

東彼杵町公共施設長寿命化計画

計画書

令和 3 年 12 月

長 崎 県 東 彼 杵 町

目 次

第1章 公共施設長寿命化計画の背景・目的等	
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画期間	2
3. 対象となる公共施設等	3
第2章 公共施設の目指すべき姿	
1. 上位計画の取り組み	5
2. 本町の公共施設の目指すべき姿	7
第3章 公共施設の運営状況等の実態	
1. 公共施設を取り巻く状況	
(1) 人口・世帯数の動向	8
(2) 将来人口の見通し	9
(3) 人口分布及び見通し	11
(4) 対象施設の地理的周辺状況	13
(5) 財政の状況	19
(6) 本町の公共施設(建築施設)の保有量と整備状況	21
(7) 本町の公共施設(建築施設)の将来更新費用の見通し	25
2. 対象公共施設の運営状況・活用状況	
(1) 対象施設の管理・運用状況	26
(2) 対象施設の築年別整備状況	27
(3) 対象施設の利用状況	29
(4) 対象施設の維持・更新コスト	31
(5) 学校施設の活用状況	34
第4章 公共施設の老朽化状況の実態	
1. 劣化状況調査に向けた準備	35
2. 過去の工事履歴	36
3. 管理者ヒアリング調査の概要	37
4. 劣化状況調査	
(1) 現地調査の概要	38
(2) 調査内容	39
(3) 評価方法	41
(4) 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価結果	42
(5) 従来型の整備による維持・更新コストの見通し	55
(6) 老朽化状況の実態及び施設状況等を踏まえた課題	59

第5章	公共施設整備の基本的な方針	
1.	公共施設整備の基本的な方針	
(1)	公共施設の長寿命化基本方針	61
(2)	公共施設の規模・配置等の方針	63
2.	保全に係る基準等の設定	
(1)	予防保全型による維持管理	64
(2)	施設関連経費の平準化	64
(3)	目標使用年数及び改修周期の設定	64
(4)	長寿命化型の整備による維持・更新コストの見直し	68
第6章	基本的な方針を踏まえた施設整備の水準等	
1.	改修等の整備水準	
(1)	整備水準の設定	72
(2)	建物の耐久性向上	73
(3)	具体的な整備水準	74
2.	維持管理の項目と手法等	
(1)	情報の整理と更新	77
(2)	維持管理の項目・手法等	81
第7章	長寿命化の実施計画	
1.	改修等の優先順位づけ	
(1)	保全優先度の設定	87
(2)	個別施設の整備優先順位	88
2.	改修等の実施計画	
(1)	今後5年間の整備内容	90
(2)	今後5年間の予算配分	91
3.	長寿命化のコスト見直しと長寿命化の効果	
(1)	長寿命化の効果	94
(2)	長寿命化計画によるコストの見直し	94
(3)	維持・更新の課題と今後の方針	94
第8章	長寿命化計画の継続的運用方針	
1.	情報基盤の整備と活用	95
2.	推進体制等の整備	95
3.	財源の確保	95
4.	フォローアップ	96

第1章 公共施設長寿命化計画の背景・目的等

1. 計画の背景と目的

我が国では、公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっていますが、多くの地方公共団体においては、厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されます。

このため、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、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ます。

また、このように公共施設等を総合的かつ計画的に管理することは、地域社会の実情にあった将来のまちづくりを進める上で不可欠であるとともに、昨今推進されている国土強靱化(ナショナル・レジリエンス)にも資するものです。

本町においても、近い将来、公共施設等の老朽化対策に伴い、今後の維持管理が大きな課題となっています。

本計画は、平成25(2013)年11月に策定された「インフラ長寿命化基本計画」に即し策定した東彼杵町公共施設等総合管理計画(以下、総合管理計画と記述します。)の個別施設計画として位置づけ、対象とする公共施設の長寿命化の方向性を整理することを目的とします。

策定に際しては、対象とする公共施設の戦略的な維持管理・更新等を推進するため、既存資料を活用しながら現状の評価を行い、ライフサイクルコスト、保全優先度を勘案しつつ、今後の維持保全の方向性を検討します。

なお本計画は、総合管理計画文部科学省が学校施設を対象に作成・公表した「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」を参考に策定します。

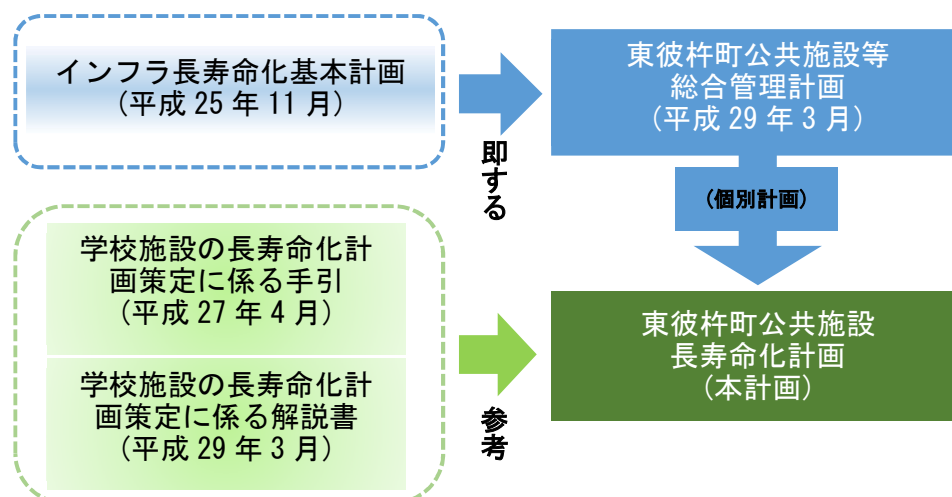


図 計画の位置付け

2. 計画期間

本町の公共施設は、昭和 50 年代から 60 年代に建築された建物が多く、総合管理計画において、高度経済成長期に続く 10 年の期間やバブル期に整備された公共施設の改修時期が今後 40 年間に集中することが予想されています。

本計画は、総合管理計画における個別施設計画として位置づけられているため、総合管理計画が 40 年間(平成 29(2017)年度～令和 38(2056)年度)の計画であることを鑑み、中間期の 20 年後となる令和 22(2040) 年を計画の目標とし、実施については施設の老朽状況等の実態を継続的に把握しつつ、PDC A サイクルによる実行システムを構築した上で、5 年毎に計画を見直すものとします。

令和 3(2021)年～令和 22(2040)年 【5 年毎に見直し】

なお、利用者数の変化、社会・経済情勢、国の補助制度の動向により早急な対応が必要な場合は、随時見直すものとします。

表 上位関連計画の計画期間

計画名	策定年	計画期間
インフラ長寿命化基本計画(関係省庁連絡会議)	平成 25 年	目標: 令和 2(2020)年頃・令和 12(2030)年頃
国土交通省インフラ長寿命化計画(行動計画)	平成 26 年	平成 26(2014)年度～令和 2(2020)年度
文部科学省インフラ長寿命化計画(行動計画)	令和 3 年	令和 3(2021)年度～令和 7(2025)年度
第 5 次総合計画	平成 26 年	平成 26(2014)年度～令和 5(2023)年度
東彼杵町人口ビジョン検証報告書	令和 2 年	平成 27(2015)年度～令和 42(2060)年度
第 2 期東彼杵町総合戦略	令和 2 年	令和 2(2020)年度～令和 6(2024)年度
東彼杵町公共施設等総合管理計画	平成 29 年	平成 29(2017)年度～令和 38(2056)年度
東彼杵町教育大綱	令和 1 年	令和 1 年度～令和 3(2021)年度
東彼杵町学校施設長寿命化計画	令和 2 年	令和 2 年度～令和 21(2039)年度

3. 対象となる公共施設等

本計画の調査対象施設は、以下に示す東彼杵町公共施設の27施設とします。

これは、学校施設や公営住宅、処理供給施設など個別に長寿命化計画を策定する必要があるものを除くとともに、非堅ろうで延床面積が小規模なものを除いて設定しました。

表 調査対象建物一覧表

番号	大分類	所管課	施設名称	建物名	施設所在地
1	総務施設	総務課	役場庁舎新館	庁舎	蔵本郷1850-6
2		総務課	役場庁舎旧館(付属棟含み)	庁舎	蔵本郷1850-6
3		総務課	農協大楠事業所跡地(書庫・事業所倉庫含み)	書庫	菅無田郷408-2
4	まちづくり施設	まちづくり課	龍頭泉いこいの広場センターハウス棟	管理棟	中岳郷1535-1
5		まちづくり課	道の駅彼杵の荘(物産館)	物産館	彼杵宿郷430-5
6		まちづくり課	道の駅彼杵の荘(食堂棟)	食堂	彼杵宿郷430-5
7		まちづくり課	明治の民家	文化財	彼杵宿郷430-5
8		まちづくり課	お試し住宅「大迫の宿」	住宅	里郷1609-3
9	町民施設	町民課	東部地区コミュニティーセンター	集会場	瀬戸郷726
10		町民課	農村環境改善センター(千綿支所含む)	会館	駄地郷148
11		町民課	学習等共用施設むつみ荘	宿泊施設	彼杵宿郷483-1
12	社会教育施設	教育委員会	総合会館(文化ホール棟)	会館	彼杵宿郷706-4
13		教育委員会	図書館(教育センター分室)	図書館	彼杵宿郷483-1
14		教育委員会	歴史民俗資料館	資料館	彼杵宿郷430-5
15		教育委員会	大野原周辺地区集会所	集会場	太ノ浦郷515-8
16		教育委員会	燕みどり集会施設(体育館含み)	集会場	燕郷911
17		教育委員会	彼杵児童体育館	体育館	彼杵宿郷501-1
18		教育委員会	千綿児童体育館	体育館	駄地郷182
19		教育委員会	大楠体育館	体育館	菅無田郷309-1
20		教育委員会	農民研修センター	研修所	彼杵宿郷483-1
21		教育委員会	総合会館(教育センター)	会館	彼杵宿郷706-4
22		教育委員会	総合会館(福祉センター)	会館	彼杵宿郷706-4
23		教育委員会	総合会館(保健センター)	会館	彼杵宿郷706-4
24		教育委員会	旧大楠小学校校舎	校舎	菅無田郷304
25		教育委員会	旧音琴小学校校舎	校舎	大音琴郷1621-1
26		教育委員会	旧音琴小学校校舎体育館	体育館	大音琴郷1638-2
27	給食センター	学校給食センター	給食センター	蔵本郷1637-2	

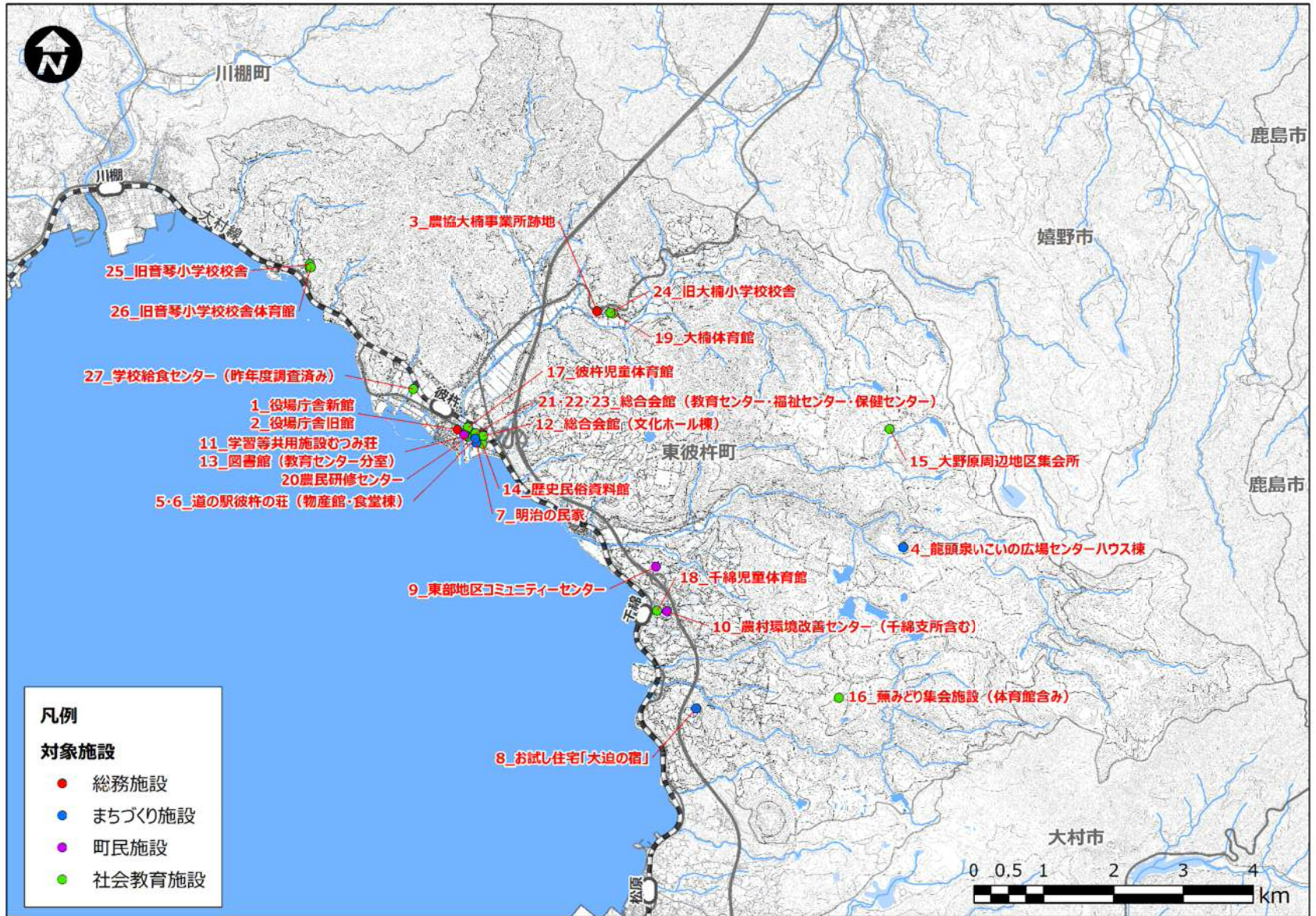


図 調査対象施設の位置

第2章 公共施設の目指すべき姿

1. 上位計画の取り組み

本計画の上位計画である総合管理計画は、本町の最上位計画である「第5次東彼杵町総合計画」と整合を図り、「第5次行政改革大綱」と連動しつつ、本町の公共施設等の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化を計画的に行うことにより財政負担を軽減・平準化することとしています。

また、人口推移や今後の財政状況を踏まえ、公共施設等の最適な配置を実現し、今後も持続的に公共施設等のサービスを提供していくため、公共施設等の配置のあり方や維持管理の方向性等を示しています。

(1) 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に向けた基本的な考え方

公共施設等の総合的かつ計画的な管理に向け、施設保有量の抑制や長寿命化の推進、効率的な施設運営への転換等により、施設の改修・更新費、維持管理運営費等を削減し、持続的な公共サービスの提供を目指します。

また、日常・災害時においても、町民が安全で安心して利用できる施設の実現を目指します。

(2) 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に向けた基本原則(建築施設)

将来にわたり、効率的で効果的な施設管理を推進し、町民生活を支える公共サービスを持続的に提供していくため、公共施設等の現状や課題及び基本的な考え方を踏まえ、公共施設等の管理に関する基本原則を以下のように設定しています。

その1：公共施設の複合化、集約化や広域連携等による保有量の最適化に努めます。

その2：定期的な点検や診断により、計画的な維持管理を図り、長寿命化の取組を推進します。

その3：公設・公営の発想を転換しサービス提供の主体を見極め、維持管理・運営費用を縮減する事業手法を検討し、施設運営の効率化に努めます。

(3) 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に向けた基本方針(建築施設)

①統合・廃止の方針	<ul style="list-style-type: none">●新規整備は、原則として行いません。公共施設サービスに対する新たなニーズがある場合は、既存施設の機能転換や未活用スペースの有効活用等を検討します。●施設の配置状況、機能の重複、利用状況、老朽化状況等を踏まえ、複合化・集約化・廃止等の方向性を定め、施設の保有量の縮減に取り組みます。●多機能化による利便性向上やユニバーサルデザインの導入などの取組を推し、誰もが使いやすい施設の整備に努めます。
②点検・診断及び維持管理・修繕・更新等の方針	<ul style="list-style-type: none">●定期的に点検・診断を実施し、施設の劣化状況を把握します。その結果は、施設情報として一元的に管理し、蓄積します。●点検・診断結果をもとに、計画的に維持管理・更新を行い、予防保全型の維持管理を推進します。
③安全確保・耐震化の方針	<ul style="list-style-type: none">●点検・診断により、危険性が高い施設や耐震性能の欠如が判断された施設は、危険性等の優先順位を考慮し、解体を含めた速やかな安全対策を講じます。●地域の防災拠点として位置づけている施設は、優先的に老朽化対策や耐震化の向上に努めます。
④長寿命化の方針	<ul style="list-style-type: none">●今後も継続的に保有する施設は、計画的な維持管理により施設にかかる費用を平準化し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
⑤総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針	<ul style="list-style-type: none">●町民利用施設の使用料について、利用状況や施設ごとの維持管理経費などを踏まえた上で、受益者負担の視点から必要に応じて見直しを図ります。加えて、開館日や開館時間、人員配置などを見直しを検討し、より効率的な管理運営を図ります。●指定管理者制度、PPP・PFI等、民間活力の導入を図り、効率的な維持管理、運営の実現を図ります。●地域の課題や要望に対応し、簡素で効率的な住民参加型の行政を推進するため、町民の参画の機会充実や人材育成などを図り、町民と行政との協働による施設管理体制を構築します。●近隣自治体が保有する施設との連携を図り、相互利用による維持管理費の分担等を検討します。●国・県の補助制度等の活用、民間活力の活用、公共施設整備基金の活用などにより、公共施設の整備・更新に要する費用の財源確保に努めます。

(4) 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に向けた数値目標(建築施設)

本町の公共施設(建築施設)の保有量は、施設所管課の意向(施設の今後の方向性等)を踏まえ、今後40年間で「約25%(延床面積ベース)程度」削減することを目標とします。

今後40年間で、**約25%程度**(延床面積ベース)の削減

2. 本町の公共施設の目指すべき姿

本町における公共施設整備は、総合管理計画における考え方や方針を踏襲して進めることが不可欠であり、目指すべき姿は施設整備面等のハード的内容だけでなく、連携する運用施策面と関連づけることが重要です。

地方自治法第244条第1項では、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するために設ける施設を「公の施設」と定義しています。

このことから、公の施設における住民の利用に供する目的は、直接住民の福祉を増進するためであるといえます。

また、総務省消防庁が報告する「防災拠点となる公共施設等の耐震化推進調査結果概要」では、公共施設等とは、「防災拠点となる庁舎、消防署、避難所となる学校施設など」となっており、公用・公共用を問わず、防災拠点となる公共建物を対象としています。

少子高齢社会の到来による人口減少と人口構成の変化、自然災害の激甚化や予測不能な大規模地震の心配など安全神話の崩壊と公共施設の一斉老朽化、厳しい財政状況、地球環境への配慮とエネルギーの効率化など、公共施設を取り巻く社会経済環境は大きく変化する中、従来のような公共施設の質・規模と行政ニーズにより公共施設を存続させる考えから、財政と行政サービス水準と施設規模を複合的・総合的に考慮し、より戦略的な観点から企業会計的に公共施設をマネジメントすることが求められています。

これらを踏まえ、「本町の公共施設の目指すべき姿」を以下のように設定します。

姿1：町民の目的を満足し、快適・安心・安全に利用できる環境としての公共施設

無駄なコストの削減、再生エネルギーの活用や環境負荷緩和方策による公共施設の最適化を図るとともに、バリアフリー・ユニバーサルデザインにより町民の誰もが安心・安全に利用できる、利便性が高く快適に利用できる公共施設を整備します。

また、今後とも使用する公共施設は、老朽化に対応したメンテナンス等を十分に実施し、災害時に防災・避難収容機能の確保された公共施設を整備します。

姿2：全庁的なマネジメントの推進により健全で効率的に運用管理された公共施設

公共施設のデータについて、統一的な構築と一元的な管理を実現しつつ、所有や運用している公共施設の情報を的確に収集・更新し、更には施設情報の適正な分析・評価を行った上で、公共施設のムリ、ムダなどの徹底的な排除を行い、総合的・計画的な視点に立って、全庁的な運用管理を推進します。

姿3：施設情報を共有化・見える化し、町民との協働によりマネジメントされた公共施設

公共施設や財政状況についての現状や課題についての情報を町民、施設利用者、関係機関などと共有し、今後の公共施設の総合的な見直しの方向性について社会的な合意を形成した上で、公共施設マネジメントを町民とともに計画的に進めていきます。

第3章 公共施設の運営状況等の実態

1. 公共施設を取り巻く状況

(1) 人口・世帯数の動向

本町の人口は、大正9(1920)年以降10,000人前後で推移してきましたが、戦時中は近隣に軍事工場ができたこともあり、昭和20(1945)年から昭和30(1955)年にかけて一時的に14,000人近くまで増加しました。

その後、高度経済成長期に入ると、都市部への人口流出が始まり、昭和50(1975)年頃から平成7(1995)年にかけては、再び約10,000人程度で推移してきました。

平成12(2000)年以降は、人口減少が続いており、平成27(2015)年の国勢調査では8,298人まで減少しています。

ただし、世帯数は全体に増加傾向から安定値に推移しており、人口減少が少子高齢化社会の問題として危惧されている状況です。

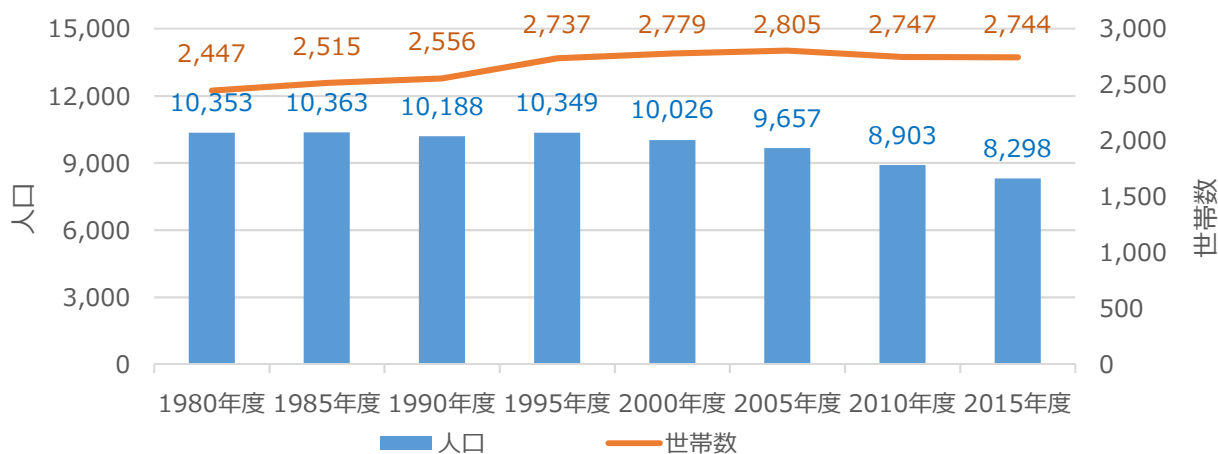


図 人口・世帯数の推移

資料：国勢調査

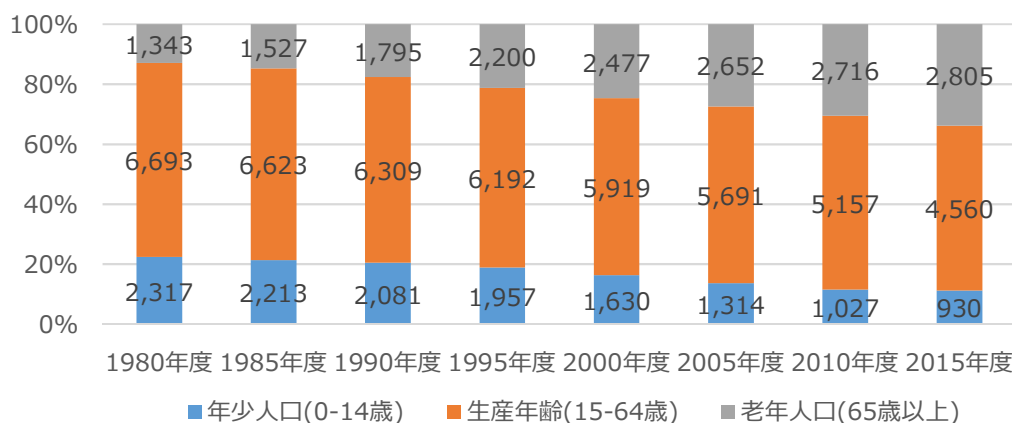


図 年齢3区分別人口比率の推移

資料：国勢調査

なお、令和3(2021)年6月に公表された令和2(2020)年国勢調査速報値における本町の人口は、7,734人、世帯数は2,719世帯となっており、人口、世帯数ともに減少傾向が続いています。

(2) 将来人口の見通し

国立社会保障・人口問題研究所(社人研)の推計によると、本町の将来の総人口は令和 22(2040)年には、5,421 人まで減少すると予測されています。

将来人口を年齢 3 区分別人口構成で見ると、年少人口、生産年齢人口ともに低下、一方、老年人口は上昇することが見込まれ、令和 22(2040)年には約 50%に達すると見られています。

本町では、全国的な人口減少による地方の衰退に歯止めをかけるため、平成 26(2014)年 12 月 27 日に閣議決定された「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」及び「都道府県まち・ひと・しごと創生総合戦略及び市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略の策定について(通知)」(閣副第 979 号)に基づき、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を提示するものとして、東彼杵町人口ビジョンを策定しました。

また、東彼杵町総合戦略では、転入の促進や結婚・出産・子育て支援等の取組を拡充することにより、中長期的な人口の将来展望を令和 42(2060)年で 5,600 人と設定しています。

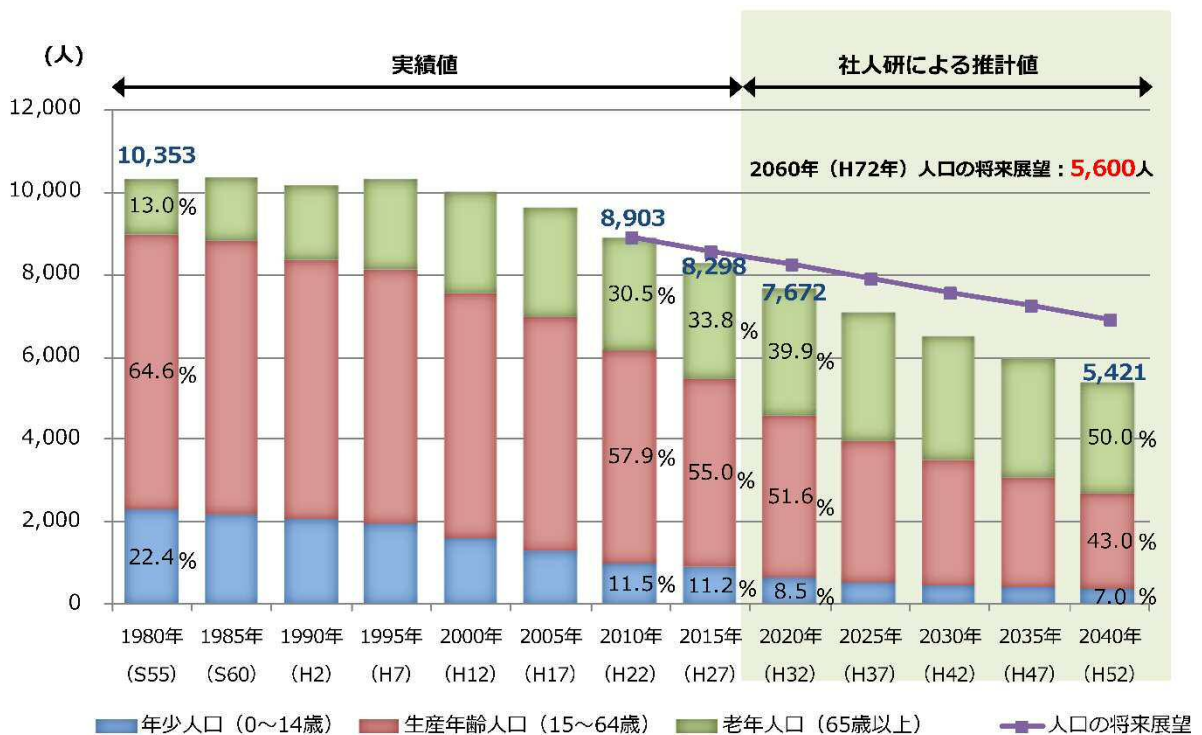


図 人口変動の実績と将来見通し

出典：東彼杵町公共施設等総合管理計画

本町の将来人口の推計にあたっては、東彼杵町人口ビジョンの中でも、以下のように計画しています。

これは、令和2年に公表した東彼杵町人口ビジョン検証報告書の中でも、引き続き踏襲することとしています。

①自然増減に関する仮定

- ・考え方：結婚、出産、子育ての支援により合計特殊出生率が上昇すると仮定。
- ・仮定値：「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」では、令和22(2040)年の合計特殊出生率を2.07(人口置換水準)と設定。

本町においては、国に先行して人口置換水準まで回復することを想定して令和12(2030)年の値を2.07と設定し、令和22(2040)年以降の合計特殊出生率を2.43(本町の希望出生率)と設定しています。

②社会増減に関する仮定

- ・考え方：移住促進により転出超過が解消されると仮定。
- ・仮定値：「国総合戦略」に基づく人口移動(東京圏から地方への転出・転入を令和22(2040)年時点で均衡とする)を社会増減ゼロとしています。

③総人口・年齢三区分別人口の将来展望

- ・前述の①・②より、令和12(2030)年以降の合計特殊出生率を2.07(人口置換水準)、令和22(2040)年以降の合計特殊出生率を2.43(本町の希望出生率)、更に令和12(2030)年以降の社会増減をゼロとした場合、令和42(2060)年(長期ビジョンの目標年)の人口は5,600人と推計しています。
- ・老年人口比率は、令和12(2030)年の42%をピークに減少し、令和42(2060)年には30%と推計しています。

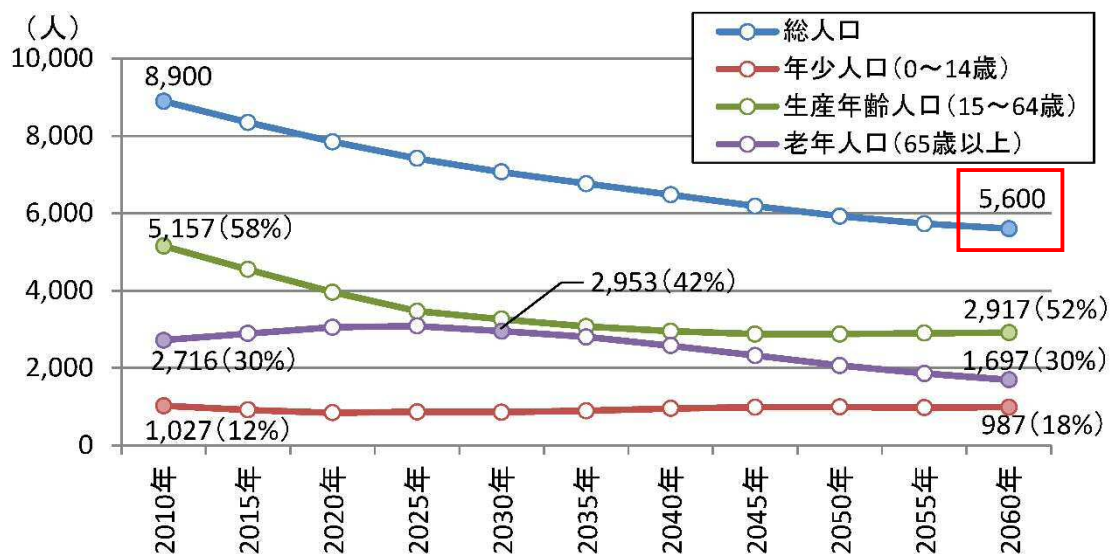


図 総人口・年齢3区分別将来人口の推計

出典：東彼杵町人口ビジョン

(3) 人口分布及び見通し

平成 27(2015)年の本町及び周辺の 500mメッシュでみる人口分布状況を以下に示します。

役場庁舎をはじめとする本計画の調査対象施設が集中する彼杵駅周辺の市街地の人口密度が最も高く、次いで千綿宿郷周辺、大音琴郷周辺の順に人口密度が高い状態です。ただし内陸部の対象施設周辺は相対的に人口が少なくなっています。

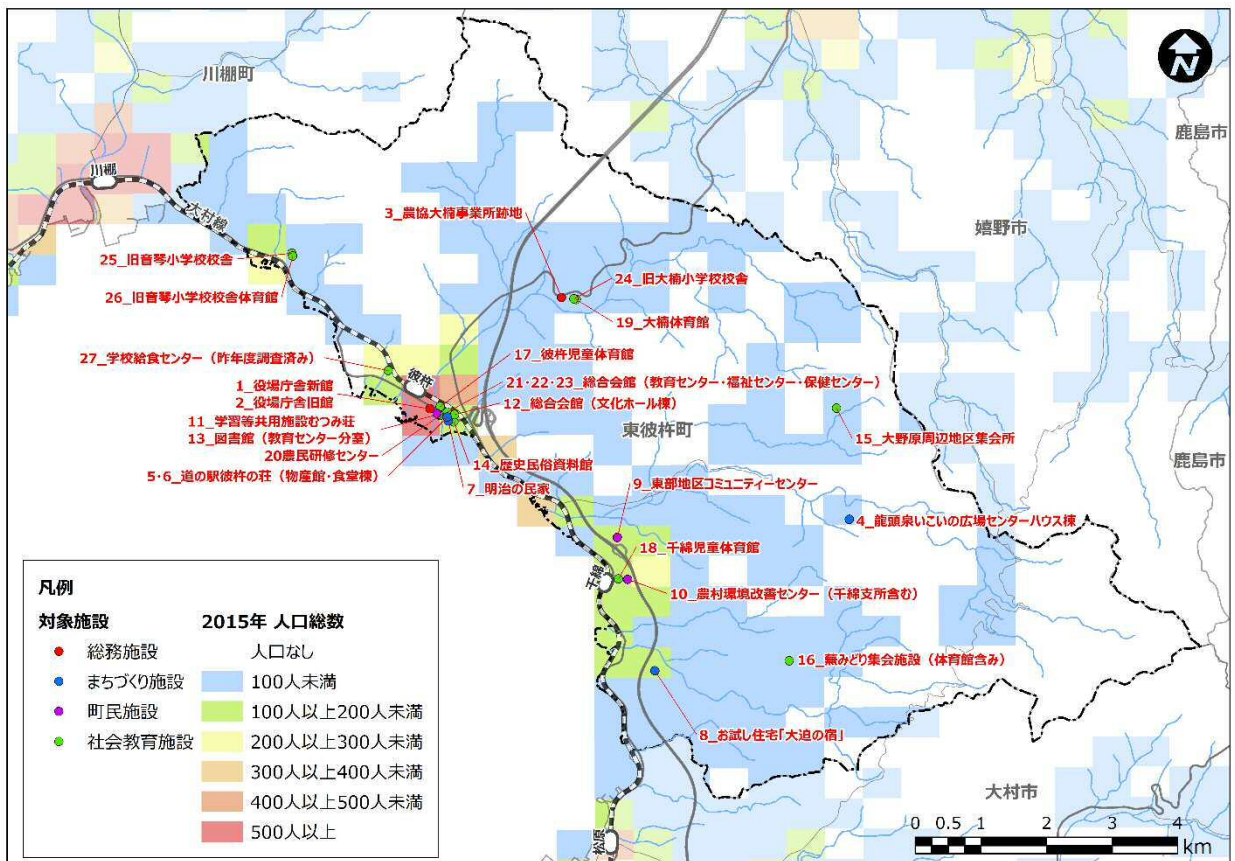


図 500mメッシュでみる人口分布：平成 27(2015)年

資料：総務省 地図で見る統計(統計 GIS)国勢調査第 4 次メッシュデータ

社人研が平成 30(2018)年に推計した平成 27(2015)年の国勢調査に基づく将来人口推計を国土交通省が 500mメッシュに配分した令和 32(2050)年の本町及び周辺の 500mメッシュでみる将来推計人口分布状況及び令和 2(2020)年から令和 32(2050)年の将来推計人口増減分布を次ページに示します。

令和 32(2050)年になると、人口分布は余り変わらない状態で縮小を続け、彼杵駅周辺で 500 人/km² から 300 人以上 400 人/km² 未満の分布へ縮小し、千綿駅周辺の人口分布は、100 人/km² 未満に囲まれる地域になることが予想されています。

令和 2(2020)年から令和 32(2050)年の将来推計人口増減分布をみると、減少幅は、千綿駅周辺に比べ、彼杵駅周辺の市街地のほうが大きく減少することが予想され、国道やその他の幹線道路沿いに減少を続ける地域が広く分散する推計です。

一方、山間部や市街地から離れたところでは、10 人/km² 未満程度の人口増の分布が予想されることから、市街地周辺における人口が大きく減少する反面、それ以外の地域においては、全体に人口減少が続くものの、減少幅が小さいか若しくは、微増する地域も出て、多様な状況が発生してくることが予想されます。

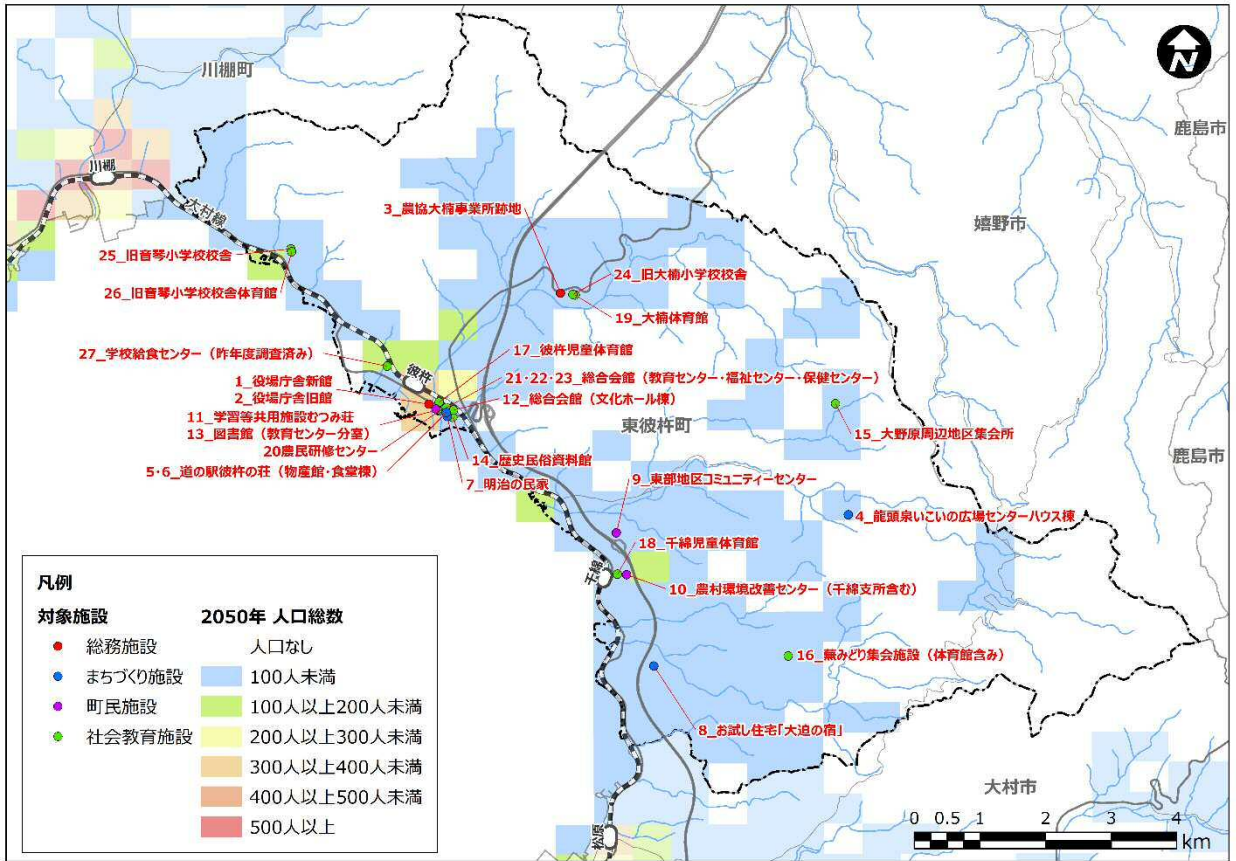


図 500mメッシュでみる将来推計人口分布：令和 32(2050)年

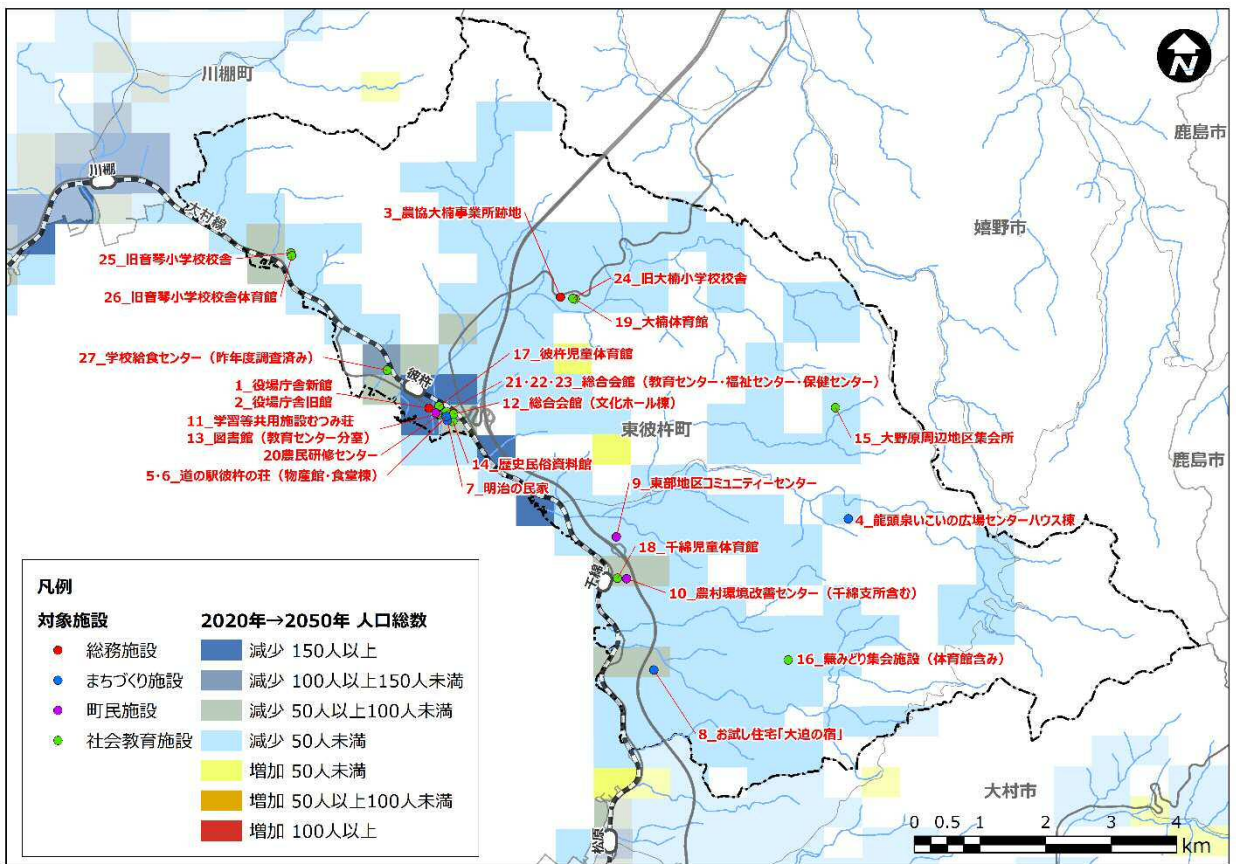


図 500mメッシュでみる将来推計人口増減分布：令和 2(2020)年→令和 32(2050)年

資料：国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 500mメッシュ別将来推計人口(H30 国政局推計)

(4) 対象施設の地理的周辺状況

本町内の都市計画区域の指定状況を以下に示します。

都市計画区域においては、用途地域が指定されている区域はなく、大村湾沿岸部全般と隣接する嬉野市へ伸びる幹線道路沿いを中心に区域指定をしています。

人口分布とほぼ同じエリアを包含していますが、本計画の調査対象施設のうち、内陸部の龍頭泉いこの広場センターハウス棟、大野原周辺地区集会所、蕪みどり集会施設は都市計画区域外に立地しています。

また、都市計画区域内は居住や都市機能の立地の適正化が求められているため、本計画の調査対象施設の立地も考慮する必要があります。

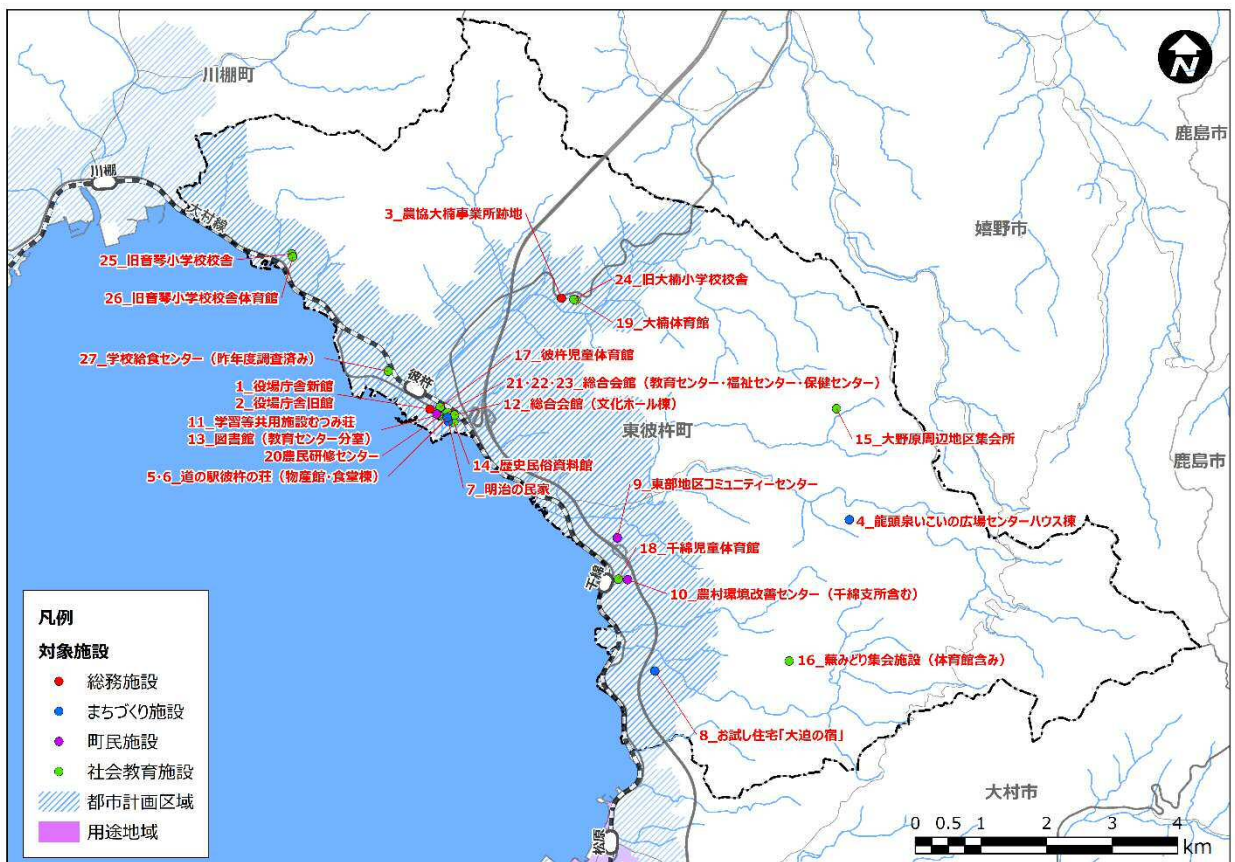


図 都市計画区域の指定状況

資料：国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス
(都市地域データ)

本町内の災害リスクに対する行政指定区域の指定状況を以下に示します。

彼杵駅周辺から菅無田郷にかけて、彼杵川の河川浸水想定区域に指定されており、本計画の調査対象施設のうち、道の駅(物産館、食堂棟)や総合会館など中心部の多くの施設が想定浸水深0.5m～3.0m未満の区域に立地しており、床上まで浸水する恐れもあります。

また、町内の谷間には土砂災害警戒区域(イエローゾーン)、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)も多く、本計画の調査対象施設の中では、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内に立地する施設はなく、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内に立地する施設も学校給食センターのみではありますが、指定区域に近接する対象施設もあるため、有事の際の影響を広く想定しておく必要があります。

また、本町の地域防災計画に第1次避難場所として指定されている総合会館、農村環境改善センターをはじめ、本計画の調査対象施設の中でも第2次避難場所に指定されている施設も多く、有事の際の避難収容機能を十分に確保しておく必要があります。

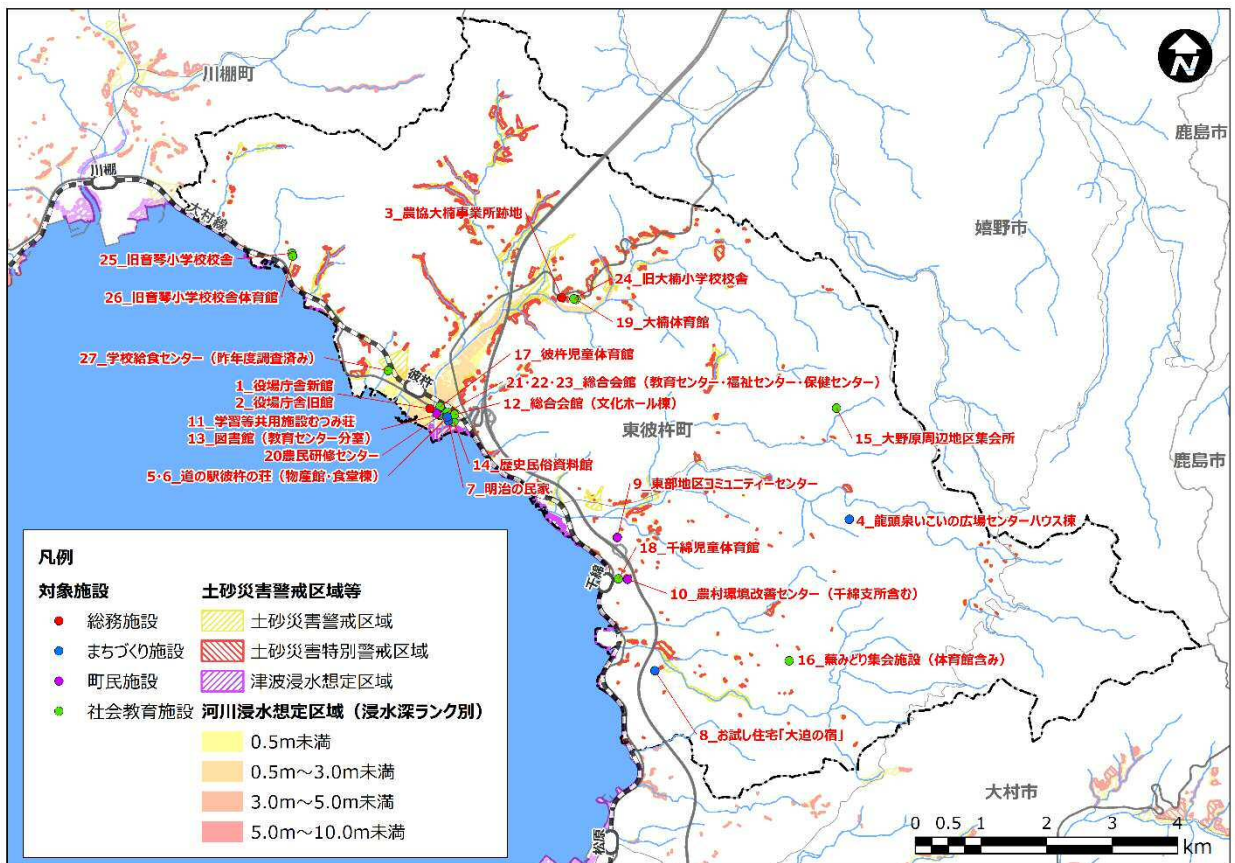


図 災害リスクにかかる行政指定区域の指定状況

資料：国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス

(洪水浸水想定区域データ、
土砂災害警戒区域データ、
津波浸水想定データ)

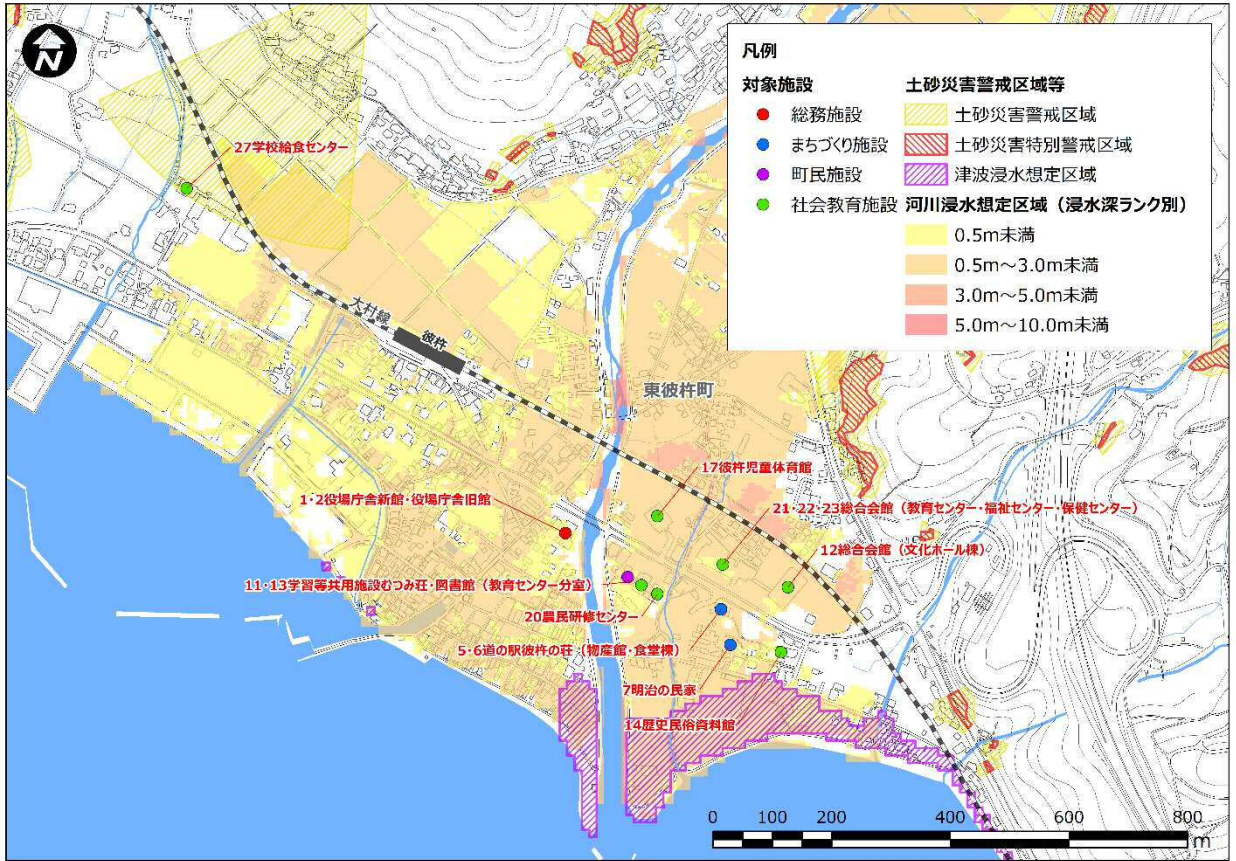


図 災害リスクにかかる行政指定区域の指定状況(中心部)

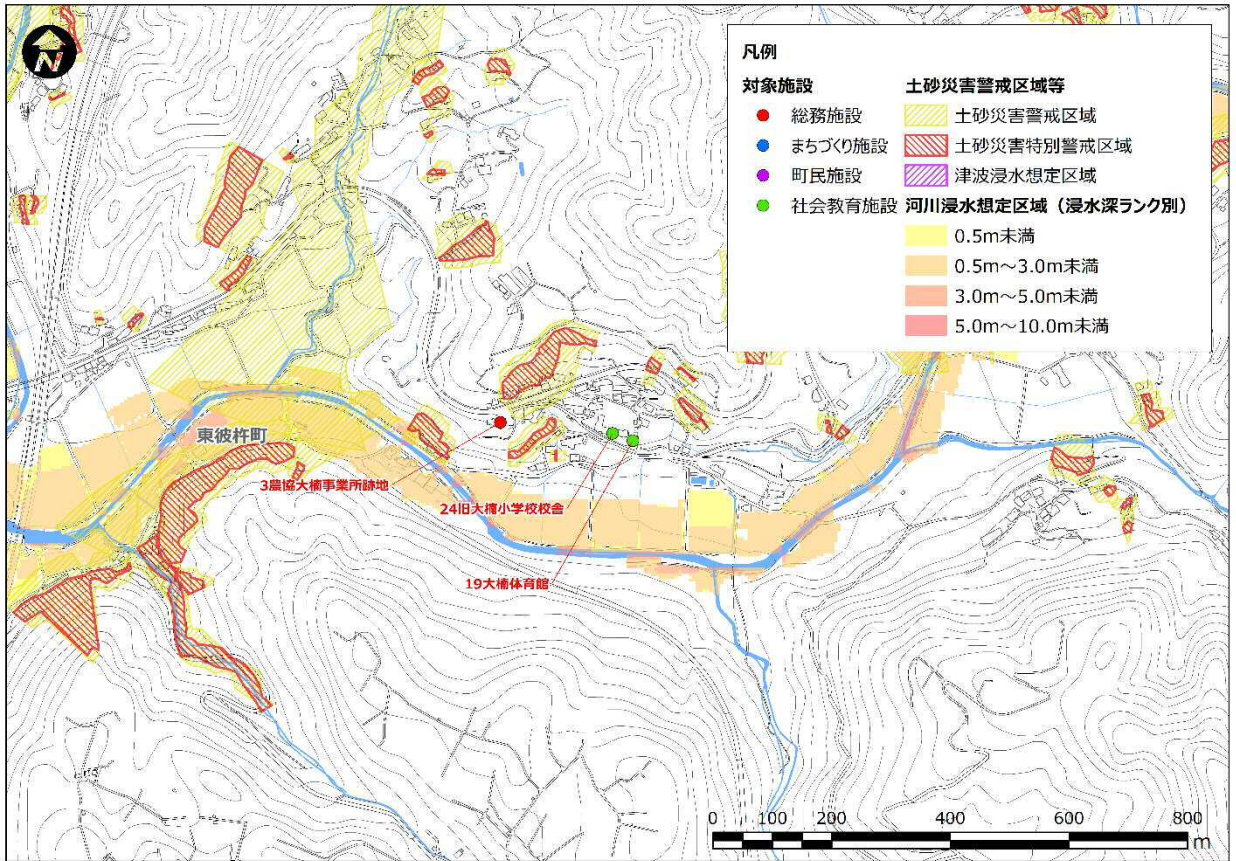


図 災害リスクにかかる行政指定区域の指定状況(菅無田郷)

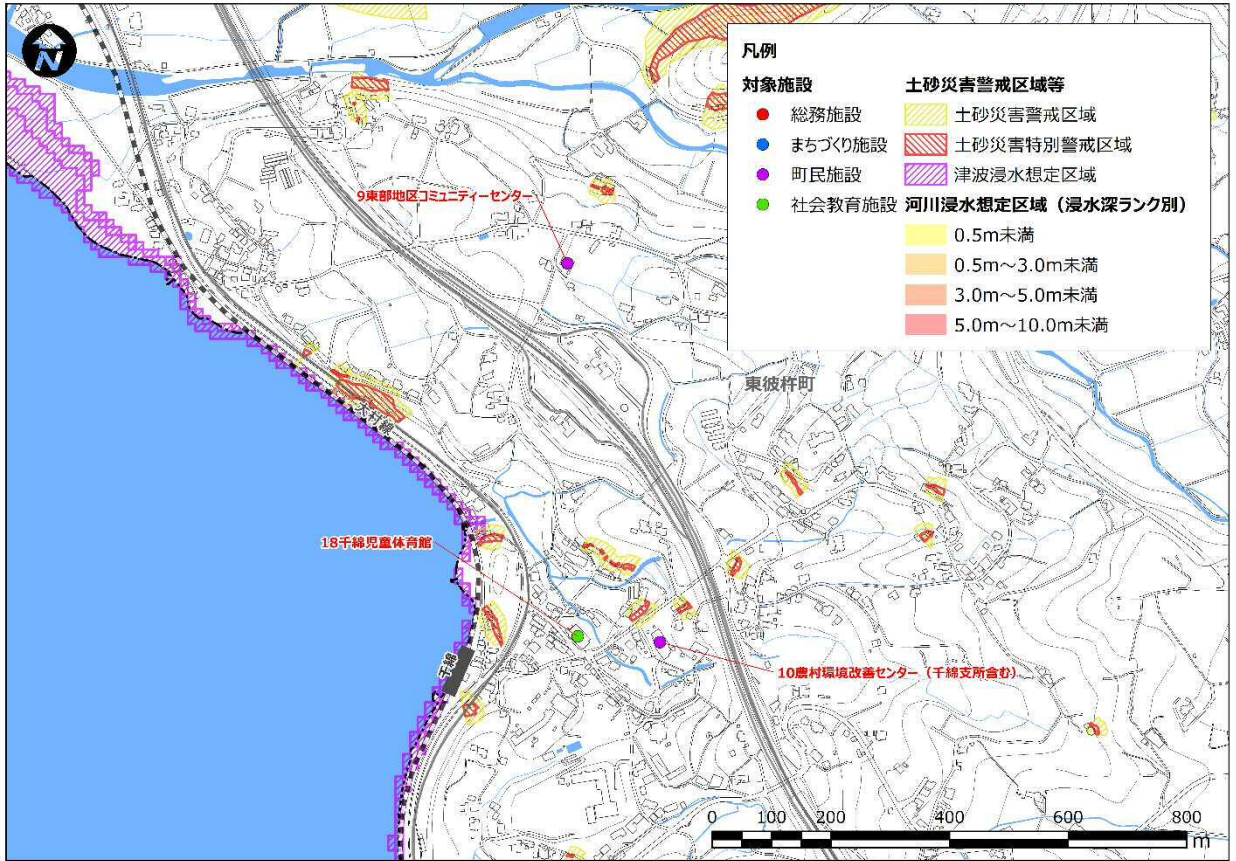


図 災害リスクにかかる行政指定区域の指定状況(瀬戸郷、駄地郷)

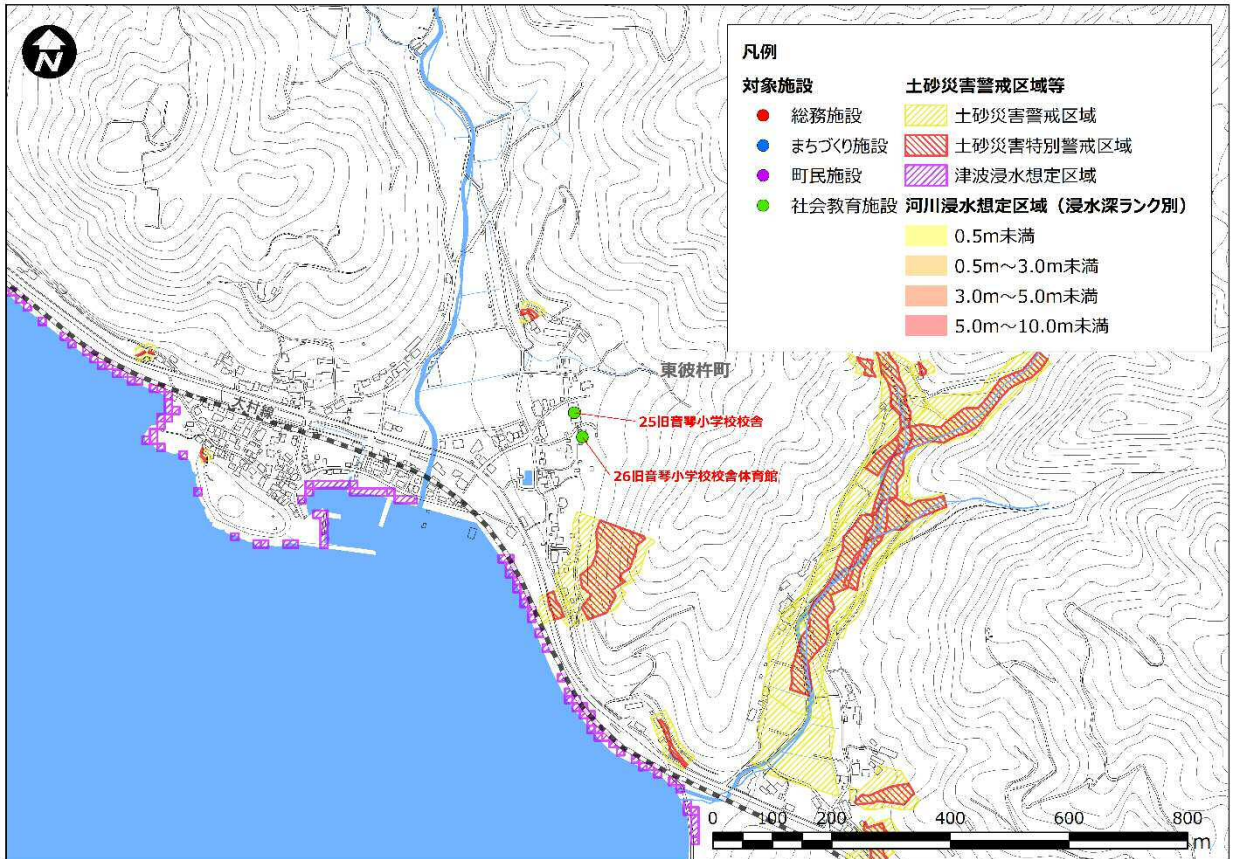


図 災害リスクにかかる行政指定区域の指定状況(大音琴郷)

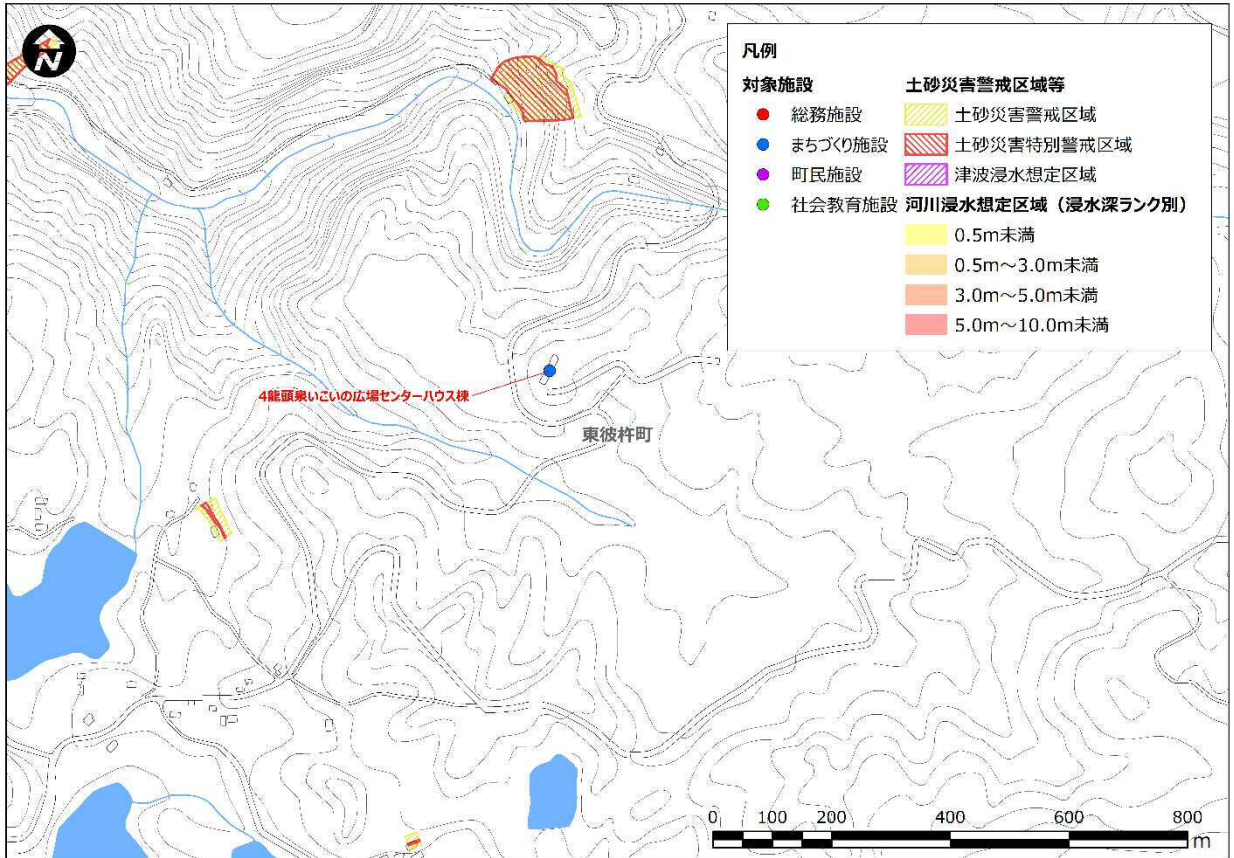


図 災害リスクにかかる行政指定区域の指定状況(中岳郷)

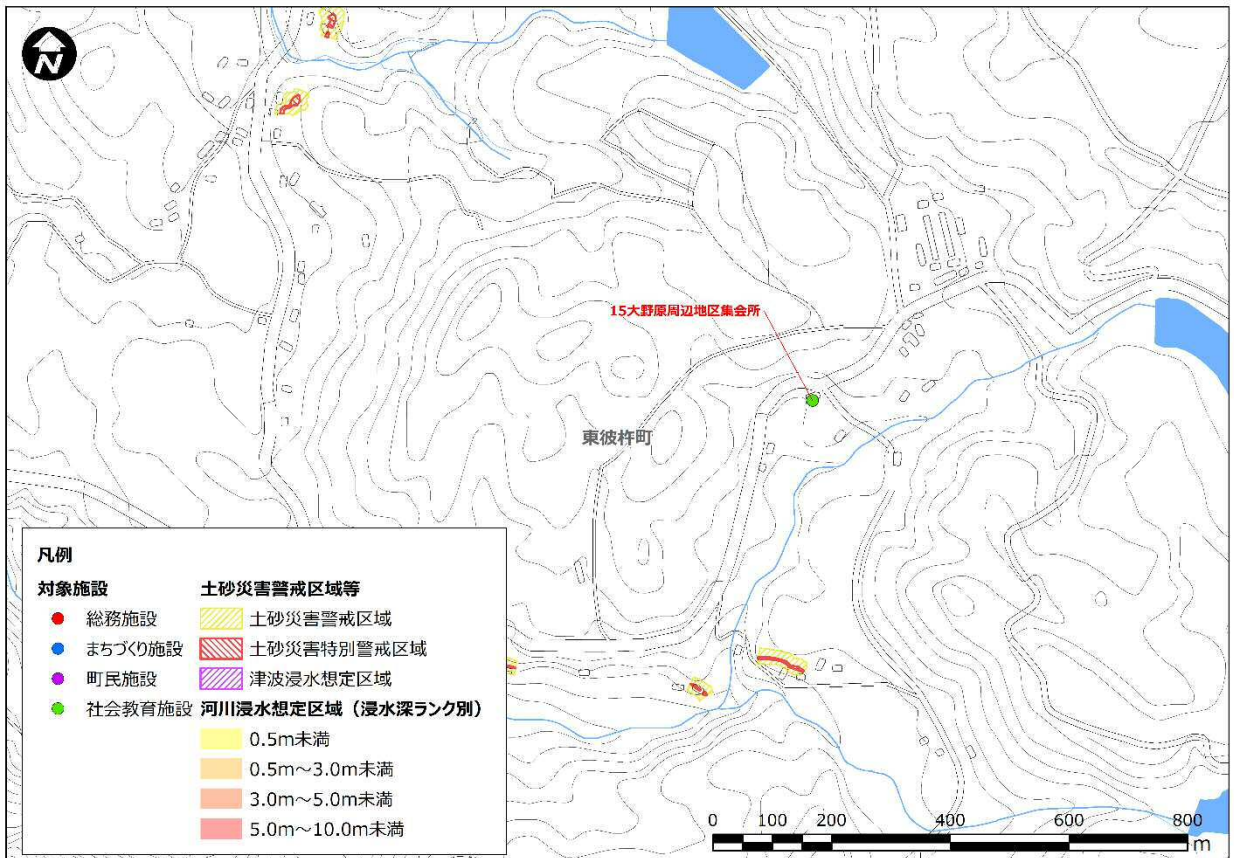


図 災害リスクにかかる行政指定区域の指定状況(太ノ浦郷)

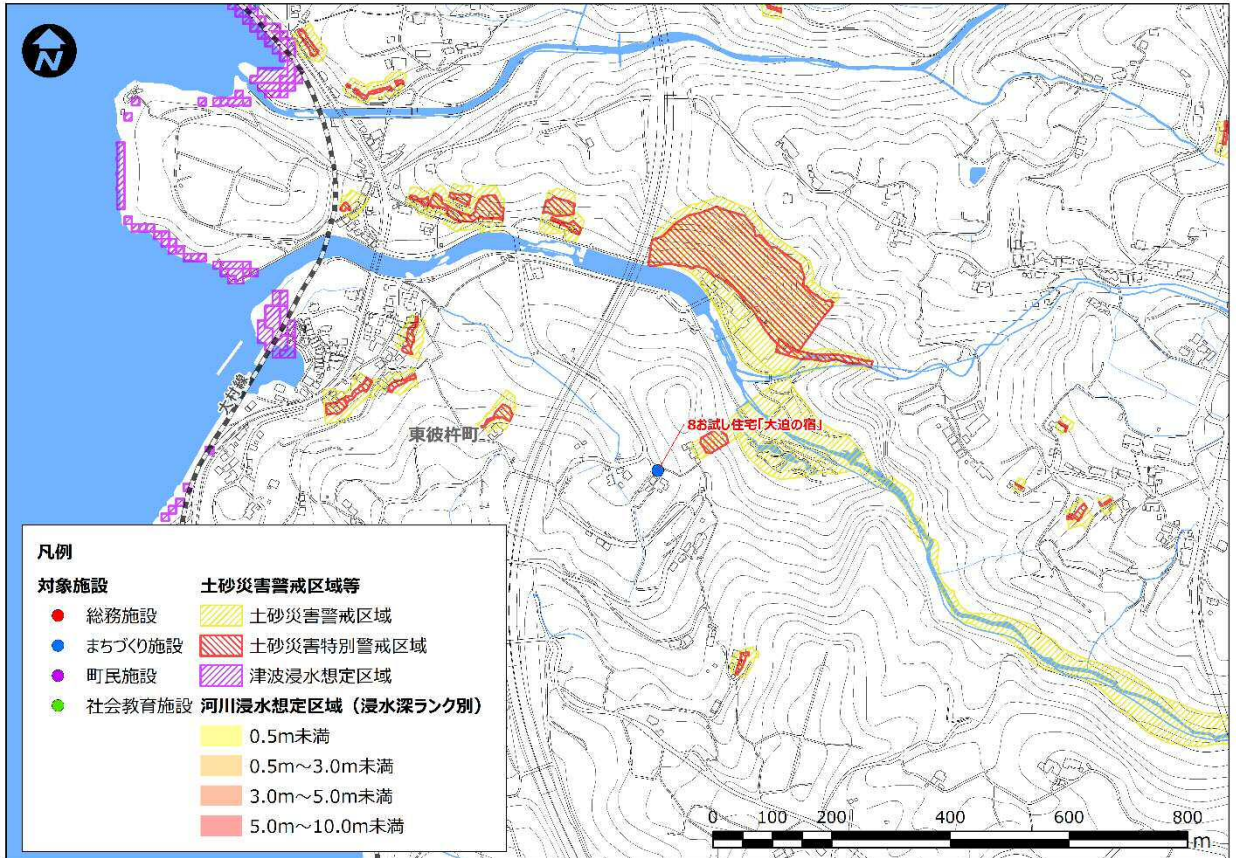


図 災害リスクにかかる行政指定区域の指定状況(里郷)

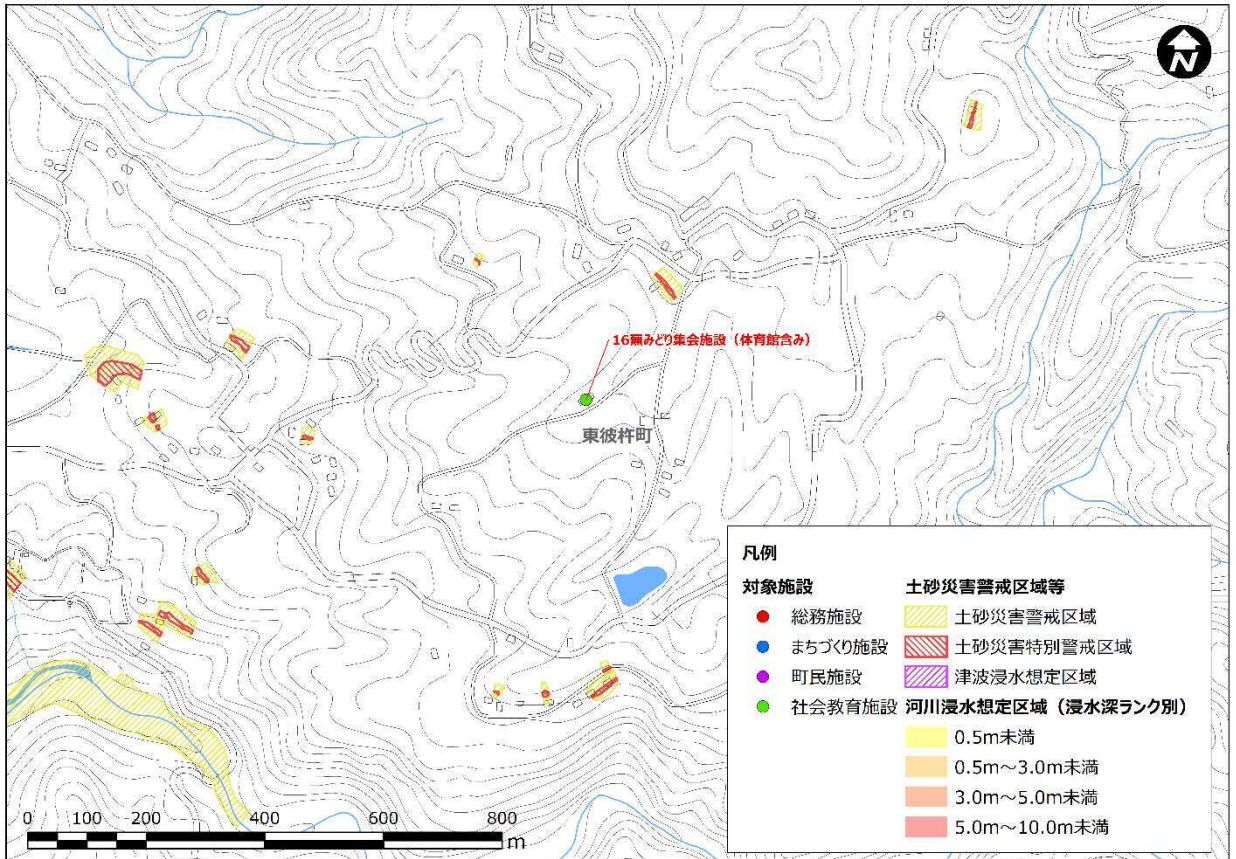


図 災害リスクにかかる行政指定区域の指定状況(蕪郷)

(5) 財政の状況

①歳入

本町の平成 17(2005)年度から平成 26(2014)年度(10 年間)における歳入全体の推移は、平成 26(2014)年度で 47.7 億円となっており、平成 17(2005)年度以降は、約 46 億円から約 52 億円で推移しています。

歳入を財源別にみると、本町の主な財源である地方交付税は、平成 17(2005)年度から平成 26(2014)年度の過去 10 年間の平均で、歳入全体に占める割合が 4 割となっており、約 19 億円から約 22 億円で推移しています。

今後は、少子化とともに生産年齢人口の減少が想定されているため、町税の増加は期待できず、依存財源に頼らざるをえない状況にあります。

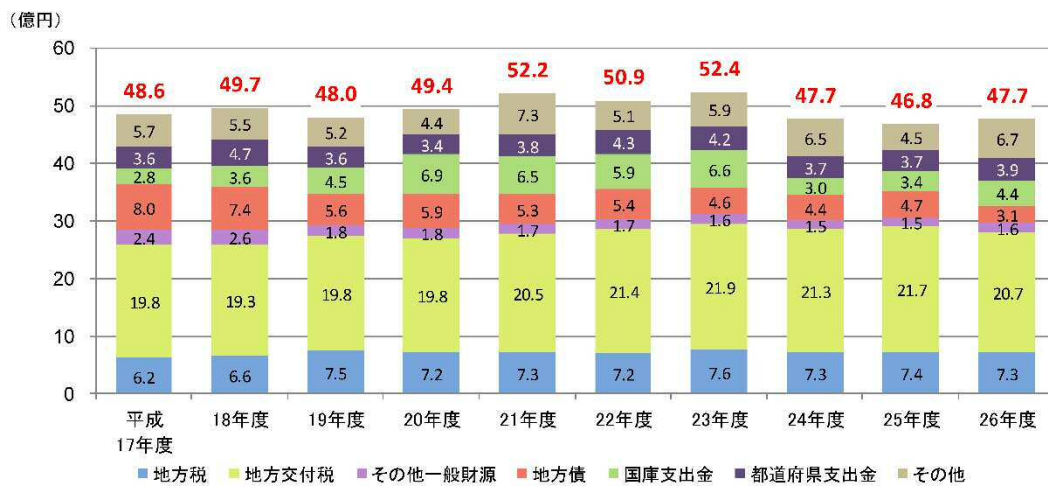


図 歳入の推移

出典：東彼杵町公共施設等総合管理計画

②歳出

本町の平成 17(2005)年度から平成 26(2014)年度(10 年間)における歳出全体の推移は、平成 26(2014)年度で 45.8 億円に上り、歳出を性質別にみると、その内訳は人件費 6.5 億円、扶助費 6.8 億円、公債費 7.2 億円となっており、これら義務的経費が歳出全体の 44%を占めています。

特に扶助費については、平成 17(2005)年以降増加傾向で、平成 26(2014)年度比較で、51%増加(2.3 億円増加)しています。今後においては、高齢化社会の進行にともない、社会保障における歳出の比重は高まっていくことが見込まれます。

公共施設の新設、改修・更新等にかかる投資的経費は、平成 17(2005)年度から平成 26(2014)年度(10 年間)の年間平均は 9.7 億円となっています。



図 歳出(性質別)の推移

出典：東彼杵町公共施設等総合管理計画

③普通建設事業費の内訳

普通建設事業費の推移をみると、平成 22(2010)年度～平成 27(2015)年度の 6 年間で、年間平均 7.8 億円が費やされています。普通建設事業費全体のうち、公共施設が 14%(1.1 億円)を占めており、普通建設費に占める割合は、概ね 10%～20%で推移しています。

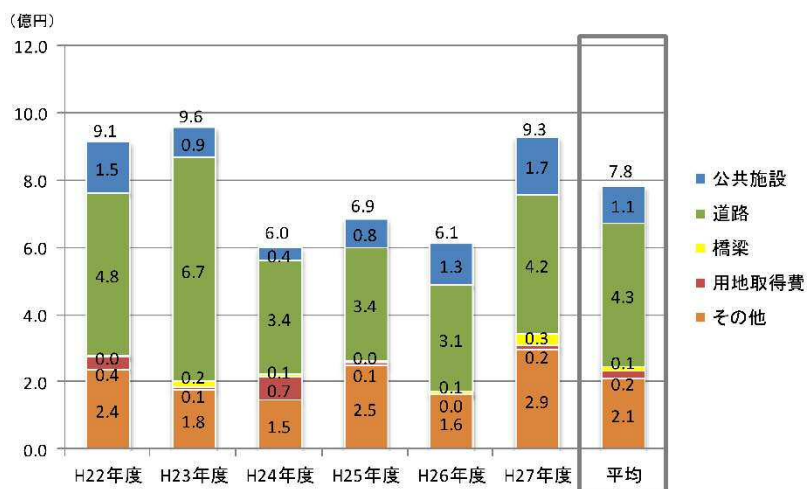


図 普通建設費の内訳

出典：東彼杵町公共施設等総合管理計画

(6) 本町の公共施設(建築施設)の保有量と整備状況

①保有量

総合管理計画によると、本町が保有する公共施設の総延床面積は、57,442㎡(79施設)となっています(上下水道施設は除く)。これらの延床面積を類型別にみると、学校教育系施設が25,058㎡(43.6%)、公営住宅等が9,502㎡(16.5%)、町民文化系施設が5,208㎡(9.1%)の順となっており、これら施設で全体の約69%を占めています。

本計画の調査対象施設は、町民文化系施設(集会施設、文化施設)、社会教育系施設(図書館、博物館等)、スポーツ・レクリエーション施設(スポーツ施設の一部、レクリエーション施設・観光施設の一部)、産業系施設(産業系施設の一部)、学校施設(学校の一部、その他教育系施設)、子育て支援施設(幼児・児童施設)、保健・福祉施設(保健施設)、行政系施設(庁舎等、その他行政系施設の一部)、その他(建築施設の一部)に該当し、本町の公共施設の大半を網羅しています。

また、全体の約38%程度を占める学校施設の延床面積のうち小学校2施設(旧大楠小学校、旧千綿小学校)が現在閉校されているので、整理と有効活用が課題です。

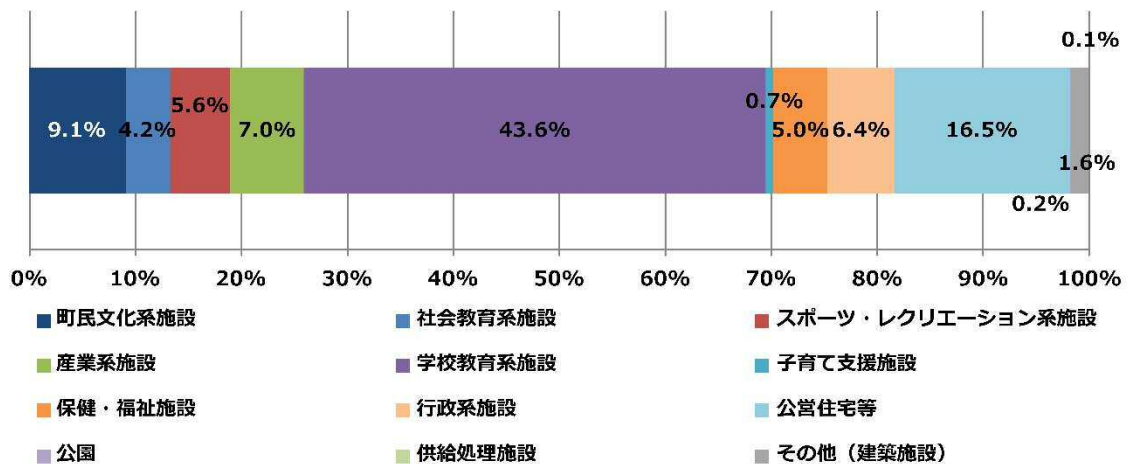


図 類型別延床面積の割合

出典：東彼杵町公共施設等総合管理計画

表 類型別公共施設の保有状況

大分類	中分類	施設数	延床面積 (㎡)	構成比	
				施設数	延床面積
町民文化系施設	集会施設	3	1,144	3.8%	2.0%
	文化施設	1	4,064	1.3%	7.1%
社会教育系施設	図書館	1	609	1.3%	1.1%
	博物館等	1	1,828	1.3%	3.2%
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	5	2,366	6.3%	4.1%
	レクリエーション施設・観光施設	2	870	2.5%	1.5%
産業系施設	産業系施設	7	4,044	8.9%	7.0%
学校教育系施設	学校	6	21,918	7.6%	38.2%
	その他教育施設	3	3,140	3.8%	5.5%
子育て支援施設	幼児・児童施設	1	378	1.3%	0.7%
保健・福祉施設	保健施設	2	2,898	2.5%	5.0%
行政系施設	庁舎等	3	2,307	3.8%	4.0%
	消防施設	14	754	17.7%	1.3%
	その他行政系施設	1	599	1.3%	1.0%
公営住宅等	公営住宅等	9	9,502	11.4%	16.5%
公園	公園	5	97	6.3%	0.2%
供給処理施設	供給処理施設	1	33	1.3%	0.1%
その他（建築施設）	その他（建築施設）	14	893	17.7%	1.6%
合 計		79	57,442	100.0%	100.0%

出典：東彼杵町公共施設等総合管理計画

②整備状況

本町が保有する公共施設の建築年別整備状況をみると、新耐震基準となる昭和 57(1982)年以降に建てられた施設は、延床面積で 30,215 m²(約 53%)となっています。一方、旧耐震基準となる昭和 56(1981)年以前に建てられた施設は、27,227 m²(約 47%)となっており、耐震改修が行われた施設を除き、耐震性能が不足していることが想定されます。

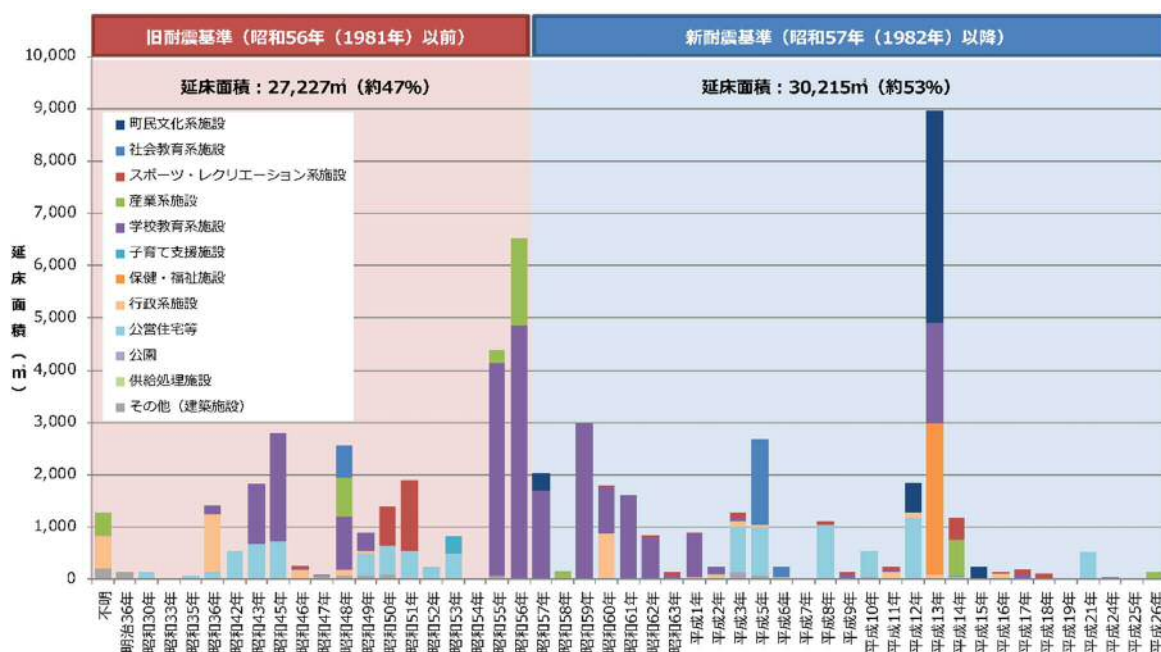


図 建築年別整備状況(延床面積)

出典：東彼杵町公共施設等総合管理計画

また、築 30 年超の公共施設の延床面積は、32,911 m²(約 59%)となっており、今後これら施設については、老朽化の進行に応じて順次、大規模改修や建替え等が必要となることが予想されます。

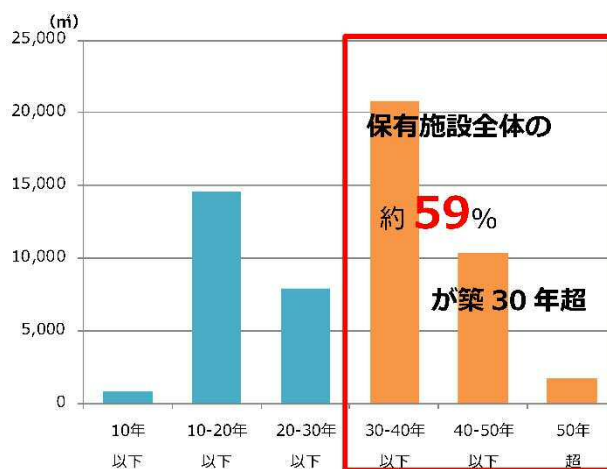


図 建築経過年数別延床面積

出典：東彼杵町公共施設等総合管理計画

③耐震基準の状況

本町が保有する公共施設の新旧耐震基準別延床面積の割合を類型別にみると、旧耐震基準により建てられた施設は、耐震改修済みの施設はあるものの、子育て支援施設 87.6%、産業系施設 76.2%、スポーツ・レクリエーション系施設 66.8%、行政系施設 56.9%となっています。

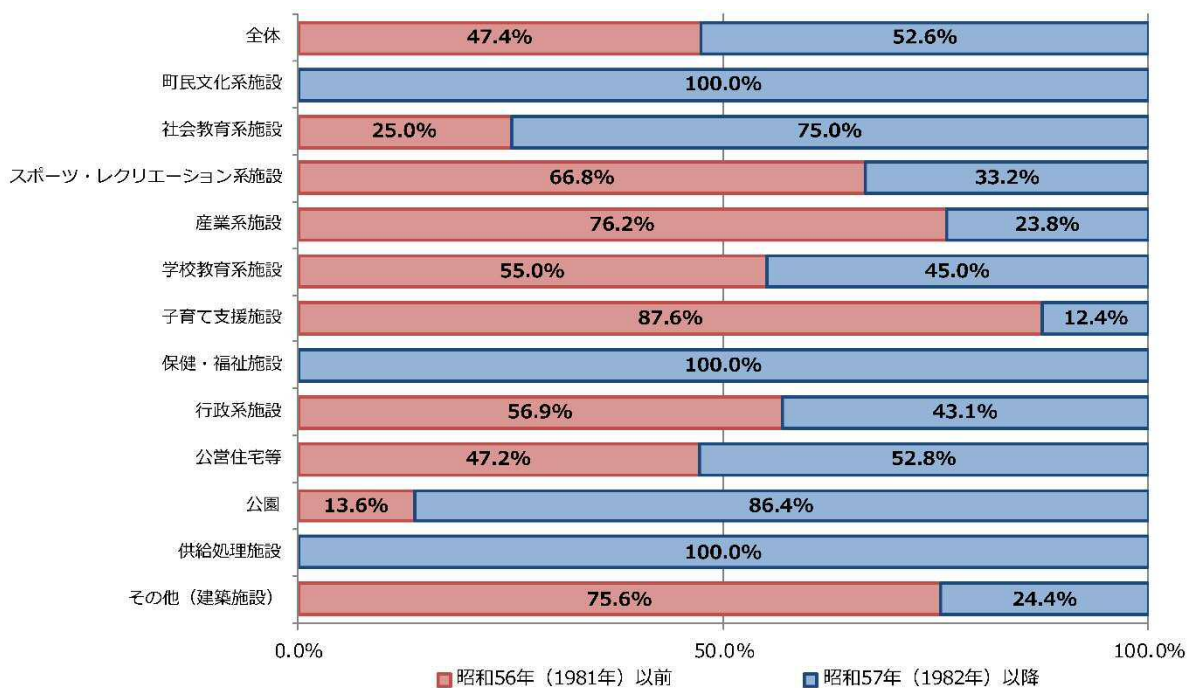


図 類型別・新旧耐震基準別の延床面積割合

出典：東彼杵町公共施設等総合管理計画

(7) 本町の公共施設(建築施設)の将来更新費用の見通し

総合管理計画において、これまで同様に大規模改修や建替えを行った場合、本町が保有する公共施設の将来の更新費用を試算すると、今後40年間(平成29(2017)年～令和38(2056)年)で約200億円となり、年平均約5.0億円の大規模改修・更新(建替え)費用が必要と見込まれています。

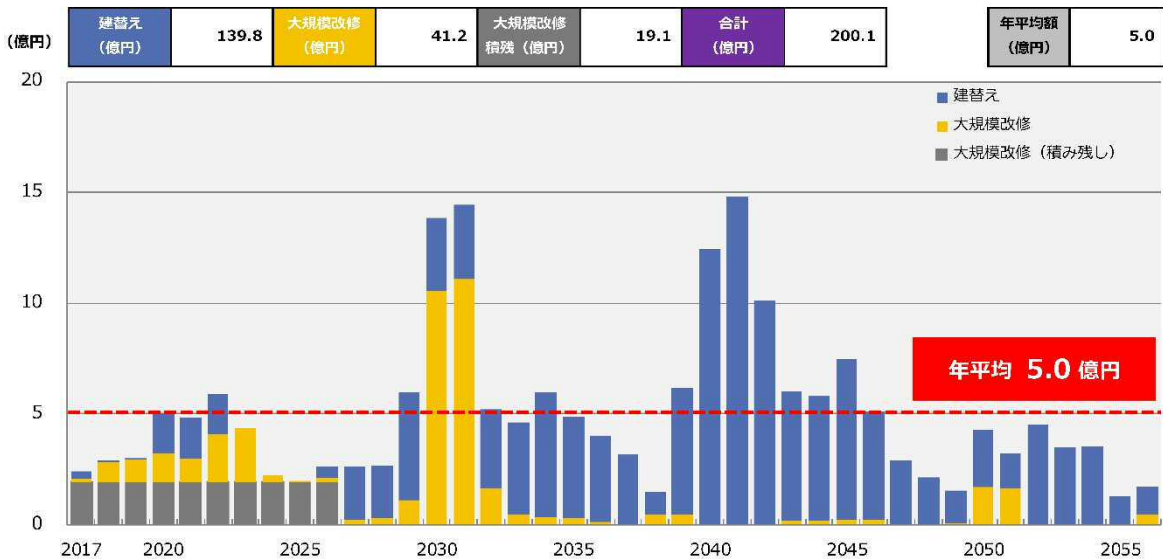


図 現状の公共施設の改修・更新にかかる経費(推計)

出典：東彼杵町公共施設等総合管理計画

今後40年間の経費の見込みを、平成29(2017)年～令和8(2026)年までの当初10年間と、それ以降の10年間毎と比較した場合、当初10年間は、約35億円(年平均3.5億円)が必要と見込まれ、そのうち約29億円が大規模改修に充当されることになります。

右図のとおり今後20年間は、大規模改修に充当される割合が多く、21年目以降では、建替え費用の割合が大部分を占めるものと推計されます。

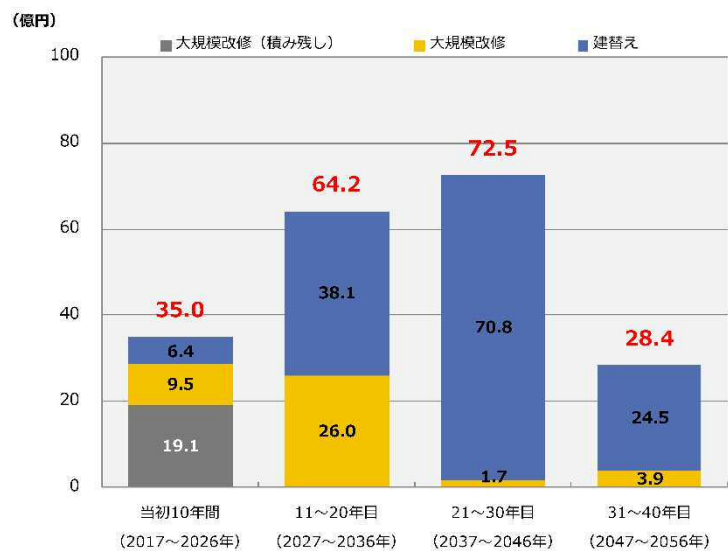


図 時期別 大規模改修・更新にかかる経費(推計)

出典：東彼杵町公共施設等総合管理計画

2. 対象公共施設の運営状況・活用状況

(1) 対象施設の管理・運用状況

本計画の調査対象施設は、地元で管理運営を委託・依頼している東部地区コミュニティーセンター、大野原周辺地区集会所、蕪みどり集会施設、公設民営の道の駅(物産館、食堂棟)、休園している龍頭泉いこいの広場センターハウス棟を除き、直営で管理運営しています。

また、旧大楠小学校(校舎)、旧音琴小学校(校舎、体育館)は、教育委員会から税財政課へ所管替えされ、行政財産から普通財産の貸付施設となっています。

表 調査対象建物の概要

番号	大分類	施設名称	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年度 (西暦)	築年数	管理運営形態	地域防災計画 位置づけ
1	総務 施設	役場庁舎新館	RC	3	806.0	1985	36	直営	
2		役場庁舎旧館(付属棟含み)	RC	3	1,231.0	1961	60	直営	
3		農協大楠事業所跡地(書庫・事業所倉庫含み)	RC	2	599.0	1961	60	直営	
4	まちづくり 施設	龍頭泉いこいの広場センターハウス棟	RC	1	412.8	1982	39	休園中	
5		道の駅彼杵の荘(物産館)	W	2	615.1	2002	19	公設民営	
6		道の駅彼杵の荘(食堂棟)	W	1	129.4	2014	7	公設民営	
7		明治の民家	W	2	214.7	1950	71	直営	
8		お試し住宅「大迫の宿」	W	1	92.9	2018	3	直営	
9	町民 施設	東部地区コミュニティーセンター	RC	1	220.0	2003	18	区長依頼	第二次避難場所
10		農村環境改善センター(千綿支所含む)	RC	3	1,656.7	1981	40	直営	第一次避難場所
11		学習等共用施設むつみ荘	RC	2	330.8	1978	43	直営	
12	社会教育 施設	総合会館(文化ホール棟)	RC	5	4,048.1	2001	20	直営	第一次避難場所
13		図書館(教育センター分室)	RC	2	1,261.3	1973	48	直営	第二次避難場所
14		歴史民俗資料館	RC	2	1,611.0	1993	28	直営	
15		大野原周辺地区集会所	S	1	349.2	1982	39	個人へ委託	第二次避難場所
16		蕪みどり集会施設(体育館含み)	W	1	574.4	2000	21	自治会へ委託	第二次避難場所
17		彼杵児童体育館	RC	2	1,284.7	1976	45	直営	第二次避難場所
18		千綿児童体育館	RC	2	763.9	1975	46	直営	第二次避難場所
19		大楠体育館	S	1	370.0	1973	48	直営	
20		農民研修センター	RC	2	733.6	1973	48	直営	第二次避難場所
21		総合会館(教育センター)	RC	2	1,925.5	2001	20	直営	第一次避難場所
22		総合会館(福祉センター)	RC	2	1,881.5	2001	20	直営	第一次避難場所
23		総合会館(保健センター)	RC	2	1,130.9	2001	20	直営	第一次避難場所
24		旧大楠小学校校舎	RC	3	1,650.0	1982	39	貸付施設	第二次避難場所
25		旧音琴小学校校舎	RC	3	1,576.0	1986	35	貸付施設	第二次避難場所
26		旧音琴小学校校舎体育館	S	1	349.0	1974	47	貸付施設	
27	学校給食センター	S	1	485.0	1981	40	直営		

(2) 対象施設の築年別整備状況

本計画の調査対象施設の築年別整備状況を以下に示します。

調査対象建物(27棟)のうち、旧耐震基準の昭和56(1981)年以前に建てられた建物は、12棟あり、調査対象延床面積合計の33%を占めています。

また、築30年以上の建物は17棟あり、調査対象延床面積合計の41%を占めています。

そのうち、築40年以上の建物は、調査対象延床面積合計の33%を占めています。

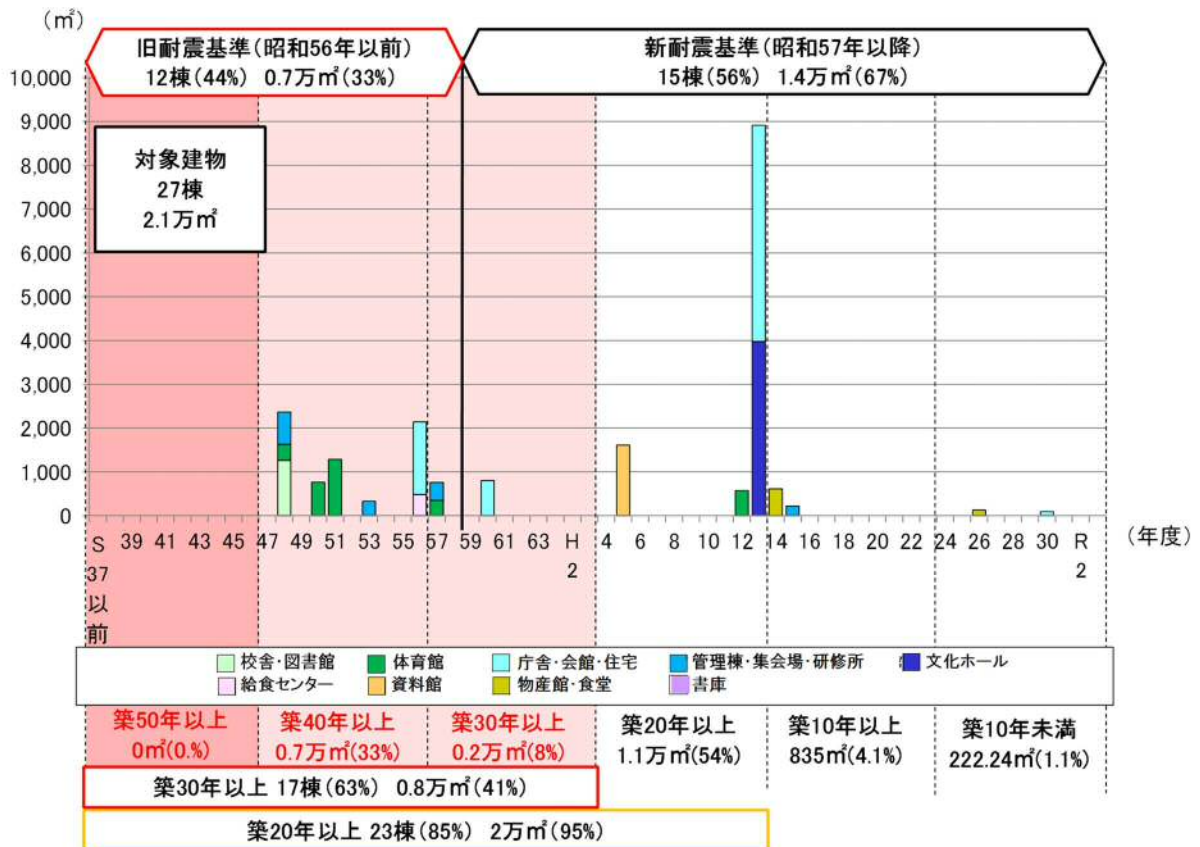


図 対象施設の築年別整備状況(合計)

※文部科学省公開エクセルソフト Ver1.23を使用して作図

調査対象建物(27棟)のうち、総務・まちづくり・町民施設は11棟ですが、そのうち旧耐震基準の昭和56(1981)年以前に建てられた建物は、5棟あり、総務・まちづくり・町民施設延床面積合計の47%を占めています。

また、築30年以上の建物は7棟あり、総務・まちづくり・町民施設延床面積合計の75%を占めています。

そのうち、築40年以上の建物は、総務・まちづくり・町民施設延床面積合計の47%を占めています。

調査対象建物(27棟)のうち、社会教育施設は16棟ですが、そのうち旧耐震基準の昭和56(1981)年以前に建てられた建物は7棟あり、社会教育施設延床面積合計の30%を占めています。

また、築30年以上の建物は10棟あり、社会教育施設延床面積合計の32%を占めています。

そのうち、築40年以上の建物は、社会教育施設延床面積合計の30%を占めています。

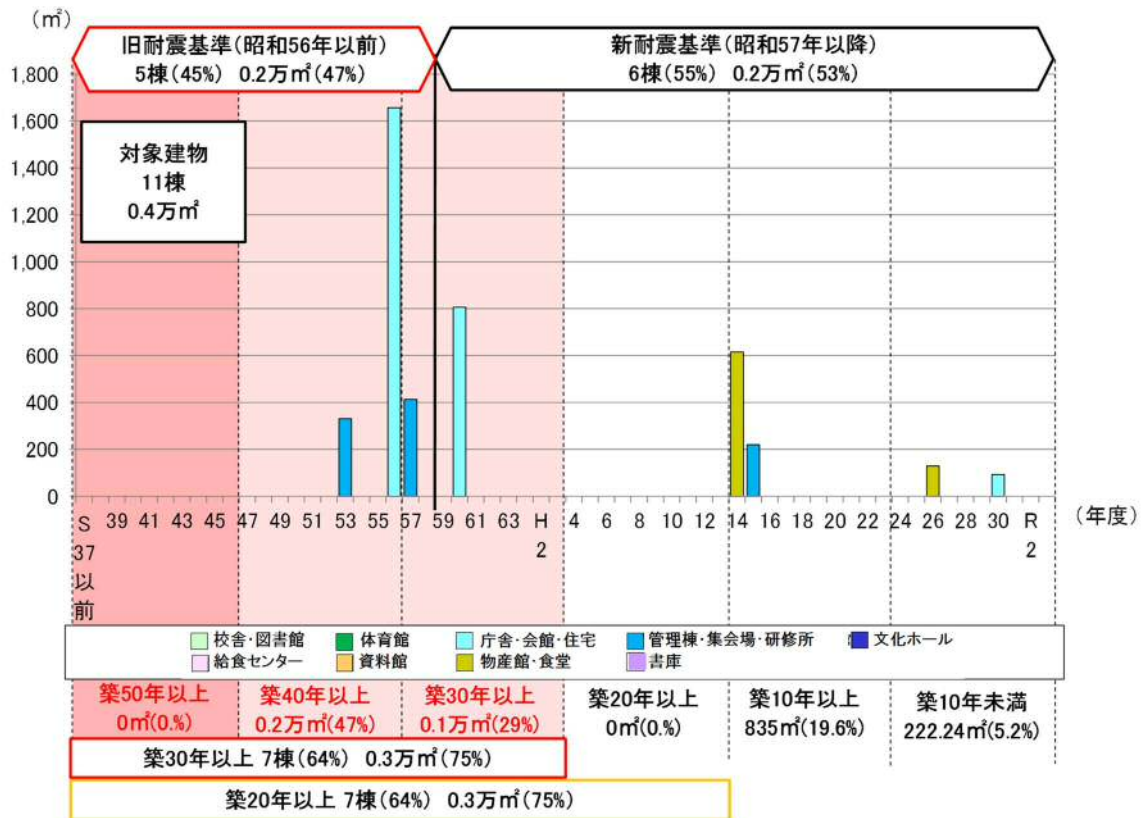


図 対象施設の築年別整備状況(総務・まちづくり・町民施設)

※文部科学省公開エクセルソフト Ver1.23を使用して作図

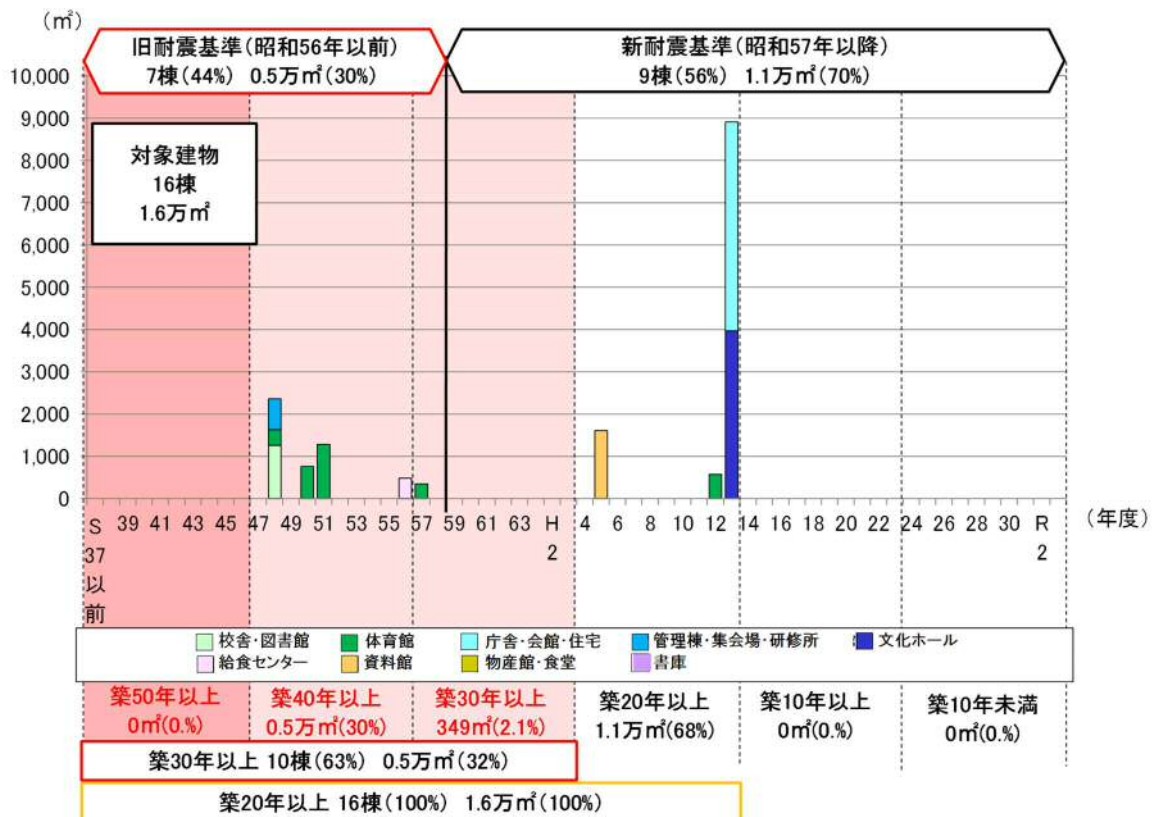


図 対象施設の築年別整備状況(社会教育施設)

※文部科学省公開エクセルソフト Ver1.23を使用して作図

(3) 対象施設の利用状況

本計画の対象施設のうち、利用者数を把握できない総務施設、まちづくり施設の龍頭泉いこいの広場センターハウス棟及び明治の民家、町民施設の東部地区コミュニティーセンター、社会教育施設の旧学校校舎を除く施設の平成 28(2016)年から令和 2(2020)年の 5 年間の利用状況を以下に示します。

対象施設全体の利用者数は、平成 28(2016)年から令和 1(2019)年まで延べ 70 万人前後で推移していましたが、新型コロナウイルス感染対策が本格化した令和 2(2020)年は約 40 万人に減少しています。

施設の年間利用可能コマ数(施設ごとに休館日や夜間を除く時間に設定されたコマ)に対して実際に利用されたコマ数から割り出した稼働率については、平成 28(2016)年から令和 2(2020)年にかけて徐々に減少しており、令和 2(2020)年は 1 割を切る稼働率となっています。

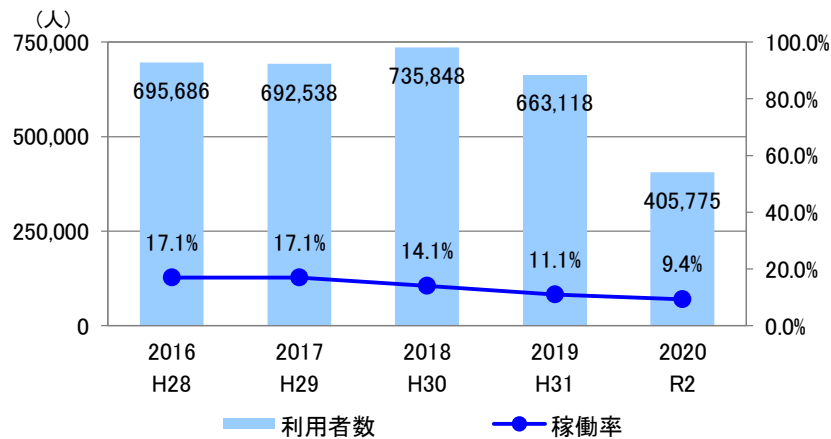


図 施設の年間利用者数及びコマ稼働率の推移(合計)

資料：施設所管各課調べ

まちづくり施設の利用者数として示された数値は、その大半が道の駅(物産館、食堂棟)の利用者数であり、平成 28(2016)年から令和 1(2019)年まで延べ 42 万人前後で推移しているのに対し、令和 2(2020)年は約 30 万人に減少しています。

お試し住宅「大迫の宿」の稼働率は、平成 29(2017)年から令和 2(2020)年にかけて 2 割以上で推移しており、令和 1(2019)年の稼働率は 4 割近くとなっています。

東部地区コミュニティーセンターを除く町民施設の利用者数は、学習等共用施設むつみ荘の利用者数が多く、平成 28(2016)年から令和 1(2019)年まで増加していましたが、令和 2(2020)年は大きく減少しています。

農村環境改善センターの稼働率は、平成 29(2017)年から徐々に減少しており、令和 1(2019)年以降は 1 割を切る稼働率となっています。

社会教育施設の利用者数は、総合会館(教育センター)や彼杵児童体育館の利用者数が多く、平成 28(2016)年から平成 30(2018)年まで増加していましたが、以降は減少しており、令和 2(2020)年は延べ 10 万人を切る利用者数となっています。

社会教育施設の稼働率は、平成 28(2016)年から徐々に減少しており、令和 2(2020)年は 1 割を切る稼働率となっています。

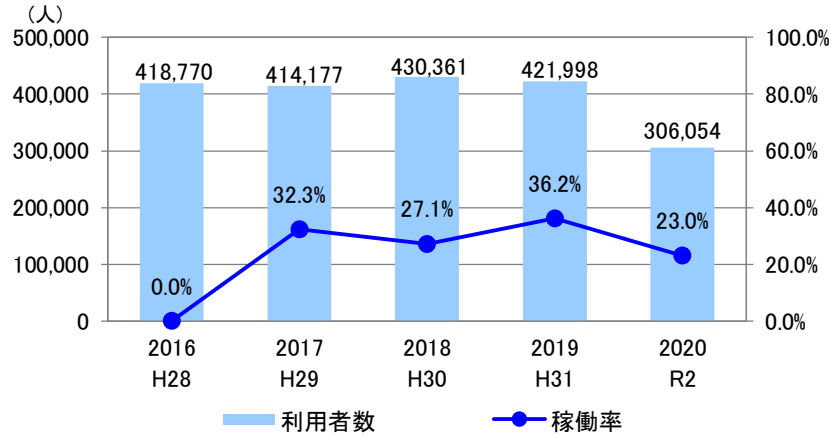


図 施設の年間利用者数及びコマ稼働率の推移(まちづくり施設合計)

資料：施設所管(商工観光係、企画係)調べ

※利用者数は、道の駅とお試し住宅「大迫の宿」の合計
稼働率は、お試し住宅「大迫の宿」のみ

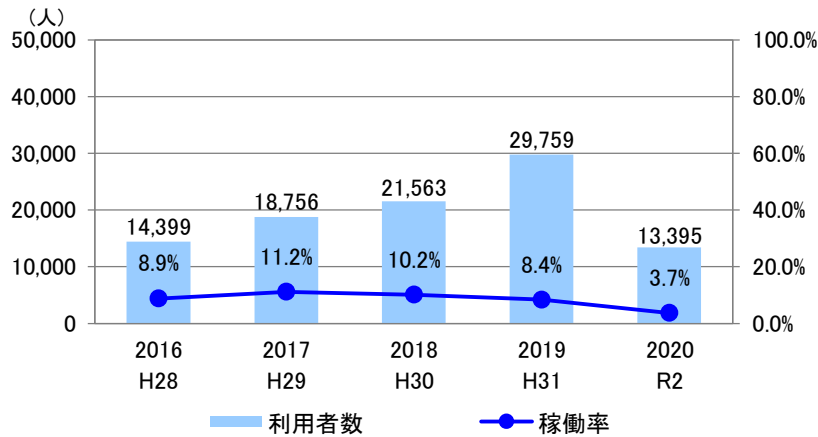


図 施設の年間利用者数及びコマ稼働率の推移(町民施設合計)

資料：施設所管(福祉係、千綿支所)調べ

※利用者数は、農村環境改善センターと学習等共用施設むつみ荘の合計
稼働率は、農村環境改善センターのみ

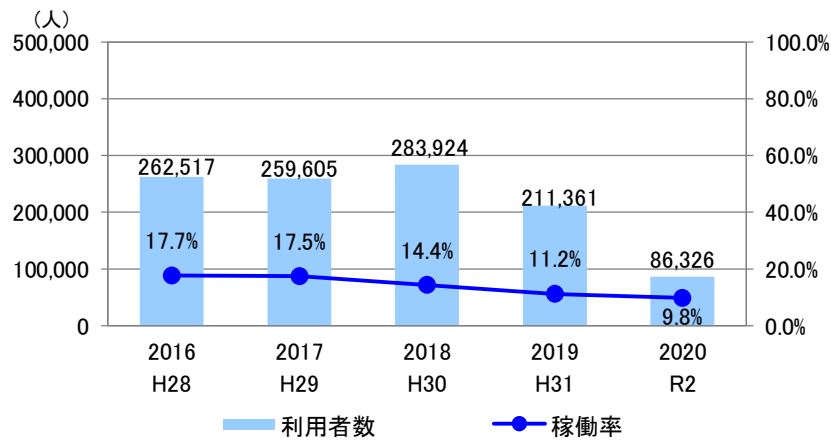


図 施設の年間利用者数及びコマ稼働率の推移(社会教育施設合計)

資料：施設所管(福祉係、健康推進係、教育委員会)調べ

※利用者数は、旧大楠小学校校舎と旧音琴小学校校舎を除く合計
稼働率は、旧大楠小学校校舎と旧音琴小学校校舎と学校給食センターを除く合計

(4) 対象施設の維持・更新コスト

本計画の対象施設のうち、維持・更新コストを把握できないまちづくり施設の龍頭泉いこいの広場センターハウス棟、町民施設の学習等共用施設むつみ荘、社会教育施設の旧学校校舎及び体育館を除く施設の平成 28(2016)年から令和 2(2020)年の 5 年間の維持・更新コストを以下に示します。

なお、参考として利用料金等を収納している施設の収入を併記します。

対象施設全体の維持・更新コストは、平成 28(2016)年が最も大きく、これはお試し住宅「大迫の宿」(まちづくり施設)や役場庁舎(総務施設)の施設整備費に起因しています。

施設整備費や光熱水費は、年度によって増減があるものの運営維持管理費は、平成 28(2016)年から令和 2(2020)年まで約 3 千万円弱で推移しています。

利用料金等の収入は、平成 28(2016)年から令和 2(2020)年にかけて減少しており、平成 29(2017)年、令和 2(2020)年に大きく減少しています。

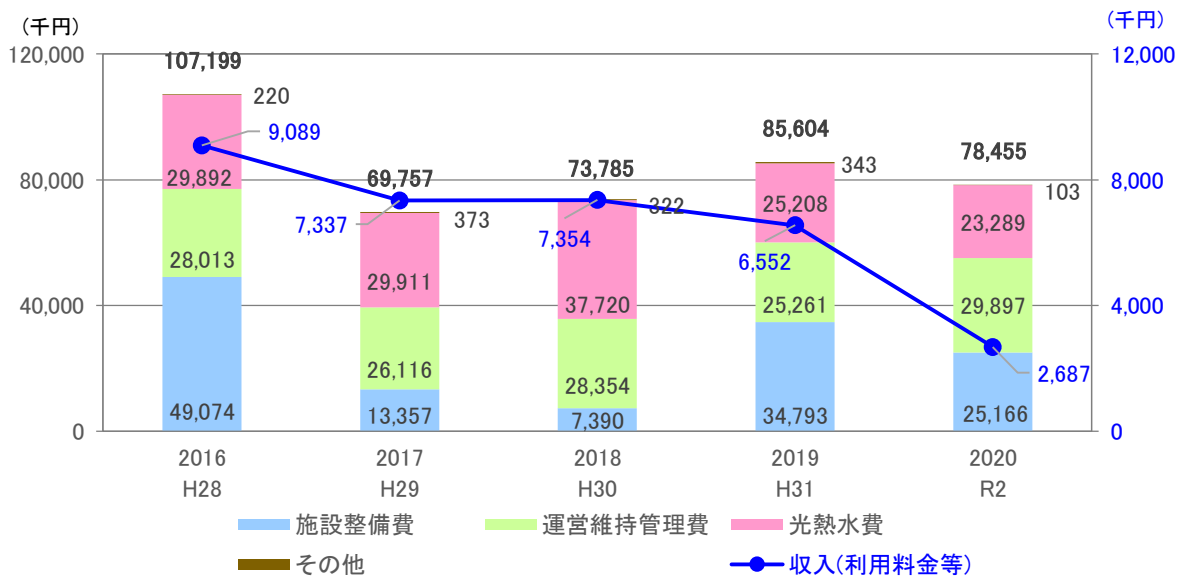


図 施設の年間維持・更新コスト及び収入の推移(合計)

資料：施設所管各課調べ

総務施設の維持・更新コストは、令和 2(2020)年が最も大きく、次いで平成 28(2016)年が大きくなっており、これは施設整備費に起因しています。

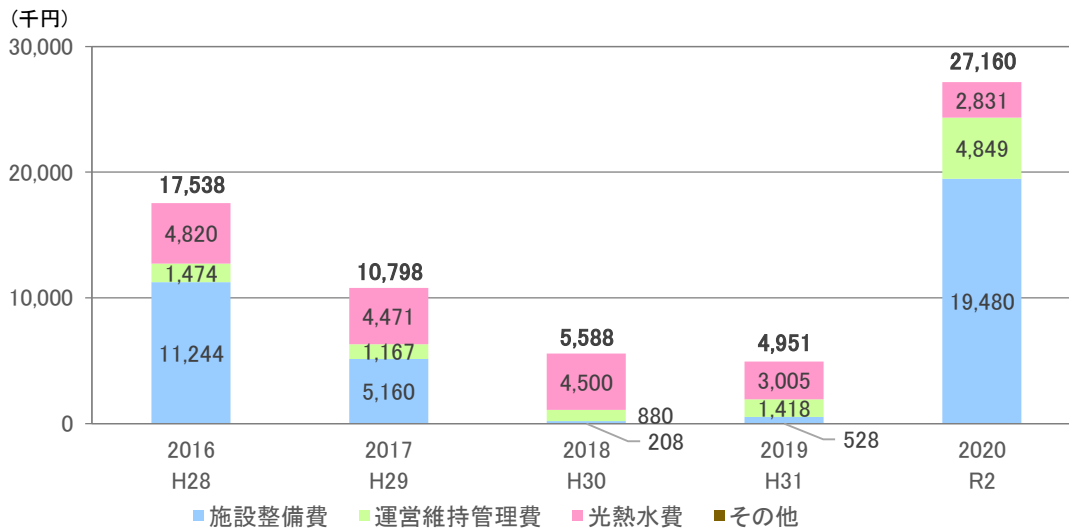


図 施設の年間維持・更新コストの推移(総務施設合計)

資料：施設所管(総務係)調べ

まちづくり施設の維持・更新コストは、平成 28(2016)年が最も大きく、これはお試し住宅「大迫の宿」の施設整備費に起因していますが、運営維持管理費、光熱水費等は大きなコストではありません。

利用料金等の収入は、平成 30(2018)年から徐々に増加しています。

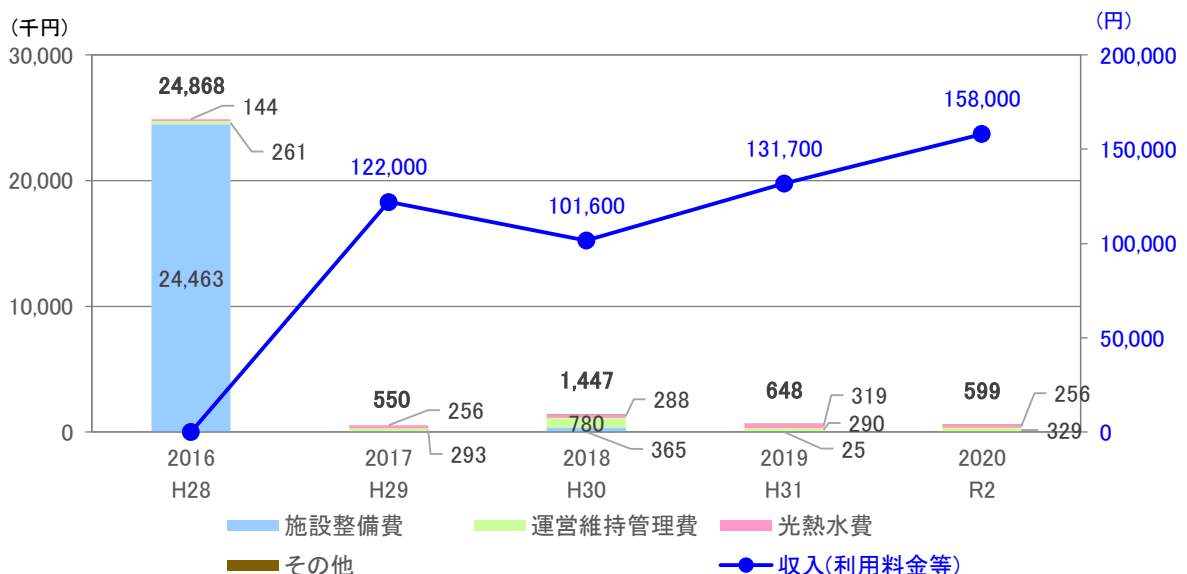


図 施設の年間維持・更新コスト及び収入の推移(まちづくり施設合計)

資料：施設所管(商工観光係、企画係)調べ

町民施設の維持・更新コストは、平成 30(2018)年が最も大きく、次いで平成 28(2016)年が大きくなっており、これは農村環境改善センターの運営維持管理費に起因しています。

利用料金等の収入は、平成 30(2018)年から徐々に減少しており、これは農村環境改善センターの収入減少に起因しています。

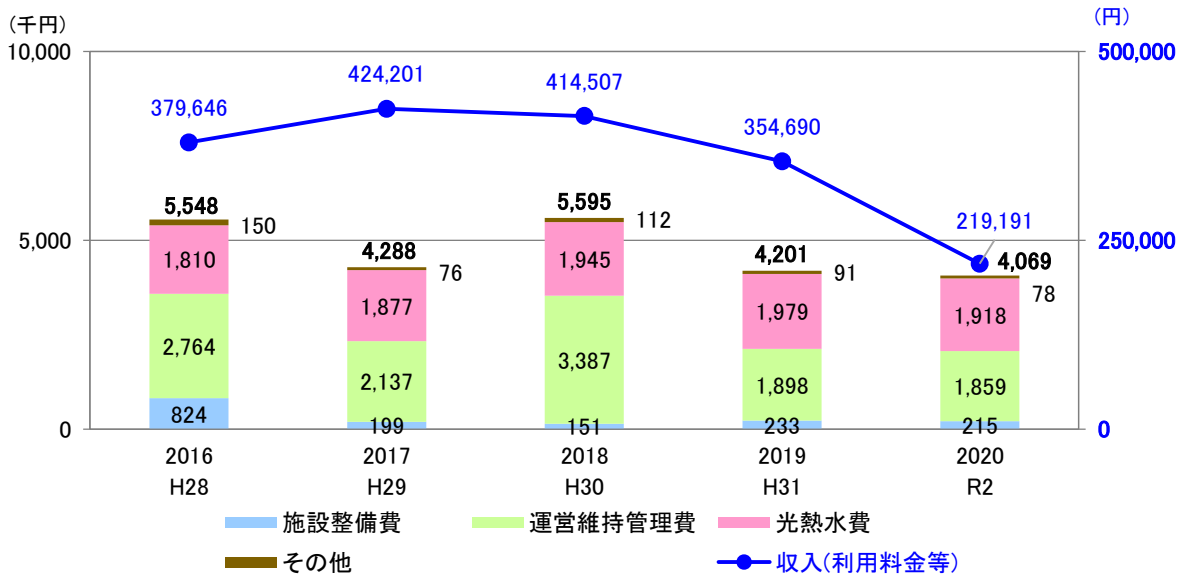


図 施設の年間維持・更新コスト及び収入の推移(町民施設合計)

資料：施設所管(福祉係、千綿支所)調べ

社会教育施設の維持・更新コストは、平成 31(2019)年が最も大きく、これは歴史民俗資料館の施設整備費に起因しています。

利用料金等の収入は、全体的に収入減少がみられます。

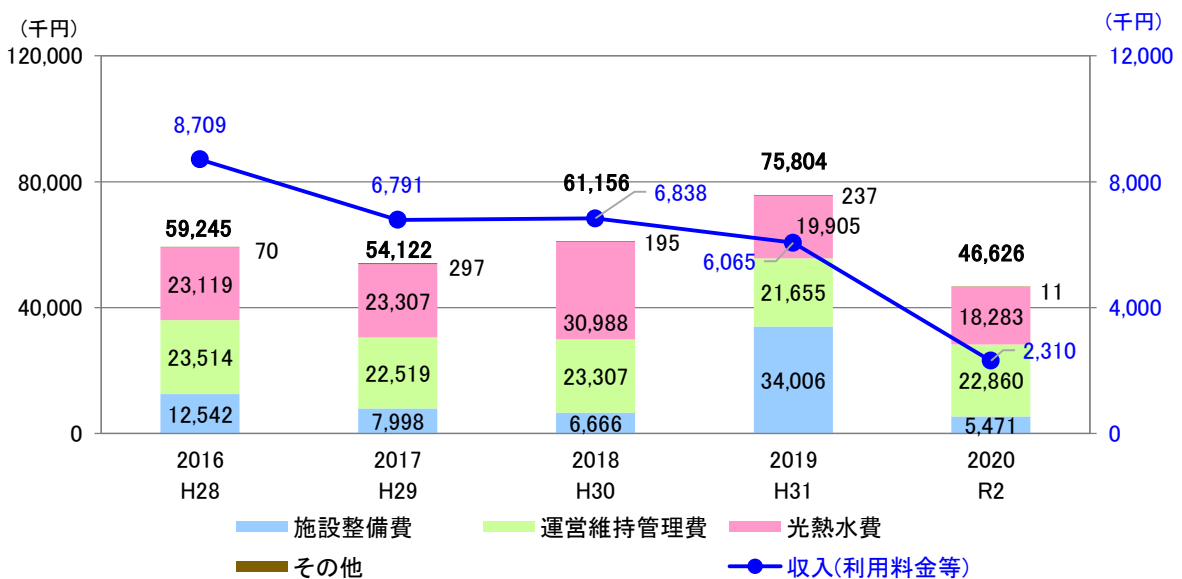


図 施設の年間維持・更新コスト及び収入の推移(社会教育施設合計)

資料：施設所管(福祉係、健康推進係、教育委員会)調べ

(5) 学校施設の活用状況

本町では、小学校 4 施設、中学校 2 施設の計 6 施設が設置されていますが、児童数減少に伴って、現在では小学校 2 施設、中学校 1 施設を運用しています。

本町が保有する学校施設は、教育時間内の授業のほか、本計画の対象施設と同様に、下記のような町民活動に活用されています。

1. 学校施設の開放

本町が保有する小中学校施設（教室・体育館・運動場）は「東彼杵町立小学校及び中学校の施設開放に関する規則・同細則」や「東彼杵町立小・中学校体育館仕様条例」に基づいて教育委員会の許可を受け、使用料を納めた上で利用することができることとなっています。

これらの規則・同細則や条例に基づき、学校教育に支障のない範囲で、幼児、児童、生徒その他一般町民の利用に供することとしています。

2. 生涯学習や体育行事での活用

主に社会スポーツ団体が行うスポーツ及びレクリエーションの利用に供するために、学校の校庭や体育館・プールが開放されており、その他社会教育事業の利用に供するために各教室の開放も増えてきています。

3. 災害・緊急時の避難場所としての活用

本町の地域防災計画に基づき、各小中学校の施設やグラウンドは、指定避難所等に指定されています。これらの施設の中には既に廃校になった大楠小学校や音琴小学校の校舎、千綿小学校体育館の施設なども含まれており、学校施設としての活用以外で現状維持されています。

主に災害時に住居を喪失された住民、避難勧告によって速やかに避難しなければならない住民等を収容するための施設として利用されています。

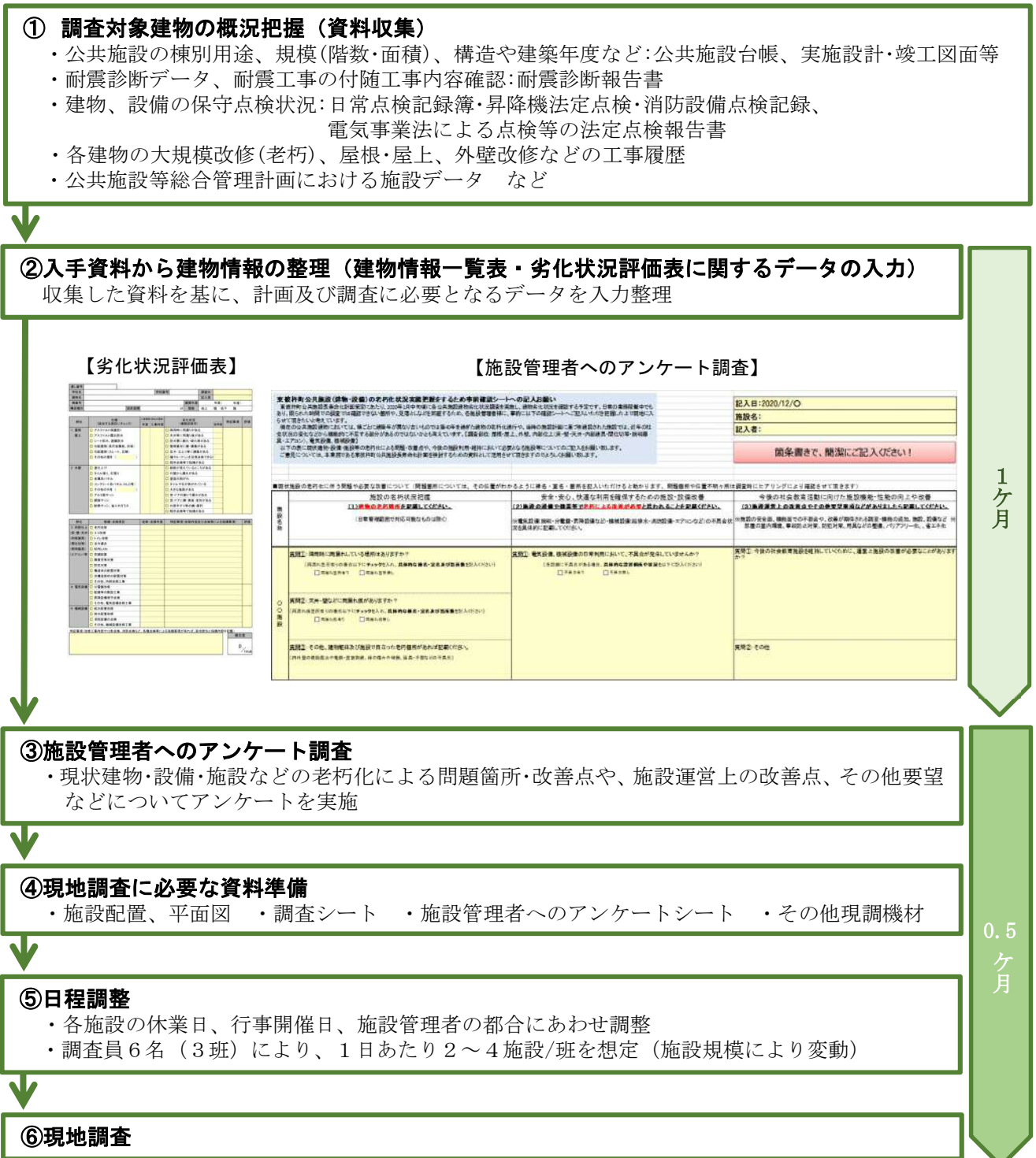
第4章 公共施設の老朽化状況の実態

1. 劣化状況調査に向けた準備

長寿命化計画の調査対象建物(27棟)について、施設点検調査に着手する前に各施設の既存資料の収集と各施設管理者へのヒアリング調査を行い、事前に施設内容及び状況を整理・把握した上で、劣化状況調査を実施しました。

以下に現地調査(劣化状況調査)に向けた作業フローを示します。

図表 現地調査に向けた作業フロー



※劣化状況調査に向け作成した“東彼杵町公共施設台帳”は報告書資料編に掲載しています。

2. 過去の工事履歴

調査対象建物(27棟)について、施設毎の過去10年におけるこれまでの取り組みや工事履歴を以下に整理します。

表 改修履歴一覧表

番号	大分類	施設名称	改修年度・改修内容
1	総務施設	役場庁舎新館	
2		役場庁舎旧館(附属棟含み)	2012年 庁舎1階会議室改修工事(1,340,850) 2013年 庁舎外壁改修工事(22,571,000) 2014年 手摺設置工事(216,000) 2008年 玄関前階段手摺設置工事(136,458)
3		農協大楠事業所跡地(書庫・事業所倉庫含み)	
4	まちづくり施設	龍頭泉いこいの広場センターハウス棟	
5		道の駅彼杵の荘(物産館)	
6		道の駅彼杵の荘(食堂棟)	
7		明治の民家	2015年 民家改修工事(15,802,000) 2015年 民家改修工事監理業務委託費(2,384,640)
8		お試し住宅「大迫の宿」	
9	町民施設	東部地区コミュニティーセンター	
10		農村環境改善センター(千綿支所含む)	
11		学習等共用施設むつみ荘	2012年 屋根防水補修工事(2,600,000) 2013年 石綿除去工事(2,251,000)
12	社会教育施設	総合会館(文化ホール棟)	
13		図書館(教育センター分室)	2010年 外壁防水工事(3,600,450) 2011年 2階改修工事(26,298,300)
14		歴史民俗資料館	2015年 一部改修工事(2014年1月設計図記載) 2018年 屋根・外壁改修工事
15		大野原周辺地区集会所	
16		蕪みどり集会施設(体育館含み)	
17		彼杵児童体育館	2009年 屋根防水工事(10,815,000)
18		千綿児童体育館	
19		大楠体育館	2001年 体育館改修工事(23,100,000) 2010年 体育館耐震補強工事(26,728,000)
20		農民研修センター	
21		総合会館(教育センター)	
22		総合会館(福祉センター)	
23		総合会館(保健センター)	
24		旧大楠小学校校舎	
25		旧音琴小学校校舎	
26		旧音琴小学校校舎体育館	2010年 体育館耐震補強工事(8,758,000)
27	学校給食センター	4年前ごろ屋根補修済み 2020年 調理場床舗装(2/3)	

3. 管理者ヒアリング調査の概要

施設点検調査に着手する前に各施設管理者へのアンケート調査として事前確認シートへの記入を依頼し、施設内容及び状況を整理・把握した上で劣化状況調査を実施しました。

事前確認シートにより、日常利用されている施設管理者が感じられる老朽化や不具合などを利用者の視点で回答いただいた内容を“現状施設の問題”と“学校生活のための施設・設備改善”について整理し、施設点検調査に備えるものです。

[調査実施期間]

令和2年12月

[ヒアリング調査項目]

①施設の具体的な老朽施設箇所

：具体的な老朽施設箇所や状況、老朽化への対応策など

②安全・安心、快適な学校生活を送るための施設・設備改善

：教育面や安全面、機能面での不具合において、改善が期待される諸室や機能の追加、施設、設備などについて

③新たな教育活動に向けた施設機能・性能の向上や改善

：多様な学習形態（少人数・体験学習）、ICT環境、国際理解の推進、総合的な学習、空調設備の設置、省エネルギー化

東彼杵町公共施設(建物・設備)の老朽化状況実態把握をため事前確認シートへの記入お願い
 東彼杵町公共施設長寿命化計画策定にあたり、2020年1月中旬頃に各公共施設建物劣化状況調査を実施し、建物劣化状況を把握する予定です。日常の業務検査中でもあり、限られた時間での調査では確認できない箇所や、見落としなどを回避するため、各施設管理者様に、事前に以下の確認シートへご記入いただき把握した上で現地に入らせて頂きたいと考えています。
 現在の公共施設建物においては、種ごとに築年数が異なり古いものでは築40年を過ぎた建物の老朽化進行や、当時の築設計画に基づき建設された施設では、近年の社会状況の変化などから機能的に不足する部分があるのではないかと考えています。【調査部位：屋根・屋上、外壁、内部柱上(床・壁・天井・内部建具・明仕切等・照明器具・エアコン)、電気設備、機械設備】
 以下の表に現状建物・設備・施設等の老朽化による問題・改善点や、今後の施設利用・維持において必要となる施設等についてのご記入をお願い致します。
 ご意見については、本業務である東彼杵町公共施設長寿命化計画を検討するための資料として活用させていただきます。

2020/12/3

記入日: 2020/12/0
施設名:
記入者:

箇条書きで、簡潔にご記入ください!

■現状施設の老朽化に伴う問題や必要な改善について（問題箇所については、その位置がわかるように棟名・室名・箇所を記入いただけるのと助かります。問題箇所や位置不明な場合は調査時にヒアリングにより確認させていただきます）

施設名称	施設の老朽化状況把握 (1) 建物の老朽箇所を把握してください。 (日常管理範囲で対応可能なものは除く)	安全・安心、快適な利用を確保するための施設・設備改善 (2) 施設の設備や機器等と老朽による改善が必要と思われることを記載ください。 ※電気設備(照明・分電盤・昇降設備など)、機械設備(給排水・清浄設備・エアコンなど)の不具合状況を具体的に記載してください。	今後の社会教育活動に向けた施設機能・性能の向上や改善 (3) 施設運営上の改善点やその他要望事項などがありましたら記載ください。 ※性別の安全面、校舎内での不都合や、改善が期待される諸室・機能の追加、修繕、設備など ※部屋の室内環境、事故防止対策、防犯対策、用具などの整備、バリアフリー化、省エネ化
〇〇施設	質問①: 降雨時に雨漏れしている箇所はありますか? (雨漏れ箇所有りの場合以下にチェックを入れ、具体的な棟名・室名及び箇所数を記入ください) <input type="checkbox"/> 雨漏れ箇所有り <input type="checkbox"/> 雨漏れ箇所無し	質問②: 電気設備、機械設備の日常利用において、不具合が発生していませんか? (各室別に不具合がある場合、具体的な設置箇所や状況を以下に記入ください) <input type="checkbox"/> 不具合有り <input type="checkbox"/> 不具合無し	質問③: 今後の社会教育施設を維持していくために、運営上施設の改善が必要なおことありますか?
	質問②: 天井・壁などに雨漏れ痕がありますか? (雨漏れ痕箇所有りの場合以下にチェックを入れ、具体的な棟名・室名及び箇所数を記入ください) <input type="checkbox"/> 雨漏れ痕有り <input type="checkbox"/> 雨漏れ痕無し		質問④: その他
	質問③: その他、建物躯体及び施設で目立った劣化箇所があれば記載ください。 (内外装の鉄骨腐蝕や塗装・塗装剥離、床の陥凹や破損、柱・梁・手摺などの不具合)		
記入例	<ul style="list-style-type: none"> 〇〇室天井からの雨漏れ箇所あり 〇〇室天井からの雨漏れ箇所あり 	<ul style="list-style-type: none"> 3F廊下のコンクリートが剥離使用不可、歩道の不具合 照明器具の一部が壊れている、改善されていない箇所がある 放熱設備: 故障報告が頻りに発生している 各室の照明をLEDに変えていただきたい 	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー対応していない長所には…… 施設の手続きが煩雑でなく 非常時の避難経路として(トイレ・シャワー等……) 体育館にはトイレ、更衣室、更衣室など職員室必要で整備が整っていない 付帯室、空調室がない 〇〇室のスペースが狭い(55㎡) 現状状況の改善もしくは、空調機の増設

※施設管理担当者に対するヒアリング調査結果については、報告書資料編に掲載しています。

4. 劣化状況調査

(1) 現地調査の概要

現地調査は、施設管理者に対するヒアリング調査（施設の具体的な老朽施設箇所、改善及び要望等）で記入された内容を中心に、現地における確認と具体的な問題箇所、構造躯体以外の劣化箇所、その他設備に関する不良などについて調査を行いました。

これらを踏まえ、「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上げ」は、現地にて目視による劣化状況の確認を行い、「電気設備」「機械設備」は現地での状況確認や消防点検結果資料等を基に、部位の全面的な改修年から経過年数を基本にA～Dの4段階評価を行うこととしました。

各施設の劣化状況調査の概要を以下に示します。

[調査実施期間]

令和3年2月15日～3月9日 ※調査時間 AM:9時～12時 PM:13時～17時

[調査方法]

- ・目視による劣化個所の確認、写真撮影、平面図への記録
- ・クラックスケールによるコンクリートクラックの大きさ確認
- ・可能な範囲でのテストハンマーによる打診

表 劣化状況調査

番号	大分類	施設名称	現地調査実施日
1	総務施設	役場庁舎新館	令和3年2月25日 PM
2		役場庁舎旧館(付属棟含み)	令和3年2月25日 PM
3		農協大楠事業所跡地(書庫・事業所倉庫含み)	令和3年2月16日 AM
4	まちづくり施設	龍頭泉いこいの広場センターハウス棟	令和3年2月17日 PM
5		道の駅彼杵の荘(物産館)	令和3年3月9日 AM
6		道の駅彼杵の荘(食堂棟)	令和3年3月9日 AM
7		明治の民家	令和3年2月25日 PM
8	町民施設	お試し住宅「大迫の宿」	令和3年2月17日 PM
9		東部地区コミュニティーセンター	令和3年2月26日 PM
10		農村環境改善センター(千綿支所含み)	令和3年2月17日 AM
11	社会教育施設	学習等共用施設むつみ荘	令和3年2月15日 PM
12		総合会館(文化ホール棟)	令和3年2月26日 AM
13		図書館(教育センター分室)	令和3年2月15日 PM
14		歴史民俗資料館	令和3年2月26日 PM
15		大野原周辺地区集会所	令和3年2月26日 PM
16		蕪みどり集会施設(体育館含み)	令和3年2月15日 AM
17		彼杵児童体育館	令和3年2月25日 PM
18		千綿児童体育館	令和3年2月26日 AM
19		大楠体育館	令和3年2月16日 PM
20		農民研修センター	令和3年2月25日 AM
21		総合会館(教育センター)	令和3年3月9日 AM
22		総合会館(福祉センター)	令和3年3月9日 PM
23		総合会館(保健センター)	令和3年3月9日 PM
24		旧大楠小学校校舎	令和3年2月16日 PM
25		旧音琴小学校校舎	令和3年3月9日 PM
26		旧音琴小学校校舎体育館	令和3年3月9日 PM
27	学校給食センター	令和3年2月25日 AM	

劣化状況調査風景



(2) 調査内容

建物の性能や機能などを維持していくうえで確認すべき部位については、以下に示す点検項目を基に部位の仕様と劣化状況を目視により把握します。

設備については、目視確認だけでは評価できないため、事前に設備関連点検結果や改修工事の実施年を基準とした経過年数を把握します。

表 劣化状況評価対象部位と点検項目

点検周期	点検部位		点検項目	
3年以内 ごと	建築物(敷 地・構造)	敷地及び 地盤	地盤 敷地 塀 擁壁 等	
		建築物の 外部	基礎 土台(木造に限る。) 外壁(躯体等、外装仕上げ材等、窓サッシ等、広告板等)	→ 2 外壁
		屋上及び 屋根	屋上面 屋上周り 屋根 機器及び工作物	→ 1 屋根・屋上
		建築物の 内部	防火区画 壁の室内に面する部分(躯体等、防火区画を構成する壁) 床(躯体等、防火区画を構成する床) 天井 照明器具・懸垂物等 石綿等を添加した建築材料	→ 3 内部仕上げ
		避難施設 等	避難上有効なバルコニー 階段 排煙設備等 非常用の照明装置	
		その他	特殊な構造(膜構造建築物の膜体・取付け部材等、免震構造建築物の免震層・免震装置) 避雷設備 煙突	
1年以内 ごと	建築設備 (昇降機を 除く)	昇降機	エレベーター エスカレーター 小荷物専用昇降機	→ 4 電気設備
		防火設備	防火戸 防火シャッター等駆動装置との連動	→ 2 外壁 → 3 内部仕上げ
		換気設備	(居室等の)機械換気設備 (調理室等の)自然換気設備及び機械換気設備 (居室等の)防火ダンパー 等	→ 5 機械設備
		排煙設備	排煙機 その他(機械排煙設備の排煙口・排煙風道、防火ダンパー、特殊な構造の排煙設備の排煙口及び給気口・給気風道・給気送風機) 特殊避難階段の付室及び非常用エレベーターの乗降ロビーに設ける排煙口及び給気口 可動防煙壁 自家発電装置 エンジン直結の排煙機	
		非常用の 照明装置	電池内蔵形の蓄電池 電源別置形の蓄電池 自家発電装置	→ 4 電気設備
		給水設備 及び排水 設備	飲料用の配管及び排水配管 飲料用の給水タンク及び貯水タンク並びに給水ポンプ 排水槽 給湯設備 排水再利用配管設備 その他(衛生器具、排水管)	→ 5 機械設備

※文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」より

表 使用した劣化状況評価調査票

通し番号			
施設名	調査番号	調査日	
建物名	記入者		
棟番号	建築年度	年度(年度)	
構造種別	延床面積	m ²	階数 地上 階 地下 階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある			
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<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"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根 ()			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレを目視点検できない			
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある			
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 ()			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 校内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 障害児等対策			
	<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"/> 分電盤改修			
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項があれば、該当部位と指摘内容を記載)

健全度
0 / 100点

(3) 評価方法

①劣化状況調査判定基準

現地調査において作成した劣化状況調査票により、構造躯体以外の劣化状況を把握し、屋根・屋上、外壁及び、内部仕上げ(床・内壁・梁)を目視による劣化状況により評価します。

内部仕上げ(建具・間仕切等・照明器具・エアコン)、電気設備、機械設備については、事前ヒアリング調査結果、消防点検、電気工作物点検、昇降機定期検査の結果や現地調査時に管理者への聞き取りを行った劣化状況を加味したうえで、部位の全面的な改修工事の実施年を基準とした経過年数を基本にA、B、C、Dの4段階評価を行うものとします。

目視による評価【屋根・屋上、外壁】

評価	基準
良好 A	概ね良好
B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)
C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)
劣化 D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上に問題があり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に使用を与えている)等

経過年数による評価【内部仕上げ、電気設備、機械設備】

評価	基準
良好 A	20年未満
B	20～40年
C	40年以上
劣化 D	経過年数にかかわらず著しい劣化事象がある場合

※文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」より

②健全度

健全度は、各調査対象施設の①屋根・屋上、②外壁、③内部仕上げ(床・壁・天井、内部建具、間仕切等)、④電気設備、⑤機械設備の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。健全度は、数値が低いほど劣化が進んでいることを示しています。

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

部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

部位のコスト配分

部 位	コスト配分
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

※文部科学省エクセルソフト Ver1.23 より

(4) 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価結果

老朽化状況は、長寿命化計画の対象建物(27棟)に対し、「①構造躯体の健全性」と「②構造躯体以外の劣化状況」に分けて把握・評価します。

構造躯体の健全性は、耐震診断報告書の既存データから圧縮強度の確認を行い、建物毎の残存耐用年数や耐震診断結果を把握し、具体的な長寿命化計画につなげます。

構造躯体以外の劣化状況は、現地調査により得られた各部位の評価から、改修に関する優先順位づけや、保全方針、基準の見直し、中長期保全計画につなげます。

① 構造躯体の健全性の評価

構造躯体の健全性の把握にあたっては、既に実施されている建物の耐震診断報告書を基に次頁に示す長寿命化判定フローにより検討するものです。

計画対象施設 27棟のうち旧耐震基準の建物は 12棟あり、耐震診断が行われた彼杵児童体育館のコンクリート圧縮強度が 20.1N/mm²であることから、圧縮強度が不明な建物においても、劣化状況調査による著しい劣化状況のある建物がないと判断し、「長寿命」として試算します。しかし、旧音琴小学校校舎体育館は築 47年で、屋上・内部仕上の劣化状況評価がD評価、外壁はC評価であり建物が全体的に劣化進行していることから、試算上の区分を「要調査」としました。

表 構造躯体の健全性の評価結果一覧

■ : 築50年以上 □ : 築30年以上 □ : 旧耐震基準の建物

建物基本情報										構造躯体の健全性					
通し番号	現地調査番号	施設名	建物名	構造	階数	延床面積(m ²)	建築年度		築年数	耐震安全性			長寿命化判定		
							西暦	和暦		基準	診断	補強	調査年度	圧縮強度(N/mm ²)	試算上の区分
1	総務1	役場庁舎新館	庁舎	RC	3	806.00	1985	S60	36	新	-	-	-	-	長寿命
2	総務2	役場庁舎旧館	庁舎	RC	3	1,231.00	1961	S36	60	旧	-	-	-	-	長寿命
3	総務3	農協大楠事業所跡地(書庫)	書庫	RC	2	599.00	1961	S36	60	旧	-	-	-	-	長寿命
4	まち1	龍頭泉いこいの広場センターハウス棟	管理棟	RC	1	412.84	1982	S57	39	新	-	-	-	-	長寿命
5	まち2	道の駅彼杵の荘(物産館)	物産館	W	2	615.07	2002	H14	19	新	-	-	-	-	長寿命
6	まち3	道の駅彼杵の荘(食堂棟)	食堂	W	1	129.39	2014	H26	7	新	-	-	-	-	長寿命
7	まち4	明治の民家	文化財	W	2	214.70	1950	S25	71	旧	-	-	-	-	長寿命
8	まち5	お試し住宅「大迫の宿」	住宅	W	1	92.85	2018	H30	3	新	-	-	-	-	長寿命
9	町民1	東部地区コミュニティセンター	集会場	RC	1	219.98	2003	H15	18	新	-	-	-	-	長寿命
10	町民2	農村環境改善センター(千綿支所含む)	会館	RC	3	1,656.65	1981	S56	40	旧	-	-	-	-	長寿命
11	町民3	学習等共用施設むつみ荘	集会場	RC	2	330.84	1978	S53	43	旧	-	-	-	-	長寿命
12	教育1	総合会館(文化ホール棟)	文化ホール	RC	5	3,973.55	2001	H13	20	新	-	-	-	-	長寿命
13	教育2	図書館(教育センター分室)	図書館	RC	2	1,261.30	1973	S48	48	旧	-	-	-	-	長寿命
14	教育3	歴史民俗資料館	資料館	RC	2	1,611.00	1993	H5	28	新	-	-	-	-	長寿命
15	教育4	大野原周辺地区集会所	体育館	S	1	349.20	1982	S57	39	新	-	-	-	-	長寿命
16	教育5	蕪みどり集会施設	体育館	W	1	574.35	2000	H12	21	新	-	-	-	-	長寿命
17	教育6	彼杵児童体育館	体育館	RC	2	1,284.66	1976	S51	45	旧	済	済	H26	20.1	長寿命
18	教育7	千綿児童体育館	体育館	RC	2	763.90	1975	S50	46	旧	-	-	-	-	長寿命
19	教育8	大楠体育館	体育館	S	1	370.00	1973	S48	48	旧	済	済	H21	-	長寿命
20	教育9	農民研修センター	研修所	RC	2	733.57	1973	S48	48	旧	-	-	-	-	長寿命
21	教育10	総合会館(教育センター)	会館	RC	2	1,925.49	2001	H13	20	新	-	-	-	-	長寿命
22	教育11	総合会館(福祉センター)	会館	RC	2	1,881.53	2001	H13	20	新	-	-	-	-	長寿命
23	教育12	総合会館(保健センター)	会館	RC	2	1,130.85	2001	H13	20	新	-	-	-	-	長寿命
24	教育13	旧大楠小学校校舎	校舎	RC	3	1,650.00	1982	S57	39	新	-	-	-	-	長寿命
25	教育14	旧音琴小学校校舎	校舎	RC	3	1,576.00	1986	S61	35	新	-	-	-	-	長寿命
26	教育15	旧音琴小学校校舎体育館	体育館	S	1	349.00	1974	S49	47	旧	済	済	H21	-	要調査
27	教育16	学校給食センター	給食センター	S	1	485.00	1981	S56	40	旧	-	-	-	-	長寿命

■長寿命化判定フロー

本計画策定段階において、旧耐震基準の鉄筋コンクリート造の建物は、耐震診断報告書に基づきコンクリート圧縮強度が 13.5N/mm^2 以下の建物、鉄骨造、木造等の建物は築年数 40 年以上で腐食や劣化の著しい現調結果となった建物を『要調査』建物として、試算上は「改築」とします。

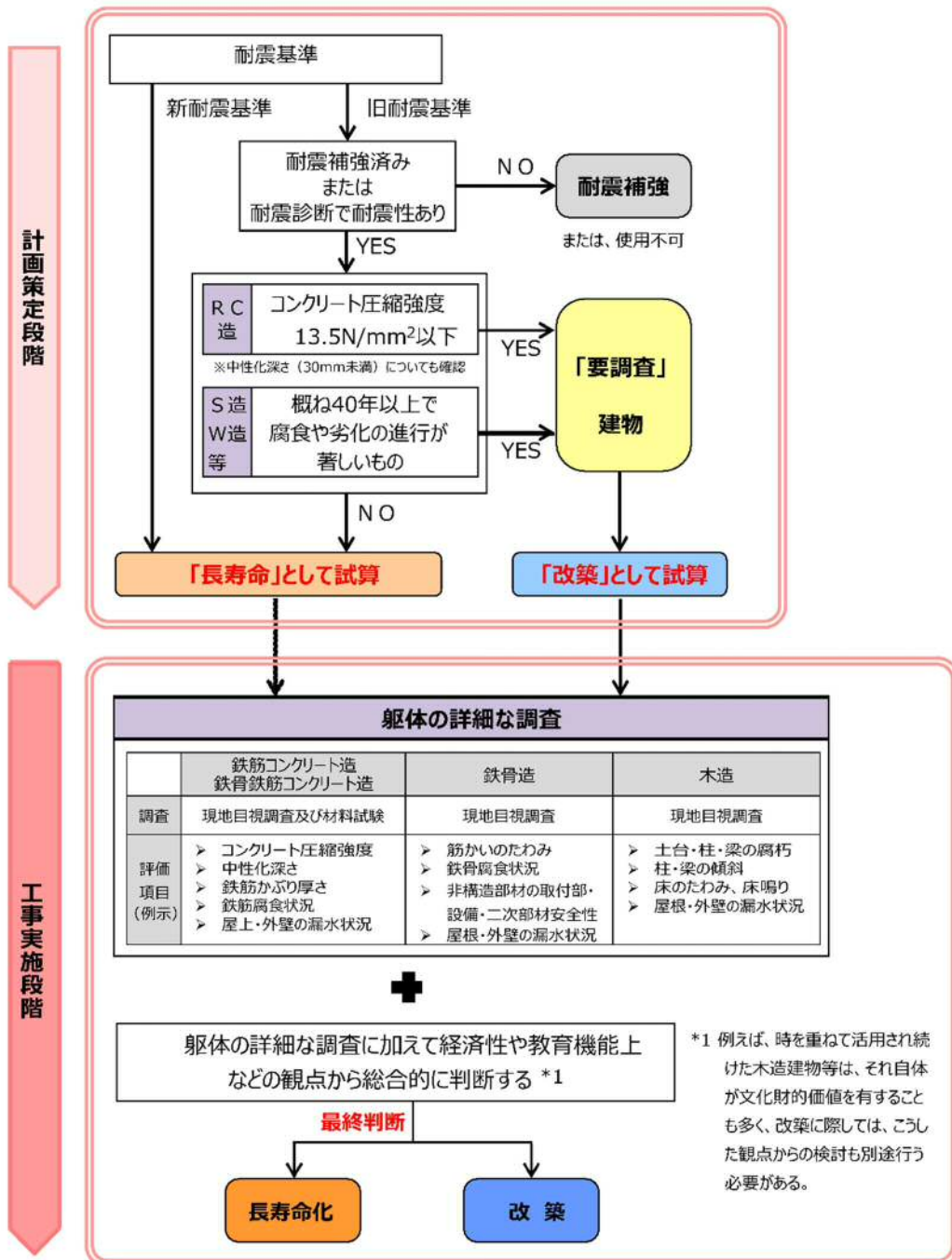


図 長寿命化判定フロー

※文部科学省マニュアル 2章 P21 より

②構造躯体以外の健全性の評価

構造躯体以外の劣化状況は、現地調査結果としての劣化状況調査票を基に各建物施設の劣化状況評価及び健全度評価により確認します。

表 構造躯体以外の健全性の評価結果一覧

: 旧耐震基準の建物
 : 築50年以上 : 築30年以上
 : 概ね良好 : 部分的に劣化
 : 広範囲に劣化 : 早急に対応する必要がある

建物基本情報										劣化状況評価					健全度 (100点満点)
通し 番号	現地調 査番号	施設名	建物名	構造	階数	延床 面積 (㎡)	建築年度		築年 数	屋根・ 屋上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備	
							西暦	和暦							
1	総務1	役場庁舎新館	庁舎	RC	3	806.00	1985	S60	36	C	C	B	B	B	62
2	総務2	役場庁舎旧館	庁舎	RC	3	1,231.00	1961	S36	60	B	A	C	D	C	56
3	総務3	農協大楠事業所跡地(書庫)	書庫	RC	2	599.00	1961	S36	60	D	C	C	C	C	37
4	まち1	龍頭泉いこいの広場センターハウス棟	管理棟	RC	1	412.84	1982	S57	39	C	B	B	B	B	72
5	まち2	道の駅彼杵の荘(物産館)	物産館	W	2	615.07	2002	H14	19	B	B	B	B	B	75
6	まち3	道の駅彼杵の荘(食堂棟)	食堂	W	1	129.39	2014	H26	7	A	B	A	A	A	93
7	まち4	明治の民家	文化財	W	2	214.70	1950	S25	71	C	C	B	B	B	62
8	まち5	お試し住宅「大迫の宿」	住宅	W	1	92.85	2018	H30	3	B	C	A	A	A	81
9	町民1	東部地区コミュニティーセンター	集会場	RC	1	219.98	2003	H15	18	A	A	A	A	A	100
10	町民2	農村環境改善センター(千綿支所含む)	会館	RC	3	1,656.65	1981	S56	40	B	B	B	B	B	75
11	町民3	学習等共用施設むつみ荘	集会場	RC	2	330.84	1978	S53	43	C	B	C	C	C	50
12	教育1	総合会館(文化ホール棟)	文化ホール	RC	5	3,973.55	2001	H13	20	A	B	A	A	A	93
13	教育2	図書館(教育センター分室)	図書館	RC	2	1,261.30	1973	S48	48	B	C	C	C	C	43
14	教育3	歴史民俗資料館	資料館	RC	2	1,611.00	1993	H5	28	A	A	B	B	B	84
15	教育4	大野原周辺地区集会所	体育館	S	1	349.20	1982	S57	39	C	C	C	B	B	49
16	教育5	蕪みどり集会施設	体育館	W	1	574.35	2000	H12	21	B	B	B	B	B	75
17	教育6	彼杵児童体育館	体育館	RC	2	1,284.66	1976	S51	45	D	D	C	C	C	29
18	教育7	千綿児童体育館	体育館	RC	2	763.90	1975	S50	46	D	C	C	C	C	37
19	教育8	大楠体育館	体育館	S	1	370.00	1973	S48	48	B	C	C	C	C	43
20	教育9	農民研修センター	研修所	RC	2	733.57	1973	S48	48	C	D	C	C	C	31
21	教育10	総合会館(教育センター)	会館	RC	2	1,925.49	2001	H13	20	B	B	A	A	A	91
22	教育11	総合会館(福祉センター)	会館	RC	2	1,881.53	2001	H13	20	A	B	A	A	A	93
23	教育12	総合会館(保健センター)	会館	RC	2	1,130.85	2001	H13	20	B	B	A	A	A	91
24	教育13	旧大楠小学校校舎	校舎	RC	3	1,650.00	1982	S57	39	C	B	B	B	B	72
25	教育14	旧音琴小学校校舎	校舎	RC	3	1,576.00	1986	S61	35	C	D	C	B	B	40
26	教育15	旧音琴小学校校舎体育館	体育館	S	1	349.00	1974	S49	47	D	C	D	C	C	26
27	教育16	学校給食センター	給食センター	S	1	485.00	1981	S56	40	B	B	B	B	B	75

構造躯体以外の劣化状況評価結果を受けて、建物を長く使用していく上で重要な「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上げ」について建築経過年別に評価ごとの棟数・割合及び建築経過年別の延床面積・割合を示すグラフを次ページに示します。

築 30～39 年の建物では、「屋上・屋根」「外壁」の劣化状況 C・D 評価が 60～100% を占めていることから、計画的な改修対応が必要となります。

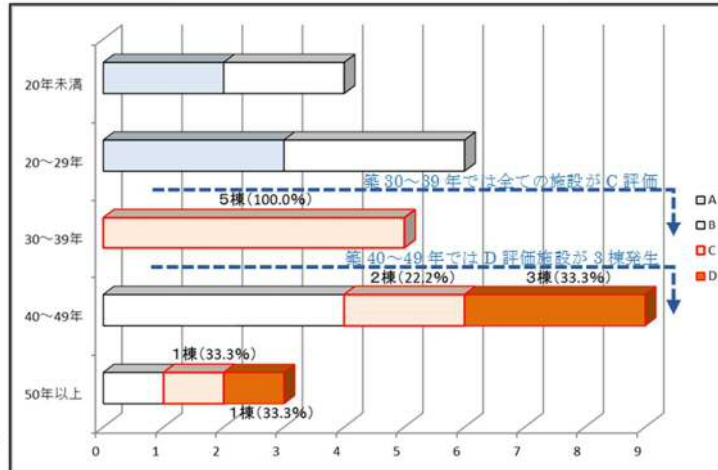
また、「内部仕上げ」についても同様に、築 40～49 年の建物において劣化状況 C・D 評価が 77.8% (7 棟) と多くなっています。

- Ⓐ 概ね良好
- Ⓑ 局所、部分的に劣化が見られ、安全上、機能上、問題なし
- Ⓒ 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
- Ⓓ 劣化の程度が大きく、安全上、機能上に問題があり、早急に対応する必要がある

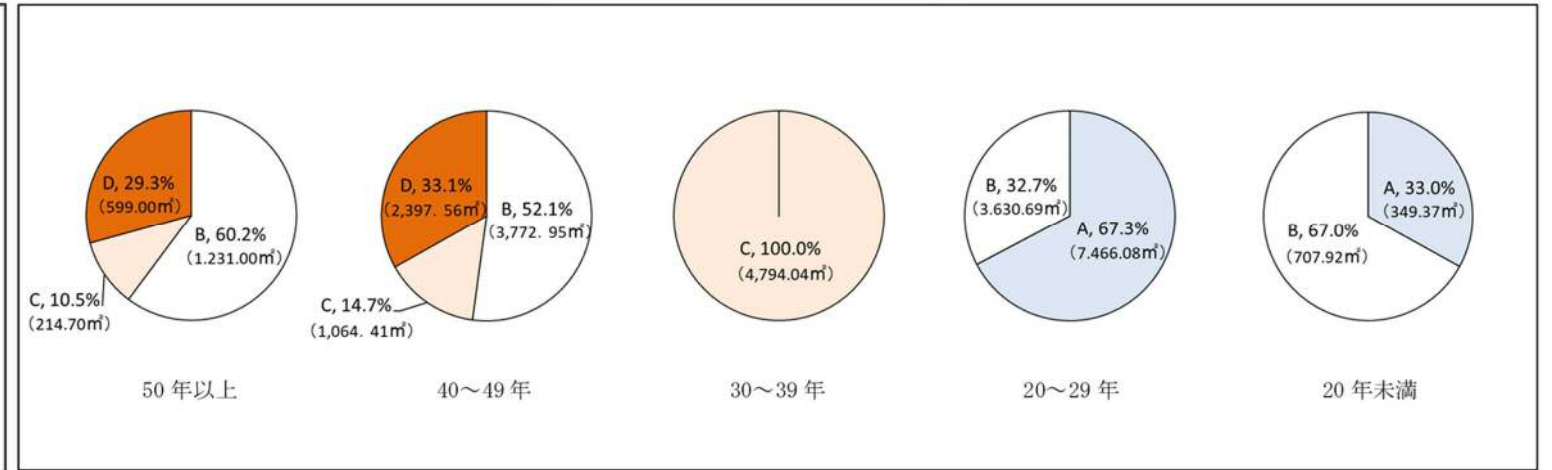
○屋上・屋根の劣化状況

屋根・屋上の劣化状況評価は、建築経過年数 30～39年で100%（5棟）がC評価で、40～49年においてはC・D評価になる建物が、それぞれ22.2%（2棟）、33.3%（3棟）を占め比較的早い時期から劣化が進行しています。早急に対応を要するD評価は、築40～49年で3棟、50年以上では1棟あり、また機能低下の兆しを確認されるC評価は、築30～39年には5棟全てが、築40～49年・50年以上で3棟になっています。建物によっては暴風・潮風の影響で屋上防水の改修が進められている建物もありますが、劣化状況によっては早めの対応が必要です。

【建築経過年別の棟数・割合】

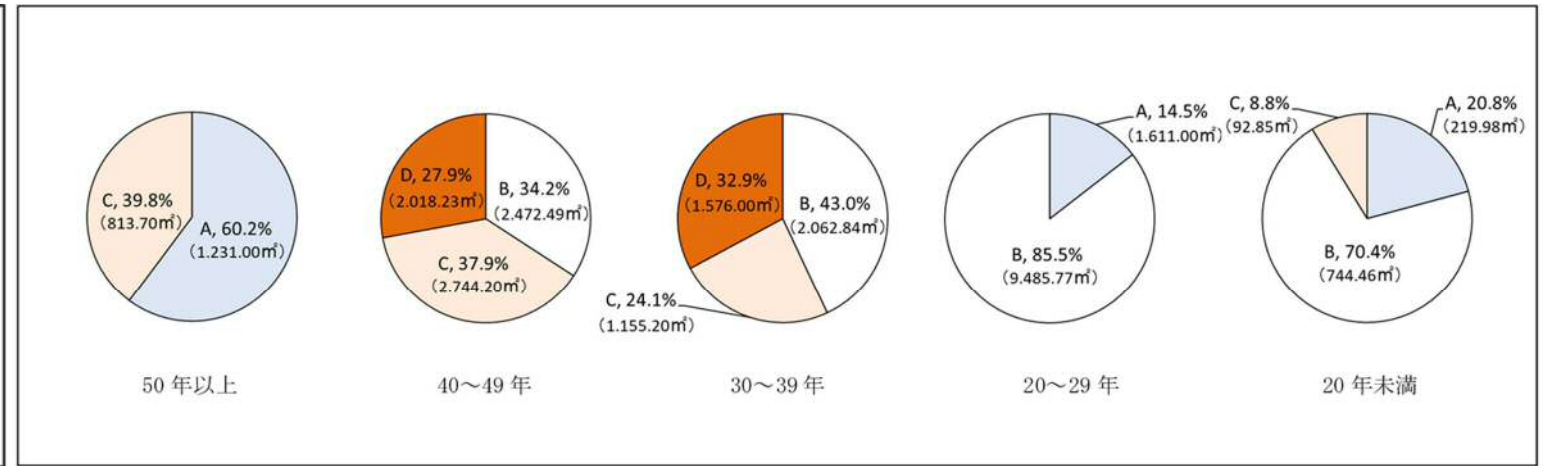
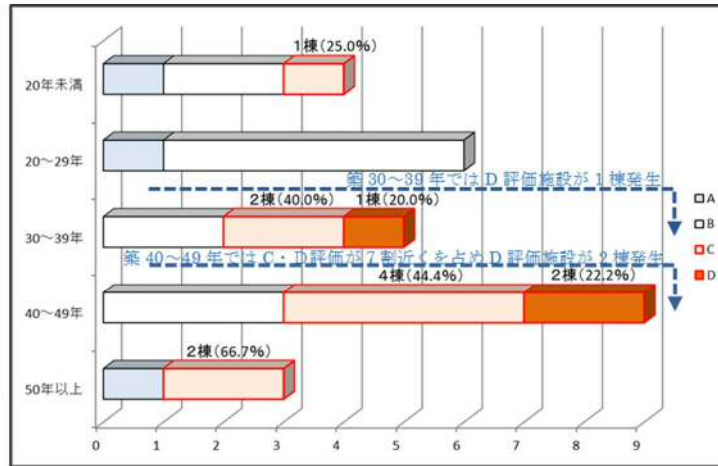


【建築経過年別の延床面積・割合】



○外壁の劣化状況

外壁の劣化状況 C 評価建物は、建築経過年数 30～39年で40.0%（2棟）、40～49年は44.4%（4棟）が、50年以上では66.7%（2棟）であり、屋根・屋上と同様に比較的早い時期から劣化が進行しています。20年未満においては、お試し住宅「大迫の宿」の1棟がC評価になっています。早急に対応を要するD評価は、築30～49年・50年以上で3棟あり、機能低下の兆しを確認されるC評価は、8棟あります。建物によっては外壁改修が進められている建物もありますが、劣化状況によっては早めの対応が必要です。



○内部仕上げ劣化状況

内部仕上げの劣化状況評価は、建築経過年数 30～39年で40.0%（2棟）ですが、40～49年では66.7%（6棟）と機能の低下が懸念されるC評価建物が急激に増加しています。50年以上では66.7%（2棟）がC評価です。40～49年では早急に対応を要するD評価の建物が11.1%（1棟）発生しています。内部仕上げの改修はあまり進められていないようですが、築40～49年頃からD評価建物が確認されることから、内部改修の早めの対応が必要と考えられます。

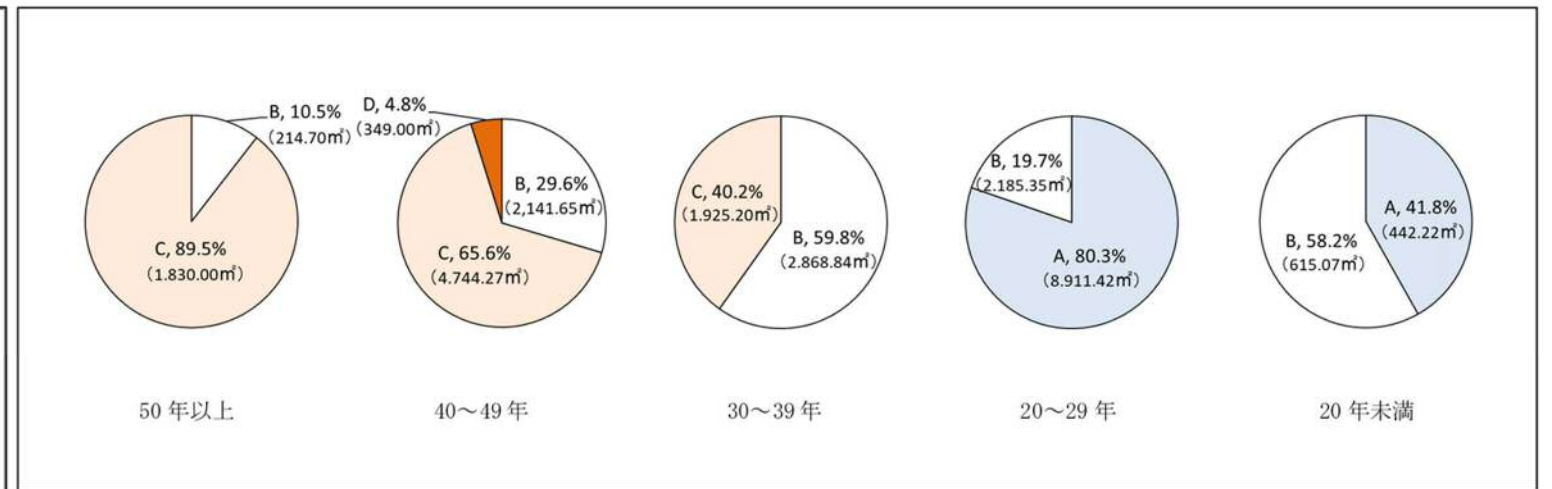
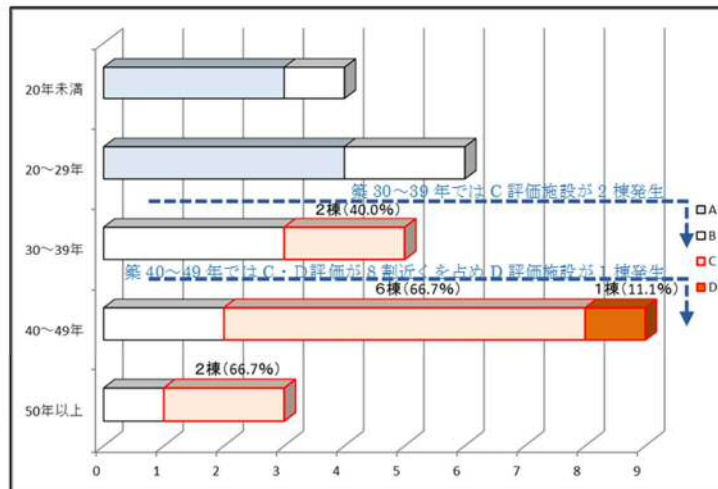


図 建築経過年別の劣化状況評価結果別棟数・延床面積割合

「屋上・屋根」「外壁」に関する部位別劣化状況を次ページ以降に示します。

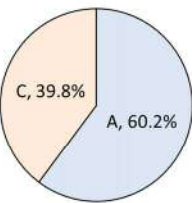


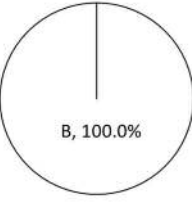




- Ⓐ 概ね良好
- Ⓑ 局所、部分的に劣化が見られ、安全上、機能上、問題なし
- Ⓒ 随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる
- Ⓓ 劣化の程度が大きく、安全上、機能上に問題があり、早急に対応する必要がある

表 屋根・屋上の劣化状況(総務・町民・まちづくり施設)

経過年数/評価分布	劣化評価	D評価	C評価	B評価	A評価
50年以上 A,0.00% 延床面積割合 3棟	B評価 60.2%:1棟【役場庁舎旧館】については近年改修されており問題ないと言える。 C評価 10.5%:1棟【明治の民家】は、材料の経年劣化は否めないことから修繕時期を迎えている。 D評価 29.3%:1棟【農協大楠事業所跡地(書庫)】は、屋根 防水シート破れ及び、めくれ(4箇所)、1階屋上スラブクラック(多数)、ケラバシート押え破損(1箇所)、1階 天井 雨漏り痕(多数)が確認され改修時期を迎えている。	 屋根・屋上のD評価は、この施設だけである 農協大楠事業所跡地(書庫)(築60年)599.00㎡	 明治の民家(築121年)214.70㎡	 役場庁舎旧館(築60年)1231.00㎡	—
40年～49年 A,0.00% 延床面積割合 D,0.00% 2棟	B評価 83.4%:1棟【農村環境改善センター(千綿支所含む)】については問題ないと言える。 C評価 16.6%:1棟【学習等共用施設むつみ荘】は、屋上排水不良(2箇所)、軒鼻 モルタルクラック(多数)、剥落(1箇所)、笠木立上り防水 錆付、腐食(1箇所)、1階 玄関雨漏れ(1箇所)が確認され修繕時期を迎えている。	—	 学習等共用施設むつみ荘(築43年)330.84㎡	 農村環境改善センター(築40年)1656.65㎡	—
30年～39年 A,0.00% 延床面積割合 B,0.00% D,0.00% 2棟	C評価 100.0%:2棟【役場庁舎新館・龍頭泉いこいの広場センターハウス棟】は、天井等に雨漏り痕が複数あり、屋上シート防水のコーキングの老朽化によるひび割れや、複数の浮き、仕上げモルタル割れ(多数)、屋根 スレート塗装剥がれ(多数)が確認され修繕時期を迎えている。	—	 役場庁舎新館(築36年)806.00㎡	—	—
20年～29年 0棟	—	—	総務・町民・まちづくり施設は、築20～29年の建物なし		—
20年未満 C,0.00% 延床面積割合 D,0.00% 4棟	A評価 33.0%:2棟【道の駅彼杵の荘(食堂棟)・東部地区コミュニティーセンター】、B評価 67.0%:2棟【道の駅彼杵の荘(物産館)・おとし住宅「大迫の宿」】については問題ないと言える。	—	—	 道の駅彼杵の荘(物産館)(築19年)615.07㎡	 道の駅彼杵の荘(食堂棟)(築7年)129.39㎡

- Ⓐ 概ね良好
- Ⓑ 局所、部分的に劣化が見られ、安全上、機能上、問題なし
- Ⓒ 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
- Ⓓ 劣化の程度が大きく、安全上、機能上に問題があり、早急に対応する必要がある

表 外壁の劣化状況(総務・町民・まちづくり施設)

経過年数/評価分布	劣化評価	D評価	C評価	B評価	A評価
50年以上 B,0.00% D,0.00% 延床面積割合  C, 39.8% A, 60.2% 3棟	A評価 60.2%:1棟【役場庁舎旧館】については問題ないと言える。 C評価 39.8%:2棟【農協大楠事業所跡地(書庫)・明治の民家】は、外壁、軒裏 雨漏り痕(2箇所)、鉄筋曝露(1箇所)、庇スチール鼻隠し 腐食(多数)、1階 サッシ カラシビード 破損(多数)・2階 サッシコーキング 劣化(全体的)進行が多数確認され修繕時期を迎えている。	—	 明治の民家(築121年)214.70㎡	—	 役場庁舎旧館(築60年)1231.00㎡
40年～49年 A,0.00% C,0.00% D,0.00% 延床面積割合  B, 100.0% 2棟	B評価 100.0%:2棟【農村環境改善センター・学習等共用施設むつみ荘】については問題ないと言える。	—	—	 農村環境改善センター(築40年)1656.65㎡	—
30年～39年 A,0.00% D,0.00% 延床面積割合  B, 33.9% C, 66.1% 2棟	B評価 33.9%:1棟【龍頭泉いこいの広場センターハウス棟】については問題ないと言える。 C評価 66.1%:1棟【役場庁舎新館】は、屋上部北側外壁に鉄筋露出(6箇所)、北側外壁壁クラック(6箇所)、塗装剥離多数、西側軒裏塗装剥離多数、結束線の錆露出多数、東側軒先の鉄筋露出(約7m)、東側外壁クラック(2箇所)、軒裏鉄筋露出(1箇所)などが多数確認され修繕時期を迎えている。	<div style="border: 2px solid yellow; padding: 5px; text-align: center;"> 外壁については、D評価の建物なし </div>	 役場庁舎新館(築36年)806.00㎡	 龍頭泉いこいの広場センターハウス棟(築39年)412.84㎡	—
20年～29年 0棟	—	—	<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px;"> 総務・町民・まちづくり課施設は、築20～29年の建物なし </div>		—
20年未満 D,0.00% C, 8.8% A, 20.8% B, 70.4% 延床面積割合  4棟	A評価 20.8%:1棟【東部地区コミュニティーセンター】、B評価 70.4%:2棟【道の駅彼杵の荘(食堂棟)・道の駅彼杵の荘(物産館)】については問題ないと言える。 C評価 8.8%:1棟【お試し住宅「大迫の宿」】は、外壁 漆喰破損(1箇所)、コンクリートブロック割れ(1箇所)、軒 垂木腐食(2箇所)、土壁 劣化(多数)、面戸 隙間(1箇所)、漆喰 破損(1箇所)が確認され修繕時期を迎えている。	—	 お試し住宅「大迫の宿」(築3年)92.85㎡	 道の駅彼杵の荘(食堂棟)(築7年)129.39㎡	 東部地区コミュニティーセンター(築18年)219.98㎡

- A 概ね良好
- B 局所、部分的に劣化が見られ、安全上、機能上、問題なし
- C 随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しがみられる
- D 劣化の程度が大きく、安全上、機能上に問題があり、早急に対応する必要がある

表 屋根・屋上の劣化状況(社会教育施設)

経過年数/評価分布	劣化評価	D評価	C評価	B評価	A評価
50年以上 0棟	—	—	教育委員会施設は、築50年以上の建物なし		—
40年～49年 A,0.00% 延床面積割合 D, 45.7% B, 40.3% C, 14.0% 7棟	B評価 40.3%:3棟【図書館(教育センター分室)・大楯体育館・学校給食センター】については問題ないと言える。 C評価 14.0%:1棟【農民研修センター】は、折板屋根材が全面に錆劣化、シート防水が剥離、天井等に雨漏り痕が複数確認され修繕時期を迎えている。 D評価 45.7%:3棟【彼杵児童体育館・千綿児童体育館・旧音琴小学校校舎体育館】は、降雨時に雨漏りする箇所が複数あり、屋根材の錆・損傷、軒先と軒樋の間に隙間ができる程の劣化損傷あり。軒樋が老朽破損しており、雨漏れの原因になっている箇所が確認され改修時期を迎えている。	 屋根・屋上のD評価は、3施設だけである 彼杵児童体育館(築45年)1284.66㎡	 農民研修センター(築48年)733.57㎡	 図書館(教育センター分室)(築48年)1261.3㎡	—
30年～39年 A,0.00% 延床面積割合 B,0.00% D,0.00% C, 100.0% 3棟	C評価 100.0%:3棟【大野原周辺地区集会所・旧大楯小学校校舎・旧音琴小学校校舎】は、天井等に雨漏り痕が多数、折板屋根の錆び付き、老朽化進行、防水層劣化が多数、広範囲に笠木モルタル剥落、トップライト周辺から雨漏りが確認され改修時期を迎えている。	—	 大野原周辺地区集会所(築39年)349.20㎡	—	—
20年～29年 C,0.00% 延床面積割合 D,0.00% B, 32.7% A, 67.3% 6棟	A評価 67.3%:3棟【総合会館(文化ホール棟)・歴史民俗資料館・総合会館(福祉センター)】、B評価 32.7%:3棟【蕪みどり集会施設・総合会館(教育センター)・総合会館(保健センター)】については問題ないと言える。	—	—	 蕪みどり集会施設(築21年)574.35㎡	 歴史民俗資料館(築28年)1611.00㎡
20年未満 0棟	—	—	教育委員会施設は、築20年未満の建物なし		—

表 外壁の劣化状況(社会教育施設)

- Ⓐ 概ね良好
- Ⓑ 局所、部分的に劣化が見られ、安全上、機能上、問題なし
- Ⓒ 随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しがみられる
- Ⓓ 劣化の程度が大きく、安全上、機能上に問題があり、早急に対応する必要がある

経過年数/評価分布	劣化評価	D評価	C評価	B評価	A評価
50年以上 0棟	—	—	教育委員会施設は、築50年以上の建物なし		—
40年～49年 延床面積割合 A, 0.00% B, 9.2% C, 52.3% D, 38.5%	<p>B評価 9.2%:1棟【学校給食センター】については問題ないと言える。</p> <p>C評価 52.3%:4棟【図書館(教育センター分室)・千綿児童体育館・大楠体育館・旧音琴小学校校舎体育館】は、外壁から漏水、漏水痕(多数)、壁塗装膨れ全体的にあり、壁クラック(多数)、外壁の鉄筋露出が多く確認され修繕時期を迎えている。</p> <p>D評価 38.5%:2棟【彼岸児童体育館・農民研修センター】は、外壁クラック(多数)、クラック廻りの塗装剥離、軒裏雨漏れ有り、鉄筋爆裂(多数)、窓廻りから室内へ雨漏れ有りなど確認され改修時期を迎えている。</p>	  農民研修センター(築48年)733.57㎡	  大楠体育館(築48年)370.00㎡	  学校給食センター(築40年)485.00㎡	—
30年～39年 延床面積割合 A, 0.00% B, 46.2% C, 9.8% D, 44.1%	<p>B評価 46.2%:1棟【旧大楠小学校校舎】については問題ないと言える。</p> <p>C評価 9.8%:1棟【大野原周辺地区集会所】は、外壁から漏水(多数)、外部鉄骨筋交いの錆進行、横樋の破損、階段タイルの剥離多く確認され修繕時期を迎えている。</p> <p>D評価 44.1%:1棟【旧音琴小学校校舎】は、鉄筋が見えているところが多数、壁クラック(多数)、外壁塗装面の劣化が著しいなどが確認され改修時期を迎えている。</p>	 旧音琴小学校校舎(築35年)1576.00㎡	 大野原周辺地区集会所(築39年)349.20㎡	 旧大楠小学校校舎(築39年)1650.00㎡	—
20年～29年 延床面積割合 A, 14.5% B, 85.5% C, 0.00% D, 0.00%	<p>A評価 14.5%:1棟【歴史民俗資料館】、B評価 85.5%:5棟【総合会館(文化ホール棟)・蕪みどり集会所・総合会館(教育センター)・総合会館(福祉センター)・総合会館(保健センター)】については問題ないと言える。</p>	—	—	 総合会館(文化ホール棟)(築20年)3973.55㎡	 歴史民俗資料館(築28年)1611.00㎡
20年未満 0棟	—	—	教育委員会施設は、築20年未満の建物なし		—

(5) 従来型の整備による維持・更新コストの見直し

今後の維持・更新コストの検討を進めるにあたって、調査対象施設(27棟)のうち、以下の7棟を除く20棟について、今後の維持・更新コスト検討の試算対象施設として長寿命化を図ります。

試算対象外施設(7棟)

- 役場庁舎旧館(新庁舎整備に伴い今後活用することは見込めないため)
- 農協大楠事業所跡地(新庁舎整備に伴い今後活用することは見込めないため)
- 明治の民家(文化財であることから長寿命化改修に適さないため)
- 旧大楠小学校校舎(普通財産の貸付予定施設であるため)
- 旧音琴小学校校舎(普通財産の貸付施設であるため)
- 旧音琴小学校校舎体育館(普通財産の貸付施設であるため)
- 学校給食センター(学校施設長寿命化計画において試算済みのため)

ここでは、今後も従来のような建替えを前提とした維持・更新を図るとした場合を想定して、今後40年間の維持・更新コストについて試算します。

なお、試算においては学校施設長寿命化計画の策定に際して文部科学省より提供されたエクセルソフトに必要事項を入力して行うこととします。

① 全施設を対象とした維持・更新コストの試算

全ての試算対象施設(20棟)について、従来の建替えを前提とした維持・更新(従来型)を図るとした場合、今後40年間の維持・更新コストは、総額で約101.4億円となり、1年あたり約2.5億円が必要になると試算されます。

これは、過去5年間の1年あたりの施設関連経費の約2.8倍となります。

また、本計画の計画期間である今後20年間のうち、10年間に「改築」が集中し、年間平均約2.5億円のコストが必要になると試算され、令和23年は、「大規模改造」により年間7億円を超える費用が必要になると試算される年も出てきます。

※本試算は、改築単価を施設の類型別に設定し、平均値を設定して各施設の延床面積に当てはめているため、後述の「総務・町民・まちづくり施設」「社会教育施設」それぞれの試算額の合計とは一致しません。

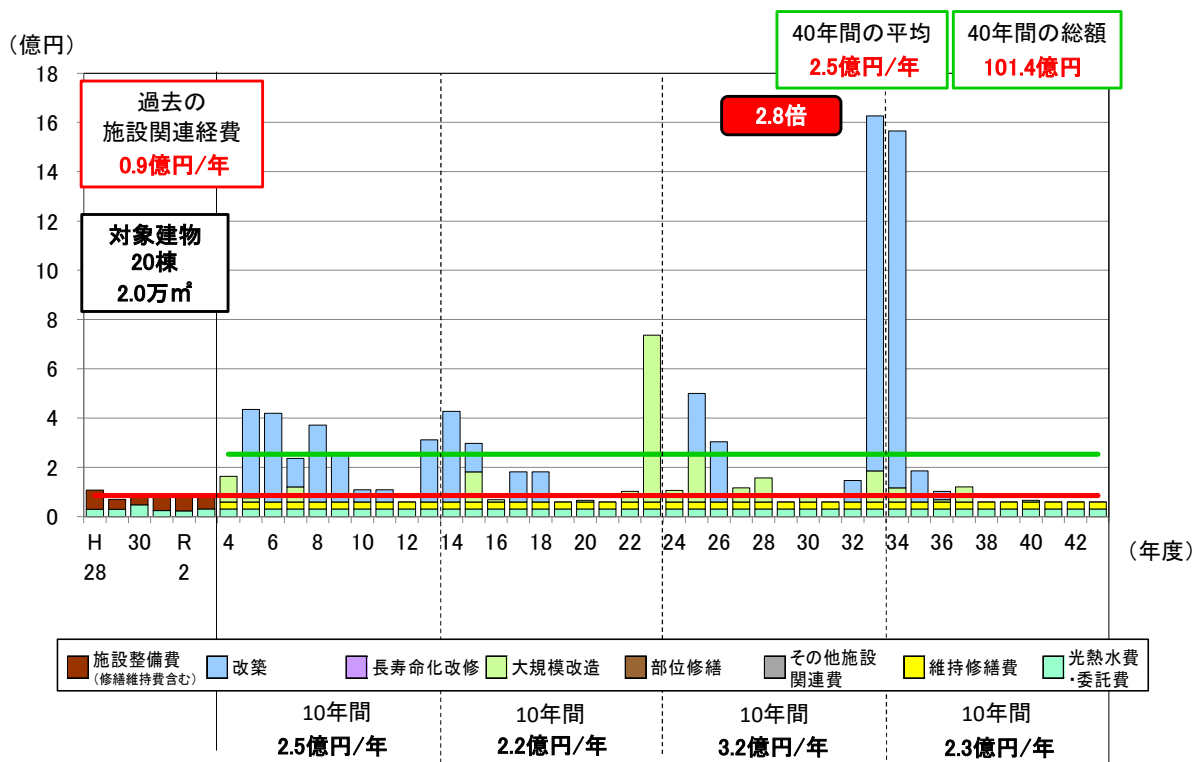


図 試算対象建物(全施設)の今後の維持・更新コストの試算(従来型)

※文部科学省エクセルソフト Ver1.23 を使用して作図

表 全施設のコスト試算条件(従来型)

基準年度	2020 年	試算期間: 基準年の翌年度から40年間
改築	更新周期 50 年	工事期間: 2年 実施年数より古い建物の改修を10年以内に実施
	改築単価 304,000 円/㎡	
大規模改造	実施年数 20 年	年周期 工事期間: 1年

② 総務・町民・まちづくり施設を対象とした維持・更新コストの試算

試算対象施設(20棟)のうち、総務・町民・まちづくり施設(8棟)について、従来の建替えを前提とした維持・更新を図るとした場合、今後40年間の維持・更新コストは、総額で約20.6億円となり、1年あたり約0.5億円が必要になると試算されます。

これは、過去5年間の1年あたりの施設関連経費の約2.5倍となります。

また、本計画の計画期間である今後20年間に「改築」が集中し、年間平均約0.6~0.7億円のコストが必要になると試算され、令和14年など年間3億円を超える費用が必要になると試算される年も出てきます。

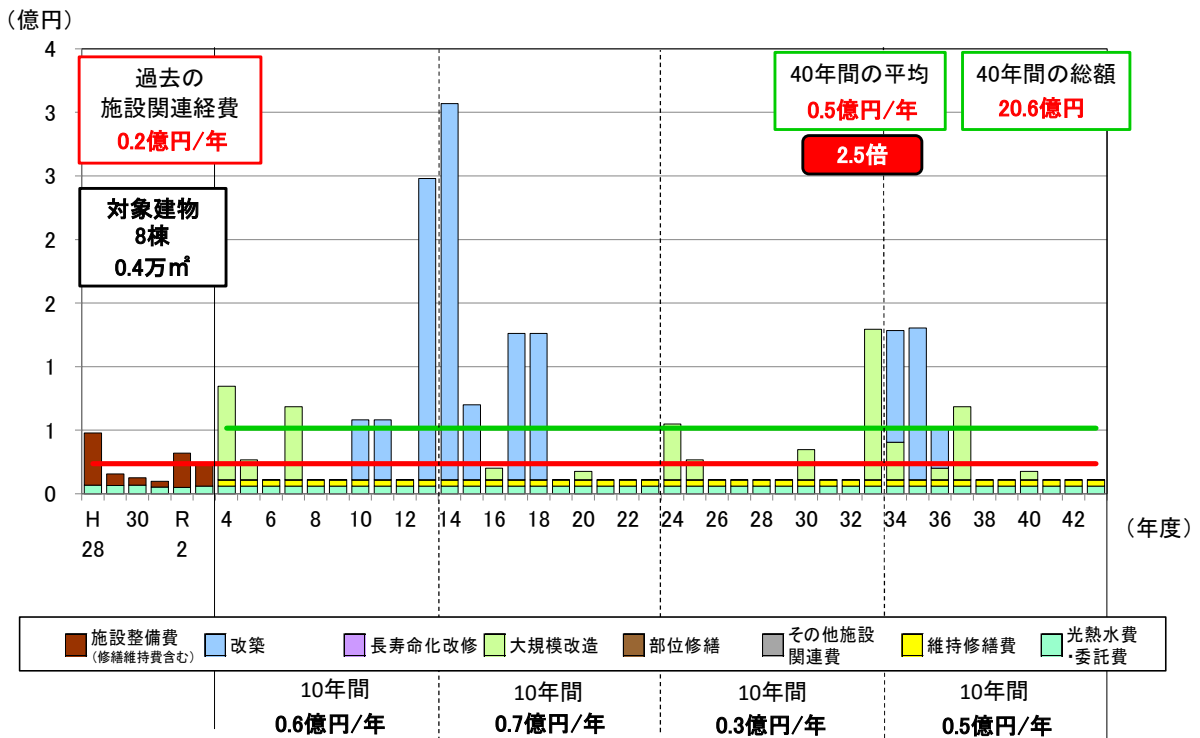


図 試算対象建物(総務・町民・まちづくり施設)の今後の維持・更新コストの試算(従来型)

※文部科学省エクセルソフト Ver1.23 を使用して作図

表 総務・町民・まちづくり施設のコスト試算条件(従来型)

基準年度	2020年	試算期間:	基準年の翌年度から40年間
改築			
更新周期	50年	工事期間:	2年
改築単価	286,000円/㎡	実施年数より古い建物の改修を10年以内に実施	
大規模改造		実施年数	20年周期
			工事期間:1年

③ 社会教育施設を対象とした維持・更新コストの試算

試算対象施設(20棟)のうち、社会教育施設(12棟)について、従来の建替えを前提とした維持・更新を図るとした場合、今後40年間の維持・更新コストは、総額で約81.2億円となり、1年あたり約2.0億円が必要になると試算されます。

これは、過去5年間の1年あたりの施設関連経費の約3.3倍となります。

また、本計画の計画期間である今後20年間のうち、10年間に「改築」が集中し、年間平均約1.9億円のコストが必要になると試算され、令和5～6年など年間4億円を超える費用が必要になると試算される年も出てきます。

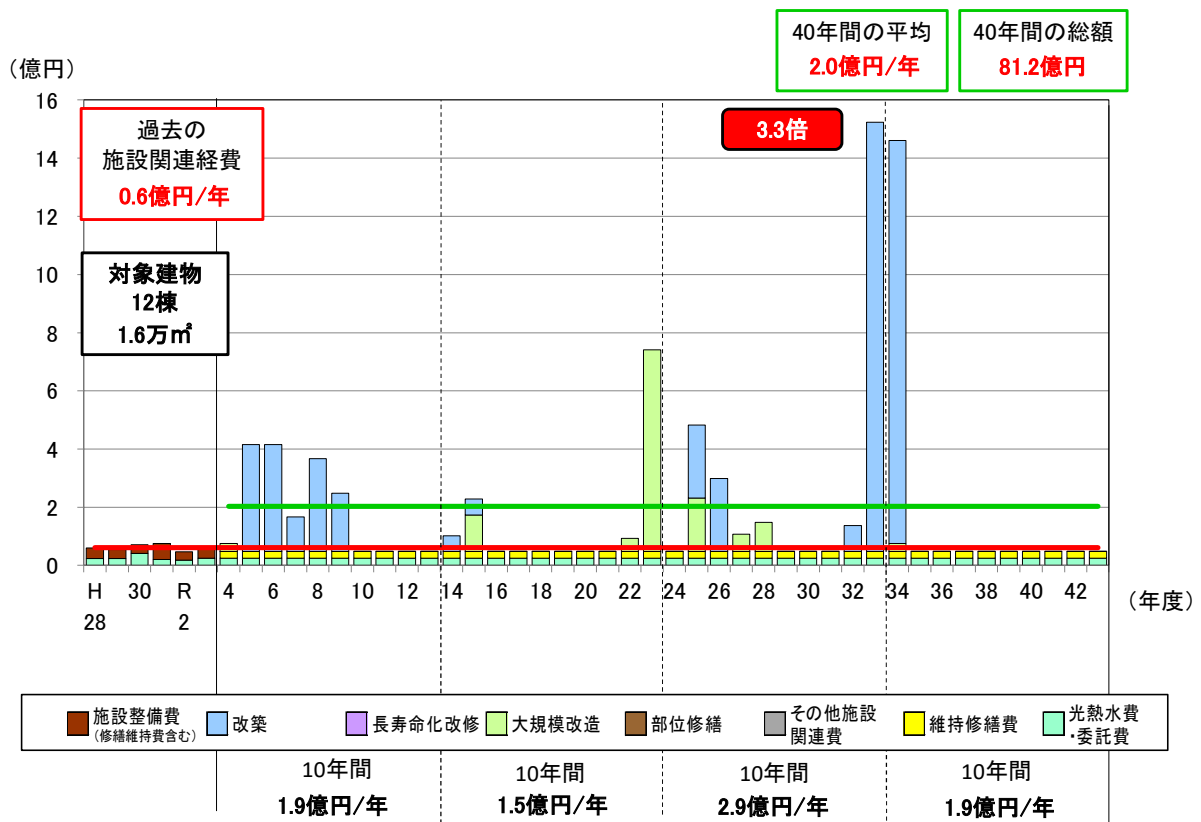


図 試算対象建物(社会教育施設)の今後の維持・更新コストの試算(従来型)

※文部科学省エクセルソフト Ver1.23 を使用して作図

表 社会教育施設のコスト試算条件(従来型)

基準年度	2020 年	試算期間: 基準年の翌年度から40年間
改築	更新周期: 50 年	工事期間: 2年 実施年数より古い建物の改修を10年以内に実施
	改築単価: 311,000 円/㎡	
大規模改造	実施年数: 20 年	工期期間: 1年

(6) 老朽化状況の実態及び施設状況等を踏まえた課題

本町の公共施設の実態を踏まえた課題について、以下に整理します。

①計画的な老朽化対策の実施

対象施設は、築 36 年以上の建物が全体の 50% (10 棟) を占め、その内 5 棟は築 45 年以上であり、今後比較的多くの施設が長寿命改修を迎えることになり、かかる工事費が多くなることが想定されています。

全体施設の延命に効果的な長寿命化を計画的に実施するとともに、今後の施設維持に向けた保全計画の確立、定期的なメンテナンスなど予防保全への取り組みが必要です。

②劣化状況評価が C・D 評価の建物施設について、優先的な対応

建物を長く使用するうえで特に重要な、屋根・屋上、外壁の劣化状況評価で C・D 評価の建物施設については、長寿命化改修時期との関係を考慮しながら、状況に応じて優先的に改修するか、道連れ工事で対応するのかを検討する必要があります。

また、電気設備、機械設備についても大規模な不具合が発生する前に計画的な対策が必要となります。

③庁舎整備に向けた事業化計画との連携

東彼杵町新庁舎整備構想によると、現庁舎(役場庁舎旧館)は総合会館へ庁舎機能移転を近年(令和 4~6 年)実施予定となっています。

今後、役場本庁舎機能移転による総合会館の改修工事が実施されるとともに、現在の総合会館(教育センター・福祉センター・保健センター)機能移設及び、代替え施設建設工事が行われることとなります。

これら事業計画・工事と本計画の連携によりその他の施設も含めた公共施設長寿命化の最適なスケジュール検討が必要となります。

④今後建物の更新を行わない施設に対する維持・管理のあり方の検討

旧学校施設の活用施設(旧音琴小学校校舎及び体育館・旧大楠小学校校舎)、移譲施設の活用施設(農協大楠事業所跡地及び書庫)は、現在は別用途で活用されていますが、今後も継続的に活用される施設となるかは不明です。

これら施設については、長寿命化計画対象施設から除き、解体・撤去、移管・譲渡・売却など適正な今後の維持・管理のあり方について早急に検討するものとします。

また、建物老朽化や町役場本庁舎機能移転に伴い、継続活用検討施設(役場庁舎旧館・図書館及び教育センター分室、農民研修センター、学習等共用施設むつみ荘)は、今後公共施設として活用するかの検討を行います。

⑤公共施設の機能改善

公共施設は不特定多数の町民が利用することから、障害の有無にかかわらず、すべての市民が安全・安心に利用できる施設の機能改善と、施設のユニバーサルデザイン化(段差の解消、トイレの洋式化、EV の設置など)の必要があります。

町民へのサービス、活動が展開可能な空間整備などの充実を図る必要があります。

⑥省エネルギー対応の施設・設備機器への更新検討

環境負荷の低減や自然との共生を考慮した施設整備が求められていることから、施設の省エネルギー化(照明LED化、空調効率化など)や再生可能エネルギーの活用など検討を進める必要があります。

改修時期においては、省エネ診断を実施し、現状の把握を行い省エネ化に必要な改修手法や施設の運用改善項目などを検討し、施設の長寿命化と併せた省エネ化の促進を図ることが必要です。

⑦避難場所としての施設整備と防災機能強化

全公共施設のうち、地域防災計画に第1次避難所として指定されている総合会館、農村環境改善センターをはじめ、本計画の調査対象施設の中でも第2次避難所に指定されている施設が多くあります。

災害時において避難所としての活用が考えられていることから、耐震対策工事や非構造部材の耐震対策を進めるとともに、避難所としての安全な避難スペース確保、トイレなどの必要な防災機能の強化に取り組むことが必要です。

第5章 公共施設整備の基本的な方針

1. 公共施設整備の基本的な方針

(1) 公共施設の長寿命化基本方針

長寿命化を図る対象施設は、築40～49年の建物は7棟(全体の35.0%)、築30～39年の建物は3棟(全体の15.0%)、築29年以下の建物は10棟(全体の50.0%)、であることから、今後長寿命化改修や大規模改修が同じ時期に集中することが予想されます。

これまで一般的に建物は、築後30年前後を目途に大規模改修を行うことが望ましいとされてきましたが、対象施設の大半は実施できていません。

また、今後の公共施設等の改修や更新等に投資できる財源が減少することが見込まれる一方、町民ニーズが多様化するなど、公共施設等に対する需要が高まっていくことが考えられることから、中長期的な維持管理などにかかるトータルコストの縮減・予算の平準化を実現するため、改築より工事費が安価で、廃棄物や二酸化炭素の排出量が少ない長寿命化改修への転換を図ります。また、施設保有量の抑制や長寿命化の推進、効率的な施設運営への転換等により、施設の改修・更新費、維持管理運営費等を削減し、持続的な公共サービスの提供を目指します。

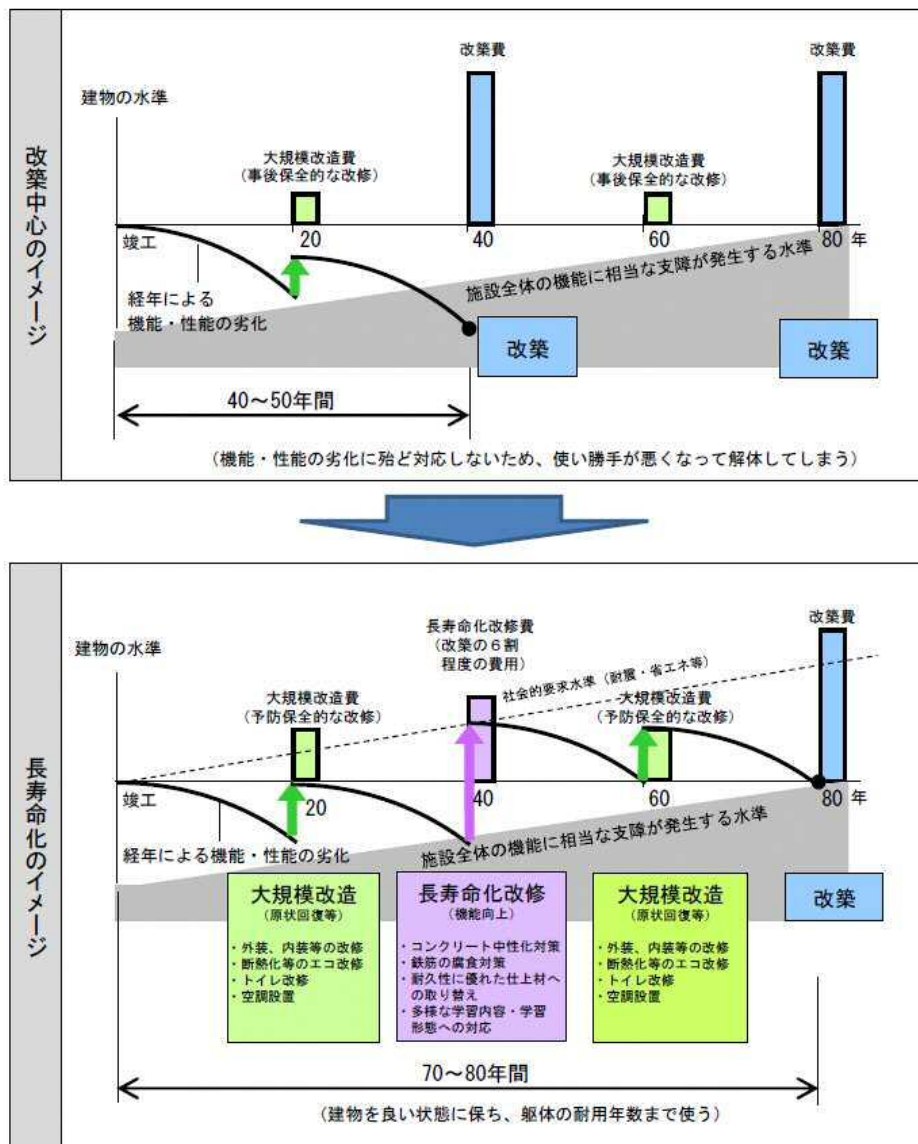


図 改築中心から長寿命化への転換イメージ

前述の総合管理計画における基本方針に即し、本町の公共施設の長寿命化や維持・管理に関する基本方針を以下に定めます。

公共施設等総合管理計画の基本方針・施設類型別方針

【公共施設の長寿命化計画の基本方針】

■計画的な保全による長寿命化の推進

財政規模の縮小が予測される中で、施設の老朽化に対応するため、予防保全の考え方を取り入れた適切な維持管理や施設の長寿命化による財政負担の平準化及びライフサイクルコストの削減を図ります。

施設整備については、建替えから長寿命化改修による建物の長寿命化に転換し、部位修繕を併用した計画的な整備を行います。

■地域に関われ、町民のニーズに対応した施設の活用

町民に身近で便利な行政サービス、地域コミュニティ、生涯学習・スポーツ、防災等の拠点となるよう、施設の多面的な活用を増進し、施設の多目的利用・複合化により効率的かつ効果的な施設の運営に取り組みます。

多様な利用者の利便性と安全性の向上のため、段差解消や多目的トイレの整備など、施設のバリアフリー化を推進します。

また、ゼロカーボンに向けた更新等の導入により、地域・地球環境に配慮した施設整備を進めます。

■民間活力や広域的視点の導入による財政負担の軽減

施設の整備に際しては、PPP・PFI等、民間活力の導入を検討し、財政負担の軽減や民間のノウハウによるライフサイクルコスト低減を図ります。

財政負担軽減等に有効な手段の一つとして、県及び近隣自治体、民間事業者との連携・協働を推進するなど、広域的視点での施設の利活用を検討します。

■施設保有量最適化の推進

人口動態、同規模の自治体との比較、財政面、ここ数年の施設利用状況などを勘案し、本町が将来保有する適正な施設総量を検討します。

また、施設ごとに今後の方針を決定し、保有し続ける施設は、公共施設として安全で快適に利用できるよう整備し、利用率が低い施設、費用対効果の低い施設については、廃止について検討を行います。

■財政状況に対応した適正な施設環境の整備

財政規模の縮小が予測される現状において、その施設の必要性等を再検討し、機能集約等が可能な施設は、統廃合・施設の複合化等を検討し維持管理コストの削減に取り組めます。

また、施設の長寿命化に取り組み、ライフサイクルコストの削減に取り組めます。

(2) 公共施設の規模・配置等の方針

総合管理計画では、公共施設保有量について、今後40年間で「約25%（延床面積ベース）程度」削減することを目標とし、適正規模・適正配置について見直しを図るものと示されています。

今後、人口減少に伴う利用者数の減少や施設の老朽化に伴う維持・更新コストの増大など鑑みると、全ての施設を保有し続けることが困難になることが考えられます。

これを踏まえ、施設類型ごとに施設の規模・配置等の方針を以下に定めます。

① 総務施設

役場庁舎新館については、東彼杵町新庁舎整備検討委員会の検討を基に、総合会館との機能連携を前提とした改修・機能強化を図ります。

老朽化した役場庁舎旧館及び農協大楠事業所跡地（書庫・事業所倉庫含み）、については、機能の移転・集約を検討し、解体撤去する方向で検討します。

② まちづくり施設

まちづくり施設は、地域活性化やまちづくりの拠点であるとともに、町民が研修、レクリエーションに興じ楽しむ機会を提供する拠点的な施設であり、機能の維持・充実に配慮しつつ運営と施設の充実に図ります。

なお、改築が必要となった時点や周辺の公的施設の改築・改修が行われる際に合わせ複合化を検討し、管理床面積の縮小を検討します。

③ 町民施設

町民施設は、地域住民が気軽に集まり、主体的に学び活動する施設であり、東部地区コミュニティセンター及び農村環境改善センターは、地域防災計画における避難場所にも指定されていることもあるため、今後とも充実した社会教育活動を存分に展開できるよう、引き続き運営と施設の充実に図ります。

なお、改築が必要となった時点や周辺の公的施設の改築・改修が行われる際に合わせ複合化を検討し、管理床面積の縮小を検討します。

④ 社会教育施設

社会教育施設のうち総合会館については、東彼杵町新庁舎整備検討委員会の検討を基に、役場庁舎新館との機能連携を前提とした改修・機能強化を図ります。

屋内体育施設については、地域住民が生涯にわたるスポーツ・健康づくりの場として重要な役割を担っていることから、当面はその機能・役割を維持します。

ただし、恒常的に利用者数の少ない施設や老朽化が進む施設は、避難施設としての機能維持など考慮しつつ、代替機能となる学校施設（屋内運動場等）の活用を検討し、廃止や減築について検討します。

その他の社会教育施設については、特定の利用目的の場を提供する貴重な施設として、引き続き運営と施設の充実に図ります。

ただし、改築が必要となった時点や周辺の公的施設の改築・改修が行われる際に合わせ複合化による管理床面積の縮小を検討するとともに、将来的に、利用者数が極端に少なく役割が乏しくなった施設や更新改修に多大な費用を要する施設については、その機能・役割を踏まえ、他の公共施設との複合化や重複する機能の統合配置を検討し、廃止・縮小します。

2. 保全に係る基準等の設定

(1) 予防保全型による維持管理

これまでの事後保全型の維持管理方法では、突発的な対応や修繕時期の集中等により、十分な老朽化対策や施設整備水準の維持には対応できず、予算措置も遅れるなど、長寿命化への対応が困難になります。

そのため、建物の良好な維持と長期間の利用を図るためにも、予防保全型による維持管理への転換を進めます。

また、老朽状況の把握と十分な予防保全に向けた検討を行い、適切かつ効率的な改修工事を実施するため、定期的な点検・調査を充実させます。

(2) 施設関連経費の平準化

公共施設における屋根・屋上、外壁の劣化状況は、築年数 30～48 年の建物においては老朽化の進行が顕著で早急な対応が必要となる建物が複数確認されており、同じ時期に改修・修繕が集中することが懸念されます。

そのため、各建物の老朽化状況やこれまでの修繕履歴などを考慮し、改築・改修時期の調整を行います。

また、同時期に改修建物が集中する場合、施設の劣化状況を踏まえて先送りする施設の検討を行い施設関連経費の平準化を図ります。

(3) 目標使用年数及び改修周期の設定

建物の寿命は立地条件や施工性、使用状況の違いによっても大きく左右されます。

鉄筋コンクリート造の施設の法定耐用年数は、47 年となっていますが、これは税務上、減価償却費を算定するためのものであり、一般的に鉄筋コンクリート造の建物では、コンクリートのひび割れ・欠けや鉄筋の腐食等が生じていたとしても、それらの劣化が重度にならないうちに適切な時期(概ね築後 45 年程度まで)にその原因を調査し劣化の程度と原因に応じた適切な補修・改修を行うことで耐用年数を伸ばすことができます。

鉄筋コンクリート造の場合、目標耐用年数として、普通品質では 50～80 年、高品質の場合は 80～120 年とされています。

本計画においては、「建築物の耐久計画に関する考え方」(社団法人日本建築学会)が提案する算定式や施設使用の限界年数の考え方に基づいて目標使用年数を設定します。

表 望ましい目標耐用年数の級

構造種別 用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			木造
	高品質の場合	普通品質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨	
			高品質の場合	普通品質の場合		
学校・官公庁	Y。100以上	Y。60以上	Y。100以上	Y。60以上	Y。40以上	Y。60以上

表 目標耐用年数の級の区分例

目標耐用年数 級(Y。)	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

出典：建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）

◆目標使用年数算定例

$$Y=Y_s \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G \times H$$

Y：耐用年数 Y_s：標準耐用年数（60年）

A：コンクリート種類；普通コンクリート=1.0、軽量コンクリート=0.95

B：セメント種類；ポルトランドセメント=1.0、高炉セメントA=0.85、高炉セメントB=0.8

C：水セメント比；65%=1.0、60%=1.2、55%=1.5

D：被り厚さ；20mm=0.25、30mm=0.56、40mm=1.0、50mm=1.56

E：外壁仕上げ材；無=0.5、複層塗材=1.0、モルタル15mm以上=1.5、タイル=3.0

※15mm以上の増打ちしているものは打ち放しでも、モルタル15mm以上塗ったものと同様。

F：コンクリート施工状況；通常の施工=1.0、入念な施工=1.5

G：建物維持保全の程度；劣化後も補修しない=0.5、劣化部分を補修する=1.0

H：地域；一般=1.0、凍結融解を受ける地域=0.9、海岸=0.8

一般的な公共施設設計にあたる工事標準仕様

$$Y=Y_s(60) \times A(1.0) \times B(1.0) \times C(1.0) \times D(1.0) \times E(1.0) \times F(1.0) \times G(1.0) \times H(1.0) \approx 60$$

一般的には、適切な維持管理がなされることを前提に、前述の構造躯体の健全性の評価結果等に基づき、本町の公共施設の目標使用年数を次のように設定します。

構造別の望ましい耐用年数		
鉄筋コンクリート造	鉄骨造	木造
鉄骨鉄筋コンクリート造		
80年	80年	50年

その他参考資料の抜粋を以下に示します。

- ◆「主な減価償却資産の耐用年数（建物・建物付属設備）」：国税庁
- ・鉄筋コンクリート造：47年
 - ・鉄骨造（金属造）：19～34年
 - ・木造：22年
 - ・電気設備（照明設備を含む）：6～15年
 - ・給排水・衛生設備・ガス設備：15年

法定耐用年数は、省令制定当時には、建物を構成する主要な部位（構造躯体、外装、床等）ごとに耐用年数を総合的に勘案し、算定されたとされています。よって構造躯体の劣化により使用できなくなる寿命を表しているわけではありません。

建物には、法定耐用年数以外に、物理的耐用年数、機能的耐用年数、経済的耐用年数があります。

- ◆「建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事」

：日本建築学会、2009年改訂

鉄筋コンクリート造の建物については、大規模な補修が不要となる期間とそれに応じたコンクリートの設計基準強度を4段階に分けて定めており、期間は30年、65年、100年、200年、それに応じた耐久設計基準強度はそれぞれ18、24、30、36N/mm²です。

本町の対象建築物ではコンクリート設計基準強度は、18N/mm²、21N/mm²であることから、概ね築後45年までが長寿命化改修を行う時期の目安と考えます。

- ◆「建物の耐久計画に関する考え方」：日本建築学会、2009年改訂

社団法人 日本建築学会が定めた主な建物の目標耐用年数表

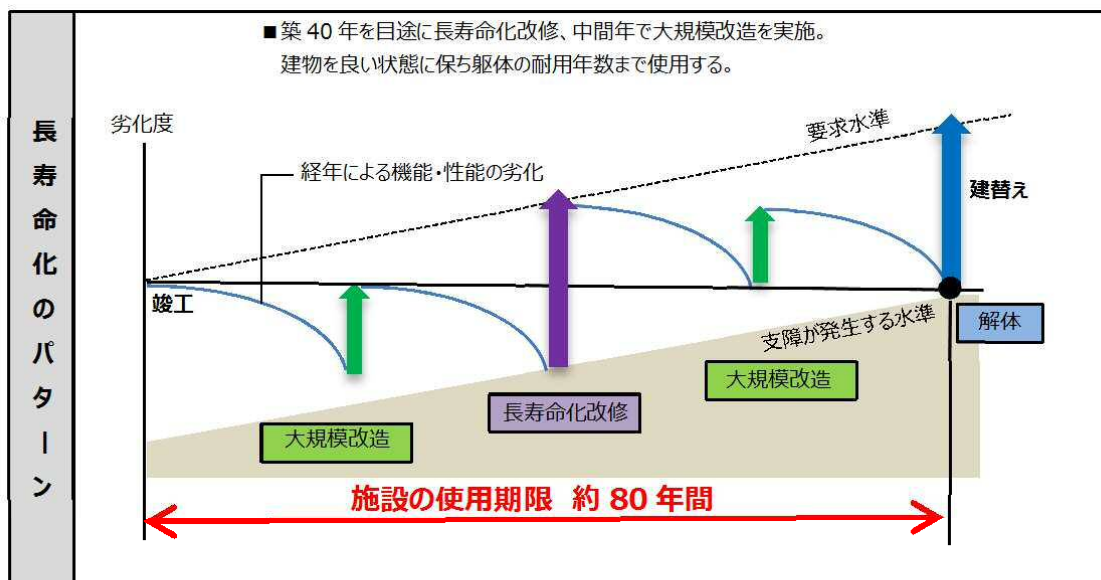
建物の構造		耐用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造(略称:SRC) 鉄筋コンクリート造(略称:RC)	普通品質 プレキャストコンクリート工法等	80年
鉄骨造(略称:S)	重量鉄骨造	80年
	軽量鉄骨造	50年
コンクリートブロック造(略称:CB)	普通品質	80年
	倉庫等の簡易建築物	50年
木造(略称:W)		50年

設定した目標使用年数まで建物を使用し、施設の機能・性能の低下を長期間放置することなく、求められている水準まで引き上げる機会を定期的に得るため、改修周期を以下のように設定します。

	目標使用年数	大規模改造の周期	長寿命化改修の周期
公共施設	80年	築20年／80年	築40年

築20年経過時点において、機能回復のための改修を行い、目標使用年数の中間期に長寿命化改修を実施します。

その後、改築までの期間に再度機能回復のための改修を行うなど、定期的に必要な改修を行い、建物を長寿命化します。



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

図 改築中心から長寿命化への転換イメージ

(4) 長寿命化型の整備による維持・更新コストの見通し

ここでは、建物の長寿命化を前提とした維持・更新を図るとした場合(長寿命化型)を想定して、今後40年間の維持・更新コストについて試算します。

「改築」単価設定は、近年の建物工事事例や参考図書などから、以下に示す単価(円/㎡)としました。

「改築」単価設定の検討資料については、報告書資料編(建替えコスト設定のための改築単価設定根拠資料)に掲載しています。

「長寿命化改修」及び「大規模改造」の単価については、文部科学省手引き様式に基づき、長寿命化改修単価は改築単価の60%、大規模改造単価は改築単価の25%(庁舎・会館・住宅、体育館は22%)で算出しています。

表 コスト試算条件(長寿命化型)

基準年度 2020 年		試算期間: 基準年の翌年度から40年間						
改築	<改築、要調査>		<長寿命>		更新周期		工事期間	
	50 年		80 年		2 年		10 年以内	
実施年数より古い建物の改築を								
長寿命化改修	改修周期<長寿命>		40 年		工事期間		2 年	
	10 年以内		10 年以内		10 年以内		10 年以内	
実施年数より古い建物の改修を								
大規模改造	改修周期		20 年		改修周期			
	20 年		20 年		20 年			
(ただし、改築、長寿命化改修の前後10年間に重なる場合は実施しない)								
部位修繕	D評価:		今後		5 年以内		部位修繕を実施	
	C評価:		今後		10 年以内		部位修繕を実施	
	(ただし、改築・長寿命化改修・大規模改造を今後10年以内							に実施する場合を除く)
	A評価:		今後		10 年以内		の長寿命化改修から部位相当額を差し引く	
試算単価(円/㎡)	庁舎	管理棟	歴史民俗	物産館	体育館	校舎		
	会館	集会場	資料館	食堂		図書館	(円)	
	住宅	研修所	文化ホール					
改築	270,000	300,000	360,000	515,000	320,000	280,000	230,000	
長寿命化改修	162,000	180,000	216,000	309,000	192,000	168,000	138,000	
大規模改造	59,400	75,000	90,000	128,750	80,000	61,600	57,500	

① 全施設を対象とした維持・更新コストの試算

全ての試算対象施設(20棟)について、長寿命化を前提とした維持・更新を図るとした場合、今後40年間の維持・更新コストは、約88.0億円となり、1年あたり約2.2億円が必要になると試算されます。

これは、前述の従来の建替えを前提とした維持・更新を図るとした場合(従来型)の試算に比べ、今後40年間の維持・更新コスト総額において、約13.4億円の削減となり、1年あたり約0.3億円の削減につながります。

また、年度別にみると、維持・更新コストの平準化に寄与します。

しかし、本計画の計画期間である今後20年間に「長寿命化改修」が集中し、年間平均約2億円の費用が必要になると試算されます。

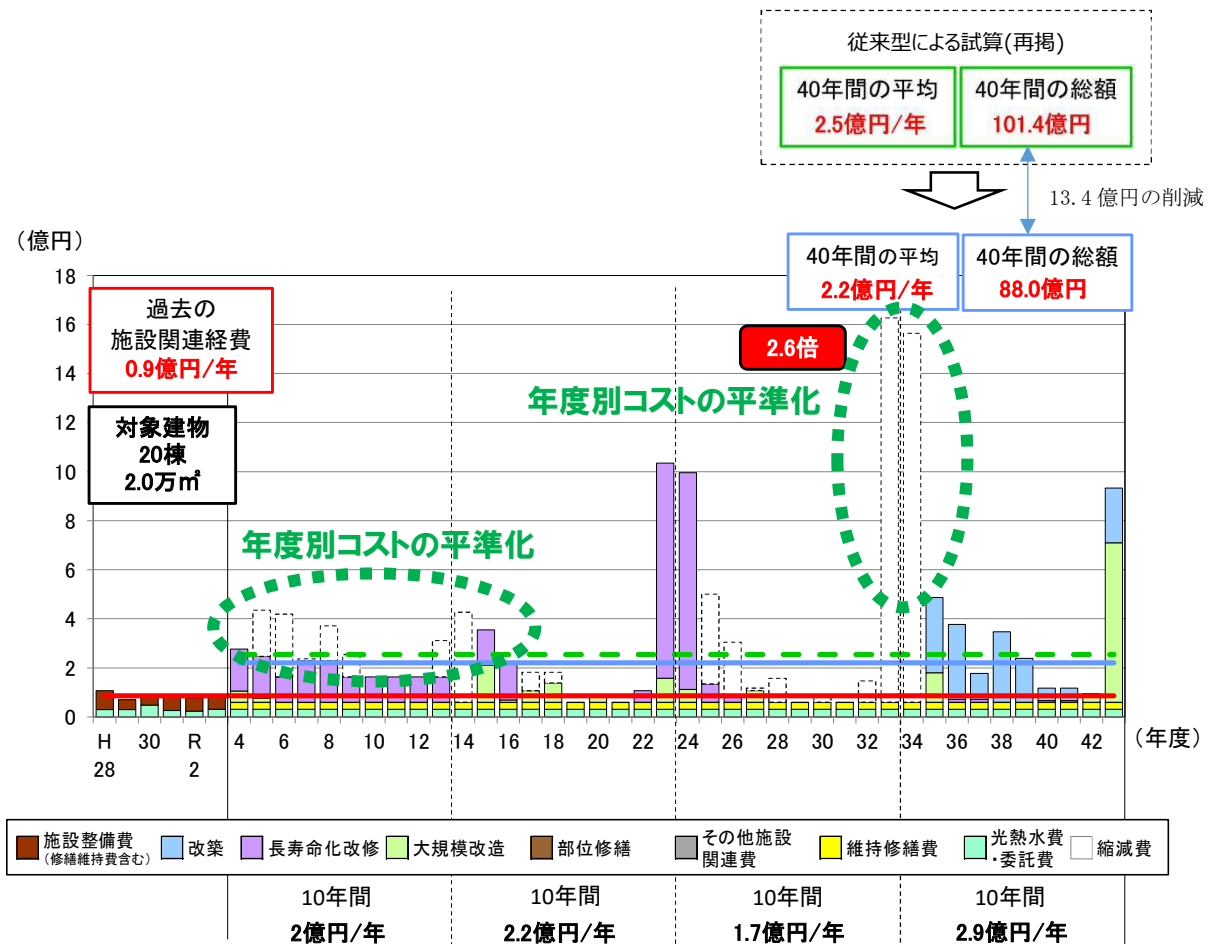


図 試算対象建物(全施設)の今後の維持・更新コストの試算(長寿命化型)

※文部科学省エクセルソフト Ver1.23 を使用して作図

② 総務・町民・まちづくり施設を対象とした維持・更新コストの試算

総務・町民・まちづくり施設(8棟)について、長寿命化を前提とした維持・更新を図るとした場合、今後40年間の維持・更新コストは、約17.6億円となり、1年あたり約0.4億円が必要になると試算されます。

これは、前述の従来の建替えを前提とした維持・更新を図るとした場合の試算に比べ、今後40年間の維持・更新コスト総額において、約3億円の削減となり、1年あたり約0.1億円の削減につながります。

また、年度別にみると、維持・更新コストの平準化に寄与します。

しかし、本計画の計画期間である今後20年間に「長寿命化改修」が集中し、令和4年や令和7～8年など年間1億円を超える費用が必要になると試算される年も出てきます。

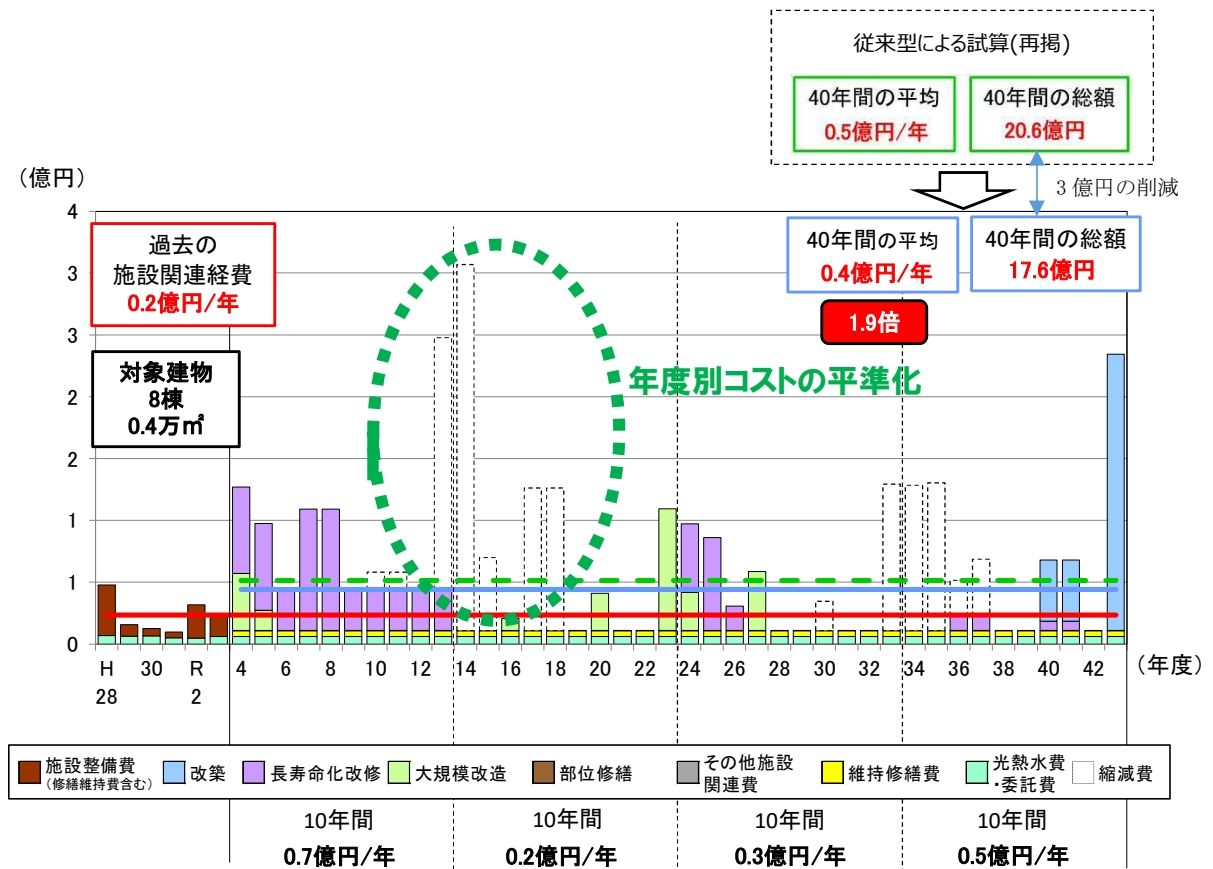


図 試算対象建物(総務・町民・まちづくり施設)の今後の維持・更新コストの試算(長寿命化型)

※文部科学省エクセルソフト Ver1.23 を使用して作図

③ 社会教育施設を対象とした維持・更新コストの試算

社会教育施設(12棟)について、長寿命化を前提とした維持・更新を図るとした場合、今後40年間の維持・更新コストは、約70.3億円となり、1年あたり約1.8億が必要になると試算されます。

これは、前述の従来の建替えを前提とした維持・更新を図るとした場合の試算に比べ、今後40年間の維持・更新コスト総額において、約10.9億円の削減となり、1年あたり約0.2億円の削減につながります。

また、年度別にみると、維持・更新コストの平準化に寄与します。

しかし、本計画の計画期間である今後20年間に「長寿命化改修」が集中し、年間平均約1.3億円の費用が必要になると試算されます。

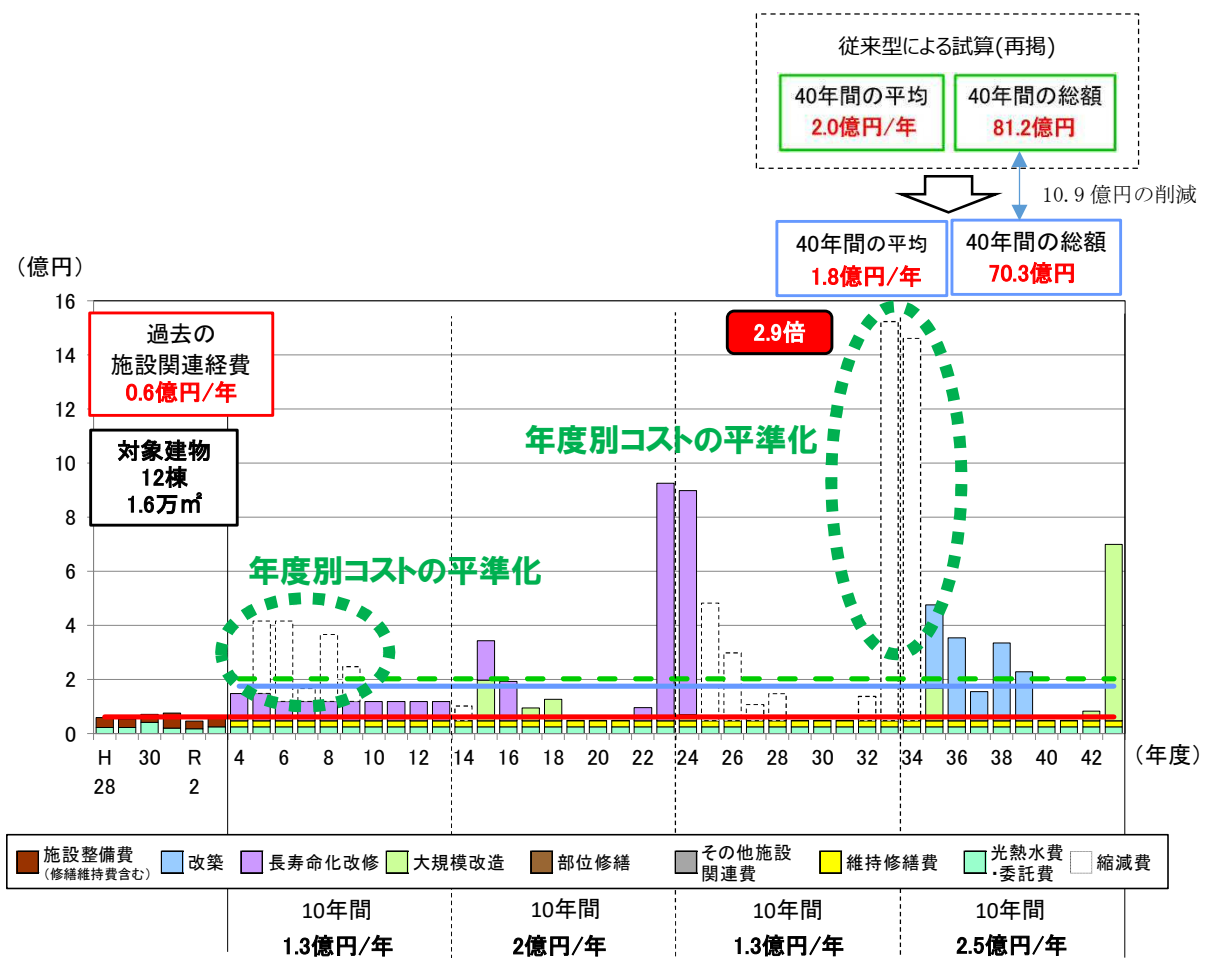


図 試算対象建物(社会教育施設)の今後の維持・更新コストの試算(長寿命化型)

※文部科学省エクセルソフト Ver1.23 を使用して作図

第6章 基本的な方針を踏まえた施設整備の水準等

1. 改修等の整備水準

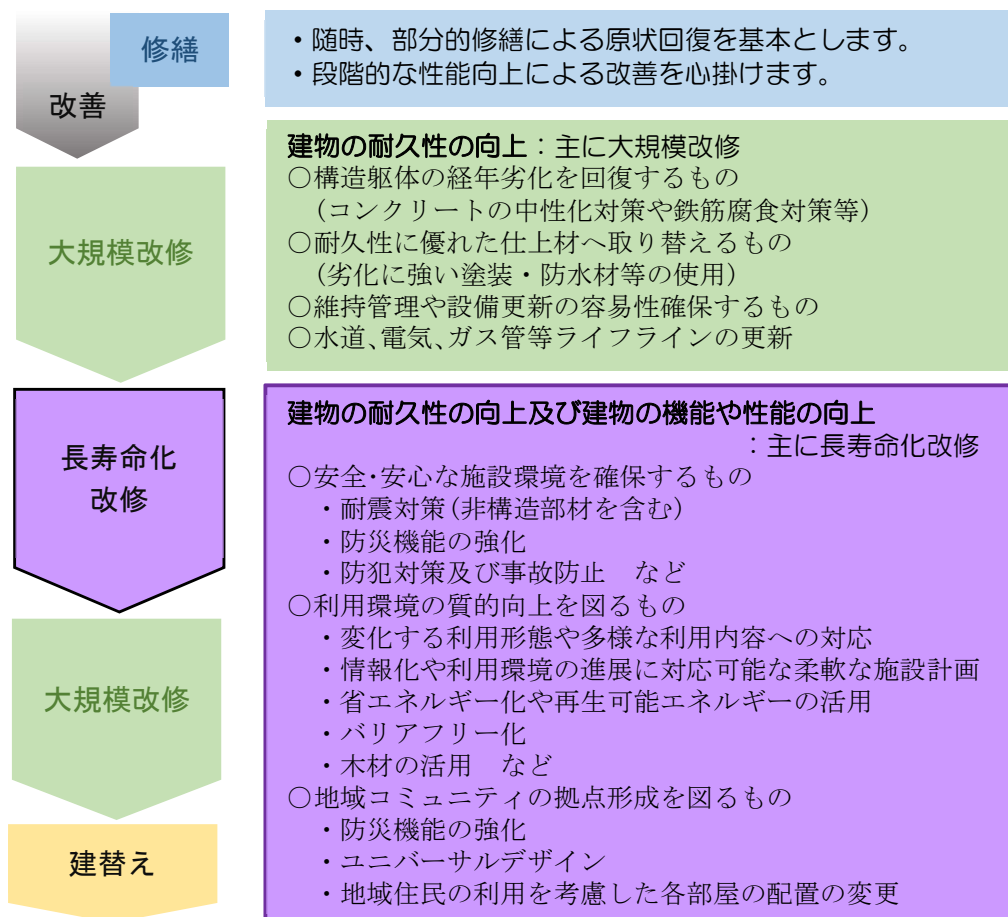
(1) 整備水準の設定

長寿命化型の改修は、老朽化した施設を将来にわたって長く使い続けるため、物理的な不具合箇所を修繕するだけでなく、建物の機能や性能を現在の公共施設に求められている水準まで引き上げ改修することです。

「第4章 公共施設の老朽化状況の実態」において把握した劣化状況や、「第5章 公共施設整備の基本的な方針」を踏まえ、今後の改修等について、どの水準まで引き上げるかを施設の部位ごとに検討し、公共施設に関する統一的な整備水準として設定します。

「第5章 公共施設整備の基本的な方針」で示したように、施設の安全性確保及び財政負担の軽減・平準化の観点から、適切な時期に長寿命化改修を実施し、目標耐用年数を80年と設定し施設の長寿命化を図ります。

長寿命化改修では、単に物理的な不具合を直すのみでなく、ライフラインの更新等により建物の耐久性を向上させるとともに、建物の機能や性能を改修時の利用環境が求めている水準まで引き上げることを目指します。



(2) 建物の耐久性向上

主に大規模改修に伴う整備内容として、ライフサイクルコストの向上や建物のエネルギー効率の向上、環境負荷の低減等の観点を取り入れて、下記の考え方で耐久性の向上を図っていきます。

①屋上防水および屋根改修

- ・屋上防水は、原則として既存の防水仕様は撤去・更新し、長寿命で耐久性に優れた材料や工法を選定します。ただし、老朽度の程度に応じて既存防水非撤去工法とします。
- ・屋上防水は断熱工法とし、断熱地域区分を踏まえた断熱材を選定します。
- ・笠木は、屋上防水改修に併せて撤去・更新します。
- ・ルーフドレンは、屋上防水改修に併せて撤去し、改修ドレンに更新を検討します。
- ・金属屋根は、塗装の塗り替えを基本とし、著しい老朽や漏水等が見られる場合は撤去・更新を検討します。長寿命で耐久性に優れた材料・工法を選定し、老朽化の程度が軽微なものは再使用します。
- ・勾配屋根の軒樋は撤去・更新を検討します。

②外壁・外部建具改修

- ・鉄筋コンクリート造の建物の外壁は、中性化の進行状況に応じた中性化抑制対策を検討します。
- ・外壁のクラックや欠損などは適切な補修を行います。外壁仕上げは長寿命で耐久性に優れた材料・工法を選定します。
- ・外壁・外部建具周りのシーリングは、防水性・水密性等を回復するため、撤去・更新を検討します。
- ・外部建具は、既存建具の仕様や工期等を踏まえて適切な改修工法を選定します。
- ・強化ガラス等を採用することで開口部の安全性を向上させます。

③内装改修

- ・仕上材は、諸室の用途や利用特性に配慮し、耐久性に優れた材料を選定します。
- ・ガラスを用いる箇所は、「ガラスを用いた開口部の安全設計指針」（建設省住宅局監修）を踏まえた仕様とし、安全性を確保します。
- ・防火区画や使用する材料の防火性能等は、現行の建築基準法に適合するものとします。
- ・劣化状況調査結果より、耐用年数未満や老朽化の程度が軽微なものは、部分補修等により再使用します。

④電気設備改修

- ・CO²の削減やランニングコストの低減に配慮した省エネルギー効果の高い機器を選定します。
- ・使用する器具の種別は最小限とし、維持管理が容易な汎用性の高いものとします。
- ・改修する照明器具はLED照明とします。
- ・照明点滅系統の細分化や人感センサー等の工夫により、消費電力の低減を図ります。
- ・受変電設備は、原則として撤去・更新を検討します。
- ・幹線設備、情報設備、各配線等の電気設備機器は、原則として撤去・更新を検討します。
- ・劣化状況調査結果より、耐用年数未満や老朽化の程度が軽微なものは、部分補修等により再使用します。

⑤機械設備改修

- ・CO²の削減やランニングコストの低減に配慮した省エネルギー効果の高い機器を選定します。
- ・受水槽や衛生陶器、水栓、給排水配管等は、原則として、撤去・更新を検討します。
- ・劣化状況調査結果より、耐用年数未満や老朽化の程度が軽微なものは、部分補修等により再使用します。

(3) 具体的な整備水準

長寿命化改修は、大規模改修を定期的に行いながら、施設の長寿命化を図るために行う改修であり、建物の機能や性能を向上させ、付加価値を上げることを目的とします。

計画にあたっては、各施設の老朽化状況や、施設整備の基本的な方針等を踏まえ、今後の改修等により、どの水準まで引き上げるかを施設の部位ごとに整理し、公共施設に関する統一的な方針として、今後の改修等による整備水準の参考とするために設定します。

次ページの表中において、“①耐久性を高めるもの”として「外部仕上げ」の内容を、“②現代の社会的要請に応じ機能向上させるもの”として「内部仕上」「設備」の内容を、部位毎に具体的な仕様を挙げて整理します。

また、整備レベルを低～高レベルに区分し、低レベルを“建設当初の標準仕様”、順に“改修工事の標準仕様(長寿命化計画)”、“省エネ型の改修”とし、区分毎に計画します。

計画対象の建物は、表中の“建設当初の標準仕様”から“改修工事の標準仕様(長寿命化計画)”の間に計画された整備水準(レベル)とします。

表 長寿命化改修の整備水準表

部 位	建設当初の標準仕様 (低)	役場庁舎新館	道の駅彼杵の荘 (物産館)	東部地区コミュニティーセンター	蕪みどり集会施設	総合会館	改修工事の整備水準 (長寿命化改修)	省エネ型の改修 (ゼロカーボンへの取組)	修繕レベル (高)		
		(2017年改修工事・竣工図)	(平成13年度・設計図書)	(平成15年設計図書)	(平成11年・完成図書)	(平成11年設計図書)	《整備レベル》				
① 耐久性を高めるもの											
外部仕上	屋根・屋上	アスファルト防水	-	-	-	-	アスファルト防水の上保護コンクリート仕上げ	かぶせ工法によるシート防水	屋根の断熱改修 外断熱シート防水 (t-25) 外断熱保護防水 (t-20)	クラック補修 浮き部補修 耐久性の高い屋根材などの選定	
		シート防水	シート防水	-	-	-	-	シート防水貼替			
		塗膜防水	防水モルタル塗り	-	-	-	-	塗膜防水			
		スチール鋼板屋根	-	下地アスファルト-フィング カラ-鉄板t=0.4 横葺き	-	ガルバリウム珪素樹脂 カラ-鋼板 ア0.5 円筒葺	カラーステンレス ア0.4葺き	ガルバリウム鋼板、ステンレス鋼板			
		瓦葺屋根	-	-	平瓦葺き アスファルト-フィング ²² kg	-	-	割れた瓦の葺替え			
	鉄筋コンクリート 躯体	※構造体の劣化状況調査	鉄筋コンクリート躯体：健全	-	鉄筋コンクリート造	集会施設：木造躯体 体育館：鉄骨造	鉄筋コンクリート造	躯体の状況に応じた適切な補修 浮き部：エポキシ樹脂注入、33) ヒビ割：Uカット材充填工法・ シーリング工法、爆裂：充填工法	-	ひび割れ補修工法、 中性化抑止工法、断面修 復工法、鉄筋腐食補修	
	鉄骨構造体	-	-	-	-	-	-	-	-	錆び補修	
	外壁	RC部	モルタル下地 外装薄塗材E (リシン吹付)	RC造 モルタル刷毛引き 吹 付タイル	ワイヤラス下地色モルタル引 き摺り仕上げ	防火サイティングボード 上部：ア12、下部：ア16	木造部：サイディング ア12	コンクリート打ち放の上ア クリルカラークリアー仕上 げ、自然石乱積み、2丁掛け タイル、カラーステンレス葺 き	耐久性を高める塗装材 (防水型複層塗材)	外壁の断熱改修 内断熱	複層塗材
		鉄骨部	外壁ボード塗装 (複層薄塗材)	-	-	-	鉄骨部：下部・ラムダ R25、 上部・ラムダ ア15	-	セメントボード葺替え		
	外部 開口部	アルミサッシ・スチール サッシ、スチール扉	アルミサッシ スチール製開き戸	アルミサッシ、アルミスライ ドシャッター	アルミ製	アルミサッシ (ブラック)	アルミサッシ、鋼製建具、ス テンレス製建具	危険個所の落下防止対策 既存サッシのガラス交換 (複層ガラス 等) シール・コーキング 打ち替、ガラス飛 散安全対策、塗装	サッシ交換 (断熱サッシ) (カバー・はつり工法) (複層ガラス) (日射調 整フィルムの貼り付け)	シーリング打替え 開閉調整 塗装	
外部・その他	スチール手摺り、 アルミ手摺り	-	階段手摺木製φ40	ステンレス手摺	-	アルミ製手摺、重量シャッ ター、軽量シャッター	鉄部塗装、ステンレス又はアルミ	日射抑制措置 (ライトシールド又は庇)	-		
給排水 設備	給水	ライニング鋼管	水道用硬質塩化ビニルライ ニング鋼管	水道用硬質塩化ビニルライ ニング鋼管	ライニング鋼管	ライニング鋼管	硬質塩化ビニール管による配管 の更新	-	-		
② 現代の社会的要請に応じ機能向上させるもの											
内部仕上	代表 諸室	内装材	一般材料 (EP塗装)	難燃処理 練り付けベニヤ貼 り (深目地)	木ずり下地ワイヤラスの上漆 喰塗	石膏ボード ア12 EP	集会施設：腰：杉板 t-9 浮 造、壁：珪藻土壁 体育館：NWウッドイー (化粧 合板)	RC打ち放し、RCの上VP、EP	空気汚染物質を発生させない材 料に更新	内装の全面撤去・更新 (木質化)	安全性と強度の確保
		換気設備	自然換気・機械換気	自然換気・機械換気	自然換気・機械換気	自然換気・機械換気	自然換気・機械換気	自然換気・機械換気	自然換気・機械換気	機械換気	-
	他 諸室	内装材	一般材料 (EP塗装)	クロス貼り、ビニールクロス 貼り	ビニルクロス貼り	化粧ケイ酸カルシウム板 ア6.0	倉庫：パイン ア15	RC打ち放し VP	網製・アルミ製スクールパー テーション等	-	-
		床	Pタイル、シート床、 フローリングブロック	長尺塩ビシート ア2.5M/M	Pタイル貼り	フローリング、タタミ、長尺 弾性床材、	集会施設：檜、本実加工 ア 15、アリーナ：積層フローリ ング ア18 ウレタン塗装	長尺塩ビシート、タイル貼、 長尺メカニカルエンボスシー ト	床補修、教室内の段差解消、 適切なスロープ設置	床の全面撤去・更新 (木質化)	滑りにくい床仕上げ バリアフリーに配慮
		出入建具	木製扉	木製扉、スチール扉	木製扉	木製扉、スチール扉	-	木製扉	網製・アルミ製スクールパー テーションまたは網製建具へ更新	-	-
	階段室	防火戸	防火戸 (建設時の基準法)	スチールドア	-	-	-	スチールドア	防火戸の改修	-	-
	トイレ	床	ウェット式 (タイル仕 上) 乾式	-	磁器質100角タイル	100角磁器質タイル貼り	檜縁甲板 (床仕上げ塗装)	磁器モザイクタイル45角	ドライ式 (抗菌シート)、 段差解消	-	ウェット (部分タイル張り替え)
		衛生器具	和式便器、洋式便器 一般型小便器、水栓	-	洋式便器、一般型小便器	洋式便器、一般型小便器	洋式便器、一般型小便器	和・洋式便器、一般型小便器	洋式便器 (洗浄機能付き便座)、 節水型小便器、自動水栓	節水型小便器、自動水栓 (節水型器具の導入)	衛生器具交換
		照明設備	手動照明・自動点滅	-	手動照明	自動点滅・手動照明	自動点滅・手動照明	自動点滅・手動照明	自動照明 (人感センサー)	自動照明 (人感センサー)	-
	設 備	電気設備	照明設備	蛍光灯 LED灯	蛍光灯	蛍光灯	集会施設：蛍光灯 体育館：メタルハライド	蛍光灯	Hf照明やLED照明への更新	LED照明 (人感センサー、 照度センサー付)、太陽光発電、 太陽熱給湯	蛍光灯 (照明器具交換) 省エネ効率の高い機器の 選定
給排水 設備		給水	受水槽方式 公設水道直結方式	-	公設水道直結方式	公設水道直結方式	公設水道直結方式	直結増圧給水方式	雨水・中水利用、 排水再利用	耐用年数の長い材質選定	
空調設備		冷・暖房	ヒートポンプ式エアコン設置 マルチエアコン	空冷ヒートポンプパッケージ エアコン	マルチエアコン	空冷ヒートポンプエアコン	-	ヒートポンプ式マルチエアコン 熱交換型換気扇	空調の高効率化		

2. 維持管理の項目と手法等

ここでは、公共施設の維持管理を効率的・効果的に実施するため、維持管理の項目や手法等を設定します。

(1) 情報の整理と更新

計画を推進するためには、現状の公共施設状況や改修履歴などをデータとして蓄積し、常に更新することが重要となります。

公共施設における情報基盤として、次ページ以降に示す公共施設カルテを整備し、定期的に更新することで施設の維持管理を容易にするとともに改修時の基礎資料とします。

施設カルテ内には、施設情報、棟情報、配置図、消防設備点検結果、工事履歴、点検結果状況報告を記載しています。

また、本業務で実施した劣化状況調査による評価内容についても、今後の調査に合わせて更新することにより、劣化の進行度合いを反映した改修メニューや改修時期の検討など行うため適宜見直しを図ります。

施設カルテ-1

基準日 令和3年7月22日

施設情報

施設名称	役場庁舎新館		施設番号	0001		
所在地	東彼杵町蔵本郷1850-6		施設大分類	行政財産		
所管局部課	総務課		施設中分類	庁舎		
設置目的			施設小分類	庁舎		
			財産区分	公共用		
設置根拠			地域区分			
■ 運営・管理情報			外観写真			
運営形態	直営	供用開始日	1985/4/1			
開所時間	~	供用廃止日				
時間備考						
指定管理者						
■ 敷地・建物情報						
用途地域						
所有者	東彼杵町	総建築面積			㎡	
敷地面積	㎡	総延床面積			806.00 ㎡	
借地面積	㎡	施設面積			㎡	

■ 建物情報

No.	施設名
1	役場庁舎新館
2	
3	
4	
5	
6	
7	

■ 施設情報 特記事項

棟情報に記載する建物以外の付属施設については除外する。

棟情報

No.	棟番号	棟名称	建物用途	財産区分	構造主体	階数		建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建築年	耐震情報	
						地上	地下				耐震診断	改修年度
1		役場庁舎新館	庁舎	公共用	RC	3			806.00	1985	-	-
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												

施設カルテ-2

基準日 令和3年7月22日

施設名	役場庁舎新館	施設番号	0001
施設大分類	行政財産	施設中分類	庁舎
		施設小分類	庁舎

配置図



消防設備点検結果

点検項目	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
1 消火器	異常なし			
2 屋内消火栓設備	異常なし			
3 非常電源専用受電設備	異常なし			
4 パッケージ型消火設備	異常なし			
5 自動火災報知設備	異常なし			
6 火災通報装置	異常なし			
7 漏電火災警報器	異常なし			
8 非常警報設備	異常なし			
9 誘導灯・誘導標識	異常なし			
10 防排煙設備	異常なし			
11 防火シャッター設備	異常なし			
12 避難器具	異常なし			
13 専用受電設備	異常なし			
14 防火戸設備	異常なし			
電気工作物点検結果	高圧自家用電気工作物点検・測定等： 否（自家発電機設置予定12月）			

工事履歴

No.	棟番号	棟名称	工事名称	工事完了年	工事内容
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					

(2) 維持管理の項目・手法等

公共施設は、町民生活を支援する行政サービスを提供する場としてだけでなく、多様な町民ニーズに応える利用環境を提供する場であり、災害時には地域の避難生活を支援する場でもあります。

そのため、日常はもとより災害時においても十分な安全性・機能性を有することが求められています。

しかし、建設当時には確保されているこれらの性能も、経年劣化等により必要な性能を満たさなくなっていることがあります。

放置していると、突然外壁タイルやモルタルが落下するなどの事故が発生する可能性があるため、常時健全な状態を維持できるよう、法令などに基づく定期的な点検を行い、必要な修理・修繕等を実施することが必要です。

①維持管理の体制

公共施設の建物・設備の維持管理は設置者の責務で行うものとなります。

設置者は、法令に定められた定期点検等を専門の技術者に依頼するほか、定期的に見回り目視点検等の維持管理を行っていますが、施設・設備の日常的な変化は施設管理者が一番良く確認できる状況にあります。

従って、施設管理者の日常的な施設・設備の点検が重要となり、安全で快適な公共施設を維持するためには、「施設管理者・設置者・専門業者」の協力・連携体制が重要となります。

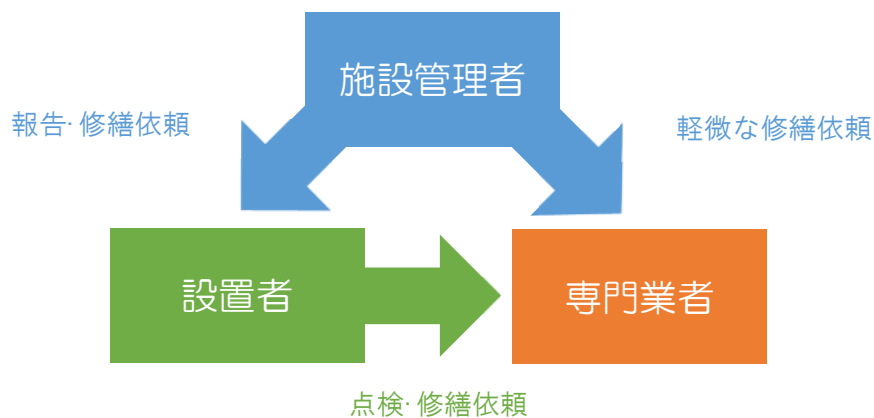


図 維持管理の体制

②日常的な点検

通年予算内で効率的に施設維持や管理及び老朽部の更新を行うには、施設管理を計画的に実施していくことが必要となります。施設の損傷が深刻化する前に、定期的な点検・調査を実施することで、問題箇所を早期に発見し、重篤な事故を未然に防ぐことができ、臨機応変で適切な対応を講じることで、突発的な維持費用の縮減が可能となります。また、災害時の二次被害も未然に防ぐことができるものと考えられます。

これらを計画的かつ確実に実践することで施設を良好な状態に保ち、長寿命化を図っていかねばなりません。

○情報の収集について

公共施設については、利用者において破損箇所を発見される可能性が高いので、利用日誌に破損箇所・老朽施設などの記入欄を設け、利用者からの情報提供を受けるとともに、施設管理者による利用日誌の点検を行います。

○情報の蓄積及び共有化について

施設管理者においては、利用日誌の内容を処理簿に記録し、所管課内で共有しながら補修や応急対策の履歴として管理します。

○緊急を要する対応について

巡回パトロールや利用者の通報によって発見された施設の異常については、早急に措置を講じる必要があると認められる場合は、別紙の緊急工事施工伺により、補修等にかかる工事を発注します。

日常的な点検(定期点検)については、次ページ以降に示す定期点検チェックシートに添って、①建物(敷地)、②建物(外部)、③建物(内部)、④電気設備、⑤機械設備、⑥防災設備の点検結果を記録するものとします。

また、本業務で実施された劣化状況調査票(令和2年)に示される劣化箇所に対し、劣化の進行や新たな劣化状況が確認された場合は、速やかに報告するものとします。

表 定期点検チェックシート

施設カルテ-3				
			基準日	
施設名			施設番号	
施設大分類	施設中分類	施設小分類		
日常点検 (チェックシート1)				
		点検日	年 月 日 点検者 ()	
点検のポイント	点検結果 劣化	有 無		メモ欄
		有	無	
1~3.<建 築>				
1.建物 (敷地)				
①敷地内の舗装などに大きなひび割れ・陥没、傾斜、破損はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②排水溝などに排水不良や損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③塀 (補強コンクリートブロック等) や擁壁に著しいひび割れ、破損、傾斜等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④門やフェンスに腐食 (著しい錆) や変形はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.建物 (外部)				
2-1 屋上・屋根				
①屋上床面に歩行上危険なひび割れ、反りや目地部の欠落や防水層等の膨れ等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②排水溝に著しいひび割れ、浮きやゴミ溜まり、植物等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③屋根ふき材に割れ、変形、腐食 (著しい錆) 等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④屋上回りのパラベットの立ち上がり面や笠木に著しいひび割れ、白華や破損はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤屋上やバルコニーに設置された手すり・タラップに腐食 (著しい錆) やガタツキはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑥雨樋のつまり、ガタツキ、破損等や支持金物に腐食 (著しい錆) はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑦設備機器や注意喚起板等の本体や接合部、支持部分に腐食 (著しい錆) や損傷等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2-2 外壁				
外壁躯体に異常はないか (以下の該当する項目毎に点検)。				
・鉄筋コンクリート造: 鉄筋露出や著しい白華、ひび割れ、汚れ、欠損等はないか。				
①鉄骨造: 鋼材に腐食 (著しい錆) 等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
・木造: 木材の著しい腐朽、損傷や虫害又は緊結金物に腐食 (著しい錆) はないか。				
・その他の構造: れんが、石、ブロック等に割れ、ずれ又は変位等や目地モルタルに著しい欠落はないか。				
②外装仕上げ材 (タイル・モルタル、石等) に剥落等や著しい白華、ひび割れ、浮き、錆、変形等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
・外壁から漏水箇所は確認されていないか。				
③吹付け等の塗料仕上げ部分に浮き、剥落等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④目地、シーリング材にひび割れ等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤広告板、空調設備等で、機器本体及び支部分等に腐食 (著しい錆) や損傷等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2-3 外部建具 他				
①窓やドア本体に腐食 (著しい錆)、ネジ等の緩みによる変形はないか。シーリング材にひび割れはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②窓ガラスに亀裂その他の損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③扉の開閉時に著しいガタツキはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④施錠、解錠に不具合はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤基礎コンクリートに鉄筋露出や著しいひび割れ、欠損等はないか。礎石部にずれはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑥屋外階段に歩行上支障があるひび割れ等や、手すりにガタツキ等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑦給気口、排気口、防虫網等に通気不良となる塵埃、障害物がないか。損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑧土台が木造の場合は、木材の著しい腐朽、損傷や虫害又は緊結金物に腐食 (著しい錆) 等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.建物 (内部)				
①天井、壁、床の仕上げ材に浮き、たわみ、損傷、剥落等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
・降雨時の新たな雨漏り箇所は確認されていないか。				
・天井等に新たな雨漏れ痕が増えてないか。				
②壁や天井にむやみに物を取り付けていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③階段に歩行上支障があるひび割れ、腐食 (著しい錆) 等や手すり、滑り止めに損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
室内躯体に異常はないか (以下の該当する項目毎に点検)。				
・鉄筋コンクリート造: 鉄筋露出や著しい白華、ひび割れ、汚れ、破損等はないか。				
④鉄骨造: 鋼材に著しい錆による腐食等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
・木造: 木材の著しい腐朽、損傷や虫害又は緊結金物に腐食 (著しい錆) はないか。				
⑤躯体が鉄骨造の場合は、耐火被覆の剥がれ等により鉄骨が露出してないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
防火設備 (防火戸、シャッター、ダンパー等) に変形、損傷はないか。				
⑥防火設備の建具の動作に支障がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
廊下、防火戸、避難ハシゴ、救助袋、避難経路上等を物品がふさいでないか。				
⑦防煙壁に亀裂、破損、変形等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑧トイレ、湯沸し室等に異臭、水漏れはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑨トイレ、湯沸し室等の排水状況は良好か。換気機器は正常に作動し、排気しているか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑩点検口本体及び枠にずれ、変形、腐食等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑪石綿 (アスベスト) の表面の毛羽立ち、繊維のくずれ、たれ下がり等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑫石綿 (アスベスト) を囲い込み又は封じ込めている部材に亀裂、剥落等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑬給気口、排気口、ドアガラリ等に通気不良となる塵埃、障害物がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑭給気口、排気口、ドアガラリ等に損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

施設カルテ-3

基準日

施設名		施設番号	
施設大分類	施設中分類	施設小分類	

日常点検（チェックシート2）

点検のポイント	点検結果		メモ欄
	変化	有	
4.<電気設備>			
4-1.受変電・自家発電設備			
①受変電設備の扉やフェンスは施錠されているか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②受変電設備に錆が発生していないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③受変電設備に、異音・異臭はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4-2.分電盤・照明設備			
①分電盤に損傷、腐食、錆がないか。異音、異臭が発生していないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②分電盤の変形や前に物を置くことによる開閉の障害はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③照明器具のスイッチの入り切り及び点灯は正常か。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④照明器具や支持金物に損傷、変形がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4-3.コンセント設備			
①コンセント、スイッチ、プレートに損傷、変形等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②コンセントや延長コードがたこ足配線になっていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③アースが必要な器具にアースが接続されているか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4-4.屋外電気設備			
①外灯にぐらつき、傾き、腐食はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②屋外灯の点灯時間や消灯時間がずれていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③避雷針、テレビアンテナ、支柱に傾き、ぐらつき、腐食、破損等、避雷導線に破断がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④盤類、ボックス類、配線管に腐食や損傷がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤太陽光発電設備は正常であるか。 ・パネル部分の損傷、変形などはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5.<機械設備>			
5-1.給排水設備			
①受水槽、高置水槽及び架台、基礎に腐食、漏水、損傷、変形、沈下、固定の緩みがないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②受水槽、高置水槽の点検口は、施錠されているか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③オーバーフロー管から水が流出していないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④オーバーフロー管、通気管の防虫網が破れていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤ポンプからの異常振動、異音等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑥給水、排水配管から水漏れ、腐食はないか。保湿剤は濡れていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑦給水栓より赤水がでていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑧トイレ、手洗い、流しからの排水状況は良好か。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑨排水口より異臭がしないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5-2.ガス設備			
①ガス湯沸器、ガスコンロ及びガス管からガス臭がしていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②ガス管にひび割れなどの劣化はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ガス器具やその支持金物に変形、腐食がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5-3.暖房・空調・換気設備			
①各機器（内部、外部共）の損傷、変形、腐食（著しい錆）はないか。異常振動、異音はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②各機器（内部、外部共）の固定（基礎、ボルト等）に亀裂、腐食（著しい錆）、ゆがみはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③配管、バルブに変形、損傷、腐食（著しい錆）はないか。また水漏れや油漏れの痕跡はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④吹出口、吸込口にはこりが著しく付着していないか。前に物が置かれていないか。異音はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤送風機等は正常に作動しているか。異音はないか。換気風量の極端な変化はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑥ダクト、ダンパー及び支持金物類に損傷、腐食（著しい錆）変形がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑦防火ダンパーは「閉」になっていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.<防災設備>			
6-1.自動防災放置設備			
①受信機、発信機等に埃が付着していないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②感知器に著しい汚れ、損傷等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6-2.非常照明、誘導灯設備			
①非常照明器具は点灯するか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②ロッカー等により非常照明器具等が隠れていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6-3.消火設備			
①消火器、消火栓の前等に物を置いていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②屋内消火栓箱に変形や腐食がないか。また、開閉することができるか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6-4.排煙設備			
①排煙窓が備品や書類で開放不能になっていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②排煙・給気風道に変形、破損又は著しい腐食等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③排煙窓操作器（オペレーター）の前に物を置いていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④排煙窓は作動するか。腐食、変形はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

※公共建築物点検マニュアル 財務局資産運用課 参考

③施設・設備点検の実施体制

施設・設備の継続的な点検の項目や内容と頻度について以下に整理します。

なお、専門業者以外が行う日常的な点検は、「②日常的な点検」に基づき、施設管理者で実施するものとします。

表 維持管理項目と手法（参考）

維持管理区分	項目	内容	頻度	主な担当者
日常的な点検	日常点検	機器及び設備について、異常の有無、兆候を発見する。	毎日	施設管理者
清掃	清掃	快適な環境を維持しながら建物の仕上材や機器の寿命を延ばすため、塵や汚れを除去する。	各点検に合わせて随時実施	施設管理者、専門業者
定期的な点検	自主点検	機器及び設備の破損、腐食状況を把握し、修理・修繕等の保全化計画を立てる。	1週、1か月、半年、1年等周期を設定	施設管理者
	法定点検	自主点検では確認できない箇所や法的に定められた箇所に関して専門者により点検する。		専門業者
臨時的な点検	臨時点検	日常、定期点検以外に行う臨時点検。	故障警報、気象情報等により、随時実施	施設管理者、専門業者
情報管理	図面デジタル化	施設等の図面をデジタル化・管理し、点検や現状把握の際に活用する。	随時	施設管理者
	点検結果入力	点検・工事の履歴を作成し、各公立学校施設等の現状把握や計画への反映に活用する。	各点検に合わせて随時実施	施設管理者
	工事履歴作成		改修・修繕後に実施	施設管理者

④部位毎の対応手法

部位毎の対応の手法については、以下の3つに区分した対応手法を設定します。

- (Ⅰ) 「建築物の構造躯体への影響が大きいことから、計画的な対応が必要」
- (Ⅱ) 「運転の時間等または点検を介して不具合があれば故障する前に対応が必要」
- (Ⅲ) 「事後保全対応する部位」

表 維持管理の部位毎の対応手法（参考）

	対象部位	具体例	対応手法	理由
建築	屋根・屋上	屋上防水・屋根	I	屋根・屋上及び外壁の劣化に伴う亀裂の発生は漏水原因となる可能性が高い
	外 壁	R C造躯体・外壁ボード	I	
	開 口 部	シャッター・アルミサッシ・スチール扉	II	日常使用で不具合が発見できる
	内部仕上げ	床・壁・天井内装材	I	雨漏れなどにより仕上げ材の劣化・損傷が進行する。日常使用で不具合が発見できる
電気設備	受 変 電	受電盤・変圧器・コンデンサー	II	電気事業法による点検及び、消防法による点検が1回/年実施されており、点検を通じて不具合が発見できる
	通信・情報	映像・音響・インターホン	III	日常使用で不具合が発見できる
	通信・情報(防災)	自動火災探知機・非常警報・非常灯	II	消防法による点検が1回/年実施されており、点検を通じて不具合が発見できる
	被害・屋外	避雷針・外灯	III	日常点検により不具合が発見できる
機械設備	空 調	パッケージエアコン 室外機	III	日常使用で不具合が発見できる
	換 気	送風機・排煙機	III	窓やドアを開けるなどして、代替え措置が可能
	給排水 衛生	屋内給水設備・ポンプ	III	衛生的環境の確保に関する法律により貯水槽の清掃を1回/年実施されており、清掃に合わせて点検を行い不具合が発見される
	消 火	消火栓	II	消防法による点検が1回/年実施されており、点検を通じて不具合が発見できる
	昇降機等	エレベーター ダムウエーダー	II	建築基準法に基づく点検が1回/年実施される。日常の使用の中で月1回程度作動確認を実施することで、不具合の発見が可能である

第7章 長寿命化の実施計画

1. 改修等の優先順位づけ

(1) 保全優先度の設定

優先順位づけの基本的な考え方については、以下の点を考慮します。

- 建築年次（築年数）
- 劣化状況調査の結果（健全度）
- 過去の改修履歴
- その他、今後の公共施設整備計画で考慮すべき理由

優先順位の設定にあたっては、以下に示す優先度設定フローに基づき設定します。

第1段階は、築年数の古い順に長寿命化改修を行うことを基本として、築年数を3グループに区分（築40年以上、築30～39年、築29年以前）します。

第2段階は、劣化状況評価のグループ健全度の平均値以上及び未満に区分し、各グループごとに順位を設定します。

最終的には第3段階において「改修工事の実施が確認された施設」「改修工事の実施が確認されていない施設」「外部に面する部位の劣化（屋上・屋根、外壁）」を考慮し優先順位を変えることも可能として、最終順位を決定します。

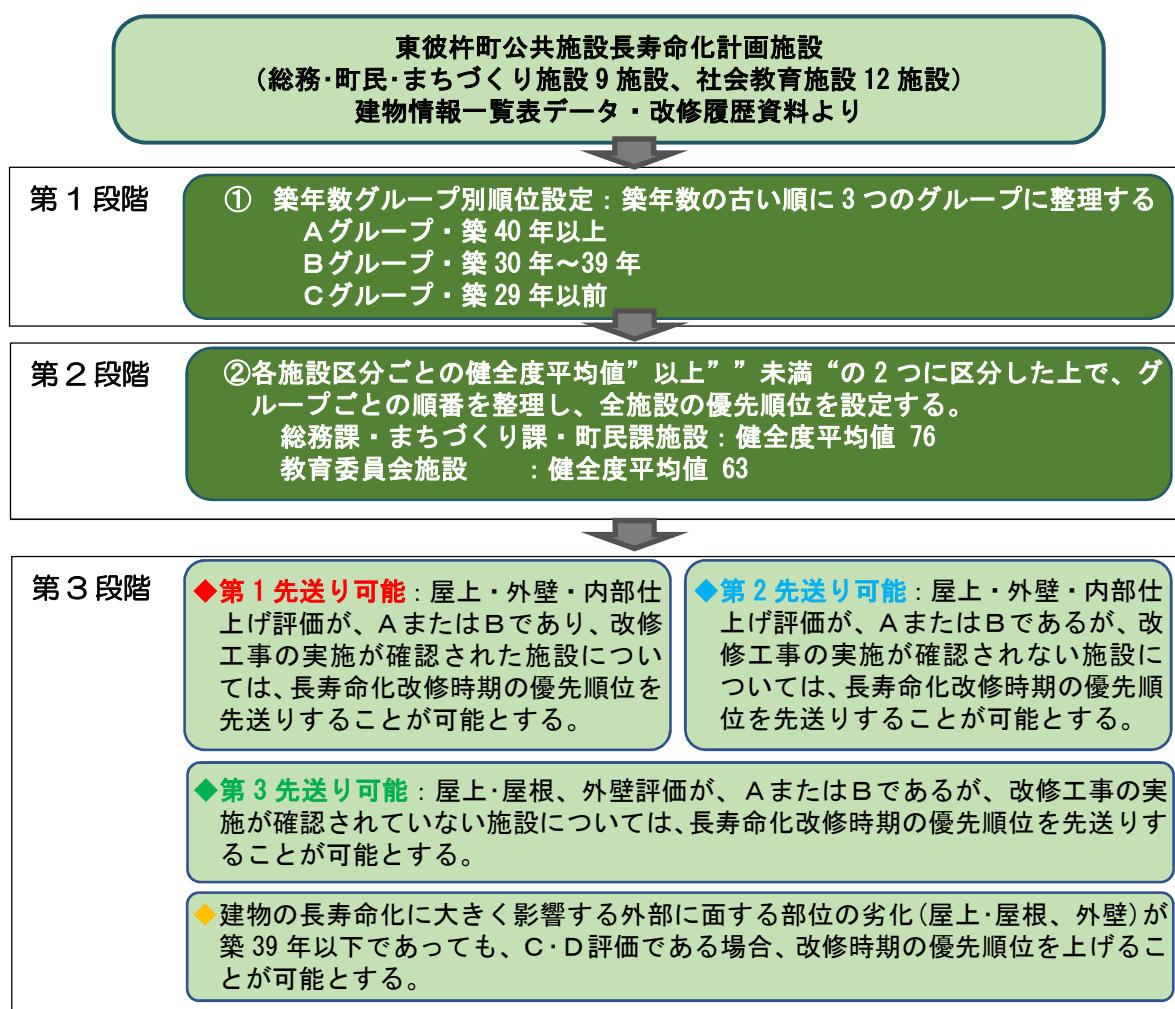


図 優先度設定フロー

(2) 個別施設の整備優先順位

優先度設定フローに基づき、第1段階・第2段階の手順で、全公共施設の整備優先順位を設定すると以下のようになります。

最終的には、以下の順位表を考慮したうえで各施設区分ごとに、劣化状況評価や改修履歴などを基に、第3段階の時期の先送りや優先順位の変更を行い作成します。

表 個別施設の整備優先順位表（総務・まちづくり・町民課）

通し番号	施設名	建物名	延床面積 (㎡)	1段階 築年数	試算上の区分	健全度	グループ別順位	優先順位設定	劣化状況評価					改修履歴
									屋上・屋根	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	
10	学習等共用施設むつみ荘	集会場	330.84	43	長寿命	50	1	1	C	B	C	C	C	2012年屋根防水補修工事 2013年石綿除去工事
11	農村環境改善センター(千綿支所含む)	会館	1,656.65	40	長寿命	75	2	2	B	B	B	B	B	先送り可
4	龍頭泉いこいの広場センターハウス棟	管理棟	412.84	39	長寿命	72	①	3	C	B	B	B	B	
1	役場庁舎新館	庁舎	806.00	36	長寿命	62	②	4	C	C	B	B	B	
5	道の駅彼杵の荘(物産館)	物産館	615.07	19	長寿命	75	①	5	B	B	B	B	B	先送り可
9	東部地区コミュニティセンター	集会場	219.98	18	長寿命	100	②	6	A	A	A	A	A	先送り可
6	道の駅彼杵の荘(食堂棟)	食堂	129.39	7	長寿命	93	③	7	A	B	A	A	A	先送り可
8	お試し住宅「大迫の宿」	住宅	92.85	3	長寿命	81	④	8	B	C	A	A	A	
7	明治の民家	文化財	214.70	121	長寿命	62	—	—	C	C	B	B	B	2015年民家改修工事 2015年民家改修工事監理業務
2	役場庁舎旧館	庁舎	1,231.00	60	長寿命	56	—	—	B	A	C	D	C	2012年庁舎1階会議室改修工事 2013年庁舎外壁改修工事 2014年手摺設置工事 2008年玄関前階段手摺設置工事
3	農協大楠事業所跡地(書庫)	書庫	599.00	60	長寿命	37	—	—	D	C	C	C	C	
									◇健全度平均値：76					

■：試算対象外の施設

□：屋上・外壁評価が、AまたはBであるが、改修工事の実施が確認されていない施設については、長寿命化改修時期の優先順位を、先送り可能

□：外部劣化(屋根・外壁)がCまたは、D評価である場合、優先順位を上げることが可能

□：屋根・外壁・内部仕上がA・Bであり、かつ近年の改修済み履歴が確認できるものについては、先送り可能

表 個別施設の整備優先順位表（教育委員会）

通し番号	施設名	建物名	延床面積（㎡）	1 段階 築年数	試算上の区分	健全度	グループ別順位	優先順位設定	劣化状況評価					改修履歴
									屋上・屋根	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	
13	図書館 (教育センター分室)	図書館	1,261.30	48	長寿命	43	1	1	B	C	C	C	C	2010年外壁防水工事 2011年2階改修工事
19	大楠体育館	体育館	370.00	48	長寿命	43	2	2	B	C	C	C	C	2001年体育館改修工事 2010年体育館耐震補強工事
20	農民研修センター	研修所	733.57	48	長寿命	31	3	3	C	D	C	C	C	
18	千綿児童体育館	体育館	763.90	46	長寿命	37	4	4	D	C	C	C	C	
17	彼岸児童体育館	体育館	1,284.66	45	長寿命	29	5	5	D	D	C	C	C	2009年屋根防水工事
15	大野原周辺地区集会所	体育館	349.20	39	長寿命	49	①	6	C	C	C	B	B	
14	歴史民俗資料館	資料館	1,611.00	28	長寿命	84	①	7	A	A	B	B	B	2015年一部改修工事 2018年屋根・外壁改修工事 先送り可
16	蕪みどり集会施設	体育館	574.35	21	長寿命	75	②	8	B	B	B	B	B	先送り可
12	総合会館 (文化ホール棟)	文化ホール	3,973.55	20	長寿命	93	③	9	A	B	A	A	A	先送り可
21	総合会館 (教育センター)	会館	1,925.49	20	長寿命	91	④	10	B	B	A	A	A	先送り可
22	総合会館 (福祉センター)	会館	1,881.53	20	長寿命	93	⑤	11	A	B	A	A	A	先送り可
23	総合会館 (保健センター)	会館	1,130.85	20	長寿命	91	⑥	12	B	B	A	A	A	先送り可
26	旧音琴小学校校舎 体育館	体育館	349.00	47	長寿命	26	—	—	D	C	D	C	C	2010年体育館耐震補強工事
27	学校給食センター	給食センター	485.00	40	長寿命	75	—	—	B	B	B	B	B	4年前ごろ屋根補修済み 昨年度調理場床舗装(2/3)
24	旧大楠小学校校舎	校舎	1,650.00	39	長寿命	72	—	—	C	B	B	B	B	
25	旧音琴小学校校舎	校舎	1,576.00	35	長寿命	40	—	—	C	D	C	B	B	
									◇健全度平均値：63					

2. 改修等の実施計画

(1) 今後5年間の整備内容

今後5年間の実施計画における整備内容については、東彼杵町新庁舎整備検討委員会の検討を基に、役場庁舎新館と総合会館について長寿命化を図りつつ、機能移転・連携を前提とした増改築・改修・機能強化を実施します。

本計画では以下の3案を検討し、最終的には庁舎整備特別委員会の意見を踏まえ、方針を決定します。

案	今後5年間の整備内容
A案	総合会館(教育・保健センター)2階 増床増築工事 保健センター代替施設 新築工事 役場庁舎新館 長寿命化改修工事 総合会館(保健センター) 改修工事 総合会館(教育センター) 改修工事 総合会館(文化ホール)棟Ⅰ 改修工事 お試し住宅「大迫の宿」 部位修繕
B案	新庁舎(議会機能を除く) 新築工事 役場庁舎新館 長寿命化改修工事 お試し住宅「大迫の宿」 部位修繕 分室、研修センター、むつみ荘 解体工事
C案	福祉センター代替施設 新築工事 総合会館(文化ホール)棟Ⅰ 長寿命化改修工事 総合会館(福祉センター) 改修工事 総合会館(教育センター) 改修工事 お試し住宅「大迫の宿」 部位修繕

なお、6年目以降については、前述の劣化状況等に基づく優先度設定フローに基づき整備していきます。

【6年以降の改修方針】

- 優先度設定フローに基づき優先順位の高い施設の長寿命化改修を実施する。
- 雨漏りの原因となる屋根・屋上の劣化状況が「C」「D」評価施設の部位修繕を先行実施する。
- 危険性の高い外壁の劣化状況が「C」「D」評価施設の部位修繕を先行実施する。
- 予算化の動向を見極めつつ、施設管理者や利用者の修繕意向が強い施設については、築年数に限らず早急に老朽化への対応が必要な屋根・屋上及び、外壁等の部位施設を優先して修繕を行う。

(2) 今後5年間の予算配分

今後5年間の実施計画における予算配分の検討にあたっては、前述の3案について本町の財政状況を考慮しつつ効率的に新庁舎整備を進める計画的な年次計画を検討します。

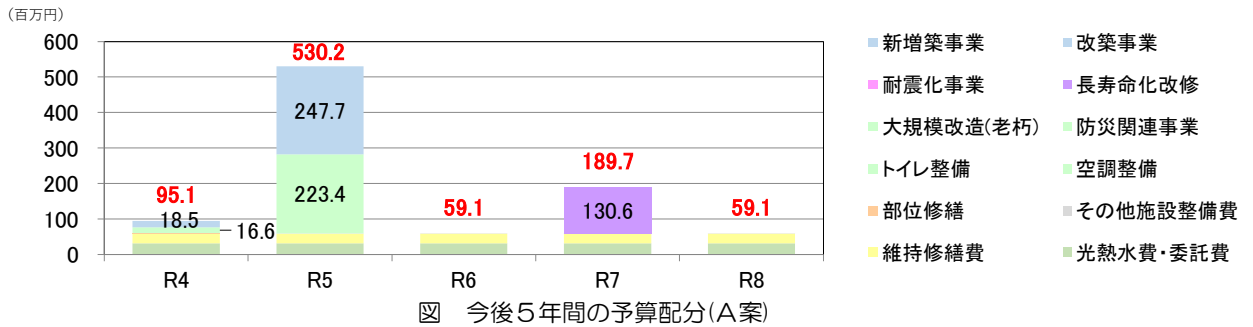


図 今後5年間の予算配分(A案)

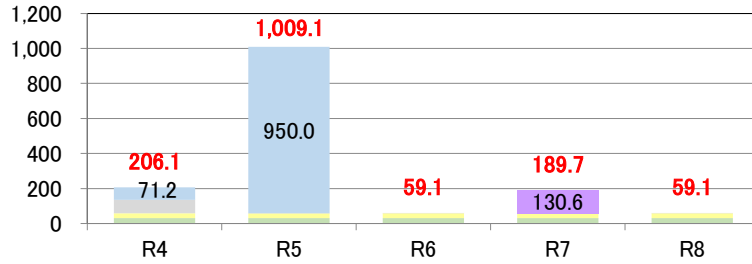
※文部科学省手引き様式にて作図

表 今後5年の個別施設の整備計画(A案)

年度 事業名称		2022		2023		2024		2025		2026	
		R4		R5		R6		R7		R8	
		施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費
施設 整備 費	新增築事業	小計	18.5	小計	247.7						
		総合会館 (教育・保健センター) 2F増床実施設計	5.7	総合会館 (教育・保健センター) 2階増床増築工事	76.7						
		保健センター 代替施設実施設計	12.8	保健センター 代替施設新築工事	171.0						
	改築事業										
	耐震化事業										
	長寿命化 改修							役場庁舎新館	130.6		
	大規模改造 (老朽)	小計	16.6	小計	223.4						
		総合会館 (保健センター) 実施設計・改修工	12.7	総合会館 (保健センター) 実施設計・改修工	169.3						
		総合会館 (教育センター) 実施設計・改修工	2.7	総合会館 (教育センター) 実施設計・改修工	37.2						
		総合会館 (文化ホール) トイレ改修実施設計	1.2	総合会館 (文化ホール) トイレ改修工事	16.9						
	防災関連事業										
	トイレ整備										
	空調整備										
	部位修繕	お試し住宅 「大迫の宿」	0.9								
	その他施設整備費		0.3		0.3		0.3		0.3		0.3
維持修繕費		27.5		27.5		27.5		27.5		27.5	
光熱水費・委託費		31.3		31.3		31.3		31.3		31.3	
合計		95.1		530.2		59.1		189.7		59.1	

※文部科学省手引き様式にて作表

(百万円)



- 新增築事業
- 改築事業
- 耐震化事業
- 長寿命化改修
- 大規模改造(老朽)
- 防災関連事業
- トイレ整備
- 空調整備
- 部位修繕
- その他施設整備費
- 維持修繕費
- 光熱水費・委託費

図 今後5年間の予算配分(B案)

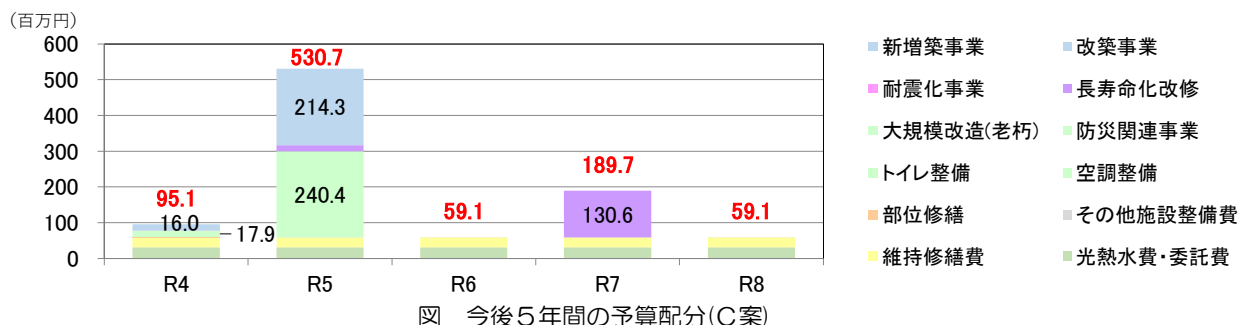
※文部科学省手引き様式にて作図

表 今後5年の個別施設の整備計画(B案)

(百万円)

事業名称	2022		2023		2024		2025		2026	
	R4		R5		R6		R7		R8	
	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費
施設整備費	新增築事業	新庁舎建築 (議会機能を除く) 実施設計	71.2	新庁舎建築 (議会機能を除く) 新築工事	950.0					
	改築事業									
	耐震化事業									
	長寿命化改修						役場庁舎新館	130.6		
	大規模改造(老朽)									
	防災関連事業									
	トイレ整備									
	空調整備									
部位修繕	お試し住宅 「大迫の宿」	0.9								
その他施設整備費		0.3		0.3		0.3		0.3		0.3
	分室、研修センター、 むつみ荘 解体設計・工事	74.9								
	維持修繕費	27.5		27.5		27.5		27.5		27.5
	光熱水費・委託費	31.3		31.3		31.3		31.3		31.3
合計		206.1		1,009.1		59.1		189.7		59.1

※文部科学省手引き様式にて作表



※文部科学省手引き様式にて作図

表 今後5年の個別施設の整備計画(C案)

年度 事業名称		2022		2023		2024		2025		2026	
		R4		R5		R6		R7		R8	
		施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費
施設整備費	新增築事業	福祉センター 代替施設実施設計	16.0	福祉センター 代替施設新築工事	214.3						
	改築事業										
	耐震化事業										
	長寿命化改修	文化ホール7F 改修実施設計・工事	1.2	文化ホール7F 改修実施設計・工事	16.9			役場庁舎新館	130.6		
	大規模改造(老朽)	小計	17.9	小計	240.4						
		総合会館 (福祉センター) 実施設計・改修工事	15.2	総合会館 (福祉センター) 実施設計・改修工事	203.2						
		総合会館 (教育センター) 実施設計・改修工事	2.7	総合会館 (教育センター) 実施設計・改修工事	37.2						
	防災関連事業										
	トイレ整備										
	空調整備										
	部位修繕	お試し住宅 「大迫の宿」	0.9								
	その他施設整備費		0.3		0.3		0.3		0.3		0.3
	維持修繕費		27.5		27.5		27.5		27.5		27.5
	光熱水費・委託費		31.3		31.3		31.3		31.3		31.3
	合計		95.1		530.7		59.1		189.7		59.1

※文部科学省手引き様式にて作表

3. 長寿命化のコスト見直しと長寿命化の効果

(1) 長寿命化の効果

本町の公共施設について、「従来の建替え(改築)を前提とした維持・管理」から「長寿命化を前提とした維持・管理」への切り替え、「事後保全」から「予防保全」への切り替えを行うことにより、修繕スパンの改善や修繕箇所の縮小など、改修以降の維持修繕費の低減につながります。

また、必要に応じ、省エネ型の改修を導入することにより、光熱水費の低減にもつながり、トータルとしての維持・管理コストの低減が期待できます。

(2) 長寿命化計画によるコストの見直し

計画した今後 5 年間の実施計画以降においても長寿命化改修、予防保全型の修繕の導入を検討し、更なる維持・管理コストの低減、年度別更新コストの平準化に努めます。

ただし、長寿命化を前提とした今後 40 年間の維持更新コストにおいても、改築や長寿命化改修のタイミングが重なり、年間工事費が大きくなる年が出てきます。

今後の定期的な点検や 5 年ごとの見直し(実施計画の更新)において、劣化や構造躯体の状況を見極めつつ、適正な実施計画を検討して改修を進めていきます。

また、今後 5 年間の実施計画に基づく事業を踏まえ、「改築」「長寿命化改修」「大規模改造」の単価を適正に把握し、以降の実施計画に反映していくことも重要です。

(3) 維持・更新の課題と今後の方針

本計画による今後 5 年間の実施計画を進めた場合、6 年目以降の対応としている建物における新たな劣化の発生や潜在する改修の積み残しがその後のコスト増大につながることも考慮する必要があります。

また、今後 40 年間の維持・更新コストの見通しにおいても、過去 5 年間の経費実績から比べると大きく、長寿命化や予防保全への切り替えだけでは限界があると考えられます。

今後、本計画をフォローアップしていく中で、長寿命化改修や大規模改造時において、重要度・必要性の低いスペースなどを減築することを検討し、保有量(床面積)の縮小に努めます。

第8章 長寿命化計画の継続的運用方針

1. 情報基盤の整備と活用

本計画を推進するにあたり、今後、施設カルテを基に、公共施設の基本情報、光熱水費などの維持管理費、工事履歴や点検情報等を定期的に更新しながら管理していきます。

また、公共施設の効率的かつ効果的な整備を進めていくためには、以下のP D C Aサイクルを確立することが重要となります。

- ①施設の現状を把握した上で、それを踏まえた計画を策定《Plan》
- ②計画に基づく適切な改修や日常的な維持管理等を実施《Do》
- ③整備による効果を検証し、効果的な整備手法や改善点について課題を整理《Check》
- ④次期計画に反映していく《Action》

このP D C Aサイクルを着実に実行していくためには、継続的な実態把握によるデータベースの蓄積、計画・評価のためのシミュレーション、適正配置計画の検討と住民合意形成のための情報活用等、施設基本情報とともに、光熱水費、修繕履歴情報、点検情報などを統一フォーマットで一元管理する公共施設のマネジメント支援システムの構築を検討します。

2. 推進体制等の整備

公共施設の老朽化や社会的需要に求められる機能の変化を的確に把握し、本計画を継続的に運用していくためには、税財政課が中心となり、各所管課、教育委員会、点検等実施業者等との連携が重要となります。

また、広範な課題の解決に向けては、建設課などの関連部局との横断的な庁内連携も欠かすことができません。

本計画を町全体の取り組みとして推進するため、これらの部局が連携できる総合的な推進体制の構築を図ります。

更に公共施設の利用や防災機能としての連携にあたっては、各施設に関する情報と問題意識を共有することが重要であることから、今後においても合理的で迅速な情報共有のあり方を検討します。

3. 財源の確保

長寿命化を前提とした今後40年間の維持更新コストにおいても、改築や長寿命化改修のタイミングが重なり、年間工事費が大きくなる年が出てきます。

今後の定期的な点検や5年ごとの見直し（実施計画の更新）において、劣化や構造躯体の状況を見極めつつ、適正な実施計画を検討して改修を進めていきます。

また、効率的な公共施設の長寿命化を実施していくために必要となる経費については、全体の予算編成を踏まえながらその確保に努めます。

4. フォローアップ

本計画のフォローアップについては、施設の老朽化に関する点検・評価を実施し、その結果を踏まえて必要に応じ、5年を基本として見直します。

なお、状況により本計画の計画期間の範囲内であっても、計画の進捗状況等についてフォローアップを実施し、目標の達成状況等を把握します。

フォローアップの評価結果については、議会への報告や町民への公表など、その方法についても検討していきます。

また、避難所機能の強化、バリアフリー化、高効率照明への改修、太陽光発電等の再生エネルギーの導入による省エネ化等、社会的需要に対応するための施設整備・更新に努め、整備効果による検証を継続的に行うとともに、PDCAサイクルを着実に確立していきます。