
南島原市公共施設等総合管理計画

平成 29 年 3 月



南島原市

目 次

§ 1. 公共施設等総合管理計画作成の背景.....	1
1. 背景.....	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間.....	2
§ 2. 南島原市の概況.....	3
1. 南島原市の概要	3
2. 南島原市の人口	5
3. 南島原市の財政状況.....	13
§ 3. 公共施設等の現状と将来の見通し.....	20
1. 公共施設の分類	20
2. 公共施設の将来更新費用の推計.....	28
3. 土木インフラの現状と将来更新費用の推計.....	30
§ 4. 公共施設等の管理に関する基本的な方針	32
1. 公共施設等の課題.....	32
2. 基本方針のまとめ.....	33
3. 更新費用の削減目標の設定	35
4. 公共施設等の維持管理方針	35
5. 施設の類型別の課題と方針	43
6. インフラ系施設に関する類型ごとの基本方針.....	67
§ 5. 簡易評価による整備方針	69
1. 保有施設の簡易的評価	69
2. 保有施設の再分類.....	69
3. 再分類から見た配置状況	71
4. 地域における施設の状況	73
5. 保有施設の簡易評価.....	77
6. 簡易評価を用いた整備方針	79
7. 整備方針から見た配置状況	81
8. 地域別に見た簡易評価の結果.....	84
§ 6. 個別計画策定に向けて	85

1. 詳細検討（個別計画の準備）	86
2. 財産の分類	87
3. 個別計画策定の目安	89
§ 7. 実現に向けて	90
1. 推進体制	90
2. 計画の進め方	91

§ 1. 公共施設等総合管理計画作成の背景

1. 背景

我が国の公共施設は、高度経済成長期に整備された物が多く、既に更新時期を迎えたものや、早急な老朽化対策、耐震化が求められているもの等があり、その施設は今後も増加し続ける見込みである。

日本全国における総人口の減少、少子化・超高齢化社会の到来、行政における財政状況のひっ迫、公共施設の老朽化、大規模自然災害の発生等地球規模での環境の変化、ICT（情報通信技術）の発展、住民ニーズの多様化、さらには防災意識の高揚等、これまで以上に地方自治体の施設管理、そして行政サービスの在り方に対する認識と仕組みの変化が求められている。

一方、インフラ系の公共施設においても経年変化等による損傷・劣化が進んでおり、将来的な修繕予測を想定した維持管理計画や予防保全型の維持管理による長寿命化対策が求められている。

本市においては、平成18年に8町による合併をしており、学校、公民館、庁舎等の建物施設や道路、上下水道等のインフラ施設を多く保有することとなった。公共施設等のうち、建物施設については高度経済成長期の急激な人口増加と社会変化に伴い整備されたものが多く、市民生活の基盤として公共サービスの提供を行ってきたが、5割以上の建物施設が建築後30年以上を経過していることから、近い将来、大規模改修や建替え等更新時期を一斉に迎えることになる。

しかしながら、本市では人口減少と少子高齢化が進行中であり、高齢化率は既に30%を超え、40年先には、現在の人口から3割以上が減少すると予測されており、税収の減少と扶助費の増加が見込まれることから、公共施設等の維持や更新等に必要な財源の確保は、より一層困難なものとなってくる。

これらの現状を踏まえて、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、また長期的な視点をもって戦略的な資産経営の観点を持った公共施設等のマネジメントを推進し、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことで、財政負担を軽減・平準化するとともに、次世代への負担を残さない持続可能なまちづくりを目指すためにも公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっている。

本市においては、これらの課題への対策が重要であると考え、「南島原市公共施設等総合管理計画」を策定することとした。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「南島原市総合計画」の下位計画であり、「南島原市行政改革大綱」と連動して、各政策分野の中で公共施設面の取組みに対して横断的な指針を提示するものである。また、個別の施設を対象として策定されている「南島原市公営住宅長寿命化計画」「南島原市橋梁長寿命化修繕計画」等の公共施設計画については、本計画を上位計画と位置づけ、本計画の方針との整合性や計画自体の実現可能性を検証することとする。

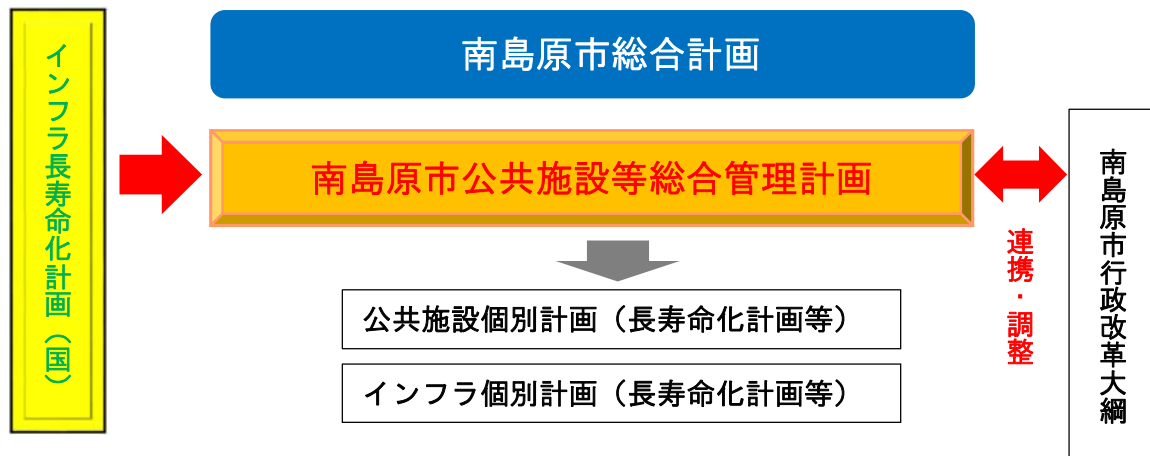


図 計画の位置づけ

3. 計画期間

公共施設等の寿命は数十年に及ぶため、中長期的な視点が不可欠である。そのため、公共施設等の管理方針を策定するにあたっては、「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」）において将来人口推計の示されている期間である「40年間」を計画期間とする。また、当初の2017（H29）年度から2026（H38）年度までの10年を第1期として、この間に各所管において個別計画等の策定を実施するものとし、以後10年間ごとに第2期～第4期として内容について見直しを行う。

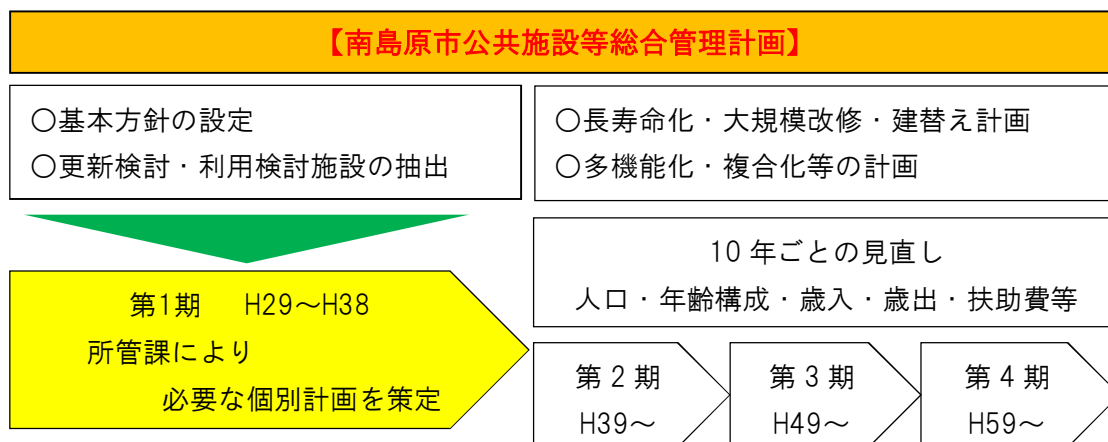


図 計画期間設定

§ 2. 南島原市の概況

1. 南島原市の概要

(1) 位置と地勢

本市は、長崎県の南部、島原半島の南東部に位置し、北部は島原市、西部は雲仙市と接しており、有明海をはさんで熊本県天草地域に面している。

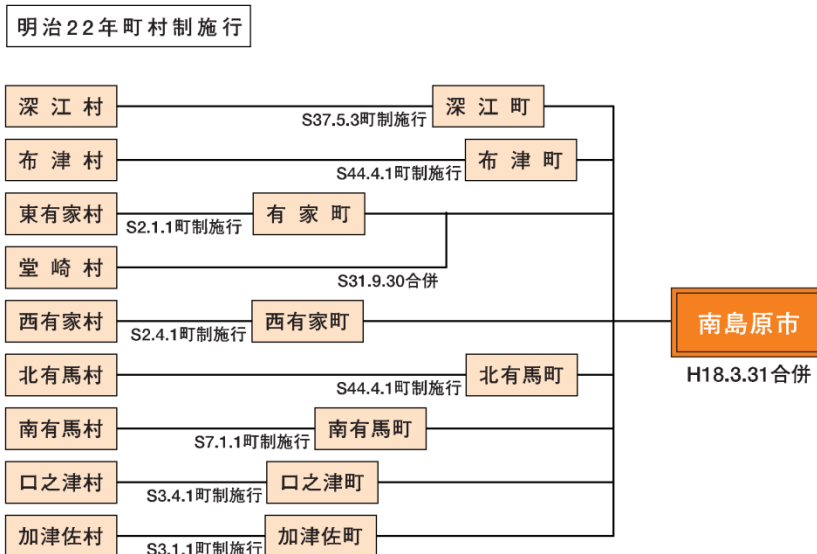
地勢は、1,000mを超える雲仙山麓から南へ広がる肥沃で豊かな地下水を含む大地を有し、魚介類豊富な有明海及び橘湾に広く面する海岸線を持っている。

気候は温暖で、適度な降雨量もあり、日照時間にも恵まれている。また、日本最初の国立公園である雲仙天草国立公園及び島原半島県立公園に指定されており、雄大な山々と美しい海を併せ持った風光明媚な地域である。



(2) 沿革

本市は、平成 18 年 3 月 31 日に深江町・布津町・有家町・西有家町・北有馬町・南有馬町・口之津町・加津佐町の 8 町が対等合併し、南島原市となった。



(3) 土地利用現況

本市の面積は 170.11k m²で、長崎県全体（4,132.09k m²）の約 4.1%、島原半島全体（467.39k m²）の約 36.4%を占めている。

表 土地面積の状況

単位：k m ²			
総面積	林野面積	可住地面積	耕地面積
170.11	62.12	107.8	50.5

出典：市 HP

【資料一覧】総面積：土地院全国市町村別面積調（H27 年）

林野面積：農林水産省 2010 年農林業センサス（H22）

耕地面積：農林水産省作物統計面積調査（H27）

（注 1）可住地面積：総面積－（林野面積＋主要湖沼面積）（統計でみる市区町村のすがた 2015）

(4) 道路・交通状況

交通体系は、主要道路としては、諫早方面から一般国道 57 号が島原半島西岸を経て雲仙を越え、南島原市を経て島原市に至り、半島東岸には一般国道 251 号が走っている。また、一般国道 389 号が半島北部の雲仙市から、半島中央部を結ぶ形で本市まで至っている。

公共交通機関は、平成 20 年 3 月に島原鉄道が廃止となったため、路線バスのみとなっている。このほか、海上交通として、口之津港から熊本県天草地域へ航路が結ばれている。

本市中央部までの所要時間は、長崎市からは高速道路、国道利用等で 2 時間程度、福岡市からは九州自動車道や長崎道、国道等を利用すると 3 時間半程度、熊本市からは高速フェリー、国道利用等で 1 時間 45 分程度を要する。

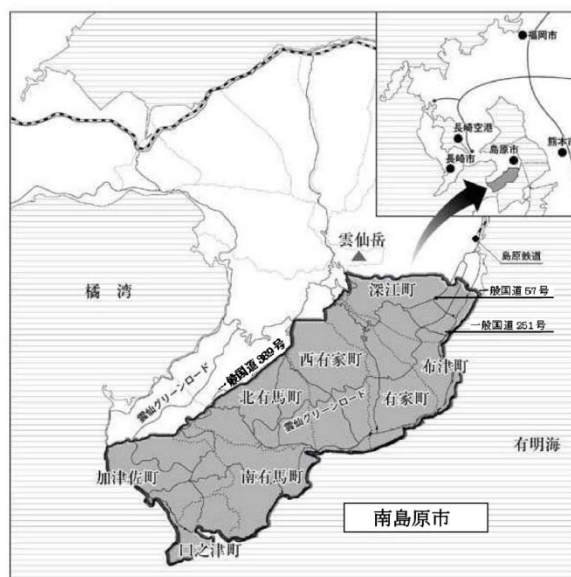


図 道路交通状況図

図出典：過疎地域自立促進計画

2. 南島原市の人口

(1) 人口と世帯数の推移

本市の人口は減少傾向にあり、平成 27 年国勢調査における人口は 46,535 人となっており、平成 2 年からの 25 年間で約 16,300 人減少している。

世帯数は平成 12 年に増加したが、その後減少傾向にあり、平成 27 年国勢調査では 16,664 世帯となっている。

世帯当たり人員は、平成 2 年では 3.67 人／世帯だったが、平成 27 年国勢調査では 2.79 人／世帯まで減少している。

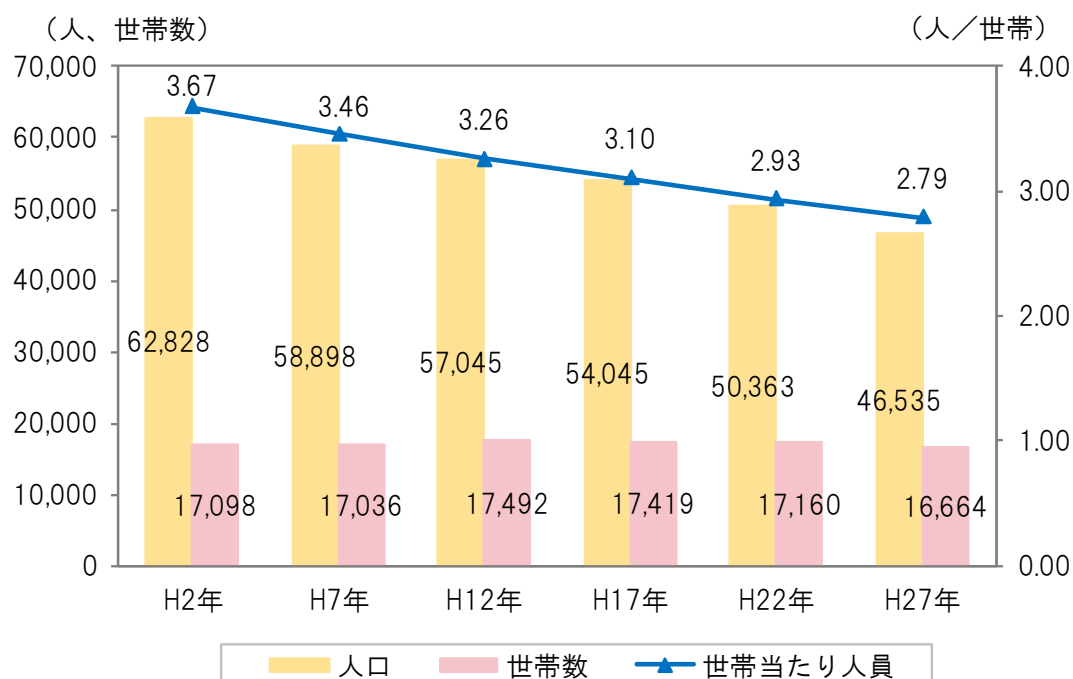


図 人口・世帯数の推移

出典：各年国勢調査

※合併前は、合併町を加算

(2) 町別の人口

町別の人口の推移をみると、8町共に減少している。平成27年でみると、人口が最も多い町は有家町、人口が最も少ない町は北有馬町である。

世帯数は深江町が平成12年から増加傾向、その他の町は減少傾向にある。

世帯当たり人員は、8町全てで減少し続けており、人員が最も多い地域は布津町、最も少ない地域は口之津町である。

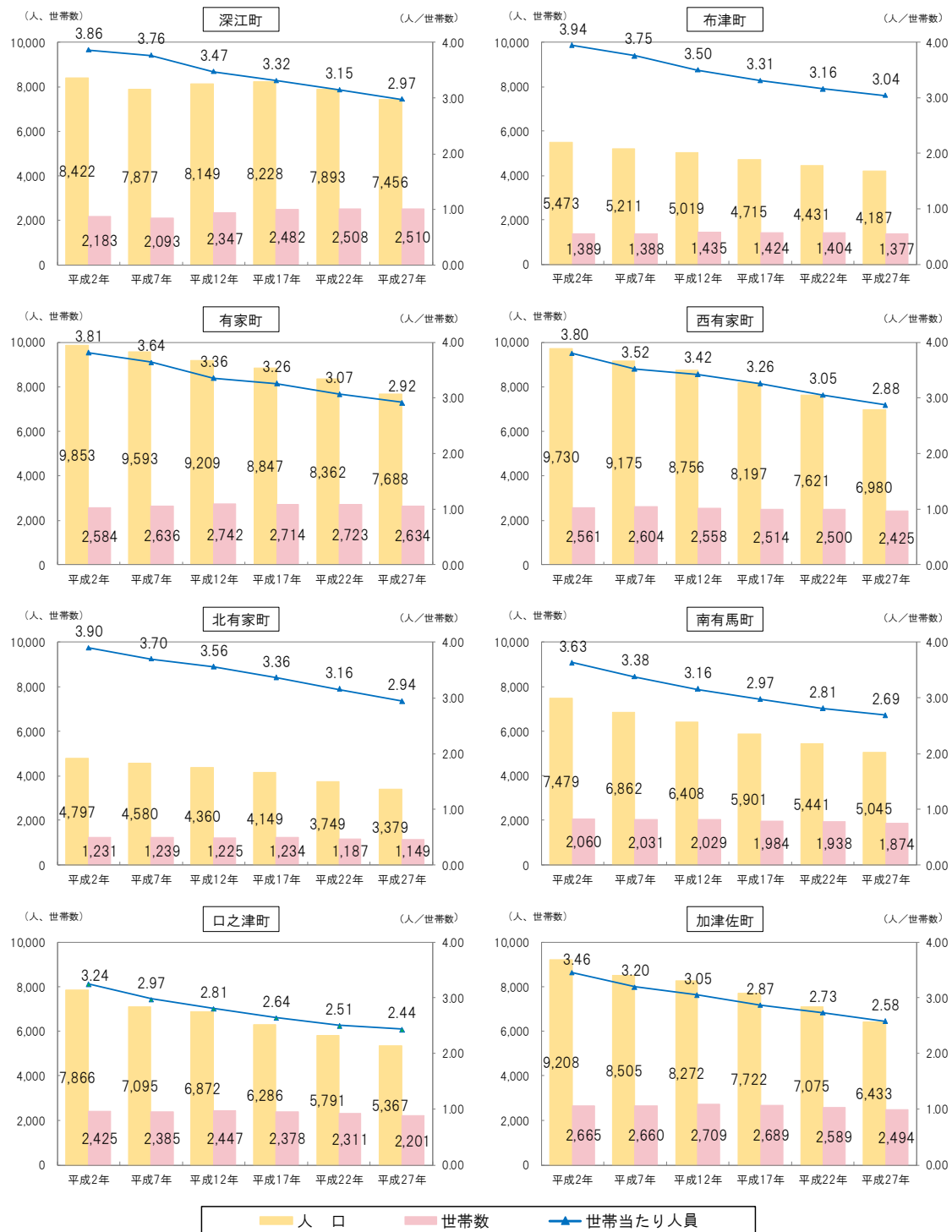


図 地域別の人口・世帯数の推移

出典：各年国勢調査

(3) 年齢別人口の推移

平成 27 年における本市の年齢区分別人口は、15 歳未満が 5,476 人（11.8%）、15～64 歳が 24,118 人（51.8%）、65 歳以上が 16,941 人（36.4%）である。

年齢区分別の割合でみると、65 歳以上人口の割合が年々増加し、平成 7 年には 15 歳未満人口比を上回り、少子高齢社会に突入し、平成 27 年では 3 人に 1 人が高齢者となった。

また、長崎県全体と比較すると 65 歳以上人口の割合が 6.3%高い一方、15 歳未満の割合が 1.1%低い状況である。

表 年齢区分別人口の推移

（単位：人）

年	人口	年齢区分別人口		
		15歳未満	15～64歳	65歳以上
平成2年	62,824	12,836	38,559	11,429
平成7年	58,898	10,690	34,983	13,225
平成12年	57,043	8,988	33,099	14,956
平成17年	54,045	7,447	30,618	15,980
平成22年	50,353	6,361	27,737	16,255
平成27年	46,535	5,476	24,118	16,941
長崎県平成27年	1,377,187	177,562	784,862	414,763

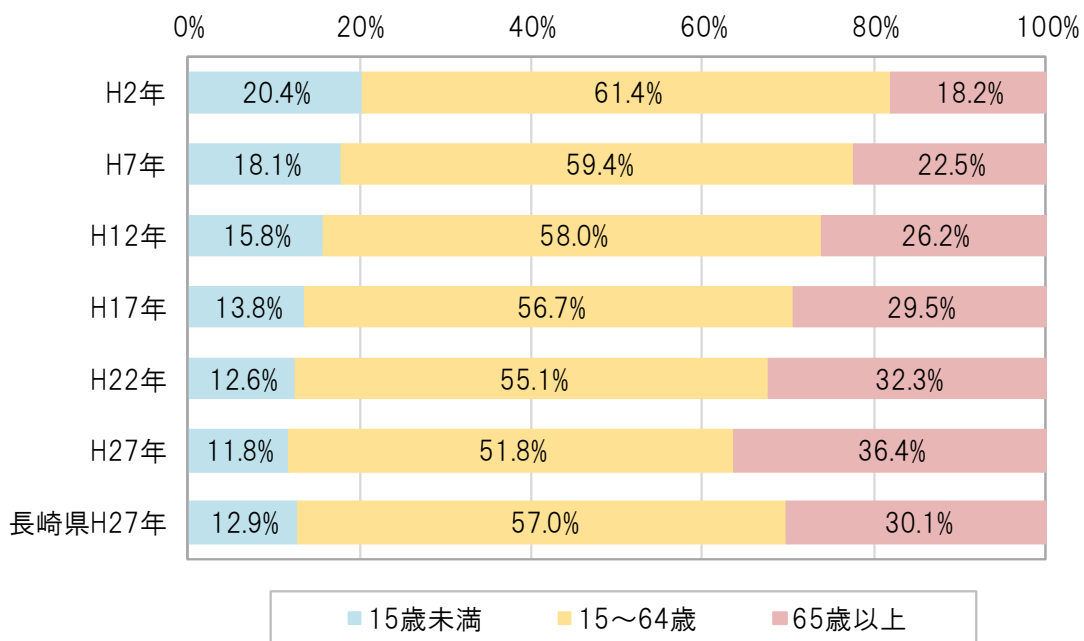


図 年齢区分別人口割合の推移

出典：各年国勢調査

※年齢不詳は含まないため、上記合計と総人口は合致しない

※合併前は、合併町を加算

(4) 町別の年齢別人口の推移

町別に年齢別人口を見ると、8町全てで65歳以上人口の割合が増加し、少子高齢化が進行している。平成27年でみると、8町全てが65歳以上人口の割合が3割を超えている状況である。

最も高齢化率が高いのは口之津町で4割強、最も高齢化率が低いのは深江町で3割となっており、市内の全地域で高齢化が進行している。

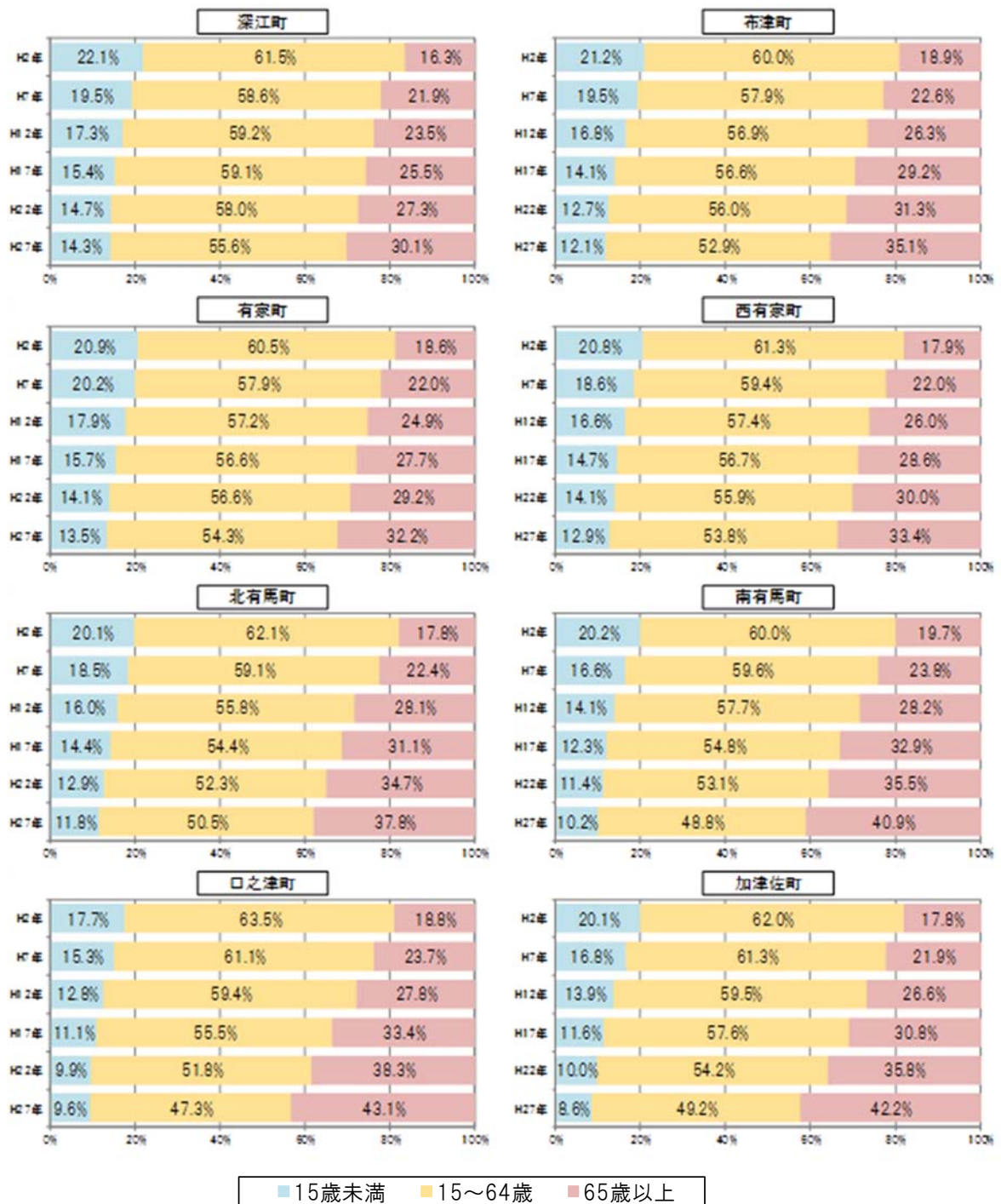
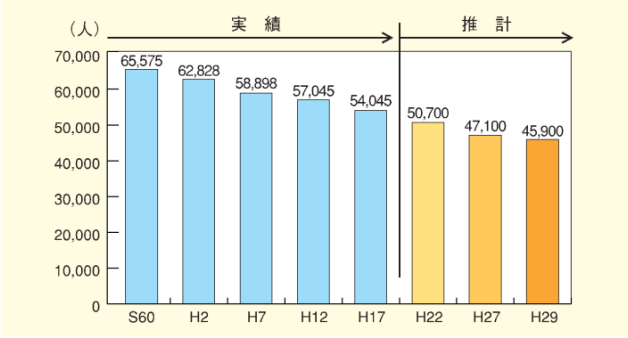
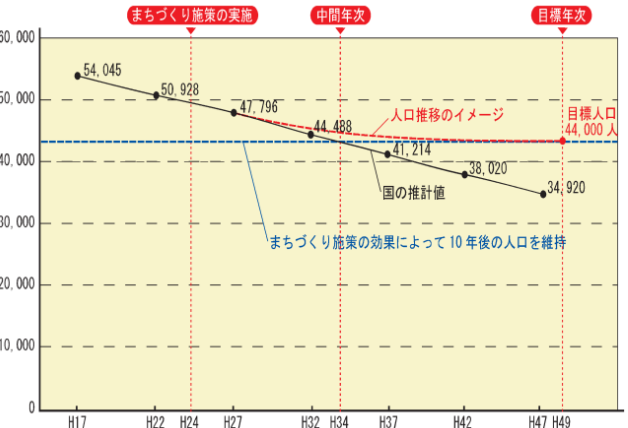
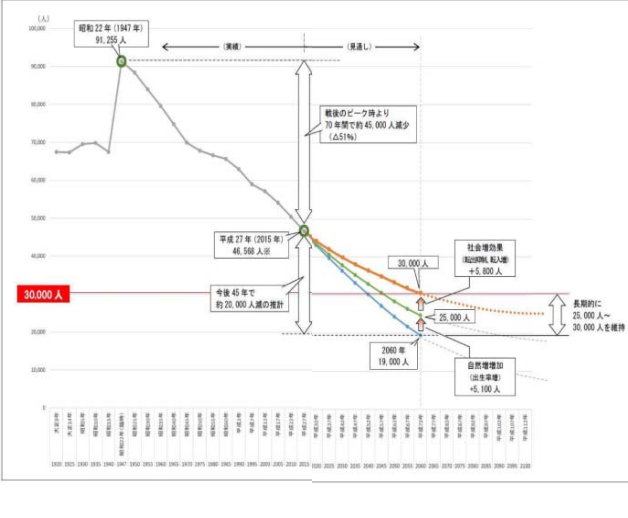


図 地域別の年齢区分別人口割合の推移

出典：各年国勢調査
※年齢不詳は含まない

(5) 将来人口

上位計画、関連計画では、以下のように将来人口を予想、設定している。

総合計画	平成 20 年 3 月策定。 目標年度である平成 29 年度では約 45,900 人と予想。	 6 コーホート変化率法 コーホートとは、同じ年（または同期間）に出生した集団を示す。コーホート変化率法とは、人口推計方法の一つで、2 時点におけるコーホートの変化率を用いて将来の人口を推計するもの。（今回の推計では2時点を平成12年と平成17年とし国勢調査の5歳階級別人口の変化率を算定し将来の人口を推計。）
都市計画マスタープラン	平成 25 年 3 月策定。 まちづくり施策の効果が表れる概ね 10 年後（平成 34 年）の人口を維持することとし、平成 49 年の目標人口を 44,000 人と設定。	
まち・ひと・しごと創生総合戦略	平成 27 年 10 月策定。 人口対策を行う効果により、2060 年（平成 72 年）で約 3 万人を確保し、その後も長期にわたり 2.5 万人～3 万人を維持。	

一方で、国立社会保障・人口問題研究所による本市の将来人口の予測では、今後も減少が続き、平成 52 年には 30,919 人と予測されている。

また、年齢区分別の割合をみると、65 歳以上の割合の増加が続き、平成 52 年における 65 歳以上の人口は平成 27 年の約 1.3 倍に増え、その時点の 15 歳未満人口の割合の約 5 倍になると予測されている。

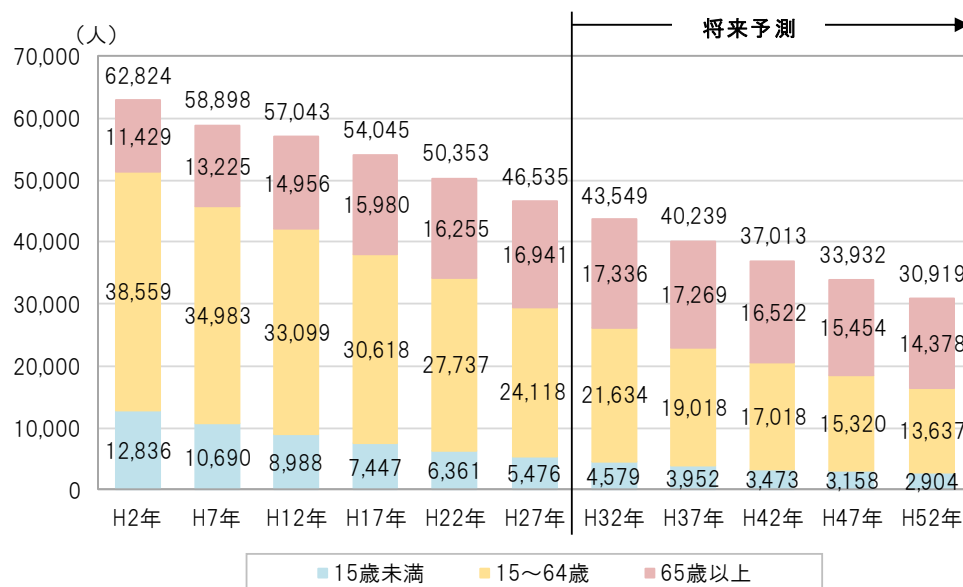


図 年齢区分別将来人口の推移

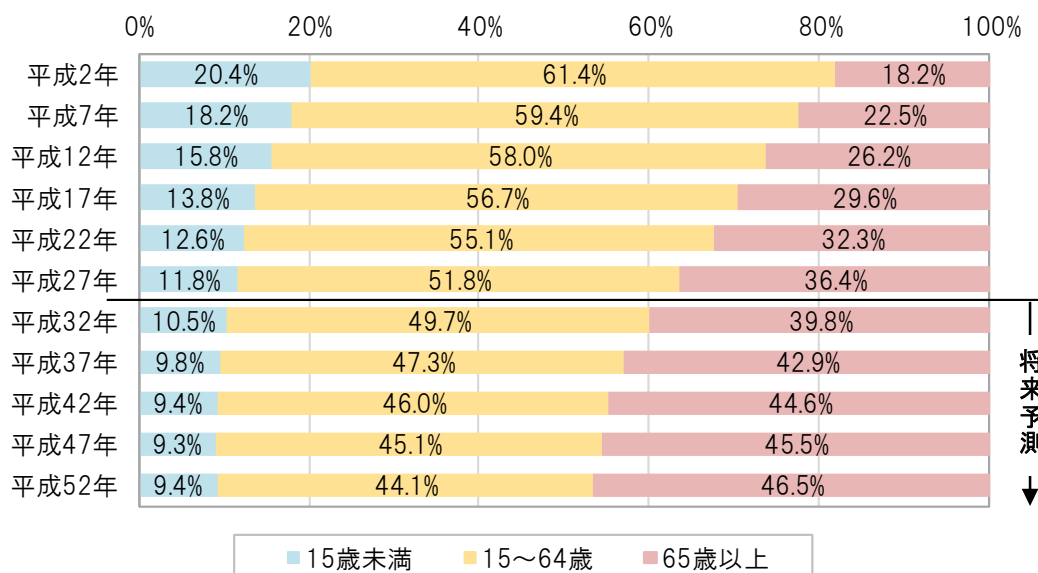


図 年齢区分別将来人口の割合

出典：平成 27 年以前データ国勢調査

※合併前は、合併町を加算

※年齢不詳は含まない

平成 27 年以降データは国立社会保障・人口問題研究所

(6) 流出入人口

平成 22 年の 15 歳以上の流出・流入人口は、流出人口 4,999 人、流入人口 1,832 人と、流出人口が流入人口の約 2.7 倍となっている。

平成 22 年の流出入人口において、島原市への流出数が 3,137 人と最も多く、次いで雲仙市の 892 人となっている。一方流入数も島原市が 1,104 人と最も多く、次いで雲仙市の 593 人となっている。

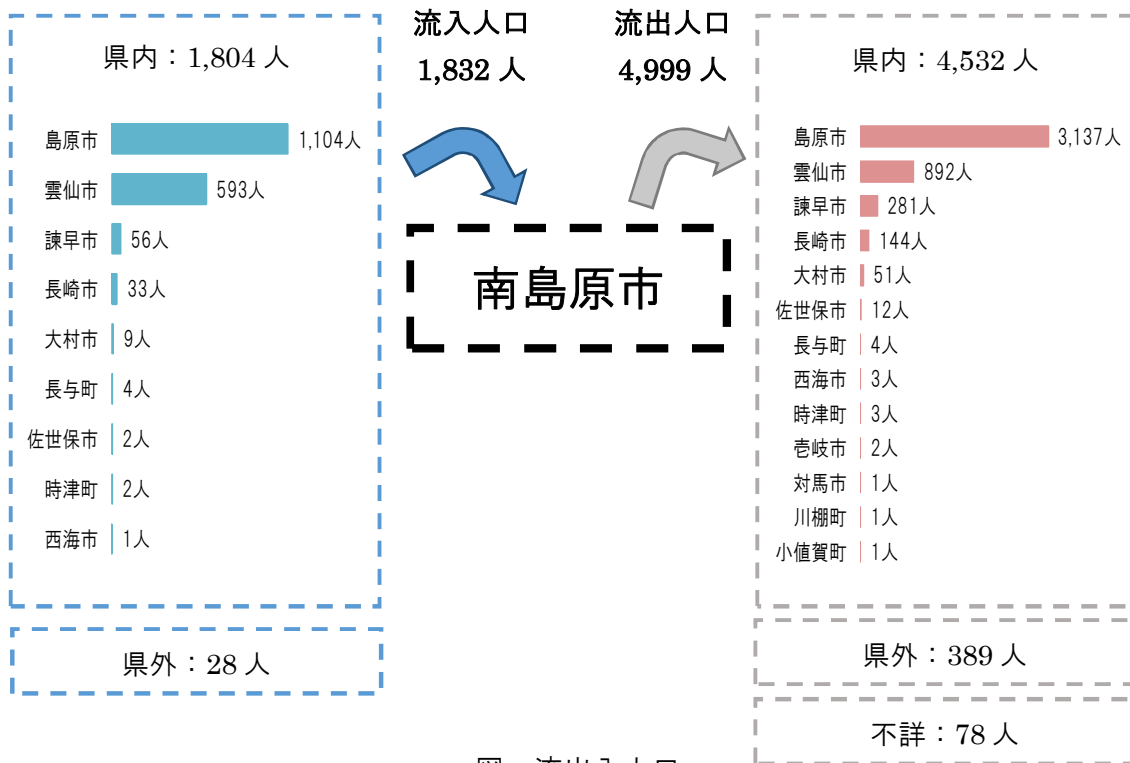


図 流出入人口

出典：国勢調査

昼間人口は 47,260 人、夜間人口は 50,363 人で、昼夜間人口比率は 93.84%となっており、市民は市内での就学・就業を主としている傾向となっている。

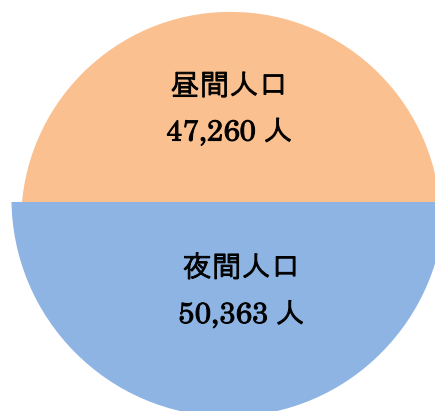


図 昼間・夜間人口

出典：国勢調査

(7) 産業別就業者数

本市の産業別就業者数は、平成 2 年以降減少し、平成 22 年では 23,921 人となっている。

内訳は、第 3 次産業が最も多く 54.7% を占め、次いで第 1 次産業が 25% となっている。

平成 22 年の産業大分類別就業者数では、第 1 次産業の「農業」が最も高い割合を占め、次いで第 3 次産業の「医療、福祉」、「卸売業、小売業」となっている。

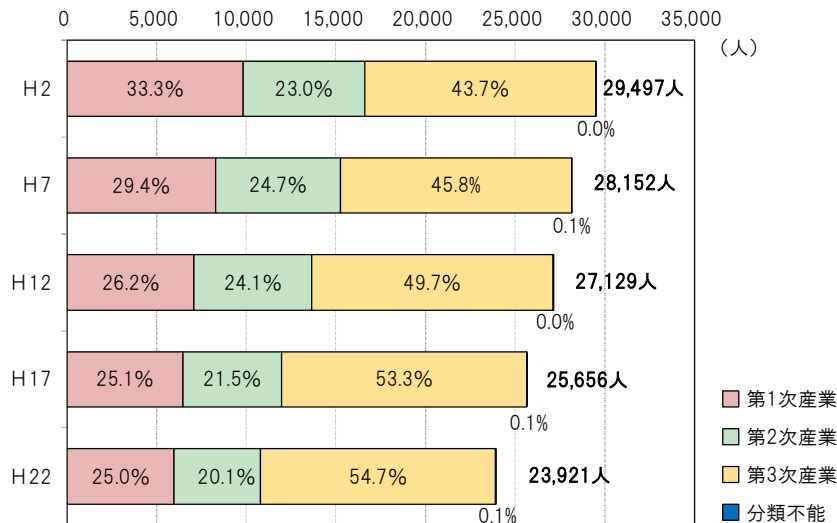


図 産業別就業者数の推移

H22	就業者数 (人)	割合
第1次産業	5,986	25.0%
第2次産業	4,817	20.1%
第3次産業	13,096	54.7%
分類不能	22	0.1%
合計	23,921	100.0%

凡例	
	第1次産業
	第2次産業
	第3次産業
	分類不能

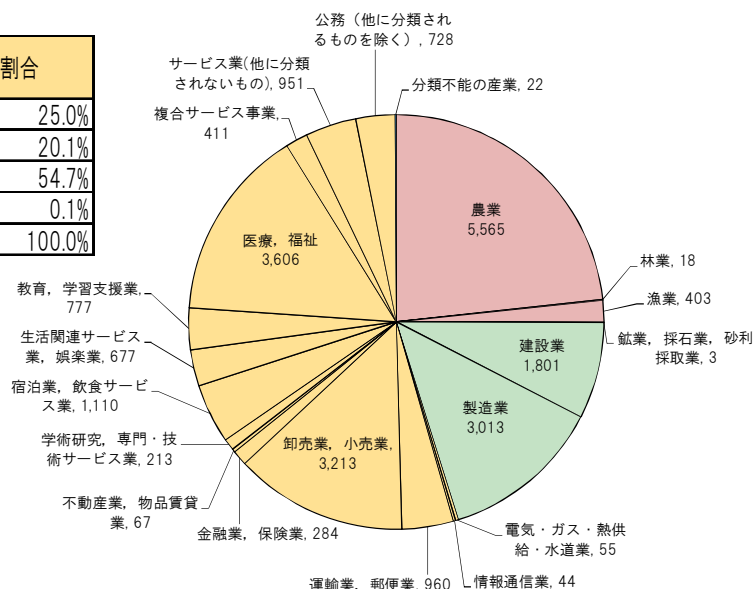


図 産業別就業者数の割合 (H22)

出典：各年国勢調査
※合併前は、合併町を加算

3. 南島原市の財政状況

(1) 平成 27 年度決算状況

平成 27 年度の本市の一般会計及び特別会計の決算総額は、歳入決算額 487 億 3,146 万円、歳出決算額 463 億 1,401 万円で、差引 24 億 1,745 万円の黒字の状況となっている。

表 平成 27 年度決算

単位：万円

会計区分	歳入	歳出	差引残額
一般会計	3,442,248	3,222,130	220,118
特別会計	1,430,898	1,409,271	21,627
国民健康保険	1,061,058	1,044,700	16,358
簡易水道	230,783	227,471	3,312
下水道	76,161	74,295	1,866
後期高齢者医療	62,896	62,805	91
合計	4,873,146	4,631,401	241,745

出典：一般会計は広報南島原、特別会計は議会だより

(2) 歳入（一般会計）の内訳

平成 27 年度決算の歳入額は 344 億 2,248 万円であり、前年度と比較すると 11 億 1,293 万円増加している。自主財源比率が増えているが、入湯税の増額や繰入金等の増額が要因で、地方交付税や国庫支出金、地方債等に依存する本市の体質は変わらない。

自主財源では「市税」が 10%、依存財源では「地方交付税」が 43%と最も割合が大きい。

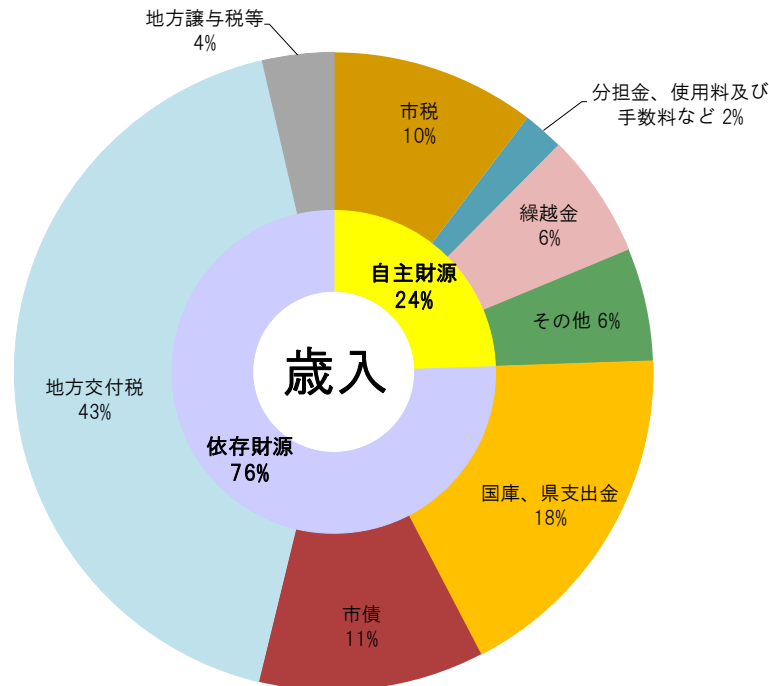


図 H27 年度歳入（一般会計）の内訳

表 歳入（一般会計）の内訳

単位：万円、%

区分		H27年度		H26年度		増減額
		決算額	構成比	決算額	構成比	
自主財源	市税	356,673	24%	368,603	23%	△ 11,930
	分担金、使用料及び手数料など	71,600		76,653		△ 5,053
	繰越金	216,695		271,422		△ 54,727
	その他	197,130		64,964		132,166
依存財源	国庫、県支出金	615,786	76%	638,845	77%	△ 23,059
	市債	394,060		339,830		54,230
	地方交付税	1,466,412		1,486,935		△ 20,523
	地方譲与税等	123,892		83,703		40,189
合計		3,442,248	100%	3,330,955	100%	111,293

出典：広報南島原

平成 18 年度以降の歳入の推移をみると、市税は平成 18 年度以降 35 億円前後を保っている。将来的に人口が減少していくと推計されているため、生産年齢人口の割合も同時に減少すると見込まれ、市税が減少していくことは避けられないと考えられる。

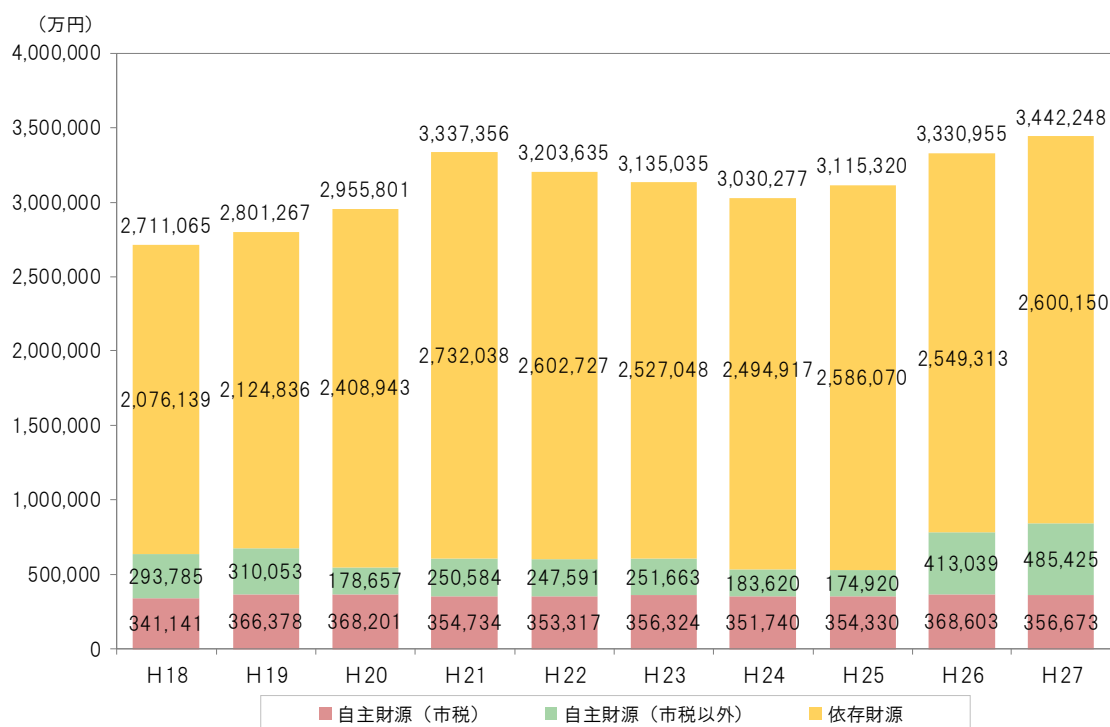


図 歳入（一般会計）の推移

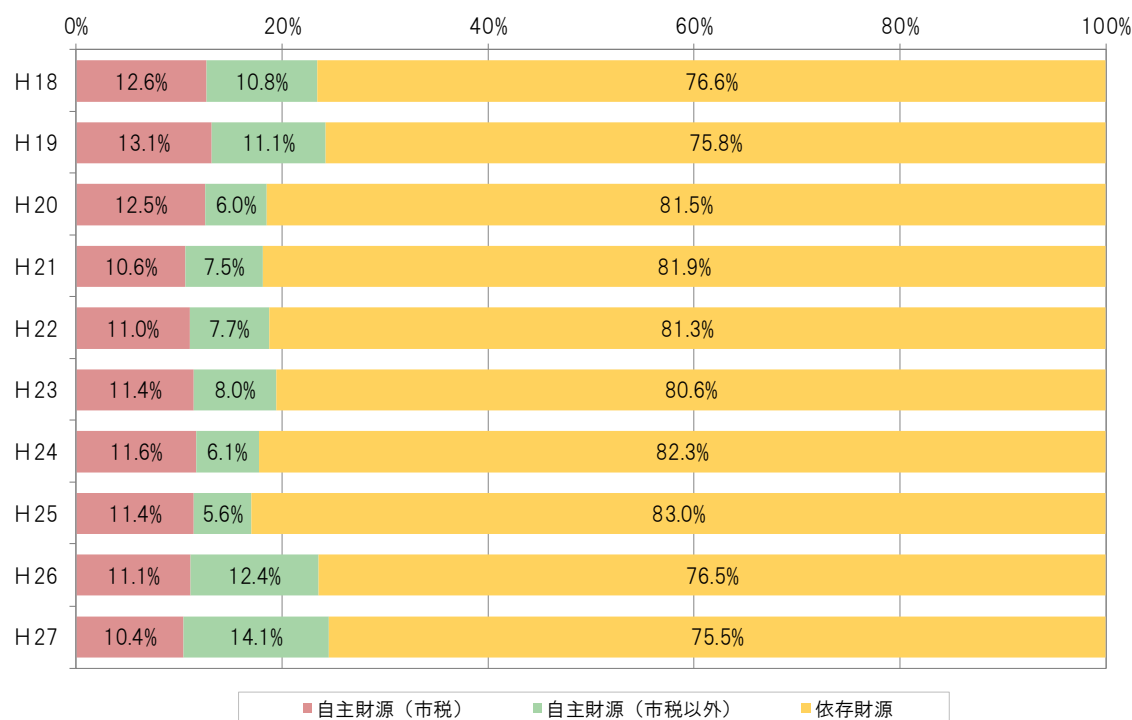


図 歳入（一般会計）の割合

出典：広報南島原

(3) 歳出（一般会計）の内訳

平成 27 年度決算の歳出額は、322 億 2,130 万円で、前年度と比較すると 10 億 7,870 万円増加している。人件費は減少している。

義務的経費では「公債費」（18%）、その他経費では「繰出金」（13%）の割合が大きい。

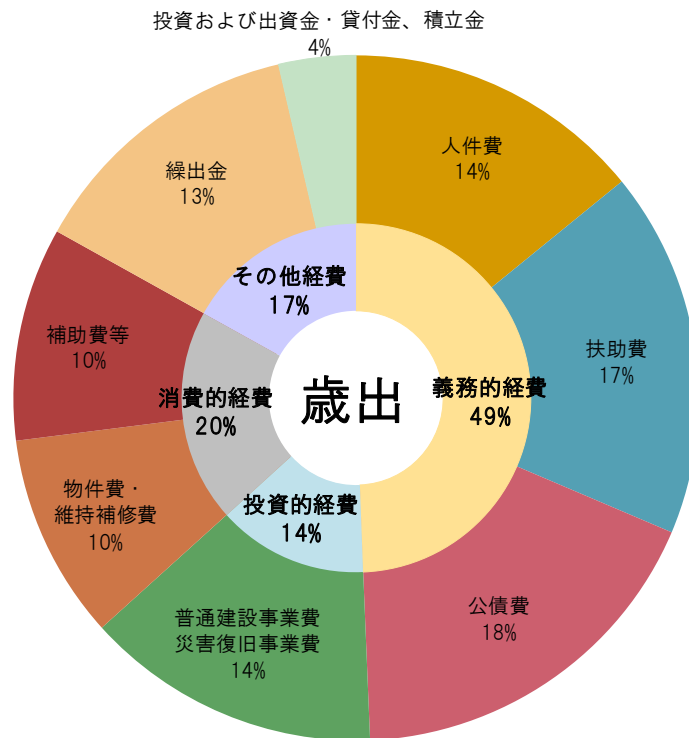


図 H27 年度歳出(一般会計)の内訳

表 歳出（一般会計）の内訳

単位：万円、%

区分		H27年度		H26年度		増減額
		決算額	構成比	決算額	構成比	
義務的経費	人件費	454,696	49%	470,150	47%	△ 15,454
	扶助費	557,111		521,629		35,482
	公債費	578,703		452,066		126,637
投資的経費	普通建設事業費 災害復旧事業費	448,991	14%	479,222	15%	△ 30,231
消費的経費	物件費・維持補修費	313,099	20%	306,110	19%	6,989
	補助費等	324,302		292,939		31,363
その他経費	繰出金	427,620	17%	341,622	19%	85,998
	投資および出資金・貸付金、積立金	117,608		250,522		△ 132,914
合計		3,222,130	100%	3,114,260	100%	107,870

出典：広報南島原

平成18年度以降の歳出の推移をみると、どの経費も増減を繰り返しており、人件費と扶助費が約15%前後とほぼ一定の割合である一方、投資的経費が9%台～19%台と年度による変動が大きい。

将来的に人口減少、高齢化の進展に伴い、扶助費等の増加に加え、後期高齢者医療費や介護保険等の負担が増大していくことが考えられる。

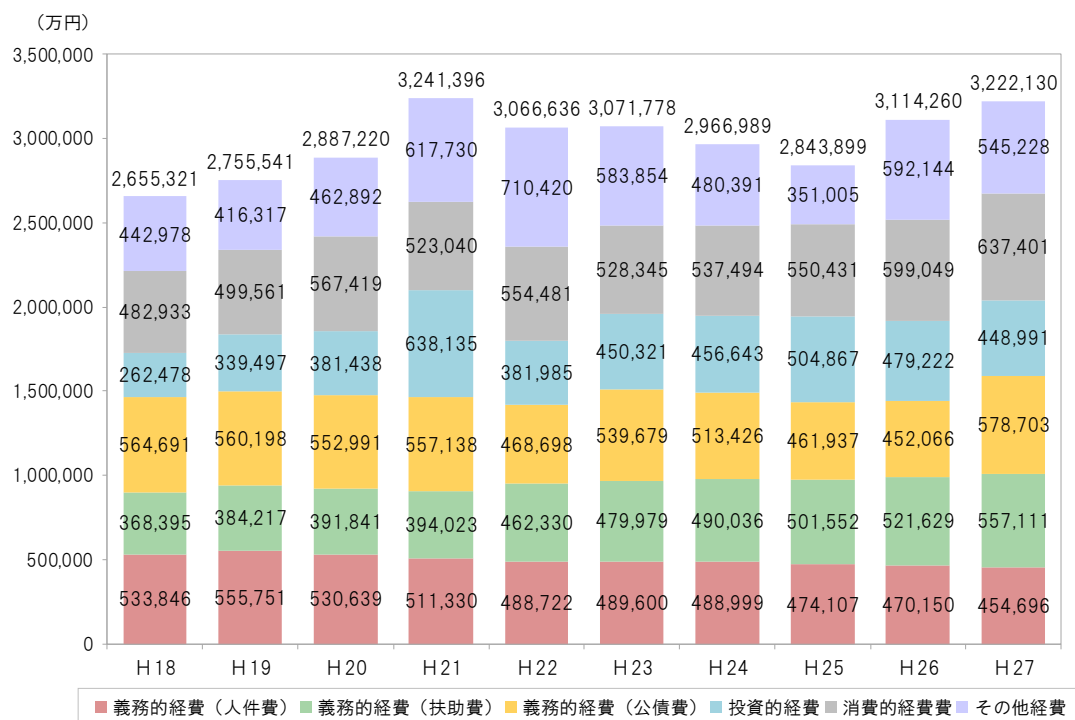


図 歳出（一般会計）の推移

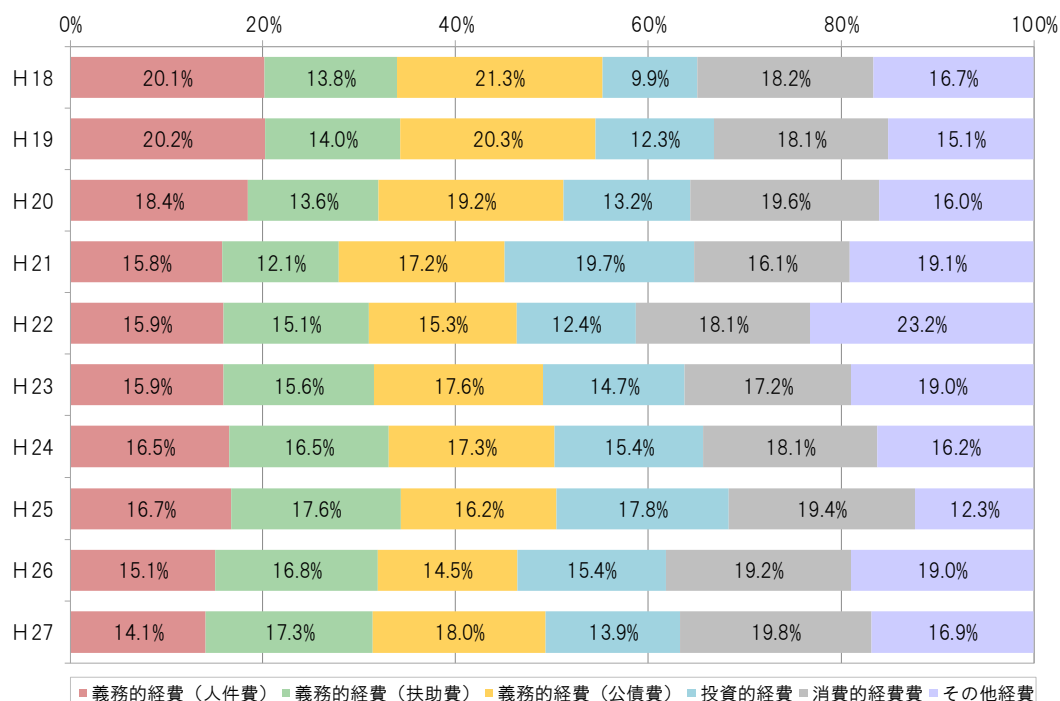


図 歳出（一般会計）の割合

出典：広報南島原

(4) 公共施設の整備や管理運営に関する経費

公共施設の整備や管理運営に関する経費として、投資的経費、維持補修費、公債費がある。

各経費の推移をみると、投資的経費は平成 21 年度が最も高く、災害復旧事業費を除いた普通建設事業費で比べても最も高い。主な要因は、市内 8 中学校 13 棟の校舎耐震補強工事や耐震診断等の小中学校耐震補強工事となっている。過去 10 年間の普通建設事業費の平均は約 41 億円となっている。

維持管理費は平成 23 年度に減少したが、その後増加傾向にある。公債費は平成 22 年度に減少し平成 23 年度に増加したが、その後減少傾向にある。

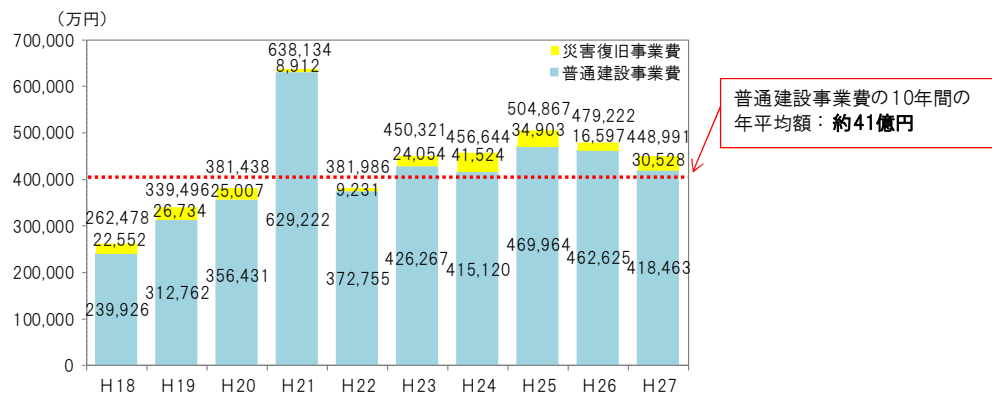


図 投資的経費の推移

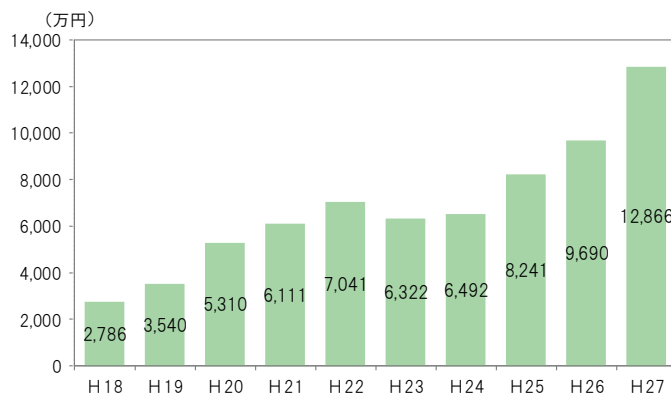


図 維持補修費の推移

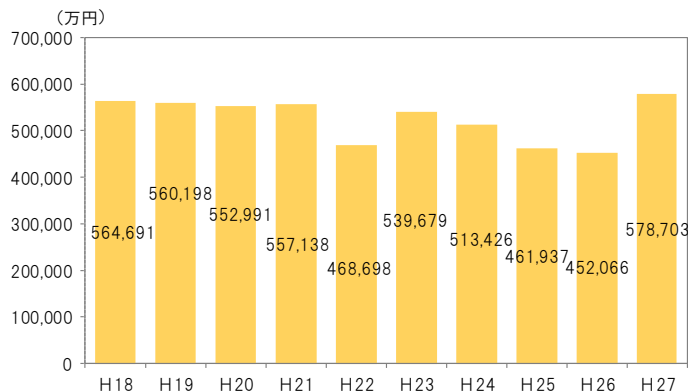


図 公債費の推移

出典：広報南島原

(5) 職員数

本市の職員数は、「第1次定員適正化計画」により削減に取り組んだが、現在もなお「地方公共団体管理調査」における類似団体と比較して多い状況である。

また、近隣市と比べても職員数は多く、引き続き適正化に取り組んでいる状況である。

表 類似団体の職員数の状況

都道府県名	団体名	住基人口 (H26.1.1)	面積(km ²)	平成の大 合併での合 併の有無	合併市の 場合 団体数	平成の大 合併での 新設市	支所 の数	一般行政 職員数 (H26.4.1)	人口1万人 当たり職員 数 (一般行政)
茨城県	稲敷市	44,868	205.78	有	3町1村	○	4	264	58.84
長崎県	雲仙市	47,234	206.92	有	7町	○	6	293	62.03
香川県	東かがわ市	33,572	153.35	有	3町	○	5	215	64.04
岐阜県	海津市	37,465	112.31	有	3町	○	4	250	66.73
新潟県	小千谷市	38,068	155.12	無	—	—	5	268	70.40
宮崎県	西都市	32,527	438.56	無	—	—	5	252	77.47
長崎県	西海市	30,518	242.01	有	5町	○	6	239	78.31
島根県	安来市	41,213	420.97	有	1市2町	—	5	323	78.37
新潟県	魚沼市	39,633	946.93	有	2町4村	○	6	339	85.53
宮崎県	串間市	20,398	294.98	無	—	—	4	178	87.26
福島県	田村市	40,052	458.30	有	4町1村	○	4	371	92.63
岡山県	新見市	32,529	793.27	有	1市4町	—	5	310	95.30
宮崎県	えびの市	21,387	283.00	無	—	—	4	205	95.85
岡山県	高梁市	33,562	547.01	有	1市4町	—	4	323	96.24
島根県	雲南市	41,566	553.37	有	6町	○	6	406	97.68
全団体計	15団体	534,592						4,236	79.24
参考	南島原市	50,444	170.11	有	8町	○	7	397	78.70

※平成26年地方公共団体定員管理調査による類似団体「一般市Ⅰ-0」61団体のうち、支所が4カ所以上ある15団体を抽出。
 (「一般市Ⅰ-0」は、人口5万人未満、産業構造Ⅱ次・Ⅲ次95%未満かつⅣ次55%未満の団体での区分。)
 ※平成26年1月1日現在の本市の人口は5万人以上だが、平成27年1月1日現在は5万人未満のため、「Ⅰ-0」の区分で比較する。

出典：第2次定員適正化計画

§ 3. 公共施設等の現状と将来の見通し

1. 公共施設の分類

市が保有する全施設を、総務省更新費用試算ソフト※で定義された 13 項目の大分類に分類した。

表 総務省更新費用試算ソフト施設分類一覧表

大分類	中分類	施設例
市民文化系施設	集会施設	市民ホール
		コミュニティセンター
		公民館
		市民の家
		青年の家
	文化施設	市民会館 市民文化センター
社会教育系施設	図書館	中央図書館 地域図書館・図書館分室
		博物館、郷土資料館
	博物館等	美術館
		社会教育センター
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	市民体育館
		市民プール
		武道館
		サッカー場
		テニスコート
		野球場
	レクリエーション施設・観光施設	キャンプ場
		少年自然の家
		観光センター
産業系施設	産業系施設	保養施設
		労働会館・勤労会館
		産業文化センター
		産業振興センター
学校教育系施設	学校	小学校
		中学校
		特別支援学校
		高等学校
	その他教育施設	総合教育センター
		給食センター
子育て支援施設	幼保・こども園	幼稚園
		保育所
		こども園
	幼児・児童施設	児童館・児童センター、こどもの家
		地域子どもの家
		子育て支援センター
		放課後児童クラブ、児童会

大分類	中分類	施設例
保健・福祉施設	高齢福祉施設	老人福祉センター
		デイサービスセンター
		生きがい活動センター
		地域包括支援センター
		老人憩いの家
	障害福祉施設	障害者総合支援センター
		デイサービスセンター
	児童福祉施設	児童養護施設
		母子生活支援施設
	保健施設	保健会館
		保健所
	その他社会保険施設	福祉会館
医療施設	医療施設	市民病院・診療所
行政系施設	庁舎等	市庁舎
		支所
		市政センター・市民の窓口
	消防施設	消防署
		分署・分遣所・出張所
	その他行政系施設	環境センター
		清掃事務所
		備蓄倉庫
		防災センター
公営住宅	公営住宅	公営住宅
公園	公園	管理棟
		倉庫、便所
供給処理施設	供給処理施設	ごみ処理場・クリーンセンター
		浄化センター
		地域冷暖房施設
その他	その他	駐車場、駐輪場
		斎場、墓苑
		公衆便所
		卸売市場、共同販売所
		職員住宅、寮

※更新費用試算ソフト：財団法人自治総合センターが開催した「2010 年度地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会」において開発されたものを、総務省において一部変更を加え、公共建築物総合管理計画策定のための補助プログラムとして公開しているソフトウェア。

本市が保有する公共施設は、全 367 施設、867 棟、総延床面積約 33 万 m²になる。
その結果は、下表や次頁の図で示すように、延床面積は「学校教育系施設」が圧倒的に多いことが分かる。また棟数でみると「公営住宅」が多い状況となっている。

また人口 46,535 人(平成 27 年国勢調査)で換算すると人口一人当たりの床面積は、7.09 m²となる(公開されている国の平均は 3.75 m²/人)。

表 分類別公共施設集計表

番号	施設項目	施設数	棟数	延床面積 (m ²)	延床割合
1	市民文化系施設	22	46	11,806	3.6%
2	社会教育系施設	17	23	22,966	7.0%
3	スポーツ・レクリエーション系施設	44	82	29,664	9.0%
4	産業系施設	28	37	12,321	3.7%
5	学校教育系施設	36	199	116,673	35.4%
6	子育て支援施設	2	2	652	0.2%
7	保健・福祉施設	14	18	14,581	4.4%
8	行政系施設	65	91	27,219	8.3%
9	公営住宅	49	224	57,357	17.4%
10	公園	51	68	2,589	0.8%
11	供給処理施設	11	21	12,598	3.8%
12	その他	28	56	21,352	6.5%
合 計		367	867	329,777	100.0%

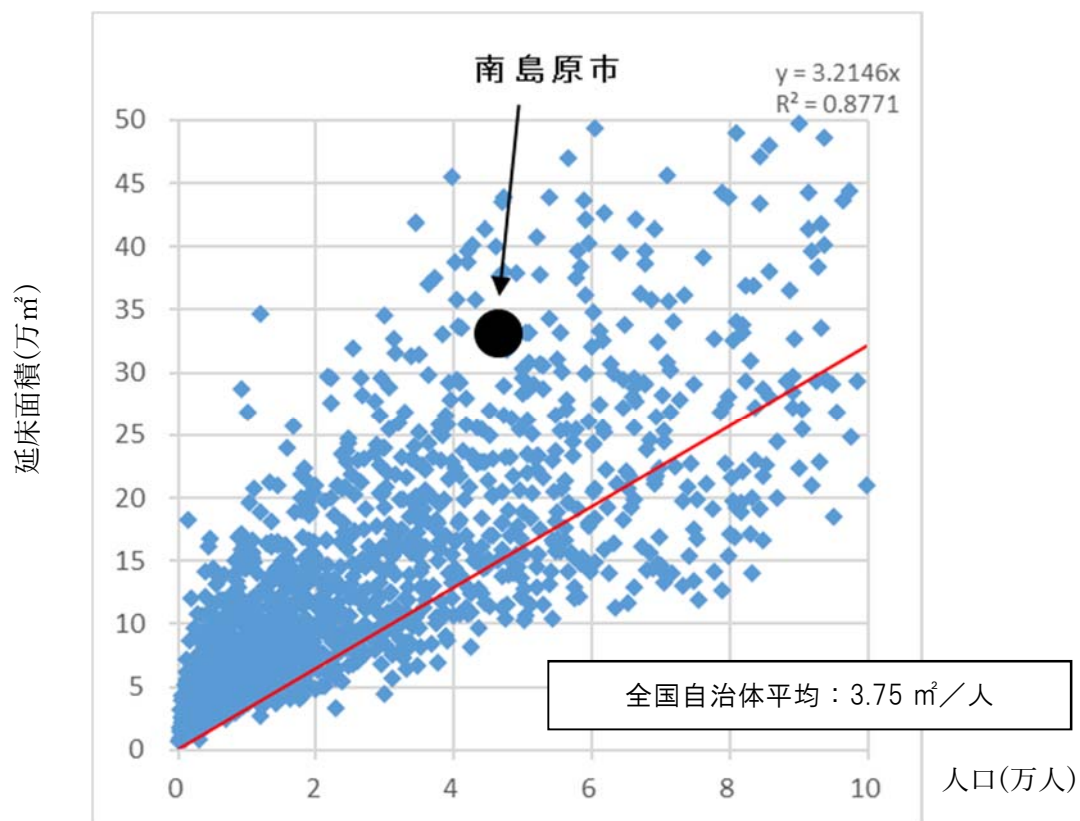


図 全国の自治体別の施設量（延床面積）と総人口の関係

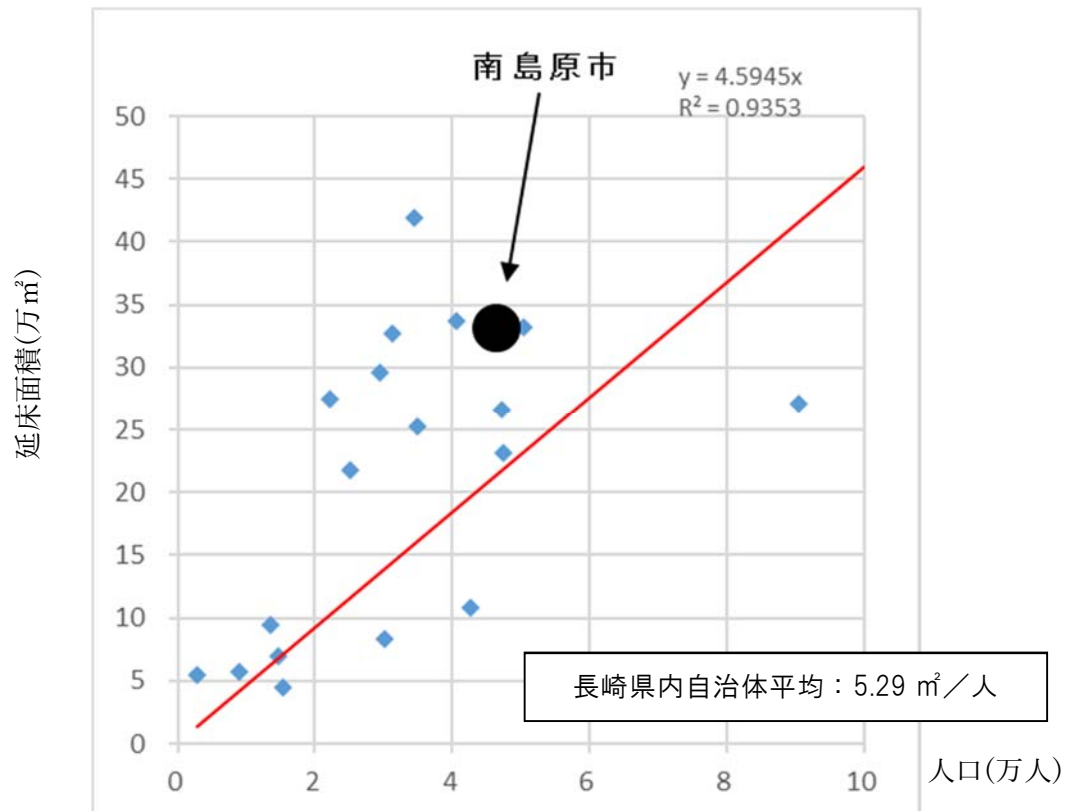


図 長崎県内自治体別の施設量（延床面積）と総人口の関係

※国及び他自治体の数値は平成 22 年総務省調べ

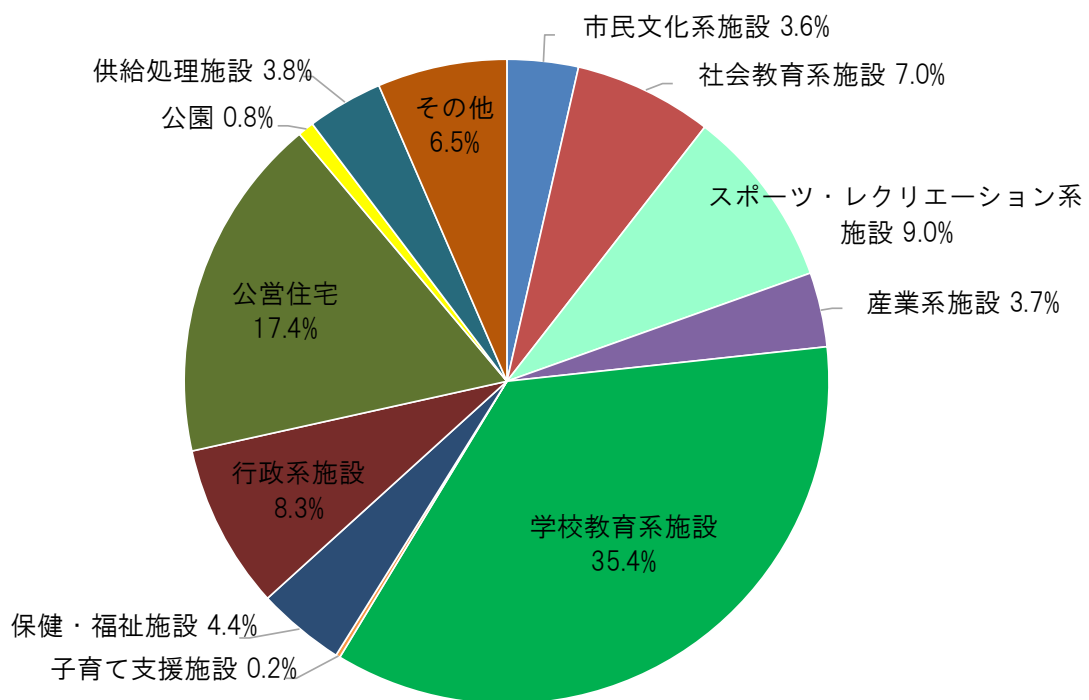


図 分類別公共施設 割合グラフ

次図は、本市が保有する公共施設の建設年別に延床面積を積み上げたものである。本市では 1960 年頃から学校教育系施設等を中心に施設の整備が緩やかに始められ、1980 年以降もほぼ毎年整備されている。市の規模から考察すると施設の延床面積は少し多い傾向が見られる。また耐震性能に劣る 1981 年以前に建設された（いわゆる旧耐震設計）施設が 4 割程度ある。その中で、学校教育系施設が占める割合が高いことが見受けられるが、小学校・中学校の必要な施設についての耐震性の改善は対応済みである。

一般的に建築後 30 年程度を経過すると、大規模改修等や建替えの検討が必要となる施設が増え、多くの整備費用が必要になる時期を迎える。本市では約 5 割の施設が築 30 年以上に該当するが、既に規模改修を実施した施設、公営住宅に関しては長寿命化計画に沿って補修工事等を実施している施設もある。逆に建設以来まったく手を加えていない施設もある。それらについては整備を早急に検討する必要がある。整備費用も多大になるため、適切な施設マネジメントが必要となる。

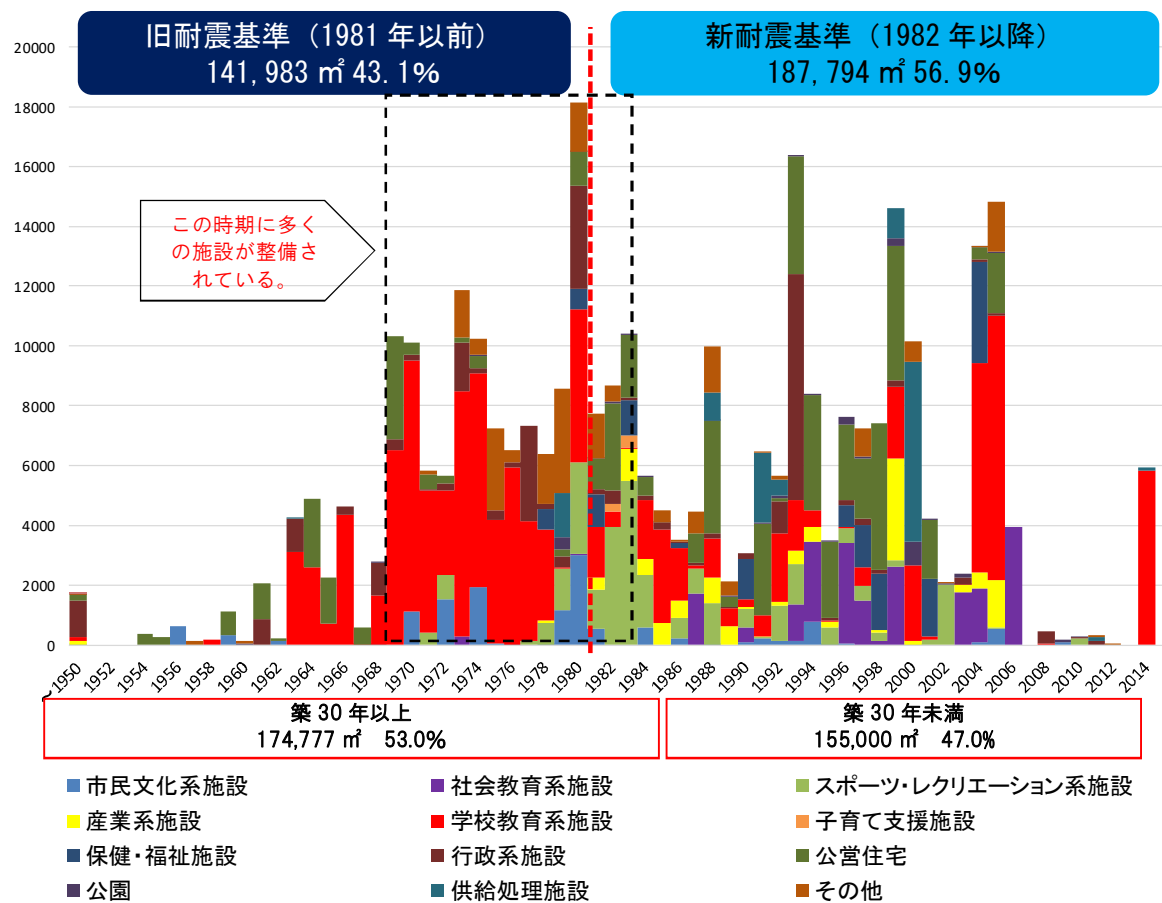


図 公共施設年度別整備延床面積

表 旧耐震基準による大分類別延床面積の割合

大分類	旧耐震設計 (㎡)	新耐震設計 (㎡)	合計 (㎡)
市民文化系施設	9,188	2,618	11,806
社会教育系施設	1,542	21,424	22,966
スポーツ・レクリエーション系施設	7,861	21,803	29,664
産業系施設	582	11,739	12,321
学校教育系施設	74,353	42,320	116,673
子育て支援施設	0	652	652
保健・福祉施設	2,519	12,062	14,581
行政系施設	15,195	12,024	27,219
公営住宅	14,780	42,577	57,357
公園	525	2,063	2,589
供給処理施設	1,511	11,087	12,598
その他	13,927	7,425	21,352
合 計	141,983 (43.1%)	187,794 (56.9%)	329,777 (100.0%)

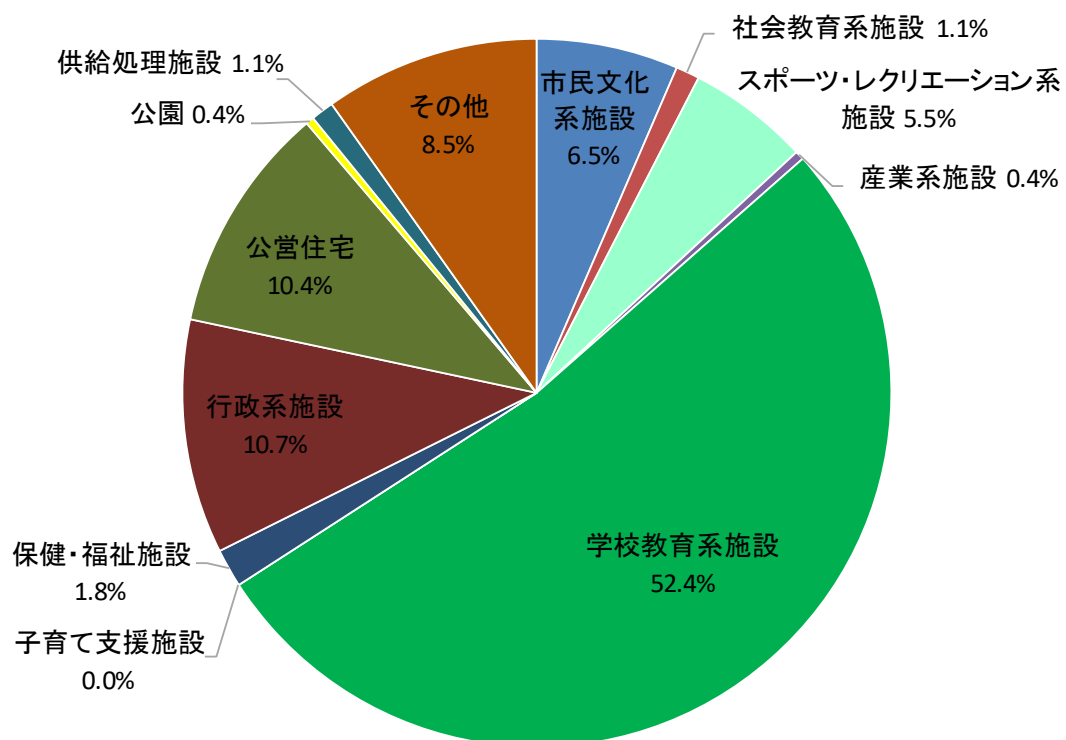


図 旧耐震基準による大分類別延床面積の割合グラフ

表 築 30 年以上の大分類別延床面積の割合

大分類	築 30 年以上 (㎡)	築 30 年未満 (㎡)	合計 (㎡)
市民文化系施設	9,963	1,843	11,806
社会教育系施設	1,542	21,424	22,966
スポーツ・レクリエーション系施設	19,713	9,951	29,664
産業系施設	3,573	8,748	12,321
学校教育系施設	81,743	34,930	116,673
子育て支援施設	652	0	652
保健・福祉施設	3,887	10,694	14,581
行政系施設	16,156	11,063	27,219
公営住宅	20,402	36,955	57,357
公園	685	1,904	2,589
供給処理施設	1,511	11,087	12,598
その他	14,950	6,403	21,352
合 計	174,777 (53.0%)	155,000 (47.0%)	329,777 (100.0%)

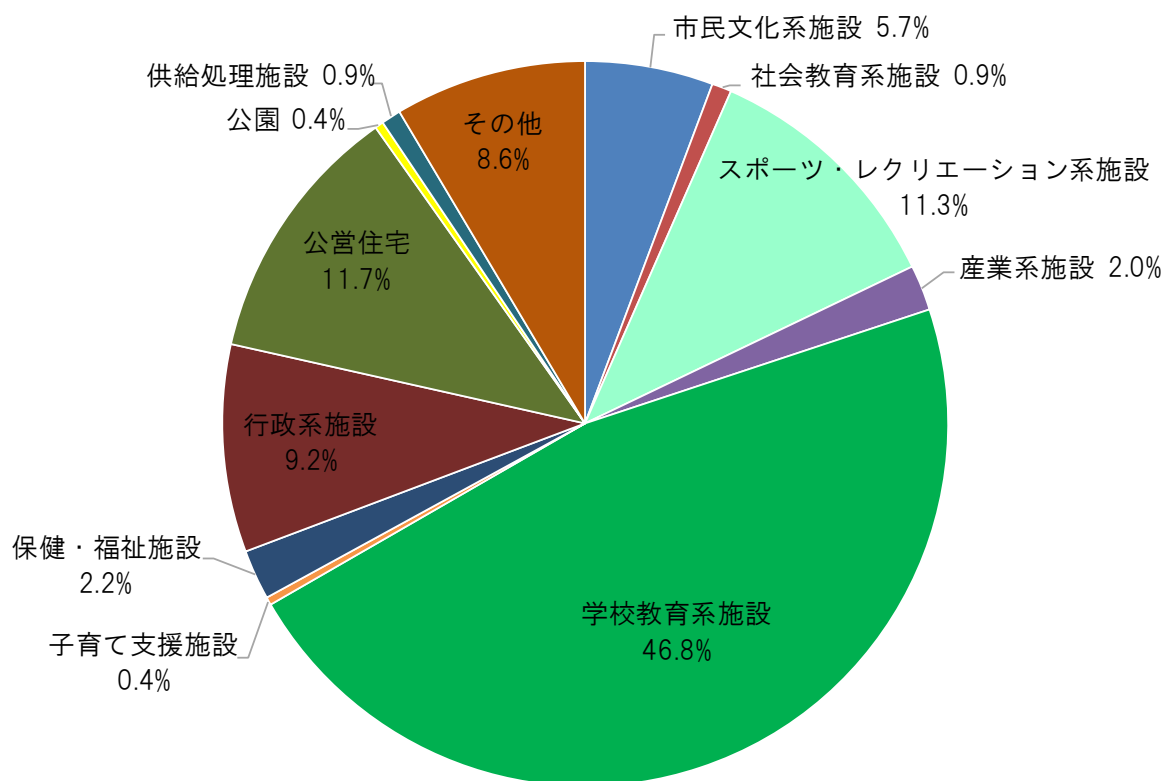


図 築 30 年以上の大分類別延床面積の割合グラフ

2. 公共施設の将来更新費用の推計

推計の結果、今後 40 年間の更新費用の推計総額は 1,425.2 億円となり、年更新費用の平均は 35.6 億円（更新・大規模改修費のみ。維持費は含まない）となった。

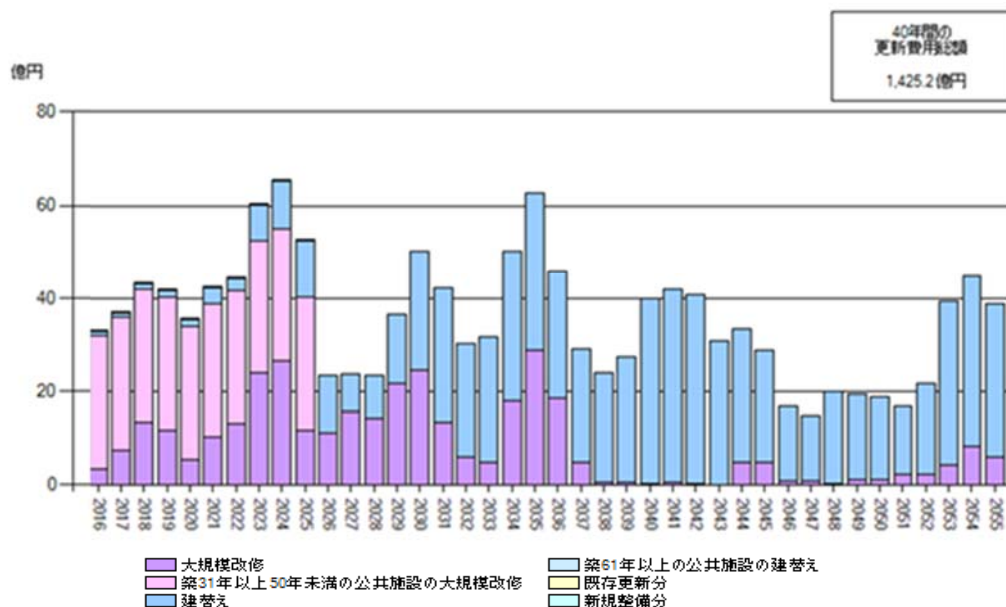


図 公共施設の将来更新費用（公共施設）

集計した公共施設の「建築年」、「施設項目」及び「延床面積」に対して下記の通り改修周期等を考慮した単価により将来更新費用の推計を行った。

表 大規模改修周期

大規模改修周期	年
実施年数	30
修繕期間	2

表 建替え周期

建替え	年
更新年数	60
建替え期間	3

表 積み残し対応期間※

積み残し対応期間	年
大規模改修周期	10
建替え	10

※既に対応周期を過ぎているため実施するための目安

表 改修費及び建替え費用の目安

施設項目	大規模改修費用	建替え費用	単位
市民文化系施設	25	40	万円/㎡
社会教育系施設	25	40	万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設	20	36	万円/㎡
産業系施設	25	40	万円/㎡
学校教育系施設	17	33	万円/㎡
子育て支援施設	17	33	万円/㎡
保健・福祉施設	20	36	万円/㎡
医療施設	25	40	万円/㎡
行政系施設	25	40	万円/㎡
公営住宅	17	28	万円/㎡
公園	17	33	万円/㎡
供給処理施設	20	36	万円/㎡
その他	20	36	万円/㎡

※上記金額は総務省更新プログラム積算値

3. 土木インフラの現状と将来更新費用の推計

(1) 道路

道路の全面積に対し、今後40年間の推計整備総額は576.8億円となる。この結果、年あたりの平均整備額は14.4億円となる。

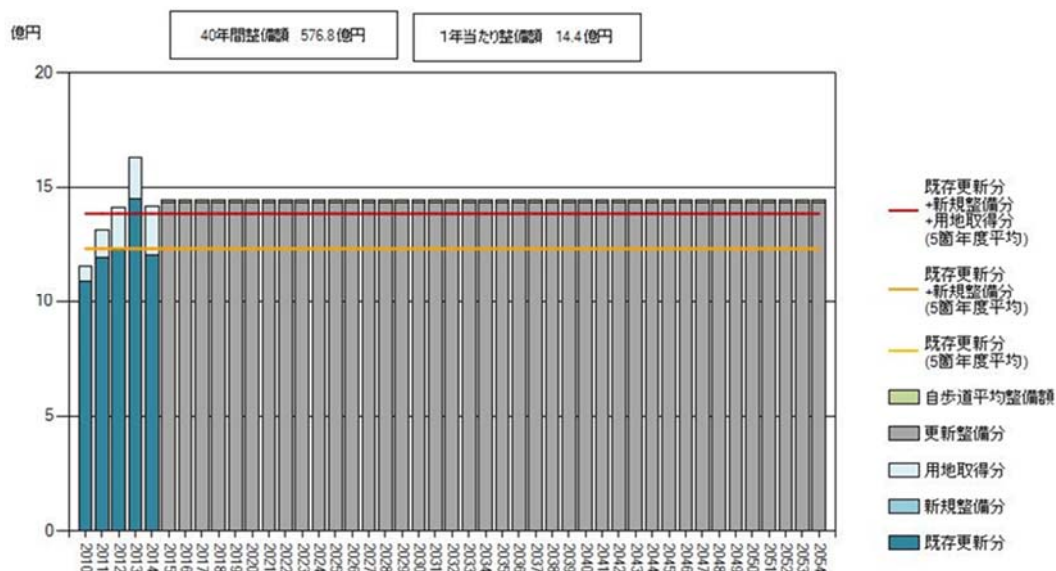


図 道路総面積による将来の更新費用の推計

(2) 橋梁

橋梁の全面積に対し、今後40年間の推計整備総額は55.0億円となる。この結果、年あたりの平均整備額は1.4億円となる。

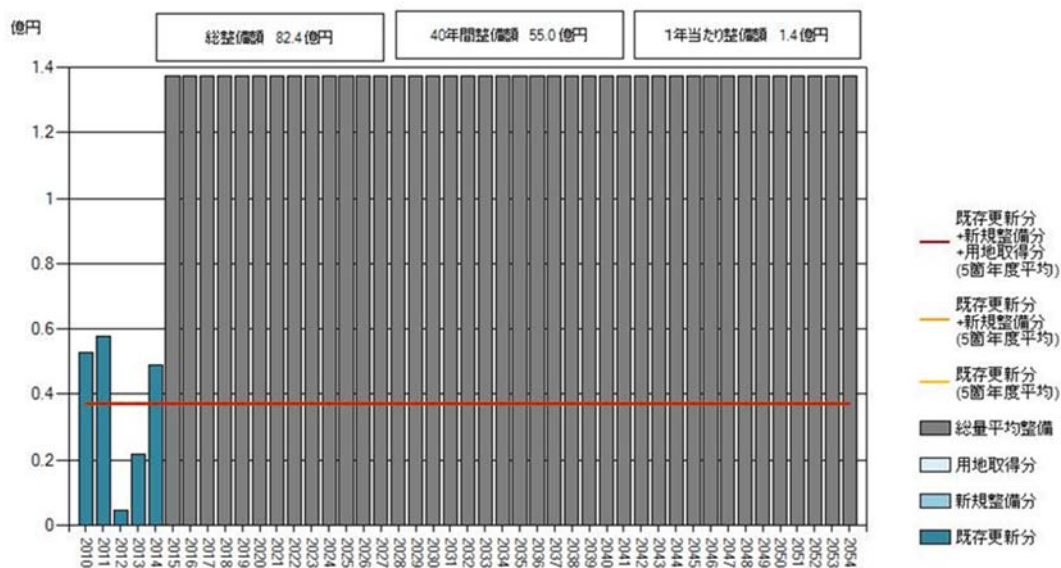


図 橋梁構造別面積による将来の更新費用の推計

道路（市道）は、総延長約 1,087,905m（面積：4,577,623 m²）、そのうち約 53.4% が未改良の道路となっている。

橋梁は、管理対象橋梁が 487 橋、実延長が 3,942m（面積 18,403 m²）となっている。

上水道は、導水管 25,919m、送水管 49,802m及び配水管 649,330mで総延長約 725,051mが敷設され、上水道普及率は 98.69%となっている。

下水道は、塩ビ管 66,390.5m、その他 PE、DCIP 等が 8,246.4m、総延長 74,637 mが普及となっている。

表 主要インフラの状況

インフラ	実延長(m)	総面積(m ²)	備考
道 路	1,087,905	4,577,623	改良率 46.6%
橋 梁	3,942	18,403	487 橋
上水道	725,051		導水管 25,919m、送水管 49,802m 配水管 649,330m
下水道	74,637		塩ビ管 66,390.5m、 その他 PE、DCIP 等が 8,246.4m

上記数量に対して下記の改修周期を考慮した単価により、公園を除くインフラ施設の将来更新費用の推計を行った。（上下水道は特別会計の為推算していない。また公園の更新費用においてトイレ等は施設更新に参入しており、土地の管理費は推計の対象外とした）

表 道路更新費用の目安

道路更新	更新単価（円/m ² ）	更新年数（年）
一般道路	4,700	15
自転車歩行者	2,700	15

表 橋梁更新費用の目安

橋梁更新	更新単価（千円/m ² ）	更新年数（年）	積み残し対応期間（年）※
橋梁	425	60	5

※既に対応周期を過ぎているため実施するための目安

※上記金額は総務省更新プログラム値

§ 4. 公共施設等の管理に関する基本的な方針

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

南島原市は、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、南島原市においても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

平成27年国勢調査時点の南島原市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36.4%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。

本市が策定した「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、今後は25,000～30,000人を維持することが目標とされている。また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、市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、投資的経費に充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、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の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

南島原市は8町による対等合併を行っている。それぞれの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を維持できるように、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。

2. 基本方針のまとめ

(1) 基本方針

本市の人口は減少傾向にあり、平成 27 年国勢調査における人口は 46,535 人となっており、平成 2 年からの 25 年間で約 16,300 人減少している。本市が策定した人口ビジョンにおける人口予測によると、今後は 25,000～30,000 人を維持することが目標とされている。30,000 人を維持したと仮定しても、平成 27 年度から、約 35% の減少となる。さらに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。

本市が保有する主な公共施設 367 施設 867 棟、総延床面積約 329,777 m²のうち、建築後 30 年以上が経過している施設が 5 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 1,425.2 億円（年平均約 35.6 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 631.8 億円（年平均約 15.8 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 2,057.0 億円（年平均約 51.4 億円）必要と算定されている。過去 10 年間に於いて、これら施設整備に充てることができる投資的経費である普通建設事業費は約 41 億円であり、現状の予算規模でも年間約 10.4 億円（今後 40 年間では約 416 億円）も不足すると推定される。財政の歳入は減少していくことは必至で、新設はもちろん本市が保有している全ての公共施設を更新・建替えすることは難しく、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。市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。

【南島原市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

- ① 公共施設(建築物)の新規整備の抑制
- ② 既存施設の見直しによる複合化や縮減

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

- ① 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

- ① 維持管理コストの最適化

(2) 方針 1 公共施設の適正配置と施設総量の縮減を図る

① 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等、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。
- ・公共施設の複合化や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。

② 既存施設の見直しによる複合化や縮減

- ・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や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、また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。
- ・借地上に設置されている施設については、優先的に他施設への統廃合や複合化を進める。

(3) 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

① 予防保全型の維持補修への転換

- ・改修・更新経費の平準化を行う際には、劣化や損傷等が生じた後に改修等を行う従来の「事後保全」から異常の兆候を事前に把握・予測して、計画的に改修等する「予防保全」への転換が有効とされている。

本市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。

- ・工事の実施にあたっては、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。

(4) 方針 3 公共施設の効率的な管理運営を目指す

① 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等、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. 更新費用の削減目標の設定

更新費用の試算結果として今後 40 年間で 2,057.0 億円（年平均約 51.4 億円）必要と算定されており、現状の予算規模（過去 10 年間に於いてインフラ施設を含む施設整備に充てることができる投資的経費である普通建設事業費は約 41 億円であること）から主たる公共施設で年間 10.4 億円（今後 40 年間では約 416 億円）の不足が生じると推定される。

また、平成 28 年度から平成 34 年度までの「南島原市財政計画」の中で、計画最終年度となる平成 34 年度の普通建設事業費は 39.6 億円と計画していることから、その計画予算額を維持できたとしても主たる公共施設で年間約 11.8 億円（今後 40 年間では約 472 億円）の不足が生じると推定される。

財政計画の計画予算額 39.6 億円を年間投資的費用と想定した場合、基本方針における取り組みを実施することにより、インフラ施設（道路・橋梁以外の施設も含めた）更新費用を年間 16.3 億円必要と想定すると、公共施設（建物）への更新費用は年間 23.3 億円となり、推定更新費用 35.6 億円から 12.3 億円を削減する必要がある。よって公共施設（建物）の更新費用を今後 40 年間で 35% 圧縮することを目標とする。

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」等を参考に、本市で必要とする品質・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・空気質診断等、既往の診断があるものはそのデータを利用する。

表 公共施設診断の対象となる評価項目

記号	評価項目	評価内容
1	安全性	・敷地安全性（耐災害）、建物耐震・耐風・耐雪・耐雨・耐落雷安全性、防火安全性、事故防止性、防犯性、空気質・水質安全性
2	耐久性	・建物部位（構造・外装等）の耐久性・劣化状況
3	不具合性	・施設各部位（構造・仕上・付帯設備・建築設備）の不具合性
4	適法性	・建築法規、消防法、条例

出典：（FM 評価手法・JFMES13 マニュアル（試行版）より構成

(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」等は、ほとんど実施されていなかった。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「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等個々の施設の状態に応じて「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、バリアフリー対応等の質的な向上や、現在求められる機能への変更及び用途変更等を図る。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。

また施設の経年変化には、法規の改正による既存不適格の発生も含まれるので、適法性の管理が必要となる。

表 適法性の主な管理項目

適法性管理	関連法規適法性	建物に関する法令	建築基準法、耐震改修促進法、品確法、学校保健安全法、医療法、児童福祉法、駐車場法、文化財保護法、建築物管理法、労働安全衛生法
		消防に関する法令	消防法
		条例に関する法令	条例
		環境に関する法令	廃棄物処理法、グリーン購入法、省エネルギー法、公害防止法
		不動産に関する法令	不動産登記法、宅地建物取引業法、借地借家法
	定期検査の履行	建物定期検査	消防用設備等点検、昇降機定期検査、水質・水道施設の検査、空気質検査、特殊建築物の定期検査、
		建築設備定期検査	建築設備の定期検査、ガス消費機器の調査、電気工作物の調査、自家用電気工作物の点検

(3) 安全確保の実施方針

日常点検や定期点検により、施設の劣化状況の把握に努める。更に災害時に防災拠点や避難所となる建物系施設もあるため、点検の結果をデータベース化し、危険が認められた施設については、施設の利用状況や優先度を踏まえた上で計画的な改修、解体、除却の検討を行い速やかに対応する。

また、老朽化等により供用廃止された施設や、今後とも利用する見込みが無い施設については、周辺環境への影響を考慮し、解体や除却する等の対策を講じ、安全性の確保を図る。また次表の「施設の安全確保に係る項目」及び「施設の耐用性に関する評価項目」も参考に、日常点検や定期点検、施設の劣化状況の把握に努める。

表 施設の安全確保に係る項目

評価項目			内 容	
大項目	中項目	小項目		
安全性	敷地安全性	自然災害回避性	地震災害	・液状化・活断層・有・無
			土砂災害	・警戒区域・特別警戒区域・有・無
			浸水災害	・水害危険区域・津波高潮浸水区域・有・無
		敷地安全対応策	地盤安定性	・地盤沈下・地盤崩壊・湿潤地域の有・無
			緊急自動車接近	・道路幅
			地盤調査結果	・軟弱地盤・盛土・埋立地・有・無
			危険物の種類	・消防法危険物（1類・2類・3類）・有・無
			保安距離	・危険物から50m以内、200m以内
	建物安全性	構造安全性	基礎の安全性	・基礎の安全要件の満足度
			常時床荷重	・許容積載荷重・超過
		耐震安全性	建設年	・1981年6月以前
			耐震診断	・Is値>0.6/0.6>Is値>0.3/0.3>Is値
			耐震補強	・要・不要
			耐震等級	・等級
			免震、制震	・有・無
		耐風安全性	耐風等級	・等級
		対水安全性	浸水対策	・浸水に対する安全要件の満足度
		対落雷安全性	避雷針	・落雷に対する安全要件の満足度
	火災安全性	耐火安全性	延焼防止	・外壁・屋根の防火性能
		避難安全性	避難路確保	・避難路確保
		消火安全性	消火活動・経路確保	・非常用出入口・窓先空地・防火設備・防火用水確保
	生活環境安全性	空気質安全性	空気質測定	・有・無・飛散性・非飛散性のアスベスト排除状況
			空気質安全性の確保	・ホルムアルデヒド・トルエン・キシレン・エチルベンゼン・スチレン放散
		水質安全性	水質検査	・有・無
			水質安全性の確保	・水質安全性の確保に対する安全要件の満足度
		傷害・損傷防止性	転倒・転落防止性	・転倒・転落防止に対する安全要件の満足度
			落下物防止性	・落下物防止に対する安全要件の満足度
			危険物の危険防止性	・危険物の危険防止に対する安全要件の満足度
		有害物質排除性	アスベスト排除	・飛散性・非飛散性のアスベスト排除状況（年代・部位）
			PCB排除	・トランス・蛍光灯・シーリングからPCB排除状況（年代・部位）
			フロン・ハロン対策	・冷媒・断熱材からフロン、消火剤からハロン排除状況
			CCA対策	・木造土台のCCA・有無
		公害防止性	日照・通風障害防止性	・日照・通風障害防止要件の満足度
			風害防止性	・風害防止要件の満足度
			電波障害性防止性	・電波障害性防止要件の満足度
			騒音・振動・悪臭防止性	・音・振動・悪臭防止要件の満足度
			障害防止性	・排気・排熱・排水障害防止要件の満足度
			外構の維持保全	・外構の維持保全要件の満足度

出典：(FM 評価手法・JFMES13 マニュアル(試行版))

表 施設の耐用性に関する評価項目

評価項目			内 容	
大項目	中項目	小項目		
耐用性	耐 久 性	耐用年数	経過年数	・経過年数の％
			耐用年数（償却）	・法的耐用年数
		耐久性	構造材耐久性	・構造耐用年数（60 年）と築年の差
			外壁・屋根耐久性	・外壁・屋根耐用年数（40 年）と改修年の差
			付属設備耐久性	・設備耐用年数（20 年）と改修年の差
	不 具 合 況	構造不具合	基礎・躯体	・沈下、亀裂、欠損の状況
			土台	・腐れ、欠損の状況
			柱、梁、壁、床等	・亀裂、脱落、腐食、欠損、肌別れ、ゆるみの状況
		外部仕上不具合	屋根	・排水良否、雑草有無、屋上防水層ふくれの状況
			外壁	・剥落、落下、ひび割れの状況
			窓枠、サッシ、ガラス	・腐朽、ゆるみ、落下、パテ・シーリングの状況
		内部仕上不具合	天井	・たるみ、はずれ、亀裂、肌別れ、剥落、落下・有・無
			内壁	・割れ、剥がれ、変色・有・無
			床	・割れ、剥がれ、変色・有・無
		付帯設備不具合	煙突、屋外階段	・傾斜、亀裂、腐食、剥落、支持金物の緊結状況
			広告塔、吊り看板、他	・浮き上がり、腐食、ゆるみの状況
		建築設備不具合	電気設備機器本体	・き裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況
			給排水衛生設備機器本体	・き裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況
			空調換気設備機器本体	・き裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況
			搬送設備機器本体	・き裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況
			その他設備機器本体	・き裂、損傷、さび、腐食、磨耗、ゆるみの状況

(4) 耐震化の実施方針

学校の校舎については耐震補強が完了している。

しかしながら利用度の高い施設の中でも、旧耐震基準によって建設され、かつ耐震補強が終わっていない施設が存在するため、施設の安全性の確保を最優先にして耐震化もしくは施設更新による安全性の確保を図る。

(5) 長寿命化の実施方針

公共施設の長寿命化と維持管理コストの縮減及び計画的な支出による財政の平準化を目指し、公共施設の保全にあたっては、従来行ってきた事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理に順次移行する。各施設においては、長寿命化等の個別計画を策定した上で、原則的に下記要領に基づいて実施していくものとする。

① 総合的かつ計画的な管理

診断と改善に重点を置き総合的かつ計画的な管理に基づいた予防保全によって、公共施設等の長期使用を図る。総合的かつ計画的な管理とは、点検・保守・修繕、清掃・廃棄物管理を計画的にきめ細かく行い、公共施設等を健全な状況に保ち、更に定期的に施設診断を行い、小規模改修工事を行って不具合箇所を是正することである。

② 計画的な保全、長寿命化計画

施設は建設から 40 年までは、小規模な改修工事や点検・保守・修繕を定期的に行うことによって、性能・機能を初期性能あるいは許容できるレベル以上に保つことができる。

しかし、建設後 40 年程度経過すると点検・保守による修繕・小規模改修工事では、性能・機能が許容できるレベルを維持できなくなり、大規模改修工事が必要となる。要求性能レベルは通常時間が経つにつれて上昇するため、要求性能レベルの変化を視野に入れた改修工事が望まれる。更に施設の寿命を延ばすには、長寿命化改修工事が必要となる。

本市の公共施設では、建替え周期は大規模改修工事を経て 60 年とし、その時点の診断によって更に使用が可能と判断されれば長寿命化改修工事を行って 70 年まで長期使用しコストを削減することも検討する。ただし、後年への単なる先送りにならないよう終期を明確化することとする。

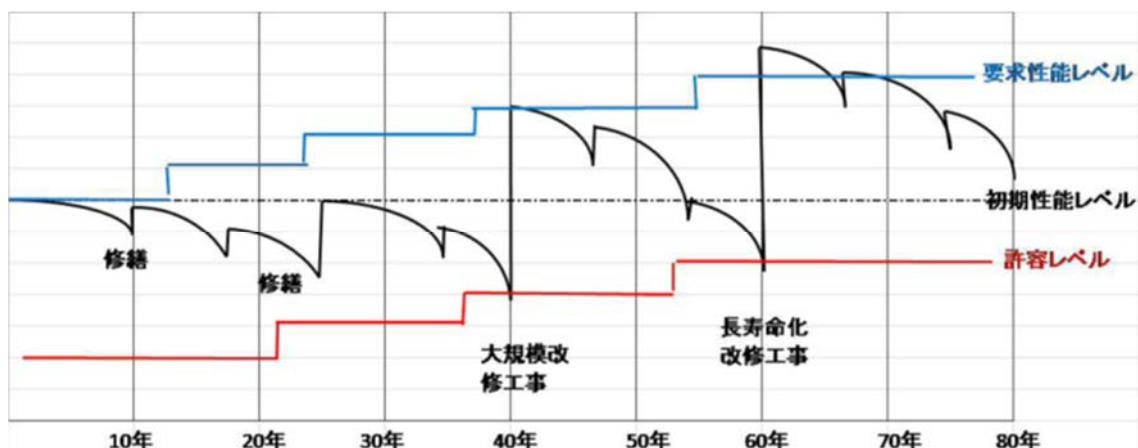


図 長寿命化における経過年数と機能・性能の概念図

③ 耐用年数の設定について

建築物は、老朽化による物理的な耐用年数だけではなく、経済的、機能的な観点から建替えや解体されることがある。各種要因による耐用年数の定義は次表の通りである。

表 耐用年数決定の要因

耐用年数 決定の要因	内 容
①物理的要因	建物躯体や構成材が経年劣化等自然的原因、物理的あるいは化学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回り、建築物が滅失する年数。一般的には、事前に自然崩壊する前に解体され、建替えることになる。
②経済的要因	建築物の機能が低下していく中で、不具合や故障が発生するため、事前に若しくは事後にその復旧を行う必要が発生する。不具合や故障の程度、頻度により、継続使用するための補修・修繕費その他費用が、改築費用を上回り建替えるよりも復旧する方が高額と見込まれる場合は、解体され、建替えることになる。
③機能的要因	使用目的が当初の計画から変ったり、建築技術の革新や社会的要求の向上による機能の陳腐化もしくは、新たな要求が求められ、建築物の形態、構造等新しい要求に対応できない場合は、機能的な寿命に達したと判断し、建替えることになる。
④法的要因	固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数。

※耐用年数の長さは一般的には③<④<②<①となる。

本市の公共施設の構造は、RC 造が最も多いため、マネジメントにおいては、コンクリート構造の耐用年数の決定が重要となる。目標耐用年数については、さまざまな評価基準があるが、老朽化に伴う総合的な評価によって1棟の建築物として設定する耐用年数が「目標耐用年数」となる。

建築物の寿命は、構造、立地条件、使用状況の違い等によっても大きく左右されるが、階高や広さ等に余裕を持った建物や新耐震基準施設（1981 年以降建設の施設）は、計画的な保全を実施すれば 100 年以上も長持ちさせることができる可能性もある。

表 RC 造・SRC 造の目標耐用年数

目標耐用年数	代表値	範囲	下限値
高品質	100 年	80 年～120 年	80 年
普通品質	60 年	50 年～ 80 年	50 年

出典：（社）日本建築学会編・発行「建築物の耐久計画に関する考え方」

本市の公共施設については、新耐震基準で設計された RC 構造の目標耐用年数は、原則として高品質の中間値である 70 年として計画を設定する。その他構造別に、本市の本市公共施設の維持管理による目標耐用年数は下記の通りとする。

表 本市建築物の目標耐用年数

RC・SRC	木造	鉄骨造	その他
70 年	50 年	50 年	50 年

参考：「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）

④ 改修サイクル

建物の骨格部分である RC 等の躯体は、限界性能が維持された場合 100 年程の耐久性が望めることより、施設の外壁等の部位や、機械設備ごとの物理的耐用年数を概ね 20 年、30 年、40 年に分けた上で、その耐用年数において改修・更新を行うことで、建築物は長く使い続けることができる。

既に築 20 年～30 年程度経過した施設については、竣工から概ね 35 年経過した時点で構造躯体の長寿命化判定やライフサイクルコストの検討結果により、個別施設ごとに判断された残耐用年数に応じた整備内容を設定することとする。

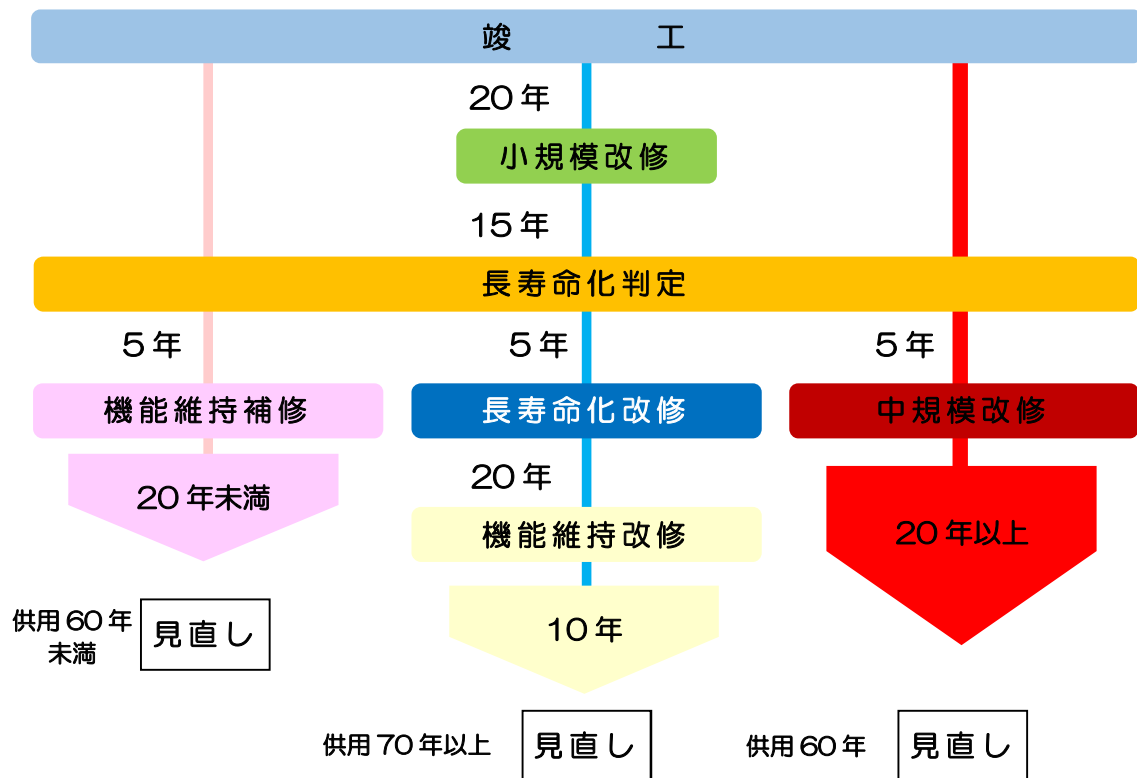


図 築 35 年頃の建築物の長寿命化による使用可能年数

表 改修の定義

改修・補修項目	内 容
小規模改修	竣工から約15年～20年経過した頃に行う比較的小規模な改修
機能維持補修	60年以上の使用が困難な場合に、更新までの期間、利用者の安全確保を考慮した上で最低限の機能維持を行うもの
中規模改修	70年以上の使用は望めないが60年以上の使用は可能と判断された場合に、築40年頃に行う部分的に機能向上を考慮した改修
長寿命化改修 (大規模改修)	70年以上の使用が可能と判断された場合に、築40年頃に行う機能向上を考慮した大規模な改修
機能維持改修	70年以上の使用が可能と判断された場合に、築60年頃に行う機能維持を目的とした改修

(6) 統合や廃止の推進方針

施設評価に基づいて、維持継続、更新検討、利用検討、用途廃止等の取組みを進め、保有総量の縮減を図る。

公共施設の更新を行う場合には単一機能での施設の建替えではなく、機能の集約・複合化を行う内容で更新することを基本とする。その際には、今後の財政的負担の状況も勘案しながら、各施設が提供するサービスの維持すべき内容やレベルについて検討し、施設の機能水準の見直しを行うものとする。

また、それぞれの施設が持つ機能の必要性について、行政サービスとしての役割を終えていないのか、民間等の施設によって代替可能な機能ではないのか等の検討を行い、その機能が不要と判断したものについては、他の機能による有効活用や除却を行う。施設の性質上、廃止ができない施設については、機能の維持を前提として規模の適正化を検討する。

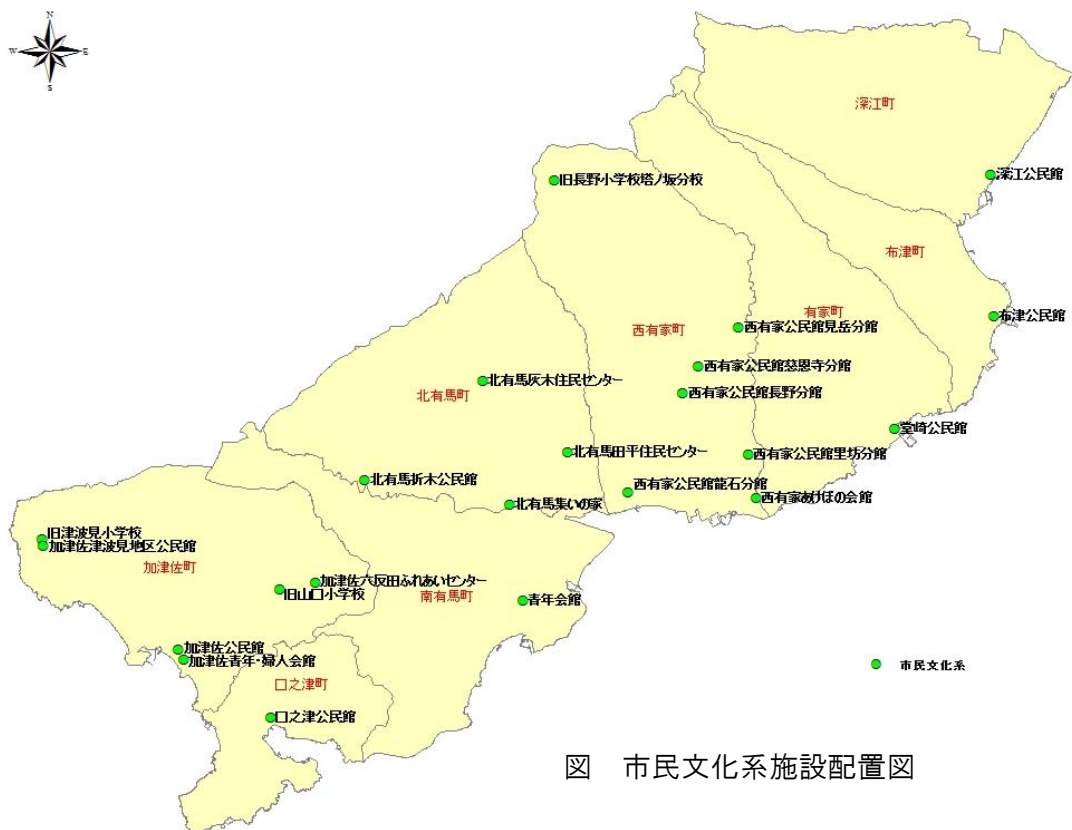
また除却を行う場合の跡地については、売却を含めた有効活用を推進する。

5. 施設の類型別の課題と方針

市が保有する施設の類型別にそれぞれの課題を整理して、大規模改修等の更新や維持管理の方針を整理する。ただし公民館や公営住宅等の居室を有する施設以外の100㎡未満の単独施設は、小規模施設として別途整理するものとする。

(1) 市民文化系施設

NO	施設名	総延床面積 (㎡)	代表 建築年	築年数	備考
1	旧長野小学校塔ノ坂分校	182	1954	62	
2	旧山口小学校	880	1956	60	
3	旧津波見小学校	1,116	1959	57	
4	布津公民館	1,193	1970	46	
5	加津佐公民館	1,043	1972	44	
6	西有家公民館里坊分館	160	1972	44	
7	西有家公民館龍石分館	121	1972	44	
8	西有家公民館慈恩寺分館	93	1972	44	
9	西有家公民館見岳分館	88	1972	44	
10	深江公民館	1,935	1974	42	
11	口之津公民館	1,589	1980	36	
12	堂崎公民館	645	1980	36	
13	加津佐青年・婦人会館	518	1981	35	
14	北有馬集いの家	427	1984	32	
15	北有馬灰木住民センター	198	1986	30	
16	加津佐津波見地区公民館	161	1991	25	
17	西有家公民館長野分館	114	1992	24	
18	北有馬田平住民センター	445	1994	22	
19	加津佐六反田ふれあいセンター	239	1994	22	
20	青年会館	73	2004	12	
21	西有家あけぼの会館	481	2005	11	
22	北有馬折木公民館	105	2009	7	



【市民文化系施設の現状と課題】

- 市内には公民館等を中心に 22 施設が整備されているが、建設後 30 年以上経過し老朽化した施設が 15 施設ある。老朽化が進んだ施設は、施設コストが増えることが予想される。
- 一部廃校となった校舎を地域の活性化拠点として利用している。
- 公民館・集会施設は利用度等を把握した上で、他の施設での利用検討や複合化等を含め今後縮減の方向で検討していく必要がある。

【基本的な方針】

- 施設の更新や大規模改修時には、必要な機能の検討を行うとともに、将来の人口動態や利用状況、周辺施設の配置状況を勘案しながら施設規模を設定する。高い機能との複合化等を検討し施設の有効活用を図る。
- 公民館は地域の重要な拠点となる施設であるが地域によって利用度は様々である。後も長期間の利用が出来るように定期的な点検と計画的保全により施設の長寿命化を図る。
- また施設の更新や大規模改修時には、必要な機能の検討を行うとともに、将来の人口動態や利用状況、周辺施設の配置状況を勘案しながら民間への貸付、売却も含め施設規模を設定する。

(2) 社会教育系施設

NO	施設名	総延床面積 (㎡)	代表 建築年	築年数	備考
1	深江埋蔵文化財整理室	310	1973	43	
2	口之津歴史民俗資料館	1,769	1979	37	
3	有馬キリシタン遺産記念館	1,430	1987	29	
4	加津佐図書館	497	1990	26	
5	口之津図書館	1,234	1993	23	
6	北有馬ピロティー文化センター日野江	2,656	1994	22	
7	ありえコレジヨホール・有家図書館	3,358	1996	20	複合施設
8	原城オアシスセンター	1,336	1997	19	
9	原城跡史跡室	144	1997	19	
10	縄文の館	144	1998	18	
11	旧大野木場小学校被災校舎	1,400	1999	17	
12	土石流被災家屋保存公園	1,207	1999	17	
13	深江ふるさと伝承館・図書館	1,763	2003	13	複合施設
14	西有家総合学習センター・図書館	1,797	2004	12	複合施設
15	北有馬歴史民俗資料館	1,982	2006	10	
16	原城図書館	1,714	2006	10	
17	深江埋蔵文化財・噴火災害資料館	226	2006	10	

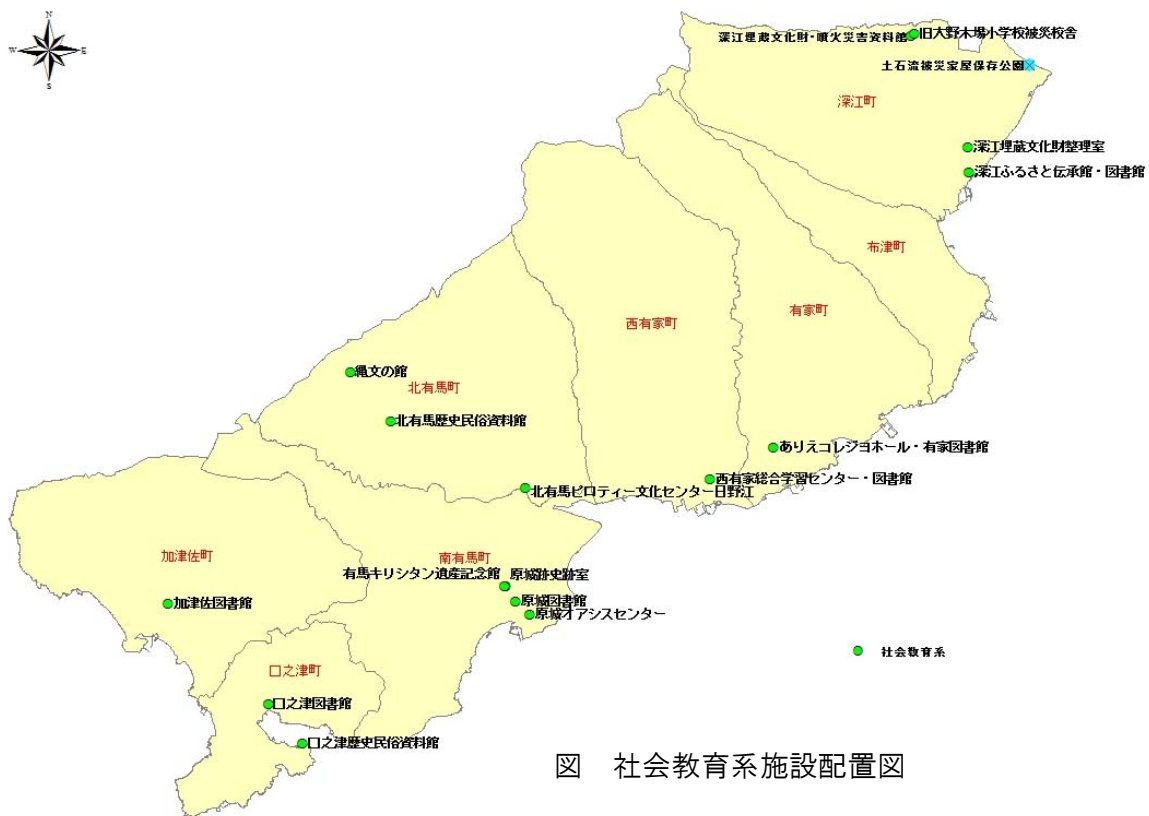


図 社会教育系施設配置図

【社会教育系施設の現状と課題】

○市内には図書館等、社会教育系施設が17施設整備されている。これらは住民文化の発展に寄与してきた施設である反面、施設を取り巻く環境の変化により、利用が低迷している施設等もある。これらについては、期限を定めた対策を講じ、改善が見込めない場合は施設の統廃合や運営形態等の検討をする必要がある。

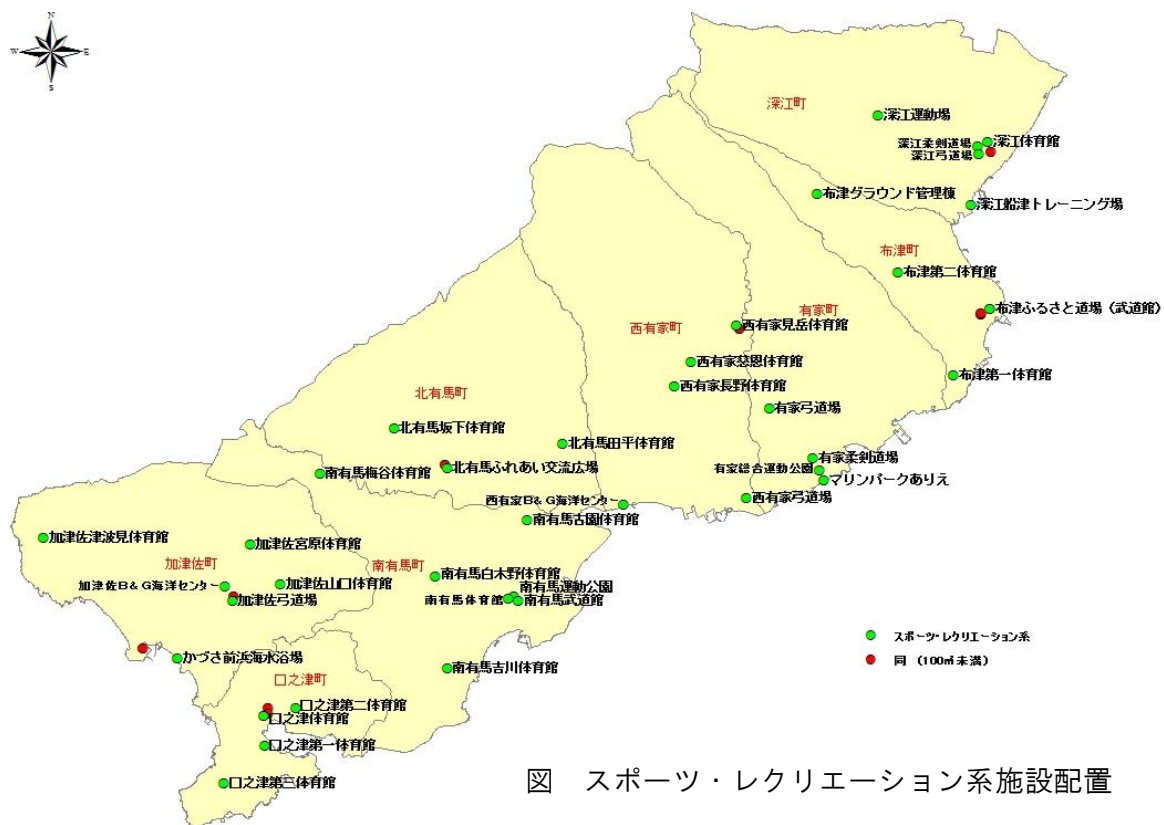
【基本的な方針】

- 利用が低迷する施設や設置目的が類似している施設については、期限を定めた対策を講じ、改善が見込めない場合は施設の統廃合や運営形態について検討する。
- 施設の更新を検討する際には、全体目標による総量縮減の範囲内で必要な機能の検討を行うとともに、将来の人口動態や利用状況、近接する県有施設や民間施設の設置状況を勘案し、まちづくりの方向性と整合を図る中で、類似機能の集積や関連施設の配置状況等を考慮した施設整備を進める。

(3) スポーツ・レクリエーション系施設

NO	施設名	総延床面積 (㎡)	代表 建築年	築年数	備考
1	西有家長野体育館	405	1971	45	
2	西有家慈恩寺体育館	415	1972	44	
3	西有家見岳体育館	415	1972	44	
4	深江運動場	216	1977	39	
5	口之津第二体育館	715	1978	38	
6	口之津第一体育館	715	1979	37	
7	加津佐B & G海洋センター	2,009	1980	36	
8	口之津体育館	1,015	1980	36	
9	布津グラウンド管理棟	171	1980	36	
10	有家柔剣道場	571	1981	35	
11	加津佐山口体育館	563	1981	35	
12	有家弓道場	204	1981	35	
13	西有家B & G海洋センター	2,416	1982	34	
14	口之津第三体育館	690	1982	34	
15	加津佐津波見体育館	617	1982	34	
16	西有家弓道場	100	1982	34	
17	南有馬運動公園	1,287	1983	33	
18	南有馬体育館	1,175	1983	33	
19	北有馬田平体育館	528	1983	33	
20	南有馬白木野体育館	660	1984	32	
21	南有馬古園体育館	594	1984	32	
22	北有馬坂下体育館	494	1984	32	
23	加津佐宮原体育館	699	1986	30	
24	南有馬吉川体育館	794	1988	28	
25	南有馬梅谷体育館	594	1988	28	
26	かづさ前浜海水浴場	789	1990	26	
27	深江柔剣道場	602	1990	26	
28	布津ふるさと道場（武道館）	1,162	1992	24	
29	深江体育館	1,692	1983	33	
30	深江船津トレーニング場	559	1993	23	
31	有家総合運動公園	219	1995	21	
32	北有馬ふれあい交流広場	264	1995	21	
33	布津第二体育館	481	1996	20	
34	布津第一体育館	481	1997	19	
35	加津佐弓道場	204	1998	18	

NO	施設名	総延床面積 (㎡)	代表 建築年	築年数	備考
36	深江弓道場	203	1999	17	
37	マリンパークありえ	145	2001	15	
38	南有馬武道館	2,009	2002	14	



【スポーツレクリエーション系施設現状と課題】

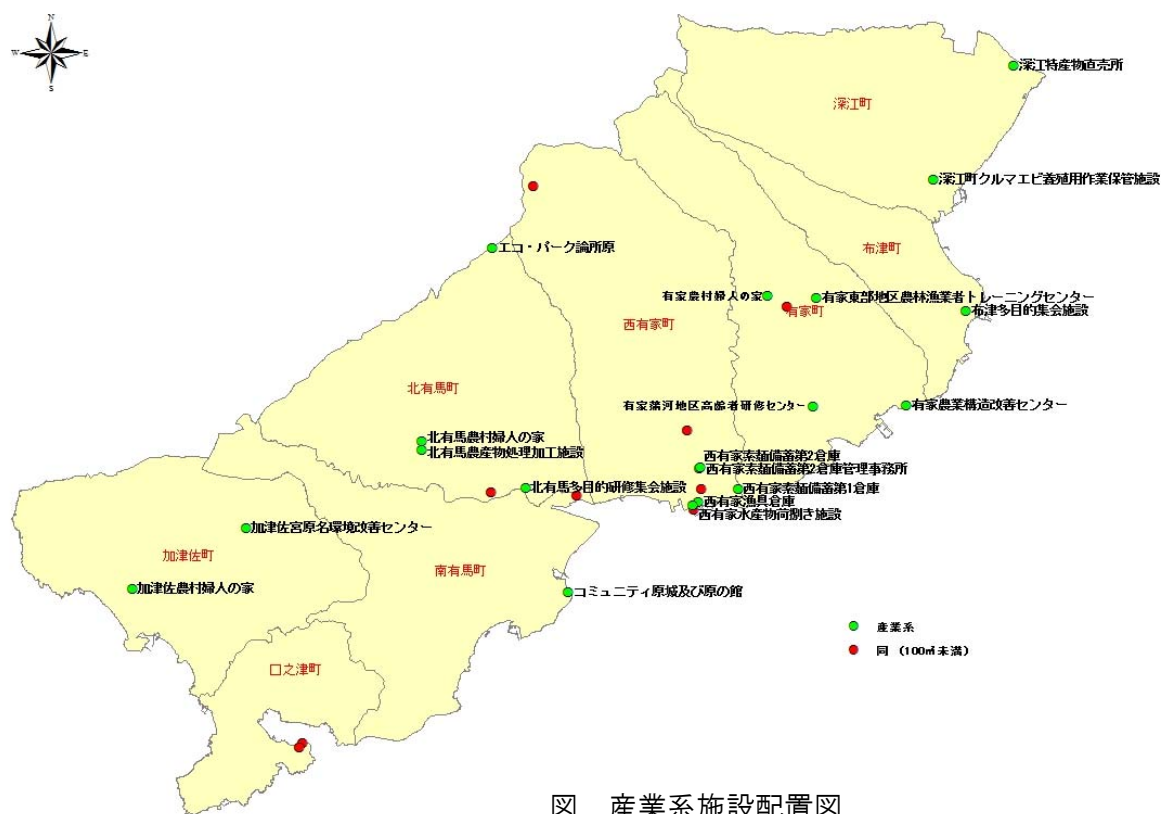
- 市内には 44 のスポーツ・レクリエーション系施設が整備されている。うち 100 m²以上の規模の施設は 38 施設ある。
- 体育館等は旧町時代の施設がそのまま存在し、それぞれが同じような多目的施設であり、当該町在住の利用者は、ほぼ同町の施設を利用している。各町の利用者にとっては、どの施設も必要な施設となっている。

【基本的な方針】

- 施設については定期的な点検と計画的保全により長寿命化を図る。また、運営コストを抑え、質の高いサービスの提供を図るため、運営形態のあり方や適切な受益者負担についても検討を行う。
- 施設の更新や大規模改修時には、全体目標による総量縮減の範囲内で必要な機能の検討を行う。また、類似施設の配置状況や地域ごとの人口動態やニーズを把握し、学校教育施設の市民開放等を考慮する中で、市域全体での類似施設の集積状況を踏まえた施設のあり方を検討するとともに、提供するサービスや運営手法の見直しを進める。
- 利用状況や民間施設を含む周辺施設の配置状況を勘案し、老朽化への対応が求められる施設については、施設の集約、廃止等も視野に入れた検討を行う。

(4)産業系施設

NO	施設名	総延床面積 (㎡)	代表 建築年	築年数	備考
1	北有馬多目的研修集会施設	400	1981	35	
2	西有家素麺備蓄第1倉庫	990	1983	33	
3	西有家漁具倉庫	563	1984	32	
4	有家農村婦人の家	302	1985	31	
5	北有馬農村婦人の家	239	1985	31	
6	加津佐農村婦人の家	204	1985	31	
7	有家東部地区農林漁業者トレーニングセンター	595	1986	30	
8	布津多目的集会施設	835	1988	28	
9	西有家素麺備蓄第2倉庫	635	1989	27	
10	有家蒲河地区高齢者研修センター	298	1993	23	
11	北有馬農産物処理加工施設	126	1993	23	
12	有家農業構造改善センター	523	1994	22	
13	加津佐宮原名環境改善センター	195	1995	21	
14	コミュニティ原城及び原の館	3,557	1999	17	
15	西有家水産物荷捌き施設	193	2003	13	
16	エコ・パーク論所原	1,164	2004	12	
17	深江町クルマエビ養殖用作業保管施設	371	2004	12	
18	深江特産物直売所	295	2005	11	
19	西有家素麺備蓄第2倉庫 管理事務所	233	2005	11	



【産業系施設の現状と課題】

- 市内には 28 の産業系施設が整備されており、うち 100 ㎡以上の施設が 19 施設ある。これらのうち、7 施設が築 30 年を超えている。
- 地域活性化の視点からは、魅力の発信等、更なる利用者数の増加に向けた取組みを進めるとともに運営の効率化や収益性の向上を図る必要がある。

【基本的な方針】

- 公共性や地域性及び管理運営の効率性を勘案した上で、必要性の高い施設については、今後も長期に使用できるように定期的な点検と計画的保全により長寿命化を図る。
- 将来需要等を考慮し、市民ニーズの変化に対応できるよう最適な規模や運営手法の検討を行う。

(5) 学校教育系施設

NO	施設名	総延床面積 (㎡)	代表 建築年	築年数	備考
1	深江中学校	6,031	1963	53	
2	有家小学校	4,898	1963	53	
3	堂崎小学校（本校）	3,125	1964	52	
4	堂崎小学校（木場分校）	700	1965	51	
5	野田小学校	2,972	1966	50	
6	深江小学校馬場分校	387	1966	50	
7	加津佐中学校	5,746	1969	47	
8	旧西有家幼稚園	324	1969	47	
9	口之津中学校	5,870	1970	46	
10	南有馬小学校	4,113	1970	46	
11	有家中学校	6,424	1971	45	
12	深江小学校	3,892	1972	44	
13	西有家中学校	7,666	1973	43	
14	布津小学校	3,878	1973	43	
15	北有馬中学校	4,904	1974	42	
16	加津佐小学校	4,651	1974	42	
17	深江小学校諏訪分校	212	1974	42	
18	加津佐小学校	160	1974	42	自校方式給食調理場
19	南有馬中学校	5,092	1975	41	
20	西有家小学校	4,752	1976	40	
21	布津中学校	7,098	1980	36	
22	小林小学校	3,233	1982	34	
23	飯野小学校	3,309	1984	32	
24	新切小学校	3,020	1985	31	
25	旧龍石小学校	1,952	1985	31	
26	蒲河小学校	2,214	1986	30	
27	西有家学校給食センター	510	1991	25	給食センター
28	有家学校給食センター	709	1992	24	給食センター
29	布津学校給食センター	616	1993	23	給食センター
30	有馬小学校	4,901	1995	21	
31	北有馬学校給食センター	524	1997	19	給食センター
32	大野木場小学校	3,731	2000	16	
33	北有馬幼稚園	725	2004	12	
34	口之津小学校	6,057	2005	11	
35	深江学校給食センター	813	2005	11	給食センター

NO	施設名	総延床面積 (㎡)	代表 建築年	築年数	備考
36	口之津学校給食センター	328	2005	11	給食センター

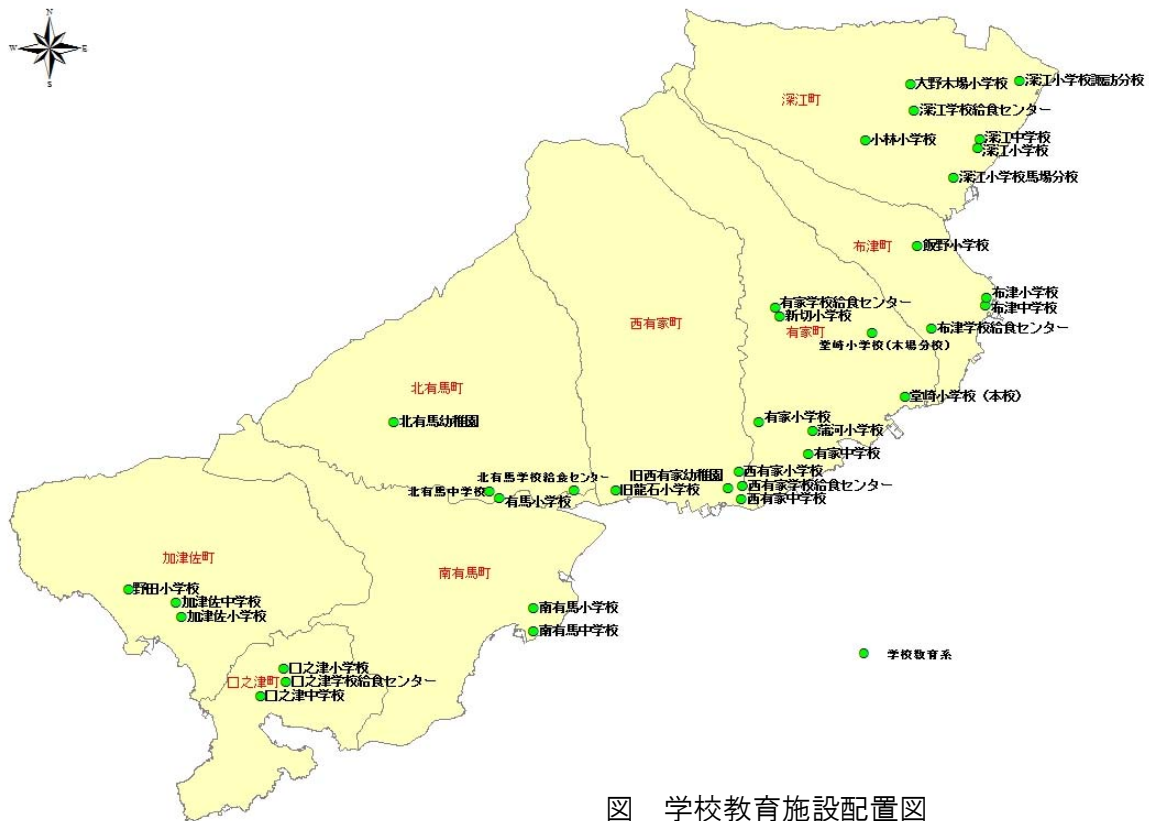


図 学校教育施設配置図

【学校教育施設の現状と課題】

- 市内には、小中学校等の学校施設の他に、6つの給食センターが整備されている他、加津佐小学校の敷地内で給食調理施設が設置されている。
- 学校施設は、構造躯体の耐震化は終了しているが、全体的に老朽化が進んでいる。
- 統廃合については現在計画的に実施できている。

【基本的な方針】

- 学校教育系施設については、将来の児童・生徒数や、国が示す「公立小学校・中学校の適正規模・適正配置等に関する手引」を踏まえ、小学校、中学校の通学区域の見直しや集約化、複合化も含めた適正化を引き続き検討していく。
- 基本的には今後も長期間の利用が出来るように定期的な点検と計画的保全による施設の長寿命化を図るものとし、個別に計画を策定するものとする。
- それに併せて改築、改修の優先度を決定し、それぞれの状況に応じた改築、改修の内容及び時期を明らかにする。
- 給食調理場については、児童生徒の食の安心・安全を確保するために、新しい「学校給食衛生管理基準」を遵守した新学校給食センターを建設する。併せて既存の調理場については利活用を含め今後検討する。

(6) 子育て支援施設

NO	施設名	総延床面積 (㎡)	代表 建築年	築年数	備考
1	北有馬田平保育所	248	1982	34	
2	北有馬保育所	404	1983	33	



図 子育て支援施設配置図

【子育て支援施設の現状と課題】

- 市内の子育て支援施設は2施設整備されているが、いずれの施設も築年数が30年を超えている。
- 北有馬田平保育所は休所中である。

【基本的な方針】

- 保育所は地域との関連が深く、利用者が減少傾向にあるからと、単純に統廃合等の判断をすることは難しい。北有馬保育所については、子育て支援のためにも、今後も運営を行うものとするが、今後地域の意向や将来的な利用者の入所状況等を見ながら運営方法を検討していく。
- 北有馬田平保育所については、現在休所中であり、今後の状況を見ながら、廃止する方向で検討していく。

(7)保健・福祉施設

NO	施設名	総延床面積 (㎡)	代表 建築年	築年数	備考
1	北有馬老人福祉センター	708	1978	38	
2	口之津老人福祉センター	692	1980	36	
3	有家老人福祉センター・デイサービスセンター	1,119	1981	35	複合施設
4	西有家保健センター・老人福祉センター	1,214	1983	33	複合施設
5	西有家引無田生活館	154	1986	30	
6	深江ふれあいの家	1,358	1990	26	
7	有家保健センター	732	1996	20	
8	ふかえ勤労者会館	747	1997	19	
9	加津佐保健センター	673	1997	19	
10	加津佐総合福祉センター	1,724	1998	18	
11	口之津保健センター	847	2001	15	
12	口之津デイサービスセンター	559	2001	15	
13	北有馬保健センター	499	2001	15	
14	布津保健センター・福祉センター	3,390	2004	12	複合施設

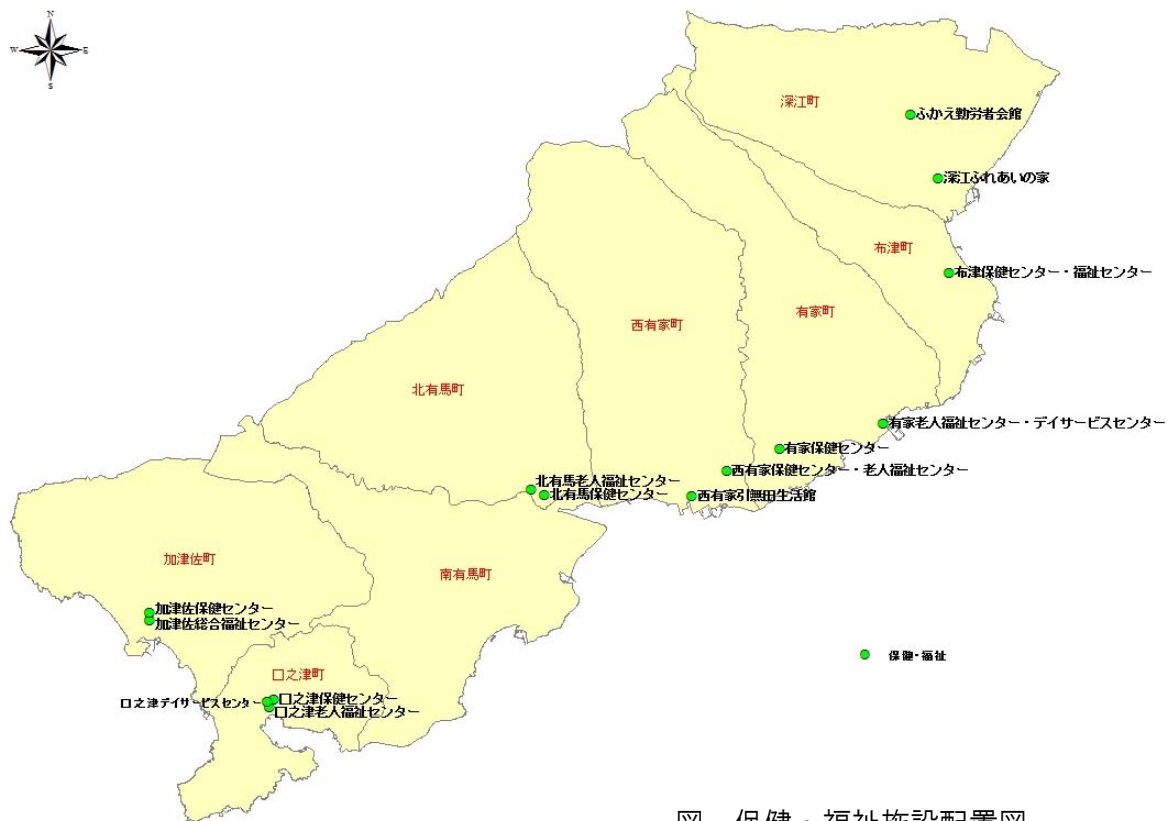


図 保健・福祉施設配置図

【保健・福祉施設の現状と課題】

- 市内には 14 の施設が整備されているが、7 施設が築 30 年を超えている。
- 保健・福祉施設は住民の健康の維持、向上を図るための施設であり、今後も長期間の利用が出来るように定期的な点検と計画的保全により施設の長寿命化を図る必要がある。
- 今後の少子高齢化等に対応する為にも施設更新や大規模改修時には利用状況や効果、必要性を踏まえ、民間委託も含めた適正化を検討し、必要に応じて他の施設との複合化や多機能化を図る必要がある。

【基本的な方針】

- 高齢福祉施設は、同等のサービスを提供する民間施設の配置状況について把握し、市域全体で類似機能の集積を考慮した施設配置及び運営方法の適正化を検討する。
- 施設更新や大規模改修時には利用状況や効果、必要性を踏まえ、用途変更や廃止等も含めた適正化を検討し、機能が重複する施設等を整理し、必要に応じて集約を図る。

(8) 行政系施設

NO	施設名	総延床面積 (㎡)	代表 建築年	築年数	備考
1	布津庁舎	1,168	1961	55	
2	口之津庁舎	1,852	1963	53	
3	北有馬庁舎	1,338	1968	48	
4	深江庁舎	2,219	1973	43	
5	アーカイブズ文書センター（旧口之津第2小学校）	2,988	1977	39	
6	有家庁舎	3,669	1980	36	
7	深江復興センター	596	1992	24	
8	南有馬庁舎	3,755	1993	23	
9	西有家庁舎	3,742	1993	23	
10	加津佐庁舎	951	2008	8	
11	瀬野避難所	751	1993	23	
12	池平避難所	512	1992	24	



図 行政系施設配置図

【行政系施設の現状と課題】

- 市内には旧町時代の庁舎がそのまま引き継がれ本庁舎、支所として利用されている。その他に消防格納庫等があり、65 施設整備されている。
- 6 つの庁舎が既に築 30 年を超えており老朽化が進んでいる。また加津佐庁舎や布津庁舎の別館等については老朽化しており、早急に検討する必要がある。
- 口之津港再整備口之津港ターミナル建設に伴い、口之津庁舎をターミナル内に設置する計画がある。
- 住民が様々な手続きで集まる本庁舎や支所は、多くの住民に利用されている。今後は行政サービスを提供するための基盤施設として、地域の特性、将来の人口動態の変化を踏まえた上で統合等の検討も行い、かつ住民生活をより豊かにする施設機能等も組み入れる等も念頭に維持保全を図る必要がある。

【基本的な方針】

- 今後は行政サービスを提供するための基盤施設として、地域の特性、将来の人口動態の変化を踏まえた上で、住民生活をより豊かにする施設機能も念頭に、統廃合等の検討を行っていく。
- 消防格納庫等については、消防団活動の拠点として十分な機能を確保するため、必要に応じて改修を行い、状況によっては建替えを進める。

(9)公営住宅

NO	施設名	総延床面積 (㎡)	代表 建築年	築年数	備考
1	有家小川団地	179	1950	66	
2	有家銭谷団地	104	1954	62	
3	南有馬浦田下町団地	113	1954	62	
4	有家堀之内団地	138	1954	62	
5	南有馬川向団地	115	1955	61	
6	南有馬砂原団地	120	1955	61	
7	口之津浦山団地	782	1959	57	
8	加津佐女島団地	1,263	1961	55	
9	加津佐泉が丘団地	2,279	1964	52	
10	西有家須川団地	1,547	1965	51	
11	有家隈田団地	559	1967	49	
12	南有馬新砂原団地	1,425	1969	47	
13	加津佐旭団地	3,120	1969	47	
14	北有馬西正寺第1団地	182	1973	43	
15	北有馬日野江第1団地	160	1974	42	
16	北有馬日野江第2団地	263	1974	42	
17	布津新田団地	500	1979	37	
18	有家長田第1団地	891	1980	36	
19	有家堂山団地	1,827	1981	35	
20	口之津早崎団地	2,132	1982	34	
21	南有馬新三崎団地	988	1983	33	
22	有家蒲河団地	1,042	1983	33	
23	有家長田第2団地	642	1984	32	
24	口之津仲町団地	1,030	1987	29	
25	北有馬本町第1団地	332	1988	28	
26	南有馬露田団地	351	1989	27	
27	北有馬本町第2団地	129	1991	25	
28	北有馬本町第3団地	129	1991	25	
29	北有馬日野江第3団地	387	1991	25	
30	西有家巢輪平団地	708	1991	25	
31	加津佐愛宕団地	3,645	1991	25	
32	口之津白浜団地	8,842	1991	25	
33	西有家上原団地	1,089	1993	23	
34	有家下鬼塚団地	1,819	1993	23	
35	加津佐境町団地	380	1994	22	

NO	施設名	総延床面積 (㎡)	代表 建築年	築年数	備考
36	布津寺田団地	821	1994	22	
37	南有馬北岡団地	1,212	1994	22	
38	北有馬西正寺第2団地	332	1996	20	
39	深江つつじが丘団地	2,062	1997	19	
40	南有馬吉川団地	1,274	1998	18	
41	深江あぜつ第2団地	2,063	1998	18	
42	深江あぜつ第1団地	2,201	1998	18	
43	布津大崎団地	839	1999	17	
44	深江馬場団地	3,017	1999	17	
45	深江大野木場団地	793	2001	15	
46	有家新切団地	1,191	2001	15	
47	布津天ヶ瀬団地	778	2004	12	
48	有家鬼塚団地	1,529	2005	11	

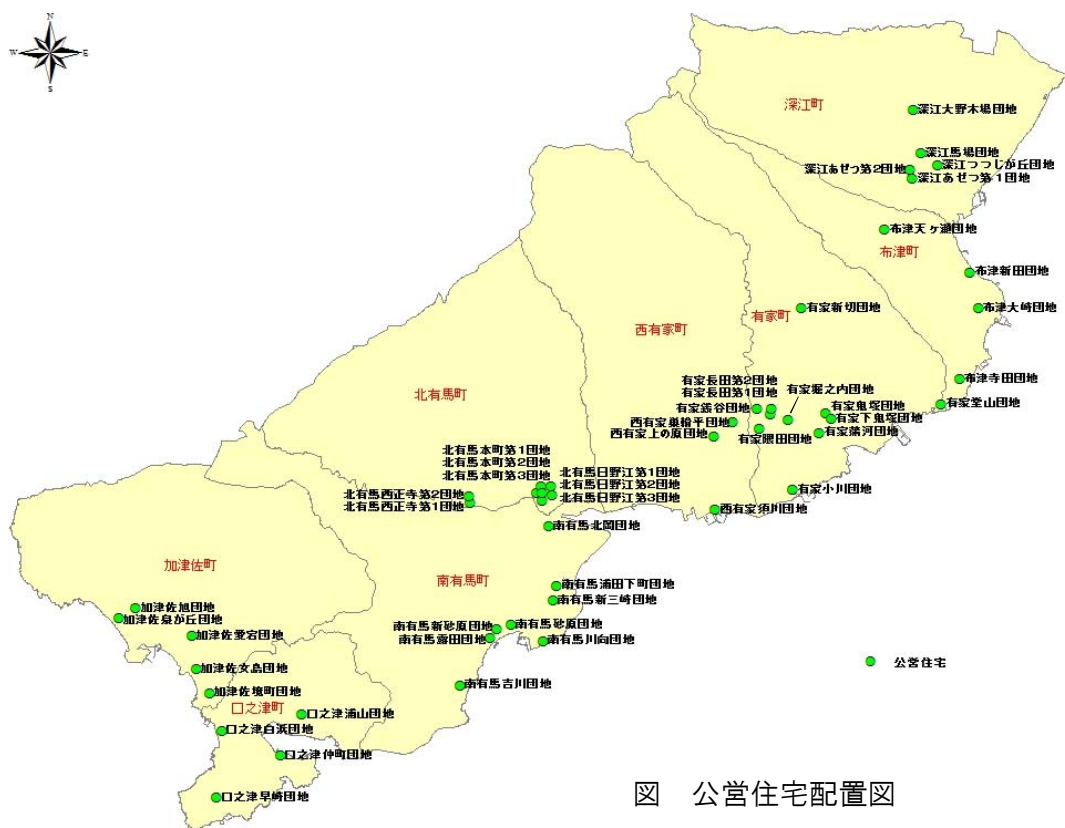


図 公営住宅配置図

【公営住宅の現状と課題】

- 市には公営住宅が48施設整備（1施設は住宅管理倉庫）されており、既に耐用年数を超えた施設も多くある。
- 市では「公営住宅長寿命化計画」を策定し、これに従い各施設の更新等を進めているが、財政上の都合や需要の減少等により、一部計画通りに進んでいない。
- 居住者がいるため詳細に計画を立てる必要があり、長寿命化計画については適宜見直し等を実施していく必要がある。

【基本的な方針】

- 公営住宅は歳入源としての価値があるものと、住民への住居の提供という福祉的な側面もあるため、更新等の際には、将来発生すると思われる歳入と歳出の両面で考える必要がある。
- また居住者がいるため、除却等の実施においては詳細に計画を立てる必要があり、個別計画を策定する必要がある。
- 本市では、住棟毎に、建替え、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用することを目的とする「南島原市公営住宅長寿命化計画」を策定している。この計画を必要に応じて見直し、活用手法の選定を行い、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図る。
- 耐用年数を迎える施設は長寿命化計画に従い、除却、更新を推進し、特に老朽化した施設のうち「ブロック造平屋建て・二階建て」タイプの住宅は除却を検討する。

(10)公園

NO	施設名	総延床面積 (㎡)	代表 建築年	築年数	備考
1	西望公園・記念館	1,091	1979	37	
2	口之津開田公園	352	1994	22	
3	道の駅簡易パーキング	246	1999	17	
4	みそ五郎の森総合公園	505	2000	16	

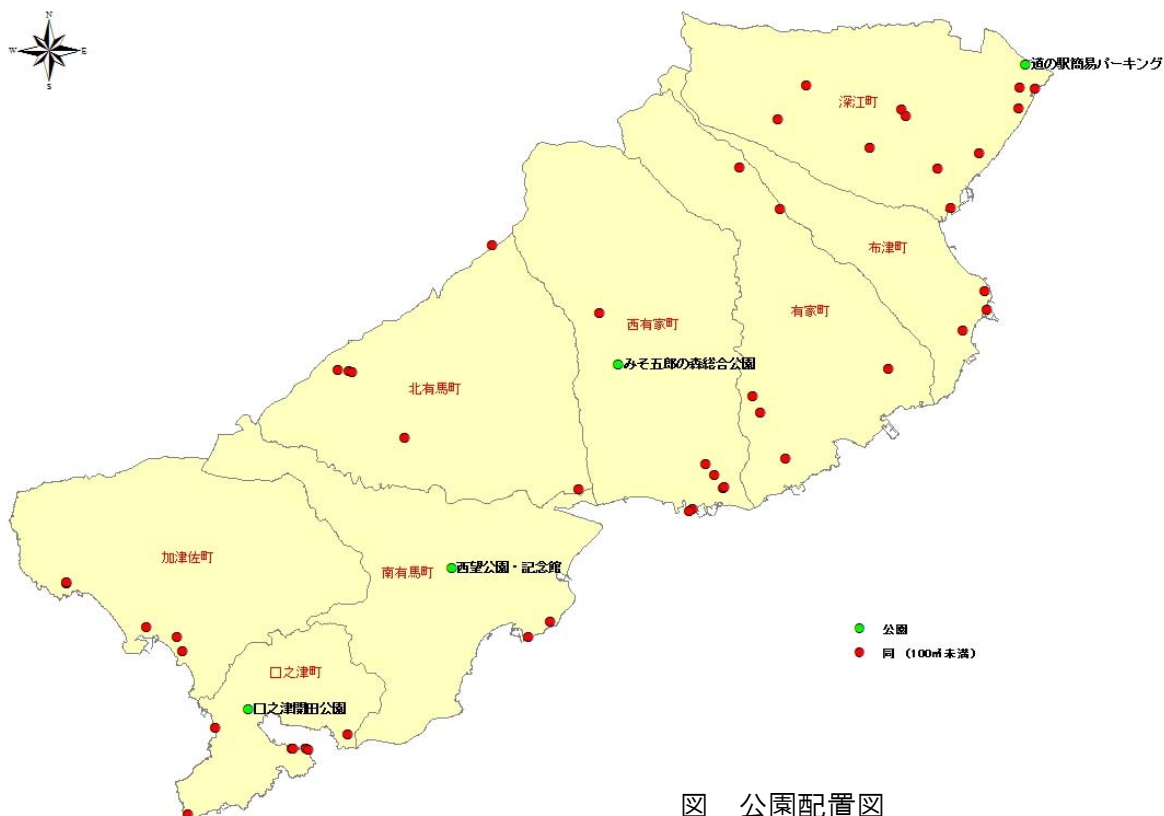


図 公園配置図

【公園の現状と課題】

- 市内には建築物を有する公園が 51 施設整備されている。このうち 100 ㎡以上の施設が整備されている公園が 4 箇所ある。
- 公園整備については、量の確保から公園の個性、質を重視したものへの変革を図る必要がある。
- 管理コストを縮減するために、現在複数の課にまたがって行っている公園整備を、単独所管での一元管理とすることが望ましい。

【基本的な方針】

- 基本的に全体の維持管理方針に基づいて管理を行う。
- 公園トイレ、休息所は維持補修で対応するものとし、建替え大規模改修は実施しない。

(11) 供給処理施設

NO	施設名	総延床面積 (㎡)	代表 建築年	築年数	備考
1	深江衛生センター	916	1988	28	
2	南有馬衛生センター	3,629	1999	17	
3	布津廃棄物施設	389	1999	17	
4	南有馬クリーンセンター	7,251	2000	16	
5	加津佐地区ストックヤード	126	2004	12	
6	深江地区ごみストックヤード	126	2014	2	

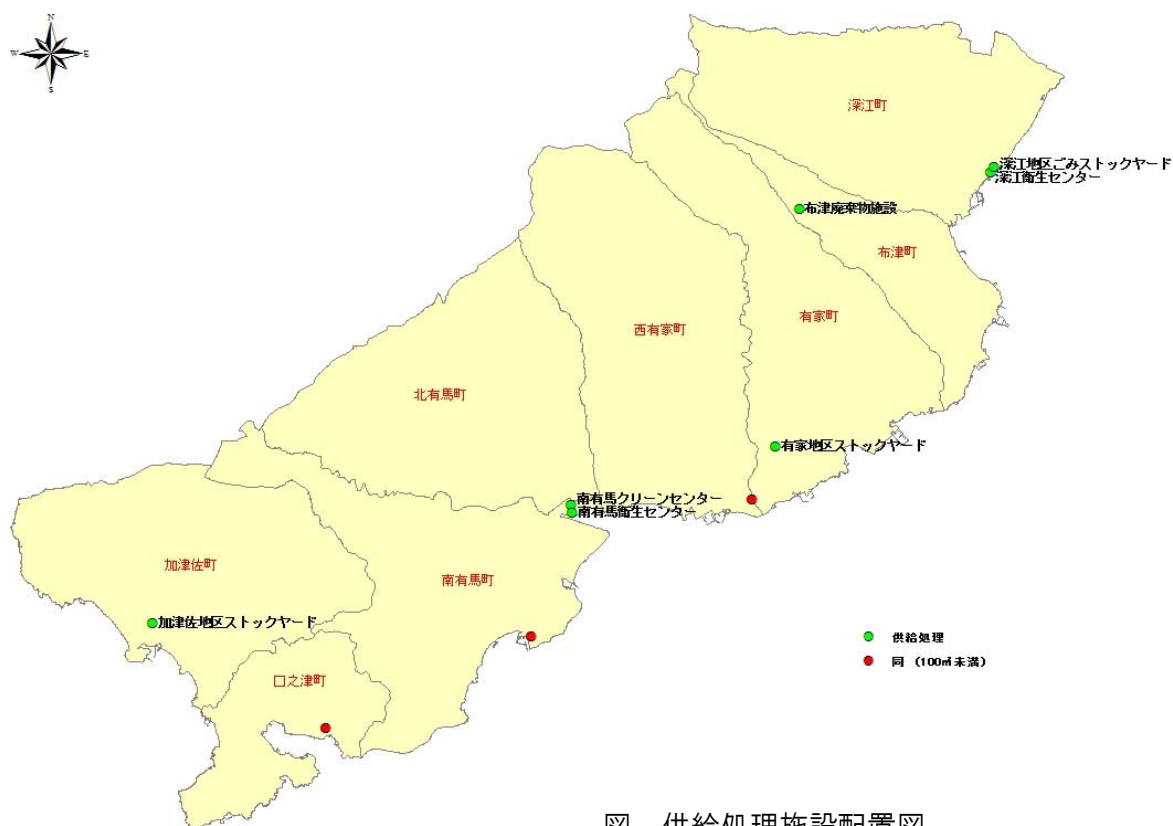


図 供給処理施設配置図

【供給処理施設の現状と課題】

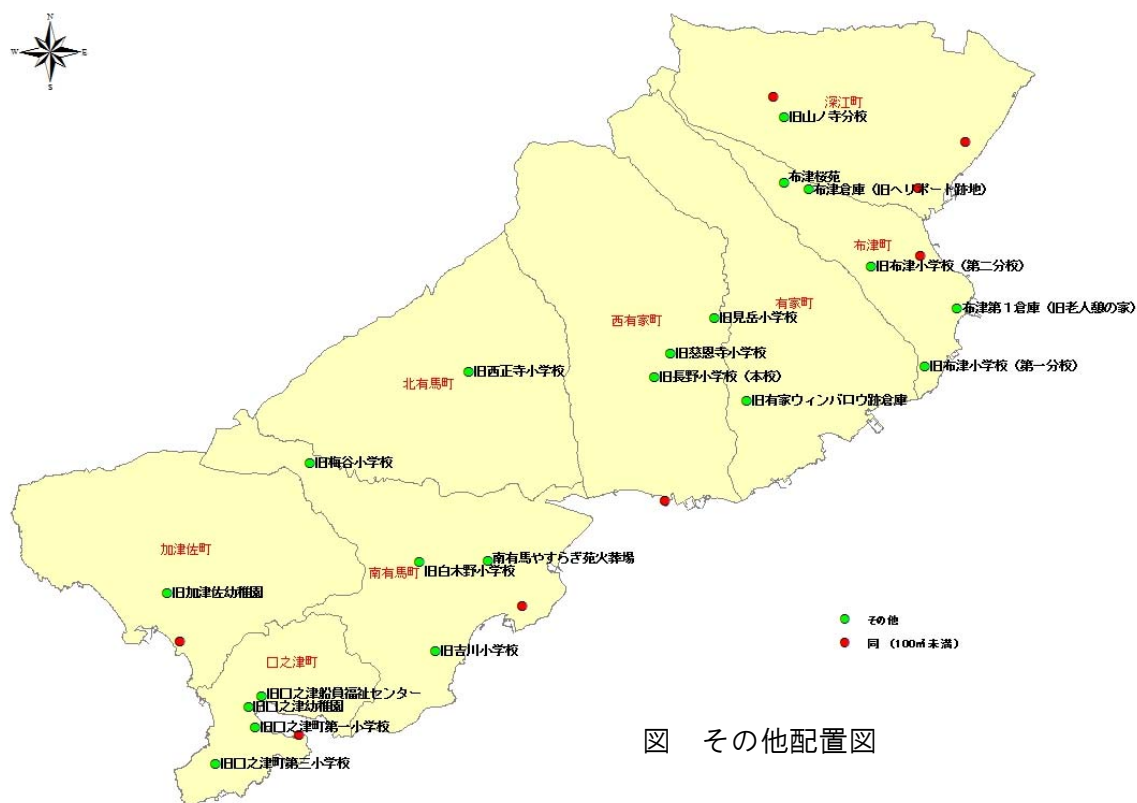
- プラント施設は他の施設と比較して耐用年数が短く、大規模改修、建替えのサイクルが短いため、コスト負担が課題となる。
- 各施設とも長寿命化計画を策定し適正な管理を実施中である。

【基本的な方針】

- 地域性、管理運営の効率性を勘案した上で、必要性の高い施設については、今後も長期に使用できるように定期的な点検と計画的保全により長寿命化を図る。

(12)その他

NO	施設名	総延床面積 (㎡)	代表 建築年	築年数	備考
1	旧山の寺分校	129	1957	59	
2	旧口之津町第一小学校	2,992	1960	56	
3	旧口之津船員福祉センター	847	1973	43	
4	旧有家ウィンバロウ跡倉庫	737	1973	43	
5	旧口之津幼稚園	506	1974	42	
6	旧西正寺小学校	1,430	1975	41	
7	布津第1倉庫（旧老人憩の家）	414	1976	40	
8	旧加津佐幼稚園	574	1978	38	
9	旧白木野小学校	1,835	1979	37	
10	旧長野小学校（本校）	1,656	1979	37	
11	旧口之津町第三小学校	111	1980	36	
12	旧慈恩寺小学校	1,521	1980	36	
13	旧見岳小学校	3,538	1981	35	
14	旧布津小学校（第二分校）	356	1985	31	
15	旧梅谷小学校	871	1987	29	
16	旧吉川小学校	1,582	1988	28	
17	南有馬やすらぎ苑火葬場	532	1989	27	
18	布津倉庫（旧ヘリポート跡地）	106	1992	24	
19	布津桜苑	917	1997	19	
20	旧布津小学校（第一分校）	668	2000	16	



【その他の現状と課題】

- 社会情勢の変化により当初の設置目的が薄れている施設がある。
- 同種の機能を備え、市内に分散している施設がある。
- 用途廃止後、用途変更等の活用方法が決定していない施設がある。

【基本的な方針】

- 用途廃止となって普通財産となっているものは財産分類を行い、売却や有償・無償譲渡も検討する。特に廃校となった各小学校校舎等の更新は行わずに、貸付又は譲渡を検討する。所在している地域等も考慮し、譲渡または売却等が厳しい場合は、解体も視野にいれて検討する。
- 既に用途廃止等により解体すべき施設においては、原則として解体していくものとする。比較的新しく、安全性に問題無い施設については、他施設との集約化や複合化等の有効活用や民間活用について検討する。

(13) 100 ㎡未満の小規模単独施設の方針

100 ㎡未満の小規模単独施設は、消防格納庫等を中心に 124 施設ある。これらについては、大規模改修の実施が現実的でなく、原則として日常の点検等による予防保全を行った上で、他施設の利用、更新及び除却するものとする。

6. インフラ系施設に関する類型ごとの基本方針

インフラ系施設の基本的な方針を以下に示す。

(1) 道路

現状及び課題等
損傷が発生してから対応する「事後保全型管理（対症療法的な管理）」の状況である。

基本的な方針
・「事後保全型管理」から適切な時期に修繕を行う「予防保全型管理」への転換を図る。 ・舗装修繕計画を策定し、その内容に沿った計画的な維持管理を行う。 【品質に関する方針】 ・国土交通省が定めた点検要領に基づいた点検や日常のパトロールによる点検を実施する。 ・日常的な維持管理においては、安全で円滑な交通の確保、第三者被害の防止を図るとともに損傷要因の早期除去を目的として、清掃、維持管理作業をこまめに行い、軽微な損傷に対して随時補修を行う。 【財務に関する方針】 ・舗装修繕計画において、維持管理の優先順位を定め、財政状況を見極めながら予防保全型管理を行うことで、維持管理コストの平準化や低減を目指す。

(2) 橋梁

現状及び課題等
橋梁長寿命化修繕計画を策定している。 5年に1回の定期点検を行っている。

基本的な方針
・健全度の把握を行い、損傷が顕在化する前の軽微なうちに行う修繕及び計画的な架替えを行う「予防保全型管理」を進めている。 ・橋梁長寿命化修繕計画に沿って計画的な管理を行う。橋梁長寿命化計画については、適宜見直しを行い、PDCAサイクルを確立していくものとする。 【品質に関する方針】 ・日常的なパトロール点検や5年に1回の近接目視による定期点検を行う。定期点検による点検結果の健全性を4段階に診断し、構造物の機能状態を把握する。 ・日常的な維持管理においては、安全で円滑な交通の確保、第三者被害の防止を図るとともに損傷要因の早期除去を目的として、清掃、維持管理作業をこまめに行い、軽微な損傷に対して随時補修を行う。 【財務に関する方針】 ・健全度の把握及び日常的な維持管理に関する基本方針とともに、予防的な修繕等の実施を徹底することにより、補修工事・架替え等に係わる事業費の大規模化を回避し、ライフサイクルコストの縮減を図る。

(3) 上水道

現状及び課題等
平成21年度に策定した「南島原市水道事業総合計画書」に沿って施設更新、水道管の更新を進めている。 緊急を要する施設修繕や突発的な漏水については「事後保全型管理」による随時対応を行っている。

基本的な方針
・生活に必須なインフラ施設として、給水機能を確実に維持するため、適切な時期に計画的に点検、修繕を行う「予防保全型管理」を徹底する。 ・段階的に耐震管への更新を行い、地震被災時の上水道の機能を確保する。老朽化した管路の調査・診断・更新を計画的に行う。 ・「適切な点検・診断」、「点検結果に基づいた必要な措置」、「その状態の記録」、「次の診断に活用」というメンテナンスサイクルの構築により、効率的な維持管理を推進し、維持管理費用の縮減・平準化を図る。

(4) 下水道

現状及び課題等
現在進行中の地方公営企業法適用業務による固定資産の現状把握の結果を反映させ、将来的なアセットマネジメント（資産の管理・運用）やストックマネジメント（資産の有効活用・長寿命化）の計画策定に向けた検討を図る。

基本的な方針
・生活に必須なインフラ施設として、確実に維持するため、適切な時期に計画的に点検、修繕を行う「予防保全型管理」を徹底する。 ・「適切な点検・診断」、「点検結果に基づいた必要な措置」、「その状態の記録」、「次の診断に活用」というメンテナンスサイクルの構築により、効率的な維持管理を推進し、維持管理費用の縮減・平準化を図る。 ・将来的なアセットマネジメントやストックマネジメントの計画策定により、計画的な老朽管の更新計画を可能とする。

§ 5. 簡易評価による整備方針

1. 保有施設の簡易的評価

公共施設で提供される行政サービスの項目や施設管理者である「所管（行政サービスの目的に応じた所管）」と、公共施設の形態から見た「利用（行政サービスの利用方法）」とに分類し、以下に示す評価手順により、老朽化を含む「建物性能の状況(施設管理)」と「施設の利用度（施設利用）」の2つのファクターによる評価を行い、各施設の管理の方向性を判断するための参考的な資料として整理を行う。

2. 保有施設の再分類

(1) 施設の再分類とその必要性

評価にあたり公共施設全体を次の2指標に分類する。

- ・[所管]：その施設で提供される行政サービス等の目的に応じた分類
- ・[利用]：その施設の利用形態・行政サービスから見た施設用途による分類

上記に示す[所管]と[利用]は、階層的ではなく独立した分類とし、行政構造としての[所管]に縛られた分類だけでなく、提供される行政サービスに応じた[利用]の視点からも施設を分類した施設マネジメントを検証する。

なお[所管]は、「公用」「防犯・防災」「生活・利便」「教育・文化」「福利・厚生」「その他」「公営企業」の7つに分類する。一方[利用]については、「市民の活動拠点」「住宅・宿泊」「設備・機械室等」「倉庫・駐車場等」「窓口サービス」「特定者利用」「未利用」の7つに分類する。この2つの分類を縦横（[所管]×[利用]）の表組みにすると49（7×7）分類が可能になるため、階層的な分類を行わなくても詳細な分析が可能となる。なお[所管]と[利用]の分類基準と該当施設を次表に示す。

表 [所管] の分類項目

No	分類	内容	施設例
1	公用	庁舎等公用財産に当たる建物	庁舎等
2	防犯・防災	住民の暮らしの安全を守る人員が活動するための施設	消防署・消防団施設等
3	生活・利便	住民生活の安定や向上を補助するための施設	公営住宅・駐輪場・防災倉庫等
4	教育・文化	教育、文化、教養等を育むための建物	小中学校・幼稚園・資料館・図書館等
5	福利・厚生	福祉、子育て、働くことを援助するための施設	保育所・福祉施設等
6	その他	上記以外の建物	公園・体育館（学校施設を除く）・公民館等
7	公営企業	公営企業が利用している建物	浄水場、処理場等

表 「利用」 の分類項目

No	分類	内容	施設例
1	市民の活動拠点	主に運動・集会等の活動に用いる建物	集会所・公園・運動公園・体育館等
2	住宅・宿泊	住宅・宿泊に用いる建物	公営住宅・宿泊施設等
3	設備・機械室等	設備や機器等が占めている建物	機械室・トイレ・検査室等
4	倉庫・駐車場等	主に倉庫・通路等が上記以外の建物	倉庫・機材倉庫・駐車場
5	窓口サービス	主に個人で利用・サービスを受ける建物	庁舎・図書館・資料館・観光施設等
6	特定者利用	利用者が特定(児童・学生・職員)される建物	校舎・教室・保育所・管理棟等
7	未利用	基本的に利用されていない建物	未利用施設

(2) 再分類の活用方法

公共施設全体を〔所管〕×〔利用〕で分類し、その状況を把握することで、マネジメントの対象にすべき施設を客観的に選定する。この手法により、同種の〔利用〕施設とも比較し、管理する部局が異なる公共施設の集約化や相互利用等についての検討を行う。また個々の公共施設を〔利用〕面から見直すことで、民間施設の利用や民間企業への移行を含めた施設量（延床面積）の縮減を検討する効果等、「供給」量を削減しつつ「品質」を確保する具体的な手段を明確にする。

なお公共施設の集約化・複合化の検討を行う場合、同じ〔所管〕に属する施設間で検討を行うことは、機能面において補完関係にある場合も多く、また別所管施設間で検討する場合に比べ、計画策定時の予算配分等効率的に実施できると考えられる。

また〔所管〕に関わらず機能が同じ施設間で集約化・複合化が実現すれば、より効率的な施設マネジメントになる可能性がある。特に利用者の立場から見ると、公共施設の〔所管〕の違いは重要ではないため、〔利用〕の面から施設を集約化・複合化を検討することが求められている。

さらに地理的に近い施設同士の集約化・複合化であれば、これまでの利用者に与える影響は少ないと考えられる。よって隣接する施設等で集約化・複合化による効率化が見込める施設においては、その検討を進める。

3. 再分類から見た配置状況

本市の保有する施設の「所管」と「利用」による分類を用いた延床面積の配置状況を図に示す。また、「所管」×「利用」の結果を表に示す。

「所管」別に見ると、「教育・文化」「その他」「生活・利便」の順に、「利用」別に見ると、「特定者利用」「住宅・宿泊」「市民の活動拠点」の順に延床面積を占めている。なお、1人あたりの延床面積が最も大きい「所管」×「利用」は、多くの自治体の傾向と同様に「教育・文化」×「特定者利用」で、延床面積が125,835㎡（1人あたり2.70㎡）と全施設の約38%を占めている。

表 延床面積から見た配置状況

（単位：㎡）

所管	市民の活動拠点	住宅・宿泊	設備・機械室等	倉庫・駐車場等	窓口サービス	特定者利用	未利用	合計
公用					18,694			18,694
					0.40			0.40
防犯・防災				3,646		161		3,807
				0.08		0.00		0.08
生活・利便	246	57,325		1,658				59,229
	0.01	1.23		0.04				1.27
教育・文化			3,500		22,844	125,835		152,179
			0.08		0.49	2.70		3.27
福利・厚生	1,001					12,974		13,975
	0.02					0.28		0.30
その他	50,171	50	574	2,329	7,107	764	8,587	69,582
	1.08	0.00	0.01	0.05	0.15	0.02	0.18	1.50
公営企業			515			11,796		12,311
			0.01			0.25		0.26
合 計	51,418	57,375	4,589	7,633	48,645	151,530	8,587	329,777
	1.10	1.23	0.10	0.16	1.05	3.26	0.18	7.09

※建物延床面積は庁内ヒヤリング後の面積

※上段：延床面積/下段：人口46,535人の1人あたりの延床面積

※人口は平成27年度国勢調査結果

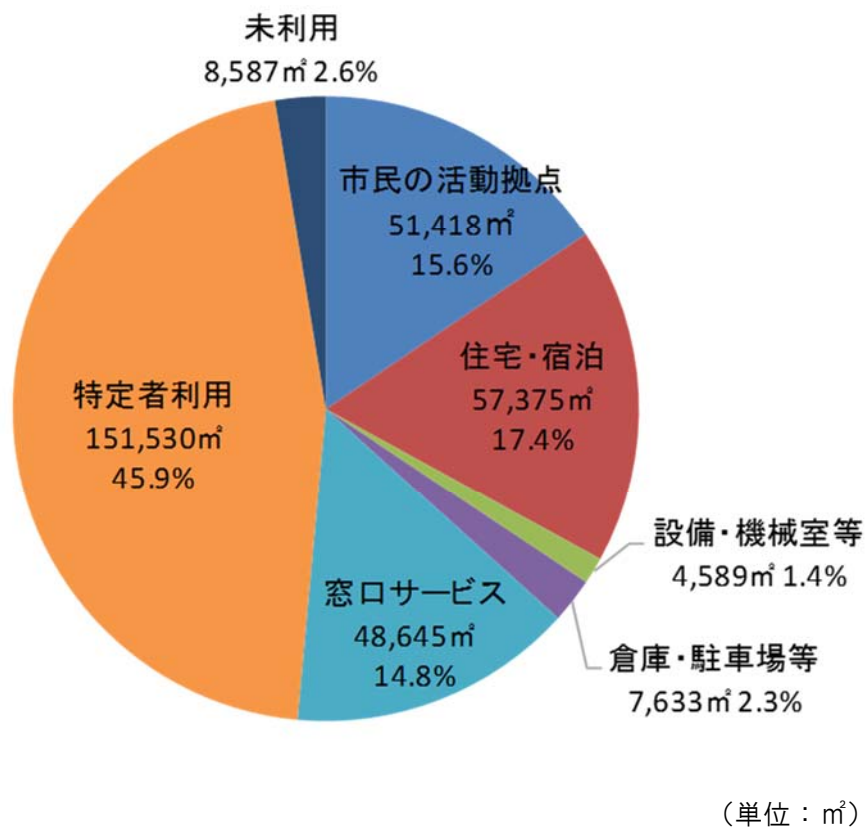
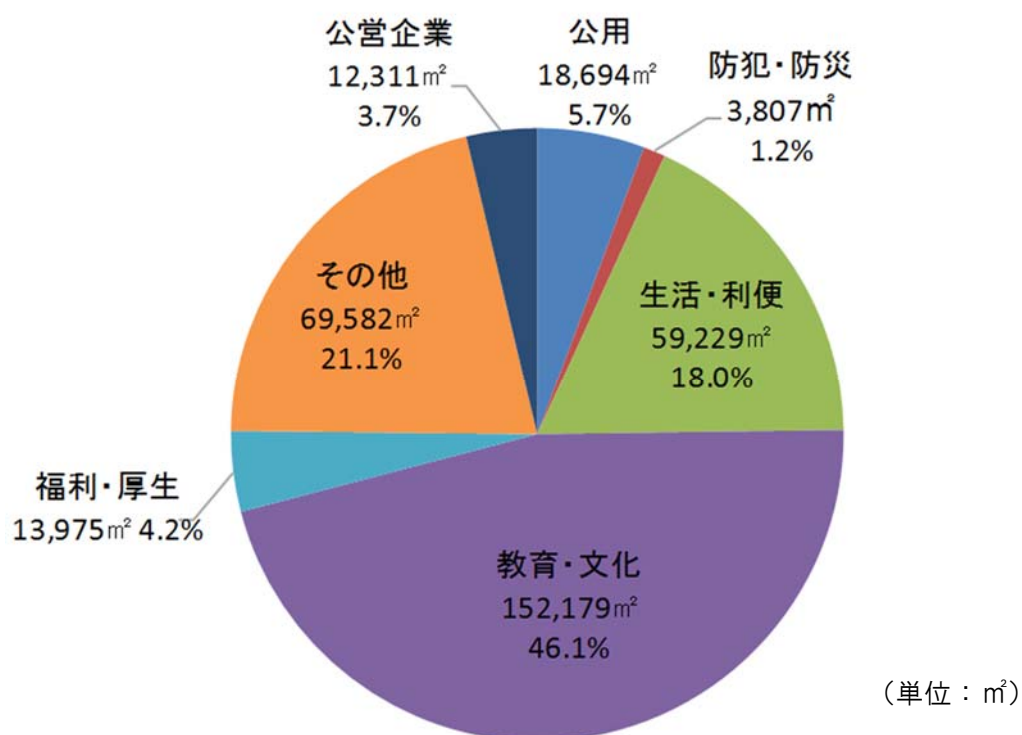


図 延床面積から見た配置状況（上段：所管、下段：利用）

4. 地域における施設の状況

(1) 深江町：人口 7,456 人

表 深江町 再分類における延床面積（下段は人口一人当たりの延床面積）（単位：㎡）

所管	市民の 活動拠点	住宅・ 宿泊	設備・ 機械室等	倉庫・ 駐車場等	窓口 サービス	特定者 利用	未利用	合計
公用					2,219			2,219
					0.30			0.30
防犯・防災				792		161		953
				0.11		0.02		0.13
生活・利便	246	10,136		127				10,509
	0.03	1.36		0.02				1.41
教育・文化			813		4,596	19,063		24,472
			0.11		0.62	2.56		3.28
福利・厚生								
その他	8,916		120		295		1,263	10,594
	1.20		0.02		0.04		0.17	1.42
公営企業						916		916
						0.12		0.12
合 計	9,162	10,136	933	919	7,110	20,140	1,263	49,663
	1.23	1.36	0.13	0.12	0.95	2.70	0.17	6.66

(2) 布津町：人口 4,187 人

表 布津町 再分類における延床面積（下段は人口一人当たりの延床面積）（単位：㎡）

所管	市民の 活動拠点	住宅・ 宿泊	設備・ 機械室等	倉庫・ 駐車場等	窓口 サービス	特定者 利用	未利用	合計
公用					1,168			1,168
					0.28			0.28
防犯・防災				256				256
				0.06				0.06
生活・利便		2,939		520				3,459
		0.70		0.12				0.83
教育・文化			616			14,285		14,901
			0.15			3.41		3.56
福利・厚生						3,390		3,390
						0.81		0.81
その他	4,341		23		917	214	1,024	6,519
	1.04		0.01		0.22	0.05	0.24	1.56
公営企業			389					389
			0.09					0.09
合 計	4,341	2,939	1,028	776	2,085	17,889	1,024	30,082
	1.04	0.70	0.25	0.19	0.50	4.27	0.24	7.18

(3) 有家町：人口 7,688 人

表 有家町 再分類における延床面積（下段は人口一人当たりの延床面積）（単位：㎡）

所管	市民の 活動拠点	住宅・ 宿泊	設備・ 機械室等	倉庫・ 駐車場等	窓口 サービス	特定者 利用	未利用	合計
公用					3,669 0.48			3,669 0.48
防犯・防災				489 0.06				489 0.06
生活・利便		9,920 1.29		737 0.10				10,657 1.39
教育・文化			709 0.09		3,358 0.44	20,380 2.65		24,447 3.18
福利・厚生						1,851 0.24		1,851 0.24
その他	3,427 0.45		90 0.01		40 0.01	145 0.02		3,702 0.48
公営企業								
合 計	3,427 0.45	9,920 1.29	799 0.10	1,226 0.16	7,067 0.92	22,376 2.91		44,815 5.83

(4) 西有家町：人口 6,980 人

表 西有家町 再分類における延床面積（下段は人口一人当たりの延床面積）（単位：㎡）

所管	市民の 活動拠点	住宅・ 宿泊	設備・ 機械室等	倉庫・ 駐車場等	窓口 サービス	特定者 利用	未利用	合計
公用					3,742 0.54			3,742 0.54
防犯・防災				557 0.08				557 0.08
生活・利便		3,345 0.48		60 0.01				3,405 0.49
教育・文化			510 0.07		1,797 0.26	14,876 2.13		17,183 2.46
福利・厚生	154 0.02					1,214 0.17		1,368 0.20
その他	5,188 0.74		229 0.03	2,188 0.31	558 0.08	233 0.03	6,300 0.90	14,696 2.11
公営企業								
合 計	5,342 0.77	3,345 0.48	739 0.11	2,805 0.40	6,097 0.87	16,323 2.34	6,300 0.90	40,951 5.87

(5) 北有馬町：人口 3,379 人

表 北有馬町 再分類における延床面積（下段は人口一人当たりの延床面積）（単位：㎡）

所管	市民の 活動拠点	住宅・ 宿泊	設備・ 機械室等	倉庫・ 駐車場等	窓口 サービス	特定者 利用	未利用	合計
公用					1,338 0.40			1,338 0.40
防犯・防災				343 0.10				343 0.10
生活・利便		1,914 0.57		33 0.01				1,947 0.58
教育・文化			524 0.16		1,982 0.59	11,960 3.54		14,466 4.28
福利・厚生						1,859 0.55		1,859 0.55
その他	7,121 2.11		4 0.00		98 0.03	172 0.05		7,395 2.19
公営企業								
合 計	7,121 2.11	1,914 0.57	528 0.16	376 0.11	3,418 1.01	13,991 4.14		27,348 8.10

(6) 南有馬町：人口 5,045 人

表 南有馬町 再分類における延床面積（下段は人口一人当たりの延床面積）（単位：㎡）

所管	市民の 活動拠点	住宅・ 宿泊	設備・ 機械室等	倉庫・ 駐車場等	窓口 サービス	特定者 利用	未利用	合計
公用					3,755 0.74			3,755 0.74
防犯・防災				472 0.09				472 0.09
生活・利便		5,598 1.11		60 0.01				5,658 1.12
教育・文化					4,624 0.92	13,637 2.70		18,261 3.62
福利・厚生								
その他	7,612 1.51		35 0.01		5,180 1.03			12,827 2.54
公営企業						10,880 2.16		10,880 2.16
合 計	7,612 1.51	5,598 1.11	35 0.01	532 0.11	13,559 2.69	24,517 4.86		51,853 10.28

(7) 口之津町：人口 5,367 人

表 口之津町 再分類における延床面積（下段は人口一人当たりの延床面積）（単位：㎡）

所管	市民の 活動拠点	住宅・ 宿泊	設備・ 機械室等	倉庫・ 駐車場等	窓口 サービス	特定者 利用	未利用	合計
公用					1,852 0.35			1,852 0.35
防犯・防災				265 0.05				265 0.05
生活・利便		12,786 2.38						12,786 2.38
教育・文化			328 0.06		5,990 1.12	15,535 2.89		21,853 4.07
福利・厚生	847 0.16					2,098 0.39		2,945 0.55
その他	6,099 1.14		38 0.01	141 0.03	19 0.00			6,297 1.17
公営企業								
合 計	6,946 1.29	12,786 2.38	366 0.07	406 0.08	7,861 1.46	17,633 3.29		45,998 8.57

(8) 加津佐町：人口 6,433 人

表 加津佐町 再分類における延床面積（下段は人口一人当たりの延床面積）（単位：㎡）

所管	市民の 活動拠点	住宅・ 宿泊	設備・ 機械室等	倉庫・ 駐車場等	窓口 サービス	特定者 利用	未利用	合計
公用					951 0.15			951 0.15
防犯・防災				472 0.07				472 0.07
生活・利便		10,687 1.66		121 0.02				10,808 1.68
教育・文化					497 0.08	16,099 2.50		16,596 2.58
福利・厚生						2,562 0.40		2,562 0.40
その他	7,467 1.16	50 0.01	35 0.01					7,552 1.17
公営企業			126 0.02					126 0.02
合 計	7,467 1.16	10,737 1.67	161 0.03	593 0.09	1,448 0.23	18,661 2.90		39,067 6.07

5. 保有施設の簡易評価

適切な公共施設マネジメントに必要な整備方針や工事予算の検証等を行うためには、対象とする公共施設の状態を的確に評価し、その結果をもって具体的なマネジメントを計画することが求められる。しかしながら、全ての施設評価を詳細かつ迅速に実施することは困難であるため、まずは簡易な施設情報を基に何らかの不具合や問題がある可能性が高い施設を抽出し、優先的に対応を検討する。

本計画では、収集した情報を用いて公共施設の簡易評価を行い、優先的にマネジメントすべき施設や建物を抽出し、具体的にどのようなマネジメントを行うのか方向性を定める一連の手順を採用する。また、施設・建物全体の評価とは別に、早急な対応が必要な施設についても抽出する。

(1) 簡易評価手法

公共施設には利用者である住民が適切かつ快適に利用できる機能や環境が求められるが、行政サービスの円滑かつ効率的な提供を実現するためには、公共施設の管理者である行政の立場から見ても、また、公共施設で働く行政職員にとっても適切かつ快適に利用できる施設が求められる。

そのため本計画では、行政サービスの質の向上を行政の立場と住民の立場の両面から実現するため、大きく「管理者視点」と「利用者視点」という2つの視点から評価を行う。また各視点は3つの評価軸で検証を行い、各評価は基本的に2つの数値情報を用いて行う。これら2視点9項目による簡易評価により総合的な公共施設の評価を実施する。

なお、各項目は、程度が良い方から「A」「B」「C」「D」の4段階と、情報不足や評価対象外を「X」「－」とする全5段階の判定を行う。また、各項目の評価は明確な基準が無い場合、「利用」別の平均を基準に評価を行う。

(2) 「管理者視点」からみた簡易評価

「管理者視点」は、管理者の立場から重要なマネジメントと考えられる「建物劣化度」「運用費用度」の2評価から構成している。

◆「建物劣化度（安全性）」

躯体の劣化状態から簡易的に安全性を評価するため、主に建物の工事履歴を基に「建物劣化度」の評価を行う。

「建物劣化度」は、基本的に築後年数と耐震性能の2項目を用いて式1のように算出を行う。この値が100%に近いほど、経年によって劣化が進んでいると推察され、大規模な耐震改修や更新（建替え）の必要性が高い施設だと簡易的に判断できる。

$$\text{建物劣化度(\%)} = \left\{ 1 - \left(\frac{T_n - T + T_x}{2T_n} + \frac{E_n}{2} \right) \right\} \times 100$$

T_n : 耐用年数(50年)

T : 経年

T_x : もっとも最近、大規模改修を行った時点での築年数

$E_{n=2} = \frac{n}{2} = \frac{2}{2} = 1$: 新耐震基準(1981年以降に竣工)、または耐震補強済み

$E_{n=1} = \frac{1}{2} = 0.5$: 旧耐震基準(1981年以前に竣工)、かつ耐震性能有

$E_{n=0} = \frac{0}{2} = 0$: 旧耐震基準(1981年以降に竣工)、かつ耐震性能なし、
または耐震未診断

* 大規模改修には、内装および外装に対するものを必ず含む

式 1 建物劣化度の概算式

出典：前橋工科大学：堤洋樹

◆「運用費用度（経済性）」

施設の運用状態のうち特に経費の面から簡易的に経済性を評価するため、主に建物のランニングコストを基に「運用費用度」の評価を行う。

「運用費用度」は、基本的に総コストと維持管理費の2項目によって評価を行う。

(3) 「利用者視点」からみた簡易評価

「利用者視点」は、利用者が施設を利用する際の条件や利用状況を評価する「設備管理度」「立地環境度」「施設活用度」の3評価から構成している。

◆「設備管理度（快適性）」

施設の設備を中心とした管理状態から簡易的に快適性を評価するためバリアフリー法の項目を用いて評価する。

◆「立地環境度（有用性）」

施設の立地や環境の状況から簡易的に利便性を評価するため、施設の立地環境が利用しやすい場所にあるかどうかの評価と災害に対する危険性による評価の2項目によって評価を行う。

◆「施設活用度（利便性）」

施設の使い方や活動状況から簡易的に利便性を評価するため、主に利用度や施設の稼働率の2項目から「施設活用度」の評価を行う。

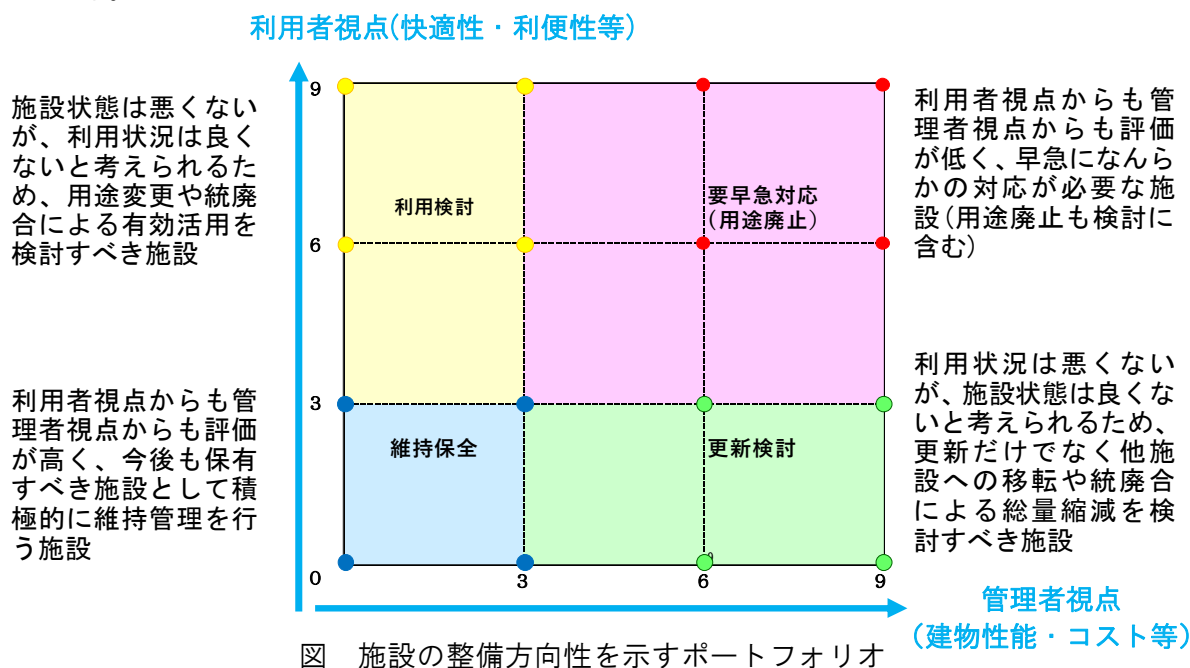
6. 簡易評価を用いた整備方針

以上の手順により算定された 9 項目・5 段階(一部 4 段階)の判別結果を基に、公共施設マネジメントの方向性を示す 4 つの整備方針を示す。

9 項目の評価項目のうち、「A」や「B」は大きな課題を抱えていないと考えられるため、必要に応じて適宜対応できれば全体の方向性に対する影響は少ないと考えられる。

一方で「C」や「D」は比較的大きな課題を抱えている施設の可能性があるため、再整備の必要性や緊急性が高いと考えられる。そこで「管理者視点」「利用者視点」別に「C」の数を数え、ポートフォリオ(重要な 2 つの指標の組み合わせから戦略のための分析をする手法)に落とし込み、今後のマネジメントの方向性を「維持保全」「利用検討」「更新検討」「要早急対応(用途廃止)」の 4 つに分類した。図に施設評価のポートフォリオを示す。

なお、「D」は「C」に比べてより大きな問題を抱えているため「C」の 2 つ分としてとらえる。



※評価にあたり、データの上で以下の考慮を加えている。

- 耐震補強工事に関する評価は以下の分類に調整した。
 - ・1982 年以降の建築物：全て耐震補強は「不要」
 - ・1981 年以前の建築物で耐震診断の結果、耐震補強が不要のものは「不要」
 - ・1981 年以前の建築物で耐震診断の結果、耐震補強を行ったものは「実施済み」
 - ・1981 年以前の建築物で耐震診断を未実施、もしくは耐震診断を行った結果、耐震補強が必要であるものの耐震補強を行っていないものは「未実施」

◆整備方針について

簡易評価結果は下記の通り定義する。

「維持保全」の定義

今後 10 年程度は、施設の機能を保持し修繕補修で管理していく施設。

「更新検討」の定義

「更新検討」とは施設の老朽化や経済性等の評価が低いが利用上必要な施設のため、「大規模改修」「建替え」「他施設への移転」及び「他の施設への統合等」により施設の機能を維持しながらも総量縮減を検討する施設。(建物の性能を改善する意味合いが大きい)

「利用検討」の定義

施設自体の老朽化等は問題無く、利用目的を変えることで有効利用が図れ、他機能を持ち込むことで他施設の総量縮減を検討する施設。

「要早急対応」の定義

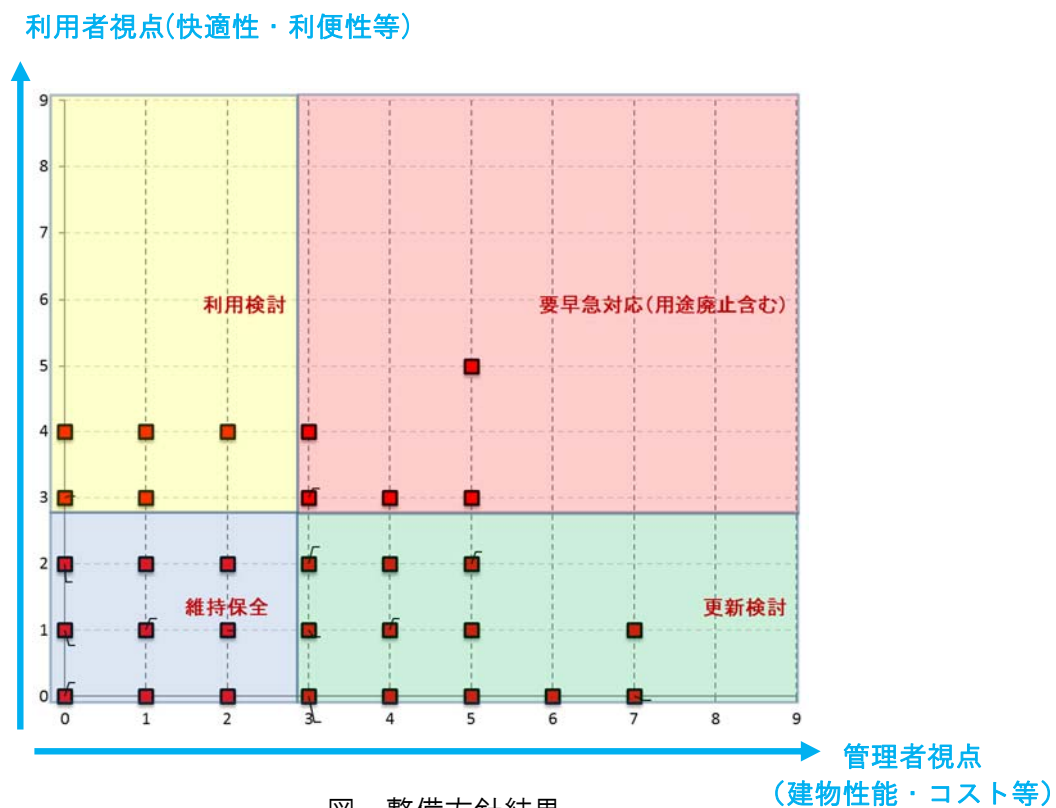
利用者視点からも管理者視点からも評価が低く、用途廃止も検討に含み、早急に何らかの対応が必要な施設。

なお、この簡易評価による整備方針は、実施した時点の公共施設の状況を機械的に判断した結果であり、別に考慮する事象が存在した場合や調査後に改修等が行われた場合は方針が変わる。そのため、整備方針の結果がそのまま各公共施設の具体的な方向性を決定するものではなく、今後の具体的な個別計画を策定する際に方向性を確認するために活用するものとする。

7. 整備方針から見た配置状況

整備方針の結果を取りまとめたものを図示する。

「維持保全」を除く施設については、統廃合や売却等も含め再整備が必要な公共施設である可能性が高いと考えられる。これらについては具体的な整備方針を決定する必要がある。



管理評価と利用評価の 2 つの指標に対する点数化を行った上で、以下の分類に区分した。

分類	管理評価点	利用評価点
用途廃止	点数評価は無視し、除却予定があるもの	
要早急対応	> 2	> 2
更新検討	> 2	≤ 2
利用検討	≤ 2	> 2
維持保全	≤ 2	≤ 2

判定の結果、市内公共施設の約半数において、何らかの検討が必要となる。所管では「教育・文化施設」において「更新検討」となる施設が多くあり、利用においては「特定者利用施設」に「更新検討」となる施設が多くある。この結果を参考に、今後 10 年間の公共施設の更新等について検討する。

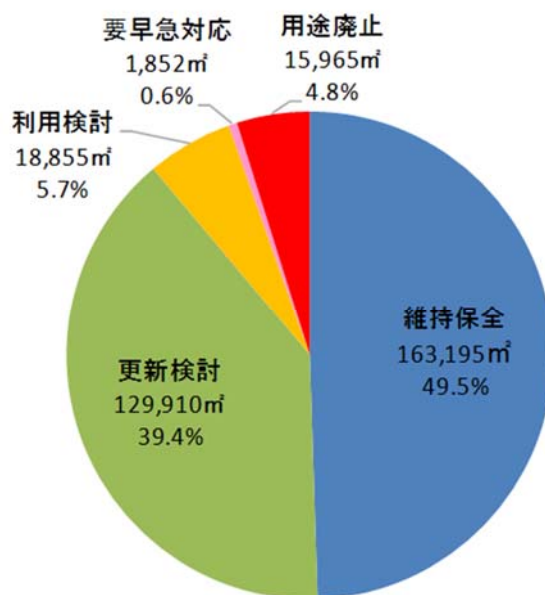


図 全施設の簡易判定結果

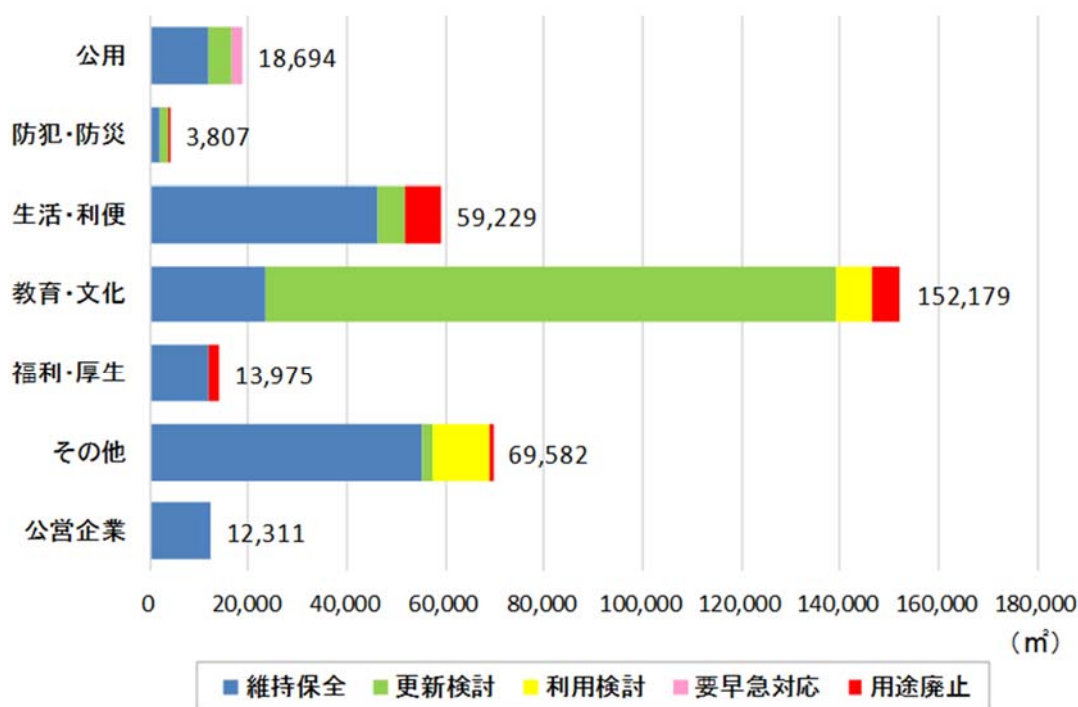


図 所管別の簡易判定結果

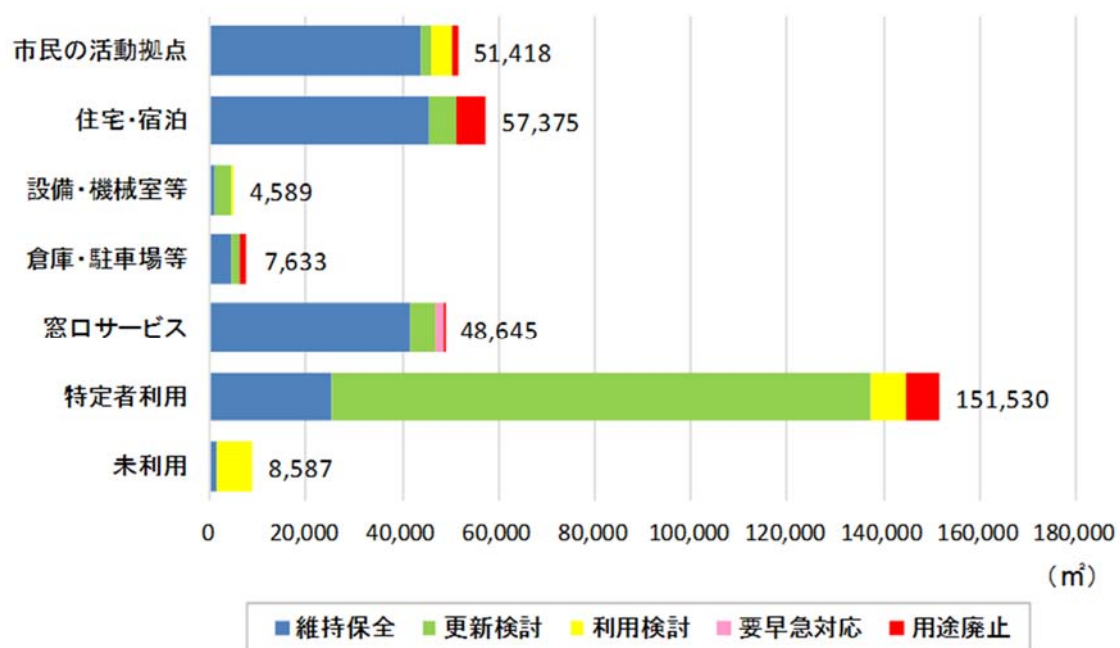


図 利用別の簡易判定結果

8. 地域別に見た簡易評価の結果

地域別に簡易判定結果をみると、深江町、南有馬町、口之津町は「維持保全」が5割を越えている。布津町、有家町、加津佐町では「更新検討」が5割を超えており、利用上問題ないが、建物に老朽化等、施設更新となる要因がある施設が比較的多くを占めているといえる。

また、西有家町は「利用検討」が他地区に比べ多くなっている。これは施設の状態は良いが、利用度が低い等の利用検討となる要因がある施設が多く割合を占めていることが想定できる。

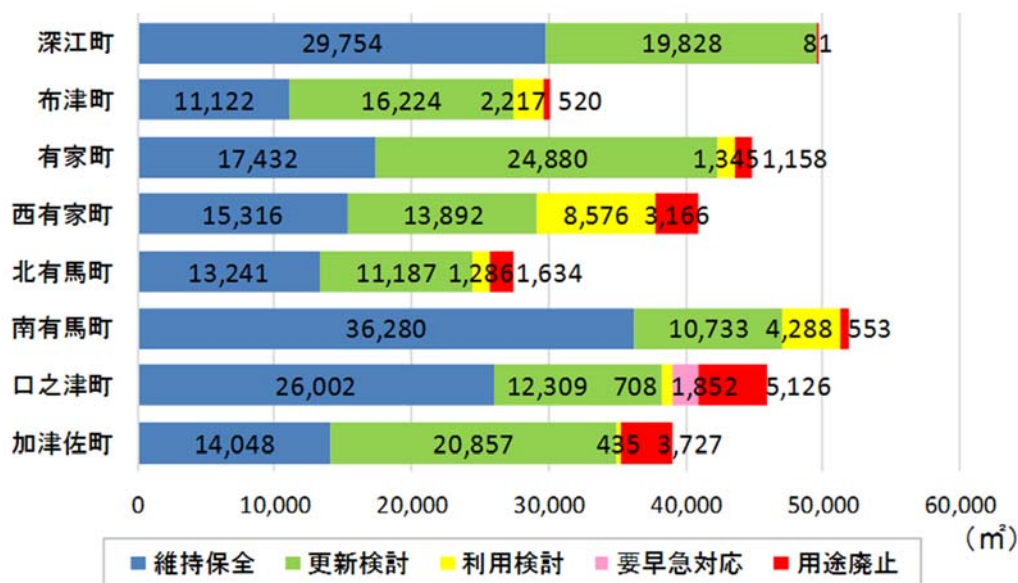


図 地域別の簡易判定結果

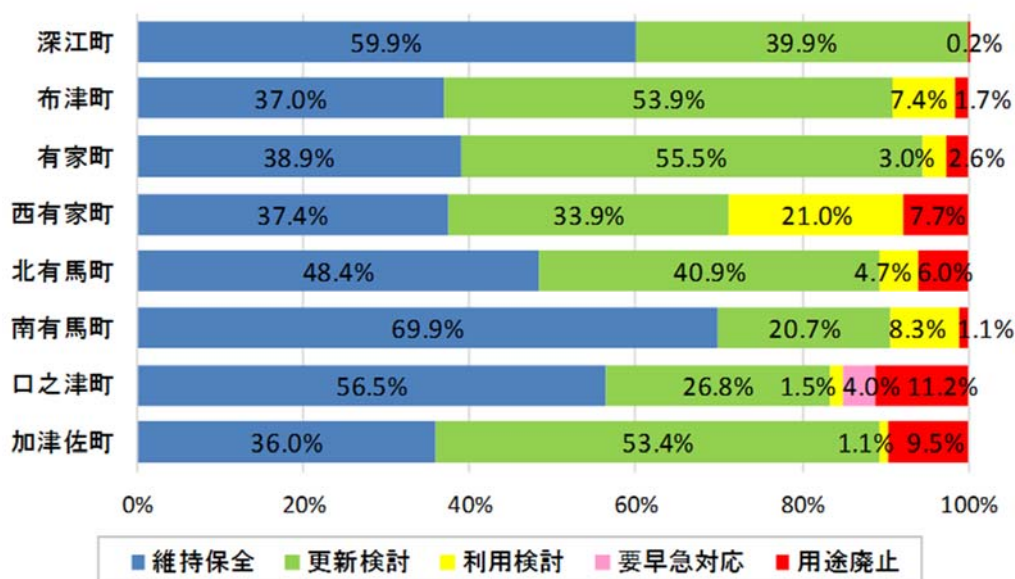


図 地域別の簡易判定結果割合

※端数処理のため、合計が一致しない場合があります。

§ 6. 個別計画策定に向けて

目標とする更新費用 35%の縮減を達成するため、今後は本計画の方針に基づいて、計画的に建替え、用途廃止を含んだ個別計画の策定に取り組むものとする。

整備方針の結果を軸に個別計画策定が必要な施設を想定する。

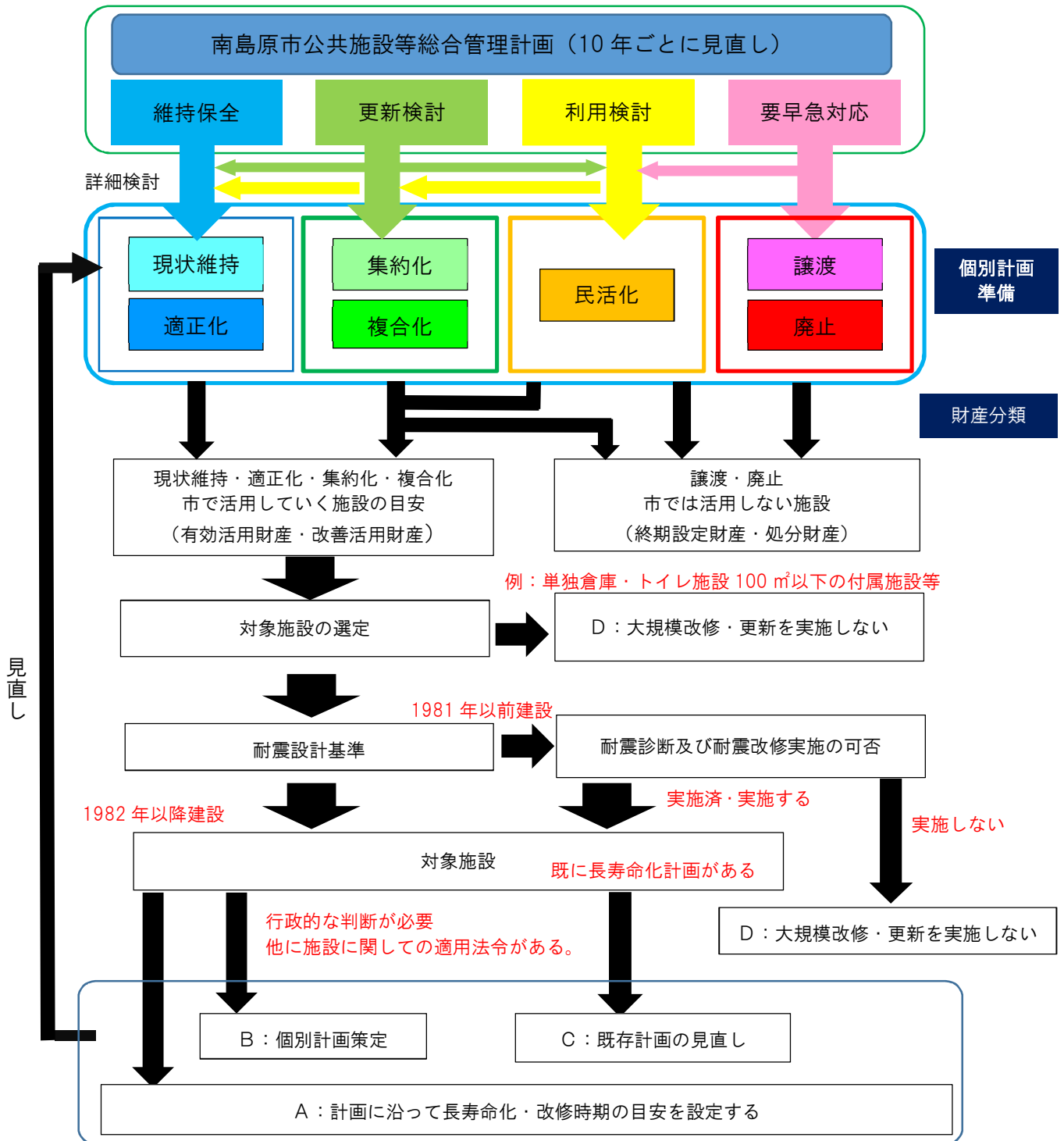


図 個別計画整備方針フロー

1. 詳細検討(個別計画の準備)

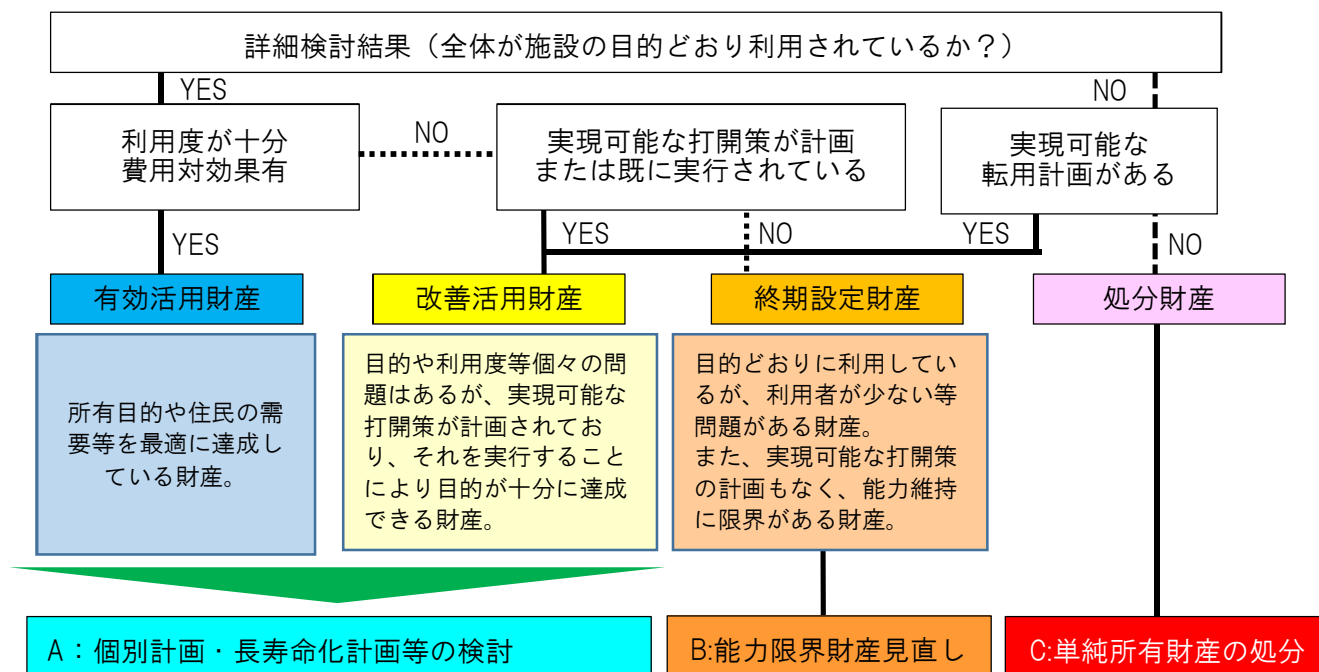
個別計画策定にあたっては基本方針を踏まえ、以下の評価区分を設定する。この評価区分に基づき詳細検討を行い、個別計画等策定対象施設を抽出する。

表 公共施設方針

簡易評価区分	詳細区分	対象となる施設
維持保全 更新検討 利用検討	現状維持	現有施設を利用し、適切な時期に維持更新を行う施設
	適正化	需要と供給規模が対応する施設の中で将来の需要の増加が見込まれ、更新時に規模拡大を行うことが求められる施設または将来の需要の減少が見込まれ更新時に規模縮小を行うことが必要な施設
更新検討 利用検討 要早急対応	複合化	提供しているサービス・機能を機能が異なる他施設内もしくは他敷地内に集約しても現状のサービス水準を維持できるか、もしくは向上が見込まれる施設
	集約化	類似した複数施設を 1 箇所に集約しても現状のサービス水準を維持できるか、もしくは向上が見込まれる施設
	民活化	更新にあたって PFI 等民間活力の導入により民間事業者等資金やノウハウを活用し、施設の建替え費用の圧縮及び、公共施設サービスの質の向上を図ることが可能な施設 民間施設のストックを活用することにより、公共施設と同等もしくはそれ以上のサービスが提供される施設
要早急対応	廃止	建設当初の目的を終え、現在機能を停止している、もしくは停止が予定されている施設 他施設との機能の重複に伴う集約化や機能が異なる施設への集積に伴う複合化により必要性が失われる施設 民間施設のストック活用により必要性が失われる施設
	譲渡	現在、地域や民間事業者が独自に運営を行っている施設 民間が運営可能と見込まれる施設

2. 財産の分類

詳細検討後、次図による区分で財産分類を行い、公共施設の対応における分類を行う。



【A：個別計画・長寿命化計画等策定】

所有目的や住民の需要等を最適に達成しているもしくは達成可能財産として利活用を進めるため、施設の個別計画等を策定し管理していく。

【B：能力限界財産見直し】

能力限界財産に区分された財産は、次表の通り見直し方法を判断する。

表 能力限界財産見直しの型と内容

型	内容
民間譲渡型	財産の目的を考慮した民間事業者を選定し、条件付一般競争入札による売却を原則とし、予定価格は、不動産鑑定評価額とする。
統合型	直ちに統合に関する計画を策定し実現する。統合により遊休化した施設は、施設の目的と必要性を再検討する。
縮小型	施設の使用部分を見直し、未使用の部分は、一部処分または民間等への賃貸を検討し遊休化を防ぐ。
必要性検討型	施設の目的と必要性を再検討する。

【C：単純所有財産の処分】

単純所有財産の処分に区分された施設は、施設の目的と必要性を再検討する。

表 単純財産処分の型と内容

型	内容
通常売却型	複数の購買者が見込まれるので、一般競争入札による売却を原則とする。予定価格は、不動産鑑定評価額とする。なお、建物等がある場合は、建物付売却とする。
特定売却型	購買者が限定されるため、随意契約により売却とする。予定価格は、不動産鑑定評価額とする。
建物付売却型	一般競争入札による売却を原則とする。予定価格は、不動産鑑定評価額とする。
復旧投資型	復旧することに注力する。復旧後は単純財産処分の型と内容の表に従って、型の見直しを行う。
追加投資型	費用対効果を十分検討した上で商品化し、通常売却型を参考に売却する。
中期保有型	障害解決に注力する。解決後は型の見直しを行う。

3. 個別計画策定の目安

今後 40 年間で公共施設（建物）の更新費用の 35%縮減を達成するため、計画的な建替えや用途廃止を含んだ個別計画の策定に取り掛かるものとする。

整備方針の結果を軸に本計画の第 1 期に該当する 10 年間で個別計画策定が望ましい施設を抽出する。施設抽出にあたっては、簡易評価結果を参考に再度詳細な検討を実施し、長寿命化計画及び個別計画の検討を行う。

また、公園施設は除き、政治的な判断が必要な施設は類型で表示する。ただし策定にあたっては、前項による財産分類の検討を実施する。

§ 7. 実現に向けて

1. 推進体制

計画の推進にあたっては、「§ 4 公共施設等の管理に関する基本的な方針」に基づき実施する。

(1) 公共施設等の管理運営の現状

公共施設等の維持管理（営繕補修を含む）や公共施設等の運営（施設サービスや活動等）については、各施設等の所管部署が個別に実施している。

また、各施設等にかかる更新、修繕、維持管理の履歴等の保全データについても、各施設等の所管部署が個別に管理をしている状況である。

(2) 庁内推進体制の整備

これまで、公共建築物の改修や維持管理、インフラ資産の長寿命化等については、それぞれの分野で個別に取組みが進められてきた。

本計画の庁内推進体制としては、公共施設の更新や大規模改修等の実施にあたって、庁内横断的な意思決定や調整を図るため、管財契約課、財政課、施設関係部署及び技術者等で組織する推進委員会を設置し、推進する。

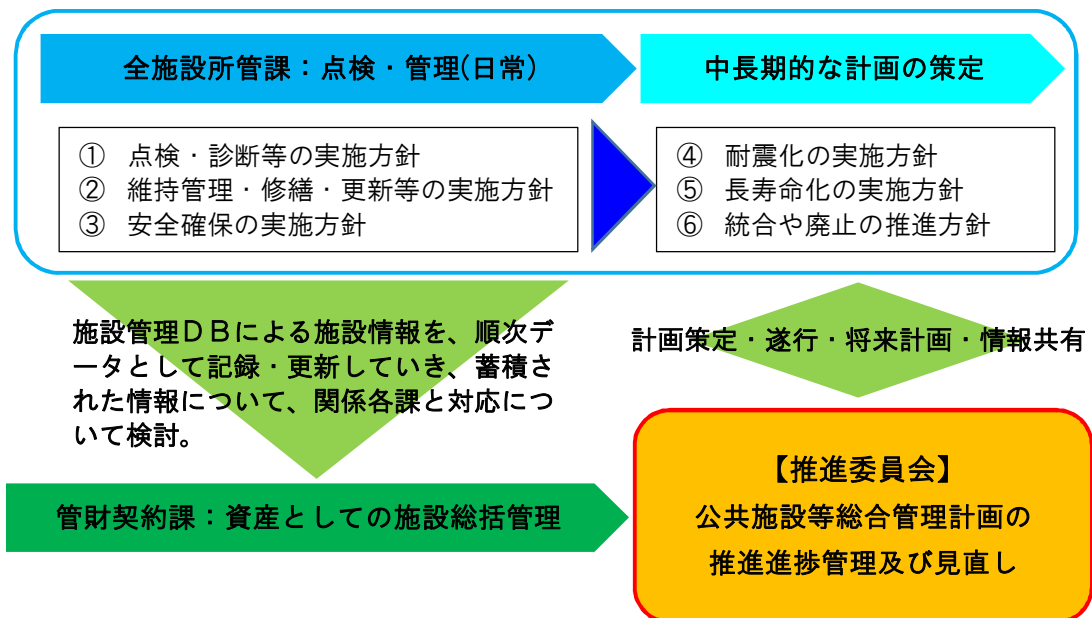


図 庁内推進体制

2. 計画の進め方

(1) フォローアップの推進

今後、本計画は、個別の施設類型ごとに策定された長寿命化計画等に基づくフォローアップを実施し、適宜の見直しと内容の充実を図っていくものとする。公共施設等総合管理計画について、見直しを実施した場合は、ホームページ等で公表し、住民への説明が必要な場合は必要に応じて説明を行う。また、今後の財政状況や社会環境の変化があった場合にも同様に計画の見直しを行うものとする。

(2) PDCA のマネジメントサイクルに基づいた計画の見直し

本計画の定期的な検証と見直しにあたっては、計画の策定（Plan）、アセットマネジメントの取組みの実施（Do）、実施結果の検証（Check）、計画の見直し（Action）といった、PDCA のマネジメントサイクルにもとづいて実施し、次期計画期間に更新時期を迎える公共施設の複合化等についてもあわせて検討を行う。実施結果の検証では、本計画の進捗状況の評価や施設老朽化度の判定等、取組みにより目標とする成果が現れているかといった視点での検証を行う。

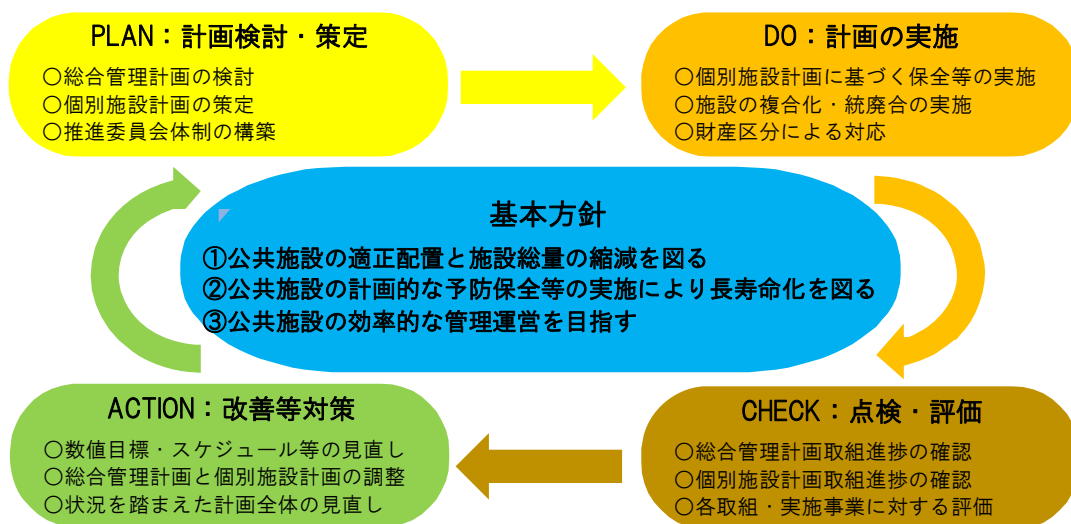


図 総合管理計画の推進に向けた体制及びPDCAサイクルイメージ

