

相馬市公共施設等総合管理計画
個別施設計画
(普通財産編)

令和 7 年 3 月

相馬市

所管課

財政課

第 1 章 概要

(1) 目的

本計画は、「相馬市公共施設等総合管理計画」（平成 29 年 3 月策定、令和 6 年 3 月改訂）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、「普通財産」を対象とします。
- ② 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

令和 6 年度から令和 10 年度年度までの 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2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

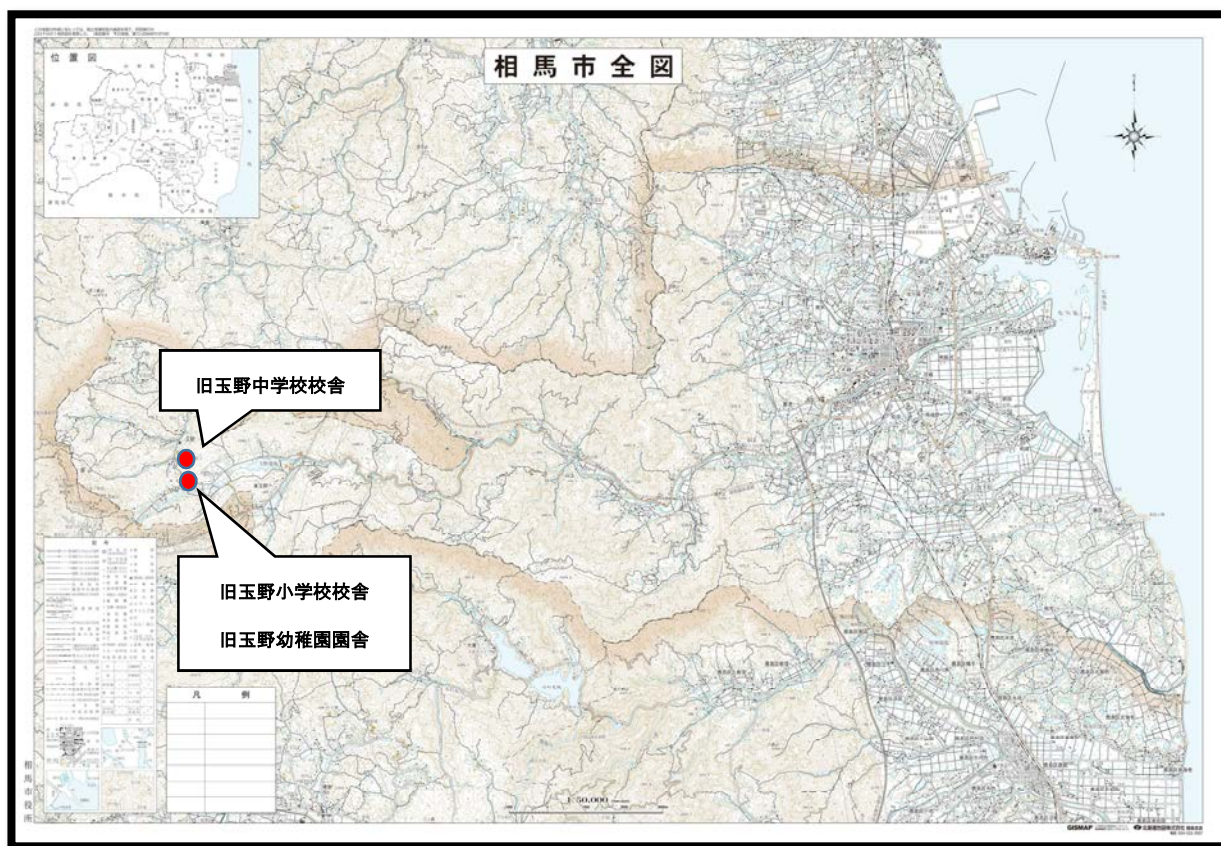
No.	施設名称	所管課	運営	所有	建築年度	経過年数	耐用年数	構造	延床面積 (㎡)	耐震	備考
1	旧玉野小学校校舎	財政課	直	市・主	S59	39	47	RC	1,323	○	
2	旧玉野幼稚園園舎	財政課	直	市・主	S60	38	47	RC	212.00	○	
3	旧玉野中学校校舎	財政課	直	市・主	S61	37	47	RC	1,679	○	
4	旧玉野小中学校体育館	財政課	直	市・主	S42	56	22	W	690	×	※

※令和6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。

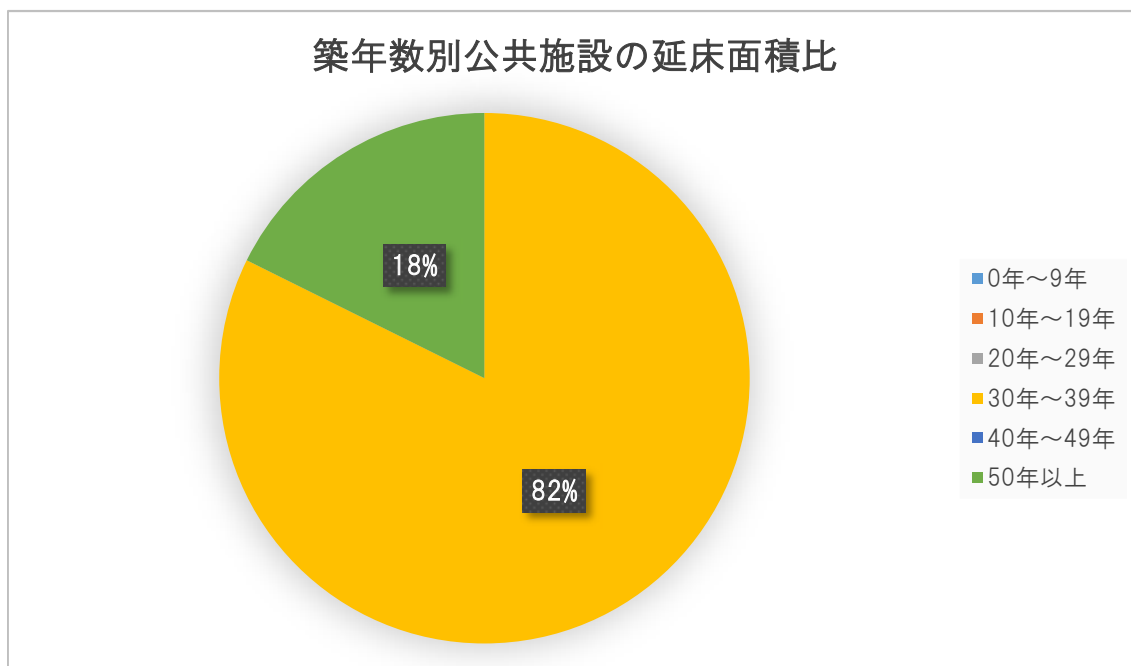
② 施設配置図



※体育館は各学校と同位置。

（２）老朽化の状況

旧玉野幼稚園・小中学校・体育館は、平成 28 年度に廃校となり、令和 5 年度から普通財産となっています。これらの施設は、すべて築 30 年以上であり、老朽化が進んでいます。特に体育館は築 50 年以上で、耐震工事をしておらず、使用できない状況です。



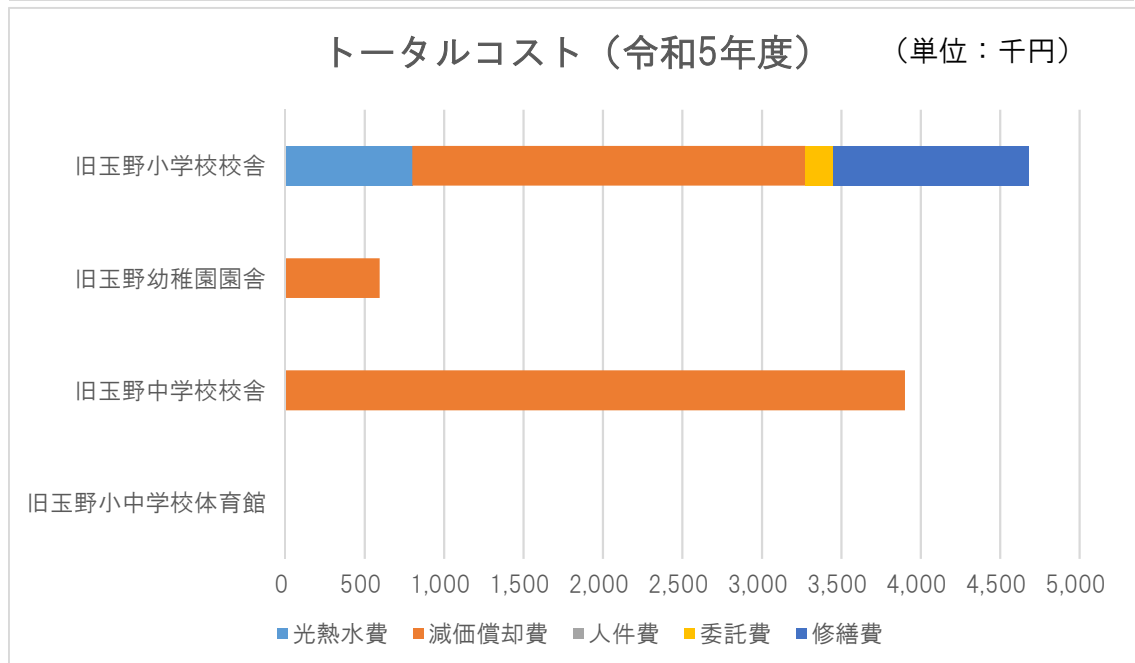
※令和 6 年 3 月 31 日時点

（３）利用状況・利用見込み

旧玉野小学校・幼稚園は、令和 5 年度より事業所に貸し出しているため、従業員数が利用者数となります。他の施設においても、今後利活用希望者がいれば貸し出す予定です。

No.	施設名称	利用状況			将来利用者予測	備考
		令和 3 年度	令和 5 年度	増減率	令和 10 年度	
1	旧玉野小学校校舎	0	2	200%	3	従業員数
2	旧玉野幼稚園園舎	0	2	200%	3	従業員数
3	旧玉野中学校校舎	—	—	—	—	—
4	旧玉野小学校体育館	—	—	—	—	—

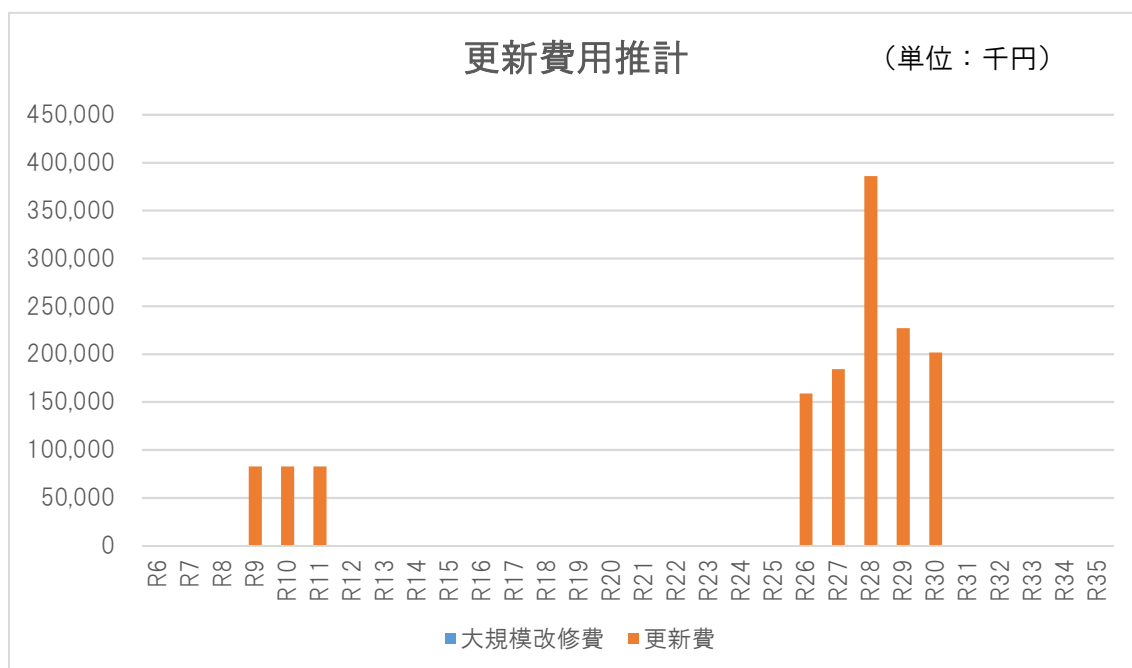
(4) トータルコスト



- ・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です。
- ・現在職員が常駐していないため人件費の計上はなしとします。
- ・光熱水費・委託費・修繕費は旧玉野小学校校舎に集約しています。
- ・現在の利用者が旧小学校校舎及び旧幼稚園園舎を使用している事業所のみであるため、1人あたりのトータルコストはなしとします。

(5) 更新費用の推計

現時点で大規模改修や更新の予定はありませんが、更新する場合に必要な費用は、30年間の合計で約1,405,000千円となる見込みであり、令和10年度までに要する費用は約165,000千円の見込みです。

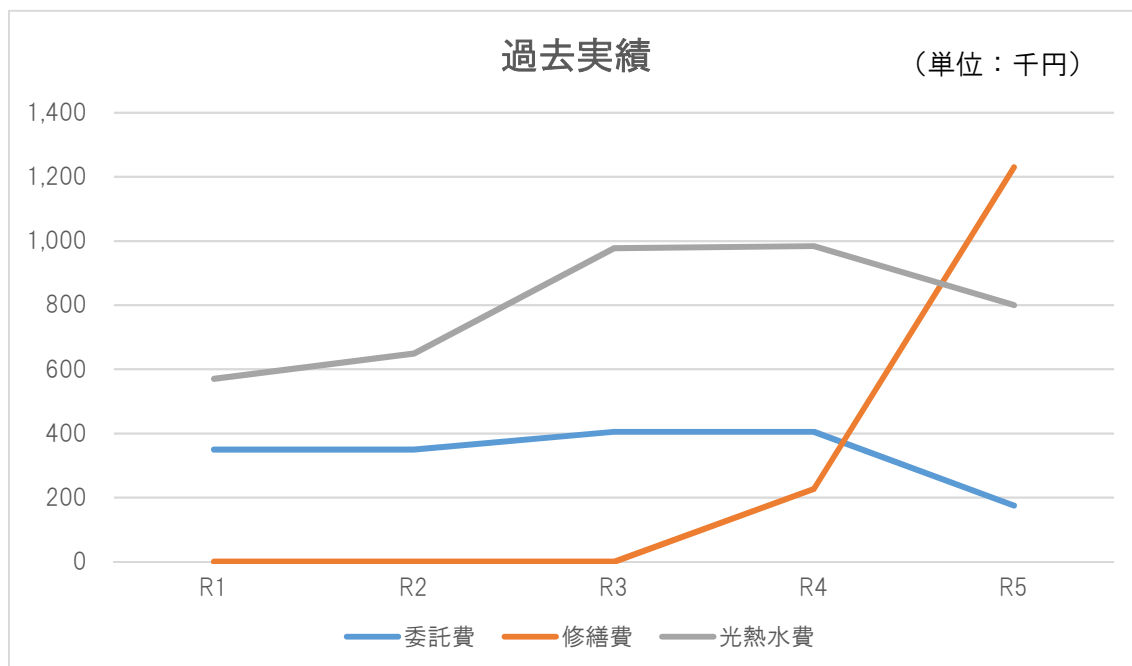


30年間合計額	1,405,440 千円	(年平均 46,848 千円)
令和6年度～令和10年度までの合計額	165,600 千円	(年平均 33,120 千円)

※更新単価については、総務省により開発された更新費用試算ソフトで用いている単価を使用しており、具体的な内容は『相馬市公共施設等総合管理計画』P23～P24の「5. 公共施設等の将来における費用の見込み」に掲載しています。

（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 1,420 千円です。旧玉野小学校を事業者へ貸し出す際に、設備の修繕を行ったため令和５年度の修繕費が増加しています。



第3章 施設類型別マネジメント方針

(1) 施設の役割

当該施設は、平成28年度に廃校となり、現在は、旧玉野小学校・幼稚園を事業者へ貸し出しており、事業者においてウイスキー蒸留所として利活用されています。また、旧玉野中学校は、利活用事業者を公募しているところです。

(2) 現状と課題

- ① いずれの建物も築30年以上が経過しており、老朽化が進んでいます。特に体育館は、築50年以上が経過し、破損している箇所も多いことから、利用することが危険な状況です。
- ② 利活用事業者へ貸し出しする際は、不具合箇所の修繕や改修の必要性が生じる場合があります。

(3) 今後の施設の在り方

今後、公共施設総合管理計画に基づき、適切に管理していきます。

- ① 点検・診断の実施方針
PDCAサイクルに基づき、定期的な点検や診断で得た情報を記録・管理（点検・診断・対応・記録）し、次回の定期的な点検・診断等に活用して必要以上の修繕をなくします。
- ② 維持管理・更新等の実施方針
災害等の突発的な原因による維持補修については、施設の需要を見ながら優先度を明確化して計画的に実施していきます。
- ③ 安全確保の実施方針
施設の老朽化や定期的な点検等で安全性に問題がある場合は、施設の需要を見ながら検討します。
- ④ 長寿命化の実施方針
また、定期的な点検を実行するとともに、早期に改修や更新の計画を立て（予防保全）、特定の年度に費用が集中しないように努めます。

⑤ 脱炭素化の推進方針

施設の改修や更新等の際には次のことを実行するよう努めます。

- ・ 冷暖房や給湯・照明機器等の効率化
- ・ 設備を更新する際は、省エネ性能の高いもの選定

⑥ 統合や廃止の推進方針

施設の利用状況を総合的に判断し、施設の廃止・転用を検討します。

(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、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	旧玉野小学校校舎	民間活用	A	A		
2	旧玉野幼稚園園舎	民間活用	A	A		
3	旧玉野中学校校舎	—	—	—		利活用事業者公募中
4	旧玉野小学校体育館	—	—	—		

【凡例】

評 価	民間活用＝市以外でもサービス提供が可能 多機能化＝専門の建物・部屋等が不要 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 継続＝現状のまま継続
建 物	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。 A＝比較的良い状態 B＝老朽化が進行している状態
サ ー ビ ス	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。 A＝利用状況が良い B＝利用状況に課題がある
検討開始年度	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。 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。
備 考	決定事項や、記載しておかなくてはならないことを記載。