

# 富士市公共建築物保全計画

～公共施設の現状とマネジメントに向けて～



道の駅富士川楽座（平成 12 年）



ふじさんめッセ（平成 19 年）



東部児童館（平成 25 年）



鷹岡まちづくりセンター（平成 22 年）



くすの木学園（平成 17 年）



中央図書館（平成 7 年）

平成 26 年 3 月  
富士市



## はじめに

日本は高度経済成長後、低迷する経済、国の財政赤字の拡大などにより、将来への見通しが著しく不透明な状況が続いています。このような状況の中、建築物の更新は国及び地方自治体の大きな課題のひとつになってきています。これらの施設は今まで、経済成長の原動力や社会福祉の向上などに寄与してきましたが、今後更新にかかる費用は莫大な額になります。

富士市で保有している多くの建築物も、昭和41年の2市1町による合併を契機として、人口の増加や行政需要に対応するため、多くの公共施設を建設し整備を行っています。

これらの多くの建築物は建設後30年以上が経過し、外壁や防水の劣化、また、老朽化した設備機器の改修など、更新の時期を迎えようとしています。このように建築物の維持・保全にかかるコストの増加が予想される一方で、厳しい財政状況のなか、財源の有効利用が求められています。

この課題に取り組むためには、計画的な予防保全を実施し、建築物の長寿命化や維持保全にかかる経費の削減、また、財政負担の平準化とともに、建築物の総量縮減等を検証し実行する必要があります。将来に過度の負担をかけず、また行政サービスの低下を招くことなく、財政負担の軽減に向けた公共施設の整備・保全のあり方や、行政需要に適応した建築物の有効活用等を検証していきます。

本計画は、今後の公共施設のあり方を検証していく上で、施設の現状を把握し、今後策定を予定している「公共施設再編計画」等の基礎資料とするために作成しました。

市民の皆様の身近に存在しながらも、あまり知られていない公共建築物の実態を知っていただき、浮き彫りになった問題点に関して危機感を共有し、今後の公共施設のあるべき姿を考えるための一助となれば幸いです。

平成26年3月

富士市長 小長井 義正

# 目 次

## 第1章 公共建築物保全計画策定の目的と対象範囲

- 1. 保全計画策定の目的と位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2. 対象建築物の範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

## 第2章 公共建築物を取り巻く環境

- 1. 人口・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 2. 財政・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

## 第3章 公共建築物の現状

- 1. ストックの基本情報と推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 2. 地区別の施設配置状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- 3. 規模別・構造別の構成比・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
- 4. 工事費の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27

## 第4章 施設の管理・運営状況

- 1. 施設評価の目的と対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29
  - (1) 目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29
  - (2) 対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30
- 2. 施設評価の方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33
- 3. 用途別の施設管理・運営状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 38
  - (1) 小学校・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 38
  - (2) 中学校・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45
  - (3) 高等学校・専門学校・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 51
  - (4) 体育施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 55
  - (5) 博物館・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 59
  - (6) 図書館・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 64
  - (7) 文化施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 69
  - (8) その他教育施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 72
  - (9) まちづくり施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 77
  - (10) 市民交流施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 83
  - (11) 庁舎・事務所・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 86
  - (12) 消防施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 90
  - (13) 保育園・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 99
  - (14) 幼稚園・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 105
  - (15) 子育て支援施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 111

(16) 高齢者福祉施設	118
(17) 障害福祉施設	123
(18) 観光・産業振興施設	128
(19) 保健施設	131
(20) 医療施設	136
(21) 斎場・墓園	139
(22) 防災施設	142
(23) その他施設	145

## 第5章 公共建築物の中長期保全計画

1. 保全計画の目的と対象	149
(1) 保全計画の対象建築物	149
2. 保全の定義	153
(1) 維持保全と改良保全	153
(2) 予防保全と事後保全	153
3. 計画策定方法	155
(1) 簡易推計方式による将来推計	155
(2) 本市における計画策定方法	157
1) 3通りのシミュレーションによる検討	158
2) 建築物の耐用年数	158
3) 部位の種類と重要度	159
4) 部位更新及び改築の費用	160
5) 部位劣化度による更新時期の調整	160
4. 保全計画と財政の検討	163
(1) 建築物寿命 40 年の場合 (CASE-A)	164
(2) 建築物寿命 65 年の場合 (CASE-B)	165
(3) 簡易推計方式との比較	166
(4) 財政予測と考察	167
5. 中長期保全計画 (CASE-C)	170
(1) 市全体の中長期保全計画	170
(2) 施設用途別の中長期保全計画	171
6. 保全の推進に向けて	181
(1) 建築物の保全における長寿命化等の判断に係る考え方	181
(2) 工事費の平準化の考え方	184

## 第6章 公共施設マネジメントに向けて

1. 課題と対策の方向	189
2. 今後の取り組み	192
3. おわりに	194

最後に質問です	195
資料 A. 同規模他市との比較	199
資料 B. 中長期保全計画の対象棟一覧	201

# 第1章 ~公共建築物保全計画策定の目的と対象範囲~



※写真：富士市庁舎 昭和45年（1970年）新築 平成21年（2009年）に耐震補強工事を行った。  
（窓の部分に見える×マークが、補強ブレース）

## 第1章 公共建築物保全計画策定の目的と対象範囲

### 1. 保全計画策定の目的と位置付け

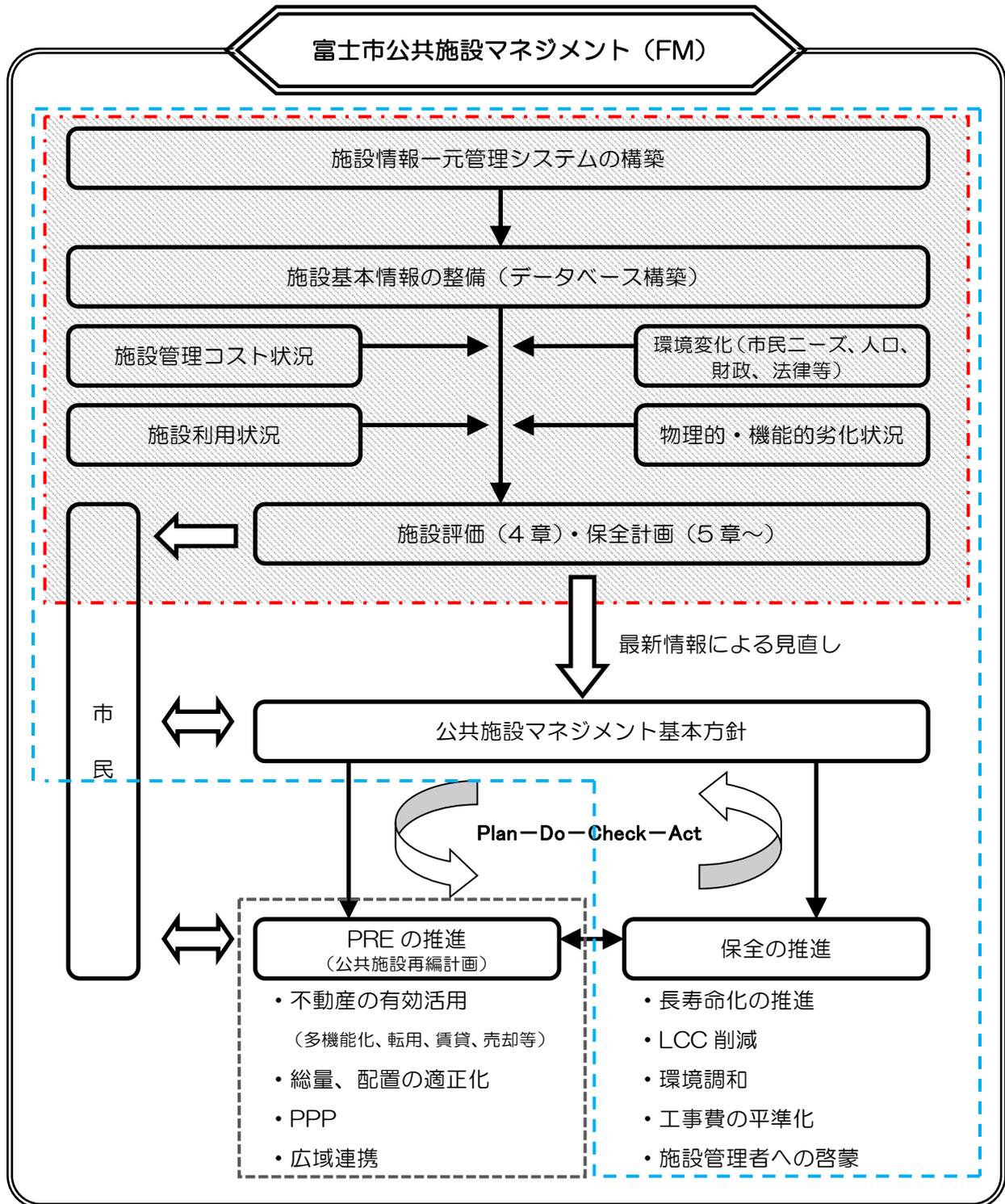
富士市が保有する公共建築物は、昭和30年代から今日に至るまで年々増加の傾向にあり、その維持管理・運営コストは市の財政上大きな負担となっている。一方、社会的には、少子高齢化・人口減少の傾向は当面続くことが予測されるとともに、経済環境は依然厳しい状況にあり、本市の財政状況も、今後一層厳しくなることが予想される。

このような状況の下、本市では、平成22年4月に策定した「第2次富士市行政経営プラン」の中で、「時代の要請に答え、社会環境に柔軟に対応し、常に自らを変革する行政経営」のため、「将来世代に過度の負担を残さない財政運営の実現」を図る取組み方針として、「公共施設マネジメントの推進」を打ち出し、具体的な取り組みとして富士市公共建築物保全計画（以下、「保全計画」と呼ぶ）を策定することとしている。

保全計画は、公共建築物を取り巻く環境（人口、財政）、公共建築物の保有量（以下「ストック」と呼ぶ）の現状や、施設利用状況、施設管理コスト等、公共施設の現状を把握し、そのデータを基に、公共建築物における中長期の改修・改築経費等を幅広く分析し、将来に過度の負担を残さない為に、様々な解決策を検証するための基礎資料とするものである。

本計画は、建設部長を委員長とし、総務部企画課・総務部行政経営課・財政部財政課・財政部管財課・建設部施設建築課で構成された臨時組織「富士市公共建築物保全計画策定検討委員会」を平成24年10月に設置し、協議・監修を行った。

なお、保全計画は、富士市公共施設マネジメントの体系の第一ステップであり、全体構想を図1-1に示す。



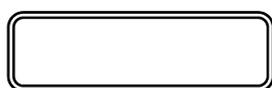
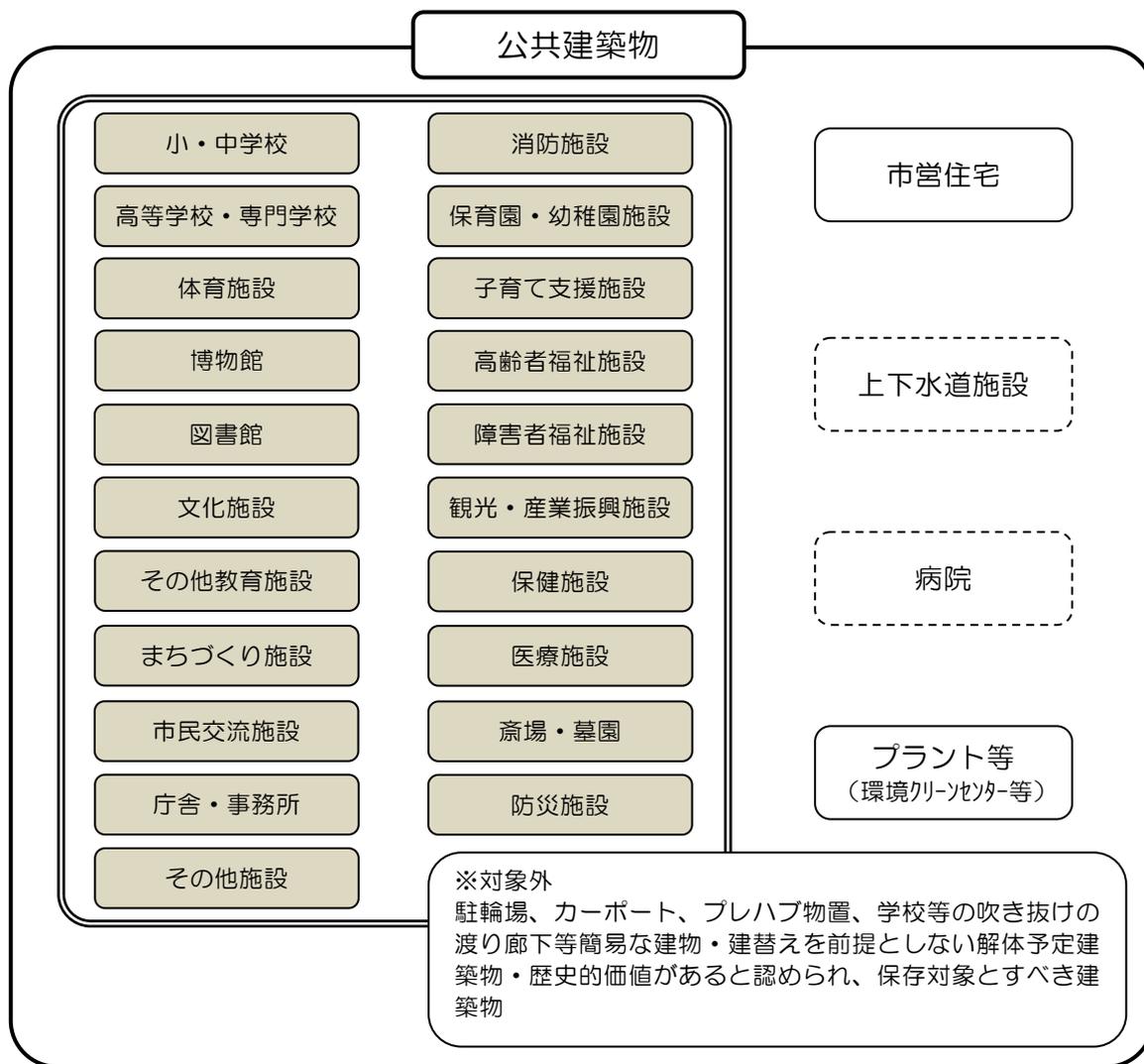
- - - - - 富士市公共建築物保全計画 ~公共施設の現状とマネジメントに向けて~の範囲 (網掛け部)  
- - - - - 広義の富士市公共建築物保全計画

FM (Facility Management) : 施設経営  
 PRE (Public Real Estate) : 公共不動産の有効活用に関する取組み  
 PPP (Public-Private Partnership) : 公民連携  
 LCC(Life Cycle Cost) : ライフサイクルコスト (生涯費用)

図 1-1. 公共建築物保全計画の全体構想

## 2. 対象建築物の範囲

本計画で扱う公共建築物の範囲は図1-2に示すように、小・中学校、高等学校・専門学校、まちづくり施設、幼稚園・保育園施設、体育施設、観光・産業振興施設、消防施設、福祉施設等の市有建築物とし、別途計画を有する市営住宅、企業会計<sup>A)</sup>の上下水道施設や病院、プラント等は対象外とする。



### 対象施設

- この中で建築物（棟）の床面積が 200 m<sup>2</sup>を超えるか、階数が 2 以上のもの。なお、防災上重要な建築物、不特定多数・弱者が使用する建築物、施設を構成する上で重要な棟は規模に係わらず対象とする。



### 企業会計（上下水道施設の一部は一般会計）

- 市営住宅、公園内建築物、環境クリーンセンター等は、他の計画で策定しているため除外する。

図 1-2. 対象施設の範囲

なお、本計画では第4章において施設の現状分析のため施設評価を行い、第5章では公共建築物の中長期保全計画について示すが、施設評価は建築物を施設ごとに捉え、中長期保全計画は建築物を棟として捉えているため、対象施設数及び面積に違いが生じる。このことについては、それぞれの章の冒頭で解説をおこなう。

平成25年3月末現在、本市が所有する建築物の総棟数は約2,200棟、総延床面積は約77万4千㎡(平成24年度財産調書<sup>B)</sup>より)である。その内、対象建築物の総棟数は1,182棟、総延床面積は約59万5千㎡<sup>C)</sup>となり、棟数は全体の約54%に対し、延床面積は約77%が対象となる。

一方、公共施設の施設評価では、施設が専有する延床面積をより正確に把握するため、保全計画対象よりも多くの建築物(棟)が対象となる。

- 
- A) 企業会計とは、地方公営企業法の適用を受け地方公共団体が経営する事業であり、独立採算制を取る。  
B) 財産調書には、企業会計である中央病院と上下水道施設(クリーンセンターききょう・中野台下水処理施設を除く)の床面積は含まれていない。  
C) 建築基準法に基づく計画通知書、図面等を基準に積み上げた床面積を採用



## 第2章 ～公共建築物を取り巻く環境～



※写真：岩本保育園 平成 22 年（2010 年）改築  
（昭和 46 年（1971 年）に建設された木造園舎が老朽化したため改築）

## 第2章 公共建築物を取り巻く環境

### 1. 人口

本市の人口は、平成 20 年 11 月に旧富士川町と合併した後、平成 22 年の約 26 万人をピークとして、以後緩やかに減少することが予想される。少子高齢化の傾向は以前から続いており、平成 15 年頃から老年人口は年少人口を上回っている状況である。

人口予測<sup>A)</sup>によると、老年人口は平成 35 年前後でピークを迎え、以降はほぼ横ばいの傾向になり、生産年齢人口と年少人口は当面、減少傾向が続くことが予想される。

図 2-1. 過去の人口推移と予測

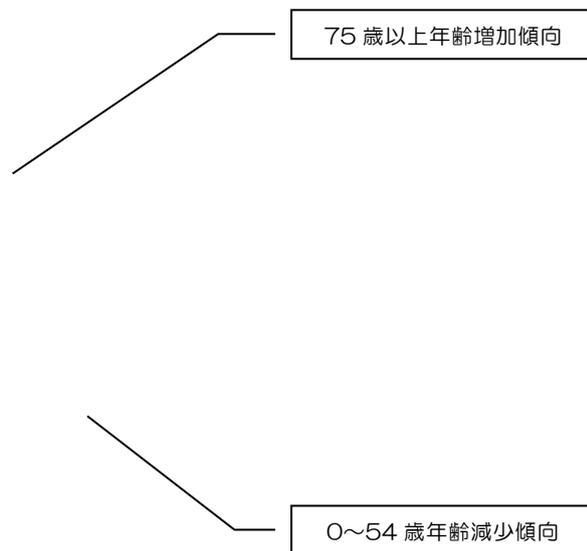
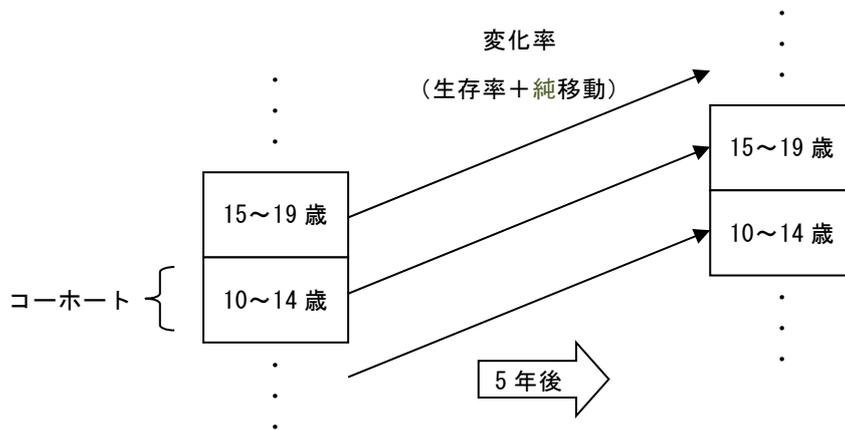


図 2-2. 年齢層別人口分布

A) 人口予測手法として、コーホート変化率法を採用した。変化率を決めるために用いた人口データは、平成 20 年と平成 25 年の各 4 月 1 日現在の住民基本台帳に基づく年齢別・男女別人口である。

### ◆ポイント◆ コーホート変化率用による人口予測方法

「コーホート変化率法」とは、各コーホート（同じ期間に生まれた人々の集団。図では5歳幅の例を示している）について、過去における実績人口の動勢から「変化率」を求め、それに基づき将来人口を推計する方法です。なお、変化率は、生存率と純移動（転出入）という要素により構成されています。0～4歳の人口は、15～44歳の女性人口との比率を用いて推計します。



本市は概ね小学校区を活動範囲とした 26 の地区で構成されている。その地区別における過去 5 年間の人口の推移を図 2-3 に示す。



図 2-3. 地区別人口の推移 (1)

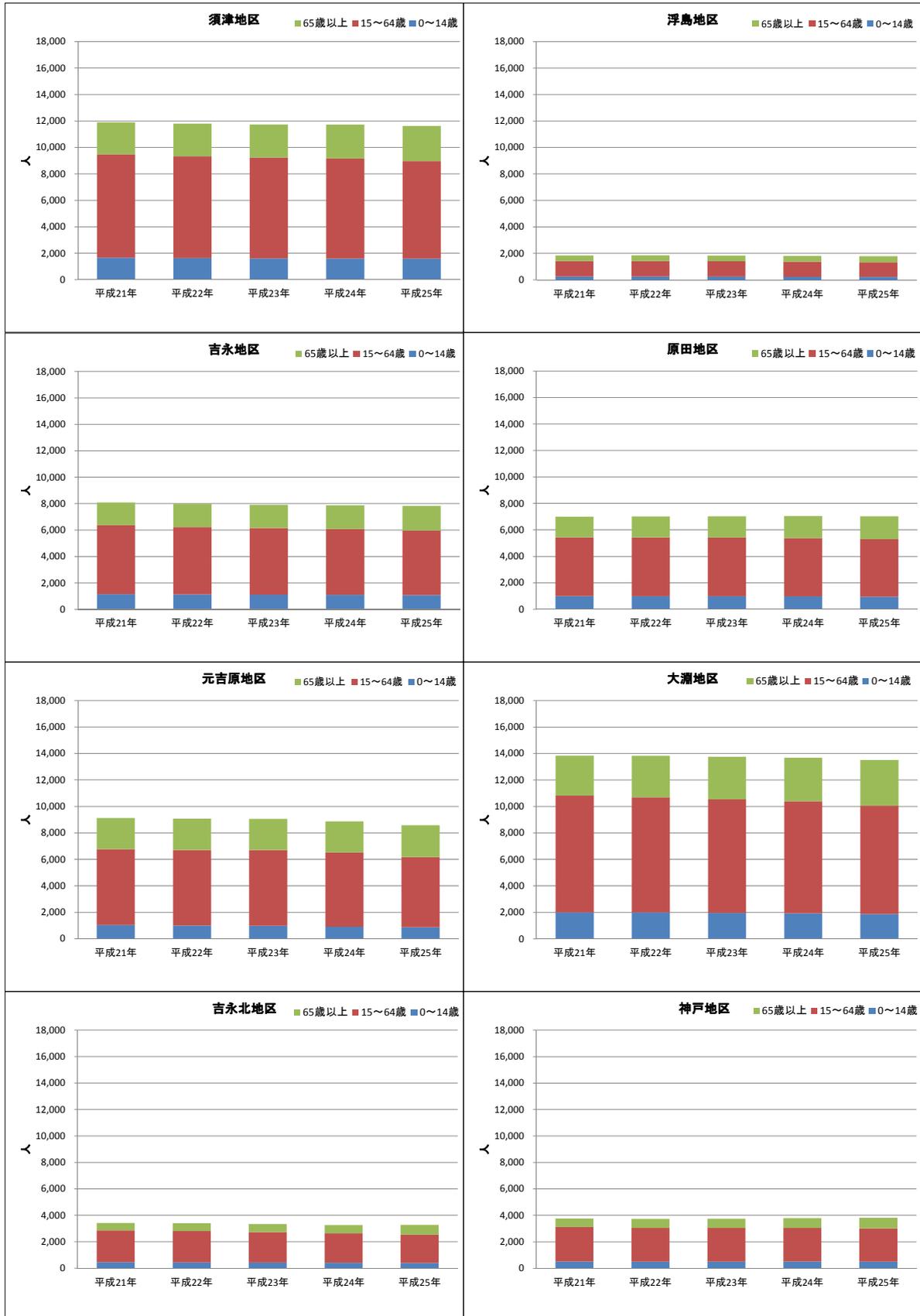


図 2-3. 地区別人口の推移 (2)

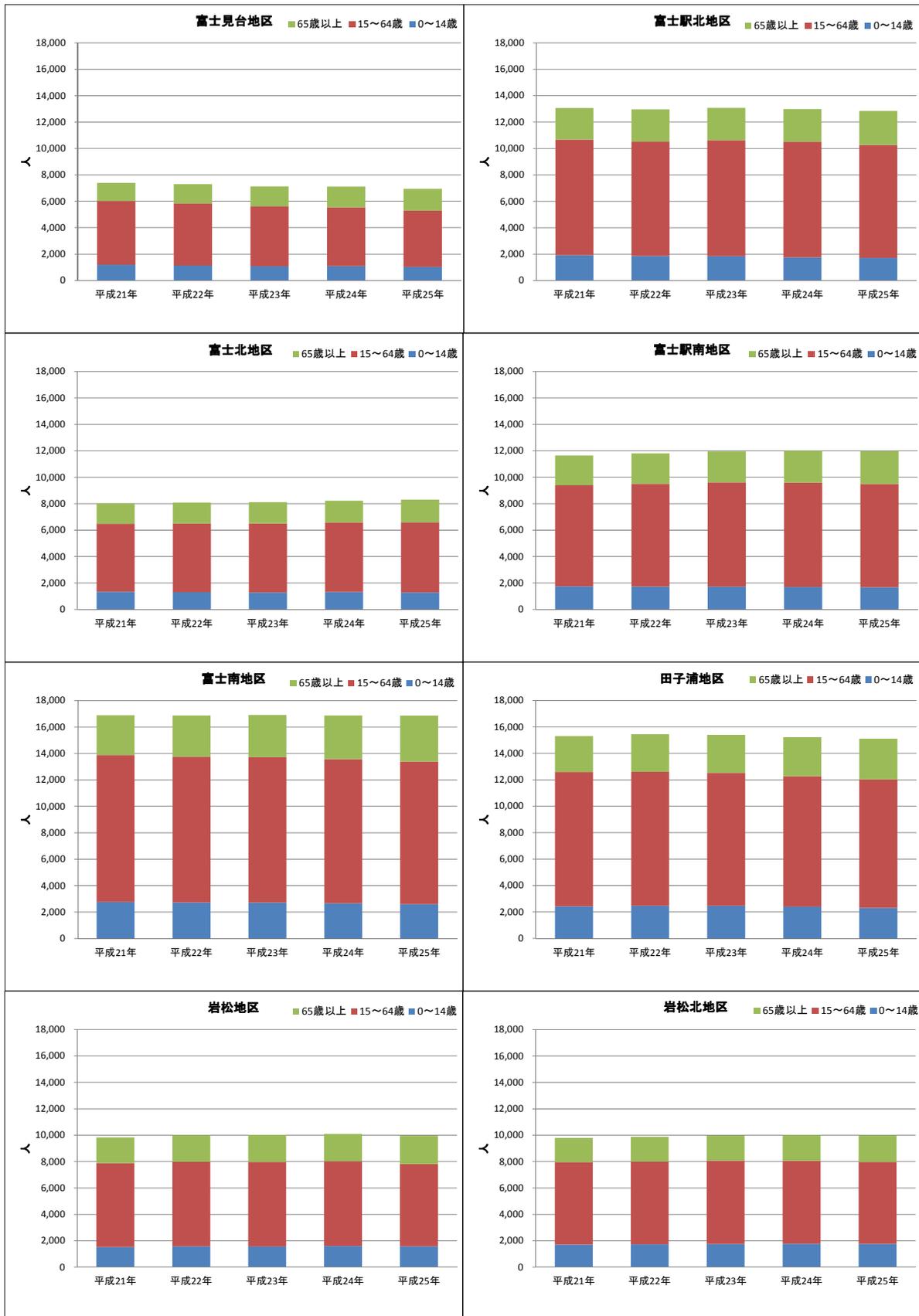


図 2-3. 地区別人口の推移 (3)

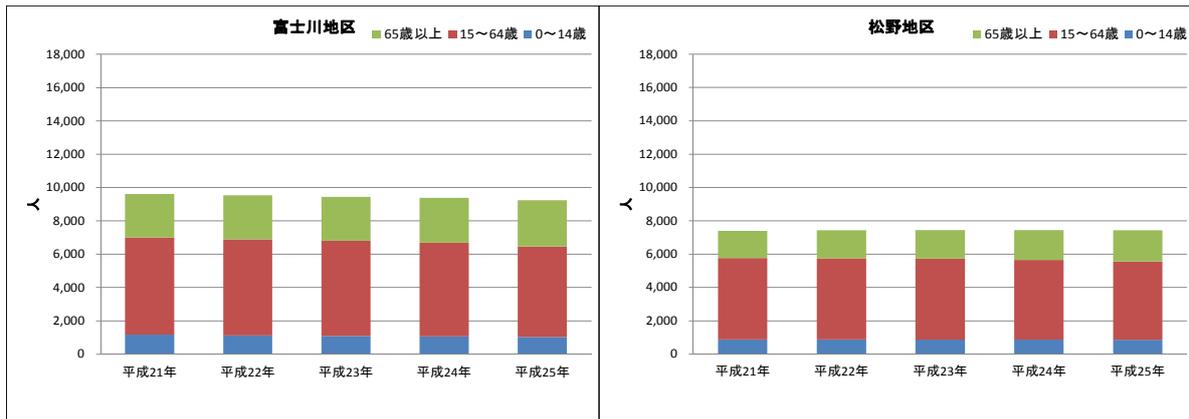


図 2-3. 地区別人口の推移 (4)

市全体では人口減少の傾向にあるが、地区別には人口増、ほぼ横ばい、人口減と地区により傾向が異なる。それらをまとめると表 2-1 及び図 2-4 のようになる。

表 2-1. 地区別の人口増減傾向

傾向	地区名
人口増	丘、富士北、富士駅南、岩松北、岩松、神戸
ほぼ横ばい	青葉台、松野、原田、広見、伝法、富士南、鷹岡
人口減	富士見台、元吉原、吉永北、富士川、吉原、吉永、天間、浮島、大淵、須津、富士駅北、今泉、田子浦

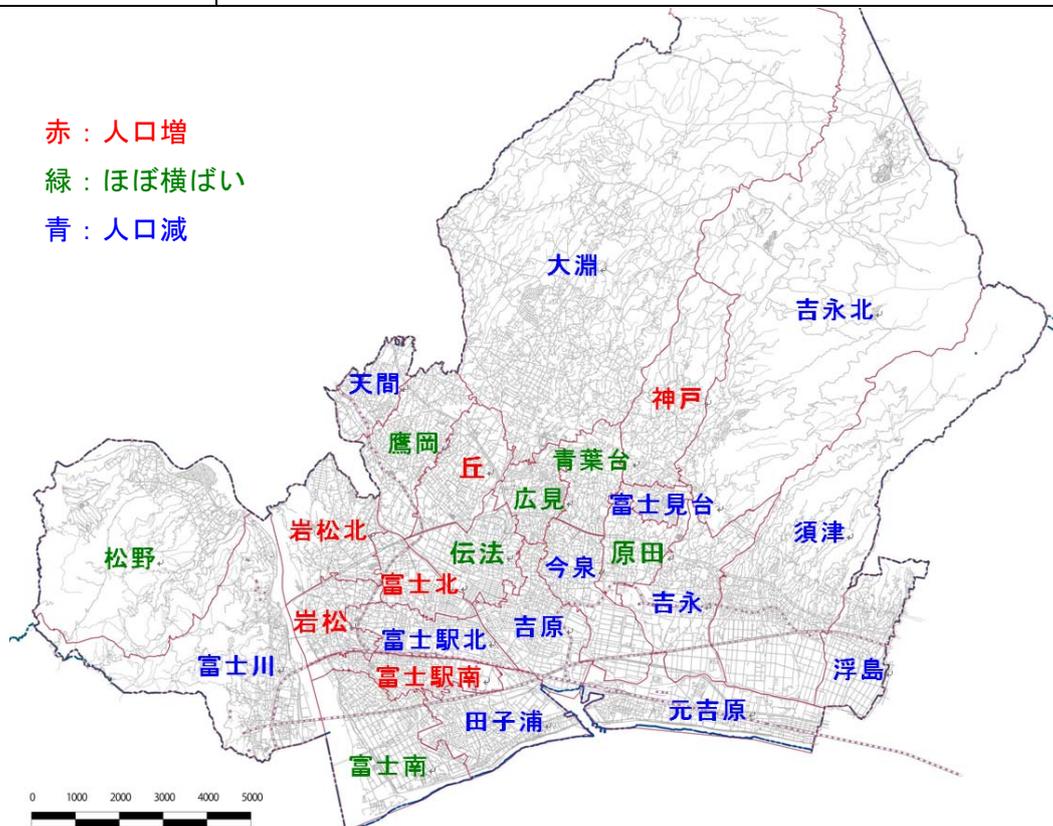


図 2-4. 人口増減分布

## 2. 財政

本市の一般会計の歳出は日本経済のバブル期に大きく増加したが、平成4年からは縮小と微増が繰り返す傾向にあり、現在は800億円規模となっている。歳出とその内訳の一部である投資的経費<sup>A)</sup>、扶助費の推移を図2-5に示す。

投資的経費はその一部が市有建築物を維持管理するために使われるので注目する必要がある。扶助費は住民福祉を支えるための経費で、老年人口に比例するという調査結果があり<sup>B)</sup>、今後、歳出の中に占める割合が増え、投資的経費を圧迫することが予想される。

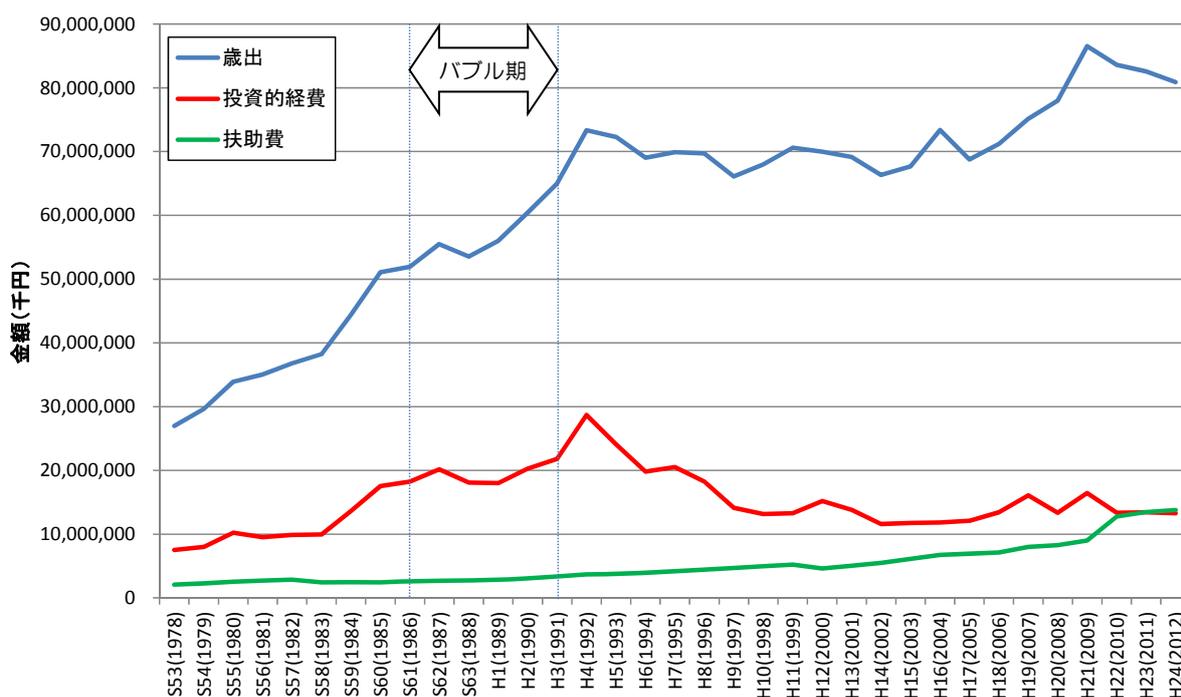


図 2-5. 歳出・投資的経費・扶助費の推移

歳出における投資的経費の割合は、平成20年から平成24年の5年間の平均で見ると、約18%程度で推移している。

次に、市税の内訳を図2-6に示す。全体的には平成20年度以降、ゆるやかに減少している。今後、生産年齢人口（15歳～64歳）の減少が予測されるため、市税の伸びは期待できず、歳入面においては一層厳しい状況が続くことが予想される。

A) 投資的経費：資本の形成のための支出。普通建設事業費など、将来に残る施設の整備などの経費をいう。

B) 参考文献 一条義治：「これからの総合計画（人口減少時代での考え方・つくり方）」、イマジン出版、2013

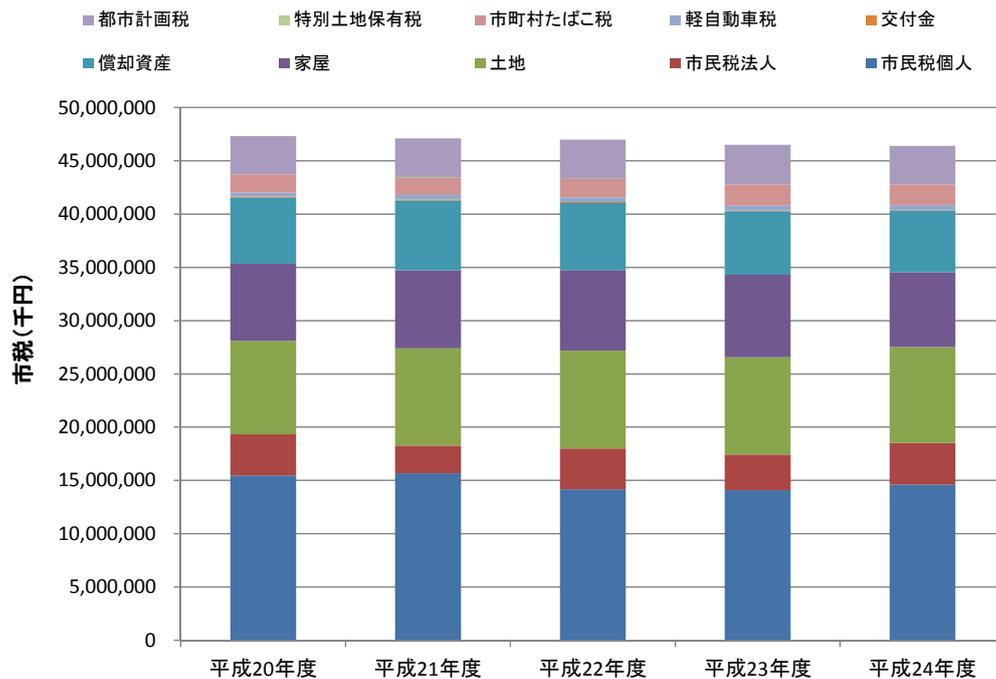


図 2-6. 市税の推移

一方、前述したように、老年人口はしばらくの間増え続け、その後高止まりすることが予想される。

なお、投資的経費と建築工事費の関係を図 2-7 に示す。この 5 年間に於いて、歳出に占める投資的経費の割合は約 18%で、そのうち建築工事費は投資的経費の約 20%を占めている。

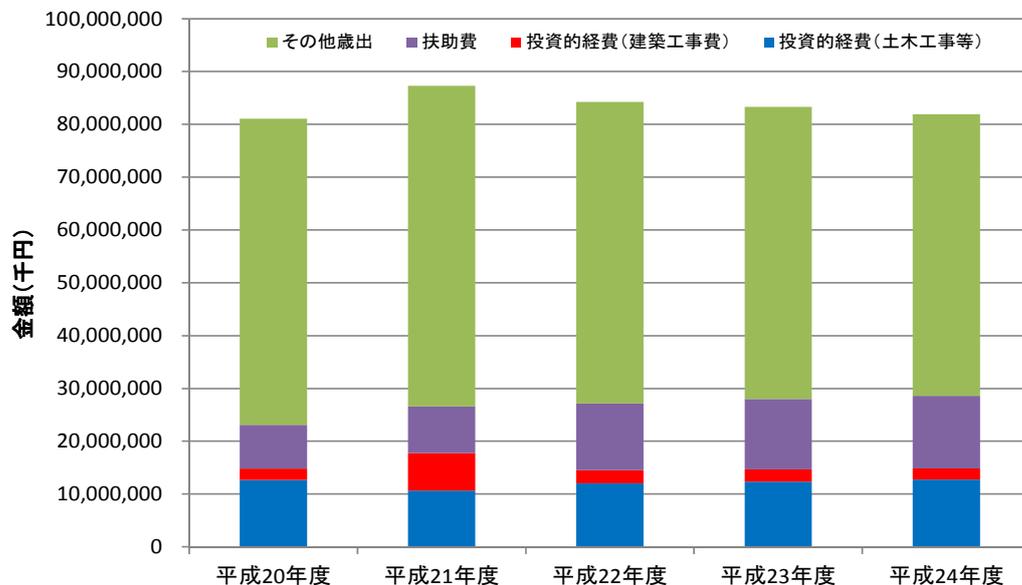


図 2-7. 歳出に占める投資的経費と建築工事費の推移

注) 複数年にわたる工事は、竣工年に工事金額を合計して計上している。  
平成 21 年度は市役所庁舎の耐震補強工事が工事費の約 60%を占めている。



# 第3章 ～公共建築物の現状～



※写真：富士市立高等学校 平成 25 年（2013 年）生活館改築  
（昭和 46 年（1971 年）に建設された「錬成館」が老朽化したため改築）

### 第3章 公共建築物の現状

#### 1. ストックの基本情報と推移

平成 25 年 3 月末現在におけるストックの状況を表 3-1 及び図 3-1～3 に示す。施設用途別に見ると、総延床面積約 59 万 5 千㎡の中で、小・中学校が過半数の 57.6%を占めている。次に、庁舎・事務所の 4.8%、体育施設の 4.4%と続く（図 3-1）。

同様に、建築後 30 年以上を経過している建築物が多い用途は、その他教育施設（少年自然の家等）の 80.0%、庁舎・事務所の 76%、小学校の 68.1%となっている。市全体では 45.5%（図 3-2）と半数近くを占めている。

本市の耐震対策は、耐震性能に係るリストに基づき、耐震性能が不足している建築物（改築や解体を予定している施設を除く。）の耐震化を、平成 27 年の完了を目指して進めている。

平成 25 年 3 月末現在における耐震化率は、92.2%である。

表 3-1. 施設用途別のストック基本情報

施設用途	施設数	棟数	専有面積 (㎡)	構成比	建築後経過年別専有面積(㎡)			建築後経過年数の構成比		
					15年未満	15年以上 30年未満	30年以上	15年未満	15年以上 30年未満	30年以上
小学校	27	379	199,231	33.5%	13,289	50,192	135,750	6.7%	25.2%	68.1%
中学校	16	265	143,435	24.1%	15,211	48,275	79,949	10.6%	33.7%	55.7%
高等学校・専門学校	4	36	22,099	3.7%	5,261	14,397	2,441	23.8%	65.1%	11.1%
体育施設	9	49	25,894	4.4%	431	23,244	2,218	1.7%	89.7%	8.6%
博物館	3	8	3,105	0.5%	42	1,119	1,945	1.4%	36.0%	62.6%
図書館	9	5	13,837	2.3%	1,715	11,762	360	12.4%	85.0%	2.6%
文化施設	1	2	22,795	3.8%	—	22,795	—	0.0%	100.0%	0.0%
その他教育施設	3	24	6,042	1.0%	266	943	4,833	4.4%	15.6%	80.0%
まちづくり施設	27	91	23,188	3.9%	7,340	12,098	3,749	31.6%	52.2%	16.2%
市民交流施設	3	9	7,589	1.3%	4,626	2,963	—	61.0%	39.0%	0.0%
庁舎・事務所	5	15	28,578	4.8%	5,424	1,425	21,729	19.0%	5.0%	76.0%
消防施設	43	53	10,994	1.8%	5,008	3,674	2,311	45.6%	33.4%	21.0%
保育園	19	65	14,587	2.5%	3,080	8,160	3,347	21.1%	55.9%	23.0%
幼稚園	11	35	11,687	2.0%	1,920	6,885	2,882	16.4%	58.9%	24.7%
子育て支援施設	38	26	5,695	0.9%	4,309	311	1,075	75.6%	5.5%	18.9%
高齢者福祉施設	10	41	12,061	2.0%	38	5,027	6,996	0.3%	41.7%	58.0%
障害福祉施設	11	29	7,932	1.3%	4,755	2,516	662	59.9%	31.7%	8.4%
観光・産業振興施設	5	16	22,149	3.7%	15,220	6,929	—	68.7%	31.3%	0.0%
保健施設	2	10	8,233	1.4%	3,223	5,010	—	39.2%	60.8%	0.0%
医療施設	1	4	903	0.2%	—	903	—	0.0%	100.0%	0.0%
斎場・墓園	2	14	3,088	0.5%	381	2,707	—	12.3%	87.7%	0.0%
防災施設	2	3	945	0.2%	325	—	620	34.4%	0.0%	65.6%
その他施設	1	3	933	0.2%	—	933	—	0.0%	100.0%	0.0%
合計	252	1,182	594,998	100%	91,864	232,267	270,867	15.5%	39.0%	45.5%

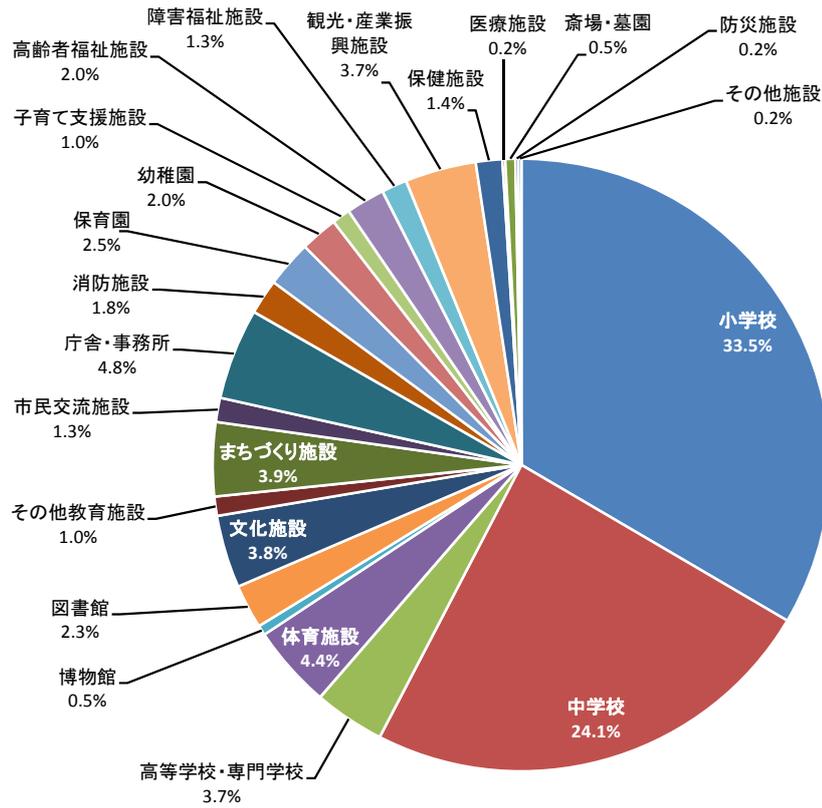


図 3-1. 用途別床面積構成比

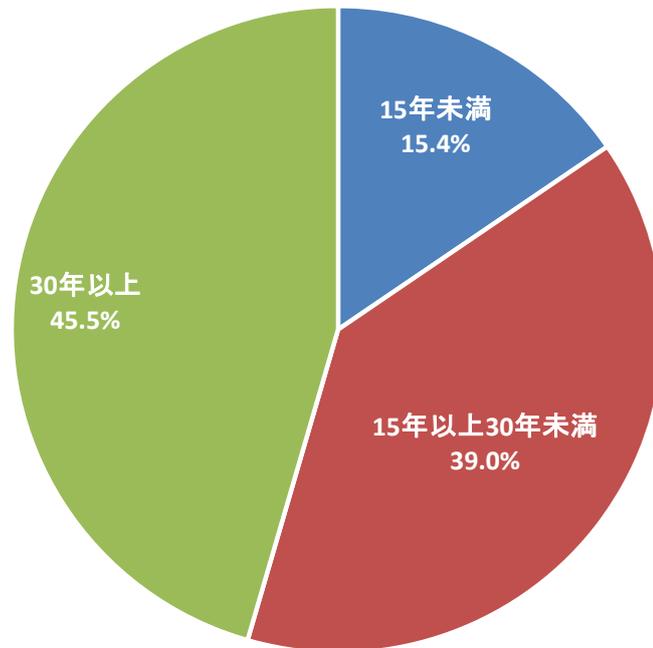


図 3-2. 経過年別床面積構成比

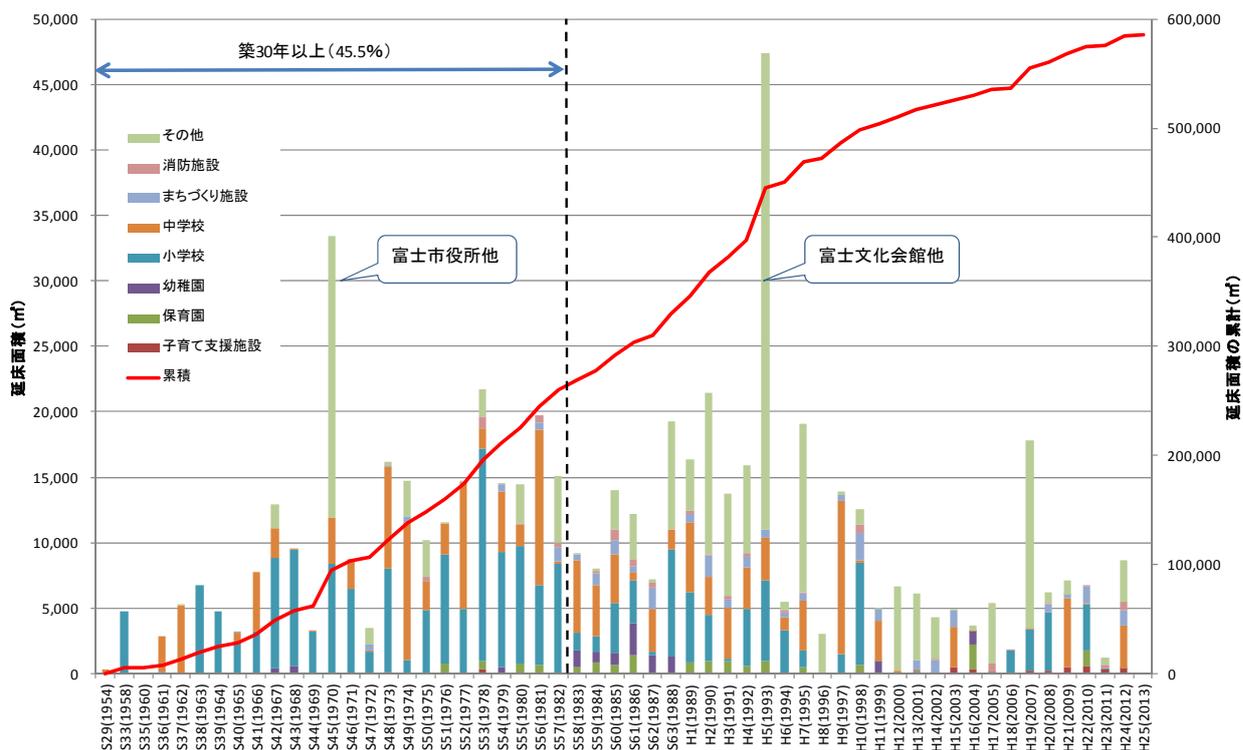


図 3-3. 対象建築物の竣工年と延床面積の関係

図 3-3 を見ると、昭和 46 年から昭和 49 年の第二次ベビーブームにより需要が増加したため、昭和 53 年から昭和 57 年に、小中学校の建設が増えたものと予想される。

また、平成 25 年 3 月末現在の対象施設における市民一人当たりの床面積は、約 2.2 m<sup>2</sup>/人である。本市と人口が同規模の他市及び県内周辺市のストック量の比較については、巻末資料 A に示す。

◆ポイント◆ 建築後経過年数の考え方

建築後経過年数の一般的な見方として、次のように考えられます。



15 年未満	一部の部位に修繕工事が発生するレベル
15 年以上 30 年未満	建築外部（外壁、屋上防水）や設備機器を中心として、更新・修繕工事が発生するレベル
30 年以上	建築、設備の様々な部位が物理的にも機能的にも劣化が進行し、大規模改修または改築を検討するレベル

つまり、30 年以上の建築物が多いということは、今後、施設を維持するための修繕費用や更新費用が大きく増えることを意味します。

## 2. 地区別の施設配置状況

本市は、図3-4に示すように小学校区を中心とした市内26の地区で構成されている。これらの各地区における施設配置状況を表3-2に示す。なお、施設の延床面積および人口・世帯数の各値は平成24年3月31日現在のものを使用している。

地区単位で配置される主な施設として、小学校、中学校、まちづくり施設、消防施設、子育て支援施設（児童クラブ）があり、その他の施設は、より広域での利用を意図して配置される性格のものである。



図3-4. 市内26地区

表 3-2. 地区別の施設配置状況および人口・世帯数(1)

施設用途	地区	26地区合計		1	2	3	4	5	6	7	8		
		吉原地区	伝法地区	今泉地区	青葉台地区	広見地区	丘地区	鷹岡地区	天間地区				
地区人口		260,453人	12,779	12,471	13,158	8,584	13,394	12,841	12,975	6,822			
世帯数		98,607世帯	5,430	4,928	5,068	3,210	5,357	4,807	4,747	2,597			
0歳-3歳人口		9,039人	350	422	412	336	431	501	405	206			
4歳-6歳人口		7,085人	280	329	339	236	362	406	310	194			
7歳-12歳人口		15,490人	646	679	762	588	835	870	777	402			
13歳-15歳人口		8,050人	352	379	450	293	481	422	411	193			
主に地区単位で使用される施設	小学校	27施設 199,231.06㎡	■吉原小学校 8,951.1㎡	■伝法小学校 9,492.99㎡	■今泉小学校 10,535.31㎡	■青葉台小学校 7,790.58㎡	■広見小学校 8,458.85㎡	■丘小学校 6,369.05㎡	■鷹岡小学校 8,152.8㎡	■天間小学校 6,643.97㎡			
	中学校	16施設 143,434.62㎡	■吉原第一中学校 11,341.8㎡		■吉原第二中学校 8,681.48㎡		■岳陽中学校 11,397.51㎡		■鷹岡中学校 10,688.03㎡				
	まちづくり施設	27施設 23,187.79㎡	■吉原 1,065.77㎡	■伝法 1,177.98㎡	■今泉 1,207.61㎡	■青葉台 772.89㎡	■広見 664.49㎡	■丘 895.㎡	■鷹岡 1,215.98㎡	■天間 733.83㎡			
	消防施設	43施設 10,993.90㎡	■第1分団 ■第2分団 ■第3分団(日吉) ■中央消防署 3,454.12㎡	■第3分団(上中) 163.44㎡	■第4分団 ■第5分団 198.27㎡		■第25分団 116.0㎡	■第22分団 117.24㎡	■第21分団 ■第23分団 ■西消防署鷹岡分署 772.18㎡	■第24分団 116.0㎡			
	子育て支援施設(児童クラブ)	32施設 4,550.07㎡	■よしわらっ子児童クラブ 63.75㎡	■伝法児童クラブ[第1, 2] 245.50㎡	■いまいずみ児童クラブ[第1, 2] 276.84㎡	■青葉台児童クラブA ■青葉台児童クラブB 254.66㎡	■広見子どもクラブA, B 95.00㎡	■丘第1児童クラブ 112.63㎡	■松風児童クラブ1 ■松風児童クラブ2 178.24㎡	■てんまっ子児童クラブ 151.46㎡			
地区を限定せずに使用される施設	高等学校・専門学校	4施設 22,099.04㎡											
	体育施設	9施設 25,893.51㎡	■富士体育館 7,075.03㎡										
	博物館	3施設 3,104.94㎡							■博物館 ■工芸実習室 ■歴史民俗資料館 3,104.94㎡				
	図書館	9施設 13,837.06㎡	■中央図書館 ■中央図書館分館 10,431.14㎡		■今泉分室 359.83㎡		■富士文庫 823.05㎡						
	文化施設	1施設 22,794.56㎡											
	その他教育施設	3施設 6,041.64㎡							■青少年センター 1,838.48㎡				
	市民交流施設	3施設 7,588.52㎡											
	庁舎・事務所	5施設 28,577.54㎡	■富士市役所 ■高齢者就業センター 27,639.84㎡								■埋蔵文化財調査室 388.21㎡		
	保育園	19施設 14,587.48㎡	■第一 1,016.54㎡	■杉の木 880.45㎡	■第二 759.14㎡		■広見 944.86㎡	■厚原 891.20㎡	■鷹岡 ■浅間 1,470.65㎡	■てんま 549.60㎡			
	幼稚園	11施設 11,686.65㎡							■天間 959.29㎡				
	子育て支援施設(児童館・子育て支援センター等)	6施設 1,145.19㎡							■広見児童館 337.35㎡		■トライアングル 129.06㎡		
	高齢者福祉施設	10施設 12,060.99㎡							■広見荘 1,493.08㎡		■鷹岡市民プラザ 1,458.61㎡		
	障害福祉施設	11施設 7,931.86㎡	■吉原つくし 317.76㎡								■こども療育センター ■みはら園 ■療育相談室 1,831.66㎡		
	観光・産業振興施設	5施設 22,149.41㎡	■勤労者総合福祉センター ■産業支援センター 5,431.85㎡								■ひかりの丘 274.22㎡		
	保健施設	2施設 8,232.88㎡											
	医療施設	1施設 903.38㎡	■救急医療センター 903.38㎡										
	斎場・墓園	2施設 3,088.20㎡							■富士市斎場 2,727.09㎡				
防災施設	2施設 945.32㎡	■八代町倉庫 620.20㎡											
その他施設	1施設 932.67㎡												

表 3-2. 地区別の施設配置状況および人口・世帯数(2)

施設用途	9		10		11		12		13		14		15		16		17			
	須津地区	浮島地区	吉永地区	原田地区	元吉原地区	大淵地区	吉永北地区	神戸地区	富士見台地区	須津地区	浮島地区	吉永地区	原田地区	元吉原地区	大淵地区	吉永北地区	神戸地区	富士見台地区		
地区人口	11,729	1,809	7,876	7,038	8,871	13,680	3,264	3,792	7,114	4,052	562	2,858	2,538	3,414	4,711	1,117	1,279	2,766		
世帯数	404	49	268	239	215	396	97	115	250	317	42	183	194	162	383	74	94	226		
0歳-3歳人口	665	99	468	406	394	858	191	218	456	339	65	256	218	215	426	91	110	238		
4歳-6歳人口																				
7歳-12歳人口																				
13歳-15歳人口																				
主に地区単位で使用される施設	小学校	■須津小学校 7,506.28㎡	■東小学校 3,369.95㎡	■吉永第一小学校 6,768.32㎡	■原田小学校 6,726.76㎡	■元吉原小学校 7,266.37㎡	■大淵第一小学校 ■大淵第二小学校 10,855.48㎡	■吉永第二小学校 5,379.7㎡	■神戸小学校 6,438.58㎡	■富士見台小学校 7,703.96㎡										
	中学校	■須津中学校 9,622.15㎡		■吉原第三中学校 ■吉原東中学校 12,219.69㎡		■元吉原中学校 7,690.62㎡	■大淵中学校 9,712.14㎡	■吉原北中学校 8,921.82㎡												
	まちづくり施設	■須津 628.11㎡	■浮島 467.69㎡	■吉永 1,166.93㎡	■原田 873.22㎡	■元吉原 885.47㎡	■大淵 1,160.78㎡	■吉永北 574.41㎡	■神戸 627.42㎡	■富士見台 735.35㎡										
	消防施設	■第9分団(中里) ■第9分団江尾車庫 174.50㎡		■第8分団 ■中央消防署吉永分署 599.60㎡	■第7分署 116.0㎡	■第10分団(今井) ■第10分団車庫 ■中央消防署臨港分署 639.92㎡	■第12分団 ■中央消防署大淵分署 529.88㎡	■第11分団 117.52㎡	■第6分団 117.24㎡	■中央消防署 富士見台分署 393.74㎡										
	子育て支援施設(児童クラブ)	■須津なかよしクラブ ■須津げんきクラブ 176.59㎡	■浮島児童クラブ 127.50㎡	■吉永第一児童クラブ 135.11㎡	■はらだ児童クラブ 111.79㎡	■元吉原児童クラブ 63.75㎡	■大淵児童クラブ ■富士本児童クラブ 141.19㎡	■よしきた児童クラブ 106.82㎡	■神戸児童クラブ 63.75㎡	■富士見台児童クラブ 105.90㎡										
	高等学校・専門学校			■富士市立高等学校 ■富士市立高等学校第二クラブ(屋内練習場) ■富士市立高等学校野球部寄宿舍 17,541.14㎡																
	体育施設					■砂山公園プール 2,921.33㎡	■陸上競技場・温水プール・弓道場 ■体育館・野球場 10,166.74㎡													
	博物館																			
	図書館			■東図書館 321.73㎡				■大淵分室 220.50㎡												
	文化施設																			
その他教育施設							■少年自然の家 ■丸火青少年の家 4,203.16㎡													
市民交流施設																				
庁舎・事務所																				
保育園				■第三 727.09㎡	■柏原 557.18㎡	■中野 550.26㎡														
幼稚園			■昭和 1,298.72㎡	■原田 1,198.01㎡	■元吉原 927.64㎡	■大淵 1,140.27㎡														
子育て支援施設(児童館・子育て支援センター等)																				
高齢者福祉施設			■東部市民プラザ ■ほほえみの家 1,781.79㎡		■滝川福祉センター 597.68㎡		■駿河荘 3,538.52㎡													
障害福祉施設				■ふれあいバンク 234.68㎡			■そびな寮・くすの木学園・ふじやま学園 ■あおぞら第1寮・あおぞら第2寮 5,273.54㎡													
観光・産業振興施設																				
保健施設																				
医療施設																				
斎場・墓園							■富士市森林墓園 361.11㎡													
防災施設																				
その他施設																				

表 3-2. 地区別の施設配置状況および人口・世帯数(3)

地区		18	19	20	21	22	23	24	25	26		
施設用途		富士駅北地区	富士北地区	富士駅南地区	富士南地区	田子浦地区	岩松地区	岩松北地区	富士川地区	松野地区		
地区人口		12,991	8,228	12,003	16,873	15,228	10,104	10,002	9,381	7,446		
世帯数		5,490	3,078	4,958	6,306	5,631	3,912	3,685	3,436	2,670		
0歳-3歳人口		491	323	486	669	567	434	497	250	226		
4歳-6歳人口		333	268	346	487	491	335	328	192	174		
7歳-12歳人口		698	530	655	1,123	1,020	634	720	442	354		
13歳-15歳人口		359	279	315	577	480	297	339	269	196		
主に地区単位で使用される施設	小学校	■富士第一小学校 10,049.42㎡	■富士中央小学校 7,658.06㎡	■富士第二小学校 7,922.89㎡	■富士南小学校 9,416.69㎡	■田子浦小学校 8,294.94㎡	■岩松小学校 7,938.01㎡	■岩松北小学校 8,078.94㎡	■富士川第一小学校 6,454.38㎡	■富士川第二小学校 5,007.68㎡		
	中学校	■富士中学校 11,796.89㎡		■富士南中学校 11,308.22㎡		■田子浦中学校 9,189.94㎡	■岩松中学校 8,790.72㎡		■富士川第一中学校 7,145.04㎡	■富士川第二中学校 4,928.57㎡		
	まちづくり施設	■富士駅北 947.53㎡	■富士北 1,033.33㎡	■富士駅南 998.79㎡	■富士南 540.84㎡	■田子浦 1,089.98㎡	■岩松 608.34㎡	■岩松北 762.66㎡	■富士川 923.44㎡	■松野 1,429.96㎡		
	消防施設	■第13分団 ■第14分団 256.18㎡	■第15分団 ■西消防署 950.49㎡	■第16分団 ■西消防署南分署 479.90㎡	■第26分団 116.0㎡	■第17分団 ■第18分団 265.85㎡	■第19分団 116.0㎡	■第20分団 116.0㎡	■第27分団 ■第28分団 ■第29分団 ■西消防署富士川分署 897.28㎡	■第30分団 ■第31分団 170.55㎡		
	子育て支援施設(児童クラブ)	■富士かじま児童クラブ[第1、2] 308.50㎡		■小木の里児童クラブ[A・B] 251.73㎡	■ききょうの里子どもクラブA ■ききょうの里子どもクラブB・C 438.30㎡	■たごうら南児童クラブ ■たごうら北児童クラブ 253.31㎡	■岩松かりがね学童クラブ 291.50㎡	■岩松北第1児童クラブ ■岩松北第2・第3児童クラブ 411.57㎡	■ふじかわスマイルクラブ 99.18㎡	■松野レジャークラブ 85.50㎡		
地区を限定せずに使用される施設	高等学校・専門学校	■看護専門学校 4,557.90㎡										
	体育施設	■富士柔剣道場 500.60㎡							■富士川体育館 5,229.81㎡			
	博物館											
	図書館	■西図書館 1,259.02㎡				■田子浦分室 191.80㎡		■富士川分室 229.99㎡				
	文化施設	■文化会館 22,794.56㎡										
	その他教育施設											
	市民交流施設	■交流センター ■国際交流ラウンジ 4,625.73㎡								■ふれあいホール 2,962.79㎡		
	庁舎・事務所	■男女共同参画センター 262.0㎡					■新富士駅南整備事務所 287.49㎡					
	保育園	■蓼原 747.86㎡	■なかじま 984.50㎡	■南 846.97㎡	■森島 584.40㎡	■浜 528.77㎡	■岩本 1,138.35㎡			■岩淵 528.67㎡	■松千代 880.99㎡	
	幼稚園	■南 960.36㎡			■田子浦 ■浜 2,257.26㎡		■岩松 1,415.15㎡		■富士川第一 653.26㎡	■富士川第二 876.69㎡		
	子育て支援施設(児童館・子育て支援センター等)	■ファミリーサポートセンター ■かすねつ 329.0㎡		■ぐるんぼよねのみや 245.95㎡							■ルンルン 103.83㎡	
	高齢者福祉施設	■元町福祉センター ■ふれあいの家 407.28㎡				■田子浦荘 1,105.80㎡				■地域福祉センター 1,678.23㎡		
	障害福祉施設											
	観光・産業振興施設	■産業交流展示場 6,121.34㎡				■新富士駅都市施設 1,578.0㎡			■富士川楽座 9,018.22㎡			
	保健施設	■富士市保健センター 7,669.82㎡								■富士川保健センター 563.06㎡		
医療施設												
斎場・墓園												
防災施設	■五貫島防災倉庫 325.12㎡											
その他施設	■学校給食センター 932.67㎡											

次に、地区別に公共建築物の建設後の経過年数について比較すると図 3-5 のようになる。地区別に建築物の老朽度に違いがあることが分かる。

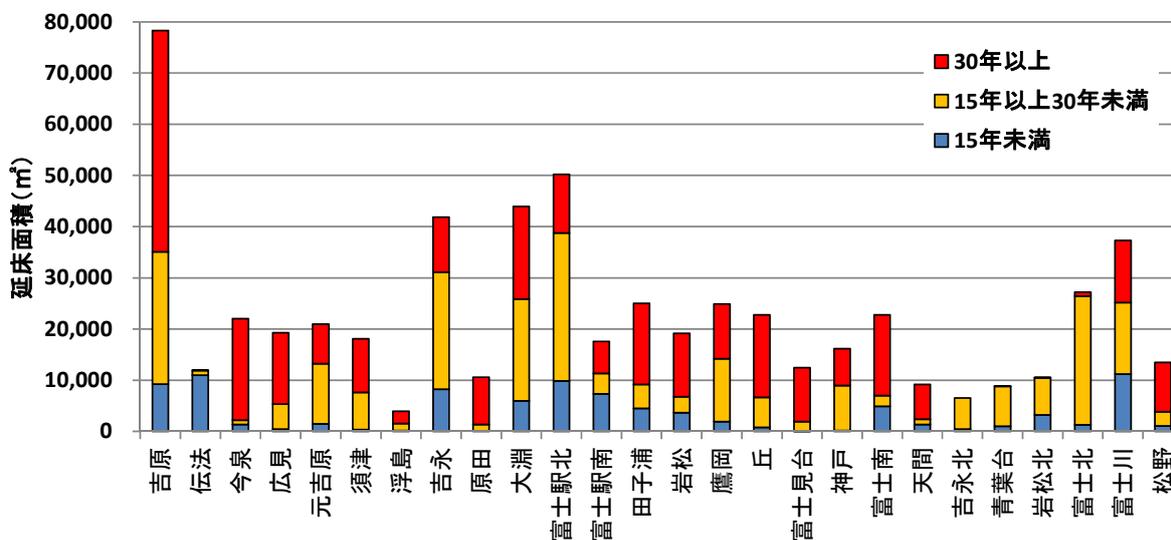
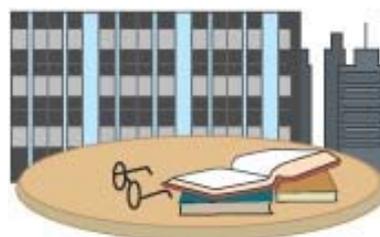


図 3-5. 地区別における建築後経過年の状況

※吉原地区の床面積が多いのは、市役所、市立体育館などの大規模建築物が配置されているため。



### 3. 規模別・構造別の構成比

公共建築物を施設規模別に集計すると（図 3-6）、2,000 m<sup>2</sup>以上 5,000 m<sup>2</sup>未満の建築物の延床面積が最も多く、全体の約4割を占め、その多くは小中学校の校舎である。一方、棟数の構成を見ると（図 3-7）、500 m<sup>2</sup>未満のものが全体の約8割を占めている。

図 3-6 と図 3-7 を比較すると、500 m<sup>2</sup>未満の規模が小さな施設は専有面積から見ると小さな割合であるが、施設を構成する棟としての割合は大きいことが分かる。

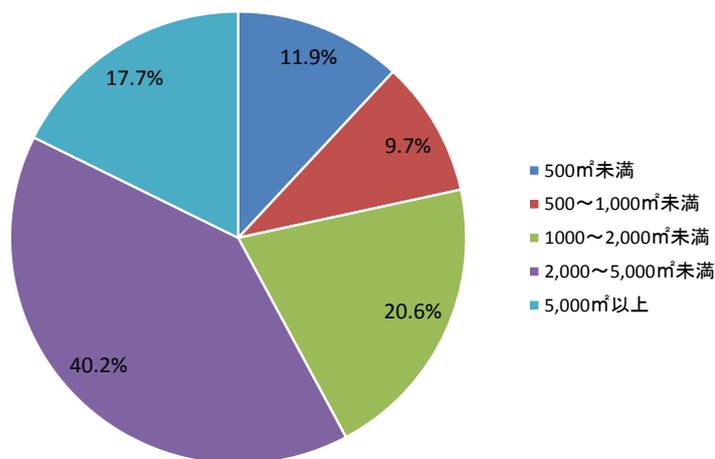


図 3-6. 規模別の延床面積構成比

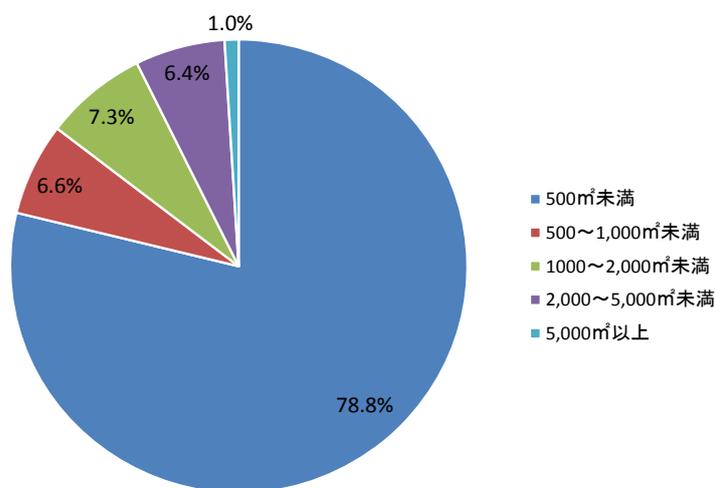
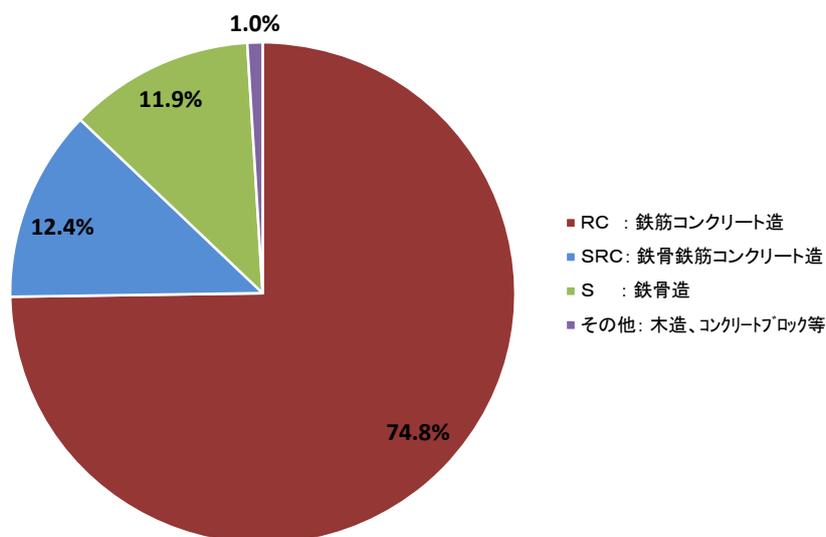


図 3-7. 規模別の棟数構成比

構造別に集計すると（図 3-8）、コンクリート系の構造が 9 割弱を占める。次に、構造別かつ階数別に比較を行うと図 3-9 のような結果になり、本市では 4 階建て以下の建築物が 9 割を占めている。また、鉄筋コンクリート造は階数にかかわらず建築されており、鉄骨造及び木造は平家の建築物に多く採用されていることが分かる。

なお、近年木造建築の需要が増加し多く建築されてきてはいるが、全体としてみると 1%にも満たないという結果になった。



※ 複合的な構造の場合、主たる構造にて分類している。

図 3-8. 構造別の延床面積構成比

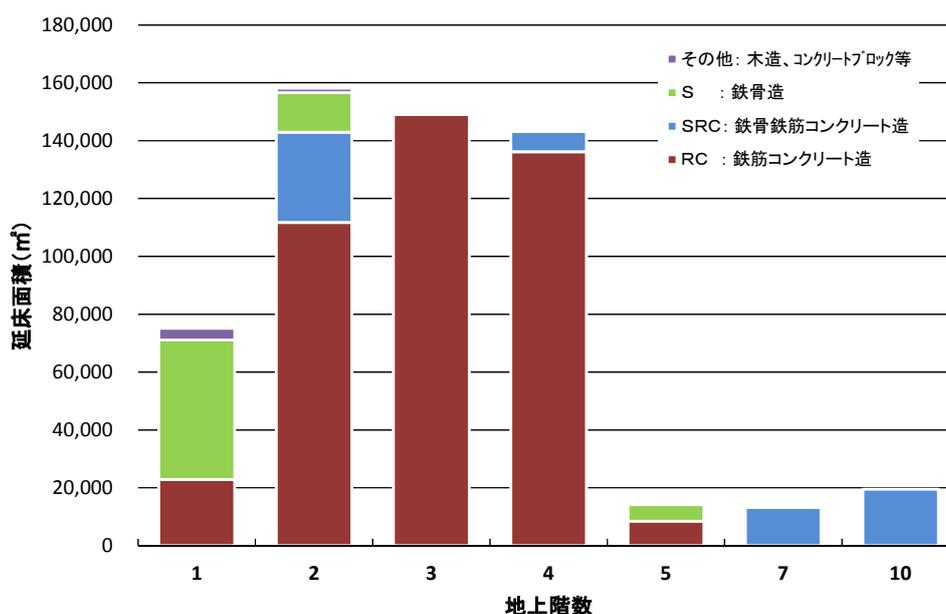


図 3-9. 構造別・地上階数別の延床面積

#### 4. 工事費の推移

これまで、本市が建設してきた保全計画対象建築物に投入された工事費の推移を図3-10に示す。日本経済のバブル期には年間平均50億円超を支出していた工事費は、バブル崩壊後の景気対策期を経て、平成10年以降は年間概ね30億円程度に減少している。

また、平成17年以前は新築工事に工事費全体の75%を投入しており、改修工事が25%程度であるのに対し、耐震事業が本格化した平成18年以降は、改修工事が全体工事費の53%と、比率が逆転している。

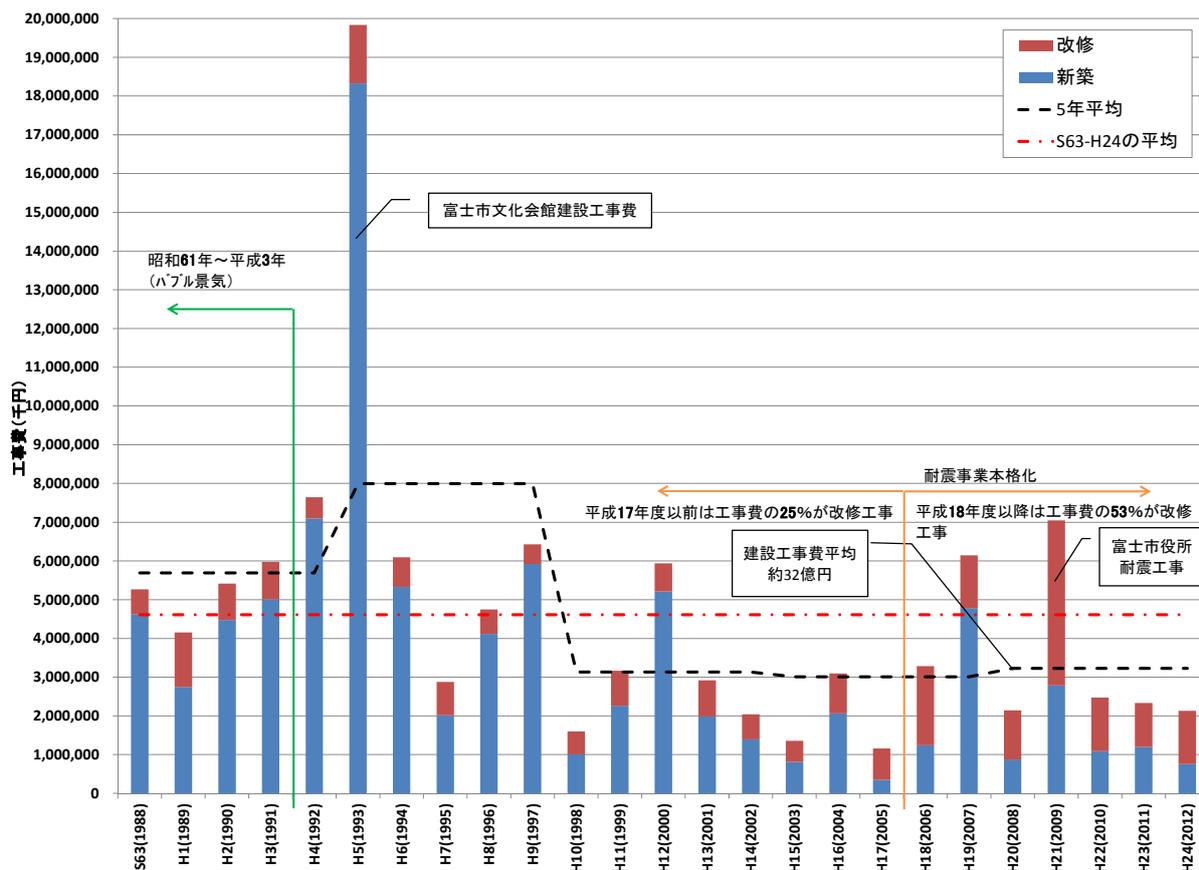


図3-10. 工事費の推移

# 第4章 ～施設別の管理・運営状況～



※写真：西消防署鷹岡分署 平成 24 年（2012 年）移転改築  
（昭和 48 年（1973 年）に建設された旧分署が老朽化したため改築）

## 第4章 施設別の管理・運営状況

### 1. 施設評価の目的と対象

#### (1) 目的

建築物は、建設したら終わりではなく、その水面下には建築物を維持するために様々な運営管理コストが投入されている。

図 4-1 に示すように、一般的に見えている部分は、全体の 25%程度で実際には更新・光熱水費などの費用と共に、建築物が役割を終えて解体するまでの費用が必要となる。

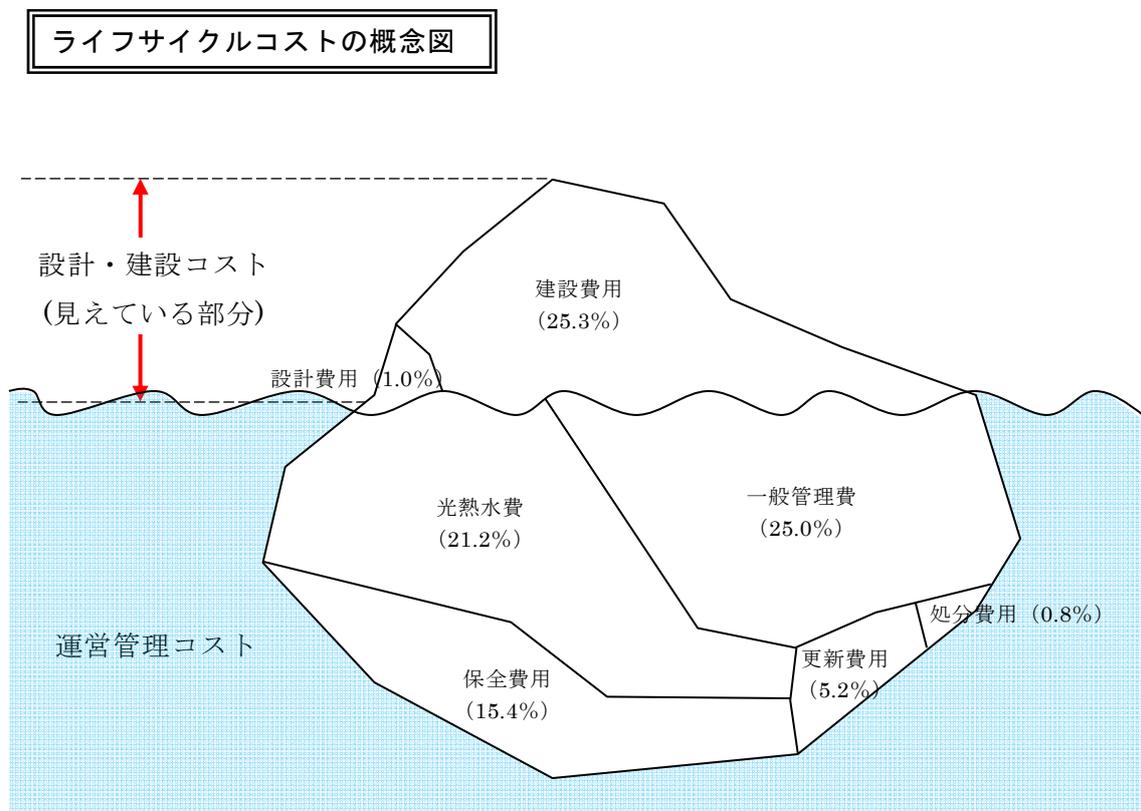


図 4-1. ライフサイクルコストの概念図  
(中規模事務所、耐用年数 40 年の場合)

出典：「建築の寿命とライフサイクルコスト」(柏原士郎 著)

※ライフサイクルコスト：設計・建設・運用管理を経て解体処分されるまでの費用

保 全 費：運転・監視・保守・点検・清掃・保安などの費用

更 新 費：老朽化した機器等を新しいものに取替える費用

修 繕 費：機器等を機能上支障のない程度まで、回復させるための費用

一 般 管 理 費：運営管理を行うためにかかる人件費・通信費・雑務等の費用

光 熱 水 費：電気・ガス・上下水道の費用

処 分 費：建築物の解体費用

本章の施設評価の目的は、現在の公共建築物の保有量の現状や、施設利用状況、施設管理コスト等、市全体の公共施設の現状を把握することである。図4-1の概念図で示されている、これまで明らかにされてこなかった水面下の運営管理コストや、利用状況を類似用途の施設間で比較することにより、今後の公共施設再編計画の策定に繋げていくための基礎資料とする。

## (2) 対象

施設評価対象施設は、次に示す表4-1の①または②の棟を1以上保有する施設であることが前提条件となる。

表4-1. 施設評価の対象となる棟の条件

<p>① 建築物「棟」の規模（次の何れかに該当するもの）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 階数が2以上の建築物「棟」</li> <li>2) 延床面積が200㎡を超える建築物「棟」 （施設を構成する上で重要な棟は、規模に係らず対象とする）</li> </ol> <p>② 建築物「棟」の用途 防災上重要な施設（消防施設等）、不特定多数・弱者が使用する施設（児童クラブ等）の建築物「棟」（規模に係らず対象とする）</p> <p>③ 対象外の建築物「棟」</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 簡易な建築物「棟」（駐輪場、カーポート、プレハブ物置、学校等の吹抜けの渡り廊下等）</li> <li>2) 解体予定の建築物「棟」（建て替えを前提としない）</li> <li>3) 別会計建築物「棟」（上下水道施設、中央病院）</li> <li>4) 他の計画で策定している建築物「棟」（市営住宅、公園内施設）、プラント（環境クリーンセンター、クリーンセンターききょう）</li> <li>5) 歴史的建築物「棟」</li> </ol>
--

※上記の条件①または②の棟を1以上保有していて該当施設が評価対象となれば、施設全体の評価をすることが目的になるので、上記①の規模に満たない棟を部分的に含んでも施設評価の対象棟となる。一方、第5章の保全計画の対象棟は①または②の棟のみとなる。

そのため、第4章の施設評価対象は、第5章の保全計画対象よりも多くの施設数と棟数が対象となる。

◆ポイント◆ 第4章の施設評価で扱う「施設」、「棟」とは？

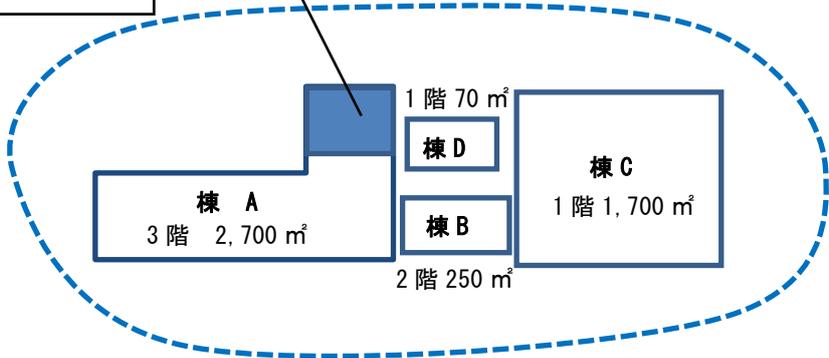


主施設：〇〇小学校

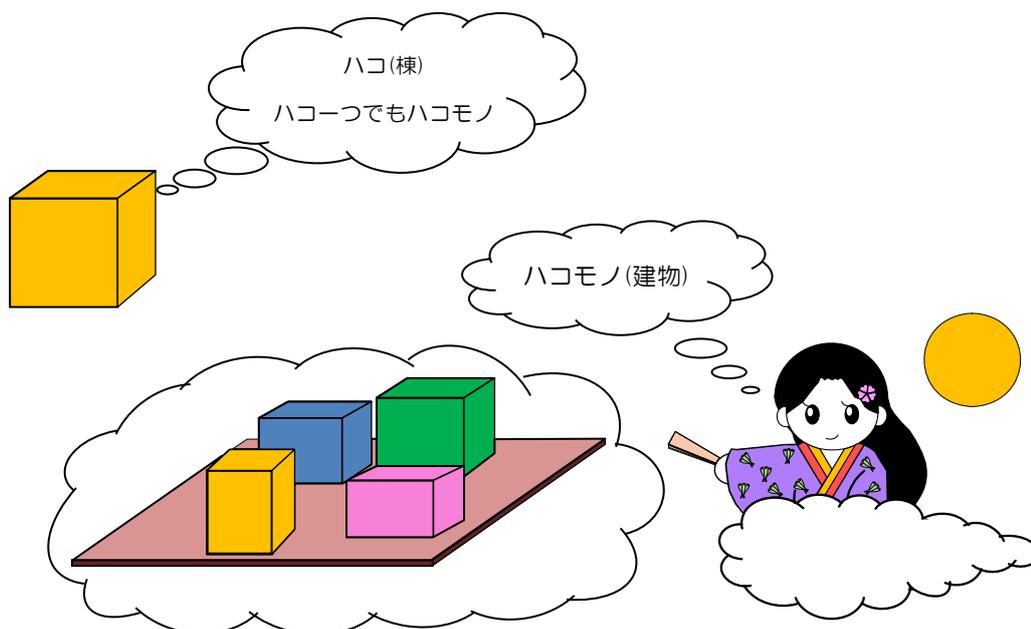
■ 施設内施設

棟 A の 1 階部分  
△△児童クラブ(50 m<sup>2</sup>)

----- 主施設の範囲



1. 「施設」とは、主施設である〇〇小学校と施設内施設である△△児童クラブが対象。  
(表4-1の対象条件に該当する棟が1つも存在しない場合は対象外施設となる。)
2. それぞれの施設の対象となる「棟」とは、主施設〇〇小学校は構成棟全体が対象になるため上記の棟A・棟B・棟C・棟Dが対象。  
施設内施設△△児童クラブは、棟の対象はなく、施設自体が対象となる。



市有施設を23の類似用途に分類し、その用途別に施設管理・運営状況をまとめる。

次の表4-2に施設評価で使用する施設用途の種別を示すと共に、その施設用途別に対象の施設数及び棟数を整理する。

また、専有面積は、単位床面積あたりの管理コスト・光熱水費の比較等に使用する。

表4-2. 施設評価対象の用途別施設数・棟数・専有面積一覧

施設用途 対象分類	施設評価対象		
	施設数	棟数	専有面積(m <sup>2</sup> )
小学校	27	379	199,231.06
中学校	16	265	143,434.62
高等学校・専門学校	4	36	22,099.04
体育施設	9	49	25,893.51
博物館	3	8	3,104.94
図書館	9	5	13,837.06
文化施設	1	2	22,794.56
その他教育施設	3	24	6,041.64
まちづくり施設	27	91	23,187.79
市民交流施設	3	9	7,588.52
庁舎・事務所	5	15	28,577.54
消防施設	43	53	10,993.90
保育園	19	65	14,587.48
幼稚園	11	35	11,686.65
子育て支援施設	38	26	5,695.26
高齢者福祉施設	10	41	12,060.99
障害福祉施設	11	29	7,931.86
観光・産業振興施設	5	16	22,149.41
保健施設	2	10	8,232.88
医療施設	1	4	903.38
斎場・墓園	2	14	3,088.20
防災施設	2	3	945.32
その他施設	1	3	932.67
合計	252	1,182	594,998.28

※網掛け部分の施設は、主に地区単位で設置される施設である。それ以外の施設は地区を限定せずに設置される。

## 2. 施設評価の方法

本市が直営で保有・管理また、民間業者に管理を委託している各施設に対し、富士川町合併後の平成 21 年度から平成 24 年度の 4 年間の施設利用状況及び施設管理コストについて、各施設担当課に対しアンケート調査を実施した。その結果を元に基本情報、利用状況、施設管理コスト、劣化率等の状況を施設別に整理したものが、この章で示す用途別の施設管理・運営状況である。

施設利用状況及び施設管理コストに関する用語の定義を表 4-3 に示す。

表 4-3. 用語の定義

用語	定義他
利用率	定員のある施設（小学校、中学校、幼稚園、保育園等）において次式で算出。 $\text{利用率} = \text{利用人数} / \text{定員}$
稼働率	貸室のある施設（まちづくりセンター、市民交流施設等）において次式で算出。 $\text{稼働率} = \text{年間利用回数} / \text{年間最大可能利用回数}$ または、 $\text{稼働率} = \text{年間利用時間} / \text{年間最大可能利用時間}$
1 日当りの利用者数	開放型の施設（文化会館、博物館等）において次式で算出。 $\text{1 日当りの利用者数} = \text{年間総利用者数} / \text{年間営業日数}$
1 日当りの貸出数	図書館の利用状況は次式で算出。 $\text{1 日当りの貸出数} = \text{年間総貸出数} / \text{年間営業日数}$
施設管理コスト	人件費、委託料、修繕料、光熱水費、減価償却費、その他経費から構成される施設管理に関する費用（図 4-2 参照）。
人件費	原則として、平均賃金（給料、職員手当、共済費及び退職給与引当金）を施設毎の担当人数に掛けて算出。なお、施設管理事業に関連する費用分のみを抽出している。
委託費	施設、設備及び外構に係る維持管理・各種保守点検・警備・清掃・剪定等に係る費用や建築物敷地の測量費・地盤調査費等を対象（各種講座や催し物の業務委託や備品の保守点検等は含まない）。
修繕費	建築物及び設備に係る現状を維持する目的である修繕料（備品の修繕等を除く）や、解体工事費等（非投資的経費扱い）の一時的な工事費を計上。
光熱水費	電気、都市ガス、LP ガス、上水道、下水道使用料、他（燃料費等）。

用語	定義他
減価償却費	建築物に関する減価償却費を計上（建築物新築時の設計費や工事費または物理的に機能向上させた改修費等（投資的経費扱い）を、各々耐用年数で割った金額を耐用年数が終了するまで各年計上したもの）。解体年は既設建築物の未償却費用を一括計上。
その他経費	備品購入費、保守点検費、火災保険料、借地料、指定管理料等、施設管理に関する費用。
1人当りの施設管理コスト	原則として、利用者数を算出できる施設において次式で算出。 1人当りの施設管理コスト＝年間施設管理コスト／年間利用者数
延床面積	施設が専有する床面積。
延床面積 1㎡当りの施設管理コスト	次式で算出。 延床面積 1㎡当りの施設管理コスト＝施設管理コスト／延床面積
劣化率	劣化率（％）は、棟を構成する各部位の劣化度を棟単位に集約し、棟の劣化状況を表す指標である。 劣化率0は劣化が認められない状態で、100の場合は劣化が最大に進んでいる状態を表す。 複数棟を有する施設の劣化率は、棟毎の劣化率の平均値を用いる。

※ 施設の利用状況は様々な観点から評価できるが、今回は今後の施設のあり方を考える第一ステップとしての位置付けのため、代表的な評価指標のみを採用している。

### ◆ポイント◆ 施設の運営方法

現在、市では次に示す方法で施設を運営しています。



運営方法	内容
直営	市が直接運営。
委託	運営（全部または一部）を民間事業者等に委託する。管理権限は市が持つ。
指定管理者	これまで地方公共団体やその外郭団体に限定していた公の施設の管理・運営を、株式会社をはじめとした営利企業・財団法人・NPO法人・市民グループなど法人その他の団体に包括的に代行させることができる指定管理者制度を利用した運営。管理権限は指定管理者が持つ。
民間	市が所有する施設を民間事業者等へ貸付や使用許可等を行っている。

今回の施設評価に関しては、保有している建築物（ハコモノ）に継続的に投入されるコストを把握することが目的の一つである。事業自体は、建築物（ハコモノ）が無くても存続可能であるため、施設評価用のコストは、トータルコストの内、事業自体の運営コストや、運営にかかる人件費を除いた施設管理コストを採用している（図 4-2）。

■ 施設評価用コストの位置づけ ○トータルコストとは建物及び施設の事業運営並びに維持管理にかかる費用総計。  
○施設評価における対象コストはトータルコストのうち事業運営コストを除いた施設管理コストを採用した。

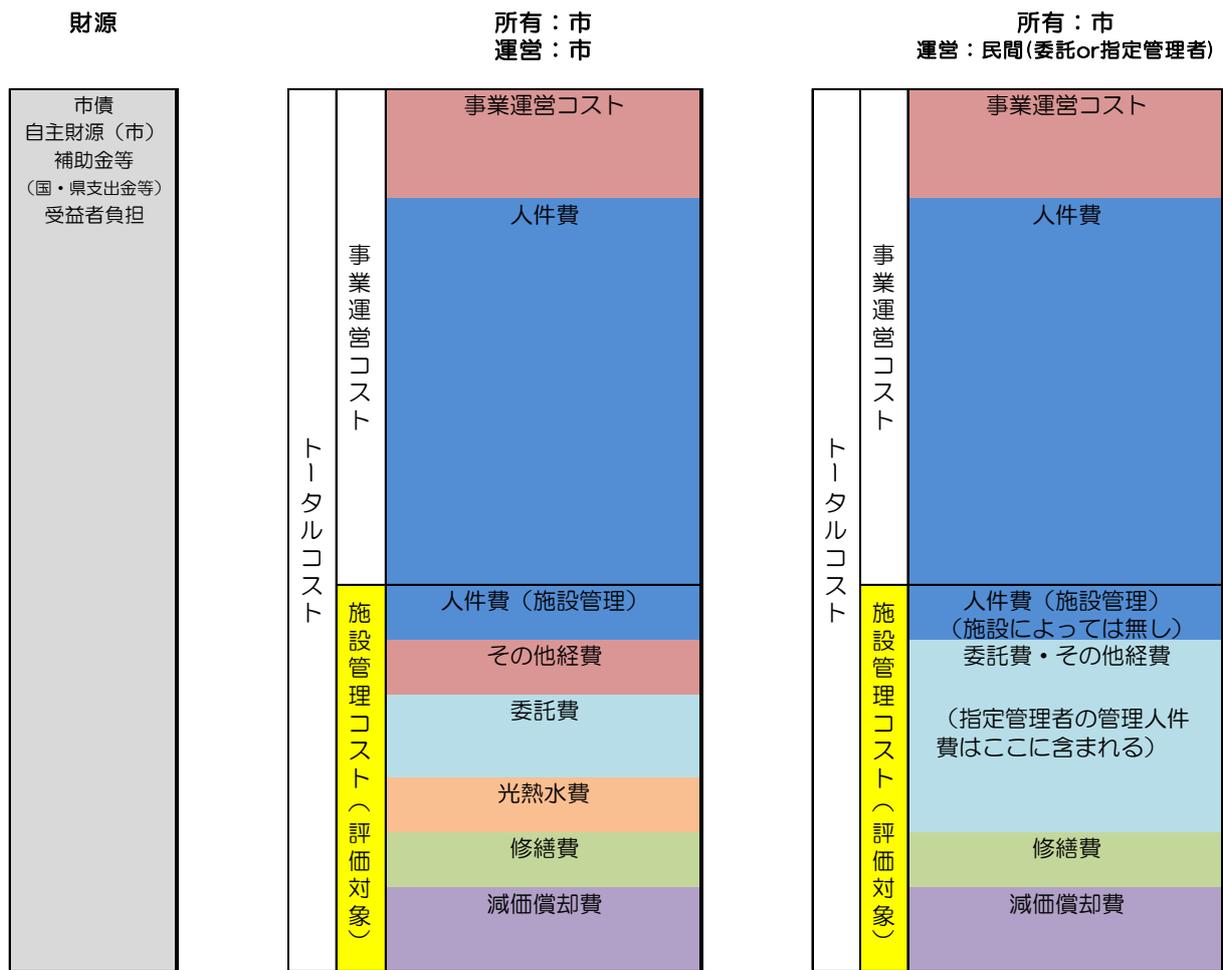


図 4-2. トータルコストと施設管理コストの関係



◆Question◆ 施設と機能

Q. 「ハコモノ＝施設」ですか？



A. ハコモノ(建築物)は、以下のように大きく2つの分類に分けることができます。

1. 【建築物自体で機能を確保する】

建築物自体が、施設として成り立つために必要かつ特殊な仕様で建築され、機能を発揮している。

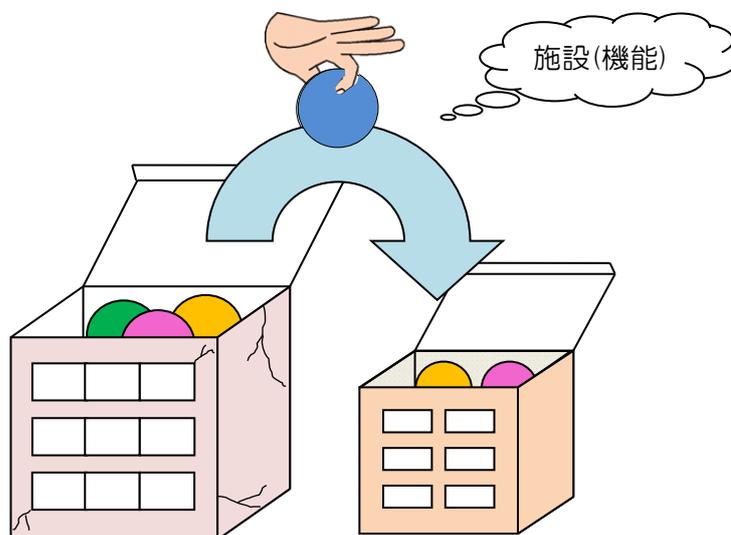
(例：体育館・文化会館など)

2. 【備品等で機能を確保できる】

建築物自体に特殊な機能が無く、執務に必要な一般的空間があり、備品等で機能を確保できる。

(例：事務所、教室、児童クラブなど)

施設は機能によって分けられるため、必ずしも建築物＝施設とは言えません。



初めに、市全体における施設管理コストの推移を図 4-3 に示す。

実質的な経常的経費（点線部までのコスト）は光熱水費・人件費・委託費及びその他経費で、それ以外は、減価償却費及び臨時的な経費（修繕費）である。

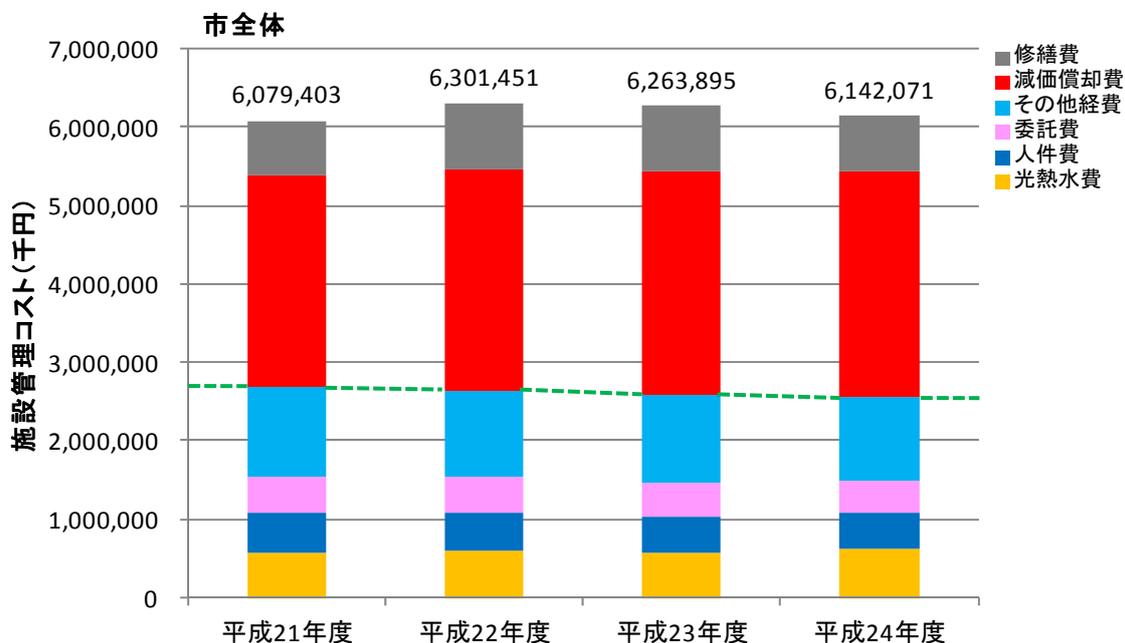
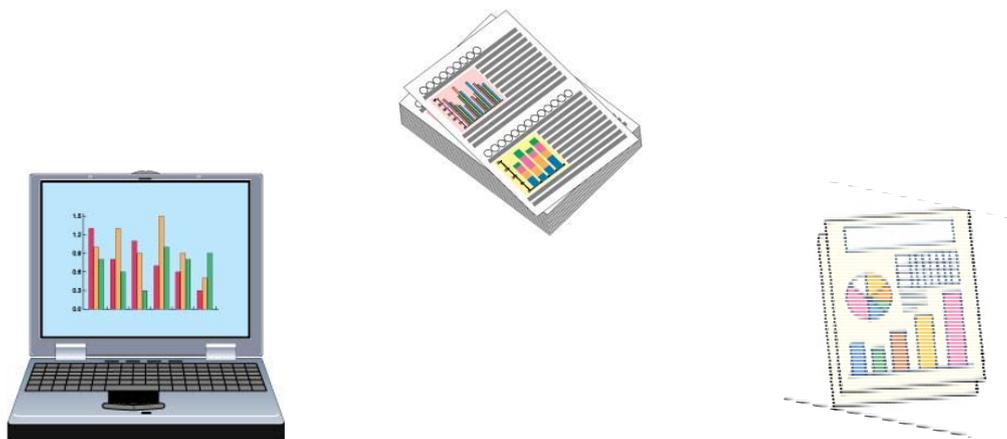


図 4-3. 市全体における施設管理コストの推移

総額は 60 億円を超える規模となっており、平成 22 年度以降はやや右肩下がりの傾向にある。コストの総額を市民一人当たりの負担に換算すると、年間約 2 万 4 千円である。施設管理コストの総額の 50% 近くは減価償却費であり、保有する資産量が多いことが分かる。

また、減価償却費を除いても、年間 30 億円を超える額が、施設の管理に割かれていることが分かる。

以下、用途別に施設管理・運営状況をまとめる。



### 3. 用途別の施設管理・運営状況

#### (1) 小学校

小学校は、学校教育法（昭和22年法律第26号）第2条第1項の規定に基づき設置されている。市内26地区全てに配置されており、大淵地区には2校配置されている。

#### ① 施設基本情報と配置

表4-4. 小学校における基本情報及び利用率

施設名	地区	延床面積(m <sup>2</sup> )	運営	平成24年度 定員*1(人)	利用率*2			
					平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
吉原小学校	吉原	8,951.10	直営	1,155	60.5%	58.6%	56.7%	53.4%
今泉小学校	今泉	10,535.31	直営	1,365	53.9%	52.2%	51.7%	51.4%
伝法小学校	伝法	9,492.99	直営	1,015	67.3%	65.3%	64.5%	62.0%
神戸小学校	神戸	6,438.58	直営	560	40.4%	39.8%	37.3%	36.4%
元吉原小学校	元吉原	7,266.37	直営	630	63.2%	62.4%	61.1%	57.5%
東小学校	浮島	3,369.95	直営	210	50.0%	52.4%	47.6%	43.3%
須津小学校	須津	7,506.28	直営	910	71.8%	72.3%	71.3%	71.6%
吉永第一小学校	吉永	6,768.32	直営	560	88.6%	82.7%	81.6%	75.7%
吉永第二小学校	吉永北	5,379.70	直営	420	43.3%	43.6%	44.5%	44.5%
原田小学校	原田	6,726.76	直営	490	82.4%	80.4%	80.4%	80.8%
大淵第一小学校	大淵	8,143.73	直営	980	77.4%	77.0%	74.6%	70.8%
大淵第二小学校	大淵	2,711.75	直営	210	24.3%	25.7%	28.1%	24.8%
富士第一小学校	富士駅北	10,049.42	直営	1,190	65.9%	65.7%	66.1%	64.8%
富士第二小学校	富士駅南	7,922.89	直営	1,015	64.4%	65.4%	66.5%	63.2%
田子浦小学校	田子浦	8,294.94	直営	1,120	86.1%	89.9%	88.0%	86.4%
岩松小学校	岩松	7,938.01	直営	630	77.5%	76.2%	77.9%	79.4%
鷹岡小学校	鷹岡	8,152.80	直営	875	87.5%	86.9%	87.2%	82.3%
広見小学校	広見	8,458.85	直営	1,435	61.9%	59.6%	56.6%	53.3%
丘小学校	丘	6,369.05	直営	980	84.0%	87.1%	85.5%	86.8%
富士見台小学校	富士見台	7,703.96	直営	805	61.1%	57.9%	53.5%	51.8%
富士南小学校	富士南	9,416.69	直営	1,330	82.2%	81.1%	80.9%	77.6%
天間小学校	天間	6,643.97	直営	665	61.1%	61.4%	60.2%	61.4%
岩松北小学校	岩松北	8,078.94	直営	1,050	65.6%	66.4%	65.7%	66.0%
富士中央小学校	富士北	7,658.06	直営	665	85.3%	77.6%	78.0%	78.2%
青葉台小学校	青葉台	7,790.58	直営	735	80.0%	81.0%	78.1%	75.1%
富士川第一小学校	富士川	6,454.38	直営	700	67.6%	63.0%	60.1%	61.3%
富士川第二小学校	松野	5,007.68	直営	525	69.1%	67.8%	67.8%	67.4%
全体		199,231.06	—	22,225	69.4%	68.6%	67.5%	65.8%

\*1 1クラス当たりの定員を35人とし、普通教室数を乗じて算定（ただし、普通教室を他用途に利用している場合が有り）

\*2 利用率=児童数/定員

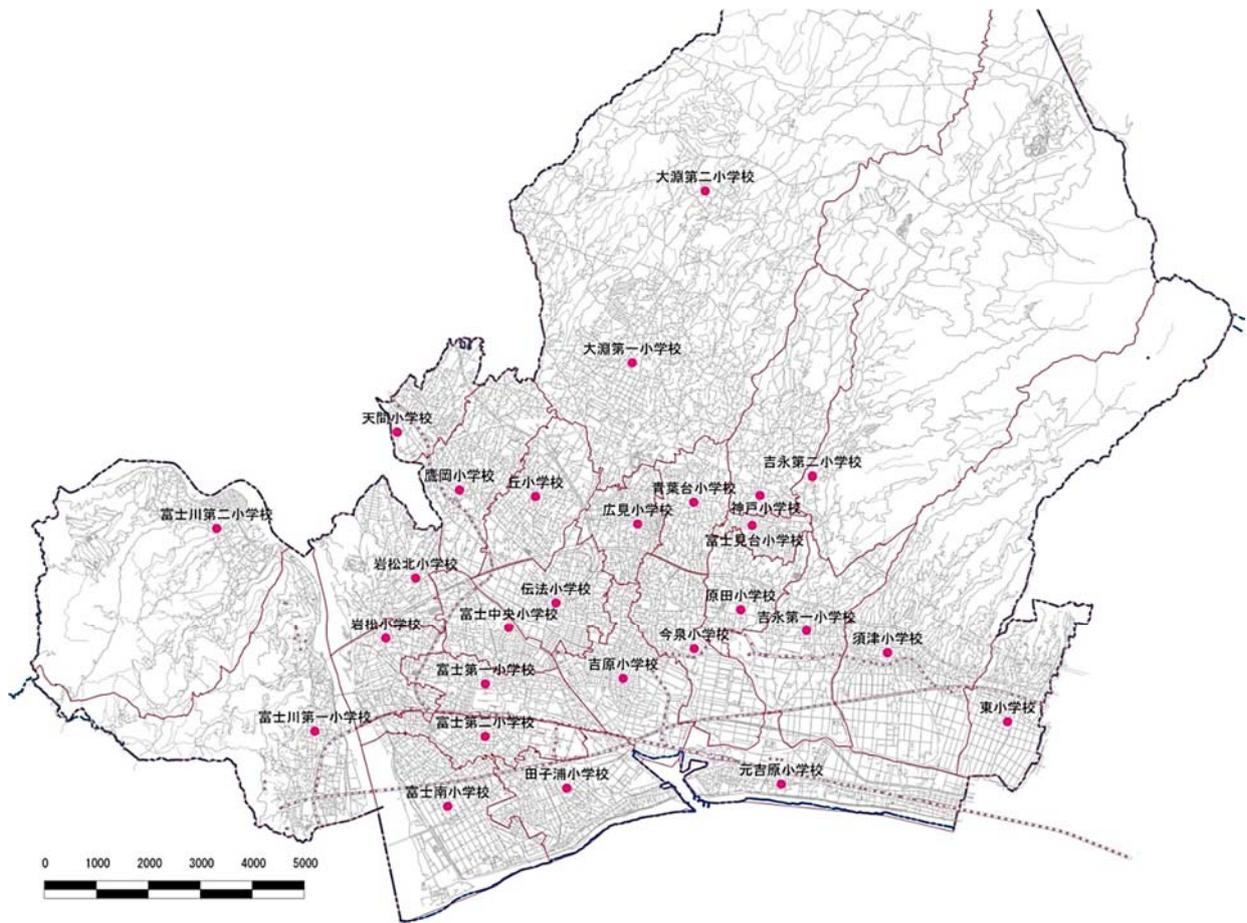


図 4-4. 小学校の配置状況

② 施設管理コストと利用率の推移

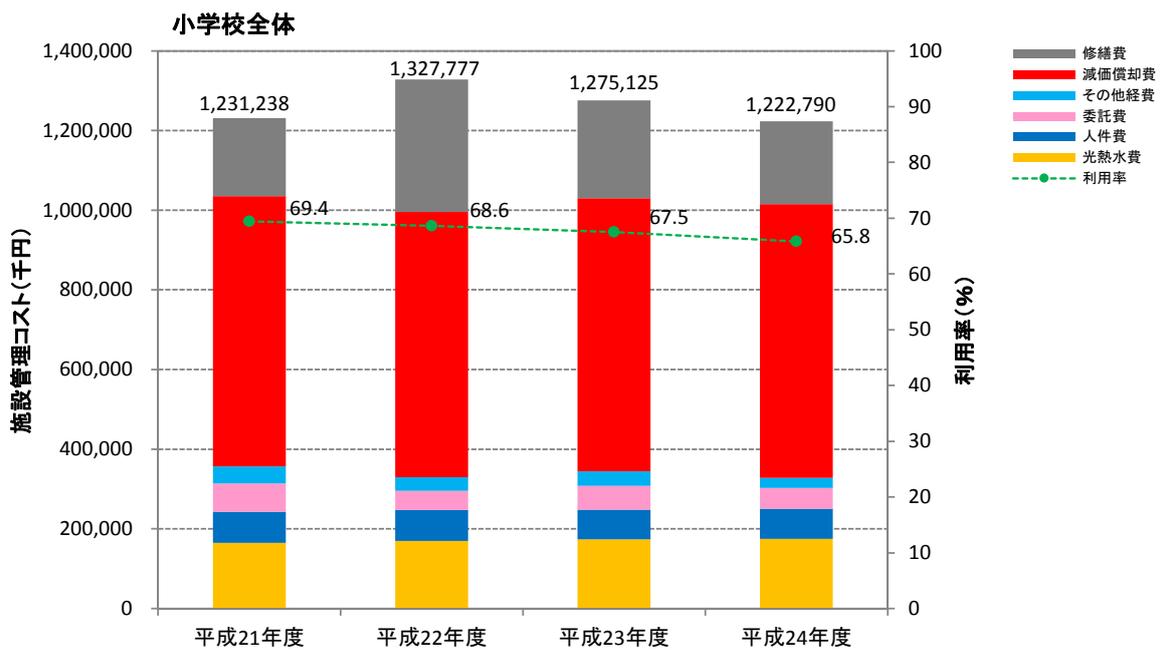


図 4-5. 小学校における施設管理コストの推移

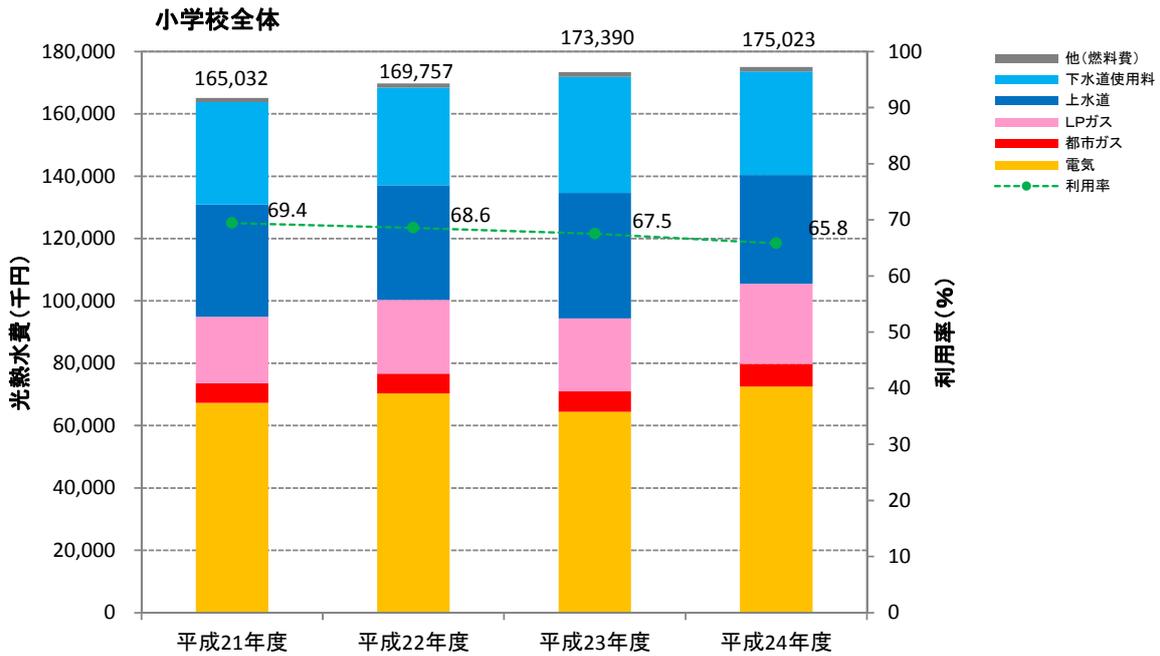


図 4-6. 小学校における光熱水費の推移

③ 施設管理コストの施設間比較

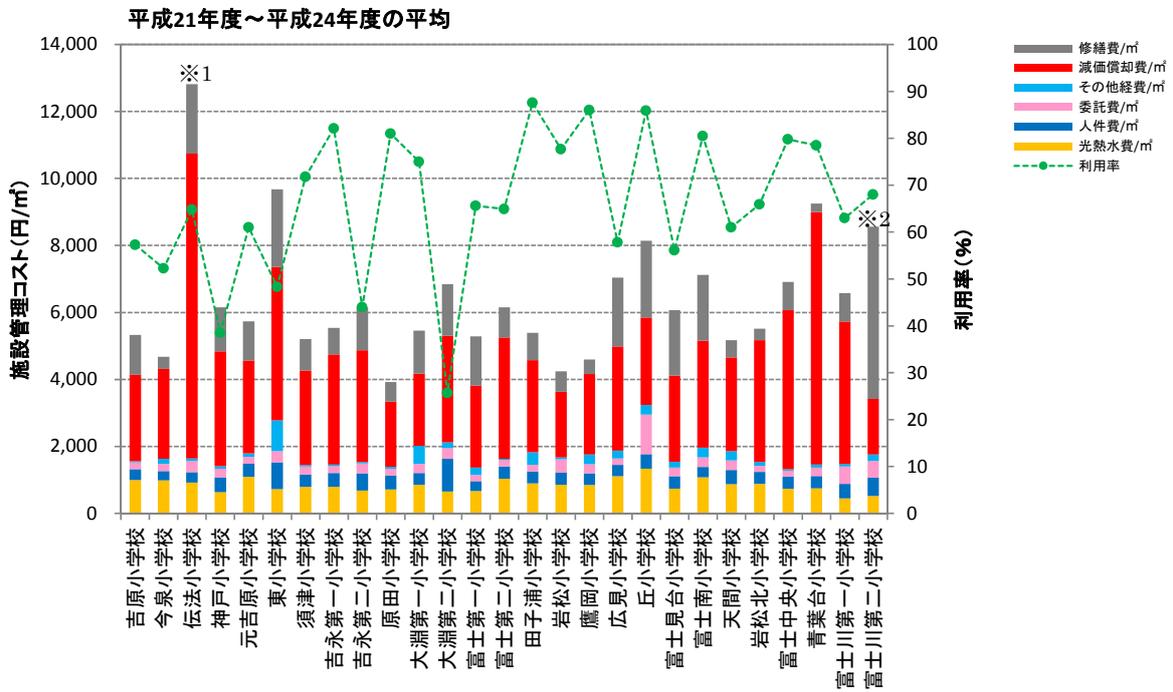


図 4-7. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

※1 伝法小学校の減価償却費の割合が大きい要因は、平成21年度・平成22年度改築による旧施設解体費及び未償却分+新築の減価償却の開始による。

※2 富士川第二小学校の修繕費の割合が大きい要因は、平成24年度の外壁防水工事による。

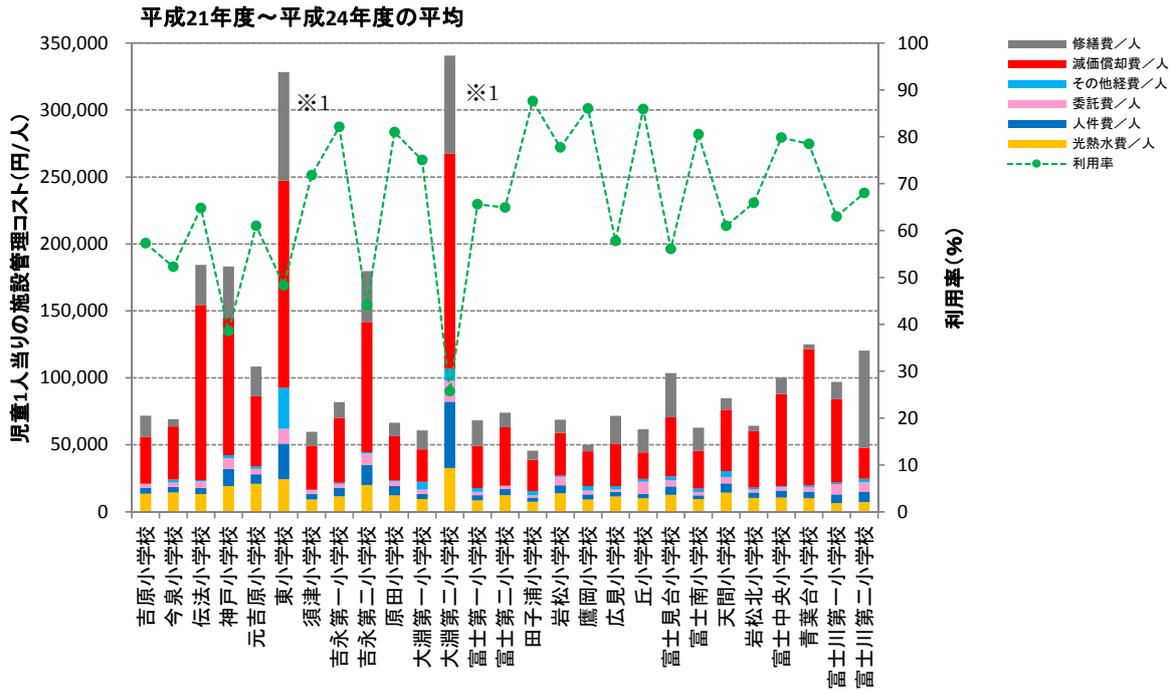


図 4-8. 児童 1 人当りの施設管理コスト

※1 東小学校・大淵第二小学校のコストの割合が大きい要因は、他施設と比較して児童数が少ないため。

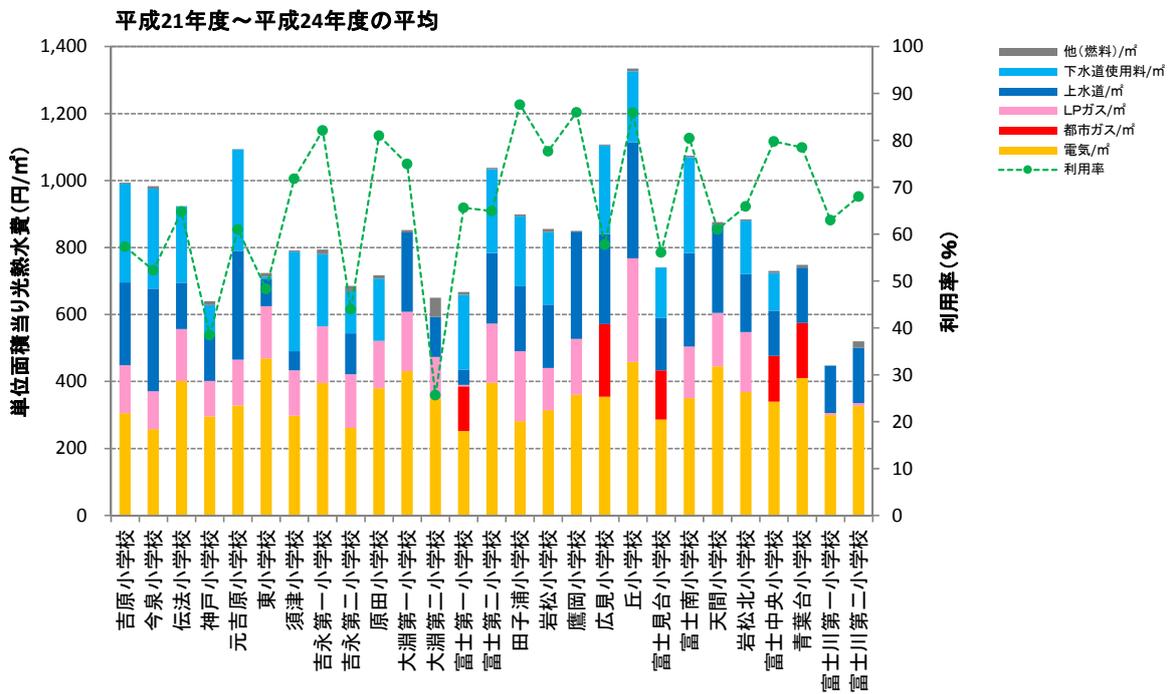


図 4-9. 単位面積当りの光熱水費の施設間比較

#### ④ ポートフォリオ分析

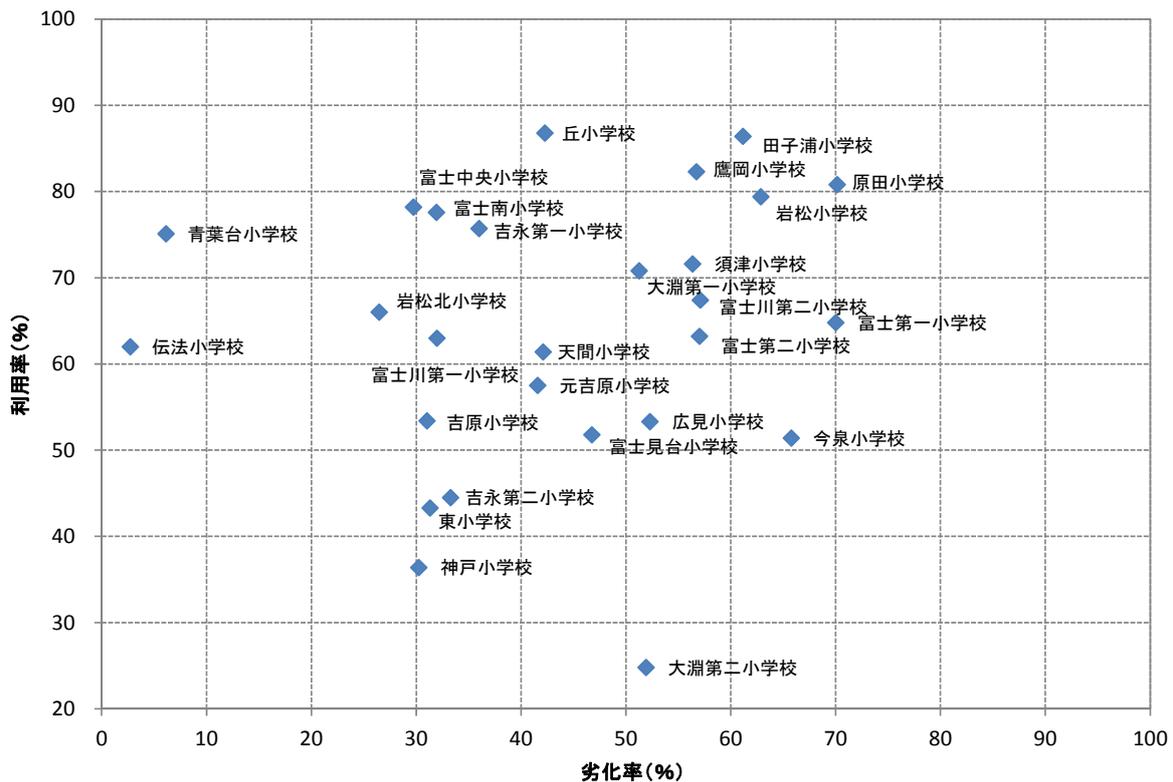


図 4-10. 劣化率と利用率の関係

#### ⑤ 補足説明

- 1) 総延床面積の7割近くが建築後30年以上経過しており、全般的に老朽化が進んでいる。今後、大規模改修や改築が増えることが予想される。現在、次の計画がある。
  - ・岩松小学校校舎改築工事（平成26年度～）
  - ・富士川第一小学校屋内運動場改築工事（平成26年度～）
- 2) 利用率（＝児童数／定員）を見ると、全体として低下傾向にあるが、少人数学級によるクラス編成や特別活動室、多目的教室等、文部科学省の示す基準や多様な教育環境へ対応するため、余裕教室を有効に活用している。しかし、現状では、児童数減少により空き教室は増加の傾向にある。
- 3) 年々利用率が下がる傾向の中、光熱水費は上昇している。ただし、使用量は平成23年度に東日本大震災の影響を受けて下がっており、この4年間ではやや縮小傾向にある。光熱水費は単価上昇による影響が大きい。
- 4) 田子浦小学校渡り廊下棟の耐震対策による上部階の解体など、一部の施設は減築の考えで施設見直しを行っている。
- 5) 平成45年には児童数が3割規模の減少が予測され、現在約62%ある利用率はさらに50%を割り込むと予想される。
- 6) 延床面積が（保全計画対象）公共建築物の30%以上を占めており、効果的かつ効率的な管理、活用が求められる。

7) 児童数の減少に合わせ、児童への教育の影響等を考慮しながら、空き教室等の余剰スペースを活用した施設の複合化等を検討する必要がある。

⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★平成 16 年度（2004 年）～平成 24 年度（2012 年）までに、耐震補強工事を実施した小学校  
吉原小学校・今泉小学校・元吉原小学校・東小学校・須津小学校・吉永第一小学校・原田小学校・大淵  
第一小学校・富士第一小学校・富士第二小学校・田子浦小学校・岩松小学校・鷹岡小学校・広見小学校・  
丘小学校・富士見台小学校・富士南小学校・天間小学校・富士川第一小学校

★最近の主な新築・改築・増築・改修等実施状況

伝法小学校	平成 19 年度（2007 年度）	屋内運動場改築
	平成 21 年度（2009 年度）	校舎棟全面改築・旧棟解体
	平成 22 年度（2010 年度）	体育器具庫新築
東小学校	平成 16 年度（2004 年度）	プール改築
須津小学校	平成 19 年度（2007 年度）	屋外便所新築
吉永第一小学校	平成 17 年度（2005 年度）	体育器具庫新築
丘小学校	平成 25 年度（2013 年度）	管理・特別教室棟増築
富士南小学校	平成 17 年度（2005 年度）	西校舎増築
岩松北小学校	平成 18 年度（2006 年度）	西校舎増築
富士川第一小学校	平成 18 年度（2006 年度）	耐震にあわせ大規模改修を実施

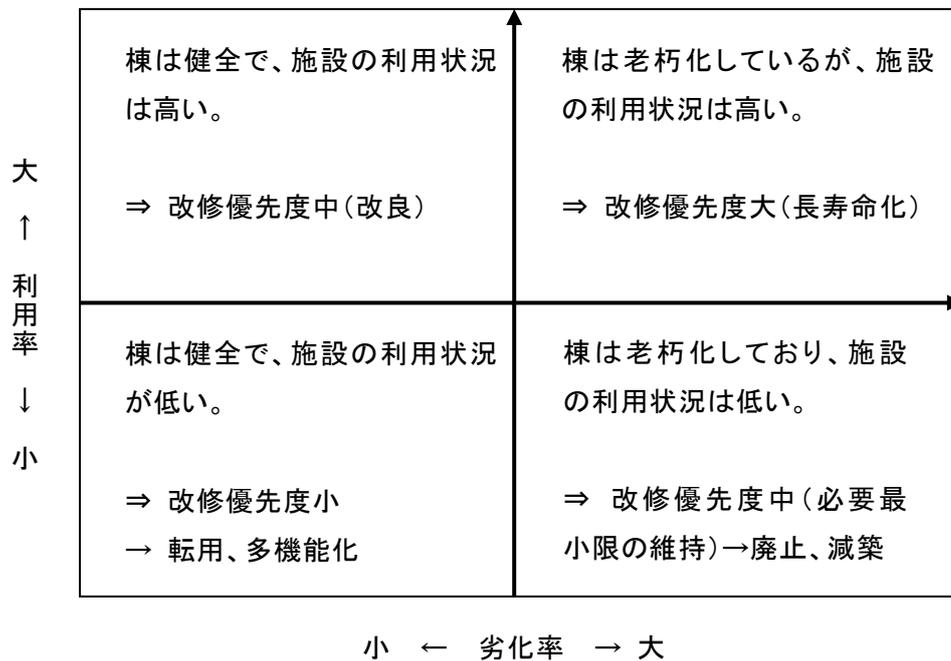
★今後実施予定・計画中の工事等

富士第二小学校	平成 26 年度（2014 年度）	屋内運動場天井落下対策工事実施予定
岩松小学校	平成 26 年度～平成 27 年度（2014～2015 年度）	校舎棟全面改築予定
富士中央小学校	平成 26 年度（2014 年度）	屋内運動場天井落下対策工事実施予定
青葉台小学校	平成 26 年度（2014 年度）	屋内運動場天井落下対策工事実施予定
富士川第一小学校	平成 26 年度～平成 27 年度（2014～2015 年度）	屋内運動場改築予定

### ◆ポイント◆ ポートフォリオ分析とは

重要な 2 つ指標の組み合わせから戦略を決めるための分析の一つ。ポートフォリオ (Portfolio) とは、英語では、書類を運ぶ平らなケースを意味する。転じて、「自らの持つ様々な種類のをひとまとめにして一覧できるようにしたもの」というニュアンスの用語として用いられている。

今回の例では、横軸に棟の劣化率(平成24年度調査)、縦軸に施設の利用率または稼働率(平成24年度)を設定している。下図のように4つのエリアに分類でき、そのポジションにより、今後とるべき戦略の方向性を見出すことができる。



## (2) 中学校

中学校は、学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 2 条第 1 項の規定に基づき設置されている。26 地区内のうち 15 地区に配置されており、小学校よりも広域を対象区域としている。

### ① 施設基本情報と配置

表 4-5. 中学校における基本情報及び利用率

施設名	地区	延床面積(m <sup>2</sup> )	運営	平成24年度 定員*1(人)	利用率*2			
					平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
吉原第一中学校	吉原	11,341.80	直営	1,050	69.7%	66.2%	65.9%	63.7%
吉原第二中学校	今泉	8,681.48	直営	770	89.4%	88.7%	89.5%	83.0%
吉原第三中学校	吉永	8,448.68	直営	385	73.8%	71.2%	73.8%	71.2%
元吉原中学校	元吉原	7,690.62	直営	385	68.6%	59.2%	52.2%	50.1%
吉原東中学校	吉永	3,771.01	直営	245	69.4%	71.4%	73.5%	73.1%
須津中学校	須津	9,622.15	直営	560	75.7%	70.4%	68.6%	63.6%
大淵中学校	大淵	9,712.14	直営	630	62.1%	64.1%	63.7%	65.1%
富士中学校	富士北	11,796.89	直営	840	75.7%	79.3%	76.8%	76.5%
富士南中学校	富士南	11,308.22	直営	1,015	84.7%	79.4%	81.1%	82.4%
田子浦中学校	田子浦	9,189.94	直営	630	67.6%	67.3%	71.6%	73.2%
岩松中学校	岩松	8,790.72	直営	665	80.8%	78.3%	80.6%	82.3%
鷹岡中学校	鷹岡	10,688.03	直営	735	79.2%	80.8%	78.0%	77.7%
岳陽中学校	丘	11,397.51	直営	945	88.6%	84.8%	86.3%	85.8%
吉原北中学校	神戸	8,921.82	直営	840	54.6%	51.1%	50.1%	52.1%
富士川第一中学校	富士川	7,145.04	直営	420	58.6%	60.2%	60.5%	57.9%
富士川第二中学校	松野	4,928.57	直営	280	74.3%	72.1%	67.9%	61.4%
全体		143,434.62	—	10,395	74.5%	72.6%	72.5%	71.6%

\*1 1クラス当たりの定員を35人とし、普通教室数を乗じて算定（ただし、普通教室を他用途に利用している場合が有り）

\*2 利用率=生徒数/定員

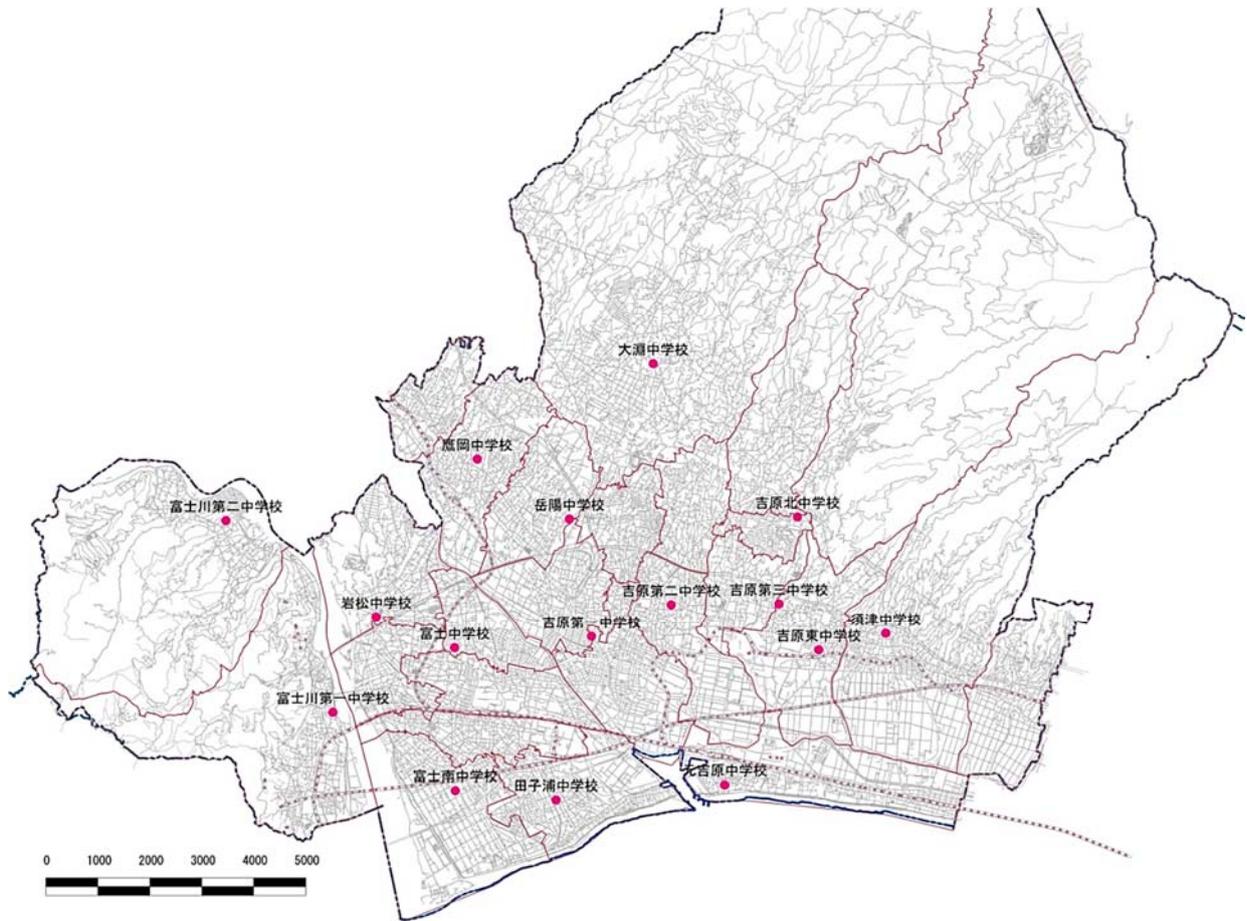


図 4-11. 中学校の配置状況

② 施設管理コストと利用率の推移

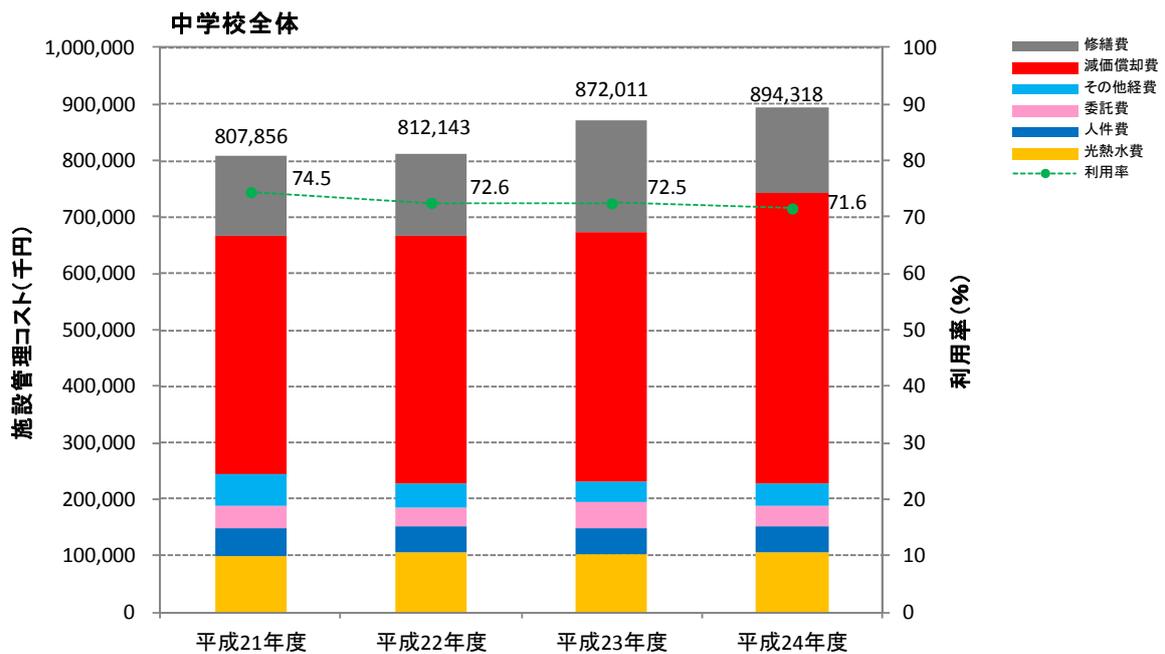


図 4-12. 中学校における施設管理コストの推移

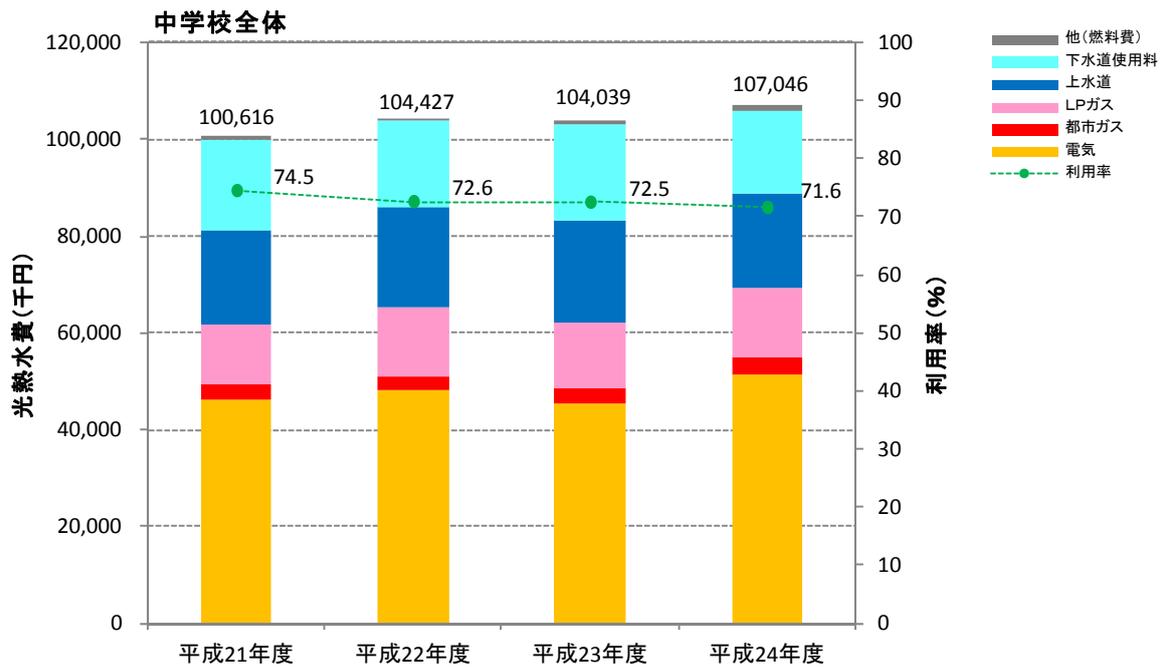


図 4-13. 中学校における光熱水費の推移

③ 施設管理コストの施設間比較

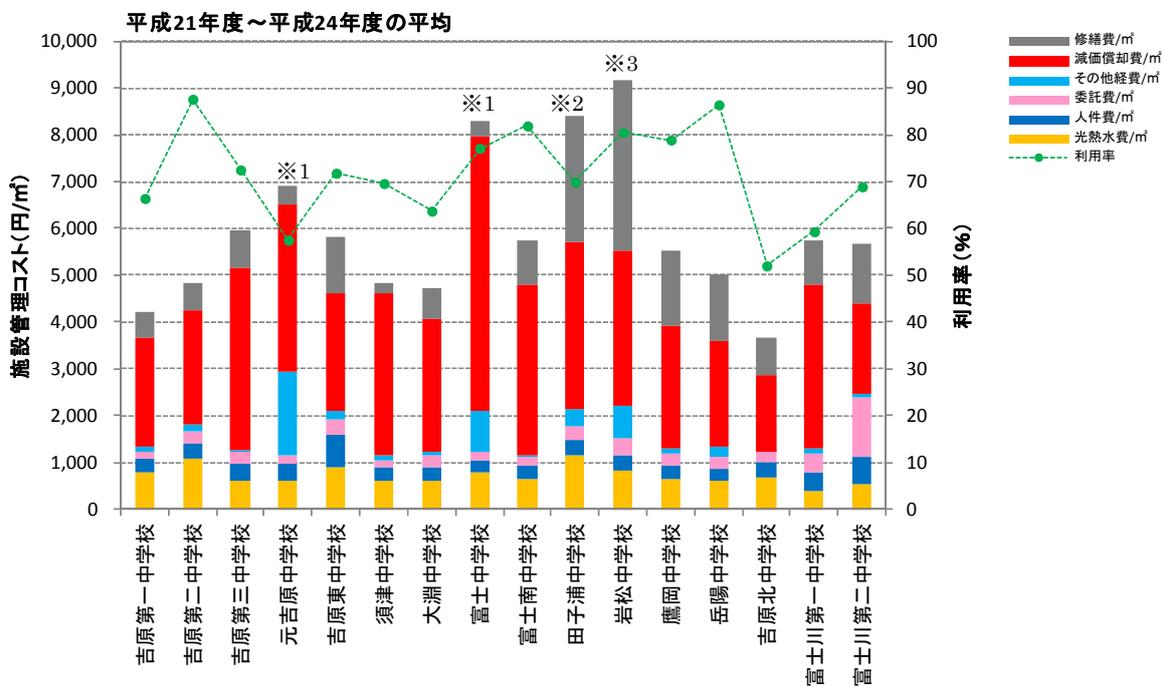


図 4-14. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

- ※1 元吉原中学校・富士中学校のその他経費は借地料。
- ※2 田子浦中学校の修繕費の割合が大きい要因は、平成 24 年度の屋内運動場改築工事による旧屋内運動場解体工事費。
- ※3 岩松中学校の修繕費の割合が大きい要因は、平成 24 年度のグラウンド整備、プールろ過機修繕、教室改修工事等。

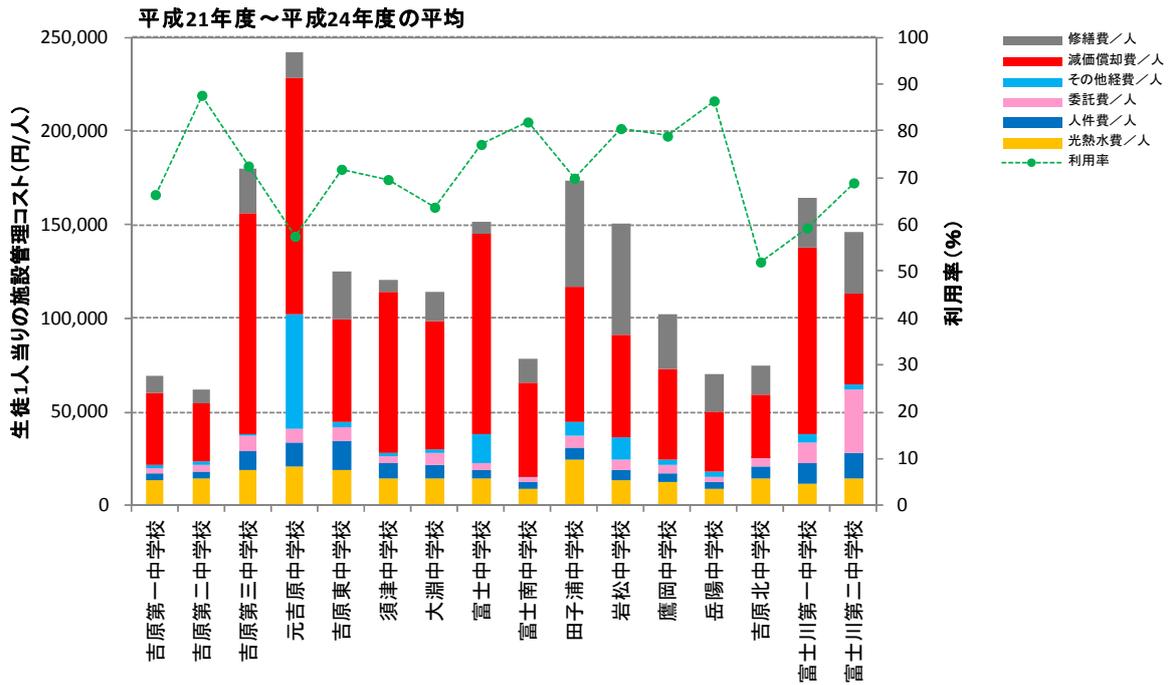


図 4-15. 生徒 1 人当りの施設管理コスト

※図 4-14 の補足説明と同様。

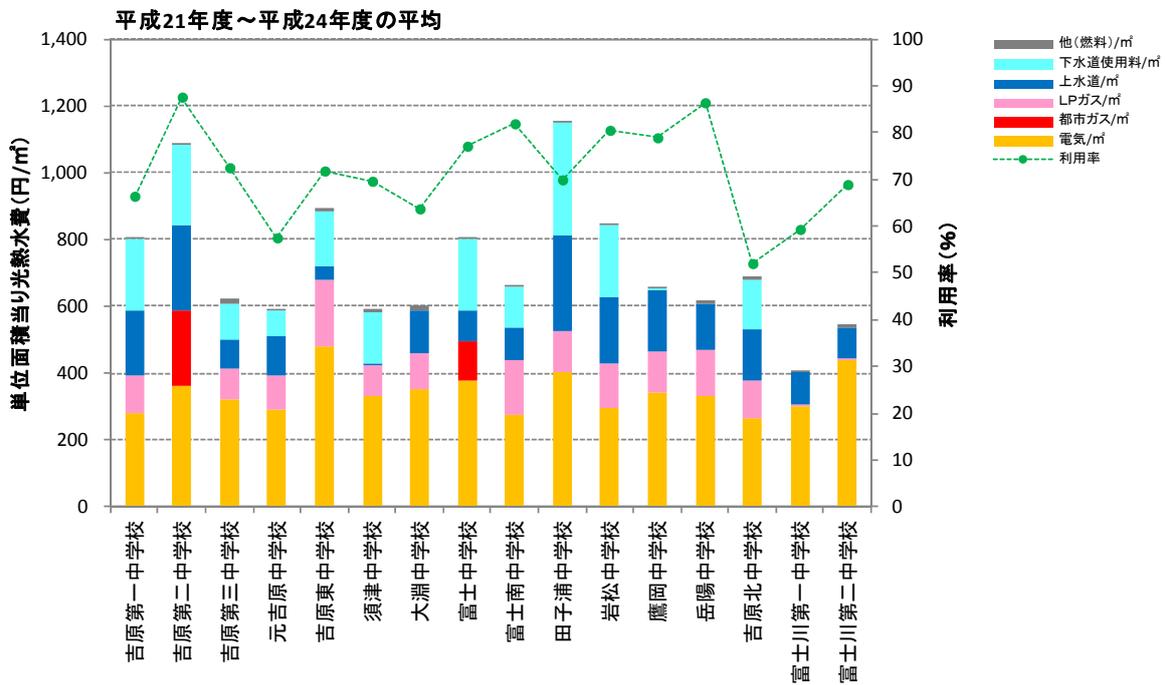


図 4-16. 単位面積当りの光熱水費の施設間比較

#### ④ ポートフォリオ分析

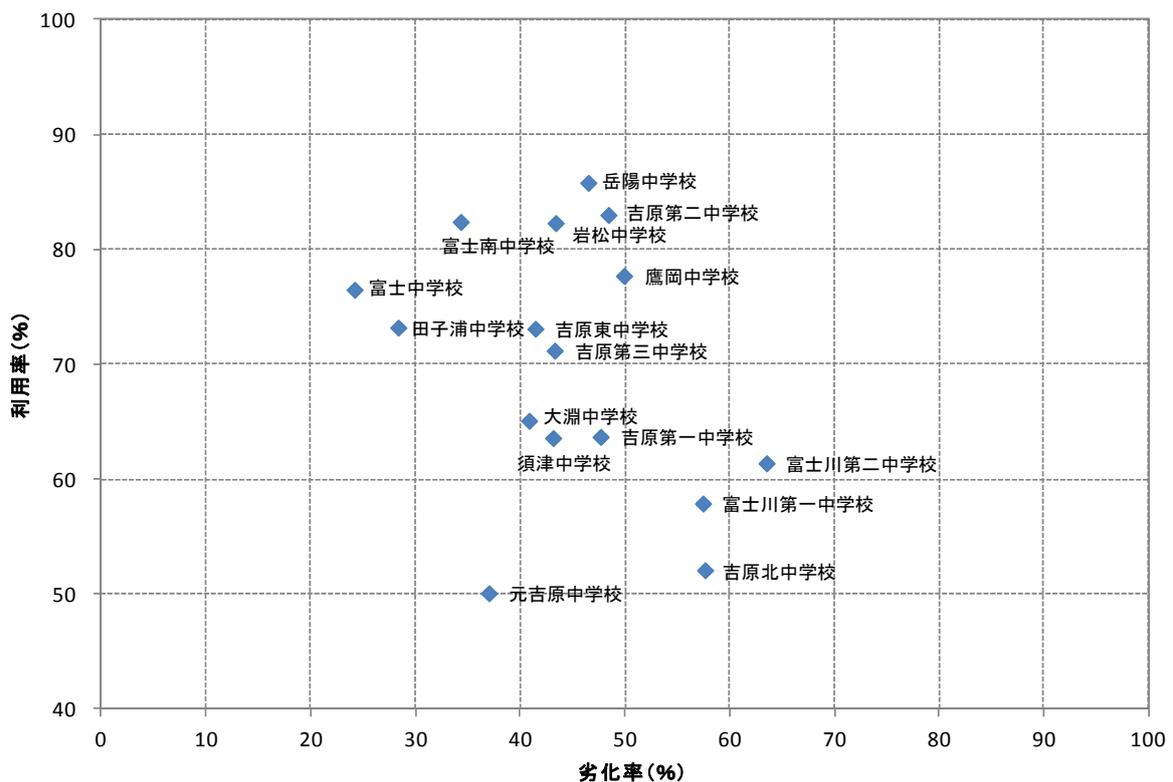


図 4-17. 劣化率と利用率の関係

#### ⑤ 補足説明

- 1) 総延床面積の5割強が建設後30年以上経過しており、全般的に老朽化が進んでいる。今後、大規模改修や改築が増えると考えられる。現在、次の計画及び実施案件がある。
  - ・吉原北中学校 1-1.1-2号棟耐震工事（平成26年度）
  - ・富士川第二中学校重層屋内運動場改築工事（平成25年度～）
  - ・吉原第二中学校屋内運動場改築工事（平成26年度実施設計）
  - ・吉原東中学校屋内運動場改築工事（平成26年度実施設計）
- 2) 生徒数は減少傾向にあるが、施設管理コストは増加傾向にある。光熱水費も増加している。ただし、使用量は平成23年度に東日本大震災の影響を受けて一旦下がっており、全体的には横ばい傾向である。光熱水費は単価上昇の影響が大きい。
- 3) 耐震対策により吉原北中学校技術科棟の解体を行い、北校舎の空き教室を技術科室へ改修することによる減築など、担当課独自に施設の見直しに着手している。
- 4) 延床面積が（保全計画対象）公共建築物の20%以上を占めており、効果的かつ効率的な管理、活用が求められる。

⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★平成 15 年度（2003 年度）～平成 24 年度（2012 年度）までに、耐震補強工事を実施した中学校  
 吉原第一中学校・吉原第二中学校・元吉原中学校・吉原東中学校・須津中学校・大淵中学校・富士南中学校  
 校・田子浦中学校・岩松中学校・鷹岡中学校・岳陽中学校・吉原北中学校・富士川第一中学校

★新築・改築・増築・改修等実施状況

吉原第一中学校	平成 15 年度（2003 年度）	プール改築
元吉原中学校	平成 23 年度（2011 年度）	津波避難用屋外階段設置
吉原東中学校	平成 14 年度（2002 年度）	ポンプ室改築・屋内運動場体育器具庫増築
須津中学校	平成 19 年度（2007 年度）	渡り廊下設置
富士中学校	平成 22 年度（2010 年度）	エレベータ設置
富士南中学校	平成 14 年度（2002 年度）	重層屋内運動場改築
田子浦中学校	平成 24 年度（2012 年度）	重層屋内運動場改築・津波避難用屋外階段設置
岩松中学校	平成 15 年度（2003 年度）	倉庫改築
	平成 21 年度（2009 年度）	重層屋内運動場改築
富士川第一中学校	平成 20 年度（2008 年度）	重層屋内運動場改築
	平成 25 年度（2013 年度）	耐震補強実施
富士川第二中学校	平成 25 年度（2013 年度）	重層屋内運動場改築中

★今後実施予定・計画中の工事等

元吉原中学校	平成 26 年度（2014 年度）	重層屋内運動場天井落下対策工事実施予定
大淵中学校	平成 26 年度（2014 年度）	重層屋内運動場天井落下対策工事実施予定
吉原北中学校	平成 26 年度（2014 年度）	南校舎西側耐震補強予定
吉原第二中学校		屋内運動場改築計画中
吉原東中学校		屋内運動場改築計画中

### (3) 高等学校・専門学校

高等学校・専門学校として、富士市立高等学校及び看護専門学校が対象となる。

富士市立高等学校は、学校教育法（昭和22年法律第26号）第2条第1項の規定に基づき配置されている。

看護専門学校は、学校教育法第124条に基づく、看護師として必要な知識及び技術を修得させることを目的とした専修学校である。

#### ① 施設基本情報と配置

表 4-6. 高等学校・専門学校における基本情報及び利用率

施設名	地区	延床面積(m <sup>2</sup> )	運営	平成24年度 定員*1(人)	利用率*2			
					平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
富士市立高等学校	吉永	16,173.36	直営	720	92.1%	94.9%	94.3%	91.5%
富士市立高等学校第二グラウンド*1	吉永	637.86	直営	-	-	-	-	-
富士市立高等学校野球部寄宿舎*1	吉永	729.92	直営	45	24.4%	46.7%	80.0%	97.8%
看護専門学校	富士北	4,557.90	直営	120	100.0%	100.8%	103.3%	109.2%

\*1 コスト等は高等学校に含めて評価する

\*2 利用率=生徒数/定員

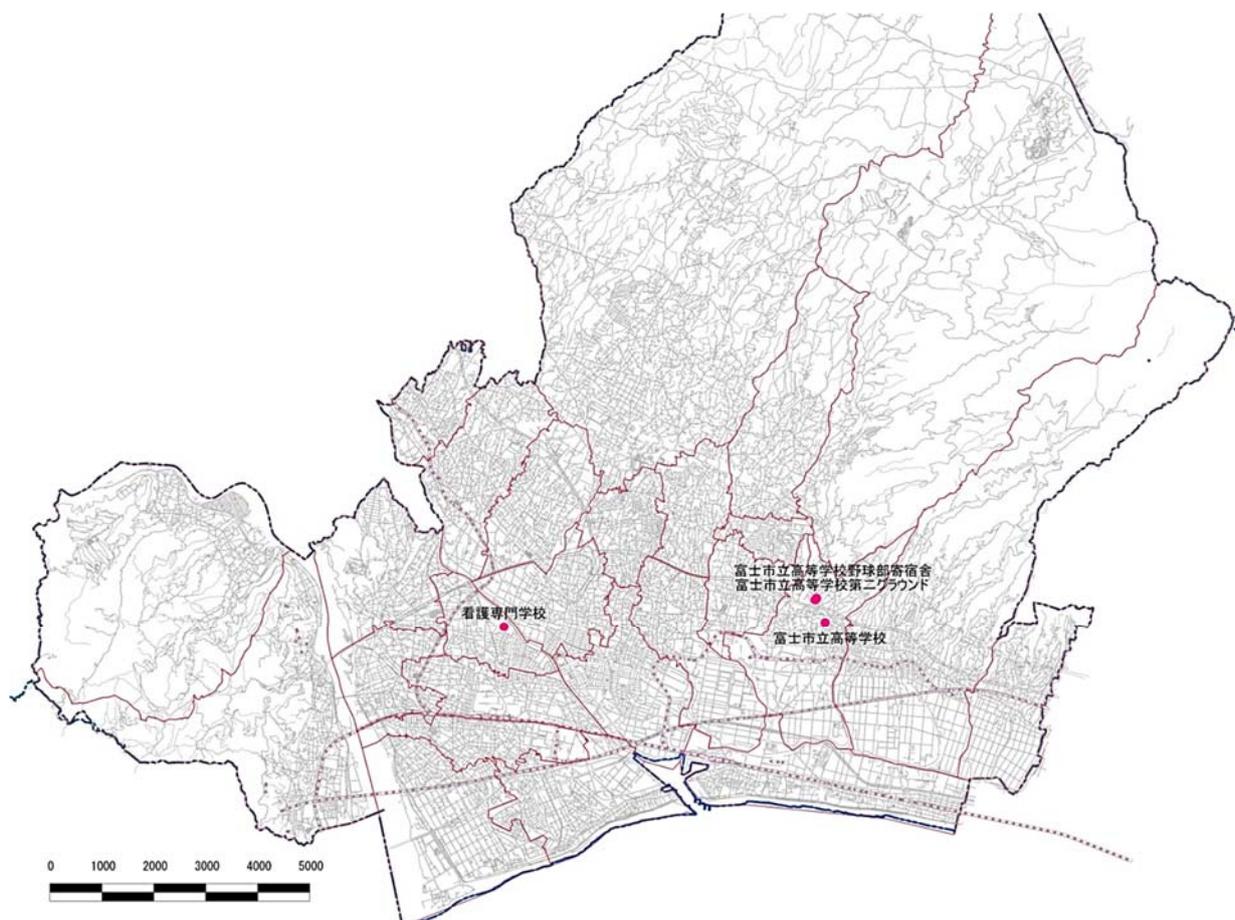


図 4-18. 高等学校・専門学校の配置状況

② 施設管理コストの推移

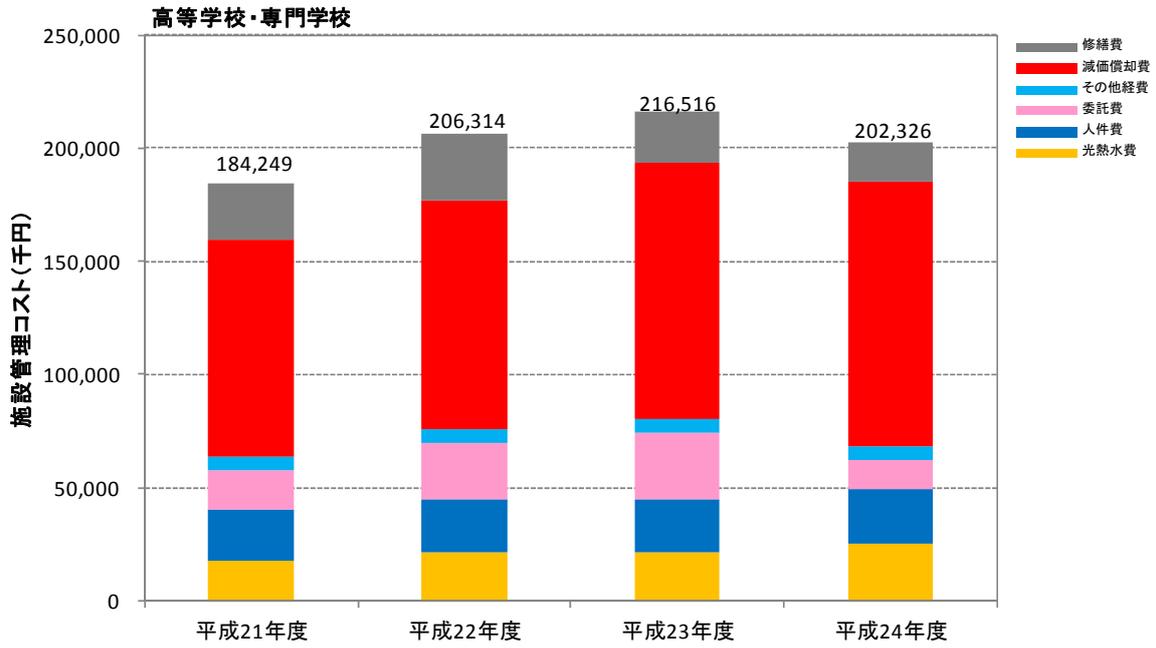


図 4-19. 高等学校・専門学校における施設管理コストの推移

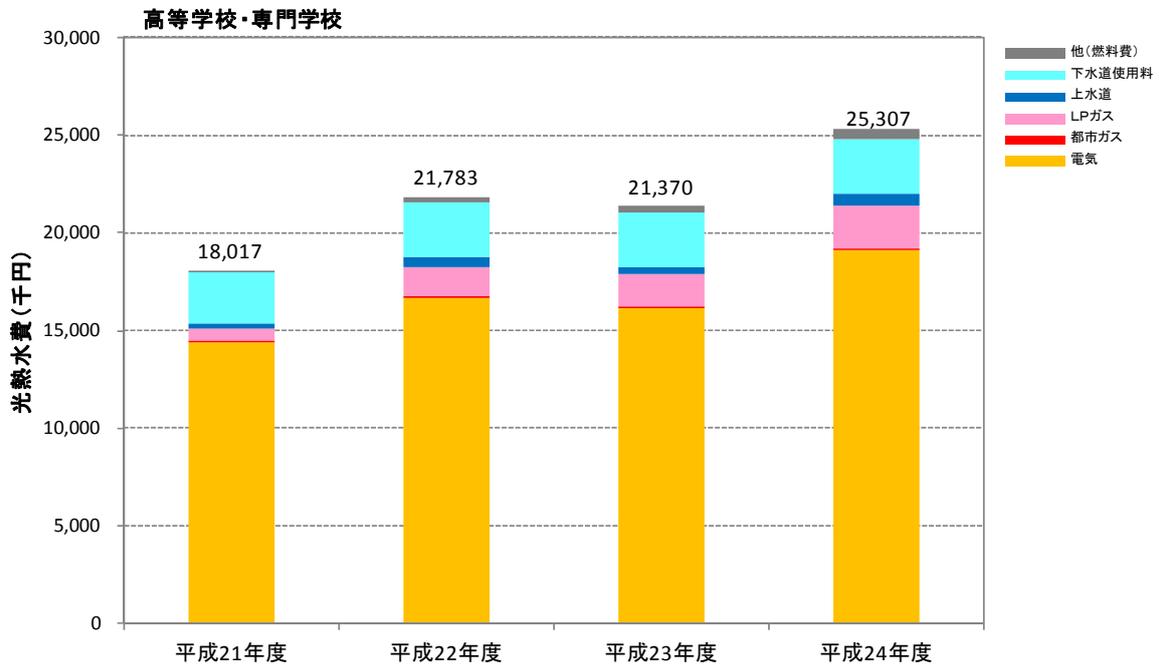


図 4-20. 高等学校・専門学校における光熱水費の推移

### ③ ポートフォリオ分析

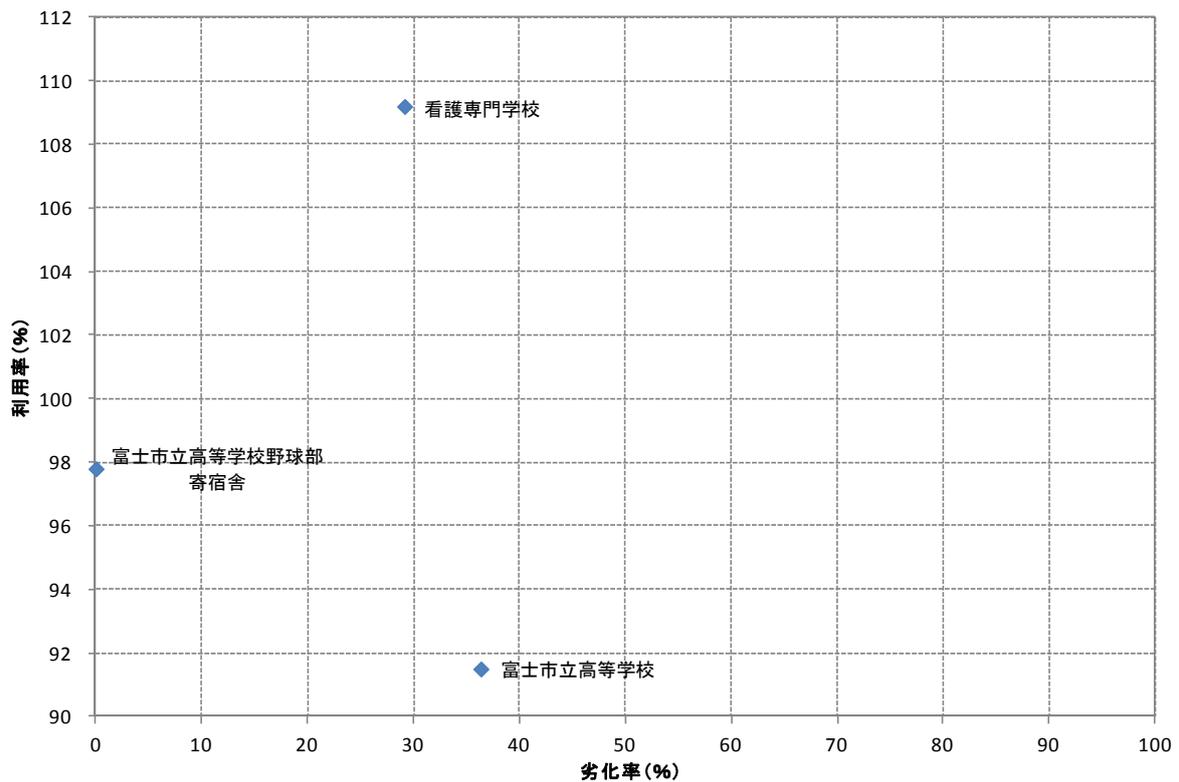


図 4-21. 劣化率と利用率の関係

※富士市立高等学校第二グラウンドは定員という概念がないため利用率算出は不可。

### ④ 補足説明

- 1) 総延床面積の 7 割近くが建築後 15 年以上 30 年未満となっており、今後、設備関連の中規模改修が増えることが予想される。現在、次の計画がある。
  - ・ 市立高等学校 特別教室棟耐震工事（平成 26 年度）
- 2) 施設管理コストは平成 24 年度には減少に転じているが、光熱水費は増加傾向にある。ただし、使用量は平成 23 年度に一旦下がり、この 4 年間ではほぼ横ばい傾向である。

⑤ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

富士市立高等学校	平成 18 年度（2006 年度）	重層屋内運動場改築
	平成 19 年度（2007 年度）	弓道場新築
	平成 21 年度（2009 年度）	屋内運動場エレベータ設置
	平成 25 年度（2013 年度）	富士市立高等学校生活館改築
富士市立高等学校第二グラウンド	平成 22 年度（2010 年度）	室内練習場新築
富士市立高等学校野球部寄宿舍	平成 21 年度（2009 年度）	寄宿舍（野球部寮）新築
富士市立看護専門学校	平成 22・23 年度（2010・2011 年度）	冷暖房設備全面更新
	平成 25 年度（2013 年度）	外壁タイル改修

★今後実施予定・計画中の工事等

富士市立高等学校	平成 26 年度（2014 年度）	特別教室棟耐震改修予定
----------	-------------------	-------------

#### (4) 体育施設

体育施設は、市民の健康の増進とスポーツの振興を図るために配置されている。

##### ① 施設基本情報と配置

表 4-7. 体育施設における基本情報及び利用率・稼働率

施設名	地区	延床面積(m <sup>2</sup> )	運営	利用状況	定員*1(人)	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
					利用率*2	稼働率*3	利用率	稼働率	利用率
富士体育館	吉原	7,075.03	指定管理者	利用率*2	86,300	106.4%	102.2%	108.9%	108.1%
				稼働率*3	-	80.0%	77.8%	79.6%	80.9%
富士体育館附属富士柔剣道場	富士駅北	500.60	指定管理者	利用率	23,000	84.8%	84.0%	85.6%	78.3%
				稼働率	-	46.7%	47.6%	49.9%	53.6%
富士総合運動公園陸上競技場	大淵	4,265.75	指定管理者	利用率	61,500	50.7%	98.1%	104.4%	92.2%
				稼働率	-	85.7%	87.9%	91.2%	92.5%
富士総合運動公園弓道場	大淵	260.01	指定管理者	利用率	7,000	87.9%	78.3%	87.9%	110.9%
				稼働率	-	-	-	-	-
富士総合運動公園温水プール	大淵	2,945.12	指定管理者	利用率	61,000	92.2%	93.2%	98.1%	91.2%
				稼働率	-	-	-	-	-
富士総合運動公園体育館	大淵	2,117.06	指定管理者	利用率	38,500	102.5%	106.1%	125.5%	110.3%
				稼働率	-	79.3%	81.1%	80.9%	83.6%
富士総合運動公園野球場	大淵	578.80	指定管理者	利用率	31,000	63.3%	80.0%	125.5%	65.5%
				稼働率	-	41.6%	40.7%	48.8%	43.0%
砂山公園プール	元吉原	2,921.33	指定管理者	利用率	150,000	92.4%	113.8%	86.8%	97.3%
				稼働率	-	-	-	-	-
富士川体育館	富士川	5,229.81	指定管理者	利用率	63,700	-	121.7%	129.4%	134.9%
				稼働率	-	-	62.2%	65.7%	68.6%

\*1 H24年間計画人数

\*2 利用率: 指定管理者が目標となる計画利用者数を定めてそれに対する利用者数で算出

\*3 稼働率=利用合計貸出コマ数/利用合計最大コマ数(例: 午前・午後・夜間で利用3コマが最大)



図 4-22. 体育施設の配置状況

## ② 施設管理コストの推移

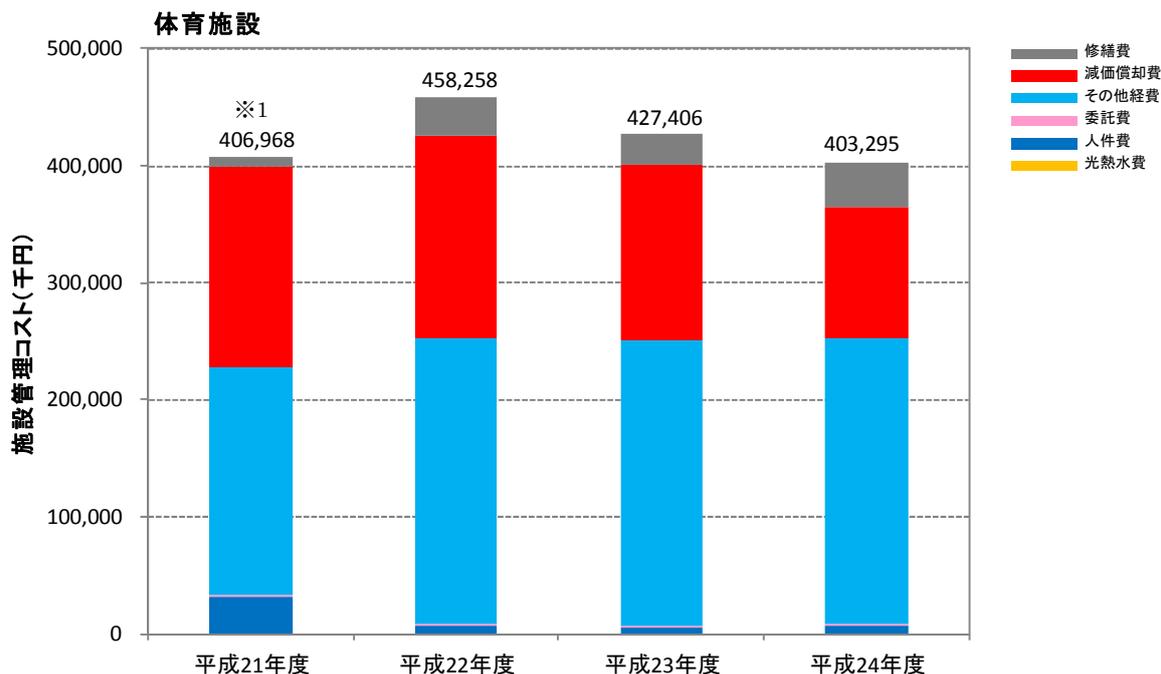


図 4-23. 体育施設における施設管理コストの推移

※1 平成 21 年度のみ人件費の割合が大きい要因は、富士川体育館が平成 21 年度のみ直営による管理であったため。平成 22 年度からは指定管理に移行し、金額はその他経費（指定管理料）として計上。

## ③ 施設管理コストの施設間比較

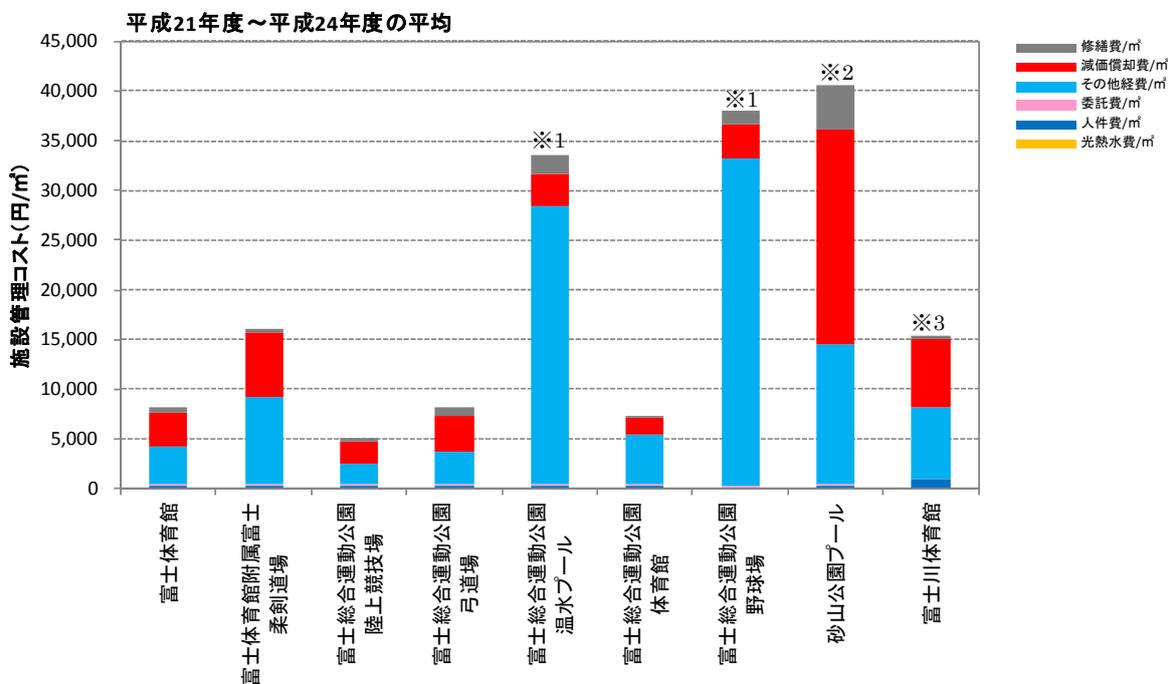


図 4-24. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

※1 温水プールのその他経費の割合が大きい要因は、指定管理料。野球場のその他経費が大きい要因は、施設の規模に比べ構成棟の延床面積が小さいため。

※2 砂山公園プールの減価償却費の割合が大きい要因は、新築時の金額が高く、償却が終わっていないため。

※3 富士川体育館の平成 21 年度はデータ取得不可であったため、平成 22 年度～平成 24 年度の平均を採用。

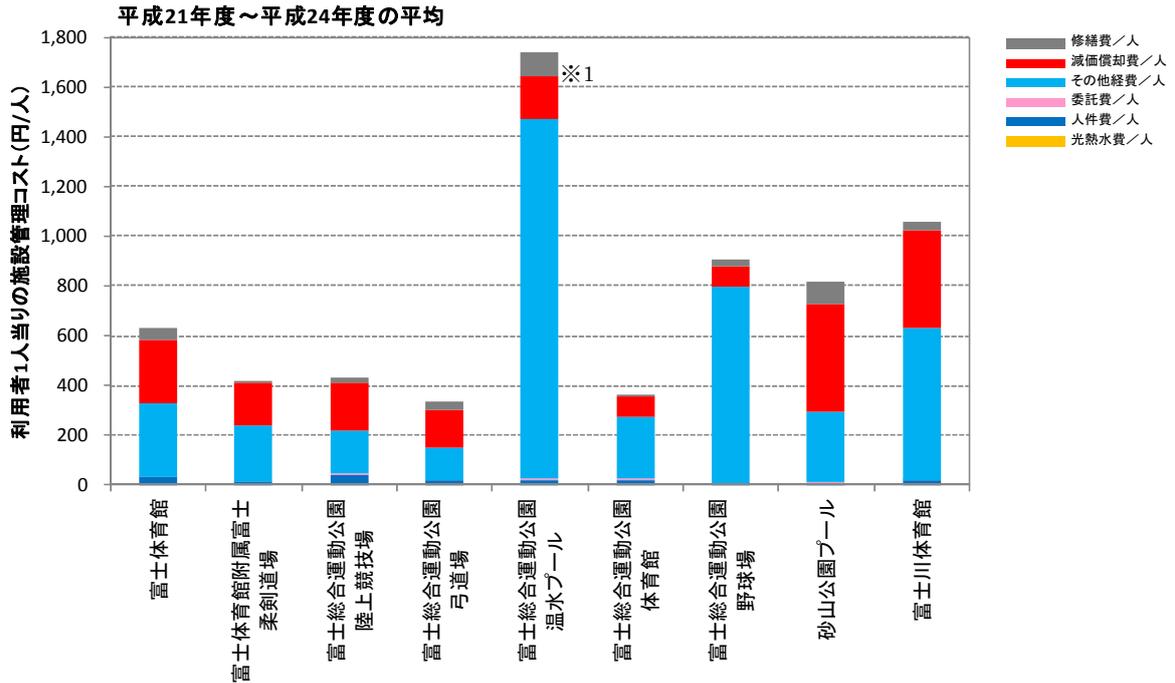


図 4-25. 利用者 1 人当りの施設管理コスト

※1 温水プールのその他経費の割合が大きい要因は、指定管理料に比べ、利用者数が少ないため。

#### ④ ポートフォリオ分析

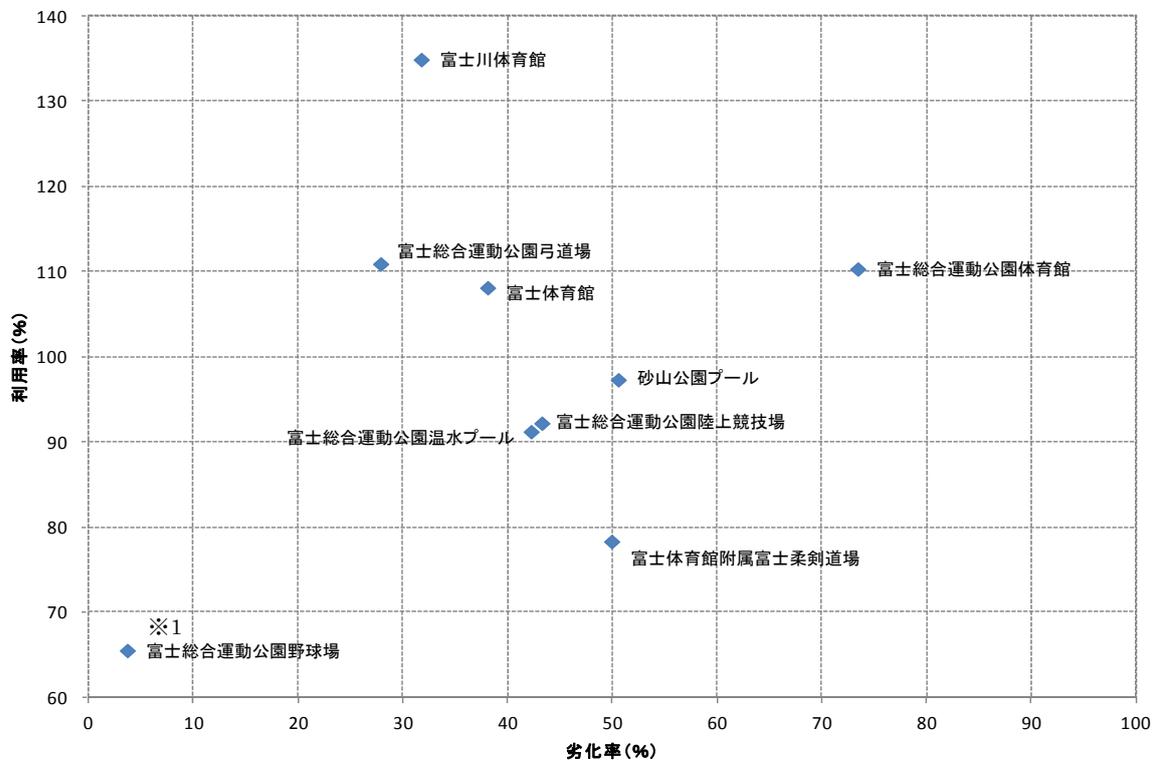


図 4-26. 劣化率と利用率の関係

※1 富士総合運動公園野球場の劣化率が低い要因は、構成棟として平成 19 年度新築の野球場クラブハウスで算出しているため。

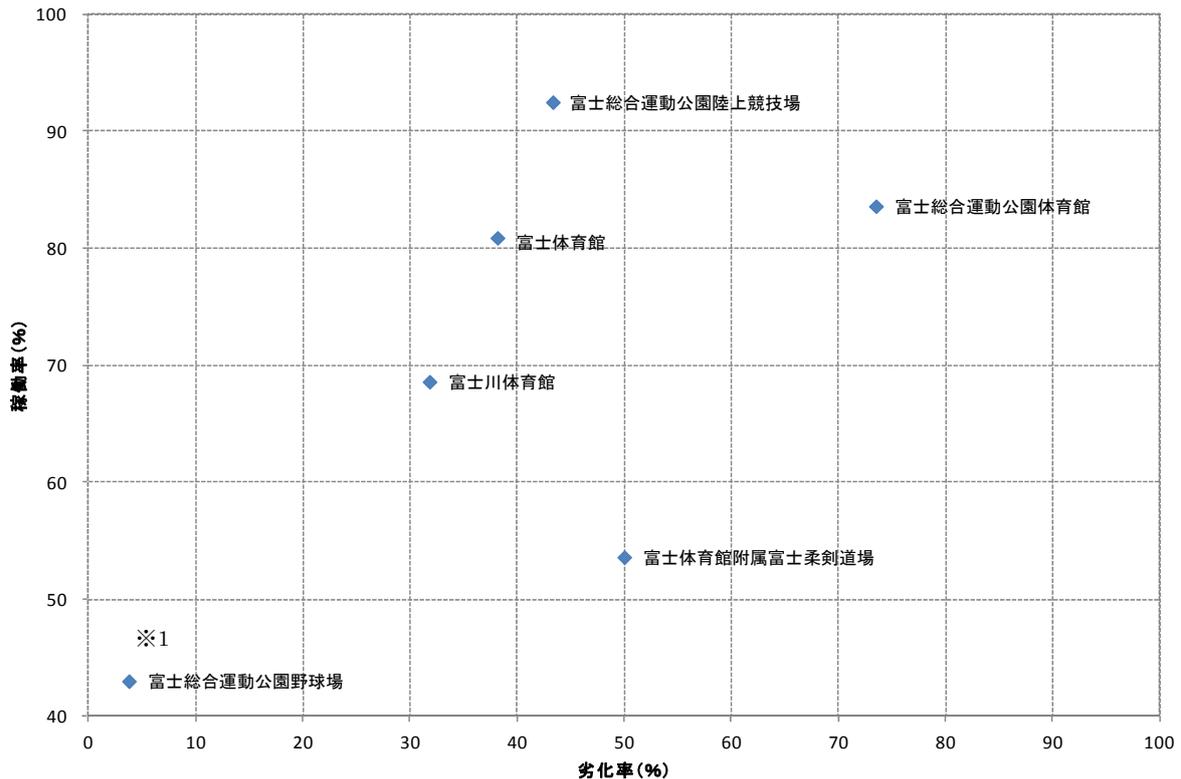


図 4-27. 劣化率と稼働率の関係

※1 富士総合運動公園野球場の劣化率が低い要因は、構成棟として平成 19 年度新築の野球場クラブハウスで算出しているため。

⑤ 補足説明

- 1) 総延床面積の 9 割近くが建築後 15 年以上 30 年未満となっており、今後、設備関連の中規模改修が増えることが予想される。
- 2) 全施設が指定管理者による運営となっている。施設管理コストは減価償却費の影響で平成 22 年度より減少傾向にある。
- 3) 施設の老朽化に伴い、使用形態の見直しが求められる施設がある（砂山公園プール）。
- 4) 劣化が著しい施設がある（総合運動公園体育館）。
- 5) 体育館については機能が輻輳していることから、将来的には稼働率、利用率の推移を見ながら施設の統合を図ることも考えられる。
- 6) 民間施設との競合についても、今後、再編計画の中で存続を検討するべきである。
- 7) 体育施設の指定管理料は複数の施設で一括支払いしているので、各施設の指定管理料は収入支出の実績により按分している。

⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

富士総合運動公園野球場      平成 19 年度（2007 年度）      クラブハウス新築

(5) 博物館

博物館は、主に郷土の歴史、文化に係る様々な資料の収集、保存、調査研究を行い、それら資料の展示や体験学習、講座等を行うために配置されている。

① 施設基本情報と配置

表 4-8. 博物館における基本情報及び利用状況

施設名	地区	延床面積(m <sup>2</sup> )	運営	利用者数(人/日)			
				平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
博物館	広見	1,944.56	直営	18.5	13.8	16.4	15.9
博物館工芸実習室	広見	294.68	直営	33.7	31.9	32.4	32.2
歴史民俗資料館	広見	865.70	直営	18.0	13.6	14.9	13.8



図 4-28. 博物館の配置状況

② 施設管理コストの推移

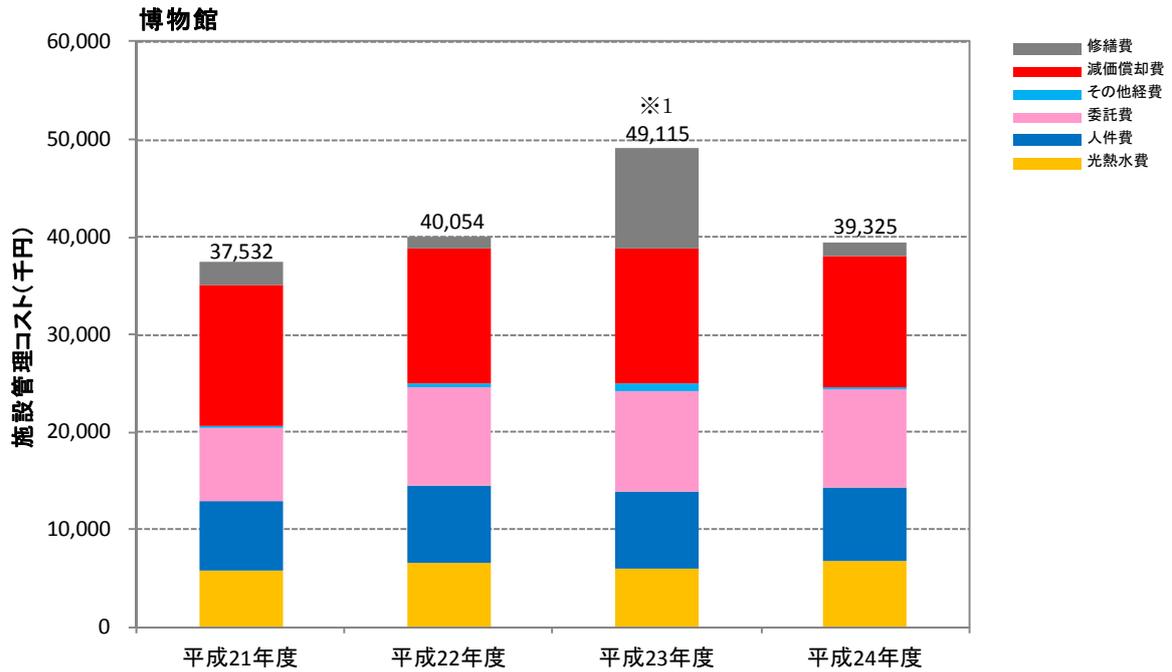


図 4-29. 博物館における施設管理コストの推移

※1 平成 23 年度の修繕費の割合が大きい要因は、全施設の下水道接続工事。

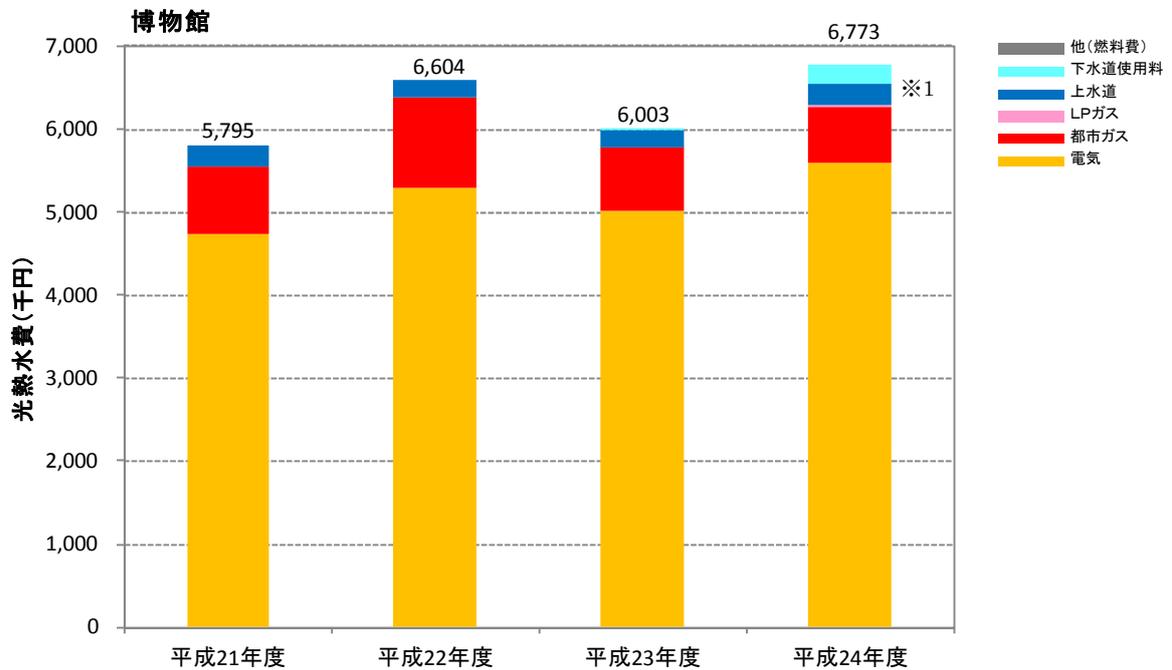


図 4-30. 博物館における光熱水費の推移

※1 全施設共に、平成 24 年度から浄化槽方式から下水道に切り替え。

③ 施設管理コストの施設間比較

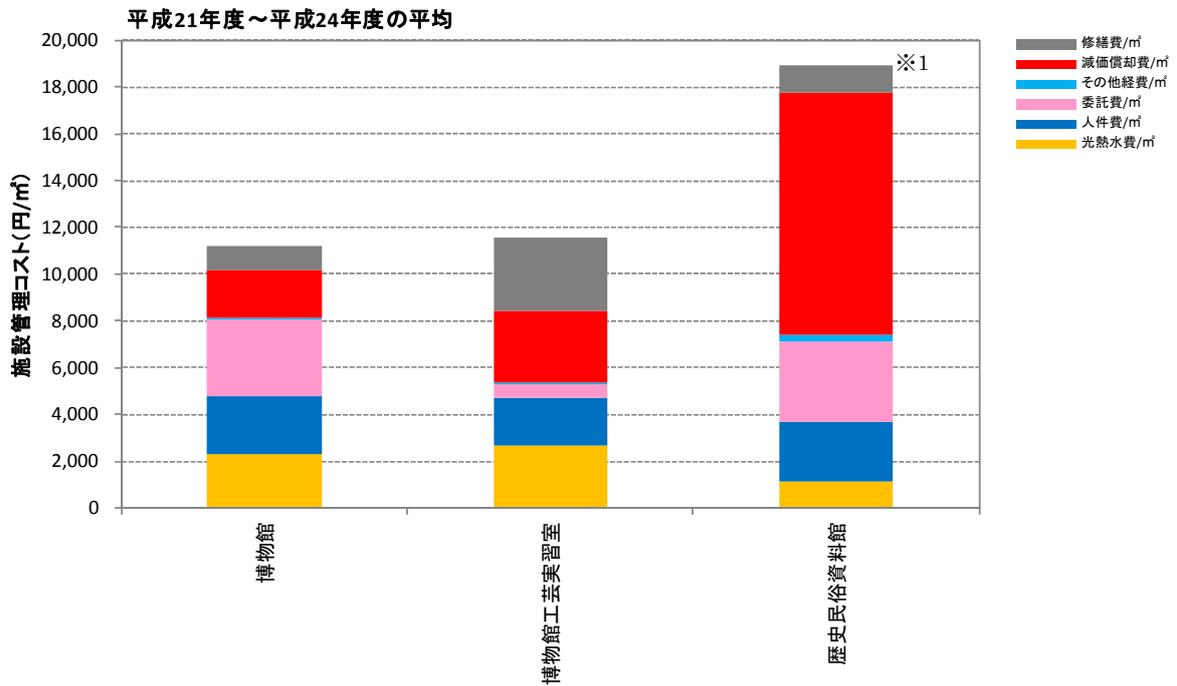


図 4-31. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

※1 歴史民族資料館の減価償却費の割合が大きい要因は、他施設と比較して未償却金額が大きいため。

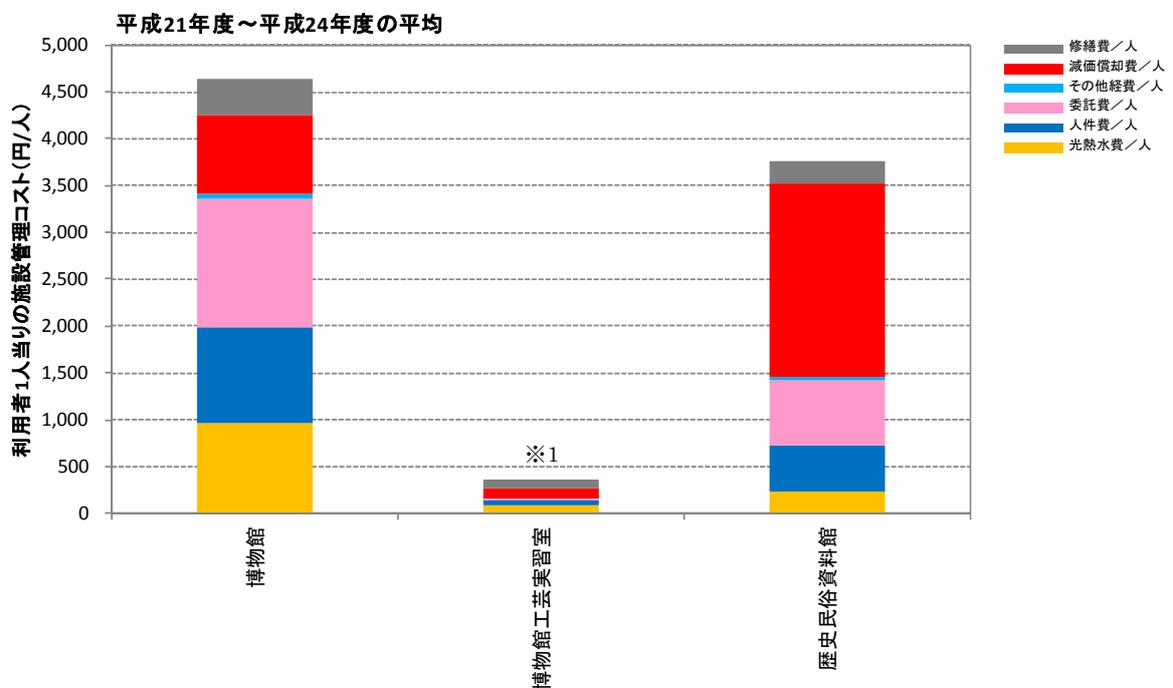


図 4-32. 利用者 1 人当りの施設管理コスト

※1 博物館工芸実習室のコストの割合が小さい要因は、他施設と比較して利用者が多いため。

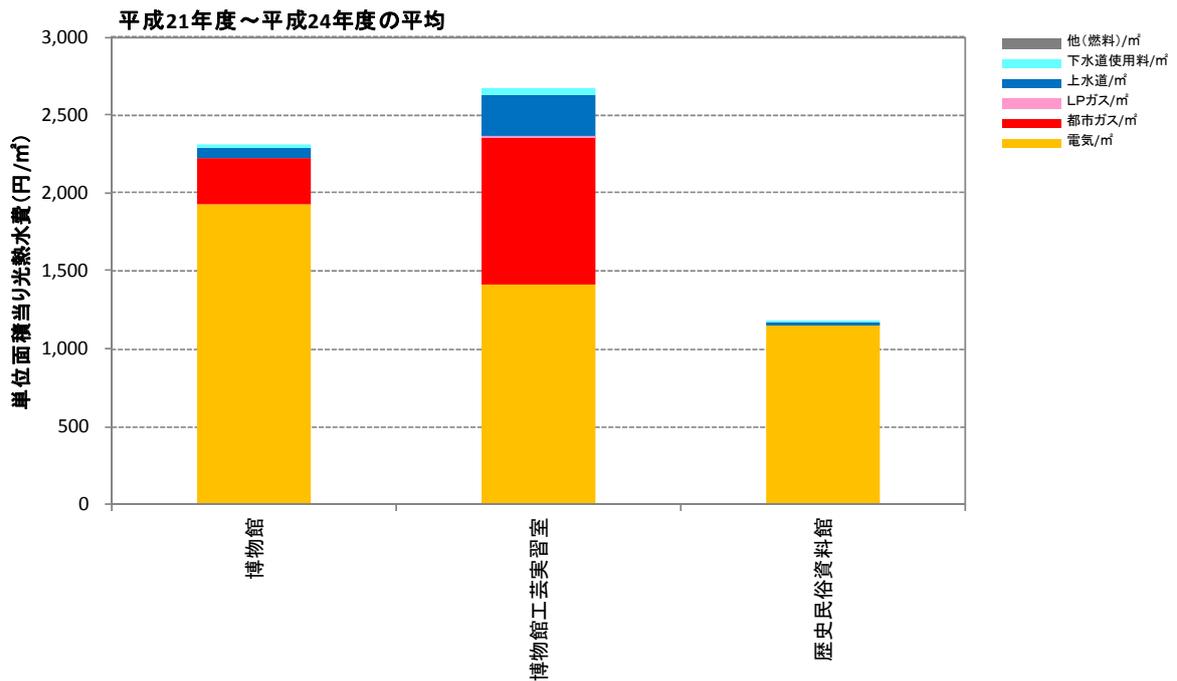


図 4-33. 単位面積当りの光熱水費の施設間比較

④ 劣化率

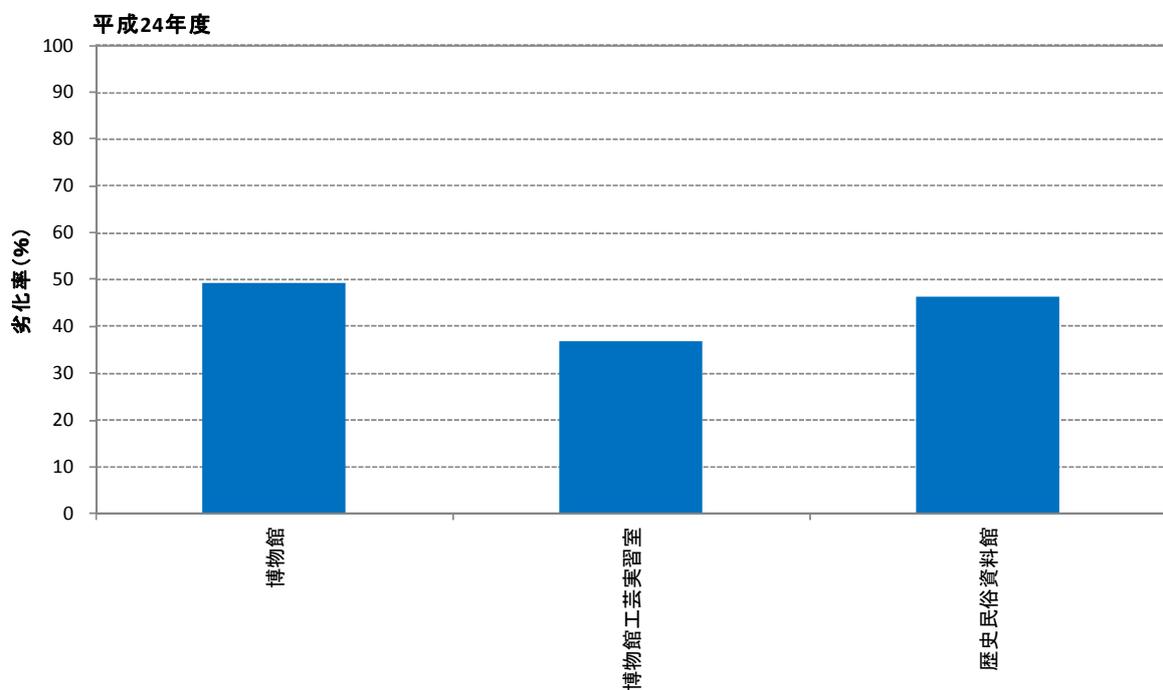


図 4-34. 劣化率の施設間比較

⑤ 補足説明

- 1) 総延床面積の6割強が建築後30年以上を経過しており、今後、大規模改修や改築が増えることが予想される。
- 2) 光熱水費は東日本大震災のあった平成23年を除き、増加傾向にある。ただし、使用量は緩やかに減少傾向にある。
- 3) 工芸実習室以外は利用者1人当りのコストの占める割合が著しく大きいので、利用者の増加または施設管理コストの削減を検討する必要がある。
- 4) 施設が位置する公園内の整備を含む、展示リニューアル及び耐震補強工事を平成26・27年度で予定しており、平成28年度以降の利用者の増加が期待される。

⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

博物館	平成23年度(2011年度)	公共下水道接続
博物館工芸実習室	平成23年度(2011年度)	公共下水道接続
歴史民俗資料館	平成23年度(2011年度)	公共下水道接続

★今後実施予定・計画中の工事等

富士市立博物館収蔵庫	平成26年度(2014年度)	新築工事予定
富士市立博物館	平成27年度(2015年度)	耐震補強予定

## (6) 図書館

図書館は、拠点館である中央図書館と地域館3館が配置されている。また、中央図書館には4分室が設置されており、広く市民にサービスを提供している。

### ① 施設基本情報と配置

表 4-9. 図書館における基本情報及び1日当りの貸出数

施設名	地区	延床面積 (㎡)	運営	1日当りの貸出数(件/日)			
				平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
中央図書館	吉原	7,526.47	直営	3,478	3,395	3,414	3,253
中央図書館分館	吉原	2,904.67	直営	765	709	670	652
西図書館(交流センター)	富士駅北	1,259.02	直営	953	1,063	1,136	1,133
東図書館(吉永まちづくりセンター)	吉永	321.73	直営	428	439	484	477
富士文庫(社会福祉センター鷹岡市民プラザ)	鷹岡	823.05	直営	485	484	472	466
中央図書館今泉分室(今泉まちづくりセンター分館)	今泉	359.83	直営	197	199	195	177
中央図書館田子浦分室(田子浦まちづくりセンター)	田子浦	191.80	直営	347	359	372	394
中央図書館大淵分室(大淵まちづくりセンター)	大淵	220.50	直営	185	210	231	228
中央図書館富士川分室(富士川ふれあいホール)	富士川	229.99	直営	127	148	153	156

※ カッコ内は併設する主たる施設名

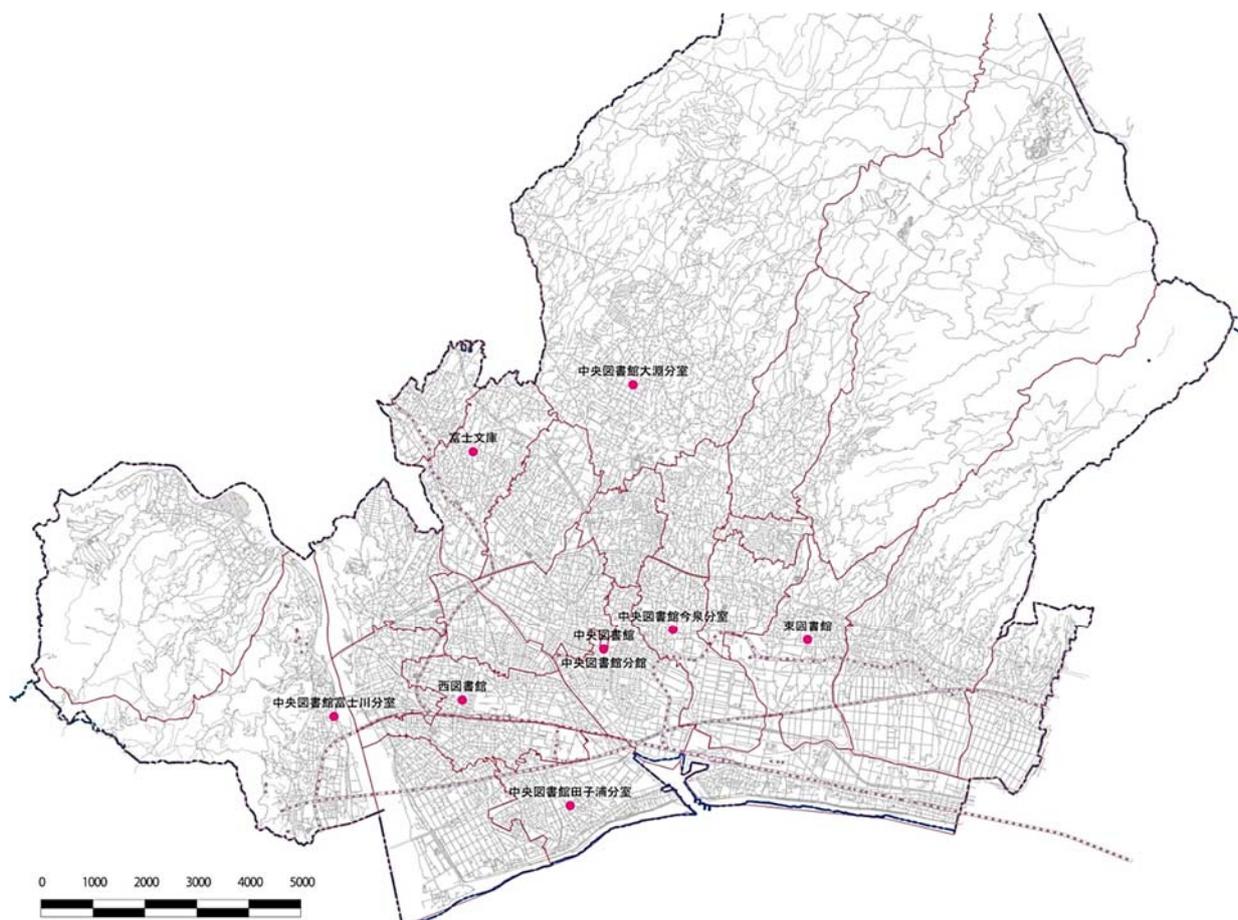


図 4-35. 図書館の配置状況

② 施設管理コストの推移

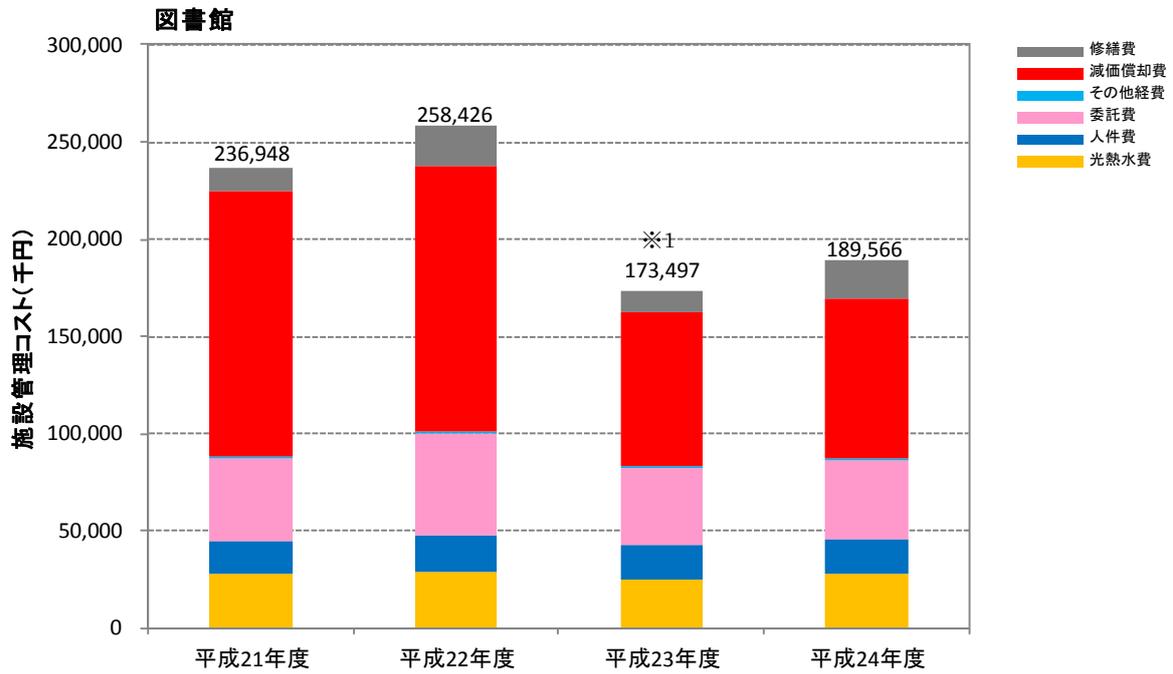


図 4-36. 図書館における施設管理コストの推移

※1 平成 23 年度から減価償却費の割合が減っているのは、中央図書館の設備に対する償却が終了したことによる。

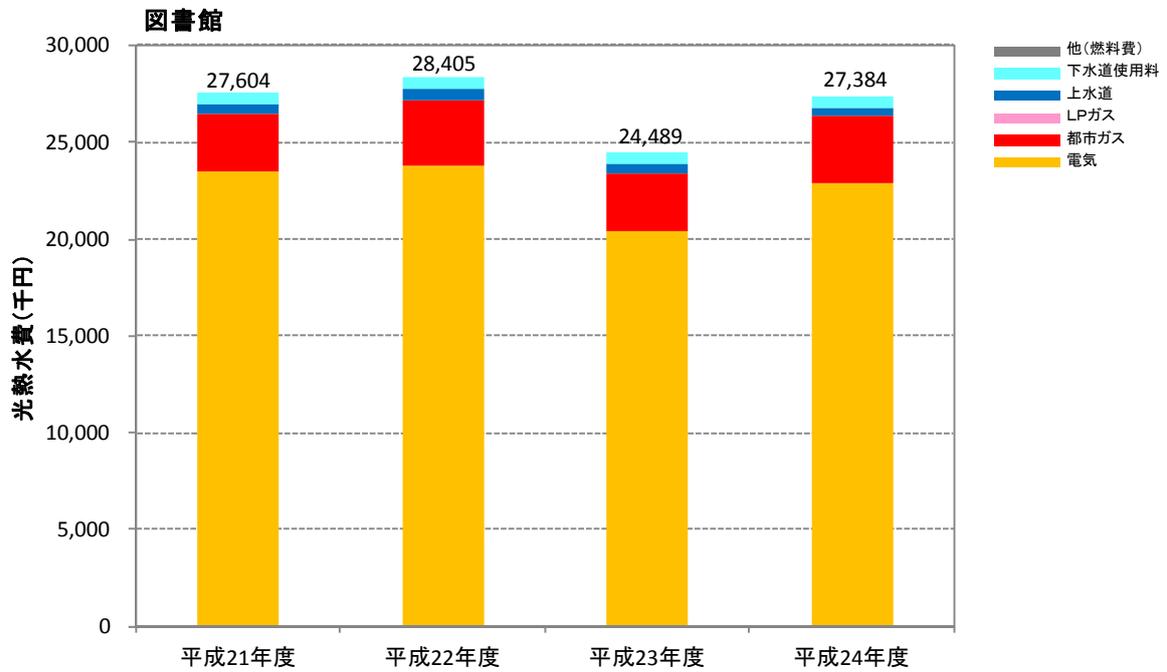


図 4-37. 図書館における光熱水費の推移

③ 施設管理コストの施設間比較

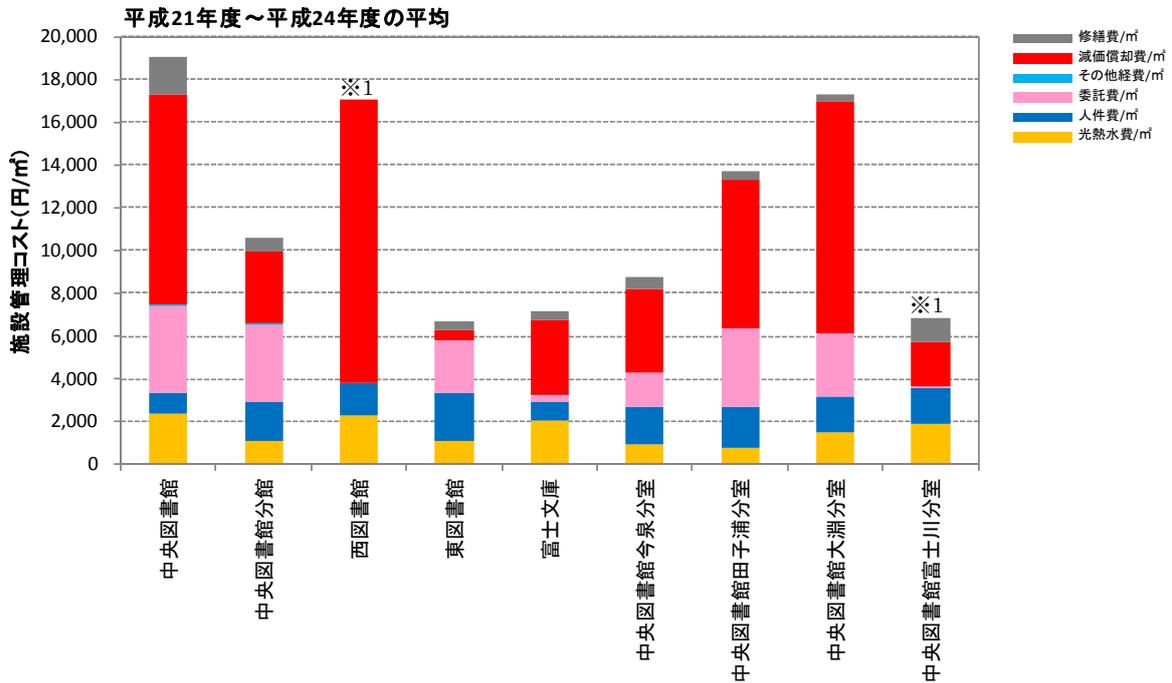


図 4-38. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

※1 西図書館と中央図書館富士川分室に委託費が存在しない理由は、清掃委託費等が併設する主施設側で行われているため。

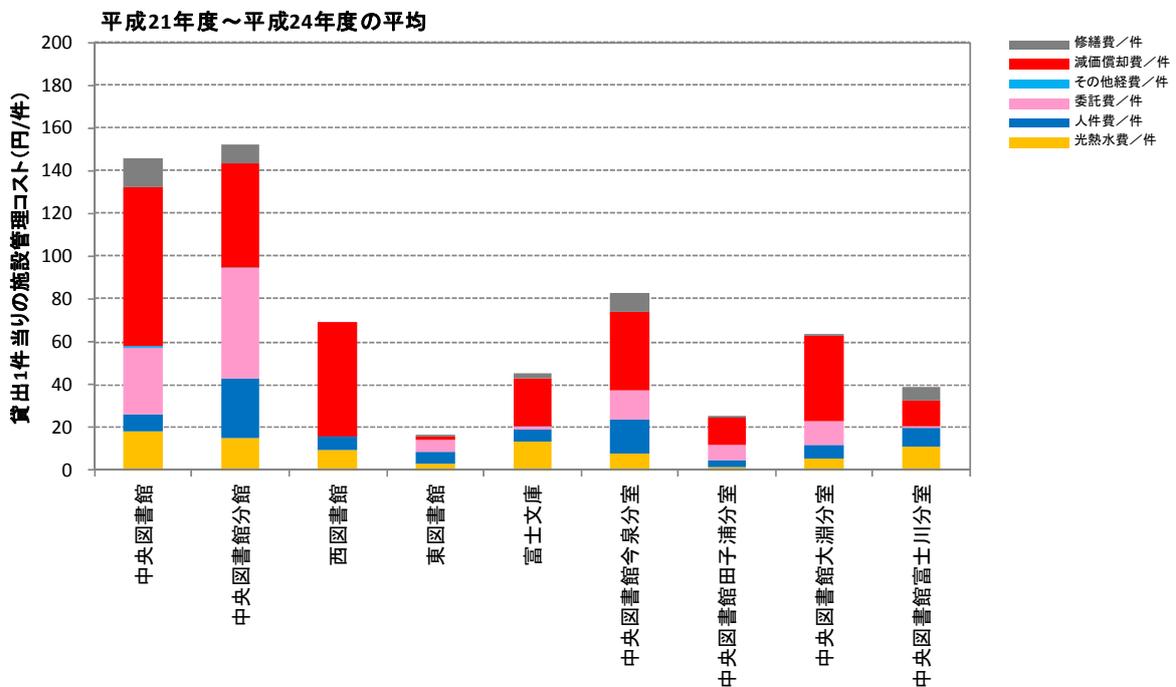


図 4-39. 貸出 1 件当りの施設管理コスト

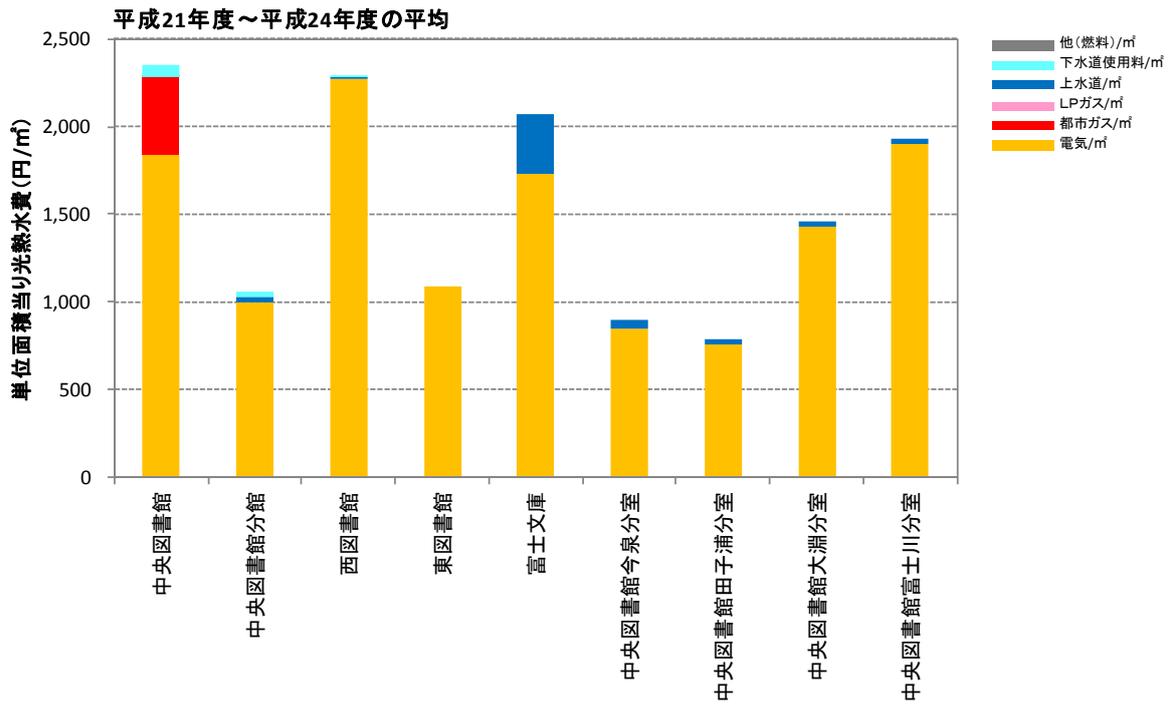


図 4-40. 単位面積当りの光熱水費の施設間比較

④ 劣化率

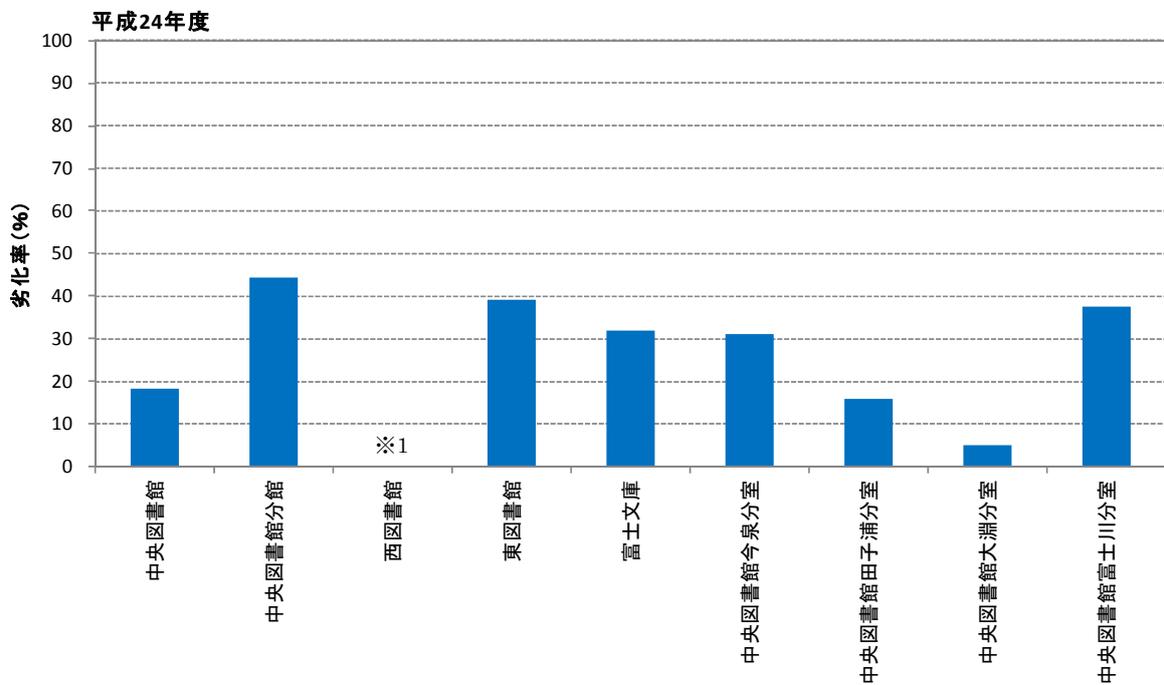


図 4-41. 劣化率の施設間比較

※1 西図書館の劣化率が0である要因は、併設する主施設(交流センター)の劣化率が0であるため。

⑤ 補足説明

- 1) 中央図書館、中央図書館分館以外の7施設は、建物内の併設施設として運営されているため、施設管理コストの比較は個別の要因を考慮する必要がある。
- 2) 資料の貸出数は県内においてトップクラスの実績で推移しており、有効に機能しているといえる。
- 3) 中央図書館以外の地域館及び分室は他施設と複合化されており、機能統合が進んでいる分野といえる。

⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

中央図書館分館	平成 19・20 年度（2007・2008 年度）	冷暖房設備全面更新
西図書館	平成 19 年度（2007 年度）	交流プラザ新築時に移転
富士文庫	平成 23 年度（2011 年度）	冷暖房設備全面更新
中央図書館今泉分室	平成 23 年度（2011 年度）	耐震補強
中央図書館田子浦分室	平成 14 年度（2002 年度）	田子浦まちづくりセンター増築時に新設
中央図書館大淵分室	平成 19 年度（2007 年度）	大淵まちづくりセンター増築時に新設

※富士文庫は、「鷹岡市民プラザ」に併設された施設

(7) 文化施設

文化施設は、市民文化の向上と芸術文化の振興を図るために配置されている。

① 施設基本情報と配置

表 4-10. 文化施設における基本情報及び利用状況

施設名	地区	延床面積 (㎡)	運営	指標	利用状況			
					平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
富士市文化会館	富士駅北	22,794.56	指定管理者	稼働率*1	69.0%	61.9%	62.4%	66.0%
				利用者数(人/日)	1,316	1,292	1,239	1,221

\*1 稼働率=各部屋合計貸出時間/各部屋合計最大貸出時間



図 4-42. 文化施設の配置状況

② 施設管理コストと稼働率の推移

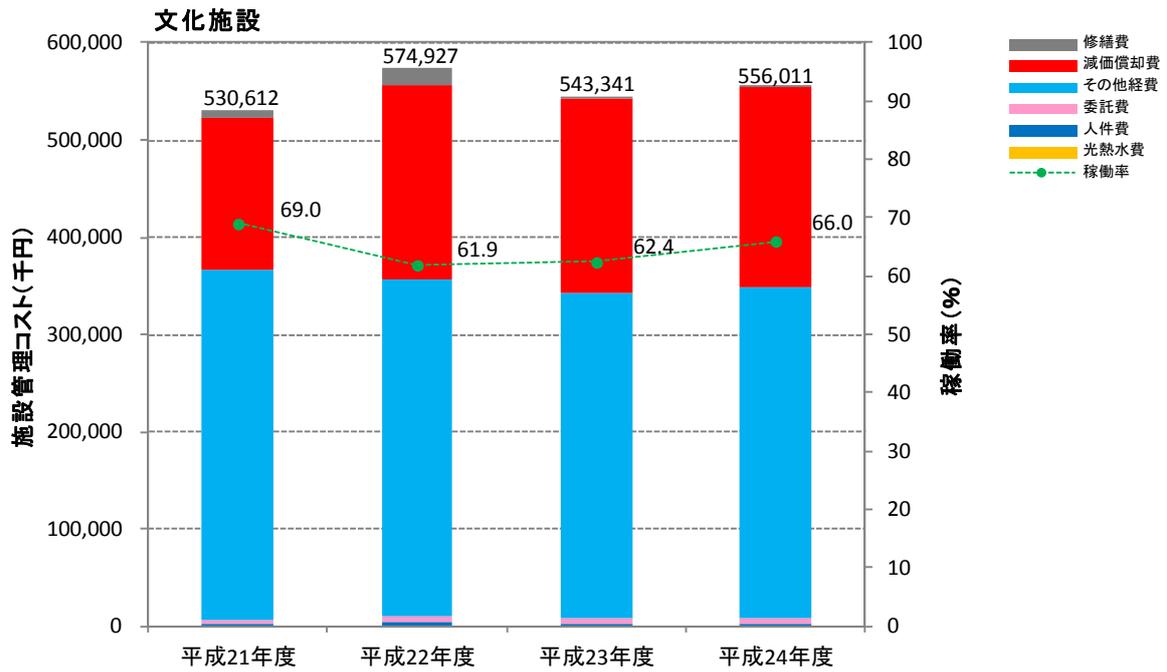


図 4-43. 文化施設における施設管理コストの推移

③ ポートフォリオ分析

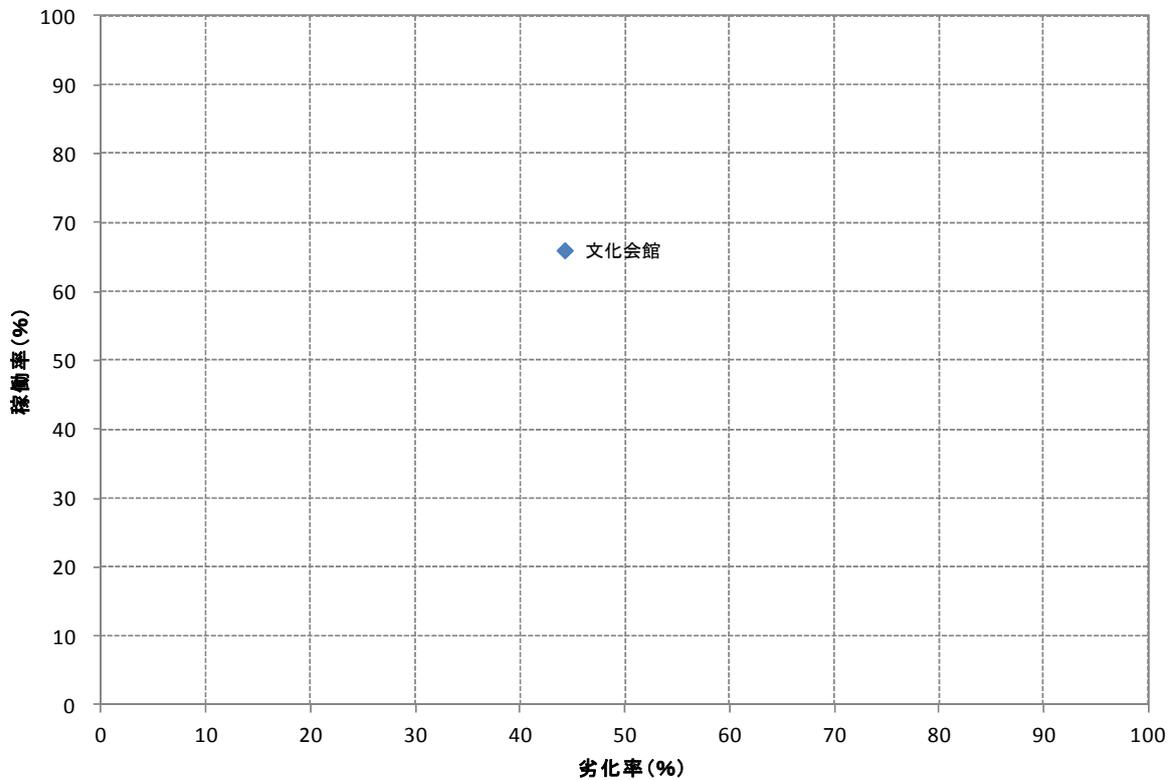


図 4-44. 劣化率と稼働率の関係

④ 補足説明

- 1) 富士市文化会館は、指定管理者による運営のため、施設管理コストの内訳は、減価償却費と指定管理料が大部分である。
- 2) 市内唯一の施設であり、規模も大きい。このため、建物資産を有効に活用し、効率的な運営が望まれる。
- 3) 空調設備や電気設備の改修など、大規模な工事が予定されている。
- 4) 借地料が高額であり、財政的な負担となっている。

⑤ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

富士市文化会館	平成 21 年度（2009 年度）	中ホール舞台設備改修
	平成 23 年度（2011 年度）	テレビ・監視カメラのデジタル化移行
	平成 24 年度（2012 年度）	大ホール舞台設備改修
	平成 25 年度（2013 年度）	外壁改修

★今後実施予定・計画中の工事等

	平成 26 年度（2014 年度）	小ホール舞台設備改修
--	-------------------	------------

(8) その他教育施設

その他教育施設として、少年自然の家、丸火青少年の家、青少年センターが配置されている。

少年自然の家、丸火青少年の家は、野外活動や集団生活を通じて少年たちの人間形成を図るために設置されている。

青少年センターは、青少年を対象に各種講座を開催するなど、青少年の活動の場として設置されている。なお、青少年センターは現在建設中の（仮称）教育複合施設に統合され、現施設は廃止予定である。

① 施設基本情報と配置

表 4-11. その他教育施設における基本情報及び利用状況

施設名	地区	延床面積(m <sup>2</sup> )	運営	利用状況					
				H24定員(人)	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	
少年自然の家	大淵	3,769.35	直営	稼働率*1	—	51.2%	53.6%	52.4%	52.4%
				利用率*2	74,000	26.2%	27.0%	27.1%	26.2%
丸火青少年の家	大淵	433.81	直営	稼働率*1	—	34.0%	29.5%	44.9%	40.5%
				利用率*2	17,760	41.0%	46.6%	52.0%	48.6%
青少年センター	広見	1,838.48	直営	稼働率*3	—	33.3%	31.9%	31.9%	32.1%
				利用率*4	8,700	2.1%	1.9%	0.5%	0.8%
全体		6,041.64	—	稼働率	—	31.3%	31.8%	34.8%	33.4%
				利用率	100,460	26.6%	28.3%	29.2%	28.0%

\*1 稼働率=滞在日数/最大滞在日数

\*2 利用率(宿泊室)=延べ利用者数/(定員(250人)×最大滞在日数) 例:100人が2泊3日=延べ300人

\*3 稼働率(会議室・体育館・料理室)=年間利用時間/年間利用可能時間(1日当り貸出可能時間×開館日数)

\*4 利用率(宿泊室)=年間利用者数/年間利用可能人数(定員×開館日数)



図 4-45. その他教育施設の配置状況

② 施設管理コストと稼働率の推移

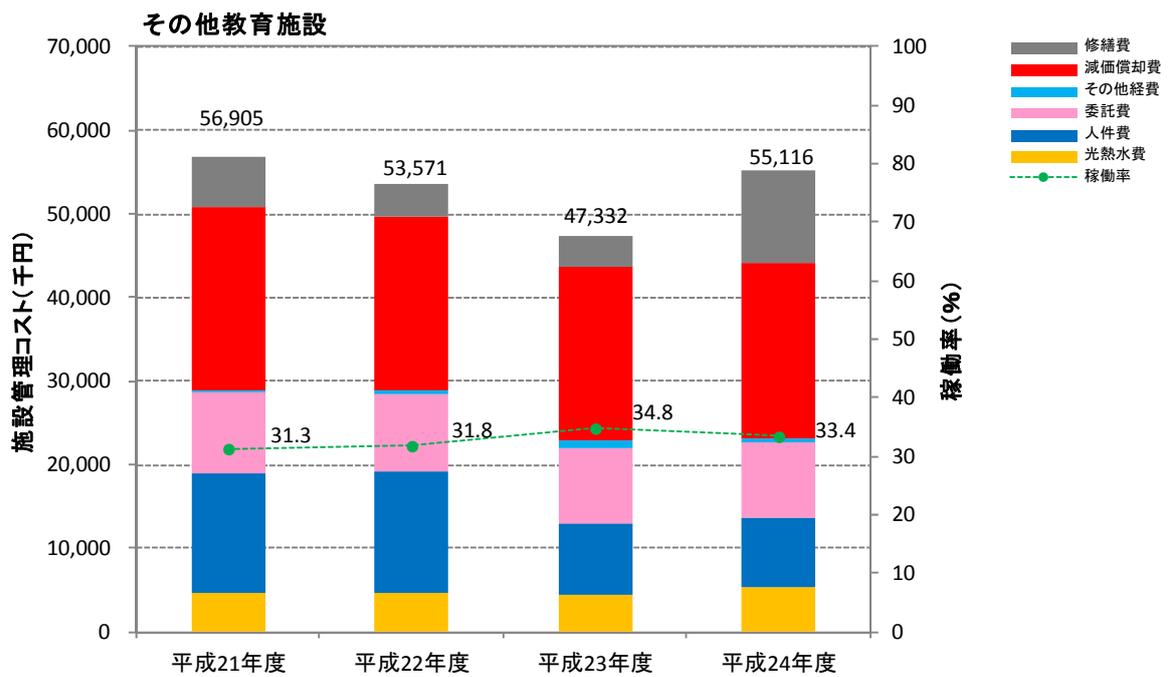


図 4-46. その他教育施設における施設管理コストの推移

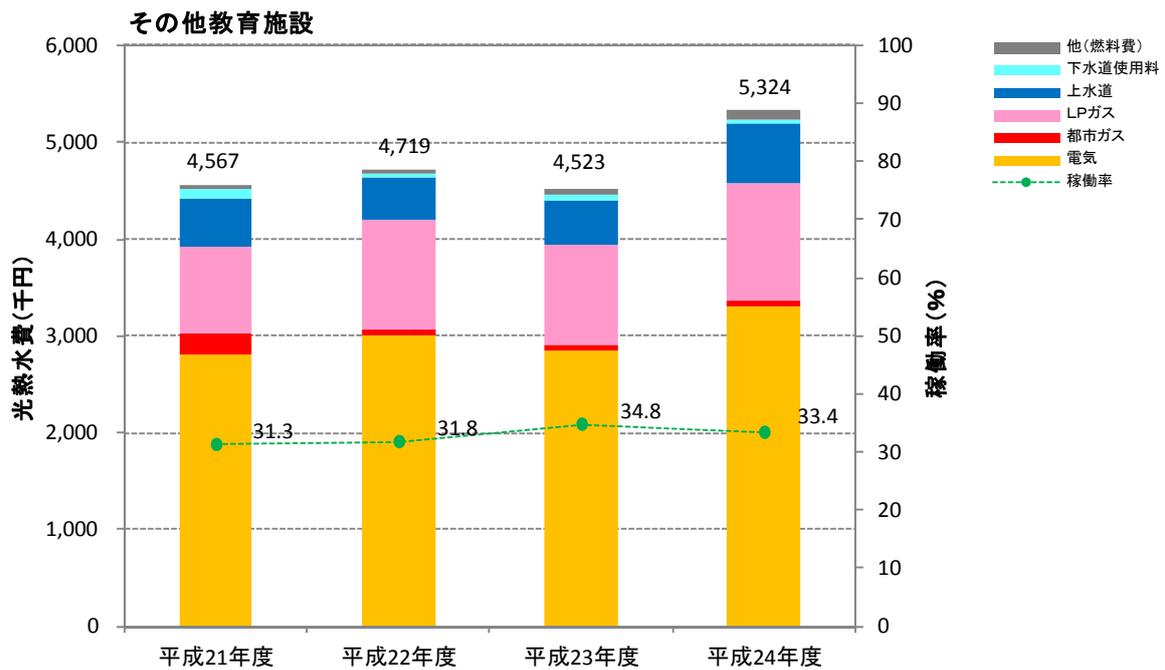


図 4-47. その他教育施設における光熱水費の推移

### ③ 施設管理コストの施設間比較

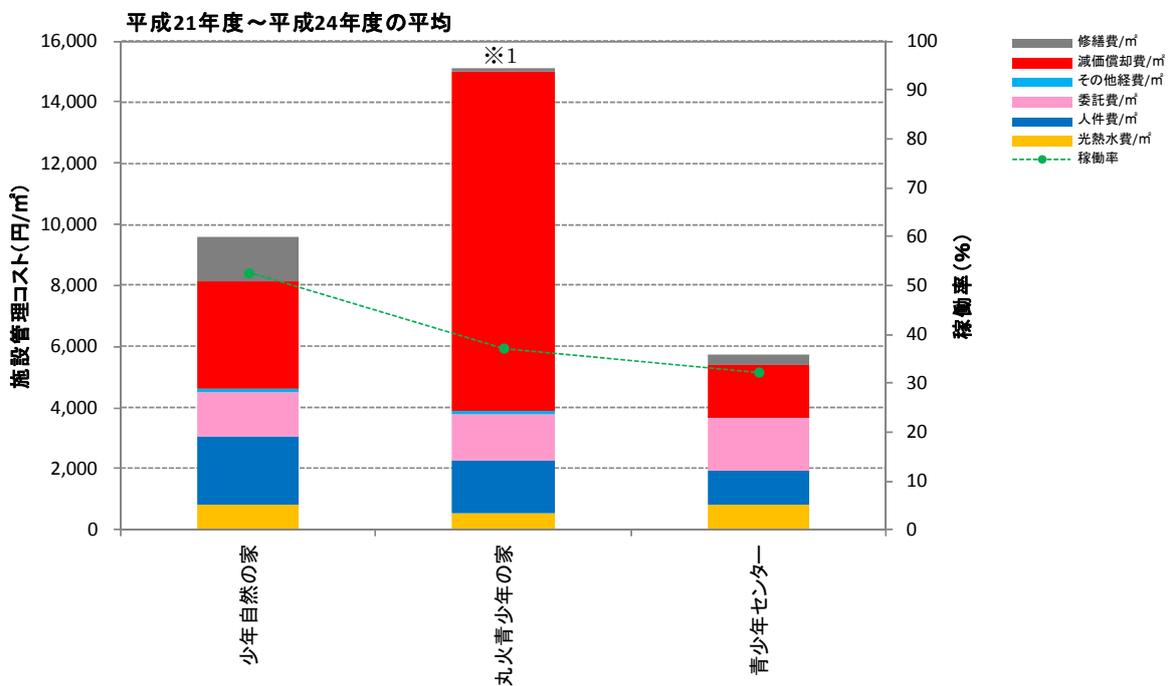


図 4-48. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

※1 丸火青少年の家の減価償却費の割合が大きいのは、旧建物の償却を終えていないため（他施設は終えている）。

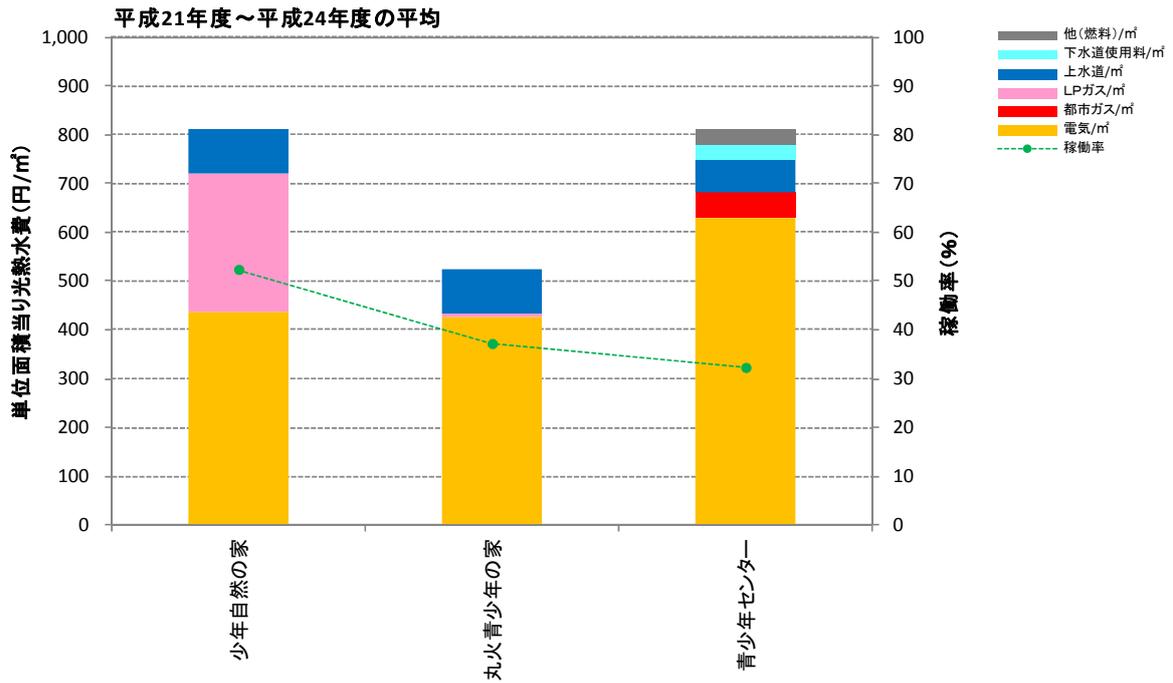


図 4-49. 単位面積当りの光熱水費の施設間比較

④ ポートフォリオ分析

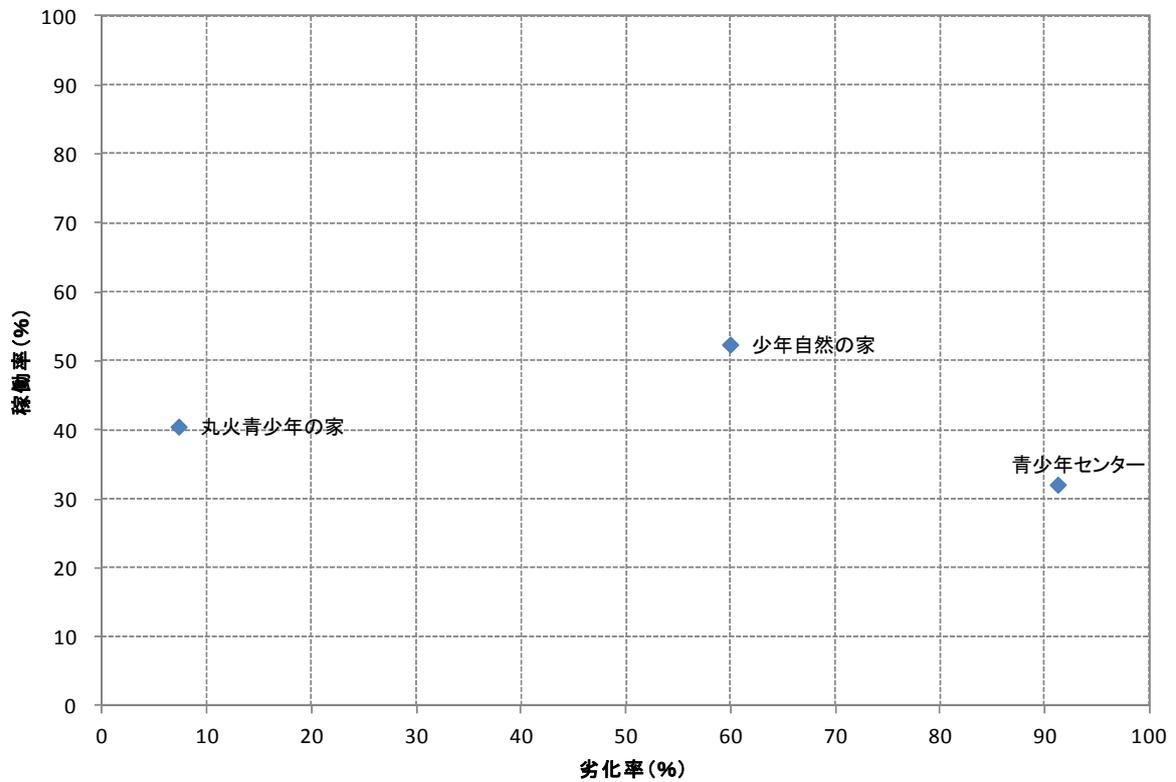


図 4-50. 劣化率と稼働率の関係

## ⑤ 補足説明

- 1) 総延床面積の8割程度が建築後30年以上を経過している。少年自然の家及び丸火青少年の家は、山間部に位置し、比較的きびしい環境にあるため、老朽化に加えて、施設の傷みも激しい。今後、大規模修繕や改築が増えることが予想される。
- 2) 少年自然の家及び丸火青少年の家は、延べ利用者数の約9割が温暖期（5～11月）に集中し、寒冷期の利用が極端に少ないため、年間を通じての稼働率はあまり高くないという結果になる。
- 3) 少年自然の家及び丸火青少年の家の利用の実態は、そのほとんどを小中学校の野外教室が占めており、一般団体の利用は約3割である。これは、少子化の進行、余暇の過ごし方の多様化、そして冬場の魅力ある活動が少ないことが原因と推測される。そのため、利用を拡大するには、新たな活動プログラムの提案や寒冷期の利用者増対策、及び事業内容の見直し等が考えられる。
- 4) 青少年センターは、現在建設中の（仮称）教育複合施設に統合され、その後解体予定である。

## ⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

### ★新築・改築・増築・改修等実施状況

少年自然の家	平成14年度（2002年度）	ポンプ室新築
	平成19年度（2007年度）	宿泊・管理棟耐震補強
	平成24年度（2012年度）	体育館耐震補強
	平成24年度（2012年度）	ボイラー取替工事
丸火青少年の家	平成20年度（2008年度）	宿泊棟改築

### ★今後実施予定・計画中の工事等

少年自然の家	平成26年度（2014年度）	本館・研修棟 内外壁改修工事
--------	----------------	----------------

## (9) まちづくり施設

まちづくりセンターは、地区団体のまちづくり活動の拠点、地区と行政とのパイプ役とするため、平成20年度に従来の公民館から位置付けを変更した施設であり、市内26地区全てに配置されている。

住みよい社会と豊かな生活づくりのために地域の諸団体が活動する場であるとともに、従来公民館で実施していた社会教育事業を行うほか、諸証明書の交付を行う市民サービスコーナーも併設されている。

### ① 施設基本情報と配置

表4-12. まちづくり施設における基本情報及び稼働率

施設名	地区	延床面積(㎡)	平成25年人口(人)	人口100人当り面積(㎡/人)	運営	貸部屋稼働率*2			
						平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
吉原まちづくりセンター	吉原	1,065.77	12,630	8.438	直営	36.9%	41.3%	38.7%	39.5%
伝法まちづくりセンター	伝法	1,177.98	12,513	9.414	直営	35.9%	20.4%	17.5%	19.9%
今泉まちづくりセンター	今泉	936.94	13,135	9.194	直営	31.3%	31.2%	28.0%	30.6%
今泉まちづくりセンター分館*1	今泉	270.67	—	—	直営	—	—	—	—
神戸まちづくりセンター	神戸	627.42	3,813	16.455	直営	22.8%	22.4%	17.8%	18.6%
広見まちづくりセンター	広見	664.49	13,474	4.932	直営	42.3%	40.2%	39.0%	39.5%
青葉台まちづくりセンター	青葉台	772.89	8,584	9.004	直営	23.9%	25.3%	26.9%	26.3%
元吉原まちづくりセンター	元吉原	885.47	8,580	10.320	直営	36.3%	36.5%	33.9%	36.1%
須津まちづくりセンター	須津	628.11	11,623	5.404	直営	36.0%	36.6%	36.9%	34.2%
浮島まちづくりセンター	浮島	467.69	1,788	26.157	直営	18.5%	13.0%	19.7%	13.8%
吉永まちづくりセンター	吉永	1,166.93	7,834	14.896	直営	32.6%	36.5%	39.3%	39.5%
吉永北まちづくりセンター	吉永北	574.41	3,271	17.561	直営	13.6%	15.4%	14.6%	15.7%
原田まちづくりセンター	原田	873.22	7,021	12.437	直営	29.7%	29.6%	32.0%	30.0%
富士見台まちづくりセンター	富士見台	735.35	6,946	10.587	直営	44.7%	42.9%	35.3%	34.3%
大淵まちづくりセンター	大淵	1,160.78	13,518	8.587	直営	42.4%	38.6%	39.1%	35.6%
富士駅北まちづくりセンター	富士駅北	947.53	12,842	7.378	直営	35.3%	34.2%	34.3%	33.1%
富士北まちづくりセンター	富士北	1,033.33	8,301	12.448	直営	46.5%	44.7%	44.4%	44.5%
富士駅南まちづくりセンター	富士駅南	998.79	11,980	8.337	直営	33.3%	31.7%	30.7%	30.7%
田子浦まちづくりセンター	田子浦	1,089.98	15,123	7.207	直営	27.6%	28.2%	35.8%	28.8%
富士南まちづくりセンター	富士南	540.84	16,863	3.207	直営	36.7%	36.5%	34.1%	36.0%
岩松まちづくりセンター	岩松	608.34	9,961	6.107	直営	37.9%	36.1%	33.2%	30.3%
岩松北まちづくりセンター	岩松北	762.66	9,983	7.640	直営	41.4%	37.1%	33.0%	31.7%
富士川まちづくりセンター	富士川	923.44	9,243	9.991	直営	20.3%	22.0%	22.6%	24.6%
松野まちづくりセンター	松野	1,429.96	7,432	19.241	直営	31.1%	33.3%	33.9%	36.5%
鷹岡まちづくりセンター	鷹岡	1,215.98	12,994	9.358	直営	36.3%	35.6%	40.2%	38.7%
天間まちづくりセンター	天間	745.35	6,769	11.011	直営	46.7%	40.4%	46.3%	37.2%
丘まちづくりセンター	丘	895.00	13,012	6.878	直営	41.0%	40.4%	35.9%	34.5%
全体		23,199.32	259,233	8.949	—	33.9%	32.7%	32.4%	31.5%

\*1 コスト等は、今泉まちづくりセンターに含めて評価する。

\*2 貸部屋稼働率=貸部屋合計貸出コマ数/貸部屋合計最大コマ数(午前・午後・夜間で各部屋3コマが最大)



図 4-51. まちづくり施設の配置状況

② 施設管理コストと稼働率の推移

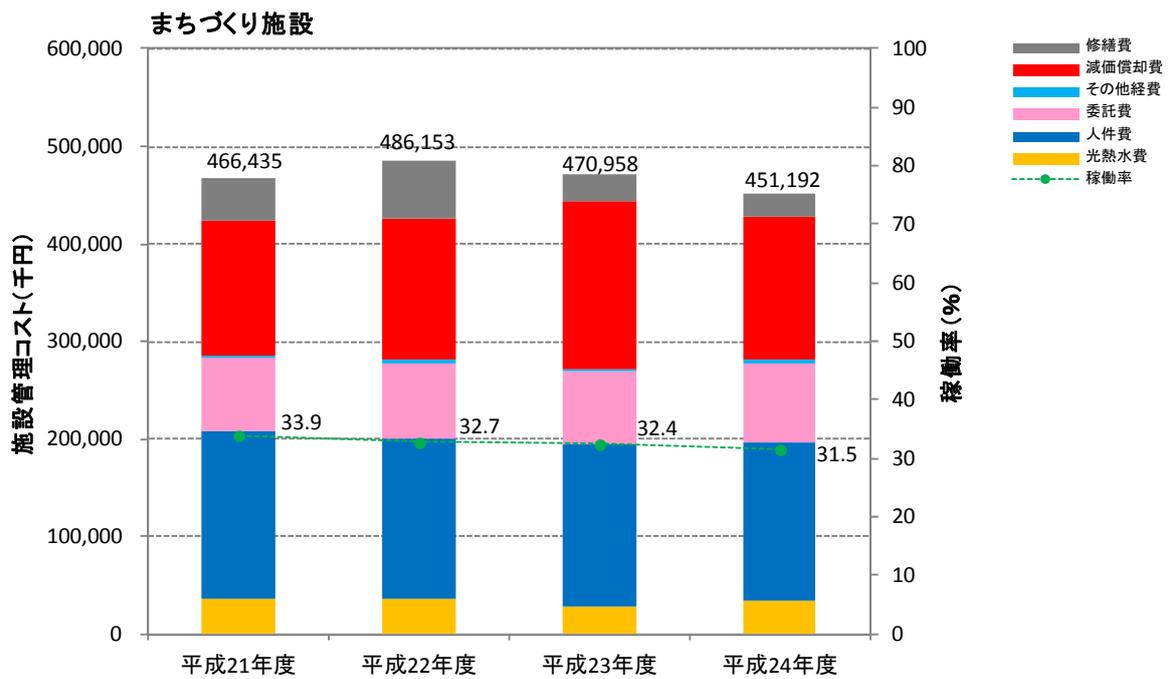


図 4-52. まちづくり施設における施設管理コストの推移

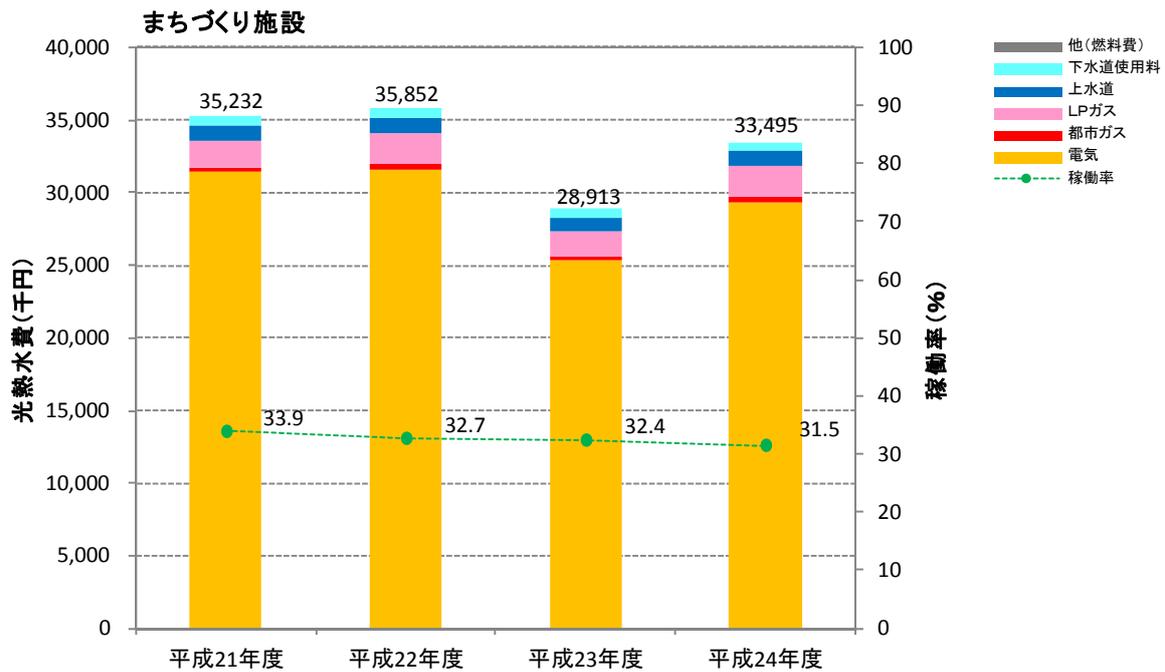


図 4-53. まちづくり施設における光熱水費の推移

③ 施設管理コストの施設間比較

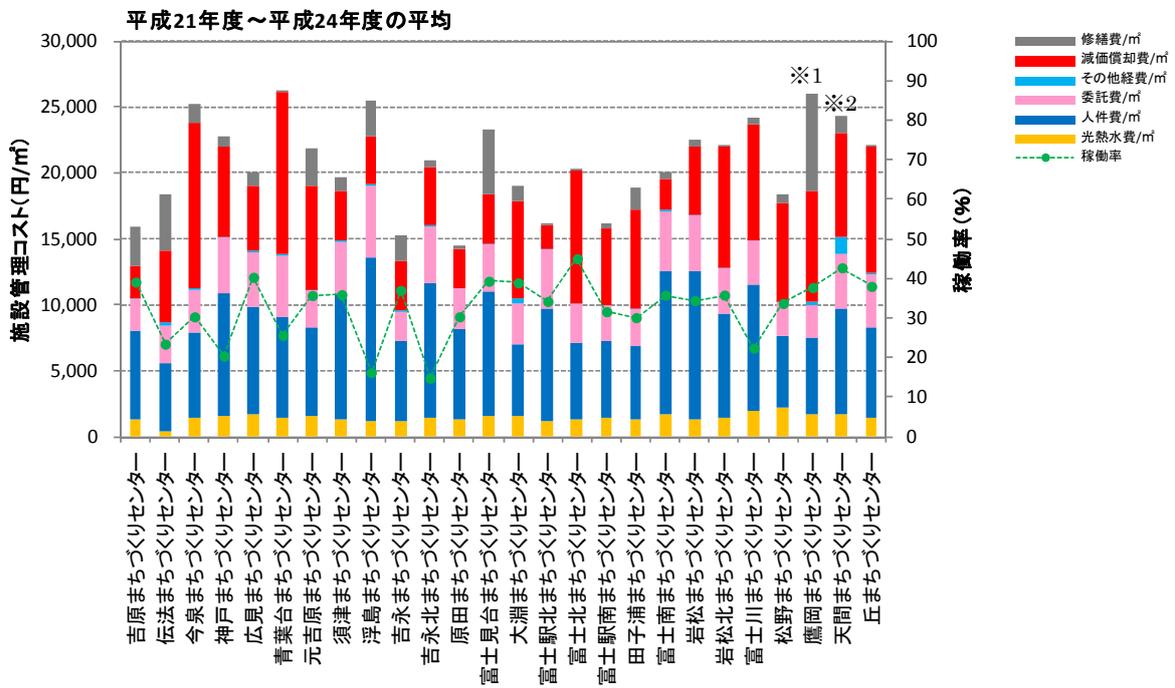


図 4-54. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

※1 鷹岡まちづくりセンターの修繕費は、平成 22 年度センター改築に伴う旧施設の解体工事費。  
 ※2 天間まちづくりセンターのその他経費は借地料。

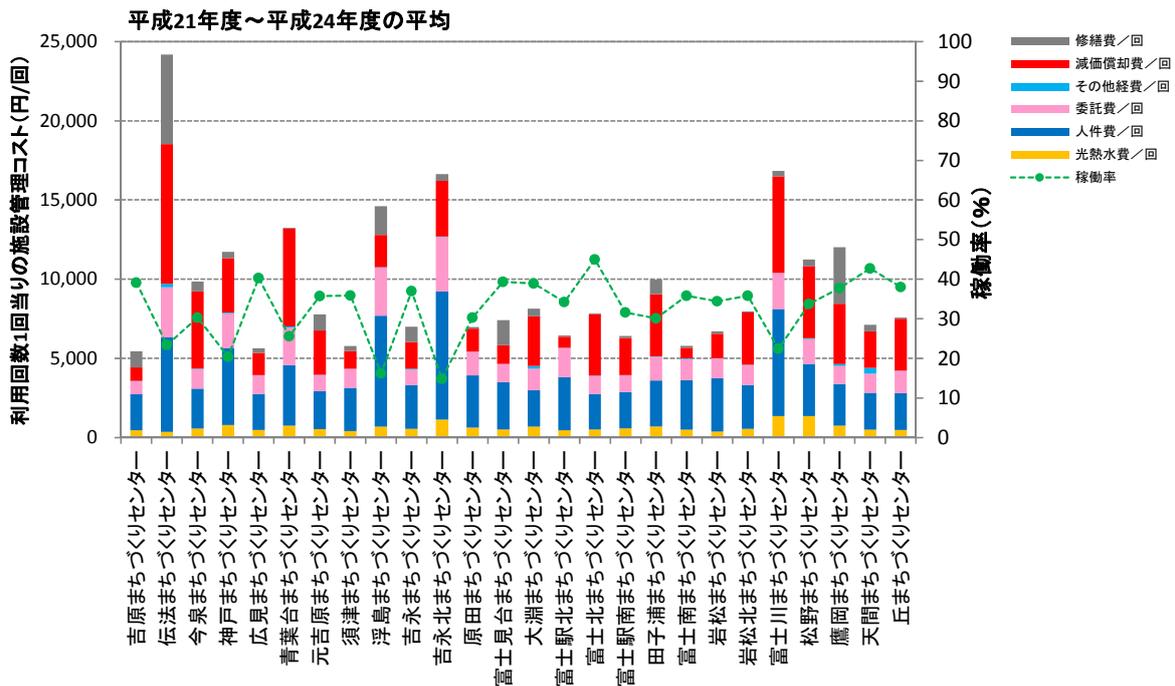


図 4-55. 利用回数 1 回当りの施設管理コスト

※ 利用回数とは、貸部屋稼働率算出用の最大 3 コマ（午前・午後・夜間）に対して、何コマ利用されたかの回数。

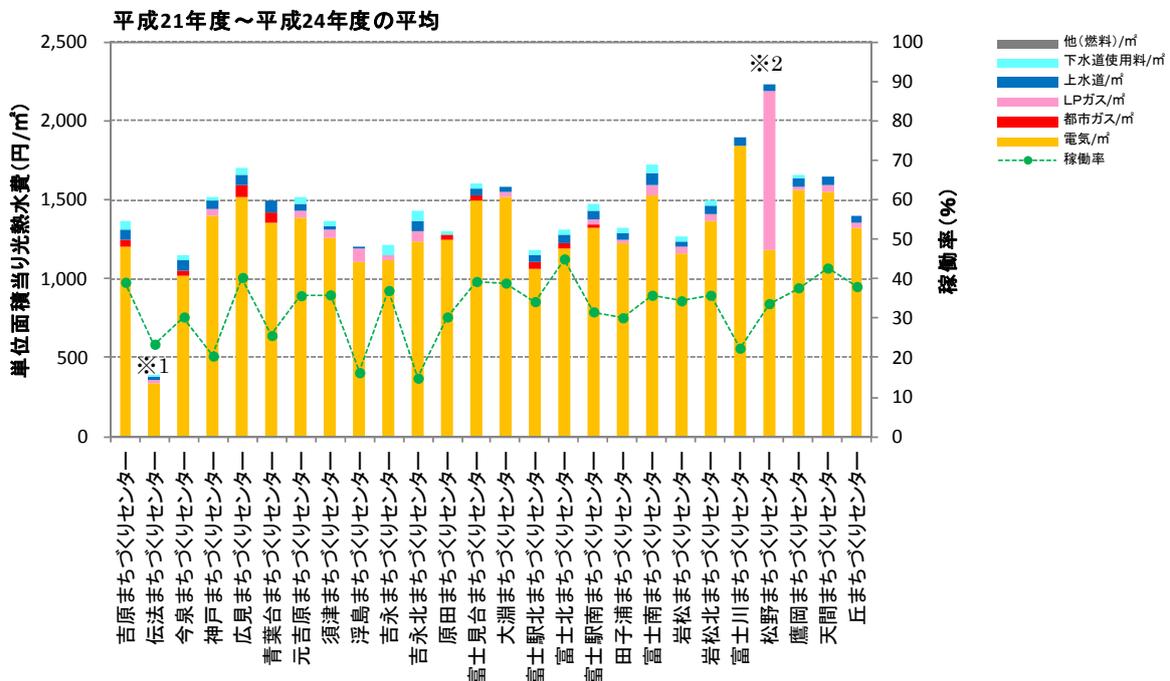


図 4-56. 単位面積当りの光熱水費の施設間比較

※1 伝法まちづくりセンターの光熱水費の割合が小さい要因は、平成 23 年度移転改築のために仮施設で運営していたために、光熱水費等が不明のため。

※2 松野まちづくりセンターは、冷暖房設備に全館空調のガス吸収式冷温水発生装置を採用しているため、LPガス使用の割合が大きい。

#### ④ ポートフォリオ分析

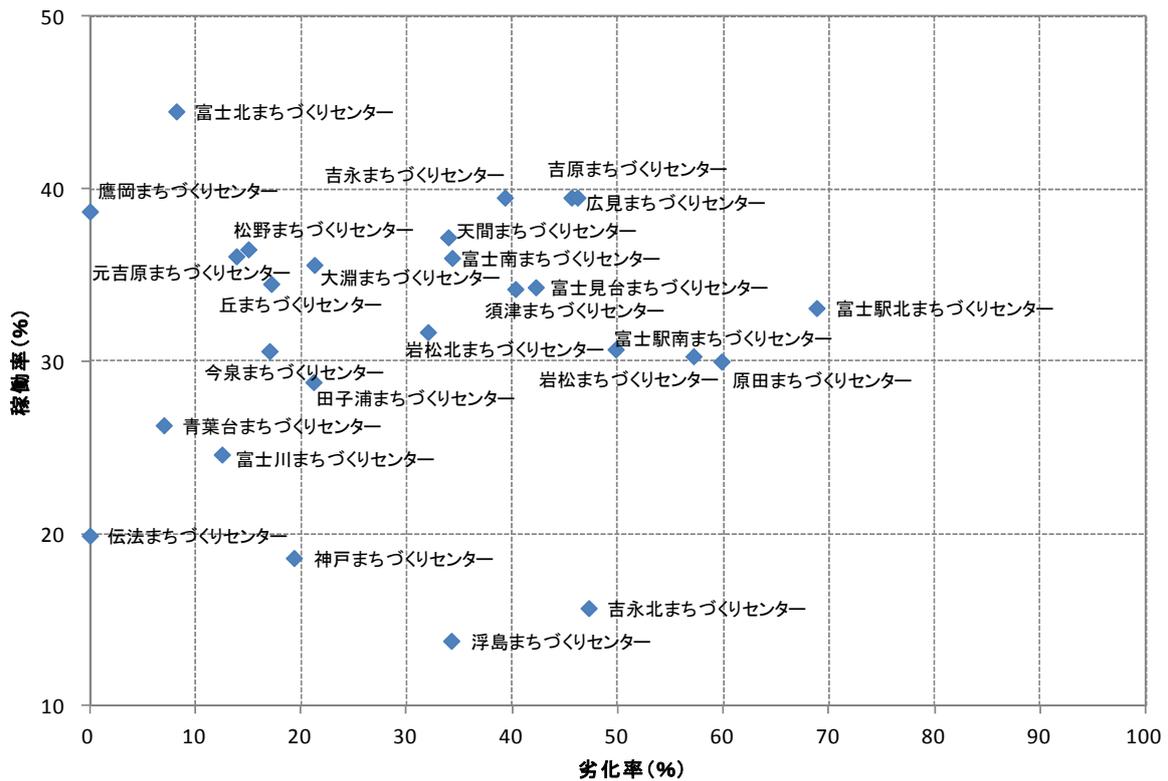


図 4-57. 劣化率と稼働率の関係

#### ⑤ 補足説明

- 1) 施設全体の施設管理コストはやや減少傾向にあるが、施設間の比較ではバラツキが確認できる。
- 2) 貸部屋の稼働率は施設間でバラツキが確認できる。
- 3) 地区別に見ると、人口 100 人当りの床面積に差があるので、スペースの有効活用という観点から、多機能化の推進も考えられる。
- 4) 現在、富士駅北まちづくりセンターを建設中である。
- 5) 規模、設備、機能について地区ごとに違いがあるため、統一的な基準について検討する必要がある。

⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

伝法まちづくりセンター	平成 22 年度（2010 年度）	旧館解体
	平成 24 年度（2014 年度）	改築
今泉まちづくりセンター分館	平成 23 年度（2011 年度）	耐震補強
青葉台まちづくりセンター	平成 12 年度（2000 年度）	新築
元吉原まちづくりセンター	平成 20 年度（2008 年度）	多目的ホール増築
大淵まちづくりセンター	平成 19 年度（2007 年度）	増築（中央図書館大淵分室併設）
富士北まちづくりセンター	平成 13 年度（2001 年度）	新築
田子浦まちづくりセンター	平成 14 年度（2002 年度）	増改築（中央図書館田子浦分室併設）
岩松まちづくりセンター	平成 19 年度（2007 年度）	倉庫・駐輪場新築
富士川まちづくりセンター	平成 20 年度（2008 年度）	旧富士川町議場棟を改修
松野まちづくりセンター	平成 20 年度（2008 年度）	旧富士川町サンクレアを改修
	平成 24 年度（2012 年度）	調理室設置
鷹岡まちづくりセンター	平成 22 年度（2010 年度）	移転改築・旧建物解体
天間まちづくりセンター	平成 14 年度（2002 年度）	多目的ホール増築
丘まちづくりセンター	平成 14 年度（2002 年度）	増改築

★今後実施予定・計画中の工事等

富士駅北まちづくりセンター	平成 26 年度（2014 年度）	移転改築予定
富士川まちづくりセンター	平成 26 年度（2014 年度）	富士川保健センターが、所管替えにより富士川まちづくりセンター分館になる
富士駅南まちづくりセンター	平成 27 年度（2015 年度）	旧館部分のみ改築予定
富士南まちづくりセンター	平成 30 年度（2018 年度）	移転改築予定
岩松まちづくりセンター	平成 32 年度（2020 年度）	改築予定

## (10) 市民交流施設

市民交流施設は、コミュニティ活動や地域の文化活動等の場を提供することにより市民の交流を促進することを目的として配置されている。

### ① 施設基本情報と配置

表 4-13. 市民交流施設における基本情報及び利用状況

施設名	地区	延床面積 (㎡)	運営	指標	利用状況			
					平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
富士市国際交流ラウンジ (富士市交流センター)	富士駅北	153.02	直営	利用者数(人/日)	21.8	20.4	19.8	23.3
富士市交流センター	富士駅北	4,472.71	指定管理者	稼働率*1	31.7%	37.0%	38.2%	43.1%
富士市富士川ふれあいホール	富士川	2,962.79	指定管理者	稼働率	14.4%	18.9%	23.4%	24.7%

※ カッコ内は併設する主たる施設名

\*1 稼働率=各部屋合計貸出時間/各部屋合計最大貸出時間



図 4-58. 市民交流施設の配置状況

② 施設管理コストの推移

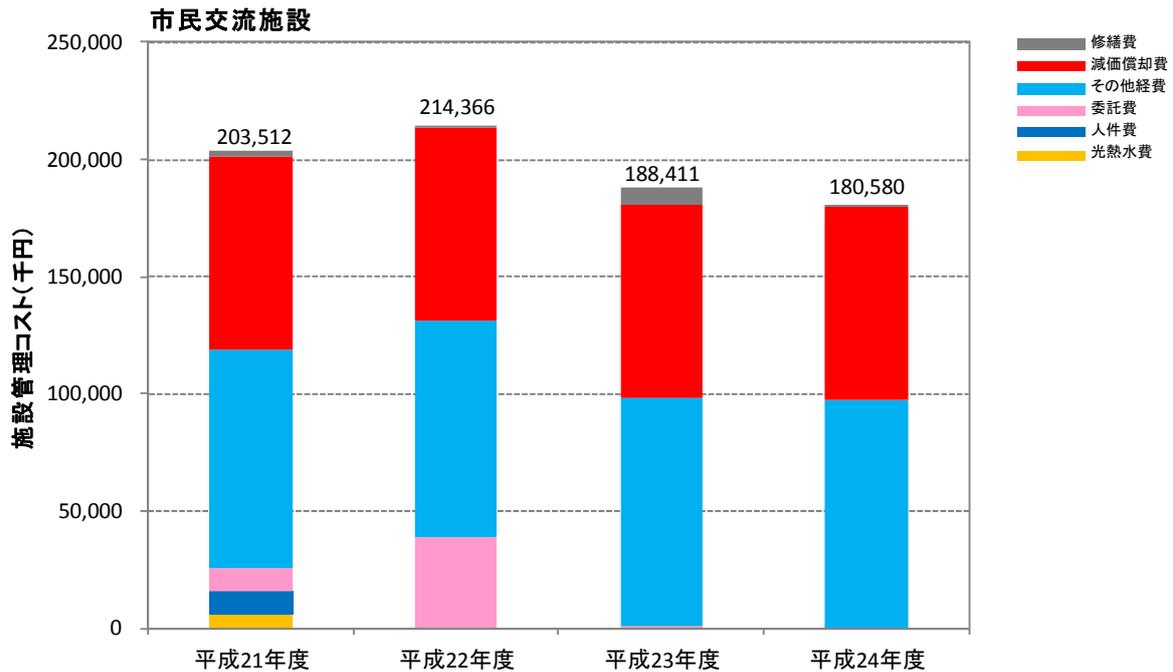


図 4-59. 市民交流施設における施設管理コストの推移

※ 富士川ふれあいホールは平成 21 年度直営、平成 22 年度委託、平成 23 年度以降指定管理者。平成 21 年度は直営であったため高熱水費・人件費の計上がある。また、平成 22 年度は委託施設であったため、委託費がある。その後平成 23 年度以降は、指定管理施設となったため、その他経費（指定管理料）計上のみとなった。

③ 施設管理コストの施設間比較

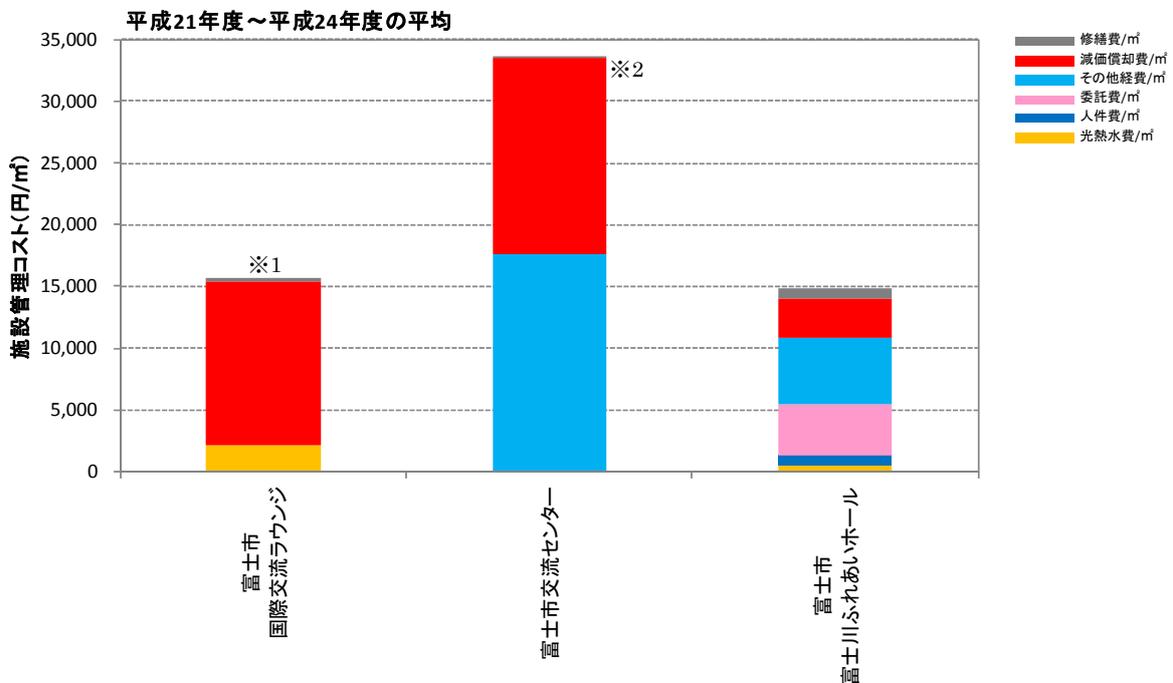


図 4-60. 単位面積当たり施設管理コストの施設間比較

※1 国際交流ラウンジは直営ではあるが、実質的な施設管理コストは高熱水費のみ。

※2 交流センターのその他経費は指定管理料。

④ ポートフォリオ分析

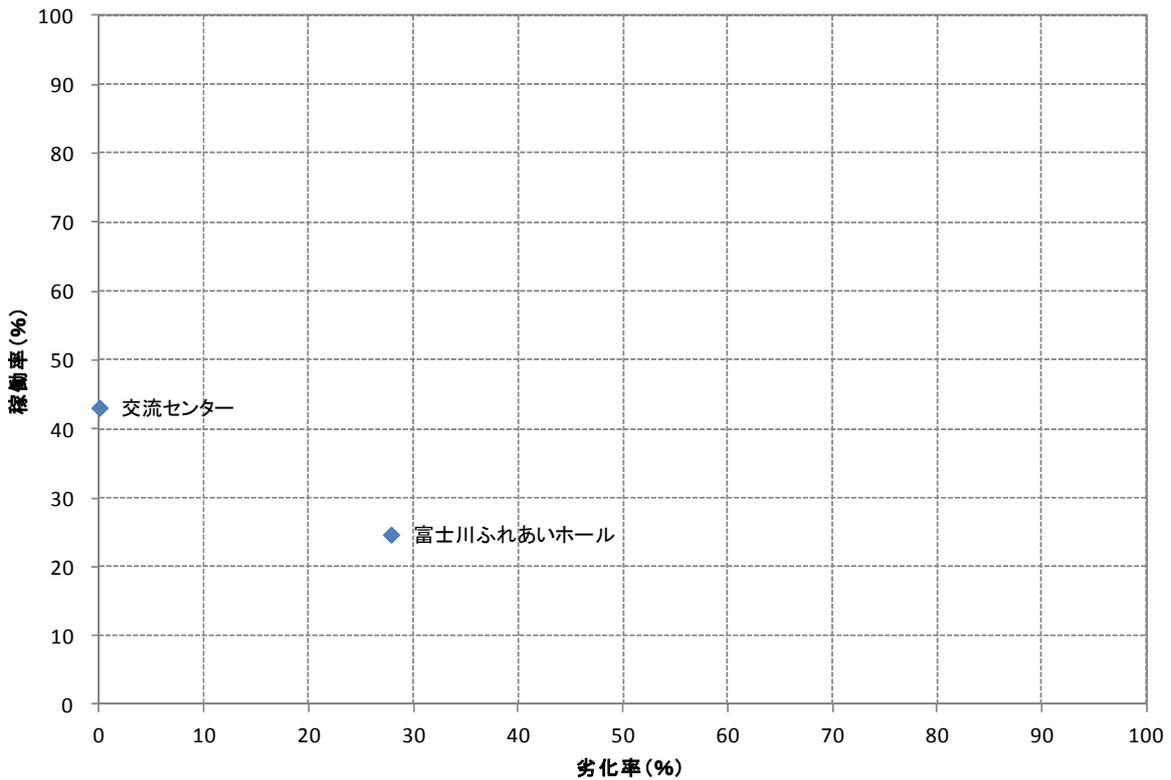


図 4-61. 劣化率と稼働率の関係

⑤ 補足説明

- 1) 富士市国際交流ラウンジを除き運営は指定管理者のため、施設管理コストの内訳は、減価償却費と指定管理料が大部分を占める。
- 2) 施設管理コストは減少傾向にあるが、利用状況は高くはないので、有効活用を考える必要がある。
- 3) 富士川ふれあいホールは老朽化が進んでおり、市民交流施設全体の稼働率を考慮すると、将来的には機能統合や再編等も検討をする必要がある。

⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

富士市交流センター	平成 19 年度 (2007 年度)	旧市民センター跡地へ交流プラザ*新築
		※交流プラザは、「富士市交流センター」と「西図書館」ならびに「国際交流ラウンジ」の 3 施設で構成される建物
富士川ふれあいホール	平成 19 年度 (2007 年度)	外壁塗装
	平成 20 年度 (2008 年度)	舞台照明卓改修

★今後実施予定・計画中の工事等

富士川ふれあいホール	平成 26 年度 (2014 年度)	冷暖房設備全面更新予定
------------	--------------------	-------------

(11) 庁舎・事務所

庁舎・事務所として、富士市役所、事務所は埋蔵文化財調査室、新富士駅南整備課事務所、富士市高齢者就業センター、富士市男女共同参画センターを対象とする。

① 施設基本情報と配置

表 4-14. 庁舎・事務所における基本情報

施設名	地区	運営	延床面積(m <sup>2</sup> )
富士市役所	吉原	直営	26,653.09
埋蔵文化財調査室	広見	直営	388.21
新富士駅南整備課事務所	田子浦	直営	287.49
富士市高齢者就業センター	吉原	直営	986.75
富士市男女共同参画センター <sup>*1</sup>	富士駅北	直営	262.00

<sup>\*1</sup> コスト等は併設する主たる施設(富士市保健センター)において評価する



図 4-62. 庁舎・事務所の配置状況

② 施設管理コストの推移

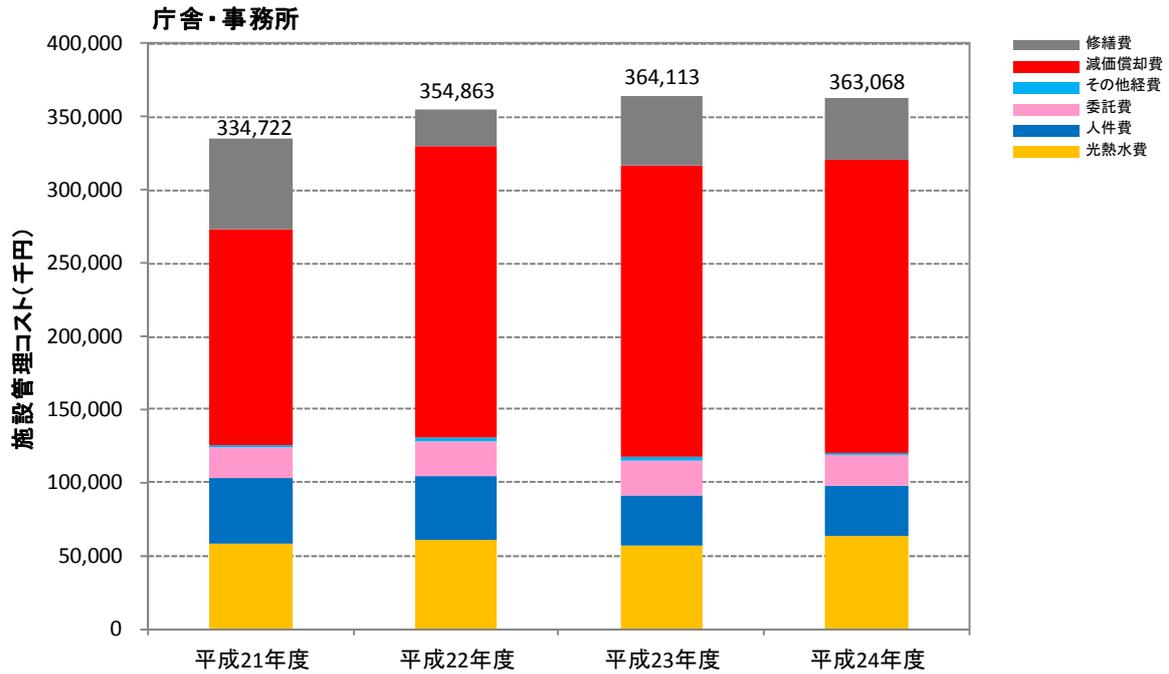


図 4-63. 庁舎・事務所における施設管理コストの推移

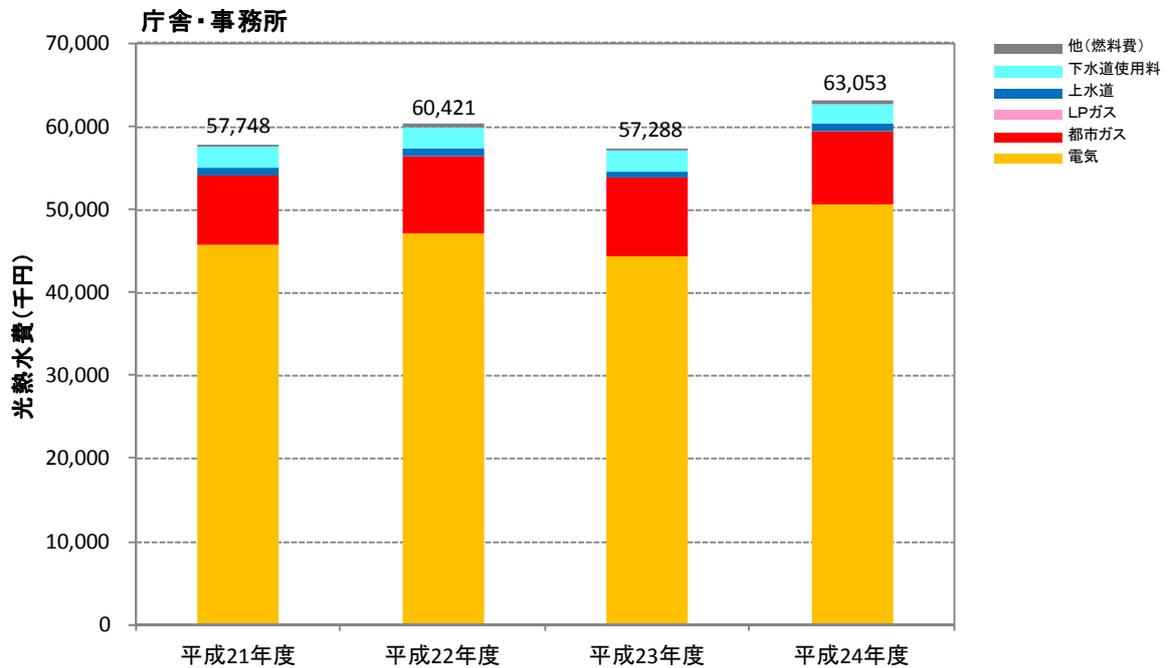


図 4-64. 庁舎・事務所における光熱水費の推移

③ 施設管理コストの施設間比較

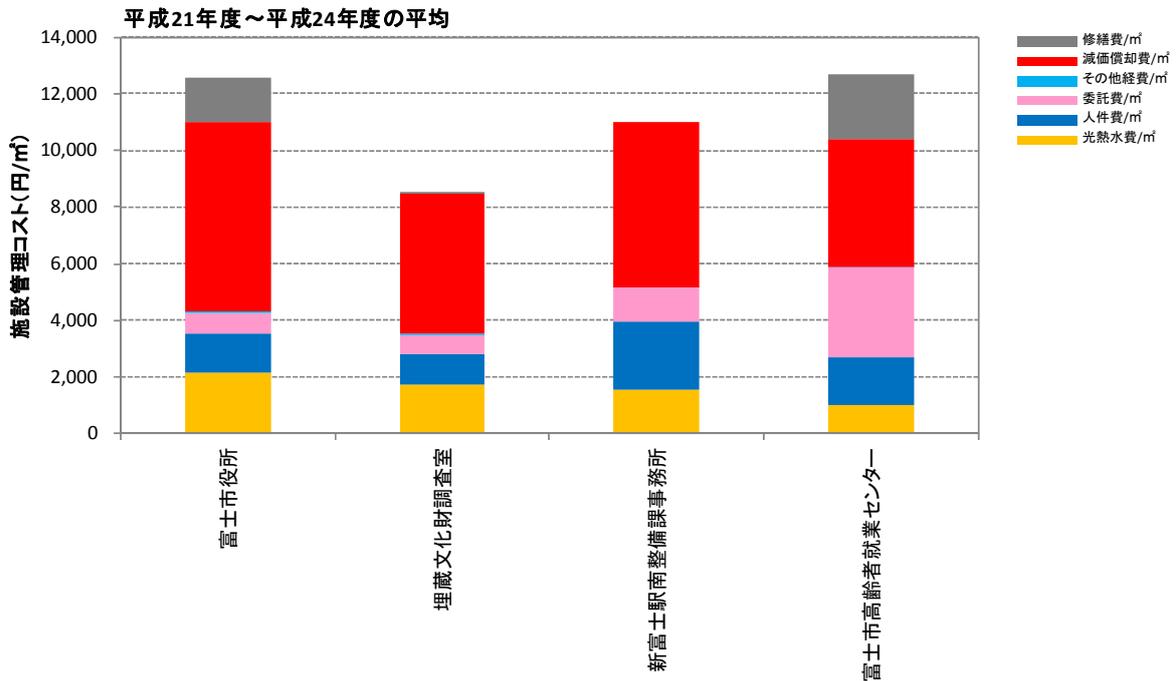


図 4-65. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

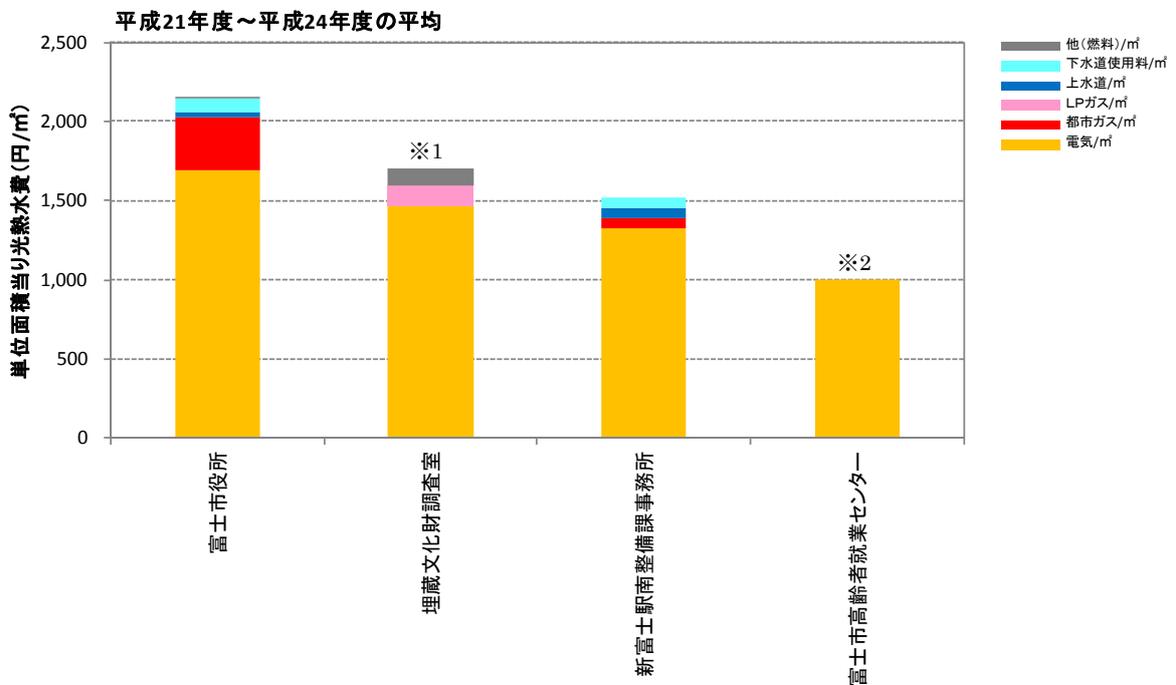


図 4-66. 単位面積当りの光熱水費の施設間比較

※1 埋蔵文化財調査室の上下水道料は広見公園全体の支払いによるため算出不可。

※2 富士市高齢者就業センターの上下水道料は運営主体のシルバー人材センターが負担している。

#### ④ 劣化率

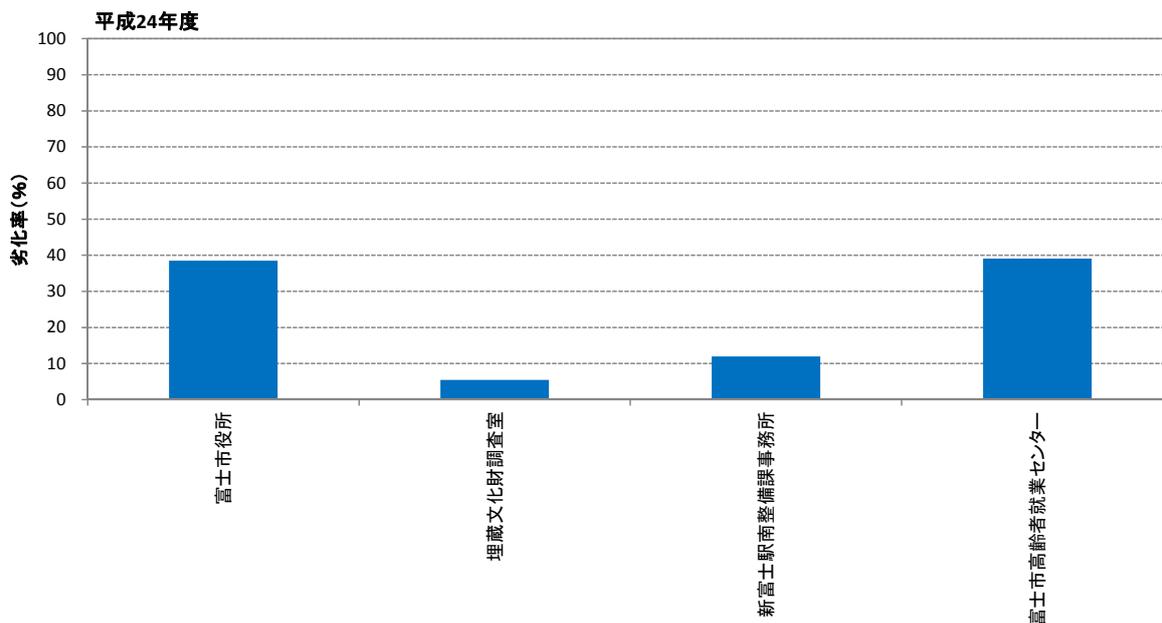


図 4-67. 庁舎・事務所における劣化率

#### ⑤ 補足説明

- 1) 施設管理コストの内訳の中で減価償却費の次に光熱水費の比率が高い。その光熱水費は東日本大震災のあった平成 23 年度を除き、増加傾向にある。ただし、使用量はやや減少傾向にある。
- 2) 市役所本庁舎は平成 20～21 年度に大規模な耐震工事を行った。
- 3) 市役所の劣化率は、本庁舎と消防防災庁舎を併せたものであり、本庁舎のみを捉えると劣化が進んでいる状況といえる。

#### ⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

##### ★新築・改築・増築・改修等実施状況

富士市役所	平成 12 年度 (2000 年度)	消防庁舎改築
	平成 21 年度 (2009 年度)	庁舎耐震補強
埋蔵文化財調査室	平成 16 年度 (2004 年度)	旧神戸公民館より広見公園内に移転改築
新富士駅南整備課事務所	平成 12 年度 (2000 年度)	新築

## (12) 消防施設

消防施設には、各地域に配置された消防署及びその分署並びに地域の安心安全を守るために火災等の災害活動等に従事する消防団の詰所がある。

### <消防署分署>

#### ① 施設基本情報

表 4-15. 消防署分署における基本情報

施設名	地区	運営	延床面積 (㎡)
中央消防署(富士市役所)	吉原	直営	3141.30
中央消防署臨港分署	元吉原	直営	484.96
中央消防署吉永分署	吉永	直営	414.15
中央消防署富士見台分署	富士見台	直営	393.74
中央消防署大淵分署	大淵	直営	413.88
西消防署	富士北	直営	832.87
西消防署鷹岡分署	鷹岡	直営	538.66
西消防署南分署	富士駅南	直営	366.50
西消防署富士川分署	富士川	直営	644.81

※ カッコ内は併設する主たる施設名

#### ② 施設管理コストの推移

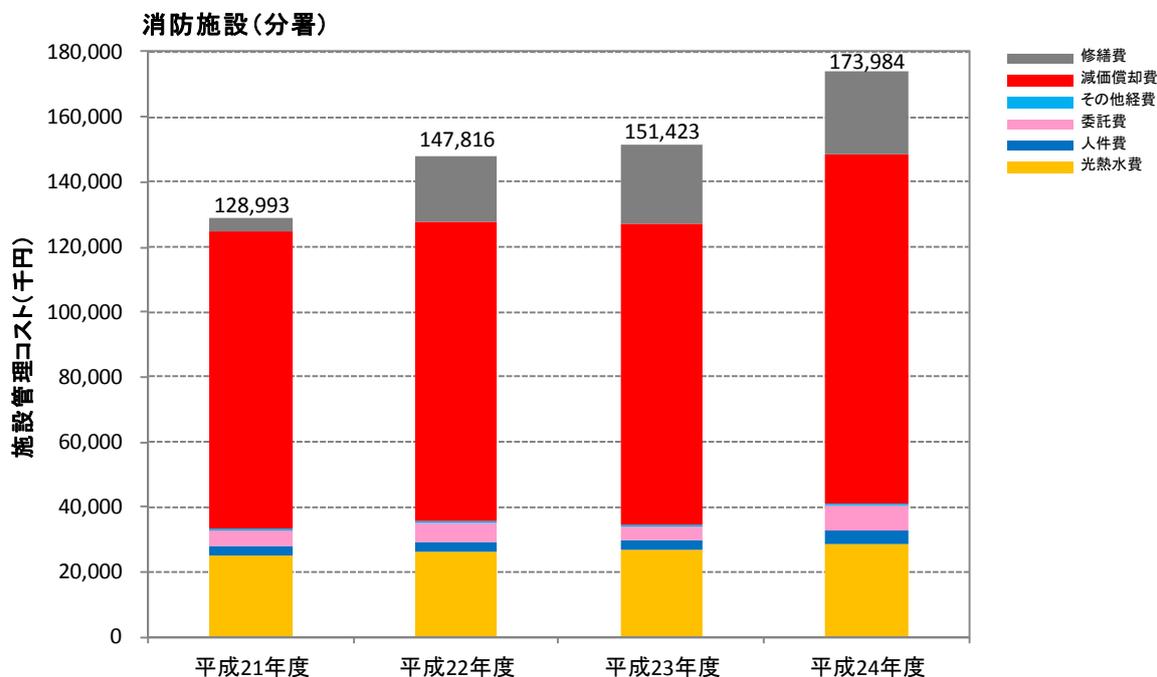


図 4-68. 消防施設(分署)における施設管理コストの推移

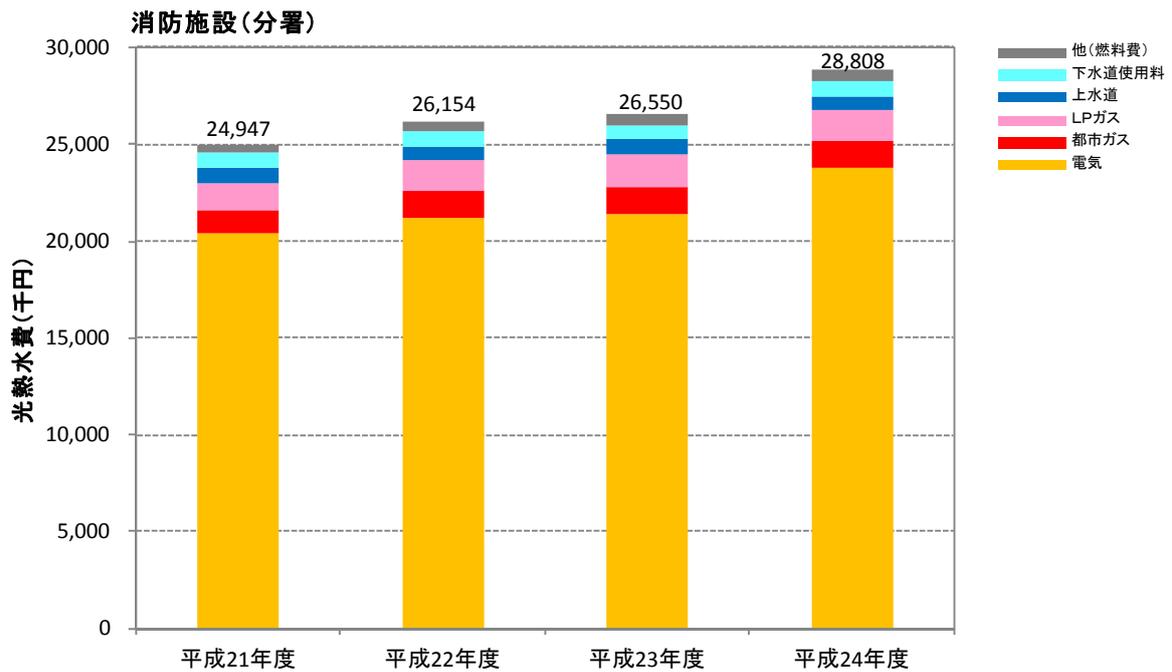


図 4-69. 消防施設(分署)における光熱水費の推移

### ③ 施設管理コストの施設間比較

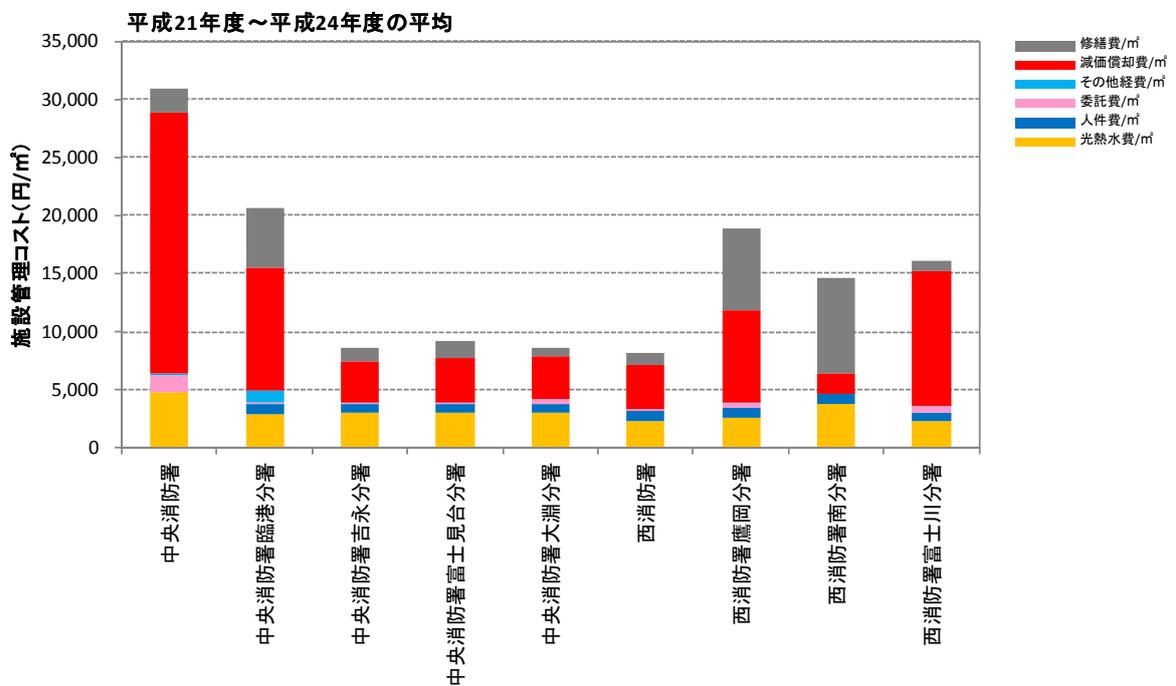


図 4-70. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

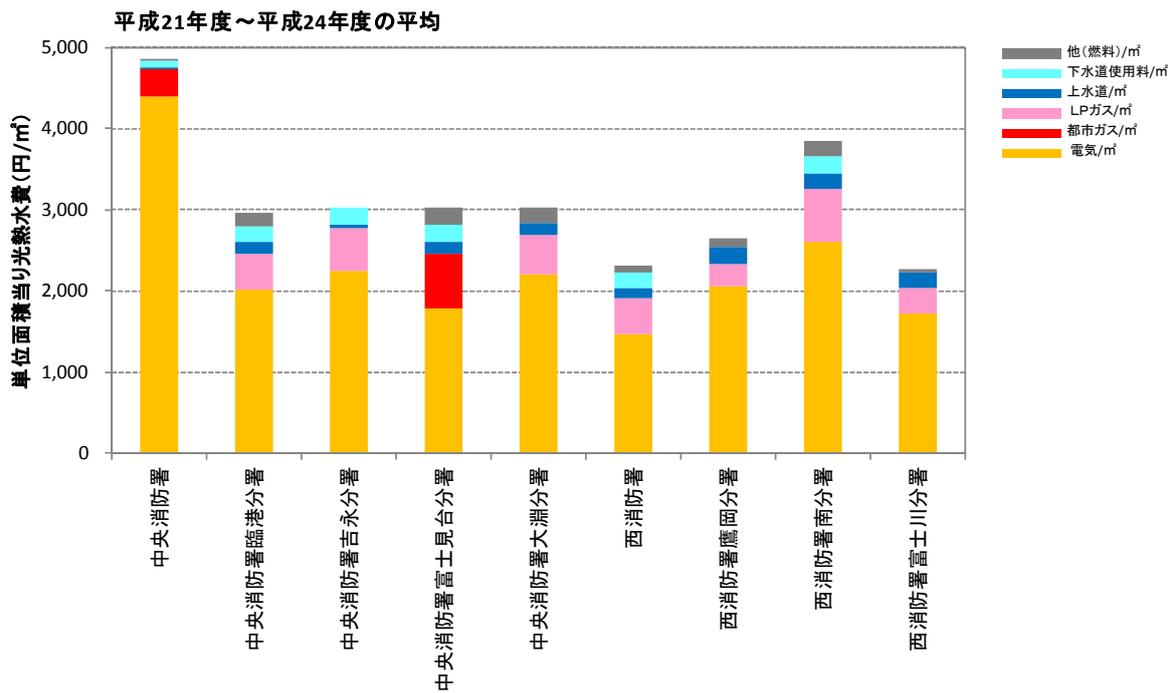


図 4-71. 単位面積当りの光熱水費の施設間比較

④ 劣化率

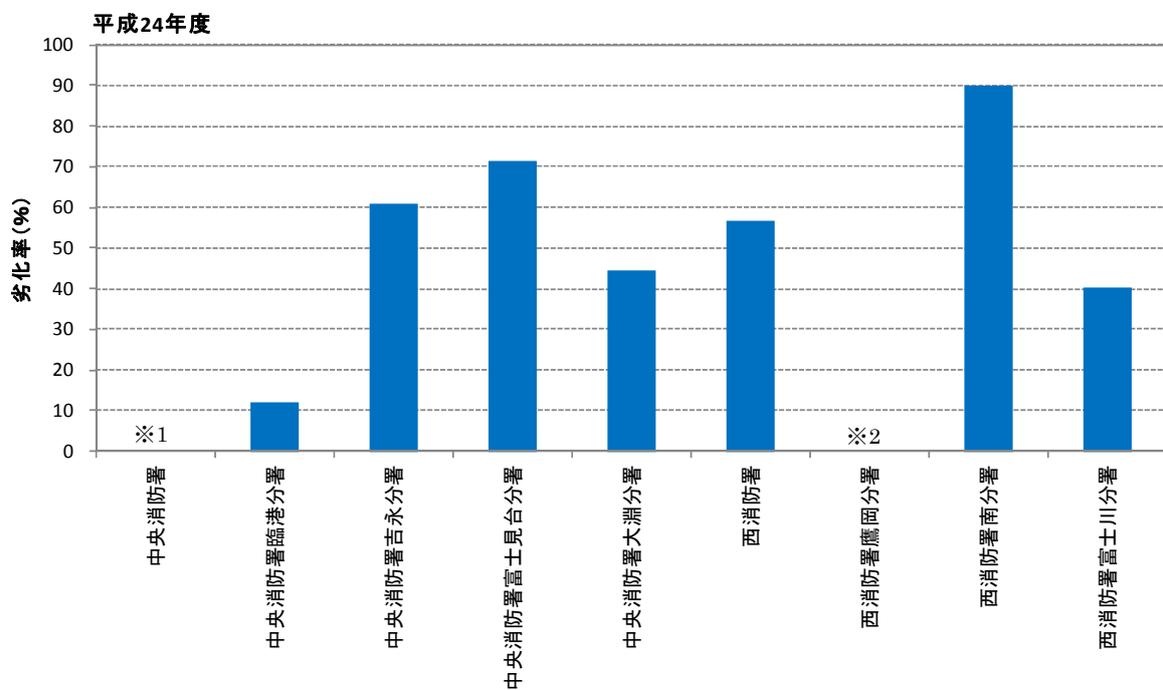


図 4-72. 消防施設（分署）における劣化率

※1 中央消防署の劣化率が0である要因は、主施設の棟（富士市役所 消防防災庁舎）の劣化率が0であるため。

※2 西消防署鷹岡分署の劣化率が0である要因は、平成23年度に改築したため。

⑤ 補足説明

1) 施設管理コストは増加傾向にある。光熱水費も同様となっている。

⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

中央消防署	平成 12 年度（2000 年度）	消防庁舎改築
中央消防署臨港分署	平成 16 年度（2004 年度）	移転改築
	平成 22 年度（2010 年度）	救急洗浄室増築・仮眠室改修
中央消防署吉永分署	平成 19 年度（2007 年度）	救急洗浄室増築
中央消防署富士見台分署	平成 21 年度（2009 年度）	救急洗浄室増築
中央消防署大淵分署	平成 20 年度（2008 年度）	救急洗浄室増築
富士市西消防署	平成 13 年度（2001.年度）	救急洗浄室増築
	平成 19 年度（2007 年度）	耐震補強
西消防署鷹岡分署	平成 23 年度（2011 年度）	移転改築
	平成 24 年度（2012 年度）	旧分署解体
西消防署南分署	平成 24 年度（2012 年度）	耐震補強



<分団>

① 施設基本情報と配置

表 4-16. 分団における基本情報

施設名	地区	運営	延床面積 (m <sup>2</sup> )
第1分団	吉原	直営	116.00
第2分団	吉原	直営	116.00
第3分団(伝法)	伝法	直営	163.44
第3分団(日吉)	吉原	直営	80.82
第4分団	今泉	直営	117.45
第5分団	今泉	直営	80.82
第6分団	神戸	直営	117.24
第7分団	原田	直営	116.00
第8分団	吉永	直営	185.45
第9分団(中里)	須津	直営	117.00
第9分団江尾車庫	須津	直営	57.50
第10分団(今井)	元吉原	直営	117.24
第10分団車庫	元吉原	直営	37.72
第11分団	吉永北	直営	117.52
第12分団	大淵	直営	116.00
第13分団	富士駅北	直営	140.18
第14分団	富士駅北	直営	116.00
第15分団	富士北	直営	117.62
第16分団	富士駅南	直営	113.40
第17分団	田子浦	直営	116.00
第18分団	田子浦	直営	149.85
第19分団	岩松	直営	116.00
第20分団	岩松北	直営	116.00
第21分団	鷹岡	直営	116.00
第22分団	丘	直営	117.24
第23分団	鷹岡	直営	117.52
第24分団	天間	直営	116.00
第25分団	広見	直営	116.00
第26分団	富士南	直営	116.00
第27分団	富士川	直営	88.00
第28分団	富士川	直営	82.81
第29分団	富士川	直営	81.66
第30分団	松野	直営	81.45
第31分団	松野	直営	89.10

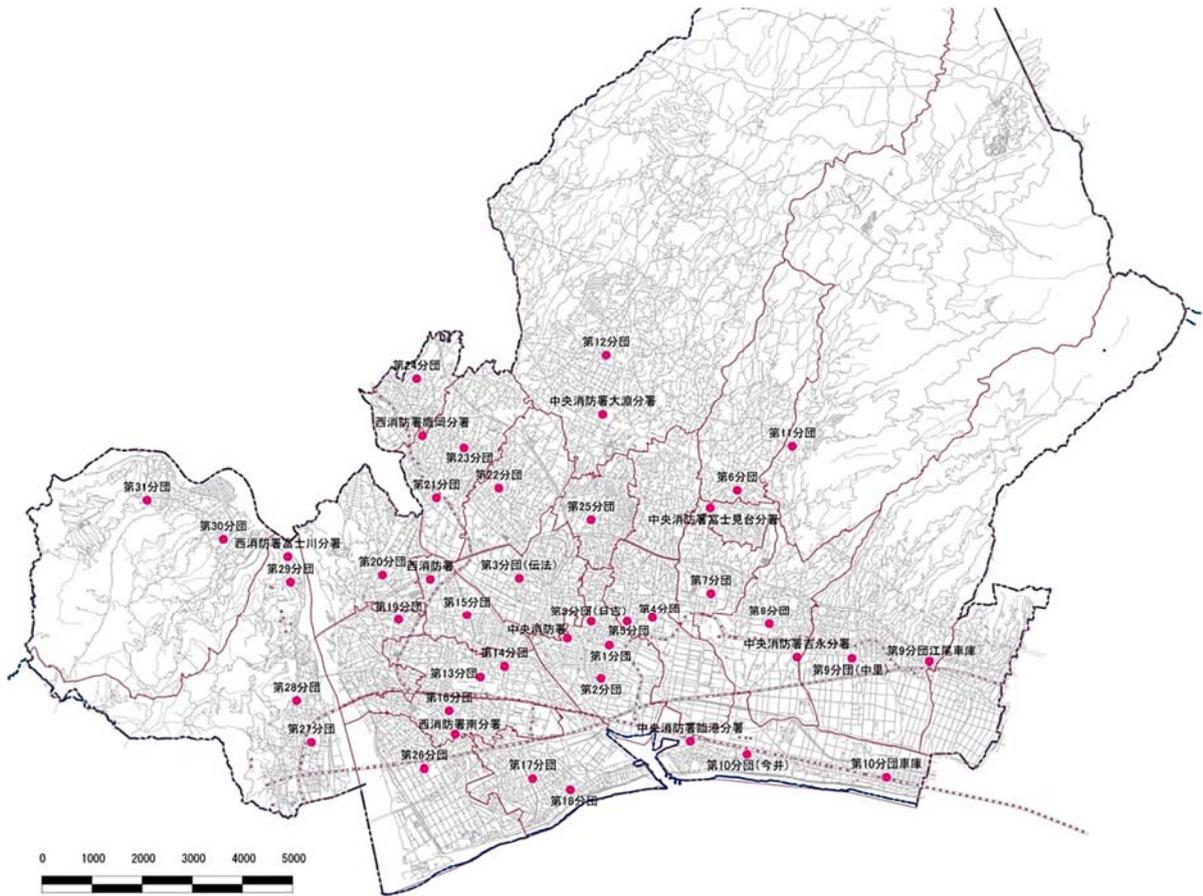


図 4-73. 消防施設の配置状況

② 施設管理コストの推移

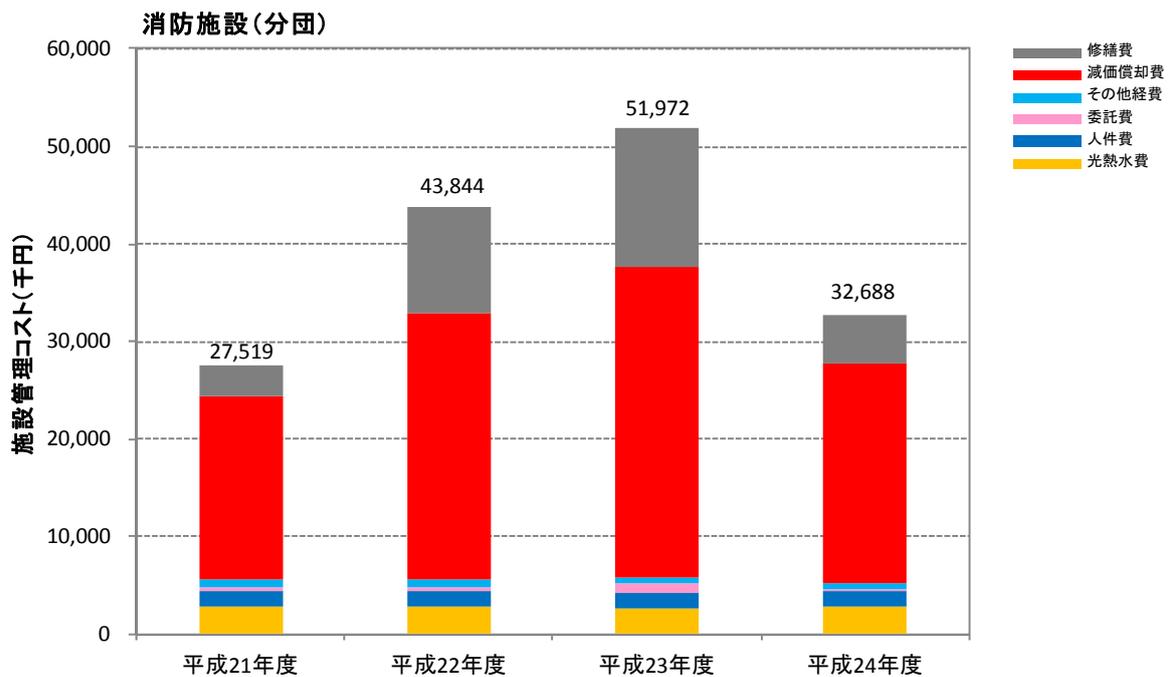


図 4-74. 消防施設(分団)における施設管理コストの推移

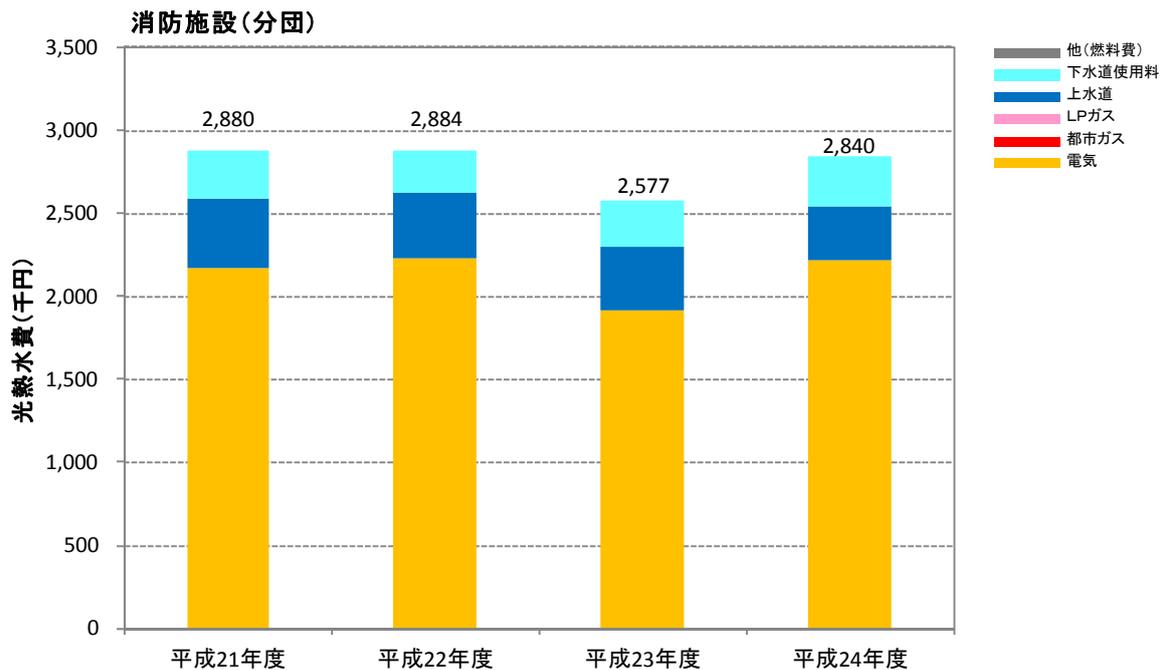


図 4-75. 消防施設(分団)における光熱水費の推移

③ 施設管理コストの施設間比較

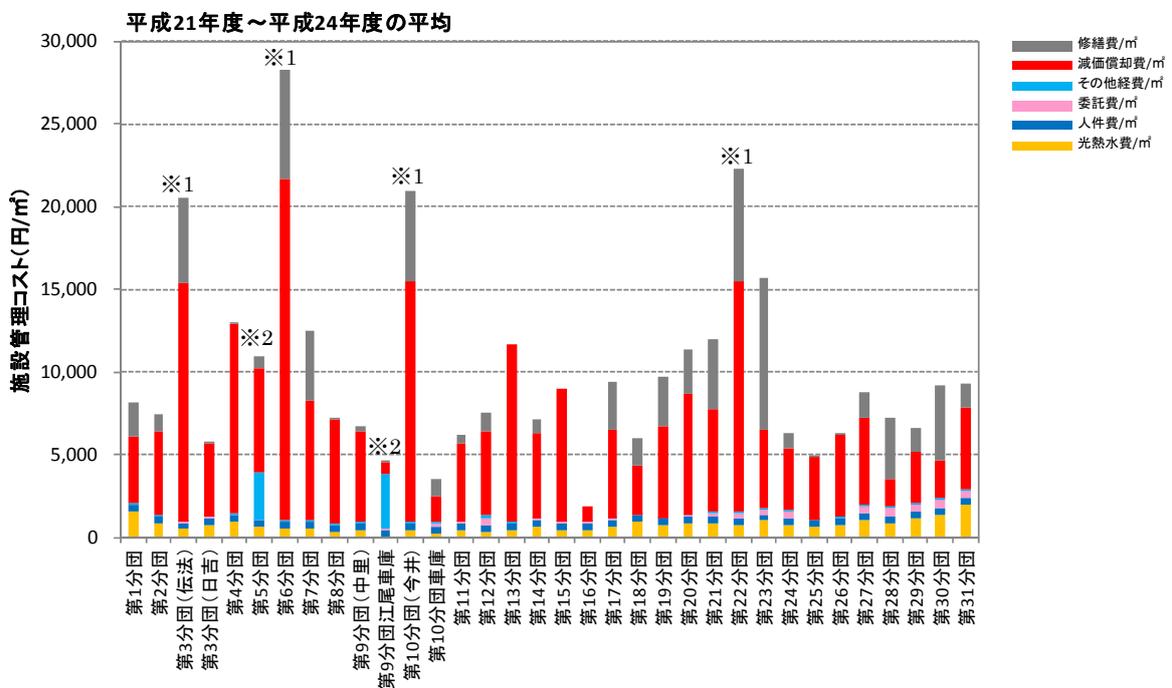


図 4-76. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

※1 第3分団(伝法)・第6分団・第10分団(今井)・第22分団の修繕費及び減価償却費の割合が大きい要因は、それぞれ改築による既設解体工事費と既設減価償却の未償却費による。  
 ※2 第5分団・第9分団江尾車庫のその他経費は借地料。

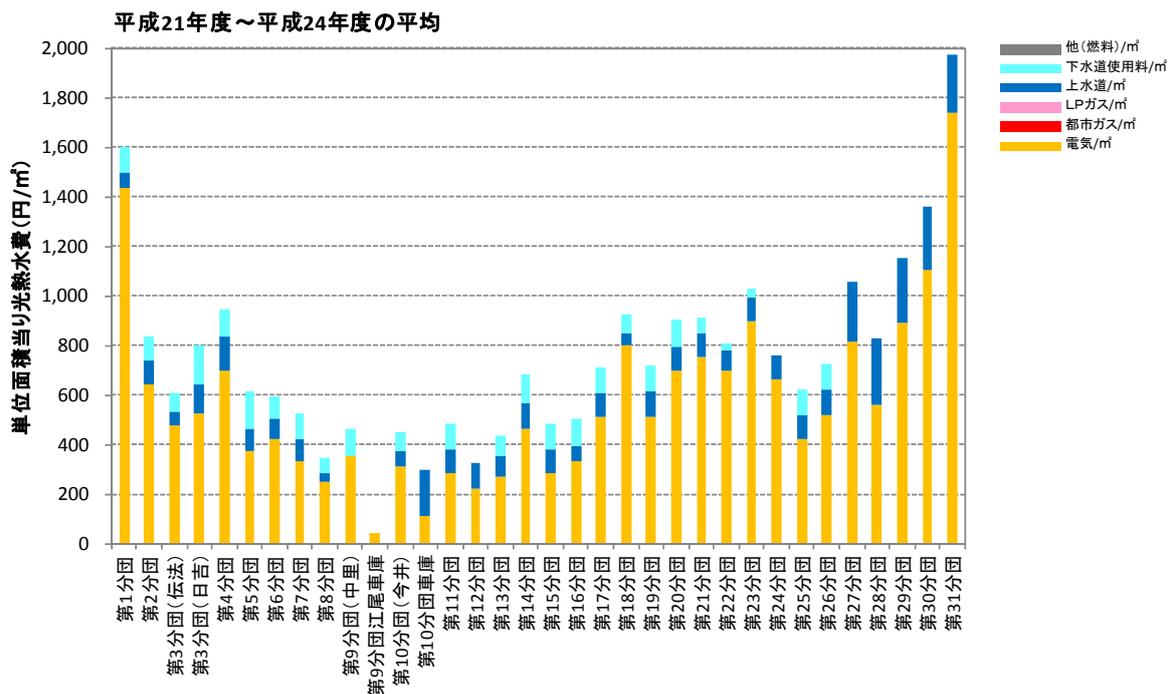


図 4-77. 単位面積当りの光熱水費の施設間比較

④ 劣化率

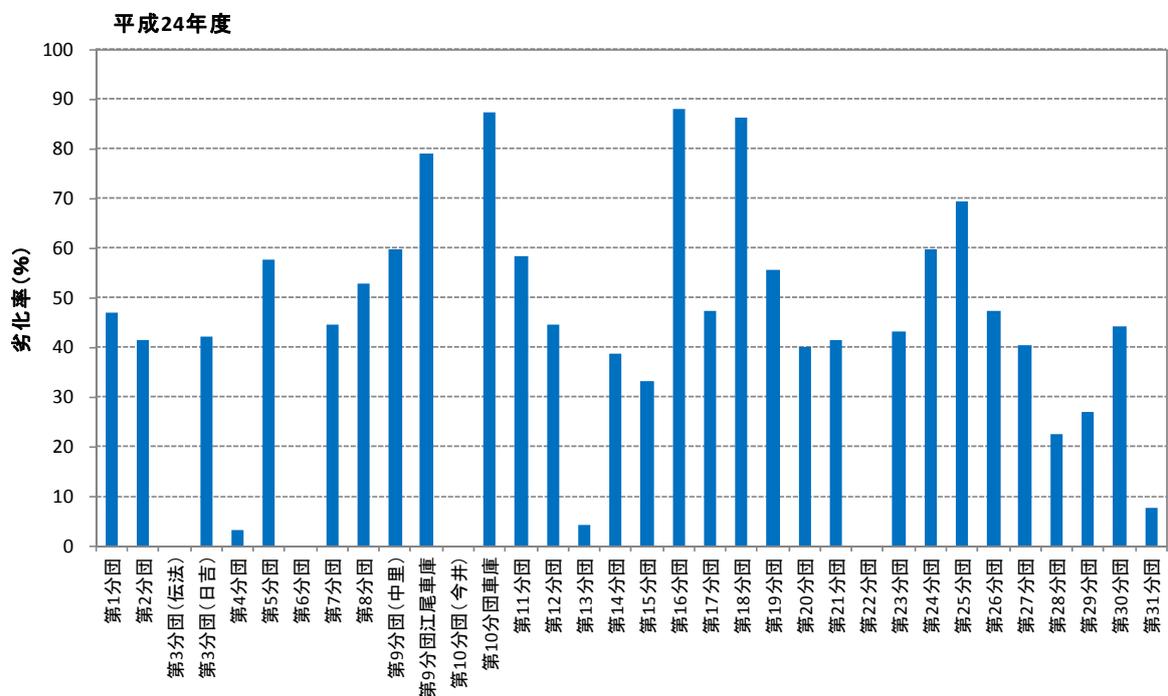


図 4-78. 消防施設(分団)における劣化率

⑤ 補足説明

- 1) 施設機能の性格上、施設管理コストの総量は小さいが、棟数は多いので効率的な維持保全が必要である。

⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

第3分団（伝法）	平成22年度（2010年度）	移転改築・旧詰所解体
第4分団	平成18年度（2006年度）	改築・旧詰所解体
第6分団	平成23年度（2011年度）	改築・旧詰所解体
第10分団（今井）	平成22年度（2010年度）	改築・旧詰所解体
第11分団	平成12年度（2000年度）	公共下水道接続
第13分団	平成16年度（2004年度）	改築・旧詰所解体
第16分団	平成25年度（2013年度）	移転改築
第21分団	平成22年度（2010年度）	公共下水道接続
第22分団	平成23年度（2011年度）	改築・旧詰所解体
第23分団	平成23年度（2011年度）	公共下水道接続

### (13) 保育園

保育園は、児童福祉法第39条の規定に基づき、保育に欠ける子どもの保育を行い、その健全な心身の発達を図ることを目的とした児童福祉施設である。市内には、市立保育園が19施設、私立保育園が15施設及び認定こども園が3施設あり、公立と私立の施設数は、ほぼ同数である。認定こども園とは、保育所と幼稚園の両方の機能を併せ持った施設で、親の就労の有無にかかわらず、一つの施設で様々な子育て家庭の要望に応えることが可能な施設である。

※私立保育園及び認定こども園の施設数は平成25年4月時点の情報。

#### ① 施設基本情報と配置

表 4-17. 保育園における基本情報及び利用率

施設名	地区	延床面積(m <sup>2</sup> )	運営	平成24年度定員(人)								利用率*1			
				0歳	1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	計	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	
第一保育園	吉原	1,016.54	直営	9	12	19	20	30	30	120	108.3%	107.5%	107.5%	108.3%	
第二保育園	今泉	759.14	直営	3	6	8	20	25	28	90	103.3%	105.6%	97.8%	98.9%	
第三保育園	原田	727.09	直営	3	10	12	15	15	15	70	115.7%	120.0%	120.0%	118.6%	
柏原保育園	元吉原	557.18	直営	3	6	6	15	15	15	60	115.0%	116.7%	116.7%	116.7%	
杉の木保育園	伝法	880.45	直営	9	12	19	20	30	30	120	88.3%	92.5%	91.7%	90.0%	
広見保育園	広見	944.86	直営	6	12	12	30	30	30	120	105.0%	106.7%	107.5%	101.7%	
中野保育園	大淵	550.26	直営	3	8	12	15	16	16	70	114.3%	110.0%	107.1%	108.6%	
蓼原保育園	富士駅北	747.86	直営	6	12	17	21	22	22	100	109.0%	106.0%	105.0%	109.0%	
南保育園	富士駅南	846.97	直営	5	10	11	40	32	32	130	108.5%	102.3%	104.6%	101.5%	
浜保育園	田子浦	528.77	直営	6	10	12	20	21	21	90	97.8%	91.1%	92.2%	93.3%	
なかじま保育園	富士北	984.50	直営	8	14	18	30	25	25	120	102.5%	108.3%	107.5%	105.0%	
岩本保育園	岩松北	1,138.35	直営	6	10	12	20	21	21	90	105.0%	87.8%	91.1%	90.0%	
森島保育園	富士南	584.40	直営	5	5	6	16	24	24	80	107.5%	118.8%	110.0%	111.3%	
鷹岡保育園	鷹岡	804.56	直営	6	6	6	20	26	26	90	97.8%	98.9%	92.2%	94.4%	
厚原保育園	丘	891.20	直営	6	20	24	30	30	30	140	98.6%	101.4%	101.4%	99.3%	
浅間保育園	鷹岡	666.09	直営	6	6	6	20	26	26	90	84.4%	91.1%	88.9%	92.2%	
てんま保育園	天間	549.60	直営	3	3	6	18	15	15	60	100.0%	98.3%	96.7%	95.0%	
松千代保育園	松野	880.99	直営	9	9	12	20	20	20	90	93.3%	85.6%	85.6%	85.6%	
岩淵保育園	富士川	528.67	直営	3	6	9	12	15	15	60	105.0%	108.3%	108.3%	115.0%	
全体		14,587.48	—	105	177	227	402	438	441	1,790	102.5%	102.4%	101.3%	101.1%	

\*1 利用率=児童数/定員

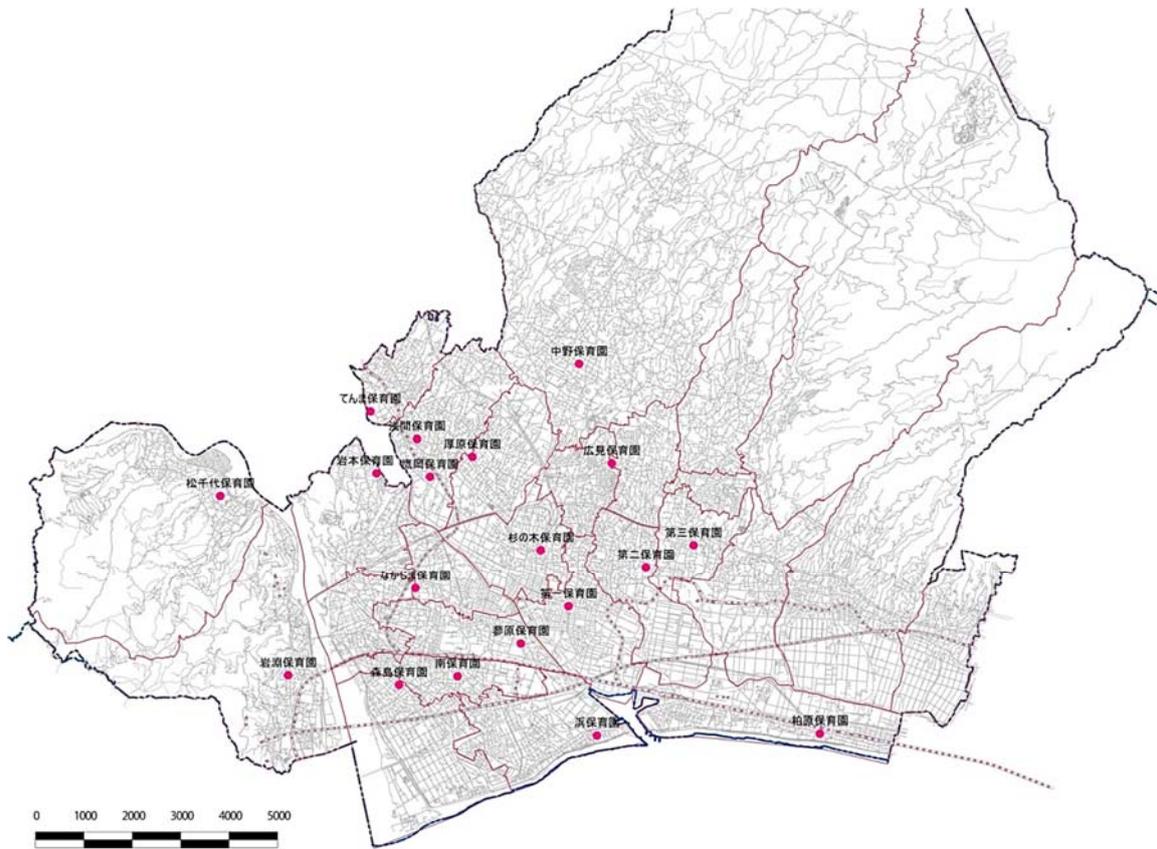


図 4-79. 市立保育園の配置状況

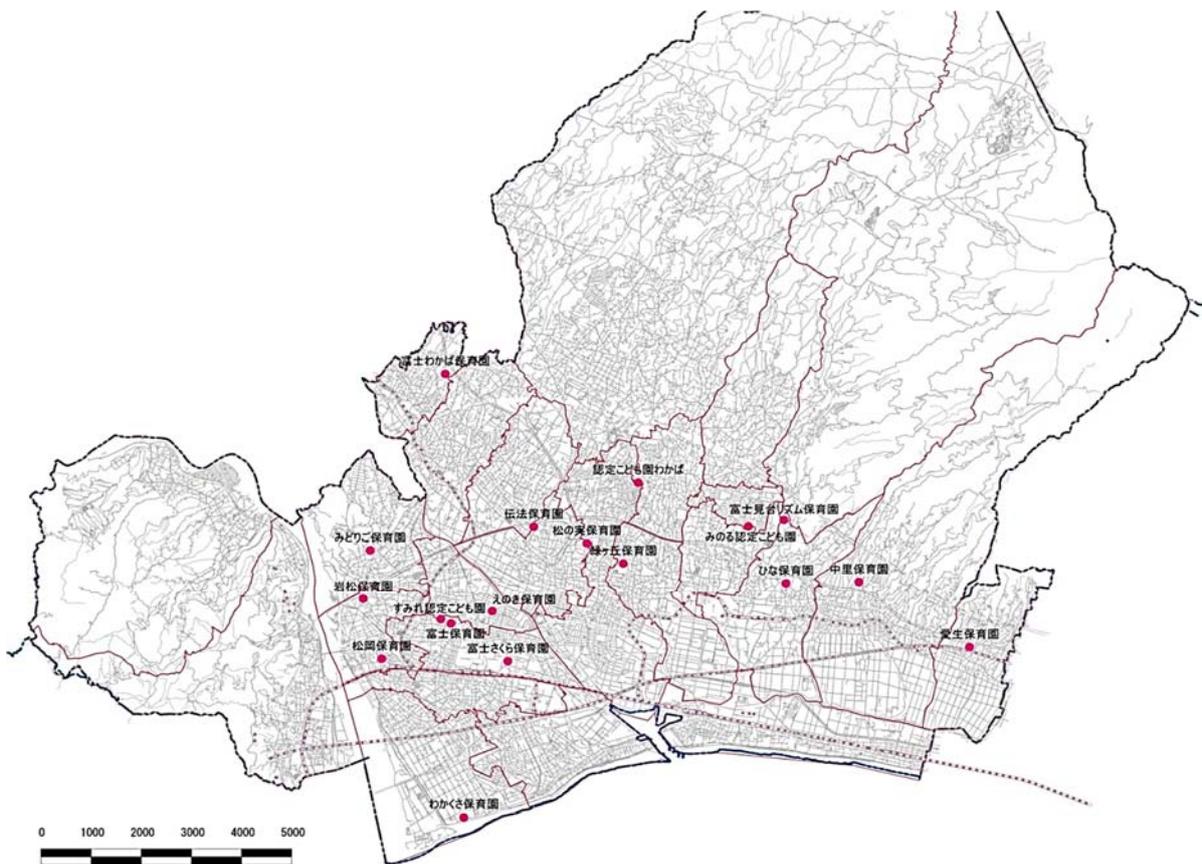


図 4-80. 私立保育園の配置状況

② 施設管理コストと利用率の推移

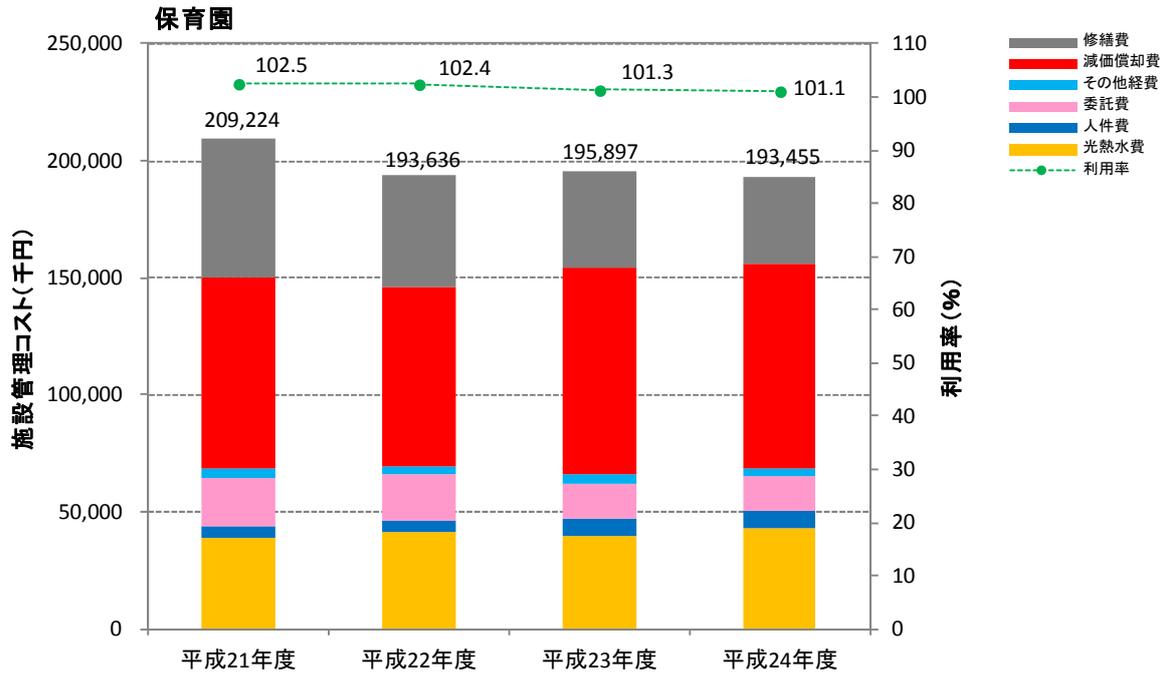


図 4-81. 保育園における施設管理コストの推移

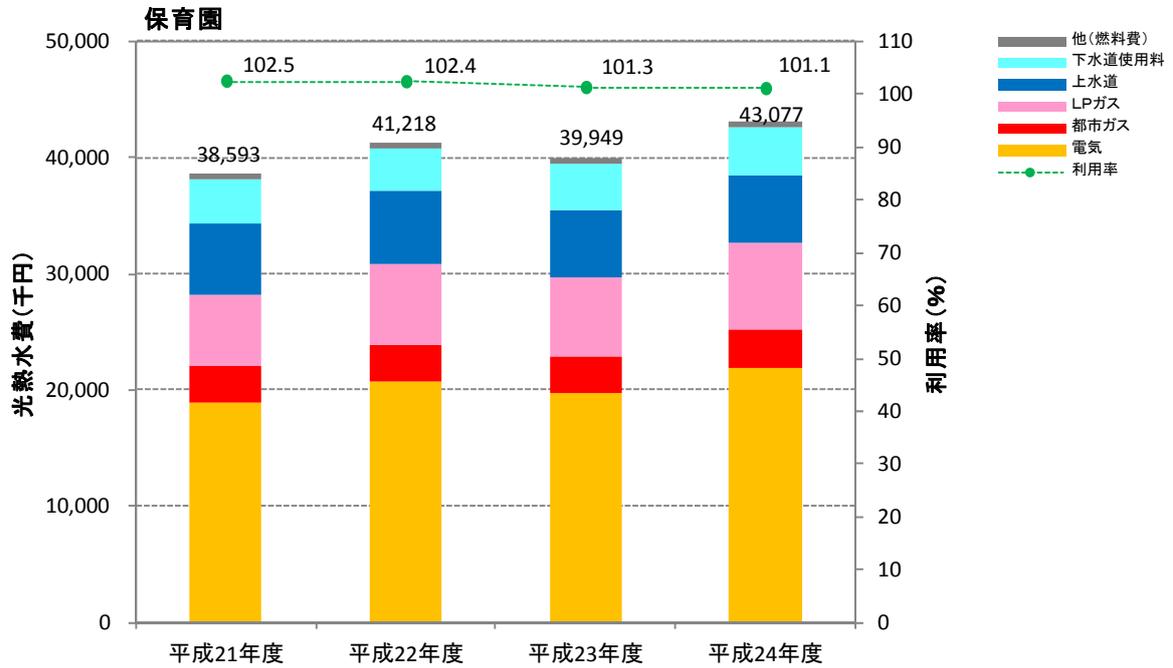


図 4-82. 保育園における光熱水費の推移

③ 施設管理コストの施設間比較

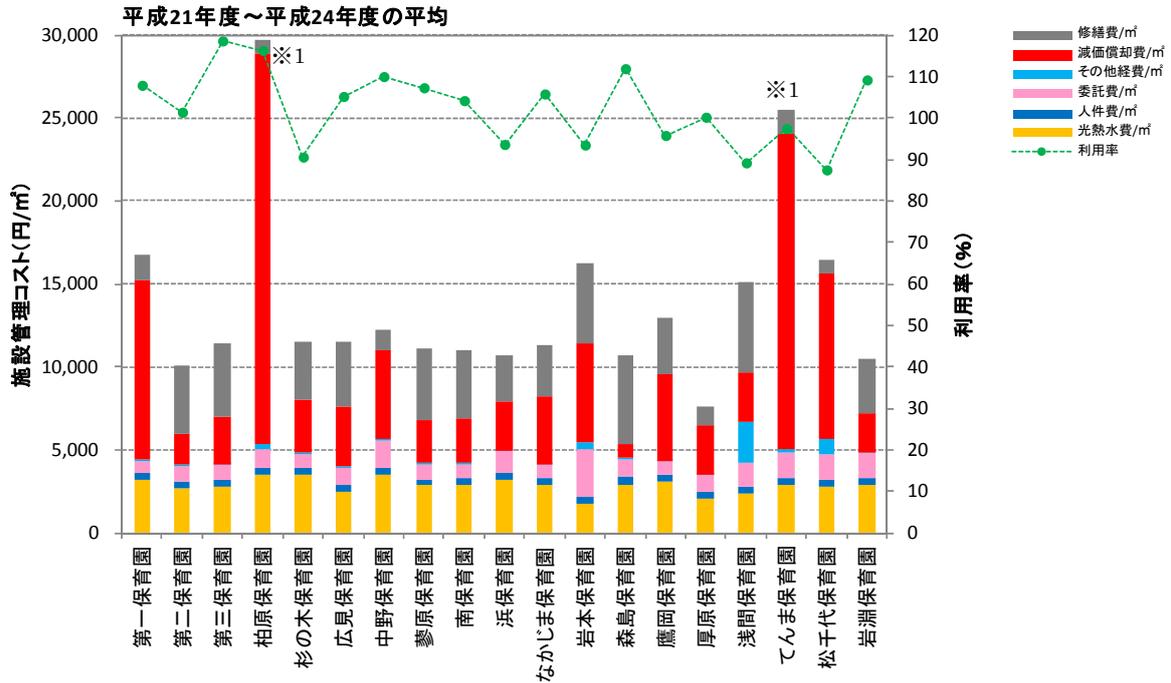


図 4-83. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

※1 柏原保育園とてんま保育園の減価償却費の割合が大きい要因は、新築時に旧建物の未償却費があり、延床面積が小さいため。

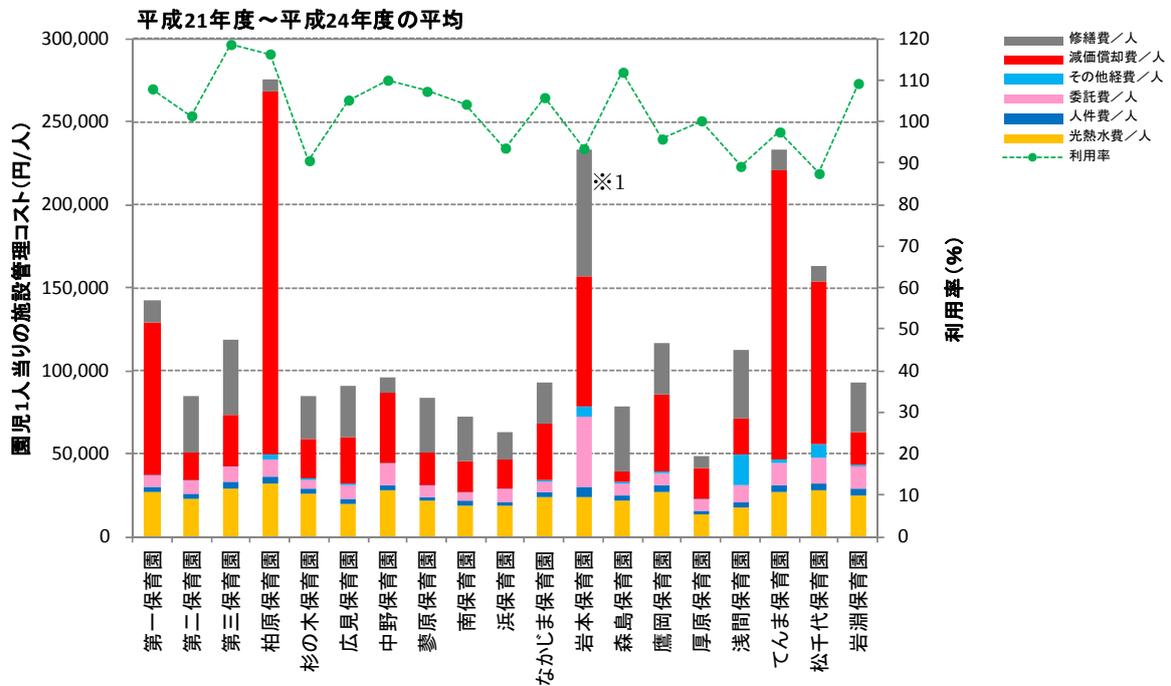


図 4-84. 園児 1 人当りの施設管理コスト

※1 岩本保育園の委託費と修繕費の割合が大きい要因は、改築によるもの。

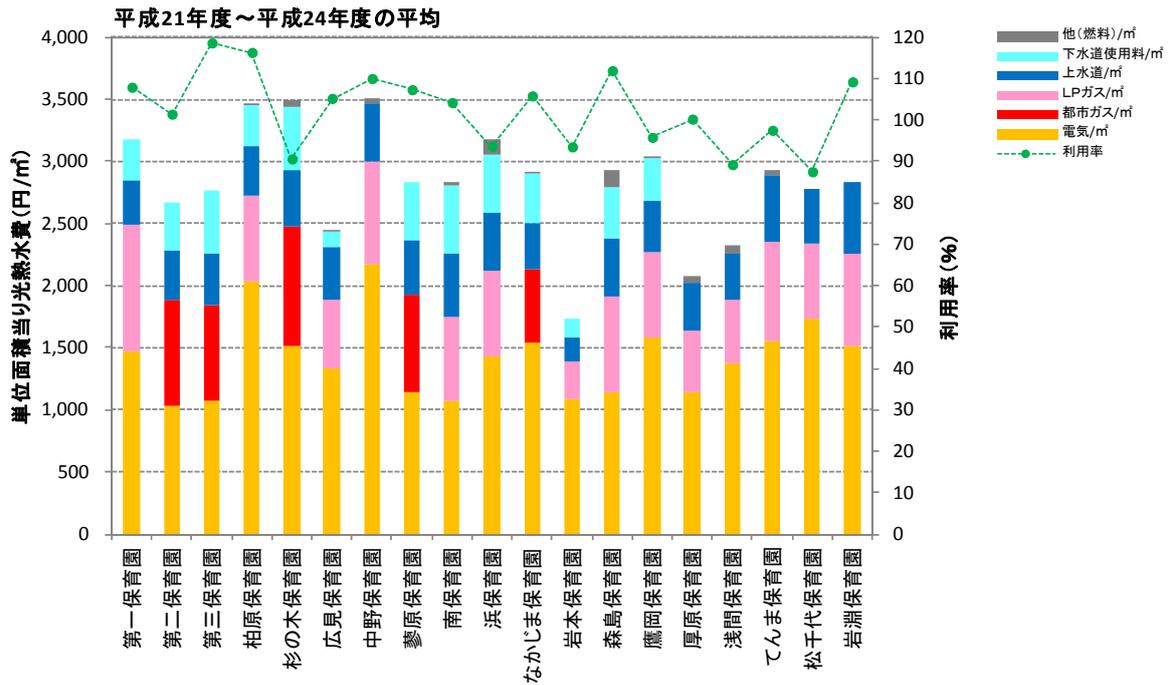


図 4-85. 単位面積当りの光熱水費の施設間比較

④ ポートフォリオ分析

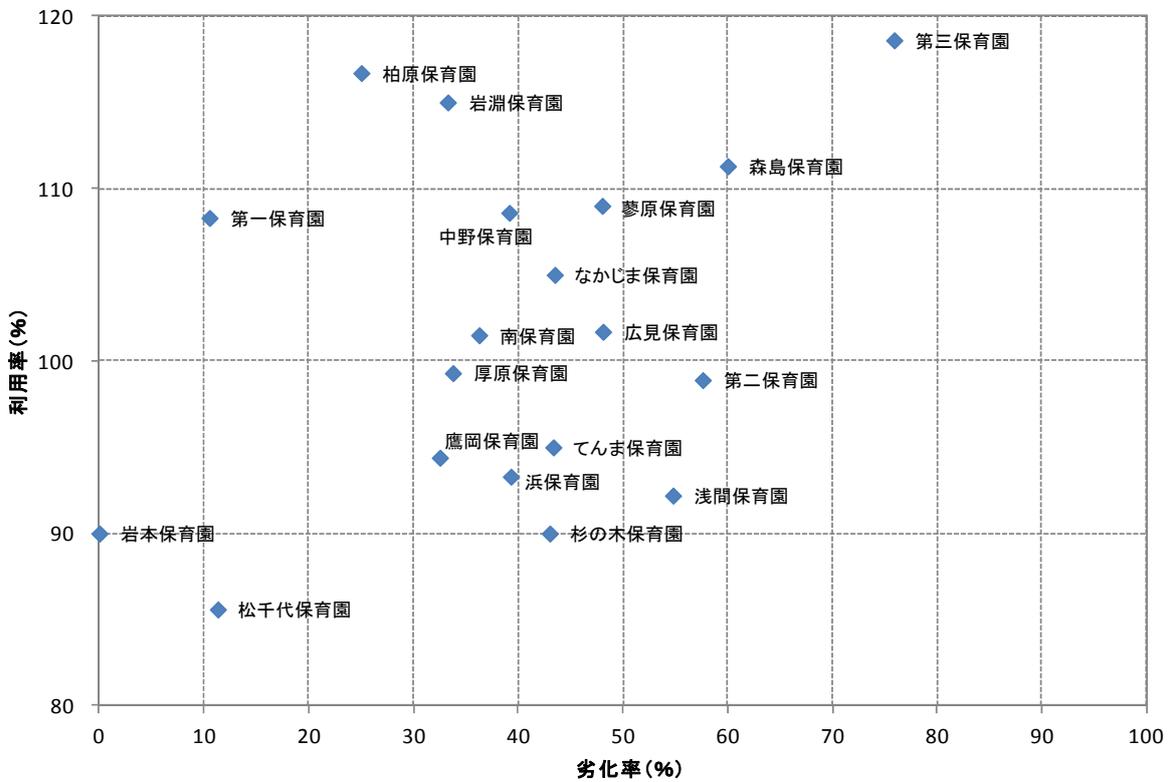


図 4-86. 劣化率と利用率の関係

⑤ 補足説明

- 1) 総延床面積の6割近くが建築後15年以上30年未満となっており、今後、設備を中心とした中規模改修が増えることが予想される。
- 2) 保育対象年齢の人口は減少傾向にあるものの、共働き世代が増えるというライフスタイルの変化によって19施設のうち半数以上は、利用率が100%を超えており、全般的に不足状態といえる。
- 3) 単位面積当たり及び利用者(園児)1人当たりの施設管理コストは他施設と比較して高額な傾向にあり、特に小規模園のコストが突出している。内訳としては減価償却費に係るコストが多く、保育園については給食室の設置や保育室の面積等の設置基準があるため、やむを得ない部分もあるが、大規模改修等の機会を捉えて改善を図ることも必要と考えられる。

⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

第一保育園	平成15年度(2003年度)	旧園舎解体
	平成16年度(2004年度)	改築
第三保育園	平成18年度(2006年度)	耐震補強
広見保育園	平成23年度(2011年度)	公共下水道接続
蓼原保育園	平成20年度(2008年度)	耐震補強
岩本保育園	平成21年度(2009年度)	旧園舎解体
	平成22年度(2010年度)	改築
森島保育園	平成21年度(2009年度)	耐震補強
鷹岡保育園	平成21年度(2009年度)	公共下水道接続
松千代保育園	平成15年度(2003年度)	移転改築

#### (14) 幼稚園

幼稚園は、学校教育法第22条、23条に基づく幼児教育を目的とした施設である。市内には、市立幼稚園が11施設、私立幼稚園が15施設、認定こども園が3施設あり、施設数は私立幼稚園の方が多い。

※私立保育園及び認定こども園の施設数は平成25年4月時点の情報。

#### ① 施設基本情報と配置

表 4-18. 幼稚園における基本情報及び利用率

施設名	地区	延床面積 (㎡)	運営	平成24年度 定員*1(人)	利用率*2			
					平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
元吉原幼稚園	元吉原	927.64	直営	140	19.3%	20.7%	16.4%	12.9%
昭和幼稚園	吉永	1,298.72	直営	210	62.4%	66.2%	60.5%	56.7%
原田幼稚園	原田	1,198.01	直営	210	52.9%	46.7%	44.8%	56.7%
岩松幼稚園	岩松	1,415.15	直営	210	98.1%	94.8%	95.7%	96.2%
大淵幼稚園	大淵	1,140.27	直営	140	72.1%	72.9%	72.9%	73.6%
田子浦幼稚園	田子浦	1,448.07	直営	210	87.6%	89.5%	92.4%	91.0%
浜幼稚園	田子浦	809.19	直営	140	55.7%	52.9%	57.9%	53.6%
南幼稚園	富士駅南	960.36	直営	140	62.1%	60.0%	60.0%	55.0%
天間幼稚園	天間	959.29	直営	140	72.1%	68.6%	70.0%	73.6%
富士川第一幼稚園	富士川	653.26	直営	210	31.0%	27.1%	26.2%	20.5%
富士川第二幼稚園	松野	876.69	直営	210	27.6%	34.8%	33.8%	38.6%
全体		11,686.65	—	1,960	58.6%	58.1%	57.7%	57.7%

\*1 保育室数×35人

\*2 利用率=児童数/定員

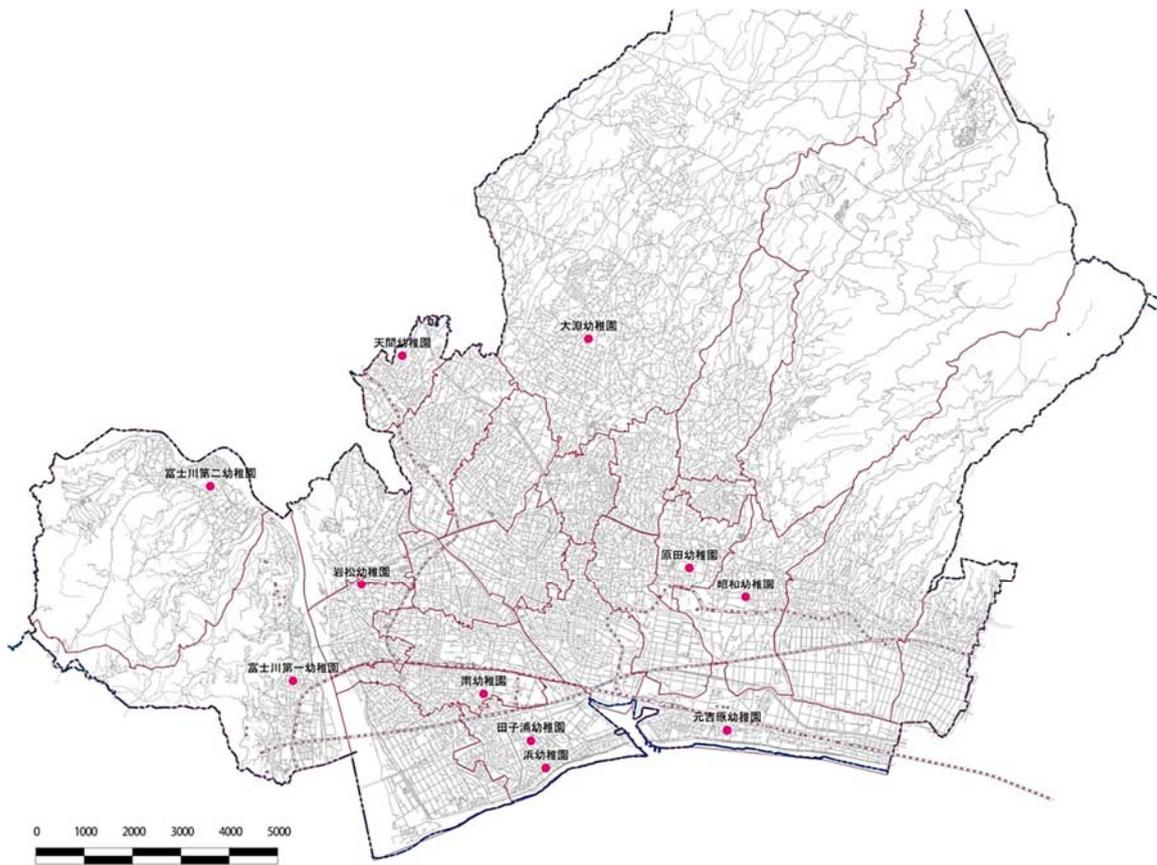


図 4-87. 市立幼稚園の配置状況

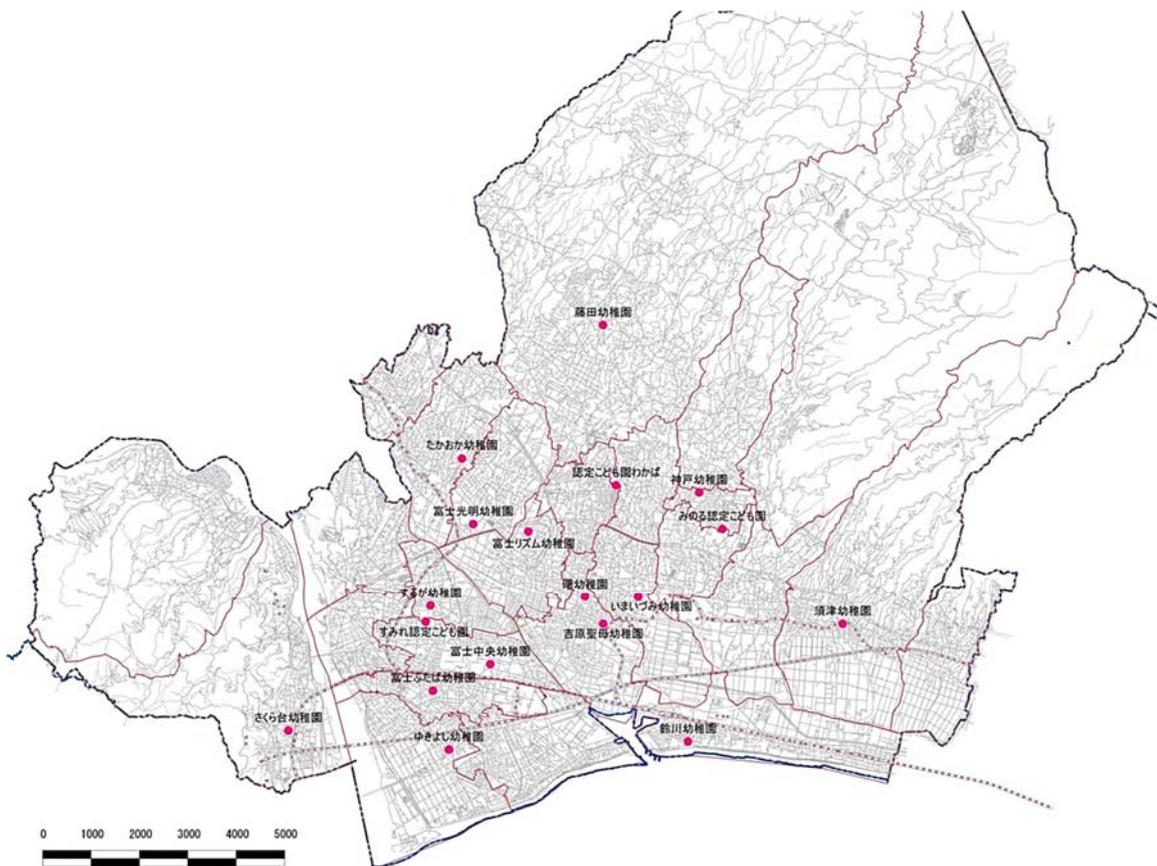


図 4-88. 私立幼稚園の配置状況

② 施設管理コストと利用率の推移

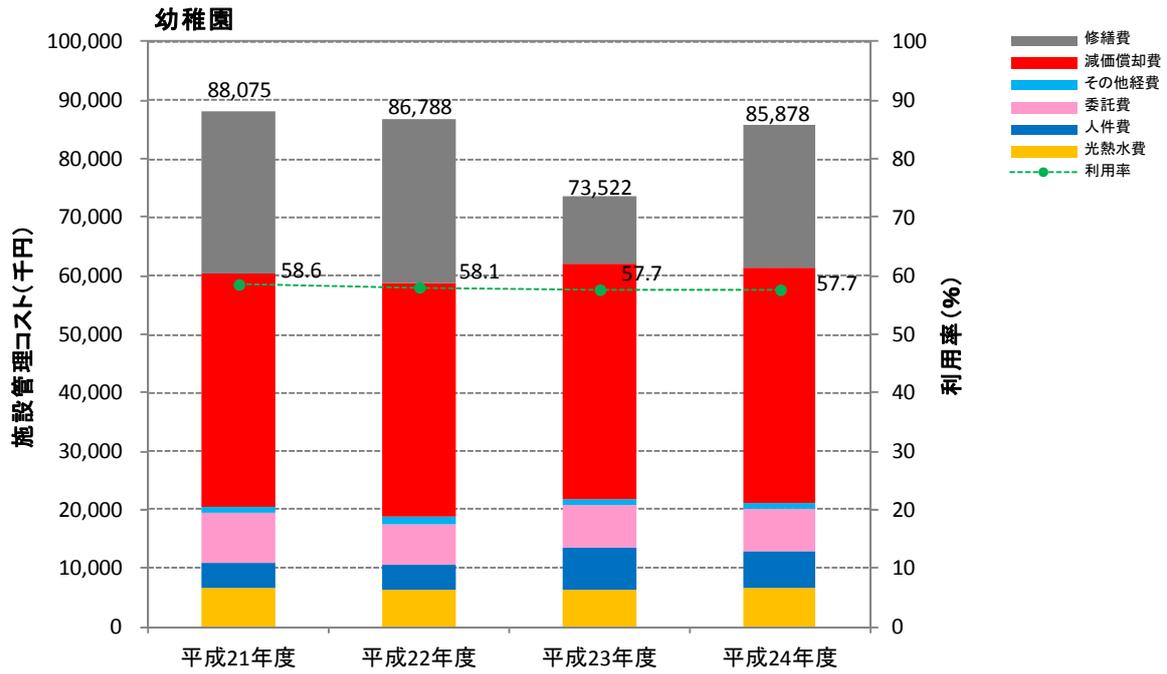


図 4-89. 幼稚園における施設管理コストの推移

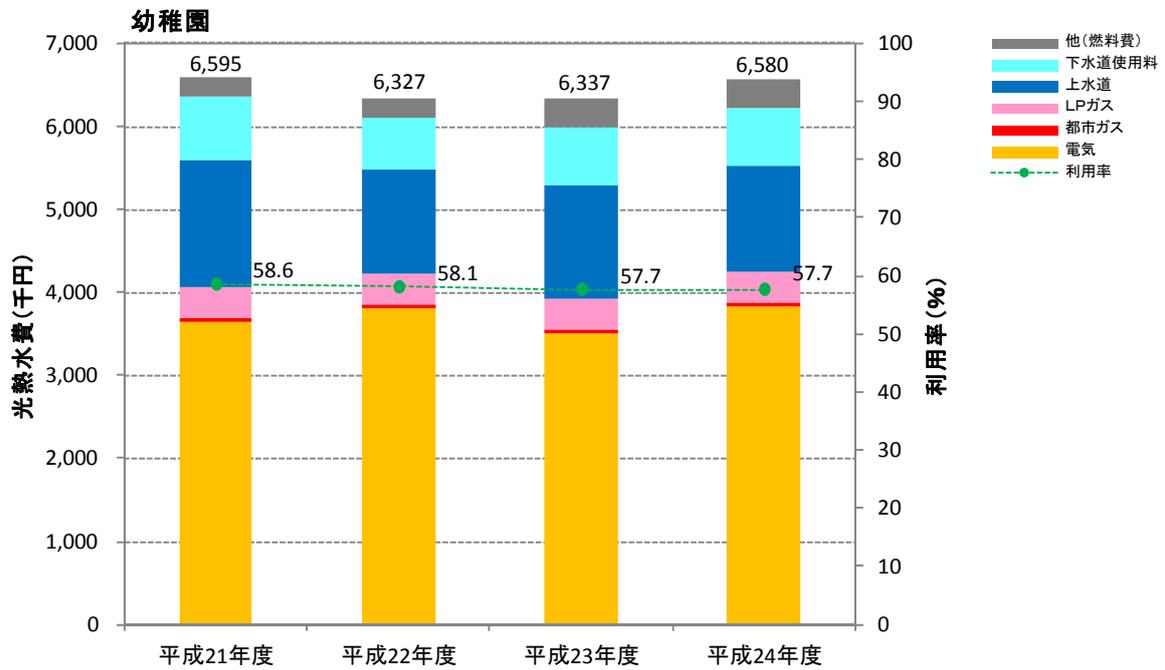


図 4-90. 幼稚園における光熱水費の推移

### ③ コストの施設間比較

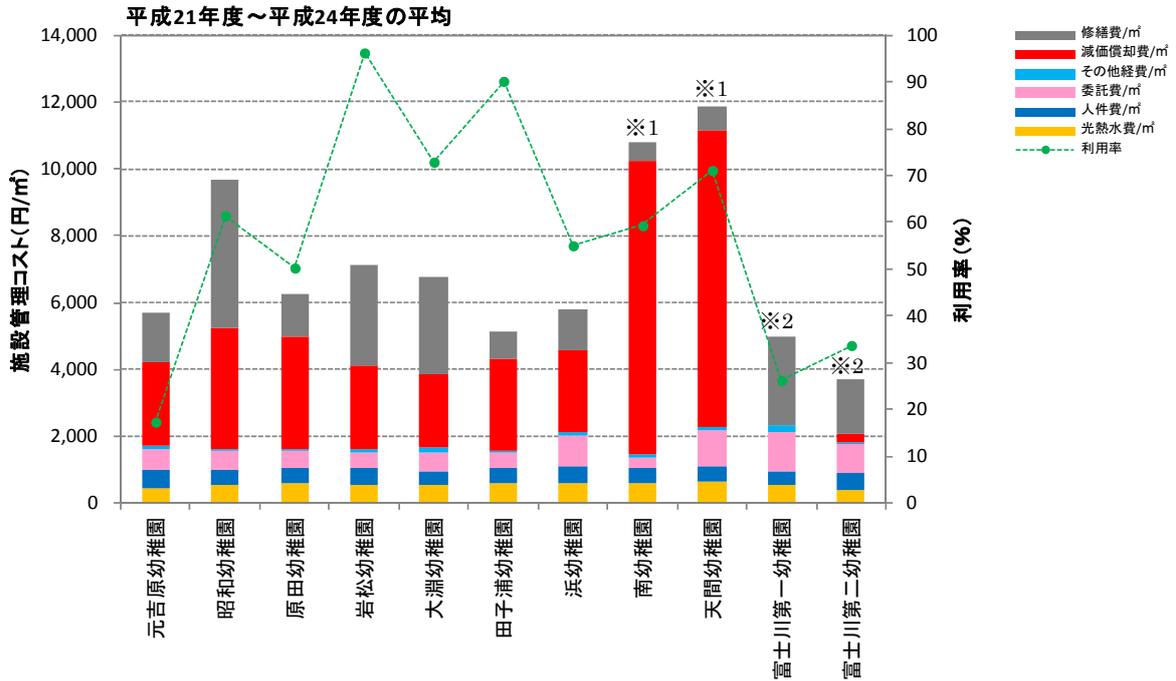


図 4-91. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

※1 南幼稚園と天間幼稚園の減価償却費の割合が大きい要因は、新築時設備工事の未償却費。

※2 富士川第一幼稚園と富士川第二幼稚園の減価償却費の割合が小さい要因は、建築年が古く、全棟がほぼ償却し終えているため。

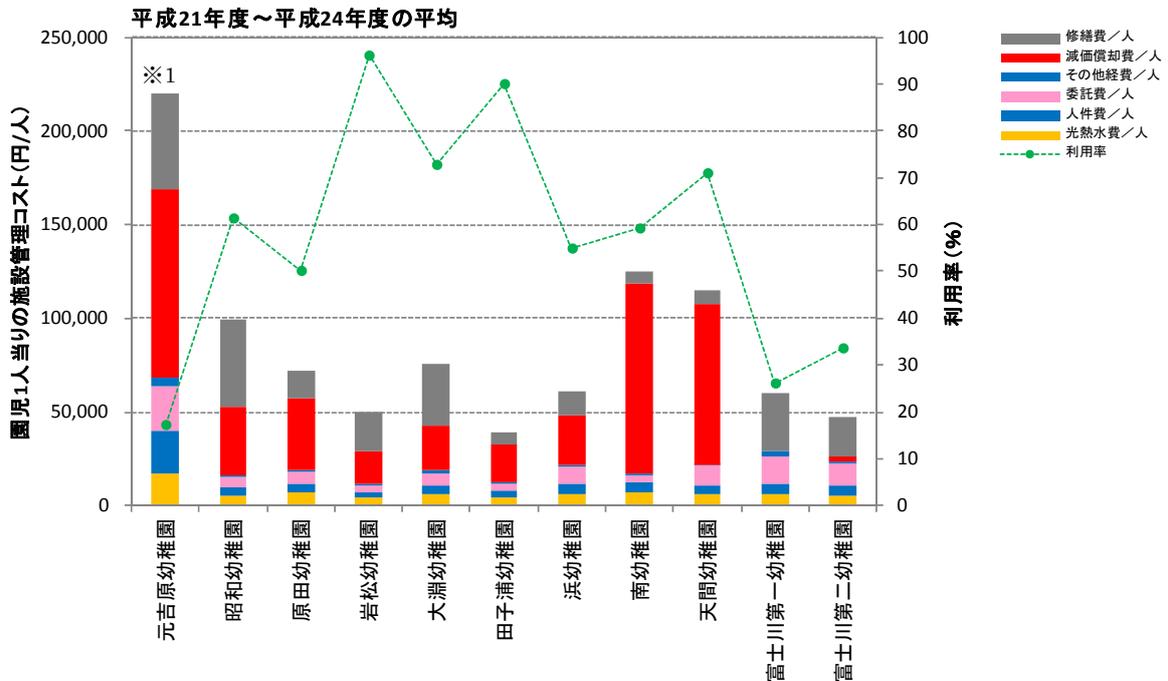


図 4-92. 園児 1 人当りの施設管理コスト

※1 元吉原幼稚園のコストの割合が大きい要因は、園児数が少ないため。

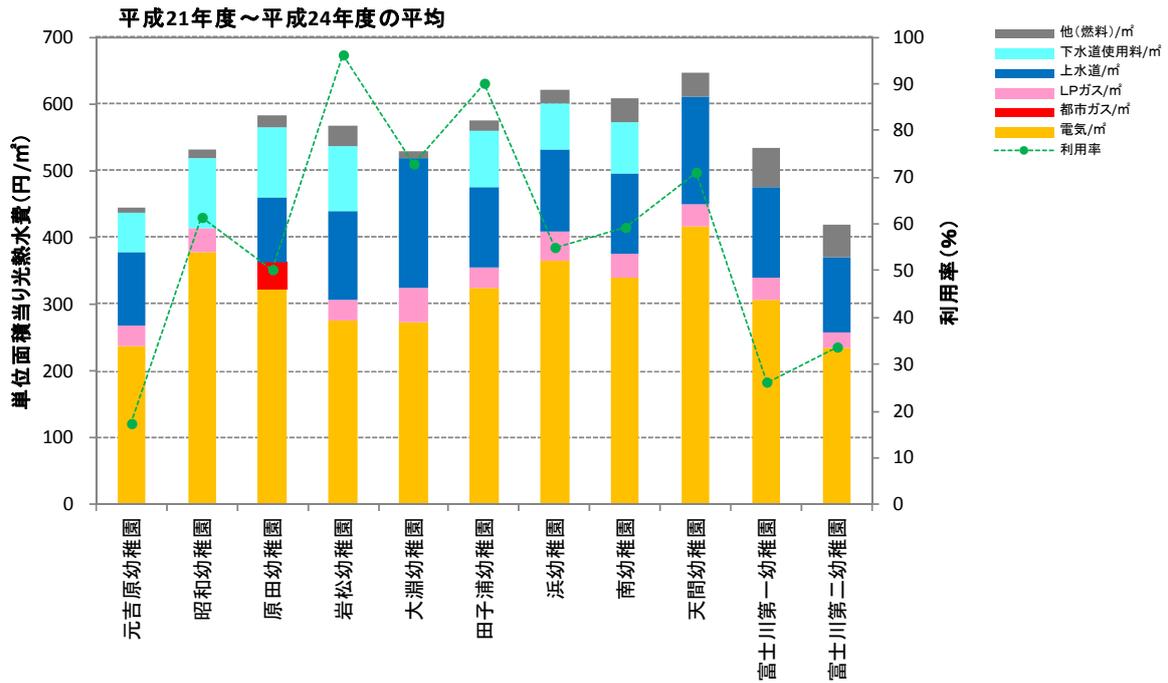


図 4-93. 単位面積当りの光熱水費の施設間比

④ ポートフォリオ分析

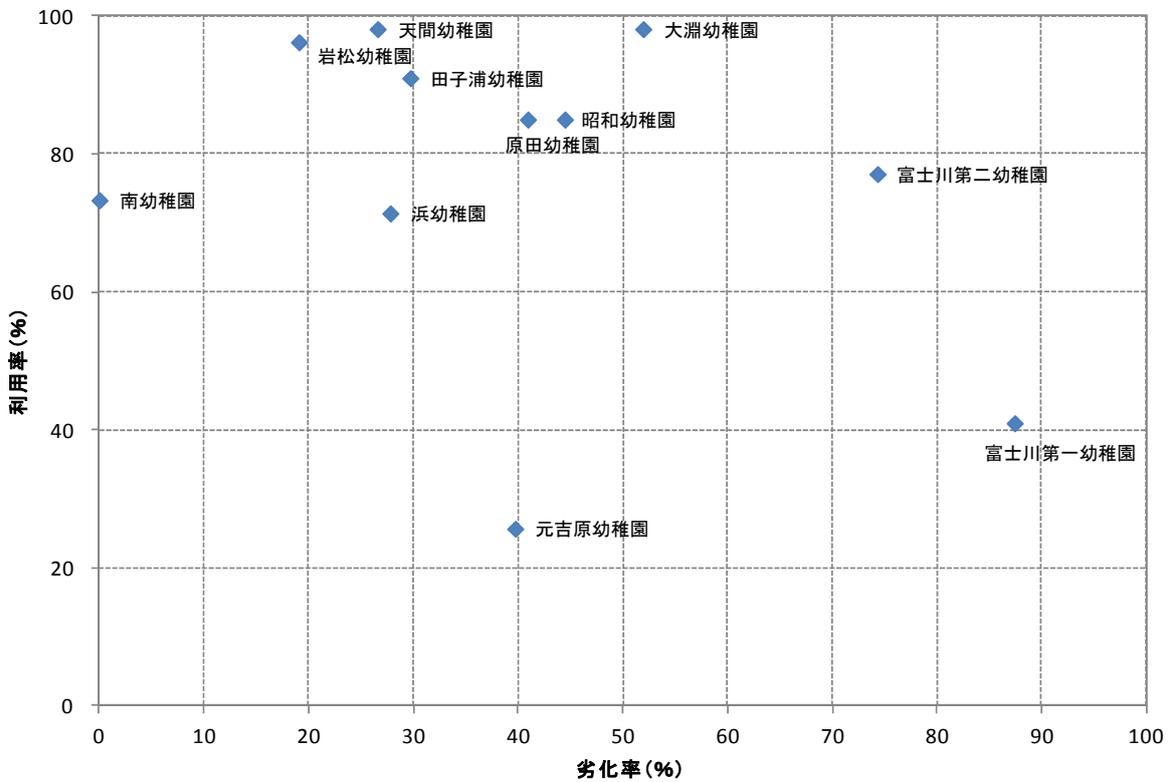


図 4-94. 劣化率と利用率の関係

⑤ 補足説明

- 1) 総延床面積の6割近くが建築後15年以上30年未満となっており、今後、設備を中心とした中規模改修が増えることが予想される。
- 2) 施設の分布や周辺地区人口、私立施設の設置状況などにより、各施設の利用率に差がある。また、利用状況の違いにより園児1人あたりの施設管理コストに差が生じている。
- 3) 全体の半数以上の施設の利用率が100%を超える保育園と比較すると、かなり低めである。
- 4) 利用率は横ばいまたはやや下がる傾向にあるが、光熱水費は増加傾向にある。
- 5) 私立幼稚園の数も充実しており、今後園児数の状況に応じて市立幼稚園の施設数について検討していく必要がある。
- 6) 富士川第二幼稚園と松千代保育園の統合について検討が行われているところであるが、幼稚園に比べて保育園の需要が高いことから、継続的に同様の検討を行っていく必要がある。
- 7) 民間は認定こども園への移行が積極的に進められており、現在も複数の施設が計画中である。

⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

大淵幼稚園	平成24年度(2012年度)	耐震補強
南幼稚園	平成15年度(2003年度)	旧園舎解体・改築

★今後実施予定・計画中の工事等

富士川第二幼稚園	平成26年度(2014年度)	以降幼保園として改築予定
----------	----------------	--------------

## (15) 子育て支援施設

子育て支援施設は、児童クラブ、児童館、ファミリーサポートセンター及び地域子育て支援センターを対象としている。

児童クラブは、放課後帰宅しても保護者のいない児童を対象に育成指導を行うことを目的として設置されている。

児童館は、地域において児童に健全な遊びを通して、健康を増進するとともに、情操を豊かにすることを目的として設置されている。

ファミリーサポートセンターは、乳幼児や小学生等の児童を有する子育て中の労働者や主婦等を対象として、児童の預かり等の援助を受けることを希望する者と当該援助を行うことを希望する者との相互援助活動に関する連絡、調整を行っている。

地域子育て支援センターは、保育園・幼稚園の入園前の幼児を主に、親子で遊びを通じてふれあい、他の親子と交流することを目的として配置されている。

### ① 施設基本情報と配置

表 4-19. 子育て支援施設における基本情報及び利用状況

施設名	地区	延床面積(㎡)	運営	平成24年度 定員(人)	指標	利用状況			
						平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
広見子どもクラブA・B(青少年センター)	広見	95.00	民間	65	利用率*4	124.6%	112.3%	130.8%	118.5%
富士見台児童クラブ	富士見台	105.90	民間	50	利用率	86.0%	96.0%	78.0%	86.0%
富士かじま児童クラブ[第1.2]	富士駅北	308.50	民間	100	利用率	-	81.0%	90.0%	90.0%
小木の里子どもクラブ[A・B]	富士駅南	251.73	民間	80	利用率	95.0%	105.0%	106.3%	112.5%
大淵児童クラブ(大淵第一小学校)	大淵	61.69	民間	30	利用率	133.3%	143.3%	123.3%	106.7%
ききょうの里子どもクラブA	富士南	140.18	民間	60	利用率	83.3%	83.3%	81.7%	81.7%
ききょうの里子どもクラブB・C	富士南	298.12	民間	100	利用率	-	-	88.0%	89.0%
須津なかよしクラブ	須津	111.79	民間	50	利用率	74.0%	78.0%	78.0%	72.0%
須津げんきクラブ(須津小学校)	須津	64.80	民間	40	利用率	95.0%	100.0%	97.5%	90.0%
よしわらっ子児童クラブ(吉原小学校)	吉原	63.75	民間	65	利用率	78.5%	72.3%	73.8%	64.6%
いまいずみ児童クラブ[第1.2]	今泉	276.84	民間	100	利用率	85.0%	89.0%	102.0%	89.0%
伝法児童クラブ[第1.2]	伝法	245.50	民間	100	利用率	101.0%	109.0%	89.0%	85.0%
丘第1児童クラブ	丘	112.63	民間	50	利用率	122.0%	136.0%	140.0%	130.0%
たごうら南児童クラブ	田子浦	107.64	民間	50	利用率	146.0%	84.0%	90.0%	76.0%
たごうら北児童クラブ	田子浦	145.67	民間	50	利用率	-	84.0%	86.0%	76.0%
元吉原児童クラブ(元吉原小学校)	元吉原	63.75	民間	30	利用率	96.7%	83.3%	113.3%	126.7%
岩松北第1児童クラブ	岩松北	111.79	民間	50	利用率	106.0%	102.0%	106.0%	80.0%
岩松北第2・3児童クラブ	岩松北	299.78	民間	100	利用率	-	-	-	79.0%
青葉台児童クラブA	青葉台	121.61	民間	50	利用率	170.0%	122.0%	110.0%	98.0%
青葉台児童クラブB	青葉台	133.05	民間	40	利用率	-	105.0%	135.0%	125.0%
松風児童クラブ1	鷹岡	113.44	民間	50	利用率	114.0%	80.0%	74.0%	78.0%
松風児童クラブ2(鷹岡小学校)	鷹岡	64.80	民間	40	利用率	82.5%	77.5%	67.5%	62.5%
はらだ児童クラブ	原田	111.79	民間	50	利用率	130.0%	118.0%	86.0%	86.0%
てんまっ子児童クラブ	天間	151.46	民間	50	利用率	106.0%	100.0%	118.0%	118.0%
吉永第一児童クラブ(吉永第一小学校)	吉永	135.11	民間	50	利用率	104.0%	78.0%	86.0%	72.0%
神戸児童クラブ(神戸小学校)	神戸	63.75	民間	30	利用率	86.7%	70.0%	83.3%	120.0%
岩松かりがね学童クラブ	岩松	291.50	民間	30	利用率	146.7%	146.7%	173.3%	170.0%
よきた児童クラブ	吉永北	106.82	民間	40	利用率	65.0%	72.5%	72.5%	67.5%
富士本児童クラブ	大淵	79.50	民間	20	利用率	27.5%	32.5%	47.5%	85.0%
ふじかわスマイルクラブ(富士川第一小学校)	富士川	99.18	民間	45	利用率	100.0%	95.6%	93.3%	82.2%
松野ハッピークラブ(富士川第二小学校)	松野	85.50	民間	40	利用率	90.0%	77.5%	75.0%	95.0%
浮島児童クラブ(東小学校)	浮島	127.50	民間	30	利用率	40.0%	53.3%	36.7%	43.3%
広見児童館	広見	337.35	直営	-	利用者数(人/日)	60.8	60.0	56.2	57.5
ぐるん・ば よねのみや	富士北	245.95	直営	-	利用者数(人/日)	77.3	84.5	81.8	85.3
富士市ファミリー・サポート・センター*1	富士駅北	26.00	直営	-	利用者数(人/日)	41.0	48.4	42.7	45.6
地域子育て支援センターカスターネット*1	富士駅北	303.00	直営	-	利用者数(人/日)	10.8	12.6	12.8	16.1
地域子育て支援センタートライアングル*2	鷹岡	129.06	直営	-	利用者数(人/日)	10.8	9.9	11.5	12.0
地域子育て支援センター丸ん*3	松野	103.83	直営	-	利用者数(人/日)	10.8	9.9	11.5	12.0

※カッコ内は併設する主たる施設名

\*1 コスト等は併設する主たる施設(富士市保健センター)において評価する

\*2 コスト等は併設する主たる施設(浅間保育園)において評価する

\*3 コスト等は併設する主たる施設(松千代保育園)において評価する

\*4 利用率=児童数/定員

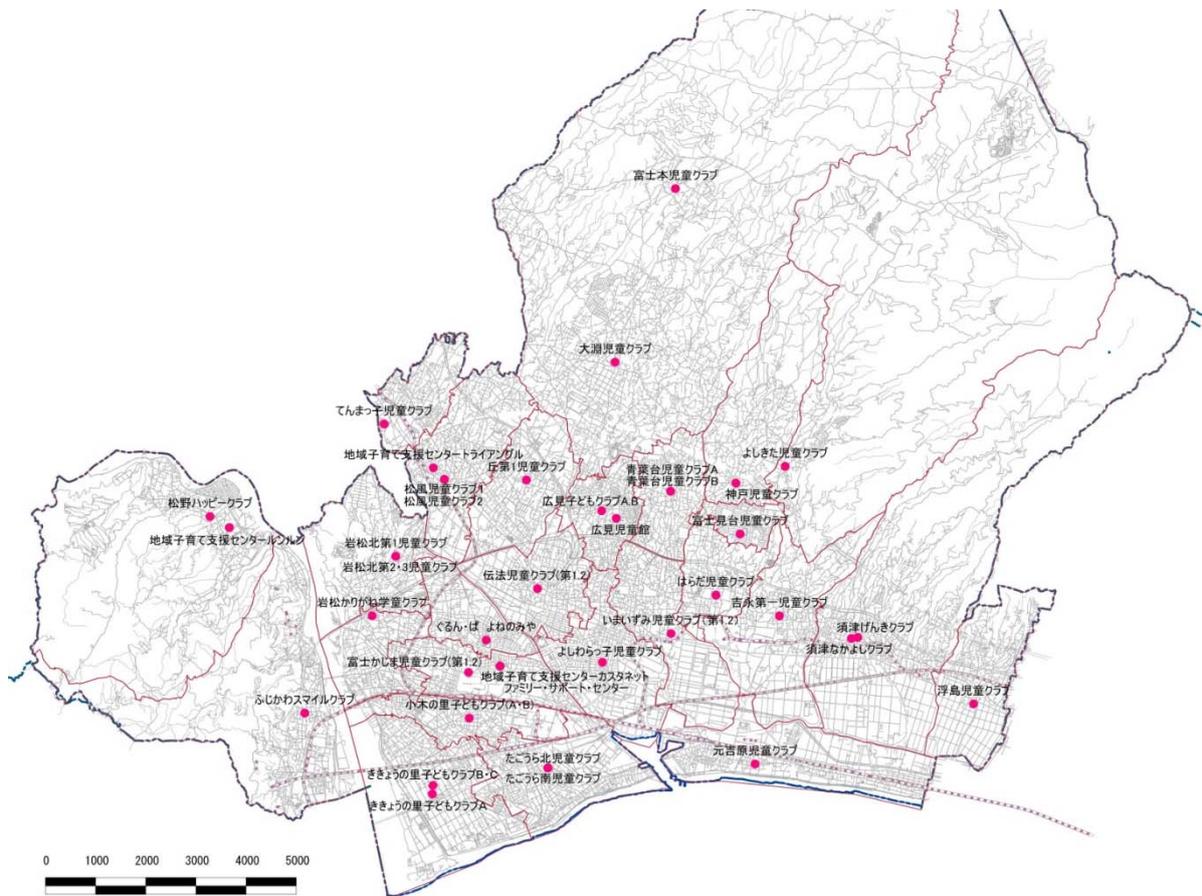


図 4-95. 子育て支援施設の配置状況

② 施設管理コストの推移

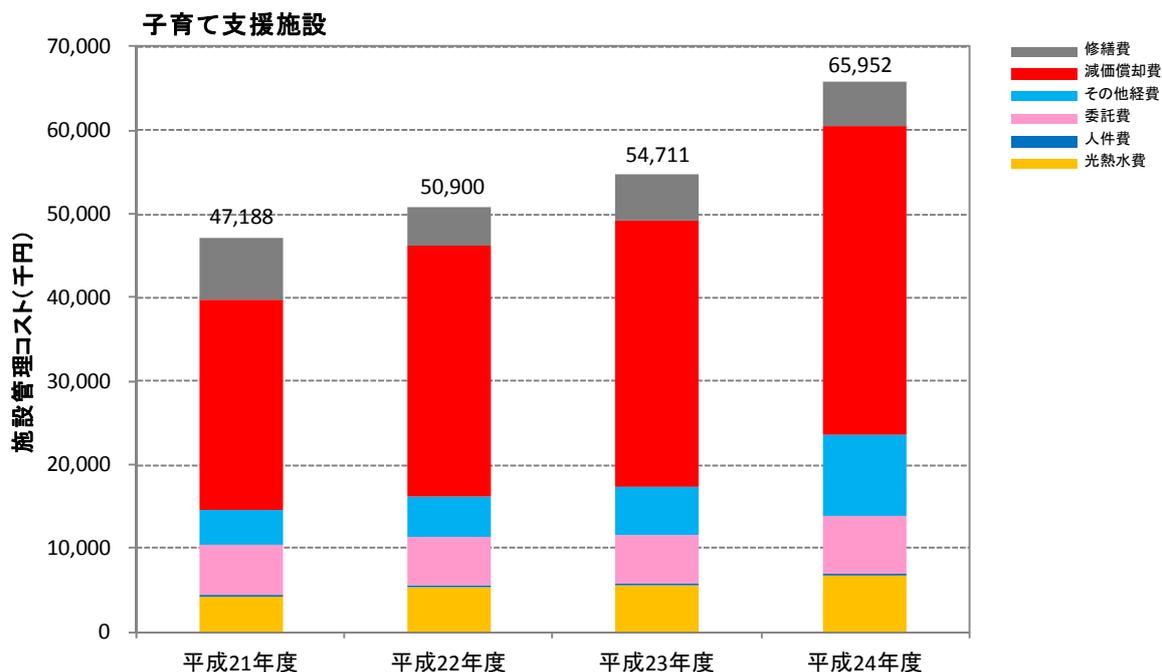


図 4-96. 子育て支援施設における施設管理コストの推移

※ 施設数が、平成 21 年度 33 施設、平成 22 年度 36 施設、平成 23 年度 37 施設、平成 24 年度 38 施設と増加している。

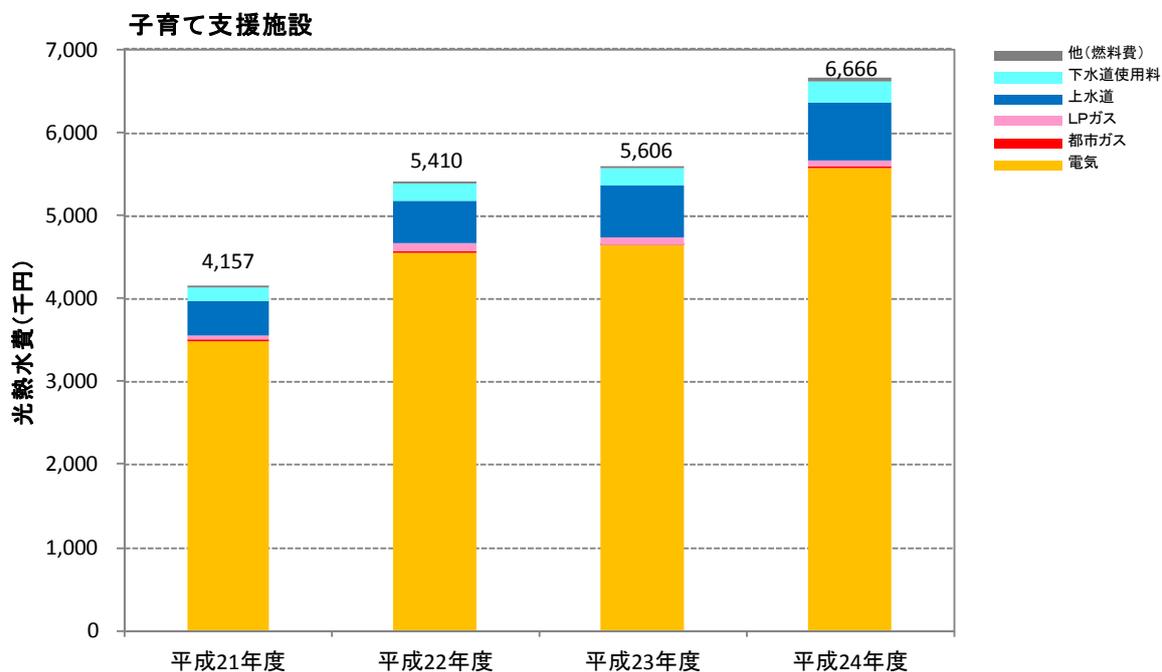


図 4-97. 子育て支援施設における光熱水費の推移

※放課後児童クラブについては、運営が民間であるため、他施設と同様に施設管理コストとして光熱水費を計上しているが、実際の支払いは市ではなく運営主体である運営委員会。本来であれば市のコストではないため雑入となるが、施設数も多いため、実態としてどのくらいの光熱水費がかかっているかという視点に立ち評価対象としている。児童館や地域子育て支援センターなどの直営施設に関しては広見児童館のみ担当課にて光熱水費を支出しており、他の施設は親施設にて支出している。

③ 施設管理コストの施設間比較

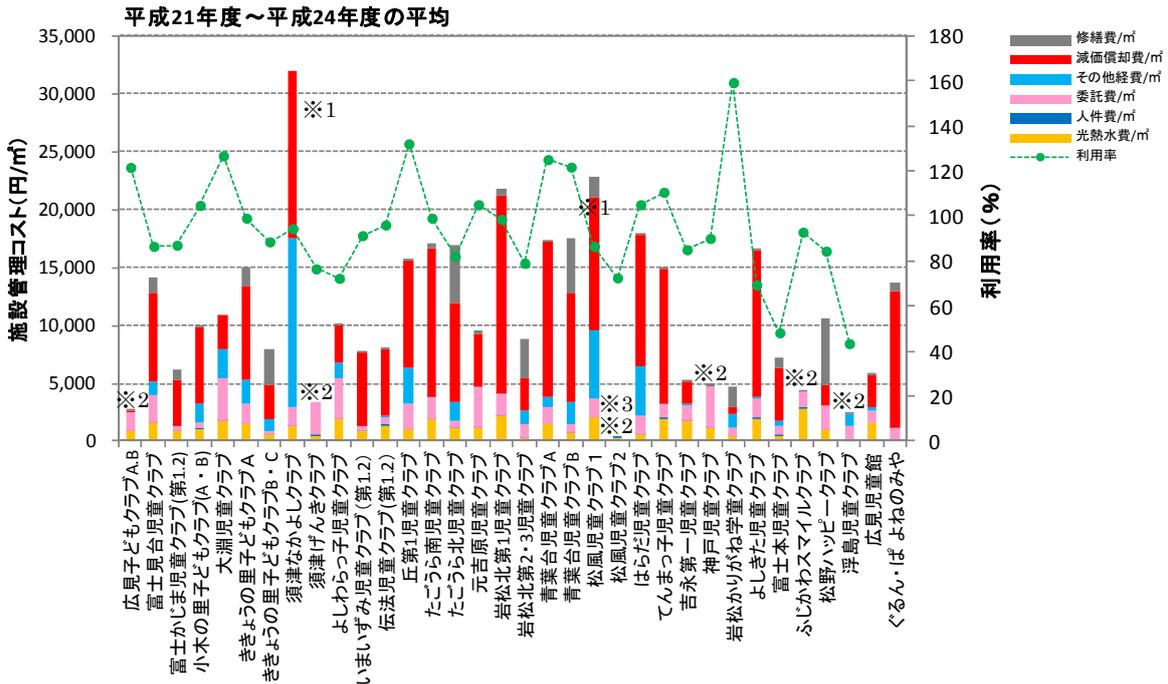


図 4-98. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

- ※1 須津なかよしクラブと松風児童クラブ1のその他経費の割合が大きい要因は、借地料。
- ※2 コストが小さい施設は、減価償却等が無い、もしくは小さいため。その理由として、学校の空き教室利用等の親施設を利用している施設であるため（空き教室等を改修して施設開設した施設は除かれるが、廣見子どもクラブA・B・須津げんきクラブ・松風児童クラブ2・神戸児童クラブ・ふじかわスマイルクラブ・浮島児童クラブは減価償却費が0円）。
- ※3 松風児童クラブ2は、電気代以外のコストを親施設である鷹岡小学校にて負担。

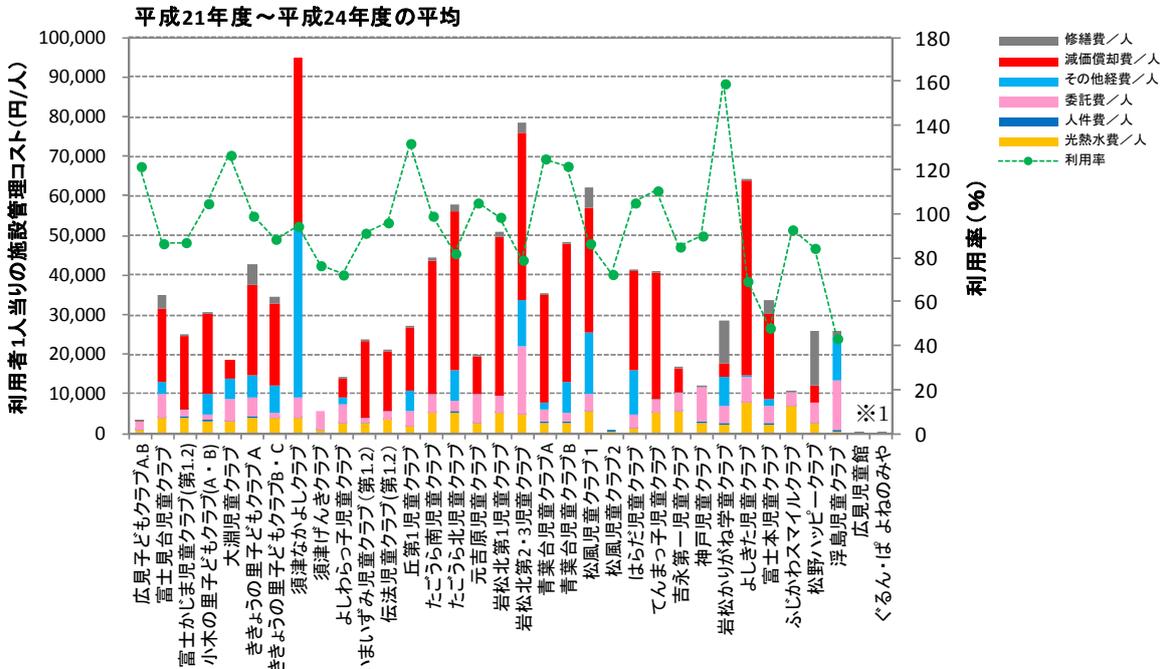


図 4-99. 利用者 1 人当りの施設管理コスト

- ※1 廣見児童館とぐるん・ば よねのみやのコストが小さくグラフ上見えてこない要因は、利用者が定員制ではなく通いの件数で1人当たりのコストを算出しているため。それぞれの利用者1人当たりの施設管理コストはコスト総計で廣見児童館が115円/人、ぐるん・ば よねのみやが138円/人。

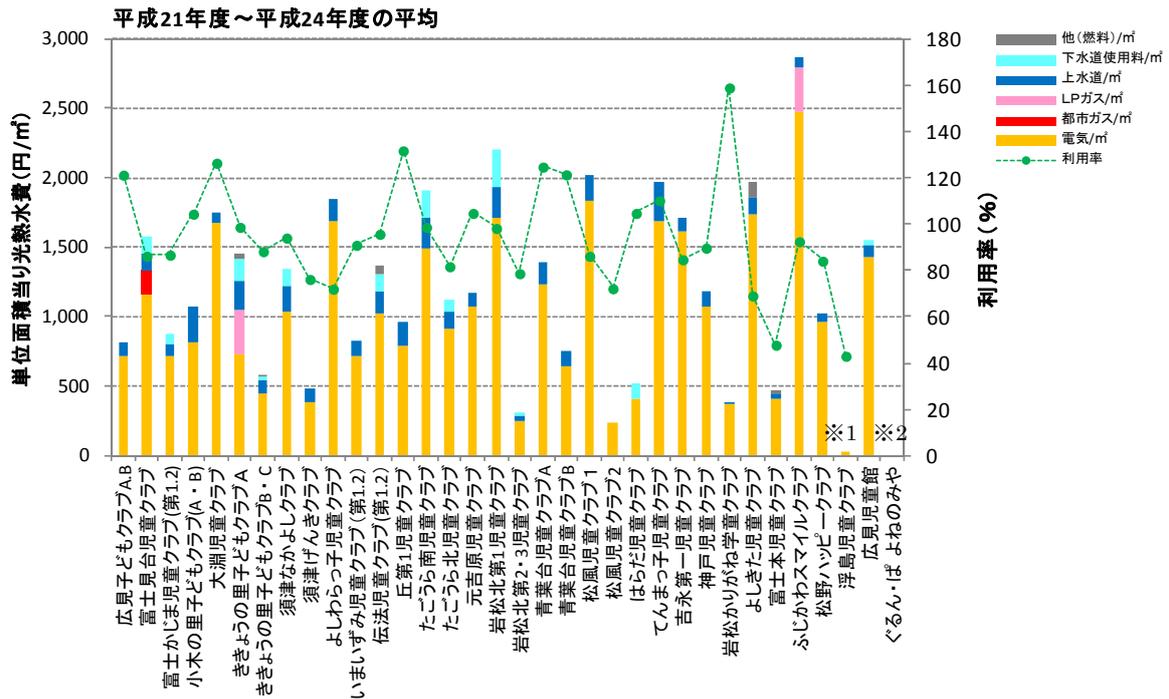


図 4-100. 単位面積当りの光熱水費の施設間比較

- ※1 浮島児童クラブは、学校余裕教室を併用の形で利用している。電気についてはエアコンの使用料のみ子メーターによる管理を行い、クラブが教育委員会に支払っており、小額のためグラフ上見えてこない。
- ※2 ぐるん・ば よねのみやは、米之宮公園内にあり、公園体験施設である。電気・水道料については、公園を管理するみどりの課にて公園全体として支払っており、内訳の算出は不可。

#### ④ ポートフォリオ分析

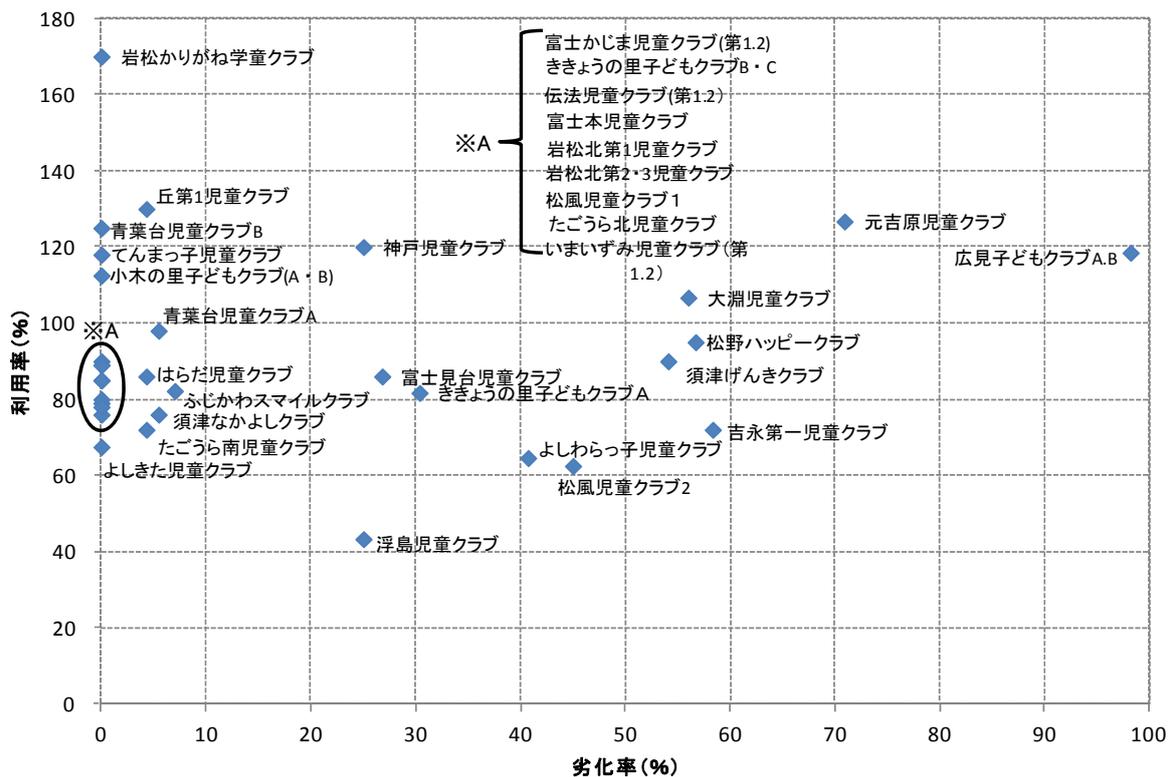


図 4-101. 劣化率と利用率の関係

※ 広見児童館とぐるん・ば よねのみやは定員を定めていないため、利用率算出不可。

#### ⑤ 補足説明

- 1) 近年の子育て支援需要の増加により、施設数は増えている<sup>A)</sup>。これらは比較的新しい建築物が多く、総延床面積の6割強が建築後15年未満となっている。
- 2) 施設数が増えている状況から、施設管理コストは年々増加する傾向にある。光熱水費についても同様である。
- 3) 児童クラブの約3割が小学校の校舎内に設置されているが、新たに施設を建設するケースが増えている。施設整備の基本的な考え方は「富士市放課後児童クラブガイドライン」に示されているとおり、空き教室等の活用を優先すべきとされていることから、施設の拡充については十分な検討が必要である。
- 4) 一方、同一敷地内に、同一規模の施設が続けて建設されている事例が複数見られることから、利用者数の変動等を見据えた計画的な建設が求められる。

A) 平成21年以降の新設状況は次の通りである。

平成21年(2009年)

- ・いまいずみ児童クラブ建設(旧施設は今泉小学校空き棟内を使用)
- ・小木の里子どもクラブ建設(旧施設は富士第二小学校空き教室を使用)

平成 22 年（2010 年）

- ・富士かじま児童クラブ建設（富士かじま児童クラブの発足と併せ建設）
- ・たごうら北児童クラブ建設（平成 15 年（2003 年）に田子浦小学校空き教室を使用していた「たごうら南児童クラブ」を学校敷地内に建設。その後、学校敷地内に「たごうら北児童クラブ」を建設）
- ・青葉台児童クラブ B 建設（2005 年（平成 17 年）に青葉台小学校敷地内に「青葉台児童クラブ A」を建設。その後、利用児童数の増加により、学校敷地内に「青葉台児童クラブ B」を建設）

平成 23 年（2011 年）

- ・ききょうの里子どもクラブ BC 建設（平成 10 年（1998 年）に「ききょうの里こどもクラブ A」を建設。その後、利用児童数の増加により、富士南小学校敷地内に「ききょうの里こどもクラブ BC」を建設）

平成 24 年（2012 年）

- ・岩松北第 2・3 児童クラブ建設（平成 15 年（2003 年）に「岩松北第 1 児童クラブ」を建設。その後、利用児童数の増加により「岩松北第 2・3 児童クラブ」を建設）
- ・富士本児童クラブ建設（旧施設は大淵第二小学校空き棟使用）

平成 25 年（2013 年）

- ・岩松かりがね児童クラブ建設（旧施設は岩松小学校空き教室内を使用）
- ・丘第 2・3 児童クラブ（平成 13 年（2001 年）に「丘第 1 児童クラブ」を建設。その後、利用児童数の増加により、「丘第 2・3 児童クラブ」を建設）
- ・東部児童館建設（平成 5 年（1993 年）に「広見児童館」、平成 15 年（2003 年）に「ぐるん・ぱ よねのみや」の 2 館を開設し、市内 3 番目の児童館として建設）

平成 25 年（2013 年）～平成 26 年（2014 年）

- ・松風児童クラブ 2 を鷹岡小学校敷地内に建設（旧施設は鷹岡小学校空き教室内を使用）

平成 26 年（2014 年）

- ・富士北児童クラブを富士中央小学校敷地内に建設（旧施設は、民間建物内にて運営）

(16) 高齢者福祉施設

老人福祉法に定める老人福祉施設として、養護老人ホーム<sup>A)</sup> や、老人福祉センターに当たる社会福祉センター等を配置している。

① 施設基本情報と配置

表 4-20. 高齢者福祉施設における基本情報及び利用率

施設名	地区	延床面積(m <sup>2</sup> )	運営	年間利用可能人数(人)	指標	利用状況			
						平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
老人ホーム駿河荘 <sup>*1</sup>	富士見台	3,538.52	直営	1,200	利用率 <sup>*4</sup>	90.1%	85.6%	81.7%	80.8%
ふれあいの家 <sup>*2</sup>	富士駅北	124.90	民間	—	—	—	—	—	—
富士川地域福祉センター	富士川	1,678.23	直営	39,650	利用率	28.7%	29.9%	31.0%	34.6%
滝川福祉センター	原田	597.68	委託	25,300	利用率	66.9%	56.9%	56.6%	48.7%
元町福祉センター	富士駅北	282.38	委託	18,180	利用率	68.5%	79.4%	84.0%	76.5%
社会福祉センター広見荘	広見	1,493.08	指定管理者	84,600	利用率	46.5%	47.7%	48.0%	46.3%
社会福祉センター田子浦荘	田子浦	1,105.80	指定管理者	84,600	利用率	38.9%	40.2%	37.0%	42.3%
社会福祉センター東部市民プラザ <sup>*3</sup>	吉永	1,507.29	指定管理者	141,000	利用率	23.9%	25.7%	28.9%	29.5%
東部デイサービスセンターほほえみの家 <sup>*3</sup>	吉永	274.50	民間	5,600	利用率	62.0%	67.6%	74.6%	64.9%
社会福祉センター鷹岡市民プラザ	鷹岡	1,458.61	指定管理者	84,600	利用率	48.3%	48.3%	49.8%	46.4%

\*1 民設民営化の予定

\*2 建物を無償貸与しているのみの施設のため、コスト等の評価はない

\*3 コスト等は併設する主たる施設(社会福祉センター東部市民プラザ)において評価

\*4 利用率=利用者数/年間利用可能人数

A) 養護老人ホーム：老人福祉法に基づく老人福祉施設の一つで、常時介護の必要はないが、環境上の理由及び経済的な理由などから、居宅における生活が困難な 65 歳以上の高齢者を養護するための施設。

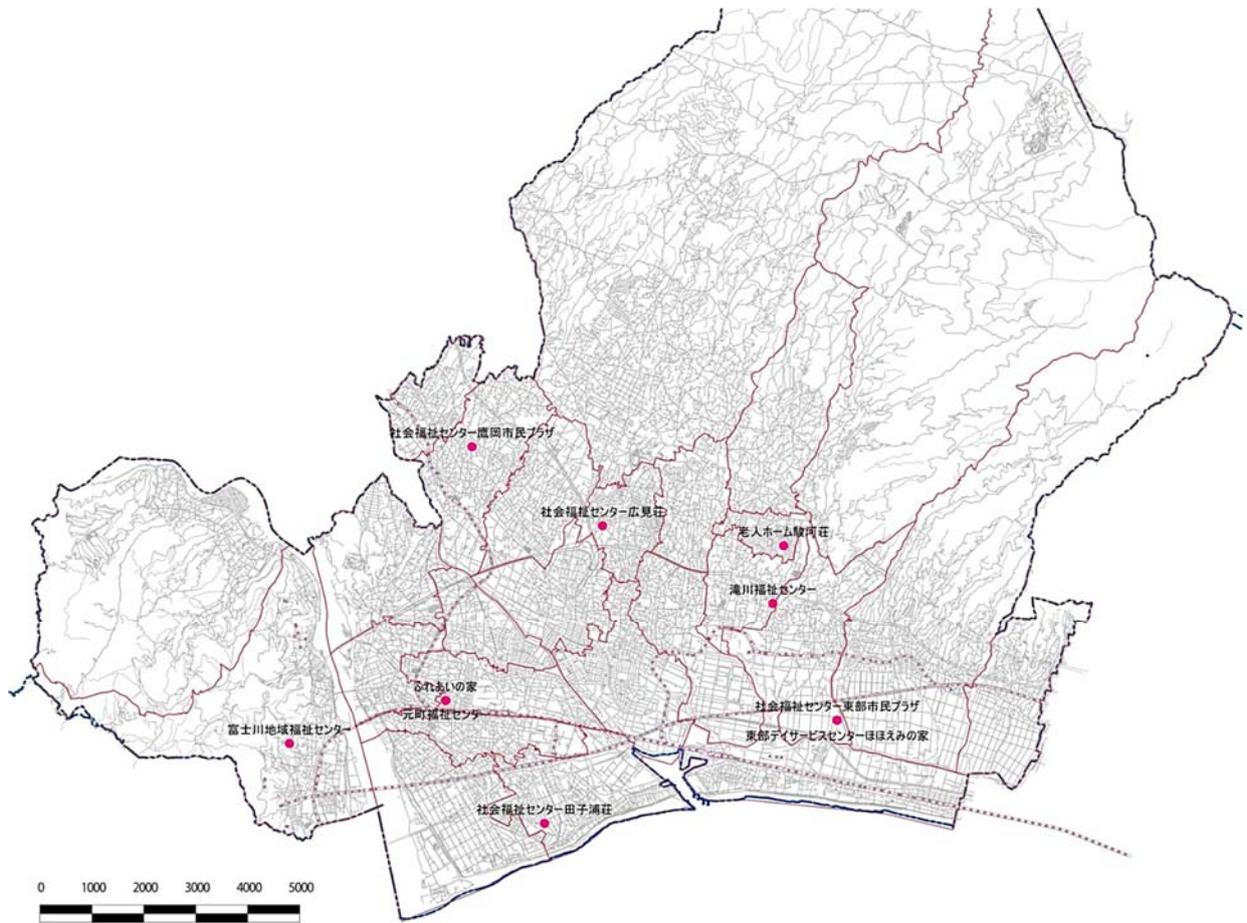


図 4-102. 高齢者福祉施設の配置状況

② 施設管理コストの推移

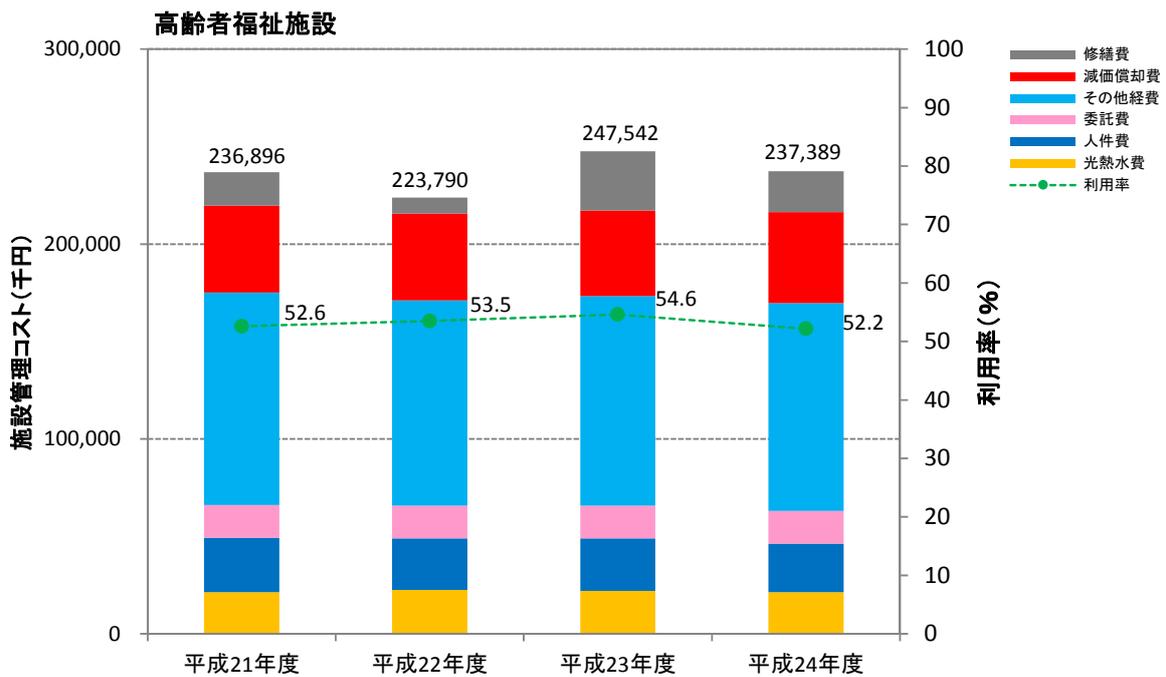


図 4-103. 高齢者福祉施設における施設管理コストの推移

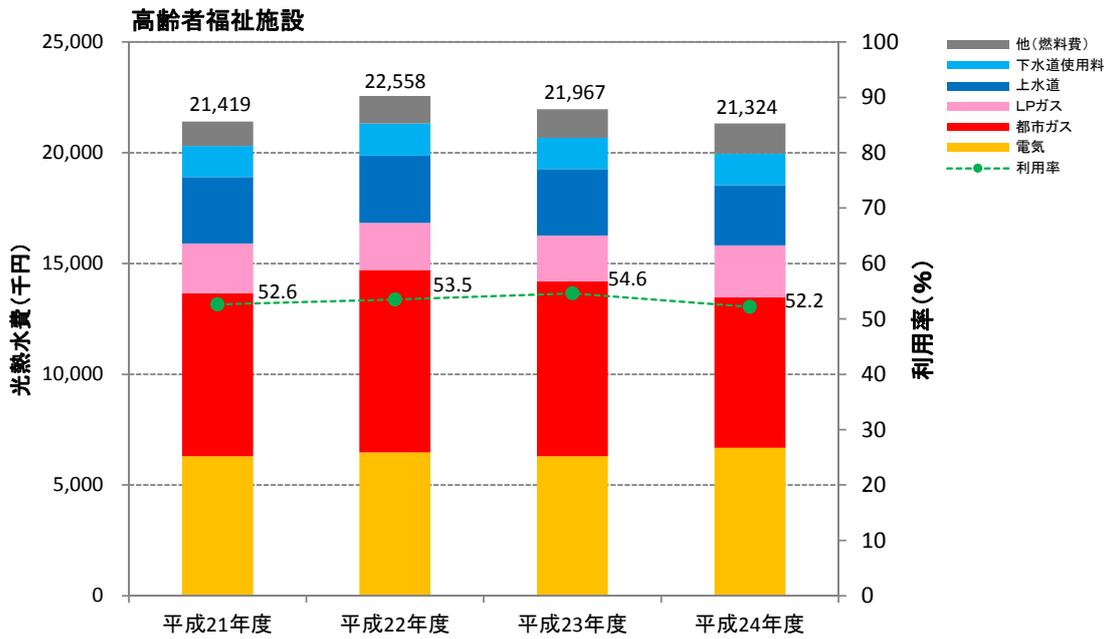


図 4-104. 高齢者福祉施設における光熱水費の推移

### ③ 施設管理コストの施設間比較

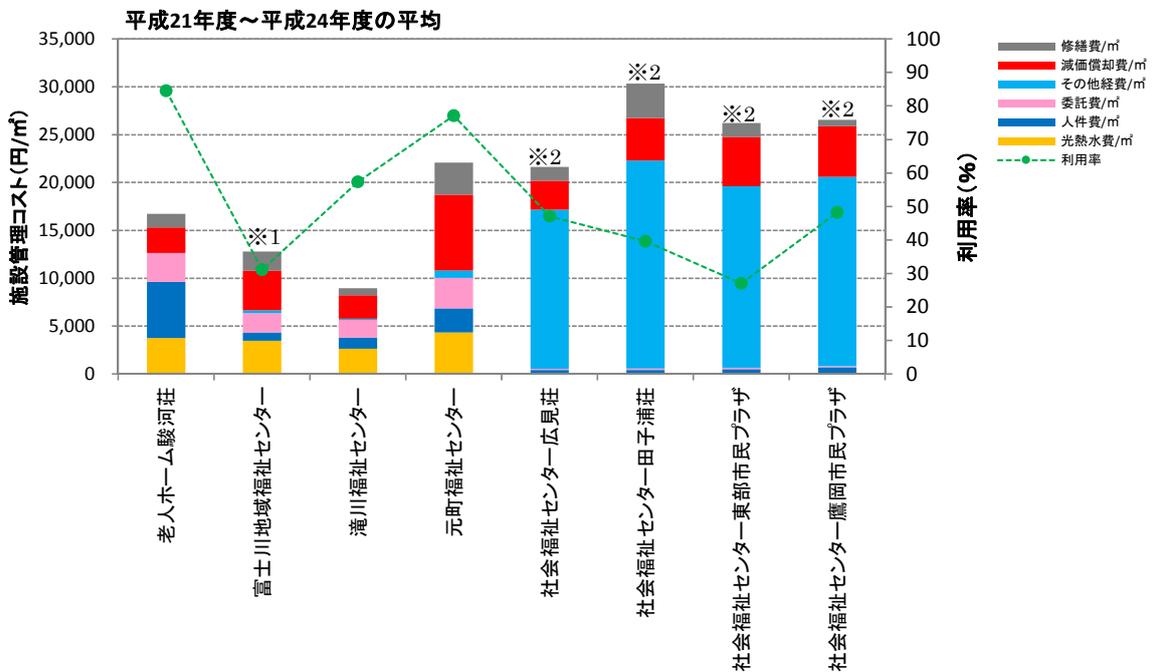


図 4-105. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

※1 富士川地域福祉センターは直営ではあるが、光熱水費は市費でなく社会福祉協議会にて負担している。よって参考金額。  
 ※2 広見荘・田子浦荘・東部市民プラザ・鷹岡市民プラザのその他経費は、指定管理料。

④ ポートフォリオ分析

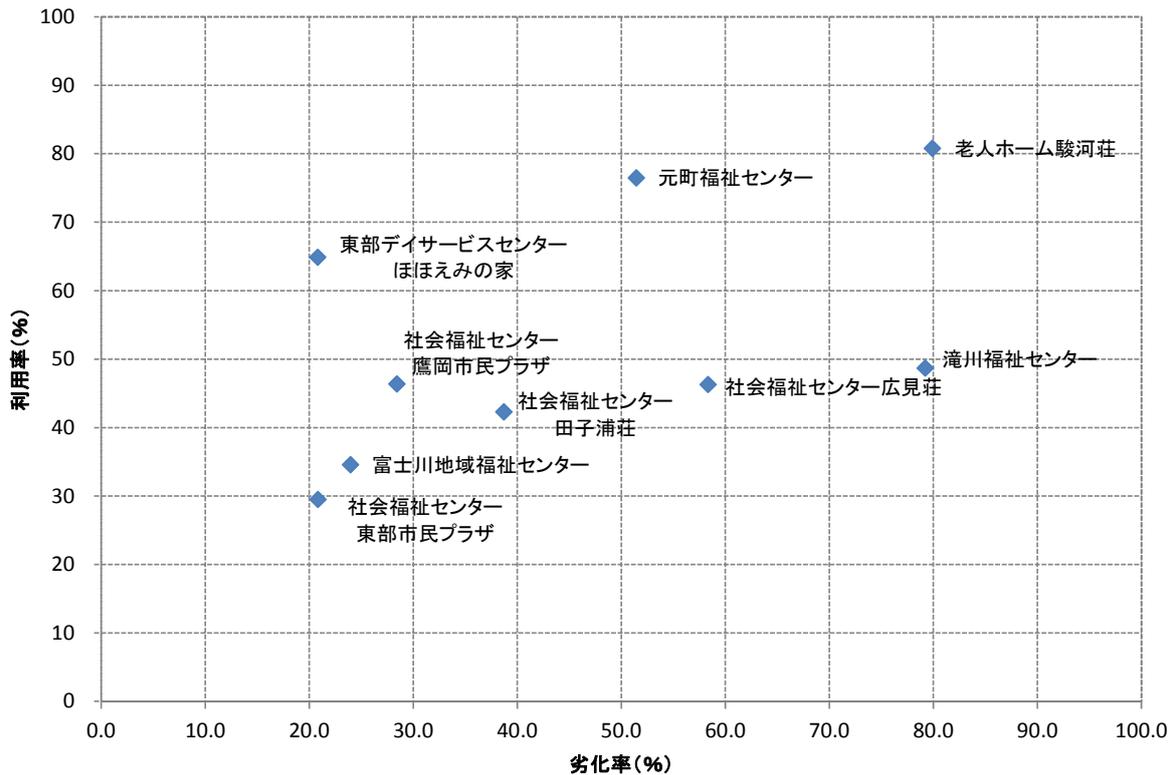


図 4-106. 劣化率と利用率の関係

⑤ 補足説明

- 1) 総延床面積の 4 割強が建築後 15 年以上 30 年未満、6 割弱が建築後 30 年以上となっており、今後、中規模改修、大規模改修、改築が多くなることが予想される。
- 2) 老人ホーム駿河荘は民設民営化への移行が決まっており、解体予定である。
- 3) 施設管理コストはほぼ横ばいの状況にある。
- 4) 富士川地域福祉センターは現在民間主体で運営されており、施設運営のあり方について見直しが求められている。
- 5) 社会福祉センターについては、これまで耐震補強工事を実施するなど、施設の整備を行ってきたが、老朽化は避けられず、将来的には大規模改修等が求められるため、施設のあり方についての検討が必要である。

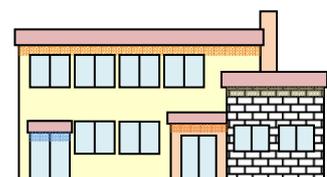
⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

老人ホーム駿河荘	平成 16 年度（2004 年度）	浴室改修（2 階から 1 階へ移設）
滝川福祉センター	平成 15 年度（2003 年度）	公共下水道接続
元町福祉センター	平成 18 年度（2006 年度）	耐震補強
社会福祉センター広見荘	平成 20 年度（2008 年度）	耐震補強
社会福祉センター田子浦荘	平成 23 年度（2011 年度）	耐震補強
社会福祉センター鷹岡市民プラザ	平成 23 年度（2011 年度）	冷暖房設備全面更新

★今後実施予定・計画中の工事等

老人ホーム駿河荘	平成 28 年度（2016 年度）	民設民営化予定
----------	-------------------	---------



## (17) 障害福祉施設

障害福祉施設は、通所により就労支援等を行う施設である「くすの木学園」、主に入所により18歳未満の知的障害を持つ児童に対して独立自活に必要な知識や技術を身につけ、社会適応できるよう支援していくための施設である「ふじやま学園」、心身障害の早期発見と早期療育を目的とした通所、相談施設である「こども療育センター」等があり、障害の程度等に応じて様々なサービスを提供している。

### ① 施設基本情報と配置

表 4-21. 障害福祉施設における基本情報及び利用状況

施設名	地区	運営	延床面積 (㎡)	年間利用可能 人数(人)	指標	利用状況			
						平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
くすの木学園 <sup>*1</sup>	大淵	直営	2,789.49	11,900	利用率 <sup>*4</sup>	81.8%	86.0%	74.4%	84.4%
ふじやま学園 <sup>*1</sup>	大淵	直営	1,436.97	18,250	利用率	99.5%	98.2%	97.4%	96.5%
こども療育センター	広見	直営	719.32	-	利用者数(人/日)	-	-	-	-
市民ふれあいバンク <sup>*2</sup>	原田	民間	234.68	4,920	利用率	77.3%	85.0%	80.0%	100.0%
吉原つくし <sup>*2</sup>	吉原	民間	317.76	6,888	利用率	90.9%	100.0%	103.6%	103.6%
そびな寮	大淵	指定管理者	733.22	7,300	利用率	98.4%	98.4%	98.3%	98.5%
あおぞら第1寮	大淵	指定管理者	156.93	1,830	利用率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
あおぞら第2寮	大淵	指定管理者	156.93	1,825	利用率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
重度障害者生活訓練ホームひかりの丘	丘	指定管理者	274.22	5,120	利用率	96.1%	103.0%	103.5%	101.3%
みはら園 <sup>*3</sup>	広見	直営	756.36	60	利用率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
療育相談室 <sup>*3</sup>	広見	直営	355.98	-	利用者数(人/日)	2.7	2.9	3.0	3.0

\*1 指定管理者に移行予定

\*2 建物を無償貸与している施設のため、コスト等の評価はない

\*3 コスト等は併設する主たる施設(こども療育センター)において評価

\*4 利用率=利用者数/年間利用可能人数



図 4-107. 障害福祉施設の配置状況

② 施設管理コストの推移

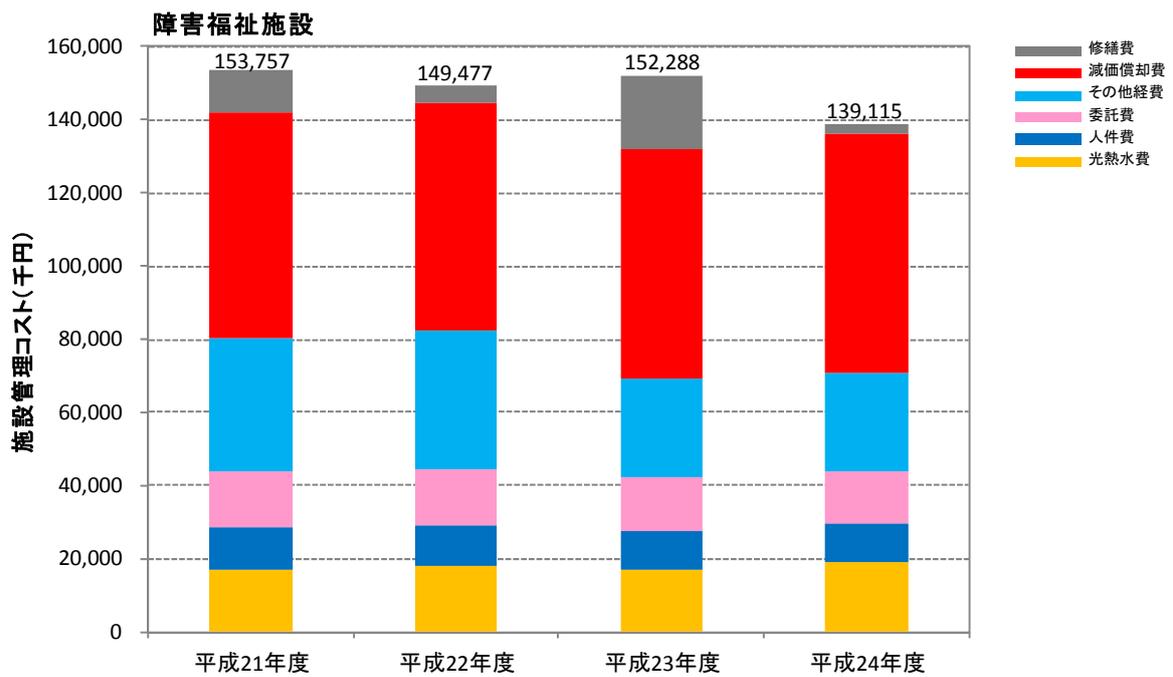


図 4-108. 障害福祉施設における施設管理コストの推移

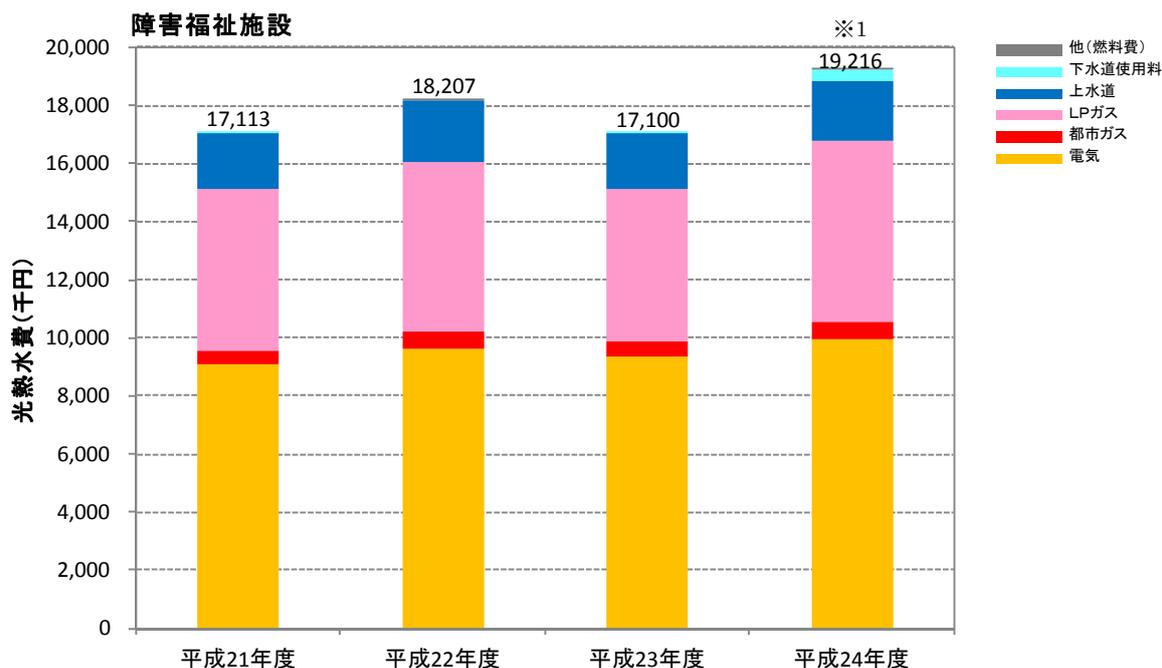


図 4-109. 障害福祉施設における光熱水費の推移

※1 平成 24 年度の下水道使用料が増えた要因は、こども療育センターが平成 23 年度途中から下水道に切り替えたため。

③ 施設管理コストの施設間比較

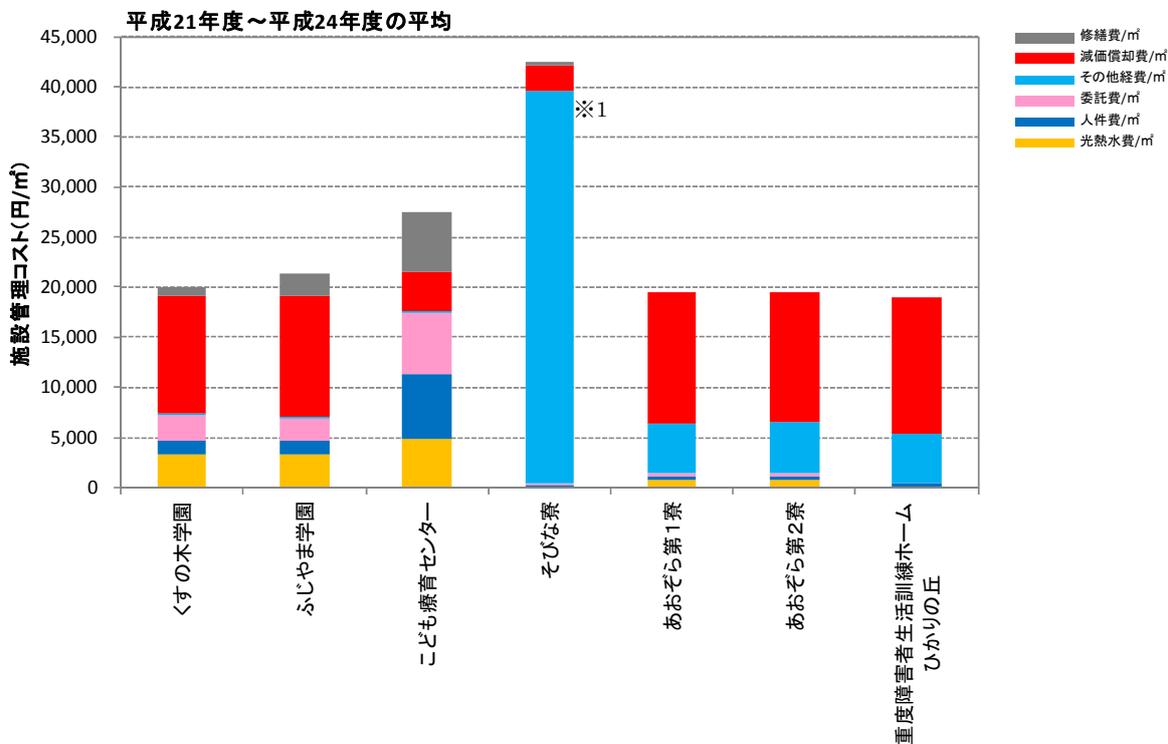


図 4-110. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

※1 そびな寮のその他経費の割合が大きい要因は、指定管理料。

#### ④ ポートフォリオ分析

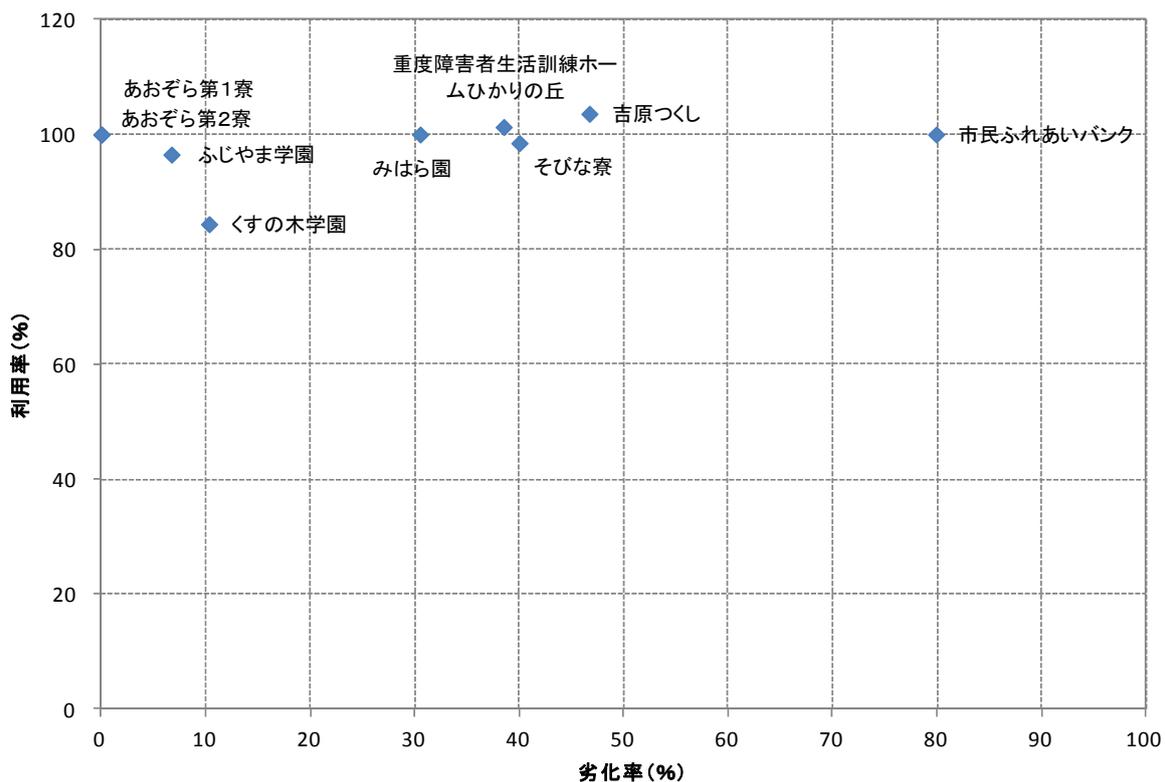


図 4-111. 劣化率と利用率の関係

#### ⑤ 補足説明

- 1) 総延床面積の6割近くが建築後15年未満であり、比較的新しい建築物が多い。
- 2) 利用率はどの施設も100%近い状態になっている。
- 3) 施設管理コスト全体は減少傾向にあるが、光熱水費は平成23年度を除き、増加傾向にある。
- 4) 民間でも社会福祉法人等で一定のノウハウを有する分野であり、運営形態の見直しも必要と考えられる。
- 5) ひかりの丘は平成28年度から民間に譲渡を検討中。
- 6) くすの木・ふじやま学園は、時期は未定であるが、指定管理に移行する予定。

⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

くすの木学園	平成 16 年度（2004 年度）	ふじやま学園と共に福祉キャンパスとして改築
	平成 17 年度（2005 年度）	屋外便所増築
ふじやま学園	平成 16 年度（2004 年度）	くすの木学園と共に福祉キャンパスとして改築
	平成 17 年度（2005 年度）	旧建物解体
	平成 23 年度（2011 年度）	スプリングラー設置
そびな寮	平成 21 年度（2009 年度）	耐震補強
あおぞら第 1・2 寮	平成 15 年度（2003 年度）	1 寮と 2 寮を同時に新築
重度障害者生活訓練ホームひかりの丘	平成 20 年度（2008 年度）	増築
こども療育センター	平成 23 年度（2011 年度）	公共下水道接続
	※こども療育センターは、「みはら園」と「療育相談室」ならびに管理部門である「こども療育センター」の 3 施設で構成される建物	

★今後実施予定・計画中の工事等

くすの木学園・ふじやま学園	今後指定管理者による管理に移行予定
市民ふれあいバンク	今後民間が建て替えを予定
重度障害者生活訓練ホームひかりの丘	今後民間へ譲渡を検討中

(18) 観光・産業振興施設

観光・産業振興施設は、市内に5ヶ所配置されており、運営は委託及び指定管理者である。

① 施設基本情報と配置

表 4-22. 観光・産業振興施設における基本情報及び利用状況

施設名	地区	延床面積 (㎡)	運営	指標	利用状況			
					平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
産業支援センター <sup>*1</sup> (中央図書館分館)	吉原	80.55	委託	利用者数(人/日)	10.7	10.6	12.8	14.3
勤労者総合福祉センター	吉原	5,351.30	指定管理者	稼働率 <sup>*2</sup>	43.0%	42.2%	43.3%	43.2%
産業交流展示場	富士駅南	6,121.34	指定管理者	稼働率	29.6%	29.9%	34.2%	33.8%
新富士駅都市施設	田子浦	1,578.00	指定管理者	稼働率	26.6%	38.6%	34.7%	33.1%
富士市道の駅富士川楽座	富士川	9,018.22	指定管理者	稼働率	52.6%	49.2%	53.9%	56.0%

※ カッコ内は併設する主たる施設名

\*1 コスト等は併設する主たる施設(中央図書館分館)において評価

\*2 稼働率=各部屋合計利用時間/各部屋合計利用可能時間



図 4-112. 観光・産業振興施設の配置状況

② 施設管理コストの推移

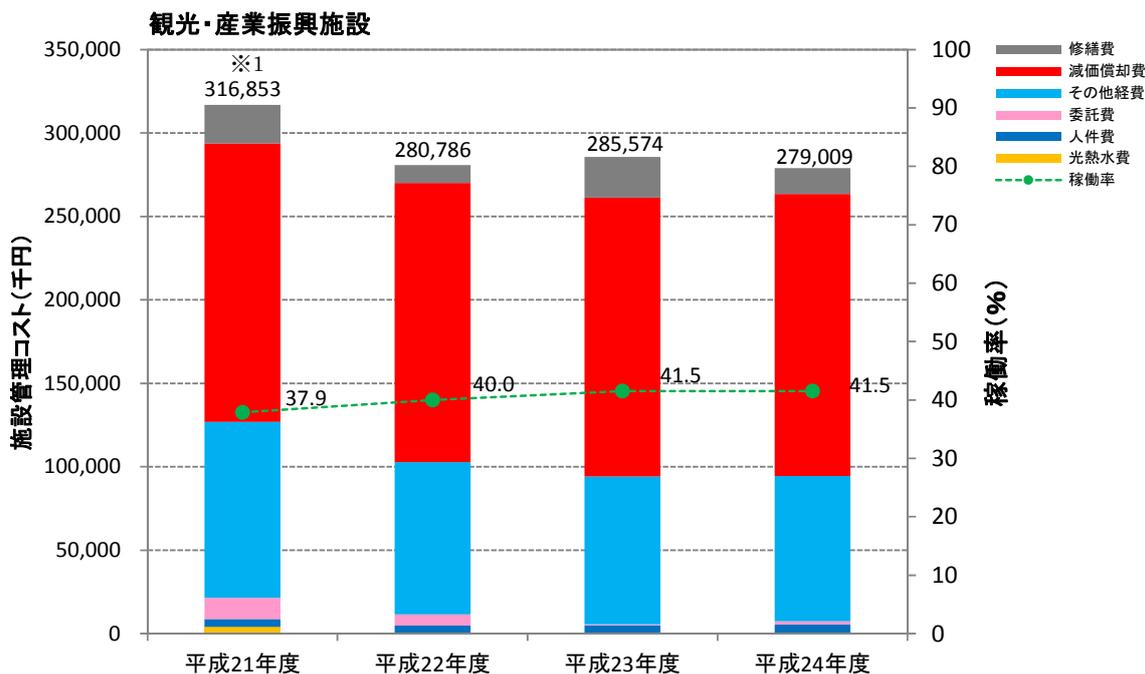
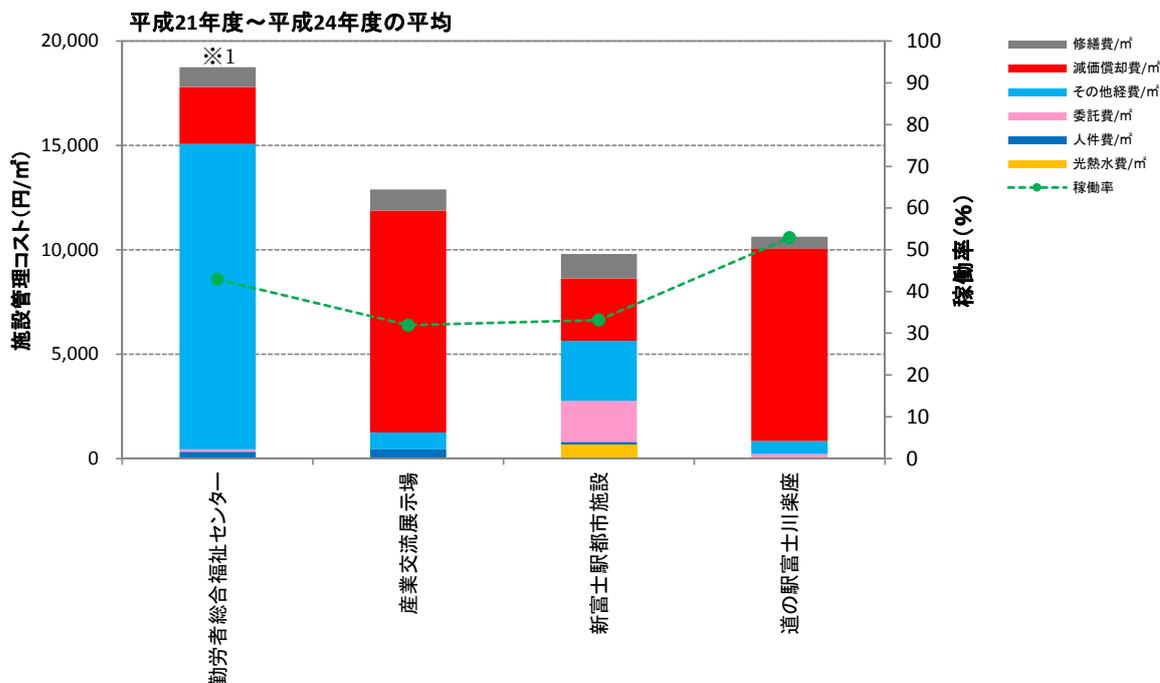


図 4-113. 観光・産業振興施設における施設管理コストの推移

※1 平成 21 年度のみ高熱水費があることと委託費の割合が大きい要因は、新富士駅都市施設の運営が平成 21 年度のみ直営だったため。

③ 施設管理コストの施設間比較



④

図 4-114. 単位面積当り施設管理コストの施設間比較

※1 勤労者総合福祉センターのその他経費は指定管理料。

⑤ ポートフォリオ分析

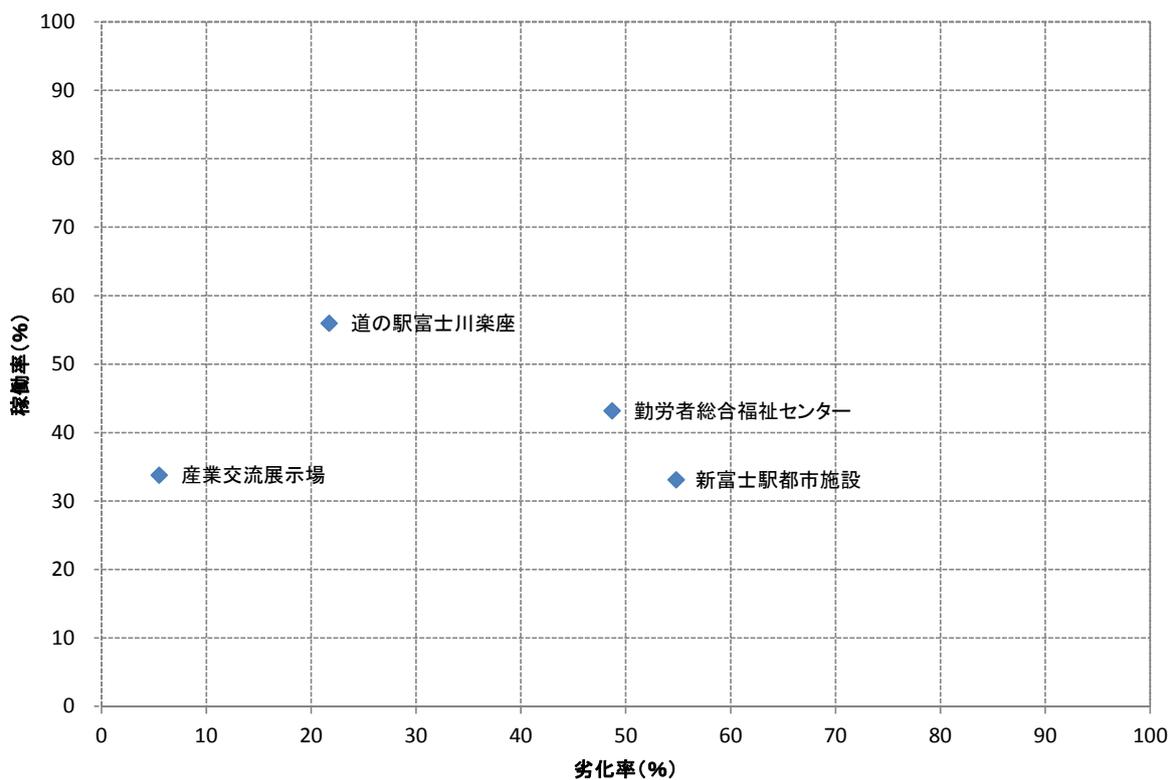


図 4-115. 劣化率と稼働率の関係

⑥ 補足説明

- 1) 総延床面積の 7 割近くが建築後 15 年未満であり、比較的新しい建築物が多い。
- 2) 民間のノウハウを活用しやすい分野と考えられ、指定管理者制度により指定管理料（委託料）が抑えられていることなどから、施設管理コストは減少傾向にある。
- 3) 産業交流展示場の稼働率は低い数値となっているが、施設の運営形態の特殊性から、稼働率の低さで施設の評価をすることは適切ではない。

⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

産業支援センター	平成 20 年度（2008 年度）	中央図書館分館 1 階を改修し新設
勤労者総合福祉センター	平成 25 年度（2013 年度）	エレベータ改修
産業交流展示場	平成 19 年度（2007 年度）	大昭和球場跡地に新築
新富士駅都市施設	平成 20 年度（2008 年度）	事務所改修（1 階へ移設）
富士市道の駅富士川楽座	平成 23 年度（2011 年度）	屋外便所増築
	平成 24 年度（2012 年度）	立体駐車場増築

### (19) 保健施設

富士市保健センターは、市民のだれもが笑顔で健やかに暮らせるまちづくりを進めるために配置されており、生活とかかわりの深い「保健」、「福祉」、「男女共同参画」、「消費生活」、「ボランティア」などのさまざまな機能を有している。

富士川保健センターは、富士川地区の健康相談のほか、貸室（会議室、調理室）も有している。

#### ① 施設基本情報と配置

表 4-23. 保健施設における基本情報及び1日当りの利用者数

施設名	地区	延床面積 (㎡)	運営	1日当りの利用者数(人/日)			
				平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
富士市保健センター <sup>*1</sup>	富士駅北	7,669.82	直営	433	454	435	487
富士川保健センター <sup>*2</sup>	富士川	563.06	直営	6	6	7	9

<sup>\*1</sup> 併設施設(男女共同参画センター、ファミリー・サポート・センター、地域子育て支援センターカスターネット)を含めてコスト等を評価

<sup>\*2</sup> 富士川まちづくりセンターへ移管(平成26年度)



図 4-116. 保健施設の配置状況

② 施設管理コストの推移

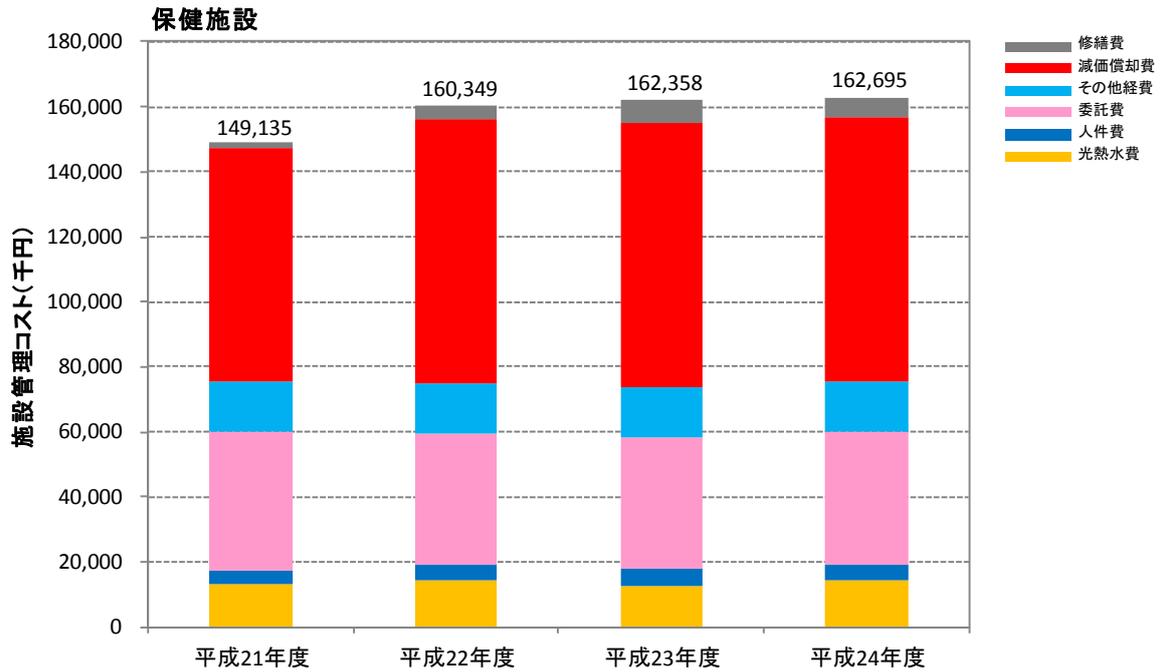


図 4-117. 保健施設における施設管理コストの推移

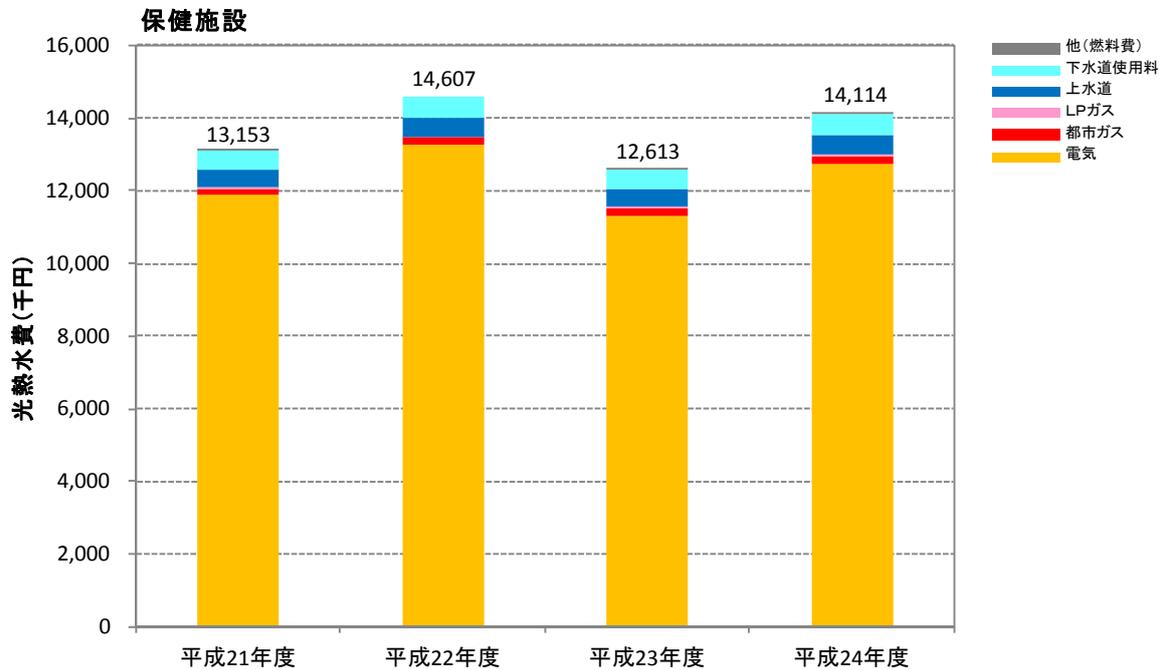


図 4-118. 保健施設における光熱水費の推移

③ 施設管理コストの施設間比較

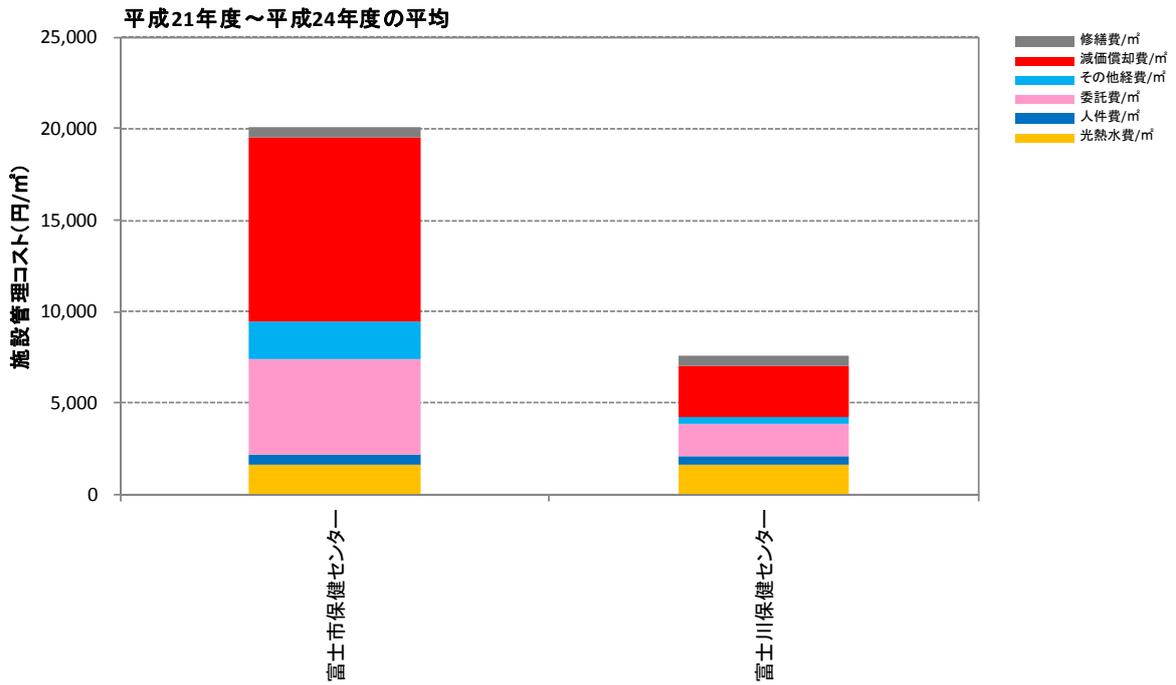


図 4-119. 単位面積当たり施設管理コストの施設間比較

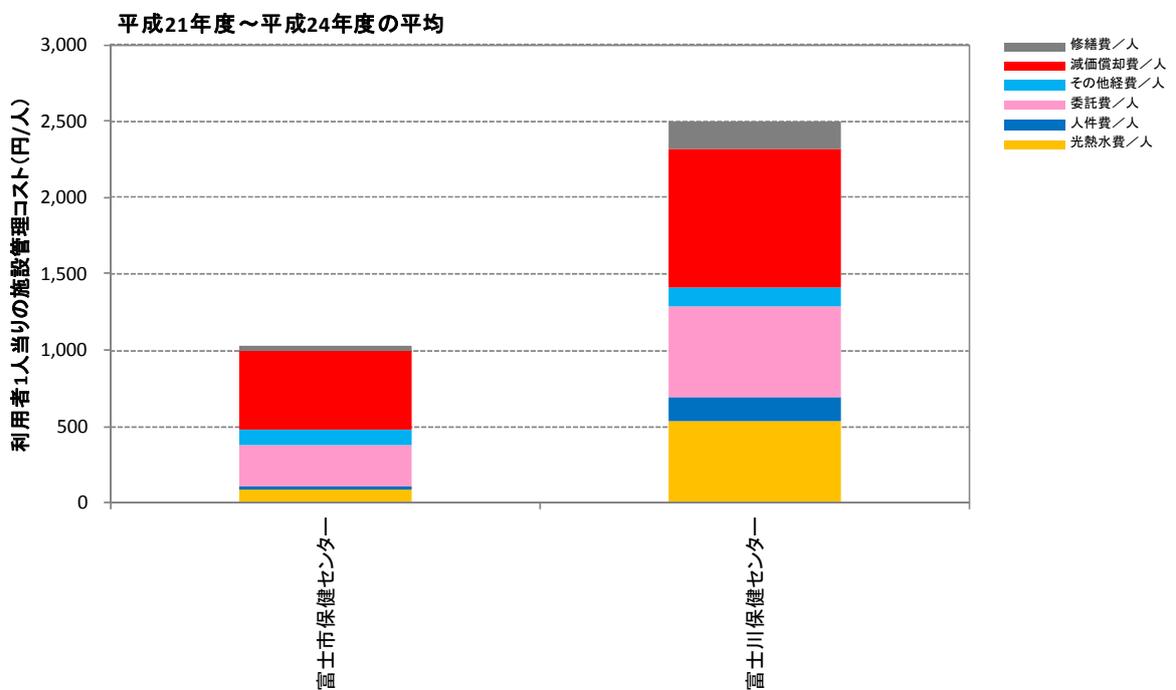


図 4-120. 利用者 1 人当りの施設管理コスト

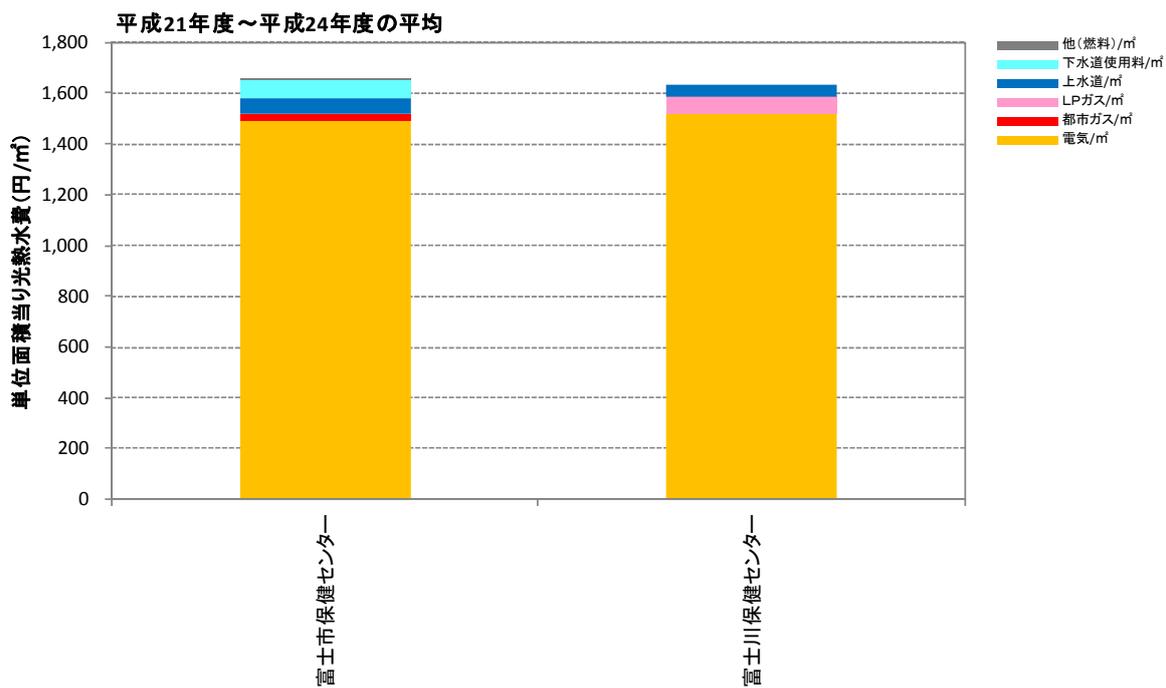


図 4-121. 単位面積当りの光熱水費の施設間比較

④ 劣化率

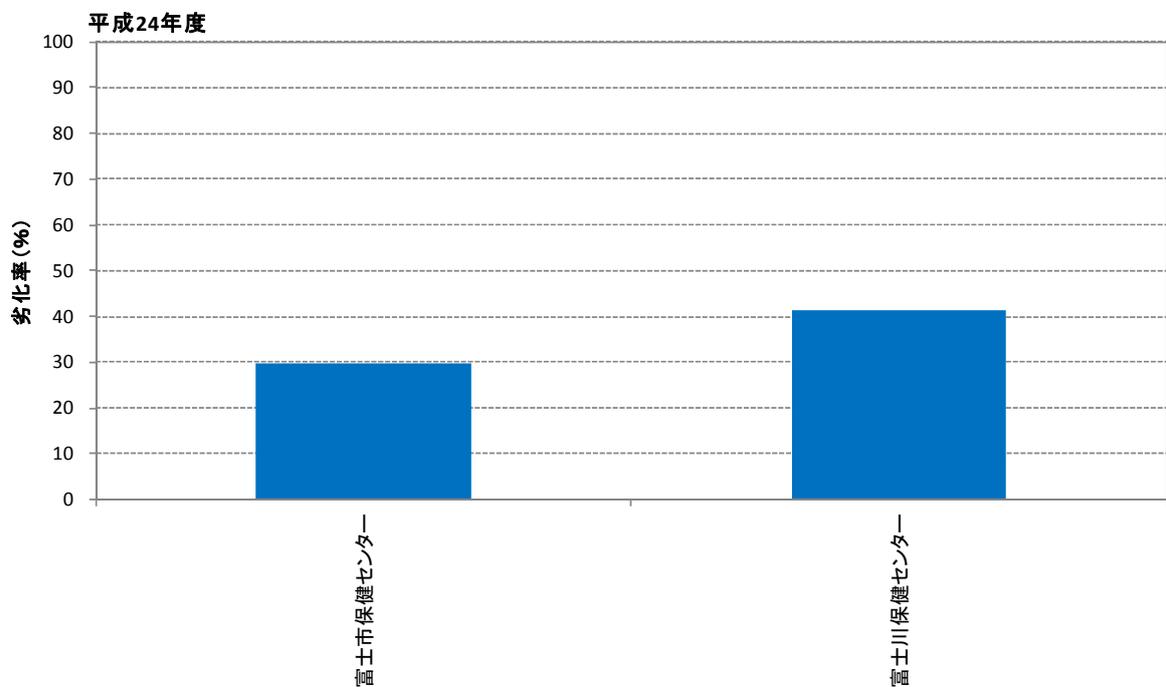


図 4-122. 保健施設における劣化率

⑤ 補足説明

- 1) 総延床面積の6割強が建築後15年以上30年未満となっており、今後、設備を中心とした中規模改修が増えることが予想される。
- 2) 施設管理コストはやや増加傾向にある。

⑥ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

富士市保健センター	平成13年度(2001年度)	東館増築
	平成21年度(2009年度)	西館冷暖房設備全面更新

※「富士市保健センター」は、建物名「富士市フィランセ」の主施設であり、この建物には「男女共同参画センター」と「富士市ファミリーサポートセンター」ならびに「地域子育て支援センターカスタネット」等が併設されている。

★今後実施予定・計画中の工事等

富士川保健センター	平成26年度(2014年度)	富士川まちづくりセンターへ移管
-----------	----------------	-----------------

## (20) 医療施設

救急医療センターは、診療所等の医療機関が開いていない休日、夜間等における急病者に対し、応急的な治療を行うことを目的に配置されている医療機関である。

### ① 施設基本情報と配置

表 4-24. 医療施設における基本情報及び年間利用者数

施設名	地区	延床面積 (㎡)	運営	年間利用者数(人)			
				平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
富士市救急医療センター	吉原	903.38	指定管理者	40,821	36,713	35,742	35,564



図 4-123. 医療施設の配置状況

② 施設管理コストの推移

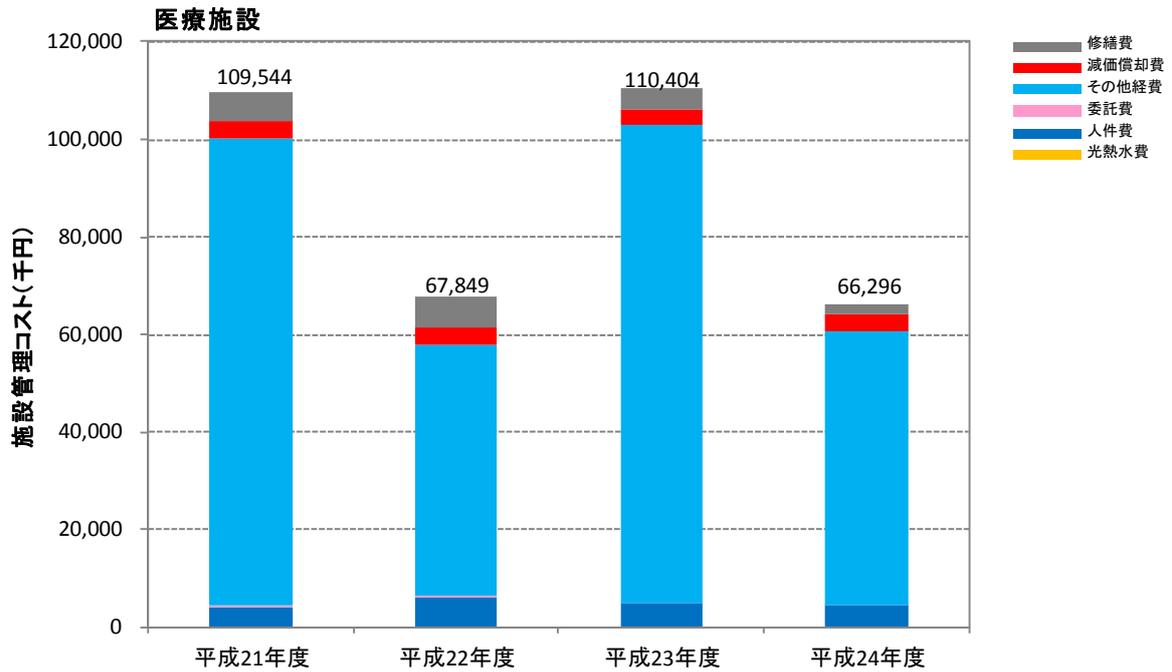


図 4-124. 医療施設における施設管理コストの推移

※ 他指定管理施設は5年に一度の指定管理契約であるが、救急医療センターの指定管理料は、患者数の増減等による収支状況を勘案し、年度毎に決定しているため、年度によって変動がある。

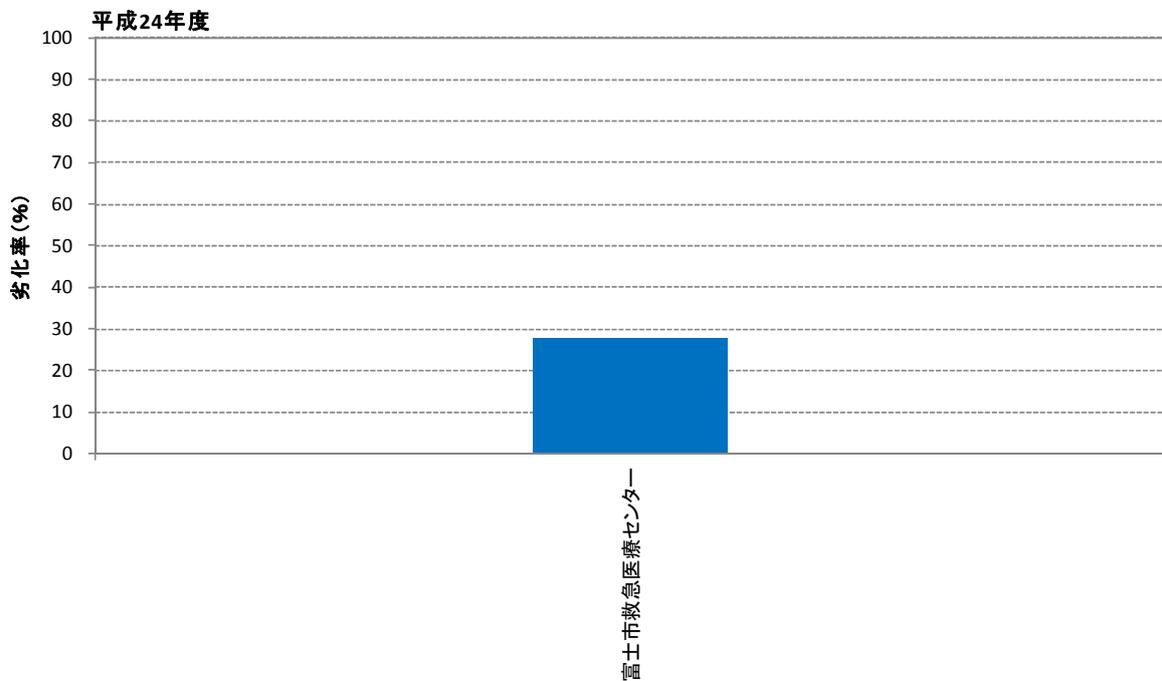


図 4-125. 医療施設における劣化率

③ 補足説明

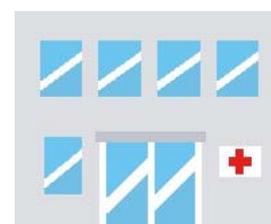
- 1) 施設の建築後 25 年以上が経過しており、今後、建築物、設備共に、大規模な改修が必要な箇所が増えることが予想される。
- 2) 地域の救急医療を担う必要不可欠な施設であることから、事業継続のために必要な修繕計画あるいは改築計画の策定が求められる。

④ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

富士市救急医療センター

平成 12 年度（2000 年度）公共下水道接続・非常用発電機設置



(21) 斎場・墓園

斎場・墓園は、市内に各 1 ヶ所配置されている。

① 施設基本情報と配置

表 4-25. 斎場・墓園における基本情報

施設名	地区	延床面積 (㎡)	運営
富士市斎場	丘	2,727.09	直営
富士市森林墓園	吉永北	361.11	委託

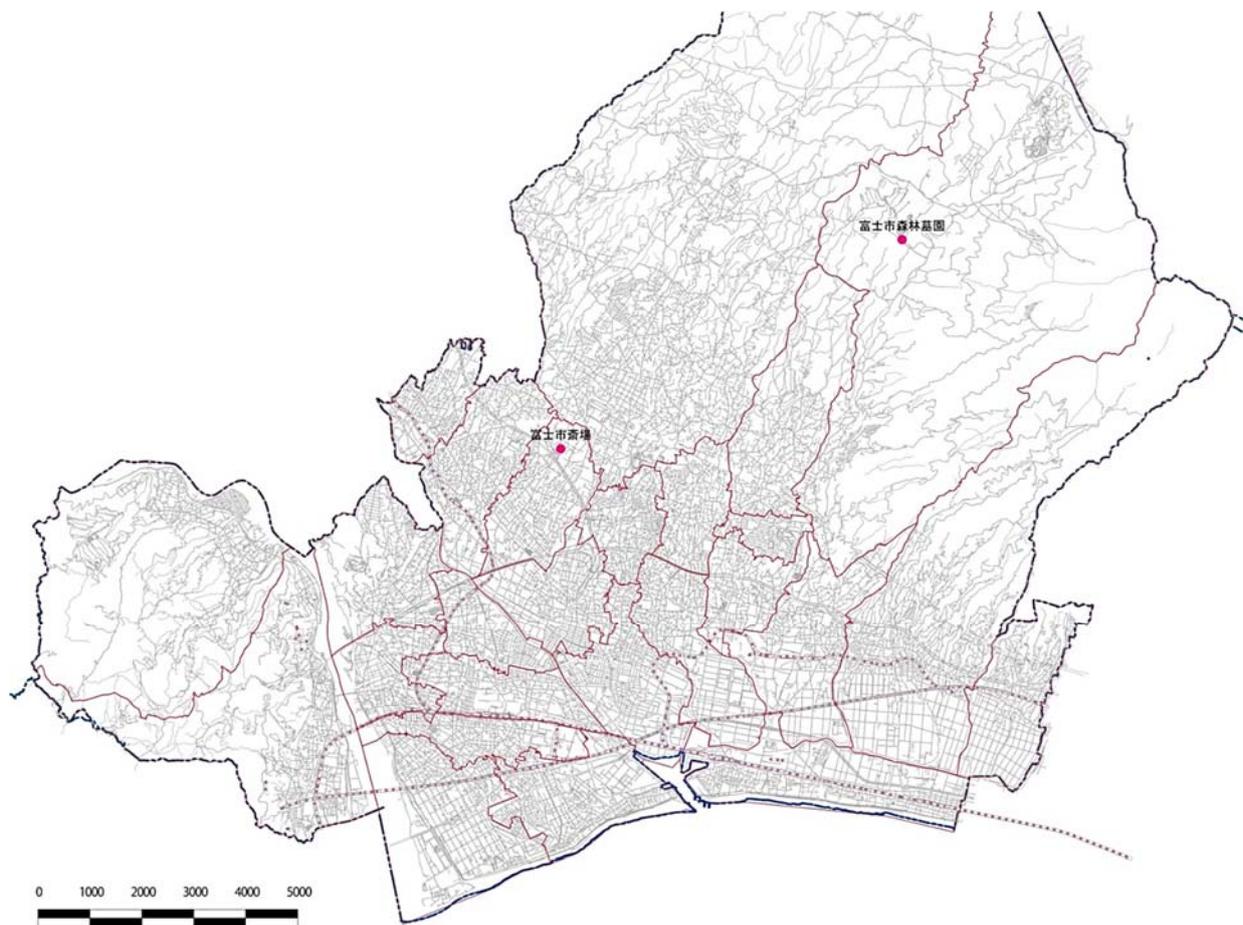


図 4-126. 斎場・墓園の配置状況

② 施設管理コストの推移

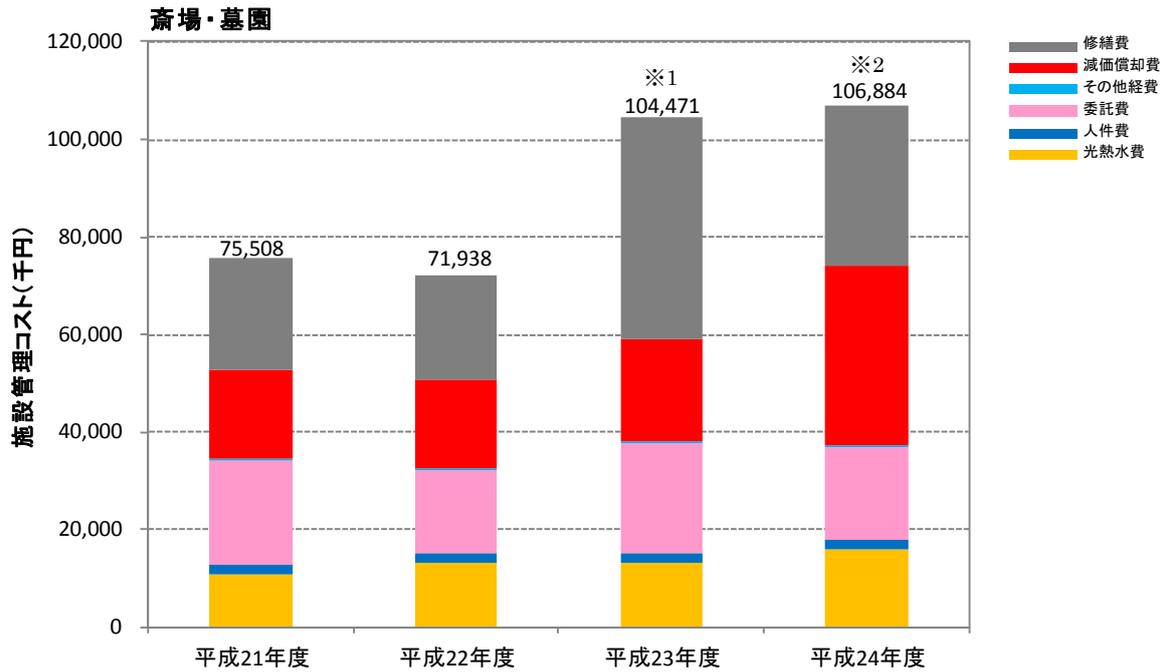


図 4-127. 斎場・墓園における施設管理コストの推移

※1 平成 23 年度の修繕費の割合が大きい要因は、待合室等改修工事によるもの。

※2 平成 24 年度の減価償却費の割合が大きい要因は、大型火葬炉更新工事によるもの。

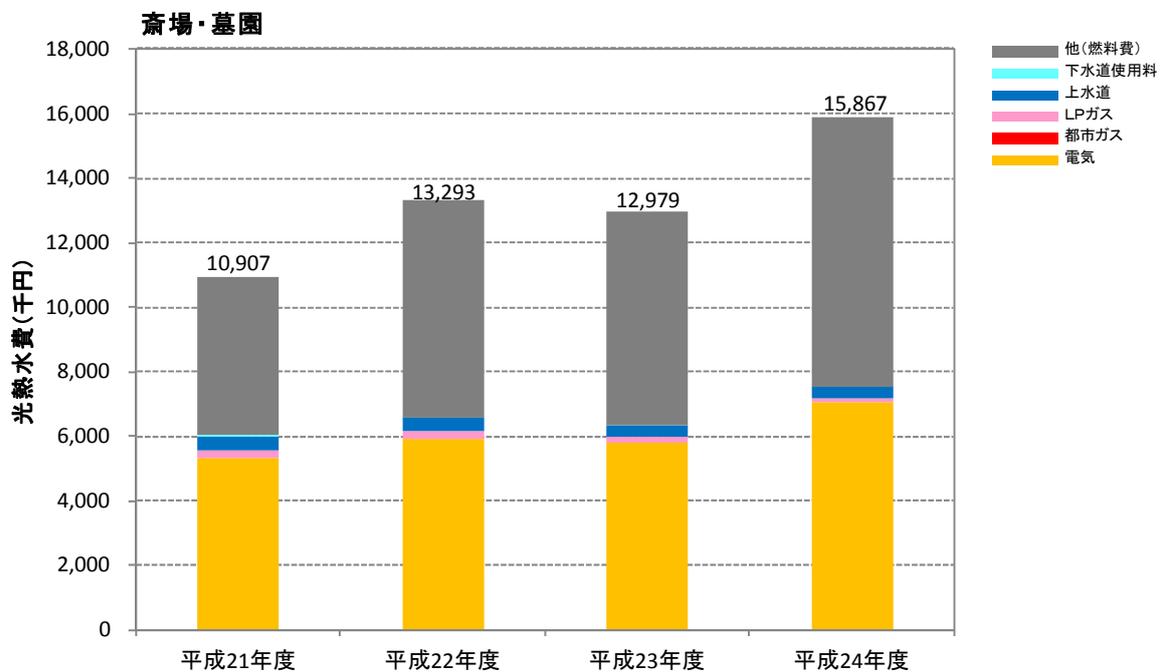


図 4-128. 斎場・墓園における光熱水費の推移

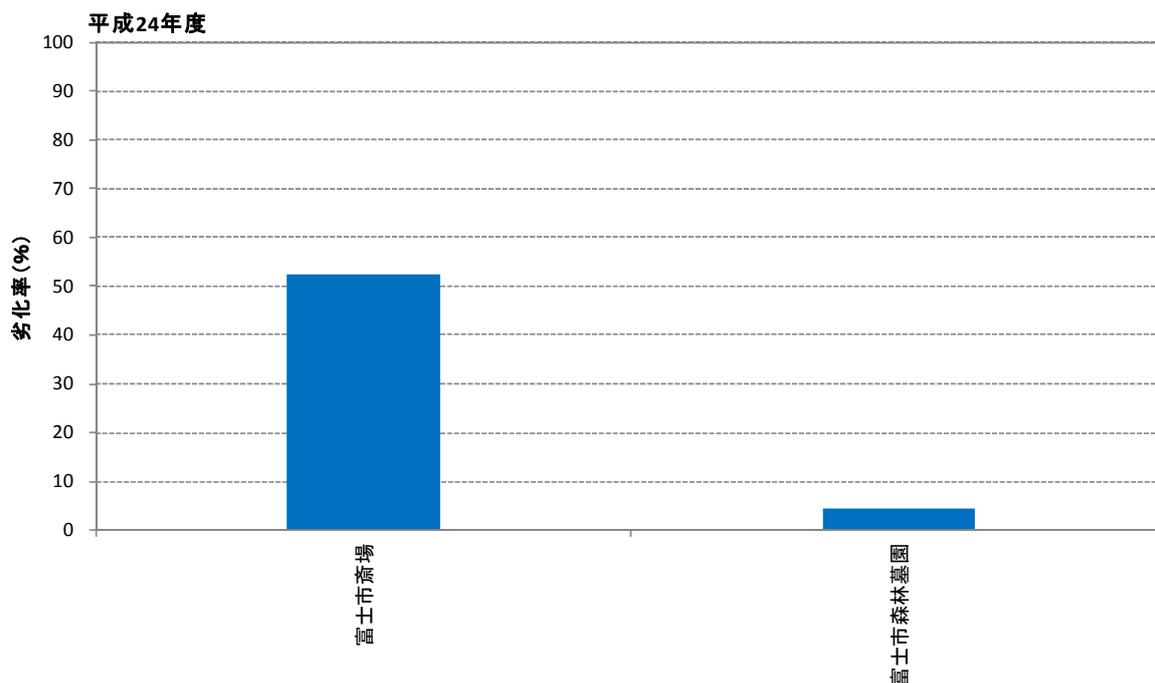


図 4-129. 斎場・墓園における劣化率

③ 補足説明

- 1) 斎場については建築後 25 年以上が経過しており、今後、建築物を中心に改修が増えることが予想される。

④ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

富士市斎場	平成 22 年度 (2010 年度) ~平成 25 年度 (2013 年度)	火葬炉更新
	平成 23 年度 (2011 年度)	待合室系統冷暖房機更新
	平成 24 年度 (2012 年度)	屋上防水工事実施
富士市森林墓園	平成 12 年度 (2000 年度)	管理棟新築
	平成 15 年度 (2003 年度)	屋外便所新築

## (22) 防災施設

防災施設（防災倉庫）は、発災時の応急対策に必要な資機材（発電機、投光機、仮設トイレ、浄水器、テント、毛布、ビニールシート、備蓄食糧等）を備蓄するために設置されている。

なお、各まちづくりセンター、学校等の施設にも防災倉庫が設置されており、同様の資機材を備蓄している。

### ① 施設基本情報と配置

表 4-26. 防災施設における基本情報

施設名	地区	延床面積 (㎡)	運営
八代町倉庫	吉原	620.20	直営
五貫島防災倉庫	富士南	325.12	直営

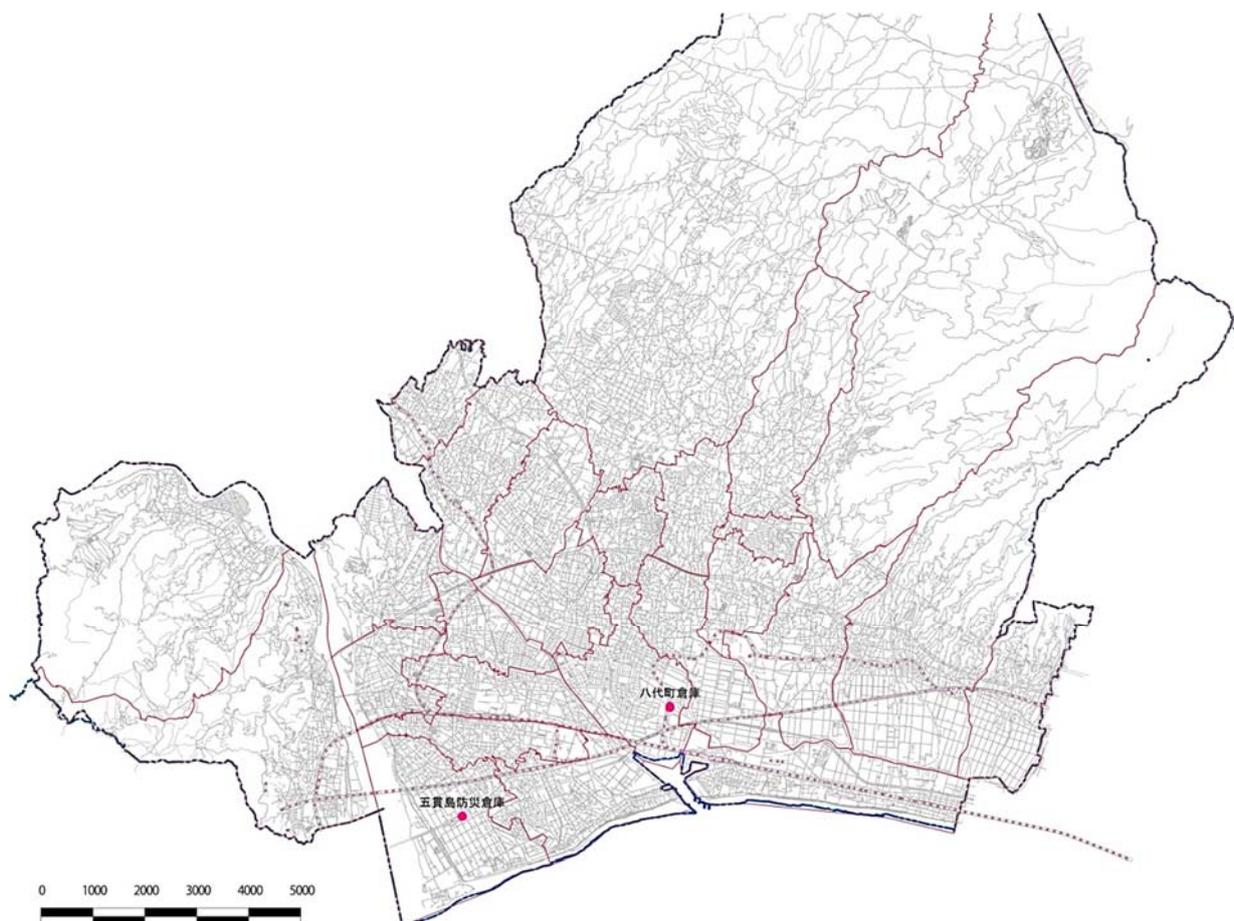


図 4-130. 防災施設の配置状況

② 施設管理コストの推移

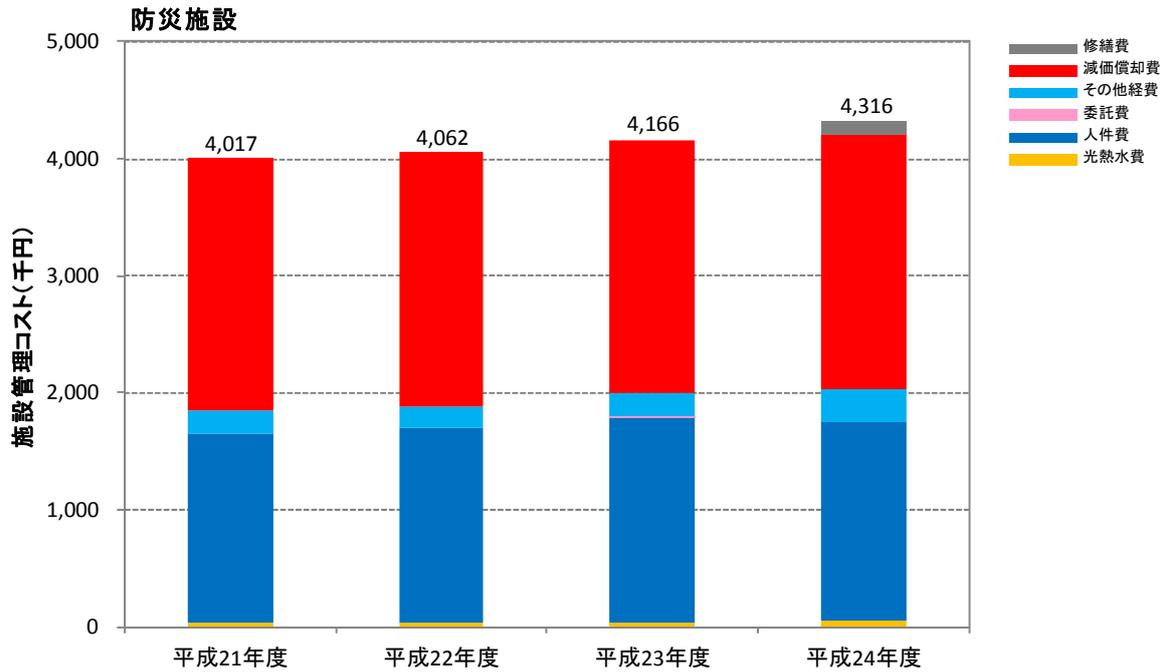


図 4-131. 防災施設における施設管理コストの推移

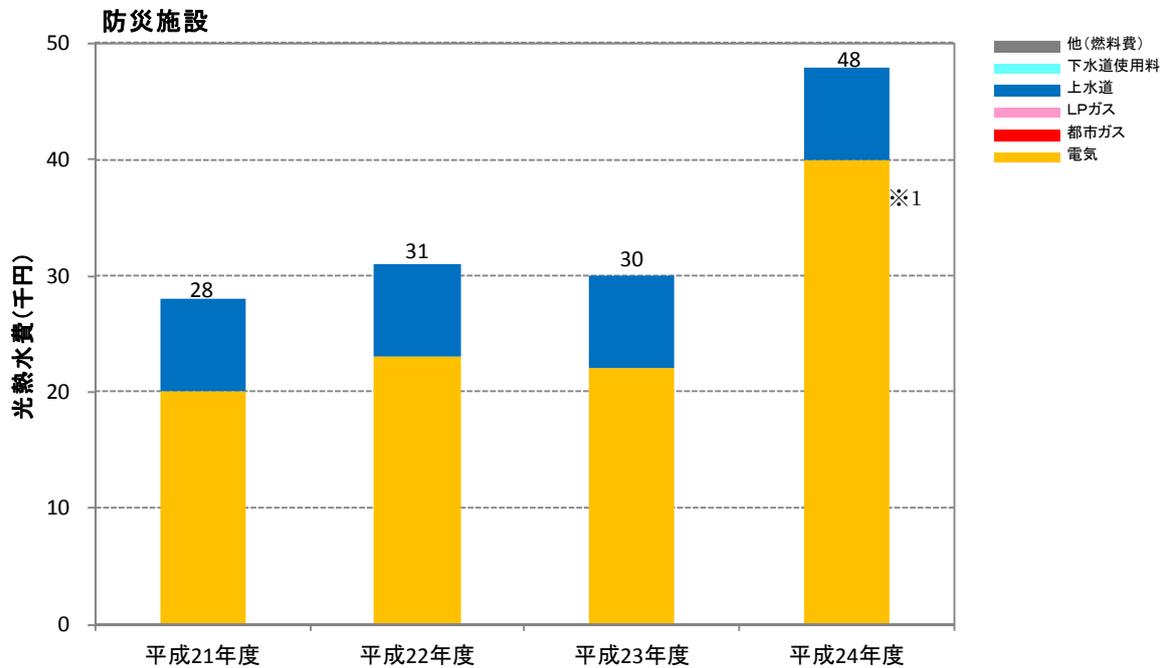


図 4-132. 防災施設における光熱水費の推移

※1 平成 24 年度の電気代の割合が大きい要因は、八代町倉庫の管理を市（防災危機管理課）が、平成 24 年 3 月から開始したため。

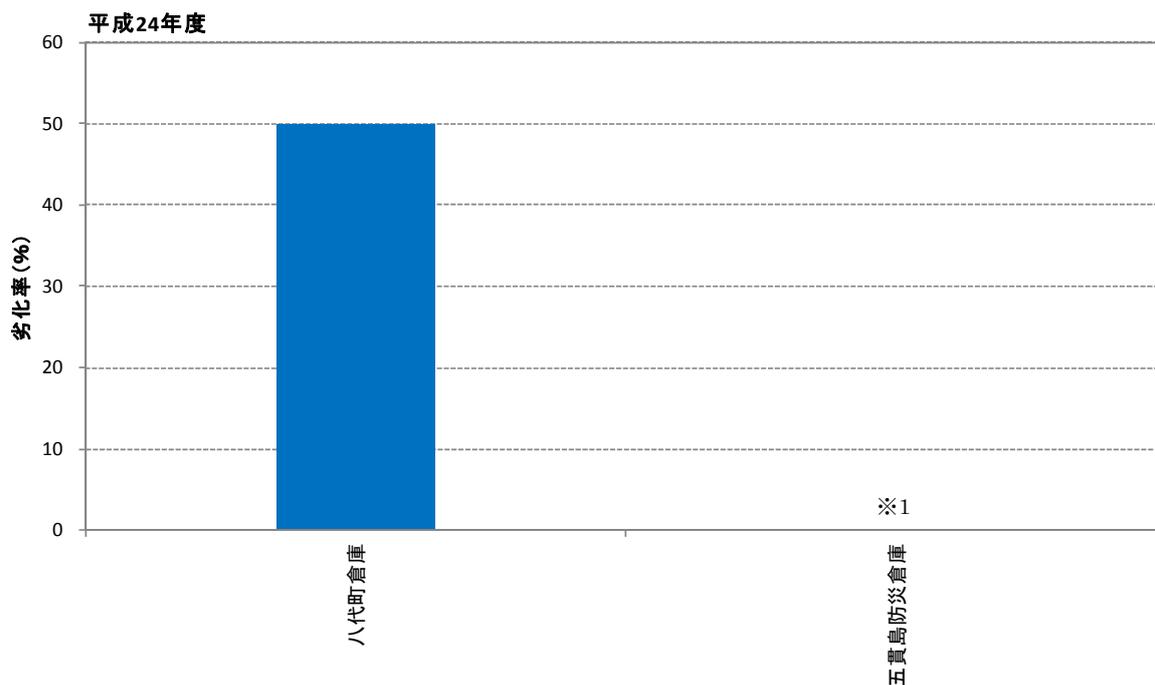


図 4-133. 防災施設における劣化率

※1 五貫島防災倉庫の劣化率が0である要因は、劣化状況が良好であるため。

③ 補足説明

- 1) 本市で想定される災害に対応するために必要な資機材、備蓄品を確保するための一定のスペースは必要であり、計画的な配置及び施設の保全が必要となる。

④ 改修等実施状況ならびに今後の計画等

★新築・改築・増築・改修等実施状況

八代町倉庫	平成 23 年度 (2011 年度)	「ろうきん」から移管
五貫島防災倉庫	平成 19 年度 (2007 年度)	新築

★今後実施予定・計画中の工事等

八代町防災倉庫	平成 28 年度 (2016 年度)	新築予定
---------	--------------------	------

### (23) その他施設

その他施設として、富士川地区への学校給食の調理及び運搬を行うことを目的として設置された富士川学校給食センターがある。

#### ① 施設基本情報と配置

表 4-27. その他施設における基本情報

施設名	地区	延床面積 (㎡)	運営
富士川学校給食センター	富士川	932.67	直営



図 4-134. その他施設の配置状況

② 施設管理コストの推移

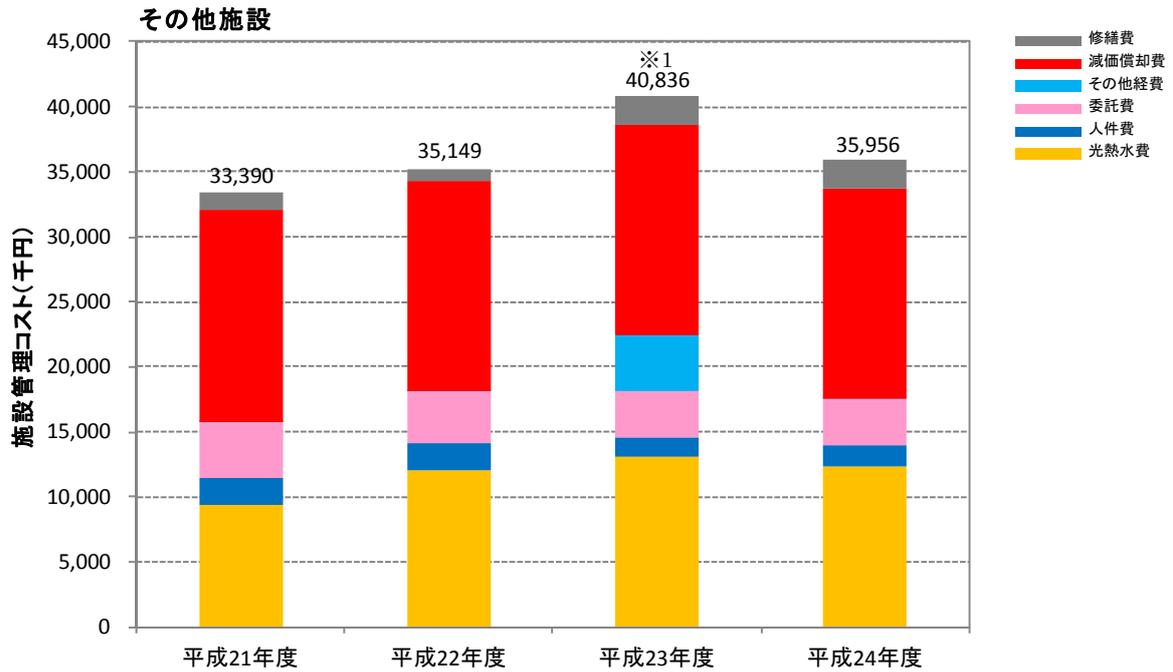


図 4-135. その他施設における施設管理コストの推移

※1 平成 23 年度のその他経費の割合が大きい要因は、備品購入によるもの。

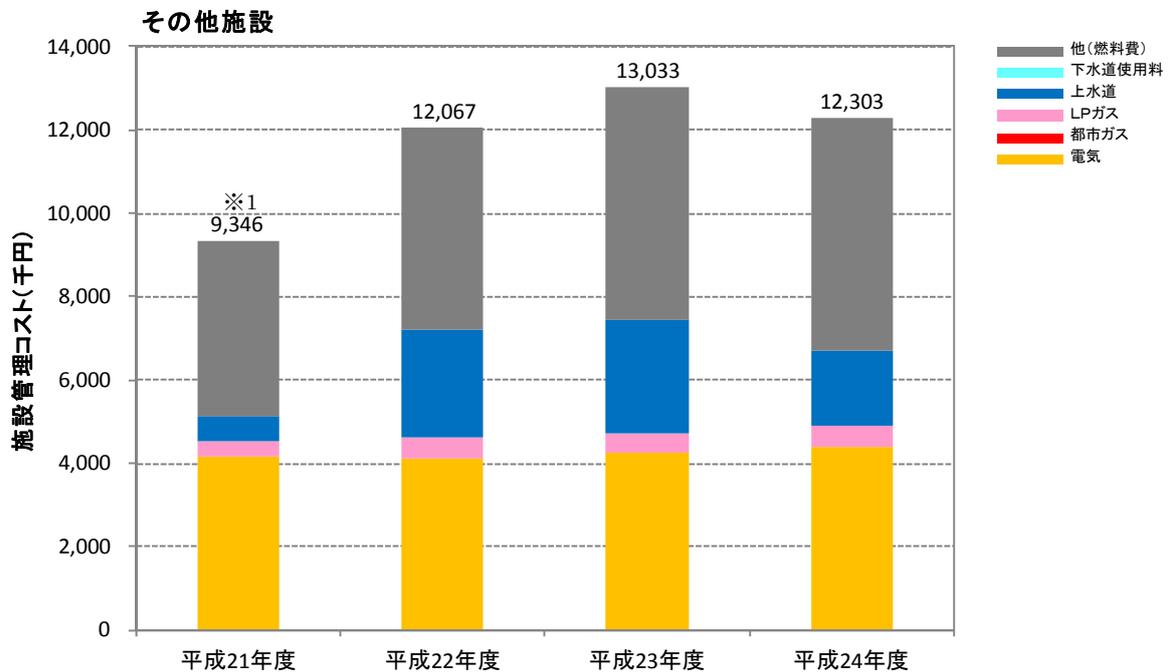


図 4-136. その他施設における光熱水費の推移

※1 平成 21 年度の上水道費の割合が小さいが要因は不明（計測不良等が推測される）。

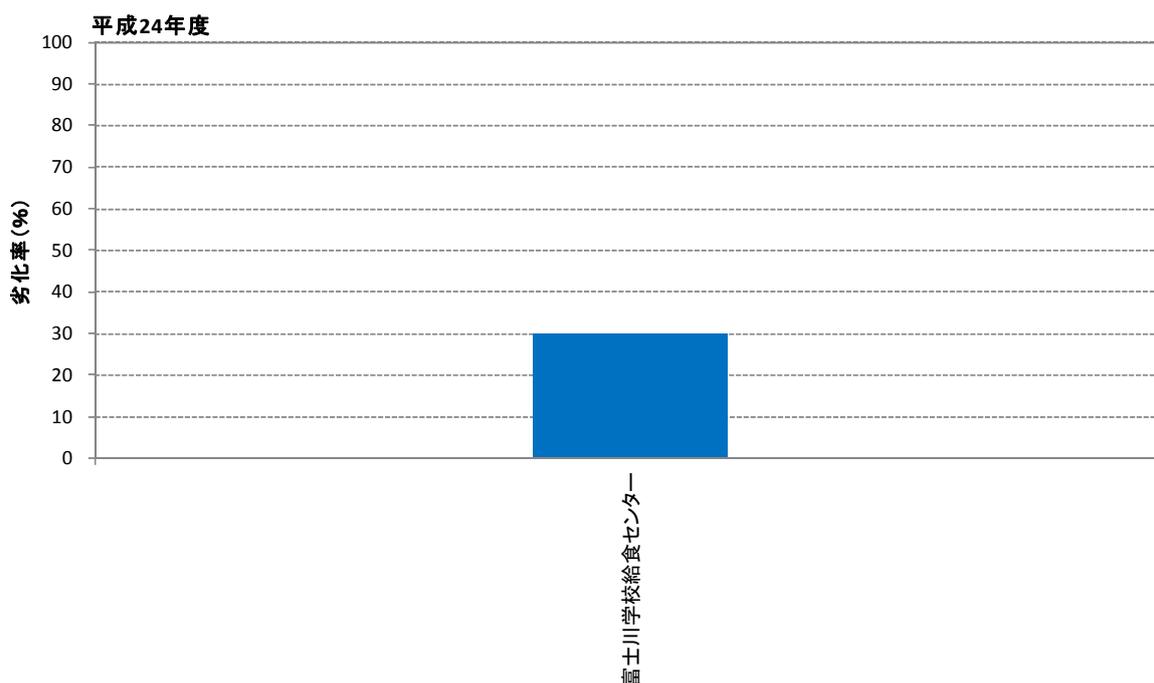


図 4-137. その他施設における劣化率

③ 補足説明

- 1) 施設管理コストの中で光熱水費が多いので、経費削減に取り組む必要がある。



◆ポイント◆ 施設管理コストを市民一人あたりに換算すると？

平成 21 年度～平成 24 年度までの施設管理コスト（図 4-3 参照）の平均金額は、約 62 億円となっており、これを平成 24 年度時点の保全対象床面積で割ると、床面積あたり約 10,800 円/㎡となります。

これに、市民一人当たりの床面積である 2.2 ㎡/人 を乗じると、市民一人当たりの施設管理コストは、年間 23,760 円となります。

これは、現在の人口を基に計算していますが、現状のまま建築物を維持したと仮定し、同額程度の施設管理コストを投入した場合、平成 52 年には年間 29,160 円となります。



# 第5章 ～公共建築物の中長期保全計画～



※写真：富士本児童クラブ 平成 24 年（2012 年） 新築  
（新築前は大淵第二小学校の空き棟を使用）

## 第5章 公共建築物の中長期保全計画

### 1. 保全計画の目的と対象

建築物は立地条件や風雨等の外因と、経年に伴う影響等により、徐々に老朽化や劣化が進行していき、それを放置すれば、故障・破損などの建築物の不具合だけではなく、施設利用者の安全性にまで影響を及ぼしてしまうことになる。

建築基準法第8条第1項では、「建築物の所有者、管理者または占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない」と定めており、市民が安心して、安全かつ快適に公共施設を利用するために、建築物を計画的に保全することは必要不可欠である。

保全計画は、将来における最も望ましい公共建築物の維持・管理のあり方を示すとともに、これからの建築及び、設備機器の更新にかかる経費の推計を行うほか、施設の用途変更や統廃合など、従来とは異なった視点での検討を行うものである。

#### (1) 保全計画の対象建築物

本計画で対象とする建築物は、原則として、建築物及び設備機器の更新に一定の経費がかかり、劣化等の不具合により、市民へのサービスの供給が低下してしまったり、利用者の安全に影響を及ぼすと思われる対象を、建築物「棟」ごとに捉え選定する。

保全計画対象建築物「棟」の選定条件を表5-1、用途別建物数・棟数・延床面積の各一覧を表5-2に示す。具体的な棟名及び基本情報は巻末資料Bに示す。総棟数は450棟、総延床面積は約57万㎡である。

表 5-1. 保全計画対象建築物「棟」の条件

分類	条件
対象	<p>① 建築物「棟」の規模（次の何れかに該当するもの）</p> <p>1) 階数が 2 以上の建築物「棟」</p> <p>2) 延床面積が 200 m<sup>2</sup>を超える建築物「棟」            （施設を構成する上で重要な棟は、規模に係らず対象とする）</p> <p>② 建築物「棟」の用途</p> <p>防災上重要な施設（消防施設等）、不特定多数・高齢者や児童などが使用する施設（児童クラブ等）の建築物「棟」（規模に係らず対象とする）</p>
対象外	<p>③ 対象外の建築物「棟」</p> <p>1) 簡易な建築物「棟」（駐輪場、カーポート、プレハブ物置、学校等の吹抜きの渡り廊下等）</p> <p>2) 解体予定の建築物「棟」（建て替えを前提としない）</p> <p>3) 別会計建築物「棟」（上下水道施設、中央病院）</p> <p>4) 他の計画で策定している建築物「棟」（市営住宅、公園内施設）、プラント（環境クリーンセンター、クリーンセンターききょう）</p> <p>5) 歴史的建築物「棟」</p>

◆ポイント◆ 第5章の保全計画で扱う「建物」、「棟」とは？

建物名：〇〇小学校

--- 建物の範囲

**POINT**

「建物」とは、同敷地内の棟群全体を対象とするので上図の点線範囲の、〇〇小学校が対象。  
 「棟」とは、上記の棟A・棟B・棟Cが対象。  
 (棟Dは70㎡で条件となる規模に満たず、簡易な棟のため、対象外となる。)  
 ※ 表5-1.保全計画対象建築物「棟」の条件 参照

◆ポイント◆ 第5章の保全計画で扱う「建物名」、「棟名称」の関係は？

棟名称「倉庫」

棟名称「まちづくりセンター」

「まちづくりセンター棟」と「倉庫棟」2つの棟で「建物」  
 この場合、主の施設を〇〇まちづくりセンターとした場合の建物名は、「〇〇まちづくりセンター」となる  
 併設施設として「〇〇図書館」が設置されている

**POINT**

表 5-2. 保全計画対象建築物の用途別建物数・棟数・延床面積一覧

施設用途	対象分類	保全計画対象		
		建物数	棟数	延床面積(m <sup>2</sup> )
小学校		27	135	194,557.47
中学校		16	90	136,647.04
高等学校・専門学校		4	8	21,055.93
体育施設		9	10	24,852.60
博物館		3	5	3,043.45
図書館		2	2	10,363.08
文化施設		1	1	22,674.56
その他教育施設		3	7	5,694.38
まちづくり施設		27	39	23,320.41
市民交流施設		2	3	8,892.75
庁舎・事務所		4	8	30,995.51
消防施設		42	42	7,701.87
保育園		19	20	14,072.16
幼稚園		11	18	11,457.18
子育て支援施設		25	25	4,880.38
高齢者福祉施設		8	9	8,639.43
障害福祉施設		8	12	7,423.22
観光・産業振興施設		4	5	21,487.41
保健施設		2	4	9,324.26
医療施設		1	2	887.40
斎場・墓園		2	2	2,798.70
防災施設		2	2	939.52
その他施設		1	1	913.19
合 計		223	450	572,621.90

※施設用途網掛け部は、主に地区単位で使用される施設

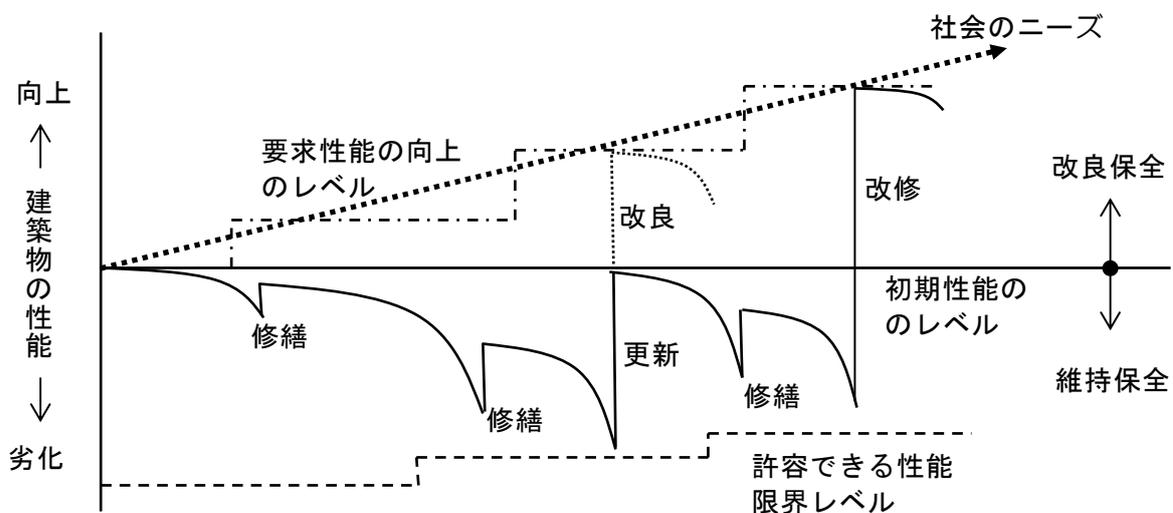
## 2. 保全の定義

「保全」という言葉は、非常に幅広く使われているので、ここでは建築物の性能の観点から使われる場合および、実施方法の考え方に基づく場合に分けて、それぞれの意味について説明する。

### (1) 維持保全と改良保全

「保全」は建築物の性能の観点から、「維持保全」と「改良保全」に分類される。維持保全は、建築物初期の機能・性能を維持するレベルを指し、改良保全は、社会の変化（ニーズ）により求められる、より高い性能に状態を向上させるレベルを表す。

これらを図にすると図 5-1 のようなイメージになる。



修繕：初期水準または支障のない程度まで回復

更新：新しいものに取替え、初期水準に戻す

改修：初期水準を超えて改善

改良：更新時に初期水準を超えて改善

図 5-1. 維持保全と改良保全のイメージ

改良保全の具体的な事例として、バリアフリー化、省エネルギー化、防災安全性能強化、順法化などの社会のニーズによる改修等が挙げられる。

維持保全是図 5-1 に示すように、建築物を構成する各種部位（建築躯体、建築仕上、電気設備、空調設備、給排水衛生設備、昇降機設備等）の更新や修繕が対象となる。

### (2) 予防保全と事後保全

さらに「保全」は、実施方法として「予防保全」と「事後保全」に分類される。

予防保全是、各部位が不具合を示す以前に点検し、不具合の兆候があれば、部位等を交換して機能・性能を良好な状態に維持することである。事後保全是、各部位が故障してからその部分を修繕または改修することであり、本来小さな修繕で済むような不具合が、放置されることにより修繕範囲が広がり、結果的に大規模な修繕を要するようになってしまうリスクがある。

一般的に予防保全の方が、建築物の損傷が進行する前に、計画的に処置を施すことが可能なため、事後保全に比べ修繕に伴う施設の利用停止期間の短縮化や、施設の延命化、保全費用の平準化等によるコストの削減等のメリットがあると言われている。

予防保全と事後保全の特徴は表 5-3 の通りである。

表 5-3. 予防保全と事後保全の特徴

視点	予防保全	事後保全
直接的特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) 決められた時間間隔で小部品や消耗品を交換することができるので、速やかに適切な処置を施すことができ、施設の使用や施設の使用停止を計画的に行える。</li> <li>2) 動作状態の監視や劣化診断によって異常の兆候を早めに発見でき、障害が発生する前に処理できる。</li> <li>3) 設備機器等が定期的にメンテナンスされているので、機器の性能寿命を伸ばすことが期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) 被害の軽微なうちに処理をしておけば小規模の修理で済んでいたものが、機能に著しく影響が出るまで放置しておいたために大修理となり、施設の使用停止等の予期せぬ障害が生じてしまう。</li> <li>2) 施設が原因による人身事故の発生など、安全性に対するリスクが高まる。</li> </ul>
間接的特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) 修繕のための予算が計画的に確保できるので、修繕計画などがたてやすく、計画的に修繕を行うことができる。</li> <li>2) 所管の各局の枠を超えた保全形態となり、外部の専門家に依頼する調査・診断等もあるので、施設情報を一元的に把握し保全管理を行う組織の役割が重要になる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) 小修理で済むものが大修理になってしまい、結果的に修繕費が高くてついでに。結果的に修繕費が高くてついでに。</li> <li>2) 修繕のための予算が計画的または適切に確保できないために、ますます修繕が遅れてしまい、修繕費などが余計に生じてしまう。</li> </ul>

本計画は、従来における、不具合が生じてから修繕を行う事後保全的な施設の管理方法を見直し、重要な部位の耐用年数から、計画的に修繕・更新を行う予防保全の考え方を取り入れた施設管理へと移行することで、建築物の長寿命化を図り、財政負担の軽減や平準化につなげようとするものである。

10年後の経過年別床面積の構成を図5-2に示す。現在、30年以上経過した建築物が45.5%（第3章、図3-2参照）に対し、10年後は全体の約75%を占める状況となり、老朽化は一気に加速することが分かる。

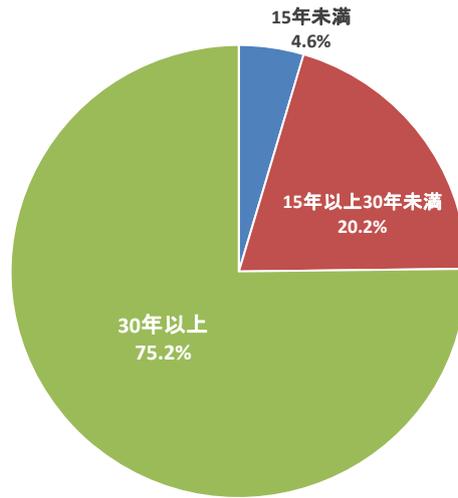


図 5-2. 10 年後の経過年別床面積構成比

### 3. 計画の策定方法

保全計画策定に伴う工事費の算出方法は、精度によって概ね2種類に分類できる。それぞれに特徴があり、目的によって使い分ける必要がある。

最も簡便な方法（以下、「簡易推計方式」と呼ぶ）は、棟単位で改築と大規模改修の時期を想定し、建築物全体を維持して行くための費用を概算的に捉えるものである。この方法は、部位レベルのデータを持たないため、棟を構成する部位を計画的に保全し、長寿命化を図るといったような使用目的ではなく、今後の財政負担を予測するために用いられることが多い。

一方、最も精度を有する方法は、棟を構成する部位を詳細に分類し（一般的に数百を超える部位数となる）、部位単位で修繕・更新費を積み上げて行くものである。この方法は、精度は期待できるが、多くの公共建築物を対象とする場合、部位データ量が膨大となり、人的にも費用的にもデータの更新やメンテナンスがむずかしくなるという問題がある。

そこで今回は、上記2種類の間際に位置する算出方法を採用して保全計画を作成する。本方法の特徴は、棟を構成する部位の種類を50程度に分類することにより、データ量を抑えることができ、部位の予防保全の計画においても、ある程度現実的な予測が可能となる。

本方法において、財政負担の把握に対する有効性を検証するため、先ず、簡易推計方式で長期的な工事金額の推定結果を示し、その後、本方法による保全計画の結果を示す。

#### （1）簡易推計方式による将来推計

計画の策定方法は、各自治体により様々な方法があるが、計画を策定するためには更新周期を設定し、更新の時期にどれだけの経費がかかるかを、検証することが一般的である。

公共建築物の更新問題は、国をはじめ各自治体の財政問題として取り上げられ、近い将来、多額の更新費用等が必要になることが予想されている。

以上のことから、自治体は公共施設等の更新に要する概算費用の算出を行い、今後の更新費用を検証することが必要である。このような背景から、「財団法人 自治総合センター」が平成23年に公共施設等の更新費用の推計方法について、施設保有面積から簡便に推計する方法を

発表した。多くの自治体では、更新費用の概算金額を、この算定方法（表 5-4）に基づき算出している。

今回、建物寿命の違いによる財政負担の比較にあたり、用途種別床面積単価の平均値を使用し、長寿命化による全体経費の有利性について検証を行った。

表 5-4. 用途種別ごとの改築・改良工事単価（財団法人 自治総合センター方式）

更新（改築）用途種別	床面積単価
市民文化系、社会教育系、行政系等施設	40万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系等施設	36万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	33万円/㎡

（解体費用、設計費用が含まれている）

大規模改修（改良）用途種別	床面積単価
市民文化系、社会教育系、行政系等施設	25万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系等施設	20万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	17万円/㎡

（バリアー対応等社会的改良が含まれている）

大規模改修は概ね30年に1回の周期とされている

※ 更新費用＝36万円/㎡ 大規模改修（改良）費用＝20万円/㎡を採用

本市ではこれまで、時代における社会の要求の変化から、多くの建築物を約 40 年程度で建替えを行っているので、建物寿命 40 年という想定で検証を行った。その結果を図 5-3 に示す。

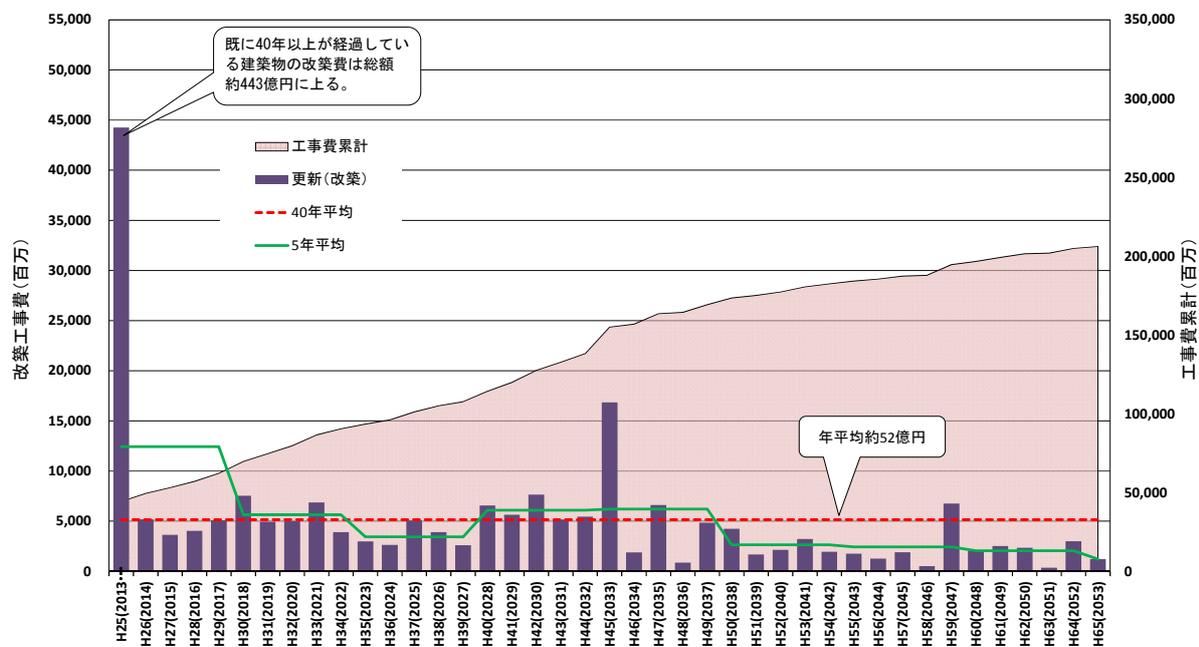


図 5-3. 建築物寿命 40 年の場合の工事金額予測（財団法人 自治総合センター方式）

本ケースは、大規模な改修を行わず、すべての保全対象施設を40年で1回建替えた場合の改築費用のみを積み上げた計算にて算出した。40年間の工事費の総額は約2,060億円、年間平均すると約52億円である。

次に、構造体の標準的な耐用年数と言われている65年で改築するケースを検証する。この場合、建設後30年目に大規模改修を実施することを想定する。大規模改修を想定していない40年での改築のケースと比較し、財政的にどちらが有利になるかを検証した。65年改築の計算結果を図5-4に示す。

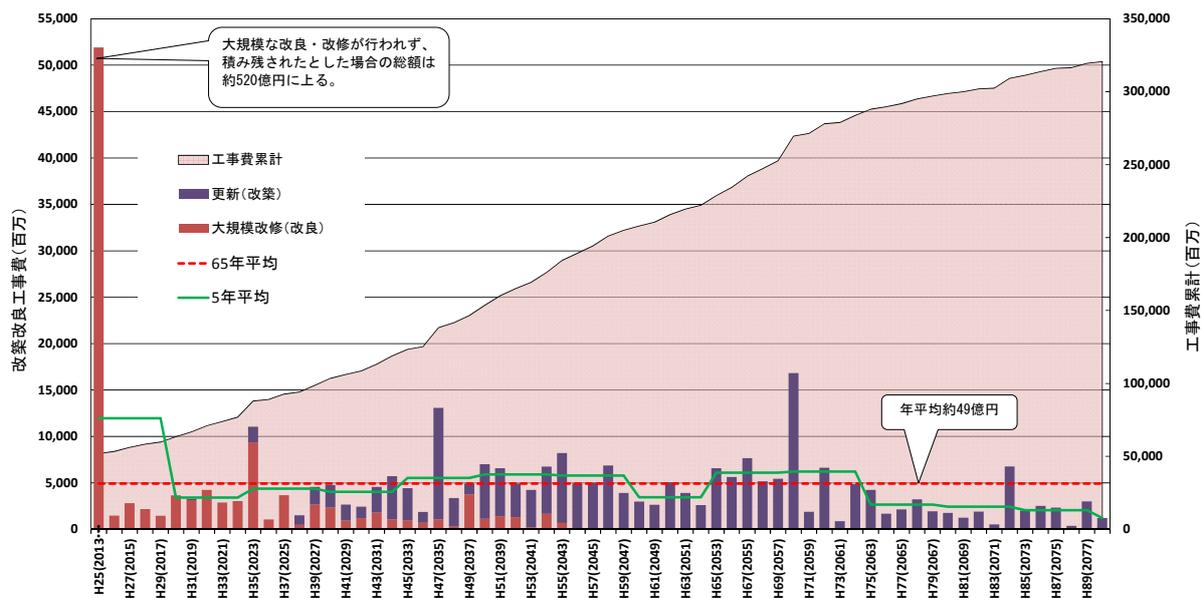


図5-4. 建築物寿命65年の場合の工事金額予測（財団法人 自治総合センター方式）

総額では、大規模な改修工事が行われるため、65年間で約3,200億円となる。40年改築より1,140億円増額となるが、年平均にすると約49億円となり、標準耐用年数65年まで使用することが40年改築よりやや有利になることがわかる。

以上のように簡易推計方式は、条件を変えて容易にシミュレーションできることから、財政問題を概算的に考察することができる。しかし、建築物の長寿命化の検討においては、どの部位をどのタイミングで予防保全するかといった具体的な計画を、全建築物について財源調整をしながら立案する必要があり、簡易推計方式はこれらの検討には適していない。

以下に、本市で採用する部位レベルで検証する計画策定方法について述べる。

## (2) 本市における計画策定方法

一般的に建築物は、様々な部位（建築躯体、建築仕上、電気設備、空調設備、給排水衛生設備、昇降機設備等）から構成されており、各部位の耐用年数はそれぞれ異なる。一部の部位の保全を怠るだけでも、建築物全体の寿命を短くしてしまうことがあるため、各部位を計画的に保全することが重要である。

本市における中長期保全計画は、平成 23 年度に導入した保全管理システムを使用し、シミュレーションを行った。建築物を構成する部位を 50 種類程度に分類し、それらの部位の更新工事及び、建築物「棟」の改築工事（同規模同用途の改築を想定）にかかる費用を集計することにより、今後必要となる費用をより現実的に推定することが可能である。また、部位単位で何時、どれだけの費用がかかるかを推定できるため、予防保全による具体的な保全計画を立案する基礎資料として活用することも可能である。

### 1) 3通りのシミュレーションによる検討

本市の将来の工事費用を推測するに当たり、次の 3 通りのシミュレーションを行い、それぞれの特徴を考察する。

- |        |                                       |
|--------|---------------------------------------|
| CASE-A | 従来の実績に基づき、全ての棟を 40 年で改築するケース。         |
| CASE-B | 本来の建築物の物理的な寿命に基づき、全ての棟を 65 年で改築するケース。 |
| CASE-C | CASE-B において、重要部位だけを更新するケース。           |

CASE-A と B を比較することにより、建築物を長寿命化することによる工事費の削減効果を検証することができる。また、それぞれの将来費用を過去の工事費実績と比較することで、本市が財政上維持できる施設保有量を推定することができる。

CASE-C は、CASE-B における重要部位だけを計画的に更新するものとし、その他の部位は事後保全と考える。この場合、事後保全に必要な費用を別途確保する必要はあるが、将来費用の総額はさらに低く抑えることができる。現段階における本市の選択肢として CASE-C が現実的であると考え、この結果に基づき、現施設の課題と今後の対策の方向性について考察する。

### 2) 建築物の耐用年数

中長期保全計画算出で想定するコスト試算のための建築物の耐用年数は次のように定める。

表 5-5. 建築物に想定する耐用年数

構造種別	CASE-B,C	CASE-A
鉄骨鉄筋コンクリート造	65	40
鉄筋コンクリート造	65	40
鉄骨造	65	40
木造等	65	40

#### 【参考文献】

- 1) 建築保全センター：「建築物のライフサイクルコスト」、2005
- 2) 日本建築学会：「建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事」、2009
- 3) 日本建築学会：「建築物の耐久性に関する考え方」、1998
- 4) BELCA：「建物の耐用年数ハンドブック」、2012
- 5) 財務省・PRE 検討会：「建物は何年もつか」、2010

### 3) 部位の種類と重要度

中長期保全計画算出において分類した部位の種類及び、それらに設定した標準更新周期と部位重要度の一覧を表 5-6 に示す。

部位重要度順に危機管理（予防保全すべき）、対処療法（予防保全が望ましい）、適宜措置（事後保全）の3ランクに分類し、シミュレーションではどのランクを対象に計算するかを選択することが可能である。今回のシミュレーション CASE-A, B はこれら全部位を対象とし、CASE-C は適宜措置の部位を除外するものとする。

表 5-6. 標準更新周期と重要度

No.	大区分	中区分	標準更新周期 (年)	部位重要度		
				危機管理*1	対処療法*2	適宜措置*3
1	建築	地業	-	●		
2	建築	躯体	-	●		
3	建築	内部仕上げ	30			●
4	建築	屋上仕上げ	30		●	
5	建築	外壁仕上げ	15		●	
6	建築	外部建具・外部雑	40		●	
7	建築	プール・浴室	-			●
8	建築	舞台装置	-			●
9	建築	その他	-			●
10	電気設備	低圧幹線	30			●
11	電気設備	受変電設備	30	●		
12	電気設備	自家発電設備	30	●		
13	電気設備	太陽光発電設備	30			●
14	電気設備	避雷設備	30		●	
15	電気設備	動力設備	25			●
16	電気設備	プール・浴室動力	25			●
17	電気設備	電力（照明コンセント）設備	20			●
18	電気設備	非常照明	20			●
19	電気設備	誘導灯	20			●
20	電気設備	舞台照明	30			●
21	電気設備	通信設備	20	●		
22	電気設備	火災報知設備	20	●		
23	電気設備	防犯設備・LAN	20			●
24	電気設備	テレビ共同受信設備	20			●
25	電気設備	表示設備	20			●
26	電気設備	インターホン	20			●
27	電気設備	電話交換設備	20			●
28	電気設備	音響・映像	20			●
29	電気設備	I T V	20			●
30	電気設備	その他	-			●
31	機械設備	空気調和設備	30	●		
32	機械設備	空調機器設備	20		●	
33	機械設備	個別対応空調	15		●	
34	機械設備	自動制御・中央監視	15	●		
35	機械設備	排煙設備	25		●	
36	機械設備	非 ELV 附室排煙	25		●	

No.	大区分	中区分	標準更新周期 (年)	部位重要度		
				危機管理*1	対処療法*2	適宜措置*3
37	機械設備	屋内駐車場排煙	25		●	
38	機械設備	床暖房	25			●
39	機械設備	給排水衛生設備	30		●	
40	機械設備	飲用給湯設備・プール	10			●
41	機械設備	洗面・浴室給湯設備	25		●	
42	機械設備	屋内消火栓設備	30	●		
43	機械設備	連結送水管設備	30	●		
44	機械設備	連結散水栓設備	30	●		
45	機械設備	スプリンクラー設備	20	●		
46	機械設備	泡消火設備	20	●		
47	機械設備	不活性ガス消火設備	20	●		
48	機械設備	プール・浴室	30			●
49	機械設備	その他	-			●
50	昇降機設備	エレベータ設備	30	●		
51	昇降機設備	非常・人荷エレベータ	30	●		
52	昇降機設備	小荷物専用昇降機	30	●		
53	昇降機設備	その他	-			●

\*1 劣化・機能停止等により建築物全体に重大な被害が発生するため、予防保全的な観点から計画的に修繕・更新を行うべきもの（予防保全すべき部位）

\*2 深刻な劣化・機能停止等の発生前に、軽微な劣化や不具合でもその兆候に応じて何らかの対応を行うべきもの（予防保全が望ましい部位）

\*3 劣化・機能停止等の発生状況に応じて適宜、対処すべきもの（事後保全対応でよい部位）

※ 更新周期が“-”のものは、個別に設定する

#### 4) 部位更新及び改築の費用

部位の更新費用は、表 5-6 に示した各部位に対して、施設用途別に過去の本市における工事実績により建設単価を設定し、それに部位の撤去費や処分費を考慮した割増率等を加味して算出する。建設単価は原則として延床面積当りとしているが、特殊な場合には個別に設定する。

単価の設定で分類した施設用途は、児童施設等、屋内運動場等、事務所・社会教育施設等、消防施設等、幼稚園、保育園、校舎・付属施設等、給食施設、福祉・文化複合施設等の 9 分類としている。

なお、改築費は当棟に存在する各部位の建設費の合計額とする。

#### 5) 部位劣化度による更新時期の調整

中長期保全計画を作成する場合、部位の劣化状況を把握して、それを考慮することにより、実態に即した、推定精度の高い計画を作成することが可能である。

部位に設定する劣化ランクは表 5-7 に示す A~E の 5 段階に分類する。

表 5-7. 劣化ランクの内容

劣化ランク	内 容
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 課題は見出せない。</li> <li>・ 他の法定（自主）点検でも課題が見出せない。</li> <li>・ 近々には大規模な修繕が不要と考えられるもの。</li> </ul>
B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 軽微な課題が見られる。</li> <li>・ 他の法定（自主）点検で軽微な課題が指摘されている。</li> <li>・ 近々には大規模な修繕が不要と考えられるもの。</li> </ul>
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3～5年以内に対策の必要な課題がある。</li> <li>・ 他の法定（自主）点検で3～5年以内に対策の必要性が指摘されている。</li> <li>・ 対策により近々には大規模な修繕が不要と考えられるもの。</li> </ul>
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 早い段階（来年度、再来年度）に対策が必要な課題がある。</li> <li>・ 他の法定（自主）点検で早い段階での対策の必要性が指摘されている。</li> <li>・ 近い将来大規模な修繕が必要になる可能性が高いもの。</li> </ul>
E	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安全性・業務上重大な課題があり、緊急（本年度中位）に対策または対策のための調査が必要なものがある。</li> <li>・ 他の法定（自主）点検で重大な課題、及び調査が求められている。</li> <li>・ 至急大規模な改修が必要と考えられるもの。</li> </ul>
Z	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 劣化評価なし（劣化状態を確認できない場合など）。</li> </ul>

劣化ランク A が最も健全な状態で、E が最も劣化が進んでいる状態である。基本的には、劣化が進んでいるものは更新年が標準より前倒しになり、健全なものは更新年を標準より延長するという考え方である。具体的な手順は図 5-5 に示す。

劣化ランク A ⇒ 劣化調査年から（更新周期×H）年後に更新。  
 ただし、この更新年が次回標準更新年に到達していない場合は、  
 次回標準更新年の方を優先する。  
 H：更新周期に掛ける係数（0～1）

劣化ランク B ⇒ 劣化調査年から（更新周期×H×3/4）年後に更新。  
 ただし、この更新年が次回標準更新年に到達していない場合は、  
 次回標準更新年の方を優先する。

劣化ランク C ⇒ 劣化調査年から（更新周期×H/2）年後に更新。  
 劣化ランク D ⇒ 劣化調査年から（更新周期×H/4）年後に更新。  
 劣化ランク E ⇒ 劣化調査年から1年内に更新。  
 劣化ランク Z ⇒ 劣化度は考慮せず、次回標準更新年。

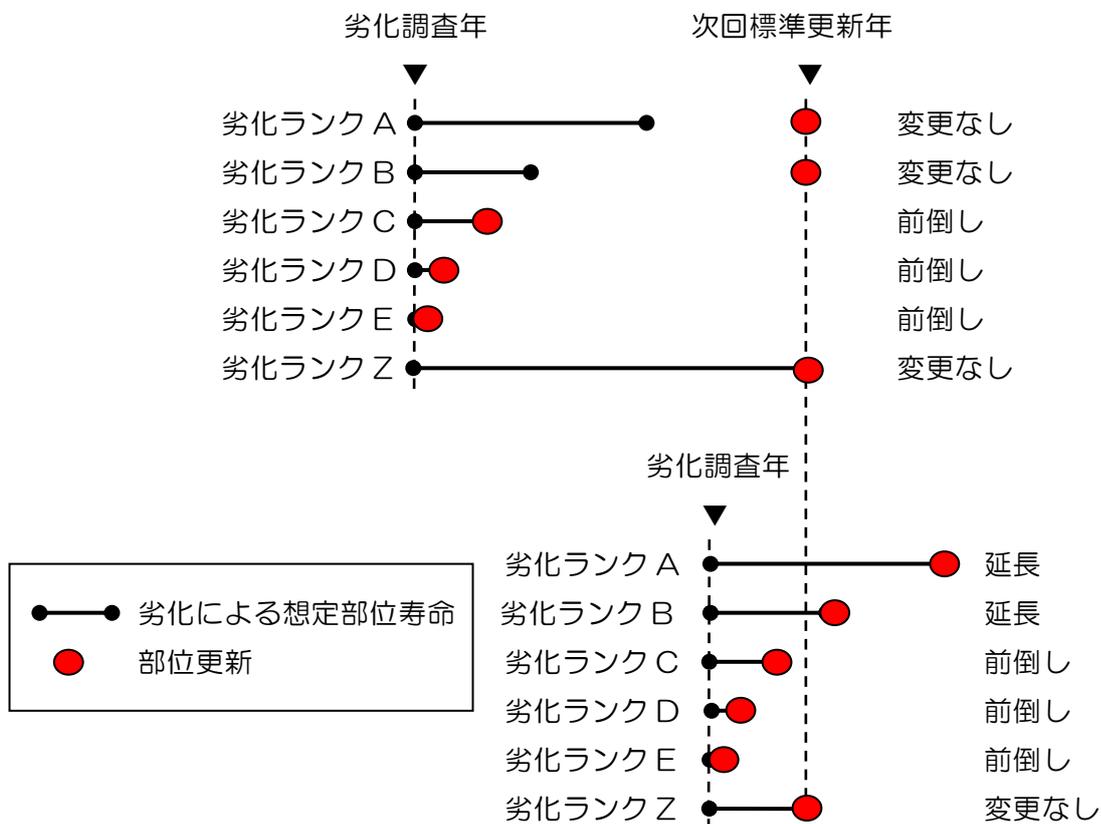


図 5-5. 劣化ランクを考慮した更新時期調整のイメージ

このように部位の劣化度を考慮して中長期保全計画を作成することにより、劣化が進んでいるにも関わらず、予算付けが遅れていた工事を顕在化させることができる。

なお、劣化ランクについては、平成 24 年度に保全計画対象建築物の危機管理・対処療法に該当する部位について、施設建築課保全担当職員による劣化度調査を行い決定した。

以上の方法により、次節で部位更新及び改築にかかる経費の推計を行う。

#### 4. 保全計画と財政の検討

本市では、これまで40年程度で建築物の改築を行ってきたが、3(1)で示されたとおり、建築物の標準耐用年数を65年と設定する考え方もある。

建築物の寿命を65年とした場合は、40年とした場合に比べて部位更新の回数が多くなるため更新費は増加するが、長寿命化により改築を先延ばし出来るので改築費は減少する。

そこで、今回は建築物の総延床面積を現状維持するという条件の下で、建築物の想定寿命を従来の40年の場合と、構造体の寿命などから設定した65年とした場合で、部位更新及び改築の工事金額の違いを試算し、財政的な効果を検証する。

また、本シミュレーションでは、改築については耐用年数経過時に、同規模の建築物を建設するための経費を計上し、部位の更新については部位重要度による選別は行わず、全部位を対象とし、部位ごとの耐用年数に応じて経費を計上した。

なお、過去5年における投資的経費のうち、年間建築工事費は、約32億円\*（消費税を除くと約30億円）（図5-6参照）である。シミュレーションは消費税を含まないので、結果が30億円を超える場合、建築物の総延床面積を維持するという前提が成り立たないことを意味する。

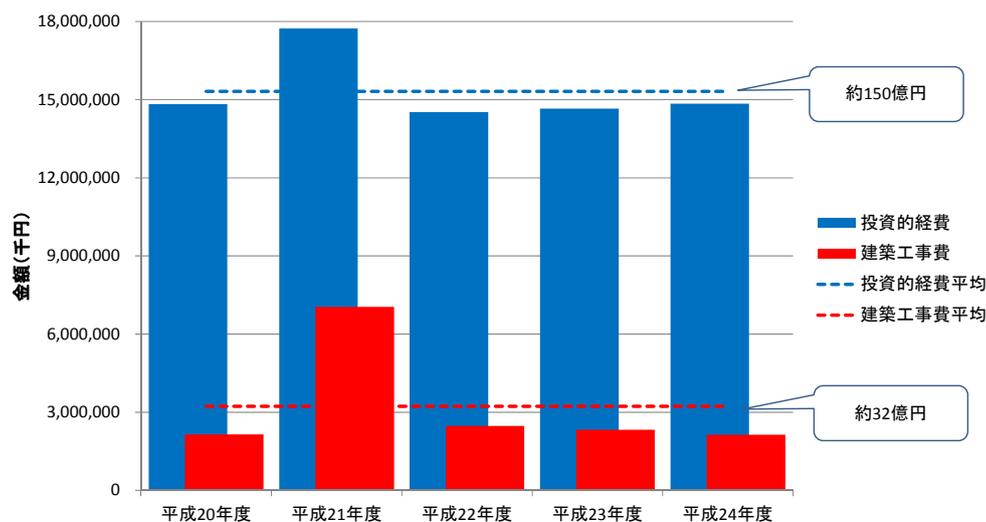


図5-6. 過去5年の投資的経費と建築工事費の推移  
※消費税5%を含む金額

(1) 建築物寿命 40 年の場合 (CASE-A)

建築物の寿命を 40 年とした場合、今後 40 年間（建築物の改築周期 1 回分に相当）の推定工事金額を図 5-7 に示す。

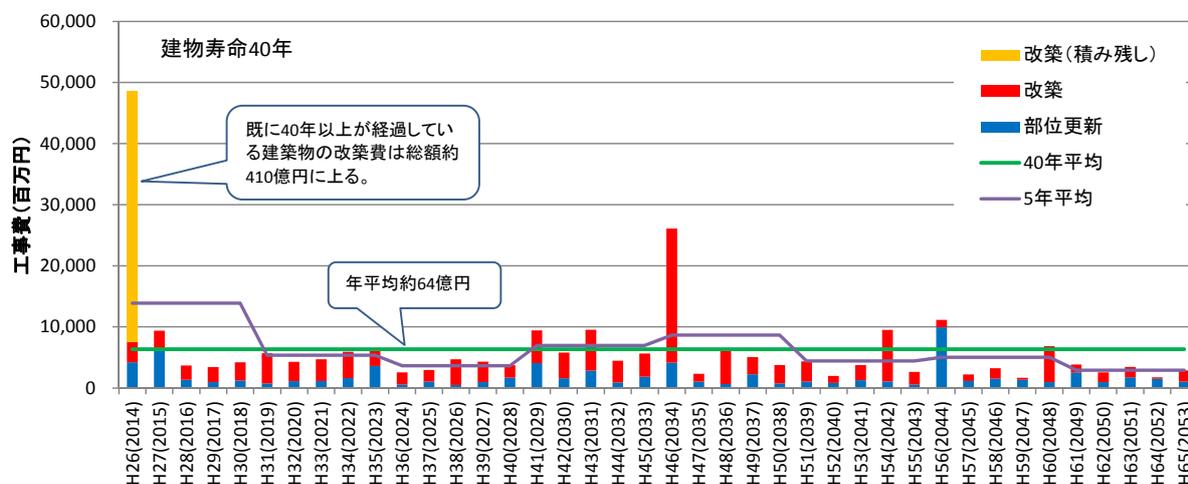


図 5-7. 建築物寿命 40 年の場合の工事金額予測

今後の工事費は、年度によってばらつきがあるものの、平均すると年間約 64 億円と見込まれる。本市における過去 5 年間の年間平均工事費は約 30 億円（消費税抜き）であり（図 5-6. 参照）、今後も同額の工事費が計上できると仮定しても、毎年約 34 億円の予算が不足することとなる。この差額を毎年累積すると、図 5-8 に示すように、工事費は予算の倍以上という非常に大きな金額になる。

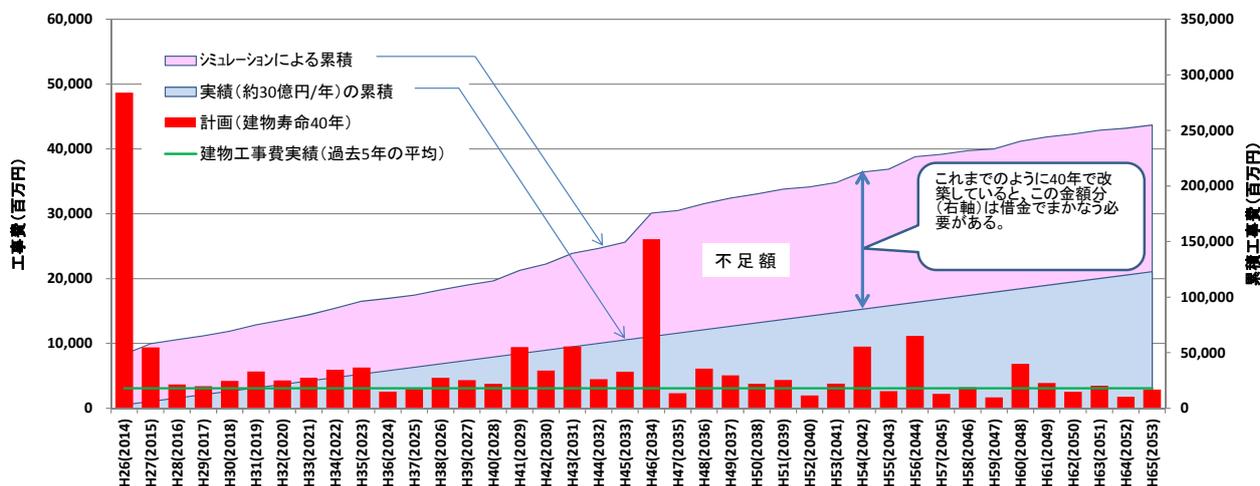


図 5-8. 建築物寿命 40 年の場合の不足金額

## (2) 建築物寿命 65 年の場合 (CASE-B)

建築物寿命を 65 年とした場合、今後 65 年間（建築物の改築周期 1 回分に相当）の推定工事金額を図 5-9 に示す。

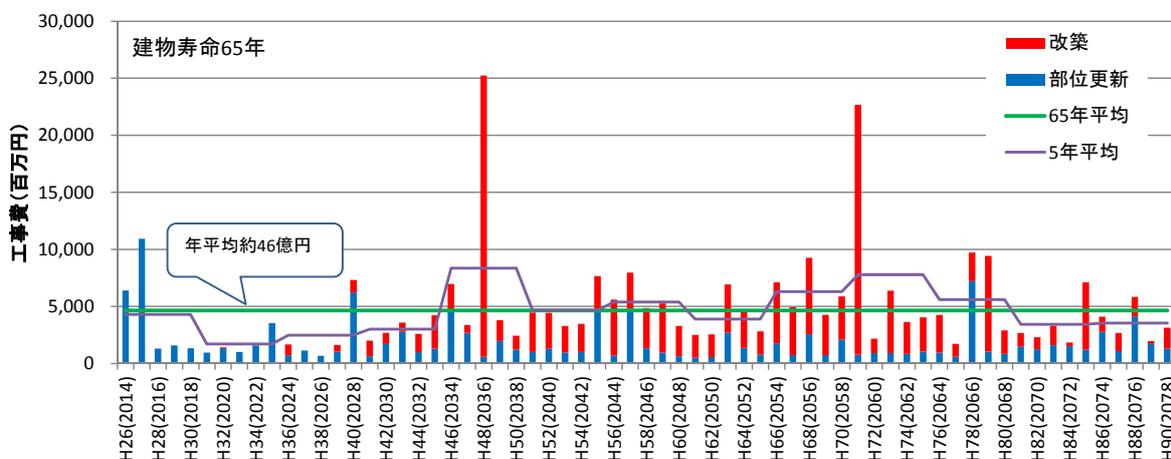


図 5-9. 建築物寿命 65 年の場合の工事金額予測

建築物の寿命を 65 年とした場合でも、年間平均で約 46 億円であり、本市における過去 5 年間の年間平均工事費の約 30 億円（消費税抜き）と比較すると、毎年約 16 億円の借入金が必要になる。しかし、上記(1)と同様にこの差額を毎年累積すると、図 5-10 に示すように、工事費は建築物を 40 年で改築する場合と比較して大きく減少することが分かる。

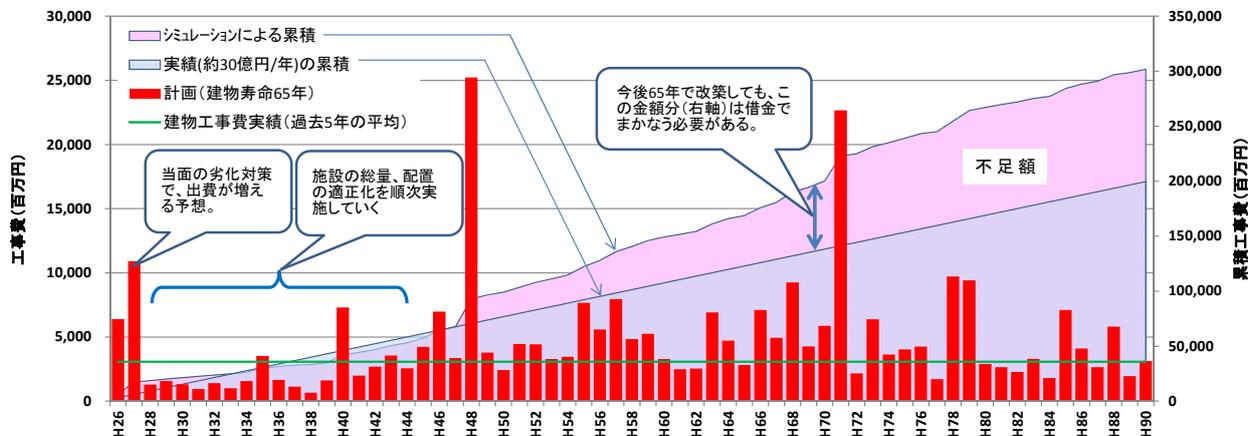


図 5-10. 建築物寿命 65 年の場合の不足金額

以上のシミュレーションの結果、建築物の寿命を 40 年から 65 年に延ばすことにより、将来必要となる工事費は大きく減らすことができる（表 5-8 参照）。しかし、現状の工事費と比較すると、まだ予算が不足することが分かる。

また、65 年改築の場合における当面の課題として、既に耐用年数が経過している部位の更新が積み残されていることによる支出が多く、さらに 20 年後には、再び大規模施設の改築工事による不足金額が増加することになる。そのため、早期に施設の総量を見直す等の抜本的な対策が必要になると考えられる。

以上に示した CASE-A および B の平均工事費の比較結果を表 5-8 にまとめる。

表 5-8. 建築物寿命の違いによる 1 年当りの工事費

比較項目	建築物寿命 40 年 (CASE-A)	建築物寿命 65 年 (CASE-B)	(CASE-A)－ (CASE-B)
今後 10 年の平均工事費	96 億円	30 億円	▲66 億円
今後 20 年の平均工事費	75 億円	29 億円	▲46 億円
今後 40 年の平均工事費	64 億円	42 億円	▲22 億円
1 改築周期内の工事費	64 億円	46 億円	▲18 億円

建築物の寿命を 40 年から 65 年に延ばすことにより、当面の期間改築が発生しなくなることから、短期間で見ると工事費は低く抑えることができる。

また、長期間で見ると建築物の寿命を 65 年にすることで部位の更新回数が多くなり、更新費用が増加することとなるが、1 改築周期内の平均工事費を見ても年間 18 億円程度の減額効果は確認できる。

そのため、建築物の長寿命化による削減効果は確実にあると考えられるものの、予算不足の解消までには至らない。更新費用は各年度でばらつきがあるため、この先の財政負担の軽減を考えると、ライフサイクルコストの削減や、事業計画の平準化は重要な要素である。

なお、シミュレーションのどのケースにおいても、建築物の維持にかかる修繕費用は不確定要素が強いため、含めていないことから実際には年間 46 億円以上の経費が必要になると考えられる。

### (3) 簡易推計方式との比較

上記(1),(2)で示した 1 年当りの工事費を簡易推計方式の結果と比較したものを表 5-9 に示す。

表 5-9. 1 年当りの工事費の計算手法による比較

比較項目	簡易推計方式	本手法
建築物寿命 40 年	52 億円	64 億円
建築物寿命 65 年	49 億円	46 億円

簡易推計方式の建物寿命 40 年の場合が、本手法に比べて約 12 億円少ない結果となったが、これは簡易推計方式では部位更新工事を一切無視しているためと考えられる。一方、建物寿命 65 年の場合は差が 3 億円と、おおむね近い試算結果になった。

以上により、本手法は棟ごとに部位レベルの条件調整が設定できるため、建築物の長寿命化や工事費の平準化に資する棟ごとの保全計画を作成できるとともに、簡易推計方式よりも条件を設定して、財政問題を検討できるという優位性があることが確認できる。

#### (4) 財政予測と考察

上記(1),(2)において、今後の工事予算の不足金額を過去5年間の年間平均工事費(約30億円)と比較して算出したが、実際に施設更新費用として計上できる額について、財政予測を基に検証を行う。

まず、歳入について述べる。歳入の内、市税については図5-11のとおり、本市歳入の50%以上を占める市税の部分に着目し、人口の変動と関連付け、市民税、軽自動車税、市町村たばこ税は生産年齢人口に比例すると推定し、その他固定資産税、特別土地保有税、都市計画税は人口の変動による影響は少ないものとして実績値を採用することにより、今後の歳入を推定する。

その結果は、今後の景気動向にもよるが、結論として、図5-12のとおり、生産年齢人口が減少することから、歳入の増加は期待できないことが予想される。

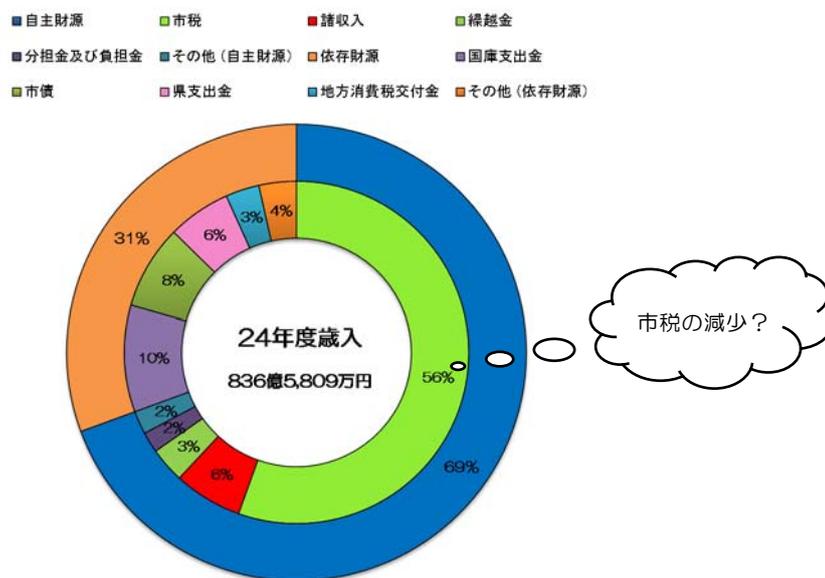


図5-11. 歳入の内訳

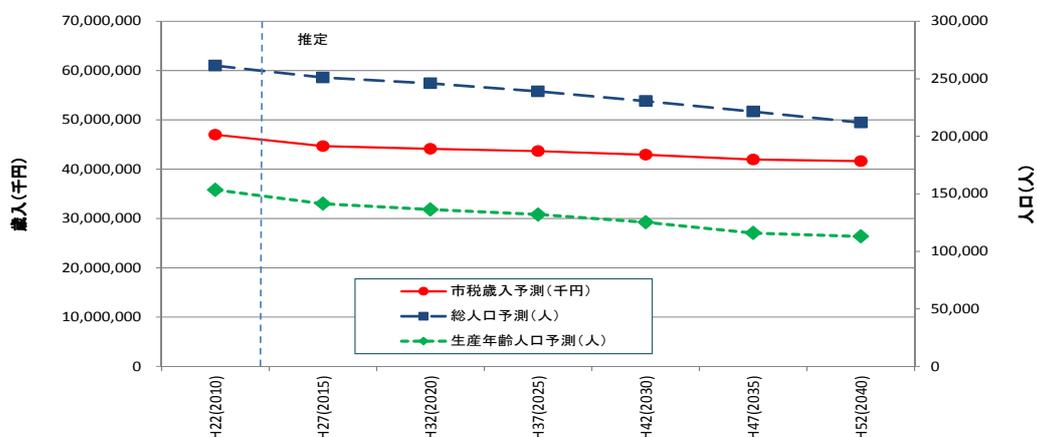


図5-12. 歳入と人口の推定

次に、歳出について述べる。歳出は消費的経費と投資的経費から構成され、歳入の増加が期待できない中、工事費の原資となる歳出の中の投資的経費は、消費的経費が増えれば必然的に減ることになる。

消費的経費の内、社会保障制度の維持や福祉の増進のために支出される扶助費は、高齢社会の進展とともに増加している。本市においても図 5-13 に示すように 75 歳以上人口の増加とともに扶助費は年々増加している。

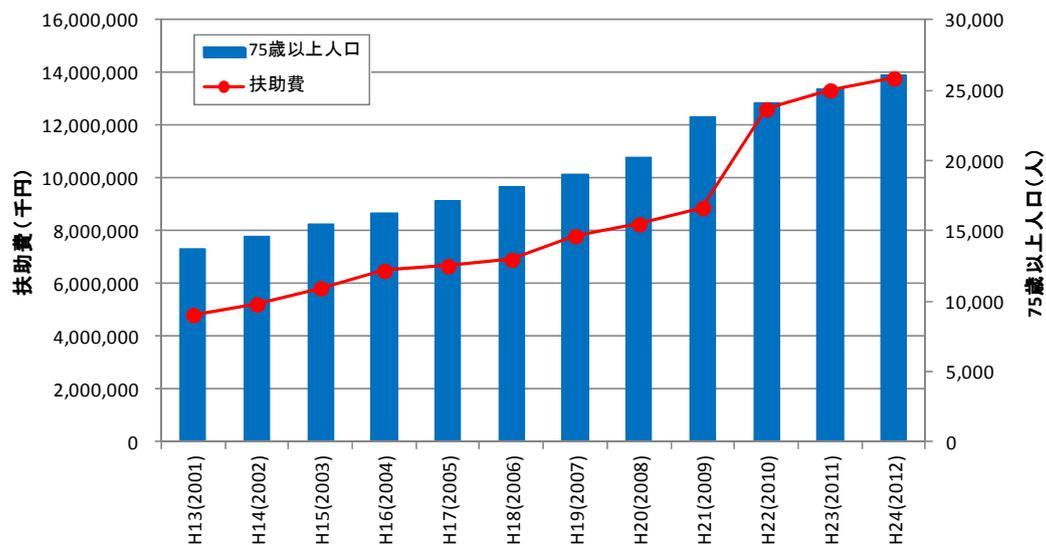


図 5-13. 扶助費と 75 歳以上人口の推移

一方、75 歳以上の人口は、図 5-14 に示すように、平成 40 年頃まで増加すると予想されるので、当面の間、扶助費も増加すると考えられる。

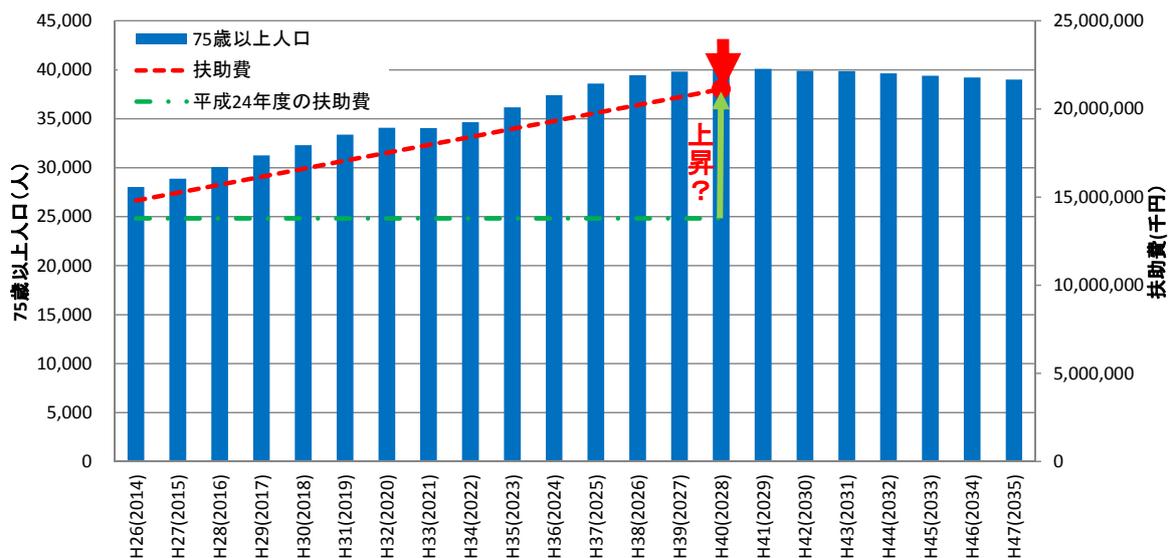


図 5-14. 75 歳以上人口の推定

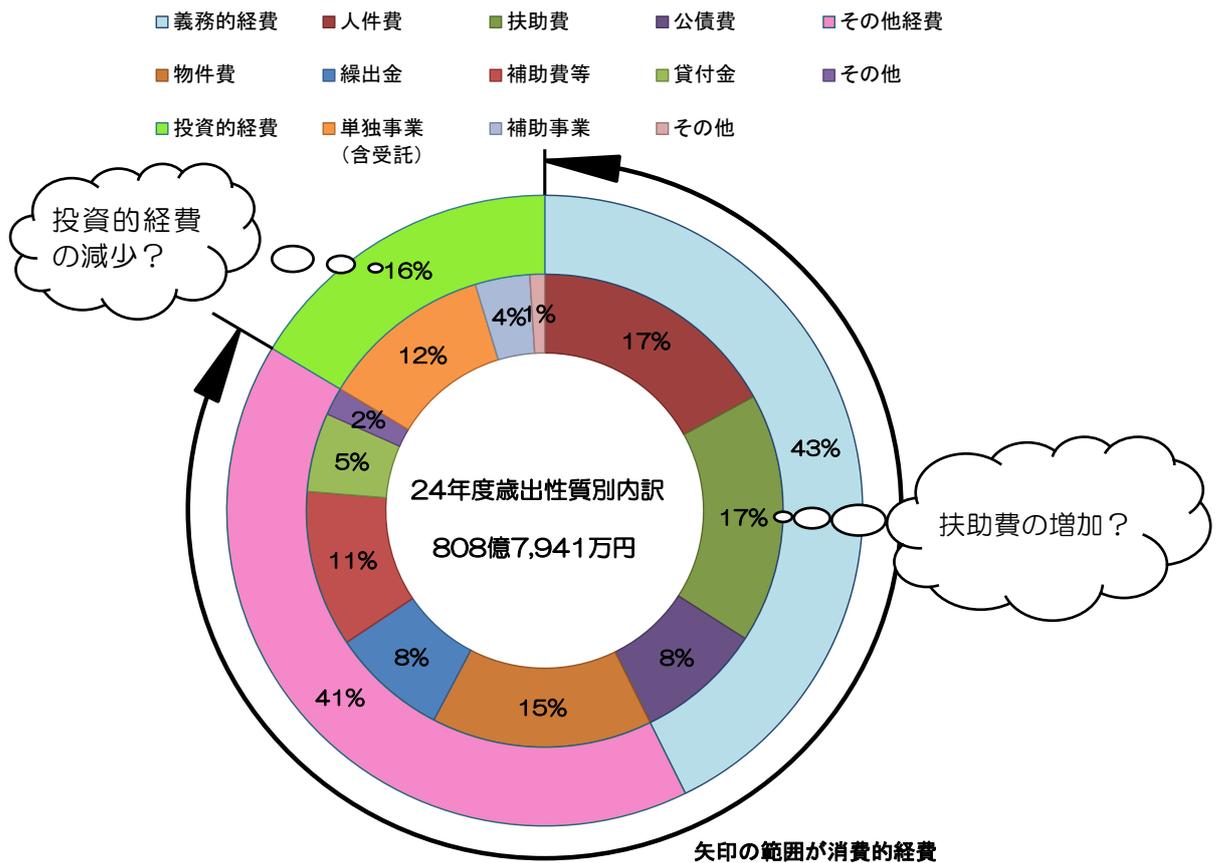


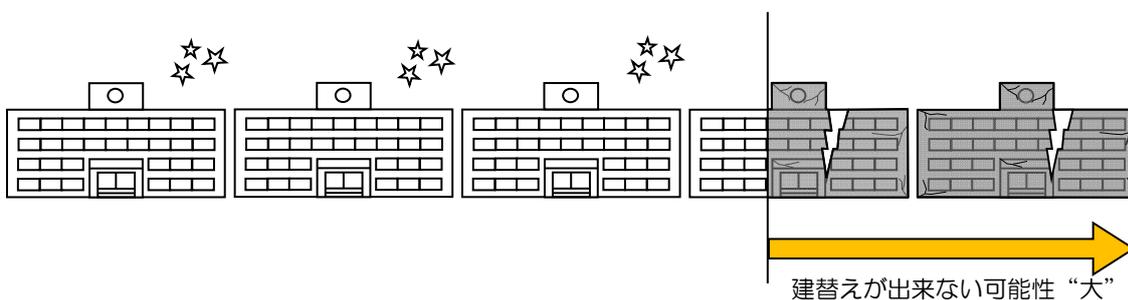
図 5-15. 歳出の内訳

今後、歳入は減少する一方、歳出のうち消費的経費が増加することが予想されるので、投資的経費は減少し、市有建築物を現状の規模で維持保全するための工事費の確保は困難であると考えられる。

従って、建築物の長寿命化を図るだけでなく、建築物の総量、施設の配置の適正化等を含めた総合的な富士市公共施設マネジメント（第 1 章 図 1-1 参照）を早急かつ強力に推進していく必要がある。

また、現在は保全計画対象建築物の市民一人当たりの保有床面積が約 2.2 m<sup>2</sup>/人であるのに対し、施設の総量をこのまま維持したと仮定すると、人口が約 21 万人に減少する平成 52 年には、一人当たり約 2.8 m<sup>2</sup>/人となり、今後ますます余剰空間を持つ建物が増えていくことになる。

以上に示すように、現在の施設を維持保全していくことも困難な財政状況の中で、公共建築物の新設はなおさら困難であることを認識する必要がある。



## 5. 中長期保全計画（CASE-C）

前節では、建築物の寿命を従来の40年から65年に長寿命化することによって、今後の財政面を考慮すると、十分とはいえないまでも、ある程度の工事費を抑制できることを検証した。

ここでは、中長期保全計画として、今後20年間における工事費用（部位更新及び改築費）を市全体、施設用途別に示す。

なお、建築物寿命は65年とし、部位更新費用の算出に当たっては、より現実的な視点に立ち、事後保全が可能な部位（本章第3節(2)に示した適宜措置に該当するもの）に関しては、標準的な耐用年数を超えても使用を続けることを想定する。従って、本計画の対象とする部位は、重要度の高い危機管理及び対処療法に該当する部位とする。

### (1) 市全体の中長期保全計画

市全体の中長期保全計画を図5-16に示す。

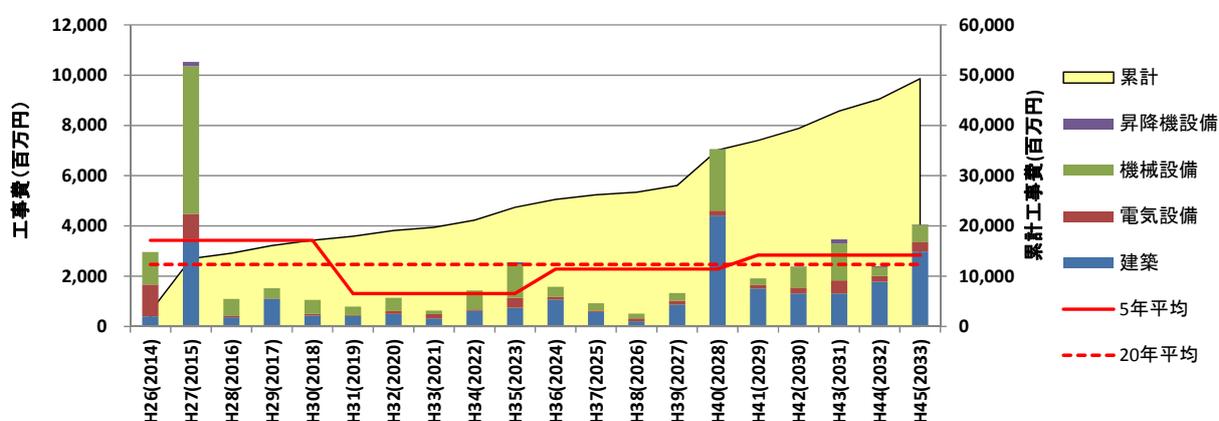


図 5-16. 市全体の中長期保全計画

建築物寿命を65年とした結果、更新の回数は増加するが、当面の20年間は改築が発生しないため、工事費が低く抑えられることとなる。

2年目の維持保全費が大きくなっているが、これは部位の劣化状況を考慮し更新費用を算出しているため、劣化ランクD（表5-7参照）など、更新すべき時期に工事がされていない積み残し工事<sup>A)</sup>が直近の時期に集中しているためである。

最初の5年間は、積み残し工事の影響もあり年平均で34億円を越える規模となるが、以降5年ごとの平均は13億円と一旦下がり、その後23億円、28億円と徐々に上がっている。

過去5年の工事費の年間平均が約30億円規模であることを考慮すると、最初の5年間について、主に積み残し工事をどのように消化していくかが課題となる。

なお、図5-16には現れていないが、平成48年には改築のピークが予想されるため、（図5-10参照）、前節でも述べたように、当面の20年間で計画的な保全と合わせて施設総量、配置の適正化等を含めた総合的な富士市公共施設マネジメントの取組みが重要となる。

A) 本来更新すべき時期に工事をしておらず、順番待ちになっている工事のこと。積み残し工事が多くあるということは、建築物は老朽化が進んでいると考えられる。

## (2) 施設用途別の中長期保全計画

施設用途は、主に地区単位で設置される小学校、中学校、まちづくり施設、消防施設、子育て支援施設と施設用途別で、建物数が比較的多い保育園、幼稚園、に分類し、庁舎・事務所及び博物館等はその他の施設として分類する。

以下に、施設用途別の中長期保全計画を示し、課題等について検証する。

### ① 小学校

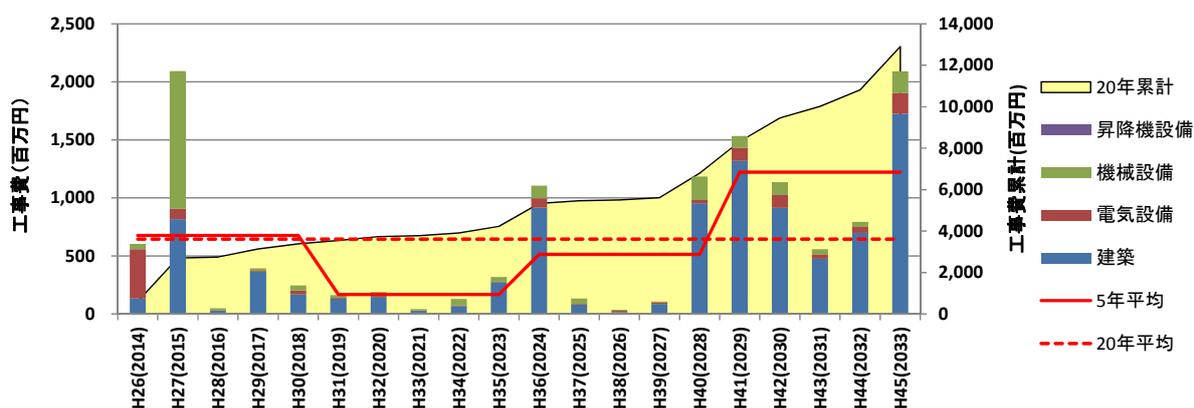


図 5-17. 小学校の中長期保全計画

### <課題等>

- 1) 工事の総額が大きいととも、機械設備を中心とした積み残し工事が非常に多い状態である。優先度を考慮した平準化が必要になる。
- 2) 図 5-18 に示す児童 1 人当りの専有面積を見ると、大洲第二、東、神戸、吉永第二の各小学校が平均を大きく超えており、スペースの余剰の可能性が考えられる。特に児童数が減る傾向にある小学校についても同様である。
- 3) 市全体の人口は今後減少し、少子高齢化の進展が予測されるが、図 5-25 に示す地区別の人口予測によると、その割合はそれぞれの地区によって大きく異なる。小学校の余剰スペースの有効活用が今後の大きなテーマの一つと考えられる。

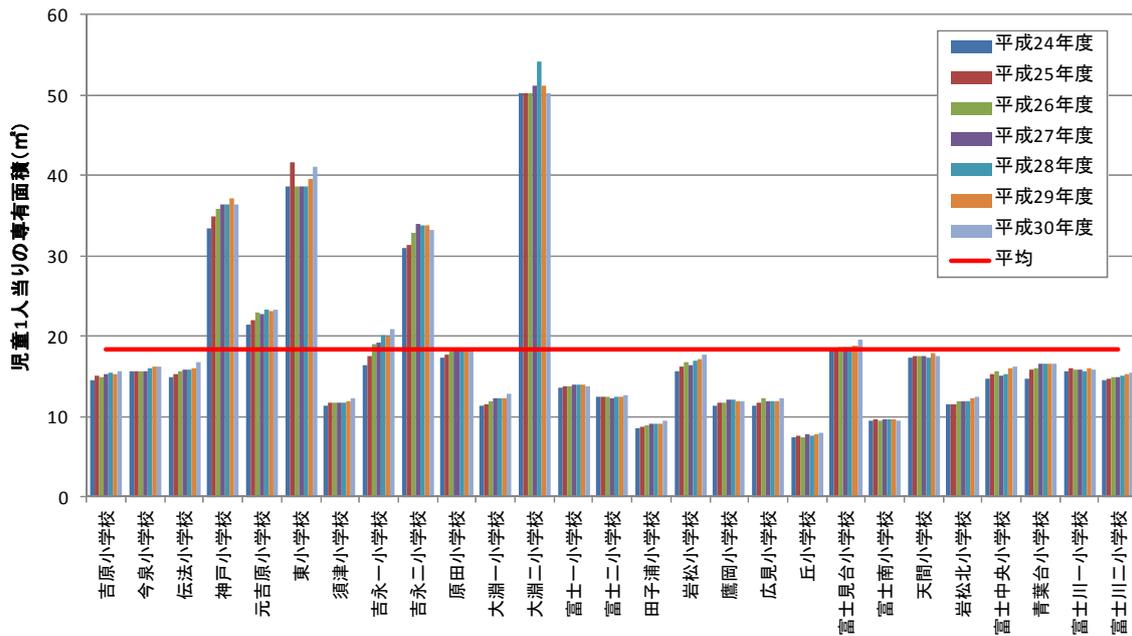


図 5-18. 児童 1 人当りの専有面積 (小学校)

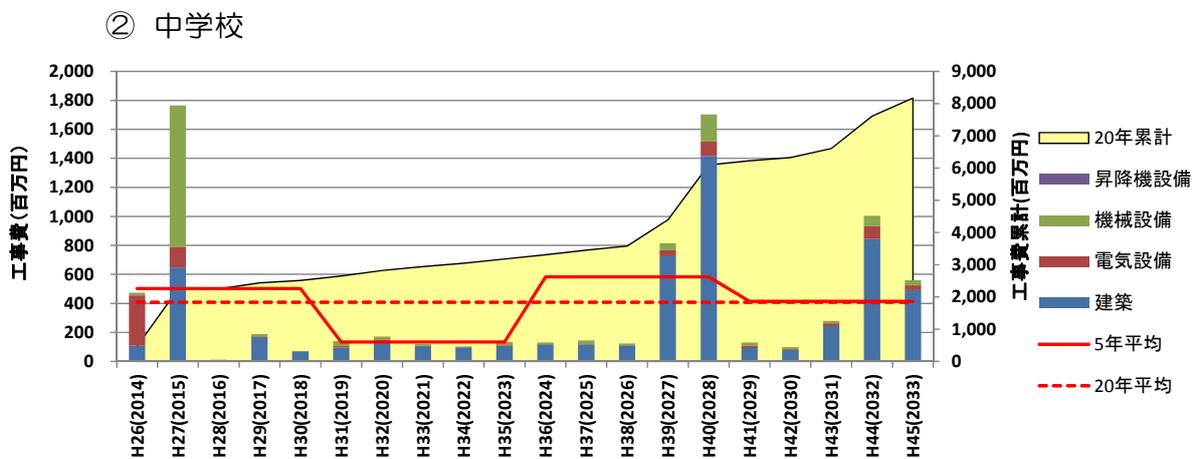


図 5-19. 中学校の中長期保全計画

<課題等>

- 1) 工事の総額が大きいたとも、機械設備を中心とした積み残し工事が非常に多い状態である。優先度を考慮した平準化が必要になる。
- 2) 図 5-20 に示す生徒 1 人当りの専有面積を見ると、元吉原、富士川第一、吉原三の各中学校が平均を超えており、スペースの余剰の可能性が考えられる。さらにこれらの中学校は生徒数も減る傾向が見られる。

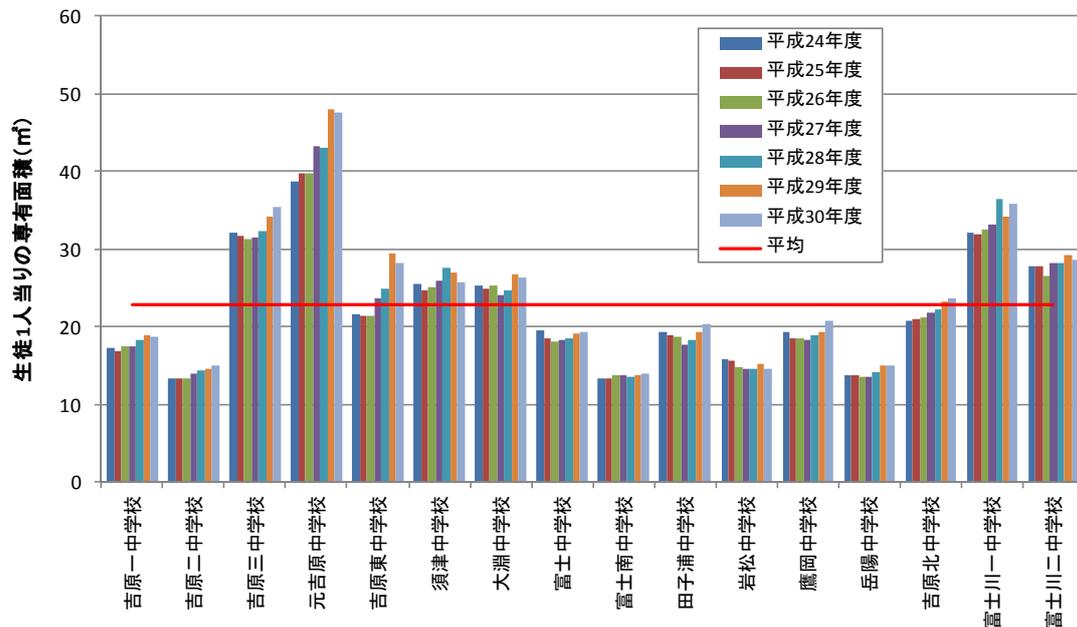


図 5-20. 生徒 1 人当りの専有面積 (中学校)

### ③ まちづくり施設

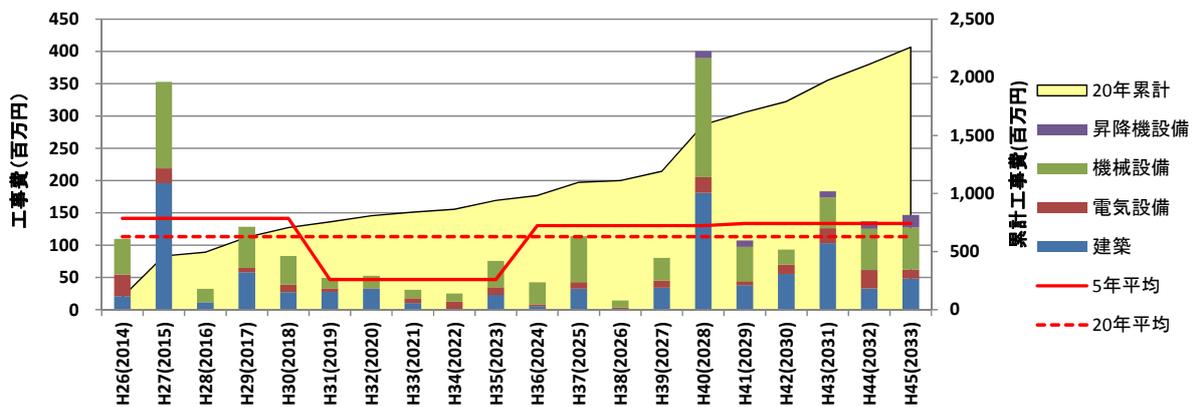


図 5-21. まちづくり施設の中長期保全計画

#### <課題等>

- 1) 機械設備、建築仕上げを中心とした積み残し工事が2年間で4.5億円近く発生するので、平準化が必要となる。
- 2) 26地区に1施設配置されているが、人口100人当りの専有面積は図5-22に示すように差があり、大規模改修の時には多機能化等の検討も合わせた計画が必要である。

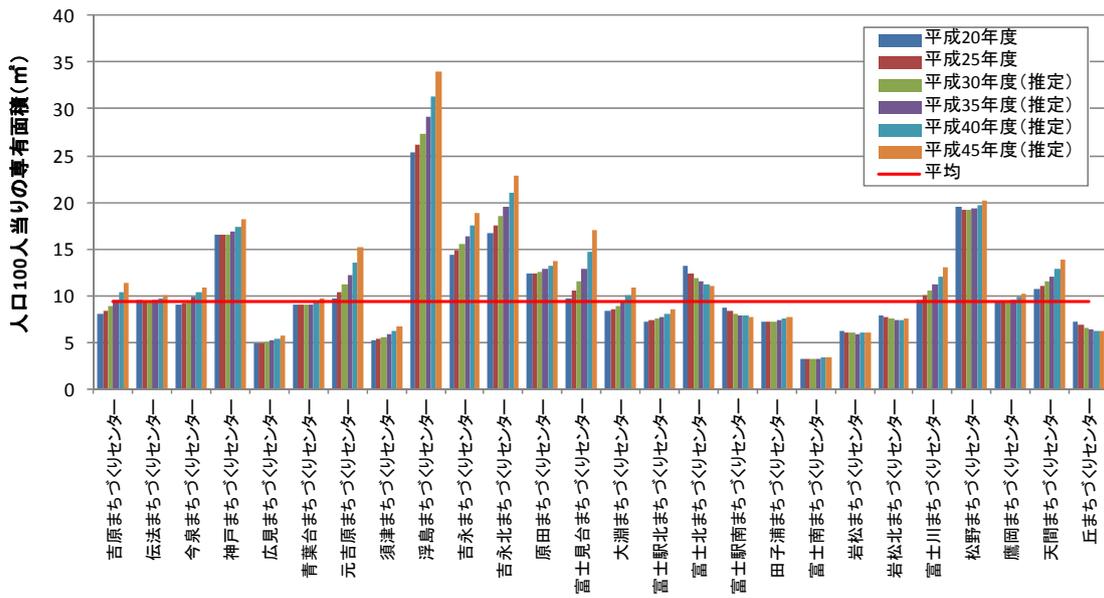


図 5-22. 人口 100 人当りの専有面積 (まちづくりセンター)

④ 消防施設

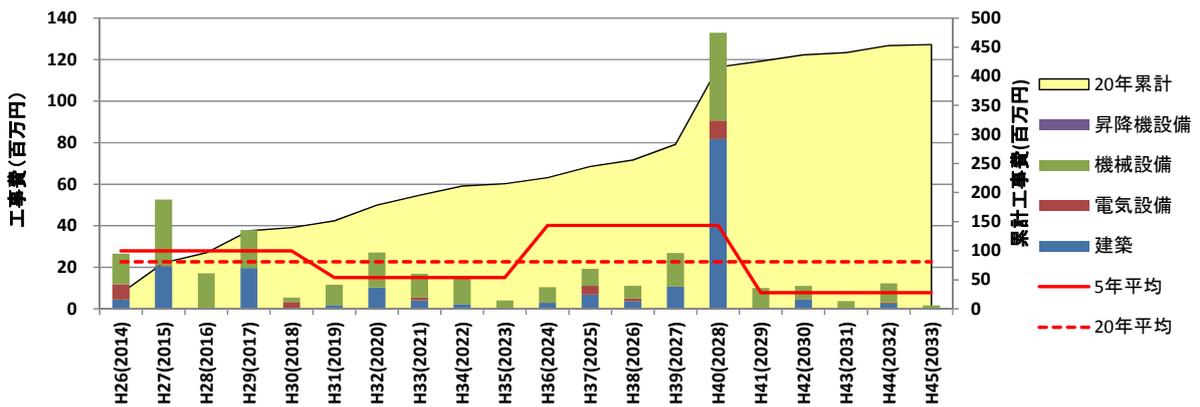


図 5-23. 消防施設の中長期保全計画

<課題等>

- 1) 工事金額の総額は大きくないが、防災上重要な建築物であり、長寿命化を図る方向で、計画的な保全が必要である。

⑤ 子育て支援施設

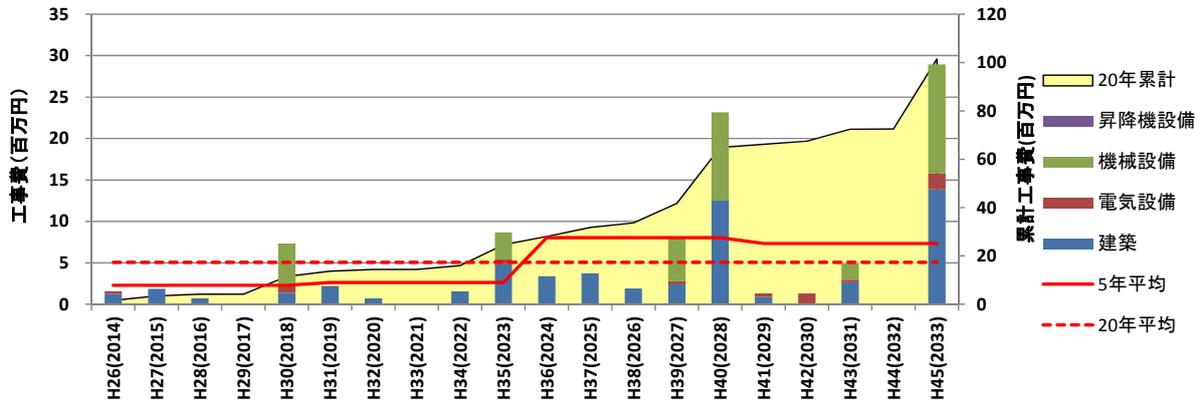


図 5-24. 子育て支援施設の中長期保全計画

<課題等>

- 1) 子育て支援施設は比較的新しいものが多い（15年未満の建築物が延床面積で75%程度を占める）、当面大きな工事は発生しない。
- 2) 工事の内容は機械設備が多いが、総額は小さいレベルである。

今後20年間に、主に地区単位で使用される施設にかかる経費の試算を行ったが、改築、改修を検討する際には、図5-25に示すとおり、地区ごとに人口推計には大きな差があるので、各地区の特性を考慮して、計画する必要がある。

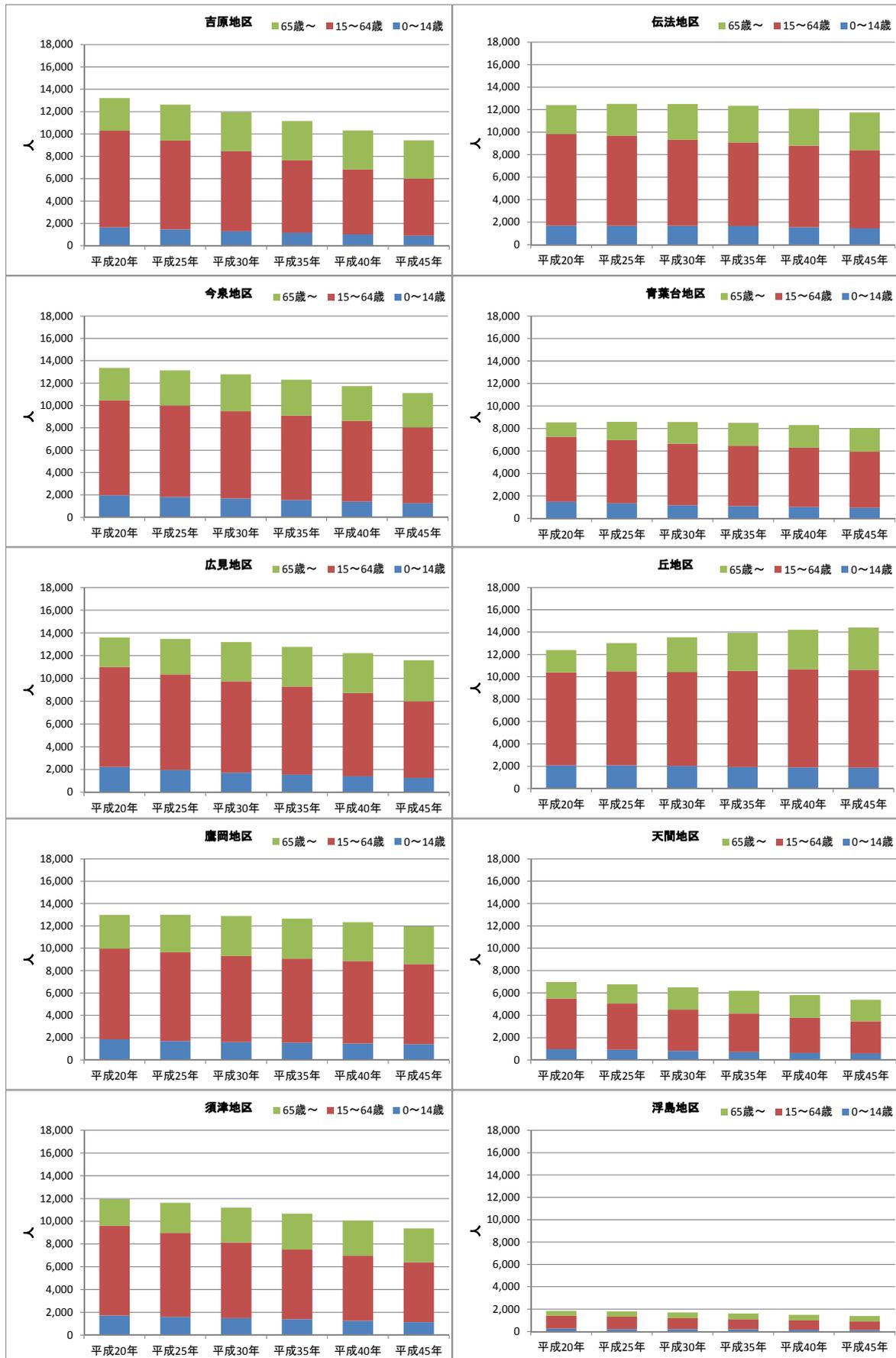


図 5-25. 地区別人口の推移予測 (1)

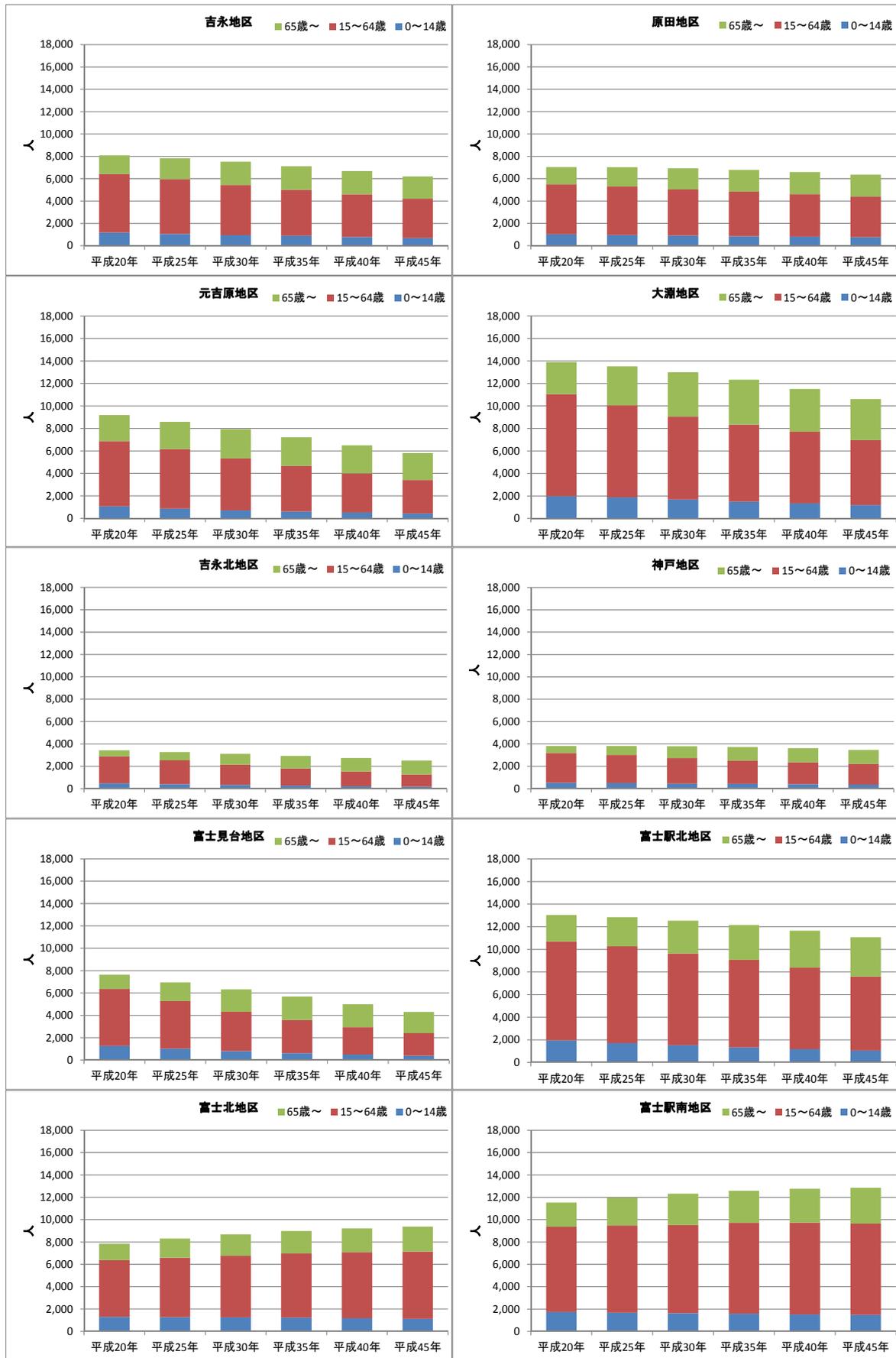


図 5-25. 地区別人口の推移予測 (2)

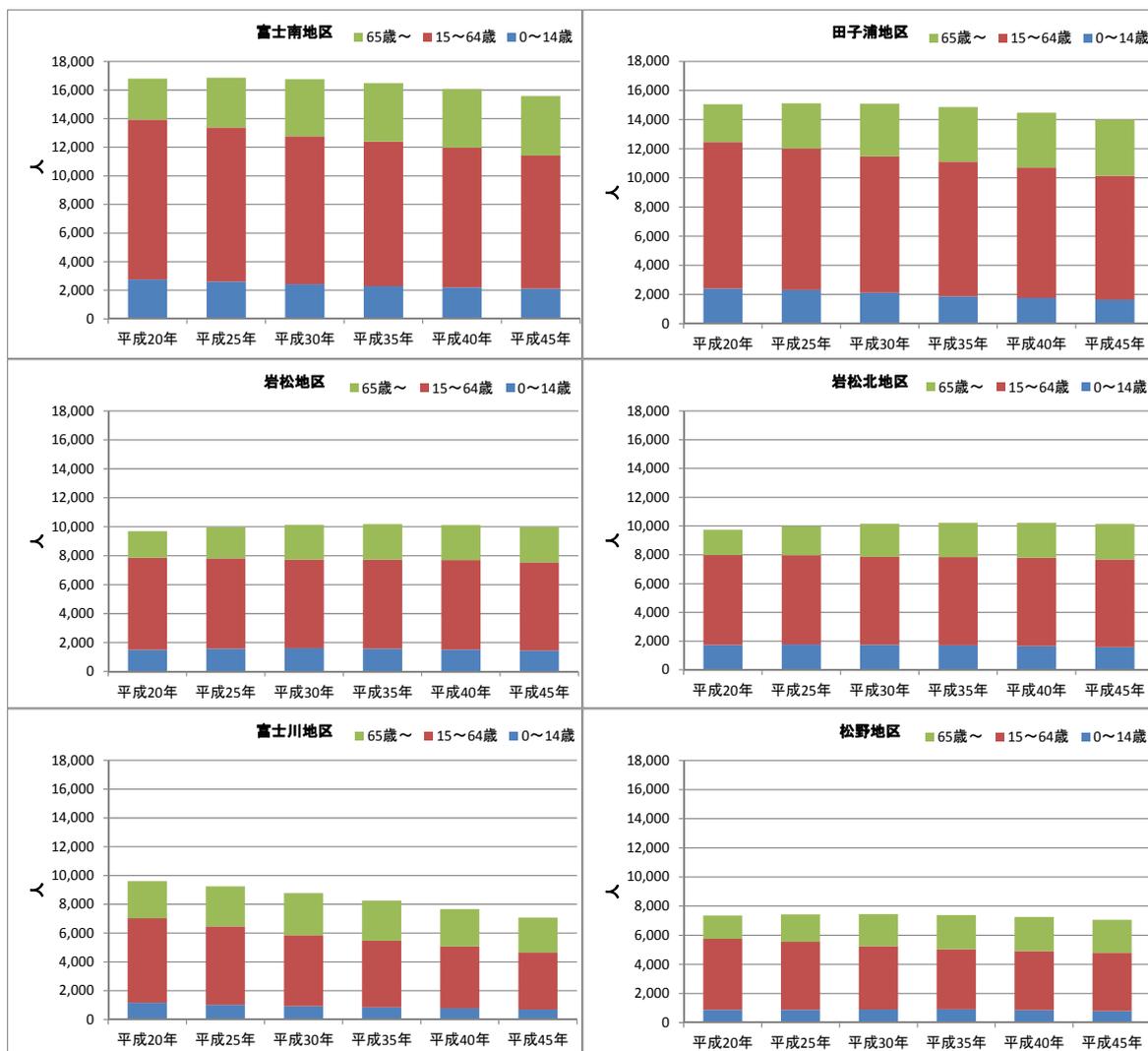


図 5-25. 地区別人口の推移予測 (3)

次に保育園、幼稚園、その他の施設について今後 20 年間の経費の試算を行う。

### ⑥ 保育園

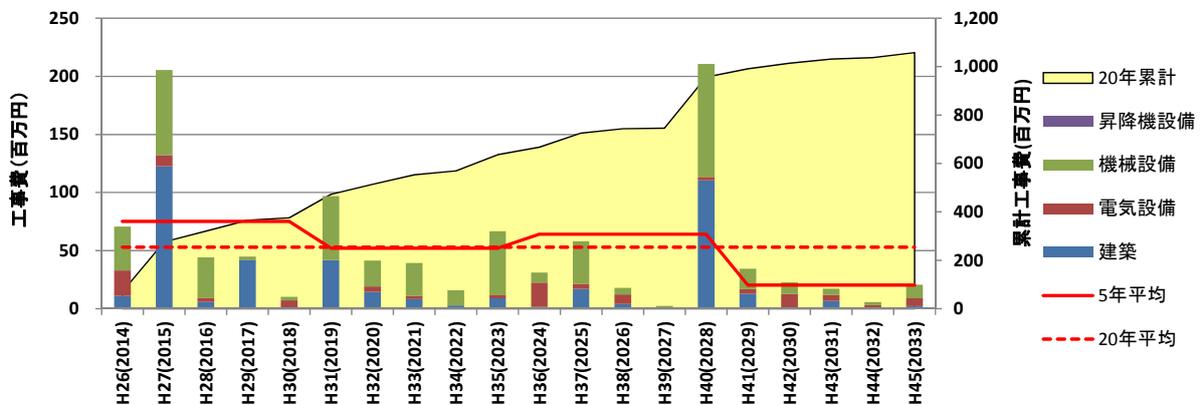


図 5-26. 保育園の中長期保全計画

#### <課題等>

- 1) 今後 2 年間の積み残し工事が 2.5 億円以上の規模になる。優先度を考慮した平準化が必要になる。
- 2) 保育園は、今後大規模な工事計画を立てる時には、民間の意見を聞きながら、認定こども園への移行など、効率のよい計画を立てることが重要である。

### ⑦ 幼稚園

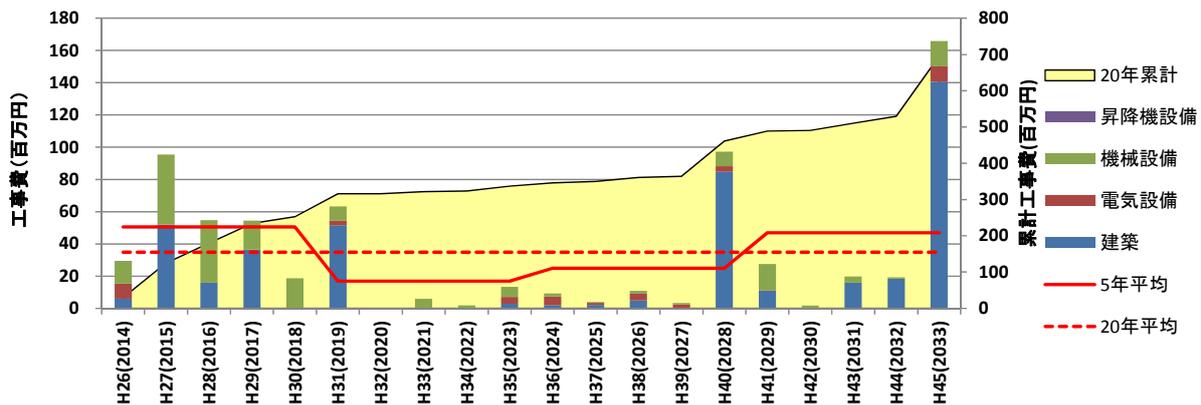


図 5-27. 幼稚園の中長期保全計画

#### <課題等>

- 1) 初めの 5 年間に設備、建築仕上げを中心とした工事が年平均 5 千万円程度発生する。7 年目からはしばらく工事の計画が少なくなるので、この期間を利用した平準化が必要になる。
- 2) 今後大規模な工事計画を立てる時には、民間の意見も聞きながら、存続の判断や、認定こども園への移行などを含めて、効率のよい計画を立てることが重要である。

⑧ その他の施設

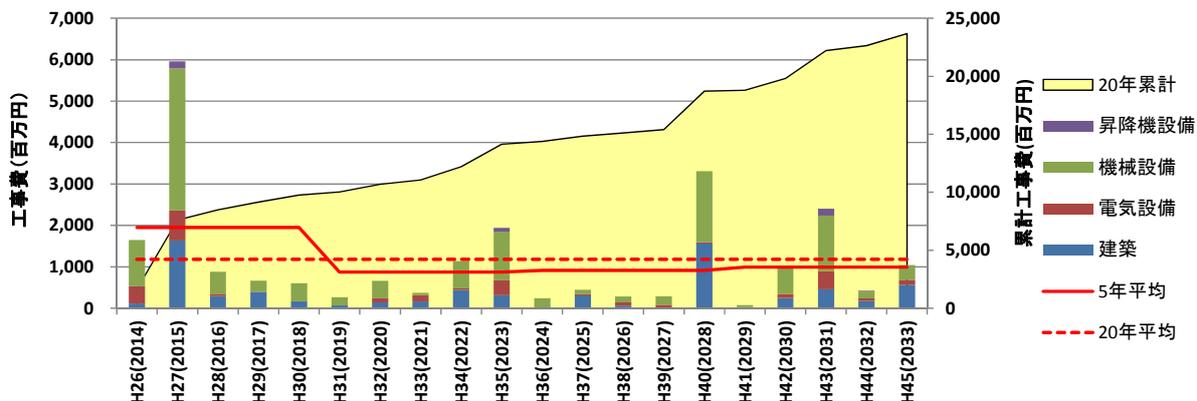


図 5-28. その他の施設の中長期保全計画

<課題等>

- 1) その他の施設は総延床面積の約 3 割を占め、工事総額は大きい。特に積み残し工事が多いため、施設の重要度を考慮した工事の平準化が必要である。
- 2) 大規模改修を検討する段階では、施設の存続、長寿命化、用途変更等の可能性を考慮する等の検討が必要である。

◆ポイント◆ 重要部位の更新と建替えコストを市民一人当りに換算すると？

年平均約 46 億円を約 26 万人として一人当りに換算すると、概ね 18,000 円となる。  
ただし、現保有数量を維持した場合、平成 52 年には概ね 22,000 円となる。

施設管理コストと重要部位の更新と建替えコストを合計すると

市民一人当たり・・・

現在 41,760 円/年



平成 52 年 51,160 円/年

概ね年間 1 万円増となる。



## 6. 保全の推進に向けて

中長期保全計画により、今後の工事費の推計及び施設用途ごとの建築物の保全に係る課題等の整理を行ったが、今後、計画の実施段階における進行管理については、次の点がポイントとなる。

まず、建築物及び施設の総量、配置の適正化等については、建築物の劣化状況、施設の利用状況等を基に、再編に係る計画を策定していかなければならないが、建築物の保全を行っていく上においても各建築物について、時機を捉えて存続、長寿命化、用途変更等の判断を行うことが必要になる。

また、中長期保全計画で示すとおり、年度ごとに要する工事費に大きくばらつきがあることから、財源調整の中で工事費を平準化していく必要がある。

本節では、上記2点の考え方について説明する。

### (1) 建築物の保全における長寿命化等の判断に係る考え方

建築物の寿命は、次の3つに分類した場合、これらの耐用年数のうちで最も短い期間が寿命と考えられる。

#### ①物理的耐用年数

劣化により構造体における部材強度の確保が困難な状態になるまでの年数。構造物の物理的性質に由来する。構造体の寿命。

#### ②機能的耐用年数

技術革新、需要変化、法改正等により、社会から求められる機能（社会のニーズ）が時代と共に変化し、建築物がその機能に不足を生じるまでの年数。

#### ③経済的耐用年数

基準時点からの維持管理コストが、建築物を新築した場合の生涯コストより割高となることが確実に見込まれることとなるまでの年数。法定耐用年数、建設事業債務の償還年数など。

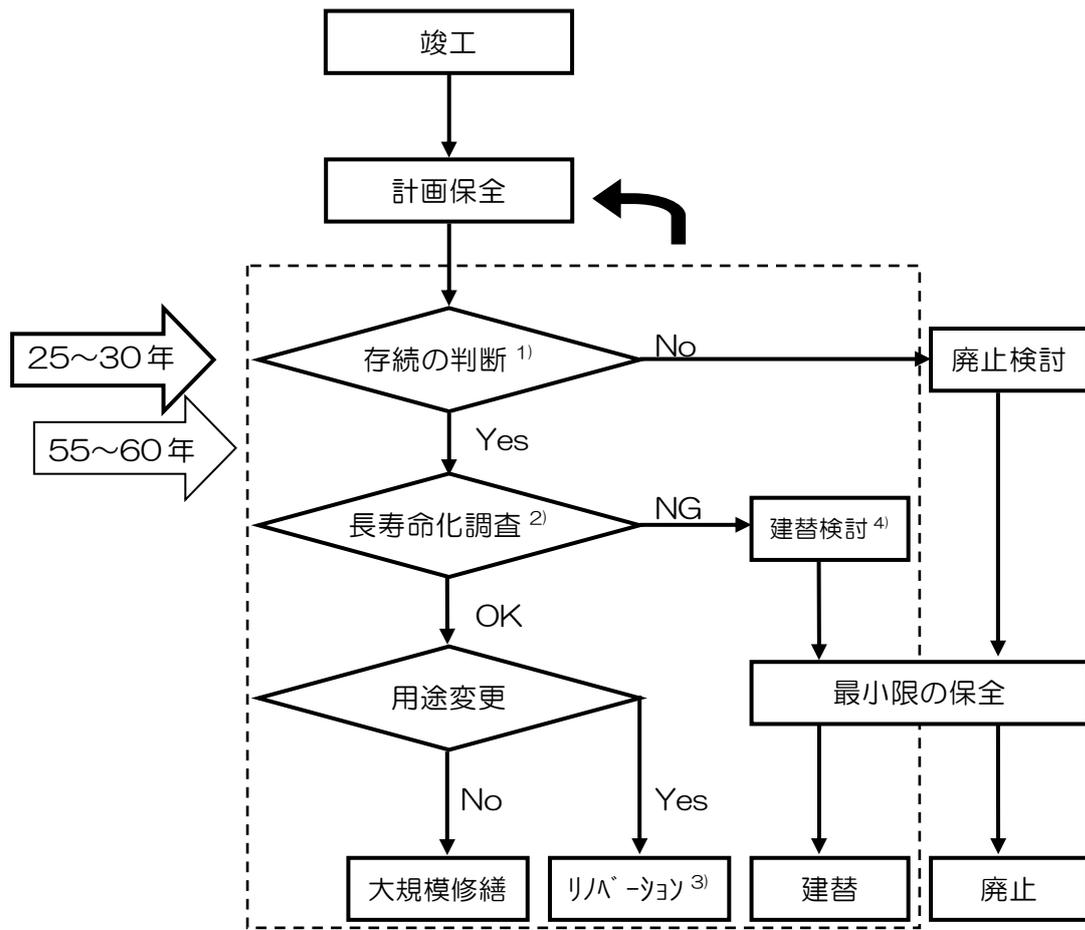
一般的に、「物理的耐用年数＞経済的耐用年数＞機能的耐用年数」となるが、これまでの建築物の寿命は、最短の機能的耐用年数に近かった。

建築物は多くの部位により構成され、その耐用年数は個別に異なり、構造体の耐用年数が最長である。長寿命化とは、建築物の寿命を、最長の物理的耐用年数に出来る限り近づけることである。

建築物寿命を構造体標準耐用年数の65年と想定した場合、竣工後30年目には大規模修繕を行うことが多い。しかし、30年が経過すると、社会的状況の変化等により、施設に求められる機能や施設の利用価値自体が変化していることが予想される。

そのため、大規模修繕を行う時期にさきがけ、その後の建築物のあり方について、存続させるべきか、どのように修繕を行うべきかなど、十分に検討を行う必要がある。

ここでは上記検討に係る業務フローの概要を図5-29に示す。



項目	ポイント等
1) 存続の判断	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設立目的との適合</li> <li>・施設の利用状況、維持管理コスト状況、立地環境</li> <li>・民間競合（民間事業を圧迫していないか）</li> <li>・物理的・機能的劣化状況、耐震性</li> <li>・多機能化、統廃合、縮小、用途変更、売却等の可能性</li> <li>・歴史的・文化的な価値</li> <li>・総延床面積の適正化という観点から、必ずしも長寿命化を前提としない</li> </ul>
2) 長寿命化の調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリートのひび割れ、中性化、強度</li> <li>・鉄筋の腐食、かぶり厚さ</li> <li>・順法性</li> <li>・コスト比較（減築等と長寿命化の比較）</li> </ul>
3) リノベーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の骨格（構造）だけを残し、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりする工事。大規模修繕よりもさらに大規模になるイメージ。</li> </ul>
4) 建替検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設立時との状況変化、将来需要の変化を反映させた規模の適正化</li> <li>・多機能化（スケールメリットを考慮）</li> </ul>

図 5-29. 長寿命化判断フロー

### ◆ポイント◆ 行政財産の制限緩和の流れ

地方自治体が所有する「公有財産」は公共利用のための庁舎、議事堂等及び、住民の一般的共同利用のための学校、図書館等の「行政財産」と、売却・貸付等または私権の設定が可能な「普通財産」に分類されている。

これまで行政財産の売却・貸付等は制限が強かったが、平成 17 年の PFI 法の改正や平成 18 年の地方自治法の改正により、行政財産の貸付条件が緩和され、官民合築等が行いやすくなっている。

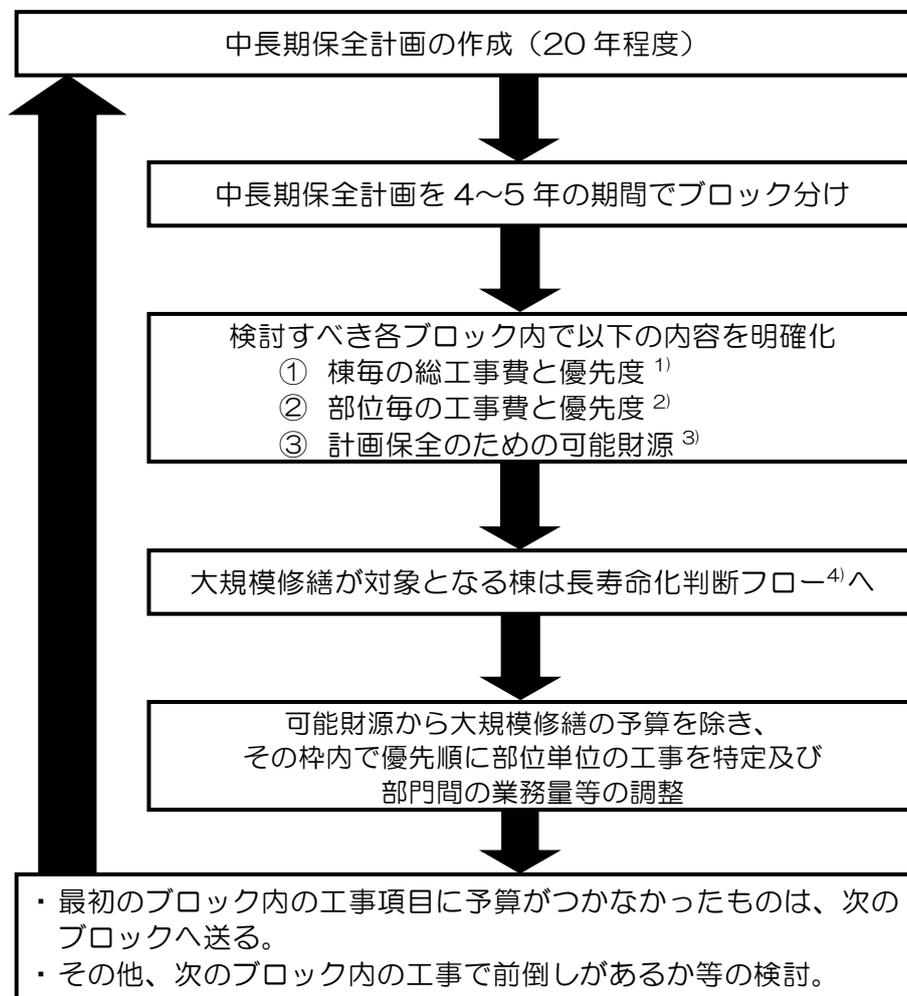


## (2) 工事費の平準化の考え方

中長期保全計画に示すとおり、単純に施設の経過年数に応じて改修を行うと、年度によって工事費のばらつきが大きくなってしまいます。

そこで、財源と適正な業務処理量等を考慮し、工事を平準化する必要がある。

図5-30にその考え方を示す。



項目	ポイント等
1) 棟の優先度	棟が属する施設の重要度や棟自身の重要度を考慮。例えば、次のような視点から棟の重要度を決める。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害対策の指導、情報伝達のための拠点</li> <li>・被害者の救護、救助及び保護を行なう救護施設</li> <li>・避難施設</li> <li>・不特定多数の市民が利用する一定規模以上の施設</li> </ul>
2) 部位の工事優先度	一般的には次のような算定式を用いて優先度を決める。 部位の工事優先度＝部位重要度×劣化度＋棟重要度 算定式右辺の各項目は、数量化することで順序付けが可能になる。
3) 計画保全のための可能財源	建築物の維持保全においては、事故や故障に対する緊急対応は常にある。これらの予算を確保した中で、計画保全のための予算枠を決める必要がある。
4) 長寿命化判断フロー	図5-29参照。

図5-30. 工事費平準化フロー

以上、建築物の長寿命化、修繕費用の平準化等について述べたが、その他長寿命化された建築物の管理コストの縮減を併せて行う必要がある。

施設管理コストは、第4章でも述べたように年間60億円を超える規模となっており、減価償却費を除いても年間概ね30億円を超える金額となっている。

これは、投資的経費のうち建築にかかる費用と同等の金額が、年間施設管理コストとして使われていることになる。

施設管理コストには、保全費（運転・監視・保守・点検・清掃・保安などの委託費用等）と光熱水費（電気・ガス・上下水道費等）、修繕費などのコストが有るが、これらについても個々に縮減が出来るよう考えていく必要がある。これらのコストは、いったん削減に成功すると、その効果が毎年続くことになるので、小さなコストにも着目する姿勢が重要である。

表 5-10. 管理コスト縮減の考え方

項目	ポイント等
委託費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各施設所管課が設備ごとに発注していた各種保守点検・維持管理業務を標準の仕様、積算に基づき一括発注するなど、スケールメリットを活かした手法を検討する。</li> <li>・ 清掃などに関する委託仕様書についても標準化に努め、施設によって過剰品質となっている仕様をなくすようにする。</li> </ul>
光熱水費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 規模、用途が比較的同等の施設とのコスト比較を行い、光熱水費が高い施設については、原因を確認して、改善を行うよう指導できる体制とシステムを検討する。</li> <li>・ 具体例として、昼休み・帰宅時の一斉消灯の実施、省エネ型の設備への更新、人感センサーによる利用者不在時の停止、基本契約の見直し、使用量の「見える化」による目標管理など。</li> </ul>
修繕費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各所管課にて1～3年程度の計画を作成するとともに、予算を計上する際には、修繕の必要性の有無を判断できる部署で判断を行い、財政課へ意見書を提出する等、技術的な判断を予算へ反映させるよう検討する。</li> <li>・ 軽微な修繕に関しては、外部委託に頼らない。</li> </ul>
備品費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設ファニーチャー制度の導入 ファニーチャーとは、家具、調度品など備品のことで、企業等民間資金を活用し、公共施設の備品等に企業ロゴなど付ける等で寄付を募る方式</li> </ul>

いずれも、図 5-31 に示すように統括的、一元的に管理を行うことが効果的である。

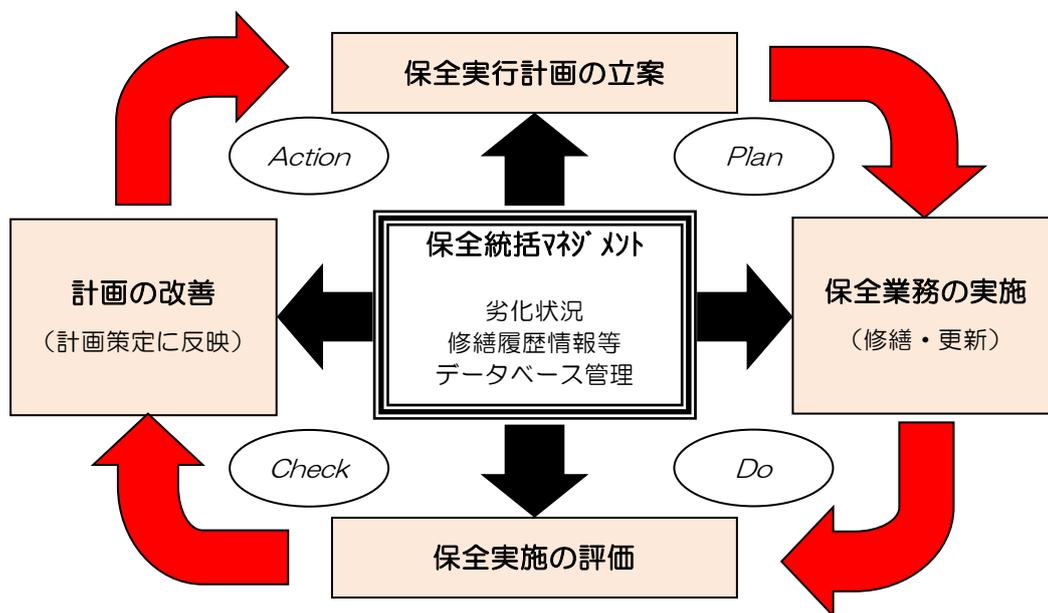


図 5-31. 公共建築物保全のPDCA サイクル

「保全実行計画の立案」：Plan

計画を立案においては、施設の基本的性能の中から「安全性」「耐震性」「省エネルギー」「室内環境」「バリアフリー」「利用状況」「維持管理コスト」など7つの項目を重点管理項目と位置付け、現有性能と基本性能を比較、評価を行い、部位更新計画目標を立案し、基本的性能の実現化を図る。

「保全業務の実施」：Do

実施にあたっては、適切で効率的な保全業務を目指し、保全業務の委託計画を立案、実施し、管理監督を行うとともに記録を保存する。

「保全実施の評価」：Check

評価においては、「施設性能」「保全状況」「保全業務」各保全関連状況についての調査と評価を行う。

「計画の改善」：Action

改善においては、「評価」の結果に基づき、保全方針、保全体制、委託計画、保全技術基準類、委託契約等の見直しに反映させる。



# 第6章 ～公共施設マネジメントに向けて～



※写真：富士市文化会館（愛称 ロゼシアター）平成5年（1993年）新築  
（平成25年（2013年）に20周年を迎えた 舞台設備等が老朽化したため、平成21年（2009年）に中ホール、平成24年（2012年）に大ホール、平成26年（2014年）に小ホールと順次改修工事を行っている）

## 第6章 公共施設マネジメントに向けて

### 1. 課題と対策の方向

公共建築物を取り巻く環境（人口・財政の現状と予測）、公共建築物の現状及び中長期保全計画の算出等により得られた課題と対策の方向について、全般と施設用途別に分類して以下に要約する。

表 6-1. 課題と対策の方向

分類	課題	対策の方向
全般	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市有建築物を維持保全するための財源は今後、減少傾向になるにもかかわらず、老朽化対策による大規模修繕や改築は増加する。</li> <li>・市民のニーズの多様化や地区別人口増減など環境の変化により、施設の需給バランスが一部崩れている（子育て支援系施設の不足、小中学校の空き教室の増加、高齢者福祉施設の不足、コミュニティー系施設の貸部屋の余剰等）。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市有建築物の総量と配置の適正化。（将来需要を見込む）</li> <li>・詳細な調査のうえで、遊休資産、余剰スペースの有効活用を図る。</li> <li>・必要な建築物の長寿命化。</li> <li>・施設管理コストの削減。</li> <li>・民間活用。</li> <li>・広域連携。</li> </ul>
小学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・児童数が減少し、建築物の空きスペースが増加している。地区間の差が大きい。</li> <li>・設備に関する積み残し工事が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全重視による工事予算の適正配分。</li> <li>・減築、多機能化。</li> </ul>
中学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生徒数が減少し、建築物の空きスペースが増加している。</li> <li>・設備に関する積み残し工事が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全重視による工事予算の適正配分。</li> <li>・減築、多機能化。</li> </ul>
子育て支援施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・供給不足の状態にある。</li> <li>・児童クラブの利用率は施設間でバラツキが大きい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス水準の調査（利用率のバラツキ解消により、現施設においても供給力が向上する可能性あり）。</li> <li>・量拡大と配置の適正化。</li> </ul>
保育園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・待機児童数は減少傾向にあるが、施設は供給不足の状態にある。</li> <li>・施設間で施設管理コストのバラツキが大きい。</li> <li>・設備に関する積み残し工事が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営方法の見直しによる施設管理コストの削減。</li> <li>・安全重視による工事予算の適正配分。</li> <li>・認定こども園への移行、民間活用等による量と配置の適正化。</li> </ul>

分類	課題	対策の方向
幼稚園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用率の低い施設が散在する（民間施設との競合等）。</li> <li>・施設間で施設管理コストのバラツキが大きい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営方法の見直しによる施設管理コストの削減。</li> <li>・認定こども園への移行、民間活用等による量と配置の適正化。</li> </ul>
まちづくりセンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸部屋の稼働率が全般的に低い。地域差も見られる。</li> <li>・建築物仕上げと設備に関する積み残し工事が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸部屋の有効活用。</li> <li>・多機能化、長寿命化。</li> <li>・安全重視による工事予算の適正配分。</li> </ul>
消防施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防署分署における施設管理コストが増加傾向にある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営方法の見直しによる施設管理コストの削減。</li> <li>・長寿命化。</li> </ul>
その他の施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物仕上げと設備に関する積み残し工事が多い。</li> <li>・博物館、その他教育施設、市民交流施設は、利用状況が高いとは言えない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設及び棟の重要度を考慮した工事予算の適正配分。</li> <li>・民間活用や広域連携による量と配置の適正化。</li> <li>・遊休資産の有効活用（売却、賃貸等）。</li> </ul>

表 6-2. 地区別の人口増減傾向

傾向	地区名
人口増	丘、富士北、富士駅南
ほぼ横ばい	松野、鷹岡、岩松、岩松北、伝法、原田、青葉台、神戸
人口減	富士川、富士南、田子浦、富士駅北、天間、吉原、広見、今泉、富士見台、吉永、元吉原、浮島、須津、吉永北、大淵

※平成 45 年までの長期推計

赤：人口増傾向  
 緑：ほぼ横ばい  
 青：人口減傾向

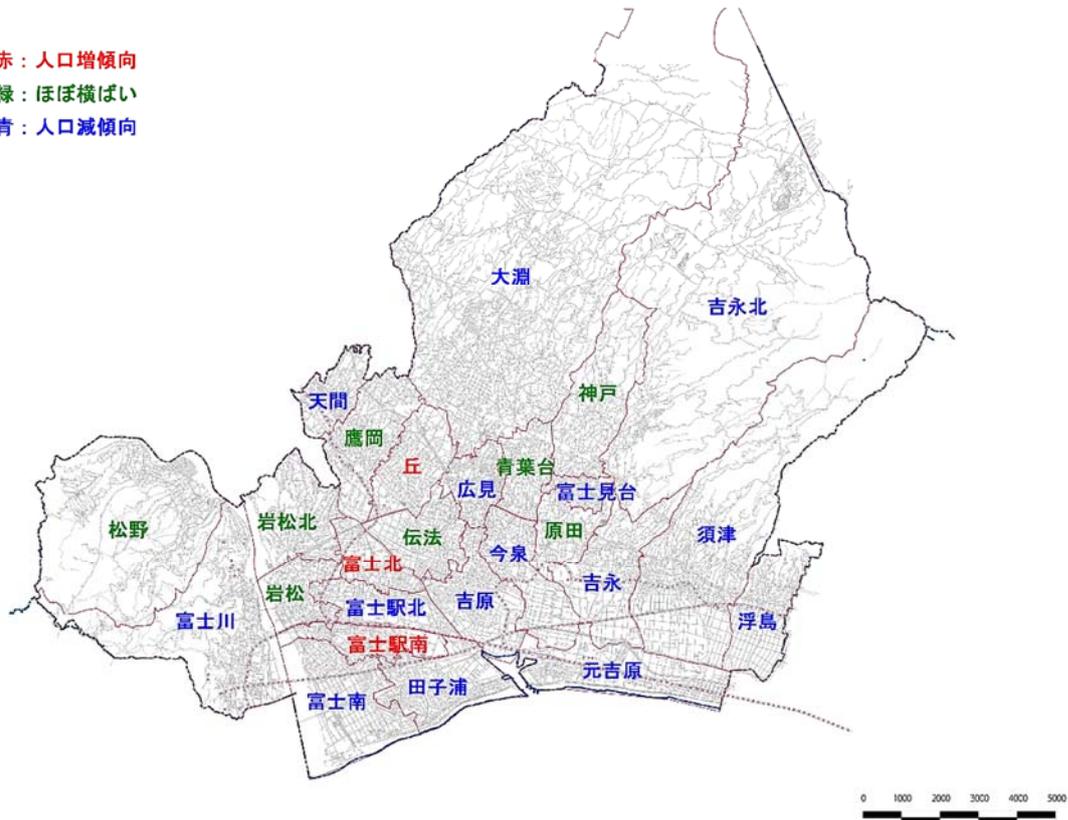


図 6-1. 地区別人口推移予測

各地区施設については、人口構成にあった施設の供給を図れるよう、随時地区別に人口推移予測を行う必要がある。

人口推移予測は、過去 5 年の状態が将来予測に使用されているので、直近での人口変動により、大きく変化してくる。

この差は、長期に予測を行えば行うほど大きくなっていくため、随時中期的に変動を予測できることが望ましい。



## 2. 今後の取り組み

### (1) 建築物総量及び施設配置の適正化

現状の建築物の劣化度、施設の利用状況、利用に係る将来予測等を基に、施設の再編及び有効活用について検討を行う。併せて、建築物の大規模改修や改築の検討時に、廃止・存続の方針を明確にする。

存続させる建築物は、長寿命化、用途変更、多機能化、同種施設の再編、民設民営化等の可能性を幅広く検証する。また、少子高齢化などによる影響で、施設を市が運営管理することによって、民間の同様な施設の経営を圧迫していないか調査を行い、民間活力を考慮した活用方法を検討する。

そのためには、施設の部屋別利用状況、利用者満足度等のより詳細な調査を行うことが必要になる。

また、これらの判断が継続的に検討される体制を整備していく。

### (2) 新規施設の建設の取扱い

現状の施設規模を維持することも困難な状況の下、新規施設の建設については慎重に検討しなければならない。新たな施設が必要となった場合、既存施設の統廃合による余剰施設の活用、用途変更等の可能性について検討する体制を整備する。

また、新規に施設を建設する場合は、建築物の長寿命化を図るために特に重視される機能として、「使用形態の変化に適応が可能な階高、床荷重の可変性」、「工法・材料の高耐久性」、「設備機器の更新性、維持管理の容易性」を考慮し、設計・企画時には、スケルトン・インフィル分離方式<sup>\*</sup>などの手法を活用し多機能化を図り、将来の利用形態の変化に柔軟に対応出来るようにすることが必要となる。

※スケルトン・インフィル分離方式：建築物のスケルトン（柱・梁・床等の構造躯体）と インフィル（住戸内の内装・設備等）とを分離した考えに基づき設計されたもの。

### (3) 建築物の計画保全による長寿命化の推進

利用度の高い施設や、防災上重要な施設は、計画的な保全を実施しながら建築物の長寿命化を推進する。そのためには日常の施設管理が重要となるが、多くの施設管理者は施設管理の専門家ではなく、さらに数年で異動することが多いため、日常の施設管理手順や自主点検の方法についてマニュアルを整備し、施設管理の質の向上及び維持を図っていく。

### (4) 施設管理コストの抑制

施設の管理コストを「見える化」し、施設管理者に対し、コスト削減の意識を高めていく。また、コスト削減に関する事例を、ノウハウとして共有化することが重要であり、そのノウハウを効率良く、継続的に実践できる仕組みを構築するとともに、保全費用のうち法定点検等の委託費用などについては、統一の基準による仕様書ならびに積算などを行うとともに、一括発注など発注方式の検討を行う。

## (5) 公共施設マネジメントの推進

所管課毎に関係施設を別々に管理する方式を改め、全施設を一元管理する組織においてマネジメントの統括を行い、図 6-2 のようにPDCAサイクルを構築し実行する。

現在、建築物の情報を一元管理するシステムを構築中であるが、継続的に施設関連のデータを維持管理する体制、財務管理との連携を整え、公共施設マネジメント（Plan - Do - Check - Act の各段階）に資する情報を適時提供できるようにストックする。

また、現在問題となっている、市街地（DID）※における人口の減少などを考慮し、本市全体のまちづくりを見据えた公共施設マネジメントの推進が必要であるため、各部署の連携が重要となる。

なお、全体的な手法としては、PPP や PRE による更新・管理運営費用の削減も視野に入れる必要がある。

※DID（Densely Inhabited District：人口集中地区）

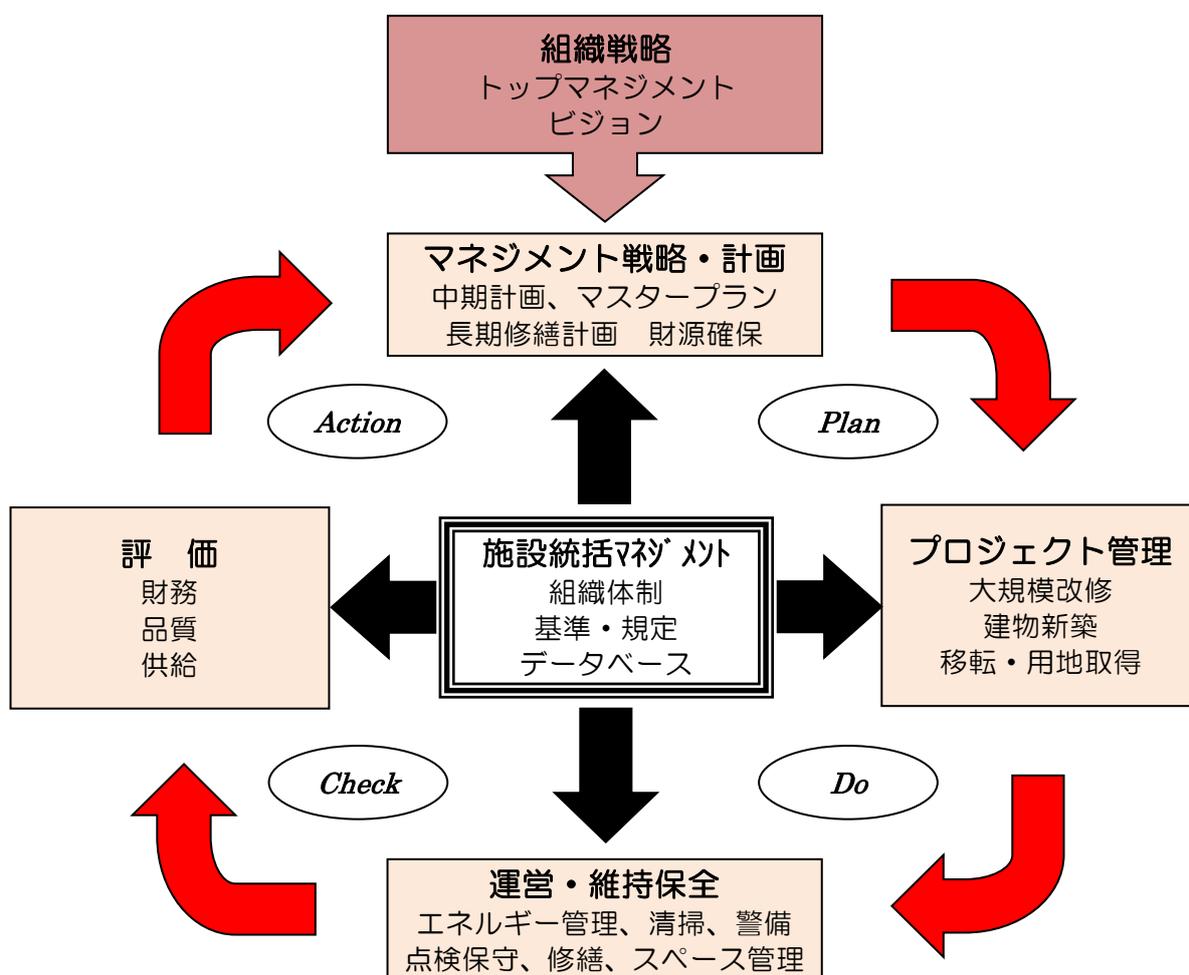


図 6-2. 公共施設マネジメントのPDCAサイクル

### 3. おわりに

マネジメントにおける、今後の取り組みを実行するうえで最も重要なことは、職員の意識の改革のみならず、市民に公共施設の現状を伝え、そのありかたについて広く関心をもってもらうことが必要である。

そのためには、市民への説明責任（アカウンタビリティ）を果たすため、常に市の財政状況及び公共施設の現状を、分かりやすく示すことの出来る仕組みをつくる必要がある。

総務省では、公会計制度改革を行い、より民間企業の会計に近い仕組み（基準モデル）での予算管理を行うよう義務付けるとともに、建築物については、棟ごとに減価償却費を含めた「固定資産台帳」の整備を行い、不動産資産の管理をするよう自治体に指導を行っている。

今回、各施設の所管課へアンケート調査を行った施設管理コストは、基準モデルに移行した場合、財務上で施設ごとに人件費、委託料、需用費、減価償却費等の行政コスト計算が可能となるため、コスト比較が容易にでき、随時、市民へ情報を提供することが出来るようになる。そのためにも、早急に財務会計と公共施設マネジメントの連携を図れる仕組みを構築する必要がある。

このような中、同省及び国土交通省では、政府が平成 25 年 11 月 29 日に決定した「インフラ長寿命化基本計画」に基づく行動計画の策定を、自治体に要請している。この基本計画は、各省庁や自治体、所管法人などが、それぞれ管理するインフラを対象にした行動計画を策定し、その中で、維持管理・更新などを着実に推進するために中長期的な取り組みを行うことを求めている。要請の文書では、行動計画の策定に加え、各自治体が所有する全施設を対象に更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行いながら財政負担を軽減・平準化することを目的とした「公共施設等総合管理計画」の策定を別途要請することとしている。

このように、公共施設が全国的に更新時期を迎え、さらにこのまま建築物の全数維持を続けようとする、次世代に大きな負の遺産となることを国でも重大な課題と認識し、老朽化した施設の更新問題について早急な対応が必要と考えている今、本市も公共建築物のあり方について真摯に見直す時期にきており、その成果を次の施設再編計画に繋げていかなければならない。





answer

- ① 借金をして実家を建替える。返済の不足分は、将来子供達に支払ってもらおう。
- ② 実家は両親が住んでいるので、最低限の修繕を計画的に行い、多少の借金をしてでも維持する。
- ③ 老朽化した実家は売却し、二世帯住宅に両親と住む。
- ④ 住む場所を移りたくないなので、空いている部屋等を解体し、規模を小さくする。
- ⑤ 二世帯住宅は他人に貸して、夫婦でアパート暮らしに変える。
- ⑥ 二世帯住宅の1階を賃貸スペースへ改造し、夫婦は2階に暮らし賃貸料で実家を修繕する。
- ⑦ 二世帯住宅を売却し、夫婦でアパート暮らしに変える。
- ⑧ とりあえず何もしない。どうにもならなくなってから考える。

このケースを公共建築物に置き換えて考えてみましょう。実は、公共施設をめぐる状況はさらに深刻な状態にあり、解決のための方法を模索し始めたところです。

まずは現状を知ることから始めましょう。これは非常に意義のある第一歩です。

この問題は、一夜にして答えが見つかり解決するわけではありませんし、答えはひとつではありません。また、個々の建物ごとに答えも違うはずですが、今こそ現実と向き合う時です。

もう一度聞きます。あなたならどうしますか？





# ～ 資料 ～



※写真：富士市交流プラザ 平成 19 年（2007 年） 新築  
（市民センター 昭和 41 年築（1966 年）ならびに旧西図書館 昭和 35 年築（1960 年）の老朽化に伴い、交流センター・西図書館・国際交流ラウンジの 3 つの施設からなる複合施設を建設。）

## 資料 A. 同規模他市との比較

国内の自治体における人口規模別の公共建築物床面積に関する資料を以下に提示する。

表 A-1. 人口規模別人口 1 人当りの公共建築物床面積の平均値

人口規模	データ把握数/対象自治体数	平均(m <sup>2</sup> /人)	最大(m <sup>2</sup> /人)	最小(m <sup>2</sup> /人)
政令市	19/19	3.39	4.95	2.07
300~400千人	25/26	3.02	4.11	1.74
250~300千人	18/18	3.43	5.50	2.41
200~250千人	20/20	2.83	5.48	1.63
175~200千人	22/22	3.02	5.87	1.64
150~175千人	26/27	3.05	5.65	1.46
140~150千人	16/17	3.32	6.27	2.35
130~140千人	12/15	3.46	6.33	1.55
120~130千人	23/24	3.55	7.00	1.84
110~120千人	27/29	2.99	5.35	1.38
100~110千人	21/24	3.38	6.44	1.57

注) 本市は平成 35 年には人口が 25 万人を下回ることが予想される。

本市が所有する公共建築物の床面積を、他市と比較すると図 A-1 のような結果となった。  
(床面積については、保全計画対象外の市営住宅等も含まれている。)

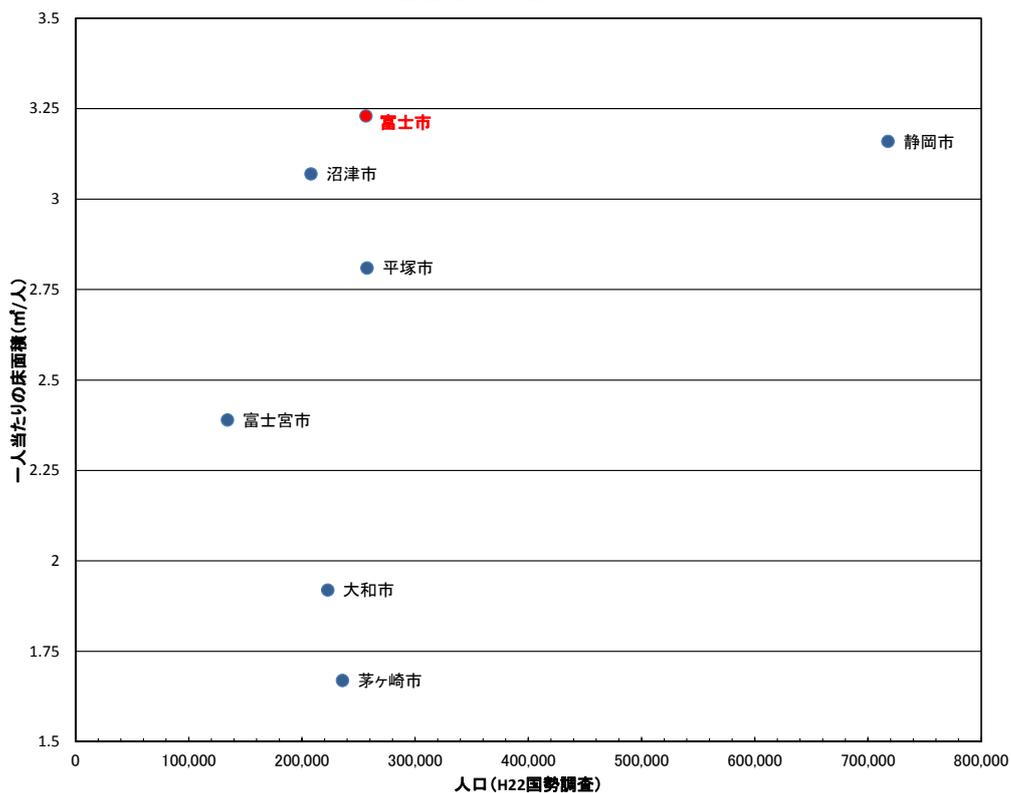


図 A-1. 類似・近隣市市民 1 人当りの施設床面積の比較

表 A-1 によると、本市は 250~300 千人のエリアに入り、平均 3.43 m<sup>2</sup>/人となるが、実際に人口が比較的近い沼津市、平塚市、茅ヶ崎市、大和市（約 21 万~約 26 万人）と比較すると、本市は一人当たりの床面積は多いことがわかる。

なお、注記にも書かれているように、平成 35 年には 25 万人を下回るとの推計が出ているので、200～250 千人のエリアと比較しても、平均値より多いことになる。

次に、すでに公共施設マネジメントに取り組んでいる他市との比較を行った結果、図 A-2 のような結果になった。

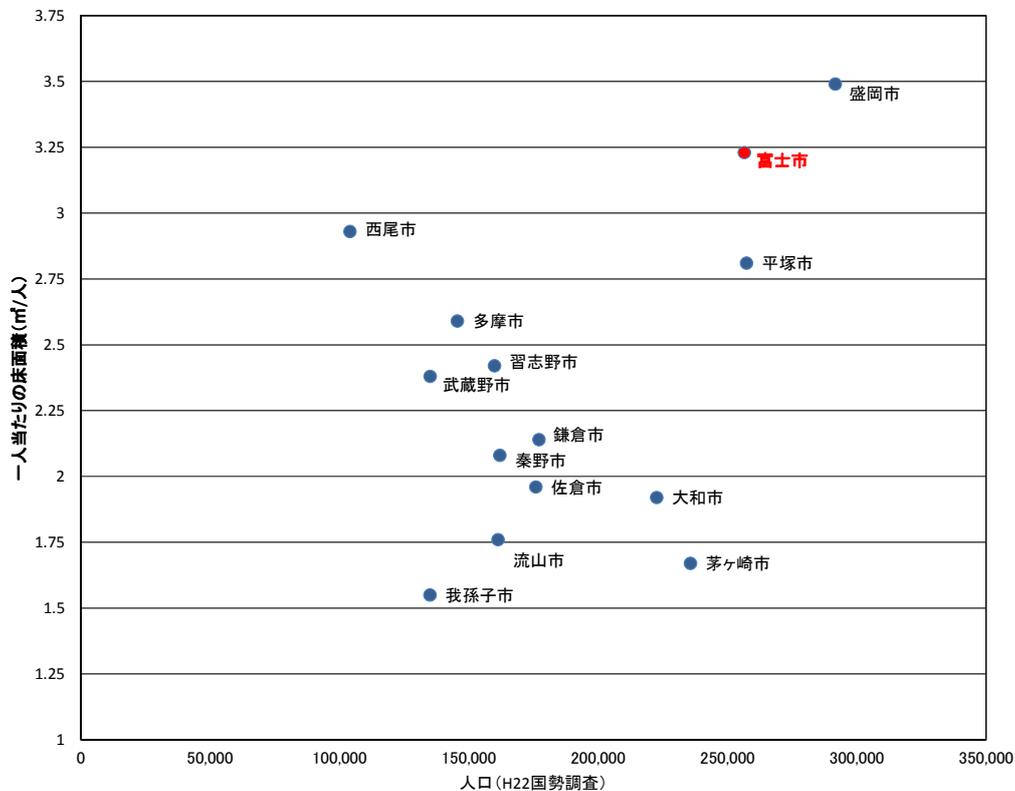


図 A-2. 公共施設マネジメント先進市市民 1 人当たりの施設床面積の比較

【参考文献】

- 1) 根本祐二：「全国自治体公共施設延床面積データ分析結果報告」，東洋大学 PPP 研究センター紀要 No.2, 2012

表 A-1 によると、どの市も平均床面積に達してはいないが、将来予測を行った結果、このまま施設の総量を維持し続けると、将来世代に大きな負担を残すことになるため、公共施設マネジメントに積極的に取り組んでいる。

その先駆けとして、秦野市は平成 22 年度に「未来につなぐ市民力と職員力のたすき」として、公共施設の再配置に関する方針を施設白書に引き続き策定した。

その中で、再配置に関する 4 つの方針として、①原則として、新規の公共施設（ハコモノ）は建設を行わない。②機能更新の最優先は、義務教育など自治体運営上最重要機能のみとする。③40 年かけてハコモノの 31.3%を削減。④計画を進めるための 5 つの視点（ハコモノと機能の分離、公民連携の推進、複合化とスケルトン・インフィル分離方式での建設など先進的な取り組みを行っており、他の市でも、施設の再編整備に向けて様々な取り組みを行っている。



用途	建物名称（主施設名）	棟名称	構造	竣工年	棟延床面積 (㎡)
小学校	富士市立東小学校	屋内運動場	S	1972	605.30
		管理・特別・普通教室棟	RC	1979	1,577.26
		給食棟	S	1979	129.55
		特別教室棟	RC	1992	883.75
	富士市立須津小学校	普通教室棟	RC	1965	2,373.86
		管理・特別・普通教室棟	RC	1967	1,901.25
		渡り廊下・給食棟	RC	1967	848.41
		屋内運動場	S	1972	924.98
		普通教室棟	RC	1992	1,315.35
	富士市立吉永第一小学校	普通教室・給食棟	RC	1975	2,415.60
		管理・特別教室棟	RC	1982	1,850.15
		渡り廊下棟（1・2F連絡通路）	RC	1982	130.70
		特別教室・屋内運動場	RC+S	1990	2,250.71
	富士市立吉永第二小学校	管理・普通教室棟	RC	1988	2,541.63
		給食棟	S	1988	178.87
		屋内運動場	S	1988	1,260.65
		特別教室棟	RC	1995	1,115.60
		渡り廊下棟（2・3F連絡通路）	S	1995	25.00
	富士市立原田小学校	特別・普通教室棟	RC	1967	1,847.15
		管理・普通教室棟	RC	1967	1,546.68
		普通・特別教室・給食棟	RC	1967	2,164.94
		屋内運動場	S	1974	929.60
	富士市立大淵第一小学校	管理・普通教室棟	RC	1970	2,037.88
		普通教室棟	RC	1978	1,732.26
		屋内運動場	RC+S	1978	1,055.50
		特別・普通教室棟	RC	1981	2,799.48
		渡り廊下棟（1・2F連絡通路）	RC	1981	134.95
		給食棟	S	1981	264.90
	富士市立大淵第二小学校	多目的室	W	1980	116.64
		管理・普通・特別教室棟	RC	1988	1,439.58
		給食棟	S	1988	89.25
		屋内運動場	S	1988	864.81
富士市立富士第一小学校	普通教室棟	RC	1966	1,117.80	
	屋内運動場	RC+S	1973	1,377.78	
	特別・普通教室棟	RC	1966	2,075.22	
	普通教室棟	RC	1968	1,362.87	
	管理・普通教室棟	RC	1969	2,914.65	
	給食棟	RC	1968	592.43	
	渡り廊下棟（西1・2F連絡通路）	RC	1969	171.00	
	渡り廊下棟（東1・2F連絡通路）	RC	1969	148.50	

用途	建物名称（主施設名）	棟名称	構造	竣工年	棟延床面積 (㎡)
小 学 校	富士市立富士第二小学校	特別・普通教室棟	RC	1958	1,949.55
		普通教室棟	RC	1970	2,820.20
		給食・昇降口棟	RC	1972	479.85
		管理・特別教室棟	RC	1984	1,083.80
		渡り廊下棟（2F連絡通路）	RC	1984	30.34
		屋内運動場	S	1997	1,334.28
	富士市立田子浦小学校	管理・特別・普通教室・給食棟	RC	1963	3,332.14
		特別・普通教室棟	RC	1963	3,063.72
		渡り廊下棟（西1F連絡通路）	RC	1963	154.20
		渡り廊下棟（東1F連絡通路）	RC	1963	154.20
		屋内運動場	RC+S	1971	1,222.25
	富士市立岩松小学校	管理・普通教室棟	RC	1958	2,638.82
		校舎棟（印刷・更衣・ガス庫）	RC	1961	94.16
		渡り廊下棟（1F連絡通路）	S	1958	101.81
		普通教室棟	RC	1973	1,505.61
		特別・普通教室棟	RC	1976	1,710.70
		給食棟	S	1978	256.10
		屋内運動場	S	1988	1,254.50
	富士市立鷹岡小学校	特別・普通教室棟	RC	1992	1,896.34
		特別・普通教室棟	RC	1968	1,522.41
		特別・普通教室棟	RC	1970	1,956.22
		屋内運動場・倉庫	RC+S	1981	1,428.28
		管理・特別教室棟	RC	1982	658.28
		給食棟	S	1985	410.91
	富士市立広見小学校	管理・特別・普通教室棟	RC	1971	4,653.66
		給食棟（増築）	S	1987	129.43
		普通教室棟	RC	1975	2,263.00
		渡り廊下棟（2F連絡通路）	RC	1975	57.00
		屋内運動場	RC+S	1976	1,173.15
	富士市立丘小学校	特別・普通教室・給食棟	RC	1973	3,377.69
		特別・普通教室棟	RC	1979	1,401.19
		管理・特別・普通教室棟	RC	2013	2,207.80
		渡り廊下棟	S	2013	195.40
ポーチ(グラウンド通路)		RC	1973	192.10	
屋内運動場		RC+S	1976	1,033.87	
富士市立富士見台小学校	管理・普通教室棟	RC	1977	3,085.86	
	特別教室棟	RC	1977	1,454.02	
	給食棟	S	1977	266.43	
	屋内運動場	RC+S	1978	1,133.07	
	特別・普通教室棟	RC	1986	1,448.69	

用途	建物名称（主施設名）	棟名称	構造	竣工年	棟延床面積 (㎡)
小 学 校	富士市立富士南小学校	管理・特別・普通教室棟	RC	1978	3,932.44
		特別教室棟	RC	2006	1,188.56
		給食棟	S	1978	267.38
		特別・普通教室棟	RC	1978	2,439.04
		渡り廊下棟（1・2F連絡通路）	RC	1978	110.09
		屋内運動場	RC+S	1980	1,220.32
	富士市立天間小学校	管理・特別・普通教室棟	RC	1979	3,222.76
		給食棟	S	1979	266.50
		普通教室棟	RC	1979	1,355.42
		渡り廊下棟（1～3F連絡通路）	RC	1979	380.72
		屋内運動場	S	1982	1,115.53
	富士市立岩松北小学校	管理・特別・普通教室棟	RC	1989	4,734.44
		特別・普通教室棟	RC	2007	1,649.25
		給食棟	S	1989	256.52
		屋内運動場	S	1990	1,187.24
	富士市立富士中央小学校	管理・特別教室・昇降口棟	RC	1993	2,866.68
		普通・特別教室棟	RC	1993	2,845.18
		給食棟	S	1993	286.36
		屋内運動場	S	1994	1,359.43
	富士市立青葉台小学校	管理・特別教室棟	RC	1998	1,516.91
		昇降口棟	RC	1998	332.14
		普通・特別教室棟	RC	1998	3,994.50
		給食棟	S	1998	281.48
		屋内運動場	S	1998	1,393.40
富士市立富士川第一小学校	管理・特別・普通教室棟	RC+S	1964	4,780.30	
	特別教室棟	RC	1968	611.41	
	昇降口棟	S	2006	121.04	
	屋内運動場	RC+S	1968	898.45	
富士市立富士川第二小学校	管理・特別・普通教室棟	RC	1968	3,986.18	
	屋内運動場	RC+S	1982	807.14	
中 学 校	富士市立吉原第一中学校	普通教室棟	RC	1961	2,745.64
		渡り廊下棟（北・中1F連絡通路）	RC	1983	66.34
		渡り廊下棟（中・南1F連絡通路）	RC	1983	34.58
		技術科棟	S	1983	299.03
		管理・普通教室棟	RC	1974	3,801.65
		屋内運動場	RC+S	1978	1,382.50
		特別教室棟	RC	1983	1,760.57
		給食棟	S	1983	297.53
		渡り廊下棟（西1・2F連絡通路）	RC	1983	485.31

用途	建物名称（主施設名）	棟名称	構造	竣工年	棟延床面積 (㎡)
中 学 校	富士市立吉原第二中学校	屋内運動場	RC+S	1974	1,105.06
		技術科棟	S	1986	373.24
		給食棟	S	1979	258.00
		特別・普通教室棟	RC	1979	3,534.08
		管理・特別・普通教室棟	RC	1981	2,595.00
		渡り廊下棟（1～3F連絡通路）	RC	1981	346.41
	富士市立吉原第三中学校	管理・特別・普通教室棟	RC	1989	4,611.95
		給食棟	S	1989	256.00
		技術科棟	S	1989	387.00
		重層屋内運動場	SRC+S	1999	2,875.24
	富士市立元吉原中学校	管理・特別教室棟	RC	1971	1,278.86
		重層屋内運動場	SRC+S	1997	3,043.87
		普通教室棟	RC	1987	2,210.91
		技術科棟	S	1987	366.35
		給食棟	S	1987	327.50
	富士市立吉原東中学校	特別・普通教室棟	RC	1954	360.00
		給食室	S	1990	195.80
		管理・特別・普通教室棟	RC	1965	782.95
		屋内運動場	S	1971	812.66
		特別教室棟	RC	1979	651.33
		普通教室棟	RC	1983	653.13
	富士市立須津中学校	管理・特別・普通教室棟	RC	1977	4,085.05
		特別教室棟	RC	1994	948.37
		昇降口棟	W	1977	90.45
		技術科棟	S	1984	562.71
		給食棟	S	1984	416.98
		重層屋内運動場	SRC+S	1993	3,101.61
	富士市立大淵中学校	管理・普通教室棟	RC	1966	1,994.70
		重層屋内運動場	SRC+S	1995	3,107.19
		特別・普通教室棟	RC	1970	1,451.41
特別・普通教室棟		RC	1985	1,806.83	
渡り廊下棟（2F連絡通路）		RC	1985	147.76	
給食棟		S	1990	280.50	
技術科棟		S	1990	367.80	
富士市立富士中学校	重層屋内運動場	SRC+S	1992	3,122.98	
	管理・特別・普通教室棟	RC	1997	7,274.77	
	技術科棟	S	1997	386.50	
	給食棟	S	1997	272.28	
	渡り廊下棟（2F連絡通路）	RC+S	1997	170.36	
	部 室	RC	1997	250.25	

用途	建物名称（主施設名）	棟名称	構造	竣工年	棟延床面積 (㎡)
中 学 校	富士市立富士南中学校	管理・特別・普通教室棟	RC	1962	4,539.51
		特別・普通教室棟	RC	1991	847.62
		技術科棟	S	1995	438.38
		重層屋内運動場	SRC+S	2003	3,024.49
		特別・普通教室棟	RC	1981	1,581.93
		給食棟	S	1987	331.56
	富士市立田子浦中学校	管理・特別・普通教室・給食棟	RC	1973	5,379.95
		技術科棟	S	1975	280.50
		重層屋内運動場	SRC+S	2012	3,078.72
	富士市立岩松中学校	管理・普通教室・給食棟	RC	1970	2,037.68
		重層屋内運動場	SRC+S	2009	3,130.05
		普通教室棟	RC	1975	1,838.85
		特別教室棟	RC	1983	919.06
		技術科棟	S	1983	330.42
	富士市立鷹岡中学校	管理・普通教室棟	RC	1966	2,494.73
		重層屋内運動場	SRC+S	1991	2,871.70
		普通教室棟	RC	1967	2,294.13
		特別教室棟	RC	1984	1,982.46
		技術科棟	S	1984	289.50
		給食棟	S	1984	285.00
	富士市立岳陽中学校	管理・特別・普通教室・給食棟	RC	1974	5,411.89
		特別教室棟	RC	1990	1,458.00
		渡り廊下棟（1・2F連絡通路）	RC	1990	124.50
		特別・普通教室棟	RC	1977	2,370.00
		技術科棟	S	1977	279.75
		屋内運動場	RC+S	1977	1,293.16
	富士市立吉原北中学校	管理・特別・普通教室棟	RC	1981	4,945.84
		特別教室棟	RC	1985	1,371.41
		昇降口棟	RC	1985	333.52
		屋内運動場	S	1981	1,377.71
		給食棟	S	1981	313.61
		技術科棟	S	1981	283.44
	富士市立富士川第一中学校	管理・小荷物昇降機棟	RC	1962	645.99
会議室便所棟		RC	1986	55.72	
重層屋内運動場		S	2009	2,046.88	
普通教室棟		RC	1973	2,449.15	
特別教室棟		RC	1980	1,456.43	
渡り廊下棟（2F連絡通路）		RC	1980	54.30	
富士市立富士川第二中学校	管理・普通教室棟	RC	1976	2,368.67	
	屋内運動場	RC+S	1977	1,118.31	
	特別教室棟	RC	1988	1,175.53	

用途	建物名称（主施設名）	棟名称	構造	竣工年	棟延床面積 (㎡)	
子育て支援施設	富士見台児童クラブ	児童クラブ	S	1993	105.90	
	富士かじま児童クラブ(第1.2)	児童クラブ	S	2010	308.50	
	小木の里子どもクラブ(A・B)	児童クラブ	S	2009	251.73	
	きぎょうの里子どもクラブA	児童クラブ(第1)	S+W	1998	140.18	
	きぎょうの里子どもクラブB・C	児童クラブ	S	2011	298.12	
	須津なかよしクラブ	児童クラブ	S	2004	111.79	
	いまいずみ児童クラブ	児童クラブ	S	2009	276.84	
	伝法児童クラブ(第1.2)	児童クラブ	S	2007	245.50	
	丘第1児童クラブ	児童クラブ	S	2001	112.63	
	丘児童クラブ第二専用施設	児童クラブ	W	2013	298.12	
	たごうら南児童クラブ	たごうら南児童クラブ	S	2003	107.64	
	たごうら北児童クラブ	たごうら北児童クラブ	W	2010	145.67	
	岩松北第1児童クラブ	児童クラブ	S	2003	111.79	
	岩松北第2・3児童クラブ	児童クラブ	W	2012	299.78	
	青葉台児童クラブA	児童クラブA	S	2005	111.79	
	青葉台児童クラブB	児童クラブB	W	2010	133.05	
	松風児童クラブ1	児童クラブ	S	2004	113.44	
	はらだ児童クラブ	児童クラブ	S	2004	111.79	
	てんまっ子児童クラブ	児童クラブ	S	2008	127.52	
	岩松かりがね学童クラブ	児童クラブ	W	2013	291.50	
	よしきた児童クラブ	児童クラブ	S	2008	106.82	
	富士本児童クラブ	児童クラブ	W	2012	79.50	
	富士市広見児童館	児童館	S	1978	337.35	
	ぐるん・ば よねのみや	児童館	S	2003	245.95	
	富士市東部児童館	児童館	W	2013	407.48	
	保育園	富士市立第一保育園	園舎棟	RC	2004	974.54
		富士市立第二保育園	園舎棟	RC	1976	736.00
		富士市立第三保育園	園舎棟	RC	1981	686.16
富士市立柏原保育園		園舎棟	W	1998	530.23	
富士市立杉の木保育園		園舎棟	RC	1989	818.48	
富士市立広見保育園		園舎棟	RC	1990	885.61	
富士市立中野保育園		園舎棟	RC	1992	502.50	
富士市立蓼原保育園		園舎棟	RC	1980	695.15	
富士市立南保育園		園舎棟	RC	1984	811.25	
富士市立浜保育園		園舎棟	RC	1983	502.73	
富士市立なかじま保育園		園舎棟	RC	1991	924.81	
富士市立岩本保育園		園舎棟	RC	2010	1,114.35	
富士市立森島保育園		園舎棟	W	1978	571.86	
富士市立鷹岡保育園		園舎棟	RC	1993	757.88	
富士市立厚原保育園		園舎棟	RC	1986	843.60	
富士市立浅間保育園		園舎棟	RC	1985	765.15	
富士市立てんま保育園		園舎棟	W	1995	499.60	

用途	建物名称（主施設名）	棟名称	構造	竣工年	棟延床面積 (㎡)
保育園	富士市立松千代保育園	園舎棟	RC	2004	934.94
	富士市立岩淵保育園	園舎棟	RC	1986	497.88
		えほんの家	S	1997	19.44
幼稚園	富士市立元吉原幼稚園	園舎棟	RC	1985	897.84
	富士市立昭和幼稚園	園舎棟	RC	1988	1,294.55
	富士市立原田幼稚園	園舎棟	RC	1983	1,066.01
		言語治療棟	RC	1983	100.00
	富士市立岩松幼稚園	園舎・言語治療棟	RC	1987	1,410.83
	富士市立大淵幼稚園	言語治療棟	S	1973	153.90
		園舎棟	RC	1986	936.48
	富士市立田子浦幼稚園	園舎棟	RC	1986	1,308.98
		言語治療棟	RC	1986	120.51
	富士市立浜幼稚園	園舎棟	RC	1984	796.62
	富士市立南幼稚園	園舎棟	RC	2004	931.56
	富士市立天間幼稚園	園舎棟	RC	1999	930.49
	富士市立富士川第一幼稚園	園舎棟	S	1968	354.00
		遊戯室	S	1968	168.15
		管理棟	S	1968	88.70
		えほんの家	W	1979	21.87
	富士市立富士川第二幼稚園	園舎棟	S+W	1967	444.69
遊戯室・管理棟		S+W	1979	432.00	
まちづくり施設	富士市吉原まちづくりセンター	まちづくりセンター	RC	1982	1,045.02
	富士市伝法まちづくりセンター	まちづくりセンター	RC	2012	1,109.88
	富士市今泉まちづくりセンター	まちづくりセンター（本館）	RC	1999	848.36
	富士市今泉まちづくりセンター分館	まちづくりセンター（分館）	RC+S	1965	325.97
		まちづくりセンター（分館増築）	RC	1973	304.53
	富士市神戸まちづくりセンター	まちづくりセンター	RC	1995	579.92
	富士市広見まちづくりセンター	まちづくりセンター	RC	1993	609.49
	富士市青葉台まちづくりセンター	まちづくりセンター	RC	2001	726.61
	富士市元吉原まちづくりセンター	まちづくりセンター（本館棟）	RC	1990	575.75
		まちづくりセンター（多目的ホール棟）	S	2009	259.72
	富士市須津まちづくりセンター	まちづくりセンター	RC	1991	577.11
	富士市浮島まちづくりセンター	まちづくりセンター	RC	1987	437.51
	富士市吉永まちづくりセンター	まちづくりセンター	RC	1987	1,422.37
	富士市吉永北まちづくりセンター	まちづくりセンター	RC	1992	526.91
	富士市原田まちづくりセンター	まちづくりセンター（本館棟）	RC	1985	479.27
		まちづくりセンター（増築棟）	RC	1994	428.60
	富士市富士見台まちづくりセンター	まちづくりセンター（本館棟）	RC	1983	467.14
		まちづくりセンター（増築棟）	RC	1992	192.37
		渡り廊下棟（1F連絡通路）	RC	1992	31.04
	富士市大淵まちづくりセンター	まちづくりセンター（本館棟）	RC	1989	594.01
まちづくりセンター（増築棟）		RC	2008	710.58	

用途	建物名称（主施設名）	棟名称	構造	竣工年	棟延床面積 (㎡)
まちづくり施設	富士市富士駅北まちづくりセンター	まちづくりセンター（本館棟）	RC	1972	423.33
		まちづくりセンター（増築棟）	RC	1986	503.00
	富士市富士北まちづくりセンター	まちづくりセンター	RC	2002	1,057.42
	富士市富士駅南まちづくりセンター	まちづくりセンター（本館）	RC	1974	423.33
		まちづくりセンター（増築棟）	RC	1997	558.65
	富士市田子浦まちづくりセンター	まちづくりセンター（本館棟）	RC	1985	566.58
		まちづくりセンター（増築棟通路）	S	2003	44.75
		まちづくりセンター（増築棟）	RC	2003	623.18
	富士市富士南まちづくりセンター	まちづくりセンター（本館棟）	RC	1981	498.27
	富士市岩松まちづくりセンター	まちづくりセンター（本館棟）	RC+S	1979	520.02
	富士市岩松北まちづくりセンター	まちづくりセンター	RC	1998	715.66
	富士市富士川まちづくりセンター	まちづくりセンター	RC	1990	955.40
	富士市松野まちづくりセンター	まちづくりセンター	RC	1998	1,323.40
	富士市鷹岡まちづくりセンター	まちづくりセンター	RC	2010	1,235.68
	富士市天間まちづくりセンター	まちづくりセンター（本館棟）	RC	1984	438.32
		まちづくりセンター（多目的ホール棟）	S	2003	266.51
富士市丘まちづくりセンター	まちづくりセンター（本館棟）	RC	1984	438.32	
	まちづくりセンター（増築棟）	RC	2003	476.43	
消防施設	富士市中央消防署臨港分署	分署	RC	2005	468.10
	富士市中央消防署吉永分署	分署	RC	1986	396.97
	富士市中央消防署富士見台分署	分署	RC	1981	377.24
	富士市中央消防署大淵分署	分署	RC	1985	396.92
	富士市西消防署	分署	RC	1978	813.00
	富士市西消防署鷹岡分署	分署	RC	2012	538.66
	富士市西消防署南分署	分署	RC	1975	366.50
	富士市西消防署富士川分署	分署	RC	1998	633.31
	富士市消防団第1分団	詰所	S	1984	116.00
	富士市消防団第2分団	詰所	S	1989	116.00
	富士市消防団第3分団（伝法）	詰所	S	2010	117.24
	富士市消防団第3分団（日吉）	詰所	S	1985	80.82
	富士市消防団第4分団	詰所	S	2006	117.45
	富士市消防団第5分団	詰所	S	1984	80.82
	富士市消防団第6分団	詰所	S	2012	117.24
	富士市消防団第7分団	詰所	S	1991	116.00
	富士市消防団第8分団	詰所	S	1992	185.45
	富士市消防団第9分団（中里）	詰所	S	1987	116.00
	富士市消防団第9分団江尾車庫	車庫	S	1977	57.50
	富士市消防団第10分団（今井）	詰所	S	2011	117.24
	富士市消防団第10分団車庫	車庫	S	1978	37.72
富士市消防団第11分団	詰所	S	1986	116.00	
富士市消防団第12分団	詰所	S	1989	116.00	

用途	建物名称（主施設名）	棟名称	構造	竣工年	棟延床面積 (㎡)
消 防 施 設	富士市消防団第13分団	詰所	S	2005	140.18
	富士市消防団第14分団	詰所	S	1985	116.00
	富士市消防団第15分団	詰所	S	1994	116.00
	富士市消防団第16分団	詰所	S	1971	113.40
	富士市消防団第17分団	詰所	S	1985	116.00
	富士市消防団第18分団	詰所	RC	1981	149.85
	富士市消防団第19分団	詰所	S	1990	116.00
	富士市消防団第20分団	詰所	S	1991	116.00
	富士市消防団第21分団	詰所	S	1987	116.00
	富士市消防団第22分団	詰所	S	2011	117.24
	富士市消防団第23分団	詰所	S	1985	116.00
	富士市消防団第24分団	詰所	S	1982	116.00
	富士市消防団第25分団	詰所	S	1982	116.00
	富士市消防団第26分団	詰所	S	1987	116.00
	富士市消防団第27分団	詰所	S	1994	88.00
	富士市消防団第28分団	詰所	S	1980	82.81
	富士市消防団第29分団	詰所	S	1992	81.66
	富士市消防団第30分団	詰所	S	1982	81.45
富士市消防団第31分団	詰所	S	1995	89.10	
そ の 他 の 施 設	富士市立高等学校	重層屋内運動場	SRC+S	2007	3,771.12
		特別教室棟	RC	1975	2,310.68
		管理・特別・普通教室棟	RC	1993	8,429.71
		部室・自転車置き場	RC	1993	1,083.63
	富士市立高等学校第二グラウンド	屋内練習場	S	2011	498.00
	富士市立高等学校野球部寄宿舍	野球部寄宿舍	S	2009	702.04
	富士市立看護専門学校	校舎棟	RC	1992	3,529.69
		講堂・屋内運動場	S	1992	731.06
	富士市立富士体育館	体育館	SRC+S	1991	7,075.03
	富士市立富士体育館附属富士柔剣道場	武道場	S	1990	500.60
	富士総合運動公園陸上競技場	陸上競技場メインスタンド	RC	1990	4,265.75
	富士総合運動公園弓道場	射場	S	1986	208.17
	富士総合運動公園温水プール	温水プール	RC	1989	2,945.12
	富士総合運動公園体育館	屋内運動場	S	1978	2,070.00
	富士総合運動公園野球場	野球場クラブハウス・更衣室	S	2007	236.74
	砂山公園プール	管理事務所・更衣室・機械室	RC	1996	2,165.70
		第2機械室	RC	1996	236.00
	富士市立富士川体育館	体育館	RC+S	1995	5,149.49
	富士市立博物館	博物館本館	RC+S	1980	1,734.75
		実習室	S	1980	200.00
富士市立博物館工芸実習室	工芸実習室	S	1987	243.00	
富士市立歴史民俗資料館	資料館	W	1994	656.95	
	資料館収蔵庫	RC	1997	208.75	

用途	建物名称（主施設名）	棟名称	構造	竣工年	棟延床面積 (㎡)
その他の施設	富士市立中央図書館	図書館（本館）	RC	1995	7,377.86
	富士市立中央図書館分館	図書館（分館）	RC	1993	2,985.22
	富士市文化会館	管理・共用・ホール棟	SRC+RC+S	1993	22,674.56
	富士市立少年自然の家	管理・宿泊棟	RC	1974	1,765.76
		研修棟	RC	1974	305.98
		屋内運動場	RC+S	1982	916.44
		食堂棟	RC+S	1990	595.06
	富士市立丸火青少年の家	宿泊棟	W	2009	243.46
	富士市立青少年センター	青少年センター	RC	1967	728.88
		宿泊棟	RC	1967	1,138.80
	富士市交流センター	交流プラザ棟	SRC+RC+S	2007	5,721.50
	富士市富士川ふれあいホール	ホール・事務所棟	RC	1985	2,818.01
		研修棟	RC	1985	353.24
	富士市役所	市庁舎	SRC	1970	19,543.00
		車庫棟	RC	1970	750.73
		現業棟	RC	1970	1,164.68
		消防防災庁舎	SRC	2001	7,796.12
		渡り廊下棟（2F連絡通路）	S	2001	93.50
	埋蔵文化財調査室	事務所・作業所	S	2005	388.21
	新富士駅南整備課事務所	事務所	S	2000	231.66
	富士市高齢者就業センター	管理棟	RC	1993	1,027.61
	ふれあいの家	デイサービスセンター	W	1991	113.40
	富士川地域福祉センター	福祉センター	RC	1992	1,678.23
	滝川福祉センター	福祉センター	RC	1975	574.98
	元町福祉センター	福祉センター	W	1973	250.29
	社会福祉センター広見荘	福祉センター	RC+S	1972	1,301.18
	社会福祉センター田子浦荘	福祉センター	RC+S	1980	988.90
	社会福祉センター東部市民プラザ	福祉センター	RC+S	1988	1,585.39
	社会福祉センター鷹岡市民プラザ	福祉センター	SRC+RC+S	1990	1,931.67
		福祉センター（多目的室）	S	1990	215.39
	富士市立くすの木学園	管理棟	RC	2005	2,708.34
		渡り廊下（西）	S	2005	20.60
		渡り廊下（東）	S	2005	28.51
	富士市立ふじやま学園	居住管理棟	RC	2005	1,436.97
	こども療育センター	療育センター	RC	1991	1,721.48
	吉原つくし	作業所1	S	1989	169.29
		作業所2	W	1989	113.40
	富士市立そびな寮	寄宿舍	RC	1974	653.60
	富士市立あおぞら第1寮	寄宿舍	W	2004	156.93
	富士市立あおぞら第2寮	寄宿舍	W	2004	156.93
	富士市重度障害者生活訓練ホームひかりの丘	障害者訓練棟	W	1992	165.62
障害者訓練棟		W	2009	91.55	

用途	建物名称（主施設名）	棟名称	構造	竣工年	棟延床面積 (㎡)
その他の施設	富士市勤労者総合福祉センター	福祉センター	SRC	1990	5,351.30
	富士市産業交流展示場	多目的ホール棟	S	2007	5,742.96
	富士市新富士駅都市施設	事務所	S	1988	1,578.00
	富士市道の駅富士川楽座	本館	S	2000	5,703.30
		立体駐車場	S	2012	3,111.85
	富士市保健センター	本館（西館）	RC	1988	3,911.93
		健康増進ホール	S	1988	526.72
		別館（東棟）	RC	2002	4,336.95
	富士川保健センター	保健センター	RC	1985	548.66
	富士市救急医療センター	内科・小児科棟	RC	1988	576.60
		外科棟	RC	1992	310.80
	富士市斎場	斎場	RC	1986	2,544.74
	富士市森林墓園	管理棟	S+W	2001	253.96
	五貴島防災倉庫	防災倉庫	S	2008	325.12
	八代町倉庫	防災倉庫	RC+S	1982	614.40
富士市富士川学校給食センター	給食センター	S	1998	913.19	



## 富士市公共建築物保全計画

～公共施設の現状とマネジメントに向けて～

〈発行〉 平成 26 年（2014 年）6 月  
富士市公共建築物保全計画策定検討委員会  
〒417-8601 富士市永田町 1-100  
TEL (0545) 51-0123〔代表〕  
TEL (0545) 55-2719〔直通〕

富士市行政資料登録番号

26-2