

三島市公共建築物個別施設計画

～安全・安心な公共施設を次世代に引き継ぐために～

【第2版】

策 定：令和2年3月

最終改訂：令和6年3月

三 島 市

三島市公共建築物個別施設計画

目 次

I	公共建築物個別施設計画の概要	1
1.	公共建築物個別施設計画策定の背景と目的	1
2.	本計画の位置付け	1
3.	計画期間	2
4.	対象施設	2
5.	事業効果	3
II	対策の優先順位の考え方	4
1.	施設評価の実施について	4
2.	市民意見の聴取及び計画への反映	6
III	個別施設の状態等	7
1.	施設評価の結果	7
2.	市民意見の聴取結果	7
3.	市民意見の計画への反映	7
IV	対策内容及び実施時期	8
1.	実施計画	8
2.	修繕計画	8
3.	共通事項	8
4.	重点事業	9
V	進捗管理	13
1.	PLAN（計画）	13
2.	DO（実施）	13
3.	CHECK（点検）	13
4.	ACTION（見直し）	13

I 公共建築物個別施設計画の概要

1. 公共建築物個別施設計画策定の背景と目的

本市では、昭和40年代から50年代にかけての急激な人口増加や都市化の進展に対応するため、集中的に公共施設などを整備してきましたが、これらの施設は老朽化が進んでおり、近い将来、一斉に改修や建替えの時期を迎えることとなります。今後においては、改修や建替えに多額の費用が必要となる一方で、生産年齢人口の減少や高齢化の進行により、税収の大幅な増加は見込めず、さらには社会保障費の増加が予想されることから、今ある施設のすべてを現状のまま維持していくことは非常に困難な状況です。

また市民ニーズの多様化により、施設に求められる役割も大きく変化してくることから、施設のあり方について見直さなければならない時期を迎えています。

本市では、このような状況を受け、平成28年3月に『三島市公共施設等総合管理計画』（以下、『公共施設等総合管理計画』という。）を策定しています。

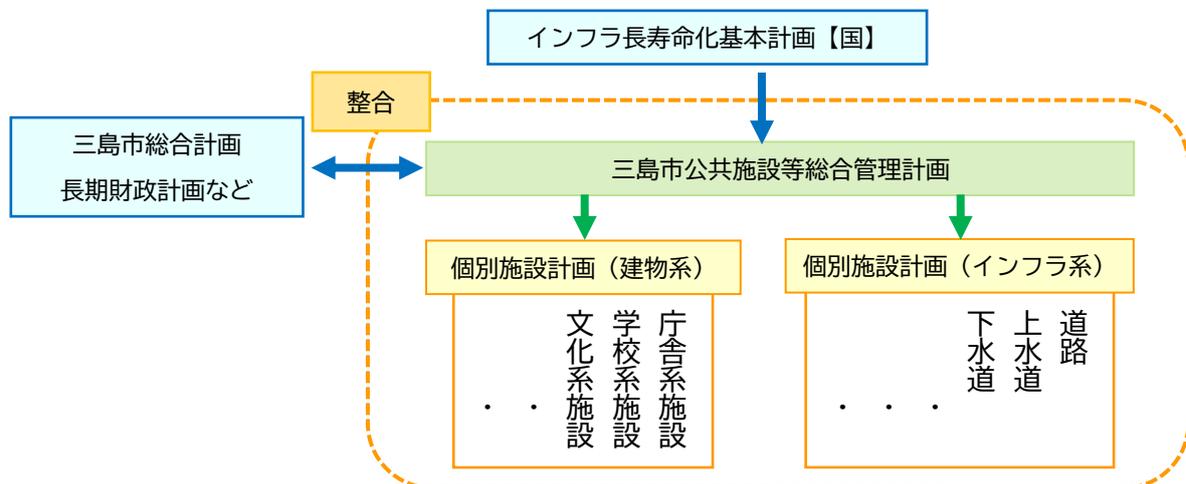
本計画（以下、個別施設計画という。）は、公共施設等総合管理計画に基づいて、公共建築物の施設ごとに、対策内容（集約化や複合化、転用など）や改修・建替え等の実施時期を定めるものです。

2. 本計画の位置付け

個別施設計画は、上位計画である公共施設等総合管理計画の内容に即し、三島市総合計画や長期財政計画などとの整合を図ります。（図表1-1）

なお、本計画は国の『インフラ長寿命化基本計画』（平成25年11月25日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）における個別施設計画に該当します。

<図表 1-1 本計画の位置付け>



3. 計画期間

本計画の期間は、令和2年度から令和31年度までの30年間とします。(図表1-2)
また、本計画の改訂時期は、計画の節目である概ね10年を目安として行います。

<図表 1-2 本計画の期間>

計画区分	前期	中期	後期
年度	R2～R11 (2020～2029)	R12～R21 (2030～2039)	R22～R31 (2040～2049)

4. 対象施設

本計画で対象となる施設は、本市が所有する公共建築物とします。(図表1-3)

なお、施設分類ごとのマネジメント方針については、別添『公共建築物のマネジメント方針』のとおりです。

<図表 1-3 本計画の対象施設 (R5.3 現在) >

施設分類	施設名等
庁舎施設	庁舎本館、中央町別館、大社町別館
学校施設	小学校、中学校
幼稚園・保育園	幼稚園、保育園
子育て支援施設	放課後児童クラブ、本町子育て支援センター、発達支援センター、児童発達支援事業所
保健福祉施設	養護老人ホーム、老人福祉センター、北上高齢者すこやかセンター、高齢者いきがいセンター、佐野あゆみの里、さわじ作業所、おんすいち作業所、保健センター、社会福祉会館
生涯学習施設	生涯学習センター、北上文化プラザ、中郷文化プラザ、錦田公民館、坂公民館、箱根の里
コミュニティ・防災関連施設	市民活動センター、総合防災センター、コミュニティ防災センター
市営住宅	市営住宅
文化施設	市民文化会館、郷土資料館、エコセンター
産業関連施設	三嶋曆師の館、市営中央駐車場、三島駅北口自転車等駐車場、三島駅南口自転車等駐車場
体育施設	市民体育館、市民温水プール、長伏プール、上岩崎プール
有料公園	楽寿園
用途廃止施設	旧北上公民館、旧中央幼稚園、旧西幼稚園、旧児童発達支援事業所
小規模施設	消防団詰所、公園トイレ等(※床面積が200㎡未満の施設)

5. 事業効果

本市が保有する公共建築物について、計画期間である30年間に、長寿命化対策等を実施した場合は総額で約1,196億円、耐用年数経過時に単純更新した場合は総額で約1,674億円が必要という結果になりました。長寿命化対策等により、30年間で約478億円の経費削減となる試算です。(図表1-4)

<図表 1-4 改修・建替え等に係る経費（単位：千円）>

期間	長寿命化対策等の効果を反映した経費				耐用年数経過時に単純更新した場合の経費(⑤)	長寿命化対策等の効果額(④-⑤)
	維持管理・修繕(①)	改修(②)	更新(③)	合計(④) (①+②+③)		
R2～R31 (30年間)	48,110,585	44,075,456	27,373,804	119,559,845	167,394,938	▲ 47,835,093
R2～R11 (10年間)	16,121,045	18,030,947	10,533,950	44,685,942	48,446,915	▲ 3,760,973

(備考)

※長寿命化対策等：施設の長寿命化以外にも、施設の再編（集約化や複合化、転用、廃止など）、民営化などの対策を含む。すなわち、個別施設計画の内容を反映した経費。

※維持管理・修繕：施設、設備、構造物等の機能の維持のために必要となる点検・調査、補修、修繕などをいう。なお、補修、修繕については、補修、修繕を行った後の効用が当初の効用を上回らないものをいう。例えば、法令に基づく法定点検や施設管理者の判断で自主的に行う点検、点検結果に基づく消耗部品の取替え等の軽微な作業、外壁コンクリートの亀裂の補修等を行うこと。

※改修：公共建築物を直すこと。なお、改修を行った後の効用が当初の効用を上回るものをいう。例えば、耐震改修、長寿命化改修など。転用による改修も含む。

※更新：老朽化等に伴い機能が低下した施設等を取替え、同程度の機能に再整備すること。除却費用も含む。

※耐用年数経過時に単純更新した場合：建物の耐用年数を標準的な60年(建設後30年で大規模改修、60年で建替え)と仮定し、耐用年数経過後に現在と同じ床面積等で更新するとして経費を算出している。

Ⅱ 対策の優先順位の考え方

公共施設等総合管理計画で定めた「公共建築物のマネジメント方針3原則」に基づき、本計画では、施設ごとに『対策内容及び実施時期』を定めます。

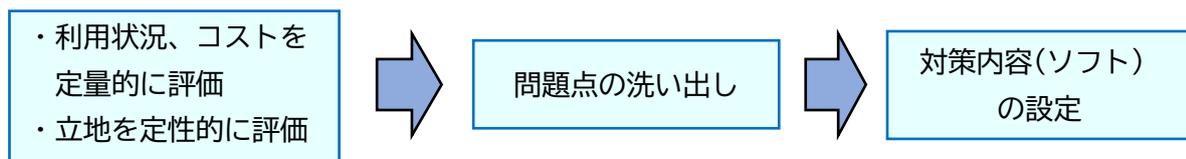
1. 施設評価の実施について

対策内容を策定するため、事前に施設評価を行います。概要は以下のとおりです。なお、施設評価の手順等は、別添『三島市公共建築物評価実施要領』において定めています。

(1) ソフト面の評価

公共建築物で提供している市民サービス・機能の評価し、対策内容（ソフト面）を定めます。（図表2-1、2）

<図表 2-1 ソフト面の評価>



<図表 2-2 対策内容(ソフト)の例>

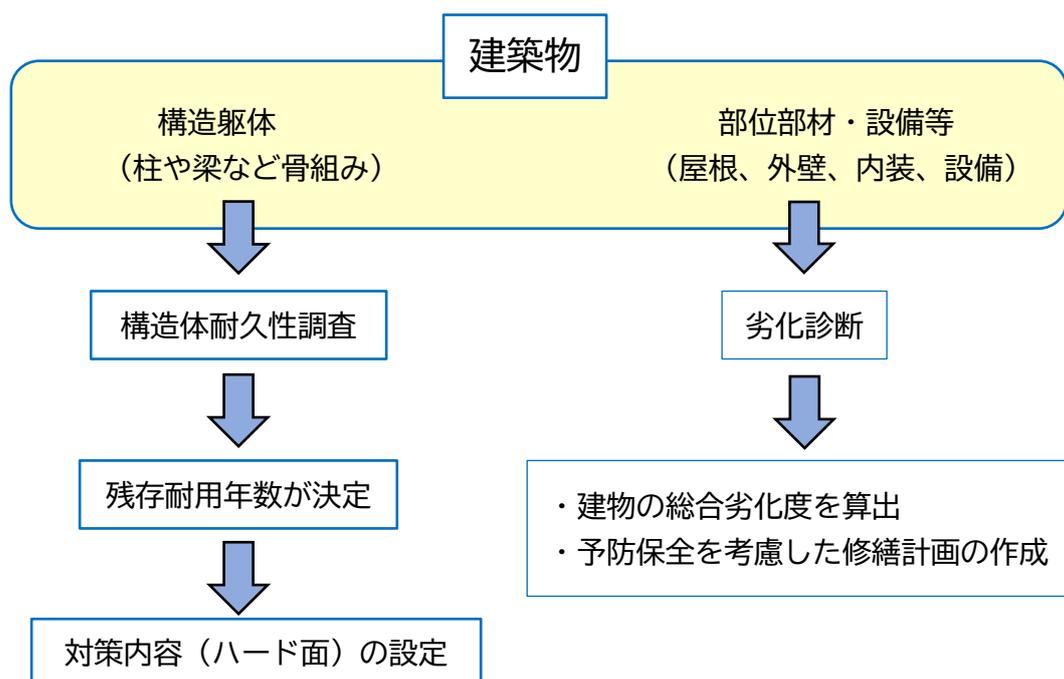
項目	内容
現状維持	現状のまま運営
サービス内容の見直し	利用料の変更、利用時間の変更、対象者の拡大、施設改修など
複合化	複数の異なる市民サービスを一つの建築物に整備
集約化	複数の類似する市民サービスを一つの建築物に整備
転用	市民サービスを別の（空いた）建築物に移動 ※建築物ごと移転する場合もあり
運営形態の見直し	業務委託や指定管理者制度の導入など
広域化	近隣自治体との共同運営
民営化	事業を民間事業者等が担う ※建築物を譲渡・売却・貸付
廃止	市民サービスの廃止 ※必要な場合は、代替サービスの実施を検討

(2) ハード面の評価

建築物の劣化状況等を点検・診断により評価し、対策内容（ハード面）を定めます。（図表 2-3）

なお、目標使用年数、点検・診断及び改修の内容や実施時期等については、別添『三島市公共建築物長寿命化指針』、『三島市公共建築物劣化診断マニュアル』、『三島市構造体耐久性調査作業要領』において定めています。

<図表 2-3 ハード面の評価>



総合的な対策内容の設定にあたっては、ハード面とソフト面により判断します。例えば、残存耐用年数が長い建物であっても、サービスの廃止や集約化・複合化などの場合は解体となる可能性がある一方、残存耐用年数が短い建物であっても、改修を施し、長寿命化する可能性もあります。

(3) 対策内容の実施時期について

財政運営上、特定の年度に経費が集中することは好ましくないので、予算の平準化を図る必要があります。施設評価の結果、事業が特定の年度に集中してしまった場合には、総合劣化度、市全体の施策や効率性・緊急性などから各事業に順位付けを行い、優先順位の高い事業から早い年度での実施を計画することになります。

2. 市民意見の聴取及び計画への反映

公共建築物に関する市民意見を広く集め、対策内容を中心とした計画全般に適切に反映させる必要があります。

(1) 市民意見の聴取

市民意見の聴取は、パブリック・コメントにて行います。ただし、計画の節目（前期から中期への移行時期）や大きな方向性の変更がある場合には、ワークショップ、説明会、アンケート、団体ヒアリングなどを通して、市民意見を聴取します。

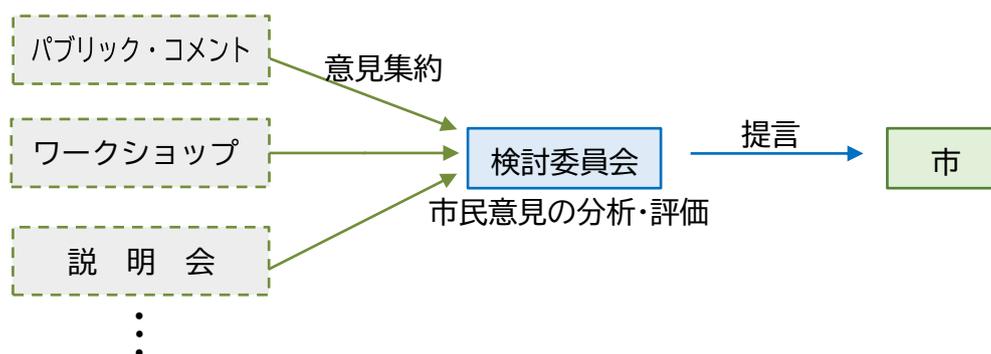
(2) 市民意見の計画への反映

計画の節目（前期から中期への移行時期）や大きな方向性の変更がある場合に聴取した市民意見は、市の財政状況や施策の方向性、三島市公共施設マネジメント検討委員会からの提言などを踏まえたうえで、計画に反映させます。（図表2-4）

※公共施設マネジメント検討委員会

- ・学識経験者、市内団体の代表者からなる第3者委員会
- ・市民意見聴取に関する市の取組みに対し、助言・承認
- ・市民意見を分析・評価し、結果を市へ提言

<図表 2-4 市民意見の集約と市への提言>



Ⅲ 個別施設の状態等

1. 施設評価の結果

施設評価の結果は、別添『公共建築物評価シート』のとおりです。

また、劣化診断及び構造体耐久性調査の詳細な結果は、それぞれ、別添『劣化診断結果集計表』及び『構造体耐久性調査結果集計表』のとおりです。

2. 市民意見の聴取結果

(1) 取組みの概要

公共建築物に関する市民意見の聴取として、市民懇談会やワークショップを開催しています。なお、開催にあたっては、対策内容を事前に広報みしまや市ホームページで公表しています。

取組みの概要は、別添『市民意見の聴取に関する取組み概要』のとおりです。

(2) 市民意見

市民の皆様から寄せられた意見を項目ごとに集計した結果は、別添『公共建築物に係る市民意見集計表』のとおりです。

3. 市民意見の計画への反映

(1) 三島市公共施設マネジメント検討委員会の提言内容

市民の皆様から寄せられた意見について、三島市公共施設マネジメント検討委員会において、分析・評価していただいています。また、市民意見の計画への反映方針について、市へ提言していただいています。提言内容は、別添『三島市公共建築物個別施設計画の策定に向けた提言書』のとおりです。

(2) 市民意見の計画への反映内容

市民意見は市の財政状況や施策の方向性、三島市公共施設マネジメント検討委員会からの提言などを踏まえたうえで、対策内容へ反映しています。反映事項は、別添『市民意見の個別施設計画への反映事項集計表』のとおりです。

なお、市民意見の計画への反映にあたっては、検討委員会においても指摘があったように、市民意見をより大きな視点で捉えるよう努めていきます。

IV 対策内容及び実施時期

1. 実施計画

施設評価の結果に市民意見を反映させ、各施設の対策内容を決定しています。対策内容やその実施時期、またその経費見込み等について、施設分類ごとにまとめた実施計画は、別添『公共建築物個別施設計画（実施計画）』のとおりです。

2. 修繕計画

劣化診断の結果に基づき作成した各施設の修繕計画は、別添『公共建築物個別施設計画（修繕計画）』のとおりです。

なお、学校施設については「三島市学校施設長寿命化計画」、市営住宅施設については「三島市公営住宅等長寿命化計画」に基づいて、修繕等を行い適切に管理していきます。

3. 共通事項

施設全般に共通して行う取組みは下記のとおりです。

（1）情報発信

- ①施設をより多くの方に知ってもらうため、施設の位置や機能、開館時間、予約方法など、必要な情報をホームページなどに掲載します。また、SNS を有効活用して、施設の魅力を周知・PR しています。【実施済】
- ②施設の事業スケジュールなどを記載した『施設カルテ』を作成し、ホームページで公表します。【令和6年度末までに作成予定】

（2）利用予約

利用者の利便性を向上させるため、各施設の利用予約をインターネットでできるように改善しています。改善時点でインターネット予約未対応となっている施設についても、順次拡充を図ります。なお、インターネットを利用しない方もいることから、窓口での予約受付も継続していきます。【一部改善済】

(3) 利用料金

受益者負担に関する市としての考え方を統一するため、使用料に関する基本的な考え方及び統一的な基準等を定めた基本方針案を作成します。【令和5年度末までに作成予定】

(4) 民間活力

- ①公民連携を推進していくため、対象事業の基準や検討方法等を定めた「三島市 PPP/PFI 手法導入優先的検討規程」を作成します。【作成済】
- ②施設管理について、専門的な知見を有する者の統一的な視点による維持管理によって、施設の維持管理水準の向上や業務の効率化、将来的なコストの低減を図ることを目的に、包括管理業務委託を導入しています。【導入済】

4. 重点事業

市の施策方針や市民意見、また公共施設マネジメント検討委員会の提言を受けて、前期（令和2～令和11年度）においては、以下の対策を重点的に推進していきます。

(1) まちの魅力づくり

公共建築物を上手に活用することにより、まちの魅力を向上させます。

①市民文化会館

文化会館を、人が集まり、また集まった人が街中へ回遊し、にぎわいを生み出す拠点となるように改修しています。なお、改修内容は市民ワークショップや利用者ヒアリングなど、市民の声を聴いて検討したものです。

- ・屋外広場について、ガス灯、石製ベンチ、からくり時計等を撤去して広いスペースを作り、開放的な空間を創出するとともに、イベント用のステージを設置します。三島駅南口周辺や楽寿園に来た方が「ちょっと文化会館に寄ってみようか」と思えるようにすることで、人の回遊性を向上させます。【実施済】
- ・イベントがない時にも人が集まり、憩えるように、1階ロビーを開放的に改修し、椅子や机などを修繕します。【実施済】
- ・明るい雰囲気を作るため、照明を明るくし、壁・天井・床の改修を行います。【実施済】
- ・高齢者や障がい者にやさしい施設とするため、トイレを洋式便座に改修し、また大ホール女子トイレの段差を解消します。【実施済】
- ・地下ロビーにギャラリーとしても活用できるスペースを設けます。【実施済】

②市民体育館

老朽化している市民体育館を改修し、利用者の利便性を向上させて、より多くの市民に利用していただき、スポーツを介した交流の場として整備します。

- ・近年の猛暑に対応するため、空調設備を設置します。なお、空調設備のタイプは、施設の構造などを考慮の上検討します。
- ・老朽化した床の張替えを行います。
- ・高齢者や障がい者にやさしい施設とするため、バリアフリー化改修（エレベーターの設置）を行います。

③長伏プール跡地

長伏プール廃止後の跡地については、長伏公園、長伏グラウンドを含めて、スポーツによる健幸都市づくりのシンボルとして整備します。整備にあたっては、地域の声を聴き、民間活力（Park-PFIなど）を活用していきます。また、本事業を民間連携のモデルケースとして、他の施設へも公民連携を波及させていきます。

- ・都市公園とスポーツ施設を組合わせた複合的な施設として整備を行います。
- ・多世代交流の場となる施設の整備を検討します。施設の魅力を高めることにより、安定した集客が望めると考えていることから、飲食・物販店などの誘致も検討していきます。

（2）新庁舎整備事業

新庁舎の整備については、市民の皆様の意見を聞きながら、基本構想等の策定をしていきますが、以下の視点を考慮して検討を進めていきます。

- ・令和5年7月に策定した「三島市DX推進計画」に基づき、「デジタルの活用により、一人ひとりのニーズに合ったサービスを選ぶことができ、多様な幸せが実現できる社会」を目指していきます。
- ・行政手続きやサービスが一貫してデジタルで完結できるよう、デジタル技術の活用を常に意識し、業務の効率化や市民サービスの向上を図りますが、一方でデジタル技術の利用が得意でない人やスマートフォンやパソコンなどのデジタル機器を持たない人、いわゆるデジタルデバインドが存在することを常に認識し、デジタル化の恩恵から取り残される人がないように検討を重ねていきます。
- ・庁内ペーパーレス化により、業務効率化などを図ります。
- ・会議室等のシェアリング化により、施設の有効活用を図ります。

- ・費用対効果を考慮しながら、可能な限りZEB化（ネットゼロエネルギービル）を推進します。
- ・庁舎を、単なる行政手続きの場所として捉えるのではなく、市民が気軽に立ち寄り、いつも憩うような空間として整備し、まちの魅力を高めることに活用します。
- ・新庁舎の整備には多額の費用が必要となるため、庁舎建設基金への積立てを計画的に行うとともに、PPP/PFI事業など、民間活力の活用を十分に検討します。

（3）学校の地域拠点化

市民懇談会において、「余裕教室を有効活用し、学校を地域の拠点にしてほしい」との意見が多く出されましたが、余裕教室の有効利用に関しては、児童・生徒の安全、保護者の安心、また教育環境の確保を最優先として考えています。

余裕教室を地域に開放することにより、不特定多数の方が学校へ入って来ることになりませんが、児童の安全・安心が脅かされないか、また地域活動により教育環境が阻害されないか等、様々な問題の発生が懸念されています。

これらの懸念を解消して、地域の施設を学校へ複合化するには、学校を含む地域としてのより深い議論が必要になるため、学校や自治会、各種関係団体との協議を進めていきます。

東小学校

- ・東地区コミュニティ防災センターのコミュニティ機能及びエコセンターの環境教育・環境学習の拠点としての機能を東小学校へ複合化します。
- ・北校舎は老朽化が著しいため、長寿命化施設としては適切ではないと判断し、改修はせずに解体をすることとしました。解体後の敷地には、東地区コミュニティ防災センターのコミュニティ機能、エコセンターの環境教育・環境学習の拠点としての機能、放課後児童クラブ及び生きがい教室を複合化した施設を整備します。
- ・現在のエコセンターの建物は、老朽化のため廃止・解体をします。

西小学校

- ・西地区コミュニティ防災センターのコミュニティ機能を西小学校へ複合化します。
- ・管理棟を改修し、西地区コミュニティ防災センターのコミュニティ機能、放課後児童クラブ及び生きがい教室を複合化した施設を整備します。

南中学校

- ・南地区コミュニティ防災センターのコミュニティ機能を南中学校へ複合化します。

北上小学校

- ・北上高齢者すこやかセンターを北上小学校へ複合化します。

北中学校

- ・北地区コミュニティ防災センターのコミュニティ機能を北中学校へ複合化します。

今後、コミュニティ防災センター等の複合化をきっかけとして、地域と学校のあり方を深く議論していきたいと考えます。また、学校へのコミュニティ機能の複合化をモデルケースとして、他の施設においても複合化を進めていきます。(各地区のコミュニティ防災センターの防災倉庫については、災害発生時に使用する備品(生活テント、可搬式ポンプなど)を保管しており、各避難所に用意している防災備蓄品とは別のものであることから、1箇所に集約するほうが管理上も合理的なため、新庁舎が整備された際には、複合化する計画としています。)

(4) 災害対策

近年、各地で地震や豪雨などの自然災害が多発していることから、公共施設の防災力強化が求められています。大規模な災害に備え、学校の校舎など、体育館以外のスペースを避難所として活用することや、発災時における迅速な救援活動と円滑な避難所・救護所等の運営を図るため、指定避難所や救護所となる学校など、防災拠点施設の適切な維持管理に努めるとともに、整備計画に基づき防災資機材や避難生活用品等の整備も進めていきます。



V 進捗管理

本計画の進捗管理は、P D C Aサイクルを活用して次のとおり行います。

1. PLAN（計画）

施設所管課は、当該年度の実施計画の内容を確認します。また、簡易な施設点検により、最新の破損・劣化状況を把握して、修繕計画を修正します。

ファシリティマネジメント統括担当課は、全庁の当該年度の実施計画・修繕計画を取りまとめ、「三島市ファシリティマネジメント推進特別部会」に諮り、承認を得ます。

2. DO（実施）

施設所管課は、実施計画・修繕計画に基づいて、取組みを進めていきます。このとき、ファシリティマネジメント統括担当課は、必要な支援を行います。

3. CHECK（点検）

ファシリティマネジメント統括担当課は、全庁の実施結果を取りまとめ、「三島市ファシリティマネジメント推進特別部会」に報告します。

4. ACTION（見直し）

「三島市ファシリティマネジメント推進特別部会」は、実施結果の評価を行い、見直し方針をファシリティマネジメント統括担当課に指示します。ファシリティマネジメント統括担当課は、見直し方針に基づいて、実施計画の修正を行います。

※三島市ファシリティマネジメント推進特別部会

ファシリティマネジメント統括担当部長を委員長として、企画担当課長、財政担当課長、施設所管課長等から構成される庁内組織。

<図表 5-1 PDCA サイクル>

