

牧之原市公共施設マネジメント 個別施設計画



令和3年3月
(令和6年3月改訂)
(令和7年3月改訂)
(令和8年3月改訂)

目 次

第1部 計画の概要	1
1 目的	1
2 位置づけ	1
3 対象施設	2
4 計画期間	2
第2部 個別施設計画の基本事項	3
1 個別施設計画の策定における前提	3
2 20年間の方向性	3
3 前期（R2～R9）の方針	3
4 前期スケジュール（対策内容、対策時期、対策費用）	4
5 計画の数値目標	4
第3部 維持保全の基本的な考え方	5
1 これまでの現状	5
2 事後保全から予防保全への転換	5
3 対策の優先順位の考え方	5
4 今後目指す使用年数	6
第4部 個別施設計画シート	別冊
1 庁舎施設	
2 コミュニティ施設	
3 保健福祉施設	
4 子育て施設	
5 観光産業施設	
6 市営住宅	
7 防災施設	
8 学校施設	
9 文化施設	
10 体育施設	
11 その他施設	
第5部 計画期間内における対策費用及び縮減率の試算	7
1 事業費一覧	7
2 延床面積の縮減率（見込み）	8
第6部 計画の見直し、進捗管理	8

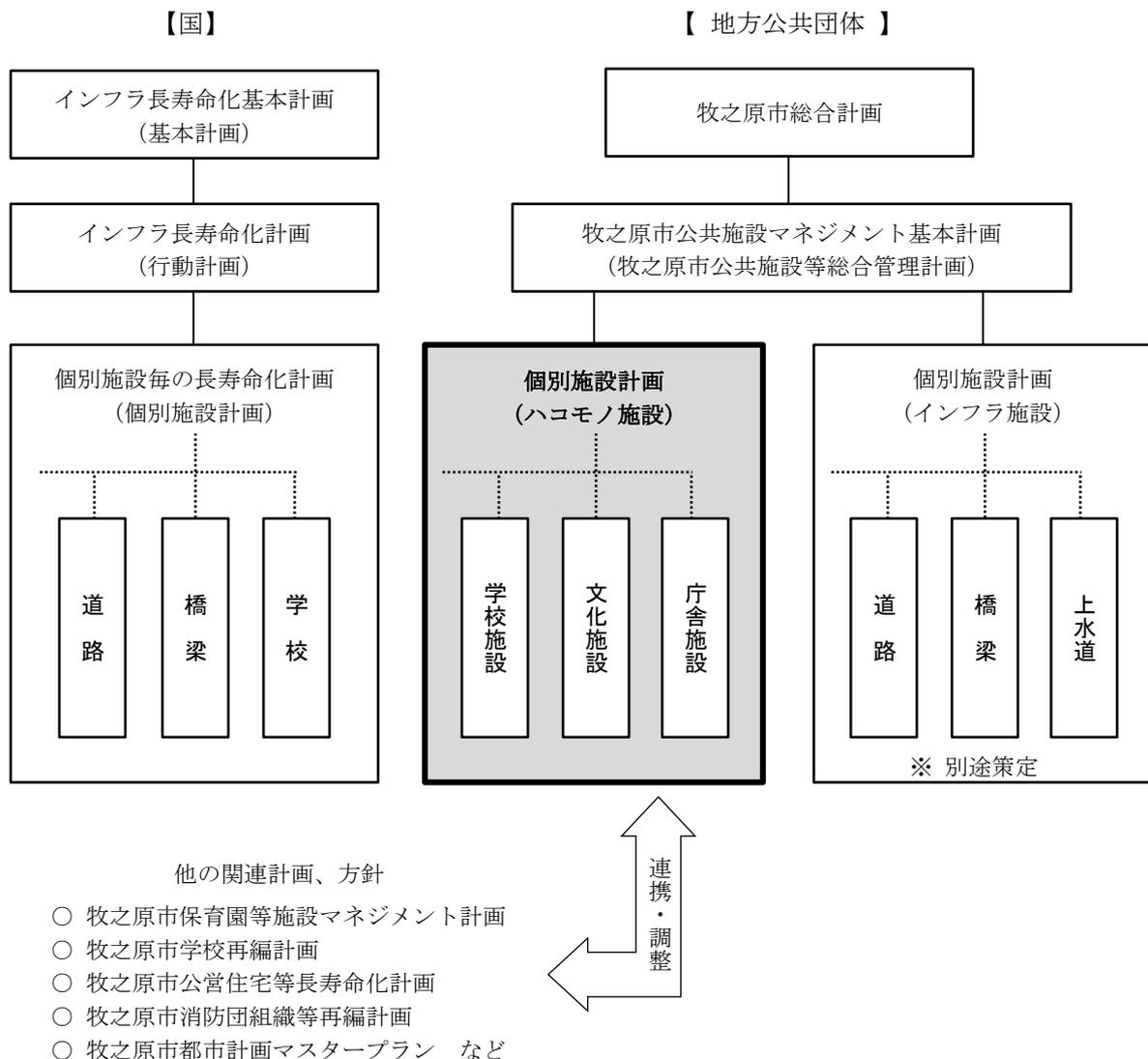
第1部 計画の概要

1 目的

この「牧之原市公共施設マネジメント個別施設計画」(以下「個別施設計画」という。)は、平成28年11月に策定しました「牧之原市公共施設マネジメント基本計画(牧之原市公共施設等総合管理計画)」(以下「公共施設マネジメント基本計画」という。)に基づき、施設ごとに、対策内容や改修・建替え等の実施時期、対策費用などを定めるものであり、厳しい財政状況の中にあっても公共施設等の機能を将来にわたって維持していくため、具体的な対応方針を示すものです。

2 位置づけ

個別施設計画は、国から策定の要請があった「個別施設毎の長寿命化計画(個別施設計画)」に位置づけられるものであり、上位計画である「公共施設マネジメント基本計画」の内容に即し、他の関連計画や財政運営との整合を図ります。



3 対象施設

本市が保有する全ての公共建築物を対象とします。ただし、公園トイレや海岸沿いトイレ、倉庫等の小規模施設を除くものとします。

なお、必要に応じ対象施設の見直し（新施設または対象とすべき施設の追加等）を行いません。

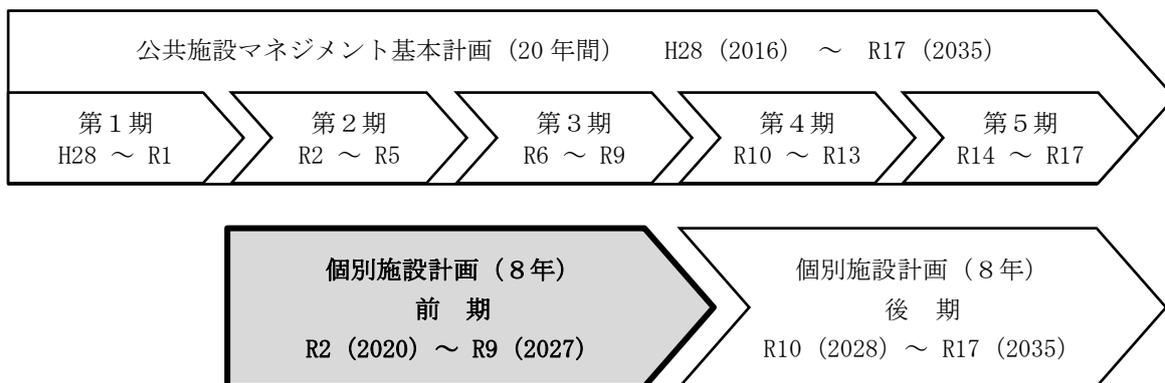
施設分類	主な施設名称	施設数	延床面積
庁舎施設	榛原庁舎、相良庁舎	2	13,199
コミュニティ施設	公民館、コミュニティ防災センター	9	5,661
保健福祉施設	こづつみ作業所、静和会館、総合健康福祉センター	11	9,240
子育て施設	幼稚園、保育園、児童館、放課後児童クラブ	8	5,079
観光産業施設	塩づくり体験施設、観光物産センター、さがら子生れ温泉会館	10	4,593
市営住宅	菅ヶ谷団地、牧之原団地、湊団地	14	16,456
防災施設	静岡市牧之原消防署本署、消防団詰所、排水機場	33	10,754
学校施設	小学校、中学校、学校給食センター	11	58,379
文化施設	牧之原市史料館、榛原文化センター、相良総合センター	5	7,336
体育施設	榛原総合運動公園（管理棟、第一次救護所）、相良B&G海洋センター	8	11,380
その他施設	油田の里公園（資料館）、旧片浜小学校（公民連携施設）	2	3,052
合計		113	145,129 m ²

※ 施設数、延床面積は、令和7年4月1日時点の数値。

※ 小規模施設を除くため、公共施設マネジメント基本計画に掲載されている延床面積と異なります。

4 計画期間

個別施設計画の計画期間は、公共施設マネジメント基本計画との整合を図りつつ、計画の実効性を考慮し、令和2(2020)年度から令和9(2027)年度までの8年間（前期）とします。



第2部 個別施設計画の基本事項

1 個別施設計画の策定における前提

公共施設マネジメント基本計画の基本理念、基本指針に基づき、前期8年間における個別施設毎の改修、更新等の実施計画を策定します。

基本理念（大切にしている視点）

- 視点1 未来志向で考えよう！
- 視点2 賢く使おう！
- 視点3 共感を大事にしよう！
- 視点4 みんなでやろう！
- 視点5 まちづくりを考えよう！

基本指針

- 指針1 運営の最適化（効率的・効果的な運営）
- 指針2 質の最適化（適正な管理）
- 指針3 量の最適化（総量の管理）

2 20年間の方向性

公共施設マネジメント基本計画で整理された「今後20年間における施設分類別の方向性」に則って、個別施設毎の対策方針等を検討します。

なお、「牧之原市保育園等施設マネジメント計画（令和2年3月策定）」のように公共施設マネジメント基本計画とは別に、利用者や関係者等との対話を通して、より詳細な施設の方向性や対策内容を示した計画が策定された場合には、該当する計画との調整を図ります。

3 前期（R2～R9）の方針

上記で整理した「今後20年間の方向性」を踏まえ、施設の状態（劣化状況）や施設ごとの利用状況、対策の優先順位等を総合的に判断し、前期8年（令和2（2020）年度から令和9（2027）年度）における対策の方針について設定します。

対策の方針については、各施設の位置づけを把握しやすくするため、便宜上以下のとおり4つに区分します。

指標	内容
現状維持	前期8年間は、必要な小規模修繕を行いながら、現状を維持する施設
改善	前期8年間で、長寿命化改修、大規模改修、中規模改修などを実施する施設
見直し	前期8年間で、複合化、集約化、統廃合、転用、建替などの見直しを検討する施設
廃止	前期8年間で、除却、譲渡、売却、貸付などを検討する施設

4 前期スケジュール（対策内容、対策時期、対策費用）

3でまとめた「前期の方針」に基づき、前期8年間に計画する対策内容及び対策事業費について整理します。

対策事業費は、対象施設にかかる工事請負費や委託料の概算費用となります。（施設、設備等の機能の維持のために必要となる点検・調査や軽微な補修・修繕などの維持管理費は含まれておりません）

なお、対策内容及び対策事業費は、今後具体的にマネジメントを進めていく上での目安であり、経費の見込みに関しては予算が確保されているものではありません。市の財政状況や社会情勢等の変化に合わせ、随時見直すものとします。

5 計画の数値目標

公共施設マネジメント基本計画では、平成28年度から令和17年度までの20年間において、総延床面積を約20%縮減することを目標としているため、個別施設計画もこれに合わせ令和17年度までに約20%縮減を目標とします。

公共施設 総延床面積 縮減目標
平成28（2016）年度～ 令和17（2035）年度
約 20% 縮減

第3部 維持保全の基本的な考え方

1 これまでの現状

本市の直近5年における公共施設の除却時の平均使用年数は、鉄筋鉄骨コンクリート造・鉄筋コンクリート造で40年、鉄骨造で37年となっており、これは、一般的な法定耐用年数（50年）を例にとっても明らかに短命であります。

短命となってしまっている理由は、物理的耐用年数によるものではなく、事後保全などに伴う機能的耐用年数によるところが多いと考えられます。

2 事後保全から予防保全への転換

建築物は、定期的に点検を行い、劣化状況を把握し、修繕の時期を予測して適切な時期に維持保全を実施して初めて、長期にわたり安全性を確保しながら使用することができます。

これまでは、主に不具合が発生してから修繕や更新等を実施する「事後保全」で対応してきましたが、事後保全では、修繕工事の先送りを原因とする大きな損傷による修繕費の高騰や施設破損による人的被害などが発生する恐れがあります。

このため、今後は予防修繕も含めた計画的な保全「予防保全」へ転換することで、施設の使用年数を延ばし、安全性を確保しつつトータルコストの縮減を行うことで、限られた財源の中で公共施設の適正な管理を図ってまいります。

3 対策の優先順位の考え方

本市では、老朽化した建物の割合が非常に高く、今後においては、更新や改修時期が集中されることが想定されます。よって、限られた財源の中で、施設を適切に維持更新するためには、改修や更新のコストの平準化を図る必要があります。

そのため、法で義務付けられた有資格者による12条点検（建築基準法）や耐震診断書の活用、または、一般職員の目視等による簡易劣化問診などの結果により劣化状況を把握することで、個別施設毎の適切な対策時期を検討します。

改修または更新等の実施については、施設用途での重要度を加味しつつ、行政機能の中核を担うものや災害時の拠点的作用を果たす施設を優先するとともに、それまでの保全の質や点検結果等による施設の劣化状況に応じて決定します。

分類	施設
災害時拠点施設	榛原庁舎、相良庁舎、静岡市牧之原消防署
指定避難所	学校、保育園、コミュニティ防災センター 等
津波避難所	榛原文化センター会館棟、防災研修センター（避難ビル） 等
救護所	榛原総合運動公園（第一次救護所）、総合健康福祉センター 等
上記以外の施設	上記以外の施設

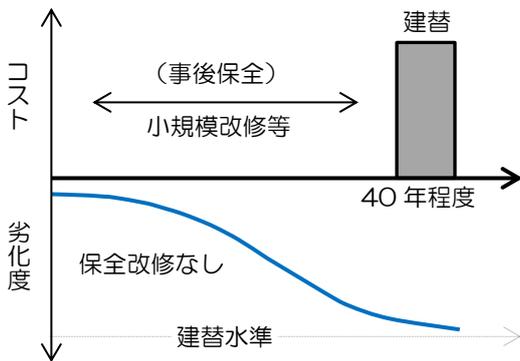
4 今後目指す使用年数（長寿命化の判断）

本市における施設の長寿命化については、法定耐用年数を超えて使用することを基本に、目標使用年数は、建築後 60 年として設定します（木造は 40 年）。

また、今後、建設する施設や比較的新しく躯体の状態が良い施設については、経営的な視点に立って最も合理的な場合は、目標使用年数を 60 年以上 80 年程度に設定します。

なお、現に老朽化している施設については、それまでの保全の質や建築年、構造、利用実態などを総合的に判断し、適切な建替え時期や建替えのタイミングでの集約や複合化などを全庁体制で検討し、目標使用年数（60 年）前の更新等も実施します。

■ 従来の改修イメージ（事後保全）



■ 従来の改修イメージ（事後保全）

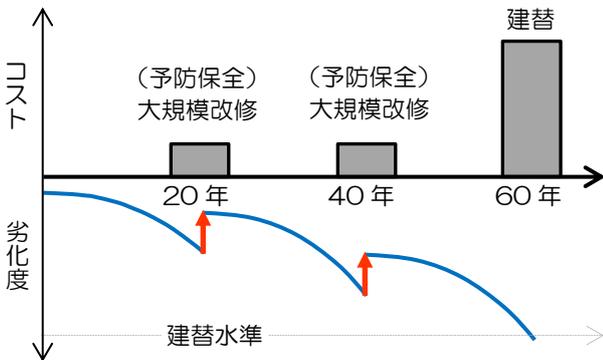
- ・ 不具合が生じてから修繕などを実施し、築 40 年程度で建替え等を実施。

■ 今後目指す予防保全イメージ

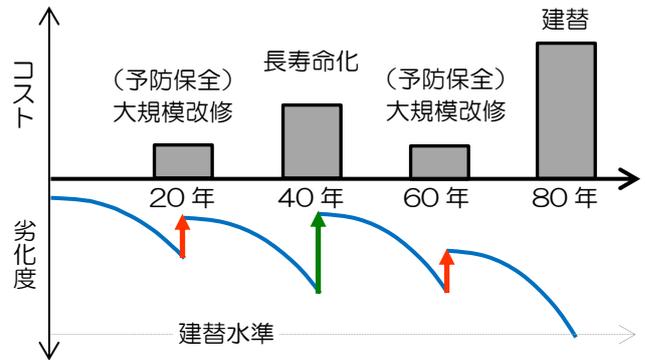
- ・ 20 年など計画的な周期で、経年劣化に対する機能回復工事を実施する。
- ・ 必要に応じて、築 40 年目などに機能回復工事に加え、社会的要求へ対応するための改修（内装等）も実施。
- ・ 80 年程度の使用を目指す施設は、築 40 年目を目途に機能向上を目的とした長寿命化改修を実施する。

■ 今後目指す予防保全イメージ

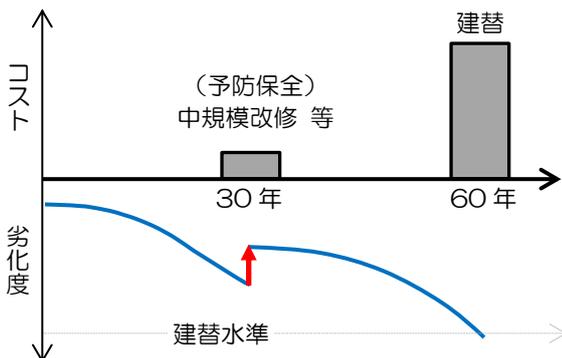
[例] 目標使用年数 60 年の場合



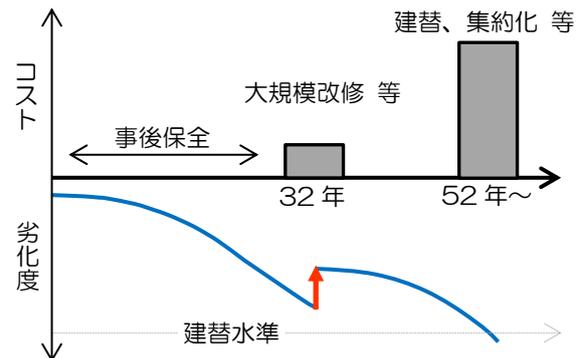
[例] 目標使用年数 80 年の場合



[例] 目標使用年数 60 年（消防団詰め所：鉄骨造）



[例] 現に老朽化が進んでいる施設の保全イメージ



第4部 個別施設計画シート（別冊）

第5部 計画期間内における対策費用及び縮減率の試算

個別施設計画シート（別紙）で示された前期8年間における対策事業費及び総延床面積の縮減率（見込み）等について、以下のとおり施設分類別に整理しました。

1 事業費一覧

個別施設計画シート（別紙）に基づくマネジメントの取組を進めることにより、前期8年間の対策費用は、約78.3億円の経費がかかることが見込まれ、一般財源ベースでは約11.4億円となり、1年当たりの必要経費（一般財源ベース）は、約1.4億円となります。

（百万円）

施設名	H28～H31	前期8年間			合計 (12年)	
		R2～R5	R6～R9	前期合計		
庁舎施設	81	86	930	1,016	1,097	
コミュニティ施設	11	191	18	209	220	
保健福祉施設	322	55	155	210	532	
子育て施設	108	24	64	88	196	
観光産業施設	79	91	1,018	1,109	1,188	
市営住宅	49	104	56	160	209	
防災施設	823	911	244	1,155	1,978	
学校施設	715	487	117	604	1,319	
文化施設	120	145	99	244	364	
体育施設	182	2,649	324	2,973	3,155	
その他施設	46	10	57	67	113	
合計	2,536	4,753	3,082	7,835	10,371	
財源	起債	1,093	793	1,253	2,046	3,139
	特定財源	1,222	3,506	1,139	4,645	5,867
	一般財源	221	454	690	1,144	1,365

※ 対策事業費は、対象施設にかかる工事請負費や委託料の概算費用（施設、設備等の機能の維持のために必要となる点検・調査や軽微な補修・修繕などの維持管理費は含めない）。

※ 平成28年度から令和6年度までは、決算額を記載する。

2 延床面積の縮減率（見込み）

個別施設計画シート（別紙）に基づくマネジメントの取組を進めることにより、前期8年間で987 m²の縮減、公共施設マネジメント基本計画策定時（平成28年）からは5,887 m²の縮減（縮減率：4.0%）が見込まれます。

一方、公共施設にかかる維持管理経費は、施設総量の最適化を図ることにより、令和9年度までで、約1億7,820万円の縮減が見込まれます（年間1,480万円程度）。

■ 施設保有量の増減見込み

(m²)

施設名	H28～H31	前期8年間		合計	主な実施内容
		R2～R5	R6～R9		
庁舎施設				0	
コミュニティ施設		△2,452		△2,452	廃止
保健福祉施設	△704	2,247		1,543	廃止・譲り受け
子育て施設	134	△3,710	△2,918	△6,494	民営化（民間貸付）
観光産業施設	△498		1,055	557	廃止・新設
市営住宅	△617	△774		△1,391	廃止
防災施設	1,720	1,636	436	3,792	統廃合・譲渡など
学校施設	△3,630			△3,630	公民連携
文化施設	△1,962			△1,962	廃止
体育施設	657	4,706	△1,213	4,150	廃止・新設など
その他施設				0	
面積増減	△4,900	△987		△5,887	
延べ縮減率	3.4%	4.0%		4.0%	

※ 保健福祉施設の延床面積の増加は、これまで広域施設組合として管理してきた「養護老人ホーム相寿園」が令和2年度末に組合解散し、解散後は市の所有となったため。

※ 体育施設、防災施設の延床面積の増加は、市民の生命を守るために必要な「原子力防災対策施設」整備のため。

第6部 計画の見直し、進捗管理

社会情勢や本市の政策動向等によって公共施設等を取り巻く環境は変化し得るため、市の最上位計画である総合計画と整合を図りながら、原則として毎年度、進捗管理を行い更新と見直しを行います。

また、各種計画策定や見直し等により施設マネジメントの方向性に変更が生じた場合や点検等により対策手法が変更となった場合にも、適宜更新と見直しを行います。



牧之原市公共施設マネジメント個別施設計画

令和3年 3月 発行
牧之原市企画政策部地域振興課

令和3年 11月 改訂
牧之原市企画政策部地域振興課

令和5年 3月 改訂
牧之原市企画政策部地域振興課

令和6年 3月 改訂
牧之原市企画政策部地域振興課

令和7年 3月 改訂
牧之原市企画政策部地域振興課

令和8年 3月 改訂
牧之原市企画政策部地域振興課

〒421-0495 静岡県牧之原市静波 447 番地 1

電話 0548-23-0053 FAX 0548-23-0059

H P <http://www.city.makinohara.shizuoka.jp>

E-mail chiiki@city.makinohara.lg.jp