

相馬市公共施設等総合管理計画
個別施設計画
(その他行政系施設・倉庫等編)

令和2年3月

相馬市

所管課

財政課、土木課、農林水産課、総務課

第一章 概要

(1) 目的

本計画は、平成 29 年 3 月に策定した「相馬市公共施設等総合管理計画」に基づき、施設類型ごとに具体的方針を示すものです。

(2) 対象施設

- ① 本計画は、「相馬市公共施設等総合管理計画」に定める「その他行政系施設」の施設類型の「倉庫等」施設を対象とします。
- ② 「倉庫等」は、主に公用車の車庫や事業部の資材等置き場として活用している、市所有施設を対象とします。
- ③ なお、本市所有資産（建物等）による施設のほか、借用物件や複合施設等を含みます。

(3) 計画期間

平成 31 年度から令和 5 年度までの 5 年間とします。

ただし、社会情勢等により、変更が生じた場合は、都度見直しを行い、本計画へ反映させるものとします。

(4) 計画の進行管理

今後は、本計画に基づき、毎年度 P D C A 管理して計画の進捗管理を図ることにより、施設の見直しや計画的な改修等に努めていきます。

第二章 公共施設等の現況及び将来の見込み

(1) 保有施設の状況

① 施設一覧表

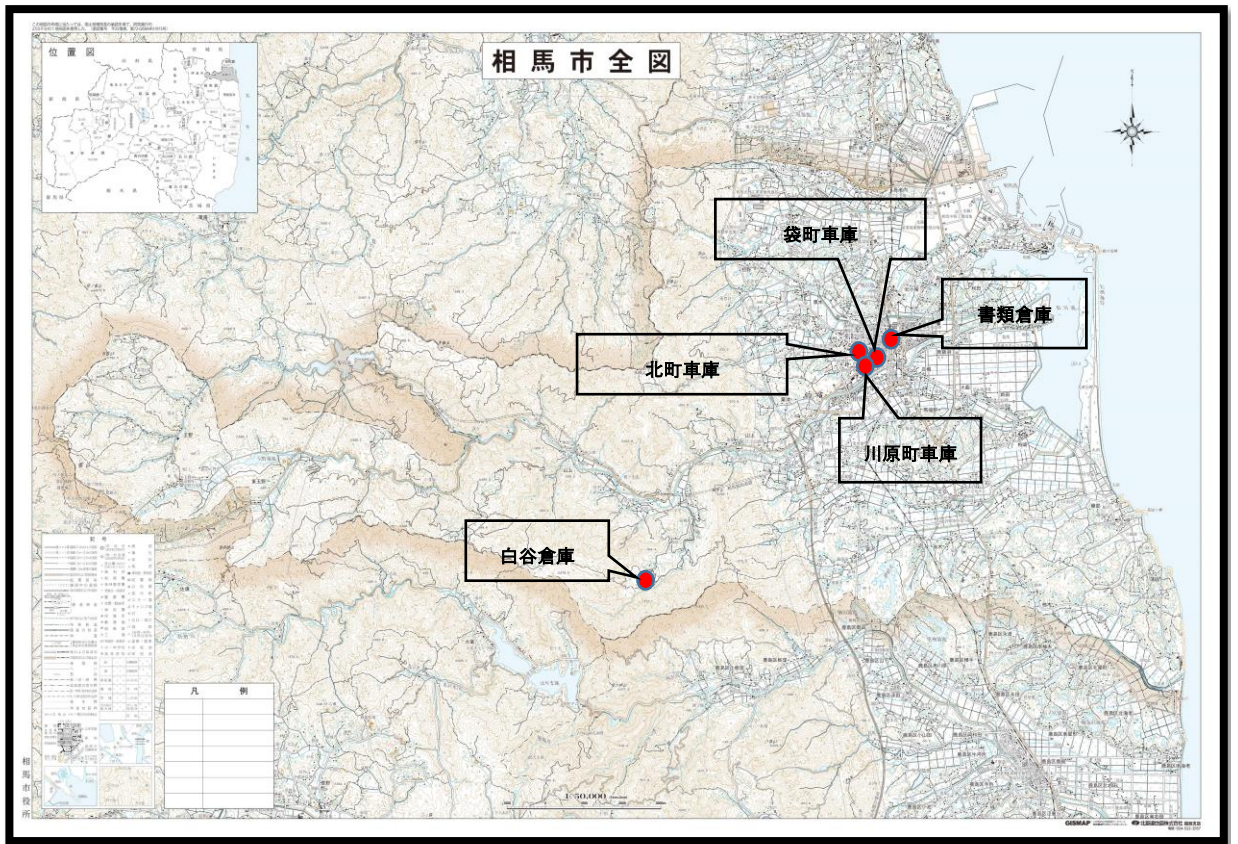
No.	施設名称	所管課	運営	所有	建築年度	経過年数	耐用年数	構造	延床面積 (㎡)	耐震	備考
1	北町車庫	土木課	直	市・主	S44	49	17	W	148.00	×	
2	北町車庫	土木課	直	市・主	S44	49	17	W	79.00	×	
3	白谷倉庫	農林水産課	直	市・主	S62	31	31	S	1,069.87	×	
4	川原町車庫	財政課	直	市・主	H5	25	17	W	87.00	×	
5	袋町車庫	財政課	直	市・主	H8	22	25	SL	69.00	×	
6	書類倉庫	総務課	直	市・主	S34	59	34	CB	66.00	-	H28 年度解体完了

※平成 30 年 3 月 31 日時点

【凡例】

運 営	直＝直営 指＝指定管理 委＝運営の一部を委託（指定管理除く）
所 有	市・主＝市所有建物等で単独施設又は複合施設若しくは兼施設主要施設 市・副＝市所有建物等で複合施設又は兼施設で主要施設でないもの 借 ＝市以外が所有する建物等を借用 他 ＝リース、市以外が所有する建物等の入居部分のみ所有している場合等、その他の手法により調達した建物等
建築年度	複数の棟がある場合は、主体となる建物の建築年度を表示
構 造	RC＝鉄筋コンクリート造 SRC＝鉄骨鉄筋コンクリート造 S・SL＝鉄鋼造・軽量鉄骨造 W＝木造 CB＝コンクリートブロック造 PC＝プレキャストコンクリート造
耐 震	○＝施設の耐震化対象の全ての棟が対応済 △＝施設の耐震化対象の棟のうち一部が未対応 ×＝未対応 ―＝耐震化対象となる棟がない施設
備 考	※＝過去に増改築済の棟を一つの建物に集約した施設。

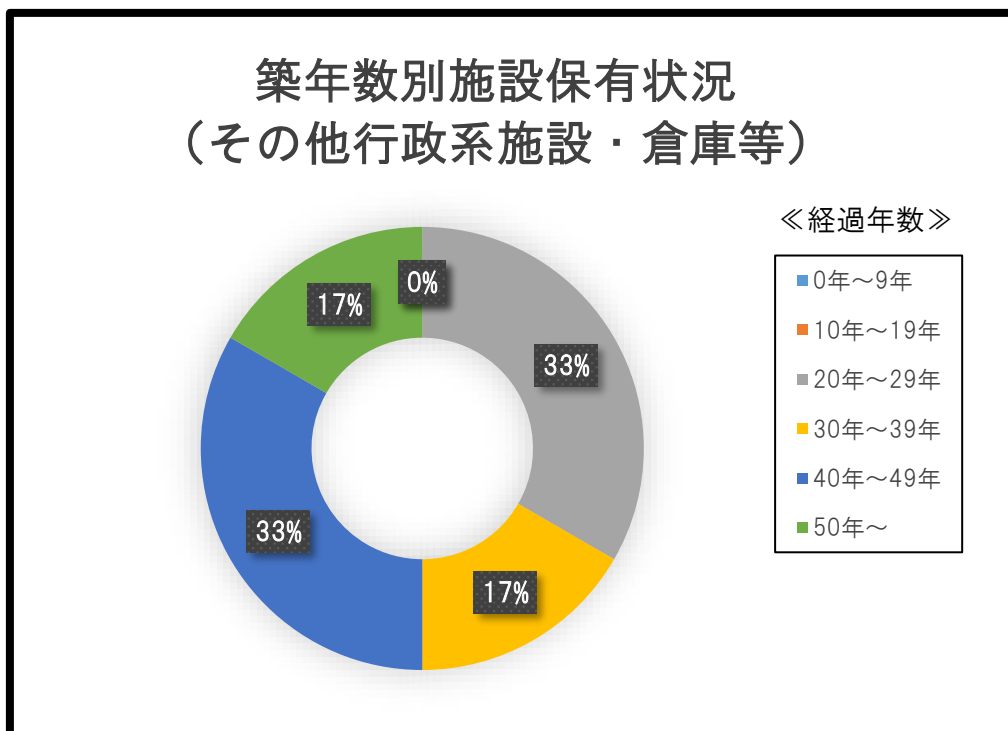
② 施設配置図



(2) 老朽化の状況

築 30 年以上の施設大半を占め、施設の老朽化が進んでいます。

今後は、施設の利用状況等も考慮しながら、施設の解体等を検討していく必要があります。



※平成 29 年 3 月 31 日時点

(3) 利用状況・利用見込み

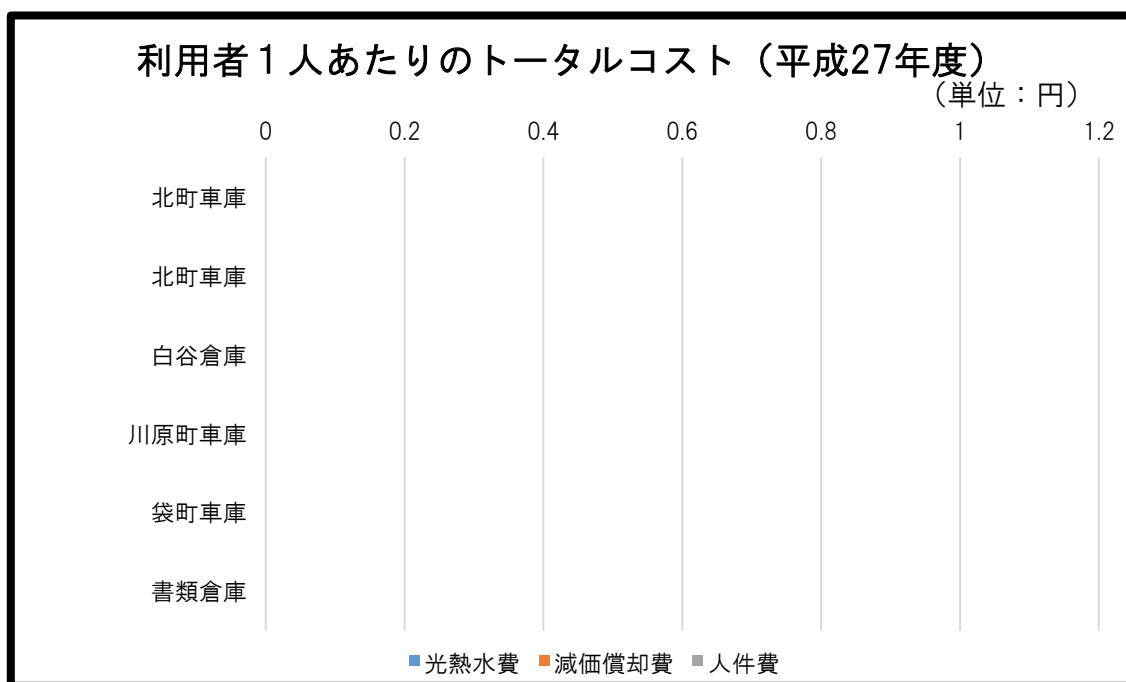
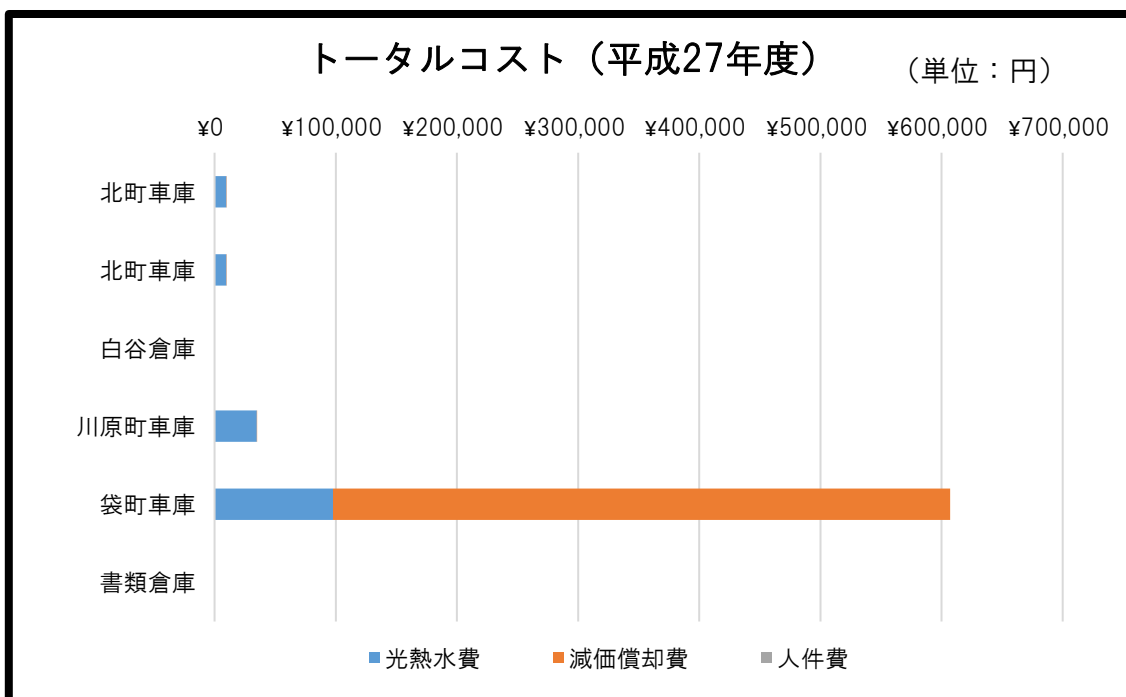
当該資産は車庫や倉庫であり、市民が利用する施設ではない。書類倉庫は平成 28 年度に解体が完了。白谷倉庫は現在利用していない状況です。

北町車庫は建設部のトラックや資材置き場として利用し、川原町車庫、袋町車庫は公用車置き場、タイヤ置き場として利用しています。

前述記載のとおり、老朽化が進行しているが、現在の利用用途のまま今後も利用を継続する見込みです。

No.	施設名称	利用状況			将来予想 (令和 5 年度)	備考
		平成 25 年度	平成 27 年度	増減率		
1	北町車庫	-	-	-	-	
2	北町車庫	-	-	-	-	
3	白谷倉庫	-	-	-	-	
4	川原町車庫	-	-	-	-	
5	袋町車庫	-	-	-	-	
6	書類倉庫	-	-	-	-	H28 年度解体完了
	合計	-	-	-	-	

(4) トータルコスト



※書類倉庫は平成28年度解体済。

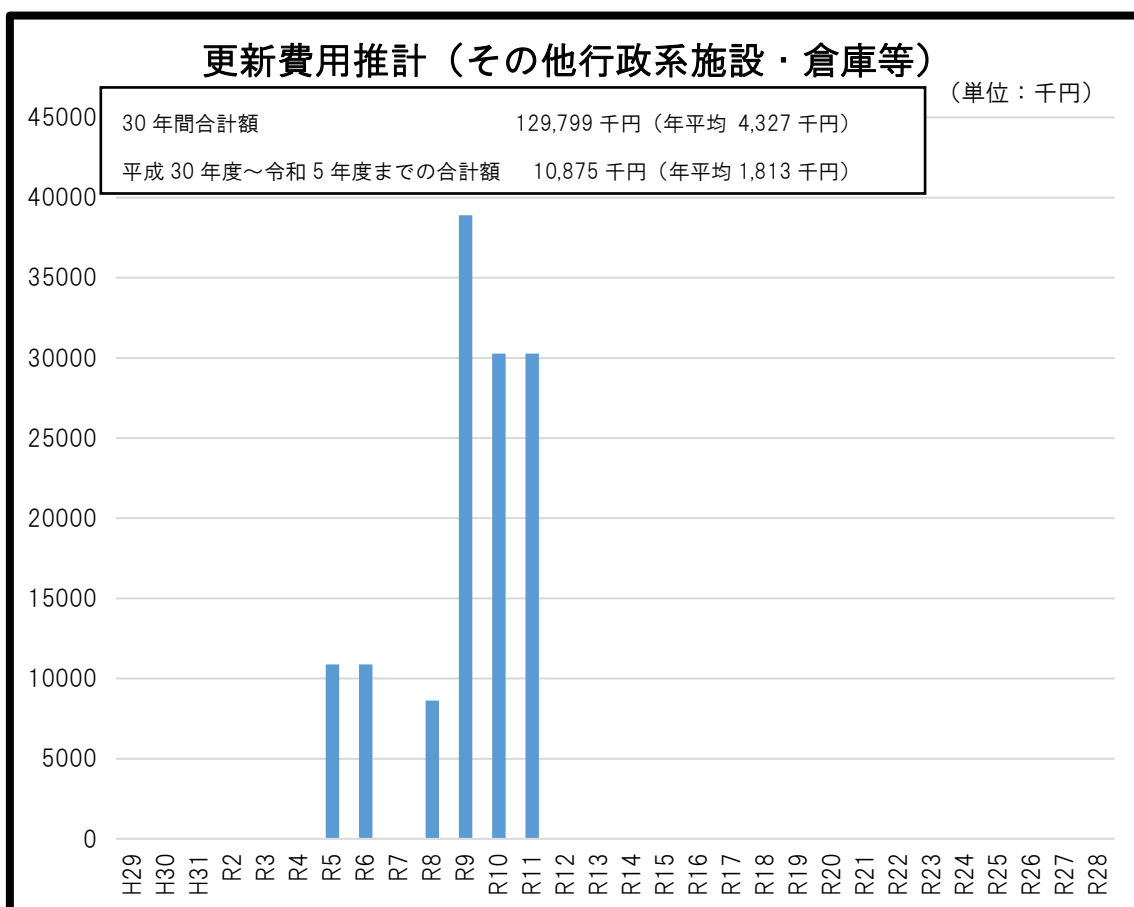
※倉庫等の市民利用はないため、利用者1人あたりのトータルコストは未計上。

トータルコストとは、建物等の管理・運営に要する経費で、人件費、光熱水費、減価償却費、その他の経費の合計額

なお、人件費は、平成 27 年度決算における市正職員の平均額を使用

(5) 更新費用の推計

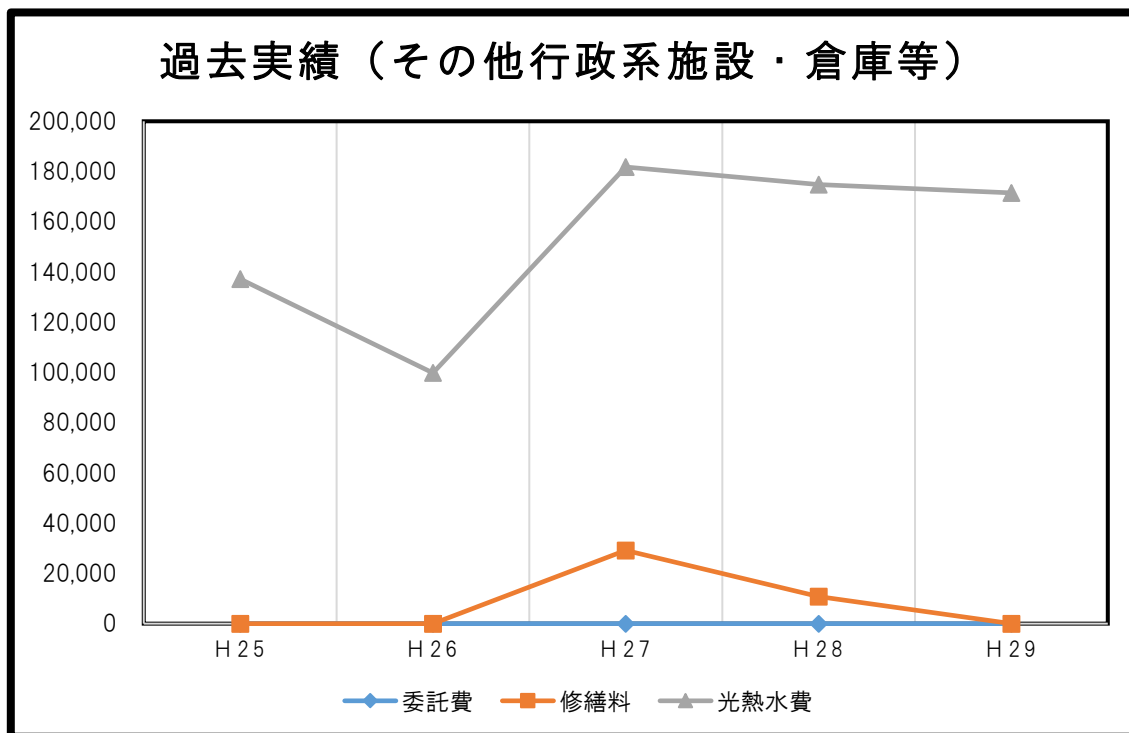
公共施設等総合管理計画策定時点の倉庫等を現状のまま維持し続ける場合に必要な更新費用は、30 年間の合計で約 1 億 3 千万円となる見込みであり、令和 5 年度までに要する更新費用は約 1 千 1 百万円の見込みです。



※総務省更新費用試算ソフトを使用

(6) 過去実績（維持管理費）の推移

過去5年間の維持管理費の平均額は、約153,000円であり、令和5年度までに要する費用も同程度の支出を見込んでいます。



※維持管理に関する委託業務はなし。

第三章 施設類型別マネジメント方針

(1) 施設の役割

倉庫等施設は、公用車の車庫や事業部の資材置き場等として、職員が業務を遂行するにあたり、必要な施設です。

(2) 現状と課題

書類倉庫は平成 28 年度に解体を行い、敷地は遊休地の有効的な活用のため、売却資産としております。

白谷倉庫は、現在利用していない施設で老朽化も進んでいることから、資産の解体含め検討する必要があります。

その他の施設も老朽化が進行し、施設が学校や児童センター等に隣接していることから、施設の安全管理を徹底する必要があります。

(3) 今後の施設の在り方

既に老朽化が進行している施設もあることから、令和 5 年度までに築 30 年を超える施設を優先的に、大規模改修工事の検討を開始し、築 50 年を超える施設については、建替え等の検討を開始します。

検討にあたっては、公共施設等総合管理計画に基づき、施設長寿命化、維持管理コストの縮減、施設の最適化及び利用者の安全確保に取り組みます。

また、使用しなくなった建物等については、地域住民の意見を取り入れつつ、有効活用を図ります。

① 施設の長寿命化

法定点検を確実に実施するとともに、日常点検項目を設定の上、実施し、点検結果をもとに効果的なメンテナンスサイクルを構築します。

また、長寿命化にあたっては、点検診断等により得たデータ及び施設老朽化状況をもとに予防保全による計画的な改修を進めます。

なお、公共施設等総合管理計画で設定した築年数 60 年での建替え（改築）を行う場合と大規模改修を実施した上で、詳細診断を実施し、供用年数を 80 年に延ばす長寿命化を実施した場合の将来 30 年での更新費の費用比較は以下の通りです。

試算上 30 年目に大規模改修、60 年目に長寿命化改修を行い、80 年目で建替えることと設定しています。

目標使用年数	大規模改修時期
60 年	30 年

長寿命化前の更新費用見込み (全類型合計)	長寿命化後の更新費用見込み (全類型合計)
約 462 億円	約 410 億円

※目標使用年数は、公共施設等総合管理計画による。

※大規模改修には、故障等による修繕や設備の交換等を含まない。

② 施設の維持管理コストの縮減及び P P P（官民連携）の推進

施設の改修時期に合わせ、省エネを進めるとともに、業務委託等をはじめとした P P P を積極的に導入することにより、維持管理コストの縮減を図ります。

また、施設の大規模改修や更新の整備手法を検討する際には、施設の役割を勘案しつつ、P F I 等の積極的な導入を検討します。

※P F I とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービスの向上を図る公共事業の手法。

③ 施設の最適化

社会ニーズの変化に対応した施設の在り方を検討するとともに、職員が利用しやすい環境を整備し、機能を確保します。

④ 利用者の安全確保

利用する職員の安全はもちろん、施設の近隣施設等を利用する市民等の安全も確保する必要があるため、今後、老朽化等により危険性が認められた施設は、速やかに応急措置を講じ、利用見込みのない施設は、統廃合の検討をします。

(4) 個別施設方針・検討開始年度

施設の建物・サービスの現状分析を踏まえ、個々の施設の長期的な検討の方向性を示します。具体的な実施方法については、検討開始年度が到来した際に、近隣住民や利用者の意見を聞きながら、検討していきます。

No.	施設名称	評価	建物	サービス	検討開始年度	備考
1	北町車庫	継続	B	—	次期計画	
2	北町車庫	継続	B	—	次期計画	
3	白谷倉庫	集約化	B	—	令和5年度	長期間未利用
4	川原町車庫	継続	B	—	次期計画	
5	袋町車庫	継続	A	—	次期計画	
6	書類倉庫	廃止	—	—	次期計画	平成28年度解体完了

【凡例】

評価	<p>民間活用＝市以外でもサービス提供が可能</p> <p>多機能化＝専門の建物・部屋等が不要</p> <p>集約化＝他施設に類似用途の部屋あり又は、独立施設の必要なし</p> <p>継続＝現状のまま継続</p>
建物	<p>主体建物の築年数や改修状況、耐震性能の有無等を勘案して判断。</p> <p>A＝比較的良い状態</p> <p>B＝老朽化が進行している状態</p>
サービス	<p>類似施設間での施設稼働率や利用者数、地域の人口推移等を勘案して判断。</p> <p>A＝利用状況が良い</p> <p>B＝利用状況に課題がある</p>
検討開始年度	<p>当該施設又は近隣施設の改修・建替時期や期間終了などの時期に合わせて設定。</p> <p>方針については、建物、サービスの状況を調査したうえで、①民間活用、②多機能化、③集約化・複合化、④継続 等、市民や利用者とともに具体的な方針を検討していきます。</p>
備考	<p>決定事項や、記載しておかなくてはならないことを記載。</p>