

昭和苑
個別施設計画

令和4年12月
令和8年3月改訂

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。

- 昭和苑 管理棟
- 昭和苑 機械棟
- 昭和苑 水処理棟
- 昭和苑 車庫、倉庫

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。

(1) 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)	
昭和苑 管理棟	要耐震補強	-	50	24,381,356 円 (116,102 円)
昭和苑 機械棟	要耐震補強	-	50	43,073,728 円 (116,102 円)
昭和苑 水処理棟	要耐震補強	-	50	45,443,364 円 (116,102 円)
昭和苑 車庫倉庫	要耐震補強	-	53	6,385,593 円 (116,102 円)

※1 資産老朽化比率については、令和4年度より尾張旭市長久手市衛生組合の解散により引継ぎを受けた施設であり、積算不可のため未掲載。

※2 維持管理費については、R4取得施設のため、R4～R6で積算、過去3年間の対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

(2) 建物評価表及び維持管理一覧

ア 昭和苑 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	昭和苑 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	-	
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>

R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	5年間の平均
-	-	24,404,926円	24,227,681円	24,511,459円	24,381,356円
延床面積		1㎡あたりの維持管理費平均※			
210.0㎡		116,102円			

※1 資産老朽化比率については、令和4年度より尾張旭市長久手市衛生組合の解散により引継ぎを受けた施設であり、積算不可のため未掲載。

※2 維持管理費については、R4取得施設のため、R4～R6で積算、過去3年間の対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

イ 昭和苑 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	昭和苑 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	-	
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>

R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	5年間の平均
-	-	43,115,369円	42,802,237円	43,303,578円	43,073,728円
延床面積		1㎡あたりの維持管理費平均※			
371.0㎡		116,102円			

※1 資産老朽化比率については、令和4年度より尾張旭市長久手市衛生組合の解散により引継ぎを受けた施設であり、積算不可のため未掲載。

※2 維持管理費については、R4取得施設のため、R4～R6で積算、過去3年間の対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

ウ 昭和苑 水処理棟

<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	昭和苑 水処理棟	昭和55年	RC造 一部S像	50	391.41 m ²
		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	-	
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>

R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	5年間の平均
-	-	45,487,295円	45,156,937円	45,685,859円	45,443,364円
延床面積		1 m ² あたりの維持管理費平均※			
391.41 m ²		116,102円			

※1 資産老朽化比率については、令和4年度より尾張旭市長久手市衛生組合の解散により引継ぎを受けた施設であり、積算不可のため未掲載。

※2 維持管理費については、R4取得施設のため、R4～R6で積算、過去3年間の対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

工 昭和苑 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	昭和苑 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	-	
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
B	B	C	C	C	53

<維持管理費一覧>

R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	5年間の平均
-	-	6,391,766円	6,345,345円	6,419,668円	6,385,593円
延床面積		1㎡あたりの維持管理費平均※			
55.0㎡		116,102円			

※1 資産老朽化比率については、令和4年度より尾張旭市長久手市衛生組合の解散により引継ぎを受けた施設であり、積算不可のため未掲載。

※2 維持管理費については、R4取得施設のため、R4～R6で積算、過去3年間の工対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

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、水処理棟は昭和55年の建築となっており、老朽化への対策が必要となる施設ではあるが、設備の修繕を中心とした維持管理が行われてきており、施設の改修等は図られてこなかった。

公共下水道の普及に伴い、生し尿・浄化槽汚泥の搬入量は減少傾向にあるが、将来的に、生し尿、浄化槽汚泥の搬入は無くならないと考えられるため、施設規模・能力の縮小を見据えた、建替（下水道投入を含む）や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別表のとおりとする。

)

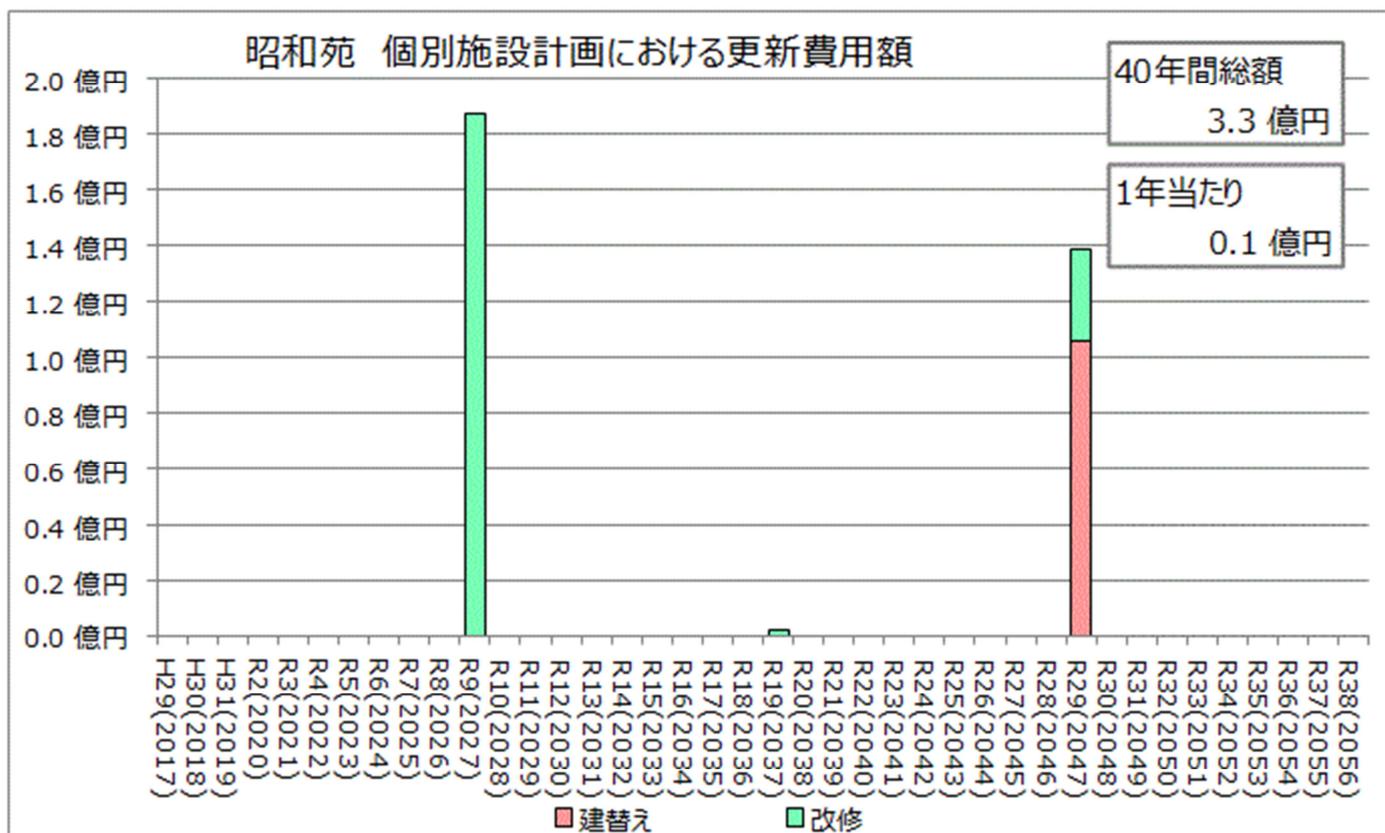
7 対策費用

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額と、耐用年数を60年と仮定し「公共施設等更新費用試算ソフト」の試算方法に準じて試算した費用額(以下「標準耐用年数で更新した場合の費用額」という。)を比較し、長寿命化による効果額を算出する。

なお、標準耐用年数で更新した場合の費用額の試算では、公共建築物の耐用年数を60年に設定し、建築後60年を経過すると建替えるものとする。また、大規模改修は、建築後30年で実施するものとする。用いる公共建築物の更新単価は、近年の建設物価の急激な上昇等を踏まえ、国土交通省による「建設工事費デフレーター」より算出した建設工事費の物価上昇率を加味し設定した単価とする。

(1) 修繕計画によって得られた計画期間の対策費用額

昭和苑 管理棟	98,958 千円
昭和苑 機械棟	91,368 千円
昭和苑 水処理棟	92,693 千円
昭和苑 車庫、倉庫	44,878 千円
合計	327,897 千円



(2) 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：31 万円/㎡、建替え：50 万円/㎡）

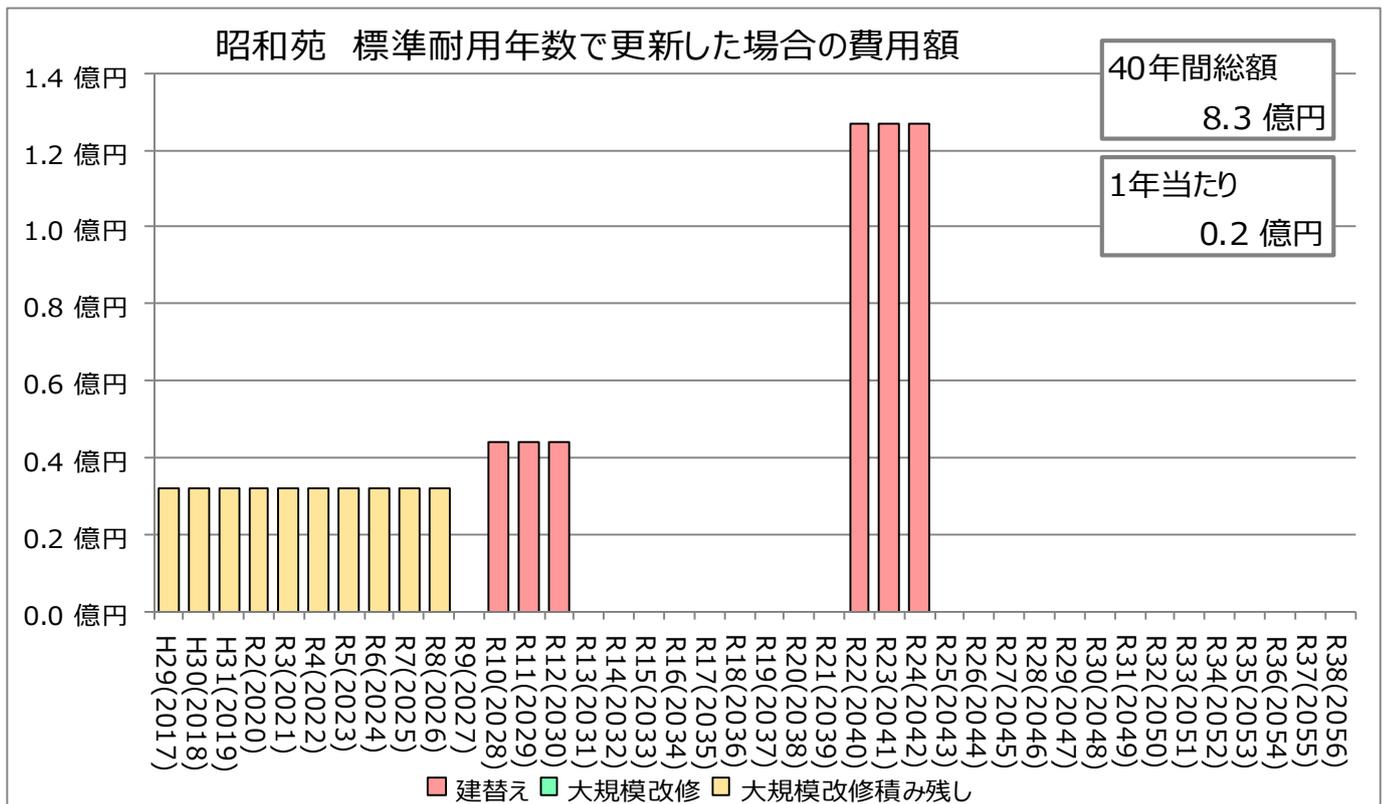
昭和苑 管理棟	
30 年経過時の大規模改修（1998 年）	$31 \text{ 万} \times 210.0 \text{ m}^2 = 65,100 \text{ 千円}$
60 年経過時の建替え（2028 年）	$50 \text{ 万} \times 210.0 \text{ m}^2 = 105,000 \text{ 千円}$
合計	170,100 千円

昭和苑 機械棟	
30 年経過時の大規模改修（2010 年）	$31 \text{ 万} \times 371.0 \text{ m}^2 = 115,010 \text{ 千円}$
60 年経過時の建替え（2040 年）	$50 \text{ 万} \times 371.0 \text{ m}^2 = 185,500 \text{ 千円}$
合計	300,510 千円

昭和苑 水処理棟	
30 年経過時の大規模改修（2010 年）	$31 \text{ 万} \times 391.41 \text{ m}^2 = 121,337 \text{ 千円}$
60 年経過時の建替え（2040 年）	$50 \text{ 万} \times 391.41 \text{ m}^2 = 195,705 \text{ 千円}$
合計	317,042 千円

昭和苑 車庫、倉庫	
30 年経過時の大規模改修（1998 年）	$31 \text{ 万} \times 55.0 \text{ m}^2 = 17,050 \text{ 千円}$
60 年経過時の建替え（2028 年）	$50 \text{ 万} \times 55.0 \text{ m}^2 = 27,500 \text{ 千円}$
合計	44,550 千円

更新費用合計	832,202 千円
--------	------------



(3) 長寿命化による効果額（標準耐用年数で更新した場合の費用額との比較）

$$327,897 \text{ 千円} - 832,202 \text{ 千円} = \underline{\underline{\Delta 504,305 \text{ 千円}}}$$

