

西海市公共施設個別計画

令和3年3月
長崎県西海市

目次

第1章	計画の概要と西海市の現状	1
第1節	背景・目的	1
第2節	計画の位置づけ	2
第3節	計画期間	2
第4節	対象施設	3
第2章	施設の現状	5
第1節	劣化状況の把握	5
第2節	劣化状況調査結果	7
第3節	劣化状況調査結果の分析	11
第3章	施設の維持管理に関する方針	15
第1節	公共施設等の総合的な管理に関する基本方針(総合管理計画抜粋)	15
第2節	建物の長寿命化に関する考え方	17
第3節	長寿命化に向けた改修周期の設定	18
第4節	個別施設ごとの方針と概算費用	19
第4章	計画のフォローアップ	22
第1節	推進体制等	22
第2節	公共施設更新費用の平準化	22
第3節	フォローアップ	23

第1章 計画の概要と西海市の現状

第1節 背景・目的

わが国においては、高度経済成長期に、多くの公共施設の整備が進められてきました。その当時から建築された公共施設の建築年数は、30年以上経過し、その多くが耐用年数を超過した状況となっています。そのため、このような公共施設は、今後、大規模改修や修繕、建替えが必要となっています。

地方公共団体においても、少子・高齢社会の進展、高度情報化時代の到来など、社会経済情勢が急速に変化をしていく中で、高度化・多様化する住民ニーズに対応し、住民の皆様満足していただける行政サービスを提供していくことが求められており、そのために、財政基盤の充実が喫緊の課題となっています。

本市は、平成17年の合併後、用途目的の重複した施設や老朽化が著しい施設を多く抱えています。また、合併算定替による交付税が平成28年度から段階的に減額される中、従来と同様の維持管理や改修・改築等を続けていくと、厳しい財政状況を逼迫させることになり、他の行政サービスにも影響を及ぼすことが懸念されます。

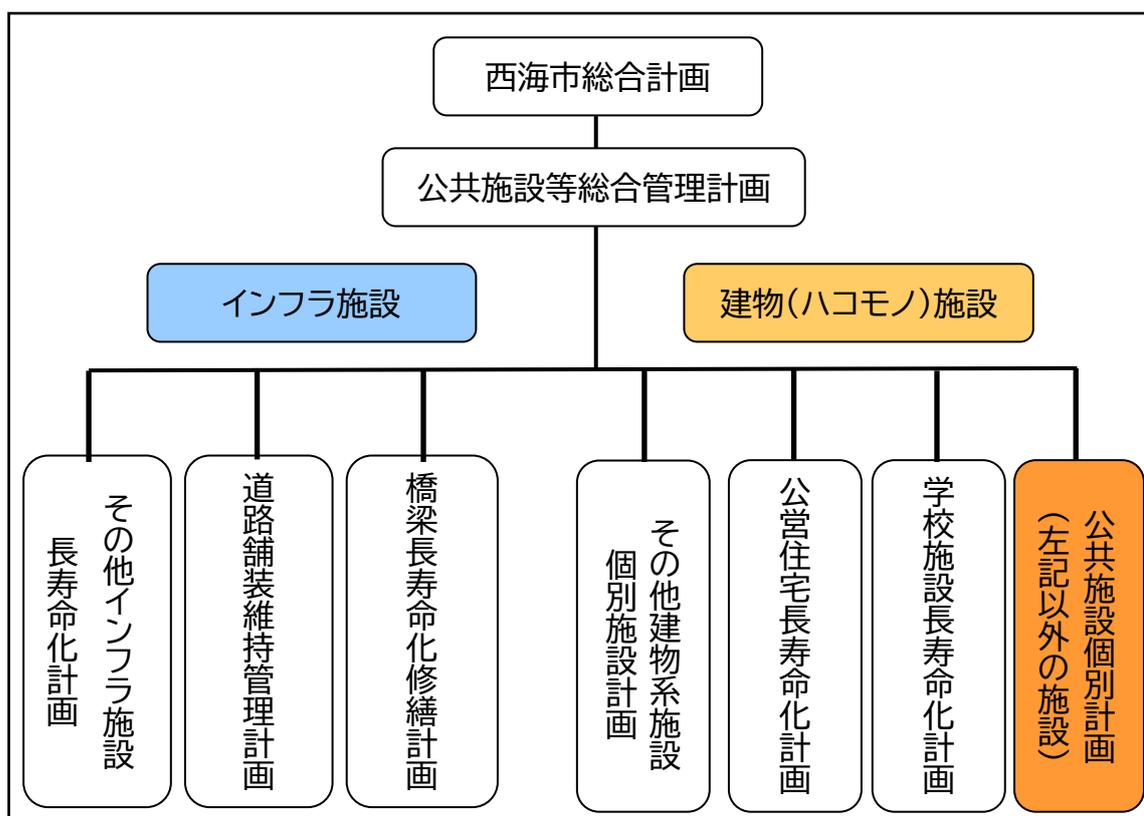
このような状況下で、国からも公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するため、公共施設等総合管理計画(以下、「総合管理計画」という)の策定を要請されることとなりました。本市においては、平成28年度に「西海市公共施設等総合管理計画」を策定しました。

総合管理計画では、市全体の公共施設の総合的な状況把握、方針の策定を行いました。さらに個別の施設毎の実行計画を策定することが求められており、具体的な対策内容や実施時期、対策費用を考える必要があります。このため、本市の関連計画と整合を図りながら、施設の劣化状況を踏まえ、「西海市公共施設個別計画」を策定します。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、総合管理計画の下位計画として、総合管理計画に掲げる建物施設のうち一部(学校や公営住宅等)を除く施設に対し、維持管理方針を示すとともに、施設ごとの更新・改修等の対策内容や実施時期、対策費用を示します。

図表 1 計画の位置づけ



第3節 計画期間

本計画の計画期間は、2021年度から2030年度までの10年間とし、5年ごとに中間見直しを行うものとします。また、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて、計画期間中においても見直しを行うものとします。

第4節 対象施設

図表 2 に対象施設一覧を示します。これらについては施設の状態等を把握し、総合管理計画の施設整備の基本的な方針等に基づき、計画期間における施設ごとの対策内容等を整理しました。

図表 2 対象施設一覧

施設分類	施設名称	
行政系施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 西彼総合支所(新) ● 西海総合支所 ● 大島総合支所 ● 崎戸総合支所 ● 西海市役所本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ● 西海市役所第三別館 ● 支所長住宅 ● 江島出張所 ● 平島出張所 ● 西海市役所第一別館
学校教育系施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 教職員住宅 上岳教職員住宅 ● 教職員住宅 太田和アパート ● 教職員住宅 池崎アパート ● 教職員住宅 石田アパート ● 教職員住宅 間瀬アパート ● 教職員住宅 大崎地区教職員アパート ● 教職員住宅 ライタテ住宅 ● 教職員住宅 干切住宅 ● 教職員住宅 栗坂住宅 ● 教職員住宅 栗坂町アパート 	<ul style="list-style-type: none"> ● 教職員住宅 江島小中学校校長・教頭住宅 ● 教職員住宅 崎戸小学校校長・教頭住宅 ● 教職員住宅 松崎町アパート ● 教職員住宅 倉鼻アパート ● 教職員住宅 椿町住宅 ● 教職員住宅 平島小中学校校長・教頭住宅 ● 教職員住宅 平島小中学校校舎裏住宅 ● 教職員住宅 檜浦住宅 ● 教職員住宅 西浜住宅1 ● 教職員住宅 多以良住宅2
社会教育系施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 西彼中央運動場 ● ふれあい工芸館 	<ul style="list-style-type: none"> ● 西彼農村環境改善センター
福祉系施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 松島診療所 医師住宅 ● 間瀬地区屋根付ゲートボール場 ● 西海高齢者支援ハウス ● 高齢者コミュニティセンターくろくち荘 ● 黒口ふれあいの館 ● 大島配食サービスセンター ● 大島高齢者生活支援ハウス ● 崎戸高齢者生活福祉センター ● 江島デイサービスセンター ● 平島デイサービスセンター ● デイサービスセンターつばき苑 ● 大島児童館 ● 間瀬保育所 ● 蛸浦保育所 ● 西彼保健福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ● 西海保健センター ● 大島保健センター ● 崎戸保健センター ● 江島診療所 ● 平島診療所 ● 大瀬戸保健センター ● 松島診療所 ● 大瀬戸社会福祉センター ● 江島診療所 医師住宅 ● 旧大瀬戸町青少年研修所 ● 平島地区倉鼻住宅 ● 生き生き交流館 ● 中浦すこやかセンター ● 大瀬戸デイサービスセンター
環境衛生施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 間瀬地域下水処理施設 ● 塔の尾・太田尾地域下水処理施設 ● 内浦地域下水処理施設 ● 楠地地域下水処理施設 ● 馬込地域下水処理施設 ● 旧平島し尿処理場 ● 大瀬戸最終処分場 	<ul style="list-style-type: none"> ● 犬抑留所 ● 汚泥再生処理センター ● 西海市炭化センター ● 西海斎場 ● 西海市リサイクルセンター ● 大串浄化センター ● 瀬戸浄化センター
産業振興関連施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 単身勤労者合同宿舍 ● 西海市福島漁民研修センター ● 西海市柳漁民研修センター ● みかんドーム 	<ul style="list-style-type: none"> ● 西海市面高漁民研修センター ● 大島楽市 ● 崎戸集合店舗 ● 旧オランダ村

施設分類	施設名称
産業振興関連施設	<ul style="list-style-type: none"> ● ペンションかもめ ● つがねの滝直売所 ● 多以良農産物集出荷所 ● 西海市瀬川漁民研修センター ● 西海市ペーロン艇庫 ● 西海町農産物加工所 ● 雪浦農産物集出荷所
生活関係インフラ	<ul style="list-style-type: none"> ● 大島町浄水場施設 ● 横浦ポンプ所 ● 松島港待合所 ● 崎戸港ターミナルビル
公園施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 横瀬浦史跡公園 ● 石原岳森林公園 ● 寺島公園 ● 大島大橋公園 ● 33°元気らんど ● 柳海水浴場 ● 板浦公園 ● 遠見岳公園 ● 四本堂公園 ● 伊佐ノ浦公園 ● 虚空蔵山展望所 ● 七釜鍾乳洞公園 ● エントランス公園 ● やすらぎ交流拠点施設 ● 福島地区総合交流促進施設 ● 柳の浜海浜公園
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 旧西海南小学校 ● 旧西海南中学校 ● 町営住宅(職員寮等) ● 松島荘 ● 崎戸プラス ● 普通財産(旧崎戸中学校) ● 普通財産(旧多以良小学校) ● 旧松島小学校 ● 旧雪浦小学校幸物分校 ● 旧内鞆田住宅 ● 旧太田和港ターミナルビル ● 旧白似田小学校 ● 教職員住宅_白似田小学校校長住宅 ● 教職員住宅_旧崎戸中学校校長・教頭住宅 ● 旧平井社長宅

第2章 施設の現状

第1節 劣化状況の把握

より正確な施設の状態を把握するため、劣化状況調査票(図表 4)を用いて建物ごとに現地調査を実施しました(ただし、小規模な建物や築年数が 10 年未満、現地調査が困難等により未実施があります)。文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」を参考に、建物を屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備の5つの部位に区分しています。屋根・屋上、外壁については、原則として目視によりひび割れや損傷の有無、雨漏りの有無などの状況を調査し、その劣化の状況に応じて A～D の 4 段階で評価を行いました。内部仕上げ、電気設備、機械設備については、経過年数による評価を基本とし、経年劣化以上の損傷が認められる施設については、経過年数による評価から 1 段階下げる等の調整をしています。なお、経過年数による評価については、調査を実施した令和 2(2020)年度を基準年として判定しています。目視による評価ならびに経過年数による評価それぞれについて、A～D の評価基準を図表 3 に示します。

図表 3 劣化状況調査の評価基準

評価基準		経過年数による評価 【内部仕上げ、電気設備、 機械設備】	
目視による評価【屋根・屋上、外壁】			
評価	基準	評価	基準
良好 ▲ 劣化	A	概ね良好	20年未満
	B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	20～40年
	C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)	40年以上
	D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

出典:学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

建物ごとの劣化状況は、評価ごとの配点と部位ごとのコスト配分に基づき、健全度(100 点満点)で示しています。健全度が高い施設ほど、良好な状態となっており、健全度が低い施設は施設各部の劣化が進行している施設となっています。評価ごとの配点ならびに部位ごとのコスト配分、健全度の計算方法について、図表 5 に示します。

図表 4 劣化状況調査票

劣化状況調査票							
施設名称			財産番号			調査日	
建物名称			整理番号			記入者	
構造種別		延床面積		m2	建築年月日		
部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新) 工事内容	劣化状況 (複数回答可)		特記事項	評価	
				箇所数			
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水		<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある				
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水		<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り跡がある				
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水		<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れがある				
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)		<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある				
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)		<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある				
	<input type="checkbox"/> その他の屋根()		<input type="checkbox"/> 樋やルーフなどを目視点検できない				
	最終工事年度(西暦)		<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある				
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ		<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある				
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り		<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある				
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル		<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ				
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)		<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている				
	<input type="checkbox"/> その他の外壁()		<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある				
	<input type="checkbox"/> アルミ製サッシ		<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある				
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ		<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある				
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス		<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽				
	最終工事年度(西暦)		<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある				
部位	改修・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)		評価		
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修						
	<input type="checkbox"/> エコ改修						
	<input type="checkbox"/> トイレ改修						
	<input type="checkbox"/> 法令適合						
	<input type="checkbox"/> LAN						
	<input type="checkbox"/> 空調設置						
	<input type="checkbox"/> バリアフリー対策						
	<input type="checkbox"/> 防犯対策						
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策						
<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策							
<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事							
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修						
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事						
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検						
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事						
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修						
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修						
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検						
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事						
特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)							
					健全度		
					0		
					100点		
					自動算定		

図表 5 配点と健全度の計算方法

①部位の評価点		③健全度																																																							
	評価点	総和(部位の評価点×部位のコスト配分) ÷ 60																																																							
A	100	※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。																																																							
B	75	※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。																																																							
C	40	(右図「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例)																																																							
D	10	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>評価</th> <th>評価点</th> <th>配分</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 屋根・屋上</td> <td>C</td> <td>40</td> <td>× 5.1</td> <td>=</td> <td>204</td> </tr> <tr> <td>2 外壁</td> <td>D</td> <td>10</td> <td>× 17.2</td> <td>=</td> <td>172</td> </tr> <tr> <td>3 内部仕上げ</td> <td>B</td> <td>75</td> <td>× 22.4</td> <td>=</td> <td>1,680</td> </tr> <tr> <td>4 電気設備</td> <td>A</td> <td>100</td> <td>× 8.0</td> <td>=</td> <td>800</td> </tr> <tr> <td>5 機械設備</td> <td>C</td> <td>40</td> <td>× 7.3</td> <td>=</td> <td>292</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>計</td> <td>3,148</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>÷</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>健全度</td> <td>52</td> </tr> </tbody> </table>			評価	評価点	配分			1 屋根・屋上	C	40	× 5.1	=	204	2 外壁	D	10	× 17.2	=	172	3 内部仕上げ	B	75	× 22.4	=	1,680	4 電気設備	A	100	× 8.0	=	800	5 機械設備	C	40	× 7.3	=	292					計	3,148					÷	60					健全度	52
	評価	評価点	配分																																																						
1 屋根・屋上	C	40	× 5.1	=	204																																																				
2 外壁	D	10	× 17.2	=	172																																																				
3 内部仕上げ	B	75	× 22.4	=	1,680																																																				
4 電気設備	A	100	× 8.0	=	800																																																				
5 機械設備	C	40	× 7.3	=	292																																																				
				計	3,148																																																				
				÷	60																																																				
				健全度	52																																																				
②部位のコスト配分																																																									
部位	コスト配分																																																								
1 屋根・屋上	5.1																																																								
2 外壁	17.2																																																								
3 内部仕上げ	22.4																																																								
4 電気設備	8.0																																																								
5 機械設備	7.3																																																								
計	60																																																								

第2節 劣化状況調査結果

劣化状況調査による結果を図表 6 に示します。

図表 6 劣化状況調査結果

施設分類	施設名称	建物名称	構造	建築年度	耐用年数	経過年数	耐震状況	延床面積(m ²)	屋	外	内	電	機	健全度
行政系施設	西彼総合支所(新)	庁舎	鉄筋コンクリート	2010	50	9	実施済	571.61	B	C	B	B	B	65
	西海総合支所	庁舎(新別館)	鉄筋コンクリート	1992	50	27	実施済	723.16	B	A	B	A	A	89
		塔階	鉄筋コンクリート	1970	50	49	対策が必要	34.65	C	C	C	C	C	40
		旧本館	鉄骨鉄筋コンクリート	1970	50	49	対策が必要	2,070.70	C	C	C	C	C	40
	大島総合支所	庁舎	鉄筋コンクリート	1958	50	61	実施済	813.65	A	C	C	B	B	54
		庁舎(増築分)	鉄筋コンクリート	1999	50	20	実施済	76.00	A	B	A	A	A	93
	崎戸総合支所	旧庁舎	鉄筋コンクリート	1960	50	59	対策が必要	965.05	D	D	D	C	D	14
	西海市役所本庁舎	庁舎	鉄骨鉄筋コンクリート	1978	50	41	実施済	2,508.06	B	C	B	B	C	61
		別棟(車庫兼倉庫)	鉄筋コンクリート	1978	38	41	対策が必要	290.00	B	C	B	B	C	61
	西海市役所第三別館	庁舎	軽量鉄骨造	1995	30	24	対策が必要	336.64	C	C	B	C	C	53
	支所長住宅	江島支所長住宅	木造	1962	14	57	対策が必要	32.00	B	C	C	C	C	43
	江島出張所	住民センター(江島出張所)	鉄筋コンクリート	1974	47	45	対策が必要	316.00	C	C	C	C	C	40
	平島出張所	住民センター(平島出張所)	鉄筋コンクリート	1975	47	44	対策が必要	338.00	C	C	C	C	C	40
	西海市役所第一別館	庁舎	鉄筋コンクリート	1969	50	50	対策が必要	999.00	C	C	C	C	C	40
学校教育系施設	教職員住宅 上岳教職員住宅	上岳教職員住宅	鉄筋コンクリート	1999	47	20	実施済	780.00	A	A	B	B	B	84
	教職員住宅 太田和アパート	太田和アパート	鉄筋コンクリート	1980	47	39	実施済	358.83	A	A	B	B	B	84
	教職員住宅 池崎アパート	池崎アパート	鉄筋コンクリート	1984	47	35	実施済	358.83	A	D	C	C	C	37
	教職員住宅 石田アパート	石田アパート	鉄骨造	2018	34	1	実施済	190.59	-	-	-	-	-	97
	教職員住宅 間瀬アパート	間瀬アパート	鉄筋コンクリート	1989	47	30	実施済	211.10	D	C	B	B	B	59
	教職員住宅 大崎地区教職員アパート	大崎地区教職員アパート	鉄骨造	2017	34	2	実施済	283.25	-	-	-	-	-	94
	教職員住宅 ヲイタテ住宅	ヲイタテ住宅	鉄筋コンクリート	1995	47	24	実施済	270.00	B	B	B	B	B	75

施設分類	施設名称	建物名称	構造	建築年度	耐用年数	経過年数	耐震状況	延床面積(m ²)	屋	外	内	電	機	健全度
学校教育系施設	教職員住宅 干切住宅	干切住宅	鉄筋コンクリート	1990	47	29	実施済	112.00	B	B	B	B	B	75
	教職員住宅 栗坂住宅	栗坂住宅	鉄筋コンクリート	1986	47	33	実施済	140.00	B	B	B	B	B	75
	教職員住宅 栗坂町アパート	栗坂町アパート	鉄筋コンクリート	1979	47	40	実施済	132.00	B	B	C	C	C	53
	教職員住宅 江島小中学校校長・教頭住宅	江島小中学校校長・教頭住宅	鉄筋コンクリート	1985	47	34	実施済	153.40	A	B	B	B	B	77
	教職員住宅 崎戸小学校校長・教頭住宅	崎戸小学校校長・教頭住宅	鉄筋コンクリート	1983	47	36	実施済	153.40	B	B	B	B	B	75
	教職員住宅 松崎町アパート	松崎町アパート	鉄筋コンクリート	1982	47	37	実施済	132.00	B	B	B	B	B	75
	教職員住宅 倉鼻アパート	倉鼻アパート	鉄筋コンクリート	1989	47	30	実施済	132.00	A	A	A	A	A	100
	教職員住宅 椿町住宅	椿町住宅	鉄筋コンクリート	1992	47	27	実施済	66.00	B	B	B	B	B	75
	教職員住宅 平島小中学校校長・教頭住宅	平島小中学校校長・教頭住宅	鉄筋コンクリート	1985	47	34	実施済	153.40	B	B	B	B	B	75
	教職員住宅 平島小中学校校舎裏住宅	平島小中学校校舎裏住宅	鉄筋コンクリート	1994	47	25	実施済	280.00	B	B	B	B	B	75
	教職員住宅 樫浦住宅	樫浦住宅	鉄筋コンクリート	1988	47	31	実施済	136.00	A	C	B	B	B	67
	教職員住宅 西浜住宅1	西浜住宅1	鉄筋コンクリート	1983	47	36	実施済	120.00	A	A	A	A	A	100
教職員住宅 多以良住宅2	多以良住宅2	鉄筋コンクリート	2000	47	19	実施済	128.00	B	B	A	A	A	91	
社会教育系施設	西彼中央運動場	更衣室及び便所	鉄筋コンクリート	1993	38	26	実施済	53.76	C	C	C	C	C	40
	ふれあい工芸館	工芸館	鉄筋コンクリート	1994	38	25	対策が必要	581.00	A	A	B	A	A	91
	西彼農村環境改善センター	多目的会場	鉄筋コンクリート	1979	38	40	対策が必要	1,913.00	B	B	C	B	A	65
福祉系施設	松島診療所 医師住宅	医師住宅	木造	1978	22	41	対策が必要	87.00	B	B	B	B	B	0
	間瀬地区屋根付グートボール場	便所	木造	1987	15	32	実施済	14.30	-	-	-	-	-	0
	西海高齢者支援ハウス	居住棟	鉄骨造	1991	34	28	実施済	284.88	C	B	B	B	B	72
	高齢者コミュニティセンターくろくち荘	コミュニティセンター	鉄筋コンクリート	1982	47	37	実施済	662.10	C	C	C	C	C	40
		車庫(木造部)	木造	1982	17	37	実施済	82.00	-	-	-	-	-	0
		車庫(非木造部)	鉄骨造	1989	31	30	実施済	72.00	-	-	-	-	-	3
	黒口ふれあいの館	ふれあいの館	鉄骨造	1999	34	20	実施済	478.08	B	B	B	B	B	75
	大島配食サービスセンター	給食センター	鉄筋コンクリート	1994	38	25	実施済	149.55	C	C	B	B	B	62
	大島高齢者生活支援ハウス	居住棟	コンクリートブロック	2004	38	15	実施済	702.13	B	B	B	B	B	75
		デイサービス棟	コンクリートブロック	2004	38	15	実施済	593.85	B	B	B	B	B	75
	崎戸高齢者生活福祉センター	福祉センター	鉄筋コンクリート	1991	47	28	実施済	1,040.21	A	A	A	A	A	100
	江島デイサービスセンター	デイサービスセンター	鉄筋コンクリート	1992	47	27	実施済	121.50	C	C	B	B	C	58
	平島デイサービスセンター	デイサービスセンター	鉄筋コンクリート	1993	47	26	実施済	143.00	C	C	B	B	B	62
	デイサービスセンターつばき苑	つばき苑	鉄筋コンクリート	1994	47	25	実施済	360.74	B	B	B	B	B	75
	大島児童館	児童館	鉄骨造	1979	34	40	対策が必要	313.10	C	C	C	B	A	52
	間瀬保育所	保育園舎	鉄骨造	1982	34	37	実施済	410.00	B	C	C	A	A	58
	蛸浦保育所	園舎	鉄筋コンクリート	1993	47	26	実施済	421.49	B	B	C	A	C	61
	西彼保健福祉センター	西彼保健福祉センター	鉄筋コンクリート	2002	47	17	実施済	2,401.53	C	B	B	B	B	72
	西海保健センター	保健センター	鉄筋コンクリート	1999	50	20	実施済	579.40	A	B	A	A	A	93
	大島保健センター	保健センター(旧市立病院リハ棟)	鉄骨造	1998	38	21	実施済	365.75	B	B	B	B	B	75
	崎戸保健センター	保健センター	鉄筋コンクリート	1979	50	40	実施済	330.00	C	C	C	C	C	40
	江島診療所	診療所	コンクリートブロック	1974	41	45	対策が必要	103.42	B	A	B	A	A	89
		看護師宿舎	木造	2017	23	2	実施済	119.24	A	A	A	A	A	100
	平島診療所	診療所	コンクリートブロック	1975	41	44	対策が必要	154.24	B	B	B	B	B	75
		平島診療所医師住宅	木造	2016	22	3	実施済	91.67	A	A	A	A	A	100
	大瀬戸保健センター	大瀬戸保健センター	鉄筋コンクリート	2004	50	15	実施済	734.50	B	C	A	A	A	81
	松島診療所	診療所	鉄筋コンクリート	1978	50	41	対策が必要	371.36	B	B	B	B	A	18
大瀬戸社会福祉センター	社会福祉センター	鉄筋コンクリート	1984	47	35	実施済	821.53	B	D	A	C	C	57	
江島診療所 医師住宅	医師住宅	木造	2010	22	9	実施済	93.86	A	A	A	A	A	100	
旧大瀬戸町青少年研修所	研修所	鉄筋コンクリート	1996	38	23	実施済	239.77	B	B	C	B	C	58	
平島地区倉鼻住宅	倉鼻住宅	木造	1993	22	26	実施済	69.00	-	-	-	-	-	0	
活き活き交流館	活き活き交流館	木造	2000	22	19	実施済	260.02	A	A	B	A	A	91	
中浦すこやかセンター	中浦すこやかセンター	鉄骨造	2002	34	17	実施済	292.10	C	B	B	B	B	72	
大瀬戸デイサービスセンター	大瀬戸デイサービスセンター	鉄筋コンクリート	2000	47	19	実施済	250.42	B	B	B	B	B	75	
環境衛生施設	間瀬地域下水処理施設	下水処理場	鉄筋コンクリート	2000	38	19	実施済	1,335.40	B	C	B	B	B	65
	塔の尾・太田尾地域下水処理施設	下水処理場	鉄筋コンクリート	1996	38	23	実施済	222.36	B	C	B	B	B	65
	内浦地域下水処理施設	下水処理場	鉄筋コンクリート	1974	38	45	実施済	115.72	C	C	C	C	C	40
	楠地地域下水処理施設	下水処理場	鉄筋コンクリート	1994	38	25	実施済	181.22	B	C	B	B	B	65

施設分類	施設名称	建物名称	構造	建築年度	耐用年数	経過年数	耐震状況	延床面積(m ²)	屋	外	内	電	機	健全度
環境衛生施設	馬込地域下水処理施設	下水処理場	鉄筋コンクリート	2006	38	13	実施済	378.40	B	B	B	B	B	75
		汚泥処理棟	鉄筋コンクリート	2007	38	12	実施済	120.00	B	B	B	B	B	75
	旧平島し尿処理場	平島汚泥再生処理センター	鉄筋コンクリート	2004	38	15	実施済	421.19	C	C	B	B	C	58
	大瀬戸最終処分場	浸出水処理施設	鉄筋コンクリート	1994	38	25	実施済	167.00	A	A	A	A	A	100
	犬抑留所	犬抑留所	軽量鉄骨造	1996	25	23	実施済	20.44	B	C	C	C	C	43
	汚泥再生処理センター	処理棟	鉄筋コンクリート	2012	38	7	実施済	2,238.45	-	-	-	-	-	82
		管理棟	鉄筋コンクリート	2012	50	7	実施済	410.11	-	-	-	-	-	86
	西海市炭化センター	塵芥処理場	鉄筋コンクリート	2015	38	4	実施済	2,735.97	-	-	-	-	-	89
	西海斎場	西海斎場	鉄筋コンクリート	2001	50	18	対策が必要	1,115.77	A	B	A	A	A	93
	西海市リサイクルセンター	本館	鉄骨造	2014	31	5	実施済	954.76	-	-	-	-	-	84
	大串浄化センター	管理棟	鉄筋コンクリート	2008	38	11	実施済	220.27	B	B	B	A	A	81
		汚泥処理棟	鉄筋コンクリート	2008	38	11	実施済	294.21	B	B	B	A	A	81
		汚泥ポンプ棟	鉄筋コンクリート	2008	38	11	実施済	101.10	B	B	A	B	B	84
	瀬戸浄化センター	最終沈殿池棟	鉄筋コンクリート	2007	38	12	実施済	125.00	B	B	B	A	A	81
		機械管理棟	鉄筋コンクリート	2008	38	11	実施済	628.10	B	B	B	A	A	81
単身勤労者合同宿舍	単身寮	鉄骨造	1980	34	39	対策が必要	942.95	B	B	B	B	B	75	
	単身寮	鉄骨造	1981	34	38	対策が必要	931.20	B	B	B	B	B	75	
西海市福島漁民研修センター	研修センター	鉄筋コンクリート	1978	47	41	対策が必要	305.74	B	B	B	B	B	75	
西海市柳漁民研修センター	研修センター	鉄筋コンクリート	1980	47	39	対策が必要	164.00	B	B	C	B	B	62	
みかんどーム	みかんどーム	木造	2000	15	19	実施済	490.74	C	C	C	C	D	36	
ペンションかもめ	宿泊施設	木造	1991	22	28	実施済	159.57	A	A	B	B	A	87	
つがねの滝直売所	便所	木造	1996	15	23	実施済	24.00	C	C	C	C	C	40	
多以良農産物集出荷所	出荷所	軽量鉄骨造	1996	24	23	対策が必要	495.00	A	B	B	B	B	77	
西海市瀬川漁民研修センター	研修センター	鉄筋コンクリート	1985	47	34	実施済	288.00	B	B	B	B	B	75	
西海市面高漁民研修センター	研修センター	鉄筋コンクリート	1980	47	39	対策が必要	280.00	B	B	C	C	C	53	
大島楽市	多目的ホール	鉄骨造	1999	38	20	実施済	459.80	A	B	B	B	B	77	
	農業生産者直売所	鉄骨造	1999	31	20	実施済	32.40	A	A	B	B	B	84	
崎戸集合店舗	集合店舗	鉄骨造	1999	31	20	実施済	565.10	C	D	D	B	B	29	
産業振興関連施設	旧オランダ村	オランダ村博物館	鉄筋コンクリート	1985	50	34	対策が必要	756.77	D	D	D	D	D	10
		ザーンズスカンスD棟	鉄骨造	1988	31	31	対策が必要	258.07	D	D	D	D	D	10
		ザーンズスカンスE棟	木造	1988	15	31	対策が必要	368.75	D	D	D	D	D	10
		デルフト	鉄筋コンクリート	1985	38	34	対策が必要	1,181.10	D	D	-	-	-	10
		出島マジック写真館	木造	1985	24	34	対策が必要	239.26	D	D	D	D	D	10
		スターミュージズ	鉄骨鉄筋コンクリート	1989	38	30	対策が必要	984.16	D	D	D	D	D	10
		ホールンゲート棟	鉄骨造	1987	38	32	実施済	32.00	C	C	C	C	-	40
		ホールンタワー棟	鉄骨鉄筋コンクリート	1987	38	32	実施済	248.82	C	C	C	C	C	40
		ホールンB棟	鉄筋コンクリート	1987	50	32	実施済	1,649.51	C	C	C	C	C	40
		ホールンA棟	鉄筋コンクリート	1987	50	32	実施済	2,463.53	C	C	C	C	C	40
		ゴブリンラック	鉄筋コンクリート	1993	38	26	実施済	1,416.48	C	C	C	C	C	40
		プッチーニ	木造	1987	15	32	実施済	501.68	C	C	C	C	C	40
		カフェアパル	木造	1987	15	32	実施済	151.20	C	C	C	C	C	40
		海事館、JBビル	鉄筋コンクリート	1984	50	35	実施済	407.29	C	C	C	C	C	40
		フューチャーシティ	鉄筋コンクリート	1985	38	34	対策が必要	2,669.23	D	D	D	D	D	10
		旧商事ビル	鉄筋コンクリート	1989	50	30	対策が必要	2,219.40	D	D	D	D	D	10
		メイン厨房棟	鉄筋コンクリート	1987	41	32	対策が必要	637.04	D	D	D	D	D	10
		設備棟	鉄筋コンクリート	1987	38	32	実施済	246.72	C	C	C	C	C	40
西海市ペーロン艇庫	西海市ペーロン艇庫	鉄骨造	2006	31	13	実施済	420.95	C	C	C	C	C	40	
西海町農産物加工所	西海町農産物加工所	鉄骨造	1991	31	28	実施済	244.50	A	B	B	B	B	77	
雪浦農産物集出荷所	雪浦農産物集出荷所	鉄骨造	1988	38	31	対策が必要	375.00	A	B	B	B	B	77	
生活関係インフラ	大島町浄水場施設	浄水場	鉄筋コンクリート	1972	38	47	対策が必要	240.00	C	C	C	B	C	45
	横浦ポンプ所	揚水場	鉄筋コンクリート	1995	38	24	実施済	165.00	A	B	B	B	B	77
	松島港待合所	松島港待合所	鉄筋コンクリート	1980	41	39	対策が必要	125.36	C	C	B	B	C	58
	崎戸港ターミナルビル	ターミナルビル	鉄骨造	2001	38	18	実施済	271.96	A	B	B	B	B	77

施設分類	施設名称	建物名称	構造	建築 年度	耐用 年数	経過 年数	耐震 状況	延床面積 (㎡)	屋	外	内	電	機	健全度
公園施設	横瀬浦史跡公園	展望棟	鉄筋コンクリート	1989	38	30	実施済	38.44	B	B	B	B	B	75
		トイレ棟	鉄筋コンクリート	1989	38	30	実施済	32.00	C	C	C	C	C	40
		トイレ棟・児童広場	木造	2003	15	16	実施済	14.96	C	C	C	C	C	40
		体験学習棟	木造	2003	15	16	実施済	163.00	C	C	C	C	C	40
		管理棟	木造	2003	24	16	実施済	34.78	C	C	C	C	C	40
		トイレ・ロッカー棟	木造	2003	15	16	実施済	72.60	B	B	C	C	C	53
		屋内練習場	鉄骨造	2003	34	16	実施済	488.81	C	-	B	C	C	58
	石原岳森林公園	便所棟	木造	1994	15	25	実施済	10.80	B	B	C	C	C	53
	寺島公園	公衆便所	軽量鉄骨造	1987	24	32	実施済	7.00	C	C	C	C	C	40
	大島大橋公園	観光案内所	鉄筋コンクリート	1999	50	20	実施済	61.00	C	C	C	C	C	40
		公衆便所	鉄筋コンクリート	1999	38	20	実施済	37.00	B	B	B	B	B	75
		レストハウス	鉄筋コンクリート	1999	41	20	実施済	45.56	B	B	B	B	B	75
		管理棟	鉄骨造	1999	38	20	実施済	128.00	C	C	C	C	C	40
		プレイゾーン便所A	鉄筋コンクリート	1997	38	22	実施済	23.00	C	C	C	C	C	40
		ハーブゾーン便所B	鉄筋コンクリート	1997	38	22	実施済	26.00	C	B	C	C	C	50
	柳海水浴場	公衆便所	コンクリートブロック	1996	34	23	実施済	34.00	C	C	C	C	C	40
	板浦公園	公園トイレ	鉄筋コンクリート	2012	38	7	実施済	27.88	B	B	B	B	B	75
	遠見岳公園	公衆便所	コンクリートブロック	1979	34	40	対策が必要	10.50	C	C	C	C	C	40
	四本堂公園	ふるさと交流館	木造	1992	15	27	実施済	443.30	B	B	B	B	B	75
		休憩所	鉄筋コンクリート	1991	41	28	実施済	102.00	B	B	C	C	C	53
		展望棟	鉄筋コンクリート	1991	38	28	実施済	19.41	C	C	C	-	-	40
		野外ステージ	鉄筋コンクリート	1992	38	27	実施済	74.92	C	C	C	C	C	40
	伊佐ノ浦公園	コテージ	木造	1999	22	20	実施済	346.69	A	A	B	B	B	84
		レストラン棟(菜彩)	木造	1999	20	20	実施済	133.59	B	B	B	B	B	75
		伊佐ノ浦体験交流センター	木造	1996	15	23	実施済	332.70	C	B	B	B	B	72
		木・竹炭製造施設	木造	2000	15	19	実施済	225.33	B	B	B	B	B	75
		リネン室	木造	1999	20	20	実施済	40.00	B	C	B	B	B	65
		バンガロー(4・8人用)	木造	2001	22	18	実施済	279.80	B	B	C	B	B	62
		伊佐ノ浦交流館	木造	2004	15	15	実施済	108.13	B	C	B	B	B	65
		自転車置場	木造	2005	15	14	実施済	33.00	B	C	C	-	-	44
	虚空蔵山展望所	展望所	鉄筋コンクリート	1992	38	27	実施済	19.41	B	C	C	C	C	43
	七釜鍾乳洞公園	管理棟	木造	2000	24	19	実施済	170.46	B	B	B	B	B	75
		公衆便所	鉄筋コンクリート	1990	38	29	実施済	48.38	C	C	C	C	C	40
		資料館	木造	1988	24	31	実施済	31.25	C	C	C	C	C	40
		七釜鍾乳洞前建物⑩	木造	1988	24	31	実施済	220.00	D	D	D	D	D	10
		七釜鍾乳洞前建物⑪	木造	1988	24	31	実施済	8.00	D	D	D	D	D	10
		七釜鍾乳洞前建物⑧	木造	1981	24	38	実施済	63.00	D	D	D	D	D	10
		七釜鍾乳洞前建物⑨	木造	1988	24	31	実施済	40.00	C	C	C	C	C	40
		七釜鍾乳洞前建物⑯	木造	1991	24	28	実施済	28.80	C	C	C	C	C	40
		七釜鍾乳洞前建物⑰	木造	1991	24	28	実施済	120.24	C	C	C	C	C	40
		七釜鍾乳洞前建物①	木造	1991	24	28	実施済	109.23	C	C	C	C	C	40
七釜鍾乳洞前建物⑤		木造	1992	24	27	実施済	811.32	C	C	C	C	C	40	
七釜鍾乳洞前建物⑦		木造	1992	24	27	実施済	140.00	C	C	C	C	C	40	
七釜鍾乳洞前建物③		木造	1995	24	24	実施済	428.80	D	D	D	D	D	10	
七釜鍾乳洞前建物⑬		鉄骨造	1991	38	28	実施済	15.19	C	C	C	C	C	40	
七釜鍾乳洞前建物⑫		鉄骨造	1991	38	28	実施済	1,189.90	C	C	C	C	C	40	
七釜鍾乳洞前建物⑮		鉄骨造	1991	38	28	実施済	257.67	C	C	C	C	C	40	
七釜鍾乳洞前建物⑬倉庫		木造	1991	15	28	実施済	80.00	D	D	D	D	D	10	
七釜鍾乳洞前建物⑨物置		木造	1991	15	28	実施済	9.00	C	D	C	C	C	31	
七釜鍾乳洞前建物②倉庫		木造	1991	15	28	実施済	18.00	C	C	C	C	C	40	
エントランス公園		公衆トイレ	鉄筋コンクリート	2001	38	18	実施済	15.16	C	C	C	C	C	40
やすらぎ交流拠点施設		本館(物産館)	木造	2004	15	15	実施済	220.65	C	C	C	C	C	40
	体験交流館	木造	2004	15	15	実施済	172.44	C	C	C	C	C	40	
	展示館	木造	2004	24	15	実施済	151.45	C	C	C	C	C	40	
	車庫	木造	1996	17	23	実施済	20.00	C	C	C	C	C	40	

施設分類	施設名称	建物名称	構造	建築年度	耐用年数	経過年数	耐震状況	延床面積(m ²)	屋	外	内	電	機	健全度
公園施設	福島地区総合交流促進施設	本館	鉄筋コンクリート	1998	50	21	実施済	260.00	C	C	C	C	C	40
	柳の浜海浜公園	更衣室及びシャワー室	鉄筋コンクリート	1996	47	23	実施済	33.40	C	C	C	C	C	40
その他	旧西海南小学校	校舎	鉄筋コンクリート	1968	47	51	対策が必要	1,366.00	B	B	C	C	C	53
	旧西海南中学校	校舎	鉄筋コンクリート	1979	47	40	対策が必要	2,478.00	B	B	C	C	C	53
	町営住宅(職員寮等)	職員公舎	木造	1950	22	69	対策が必要	141.00	B	B	C	C	C	53
		旧警察署長官舎	木造	1971	14	48	対策が必要	86.83	C	D	C	C	C	31
	松島荘	松島荘A棟	鉄骨造	1985	34	34	対策が必要	553.70	-	-	-	-	-	0
		松島荘B棟	軽量鉄骨造	1985	27	34	対策が必要	532.56	-	-	-	-	-	0
	崎戸プラス	崎戸プラス(旧アサヒ工場)	木造	1978	15	41	対策が必要	381.70	C	D	B	B	B	53
	普通財産(旧崎戸中学校)	体育館(旧崎戸中学校体育館)	鉄筋コンクリート	1975	47	44	対策が必要	962.00	B	B	A	A	A	91
	普通財産(旧多以良小学校)	校舎	鉄筋コンクリート	1981	47	38	実施済	1,675.00	B	B	B	B	B	75
	旧松島小学校	校舎	鉄筋コンクリート	1965	47	54	対策が必要	1,179.00	B	B	C	C	C	53
	旧雪浦小学校幸物分校	校舎	鉄筋コンクリート	1978	47	41	対策が必要	698.00	C	B	C	C	C	50
	旧内鎌田住宅	旧内鎌田住宅2,3	鉄筋コンクリート	1988	47	31	実施済	140.00	-	-	-	-	-	34
	旧太田和港ターミナルビル	旧待合所	鉄筋コンクリート	1980	41	39	対策が必要	196.32	C	C	B	B	C	58
	旧白似田小学校	校舎	鉄筋コンクリート	1976	47	43	実施済	1,293.00	B	C	B	C	C	56
		校舎	鉄筋コンクリート	1988	47	31	実施済	117.00	B	C	B	C	C	56
		校舎	鉄筋コンクリート	1999	47	20	実施済	172.00	B	C	B	C	C	56
		白似田小学校校舎	鉄筋コンクリート	1988	47	31	実施済	40.00	B	C	B	C	C	56
		白似田小学校校舎	鉄筋コンクリート	1995	47	24	実施済	8.00	B	C	B	C	C	56
		白似田小学校校舎	鉄筋コンクリート	1999	47	20	実施済	51.00	B	C	B	C	C	56
	教職員住宅 白似田小学校校長住宅	白似田小学校校長住宅	木造	1981	22	38	対策が必要	65.00	A	C	C	C	C	45
教職員住宅 旧崎戸中学校校長・教頭住宅	旧崎戸中学校校長・教頭住宅	鉄筋コンクリート	1975	47	44	対策が必要	153.00	-	-	-	-	-	6	
旧平井社長宅	旧平井社長宅	木造	1983	36	36	実施済	156.24	-	-	-	-	-	0	
	倉庫	鉄骨造	1983	36	36	実施済	6.50	-	-	-	-	-	0	

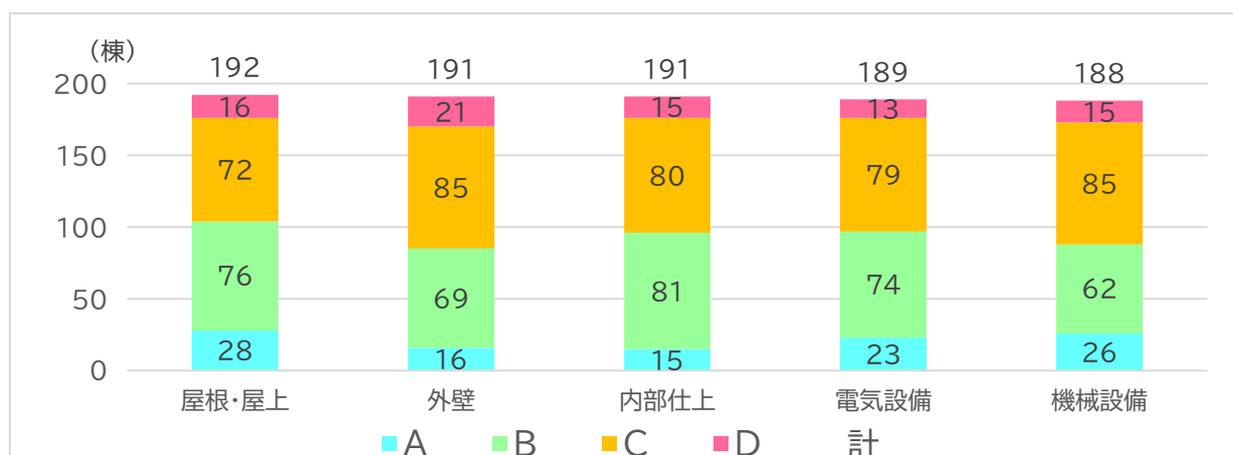
※2019年度末時点台帳データを基に2020年に実施劣化状況調査を未実施の場合耐用年数と経過年数から健全度を算出耐震改修義務対象外の建物も旧耐震基準であれば耐震状況「対策が必要」と区分

第3節 劣化状況調査結果の分析

評価の対象とした5つの部位ごとに、評価結果を集計しました(図表7)。建物によっては、電気設備や機械設備がない簡易的な倉庫等もあるため、部位ごとで合計数に差異が生じています。

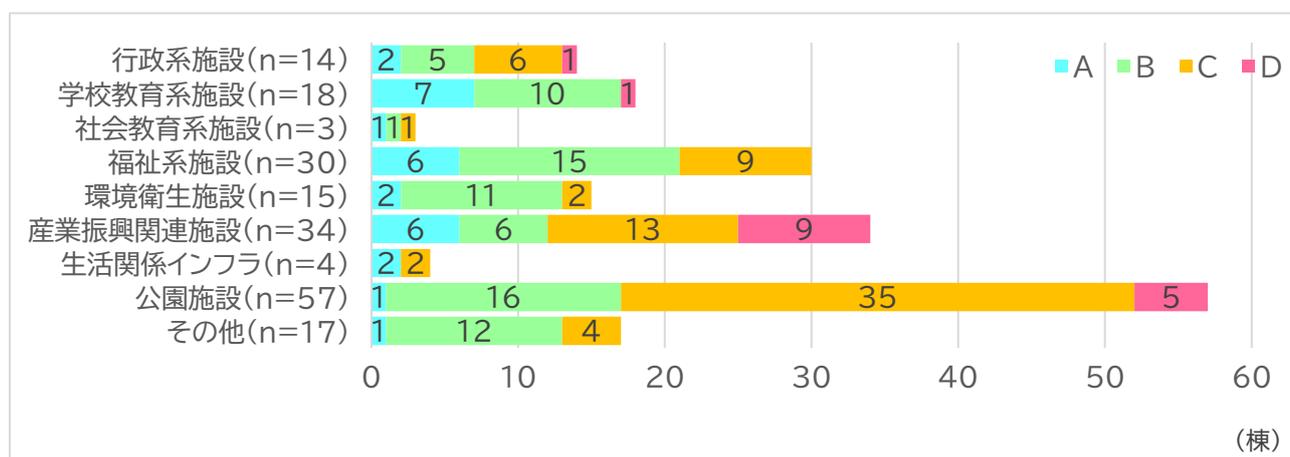
いずれの部位でもCもしくはD判定となった建物が全体の5割近く占めています。本市が海に面しているため塩害の影響が大きく、屋根・屋上、外壁部分の腐食が目立ちます。経過年数で判断する内部仕上、電気設備、機械設備は設備の老朽化や部分的な損傷が確認されたため低い判定となっています。

図表 7 各部位の評価結果

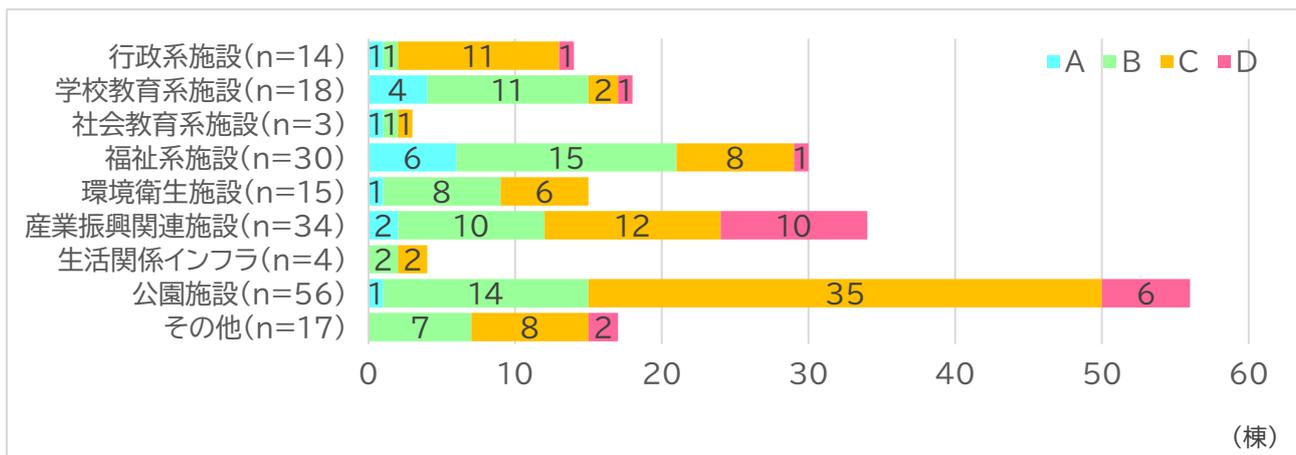


施設分類ごとに評価の内訳(図表 8~12)をみると、施設数の多い産業振興関連施設と公園施設に C もしくは D 判定となっている建物が多くなっています。旧オランダ村や七釜鍾乳洞公園などの未使用状態の建物が著しく劣化しています。行政系施設は各地区の総合支所や出張所は築 40 年を経過し、全体的に劣化事象が確認されています。福祉系施設では比較的健全な状態を保っていますが、これまで小さな修繕等による費用がかさんでいるため、今後の対策が課題となっています。

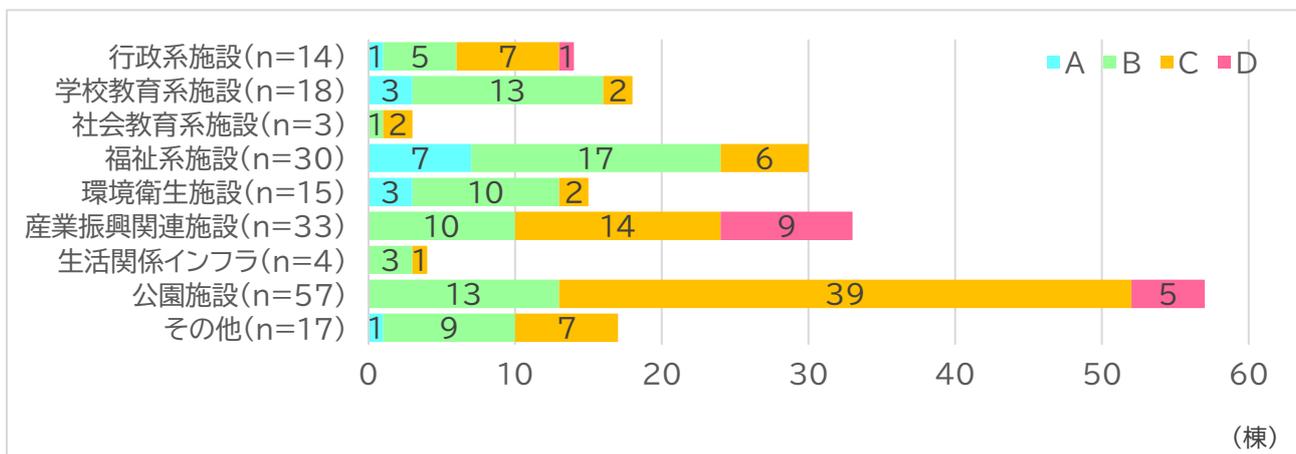
図表 8 施設分類ごとの評価結果 屋根・屋上



図表 9 施設分類ごとの評価結果 外壁



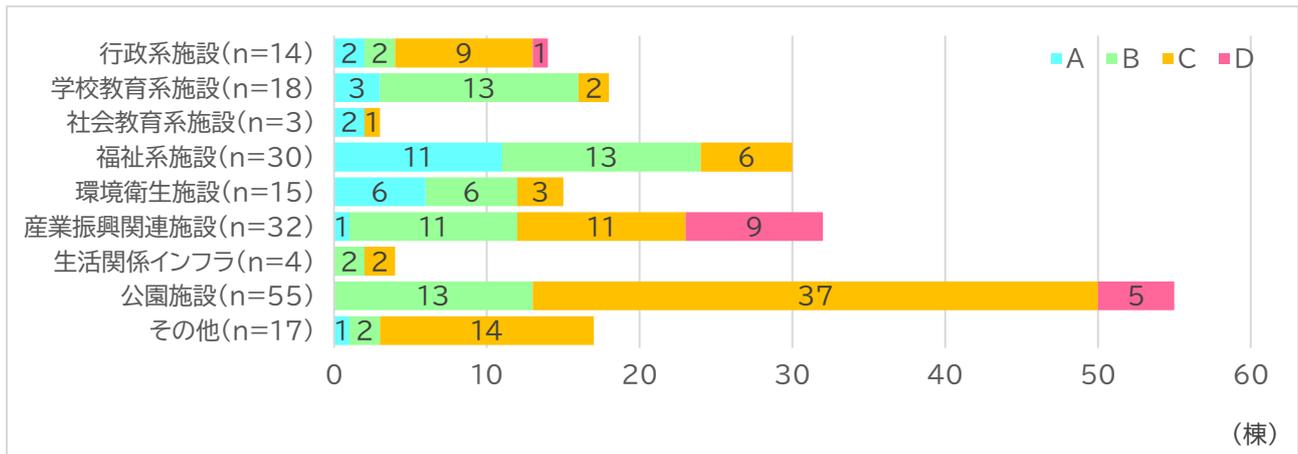
図表 10 施設分類ごとの評価結果 内部仕上



図表 11 施設分類ごとの評価結果 電気設備



図表 12 施設分類ごとの評価結果 機械設備



第3章 施設の維持管理に関する方針

第1節 公共施設等の総合的な管理に関する基本方針(総合管理計画抜粋)

本計画では、総合管理計画において設定した基本方針に沿って、個別施設ごとの方針を決定するものとします。

- 1 基本的に施設の新規整備は行わない
- 2 老朽化施設、用途が重複し廃止可能な施設等は優先順位を定め計画的に除却する
- 3 施設を更新(建替え)する場合は複合施設を検討する
- 4 旧耐震基準の施設は建て替え費用との比較において耐震改修や大規模改修を実施し、長寿命化を図る

<行政財産の更新計画>

- 1)この管理計画始期から行政財産として10年以上使用する施設は、必要に応じて大規模な改修を実施し更新する。又は、財源等の比較を行い、新設更新を検討する。
- 2)この管理計画始期から行政財産として使用する期間が10年未満の施設は、必要に応じて小規模な修繕を行い、使用期間満了後に財源を確保し除却を実施する。
- 3)耐用年数期限が到達した施設は、必要に応じて大規模な改修を実施しての更新、又は小規模な修繕を検討する。合わせて使用期間を確認し、廃止時期について協議する。
- 4)庁舎施設の更新については、西海市庁舎建設検討委員会において検討する。
- 5)行政財産として使用しない施設は、他の行政財産として使用できないか検討する。この場合において、使用しないときは、普通財産に移管して管理する。
- 6)行政財産として使用しない施設で、除却費用に財源があるものは、除却工事を実施し除却する。(耐用年数未到達施設を含む。)この場合において、除却財源を確保できるもので、次の施設の除却を優先する。
 - ① 協定等で除却を規定され、その期間が満了している施設
 - ② 賃貸土地に建設されている施設
 - ③ 建物が老朽化し危険性がある施設
- 7)建物にかかる附帯工作物は、施設の更新計画に合わせて、更新又は除却する。
- 8)工作物(インフラ)は、必要に応じて更新、又は除却する。

<普通財産の更新計画>

- 1)貸付財産として10年以上使用する施設については、財源を確保し更新(修繕・改修・新設)を実施する。
- 2)貸付財産として使用する期間が10年未満の施設は、必要に応じて小規模な修繕を行い、貸付期間満了後に財源を確保し除却を実施する。
- 3)貸付財産として使用しない施設で、売却可能なものは、売却をする。
- 4)耐用年数が到達している施設で、除却費用に財源があるときは、除却を実施し除却する。
- 5)耐用年数が到達していない施設で、安全上支障がある場合は、除却を実施し除却する。
- 6)工作物(インフラ)は、必要に応じて更新、又は除却する。

<用途別に建物、工作物の20年間の更新(除却)計画を把握する。>

- 1)耐用年数が到達していない施設を含めて、更新、又は除却する予定の施設を用途ごとに把握する。
- 2)公共施設等プロジェクトチームが前段の用途ごとの更新(除却)予定施設を取りまとめ、西海市公有財産利活用推進本部において、更新(除却)施設の実施等を検討し市長に報告する。

第2節 建物の長寿命化に関する考え方

対象施設の大部分を占める鉄筋コンクリート造・鉄骨造の建物の耐用年数は、一般的に 50～60 年程度とされています。環境や使用状況の違いなどによっても大きく左右されますが、階高や広さなどに余裕を持った建物や新耐震基準以降に建てられた建物は、計画的な保全を実施することで耐用年数を超えて使用することも可能とされています。

本市においては、図表に示す「建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会)」に基づき、建物の目標耐用年数を 80 年と設定します。

図表 13 建築物全体の望ましい目標耐用年数

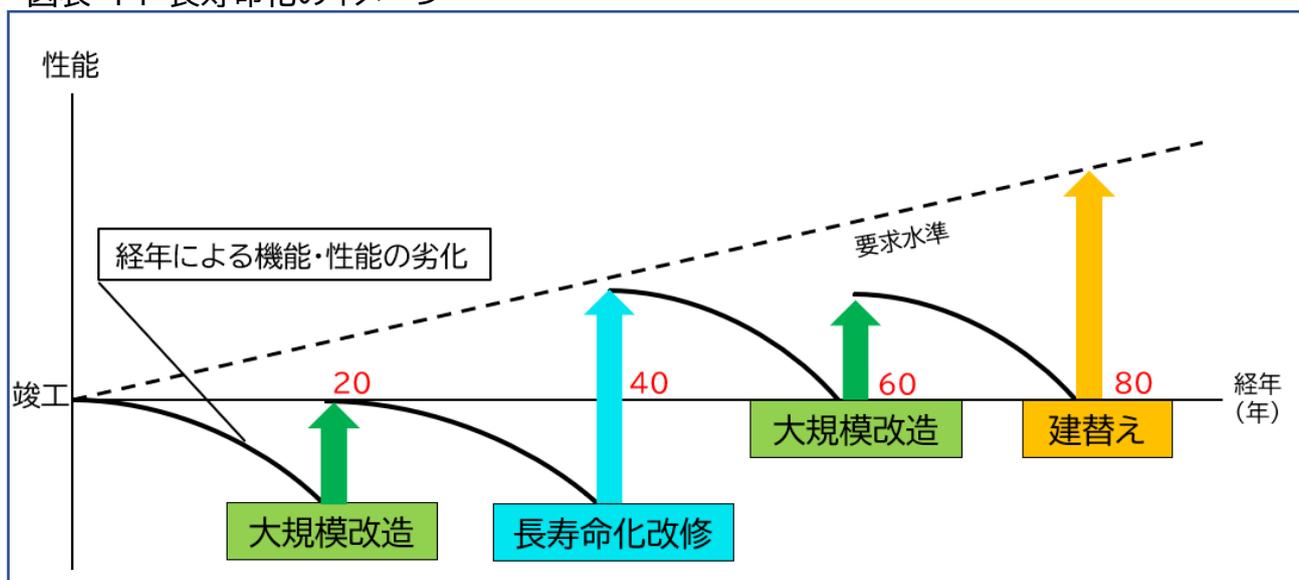
用途	構造 種別	鉄筋コンクリート造 鉄筋鉄骨コンクリート造		鉄骨造		
		高品質	普通品質	重量鉄骨		軽量鉄骨
				高品質	普通品質	
学校・官庁		80～120年	50～80年	80～120年	50～80年	30～50年
住宅・事務所・病院		80～120年	50～80年	80～120年	50～80年	30～50年

出典:建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会)を基に作成

第3節 長寿命化に向けた改修周期の設定

建物を健全に使用し続けるためには、躯体並びに付属設備について、定期的なメンテナンスを行うことが重要です。図表 14 に示すような予防保全型(問題が起きる前に対応)の維持管理に取り組みます。施設の安全性の確保を実施し、長寿命化を図っていくよう適切な時期に大規模な改修工事や計画的な修繕の実施に努めていきます。

図表 14 長寿命化のイメージ



築年数	10	20	30	40	50	60	70	80
改修内容		大規模改造		長寿命化改修		大規模改造		建替え

大規模改造	長寿命化改修	
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事	経年劣化による機能回復工事と、耐用性、快適性、省エネ性を確保するための機能向上工事	
<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水改修 ・外壁改修 ・トイレ改修 ・内装改修 ・設備機器改修 ・劣化の著しい部位の修繕 ・故障、不具合修繕 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水改修 ・外壁改修 ・トイレ改修 ・内装改修 ・設備機器改修 ・劣化の著しい部位の修繕 ・故障、不具合修繕等 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート中性化対策 ・鉄筋の腐食対策 ・バリアフリー改修 ・外壁、屋上の断熱化改修 ・省エネルギー機器への更新

第4節 個別施設ごとの方針と概算費用

今後の施設の在り方等を検討し、維持管理方針を示します。維持管理方針の定義については、図表 15 の通りです。またその維持管理方針を実行するうえで、計画期間中の概算費用を算出します。これらの情報を別添資料「実施計画」として取りまとめます。

図表 15 維持管理方針の定義と説明

方針	説明	イメージ
長寿命化	耐用年数を超えて使用するための長寿命化改修を実施すること（目標耐用年数は約80年とする）。	築40年 → 長寿命化改修 → 築80年後建替え
建替え	耐用年数(約50年)を迎える時期に建替えを実施すること。	築50年 → 取り壊し → 建替え
修繕	必要に応じて軽微な修繕、部位ごとの修繕は実施するが、計画期間中は大規模な改修や建替えを実施しない。	
集約化	同じ用途を持つ複数の施設を一つの施設にまとめること。	
複合化	異なる用途を持つ複数の施設を一つの施設にまとめること。	
規模縮小	施設の一部廃止や減築等により床面積を削減すること。	
転用	施設の用途を変更すること。	
売却・譲渡	施設を民間団体等に売却や譲渡すること。	公有 → 民有
廃止	施設の用途を廃止すること。（ただし、取り壊しをするかは検討する。）	

概算費用は総合管理計画時に用いた施設分類ごとの単価を使用し、文科省の推計シミュレーションを参考に算出しました。維持管理方針に従って、長寿命化改修や建替えを実施せず、原状回復を目的とした大規模改造もしくは部位修繕により建物を維持する場合や、すでに修繕費用の見積もりなどがある場合は、それらの費用を優先的に計上しています。なお、掲載している更新費用は大まかな概算の額となっており、各事業を行う際には国庫補助金等も適切に活用し、財政負担の軽減に努めます。

○コスト算出の考え方

- ◆ 築年数に応じた時期に、現状と同じ延床面積で建替え・改修・修繕を行うものとする。
- ◆ 建替え、長寿命化の実施が可能かどうかを建物ごとに判定し、改修周期を設定する。
 - 長寿命化が可能な建物(耐震性能あり)は、築 40 年に長寿命化改修、築 20 年、築 60 年に大規模改造、築 80 年に建替えの費用を見込む。
 - 長寿命化可能な建物で、基準年時点で築 40 年を超えている建物は、今後 10 年以内に長寿命化改修を行うものとする。
 - 長寿命化改修ができない建物(耐震性能なしもしくは不明)は、長寿命化改修を実施せずに築 20 年の大規模改造ののち、築 50 年に建替えを行うものとする。
- ◆ C もしくは D 評価の部位の修繕を 10 年以内に実施するものとする。ただし、建替えや長寿命化改修、大規模改造を今後 10 年以内に実施する場合を除く。
- ◆ 今後の 10 年間に長寿命化改修を実施する建物は、長寿命化改修費から A 評価の部位修繕費相当を差し引くものとする。
- ◆ 解体費用は過去の実績値(23,000 円/㎡)を用いて費用を見込む。

図表 16 改修周期と単価設定

施設分類	大規模改造		長寿命化改修		建替え	
	単価比率 建替えの 25%		単価比率 建替えの 60%		総務省単価に準拠	
	周期	単価(円/㎡)	周期	単価(円/㎡)	周期	単価(円/㎡)
行政系施設	20年	100,000	長寿命化可能 40年	240,000	長寿命化可能 80年	400,000
学校教育系施設		82,500		198,000		330,000
社会教育系施設		100,000		240,000		400,000
福祉系施設		90,000		216,000		360,000
環境衛生施設		100,000		240,000		400,000
産業振興関連施設		90,000		216,000		360,000
生活関係インフラ		90,000	長寿命化不可 なし	216,000	長寿命化不可 50年	360,000
公園施設		82,500		198,000		330,000
上下水道施設		90,000		216,000		360,000
その他		90,000		216,000		360,000

図表 17 部位修繕単価設定

施設分類	部分修繕				
	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
	単価比率	単価比率	単価比率	単価比率	単価比率
	建替えの 3.5%	建替えの 5.1%	建替えの 5.6%	建替えの 4.0%	建替えの 3.7%
	単価(円/㎡)	単価(円/㎡)	単価(円/㎡)	単価(円/㎡)	単価(円/㎡)
行政系施設	14,000	20,400	22,400	16,000	14,800
学校教育系施設	11,550	16,830	18,480	13,200	12,210
社会教育系施設	14,000	20,400	22,400	16,000	14,800
福祉系施設	12,600	18,360	20,160	14,400	13,320
環境衛生施設	14,000	20,400	22,400	16,000	14,800
産業振興関連施設	12,600	18,360	20,160	14,400	13,320
生活関係インフラ	12,600	18,360	20,160	14,400	13,320
公園施設	11,550	16,830	18,480	13,200	12,210
上下水道施設	12,600	18,360	20,160	14,400	13,320
その他	12,600	18,360	20,160	14,400	13,320

第4章 計画のフォローアップ

第1節 推進体制等

本計画策定後も、施設の老朽化は進行し状況は変化していきます。また、施設に求められる機能や水準も変わっていくことが考えられます。これら施設の状況を的確に把握するためには、全庁的な連携はもちろん、点検等実施業者との連携が重要になります。本計画を確実に実施するため、本町保有施設情報の共有化や、効率的・効果的な公共施設等のマネジメントを一層進めていきます。

第2節 公共施設更新費用の平準化

すべての公共施設を適切に維持管理するためには、必要な対策を適切な時期に実施する必要があります。しかし、対策を実施するための予算には年度ごとに限りがあり、すべての対策を最適な時期に実施できない事も想定されます。そこで、どの施設に対する対策を優先的に実施するかを検討するための考え方を以下のとおり定めます。

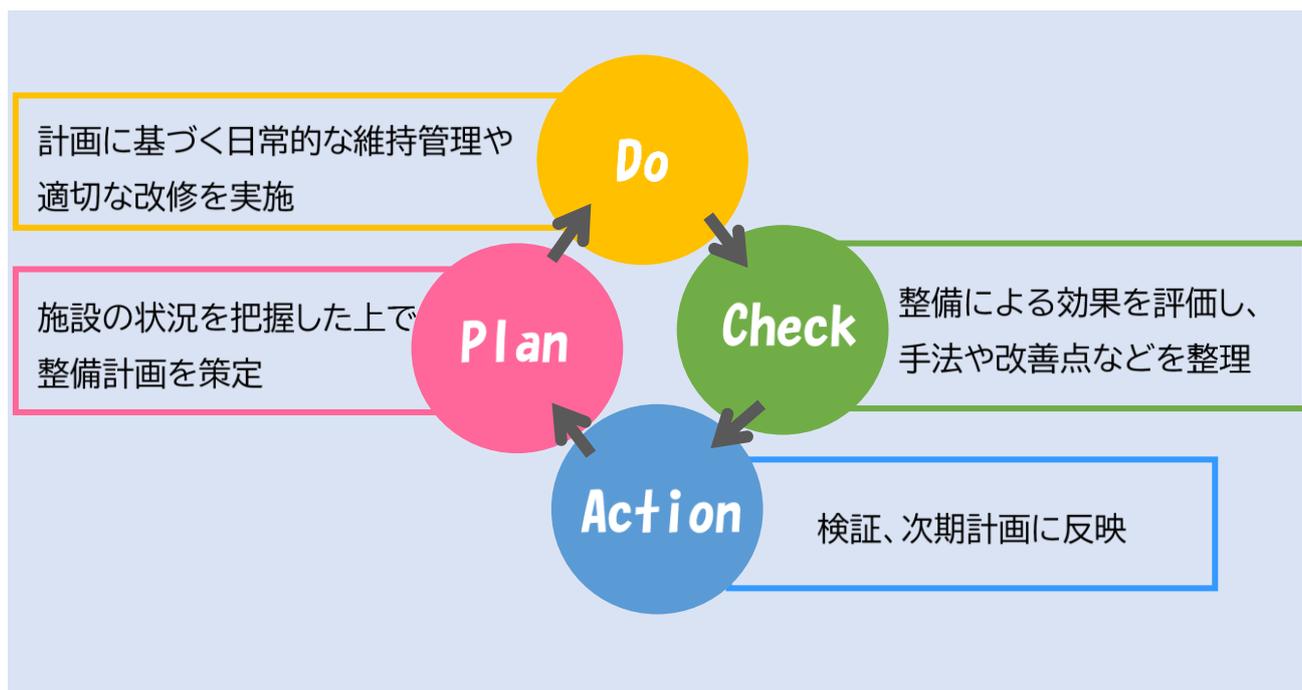
ここで示す考え方は判断基準の1つであり、実際の事業化に際しては、政策的な判断等も含め、総合的に検討した上で、予算化を進めることとします

図表 18 優先順位の考え方

視点	考慮すべき事項・優先順位の考え方
安全性	利用者に対し、直接的もしくは間接的に、人的、物的な被害を及ぼす恐れがあるもの
	施設周辺に悪影響を与えており、その解消が求められるもの
機能性	設置当初の本来の要求事項が満たせなくなっており、解消が求められるもの
代替性	施設や機能、地域における役割として他に代替がないもの
	関連する計画等で重要施設として位置付けされているもの
社会性	利用者や社会ニーズの変化により、利用者満足度を満たせなくなっているもの
経済性	予防保全によりライフサイクルコストの低減が見込まれるもの

第3節 フォローアップ

計画の推進にあたっては、PDCA(Plan:計画の推進・体制の構築、Do:実行(問題が発生したら対応する)、Check:効果の評価・考察、Action:検証・見直し)サイクルの考え方にに基づき、具体的な事業の実施と状況のフィードバック、翌年度以降の展開に向けて適宜見直し、長期的な社会情勢の変化に対応しながら、計画の確実な推進を図ります。



西海市公共施設個別計画

令和3年3月

西海市 財務課

〒857-2392

長崎県西海市大瀬戸町瀬戸檜浦郷 2222 番地

TEL : 0959-37-0022