

掛川市公共施設個別施設計画

令和3年3月 策定
令和8年3月 改訂

目 次

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	2
(3)	計画期間	2
(4)	対象施設	2
2	個別施設の状態等.....	4
(1)	公共施設の老朽化状況	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	6
(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.....	42
(1)	平準化の条件と手順	42
(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4年3月改訂】、令和元年度に「掛川市公共施設再配置方針」、令和6年度に「掛川市公共施設再配置計画」（以下、「再配置計画」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てきました。

本計画は、総合管理計画に示す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、再配置計画を踏まえ、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削減を図るため、令和2年度に策定した「掛川市公共施設個別施設計画（以下「本計画」という。）」を、上位計画の改訂等を踏まえて見直すものです。

表 策定等の状況

年度	策定・改訂内容	計画の位置づけ・役割
平成27年度	掛川市公共施設等総合管理計画 策定	公共施設等の安心・安全確保、サービスの最適化・持続可能性を目的とした 最上位計画
令和元年度	掛川市公共施設再配置方針 策定	施設保有量の最適化、統合・廃止等を示す 施設再配置・量の方針
令和2年度	掛川市公共施設個別施設計画 策定	総合管理計画・再配置計画を踏まえた、施設ごとの 長寿命化・保全に関する実行計画
令和3年度	掛川市公共施設等総合管理計画 改訂	社会情勢や施策の変化を踏まえ改訂、 延床面積25%削減の目標値設定
令和6年度	掛川市公共施設再配置計画 策定	上位計画改訂や関連計画（学校再編計画）の策定を 踏まえ、再配置方針を更新する形で策定 延床面積25%削減目標の考え方を維持
令和7年度	掛川市公共施設個別施設計画 改訂	上位計画（総合管理計画・再配置計画）の改訂及び 策定を踏まえ、計画的な予防保全によるトータルコ スト削減を図るため改訂

（２）計画の位置付け

本計画は、総管理計画に基づく個別施設の長寿命化計画として、総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施設や住宅施設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。

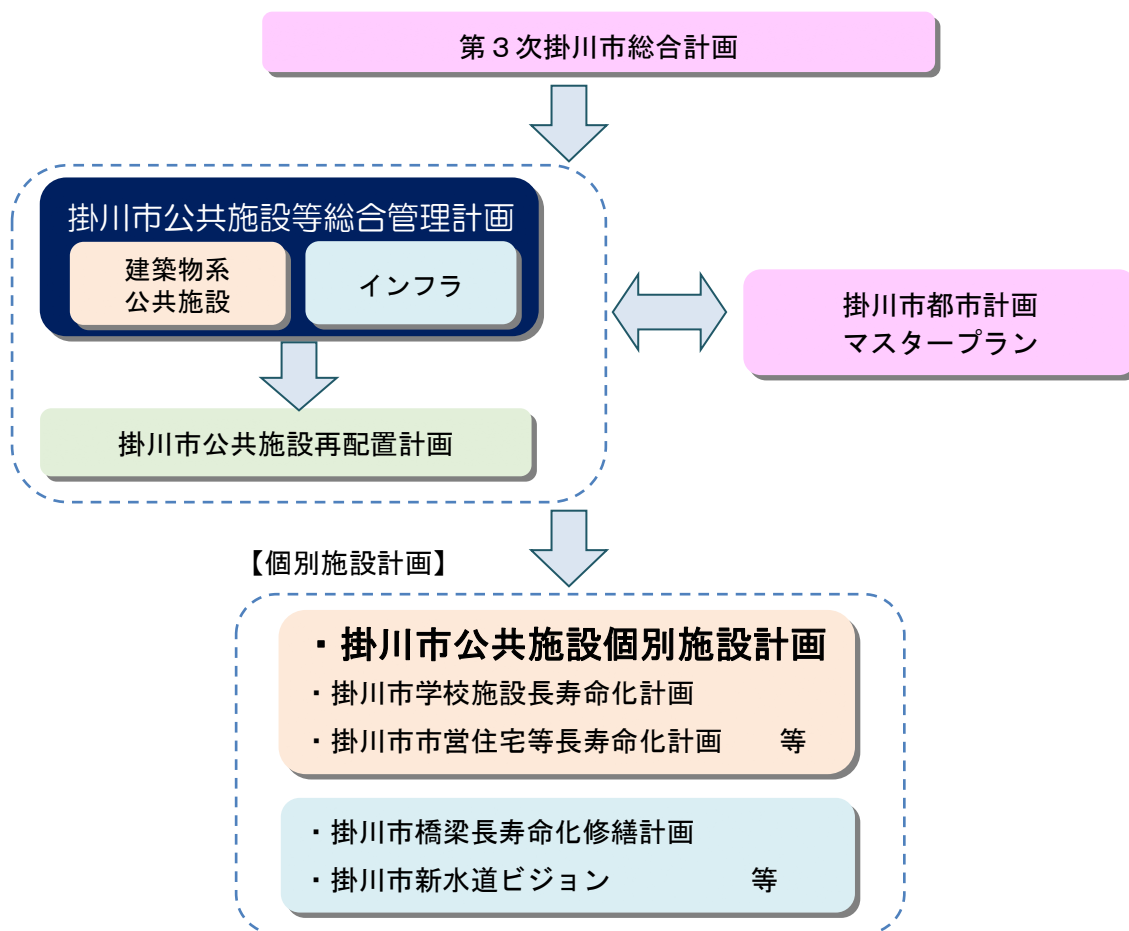


図 本計画の位置付け

（３）計画期間

本計画は、上位計画である総管理計画及び再配置計画との整合を図るため、計画期間を令和8（2026）年度から令和50（2068）年度までの43年間とし、総管理計画や再配置計画の進捗に応じて、計画の見直しを適宜行っていきます。

計画期間

令和8（2026）年度～令和50（2068）年度（43年間）

（４）対象施設

本計画では、再配置計画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住宅施設を除いた139施設259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

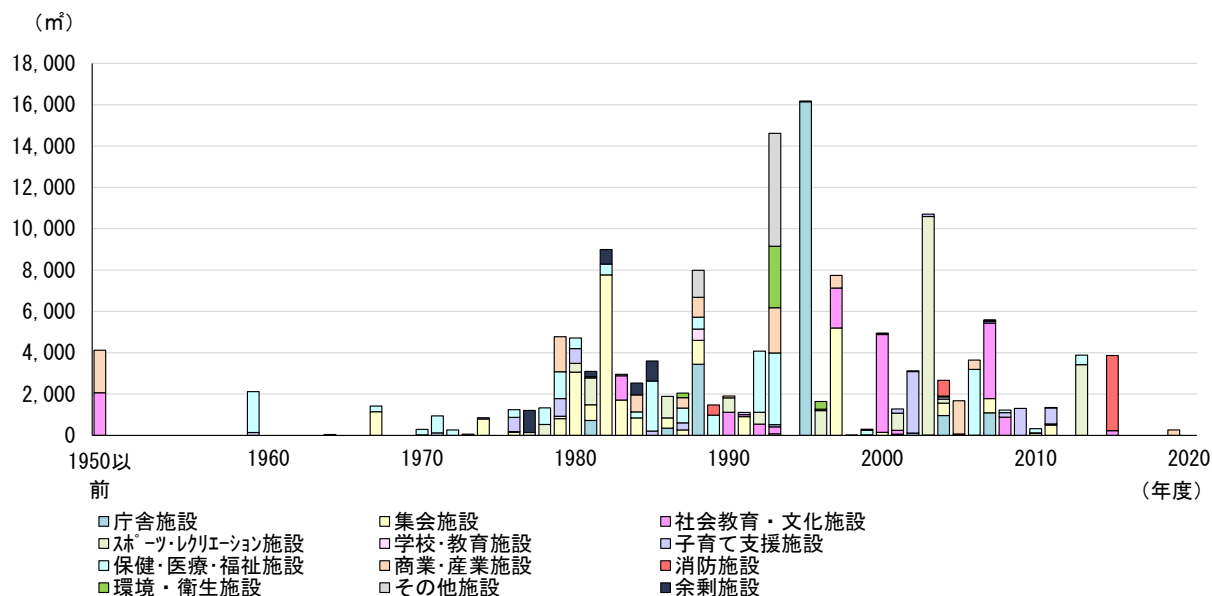
大分類	小分類	総施設数	総面積(m ²)	面積合計(m ²)
庁舎施設	庁舎	2	17,095	22,871
	支所	2	5,776	
集会施設	公民館	2	3,864	27,215
	市民会館・ホール	3	12,914	
	地域コミュニティ施設	21	8,662	
	その他集会施設	2	1,774	
社会教育・文化施設	図書館	3	9,501	16,986
	美術館	2	1,215	
	その他社会教育文化施設	9	6,270	
スポーツ・レクリエーション施設	総合運動場	6	3,630	21,195
	体育館	2	13,998	
	プール	1	1,010	
	キャンプ場	1	233	
	その他スポーツ施設	2	2,325	
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	2	2,081	9,388
	認定こども園	1	2,887	
	児童館	3	634	
	学童保育所	21	2,501	
	その他子育て支援施設	3	1,285	
保健・医療・福祉施設	保健施設	2	4,860	22,921
	高齢者施設	8	7,805	
	その他保健医療福祉施設	11	10,256	
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	2	4,398	4,911
	分署	1	513	
環境・衛生施設	埋め立て処分場	2	592	3,572
	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	
余剰施設	余剰施設	4	3,656	3,656
合 計		139	151,375	

※端数調整により、合計値が一致しない場合があります。

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年には多くの施設が、改修を必要とする築30年以上となります。

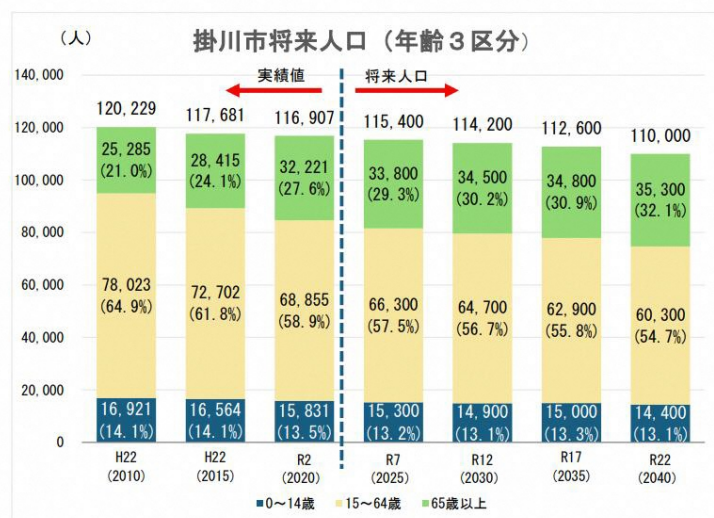


※ 建築年度不明の「清水邸本宅」、「扇屋」については、1950年度以前としています。

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区分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2010（平成22）年以降、減少傾向が続いています。第3期掛川市地域創生総合戦略（人口ビジョン）では、人口減少の進行をできる限り緩和することを目指して施策を推進していますが、最新の将来人口推計では、2040（令和22）年の人口は約110,000人と見込まれており、今後もゆるやかに減少が続く見通しです。



出典：「第3期掛川市地域創生総合戦略-人口ビジョン（令和7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、歳入全体が概ね安定的に推移している一方、少子高齢化に伴い扶助費が高い水準で推移しています。こうした中で、公共施設の更新や改修に係る普通建設事業費については、財政状況を踏まえながら必要性を精査し、抑制的に推移している状況です。新規投資を抑制することにより、将来の公債費負担の増加も一定程度抑えられています。

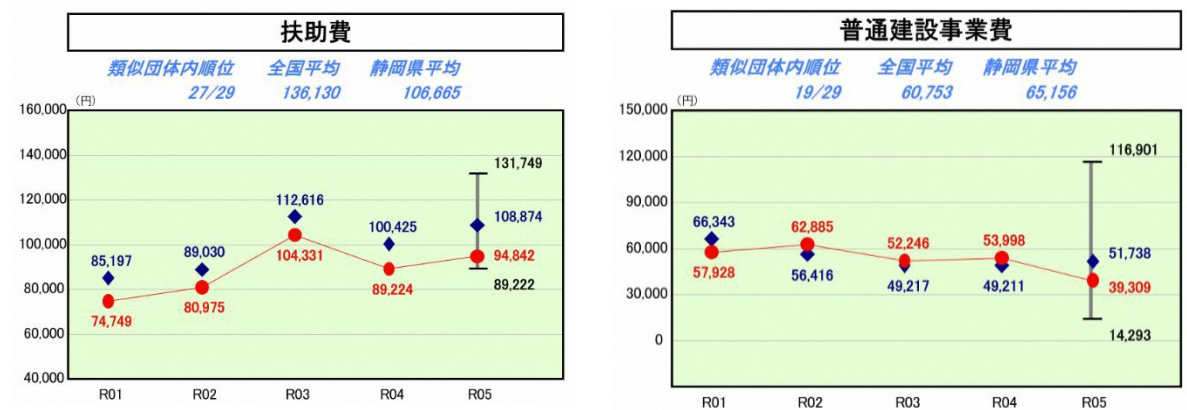


図 本市の財政状況（扶助費、普通建設事業費）

（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の劣化状況評価を施設管理者が行いました。

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」（以下「解説書」という。）及び「掛川市公共施設簡易点検マニュアル（R2. 7）」（以下「点検マニュアル」という。）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)

令和7年8月時点

建物基本情報										劣化状況評価					
通し 番号	施設名	建物名	用途 区分	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)	
			建物 用途			西暦	和暦								
1	市役所本庁舎	本庁舎	その他	SRC	16,135	1995	H7	30	C	B	B	B	B	72	
2	市役所南館	南館	その他	S	960	2004	H16	21	A	A	A	A	A	100	
3	大東支所	支所庁舎	その他	SRC	2,974	1988	S63	37	C	C	C	D	C	36	
4	大東支所	非常用発電施設	その他	SRC	60	2001	H13	24	B	B	-	C	C	61	
5	大東支所	公用車庫	その他	S	100	2002	H14	23	B	B	B	B	B	75	
6	大東支所	防災倉庫	その他	SRC	468	1988	S63	37	C	C	C	C	C	40	
7	大須賀支所	支所庁舎	その他	RC	1,095	2007	H19	18	B	B	B	C	B	70	
8	大須賀支所	南館	その他	RC	719	1981	S56	44	C	C	B	B	B	62	
9	大須賀支所	図書館南倉庫	その他	S	344	1986	S61	39	C	C	B	B	B	62	
10	大須賀支所	ゴミ倉庫	その他	CB	10	1995	H7	30	C	C	B	B	B	62	
11	大須賀支所	バス昇降場	その他	W	6	1986	S61	39	B	B	B	B	B	75	
12	大東北公民館	公民館	その他	RC	782	1979	S54	46	B	B	B	B	B	75	
13	大東北公民館	便所	その他	W	20	1993	H5	32	B	B	B	B	B	75	
14	大須賀中央公民館	公民館	その他	RC	3,062	1980	S55	45	B	B	B	B	B	75	
15	生涯学習センター	会館	大空間施設	SRC	6,833	1982	S57	43	D	B	D	D	C	32	
16	文化会館シオーネ	文化会館	大空間施設	RC	5,175	1997	H9	28	C	B	D	D	C	35	
17	美感ホール	集会所	大空間施設	S	906	1991	H3	34	B	C	C	C	B	47	
18	東山地域生涯学習センター	集会所	その他	W	159	1976	S51	49	B	B	B	C	C	66	
19	東山地域生涯学習センター	集会所	その他	S	99	2010	H22	15	A	A	A	A	A	100	
20	東山地域生涯学習センター	集会所(別館)	その他	W	72	2004	H16	21	B	B	A	A	A	91	
21	日坂地域生涯学習センター	集会所	その他	S	252	1981	S56	44	B	B	B	B	B	75	
22	東山口地域生涯学習センター	集会所	その他	S	249	1982	S57	43	A	B	B	C	B	73	
23	西山口地域生涯学習センター	集会所	その他	S	250	1982	S57	43	A	C	B	B	B	67	
24	上内田地域生涯学習センター	集会所	その他	S	344	1984	S59	41	B	B	B	B	B	75	
25	南郷地域生涯学習センター	集会所	その他	S	499	2011	H23	14	A	A	A	A	B	97	
26	南郷地域生涯学習センター	物置1	その他	W	25	1993	H5	32	B	B	B	B	B	75	
27	南郷地域生涯学習センター	倉庫	その他	W	32	1993	H5	32	B	C	B	B	B	65	
28	第一小地域生涯学習センター	集会所	その他	S	249	1986	S61	39	C	C	B	B	B	62	
29	中央小地域生涯学習センター	集会所	その他	S	256	1981	S56	44	A	A	C	B	B	71	
30	西南郷地域生涯学習センター	集会所	その他	S	525	2004	H16	21	B	A	B	A	C	81	
31	掛川第五地域生涯学習センター	集会所	その他	S	250	1984	S59	41	B	B	B	B	B	75	
32	曾我地域生涯学習センター	集会所	その他	S	250	1986	S61	39	A	A	B	B	B	84	
33	粟本地域生涯学習センター	集会所	その他	S	499	1983	S58	42	C	C	B	B	B	62	
34	城北地域生涯学習センター	集会所	その他	RC	792	1974	S49	51	D	B	C	B	B	56	
35	西郷地域生涯学習センター	集会所	その他	S	259	1987	S62	38	B	B	B	B	B	75	
36	原泉地域生涯学習センター	事務室	その他	W	150	1982	S57	43	B	B	B	B	C	71	
37	倉真地域生涯学習センター	集会所	その他	S	290	1982	S57	43	D	B	C	B	C	52	
38	倉真地域生涯学習センター	集会所(増築)	その他	S	147	2000	H12	25	B	B	B	B	B	75	
39	桜木地域生涯学習センター	集会所	その他	S	255	1983	S58	42	A	B	B	B	B	77	
40	和田岡地域生涯学習センター	集会所	その他	S	250	1983	S58	42	C	B	B	B	C	68	
41	和田岡地域生涯学習センター	集会所(増築)	その他	W	23	1997	H9	28	B	B	B	B	B	75	
42	原谷地域生涯学習センター	集会所	その他	S	253	1984	S59	41	B	B	B	B	B	75	
43	原田地域生涯学習センター	集会所	その他	S	251	1981	S56	44	B	C	B	B	C	61	
44	さくら咲く学校	校舎	その他	RC	1,098	1967	S42	58	C	C	B	B	B	62	
45	さくら咲く学校	給食荷受	その他	RC	47	1967	S42	58	C	C	B	B	B	62	

: 築 50 年以上
 : 築 30 年以上 50 年未満

表 劣化状況評価の結果一覧（2/6）

令和 7 年 8 月時点

建物基本情報										劣化状況評価					
通し 番号	施設名	建物名	用途 区分	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)	
			建物 用途			西暦	和暦	築 年数							
46	さくら咲く学校	倉庫	その他	S	26	1979	S54	46	B	B	B	-	-	75	
47	さくら咲く学校	屋内運動場	大空間施設	S	708	1983	S58	42	B	B	B	B	B	75	
48	さくら咲く学校	屋内運動場器具庫	その他	S	25	1999	H11	26	B	B	B	B	B	75	
49	さくら咲く学校	プール附属棟	その他	CB	32	1988	S63	37	B	B	B	B	B	75	
50	さくら咲く学校	倉庫	その他	W	22	1988	S63	37	B	B	B	B	B	75	
51	さくら咲く学校	屋外トイレ	その他	RC	13	2003	H15	22	B	B	B	B	B	75	
52	さくら咲く学校	プール専用付属室	その他	S	11	1988	S63	37	B	B	B	B	B	75	
53	大東市民交流センター	市民交流センター	その他	SRC	1,088	1988	S63	37	C	C	B	B	B	62	
54	大須賀市民交流センター	市民交流センター	その他	RC	686	2007	H19	18	B	B	B	C	B	70	
55	中央図書館	図書館	その他	RC・W	4,671	2000	H12	25	C	B	B	B	B	72	
56	中央図書館	駐輪場	その他	S	61	2000	H12	25	B	B	A	A	A	91	
57	大東図書館	図書館	その他	RC	3,632	2007	H19	18	C	B	B	A	A	78	
58	大東図書館	駐輪場	その他	S	18	2007	H19	18	A	A	A	B	A	97	
59	大須賀図書館	図書館	その他	S	1,119	1990	H2	35	D	D	D	B	C	22	
60	二の丸美術館	美術館	その他	RC・S	988	1997	H9	28	B	B	C	B	B	62	
61	ステンドグラス美術館	美術館	その他	W	227	2015	H27	10	B	C	A	A	A	81	
62	掛川城天守閣	天守閣(物見塔)	その他	W	305	1993	H5	32	A	A	B	B	B	84	
63	掛川城天守閣	公衆トイレ	その他	S	18	2010	H22	15	C	C	C	C	C	40	
64	掛川城天守閣	事務所及び券売所	その他	W	34	1993	H5	32	C	C	C	C	C	40	
65	掛川城御殿	御殿	その他	W	912	1860	万延元	165	C	C	C	C	C	40	
66	掛川城御殿	トイレ	その他	W	10	1970	S45	55	C	C	C	C	C	40	
67	掛川城御殿	ポンプ室	その他	W	10	1970	S45	55	C	C	C	C	C	40	
68	二の丸茶室	茶室	その他	W	185	2001	H13	24	B	B	C	B	B	62	
69	竹の丸	集会所(主屋)	その他	W	457	2008	H20	17	C	C	C	C	C	40	
70	竹の丸	集会所(離れ)	その他	W	230	2008	H20	17	C	C	C	C	C	40	
71	竹の丸	倉庫(西土蔵)	その他	土蔵	61	2008	H20	17	C	C	C	C	C	40	
72	竹の丸	倉庫(北土蔵)	その他	土蔵	99	2008	H20	17	C	C	C	C	C	40	
73	竹の丸	集会所(番屋)	その他	W	34	2008	H20	17	C	C	C	C	C	40	
74	埋蔵文化財センター	事務所	その他	RC	408	1983	S58	42	B	B	B	B	B	75	
75	埋蔵文化財センター	作業・収蔵・展示	その他	RC	414	1983	S58	42	B	B	B	B	B	75	
76	埋蔵文化財センター	収蔵庫	その他	S	243	1983	S58	42	B	B	B	B	B	75	
77	埋蔵文化財センター	収蔵庫	その他	W	105	1983	S58	42	B	B	B	B	B	75	
78	山崎家住宅(松ヶ岡)	居宅(母屋)	その他	W	678	1856	S-69	169	A	B	B	A	A	84	
79	山崎家住宅(松ヶ岡)	土蔵造瓦葺	その他	土蔵	99	1856	S-69	169	D	D	D	-	A	23	
80	山崎家住宅(松ヶ岡)	北蔵	その他	土蔵	173	1856	S-69	169	D	C	C	-	A	45	
81	山崎家住宅(松ヶ岡)	倉庫	その他	土蔵	74	1856	S-69	169	C	D	C	C	-	30	
82	山崎家住宅(松ヶ岡)	物置(納屋)	その他	W	19	1856	S-69	169	B	B	A	A	A	91	
83	山崎家住宅(松ヶ岡)	物置(納屋)	その他	W	42	1856	S-69	169	D	D	D	-	-	10	
84	山崎家住宅(松ヶ岡)	倉庫(味噌蔵)	その他	W	33	1856	S-69	169	C	D	C	-	-	28	
85	山崎家住宅(松ヶ岡)	物置(奥蔵)	その他	土蔵	19	1856	S-69	169	D	D	D	-	A	23	
86	山崎家住宅(松ヶ岡)	物置(長屋門)	その他	土蔵	16	1856	S-69	169	B	B	A	A	A	91	
87	吉岡彌生記念館	記念館・スタジオ	その他	RC	589	1997	H9	28	C	B	B	C	B	67	
88	吉岡彌生記念館	生家	その他	W	206	1997	H9	28	B	B	B	B	B	75	
89	吉岡彌生記念館	蔵	その他	W	83	1997	H9	28	B	B	B	B	B	75	
90	吉岡彌生記念館	長屋門	その他	W	71	1997	H9	28	B	B	B	B	B	75	
91	湧水亭(清水邸庭園)	茶室	その他	W	100	1991	H3	34	B	C	C	C	C	43	
92	大須賀歴史民俗資料館	資料館	その他	W	544	1992	H4	33	B	B	B	B	B	75	
93	下垂木多目的広場「ゆうゆうパーク」	便所	その他	S	25	2000	H12	25	B	B	B	B	B	75	
94	下垂木多目的広場「ゆうゆうパーク」	休憩所	その他	S	18	2000	H12	25	B	B	B	B	B	75	
95	いこいの広場	管理棟	その他	S	197	2004	H16	21	B	B	B	B	B	75	

表 劣化状況評価の結果一覧（3/6）

令和7年8月時点

建物基本情報									劣化状況評価					
通し 番号	施設名	建物名	用途 区分	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)
			建物 用途			西暦	和暦							
96	いこいの広場	倉庫	その他	S	54	2011	H23	14	B	B	A	A	A	91
97	いこいの広場	便所(多目的広場西)	その他	S	9	1976	S51	49	B	B	B	B	B	75
98	いこいの広場	チケット売場	その他	W	9	1977	S52	48	B	B	B	B	B	75
99	いこいの広場	便所(バックネット裏)	その他	S	62	1977	S52	48	B	B	B	B	B	75
100	いこいの広場	便所(一塁側)	その他	S	21	1977	S52	48	B	B	B	B	B	75
101	いこいの広場	便所(三塁側)	その他	S	21	1977	S52	48	B	B	B	B	B	75
102	いこいの広場	便所(バックスクリーン裏)	その他	S	1	1977	S52	48	B	B	B	B	B	75
103	いこいの広場	一塁側補充土置場	その他	S	28	1977	S52	48	B	B	B	B	B	75
104	いこいの広場	倉庫(多目的広場西)	その他	S	9	1976	S51	49	B	B	B	B	B	75
105	いこいの広場	倉庫(チケット売場裏)	その他	S	4	1976	S51	49	-	B	-	-	-	75
106	いこいの広場	野球場本部席	その他	RC	1,182	1996	H8	29	C	B	B	B	B	72
107	安養寺運動公園	管理棟	その他	RC・S	421	1990	H2	35	A	B	B	B	B	77
108	安養寺運動公園	プール附属棟	その他	RC	65	1990	H2	35	B	B	B	B	B	75
109	安養寺運動公園	器具庫	その他	RC	6	1990	H2	35	A	B	B	B	B	77
110	安養寺運動公園	トイレ(1)	その他	RC	27	1990	H2	35	B	B	B	B	B	75
111	安養寺運動公園	トイレ(2)	その他	RC	7	1990	H2	35	B	B	B	B	B	75
112	安養寺運動公園	トイレ(3)	その他	RC	2	1990	H2	35	B	B	B	B	B	75
113	安養寺運動公園	トイレ(4)	その他	RC	2	1990	H2	35	B	B	B	B	B	75
114	大東総合運動場	管理事務所	その他	RC	369	1980	S55	45	B	B	B	B	B	75
115	大東総合運動場	便所	その他	RC	16	1980	S55	45	B	B	B	B	B	75
116	大東総合運動場	野球場本部席スタンド	その他	RC	817	2001	H13	24	B	C	B	B	B	65
117	大東総合運動場	グラウンドゴルフ場便所	その他	S	17	2005	H17	20	A	C	B	B	B	67
118	大東北運動場	管理事務所	その他	S	136	1990	H2	35	B	B	B	B	B	75
119	大東北運動場	便所	その他	S	32	1990	H2	35	B	A	B	B	B	82
120	大須賀運動場	管理事務所	その他	RC	73	1978	S53	47	B	B	B	B	B	75
121	東遼カルチャーパーク総合体育館「さんりーな」	総合体育館	大空間施設	RC・SRC・S	10,578	2003	H15	22	C	B	A	A	A	88
122	南体育館「し～すぽ」	体育館	大空間施設	S	3,384	2013	H25	12	A	B	A	A	A	93
123	南体育館「し～すぽ」	屋外トイレ	その他	RC	36	2013	H25	12	A	A	A	A	A	100
124	大須賀海洋センタープール	プール・管理事務所	その他	S	875	1986	S61	39	C	B	B	B	B	72
125	大須賀海洋センタープール	管理事務所	その他	S	135	1986	S61	39	B	B	B	B	B	75
126	明ヶ島キャンプ場	事務所	その他	W	116	1979	S54	46	B	B	C	C	C	53
127	明ヶ島キャンプ場	小屋	その他	W	37	1980	S55	45	B	B	C	C	C	53
128	明ヶ島キャンプ場	バンガロー	その他	W	30	1986	S61	39	C	B	B	B	B	72
129	明ヶ島キャンプ場	炊事施設	その他	W	12	1996	H8	29	B	B	B	B	B	75
130	明ヶ島キャンプ場	炊事施設	その他	W	12	1998	H10	27	B	B	B	B	B	75
131	明ヶ島キャンプ場	便所	その他	W	10	2001	H13	24	B	B	B	B	B	75
132	明ヶ島キャンプ場	倉庫	その他	W	15	2002	H14	23	B	B	B	B	B	75
133	掛川海洋センター	体育館	大空間施設	S	1,102	1981	S56	44	B	B	B	B	B	75
134	掛川海洋センター	艇庫	その他	S	200	1981	S56	44	B	B	B	B	B	75
135	大東海洋センター	倉庫(旧艇庫)	その他	RC	450	1978	S53	47	C	C	C	C	C	40
136	大東海洋センター	艇庫	その他	RC	573	1992	H4	33	B	B	B	B	B	75
137	教育センター	事務室	その他	SRC	548	1988	S63	37	-	B	B	-	-	75
138	三笠幼稚園	園舎	その他	W	1,263	2009	H21	16	A	B	A	A	A	93
139	三笠幼稚園	倉庫	その他	W	37	2009	H21	16	A	A	A	A	A	100
140	さかがわ幼稚園	園舎	その他	W	781	2011	H23	14	A	B	A	A	B	90
141	乳幼児センターすこやか	認定こども園	その他	S	2,887	2002	H14	23	B	A	C	C	B	64
142	児童交流館	児童施設	その他	RC	138	1959	S34	66	B	B	B	B	B	75
143	大東児童館	児童館	その他	RC	210	1985	S60	40	D	D	C	C	C	29
144	大須賀児童館	児童館	その他	RC	286	1987	S62	38	A	A	B	B	B	84
145	東山口小学児童保育所	児童保育所	その他	RC	61	1981	S56	44	A	B	B	B	B	77

: 築 50 年以上
 : 築 30 年以上 50 年未満

表 劣化状況評価の結果一覧（4 / 6）

令和 7 年 8 月時点

建物基本情報									劣化状況評価					
通し 番号	施設名	建物名	用途 区分	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)
			建物 用途			西暦	和暦							
146	西山口小学児童保育所	学童保育所	その他	S	121	2003	H15	22	B	B	B	B	B	75
147	上内田小学児童保育所	学童保育所	その他	S	56	1979	S54	46	B	B	B	B	B	75
148	城北小学児童保育所A	学童保育所	その他	RC	60	1973	S48	52	B	B	B	B	B	75
149	城北小学児童保育所B	学童保育所	その他	S	63	1987	S62	38	B	B	B	B	B	75
150	第一小学児童保育所	学童保育所	その他	W	216	2008	H20	17	B	B	B	B	B	75
151	第二小学児童保育所	学童保育所	その他	W	107	2004	H16	21	B	B	B	B	B	75
152	第二小(つくし)学童保育所	学童保育所	その他	S	109	1976	S51	49	B	B	B	B	B	75
153	中央小学児童保育所	学童保育所	その他	S	136	2001	H13	24	B	B	B	B	B	75
154	曾我小学児童保育所	学童保育所	その他	S	104	1993	H5	32	B	B	B	B	B	75
155	和田岡地区学童保育所	学童保育所	その他	S	102	1991	H3	34	B	B	B	B	B	75
156	原谷小学児童保育所	学童保育所	その他	RC	60	1971	S46	54	C	B	B	B	B	72
157	原田学童保育所	学童保育所	その他	S	77	1983	S58	42	B	B	B	B	B	75
158	西郷小学児童保育所	学童保育所	その他	S	88	2002	H14	23	B	B	B	B	B	75
159	西郷小学児童保育所	学童保育所	その他	W	10	2006	H18	19	B	B	B	B	B	75
160	倉真地区学童保育所	学童保育所	その他	S	68	1979	S54	46	B	B	B	B	B	75
161	土方小学児童保育所	学童保育所	その他	S	67	2001	H13	24	B	B	B	B	B	75
162	佐束小学児童保育所	学童保育所	その他	W	79	2007	H19	18	B	B	B	B	B	75
163	大坂小学児童保育所	学童保育所	その他	RC	61	1971	S46	54	B	B	B	B	B	75
164	千浜小学児童保育所	学童保育所	その他	RC	42	1964	S39	61	B	B	B	B	B	75
165	大淵小学児童保育所	学童保育所	その他	RC	34	1976	S51	49	B	B	B	B	B	75
166	大淵小学児童保育所	学童保育所	その他	RC	60	1974	S49	51	B	B	C	C	C	53
167	ほほえみ学童保育所	学童保育所	その他	S	720	1980	S55	45	B	B	B	B	B	75
168	上内田にこにこひろば	保育所	その他	S	405	1979	S54	46	B	B	B	B	B	75
169	倉真パンダひろば	園舎	その他	S	329	1979	S54	46	B	B	B	B	B	75
170	つくしなかよし広場	保育所	その他	S	551	1976	S51	49	B	B	B	B	B	75
171	徳育保健センター	保健センター	その他	RC	2,960	1992	H4	33	A	B	B	B	C	73
172	徳育保健センター	保健センター(2階増築分)	その他	RC	51	2005	H17	20	A	A	A	A	A	100
173	大東保健センター	保健センター	その他	RC	1,810	1985	S60	40	D	D	C	C	C	29
174	大東保健センター	保健センター(東館)	その他	RC	39	1995	H7	30	A	A	A	A	A	100
175	総合福祉センター「あいり～な」	福祉活動館	その他	SRC	975	1989	H元	36	B	B	B	B	B	75
176	総合福祉センター「あいり～な」	東館	その他	RC	343	1988	S63	37	B	B	A	A	A	91
177	総合福祉センター「あいり～な」	本館	その他	RC	1,883	1959	S34	66	B	B	B	B	B	75
178	総合福祉センター「あいり～な」	西実習室(ひまわり)	その他	S	92	1959	S34	66	B	B	C	C	C	53
179	総合福祉センター「あいり～な」	屋外トイレ	その他	S	44	2008	H20	17	B	B	A	A	A	91
180	総合福祉センター「あいり～な」	車庫棟	その他	プレハブ	81	2008	H20	17	B	B	A	A	A	91
181	西郷ふくし館	園舎	その他	S	519	1982	S57	43	B	B	B	B	B	75
182	西郷ふくし館	図書室	その他	W	48	2004	H16	21	B	B	B	B	B	75
183	原田ふくし館	本館	その他	S	292	1984	S59	41	B	B	B	B	B	75
184	原田ふくし館	園舎増築	その他	S	52	1993	H5	32	B	B	B	B	B	75
185	和田岡ふくし館	本館	その他	S	365	1976	S51	49	B	B	B	B	B	75
186	和田岡ふくし館	東館	その他	S	103	1985	S60	40	B	B	B	B	B	75
187	高齢者いきいきセンター桜木	老人憩いの家	その他	W	193	1999	H11	26	B	B	C	B	B	62
188	養護老人ホーム「ききょう荘」	本館	その他	RC	1,294	1979	S54	46	B	C	B	B	B	65
189	老人福祉センター山王荘	本館	その他	SRC	808	1978	S53	47	C	B	B	B	B	72
190	大須賀老人福祉センター	本館	その他	RC	713	1987	S62	38	A	A	B	B	B	84
191	22世紀の丘公園「たまり～な」	本館(複合施設)	その他	S	3,182	2006	H18	19	B	A	B	B	B	82
192	22世紀の丘公園「たまり～な」	研修棟	その他	W	111	2010	H22	15	A	B	A	A	A	93
193	22世紀の丘公園「たまり～な」	作業棟	その他	W	27	2010	H22	15	A	A	A	A	A	100
194	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	事務所	その他	RC・S	819	1971	S46	54	C	C	C	C	C	40
195	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	活動施設	その他	W	35	2002	H14	23	A	A	B	A	A	91

表 劣化状況評価の結果一覧（５／６）

令和７年８月時点

建物基本情報									劣化状況評価					
通し 番号	施設名	建物名	用途 区分	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)
			建物 用途			西暦	和暦							
196	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	東倉庫	その他	CB	8	2010	H22	15	A	A	A	-	-	100
197	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	北倉庫	その他	S	8	2010	H22	15	A	A	A	-	-	100
198	東部地域健康医療支援センター(東部ふくしあ)	木造倉庫	その他	W	11	2010	H22	15	B	B	B	-	-	75
199	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)	その他	アルミ	16	2010	H22	15	A	-	-	-	-	100
200	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)	その他	アルミ	30	2010	H22	15	A	-	-	-	-	100
201	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	その他	RC	3,195	1993	H5	32	C	B	C	C	B	54
202	西部地域健康医療支援センター(西部ふくしあ)	事務所	その他	S	423	2013	H25	12	A	A	A	A	B	97
203	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	その他	S・W	220	1993	H5	32	B	B	B	B	B	75
204	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	その他	S	37	2013	H25	12	A	A	-	-	-	100
205	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	その他	SRC	235	1988	S63	37	-	-	A	-	-	100
206	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	その他	RC	60	2007	H19	18	-	-	A	-	-	100
207	つくし会館	福祉館	その他	RC・S	503	1985	S60	40	C	C	B	B	B	62
208	つくし会館	福祉館	その他	S	29	1999	H11	26	B	B	B	B	B	75
209	総合研修ホール(体育館)	集会所	大空間施設	S	507	1980	S55	45	B	B	C	C	C	53
210	睦三会館	隣保館	その他	RC	271	1967	S42	58	B	B	B	B	B	75
211	千浜会館	隣保館	その他	RC	266	1970	S45	55	A	B	C	C	C	55
212	浜野会館	隣保館	その他	RC	264	1972	S47	53	B	B	C	C	C	53
213	勤労者福祉会館	事務所・会議室	その他	RC	502	1987	S62	38	B	B	C	B	B	62
214	日坂宿	公衆便所	その他	W	20	1996	H8	29	A	A	B	A	A	91
215	日坂宿	川坂屋	その他	W	238	1805	S-120	220	A	C	B	A	A	74
216	日坂宿	藤文蔵	その他	W	82	不明			A	B	B	A	A	84
217	日坂宿	萬屋	その他	W	105	不明			A	A	B	A	A	91
218	日坂宿	川坂屋茶室	その他	W	40	不明			A	B	A	A	A	93
219	日坂宿	藤文(居宅1)	その他	W	80	不明			B	B	B	A	A	81
220	日坂宿	藤文(居宅2)	その他	W	192	不明			B	B	A	A	A	91
221	粟ヶ岳世界農業遺産茶草場テラス	休憩所	その他	W	263	2019	R元	6	A	A	A	A	A	100
222	清水邸本宅	本宅	その他	W	710	不明			C	C	C	A	A	55
223	清水邸本宅	土蔵(鉄蔵)	その他	W	89	不明			C	C	B	A	A	68
224	清水邸本宅	土蔵(味噌蔵)	その他	W	70	不明			C	D	D	D	D	13
225	清水邸本宅	土蔵(大蔵)	その他	W	129	不明			C	D	C	D	D	24
226	清水邸本宅	土蔵(倉庫)	その他	W	72	不明			C	D	D	D	D	13
227	清水邸本宅	長屋門	その他	W	43	不明			D	C	D	D	D	19
228	観光物産センター「こだわりっば」	展示・販売施設	その他	S	614	1993	H5	32	A	C	C	C	C	45
229	扇屋	店舗	その他	W	206	不明			A	B	C	B	A	67
230	道の駅掛川	物産販売所店舗	その他	S	1,134	2005	H17	20	B	B	B	B	B	75
231	道の駅掛川	倉庫	その他	S	50	2005	H17	20	B	C	B	B	B	65
232	道の駅掛川	モニュメント	その他	S	36	2005	H17	20	C	C	C	B	B	49
233	千浜農村環境改善センター	産業センター	その他	RC	1,695	1979	S54	46	D	C	C	B	C	42
234	産業交流プラザ	事務所・会議室	その他	RC	610	1997	H9	28	B	B	B	B	B	75
235	山崎農村環境改善センター	研修所	その他	RC	822	1984	S59	41	D	C	D	C	B	31
236	大淵農村環境改善センター「アイク」	研修所	その他	S	1,146	1993	H5	32	C	C	C	B	D	41
237	大須賀物産センター	地場産品販売施設	その他	S	392	2005	H17	20	B	B	B	D	B	66
238	大須賀物産センター	便所	その他	S	90	1990	H2	35	C	B	C	D	B	50
239	大須賀物産センター	地場産品販売施設	その他	S	431	1993	H5	32	B	B	B	D	B	66
240	大須賀物産センター	産業センター	その他	S	57	1996	H8	29	B	B	B	D	B	66
241	遠州南部とうもんの里総合案内所	案内所	その他	S	448	2006	H18	19	B	B	B	B	B	75
242	遠州南部とうもんの里総合案内所	とうもん槽	その他	W	7	2006	H18	19	B	C	C	-	-	44
243	プラザ大須賀	ギャラリー・会議室	その他	RC	959	1988	S63	37	C	B	C	B	B	59
244	中央消防署	庁舎	その他	RC	3,489	2015	H27	10	A	A	A	A	A	100
245	中央消防署	倉庫	その他	S	147	2015	H27	10	A	A	A	A	A	100

: 築 50 年以上
 : 築 30 年以上 50 年未満

表 劣化状況評価の結果一覧（6/6）

令和 7 年 8 月時点

建物基本情報									劣化状況評価						
通し 番号	施設名	建物名	用途 区分	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)	
			建物 用途			西暦	和暦								
246	南消防署	一般事務所	その他	S	753	2004	H16	21	B	C	B	B	C	61	
247	南消防署	更衣室	その他	S	9	2007	H19	18	B	C	B	B	B	65	
248	中央消防署西分署	管理棟	その他	S	334	1989	H元	36	A	A	A	A	A	100	
249	中央消防署西分署	車庫	その他	S	165	1989	H元	36	A	A	A	A	A	100	
250	中央消防署西分署	倉庫	その他	アルミ	14	2011	H23	14	A	A	A	-	-	100	
251	一般廃棄物最終処分場(板沢)	浸出液処理施設	その他	RC	226	1987	S62	38	C	C	C	C	C	40	
252	一般廃棄物最終処分場(新井)	処分場水処理施設	その他	RC	366	1996	H8	29	B	B	C	C	C	53	
253	生物循環パビリオン(衛生センター)	し尿処理施設	その他	RC・S	2,980	1993	H5	32	B	B	B	B	B	75	
254	掛川大手門駐車場	駐車場	その他	S	5,467	1993	H5	32	C	B	B	C	B	67	
255	掛川駅南駐車駐輪場管理棟	事務所	その他	W	16	1988	S63	37	B	B	B	B	B	75	
256	掛川駅北第1自転車等駐車場	自転車原付駐車場	その他	S	715	1988	S63	37	B	B	B	B	B	75	
257	掛川駅北第2自転車等駐車場	自転車原付駐車場	その他	スチール	228	1988	S63	37	B	B	B	B	B	75	
258	掛川駅南自転車等駐車場	自転車原付駐車場	その他	スチール	354	1988	S63	37	B	B	B	B	B	75	
259	旧睦浜幼稚園	園舎	その他	S	221	1981	S56	44	C	A	C	C	D	54	
260	旧睦浜幼稚園	倉庫・外トイレ	その他	S	36	1981	S56	44	C	A	C	C	C	57	
261	旧睦浜幼稚園	園舎	その他	S	679	1982	S57	43	C	C	C	C	C	40	
262	旧睦浜幼稚園	便所	その他	S	28	1982	S57	43	D	D	C	C	C	29	
263	旧中幼稚園	園舎	その他	S	551	1984	S59	41	D	B	D	B	B	45	
264	旧中幼稚園	倉庫	その他	W	23	1984	S59	41	B	B	B	B	B	75	
265	旧中幼稚園	園舎(職員室)	その他	S	30	2000	H12	25	B	B	B	B	B	75	
266	旧佐束幼稚園	園舎	その他	S	973	1985	S60	40	C	B	B	B	B	72	
267	旧大淵幼稚園	園舎	その他	S	1,046	1977	S52	48	B	B	C	B	B	62	
268	旧大淵幼稚園	倉庫	その他	S	19	1977	S52	48	B	D	B	B	B	56	
269	旧大淵幼稚園	倉庫	その他	S	50	1999	H11	26	B	C	B	B	B	65	

(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

	
生涯学習センター 屋上保護シート捲れ ⇒会館：屋根・屋上D評価	生涯学習センター 屋上ひび割れ ⇒会館：屋根・屋上D評価
	
千浜農村環境改善センター 屋上笠木剥落 ⇒産業センター：屋根・屋上D評価	大須賀図書館 雨漏り跡 ⇒図書館：屋根・屋上D評価
	
旧中幼稚園 雨漏り跡 ⇒園舎：屋根・屋上D評価	旧睦浜幼稚園 天井雨漏り痕 ⇒便所：屋根・屋上D評価

イ 外壁の劣化による不具合の状況



大須賀図書館
タイル剥がれ
⇒図書館：外壁D評価



旧大淵幼稚園
外壁に穴
⇒園舎：外壁D評価



山崎家住宅
外壁はくり
⇒物置（奥蔵）：外壁D評価



清水邸本宅
壁ひび
⇒土蔵（倉庫）：外壁D評価



大東児童館
雨水侵入・室内壁紙浮き
⇒児童館：外壁D評価

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。しかし、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、総合管理計画及び解説書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
(再配置計画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、積極的に長寿命化を図ることを今後の維持管理の方針とし、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、再配置計画における建物の方針が、他施設と「複合化」・「統合」あるいは「減築」の施設は、建物の寿命を迎える時点で再配置を検討するため、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、再配置計画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」が前提となる施設は、管理方針を「事後保全型管理」に設定します。

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） ・再配置計画における方針が「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 ・再配置計画における方針が「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。 ・再配置計画における方針が「統合」、「複合化」、「減築」となっている施設 ・再配置計画における方針が「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

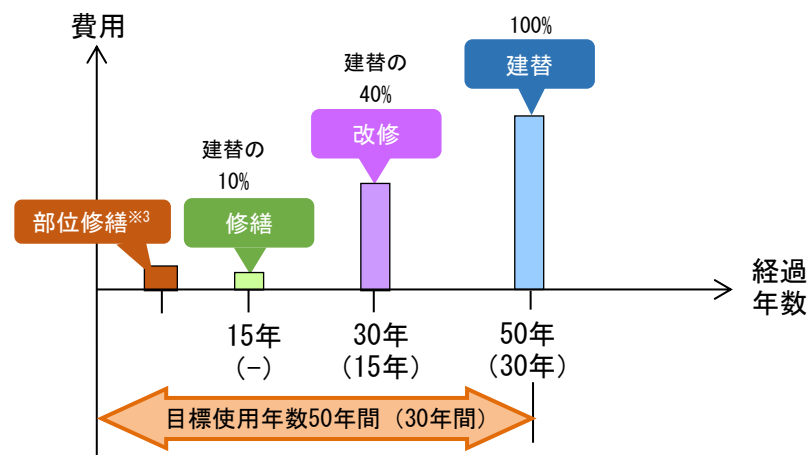
公共施設の更新等の時期を設定するための目標使用年数は、再配置計画や「建築物の耐久計画に関する考え方（S63.10）社団法人日本建築学会」等を参考に設定します。

表 公共施設の目標使用年数等

構 造 対 策	R C造、S R C造、S 造、C B造			W造※ ¹ 、L G S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又はD判定）に対する措置

図 事後保全型管理のイメージ

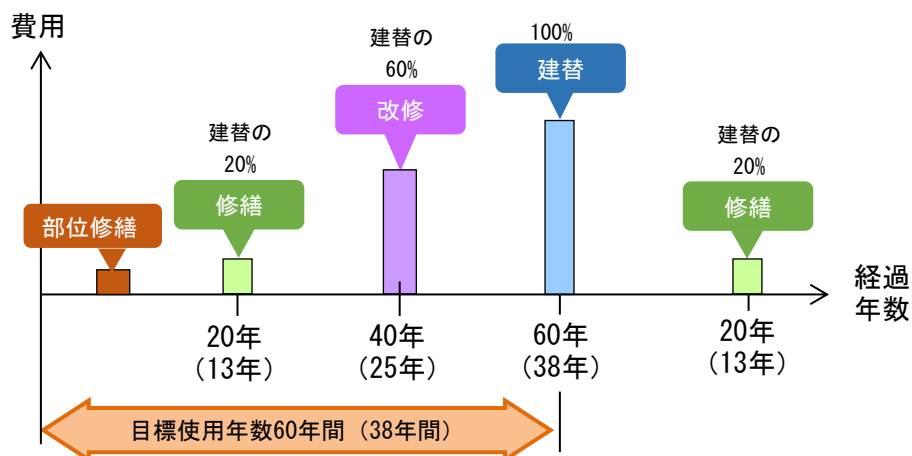


図 予防保全型管理(再配置)のイメージ

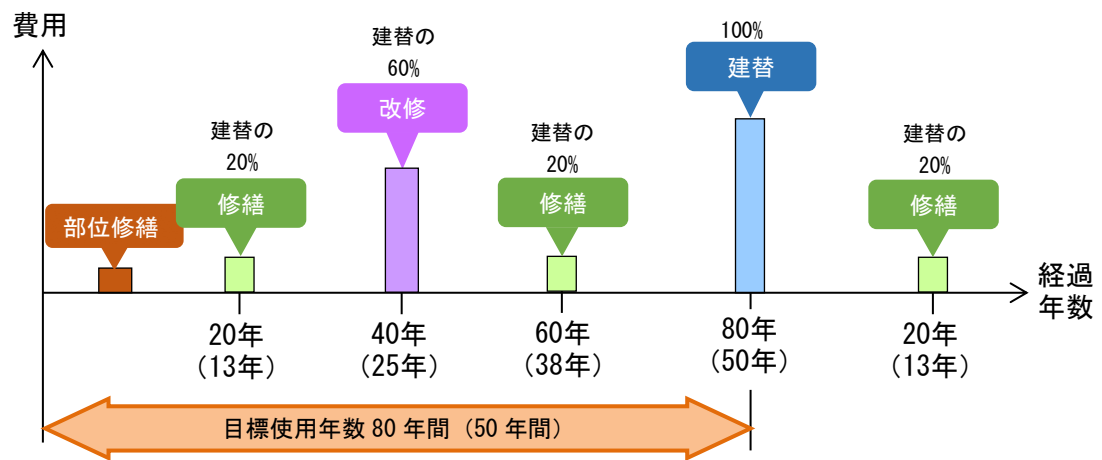


図 予防保全型管理(継続)のイメージ

（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
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～すぽ」	体育館
体育館	掛川海洋センター	体育館
体育館	さくら咲く学校	屋内運動場
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43年間の更新費用を試算します。試算条件は、総合管理計画及び解説書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8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9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 (一)	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又は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%	

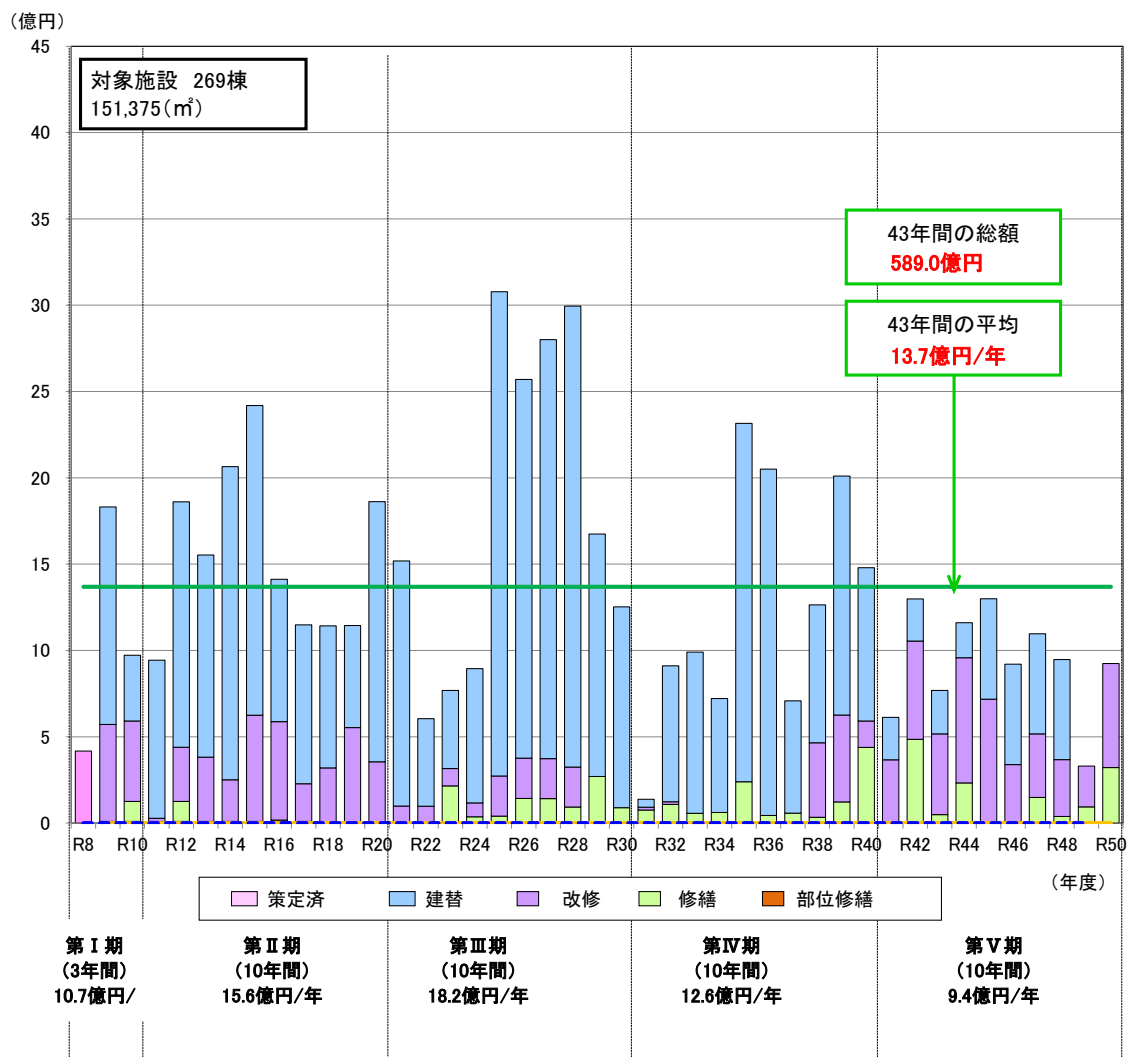
※ 部位修繕における部位別の比率は、解説書（P.5）を参考に設定しています。

※ 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 43 年間の更新等費用は 589.0 億円（年平均 13.7 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

再配置計画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43年間に必要となる更新費用を試算します。試算条件は、総合管理計画及び解説書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8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9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又は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、解説書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、再配置計画に基づき予防保全型管理（再配置）とする施設（再配置計画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（再配置計画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、それぞれ以下のように試算条件を設定します。

表 再配置計画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

再配置計画	対策内容	試算条件
譲渡	更新を行わず、施設再配置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。 施設再配置の実施時期から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	施設再配置の実施時期を目途に、施設の機能を他施設へ統合又は複合化する。もしくは、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。） 施設再配置の実施時期から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、施設再配置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、再配置計画の「施設毎の再配置計画一覧表」を参照。

■管理方針・施設毎の再配置計画一覧

No	施設名称	建物名	管理方針	再配置計画	削減率	実施時期	内容
1	市役所本庁舎	本庁舎	再編- 予防	統合	25%	Ⅳ	建物の継続を基本とし市役所南館との統合を検討
2	市役所南館	南館	再編- 予防	統合	25%	Ⅳ	将来的に市役所本庁舎へ統合を検討
3	大東支所	支所庁舎、非常用発電施設、公用車庫、防災倉庫	再編- 予防	複合化	15%	Ⅱ	教育センター等との複合施設であり、周辺施設との更なる複合化を検討
4	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%	Ⅲ	大須賀市民交流センターとの複合施設であり、周辺施設との更なる複合化を検討
5	大東北公民館	公民館、便所	再編- 予防	複合化	0%	Ⅰ	学校再編に伴い小中学校との複合化を検討。公民館活動のうち全市域を対象とする活動については市民交流センター等の活用を検討
6	大須賀中央公民館	公民館	再編- 予防	複合化	15%	Ⅲ	大須賀支所周辺施設との複合化を検討
7	生涯学習センター	会館	再編- 予防	統合	25%	Ⅳ	美感ホール、文化会館シオーネと統合を検討
8	文化会館シオーネ	文化会館	再編- 予防	統合	25%	Ⅳ	生涯学習センター、美感ホールと統合を検討
9	美感ホール	集会所	再編- 予防	統合	25%	Ⅳ	生涯学習センター、文化会館シオーネと統合を検討
10	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	統合 複合化	15%	Ⅱ	学校再編に伴い地域コミュニティの拠点として小中学校との複合化を検討
11	日坂地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅰ Ⅱ	移転を含め検討。 その後学校再編に伴い地域コミュニティの拠点として小中学校との複合化を検討
12	東山口地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅱ	学校再編に伴い地域コミュニティの拠点として小中学校との複合化を検討
13	西山口地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	統合 複合化	0%	Ⅰ	〃
14	上内田地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	統合 複合化	0%	Ⅰ	〃
15	南郷地域生涯学習センター	集会所、物置1、倉庫	再編- 予防	統合 複合化	0%	Ⅰ	〃
16	第一小地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	統合 複合化	0%	Ⅰ	〃
17	中央小地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅲ	〃
18	西南郷地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅲ	〃
19	掛川第五地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅲ	〃
20	曾我地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅲ	〃

No	施設名称	建物名	管理方針	再配置計画	削減率	実施時期	内容
21	栗本地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅲ	学校再編に伴い地域コミュニティの拠点として小中学校との複合化を検討
22	城北地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅲ	〃
23	西郷地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅲ	〃
24	原泉地域生涯学習センター	事務室	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅰ Ⅲ	老朽化の状況を踏まえさくら咲く学校との統合を検討。 その後学校再編に伴い小中学校との複合化を検討
25	倉真地域生涯学習センター	集会所、集会所(増築)	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅲ	学校再編に伴い地域コミュニティの拠点として小中学校との複合化を検討
26	桜木地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅱ	〃
27	和田岡地域生涯学習センター	集会所、集会所(増築)	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅱ	〃
28	原谷地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	統合 複合化	0%	Ⅰ	〃
29	原田地域生涯学習センター	集会所	再編- 予防	統合 複合化	0%	Ⅰ	〃
30	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 プール専用付属室	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅰ Ⅲ	原泉地域生涯学習センターの老朽化状況を踏まえ、原泉地域生涯学習センターとの統合を検討。 その後、さくら咲く学校の老朽化状況及び学校再編を踏まえ、小中学校との複合化を検討
31	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%	Ⅱ	大東支所等との複合施設であり支所周辺の公共施設との複合化を検討
32	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%	Ⅲ	大須賀支所等との複合施設であり支所周辺の公共施設との複合化を検討
33	中央図書館	図書館、駐輪場	予防	継続	0%	—	機能の継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
34	大東図書館	図書館、駐輪場	予防	継続	0%	—	〃
35	大須賀図書館	図書館	再編- 予防	複合化	15%	Ⅲ	大須賀支所周辺施設との複合化を検討
36	二の丸美術館	美術館	予防	継続	0%	—	機能の継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
37	ステンドグラス美術館	美術館	予防	継続	0%	—	〃
38	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%	—	機能の継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
39	掛川城御殿	御殿、トイレ、ポンプ室	予防	継続	0%	—	文化財として保存・活用

No	施設名称	建物名	管理方針	再配置計画	削減率	実施時期	内容
40	二の丸茶室	茶室	予防	継続	0%	—	機能の継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
41	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%	—	文化財として保存・活用
42	埋蔵文化財センター	事務所、作業・収蔵・展示、収蔵庫、収蔵庫	事後	減築	10%	Ⅲ	適切な規模に減築を検討
43	山崎家住宅(松ヶ岡)	居宅(母屋)、土蔵造瓦葺、北蔵、倉庫、物置(納屋)、物置(納屋)、倉庫(味噌蔵)、物置(奥蔵)、物置(長屋門)	予防	継続	0%	—	文化財として保存・活用
44	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%	—	機能の継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
45	湧水亭(清水邸庭園)	茶室	再編-予防	統合	25%	I	有効活用に向けた統合を検討
46	大須賀歴史民俗資料館	資料館	再編-予防	複合化	15%	Ⅲ	他施設への複合化を検討
47	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%	—	機能の継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
48	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%	—	〃
49	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%	—	〃
50	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	予防	継続	0%	—	〃
51	大東北運動場	管理事務所、便所	予防	継続	0%	—	〃
52	大須賀運動場	管理事務所	事後	廃止	0%	Ⅱ	老朽化に伴い、建物の寿命を迎える時期を目途に廃止
53	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%	—	機能の継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
54	南体育館「し〜すぽ」	体育館、屋外トイレ	予防	継続	0%	—	〃
55	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	0%	Ⅲ	老朽化に伴い、建物の寿命を迎える時期を目途に廃止

No	施設名称	建物名	管理方針	再配置計画	削減率	実施時期	内容
56	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、倉庫	事後	譲渡	100%	I	民間事業者へ譲渡を検討
57	掛川海洋 センター	体育館、艇庫	事後	廃止	0%	III	老朽化に伴い、建物の寿命を迎える時期を目途に廃止
58	大東海洋 センター	倉庫（旧艇庫）、艇庫	事後	減築	10%	I	適切な規模に減築を検討
59	教育センター	事務室	再編- 予防	複合化	15%	II	大東支所等との複合施設であり、支所周辺施設又は他施設との複合化を検討
60	三笠幼稚園	園舎、倉庫	事後	譲渡等	100%	I	子どもの人口推移等を勘案しながら民間譲渡・統合・廃止の中からあり方を検討
61	さかがわ幼稚園	園舎	事後	譲渡等	100%	I	子どもの人口推移等を勘案しながら民間譲渡・統合・廃止の中からあり方を検討
62	乳幼児センター すこやか	認定こども園	予防	継続	0%	—	機能の継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
63	児童交流館	児童施設	予防	継続	0%	—	総合福祉センターとの複合施設として継続
64	大東児童館	児童館	再編- 予防	複合化	15%	II	大東保健センターとの複合施設であり、支所周辺施設との複合化を検討
65	大須賀児童館	児童館	再編- 予防	複合化	15%	III	大須賀老人福祉センターとの複合施設であり、支所周辺施設との複合化を検討
66	東山口小 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	複合化	15%	II	学校再編に伴い小学校との複合化を検討
67	西山口小 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	0%	I	〃
68	上内田小 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	0%	I	〃
69	城北小 学童保育所A	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	15%	III	〃
70	城北小 学童保育所B	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	15%	III	〃
71	第一小 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	0%	I	〃
72	第二小 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	15%	III	〃
73	第二小（つくし） 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	15%	III	〃
74	中央小 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	15%	III	〃
75	曾我小 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	15%	III	〃

No	施設名称	建物名	管理方針	再配置計画	削減率	実施時期	内容
76	和田岡地区 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅱ	学校再編に伴い小学校との複合化を検討
77	原谷小 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	0%	Ⅰ	〃
78	原田学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	0%	Ⅰ	〃
79	西郷小 学童保育所	学童保育所、学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅲ	〃
80	倉真地区 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅲ	〃
81	土方小 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	0%	Ⅰ	〃
82	佐束小 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	0%	Ⅰ	〃
83	大坂小 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅲ	〃
84	千浜小 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅲ	〃
85	大洲小 学童保育所	学童保育所、学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅳ	〃
86	ほほえみ 学童保育所	学童保育所	再編- 予防	統合 複合化	15%	Ⅳ	〃
87	上内田 にこにこひろば	保育所	再編- 予防	複合化 等	0%	Ⅰ	学校再編と併せて複合化及び民営化を検討
88	倉真 パンダひろば	園舎	再編- 予防	複合化 等	15%	Ⅲ	〃
89	つくし なかよし広場	保育所	再編- 予防	複合化 等	15%	Ⅲ	〃
90	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%	—	機能の継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
91	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%	Ⅱ	大東児童館との複合施設であり大東支所周辺施設との複合化を検討
92	総合福祉 センター 「あいり～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%	—	機能の継続を基本に適切な維持管理を行う
93	西郷ふくし館	園舎、図書室	事後	廃止	0%	Ⅲ	地域生涯学習センターや複合化している学童保育所の配置検討、老朽化の状況を踏まえ廃止を検討
94	原田ふくし館	本館、園舎増築	事後	継続	0%	—	学校再編と併せて複合化を検討
95	和田岡ふくし館	本館、東館	事後	廃止	0%	Ⅱ	地域生涯学習センターや複合化している学童保育所の配置検討、老朽化の状況を踏まえ廃止を検討

No	施設名称	建物名	管理方針	再配置計画	削減率	実施時期	内容
96	高齢者いきいきセンター桜木	老人憩いの家	再編-予防	複合化	15%	Ⅱ	地域生涯学習センターの配置検討や老朽化の状況を踏まえ他施設との複合化を検討
97	養護老人ホーム「ききょう荘」	本館	再編-予防	統合	25%	Ⅰ	老朽化に伴い小笠老人ホームへの統合を検討
98	老人福祉センター山王荘	本館	再編-予防	複合化	15%	Ⅱ	大東支所周辺施設との複合化を検討
99	大須賀老人福祉センター	本館	再編-予防	複合化	15%	Ⅲ	大須賀児童館との複合施設であり支所周辺施設との複合化を検討
100	22世紀の丘公園「たまりな」	本館（複合施設）、研修棟、作業棟	予防	継続	0%	—	機能の継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
101	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、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	老朽化に伴い他施設との複合化を検討
102	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%	—	機能の継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
103	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%	—	機能の継続を基本として、大規模改修による長寿命化を検討
104	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%	Ⅱ	大東支所等の複合施設であり、大東支所周辺施設との複合化を検討
105	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%	Ⅲ	大須賀支所等の複合施設であり、大須賀支所周辺施設との複合化を検討
106	つくし会館	福祉館、福祉館	予防	継続	0%	—	機能の継続を基本に適切な維持管理を行う
107	総合研修ホール（体育館）	集会所	予防	継続	0%	—	〃
108	睦三会館	隣保館	予防	継続	0%	—	〃
109	千浜会館	隣保館	予防	継続	0%	—	〃
110	浜野会館	隣保館	予防	継続	0%	—	〃
111	勤労者福祉会館	事務所・会議室	事後	譲渡・解体	100%	Ⅱ	改修が必要になった場合民間事業者への譲渡又は解体を検討
112	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%	—	歴史的な観光施設として保存・活用
113	栗ヶ岳世界農業遺産茶草場テラス	休憩所	予防	継続	0%	—	機能の継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
114	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%	—	歴史的な観光施設として保存・活用

No	施設名称	建物名	管理方針	再配置計画	削減率	実施時期	内容
115	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	民間事業者へ譲渡を検討
116	扇屋	店舗	事後	廃止	0%	I	老朽化のため廃止を検討
117	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%	—	機能の継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
118	千浜農村環境改善センター	産業センター	事後	廃止	0%	I	老朽化の状況を踏まえ廃止を検討
119	産業交流プラザ	事務所・会議室	事後	譲渡	100%	I	民間事業者へ譲渡を検討
120	山崎農村環境改善センター	研修所	事後	廃止	0%	I	老朽化の状況を踏まえ廃止を検討
121	大渕農村環境改善センター「アイク」	研修所	事後	廃止	0%	IV	老朽化の状況を踏まえ廃止を検討
122	大須賀物産センター	地場産品販売施設、便所、地場産品販売施設、産業センター	事後	方向性を検討	0%	I	施設の運営状況等を踏まえ方向性を検討
123	遠州南部とうもんの里総合案内所	案内所、とうもん櫓	再編・予防	統合	25%	IV	施設更新時に大須賀物産センターとの統合を検討
124	プラザ大須賀	ギャラリー・会議室	再編・予防	複合化	15%	III	支所周辺施設の耐用年数到来時に他施設との複合化を検討
125	中央消防署	庁舎、倉庫	予防	継続	0%	—	機能継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
126	南消防署	一般事務所、更衣室	予防	継続	0%	—	機能継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
127	中央消防署西分署	管理棟、車庫、倉庫	予防	継続	0%	—	機能継続を基本として大規模改修による長寿命化を検討
128	一般廃棄物最終処分場(板沢)	浸出液処理施設	事後	廃止	0%	I	平成30年度末搬入終了水質検査等のモニタリング調査終了後に廃止予定
129	一般廃棄物最終処分場(新井)	処分場水処理施設	事後	残容量により新施設検討	0%	II	残容量を踏まえ、新たな最終処分場の適地を検討
130	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%	—	機能の継続を基本として、大規模改修による長寿命化を検討
131	掛川大手門駐車場	駐車場	事後	譲渡	100%	I	民間事業者へ譲渡を検討
132	掛川駅南駐車駐輪場管理棟	事務所	事後	譲渡	100%	I	民間事業者へ譲渡を検討
133	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	民間事業者へ譲渡を検討
134	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	民間事業者へ譲渡を検討

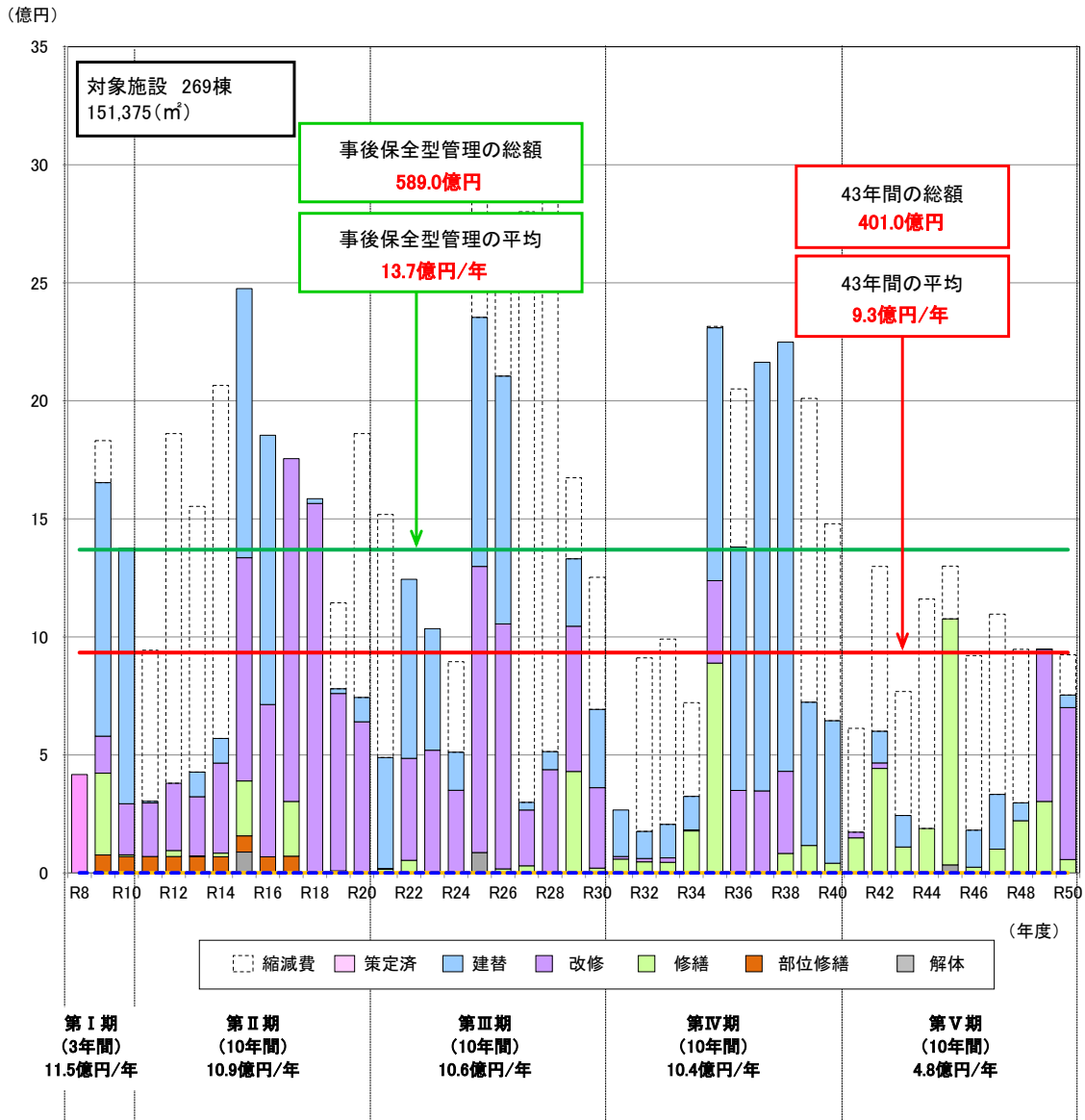
No	施設名称	建物名	管理方針	再配置計画	削減率	実施時期	内容
135	掛川駅南 自転車等駐車場	自転車原付駐車場	事後	譲渡	100%	I	民間事業者へ譲渡を検討
136	旧睦浜幼稚園	園舎、倉庫・外トイレ、 園舎、便所	余剰	譲渡等	100%	—	譲渡等により処分、利活用を図る
137	旧中幼稚園	園舎、倉庫、園舎（職員 室）	余剰	譲渡等	100%	—	譲渡等により処分、利活用を図る
138	旧佐束幼稚園	園舎	余剰	譲渡等	100%	—	譲渡等により処分、利活用を図る
139	旧大淵幼稚園	園舎、倉庫、倉庫	余剰	譲渡等	100%	—	譲渡等により処分、利活用を図る

※ ここで示す「実施時期」は、再配置計画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）

施設毎の再配置計画を踏まえ、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、43年間の更新等費用は401.0億円（年平均9.3億円）となりました。なお、再配置方針の実施時期は再配置計画に示される期（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施設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、43年間の更新等費用で188億円（4.4億円/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ます。このため、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。

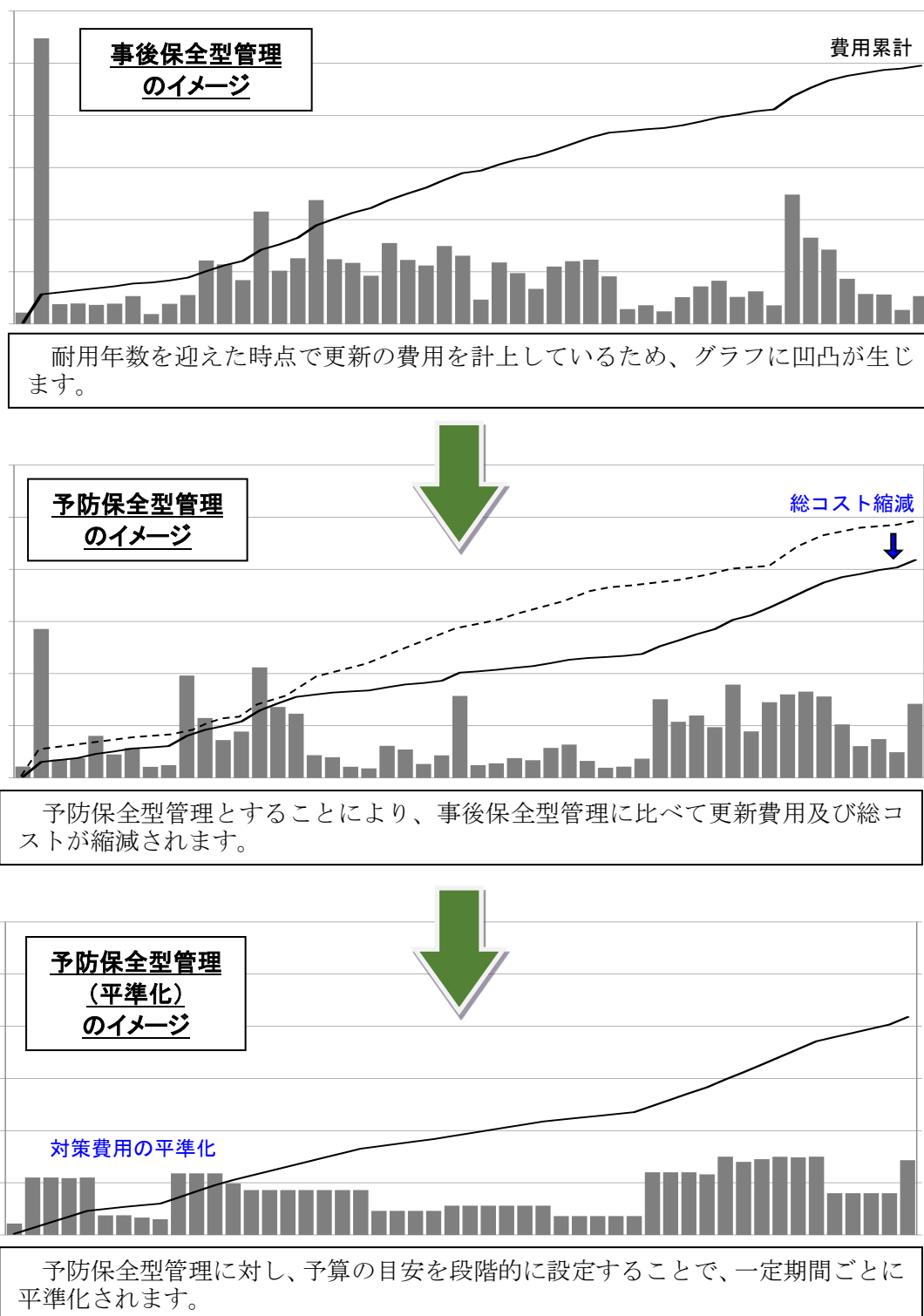


図 対策費用の平準化のイメージ

(2) 工事優先度の設定

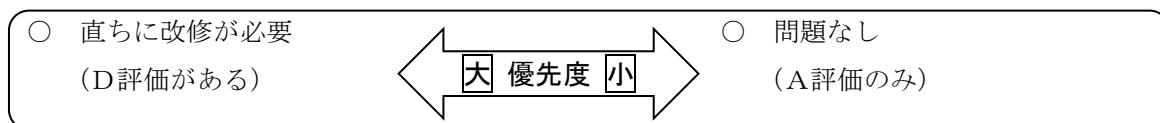
工事等の実施時期を検討するための指標として、工事優先度を設定します。工事優先度は、建築物の劣化度や重要度等の項目ごとの評価から算出します。

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、仮に工事優先度が同点となった場合は、建設年度が古い方を優先とします。

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

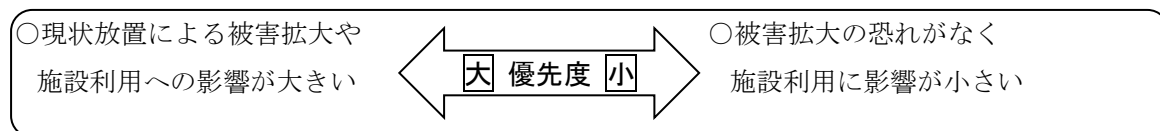
【劣化度】

- ・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。



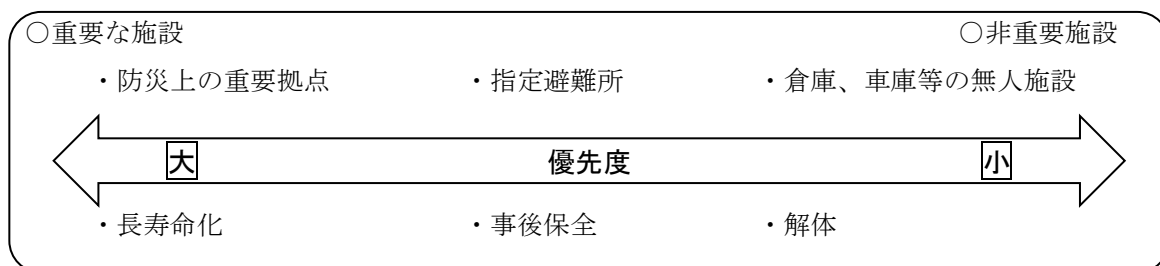
【影響係数】

- ・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、解説書に基づき、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。以下の点数は解説書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)

※ 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て、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棟当たりの劣化度×影響係数＝（部位の劣化度×部位の影響係数）の合計÷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を評価しています。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つつ、建築年度を加味して、築年数が古い建築物ほど補正値が大きくなるよう、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	※1.08（最大値）
最も新しい公共施設（計画対象）	2019	1.0（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

$$= 1 + \{(2019 - 1988) \times (1.08 - 1.00) \div (2019 - 1959)\}$$

$$\div 1.04$$

※老朽化係数の最大値「1.08」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」 $\div$ 41.53

「各棟の重要度の平均値」 $\div$ 44.92

ここで、【老朽化係数の最大値】 $= 44.92 / 41.53 \div 1.08$

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、再配置計画に加え、防災拠点や避難所等、災害発生時における公共施設としての重要性を加味して評価します。

再配置では、再配置計画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6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（1/5）

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)
1	市役所本庁舎	本庁舎	統合	一般施設	47	52	1.07	56	30	0	30	86
2	市役所南館	南館	統合	一般施設	10	10	1.07	11	30	0	30	41
3	大東支所	支所庁舎	複合化	一般施設	80	79	1.07	85	30	0	30	115
4	大東支所	非常用発電施設	複合化	一般施設	46	48	1.07	51	30	0	30	81
5	大東支所	公用車車庫	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
6	大東支所	防災倉庫	複合化	一般施設	75	75	1.07	80	30	0	30	110
7	大須賀支所	支所庁舎	複合化	一般施設	47	46	1.07	49	30	0	30	79
8	大須賀支所	南館	複合化	一般施設	54	60	1.07	64	30	0	30	94
9	大須賀支所	図書館南倉庫	複合化	一般施設	54	60	1.07	64	30	0	30	94
10	大須賀支所	ゴミ倉庫	複合化	一般施設	54	60	1.07	64	30	0	30	94
11	大須賀支所	バス昇降場	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
12	大東北公民館	公民館	複合化	防災上の重要拠点	40	40	1.07	43	30	40	70	113
13	大東北公民館	便所	複合化	防災上の重要拠点	40	40	1.07	43	30	40	70	113
14	大須賀中央公民館	公民館	複合化	防災上の重要拠点	40	40	1.07	43	30	40	70	113
15	生涯学習センター	会館	統合	一般施設	83	81	1.07	87	30	0	30	117
16	文化会館シオーネ	文化会館	統合	災害対応施設	78	73	1.07	78	30	20	50	128
17	美惑ホール	集会所	統合	一般施設	61	58	1.07	62	30	0	30	92
18	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	1.07	56	30	40	70	126
19	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	10	10	1.07	11	30	40	70	81
20	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	1.07	30	30	40	70	100
21	日坂地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
22	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	1.07	39	30	0	30	69
23	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	1.07	42	30	0	30	72
24	上内地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
25	南郷地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	16	15	1.07	16	30	0	30	46
26	南郷地域生涯学習センター	物置1	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
27	南郷地域生涯学習センター	倉庫	複合化	一般施設	47	49	1.07	52	30	0	30	82
28	第一小地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	54	60	1.07	64	30	0	30	94
29	中央小地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	35	25	1.07	27	30	0	30	57
30	西南郷地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	35	33	1.07	35	30	0	30	65
31	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	1.07	43	30	0	30	73
32	曾我地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	28	23	1.07	25	30	0	30	55
33	栗本地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	54	60	1.07	64	30	0	30	94
34	城北地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	59	63	1.07	67	30	0	30	97
35	西郷地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
36	原泉地域生涯学習センター	事務室	複合化	一般施設	47	46	1.07	49	30	0	30	79
37	倉真地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	66	69	1.07	74	30	0	30	104
38	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	1.07	43	30	0	30	73
39	桜木地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	34	30	1.07	32	30	0	30	62
40	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	1.07	62	30	0	30	92
41	和田岡地域生涯学習センター	集会所(増築)	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
42	原谷地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
43	原田地域生涯学習センター	集会所	複合化	一般施設	54	55	1.07	59	30	0	30	89
44	さくら咲く学校	校舎	複合化	防災上の重要拠点	54	60	1.07	64	30	40	70	134
45	さくら咲く学校	給食荷受	複合化	防災上の重要拠点	54	60	1.07	64	30	40	70	134
46	さくら咲く学校	倉庫	複合化	防災上の重要拠点	24	27	1.07	29	30	40	70	99
47	さくら咲く学校	屋内運動場	複合化	防災上の重要拠点	40	40	1.07	43	30	40	70	113
48	さくら咲く学校	屋内運動場器具庫	複合化	防災上の重要拠点	40	40	1.07	43	30	40	70	113
49	さくら咲く学校	プール附属棟	複合化	防災上の重要拠点	40	40	1.07	43	30	40	70	113
50	さくら咲く学校	倉庫	複合化	防災上の重要拠点	40	40	1.07	43	30	40	70	113
51	さくら咲く学校	屋外トイレ	複合化	防災上の重要拠点	40	40	1.07	43	30	40	70	113
52	さくら咲く学校	プール専用付属室	複合化	防災上の重要拠点	40	40	1.07	43	30	40	70	113
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	複合施設のため、主たる施設の工事優先度に合わせる							
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	複合施設のため、主たる施設の工事優先度に合わせる							
55	中央図書館	図書館	継続	一般施設	47	52	1.07	56	60	0	60	116

表 優先度の算出結果一覧表（2/5）

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 ＝(C)	(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)
56	中央図書館	駐輪場	継続	一般施設	22	28	1.07	30	60	0	60	90
57	大東図書館	図書館	継続	一般施設	35	42	1.07	45	60	0	60	105
58	大東図書館	駐輪場	継続	一般施設	16	15	1.07	16	60	0	60	76
59	大須賀図書館	図書館	複合化	一般施設	83	86	1.07	92	30	0	30	122
60	二の丸美術館	美術館	継続	一般施設	47	43	1.07	46	60	0	60	106
61	ステンドグラス美術館	美術館	継続	一般施設	29	36	1.07	39	60	0	60	99
62	掛川城天守閣	天守閣(物見塔)	継続	一般施設	28	23	1.07	25	60	0	60	85
63	掛川城天守閣	公衆トイレ	継続	一般施設	75	75	1.07	80	60	0	60	140
64	掛川城天守閣	事務所及び券売所	継続	一般施設	75	75	1.07	80	60	0	60	140
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	継続	一般施設	47	43	1.07	46	60	0	60	106
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	1.07	43	30	0	30	73
75	埋蔵文化財センター	作業・収蔵・展示	減築	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
76	埋蔵文化財センター	収蔵庫	減築	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
77	埋蔵文化財センター	収蔵庫	減築	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
78	山崎家住宅(松ヶ岡)	居宅(母屋)	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							
79	山崎家住宅(松ヶ岡)	土蔵造瓦葺	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)	北蔵	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							
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(納屋)	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							
83	山崎家住宅(松ヶ岡)	物置(納屋)	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							
84	山崎家住宅(松ヶ岡)	倉庫(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							
85	山崎家住宅(松ヶ岡)	物置(奥蔵)	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							
86	山崎家住宅(松ヶ岡)	物置(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							
87	吉岡彌生記念館	記念館・スタジオ	継続	一般施設	54	58	1.07	62	60	0	60	122
88	吉岡彌生記念館	生家	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
89	吉岡彌生記念館	蔵	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
90	吉岡彌生記念館	長屋門	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
91	湧水亭(清水邸庭園)	茶室	統合	一般施設	68	63	1.07	67	30	0	30	97
92	大須賀歴史民俗資料館	資料館	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
93	下垂木多目的広場「ゆうゆうパーク」	便所	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
94	下垂木多目的広場「ゆうゆうパーク」	休憩所	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
95	いこいの広場	管理棟	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
96	いこいの広場	倉庫	継続	一般施設	22	28	1.07	30	60	0	60	90
97	いこいの広場	便所(多目的広場西)	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
98	いこいの広場	チケット売場	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
99	いこいの広場	便所(バックネット裏)	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
100	いこいの広場	便所(一塁側)	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
101	いこいの広場	便所(三塁側)	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
102	いこいの広場	便所(バックスクリーン裏)	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
103	いこいの広場	一塁側補充土置場	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
104	いこいの広場	倉庫(多目的広場西)	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
105	いこいの広場	倉庫(チケット売場裏)	継続	一般施設	8	10	1.07	11	60	0	60	71
106	いこいの広場	野球場本部席	継続	一般施設	47	52	1.07	56	60	0	60	116
107	安養寺運動公園	管理棟	継続	一般施設	34	30	1.07	32	60	0	60	92
108	安養寺運動公園	プール附属棟	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
109	安養寺運動公園	器具庫	継続	一般施設	34	30	1.07	32	60	0	60	92
110	安養寺運動公園	トイレ(1)	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
111	安養寺運動公園	トイレ(2)	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
112	安養寺運動公園	トイレ(3)	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
113	安養寺運動公園	トイレ(4)	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
114	大東総合運動場	管理事務所	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
115	大東総合運動場	便所	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103

表 優先度の算出結果一覧表（3/5）

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)
116	大東総合運動場	野球場本部席スタンド	継続	一般施設	47	49	1.07	52	60	0	60	112
117	大東総合運動場	グラウンドゴルフ場便所	継続	一般施設	41	39	1.07	42	60	0	60	102
118	大東北運動場	管理事務所	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
119	大東北運動場	便所	継続	一般施設	34	33	1.07	35	60	0	60	95
120	大須賀運動場	管理事務所	廃止	一般施設	40	40	1.07	43	0	0	0	43
121	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	1.07	42	60	20	80	122
122	南体育館「し～すば」	体育館	継続	防災上の重要拠点	16	18	1.07	19	60	40	100	119
123	南体育館「し～すば」	屋外トイレ	継続	防災上の重要拠点	10	10	1.07	11	60	40	100	111
124	大須賀海洋センタープール	プール・管理事務所	廃止	一般施設	47	52	1.07	56	0	0	0	56
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	1.07	43	0	0	0	43
126	明ヶ島キャンプ場	事務所	譲渡	一般施設	61	55	1.07	59	30	0	30	89
127	明ヶ島キャンプ場	小屋	譲渡	一般施設	61	55	1.07	59	30	0	30	89
128	明ヶ島キャンプ場	バンガロー	譲渡	一般施設	47	52	1.07	56	30	0	30	86
129	明ヶ島キャンプ場	炊事施設	譲渡	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
130	明ヶ島キャンプ場	炊事施設	譲渡	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
131	明ヶ島キャンプ場	便所	譲渡	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
132	明ヶ島キャンプ場	倉庫	譲渡	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
133	掛川海洋センター	体育館	廃止	災害対応施設	40	40	1.07	43	0	20	20	63
134	掛川海洋センター	艇庫	廃止	災害対応施設	40	40	1.07	43	0	20	20	63
135	大東海洋センター	倉庫(旧艇庫)	減築	一般施設	75	75	1.07	80	30	0	30	110
136	大東海洋センター	艇庫	減築	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
137	教育センター	事務室	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							
138	三笠幼稚園	園舎	譲渡	一般施設	16	18	1.07	19	30	0	30	49
139	三笠幼稚園	倉庫	譲渡	一般施設	10	10	1.07	11	30	0	30	41
140	さかがわ幼稚園	園舎	譲渡	一般施設	22	23	1.07	25	30	0	30	55
141	乳幼児センターすこやか	認定こども園	継続	一般施設	48	41	1.07	44	60	0	60	104
142	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							
143	大東児童館	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							
144	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							
145	東山口小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	34	30	1.07	32	30	0	30	62
146	西山口小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
147	上内田小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
148	城北小学児童保育所A	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
149	城北小学児童保育所B	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
150	第一小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
151	第二小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
152	第二小(つくし)学童保育所	学童保育所	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							
153	中央小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
154	曾我小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
155	和田岡地区学童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
156	原谷小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	47	52	1.07	56	30	0	30	86
157	原田小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
158	西郷小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
159	西郷小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
160	倉真地区学童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
161	土方小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
162	佐東小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
163	大坂小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
164	千浜小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
165	大淵小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
166	大淵小学児童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	61	55	1.07	59	30	0	30	89
167	ほほえみ学童保育所	学童保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
168	上内田にこにこひろば	保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
169	倉真パンダひろば	園舎	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
170	つくしなかよし広場	保育所	複合化	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
171	徳育保健センター	保健センター	継続	一般施設	41	36	1.07	39	60	0	60	99
172	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	1.07	11	60	0	60	71
173	大東保健センター	保健センター	複合化	災害対応施設	85	90	1.07	96	30	20	50	146
174	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	10	10	1.07	11	30	20	50	61
175	総合福祉センター「あいり～な」	福祉活動館	継続	防災上の重要拠点	40	40	1.07	43	60	40	100	143

表 優先度の算出結果一覧表（４／５）

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)
176	総合福祉センター「あいり～な」	東館	継続	防災上の重要拠点	22	28	1.07	30	60	40	100	130
177	総合福祉センター「あいり～な」	本館	継続	防災上の重要拠点	40	40	1.07	43	60	40	100	143
178	総合福祉センター「あいり～な」	西実習室(ひまわり)	継続	防災上の重要拠点	61	55	1.07	59	60	40	100	159
179	総合福祉センター「あいり～な」	屋外トイレ	継続	防災上の重要拠点	22	28	1.07	30	60	40	100	130
180	総合福祉センター「あいり～な」	車庫棟	継続	防災上の重要拠点	22	28	1.07	30	60	40	100	130
181	西郷ふくし館	園舎	廃止	一般施設	40	40	1.07	43	0	0	0	43
182	西郷ふくし館	図書室	廃止	一般施設	40	40	1.07	43	0	0	0	43
183	原田ふくし館	本館	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	76
184	原田ふくし館	園舎増築	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
185	和田岡ふくし館	本館	廃止	一般施設	40	40	1.07	43	0	0	0	0
186	和田岡ふくし館	東館	廃止	一般施設	40	40	1.07	43	0	0	0	43
187	高齢者いきいきセンター桜木	老人憩いの家	複合化	一般施設	47	43	1.07	46	30	0	30	76
188	養護老人ホーム「ききょう荘」	本館	統合	一般施設	47	49	1.07	52	30	0	30	82
189	老人福祉センター山王荘	本館	複合化	一般施設	47	52	1.07	56	30	0	30	86
190	大須賀老人福祉センター	本館	複合化	一般施設	28	23	1.07	25	30	0	30	55
191	22世紀の丘公園「たまり～な」	本館(複合施設)	継続	災害対応施設	34	33	1.07	35	60	20	80	115
192	22世紀の丘公園「たまり～な」	研修棟	継続	災害対応施設	16	18	1.07	19	60	20	80	99
193	22世紀の丘公園「たまり～な」	作業棟	継続	災害対応施設	10	10	1.07	11	60	20	80	91
194	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	1.07	80	30	0	30	110
195	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	16	13	1.07	14	30	0	30	44
196	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	1.07	7	30	0	30	37
197	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	1.07	7	30	0	30	37
198	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	1.07	29	30	0	30	59
199	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	1.07	3	30	0	30	33
200	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	1.07	3	30	0	30	33
201	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	61	60	1.07	64	60	0	60	124
202	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	16	15	1.07	16	60	0	60	76
203	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	1.07	43	60	0	60	103
204	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	4	6	1.07	6	60	0	60	66
205	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	複合施設のため、主たる施設の工事優先度に合わせる							
206	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	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							
207	つくし会館	福祉館	継続	一般施設	54	60	1.07	64	60	0	60	124
208	つくし会館	福祉館	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
209	総合研修ホール(体育館)	集会所	継続	一般施設	61	55	1.07	59	60	0	60	119
210	睦三会館	隣保館	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
211	千浜会館	隣保館	継続	一般施設	55	45	1.07	48	60	0	60	108
212	浜野会館	隣保館	継続	一般施設	61	55	1.07	59	60	0	60	119
213	勤労者福祉会館	事務所・会議室	譲渡	一般施設	47	43	1.07	46	30	0	30	76
214	日坂宿	公衆便所	継続	一般施設	16	13	1.07	14	60	0	60	74
215	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							
216	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							
217	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							
218	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							
219	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							
220	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							
221	粟ヶ岳世界農業遺産茶草場テラス	休憩所	継続	一般施設	10	10	1.07	11	60	0	60	71
222	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							
223	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							
224	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							
225	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							
226	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							
227	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							
228	観光物産センター「こだわりっぽ」	展示・販売施設	譲渡	一般施設	62	53	1.07	57	30	0	30	87
229	扇屋	店舗	廃止	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							
230	道の駅掛川	物産販売所店舗	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
231	道の駅掛川	倉庫	継続	一般施設	47	49	1.07	52	60	0	60	112
232	道の駅掛川	モニュメント	継続	一般施設	61	63	1.07	67	60	0	60	127
233	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	73	78	1.07	83	0	20	20	103
234	産業交流プラザ	事務所・会議室	譲渡	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
235	山崎農村環境改善センター	研修所	廃止	一般施設	78	80	1.07	86	0	0	0	86

表 優先度の算出結果一覧表（5/5）

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)
236	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	73	73	1.07	78	0	40	40	118
237	大須賀物産センター	地場産品販売施設	継続	一般施設	52	50	1.07	54	60	0	60	114
238	大須賀物産センター	便所	継続	一般施設	66	65	1.07	70	60	0	60	130
239	大須賀物産センター	地場産品販売施設	継続	一般施設	52	50	1.07	54	60	0	60	114
240	大須賀物産センター	産業センター	継続	一般施設	52	50	1.07	54	60	0	60	114
241	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	1.07	43	30	0	30	73
242	遠州南部とうもんの里総合案内所	とうもん槽	統合	一般施設	38	38	1.07	41	30	0	30	71
243	プラザ大須賀	ギャラリー・会議室	複合化	一般施設	54	55	1.07	59	30	0	30	89
244	中央消防署	庁舎	継続	一般施設	10	10	1.07	11	60	0	60	71
245	中央消防署	倉庫	継続	一般施設	10	10	1.07	11	60	0	60	71
246	南消防署	一般事務所	継続	一般施設	54	55	1.07	59	60	0	60	119
247	南消防署	更衣室	継続	一般施設	47	49	1.07	52	60	0	60	112
248	中央消防署西分署	管理棟	継続	一般施設	10	10	1.07	11	60	0	60	71
249	中央消防署西分署	車庫	継続	一般施設	10	10	1.07	11	60	0	60	71
250	中央消防署西分署	倉庫	継続	一般施設	6	7	1.07	7	60	0	60	67
251	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	1.07	80	0	0	0	80
252	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	61	55	1.07	59	60	0	60	119
253	生物循環バビリオン（衛生センター）	し尿処理施設	継続	一般施設	40	40	1.07	43	60	0	60	103
254	掛川大手門駐車場	駐車場	譲渡	一般施設	54	58	1.07	62	30	0	30	92
255	掛川駅南駐車駐輪場管理棟	事務所	譲渡	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
256	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	1.07	43	30	0	30	73
257	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	1.07	43	30	0	30	73
258	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	1.07	43	30	0	30	73
259	旧睦浜幼稚園	園舎	譲渡	一般施設	67	63	1.07	67	30	0	30	97
260	旧睦浜幼稚園	倉庫・外トイレ	譲渡	一般施設	62	59	1.07	63	30	0	30	93
261	旧睦浜幼稚園	園舎	譲渡	一般施設	75	75	1.07	80	30	0	30	110
262	旧睦浜幼稚園	便所	譲渡	一般施設	85	90	1.07	96	30	0	30	126
263	旧中幼稚園	園舎	譲渡	一般施設	64	65	1.07	70	30	0	30	100
264	旧中幼稚園	倉庫	譲渡	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
265	旧中幼稚園	園舎（職員室）	譲渡	一般施設	40	40	1.07	43	30	0	30	73
266	旧佐束幼稚園	園舎	譲渡	一般施設	47	52	1.07	56	30	0	30	86
267	旧大淵幼稚園	園舎	譲渡	一般施設	47	43	1.07	46	30	0	30	76
268	旧大淵幼稚園	倉庫	譲渡	一般施設	52	55	1.07	59	30	0	30	89
269	旧大淵幼稚園	倉庫	譲渡	一般施設	47	49	1.07	52	30	0	30	82

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、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。

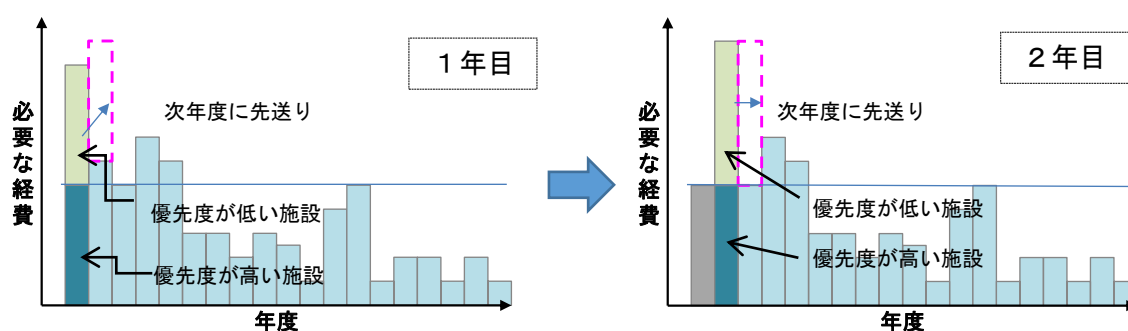


図 平準化のイメージ

(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8年度は、実施予定の工事が決まっているため当該費用のみとし、施設の再配置の実施時期が集中する第Ⅰ期（令和9年度から令和10年度）は15.0億円/年、計画に沿った定期的な改修や修繕が中心となる第Ⅱ期以降（令和11年度から令和50年度）は9.0億円/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	R8	(策定済)	11.5 億円/年
	R9～R10	15.0 億円/年	
第Ⅱ期	R11～R20	9.0 億円/年	10.9 億円/年
第Ⅲ期	R21～R30	9.0 億円/年	10.1 億円/年
第Ⅳ期	R31～R40	9.0 億円/年	8.3 億円/年
第Ⅴ期	R41～R50	9.0 億円/年	7.4 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、多くの年度で9億円/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

