

昭和苑  
個別施設計画

令和4年12月

尾張旭市

### 1 昭和苑個別施設計画策定の目的

本計画は、「尾張旭市公共施設等総合管理計画」に基づき、施設類型ごとの方向性を示すため、昭和苑の状況やあり方、今後の修繕計画などを具体的に示すために策定する。

### 2 対象施設

本個別施設計画の対象施設は以下の4施設とする。

○管理棟 ○車庫倉庫 ○機械棟 ○処理棟

### 3 計画期間

令和4年度（2022年度）から令和38年度（2056年度）まで

### 4 施設の状態等

施設の現状を把握するため、劣化状況調査を実施し、施設の状態等を総合評価表、建物評価表、維持管理費一覧で示す。

#### <総合評価表>

施設名	建物評価			維持管理費※ (1㎡あたりの維持管理費平均)
	試算上の区分	構造躯体 (資産老朽化比率)	構造躯体以外 (劣化状況調査結果による健全度)	
管理棟	要耐震補強	27%	57	-
車庫倉庫	要耐震補強	5%	50	-
機械棟	要耐震補強	28%	50	-
処理棟	要耐震補強	29%	50	-

#### 【管理棟】

#### <建物評価表>

建物基本情報					
施設番号	施設名	建築年度	構造種別	耐用年数	延床面積
A205	管理棟	昭和43年	RC造	50	210.0㎡
		1968			
構造躯体の健全性					
耐震基準	耐震診断	耐震補強	著しい腐食や劣化	資産老朽化比率	
旧耐震基準	未実施	未実施	なし	27%	

構造躯体以外の健全性					
屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
C	A	C	C	C	57

<維持管理費一覧>

H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	5年間の平均
-	-	-	-	-	-
延床面積		1㎡あたりの維持管理費平均※			
210.0㎡		-			

【車庫・倉庫】

<建物評価表>

建物基本情報					
施設番号	施設名	建築年度	構造種別	耐用年数	延床面積
A205	車庫・倉庫	昭和43年	S造	50	55.0㎡
		1968			
構造躯体の健全性					
耐震基準	耐震診断	耐震補強	著しい腐食や劣化	資産老朽化比率	
旧耐震基準	未実施	未実施	なし	5%	
構造躯体以外の健全性					
屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
C	B	C	C	C	50

<維持管理費一覧>

H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	5年間の平均
-	-	-	-	-	-
延床面積		1㎡あたりの維持管理費平均※			
55.0㎡		-			

【機械棟】

<建物評価表>

建物基本情報					
施設番号	施設名	建築年度	構造種別	耐用年数	延床面積
A205	機械棟	昭和55年	RC造	50	371.0㎡
		1980			

構造躯体の健全性					
耐震基準	耐震診断	耐震補強	著しい腐食や劣化	資産老朽化比率	
旧耐震基準	未実施	未実施	なし	28%	
構造躯体以外の健全性					
屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
C	B	C	C	C	50

<維持管理費一覧>

H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	5年間の平均
-	-	-	-	-	-
延床面積		1㎡あたりの維持管理費平均※			
371.0㎡		-			

【処理棟】

<建物評価表>

建物基本情報					
施設番号	施設名	建築年度	構造種別	耐用年数	延床面積
A205	処理棟	昭和55年	RC造	50	391.41㎡
		1980			
構造躯体の健全性					
耐震基準	耐震診断	耐震補強	著しい腐食や劣化	資産老朽化比率	
旧耐震基準	未実施	未実施	なし	29%	
構造躯体以外の健全性					
屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
C	B	C	C	C	50

<維持管理費一覧>

H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	5年間の平均
-	-	-	-	-	-
延床面積		1㎡あたりの維持管理費平均※			
391.41㎡		-			

※維持管理費については、令和4年度取得施設のため未掲載。

## 5 対策の優先順位の考え方

尾張旭市内のし尿及び浄化槽汚泥の処理を目的で設置された施設であり、令和4年3月31日尾張旭市長久手市衛生組合の解散により引継ぎを受け、本市が管理、運営を行っている。

管理棟、車庫・倉庫は昭和43年の建築、機械棟、処理棟は昭和55年の建築となっており、老朽化への対策が必要な時期であるが、近年は一部事務組合の解散を目の前にして修繕を中心に維持管理が行われてきたため、大規模な施設改修等は図られてこなかった。

下水道の進展により投入量は少なくなっているが、し尿、浄化槽汚泥はなくなるものではないため、今後の処理量の減少を考慮に入れつつ、建替（下水道投入を含む）、大規模改修についての検討を要する。

## 6 修繕計画

計画的に施設の大規模改修や長寿命化工事を実施するにあたり、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）などを参考にし、本個別施設計画では目標耐用年数を80年と設定する。

目標耐用年数を目安として、計画的な大規模改修等の実施について、保全マネジメントシステムを活用した修繕計画は下表のとおりとする。

(単位:千円)

建物名称	建築年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
管理棟	1968	0	0	0	0	0	0	12,380	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
倉庫・車庫	1968	0	0	0	0	0	0	4,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
機械棟	1980	0	0	0	0	0	0	31,992	0	0	0	0	0	0	0	0	0	859
処理棟	1980	0	0	0	0	0	0	32,954	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計		0	0	0	0	0	0	81,519	0	0	0	0	0	0	0	0	0	859
経費(40%)		0	0	0	0	0	0	32,608	0	0	0	0	0	0	0	0	0	343
消費税(10%)		0	0	0	0	0	0	11,413	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120
合計		0	0	0	0	0	0	125,540	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,322

2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,237	0	0	30,800	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,122	0	0	15,400	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,859	0	0	0	0	0	0	0	0	0	859	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,338	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,556	0	0	46,200	0	0	0	0	0	0	859	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,422	0	0	18,480	0	0	0	0	0	0	343	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,598	0	0	6,468	0	0	0	0	0	0	120	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,576	0	0	71,148	0	0	0	0	0	0	1,322	0

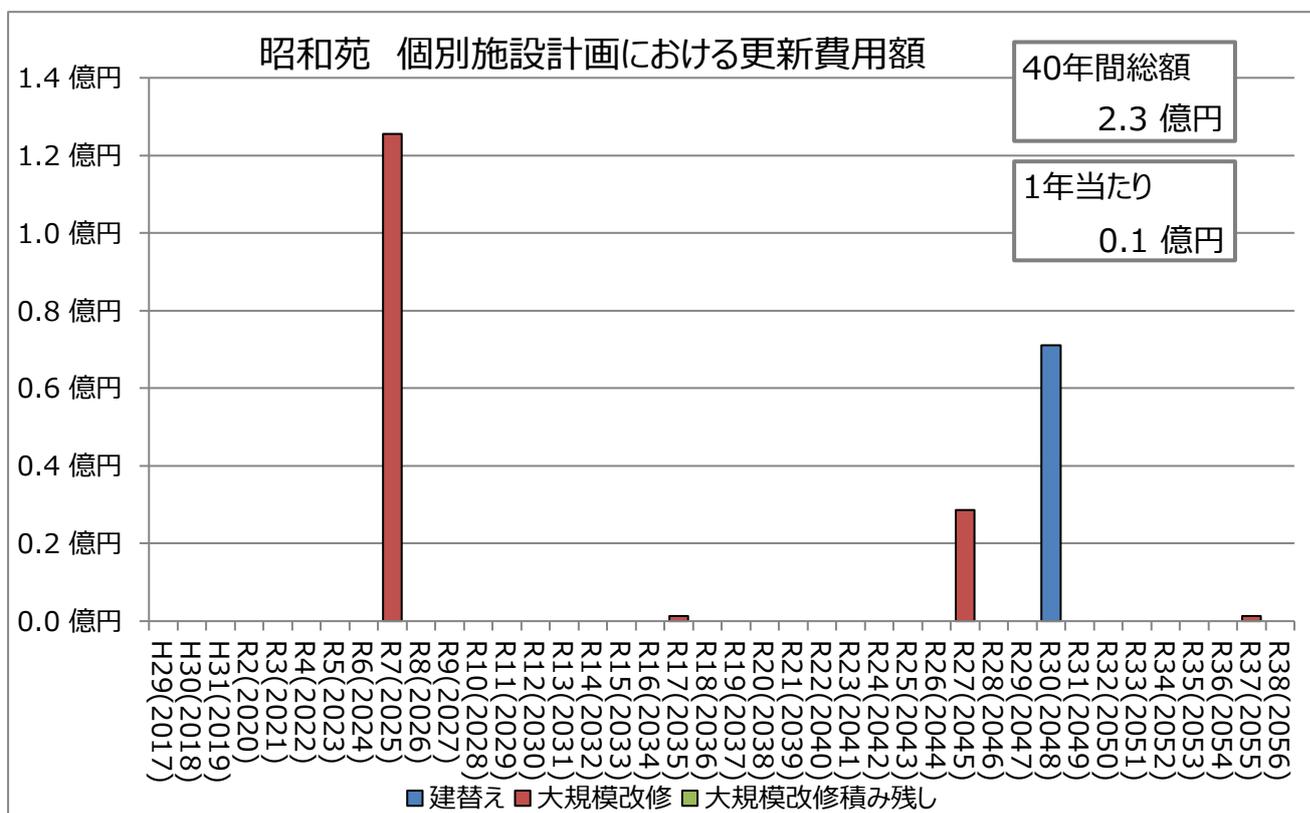
総合計	227,908
-----	---------

## 7 対策費用

目標耐用年数を80年と設定した修繕計画によって得られた対策費用と、耐用年数を60年と仮定し試算した尾張旭市公共施設等総合管理計画における「標準耐用年数で更新した場合」の費用を比較し、効果額を算出する。

(1) 修繕計画によって得られた計画期間の対策費用額

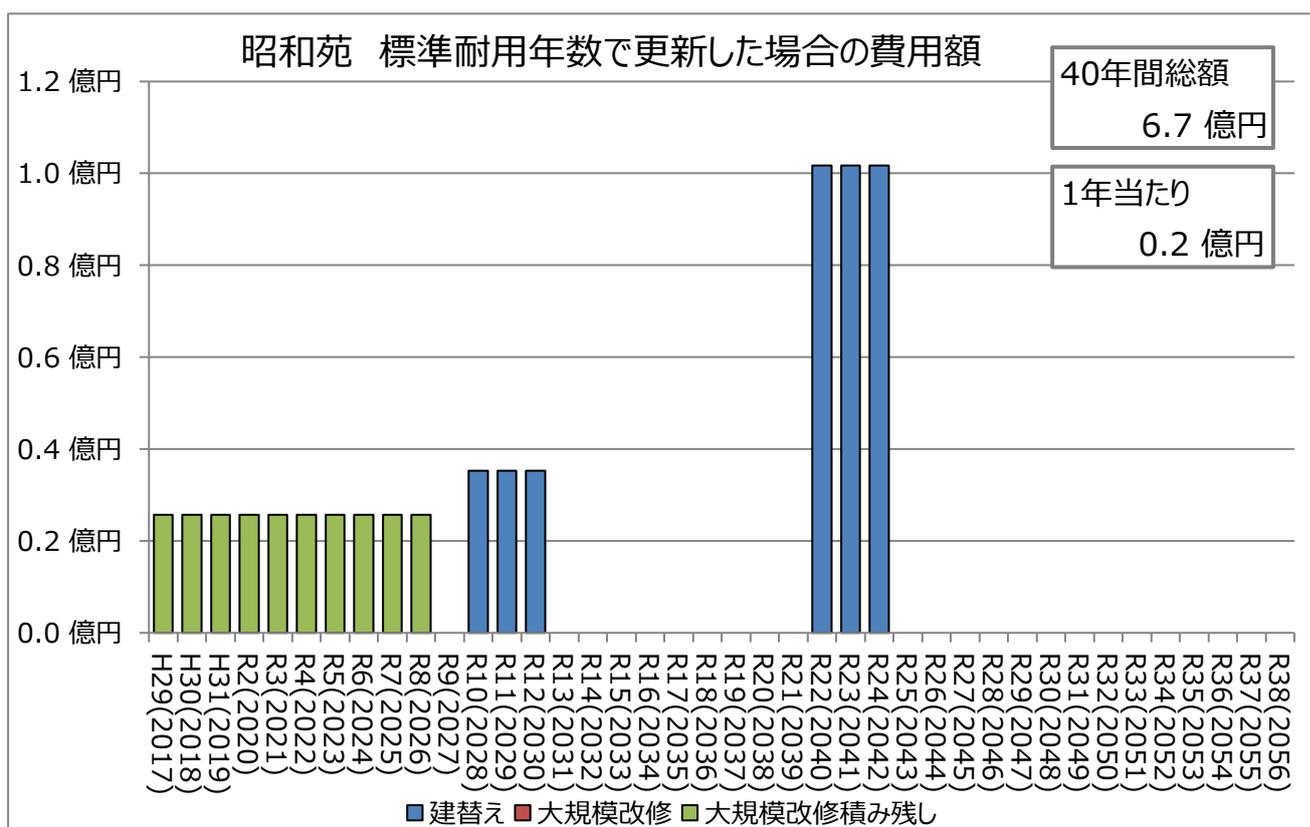
227,908 千円



(2) 尾張旭市公共施設等総合管理計画における「標準耐用年数で更新した場合」の費用額（耐用年数 60 年）

行政系施設の更新単価（大規模改修：25万円/㎡、建替え：40万円/㎡）

昭和苑	
30年経過時の大規模改修 管理棟・車庫・倉庫（1998年） 機械棟・処理棟（2010年）	25万×265.00㎡=66,250千円 25万×762.41㎡=190,603千円
計	256,853千円
60年経過時の建て替え 管理棟・車庫・倉庫（2028年） 機械棟・処理棟（2040年）	40万×265.00㎡=106,000千円 40万×762.41㎡=304,964千円
計	410,964千円
合計	
管理棟・車庫・倉庫	172,250千円
機械棟・処理棟	495,567千円
総計	667,817千円



(3) 長寿命化による効果額（尾張旭市公共施設等総合管理計画における「標準耐用年数で更新した場合」の費用との比較）

$$227,908 \text{ 千円} - 667,817 \text{ 千円} = \underline{\underline{\Delta 439,909 \text{ 千円}}}$$