

豊明市交流施設個別施設計画

令和3(2021)年6月

豊明市

目次

■ I 計画の位置づけ	1
1. 個別施設計画策定の背景と目的	1
2. 個別施設計画の位置づけ	1
3. 計画期間	2
■ II 対象施設	2
1. 対象施設	2
2. 施設の位置づけ	2
■ III 対策の優先順位の考え方	3
1. 施設の現況と課題	3
2. 基本方針について	4
■ IV 個別施設の状態等	4
1. 建物劣化診断の方法について	4
2. 建物劣化診断の結果	6
■ V 今後の対策について	7
1. 対策内容と実施時期	7
2. 対策の費用	9
■ (別紙) 個別施設計画の実施計画	

■ I 計画の位置づけ

1. 個別施設計画策定の背景と目的

豊明市（以下「本市」という。）では1960年代から1980年代にかけて集中的に公共施設を整備してきましたが、これらの施設は老朽化が進み、一斉に大規模改修や更新の時期を迎えようとしています。

国においては、平成25（2013）年11月に「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）を定め、インフラを管理・所管する者に対し、当該施設の維持管理や更新を着実に推進するための行動計画や施設ごとの個別計画の策定を求めています。

平成26（2014）年4月には総務省より「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が示され、地方公共団体において、公共施設の現況や、総合的・計画的な管理に関する基本的な方針などを定める計画の策定が求められたところです。

このような背景をもとに、本市においても、公共施設等の総合的な管理は、効率性を追求しながら中長期にわたり計画的に取り組むべき全庁的な重要課題と捉え、平成27（2016）年3月に「豊明市公共施設白書（以下「施設白書」という。）」、「豊明市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」、平成28年6月に「豊明市公共施設長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）」、令和2（2020）年3月に「豊明市公共施設適正配置計画（以下「適正配置計画」という。）」を策定しており、これらの計画を個別具体的に推進するため「豊明市交流施設個別施設計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

2. 個別施設計画の位置づけ

本計画は、総合管理計画を上位計画とした公共建築物の個別施設計画として位置づけるものです。

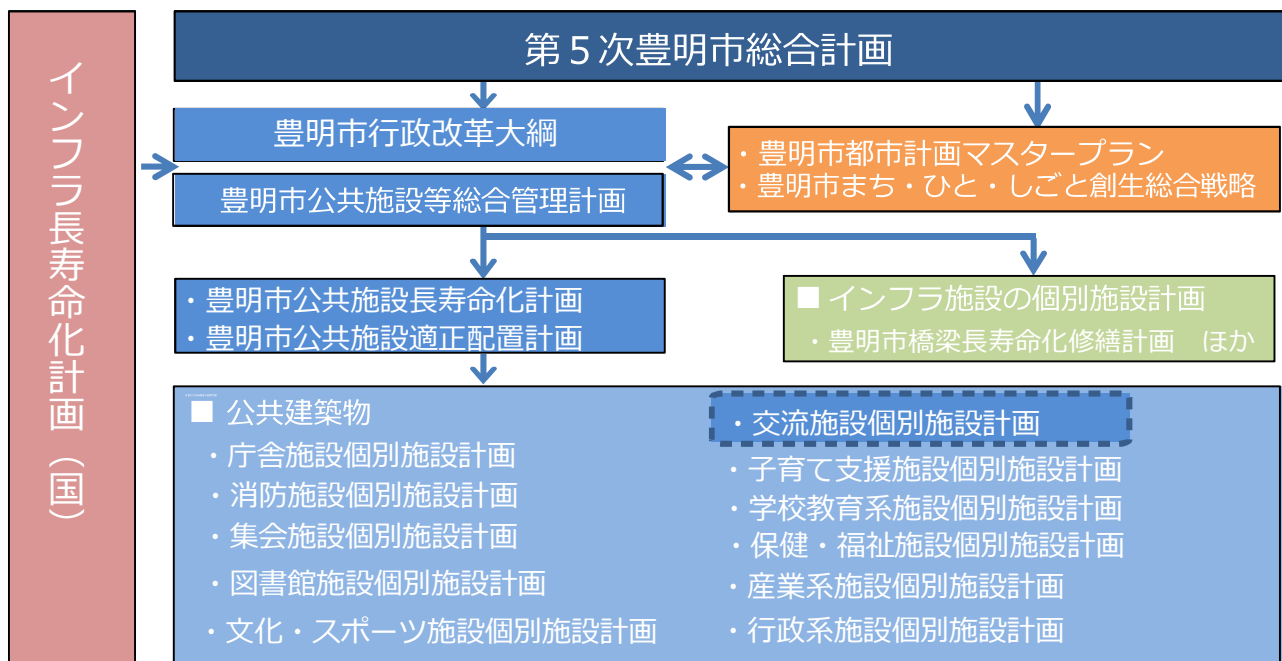


図 1-1 個別施設計画の位置づけ

3. 計画期間

本計画の計画期間は、公共建築物の状況や人口、財政、経済状況の変化に対応するため、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間とします。

ただし、施設の状態や関連する公共施設マネジメントの取り組み状況、社会経済情勢、国の補助制度などの動向によって、適宜、計画を見直すこととします。

■ II 対象施設

1. 対象施設

本計画では以下の施設を対象とします。

表 2-1 対象施設の概要

令和3（2021）年3月現在

No	施設名称	延床面積 (㎡)	構造 ※1	階数	建築年度	経過年 ※2	耐震対策	
							耐震診断	耐震改修
1	唐竹小学校	6,485	RC造	4	昭和50年度 (1975)	45年	実施済	実施済
2	歴史民俗資料室 (唐竹小学校内)	262	RC造	1	昭和50年度 (1975)	45年	実施済	実施済
3	歴史民俗資料収蔵庫	127	W造	1	大正14年度 (1925)	95年	—	—
4	どんぐり学園	272	RC造	1	昭和51年度 (1976)	44年	実施済	実施済

資料：施設白書等より作成

※1 構造：RC＝鉄筋コンクリート造、W＝木造

※2 経過年：2020年－建築年

2. 施設の位置づけ

(1) 施設の位置づけ

本市では、双峰小学校と唐竹小学校の2つの小学校を統合して、二村台小学校を開設、唐竹小学校の学校跡施設を市の公共施設として子育て関係の施設を中心に複合施設として整備する予定です。

学校跡施設は、地域の財産であるとともに、市民共有の貴重な財産でもあるため、単独の施設機能として利用するばかりではなく、多くの市民が利用できるように多様な機能を持たせ、複合的に活用することによって、高齢者や子ども、子育て世代の市民が集まり、世代を超えた交流が生まれるような活用を図ります。そのため、現在の校舎等を活かしながら、施設のバリアフリー化などの改修工事を行ったうえで、新たな機能を持たせた複合施設とします。

(2) 適正配置計画における位置づけ

適正配置計画では、公共施設の適正配置の基本的な考え方を以下のとおり整理しています。

- ①市民生活への影響が少ない配置
- ②現在の公共施設の配置状況を活かした配置
- ③災害時の拠点となる小中学校施設を中心とした配置

また、この考え方にに基づき、公共施設を「全域利用型施設」と「校区利用型施設」に分類し、施設の「機能」に焦点を当てながら、それぞれの機能で複合化・集約化を行い、拠点を形成することで、利便性の向上と延床面積の削減を図っていくこととしています。

■ III 対策の優先順位の考え方

1. 施設の現況と課題

<現況・課題>

- 旧唐竹小学校施設は建築後 40 年以上経過しているが、躯体の耐震基準は満たしており、長寿命化改修を行うことで、引き続き活用することが可能です。
- 歴史民俗資料室は、これまでも唐竹小学校内の空き教室を活用して、本市の歴史を学ぶことができる展示やワークショップ等を実施してきたため、新たな施設でも引き続き展開していきます。
- 歴史民俗資料収蔵庫は、木造で築 90 年以上が経過しており、老朽化が著しいため、今回の複合化に伴い、これまで点在していた収蔵物を集約し、新たな施設内に既存倉庫等を活用して収蔵スペースを確保し、既存収蔵庫は除却します。
- どんぐり学園は、障がいのある子どもたちのために、日常生活における基本動作の指導、自活に必要な知識や技能の付与、集団生活への適応のための訓練を行う施設であり、今回の複合化に伴い、県指定の「児童発達支援センター」に発展させるための整備を行います。また、機能移転に伴い、どんぐり学園施設は除却します。

2. 基本方針について

<方針>

- 学校跡施設を活用した『交流・まなび・あそび・子育て支援拠点』を整備し、高齢者や子どもたち、子育て世代など幅広い方の交流拠点、地域の憩いの場として、親しまれるとともに、みんなが安心して、楽しく、まなび、あそべる拠点を目指します。



(仮称) 多世代交流館 全体イメージ図

■IV 個別施設の状態等

1. 建物劣化診断の方法について

① 机上調査

既存資料（長寿命化計画関連資料、図面、法定点検結果等）を確認し、各施設の概要や現状、仕上げや主要な設備等の状況を事前に整理しました。なお、長寿命化計画策定時に劣化診断調査を実施した施設については、経過年数による建築物の各部材ごとの劣化状況を推測する方法とし、計画建替え年数の平均年である65年目において、D判定になると仮定し、劣化判定の推測を行いました。

表 4-1 部位別の劣化予測（学校教育系施設）

経過年数	屋根	外装	内装	躯体	基礎	機械設備	電気設備	屋外
5年未満	A	A	A	A	A	A	A	A
5年以上20年未満	B	B	B	A	A	B	B	B
20年以上30年未満	B	B	B	B	B	B	B	B
30年以上40年未満	C	C	C	B	B	B	B	C
40年以上50年未満	C	C	C	C	C	C	C	C
50年以上	C	C	C	C	C	C	C	C

表 4-2 部位別の劣化予測（子育て支援施設）

経過年数	屋根	外装	内装	躯体	基礎	機械設備	電気設備	屋外
5年未満	A	A	A	A	A	A	A	A
5年以上 20年未満	B	B	B	A	A	B	B	B
20年以上 30年未満	B	B	B	B	B	B	B	C
30年以上 40年未満	B	C	C	B	B	C	B	C
40年以上 50年未満	C	C	C	C	C	C	C	C
50年以上	C	C	C	C	C	C	C	C

表 4-3 部位別の劣化予測（学校教育系施設、子育て支援施設、保健・福祉施設以外の施設）

経過年数	屋根	外装	内装	躯体	基礎	機械設備	電気設備	屋外
5年未満	A	A	A	A	A	A	A	A
5年以上 20年未満	B	B	B	A	A	B	B	B
20年以上 30年未満	B	B	B	B	B	B	B	B
30年以上 40年未満	C	C	C	B	B	C	C	C
40年以上 50年未満	C	C	C	C	C	C	C	C
50年以上	C	C	C	C	C	C	C	C

② 劣化診断調査（現地調査）

劣化診断調査は、原則、建物内の全室と屋上、外回りについて、部位毎の目視による点検を基本とし、部分的に触手及び打診調査を実施しました。

③ 施設管理者ヒアリング

施設管理者に「日常的な不具合」や「漏水やクラック、剥離落下などの重大な不具合」、「設備の運転状況」、「修繕や更新を望む部位」などを確認しました。

表 4-4 建物劣化診断の評価の定義

ランク	評価内容
A：ほぼ健全	特に問題となる事項なし
B：軽微な劣化	経年相応の軽微な劣化が見られる（要経過観察）
C：修繕最適時	数年内で修繕が望まれる（計画最適時）
D：早急な対処要	安全面や快適性の維持のため、早期の修繕が必要
E：要詳細調査	要詳細調査（目視だけでは判断が困難な場合）
－：点検対象外	点検対象外

表 4-5 建物劣化診断項目・部位

項目	部位
屋根	屋根(葺材/防水/ルーフドレイン/笠木/金物)、
外装	外壁
内装	天井・内壁、床
機械設備	冷温水・冷却水・油・ガス・給水・排水配管、空気調和機、エアコン、ファンコイル、ポンプ等
電気設備	分電盤・制御盤、自家発電設備、受変電設備
屋外	敷地

なお、建物の劣化診断調査については、対象施設のうち、主たる施設から間借りしている施設については対象外としています。これらの施設については、主たる施設の個別施設計画に準じるものとします。

2. 建物劣化診断の結果

本計画の対象施設は、机上調査による劣化診断とし、その結果は次のとおりです。

表 4-6 施設別劣化診断評価結果

施設名称	建物内容	構造	設置年度	経過年数	延床面積 (㎡)	判定								劣化度
						屋根	外装	内装	躯体	基礎	機械	電気	屋外	
唐竹小学校 (歴史民俗資料室を含む)	校舎 1-1	RC 造	1975	45	1,061	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	校舎 1-2	RC 造	1975	45	2,746	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	校舎 4	RC 造	1977	43	1,971	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	屋内運動場	SRC 造	1976	44	970	C	C	C	C	C	C	C	C	C
歴史民俗資料収蔵庫	歴史民俗資料収蔵庫	W 造	1925	95	127	D	D	D	D	D	D	D	D	D
どんぐり学園	どんぐり学園	RC 造	1976	44	272	C	C	C	C	C	C	C	C	C

※判定結果 A: ほぼ健全 B: 軽微な劣化 C: 修繕最適時 D: 早急な対処要 E: 要詳細調査 - : 点検対象外

- 唐竹小学校施設は、建築後 40 年以上が経過しており、全体的に老朽化が進んでいると推測されるため【C】判定。
- 歴史民俗資料収蔵庫は、建築後 90 年以上経過しており、すでに建替え時期を経過しているため【D】判定。
- どんぐり学園は、建築後 40 年以上が経過しており、全体的に老朽化が進んでいると推測されるため【C】判定。

■ V 今後の対策について

1. 対策内容と実施時期

(1) 今後の対策の考え方

本計画における対象施設の対策の考え方について、以下のとおり整理します。

① 計画建替え年数の考え方

長寿命化計画では、「建築物の耐久計画に関する考え方（社）日本建築学会」及び「建築工事標準仕様書（JASS5 鉄筋コンクリート工事・日本建築学会）」を参考に、計画建替え年数については目標耐用年数の平均値を採用値とすることとしています。

表 5-1 計画建替え年数

建築物の構造		計画建替え年数 上限値	計画建替え年数 平均値（採用値）
SRC 造 RC 造	普通品質	80 年	65 年
S 造	普通品質 S 造 t > 4mm	80 年	65 年
木造		50 年	40 年

※SRC造・RC造の高品質、LGS造、CB造は、該当施設なし。

表 5-2 建築工事標準仕様書に記される目標耐用年数

建築物の構造	備 考 (建築工事標準仕様書)
SRC 造、RC 造	65 年

② 対策の考え方

本計画の策定時点における対象施設の建築後経過年数や各施設の状況等に応じて、以下のとおり対策を講じることとします。

- ・RC造で築40年経過：計画建替え年数65年まで事後保全として「維持」し、建築後65年を目途に建替え又は集約を「検討」する。
- ・RC造で築40年未満：築40年で「長寿命化※」対策を講じて、計画建替え年数の上限値80年を目途に建替え 又は集約を「検討」する。
- ・S造、その他：計画建替え年数65年まで事後保全として「維持」し、建築後65年を目途に建替え 又は集約を「検討」する。

※長寿命化改修の内容は、ライフラインの更新（上下水配管・桝・ガス管の更新、受変電設備・電気配線・分電盤の更新等）、耐久性の優れた材料の使用（外断熱表層部に退色の少ない無機系顔料、外部の鉄部に溶融亜鉛メッキを採用等）、維持管理や設備更新の容易性の確保（各階内外にパイプスペース、電気配線用ケーブルラックを設置等）、省エネルギー化（外壁の断熱化、複層ガラス、高効

率照明（LED）、節水型器具の採用等）、その他（湿式から乾式へのトイレ改修、多機能トイレの新設、バリアフリー化等）施設の長寿命化に資する改修を想定しています。

（2）対策内容と実施時期

対象施設に関する今後の対策内容と実施時期について以下のように整理します。

表 5-3 対策内容・実施時期

No	施設名称	劣化状況等 ※1	対策内容	実施時期 ※2
1	唐竹小学校	C	用途変更/ 複合化	令和3(2021)年度： 外壁・屋根防水・内装・機器等改修 令和4(2022)年度：交流施設として開館
2	歴史民俗資料収蔵庫	D	機能移転/ 除却	令和3(2021)年度：解体工事
3	どんぐり学園	C	機能移転/ 除却	令和3(2021)年度：設計 令和4(2022)年度：解体工事

※1 詳細はP6を参照。

※2 対策の実施時期については、毎年度策定する3か年実施計画をもとに設定しています。その他具体的な時期が決定しているものを除き、適正配置計画のロードマップに記載の内容を設定しています。

※3 対策内容で「維持・検討」となっているものは、他施設等との複合化等そのあり方を検討します。

2. 対策の費用

対象施設における今後の対策費用について、1～3年目は第6次実施計画（令和3～5年度）をもとに、4年目以降は長寿命化計画の予防保全型管理でコストシミュレーションした結果をもとに①修繕・更新、②建替え、③除却など対応方針の状況に応じて、概算費用を算出します。

（1）修繕・更新費用の算出について

施設の状況等に基づき、①緊急を要する修繕・更新予想費用、②短期修繕更新予想費用（1～3年目）、③長期修繕更新予想費用（4年目～）に区分して算出しています。なお、これらの費用は調査時点の状況及び修繕履歴から予想されるものであり、必ずしも実際の修繕更新費用を保証するものではありません。また、算出にあたっては、下記の設定に基づき算出しています。

① 建替え・除却の方針が関連計画等で位置づけられている施設について

施設の建替え・除却の方針について、関連計画等において位置づけられている施設については、建替え・除却を実施する時期より前の10年間は更新を行わないものとして設定します。また、前5年間は修繕・更新ともに行わないものとして設定し、その期間に発生する修繕については、事後保全を想定します。

② 長寿命化を図る施設について

長寿命化を図る施設については、目標耐用年数到達年に建替えを行うものとしします。

(2) 建替えの費用の算出について

建替え費用の算出に当たっては、総合管理計画でも使用した総務省の試算を使用します。なお、この単価は、契約単価ではなく、除却（解体）費を含む設計額を想定しています。

表 5-4 建替えの単価

種別	建替え（万円/㎡）
行政系、市民文化系、社会教育系施設等	40
スポーツ・レクリエーション系施設等	36
学校教育系、子育て支援施設等	33
公営住宅	28

※建替えについては除却（解体）費を含む

(3) 除却費について

歴史民俗資料収蔵庫及びどんぐり学園の施設除却費については、第5次豊明市総合計画第6次実施計画書に基づき、予定の除却費を記載しています。

(4) 対策費用について

対策の費用については、次のとおりです。

表 5-6 今後の修繕更新・建替え・除却費用の見込み

No.	施設名	修繕更新費用				建替え費用	除却費用
		① 緊急を要する修繕更新予想費用	② 短期修繕更新予想費用	③ 長期修繕更新予想費用	④ 修繕更新予想費用合計		
1	唐竹小学校	0千円	(1~3年目) 1,041,227千円	(年目) 0千円	1,041,227千円	令和()年 千円	令和()年 千円
2	歴史民俗資料収蔵庫	0千円	(1~3年目) 4,000千円	(年目) 0千円	4,000千円	令和()年 千円	令和3年 4,000千円
3	どんぐり学園	0千円	(1~3年目) 0千円	(年目) 0千円	0千円	令和()年 千円	令和4~5年 60,863千円

※維持保全を行うための建替えについては、同規模の施設を建替えるものとします。

※統合による建替えについては、規模要件等が未設定のため、同規模の施設を建替えるものとします。

※建替え後の修繕・更新費は建物性能、設備等に関する諸条件が未設定のため算出していません。建替え検討時期にあわせて保全計画を作成することとします。

※建替え費用に除却費は含まれていますが、外構等付帯工事は含まれていません。

令和3（2021）年6月

豊明市 行政経営部 企画政策課 施設・交通マネジメント係

〒470-1195

愛知県豊明市新田町子持松 1-1

電話 (0562) 92-8318 FAX (0562) 92-1141

■(別紙)個別施設計画の実施計画

(単位:千円)

計画分類	施設名	建物名	設置年度 (西暦)	計画期間											対策費用 合計	備考		
		延床面積(m ²)	経過年数	年度		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			R12	
		構造	劣化度	(西暦)		2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度			2030年度	
交流施設	唐竹小学校	校舎1-1	1975	対策時期		用途変更/複合化												
		798	45	取組予定	内容 (概算額)	外壁・屋根防水・内装・ 機器等改修 1,041,227											1,041,227	
		RC造	C	進捗状況	内容 (決算額)												0	
		校舎1-2	1975	対策時期		用途変更/複合化												
		2,746	45	取組予定	内容 (概算額)	(校舎1-1同様)											0	
		RC造	C	進捗状況	内容 (決算額)												0	
		校舎4	1977	対策時期		用途変更/複合化												
		1,971	43	取組予定	内容 (概算額)	(校舎1-1同様)											0	
		RC造	C	進捗状況	内容 (決算額)												0	
	屋内運動場	1976	対策時期		用途変更													
	970	44	取組予定	内容 (概算額)	(校舎1-1同様)											0		
	SRC造	C	進捗状況	内容 (決算額)												0		
歴史民俗資料室	歴史民俗資料室(唐竹小学校)	1975	対策時期		機能移転													
	262	45	取組予定	内容 (概算額)												0		
	RC造	C	進捗状況	内容 (決算額)												0		
歴史民俗資料収蔵庫	歴史民俗資料収蔵庫	1925	対策時期		機能移転/除却													
	127	95	取組予定	内容 (概算額)	解体工事 4,000											4,000		
	W造	D	進捗状況	内容 (決算額)												0		

