

# 和泊町公共施設等個別施設計画



令和 6年 3月  
(第 6 回改訂版)

和泊町



## 改訂履歴

平成 30 年 3 月 初版策定

平成 31 年 3 月 第 1 回改訂

令和 2 年 3 月 第 2 回改訂

令和 3 年 3 月 第 3 回改訂

令和 4 年 3 月 第 4 回改訂

令和 5 年 3 月 第 5 回改訂

令和 6 年 3 月 第 6 回改訂

## 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 .....	2
第3節 計画期間 .....	3
第4節 対象施設 .....	4
第2章 優先度の判定 .....	5
第1節 優先順位の判定フロー .....	5
第2節 一次評価（健全度） .....	6
第3節 二次評価（施設の重要度） .....	8
第4節 総合評価（保全優先度） .....	9
第3章 個別施設の方針案の設定 .....	10
第1節 基本的な方針 .....	10
第2節 個別施設の方針案 .....	13
第4章 対策内容・実施時期・費用見込み .....	14
第1節 施設長寿命化の考え方 .....	14
第2節 対策費用の算定方法 .....	15
第2節 更新周期の設定 .....	15
第3節 単価の設定 .....	16
第4節 予防保全費用試算結果 .....	17
第6章 今後のフォローアップ .....	18
第1節 総合管理計画の進捗管理 .....	18
(1) 面積削減目標に対する進捗 .....	18
(2) 公共施設の利活用推進 .....	19
(3) 各実施方針の状況 .....	20



# 第1章 計画の概要

## 第1節 背景・目的

日本は、高度経済成長期に急激な人口増加と社会変化を受け、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。

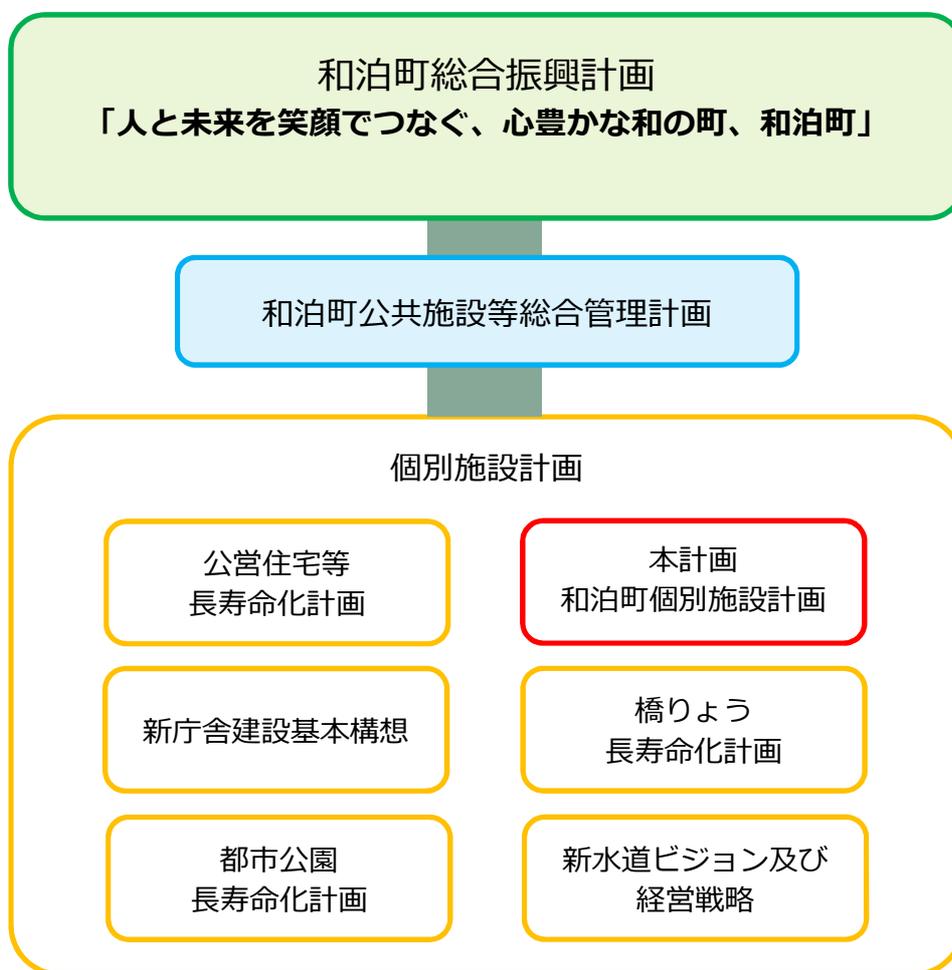
そこで本町では、平成 27 年度に「和泊町公共施設白書」を策定し、和泊町が保有する（インフラ施設以外の）公共施設の基本情報（建築年度、延床面積、構造等）について把握を行い、これまで整備してきた資産を明らかにしました。また、平成 28 年度には「和泊町公共施設等総合管理計画」を策定し、今後、財政的な負担となる更新費用を推計し、持続可能な財政運営ができるよう、公共施設等の総合的な管理に関する基本的な方針として、「適正かつ柔軟な施設マネジメント」を行っていくことを定め、今後 10 年間の目標及び実施方針を定めました。

本計画は、施設の重要度及び劣化度に応じて各施設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、持続可能な財政運営につなげることを目的としています。本計画は、事業の進捗状況等に応じて、計画期間中においても随時見直しを行うものとしており、平成 29 年度に第一版を策定後、毎年更新を行っています。

## 第2節 計画の位置づけ

本町では、令和2年3月に「第6次和泊町総合振興計画」を策定し、総合戦略や人口ビジョンとの整合性を図るとともに、本町の明るい未来に向けた指針となり、50年、100年先にも心豊かに暮らせる和泊町を目指し、「子育て支援」「観光と交流促進」「社会基盤整備」「循環型社会の構築」「産業振興」「保健福祉の充実」「学校・社会教育の充実」を町の未来を創る7つの柱としています。

本計画は、平成28年度に策定した「和泊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、各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。本計画では、建物系公共施設のうち、別途計画を策定している公営住宅等、学校施設以外の施設についてとりまとめます。



### 第3節 計画期間

本計画期間は、平成30年度から令和9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、計画期間を前期後期に分けて推進し、前期の進捗を見ながら、後期の取り組みを再構成するものとします。

#### ■各計画の計画期間■

	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9
総合振興計画	第5次		第6次 総合振興計画								
公共施設等総合管理計画	公共施設等の管理に関する基本方針「適正かつ柔軟な施設マネジメント」 ：40年間で建物系公共施設の面積を30%削減										
個別施設計画	前期					後期					
公営住宅等長寿命化計画	H29～R8										
学校施設長寿命化計画				R2～R11							
新水道ビジョン及び経営戦略				R2～R11							
都市公園長寿命化計画							R4～R13				
橋梁長寿命化計画	～R4					R5～					

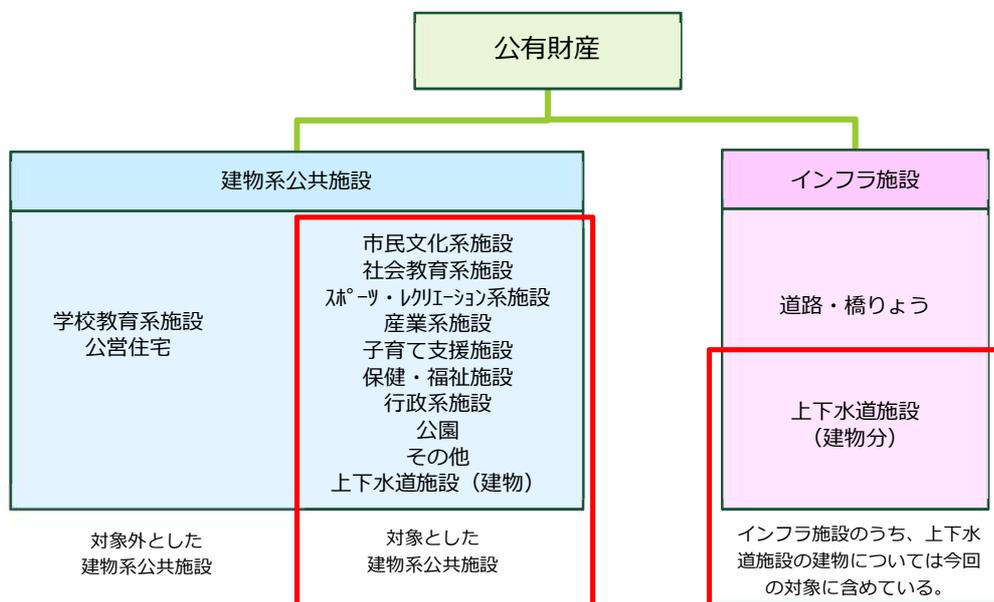
## 第4節 対象施設

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、別途計画を定め「学校教育系施設」、「公営住宅」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。

【対象施設】対象施設：115 施設 239 棟



(※初版策定時は、「公園」施設の便所や「その他」施設などの小規模施設を対象外としていましたが、対象として追加しています。)

## 第2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、一次判定、二次判定、総合評価を行い、施設ごとの今後の在り方について検討し、方針案に基づいて、対策内容と時期、費用の見込みを概算で算出し、今後の実施計画案としてとりまとめます。

その後、必要に応じて外部審議や住民や議会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）

建物の部位別老朽化度(現地調査による)、または経過年数から、建物のハード面の状況を点数化し、健全度をⅠ～Ⅳの4段階にランク分けを行います。平成29年度、令和2年度、令和5年度に各施設担当職員により調査を実施しました。今後も3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"/> 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"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根（長尺金属板、折板）		<input type="checkbox"/> 腐蝕箇所等に錆・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根（スレート、瓦類）		<input type="checkbox"/> 苔木・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			A
	<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"/> 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		
3 内部仕上	<input type="checkbox"/> 老朽改修			A		
	<input type="checkbox"/> エコ改修					
	<input type="checkbox"/> 法令適合					
	<input type="checkbox"/> 空調設置					
	<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			A		
	<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			A		
	<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						
全体 特記事項						

■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年以上	40点
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合	10点

■健全度の計算式

健全度＝総和（部位の評価点×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ます。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します。

※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。

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</b>	<b>52</b>

各施設の劣化度の分類結果は、**巻末 施設健全度** 参照。

### 第3節 二次評価（施設の重要度）

施設の町有財産としての設置目的、利用対象、ニーズ、類似機能の存在、防災上の必要性や、稼働状況等から、施設の重要度を以下のように3段階に分類します。

#### ■施設重要度

施設重要度は、以下の通り、3段階に重要度を設定します。

施設用途ごとに設定したうえで、施設の個別の状況により施設ごとに判断します。

重要度	区分	例
高	住民の安全・安心に関わる施設 生活基盤となる施設、防災拠点となる施設	役場庁舎、学校教育施設 上下水道施設などインフラ施設
中	住民の文化的・健康的生活に関わる施設。 施設がなくても最低限の生活は成り立つ、行政が施設を保有しなくても民間など別な手段で代替可能である等。	公営住宅、文化・スポーツ施設 産業系施設など
低	現在利用を停止している施設 設置当初の目的を終え、現状行政目的としては有効に利用されていない施設等	普通財産、貸付施設、寄附受など

#### ■パフォーマンス度

施設のパフォーマンス度の評価は、各施設のコストを施設の利用者数で除した値により評価します。分類内で、利用者一人当たりコストが平均値よりも低い場合に、パフォーマンス度が「高」、平均値よりも低い場合にパフォーマンス度が「低」と判定しています。

パフォーマンス度	判定要領	状況
高	利用者一人当たりコストが、同一用途内の平均よりも低い	利用が多い 低コストで運営・運営効率良
低	利用者一人当たりコストが、同一用途内の平均よりも高い	利用が少ない 高コスト・運営が非効率
その他	利用者数が把握できない・比較施設がない 情報不足により判定できない	

各施設の分類結果は、巻末 **重要度分類結果** 参照。

## 第4節 総合評価（保全優先度）

一次判定（劣化状況調査に基づくハード面の評価）、二次判定（利用状況、運営状況によるソフト面の評価）の結果から、保全優先度について、下表の形にとりまとめを行いました。

健全度が低く、重要度が高い施設から順に保全を優先的に進めていく必要があります。

下表の①に分類された施設が最も保全の優先度が高く、建替え・長寿命化等の対策を早急に実施検討が必要なものになります。健全度、重要度ともに高い⑥に分類される施設は、まだ新しいけれどもあまり重要ではないので、用途廃止して転用したり、売却したりすることが可能な施設になります。

この表を参考に、大枠の方向性を設定し、計画期間内における対策内容、時期について検討するものとします。

■保全優先度判定表

	低← 施設健全度 →高			
	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	①	②	③	④
施設 重要度Ⅱ	②	③	④	⑤
施設 重要度Ⅲ	③	④	⑤	⑥

各施設の方向性の分類結果は、巻末 **保全優先度判定結果** 参照。

## 第3章 個別施設の方針案の設定

### 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。

**基本方針：適正かつ柔軟な施設マネジメント**

**基本目標：① 今後40年間で公共施設の総延床面積を約30%削減**

**② 公共施設の利活用推進**

総合管理計画における実施方針	
点検・診断等	公共施設等は、利用状況、自然環境等に応じ、劣化や損傷の進行は施設毎に異なります。各施設の特徴を考慮した上で、定期的な点検・診断により施設の状態を正確に把握します。全対象施設において点検・診断を実施し、その結果に基づき、必要な対策を適切な時期に、着実かつ効率的・効果的に実施するとともに、これらの取組を通じて得られた施設の状態や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等に活用していきます。
維持管理・修繕・更新等	施設の重要度や劣化状況に応じて長期的な視点で優先度をつけて、計画的に修繕・更新します。今後、社会経済情勢の変化に応じた質的向上や機能付加、用途変更や複合化・集約化を図ります。
安全確保	災害拠点かどうか、多数の町民の利用がある施設かどうかなどの視点から、対応の優先度を検討します。点検・診断等により危険性が認められた施設については、立入禁止等の安全措置を実施し、利用者の安全確保を図ります。
耐震化	災害拠点かどうか、多数の町民の利用がある施設かどうかなどの視点から、耐震化の優先順位を検討します。道路、橋りょう、上下水道をはじめとするインフラについても耐震化の検討を進めていきます。
PPP/PFI活用	PPP/PFIなど、民間活力を活用し、機能を維持・向上させつつ、修繕・更新コスト及び管理運営コストを縮減します。
長寿命化	点検・診断等の実施方針により施設の健全度を把握し、予防的な修繕等の実施を徹底することにより事業費の大規模化及び高コスト化を回避し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
統合・廃止	利用状況調査等にて必要性が認められない施設については、必要に応じて議会や住民アンケート等による町民との調整を十分整えた上で、廃止・撤去を実施します。集会室や会議室などの類似した施設に関しては、総合的にとらえ、改築などの際には施設の集約化による機能統合を検討します。
広域的な連携	清掃施設・火葬場については、沖永良部衛生管理組合により、隣接する知名町と共同でサービス提供・施設の維持管理を行っています。消防施設については、沖永良部与論地区広域事務組合により、知名町・与論町と広域的な連携を行い、業務の効率化を図ってきました。近隣団体と共同で提供できるサービス等について、積極的に統合を進めていきます。
ユニバーサルデザイン	公共施設等の更新を行う際には、住民ニーズ、各種法令、ユニバーサルデザインの街づくりの考え方を踏まえ、誰もが安全・安心で快適に利用できるようバリアフリー化を推進していきます。
フォローアップ	本計画における基本方針・実施方針、個別施設計画における実施計画について、毎年進捗管理を行います。個別施設計画での策定内容も随時反映し、見直しを行っていきます。
行政サービスの水準等	コスト削減や面積削減により、住民サービスの低下を招かないよう、サービス利用者等の意見も取り入れながら、サービスの向上を図っていきます。
脱炭素化の推進方針	脱炭素化社会実現のため、太陽光発電設備の設置など、再生可能エネルギーの導入、LED照明灯等の省エネ性能に優れた機器等の導入など、公共建築物における脱炭素化に向けた取組を推進します。

公共施設等総合管理計画で設定した施設分類ごとの方針は以下の通りです。

分類名	総合管理計画における今後の管理方針
<b>市民文化系施設</b>	劣化が進行しているもので今後も継続利用が必要なものについては、安全性について判断の上、改修等を検討します。 字公民館については、大規模改修を実施した施設や比較的新しい施設については、定期点検を実施し、不具合の早期発見、予防保全に努めます。
<b>社会教育系施設</b>	住民によく利用されている施設であるが、運営事務の効率化等も含めて、社会教育施設等の今後の在り方に関しては、総合的な検討協議を行った上で今後の整備の必要性を検討します。
<b>スポーツ・レクリエーション系施設</b>	住民によく利用されている施設のため、総合交流アリーナ建設計画に伴い、各施設における今後の整備の必要性や統廃合について検討を行います。
<b>産業系施設</b>	今後も必要な施設かどうか、将来の利用方針を明確に決定し、統合できるものは、集約化を進めます。貸付施設や、利用者が限られるような専用施設については利用者との協議の上譲渡を進めます。利用度が低い施設は、将来的に廃止の方向で検討し、大規模改修は実施しませんが、利用者に危険がないように修繕対応は行うものとします。比較的新しい施設も、現在の機能は早急に廃止等の決定を行い、用途変更して利活用する方向で検討します。
<b>子育て支援施設</b>	子育て支援施設は、4施設とも同時期に建設されており、老朽化の程度も同程度です。利用者（園児）は減少傾向ですが、0～1歳の低年齢児の入所希望が増え、保育士有資格者の確保等の課題もあるため、今後の人口の推移によっては統合集約及び改修を検討します。
<b>保健・福祉施設</b>	多目的ホールは、字の公民館等他施設のスペースを利用できるので、今後新規整備は行わないものとします。 まだ新しい施設については、今後も高齢者の介護予防等の施設として運用をしながら、他機能の受け入れ等、利用の幅を広げて有効利用していくものとします。 地域交流施設どうくさ館については、庁舎周辺の道路拡張工事に伴い、令和3年度に建替えを行いました。

分類名	総合管理計画における今後の管理方針
行政系施設	<p>定期点検を実施し、不具合の早期発見、予防保全に努めます。各消防団の分団車庫は、町の安全を維持するために必要な施設であり、統廃合は行わないものとしてします。</p>
公園・その他	<p>遊具等の老朽化がみられる施設があるので、定期的な点検の徹底を行います。</p> <p>しま暮らし体験住宅については、町外からの移住希望者が、和泊町において定住地探しをするための重要な施設となっているため、快適な施設利用に支障をきたすと思われるときは、改修等を検討します。</p> <p>風力発電施設については、今後も定期点検を実施し、多額の修繕費用等が発生しないよう、予防保全に努めます。</p>
上下水道施設	<p>水道水を安定して供給するためにも、今後の人口動向や施設の更新費用を考慮しながら水道利用料金設定を十分に検討します。</p> <p>下水道施設や管路の適切な維持管理を図り、長寿命化を行い、施設にかかる維持管理コストの縮減に努めます。</p>

## 第2節 個別施設の方針案

保全優先度、及び「公共施設等総合管理計画における基本方針」をもとに、個別施設の方針案を設定します。

健全度が低い（Ⅰ・Ⅱ）施設は、老朽化が進行しており早急に今後の対応を要するものであるため、明確な方針・計画を定めます。ただし、**基本目標①床面積の削減**に向けて、基本的に新築は行わず、長寿命化、機能移転等により、面積削減につながるような検討を第一に行います。健全度が高い（Ⅲ・Ⅳ）施設は、基本的に現状維持しながら他機能の受入れを検討し、計画期間内に特記すべき動きがある場合に方針を記載します。重要度が低い（Ⅲ）の施設については、**基本目標②の利活用推進**につなげるため、計画期間内に可能な限り廃止・用途変更の意思決定を行い、利活用の効果を最大限発揮します。

方針案の設定にあたっては、40年後間で30%削減を見据えた方向性として設定するものとし、それに伴う直近10年に必要となる対策については、次章にて設定するものとします。

■ 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	①	②	③	④
施設 重要度Ⅱ	②	③	④	⑤
施設 重要度Ⅲ	③	④	⑤	⑥

早急に検討、意思決定のうえ、対策を行う必要がある。

ニーズの変化に合わせて柔軟に対応を検討していく。

面積の削減目標達成につなげるため、早期に廃止等に取り組む。

利活用の効果を最大限発揮するため、早期に取り組む。

各施設の方針については、**巻末 施設別方針一覧** 参照。

## 第4章 対策内容・実施時期・費用見込み

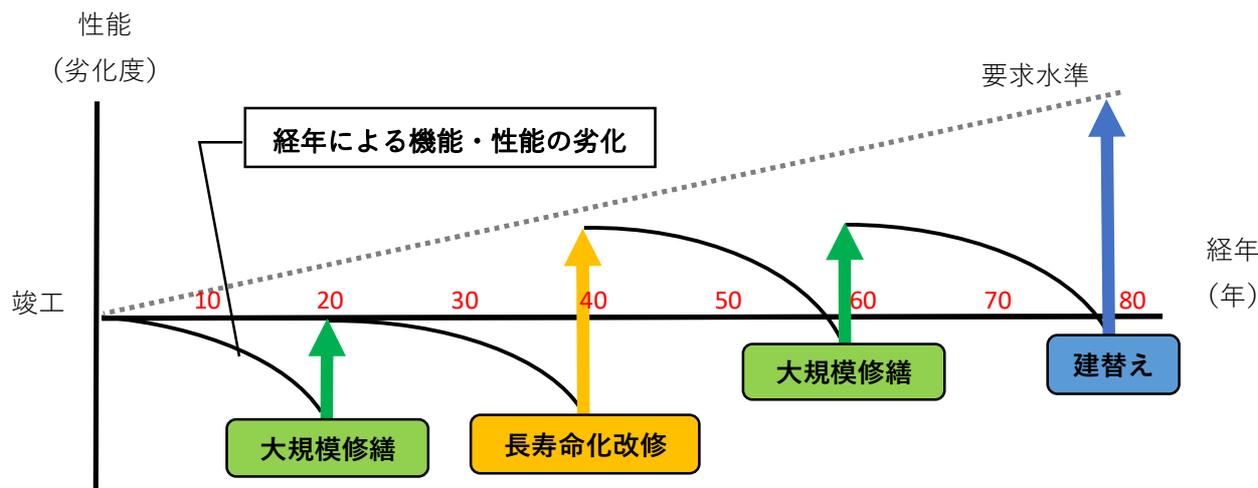
3章で設定した将来的な方針案をもとに、計画期間内で発生する、建替え、改修、取壊し等の対策が必要となる施設の対策内容、時期、費用見込みについて算出します。

### 第1節 施設長寿命化の考え方

建築物は、躯体の健全性が確保されてはじめて長期に使用することが可能となります。躯体の健全性を測る指標としては、コンクリート中性化深さ、鉄筋の腐食度、コンクリート圧縮強度等があり、今後は、躯体の健全性調査（耐震診断等）を実施し、結果が良好（圧縮強度 13.6N/mm<sup>2</sup>以上、中性化深さ 30 mm未満）であれば長期に使用することとし、目標使用年数を設定します。

鉄筋コンクリート造と鉄骨造については、標準で 60 年使用できるものとし、躯体の健全性調査結果が良好な場合には、長寿命化改修を実施して 80 年以上使用するものとした場合、以下のようなイメージとなります。

#### ■長寿命化のイメージ（目標耐用年数 80 年）



大規模修繕	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、省エネルギー性を確保するための機能向上工事	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水改修・外壁改修</li> <li>・トイレ改修・内装改修</li> <li>・設備機器改修</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・外壁改修</li> <li>・トイレ改修・内装改修</li> <li>・設備機器改修</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>

## 第2節 対策費用の算定方法

対策費用の算定にあたっては、以下の通り行うものとします。

- すでに明確な設計の見積が出ている場合は、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ます。
- 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。
- 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が困難なため、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。
- 特殊設備の費用算定が困難な場合には、建物だけの試算とします。

## 第2節 更新周期の設定

鉄筋コンクリート造の建物の法定耐用年数は、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年と定められていますが、今回の保全計画においては、離島における塩害や台風等による劣化への影響等を考慮し、50年を目標使用可能年数と定めます。躯体の健全性が良好な場合には、長寿命化可能と判断し、長寿命化改修を40年目で実施し、70年使用することを目標として設定します。躯体の調査結果がない場合には、新耐震基準の場合は躯体の健全性が良好なものとしてとらえます。

木造等の使用可能年数に関しては、法定耐用年数は15～24年となりますが、実際の使用期間から判断し、40年まで使用可能とし、長寿命化はしないものとして計算します。

### (1) 更新周期

建物構造	通常 旧耐震基準	躯体の健全性が 良好または 新耐震基準
鉄筋コンクリート造、鉄骨造、 コンクリートブロック造 等	50年	40年で長寿命化改修を行い 70年使用する
木造、軽量鉄骨造当	40年	長寿命化は行わない

## 第3節 単価の設定

設計価格がない場合や、過去の工事実績等が得られず単価設定が難しい場合には、総務省の設定単価を参考に、以下の単価を使用して設定します。対策が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割合を建替え単価に乗じて算定します。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。

直近10年程度の類似施設の工事実績が得られる場合には、自団体の実態に即した単価を使用することも可能です。

### (1) 建替え・改修の場合の建設単価

施設用途	建替え (円/㎡)	大規模改修 (円/㎡)	長寿命化改修 (円/㎡)	補正率
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	100,000	240,000	離島工事費 指数 1.35
スポレク系施設 保健福祉施設、供給処理施設、その他	360,000	90,000	216,000	
学校教育系施設、子育て支援施設 公園	330,000	82,500	198,000	建設工事費デ フレータ 2015年基準 1.2
公営住宅	280,000	70,000	168,000	

※建替えの単価については、総務省公共施設等更新費用資産ソフトで使用されている数値を使用。

※大規模改修は、建替えの25%、長寿命化改修は建替えの60%で設定。

※補正率については、国土交通省新営予算単価における離島工事費指数を参照。

※建設工事費デフレータ（2015年度基準）最新の公表資料\_年度次\_2022\_建築総合を参照。

### (2) 部位修繕の場合に使用する割合

	建替え費用に乗じる割合
屋上・屋根	3.5%
外壁	5.1%
内部仕上げ	5.6%
電気設備	4.0%
機械設備	3.7%

※上記割合は学校施設長寿命化計画策定に係るExcelツールを参考にしています。

### (3) 解体費用

建物構造	単価(円/㎡)
鉄筋コンクリート造、鉄骨造、コンクリートブロック造等	35,000
木造、軽量鉄骨造 等	15,000

※上記単価は和泊町の過去の実績を参考に設定しています。

## 第4節 予防保全費用試算結果

今後の概算事業費を試算した結果、計画期間の残りR5～R9年で、あと約18億円必要という結果となりました。平均すると、1年あたり約3億円が必要となります。

今後の方針を、建替、解体、廃止としたものについては、総務省公共施設等更新費用資産ソフトで使用されている改修の単価を使用し設計額等がわかるものは設計額等で計算しました。

過年度分については、固定資産台帳から建物の建築・工事にかかる費用を集計したものを登録しています。(投資実績には、解体工事費を含まない。)

今後、「対応を検討」となっている施設が多数あるため、具体的な内容、時期の決定が必要となります。

### ■年度別対策費用合計

年度		対策費用合計 (千円)	備考
2017	H29	186,100	投資実績(固定資産台帳より)
2018	H30	1,563,421	投資実績(固定資産台帳より)※庁舎建設
2019	R1	368,507	投資実績(固定資産台帳より)
2020	R2	404,785	投資実績(固定資産台帳より)
2021	R3	310,959	投資実績(固定資産台帳より)
2022	R4	207,091	投資実績(固定資産台帳より)
2023	R5		
2024	R6		
2025	R7		
2026	R8		
2027	R9		

巻末 今後の方針及び対策費用 参照。

## 第6章 今後のフォローアップ

### 第1節 総合管理計画の進捗管理

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、進捗管理を毎年行います。

**基本方針：適正かつ柔軟な施設マネジメント**

**基本目標：① 今後40年間で公共施設の総延床面積を約30%削減**

**② 公共施設の利活用推進**

#### (1) 面積削減目標に対する進捗

平成28年度末時点 総延床面積74,521㎡（公共施設等総合管理計画 第一版策定時）

これまで、面積削減に向けて用途廃止等に積極的に取り組んできましたが、公営住宅の新規整備、寄付受、台帳精査に伴う調査判明、役場庁舎建替えにおいてはバリアフリー対応により面積が増加し、計画策定前よりも面積が増加する結果となっています。

令和4年度末時点 総延床面積76,361㎡（公共施設等総合管理計画の対象施設面積）

※本計画においては、学校施設、公営住宅を除き、下水道施設を対象面積に含めている。

主な面積削減実績 (㎡)		主な面積増加実績 (㎡)	
西原字公民館 (R1)	▲180	和泊町新庁舎 (H30)	3,256
中央公民館 (解体、旧議会棟に機能移転) (R1)	▲135	公営住宅 新規整備	1,028
和泊町農薬廃液処理施設 譲渡 (R1)	▲30	タラソの風公園整備	19
和泊中学校便所解体 (R1)	▲5	寄付受・調査判明等による増	406
国頭分団車庫 字に譲渡 (R1)	▲32	世之主団地 (R1)	137
和泊港旧待合所 (R1)	▲600	にぎわい回廊トイレ	33
和泊町役場 (H30)	▲2,079	消防団拠点施設 (建替えによる増) (R2)	50
和泊港旧待合所 (R1)	▲600	世之主団地 (R2)	170
西原字公民館 (R1)	▲180	世之主団地 (R3)	297
和泊町中央公民館 (R1)	▲563	地域包括支援センター (R3)	264
旧土木課棟 (R2)	▲264	研修センター駐車場トイレ	27
内城B団地 (R3)	▲193	多目的運動広場東家	60
旧白百合土地改良区事務所 (R3)	▲180		
永嶺分団車庫 (R3)	▲32		
内城B団地 2号棟	▲128		
地域交流施設 どうくさ館 (旧)	▲218		
和泊空家活用住宅	▲65		

※調査判明による面積等の修正等を行っているため、上記増減結果と、総面積の変動は一致しません。

今回、今後の方向性を、「譲渡の協議」・「取壊し」と設定した施設が、実際に方針に沿って実施された場合、以下の面積削減につながりますが、面積削減目標に対しては更なる努力が必要です。

将来的に廃止を検討する施設 (㎡)	
(旧)フラワー選花場 譲渡	▲699
(旧)沖永良部花きセンター 譲渡	▲352
伊延港入口トイレ 取壊し	▲6

平成28年度末時点における、建物の総延床面積74,521㎡に対して30%削減する場合、22,356㎡分の面積削減に取り組む必要があります。40年間での長期での目標設定なので、平均すると毎年560㎡の削減に取り組む必要があるという計算になります。

## (2) 公共施設の利活用推進

これまでも、普通財産の貸付(旧フラワー選花場、旧沖永良部花きセンター)、行政財産の用途変更による利活用等を進めてきました。今後も、低利用の施設を中心に用途廃止を進め、売却、譲渡、用途変更等利活用を進めていきます。

### 公共施設等総合管理計画(平成28年度 第一版)策定後に実施された利活用推進事例

【転用利用】	旧給食センターを農産物加工センターへ用途変更して活用 旧教員住宅・公営住宅等を定住促進住宅として活用 旧議会棟を中央公民館へ用途変更 種苗供給センターの一部を車庫として利用 旧球根貯蔵施設を教育委員会に所管替え 旧機械格納庫は、経済課→町民支援課の倉庫として利用
【譲渡】	農薬廃液処理施設の譲渡
【跡地利活用】	和泊港旧待合所跡地を駐車場として整備 中央公民館跡地を、図書館駐車場として整備 旧西原字公民館跡地を駐車場として整備

また、現在稼働している施設の利活用推進においては、これまでに、指定管理者制度を導入するなどの取り組みにより、民間の能力を活用し、多様化する住民ニーズへの対応、業務の効率化、住民サービスの向上を図ってきました。

【指定管理委託】	タラソおきのえらぶ等
【利便性の向上】	庁舎、公園トイレ等、各種施設のバリアフリー対応の推進 小中学校への空調の導入
【情報発信】	公共施設情報の発信を行い、住民の皆様への情報提供を実施 (広報誌における公共施設マネジメントの特集) (公共施設動画サイトによる島外利用者へ施設情報の公開)

### (3) 各実施方針の状況

管理計画で定めた各方針に対する、取組の推進状況をまとめました。

総合管理計画における取組の推進状況	
点検・診断等	令和2年度、令和5年度に、対象施設の劣化度調査を実施しています。 今後は、3年に1回実施し、定期的な点検・診断を実施し、危険箇所等の早期発見につなげます。
維持管理・修繕・更新等	平成29年度以降、本計画により、施設の重要度や劣化状況に応じて長期的な視点で優先度をつけ、今後10年間の計画を策定し、対策を実施しています。
安全確保	平成29年度、令和2年度に劣化調査を行い、危険性のある施設を把握、老朽化し危険箇所の見られる施設の解体等の対策を実施することができました。今後も危険箇所の早期発見に努め、安全対策を実施し、利用者の安全確保を図ります。
耐震化	上下水道施設の耐震化、機能強化等をすすめています。 図書館、こども園など毎日多くの住民が利用する施設で未対策の施設がありますが、今後の方針を早期に決定し、対策をすすめていきます。
PPP/PFI活用	PFI的手法BTO方式により、平成30年度に新庁舎建設が完了しました。 タラソおきのえらぶのトレーニング施設について、直営から指定管理委託に変更し民間活力を利用し、運営の効率化、サービス向上を推進しています。
長寿命化	平成29年度、令和2年度に施設の劣化調査を実施し、現状把握、今後の方向性の中で、長寿命化対応していく施設等を整理しています。上下水道施設、公営住宅等について、機能強化、長寿命化対策事業を実施しています。
統合・廃止	老朽化が進行していた低利用施設について取り壊しを実施しました。 庁舎建設に伴い、周辺施設の集約化を実施し、空いた周辺施設を利活用し、公民館機能の移転、旧公民館の解体、旧保健センターの貸付を行いました。
隣接・近隣市町村との広域的な連携	クリーンセンター、火葬場、消防業務以外にも、隣接する知名町、県・国の施設と共同整備できるものについて検討していきます。
ユニバーサルデザイン	庁舎建設に伴い庁舎のバリアフリー化を行いました。また公園トイレ等のバリアフリー改修を行いました。
フォローアップ	公共施設等総合管理計画における基本方針・実施方針、個別施設計画における実施計画について、毎年進捗管理を行っています。
行政サービスの水準等	サービス利用者等の意見も取り入れながら、サービスの向上を図っています。 利用者の声を取り入れ、図書館駐車場の整備等を実施し利用者の利便性向上につながりました。
脱炭素化の推進	脱炭素化に向けて、新築施設においては、LED電灯を導入するなどして省エネに取り組んでいます。

# 和泊町公共施設等個別施設計画

平成30年3月初版策定

令和6年3月改訂版

編集：和泊町 総務課

〒891-9192 鹿児島県大島郡和泊町和泊10番地