

倉吉市公共施設等個別施設計画

令和 3 年 3 月

(令和 7 年 3 月改訂)

倉吉市

目 次

第1章	計画の背景・目的等	1
1	計画策定の背景と目的	1
2	計画期間	1
3	対象施設	2
第2章	公共施設の実態	4
1	人口及び高齢化の状況	4
2	保有量と築年数	5
3	施設の概要	7
4	公共施設の老朽化状況の実態	17
第3章	公共施設整備の基本的な方針等	26
1	公共施設等個別施設計画の基本方針	26
2	公共施設の規模・配置計画等の方針	28
3	改修等の基本的な方針	35
第4章	今後の維持・更新コストの比較	41
1	コスト試算条件	41
2	比較ケース	43
3	ケース別維持・更新コスト試算結果	43
第5章	基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	46
1	改修等の整備水準	46
2	維持管理の項目・手法等	47
第6章	長寿命化の実施計画	48
1	改修等の優先順位付けと実施計画	48
第7章	計画の継続的運用方針	52
1	情報基盤の整備と活用	52
2	推進体制等の整備	52
3	フォローアップ	52

第1章 計画の背景・目的等

1 計画策定の背景と目的

本市が所有する公共施設には各市庁舎、集会施設や文化施設、レクリエーション施設、観光施設、保育園、福祉・保健施設など、多種多様な施設があり、様々な場面で市民生活の向上に役立ってきました。

しかし一方、本市の人口は1985年をピークに減少に転じており、市民ニーズの変化とも相まって公共施設の中には利用者が大きく減少している施設も存在しています。

また、これらの公共施設の多くは建築から数十年が経過して老朽化が進み、今後の維持・修繕費用の増加が見込まれることに加え、将来的には一斉に更新時期を迎えるため、更新費用の集中と増大による予算の不足も懸念されています。

そこでこのような状況の下、本市ではこれまでの個別的・事後的な維持管理から総合的・計画的な維持管理へと転換し、維持管理・更新に伴う財政負担を軽減・分散することで、必要な行政サービスを安定的に維持・継続することを目的に、平成28年度に「倉吉市公共施設等総合管理計画」を策定、平成29年度に同計画の改訂を行いました。

そしてこの度、同総合管理計画で示した基本方針に基づき、個別施設ごとの具体的な方向性を示す「倉吉市公共施設等個別施設計画」を策定いたしました。

本計画においては、公共施設の総量削減と施設のライフサイクルコスト削減の2つを主な軸とし、個別施設ごとの廃止、継続等の再配置方針や維持管理・更新の手法や時期等について整理を行っています。

今後は、本計画の内容を着実に実施するとともに、定期的に計画の見直しを行い、市民のニーズに合った持続可能な行政サービスを提供してまいります。

2 計画期間

本計画は、今後40年程度の長期的な見通しを踏まえつつ、2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までの10年間を計画期間とします。

なお、計画期間中であっても、社会経済状況の変化等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

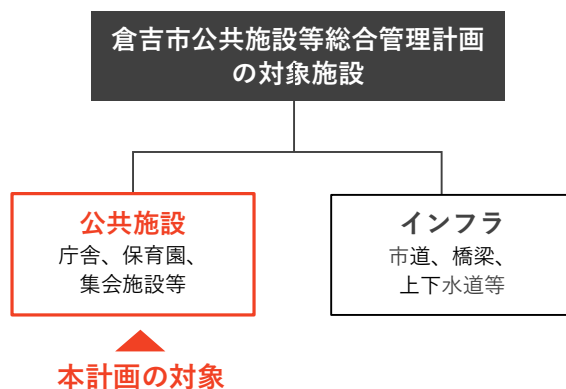
本計画の計画期間

2021（令和3）年度から2030（令和12）年度（10年間）まで

3 対象施設

3-1 対象とする施設区分

本計画は、「倉吉市公共施設等総合管理計画」が対象とする施設のうち、「公共施設」の一部を対象とします。（詳細は本章 3-2 を参照）



3-2 対象施設

本計画は、公共施設のうち、以下の 55 施設を対象とします。

対象施設一覧

大分類	中分類	No.	施設名	備考
市民文化系施設	集会施設	1	エキパル倉吉	
		2	関金都市交流センター	
		3	まちかどステーション	
		4	農村環境改善センター	
	文化施設	5	関金総合文化センター	
		6	あたごふれあい人権文化センター	複合施設①
		7	さわやか人権文化センター	
		8	高城コミュニティセンター分館	複合施設②
		9	倉吉市人権文化センター	複合施設③
社会教育施設	博物館等	10	倉吉市文化活動センター	
スポーツ・レクリエーション系施設	レクリエーション施設・観光施設	11	せきがね湯命館	
		12	簡易宿泊施設「湯楽里」	
		13	道の駅「犬狹」	
		14	伯耆しあわせの郷	
		56	旧グリーンスコーレせきがね	
産業系施設	産業系施設	15	倉吉パークスクエア（食彩館）	
		16	西倉吉工業団地貸工場	
		17	灘手工業用地貸工場	
		18	フルーピア第 1 団地農機具保管施設	
		19	フルーピア第 2 団地農機具保管施設	
		20	勝負谷農機具保管施設	
		21	上米積農機具保管施設	
		22	上米積(晩田)農機具保管施設	
		23	西鴨農機具保管施設	

大分類	中分類	No.	施設名	備考
学校教育施設	その他教育施設	24	関金町立給食センター	
子育て支援施設	幼保・こども園	25	関金保育園	
		26	高城保育園	
		27	社保保育園	
		28	小鴨保育園	
		29	上井保育園	
		30	上小鴨保育園	
		31	西郷保育園	
		32	旧倉吉西保育園	
		33	灘手保育園	
		34	北谷保育園	
	幼児・児童施設	35	関金児童館	複合施設④ 複合施設⑤ 複合施設⑥
		36	高城児童センター	
		37	小鴨児童センター	
		38	上米積児童センター	
		39	福吉児童センター	
		40	北谷児童集会所（ぬのこ会館）	
保健・福祉施設	高齢者福祉施設	41	高齢者生活福祉センター	
行政系施設	庁舎等	42	倉吉市役所_関金庁舎	国登録有形文化財
		43	倉吉市役所_東庁舎	
		44	倉吉市役所_南庁舎	
		45	倉吉市役所_北庁舎	
		46	倉吉市役所_本庁舎	
		47	倉吉市役所_第2庁舎	
	その他行政系施設	48	旧関金町社会福祉センター	
		49	旧関金町商工会館	
		50	旧清掃事務所	
		51	鴨川倉庫	
公園	公園施設等	52	関金しあわせの郷	
その他	その他	53	倉吉駅南口駐輪場	
		54	市営新町駐車場	
		55	旧上灘保育園	

複合施設について

- ① あたごふれあい人権文化センターは、上小鴨学童クラブ、上小鴨老人憩いの家との複合施設
- ② 高城コミュニティセンター分館は、高城老人憩いの家との複合施設
- ③ 倉吉市人権文化センターは、中央児童館との複合施設
- ④ 上米積児童センターは、上米積老人憩いの家との複合施設
- ⑤ 福吉児童センター（はばたき文化センター）は、はばたき人権文化センター、福吉老人憩いの家との複合施設
- ⑥ 北谷児童集会所（ぬのこ会館）は、北谷老人憩いの家との複合施設

以降の整理では、複合施設は1つの施設として扱います。（個々の施設ごとの検討が必要な場合は除く）

計画内で使用する名称は、主たる施設の名称（上表の「施設名」欄の名称）とします。

※「大分類」「中分類」は、倉吉市公共施設等総合管理計画における分類

※やまびこ人権文化センターは、倉吉市教育施設長寿命化計画に小鴨公民館との複合施設として記載

第2章 公共施設の実態

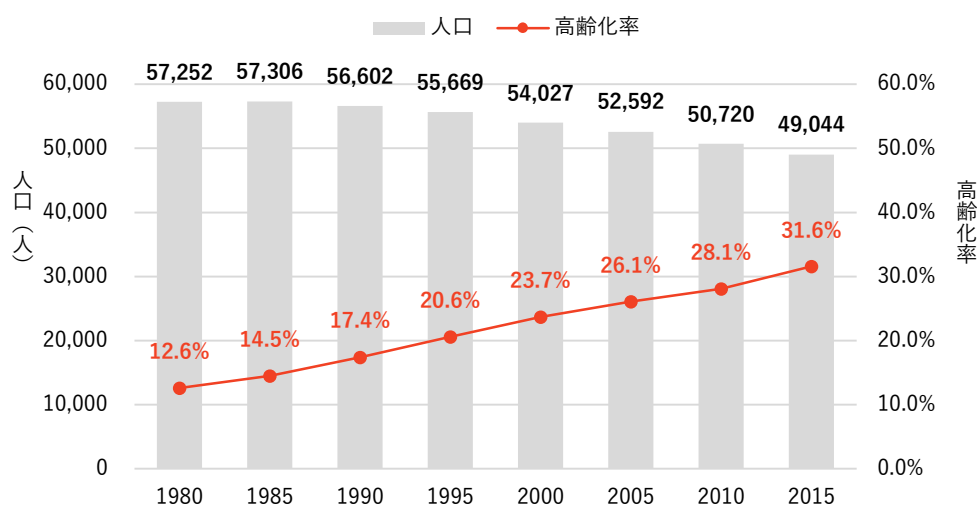
1 人口及び高齢化の状況

本市の人口は、1985（昭和60）年の約5万7千人をピークに以降減少を続けており、2015年には約4万9千人と、30年で約8千人（14%）の減少となっています。

一方、高齢化率は上昇を続けており、2015（平成27）年の高齢化率は31.6%となっています。

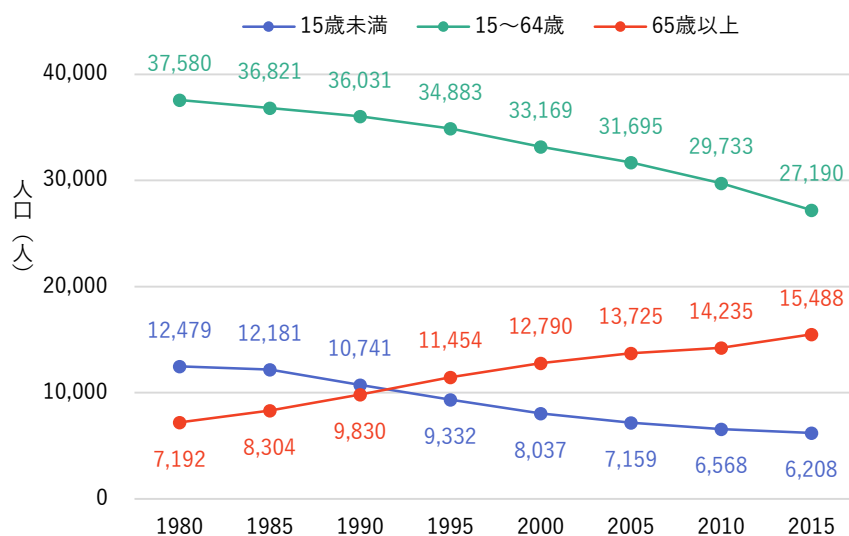
年齢区分別の人口は、15歳未満及び15～64歳の人口は減少、65歳以上の人口は増加となっています。

人口及び高齢化率の推移



資料：国勢調査

年齢区分別人口の推移



資料：国勢調査

2 保有量と築年数

2-1 保有量

対象施設の棟数は 89 棟、延床面積は 68,421 m²となっています。

分類別にみると、棟数ではスポーツ・レクリエーション系施設（20 棟）で最も多く、延床面積では庁舎等（17,831 m²）が最も多くなっています。

分類別保有量

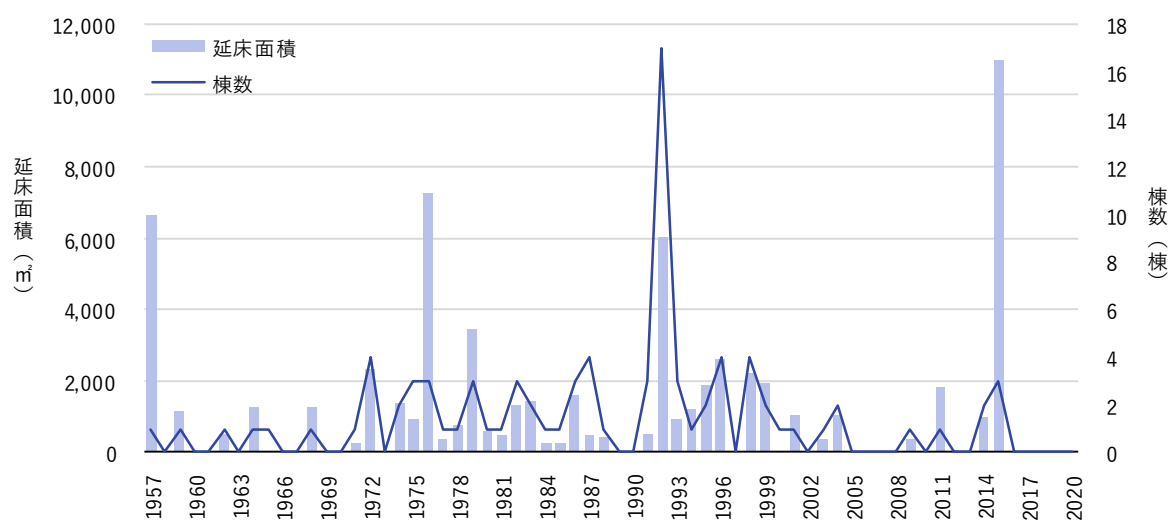
大分類	中分類	施設数	棟数	延床面積
市民文化系施設	集会施設	4 (7.1%)	5 (5.6%)	4,437 (6.5%)
	文化施設	5 (8.9%)	5 (5.6%)	3,818 (5.6%)
社会教育施設	博物館等	1 (1.8%)	1 (1.1%)	1,243 (1.8%)
スポーツ・レクリエーション系施設	レクリエーション施設・観光施設	5 (8.9%)	20 (22.5%)	11,093 (16.2%)
産業系施設	産業系施設	9 (16.1%)	13 (14.6%)	15,120 (22.1%)
学校教育施設	その他教育施設	1 (1.8%)	1 (1.1%)	275 (0.4%)
子育て支援施設	幼保・こども園	10 (17.9%)	11 (12.4%)	5,117 (7.5%)
	幼児・児童施設	6 (10.7%)	7 (7.9%)	2,972 (4.3%)
保健・福祉施設	高齢者福祉施設	1 (1.8%)	2 (2.2%)	1,661 (2.4%)
行政系施設	庁舎等	6 (10.7%)	10 (11.2%)	17,831 (26.1%)
	その他行政系施設	4 (7.1%)	6 (6.7%)	2,278 (3.3%)
公園	公園施設等	1 (1.8%)	3 (3.4%)	242 (0.4%)
その他	その他	3 (5.4%)	5 (5.6%)	2,334 (3.4%)
合計		56 施設	89 棟	68,421 m ²

2-2 築年数

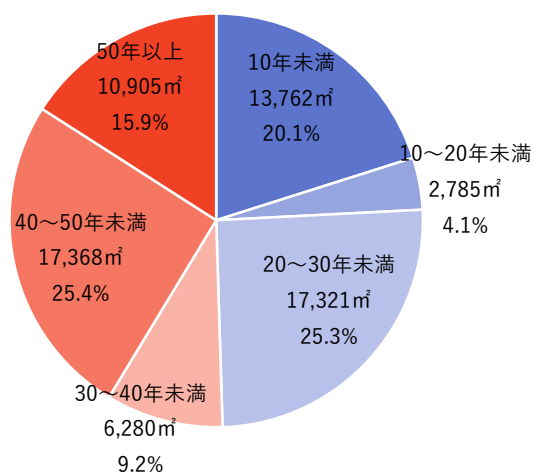
対象施設の建築年度をみると、1950 年代や 1970 年代のものも多くみられます。

経過年数別の割合は、延床面積、棟数ともに建築から 30 年以上経過したものが約半数を占めています。

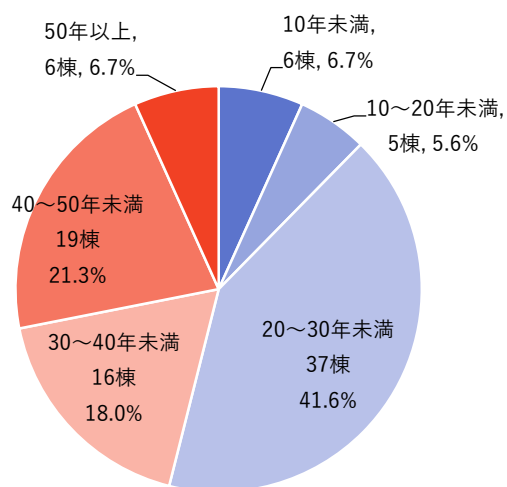
建築年度別延床面積・棟数



経過年数別延床面積



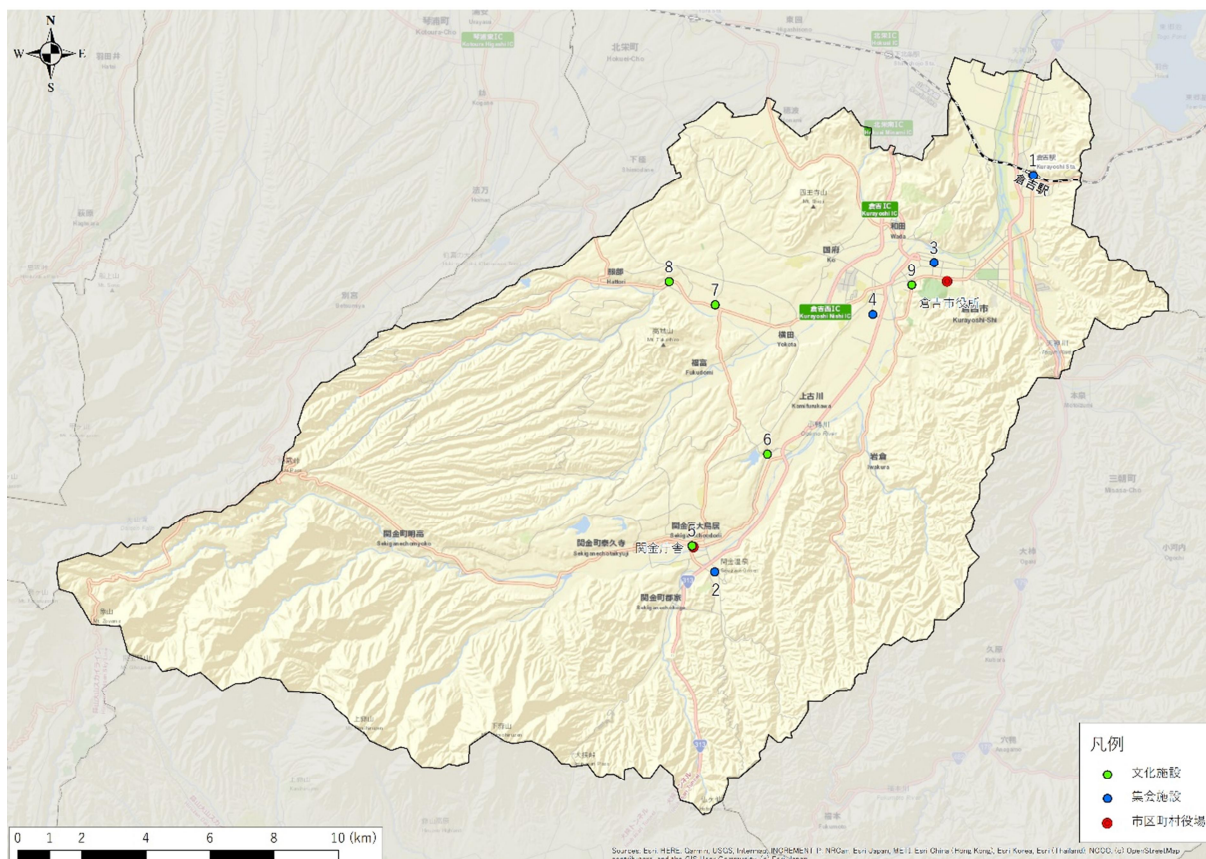
経過年数別棟数



※2020 年を基準年とした経過年数で集計

3 施設の概要

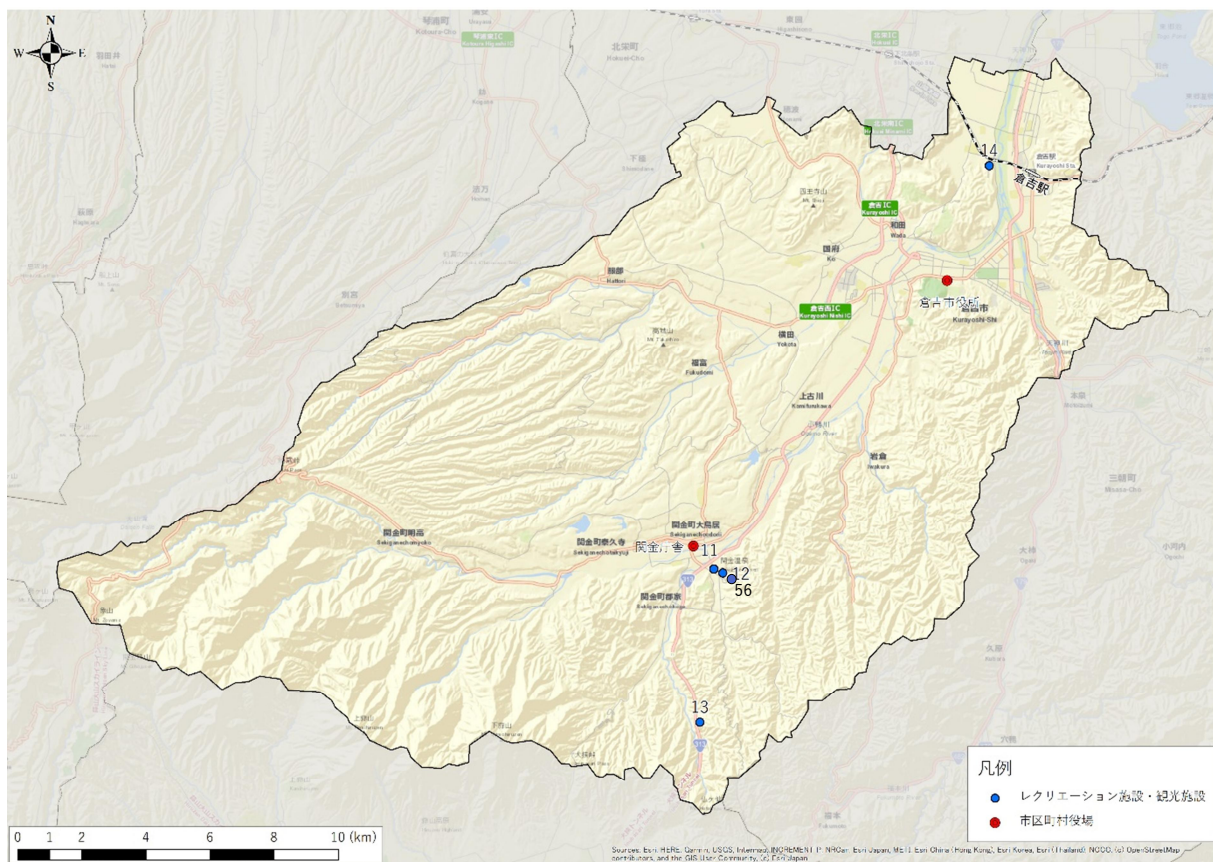
3-1 市民文化系施設



中分類	No.	施設名	地区	棟数	延床面積	主たる建物	
						建築年度	経過年数
集会施設	1	エキパル倉吉	上井	1	1,802	2011	9
	2	関金都市交流センター	関金	1	1,196	1994	26
	3	まちかどステーション	成徳	1	428	1991	29
	4	農村環境改善センター	小鴨	2	1,011	1996	24
文化施設	5	関金総合文化センター	関金	1	1,594	1999	21
	6	あたごふれあい人権文化センター	上小鴨	1	511	1993	27
	7	さわやか人権文化センター	高城	1	396	1996	24
	8	高城コミュニティセンター分館	高城	1	320	1995	25
	9	倉吉市人権文化センター	明倫	1	997	1979	41

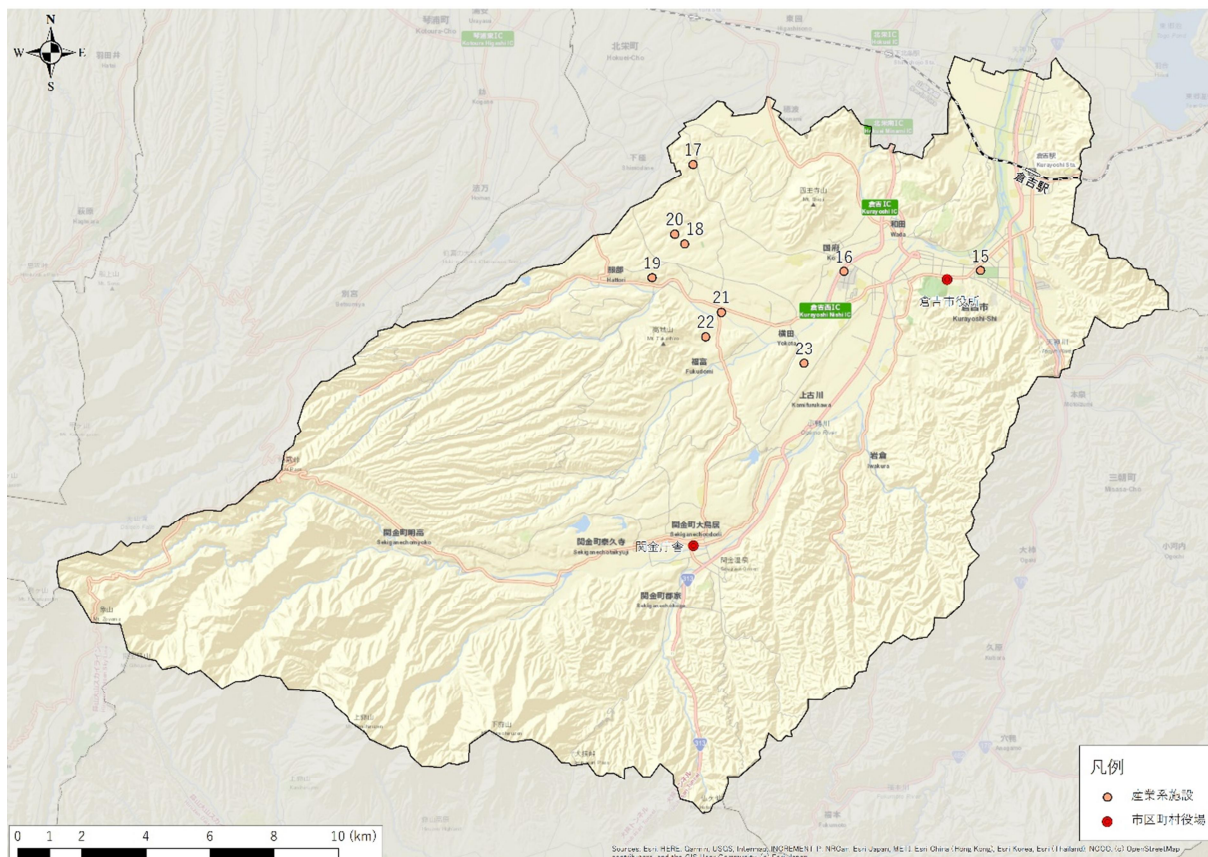
※やまびこ人権文化センターは、倉吉市教育施設長寿命化計画に小鴨公民館との複合施設として記載

3-3 スポーツ・レクリエーション系施設



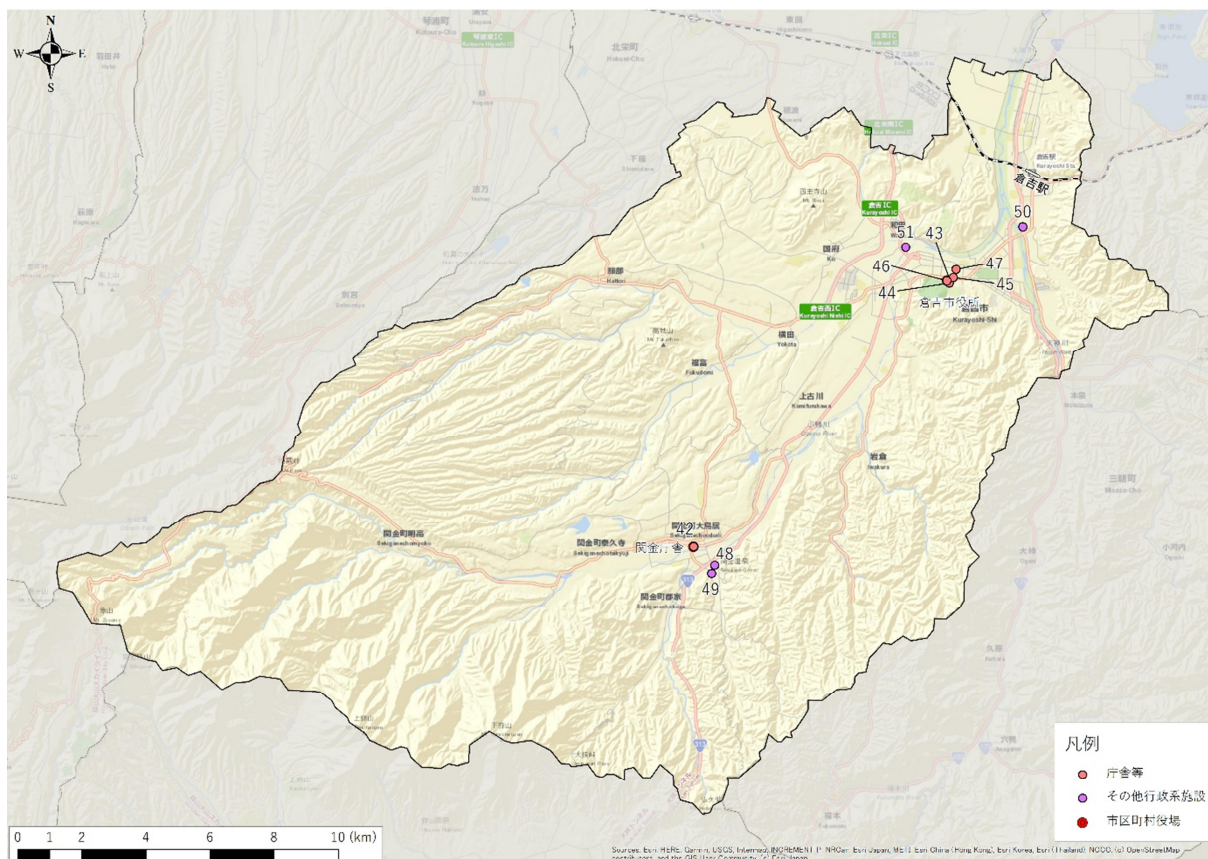
中分類	No.	施設名	地区	棟数	延床面積	主たる建物	
						建築年度	経過年数
レクリエーション施設 ・観光施設	11	せきがね湯命館	関金	1	1,532	1995	25
	12	簡易宿泊施設「湯楽里」	関金	1	1,110	1974	46
	13	道の駅「犬挾」	関金	1	502	1998	22
	14	伯耆しあわせの郷	上北条	15	5,495	1992	28
	56	旧グリーンズコーレせきがね	関金	2	2,455	1968	52

3-4 産業系施設



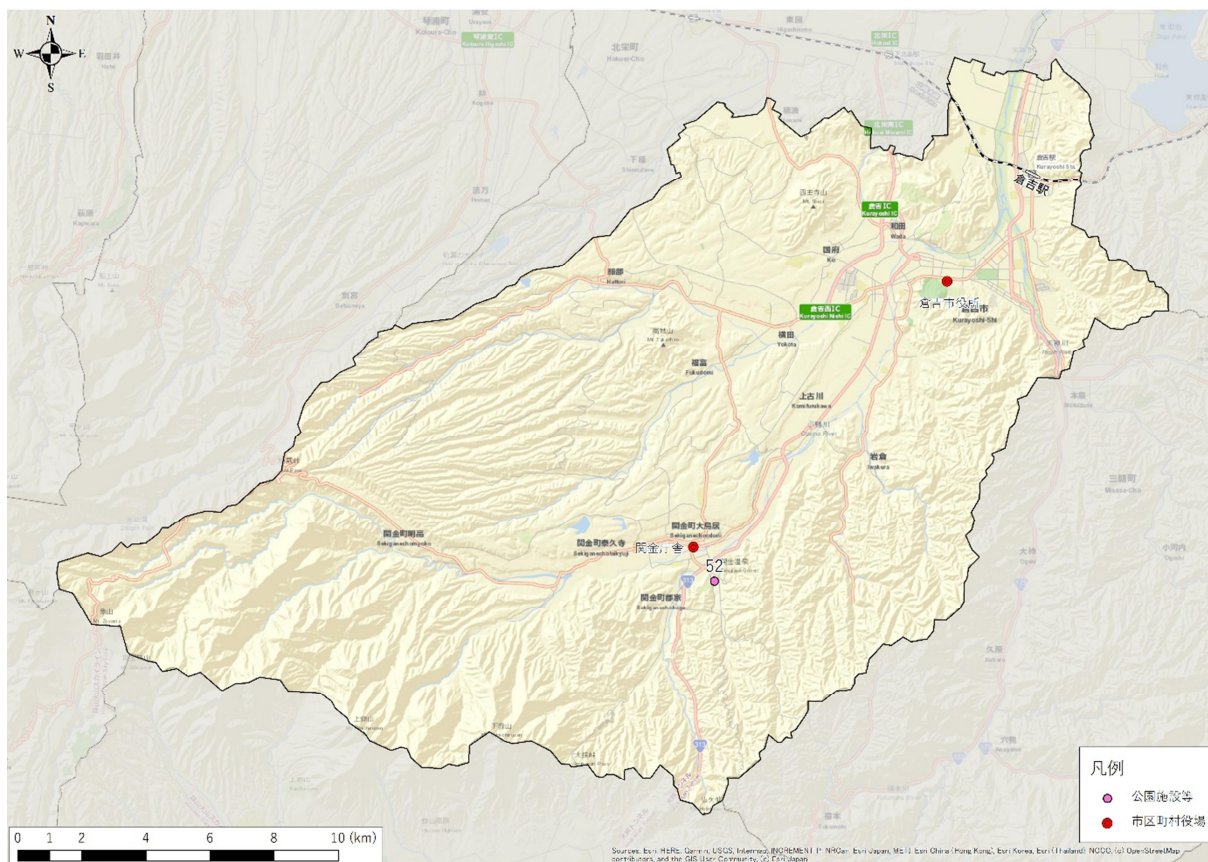
中分類	No.	施設名	地区	棟数	延床面積	主たる建物	
						建築年度	経過年数
産業系施設	15	倉吉パークスクエア（食彩館）	上灘	1	1,021	2001	19
	16	西倉吉工業団地貸工場	社	2	995	2014	6
	17	灘手工業用地貸工場	灘手	3	10,965	2015	5
	18	フルーピア第1団地農機具保管施設	高城	1	260	1987	33
	19	フルーピア第2団地農機具保管施設	高城	1	129	1987	33
	20	勝負谷農機具保管施設	高城	1	262	1984	36
	21	上米積農機具保管施設	高城	2	1,177	1976	44
	22	上米積(晩田)農機具保管施設	高城	1	41	1987	33
	23	西鴨農機具保管施設	小鴨	1	270	1974	46

3-8 行政系施設



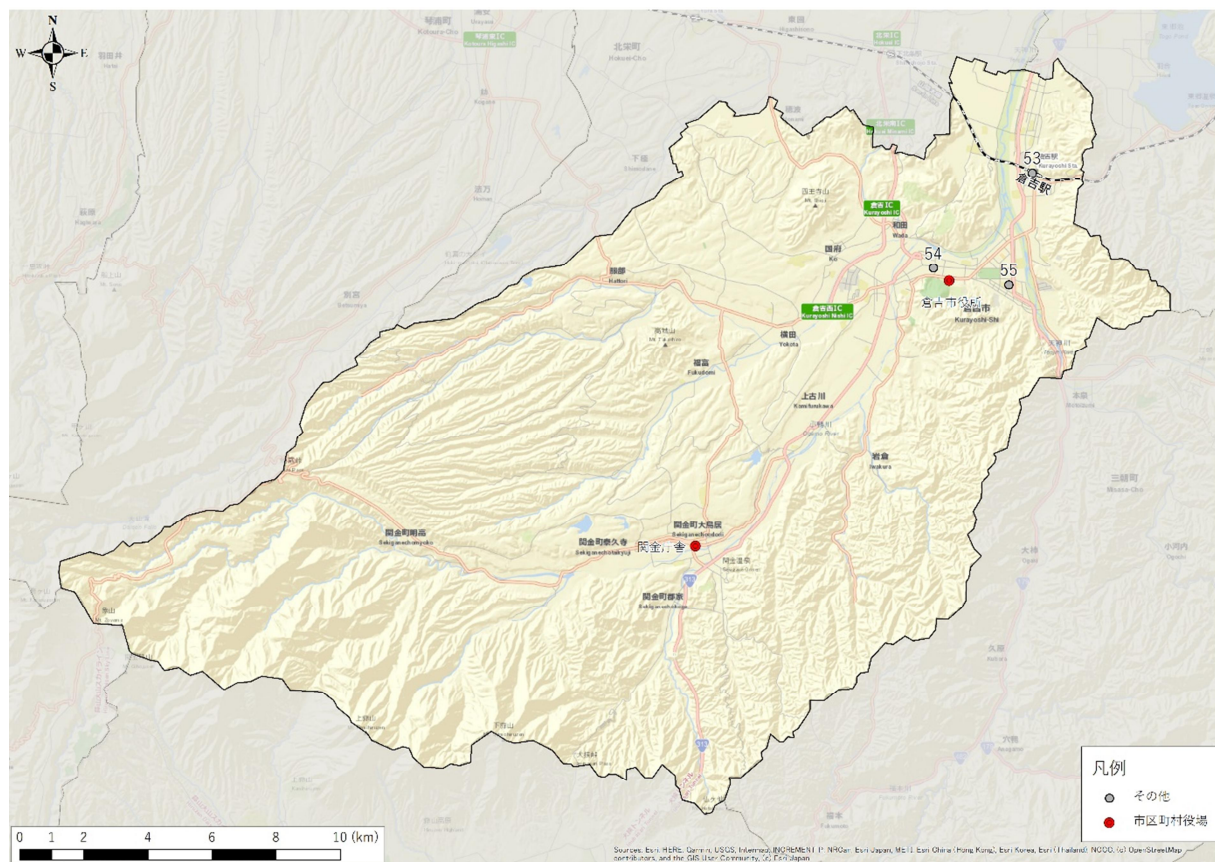
中分類	No.	施設名	地区	棟数	延床面積	主たる建物	
						建築年度	経過年数
庁舎等	42	倉吉市役所_関金庁舎	関金	3	2,480	1979	41
	43	倉吉市役所_東庁舎	成徳	1	1,163	1959	61
	44	倉吉市役所_南庁舎	成徳	1	524	1962	58
	45	倉吉市役所_北庁舎	成徳	1	773	1978	42
	46	倉吉市役所_本庁舎	成徳	3	7,291	1957	63
	47	倉吉市役所_第2庁舎	成徳	1	5,600	1976	44
その他 行政系施設	48	旧関金町社会福祉センター	関金	2	1,017	2004	16
	49	旧関金町商工会館	関金	1	360	2009	11
	50	旧清掃事務所	西郷	2	451	1975	45
	51	鴨川倉庫	小鴨	1	450	1992	28

3-9 公園



中分類	No.	施設名	地区	棟数	延床面積	主たる建物	
						建築年度	経過年数
公園施設等	52	関金しあわせの郷	関金	3	242	1991	29

3-10 その他



中分類	No.	施設名	地区	棟数	延床面積	主たる建物	
						建築年度	経過年数
その他	53	倉吉駅南口駐輪場	上井	2	408	1993	27
	54	市営新町駐車場	成徳	2	1,137	1972	48
	55	旧上灘保育園	上灘	1	789	1976	44

4 公共施設の老朽化状況の実態

4-1 構造躯体の健全性評価

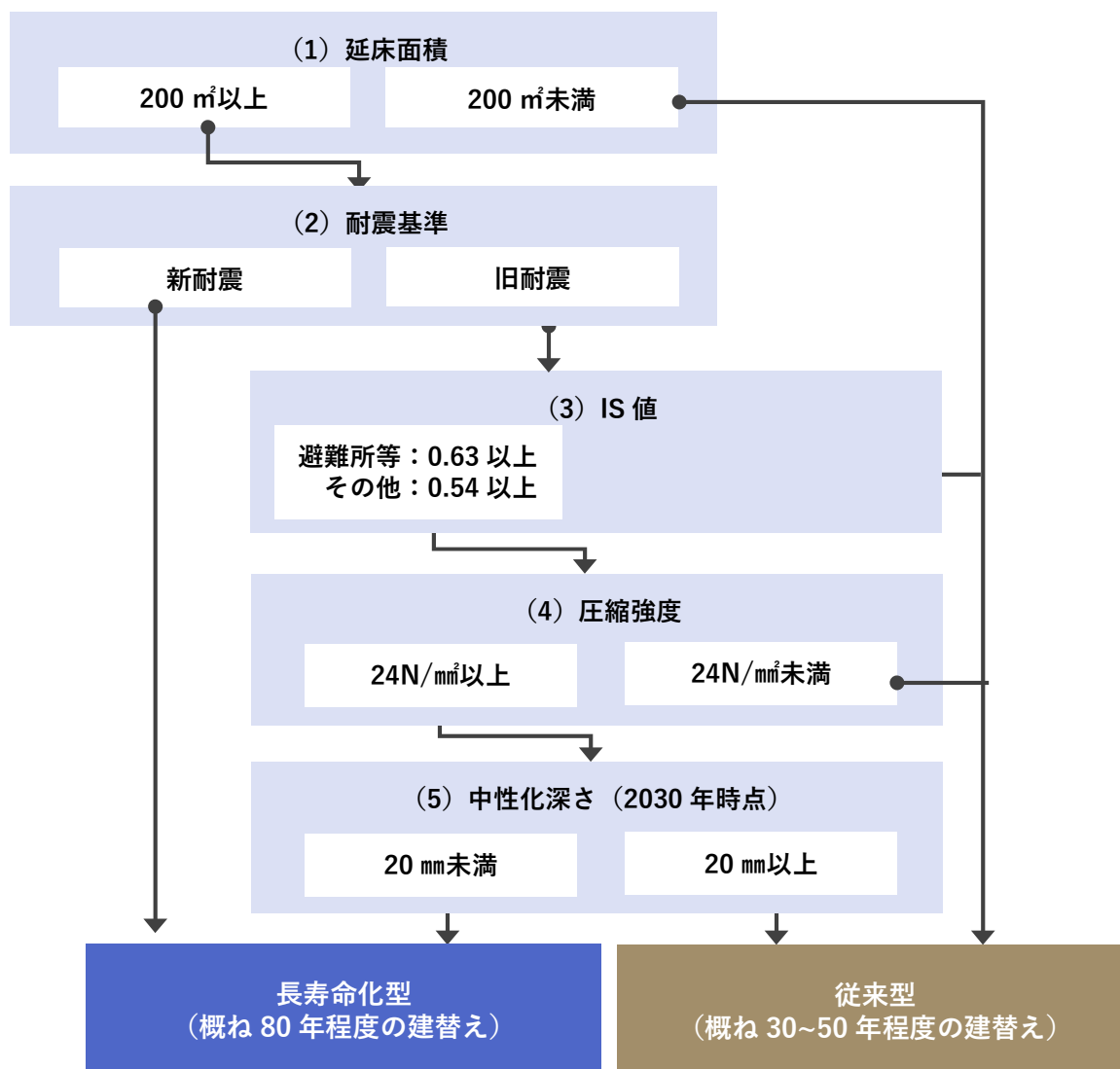
ここでは、改修等により延命化を図るべき施設とその整備時期を想定し、長期見通しの試算に活用することを目的に、構造躯体の健全性を評価し、「長寿命化型」、「従来型」への分類を行います。

なお、ここでの分類はあくまでも長期見通しを行う上での目安であり、長寿命化型とするか、従来型とするかについては、整備時期における個々の施設の状況を踏まえて判断を行います。

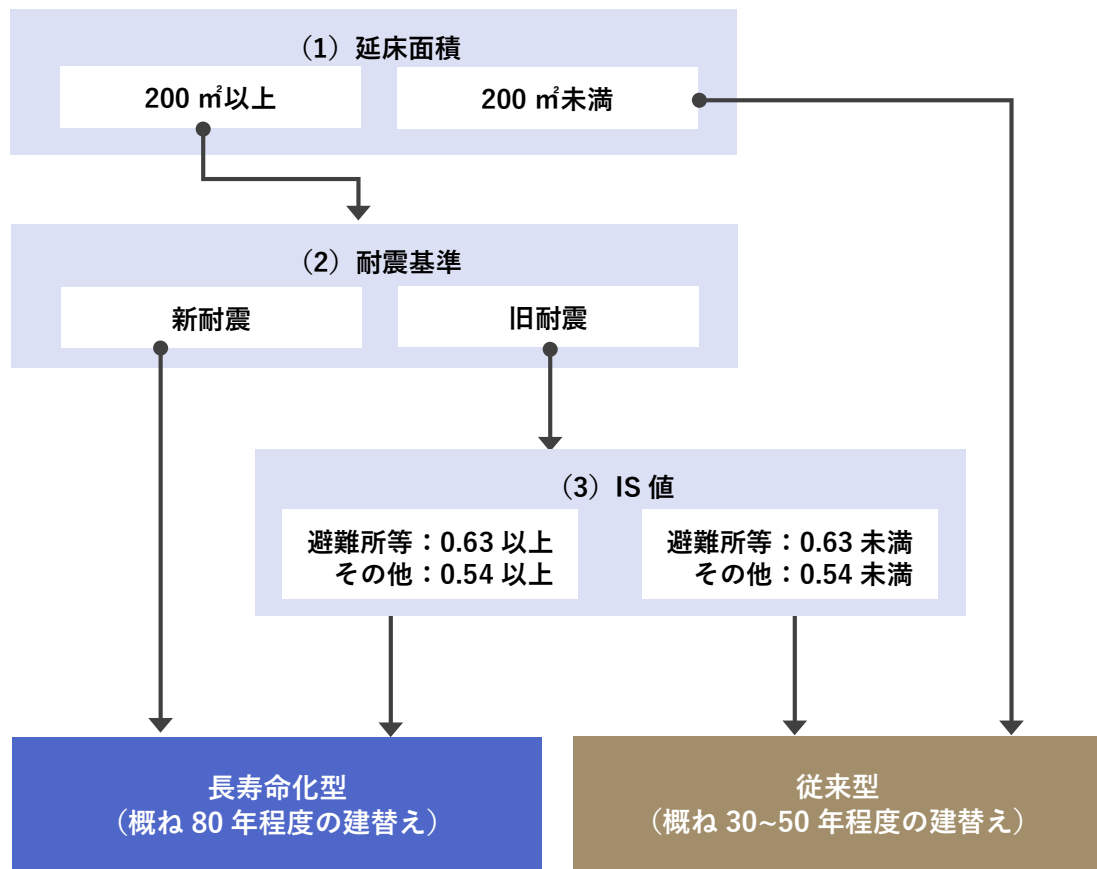
4-1-1 構造躯体の健全性評価フロー

構造躯体の健全性評価に関する評価フローは、次のとおりです。

(1) 構造躯体の健全性評価フロー(RC 造)



(2) 構造躯体の健全性評価フロー(その他)



※その他には、木造(W造)、重量鉄骨造(S造)、軽量鉄骨造(軽S造)、コンクリートブロック造(CB造)が含まれます。

4-1-2 各評価項目の考え方

(1) 延床面積

小規模建築物は、複雑な構造や機能を持つものは少なく、不具合等の把握も行いやすいとともに、その規模を考慮すると改修等による機能性の向上効果もあまり期待できません。

このため、建築基準法第6条第1項を準用し、延床面積が200 m²未満の建物についてはこの時点で従来型と位置付けるものとします。

(2) 耐震基準

1981 年（昭和 56 年）以前に建てられた施設を「旧耐震」、1982 年（昭和 57 年）以降に建てられた施設を「新耐震」とします。

耐震基準の考え方

建築年	耐震基準の考え方
1981 年（昭和 56 年）以前	旧耐震
1982 年（昭和 57 年）以降	新耐震

(3) IS 値

耐震改修促進法の告示（平成 18 年度国土交通省告示第 184 号と第 185 号）により「地震に対して倒壊または崩壊する危険性が低い」とされる 0.6 の基準値に地域係数の 0.9 を乗じた IS 値 0.54 以上を耐震安全性が確保された施設とします。

ただし、避難施設、防災施設、福祉施設に分類される公共施設等については、倉吉市耐震改修促進計画に基づき、学校施設の基準である IS 値 0.7 に地域係数を乗じた IS 値 0.63 以上を耐震安全性が確保された施設とします。

IS 値に関する説明

IS 値	説明
0.7 以上	文部科学省における公共学校施設の補助要件
0.6 以上	地震に対して倒壊または崩壊する危険性が低い
0.3 以上・0.6 未満	地震に対して倒壊または崩壊する危険性がある
0.3 未満	地震に対して倒壊または崩壊する危険性が高い

(4) 圧縮強度

コンクリートの圧縮強度は「日本建築学会 IASS5 鉄筋コンクリート工事 建築工事標準仕様書」に基づき、設計供用期間 65 年に対応する圧縮強度 24N/mm²以上の施設を健全性が高い施設とします。

圧縮強度と設計供用期間

設計供用期間の級	圧縮強度	設計供用期間
短期	18N/mm ²	およそ 30 年
標準	24N/mm ²	およそ 65 年
長期	30N/mm ²	およそ 100 年

※圧縮強度：構造物及び部材の供用期間に応ずる耐久性を確保するために必要とされる強度

※設計供用期間：大規模な修繕をすることなく構造体等を供用できる期間

（５）中性化深さ

中性化深さ（コンクリート表面と鉄筋表面までの最短距離）の評価は、建築基準法施行例第 79 条第 1 項に定められる鉄筋のかぶり厚さ 30 mm から、鉄筋腐食の進行が始まるとされるかぶり厚さ残り 10 mm を差し引いた 20 mm を基準値とし、中性化深さが 20 mm 以上の施設を健全性が低い施設とします。

なお、中性化深さは、基準年である 2020 年から 10 年後の 2030 年の推計値にて評価を行うものとし、2020 年における経過年数と中性化深さをもとに直線補完で 2030 年の推計値を算出しました。

中性化深さの基準値

$\text{鉄筋のかぶり厚さ } 30 \text{ mm} - \text{鉄筋腐食の進行が始まるとされる残りかぶり厚さ } 10 \text{ mm} \\ = 20 \text{ mm}$
--

4-1-3 構造躯体の健全性評価結果

構造躯体の健全性評価結果は次のとおりであり、計画の対象とした 89 棟のうち 43 棟（全体の 48％）において長寿命化型という結果となっています。

構造躯体の健全性評価結果

分類	施設数	
長寿命化型	43	(48%)
従来型	46	(52%)
合計	89	(100%)

【施設別健全性評価結果】

施設名	延床面積 (㎡)	避難所 指定	耐震基準	IS値	分類
エキパル倉吉	1,802	-	新	0.54以上	長寿命化型
せきがね湯命館	1,532	-	新	0.54以上	長寿命化型
関金都市交流センター	1,196	-	新	0.54以上	長寿命化型
倉吉駅南口駐輪場（自転車置き場）	404	-	新	0.54以上	長寿命化型
倉吉駅南口駐輪場（管理事務所）	4	-	新	0.54以上	従来型
簡易宿泊施設「湯樂里」	1,110	-	旧	1.04	従来型
道の駅「犬狹」	502	-	新	0.54以上	長寿命化型
まちかどステーション	428	○	新	0.63以上	長寿命化型
関金町立給食センター	275	-	旧	不明	従来型
倉吉パークスクエア（食彩館）	1,021	-	新	0.54以上	長寿命化型
西倉吉工業団地貸工場（オーダーメイド貸工場）	987	-	新	0.54以上	長寿命化型
西倉吉工業団地貸工場（サイクルポート）	8	-	新	0.54以上	従来型
灘手工業用地貸工場（工場棟）	10,706	-	新	0.54以上	長寿命化型
灘手工業用地貸工場（排水処理施設棟）	246	-	新	0.54以上	長寿命化型
灘手工業用地貸工場（塗料保管庫）	13	-	新	0.54以上	従来型
フルーピア第1団地農機具保管施設	260	-	新	0.54以上	長寿命化型
フルーピア第2団地農機具保管施設	129	-	新	0.54以上	従来型
勝負谷農機具保管施設	262	-	新	0.54以上	長寿命化型
上米積農機具保管施設（共同作業所兼集荷所）	900	-	旧	不明	従来型
上米積農機具保管施設（共同集荷所）	277	-	新	0.54以上	長寿命化型
上米積（晩田）農機具保管施設	41	-	新	0.54以上	従来型
西鴨農機具保管施設	270	-	旧	不明	従来型
農村環境改善センター	1,000	○	新	0.63以上	長寿命化型
農村環境改善センター（自転車置き場）	11	-	新	0.54以上	従来型
倉吉市文化活動センター	1,243	○	旧	0.79	従来型
関金総合文化センター	1,594	○	新	0.63以上	長寿命化型
倉吉市役所_関金庁舎	2,096	-	旧	0.44	従来型
倉吉市役所_関金庁舎（車庫）	354	-	旧	0.07	従来型
倉吉市役所_関金庁舎（自転車置場）	30	-	新	0.54以上	従来型
旧関金町社会福祉センター	1,001	-	旧	不明	従来型
旧関金町社会福祉センター（倉庫）	16	-	新	0.54以上	従来型
旧関金町商工会館	360	-	新	0.54以上	長寿命化型
旧清掃事務所	275	-	旧	-	長寿命化型
旧清掃事務所（倉庫）	176	-	旧	-	従来型
市営新町駐車場（車庫棟）	1,120	-	旧	-	長寿命化型
市営新町駐車場（管理棟）	17	-	新	0.54以上	従来型
旧上灘保育園（地域子育て支援センター）	789	-	旧	不明	従来型
鴨川倉庫（倉庫①）	450	-	新	0.54以上	長寿命化型
倉吉市役所_東庁舎	1,163	-	旧	0.85	従来型
倉吉市役所_南庁舎	524	-	旧	0.94	従来型
倉吉市役所_北庁舎	773	-	旧	0.78	従来型
倉吉市役所_本庁舎	6,656	-	旧	0.66	従来型
倉吉市役所_本庁舎（車庫）	594	-	旧	0.75	長寿命化型
倉吉市役所_本庁舎（自転車置き場）	41	-	旧	-	従来型
倉吉市役所_第2庁舎	5,600	-	旧	0.74	長寿命化型
関金児童館（児童館①）	367	○	旧	1.03	従来型
関金児童館（児童館②）	250	-	旧	0.25	従来型

施設名	延床面積 (㎡)	避難所 指定	耐震基準	IS値	分類
関金保育園	840	○	新	0.63以上	長寿命化型
関金保育園（機械室）	33	-	新	0.54以上	従来型
高城児童センター	403	○	新	0.63以上	長寿命化型
高城保育園	580	○	新	0.63以上	長寿命化型
社保保育園	468	○	旧	0.76	長寿命化型
小鴨児童センター	387	○	新	0.63以上	長寿命化型
小鴨保育園	616	○	新	0.63以上	長寿命化型
上井保育園	409	○	新	0.63以上	長寿命化型
上小鴨保育園	481	○	旧	0.71	長寿命化型
上米積児童センター	579	○	旧	0.4	従来型
福吉児童センター（はばたき文化センター）	650	○	新	0.63以上	長寿命化型
西郷保育園	594	○	新	0.63以上	長寿命化型
旧倉吉西保育園	360	○	新	0.63以上	長寿命化型
灘手保育園	361	○	新	0.63以上	長寿命化型
北谷児童集会所（ぬのこ会館）	336	-	新	0.54以上	長寿命化型
北谷保育園	375	○	旧	0.59	従来型
あたごふれあい人権文化センター	511	○	新	0.63以上	長寿命化型
さわやか人権文化センター	396	○	新	0.63以上	長寿命化型
高城コミュニティセンター分館	320	○	新	0.63以上	長寿命化型
倉吉市人権文化センター	997	○	旧	0.58	従来型
関金しあわせの郷（園芸館①）	58	-	新	0.54以上	従来型
関金しあわせの郷（園芸館②）	70	-	新	0.54以上	従来型
関金しあわせの郷（園芸館③）	114	-	新	0.54以上	従来型
高齢者生活福祉センター（A棟）	1,201	○	新	0.63以上	長寿命化型
高齢者生活福祉センター（B棟）	460	○	新	0.63以上	長寿命化型
伯耆しあわせの郷（管理運営棟）	4,210	○	新	0.63以上	長寿命化型
伯耆しあわせの郷（学習棟）	479	○	新	0.63以上	長寿命化型
伯耆しあわせの郷（創作棟）	451	○	新	0.63以上	長寿命化型
伯耆しあわせの郷（付属棟）	67	-	新	0.54以上	従来型
伯耆しあわせの郷（便所①）	38	-	新	0.54以上	従来型
伯耆しあわせの郷（便所②）	38	-	新	0.54以上	従来型
伯耆しあわせの郷（便所③）	91	-	新	0.54以上	従来型
伯耆しあわせの郷（便所④）	30	-	新	0.54以上	従来型
伯耆しあわせの郷（休憩所①）	9	-	新	0.54以上	従来型
伯耆しあわせの郷（休憩所②）	9	-	新	0.54以上	従来型
伯耆しあわせの郷（休憩所③）	9	-	新	0.54以上	従来型
伯耆しあわせの郷（自転車置き場）	16	-	新	0.54以上	従来型
伯耆しあわせの郷（東屋①）	16	-	新	0.54以上	従来型
伯耆しあわせの郷（東屋②）	16	-	新	0.54以上	従来型
伯耆しあわせの郷（東屋③）	16	-	新	0.54以上	従来型
旧グリーンスコーレせきがね（本館）	1,278	-	旧	0.4	従来型
旧グリーンスコーレせきがね（別館）	1,177	-	新	0.54以上	長寿命化型

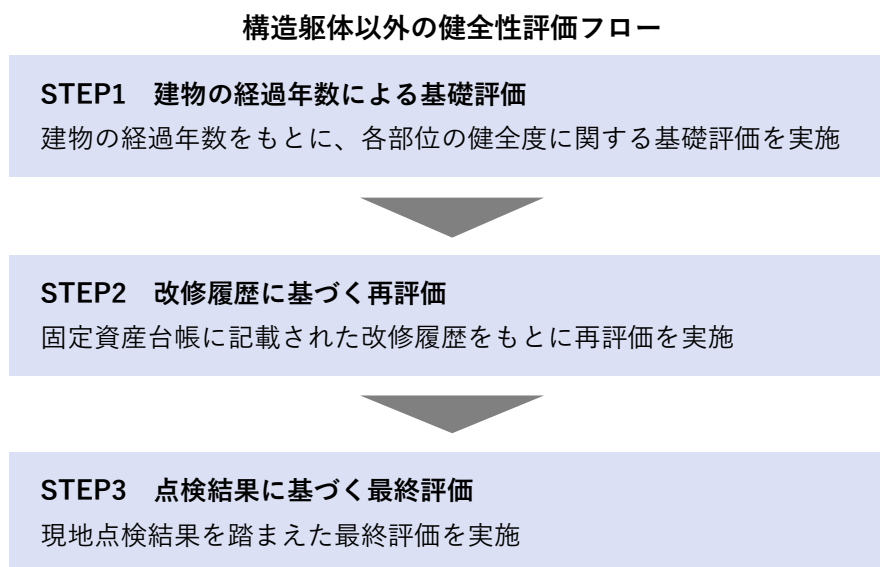
※分類が従来型であっても改修等による延命化が可能と判断される施設は、長寿命化型への転換を図っていく。

4-2 構造躯体以外の健全性評価

ここでは、修繕・改修時期を検討する基礎資料とするため、構造躯体以外の健全性について評価を行います。

4-2-1 構造躯体以外の健全性評価フロー

構造躯体以外の健全性評価フローは次のとおりです。



4-2-2 構造躯体以外の健全度評価の考え方

(1) STEP1 建物の経過年数による基礎評価

建物の経過年数による基礎評価は、次の基準に基づいて行います。

建物の経過年数による基礎評価基準

評価	経過年数による基礎評価基準
A	築 20 年未満
B	築 20 年以上 40 年未満
C	築 40 年以上
D	経過年数に関わらず著しい劣化・損傷が確認される場合

※文部科学省「学校施設の長寿命化に係る解説書」P.26 に基づき設定

(2) STEP2 改修履歴に基づく再評価

劣化の進行や各種施設の不具合に対し、建物によっては改修等により原状回復が行われています。このため、ここでは固定資産台帳をもとに改修履歴を確認し、以下の基準にて再評価を実施します。

改修履歴に基づく再評価の基準

改修後の経過年数	再評価		備考
	評価前	評価後	
改修後、10 年未満	A	A	
	B	A	
	C	A	大規模改修が実施されている場合のみ
		B	
改修後、10 年以上 20 年未満	B	B	
	C	B	
改修後、20 年以上経過	再評価なし		

(3) STEP3 点検結果に基づく最終評価

現地調査にて評価 C または評価 D の部位が確認された場合、STEP2 の改修履歴に基づく再評価結果に評価 C または評価 D の結果を反映し、最終評価を行います。

なお、現地調査の結果が評価 A または評価 B の施設については結果の反映は行いません。

現地調査における評価基準

評価	現地調査における評価基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題ない）
C	広範囲に劣化 （安全上、機能上、不具合発生の兆し） （躯体の耐久性に影響を与えている）
D	早急に対応する必要がある※施設の使用中止を伴う （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に著しく影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）

※文部科学省「学校施設の長寿命化に係る解説書」P.26 に基づき設定

点検結果に基づく最終評価のイメージ

改修履歴に基づく再評価結果	点検結果	最終評価結果
A	B(反映なし)	A
	C(反映あり)	C
B	A(反映なし)	B
	D(反映あり)	D
C	A(反映なし)	C
	C(反映あり)	C

4-2-3 構造躯体以外の健全度評価結果

構造躯体以外の健全度評価結果は次のとおりであり、計画の対象とした 89 棟のうち健全度 C の部位があるのは 43 棟(全体の 48%)、健全度 D の部位がある棟はありません。

構造躯体以外の健全度評価結果

判定	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	1以上の部位が 該当する施設
A	10 (11%)	8 (9%)	11 (12%)	13 (15%)	17 (19%)	20 (22%)
B	53 (60%)	41 (46%)	50 (56%)	53 (60%)	50 (56%)	63 (71%)
C	26 (29%)	40 (45%)	28 (31%)	23 (26%)	22 (25%)	43 (48%)
D	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
合計	89	89	89	89	89	89

第3章 公共施設整備の基本的な方針等

1 公共施設等個別施設計画の基本方針

上位計画である「倉吉市公共施設等総合管理計画」における基本方針を踏まえ、公共施設の長寿命化計画の基本方針を次ページのとおり定めます。

公共施設等総合管理計画の基本方針

区分	方針
1 保有量に関する方針	● 人口減少、少子高齢化によるニーズの減少、変化、多様化が進むなか、新規施設の設置ではなく、既存施設機能の統廃合及び機能の移転によって対応していくことで、公共施設等総量の抑制を目指します。
2 民間活力の活用に関する方針	● 現在、直接市が行っている施設の維持管理、運営について、施設及び提供するサービスで分類し、民間で代替提供可能なものから指定管理への移行を推進するとともに、将来的には PPP/PFI の活用等を検討し、支出の削減とサービスの質の向上を目指します。
3 点検、診断等の実施方針	● 各種法令に基づいて実施する法定点検に加え、利用者の安全管理の視点から、施設管理者による定期点検を実施します。 ● 台風通過や地震発生といった災害発生後には必要に応じて緊急点検を行います。 ● 点検結果は、情報を蓄積するとともに共有化し、今後の劣化予測等に活用します。
4 維持管理、修繕、更新等の実施方針	● 点検・調査により損傷等不具合が見つかった場合は、重要度や緊急度に応じて修繕を実施します。 ● 維持管理・修繕・更新の履歴は、情報を蓄積するとともに共有化し、今後の老朽化対策及び効率的な施設運営に活用します。 ● 更新時は、ライフサイクルコストを考慮し、長期にわたり維持管理をしやすい施設へと改善を図ります。 ● 今後も維持していく施設の修繕・更新時には、ユニバーサルデザイン化を推進するなど、利用者の快適性や利便性の向上を図ります。 ● 公共施設の更新時には、PPP/PFI 等を含めた運営手法の見直しも検討します。
5 安全確保の実施方針	● 点検で発見された危険箇所のうち、比較的軽微なものは、利用者等の安全確保を図るために速やかに修繕・撤去等を行い、対処が容易でないものは、必要に応じて施設利用中止等の措置をとります。 ● 高度の危険性が認められた公共施設は、利用状況や効用を考慮した上で、統合や廃止の検討を行います。
6 耐震化の実施方針	● 現在、補強等対策が行われていないものは、その緊急性を勘案したうえで、計画的に耐震化を行います。 ● 優先度の低いものについては更新時に補強等を行うこととし、一元的な施工によりトータルコストの削減を進めていきます。 ● 今後の廃止・解体が決定している施設は基本的に耐震診断・耐震改修は実施しないこととします。
7 長寿命化の実施方針	● 破損等が発生した後に修繕を行う事後保全型から、定期的な点検や、今までの修繕履歴に基づいた修繕計画を策定することにより、決定的な破損が発生する前の段階から手当てを行う予防保全型へと移行します。 ● この取組を進めていくことで、施設の破損や重大事故の発生確率を減らし、長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストを考慮し、支出の平準化及びトータルコストの削減を目指します。

区分	方針
8 統廃合や廃止の推進方針	● 統廃合の推進にあたっては、近隣施設との共有化の可能性を探るとともに、関金町との市町村合併後の行政系施設は二重に存在するものがあり、今後の維持管理・更新費用の増加を踏まえ、類似施設の集約化のほか、用途が異なる施設や民間施設との複合化、近隣自治体との広域連携等、多様な手法を検討していきます。

公共施設等個別施設計画の基本方針

①予防保全による施設の長寿命化の推進

構造躯体の健全度調査結果等を踏まえた上で、長寿命化改修が可能な施設については、事後保全から予防保全型維持管理への転換を図り、ライフサイクルコストの削減及び支出の平準化を図ります。

②施設の総量抑制と施設規模の適正化

少子高齢化及び児童生徒数の減少が続く中、これまでと同じ数、規模の学校施設や社会教育施設を維持していくことは困難です。このため、児童生徒数や利用者の減少、ニーズの変化等に対応し、統廃合等による施設総量の削減を図ります。

また、施設の建築時には利用状況等を踏まえて施設規模の適正化を図り、建設及び修繕費の削減を図ります。

③利用者の安全確保

利用者の安全保持の観点から定期点検を実施し、緊急度に応じて適切なタイミングで修繕を実施します。

また、十分な耐震性を有していない建築物については、長寿命化改修と合わせて耐震改修を行っていきます。

④大規模修繕や更新を通じた施設機能の向上

大規模修繕や更新時には、ユニバーサルデザイン化を推進するとともに、社会のニーズに応じて施設機能を強化することで利用者の利便性、快適性の向上を図ります。

また、ライフサイクルコストを考慮し、長期にわたり維持管理しやすい施設へと構造や設備の改善を図ります。

⑤民間活力の活用による支出削減とサービス向上

市が直接維持管理・運営を行っている施設については、民間による管理が可能なものから指定管理への移行を推進します。

また、将来的に PPP/PFI 等の活用を検討し、支出の削減と行政サービスの質の向上を図ります。

2 公共施設の規模・配置計画等の方針

2-1 規模・配置方針

人口減少と少子高齢化が進み、公共施設に対するニーズも変化する中、利用者数やニーズに応じて、統廃合を通じた公共施設の再配置を推進する必要があります。

このため、公共施設の配置については、施設ごとに次ページの「方向性検討フロー」に従って判定を行い、施設総量の削減を図ります。

なお、方向性検討フローにおける各項目の評価方法は、次のとおりです。

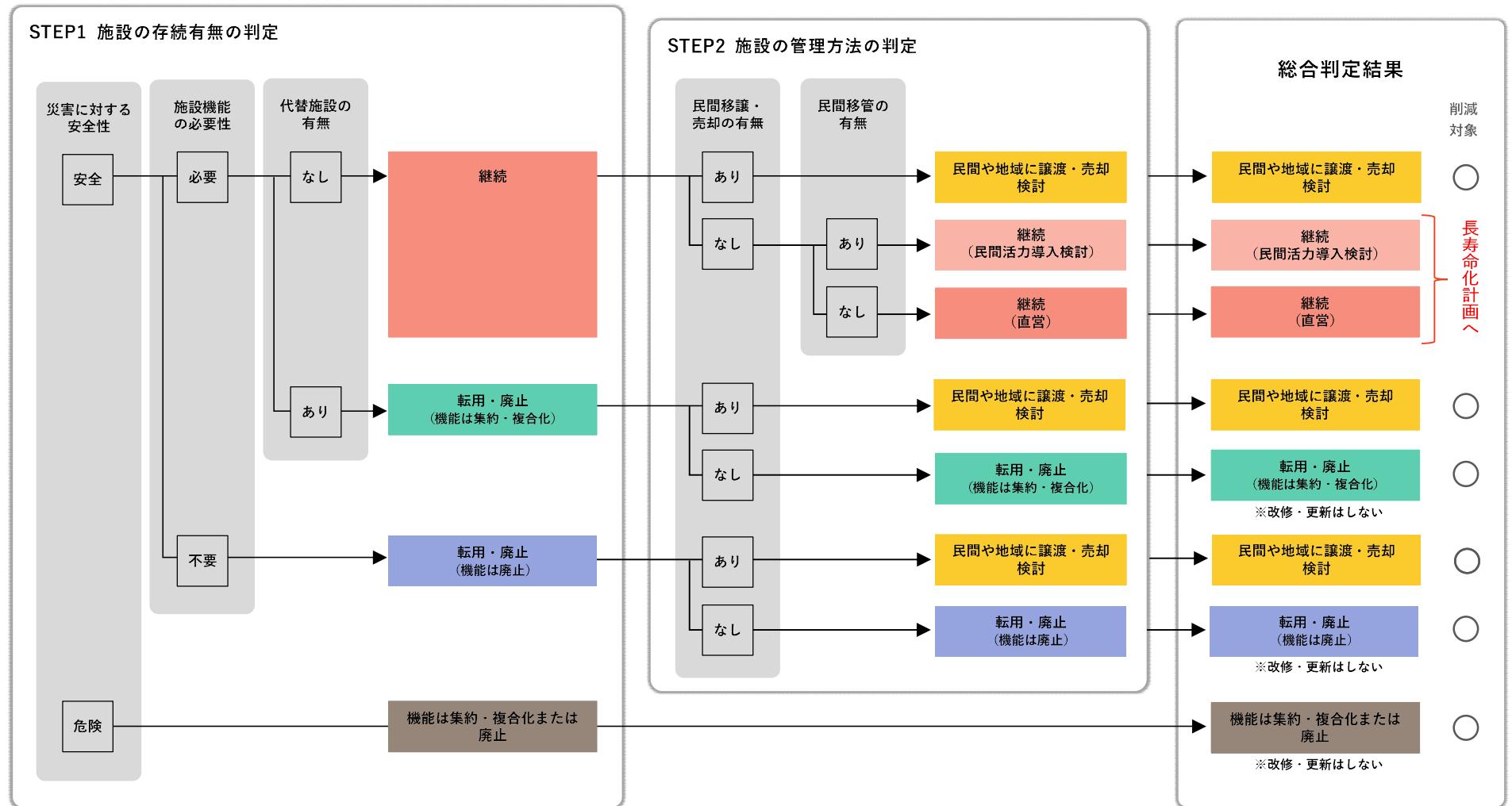
STEP1 施設の存続有無の判定

項目	評価区分	評価の視点
災害に対する安全性	危険 安全	● 各種災害ハザード（土砂災害警戒区域、河川浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域）に含まれるか否か ● 災害ハザードに含まれる場合、当該危険への対策可能性※ ※土砂の流入を防ぐための防護壁の設置、河川氾濫による建物の浸水を防ぐための嵩上げ等
施設機能の必要性	必要 不要	● 法令等による設置義務 ● 文化財指定の有無 ● 利用者数（利用状況） ● 収入 ● 維持管理コスト ● 避難所等の指定有無
代替施設の有無	あり なし	● 近隣における同種公共施設の有無 ● 近隣における同種民間施設の有無

STEP2 施設の管理方法の判定

項目	評価区分	評価の視点
民間移譲・売却の有無	あり なし	● 特定の利用者・受益者による利用有無 （利用者または受益者が特定の市民となっていないか） ● 現状の採算性 ● 将来の黒字化有無 （運営の改善により将来的な黒字化が見込まれるか）
民間移管の有無	あり なし	● 指定管理者制度の導入状況 ● 施設運営の民営化による運営コストの削減やサービス向上の見込み

方向性検討フロー



2-2 再配置に関する方向性検討結果

前項の方針に基づく方向性検討結果は次のとおりです。

大分類	中分類	No.	施設名	STEP1 施設の存続有無				STEP2 施設の管理方法			最終判定	特記事項	備考
				立地の安全性	施設機能の必要性	代替施設の有無	判定	民間移譲・売却有無	民間移管有無	判定			
市民文化系施設	集会施設	1	エキパル倉吉	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	あり	－	継続（民間活力導入検討）	JR 倉吉駅、自由通路(市道)の機能を含んでいるため、廃止できない。	
		2	関金都市交流センター	安全	不要	あり	転用・廃止（機能は廃止）	なし	あり	転用・廃止（機能は廃止）	転用・廃止（機能は廃止）		
		3	まちかどステーション	危険	不要	なし	機能は集約・複合化または廃止	あり	あり	－	機能は集約・複合化または廃止		
		4	農村環境改善センター	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	あり	－	継続（民間活力導入検討）	現状、指定管理制度を採用。児童クラブ等があり、地域拠点となっている施設である。また、貸館や自主事業をされており、地域の行事やクラブなどの利用者がとても多く、廃止することは出来ない。	
	文化施設	5	関金総合文化センター	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	継続（直営）	総合文化センターは、関金支所の機能を有するとともに、関金地域住民が安全安心に暮らすことの出来る地域づくりの拠点であり、生涯学習の推進を図り民主的で自主的な住民を育成するコミュニティ施設である。現在も多くの市民クラブや文化活動団体が利用している。これらのことから、総合文化センターはなくてはならない施設であり、長寿命化により継続していく必要がある。	
		6	あたごふれあい人権文化センター 上小鴨学童クラブ 上小鴨老人憩いの家	安全	必要	なし	継続	なし	なし	継続（直営）	継続（直営）	機能を廃止し、同一建物内の他機能での使用を検討。	複合施設
				安全	必要	なし	継続	なし	あり	継続（民間活力導入検討）	継続（民間活力導入検討）		
				安全	不要	あり	転用・廃止（機能は廃止）	なし	なし	－	機能は集約・複合化または廃止		
		7	さわやか人権文化センター	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	継続（直営）	人権関連施策の推進に必要な施設であり廃止は困難なため、継続して運営する。施設の状況によっては、行革により機能の集約、統合等を検討するが、関係団体との協議が必要であり、直ちに廃止できるものでない。	
		8	高城コミュニティセンター分館 高城老人憩いの家	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	継続（直営）	人権関連施策の推進に必要な施設であり廃止は困難なため、継続して運営する。施設の状況によっては、行革により機能の集約、統合等を検討するが、関係団体との協議が必要であり、直ちに廃止できるものでない。	複合施設
				危険	不要	あり	機能は集約・複合化または廃止	あり	あり	－	機能は集約・複合化または廃止		
		9	倉吉市人権文化センター	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	継続（直営）	人権関連施策の推進に必要な施設であり廃止は困難なため、継続して運営する。施設の状況によっては、行革により機能の集約、統合等を検討するが、関係団体との協議が必要であり、直ちに廃止できるものでない。	複合施設
			中央児童館	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	あり	－	継続（直営）		

大分類	中分類	No.	施設名	STEP1 施設の存続有無				STEP2 施設の管理方法			最終判定	特記事項	備考
				立地の安全性	施設機能の必要性	代替施設の有無	判定	民間移譲・売却有無	民間移管有無	判定			
社 会 教 育施設	博物館等	10	倉吉市文化活動センター	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	あり	－	継続（民間活力導入検討）	現在、指定管理制度を採用。 文化芸術は人々の心を豊かにし、日々の暮らしに潤いや安らぎを与えるものである。多くの市民が文化芸術に触れ、楽しむため、文化芸術の鑑賞・発表の提供や、自主的な文化芸術活動の活性化を図るために、その環境づくりが必要となる。 倉吉市文化活動センターは、文化芸術活動の拠点として位置づけられており、市民の文化活動団体の活動拠点として欠かせない施設である。現在も多くの文化活動団体が利用している。 市民による積極的な文化芸術活動を推進するため、施設の継続は必要である。	
スポーツ・レ クリエーション 系 施設	レクリエーション施設・観光施設	11	せきがね湯命館	安全	必要	なし	継続	なし	あり	継続（民間活力導入検討）	継続（民間活力導入検討）		
		12	簡易宿泊施設「湯楽里」	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	あり	－	機能は集約・複合化または廃止	湯楽里の機能を旧グリーンスコーレせきがねに集約し湯楽里を廃止。	
		13	道の駅「犬狹」	安全	必要	なし	継続	なし	あり	継続（民間活力導入検討）	継続（民間活力導入検討）		
		14	伯耆しあわせの郷	危険	必要	あり	機能は集約・複合化または廃止	なし	あり	－	継続（民間活力導入検討）	この施設の設置目的は、市民が、すこやかな心と健康な体を維持し、豊かで明るい長寿社会を実現するためとされている。 現在、多種多様な教室が開催されており、多くの市民に利用され、その利用者のうち、65歳以上の割合が高く、高齢者の活動拠点となっている。 多種多様な教室が開催できる機能を有する施設は当該施設のみであり、高齢者の活動を維持するためには、この施設の継続が必要である。	
		56	旧グリーンスコーレせきがね	危険	必要	あり	機能は集約・複合化または廃止	なし	あり	－	継続（民間活力導入検討）	雇用の創出、第一次産業の振興、交流人口の拡大等の面で過疎地域の指定を受けた関金地区の持続的発展に必要不可欠な施設であるため、廃止できない。 ※本施設の再生の際に湯楽里の機能を集約し、湯楽里を廃止。	
産 業 系 施設	産業系施設	15	倉吉パークスクエア（食彩館）	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	あり	－	継続（民間活力導入検討）	今後県立美術館整備が進むため、さらなる充実が求められており必要な施設である。	
		16	西倉吉工業団地貸工場	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	継続（直営）	現に貸工場が稼働しており、現時点での廃止は不可能。	
		17	灘手工業用地貸工場	安全	必要	なし	継続	なし	なし	継続（直営）	継続（直営）		
		18	フルーピア第1団地農機具保管施設	安全	必要	なし	継続	あり	あり	民間や地域に譲渡・売却検討	民間や地域に譲渡・売却検討		
		19	フルーピア第2団地農機具保管施設	安全	必要	なし	継続	あり	あり	民間や地域に譲渡・売却検討	民間や地域に譲渡・売却検討		
		20	勝負谷農機具保管施設	安全	必要	なし	継続	あり	あり	民間や地域に譲渡・売却検討	民間や地域に譲渡・売却検討		

大分類	中分類	No.	施設名	STEP1 施設の存続有無				STEP2 施設の管理方法			最終判定	特記事項	備考
				立地の安全性	施設機能の必要性	代替施設の有無	判定	民間移譲・売却有無	民間移管有無	判定			
		21	上米積農機具保管施設	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	あり	あり	－	機能は集約・複合化または廃止		
		22	上米積(晩田)農機具保管施設	安全	必要	なし	継続	あり	あり	民間や地域に譲渡・売却検討	民間や地域に譲渡・売却検討		
		23	西鴨農機具保管施設	安全	必要	なし	継続	あり	あり	民間や地域に譲渡・売却検討	民間や地域に譲渡・売却検討		
学 校 教 育 施 設	その他教育施設	24	関金町立給食センター	危険	不要	あり	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	機能は集約・複合化または廃止		
子 育 て 支 援 施 設	幼保・こども園	25	関金保育園	安全	必要	なし	継続	なし	なし	継続(直営)	継続(直営)		
		26	高城保育園	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	機能は集約・複合化または廃止	新たに保育施設を建設し、機能集約する。	
		27	社保保育園	安全	必要	なし	継続	なし	なし	継続(直営)	機能は集約・複合化または廃止	新たに保育施設を建設し、機能集約する。	
		28	小鴨保育園	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	継続(直営)	将来的には再編を検討する。現状は継続。	
		29	上井保育園	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	あり	－	継続(民間活力導入検討)	指定管理の継続。将来的には民間へ譲渡も検討。 【令和5年1月追記】令和5年4月1日から民間譲渡することが決まった。	
		30	上小鴨保育園	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	継続(直営)	将来的には再編を検討する。現状は継続。	
		31	西郷保育園	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	継続(直営)	将来的には再編を検討する。現状は継続。	
		32	旧倉吉西保育園	危険	必要	あり	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	機能は集約・複合化または廃止	【令和5年1月追記】令和5年4月1日から民間譲渡することが決まった。	
		33	灘手保育園	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	機能は集約・複合化または廃止	新たに保育施設を建設し、機能集約する。	
		34	北谷保育園	安全	必要	なし	継続	なし	なし	継続(直営)	機能は集約・複合化または廃止	新たに保育施設を建設し、機能集約する。	
	幼児・児童施設	35	関金児童館	危険	必要	あり	機能は集約・複合化または廃止	なし	あり	－	機能は集約・複合化または廃止		
		36	高城児童センター	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	あり	－	継続(民間活力導入検討)	自由来館の児童館と小学生を対象とした登録制の児童クラブの2つの事業を実施している。児童館部分については、機能の検討が必要であるが、放課後児童クラブは継続していく必要がある。	
		37	小鴨児童センター	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	あり	－	継続(民間活力導入検討)	自由来館の児童館と小学生を対象とした登録制の児童クラブの2つの事業を実施している。児童館部分については、機能の検討が必要であるが、放課後児童クラブは継続していく必要がある。	

大分類	中分類	No.	施設名	STEP1 施設の存続有無				STEP2 施設の管理方法			最終判定	特記事項	備考
				立地の安全性	施設機能の必要性	代替施設の有無	判定	民間移譲・売却有無	民間移管有無	判定			
		38	上米積児童センター	安全	必要	あり	転用・廃止（機能は集約・複合化）	あり	あり	民間や地域に譲渡・売却検討	民間や地域に譲渡・売却検討	児童センター部分は機能集約化を検討。	複合施設
			上米積老人憩いの家	安全	不要	あり	転用・廃止（機能は廃止）	あり	あり	民間や地域に譲渡・売却検討	機能は集約・複合化または廃止	機能を廃止し、同一建物内の他機能での使用を検討。	
		39	福吉児童センター	危険	必要	あり	機能は集約・複合化または廃止	なし	あり	－	継続（直営）	児童センター部分は機能集約化を検討。	複合施設
			はばたき人権文化センター	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	継続（直営）	人権関連施策の推進に必要な施設であり廃止は困難なため、継続して運営する。施設の状況によっては、行革により機能の集約、統合等を検討するが、関係団体との協議が必要であり、直ちに廃止できるものでない。	
			福吉老人憩いの家	危険	不要	あり	機能は集約・複合化または廃止	あり	なし	－	機能は集約・複合化または廃止	機能を廃止し、同一建物内の他機能での使用を検討。	
		40	北谷児童集会所（ぬのこ会館）	安全	必要	なし	継続	なし	あり	継続（民間活力導入検討）	継続（民間活力導入検討）	機能を廃止し、同一建物内の他機能での使用を検討。	複合施設
			北谷老人憩いの家	安全	不要	あり	転用・廃止（機能は廃止）	あり	あり	民間や地域に譲渡・売却検討	機能は集約・複合化または廃止		
		41	高齢者生活福祉センター	安全	必要	なし	継続	あり	あり	民間や地域に譲渡・売却検討	民間や地域に譲渡・売却検討		
行政系施設	庁舎等	42	倉吉市役所_関金庁舎	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	機能は集約・複合化または廃止		
		43	倉吉市役所_東庁舎	安全	必要	あり	転用・廃止（機能は集約・複合化）	なし	なし	転用・廃止（機能は集約・複合化）	転用・廃止（機能は集約・複合化）		
		44	倉吉市役所_南庁舎	安全	必要	あり	転用・廃止（機能は集約・複合化）	なし	なし	転用・廃止（機能は集約・複合化）	転用・廃止（機能は集約・複合化）		
		45	倉吉市役所_北庁舎	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	継続（直営）	教育委員会の事務所として必要な施設である。	
		46	倉吉市役所_本庁舎	安全	必要	なし	継続	なし	なし	継続（直営）	継続（直営）		
		47	倉吉市役所_第2庁舎	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	継続（直営）	本市業務の中核を担う庁舎であり要継続。危険判断理由は水害。	
	その他行政系施設	48	旧関金町社会福祉センター	安全	必要	なし	継続	あり	なし	民間や地域に譲渡・売却検討	民間や地域に譲渡・売却検討		
		49	旧関金町商工会館	安全	必要	なし	継続	あり	なし	民間や地域に譲渡・売却検討	民間や地域に譲渡・売却検討		
		50	旧清掃事務所	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	機能は集約・複合化または廃止	賃貸借契約が継続する間は存続させる。	
		51	鴨川倉庫	安全	必要	なし	継続	なし	なし	継続（直営）	継続（直営）		
公園	公園施設等	52	関金しあわせの郷	安全	不要	なし	転用・廃止（機能は廃止）	あり	あり	民間や地域に譲渡・売却検討	民間や地域に譲渡・売却検討		

大分類	中分類	No.	施設名	STEP1 施設の存続有無				STEP2 施設の管理方法			最終判定	特記事項	備考
				立地の安全性	施設機能の必要性	代替施設の有無	判定	民間移譲・売却有無	民間移管有無	判定			
その他	その他	53	倉吉駅南口駐輪場	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	あり	－	継続（民間活力導入検討）	JR 倉吉駅の通勤・通学の自転車置き場として利用されており、廃止できない。	
		54	市営新町駐車場	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	継続（直営）	住民や観光客などからのニーズも高く経営も黒字であるため存続させる。	
		55	旧上灘保育園	危険	必要	なし	機能は集約・複合化または廃止	なし	なし	－	機能は集約・複合化または廃止	収納している物品（防災・観光・子育て関係）の処分が出来れば廃止。	

3 改修等の基本的な方針

3-1 長寿命化の方針

対象施設の約半数は築後 30 年を経過しており、今後一斉に高まる施設の改築需要の中、従来の改築を中心とする老朽化対策では改築費用が財政を圧迫することが想定されます。

このため、老朽化による劣化・損傷等の大規模な不具合が生じた後に修繕等を行う従来の「事後保全」から、定期的な点検結果に基づき損傷が軽微である早期段階から予防的な修繕等を行うことで施設機能を保持・回復し、施設の長寿命化を図る「予防保全」へと可能な限り転換を図っていく必要があります。

予防保全による施設の長寿命化の方針は次のとおりです。

定期点検による施設の健全度評価の実施

- 定期点検により施設の劣化状況を把握するとともに、健全度評価を実施します。

修繕計画の作成によるライフサイクルコストの削減と予算の平準化

- 施設の健全度評価結果をもとに施設の修繕計画を作成し、適切な整備を適切な時期に、計画的に実施することで、施設の長寿命化によるライフサイクルコストの削減と予算の平準化を図ります。

利用者の安全確保

- 劣化が進行している施設については、利用者の安全確保の観点から劣化状況を踏まえて応急的な保全を行い、当面の安全確保を図ります。

改修・改築と合わせた施設機能の向上

- 社会情勢や利用者のニーズの変化を踏まえ、修繕・改修時や改築時にはユニバーサルデザイン化や機能の追加等によりサービス向上を目指します。

3-2 目標使用年数、改修周期の設定

従来型、長寿命化型それぞれの目標使用年数及び改修周期は、日本建築学会「建築工事標準仕様書 同解説（2009年2月改訂）」における考え方を踏まえ、構造別に次のとおり設定しました。

目標使用年数と改修周期

構造	整備方針	目標使用年数	整備周期	
			大規模改造	改修または長寿命化改修
RC造等	従来型	50年	—	25年
	長寿命化型	80年	20年	40年
軽量鉄骨造（軽S造）	従来型	30年	—	15年
	長寿命化型	50年	13年	25年

※RC造等には、鉄筋コンクリート造(RC造)、木造(W造)、重量鉄骨造(S造)、コンクリートブロック造(CB造)等が含まれます。

建築物全体の望ましい目標使用年数の級

用途 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
			重量鉄骨		軽量鉄骨		
	高品質 の場合	普通品質 の場合	高品質 の場合	普通品質 の場合			
学校・官庁	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y60以上
住宅・事務所・病院	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y40以上
店舗・旅館・ホテル	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y40以上

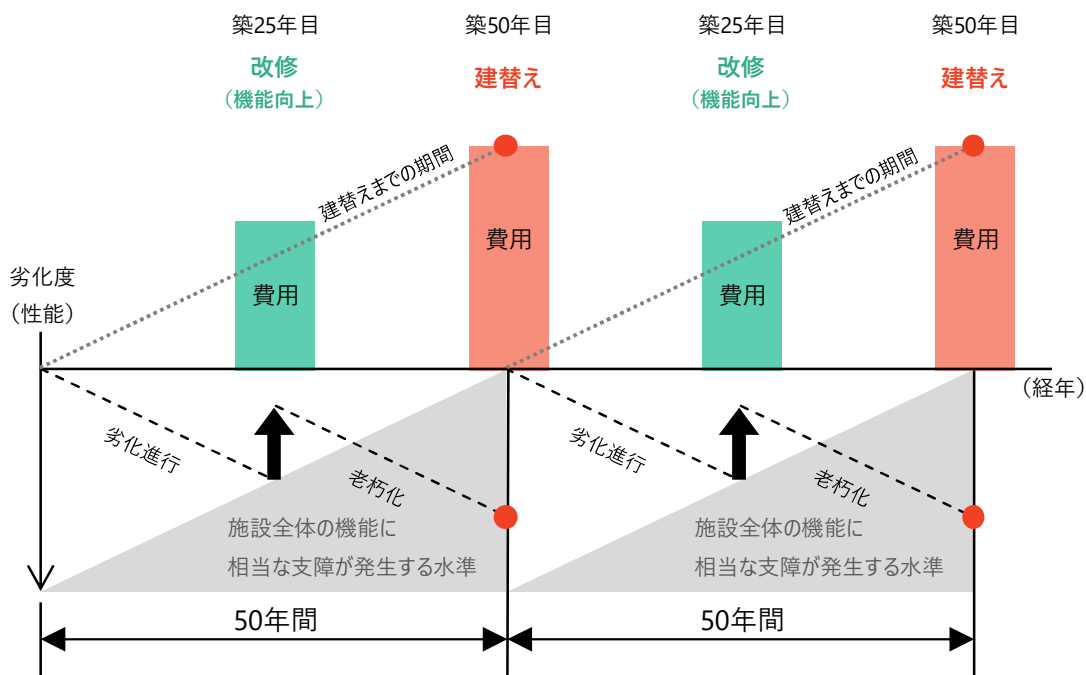
出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

目標使用年数の級の区分の例

級	範囲	代表値	設定・目標使用年数	
			下限値 (従来型)	上限値 (長寿命化型)
Y100	80 ～ 100年	100年	80年	100年
Y60	50 ～ 80年	60年	50年	80年
Y40	30 ～ 50年	40年	30年	50年

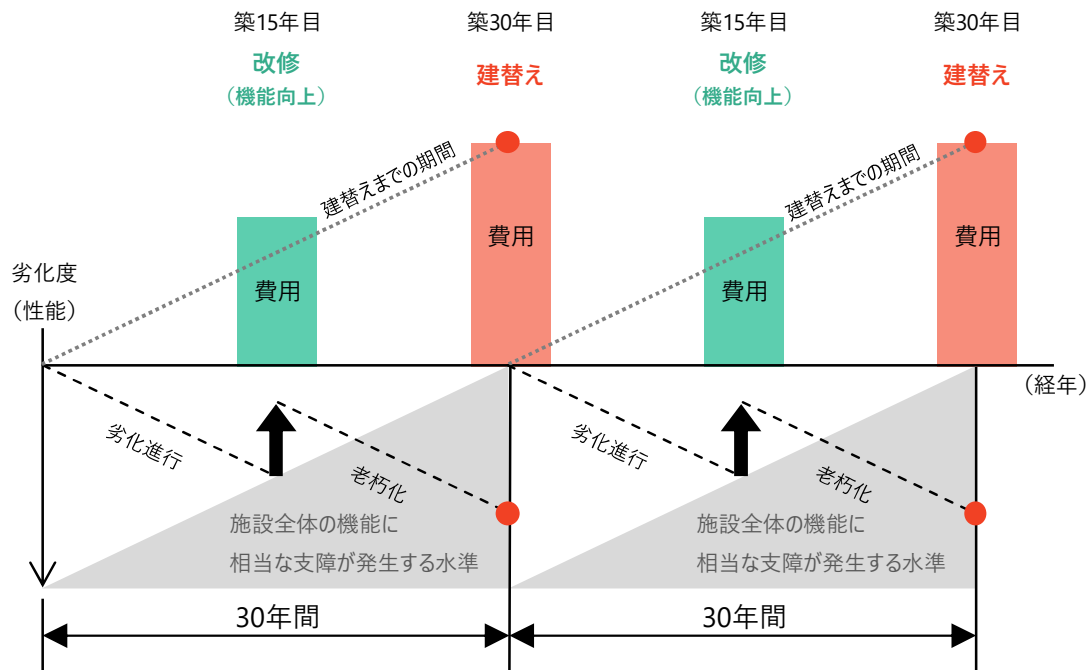
出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

従来型の整備周期イメージ(RC 造等)



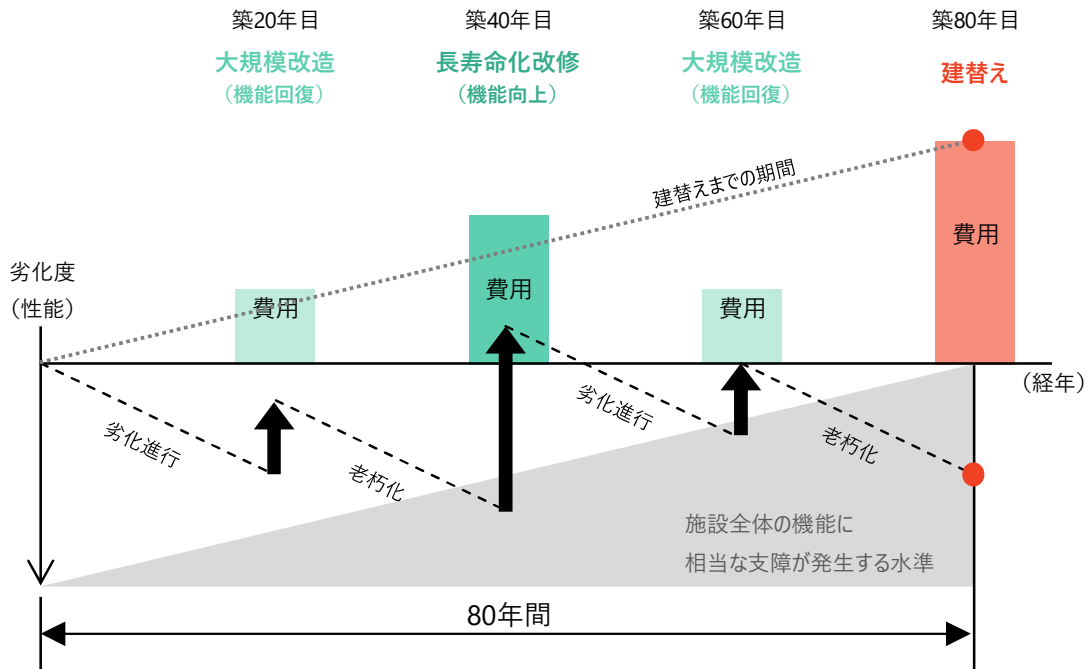
改修	
機能回復中心の事後保全的な対応（基本的に建物全体ではなく部分的な修繕を実施）	
周期： 築 25 年	
内容： ◆屋上防水 ◆外壁改修 ◆トイレ改修 ◆空調改修 ◆当面の安全性・機能性の確保 ◆グラウンド改修 等	

従来型の整備周期イメージ(軽S造)



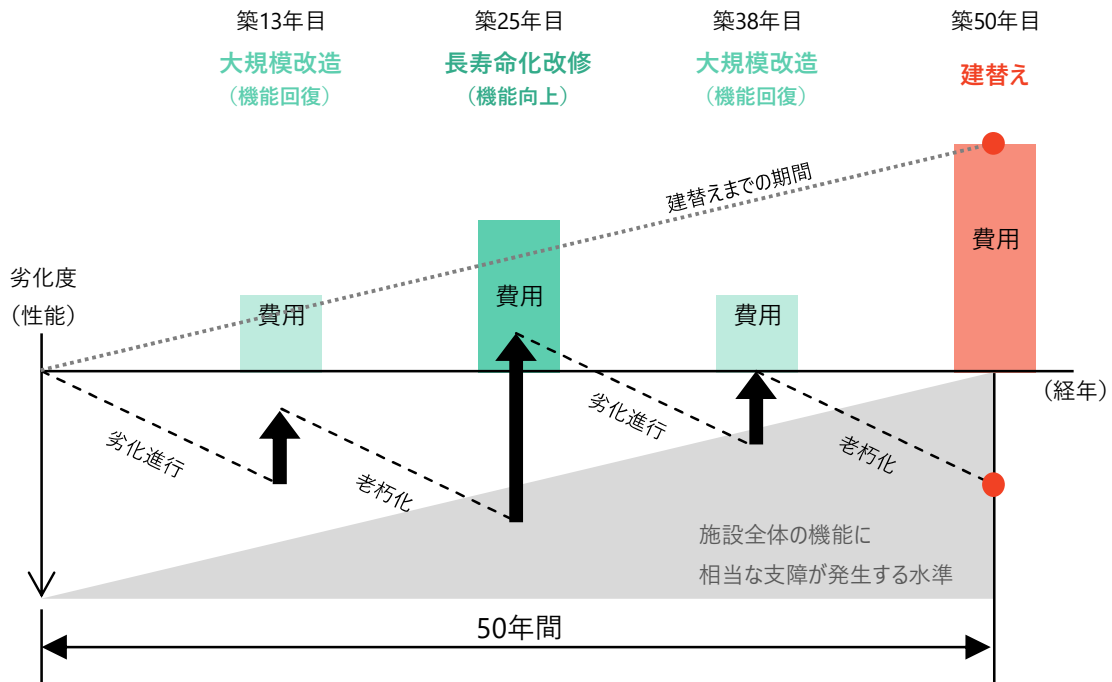
改修	
機能回復中心の事後保全的な対応（基本的に建物全体ではなく部分的な修繕を実施）	
周期： 築 15 年	
内容： ◆屋上防水 ◆外壁改修 ◆トイレ改修 ◆空調改修 ◆当面の安全性・機能性の確保 ◆グラウンド改修 等	

長寿命化型の整備周期イメージ(RC 造等)



大規模改造	
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復	
周期： 築 20 年、築 60 年	
内容：	◆構造躯体の健全性評価 ◆屋上防水改修 ◆外壁改修 ◆設備機器更新 ◆劣化の著しい部分の修繕 ◆故障・不具合の修繕 ◆トイレ改修 等
長寿命化改修	
経年劣化による機能回復工事と、社会要求に対応するための機能向上工事	
周期： 築 40 年	
内容：	◆コンクリートの中性化対策 ◆鉄筋の腐食対策 ◆鉄筋のかぶり厚さの確保 ◆鉄骨の腐食対策 ◆接合部の破損の補修 ◆耐久性に優れた材料等への改修（高耐久性塗料・防水材等） ◆維持管理や設備更新の容易性の確保（給排水管の露出化等） ◆少人数指導など多様な学習内容・学習形態による活動が可能となる環境整備 ◆断熱、二重サッシ、日射遮蔽等の省エネルギー対策 等

長寿命化型の整備周期イメージ(軽 S 造)



大規模改造	
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復	
周期： 築 13 年、築 38 年	
内容：	◆構造躯体の健全性評価 ◆屋上防水改修 ◆外壁改修 ◆設備機器更新 ◆劣化の著しい部分の修繕 ◆故障・不具合の修繕 ◆トイレ改修 等
長寿命化改修	
経年劣化による機能回復工事と、社会要求に対応するための機能向上工事	
周期： 築 25 年	
内容：	◆コンクリートの中性化対策 ◆鉄筋の腐食対策 ◆鉄筋のかぶり厚さの確保 ◆鉄骨の腐食対策 ◆接合部の破損の補修 ◆耐久性に優れた材料等への改修（高耐久性塗料・防水材等） ◆維持管理や設備更新の容易性の確保（給排水管の露出化等） ◆少人数指導など多様な学習内容・学習形態による活動が可能となる環境整備 ◆断熱、二重サッシ、日射遮蔽等の省エネルギー対策 等

3-3 長寿命化適否に関する判定

長寿命化適否に関する判定は、4-1-3「構造躯体の健全性評価結果」を用いるものとし、新耐震基準のもとで建設された施設、及び旧耐震基準で建設された施設のうち IS 値、圧縮強度、中性化深さ（2030 年時点の推計値）がともに基準値を満たしている施設を長寿命化の対象施設とします。

第4章 今後の維持・更新コストの比較

ここでは、対象施設に係る今後40年間の維持・更新コストの試算を行います。

1 コスト試算条件

(1) 対象期間

コスト試算の対象期間は、2021（令和3）年度から2060（令和42）年度までの40年間とします。

(2) 改修・更新時期

各施設の改修・更新時期は、竣工から下記の年数が経過した年とします。

なお、試算時点（2020年度）にすでに更新時期を過ぎている建物、2021年に大規模改造、改修、長寿命化改修または建替えとなる建物は、いずれも2022年度に改修・更新を行うものとします。

改修・更新
時期

=

竣工年度

+

改修・更新
サイクル

改修・更新サイクル

構造	整備方針	目標使用年数	整備周期	
			大規模改造	改修または 長寿命化改修
RC造等	従来型	50年	—	25年
	長寿命化型	80年	20年	40年
軽量鉄骨造 (軽S造)	従来型	30年	—	15年
	長寿命化型	50年	13年	25年

※RC造等には、鉄筋コンクリート造(RC造)、木造(W造)、重量鉄骨造(S造)、コンクリートブロック造(CB造)等が含まれます。

(3) 改修・更新単価

各施設の改修・更新費用は、建物の延床面積に次ページに示す改修・更新単価を乗じて算出します。

なお、改修・更新単価は、倉吉市公共施設等総合管理計画と同様とします。

延床面積

改修・更新単価

倉吉市公共施設等 総合管理計画の大分類	単価 (円/㎡)		
	大規模改造	改修または 長寿命化改修	建替え
市民文化系施設 社会教育施設 産業系施設 行政系施設	80,000	250,000	400,000
スポーツ・レクリエーション系施設 保健・福祉施設 その他	72,000	200,000	360,000
学校教育施設 子育て支援施設 公園	66,000	170,000	330,000

2 比較ケース

維持・更新コストの試算は、前章までの検討結果を踏まえた次の4ケースについて行います。

		整備方針	
		従来型 全て従来型で整備する場合	長寿命化型 構造躯体の健全性評価において 長寿命化型判定の施設は長寿命化型、 それ以外は従来型で整備する場合
施設数	現状の施設数 現状の施設数を維持した場合	ケース 1	ケース 2
	削減後の施設数 統廃合等により施設数を削減した場合	ケース 3	ケース 4

3 ケース別維持・更新コスト試算結果

公共施設の統廃合により、全体の延床面積は、現状（ケース1・2）の68,421㎡から削減後（ケース3・4）の50,597㎡へと約26%の削減が見込まれます。

また、各ケースにおける単年度平均の維持管理コストは、施設総量の削減と長寿命化を併せて行うことにより、ケース1の8.4億円からケース4の4.4億円へと約47%の削減が見込まれます。

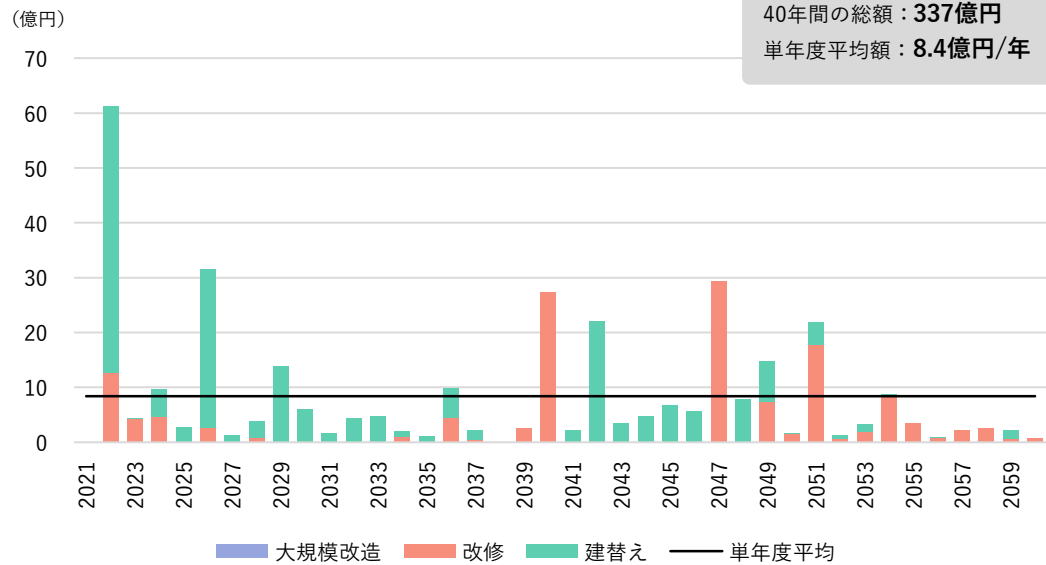
ケース別維持・更新コスト比較結果

ケース	延床面積	40年間の 総額	単年度平均	ケース1からの削減率	
				延床面積	維持・更新 コスト
1 現状の施設数×従来型	68,421 ㎡	337 億円	8.4 億円	-	-
2 現状の施設数×長寿命化型	68,421 ㎡	255 億円	6.4 億円	0.0%	-24.3%
3 削減後の施設数×従来型	50,597 ㎡	237 億円	5.9 億円	-26.1%	-29.7%
4 削減後の施設数×長寿命化型	50,597 ㎡	178 億円	4.4 億円	-26.1%	-47.2%

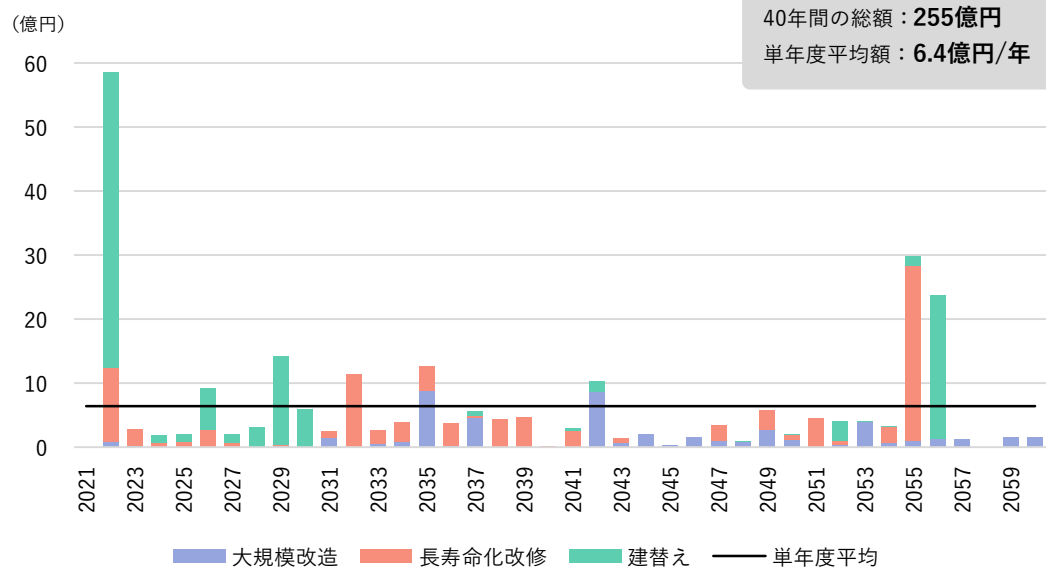
※四捨五入の関係で計算が合わない場合があります。

各ケースの維持・更新コスト

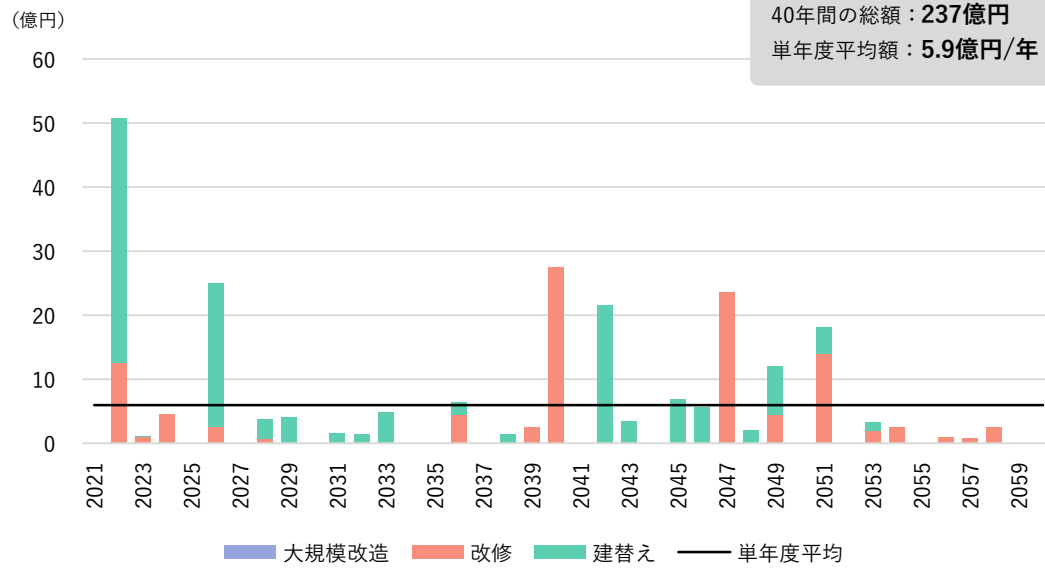
ケース 1：現状の施設数×従来型



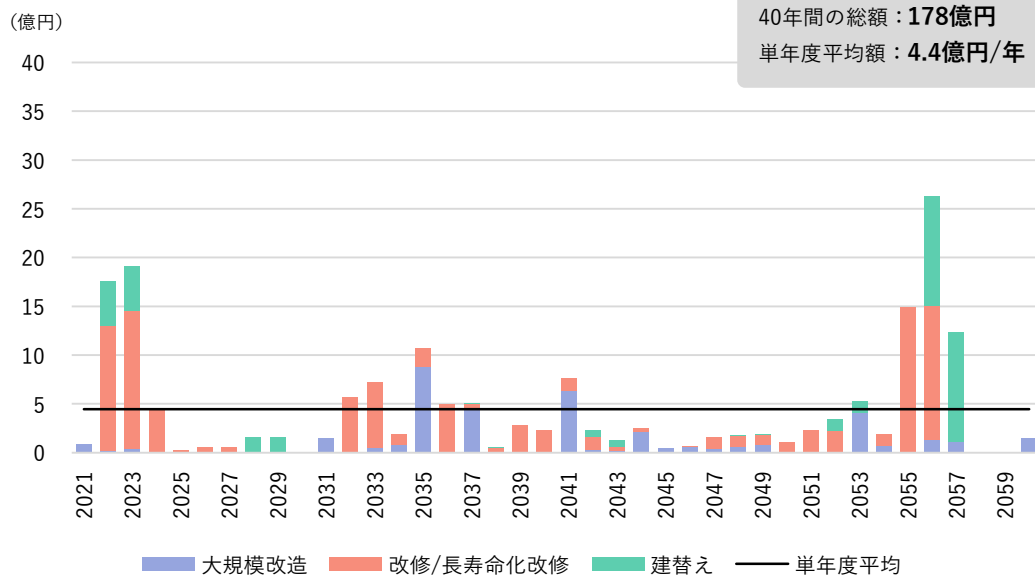
ケース 2：現状の施設数×長寿命化型



ケース 3：削減後の施設数×従来型



ケース 4：削減後の施設数×長寿命化型



第5章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

1 改修等の整備水準

改修（特に長寿命化改修）の実施の際は、構造躯体の長寿命化対策（中性化対策等）により建物の耐久性を高めるとともに、省エネ化や多様な市民ニーズに対応できる環境の提供など、現代の社会的要請に応じるための改修についても取組を行っていきます。

1-1 建物の耐久性を高める改修

水道、電気、ガス管等のライフラインの更新

- 維持管理等の容易性確保のための管の露出化等

コンクリートの中性化対策

※ひび割れ対策も併せて実施

中性化深さが鉄筋位置まで到達していない場合	中性化深さが鉄筋位置まで到達している場合
● 樹脂製塗膜やタイル仕上げなどの防水対策 ● 中性化抑制剤やアルカリ性付与剤の塗布	● 再アルカリ化工法 ● 断面修復工法

塩害対策、凍害対策、アルカリシリカ反応によるひび割れ対策等

- 定期点検により『塩害、凍害、アルカリシリカ反応』等が疑われる劣化が確認された場合、コンクリートコアの採取を行い、塩分含有量等の試験を実施

建物の耐久性を高める改修等の例



中性化深さの評価



アルカリ性付与剤の塗布

出典：文部科学省「学校施設の長寿命化改修の手引」

1-2 建物の機能性を高める改修

整備時の社会要求を踏まえ、以下の改修の取組を行っていきます。

建物の機能性を高める改修の例



エコ改修（自然光利用）

出典：文部科学省「学校施設の長寿命化改修の手引」

2 維持管理の項目・手法等

引き続き定期点検や日常点検の実施による建物劣化状況の把握に努めます。

なお、点検については3年の周期で実施し、確認された劣化状況等を施設カルテや調査票に記録を行うとともに、特に劣化が著しく進んでいる施設については、予定を前倒しして構造躯体の調査を実施するなど、建物状況の把握に努めていきます。

また、市全体の施策との調整を図りながら、継続した保全に努め、行政サービスの維持・向上を図っていきます。

第6章 長寿命化の実施計画

1 改修等の優先順位付けと実施計画

今後10年間の整備計画は次のとおりです。

この整備計画に掲げる各施設の整備の時期は前述の改修周期のイメージから導き出されるものであり、当該時期に整備を行うことを確定したものではありません。

■ : 大規模改造検討時期
 ■ : 改修／長寿命化改修検討時期
 ■ : 建替え検討時期

施設名	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
エキバル倉吉										
せきがね湯命館										
関金都市交流センター										
倉吉駅南口駐輪場（自転車置き場）										
倉吉駅南口駐輪場（管理事務所）										
簡易宿泊施設「湯楽里」										
道の駅「犬狹」										
まちかどステーション										
関金町立給食センター										
倉吉パークスクエア（食彩館）										
西倉吉工業団地貸工場（オーダーメイド貸工場）										
西倉吉工業団地貸工場（サイクルポート）										
灘手工業用地貸工場（工場棟）										
灘手工業用地貸工場（排水処理施設棟）										
灘手工業用地貸工場（塗料保管庫）										
フルーピア第1団地農機具保管施設										
フルーピア第2団地農機具保管施設										
勝負谷農機具保管施設										

: 大規模改造検討時期
 : 改修／長寿命化改修検討時期
 : 建替え検討時期

施設名	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
上米積農機具保管施設（共同作業所兼集荷所）										
上米積農機具保管施設（共同集荷所）										
上米積（晩田）農機具保管施設										
西鴨農機具保管施設										
農村環境改善センター										
農村環境改善センター（自転車置き場）										
倉吉市文化活動センター					屋上防水等改修					
関金総合文化センター		設備改修								
関金庁舎										
関金庁舎（車庫）										
関金庁舎（自転車置場）										
旧関金町社会福祉センター										
旧関金町社会福祉センター（倉庫）										
旧関金町商工会館										
旧清掃事務所										
旧清掃事務所（倉庫）										
市営新町駐車場（車庫棟）										
市営新町駐車場（管理棟）										
旧上灘保育園										
鴨川倉庫（倉庫①）										
倉吉市役所_東庁舎										
倉吉市役所_南庁舎										
倉吉市役所_北庁舎										
倉吉市役所_本庁舎										

: 大規模改造検討時期
 : 改修／長寿命化改修検討時期
 : 建替え検討時期

施設名	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
倉吉市役所_本庁舎（車庫）										
倉吉市役所_本庁舎（自転車置き場）										
第2庁舎										
関金児童館（児童館①）										
関金児童館（児童館②）										
関金保育園										
関金保育園（機械室）										
高城児童センター										
高城保育園										
社保育園										
小鴨児童センター										
小鴨保育園										
上井保育園			民間譲渡							
上小鴨保育園										
上米積児童センター										
福吉児童センター（はばたき文化センター）		屋根改修			縦樋等改修					
西郷保育園										
旧倉吉西保育園			民間譲渡							
灘手保育園										
北谷児童集会所（ぬのこ会館）										
北谷保育園										
あたごふれあい人権文化センター					縦樋等改修					
さわやか人権文化センター										
高城コミュニティセンター分館			床改修							

: 大規模改造検討時期
 : 改修／長寿命化改修検討時期
 : 建替え検討時期

施設名	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
倉吉市人権文化センター				玄関庇改修						
関金しあわせの郷（園芸館①）										
関金しあわせの郷（園芸館②）										
関金しあわせの郷（園芸館③）										
高齢者生活福祉センター（A棟）										
高齢者生活福祉センター（B棟）										
伯耆しあわせの郷（管理運営棟）				樋改修						
伯耆しあわせの郷（学習棟）										
伯耆しあわせの郷（創作棟）										
伯耆しあわせの郷（付属棟）										
伯耆しあわせの郷（便所①）										
伯耆しあわせの郷（便所②）										
伯耆しあわせの郷（便所③）										
伯耆しあわせの郷（便所④）										
伯耆しあわせの郷（休憩所①）										
伯耆しあわせの郷（休憩所②）										
伯耆しあわせの郷（休憩所③）										
伯耆しあわせの郷（自転車置き場）										
伯耆しあわせの郷（東屋①）										
伯耆しあわせの郷（東屋②）										
伯耆しあわせの郷（東屋③）										
旧グリーンスコーレせきがね（本館）										
旧グリーンスコーレせきがね（別館）										

第7章 計画の継続的運用方針

1 情報基盤の整備と活用

本計画策定にあたり作成したデータベースや施設カルテに、今後実施する保全履歴等の記録を蓄積していくとともに、建築基準法第12条に基づく定期点検の結果等や構造躯体の調査結果についても記録を行うことで、情報の一元化を図り、適切・効率的な整備を行っていきます。

2 推進体制等の整備

本計画に基づいて、庁内関係部署との協力・連携を図りつつ、本計画を市全体の取組として推進するため、推進体制の構築が重要となります。

本計画の推進には、他の個別施設計画との協力・連携はもとより、予算編成部局との連携が必要不可欠であることから、今後は、より一層の情報共有を図ります。

また、今後進展する施設の老朽化対策には、定期的な点検結果に基づく適切な整備やより効果的な改修工法の検討が重要となりますが、担当部局のみでの対応が困難である技術的課題も懸念されるため、建設担当部局とより一層の連携を図り、計画を推進する体制の強化に努めます。

3 フォローアップ

本計画は、以下のPDCAサイクルに基づき、概ね5年ごとに整備進捗を踏まえながら計画の評価・見直しを推進していきます。ただし、必要な場合は随時見直しを行います。

