

# 肝付町 公共施設等個別施設計画



令和 3 年 3 月  
鹿児島県 肝付町



## 目次

第1章 計画の概要 .....	1
第1節 背景・目的 .....	1
第2節 計画の位置づけ .....	4
第3節 計画期間 .....	5
第4節 対象施設 .....	6
第2章 施設の維持管理に関する方針 .....	8
第1節 基本的な方針 .....	8
第2節 個別方策の実施方針について .....	11
第3節 施設長寿命化の基本方針 .....	12
第3章 優先度の判定 .....	17
第1節 優先順位の判定フロー .....	17
第2節 一次評価（健全度） .....	18
第3節 二次評価（保全優先度の判定） .....	19
第4節 対策の優先順位の考え方 .....	20
第5節 総合評価（施設改修・更新時の施設方針見直し） .....	23
第4章 対策内容と実施時期・対策費用 .....	24
第1節 今後対策が必要になる施設 .....	24
第2節 対策費用シミュレーション .....	24
第3節 耐用年数・建設単価の設定 .....	24
第4節 費用試算結果 .....	26
第5節 財政制約ラインの設定 .....	26
第5章 個別施設の方針案 .....	27
第1節 市民文化系施設 .....	27
第2節 社会教育系施設 .....	27
第3節 スポーツ・レクリエーション系施設 .....	28
第4節 産業系施設 .....	28
第5節 学校教育系施設（別途計画策定） .....	29
第6節 子育て支援施設 .....	29
第7節 保健・福祉施設 .....	30
第8節 医療施設 .....	30
第9節 行政系施設 .....	31
第10節 公営住宅等（別途計画策定） .....	31

第11節 公園.....	32
第12節 その他.....	32
第6章 フォローアップ .....	33
第1節 情報基盤の整備と活用 .....	33
第2節 推進体制の整備 .....	33
第3節 フォローアップ .....	33

## 巻末資料

肝付町 対象施設一覧表

肝付町 対象建物一覧表

今後10年間の計画（対策内容と実施時期・対策費用）



### 肝付町 町章

肝付町の「K」の文字を基調に、豊かな自然の中で躍動する肝付町民を象徴的に表現しました。

青は空と海、緑は大地、橙は太陽で自然に恵まれた肝付町を表しています。

平成17年に募集を行ったところ、応募総数333点の中から青森県弘前市在住の工藤和久さんの作品が採用されました。

## 第1章 計画の概要

### 第1節 背景・目的

日本は、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。その当時から建設された公共施設の建築年数は現在 30 年以上を経過し、老朽化による大規模改修や修繕、建替えが急務となっています。加えて、高速道路のトンネルの天井板崩落事故をはじめとする老朽化問題が各地で報告されており、老朽化対策が大きな社会問題ともなっています。一方、近年の日本経済は低迷しており、財政の危機的な状況が続いています。また、高齢化社会に伴う社会保障費の増加や生産年齢人口の減少に伴う税収の減少等が推測され、依然厳しい財政状況が続くと思われま

す。本町においてもその例外ではなく、老朽化した施設が数多く存在しています。これらを維持管理していくためにかかる毎年の経費や、老朽化に伴い必要となる建替えや改修の経費は、今後の町の財政にとって、かなり大きな負担となることが予想されます。また、少子高齢化の進行といった社会環境の変化も視野に入れつつ、施設の統廃合や機能転換なども含め、公共施設の適正配置と有効活用について、早急に検討を進めることが求められています。

そこで本町では、平成 28 年度には「肝付町 公共施設等総合管理計画」を策定し、今後、財政的な負担となる更新費用を推計し、持続可能な自治体経営ができるよう、公共施設等の総合的な管理に関する基本的な方針を定め、今後 10 年間で保有している施設の総量を縮減していくという全体的な方針を定めました。

本計画では、施設の重要度及び劣化度に応じて個別施設ごとの今後の方針を定め、優先的に整備する施設等の判断を行うことで、総量適正化につなげるとともに、計画的な保全により、維持管理コストを低減していくことで、公共施設にかかる財政負担を軽減し、持続可能な自治体経営につなげることを目的としています。

「肝付町 公共施設等総合管理計画（平成29年3月）」より抜粋 過去の整備状況及び将来負担の予測

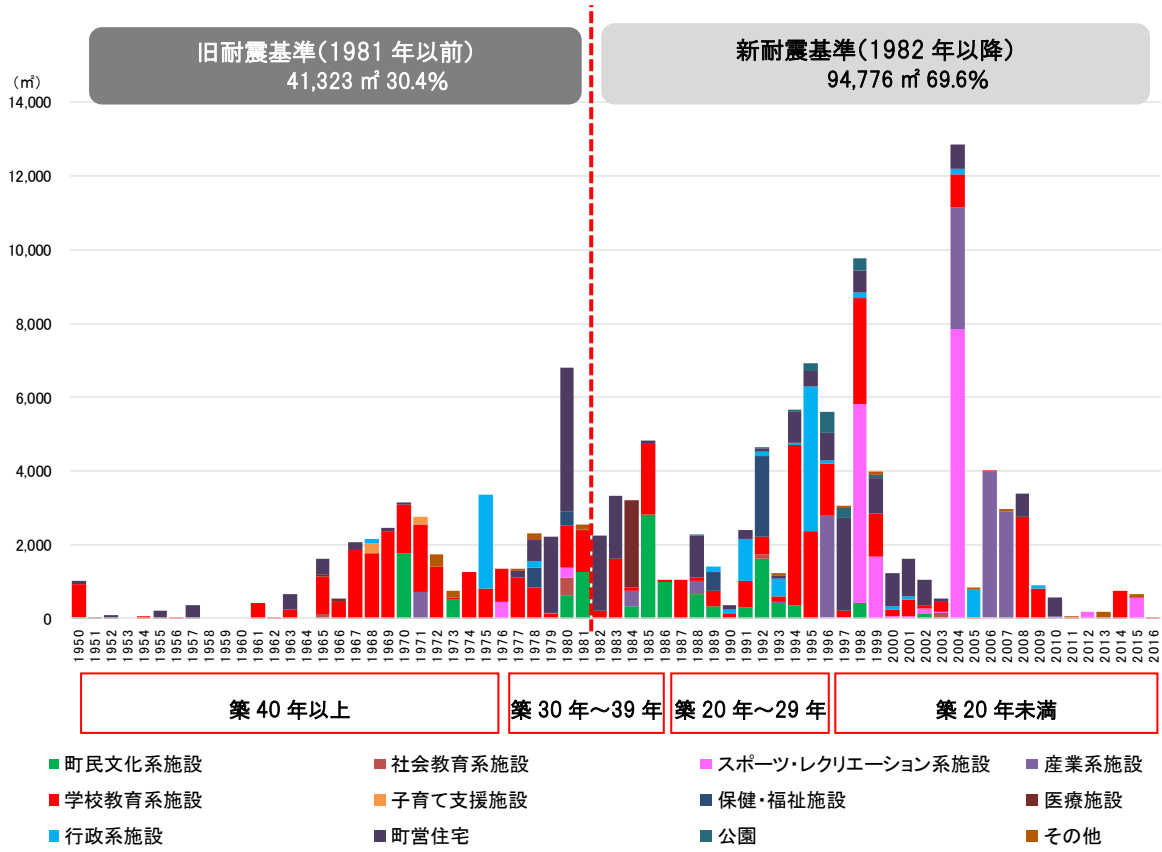


図 公共施設 年度別整備延床面積

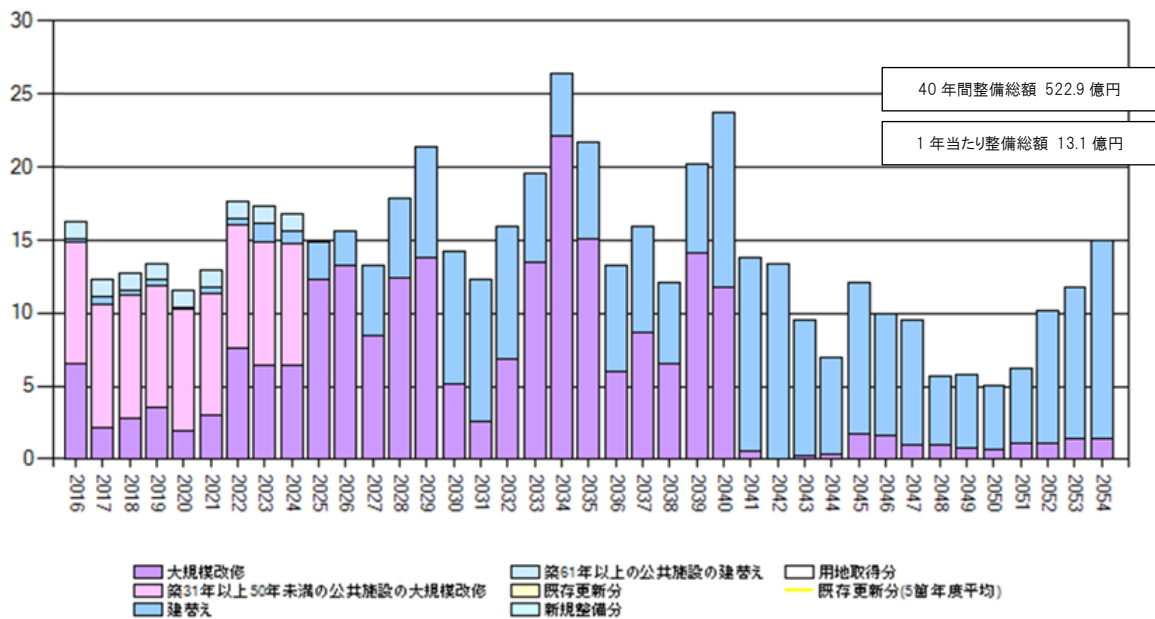


図 公共施設の将来更新費用（公共施設）

## 「肝付町 公共施設等総合管理計画（平成29年3月）」より抜粋 公共施設等の課題

## 1. 公共施設等の課題

**課題1：将来人口の減少に対する課題**

本町は、近年人口は減少傾向を示しており、全国的に将来的な人口減少が叫ばれる中、確実に将来人口が減少することが見込まれるため、その将来的な人口規模に応じた公共施設のあり方を検討していく必要がある。

**課題2：少子・高齢化の進展に対する課題**

本町の年齢区分別人口の割合の推移において、65歳以上の人口の割合が確実に増加しており、平成27年時点では約39.1%と超高齢社会の定義で示される21.0%を大きく超えている。

本町が策定した「まち・ひと・しごと総合戦略人口ビジョン」（以下「人口ビジョンという」）における人口予測によると、2060年には9,100人となる。その一方で、生産年齢人口は減少することが予測されており、将来的な人口構造の大きな変化に応じた公共サービスの内容を見直していく必要がある。

**課題3：財源の減少に対する課題**

人口減少と同時に起こる人口構成の大きな変化に伴って、町税の徴収額が影響を受けると同時に高齢者のための医療・福祉関連経費の増大が避けられず、投資的経費にあてる事ができる財源に大きな制約が生じることが容易に予測される。

また、公共施設の老朽化の進行による改修や更新が順次発生し、減少する財源に反比例して、公共施設の維持管理のための費用の増大が見込まれている。

限りある財源の中で必要な公共サービスを維持していくためには、その公共サービスのレベルを保つために最低限必要となる施設総量の目標値を定め、総量削減の目標達成のための施設の統合や用途廃止等対応を図る必要がある。

**課題4：施設量縮減、除却に関する課題**

本町は2町による合併を行っている。それぞれ旧町が所有していた施設については、効率的な配置や運用方法を検討する必要がある。除却がそのまま住民サービスの低下になる場合も考えられるため、施設量縮減に際しては、施設量が縮減されても、住民サービスの水準が下がらないように、施設の統合化等においては機能的な施設の整備を図る必要がある。

## 第2節 計画の位置づけ

本町では、「人そして地域活力の創出による“地域力あふれる町”肝付町」を本町の将来像として、「第2次肝付町総合振興計画」において、厳しい財政制約のもとで財政運営を行っていくにあたって、公有財産の有効活用や、施設の機能向上・統合・廃止・民間委託等を実施し、行政のスリム化・歳出の抑制を図ることを方針のひとつとして掲げています。

本計画は、本町の将来像を実現するため、「肝付町公共施設等総合管理計画」において定めた公共施設等の総合的な管理に関する基本方針を実現するための計画であり、個別施設の今後の方針を定めるものです。類似する計画として、公営住宅等の長寿命化方針について定めた、公営住宅等長寿命化計画、橋りょう長寿命化計画等が挙げられます。本計画においては、公営住宅等および学校施設を除く、建物系公共施設を対象とするものとします。





### 第3節 計画期間

本計画期間は、2021年度から2030年度までの10年間とし、計画内容は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。計画をより実行性のあるものにするため、上位計画である公共施設等総合管理計画の更新のタイミングに合わせて、計画期間を3期に分け、各期の進捗を見ながら取り組みを再構成するものとします。

■ 各計画の計画期間 ■

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
肝付町総合振興計画	第2次総合振興計画						第3次総合振興計画			
公共施設等 総合管理計画	基本方針：維持管理・更新費用を 今後40年間で40%圧縮						2027からの10年計画			
	個別計画の内容を踏まえて 2021年までに見直し			見直し内容 の反映						
個別施設計画 本計画	第1期		第2期			第3期				
公営住宅等 長寿命化計画	2018-2027						2027からの10年計画			
学校施設 長寿命化計画	2021-2030									

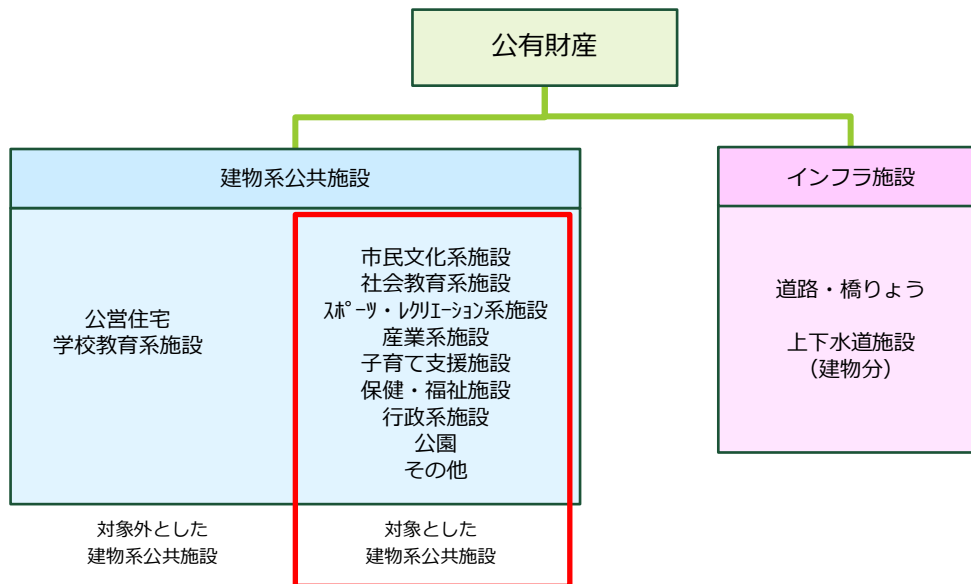
## 第4節 対象施設

本計画の対象施設は、本町の所有する公共施設のうち、「建物」を対象とし今後の方針を定めるものとします。

施設の分類は、「公共施設等総合管理計画」と同様の分類で整理するものとします。

その中で、別途個別に長寿命計画を策定している「公営住宅」「学校施設」に分類される施設については、本計画の対象外としていますが、全体を把握する必要がある為、実施計画には含めるものとします。

【対象施設】対象施設：186 施設 515 棟（令和元年度末時点）



■対象施設の詳細については巻末資料「肝付町 対象施設一覧表」参照。

用途分類別施設一覧、建物管理情報一覧

大分類	中分類	建物棟数 (棟)	総延床面積 (㎡)
市民文化系施設	集会施設	13	4,695.00
	文化施設	7	6,726.00
社会教育系施設	博物館等	1	500.00
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	15	5,519.94
	レクリエーション施設・観光施設	36	15,466.48
産業系施設	産業系施設	32	21,884.94
学校教育系施設 (別途計画策定)	学校	138	41,425.16
	その他教育施設	63	4,493.49
子育て支援施設	幼児・児童施設	2	212.00
保健・福祉施設	高齢福祉施設	5	3,091.41
	保健施設	1	505.00
	その他社会福祉施設	6	2,213.06
医療施設	医療施設	3	2,522.00
行政系施設	庁舎等	13	8,592.00
	消防施設	19	1,627.40
公営住宅等 (別途計画策定)	町営住宅	130	24,937.87
公園	公園	19	602.21
その他	その他	12	1,169.08
総計		515	146,183.04

令和元年度決算「固定資産台帳」より

## 第2章 施設の維持管理に関する方針

### 第1節 基本的な方針

公共施設等総合管理計画において設定した基本方針に沿って、各施設の個別方針案を設定するものとします。

「肝付町 公共施設等総合管理計画（平成29年3月）」より抜粋 公共施設等の管理に関する基本方針

## 第4章 公共施設等の管理に関する基本的な方針

### 2. 基本方針のまとめ

#### (1) 基本方針

本町が策定した「まち・ひと・しごと総合戦略人口ビジョン」（以下「人口ビジョンという」）において、人口予測を行っているが、本町の総人口は、平成27年国勢調査15,644人から、平成72年には9,100人となり、約58%減少すると予測されている。

財政状況も高度経済成長期とは状況が異なり、歳入の増加が見込めない中で、扶助費は依然として増加傾向にある。

現在、本町が保有する主な公共施設全183施設、501棟、総延床面136,099㎡のうち、建築後30年以上が経過している施設が4割程度を占めている。これらの施設は大規模な改修や建替えの時期を迎えることになるが、更新費用として、今後40年間で522.9億円（年平均約13.1億円）が必要と算定されている。またインフラ施設において、道路、橋梁の整備だけでも、今後40年間で189.5億円（年平均約4.7億円）が必要と算定されている。両方を併せると、今後40年間で712.4億円（年平均約17.8億円）必要と算定されている。過去6年間において、これら施設整備に充てることができる投資的費用である普通建設事業費の平均は約14.8億円であり、現状の予算規模でも年間約3億円（今後40年間では約120億円）も不足している状況にある。また財政の歳入は減少していくことは必至で、町が策定した財政計画によると、10年後の平成38年時での普通建設事業費は7.6億円程度で計画されており、その時点で既に10.2億円不足することとなる。今後新設はもちろん本町が保有している全ての公共施設を更新・建替えをすることは難しく、施設の量や質をそのまま維持することは困難であるといえる。本町はこれらの現状を踏まえ、公共施設の維持管理のあり方として以下の方針を掲げる。

#### 【肝付町公共施設マネジメントの基本方針】

##### 方針1 公共施設の適正配置と施設総量の縮減を図る

【公共施設(建築物)の新規整備の抑制】

【既存施設の見直し(複合化、縮減)】

##### 方針2 公共施設の計画的な予防保全等の実施により長寿命化を図る

【予防保全型の維持補修への転換】

##### 方針3 公共施設の効率的な管理運営を目指す

【維持管理コストの最適化】

### 方針1 公共施設の適正配置と施設総量の縮減を図る

#### 【公共施設(建築物)の新規整備の抑制】

- ・住民の新たなニーズや行政サービス体制の変化に対応するなど、新規に公共施設の整備が必要となった場合は、既存施設や土地の有効活用等を検討し、既存施設の複合化や転用等により有効活用を図ることを検討するものとする。
- ・公共施設の複合化、転用等の実施が難しい場合に、真に必要な新規整備を行う場合は、ライフサイクルコスト等を十分に検討するとともに、財政状況に見合った「施設総量の最適化」を図りながら、新たな整備に対応するものとする。

#### 【既存施設の見直し(複合化、縮減)】

- ・利用者が少ない施設や空きスペースが見られる施設については、将来においても有用な施設であるかを把握した上で、施設機能の移転や施設の統廃合を含めた施設保有のあり方等、施設の現状を評価・検証し、短期もしくは中長期的な視点により施設の統廃合、複合化の可能性を常に検討する。
- ・老朽化に伴い更新する場合は、施設機能を維持しつつ、周辺施設との複合化や集約化、又は他施設からの転用等について検討する。
- ・複合化が難しい施設の更新は、ライフサイクルコストを検討し、必要最小限の規模とする。
- ・公共施設の除却や複合化等を行う際は、優位な補助金や起債等を活用するほか、公共施設除却等基金(仮称)を創設し、将来負担の軽減を図るものとする。

### 方針2 公共施設の計画的な予防保全等の実施により長寿命化を図る

#### 【予防保全型の施設維持への転換】

- ・改修・更新経費の平準化を行う際には、劣化や損傷などが生じた後に改修などを行う従来の「事後保全」から異常の兆候を事前に把握・予測して、計画的に改修などする「予防保全」への転換が有効とされている。
- ・本町では予防保全の考え方を取り入れることにより、施設の長寿命化及び財政負担の平準化を図る。その際、ライフサイクルコストの考え方により、改修・更新時の企画、設計段階において、その後の維持管理コストの最適化を検討する。
- ・工事の実施に当たっては、財政状況を勘案し、緊急度の高いものから優先順位を付して行うよう検討する。

### 方針3 公共施設の効率的な管理運営を目指す

#### 【維持管理コストの最適化】

- ・施設の維持管理費用については、ライフサイクルコストの検討の際に、光熱水費、委託費(清掃、警備、保守点検等)等の維持管理費の適正化を図り、その縮減を図る。
- ・日常の管理や費用縮減についての指針を示した維持管理マニュアルを作成するなど、効率的な施設管理を推進し、運営コストの最適化に取り組む。

### 3. 維持管理・更新費用の削減目標の設定

---

現状の予算規模から主たる公共施設で既に年間3億円、計画で10億円の不足が生じると推定されている。よって今後前項に掲げた基本方針における取り組みを実施することにより、維持管理・更新費用を今後40年間で40%圧縮することを目標とする。

## 第2節 個別方策の実施方針について

「肝付町 公共施設等総合管理計画（平成29年3月）」より抜粋 公共施設等の維持管理方針

### 4. 公共施設等の維持管理方針

#### (1) 点検・診断等の実施方針

公共施設の安全確保や効率的かつ効果的な維持管理・更新等の方向性や整備の優先度を検討する上で、公共施設等の点検・診断を的確に行うことが重要となる。

施設管理者による日常点検、法令等に基づく定期点検、災害や事故発生時に行う緊急点検の3種類の点検結果の一元管理を行い、点検履歴、修繕履歴の蓄積を行うことを目的とするデータベースを構築する。

そのデータベースに蓄積した情報を今後の総合管理計画の見直しの際に反映して計画の充実を図ると同時に、各施設管理者における維持管理・修繕・更新を含む老朽化対策に関する情報共有を図る。

「公共施設診断の対象となる評価項目」から抜粋した下記項目により、本町で必要とする品質・性能が把握できる評価項目について、簡易な診断を目指す。

耐震診断、劣化診断、衛生・空気質診断など、既往の診断があるものはそのデータを利用する。

#### (2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

従来からの公共施設等における維持管理・修繕については、施設に不具合が生じてから、修繕や更新を行う「事後保全型管理」が大部分であり、定期的に取り換えや交換・更新を行う「予防保全型管理」や、点検によりその劣化度や状態を見ながら修繕更新を行う「状態監視保全」は、ほとんど実施されていない状況にあった。また、所管課毎に公共施設の管理を行っているため、同じ状況であってもその対応は、異なっていた。

従って、維持管理体制の整備だけでなく、施設の点検等における各施設の状態を把握した上で、これまでの一部の部門を除いて「事後保全型管理」が中心であった維持管理から、点検・診断実施結果から各施設分類など個々の施設の状況に応じて「予防保全型管理」と「状態監視 保全型管理」と「事後保全型管理」の3つに分類し、財政的、物理的な条件を加味した計画的な維持管理により、各施設の長寿命化とともに各年度の財政的な負担の平準化を目指す。

点検・診断実施の検討段階においては、その施設の必要性、対策の内容や時期を検討し、社会情勢や住民の要望等から、その施設に必要性があると判断される場合は、更新等機会を捉えながら質的な向上や現在求められる機能への変更、用途変更などを図る。また必要性が無い、もしくは低いとされたものについては、用途廃止や除却、他施設への複合化や集約を検討していくものとする。

公共施設等に関する保全のための情報をデータ化し、データの活用、継続性、統一性、効果を高めていき、情報を一元的に管理し、年度により大きく変動する公共施設等の改修や更新に要する費用を施設の選択と集中、かつ優先順位を定め、各年度の予算の平準化に努め、将来の施設の維持・更新に活用するほか、社会経済情勢の変化に的確に対応できるよう、適宣計画を見直し、PDCAサイクルを循環していくものとする。

### 第3節 施設長寿命化の基本方針

#### (1) 目標耐用年数の設定

本町では、鉄筋コンクリート造の公共建築物の目標耐用年数を、「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」を参考に、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造を80年（普通の品質の場合の上限値）と設定します。同様に、ブロック造を60年、軽量鉄骨造、木造については、40年と設定します。

また、「予防保全」の考え方を取り入れた長寿命化を図っていくためには、建物を構成する主要な部位別に改修周期を設定する必要があることから、「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）」の標準耐用年数を参考に、以下のとおり部位別改修周期を設定します。

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・ 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質 の場合	普通の 品質 の場合	重量鉄骨		軽量 鉄骨		
			高品質 の場合	普通の 品質 の場合			
学校 官庁	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。60 以上
住宅 事務所 病院	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。40 以上
店舗 旅館 ホテル	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。40 以上
工場	Y。40 以上	Y。25 以上	Y。40 以上	Y。25 以上	Y。25 以上	Y。25 以上	Y。25 以上

※資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

目標耐用年数の級の区分の例

	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y。150	150年	120～200年	120年
Y。100	100年	80～120年	80年
Y。60	60年	50～80年	50年
Y。40	40年	30～50年	30年
Y。25	25年	20～30年	20年

※資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）



部位別改修周期

部位項目		標準耐用年数
建築	外壁	20～30年
	屋上防水	20～30年
電気	受変電設備	30年
	電灯設備	20年
機械	空調設備	20年
	給水設備	20～30年
	エレベーター	30年

※資料：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）参照

**(2) 長寿命化の判定基準**

建築物は、構造躯体の健全性が確保されてはじめて長期間使用することができますが、施工方法やその後の使用状況、また立地環境により使用できる年数が異なります。このため長寿命化の可否を判断するためには、建物ごとに構造躯体の健全性を評価する必要があります。

構造躯体の健全性の評価にあたっては、耐震診断を実施済みの建物については、既存の調査資料を基とします。耐震診断による調査が行われていない建物については、施設別の方針により今後も維持していく施設については、順次、コア抜きを行い構造躯体の健全性調査を実施します。

また、新耐震基準の建物については、試算上、長寿命化可能と判定しますが、長寿命化改修の実施にあたっては、構造躯体の健全性調査を実施します。

構造躯体の健全性評価

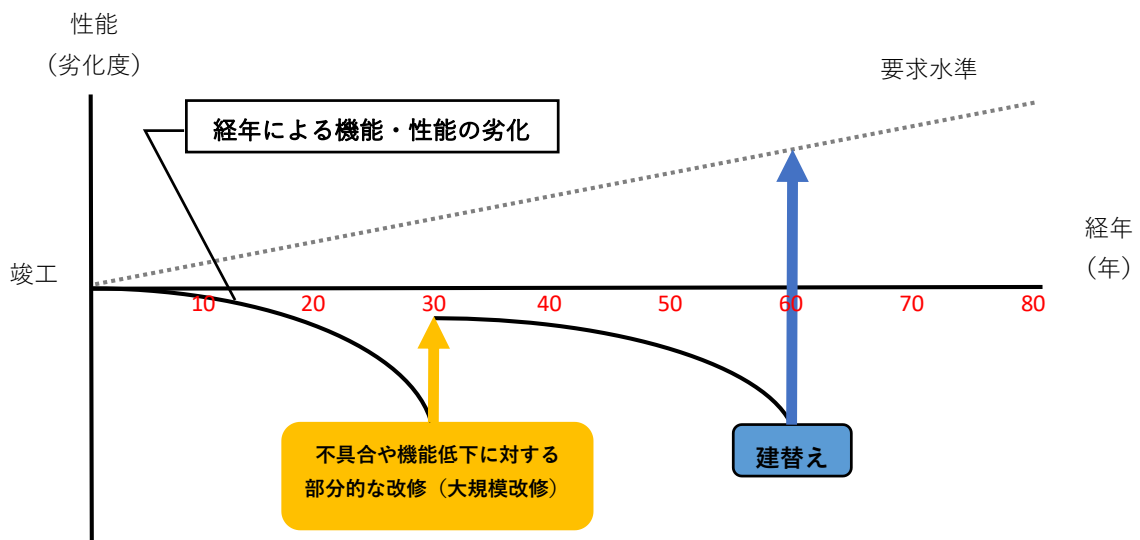
<b>1) 圧縮強度（数値が大きいほど強い）</b>
標準的なコンクリートの圧縮強度が、13.5N/mm <sup>2</sup> 以下では十分な強度とはいえ改修に適さないため、13.6N/mm <sup>2</sup> 以上を「長寿命化が可能」と判断する。
<b>2) 中性化深さ（数値が小さいほど健全）</b>
大気中の二酸化炭素がコンクリートに侵入し中性化が内部の鉄筋まで進行すると、鉄筋の腐食によりコンクリートと鉄筋の一体性が失われ、建物が本来の力を発揮できないため、長期間の使用に支障をきたすおそれがある。このため中性化の深さが、最低限のかぶり厚さ（コンクリート表面から鉄筋までの厚さ）である 30mm に達していない場合を「長寿命化が可能」と判断する。

### (3) 改修周期の設定

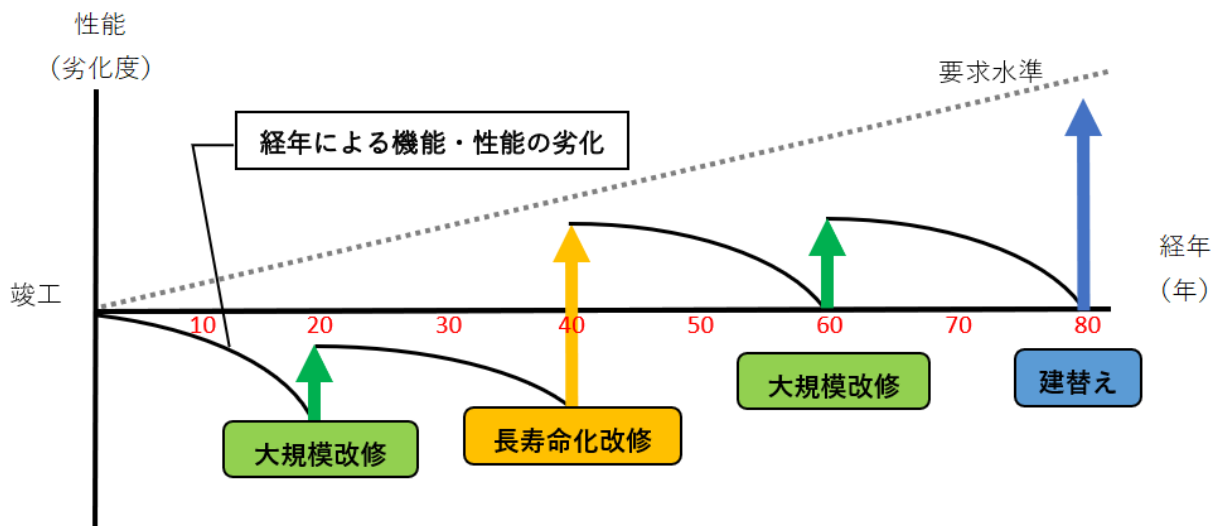
高度成長期に建設された多くの公共建築物は、建設後の維持管理の計画とその予算を計画的に計上しなかったため、実際に老朽化が著しく進んでから莫大な維持管理費用を投じる事後保全型の管理を行ってきました。

今後は、「部位別改修周期」に示す部位別の標準耐用年数を基本として、建設後、約20年で機能回復のための大規模改修を行い、耐用年数の中間期となる約40年で機能向上のための長寿命化改修を行います。その後、約60年で再び大規模改修を行い、目標耐用年数の約80年で建物の建替えを行います。

事後保全型（従来型）の改修・建替えのイメージ



予防保全型の改修・建替えのイメージ

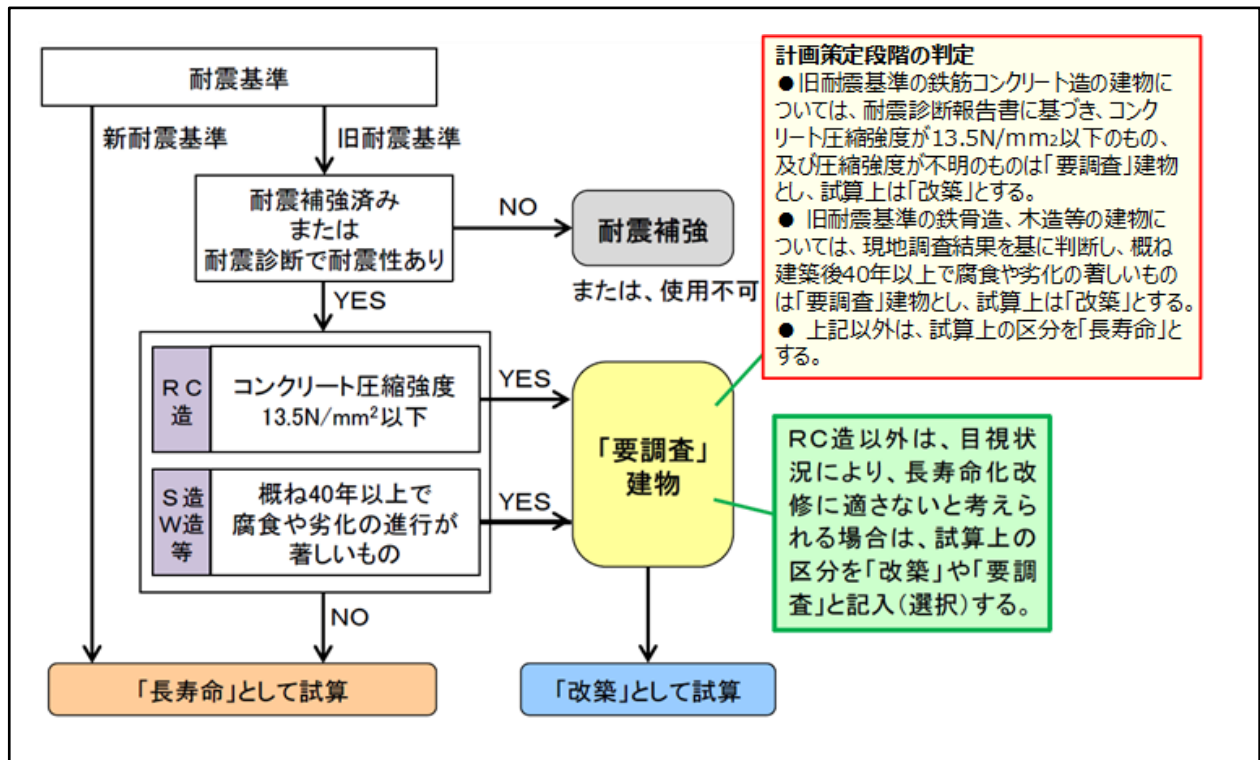


予防保全型の改修工事内容

大規模改修	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、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"> <li>・屋上防水改修</li> <li>・外壁改修</li> <li>・内装改修</li> <li>・建具改修</li> <li>・電気設備改修</li> <li>・機械設備改修</li> <li>・劣化の著しい部位の修繕</li> <li>・故障、不具合修繕 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水改修</li> <li>・外壁改修</li> <li>・内装改修</li> <li>・建具改修</li> <li>・電気設備改修</li> <li>・機械設備改修</li> <li>・劣化の著しい部位の修繕</li> <li>・故障、不具合修繕 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリート中性化対策</li> <li>・鉄筋の腐食対策</li> <li>・バリアフリー改修</li> <li>・外壁、屋上の断熱化改修</li> <li>・省エネルギー機器への更新</li> </ul>

※「部位別改修周期」に示す部位別の更新周期を基本として改修を実施。

長寿命化・建替えの判断フロー



「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」(平成29年3月 文部科学省)より

## 第3章 優先度の判定

### 第1節 優先順位の判定フロー

以下のフローで対象施設の保全の優先度や方向性について整理するものとします。本計画では、施設の劣化度や有効利用度等をもとに、一次評価、二次評価、総合評価を行い、施設ごとの今後の個別方針（案）を設定します。その後、住民や議会等と合意形成を得て方針決定を行い、予算確保、実施と進めていきます。



## 第2節 一次評価（健全度）

現地調査により、建物の健全度を点数化し、A～Dの4段階にランク分けを行います。学校施設については、以下の調査票を用いて調査を実施しました。なお、今後も3～5年の周期で定期的に調査点検を行い、不具合・危険箇所の早期発見に努め、予防保全につなげるものとします。

### （調査票）

調査日		記入者		健全度	0	/100点
部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴 (年度,内容)	劣化状況	箇所数	特記事項	評価
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			A <input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水		<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水		<input type="checkbox"/> 防水層に巻れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根（尺金鋼板、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"/> 柱木・立上等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根		<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレンを目視点検できない			
	最終工事年度		<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"/> 塗膜の剥がれ			
<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"/> 樹脂製サッシ			<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・腐食			
最終工事年度		<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある				
部位	修繕・点検項目	改修年度	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	<input type="checkbox"/> 巻朽改修				A <input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> エコ改修					
	<input type="checkbox"/> 法令適合					
	<input type="checkbox"/> 空調設備					
	<input type="checkbox"/> 防犯対策					
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策					
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策				A <input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事					
	<input type="checkbox"/> 分電盤改修					
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事					
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検				A <input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事					
	<input type="checkbox"/> 給水配管改修					
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 排水配管改修				A <input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検					
全体 特記事項	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事					

※調査要領については、学校施設の長寿命化計画策定に係る手引きを参考にしています。

### 第3節 二次評価（保全優先度の判定）

予防保全型の改修周期を基に、劣化状況の評価指標である施設健全度や施設重要度、単位あたりコストを考慮して、改修等の対策の優先順位を検討します。判定結果は、下記の図表のように整理します。

保全優先度判定表

			施設健全度			
			I (40点未満)	II (40点以上 50点未満)	III (50点以上 60点未満)	IV (60点以上)
施設 重要度 I	単位あたり コスト	高				
		低	①	②	③	④
		その他 ※				
施設 重要度 II	単位あたり コスト	高				
		低	②	③	④	⑤
		その他 ※				
施設 重要度 III	単位あたり コスト	高				
		低	③	④	⑤	⑥
		その他 ※				
保全優先順位 表の見方			①群に分類した施設が最も保全優先度が高く、②群以降は、その各番号順に優先度は低くなります。各群内での優先度は、原則として、単位あたりコストが高い施設を優先しますが、各施設の状況等を考慮して判断します。			

※利用人数またはコスト情報が把握できないため単位あたりコストが測定できない施設

## 第4節 対策の優先順位の考え方

予防保全型の改修周期を基に、劣化状況の評価指標である健全度、施設重要度、単位あたりコストを考慮して、改修等の対策の優先順位を検討します。

健全度は、各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標です。健全度40点未満の場合に、優先的に長寿命化改修等の対策を講じることとします。

また、健全度の点数に関わらず、C、D評価の部位は、修繕・改修が必要とし、D評価の部位は、5年以内に部位修繕を実施し、C評価の部位は、10年以内に部位修繕を実施します。

(ただし、建替え、長寿命化改修、大規模改修を部位修繕期間内に実施する場合を除く)

### 健全度の計算式

$$\text{健全度} = \frac{\text{総和 (部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)}}{60}$$

※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。

※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。

### 計算例)

	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	= 800
5 機械設備	C	→	40	×	7.3	= 292
						計 3,148
						÷ 60
						<b>健全度 52</b>

なお、今回の健全度の算定については、施設マネジメントシステムの施設健全度の評価方法で行いました。

$$\text{施設健全度} = \frac{\text{〔耐用年数〕} - \text{〔築年数〕} + \text{〔最新の大規模改修時点の築年数〕}}{\text{〔耐用年数〕}} \times 100$$



目視による評価基準【屋根・屋上、外壁】

評価	基準	配点
A	概ね良好	100点
B	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題なし	75点
C	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる	40点
D	随所、広範囲に著しい劣化が見られ、安全上、機能上、問題があり、早急に対応する必要がある	10点

経過年数による評価基準【内部仕上・電気設備・機械設備】

評価	基準（経過年数）	配点
A	20年未満	100点
B	20～40年未満	75点
C	40～50年未満	40点
D	50年以上、または劣化が著しい場合	10点

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	60.0

※部位のコスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を参考に、同算定表における「長寿命化」の7%分を、屋根・屋上、外壁に按分して設定しています。

施設重要度は、本町では以下の図表のとおり、3段階に重要度を分類しました。

施設重要度

重要度	区分	例
I	庁舎等、学校施設等 避難所指定のある施設	役所、本庁、支所 小中学校、保育所、公民館、総合体育館 など
II	避難所指定なし かつ 200 m <sup>2</sup> 超または2階以上	公民館(避難所指定なし) 体育館(避難所指定なし) など
III	小規模なもの(200 m <sup>2</sup> 以下かつ平屋)	公営住宅(小規模)、公園、その他

<単位あたりコスト>

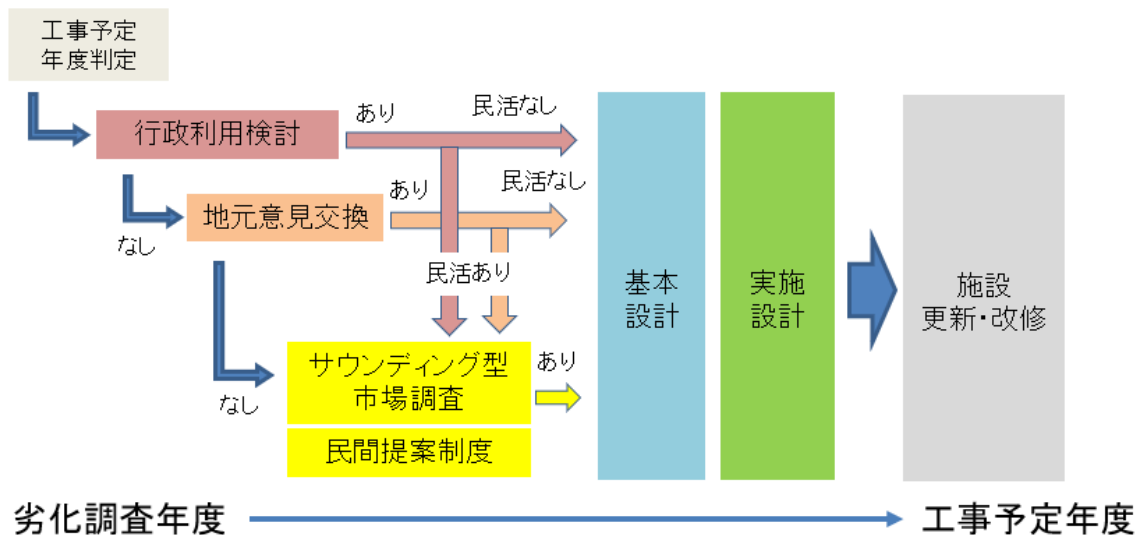
施設の単位あたりコストの評価は、各施設の支出合計を把握し、支出金額を施設の利用者数で除した値により評価しています。具体的には、施設の中分類ごとに偏差値評価を行い、その平均値よりも、利用者当たりのコストが低い場合に単位あたりコストが「低」と判定し、コストが高い場合に単位あたりコストが「高」と判定します。なお、コスト又は利用状況が把握できない施設は「その他」に分類します。

$$\text{単位あたりコスト} = (\text{支出合計} - \text{収入合計}) / \text{利用者(件)数}$$

## 第5節 総合評価（施設改修・更新時の施設方針見直し）

劣化度（施設の健全度）が低いC、Dのランクの施設については、早急に対策が必要になるものもあるため、今後10年間の計画期間の中で具体的に実施していく行動について方針案を設定します。既存施設の更新（大規模改修、建替え）を行う場合には、施設の再編（多機能化・集約化、複合化など）や民間活用など活用方針の見直しを行うこととします。見直しにあたっては、直近の簡易劣化調査結果を踏まえて、検討を行います。必要に応じて、住民意見の聞き取り、サウンディング型の市場調査や民間提案制度を活用し、広く意見を募ります。

施設改修・更新時の施設方針見直しのフロー



行政利用検討	3～5年に一度行う簡易劣化調査を実施し、更新・改修等の工事予定年度を判定した後、行政財産としての庁内での利用意向を確認します。民間活用の可能性がある施設については、民間活用を検討します。
地元意見交換	庁内利用の意向確認の後、行政財産として利用意向の無いものについては、地縁団体等の利用意向を確認します。民間活用の可能性がある施設については、民間活用を検討します。
サウンディング型市場調査	民間活用の可能性がある施設について、民間事業者との対話を通じて市場の動向を適切に把握します。当該資産の持つポテンシャルが発揮されるよう、民間のアイデアやノウハウの活用可能性を確認した上で、実現可能性の高い活用案を検討します。
民間提案制度	民間活用の可能性がある施設について、民間事業者から対象施設に関する提案を求めます。本町の施策や公共施設マネジメントに大きく貢献する提案を選定し、民間事業者と本町との対話と協議を経て事業化を検討します。

## 第4章 対策内容と実施時期・対策費用

### 第1節 今後対策が必要になる施設

今後、建替え、改修等の方針とした施設、所有権移転(売却・譲渡)、廃止(取り壊し)の方針とした施設について整理しました。

### 第2節 対策費用シミュレーション

すでに明確な設計の見積りが出ている場合は、設計価格を使用します。設計価格がない場合には、単価による算定を実施し、今後必要となる費用のシミュレーションを実施します。

特殊設備(舞台装置・照明、焼却炉・専用設備等)を有する場合、金額も多額になることが想定されるため考慮にいれるべきものですが、設備により価格等が大きく異なるため、単価設定や耐用年数設定は行わず、建設時の設計単価や個別の見積りにより対策費用を算定します。

### 第3節 耐用年数・建設単価の設定

躯体の目標耐用年数は、部材や機器類の物理的、社会的、経済的な耐用年数と異なり使用上の要求や計画的な耐用年数を示すものです。鉄筋コンクリート造の建物の耐用年数は、財務省における減価償却資産の耐用年数に関する省令では50年、日本建築学会における建築工事標準仕様書では65年と述べられています。今回の計画における目標耐用年数は60年と定めます。その他の部位の耐用年数について以下の通り設定しました。

設計価格がない場合、単価による算定を行います。建設単価については、総務省公共施設等更新費用試算ソフトで使用されている数値を設定しています。方針が「部分改修」で、必要な改修部位が特定できている場合には、部位ごとに設定された単価により算定します。改修すべき部位が特定されていない場合には、大規模改修工事の単価を使用します。

### (1) 耐用年数

	耐用年数	備考
躯体	60年	木造・土蔵造・軽量鉄骨造の場合30年とする
屋上・屋根	20年	目安として設定しているが、材質、個別の設備ごとに差があるので、個別に設定するのが望ましい。
外壁	20年	
電気設備	30年	
機械設備	15年	
防災	30年	
昇降機	30年	

※『建築物のライフサイクルコスト』（建築保全センター発行、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）を参考。

### (2) 建替えの場合の建設単価

	単価（円/㎡）	備考
市民文化系施設、社会教育系施設 産業系施設、医療施設、行政系施設	400,000	
スポーツ・レクリエーション系施設 保健福祉施設、供給処理施設、その他	360,000	
学校教育系施設、子育て支援施設、公園	330,000	
公営住宅	280,000	

※単価については、総務省公共施設等更新費用試算ソフトで使用されている数値を参考。

※解体費用も含まれます。

※分類ごとに上記単価を使用することを基本としますが、施設の内容により適切なものを選択することとします。

### (3) 改修の場合で対象部位が明確ではない場合

	単価（円/㎡）	備考
市民文化系施設、社会教育系施設 産業系施設、医療施設、行政系施設	250,000	
スポーツ・レクリエーション系施設 保健福祉施設、供給処理施設、その他	200,000	
学校教育系施設、子育て支援施設、公園	170,000	
公営住宅	170,000	

※単価については、総務省公共施設等更新費用試算ソフトで使用されている数値を参考。

※分類ごとに上記単価を使用することを基本としますが、施設の内容により適切なものを選択することとします。

#### (4) 改修の場合で対象部位が明確な場合

用途、改修内容、規模などで単価に差が生じるため、必要な場合は個別に設定するものとします。

『建築物のライフサイクルコスト』（建築保全センター発行、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）を参考に単価設定を行います。

#### (5) 解体費用

単価 (円/㎡)	備考
44,000	中規模事務庁舎 (RC-4 2500㎡) / 解体・廃棄処分コスト / 離島経費1.32 ※『建築物のライフサイクルコスト』（建築保全センター発行、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）を参考。
35,000	住宅 1階建て

建築当時の建築金額を更新金額として利用することも考えられますが、建築後50年経過したような施設については、建設当時と設備や工法、建築基準も異なるため利用しないものとします。

自団体の実態に即した単価を使用することが望ましいため、今後、新築や改修を行う際に、各部位についての詳細情報・価格情報について固定資産台帳・工事履歴に登録し管理していくことで、より正確な予測が出せるようにしていきます。

### 第4節 費用試算結果

今後10年間の概算事業費を試算しました。

今後の方針が、集約化、用途変更、長寿命化したものについては、大規模改修の単価で試算を行いました。設計額等が出ているものについては、設計額を採用しました。

■巻末「今後10年間の計画（対策内容と実施時期・対策費用）」参照

### 第5節 財政制約ラインの設定

2014年度から2018年度までの公共施設にかかる投資的経費は、年平均で約10億円です。これを毎年の更新費用の上限額（財政制約ライン）として設定します。

直近5カ年の投資的経費

年度	2014	2015	2016	2017	2018	平均
投資的経費 (億円)	9.5	7.2	9.1	11.6	16.3	10.7

## 第5章 個別施設の方針案

### 第1節 市民文化系施設

---

市民文化系施設は、13施設20棟あります。

詳細は、巻末「肝付町 対象建物一覧表」（連番1～20）を参照してください。

#### （1）今後の方針

現状を維持していく施設についても、建替え時に延床面積の削減を検討します。

#### （2）実施計画

基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等で対応していきます。

### 第2節 社会教育系施設

---

社会教育系施設は、1施設1棟あります。

詳細は、巻末「肝付町 対象建物一覧表」（連番21）を参照してください。

#### （1）今後の方針

現状を維持していく施設についても、建替え時に延床面積の削減を検討します。

また、大規模改修の時期をずらし、状況に応じて部分的な維持修繕等を行っていきます。

#### （2）実施計画

基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等で対応していきます。

## 第3節 スポーツ・レクリエーション系施設

---

スポーツ・レクリエーション系施設は、16施設51棟あります。

詳細は、巻末「肝付町 対象建物一覧表」（連番22～72）を参照してください。

### （1）今後の方針

大規模改修の時期をずらし、状況に応じて部分的な維持修繕等を行っていきます。

### （2）実施計画

基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等で対応していきますが、叶岳ふれあいの森 展望ボードウォーク、総合交流促進センターふれあいドームうちのうら、内之浦弓道場については、大規模改修を行っていきます。

## 第4節 産業系施設

---

産業系施設は、9施設32棟あります。

詳細は、巻末「肝付町 対象建物一覧表」（連番73～104）を参照してください。

### （1）今後の方針

現状を維持していく施設についても、建替え時に延床面積の削減を検討します。

### （2）実施計画

基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等で対応していきますが、家畜管理センターについては、大規模改修を行っていきます。



## 第5節 学校教育系施設（別途計画策定）

---

学校教育系施設は、48施設 201棟あります。

詳細は、巻末「肝付町 対象建物一覧表」（連番 105～305）を参照してください。

学校教育系施設については、別途個別施設計画（肝付町学校施設等長寿命化計画）に従って維持管理を行っていきます。

## 第6節 子育て支援施設

---

子育て支援施設は、1施設 2棟あります。

詳細は、巻末「肝付町 対象建物一覧表」（連番 306～307）を参照してください。

### （1）今後の方針

現状を維持していく施設についても、大規模改修の時期をずらし、状況に応じて維持修繕等を行っていきます。

### （2）実施計画

基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等で対応していきます。

## 第7節 保健・福祉施設

---

保健・福祉施設は、10施設12棟あります。

詳細は、巻末「肝付町 対象建物一覧表」(連番308～319)を参照してください。

### (1) 今後の方針

施設の老朽化に伴い、将来施設の廃止や民営化の検討を行います。

また、歴史的建造物(宇宙資源)、現状のまま残す方針とします。

### (2) 実施計画

基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等で対応していきます。

## 第8節 医療施設

---

医療施設は、2施設3棟あります。

詳細は、巻末「肝付町 対象建物一覧表」(連番320～322)を参照してください。

### (1) 今後の方針

比較的新しい施設についても、随時維持修繕等を行います。

### (2) 実施計画

比較的施設が新しい為、今後10年間は、大規模改修は行いませんが、維持修繕等で対応していきます。

## 第9節 行政系施設

---

行政系施設は、21施設 32棟あります。

詳細は、巻末「肝付町 対象建物一覧表」(連番 323～354)を参照してください。

### (1) 今後の方針

大規模改修、建替えの時期をずらし、維持修繕等を行っていきます。

### (2) 実施計画

基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等に対応していきますが、北方分団詰所については、早い時期に建替えを行います。

## 第10節 公営住宅等（別途計画策定）

---

公営住宅等は、46施設 130棟あります。

詳細は、巻末「肝付町 対象建物一覧表」(連番 355～484)を参照してください。

公営住宅等については、別途個別施設計画（肝付町公営住宅等長寿命化計画）に従って維持管理を行っていきます。

## 第11節 公園

---

公園は、10施設19棟あります。

詳細は、巻末「肝付町 対象建物一覧表」(連番485～503)を参照してください。

### (1) 今後の方針

大規模改修、建替えの時期をずらし、維持修繕等を行っていきます。

### (2) 実施計画

基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等で対応していきます。

## 第12節 その他

---

その他は、9施設12棟あります。

詳細は、巻末「肝付町 対象建物一覧表」(連番504～515)を参照してください。

### (1) 今後の方針

施設の老朽化に伴い、将来施設の廃止や民営化の検討を行います。

### (2) 実施計画

基本的に経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修を行わず、維持修繕等で対応していきます。

## 第6章 フォローアップ

### 第1節 情報基盤の整備と活用

---

施設マネジメントシステムを活用して、施設の基本情報、光熱水費をはじめとする維持管理運営経費、工事履歴や劣化調査結果等を一元管理していきます。

### 第2節 推進体制の整備

---

計画の推進にあたっては、公共施設マネジメント担当課を中心とした全庁的な体制で対応を図ります。また劣化調査や日常の施設管理の質を向上させるため、施設所管課と公共施設マネジメント担当課が協力し、調査の実施や不具合箇所の早期把握と対応を行っていきます。

### 第3節 フォローアップ

---

本計画は、対象施設の改修や建替えの方針及び工事概要を計画づけるものです。計画に位置付けられた事業は、優先度判定や事業の方向性検討等の手続きを経て予算要求することとし、当該年度の予算査定において与えられた財源の中で確定するものとします。

また実施計画及び各年度の工事実績についても施設マネジメントシステムにおいて管理し、翌年度以降の展開に向けて適宜、見直しを行うことで、計画の確実な推進を図ります。

## 肝付町 公共施設等個別施設計画

令和3年3月発行

編集・発行 肝付町 総務課

〒893-1207 鹿児島県 肝属郡 肝付町 新富 98

電話 0994-65-2511 (代表)

E-mail [soumu@town.kimotsuki.lg.jp](mailto:soumu@town.kimotsuki.lg.jp)