											
1	佐久穂町奥村土牛記念美術館	長寿命	-	優	72,708	14,876	50.0	優	維持	高	長寿命化
<b>スポーツ施設</b>											
1	佐久穂町海瀬社会体育館	長寿命	30.1	優	3,787	1,086	56.6	優	維持	低	総量検討
2	佐久穂町しらかば社会体育館	長寿命	10.8	優	9,163	677	49.8	劣	改善	低	総量検討
3	佐久穂町海瀬総合グラウンド	長寿命	-	優	14,754	1,281	41.2	劣	改善	低	総量検討
4	佐久穂町千ヶ日向総合グラウンド	長寿命	-	優	294	-	62.9	優	維持	低	総量検討
5	佐久穂町海瀬屋内ゲートボール場	長寿命	29.1	優	3,441	4,435	52.5	優	維持	低	総量検討
6	佐久穂町畑屋内ゲートボール場	長寿命	28.1	優	4,043	19,517	30.8	劣	改善	低	総量検討
7	佐久穂町穂積屋内ゲートボール場	長寿命	22.1	優	3,422	1,736	56.2	優	維持	低	総量検討
<b>レクリエーション施設・観光施設</b>											
1	乙女の森バンガロー	長寿命	-	優	21,105	-	56.5	優	改善	低	総量検討
2	八千穂高原駒出池キャンプ場	長寿命	-	優	-37,142	-	59.3	優	維持	低	総量検討
3	十石峠展望台	長寿命	-	優	1,408	-	57.5	優	維持	低	総量検討
4	八千穂高原花木園	長寿命	-	優	195,223	-	48.2	劣	維持	低	総量検討
5	八千穂高原自然園	長寿命	-	優	183,840	-	48.8	劣	維持	低	総量検討
6	八千穂高原八千穂レイク管理釣り場	長寿命	-	優	171,650	411,853	29.7	劣	改善	低	総量検討
<b>産業系施設</b>											
1	佐久穂町四ツ谷食品加工施設	長寿命	-	優	10,690	11,804	34.6	劣	維持	低	総量検討
2	佐久穂町林業総合センター	長寿命	-	優	0	-	59.7	優	維持	低	総量検討
3	佐久穂町やちほ構造改善センター	長寿命	-	優	3,708	-	55.5	優	維持	低	総量検討
4	佐久穂町やちほ夢の森	長寿命	-	優	19,863	-	37.5	劣	維持	低	総量検討
5	佐久穂町新規就農研修センター	長寿命	-	優	1,908	-	57.5	優	維持	低	総量検討
6	佐久穂町土づくりセンター	長寿命	-	優	4,071	-	55.1	優	維持	低	総量検討
<b>学校</b>											
1	佐久穂小中学校	長寿命	6.1	優	61,587	-	50.0	優	維持	高	長寿命化
<b>幼保・こども園</b>											
1	栄保育園	長寿命	10.3	優	356,460	-	46.4	劣	改善	高	運営見直し
2	海瀬保育園	長寿命	11.0	優	403,139	-	40.0	劣	改善	高	運営見直し
3	八千穂保育園	長寿命	27.2	優	230,221	-	63.7	優	維持	高	長寿命化
<b>幼児・児童施設</b>											
1	佐久穂町こどもセンター	長寿命	32.4	優	20,452	3,175	50.0	優	維持	高	長寿命化

No	施設名称	安全性・機能性			経済性				施設の方向性	政策優先度	整備手法判定結果
		健全性	劣化度	優劣	延床面積あたりコスト(円)	利用者一人あたりコスト(円)	偏差値	優劣			
<b>高齢福祉施設</b>											
1	佐久穂町高齢者福祉施設「花の里ふれあい」	長寿命	-	優	31,275	-	33.1	劣	改善	高	運営見直し
2	佐久穂町高齢者生活福祉センター「ふるさと」	長寿命	-	優	10,000	3,643	53.3	優	維持	高	長寿命化
3	佐久穂町八千穂デイサービスセンター「こまどり」	長寿命	-	優	8,587	-	59.1	優	維持	高	長寿命化
4	佐久穂町八千穂老人福祉センター	改築	-	劣	12,700	-	54.4	優	改善	高	再整備
<b>障害福祉施設</b>											
1	佐久穂町グループホームほほえみ	長寿命	-	優	6,854	786	53.9	優	維持	高	長寿命化
2	佐久穂町障がい者福祉施設「陽だまりの家」	長寿命	-	優	16,818	798	36.3	劣	改善	高	運営見直し
3	旧しらかば共同作業所	長寿命	-	優	2,918	1,384	59.8	優	維持	高	長寿命化
<b>庁舎等</b>											
1	佐久穂町役場佐久庁舎	改築	-	劣	27,232	-	40.0	劣	検討	高	再整備
2	佐久穂町役場八千穂庁舎	改築	-	劣	26,245	-	60.0	優	改善	高	再整備
3	佐久穂町役場新庁舎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>消防施設</b>											
1	第1分団 下海瀬消防詰所	長寿命	-	優	64,777	-	60.9	優	維持	高	長寿命化
2	第1分団 四ツ谷消防詰所	長寿命	-	優	54,863	-	61.8	優	維持	高	長寿命化
3	第2分団 高野町消防センター	長寿命	-	優	56,263	-	61.7	優	維持	高	長寿命化
4	第3分団 畑ヶ中消防詰所	長寿命	-	優	46,088	-	62.6	優	維持	高	長寿命化
5	第5分団 八郡消防詰所	長寿命	-	優	73,608	-	60.0	優	維持	高	長寿命化
6	第6分団 消防車庫(六原班)	長寿命	-	優	265,008	-	41.8	劣	改善	高	運営見直し
7	第6分団 消防車庫(高岩班)	長寿命	-	優	182,855	-	49.6	劣	改善	高	運営見直し
8	第6分団 天神町コミュニティ消防センター	長寿命	-	優	73,608	-	60.0	優	維持	高	長寿命化
9	第7分団 3号車詰所	長寿命	-	優	28,320	-	64.3	優	維持	高	長寿命化
10	第7分団 1号車詰所	長寿命	-	優	30,843	-	64.1	優	維持	高	長寿命化
11	第7分団 佐久穂町コミュニティ消防センター(2号車詰所)	長寿命	-	優	2,160	-	66.8	優	維持	高	長寿命化
12	第1分団 消防車庫(花岡班)	長寿命	-	優	382,991	-	30.6	劣	改善	高	運営見直し
13	第1分団 消防車庫(東町班)	長寿命	-	優	313,466	-	37.2	劣	改善	高	運営見直し
14	第1分団 消防車庫(平林班)	長寿命	-	優	130,465	-	54.6	優	維持	高	長寿命化
15	第1分団 消防車庫(海瀬新田班)	長寿命	-	優	254,036	-	42.9	劣	改善	高	運営見直し
16	第2分団 消防車庫(宿岩班)	長寿命	-	優	274,283	-	40.9	劣	改善	高	運営見直し
17	第2分団 消防車庫(上第1班)	長寿命	-	優	61,281	-	61.2	優	維持	高	長寿命化
18	第2分団 消防車庫(上第2班)	長寿命	-	優	214,406	-	46.6	劣	維持	高	運営見直し
19	第2分団 器具置場(大張)	長寿命	-	優	341,927	-	34.5	劣	改善	高	運営見直し
20	第3分団 器具置場(川久保班)	長寿命	-	優	191,498	-	48.8	劣	維持	高	運営見直し
21	第3分団 消防車庫(館・旭班)	長寿命	-	優	316,692	-	36.9	劣	改善	高	運営見直し
22	第3分団 消防車庫(川久保班)	長寿命	-	優	193,057	-	48.7	劣	維持	高	運営見直し
23	第3分団 消防車庫(畑ヶ中班)	長寿命	-	優	258,149	-	42.5	劣	改善	高	運営見直し
24	第3分団 消防車庫(妙義班)	長寿命	-	優	138,251	-	53.9	優	維持	高	長寿命化
25	第3分団 消防車庫(茂来班)	長寿命	-	優	68,353	-	60.5	優	維持	高	長寿命化
26	第3分団 消防車庫(余地班)	長寿命	-	優	243,807	-	43.8	劣	改善	高	運営見直し
27	第3分団 畑ヶ中照明電源車車庫	長寿命	-	優	170,769	-	50.8	優	維持	高	長寿命化
28	第4分団 消防車庫(下畑班)	長寿命	-	優	221,287	-	46.0	劣	維持	高	運営見直し
29	第4分団 消防車庫(佐口班)	長寿命	-	優	220,862	-	46.0	劣	維持	高	運営見直し
30	第5分団 消防車庫(大石班)	長寿命	-	優	265,008	-	41.8	劣	改善	高	運営見直し
31	第5分団 消防車庫(馬越班)	長寿命	-	優	327,176	-	35.9	劣	改善	高	運営見直し
32	第6分団 消防車庫(崎田班)	長寿命	-	優	219,426	-	46.2	劣	維持	高	運営見直し
33	第6分団 器具置場(穂積)	長寿命	-	優	219,426	-	46.2	劣	維持	高	運営見直し

No	施設名称	安全性・機能性			経済性				施設の方向性	政策優先度	整備手法判定結果
		健全性	劣化度	優劣	延床面積あたりコスト(円)	利用者一人あたりコスト(円)	偏差値	優劣			
<b>その他行政系施設</b>											
1	海瀬消防倉庫	長寿命	-	優	91,427	-	53.2	優	改善	高	長寿命化
2	中央水防倉庫	長寿命	-	優	93,047	-	53.0	優	改善	高	長寿命化
3	大久保備蓄倉庫	長寿命	-	優	31,548	-	60.3	優	維持	高	長寿命化
4	八千穂高原別荘管理棟	改築	-	劣	256,976	-	33.5	劣	改善	高	再整備
<b>公営住宅</b>											
1	羽黒下団地（公営住宅）	長寿命	26.5	優	-11,010	-	50.1	優	改善	低	総量検討
2	久保田団地（公営住宅）	長寿命	-	優	-380	-	39.5	劣	改善	低	総量検討
3	十角台団地（公営住宅）	長寿命	25.8	優	-9,012	-	48.1	劣	改善	低	総量検討
4	一の渕厚生住宅	長寿命	24.0	優	-1,191	-	40.3	劣	改善	低	総量検討
5	高野町厚生住宅	改築	23.2	劣	7,983	-	31.1	劣	検討	低	総量検討
6	若者定住促進住宅A棟	長寿命	-	優	-16,737	-	55.8	優	維持	低	総量検討
7	若者定住促進住宅B棟	長寿命	-	優	-16,738	-	55.8	優	維持	低	総量検討
8	若者定住促進住宅C棟	長寿命	-	優	-17,081	-	56.1	優	維持	低	総量検討
9	若者定住促進住宅D棟	長寿命	-	優	-21,080	-	60.1	優	維持	低	総量検討
10	若者定住促進住宅F棟	長寿命	-	優	-21,766	-	60.8	優	維持	低	総量検討
11	若者定住促進住宅G棟	長寿命	-	優	-22,127	-	61.1	優	維持	低	総量検討
12	若者定住促進住宅H棟	長寿命	-	優	-4,800	-	43.9	劣	改善	低	総量検討
13	大日向団地（町単住宅）	長寿命	24.1	優	-4,173	-	43.2	劣	改善	低	総量検討
14	千ヶ日向A団地（公営住宅）	長寿命	23.6	優	-3,422	-	42.5	劣	改善	低	総量検討
15	千ヶ日向B団地（公営住宅）	長寿命	26.4	優	-4,368	-	43.4	劣	改善	低	総量検討
16	穂積団地（公営住宅）	長寿命	29.9	優	-5,432	-	44.5	劣	改善	低	総量検討
17	城山A団地（特定公共賃貸住宅）	長寿命	24.1	優	-29,697	-	68.7	優	維持	低	総量検討
18	城山B団地（特定公共賃貸住宅）	長寿命	22.2	優	-23,235	-	62.3	優	維持	低	総量検討
19	清水町団地（町単住宅）	長寿命	21.4	優	-16,256	-	55.3	優	維持	低	総量検討
20	大石川団地（町単住宅）	長寿命	22.9	優	-7,572	-	46.6	劣	改善	低	総量検討
21	中央団地（町単住宅）	長寿命	24.1	優	-15,538	-	54.6	優	維持	低	総量検討
22	天神町A団地（町単住宅）	長寿命	24.6	優	-21,746	-	60.8	優	維持	低	総量検討
23	天神町B団地（町単住宅）	長寿命	22.9	優	-25,222	-	64.2	優	維持	低	総量検討
24	穂積ひだまり団地（特定公共賃貸住宅）	長寿命	24.2	優	-19,315	-	58.3	優	維持	低	総量検討
25	桜町教職員住宅	長寿命	25.6	優	1,995	-	37.1	劣	改善	低	総量検討
26	畑ヶ中下村教職員住宅	長寿命	22.1	優	2,149	-	36.9	劣	改善	低	総量検討
27	畑ヶ中上村教職員住宅	長寿命	21.4	優	-6,297	-	45.4	劣	維持	低	総量検討
28	天神町教職員住宅	長寿命	-	優	5,403	-	33.7	劣	改善	低	総量検討
<b>公園</b>											
1	佐久穂町元気が出る公園	長寿命	-	優	979	-	59.7	優	維持	低	総量検討
2	佐久穂町花岡遺跡公園	長寿命	-	優	3,228	-	53.8	優	維持	低	総量検討
3	佐久穂町月見公園	長寿命	-	優	9,675	-	36.9	劣	改善	低	総量検討
4	佐久穂町余地夕日公園	長寿命	-	優	8,778	-	39.3	劣	改善	低	総量検討
5	愛宕公園	長寿命	-	優	782	-	60.2	優	維持	低	総量検討

No	施設名称	安全性・機能性			経済性				施設の 方向性	政策 優先度	整備手法 判定結果
		健全性	劣化度	優劣	延床面積 あたりコスト (円)	利用者一人 あたりコスト (円)	偏差値	優劣			
<b>その他</b>											
1	羽黒下駅公衆トイレ	長寿命	-	優	281,101	-	27.7	劣	改善	低	総量検討
2	佐久穂町東町第2駐車場公衆トイレ	長寿命	-	優	85,983	-	47.0	劣	維持	低	総量検討
3	古谷ダム公衆トイレ	長寿命	-	優	74,320	-	48.1	劣	維持	低	総量検討
4	八千穂駅公衆トイレ	長寿命	-	優	357,552	-	20.1	劣	改善	低	総量検討
5	白駒池駐車場公衆トイレ	長寿命	-	優	6,365	-	54.9	優	維持	低	総量検討
6	古谷スケート場跡地(溜池)	改築	-	劣	29,655	30,841	55.3	優	検討	低	総量検討
7	下水道事業特別会計_ 旧下海瀬・新田地区終末処理施設	改築	-	劣	1,599	-	54.1	優	改善	低	総量検討
8	佐久穂町高野町保健センター	改築	-	劣	0	-	54.8	優	改善	低	総量検討
9	佐久穂町隣保館	長寿命	-	優	0	-	49.5	劣	維持	高	運営見直し
10	宮の前共同作業場	改築	-	劣	0	-	55.5	優	改善	低	総量検討
11	佐久穂町高野町農機具保管庫	改築	-	劣	-466	-	55.5	優	改善	低	総量検討
12	佐久穂町久保田農機具保管庫	長寿命	-	優	1,404	-	55.5	優	維持	低	総量検討
13	佐久穂町高野町共同畜舎	長寿命	-	優	13,716	-	55.5	優	改善	低	総量検討
14	佐久穂町同和教育集会所	長寿命	-	優	6,982	-	55.3	優	維持	低	総量検討
15	佐久穂町清掃センター	改築	-	劣	48,437	-	50.7	優	検討	低	総量検討
16	大平の小屋	長寿命	-	優	4,860	-	55.5	優	維持	低	総量検討
17	大平除融雪基地	長寿命	-	優	0	-	55.0	優	維持	低	総量検討

## 4 施設の保全および更新

### (1) 目標使用年数の設定

耐用年数には一般的に下記のような考え方があります。

法定耐用年数	減価償却費を算出するために、財務省令「減価償却資産の耐用年数に関する省令」で定められた年数をいいます。
機能的耐用年数	使用目的が当初の計画から変わったり、建築技術の革新や社会的要求が向上して陳腐化したりする年数をいいます。
経済的耐用年数	継続使用するための補修・修繕費その他の費用が、改築又は更新する費用を上回る年数をいいます。
物理的耐用年数	建築物の躯体や構造材が物理的あるいは化学的要因により劣化し、要求される性能を下回る年数をいいます。

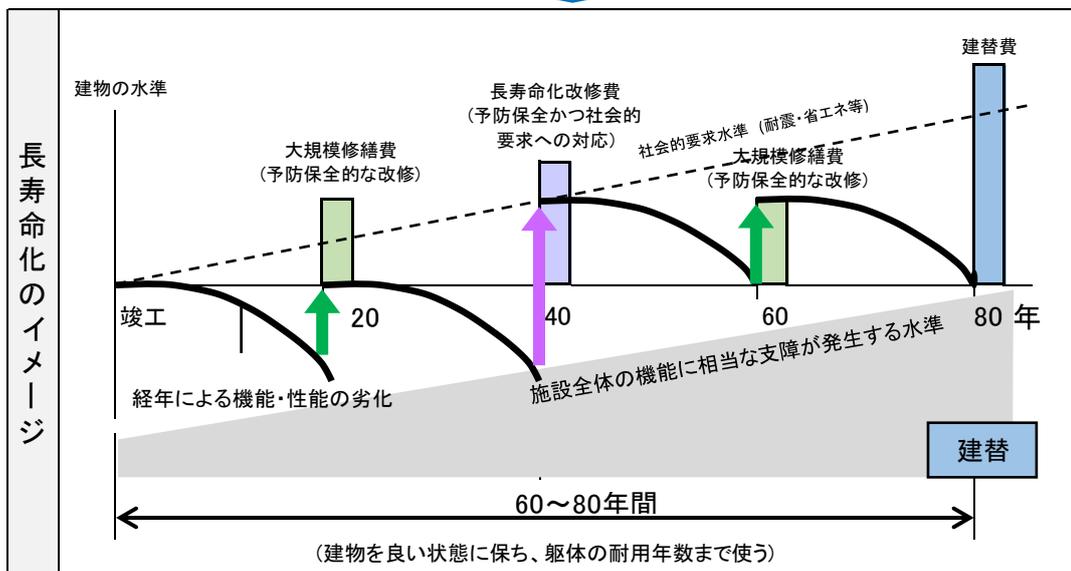
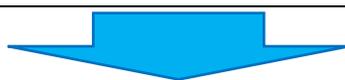
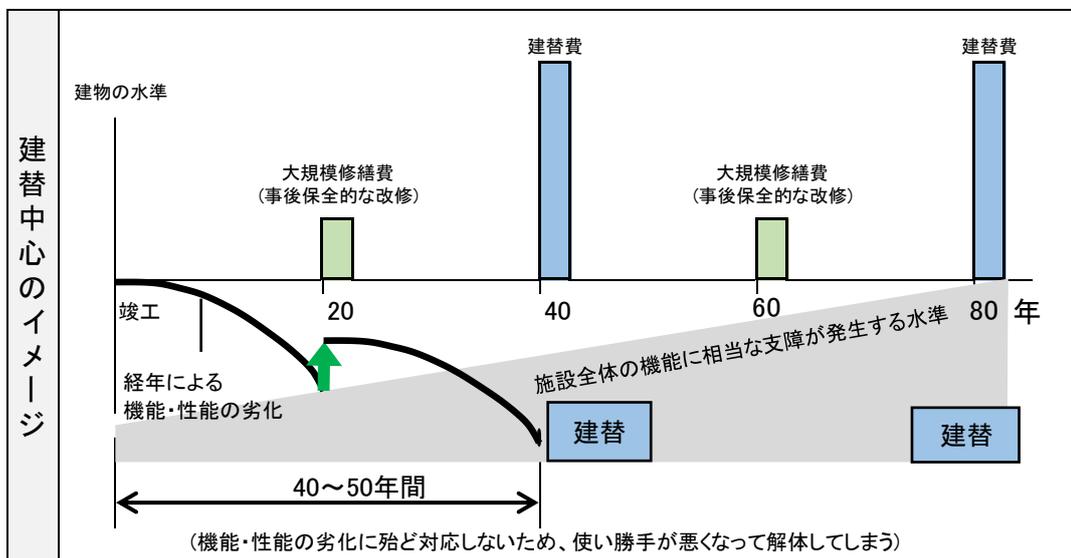
一般的に耐用年数の長さは「物理的耐用年数＞経済的耐用年数＞法定耐用年数＞機能的耐用年数」の順です。

『建築物の耐久計画に関する考え方（(社)日本建築学会)』による構造ごとの主要な建物の目標耐用年数は以下の通りとされています。本計画の対象とする建築物の目標使用年数を以下の通り設定します。

建築物の構造		建築物の耐久計画における目標耐用年数	目標耐用年数
鉄筋鉄骨コンクリート造・ 鉄筋コンクリート造	高品質	80～120年	80年
	普通品質	50～80年	
鉄骨造	重量鉄骨	高品質	80年
		普通品質	
	軽量鉄骨	30～50年	40年
ブロック造・れんが造		50～80年	60年
木造		50～80年	60年

(2) 修繕・更新周期の設定

建物の長寿命化を行うために、適切な周期での計画的修繕・更新が必要となります。  
改修周期のイメージを以下に示します。



## 5 改修等の整備水準

### (1) 耐久性の向上

#### ① 躯体

工事実施段階においては詳細調査を実施し劣化状況に応じた適切な補修を実施します。

- ひび割れ対策  
ひび割れ補修工法（被覆工法、注入工法、充てん工法）等
- 中性化対策  
表面処理工法等、中性抑制剤やアルカリ性付与剤の塗布等
- 鉄筋の腐食対策  
断面修復工法（左官工法、吹付け工法）等

#### ② 外壁・屋上

躯体や建物内部への漏水による耐久性への影響が大きいため、防水性および耐久性の高い材料を使用します。

### (2) 機能性の向上

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

### (3) 環境性の向上

断熱性の高い材料の使用や再生エネルギーを導入し、省エネルギー化を図ります。

改修時の整備水準例

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

## 6 維持管理の項目・手法等

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

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

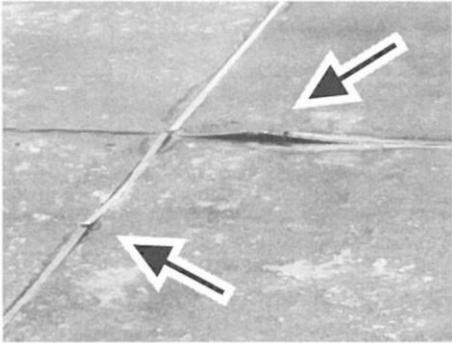
### 自主点検の調査票例

劣化状況調査票(建築)

点検番号		調査日		所属		記入者								
施設情報														
施設番号		施設名称		所管部署		所在地								
						敷地面積								
						㎡								
建物情報														
棟番号		棟名称		建築年度		年度								
構造		建物用途		耐用年数		使用可能年数								
				年		年								
延床面積		建物面積		地上階		階								
				階		地下								
調査項目	チェックポイント	調査票		状況等	調査項目	チェックポイント	不具合の有無		状況等	詳細評価	部位別評価	写真番号		
		適用	不具合の有無				適用	有					無	
外構	地盤	地盤	地割れ等がないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	外装仕上げ材等	剥落箇所または浮き等、剥落のおそれはないか(特に人が歩いていると推定される道路に面している場所、または面に面した場所などに注意。)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
			建物周囲に雨水等の滞留跡がないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		ひび割れ、欠損、腐食等の劣化はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	舗装	空地・通路等	舗装面にくぼみや水溜りはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	カーテンウォール	カーテンウォール	ひび割れ、欠損、腐食等の劣化はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
			舗装面に割れ、沈下、段差等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外部天井	外部天井	軒裏のコンクリートや仕上げ材に脱落や膨れはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	囲障	塀、フェンス等	ひび割れ、破損箇所、目地モルタルに異常はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外部階段	外部階段	手すり、タラップ(点検用はしご)にさび、腐食はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
			ぐらつき、傾斜等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外部開口部	外部建具(扉、窓、サッシ等)	閉鎖不良、ガタつき等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	擁壁	擁壁・がけ等	コンクリート表面にひび割れはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内部床	床仕上げ材	床の仕上げ材について、ひび割れ、破損等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
			膨らんだ状態の箇所はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	内装仕上げ材	湿水の痕跡はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	躯体	構造躯体	基礎	建物基礎の一部にひび割れ、欠損等はないか(※基礎が判断できるもののみ)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内部天井	天井仕上げ材	天井の仕上げ材について、ひび割れ、破損等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
			鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の状況	コンクリート面に鉄筋露出又は白華、ひび割れ、欠損等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内部開口部	内部建具(扉、窓、サッシ等)	閉鎖不良、ガタつき等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
木造の状況			木材に腐朽等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	防火扉等		防火扉等	建具に歪みがないか、取り付け金物の緩みや戸のズレはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
組積造の状況			れんが、石部分に割れ、ずれ等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	防火シャッター	防火シャッター	適切に作動するか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
コンクリート造の状況			目地モルタルに欠落またはブロック積みに変位等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		トイレブース	トイレブース	内装の仕上げ材について、ひび割れ、破損等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
鉄骨造の状況			鋼材にさび、腐食等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ブラインド、カーテン	ブラインド、カーテン	ブラインド、カーテンレールの破損、さび、腐食等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
屋根	屋根防水	屋根防水	ふくれ、ひび割れ、浮き等はないか。(平面部、パラペット等)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内部雑	書架、送付け家具	破損、腐食等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
		空木	陸屋根(平らな屋根)の立ち上りの空木(天端)部分にひび割れ、浮き、腐食がある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		流し台	著しい亀裂その他の損傷はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
		ドレーン、樋	排水溝や雨樋周辺の破損はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		手すり	破損、腐食等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
		屋根材、かわら類	屋根材の亀裂、変形、損傷、さび、腐食はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		避難出口・通路の状況	避難経路上の床の段差や亀裂その他の歩行上の障害はないか、ものが置いてないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
		雨漏りはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	階段の状況(屋内・屋外)	踏面やノンスリップに歩行の妨げとなる損傷、摩耗、ガタつき等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		鉄部にさびや腐食はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
				<input type="checkbox"/>		手すりはしっかり取り付けられているか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
				<input type="checkbox"/>		歩行上の障害となるものが置いてないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						

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

劣化調査マニュアル例

チェックポイント	評価ルール	評価基準
(1) 屋根防水		
<p>ふくれ、ひび割れ、浮き等はないか (平面部、パラペット等)</p>  <p style="text-align: center;">防水層の浮きの事例</p>  <p style="text-align: center;">伸縮目地材材の変形の事例</p>	<p>■ 写真事例と照らし て判断を行う</p>	<p>A－ 良好(改修後 10 年以内)</p> <p>B－ 部分的にひび割れ、変質、排水不良がある</p> <p>C－ 広範囲にひび割れ、変質、排水不良がある 尚かつ最上階に瀘水跡がある</p> <p>D－ 広範囲に幅広のひび割れ、損壊、排水不良がある 最上階に瀘水跡が複数個所(概ね 10 箇所以上)ある</p> <p>※ 歩行してみて、浮きが無いか確認してみる</p> <p>※ 屋上防水は改修していても、天井ボードはそのままの場合があるので注意</p>
(2) 笠木		
<p>陸屋根(平らな屋根)の立ち上がりの笠木(天端)部分にひび割れ、浮き、腐食がある。</p>  <p style="text-align: center;">笠木部分のひび割れ、はがれが見られた事例</p>	<p>■ 原則は年数で評価</p> <p>■ 全面的に緊急対応が必要な場合 D 評価とする</p>	<p>○ 経過年数 20 年未満 － A 評価</p> <p>○ 経過年数 20～40 年 － B 評価</p> <p>○ 経過年数 40 年以上 － C 評価</p> <p>○ 経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合 － D 評価</p>

## 7 更新費用シミュレーション（長寿命型）

### （1）条件設定

- ① 「予防保全」とする建物は、下記の条件で試算を行います。
- （ア）改修・修繕周期及び単価は、「平成31年度 建築物のライフサイクルコスト（財）建築保全センター」を参考に設定しました。
  - （イ）長寿命化を行う建物については構造から判断し、40年、60年又は80年で建替えを行い、建替え期間は2年として費用を按分します。
  - （ウ）各部位については、それぞれ小規模修繕周期を10年、大規模修繕周期を20年、長寿命化改修周期を40年として試算を実施します。
  - （エ）2021年度時点で、既に改修・修繕の時期を迎えているものについては、積み残しとして計上します。
- ② 「事後保全」とする建物は、P.12の従来型と同様の条件で試算を行います。

表3-1 予防保全の改修・修繕周期・単価表（概要）

部位	項目	周期	単価（㎡/円）						
			小規模事務 庁舎 （～1500㎡）	中規模事務 庁舎 （～9000㎡）	大規模事務 庁舎 （9000㎡～）	校舎	体育館	中層住宅 （4階程度）	高層住宅 （8階程度）
建替	建替	目標 使用年数	445,960	409,460	374,890	318,810	362,940	306,480	305,960
外構	長寿命化改修	40	270	1,210	200	330	0	2,870	1,800
	大規模修繕	20	270	120	170	330	0	630	390
	小規模修繕	10	180	110	160	110	0	420	340
屋根	長寿命化改修	40	2,950	1,700	620	4,740	8,950	2,930	1,550
	大規模修繕	20	1,190	790	300	780	1,360	410	190
	小規模修繕	10	340	140	90	680	1,180	330	180
外部	長寿命化改修	40	17,400	16,720	6,320	12,680	13,600	15,960	16,560
	大規模修繕	20	4,250	2,270	1,390	4,300	5,210	6,000	6,610
	小規模修繕	10	720	710	320	310	620	630	900
内部	長寿命化改修	40	32,860	33,440	32,290	33,660	24,930	34,330	34,140
	大規模修繕	20	3,310	3,400	2,980	4,750	3,790	6,870	7,610
	小規模修繕	10	650	770	600	680	610	460	960
電気設備	長寿命化改修	40	45,130	42,720	42,330	24,010	15,660	15,230	16,800
	大規模修繕	20	8,110	9,250	10,070	4,860	5,010	1,710	2,750
	小規模修繕	10	900	0	1,090	30	20	0	210
機械設備	長寿命化改修	40	60,570	55,630	66,600	31,500	13,600	46,100	51,520
	大規模修繕	20	14,380	19,950	17,350	10,330	3,370	6,920	8,160
	小規模修繕	10	2,120	2,680	2,630	1,310	520	670	380
外部足場	設置・撤去	—	3,060	2,220	1,310	2,070	3,810	2,530	2,980

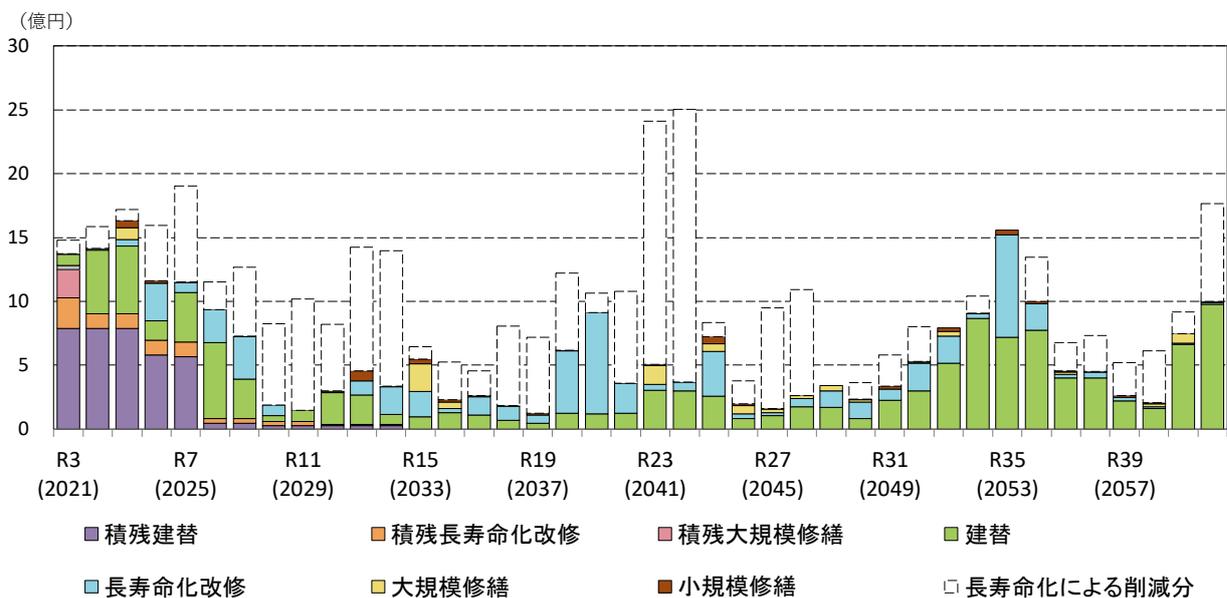
※ 周期および単価について、掲載の都合上まとめて記載していますが試算にあたってはより細かい単位で試算しています。

(2) シミュレーション結果（長寿命型）

長寿命化した場合の更新費用を試算した結果、長寿命化前の40年間の更新費用423.3億円（耐用年数による試算結果）に対して、長寿命化後は241.1億円となっており、182.2億円の削減効果が期待されます。年あたりでは4.1億円の削減効果が見込まれます。

図 公共施設の更新費用試算比較

更新対象ストック	7.7万㎡			
長寿命化前)更新費用総額	423.3億円	➔	長寿命化後)更新費用総額	241.1億円
長寿命化前)年平均額	10.1億円		長寿命化後)年平均額	6.0億円



長寿命化により 40年間で 182.2 億円の縮減見込み

## 第4章 実施計画

### 1 施設再編の検討

総合管理計画における縮減目標は、公共施設等の維持更新に必要な金額と充当可能な金額を比較し、「今後30年間で、約18%（普通財産を除く）の公共施設を削減」と決めました。

この目標を達成するため、第3章「3 分類別施設現況評価」にて「運営見直し」及び「総量検討」となったものを中心に統廃合等を検討し、施設の方向性を決めました。

図 3-1 再編の方向性イメージ

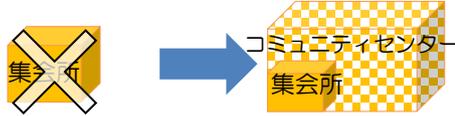
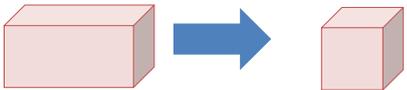
再編方向性	取組前	取組後	
統合 (移転)			他施設の空きスペース等への機能移転
譲渡・売却			施設等の所有権を民間・地域等へ譲渡または売却
面積削減			建物の減築または棟数を減らす
廃止			廃止して取壊し
継続			継続利用または建替等の更新を行い継続

表 4-1 再編の方向性一覧表

No	施設名称	安全性・機能性	経済性	施設の方向性	政策優先度	整備手法判定結果	方向性	方向性の実施時期 1期(2021~2030) 2期(2031~2045)	方向性の理由
<b>集会施設</b>									
1	佐久穂町大岳センター	優	劣	改善	低	総量検討	譲渡	1期	地元区へ譲渡検討
2	佐久穂町婦人・若者等活動促進施設 (高野町公会場)	優	優	維持	低	総量検討	譲渡	1期	地元区へ譲渡検討
3	大高公民館・ 八千穂自然休養村管理センター	優	優	維持	低	総量検討	譲渡	1期	地元区へ譲渡検討
4	旧穂積村役場	劣	優	改善	低	総量検討	譲渡	1期	地元区へ譲渡検討
<b>文化施設</b>									
1	佐久穂町生涯学習館「花ノ郷・茂来館」	優	劣	改善	高	運営見直し	継続		
2	佐久穂町婦人研修センター	劣	優	改善	低	総量検討	継続		
3	佐久穂町八千穂福祉センター	劣	優	改善	低	総量検討	継続		
<b>博物館等</b>									
1	佐久穂町奥村土牛記念美術館	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
<b>スポーツ施設</b>									
1	佐久穂町海瀬社会体育館	優	優	維持	低	総量検討	継続		
2	佐久穂町しらかば社会体育館	優	劣	改善	低	総量検討	継続		
3	佐久穂町海瀬総合グラウンド	優	劣	改善	低	総量検討	継続		
4	佐久穂町千ヶ日向総合グラウンド	優	優	維持	低	総量検討	継続		
5	佐久穂町海瀬屋内ゲートボール場	優	優	維持	低	総量検討	面積削減	1期	利用率の減に伴い、2棟中1棟(南棟)を廃止検討
6	佐久穂町畑屋内ゲートボール場	優	劣	改善	低	総量検討	廃止	1期	利用率の減に伴い廃止検討
7	佐久穂町穂積屋内ゲートボール場	優	優	維持	低	総量検討	廃止	1期	利用率の減に伴い廃止検討
<b>レクリエーション施設・観光施設</b>									
1	乙女の森バンガロー	優	優	改善	低	総量検討	廃止	1期	利用率の減に伴い廃止検討
2	八千穂高原駒出池キャンプ場	優	優	維持	低	総量検討	売却	1期	現状の指定管理者運営から民間事業者への払下げを検討
3	十石峠展望台	優	優	維持	低	総量検討	継続		
4	八千穂高原花木園	優	劣	維持	低	総量検討	継続		
5	八千穂高原自然園	優	劣	維持	低	総量検討	継続		
6	八千穂高原八千穂レイク管理釣り場	優	劣	改善	低	総量検討	継続		
<b>産業系施設</b>									
1	佐久穂町四ツ谷食品加工施設	優	劣	維持	低	総量検討	廃止	1期	利用率の減に伴い廃止を検討
2	佐久穂町林業総合センター	優	優	維持	低	総量検討	継続		
3	佐久穂町やちほ構造改善センター	優	優	維持	低	総量検討	継続		
4	佐久穂町やちほ夢の森	優	劣	維持	低	総量検討	継続		
5	佐久穂町新規就業研修センター	優	優	維持	低	総量検討	継続		
6	佐久穂町土づくりセンター	優	優	維持	低	総量検討	継続		
<b>学校</b>									
1	佐久穂小中学校	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
<b>幼保・こども園</b>									
1	栄保育園	優	劣	改善	高	運営見直し	統合(移転)	2期	将来、園児の減に伴い2園の統合検討
2	海瀬保育園	優	劣	改善	高	運営見直し	統合(移転)	2期	将来、園児の減に伴い2園の統合検討
3	八千穂保育園	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
<b>幼児・児童施設</b>									
1	佐久穂町こどもセンター	優	優	維持	高	長寿命化	面積削減	1期	給食室棟の廃止

No	施設名称	安全性・機能性	経済性	施設の方向性	政策優先度	整備手法判定結果	方向性	方向性の実施時期 1期(2021~2030) 2期(2031~2045)	方向性の理由
<b>高齢福祉施設</b>									
1	佐久穂町高齢者福祉施設「花の里ふれあい」	優	劣	改善	高	運営見直し	継続		
2	佐久穂町高齢者生活福祉センター「ふるさと」	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
3	佐久穂町八千穂デイサービスセンター「こまどり」	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
4	佐久穂町八千穂老人福祉センター	劣	優	改善	高	再整備	継続		
<b>障害福祉施設</b>									
1	佐久穂町グループホームほほえみ	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
2	佐久穂町障がい者福祉施設「陽だまりの家」	優	劣	改善	高	運営見直し	継続		
3	旧しらかば共同作業所	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
<b>庁舎等</b>									
1	佐久穂町役場佐久庁舎	劣	劣	検討	高	再整備	面積削減	1期	新庁舎への移転により南庁舎部分の廃止
2	佐久穂町役場八千穂庁舎	劣	優	改善	高	再整備	廃止	1期	新庁舎への移転により廃止（売却を含む）
3	佐久穂町役場新庁舎	-	-	-	-	-	継続	-	
<b>消防施設</b>									
1	第1分団 下海瀬消防詰所	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
2	第1分団 四ツ谷消防詰所	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
3	第2分団 高野町消防センター	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
4	第3分団 畑ヶ中消防詰所	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
5	第5分団 八都消防詰所	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
6	第6分団 消防車庫(穴原班)	優	劣	改善	高	運営見直し	継続		
7	第6分団 消防車庫(高岩班)	優	劣	改善	高	運営見直し	継続		
8	第6分団 天神町コミュニティ消防センター	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
9	第7分団 3号車詰所	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
10	第7分団 1号車詰所	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
11	第7分団 佐久穂町コミュニティ消防センター(2号車詰所)	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
12	第1分団 消防車庫(花岡班)	優	劣	改善	高	運営見直し	継続		
13	第1分団 消防車庫(東町班)	優	劣	改善	高	運営見直し	継続		
14	第1分団 消防車庫(平林班)	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
15	第1分団 消防車庫(海瀬新田班)	優	劣	改善	高	運営見直し	継続		
16	第2分団 消防車庫(宿岩班)	優	劣	改善	高	運営見直し	継続		
17	第2分団 消防車庫(上第1班)	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
18	第2分団 消防車庫(上第2班)	優	劣	維持	高	運営見直し	継続		
19	第2分団 器具置場(大張)	優	劣	改善	高	運営見直し	継続		
20	第3分団 器具置場(川久保班)	優	劣	維持	高	運営見直し	継続		
21	第3分団 消防車庫(館・旭班)	優	劣	改善	高	運営見直し	継続		
22	第3分団 消防車庫(川久保班)	優	劣	維持	高	運営見直し	継続		
23	第3分団 消防車庫(畑ヶ中班)	優	劣	改善	高	運営見直し	継続		
24	第3分団 消防車庫(妙義班)	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
25	第3分団 消防車庫(茂来班)	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
26	第3分団 消防車庫(余地班)	優	劣	改善	高	運営見直し	継続		
27	第3分団 畑ヶ中照明電源車車庫	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
28	第4分団 消防車庫(下畑班)	優	劣	維持	高	運営見直し	継続		
29	第4分団 消防車庫(佐口班)	優	劣	維持	高	運営見直し	継続		
30	第5分団 消防車庫(大石班)	優	劣	改善	高	運営見直し	継続		

No	施設名称	安全性・機能性	経済性	施設の方向性	政策優先度	整備手法判定結果	方向性	方向性の実施時期 1期(2021~2030) 2期(2031~2045)	方向性の理由
31	第5分団 消防車庫(馬越班)	優	劣	改善	高	運営見直し	継続		
32	第6分団 消防車庫(崎田班)	優	劣	維持	高	運営見直し	継続		
33	第6分団 器具置場(穂積)	優	劣	維持	高	運営見直し	継続		
<b>その他行政系施設</b>									
1	海瀬消防倉庫	優	優	改善	高	長寿命化	継続		
2	中央水防倉庫	優	優	改善	高	長寿命化	継続		
3	大久保備蓄倉庫	優	優	維持	高	長寿命化	継続		
4	八千穂高原別荘管理棟	劣	劣	改善	高	再整備	継続		
<b>公営住宅</b>									
1	羽黒下団地(公営住宅)	優	優	改善	低	総量検討	継続		
2	久保田団地(公営住宅)	優	劣	改善	低	総量検討	継続		
3	十角台団地(公営住宅)	優	劣	改善	低	総量検討	継続		
4	一の潤厚生住宅	優	劣	改善	低	総量検討	廃止	1期	使い勝手が悪く、重要性が低い、ストック総量減のため
5	高野町厚生住宅	劣	劣	検討	低	総量検討	廃止	1期	経年劣化激しく、建替え改修をする必要性が低い
6	若者定住促進住宅A棟	優	優	維持	低	総量検討	譲渡	2期	建築時の当初計画により、入居者への払下げ予定
7	若者定住促進住宅B棟	優	優	維持	低	総量検討	譲渡	2期	建築時の当初計画により、入居者への払下げ予定
8	若者定住促進住宅C棟	優	優	維持	低	総量検討	譲渡	2期	建築時の当初計画により、入居者への払下げ予定
9	若者定住促進住宅D棟	優	優	維持	低	総量検討	譲渡	2期	建築時の当初計画により、入居者への払下げ予定
10	若者定住促進住宅F棟	優	優	維持	低	総量検討	譲渡	2期	建築時の当初計画により、入居者への払下げ予定
11	若者定住促進住宅G棟	優	優	維持	低	総量検討	譲渡	2期	建築時の当初計画により、入居者への払下げ予定
12	若者定住促進住宅H棟	優	劣	改善	低	総量検討	譲渡	2期	建築時の当初計画により、入居者への払下げ予定
13	大日向団地(町単住宅)	優	劣	改善	低	総量検討	継続		
14	千ヶ日向A団地(公営住宅)	優	劣	改善	低	総量検討	継続		
15	千ヶ日向B団地(公営住宅)	優	劣	改善	低	総量検討	継続		
16	穂積団地(公営住宅)	優	劣	改善	低	総量検討	継続		
17	城山A団地(特定公共賃貸住宅)	優	優	維持	低	総量検討	継続		
18	城山B団地(特定公共賃貸住宅)	優	優	維持	低	総量検討	継続		
19	清水町団地(町単住宅)	優	優	維持	低	総量検討	継続		
20	大石川団地(町単住宅)	優	劣	改善	低	総量検討	継続		
21	中央団地(町単住宅)	優	優	維持	低	総量検討	継続		
22	天神町A団地(町単住宅)	優	優	維持	低	総量検討	継続		
23	天神町B団地(町単住宅)	優	優	維持	低	総量検討	継続		
24	穂積ひだまり団地(特定公共賃貸住宅)	優	優	維持	低	総量検討	継続		
25	桜町教職員住宅	優	劣	改善	低	総量検討	廃止	1期	令和元年台風19号災害罹災 利用率が低く廃止検討
26	畑々中下村教職員住宅	優	劣	改善	低	総量検討	廃止	1期	利用率が低く、経年劣化も激しいため
27	畑々中上村教職員住宅	優	劣	維持	低	総量検討	継続		
28	天神町教職員住宅	優	劣	改善	低	総量検討	継続		
<b>公園</b>									
1	佐久穂町元気が出る公園	優	優	維持	低	総量検討	継続		
2	佐久穂町花岡遺跡公園	優	優	維持	低	総量検討	継続		
3	佐久穂町月見公園	優	劣	改善	低	総量検討	継続		
4	佐久穂町余地ダム公園	優	劣	改善	低	総量検討	継続		
5	愛宕公園	優	優	維持	低	総量検討	継続		

No	施設名称	安全性・機能性	経済性	施設の方向性	政策優先度	整備手法判定結果	方向性	方向性の実施時期 1期(2021~2030) 2期(2031~2045)	方向性の理由
その他									
1	羽黒下駅公衆トイレ	優	劣	改善	低	総量検討	継続		
2	佐久穂町東町第2駐車場公衆トイレ	優	劣	維持	低	総量検討	継続		
3	古谷ダム公衆トイレ	優	劣	維持	低	総量検討	継続		
4	八千穂駅公衆トイレ	優	劣	改善	低	総量検討	継続		
5	白駒池駐車場公衆トイレ	優	優	維持	低	総量検討	継続		
6	古谷スケート場跡地(溜池)	劣	優	検討	低	総量検討	廃止	1期	未利用施設であり再活用する必要性低いため廃止
7	下水道事業特別会計 旧下海瀬・新田地区終末処理施設	劣	優	改善	低	総量検討	廃止	1期	未利用施設であり再活用する必要性低いため廃止
8	佐久穂町高野町保健センター	劣	優	改善	低	総量検討	譲渡	1期	千曲病院への譲渡検討
9	佐久穂町隣保館	優	劣	維持	高	運営見直し	継続		
10	宮の前共同作業場	劣	優	改善	低	総量検討	継続		
11	佐久穂町高野町農機具保管庫	劣	優	改善	低	総量検討	継続		
12	佐久穂町久保田農機具保管庫	優	優	維持	低	総量検討	継続		
13	佐久穂町高野町共同畜舎	優	優	改善	低	総量検討	継続		
14	佐久穂町同和教育集会所	優	優	維持	低	総量検討	継続		
15	佐久穂町清掃センター	劣	優	検討	低	総量検討	継続		
16	大平の小屋	優	優	維持	低	総量検討	継続		
17	大平除融雪基地	優	優	維持	低	総量検討	継続		

この施設再編により、15,000 m<sup>2</sup>近くの面積が削減され、総合管理計画策定時の面積の20.0%となるため目標としていた約18%の削減を達成することができます。ただし、2020年度竣工の「佐久穂町役場庁舎」の延床面積が増えているため、引き続き社会情勢の変化を踏まえ、見直しを行っていきます。

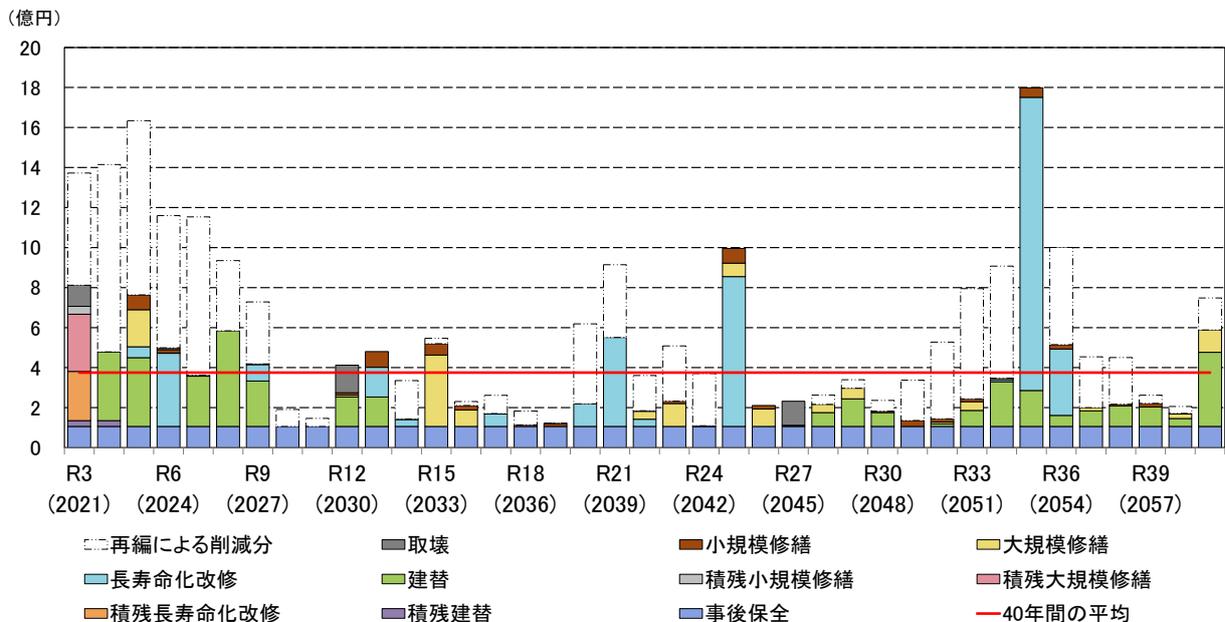
## 2 更新費用シミュレーション（長寿命化+施設再編型）

### （1）条件設定

- ① 「予防保全」とする建物は、P.32 と同様の予防保全と同様の条件で試算を行います。
- ② 「事後保全」とする建物は、P.12 の単価を用い、試算の40年間で一度建替えを行うと仮定し、毎年度計上しています（長寿命化を予定しない建物の延床面積合計 × 単価 ÷ 40（年））。
- ③ 第4章「1 施設再編の検討」の結果から「継続」とならない施設は、実施時期以降は削減分の更新費用を見込みません。

### （2）シミュレーション結果（長寿命化+施設再編型）

対応前)延床面積	7.7万㎡	➔	対応後)延床面積	6.3万㎡
対応前)更新費用総額	241.1億円		対応後)更新費用総額	150.0億円
対応前)年平均額	6.0億円		対応後)年平均額	3.8億円



施設再編により40年間で91.1億円の縮減見込み  
 長寿命化による縮減182.2億円と合わせて  
**計273.3億円**の縮減見込みとなる

### 3 優先順位の考え方

本計画における劣化状況調査で、部位別でD評価となったものは優先的に修繕または更新を行います。さらに、第2章において各施設の劣化状況調査により判定した評価点数に「施設重要度係数」を乗じて優先度を検討します。

施設重要度係数を算定するため、まず施設重要度を下記表に則って点数化します。

表 4-1 施設重要度点数算定表

項目	重付 係数	高	中	低	適用例
施設類型別重要度	3	15	10	3	次表参照
施設別重要度	2	10	—	2	第3章の現況評価結果による 政策優先度
施設規模	2	10	6	2	1,000 m <sup>2</sup> 未満・・・低 1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満・・・中 3,000 m <sup>2</sup> 以上・・・高

表 4-2 施設分類別重要度一覧

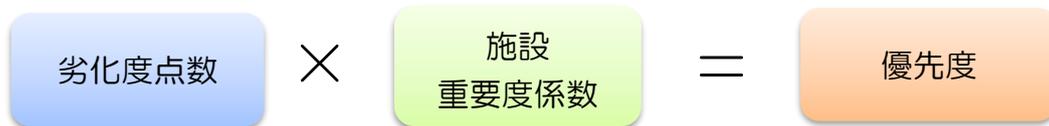
大分類	中分類	用途別 重要度
町民文化系施設	集会施設	中
	文化施設	中
社会教育系施設	博物館等	低
スポーツ・ レクリエーション系施設	スポーツ施設	中
	レクリエーション施設・観光施設	中
産業系施設	産業系施設	低
学校教育系施設	学校	高
子育て支援施設	幼保・こども園	高
	幼児・児童施設	高
保健・福祉施設	高齢福祉施設	中
	障害福祉施設	高
行政系施設	庁舎等	高
	消防施設	高
	その他行政系施設	中
公営住宅	公営住宅	中
公園	公園	中
その他	その他	低

前ページの点数に基づき、下記の表に則って各建物 A～C 評価で判定します。

表 4-3 施設重要度係数算定表

施設重要度点数		評価	施設重要度係数
24～35		A	1.2
14～23		B	0.8
7～13		C	0.5

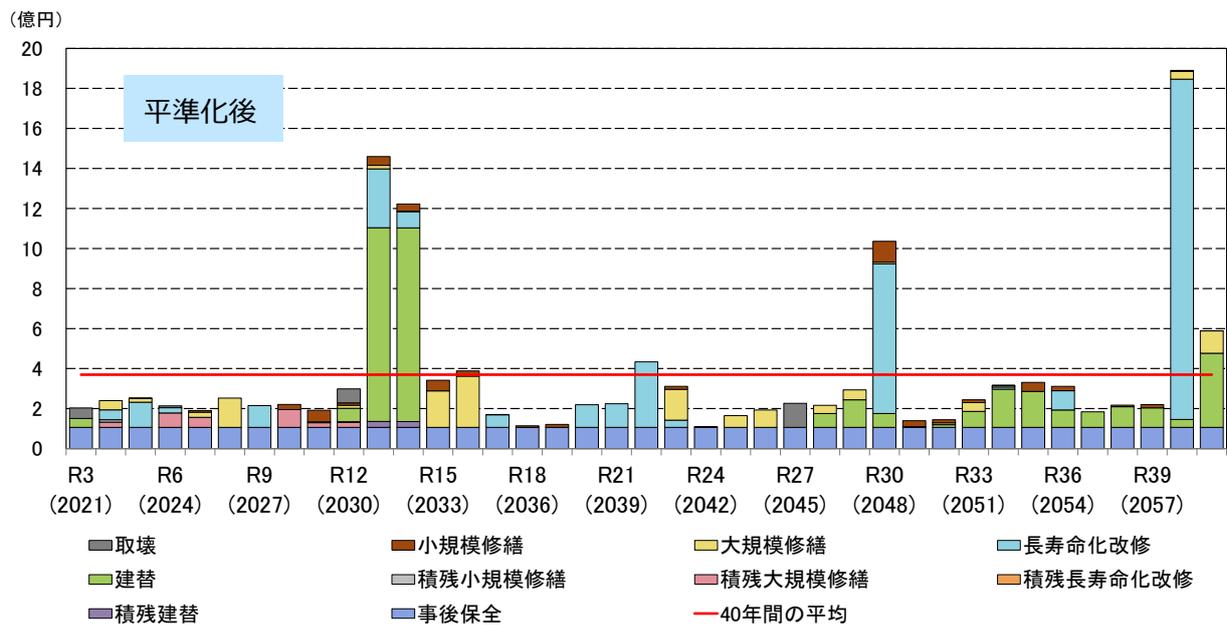
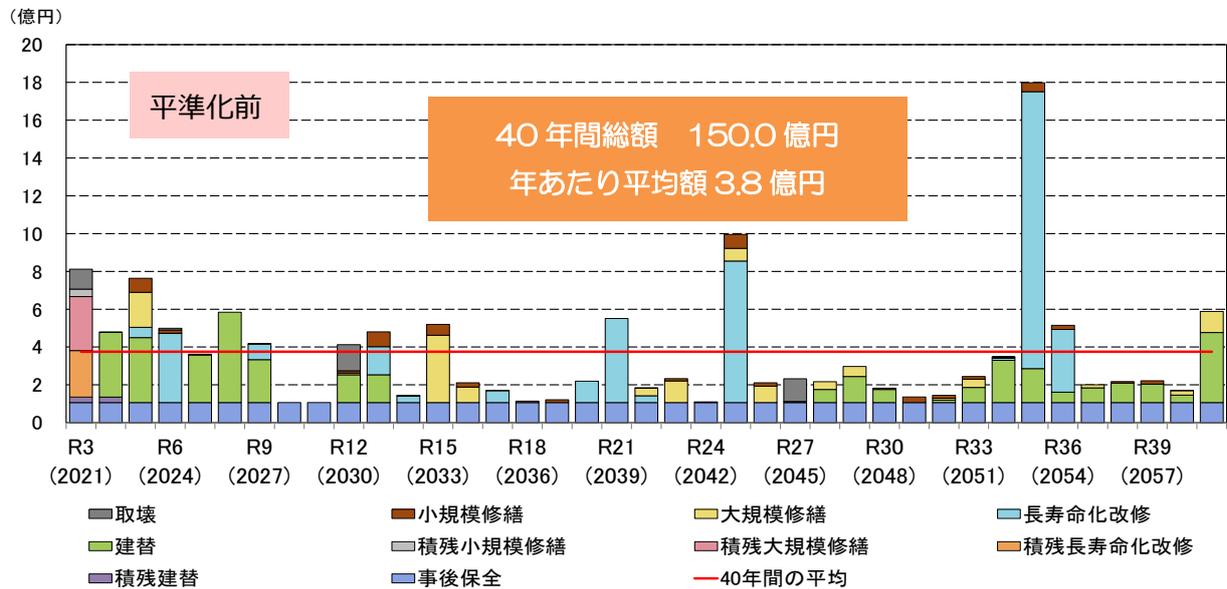
それぞれの評価に応じた施設重要度係数を第2章で算定した劣化度に乗じることで優先順位の検討材料とします。



## 4 計画期間における更新費用の見通し

更新費用の平準化を行うため、施設の優先度等を考慮し実施時期の組み替えを実施しました。

図 公共施設の更新費用試算(平準化前⇔平準化後)



## 5 実施計画

実施計画は今後の動向変化に対応するため、期間を10年ごとに区切り進めていきます。今後10年間ではすでに建替え、修繕等の時期を迎えているものに対応していきます。

## 10年間の実施計画

(単位：百万円)

施設名称	棟名称	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)
佐久穂町生涯学習館「花ノ郷・茂来館」	茂来館						大規模修繕 146.2				
佐久穂町八千穂福祉センター	八千穂福祉センター										
佐久穂町婦人研修センター	集会所		小規模修繕 7.7								
佐久穂町海瀬社会体育館	体育館		緊急部位修繕 1.3								
佐久穂町しらかば社会体育館	体育館							大規模修繕 89.1			
佐久穂町海瀬屋内ゲートボール場	ゲートボール場1		緊急部位修繕 12.9								
佐久穂町海瀬屋内ゲートボール場	ゲートボール場2									取壊 25.1	
佐久穂町畑屋内ゲートボール場	北ゲートボール場									取壊 22.7	
佐久穂町穂積屋内ゲートボール場	南ゲートボール場									取壊 22.7	
佐久穂小中学校	校舎棟A_中学校									小規模修繕 9.5	
佐久穂小中学校	校舎棟B_中学校									小規模修繕 17.8	
佐久穂小中学校	校舎棟C_中学校									小規模修繕 4.6	
佐久穂小中学校	校舎棟D_小学校									小規模修繕 15.4	
佐久穂小中学校	校舎棟E_小学校									小規模修繕 9.7	
佐久穂小中学校	体育館棟A_中学校								小規模修繕 25.4		
佐久穂小中学校	体育館棟B_小学校					小規模修繕 7.5					
佐久穂小中学校	プール付属棟_小中共用									小規模修繕 1.2	
佐久穂小中学校	駐輪場(x2)									小規模修繕 0.2	
佐久穂小中学校	佐久穂中学校部室					小規模修繕 0.7					
栄保育園	園舎					大規模修繕 42.5					
海瀬保育園	園舎					大規模修繕 25.4					
八千穂保育園	園舎			長寿命化改修 125.9							
佐久穂町こどもセンター	北校舎・昇降口		大規模修繕 23.0	大規模修繕 9.0							
佐久穂町こどもセンター	南校舎		大規模修繕 23.0	大規模修繕 9.0							
佐久穂町こどもセンター	体育館							長寿命化改修 82.4			
佐久穂町こどもセンター	給食室(棟)				取壊 9.1						

施設名称	棟名称	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)
羽黒下団地（公営住宅）	羽黒下団地		小規模修繕 4.2								
十角台団地（公営住宅）	十角台1, 2号		大規模修繕 3.3								
十角台団地（公営住宅）	十角台3, 4号		大規模修繕 3.3								
十角台団地（公営住宅）	十角台5, 6号		大規模修繕 3.3								
十角台団地（公営住宅）	十角台7, 8号				大規模修繕 3.3						
十角台団地（公営住宅）	十角台9, 10号				大規模修繕 3.3						
十角台団地（公営住宅）	十角台11, 12号		大規模修繕 3.3								
大日向団地（町単住宅）	大日向住宅1号、2号				大規模修繕 3.1						
千ヶ日向A団地（公営住宅）	千ヶ日向A団地				長寿命化改修 26.1						
千ヶ日向B団地（公営住宅）	千ヶ日向B団地		長寿命化改修 44.9								
穂積団地（公営住宅）	穂積団地		緊急部位修繕 2.9					長寿命化改修 26.5			
城山A団地（特定公共賃貸住宅）	城山A団地				大規模修繕 8.4						
城山B団地（特定公共賃貸住宅）	城山B団地				大規模修繕 5.8						
清水町団地（町単住宅）	清水町団地					大規模修繕 5.0					
大石川団地（町単住宅）	大石川団地				大規模修繕 6.7						
中央団地（町単住宅）	中央団地				大規模修繕 4.5						
天神町A団地（町単住宅）	天神町A団地				大規模修繕 7.0						
天神町B団地（町単住宅）	天神町B団地				大規模修繕 7.2						
穂積ひだまり団地（特定公共賃貸住宅）	穂積ひだまり団地				大規模修繕 22.5						
桜町教職員住宅	教住4号			取壊 2.9							
畑ヶ中上村教職員住宅	教住5号、6号					大規模修繕 2.7					
佐久穂町役場佐久庁舎	庁舎（本館）	取壊 51.7									
佐久穂町役場佐久庁舎	庁舎（北庁舎）								小規模修繕 4.3		
佐久穂町役場佐久庁舎	会計室	取壊 0.4									
佐久穂町高齢者福祉施設「花の里ふれあい」	高齢者福祉施設								大規模修繕 23.1		
佐久穂町グループホームほほえみ	障がい者施設									大規模修繕 5.4	
佐久穂町障がい者福祉施設「陽だまりの家」	障がい者施設									小規模修繕 12.3	
佐久穂町役場	役場庁舎									小規模修繕 12.1	
佐久穂町八千穂老人福祉センター	老人福祉施設										
佐久穂町八千穂老人福祉センター	車庫										
佐久穂町八千穂老人福祉センター	ゲートボール場休憩所										
佐久穂町八千穂デイサービスセンター「こまどり」	老人福祉施設									大規模修繕 16.1	
佐久穂町高齢者生活福祉センター「ふるさと」	高齢者住宅									大規模修繕 9.1	

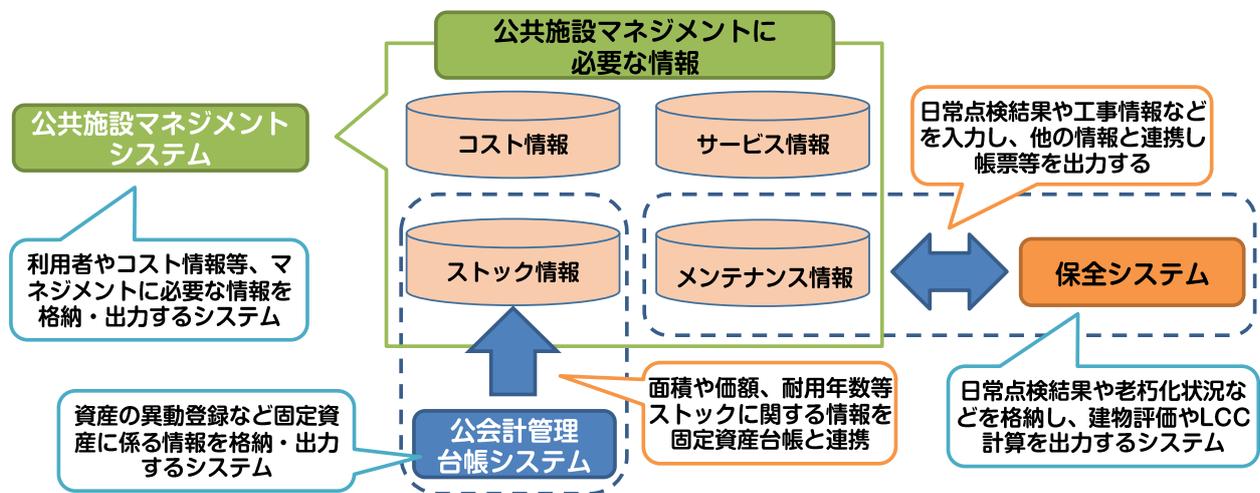
施設名称	棟名称	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)
天神町教職員住宅	天神町教職員住宅										
若者定住促進住宅A棟	定住 A 棟										
若者定住促進住宅B棟	定住 B 棟										
若者定住促進住宅C棟	定住 C 棟										
若者定住促進住宅D棟	定住 D 棟										
若者定住促進住宅F棟	定住 F 棟										
若者定住促進住宅G棟	定住 G 棟										
若者定住促進住宅H棟	定住 H 棟										
久保田団地（公営住宅）	久保田 1 号										
久保田団地（公営住宅）	久保田 2 号										
久保田団地（公営住宅）	久保田 3 号										
合計(年度ごと)		52.1	133.3	146.8	107.2	83.8	146.2	108.9	114.5	85.7	125.5

## 第5章 個別施設計画の継続的運用

### 1 情報基盤の整備と活用

施設の老朽化、厳しい財源状況、人口減少による需要の変化に対応するため、公共施設におけるPDCA サイクルを回すことを支援するシステムを構築し、日々の施設管理情報の登録から蓄積したデータを表やグラフという形で「見える化」することにより、その情報を用いて分析・課題認識を行います。また固定資産台帳と連携することにより、資産とマネジメントの一体的な管理を行うよう留意します。

システム化の一例

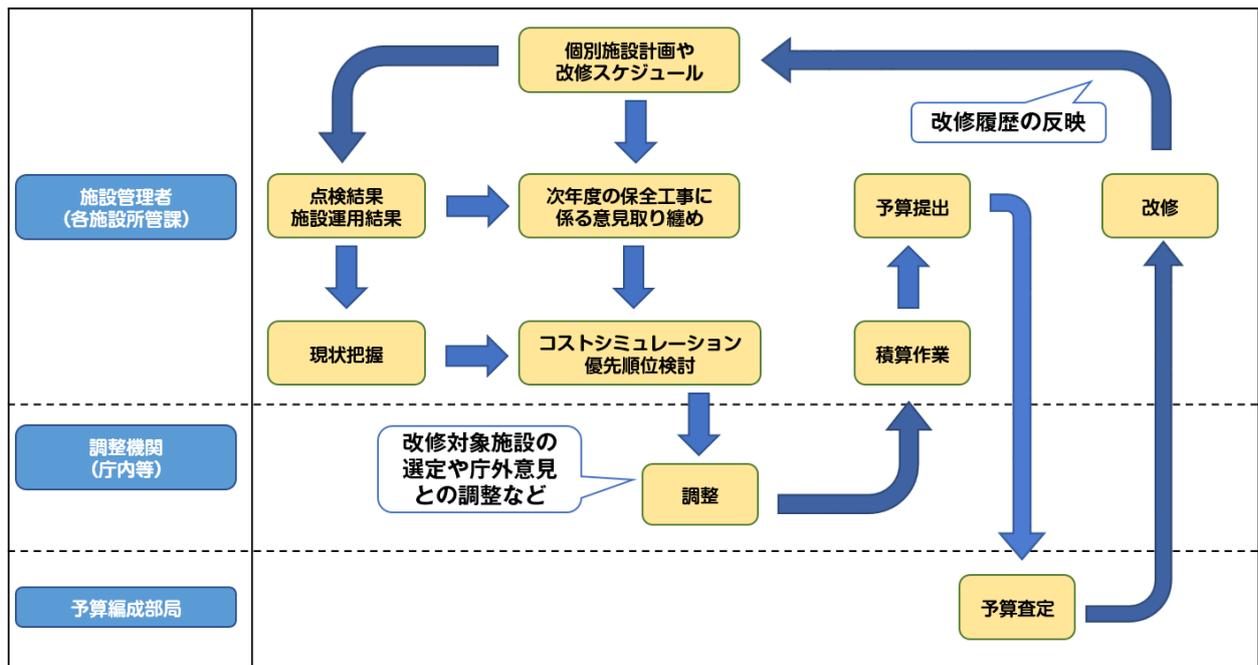


## 2 推進体制等の整備

計画策定から改修まで一連で管理する体制を作るため、各部署横断的に管理できる体制を構築します。

施設の利用状況や点検状況の定期的な報告とそれに基づいた全庁的な検討・調整を経て、町全体としての確な施設整備を目指します。

推進体制イメージ



## 3 フォローアップ

本計画で示した実施計画をもとに、施設の改修等工事を実施していきます。本計画の内容を総合管理計画へと反映し、全庁的な視点での公共施設の管理を継続的に推進していきます。

さらに事業の進捗状況や、劣化調査等の結果を反映しながら定期的に見直しを行います。





●お問い合わせ先

佐久穂町 総務課

 0267-86-2525

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

佐久穂町 公共施設

検索

