第二期郡山市公共施設個別施設計画（案）の概要

2025年12月25日
財務部公有資産マネジメント課

1. 計画策定の趣旨

□背景と目的

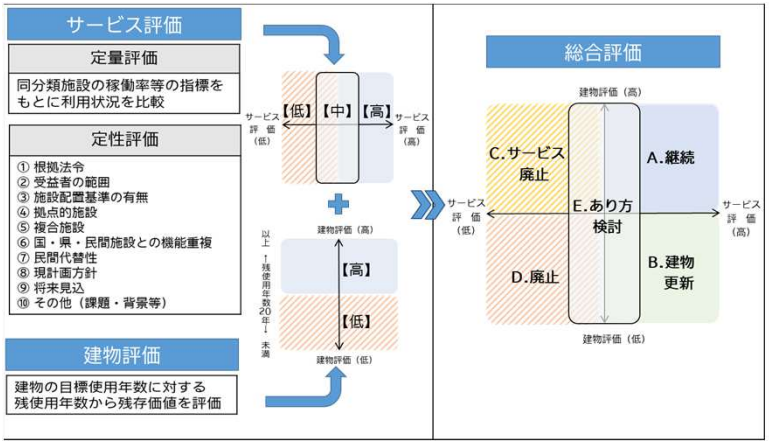
総合管理計画に基づき、個々の公共施設について現状分析を行い、具体的な対策と概算事業費及び事業スケジュールを明確化し、これにより効率的かつ効果的な維持管理と施設の最適化を計画的に推進することを目指します。

□位置付け／計画期間／対象施設

総合管理計画に基づき、個別施設ごとの具体的な対応方針を定める計画／2026(令和８)年度～2035(令和17)年度までの10年間／公共施設（17類型）に該当する公共施設

2. 施設評価の考え方 ☞①

全ての公共施設を対象に、サービスと建物の現状分析を行い、これらの両評価を組み合わせた総合評価に基づいて、５つの施設方針に分類。



サービス評価	建物評価	総合評価	個別施設計画期間（１０年）における主な方針
高	高	A：継続	施設のサービスは継続、建物は長寿命化や集約・複合化について検討する。
高	低	B：建物更新	施設のサービスは継続、建物は更新について検討する。
低	高	C：サービス廃止	施設のサービスを廃止、建物は転用・譲渡等について検討する。
低	低	D：廃止	施設のサービスは廃止、建物は解体について検討する。
中	高・低	E：あり方検討	検討すべき課題があり、施設方針を決めることができない場合の評価で、検討後に建物評価と組合せＡ～Ｄに区分する。

3. 施設保全の考え方 ☞②

・サービス評価が高く、サービス提供の主体となる延床面積500㎡以上の建物は、**予防保全による長寿命化改修等**を行い、原則80年（鉄筋コンクリート造等※）の使用を目指します。
・それ以外の建物は、状態に応じた適切な時期に**事後保全による補修等**を行い、60年の使用を目指します。
・全ての施設の**建物診断**を実施し、劣化状況を相対的に把握・分析することで、効果的な修繕・改修の計画を策定していきます。

※木造、軽量鉄骨造、コンクリートブロック造は60年とする。

4. 総合評価に基づく取組内容 ☞③

総合評価を踏まえ、各施設における今後10年間のサービス及び建物の取組内容と概算事業費及び事業スケジュールを具体的に示し、公共施設の計画的な維持管理と最適化を推進します。

施設類型	類型別No	施設名	施設概要		複合化状況/備考	サービス評価	建物評価	①総合評価	②保全方針	劣化度評価（評価年度）
1 集会施設	1	片平ふれあいセンター	施設所管課	生涯学習課	片平ふれあいセンター 2,193.3㎡ 片平公民館 66.0㎡ 農村交流センター 785.5㎡ 片平行政センター 680.2㎡≪庁舎等≫ 中央図書館片平分館 36.0㎡≪図書館≫	高	高	A：継続	予防保全	B（2024～）
			所在地	片平町字町南7-2						
			延床面積	2,193.34㎡						
			建築年度（経過年数）	1996（30）						
			残使用年数	50						
			構造	RC造						
			ランニングコスト	10,466千円						

取組手法			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
③ 経過年数			築30年					築35年				
サービス	取組内容	継続										
建物	取組内容	長寿命化	空調改修					改修方針検討				実施設計
	概算額 /決算額		291,843									
	延床面積増減											
方針			地区公民館と行政センター等との複合施設であり、地域コミュニティの拠点施設として、計画的な予防保全を行い、施設の長寿命化を図る。									

計画改訂の主な内容等

1. 公共施設の改修・更新費用 【総合管理計画 第3章2】

物価高騰等による更新費用の増加や社会保障費の増加等に伴う投資可能額の減少、その他、長寿命化及び総量縮減が進捗しなかったため、**財源不足額が増加する見込み**です。

財源不足額　1,071億円(36億円/年) ①長寿命化　901億円 ②総量縮減　170億円(総延床面積4.5%相当)	財源不足額　4,291億円(143億円/年) ①長寿命化　2,804億円 ②総量縮減　1,487億円(総延床面積20%相当)

2. 安全性の確保の実施方針 【総合管理計画 第4章1】

・建物診断で劣化状況を相対的に把握・分析することで、修繕・改修の優先度を評価

・予防保全で長寿命化を図る施設と、事後保全で維持する施設に区分し、効果的な維持保全を推進

【予防保全型】
施設の機能や性能に不具合が発生する前に、計画的に改修等の対策を講じる管理方法で、**20年周期**で改修を行い、建物の長寿命化を図り、最大**80年の使用（鉄筋コンクリート等）**を目指します。

【事後保全型】
施設の機能や性能に不具合が生じてから補修等の対策を講じる管理方法で、状態に応じて適切なタイミングで補修等を行い、**60年の使用**を目指します。

【更新】
施設の更新は、劣化状況やコストを踏まえて建物を同等機能で建て替え、規模縮小や集約化・複合化により費用と総量の縮減に努めます。

3. 公共施設等の最適化に向けた取組 【総合管理計画 第4章2】

・公共施設は**集約・複合化などの最適化**により総量の**「縮減」**を進めながら、存続する公共施設は、バリアフリー化やエレベーターの設置、太陽光発電設備の設置など、機能の**「充実」**を図ります。

・**新規整備は**原則として控える一方、社会情勢の変化等により新たな需要に応じて整備する場合は、**スクラップ＆ビルドにより総量縮減目標の範囲内**で、費用対効果を考慮して整備します。

・各公共施設の利用状況や老朽化状況を単独の課題として捉えず、まちづくり、福祉、交通、防災などの**各種政策と連携**し、地区単位での**エリアマネジメント**を推進します。

・**官民連携**を推進し、PPP/PFIの活用や、市が**公共施設を保有しないための手法**として、リース方式、民間サービス代替方式、施設借り上げ方式等の検討を行います。

・施設の質的な充実を推進するため、**省エネ設備の導入**、**DXの活用**による利便性向上を図ります。

4. 計画マネジメントの推進 【総合管理計画 第6章】

住民意見の反映に向けた取組

・施設情報を一元管理し、**現状や課題等**をウェブサイト、ＳＮＳ、出前講座などで**積極的に発信**

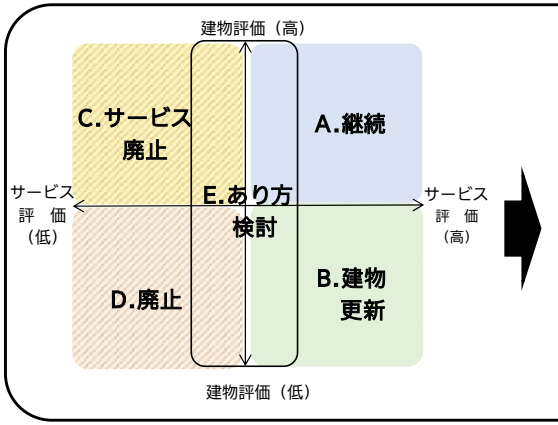
・集約・複合化、廃止など公共施設等の**あり方を大きく変更する際**には、多くの住民の皆様とアンケート、**意見交換などを通じ意見を把握し、協議**を重ね丁寧に進めていきます。

5. 個別施設計画の評価等の更新 【個別施設計画 第1章3】

施設の利用状況や劣化状況等は、随時変化することから、最新の情報を基に適宜評価等を更新します。

6. 公共施設の現状分析と評価 【個別施設計画 第2章1】

全ての公共施設を対象に、サービスと建物の現状分析を行い、これら両評価を組み合わせた総合評価に基づいて、５つの施設方針に分類しました。



総合評価	対象施設数	面積
A：継続	285施設	882,948㎡
B：建物更新	56施設	78,001㎡
C：サービス廃止	39施設	15,622㎡
D：廃止	64施設	37,547㎡
E：あり方検討	481施設	162,021㎡
	925施設	1,176,139㎡

7. 建物診断による劣化度評価 【個別施設計画 第2章3】

全ての施設の建物診断を実施し、劣化状況を相対的に把握・分析することで、老朽化対策の優先順位を決めます。

劣化度	判定	劣化状況	対応の目安
80点以上	A	健全	安全上・機能上、問題なし
60点以上 80点未満	B	概ね健全	局所的・部分的に劣化等が見られるが経過観察
40点以上 60点未満	C	不具合発生の兆し	随所・広範囲に劣化等が見られ、改修等が望ましい
40点未満	D	重大な不具合	随所・広範囲に著しい劣化等が見られ、改修等で早急な対応が必要

8. 具体的な対策・実施時期・概算額 【個別施設計画別表】

各施設における今後10年間のサービス及び建物の取組内容と概算事業費及び事業スケジュールを具体的に示し、公共施設の計画的な維持管理と最適化を推進します。

取組手法			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
経過年数												
サービス	取組内容	**継続**										
建物	取組内容	**長寿命化**	空調改修					改修方針検討				実施設計
建物	概算額 /決算額	291,843										
建物	延床面積増減											
方針		地区公民館と行政センター等との複合施設であり、地域コミュニティの拠点施設として、計画的な予防保全を行い、施設の長寿命化を図る。										

住民説明会と計画（案）における評価内容等の変更点について

【総合評価の変更点】

サービス評価	建物評価	総合評価	個別施設計画期間（１０年）における主な方針	住民説明会時 対象施設数※	住民説明会時 面積	変更施設数	パブリックコメント時 対象施設数※	パブリックコメント時 面積
高	高	A：継続	施設のサービスは継続、建物は長寿命化や集約・複合化について検討する。	278施設	805,734㎡	7施設	285施設	882,948㎡
高	低	B：建物更新	施設のサービスは継続、建物は更新について検討する。	60施設	154,150㎡	△4施設	56施設	78,001㎡
低	高	C：サービス廃止	施設のサービスを廃止、建物は転用・譲渡等について検討する。	39施設	15,622㎡	0施設	39施設	15,622㎡
低	低	D：廃止	施設のサービスは廃止、建物は解体について検討する。	64施設	37,547㎡	0施設	64施設	37,547㎡
中	高・低	E：あり方検討	検討すべき課題があり、施設方針を決めることができない場合の評価で、検討後に建物評価と組合せＡ～Ｄに区分する。	484施設	163,086㎡	△3施設	481施設	162,021㎡
			※対象施設に公園（建物）を含む	925施設	1,176,139㎡		925施設	1,176,139㎡

【変更内容の詳細】

・継続　　278施設⇒285施設（＋７施設）

＋７（増）以下の「建物更新」及び「あり方検討」の７件を継続へ

・建物更新　　60施設⇒ 56施設（△４施設）

△４（減）**郡山公会堂**及び**開成館**を継続へ

（歴史的建造物は目標使用年数を定めず、建物評価を「低」→「高」とし、保存・修理を行うため）

希望ケ丘市営住宅を継続へ

（台帳誤り修正に伴い建物評価を「低」→「高」へ　修正内容：主体建築年度を1959⇒1984）

中ノ平市営住宅を継続へ

（台帳誤り修正に伴い建物評価を「低」→「高」へ　修正内容：主体建築年度を1964⇒1978）

・あり方検討　484施設⇒481施設（△３施設）

△３（減）**西田学園児童クラブ第1教室**を継続へ

（台帳誤り修正に伴いサービス評価を「中」→「高」へ　修正内容：単独施設⇒学校との複合施設）

荒井中央公園及び**平成記念郡山こどものもり公園**を継続へ

（検討課題の「貸出施設の有料化」について、令和９年度に実施予定のため、サービス評価を「中」→「高」へ）