

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 7 年 3 月

相馬市

所管課

財政課、土木課、下水道課、農林水産課

---

## 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、「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 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 年度までとする。

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 PDCA 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

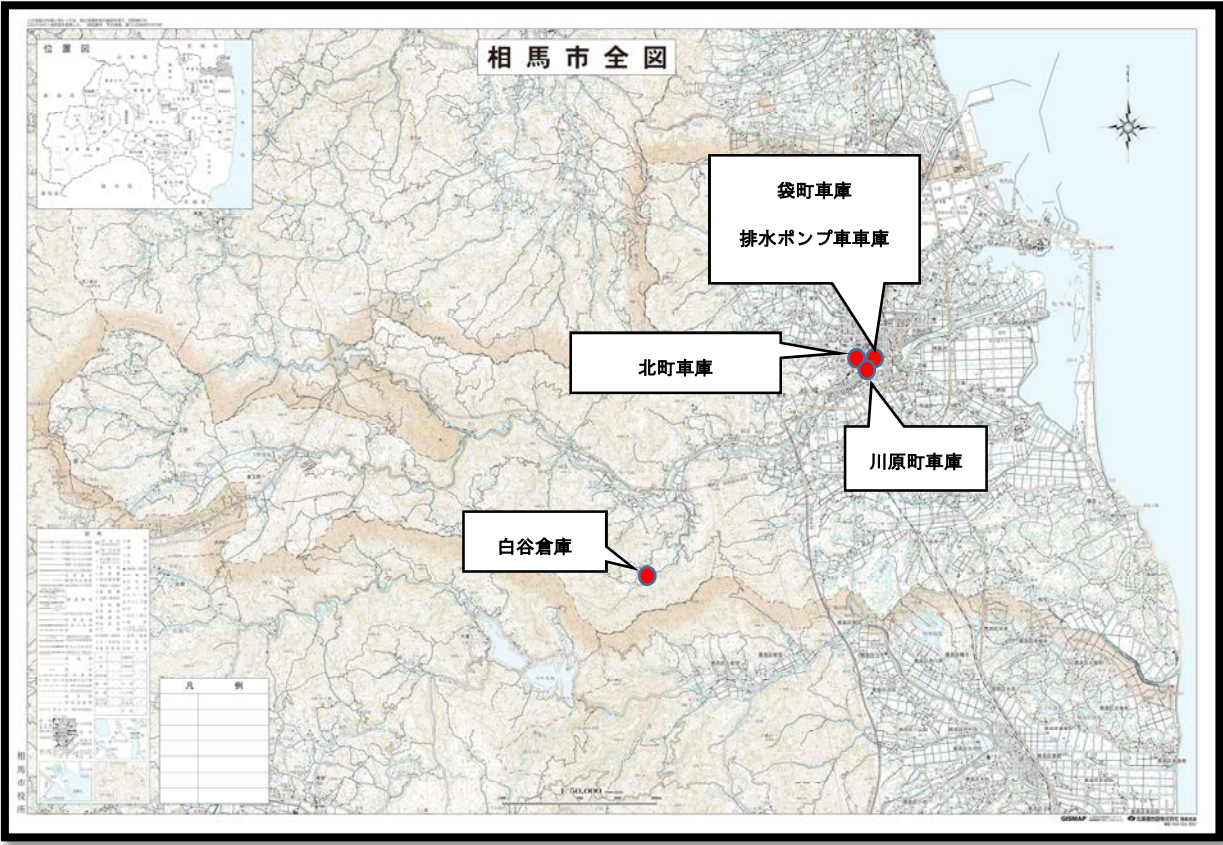
No.	施設名称	所管課	運営	所有	建築年度	経過年数	構造	延床面積 (㎡)	耐震	備考
1	北町車庫	土木課	直	市・主	S44	54	W	148.00	×	
2	北町車庫	土木課	直	市・主	S44	54	W	79.00	×	
3	白谷倉庫	農林水産課	直	市・主	S62	36	S	1,069.87	×	
4	川原町車庫	財政課	直	市・主	H5	30	W	87.00	×	
5	袋町車庫	財政課	直	市・主	H8	27	SL	69.00	×	
6	排水ポンプ車庫	下水道課	直	市・主	R2	3	S	148.44	○	

※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。

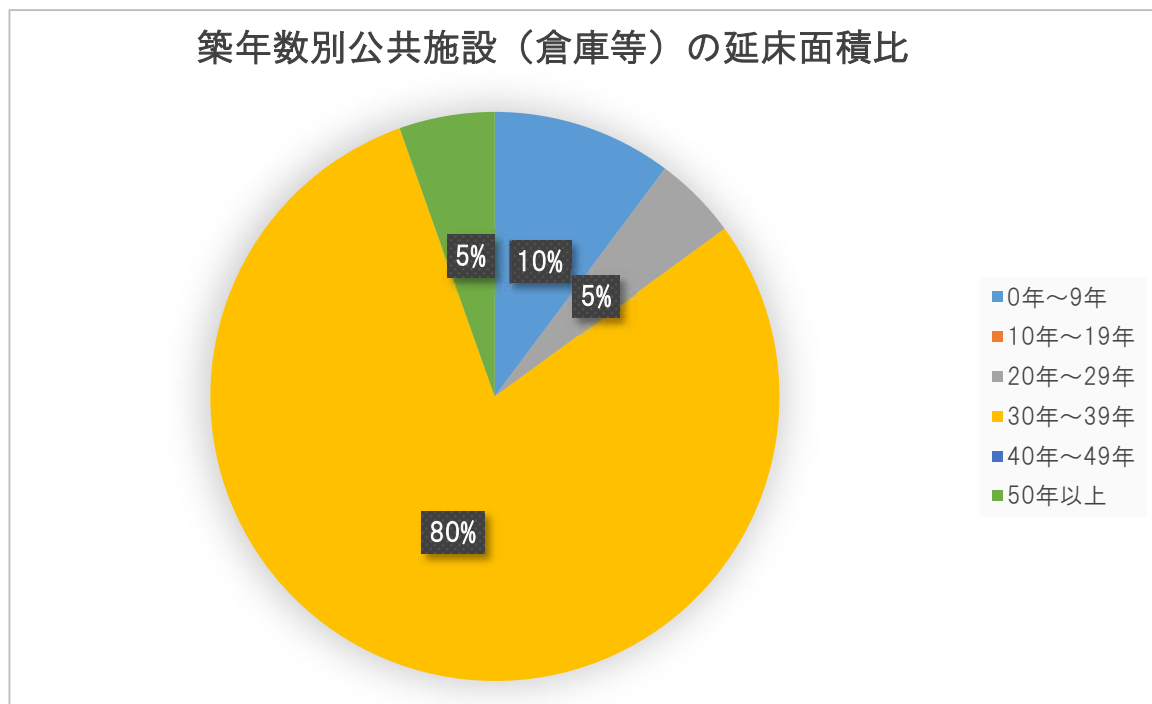
③施設配置図



## (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。



※令和 6 年 3 月 31 日時点

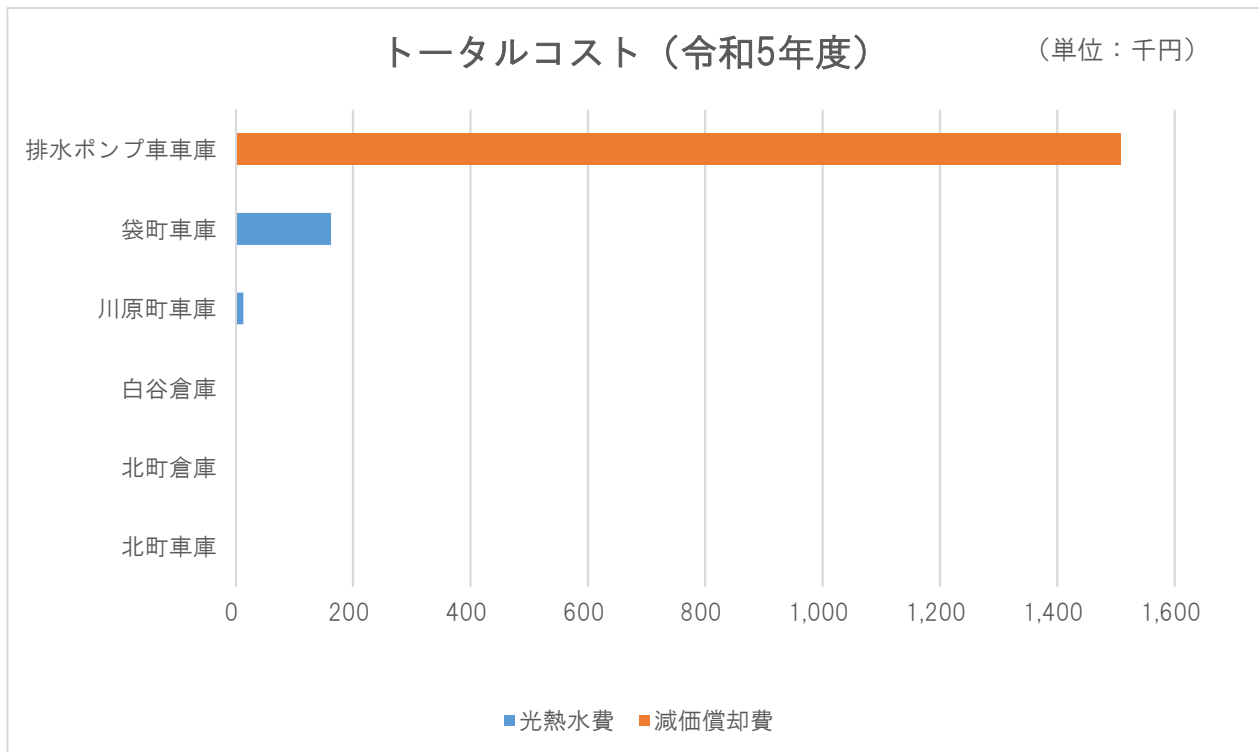
### (3) 利用状況・利用見込み

当該資産は車庫や倉庫であり、市民が利用する施設はありません。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ますが、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			将来利用者予測 令和 10 年度	備考
		令和 3 年度	令和 5 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	排水ポンプ車車庫	-	-	-	-	
	合計	-	-	-	-	

#### (4) トータルコスト

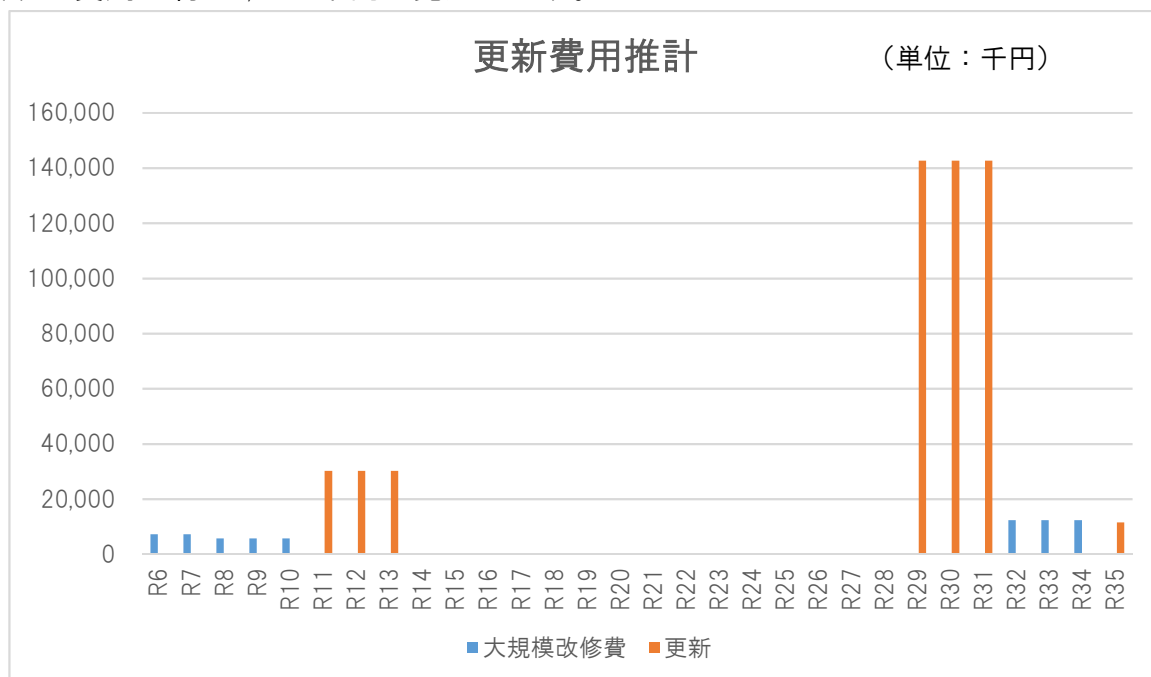


※倉庫等の市民利用はないため、利用者1人あたりのトータルコストは未計上。

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です。

## (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等は、30年間の合計で約599,000千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31,000千円の見込みです。



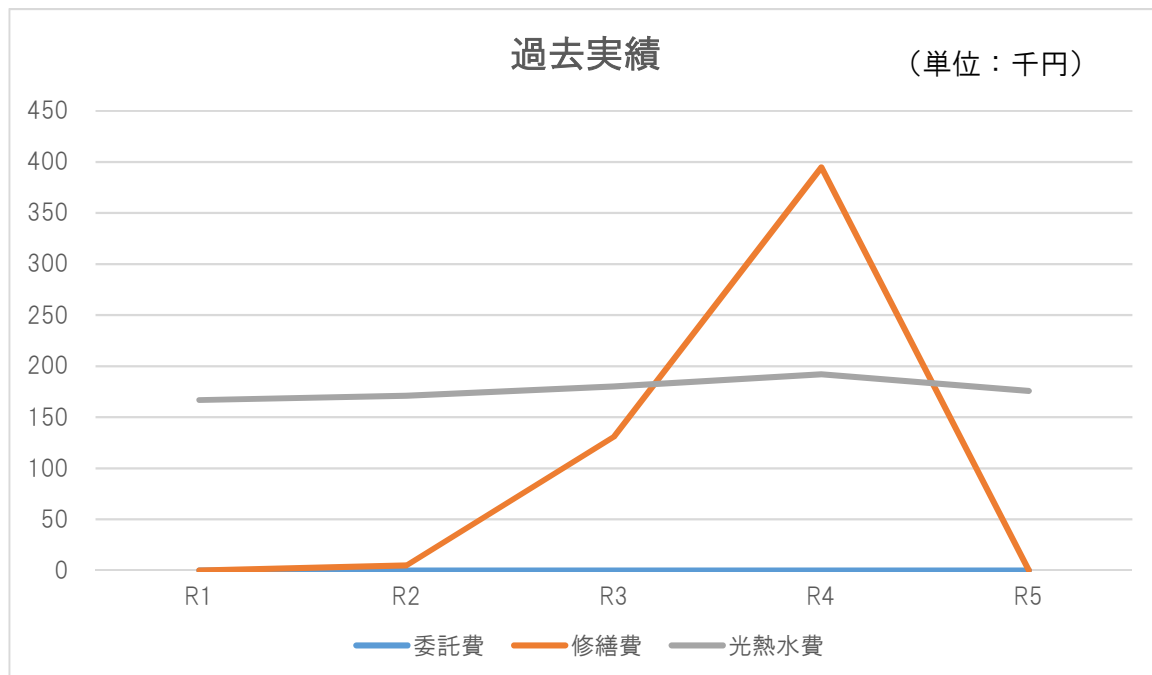
30年間合計額	599,208 千円	(年平均 19,974 千円)
令和6年度～令和10年度までの合計額	31,750 千円	(年平均 6,350 千円)

※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283千円です。令和3年度、令和4年度の修繕料の増加は、令和2年度に建てた排水ポンプ車庫の修繕によるものです。令和10年度までに要する費用は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ありません。

---

## 第3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

- ① 倉庫等施設は老朽化が進行し、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10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。

- 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、早急に対策を検討し、安全の確保を図ります。

- 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。

- ・ 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
- ・ 物品、エネルギーを調達する際は、環境に配慮したものを選択
- ・ 再生エネルギーの活用

⑥ 統合や廃止の推進方針

委託費等の運営費や施設の利用状況を総合的に判断し、施設の廃止・統合・複合化・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、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	—	B	—	—	
2	北町車庫	—	B	—	—	
3	白谷倉庫	—	B	—	—	
4	川原町車庫	—	B	—	—	
5	袋町車庫	—	A	—	—	
6	排水ポンプ車庫	—	A	—	—	

【凡例】

評 価	民間活用＝市以外でもサービス提供が可能 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。
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。