

田原市斎場施設長寿命化計画

(個別施設計画)

施設類型：7 衛生施設

令和6年3月

環境政策課

目 次

1	背景・目的等	1
	（1）背景と目的	1
	（2）計画期間	1
	（3）改定履歴	1
	（4）対象施設	2
2	施設の実態	2
	（1）施設の概要	2
	ア 位置図	2
	イ 利用状況	3
	ウ 運営状況	4
	（2）施設の将来の必要コスト	7
	ア 将来の更新コスト	7
	イ 将来の維持管理コスト	7
	ウ 将来必要となる施設のコスト	7
	（3）施設の老朽化状況	8
	ア 構造躯体以外の劣化状況等の評価	8
	（4）施設評価	9
	ア 施設健全度	9
3	対策の優先順位の考え方	10
	（1）施設の状態	10
	（2）施設が果たしている役割等	10
	（3）施設整備の基本的な方針	10
	ア 施設の規模・配置の方針	10
	イ 今後の方向性	10
	（4）改修等の基本的な方針	11
	ア 施設の目標使用年数、改修周期の設定等	11
	イ 長寿命化の方針	12
	ウ 予防保全の方針	12
	（5）対策内容と実施時期	14
	（6）長寿命化のコストの見通し、効果	16
4	計画の推進	16
	（1）推進体制等の整備	16
	（2）フォローアップの体制	16

1 背景・目的等

(1) 背景と目的

田原市は、平成 15 年及び平成 17 年の 2 度の合併を経て、渥美半島の大半を占めることとなり、県内 7 位となる 191.11 km²に及ぶ市の区域内には、旧町ごとに使用していた庁舎や文化ホール等、多種多様な施設が整備されています。

その中には、目的が重複しているもの、市民ニーズの多様化や社会環境の変化によって利用率が低下しているものもあり、また、本市が保有する施設は昭和 50 年代に整備されたものが多く、今後、一定期間に大規模改修や建替えが集中することが予測されています。

そのため、田原市では、公共施設の設置目的や利用実態、コストなどの現状を分かりやすく「見える化」し、広く市民に知ってもらう啓発資料とするため、平成 26 年 2 月に「田原市公共施設白書」を取りまとめるとともに、同年 12 月には、将来にわたって持続的に公共サービスを提供していくため、本市の公共施設のあり方の基本的な考え方を取りまとめた「田原市公共施設適正化計画（平成 30 年 12 月廃止）」を策定しました。

また、国においても、厳しい財政状況や人口減少などの状況を踏まえ、地方公共団体が公共施設等の全体状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化や公共施設等の最適な配置などの実現を推進するため、全国の地方公共団体に対し、公共施設等総合管理計画の策定を要請し、田原市では、平成 28 年 2 月、道路や下水道などインフラ施設を含めた「田原市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」を取りまとめました。（平成 30 年 12 月改定）

令和 3 年 3 月には、総合管理計画に基づき環境政策課が所管する斎場施設の維持管理及び更新等に係る中長期的な取組の方向性を明らかにする「田原市斎場施設長寿命化計画（以下「本計画」という。）」を策定しました。なお、本計画は総合管理計画に基づく斎場施設の個別施設計画として位置付けるものです。

(2) 計画期間

総合管理計画の計画期間は、平成 30 年度から令和 19 年度までの 20 年間を計画期間としていることから、本計画の計画期間は、令和 3 年度から令和 19 年度までの 17 年間としています。

ただし、社会情勢の変化や国・県の補助制度の変更、各施設の点検結果、劣化状況に応じて適宜見直しを図ります。

(3) 改定履歴

令和 3 年 3 月 策定

令和 4 年 3 月 改定

令和 6 年 3 月 改定

(4) 対象施設

本計画の対象施設は、総合管理計画で個別施設計画を策定する施設とした以下の施設とします。

対象施設

施設ID	施設名	建物造	床面積	建築年度	構造	階数	経過年数
9	田原斎場	葬祭棟	299.28	H11	鉄筋コンクリート造	1	24
		葬祭棟	285.75	H15	鉄筋コンクリート造	1	20
		葬祭棟	55.35	R3	鉄筋コンクリート造	1	2
		火葬棟	3,841.30	R2	鉄筋コンクリート造	3	3
		渡廊下	72.43	R2	鉄骨造	-	3
合計			4,554.11				

※経過年数は、令和6年3月末時点

※施設IDは「資産経営システム」の登録番号を指す

※渥美斎場は令和3年3月末で廃止し、令和5年10月に取壊し済

※ペット火葬場は令和3年3月末で廃止し、令和3年9月に取壊し済

2 施設の実態

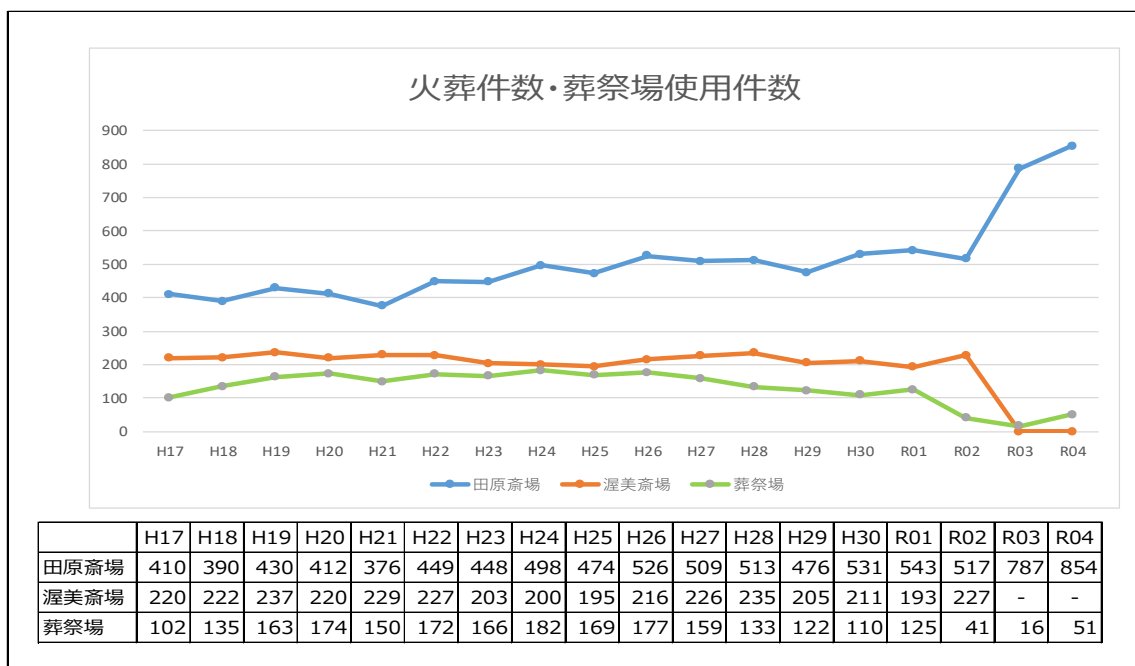
(1) 施設の概要

ア 位置図



イ 利用状況

■ 利用件数の推移、施設別の利用状況



※R02.09.01～R02.12.25、R03.04.01～R03.07.31、R04.03.04～R04.03.25

の期間中は、工事のため葬祭棟利用休止



■ 運営時間

○休日 1月1日及び友引の日

○利用時間

施設名	利用時間
火葬炉	午前9時から午後5時まで
葬祭場	午後5時から翌日の午後5時まで
ペット火葬炉	午前9時から午後5時まで

ウ 運営状況

■施設別利用スペースの構成

○田原斎場

区分		名称	面積	備考
1階	エントランス部門	ホール	350.7 m ²	
		更衣室	7.7 m ²	※2室
		談話室	20.2 m ²	
	火葬部門	告別収骨室	190.8 m ²	※3室
	動物火葬部門	動物待合室	12.7 m ²	
		動物告別収骨室	9.5 m ²	
その他	喫煙室	20.7 m ²		
2階	待合部門	待合室	375.0 m ²	※5室
		待合ロビー	57.4 m ²	
		ロビー	28.9 m ²	
		授乳室	14.3 m ²	※2室
		キッズスペース	16.5 m ²	
	その他	業者控室	17.9 m ²	
喫煙室		15.0 m ²		
3階	その他	更衣室	7.1 m ²	※2室
		霊安室	19.7 m ²	
		業者控室	11.8 m ²	
葬祭部門	葬儀室	258.9 m ²		
	ロビー（受付）	106.6 m ²		
	控室	94.4 m ²	※4室	
	脱衣室・UB	3.0 m ²		
	喫煙所	11.5 m ²		

■施設運営人員

施設名	運営体制	火葬業務員	備考
田原斎場	管理運営業務委託	5	

■施設別運営コストの状況

(単位：千円)

施設名	田原斎場						
項目	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
施設にかかるコスト	17,630	17,388	18,883	19,205	12,278	48,824	59,890
事業運営にかかるコスト	13,123	8,215	8,617	8,820	9,074	50,422	44,965
人にかかるコスト	23,138	18,939	18,255	16,463	22,049	11,730	9,374
年間トータルコスト	53,891	44,542	45,755	44,488	43,401	110,976	114,229

(単位：千円)

施設名	旧渥美斎場						
項目	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
施設にかかるコスト	5,608	7,713	4,779	3,180	3,454	348	462
事業運営にかかるコスト	488	370	407	298	444	484	0
人にかかるコスト	11,569	9,469	9,128	8,232	11,024	118	94
年間トータルコスト	17,665	17,552	14,314	11,710	14,922	950	556

(単位：千円)

施設名	旧ペット火葬場						
項目	H28	H29	H30	R1	R2	—	—
施設にかかるコスト	935	788	871	1,787	731		
事業運営にかかるコスト	163	123	174	391	166		
人にかかるコスト	3,856	3,156	3,043	2,744	3,675		
年間トータルコスト	4,954	4,067	4,088	4,922	4,572		

(単位：千円)

	■斎場施設合計						
項目	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
施設にかかるコスト	24,173	25,889	24,533	24,172	16,463	49,172	60,352
事業運営にかかるコスト	13,774	8,708	9,198	9,509	9,684	50,906	44,965
人にかかるコスト	38,563	31,564	30,426	27,439	36,748	11,848	9,468
年間トータルコスト	76,510	66,161	64,157	61,120	62,895	111,926	114,785

■ 施設別更新コストの状況

(単位：千円)

施設名	田原斎場	旧渥美斎場	旧ペット火葬場	年度別合計
R3	295,161	0	9,237	304,398
R4	894	0	0	894
施設別計	296,055	0	9,237	305,292

(2) 施設の将来の必要コスト（17年間）（※計画策定時点の試算）

「衛生施設（斎場施設）」について、事後保全で単純更新した場合の、計画期間である17年間に必要となるコストは以下のとおりです。

ア 将来の更新コスト

■ 計画策定時点（令和3年3月）の施設をそのまま維持すると仮定した場合

（単位：千円）

施設名	田原斎場	旧渥美斎場	旧ペット火葬場	年度別計
施設別計 (17年間)	567,508	70,932	61,094	699,534

イ 将来の維持管理コスト（※計画策定時点の過去5年平均値から試算）

■ 計画策定時点（令和3年3月）の施設をそのまま維持すると仮定した場合

（単位：千円）

施設名	施設にかかるコスト	事業運営に係るコスト	人にかかるコスト	施設別計
田原斎場	303,501	153,136	325,261	781,898
旧渥美斎場	91,987	7,259	159,630	258,876
旧ペット火葬場	20,825	3,553	62,815	87,193
計	416,313	163,948	547,706	1,127,967

ウ 将来必要となる施設のコスト（更新コスト+維持管理コスト）

■ 計画策定時点（令和3年3月）の施設をそのまま維持すると仮定した場合

（単位：千円）

施設名	ア 将来の更新コスト	イ 将来の維持管理コスト	施設別計
田原斎場	567,508	781,898	1,349,406
旧渥美斎場	70,932	258,876	329,808
旧ペット火葬場	61,094	87,193	148,287
計	699,534	1,127,967	1,827,501

(3) 施設の老朽化状況

ア 構造躯体以外の劣化状況等の評価

本市の「衛生施設（斎場施設）」について、下記のルールに基づき、棟ごとの劣化状況を健全度として算定しました。

建築物の劣化状況等に関する判定基準

良好
劣化



判定	劣化状況	劣化状況の定量的な判定基準の目安			
		1)ひび割れ 外壁、内部仕上げ 等	2)浮き剥離 外壁、内部仕上げ 等	3)腐食（錆） 外壁、内部仕上げ 等	4)作動不良 電気設備等
A	・全体的に健全である。 ・緊急修繕の必要がなく、日常の維持管理で対応するもの。	劣化部が 全体の0~10% 程度	0~10% 程度	部分的に 錆が発生 (1%以下)	施設が問題なく本来の機能を維持している状態（築10年を目安）
B	・全体的に健全であるが、部分的な劣化が進行している。 ・緊急修繕の必要はないが、維持管理の中で定期的な観察が必要なもの	10~40% 程度	10~30% 程度	部分的に 錆が発生 (1%を超え33%未満)	多少の不具合が確認されるが、施設は機能している状態（築20年を目安）
C	・全体的に劣化が進行している。 ・現時点では重大な事故につながらないが、利用し続けるためには部分的な補修が必要なもの。	40~70% 程度	30~50% 程度	部分的に 錆が発生 (33%を超え50%未満)	明らかに不具合箇所があり、施設の機能が部分的に損なわれている状態（築30年を目安）
D	・全体的に顕著な劣化がある。 ・重大な事故に繋がるおそれがあり、施設の利用禁止あるいは、緊急の補修が必要なもの。	70~100% 程度	50~100% 程度	部分的に 錆が発生 (50%以上)	施設本来の機能を全く維持していない状態（築40年以上を目安）

部位の評価点

判定	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

部位のコスト配分

部位	コスト配分
屋上・屋根	5.1
外壁	17.2
内部仕上	22.4
電気設備	8.0
機械設備	7.3
合計	60.0

健全度の算定方法

$$\text{健全度} = (\text{部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分}) \div 60.0$$

健全度の計算例

部位	判定	評価点	コスト配分		
屋上・屋根	A	100	5.1	×	510.0
外壁	B	75	17.2	×	1290.0
内部仕上	C	40	22.4	×	896.0
電気設備	A	100	8.0	×	800.0
機械設備	B	75	7.3	×	547.5
合計					4,043.5
					÷60
健全度					67

(出典：田原市学校未来創造計画)

以下の表は、財産台帳を基に、前頁のルールに従い棟ごとの劣化状況を整理したものです。

※計画改定（令和6年3月）時点の評価

建物情報						劣化状況評価						備考
施設 ID	施設名	建物 ID	建物名	建築年度		屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	電機 設備	機械 設備	健全 度	
				西暦	和暦							
9	田原斎場	39	葬祭棟	1999	H11	B	B	B	C	C	66	
9	田原斎場	40	葬祭棟	2003	H15	B	B	B	C	C	66	
9	田原斎場	1264	葬祭棟	2021	R3	A	A	A	A	A	100	
9	田原斎場	1225	火葬棟	2020	R2	A	A	A	A	A	100	
9	田原斎場	1226	渡廊下	2020	R2	A	A	A	A	A	100	

A: 概ね良好

C: 広範囲に劣化

B: 部分的に劣化

D: 早急に対応する必要がある

(4) 施設評価

ア 施設健全度

田原斎場の火葬棟は、建設後間もないため施設健全度が高いですが、葬祭棟は最初の建設から20年以上経過し、施設健全度は低くなっています。

3 対策の優先順位の考え方

以下の内容を考慮し、総合的に勘案して、施設間における対策の優先順位を検討します。

(1) 施設の状態

施設名	状態
田原斎場	○火葬棟は、健全度が高く、当面大規模な修繕等は要しません。 ○葬祭棟は、一部が建設から 20 年以上経過し、修繕を要する箇所が散見されるようになってきており、比較的施設健全度は低くなっています。

(2) 施設が果たしている役割等

施設名	施設が果たしている役割等
田原斎場	○火葬棟は、遺体を衛生的に火葬処理する施設として、重要な役割を果たしています。また、ペット火葬炉も併設しており、衛生施設として役割を果たしています。 ○葬祭棟は、火葬に合わせて通夜・告別式を実施する施設として、市民に利益を供する役割を果たしています。

(3) 施設整備の基本的な方針

ア 施設の規模・配置の方針

施設名	規模・配置の方針
田原斎場	○市内に 2 か所あった田原斎場・渥美斎場の老朽化に伴い、1 か所に統合して新たに火葬棟を建設しました。今後も、現状の規模・配置を維持していきます。 ○葬祭棟は、建築から 20 年以上経過していますが、火葬場に併設する式場として継続して使用していきます。 ○斎場という特殊性のある公共施設であるため、市民サービスを充実しつつ、民間の専門性と経験を活用し、管理運営を包括委託していきます。

イ 今後の方向性

■現状の規模や機能を維持する施設

円滑な火葬業務を継続して実施するため、火葬棟については、現状の規模・機能を維持します。

■統合・廃止等を検討する施設

葬祭棟については、令和 3 年度に大規模な改修工事を実施しております。今後、更新や長寿命化を行う際には、民間の同様なサービスの提供状況を踏まえ、施設のあり方について検討します。

(4) 改修等の基本的な方針

ア 施設の目標使用年数、改修周期の設定等

本市の「衛生施設（斎場施設）」に係る目標使用年数、改修周期等を次のとおり設定します。

建物の耐用年数については、考え方が様々ありますが、法定耐用年数を上回る目標使用年数を設定し、予防保全による施設の長寿命化に取り組む必要があります。物理的な耐用年数は、構造、立地条件、使用状況の違いなどによっても大きく左右されますが、目標使用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」（（社）日本建築学会）を参考に設定しています。また、日々の施設の点検等により、劣化、破損あるいはその拡大を未然に防ぐ予防保全の手法で、目標使用年数の達成を目指します。

【参考】「建築物の耐久計画に関する考え方」（（社）日本建築学会）

構 造	目標耐用年数	上限値	平均値
RC造、SRC造、S造	50年～80年	80年	65年
木造	30年～50年	50年	40年

目標使用年数、改修周期等

		目標使用年数	修繕の周期	改修の周期
長寿命化型 (予防保全)	RC造、SRC造、S造	80年	20年	40年
	木造	50年	15年	30年
従来型（事後保全）		60年	15年	30年

※従来型（事後保全）は、木造も含めて目標使用年数は一律60年で設定しています。

整備方法の定義

整備方法	定義
修繕	施設、設備、構造物等の機能維持のために必要となる補修・修繕などで、補修・修繕後の効用が当初の効用を上回らないもの。屋根や外壁の塗り替え、亀裂の補修など。
改修（長寿命化改修）	公共施設等を直すもので、改修後の効用が当初の効用を上回るもの。耐震改修、長寿命化改修など。転用も含む。
更新（建替）	老朽化等に伴い機能が低下した施設等を取り替え、同程度の機能に再整備すること。除却も含む。

イ 長寿命化の方針

長寿命化の方針

田原市公共施設等総合管理計画	劣化の状況に応じて、適切な時期に適切な改修・修繕等を行い、施設の長寿命化による公共施設（建築物）の更新費用、ライフサイクルコストの削減を図ります。
----------------	---

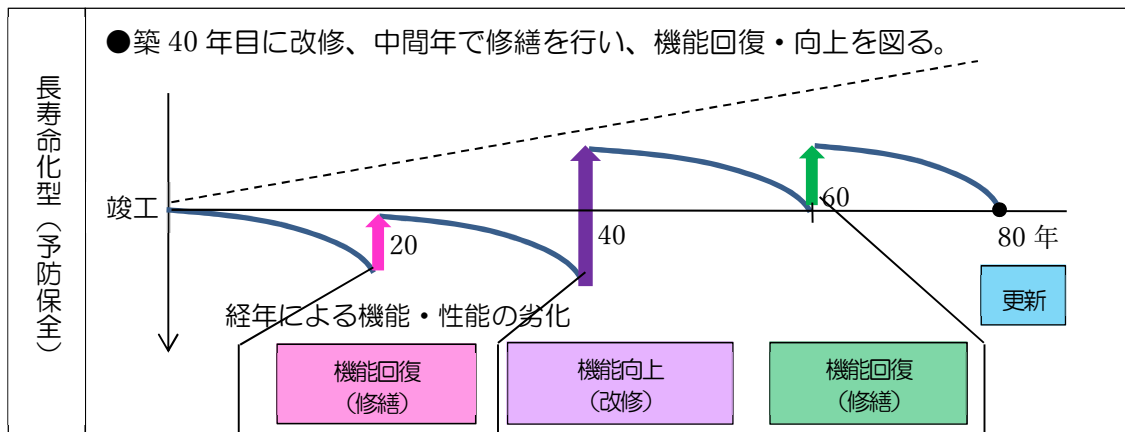
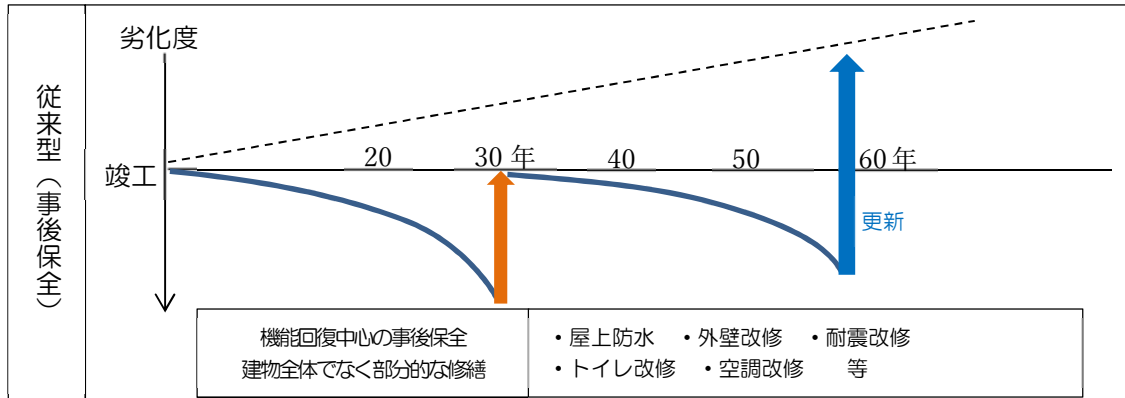
長寿命化にあたっては、本市の公共施設（建築物）の全施設を比較して、更新コストが一定期間に集中した場合は、市の財政負担を考慮して、優先度の高い施設を優先し、一部を先送りにするなど、コストの平準化を図り、実現性を高めております。また、個別施設計画の対象となっている施設の中でも、小規模な倉庫や自転車置き場など、更新コストが比較的少ない建物については、予防保全としての長寿命化対策は実施せず、事後保全としての修繕等に対応することとします。

ウ 予防保全の方針

不具合が生じてから改修・修繕等を行う事後保全ではなく、計画的かつ定期的に劣化の有無や兆候を調査し、時期を逸することなく予防保全として改修・修繕等を実施して、施設機能の保持・回復を図ります。

これにより、施設の安心安全を確保するとともに、施設の長寿命化により、維持・更新に係る経費の軽減や平準化を図ります。

◆従来型と長寿命化型の対策イメージは以下のとおりです。



築20年目 修繕
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事
<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水改修 ・外壁改修 ・設備機器更新 ・劣化の著しい部位の修繕 ・故障、不具合修繕

築40年目 改修 (長寿命化改修)
経年劣化による機能回復工事と、社会的要求に対応するための機能向上工事
<ul style="list-style-type: none"> ・防水改修 (断熱化) ・外壁改修 ・開口部改修 ・内部改修 (床、壁、天井) ・設備改修

築60年目 修繕
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事
<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水改修 ・外壁改修 ・設備機器更新 ・劣化の著しい部位の修繕 ・故障、不具合修繕

(5) 対策内容と実施時期

(単位：千円)

施設名	建物	建築年度	計画期間										
			R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
田原斎場	火葬棟(旧) 待合棟	S56	取壊し										
			81,927										
	火葬棟	R2					設備修繕	設備改修	設備修繕	設備改修	設備修繕	設備改修	
							1,380	16,620	5,250	14,680	3,000	13,800	
	葬祭棟	H11 H15 R3	増改築					設備修繕	設備修繕				
				43,092				5,900	14,524				
	渡廊下	R2											
旧渥美斎場	火葬棟	S55			取壊し								
					68,123								
旧ペット火葬場	火葬場	H8	取壊し										
			9,237										
対策費用計			134,256		68,123		7,280	31,144	5,250	14,680	3,000	13,800	

施設名	建物	建築年度	計 画 期 間										対策費用計	
			R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19					
田原斎場	火葬棟(旧) 待合棟	S56												81,927
	火葬棟	R2	設備修繕	設備改修	設備修繕	設備改修	設備改修	設備改修	設備改修	設備修繕				208,040
			8,400	28,500	4,200	4,200	92,430	12,880	2,700					
	葬祭棟	H11 H15 R3												63,516
渡廊下	R2													
旧渥美斎場	火葬棟	S55											68,123	
旧ペット火葬場	火葬場	H8											9,237	
対策費用 計			8,400	28,500	4,200	4,200	92,430	12,880	2,700				430,843	

※R4までは実績額、R5は予算額または決算見込額、R6以降は見込額

(6) 長寿命化のコストの見通し、効果

従来型（事後保全）の60年で建て替えるサイクルから、長寿命化型（予防保全）の80年（木造は50年）で建て替えるサイクルに転換した場合、計画策定時点の試算では、計画期間である17年間で、更新コストは264,744千円の削減が見込まれています。

また、これまでの長寿命化対策の実績等を反映した今回の計画改定時点の試算では、計画期間である17年間で、更新コストは268,691千円の削減が見込まれます。

■ 計画策定時点の更新コスト（17年間）

（単位：千円）

	田原斎場	旧渥美斎場	旧ペット火葬場	計
従来型 ※1	567,508	70,932	61,094	699,534
長寿命化型 ※2	359,265	64,800	10,725	434,790
効果額	208,243	6,132	50,369	264,744

■ 計画改定時点の更新コスト（17年間）

（単位：千円）

	田原斎場	旧渥美斎場	旧ペット火葬場	計
従来型 ※1	567,508	70,932	61,094	699,534
長寿命化型 ※3	353,483	68,123	9,237	430,843
効果額				268,691

※1 計画策定時点の施設を事後保全でそのまま維持すると仮定した場合の試算（当初試算）

※2 計画策定時点の施設を予防保全で維持していく場合の試算（当初試算）

※3 計画改定時点の施設を予防保全で維持していく場合の試算（実績額含む）

4 計画の推進

(1) 推進体制等の整備

ファシリティマネジメント担当課である企画課や財政関連の担当課である財政課、技術職を有する建築課と情報共有を図りながらマネジメントを行っていますが、必要に応じて田原市公共施設等適正化推進会議等を活用し、全庁的な体制で対応を図ります。

(2) フォローアップの体制

社会情勢の変化や施設の劣化状況等により、変更の必要が生じたときは、柔軟に計画の見直しを実施します。また、計画に位置付けられた事業は、田原市総合計画の実施計画の中で平準化するなど、実施年次及び個別の事業費を精査するとともに、補助金、地方債などを積極的に活用し、財源の確保を図りながら、与えられた財源の中で実現を目指します。特に、火葬炉については、火葬件数、燃焼時間等様々な要因により炉の修繕・更新時期が大きく影響を受けますので、データを分析し、適切な更新の計画を推進します。