

# 豊橋市施設保全計画

2026-2035

(案)

令和8年1月

豊橋市

財務部 資産経営課



<目次>

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| <b>第1章 計画の目的等</b>          | <b>5</b>  |
| 1. 背景・目的 .....             | 6         |
| 2. 計画の位置づけ .....           | 6         |
| 3. 計画期間 .....              | 7         |
| 4. 対象施設 .....              | 8         |
| <b>第2章 施設保全の分類</b>         | <b>10</b> |
| 1. 施設保全とは .....            | 11        |
| 2. 施設保全の種類 .....           | 12        |
| (1) 予防保全 .....             | 12        |
| (2) 事後保全 .....             | 12        |
| (3) 日常的に行う保全 .....         | 12        |
| ①点検 .....                  | 12        |
| ②清掃 .....                  | 12        |
| ③保守 .....                  | 12        |
| ④修繕・設備更新 .....             | 12        |
| (4) 工事による保全 .....          | 13        |
| ①維持工事 .....                | 13        |
| ②長寿命化工事 .....              | 14        |
| ③改良工事 .....                | 17        |
| <b>第3章 施設保全を取り巻く現状と課題</b>  | <b>20</b> |
| 1. 現状 .....                | 21        |
| (1) 市保有施設の築年数 .....        | 21        |
| (2) これまでの保全工事実績 .....      | 23        |
| (3) 維持・更新費用と物価指数等の推移 ..... | 24        |
| (4) 社会環境の変化への対応状況 .....    | 25        |
| 2. 課題 .....                | 26        |
| (1) 施設の老朽化 .....           | 26        |
| (2) 財源 .....               | 26        |
| (3) 社会環境の変化への対応 .....      | 26        |

## 第4章 施設保全の方針 27

|                    |    |
|--------------------|----|
| 1. 基本方針 .....      | 28 |
| (1) 施設の長寿命化 .....  | 28 |
| (2) 保全工事の最適化 ..... | 28 |
| (3) 質の最適化 .....    | 28 |
| 2. 目標 .....        | 28 |
| 3. 取り組み .....      | 28 |
| (1) 日常保全 .....     | 28 |
| (2) 保全工事 .....     | 28 |
| ①保全の時期 .....       | 28 |
| ②工事の内容 .....       | 28 |
| ③標準化 .....         | 29 |
| ④質の最適化 .....       | 29 |

## 第5章 計画の推進について 30

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 1. 計画の推進 .....        | 31 |
| 2. P D C A サイクル ..... | 32 |

## **第1章 計画の目的等**

---

1. 背景・目的
2. 計画の位置づけ
3. 計画期間
4. 対象施設

## 1 背景・目的

本市では、2011（平成23）年度に策定した「豊橋市ファシリティマネジメント推進基本方針」に基づき、2013（平成25）年度に「施設保全計画の考え方について」を、2016（平成28）年度に「豊橋市公共施設等総合管理方針」（以下「総合管理方針」とします。）を策定し、公共施設の長寿命化や財政負担の軽減等に取り組んできました。

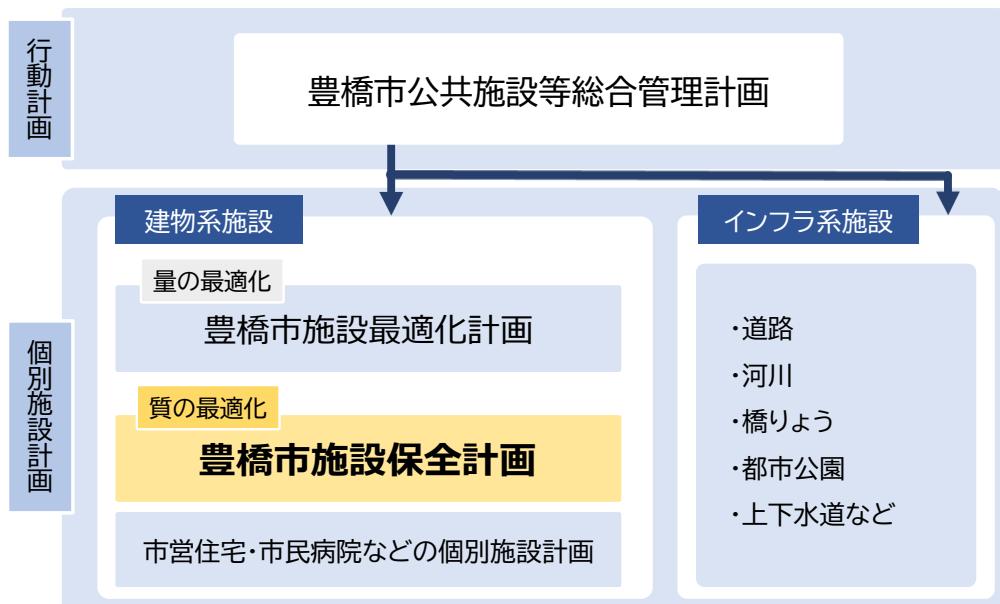
しかし、現状は施設の老朽化が進行しており、今後10年間で約36%の施設が建設から50年を超過する見込みとなっています。適切な保全を実施しないと今後の施設の安全確保が難しくなっていく状況となっています。また、公共施設の維持・更新に必要となる費用は今後ますます増加する見込みとなっており、財源確保はより厳しいものになると予測されます。

こうした状況と、「施設保全計画の考え方について」や総合管理方針に基づいた取り組みにより見えてきた課題を踏まえ「豊橋市施設保全計画2026-2035」（以下「本計画」とします。）を策定し、上位計画となる「豊橋市公共施設等総合管理計画2026-2055」（以下「総合管理計画」とします。）の基本的な方針である「計画的な保全による施設の長寿命化と時代に応じた機能の確保」を推進することを目的とします。

## 2 計画の位置づけ

本計画は総合管理計画の個別施設計画として、既存施設の長寿命化や災害等に備えた安全性の確保などに関する具体的な取り組みを示します。

### ▼施設保全計画の位置づけ



### 3 計画期間

本計画の計画期間は、2026（令和8）年度から2035（令和17）年度までの10年間とし、5年を目途に内容の見直しを実施します。

#### ▼計画期間



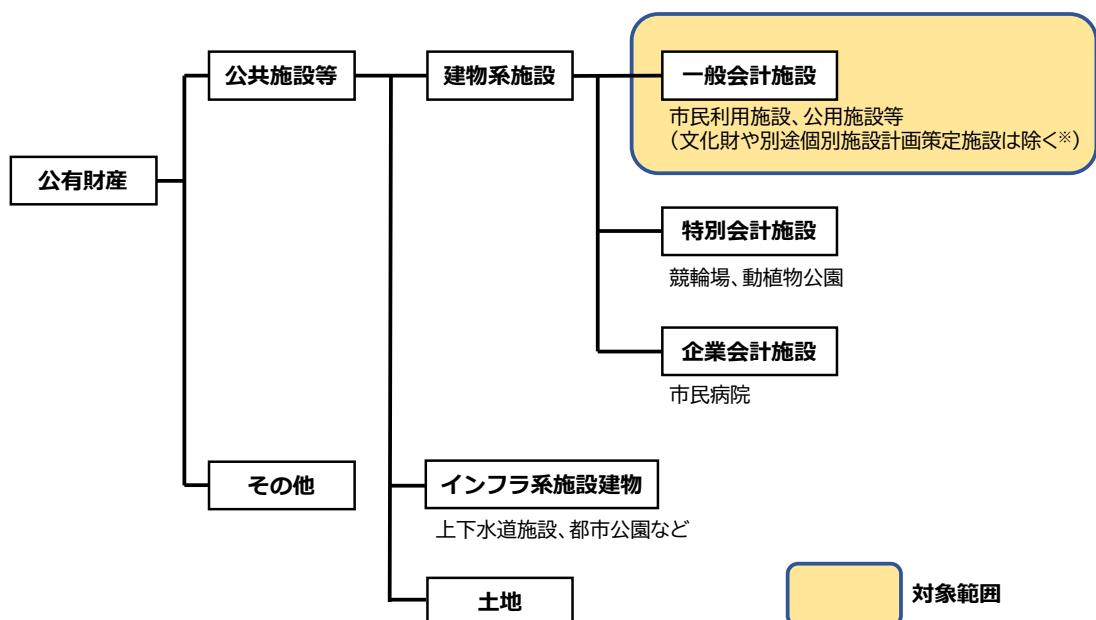
## 4 対象施設

本計画の対象範囲は、公共施設等のうち建物系施設としています。ただし、特別会計施設や企業会計施設等の個別施設計画を策定している施設や、倉庫などの小規模で付帯的な施設は対象外としています。

また、複合・集約化や廃止等を検討することになった施設については、方針が決定するまで本計画の対象外とします。

対象施設は383施設、630棟、延べ床面積830,475m<sup>2</sup>です。

▼本計画の対象範囲



※〈対象外施設〉

- ・文化財（公会堂・民俗資料収蔵室・二川宿本陣・商家「駒屋」）
- ・個別施設計画を策定している施設（市役所・市営住宅・斎場・とよはし産業人材育成センター）
- ・倉庫など小規模で付帯的な建物

## ▼分類ごとの施設保有状況

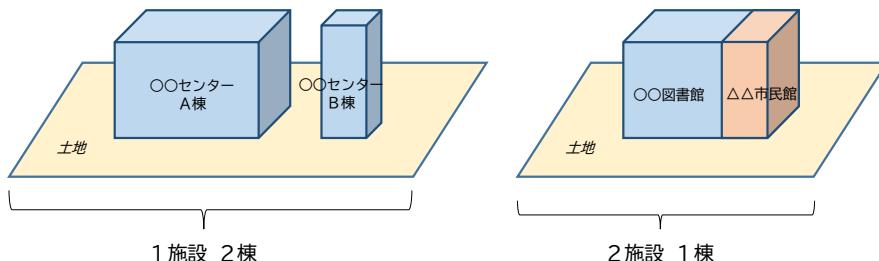
| 大分類     | 中分類        | 小分類        | 施設数 | 棟数  | 延べ床面積 (m <sup>2</sup> ) |
|---------|------------|------------|-----|-----|-------------------------|
| 市民利用系施設 | 文化・社会教育系施設 | コミュニティ関連施設 | 72  | 60  | 33,878.84               |
|         |            | 文化施設       | 6   | 8   | 39,077.09               |
|         |            | 図書館        | 4   | 3   | 9,907.45                |
|         |            | 博物館等       | 7   | 9   | 21,470.32               |
|         |            | その他施設      | 4   | 4   | 5,829.33                |
|         | スポーツ系施設    | スポーツ施設     | 22  | 31  | 51,249.68               |
|         |            | その他施設      | 1   | 2   | 506.46                  |
|         | 産業系施設      | 産業振興施設     | 2   | 2   | 1,267.20                |
|         |            | 観光施設       | 3   | 3   | 2,151.16                |
|         |            | その他施設      | 1   | 1   | 1,427.15                |
|         | 学校教育系施設    | 学校施設       | 77  | 272 | 473,144.33              |
|         |            | 野外教育施設     | 2   | 10  | 3,713.88                |
|         |            | その他施設      | 5   | 10  | 15,348.57               |
|         | 子育て支援系施設   | 保育所等       | 22  | 23  | 7,807.46                |
|         |            | 幼児・児童施設    | 3   | 4   | 8,301.53                |
|         |            | その他施設      | 1   | 1   | 4,265.71                |
|         | 医療・保健福祉系施設 | 医療・保健施設    | 5   | 7   | 16,758.58               |
|         |            | 衛生施設       | 3   | 4   | 272.77                  |
|         |            | 地域・高齢福祉施設  | 13  | 13  | 10,048.26               |
|         |            | その他施設      | 5   | 9   | 20,223.12               |
|         | その他施設      | その他施設      | 1   | 1   | 92.43                   |
| 行政系施設   | 行政系施設      | 庁舎施設       | 11  | 14  | 4,938.88                |
|         |            | 消防施設       | 75  | 85  | 17,069.86               |
|         |            | 防災施設       | 23  | 23  | 4,003.86                |
|         |            | 環境施設       | 9   | 25  | 51,678.40               |
|         |            | その他施設      | 4   | 4   | 3,045.08                |
| 小計      |            |            | 381 | 628 | 807,477.40              |

※複合施設については、主となる施設の分類に面積を計上しています

2025（令和7）年4月1日時点：公有財産台帳

|                                |     |     |            |
|--------------------------------|-----|-----|------------|
| 2025（令和7）年度中に整備された施設（動物愛護センター） | 1   | 1   | 997.58     |
| 整備が予定されている施設（多目的屋内施設）          | 1   | 1   | 22,000.00  |
| 合計                             | 383 | 630 | 830,474.98 |

## ▼施設、棟の考え方(イメージ)



## 第2章 施設保全の分類

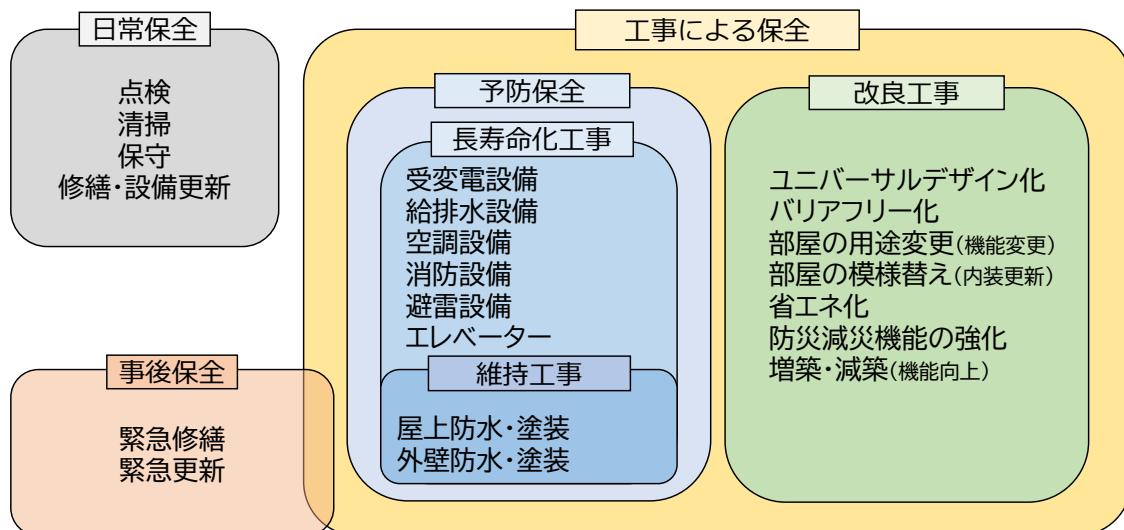
1. 施設保全とは
2. 施設保全の種類

## 1 施設保全とは

施設保全とは「施設の機能や性能を維持すること」という意味です。一般的に施設は時間の経過とともに劣化が進行するため、施設の状況に応じて様々な対応が必要となります。ここでは、施設保全を時期や種類により分類します。

これまで本市では、施設ごとに工事による保全の方針を検討し、施設の長寿命化に直接寄与しない内容も含めて大規模改修工事等として工事を実施しており、施設の保全コスト増加の要因となっていました。そこで本計画では、施設の長寿命化に必要となる標準的な工事内容を長寿命化工事、施設の機能向上やニーズへの適合等の工事内容を改良工事として整理します。

▼施設保全の分類



## 2 施設保全の種類

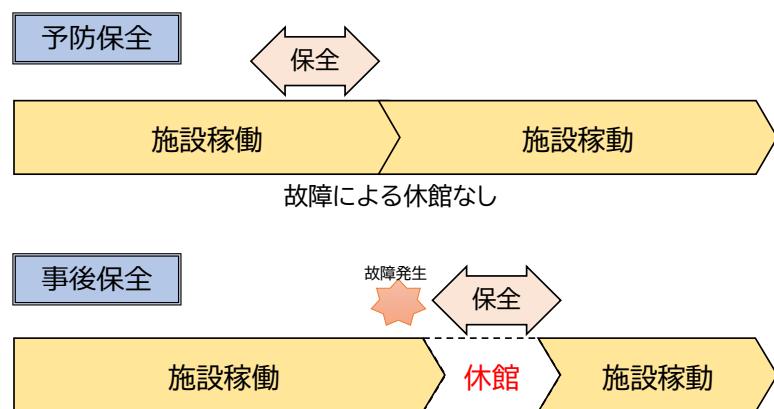
### (1) 予防保全

計画的に保全を実施することで、施設の安全上の問題や故障等による休館を未然に防止する保全手法です。

### (2) 事後保全

予防保全とは反対に、施設の劣化や故障による機能の低下や休館という状況が発生した後に対応する保全手法です。

▼保全時期の違いによる施設への影響イメージ



### (3) 日常的に行う保全

#### ①点検

施設に損壊・変形・腐食・異臭等の異常がないか調査します。調査結果は各種業務に反映します。

#### ②清掃

汚れの除去だけでなく、汚れを予防することで施設の劣化を防止します。また、設備を適切に使用できるようスペースの確保を行います。

#### ③保守

施設を安全に使用できるよう、劣化部の簡易的な補修や機械設備のネジの増し締めや注油等を行います。

#### ④修繕・設備更新

劣化して危険な箇所を修理したり、故障した設備等を取り替えたりすることで、施設を安全に使用できる水準まで回復させます。

#### (4) 工事による保全

工事の目的や改修内容によって分類します。

##### ①維持工事

施設を法定耐用年数程度まで支障なく使用するために最低限必要な工事です。本市ではおおむね20年ごとに実施します。主な改修箇所は以下のとおりです。

◇屋上

◇外壁

▼維持工事の改修イメージ

##### ◇屋上

防水機能の劣化を放置すると雨漏りの原因となるため、防水工事等により雨漏りを防ぎ施設機能の維持を図ります。



##### ◇外壁

塗装等の劣化を放置すると雨漏りや剥落による事故の原因となるため、防水塗装等により雨漏りを防ぎ施設機能の維持を図ります。



## ②長寿命化工事

維持工事の内容に加えて、法定耐用年数を超えて施設を使用できるよう、施設の劣化を防ぎ、安全に利用するために必要な工事です。本市では建設後40年を目安として実施します。主な改修箇所は以下のとおりです。

- ◇屋上
- ◇外壁
- 受変電設備
- 消防設備
- 空調設備
- エレベーター

(◇印は維持工事と重複する箇所です)

## ▼長寿命化工事の改修イメージ

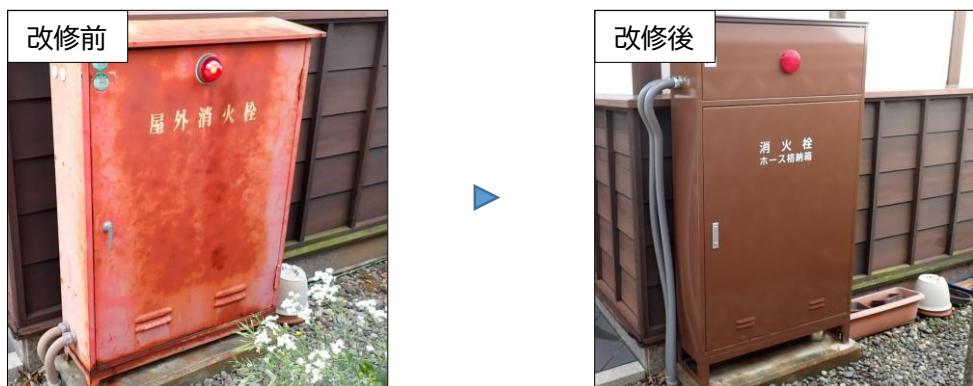
## ○受変電設備

劣化すると故障による施設の停電や火災の危険性が高まるため、部品交換や設備更新等により安全性を高めます。



## ○消防設備

故障すると消火活動に影響するため、部品交換や設備更新等により安全性を高めます。



## ○空調設備

故障すると施設の環境が悪化し施設運営に影響するため、設備更新等により施設の環境を維持します。



○エレベーター

劣化すると故障により安全性や利便性を損なうため、部品交換等により安全性と利便性を確保します。



### ③改良工事

長寿命化工事の内容に加え、時代にそぐわない設備や機能を現在のニーズに適合させたり、新しい技術の導入等により性能や利便性を向上させたりする工事です。主な内容は以下のとおりです。

- ◎ユニバーサルデザイン化・バリアフリー化
- ◎部屋の用途変更や模様替え
- ◎省エネ化
- ◎防災減災機能の強化
- ◎増築・減築

▼改良工事の改修イメージ

◎ユニバーサルデザイン化・バリアフリー化

トイレの洋式化やバリアフリー、ユニバーサルデザインの採用等により社会環境の変化に対応します。



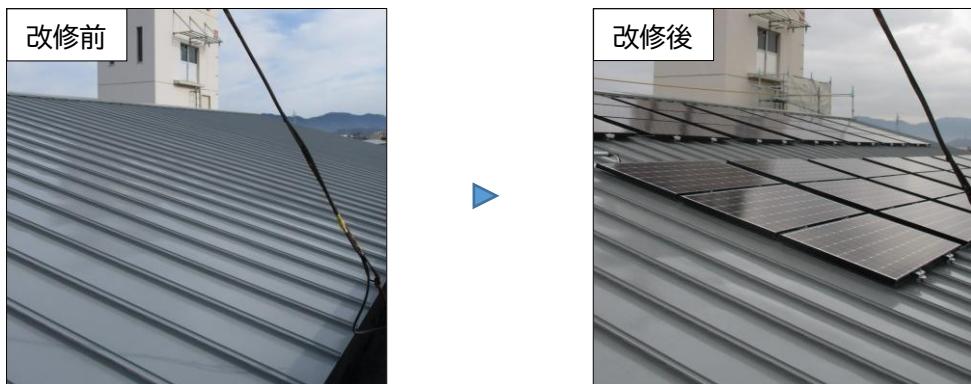
◎部屋の用途変更や模様替え

社会ニーズの変化等に対応するため、部屋の用途変更や模様替えをします。



### ◎省エネ化

太陽光発電設備の設置等により、環境負荷の低減を図ります。



### ◎防災減災機能の強化

天井の落下防止対策等により大地震に備え、避難所施設等の安全性を高めます。



### ◎増築・減築

施設に対するニーズの変化に対応するため、増築や減築（施設の部分的な解体）を行います。



## 第3章 施設保全を取り巻く現状と課題

---

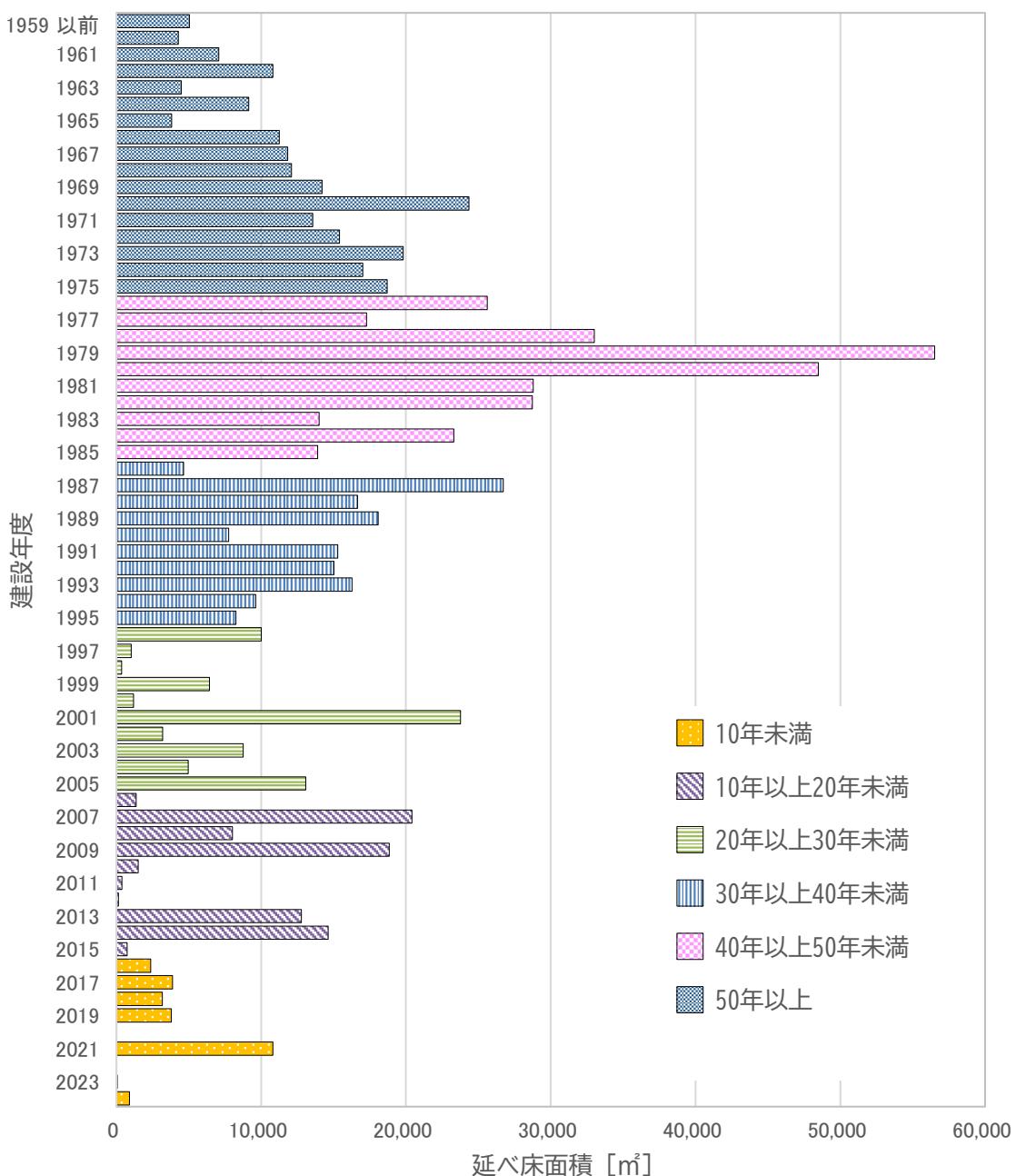
1. 現状
2. 課題

## 1 現状

### (1) 市保有施設の築年数

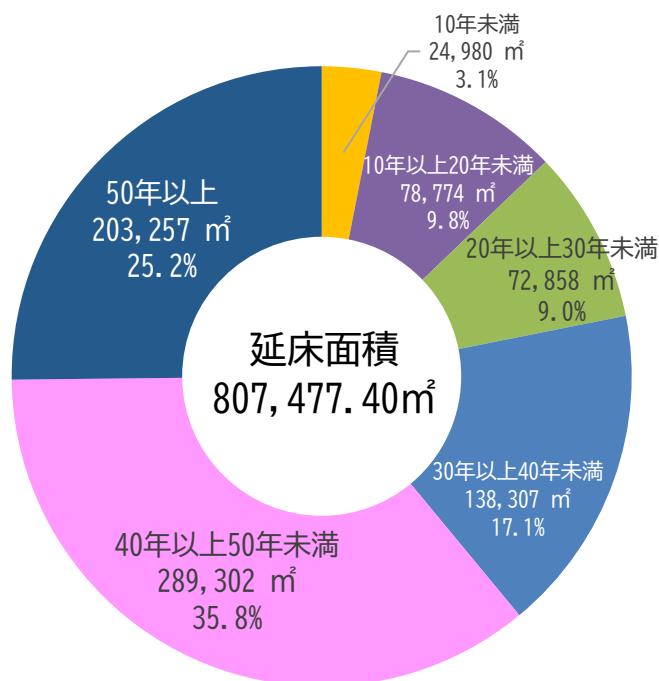
2025（令和7）年4月1日時点で築40年を超える施設が61.0%となっており、今後、法定耐用年数を超える建物が更に増加していく傾向にあります。

▼建設年度別の施設延べ床面積



2025（令和7）年4月1日時点：公有財産台帳

## ▼経過年数別棟数



2025（令和7）年4月1日時点：公有財産台帳

## ▼主な建物系施設の法定耐用年数(構造別)

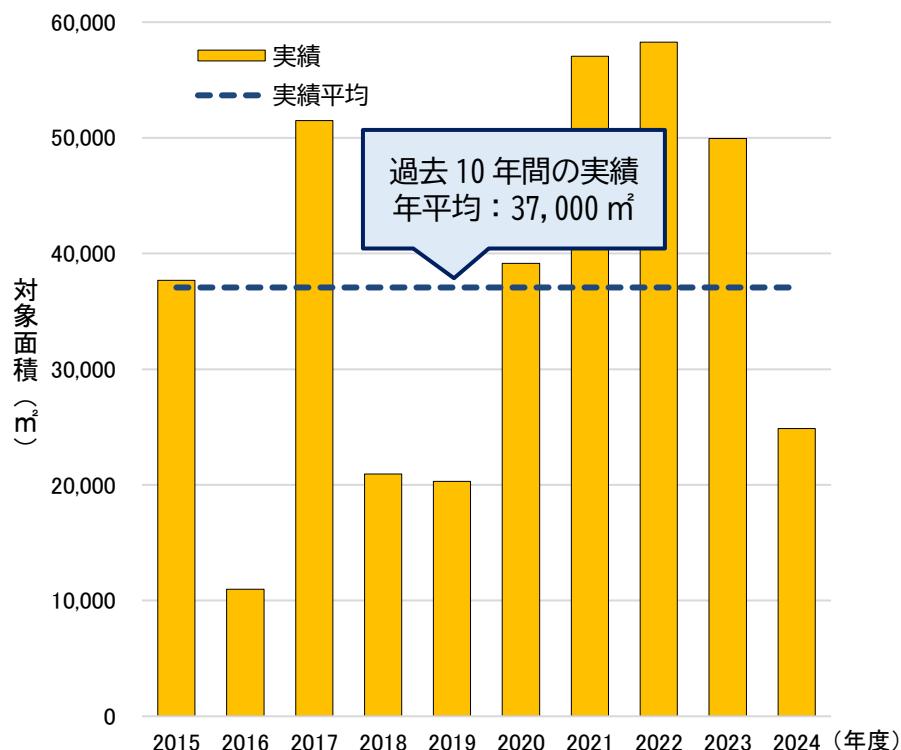
| 構造               | 法定耐用年数 |         |
|------------------|--------|---------|
|                  | 事務所など  | 校舎・住宅など |
| 鉄筋コンクリート造(RC)    | 50年    | 47年     |
| 鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC) | 50年    | 47年     |
| 鉄骨造(S)           | 38年    | 34年     |
| 木造(W)            | 24年    | 22年     |
| コンクリートブロック造(CB)  | 41年    | 38年     |

出典：減価償却資産の耐用年数等に関する省令 別表第一 機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表

## (2) これまでの保全工事実績

過去10年間は平均して1年間に37,000m<sup>2</sup>程度の施設について工事による保全を実施しています。これは対象施設の約4.6%に相当し、全施設で工事による保全を実施するためには約22年必要となります。

▼年度ごとの保全工事実績



多くの部材が20年程度で更新時期を迎えます。22ページで示した構造の法定耐用年数よりも部材の更新時期は早くなります。

▼主要部材の標準的な更新時期

| 部材    | 更新目安       |
|-------|------------|
| 屋上防水  | 15~25年※1※2 |
| 外壁仕上  | 10~20年※1※2 |
| 受変電設備 | 15~25年※1※3 |
| 空調機   | 15~20年※1※4 |

※1 参考：令和5年版 建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人 建築保全センター）

※2 参考：建築物の長期使用に対応した外装・防水の品質確保ならびに維持保全手法の開発に関する研究（独立行政法人 建築研究所）

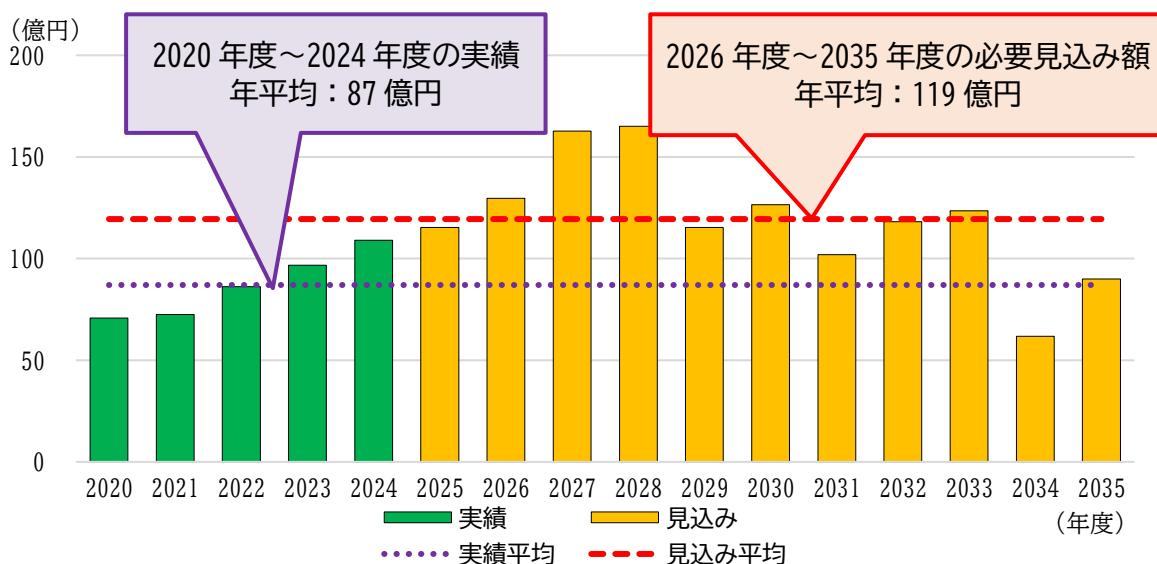
※3 参考：「汎用高圧機器の更新推奨時期に関する調査」報告書（改訂版）（一般社団法人 日本電機工業会）

※4 参考：定期的な“保守・点検”的おすすめ—空気調和器（エアハンドリングユニット・ファンコイルユニット）を長く安心してお使いいただくために（一般社団法人 日本冷凍空調工業会）

### (3) 維持・更新費用と物価指数等の推移

すべての建物系施設を長寿命化対策した場合の維持・更新費用の推計とこれまでの実績を比較すると、今後10年間で必要な維持・更新費用の総額は約1,194億円で、1年間に平均すると約119億円が必要な試算結果となります。過去5年間にかかった維持・更新費の年平均は約87億円のため、過去の実績と比較して年平均で約1.4倍の経費となる見込みです。

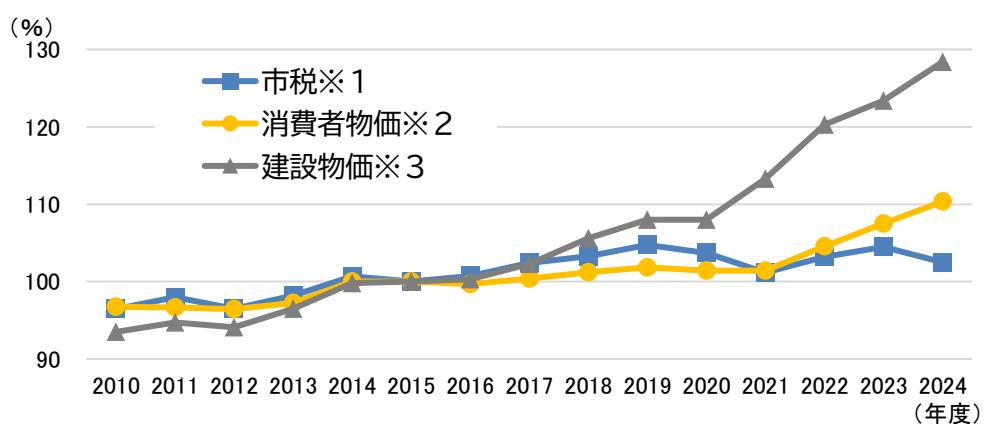
▼建物系施設の維持・更新費用の推計(一般会計)



推計時の物価基準年度は2024年度としています。

近年は物価が上昇傾向にありますが、特に建設業界の物価上昇は一般的な物価上昇を大きく上回っています。

▼税収・消費者物価指数・建設物価指数の推移



各指標とも2015年度を100としています。

※1 参考：豊橋市財務部財政課 決算の状況について

※2 参照：総務省統計局 消費者物価指数（生鮮食品を除く総合）

※3 参照：国土交通省 建設工事費デフレーター（建設総合）

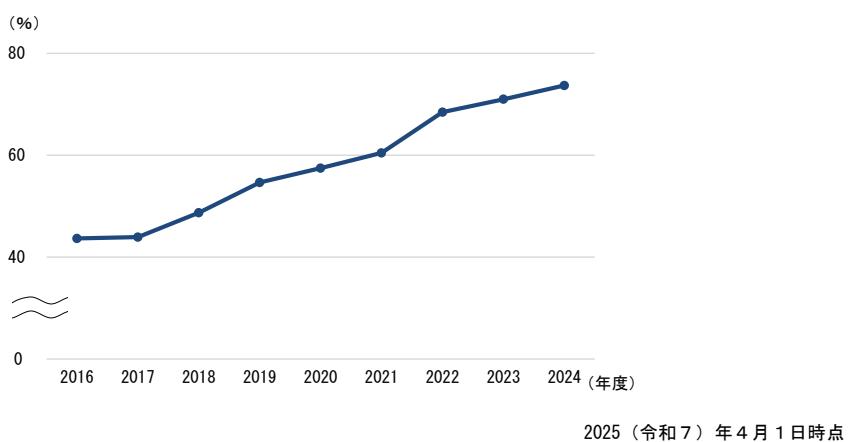
#### (4) 社会環境の変化への対応状況

多くの公共施設は、昭和40～50年代に設置され、当時より社会環境は変化しています。設備面では洋式化へ変化しており、畳からフローリング、トイレも和式から洋式へ変化しています。トイレの洋式化は2008（平成20）年には住宅の洋式トイレ普及率が89.6%※に達しているのに対し、本市が保有する公共施設のトイレ洋式化率は2025（令和7）年度時点でも73.7%となっており、和式トイレが多く残っている状況です。

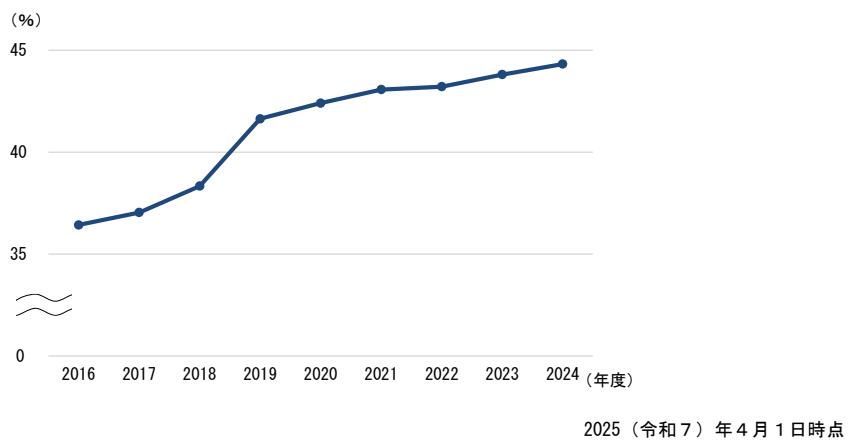
また、誰もが安全・快適に利用できるよう、公共施設にはバリアフリー化の推進が求められていますが、本市は十分に対応できていません。例えば、本市が保有する公共施設の多目的トイレ設置率はいまだに45%に満たない状況です。

※ 参考：平成20年住宅・土地統計調査の解説（総務省統計局）

▼公共施設のトイレ洋式化率



▼公共施設の多目的トイレ設置率



## 2 課題

### (1) 施設の老朽化

多くの建物が法定耐用年数を超過し、老朽化が進んでいます。



#### 課題

- ・老朽化対策のため、計画的な維持工事や長寿命化工事の実施が必要です。
- ・公共施設の安全確保のため、定期点検や日常的に行う保全の確実な実施が必要です。

### (2) 財源

保全に必要な財源確保が困難になることが予想されます。



#### 課題

- ・計画的な保全工事を実施し建物を長寿命化することにより、建替費用を抑制し保全費用全体の低減を図る必要があります。
- ・限られた財源で、多くの施設の保全工事を確実に実施するため、工事内容を標準化することにより、実施する保全工事の内容の最適化を図り、各保全工事の費用を抑える必要があります。

### (3) 社会環境の変化への対応

公共施設の機能が施設設置以降のライフスタイルや社会環境の変化に対応できておりません。



#### 課題

- ・ライフスタイルの変化に対応するため、長寿命化工事に合わせて、部屋の用途変更等を必要に応じて実施していく必要があります。
- ・社会環境の変化に対応するため、バリアフリー化の推進や、環境負荷低減に向けた改良工事を実施する必要があります。
- ・被災リスクに備えるため、長寿命化工事に合わせて、防災減災機能の強化を図り、非常時に安全に使用できる施設とする必要があります。

## 第4章 施設保全の方針

---

1. 基本方針
2. 目標
3. 取り組み

## 1 基本方針

### (1) 施設の長寿命化

計画的に保全を実施し、老朽化対策を行うとともに財政負担の軽減や平準化を図ります。

### (2) 保全工事の最適化

改修内容を標準化し、安全性の確保と保全コスト縮減の両立を図ります。

### (3) 質の最適化

社会環境の変化に対応した機能の確保を図ります。

## 2 目標

### 10年間で延べ床面積404,000m<sup>2</sup>の保全工事を実施

おおむね20年間ですべての対象施設（保有施設）について保全工事を実施します。

## 3 取り組み

### (1) 日常保全

主に施設管理者が実施し、異常箇所の早期発見に努めます。法定点検などの専門知識や資格が必要な部位の点検については有資格者が実施します。

また、避難所等の空調設備については、点検結果や稼働時間等から判断し、故障前の更新に努め、災害等に備えます。

そして、日常保全の結果を保全工事の時期や内容に反映し、建物の劣化を防ぎます。

### (2) 保全工事

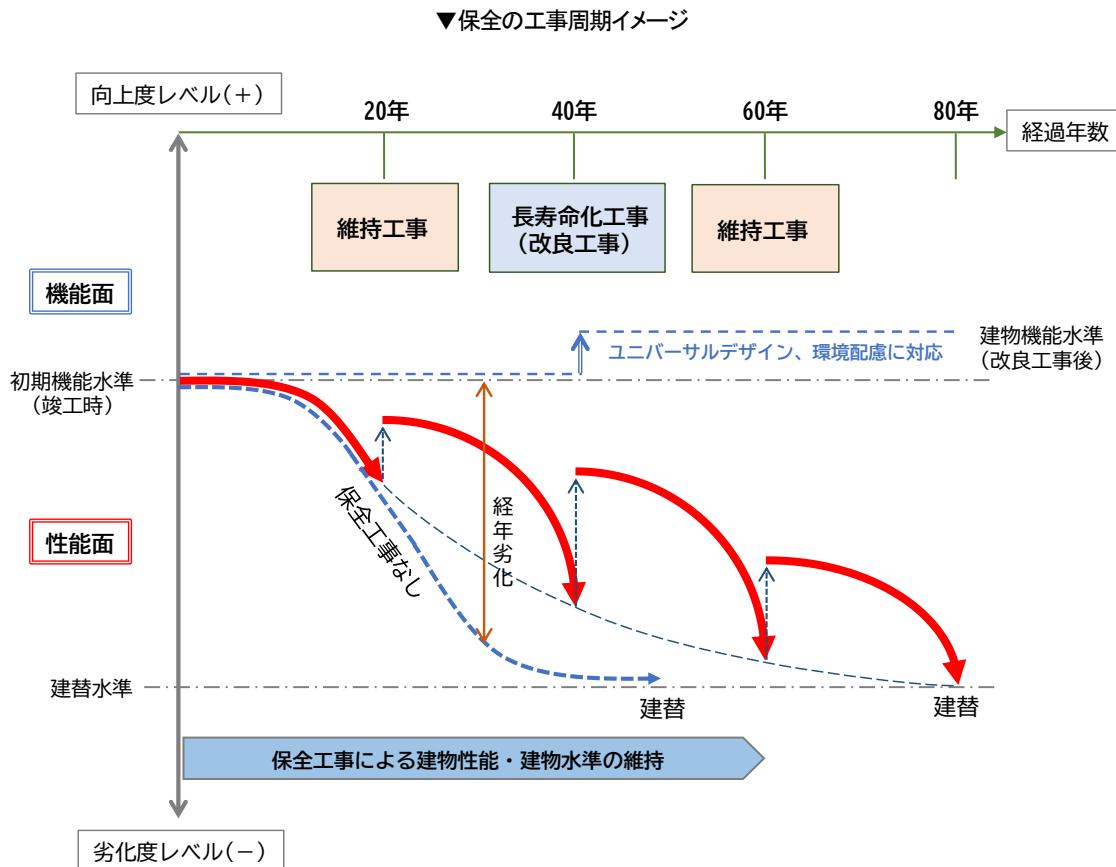
#### ①保全の時期

おおむね20年ごと※に予防保全を実施し、建設から80年を目安に建替等を検討することとします。ただし、施設の劣化状況や利用実態、他施設との複合化や集約化の方針等によっては建設から80年を待たずに解体等の可能性も含め施設のあり方を考えます。

※ 参考：令和5年版 建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人 建築保全センター）

#### ②工事の内容

建設から20年目・60年目は維持工事、40年目は長寿命化工事を原則とし、建替の費用を抑制することで工事費の縮減に努めます。ただし、長期休館が困難等の理由により長寿命化工事の実施が難しい施設については維持工事のみを実施します。また、改良工事を実施する施設は、施設の重要度や費用対効果等を踏まえ、総合的な判断を行い、必要最低限の内容で実施します。



- 上図は非木造建物のイメージで、長寿命化工事を実施する場合は、目標耐用年数を 80 年とし、長寿命化を実施しない場合は、目標耐用年数を 50 年とします。
- 木造建物で、長寿命化を実施する場合は、目標耐用年数を 50 年とします。
- プラント施設は設備の寿命や役割等により事業計画を定めるため、目標耐用年数を個別に判断します。

### ③標準化

長寿命化の工事内容を標準化します。標準化の内容としては、過去の改修内容によらず、建物の長寿命化に必要な最低限の改修項目を施設種類ごとに決め、施設安全性の確保と各保全工事に係る費用の抑制を図ります。費用を抑制し、多くの保全工事を実施することで、保全計画の着実な実施につなげます。

### ④質の最適化

施設種類に応じて長寿命化工事の実施時に追加する工事項目を決めていきます。追加工事項目は施設の用途、利用形態、避難所や防災拠点施設に応じて決め、社会環境の変化、防災減災機能強化や環境負荷低減対策などを図り、施設の質の最適化を図ります。

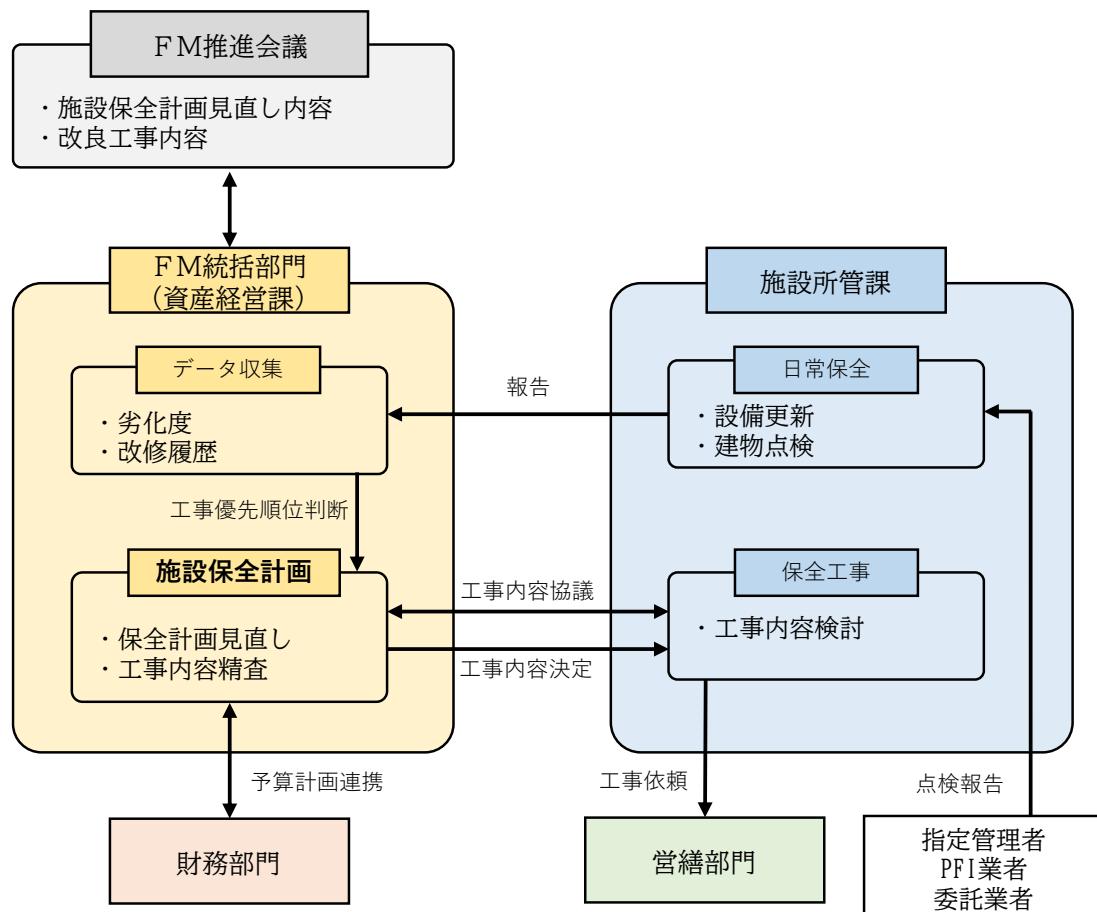
## 第5章 計画の推進について

1. 計画の推進
2. PDCAサイクル

## 1 計画の推進

日常保全については、現場に最も近い施設所管課が主体となって実施します。日常保全の結果をファシリティマネジメント統括部門（資産経営課）が集約し、保全工事実施の判断材料とします。また、財務部門と連携し、計画の実行性確保に努めます。

▼計画の推進体制



## 2 PDCAサイクル

本計画は総合管理計画の個別施設計画に位置付けるため、本計画策定後の保全が計画的に実施されることを管理し、実施内容を評価し、本計画を必要に応じて見直していきます。

▼PDCAサイクルの流れ

