七戸町公共施設等個別施設管理計画（建物系）

第Ⅰ期実施計画

（令和３年度～令和８年度）

令和３年３月

青森県七戸町

1　計画の概要……1

2　計画対象施設……4

3　施設の状態等の調査……5

4　対策の優先順位の考え方……6

5　対策の実施方針……7

6　第Ⅰ期実施計画の取組……8

１．計画の概要

１－１　計画策定の背景と目的

地方公共団体において厳しい財政状況が続く中、現在、全国的に公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっています。また、今後は人口減少と少子高齢化等による公共施設等の利用需要の変化が予想されることから、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視野に立って、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要です。

当町においては、全体の 3 割近くが旧耐震基準に基づき整備されており、加えて築 30 年を経過した施設も全体の半数程度存在していることから、今後建て替えや長寿命化など、大規模な更新を行わなければなりません。こうした公共施設等は、対策を行わなければ、老朽化が進行し、安心して使用できなくなる可能性があります。人口減少に伴う厳しい財政状況等を踏まえると、多数の公共施設等を安全な状態で維持していくことは困難となってきます。

そのため、人口や財政規模に応じた質・量ともに適正な公共施設等の配置を実現するとともに、計画的な保全を推進し、将来にわたって持続可能な行財政運営を維持していく必要がある一方で、時代の変化や町民ニーズの高度化・多様化への対応、災害対策の強化など、安全・安心で暮らしやすいまちづくりとも整合を図りながら、公共施設等を総合的かつ計画的にマネジメントしていくことが求められています。

このような中、国においては、平成 25 年（2013 年）11 月に「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）を策定して、公共施設等の老朽化対策への取り組みを始めました。また、平成 26 年（2014 年）4 月には、地方公共団体に対して「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」が通知され、「公共施設等総合管理計画」の策定が要請されました。

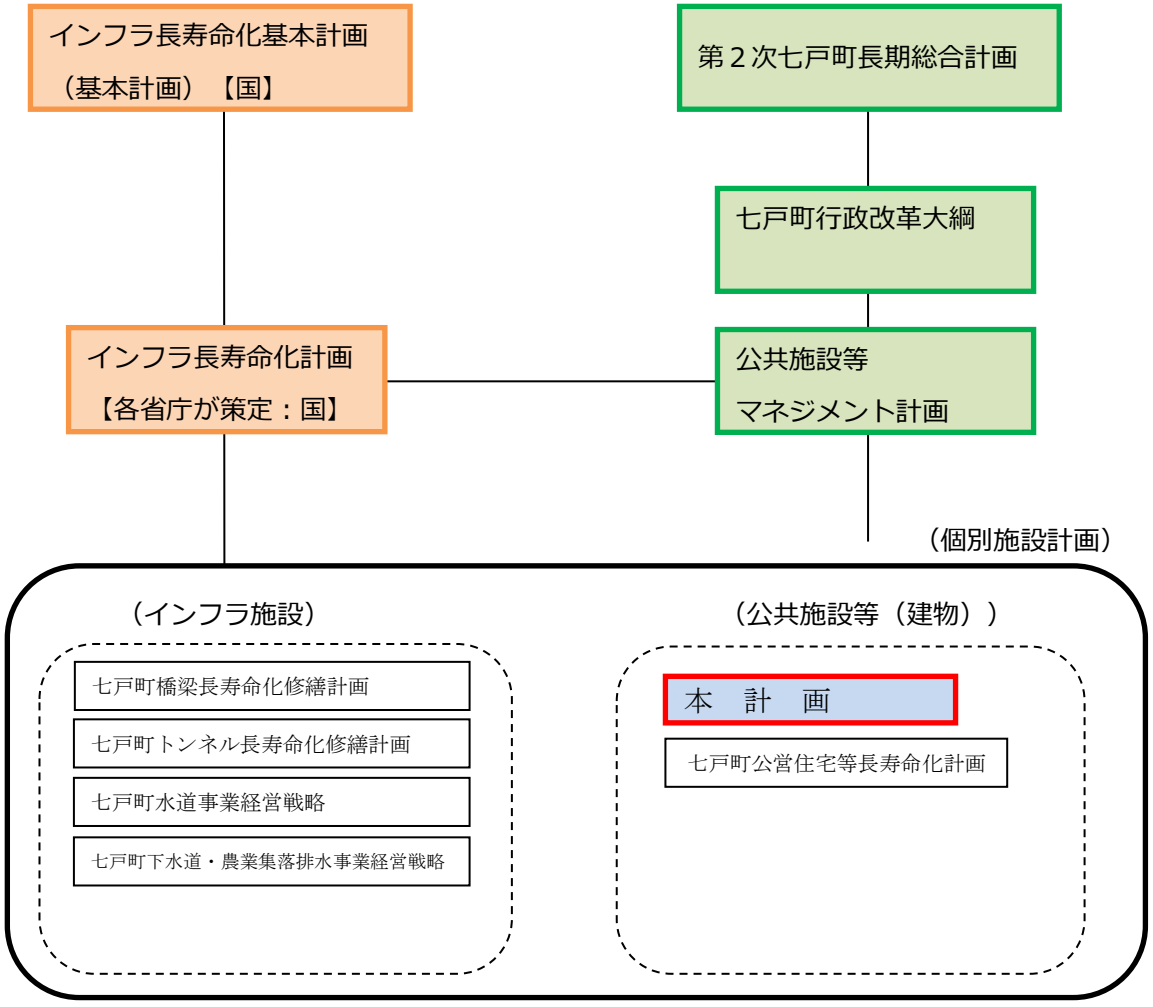
このため当町では、人口減少や少子高齢化など、社会情勢が変化する中、公共施設等に求められる安全性、機能性を確保しつつ、将来にわたって総合的に管理し、トータルコストの軽減を図り、効率的で効果的な施設の運営維持を目指すための基本的な方針を定めることを目的として、平成 29 年（2017 年）3 月に「七戸町公共施設等マネジメント計画」（以下、「公共施設等マネジメント計画」 という。）を策定しました。

「七戸町公共施設等個別施設管理計画（建物系）」（以下「本計画」という。）は、公共施設等マネジメント計画で定めた基本的な方針に基づき、計画的かつ全庁的な公共施設マネジメントに取り組むために、施設ごとの現状と課題を整理し、今後の方向性等を検討して、各施設の具体的な対応方針を定める計画として策定するものです。

1－2　計画の位置づけ

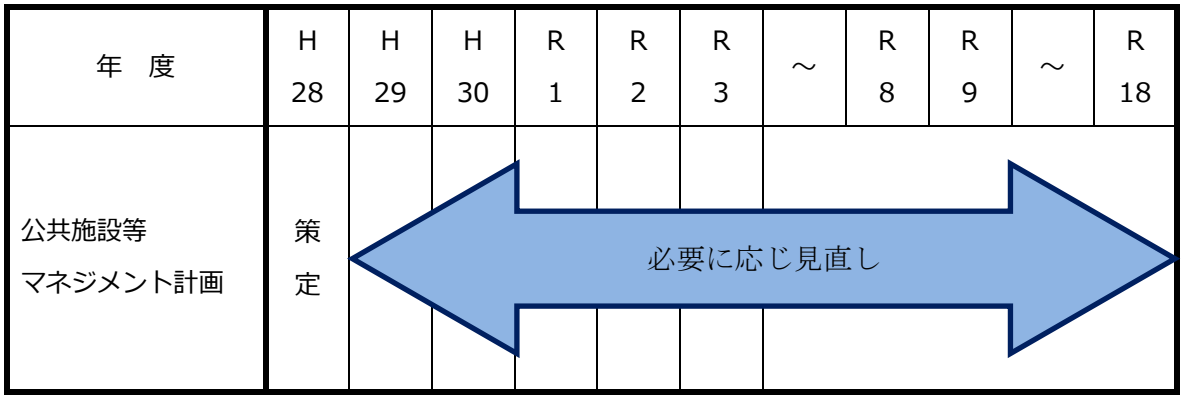
本計画は、公共施設等マネジメント計画の下位計画として、国のインフラ長寿命化基本計画の体系における「個別施設計画」として位置づけます。 本計画では、公共施設等マネジメント計画に示した「公共施設等（建物）」のうち、上水道施設及び下水道施設、並びに公営住宅を除いた全ての施設を対象とするものとします。

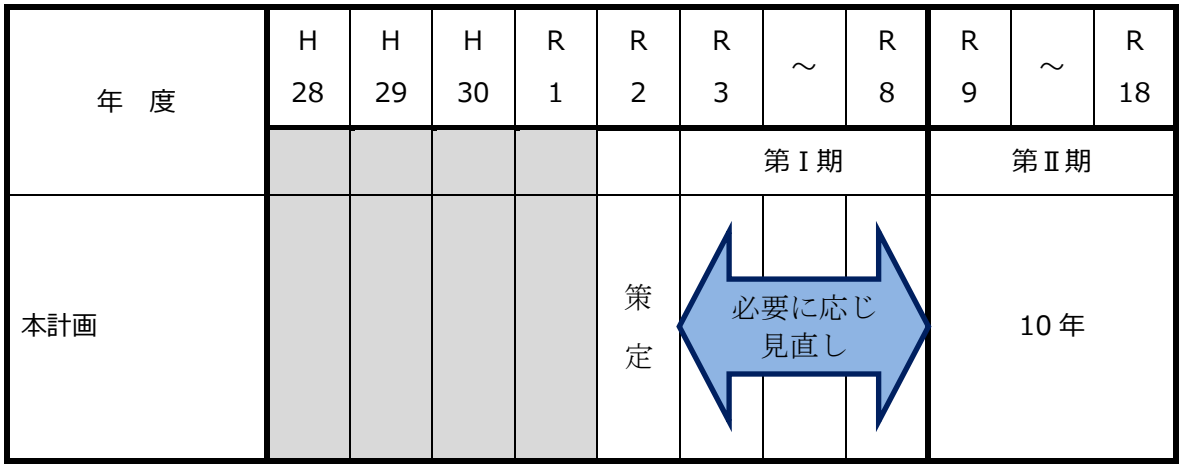
また、「七戸町行政改革大綱」と連動した、今後の公共施設等の在り方について、基本的な方向性を示す計画となります。



１－３　計画期間

本計画の計画期間は、令和３年度を初年度として、段階的に取り組む必要があることから、原則Ⅰ期あたり 10 年の計画とします。なお、本計画は、公共施設等マネジメント計画の策定から４年の検討期間を要したことにより、第Ⅰ期６年、第Ⅱ期 10 年の計画とします。





2　計画対象施設

本計画の対象施設は、「別添－１　個別施設一覧表」で示す、184 施設（延床面積合計 118,642.78㎡）です。

なお、施設分類（大分類・小分類）は、公共施設等マネジメント計画の施設分類に基づきますが、施設数及び延床面積は令和元年度（2019年度）末時点の固定資産台帳より集計しています。

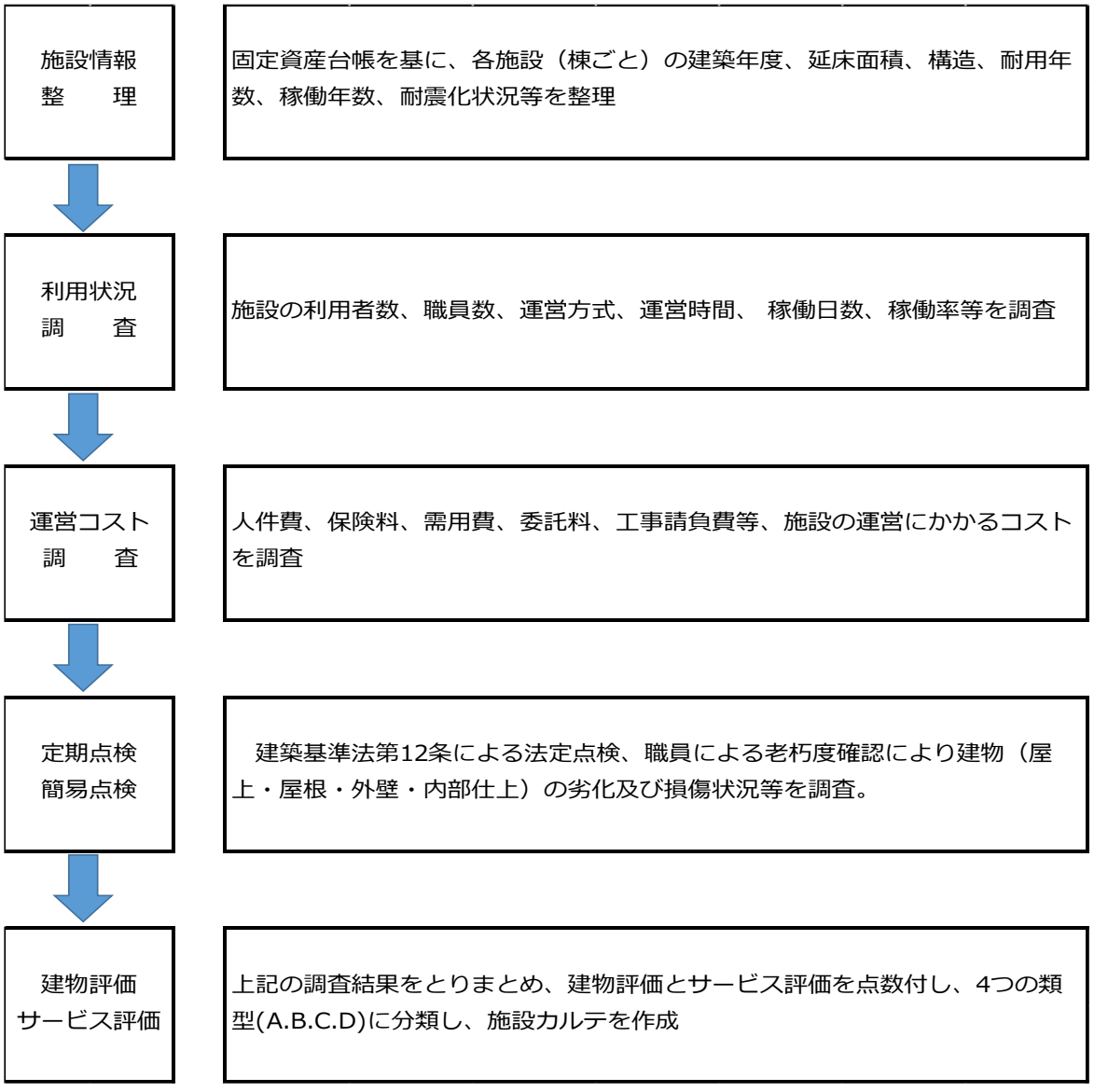
＜対象施設の数量＞

	施設分類	施設数	延床面積（㎡）	備考
1	学校教育施設	5	30,112.31	
	小学校	3	15,517.87	
	中学校	2	14,594.44	
2	公営住宅	2	1,163.42	公営住宅　本計画対象外 教員住宅　本計画対象内
	~~公営住宅~~	~~16~~	~~16,079.84~~	
	教職員住宅	2	1,163.42	
3	ｽﾎﾟｰﾂ施設	10	13,397.54	体育館や運動公園等
4	産業系施設	12	15,421.12	ローズカントリー、堆肥センター等
	産業系施設	4	8,498.00	
	農作物加工等施設	8	6,923.12	
5	町民文化系施設	21	10,878.60	柏葉館、公民館、集会所 コミュニティセンター等
	公民館	2	2,346.00	
	集会施設	19	8,532.60	
6	保健・福祉施設	3	5,083.00	
	保健センター	1	1,740.00	
	老人福祉施設	2	3,343.00	
7	行政系施設	16	8,318.77	消防施設：屯所や水防倉庫
	本庁舎	1	3,798.12	
	支所	1	3,564.00	
	消防施設	14	956.65	
8	観光施設	8	9,127.86	
9	上水道施設	~~8~~	~~3,139.00~~	本計画対象外
10	下水道施設	~~4~~	~~3,300.03~~	本計画対象外
11	公園	22	3,104.82	農村公園（建物がない施設を含む）
	都市公園	3	48.00	
	農村公園	10	153.00	
	史跡公園	1	71.00	
	その他公園	8	2,832.82	
12	社会教育系施設	3	5,204.27	中央図書館 鷹山宇一記念美術館 二ツ森貝塚館
	図書館	1	174.27	
	博物館等	2	5,030.00	
13	子育て支援施設	4	1,236.60	児童センター
14	その他	78	15,594.47	
	史跡	4	68.59	史跡：七戸城跡、一里塚、中野いちょうの木等
	墓地	8	94.00	墓地：七戸霊園墓地等
	研修施設	2	1,458.55	研修施設：七戸職業能力開発校、就業改善センター
	バス待合所	47	233.13	バス待合所：スクール41箇所、コミュニティ6箇所
	貸付建物	3	1,222.42	貸付建物：旧青森ハーネス工場等
	遊休施設	10	10,902.64	遊休施設：用途廃止し、現在使用されていない建物 旧学校施設や旧保健所等
	その他	4	1,615.14	その他：旧七戸高校分庁舎体育館等

3　施設の状態等の調査

本計画では、以下の流れに基づき、個別施設ごとに利用・運営状況や修繕・工事履歴の調査、また簡易的な老朽化診断等を実施して、個別施設ごとの「施設カルテ」を作成しました。

＜施設カルテの作成と方向性検討の流れ＞



4　対策の優先順位の考え方

施設の状態（施設の残寿命年数、劣化及び損傷の状況等）の他、施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等を考慮し、対策の優先順位を次のとおりとします。

また、必要に応じて住民や議会等とも合意形成を得て方針決定を行い、計画的に予算を確保し、施設のマネジメントを進めます。

～考慮すべき事項～

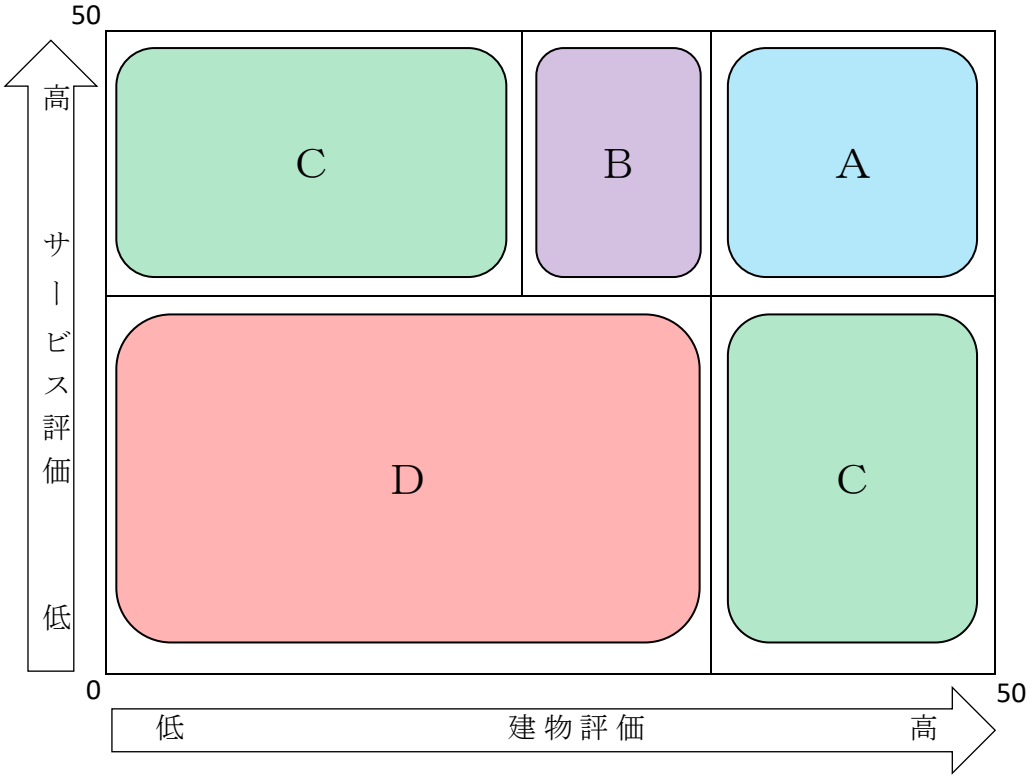
（１） 建物評価（劣化及び損傷の状況、施設の残寿命年数）

（２） サービス評価（利用者数の評価、配置数の評価、町民１人当たりのコスト等）

～優先順位の考え方～

Ａ～Ｄの施設分類に基づき優先順位を検討します。

- 優先順位１　D　①建物評価が低く、サービス評価が低い施設
- 優先順位２　C　①建物評価が高く、サービス評価が低い施設
  ②建物評価が低く、サービス評価が高い施設
- 優先順位３　B　①建物評価が高く、サービス評価が中水準の施設
- 優先順位４　A　①建物評価が高く、サービス評価が高い施設



5　対策の実施方針

5－1　施設点検の基本方針等

建築基準法第 12 条に基づく法定点検のほかに、本計画の策定にあたって作成した「老朽度確認書」を使用して、所管課職員等による簡易的な施設点検を定期的に実施することで、不具合・危険箇所の早期発見に努めるとともに、各施設の劣化・損傷の状態を把握して予防保全につなげ、公共施設等の長期使用を図ります。

施設は建設から 30 年くらいまでは、小規模な改修工事や点検・保守・修繕を定期的に行うことによって、性能・機能を初期性能あるいは許容できるレベル以上に保つことができます。経過年数 30 年以降は点検・保守による修繕・小規模改修工事では、性能・機能が許容レベルを維持できなくなり、大規模改修工事が必要となります。

施設の寿命を延ばすには、長寿命化改修工事が必要となります。当町の公共施設等では、建替周期は大規模改修工事を経て 60 年とし、必要とされる施設（原則、鉄筋コンクリート・鉄骨造に限る）については診断を行い、更に使用可能であれば長寿命化改修工事を実施し、長期使用することでコストを削減することを検討します。

＜点検サイクル案＞

点検・診断		R3（2021）	～	R8（2026）	R9（2027）	～	R18（2036）
法定点検	建築基準法第 12 条	○	○	○	○	○	○
簡易点検	所管課職員等	○	○	○	○	○	○
老朽化診断	専門家（一級建築士等）	長寿命化を検討する施設を順次診断					

5－2　大規模改修の実施年度

施設の種類、建物構造によらず、建設してから一律 30 年目に実施することと仮定します。

ただし、今後 10 年以内に建替え及び廃止を予定している建物については大規模改修を実施しないものとします。

5－3　建替の実施年度

施設の種類、建物構造によらず、建設してから一律 60 年目に実施することと仮定します。

ただし、今後の建築予定施設については、計画する年度に費用を計上します。

5－4　廃止施設の活用または処分

用途廃止した施設のうち、公共施設等としての活用が見込まれない施設については、民間への売却等有効活用を図ります。

5－5　対策の費用

（1）単価設定

本計画においては、町の施設建設実績を踏まえた独自単価、公共施設等更新費用試算ソフト（総務省提供）における標準単価のどちらかの方法により費用を算出しています。

（2）対策費用

別添２　第Ⅰ期実施計画一覧表のとおり

6　第Ⅰ期実施計画の取組（令和３年度から令和８年度）

本計画期間内では「別添２　第Ⅰ期実施計画一覧表」に記載の施設を対象としています。

本計画にない公共施設等については、引き続き点検による劣化状況等の把握に努め、当該施設の在り方について検討します。

令和３年３月　七戸町　財政課
〒039-2792
青森県上北郡七戸町字森ノ上 131 番地４
TEL　0176-68-2117
FAX　0176-68-2804