

大山崎町行政系施設個別施設計画

令和 5 年（2023 年）3 月

大山崎町

－ 目 次 －

1	計画策定の背景と目的	1
1.1	計画の背景と目的	1
1.2	計画の位置づけ	2
1.3	計画期間	2
1.4	対象施設	3
1.5	人口の推移	4
1.6	財政の現況	5
1.7	公共施設の整備状況	7
2	上位・関連計画における位置づけ	8
2.1	大山崎町第4次総合計画	8
2.2	インフラ長寿命化基本計画	9
2.3	大山崎町公共施設等総合管理計画	10
2.4	大山崎町バリアフリー基本構想	11
3	行政系施設の実態	12
3.1	行政系施設の現状と課題	12
3.2	行政系施設の老朽化状況	21
4	行政系施設整備の基本的な方針等	26
4.1	現状と課題のまとめ	26
4.2	行政系施設整備の基本的な方針	27
4.3	改修等の基本的な方針	28
5	基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	30
5.1	改修等の整備水準	30
5.2	維持管理の項目・手法等	31
6	長寿命化の実施計画	32
6.1	改修等の優先度判定と実施計画	32
6.2	長寿命化の実施計画	34
6.3	長寿命化のコストの見通し ～維持・更新の課題と今後の方針～	35
7	長寿命化計画の継続的運用方針	36
7.1	情報基盤の整備と活用	36
7.2	推進体制等の整備	36
7.3	フォローアップ	36

1 計画策定の背景と目的

1.1 計画の背景と目的

大山崎町（以下、「本町」という。）では、人口は緩やかな増加傾向にありますが、今後は減少傾向となることが見込まれています。また、年少人口や生産年齢人口の割合は減少し、老年人口の割合が増加することが予想され、人口の減少や人口構成の変化により、公共施設の利用需要が変化することが考えられます。

また、本町の公共施設の多くが昭和 40 年～60 年（1965 年～1985 年）頃に整備されており、施設の老朽化が進んでいますが、厳しい財政状況により、適切な維持管理・更新ができていない状況です。さらに、今後一斉に大規模改修や更新が必要な時期を迎えるため、よりいっそう財政負担が大きくなることが想定されます。

本町ではこのような問題を抱える中で、持続可能な公共施設マネジメントを推進していくため、平成 28 年（2016 年）3 月に「大山崎町公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を定め、公共施設の適切な維持管理に向けた取組みを推進しています。

今後は、公共施設の機能を適正に維持しつつ、また、将来の需要に柔軟に対応し、次世代の町民への負担を出来る限り軽減する効率的・効果的な公共施設等の管理の基本方針を明確にする必要があります。また、「施設の長寿命化」や「施設保有量の最適化」等についての具体的な指針や取組み方策を個別具体的に定めていく必要があります。以上から、施設類型ごとの公共施設マネジメント推進のための実施計画として、大山崎町行政系施設個別施設計画（以下、「本計画」という。）を策定します。

本計画に基づき実施する施設ごとの保全および計画の適切な推進管理により、公共施設の将来経費の縮減や平準化を図り、将来にわたり町民サービスの水準確保に努めます。

1.2 計画の位置づけ

本計画の位置づけを図 1-1 に示します。

本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」に基づき定められた総合管理計画の実行計画として位置づけます。

別途定めている関連計画や上位計画である総合管理計画、また、本町の最上位計画である「大山崎町第 4 次総合計画」等と整合を図りながら、本計画を策定します。

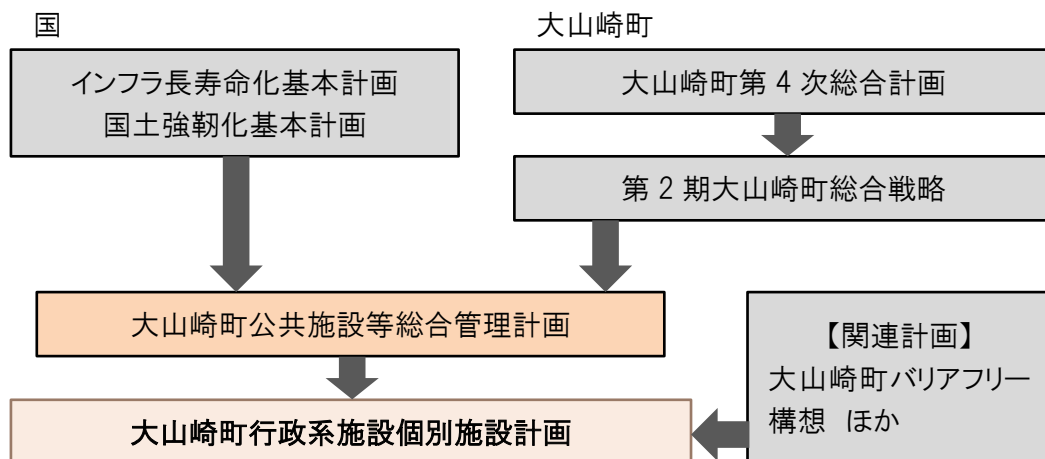


図 1-1 本計画の位置づけ

1.3 計画期間

本計画は、令和 5 年度（2023 年度）から令和 14 年度（2032 年度）までの 10 年間を計画期間とします。長期的な視点が求められるライフサイクルコストの算出は、令和 5 年度（2023 年度）から令和 44 年度（2062 年度）までの 40 年間を対象とします。

なお、本町の財政状況や、社会情勢の変化による対応が必要となった場合には、計画期間中においても、柔軟に本計画を見直します。

1.4 対象施設

本計画の対象施設は、行政系施設 9 施設です。(表 1-1)

表 1-1 本計画の対象施設

No.	施設分類	施設名	構造	延床面積 (㎡)
1	行政系施設	大山崎町役場	RC 造	5,437.12
2		庁舎別館（シルバー人材センター事務所）	LGS 造	132.90
3		清掃庁舎	S 造	346.78
4		大山崎町消防団第 1 分団詰所	S 造	83.79
5		大山崎町消防団第 2 分団詰所	S 造	84.96
6		大山崎町消防団第 3 分団詰所	S 造	60.58
7		消防防災倉庫	S 造	90.06
8		水防倉庫（桂川右岸）	LGS 造	33.49
9		水防倉庫（小畑川右岸）	LGS 造	33.49
合計				6,303.17

※ 構造の名称

RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、LGS：軽量鉄骨造

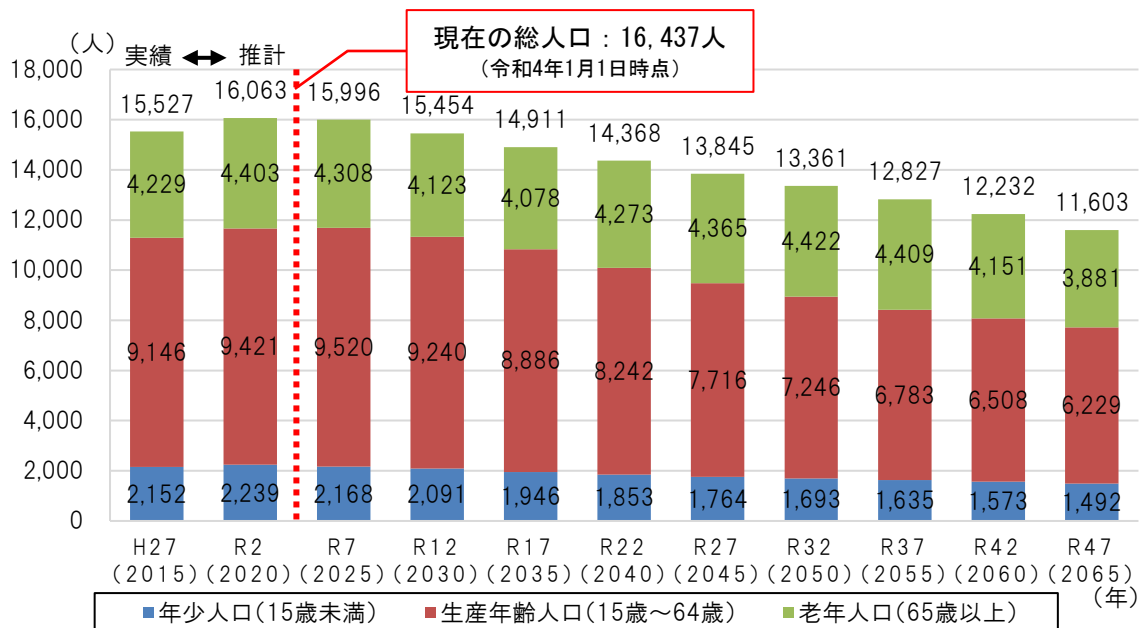
1.5 人口の推移

本町の人口は、令和4年（2022年）時点で16,437人となっています。

第2期大山崎町人口ビジョン（以下、「人口ビジョン」という。）においては、令和2年（2020年）をピークに減少に転じており、以降は人口減少が続くと推計されています。

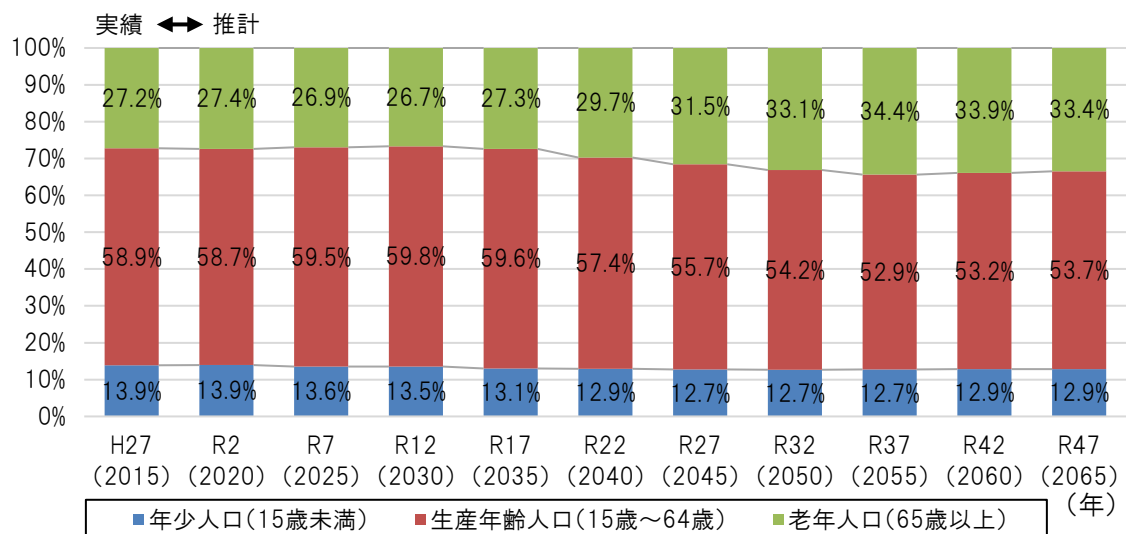
年齢3区分別人口の推移（図1-2）では、令和7年（2025年）と令和47年（2065年）を比較すると、どの区分においても減少しますが、特に年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15歳～64歳）は大きく減少することが推計されています。

年齢3区分別人口割合の推移（図1-3）では、年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15歳～64歳）は減少傾向にあります。一方、老年人口（65歳以上）は令和37年（2055年）に増加傾向から減少傾向に転じることが推計されています。



出典：第2期大山崎町人口ビジョン

図 1-2 年齢3区分別人口の推移



出典：第2期大山崎町人口ビジョン

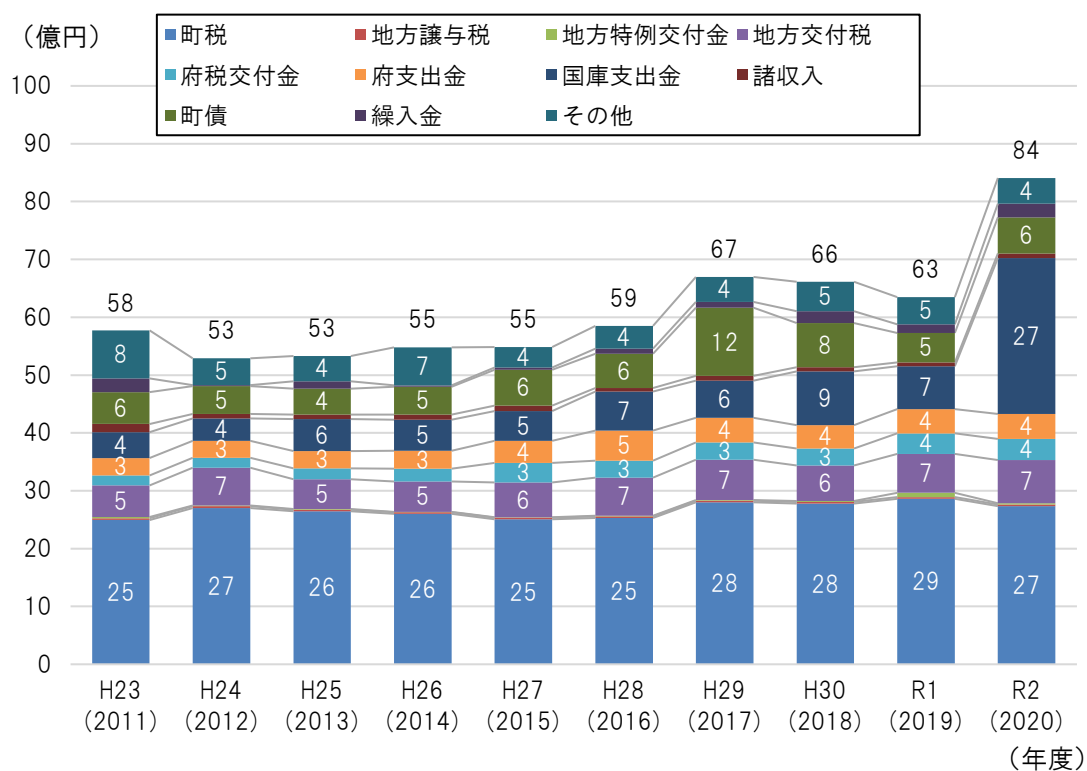
図 1-3 年齢3区分別人口割合の推移

1.6 財政の現況

1.6.1 歳入の状況

本町の過去 10 年間における歳入については、平成 23 年度（2011 年度）から令和元年度（2019 年度）の間は、約 53 億円から約 67 億円の間で推移しています。

令和 2 年度（2020 年度）は、新型コロナウイルス感染症対策に伴う国庫支出金の増額等の影響により、約 84 億円と大幅に増加しています。



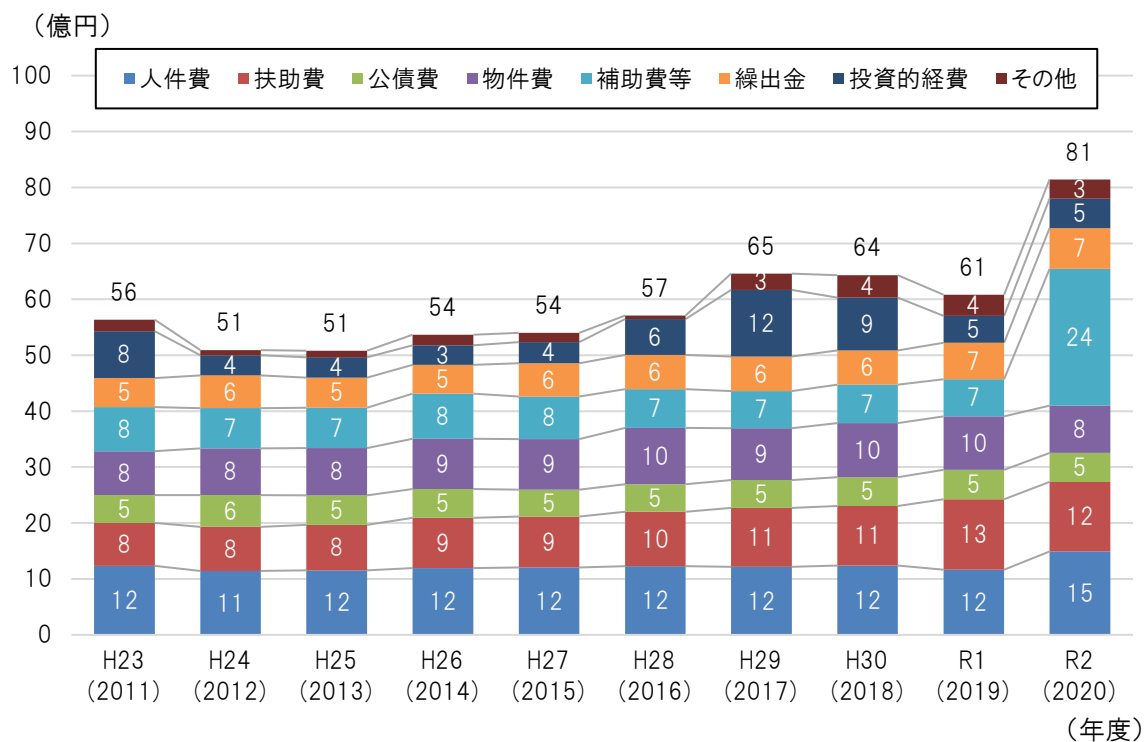
出典：総務省地方財政状況調査関係資料「決算カード」

図 1-4 歳入の推移

1.6.2 歳出の状況

本町の過去 10 年間ににおける歳出については、平成 23 年度（2011 年度）から令和元年度（2019 年度）の間は、約 51 億円から約 65 億円の間で推移しています。

令和 2 年度（2020 年度）は、新型コロナウイルス感染症に係る特別定額給付金等の影響により、約 81 億円と大幅に増加しています。



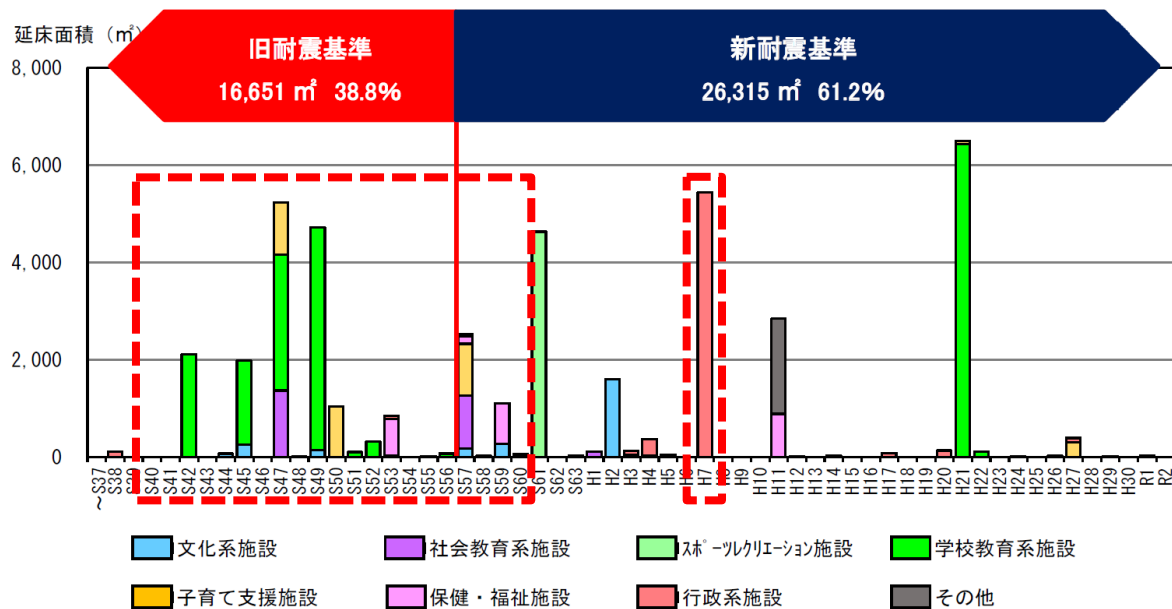
出典：総務省地方財政状況調査関係資料「決算カード」

図 1-5 歳出の推移

1.7 公共施設の整備状況

本町における公共施設の整備状況を図 1-6 に示します。

昭和 40 年～60 年（1965 年～1985 年）頃に公共施設が集中的に整備されており、その後、平成 7 年（1995 年）に大山崎町役場が整備されています。



出典：大山崎町公共施設等総合管理計画

図 1-6 公共施設の年度別整備延床面積

2 上位・関連計画における位置づけ

2.1 大山崎町第4次総合計画

大山崎町第4次総合計画（令和3年（2021年）3月）における基本計画（大山崎町まちづくりビジョン2025・後期基本計画）では、本計画に係る行政系施設に関する施策について、表2-1に示す内容を位置づけています。

表 2-1 本計画に係る対象施設に関する施策（抜粋）

4. 環境の保全・配慮
<p>■将来のめざす姿 町民自らが環境問題のことを考え行動するまち</p> <p>■言葉による施策の成果目標</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 環境にやさしい取り組みを実践する人が増えています。➤ 環境問題に対して学ぶ機会が充実しています。➤ 廃棄物の分別が促進され、廃棄物が減量し、リサイクルなどが推進されています。➤ ごみの減量化に対する意識が高まり、ごみの総量が減っています。➤ 町民・事業所・行政等が一体となって清掃活動や環境美化に取り組んでいます。➤ 二酸化炭素の排出量を減らす等、環境負荷の少ない社会が構築されています。
11. 防火・防災
<p>■将来のめざす姿 災害に対する安心・安全が実感できるまち</p> <p>■言葉による施策の成果目標</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 町民の自主的な防火・防災活動に対する意識が醸成されています。➤ 地域コミュニティにおいて平常時から助け合いの精神が根付いています。➤ 災害に対する「自助」「共助」「公助」の重層的な危機管理体制が整っています。
26. 行政運営
<p>■将来のめざす姿 町民に信頼された行政運営ができているまち</p> <p>■言葉による施策の成果目標</p> <ul style="list-style-type: none">➤ まちづくりへの取り組みが、行政主導から“協働”へと移行が進んでいます。➤ 町の広報・広聴に関して、体系的・計画的に行う環境が整備され、情報がスムーズに町民等のもとへ届けられる仕組みが整備されています。➤ 健全で持続可能な財政運営が行われています。➤ 一人ひとりの職員がいきいきと働いている役場となっています。

2.2 インフラ長寿命化基本計画

インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年（2013 年）11 月、インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）では、インフラ長寿命化基本計画に基づき、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中期的な取組みの方向性を明らかにする計画として、「インフラ長寿命化計画（以下、「行動計画」という。）」を策定するように示されています。

さらに、各インフラの管理者は、行動計画に基づき、個別施設毎の具体の対応方針を定める計画として、「個別施設毎の長寿命化計画（以下、「個別施設計画」という。）」を策定するように示されています。

個別施設計画は、表 2-2 に示す記載事項を基本とし、メンテナンスサイクルの核となる計画としてできるだけ早期に策定し、これに基づき戦略的な維持管理・更新等を推進することとしています。

表 2-2 個別施設計画の記載事項

①対象施設
行動計画において、個別施設計画を策定することとした施設を対象とする。計画の策定に当たっては、各施設の維持管理・更新等に係る取組状況や利用状況等に鑑み、個別施設のメンテナンスサイクルを計画的に実行する上で最も効率的・効果的と考えられる計画策定の単位（例えば、事業毎の分類（道路、下水道等）や、構造物毎の分類（橋梁、トンネル、管路等）等）を設定の上、その単位毎に計画を策定する。
②計画期間
インフラの状態は、経年劣化や疲労等によって時々刻々と変化することから、定期点検サイクル等を考慮の上計画期間を設定し、点検結果等を踏まえ、適宜、計画を更新するものとする。本基本計画で示す取組を通じ、知見やノウハウの蓄積を進め、計画期間の長期化を図ることで、中長期的な維持管理・更新等に係るコストの見通しの精度向上を図る。
③対策の優先順位の考え方
個別施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）の他、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等、対策を実施する際に考慮すべき事項を設定の上、それらに基づく優先順位の考え方を明確化する。
④個別施設の状態等
点検・診断によって得られた個別施設の状態について、施設毎に整理する。なお、点検・診断を未実施の施設については、点検実施時期を明記する。 また、「IV. 2. ③対策の優先順位の考え方」で明らかにした事項のうち、個別施設の状態以外の事項について、必要な情報を整理する。
⑤対策内容と実施時期
「IV. 2. ③対策の優先順位の考え方」及び「IV. 2. ④個別施設の状態等」を踏まえ、次の点検・診断や修繕・更新、さらには、更新の機会を捉えた機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去、耐震化等の必要な対策について、講ずる措置の内容や実施時期を施設毎に整理する。
⑥対策費用
計画期間内に要する対策費用の概算を整理する。

2.3 大山崎町公共施設等総合管理計画

総合管理計画は、平成 28 年（2016 年）3 月に策定し、その後、令和 4 年（2022 年）8 月に一部見直しを行いました。見直した計画では、施設等の管理に関する基本方針として「社会情勢に対応した施設保有量の適正化」、「耐震化や長寿命化の推進による安全性確保」、「更新費用や維持管理費等の財政負担の軽減・平準化」の 3 つを示しています（表 2-3）。また、本計画に係る対象施設の管理に関する基本方針として表 2-4 に示す内容を位置づけています。

表 2-3 公共施設管理に関する基本方針

基本方針 1【社会情勢に対応した施設保有量の適正化】
<p>厳しい財政の中、人口減少や少子高齢化が進む町の将来を見据えた公共施設等のあり方についての検討や、社会情勢に対応した多機能化や複合化、施設機能の転換等を図るとともに、利用実績や今後の利用見通し、費用対効果等を踏まえた施設の縮小や統廃合の検討を行い、無駄のない利用度の高い公共施設としてサービス提供を行っていきます。</p>
基本方針 2【耐震化や長寿命化の推進による安全性確保】
<p>次の世代に良好な施設を引き継いでいくためには、適切な維持管理により施設を安全・安心・快適に利用できるよう保ちながら、長期的な使用に耐えうる施設にする必要があります。非耐震の施設は町民が安心できる耐震化を図るとともに、定期的な点検や調査を実施し、計画的に修繕を行う予防保全型の維持管理を行うとともに、施設の長寿命化を検討していきます。</p>
基本方針 3【更新費用や維持管理費等の財政負担の軽減・平準化】
<p>将来的にも厳しい財政状況にかんがみ、予防保全型の維持管理や長寿命化によるライフサイクルコストの縮減や維持管理費の平準化を図るとともに、温室効果ガス排出量の削減、施設の複合化や民間活力の導入についても検討し、より効率的かつ効果的な維持管理・運営を行っていきます。</p>

表 2-4 本計画に係る対象施設の管理に関する基本方針（抜粋）

5-7 行政系施設
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 老朽化が進む施設については、更新等の方策について、検討を進めていきます。 ➤ 利用者の安全確保を図るために施設の日常点検を定期的に行い、予防保全型の維持管理を進めていくとともに、施設の維持管理費の軽減・平準化を図るため、施設の老朽化状況を把握し、適切に施設の長寿命化を進めていきます。

2.4 大山崎町バリアフリー基本構想

平成 20 年（2008 年）3 月に策定した大山崎町バリアフリー基本構想の理念と基本方針を表 2-5 に示します。

表 2-5 大山崎町バリアフリー基本構想の理念と基本方針

<p>●大山崎町バリアフリー基本構想の理念</p> <p>「みんながいいきと暮らし続けることができる やさしいまち おおやまざき」 ～安全安心で快適なバリアフリー整備とこころのバリアフリーの実現から～</p>
<p>①あらゆる人を対象としたバリアフリー化</p> <p>バリアフリー新法では、高齢者及び障害者だけでなく、妊産婦、けが人、子ども等、日常生活及び社会生活を行っていくうえで、道路や公共交通機関の利用における移動面や建築物、公園といった施設を利用する際に制約を受ける人を対象としていることから、本町においても、多様な人の利用を考慮しながら、ハード面及びソフト面におけるバリアフリー化を推進していきます。</p>
<p>②重点整備地区における総合的かつ一体的な取り組み</p> <p>高齢者と障害者が増加し続けている中、バリアフリー化を早急に推進していくことは喫緊の課題であり、総合的かつ一体的に取り組み、重点的にバリアフリー化を推進する地区（重点整備地区）を設けます。</p>
<p>③安心・安全かつ快適な施設等の整備</p> <p>施設や設備の整備にあたっては、あらゆる人が安全かつ安心に利用できるようバリアフリー新法に基づく各基準やガイドライン等に沿った整備を実施していくこととし、さらに、快適に利用できるようユニバーサルデザインの考え方も取り込みながら施設等の整備を実施します。</p>
<p>④心のバリアフリーの推進</p> <p>あらゆる人が安心して外出でき、快適に過ごせるまちであるためには、建築物や道路といったハード面における整備だけではなく、ソフト面としての「心のバリアフリー」の実現が不可欠です。みんなが気持ちよくいきいき暮らすことができるよう、参加と交流による実現を目指すほか、バリアフリーに関する広報・啓発活動等の推進により心のバリアフリー化を推進します。</p>
<p>⑤多様な参加者による整備</p> <p>あらゆる人を対象としたバリアフリーでは、それぞれのニーズが異なることが多く、整備主体の一存で整備を行うと、十分な整備が実現されないことが考えられることから、計画策定や整備にあたっては、高齢者や障害者、妊産婦等の多様な参加者が協働で取り組んでいく必要があります。また、町民、施設設置管理者、行政が一体となって連携して取り組むことにより、効率的な整備を実現します。</p>
<p>⑥段階的かつ継続的な取り組み</p> <p>バリアフリーの実現は、町全域に必要なことです。多様な参加者が一体となって、段階的にバリアフリー化を実現していくとともに、継続的な実施により、時代の変化にも対応しながらよりよいバリアフリー化に取り組んでいきます。</p>

3 行政系施設の実態

3.1 行政系施設の現状と課題

3.1.1 行政系施設の配置状況

本町内の行政系施設の配置を図 3-1 に示します。

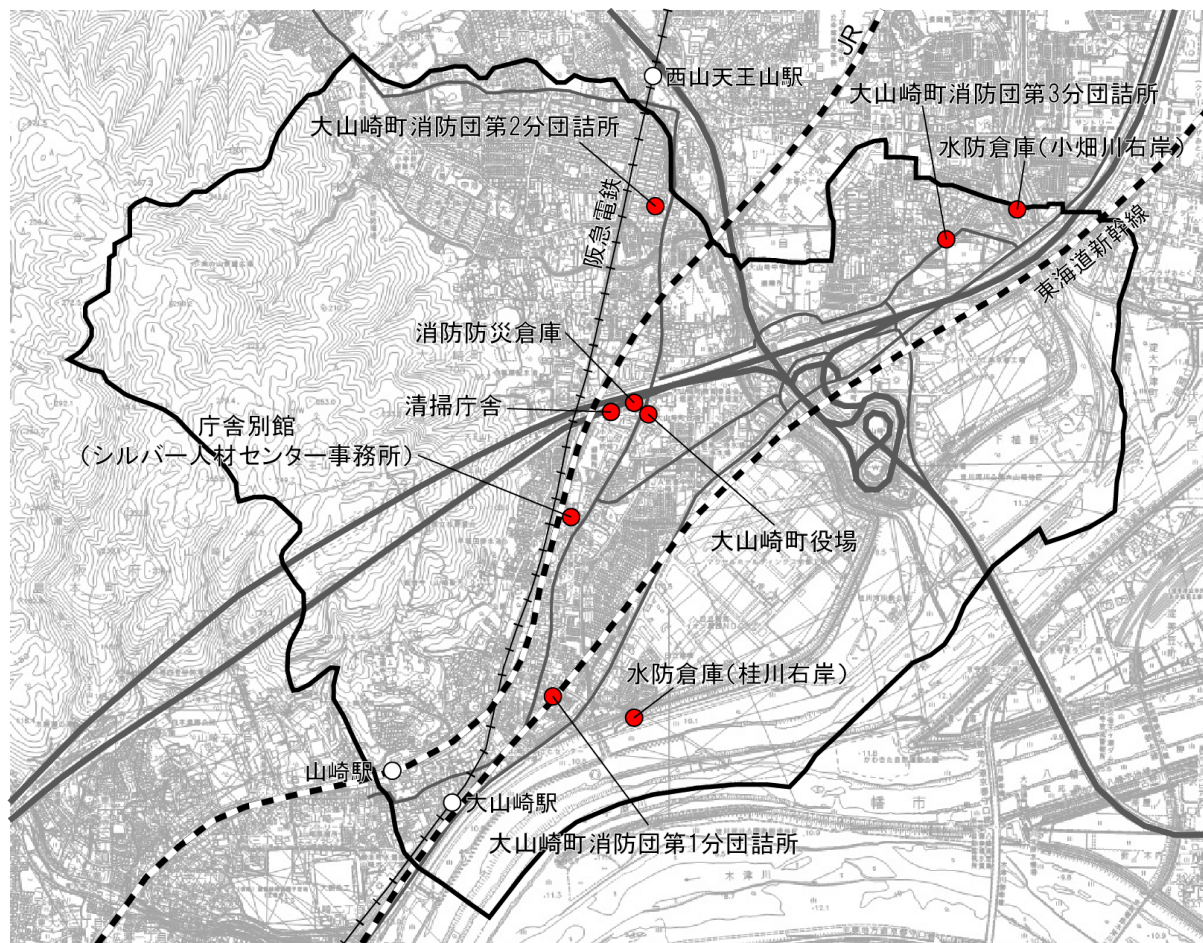




図 3-1 行政系施設の概況

対象施設の概要について、表 3-1 に示します。

表 3-1 対象施設の概要

施設分類	施設名	基本情報		施設写真
		構造／階数	RC 造／ 地上 4 階 地下 1 階	
行政系施設	大山崎町役場	延床面積	5,437.12 m ²	
		建築年度	平成 7 年度 (1995 年度)	
	庁舎別館（シルバー人材センター事務所）	構造／階数	LGS 造／地上 2 階	
		延床面積	132.90 m ²	
		建築年度	平成 20 年度 (2008 年度)	
	清掃庁舎	構造／階数	S 造／地上 2 階	
		延床面積	346.78 m ²	
		建築年度	平成 4 年度 (1992 年度)	
	大山崎町消防団第 1 分団詰所	構造／階数	S 造／地上 1 階	
		延床面積	83.79 m ²	
		建築年度	平成 17 年度 (2005 年度)	
	大山崎町消防団第 2 分団詰所	構造／階数	S 造／地上 1 階	
		延床面積	84.96 m ²	
		建築年度	平成 27 年度 (2015 年度)	
	大山崎町消防団第 3 分団詰所	構造／階数	S 造／地上 2 階	
		延床面積	60.58 m ²	
		建築年度	昭和 53 年度 (1978 年度)	
	消防防災倉庫	構造／階数	S 造／地上 1 階	
		延床面積	90.06 m ²	
		建築年度	平成 3 年度 (1991 年度)	

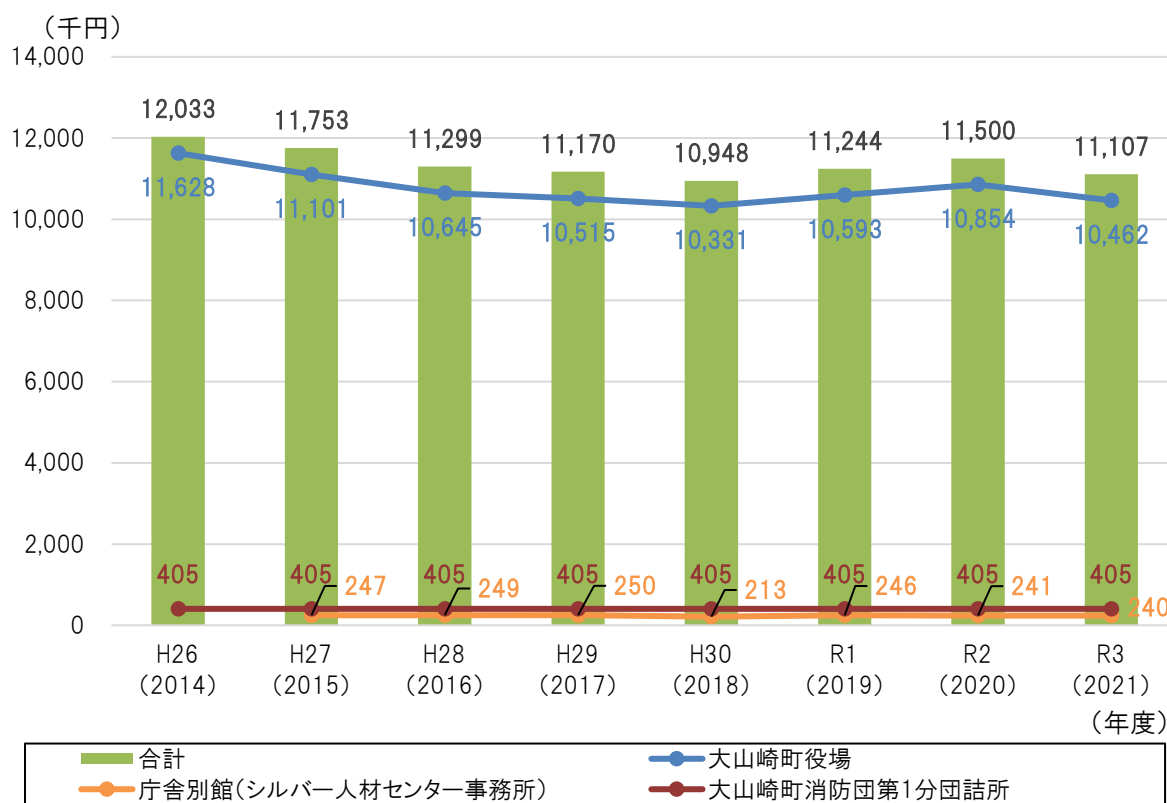
施設分類	施設名	基本情報		施設写真
		構造／階数	LGS 造／地上 1 階	
行政系施設	水防倉庫（桂川右岸）	延床面積	33.49 m ²	
		建築年度	平成 22 年度 (2010 年度)	
	水防倉庫（小畑川右岸）	構造／階数	LGS 造／地上 1 階	
		延床面積	33.49 m ²	
		建築年度	平成 31 年度 (2019 年度)	

※ 大山崎町役場は、「災害対策本部」に指定されています

3.1.2 行政系施設のコスト状況

(1) 施設管理費の推移

行政系施設の施設管理費（清掃費、設備管理費、警備費、法定点検費、運営管理費等の合計）の推移を図 3-2 に示します。いずれの施設も、平成 26 年度（2014 年度）から令和 2 年度（2020 年度）にかけて横ばい状態となっています。施設管理費の合計値も横ばい状態であり、約 11,000 千円～約 12,000 千円の間で推移しています。



※ 庁舎別館（シルバー人材センター事務所）は、平成 26 年度（2014 年度）のデータなし

※ 清掃庁舎はデータなし

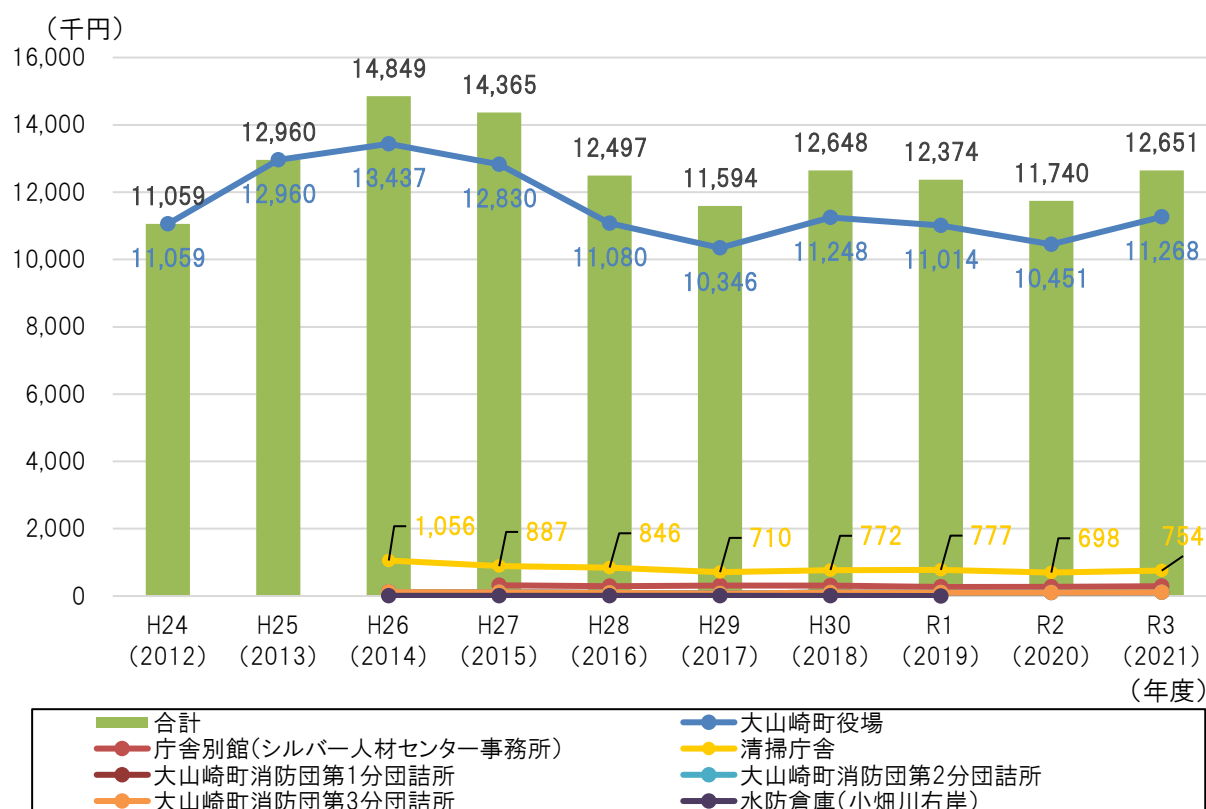
※ 大山崎町消防団第 2 分団詰所、大山崎町消防団第 3 分団詰所、消防防災倉庫、水防倉庫（桂川右岸）、水防倉庫（小畑川右岸）は支出なし

図 3-2 行政系施設の施設管理費の推移

(2) 光熱水費の推移

行政系施設の光熱水費（電気料金、ガス料金、上下水道料金、燃料費等の合計）の推移を図 3-3 に示します。大山崎町役場は、平成 24 年度（2012 年度）から令和 3 年度（2021 年度）にかけて増加と減少を繰り返しながら、10,000 千円～14,000 千円程度で推移しています。他の施設は、平成 26 年度（2014 年度）から令和 3 年度（2021 年度）にかけて横ばい状態となっています。

なお、近年は、原油価格高騰や社会情勢等の様々な要因によって、光熱水費が高騰しています。そのため、行政系施設では、今後光熱水費が増加することが予測されます。



※ 清掃庁舎、大山崎町消防団第1分団詰所、大山崎町消防団第2分団詰所、大山崎町消防団第3分団詰所は、平成24年度（2012年度）、平成25年度（2013年度）のデータなし

※ 庁舎別館（シルバー人材センター事務所）は、平成24年度～26年度（2012年度～2014年度）のデータなし

※ 水防倉庫（小畑川右岸）は、令和元年度（2019年度）に建替えを行っており、令和元年度（2019年度）までは建替え前の費用を記載しています

※ 消防防災倉庫、水防倉庫（桂川右岸）、建替え後の水防倉庫（小畑川右岸）は支出なし

図 3-3 行政系施設の光熱水費の推移

(3) 修繕事業の実績

行政系施設の修繕履歴を表 3-2 に示します。

表 3-2 行政系施設の修繕履歴

実施年度	施設名	実施事業
H25	大山崎町消防団第 3 分団詰所	2 階詰所トイレ改修
H26	大山崎町役場	庁舎外壁（町長室窓廻り）コーキング修繕
H26	大山崎町役場	修繕料(庁舎 4F スライディングウォール復旧修繕)
H26	大山崎町消防団第 1 分団詰所	詰所トイレ修繕
H26	大山崎町消防団第 3 分団詰所	屋根（全面的な防水、屋根葺材の交換等）
H26	大山崎町消防団第 3 分団詰所	屋外階段塗装改修
H27	大山崎町役場	修繕料（庁舎階段踊り場照明器具修繕）
H27	大山崎町役場	修繕料（自動火災報知設備基盤取替）
H27	大山崎町役場	修繕料（ガレージライン修繕）
H27	大山崎町役場	庁舎 2 階 階段前防火シャッター修理
H27	大山崎町役場	庁舎汚水ポンプ取替修繕
H28	大山崎町役場	照明スイッチ及び器具安定器（庁舎）修繕料
H28	大山崎町役場	庁舎陸屋根改修工事
H29	大山崎町役場	屋内消火栓スリース弁取替等修繕工事（庁舎）
H29	大山崎町役場	高圧気中開閉器（PAS）等修繕料
H29	大山崎町役場	照明器具修繕その 2 工事（庁舎）
H29	清掃庁舎	経済環境課清掃庁舎風呂防水修繕
H29	大山崎町消防団第 1 分団詰所	詰所エアコン修繕
H30	大山崎町役場	ダクト修繕料（庁舎）
H30	大山崎町役場	非常用自家発電設備緊急修繕作業（庁舎）修繕料
H30	大山崎町役場	役場庁舎コーキング工事（風除室及び中会議室）
H30	大山崎町役場	受水槽塗装作業（庁舎）
H30	大山崎町役場	受水槽エア抜き弁交換修繕（庁舎）修繕料
H30	大山崎町役場	大山崎町役場庁舎 LED 照明入替その 1 工事
H30	清掃庁舎	大山崎町役場清掃庁舎前フェンス修繕
H30	清掃庁舎	役場分室清掃庁舎 2 階執務室内照明修繕
R1	大山崎町役場	LED 誘導灯機器等修繕
R1	大山崎町役場	冷却水ポンプ・冷温水ポンプ整備工事
R1	大山崎町役場	床埋込型通路誘導灯取替その 2 工事（庁舎）
R1	清掃庁舎	大山崎町役場清掃庁舎引込み柱修繕工事
R1	清掃庁舎	大山崎町役場清掃庁舎照明器具修繕工事
R1	大山崎町消防団第 3 分団詰所	2 階詰所出入口ドア修繕

実施 年度	施設名	実施事業
R2	大山崎町役場	4F 議員控室 3 用制御機器更新修繕料
R2	大山崎町役場	役場庁舎前屋外灯 LED 化工事
R2	清掃庁舎	大山崎町役場清掃庁舎ドアクローザー修繕（付替え）工事
R2	清掃庁舎	大山崎町役場清掃庁舎照明器具修繕（取換え）工事
R3	大山崎町役場	電気錠制御盤交換作業
R3	清掃庁舎	空調室外機修繕【清掃分室系統】

3.1.3 行政系施設の建築年度別整備状況

行政系施設の建築年度別整備状況を図 3-4 に示します。

対象施設の延床面積を建築年度別にみると、築 30 年以上の建物が 8%、築 20 年以上の建物が 94%を占めています。

対象施設 9 施設のうち、新耐震基準（昭和 57 年度（1982 年度）以降）の建物は 8 施設です。旧耐震基準（昭和 56 年度（1981 年度）以前）の建物は、大山崎町消防団第 3 分団詰所の 1 施設のみです。

平成 7 年度（1995 年度）には大山崎町役場（5,437 m²）が整備され、対象施設の延床面積全体の 86%を占めています。

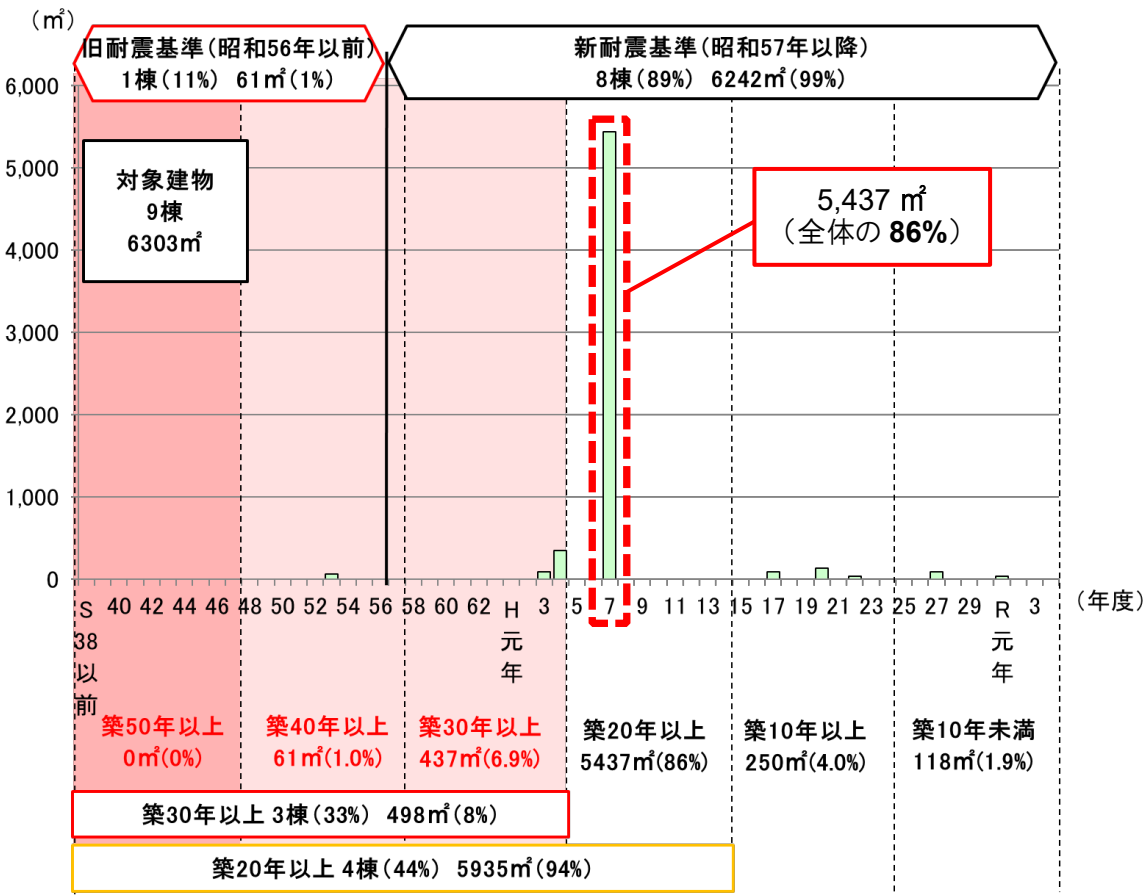


図 3-4 行政系施設の建築年度別整備状況（延床面積）

3.1.4 将来の更新コストの予測

改築と大規模改造による従来型の更新を実施した場合の更新コストを試算します。
試算条件は、表 3-3 のように設定します。

表 3-3 対象施設維持・更新コスト（従来型）試算条件

施設区分	工種	周期	単価
行政系施設	改築	40 年	400,000 円/㎡
	大規模改造	20 年	100,000 円/㎡

- ※ 改築周期、大規模改造周期は、学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書に基づき設定
- ※ 改築単価は、大山崎町公共施設等総合管理計画に基づき設定
- ※ 大規模改造単価は、学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書に基づき、（改築単価×25%）で算出
- ※ 維持修繕費及び光熱水費・委託費は、過去 5 年間のコスト状況に基づき設定

従来型で管理した場合の更新コストを図 3-5 に示します。

今後 40 年間の年間平均コストは約 102.2 百万円で、総額は、約 4,087 百万円になると想定されます。

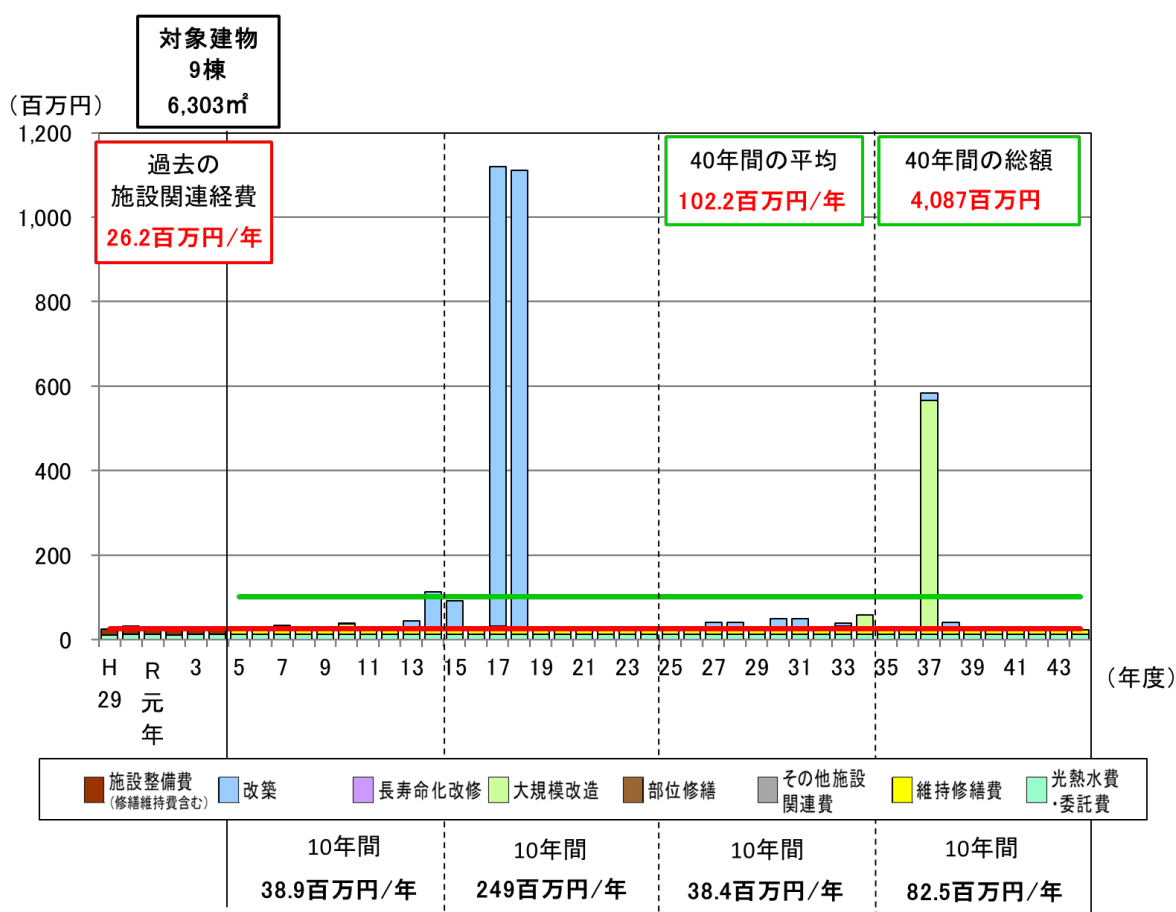


図 3-5 今後の維持・更新コスト（従来型）

3.2 行政系施設の老朽化状況

3.2.1 劣化状況の把握

対象施設の劣化状況を把握するため、簡易劣化診断調査を実施し、施設の劣化状況を評価します。劣化状況の把握は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成 29 年 3 月、文部科学省）（以下、「解説書」という。）」に基づき、「構造躯体の健全性」と「構造躯体以外の劣化状況」の 2 つの視点から評価します。

《劣化状況の把握の概要》

構造躯体の健全性：

施設を長期間にわたり使用していくために必要となる安全性を確保するためには、構造躯体が健全である必要があります。耐震基準、耐震性能及び躯体のコンクリート圧縮強度や躯体の劣化状況を基に、躯体の健全性を確認します。

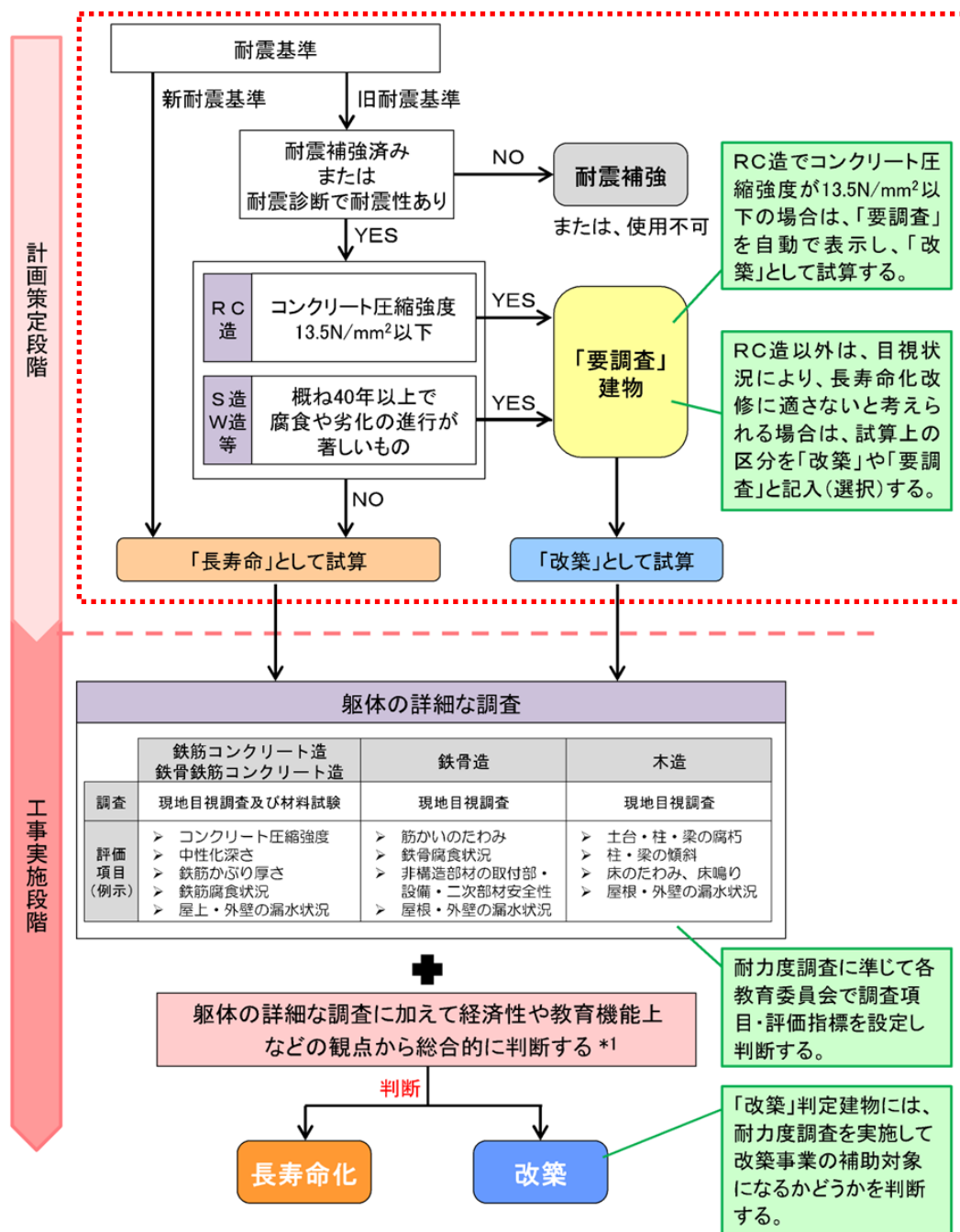
構造躯体以外の劣化状況：

今後の維持・更新に係る改修の計画を検討するためには、施設の老朽化状況を把握する必要があります。施設ごとの部位・設備等の劣化状況を把握し、建築の専門家による評価を実施します。

(1) 構造躯体の健全性

構造躯体の健全性を把握し、対象施設の長寿命化の可否を判定します。

各施設の長寿命化の可否は、解説書に記載されている図 3-6 のフロー（点線枠内）を参考に判定します。



*1 例えば、時を重ねて活用され続けた木造建物等は、それ自体が文化財的価値を有することも多く、改築に際しては、こうした観点からの検討も別途行う必要がある。

出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

図 3-6 長寿命化の判定フロー

(2) 構造躯体以外の劣化状況等の評価

現地での目視調査等を実施し、「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上」「電気設備」「機械設備」の5つの部位に関してA～Dの4段階評価を行い、健全度を算出しました。

劣化状況評価のランクを表 3-4 に示します。A～D のランクは、図 3-7 に示す解説書の考え方を参考にしています。

表 3-4 健全度評価のランク

評価		状態
A	ほぼ健全	特に修繕上問題となる事項がない状態
B	軽微な劣化	経年相応の軽微な劣化が見られる状態（要経過観察）
C	修繕最適時	数年内で修繕が望まれる状態（計画最適時）
D	早急な対処要	安全面や快適性の維持のため早期の修繕が必要な状態

評価基準			経過年数による評価		
目視による評価【屋根・屋上、外壁】			【内部仕上げ、電気設備、機械設備】		
評価	基準		評価	基準	
良好	A	概ね良好	A	20年未満	
	B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	B	20～40年	
	C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)	C	40年以上	
劣化	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	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合	

出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

図 3-7 劣化状況評価の評価基準（参考）

(3) 劣化状況の評価結果

行政系施設の劣化状況評価について表 3-5 に示します。

表 3-5 行政系施設の劣化状況評価

通し 番号	建物基本情報						構造躯体の健全性						劣化状況評価					
	施設名	構造	階数	延床 面積 (㎡)	建築年度		耐震安全性			長寿命化判定			屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 (100点 満点)
					西暦	和暦	基準	診断	補強	調査 年度	圧縮 強度 (N/mm ²)	試算上 の区分						
1	大山崎町役場	RC	4	5,437	1995	H7	27	新	-	-	-	長寿命	B	B	B	B	B	75
2	庁舎別館(シルバー 人材センター事務 所)	LGS	2	133	2008	H20	14	新	-	-	-	長寿命	B	B	B	B	B	75
3	清掃庁舎	S	2	347	1992	H4	30	新	-	-	-	長寿命	C	B	C	C	C	50
4	大山崎町消防団第1 分団詰所	S	1	84	2005	H17	17	新	-	-	-	長寿命	B	B	B	B	B	75
5	大山崎町消防団第2 分団詰所	S	1	85	2015	H27	7	新	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100
6	大山崎町消防団第3 分団詰所	S	2	61	1978	S53	44	旧	-	-	-	長寿命	C	D	C	C	C	31
7	消防防災倉庫	S	1	90	1991	H3	31	新	-	-	-	長寿命	B	B	B	B	-	75
8	水防倉庫(桂川右 岸)	LGS	1	33	2010	H22	12	新	-	-	-	長寿命	B	B	B	-	-	75
9	水防倉庫(小畑川右 岸)	LGS	1	33	2019	R元	3	新	-	-	-	長寿命	A	A	A	-	-	100

※ 試算上の区分(長寿命化)の定義

長寿命化：建物を将来にわたって長く使い続けるために耐用年数を延ばすこと。

(物理的な不具合を直し耐久性を高めることに加え、機能や性能を求められる水準まで引き上げること)

※ 大山崎町消防団第3分団詰所は、簡易劣化診断調査結果等による施設の状況を踏まえ、試算上の区分を「長寿命」とした。

3.2.2 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）

大規模改造に加え、長寿命化改修による計画的な更新を実施した場合の更新コストを試算します。試算条件を表 3-6 に示します。

表 3-6 対象施設維持・更新コスト（長寿命化型）試算条件

施設区分	工種	周期	単価
行政系施設	改築	80 年	400,000 円/㎡
	長寿命化改修	40 年	240,000 円/㎡
	大規模改造	20 年	100,000 円/㎡
	部位修繕	今後 10 年以内	

※ 改築周期、大規模改造周期は、学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書に基づき設定

※ 改築単価は、大山崎町公共施設等総合管理計画に基づき設定

※ 長寿命化改修単価、大規模改造単価は、学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書に基づき、それぞれ（改築単価×60%）、（改築単価×25%）で算出

※ 維持修繕費及び光熱水費・委託費は、過去 5 年間のコスト状況に基づき設定

長寿命化型で管理した場合の試算結果を図 3-8 に示します。

今後 40 年間の年間平均コストは約 78 百万円で、総額は、約 3,103 百万円になります。

また、今後 40 年間における維持・更新コストの総額は、従来型よりも約 984 百万円の縮減効果が得られています。

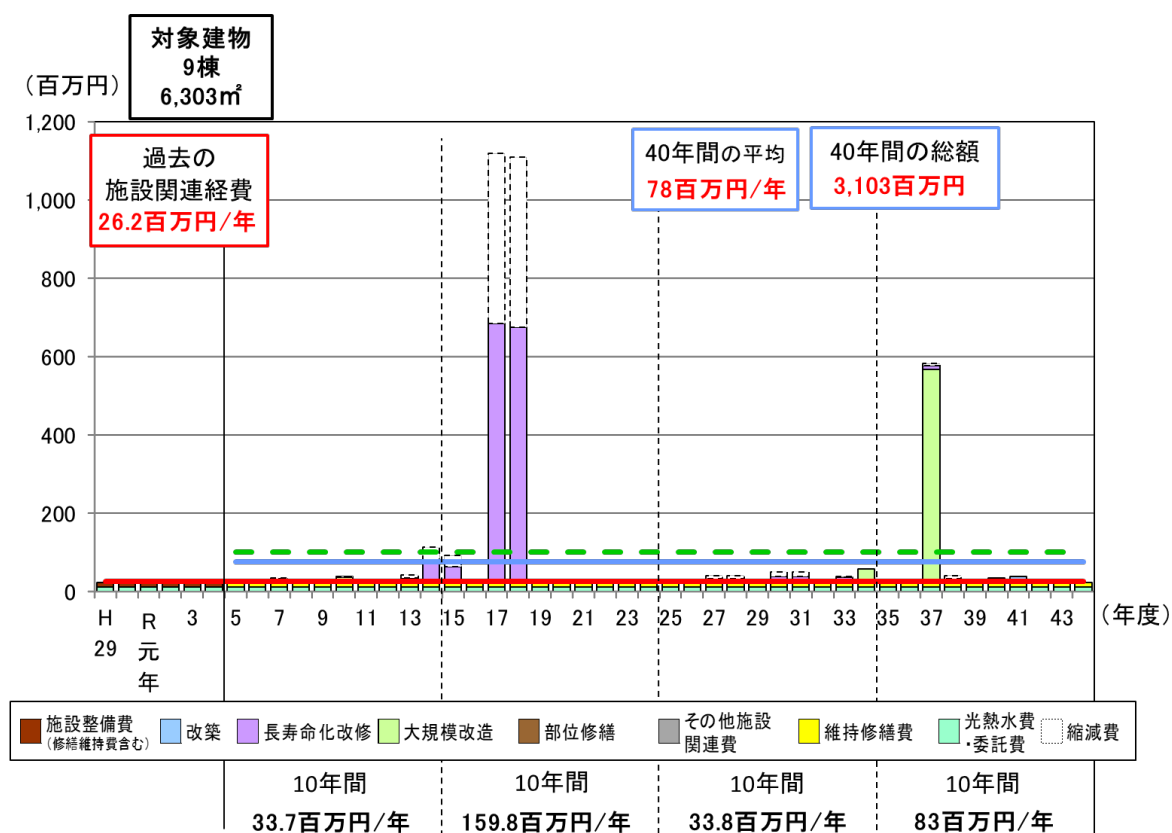


図 3-8 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）

4 行政系施設整備の基本的な方針等

4.1 現状と課題のまとめ

前述までにおける現状を踏まえた行政系施設の課題は、以下のとおりです。

(1) 地域のニーズや社会情勢に対応した施設保有量の適正化

人口ビジョンによると、本町の人口は令和 2 年（2020 年）頃まで緩やかに増加し、その後は減少傾向となることが予想されています。また、年少人口や生産年齢人口の割合は減少し、老年人口の割合が増加することが予想されています。

そのため、人口の減少や人口構成の変化により、行政系施設の提供するサービスに対する効果（費用対効果）が低下することが考えられます。

行政系施設の費用対効果を踏まえた無駄のないサービスを提供するため、施設の集約による施設保有量の適正化が求められます。

(2) 施設の安全性の確保、機能性の向上

旧耐震基準の施設は 1 施設のみですが、9 施設中 4 施設で築 20 年以上が経過しており、近い将来、施設の老朽化や設備機器の陳腐化が進むことが想定されます。

行政系施設は、町民の住みよいまちづくりを支えるための重要な役割を担っているため、安全性の確保や機能性の向上が求められます。

(3) 維持管理・更新に係るコストの縮減・平準化

施設の安全性の確保、機能性の向上が求められる一方で、本町の厳しい財政状況により、適切な維持管理・更新ができていない状況です。

今後もさらに厳しい財政状況が続くと想定されるため、行政系施設の適切な維持管理・更新ができるように、維持管理・更新に係るコストを縮減する必要があります。

また、対象施設の延床面積全体の 86%を占める大山崎町役場は、築 27 年が経過し、施設の更新のタイミングで財政負担が大きくなることが想定されます。

施設の更新による財政負担の増大を軽減するために、一年あたりの維持管理・更新に係るコストを平準化する必要があります。

4.2 行政系施設整備の基本的な方針

4.2.1 行政系施設個別施設計画の基本方針

本計画の基本方針は、総合管理計画にある公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針、施設類型ごとの管理に関する基本方針に基づき設定します。

本計画の基本方針は、以下のとおりです。

- 行政系施設は、誰もが安心、安全に利用できることが求められていることから、計画的・効率的な修繕への転換を進め、中長期的な視点に立った計画的な維持管理に努めることにより、ライフサイクルコストの縮減を目的とした長寿命化を進めます。
- 行政系施設の整備にあたっては、需要に応じた多様なサービス運営、バリアフリー対策の充実等の社会・地域ニーズへの対応を視野に入れた整備を検討します。

4.2.2 行政系施設の規模・配置計画等の方針

本計画で検討している行政系施設については、現在の規模及び配置を維持することを基本とし、適切に維持管理を行います。今後は、他の施設機能との複合化や集約の検討を進めていきます。

また、新たに建設する行政系施設についても本計画の基本方針を基にします。

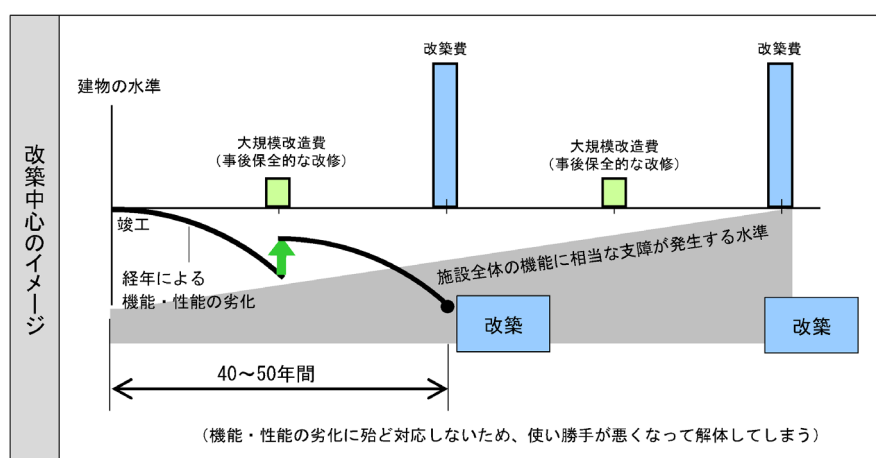
4.3 改修等の基本的な方針

4.3.1 施設の維持・更新に係る基本的な考え方

解説書によると、これまでの施設の維持・更新に係る基本的な考え方（従来型）は、建築後 20 年程度で不具合が発生した後に大規模改造を実施し、建築後 40～50 年程度で改築する方式が示されています。

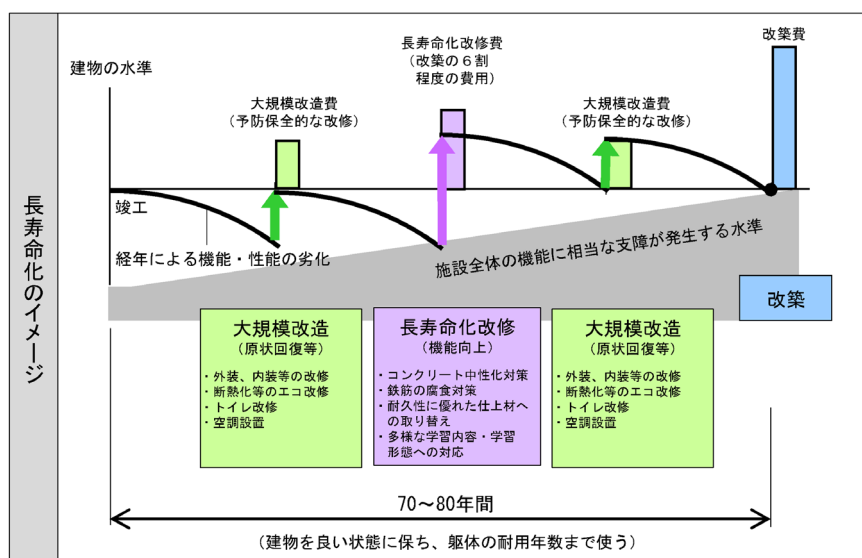
今後の施設の維持・更新に係る基本的な考え方（長寿命化型）は、建築後 40～50 年程度で長寿命化改修を実施し、施設全体の機能に相当な支障が発生する水準時期にあたる 80 年程度まで施設を利用する考え方に基づき、施設の維持・更新を行います。

従来型のサイクルイメージを図 4-1 に、長寿命化型のサイクルイメージを図 4-2 に示します。



出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

図 4-1 従来型のサイクルイメージ



出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

図 4-2 長寿命化型のサイクルイメージ

4.3.2 長寿命化の方針

本町の行政系施設の大半が、今後 30 年以内に改築の時期を迎えますが、本町の厳しい財政状況の下では、従来の改築を中心とした老朽化対策では対応しきれない状況にあります。中長期的な維持管理等に係るトータルコストの縮減・予算の平準化を図るために、改築よりも工事単価が安価な長寿命化改修への転換を図ります。必要に応じて財政状況と費用対効果を検証し、長寿命化改修の実施の有無、周期・改修メニューを検討します。

4.3.3 目標耐用年数、改修周期の設定

本町の行政系施設は、長寿命化の方針に基づき、建築後 80 年まで使用することを目標に、大規模改造周期を 20 年（竣工より 20 年、60 年）、長寿命化改修周期を 40 年（竣工より 40 年）で実施することを基本とします。（表 4-1）

表 4-1 目標使用年数及び改修周期

目標使用年数	大規模改造の周期	長寿命化改修の周期
80 年	築 20 年/ 60 年	築 40 年

5 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

5.1 改修等の整備水準

対象施設の実態や方針を踏まえ、今後の行政系施設の整備項目と整備水準を表 5-1 のように設定します。

なお、実際の対象施設の更新や改修の際には、本計画において設定した整備項目と整備水準を基に具体的に検討します。

表 5-1 主要な整備項目に関する水準

整備項目	整備水準
屋根・屋上	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水は、原則として、既存の防水仕様は撤去・更新し、長寿命で耐久性に優れた材料・工法を選定します。選定に際しては、今後の供用年数を考慮し費用対効果が高い材料・工法を採用します。ただし、防水工事を実施済である施設においては、老朽度の程度に応じて維持、もしくは既存防水層の撤去を最低限に留める工法（かぶせ工法等）を検討します。 ・金属屋根は、著しい老朽化や漏水等が見られる場合は撤去・更新します。長寿命で耐久性に優れた材料・工法を選定し、老朽化の程度が軽微なものは再使用します。
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・RC造の施設の外壁は、中性化試験を実施した上で中性化の進行状況に応じた中性化抑制対策を行います。 ・外壁はクラック、欠損など適切な補修を行い、外壁仕上は長寿命で耐候性に優れた材料・工法を選定します。選定に際しては、今後の供用年数を考慮し費用対効果が高い材料・工法を採用します。また、色調は周辺環境との調和に配慮します。 ・S造の施設の外壁は、鋼板の腐食や塗装の剥がれ、外壁パネルの劣化状況に応じた補修を行い、現在の仕上状態を維持できるようにします。 ・アスベスト含有建材を使用可能性がある場合には、法定のアスベスト調査を実施の上で、改修のタイミングで除去等の対策を実施します。
内部仕上	<ul style="list-style-type: none"> ・内部仕上は、各室の用途や利用特性に配慮し、長寿命で耐候性に優れた材料・工法を選定します。選定に際しては、今後の供用年数を考慮し費用対効果が高い材料・工法を採用します。 ・現在の仕上状態を維持できるようにします。 ・アスベスト含有建材を使用可能性がある場合には、法定のアスベスト調査を実施の上で、改修のタイミングで除去等の対策を実施します。
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・照明設備のLED化や人感センサーの導入など、省電力化やランニングコストの低減に配慮した省エネルギー効果の高い機器を選定します。 ・既設の非常灯については、耐用年数でバッテリーを交換します。
機械設備	<ul style="list-style-type: none"> ・空調設備は、各施設の用途や利用特性に配慮し、エネルギーの有効利用を図った計画とします。 ・その他機械設備は、CO₂の削減やランニングコストの低減に配慮した省エネルギー効果の高い機器を選定します。

5.2 維持管理の項目・手法等

行政系施設の一部においては、従来の主な点検・調査として法令で義務付けられている建築基準法第12条点検や設備機器の定期点検等があります。今後、予防保全型の施設管理を推進していくにあたって、建物の劣化状況を的確に把握することが不可欠となります。

そのため、建築基準法12条点検とは別に、目視による老朽化調査を行うことで、老朽箇所や危険箇所を早期に発見し、適切な修繕を早期に実施することが可能となります。

老朽化調査にあたっての評価項目を定めた老朽度調査マニュアルを作成し、定期的に点検・調査を実施します。

表 5-2 維持管理の項目・手法・周期

点検・調査	調査者	調査項目	実施年度（イメージ）							
			R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	…
建築基準法第12条点検※	一級建築士等有資格者	「特定建築物定期調査業務基準」による	●	●	●	●	●	●	●	…
老朽化調査	専門業者等町職員	「特定建築物定期調査業務基準」による	●	●		●	●		●	…
設備機器定期点検	専門業者等	設備機器に関する法令に準拠する	設備機器ごとに定期点検							…
日常点検	施設管理者等	—	●	●	●	●	●	●	●	…

※ 建築は3年ごと、建築設備は1年ごとに点検を実施

6 長寿命化の実施計画

6.1 改修等の優先度判定と実施計画

「第4章 行政系施設整備の基本的な方針等」において、行政系施設では、大規模施設の更新による財政負担の増大を軽減するために、一年あたりの維持管理・更新に係るコストを平準化する必要があることを示しています。

改修サイクルどおりに改修を実施すると、年度によって財政負担に差が生じます。今後10年間の長寿命化の実施計画を検討するにあたっては、施設の維持管理・更新に優先度を設定し、優先度の高低により維持管理・更新の時期を調整します。単年度あたりの維持管理・更新に係る費用を平準化することで、計画の実効性を高めます。

6.1.1 優先順位の考え方

(1) 改築・長寿命化改修・大規模改造・部位修繕の優先度判定

改築・長寿命化改修・大規模改造・部位修繕の優先度は、築年数に基づく改修周期により判定します。優先度の判定基準と実施時期を表6-1に示します。

表 6-1 改築・長寿命化改修・大規模改造・部位修繕の優先度判定基準と実施時期

優先度	判定基準	実施時期
高	短期（5年以内）に実施が必要な事業 簡易劣化診断調査の評価が「D」の部位	令和5年度～令和9年度
中	中期（6～10年以内）の内に実施が必要な事業 簡易劣化診断調査の評価が「C」の部位	令和10年度～令和14年度
低	長期（11～40年以内）の内に実施が必要な事業	令和15年度～令和44年度
－	40年目以降に実施、または実施が不要な事業	令和45年度以降

(2) 詳細な部位修繕事業の優先度判定

本計画の対象施設のうち、RC造の施設においては、詳細な部位修繕事業の優先度を設定することとし、各部位の簡易劣化診断調査の結果により判定します。優先度の判定基準と実施時期を、表6-2に示します。

表 6-2 詳細な部位修繕事業の優先度判定基準と実施時期

優先度	判定基準	実施時期
法定	主として人命、安全に関する事項、法令点検指摘事項等に対して緊急に修繕あるいは更新が必要な部位	なるべく早期に実施
高	簡易劣化診断調査の評価が「D」の部位	おおよそ3年以内 (令和5年度～令和7年度)
中	簡易劣化診断調査の評価が「C」の部位	おおよそ10年以内 (令和8年度～令和14年度)
低	簡易劣化診断調査の評価が「B」の部位	経過観察
－	簡易劣化診断調査の評価が「A」の部位	

6.1.2 判定基準を踏まえた優先整備の決定

これまでの内容を踏まえ、修繕事業ごとの優先度を設定しました。その結果を表 6-3 に示します。

表 6-3 修繕事業の優先度

：事業の実施時期が、実施計画期間外である事業

施設名	施設の長寿命化に係る更新事業		詳細な部位修繕事業	
	項目	優先度	項目	優先度
大山崎町役場	改築	—	—	—
	長寿命化改修	低		
	大規模改造	低		
	部位修繕	—	屋上・屋根改修（屋上防水）	低
			外壁改修（外壁塗装等）	低
			内装改修（クロス、シーツの張替え）	低
			電気設備更新（LED 化）	低
			機械設備更新（空調機更新）	低
庁舎別館（シルバー人材センター）	改築	—	—	—
	長寿命化改修	低		
	大規模改造	中		
	部位修繕	—		
清掃庁舎	改築	—	—	—
	長寿命化改修	中		
	大規模改造	低		
	部位修繕	—		
大山崎町消防団第 1 分団詰所	改築	—	—	—
	長寿命化改修	低		
	大規模改造	高		
	部位修繕	—		
大山崎町消防団第 2 分団詰所	改築	—	—	—
	長寿命化改修	低		
	大規模改造	低		
	部位修繕	—		
大山崎町消防団第 3 分団詰所	改築	低	—	—
	長寿命化改修	高		
	大規模改造	低		
	部位修繕	—		
消防防災倉庫	改築	—	—	—
	長寿命化改修	中		
	大規模改造	低		
	部位修繕	—		
水防倉庫（桂川右岸）	改築	—	—	—
	長寿命化改修	低		
	大規模改造	中		
	部位修繕	—		
水防倉庫（小畑川右岸）	改築	—	—	—
	長寿命化改修	低		
	大規模改造	低		
	部位修繕	—		

6.2 長寿命化の実施計画

これまでの内容を踏まえ、長寿命化型の試算に基づき、10 年間の実施計画を表 6-4 に示します。

表 6-4 長寿命化の実施計画（10 年間）

➡ : 事業実施時期

施設名	事業項目	事業名	実施年度										
			R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13	R 14	
大山崎町役場	長寿命化改修	—		➡									
清掃庁舎				➡									
大山崎町消防団第 3 分団詰所				➡									
消防防災倉庫				➡									
庁舎別館（シルバー人材センター）	大規模改造	—		➡									
大山崎町消防団第 1 分団詰所				➡									
水防倉庫（桂川右岸）				➡									

※ 各施設の実施事業・実施時期は、本計画策定時の見通しであり、今後、状況に応じて変更する可能性があります。

6.3 長寿命化のコストの見通し ～維持・更新の課題と今後の方針～

今後 10 年間の実施計画を反映した長寿命化のコストの見通しを図 6-1 に示します。

消防団詰所、水防倉庫については、規模が小さいことから必要に応じて、劣化箇所の部位修繕や外壁改修・屋根改修等の長寿命化改修を実施します。

また、大山崎町役場、清掃庁舎については、令和 12 年度（2030 年度）～令和 15 年（2033 年度）に改修費用が集中することから、他の公共施設との時期を考慮した改修計画の検討及び予算確保が必要となります。

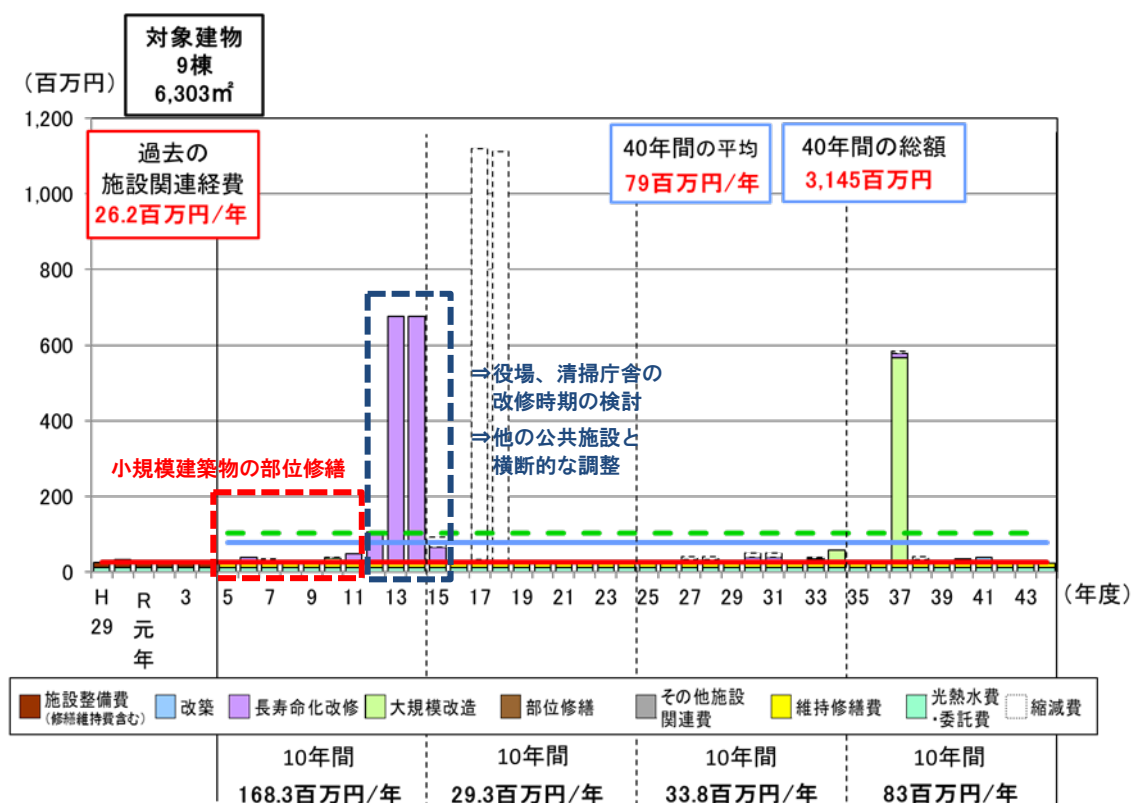


図 6-1 実施計画の反映結果

7 長寿命化計画の継続的運用方針

7.1 情報基盤の整備と活用

総合管理計画に基づき、行政系施設に関する現状や点検・修繕などの情報を把握するため、定期的に更新・反映するデータベースの構築を検討します。さらに、これらの情報を全庁的に共有し、将来的な施設の一元的・総合的な維持管理の推進が可能なものとして整備します。

なお、データベースは行政系施設単体で実施するのではなく、全庁的な連携により構築します。

これにより、対象施設の利用・運営・コスト情報を正確に把握し、費用対効果や将来的な更新費用などを適切に分析し、行政系施設をはじめとした公共施設等に関するマネジメントを着実に推進します。

7.2 推進体制等の整備

行政系施設は、関係部局と連携を図りながら、本計画の推進に全庁的に取り組んでいきます。また、庁内会議等を活用しながら、今後の行政系施設を含む公共施設等のあり方について検討していきます。

7.3 フォローアップ

本計画を着実に進めていくためには、PDCA（PLAN：計画・DO：実行・CHECK：検証・ACTION：改善）サイクルによるフォローアップを実施します。

そのため、本計画については、10年間の計画期間ではありますが、社会的情勢の変化や町民ニーズ等の要請に応じて、適切な時期の改訂を検討します。

大山崎町行政系施設個別施設計画

発行日 令和 5 年（2023 年）3 月

発 行 大山崎町 総務部 総務課

〒 618 - 8501 京都府乙訓郡大山崎町字円明寺小字夏目 3 番地

電 話 075 - 956 - 2101（代表）