

早川町公共施設個別施設計画

令和2年3月

早 川 町

目 次

第1章 計画の目的等	1
1.1 目的	1
1.2 位置づけ	1
1.3 計画期間	1
1.4 対象施設	2
1.5 対象施設の現状	4
第2章 劣化状況調査及び劣化度評価	5
2.1 劣化状況調査	5
2.2 劣化度評価	5
第3章 長寿命化等の基本方針	10
3.1 長寿命化の考え方	10
3.2 長寿命化の対象建物	11
3.3 目標使用年数の設定	14
3.4 長寿命化対策	15
3.5 施設整備の水準	19
第4章 修繕・更新等費用の見通し	21
4.1 算定条件	21
4.2 算定結果	23
第5章 施設類型別長寿命化計画	26
5.1 社会教育コミュニティ施設	26
5.2 スポーツ施設	34
5.3 町民文化施設	37
5.4 子育て支援施設	39
5.5 福祉施設	41
5.6 その他（観光施設を含む）	43
第6章 継続的運用方針	48
6.1 情報基盤の整備と活用	48
6.2 推進体制等の整備	48
6.3 フォローアップ	48

第1章 計画の目的等

1.1 目的

本計画は、「早川町公共施設等総合管理計画（平成 28 年）」を推進するための具的な取り組みを示すものです。また、施設利用者が安全かつ安心して公共施設を利用できるように、建物の安全性及び機能性を維持し長寿命化を図るとともに、修繕・更新等費用の将来の見通しを把握し、財政負担の平準化や縮減を図りながら、計画的な保全を進めることを目的とします。

1.2 位置づけ

本計画は、上位計画である「早川町公共施設等総合管理計画」に基づき、公共施設の計画的な保全に関する事項を示すと同時に、関係省庁の要請を受けて施設所管課が策定する個別施設計画と相互に整合性を図ることで、公共施設等全体の保全を適切に推進していきます。

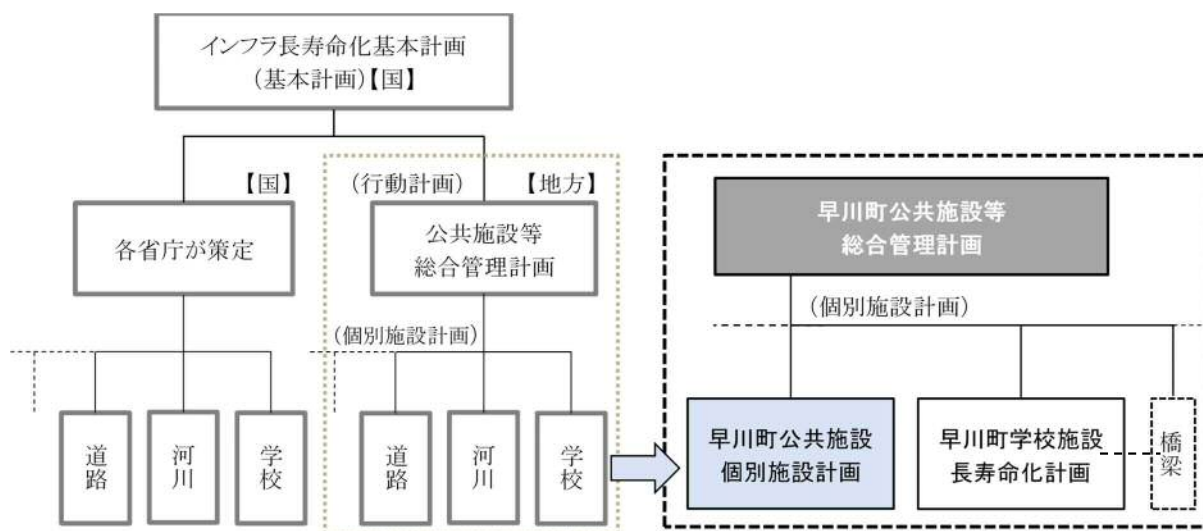


図 1-1 本計画の位置づけ

1.3 計画期間

本計画の計画期間は、「早川町公共施設等総合管理計画」の計画期間 40 年を踏まえ、令和 2 (2020) 年度から令和 38 (2056) 年度までの 37 年間とします。なお、維持・更新等コストの試算期間は 40 年間とします。

また、上位計画等の見直しや社会情勢の変化などの状況に応じて、適宜見直しを行うものとします。

1.4 対象施設

本計画で対象とする施設は、本町が保有する公共施設 155 棟のうち、施設の規模、築年数、用途等を考慮して抽出した下記の 60 棟とします。なお、学校施設や公営住宅は別途計画を策定するため、対象外としています。

表 1-1-1 本計画の対象施設

施設分類		棟名（建物名）	建築年 （西暦）	築年数	延べ面積 （㎡）	構造
社会教育コミュニティ 施設	1	交流促進センター	1995	24	1,262.59	RC造
	2	早川町民会館	1979	40	1,489.26	RC造
	3	西山地区公民館	1988	31	219.44	W造
	4	初鹿島公民館	1973	46	69.50	W造
	5	小縄公民館	1983	36	93.37	W造
	6	高住公民館（地区・集落兼）	1980	39	299.94	W造
	7	赤沢公民館	1993	26	149.90	W造
	8	葉袋公民館	1980	39	77.70	W造
	9	千須和公民館	2003	16	141.30	W造
	10	千須和多目的集会所	1989	30	108.15	W造
	11	樽坪公民館	1983	36	86.90	W造
	12	笹走公民館	1977	42	82.60	W造
	13	塩之上公民館	1995	24	134.98	W造
	14	古屋公民館	1992	27	72.52	W造
	15	大島公民館	1985	34	183.00	W造
	16	久田子公民館	1997	22	93.57	W造
	17	戸川公民館	1970	49	55.50	W造
	18	馬場公民館	1995	24	89.43	W造
	19	老平公民館	1976	43	117.30	W造
	20	本村公民館	1992	27	165.28	W造
	21	本村公民館（雨畑出張診療所）	1975	44	139.11	W造
	22	室畑公民館	1968	51	115.00	W造
	23	柳島公民館	2002	17	41.90	W造
	24	草塩公民館	1993	26	115.00	W造
	25	都川地区公民館京ヶ島分館	1989	30	217.79	W造
	26	都川地区公民館保分館	1981	38	171.00	W造
	27	白石公民館	2008	11	45.55	W造
	28	黒西公民館	1967	52	126.70	W造
	29	早川公民館	1979	40	122.50	W造
	30	大原野公民館	1967	52	74.40	W造
	31	塩島公民館	1987	32	217.40	W造
	32	中洲公民館	1979	40	195.90	W造
	33	新倉公民館	1981	38	156.60	RC造
	34	茂倉公民館	1973	46	212.30	W造
	35	下湯島公民館	1964	55	216.00	W造
	36	西山地区公民館温泉分館	1991	28	214.47	W造
	37	奈良田公民館	1962	57	437.20	W造
	38	細稲公民館	1977	42	55.50	W造
	39	雨畑地区多目的集会施設	1986	33	188.60	W造

表 1-1-2 本計画の対象施設（つづき）

施設分類		棟名（建物名）	建築年 （西暦）	築年数	延べ面積 （㎡）	構造
スポーツ施設	40	五箇町民体育館	1965	54	400.00	RC造
	41	硯島町民体育館	1976	43	471.00	RC造
	42	早川町民体育館	1979	40	1,465.00	RC造
	43	三里町民体育館	1969	50	448.00	RC造
	44	西山町民体育館	1968	51	465.00	RC造
町民文化施設	45	早川町郷土資料館	1980	39	458.00	W造
	46	早川町歴史民俗資料館	1983	36	338.28	RC造
子育て支援施設	47	早川南保育所	1983	36	222.10	RC造
福祉施設	48	早川町総合福祉センター	1995	24	1,646.85	RC造
	49	早川町保健センター	1983	36	425.06	RC造
その他（観光施設を含む）	50	南アルプスプラザ	1985	34	272.83	W造
	51	ヴィラ雨畑（宿泊棟・食堂棟）	1985	34	883.47	RC造
	52	雨畑硯の里「硯匠庵」	1999	20	563.51	RC造
	53	早川町高齢者生産活動センター （管理棟）	1979	40	314.60	RC造
	54	早川町高齢者生産活動センター （作業棟）	1980	39	429.88	RC造
	55	ジビエ処理加工施設（旧手作りハム工場）	1987	32	219.73	RC造
	56	野鳥公園	1993	26	283.00	W造
	57	ヘルシー美里	1990	29	786.92	W造
	58	三共診療所	1971	48	200.82	W造
	59	奈良田緑地等管理中央センター	1982	37	350.08	W造
	60	南アルプス山岳写真館	1991	28	314.70	RC造

RC造：鉄筋コンクリート造 W造：木造

1.5 対象施設の現状

本計画の対象施設の約72%は、平成2（1990）年以前に建築され、築年数30年以上となっています。10年後には、ほぼすべての施設が築年数30年以上となります。

施設分類別にみると、社会教育コミュニティ施設とスポーツ施設は、築年数40年以上の割合が高くなっています。社会教育コミュニティ施設については、公民館が集落ごとに存在し、老朽化が進行しています。スポーツ施設については、町民体育館が各地区に存在し、計5施設ありますが、すべて築年数40年以上であり、老朽化が進行しています。

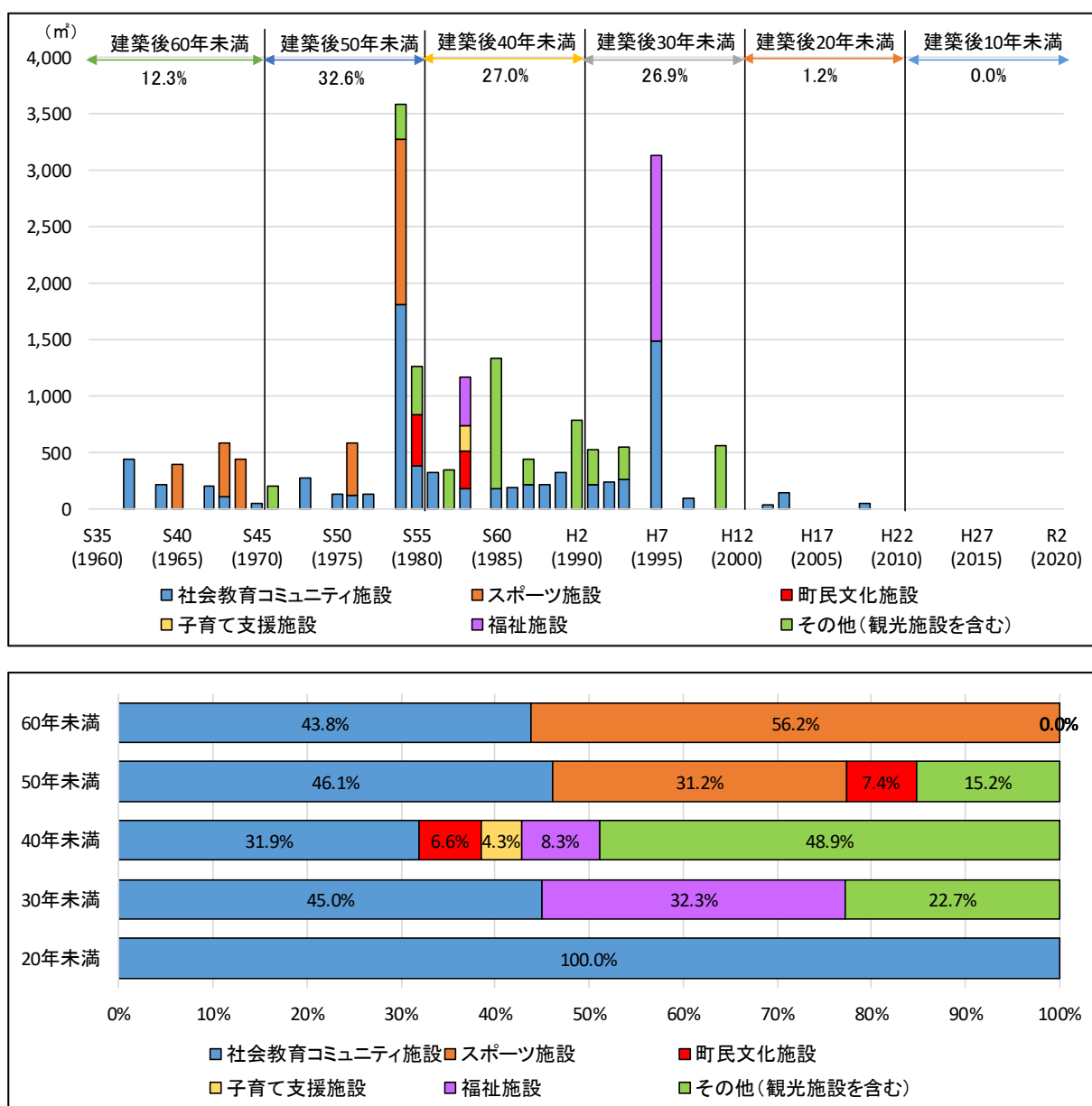


図 1-2 対象施設の建築年度別整備状況（延床面積ベース）

第2章 劣化状況調査及び劣化度評価

2.1 劣化状況調査

(1) 劣化状況調査の概要

劣化状況調査マニュアルに基づき、下表に示す項目について、目視による劣化状況調査を実施しています（令和元年10～11月）。

表 2-1 主な調査項目

部位・設備	主な調査項目
構造部	ひび割れ、さび汁、白華、鉄筋露出、欠損等
建築部位	
屋根・屋上	屋上床面のひび割れ・浮き・剥離・摩耗等、目地・シーリング材の損傷等、排水溝・排水口・雨樋のつまり等
外壁	外壁仕上材の剥落・白華・ひび割れ・浮き・さび・変形等、目地・シーリング材の損傷等
内部	天井・壁の漏水跡、天井・壁・床の仕上材の浮き・たわみ・ひび割れ・剥落・損傷等
機械設備	給排水設備、空調・換気設備、衛生設備、消防設備の不具合等
電気設備	受変電設備、照明器具の不具合等

2.2 劣化度評価

(1) 劣化度評価の方法

劣化度評価の方法は、劣化状況調査項目を下表のような評価基準に基づき評価しています。

表 2-2 部位別修繕等の優先度

良好 劣化	評価	基準	修繕等の優先度
	A	おおむね良好	低
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	普通
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	優先
	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	最優先

(2) 劣化度評価の結果

① 総合評価点

劣化度評価の結果は、下表に示すとおりです。築年数の経過とともに、建物の劣化が進行するため総合評価点が低くなる傾向にあります。総合評価点の低い建物については、劣化が進行しているため、優先的に修繕や更新等を行うなどの対策が求められます。同時に、総合評価点の高い建物については、今後も安全に長期利用ができるように保全に取り組んでいく必要があります。

表 2-3-1 劣化度評価結果

棟名（建物名）		建築年 （西暦）	築年数	延べ面積 （㎡）	構造	劣化度評価						
						構造部	屋根・ 屋上	外壁	内部	機械設 備	電気設 備	総合評 価点
1	交流促進センター	1995	24	1,262.59	RC造	B	B	B	B	B	B	727
2	早川町民会館	1979	40	1,489.26	RC造	B	C	C	C	C	C	450
3	西山地区公民館	1988	31	219.44	W造	B	C	B	B	B	B	605
4	初鹿島公民館	1973	46	69.50	W造	B	B	B	C	C	C	570
5	小縄公民館	1983	36	93.37	W造	B	B	C	B	B	B	605
6	高住公民館（地区・集落兼）	1980	39	299.94	W造	B	B	C	B	B	B	605
7	赤沢公民館	1993	26	149.90	W造	B	B	C	B	B	B	605
8	葉袋公民館	1980	39	77.70	W造	B	B	C	B	B	B	605
9	千須和公民館	2003	16	141.30	W造	B	B	B	A	A	A	783
10	千須和多目的集会所	1989	30	108.15	W造	B	B	C	B	B	B	605
11	樽坪公民館	1983	36	86.90	W造	B	B	B	B	B	B	675
12	笹走公民館	1977	42	82.60	W造	B	C	C	C	C	C	430
13	塩之上公民館	1995	24	134.98	W造	B	B	B	B	B	B	675
14	古屋公民館	1992	27	72.52	W造	B	B	B	B	B	B	675
15	大島公民館	1985	34	183.00	W造	B	B	B	B	B	B	675
16	久田子公民館	1997	22	93.57	W造	B	B	B	B	B	B	683
17	戸川公民館	1970	49	55.50	W造	B	B	B	B	B	B	675
18	馬場公民館	1995	24	89.43	W造	B	B	B	B	B	B	675
19	老平公民館	1976	43	117.30	W造	B	C	C	C	C	C	430
20	本村公民館	1992	27	165.28	W造	B	B	B	C	B	B	640
21	本村公民館（雨畑出張診療所）	1975	44	139.11	W造	B	D	D	D	C	C	280
22	室畑公民館	1968	51	115.00	W造	－	－	－	－	－	－	－
23	柳島公民館	2002	17	41.90	W造	B	B	B	A	A	A	779
24	草塩公民館	1993	26	115.00	W造	C	B	B	B	B	B	605
25	都川地区公民館京ヶ島分館	1989	30	217.79	W造	B	B	B	B	B	B	675
26	都川地区公民館保分館	1981	38	171.00	W造	B	B	C	B	B	B	605
27	白石公民館	2008	11	45.55	W造	B	A	B	A	A	A	854
28	黒西公民館	1967	52	126.70	W造	B	C	C	C	C	C	430
29	早川公民館	1979	40	122.50	W造	B	B	C	C	C	C	500
30	大原野公民館	1967	52	74.40	W造	B	C	C	D	C	C	400
31	塩島公民館	1987	32	217.40	W造	B	B	C	C	B	B	570
32	中洲公民館	1979	40	195.90	W造	B	C	C	C	C	C	430
33	新倉公民館	1981	38	156.60	RC造	B	C	D	D	B	B	434
34	茂倉公民館	1973	46	212.30	W造	B	C	C	C	C	C	430
35	下湯島公民館	1964	55	216.00	W造	B	C	C	D	C	C	400
36	西山地区公民館温泉分館	1991	28	214.47	W造	B	B	B	C	B	B	640
37	奈良田公民館	1962	57	437.20	W造	B	D	C	D	C	C	340
38	細稲公民館	1977	42	55.50	W造	－	－	－	－	－	－	－
39	雨畑地区多目的集会施設	1986	33	188.60	W造	B	B	B	B	B	B	675

表 2-3-2 劣化度評価結果（つづき）

棟名（建物名）		建築年 （西暦）	築年数	延べ面積 （㎡）	構造	劣化度評価						
						構造部	屋根・ 屋上	外壁	内部	機械設 備	電気設 備	総合評 価点
40	五箇町民体育館	1965	54	400.00	RC造	C	C	D	D	C	C	270
41	硯島町民体育館	1976	43	471.00	RC造	B	C	C	D	C	C	414
42	早川町民体育館	1979	40	1,465.00	RC造	B	C	C	B	C	C	485
43	三里町民体育館	1969	50	448.00	RC造	B	C	C	C	C	C	430
44	西山町民体育館	1968	51	465.00	RC造	C	D	C	D	C	C	270
45	早川町郷土資料館	1980	39	458.00	W造	B	C	C	C	B	B	500
46	早川町歴史民俗資料館	1983	36	338.28	RC造	B	B	B	B	B	B	703
47	早川南保育所	1983	36	222.10	RC造	B	B	B	B	B	B	703
48	早川町総合福祉センター	1995	24	1,646.85	RC造	B	C	C	B	B	B	587
49	早川町保健センター	1983	36	425.06	RC造	B	C	C	B	B	B	563
50	南アルプスプラザ	1985	34	272.83	W造	A	A	A	A	A	A	996
51	ヴィラ雨畑（宿泊棟・食堂棟）	1985	34	883.47	RC造	B	B	B	B	B	B	707
52	雨畑硯の里「硯匠庵」	1999	20	563.51	RC造	B	B	B	B	B	B	735
53	早川町高齢者生産活動センター （管理棟）	1979	40	314.60	RC造	B	C	D	C	C	C	390
54	早川町高齢者生産活動センター （作業棟）	1980	39	429.88	RC造	B	D	D	C	B	B	402
55	ジビエ処理加工施設（旧手作りハ ム工場）	1987	32	219.73	RC造	B	B	B	B	B	B	711
56	野鳥公園	1993	26	283.00	W造	B	B	B	B	B	B	675
57	ヘルシー美里	1990	29	786.92	W造	B	B	B	C	B	B	640
58	三共診療所	1971	48	200.82	W造	B	C	C	D	C	C	400
59	奈良田緑地等管理中央センター	1982	37	350.08	W造	B	B	B	B	B	B	675
60	南アルプス山岳写真館	1991	28	314.70	RC造	B	B	B	B	B	B	719

※築年数の基準年は、令和元（2019）年

※RC造：鉄筋コンクリート造 W造：木造

※総合評価点は1,000点満点であり、劣化が進んでいるほど点数が低い

※「22 室畑公民館」、「38 細稲公民館」は、台風災害の影響により調査対象外

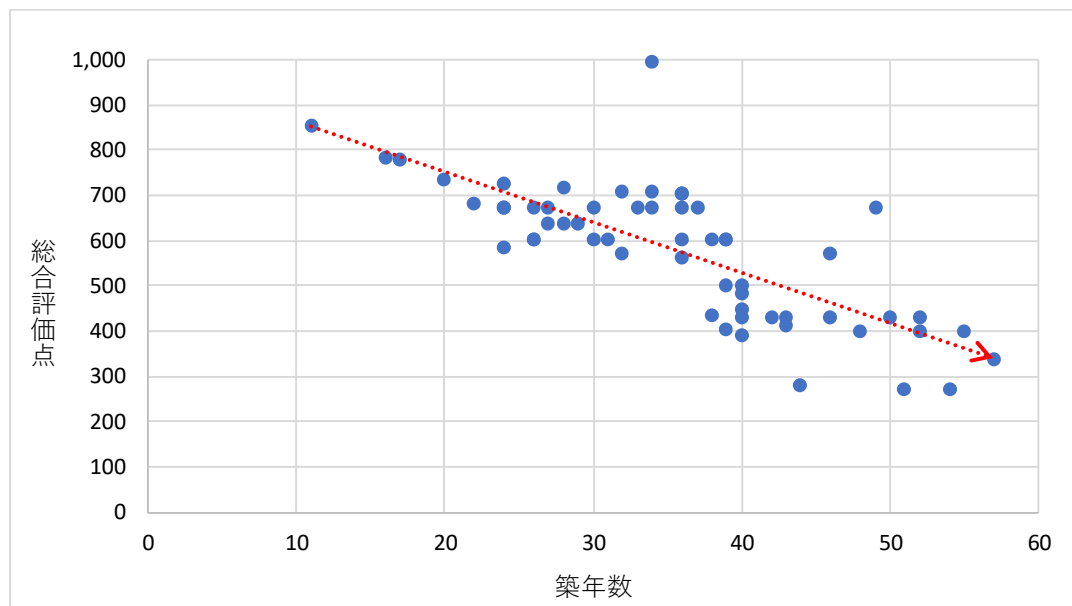
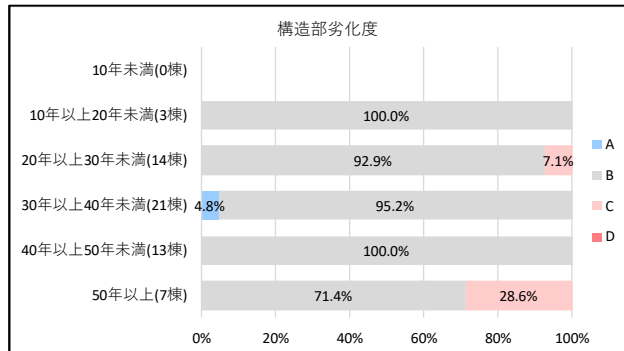


図 2-1 築年数と総合評価点の分布状況

② 部位別の劣化状況

部位別の劣化度評価について、築年数別の傾向は、下記に示すとおりです。

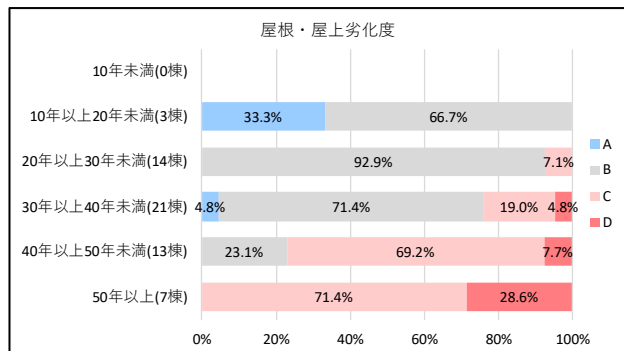
○構造部



構造部（柱、梁、壁・床、基礎）については、おおむね劣化度 B となっています。

築年数 50 年以上では、劣化度 C が 2 棟となっています。

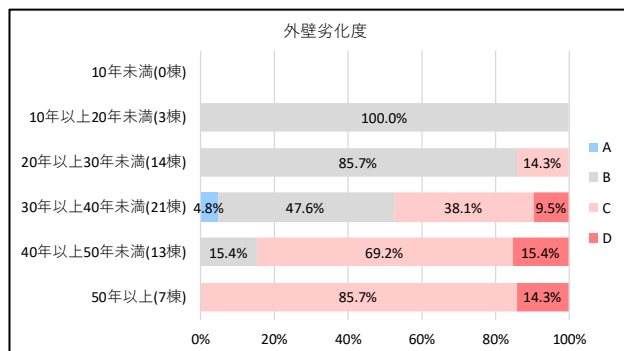
○屋根・屋上



屋根・屋上については、築 30 年を境に劣化が急速に進行する傾向にあります。

築 30 年以上では、41 棟中 4 棟が劣化度 D、18 棟が劣化度 C となっています。

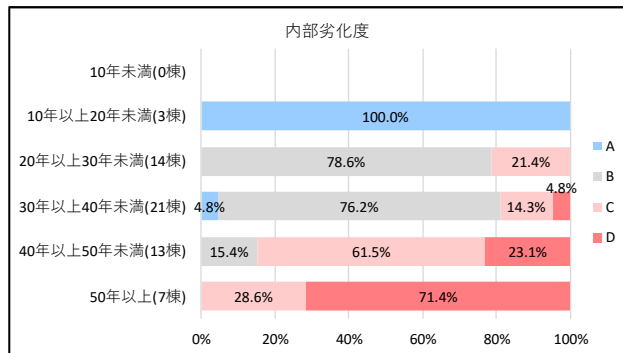
○外壁



外壁については、築 30 年を境に劣化が急速に進行する傾向にあります。

築 30 年以上では、41 棟中 5 棟が劣化度 D、23 棟が劣化度 C となっています。

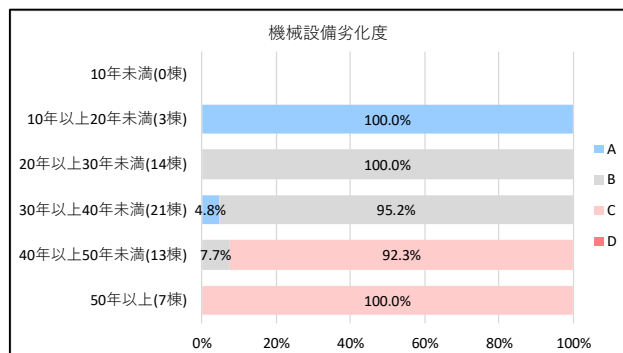
○内部



内部（天井、床、壁等）については、建築年及び建物の過半を超える改修工事の実施年度を基準にそこからの経過年数に基づく評価を基本としています。

築 40 年を境に劣化が急速する傾向にあります。築 40 年以上では、20 棟中 8 棟が劣化度 D、10 棟が劣化度 C となっています。

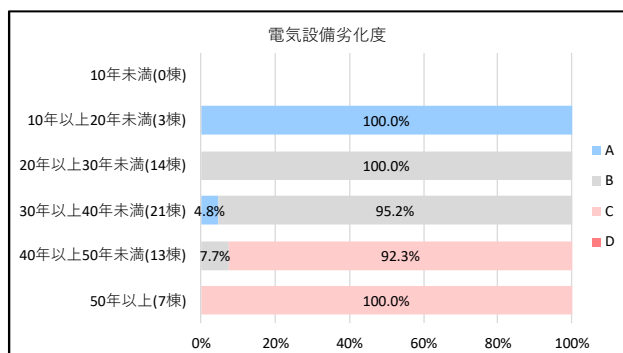
○機械設備



機械設備については、建築年及び建物の過半を超える改修工事の実施年度を基準に、そこからの経過年数に基づく評価を基本としています。

築 20 年以上になるとおおむね劣化度 B、築 40 年以上になるとおおむね劣化度 C となっています。

○電気設備



電気設備については、建築年及び建物の過半を超える改修工事の実施年度を基準に、そこからの経過年数に基づく評価を基本としています。

築 20 年以上になるとおおむね劣化度 B、築 40 年以上になるとおおむね劣化度 C となっています。

第3章 長寿命化等の基本方針

3.1 長寿命化の考え方

建物を長寿命化し、長期的に使用するには、構造躯体を健全に保つこと（耐久性）や社会状況の変化などに対応した機能を付加していくこと（機能性）が求められます。そのため、以下のような考え方が重要になります。

<部位・設備の適切な保全>

部位の劣化は、構造躯体の寿命を縮める原因となります。また、部位・設備の劣化は、建物の機能停止を招き、施設運営に大きな影響を及ぼすとともに、場合によっては人命に関わる事態も考えられます。

そのため、長寿命化を図る建物については、部位・設備の適切な保全により、施設運営の安定化、安全性の確保、構造躯体の損傷の予防を図ります。

<構造躯体の健全性の確保>

建物を長期的に使用するには、「構造躯体」の健全性を維持していく必要があります。そのため、コンクリートの中酸化や鉄骨の腐食等の状態を把握し、状態に応じて構造躯体の健全性を回復させます。

<建物の機能水準の維持>

必要に応じて、大規模リニューアル工事、省エネ改修工事などを実施し、建物の機能をその時代の社会的要求水準まで引き上げます。

3.2 長寿命化の対象建物

長寿命化する建物は、建物の規模、劣化状況、用途等を踏まえて判断することとします。

ただし、今回長寿命化する建物に位置づけた建物であっても、今後の需要の変化、劣化状況、費用対効果、配置状況等により総合的に判断し、適宜見直すこととします。

表 3-1 長寿命化する建物の考え方

考 え 方
延床面積が 200 m²以上（一定規模以上※）の建物 ただし、 ・ 建物の劣化が著しい建物 （例：劣化状況調査（目視）、躯体の詳細調査等により、長寿命化に適さないと判断される建物） ・ 標準使用年数まで間近もしくは超えている建物 （例：長寿命化改修未実施の鉄筋コンクリート造で、既に築 50 年以上を経過している建物） ・ 将来需要のない建物 （例：再編により廃止予定で、活用見込みのない建物） ・ 倉庫、車庫、小屋などの附属建物 は除きます。

※官公庁施設の建設等に関する法律第 12 条に定める点検対象の要件を満たす延床面積 200 m² 以上を一定規模以上とします。

表 3-2 使用区分の考え方

使用区分	考 え 方
長寿命化	計画的な修繕、更新、改修等の実施により、長寿命化を図り、目標使用年数までの使用を目指す建物
標準	必要に応じて修繕を実施し、標準使用年数まで使用することを基本とする建物

表 3-3-1 対象施設の使用区分

施設分類		棟名（建物名）	建築年 （西暦）	築年数	延べ面積 （㎡）	構造	使用区分
社会教育コミュニティ 施設	1	交流促進センター	1995	24	1,262.59	RC造	長寿命化
	2	早川町民会館	1979	40	1,489.26	RC造	長寿命化
	3	西山地区公民館	1988	31	219.44	W造	標準
	4	初鹿島公民館	1973	46	69.50	W造	標準
	5	小縄公民館	1983	36	93.37	W造	標準
	6	高住公民館（地区・集落兼）	1980	39	299.94	W造	標準
	7	赤沢公民館	1993	26	149.90	W造	標準
	8	薬袋公民館	1980	39	77.70	W造	標準
	9	千須和公民館	2003	16	141.30	W造	標準
	10	千須和多目的集会所	1989	30	108.15	W造	標準
	11	樽坪公民館	1983	36	86.90	W造	標準
	12	笹走公民館	1977	42	82.60	W造	標準
	13	塩之上公民館	1995	24	134.98	W造	標準
	14	古屋公民館	1992	27	72.52	W造	標準
	15	大島公民館	1985	34	183.00	W造	標準
	16	久田子公民館	1997	22	93.57	W造	標準
	17	戸川公民館	1970	49	55.50	W造	標準
	18	馬場公民館	1995	24	89.43	W造	標準
	19	老平公民館	1976	43	117.30	W造	標準
	20	本村公民館	1992	27	165.28	W造	標準
	21	本村公民館（雨畑出張診療所）	1975	44	139.11	W造	標準
	22	室畑公民館	1968	51	115.00	W造	標準
	23	柳島公民館	2002	17	41.90	W造	標準
	24	草塩公民館	1993	26	115.00	W造	標準
	25	都川地区公民館京ヶ島分館	1989	30	217.79	W造	標準
	26	都川地区公民館保分館	1981	38	171.00	W造	標準
	27	白石公民館	2008	11	45.55	W造	標準
	28	黒西公民館	1967	52	126.70	W造	標準
	29	早川公民館	1979	40	122.50	W造	標準
	30	大原野公民館	1967	52	74.40	W造	標準
	31	塩島公民館	1987	32	217.40	W造	標準
	32	中洲公民館	1979	40	195.90	W造	標準
	33	新倉公民館	1981	38	156.60	RC造	標準
	34	茂倉公民館	1973	46	212.30	W造	標準
	35	下湯島公民館	1964	55	216.00	W造	標準
	36	西山地区公民館温泉分館	1991	28	214.47	W造	標準
	37	奈良田公民館	1962	57	437.20	W造	標準
	38	細稲公民館	1977	42	55.50	W造	標準
	39	雨畑地区多目的集会施設	1986	33	188.60	W造	標準

※築年数の基準年は、令和元（2019）年

※RC造：鉄筋コンクリート造 W造：木造

表 3-3-2 対象施設の使用区分（つづき）

施設分類		棟名（建物名）	建築年 （西暦）	築年数	延べ面積 （㎡）	構造	使用区分
スポーツ施設	40	五箇町民体育館	1965	54	400.00	RC造	標準
	41	硯島町民体育館	1976	43	471.00	RC造	標準
	42	早川町民体育館	1979	40	1,465.00	RC造	長寿命化
	43	三里町民体育館	1969	50	448.00	RC造	標準
	44	西山町民体育館	1968	51	465.00	RC造	標準
町民文化施設	45	早川町郷土資料館	1980	39	458.00	W造	標準
	46	早川町歴史民俗資料館	1983	36	338.28	RC造	長寿命化
子育て支援施設	47	早川南保育所	1983	36	222.10	RC造	長寿命化
福祉施設	48	早川町総合福祉センター	1995	24	1,646.85	RC造	長寿命化
	49	早川町保健センター	1983	36	425.06	RC造	長寿命化
その他（観光施設を含む）	50	南アルプスプラザ	1985	34	272.83	W造	標準
	51	ヴィラ雨畑（宿泊棟・食堂棟）	1985	34	883.47	RC造	長寿命化
	52	雨畑硯の里「硯匠庵」	1999	20	563.51	RC造	長寿命化
	53	早川町高齢者生産活動センター （管理棟）	1979	40	314.60	RC造	標準
	54	早川町高齢者生産活動センター （作業棟）	1980	39	429.88	RC造	長寿命化
	55	ジビエ処理加工施設（旧手作りハム工場）	1987	32	219.73	RC造	標準
	56	野鳥公園	1993	26	283.00	W造	標準
	57	ヘルシー美里	1990	29	786.92	W造	標準
	58	三共診療所	1971	48	200.82	W造	標準
	59	奈良田緑地等管理中央センター	1982	37	350.08	W造	標準
	60	南アルプス山岳写真館	1991	28	314.70	RC造	長寿命化

※築年数の基準年は、令和元（2019）年

※RC造：鉄筋コンクリート造 W造：木造

3.3 目標使用年数の設定

構造躯体の耐用年数は、表 3-4 に示すとおり、各種法令等で異なります。本計画では、各種法令等を踏まえて標準使用年数、さらに長寿命化を図った場合の目標使用年数について、表 3-5 に示すとおり設定します。

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

表 3-4 各種法令等による躯体構造別の耐用年数

記号	建築物構造	1.建築物の耐久計画	2.建築工事標準仕様書	3.減価償却	4.学校施設財産処分	5.公営住宅の耐用年数	6.都市再開発法
R C	鉄筋コンクリート造	60	65	事務所用 50	H12 年以前 60 H13 年以降 47	耐火 70	事務所、図書館等 50
W	木造	40	—	事務所用 24 学校用 22	H12 年以前 24 H13 年以降 22	30	事務所、図書館等 38 学校 34

1. 建築物の耐久計画：建築物の耐久計画に関する考え方（1988 年 10 月 日本建築学会）
2. 建築工事標準仕様書：建築工事標準仕様書（JASS 5 鉄筋コンクリート工事 2009 年 日本建築学会）
3. 減価償却：減価償却資産の耐用年数に関する省令（改正：平成 30 年 3 月 31 日 財務省令第 31 号）
4. 学校施設財産処分：学校施設の老朽化対策について～学校施設における長寿命化の推進～」（平成 25 年 3 月 文部科学省）
5. 公営住宅法：公営住宅法施行令（改正：平成 29 年 12 月 22 日 政令第 319 号）
6. 都市再開発法：都市再開発法施行令（改正：平成 30 年 6 月 6 日 政令第 183 号）

表 3-5 本計画における目標使用年数

建物の構造	標準使用年数	目標使用年数
鉄筋コンクリート造	60 年	80 年
木造	30 年	50 年

3.4 長寿命化対策

長寿命化を図る建物については、部位別の保全手法を設定することで計画的に原状回復等を図り、構造躯体の健全性を維持していきます。

必要に応じてコンクリート中性化対策、鉄筋の腐食対策や大規模リニューアル工事、省エネ改修工事など、長寿命化のための改修（以下、「長寿命化改修」という。）を実施し、構造躯体の健全性を回復させるとともに、建物機能の水準を引き上げます。

表 3-6 長寿命化対策

対 策	目 的	考 え 方
部位別の保全	原状回復等	耐用年数が経過し、物理的に劣化した部位・部材等を修繕または更新し、機能を回復する
長寿命化改修	原状回復等＋機能向上	構造躯体の健全性を回復、大規模リニューアル工事や省エネ改修工事など実施し、建物の機能を社会的要求水準まで引き上げる

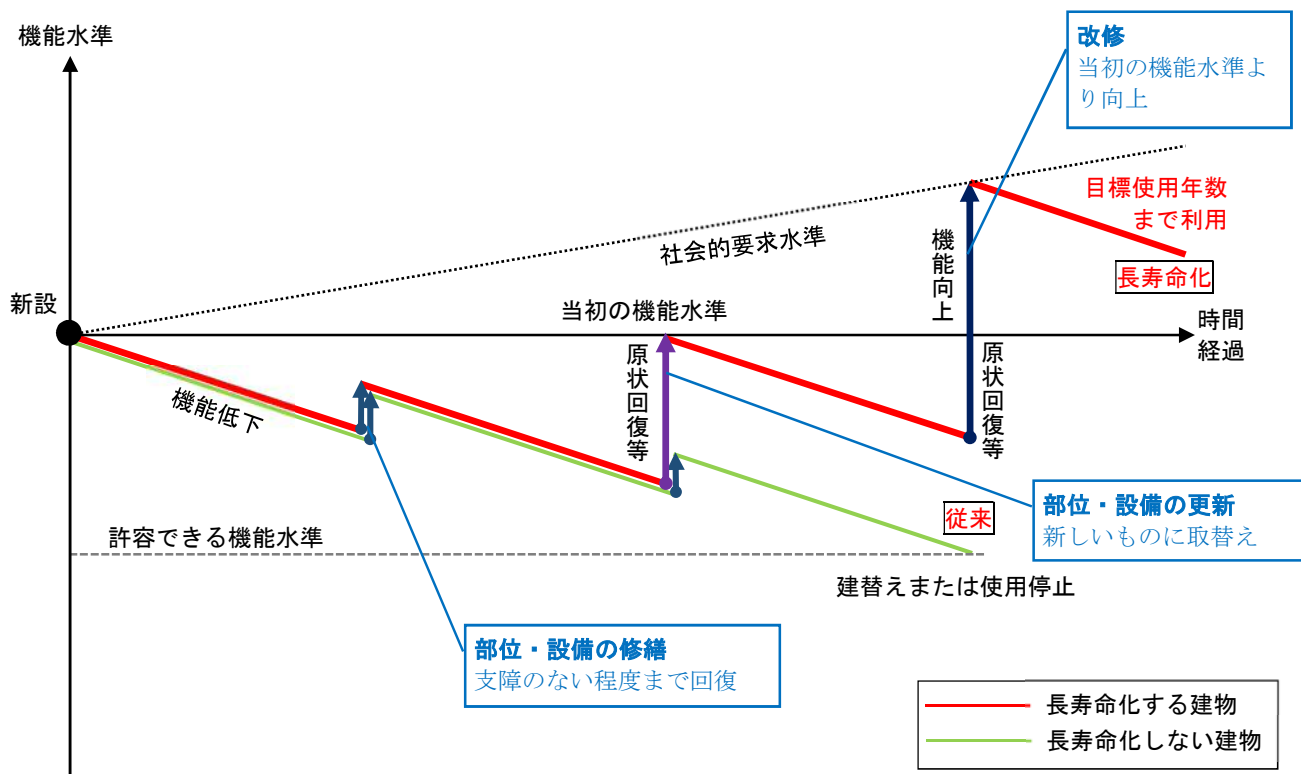


図 3-1 建物の保全のイメージ

(1) 部位別の保全の方針

① 部位別の保全手法

部位によって物理的な耐用年数、劣化した場合の安全性、施設運営への影響などが異なるため、部位に応じて適切な保全手法を選択して実施していきます。

表 3-7 保全手法の考え方

保全手法	考え方
予防保全	建物の部分等に不具合・故障が生じる前に修繕・更新等を行い、性能・機能を所定の状態に維持する
事後保全	劣化・機能停止等を発見後、適宜、修繕・更新等を実施する

表 3-8 修繕、更新の定義

定 義	考 え 方
修繕	建物の機能・性能を実用上支障のない状態まで回復させること。ただし、分解整備等や定期的な小部品の取換えは除く
更新	建築部材の全面的な取替え、設備機器・部材全体を取り替えること

表 3-9 部位別の保全手法

部 位	考 え 方	保全手法
屋根・屋上	○劣化の進行で漏水が生じ、構造躯体の劣化や室内の仕上材及び設備機器の損傷を招く ○構造躯体の損傷を予防するための対応が求められる	予防保全
外壁・外部建具	○ひび割れや建具周りのシーリングの劣化等により漏水が生じ、構造躯体の劣化や室内の仕上材及び設備機器の損傷を招く ○タイル等の仕上材の落下により、人的被害が発生する危険性が高まる	予防保全
内部	○美観への影響等を除けば、破損等が生じてからの対応でも利用に影響がない	事後保全
電気設備・機械設備	○適切な維持管理が行われていないと機能低下・機能停止により施設運営が停止する等の深刻な影響がある ○各点検の義務付け、保安規程、清掃の義務付け等がある	予防保全

② 部位別の予防保全の方針

＜更新、修繕周期＞

標準使用年数及び目標使用年数まで施設を安全で快適に使用するためには、部位・部材及び設備ごとの劣化に対処する必要があります。部位・設備等の仕様内容によって修繕・更新周期は異なりますが、標準的なおおむねの修繕・更新周期は下表に示すとおりです。

表 3-10 部位別の修繕・更新周期

部位・設備等	主な内容	おおむねの周期	
		修繕	更新
屋根・屋上	防水工事等	5～20 年	25～40 年
外壁	外壁塗装、コンクリート補修、シーリング等	10～20 年	20～50 年
外部建具	窓・扉等の部品交換、シーリング取替等	5～20 年	30～40 年
電気設備	受変電、発電・静止形電源、通信・情報等	5～15 年	10～30 年
機械設備	空調、換気、給排水衛生、消火等	3～15 年	15～30 年

資料：平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）

＜修繕の内容＞

修繕については、以下の内容を基本として実施します。

表 3-11 主な修繕内容

部 位	修繕内容
屋根・屋上	○防水、塗装の修繕、シーリングの取替え等 ○部分的な破損の修繕
外壁、外部建具	○タイル打診点検、表面の塗装塗替え等 ○塗装の修繕、シーリングの取替え等 ○部分的な破損修繕、塗装、部品交換等
電気設備、機械設備	○ランプ、蓄電池、オイル等の交換 ○機器交換等 ○点検・部品交換等

(2) 長寿命化改修の対応方針

長寿命化改修等のおおむねの実施時期は、下表のとおり設定します。

表 3-1 2 長寿命化改修等のおおむねの実施時期

おおむねの経過年数		対応方針
RC 造	木造	
40～50 年	20～30 年	・ 需要があつて健全な建物については、長寿命化改修等を実施。 ・ 長寿命化改修等を実施する場合は、目標使用年数まで使用。 ・ 標準使用年数まで間近な建物や劣化が著しいなどの長寿命化改修等に適さない建物については、標準使用年数まで使用。

長寿命化改修を実施する際は、劣化状況等を踏まえ、一体的に行うことが合理的となる修繕・改修等の実施もあわせて検討した上で、以下のモデルスケジュールを基本に実施します。

用途を廃止する施設であっても、構造躯体の劣化が軽微で、費用対効果が高いと考えられる場合は「用途変換（コンバージョン）」を検討し、有効活用を図ります。

表 3-1 3 長寿命化改修のモデルスケジュール

1 年目	2 年目	3 年目	4 年目
検討	予算化	設計	長寿命化改修 工事

3.5 施設整備の水準

改修等の実施にあたっては、躯体の経年劣化の回復やライフラインの更新等といった建物の建設当初の水準に戻すだけでなく、耐久性に優れた仕上材への取替えや耐震対策、防災機能の強化、省エネルギー化、バリアフリー化等の性能の向上といった現在の社会的ニーズに対応するため、基本的性能の向上も図ります。

公共施設に求められる基本的性能は、下表に示すとおりです。

表 3-1 4 公共施設に求められる基本的性能

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

これから整備される公共施設については、企画段階からあらかじめ長寿命化に必要な性能を備えた部位・及び設備を採用することとします。また、既存建物の改修等においては、適用可能な設計を選択して採用することとします。

長寿命化の設計に関する重点事項及び部位の標準水準は、次表に示すとおりです。

表 3-1 5 長寿命化の重点事項

性 能	内 容
可変性	階高を高くするなど、将来の用途変更へ対応が可能なプランとします。
更新性	改修工事の際の工事費を抑制するため、躯体と設備を分離するなど、設備の更新が容易な構造とします。
耐久性	各部材について、ライフサイクルコストが最適でかつ耐久性の高いものを選択します。
メンテナンス性	清掃や点検、修繕等の維持管理業務を効率的に実施可能な設計とします。
省エネルギー性	自然エネルギーの活用、環境負荷の低減など、省エネルギー対応の設計とします。

表 3-16 部位別標準水準

部位・部材		内 容
構造体	躯体	耐用年数を 80 年と想定し、長期の使用を基本とします。
	防水、外壁	防水性能が劣化し、漏水することで構造躯体が劣化するため、耐久性に優れた素材を使用します。
内装、設備		劣化にかかる改修、修繕や用途変更が容易に実施できるように可能な限り標準品・汎用品を使用します。
バリアフリー		エレベーター、スロープ、多目的トイレ等のバリアフリーに配慮した設備を設置します。
環境負荷の低減（省エネルギー対応）		太陽光発電、LED 照明、高断熱・高気密化等の省エネルギー化に対応した設備を設置します。

第4章 修繕・更新等費用の見通し

4.1 算定条件

(1) 修繕・更新周期の設定

「平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）」の標準的な修繕・更新周期を参考に、主要な部位・設備等の修繕・更新周期を設定します。

表 4-1 修繕・更新周期

部位・設備		事務所モデル 周期（年）				学校モデル 周期（年）	
		小規模 (1,000 m ² 未満)		中規模 (1,000～ 10,000 m ² 未満)		園舎 (早川南保育所)	
		修繕	更新	修繕	更新	修繕	更新
建築部位	屋根・屋上	20	30	20	30	5	25
	外壁	20	40	10	50	20	40
	外部建具	20	40	20	40	20	40
電気設備	受変電	15	30	15	30	15	30
	通信・情報	5	25	5	25	5	25
機械設備	空調	10	20	10	20	7	20
	換気	5	30	5	30	10	30
	給排水	5	30	5	30	15	30
	消火	－	－	－	－	15	30

資料：平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）

※ 部位・設備のなかで、複数の部材があり周期が異なる場合は、そのなかで主要部材の周期としています。

(2) 改修時期の設定

長寿命化改修等の時期は、建物の構造、建築年を踏まえて、以下のとおり設定します。

表 4-2 長寿命化の改修時期の設定

建物の構造	長寿命化改修時期
鉄筋コンクリート造	45 年

(3) 修繕・更新、大規模改修等・長寿命化改修の単価設定

改修、改築等の単価を、以下のとおり設定します。

表 4-3 改修、改築等の単価の設定

種類	設定
改築	総務省試算ソフトの設定単価とします。
大規模改修	
長寿命化改修	大規模改修単価の 1 割増しとします。

(4) 建物の劣化を考慮した平準化の設定

① 長寿命化改修の優先度の設定

長寿命化改修の時期が集中している場合は、優先度に応じて改修の時期の先送りを設定します。長寿命化改修の優先順位を明確にするために、劣化度評価の総合評価点から優劣をつけ、点数が低い（劣化が著しい）棟の優先度を「高」とします。

表 4-4 優先度に応じた長寿命化改修の時期の設定

優先度	設 定
高	経過年数に応じた周期で長寿命化改修を実施することを想定します。
中	3～5 年間長寿命化改修を先送りすることを想定します。
低	5～10 年間長寿命化改修を先送りすることを想定します。

② 部位別の修繕・更新周期

劣化度評価の結果を踏まえて、部位・設備等の修繕・更新の時期や長寿命化改修の時期を調整し、費用の平準化を図ります。

劣化度評価の区分に応じた修繕・更新等の先送りや前倒しは、下表のとおり設定します。

表 4-5 劣化度評価区分に応じた平準化の設定

評価区分	設 定
A	修繕・更新時期を 5 年先送りします。
B	経過年数に応じた周期で修繕・更新を実施します。
C	劣化が進んでいるため、修繕・更新時期を数年程度前倒しします。
D	早急に対応する必要があるため、5 年以内に修繕・更新を実施します。

4.2 算定結果

上記の条件のもと、長寿命化に区分した建物（11 棟）の（１）標準使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用、（２）目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用は、以下に示すとおりです。

（１）標準使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用

標準使用年数まで維持した場合の 40 年間の修繕・更新等費用の合計は、約 50.8 億円、1 年間の平均は約 1.3 億円と試算されます。2020 年からの 10 年間で約 14.9 億円かかる見込みです。

築 30 年を経過した施設の大規模改修等（2020 年度から検討して 4 年後に実施）が、2023 年に一斉に行われると想定した場合、膨大な費用がかかることになります。

2037 年以降は、改築の時期を順次迎え、その費用が大きな負担となることが予想されます。

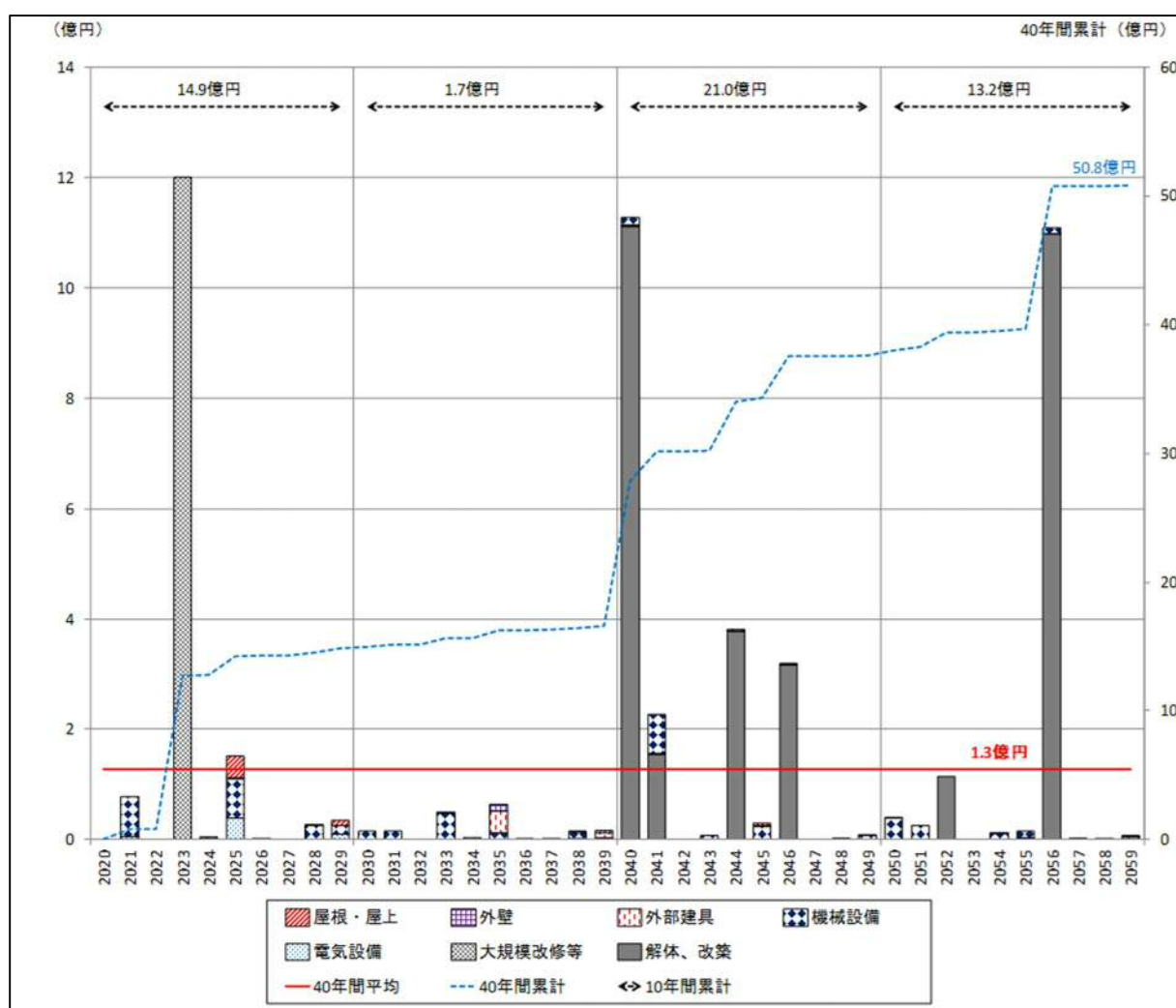


図 4-1 標準使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用

(2) 長寿命化し目標使用年数まで維持した場合

① 標準的な修繕・更新周期

標準的な修繕・更新周期により目標使用年数まで維持した場合の40年間の修繕・更新等費用の合計は、約24.4億円、1年間の平均は約0.6億円と試算されます。2020年からの10年間で約13.5億円かかる見込みです。

「(1) 標準使用年数まで維持した場合」と比較すると、改築の時期が延ばされたことにより、40年間で約26.4億円、1年間の平均で約0.7億円が削減されると試算されます。

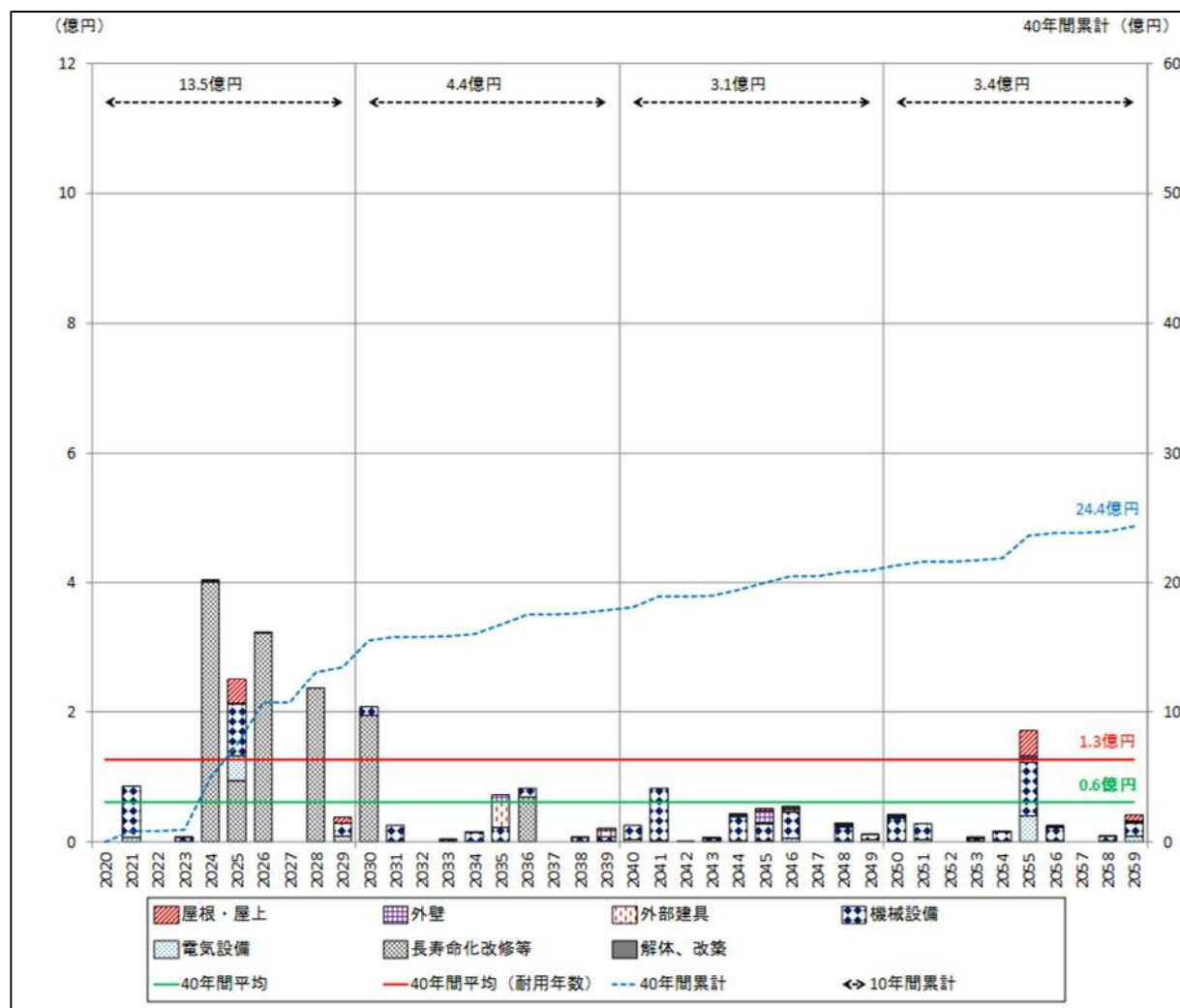


図 4-2 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（標準的な修繕・更新周期）

② 劣化度評価を反映し、修繕・更新時期を調整

劣化状況を踏まえ、長寿命化改修時期、部位別の修繕・更新時期を平準化して目標使用年数まで維持した場合の40年間の修繕・更新等費用の合計は、約24.6億円、1年間の平均は約0.6億円と試算されます。2020年からの10年間で約13.7億円かかる見込みです。

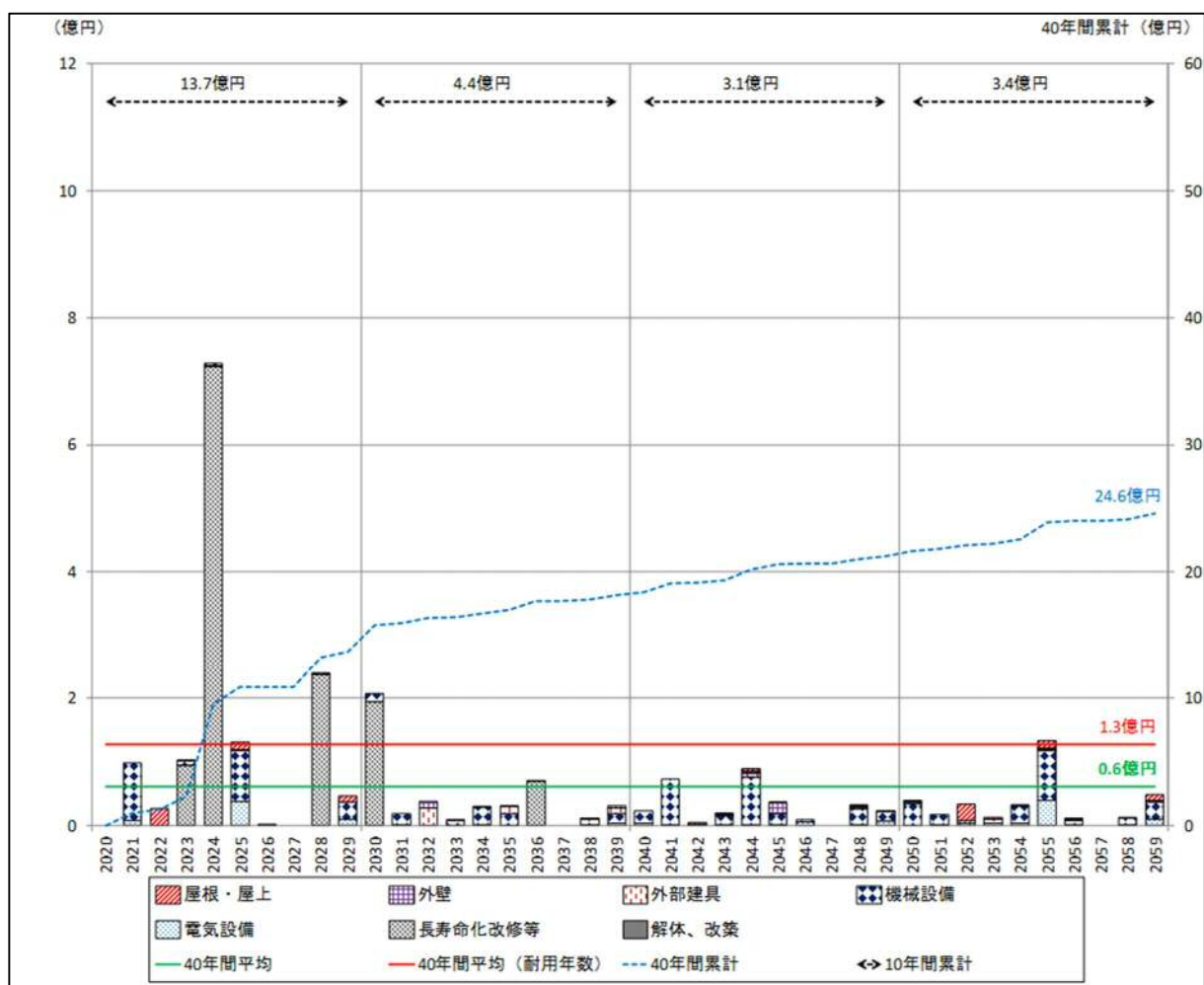


図 4-3 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）

第5章 施設類型別長寿命化計画

5.1 社会教育コミュニティ施設

(1) 基本情報、劣化状況

○各集落に公民館がありますが、それらの多くの建物の劣化が進行しています。

○交流促進センター、早川町民会館の2施設については、長寿命化を図り、計画的な予防保全に努めます。

表 5-1 施設の基本情報、劣化状況

棟名（建物名）	建築年 （西暦）	築年 数	延べ面積 （㎡）	構造	劣化度評価							使用区分
					構造部	屋根・ 屋上	外壁	内部	機械 設備	電気 設備	総合 評価点	
交流促進センター	1995	24	1,262.59	RC造	B	B	B	B	B	B	727	長寿命化
早川町民会館	1979	40	1,489.26	RC造	B	C	C	C	C	C	450	長寿命化
西山地区公民館	1988	31	219.44	W造	B	C	B	B	B	B	605	標準
初鹿島公民館	1973	46	69.50	W造	B	B	B	C	C	C	570	標準
小縄公民館	1983	36	93.37	W造	B	B	C	B	B	B	605	標準
高住公民館（地区・集落兼）	1980	39	299.94	W造	B	B	C	B	B	B	605	標準
赤沢公民館	1993	26	149.90	W造	B	B	C	B	B	B	605	標準
薬袋公民館	1980	39	77.70	W造	B	B	C	B	B	B	605	標準
千須和公民館	2003	16	141.30	W造	B	B	B	A	A	A	783	標準
千須和多目的集会所	1989	30	108.15	W造	B	B	C	B	B	B	605	標準
樽坪公民館	1983	36	86.90	W造	B	B	B	B	B	B	675	標準
笹走公民館	1977	42	82.60	W造	B	C	C	C	C	C	430	標準
塩之上公民館	1995	24	134.98	W造	B	B	B	B	B	B	675	標準
古屋公民館	1992	27	72.52	W造	B	B	B	B	B	B	675	標準
大島公民館	1985	34	183.00	W造	B	B	B	B	B	B	675	標準
久田子公民館	1997	22	93.57	W造	B	B	B	B	B	B	683	標準
戸川公民館	1970	49	55.50	W造	B	B	B	B	B	B	675	標準
馬場公民館	1995	24	89.43	W造	B	B	B	B	B	B	675	標準
老平公民館	1976	43	117.30	W造	B	C	C	C	C	C	430	標準
本村公民館	1992	27	165.28	W造	B	B	B	C	B	B	640	標準
本村公民館（雨畑出張診療所）	1975	44	139.11	W造	B	D	D	D	C	C	280	標準
室畑公民館	1968	51	115.00	W造	—	—	—	—	—	—	—	標準
柳島公民館	2002	17	41.90	W造	B	B	B	A	A	A	779	標準
草塩公民館	1993	26	115.00	W造	C	B	B	B	B	B	605	標準
都川地区公民館京ヶ島分館	1989	30	217.79	W造	B	B	B	B	B	B	675	標準
都川地区公民館保分館	1981	38	171.00	W造	B	B	C	B	B	B	605	標準
白石公民館	2008	11	45.55	W造	B	A	B	A	A	A	854	標準
黒西公民館	1967	52	126.70	W造	B	C	C	C	C	C	430	標準
早川公民館	1979	40	122.50	W造	B	B	C	C	C	C	500	標準
大原野公民館	1967	52	74.40	W造	B	C	C	D	C	C	400	標準
塩島公民館	1987	32	217.40	W造	B	B	C	C	B	B	570	標準
中洲公民館	1979	40	195.90	W造	B	C	C	C	C	C	430	標準
新倉公民館	1981	38	156.60	RC造	B	C	D	D	B	B	434	標準
茂倉公民館	1973	46	212.30	W造	B	C	C	C	C	C	430	標準
下湯島公民館	1964	55	216.00	W造	B	C	C	D	C	C	400	標準
西山地区公民館温泉分館	1991	28	214.47	W造	B	B	B	C	B	B	640	標準
奈良田公民館	1962	57	437.20	W造	B	D	C	D	C	C	340	標準
細稲公民館	1977	42	55.50	W造	—	—	—	—	—	—	—	標準
雨畑地区多目的集会所	1986	33	188.60	W造	B	B	B	B	B	B	675	標準

※長寿命化：計画的な修繕、更新、改修等の実施により、長寿命化を図り、目標使用年数までの使用を目指す建物

標準：必要に応じて修繕を実施し、標準使用年数まで使用することを基本とする建物

施設名	主な劣化状況
交流促進センター	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。
早川町民会館	○屋根・屋上、外壁、内部は広範囲に劣化しています。(写真参照) 
西山地区公民館	○屋根・屋上は広範囲に劣化しています。(写真参照)  ○外壁、内部は部分的に劣化しています。
初鹿島公民館	○屋根・屋上、外壁は部分的に劣化しています。 ○内部は広範囲に劣化しています。(写真参照) 
小縄公民館	○屋根・屋上、内部は部分的に劣化しています。 ○外壁は広範囲に劣化しています。(写真参照) 
高住公民館（地区・集落兼）	○屋根・屋上、内部は部分的に劣化しています。 ○外壁は広範囲に劣化しています。(写真参照) 

施設名	主な劣化状況
赤沢公民館	○屋根・屋上、内部は部分的に劣化しています。 ○外壁は広範囲に劣化しています。(写真参照) 
薬袋公民館	○屋根・屋上、内部は部分的に劣化しています。 ○外壁は広範囲に劣化しています。(写真参照) 
千須和公民館	○屋根・屋上、外壁は部分的に劣化しています。 ○内部はおおむね良好です。
千須和多目的集会所	○屋根・屋上、内部は部分的に劣化しています。 ○外壁は広範囲に劣化しています。(写真参照) 
樽坪公民館	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。
笹走公民館	○屋根・屋上、外壁、内部は広範囲に劣化しています。(写真参照) 
塩之上公民館	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。
古屋公民館	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。
大島公民館	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。
久田子公民館	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。

施設名	主な劣化状況
戸川公民館	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。
馬場公民館	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。
老平公民館	○屋根・屋上、外壁、内部は広範囲に劣化しています。(写真参照)   
本村公民館	○屋根・屋上、外壁は部分的に劣化しています。 ○内部は広範囲に劣化しています。(写真参照) 
本村公民館（雨畑出張診療所）	○屋根・屋上、外壁、内部は劣化が著しく、早急に対応が必要です。(写真参照)   
室畑公民館	未調査
柳島公民館	○屋根・屋上、外壁は部分的に劣化しています。 ○内部はおおむね良好です。
草塩公民館	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。
都川地区公民館京ヶ島分館	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。

施設名	主な劣化状況
都川地区公民館保分館	○屋根・屋上、内部は部分的に劣化しています。 ○外壁は広範囲に劣化しています。(写真参照) 
白石公民館	○屋根・屋上、内部はおおむね良好です。 ○外壁は部分的に劣化しています。
黒西公民館	○屋根・屋上、外壁、内部は広範囲に劣化しています。(写真参照)   
早川公民館	○屋根・屋上は部分的に劣化しています。 ○外壁、内部は広範囲に劣化しています。(写真参照)  
大原野公民館	○屋根・屋上、外壁は広範囲に劣化しています。(写真参照)   ○内部は劣化が著しく、早急に対応が必要です。(写真参照) 

施設名	主な劣化状況
塩島公民館	○屋根・屋上は部分的に劣化しています。 ○外壁、内部は広範囲に劣化しています。(写真参照)  

施設名	主な劣化状況
下湯島公民館	○屋根・屋上、外壁は広範囲に劣化しています。(写真参照) ○内部は劣化が著しく、早急に対応が必要です。(写真参照)
西山地区公民館温泉分館	○屋根・屋上、外壁は部分的に劣化しています。 ○内部は広範囲に劣化しています。(写真参照)
奈良田公民館	○屋根・屋上、内部は劣化が著しく、早急に対応が必要です。(写真参照) ○外壁は広範囲に劣化しています。(写真参照)
細稲公民館	未調査
雨畑地区多目的集会施設	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。

(2) ロードマップ

- 交流促進センターは、令和 7（2025）年度頃に屋根・屋上などの更新時期を迎えます。
- 早川町民会館は、建築後 40 年が経過し、劣化が進んでいるため、令和 6（2024）年度頃を目途に長寿命化改修を実施することを検討します。
- 計画的に修繕・更新等をした場合、令和 2（2020）年からの 10 年間で約 4.9 億円かかる見込みです。

表 5-2 今後 10 年間のロードマップ

施設名	棟名	部位別	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
			R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
交流促進センター	-	屋根・屋上						更新				
		外壁						修繕				
		外部建具										
		機械設備		更新				更新				
		電気設備		更新				更新	修繕			
早川町民会館	-	屋根・屋上		仕様作成	予算化	実施設計	長寿工事					
		外壁										
		外部建具										
		機械設備		修繕								修繕
		電気設備		修繕								修繕

※建築年度と、各部材の一般的な耐用年数を基にした修繕・更新等のおおむねの実施時期の目安であり、劣化状況、財政事情等を総合的に勘案しながら、適宜修繕・更新等を実施します。

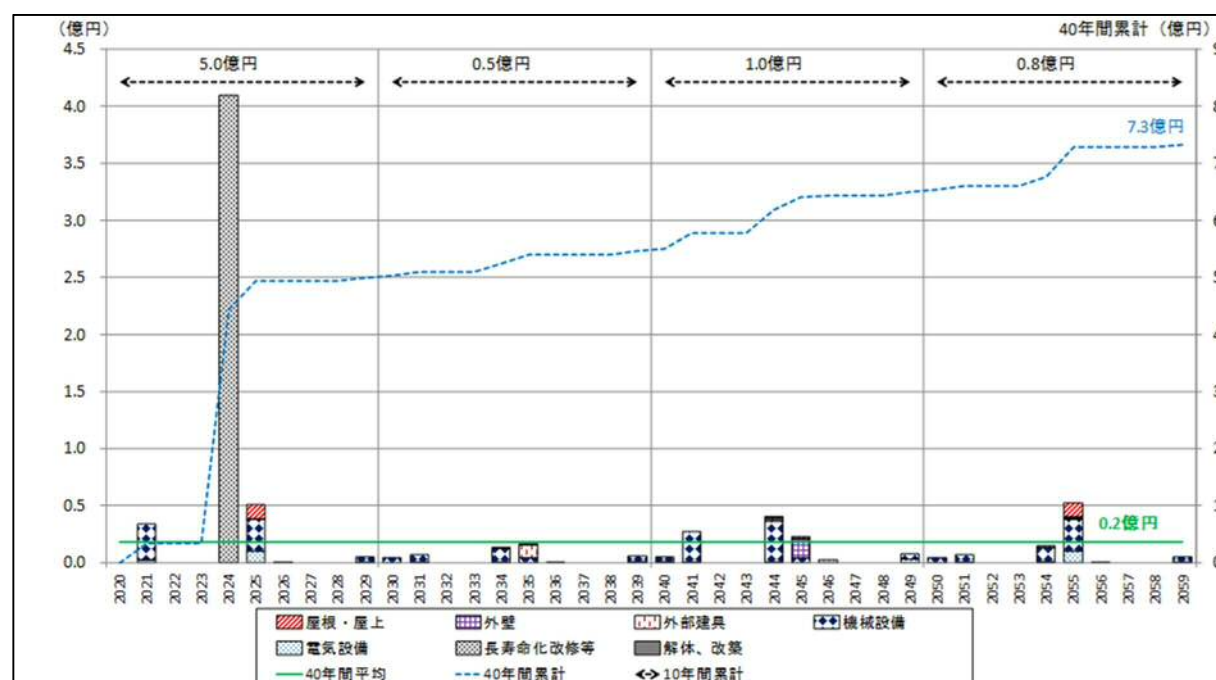


図 5-1 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）

5.2 スポーツ施設

(1) 基本情報、劣化状況

○各地区に体育館がありますが、すべて築年数 40 年以上であり、建物の劣化が進行しています。

○早川町民体育館については、長寿命化を図り、計画的な予防保全に努めます。

表 5-3 施設の基本情報、劣化状況

棟名（建物名）	建築年 （西暦）	築年 数	延べ面積 （㎡）	構造	劣化度評価							使用区分
					構造部	屋根・ 屋上	外壁	内部	機械 設備	電気 設備	総合 評価点	
五箇町民体育館	1965	54	400.00	RC造	C	C	D	D	C	C	270	標準
硯島町民体育館	1976	43	471.00	RC造	B	C	C	D	C	C	414	標準
早川町民体育館	1979	40	1,465.00	RC造	B	C	C	B	C	C	485	長寿命化
三里町民体育館	1969	50	448.00	RC造	B	C	C	C	C	C	430	標準
西山町民体育館	1968	51	465.00	RC造	C	D	C	D	C	C	270	標準

※長寿命化：計画的な修繕、更新、改修等の実施により、長寿命化を図り、目標使用年数までの使用を目指す建物
標準：必要に応じて修繕を実施し、標準使用年数まで使用することを基本とする建物

施設名	主な劣化状況
五箇町民体育館	○屋根・屋上は広範囲に劣化しています。（写真参照）  ○外壁、内部は劣化が著しく、早急に対応が必要です。（写真参照）  

施設名	主な劣化状況
硯島町民体育館	○屋根・屋上、外壁は広範囲に劣化しています。(写真参照)   ○内部は劣化が著しく、早急に対応が必要です。(写真参照) 
早川町民体育館	○屋根・屋上、外壁は広範囲に劣化しています。(写真参照)   ○内部は部分的に劣化しています。
三里町民体育館	○屋根・屋上、外壁、内部は広範囲に劣化しています。(写真参照)   
西山町民体育館	○屋根・屋上、内部は劣化が著しく、早急に対応が必要です。(写真参照)   ○外壁は広範囲に劣化しています。(写真参照) 

(2) ロードマップ

- 早川町民体育館は、建築後 40 年が経過し、劣化が進んでいるため、令和 6(2024)から 7(2025)年度頃を目途に長寿命化改修を実施することを検討します。
- 計画的に修繕・更新等をした場合、令和 2(2020)年からの 10 年間で約 3.4 億円かかる見込みです。

表 5-4 今後 10 年間のロードマップ

施設名	棟名	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
早川町民体育館	-		仕様作成	予算化	実施設計	長寿工事					
	部位別										
	屋根・屋上										
	外壁										
	外部建具										
	機械設備		修繕								修繕
	電気設備		修繕								修繕

※建築年度と、各部材の一般的な耐用年数を基にした修繕・更新等のおおむねの実施時期の目安であり、劣化状況、財政事情等を総合的に勘案しながら、適宜修繕・更新等を実施します。

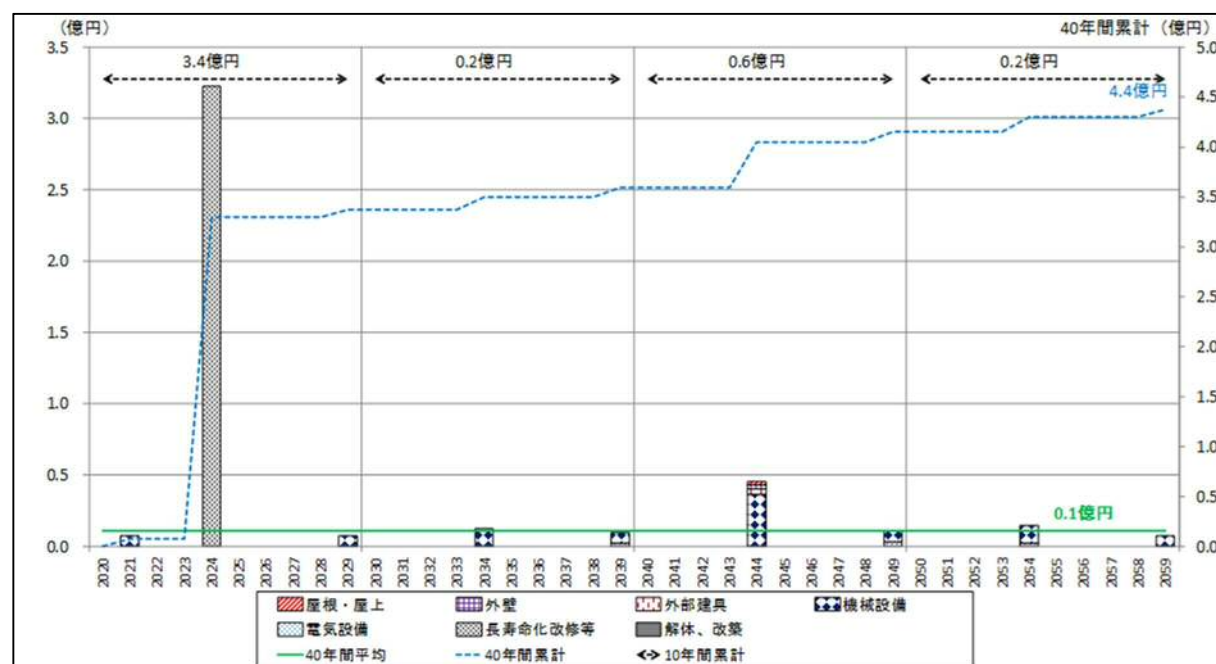


図 5-2 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）

5.3 町民文化施設

(1) 基本情報、劣化状況

○早川町歴史民俗資料館については、長寿命化を図り、計画的な予防保全に努めます。

表 5-5 施設の基本情報、劣化状況

棟名（建物名）	建築年 （西暦）	築年 数	延べ面積 （㎡）	構造	劣化度評価							使用区分
					構造部	屋根・ 屋上	外壁	内部	機械 設備	電気 設備	総合 評価点	
早川町郷土資料館	1980	39	458.00	W造	B	C	C	C	B	B	500	標準
早川町歴史民俗資料館	1983	36	338.28	RC造	B	B	B	B	B	B	703	長寿命化

※長寿命化：計画的な修繕、更新、改修等の実施により、長寿命化を図り、目標使用年数までの使用を目指す建物

標準：必要に応じて修繕を実施し、標準使用年数まで使用することを基本とする建物

施設名	主な劣化状況
早川町郷土資料館	○屋根・屋上、外壁、内部は広範囲に劣化しています。（写真参照）   
早川町歴史民俗資料館	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。

(2) ロードマップ

○早川町歴史民俗資料館は、建築後 36 年が経過し、劣化が進んでいるため、令和 10（2028）年度頃を目途に長寿命化改修を実施することを検討します。

○計画的に修繕・更新等をした場合、令和 2（2020）年からの 10 年間で約 1.0 億円かかる見込みです。

表 5-6 今後 10 年間のロードマップ

施設名	棟名	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
早川町歴史民俗資料館							仕様作成	予算化	実施設計	長寿工事	
	部位別										
	屋根・屋上										
	外壁										
	外部建具										
	機械設備				修繕						
	電気設備				修繕						

※建築年度と、各部材の一般的な耐用年数を基にした修繕・更新等のおおむねの実施時期の目安であり、劣化状況、財政事情等を総合的に勘案しながら、適宜修繕・更新等を実施します。

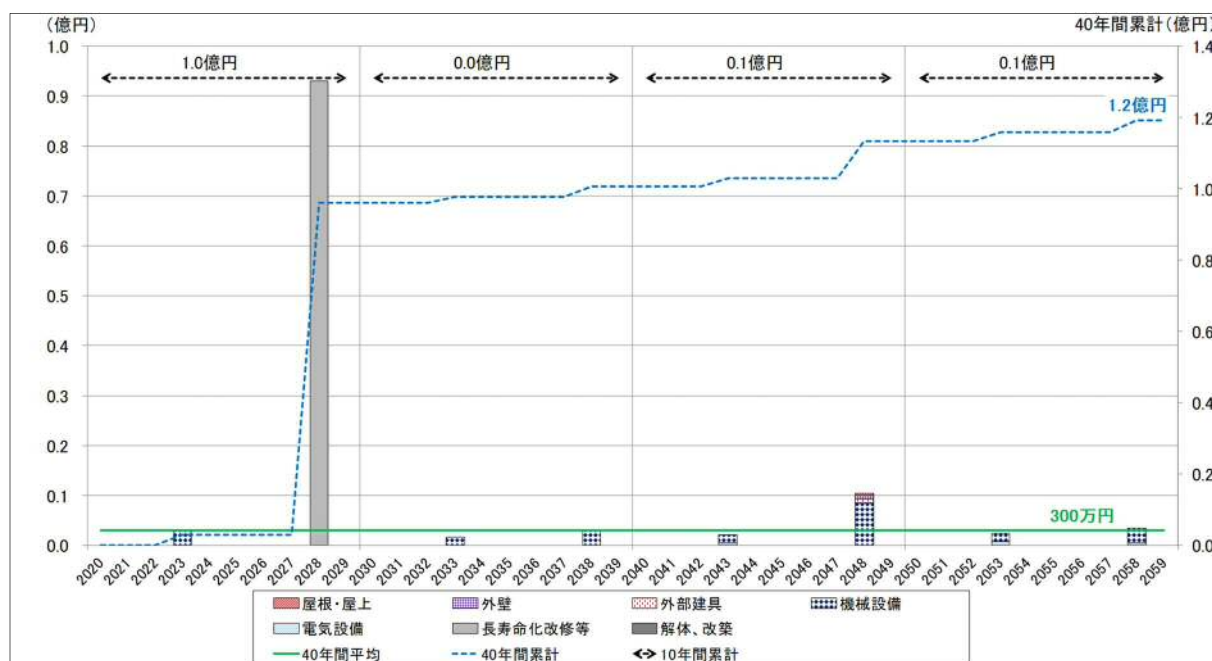


図 5-2 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）

5.4 子育て支援施設

(1) 基本情報、劣化状況

○早川南保育所については、長寿命化を図り、計画的な予防保全に努めます。

表 5-7 施設の基本情報、劣化状況

棟名（建物名）	建築年 （西暦）	築年 数	延べ面積 （㎡）	構造	劣化度評価							使用区分
					構造部	屋根・ 屋上	外壁	内部	機械 設備	電気 設備	総合 評価点	
早川南保育所	1983	36	222.10	RC造	B	B	B	B	B	B	703	長寿命化

※長寿命化：計画的な修繕、更新、改修等の実施により、長寿命化を図り、目標使用年数までの使用を目指す建物
標準：必要に応じて修繕を実施し、標準使用年数まで使用することを基本とする建物

施設名	主な劣化状況
早川南保育所	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。

(2) ロードマップ

○早川南保育所は、建築後 36 年が経過し、劣化が進んでいるため、令和 10（2028）年度頃を目途に長寿命化改修を実施することを検討します。

○計画的に修繕・更新等をした場合、令和 2（2020）年からの 10 年間で約 0.4 億円かかる見込みです。

表 5-8 今後 10 年間のロードマップ

施設名	棟名	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
早川南保育所	-						仕様作成	予算化	実施設計	長寿工事	
	部位別										
	屋根・屋上				修繕						
	外壁										
	外部建具										
	機械設備				修繕						
	電気設備				修繕						

※建築年度と、各部材の一般的な耐用年数を基にした修繕・更新等のおおむねの実施時期の目安であり、劣化状況、財政事情等を総合的に勘案しながら、適宜修繕・更新等を実施します。

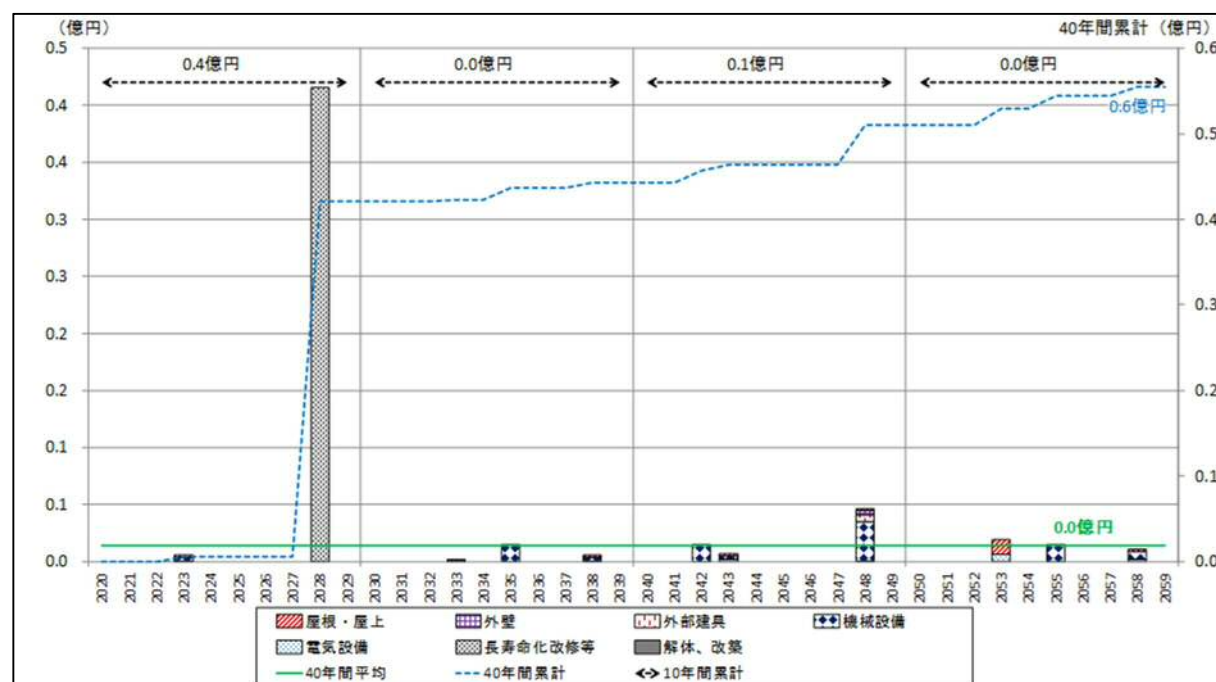


図 5-3 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）

5.5 福祉施設

(1) 基本情報、劣化状況

○早川町総合福祉センター、早川町保健センターの2施設については、長寿命化を図り、計画的な予防保全に努めます。

表 5-9 施設の基本情報、劣化状況

棟名（建物名）	建築年 （西暦）	築年 数	延べ面積 （㎡）	構造	劣化度評価							使用区分
					構造部	屋根・ 屋上	外壁	内部	機械 設備	電気 設備	総合 評価点	
早川町総合福祉センター	1995	24	1,646.85	RC造	B	C	C	B	B	B	587	長寿命化
早川町保健センター	1983	36	425.06	RC造	B	C	C	B	B	B	563	長寿命化

※長寿命化：計画的な修繕、更新、改修等の実施により、長寿命化を図り、目標使用年数までの使用を目指す建物
標準：必要に応じて修繕を実施し、標準使用年数まで使用することを基本とする建物

施設名	主な劣化状況
早川町総合福祉センター	○屋根・屋上、外壁は広範囲に劣化しています。（写真参照）   ○内部は部分的に劣化しています。
早川町保健センター	○屋根・屋上、外壁は広範囲に劣化しています。（写真参照）   ○内部は部分的に劣化しています。

(2) ロードマップ

- 早川町総合福祉センターは、令和4（2022）年度頃に屋根・屋上などの更新時期を迎えます。
- 早川町保健センターは、建築後36年が経過し、劣化が進んでいるため、令和10（2028）年度頃を目途に長寿命化改修を実施することを検討します。
- 計画的に修繕・更新等をした場合、令和2（2020）年からの10年間で約2.3億円かかる見込みです。

表 5-10 今後10年間のロードマップ

施設名	棟名	部位別	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
			R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
早川町総合福祉センター	-	屋根・屋上			更新							
		外壁										
		外部建具										
		機械設備		更新				更新				
		電気設備		更新				更新	修繕			
早川町保健センター	-	屋根・屋上						仕様作成	予算化	実施設計	長寿工事	
		外壁										
		外部建具										
		機械設備				修繕						
		電気設備				修繕						

※建築年度と、各部材の一般的な耐用年数を基にした修繕・更新等のおおむねの実施時期の目安であり、劣化状況、財政事情等を総合的に勘案しながら、適宜修繕・更新等を実施します。

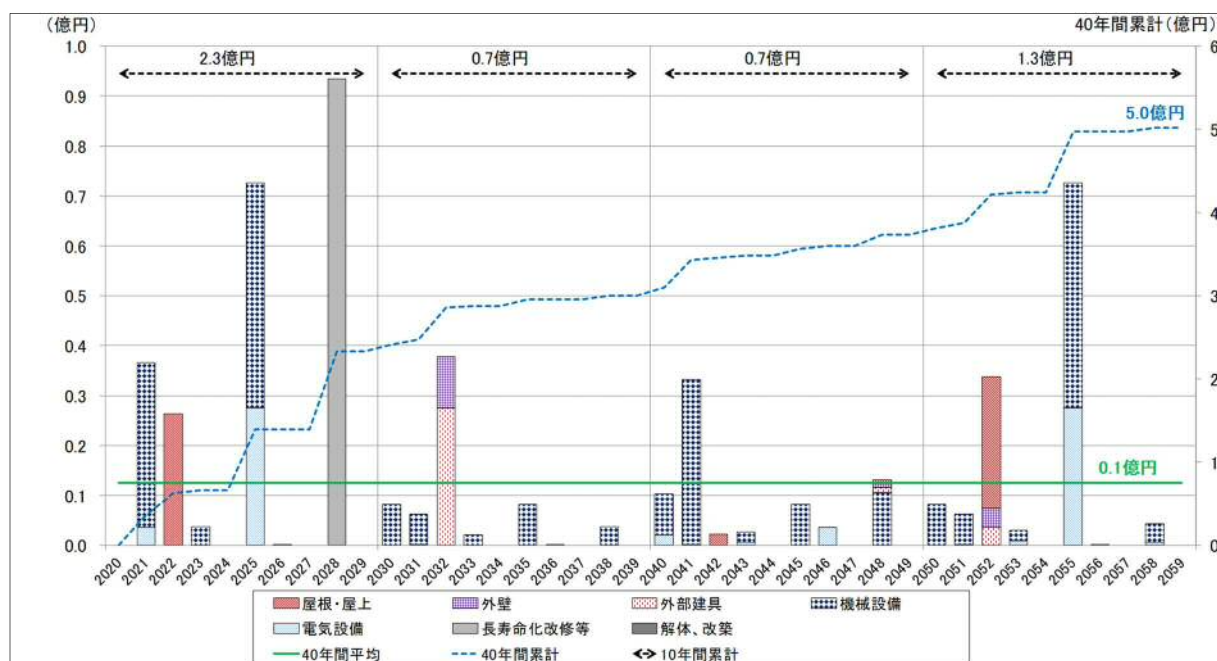


図 5-4 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）

5.6 その他（観光施設を含む）

（１）基本情報、劣化状況

○ヴィラ雨畑（宿泊棟・食堂棟）、雨畑硯の里「硯匠庵」、早川町高齢者生産活動センター（作業棟）、南アルプス山岳写真館の４施設については、長寿命化を図り、計画的な予防保全に努めます。

表 5-11 施設の基本情報、劣化状況

棟名（建物名）	建築年 （西暦）	築年 数	延べ面積 （㎡）	構造	劣化度評価							使用区分
					構造部	屋根・ 屋上	外壁	内部	機械 設備	電気 設備	総合 評価点	
南アルプスプラザ	1985	34	272.83	W造	A	A	A	A	A	A	996	標準
ヴィラ雨畑（宿泊棟・食堂棟）	1985	34	883.47	RC造	B	B	B	B	B	B	707	長寿命化
雨畑硯の里「硯匠庵」	1999	20	563.51	RC造	B	B	B	B	B	B	735	長寿命化
早川町高齢者生産活動センター（管理棟）	1979	40	314.60	RC造	B	C	D	C	C	C	390	標準
早川町高齢者生産活動センター（作業棟）	1980	39	429.88	RC造	B	D	D	C	B	B	402	長寿命化
ジビエ処理加工施設（旧手作りハム工場）	1987	32	219.73	RC造	B	B	B	B	B	B	711	標準
野鳥公園	1993	26	283.00	W造	B	B	B	B	B	B	675	標準
ヘルシー美里	1990	29	786.92	W造	B	B	B	C	B	B	640	標準
三共診療所	1971	48	200.82	W造	B	C	C	D	C	C	400	標準
奈良田緑地等管理中央センター	1982	37	350.08	W造	B	B	B	B	B	B	675	標準
南アルプス山岳写真館	1991	28	314.70	RC造	B	B	B	B	B	B	719	長寿命化

※長寿命化：計画的な修繕、更新、改修等の実施により、長寿命化を図り、目標使用年数までの使用を目指す建物
標準：必要に応じて修繕を実施し、標準使用年数まで使用することを基本とする建物

施設名	主な劣化状況
南アルプスプラザ	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。
ヴィラ雨畑（宿泊棟・食堂棟）	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。
雨畑硯の里「硯匠庵」	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。

施設名	主な劣化状況
早川町高齢者生産活動センター（管理棟）	○屋根・屋上、内部は広範囲に劣化しています。（写真参照） ○外壁は劣化が著しく、早急に対応が必要です。（写真参照）
早川町高齢者生産活動センター（作業棟）	○屋根・屋上、外壁は劣化が著しく、早急に対応が必要です。（写真参照） ○内部は広範囲に劣化しています。（写真参照）。
ジビエ処理加工施設（旧手作りハム工場）	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。
野鳥公園	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。
ヘルシー美里	○屋根・屋上、外壁は部分的に劣化しています。 ○内部は広範囲に劣化しています。（写真参照）

施設名	主な劣化状況
三共診療所	○屋根・屋上、外壁は広範囲に劣化しています。(写真参照)   ○内部は劣化が著しく、早急に対応が必要です。(写真参照) 
奈良田緑地等管理中央センター	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。
南アルプス山岳写真館	○屋根・屋上、外壁、内部は部分的に劣化しています。

(2) ロードマップ

- 雨畑硯の里「硯匠庵」は、令和 11（2029）年度頃に屋根・屋上などの更新時期を迎えます。
- 早川町高齢者生産活動センター（作業棟）は、建築後 39 年が経過し、劣化が進んでいるため、令和 5（2023）年度頃を目途に長寿命化改修を実施することを検討します。
- ヴィラ雨畑（宿泊棟・食堂棟）、南アルプス山岳写真館は、当面は設備の修繕等を中心に実施していきます。
- 計画的に修繕・更新等をした場合、令和 2（2020）年からの 10 年間で約 1.6 億円かかる見込みです。

表 5-1 2 今後 10 年間のロードマップ

施設名	棟名	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
ヴィラ雨畑	宿泊棟・食堂棟										
	部位別										
	屋根・屋上										
	外壁										
	外部建具										
	機械設備						修繕				
雨畑硯の里「硯匠庵」	部位別										
	屋根・屋上										更新
	外壁										
	外部建具										
	機械設備		更新			修繕					更新
	電気設備					更新					修/更
早川町高齢者生産活動センター	作業棟	仕様作成	予算化	実施設計	長寿工事						
	部位別										
	屋根・屋上										
	外壁										
	外部建具										
	機械設備									修繕	
南アルプス山岳写真館	部位別										
	屋根・屋上										
	外壁										
	外部建具										
	機械設備		修/更					修繕			
	電気設備		修/更					修繕			

※建築年度と、各部材の一般的な耐用年数を基にした修繕・更新等のおおむねの実施時期の目安であり、劣化状況、財政事情等を総合的に勘案しながら、適宜修繕・更新等を実施します。

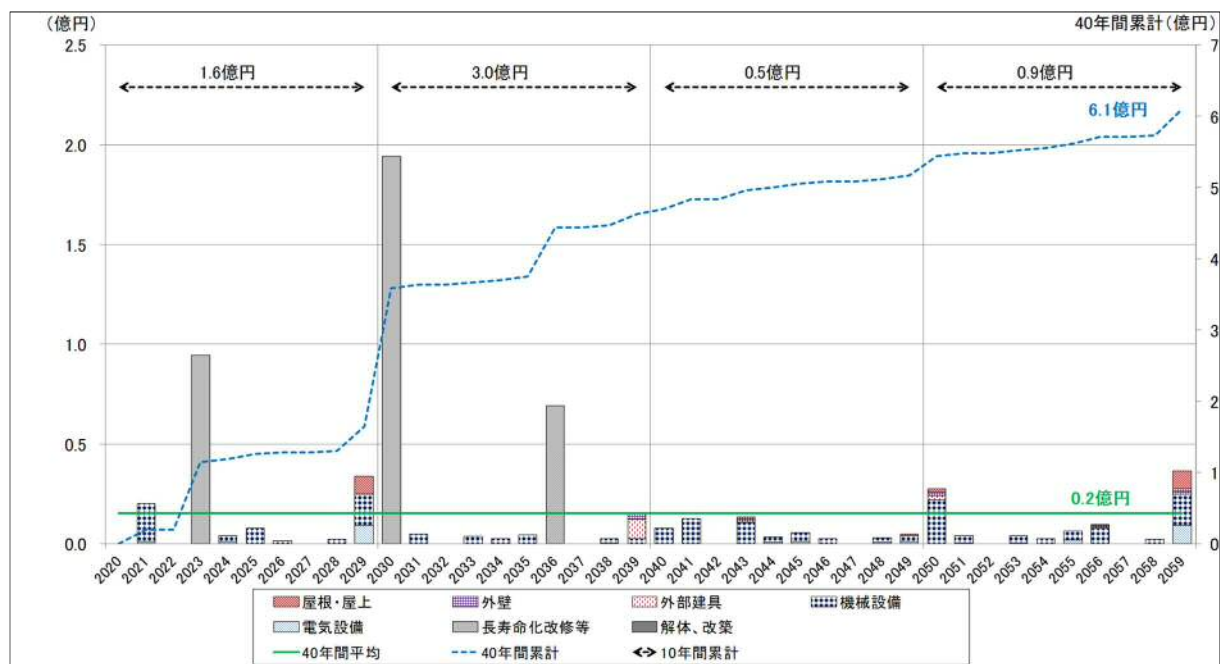


図 5-5 目標使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用（劣化度評価反映）

第6章 継続的運用方針

6.1 情報基盤の整備と活用

施設の基本情報、維持管理費、修繕履歴等の情報について、データベースに整理し、一元的な管理を行うことで、計画的かつ効率的な管理を推進します。

6.2 推進体制等の整備

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

6.3 フォローアップ

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

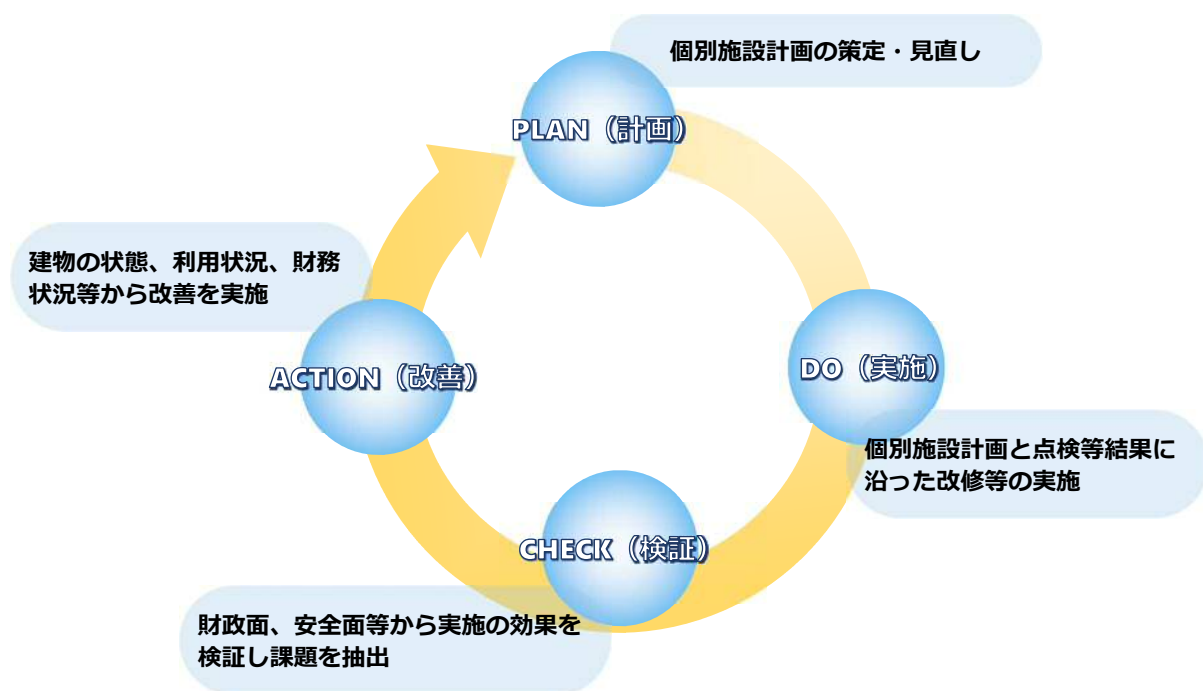


図 6-1 PDCA サイクル

主な用語の定義

用語		定義
長寿命化		建築物を将来にわたって長く使い続けるため、耐用年数を延ばすこと。
保全		建物が完成してから取り壊されるまでの間、性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、保持し続けること。
予防保全	時間計画型	一般的な目安として示されている耐用年数に合わせて定期的に修繕・更新を実施し、性能・機能を所定の状態に維持すること。
	状態監視型	点検等により各部位の状態を把握しながら、故障等が発生する前に適時に修繕・更新を実施し、性能・機能を所定の状態に維持すること。
事後保全		劣化・機能停止等を発見次第、適宜、修繕・更新等を実施し、性能・機能を所定の状態に維持すること。
維持管理		建物や設備の性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、保持し続けるため、建築物や設備の点検・診断を行い、必要に応じて建築物の改修や設備の更新を行うこと。
保守		点検の結果に基づき建物棟の機能の回復または危険防止のために行う消耗部品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業を行うこと。ただし、分解整理等にかかるものを除く。
修繕		劣化または陳腐化した部位・部材等の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させること。ただし、分解整備等や定期的な小部品の取換えは除く。
更新		劣化または陳腐化した部位・部材等を新しいものに取り替えること。
改修		劣化または陳腐化した建物、またはその部位・部材等の性能や機能を初期の水準もしくはそれ以上の要求される水準にまで改善すること。
長寿命化改修		長寿命化を行うために、物理的な不具合を改善し耐久性を高めることに加え、性能や機能を求められる水準まで引き上げる改修を行うこと。

早川町公共施設個別施設計画

令和２年３月

早川町役場 総務課

〒409-2732 山梨県南巨摩郡早川町高住 758

TEL : 0556-45-2513