

# 美里町農産物直売所長寿命化計画

令和7年6月

宮城県 美里町 産業振興課



# 目 次 (1/2)

	頁
<b>第 1 章 目標設定</b> -----	<b>1</b>
1 農産物直売所の長寿命化計画の背景・目的-----	1
1-1 背景-----	1
1-2 目的-----	1
1-3 本計画の位置づけ-----	3
1-4 計画期間-----	4
1-5 対象施設-----	5
2 農産物直売所の目指すべき姿-----	6
2-1 現状の課題-----	6
2-1-1 施設の老朽化及び不具合-----	6
2-1-2 施設の機能面に関する課題-----	6
2-2 農産物直売所のコンセプト及び目指す姿-----	7
<b>第 2 章 実態把握</b> -----	<b>8</b>
1 農産物直売所の運営状況・活用状況等の実態-----	8
1-1 対象施設-----	8
1-2 総人口及び世代別人口の推移-----	8
1-3 農産物直売所の利用と運営の現状-----	11
1-3-1 利用者数と売上高の推移-----	11
1-3-2 農産物直売所の利用者の居住地域の傾向-----	13
1-3-3 将来的な利用計画の推計-----	16
1-3-4 施設の修繕・更新費の分析-----	17
1-4 投資的経費の推移-----	18
1-5 今後の投資的経費の見通し(従来型シナリオ)-----	19
2 農産物直売所の老朽化状況の実態-----	21
2-1 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況の評価-----	21
2-1-1 劣化状況調査-----	21
2-1-2 劣化状況評価結果-----	22
2-2 農産物直売所に関するヒアリング-----	25



## 目 次 (2/2)

	頁
<b>第 3 章 方針の設定</b> -----	<b>27</b>
1 農産物直売所の基本的な方針 -----	27
1-1 農産物直売所の長寿命化計画等の方針-----	27
1-1-1 農産物直売所の長寿命化計画の基本方針 -----	27
1-1-2 農産物直売所の規模・配置計画等の方針 -----	29
1-2 改修等の基本的な方針 -----	30
1-2-1 長寿命化の方針 -----	30
1-2-2 管理方式の整理、目標耐用年数・改修周期の設定-----	31
2 基本的方針等を踏まえた施設整備水準-----	34
2-1 改修等の設備水準の設定 -----	34
2-1-1 建築物外部 -----	34
2-1-2 屋上・屋根 -----	34
2-1-3 建築物内部 -----	35
2-1-4 外構 -----	35
2-1-5 設備 -----	36
2-1-6 バリアフリー-----	36
<b>第 4 章 長寿命化計画の継続的運用方法</b> -----	<b>37</b>
1 長寿命化の実施計画-----	37
1-1 長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果-----	37
1-1-1 従来型維持管理と長寿命化型維持管理のコスト比較-----	37
1-1-2 機能強化策に併せて大規模改修を実施した場合のコスト -----	38
2 長寿命化計画の継続的運用方法-----	40
2-1 情報基盤の整備と活用-----	40
2-2 推進体制 -----	41
2-3 フォローアップ-----	42



## 第1章 目標設定

### 1 農産物直売所の長寿命化計画の背景・目的

#### 1-1 背景

美里町（以下、「本町」という。）の庁舎、公民館、図書館などの公共建築物の多くは、老朽化が進行しており、経年劣化による損傷に加えて、一部施設で耐震性能不足もみられる状況です。このため、多くの施設に対して修繕が必要な状況が生じています。

一方、本町の総人口は令和2年度時点で23,918人ですが、「美里町人口ビジョン」（平成27年度）で掲げている令和22年度の目標人口は19,306人で、人口減少が進むと予想され、それに伴う税収の減少により、今後、これらの施設を維持管理するための財政負担が厳しくなることが予想されます。

このため、平成27年度に策定され、令和3年度に改定された「美里町公共施設等総合管理計画」において、今後30年間、持続可能な自治体経営を目指し、投資的経費を削減するため、工事の平準化に加え、公共建築物の長寿命化によって、修繕・更新費の削減を図ることとしました。

美里町農産物直売所（以下、「農産物直売所」という。）は、建築後約25年を迎え、経年劣化の進行等がみられるため、修繕・改修が必要になっています。

本町の戦略的な目標と全体計画を踏まえ、農産物直売所を計画的に保全していくため、劣化状況の把握と部位別の修繕対策、大規模改修等の戦略的な取組を具体化することが課題となっています。

#### 1-2 目的

本計画では、本町の所有する公共建築物のうち、農産物直売所を対象に計画的な修繕・改修を可能とする長寿命化計画を策定することを目的とします。具体的には、防災対策の機能維持又は強化、利用者サービス、バリアフリー対策への配慮、地球温暖化等の環境負荷への配慮を念頭に置きながら、管理方式の区分、部位ごとの修繕・改修等の対策コストを算定し、コスト縮減をもたらす平準化した修繕・改築スケジュールを作成することです。

(参考) 長寿命化を中心とした維持管理サイクルイメージ

図 1.1.1 に、改築中心のイメージ及び長寿命化のイメージを示します(「学校施設の長寿命化策定に係る手引き」(文部科学省) から抜粋)。既存建物を耐用年数まで長く使い続ける長寿命化計画の導入は、従来の建築後 40~50 年で改築する整備計画に比べて工事費が抑えられることから、中長期的にみて財政負担の軽減に有効と期待されています。

※ 改築中心のイメージにおいて、20 年目及び 60 年目に大規模改造費とありますが、これは文部科学省の公立学校施設に対する国庫補助である大規模改造事業(建築後 20 年以上経過したものについて建物全体を改造する工事)を想定しています。

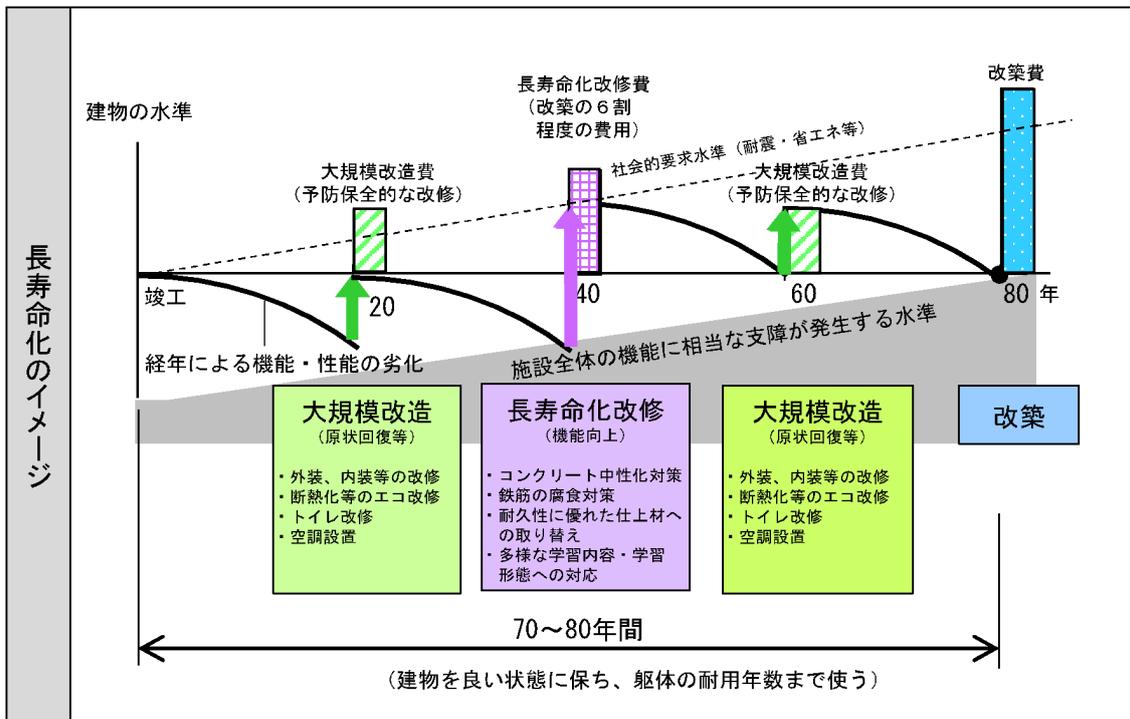
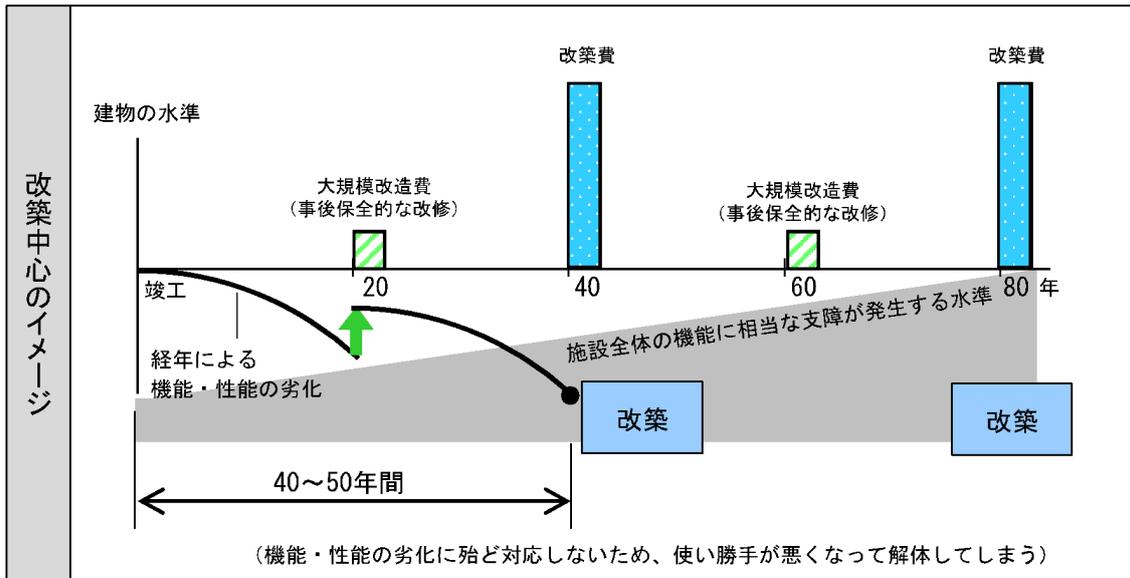


図-1.1.1 改築中心から長寿命化への転換イメージ

(「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」(H29.3)(文部科学省)より)

### 1-3 本計画の位置づけ

現在、本町では、公共建築物やインフラ全体における整備の基本的な方針として「美里町公共施設等総合管理計画」（令和3年度改訂）が策定されており、本計画はその個別計画に位置付けられます。

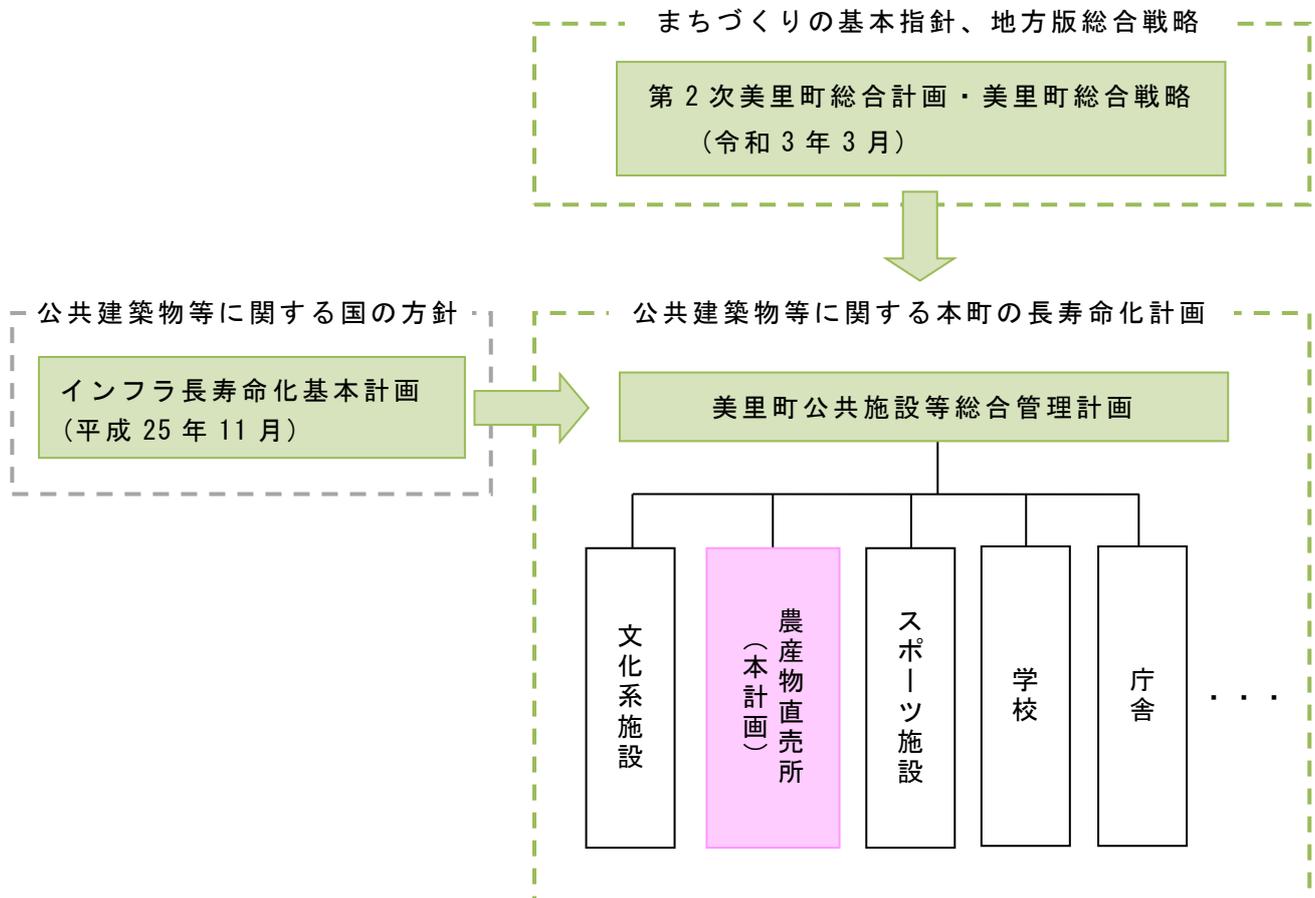


図-1.1.2 「美里町公共施設等総合管理計画」における本計画の位置づけ

そのほか、「第2次美里町総合計画・総合戦略」（令和2年度）においても農産物直売所に関する施策が示されています。具体的には、多様な農業経営による地域農業の維持・発展を図ることを目的とした「施策16：担い手の確保と魅力ある農業の展開」では、地域農業を維持していく上で欠かせない中小規模の農業経営体に対して、農産物直売所での販売を通じた支援が必要であることが示されています。また、物産販売や観光客誘致を通じて町の「にぎわい」をつくることを目的とした「施策20：物産・観光を振興するための対策」では、施策の主要な取組として、農産物直売所の活性化が掲げられています。

「第2次総合計画・総合戦略」（令和2年度）における政策及び施策の体系を次頁の表に示します。上記の施策16及び施策20は赤枠で示した箇所です。

表-1.1.1 「第2次総合計画・総合戦略」における政策・施策の体系

分野(章)	政策	施策	
第1章 生涯を通して学び楽しむまちづくり	政策1 教育の振興	施策1 学校教育の充実	
		施策2 多様な人材の育成	
		施策3 生涯学習の充実	
	政策2 教育環境の整備	施策4 学びのセーフティネットの構築	
		施策5 教育を振興するための基盤整備	
第2章 健やかで安心なまちづくり	政策3 保健・医療の充実	施策6 生活習慣病などから住民を守るための保健活動の推進	
		施策7 健やかな母子保健活動の推進	
		施策8 地域医療体制と町立南郷病院の充実	
		施策9 救急医療体制・広域医療体制の整備と充実	
		施策10 高齢者が安心して暮らすための対策	
	政策4 福祉の充実	施策11 地域で支え合う社会の充実	
		施策12 安心して暮らせる地域づくりの推進	
		施策13 働きながら子育てする家族を支援するための対策	
	政策5 子育て支援の充実	施策14 子育てに不安な家族を支援するための対策	
		施策15 児童虐待を防止するための対策	
		施策16 担い手の確保と魅力ある農業の展開	
	第3章 力強い産業がいきづくまちづくり	政策6 農業の振興	施策17 畜産経営の安定化
			施策18 農村機能及び生産基盤の維持
			施策19 商工業を振興するための対策
		政策7 商工業・観光物産等の振興	施策20 物産・観光を振興するための対策
施策21 安全、安心な防災・消防・救急体制を確立するための対策			
第4章 くらしやすさを実感できるまちづくり	政策8 生活安全の確保	施策22 安全、安心な交通環境、防犯体制を確立するための対策	
		施策23 安全、安心な生活環境基盤の整備	
	政策9 生活環境の保全	施策24 公共交通網を確立するための対策	
		施策25 生活環境や自然環境を保全するための対策	
		施策26 水道水を安定して供給するための対策	
		施策27 下水道を普及推進するための対策	
		施策28 定住化を促進するための対策	
		施策29 地域における住民の活動を活性化させるための対策	
	政策10 住民活動の促進	施策30 地域間交流を促進するための対策	
		施策31 国際交流を促進するための対策	
		施策32 非核・平和社会を実現するための対策	
	政策11 平和行政の推進	施策33 行政運営の効率化を推進するための対策	
		施策34 財政を健全化するための対策	
	第5章 自立をめざすまちづくり	政策12 健全な行財政運営	施策33 行政運営の効率化を推進するための対策
			施策34 財政を健全化するための対策

出典「第2次美里町総合計画・美里町総合戦略」(令和2(2020)年度)より抜粋

#### 1-4 計画期間

本計画の計画期間は令和7年度から令和16年度までの10年間とします。ただし、施設の老朽化状況等の実態を継続的に把握し、計画期間内であっても必要に応じて適宜見直すことを基本とします。

## 1-5 対象施設

本計画の対象施設は、本町が所管する農産物直売所（延床面積 322 m<sup>2</sup>）を対象とします。

敷地内に整備された平置きの屋外駐車場（4,406 m<sup>2</sup>）は、本長寿命化計画においては対象外とします。そのほか、ビニルハウス（1棟、40 m<sup>2</sup>程度）とプレハブ小屋（4棟、各 6 m<sup>2</sup>程度）が併設されていますが、本施設整備後に指定管理者によって設置されたものであるため、本計画では対象外とします。

表-1.1.2 対象施設

用途種別	施設名称	所在地	延床面積（m <sup>2</sup> ）	竣工年度
その他施設	農産物直売所	練牛字六号 12 番地	322 m <sup>2</sup>	平成 12 年度 (2000 年度)



写-1.1.1 美里町農産物直売所

本施設の設置及び管理は、「美里町農産物直売所条例（平成 18 年 1 月 1 日／条例 152 号）」を根拠法令とし、「町の農産物、農産物加工品等の生産拡大及び消費流通の促進を図るとともに、消費者との交流及び地域情報の発信を推進し、もって、農業農村の振興及び町民の福祉の増進を図ること」（第 2 条）を目的として設置されました。現状は、主に約 200 名の生産農家から委託された新鮮野菜・いちご・農産物加工品・切花・鉢花などの農産物を販売しています。

## **2 農産物直売所の目指すべき姿**

### **2-1 現状の課題**

#### **2-1-1 施設の老朽化及び不具合**

農産物直売所は、竣工後約 25 年が経過し、内・外壁や床などの仕上げ材や設備などに経年劣化や汚れが見られる状況です。各部位・部材等の劣化は、安全面あるいは衛生面などの観点で直ちに問題となる状況ではなく、緊急的な措置が必要ではないものの、長らく補修を行っていない部位もあり、仕上げ材では、劣化の進行やそれに伴う躯体への影響の可能性、設備では故障や効率の低下などのリスクが、今後高まっていくことが推察されます。

他方、テラスを内部化した部分（建物南側）では、サッシュを通して雨水が侵入し、床が浸水する不具合が生じています。

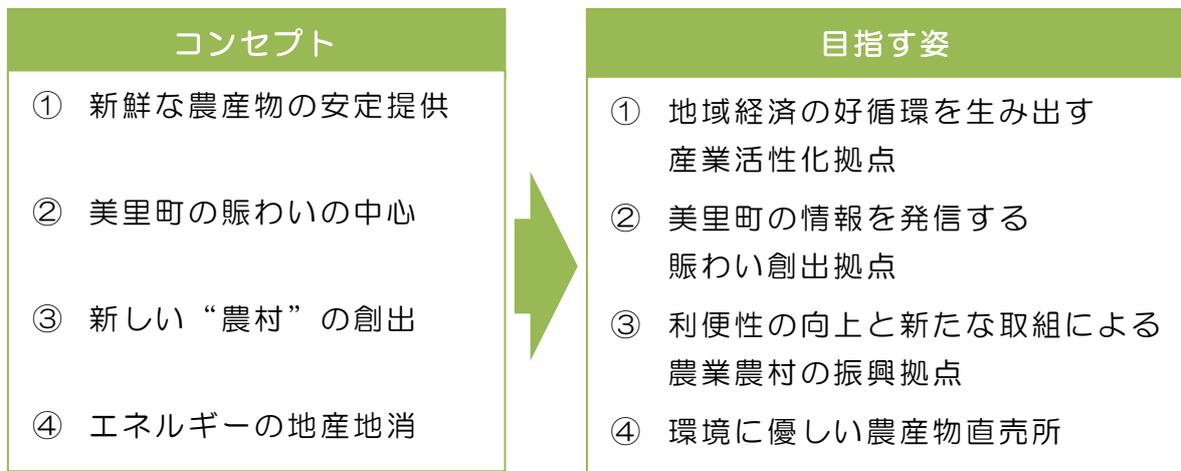
以上の課題に対して、今後も安全面や衛生面の支障をきたすことなく施設利用を継続するためには、改修などを通じて必要な措置を施すことが望ましいと考えられます。

#### **2-1-2 施設の機能面に関する課題**

本施設は現状、地域密着型であると同時に、町外からの集客の拠点としても機能しています。その状況で、施設の機能面として、利用者数を受け入れるための駐車場容量やバックヤードの不足などが課題となっています。また、本施設の設置目的である農産物及び農産物加工品等の生産拡大・消費流通の促進、生産者と消費者の交流、地域情報の発信、農業農村の振興及び町民福祉の増進などの達成に向けて、今後、ヒトとモノの交流拡大が可能な施設とすべく、機能強化の検討と実施が必要と考えられます。

## 2-2 農産物直売所のコンセプト及び目指す姿

前節で整理した現状の課題を踏まえ、下記のとおり、農産物直売所のコンセプト及び目指す姿を、新たに設定します。



上記のコンセプト及び目指す姿の実現に向け、下記の具体的な方針を設定します。

### 方針①

農産物の納入量や売上げを拡大するとともに、農家の生産力と所得の維持向上、新規就農者の確保と農業の継続を促進します。

機能強化(案)
1. 高齢出店者の集出荷代行サービス導入(軽トラックの導入)
2. コミュニティセンター等への出張販売(販売カーの導入)
3. 下屋拡大(イベント、マルシェなどへの対応)
4. 駐車場面積の拡大
5. バックヤード(商品のストックヤード)確保
6. 搬入動線と買い物動線の分離
7. レジ周辺の拡充(増設)
8. 新規就農や継続に関する相談・サポート、講習会・研修会の開催
9. 顧客ニーズに応じた農作物の作付誘導

### 方針②

施設の時間・空間的な有効活用、新たな活用方法、施設の更新により、利用者層の多様化及び町内外の利用者の拡大を図ります。

機能強化(案)
1. 独自のイベント開催
2. キッチンカーの導入
3. マルシェ、朝市の導入
4. SNS等での広報強化

### 方針③

障がい者や高校生、若者などの雇用や社会参加、まちづくり活動の場を創造します

機能強化(案)
1. チャレンジショップの導入
2. 福祉事業所と連携した農作物や加工品の定期販売
3. 高校生とコラボした特産品の開発
4. 高校生向けの視察学習や講和の実施
5. キャッシュレス決済の導入
6. 農業体験の実施
7. ユニバーサルデザインに配慮した施設の改修・動線、運用の改善

### 方針④

再生可能エネルギーを活用した持続可能な施設運営を図ります。

機能強化(案)
1. 太陽光発電によるカーボンニュートラルへの配慮
2. 充電ステーションの設置
3. 災害時の電力供給基地の整備

## 第2章 実態把握

### 1 農産物直売所の運営状況・活用状況等の実態

#### 1-1 対象施設

農産物直売所の延床面積は 322 m<sup>2</sup>で、主要室として、販売室、軽食コーナー、厨房、事務室などがあります。

表-2.1.1 対象施設

令和7年4月1日時点

施設名称	所在地	竣工年度	階数	構造	延床面積
農産物直売所	練牛字六号 12 番地	平成 12 年度 (2000 年度)	1	鉄骨造	322 m <sup>2</sup>

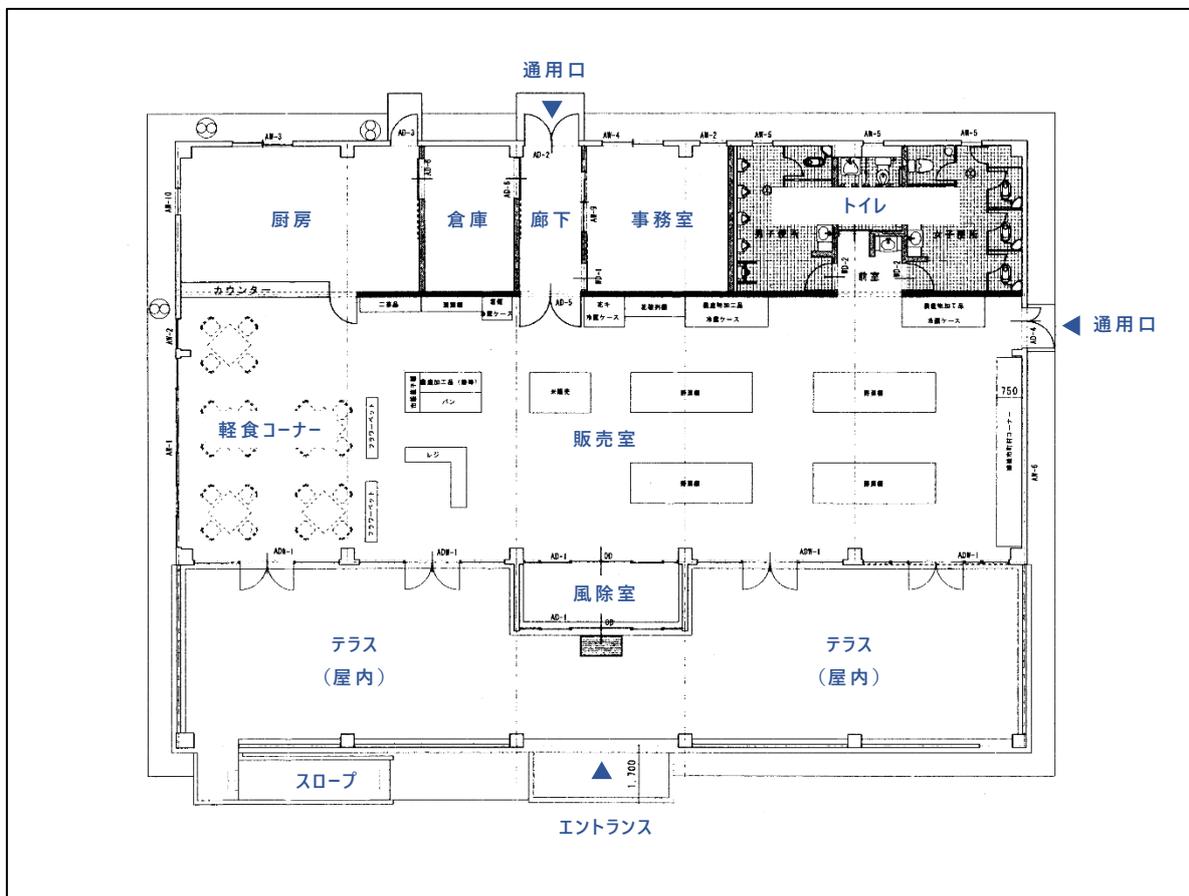
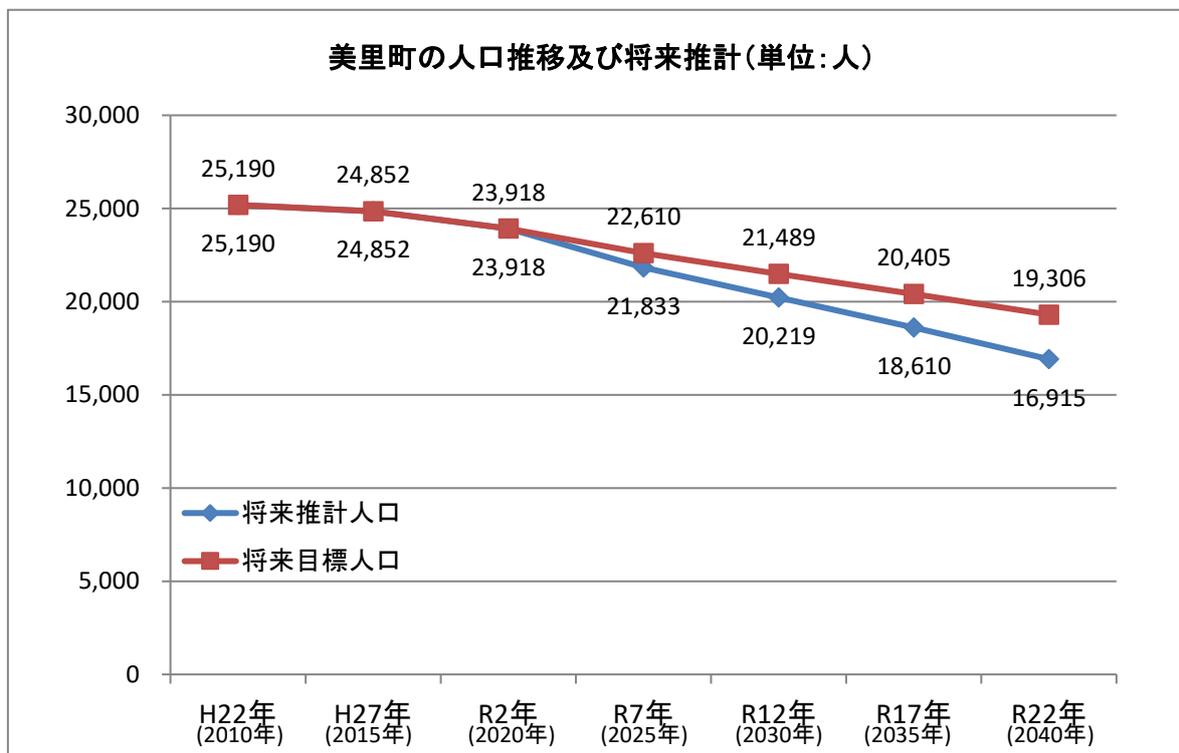


図-2.1.1 対象施設・1階平面図

#### 1-2 総人口及び世代別人口の推移

令和2年(2020年)時点の本町の人口は、国勢調査によると23,918人です。今後の推計人口として、「第2次美里町総合計画・美里町総合戦略」では、令和22年(2040年)には16,915人まで減少すると予測される一方で、各種施策等を講じることで減少を抑え、19,306人とする目標を設定しています。また、現状の傾向として、平成27年(2015

年) 時点での令和 2 年 (2020 年) の推計値に対して実績値が上回る状況となっています。(図-2.1.2)

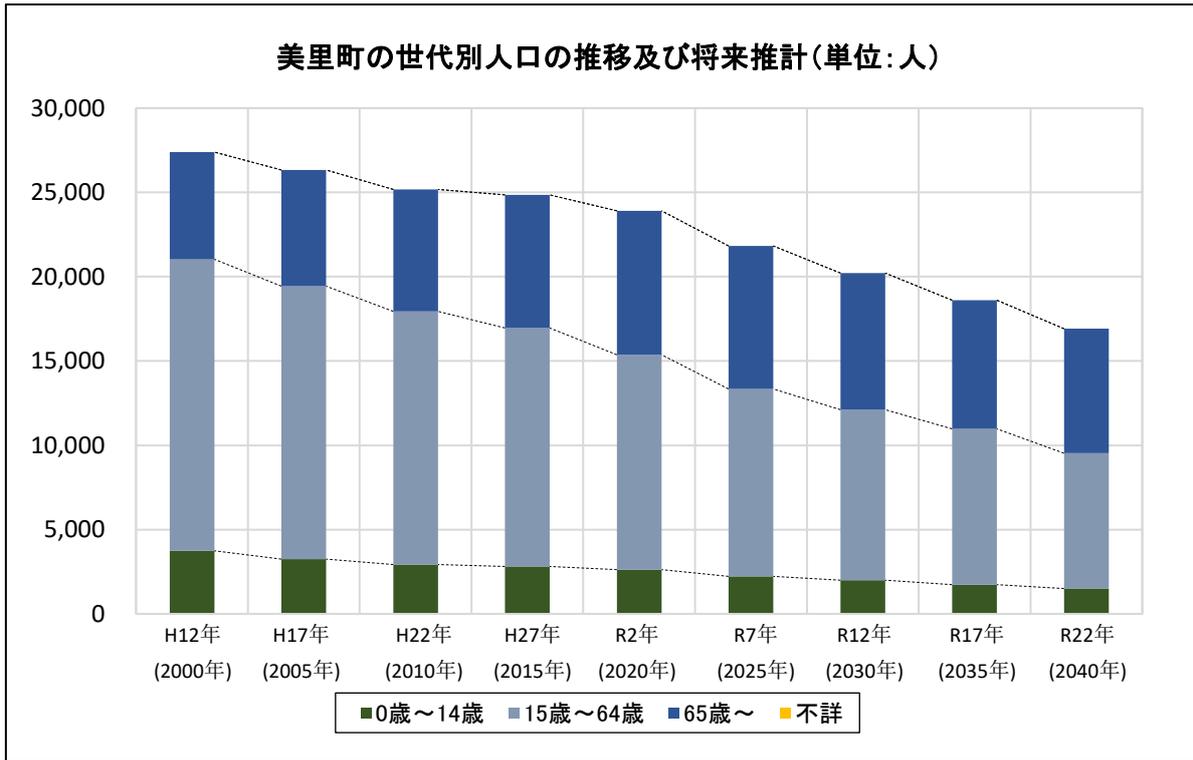


資料:「第 2 次美里町総合計画・総合戦略」より

図-2.1.2 総人口の推移及び将来推計 (令和 2 年度末 時点)

世代別の人口構成については、令和 2 年 (2020 年) 時点の高齢者人口率は約 36%、生産年齢人口率は約 53%です。将来の見通しとして、令和 12 年 (2030 年) には、高齢者人口率が約 40%に達し、生産年齢人口率は約 50%に低下する見込みです。

「国立社会保障・人口問題研究所」の市区町村別の推計によると、本町の人口は、10 年後の令和 12 年 (2030 年) には 20,219 人に減少し、令和 2 年 (2020 年) と比較して高齢者人口率は 36%から 40%まで増加 (4 ポイント増) し、生産年齢人口率は 53%から 50%まで減少 (3 ポイント減) する見込みです。また、年少人口率は 11%から 10%まで減少 (1 ポイント減) する見込みです。(図-2.1.3)



	平成 27 年	令和 2 年	推移率
総人口	24,852	23,918	-3.76%
高齢者(65歳以上)	31.7%	35.7%	+4.0%
生産(15～64歳)	56.9%	53.3%	-3.6%
年少(0～14歳)	11.4%	11.0%	-0.4%

	令和 2 年	令和 12 年	推移率
	23,918	20,219	-15.47%
	35.7%	40.1%	+4.4%
	53.3%	50.1%	-3.2%
	11.0%	9.9%	-1.1%

資料：(実績値) 令和 2 年度・国勢調査より

(推計値) 国立社会保障・人口問題研究所より

図-2.1.3 世代別人口の推移及び推計

### 1-3 農産物直売所の利用と運営の現状

#### 1-3-1 利用者数と売上高の推移

農作物直売所の年間利用者数は、令和2年（2020年）以降、減少傾向にあります。1日当たりの利用者数（＝年間利用者数÷年間開店日数）も同様で、令和2年（2020年）以降、減少傾向にあります。

一方で、年間売上高は、令和3年（2021年）に下落したものの、その後は増加傾向にあります。また、利用者1人当たりの年間売上高は、令和元年（2019年）以降、継続して増加しています。

表-2.1.2 年間の利用者数及び売上高の推移

資料：農作物直売所が所有するデータより

年度/項目	令和元年 (2019年)	令和2年 (2020年)	令和3年 (2021年)	令和4年 (2022年)	令和5年 (2023年)
年間利用者数 ／単位：人	253,484	255,152	243,803	238,943	238,628
年間売上高(税込み) ／単位：円	368,407,173	388,985,783	384,482,985	388,238,645	390,315,031
年間開店日数 ／単位：日	360	362	362	362	362
1日当たりの 利用者数 ／単位：人	704	705	673	660	659
1日当たりの 売上高(税込み) ／単位：円	1,023,353	1,074,546	1,062,108	1,072,482	1,078,218
利用者1人当たりの 売上高(税込み) ／単位：円	1,453	1,525	1,577	1,625	1,636

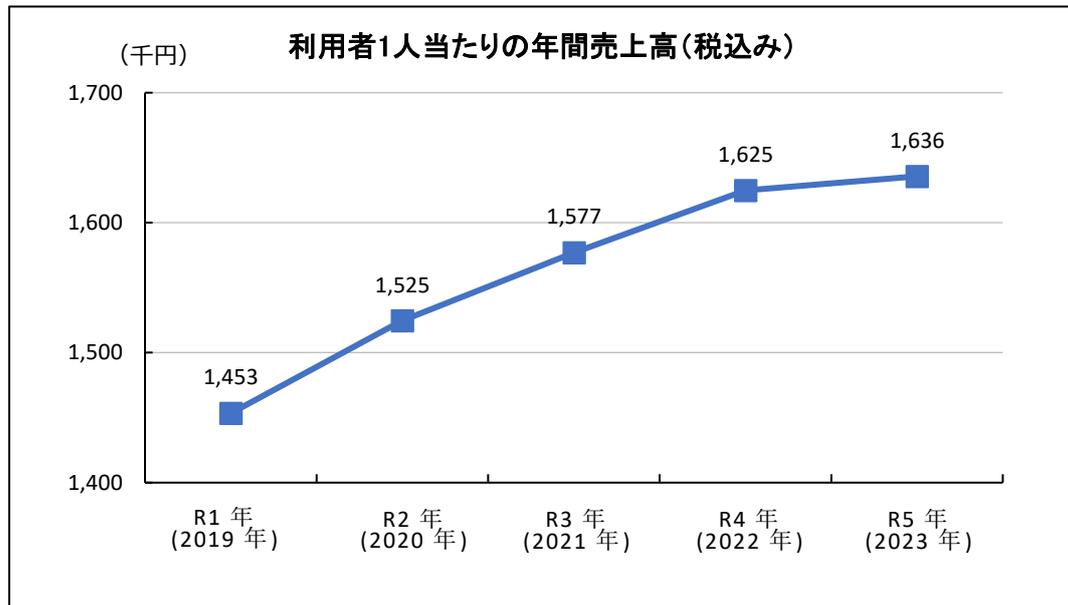
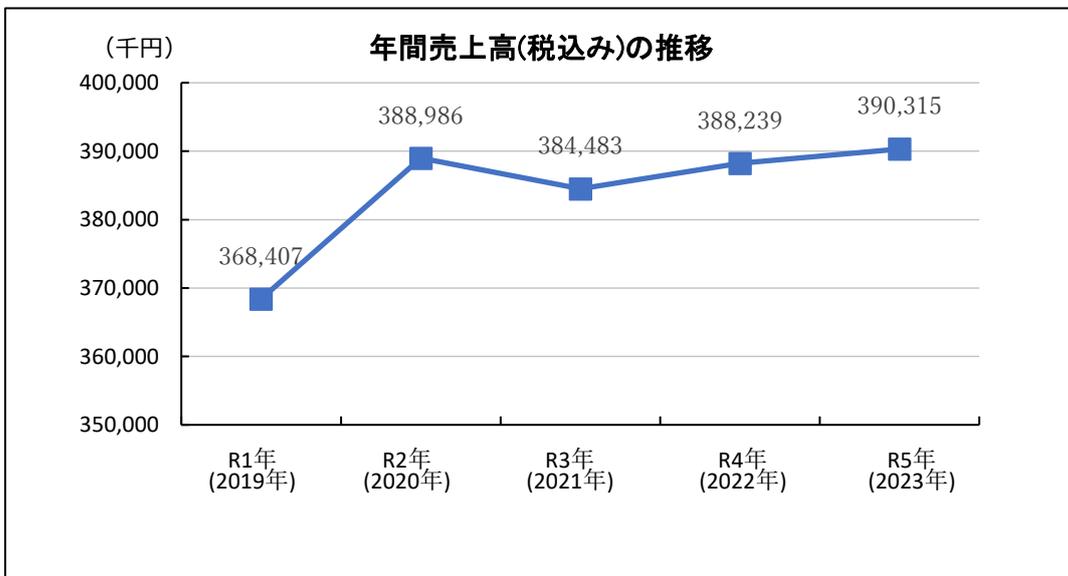
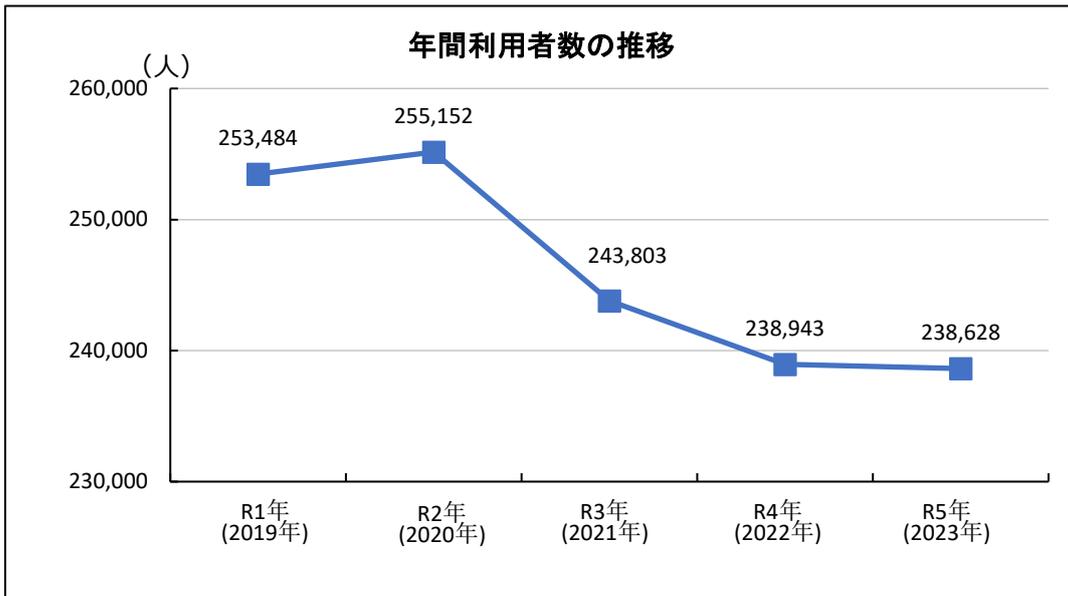


図-2.1.4 年間の利用者数及び売上高の推移

### 1-3-2 農産物直売所の利用者の居住地域の傾向

農産物直売所では利用者向けにポイントカードの会員登録を行っており、本節において、会員の登録情報のうち、特に居住地域別の会員数及び売上高を整理し、それを基に農産物直売所の利用者の居住地域に関する傾向を示します。

なお、利用者全員が会員登録をしていないため、会員登録情報は利用者の全数に対するデータではないものの、サンプルデータとして扱うことで、利用者の傾向を把握することができると考えられます。

表-2.1.3 居住地域別の会員数及び年間売上高の推移

資料：農産物直売所が所有するデータより

	令和3年度			令和4年度			令和5年度		
	会員数	売上高	売上高 (会員1人 当たり)	会員数	売上高	売上高 (会員1人 当たり)	会員数	売上高	売上高 (会員1人 当たり)
美里町 (南郷地域)	955	44,234	46	985	44,334	45	957	45,817	48
美里町 (小牛田地域)	767	16,322	21	896	17,950	20	885	18,004	20
涌谷町	908	24,162	27	985	25,158	26	954	23,946	25
大崎市 (鹿島台地域)	666	16,264	24	769	17,170	22	747	17,063	23
石巻市	1,068	22,874	21	1,229	24,387	20	1,174	25,566	22
東松島市	485	10,079	21	574	10,893	19	559	10,681	19
仙台圏	1,024	19,121	19	1,231	19,349	16	1,175	20,215	17
その他	1,286	22,659	18	1,488	24,371	16	1,448	25,889	18
合計	7,159	175,715	25	8,157	183,612	23	7,899	187,181	24

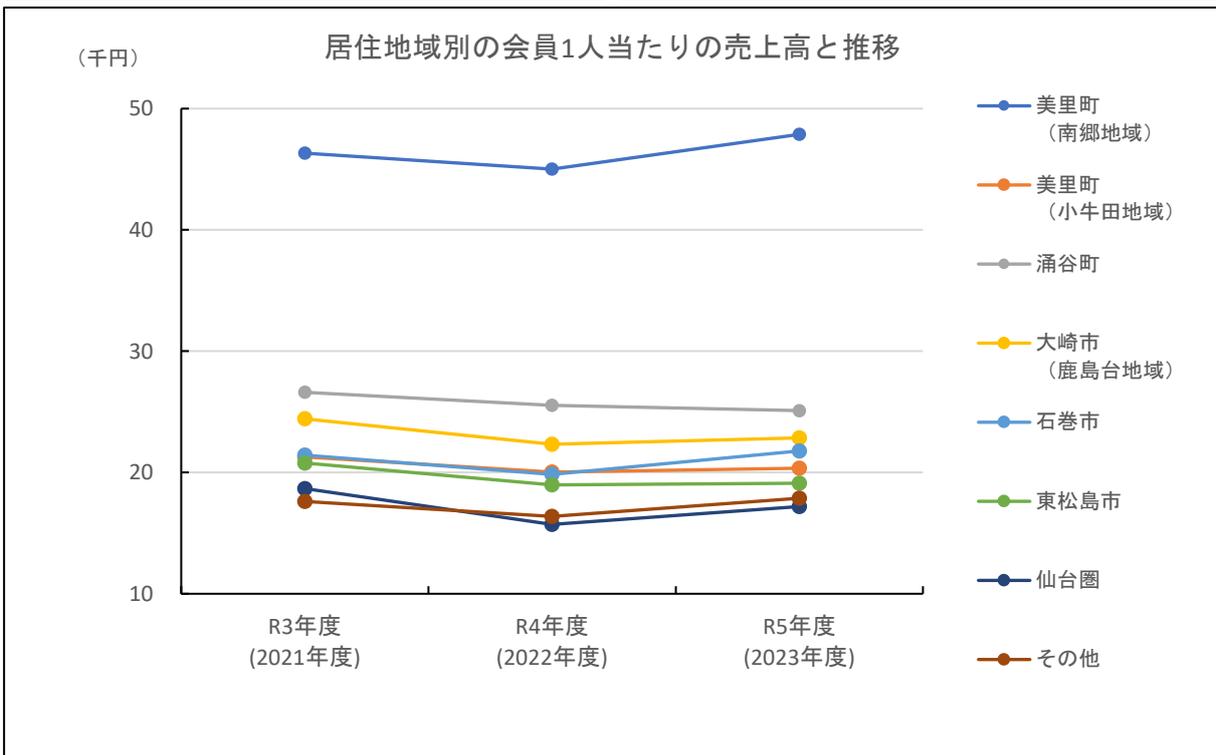
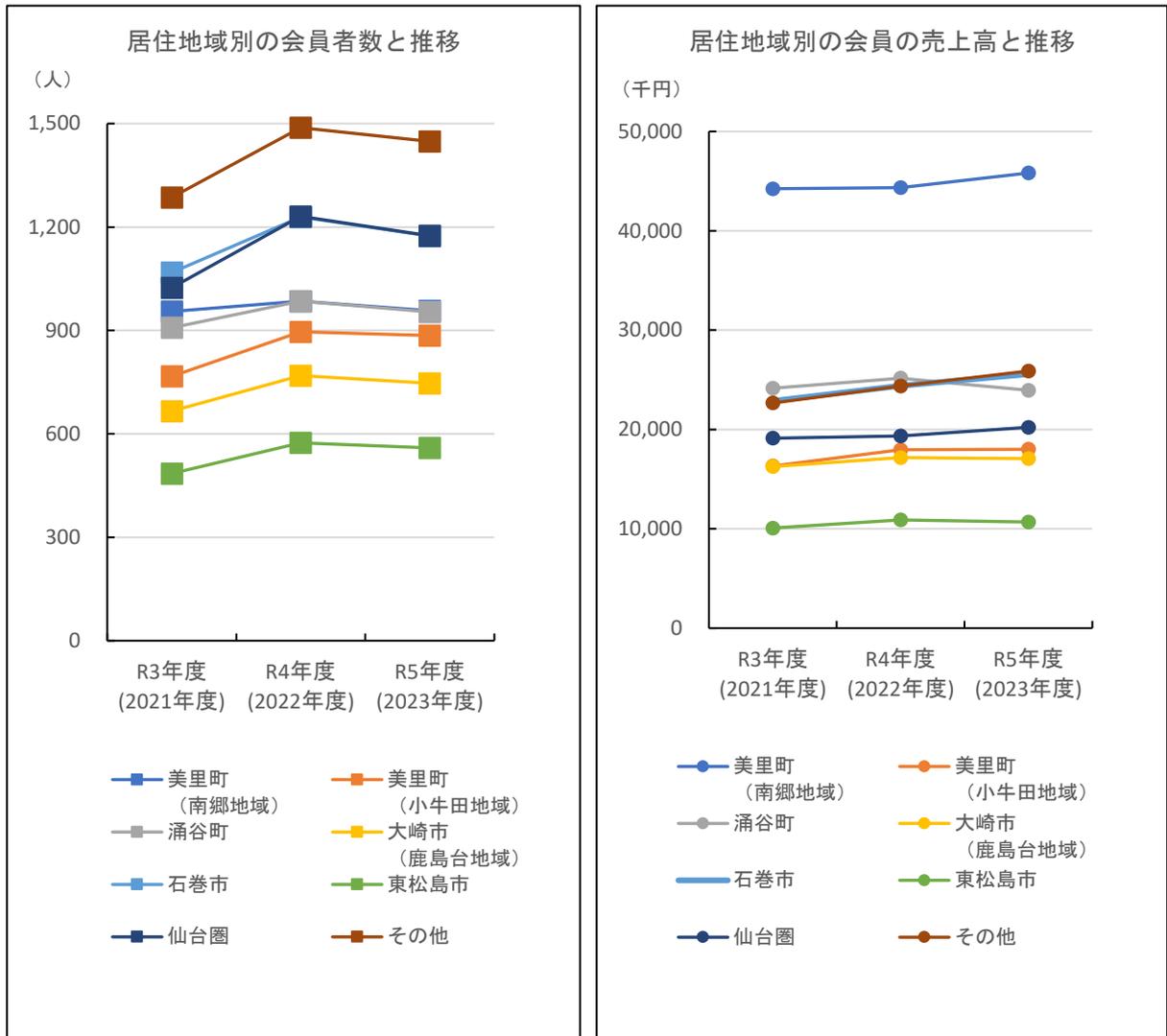


図-2.1.5 居住地域別の会員数及び売上高の推移

居住地域別の会員数は、令和 5 年度（2023 年度）のデータでは、その他の地域を除き、多い順に、仙台圏、石巻市、美里町・南郷地域、涌谷町、美里町・小牛田地域、大崎市、東松島市でした。

その一方で、会員の売上高と会員 1 人当たりの売上高の両方において、令和 3 年度（2021 年度）から令和 5 年度（2023 年度）まで共通して、美里町・南郷地域を居住地域とする会員の売上高が群を抜いて高い状況です。令和 5 年度（2023 年度）の売上高は、2 番目に売上高が高いその他の地域と比べて約 1.8 倍、会員 1 人当たりの売上高では涌谷町と比べて約 1.9 倍でした。

令和 3 年度（2021 年度）から令和 5 年度（2023 年度）までのデータの推移として、会員数については、全ての居住地域で、令和 5 年度（2023 年度）は令和 3 年度（2021 年度）に比べて増加しているものの、前年の令和 4 年（2022 年度）よりも減少していました。

会員の売上高と会員 1 人当たりの売上高の推移についても、令和 4 年度（2022 年度）から令和 5 年度（2023 年度）の推移は同様で、多くの居住地域で減少又はほぼ横ばいの傾向である中で、美里町・南郷地域、石巻市、仙台圏、その他の居住地域では増加が見られました。

### 1-3-3 将来的な利用計画の推計

「美里町人口ビジョン」（平成 28 年 3 月）では、令和 7 年及び令和 12 年の人口推計を示しています。

これらの推計人口と過去の人口と利用者数の関係を基に、令和 7 年及び令和 12 年における利用者数の見通しを検討した結果、利用者は令和 12 年度(2030 年度)には 195,800 人となり、令和 7 年度(2025 年度) 210,480 人の 9 割程度となると予測します。

表-2.1.4 将来的な利用者数の推計

年/項目	令和元年 (2019 年)	令和 2 年 (2020 年)	令和 3 年 (2021 年)	令和 4 年 (2022 年)	令和 5 年 (2023 年)	令和 7 年 (2025 年) 【推計】	令和 12 年 (2030 年) 【推計】
年間利用者数 (単位:人)	253,484	255,152	243,803	238,943	238,628	—	—
美里町・総人口 (単位:人)	—	23,994 (出典: 国勢調査)	—	—	23,386 (出典: 美里町)	/	
人口推計 (美里町人口ビジョン) (単位:人)	/					21,048	19,580
町民 1 人当たりの 年間利用者数 (年間利用者数 /総人口)	—	10.6	—	—	10.2	/	

年間利用者数が、人口のおよそ 10 倍で推移していることから、将来的な利用者数も人口推計値の 10 倍程度と予測しています。

将来的な利用者数の 推計 (単位:人)	/					210,480	195,800
---------------------------	---	--	--	--	--	---------	---------

### 1-3-4 施設の修繕・更新費の分析

竣工以来 25 年間に要した施設の修繕・更新費の実績値を基に、利用者 1 人当たり費用、町民 1 人当たり費用、延床面積（322 m<sup>2</sup>）当たり費用などを整理し、加えて、前節で推計した将来の利用者数を参照し、将来的な費用を推計しました。修繕・更新費の実績値は、年間 2,527 千円（次項「1-4 投資的経費の推移」で算出）とします。

表-2.1.5 施設に要する維持管理費の現状及び将来推計

年/項目	令和元年 (2019年)	令和2年 (2020年)	令和3年 (2021年)	令和4年 (2022年)	令和5年 (2023年)	令和7年 (2025年) 【推計】	令和12年 (2030年) 【推計】
①年間利用者数 (単位:人)	253,484	255,152	243,803	238,943	238,628	—	—
②年間開店日数 (単位:日)	360	362	362	362	362		
③美里町・総人口 (単位:人)	—	23,994 (国勢調査)	—	—	23,386 (美里町)	21,048 【推計値】	19,580 【推計値】
④将来的な利用者数の推計(単位:人)						210,480	195,800
⑤修繕・更新費 (単位:千円)	2,527						
利用者1人当たり費用(単位:円/人) ⑤/①(推計値⑤/④)	9.97	9.90	10.36	10.58	10.59	12.01 【推計値】	12.90 【推計値】
町民1人当たり費用 (単位:円/人) ⑤/③	—	105	—	—	108	120 【推計値】	129 【推計値】
床面積当たりの費用 (単位:円/m <sup>2</sup> )	7,848						

### 1-4 投資的経費の推移

本施設に費やした投資的経費のうち、直近 10 年間（平成 27 年度（2015 年度）から令和 6 年度（2024 年度））の推移を下のグラフに示します。

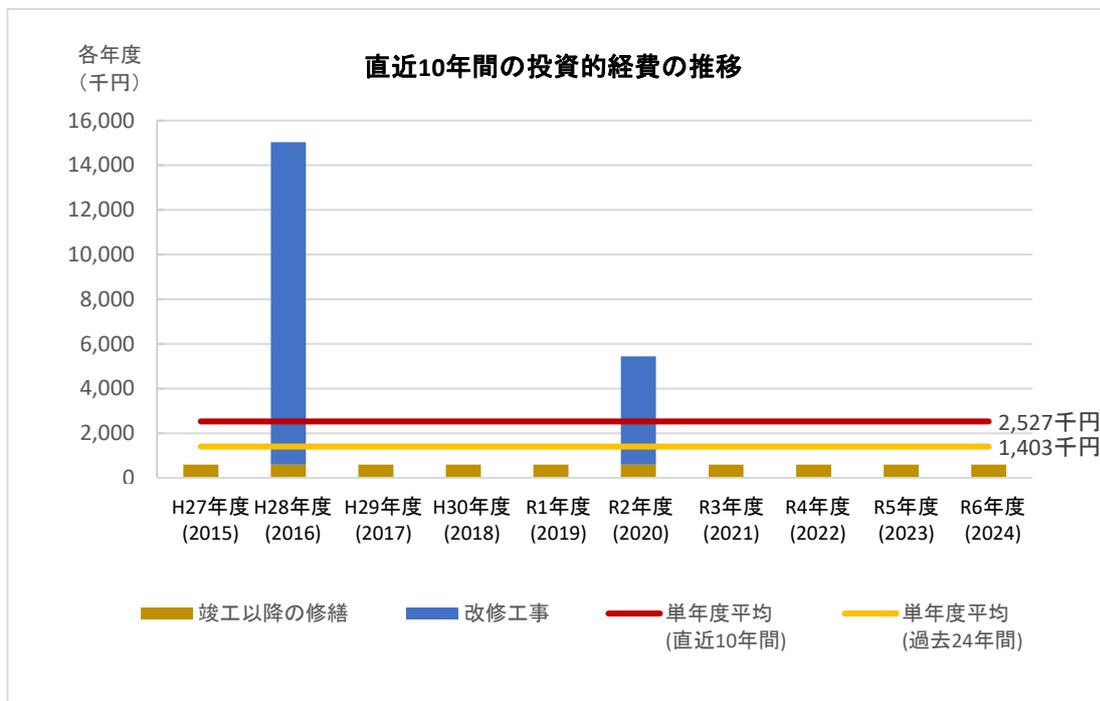


図-2.1.6 対象施設の投資的経費の推移

投資的経費の内訳は、直近 10 年間に行った改修工事に掛けた費用（下表の 3 件、合計 1,927 万 2,936 円（税込み））と、竣工後の 24 年間に実施した修繕工事の費用（各年度平均 60 万円（税込み））からなり、それぞれ上のグラフに示しました。

表-2.1.6 直近 10 年間の代表的な修繕工事の内容

修繕工事内容・発注金額（税込み）	
（平成 28 年度）スロープ改修工事：	2,268,000 円
（平成 28 年度）内装等改修工事：	12,164,936 円
（令和 2 年）空調設備交換工事：	4,840,000 円

投資的経費の年度当たりの平均額は、直近 10 年間と竣工後 24 年間で、それぞれ約 252 万 7,000 円と約 140 万 3,000 円となります（下記の計算による）。

【直近 10 年間】  $(19,272,936 \text{ 円} + 600,000 \text{ 円} \times 10 \text{ 年}) \div 10 \text{ 年} = 2,527,293 \text{ 円} / \text{年}$

【竣工後 24 年間】  $(19,272,936 \text{ 円} + 600,000 \text{ 円} \times 24 \text{ 年}) \div 24 \text{ 年} = 1,403,039 \text{ 円} / \text{年}$

### 1-5 今後の投資的経費の見通し(従来型シナリオ)

従来の建て替え中心のシナリオとして、2035年に建て替えを実施し、建て替え前(2034年以前)の修繕・更新を直近10年間と同等に、建て替え後(2036年以降)、過去25年間の実績と同等の修繕・更新を継続した場合の投資的経費の試算を行いました。

建て替えの概算費用として1億6,707万円(後述)、建て替え後の修繕・更新費を年間140万3,000円(前項)、建て替え前の修繕・更新費を年間252万7,000円(前項)とした場合、2060年までの36年間で約2億2,800万円、年間約630万円と試算されます。

この結果は、直近10年間の修繕・更新費(年間252万7,000円)の約2.5倍、過去25年間の修繕・更新費(年間140万3,000円)の約4.5倍必要となります。

従来型のシナリオでは、修繕・更新費の大幅な増加が必要となることから、今後、施設の長寿命化や、施設の需要や健全性等を加味した計画の策定が望ましいと考えられます。

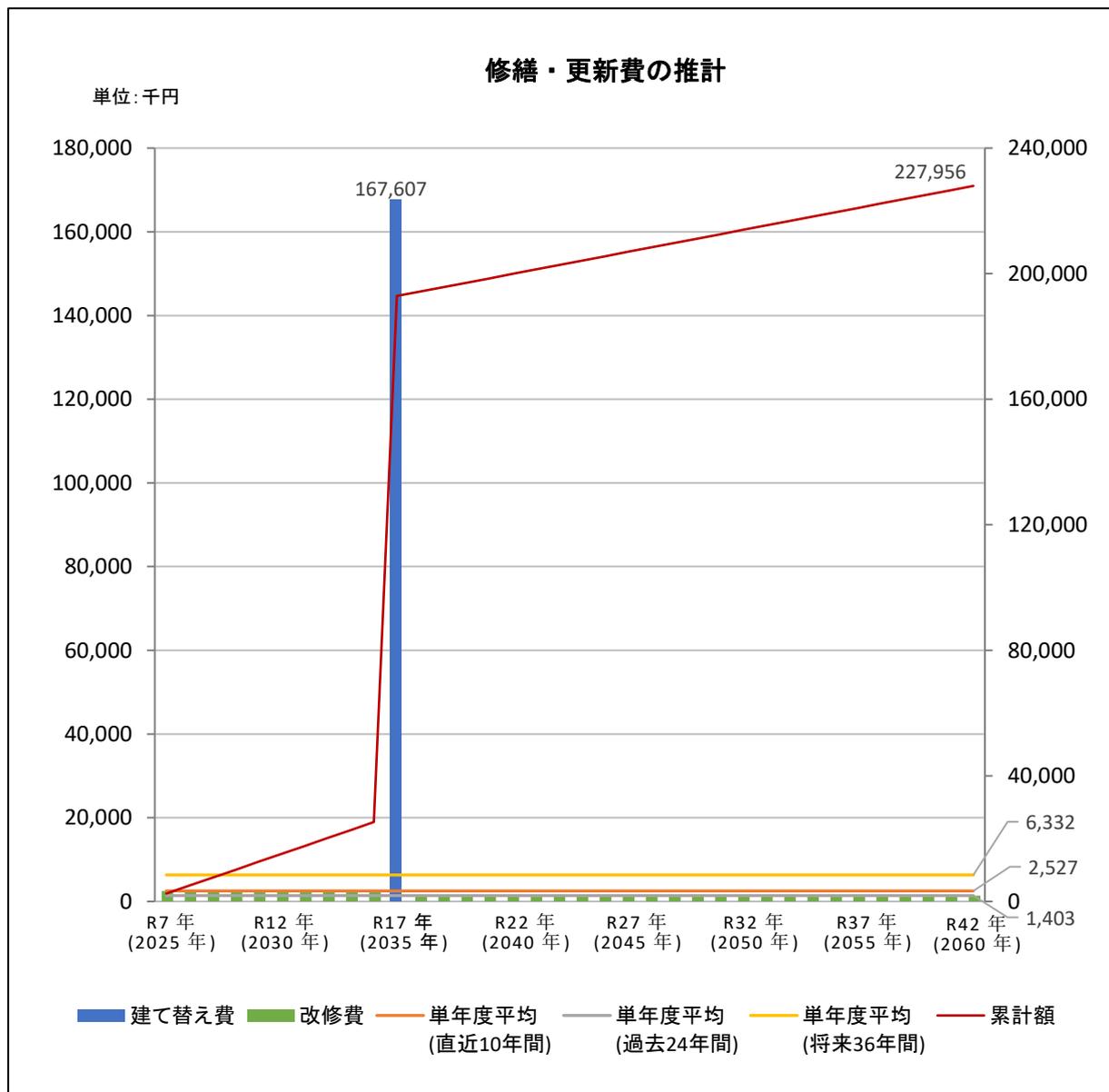


図-2.1.7 今後の投資的経費の見通し

上記の建て替えの概算費用は、改築後の施設の延床面積当たりの単価を 47 万 3,200 円と設定し算出しました（下記の計算による）。

なお、改築後の施設の延べ床面積は、現状の施設と同じ 322 m<sup>2</sup>と仮定しました。

【建て替えの概算費用】

$$473,200 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 322 \text{ m}^2 \times 1.1 \text{ (税率 10\%分)} = 167,607,440 \text{ 円}$$

改築後の施設の延床面積当たりの単価は、「令和 7 年度・新営予算単価」（国土交通省）を参照し、本施設に該当する工事項目として下表の項目及び単価を抽出し算出しました。

表-2.1.7 改築単価の設定

資料：「令和 7 年度・新営予算単価」（国土交通省）

項目		単価(円) / m <sup>2</sup> (税抜き)	
建築	躯体	95,770	297,230
	仕上	201,460	
電気設備	下記以外	42,970	67,600
	非常用照明設備	4,230	
	誘導灯設備	1,040	
	通信設備	19,360	
機械設備	空調設備	50,550	77,950
	給排水衛生設備	27,400	
外構	下記以外	3,770	67,600
	構内緑化	6,740	
	構内舗装	10,820	
解体・整地など		9,090	
単価・合計(税抜き)		473,200	

## 2 農産物直売所の老朽化状況の実態

### 2-1 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況の評価

#### 2-1-1 劣化状況調査

対象施設について、建築基準法第12条の定期報告における目視点検の項目及び公共建築物の点検マニュアル等の基準類に準拠して目視点検による劣化状況調査を実施しました。

#### 【調査実施日】

令和6年9月27日(金)

#### 【劣化点検対象部位】

表-2.2.1 劣化点検対象部位

項目	部位の概要
敷地及び地盤	駐車場、植栽、看板、工作物等
建築物の外部	屋根、外壁、基礎、エントランス周辺
建築物の内部	天井、壁、床、建具、造作等、トイレ
機械・電気設備	空調設備、衛生設備・器具、電気設備

#### 【点検判定基準】

点検箇所において劣化、不良箇所があった場合、その状況に応じて下記の4段階の評価を行いました。

表-2.2.2 点検判定基準

評価	基準
 良好	A 概ね良好
	B 部分的に劣化 (安全上、機能上、問題なし)
	C 広範囲に劣化 (安全上、機能上、不具合発生の兆し)
	D 早急に対応する必要がある (安全上・機能上の問題あり、躯体の耐久性に影響を与えている、故障等により施設運営に支障がある、などの状況)
劣化	

## 2-1-2 劣化状況評価結果

全体的には健全ではあるものの、部分的には劣化が見られました。

敷地・地盤においては、駐車場アスファルトのひび割れ・欠損・水たまりが見られました。建物外部では、基礎のひび割れや壁の塗装劣化・発錆・シーリング剥離、屋根軒樋の発錆が見られました。建物内部では、床のひび割れ・浮き・摩耗、壁のひび割れが見られたほか、テラスの外部建具の雨水浸入を確認しました。設備は、メーターボックスの発錆や換気扇の経年劣化、外部照明（駐車場）の不点灯を確認しました。（別添：劣化状況調査表）

表-2.2.3 劣化状況調査による部位ごとの評価結果

部位	判定	構造材	判定	消耗材(塗装・ボルト・タイルなど)
敷地及び地盤	B	・駐車場アスファルト： ひび割れ、欠損、水たまり	A	特になし
建物外部	B	・基礎：ひび割れ ・壁：塗装劣化、発錆、シーリング剥離 ・建具：雨水侵入	C	・外壁シーリング：剥離
屋根	A	特になし	B	・軒樋：発錆
建物内部	B	・床：ひび割れ、浮き ・壁：ひび割れ	B	・ビニル床仕上げ：摩耗
各種設備	B	・メーターボックス：発錆 ・換気扇：経年劣化	C	・電球：不点灯

以下に、劣化が見られた代表的な箇所を写真とともに整理しました。

劣化箇所	床（厨房内）のひび割れ	壁（販売室）の劣化
状況写真		
劣化の判定	B	B
対策の必要性	厨房内（特に排水口周辺）で床面にひび割れが生じている。コンクリートへの影響や、衛生的な観点から補修が望ましいと考えられる。	高さ約3メートルから下は再塗装実施済み。美観及び衛生的な観点から、上部の再塗装も望ましいと考えられる。

劣化箇所	サッシュ (テラス) の漏水	外壁の劣化 (塗装、シーリングの劣化)
状況写真		
劣化の判定	B	B (シーリング部は C)
対策の必要性	雨水侵入によって、今後サッシュ周辺部の劣化(腐食など)、設備機器への影響などの懸念がある。原因である建具・サッシュの交換、排水の対策(床面勾配を取る)が望ましいと考えられる。	特に外壁は、サイディング材の経年劣化(雨水、紫外線などによる)も見られる。外壁内部へ影響が拡大する懸念もあるため、再塗装や部分補修の対策が望ましいと考えられる。

劣化箇所	建物基礎・立ち上がり部分のひび割れ	厨房内の汚れ、設備等の経年劣化
状況写真		
劣化の判定	B	B (シーリング部は C)
対策の必要性	構造的な影響は少ないと考えられるが、コンクリート内部への雨水侵入による劣化の進行、二次部材への影響などが懸念される。	汚れの付着・蓄積によって、機器効率の低減や、漏電などの可能性も懸念される。衛生的な観点も踏まえ、清掃などの対策が望ましいと考えられる。

劣化箇所	外部照明柱の不点灯	コンセント周辺の石膏ボードの劣化
状況写真		
劣化の判定	C	B
対策の必要性	<p>電球の交換が望ましい。照明柱を使用していない場合は、将来的な経年劣化による倒壊リスクなども考えられ、撤去が望ましいと考えられる。</p>	<p>感電・漏電などの懸念が考えられ、補修が望ましいと考えられる。</p>

## 2-2 農産物直売所に関するヒアリング

施設の運営事業者へヒアリングを行い、施設利用上及び管理上で影響のある不具合箇所や機能上の問題に関する情報などを確認しました。以下に、ヒアリングの実施概要と結果を示します。

### 【調査実施期間】

日時：令和6年9月27日(金)

### 【ヒアリング内容】

- ・施設利用上及び管理上で影響のある不具合箇所や機能上の問題などの情報。
- ・事業運営を実施する観点で、施設の改善に関するニーズについて。

### 【ヒアリング結果】

表-2.2.4 施設運営事業者へのヒアリング調査結果

対象施設	ヒアリング内容	ニーズの分類
修繕対応の要望	内外壁の経年劣化(ひび割れなど)が進んできている。東日本大震災ではあまり被害がなかった。	修繕・長寿命化に関するニーズ
	当初テラスだった部分(サッシュや外壁を設置した内部化した部分)に雨水が入り込む。水勾配が取れてなく、水はけも悪い。改善が望ましい。	
	床の補修を長らく行っていないので、対策実施が望ましい。	
	内部壁の塗り替えを、天井までの高さの下半分のみ実施済みの状況。上半分も実施することが望ましい。	
設備に関する課題・意見	空間の大きさに比べてエアコンの容量が小さく、空調の効きが悪い。	機能強化に関するニーズ
	冷蔵ケースの増設・冷凍ケースの増設をしたいが、最近ブレーカーが落ちることもあり、電気容量が足りていないと考えられる。キッチンカーなどを含め電気使用量も増えている。現状、施設内の電気容量の配分が明確でなく、まずは整理したい。	
	屋根の形状が太陽光発電に適していると考えられる。太陽光発電システム導入を検討できないか。	
建物利用上の課題・意見	天井が高くファンの清掃・点検が難しい。	機能強化に関するニーズ
	現状、スタッフの休憩所は施設建物内に確保できず、プレハブ小屋を利用している。	
	施設内の床やテラスへ移動する際、段差があり、バリアフリー対策が望ましい。	

<p>駐車場・外構等に関する課題・意見</p>	<p>現状、駐車場の占有率が高く、駐車場を拡大してほしい。駐車場の容量が施設の売上げ拡大の障壁となっているのではないか。</p>	
	<p>施設利用客だけでなく、従業員や生産者(納品者)も施設の駐車場を利用している状況である。例えば、施設の裏側に従業員及び生産者の駐車場を設置するなどの形で、駐車場を拡大してほしい。</p>	
	<p>現状、車の出入りが多い「とんたろう」(隣接施設)の駐車場へ、公道からのアクセスがなく、花野果の駐車場を通行している。「とんたろう」への公道からのアクセス路を確保してほしい。</p>	
	<p>国道や町の各所にある、花野果への誘導看板が目立っていない。</p>	

### 第3章 方針の設定

#### 1 農産物直売所の基本的な方針

##### 1-1 農産物直売所の長寿命化計画等の方針

###### 1-1-1 農産物直売所の長寿命化計画の基本方針

上位計画である公共施設等総合管理計画の公共施設等の適正管理に関する実施方針、施設類型別基本方針及び施設の劣化状況評価結果を受けて、今後の農産物直売所の活用方針や長寿命化の基本方針を以下に示します。

<p>公共施設等 総合管理計画の 基本方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕・更新工事の分散による更新等費用の平準化【ならず】</li> <li>・ 予防保全型の維持管理による長寿命化で更新等費用の縮減【のばす】</li> <li>・ 公共建築物の質と量の最適化による更新等費用の削減【へらす】</li> </ul>
<p>公共施設等 総合管理計画の 適正管理に関する 実施方針、 施設類型別方針 【建築系公共施設 (その他の公共 建築物)】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①点検・診断等の実施方針             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日常的な点検活動の実施</li> <li>・ 点検結果等のデータ蓄積</li> </ul> </li> <li>②維持管理・修繕・更新の実施方針             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画的な施設保全の実施</li> <li>・ 事後保全と予防保全の併用</li> </ul> </li> <li>③安全確保の実施方針             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安全・安心な施設管理の実施</li> </ul> </li> <li>④耐震化の実施方針             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 重要度・優先度に応じた耐震改修整備</li> <li>・ 非構造部等の耐震化</li> </ul> </li> <li>⑤長寿命化の実施方針             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中長期保全計画(修繕・改築等)の検討</li> <li>・ 予防保全の推進</li> <li>・ 高耐久材料等による長寿命化</li> </ul> </li> <li>⑥ユニバーサルデザイン化の推進方針             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ユニバーサルデザインの街づくりに向けた取組</li> <li>・ トイレ等の利用環境改善の検討</li> </ul> </li> <li>⑦統合や廃止の実施方針             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 質と量の最適化</li> </ul> </li> <li>⑧総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間も含めた維持管理体制の整備</li> </ul> </li> </ul>



<p>農産物直売所の 長寿命化計画の 基本方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①点検・診断等の実施方針             <ul style="list-style-type: none"> <li>定期点検を引き続き実施するとともに、職員等による清掃活動や点検活動を日常的に行い、不具合の発生と予防保全に努めます。</li> <li>施設本体や設備等の定期点検結果等はデータとして蓄積し、各施設・</li> </ul> </li> </ul>
-------------------------------------	---

各部材の劣化状況を把握し、修繕計画に反映します。

#### **②維持管理・修繕・更新の実施方針**

全庁的な視点のもと不要不急な工事は避け、ライフサイクルコストの縮減に資するように、計画的な施設保全に努めます。

施設や設備等の重要度や緊急度に応じ、事後保全と予防保全を適切に使い分けながら、ライフサイクルコスト縮減に努めます。

#### **③安全確保の実施方針**

利用者が安全に施設を利用できるようにするため、点検・診断結果等に基づき危険性が認められたものについては、利用状況や重要度等を踏まえ、施設の安全管理に努めます。

#### **④耐震化の実施方針**

災害時には電力供給基地とする方策に向け、必要な耐震対策に努めます。非構造部については、落下等による利用者被害を与える可能性があるため、引き続き耐震対策に努めます。

#### **⑤長寿命化の実施方針**

継続的な点検活動や維持管理データの蓄積に加え、施設の長寿命化に資する修繕や改築等を検討し、施設の長寿命化に努めます。また、コミュニティ施設の老朽化改築等を行う際は、環境に配慮した付加価値を加えた改築検討、高耐久材料等による長寿命化対策についても検討しライフサイクルコストの縮減に努めます。

#### **⑥ユニバーサルデザイン化の推進方針**

あらゆる施設利用者が、移動しやすく利用しやすい施設づくりに向けて取組を進めます。特に、様々な障がいがある人や高齢者、乳幼児連れ・妊婦の方々が、安心して利用できる安全で利用しやすい施設の整備を目指します。

#### **⑦統合や廃止の実施方針**

施設機能の最適化の実現に向け、品質・供給・財務の3つの視点で基礎的な施設評価に努めます。施設評価結果や人口構成の変動、財政状況等を踏まえ、施設の集約化・複合化、統廃合、転用、売却・払下げ、除却及び民間活用等を視野に入れ、施設の最適化に努めます。

#### **⑧総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針**

適正管理に必要な体制について、民間活用等も含めた体制構築を検討します。

### 1-1-2 農産物直売所の規模・配置計画等の方針

本町には、農産物直売所と同様な機能を持つ施設は他になく、町の農産物、農産加工品などの生産拡大及び消費流通の促進、消費者との交流及び地域情報の発信拠点、農業農村の振興及び町民福祉の増進を図る施設として、大変重要な施設です。このため、今後も継続して施設運営を実施することとします。ただし、建て替えを検討する際には、社会環境の変化や利用状況等による規模の見直し等も検討し、維持管理費用の低減を図ります。

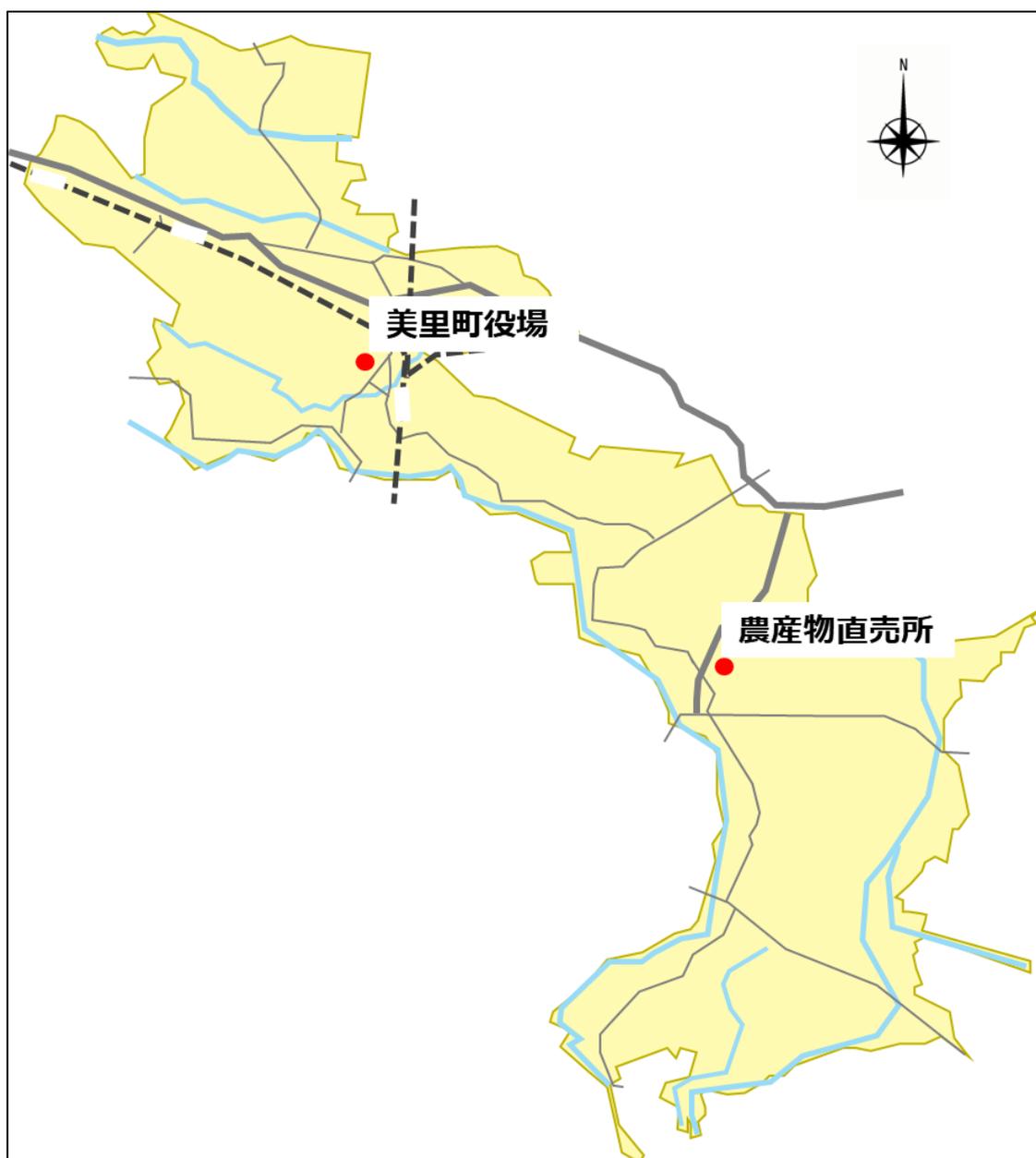


図-3.1.1 農産物直売所位置図

## 1-2 改修等の基本的な方針

### 1-2-1 長寿命化の方針

町内で生産した農産物や農産物加工品等を自ら直接販売・購入できる環境を維持するためには、農産物直売所を常に健全な状態に保つため、定期的な点検の実施や施設の老朽化や機能の低下が生じる前に予防的な修繕を行うことが重要です。

このことから、現状の改築中心若しくは事後保全の維持管理(40年ごとに改築)から予防保全による長寿命化改修等によって、建物の改築時期を80年に切り替える等の長寿命化が必要です。これによって長期に渡り修繕・改修コストを縮減し、安全・安心な施設の提供が可能になります。

今後は、以下に示す長寿命化の考え方を踏まえ、修繕・改修サイクルを基本に施設の延命化を行います。

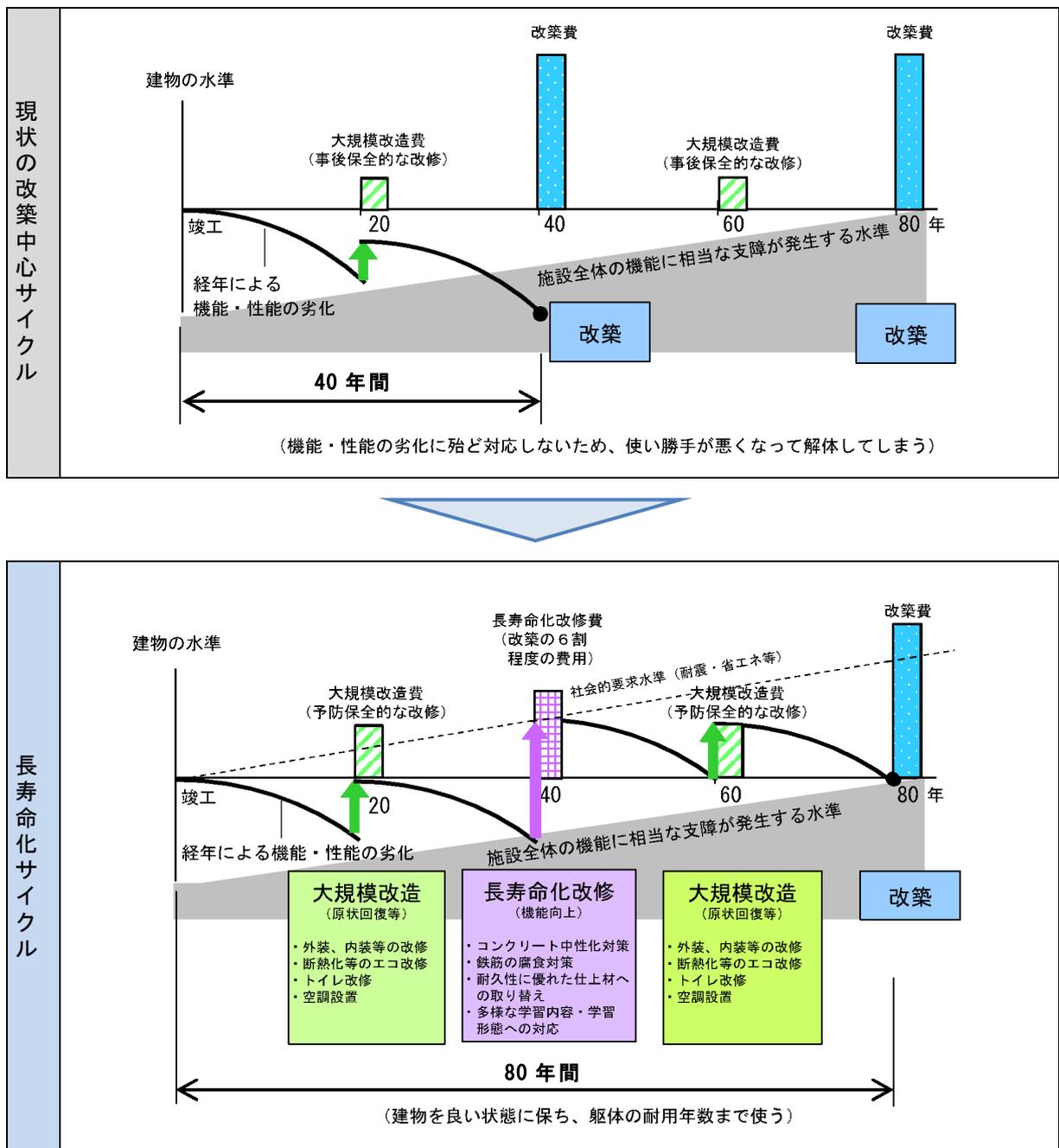


図-3.1.2 長寿命化の修繕・改築サイクル

## 1-2-2 管理方式の整理、目標耐用年数・改修周期の設定

### (1) 管理方式の整理

国土交通省の定義より、保全の方法は、大きく「予防保全（時間計画保全、状態監視保全）」と「事後保全」に分けられます。「予防保全」は、建築物の部分等に不具合・故障が生じる前に修繕等を行い、性能・機能を所定の状態に維持することをいい、ある一定の時間ごとに実施する「時間計画保全」と、状態を監視して行う「状態監視保全」に区分されます。用語の定義は、日本産業規格（JIS）等で定められています。「事後保全」は、劣化や不具合が生じてから措置を行うことを言います。

本事業の管理方針における「予防保全型」は、上記の定義の「状態監視保全」とします。性能を所定の状態に維持するために定期的な点検などを行い、建築物の部分等に不具合・故障が生じる前に修繕等を行うものとするが、不具合・故障が生じた後の修繕では安全面や費用面の影響が大きくなってしまいう部材等を対象とします。具体的な部位としては、屋根・防水、外壁、外部建具を想定しています。次に、「時間計画型（予防保全）」は、上記の定義の「時間計画保全」とします。具体的な部位としては、空調設備、換気設備、給排水設備等を想定しています。点検などから観察された状態に関わらず、ある一定の時間ごとに修繕・更新を行うこととし、主として設備機器を対象とします。「事後保全型」は、上記以外を対象とします。

表-3.1.1 管理方法及び対象部材

管理方法	定義	対象	対象部材
予防保全型 (状態監視)	・ 性能・機能を所定の状態に維持するために定期的な点検などを行い、建築物の部分等に不具合・故障が生じる前に修繕等を行う。	・ 不具合・故障が生じた後の修繕では、安全面や費用面の影響が大きい部材等	・ 屋根・防水 ・ 外壁 ・ 外部建具
時間 計画型	・ 点検などから観察された状態に関わらず、ある一定の時間ごとに修繕・更新などを行う。	・ 主として、設備機器	・ 設備機器
事後保全型	・ 劣化や不具合が生じてから措置を行う	・ 上記以外	・ 内装(床・壁・天井) ・ 外構 ・ 備品・什器等

(2) 目標耐用年数の設定

建築全体の目標耐用年数は、最も耐用年数の大きい構造躯体の目標耐用年数とします。構造躯体の目標耐用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」((社)日本建築学会)の目標耐用年数の設定方法を参考に設定します。

本施設は、下表(表-3.1.2)の分類のうち、重量鉄骨造(普通の品質)であり、表-3.1.3が示すように目標耐用年数は、50~80年の幅があります。

構造躯体の劣化を進行させないため、定期的な点検により不具合を早期に発見し、適切な予防保全対策を実施することで、耐用年数を60年に伸ばすことを目標とします。

表-3.1.2 建築全体の望ましい目標耐用年数の級

(※Y<sub>0</sub>は目標耐用年数を示す記号)

資料：建築物の耐久計画に関する考え方((社)日本建築学会)より

表 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

構造種別	鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質の場合	普通の品質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質の場合	普通の品質の場合			
学校	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 40以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 60以上
官庁	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 40以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 40以上
住宅	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 40以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 40以上
事務所	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 40以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 40以上
病院	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 40以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 40以上
店舗	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 40以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 40以上
旅館	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 40以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 40以上
ホテル	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 100以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 40以上	Y <sub>0</sub> 60以上	Y <sub>0</sub> 40以上
工場	Y <sub>0</sub> 40以上	Y <sub>0</sub> 25以上	Y <sub>0</sub> 40以上	Y <sub>0</sub> 25以上	Y <sub>0</sub> 25以上	Y <sub>0</sub> 25以上	Y <sub>0</sub> 25以上

※高品質とは、高耐久性という意味である。

表-3.1.3 建築全体の望ましい目標耐用年数の区分

表 目標耐用年数の級の区分の例

目標耐用年数 級	代表値	範囲	下限値
Y <sub>0</sub> 150	150年	120~200年	120年
Y <sub>0</sub> 100	100年	80~120年	80年
Y <sub>0</sub> 60	60年	50~80年	50年
Y <sub>0</sub> 40	40年	30~50年	30年
Y <sub>0</sub> 25	25年	20~30年	20年
Y <sub>0</sub> 15	15年	12~20年	12年
Y <sub>0</sub> 10	10年	8~12年	8年
Y <sub>0</sub> 6	6年	5~8年	5年
Y <sub>0</sub> 3	3年	2~5年	2年

(3) 改修周期の設定

部位や設備の目標耐用年数の設定において、10年程度の延命化を図ることにより、20年あるいは40年に改修周期を設定します。これにより、関連した部位を同時に工事することが可能となり、合理的に工事を行い、改修費用の低減を図ることが可能となります。

表-3.1.4 改修周期と改修内容(例)

パターン					長寿命化パターン							
改修・更新時期					20年		40年		60年		80年	
実施内容					中規模改修		長寿命化改修		中規模改修		改築(建替え)	
							躯体以外を更新		予防保全			
大分類	中分類	小分類	更新周期(年)	目標耐用年数(年)								
建築	屋上・屋根	屋根防水	20	20	○	撤去・新設	○	躯体補修含む	○	撤去・新設		
		外壁塗装・シーリング	15	20	○	撤去・新設	○	躯体補修含む	○	撤去・新設		
	建築物外部	外部建具AL	40	40			○				○	
		外部建具S	30	40			○					
	建築物内部	床、巾木、壁、天井	30	40			○	躯体補修含む				
		内部建具	30	40			○					
外構	外構	外構	30	40			○				○	
		緑化	—	40			○					
		舗装	30	40			○					
設備	電気	照明設備	20~30	40			○					
		コンセント設備	20	40			○					
		非常用照明設備	20	40			○					
		誘導灯設備	20	40			○					
		動力設備(監視制御)	20~30	40			○					
		受変電設備	30	40			○					
		自家発電設備	30	40			○					
		警報設備(火災報知等)	20	20	○	交換	○		○	交換		
		電話設備	20~30	40			○					
		テレビ共同受信設備	20	20	○	交換	○		○	交換		
	電気時計設備	20~30	40			○						
	拡声設備	20~30	40			○						
	避雷設備	30	40			○						
	空調	空調和	20	20	○	オーバーホール	○		○	オーバーホール		
		冷却塔	15	20	○	オーバーホール	○		○	オーバーホール		
		換気設備	20	20	○	オーバーホール	○		○	オーバーホール		
		ポンプ	20	20	○	オーバーホール	○		○	オーバーホール		
		配管・ダクト・タンク類	25~30	40			○					
	衛生	給水設備	20	20	○	オーバーホール	○		○	オーバーホール		
		給湯設備	15	20	○	オーバーホール	○		○	オーバーホール		
排水設備		15	20	○	オーバーホール	○		○	オーバーホール			
ポンプ		15	20	○	オーバーホール	○		○	オーバーホール			
衛生器具		30	20	○	交換	○		○	交換			
配管・ダクト・タンク類		20~30	40			○						
消火設備	消火設備	30	40			○						
	消火ポンプ	20	20	○	オーバーホール	○		○	オーバーホール			
		20	40			○						
舞台設備	舞台		20	40			○				○	
			20	40			○					
			20	40			○					

平成17年版建築物のライフサイクルコスト(財団法人建築保全センター)参照

## 2 基本の方針等を踏まえた施設整備水準

### 2-1 改修等の整備水準の設定

施設の改修の際は、利用者が安全・安心かつ快適な環境で商品の購入や他の利用者との交流ができることを目的とし、社会ニーズの動向や財政状況を踏まえ計画的かつ効率的な施設改修を行っていきます。

整備水準の設定においては、安全面、機能面、環境面やライフサイクルコスト等を考慮し設定します。

#### 2-1-1 建築物外部

- (1) 気候的な条件や経年に対し、汚れにくく、変容しにくい材質のものや燃えにくい材料を使用します。
- (2) 剥離や剥落の危険性が少ない工法とします。特に、地震時においても脱落・破損等しないような工法を選定します。
- (3) 外壁のひび割れ等の劣化については、適切な補修を行います。使用する材料は長寿命で耐久性に優れたものとします。また、建物全体の調和を保ちながら、芸術的、文化的な要素を取り入れたものとします。
- (4) 外壁・外部建具周りのシーリングは、防水性・水密性等が高い材料を使用し、改修時には更新（打ち替え）を行います。
- (5) 屋内の熱の損失及び外気の影響等を低減させ、居住性を向上させるため、外壁への断熱材の使用、外部建具に使用するガラスの複層ガラス化等、断熱性能が向上する材料を選定し、環境負荷低減を図ります。

#### 2-1-2 屋上・屋根

- (1) 屋上防水は原則、更新（既存防水層の撤去・新規防水層の施工）とし、耐久性に優れた材料・工法を選定します。
- (2) 屋上防水更新時は、屋内の熱の損失も考慮し、断熱化を図ることが可能な材料を選定します。
- (3) 屋根材を選定する際は、剥落する恐れのないものとし、耐久性の高い材質を選定します。
- (4) 雨どいは、落葉等によるつまりや冬季の凍結に留意した形状とします。



※学校施設の長寿命化改修の手引（文部科学省）より引用

### 2-1-3 建築物内部

- (1) 内部仕上げの安全性や強度の水準は、多様な利用者を考慮し、十分な安全性、強度を持つものとしします。
- (2) 利用者が快適な時間を過ごせる内装を目指します。
- (3) 法令（内装制限）に適合した材料を選定します。
- (4) 床には滑りやすい材質のものを使用するのは避け、必要に応じ、滑り止めを設けます。
- (5) 壁、床等には、十分な強度と適度な弾力性をもち、十分な耐久性のある材質のものを使用します。資機材搬入経路における壁や床は、衝突や移動による損傷が生じにくい材料の選定をし、壁保護材の使用を検討します。
- (6) 天井、壁等は脱落する恐れのない工法を使用します。
- (7) 引き戸等の誰でも開閉しやすい建具を使用します。
- (8) 高齢者や障害者等の円滑な移動が可能になるよう、段差を解消するとともに、誘導ブロックや案内表示を設置します。
- (9) 改築時には、ユニバーサルデザインの観点から設計を見直し、誰もが移動しやすい動線を設定します。



※左：学校施設における事故防止の留意点について（文部科学省）より引用  
右：天井等の非構造材の落下事故防止ガイドライン（日本建築学会）より引用

### 2-1-4 外構

- (1) 囲障を設置する場合は、防犯面を考慮し、周辺からの見通しを妨げるブロック塀等は避け、視線が通り死角を作らないフェンス等を採用します。
- (2) 擁壁は、地震等によって組石のずれ等が生じないように、十分な強度を有するものとしします。
- (3) ユニバーサルデザインの観点から、利用者が迷わずに出入口に到達できるよう、案内図やサインを計画的に設置します。



※メーカーホームページより

## 2-1-5 設備

- (1) 設備機器・システムは、環境負荷の低減に配慮するとともに、初期コスト、維持管理費用を総合的に考慮した上で選定します。
- (2) 施設のあらゆる場所で、様々なメディアに対応できるように、床仕上げ、配線等に柔軟性を持たせた計画とします。
- (3) 照明設備は、落下防止措置を講じるとともに、必要に応じ、破損防止の措置を講じます。
- (4) 照明設備は、環境負荷低減の観点から、人感センサー等を利用した方式を選定します。
- (5) カーボンマネジメントの取組として、照明器具のLED化を進めます。
- (6) 非常時に利用者の速やかな避難行動を促すことができるよう、停電時にも対応できる放送設備を整備します。
- (7) 防犯や防災を目的として、施設周辺を照明する常夜灯の設置検討を行います。
- (8) 不審者の侵入や接近を防ぐため、防犯カメラや赤外線センサー等の防犯設備の設置検討を行います。
- (9) 防犯監視システム導入の際は、モニター等による監視体制も合わせて検討します。
- (10) 空調・換気設備は、快適な時間を過ごすことができるよう適切な能力を有するものを選定します。
- (11) 乳児連れの方等にも配慮した、だれでもトイレの整備を行い、衛生器具はだれでも使いやすいものを選定します。



※メーカーホームページより

## 2-1-6 バリアフリー

- (1) 道路又は駐車場から建築物の主要な出入口に至る敷地内の通路は、歩行者と車両の分離を原則とし、施設利用者が安全かつ円滑に移動できるものとします。
- (2) 施設の内部あるいは外部で、歩行や車椅子の利用に支障のある段差ができる場合には、施設利用者が安全かつ円滑に利用できるようにスロープ等を設けます。
- (3) 建築物の主要な出入口は、全ての人が安全かつ円滑に利用できるものとします。また、施設内部の廊下は、施設利用者が安全かつ円滑に利用できるものとします。
- (4) 車椅子使用者を含め誰もが利用しやすいバリアフリースイートイレを利用可能な状態として維持します。

## 第4章 長寿命化計画の継続的運用方法

### 1 長寿命化の実施計画

農産物直売所の長寿命化は、利用者の安全性の確保、今後の投資的経費の削減を行うため早急に実施すべき課題です。ただし、限られた財源の中、全ての工事を実施することは、困難な状態にあります。しかし、農産物直売所の目指すべき姿の実現のためには、利用者の安全性や美観性を確保しつつ、別途検討している「機能強化方針及び機能強化策」を実施することが必要となると考えています。

このため、農産物直売所に対して実施した劣化状況調査結果も踏まえ、法定年数（34年）時点で、大規模改修を実施し、部材を全て更新することを基本に長寿命化を図ることとします。さらに、農産物直売所の目指すべき姿を早期に実現するため、機能強化対策と大規模改修を同時期に実施する方針とします。

#### 1-1 長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果

##### 1-1-1 従来型維持管理と長寿命化型維持管理のコスト比較

先述のとおり、従来型の建て替え中心の維持管理をした場合、2060年度までに必要な修繕更新費は総額2億2,800万円となると想定されます（図-4.1.1）。これに対して、法定耐用年数34年の翌年の2035年に大規模改修を行い、その後、予防保全型の修繕・更新を実施する長寿命化型維持管理を行った場合、2060年度までに必要な修繕更新費は総額1億2,480万円となり、従来型より約1億円のコスト削減が期待されます（図-4.1.2）。

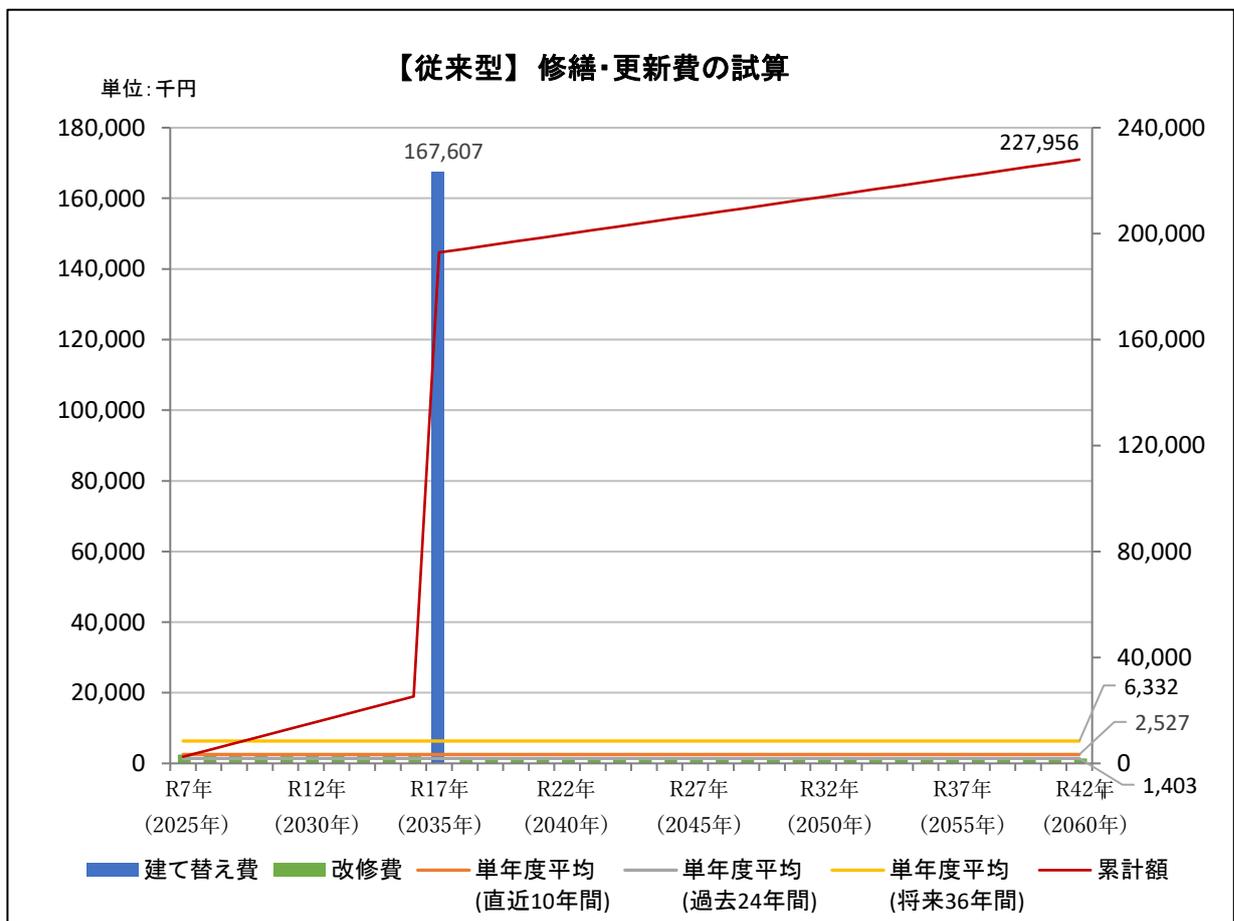


図-4.1.1 【従来型】今後の修繕・更新費の試算

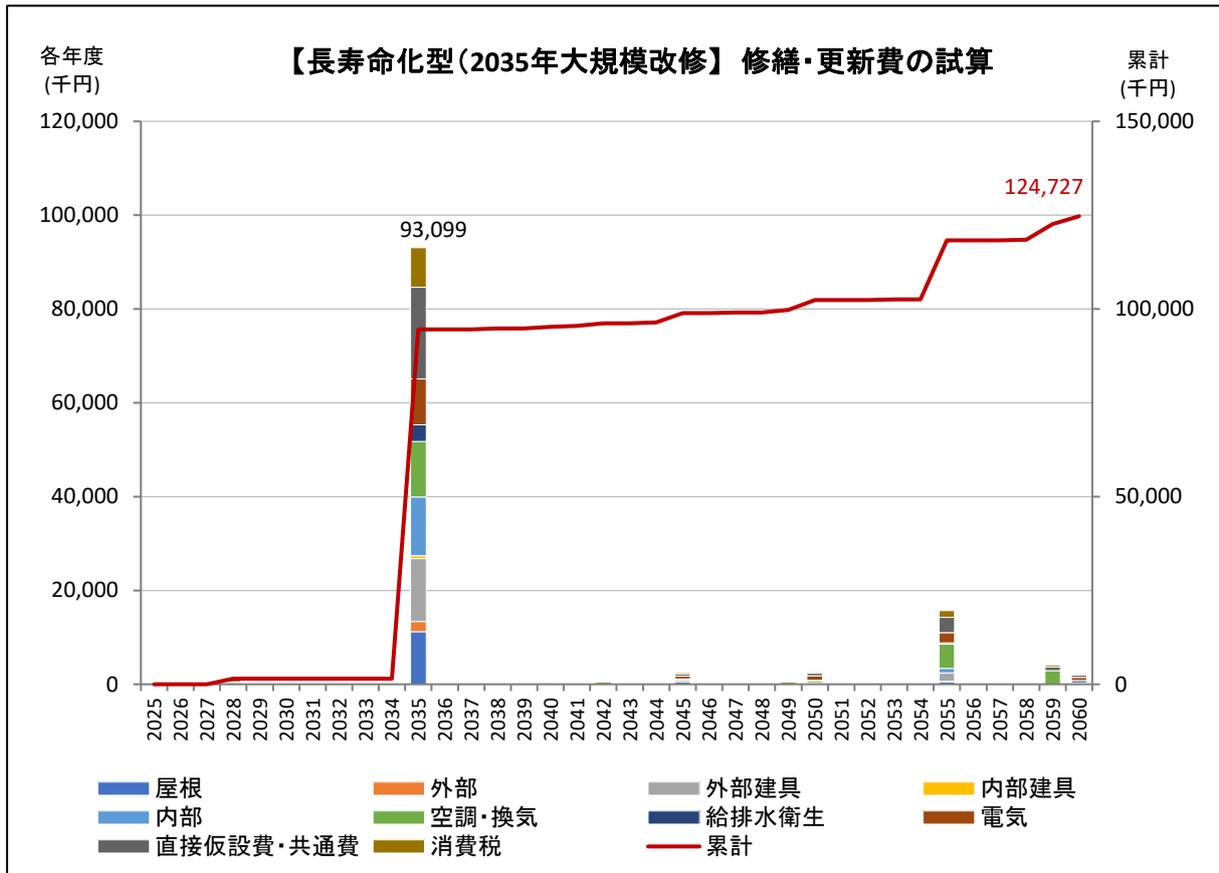


図-4.1.2 【長寿命化型(2035年・大規模改修)】今後の修繕・更新費の試算

### 1-1-2 機能強化策に併せて大規模改修を実施した場合のコスト

農産物直売所は下記に示す目指すべき姿の実現のため、機能強化方針及び機能強化策の検討において検討された機能強化策について、順次実施していくことを予定しており、最速で2026年度からの取組を考えています。

**目指す姿**

- ① 地域経済の好循環を生み出す産業活性化拠点
- ② 美里町の情報を発信する賑わい創出拠点
- ③ 利便性の向上と新たな取組による農業農村の振興拠点
- ④ 環境に優しい農産物直売所

そのため、前項に示した長寿命化型(2035年・大規模改修)の大規模改修の時期を機能強化策実施時期の2026年度に行った場合の今後の修繕・更新費を試算しました(図-4.1.3)。試算の結果、2060年度までに必要な修繕更新費は総額1億4,900万円となり、長寿命化型(2035年・大規模改修)より約2,500万円のコスト増となりますが、従来型より約7,900万円のコスト削減となります。

利用者が安全に心地よく利用でき、農産物直売所の目指すべき姿を実現させるため、今後は長寿命化型(2026年・大規模改修)を基本に長寿命化、機能強化に取り組めます。

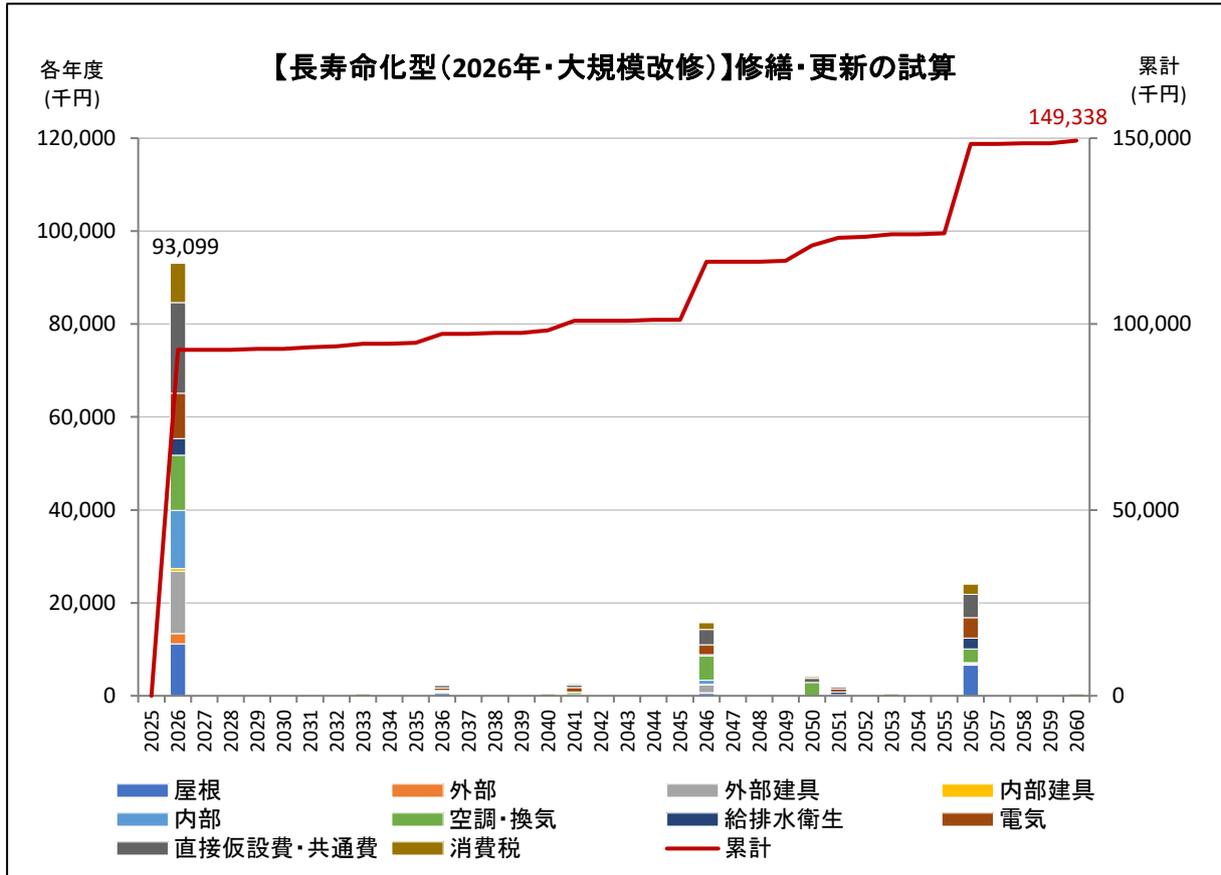


図-4.1.3 【長寿命化型(2026年・大規模改修)】今後の修繕・更新費の試算

## 2 長寿命化計画の継続的運用方法

### 2-1 情報基盤の整備と活用

施設の点検・診断の結果は、今後の維持管理・更新の基礎資料となる重要な情報です。このため、記録・保存し、今後の維持修繕に活用する必要があります。また、点検・診断後に修繕等を行った場合の修繕履歴についても、同様に記録することで、効率的な維持管理を行うことが可能となります。

蓄積するデータ内容は、施設の基本情報、光熱水費をはじめとする運営経費、修繕履歴、劣化情報、改修工事メニュー、修繕要望等となります。これら情報を施設カルテにとりまとめを行い、適切に一元管理することで、施設の状況を把握し、改修内容や改修時期について、総合的に判断することができ、効率的な修繕・更新が可能となります。

#### <施設カルテの活用>

施設の基本情報、修繕履歴や劣化情報(点検・診断結果)、改修工事メニュー等をまとめた施設カルテを作成し、一元管理を行います。施設カルテは、計画的な維持保全のための基礎データとして活用し、各施設の修繕・更新の優先順位の決定を行い、効率的な維持管理に活用します。

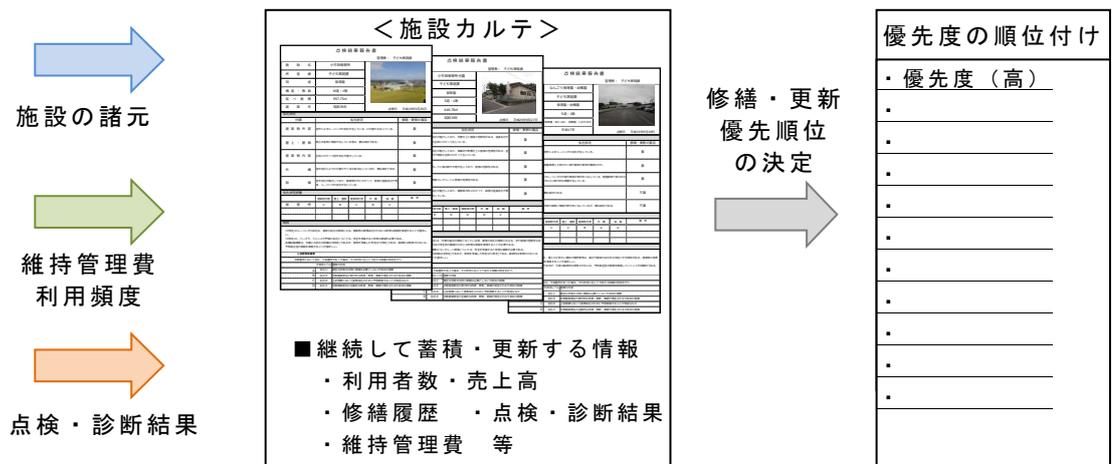


図-4.2.1 施設カルテの活用イメージ

## 2-2 推進体制

施設の長寿命化を確実に実施するためには、施設の日常点検や定期点検を確実に実施することで、老朽箇所や危険箇所の早期発見と事後保全から予防保全への転換が可能となり、維持・修繕費用の低減が図れます。さらに、関係部署との情報共有を図ることで、予算や工事の調整・協力が可能となり、施設の長寿命化計画を推進できます。

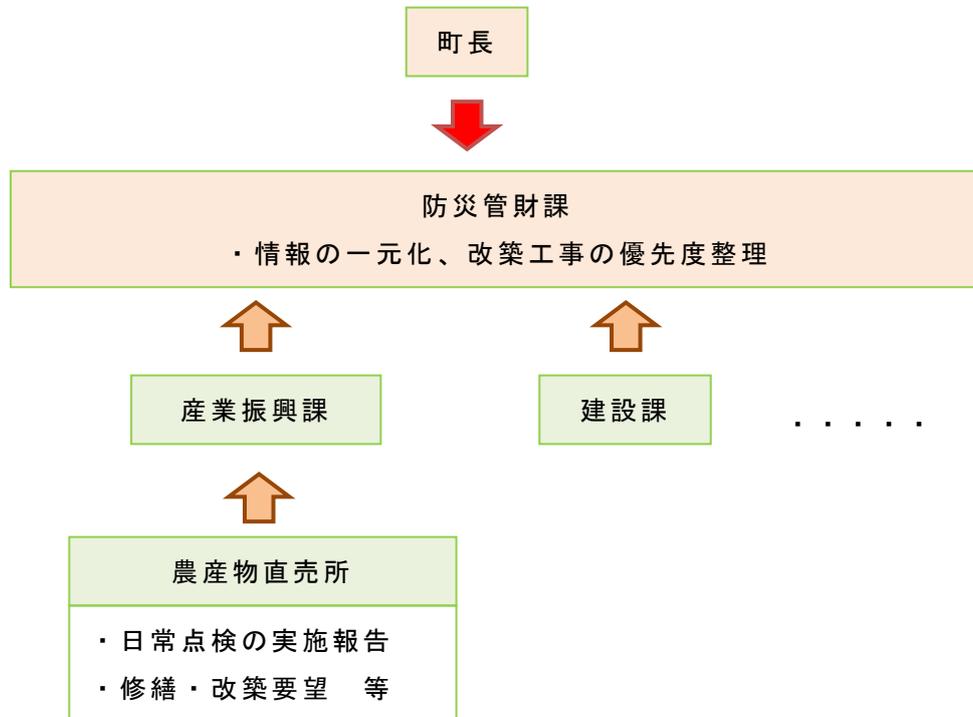


図-4.2.2 推進体制イメージ（美里町公共施設等総合管理計画より）

### 2-3 フォローアップ

本計画を確実に実行するためには、適切な進捗管理が必要です。

このため、計画に基づいた施設の維持修繕の実施、実施した結果の評価、評価結果に基づいた計画の見直しを行う PDCA サイクルを構築することで、進捗管理を行います。

計画の見直しについては、上位計画である「美里町公共施設等総合管理計画」同様 5 年とします。

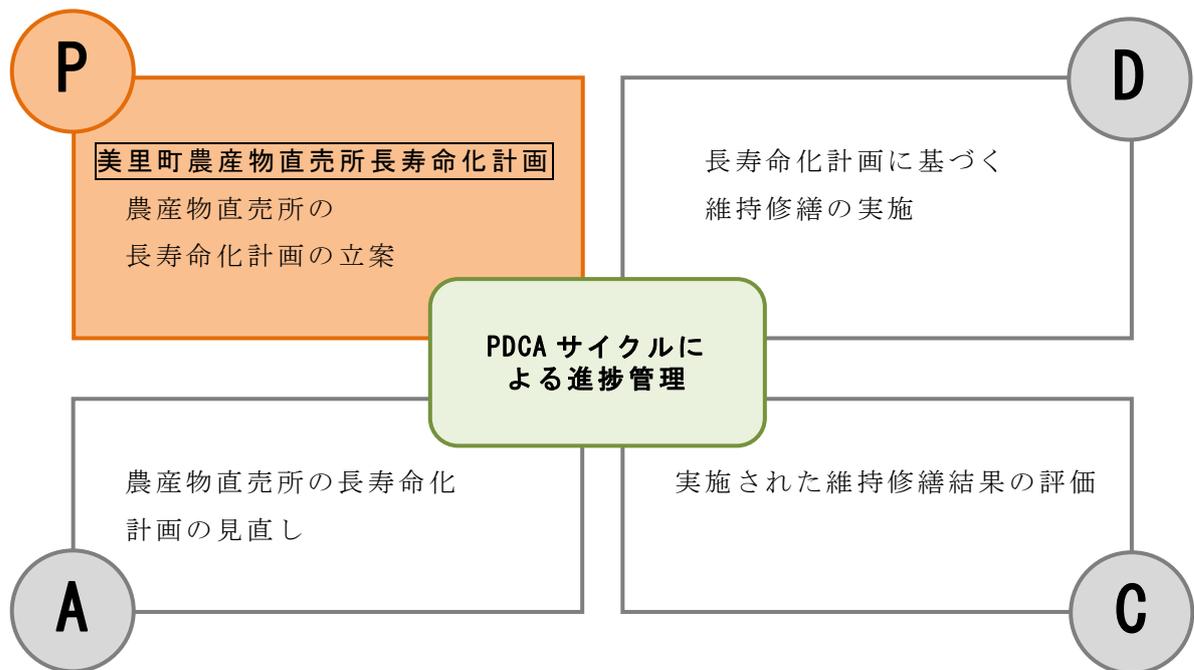


図-4.2.3 PDCA サイクル図