

掛川市公共施設個別施設計画

令和3年3月

目次

1 長寿命化計画の概要	1
(1) 計画策定の目的	1
(2) 計画の位置付け	1
(3) 計画期間	2
(4) 対象施設	2
2 個別施設の状態等	4
(1) 施設の老朽化状況	4
(2) 本市の人口動向	4
(3) 公共施設に関わる本市の財政状況	5
(4) 劣化状況に関する現地調査	5
(5) 調査結果一覧	5
(6) 劣化状況の概要	12
3 対策内容と実施時期	14
(1) 対策費用算定の流れ	14
(2) 管理方針の設定	15
(3) 目標使用年数の設定	16
(4) 対策内容及び試算方法の設定	18
4 対策の優先順位	32
(1) 平準化の流れ	32
(2) 工事優先度の設定	33
(3) 工事優先度の算出結果	37
5 対策費用	41
(1) 平準化の条件と手順	41
(2) 平準化の検討結果	42

【資料編】

1. 年次計画
2. 個別施設計画表

1 長寿命化計画の概要

(1) 計画策定の目的

本市では、公共施設に対する様々な課題に対応するため、「公共施設等の安心・安全を確保するとともに、公共施設等によるサービスを最適かつ持続可能なものとする」ということを目的とし、平成27年度に「掛川市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）、令和2年度に「掛川市公共施設再配置方針」（以下、「再配置方針」という。）を策定し、施設の長寿命化や施設保有量の最適化を進めることとしました。

本計画は、総合管理計画に示される公共施設等の管理の基本方針を具体的に推進するとともに、再配置方針に示される方針を踏まえ、建物の継続を基本とする施設を中心に、将来にわたり計画的な予防保全を行うことで、公共施設に係るトータルコストの縮減を図っていくため、「掛川市公共施設個別施設計画（以下、「本計画」という。）」を策定しました。

(2) 計画の位置付け

本計画は、総合管理計画に基づく個別施設の長寿命化計画として、総合管理計画に示される基本方針を踏襲し、他の個別施設計画が策定されている学校や公営住宅などを除く建築物系公共施設について、今後の長期的な維持管理等の計画を示すものです。

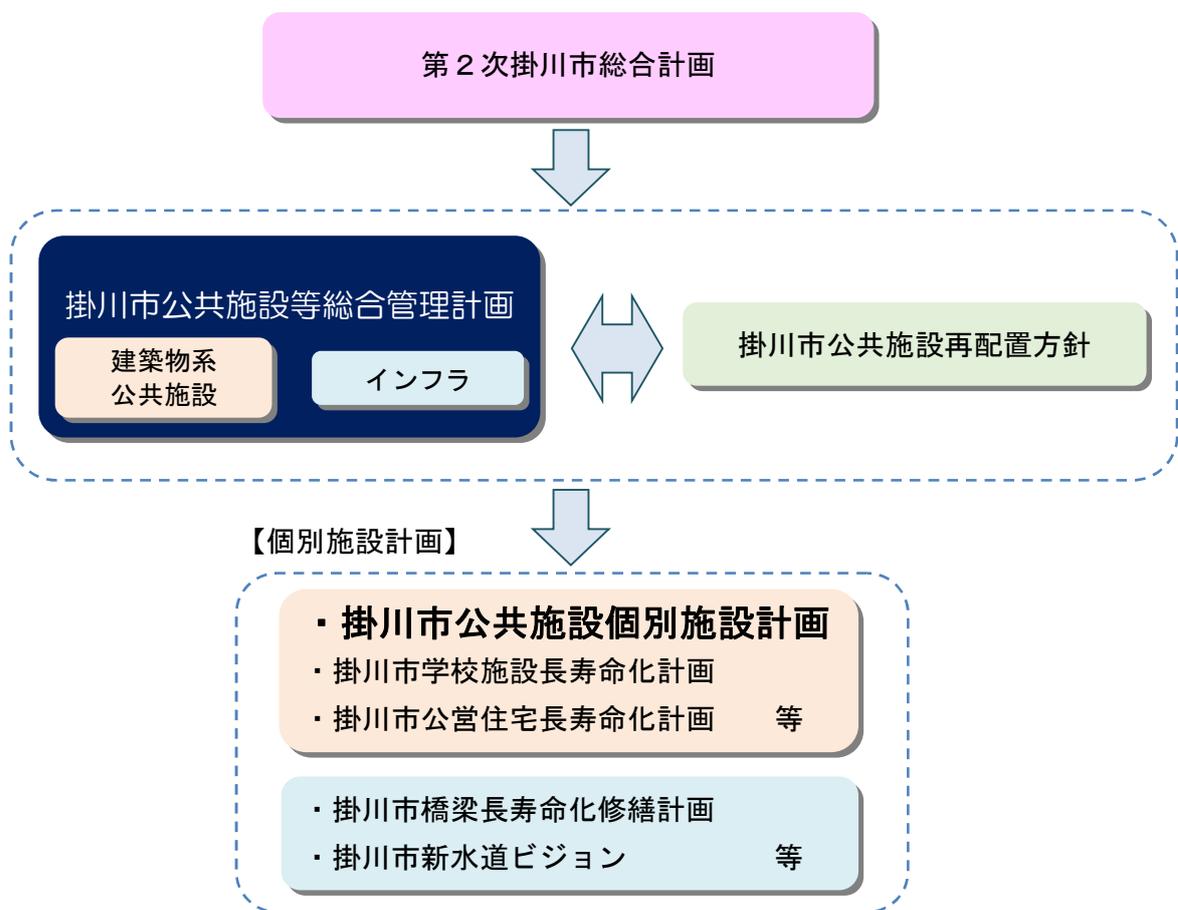


図 本計画の位置付け

(3) 計画期間

本計画における計画期間は、上位計画である総合管理計画及び再配置方針と計画年数の整合を図るために令和3(2021)年度から令和50(2068)年度までの48年間とし、総合管理計画や再配置方針の進捗に応じて、5年ごとに計画の見直しを行っていきます。

計画期間

令和3(2021)年度～令和50(2068)年度(48年間)

(4) 対象施設

本計画では、再配置方針の対象施設から別途、個別施設計画が策定されている学校教育施設及び公営住宅を除いた144施設299棟を対象施設として位置づけます。

表 施設分類別対象施設一覧

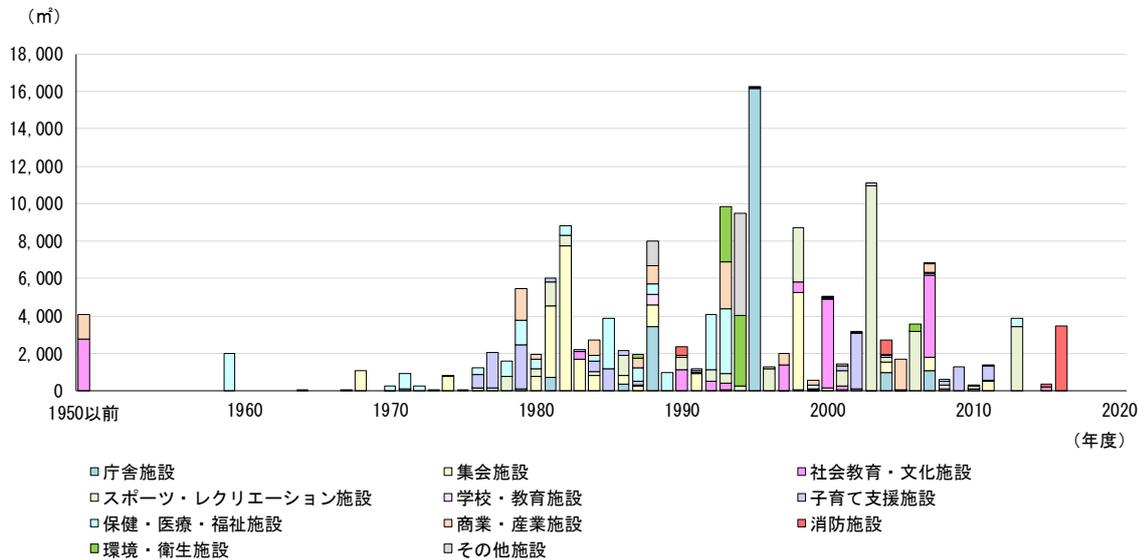
大分類	小分類	総施設数	総面積 (㎡)	面積合計 (㎡)
庁舎施設	庁舎	2	17,095	22,933
	支所	2	5,838	
集会施設	公民館	2	3,864	27,204
	市民会館・ホール	3	12,914	
	地域コミュニティ施設	21	8,651	
	その他集会施設	2	1,774	
社会教育・文化施設	図書館	3	9,501	16,943
	美術館	2	1,215	
	その他社会教育文化施設	9	6,227	
スポーツ・レクリエーション施設	総合運動場	6	3,908	29,969
	体育館	2	13,998	
	プール	1	1,010	
	キャンプ場	2	1,971	
	温泉施設	2	3,437	
	その他スポーツ・レクリエーション施設	3	5,645	
学校・教育施設	その他教育施設	1	548	548
子育て支援施設	幼稚園	7	7,167	13,754
	認定こども園	1	2,887	
	児童館	3	634	
	放課後児童クラブ	21	1,781	
	その他子育て支援施設	3	1,285	

大分類	小分類	総施設数	総面積 (㎡)	面積合計 (㎡)
保健・医療・福祉施設	保健施設	2	4,860	19,611
	高齢者施設	8	7,805	
	その他保健医療福祉施設	10	6,946	
商業・産業施設	商工施設	1	502	11,331
	観光施設	3	2,133	
	その他商業産業施設	10	8,696	
消防施設	消防庁舎	3	4,885	4,885
環境・衛生施設	ごみ焼却場	1	3,791	7,363
	埋め立て処分場	2	592	
	し尿処理場	1	2,980	
その他施設	駐車場	2	5,483	6,780
	駐輪場	3	1,297	
合計		144		161,321

2 個別施設の状況等

(1) 公共施設の老朽化状況

本市の建築物系公共施設は、1980年代から2000年代にかけて建築された施設が多く、2030年度以降には多くの施設が改修を必要とする築30年の時期を超えることとなります。

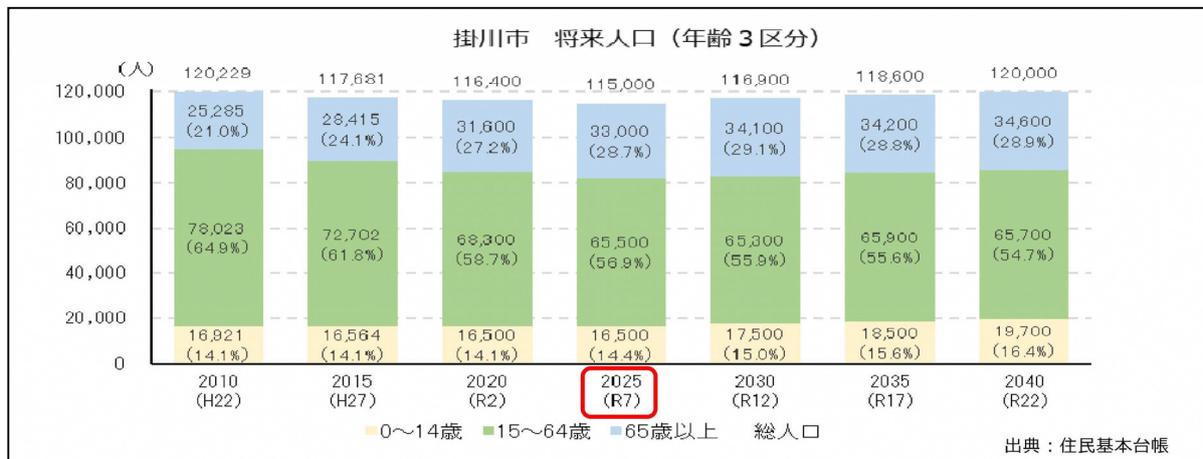


※建築年度不明の「清水邸本宅」、「扇屋」については、1950年度以前としています。

図 建築年度別 施設分類別の延床面積

(2) 本市の人口動向

本市における年齢3区別の人口の推移を以下に示します。少子高齢化が進展し、総人口は平成22年(2010年)以降、減少傾向となっていますが、人口ビジョンでは、人口増加に資する施策を行うことで、令和22年(2040年)の目標人口を12万人と設定し、直近の令和7年(2025年)における人口を115,000人と想定しています。

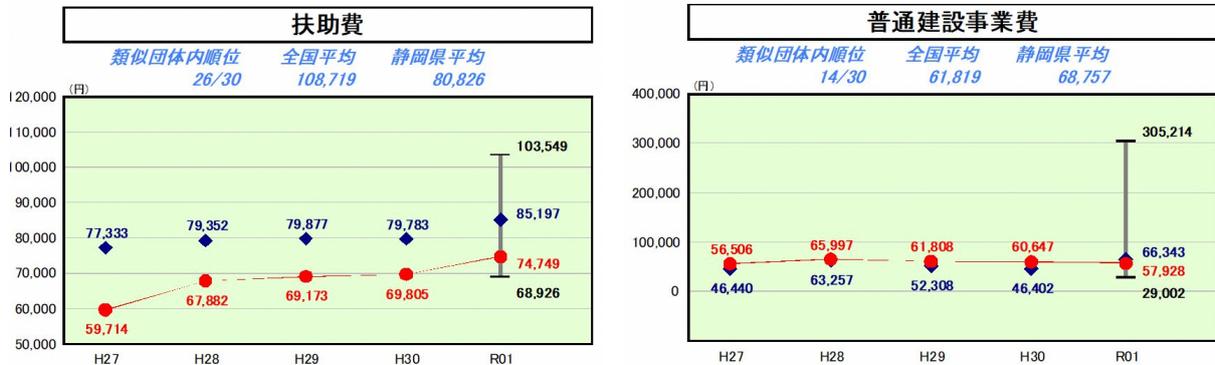


出典：「第2期掛川市地域創生総合戦略-人口ビジョン(令和2年3月)」

図 掛川市の人口の推移

(3) 公共施設に関わる本市の財政状況

本市の公共施設に関わる財政状況としては、歳入全体が横ばいから微増傾向にある中で、少子高齢化の影響により扶助費が増加傾向にあるため、公共施設の更新や改修のための費用である普通建設事業費を縮減することによって、歳出全体の抑制に努めている状況です。



出典：「令和元年度財政状況資料集」

図 本市の財政状況（扶助費、普通建設事業費）

(4) 劣化状況に関する現地調査

個別施設計画の策定に先立ち、計画対象とする公共施設について、建築物の劣化状況を把握するために施設管理者による劣化状況評価を行いました。

劣化状況の調査は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.12）文部科学省」及び「掛川市公共施設簡易点検マニュアル（R2.7）」を参考に、「屋根、外壁、内部仕上、電気設備、機械設備」の5部位について調査しました。

調査結果は、以下のA～Dの4段階で評価しています。

表 目視による評価の目安

判定	(屋根・屋上、外壁) 目視による状況	(内部仕上げ、設備) 経過年数（目安）
A	概ね良好（汚れ程度） 建設・改修から10年以内	20年未満
B	部分的に劣化しているが、安全上、機能上、問題なし	20～40年
C	広範囲に劣化し、安全上、機能上に不具合発生の兆し	40年以上
D	著しく劣化し、安全上、機能上に問題あり（躯体への影響の可能性あり、施設運営に支障を与えている）	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

※目視による評価が困難な場合は、経過年数による評価を参考にします。

(5) 調査結果一覧

各施設管理者より報告を受けた現地調査による劣化状況評価の結果を以下に示します。

表 劣化状況評価の結果一覧 (1/6)

建物基本情報									劣化状況評価					
通し 番号	施設名	建物名	棟番号	構造	延床 面積 (㎡)	建築年度		築 年数	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							
1	市役所本庁舎	本庁舎	1	SRC	16,135	1995	H7	25	B	B	B	B	B	75
2	市役所南館	南館	1	S	960	2004	H16	16	A	A	A	A	A	100
3	大東支所	支所庁舎	1	SRC	2,974	1988	S63	32	C	C	D	D	D	21
4	大東支所	非常用発電施設	2	SRC	60	2001	H13	19	B	B	-	C	C	61
5	大東支所	バス車庫	3	S	62	1998	H10	22	解体済み				0	
6	大東支所	公用車車庫	4	S	100	2002	H14	18	B	B	B	B	B	75
7	大東支所	防災倉庫	5	SRC	468	1988	S63	32	C	C	C	C	C	40
8	大須賀支所	支所庁舎	1	RC	1,095	2007	H19	13	A	A	A	A	A	100
9	大須賀支所	南館	2	RC	719	1981	S56	39	B	B	B	B	B	75
10	大須賀支所	図書館南倉庫	3	S	344	1986	S61	34	B	B	B	B	B	75
11	大須賀支所	ゴミ倉庫	4	CB	10	1995	H7	25	B	B	B	B	B	75
12	大須賀支所	バス昇降場	5	W	6	1986	S61	34	B	B	B	B	B	75
13	大東北公民館	公民館	1	RC	782	1980	S55	40	B	B	B	B	B	75
14	大東北公民館	便所	2	W	20	1993	H5	27	B	B	B	B	B	75
15	大須賀中央公民館	公民館	1	RC	3,062	1981	S56	39	C	B	B	B	B	72
16	東山地域生涯学習センター	集会所	1	W	159	1976	S51	44	B	B	B	C	C	66
17	東山地域生涯学習センター	集会所	2	S	99	2010	H22	10	B	B	B	C	C	66
18	東山地域生涯学習センター	集会所(別館)	3	W	72	2004	H16	16	B	B	A	A	A	91
19	日坂地域生涯学習センター	集会所	1	S	252	1981	S56	39	B	B	B	B	B	75
20	東山口地域生涯学習センター	集会所	1	S	249	1982	S57	38	A	B	B	C	B	73
21	西山口地域生涯学習センター	集会所	1	S	250	1982	S57	38	A	C	B	B	B	67
22	上内田地域生涯学習センター	集会所	1	S	344	1984	S59	36	A	B	B	B	B	77
23	南郷地域生涯学習センター	集会所	1	S	499	2011	H23	9	A	A	A	A	B	97
24	南郷地域生涯学習センター	物置1	2	W	25	1993	H5	27	B	B	B	B	B	75
25	南郷地域生涯学習センター	倉庫	3	W	32	1993	H5	27	B	C	B	B	B	65
26	第一小地域生涯学習センター	集会所	1	S	249	1986	S61	34	D	C	B	B	B	59
27	中央小地域生涯学習センター	集会所	1	S	256	1981	S56	39	A	C	C	B	B	54
28	西南郷地域生涯学習センター	集会所	1	S	525	2004	H16	16	B	B	B	A	C	74
29	掛川第五地域生涯学習センター	集会所	1	S	250	1984	S59	36	B	B	B	B	B	75
30	曾我地域生涯学習センター	集会所	1	S	250	1986	S61	34	A	A	B	B	B	84
31	粟本地域生涯学習センター	集会所	1	S	499	1983	S58	37	B	C	B	B	B	65
32	城北地域生涯学習センター	集会所	1	RC	792	1974	S49	46	D	B	C	B	C	52
33	西郷地域生涯学習センター	集会所	1	S	259	1987	S62	33	B	B	B	B	B	75
34	原泉地域生涯学習センター	事務室	1	W	150	1982	S57	38	B	B	B	B	C	71
35	倉真地域生涯学習センター	集会所	1	S	290	1982	S57	38	D	B	D	B	C	41
36	倉真地域生涯学習センター	集会所(増築)	2	S	147	2000	H12	20	B	B	B	B	B	75
37	桜木地域生涯学習センター	集会所	1	S	255	1983	S58	37	A	B	B	B	B	77
38	和田岡地域生涯学習センター	集会所	1	S	250	1983	S58	37	C	B	B	B	C	68
39	和田岡地域生涯学習センター	事務所(増築)	2	W	23	1997	H9	23	B	B	B	B	B	75
40	原谷地域生涯学習センター	集会所	1	S	253	1984	S59	36	B	B	B	B	B	75
41	原田地域生涯学習センター	集会所	1	S	251	1981	S56	39	B	B	B	B	C	71
42	さくら咲く学校	校舎	1	RC	1,098	1968	S43	52	D	C	B	B	B	59
43	さくら咲く学校	給食荷受	2	RC	47	1967	S42	53	D	C	B	B	B	59
44	さくら咲く学校	倉庫	3	S	26	1988	S63	32	B	B	B	-	-	75
45	さくら咲く学校	屋内運動場	4	S	708	1983	S58	37	B	B	B	B	B	75
46	さくら咲く学校	屋内運動場器具庫	5	S	25	1999	H11	21	B	B	B	B	B	75
47	さくら咲く学校	プール附属棟	6	CB	32	1988	S63	32	B	B	C	C	C	53
48	さくら咲く学校	倉庫	7	W	22	1988	S63	32	B	B	C	C	C	53
49	さくら咲く学校	屋外トイレ	8	RC	13	2003	H15	17	B	B	B	B	B	75
50	生涯学習センター	会館	1	SRC	6,833	1982	S57	38	C	C	C	D	C	36

表 劣化状況評価の結果一覧 (2/6)

建物基本情報								劣化状況評価						
通し 番号	施設名	建物名	棟番号	構造	延床 面積 (㎡)	建築年度			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	築 年 数						
51	美感ホール	集会所	1	S	906	1991	H3	29	C	B	B	C	B	67
52	文化会館シオーネ	文化会館	1	RC	5,175	1998	H10	22	C	B	B	B	C	68
53	大東市民交流センター	市民交流センター	1	SRC	1,088	1988	S63	32	C	B	B	B	B	72
54	大須賀市民交流センター	市民交流センター	1	RC	686	2007	H19	13	B	B	A	A	A	91
55	中央図書館	図書館	1	RC一部W	4,671	2000	H12	20	B	B	B	B	B	75
56	中央図書館	駐輪場	2	S	61	2000	H12	20	B	B	B	B	B	75
57	大東図書館	図書館	1	RC	3,632	2007	H19	13	A	C	B	A	A	74
58	大東図書館	駐輪場	2	S	18	2007	H19	13	A	-	A	B	A	95
59	大須賀図書館	図書館	1	RC	1,119	1990	H2	30	D	C	D	B	C	31
60	二の丸美術館	美術博物館	1	RC一部S	988	1997	H9	23	B	B	C	B	B	62
61	ステンドグラス美術館	美術博物館	1	W	227	2015	H27	5	A	B	A	A	A	93
62	掛川城天守閣	天守閣(物見塔)	1	W	305	1993	H5	27	C	D	C	C	C	31
63	掛川城天守閣	公衆トイレ	2	S	18	2010	H22	10	B	C	B	B	B	65
64	掛川城天守閣	事務所及び券売所	3	W	34	1993	H5	27	B	B	B	B	B	75
65	掛川城御殿	御殿	1	W	912	1860	万延元	160	C	C	C	C	C	40
66	掛川城御殿	トイレ	2	W	10	1970	S45	50	C	C	C	C	C	40
67	掛川城御殿	ポンプ室	3	W	10	1970	S45	50	C	C	C	C	C	40
68	二の丸茶室	茶室	1	W	185	2001	H13	19	B	B	B	B	B	75
69	竹の丸	集会所(主屋)	1	W	457	1903	M36	117	C	C	C	C	C	40
70	竹の丸	集会所(離れ)	2	W	230	1903	M36	117	C	C	C	C	C	40
71	竹の丸	倉庫(西土蔵)	3	W	61	1903	M36	117	C	C	C	C	C	40
72	竹の丸	倉庫(北土蔵)	4	W	99	2008	H20	12	C	D	C	C	C	31
73	竹の丸	集会所(番屋)	5	W	34	2008	H20	12	C	C	C	C	C	40
74	埋蔵文化財センター	事務所	1	RC	408	1983	S58	37	B	B	B	B	B	75
75	埋蔵文化財センター	作業・収蔵・展示	2	RC	414	2007	H19	13	B	B	B	B	B	75
76	埋蔵文化財センター	収蔵庫	3	S	243	2007	H19	13	B	B	B	B	B	75
77	埋蔵文化財センター	収蔵庫	4	W	105	2007	H19	13	B	B	B	B	B	75
78	山崎家住宅(松ヶ岡)	居宅	1	W	678	1855	安政2	165	D	C	C	C	C	37
79	山崎家住宅(松ヶ岡)	倉庫	2	W	99	1855	安政2	165	D	D	C	-	-	25
80	山崎家住宅(松ヶ岡)	倉庫	3	W	173	1855	安政2	165	C	C	C	-	-	40
81	山崎家住宅(松ヶ岡)	倉庫	4	W	74	1855	安政2	165	C	D	C	C	-	30
82	山崎家住宅(松ヶ岡)	物置	5	W	19	1855	安政2	165	D	C	D	-	-	22
83	山崎家住宅(松ヶ岡)	倉庫	6	W	33	1855	安政2	165	C	C	C	-	-	40
84	山崎家住宅(松ヶ岡)	物置	7	W	19	1855	安政2	165	D	D	D	-	-	10
85	山崎家住宅(松ヶ岡)	物置	8	W	16	1855	安政2	165	C	D	C	C	-	30
86	吉岡彌生記念館	記念館・スタジオ	1	SRC	588	1998	H10	22	C	B	B	B	B	72
87	吉岡彌生記念館	生家	2	W	205	1997	H9	23	B	B	B	B	B	75
88	吉岡彌生記念館	蔵	3	W	83	1997	H9	23	B	B	B	B	B	75
89	吉岡彌生記念館	長屋門	4	W	71	1997	H9	23	B	B	B	B	B	75
90	湧水亭(清水邸庭園)	茶室	1	W	100	1991	H3	29	B	B	B	B	B	75
91	大須賀歴史民俗資料館	資料館	1	W	544	1992	H4	28	B	B	B	B	B	75
92	東遠カルチャーパーク総合体育館「さんりーな」	総合体育館	1	RC・SRC・S	10,578	2003	H15	17	C	B	A	A	A	88
93	南体育館「し～すぼ」	体育館	1	S	3,384	2013	H25	7	A	B	A	A	A	93
94	南体育館「し～すぼ」	屋外トイレ	2	RC	36	2013	H25	7	A	A	A	A	A	100
95	下垂木多目的広場「ゆうゆうパーク」	便所	1	S	25	2000	H12	20	B	A	B	B	B	82
96	下垂木多目的広場「ゆうゆうパーク」	休憩所	2	S	18	2000	H12	20	B	A	-	-	-	94
97	いこいの広場	管理棟	1	LGS	197	2004	H16	16	B	A	A	A	A	98
98	いこいの広場	倉庫	2	S	54	2011	H23	9	A	A	-	-	-	100
99	いこいの広場	便所(多目的広場西)	3	S	9	1976	S51	44	B	B	C	C	C	53
100	いこいの広場	チケット売場	4	W	9	1977	S52	43	B	B	C	C	C	53
101	いこいの広場	便所(バックネット裏)	5	S	62	1977	S52	43	B	B	C	C	C	53
102	いこいの広場	便所(一塁側)	6	S	21	1977	S52	43	B	B	C	C	C	53
103	いこいの広場	便所(三塁側)	7	S	21	1977	S52	43	B	B	C	C	C	53
104	いこいの広場	便所(バックスクリーン裏)	8	S	1	1977	S52	43	B	B	-	-	-	75
105	いこいの広場	一塁側補充土置場	9	S	28	1977	S52	43	B	B	A	-	-	88

表 劣化状況評価の結果一覧 (3/6)

建物基本情報										劣化状況評価					
通し 番号	施設名	建物名	棟番号	構造	延床 面積 (㎡)	建築年度			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	築 年 数							
106	いこいの広場	倉庫(多目的広場西)	10	S	9	1976	S51	44	B	B	C	C	-	55	
107	いこいの広場	倉庫(チケット売場裏)	11	S	4	1975	S50	45	-	B	-	-	-	75	
108	いこいの広場	野球場本部席	12	RC	1,182	1996	H8	24	B	B	B	B	B	75	
109	安養寺運動公園	管理棟	1	RC一部S	421	1990	H2	30	A	B	B	B	B	77	
110	安養寺運動公園	プール附属棟	2	RC	65	1990	H2	30	A	B	B	B	B	77	
111	安養寺運動公園	器具庫	3	RC	6	1990	H2	30	A	B	-	-	-	81	
112	安養寺運動公園	トイレ(1)	4	RC	27	1990	H2	30	A	B	B	B	B	77	
113	安養寺運動公園	トイレ(2)	5	RC	7	1990	H2	30	A	B	B	B	B	77	
114	安養寺運動公園	トイレ(3)	6	RC	2	1990	H2	30	B	A	B	B	B	82	
115	安養寺運動公園	トイレ(4)	7	RC	2	1990	H2	30	B	A	B	B	B	82	
116	大東総合運動場	管理事務所	1	SRC	369	1980	S55	40	A	A	B	B	B	84	
117	大東総合運動場	便所	2	SRC	16	1980	S55	40	B	B	C	C	C	53	
118	大東総合運動場	野球場本部席スタンド	3	SRC	817	2001	H13	19	B	B	A	A	A	91	
119	大東総合運動場	グラウンドゴルフ場便所	4	S	17	2005	H17	15	A	A	B	A	A	91	
120	大東総合運動場	プール管理事務所	5	SRC	278	1978	S53	42	B	B	C	C	C	53	
121	大東北運動場	管理事務所	1	S	136	1990	H2	30	B	A	B	B	B	82	
122	大東北運動場	便所	2	S	32	1990	H2	30	B	A	B	B	B	82	
123	大須賀運動場	管理事務所	1	RC	73	1978	S53	42	B	B	C	C	C	53	
124	大須賀海洋センタープール	プール・管理事務所	1	S	875	1986	S61	34	A	A	B	B	B	84	
125	大須賀海洋センタープール	管理事務所	2	S	135	1986	S61	34	B	B	B	B	B	75	
126	ならこの湯	温泉館	1	S	294	2003	H15	17	B	B	B	B	B	75	
127	ならこの湯	機械室	2	S	70	2003	H15	17	B	B	B	B	B	75	
128	ならこの湯	温泉タンク室	3	FRP	9	2004	H16	16	B	B	B	B	B	75	
129	掛川市健康ふれあい館	温泉館・物産館	1	SRC	2,781	1998	H10	22	B	C	D	B	C	36	
130	掛川市健康ふれあい館	南側外便所	2	RC	67	1998	H10	22	B	B	B	B	B	75	
131	掛川市健康ふれあい館	北側外便所	3	RC	44	1998	H10	22	B	B	B	B	B	75	
132	掛川市健康ふれあい館	休憩室	4	S	172	2008	H20	12	A	A	B	B	B	84	
133	ならこの里キャンプ場	案内所	1	W	393	1982	S57	38	B	B	C	C	C	53	
134	ならこの里キャンプ場	小屋	2	W	124	1982	S57	38	C	C	C	C	C	40	
135	ならこの里キャンプ場	バンガロー	3	W	83	1984	S59	36	C	C	C	C	C	40	
136	ならこの里キャンプ場	バンガロー	4	W	62	1984	S59	36	C	C	C	C	C	40	
137	ならこの里キャンプ場	便所	5	W	19	1984	S59	36	C	C	C	C	C	40	
138	ならこの里キャンプ場	工作室	6	W	50	1987	S62	33	B	B	B	B	B	75	
139	ならこの里キャンプ場	森林科学館	7	W	183	1993	H5	27	B	B	B	B	B	75	
140	ならこの里キャンプ場	食堂・展示販売施設	8	W	291	1993	H5	27	B	B	B	B	B	75	
141	ならこの里キャンプ場	コテージ	9	W	244	1994	H6	26	B	B	B	B	B	75	
142	ならこの里キャンプ場	炊事施設	10	W	46	1993	H5	27	B	B	B	B	B	75	
143	ならこの里キャンプ場	コテージ	11	W	61	1995	H7	25	B	B	B	B	B	75	
144	ならこの里キャンプ場	シャワー 便所	12	W	54	1991	H3	29	B	B	A	A	A	91	
145	ならこの里キャンプ場	バンガローA	13	W	20	1999	H11	21	C	C	B	B	B	62	
146	ならこの里キャンプ場	バンガローB	14	W	13	1999	H11	21	C	C	B	B	B	62	
147	ならこの里キャンプ場	バンガローA	15	W	20	2000	H12	20	C	C	B	B	B	62	
148	ならこの里キャンプ場	バンガローB	16	W	13	2000	H12	20	C	C	B	B	B	62	
149	ならこの里キャンプ場	バンガローA	17	W	20	2001	H13	19	C	C	B	B	B	62	
150	ならこの里キャンプ場	バンガローB	18	W	13	2001	H13	19	C	C	B	B	B	62	
151	ならこの里キャンプ場	風除室	19	W	4	2003	H15	17	B	B	B	B	B	75	
152	ならこの里キャンプ場	受水層室	20	FRP	14	2003	H15	17	B	B	B	B	B	75	
153	ならこの里キャンプ場	温泉タンク室	21	FRP	25	2004	H16	16	B	B	B	B	B	75	
154	明ヶ島キャンプ場	事務所	1	W	116	1979	S54	41	B	B	C	C	C	53	
155	明ヶ島キャンプ場	小屋	2	W	37	1980	S55	40	B	B	C	C	C	53	
156	明ヶ島キャンプ場	バンガロー	3	W	30	1986	S61	34	B	B	C	C	C	53	
157	明ヶ島キャンプ場	炊事施設	4	W	12	1996	H8	24	B	B	C	C	C	53	
158	明ヶ島キャンプ場	炊事施設	5	W	12	1998	H10	22	B	B	C	C	C	53	
159	明ヶ島キャンプ場	便所	6	W	10	2001	H13	19	B	B	C	C	C	53	
160	掛川海洋センター	体育館	1	S	1,102	1981	S56	39	B	A	B	B	B	82	

表 劣化状況評価の結果一覧 (4/6)

建物基本情報								劣化状況評価						
通し 番号	施設名	建物名	棟番号	構造	延床 面積 (㎡)	建築年度			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	築 年 数						
161	掛川海洋センター	艇庫	2	S	200	1981	S56	39	B	B	B	B	B	75
162	22世紀の丘公園「たまりーな」	本館(複合施設)	1	S	3,182	2006	H18	14	B	A	B	B	B	82
163	22世紀の丘公園「たまりーな」	研修棟	2	W	111	2010	H22	10	A	B	A	A	A	93
164	22世紀の丘公園「たまりーな」	作業棟	3	W	27	2010	H22	10	A	A	A	A	A	100
165	大東海洋センター	倉庫(旧艇庫)	1	SR	450	1978	S53	42	C	D	C	C	C	31
166	大東海洋センター	艇庫	2	RC	573	1992	H4	28	A	B	B	B	B	77
167	教育センター	事務室	1	SR	548	1988	S63	32	C	C	B	D	D	45
168	三笠幼稚園	園舎	1	W	1,263	2009	H21	11	A	A	A	A	A	100
169	三笠幼稚園	倉庫	2	W	37	2009	H21	11	A	A	A	A	A	100
170	さかがわ幼稚園	園舎	1	W	781	2011	H23	9	A	A	A	A	B	97
171	中幼稚園	園舎	1	S	551	1984	S59	36	C	B	B	B	B	72
172	中幼稚園	倉庫	2	W	23	1984	S59	36	B	B	B	-	-	75
173	中幼稚園	園舎(職員室)	3	S	30	2000	H12	20	B	B	B	B	B	75
174	佐東幼稚園	園舎	1	S	973	1985	S60	35	C	B	B	B	B	72
175	土方幼稚園	園舎	1	S	862	1977	S52	43	B	B	B	B	B	75
176	土方幼稚園	園舎	2	S	41	2001	H13	19	B	B	B	B	B	75
177	大淵幼稚園	園舎	1	S	1,046	1977	S52	43	B	B	B	B	B	75
178	大淵幼稚園	倉庫	2	S	19	1977	S52	43	B	C	-	-	-	48
179	大淵幼稚園	倉庫	3	S	50	1999	H11	21	B	B	-	-	-	75
180	横須賀幼稚園	園舎	1	S	1,454	1979	S54	41	C	B	B	B	B	72
181	横須賀幼稚園	倉庫	2	S	37	1979	S54	41	B	C	-	-	-	48
182	すこやかこども園	幼児園	1	S	2,887	2002	H14	18	D	B	C	B	B	56
183	児童交流館	児童施設	1	RC	138	1987	S62	33	B	B	A	A	A	91
184	大東児童館	児童館	1	RC	210	1985	S60	35	C	B	A	A	A	88
185	大須賀児童館	児童館	1	RC	286	1986	S61	34	C	B	B	B	B	72
186	東山口小学児童保育所	学童保育所	1	RC	61	1981	S56	39	B	B	B	A	A	81
187	西山小学児童保育所	学童保育所	1	S	121	2003	H15	17	B	B	B	A	A	81
188	上内田小学児童保育所	学童保育所	1	S	56	1979	S54	41	B	B	B	A	A	81
189	城北小学児童保育所A	学童保育所	1	RC	60	1973	S48	47	B	B	B	A	A	81
190	城北小学児童保育所B	学童保育所	1	S	63	1987	S62	33	B	B	B	A	A	81
191	第一小学児童保育所	学童保育所	1	W	216	2008	H20	12	A	A	B	A	A	91
192	第二小学児童保育所	学童保育所	1	W	107	2004	H16	16	B	B	B	A	A	81
193	第二小(つくし)学童保育所	学童保育所	1	S	109	1976	S51	44	B	B	A	A	A	91
194	中央小学児童保育所	学童保育所	1	S	136	2001	H13	19	A	A	B	B	B	84
195	曾我小学児童保育所	学童保育所	1	S	104	1981	S56	39	B	B	B	B	B	75
196	和田岡地区学童保育所	学童保育所	1	S	102	1991	H3	29	B	B	A	A	A	91
197	原谷小学児童保育所	学童保育所	1	RC	60	1971	S46	49	B	B	A	A	A	91
198	原田学童保育所	学童保育所	1	S	77	1983	S58	37	B	B	B	B	B	75
199	西郷小学児童保育所	学童保育所	1	S	88	2002	H14	18	B	B	B	B	B	75
200	西郷小学児童保育所	学童保育所	2	W	10	2006	H18	14	B	B	B	B	B	75
201	倉真地区学童保育所	学童保育所	1	S	68	1979	S54	41	B	B	B	B	B	75
202	土方小学児童保育所	学童保育所	1	S	67	2001	H13	19	B	B	A	A	A	91
203	佐東小学児童保育所	学童保育所	1	W	79	2007	H19	13	B	B	B	B	B	75
204	大坂小学児童保育所	学童保育所	1	RC	61	1971	S46	49	B	B	B	B	B	75
205	千浜小学児童保育所	学童保育所	1	RC	42	1964	S39	56	B	B	B	B	B	75
206	横須賀小学児童保育所	学童保育所	1	RC	60	1974	S49	46	B	B	B	B	B	75
207	大淵小学児童保育所	学童保育所	1	RC	34	1976	S51	44	B	B	B	B	B	75
208	上内田にこにこひろば	保育所	1	S	405	1979	S54	41	B	B	B	A	A	81
209	倉真パンダひろば	園舎	1	S	329	1979	S54	41	B	B	B	A	A	81
210	つくしなかよし広場	保育所	1	S	551	1976	S51	44	B	B	A	A	A	91
211	総合福祉センター「あいりーな」	福祉活動館	1	RC	975	1989	H元	31	B	B	B	B	B	75
212	総合福祉センター「あいりーな」	東館	2	RC	343	1988	S63	32	B	B	A	A	A	91
213	総合福祉センター「あいりーな」	本館	3	RC	1,883	1959	S34	61	B	B	A	A	A	91
214	総合福祉センター「あいりーな」	西実習室(ひまわり)	4	S	92	1959	S34	61	B	B	C	C	C	53
215	総合福祉センター「あいりーな」	屋外トイレ	5	S	44	2008	H20	12	B	B	A	A	A	91

表 劣化状況評価の結果一覧 (5/6)

建物基本情報										劣化状況評価					
通し番号	施設名	建物名	棟番号	構造	延床面積 (㎡)	建築年度			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	築年数							
216	総合福祉センター「あいりーな」	車庫棟	6	プレハブ	81	2008	H20	12	B	B	A	A	A	91	
217	西郷ふくし館	園舎	1	S	519	1982	S57	38	B	B	B	B	B	75	
218	西郷ふくし館	図書室	2	W	48	2004	H16	16	B	B	B	B	B	75	
219	原田ふくし館	本館	1	S	292	1984	S59	36	B	B	B	B	B	75	
220	原田ふくし館	園舎増築	2	S	52	1993	H5	27	B	B	B	B	B	75	
221	和田岡ふくし館	本館	1	S	365	1976	S51	44	B	B	B	B	B	75	
222	和田岡ふくし館	東館	2	S	103	1985	S60	35	B	B	B	B	B	75	
223	掛川市高齢者いきいきセンター	老人憩いの家	1	W	193	1999	H11	21	B	B	B	B	B	75	
224	養護老人ホーム「ききょう荘」	本館	1	RC	1,294	1979	S54	41	B	C	B	B	A	68	
225	老人福祉センター山王荘	本館	1	SRC	808	1978	S53	42	B	B	B	B	B	75	
226	大須賀老人福祉センター	本館	1	RC	713	1987	S62	33	C	B	B	B	B	72	
227	保健センター(徳育保健センター)	保健センター	1	RC	2,960	1992	H4	28	D	B	C	A	D	52	
228	保健センター(徳育保健センター)	保健センター(2階増築分)	2	RC	51	2005	H17	15	A	A	A	A	A	100	
229	大東保健センター	保健センター	1	RC	1,810	1985	S60	35	D	C	D	C	C	26	
230	大東保健センター	保健センター(東館)	2	RC	39	1995	H7	25	D	A	A	A	A	92	
231	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	事務所	1	RC一部S	819	1971	S46	49	C	C	C	C	C	40	
232	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	活動施設	2	W	35	2002	H14	18	A	A	A	A	A	100	
233	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	東倉庫	3	CB	8	2010	H22	10	A	A	A	-	-	100	
234	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	北倉庫	4	LGS	8	2010	H22	10	A	A	A	-	-	100	
235	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	西倉庫	5	LGS	9	2010	H22	10	解体済み				0		
236	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	木造倉庫	6	W	11	2010	H22	10	B	B	B	-	-	75	
237	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	カーポート(小)	7	アルミニウム	16	2010	H22	10	A	-	-	-	-	100	
238	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	カーポート(大)	8	アルミニウム	30	2010	H22	10	A	-	-	-	-	100	
239	中部地域健康医療支援センター(中部ふくしあ)	事務所兼診療所	1	RC	3,195	1993	H5	27	C	A	C	C	A	65	
240	西部地域健康医療支援センター(西部ふくしあ)	事務所	1	S	423	2013	H25	7	A	A	A	A	A	100	
241	西部地域健康医療支援センター(西部ふくしあ)	桜木ホール	2	S一部W	220	1993	H5	27	B	B	B	B	B	75	
242	西部地域健康医療支援センター(西部ふくしあ)	桜木ホール増築分	3	S	37	2013	H25	7	A	A	A	A	A	100	
243	南部大東地域健康医療支援センター(南部大東ふくしあ)	支所庁舎	1	SRC	235	1988	S63	32	C	C	A	D	D	55	
244	南部大東地域健康医療支援センター(南部大東ふくしあ)	支所庁舎	1	RC	60	2007	H19	13	A	A	A	A	A	100	
245	つくし会館	福祉館	1	RC一部S	504	1985	S60	35	C	C	B	B	B	62	
246	つくし会館	福祉館	2	S	29	1999	H11	21	B	B	B	B	B	75	
247	総合研修ホール(体育館)	集会所	1	S	507	1980	S55	40	B	B	C	C	C	53	
248	睦三会館	隣保館	1	SRC	271	1985	S60	35	B	B	B	B	B	75	
249	千浜会館	隣保館	1	SRC	266	1970	S45	50	C	B	C	C	C	50	
250	浜野会館	隣保館	1	SRC	264	1972	S47	48	B	B	C	C	C	53	
251	日坂宿	公衆便所	1	W	20	1996	H8	24	A	A	B	A	A	91	
252	日坂宿	川坂屋	2	W	238	1999	H11	21	A	C	B	A	A	74	
253	日坂宿	藤文蔵	3	W	82	2000	H12	20	A	B	B	A	A	84	
254	日坂宿	萬屋	4	W	105	2001	H13	19	A	A	B	A	A	91	
255	日坂宿	川坂屋茶室	5	W	40	2002	H14	18	A	B	A	A	A	93	
256	日坂宿	藤文(居宅1)	6	W	80	1993	H5	27	B	B	B	A	A	81	
257	日坂宿	藤文(居宅2)	7	W	192	1993	H5	27	B	B	A	A	A	91	
258	粟ヶ岳世界農業遺産茶草場テラス	詰所	1	S	263	2019	R元	1	A	A	B	A	A	91	
259	清水邸本宅	本宅	1	W	710	不明			B	B	C	A	A	68	
260	清水邸本宅	土蔵(鉄蔵)	2	W	89	不明			B	C	B	A	A	71	
261	清水邸本宅	土蔵(味噌蔵)	3	W	70	不明			C	C	D	D	D	21	
262	清水邸本宅	土蔵(大蔵)	4	W	129	不明			B	C	B	A	A	71	
263	清水邸本宅	土蔵(倉庫)	5	W	72	不明			C	C	D	D	D	21	
264	清水邸本宅	長屋門	6	W	43	不明			C	C	C	C	C	40	
265	勤労者福祉会館	事務所・会議室	1	RC	502	1987	S62	33	B	B	C	B	B	62	
266	観光物産センター「こだわりのつば」	展示・販売施設	1	S	614	1993	H5	27	A	C	C	C	C	45	
267	扇屋	店舗	1	W	206	不明			A	B	C	B	A	67	
268	道の駅掛川	物産販売所店舗	1	S	1,134	2005	H17	15	D	C	B	B	B	59	
269	道の駅掛川	倉庫	2	S	50	2005	H17	15	B	C	B	B	B	65	
270	道の駅掛川	モニュメント	3	S	36	2005	H17	15	C	B	C	B	B	59	

表 劣化状況評価の結果一覧 (6/6)

建物基本情報										劣化状況評価					
通し 番号	施設名	建物名	棟番号	構造	延床 面積 (㎡)	建築年度			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	築 年 数							
271	千浜農村環境改善センター	産業センター	1	RC	1,695	1979	S54	41	D	B	B	B	D	62	
272	産業交流プラザ	事務所・会議室	1	RC	610	1997	H9	23	B	B	B	B	B	75	
273	山崎農村環境改善センター	研修所	1	RC	822	1984	S59	36	D	C	D	C	C	26	
274	大洲農村環境改善センター「アイク」	研修所	1	S	1,146	1993	H5	27	B	C	C	B	D	44	
275	サンサンファーム	地場産品販売施設	1	S	392	2005	H17	15	B	B	B	D	B	66	
276	サンサンファーム	便所	2	S	90	1990	H2	30	D	B	C	D	B	48	
277	サンサンファーム	地場産品販売施設	3	S	431	1993	H5	27	B	B	B	D	B	66	
278	サンサンファーム	産業センター	4	S	57	1996	H8	24	B	B	B	D	B	66	
279	遠州南部とうもんの里総合案内所	案内所	1	S	448	2007	H19	13	B	B	B	B	B	75	
280	遠州南部とうもんの里総合案内所	とうもん槽	2	W	7	2007	H19	13	B	-	D	-	-	22	
281	プラザ大須賀	ギャラリー・会議室	1	RC	959	1988	S63	32	C	B	B	A	A	78	
282	中央消防署	庁舎	1	RC	3,489	2016	H28	4	A	A	A	A	A	100	
283	中央消防署	倉庫	2	S	147	2015	H27	5	A	A	A	A	A	100	
284	南消防署	一般事務所	1	S	753	2004	H16	16	B	C	B	B	B	65	
285	南消防署	更衣室	2	S	9	2007	H19	13	B	C	B	B	B	65	
286	中央消防署西分署	管理棟	1	S	308	1990	H2	30	C	C	C	B	B	49	
287	中央消防署西分署	車庫	2	S	165	1990	H2	30	C	C	B	B	B	62	
288	中央消防署西分署	倉庫	3	アルミニウム合金	14	2011	H23	9	A	A	A	-	-	100	
289	環境保全センター	管理棟・工場等	1	S	3,484	1994	H6	26	D	D	C	D	C	25	
290	環境保全センター	車庫棟	2	S	251	1994	H6	26	D	D	D	D	D	10	
291	環境保全センター	有価物ストック場	3	S	56	1994	H6	26	解体済み				0		
292	生物循環パビリオン(衛生センター)	し尿処理施設	1	RC一部S	2,980	1993	H5	27	B	B	B	B	B	75	
293	一般廃棄物最終処分場(板沢)	浸出液処理施設	1	RC	226	1987	S62	33	C	C	C	C	C	40	
294	一般廃棄物最終処分場(新井)	処分場水処理施設	1	RC	366	2006	H18	14	D	C	B	B	B	59	
295	掛川大手門駐車場	駐車場	1	S	5,467	1994	H6	26	C	B	B	C	B	67	
296	掛川駅南駐車駐輪場管理棟	事務所	1	W	16	1988	S63	32	B	B	B	B	B	75	
297	掛川駅北第1自転車等駐車場	自転車原付駐車場	1	S	715	1988	S63	32	B	B	B	B	B	75	
298	掛川駅北第2自転車等駐車場	自転車原付駐車場	1	LGS	228	1988	S63	32	B	B	B	B	B	75	
299	掛川駅南自転車等駐車場	自転車原付駐車場	1	LGS	354	1988	S63	32	B	B	B	B	B	75	

: 築50年以上
 : 築30年以上50年未満

(6) 劣化状況の概要

目視による調査を実施した屋根・屋上及び外壁において、劣化状況が顕著な事例を以下に示します。

ア 屋根・屋上の劣化による不具合の状況

	
<p>城北地域生涯学習センター 屋上防水シート膨れ ⇒集会所：屋根・屋上 D 評価</p>	<p>倉真地域生涯学習センター 天井雨漏り痕（研修室北東角） ⇒集会所：屋根・屋上 D 評価</p>
	
<p>さくら咲く学校 屋上防水シート膨れ ⇒校舎：屋根・屋上 D 評価</p>	<p>大須賀図書館 天井雨漏り痕（1階閲覧室） ⇒図書館：屋根・屋上 D 評価</p>
	
<p>山崎農村環境改善センター 天井雨漏り痕（事務室） ⇒研修所：屋根・屋上 D 評価</p>	<p>サンサンファーム 天井雨漏り痕（女性用トイレ） ⇒便所：屋根・屋上 D 評価</p>

イ 外壁の劣化による不具合の状況

	
<p>西山口地域生涯学習センター シーリング材劣化 ⇒集会所：外壁C評価</p>	<p>南郷地域生涯学習センター 外壁劣化 ⇒倉庫：外壁C評価</p>
	
<p>中央小地域生涯学習センター 窓サッシのシーリング材劣化 ⇒集会所：外壁C評価</p>	<p>さくら咲く学校 錆汁を伴うひび割れ ⇒校舎：外壁C評価</p>
	
<p>大東図書館 錆汁を伴うひび割れ ⇒図書館：外壁C評価</p>	<p>大須賀図書館 タイルの浮き、ひび割れ ⇒図書館：外壁C評価</p>

3 対策内容と実施時期

(1) 対策費用算定の流れ

公共施設は建設時から経年劣化が進み、耐用年数は一般的に50～60年と言われていますが、建築物を長寿命化することで、耐用年数を80年まで延ばすことも可能です。

長寿命化の基本的な考え方を整理し、対策費用の算定のために、公共施設の長寿命化を図る対策の内容とその実施時期を設定します。対策の内容や実施時期は、総合管理計画及び「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.12）文部科学省」における考え方を参考に設定します。

管理方針の設定・・・各施設を事後保全型管理と予防保全型管理に分類
(長寿命化を図るべき施設を抽出)



目標使用年数の設定・・・管理方針と構造形式ごとに目標使用年数を設定



対策内容及び試算方法の設定・・・管理方針ごとに対策内容、対策の周期、費用の算出方法を設定
(予防保全型管理の施設は長寿命化に配慮)



管理方針別の試算・・・2パターンの試算を行い、長寿命化の効果を検証
①全棟を事後保全型管理とした場合（従来型）
②予防保全型管理を行う施設を取り入れた場合
(再配置方針に基づく延床面積の削減を考慮)

(2) 管理方針の設定

これまでの公共施設の維持管理は、建築物の劣化や異常等を確認してから改修を行う「事後保全型管理」が一般的でした。しかし、事後保全型管理では、建築物の劣化や異常等を確認するまで改修を実施しないため、建築物が本来持つべき寿命を早める傾向がありました。

そのため、本市の公共施設は、今後の維持管理の方針として積極的に長寿命化を図り、建築物の有効活用を図るため、将来にわたって継続していく施設については、「予防保全型管理」を導入します。ただし、再配置方針により、他施設と「複合化」、「統合」、「減築」する施設については、建物の寿命を迎える時点で再配置を検討することとなるため、予防保全型管理（再配置）として、管理方針を区分します。

一方で、再配置方針における建物の方針が「譲渡」となっている施設、施設の利活用を図らずに「解体」が前提となる施設については、「事後保全型管理」として管理方針を設定します。

表 管理方針の概要

管理方針	概 要
事後保全型管理	劣化や異常等が確認された時点で修繕を行う管理（長寿命化を図らない施設） ・再配置方針において、建物の方針が「譲渡」、「廃止」となっている施設
予防保全型管理 （継続）	劣化や異常等を未然に防止することを目的として計画的な改修を行う管理 ・再配置方針において、建物の方針が「継続」となっている施設（ただし、下記を除く）
予防保全型管理 （再配置）	劣化や異常等を未然に防止することを目的として計画的な改修を行いつつ、建物の寿命を迎える時点で、再配置を検討する施設。 ・再配置方針において、建物の方針が「統合」、「複合化」、「減築」となっている施設 ・再配置方針において、建物の方針が「継続」となっている施設のうち、主として近隣地域住民の福祉の向上を図る施設

(3) 目標使用年数の設定

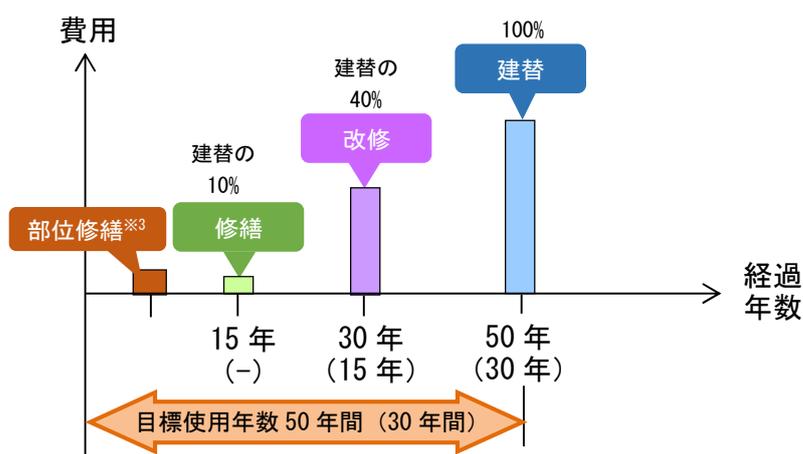
公共施設の更新等の時期を設定するための目標使用年数は、再配置方針や「建築物の耐久計画に関する考え方（S63.10）社団法人日本建築学会」等を参考に設定します。

表 公共施設の目標使用年数等

構 造 対 策	RC造、SRC造、S造、CB造			W造 ^{※1} 、LGS造、その他 ^{※2}		
	事後保全型	予防保全型 (再配置)	予防保全型 (継続)	事後保全型	予防保全型 (再配置)	予防保全型 (継続)
修 繕	15年	20年	20年	—	13年	13年
改 修	30年	40年	40年	15年	25年	25年
建 替 (目標使用年数)	50年	60年	80年	30年	38年	50年

※1 土蔵造はW造と同等と設定します。

※2 その他：FRP、アルミニウム合金、プレハブなど簡易な建築物



※3 部位修繕：現状で支障が生じている部位（CまたはD判定）に対する措置

図 事後保全型管理のイメージ

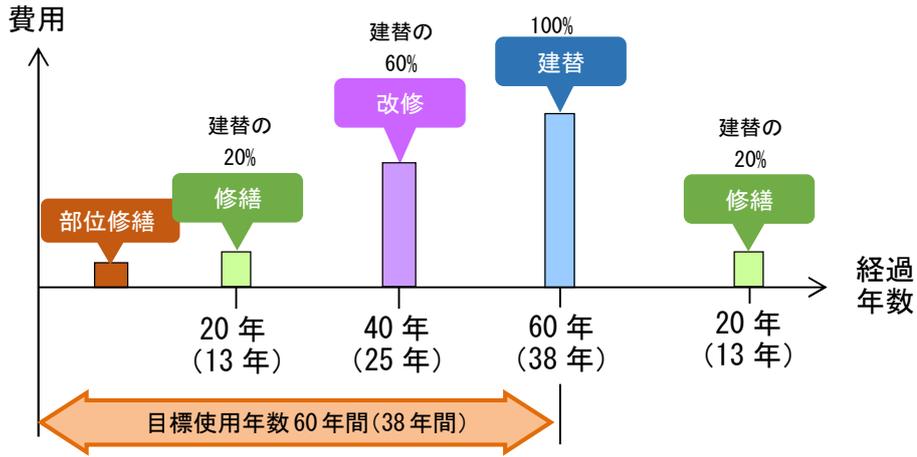


図 予防保全型管理(再配置)のイメージ

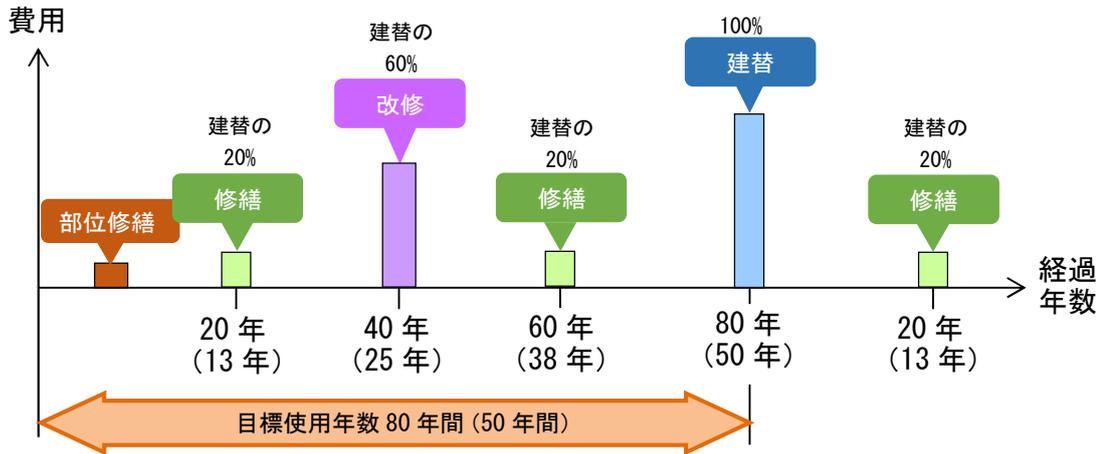


図 予防保全型管理(継続)のイメージ

(4) 対策内容及び試算方法の設定

ア 更新単価

更新単価は、掛川市公共施設等総合管理計画における建替単価を参考に、以下の区分ごとに設定します。

表 単価一覧

区 分		延床面積 (㎡) 当たり単価		
		建 替	改 修	修 繕
【非木造】 RC 造、SRC 造、 S 造、CB 造	予防	30 万円/㎡	18 万円/㎡ (60%)	6 万円/㎡ (20%)
	事後		12 万円/㎡ (40%)	3 万円/㎡ (10%)
【木造等】 W 造、LGS 造、 その他	予防	20 万円/㎡	12 万円/㎡ (60%)	4 万円/㎡ (20%)
	事後		8 万円/㎡ (40%)	2 万円/㎡ (10%)

(出典：掛川市公共施設等総合管理計画の建替単価をベースに設定)

イ 部位修繕の試算上の区分

体育館等の大空間施設については、他の一般的な公共施設と比較して、部位の構成比率が異なることから、部位修繕における更新単価に対する比率を考慮する必要があります。よって、体育館及びホール等に該当する下記の施設（棟）については、大空間施設と区分し、部位修繕の費用を算定します。

表 大空間施設

区分	施設名	建物名
体育館	さくら咲く学校	屋内運動場
ホール	生涯学習センター	会館
ホール	美感ホール	集会所
ホール	文化会館シオーネ	文化会館
体育館	東遠カルチャーパーク総合体育館「さんりーな」	総合体育館
体育館	南体育館「し～すぼ」	体育館
体育館	掛川海洋センター	体育館
体育館	総合研修ホール（体育館）	集会所

ウ 対策内容と試算条件

(7) 事後保全型管理における対策内容と試算条件

これまで通り事後保全型管理を行った場合の今後 48 年間の更新費用を試算します。試算条件は、総合管理計画及び「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.12）文部科学省」を参考に設定します。以下に試算条件を示します。

なお、令和 3 年度分については、概ね工事等に関する予算査定が済んでいるため、令和 4 年度より本計画における対策費用を計上します。

表 対策内容と試算条件（事後保全型管理）

工事	内容	周期	単価		試算条件
			園舎、公民館等 (右記以外の施設)	体育館等の 大空間施設	
建替	老朽化した建物の建替。	50 年 (30 年)	更新単価 × 100%		工事期間 2 年。 実施年数より古い建物の改築は 10 年以内 に実施。
改修	老朽化した建物を全面的に改修。 設備類の更新等も想定。	25 年 (15 年)	更新単価 × 40%程度 (単価一覧による)		工事期間 2 年。 部位の劣化判定結果が A 評価の場合は、今後 10 年以内の改修費から部位修繕相当額を差し引く。
修繕	建物や設備の異常の有無について事前に把握し、劣化が拡大する前に修繕を行い、建物の部材を適切に保全。	13 年 (-)	更新単価 × 20%程度 (単価一覧による)		工事期間 1 年。
部位修繕	現状で支障が生じている部位（C または D 判定）に対する措置。	今後 10 年以内	屋根： 更新単価 × 3.5%	屋根： 更新単価 × 3.0%	C 評価については 10 年以内 に実施。 D 評価については 5 年以内 に実施。 ただし、更新、改修、修繕の前後 10 年間に重なる場合は、部位修繕を含めて実施するため、計上しない。
			外壁： 更新単価 × 5.1%	外壁： 更新単価 × 3.5%	
			内部： 更新単価 × 5.6%	内部： 更新単価 × 5.6%	
			機械： 更新単価 × 3.7%	機械： 更新単価 × 1.7%	
			電気： 更新単価 × 4.0%	電気： 更新単価 × 4.8%	

※部位修繕における部位別の比率は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 H29.3 文部科学省」を参考に設定しています。

※周期の括弧内は木造等の場合を示します。

(イ) 事後保全型管理による試算結果（全施設を事後保全型管理とした場合）

全施設を事後保全型管理として試算した場合、今後48年間の更新等費用は728億円（年平均15.2億円）となりました。

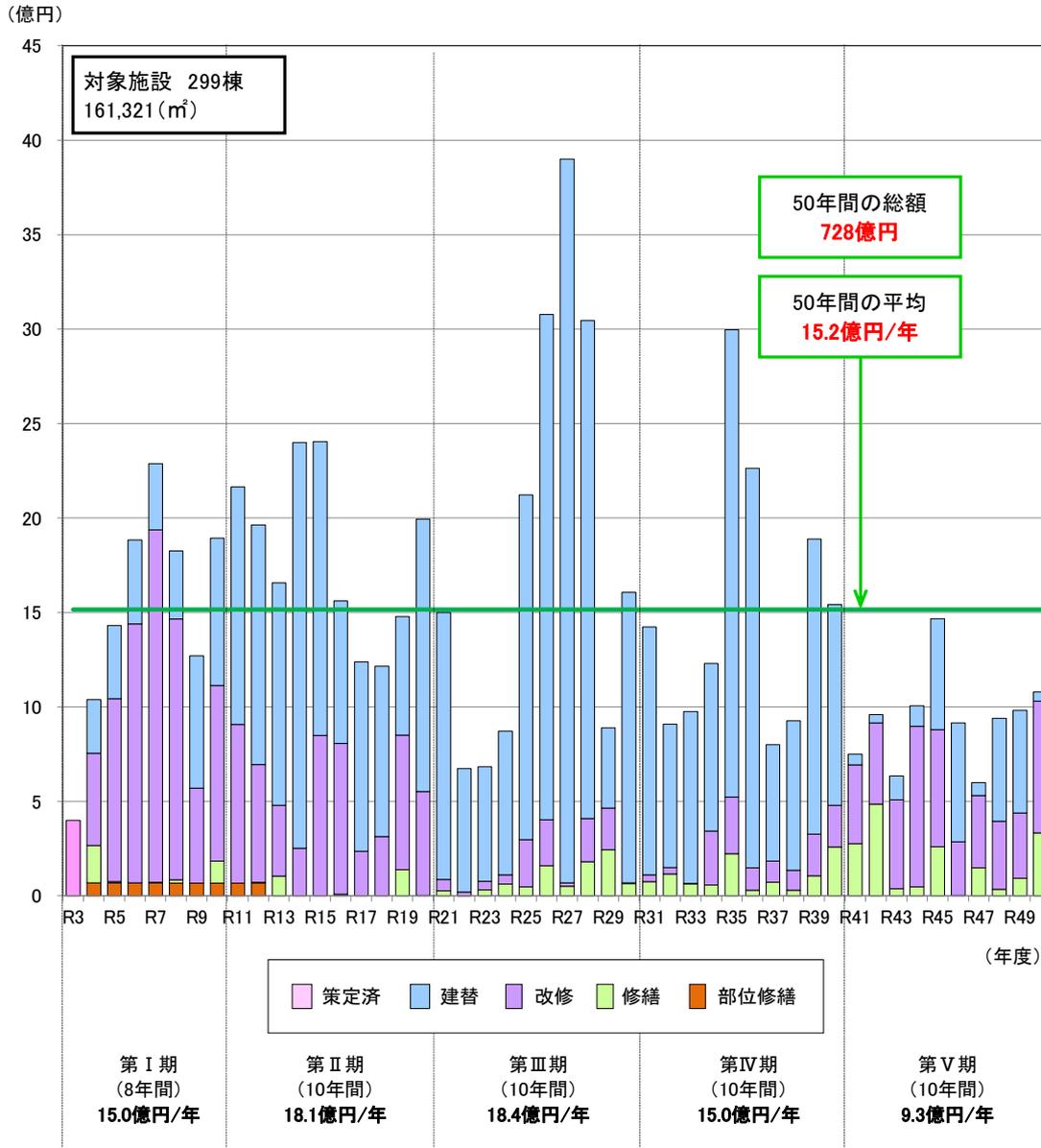


図 事後保全型管理による試算結果

(ウ) 予防保全型管理における対策内容と試算条件

再配置方針における方針を踏まえ、長寿命化を図る施設については、予防保全型管理を実施した場合の今後 48 年間に必要となる更新費用を試算します。試算条件は、総合管理計画及び「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.12）文部科学省」を参考に設定します。以下に試算条件を示します。

なお、令和 3 年度分については、概ね工事等に関する予算査定が済んでいるため、令和 4 年度より本計画における対策費用を計上します。

表 対策内容と試算条件（予防保全型管理）

工事	内容	周期	単価		試算条件
			園舎、公民館等 (右記以外の施設)	体育館等の 大空間施設	
建替	老朽化した建物の建替。	80 年 (50 年)	更新単価 × 100%		工事期間 2 年。 実施年数より古い建物の改築は 10 年以内に実施。
改修	老朽化した建物を全面的に改修。設備類の更新等も想定。	40 年 (25 年)	更新単価 × 60%程度 (単価一覧による)		工事期間 2 年。 既に実施時期を過ぎている建物は、積み残しとして計上し、10 年以内に修繕を実施。 部位の劣化判定結果が A 評価の場合、今後 10 年以内の改修費から部位修繕相当額を差し引く。
修繕	建物や設備の異常の有無について事前に把握し、劣化が拡大する前に修繕を行い、建物の部材を適切に保全。	20 年 (13 年)	更新単価 × 20%程度 (単価一覧による)		工事期間 1 年。
部位修繕	現状で支障が生じている部位（C または D 判定）に対する措置。	今後 10 年以内	屋根： 更新単価 × 3.5%	屋根： 更新単価 × 3.0%	C 評価については 10 年以内に実施。 D 評価については 5 年以内に実施。
			外壁： 更新単価 × 5.1%	外壁： 更新単価 × 3.5%	
			内部： 更新単価 × 5.6%	内部： 更新単価 × 5.6%	ただし、更新、改修、修繕の前後 10 年間に重なる場合は、部位修繕を含めて実施するため、計上しない。
			機械： 更新単価 × 3.7%	機械： 更新単価 × 1.7%	
			電気： 更新単価 × 4.0%	電気： 更新単価 × 4.8%	

※部位修繕における部位別の比率は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.3）文部科学省」を参考に設定しています。

※周期の括弧内は木造等の場合を示します。

また、再配置方針により予防保全型管理（再配置）とする施設（再配置方針における建物の方針が「統合」、「複合化」、「減築」となっている施設）、事後保全型管理とする施設（再配置方針における建物の方針が「譲渡」、「廃止」となっている施設）については、それぞれの再配置方針に応じて、以下のように試算条件を設定します。

表 再配置方針により予防保全型管理（再配置）、事後保全型管理とする施設の対策内容と試算条件

再配置方針	対策内容	試算条件
譲渡	更新を行わず、再配置方針の実施時期を目途に、譲渡する。	更新の費用は計上しない。 ただし、劣化状況がC・D評価である場合は、速やかに部位修繕を実施する。 再配置方針の実施時期から10年以内の改修・修繕については、費用は計上しない。
統合 複合化 減築	再配置方針の実施時期を目途に、施設の機能を他施設へ統合または複合化する。または、減築する。	劣化状況がC・D評価である場合は、速やかに部位修繕を実施する。（今後10年以内に再配置する場合を除く。） 統合に伴う更新費用は、「更新単価×延床面積×75%」とする。（延床面積25%分の削減を考慮する。） 複合化に伴う更新費用は、「更新単価×延床面積×85%」とする。（延床面積15%分の削減を考慮する。） 減築に伴う更新費用は、「更新単価×延床面積×90%」とする。（延床面積10%分の削減を考慮する。） 再配置方針の実施時期から10年以内の改修・修繕については、費用は計上しない。
廃止	更新・改修を行わず、再配置方針の実施時期を目途に、施設の機能を廃止し、不要となった建物を解体する。	更新・改修の費用は計上しない。 ただし、劣化状況がC・D評価である場合は、速やかに部位修繕を実施する。（今後10年以内に解体する場合を除く。） 解体に係る費用は、「更新単価×延床面積×10%」として期ごとの中間年度に計上する。

※該当する施設の対策の実施時期については、公共施設の再配置（案）を参照。

■管理方針・再配置方針一覧

施設名	建物名	管理方針	再配置方針	削減率(%)	実施時期	内容
市役所本庁舎	本庁舎	再編- 予防	統合	25%	Ⅳ	将来的に本庁舎・南館を統合
市役所南館	南館	再編- 予防	統合	25%	Ⅳ	将来的に本庁舎・南館を統合
大東支所	支所庁舎、非常用発電施設、 バス車庫、公用車車庫、 防災倉庫	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	複合化を検討
大須賀支所	支所庁舎、南館、図書館南倉 庫、ゴミ倉庫、バス昇降場	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	複合化を検討
大東北公民館	公民館、便所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	学校への複合化を検討
大須賀中央公民館	公民館	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	公民館機能は学校への複合 化を検討
東山地域 生涯学習センター	集会所、集会所、集会所（別 館）	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
日坂地域 生涯学習センター	集会所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
東山口地域 生涯学習センター	集会所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
西山口地域 生涯学習センター	集会所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
上内田地域 生涯学習センター	集会所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
南郷地域 生涯学習センター	集会所、物置1、倉庫	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
第一小地域 生涯学習センター	集会所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
中央小地域 生涯学習センター	集会所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
西南郷地域 生涯学習センター	集会所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
掛川第五地域 生涯学習センター	集会所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
曾我地域 生涯学習センター	集会所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
粟本地域 生涯学習センター	集会所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
城北地域 生涯学習センター	集会所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
西郷地域 生涯学習センター	集会所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
原泉地域 生涯学習センター	事務室	再編- 予防	統合	25%	Ⅰ	学校への複合化を検討
倉真地域 生涯学習センター	集会所、集会所（増築）	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
桜木地域 生涯学習センター	集会所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討

施設名	建物名	管理方針	再配置方針	削減率(%)	実施時期	内容
和田岡地域生涯学習センター	集会所、事務所（増築）	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校への複合化を検討
原谷地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	学校への複合化を検討
原田地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	学校への複合化を検討
さくら咲く学校	校舎、給食荷受、倉庫、 屋内運動場、 屋内運動場器具庫、 プール附属棟、倉庫、 屋外トイレ	再編- 予防	統合	25%	Ⅰ	原泉地域生涯学習センター と統合を検討
生涯学習センター	会館	再編- 予防	統合	25%	Ⅳ	・広域連携も視野に入れる ・生涯学習センターをⅣ期 まで使用できるよう修繕 等を行いながら美感ホー ル、文化会館シオーネと 統合を検討
美感ホール	集会所	再編- 予防	統合	25%	Ⅳ	・広域連携も視野に入れる ・生涯学習センターをⅣ期 まで使用できるよう修繕 等を行いながら美感ホー ル、文化会館シオーネと 統合を検討
文化会館シオーネ	文化会館	再編- 予防	統合	25%	Ⅳ	・広域連携も視野に入れる ・生涯学習センターをⅣ期 まで使用できるよう修繕 等を行いながら美感ホー ル、文化会館シオーネと 統合を検討
大東市民交流センター	市民交流センター	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	大須賀支所の検討状況と ともに統合・複合化を検討
大須賀市民交流センター	市民交流センター	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	学校再編とともに統合・複 合化を検討
中央図書館	図書館、駐輪場	予防	継続	0%	Ⅱ	長寿命化しつつ継続
大東図書館	図書館、駐輪場	予防	継続	0%	Ⅱ	長寿命化しつつ継続
大須賀図書館	図書館	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	学校再編とともに統合・複 合化を検討
二の丸美術館	美術博物館	予防	継続	0%	Ⅰ	長寿命化しつつ継続
ステンドグラス美術館	美術博物館	予防	継続	0%	Ⅱ	長寿命化しつつ継続
掛川城天守閣	天守閣（物見塔）、公衆トイ レ、事務所及び券売所	予防	継続	0%	Ⅰ	観光資源として継続
掛川城御殿	御殿、トイレ、ポンプ室	予防	継続	0%		文化財として継続
二の丸茶室	茶室	再編- 予防	減築	10%	Ⅱ	観光資源として活用しつ つ、建替時は減築

施設名	建物名	管理方針	再配置方針	削減率(%)	実施時期	内容
竹の丸	集会所（主屋）、集会所（離れ）、倉庫（西土蔵）、倉庫（北土蔵）、集会所（番屋）	予防	継続	0%		文化財として継続
埋蔵文化財センター	事務所、作業・収蔵・展示、収蔵庫、収蔵庫	再編- 予防	減築	10%	Ⅲ	発掘作業所として継続、展示室は他施設を活用
山崎家住宅（松ヶ岡）	居宅、倉庫、倉庫、倉庫、物置、倉庫、物置、物置	予防	継続	0%		文化財として継続（活用を検討）
吉岡彌生記念館	記念館・スタジオ、生家、蔵、長屋門	予防	継続	0%	I	長寿命化しつつ継続
湧水亭（清水邸庭園）	茶室	再編- 予防	統合	25%	I	庭園は清水邸本宅と統合しながら、茶室は廃止を検討
大須賀歴史民俗資料館	資料館	再編- 予防	複合化	15%	I	プラザ大須賀との統合を検討
東遠カルチャーパーク総合体育館「さんりーな」	総合体育館	予防	継続	0%	Ⅱ	長寿命化しつつ継続
南体育館「し〜すぽ」	体育館、屋外トイレ	予防	継続	0%	Ⅲ	長寿命化しつつ継続
下垂木多目的広場「ゆうゆうパーク」	便所、休憩所	予防	継続	0%	Ⅱ	長寿命化しつつ継続
いこいの広場	管理棟、倉庫、便所（多目的広場西）、チケット売場、便所（バックネット裏）、便所（一塁側）、便所（三塁側）、便所（バックスクリーン裏）、一塁側補充土置場、倉庫（多目的広場西）、倉庫（チケット売場裏）、野球場本部席	予防	継続	0%	I	長寿命化しつつ継続
安養寺運動公園	管理棟、プール附属棟、器具庫、トイレ（1）、トイレ（2）、トイレ（3）、トイレ（4）	予防	継続	0%	I	長寿命化しつつ継続
大東総合運動場	管理事務所、便所、野球場本部席スタンド、グラウンドゴルフ場便所、プール管理事務所	予防	継続	0%	I	長寿命化しつつ継続
大東北運動場	管理事務所、便所	予防	継続	0%	I	長寿命化しつつ継続
大須賀運動場	管理事務所	事後	廃止	100%	Ⅱ	長寿命化せず、将来的に廃止
大須賀海洋センタープール	プール・管理事務所、管理事務所	事後	廃止	100%	Ⅲ	長寿命化せず、将来的に廃止
ならここの湯	温泉館、機械室、温泉タンク室	事後	譲渡	100%	I	民間への譲渡を検討
掛川市健康ふれあい館	温泉館・物産館、南側外便所、北側外便所、休憩室	事後	譲渡	100%	I	民間への譲渡を検討

施設名	建物名	管理方針	再配置方針	削減率(%)	実施時期	内容
ならここの里 キャンプ場	案内所、小屋、バンガロー、バンガロー、便所、工作室、森林科学館、食堂・展示販売施設、コテージ、炊事施設、コテージ、シャワー 便所、バンガローA、バンガローB、バンガローA、バンガローB、バンガローA、バンガローB、風除室、受水層室、温泉タンク室	事後	譲渡	100%	I	民間への譲渡を検討
明ヶ島キャンプ場	事務所、小屋、バンガロー、炊事施設、炊事施設、便所	事後	譲渡	100%	I	民間への譲渡を検討
掛川海洋センター	体育館、艇庫	事後	廃止	100%	III	長寿命化せず、将来的に廃止
22世紀の丘公園 「たまりーな」	本館（複合施設）、研修棟、作業棟	予防	継続	0%	II	長寿命化しつつ継続（温水プール、温浴施設は機能廃止を検討）
大東海洋センター	倉庫（旧艇庫）、艇庫	再編- 予防	減築	10%	I	旧艇庫は廃止し、新艇庫は耐用年数まで使用して廃止
教育センター	事務室	再編- 予防	複合化	15%	I	大須賀支所の検討状況とともに統合・複合化を検討
三笠幼稚園	園舎、倉庫	事後	譲渡	100%	I	将来的に民営化を検討
さかがわ幼稚園	園舎	事後	譲渡	100%	I	将来的に民営化を検討
中幼稚園	園舎、倉庫、園舎（職員室）	事後	廃止	100%	I	こども園化に伴い、廃止
佐東幼稚園	園舎	事後	廃止	100%	I	こども園化に伴い、廃止
土方幼稚園	園舎、園舎	事後	廃止	100%	I	こども園化に伴い、廃止
大淵幼稚園	園舎、倉庫、倉庫	事後	廃止	100%	I	こども園化に伴い、廃止
横須賀幼稚園	園舎、倉庫	事後	廃止	100%	I	こども園化に伴い、廃止
すこやかこども園	幼保園	予防	継続	0%	II	長寿命化しつつ継続
児童交流館	児童施設	予防	継続	0%	II	子育て支援として継続
大東児童館	児童館	再編- 予防	複合化	15%	I	大須賀支所の検討状況とともに統合・複合化を検討
大須賀児童館	児童館	再編- 予防	複合化	15%	I	学校再編とともに統合・複合化を検討
東山口小学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	II	小学校の余裕教室で継続
西山口小学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	II	小学校への複合化を検討
上内田小学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	II	小学校への複合化を検討
城北小学童保育所A	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	II	小学校の余裕教室で継続

施設名	建物名	管理方針	再配置方針	削減率(%)	実施時期	内容
城北小学童保育所 B	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	小学校の余裕教室で継続
第一小学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	小学校の余裕教室で継続
第二小学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	小学校の余裕教室で継続
第二小(つくし) 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	小学校への複合化を検討
中央小学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	小学校への複合化を検討
曾我小学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	小学校への複合化を検討
和田岡地区 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	小学校への複合化を検討
原谷小学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	小学校の余裕教室で継続
原田学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	小学校への複合化を検討
西郷小学童保育所	学童保育所、学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	小学校への複合化を検討
倉真地区学童保育 所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	小学校への複合化を検討
土方小学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	小学校への複合化を検討
佐束小学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	小学校への複合化を検討
大坂小学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	小学校の余裕教室で継続
千浜小学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	小学校の余裕教室で継続
横須賀小学童保育 所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	小学校の余裕教室で継続
大淵小学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	小学校の余裕教室で継続
上内田 にこにこひろば	保育所	事後	譲渡	100%	Ⅱ	譲渡できなかった場合は、 耐用年数まで使用し廃止
倉真パンダひろば	園舎	事後	譲渡	100%	Ⅱ	譲渡できなかった場合は、 耐用年数まで使用し廃止
つくしなかよし広 場	保育所	事後	譲渡	100%	Ⅱ	譲渡できなかった場合は、 耐用年数まで使用し廃止
総合福祉センター 「あいりーな」	福祉活動館、東館、本館、 西実習室(ひまわり)、 屋外トイレ、車庫棟	予防	継続	0%	Ⅱ	総合福祉施設として継続
西郷ふくし館	園舎、図書室	事後	廃止	100%	Ⅲ	耐用年数まで使用し廃止を 検討
原田ふくし館	本館、園舎増築	事後	廃止	100%	Ⅲ	耐用年数まで使用し廃止を 検討

施設名	建物名	管理方針	再配置方針	削減率(%)	実施時期	内容
和田岡ふくし館	本館、東館	事後	廃止	100%	Ⅱ	耐用年数まで使用し廃止を検討
掛川市高齢者いきいきセンター	老人憩いの家	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	学校再編とともに複合化を検討
養護老人ホーム「ききょう荘」	本館	再編- 予防	統合	25%	Ⅲ	広域連携により組合施設との統合を検討
老人福祉センター山王荘	本館	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	大須賀支所の検討状況とともに統合・複合化を検討
大須賀老人福祉センター	本館	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	学校再編とともに統合・複合化を検討
保健センター(徳育保健センター)	保健センター、 保健センター(2階増築分)	予防	継続	0%	Ⅳ	長寿命化しつつ継続
大東保健センター	保健センター、 保健センター(東館)	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	大須賀支所の検討状況とともに統合・複合化を検討 (検診スペースが確保できれば、複合化も可能)
東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	事務所、活動施設、東倉庫、 北倉庫、西倉庫、木造倉庫、 カーポート(小)、 カーポート(大)	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	周辺施設への複合化を検討
中部地域健康医療支援センター(中部ふくしあ)	事務所兼診療所	予防	継続	0%	Ⅰ	長寿命化しつつ継続
西部地域健康医療支援センター(西部ふくしあ)	事務所、桜木ホール、 桜木ホール増築分	予防	継続	0%	Ⅱ	長寿命化しつつ継続
南部大東地域健康医療支援センター(南部大東ふくしあ)	支所庁舎	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	大須賀支所の検討状況とともに統合・複合化を検討
南部大須賀地域健康医療支援センター(南部大須賀ふくしあ)	支所庁舎	再編- 予防	複合化	15%	Ⅰ	学校再編とともに統合・複合化を検討
つくし会館	福祉館、福祉館	再編- 予防	継続	0%	Ⅲ	当面は継続、将来的に地区へ移管を検討
総合研修ホール(体育館)	集会所	再編- 予防	継続	100%	Ⅲ	当面は継続、将来的に地区へ移管を検討
睦三会館	隣保館	再編- 予防	継続	0%	Ⅰ	当面は継続、将来的に地区へ移管を検討
千浜会館	隣保館	再編- 予防	継続	0%	Ⅱ	当面は継続、将来的に地区へ移管を検討
浜野会館	隣保館	再編- 予防	継続	0%	Ⅱ	当面は継続、将来的に地区へ移管を検討
日坂宿	公衆便所、川坂屋、藤文蔵、 萬屋、川坂屋茶室、 藤文(居宅1)、藤文(居宅2)	予防	継続	0%		観光資源として継続

施設名	建物名	管理方針	再配置方針	削減率(%)	実施時期	内容
粟ヶ岳世界農業遺産茶草場テラス	詰所	予防	継続	0%	Ⅱ	長寿命化しつつ継続 (H30建替え済)
清水邸本宅	本宅、土蔵(鉄蔵)、土蔵(味噌蔵)、土蔵(大蔵)、土蔵(倉庫)、長屋門	予防	継続	0%	Ⅰ	清水邸庭園との統合を検討
勤労者福祉会館	事務所・会議室	事後	譲渡	100%	Ⅰ	廃止を検討
観光物産センター「こだわりっば」	展示・販売施設	事後	譲渡	100%	Ⅰ	定期借地権付きで建物の譲渡を検討
扇屋	店舗	予防	継続	0%		観光資源として継続
道の駅掛川	物産販売所店舗、倉庫、モニュメント	予防	継続	0%	Ⅱ	長寿命化しつつ継続
千浜農村環境改善センター	産業センター	事後	廃止	100%	Ⅲ	耐用年数まで使用し廃止を検討
産業交流プラザ	事務所・会議室	事後	譲渡	100%	Ⅰ	民間への譲渡を検討
山崎農村環境改善センター	研修所	事後	廃止	100%	Ⅰ	老朽化が著しく、多額の修繕費が必要なため廃止
大淵農村環境改善センター「アイク」	研修所	事後	廃止	100%	Ⅳ	耐用年数まで使用し廃止を検討
サンサンファーム	地場産品販売施設、便所、地場産品販売施設、産業センター	再編-予防	統合	25%	Ⅳ	経営改善は必要だが当面は継続し、将来的にとうもの里と統合を検討
遠州南部とうもの里総合案内所	案内所、とうもの櫓	再編-予防	統合	25%	Ⅳ	経営改善は必要だが当面は継続し、将来的にサンサンファームと統合を検討
プラザ大須賀	ギャラリー・会議室	再編-予防	複合化	15%	Ⅰ	歴史民俗資料館との統合を検討
中央消防署	庁舎、倉庫	予防	継続	0%	Ⅲ	長寿命化しつつ継続
南消防署	一般事務所、更衣室	予防	継続	0%	Ⅱ	長寿命化しつつ継続
中央消防署西分署	管理棟、車庫、倉庫	予防	継続	0%	Ⅰ	長寿命化しつつ継続
環境保全センター	管理棟・工場等、車庫棟、有価物ストック場	事後	廃止	100%	Ⅰ	廃止済みであり、早急に解体が必要
生物循環パビリオン(衛生センター)	し尿処理施設	予防	継続	0%	Ⅰ	長寿命化しつつ継続
一般廃棄物最終処分場(板沢)	浸出液処理施設	事後	廃止	100%	Ⅰ	施設の解体、借地の返還
一般廃棄物最終処分場(新井)	処分場水処理施設	予防	継続	0%	Ⅰ	長寿命化しつつ継続
掛川大手門駐車場	駐車場	事後	譲渡	100%	Ⅰ	定期借地権付きで建物の譲渡を検討
掛川駅南駐車駐輪場管理棟	事務所	事後	譲渡	100%	Ⅰ	定期借地権付きで建物の譲渡を検討
掛川駅北第1自転車等駐車場	自転車原付駐車場	事後	譲渡	100%	Ⅰ	定期借地権付きで建物の譲渡を検討

施設名	建物名	管理方針	再配置方針	削減率(%)	実施時期	内容
掛川駅北第2 自転車等駐車場	自転車原付駐車場	事後	譲渡	100%	I	定期借地権付きで建物の譲渡を検討
掛川駅南 自転車等駐車場	自転車原付駐車場	事後	譲渡	100%	I	定期借地権付きで建物の譲渡を検討

※ここで示す実施時期は、再配置方針に示される期を表記しており、平準化等の結果により本計画における年次計画の対策実施時期とは異なる施設がある。

(イ) 予防保全型管理による試算結果（長寿命化を図る施設を予防保全型管理とした場合）

再配置方針における公共施設の方針を踏まえ、長寿命化を図る施設を予防保全型管理として試算した場合、48年間の更新等費用は447億円（年平均9.3億円）となりました。なお、再配置の実施時期は再配置方針に示される期（第Ⅰ～Ⅴ期）の中間年とします。（ただし、設置年度から設定する再配置の実施時期が期内に当てはまる場合は、当該年度に実施するものとします。）

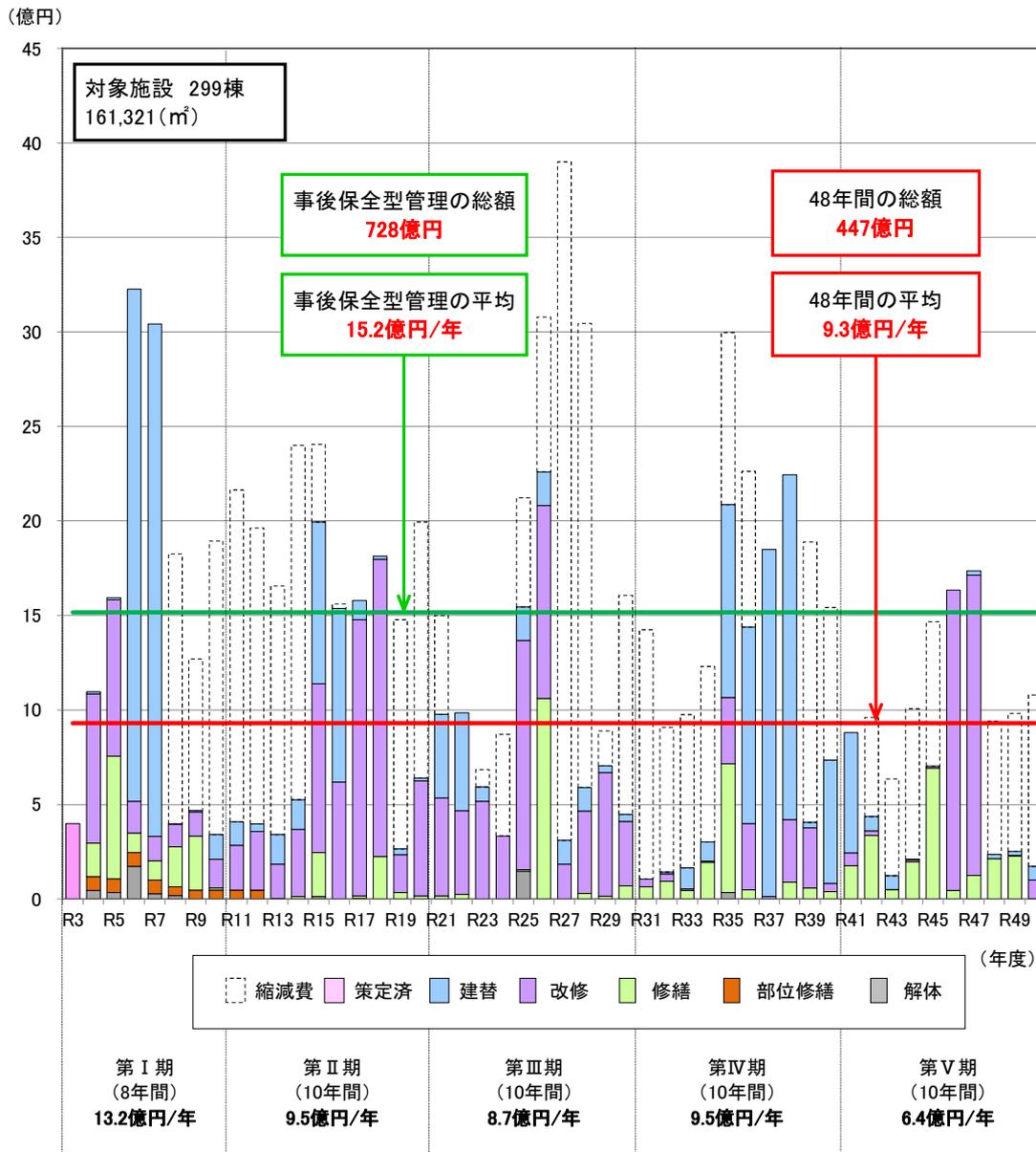


図 予防保全型管理による試算結果

(ロ) 事後保全型管理と予防保全型管理の試算結果の比較

長寿命化を図る施設を予防保全型管理とした場合、全施設を事後保全型管理とした場合と比べて48年間の更新等費用で281億円（5.9億円/年）の縮減効果が見られます。

4 対策の優先順位

(1) 平準化の流れ

将来の更新等費用について、試算条件に従って経過年数から定まる実施年度で試算した段階では、年度によって費用のばらつきが生じるため、優先順位付けを行い、実施時期の前倒しや先送りによる調整を行うことで、費用を平準化することを検討します。

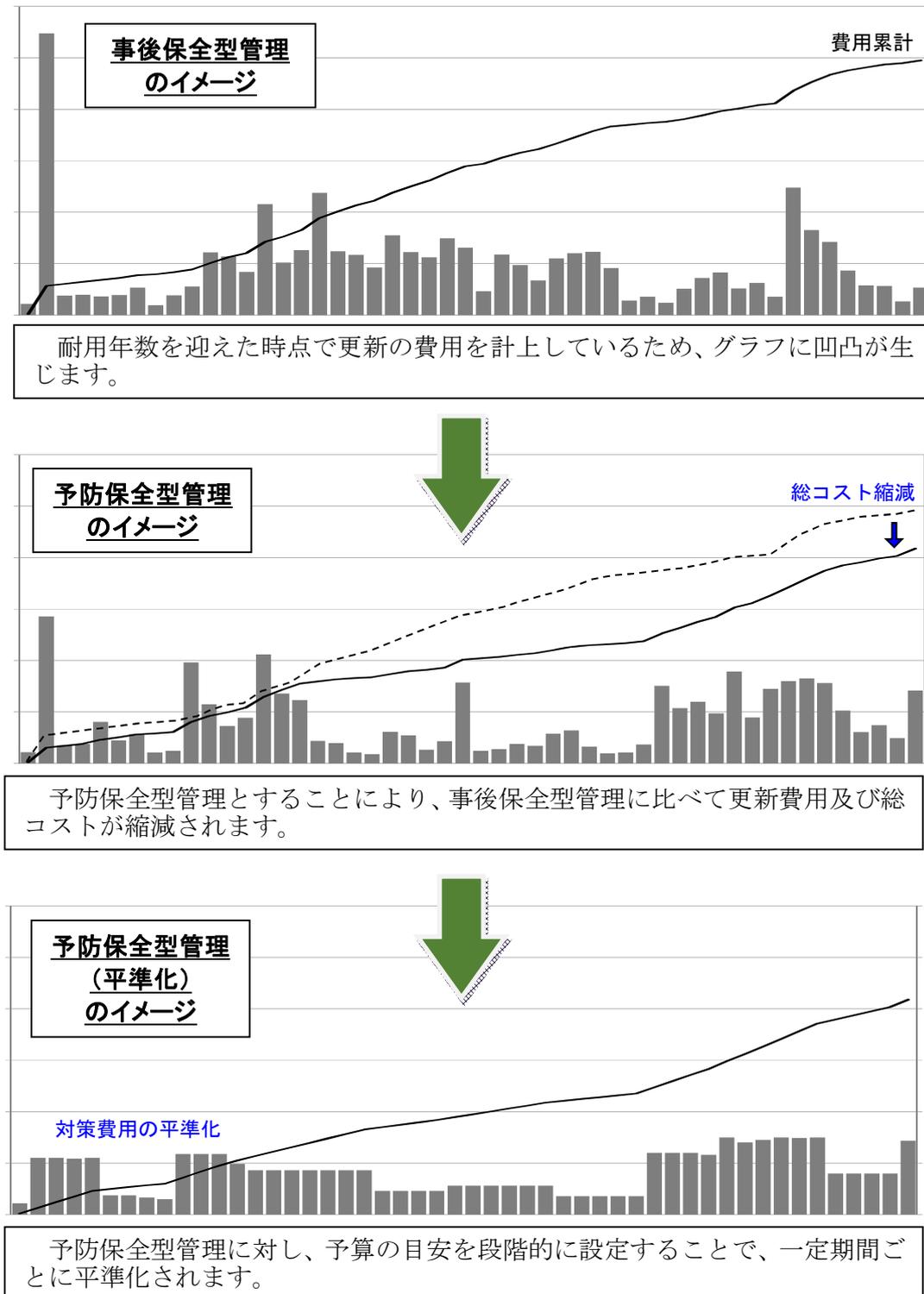


図 対策費用の平準化のイメージ

(2) 工事優先度の設定

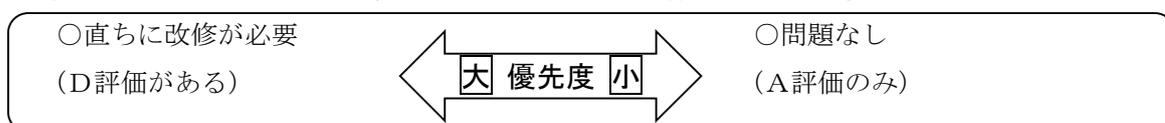
工事等の実施時期を検討するための指標として、工事優先度を設定します。工事優先度は、建築物の劣化度や重要度等の項目ごとの評価から算出します。

下記の項目について、部位ごとに評価し（重要度を除く。）、棟の工事優先度を算出します。なお、工事優先度が仮に同点となった場合は、建設年度が古い方を優先とします。

$$\text{棟の工事優先度} = \frac{\text{【劣化度】} \times \text{【影響係数】}}{100 \text{ 点満点}} \times \text{【老朽化係数】} + \frac{\text{【重要度】}}{100 \text{ 点満点}}$$

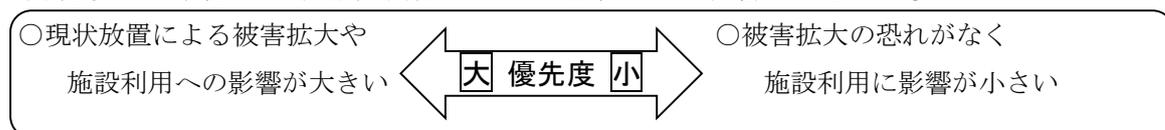
【劣化度】

- ・現地確認等の結果にて部位ごとにA～Dの4段階評価を行う。



【影響係数】

- ・劣化状況を放置した場合、損害が拡大し建築物への影響が大きいのか。



【重要度】

- ・長寿命化すべき施設か、防災上重要な施設であるか。



ア 劣化度の算出

劣化度に関する指標は、公共施設の劣化状況を把握するために、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.3）文部科学省」に基づき、建築物の劣化状況を調査した結果を活用します。

劣化状況調査の結果に対し、「屋根、外壁、内部仕上、電気設備、機械設備」の5部位について、以下の4段階評価を行っています。

表 目視による評価の目安

評価	状態	経過年数(目安)
A	・概ね良好(汚れ程度)	20年未満
B	・部分的に劣化	20年以上40年未満
C	・広範囲に劣化し、安全上、機能上に不具合発生の兆し	40年以上
D	・著しく劣化し、安全上、機能上に問題あり (躯体への影響の可能性あり) (施設運営に支障を与えている)	経過年数に関わらず 著しい劣化事象がある場合

上記の4段階評価について、劣化度として評価ごとに点数を配分します。以下の点数は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.3）文部科学省」を参考に設定していますが、ここでは、点数が高いほど状態が悪く、優先度が高いものとしています。

表 部位の劣化度の点数

評価	劣化度 点数	参考 ^{※1} (健全度)
A	10	(100)
B	40	(75)
C	75	(40)
D	100	(10)

※「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」における点数配分を示します。

イ 影響係数の設定

劣化状況における工事優先度については、部位の重み付けは一律ではなく、建物全体への影響度合を考慮すべきであると考え、ここでは、躯体や建物全体への影響を考慮し、4段階評価した結果を点数化した影響係数を設定します。

表 部位の影響係数

部位	影響度合	影響係数
屋根	雨水が滞水し浸入しやすく、躯体全体に影響を与える	4.0
外壁	雨掛かりがあるが、屋根ほどではない(滞水しない)	3.0
内部仕上	美観上の問題はあるが、躯体の耐久性への影響は小さい	1.0
電気設備	機能停止の場合、施設全体への影響がある	2.0
機械設備	機能停止の場合、施設全体への影響がある	2.0
合 計		12.0

ウ 劣化度×影響係数の考え方

劣化度×影響係数は、以下に示すように 100 点満点とした場合の点数を算出します。

＜ 1 棟当たりの劣化度×影響係数の算出方法＞

$$1 \text{ 棟当たりの劣化度} \times \text{影響係数} = (\text{部位の劣化度} \times \text{部位の影響係数}) \text{ の合計} \div 12.0$$

表 劣化度の算出例

部位	評価	点数		影響係数	=	
屋根	A	10	×	4.0	=	40.0
外壁	B	40	×	3.0	=	120.0
内装	C	75	×	1.0	=	75.0
機械設備	D	100	×	2.0	=	200.0
電気設備	B	40	×	2.0	=	80.0
合計						515.0
						÷12
劣化度×影響係数 / 12						42.9

エ 老朽化係数

劣化度は、建築物において目視で確認できる顕在化した劣化状況进行评估しています。しかし、建築年度が古い建築物ほど内在的な劣化（コンクリート内部の劣化、鋼材の疲労、繰り返し使用による劣化や摩耗等）が潜んでいる可能性があると考えられます。

ここでは、前述で算出した劣化度×影響係数について、後述の重要度とのバランスを考慮し、建築年度を加味して、下記のように老朽化係数を乗じて補正します。

表 老朽化係数

項目	年度	老朽化係数
最も古い公共施設（計画対象）	1959	1.0（最大値）
最も新しい公共施設（計画対象）	2019	0.94 [*] （最小値）
上記以外の公共施設	1960～ 2018	上記の比例配分

例) 建築年度が 1988 年の場合の老朽化係数

$$= 1 + \{ (1988-1959) \times (0.94-1.0) / (2019-1959) \}$$

$$\doteq \underline{0.97}$$

※老朽化係数の最小値「0.94」は、以下のように設定しました。

「各棟の劣化度×影響係数の平均値」 \doteq 41.38

「各棟の重要度の平均値」 \doteq 38.90

ここで、【老朽化係数の最小値】 $= 38.90/41.38 \doteq 0.94$

オ 重要度

重要度に関する指標は、「再配置」と「防災」の観点とし、再配置方針に加え、公共施設として防災拠点や避難所等、災害発生時における重要性を加味して評価します。

再配置では、再配置方針における建物の方針が「継続」の施設、「統合」、「複合化」、「減築」の施設、「譲渡」の施設、「廃止」の施設に分類し、点数配分を示します。

防災では、「防災上の重要拠点」、「災害対応施設」（救護所、福祉避難所、遺体収容所）、「一般施設」とします。以下に、「掛川市地域防災計画（令和2年3月）」における防災上の位置付けと点数配分を示します。

表 重要度評価の指標

指標	最大評価点	具体的項目	施設例	項目別評価点
再配置	60	継続	継続を基本とし、建物の長寿命化を図ることが前提となる予防保全型管理の施設	60
		統合、複合化、減築	劣化や異常等を未然に防止することを目的として計画的な改修を行いつつ、建物の寿命を迎える時点で、再配置を検討する施設	30
		譲渡	再配置方針の実施時期を目途に、譲渡する施設	30
		廃止	建物の利活用を図らずに解体が前提となる施設	0
防災	40	防災上の重要拠点	災害対策本部：掛川市役所（本庁舎） 災害対策支部（広域避難所）：15施設	40
		災害対応施設	救護所、福祉避難所、遺体収容所：9施設	20
		一般施設	上記以外の施設	0
合計	100			

中長期的な計画（改修等の工事）では、現状の劣化度に加えて、重要度等の指標を加味して工事優先度を設定します。

一方で、短期的な計画（部位修繕等）では、緊急性が高いと判断される部位の修繕を優先します。なお、電気設備と機械設備は、建物全体の寿命と比べ更新サイクルが短いため、改修のサイクルだけでなく、修繕のサイクルにも含めて実施します。

(3) 工事優先度の算出結果

優先度の算出結果を以下に示します。平準化を検討する際には、限られた予算の中で優先順位が高い施設から順に実施していくこととします。

表 優先度の算出結果一覧表 (1/4)

通し 番号	建物基本情報		重要度評価の指標		工事優先度の算出							
	施設名	建物名	再配置	防災	1機あたりの劣化度 = (A)	各部位の劣化度× 影響係数 = (B)	老朽化係数	(B)× 老朽化係数 = (C)	再配置 の評価点	防災 の評価点	重要度 = (D)	工事優先度 = (C)+(D)
1	市役所本庁舎	本庁舎	統合	防災上の重要拠点	40	40	0.96	38	30	40	70	108
2	市役所南館	南館	統合	一般施設	10	10	0.96	10	30	0	30	40
3	大東支所	支所庁舎	複合化	一般施設	90	85	0.97	82	30	0	30	112
4	大東支所	非常用発電施設	複合化	一般施設	46	48	0.96	46	30	0	30	76
5	大東支所	バス車庫	複合化	一般施設	解体済みのため、工事優先度の算出を行わない							
6	大東支所	公用車庫	複合化	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
7	大東支所	防災倉庫	複合化	一般施設	75	75	0.97	73	30	0	30	103
8	大須賀支所	支所庁舎	複合化	一般施設	10	10	0.95	10	30	0	30	40
9	大須賀支所	南館	複合化	一般施設	40	40	0.98	39	30	0	30	69
10	大須賀支所	図書館南倉庫	複合化	一般施設	40	40	0.97	39	30	0	30	69
11	大須賀支所	ゴミ倉庫	複合化	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
12	大須賀支所	バス昇降場	複合化	一般施設	40	40	0.97	39	30	0	30	69
13	大東北公民館	公民館	複合化	防災上の重要拠点	40	40	0.98	39	30	40	70	109
14	大東北公民館	便所	複合化	防災上の重要拠点	40	40	0.97	39	30	40	70	109
15	大須賀中央公民館	公民館	複合化	防災上の重要拠点	47	52	0.98	51	30	40	70	121
16	東山地域生涯学習センター	集会所	複合化	防災上の重要拠点	54	52	0.98	51	30	40	70	121
17	東山地域生涯学習センター	集会所	複合化	防災上の重要拠点	54	52	0.95	49	30	40	70	119
18	東山地域生涯学習センター	集会所(別館)	複合化	防災上の重要拠点	22	28	0.96	27	30	40	70	97
19	日坂地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	40	40	0.98	39	30	0	30	69
20	東山口地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	41	36	0.98	35	30	0	30	65
21	西山口地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	41	39	0.98	38	30	0	30	68
22	上内田地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	34	30	0.98	29	30	0	30	59
23	南郷地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	16	15	0.95	14	30	0	30	44
24	南郷地域生涯学習センター	物置1	複合化	一般施設	40	40	0.97	39	30	0	30	69
25	南郷地域生涯学習センター	倉庫	複合化	一般施設	47	49	0.97	48	30	0	30	78
26	第一小地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	59	69	0.97	67	30	0	30	97
27	中央小地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	48	42	0.98	41	30	0	30	71
28	西南郷地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	41	41	0.96	39	30	0	30	69
29	掛川第五地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	40	40	0.98	39	30	0	30	69
30	曾我地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	28	23	0.97	22	30	0	30	52
31	粟本地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	47	49	0.98	48	30	0	30	78
32	城北地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	66	69	0.99	68	30	0	30	98
33	西郷地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	40	40	0.97	39	30	0	30	69
34	原泉地域生涯学習センター	事務室	統合	一般施設	47	46	0.98	45	30	0	30	75
35	倉真地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	71	71	0.98	70	30	0	30	100
36	倉真地域生涯学習センター	集会所(増築)	複合化	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
37	桜木地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	34	30	0.98	29	30	0	30	59
38	和田岡地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	54	58	0.98	57	30	0	30	87
39	和田岡地域生涯学習センター	事務所(増築)	複合化	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
40	原谷地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	40	40	0.98	39	30	0	30	69
41	原田地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	47	46	0.98	45	30	0	30	75
42	さくら咲く学校	校舎	統合	一般施設	59	69	0.99	68	30	0	30	98
43	さくら咲く学校	給食荷受	統合	一般施設	59	69	0.99	68	30	0	30	98
44	さくら咲く学校	倉庫	統合	一般施設	24	27	0.97	26	30	0	30	56
45	さくら咲く学校	屋内運動場	統合	一般施設	40	40	0.98	39	30	0	30	69
46	さくら咲く学校	屋内運動場器具庫	統合	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
47	さくら咲く学校	プール附属棟	統合	一般施設	61	55	0.97	53	30	0	30	83
48	さくら咲く学校	倉庫	統合	一般施設	61	55	0.97	53	30	0	30	83
49	さくら咲く学校	屋外トイレ	統合	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
50	生涯学習センター	会館	統合	一般施設	67	63	0.98	62	30	0	30	92
51	美惑ホール	集会所	統合	一般施設	54	58	0.97	56	30	0	30	86
52	文化会館シオーネ	文化会館	統合	一般施設	54	58	0.96	56	30	0	30	86
53	大東市民交流センター	市民交流センター	複合化	一般施設	47	52	0.97	50	30	0	30	80
54	大須賀市民交流センター	市民交流センター	複合化	一般施設	22	28	0.95	27	30	0	30	57
55	中央図書館	図書館	継続	一般施設	40	40	0.96	38	60	0	60	98
56	中央図書館	駐輪場	継続	一般施設	40	40	0.96	38	60	0	60	98
57	大東図書館	図書館	継続	一般施設	29	29	0.95	28	60	0	60	88
58	大東図書館	駐輪場	継続	一般施設	14	13	0.95	12	60	0	60	72
59	大須賀図書館	図書館	複合化	一般施設	78	80	0.97	78	30	0	30	108
60	二の丸美術館	美術博物館	継続	一般施設	47	43	0.96	41	60	0	60	101
61	ステンドグラス美術館	美術博物館	継続	一般施設	16	18	0.94	17	60	0	60	77
62	掛川城天守閣	天守閣(物見塔)	継続	一般施設	80	81	0.97	79	60	0	60	139
63	掛川城天守閣	公衆トイレ	継続	一般施設	47	49	0.95	47	60	0	60	107
64	掛川城天守閣	事務所及び券売所	継続	一般施設	40	40	0.97	39	60	0	60	99

表 優先度の算出結果一覧表 (2/4)

建物基本情報			重要度評価の指標		工事優先度の算出							
通し番号	施設名	建物名	再配置	防災	1棟あたりの劣化度 =(A)	各部位の劣化度×影響係数 =(B)	老朽化係数	(B)×老朽化係数 =(C)	再配置の評価点	防災の評価点	重要度 =(D)	工事優先度 =(C)+(D)
65	掛川城御殿	御殿	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
66	掛川城御殿	トイレ	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
67	掛川城御殿	ポンプ室	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
68	二の丸茶室	茶室	減築	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
69	竹の丸	集会所(主屋)	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
70	竹の丸	集会所(離れ)	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
71	竹の丸	倉庫(西土蔵)	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
72	竹の丸	倉庫(北土蔵)	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
73	竹の丸	集会所(番屋)	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
74	埋蔵文化財センター	事務所	減築	一般施設	40	40	0.98	39	30	0	30	69
75	埋蔵文化財センター	作業・収蔵・展示	減築	一般施設	40	40	0.95	38	30	0	30	68
76	埋蔵文化財センター	収蔵庫	減築	一般施設	40	40	0.95	38	30	0	30	68
77	埋蔵文化財センター	収蔵庫	減築	一般施設	40	40	0.95	38	30	0	30	68
78	山崎家住宅(松ヶ岡)	居宅	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
79	山崎家住宅(松ヶ岡)	倉庫	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
80	山崎家住宅(松ヶ岡)	倉庫	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
81	山崎家住宅(松ヶ岡)	倉庫	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
82	山崎家住宅(松ヶ岡)	物置	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
83	山崎家住宅(松ヶ岡)	倉庫	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
84	山崎家住宅(松ヶ岡)	物置	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
85	山崎家住宅(松ヶ岡)	物置	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
86	吉岡彌生記念館	記念館・スタジオ	継続	一般施設	47	52	0.96	50	60	0	60	110
87	吉岡彌生記念館	生家	継続	一般施設	40	40	0.96	38	60	0	60	98
88	吉岡彌生記念館	蔵	継続	一般施設	40	40	0.96	38	60	0	60	98
89	吉岡彌生記念館	長屋門	継続	一般施設	40	40	0.96	38	60	0	60	98
90	湧水亭(清水邸庭園)	茶室	統合	一般施設	40	40	0.97	39	30	0	30	69
91	大須賀歴史民俗資料館	資料館	複合化	一般施設	40	40	0.97	39	30	0	30	69
92	東遠カルチャーパーク総合体育館「さんりーな」	総合体育館	継続	災害対応施設	29	39	0.96	37	60	20	80	117
93	南体育館「し～すぼ」	体育館	継続	防災上の重要拠点	16	18	0.95	17	60	40	100	117
94	南体育館「し～すぼ」	屋外トイレ	継続	防災上の重要拠点	10	10	0.95	10	60	40	100	110
95	下垂木多目的広場「ゆうゆうパーク」	便所	継続	一般施設	34	33	0.96	32	60	0	60	92
96	下垂木多目的広場「ゆうゆうパーク」	休憩所	継続	一般施設	10	16	0.96	15	60	0	60	75
97	いこいの広場	管理棟	継続	一般施設	16	20	0.96	19	60	0	60	79
98	いこいの広場	倉庫	継続	一般施設	4	6	0.95	6	60	0	60	66
99	いこいの広場	便所(多目的広場西)	継続	一般施設	61	55	0.98	54	60	0	60	114
100	いこいの広場	チケット売場	継続	一般施設	61	55	0.98	54	60	0	60	114
101	いこいの広場	便所(バックネット裏)	継続	一般施設	61	55	0.98	54	60	0	60	114
102	いこいの広場	便所(一塁側)	継続	一般施設	61	55	0.98	54	60	0	60	114
103	いこいの広場	便所(三塁側)	継続	一般施設	61	55	0.98	54	60	0	60	114
104	いこいの広場	便所(バックスクリーン裏)	継続	一般施設	16	23	0.98	23	60	0	60	83
105	いこいの広場	一塁側補充土置場	継続	一般施設	18	24	0.98	24	60	0	60	84
106	いこいの広場	倉庫(多目的広場西)	継続	一般施設	46	42	0.98	41	60	0	60	101
107	いこいの広場	倉庫(チケット売場裏)	継続	一般施設	8	10	0.98	10	60	0	60	70
108	いこいの広場	野球場本部席	継続	一般施設	40	40	0.96	38	60	0	60	98
109	安養寺運動公園	管理棟	継続	一般施設	34	30	0.97	29	60	0	60	89
110	安養寺運動公園	ブル附属棟	継続	一般施設	34	30	0.97	29	60	0	60	89
111	安養寺運動公園	器具庫	継続	一般施設	10	13	0.97	13	60	0	60	73
112	安養寺運動公園	トイレ(1)	継続	一般施設	34	30	0.97	29	60	0	60	89
113	安養寺運動公園	トイレ(2)	継続	一般施設	34	30	0.97	29	60	0	60	89
114	安養寺運動公園	トイレ(3)	継続	一般施設	34	33	0.97	32	60	0	60	92
115	安養寺運動公園	トイレ(4)	継続	一般施設	34	33	0.97	32	60	0	60	92
116	大東総合運動場	管理事務所	継続	一般施設	28	23	0.98	23	60	0	60	83
117	大東総合運動場	便所	継続	一般施設	61	55	0.98	54	60	0	60	114
118	大東総合運動場	野球場本部席スタンド	継続	一般施設	22	28	0.96	27	60	0	60	87
119	大東総合運動場	グラウンドゴルフ場便所	継続	一般施設	16	13	0.95	12	60	0	60	72
120	大東総合運動場	ブル管理事務所	継続	一般施設	61	55	0.98	54	60	0	60	114
121	大東北運動場	管理事務所	継続	一般施設	34	33	0.97	32	60	0	60	92
122	大東北運動場	便所	継続	一般施設	34	33	0.97	32	60	0	60	92
123	大須賀運動場	管理事務所	廃止	一般施設	61	55	0.98	54	0	0	0	54
124	大須賀海洋センタープール	ブル・管理事務所	廃止	一般施設	28	23	0.97	22	0	0	0	22
125	大須賀海洋センタープール	管理事務所	廃止	一般施設	40	40	0.97	39	0	0	0	39
126	ならここの湯	温泉館	譲渡	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
127	ならここの湯	機械室	譲渡	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
128	ならここの湯	温泉タンク室	譲渡	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
129	掛川市健康ふれあい館	温泉館・物産館	譲渡	一般施設	66	60	0.96	58	30	0	30	88
130	掛川市健康ふれあい館	南側外便所	譲渡	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
131	掛川市健康ふれあい館	北側外便所	譲渡	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
132	掛川市健康ふれあい館	休憩室	譲渡	一般施設	28	23	0.95	22	30	0	30	52
133	ならここの里キャンプ場	案内所	譲渡	一般施設	61	55	0.98	54	30	0	30	84
134	ならここの里キャンプ場	小屋	譲渡	一般施設	75	75	0.98	74	30	0	30	104
135	ならここの里キャンプ場	バンガロー	譲渡	一般施設	75	75	0.98	74	30	0	30	104
136	ならここの里キャンプ場	バンガロー	譲渡	一般施設	75	75	0.98	74	30	0	30	104
137	ならここの里キャンプ場	便所	譲渡	一般施設	75	75	0.98	74	30	0	30	104
138	ならここの里キャンプ場	工作室	譲渡	一般施設	40	40	0.97	39	30	0	30	69
139	ならここの里キャンプ場	森林科学館	譲渡	一般施設	40	40	0.97	39	30	0	30	69
140	ならここの里キャンプ場	食堂・展示販売施設	譲渡	一般施設	40	40	0.97	39	30	0	30	69
141	ならここの里キャンプ場	コテージ	譲渡	一般施設	40	40	0.97	39	30	0	30	69
142	ならここの里キャンプ場	炊事施設	譲渡	一般施設	40	40	0.97	39	30	0	30	69
143	ならここの里キャンプ場	コテージ	譲渡	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68

表 優先度の算出結果一覧表 (3/4)

建物基本情報			重要度評価の指標		工事優先度の算出							
通し番号	施設名	建物名	再配置	防災	1棟あたりの劣化度 = (A)	各部位の劣化度×影響係数 = (B)	老朽化係数	(B)×老朽化係数 = (C)	再配置の評価点	防災の評価点	重要度 = (D)	工事優先度 = (C)+(D)
144	ならここの里キャンプ場	シャワー 便所	譲渡	一般施設	22	28	0.97	27	30	0	30	57
145	ならここの里キャンプ場	バンガローA	譲渡	一般施設	54	60	0.96	58	30	0	30	88
146	ならここの里キャンプ場	バンガローB	譲渡	一般施設	54	60	0.96	58	30	0	30	88
147	ならここの里キャンプ場	バンガローA	譲渡	一般施設	54	60	0.96	58	30	0	30	88
148	ならここの里キャンプ場	バンガローB	譲渡	一般施設	54	60	0.96	58	30	0	30	88
149	ならここの里キャンプ場	バンガローA	譲渡	一般施設	54	60	0.96	58	30	0	30	88
150	ならここの里キャンプ場	バンガローB	譲渡	一般施設	54	60	0.96	58	30	0	30	88
151	ならここの里キャンプ場	風除室	譲渡	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
152	ならここの里キャンプ場	受水層室	譲渡	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
153	ならここの里キャンプ場	温泉タンク室	譲渡	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
154	明ヶ島キャンプ場	事務所	譲渡	一般施設	61	55	0.98	54	30	0	30	84
155	明ヶ島キャンプ場	小屋	譲渡	一般施設	61	55	0.98	54	30	0	30	84
156	明ヶ島キャンプ場	バンガロー	譲渡	一般施設	61	55	0.97	53	30	0	30	83
157	明ヶ島キャンプ場	炊事施設	譲渡	一般施設	61	55	0.96	53	30	0	30	83
158	明ヶ島キャンプ場	炊事施設	譲渡	一般施設	61	55	0.96	53	30	0	30	83
159	明ヶ島キャンプ場	便所	譲渡	一般施設	61	55	0.96	53	30	0	30	83
160	掛川海洋センター	体育館	廃止	災害対応施設	34	33	0.98	32	0	20	20	52
161	掛川海洋センター	艇庫	廃止	災害対応施設	40	40	0.98	39	0	20	20	59
162	22世紀の丘公園「たまりーな」	本館(複合施設)	継続	災害対応施設	34	33	0.95	31	60	20	80	111
163	22世紀の丘公園「たまりーな」	研修棟	継続	災害対応施設	16	18	0.95	17	60	20	80	97
164	22世紀の丘公園「たまりーな」	作業棟	継続	災害対応施設	10	10	0.95	10	60	20	80	90
165	大東海洋センター	倉庫(旧艇庫)	減築	一般施設	80	81	0.98	79	30	0	30	109
166	大東海洋センター	艇庫	減築	一般施設	34	30	0.97	29	30	0	30	59
167	教育センター	事務室	複合化	一般施設	78	80	0.97	78	30	0	30	108
168	三笠幼稚園	園舎	譲渡	一般施設	10	10	0.95	10	30	0	30	40
169	三笠幼稚園	倉庫	譲渡	一般施設	10	10	0.95	10	30	0	30	40
170	さかがわ幼稚園	園舎	譲渡	一般施設	16	15	0.95	14	30	0	30	44
171	中幼稚園	園舎	廃止	一般施設	47	52	0.98	51	0	0	0	51
172	中幼稚園	倉庫	廃止	一般施設	24	27	0.98	26	0	0	0	26
173	中幼稚園	園舎(職員室)	廃止	一般施設	40	40	0.96	38	0	0	0	38
174	佐東幼稚園	園舎	廃止	一般施設	47	52	0.97	50	0	0	0	50
175	土方幼稚園	園舎	廃止	一般施設	40	40	0.98	39	0	0	0	39
176	土方幼稚園	園舎	廃止	一般施設	40	40	0.96	38	0	0	0	38
177	大淵幼稚園	園舎	廃止	一般施設	40	40	0.98	39	0	0	0	39
178	大淵幼稚園	倉庫	廃止	一般施設	23	32	0.98	31	0	0	0	31
179	大淵幼稚園	倉庫	廃止	一般施設	16	23	0.96	22	0	0	0	22
180	横須賀幼稚園	園舎	廃止	一般施設	47	52	0.98	51	0	0	0	51
181	横須賀幼稚園	倉庫	廃止	一般施設	23	32	0.98	31	0	0	0	31
182	すこやかこども園	幼児園	継続	一般施設	59	63	0.96	60	60	0	60	120
183	児童交流館	児童施設	継続	一般施設	複合施設のため、主たる施設の工事優先度に合わせる							128
184	大東児童館	児童館	複合化	一般施設	29	39	0.97	38	30	0	30	68
185	大須賀児童館	児童館	複合化	一般施設	複合施設のため、主たる施設の工事優先度に合わせる							80
186	東山口小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	28	30	0.98	29	30	0	30	59
187	西山小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	28	30	0.96	29	30	0	30	59
188	上内田小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	28	30	0.98	29	30	0	30	59
189	城北小学児童保育所A	児童保育所	複合化	一般施設	28	30	0.99	30	30	0	30	60
190	城北小学児童保育所B	児童保育所	複合化	一般施設	28	30	0.97	29	30	0	30	59
191	第一小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	16	13	0.95	12	30	0	30	42
192	第二小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	28	30	0.96	29	30	0	30	59
193	第二小(つくし)児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	22	28	0.98	27	30	0	30	57
194	中央小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	28	23	0.96	22	30	0	30	52
195	菅我小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	40	40	0.98	39	30	0	30	69
196	和田岡地区児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	22	28	0.97	27	30	0	30	57
197	原谷小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	22	28	0.99	28	30	0	30	58
198	原田小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	40	40	0.98	39	30	0	30	69
199	西郷小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
200	西郷小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	40	40	0.95	38	30	0	30	68
201	倉真地区児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	40	40	0.98	39	30	0	30	69
202	土方小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	22	28	0.96	27	30	0	30	57
203	佐東小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	40	40	0.95	38	30	0	30	68
204	大坂小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	40	40	0.99	40	30	0	30	70
205	千浜小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.00	40	30	0	30	70
206	横須賀小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	40	40	0.99	40	30	0	30	70
207	大淵小学児童保育所	児童保育所	複合化	一般施設	40	40	0.98	39	30	0	30	69
208	上内田にこにこひろば	保育所	譲渡	一般施設	28	30	0.98	29	30	0	30	59
209	倉真パンドひろば	園舎	譲渡	一般施設	28	30	0.98	29	30	0	30	59
210	つくしなかよし広場	保育所	譲渡	一般施設	22	28	0.98	27	30	0	30	57
211	総合福祉センター「あいりーな」	福祉活動館	継続	防災上の重要拠点	40	40	0.97	39	60	40	100	139
212	総合福祉センター「あいりーな」	東館	継続	防災上の重要拠点	22	28	0.97	27	60	40	100	127
213	総合福祉センター「あいりーな」	本館	継続	防災上の重要拠点	22	28	1.00	28	60	40	100	128
214	総合福祉センター「あいりーな」	西実習室(ひまわり)	継続	防災上の重要拠点	61	55	1.00	55	60	40	100	155
215	総合福祉センター「あいりーな」	屋外トイレ	継続	防災上の重要拠点	22	28	0.95	27	60	40	100	127
216	総合福祉センター「あいりーな」	車庫棟	継続	防災上の重要拠点	22	28	0.95	27	60	40	100	127
217	西郷ふくし館	園舎	廃止	一般施設	40	40	0.98	39	0	0	0	39
218	西郷ふくし館	図書室	廃止	一般施設	40	40	0.96	38	0	0	0	38
219	原田ふくし館	本館	廃止	一般施設	40	40	0.98	39	0	0	0	39
220	原田ふくし館	園舎増築	廃止	一般施設	40	40	0.97	39	0	0	0	39
221	和田岡ふくし館	本館	廃止	一般施設	40	40	0.98	39	0	0	0	39

表 優先度の算出結果一覧表 (4/4)

建物基本情報			重要度評価の指標		工事優先度の算出							
通し番号	施設名	建物名	再配置	防災	1棟あたりの劣化度 =(A)	各部位の劣化度×影響係数 =(B)	老朽化係数	(B)×老朽化係数 =(C)	再配置の評価点	防災の評価点	重要度 =(D)	工事優先度 =(C)+(D)
222	和田岡ふくし館	東館	廃止	一般施設	40	40	0.97	39	0	0	0	39
223	掛川市高齢者いきいきセンター	老人憩いの家	複合化	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
224	養護老人ホーム「ききょう荘」	本館	統合	一般施設	28	28	0.98	27	30	0	30	57
225	老人福祉センター山王荘	本館	複合化	一般施設	40	40	0.98	39	30	0	30	69
226	大須賀老人福祉センター	本館	複合化	一般施設	47	52	0.97	50	30	0	30	80
227	保健センター(徳育保健センター)	保健センター	継続	一般施設	52	63	0.97	61	60	0	60	121
228	保健センター(徳育保健センター)	保健センター(2階増築分)	継続	一般施設	10	10	0.95	10	60	0	60	70
229	大東保健センター	保健センター	複合化	災害対応施設	85	85	0.97	82	30	20	50	132
230	大東保健センター	保健センター(東館)	複合化	災害対応施設	28	40	0.96	38	30	20	50	88
231	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	事務所	複合化	一般施設	75	75	0.99	74	30	0	30	104
232	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	活動施設	複合化	一般施設	10	10	0.96	10	30	0	30	40
233	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	東倉庫	複合化	一般施設	6	7	0.95	7	30	0	30	37
234	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	北倉庫	複合化	一般施設	6	7	0.95	7	30	0	30	37
235	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	西倉庫	複合化	一般施設	解体済みのため、工事優先度の算出を行わない							
236	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	木造倉庫	複合化	一般施設	24	27	0.95	26	30	0	30	56
237	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	カーポート(小)	複合化	一般施設	2	3	0.95	3	30	0	30	33
238	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	カーポート(大)	複合化	一般施設	2	3	0.95	3	30	0	30	33
239	中部地域健康医療支援センター(中部ふくしあ)	事務所兼診療所	継続	一般施設	49	48	0.97	47	60	0	60	107
240	西部地域健康医療支援センター(西部ふくしあ)	事務所	継続	一般施設	10	10	0.95	10	60	0	60	70
241	西部地域健康医療支援センター(西部ふくしあ)	桜木ホール	継続	一般施設	40	40	0.97	39	60	0	60	99
242	西部地域健康医療支援センター(西部ふくしあ)	桜木ホール増築分	継続	一般施設	10	10	0.95	10	60	0	60	70
243	南部大東地域健康医療支援センター(南部大東ふくしあ)	支所庁舎	複合化	一般施設	72	78	0.97	76	30	0	30	106
244	南部大東地域健康医療支援センター(南部大東ふくしあ)	支所庁舎	複合化	一般施設	10	10	0.95	10	30	0	30	40
245	つくし会館	福祉館	継続	一般施設	54	60	0.97	58	60	0	60	118
246	つくし会館	福祉館	継続	一般施設	40	40	0.96	38	60	0	60	98
247	総合研修ホール(体育館)	集会所	継続	一般施設	61	55	0.98	54	60	0	60	114
248	睦三会館	隣保館	継続	一般施設	40	40	0.97	39	60	0	60	99
249	千浜会館	隣保館	継続	一般施設	68	66	0.99	65	60	0	60	125
250	浜野会館	隣保館	継続	一般施設	61	55	0.99	54	60	0	60	114
251	日坂宿	公衆便所	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
252	日坂宿	川坂屋	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
253	日坂宿	藤文蔵	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
254	日坂宿	萬屋	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
255	日坂宿	川坂屋茶室	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
256	日坂宿	藤文(居宅1)	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
257	日坂宿	藤文(居宅2)	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
258	粟ヶ岳世界農業遺産茶草場テラス	話所	継続	一般施設	16	13	0.94	12	60	0	60	72
259	清水邸本宅	本宅	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
260	清水邸本宅	土蔵(鉄蔵)	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
261	清水邸本宅	土蔵(味噌蔵)	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
262	清水邸本宅	土蔵(大蔵)	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
263	清水邸本宅	土蔵(倉庫)	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
264	清水邸本宅	長屋門	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
265	勤労者福祉会館	事務所・会議室	譲渡	一般施設	47	43	0.97	42	30	0	30	72
266	観光物産センター「こだわりっば」	展示・販売施設	譲渡	一般施設	62	53	0.97	51	30	0	30	81
267	厘屋	店舗	継続	一般施設	歴史的な施設のため、工事優先度の算出を行わない							
268	道の駅掛川	物産販売所店舗	継続	一般施設	59	69	0.95	66	60	0	60	126
269	道の駅掛川	倉庫	継続	一般施設	47	49	0.95	47	60	0	60	107
270	道の駅掛川	モニュメント	継続	一般施設	54	55	0.95	52	60	0	60	112
271	千浜農村環境改善センター	産業センター	廃止	災害対応施設	64	70	0.98	69	0	20	20	89
272	産業交流プラザ	事務所・会議室	譲渡	一般施設	40	40	0.96	38	30	0	30	68
273	山崎農村環境改善センター	研修所	廃止	一般施設	85	85	0.98	83	0	0	0	83
274	大淵農村環境改善センター「アイク」	研修所	廃止	防災上の重要拠点	66	62	0.97	60	0	40	40	100
275	サンサンファーム	地場産品販売施設	統合	一般施設	52	50	0.95	48	30	0	30	78
276	サンサンファーム	便所	統合	一般施設	71	73	0.97	71	30	0	30	101
277	サンサンファーム	地場産品販売施設	統合	一般施設	52	50	0.97	49	30	0	30	79
278	サンサンファーム	産業センター	統合	一般施設	52	50	0.96	48	30	0	30	78
279	遠州南部とうもんの里総合案内所	案内所	統合	一般施設	40	40	0.95	38	30	0	30	68
280	遠州南部とうもんの里総合案内所	とうもろ隠	統合	一般施設	28	22	0.95	21	30	0	30	51
281	プラザ大須賀	ギャラリー・会議室	複合化	一般施設	35	42	0.97	41	30	0	30	71
282	中央消防署	庁舎	継続	一般施設	10	10	0.94	9	60	0	60	69
283	中央消防署	倉庫	継続	一般施設	10	10	0.94	9	60	0	60	69
284	南消防署	一般事務所	継続	一般施設	47	49	0.96	47	60	0	60	107
285	南消防署	更衣室	継続	一般施設	47	49	0.95	47	60	0	60	107
286	中央消防署西分署	管理棟	継続	一般施設	61	63	0.97	61	60	0	60	121
287	中央消防署西分署	車庫	継続	一般施設	28	23	0.97	22	60	0	60	82
288	中央消防署西分署	倉庫	継続	一般施設	6	7	0.95	7	60	0	60	67
289	環境保全センター	管理棟・工場等	廃止	一般施設	90	94	0.97	91	0	0	0	91
290	環境保全センター	車庫棟	廃止	一般施設	100	100	0.97	97	0	0	0	97
291	環境保全センター	有価物ストック場	廃止	一般施設	解体済みのため、工事優先度の算出を行わない							
292	生物循環「ペリオン(衛生センター)」	し尿処理施設	継続	一般施設	40	40	0.97	39	60	0	60	99
293	一般廃棄物最終処分場(板沢)	浸出液処理施設	廃止	一般施設	75	75	0.97	73	0	0	0	73
294	一般廃棄物最終処分場(新井)	処分場水処理施設	継続	一般施設	59	69	0.95	66	60	0	60	126
295	掛川大手門駐車場	駐車場	譲渡	一般施設	54	58	0.97	56	30	0	30	86
296	掛川駅南駐車輪管理棟	事務所	譲渡	一般施設	40	40	0.97	39	30	0	30	69
297	掛川駅北第1自転車等駐車場	自転車原付駐車場	譲渡	一般施設	40	40	0.97	39	30	0	30	69
298	掛川駅北第2自転車等駐車場	自転車原付駐車場	譲渡	一般施設	40	40	0.97	39	30	0	30	69
299	掛川駅南自転車等駐車場	自転車原付駐車場	譲渡	一般施設	40	40	0.97	39	30	0	30	69

5 対策費用

(1) 平準化の条件と手順

公共施設の改修・更新に対する予算設定額に対して、更新等費用の平準化を検討する際の条件と手順は、以下のとおりです。

【平準化の条件】

- 設定した予算額より工事費が上回る年度は、「工事優先度の高い順」に積み上げ、予算額に達したら、上限を超えた工事を翌年度に先送りします。
(工事優先度が同点の場合、建築年度が古い順、延床面積が大きい順とします。)
- 工事予定年度より以前の年度で、予算額を下回っている年度がある場合には、工事優先度の高い順に、上限に収まる範囲で前倒しします。
- 前倒し・先送り期間の制限を5年とします。
- 改修や更新の工事費が10億円/年を超える施設は、1年当たりの工事費が10億円/年を下回るよう均等割にして複数年の工事期間を設定します。

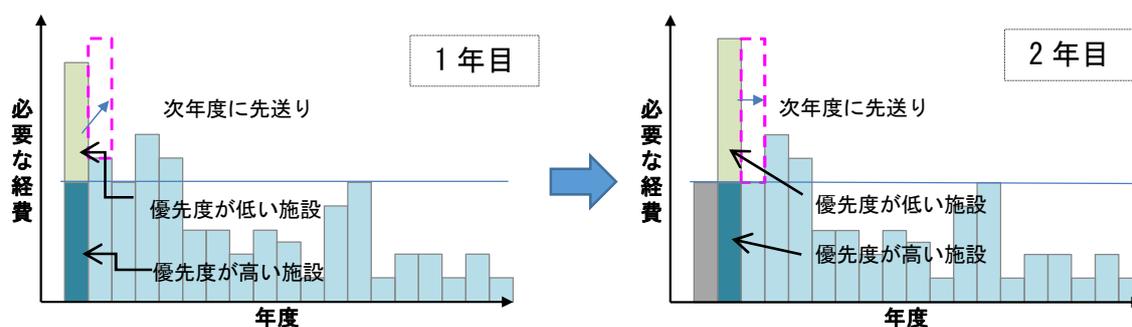


図 平準化のイメージ

(2) 平準化の検討結果

ア 平準化の予算設定及び効果の算定

更新等費用の平準化に際しては、長寿命化型の維持・更新コスト試算の結果から予算を設定します。令和3年度は、実施予定の工事のみを実施するため当該費用のみとし、部位修繕への対応や老朽化が進展している施設の再配置の実施時期が集中する第Ⅰ期（令和4年度から令和10年度）は12.5億円/年、計画に沿った定期的な改修や修繕が中心となる第Ⅱ期から第Ⅴ期（令和11年度から令和50年度）は10.0億円/年とします。

表 平準化結果のまとめ

	年度	予算設定	平均費用
第Ⅰ期	R3	(策定済)	11.7億円/年
	R4~R10	12.5億円/年	
第Ⅱ期	R11~R20	10.0億円/年	9.5億円/年
第Ⅲ期	R21~R30	10.0億円/年	9.3億円/年
第Ⅳ期	R31~R40	10.0億円/年	9.6億円/年
第Ⅴ期	R41~R50	10.0億円/年	6.9億円/年

イ 平準化の結果

更新等費用の平準化を検討することで、年度間のばらつきが小さくなり、第Ⅱ期から第Ⅴ期（令和 11 年度から令和 50 年度）では、予算設定に応じて、ほとんどの年度で 10 億円/年を下回る結果となりました。

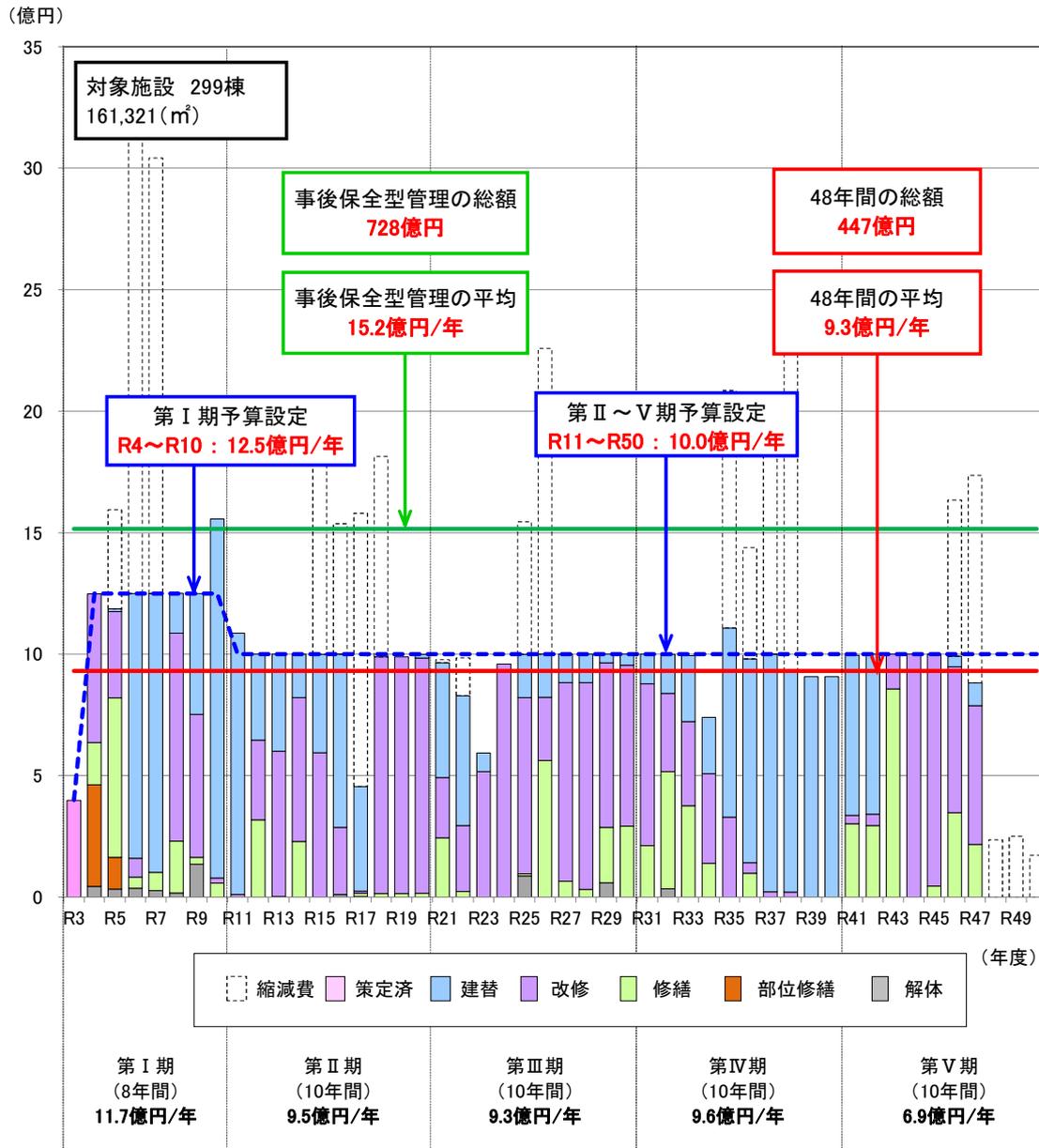


図 更新等費用の平準化の検討結果