

会津若松市
公共施設保全計画（第 1 期）
案

平成 31 年 3 月
（令和 3 年一部改訂）

会津若松市

目次

第1章 施設保全計画の基本事項	P. 1
1 目的	
2 位置づけ	
3 計画期間	
第2章 建物系公共施設の現状と長期的な見通し	P. 3
1 本市の建物系公共施設の現状と財政見通し	
2 施設保全長期見通し	
3 長期的な財政負担平準化に向けた考え方	
第3章 施設保全の考え方	P. 8
1 基本的な考え方	
2 取組の視点	
3 計画保全の実施方針	
第4章 計画の進行管理	P. 16
1 計画の進捗状況の管理	
2 計画の見直し	
3 「施設再編プラン」との連携	
第5章 施設保全実施計画	P. 18
1 計画の構成	
2 計画の記載事項	
3 施設保全実施計画	
附属資料	P. 27

第1章 施設保全計画の基本事項

1 目的

「会津若松市公共施設保全計画（以下「本計画」という。）」は、「公共施設等総合管理計画（平成28年8月策定。以下「総合管理計画」という。）」に基づき、本市が所有又は管理する公共施設について、長期的な財政負担の見通しや、施設の長寿命化に関する方針、各施設の改修・更新の予定などを示し、計画的かつ適切に維持管理していくことを目的とします。

2 位置づけ

(1) 「公共施設等総合管理計画」の個別計画として位置づけます。

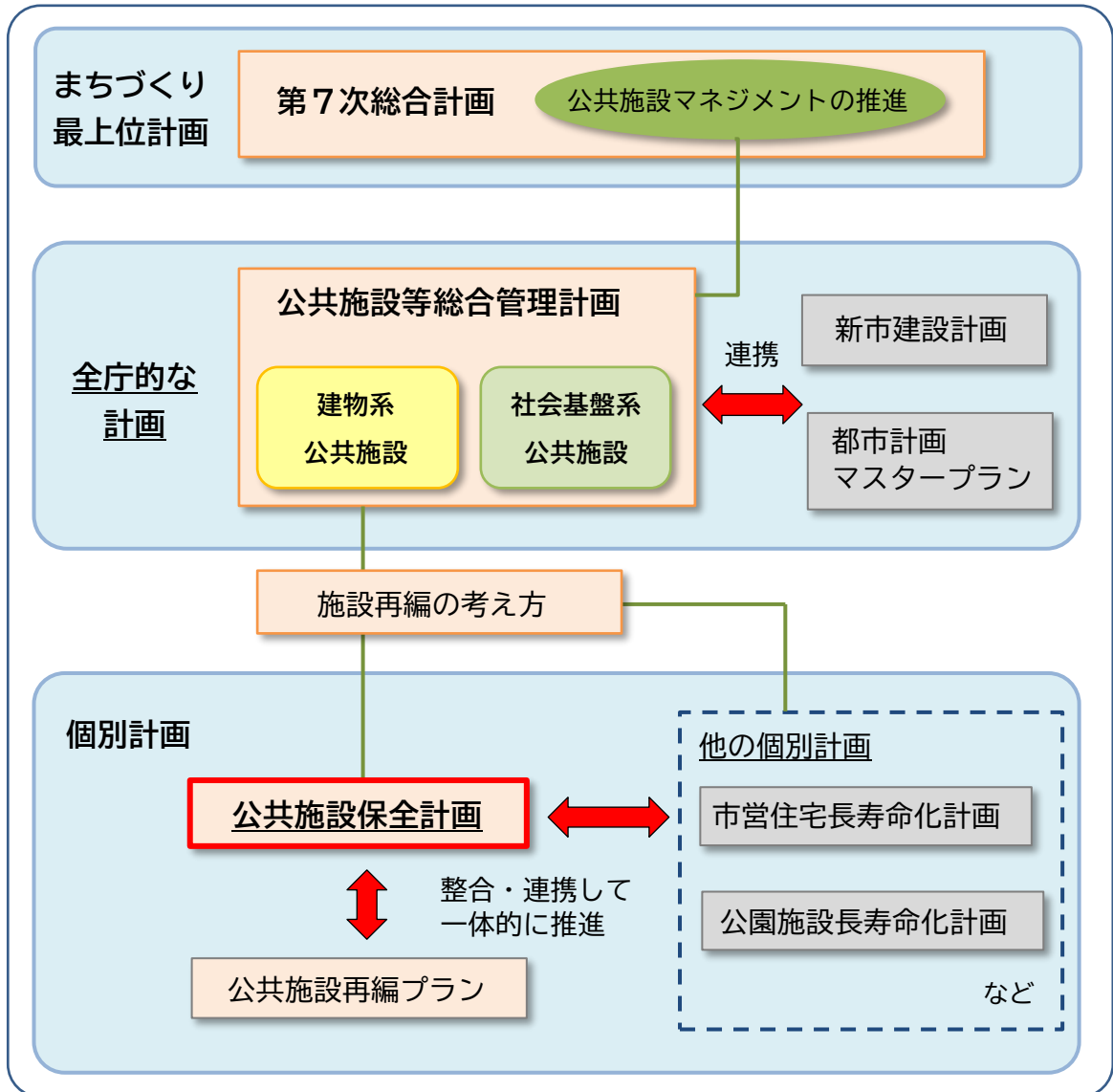
「本計画」は「総合管理計画」の対象施設のうち、「建物系公共施設」に関する個別計画であり、国の「インフラ長寿命化基本計画」に基づく「個別施設計画」に相当するものです。

(2) 市の関連する計画との連携を図ります。

本計画は、上位計画である「総合管理計画」の方針や考え方を踏まえるとともに、「施設再編の考え方」や今後策定予定の「施設再編プラン」等、他の個別計画等との整合調整を図ります。

また、「公営住宅長寿命化計画」や「公園施設長寿命化計画」等の用途別の長寿命化計画については、本計画と一体の計画として、整合を図りながら推進します。

図1 計画体系イメージ



3 計画期間

「総合管理計画」の計画期間を踏まえ、平成31年度から令和8年度までの8年間とします。

第2章 建物系公共施設の現状と長期的な見通し

1 本市の建物系公共施設の現状と財政見通し

(1) 建物系公共施設の現状

平成29年度末時点で、本市が保有、管理している建物系公共施設の現状は、以下のとおりです。

状況は「総合管理計画」にて示している平成26年度末時点から大きく変わっておらず、依然として既存の建物の老朽化が進む一方で、今後、公営住宅や学校、体育施設といった施設の大規模な改修や建替え、庁舎整備といった再編事業など、様々な施設整備が予定されています。

- ✓ 築30年以上の建物系公共施設数はおよそ6割となり、さらに10年後には約8割を超える見通しです。このため、今後、補修や大規模な改修、建替えの対象施設が増える見込みです。
- ✓ 延床面積の内訳では、学校が約4割、公営住宅等が約3割を占めています。
- ✓ 公営住宅や学校など、「総合管理計画」策定以前に計画された施設整備事業の実施に伴い、総延床面積が増加しています。
また、施設の老朽化や利用者のニーズの変化等により、多くの施設で、ユニバーサルデザイン化やより高機能な設備の導入など、改修や機能向上が求められています。

表1 建物系公共施設の現状

平成30年3月末日現在

項目	内容	備考
総施設数	381 施設	
総延床面積	約 49.2 万㎡	
市民1人当たりの延床面積	約 4.1 ㎡	※H30.4.1現在の現住人口121,068人で計算
築30年を超える建物系公共施設の割合	約 59.0%	※延床面積の割合から計算

※施設数や面積は行政財産のみ

図2 年度別整備延床面積の推移（分類別延床面積）（平成 30 年 3 月末日現在）

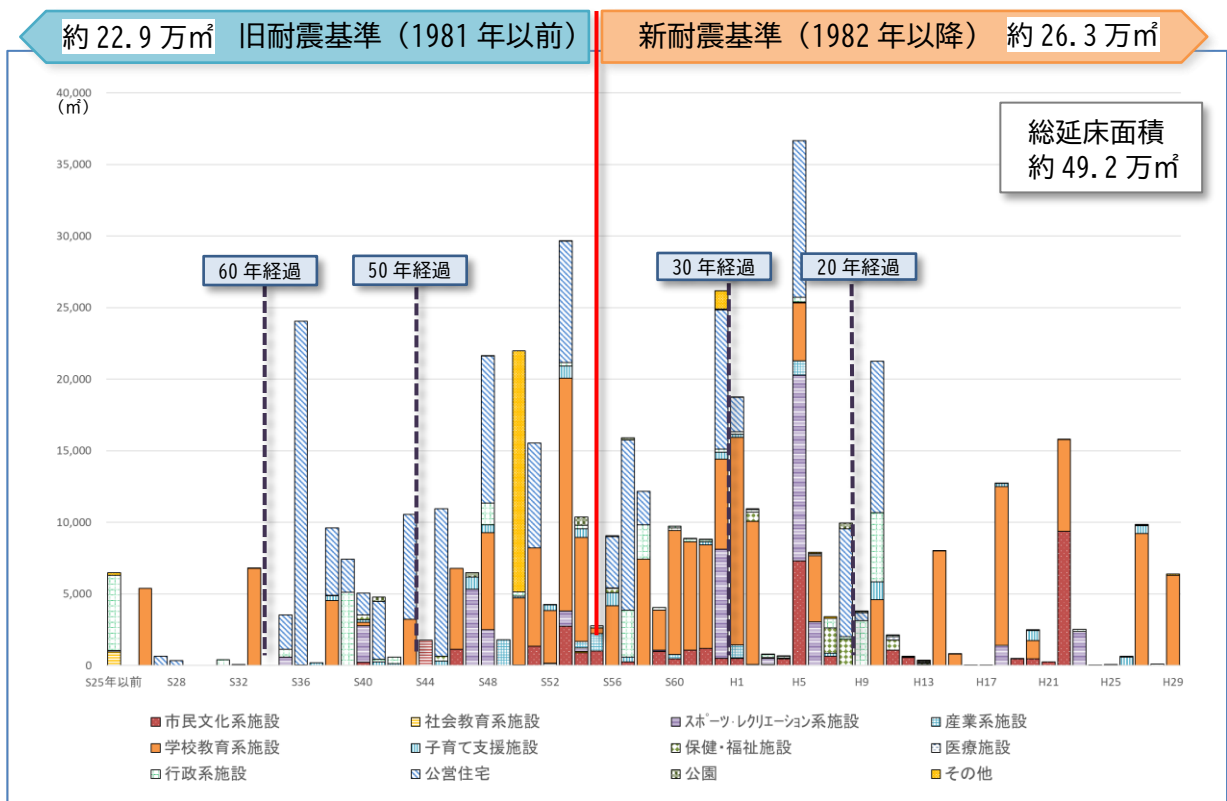
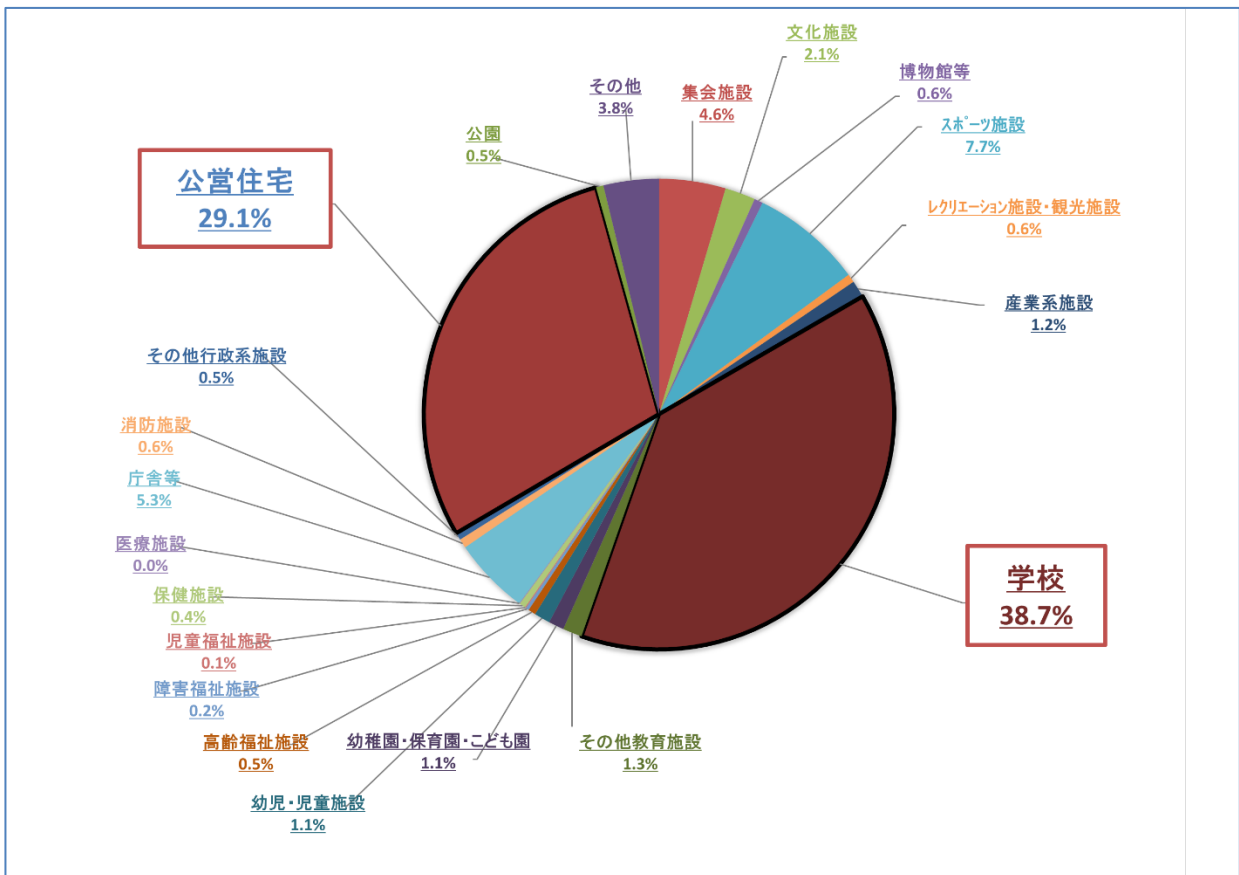


図3 施設分類別延床面積の内訳（平成 30 年 3 月末日現在）



(2) 財政の推移と見通し

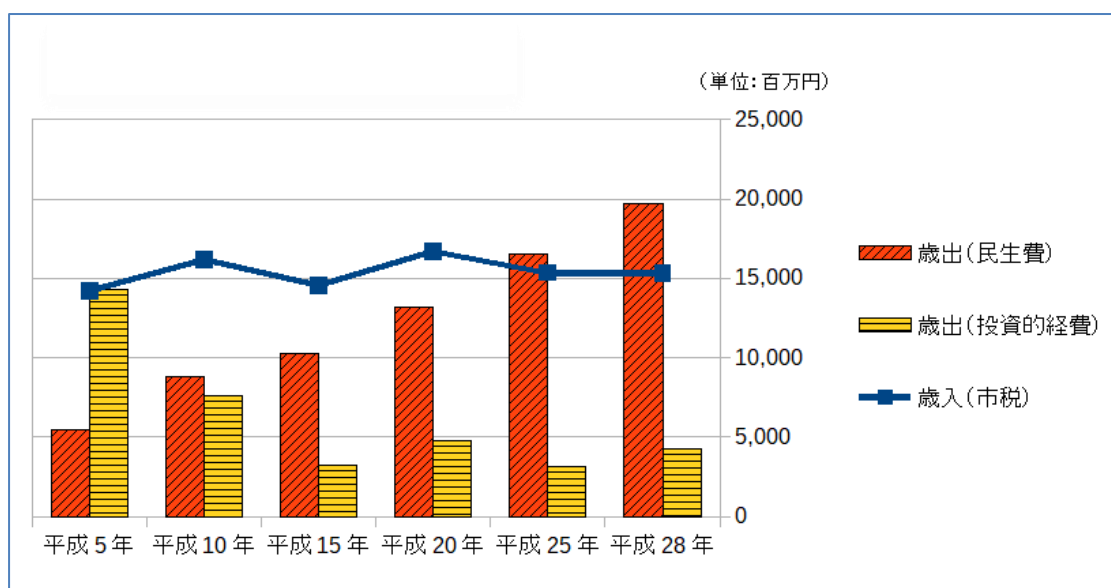
本市の財政状況は「総合管理計画」にて示している平成26年度末時点から大きく変わっておらず、依然として厳しい状況が続いています。

平成28年度までの費目別の推移をみると、市税収入の額がほぼ横ばいであるのに対し、福祉や社会保障等にかかる支出が増加傾向にあります。

一方、建物等の維持整備にかかる支出は平成15年度にかけ大きく減少し、その後、横ばい傾向です。

この傾向は今後も続くと思われ、今後必要とされる建物の大規模改修や建替え事業の実施にあたっては、総合管理計画に基づき、事業の必要性や優先順位の検討を行いながら、計画的に実施する必要があります。

図4 市税収入と民生費・投資的経費の推移



※「会津若松市の財政のすがた（平成28年度決算）」より作成

※歳入には、他に「地方交付税」や「国・県支出金」「市債」などがあります。

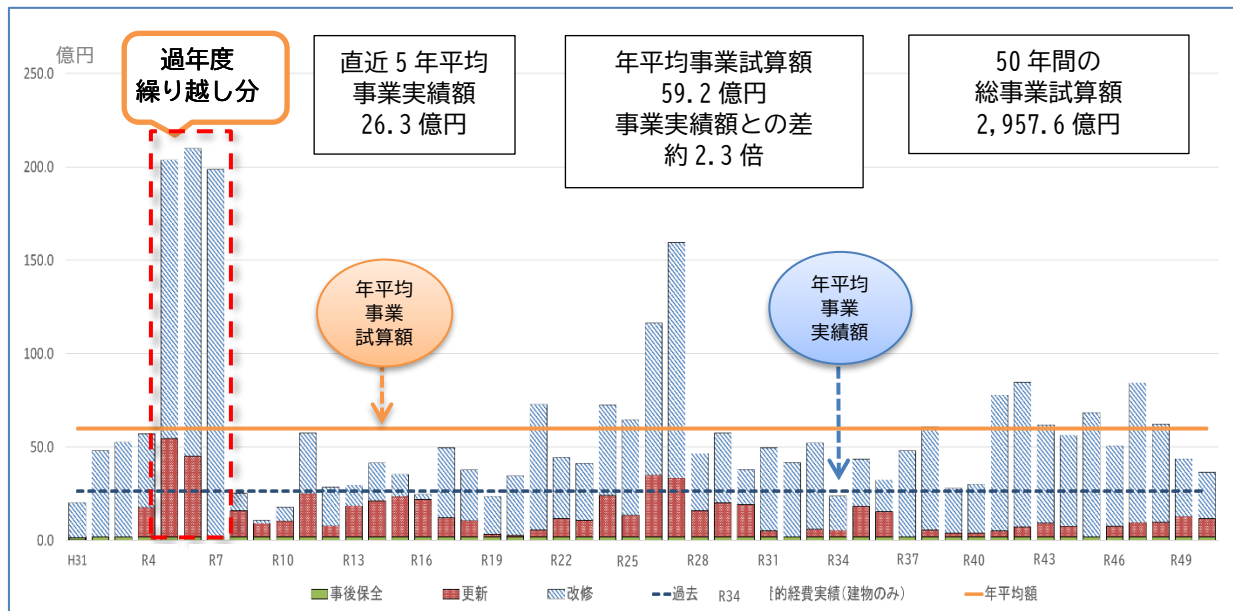
2 施設保全長期見通し

本計画策定にあたり、改めて、平成 29 年度末時点で本市が保有している建物系公共施設について、仮に同規模の施設を今後 50 年間維持し続けた場合に必要となる経費を試算しました。

その結果、令和元年度以降 50 年間に必要な事業費は総額 2,957.6 億円、年平均で 59.2 億円となり、直近 5 年間の年平均事業実績額 26.3 億円に対し、約 2.3 倍の金額です。

これは、「総合管理計画」の策定時点において推計した数値と同様の水準です。

「施設保全長期見通し」



	長期見通し		総合管理計画
	長期見通し	総合管理計画	
① 総事業試算額	2,957.6 億円	2,057.4 億円	長期見通し : 50 年 総合管理計画 : 40 年
② 年平均事業試算額	59.2 億円	51.4 億円	
③ 直近5年間の年平均事業実績額	26.3 億円	21.8 億円	
充足率 (③/②)	44.4%	42.4%	約 2.3 倍

※「総合管理計画」では総事業試算額の推計期間が 40 年分のため、「本計画」の総事業試算額と比較して、10 年分の差があります。

※「事業試算額」は、既存の建物の建替えや改修にかかる工事費の試算額です。（詳細 P34）

※「過去 5 年間の年平均事業実績額」は建物系公共施設の投資的経費額から算出しました。

また、改修の先送りにも限界があるため、「総合管理計画」の策定以後においても保全対応ができていない施設の予防保全の時期が令和5～7年度に集中しています。

3 長期的な財政負担平準化に向けた考え方

「施設保全長期見通し」の試算結果のとおり、現在の投資的経費の水準で、同規模の公共施設を長期的に維持していくことは極めて厳しい状況です。

このため、「総合管理計画」に示したとおり、① 施設や機能の再編による総量の見直しをはじめ、② 計画的な施設保全による長寿命化の取組、③ 施設の管理運営方法の改善や維持管理経費の削減、④ 各種基金の活用や民間活力の導入等、長期的な施設整備に係る費用の低減化と、財源確保の両面から、長期的な財政負担平準化に向けた取組を行い、市民の皆様に安全で機能的な公共施設サービスを提供していく必要があります。

本計画では、このうち、②の計画的な施設保全による長寿命化の取組について、実施方針並びに具体的な実施計画を定めます。

第3章 施設保全の考え方

本計画では、施設の現状及び「総合管理計画」を踏まえ、以下の考え方により、建物系公共施設の維持保全を進めることとします。

1 基本的な考え方

(1) 安全性の確保

施設の利用者が安心して活動できるよう、施設の安全性の確保を最優先とし、建築基準法等の法令やその他の安全基準等を遵守します。

特に、災害時等の避難場所として位置付けられている施設については、耐震性能や防災設備など、必要な性能・機能の確保に努めます。

(2) 将来のニーズの変化を見据えた機能性の確保

大規模な改修や建替えにあたっては、子どもや高齢者、障がい者、LGBTの方々など、年齢や性別、健康状態等に関わらず、誰もが利用しやすいよう、スロープやエレベーターの設置、多目的トイレやオストメイト対応トイレの整備など、ユニバーサルデザイン化を推進します。

また、将来の市民ニーズの変化に対応できるよう、用途変更等を見据え、レイアウトや利用方法を柔軟に変更できるような施設整備を検討します。

なお、全ての施設について、常に求められる機能を満たすことは困難であることから、障害者差別解消法や市ユニバーサルデザイン推進プラン等を踏まえ、合理的配慮の提供に努めるなど、施設整備のみによらず、常に利用者が安全で快適に利用できるよう、管理運営手法の改善に努めます。

(3) ライフサイクルコストの低減と安定的な財源の確保

将来の人口構成や社会経済情勢を踏まえると、将来世代への財政負担が大きくなることが予想されるため、世代間との負担の公平性を保ちながら、必要な公共施設・機能を維持していくことが必要です。

そのため、施設の維持管理にあたっては、改修や建替え等に要する費用の長期的な見通しを算出し、効率的かつ計画的な維持保全を行いながら、維持管理費やエネルギー使用量の見直し、廃棄物の排出量の削減といった取組を進め、環境負荷やライフサイクルコストの低減を図ります。

また、市有財産の積極的な売却や使用料や受益者負担の見直し、民間活力の導入等、様々な取組を行い、新たな財源の確保に努めるなど、安定的な財源の確保に向けた取組を進めます。

2 取組の視点

(1) 予防型の計画的な維持保全の実施

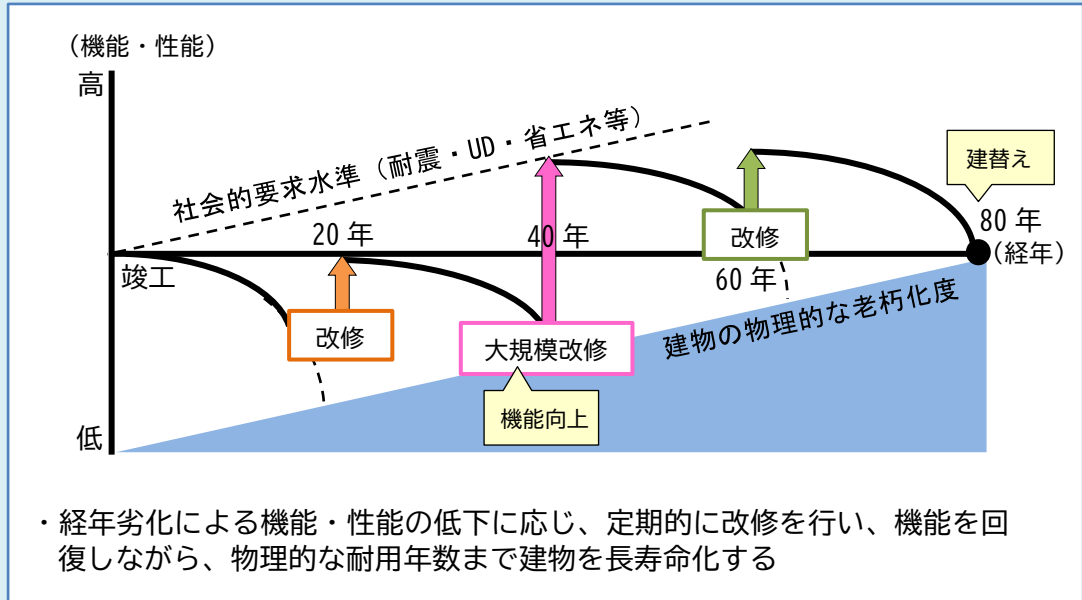
建築物は、部位や設備機器ごとの耐用年数に応じ定期的に必要な改修を行うことで、利用状況等に応じた設備機器の性能の向上などを行いながら、建物本来の寿命である、物理的な耐用年数まで使用することができます。

こうした、“壊れる前に修繕する”「予防型」の維持保全による長寿命化は、従来の“壊れてから修繕する”「事後対応型」の維持保全と比較し、建築物の安全性や性能を長期的に維持できるだけでなく、施設の建設から解体までにかかる生涯費用（ライフサイクルコスト）の低減にもつながります。

このことから、本市の建物系公共施設は、予防型の維持保全による長寿命化を行うことを基本とします。

参考：予防保全の考え方

① 予防保全のイメージ



② ライフサイクルコスト低減のシミュレーション

LCCシミュレーションの設定条件	40年間の保有コスト (単純平均)	効果額(Aとの比較) (単純平均)
[A] 予防保全を行わない場合 (築40年で建替え) 	1,000億円 (25億円/年) ※1,000億円/40年間	
[B] 予防保全を行った場合 (築40年で改修・築80年で改築) 	852億円 (21.3億円/年) ※1,700億円/80年間	△148億円 (△3.7億円/年)

※改修経費を700億円、建替えの経費を1,000億円としてシミュレーション

- ・ 予防保全を行わず、社会的要求水準の変化 (40年経過) に応じて建替えるより、予防保全を行い、長寿命化した方が経済的

(2) 施設管理者による定期的な施設点検の徹底

施設の老朽化の状態を随時把握し、状況に応じた適切な修繕等の対応を行い、常に、安全で快適な施設サービスの提供ができるよう、法定点検等の適切な実施に加え、施設管理者による定期的な自主点検を実施します。

これらの点検結果は、予防保全の実施対象施設や実施時期の検討や緊急的な修繕箇所の早期発見、早期対応、管理運営方法の改善等の取組に活用します。

(3) 施設の有効活用の推進

既存施設の利用料や管理運営方法の見直し、広告事業の積極的な導入や、遊休施設・余剰スペースの貸付や売却など、資産を有効に活用し、新たな財源の確保に努め、施設の保全経費として活用していきます。

(4) 地域や民間活力の積極的な導入

公共施設の管理運営や利活用について、地域住民との協働での管理運営や利活用、包括管理など、官民連携（PPP）手法を積極的に取り入れ、地域の住民や民間企業等のアイデアやノウハウを活用しながら、より効果的な方法で、施設の利活用や管理運営を行います。

(5) 有識者、他自治体等との連携

施設の予防保全や利活用推進にあたっては、専門的な知見や国・県等からの財政的、技術的な支援、他自治体との情報共有や広域的な取組などが必要となることから、有識者、国・県・他自治体と連携していきます。

3 施設保全の実施方針

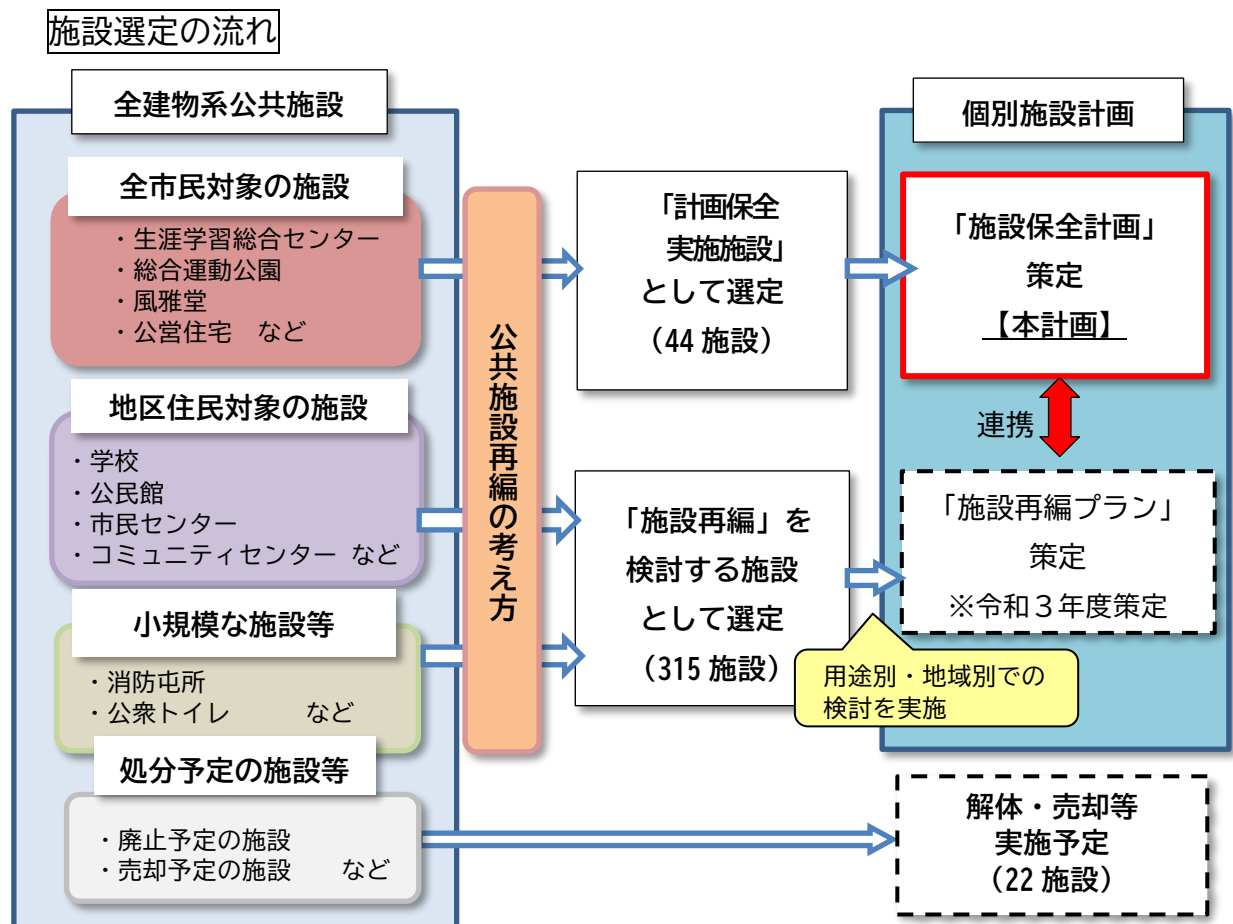
「総合管理計画」や「施設保全長期見通し」で示した通り、本市の現状を踏まえると、全ての施設について予防型の維持保全による長寿命化を行うことは困難な状況にあります。

そのため、本計画の策定にあたっては、「総合管理計画」で定めた施設管理の考え方にに基づき、「施設評価」や「総合調整」を行い、計画保全の実施対象施設を次のとおりに選定しました。

(1) 「施設評価」及び「総合調整」の実施

本計画の策定にあたり、公共施設等総合管理推進会議を中心に、「施設再編の考え方」に基づき、「施設カルテ」や現在の利用状況、サービス提供の範囲（全市民対象か、地域住民対象の施設か）、代替施設の有無といった観点から、全建物系公共施設を対象に、部局横断的に「施設評価」及び「総合調整」を行い、計画的に予防保全を実施する施設として、44の「計画保全実施施設」を選定しました。

それ以外の施設については、市民の皆様とともに、用途別・地域別での再編のあり方を検討し、「施設再編プラン」を策定していきます。



※施設数は平成30年3月末現在

(2) 目標使用年数の設定

施設保全計画の策定にあたり、全ての建物系公共施設について、物理的な耐用年数のデータ等をもとに、「目標使用年数」を定めました。

「目標使用年数」は、単にその年数まで建物が現存するという意味ではなく、設置者である市が市民の皆様の資産である公共施設をできる限り長く存続させることを目指し、政策的な目標として定めるものです。

本市における「目標使用年数」の考え方

本市では、建物の構造種類と劣化状況や将来の利活用の予定などを踏まえ、50年、65年、80年の3段階から「目標使用年数」を設定しています。

【目標使用年数ランク】

	使用状況	目標 使用年数	構造				
			SRC	RC	S	W	その他
1	築後 20 年未満で、現状の劣化状況を勘案し、計画的に改修工事を実施しながら、80 年程度使用する	80	○	○	-	-	-
2	築後 20 年以上 40 年未満で、現状の劣化状況を勘案し、計画的に改修工事を実施しながら、80 年程度使用する	80	○	○	-	-	-
3	築後 40 年以上で、現状の劣化状況を勘案し、計画的に改修工事を実施しながら、65 年程度使用する	65	○	○	○	○	○
4	築後 40 年未満で、現状の劣化状況を勘案し、計画的に改修工事を実施しながら、65 年程度使用する	65	○	○	○	○	○
5	築後 40 年以上で、現状の劣化状況を勘案し、計画的に改修工事を実施しながら、50 年程度使用する	50	○	○	○	○	○

(注)

- ・SRC…鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・RC …鉄筋コンクリート造
- ・S …鉄骨造
- ・W …木造
- ・その他…ブロック造、土蔵、コンパネ造 など

(参考) 目標使用年数の算定根拠

目標使用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考に設定しました。

なお、鉄骨造の品質については、本市の実態を踏まえ、「普通の品質の場合」を適用し、その他の構造（ブロック造、れんが造、土蔵、コンパネなど）については、「ブロック造、レンガ造」を適用しています。

■建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨・鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質の場合	普通の品質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質の場合	普通の品質の場合			
学校 官庁	Y。100以上	Y。60以上	Y。100以上	Y。60以上	Y。40以上	Y。60以上	Y。60以上
住宅 事務所 病院	Y。100以上	Y。60以上	Y。100以上	Y。60以上	Y。40以上	Y。60以上	Y。40以上
店舗 旅館 ホテル	Y。100以上	Y。60以上	Y。100以上	Y。60以上	Y。40以上	Y。60以上	Y。40以上
工場	Y。40以上	Y。25以上	Y。40以上	Y。25以上	Y。25以上	Y。25以上	Y。25以上

■目標耐用年数の級の区分

級	目標耐用年数	代表値	範囲	下限値
	Y。150	150年	120～200年	120年
	Y。100	100年	80～120年	80年
	Y。60	60年	50～80年	50年
	Y。40	40年	30～50年	30年
	Y。25	25年	20～30年	20年
	Y。15	15年	12～20年	12年
	Y。10	10年	8～12年	8年
	Y。6	6年	5～8年	5年
	Y。3	3年	2～5年	2年

出展：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

(3) 施設分類別の保全の考え方

① 「計画保全」の対象とする施設

「計画保全」を実施する施設については、「施設保全実施計画」を定め、「予防保全」の考え方により、目標使用年数を目安に、物理的な耐用年数を迎えるまで長寿命化を図ります。

ただし、人口動態や社会経済情勢等を踏まえ、遊休スペースや稼働率の低い状態などが生じた場合には、他の施設との複合的な利用や共用、他自治体や民間企業・団体への貸し出しなど、積極的に有効活用を図ります。

また、減築や解体などにより、将来世代の過度な負担とならないような適正な規模での維持管理に努めます。

② 「計画保全」の対象としない施設

「計画保全」の対象としない施設については、目標使用年数を迎えるまでの間、「事後保全」の考え方で維持保全を行います。

「事後保全」とは、施設の利用にあたり、最低限の安全性や快適性を保つ目的で、必要最小限の範囲の修繕を行うことであり、これにより、予防保全ほどの経費をかけずに維持管理することができます。

ただし、「事後保全」の施設については、長期的には安全性や機能性等十分に維持できないことから、災害や事故等で大規模な改修が必要となったり、目標耐用年数を経過したりと、安全性や快適性の維持が困難となった場合には、施設の利用を停止し機能を他の施設へ複合・集約するなど、大規模改修や建替えなどを行わないことを前提に維持管理します。

第4章 計画の進行管理

1 計画の進捗状況の管理

本計画の進行管理は、公共施設等総合管理推進会議において部局横断的なマネジメントを行いながら実施します。

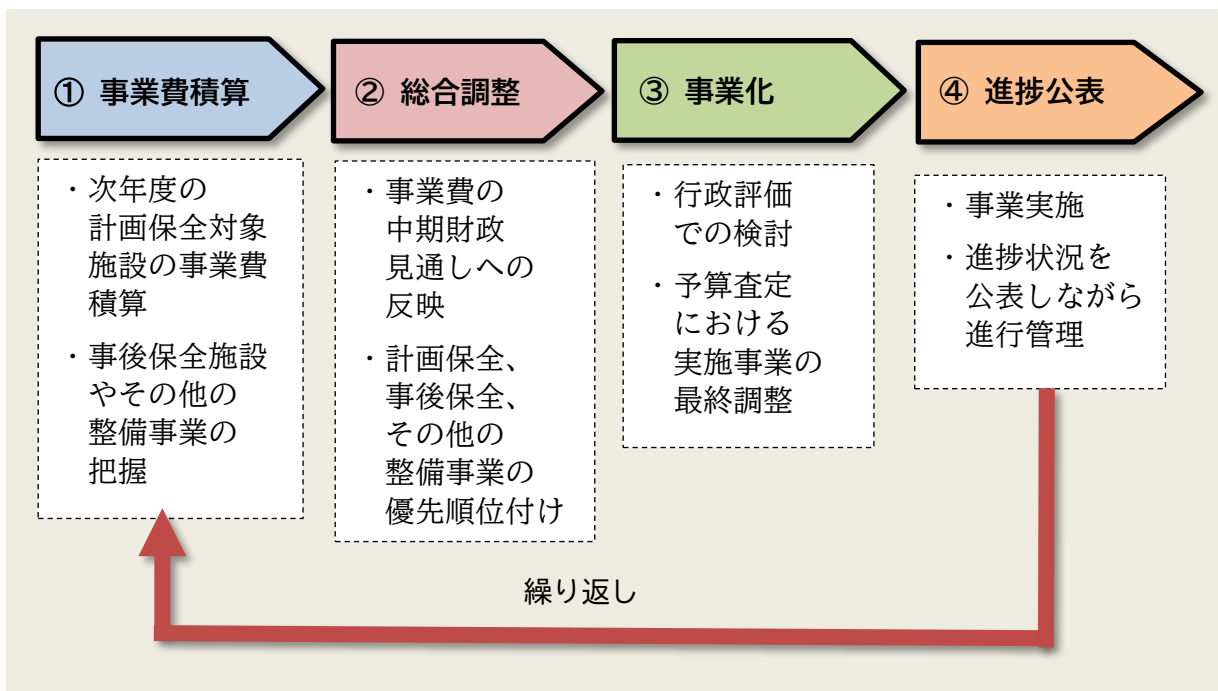
計画の実施にあたっては、下記に示す「事業化の考え方」に基づき、中期財政見通しや行政評価での評価を踏まえ、必要な予算の確保につなげていきます。

実際の事業化にあたっては、計画保全の対象施設だけではなく、事後保全が必要な施設や施設再編事業など、様々な施設整備事業について、毎年度、限られた財源の中で、優先順位を検討し実施する必要があります。

その検討にあたっては、最大限、再編事業や計画保全の事業を優先し、本計画に基づく施設マネジメントを実現していきます。

事業化の考え方（年間サイクルのイメージ）

※以下のサイクルで取組を実施



2 計画の見直し

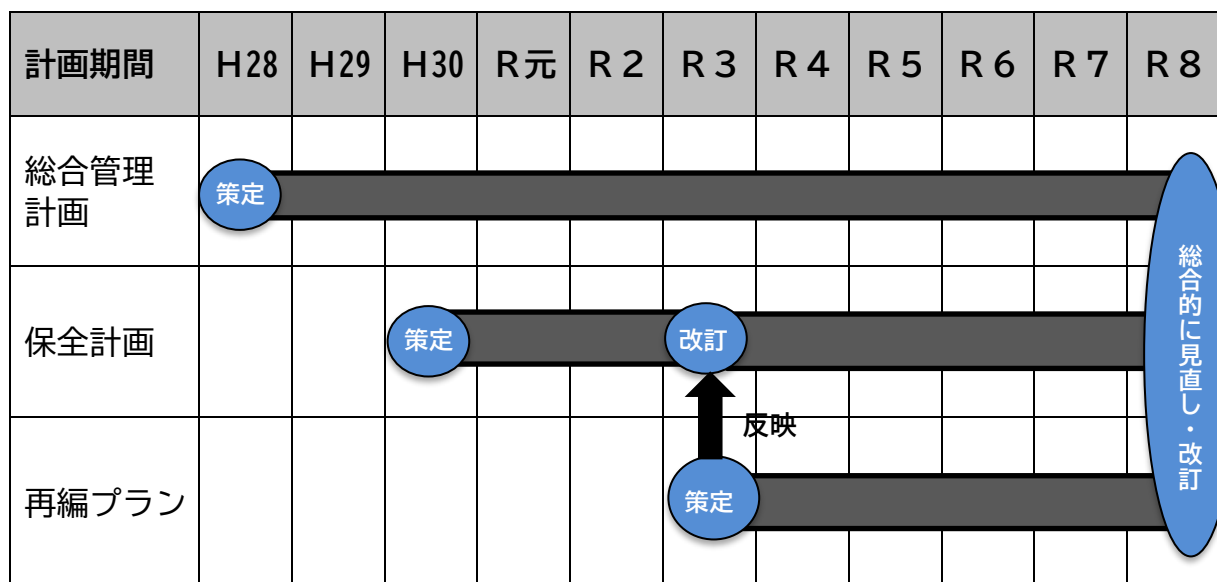
本計画は、「総合管理計画」の最終年度である令和8年度に、それまでの進捗状況等を踏まえ、改定を行います。

改定にあたっては、社会情勢や財政状況、市民ニーズの変化などを踏まえるとともに、「公共施設再編プラン」や他の個別計画のとの整合を図ります。

3 「公共施設再編プラン」との連携

本計画は「公共施設再編プラン（令和3年度策定）」と整合・連携を図りながら、一体の取組として進行管理を行います。

各計画の関係（イメージ）



第5章 施設保全実施計画（令和3年度一部改訂）

1 計画の構成

「施設保全実施計画」では、第3章の3において、予防保全を実施する対象として選定した44施設について、令和8年度までの改修や更新（建替え）を実施または検討する予定を取りまとめ、総合管理計画に定める施設分類の中分類ごとに示しています。

2 計画の記載事項

「施設保全実施計画」の各項目の説明は次の通りです。

① 施設概要

- ・施設の名称、所管、所在地、延床面積、構造、建築年度、目標使用年数、残存年数を記載しています。（各データは平成29年度末時点のものです。）
- ・複数の棟で構成されている施設については、代表的な施設の所在地や構造、建築年度などを施設の情報を示しています。
- ・複数の棟で構成されている施設の延床面積は、全ての棟の合計です。
なお、複数の所管で複合的に利用している施設については、代表的な施設をまとめて1施設としているため一部、分類が「施設カルテ」と異なる場合があります。
- ・残存年数は、目標使用年数から経過年数を除した値です。
なお、経過年数は、平成30年度（2018年度）を基準に算出しています。

※全施設のデータは「公共施設再編プラン」の付属資料1「施設評価結果一覧（P153）」をご確認ください。

② 施設保全実施計画（令和4～8年度）

- ・計画期間内における各施設の改修等の実施または検討の時期を示しています。
- ・各整備事業の実施や検討の時期は、今後の財政見通しや施設の老朽化の状況、災害の発生といった外的要因等によって変わる可能性があります。
- ・別に長寿命化計画等の個別計画を定めている施設については、連携の考え方を示しています。

③ 備考

- ・その他、施設について補足情報がある場合には、備考欄に説明を記載しています。

3 施設保全実施計画

I 集会施設

No.	施設名称	施設概要	整備方針	施設保全実施計画					備考
				R4	R5	R6	R7	R8	
1	生涯学習総合センター	所管	生涯学習総合センター	計画保全 (長寿命化)					
		所在地	会津若松市栄町3-50						
		延床面積	9,365㎡						
		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造						
		建築年度	2010 目標使用年数 80 残存年数 72						

II 文化施設

No.	施設名称	施設概要	整備方針	施設保全実施計画					備考
				R4	R5	R6	R7	R8	
1	會津風雅堂	所管	文化課	計画保全 (長寿命化)	改修 検討			改修 検討	→
		所在地	会津若松市城東町337-1						
		延床面積	7,307㎡						
		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造						
		建築年度	1993 目標使用年数 80 残存年数 55						

III 博物館等

No.	施設名称	施設概要	整備方針	施設保全実施計画					備考
				R4	R5	R6	R7	R8	
1	御薬園（名勝会津松平氏庭園）	所管	文化課	計画保全 (長寿命化)	改修 検討			改修 検討	
		所在地	会津若松市花春町276-1						
		延床面積	883㎡						
		構造	木造						
		建築年度	1867 目標使用年数 65 残存年数 -86						

IV スポーツ施設

No.	施設名称	施設概要	整備方針	施設保全実施計画					備考	
				R4	R5	R6	R7	R8		
1	あいづ球場（会津総合運動公園）	所管	まちづくり整備課	計画保全 （長寿命化）	「公園施設長寿命化計画」に基づき整備 検討					
		所在地	会津若松市門田町大字御山字村上164							
		延床面積	7,756㎡							
		構造	鉄筋コンクリート造							
2	テニスコート（会津総合運動公園）	所管	まちづくり整備課	計画保全 （長寿命化）	「公園施設長寿命化計画」に基づき整備 検討					
		所在地	会津若松市門田町大字御山字村上164							
		延床面積	422㎡							
		構造	鉄筋コンクリート造							
3	あいづ総合体育館（会津総合運動公園）	所管	まちづくり整備課	計画保全 （長寿命化）	「公園施設長寿命化計画」に基づき整備 検討					
		所在地	会津若松市門田町大字御山字村上164							
		延床面積	8,961㎡							
		構造	鉄筋コンクリート造							
4	あいづドーム（会津総合運動公園）	所管	まちづくり整備課	計画保全 （長寿命化）	「公園施設長寿命化計画」に基づき整備 検討					
		所在地	会津若松市門田町大字御山字村上164							
		延床面積	3,035㎡							
		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造							
5	あいづ陸上競技場メインスタンド（会津総合運動公園）	所管	まちづくり整備課	計画保全 （長寿命化）	「公園施設長寿命化計画」に基づき整備 検討					
		所在地	会津若松市門田町大字御山字村上164							
		延床面積	2,372㎡							
		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造							
6	鶴ヶ城体育館（鶴ヶ城公園）	所管	まちづくり整備課	計画保全 （長寿命化）	「公園施設長寿命化計画」に基づき整備 検討					
		所在地	会津若松市城東町195							
		延床面積	5,319㎡							
		構造	鉄骨造							
7	会津水泳場（鶴ヶ城公園）	所管	まちづくり整備課	計画保全 （長寿命化）	「公園施設長寿命化計画」に基づき整備 検討					
		所在地	会津若松市城東町8							
		延床面積	1,003㎡							
		構造	鉄筋コンクリート造							
8	河東総合体育館	所管	スポーツ推進課	計画保全 （長寿命化）						
		所在地	会津若松市河東町浅山字石堀山40-1							
		延床面積	4,002㎡							
		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造							
9	会津若松市民ふれあいスポーツ広場	所管	スポーツ推進課	計画保全 （長寿命化）						体育館など ※広場や遊具は 対象外
		所在地	会津若松市一箕町大字八幡字八幡2-1							
		延床面積	2,503㎡							
		構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造							
10	会津若松市コミュニティプール	所管	スポーツ推進課	計画保全 （長寿命化）						
		所在地	会津若松市河東町南高野字金剛田1							
		延床面積	1,399㎡							
		構造	鉄骨コンクリート造							

V レクリエーション・観光施設

No.	施設名称	施設概要	整備方針	施設保全実施計画					備考	
				R4	R5	R6	R7	R8		
1	若松城	所管	観光課	計画保全 （長寿命化）	改修 検討					
		所在地	会津若松市追手町258							
		延床面積	2,537㎡							
		構造	鉄筋コンクリート造							
2	隣間	所管	観光課	計画保全 （長寿命化）			改修 検討	→		※建築年度には 移築年度を表示
		所在地	会津若松市追手町258							
		延床面積	57㎡							
		構造	木造							

VI 学校

No.	施設名称	施設概要	整備方針	施設保全実施計画					備考										
				R4	R5	R6	R7	R8											
1	行仁小学校	<table border="1"> <tr><td>所管</td><td>教育総務課</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>行仁町6-1</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>4,617㎡</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造</td></tr> <tr><td>建築年度</td><td>1963 目標使用年数 65 残存年数 10</td></tr> </table>	所管	教育総務課	所在地	行仁町6-1	延床面積	4,617㎡	構造	鉄筋コンクリート造	建築年度	1963 目標使用年数 65 残存年数 10	計画保全 (長寿命化)						※施設概要は平成29年度末時点のデータによる
所管	教育総務課																		
所在地	行仁町6-1																		
延床面積	4,617㎡																		
構造	鉄筋コンクリート造																		
建築年度	1963 目標使用年数 65 残存年数 10																		

VII 幼稚園・保育園・こども園

No.	施設名称	施設概要	整備方針	施設保全実施計画					備考										
				R4	R5	R6	R7	R8											
1	中央保育所	<table border="1"> <tr><td>所管</td><td>こども保育課</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>会津若松市花春町48</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>833㎡</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造</td></tr> <tr><td>建築年度</td><td>1981 目標使用年数 80 残存年数 43</td></tr> </table>	所管	こども保育課	所在地	会津若松市花春町48	延床面積	833㎡	構造	鉄筋コンクリート造	建築年度	1981 目標使用年数 80 残存年数 43	計画保全 (長寿命化)	改修 検討					
所管	こども保育課																		
所在地	会津若松市花春町48																		
延床面積	833㎡																		
構造	鉄筋コンクリート造																		
建築年度	1981 目標使用年数 80 残存年数 43																		
2	湊しらとり保育園	<table border="1"> <tr><td>所管</td><td>こども保育課</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>会津若松市湊町大字共和字西田面40-1</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>686㎡</td></tr> <tr><td>構造</td><td>木造</td></tr> <tr><td>建築年度</td><td>2008 目標使用年数 65 残存年数 55</td></tr> </table>	所管	こども保育課	所在地	会津若松市湊町大字共和字西田面40-1	延床面積	686㎡	構造	木造	建築年度	2008 目標使用年数 65 残存年数 55	計画保全 (長寿命化)						
所管	こども保育課																		
所在地	会津若松市湊町大字共和字西田面40-1																		
延床面積	686㎡																		
構造	木造																		
建築年度	2008 目標使用年数 65 残存年数 55																		

VIII 医療施設

No.	施設名称	施設概要	整備方針	施設保全実施計画					備考										
				R4	R5	R6	R7	R8											
1	夜間急病センター	<table border="1"> <tr><td>所管</td><td>健康増進課</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>会津若松市山鹿町1-22</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>243㎡</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造</td></tr> <tr><td>建築年度</td><td>1999 目標使用年数 80 残存年数 61</td></tr> </table>	所管	健康増進課	所在地	会津若松市山鹿町1-22	延床面積	243㎡	構造	鉄筋コンクリート造	建築年度	1999 目標使用年数 80 残存年数 61	事後保全	劣化状況 に応じ 修繕	→	→	→	→	※謹教コミュニティセンターとの複合施設
所管	健康増進課																		
所在地	会津若松市山鹿町1-22																		
延床面積	243㎡																		
構造	鉄筋コンクリート造																		
建築年度	1999 目標使用年数 80 残存年数 61																		

IX 公営住宅

No.	施設名称	施設概要	施設保全実施計画					備考
			R4	R5	R6	R7	R8	
1	本町団地	所管	建築住宅課					「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市本町531					
		延床面積	2,320㎡					
		構造	コンクリートブロック造					
2	黒川団地	所管	建築住宅課					「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市緑町216-2					
		延床面積	1,527㎡					
		構造	コンクリートブロック造					
3	緑町団地	所管	建築住宅課					「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市緑町157					
		延床面積	3,518㎡					
		構造	コンクリートブロック造					
4	新横町団地	所管	建築住宅課					「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市新横町190					
		延床面積	1,210㎡					
		構造	コンクリートブロック造					
5	片柳町団地	所管	建築住宅課					「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市御旗町201-1					
		延床面積	7,535㎡					
		構造	鉄筋コンクリート造					
6	柳原団地	所管	建築住宅課					「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市御旗町332-1					
		延床面積	2,153㎡					
		構造	コンクリートブロック造					
7	材木町団地	所管	建築住宅課					「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市材木町二丁目141-1					
		延床面積	5,890㎡					
		構造	鉄筋コンクリート造					
8	城前団地	所管	建築住宅課					「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市城前7-19					
		延床面積	20,670㎡					
		構造	鉄筋コンクリート造					
9	米代団地	所管	建築住宅課					「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市米代二丁目65					
		延床面積	9,717㎡					
		構造	鉄筋コンクリート造					
10	南花畑団地	所管	建築住宅課					「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市南花畑140					
		延床面積	10,589㎡					
		構造	鉄筋コンクリート造					
11	厩町団地	所管	建築住宅課					「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市湯川町161					
		延床面積	9,733㎡					
		構造	鉄筋コンクリート造					
12	住吉向団地	所管	建築住宅課					「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市住吉町327-1					
		延床面積	2,176㎡					
		構造	コンクリートブロック造					
13	年貢町団地	所管	建築住宅課					「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市館馬町130					
		延床面積	10,249㎡					
		構造	鉄筋コンクリート造					
14	居合団地	所管	建築住宅課					「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市居合町23					
		延床面積	10,233㎡					
		構造	鉄筋コンクリート造					
15	城西団地	所管	建築住宅課					「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市城西町24					
		延床面積	7,216㎡					
		構造	鉄筋コンクリート造					
		建築年度	1964	目標使用年数	65	残存年数	11	
		建築年度	1965	目標使用年数	65	残存年数	12	
		建築年度	1963	目標使用年数	65	残存年数	10	
		建築年度	1963	目標使用年数	65	残存年数	10	
		建築年度	1996	目標使用年数	80	残存年数	58	
		建築年度	1966	目標使用年数	65	残存年数	13	
		建築年度	1968	目標使用年数	65	残存年数	15	
		建築年度	1961	目標使用年数	65	残存年数	8	
		建築年度	1988	目標使用年数	80	残存年数	50	
		建築年度	1998	目標使用年数	80	残存年数	60	
		建築年度	1993	目標使用年数	80	残存年数	55	
		建築年度	1960	目標使用年数	65	残存年数	7	
		建築年度	1970	目標使用年数	65	残存年数	17	
		建築年度	1973	目標使用年数	65	残存年数	20	
		建築年度	1976	目標使用年数	65	残存年数	23	

No.	施設名称	施設概要		施設保全実施計画					備考
				R4	R5	R6	R7	R8	
16	錦町団地	所管	建築住宅課						「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市錦町154-3						
		延床面積	8,491㎡						
		構造	鉄筋コンクリート造						
		建築年度	1978 目標使用年数 80 残存年数 40						
17	藤室団地	所管	建築住宅課						「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市金川町156						
		延床面積	2,348㎡						
		構造	鉄筋コンクリート造						
		建築年度	1983 目標使用年数 80 残存年数 45						
18	小田垣団地	所管	建築住宅課						「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市城東町337-1						
		延床面積	4,776㎡						
		構造	鉄筋コンクリート造						
		建築年度	1982 目標使用年数 80 残存年数 44						
19	北川原丁団地	所管	建築住宅課						「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市南町39						
		延床面積	7,089㎡						
		構造	鉄筋コンクリート造						
		建築年度	1982 目標使用年数 80 残存年数 44						
20	松長団地	所管	建築住宅課						「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市一箕町松長一丁目17-6						
		延床面積	2,405㎡						
		構造	鉄筋コンクリート造						
		建築年度	1989 目標使用年数 80 残存年数 51						
21	葉山団地	所管	建築住宅課						「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市河東町南高野字葉山83						
		延床面積	3,581㎡						
		構造	鉄筋コンクリート造						
		建築年度	1981 目標使用年数 80 残存年数 43						
22	トドメキ団地	所管	建築住宅課						「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市河東町広田字東175						
		延床面積	1,220㎡						
		構造	木造						
		建築年度	1993 目標使用年数 80 残存年数 55						
23	高塚団地	所管	建築住宅課						「公共施設再編プラン」及び「市営住宅長寿命化計画」に基づき整備検討
		所在地	会津若松市河東町南高野字高塚124						
		延床面積	1,468㎡						
		構造	コンクリートブロック造						
		建築年度	1966 目標使用年数 65 残存年数 13						

X その他

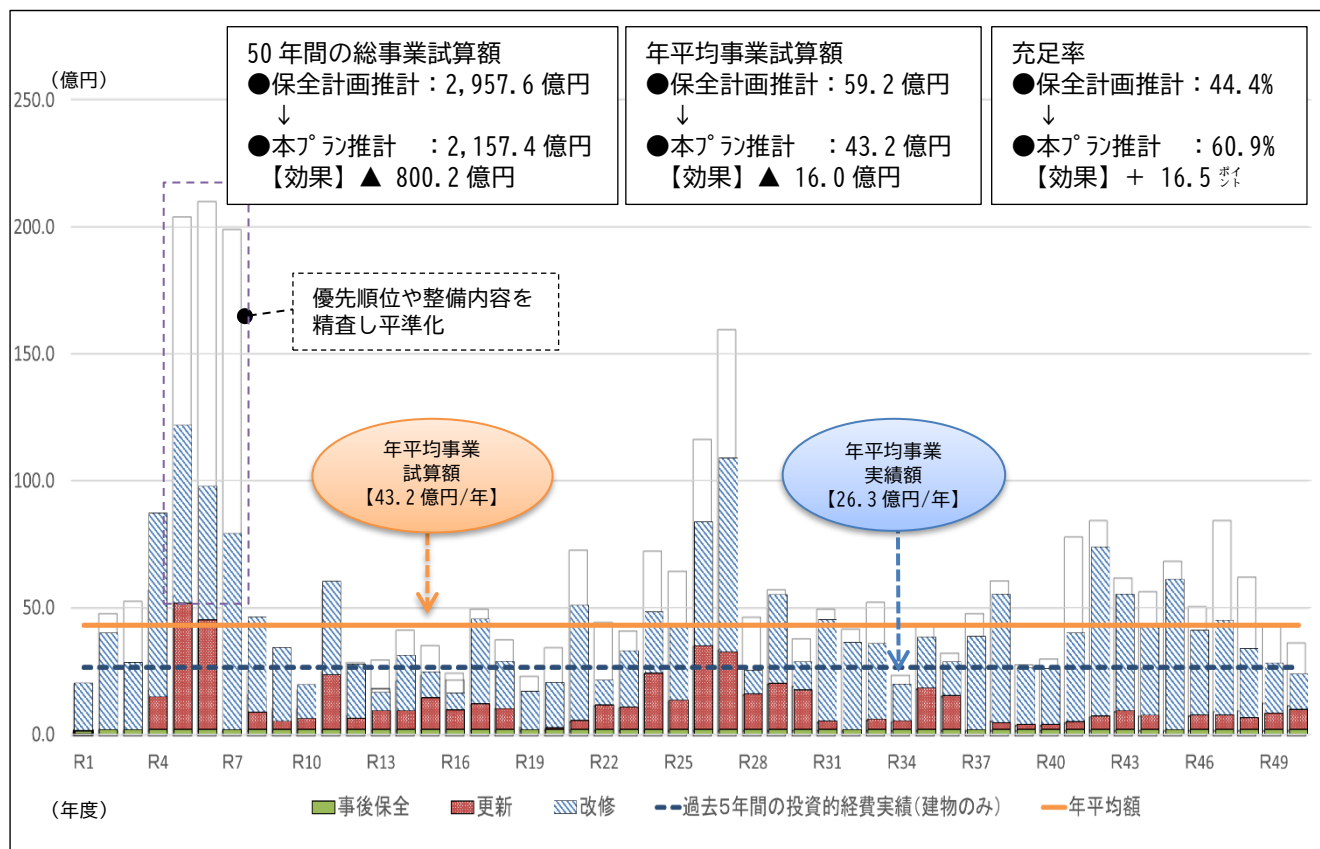
No.	施設名称	施設概要		整備方針	施設保全実施計画					備考
					R4	R5	R6	R7	R8	
1	会津若松市斎場	所管	市民課	計画保全 (長寿命化)	改修検討	→	→	→	→	
		所在地	会津若松市門田町大字黒岩字石高甲807							
		延床面積	1,241㎡							
		構造	鉄筋コンクリート造							
		建築年度	1988 目標使用年数 80 残存年数 50							
2	公設地方卸売市場(特会)	所管	農政課	計画保全 (長寿命化)	改修検討	→	→	→	→	
		所在地	会津若松市一箕町大字鶴賀字船ヶ森東470							
		延床面積	16,844㎡							
		構造	鉄筋コンクリート造							
		建築年度	1975 目標使用年数 65 残存年数 22							

■参考：本計画の推進により期待される効果

本計画と「公共施設再編プラン」を一体的に推進することにより、今後、50年間に必要な事業費は総額2,157.4億円、年平均で43.2億円となり、本計画の施設保全長期見通し公共施設保全計画で示した推計値と比較すると、総額約800.2億円、年平均約16億円の整備事業費の削減につながり、さらに、平均的な事業実績額26.3億円に対する平均事業費の割合は、約1.6倍となります。

なお、詳細は「公共施設再編プラン」をご確認ください。

本計画と公共施設再編プランの推進の効果（「施設保全長期見通し」をもとに推計）



※背景のグラフ（白抜き）は「公共施設保全計画」における推計値

項目	推計値		取組の効果
	計画推進の効果	公共施設保全計画の 長期見通し	
① 総事業試算額（50 年間）	2,157.4 億円	2,957.6 億円	▲800.2 億円
② 年平均事業試算額	43.2 億円	59.2 億円	▲16.0 億円
③ H25 年度から H29 年度の 年平均事業実績額	26.3 億円	26.3 億円	—
充足率（③／②）	60.9%	44.4%	+16.5 割

【推計方法】

- 当該推計値は、本計画において算出した「施設保全長期見通し（6 頁）」の推計データをもとに、本計画と「公共施設再編プラン（令和 3 年度策定）」の推進による整備費用の削減や平準化の取組の効果（見込み額）を推計した。

会津若松市公共施設保全計画

附属資料

資料1 建物系公共施設の概要

図表1：建物系公共施設分類別一覧

(平成30年3月末現在)

No.	大分類	施設数	中分類	施設数	延床面積(m ²)
1	市民文化系施設	26	集会施設	22	22,491.00
			文化施設	4	10,289.59
2	社会教育系施設	4	博物館等	4	2,909.79
3	スポーツ・レクリエーション系施設	27	スポーツ施設	19	37,691.70
			レクリエーション施設・観光施設	8	2,839.72
4	産業系施設	6	産業系施設	6	5,710.62
5	学校教育系施設	49	学校	31	190,278.03
			その他教育施設	18	6,513.21
6	子育て支援施設	34	幼稚園・保育園・こども園	9	5,233.64
			幼児・児童施設	25	5,383.65
7	保健・福祉施設	12	高齢福祉施設	6	2,573.77
			障害福祉施設	1	1,121.35
			児童福祉施設	2	352.85
			保健施設	3	2,138.39
8	医療施設	1	医療施設	1	243.36
9	行政系施設	141	庁舎等	16	25,982.24
			消防施設	111	3,038.23
			その他行政系施設	14	2,477.52
10	公営住宅	27	公営住宅	27	143,261.18
11	公園	39	公園	39	2,519.82
12	その他	15	その他	15	18,716.07
	合計	381		381	491,765.73

※対象範囲

- ・公営住宅には、市営住宅のほか、土地区画整理事業における仮設住宅等を含む
- ・公園は、管理棟やトイレなどの建築物のみ対象
- ・普通財産及び、社会基盤系（インフラ）公共施設に係る建築物（上水道・水道施設など）は含まない。

資料2 建物系公共施設の更新費用の試算

(1) 更新の考え方及び手法

- ・ P6 に示している、建物系公共施設の更新経費の試算にあたっては、次の方法で算出しました。
- ・ なお、推計した事業費は、標準的な単価に基づく概算事業費であり、実際の工事費用とは異なります。

➤ 試算ツール

試算にあたっては、公立大学法人前橋工科大学の研究プロジェクトの協力により作成した、「施設保全計画作成シート」を用いました。

➤ 試算方法

- ・ データ入力：各施設所管課において、全建物の簡易点検を行い、部材ごとに、老朽化の状況を「施設保全計画作成シート」に入力
- ・ 将来推計：入力されたデータに基づき、「施設保全計画作成シート」に設定されている、建物の部材ごとの標準的な更新周期や更新単価により、施設ごとに、大規模改修や建替えが必要な時期及びその概算事業費を算出します。
※推計は、施設の点検結果を反映し、自動計算されます。
- ・ 推計結果の合計：施設ごとの推計結果を合計し、建物系公共施設全体の更新経費を推計します。

➤ 試算期間

平成32年度から80年までの49年間としています。

※平成31年度の保全事業費は予算額を採用しています。

図表 2：「公共施設保全計画」の長期見通し推計根拠

項目	内容	備考
使用ツール	「施設保全計画作成シート」	前橋工科大学提供
対象	全ての建物系公共施設（※廃止予定の施設等は除く）	平成 27 年度時点
更新周期	<ul style="list-style-type: none"> ・部材ごとの耐用年数に応じて改修（予防保全） ※改修期間：1 年 ・建物の目標使用年数を経過すると、同規模で更新（建替え） ※更新期間：1 年（1,000 m²以上の施設は 2 年） ・耐用年数は、「建物の耐用年数ハンドブック」（中央経済社、2012）を参照 	全建物系 公共施設共通
更新単価 ※1 m ² 当たり	<p style="text-align: center;">分類</p> <p style="text-align: center;">※建替え単価には旧施設の除却費含む</p>	金額 (更新/改修)
	躯体	10 万円 / 7.5 万円
	屋根・防水	0.7 万円 / 0.5 万円
	外壁	1.9 万円 / 1.4 万円
	内壁	1.5 万円 / 1.1 万円
	天井	1.4 万円 / 1.1 万円
	床	1.5 万円 / 1.1 万円
	外部建具	1.8 万円 / 1.4 万円
	内部建具	1.4 万円 / 1.1 万円
	電灯・電話設備	3.5 万円 / 2.6 万円
	受変電設備	1.1 万円 / 0.8 万円
	自家発電設備	1.8 万円 / 1.4 万円
	動力設備	1.1 万円 / 0.8 万円
	非常用照明・火災報知設備	0.1 万円 / 0.1 万円
	その他設備	1.0 万円 / 0.8 万円
	空気調和・換気・排煙設備	3.8 万円 / 2.9 万円
	給排水・衛生・給湯設備	1.0 万円 / 0.8 万円
	消火設備	0.2 万円 / 0.2 万円
	エレベーター	1.8 万円 / 1.4 万円
	※更新単価は、石坂義高「建築経済学と LCC」（経済調査会、2006）8.2.1LCC 概算・ 中規模事務所建築物の算定・評価より ※改修単価は、更新単価の 3/4	

(参考) 公共施設等総合管理計画の試算データ (※建物系のみ)

(1) 更新の考え方及び手法

- ・財団法人自治総合センター開催の「平成 22 年度地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会」報告書の考え方のもと、総務省により一部修正され、開発・アプリケーション化された「公共施設等更新費用試算ソフト (Ver.2.10)」^(※) を使用し、標準的な単価や更新周期等を設定しています。
- ・本市の公共施設等を将来も同種別かつ同延べ床面積・延長で建替え (更新) や大規模な改修を行うものとしします。(新たな施設整備は含まないものとしします。)
- ・試算期間については 40 年 (平成 27~66 年度) としします。
- ・更新費用は、公共施設等の面積・延長などの数量データに更新単価を乗じて事業費ベースで算出します。(補助金や起債等は考慮しないこととしします。)
- ・これまでの投資決算額を既存更新分、新規整備分及び用地取得分に分類し、更新費用の試算結果と比較します。

※ 財団法人地域総合整備財団作成。算出根拠等の詳細については、当団体ホームページに掲載している当ソフト仕様書をご参照願います。

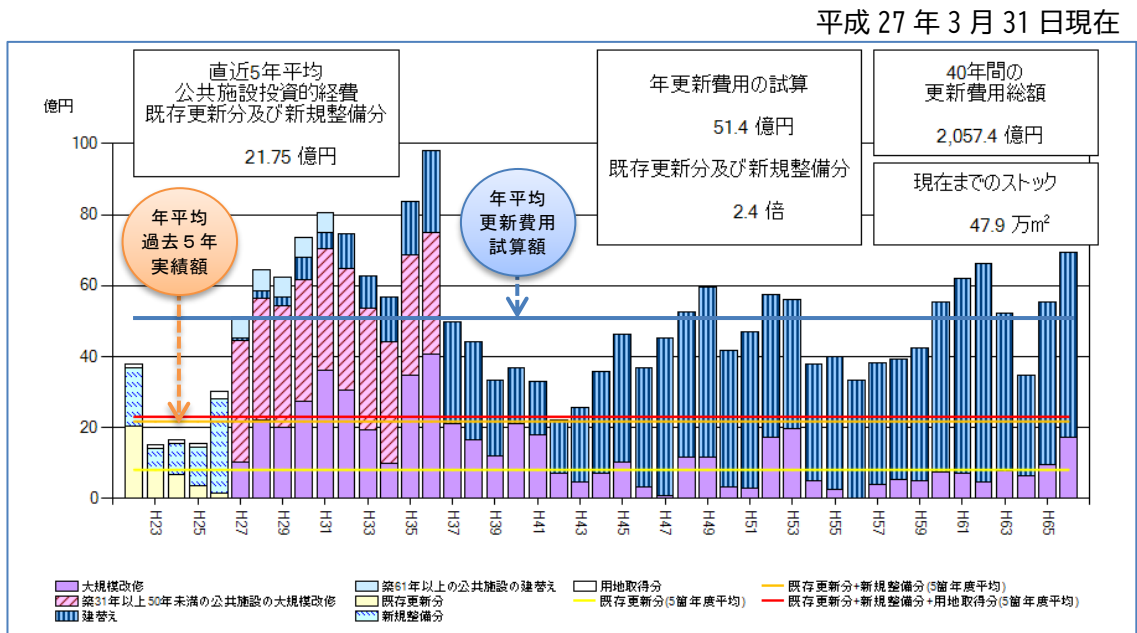
(2) 試算条件

項目	内容	備考
使用ツール	公共施設等更新費用試算ソフト (Ver.2.10)	総務省提供
対象	全ての建物系公共施設	新規整備含まず
更新周期	<ul style="list-style-type: none"> ・整備 30 年後：大規模改修 (改修期間：2 年) ・整備 60 年後：同規模で建替え (更新) (更新期間：3 年) ・大規模改修の積み残し処理年数：10 年 (※) ・建替えの積み残し処理年数：5 年 (※) ※試算時点で更新年数超過施設を更新する期間 ・建設から 51 年以上経過している施設は、改修を行わないものとする。	全建物系公共施設共通
更新単価 ※1㎡あたり	分類 ※建替え単価には旧施設の除却費含む	金額 (建替え/大規模改修)
	市民文化、社会教育、産業、医療、行政施設	40 万円 / 25 万円
	スポーツ・レクリエーション、保健・福祉、その他施設	36 万円 / 20 万円
	学校教育、子育て支援、公園内建物	33 万円 / 17 万円
	公営住宅等	28 万円 / 17 万円

(3) 試算結果

★事業費ベース

- ・平成 27 年度以降 40 年間の 1 年当たりの更新経費
年平均約 51.4 億円…①
- ・直近 5 年[平成 22～26 年度]投資的経費(更新・新規)
年平均約 21.75 億円…②
- ・ 上記①／上記②＝約 2.4 倍



※記述及びグラフ等は「公共施設等総合管理計画（平成 28 年 8 月策定）」より抜粋（一部改変）

会津若松市公共施保全計画（第1期）

発行：平 31 年 3 月（令和 3 年度一部改訂）

担当：会津若松市 財務部 公共施設管理課

〒965-8601 会津若松市東栄町 3 番 4 6 号

TEL0242-39-1111（代表）

