

# 荒尾市公共施設マネジメント計画

令和3年3月

荒尾市

## 目次

1. はじめに	1
1-1. 荒尾市公共施設マネジメント計画について	1
1) 計画策定の目的・位置づけ	1
2) 計画の対象	2
3) 計画の期間	2
4) 計画の目標	2
5) 計画対象施設	3
2. 公共施設を取り巻く環境	5
2-1. 社会環境の変化	5
1) 人口減少・少子高齢化の進行	5
2) 老朽化した施設の急激な増加	6
3) 行財政	7
2-2. 公共施設の劣化状況	8
1) 調査概要	8
2) 部位部材ごとの主な調査項目	9
3) 劣化度評価の考え方	10
4) 施設別・棟別の劣化状況	11
5) 劣化状況の考察	14
3. 公共施設マネジメントの基本的な考え方	17
3-1. 総量適正化の考え方	17
1) 施設総量の削減	17
2) サービスの適正化	18
3) 都市づくりとの連携	18
3-2. 計画的な更新・維持保全の考え方	19
1) トータルコストの縮減	19
2) 施設機能の適正化	19
4. ポートフォリオ分析・評価	20
4-1. 評価の手法	20
1) 評価項目と評価方法	20
4-2. 評価結果	23
5. 公共施設マネジメント計画	24
5-1. 公共施設再編の基本方針	24
1) 総量適正化の目標	24
2) 再編の手法	24
3) 再編の方針	26
4) 防災・地域づくりの観点からの施設配置	28
5) 中長期的な財政見込みとの整合	29

6) 官民連携のあり方 .....	29
5-2. 公共施設長寿命化の基本方針 .....	30
1) 目標使用年数 .....	30
2) 長寿命化の対象施設 .....	31
3) 長寿命化の方針 .....	31
4) 維持管理水準（整備水準） .....	34
5) 社会的劣化への対応 .....	34
5-3. 優先順位の考え方 .....	35
1) 物理的側面 .....	35
2) 機能的側面 .....	35
3) 経済的側面 .....	35
4) 社会的側面 .....	35
5-4. 施設類型別マネジメント計画 .....	36
1) 市民文化系施設 .....	36
2) 社会教育系施設 .....	41
3) スポーツ系施設 .....	45
4) 産業系施設 .....	49
5) 子育て支援施設 .....	53
6) 保健・福祉施設 .....	56
7) 行政系施設 .....	60
8) 供給処理施設 .....	66
9) まとめ .....	69
5-5. 対策費用の試算 .....	71
1) LCC 試算の手法 .....	71
2) LCC 試算結果 .....	76
6. マネジメント計画の継続的運用方針 .....	80
6-1. 情報基盤の整備と活用 .....	80
6-2. 計画の推進体制 .....	80
6-3. 計画の進行管理 .....	80

# 1. はじめに

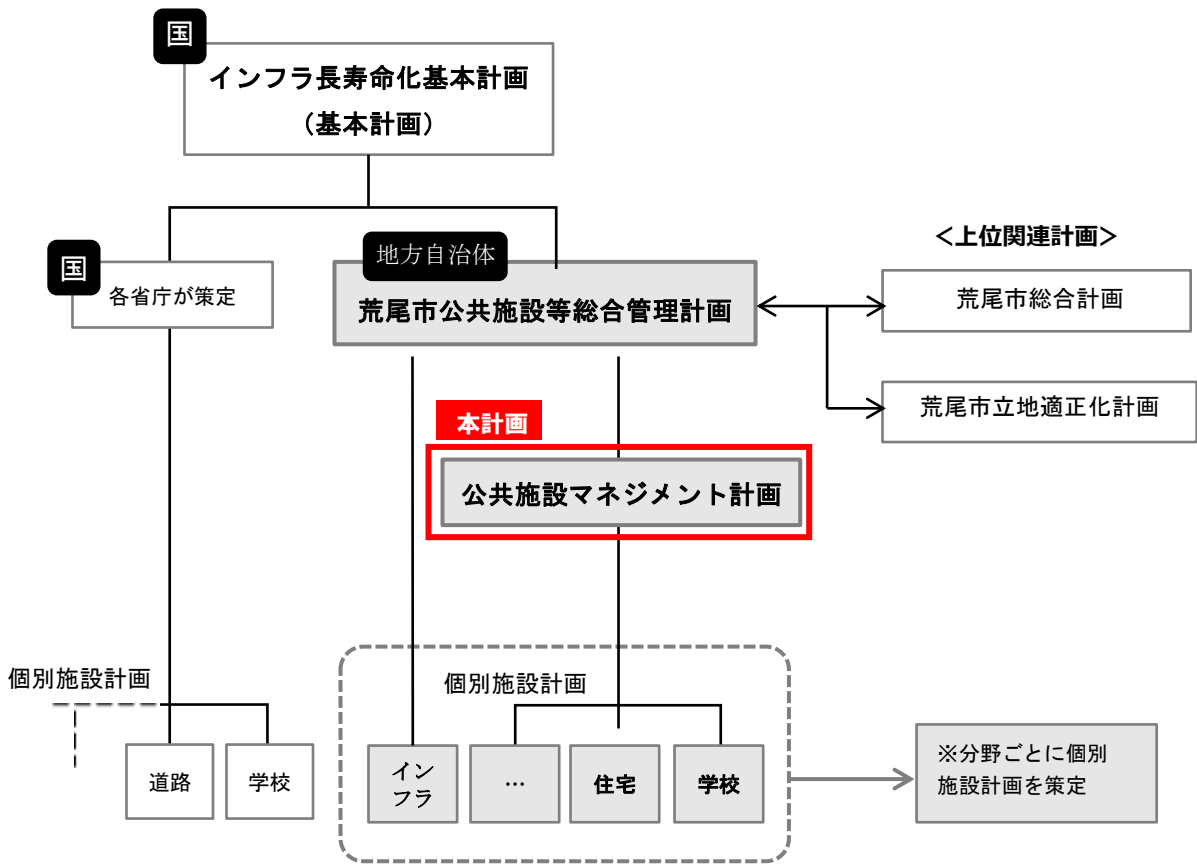
## 1-1. 荒尾市公共施設マネジメント計画について

### 1) 計画策定の目的・位置づけ

本市では、平成 29 (2017) 年 3 月に「荒尾市公共施設等総合管理計画」(以下「総合管理計画」という。)を策定しました。

総合管理計画は、本市が保有する公共施設等の全体像を把握するとともに、公共施設等を取り巻く現状や将来にわたる課題等を客観的に整理し、さらに長期的な視点をもって公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的としており、令和 17 (2035) 年度までを計画の期間としています。また、総合管理計画の方針に基づき、各公共施設の具体的な方向性等を示した個別施設計画の策定が必要となっています。

荒尾市公共施設マネジメント計画(以下「本計画」という。)は、総合管理計画の下位計画であり、公共施設の再編や長寿命化に関する基本的な方針を示すとともに、施設評価や維持管理水準の検討等を網羅的に行うことにより、総合管理計画と個別施設計画をつなぐ計画として策定するものです。

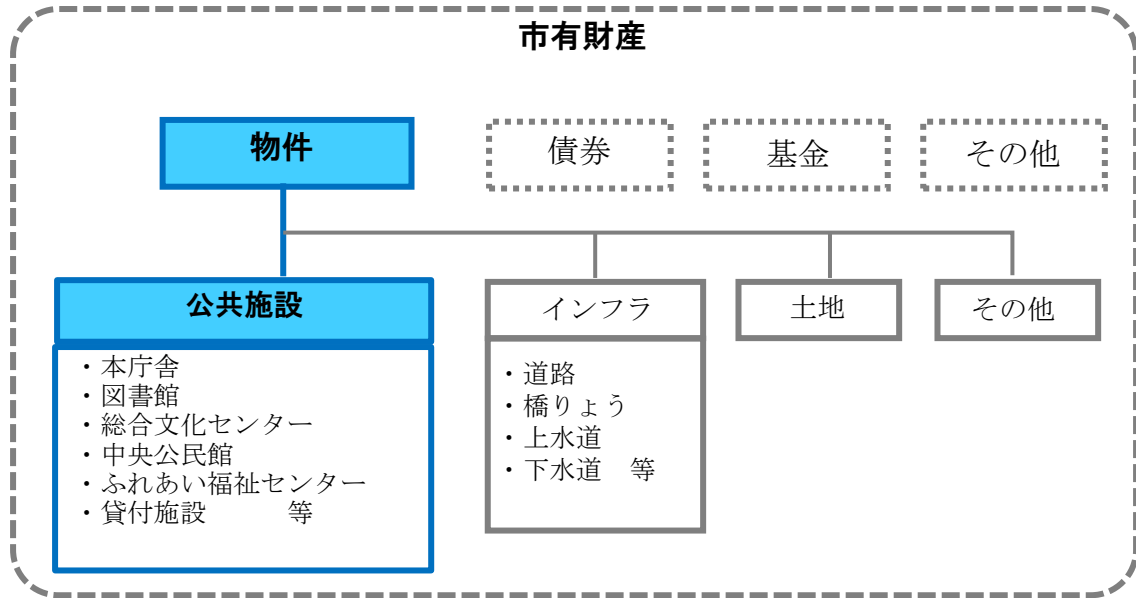


■計画の位置付け

## 2) 計画の対象

本計画の対象範囲は、市有財産の物件に分類される公共施設とします。

道路や橋りょう、上下水道等のインフラについては、別途分野ごとに個別施設計画（長寿命化計画）の策定を進めます。



■本計画の対象範囲

## 3) 計画の期間

本計画の期間は、本計画に基づき策定される個別施設計画と同様に 2021 年度（令和 3 年度）から 2030 年度（令和 12 年度）までの 10 年間とします。

## 4) 計画の目標

総合管理計画では、コスト、施設性能、サービスの 3 つの視点から課題を整理し、課題解決に向けた 3 つの基本的な方針を設定しています。特に、公共施設の今後 40 年間の更新等費用の試算が 938 億円であり、1 年あたりの負担額が直近 5 ヶ年の投資水準の約 2.3 倍になることを踏まえ、「40 年間で公共施設の保有量（延床面積）を約 30%（約 8 万㎡）削減していく」ことを目標としており、本計画では、この目標の達成に向け、必要な施設の再編を推進するとともに、単年度における投資の平準化を図ります。

## 5) 計画対象施設

本計画では、既に個別施設計画（長寿命化計画）が策定されている学校施設、公営住宅、公園等を除く、以下の50施設を対象とします。これらの対象施設については、本計画の方針に基づき、施設類型ごとに個別施設計画として施設の方向性等を取りまとめるものとします。

■本計画の対象施設

大分類	No	施設名	代表建築年・月	所管課
市民文化系	1	万田炭鉱館	2000年3月	文化企画課
市民文化系	2	メディア交流館	1999年3月	くらしいきいき課
市民文化系	3	みどり蒼生館	2000年3月	くらしいきいき課
市民文化系	4	小岱工芸館	1999年3月	くらしいきいき課
市民文化系	5	中増永集会所	1968年3月	人権啓発推進室
市民文化系	6	中央公民館	1973年3月	生涯学習課
市民文化系	7	働く女性の家	1983年2月	総務課
市民文化系	8	総合文化センター	1986年3月	文化企画課
社会教育系	9	図書館	1973年3月	生涯学習課
社会教育系	10	宮崎兄弟資料館	1993年3月	文化企画課
社会教育系	11	万田坑ステーション	2009年3月	文化企画課
社会教育系	12	少年指導センター	1980年12月	生涯学習課
スポーツ系	13	深瀬の森体育館	1973年8月	生涯学習課
スポーツ系	14	万田体育館	1968年3月	生涯学習課
スポーツ系	15	西の峰体育館	1972年3月	生涯学習課
スポーツ系	16	万田中央体育館	1975年3月	生涯学習課
スポーツ系	17	東大谷体育館	1985年2月	生涯学習課
産業系	18	貸工場	2014年3月	産業振興課
産業系	19	起業家支援センター	2006年3月	産業振興課
産業系	20	プロログ広場	1993年3月	産業振興課
産業系	21	平山バイパス観光トイレ	1994年3月	産業振興課
産業系	22	岩本橋観光トイレ	1993年3月	産業振興課
産業系	23	小岱山駐車場トイレ	2012年3月	産業振興課
産業系	24	多目的広場トイレ	1997年3月	産業振興課
産業系	25	南荒尾駅前トイレ	2012年2月	産業振興課
子育て支援	26	児童センター	1987年3月	人権啓発推進室
子育て支援	27	清里小放課後児童クラブ	2016年3月	子育て支援課
子育て支援	28	荒尾市清里保育園	1975年3月	子育て支援課
保健・福祉	29	潮湯	1978年3月	福祉課
保健・福祉	30	ふれあい福祉センター	1994年3月	福祉課
保健・福祉	31	保健センター	1975年2月	すこやか未来課
保健・福祉	32	総合福祉センター	1980年12月	福祉課

大分類	No	施設名	代表建築年・月	所管課
保健・福祉	33	人権啓発センター	1980年2月	人権啓発推進室
行政系	34	本庁舎	1963年9月	財政課
行政系	35	分庁舎	1980年12月	財政課
行政系	36	消防第1分団	1984年3月	防災安全課
行政系	37	消防第2分団	1983年3月	防災安全課
行政系	38	消防第3分団	1986年3月	防災安全課
行政系	39	消防第4分団	1994年3月	防災安全課
行政系	40	消防第5分団	1982年2月	防災安全課
行政系	41	消防第6分団	1992年11月	防災安全課
行政系	42	消防第7分団	1985年3月	防災安全課
行政系	43	消防第8分団	1992年11月	防災安全課
行政系	44	消防第9分団	1987年3月	防災安全課
行政系	45	消防第10分団	1990年3月	防災安全課
行政系	46	斎場	1990年5月	環境保全課
行政系	47	バスセンター	1997年8月	総合政策課
供給処理	48	リレーセンター東宮内	1990年8月	環境保全課
供給処理	49	松ヶ浦環境センター	1996年3月	環境保全課
供給処理	50	一般廃棄物最終処分場	1984年8月	環境保全課

## 2. 公共施設を取り巻く環境

本市では、これまで市民福祉の増進や快適で豊かな暮らしの創造のため、公共施設を順次整備してきました。しかしながら、それらの中には既に老朽化が進んだものも多く、全国的にも公共施設の老朽化が大きな社会問題となっています。また、近年急速に進む社会的・経済的な環境の変化にともない、市民のライフスタイルも多様化し、そのニーズに十分適合できていない施設も見られます。今後、人口減少が進み、税収も減少するなど、公共施設の維持管理のための財政的条件もますます厳しくなることが予想されます。こうした変化に対応した公共サービスを提供していくためには、公共施設の再配置について検討する必要があります。

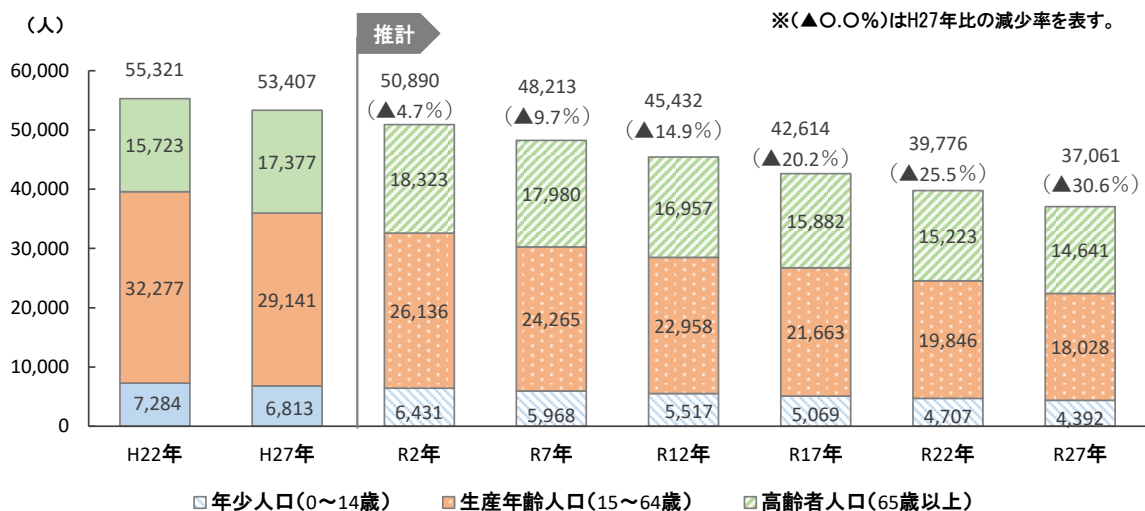
### 2-1. 社会環境の変化

#### 1) 人口減少・少子高齢化の進行

本市の人口は、石炭産業の隆盛及び衰退や都市基盤の整備を背景に人口が増減してきましたが、近年は緩やかに減少を続け、平成 27 (2015) 年国勢調査では 53,407 人となっています。年齢 3 区分別の割合をみると、高齢者人口の割合は年々増加を続けており、人口減少及び少子高齢化が進行しています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計(平成 30 年)によると、荒尾市の将来人口は、10 年後の令和 7 (2025) 年には 48,213 人、約 10%減少し、20 年後の令和 17 (2035) 年には 42,614 人で約 20%の減少、30 年後の令和 27 (2045) 年には 37,061 人で約 30%の減少が見込まれています。

人口減少及び少子高齢化の流れはさらに加速されることが予測され、多くの公共施設が建設された時期と比べて、総人口の減少とともに、生産年齢人口も大きく減少することが見込まれます。



資料:国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(都道府県・市区町村)」(平成 30 年)

#### ■将来人口推計

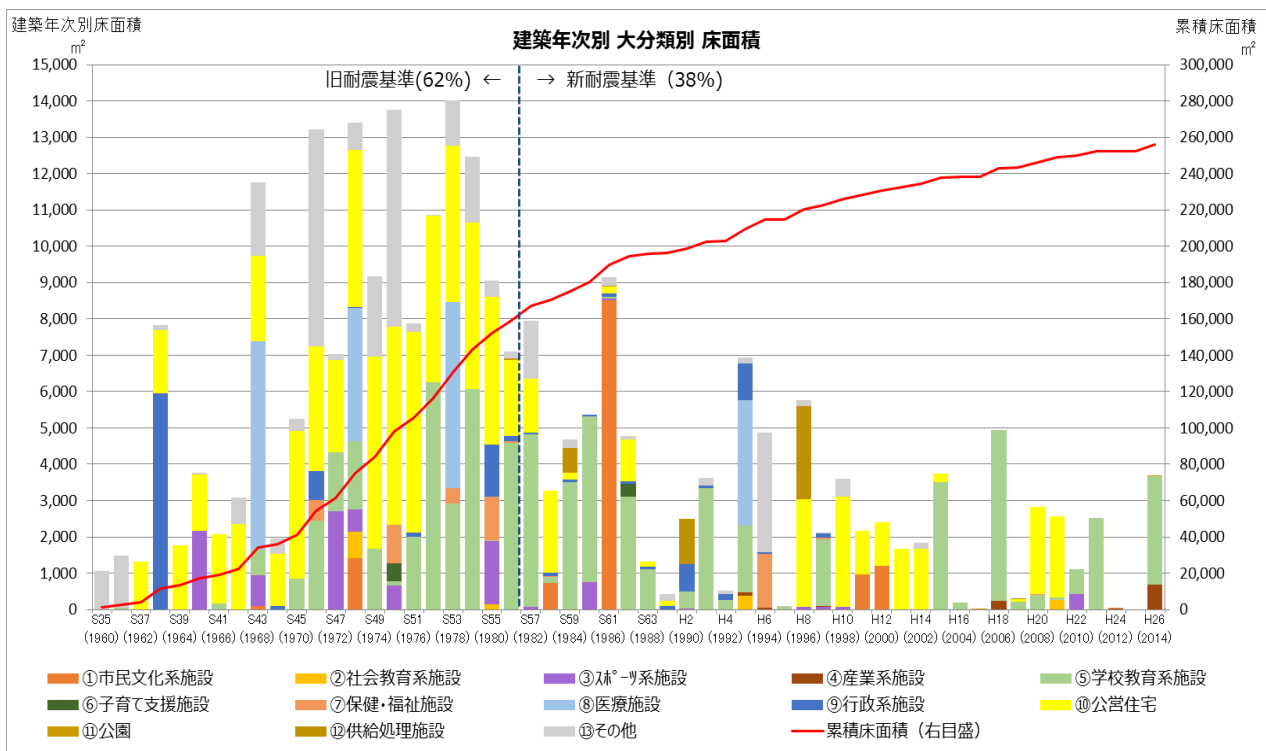


## 2) 老朽化した施設の急激な増加

総合管理計画において、平成 26 (2014) 年度末時点で本市が保有する公共施設 (建物) の総数は 115 施設、延床面積は約 25.9 万㎡となっており、耐震性については、新耐震基準の建物と旧耐震基準のもので耐震診断・補強による耐震性の確認・確保された建物を合わせて、全体の 74.6%が耐震性能を有しています。

しかしながら、建築年次別にみると、旧耐震基準である昭和 56 (1981) 年以前に建設したものが全体の約 6 割を占め、昭和 50 年代 (1970 年代) にかけて、学校教育系施設や公営住宅を継続的に建設しています。

今後、これらの施設が一斉に更新時期を迎えることが見込まれ、維持管理や改修、建て替えに要する費用がますます増加する見通しとなっています。



■ 建築年次別 大分類別 延床面積 (総合管理計画から抜粋)

※本計画では、このうち前述した 50 施設について検討します。

■ 延床面積ベースの耐震化状況 (総合管理計画から抜粋)

		新耐震	旧耐震基準			合計	
			耐震診断実施		その他		
			耐震性あり	耐震性なし			
床面積ベースの耐震性		耐震性あり		耐震性なし			
床面積	面積(㎡)	96,928	88,303	12,373	3,145	57,803	258,552
	割合	37.5%	34.2%	4.8%	1.2%	22.4%	100.0%
床面積ベースの耐震性		76.4%		23.6%			

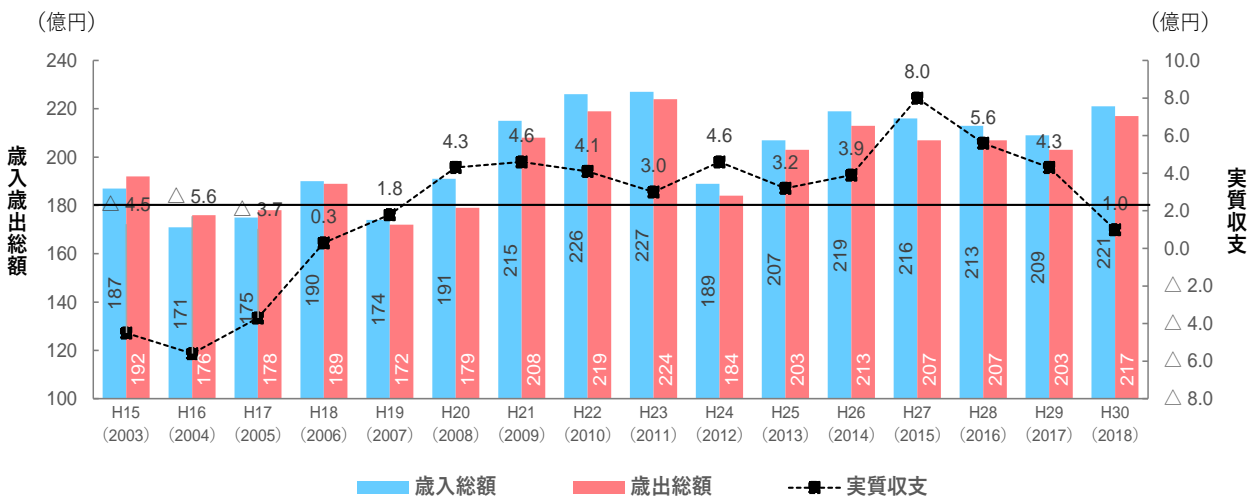
### 3) 行財政

本市の財政は、国と地方に関する「三位一体の改革」等の影響により平成 15～17（2003～2005）年にかけて普通会計の実質収支が赤字となるなど、厳しい状況にありましたが、その後、行財政改革を集中的な実施により、平成 18（2006）年度以降は黒字に転じています。

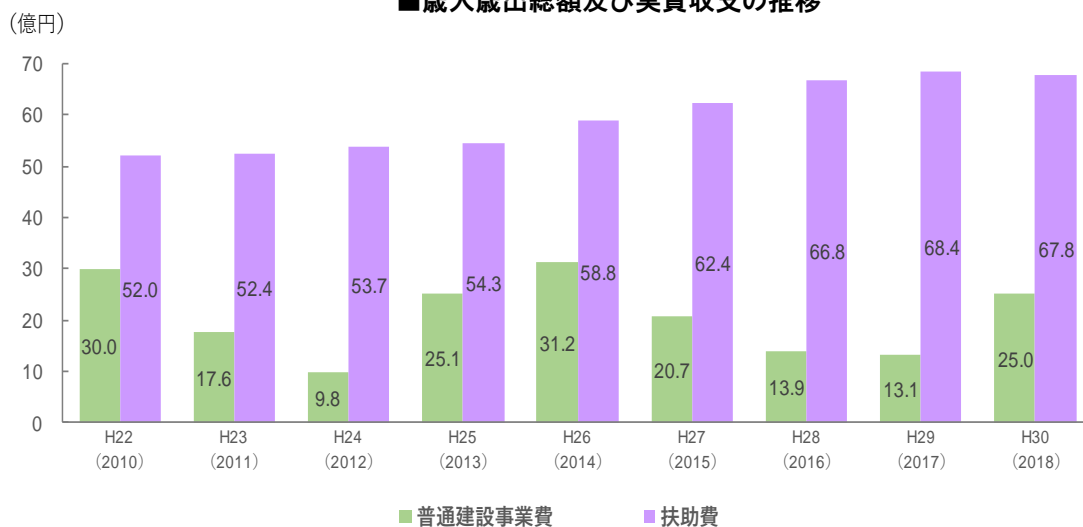
普通会計の平成 30（2018）年度決算における歳入は、約 221 億円となっており、近年はおおむね 200 億円前後で推移しています。

また、普通会計の性質別歳出うち、公共施設や道路等の建設事業に要する経費である普通建設事業費は、平成 15～30（2003～2018）年度までの 16 年間の平均で、約 18.1 億円／年と、歳出合計の 1 割弱程度となっています。また、扶助費は年々増加傾向にあり、平成 30（2018）年度は約 68 億円となっています。

今後、高齢化の進展によって扶助費が拡大する場合には、普通建設事業費に限らず、他の支出へ影響を及ぼすことが懸念されます。



■歳入歳出総額及び実質収支の推移



■普通建設事業費及び扶助費の推移

## 2-2. 公共施設の劣化状況

### 1) 調査概要

劣化状況調査については、平成31年版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）に基づくLCC算出への反映を考慮し、基本的な性能確保（安全性・機能性等）を主眼としたコストインパクトの大きな主要な部位について調査の対象としました。

具体的には、「公共建築の部位・設備の特性等を踏まえた中長期修繕計画策定及び運用のためのマニュアル（案）／国土交通省 国土技術政策総合研究所・P.19」を参考に選定した下表の部位部材を対象としました。

■調査対象の部位

工事種別	区分	種別
建築	屋根	屋根防水（屋根防水+押えコン，シート系防水等）
	外部	外壁（タイル，外部仕上げ塗材，外壁既成板，基礎）
電気設備	高圧受配電版	特高受電盤
	非常用発電装置	非常用ディーゼル発電
	自火報設備	自動火災報知（主に受信機）
機械設備	空調機器	空調機器；冷凍機
	揚水用ポンプ	機器；ポンプ
	受水槽・高架水槽	機器；タンク類
	昇降機	エレベーター
工作物・外構	その他工作物・外構	工作物・外構など
その他	敷地	舗装、排水溝、塀・門、擁壁など
	内装	天井、壁、床の仕上げ材
	内装仕上げ	階段、防火戸、トイレ、ブラインド、造付け家具など

## 2) 部位部材ごとの主な調査項目

施設の部位部材、設備ごとの主な項目は下表のとおりです。目視調査を基本としながら、必要に応じて打診調査を行うとともに、施設所管課へのヒアリング調査等により補足しました。

### ■主な調査項目

部位・設備		主な調査項目
建築	屋根・屋上	防水保護層の浮き・き裂等、排水口・排水溝のつまり等、雨樋・堅樋の支持金具の不良等、外階段のサビ等
	外壁	仕上げ材の浮き・剥離等、吹き付け等の浮き・剥離等、目地材のひび割れ、地際（基礎部分の損傷、異常）等
電気設備		受変電盤 非常用発電機 自動火災報知機（受信機） 更新年 機器のサビ、異音・異臭等、外灯の傾き、破損等
機械設備		空調機器 給排水衛生 ポンプ/タンク 更新年で評価 機器のサビ、異音・異臭等、外灯の傾き、破損等
エレベーター		有無の調査 定期点検の不備、不具合の有無
工作物・外構 ※任意項目		仕上げ材の浮き・剥離等、吹き付け等の浮き・剥離等、目地材のひび割れ等、地際（基礎部分の損傷、異常）
内装仕上げ材 ※任意項目		浮き、たわみ、剥離等
内装その他 ※任意項目		階段の手すり・踏面の損傷等、防火戸・シャッターの変形、 トイレブースやブラインド、書架・造付け家具の劣化や損傷等

なお、灰色網掛け部分については、LCC算出上の計画修繕の対象ではありませんが、早期に対応が必要な部材等を把握するため任意調査を行いました。

### 3) 劣化度評価の考え方

劣化調査による診断結果については、下表のとおり簡易的な3段階の評価としました。

#### ■簡易診断(3段階評価)

劣化診断結果（簡易）			LCC計算への反映
I	良	補修などを行えば当面（数年）は使えると思う。	残存年数を更新周期の75%とみなす。
II	可	そろそろ寿命を迎え交換が必要な時期だと思う。	5年以内に修繕を行う。
III	緊急性あり	安全面から緊急対応が必要。	翌年度までに修繕を行う。
—	不明	わからない。	劣化診断結果を反映しない。

基本的には、「I. 良」「II. 可」「III. 緊急性あり」の3段階とし、評価に応じた周期等を考慮したLCC計算を行います。なお、どうしても分からない場合や評価対象がない場合のみ「不明」扱いとした上でLCCへの反映は行いません。

#### ■「屋根」に係る評価の視点(例)

(1) 屋根	
点検項目	屋根・屋上面の劣化及び損傷の状況。
点検方法	目視により確認する。
判定のポイント	屋上防水（陸屋根屋上の床面）や屋根ふき材に、浮き、剥離、割れがあること。

判定	状態	備考	
I	良	屋上防水（陸屋根屋上の床面）や屋根ふき材に、浮き、剥離、割れはほとんどみられない。漏水（雨漏り）も発生していない。	補修などを行えば当面（数年）は使えると思う。
II	可	屋上防水（陸屋根屋上の床面）や屋根ふき材の一部に、浮き、剥離、割れがある。または、軽微な漏水（雨漏り）が発生したが、補修で対応できている。	そろそろ寿命を迎え交換が必要な時期だと思う。
III	緊急性あり	屋上防水（陸屋根屋上の床面）や屋根ふき材の大部分に、浮き、剥離、割れがある。または、頻繁に漏水（雨漏り）が発生している。	安全面から緊急対応が必要。
—	不明	わからない。	わからない。

### 4) 施設別・棟別の劣化状況

施設別・棟別の劣化状況を下表に示します。なお、各施設の劣化状況は調査実施時におけるものであり、現在の状況とは異なる場合があります。

■劣化診断結果一覧

施設情報		棟情報					劣化状況													
公管番号	施設名称	棟番号	棟名称	構造	階数(地上)	延床面積	建築年月日	I 建築			II 電気設備			III 機械設備			IV 工作物・外構	V その他		
								① 屋根	② 外部	③ 高圧受配電盤	④ 非常用発電装置	⑤ 自火報設備等	⑥ 空調機器	⑦ 揚水用ポンプ	⑧・⑨ 高架水槽	⑩ 昇降機	⑩・その他工作物	⑪ 敷地	⑫ 内装仕上げ	⑬ 内装その他
01	万田炭鉱館	01-01	万田炭鉱館	RC造	1/0	715.0	2000/3/31	I	II	I	-	I	II	-	-	-	I	I	II	I
02	メディア交流館	02-01	メディア交流館	RC造	2/0	478.2	1998/3/31	II	II	I	-	I	II	-	-	I	I	I	II	I
03	みどり蒼生館	03-01	みどり蒼生館	S造	1/0	482.3	2000/3/31	I	I	I	-	I	II	-	-	-	-	II	II	I
04	小岱工芸館	04-01	小岱工芸館	RC造	1/0	478.6	1998/3/31	I	I	I	-	I	II	-	-	-	I	II	I	I
05	中増永集会所	05-01	集会所	木造	1/0	100.0	1968/3/31	II	II	-	-	II	-	-	-	II	I	II	I	
05	中増永集会所	05-02	調理室	木造	1/0	5.8	1972/3/16	II	II	-	-	II	-	-	-	II	I	II	I	
06	中央公民館	06-01	公民館	RC造	2/0	1,366.5	1973/3/31	II	II	I	-	I	I	-	-	-	III	II	II	I
06	中央公民館	06-02	自転車置場	S造	1/0	50.0	1973/8/5	II	II	-	-	-	-	-	-	-	-	II	-	-
07	働く女性の家	07-01	働く女性の家	RC造	2/0	701.7	1983/2/7	II	II	I	-	I	I	-	-	-	I	I	II	I
07	働く女性の家	07-02	自転車置場	S造	1/0	25.7	1983/2/7	I	I	-	-	-	-	-	-	-	-	I	-	-
08	総合文化センター	08-01	総合文化センター	RC造	4/0	8,504.0	1986/3/25	II	II	I	I	I	I	I	I	I	I	I	II	I
09	図書館	09-01	図書館	RC造	2/0	728.0	1973/3/31	II	II	-	-	-	I	-	-	-	I	I	II	I
09	図書館	09-03	移動図書館棟	S造	1/0	61.4	1993/3/31	I	I	-	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I
10	宮崎兄弟資料館	10-01	資料館	木造	2/0	284.8	1993/3/31	I	I	I	-	I	I	-	I	-	II	I	II	II
10	宮崎兄弟資料館	10-04	トイレ	木造	1/0	39.0	1993/5/31	I	I	-	-	-	-	-	-	-	-	I	II	II
11	万田坑ステーション	11-07	万田坑ステーション	S造	1/0	261.4	2009/3/30	I	II	-	-	I	I	-	-	-	I	I	I	I
12	少年指導センター	12-01	少年指導センター	RC造	2/0	137.0	1980/12/15	II	III	I	-	I	I	-	-	-	I	I	II	I
13	深瀬の森体育館	13-01	体育館	S造+RC造	1/0	600.0	1973/8/21	II	III	-	-	I	-	-	-	-	II	I	II	I
14	万田体育館	14-01	体育館	S造	1/0	852.4	1968/3/1	I	III	-	-	I	-	-	-	-	II	II	III	II
15	西の峰体育館	15-01	体育館	RC造	1/0	792.0	1972/3/31	II	III	II	-	II	-	-	-	-	-	II	II	II
15	西の峰体育館	15-02	屋外トイレ	CB造	1/0	8.0	1992/10/29	I	I	-	-	-	-	-	-	-	-	II	I	I
16	万田中央体育館	16-01	体育館	S造+RC造	1/0	600.0	1975/3/25	III	III	-	-	III	-	-	-	-	II	III	II	I
16	万田中央体育館	16-02	渡廊下	S造	1/0	60.4	1975/3/25	II	II	-	-	-	-	-	-	-	-	III	-	-
16	万田中央体育館	16-03	渡廊下	軽量S造	1/0	10.8	1967/3/1	II	II	-	-	-	-	-	-	-	-	III	-	-
16	万田中央体育館	16-04	トイレ	CB造	1/0	10.0	1985/3/28	II	II	-	-	-	-	-	-	-	-	III	I	I
17	東大谷体育館	17-01	体育館	S造	1/0	741.8	1987/4/1	II	II	-	-	I	-	-	-	-	-	I	II	I
18	貸工場	18-01	貸工場	S造	1/0	694.1	2014/2/1	I	I	I	-	I	-	-	-	-	I	I	I	I
19	起業家支援センター	19-01	起業家支援センター	S造	1/0	230.8	2006/3/27	I	I	-	-	I	I	-	-	-	I	I	I	I
20	プロローグ広場	20-01	トイレ	RC造	1/0	49.7	1993/3/31	I	I	-	-	-	-	-	-	-	II	II	II	I
21	平山バイパス観光トイレ	21-01	トイレ	RC造	1/0	49.0	1994/3/31	I	I	-	-	-	II	I	-	-	I	I	I	I
22	岩本橋観光トイレ	22-01	トイレ	木造	1/0	37.2	1993/3/31	I	II	-	-	-	-	-	-	-	I	II	I	I
23	小岱山駐車場トイレ	23-01	トイレ	RC造	1/0	7.5	2012/3/9	I	I	-	-	-	I	I	-	-	I	I	I	I
23	小岱山駐車場トイレ	23-02	東屋	RC造	1/0	12.4	2012/3/9	I	I	-	-	-	-	-	-	-	-	I	-	-
24	多目的広場トイレ	24-01	多目的広場トイレ	RC造	1/0	40.3	1997/3/31	I	II	-	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I
25	南荒尾駅前トイレ	25-01	トイレ	RC造	1/0	11.0	2012/2/27	I	I	-	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I

施設情報		棟情報					劣化状況													
公管番号	施設名称	棟番号	棟名称	構造	階数(地上)	延床面積	建築年月日	Ⅰ 建築		Ⅱ 電気設備			Ⅲ 機械設備			Ⅳ 工作物・外構	Ⅴ その他			
								① 屋根	② 外部	③ 高圧受配電盤	④ 非常用発電装置	⑤ 自火報設備等	⑥ 空調機器	⑦ 揚水用ポンプ	⑧ 高架水槽	⑨ 昇降機	⑩ その他工作物	⑪ 敷地	⑫ 内装仕上げ	⑬ 内装その他
26	児童センター	26-01	児童センター	RC造	1/0	335.8	1987/3/10	Ⅱ	Ⅱ	Ⅰ	-	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	Ⅱ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅱ
27	清里小放課後児童クラブ	27-01	保育クラブ室	RC造	1/0	50.8	2016/3/23	Ⅰ	Ⅰ	-	-	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	Ⅰ	Ⅰ	Ⅰ	Ⅰ
28	荒尾市清里保育園	28-01	職員室・保育室	RC造	1/0	483.2	1975/3/31	Ⅱ	Ⅱ	-	-	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	Ⅰ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅱ
29	潮湯	29-01	旧老人福祉センター	RC造	1/0	536.7	1971/3/31	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	-	Ⅱ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅱ	-	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ
29		29-02	渡廊下	S造	1/0	23.1	1978/3/31	Ⅱ	Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅱ	-	-
29		29-03	廊下	S造	1/0	6.4	1978/3/31	Ⅱ	Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅱ	-	-
29		29-04	出入口通路	木造	1/0	30.9	2012/3/30	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅱ	Ⅰ	Ⅰ
29		29-06	機械室	CB造	1/0	30.0	1978/3/31	Ⅱ	Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ
29		29-09	物置	軽量S造	1/0	3.0	2017/4/1	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅱ	Ⅰ	Ⅰ
29		29-10	潮湯	RC造	1/0	223.5	1978/3/31	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	-	-	Ⅰ	Ⅱ	Ⅱ	-	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ
29		29-12	車庫	S造	0/0	69.9	2017/4/1	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅱ	Ⅰ	Ⅰ
29		29-13	車庫	S造	0/0	16.5	2017/4/1	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅱ	Ⅰ	Ⅰ
29		29-14	車庫	S造	0/0	53.9	1997/3/1	Ⅱ	Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ
30	ふれあい福祉センター	30-01	ふれあい福祉センター	RC造	2/0	1,434.2	1994/3/31	Ⅱ	Ⅱ	Ⅰ	-	Ⅰ	Ⅰ	Ⅰ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ
30		30-02	駐車場	S造	1/0	40.0	1994/3/31	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅱ	-	-
30		30-03	駐輪場	S造	1/0	17.0	1994/3/31	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅱ	-	-
31	保健センター	31-01	事務所	RC造	2/0	862.7	1975/2/1	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	-	Ⅰ	Ⅱ	-	-	Ⅱ	-	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ
31		31-02	車庫・倉庫	S造	1/0	108.0	1975/2/1	Ⅱ	Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ
31		31-03	機械室	CB造	1/0	19.6	1975/2/1	Ⅱ	Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ
31		31-04	車庫	S造	1/0	34.9	1975/2/1	Ⅱ	Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ
31		31-05	車庫	S造	1/0	24.7	1975/2/1	Ⅱ	Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ
31		31-06	犬抑留所	RC造	1/0	21.9	1975/2/1	Ⅱ	Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ
32	総合福祉センター	32-01	総合福祉センター	RC造	2/0	705.3	1980/12/15	Ⅱ	Ⅲ	Ⅰ	-	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	Ⅰ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ
32		32-02	倉庫	木造	1/0	24.0	1971/9/22	Ⅱ	Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅰ	Ⅱ	Ⅱ
32		32-03	車庫	軽量S造	1/0	35.1	2008/5/8	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅰ	Ⅰ	Ⅰ
33	人権啓発センター	33-02	隣保館	RC造	2/0	493.6	1980/2/28	Ⅰ	Ⅰ	Ⅰ	-	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	Ⅰ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ
33		33-03	自転車置場	S造	1/0	9.8	1983/10/31	Ⅱ	Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅰ	-	-
34	本庁舎	34-01	北別館	RC造	2/0	984.0	1963/9/29	Ⅱ	Ⅱ	Ⅰ	-	-	Ⅰ	-	-	-	Ⅱ	Ⅰ	Ⅲ	Ⅰ
34		34-02	事務室	RC造	2/0	98.8	1969/6/30	Ⅱ	Ⅱ	-	-	-	Ⅰ	-	-	-	Ⅱ	Ⅰ	Ⅲ	Ⅰ
34		34-03	別館(情報課)	RC造	2/0	794.9	1971/6/1	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	Ⅰ	-	-	-	Ⅰ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ
34		34-06	別館(教委)	RC造	3/0	996.8	1993/3/25	Ⅱ	Ⅰ	-	Ⅰ	-	Ⅰ	-	-	-	Ⅱ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ
34		34-07	職業相談室	RC造	1/0	123.4	1976/11/1	Ⅰ	Ⅱ	-	-	-	Ⅰ	-	-	-	Ⅱ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ
34		34-08	駐輪場	S造	1/0	96.7	1963/9/29	Ⅱ	Ⅲ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅰ	-	-
34		34-09	本館	RC造	4/0	4,853.3	1963/9/29	Ⅱ	Ⅱ	-	-	Ⅰ	Ⅰ	-	Ⅰ	-	Ⅰ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ
34		34-14	エレベーター棟	S造	3/0	23.6	2016/11/22	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	-	-	Ⅰ	-	-	Ⅰ	Ⅰ	Ⅰ
34		34-19	渡廊下棟	S造	3/0	34.1	2016/11/22	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅰ	Ⅰ	Ⅰ
35	分庁舎	35-08	屋外トイレ	CB造	1/0	10.0	1982/3/11	Ⅱ	Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	Ⅰ	Ⅰ	Ⅱ
35		35-09	分庁舎	RC造	2/0	1,348.5	1980/12/15	Ⅱ	Ⅲ	Ⅰ	-	Ⅰ	Ⅰ	-	-	-	Ⅰ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ

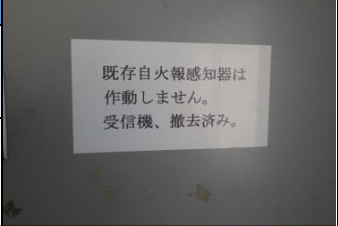


施設情報		棟情報					劣化状況													
公管番号	施設名称	棟番号	棟名称	構造	階数(地上)	延床面積	建築年月日	I 建築			II 電気設備			III 機械設備			IV 工作物・外構		V その他	
								① 屋根	② 外部	③ 高圧受配電盤	④ 非常用発電装置	⑤ 自火報設備等	⑥ 空調機器	⑦ 揚水用ポンプ	⑧ 高架水槽	⑨ 昇降機	⑩ その他工作物	⑪ 敷地	⑫ 内装仕上げ	⑬ 内装その他
36	消防第1分団	36-01	格納庫(三部)	CB造	1/0	52.5	1981/11/7	III	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	III	I
36		36-03	格納庫(一部)	CB造	1/0	57.2	1988/3/22	III	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	II	I
36		36-04	格納庫(二部)	CB造	1/0	54.0	1984/3/30	III	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	II	I
37	消防第2分団	37-01	格納庫(二部)	CB造	1/0	35.0	1990/3/20	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	II	I
37		37-02	格納庫(一部)	CB造	1/0	37.4	1988/3/31	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	II	I
37		37-04	格納庫(三部)	CB造	1/0	37.4	1983/3/23	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	II	I
38	消防第3分団	38-01	格納庫(三部)	CB造	1/0	37.4	1981/8/28	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	II	I
38		38-02	格納庫(一部)	CB造	1/0	37.6	1986/3/14	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	II	I
38		38-03	格納庫(二部)	CB造	1/0	37.6	1991/3/30	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	II	I
39	消防第4分団	39-01	格納庫(三部)	CB造	1/0	31.9	1980/8/1	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	II	I
39		39-02	格納庫(一部)	CB造	1/0	37.4	1994/3/11	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	II	I
39		39-03	格納庫(二部)	CB造	1/0	37.4	1981/3/20	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	II	I
39		39-04	格納庫(四部)	CB造	1/0	37.4	1992/2/25	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	II	I
40	消防第5分団	40-01	格納庫(一部)	CB造	1/0	37.4	1982/2/12	II	II	-	-	-	-	-	-	-	-	I	II	I
40		40-02	格納庫(二部)	CB造	1/0	31.9	1980/3/15	II	II	-	-	-	-	-	-	-	-	I	II	I
40		40-03	格納庫(三部)	CB造	1/0	37.4	1983/10/24	II	II	-	-	-	-	-	-	-	-	I	II	I
41	消防第6分団	41-01	格納庫(三部)	CB造	1/0	37.6	1989/3/28	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	I
41		41-03	格納庫(二部)	CB造	1/0	37.4	1984/12/25	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	I
41		41-04	格納庫(一部)	軽量S造	1/0	71.1	2015/4/1	I	I	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	I
42	消防第7分団	42-01	格納庫(一部)	CB造	1/0	37.4	1985/3/30	II	I	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	I
42		42-02	格納庫(三部)	CB造	1/0	37.4	1983/3/10	II	I	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	I
42		42-03	格納庫(二部)	CB造	1/0	37.4	1986/3/19	II	I	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	I
43	消防第8分団	43-01	格納庫(二部)	CB造	1/0	37.4	1992/11/30	II	I	-	-	-	-	-	-	-	I	II	I	I
43		43-02	格納庫(三部)	CB造	1/0	31.9	1980/7/30	II	I	-	-	-	-	-	-	-	I	II	I	I
43		43-03	格納庫(一部)	CB造	1/0	37.4	1991/3/10	II	I	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	I
44	消防第9分団	44-01	格納庫	CB造	1/0	37.6	1987/3/10	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	I
44		44-02	格納庫	CB造	1/0	37.4	1989/3/28	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	I
45	消防第10分団	45-01	格納庫	CB造	1/0	37.4	1987/3/10	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	II	I
45		45-02	格納庫	CB造	1/0	37.6	1990/3/29	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	II	I
45		45-03	格納庫	CB造	1/0	23.6	1973/3/31	II	II	-	-	-	-	-	-	-	I	I	II	I
46	斎場	46-01	待合ホール	RC造	1/0	690.6	1990/5/7	II	II	I	I	I	II	-	-	-	I	II	II	II
47	バスセンター	47-01	待合所	RC造	1/0	99.4	1997/8/1	I	I	-	-	-	I	-	-	-	II	I	I	I
48	リレーセンター東宮内	48-01	管理棟	木造	1/0	244.5	1990/7/26	II	II	-	-	I	I	-	-	-	-	II	I	I
48		48-02	中継棟	RC造	2/0	999.5	1990/8/7	III	II	II	-	-	I	I	II	-	I	II	II	I
48		48-03	会議室	スチール製プレハブ	1/0	17.5	2007/5/31	I	I	-	-	-	I	-	-	-	-	II	I	I
48		48-04	受付小屋	スチール製プレハブ	1/0	4.6	2007/5/31	I	I	-	-	-	I	-	-	-	-	II	I	I
49	松ヶ浦環境センター	49-01	処理棟	RC造	3/0	2,476.9	1996/3/20	I	II	I	I	I	I	I	III	-	I	I	I	III
49		49-02	車庫棟	S造	0/0	83.4	1996/3/20	I	II	-	-	-	-	-	-	-	-	I	I	III
50	一般廃棄物最終処分場	50-01	管理棟	軽量S造	2/0	289.0	1984/7/26	I	II	-	-	I	I	-	I	-	II	II	II	I
50		50-02	浸出液処理施設	RC造	1/1	354.0	1984/8/3	II	II	I	-	-	-	II	II	-	III	II	II	II
50		50-03	薬品庫	RC造	1/0	13.5	1984/8/3	I	II	-	-	-	-	-	-	-	-	II	I	I







### 5) 劣化状況の考察

劣化状況調査結果を踏まえ、総括的な傾向を整理します。なお、写真で例示した劣化箇所は調査時のものであり、すでに修繕実施済の箇所も含まれます。

一 建築	①屋根	<p>■ 屋根は非木造建築物での劣化が進行し、経過年数が多いほど劣化が顕著。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 部材的には陸屋根防水層の破損が多い。</li> <li>・ 築 30 年以上の評価が悪い。</li> </ul>	 <p>リレーセンター防水シート浮き</p>
	②外部		
二 電気設備	③高圧受配電盤	<p>■ 高圧受配電盤の設置は限定的(比較的に規模の大きい施設)で、設備の状況は良好。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高圧受配電盤は「市民文化系施設」「行政系施設」等に設置。</li> <li>・ 劣化が著しい施設はない。</li> </ul>	 <p>西の峰体育館 盤面サビ</p>
	④非常用発電装置	<p>■ 非常用発電装置の設置は限定的(庁舎等)で、設備の状況は良好。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 非常用発電装置は「市民文化系施設」「行政系施設」「供給処理施設」計 4 箇所に設置。</li> <li>・ 設備の状況は良好。</li> </ul>	 <p>総合文化センター 発電装置</p>
	⑤自火報設備等	<p>■ 自火報は消防法に則して限定的に設置、概して状況は良好である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自火報は「市民文化系施設」をはじめ要件に該当する施設 37 箇所に設置。</li> <li>・ 受信機故障中のものや送信機だけの施設が存在。</li> </ul>	 <p>既存自火報感知器は作動しません。受信機、撤去済み。</p> <p>万田中央体育館 受信機撤去</p>

Ⅲ 機械設備	⑥空調機器	■空調機器は建築に比べてサイクルが短く、交換を含めて比較的に良好に管理状況にある。 ・空調機器は居室等を有する施設を中心に設置。 ・劣化が顕著な機器はなく、室内ユニットの一部破損及び室外機のさび汚れが多い。	
			メディア交流館 室外機
	⑦揚水用ポンプ	■サビや筐体の損傷等の軽微な劣化が多い。 ・揚水用ポンプは「市民文化系施設」「産業系施設」「保健・福祉施設」「供給処理施設」計9箇所に設置。 ・劣化が著しい施設はない。	
			一般廃棄物最終処分場 ポンプ
	⑧受水槽・高架水槽	■上水道の直結給水により設置は限定的であり、上水用として劣化が著しい施設はない。 ・受水槽等は「産業系施設」をはじめ計13箇所に設置。	
		潮湯 海水貯留タンク	
⑨昇降機	■法令に適合し顕在的な問題は指摘されていないが、近い将来の部品の供給停止が懸念されている。(保健センター) ・昇降機は「市民文化系施設」「保健・福祉施設」「行政系施設」計5箇所に設置。 ・顕在化した劣化等はなし。		
			保健センター EV 内部
	⑩其他工作物・外構	■サビ・腐食等の劣化以外に、脱落等により安全な施設の維持管理に影響を及ぼす部材あり。 ・棟扱いされていないカーポートやプロパンボンベ庫、外部配管類・タラップ等が該当。	
		中央公民館ボルト腐食	

その他	①敷地	<p>■ 舗装をはじめ敷地内の管理は概ね良好、ただし、敷地内への外壁落下や一部フェンス等の腐朽あり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 舗装・排水等は良好、犬走りの割れ等は散見される。</li> <li>・ 外壁等の落下対策が必要。</li> </ul>	
	②内装仕上げ	<p>■ 経過年数に応じて相応の劣化が使用上問題ない範囲の施設が多い、一方、危険性のある施設も存在。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「スポーツ施設」「行政系施設」で内装の劣化の著しい施設が存在。（体育館床陥没、廊下天井下地たわみ等）</li> <li>・ 漏水痕やひび割れ等があるが継続使用可能な施設が多い。</li> </ul>	<p>万田中央体育館敷地内外壁落下</p> 
	③内装その他	<p>■ 劣化がある程度進行しているが、危険性のある施設はなし。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般廃棄物処理場管理棟の階段一部腐食。</li> </ul>	<p>万田体育館床腐食</p> 
			
			<p>一般廃棄物処理場階段腐食</p>

### 3. 公共施設マネジメントの基本的な考え方

本計画は、総合管理計画の方針を踏まえ、公共施設の改修や更新、維持管理や運営に係る財政負担の軽減だけでなく、地域のにぎわいやコミュニティの活性化、交流機会の創出など、安全で良質なサービスの提供と暮らしやすいまちづくりの実現を目指し、公共施設の総量の削減やサービスの適正化、都市づくりとの連携、またトータルコストの縮減や施設機能の適正化など、公共施設マネジメントの基本的な考え方を次のとおり定めます。

#### 3-1. 総量適正化の考え方

##### 1) 施設総量の削減

総合管理計画では、公共施設総量（延床面積約 25.9 万㎡）削減の数値目標として、令和 37（2055）年度において約 30%（約 8 万㎡）の削減、またこの数値目標の達成に向けた目安として、施設類型ごとの削減率の積算値が明記されています。この方針を踏まえ、本計画の対象施設についても、施設総量の適正化を図っていきます。

■施設類型ごとの削減の目安(総合管理計画から抜粋)

施設の種類	現在の延床面積 (㎡)	H47年(2035年)		H67年(2055年)	
		削減率 (H27~H47)	延床面積 (㎡)	削減率 (H27~H67)	延床面積 (㎡)
公営住宅	86,928	5%	82,582	30%	60,850
学校教育系施設	71,726	※学校教育系施設に係る削減率や延床面積は、今後の児童生徒数の動向や学習環境等を考慮して設定することとします。		15%	60,967
市民文化系施設、 社会教育系施設、 スポーツ系施設、 産業系施設、 子育て支援施設、 保健・福祉施設、 医療施設、行政系施設、 公園、供給処理施設	67,752	10%	60,977	10%	60,977
その他 (貸付施設・旧施設等)	32,146	85%	4,822	95%	1,607
合計	258,552	14.9%	220,106	28.7%	184,401

## 2) サービスの適正化

公共施設の立地状況や施設特性を踏まえたサービス圏域の想定、利用者の利便性及び将来人口予測を見据えた需給バランスを考慮して、効率的・効果的な配置を目指します。

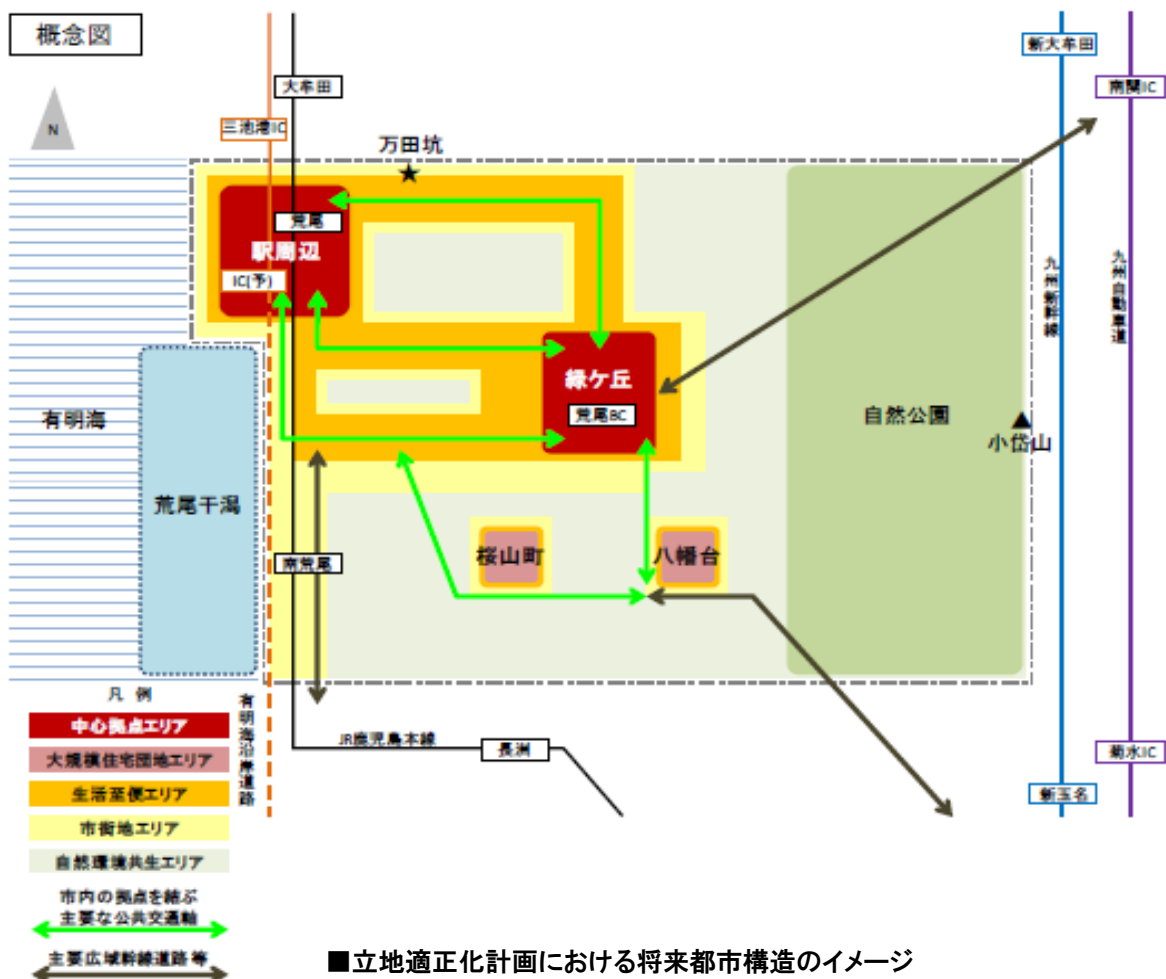
また、市域を越えた施設の共同利用や相互利用などによる、広域的な利用範囲も視野に入れ、柔軟な再配置を検討します。

再配置に際しては、多様化する市民ニーズに適切に対応するため、施設の機能集約、統廃合、複合化等により、利用者にとって利便性の高い多機能施設へ転換し、施設価値を高めます。

特に、行政がサービスを提供する必要性が低下した施設については、民間による運営や施設の譲渡等についても検討し、機能集約等により余裕が生じた施設や廃止した施設は、サービスの財源確保のため売却、貸付等を目指します。

## 3) 都市づくりとの連携

総合管理計画では、2017（平成 29）年 3 月に策定された「荒尾市立地適正化計画」に基づきながら、公共施設等の再編を効率的に行うとともに、都市機能の魅力向上を図るため、全市的な施設は、原則、荒尾駅周辺や緑ヶ丘地区周辺の中心拠点エリアへの集積を図ること、また、地域的な施設は、防災や地域コミュニティ活性化の観点を考慮しながら、施設配置を行うことが明記されています。本計画では、これらを前提にした再編を進めます。





## 3-2. 計画的な更新・維持保全の考え方

### 1) トータルコストの縮減

原則、総量増加につながる新たな施設整備は行わないこととします。施設更新の際には、利用実態を調査の上、極力、類似する施設との集約を図り、拠点型・多機能複合型の公共施設とすることで、限られた財源を、量の維持からサービスの維持、さらに複合化等の相乗効果による向上へと転換します。

長期的な展望のもと、計画的・予防保全的な点検・修繕・大規模改修による施設の長寿命化や更新等に取り組むことで、将来の財政負担の軽減と平準化に努め、安定した財政運営を図ります。

建替えや大規模改修は、施設の状況及び市民の安心安全、必要不可欠なサービスの維持を考慮して優先順位を決めるとともに、当該施設だけでなく、周辺施設の状況も踏まえて総合的に検討します。

低・未利用施設や廃止施設、跡地の有効活用を検討するとともに、民間等への貸付や譲渡、売却などを進め、維持管理費の縮減および財源の確保を図ります。

市民ニーズを的確に把握し、多くの市民が利用しやすい施設とするため、開館時間、開館日や利用要件、利用単位などのあり方を見直し、利用率や稼働率の向上に努めるとともに、受益者負担の原則により、利用料金や減免の適正化を図ります。

### 2) 施設機能の適正化

公共施設は日常的な利用だけでなく災害時には避難所となる場合もあることから、引き続き利用を継続する施設については、老朽化対策とともに、計画的な耐震改修や更新による耐震化を推進し、施設の安全性の確保と機能強化、使用期間の延伸を図ります。

施設の更新時には、建物を長期的に使用するという前提のもと、社会情勢や市民ニーズの変化に対応できるよう、転用が容易な構造の採用など、用途固定的ではなく、柔軟で多機能複合的な施設運営が可能な施設を目指します。また、市民ニーズに適合した施設規模とし、適切な利用者負担のあり方を踏まえた施設の更新等・運営を目指します。

施設の改修・更新にあたっては、バリアフリー化や、設備の省エネルギー化等、快適で、誰もが利用しやすく、環境に配慮した施設整備を図ります。

## 4. ポートフォリオ分析・評価

### 4-1. 評価の手法

施設類型ごとにハード、ソフトの2軸でポートフォリオ分析を行い、施設マネジメントに向けた検討の方向性を整理しました。また、ハード偏差値は全施設、ソフト偏差値は類型ごとに算出しています。なお、ここで整理した方向性は施設の今後のあり方を決定づけるものではありません

#### 1) 評価項目と評価方法

##### (1)ハード偏差値の算出

ハード偏差値は施設の棟単位において、施設劣化状況・耐震性・経過年数の3項目を下記の方法を用いて点数化し、算出します。

##### ①施設劣化状況の算出

上記3項目のうち、施設劣化状況については現地調査に基づき判定した劣化診断結果を基に、区分(表中:対象2)ごとに点数化します。次に、この点数を工事種別(表中:対象1)ごとで平均値をとります。さらに、各工事種別を計画保全部材、監視保全部材、事後保全部材の3つに分類し、それらの平均値をとり、重みを付けます。最後に、各部材(表中:分類)の点数を合計し、施設劣化状況の点数とします。

##### ■施設劣化状況の算出

【分類】 (部材)	【対象1】 (工事種別)	【対象2】 (区分)	配点
計画保全部材	建築	屋根	【対象2】 評価Ⅰ：3点 評価Ⅱ：2点 評価Ⅲ：1点
		外部	
監視保全部材	電気設備	高圧受配電版	【対象1】 「対象2」の平均値 ※対象2が全て無い場合は満点扱い
		非常用発電装置	
		自火報設備	
	機械設備	空調機器	【分類】 計画保全部材 「対象1」の平均値の1.00倍 監視保全部材 「対象1」の平均値の0.75倍 事後保全部材 「対象1」の平均値の0.50倍
		揚水用ポンプ	
		受水槽・高架水槽	
事後保全部材	工作物・外構	その他工作物・外構	【施設劣化状況】：「分類」(各部材)の合計点
		敷地	
	その他	内装	
		内装仕上げ	

## ②ハード偏差値の算出

前段で算出した施設劣化状況の点数を基に、耐震状況、老朽化状況を係数とすることでハード偏差値の基となる評価点を算出します。

この3項目を乗じた後、面積按分により施設ごとの評価点を算出します。最後に、全施設を対象に偏差値を算出したものをハード偏差値として設定します。

### ■ハード偏差値の算出

評価項目	評価指標	評価方法
施設劣化状況	計画保全部材の劣化状況	各部材の合計点数
	監視保全部材の劣化状況	
	事後保全部材の劣化状況	
耐震状況	耐震性の有無	有：1.00 倍 無：0.50 倍
老朽化状況	経過年数	20 年未満：1.00 倍 20～45 年未満：0.75 倍 45 年以上：0.50 倍
①：「施設劣化状況」×「耐震状況」×「老朽化状況」から棟ごとの評価点が算出 ②：面積按分によって施設ごとの評価点を算出 ③：②の偏差値を算出（全施設が共通の指標）		

## (2)ソフト偏差値の算出

コスト状況、サービス状況の2項目を下記の方法を用いて点数化し、算出します。

なお、ソフト偏差値については、施設機能によりその利用状況が異なるため、大分類ごとに分けて算出しています。

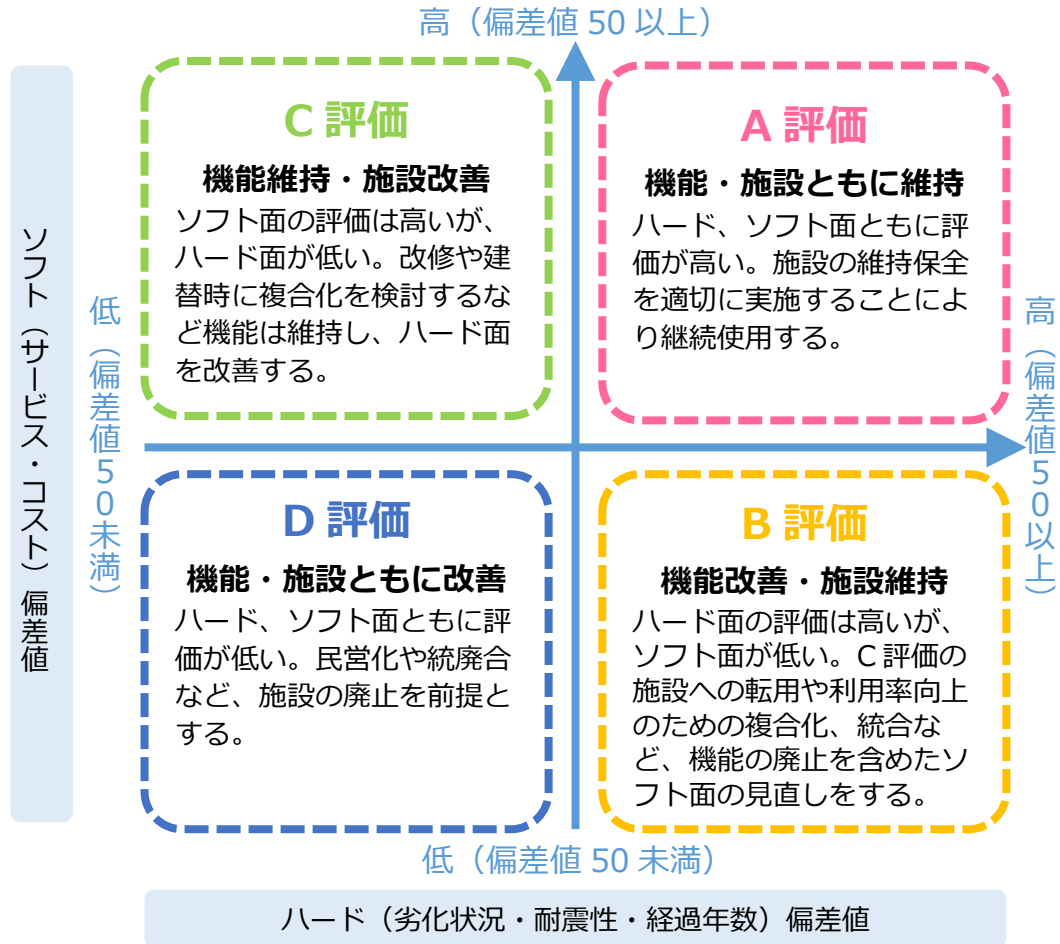
### ■ソフト偏差値の算出

評価項目	評価指標	評価方法
コスト状況	延床面積当たりのコスト ①歳出－歳入＝コスト ②コスト／延床面積（千円/㎡）	延床面積当たりのコストを 大分類ごとに5点満点で点数化
サービス状況	稼働率（％） 利用件数（件/㎡） 利用人数（人/㎡） 処理量（％）	いずれかの指標を 大分類ごとに5点満点で点数化 ※類型によってはサービス状況無し
「コスト状況」と「サービス状況」の平均値から偏差値を算出		



(3)ポートフォリオ分析結果の考え方

横軸にハード偏差値、縦軸にソフト偏差値を取り、偏差値 50 を基準として A~D の 4 象限に区分します。各区分における方向性は下図のとおりです。



■評価の区分

△注意事項

- ・ 定量的な評価であるため必ずしも実態と一致しない場合があります。
- ・ 利活用していないためコストが低くなっている場合でもコスト状況が良いとして評価されます。
- ・ 類型ごとの相対的な評価になるため、突出した数値をもつ施設が存在する場合、他の施設の評価が似通ってしまう場合があります。
- ・ 相対評価であるため、同じ種類の施設数が少ない場合、特にソフト偏差値に影響が出ます。

## 4-2. 評価結果

ポートフォリオ分析・評価の結果を下表に示します。

これらの評価結果は、個別施設計画における各施設の方向性を検討するに当たって、一次資料として参考にするものです。

なお、各類型のポートフォリオ図については、5章に示す施設類型別マネジメント計画にて掲載します。

### ■評価結果

番号	施設名称	ハード 偏差値	ソフト 偏差値	評価 結果	備考
01	万田炭鉱館	55.01	57.60	A	
02	メディア交流館	52.37	65.94	A	
03	みどり蒼生館	57.28	54.34	A	
04	小岱工芸館	57.88	49.89	B	
05	中増永集会所	35.93	48.54	D	コストは低いサービス状況が把握されていない。耐震×
06	中央公民館	36.65	43.53	D	面積当たりのコストが高い。耐震×
07	働く女性の家	53.30	29.39	B	面積当たりのコストが高い、稼働率が低い。
08	総合文化センター	53.09	50.76	A	
09	図書館	38.74	36.39	D	コストが高い。耐震×
10	宮崎兄弟資料館	58.14	44.44	B	
11	万田坑ステーション	65.44	59.59	A	サービスが非常に高い。
12	少年指導センター	39.59	59.59	C	コストが0。
13	深瀬の森体育館	42.89	61.03	C	
14	万田体育館	36.53	32.86	D	コストが比較的高い。建物の評価が低い。
15	西の峰体育館	34.74	57.38	C	
16	万田中央体育館	36.65	45.55	D	稼働率が低い。建物の評価が低い
17	東大谷体育館	52.97	53.19	A	
18	貸工場	69.28	50.47	A	
19	起業家支援センター	69.28	47.22	B	
20	プロローグ広場	58.12	75.88	A	毎年1千万円の収入
21	平山バイパス観光トイレ	57.76	43.40	B	
22	岩本橋観光トイレ	55.97	46.00	B	
23	小岱山駐車場トイレ	69.28	43.57	B	
24	多目的広場トイレ	56.33	46.81	B	
25	南荒尾駅前トイレ	69.28	46.65	B	
26	児童センター	52.37	35.86	B	
27	清里小放課後児童クラブ	69.28	57.07	A	
28	荒尾市清里保育園	44.81	57.07	C	
29	潮湯	43.17	63.33	C	
30	ふれあい福祉センター	51.77	49.49	B	
31	保健センター	36.08	32.48	D	稼働率100%。その他運営事業費に毎年2.5億円弱
32	総合福祉センター	40.87	50.93	C	
33	人権啓発センター(隣保館)	44.10	53.77	C	
34	本庁舎	47.00	40.00	D	
35	分庁舎	39.69	60.00	C	
36	消防第1分団	50.09	63.51	A	
37	消防第2分団	53.09	55.25	A	
38	消防第3分団	53.09	49.37	B	
39	消防第4分団	47.29	59.29	C	
40	消防第5分団	49.38	46.89	D	面積当たりのコストが高い
41	消防第6分団	61.15	59.75	A	
42	消防第7分団	56.33	49.27	B	
43	消防第8分団	52.06	46.89	B	
44	消防第9分団	53.45	26.77	B	棟が少ない⇒面積当たりのコストが高い
45	消防第10分団	49.24	43.03	D	面積当たりのコストが高い
46	斎場	51.65	50.00	B	
47	バスセンター	58.84	50.00	B	
48	リレーセンター東宮内	49.64	36.31	D	面積当たりのコストが高い
49	松ヶ浦環境センター	54.67	59.92	A	
50	一般廃棄物最終処分場	52.28	53.77	A	

## 5. 公共施設マネジメント計画

公共施設マネジメントの基本的な考え方を踏まえ、公共施設の再編や効率的な管理運営、公共サービスの維持・拡充などに向けた適正配置の考え方を次のとおり示します。

### 5-1. 公共施設再編の基本方針

#### 1) 総量適正化の目標

総合管理計画における公共施設総量（延床面積約 25.9 万㎡）の削減目標を踏まえ、本計画でも、令和 37（2055）年度において、現況の公共施設の延床面積を 30%削減することを目標とします。

■公共施設総量の削減・保有目標値(総合管理計画から抜粋)

	第1期 令和 3～7 年度 (2021～25)	第2期 令和 8～17 年度 (2026～35)	第3期 令和 18～27 年度 (2036～45)	第4期 令和 28～37 年度 (2046～55)
削減量 (延床面積)	約 2.0 万㎡	約 3.9 万㎡	約 5.8 万㎡	約 7.8 万㎡
削減率	7.5%	15%	22.5%	30%
公共施設保有量 (延床面積)	約 23.9 万㎡	約 22.0 万㎡	約 20.1 万㎡	約 18.1 万㎡

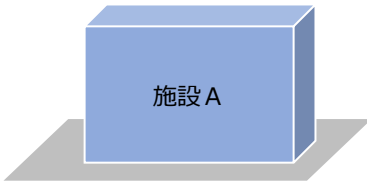
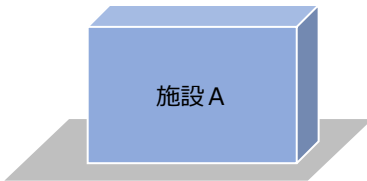
総量の適正化にあたっては、荒尾市公営住宅等長寿命化計画や荒尾市学校施設等長寿命化計画等の関連計画との整合を図りながら再編の取組を進めていきます。

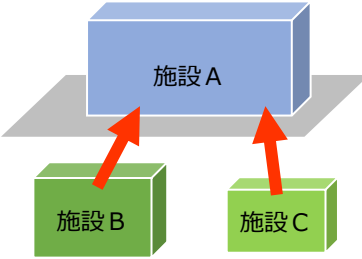
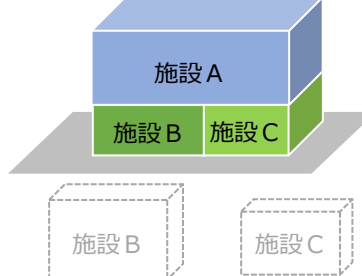
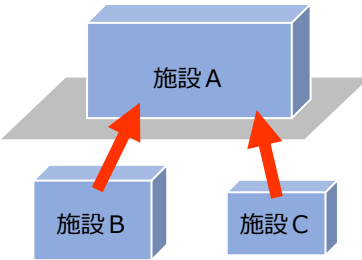
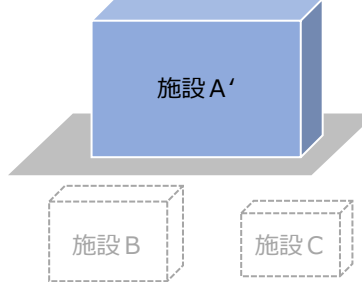
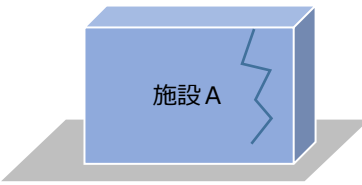
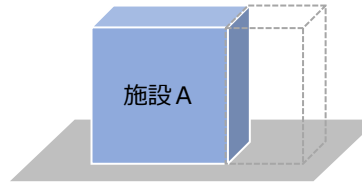
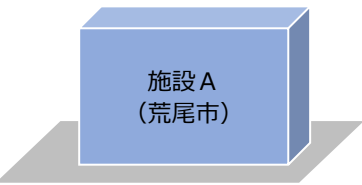
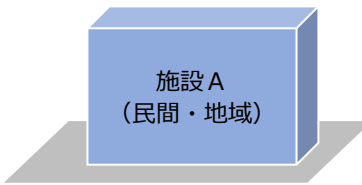

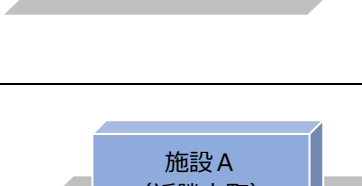
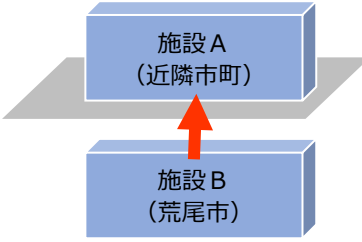
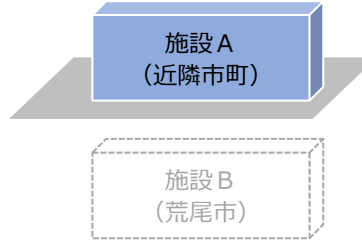
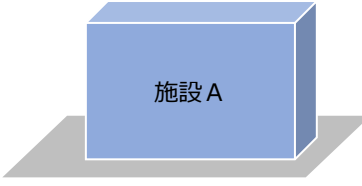

#### 2) 再編の手法

施設総量の削減、サービスの最適化を図るためには、施設の性能と機能を分けた上で、市民ニーズや社会情勢の変化、また総合計画など上位関連計画におけるまちづくりの方向性に、柔軟かつ効果的に対応する必要があります。

各施設の再編の方向性については、施設ごとに最も効果の見込める手法を検討します。

■再編の手法

名称	定義	現在	将来
継続	既存の建物を活用しつつ、機能を維持 (建物の老朽度に合わせ、適切な維持管理を行う。)		

<p>(多機能化) 複合化</p>	<p>異なる機能 (■ ■ ■) を持つ施設を、一つの施設に集約 (多機能化)</p>		
<p>(統廃合) 集約化</p>	<p>同じ機能 (■) を持つ施設を、一つの施設に集約し (統合)、統合後に不要となる施設を廃止</p>		
<p>(規模縮小) 減築</p>	<p>増築の反対で、建物を改築する際に、床面積を減らして建物の規模を縮小</p>		
<p>民間移管</p>	<p>施設を廃止し、民間事業者を引き継ぎ (民営化)</p>		
<p>地域移譲</p>	<p>事務処理等の権限を地域に移譲</p>		
<p>広域利用</p>	<p>他自治体への施設統合や共同保有等によって、施設を共通化し、不要となる施設を廃止</p>		
<p>廃止</p>	<p>建物を廃止するとともに機能も廃止 跡地は民間への売却・貸付を検討し、財源を確保</p>		

### 3) 再編の方針

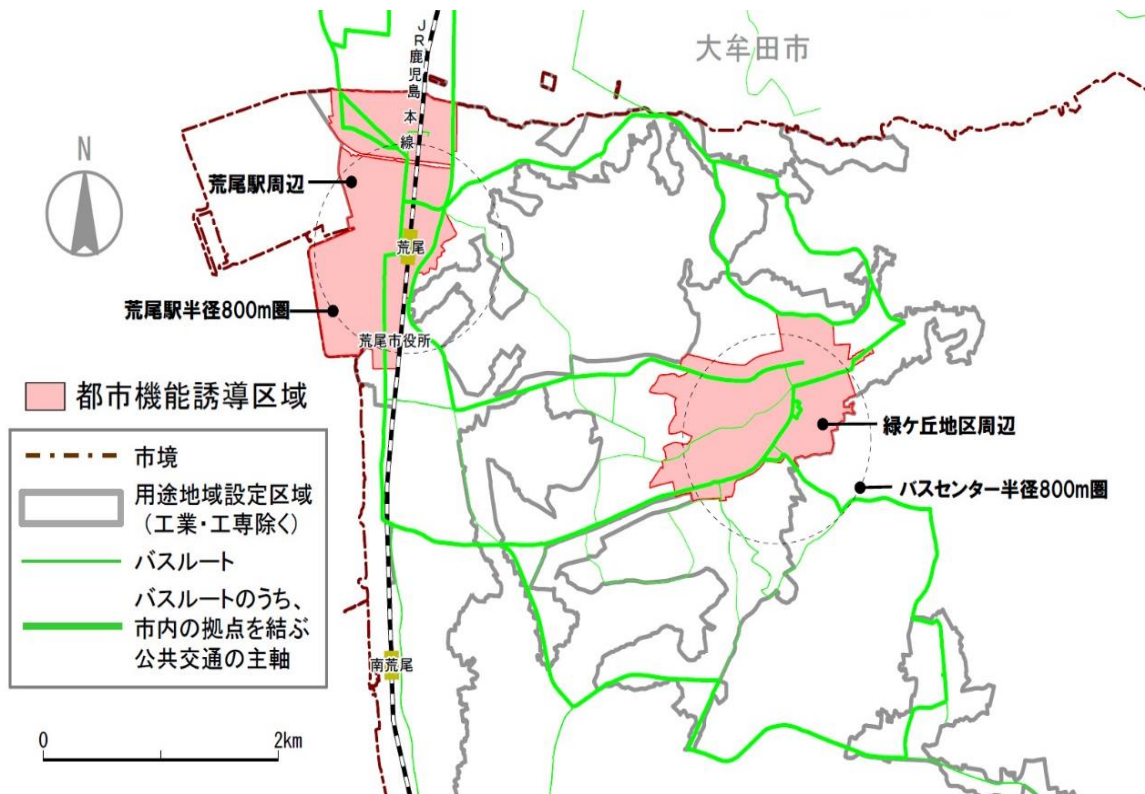
施設類型ごとに個別施設の方向性を検討するにあたって、基本的な考え方、供給バランスの確保、複合化のあり方の3点に区分して、方針を以下に整理します。

すでに個別に整備等に係る方針が定められ、取組が進められている施設については、当該整備方針等を個別施設方針に代えるものとしますが、その場合も、本方針との整合を図りながら取り組むものとします。また、周辺の人口の見通し、類似施設の有無、立地適正化計画の方向等を勘案し、民間施設による代替や施設廃止、地域移譲などの各種方策についても、個別施設ごとに適用できるように配慮します。

#### (1) 基本的な考え方

##### ① 全市的な施設

立地適正化計画に基づき、原則として、2つの中心拠点である荒尾駅周辺（競馬場跡地）または緑ヶ丘周辺地区に設定された都市機能誘導区域への集積を図ります。更新に当たっては、他施設との複合化を推進します。



■都市機能誘導区域(立地適正化計画)

## ②地域的な施設

各地域のコミュニティの維持や防災面に配慮しながら、施設配置を検討します。更新に当たっては、集約化や複合化を推進します。

## ③今後の更新が見込まれない施設

旧施設（貸付施設含む）等については、当面は現状維持で耐用年数内での活用を図り、最終的には解体や民間（地域）移譲等を推進します。

## ④既に個別の計画が存在する施設

個別の計画に基づき、方針を検討します。

## ⑤既に更新することが決定されている施設

基本構想等に基づき、更新を推進します。

## (2)需給バランスの確保

総量適正化の目標である令和 37 年度の 30%削減を見据え、現在提供しているサービス水準を定期的に検証しながら市民ニーズや利用実態を把握し、必要な機能や公共サービスを見極めた上で、既存ストックを効果的に活用するとともに、サービス提供能力と利用状況のバランスの適正化を図ります。

法令上の義務、行政関与の必要性（民間による公共サービスの状況）、設置目的の達成状況等、行政サービスとしての必要性を見直します。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、40 年後に約 3 割の総人口が減少し、65 歳以上人口（老年人口）の増加が見込まれています。

家族構成や生活様式の変化等、将来的な施設利用の需要量および変化をあらかじめ想定し、複数ある施設を集約した上で既存の公共サービスを維持する統廃合や、施設の集約化の可能性はないが公共サービスを継続する必要がある施設で、空きや利用率の低いスペースがある場合の減築により、施設規模の適正化を図ります。

## (3)複合化のあり方

施設の複合化については、地区住民のニーズや周辺地区における各種公共施設の立地状況、誘導が求められる都市機能、建築的な視点での工夫等を考慮した、多目的な施設利用の可能性について検討します。

地区住民の生活の拠点となりうる施設に、異なる機能を持つ施設を組み合わせ、1つの施設に複合化することによって、規模の縮小やコストの削減を図るだけでなく、サービスの質や利便性の向上、にぎわいの創出等により公共施設の価値を高めることも重視します。



#### 4) 防災・地域づくりの観点からの施設配置

公共施設は、災害時の避難所や、地域における集会・スポーツ・健康増進・レクリエーション・催事など様々な活動の拠点としての役割も備えています。

■地区ごとの公共施設配置状況

地区協議会 名称	公共施設（防災・地域づくりに関する施設）※□は避難所
荒尾地区	荒尾第一小学校、荒尾海陽中学校、潮湯、荒尾市民病院、本庁舎、松ヶ浦環境センター
万田地区	メディア交流館、西の峰体育館、万田小学校、保健福祉子育て支援施設（整備予定）、道の駅（整備予定）
万田中央地区	万田中央体育館
井手川地区	万田炭鉱館、深瀬の森体育館、万田体育館、総合福祉センター
緑ヶ丘地区	総合文化センター、緑ヶ丘小学校、荒尾第三中学校
中央地区	市民体育館、体育センター、運動公園管理事務所、東大谷体育館、中央小学校、ふれあい福祉センター
平井地区	みどり蒼生館、平井小学校
府本地区	府本小学校
八幡地区	小岱工芸館、八幡小学校、荒尾第四中学校
有明地区	中央公民館、働く女性の家、図書館、有明小学校、保健センター、人権啓発センター（隣保館）、児童センター
清里地区	清里小学校
桜山地区	桜山小学校

##### 【地域づくりの観点】

今後、総合管理計画に基づき、公共施設総量は抑制していく必要がありますが、地域コミュニティを維持するためには、全ての公共施設を都市機能誘導区域へ集約するのではなく、現在の配置状況や地域が抱える課題、将来的な環境変化等を念頭に、一定程度はそれぞれの地域に必要な機能や施設を配置していく必要があると考えられます。

また、地域づくりの単位となる「地域」については、協働の地域づくり推進条例に基づき、地域団体や市民公益活動団体等で組織され、地域づくりに関し各地区を代表して市の認定を受けている地区協議会（市内12地区）を単位として検討します。

##### 【防災の観点】

想定する災害や発生すると見込まれるリスクを明確にし、地域住民の避難生活が長期化した場合や、本庁舎等の行政サービス機能が災害により停止することを防ぐことも考慮し、市防災計画や事業継続計画（BCP）に沿った検討を行う必要があります。

## 5) 中長期的な財政見込みとの整合

総合管理計画では、近年の公共施設等に関する経費を参考に、数値目標の設定等を行っていますが、公共施設等の更新や改修をより具体的に検討するためには、更新等に要すると見込まれる多額の費用を、限られた財源の中でどのように賄うのかを検証していく必要があります。

コスト面からの評価次第では、施設の更新を見送らなければならない場合も考えられ、市民との対話・合意形成を行うためにも、現在の利用状況や、今後見込まれる更新費用、公共施設等に充当可能な財源等を対外的に公表しながら、本市にとって望ましい施設のあり方を検討する必要があります。

## 6) 官民連携のあり方

公共サービスの事業運営手法や施設整備について、近隣の民間施設や他自治体の公共施設等の配置状況や市場性を踏まえ、PFI や PPP 等民間を活用した事業手法の積極的な導入や民間施設の一部借用など様々な官民連携手法を検討するとともに、民間事業者等からの事業手法の提案を受け入れる体制や仕組みをつくります。

市による有効活用が図られていない建物・土地については、まず行政需要による活用方法がないか検討し、利活用が難しい場合は、地域住民や民間事業者等による活用方法の可能性を調査した上で、賃貸や売却等を推進します。

公共施設等の管理・運営については、すでに指定管理者制度や包括的業務委託（上水道）を導入しており、今後も、民間活力を積極的に推進します。



## 5-2. 公共施設長寿命化の基本方針

施設整備は、スクラップ&ビルドから既存ストックの有効活用へと転換しつつあります。長期的な展望のもと、計画的な維持管理を行い、限られた財源の中で、効率的に公共施設の性能を維持していくため、従来の対処療法型から予防保全型への転換を図り、建築物の寿命を延ばす長寿命化を図ります。

建築物を長寿命化するにあたり、計画的に修繕等の保全を進めて行くため、計画の基準となる目標使用年数、長寿命化の対象施設、長寿命化の方針、維持管理水準（整備水準）、社会的劣化への対応を以下に整理します。

### 1) 目標使用年数

長寿命化の目標として、施設使用の計画期間である目標使用年数を、(社)日本建築学会による「建築物の耐久計画に関する考え方」の目標耐用年数を参考に設定します。

「建築物の耐久計画に関する考え方」では、建築物の構造種別や用途に応じて等級を定め、望ましい目標耐用年数の代表値、範囲、下限値を設定しています。その中から、本計画の対象となる建築物の構造別目標耐用年数を以下に示します。

■構造別の目標耐用年数

構造種別		目標耐用年数		
		範囲	上限値	代表値
SRC造 RC造	高品質	80～120年	120年	100年
	普通品質	50～80年	80年	60年
S造	重量鉄骨	高品質	80～120年	120年
	普通品質	50～80年	80年	60年
	軽量鉄骨	30～50年	50年	40年
CB造		30～50年	80年	60年
木造		30～50年	50年	40年

本計画における目標使用年数について、長寿命化した場合は目標耐用年数の上限値、長寿命化しない場合は代表値として（ともに普通品質）、以下のように設定します。

■本計画における構造別の目標使用年数

構造種別		長寿命化した場合	長寿命化しない場合
SRC造・RC造		80年	60年
S造	重量鉄骨	80年	60年
	軽量鉄骨	50年	40年
CB造		80年	60年
木造		50年	40年

■＜参考＞建築物全体の望ましい目標耐用年数の級(日本建築学会)

用途	SRC造・RC造		S造			CB造・れんが造	木造
	高品質の場合	普通の品質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質の場合	普通の品質の場合			
学校 官庁	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上
住宅 事務所 病院	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上
店舗 旅館・ ホテル	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上
工場	Y <sub>0</sub> 40 以上	Y <sub>0</sub> 25 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上	Y <sub>0</sub> 25 以上	Y <sub>0</sub> 25 以上	Y <sub>0</sub> 25 以上	Y <sub>0</sub> 25 以上

■＜参考＞目標耐用年数の級の区分の例(日本建築学会)

目標耐用年数 級	代表値	範囲	下限値
Y <sub>0</sub> 150	150年	120～200年	120年
Y <sub>0</sub> 100	100年	80～120年	80年
Y <sub>0</sub> 60	60年	50～80年	50年
Y <sub>0</sub> 40	40年	30～50年	30年
Y <sub>0</sub> 25	25年	20～30年	20年
Y <sub>0</sub> 15	15年	12～20年	12年
Y <sub>0</sub> 10	10年	8～12年	8年
Y <sub>0</sub> 6	6年	5～8年	5年
Y <sub>0</sub> 3	3年	2～5年	2年

2) 長寿命化の対象施設

長寿命化対策は、施設の劣化や不具合の状況だけでなく、施設機能や用途、利用状況、耐震化状況、ライフサイクルコスト、費用対効果など様々な観点から、必要な対策を検討して実施します。その判断基準として、長寿命化の要件を「①躯体の健全な施設であること」、「②小規模な附属建築物ではないこと」、「③普通財産や用途廃止予定施設でないこと」とします。

「①躯体の健全な施設であること」の条件としての躯体の健全度は、圧縮強度 13.5N/mm以上、中性化深さ 30mm 以下（簡易的には築 45 年以内）とします。

3) 長寿命化の方針

公共施設に係る財政負担の軽減だけでなく、安全で良質なサービスの提供と暮らしやすいまちづくりを目指す公共施設マネジメントの基本的な考え方を踏まえ、トータルコストの縮減と施設機能の適正化に資する長寿命化の方針を以下に示します。

### (1)定期的な点検

点検とは、建築物や設備等の機能及び劣化の状況を調べることをいい、定期点検等による性能・劣化状況の把握により、建物に深刻な不具合が生じる前にこまめに修繕を行い、トータルコストの最小化を目的とする予防保全型の維持管理を実施するためには欠かせない業務のひとつです。

点検には、法律によって一定期間ごとに行うことが義務付けられた「法定点検」と、公共施設の施設管理者等が、建築物の異常・劣化を目視等にて調査する「日常点検」があります。

施設の劣化状況を効率的に点検するために、各施設所管課が統一的な視点で日常的・簡易的に行うことができる点検ポイントや、建築物や設備等が良好な条件で稼働し、管理運営にかかる経費の削減につながる簡単な清掃のポイント等を掲載した点検マニュアルの整備を検討します。

### (2)施設情報の一元管理

施設の維持管理は、供用開始から供用終了まで長期間にわたるため、施設に関する情報を体系的・継続的に引き継ぎ、計画的な保全を進めるにあたり、過去の修繕履歴を踏まえて次期の修繕を計画するための情報管理が重要となります。

そこで、施設に関する情報（図面、仕様・数量、工事履歴、法定点検・日常点検結果、機器のメンテナンス、運営コスト、サービス情報など）を同一のデータベース上に電子化して効率的に収集、整理、蓄積する一元管理の方法について検討します。

今後、場所の制約を超えた情報の一元管理及び共有化が可能となることで、広域化や官民連携での活用も期待できます。

### (3)改修周期の設定及び改修の実施

目標使用年数の設定にともない、下表に示す建築、電気設備、機械設備等の各部位の基本的な更新周期を参考として、長寿命化のための大規模改修の目安となる時期を、中間年である築40年目（目標使用年数80年の場合）、築25年目（目標使用年数50年の場合）に設定します。併せて、バリアフリーや省エネ性能など社会的要求の高まりへ対応するための機能向上を図ります。

またその間、屋根・防水や外壁といった中規模改修の目安となる時期を築20年目と築60年目（目標使用年数80年の場合）、築15年目と築40年目（目標使用年数50年の場合）に設定します。

長寿命化しない場合の大規模改修の目安となる時期については、目標使用年数60年の建物は中間年である築30年目（既に30年を経過しているものについては、今後5年間を目途に改修を実施、ただし50年以上は改修を実施しない）、目標使用年数40年の建物は中間年である築20年目（既に20年を経過しているものについては今後5年間を目途に改修を実施、ただし30年以上は改修を実施しない）に設定し、中規模改修は実施しません。

■建築、電気設備、機械設備等の各部位の基本的な更新周期

	対象部位	具体例	更新周期
建築	屋根	屋上防水	15～30年
	外部仕上げ	外壁（シーリング含む）	15～40年
電気	受変電	配電盤、変圧器、コンデンサ	25～30年
	非常用電源	自家発電装置、静止形電源装置	30年
	防災	自動火災報知装置、非常放送設備	15～20年
	中央監視	監視制御装置	10～15年
機械	昇降機	エレベーター	25～30年
	空調	冷温水発生器、冷却塔、エアコン	15年
	給排水	給水管、排水管、ポンプ類	15～30年
	消化	屋内消火栓、ポンプ、スプリンクラー	15～30年

■目標使用年数と改修周期

目標使用年数		改修の規模	改修周期			構造種別
した 長 寿 命 化 場 合	80年	中規模改修	20		60	SRC造・RC造、 S造（重量鉄骨）
		大規模改修		40		
	50年	中規模改修	15		40	S造（軽量鉄骨）・ CB造・木造
		大規模改修		25		
し な い 場 合	60年	大規模改修		30		SRC造・RC造、 S造（重量鉄骨）
	40年	大規模改修		20		S造（軽量鉄骨）・ CB造・木造

■中規模改修及び大規模改修の概要と主な工事例

中規模改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復のための工事。なお、機能面の向上については、可能な範囲で実施。</li> <li>内部改修や増築などを伴わない工事。</li> </ul>
工事例	防水改修、外壁改修、給排水ポンプ交換、空調機器交換、自動火災報知器交換等
大規模改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年劣化による機能回復のための工事と、社会的要求に対応するための機能面・環境面向上のための工事。</li> <li>その際、予防保全しやすい機器の選定・配置への留意が必要。</li> <li>ユニバーサルデザイン、環境問題等への対応の必要性に応じて、増築等も検討。また、省エネルギー対策として、太陽光発電設備・省エネルギー機器（高効率照明、節水型器具など）の導入も検討。</li> <li>内装工事についても全面改修を実施。</li> <li>仮施設の必要性について要検討。</li> </ul>
工事例	防水改修（断熱化）、外壁改修（断熱化）、内部改修（用途変更含む）、受変電設備改修、照明設備改修、通信防災設備改修、給排水衛生設備改修、空調設備改修等

#### 4) 維持管理水準（整備水準）

安全面については、火災や自然災害などに対して、一定の防災性能（耐震性能、防火性能、仕上げ材の安定性、避難性能、敷地の防災性能、ライフラインの確保、各建築設備の安定性等）を確保します。

機能面については、市民の利便性と施設職員の事務効率及び快適性が高くなるような、敷地・建物の配置計画、施設の平面計画、設備計画とします。

環境面については、自然環境や歴史文化、まちなみ景観への尊重・配慮など、施設周辺との調和を図ります。

改修に際しては、ライフサイクルコストを考慮しながら、目標使用年数や残存期間に依りて、長寿命化に有効な工法の採用や劣化・腐食しにくい材料の使用など、躯体、仕上げ、設備の各々における高耐久性を目指します。

構造躯体と設備の分離や汎用性の高い製品・代替の多い材料の導入など、部材・機器ごとの更新が容易にできる計画とします。

熱負荷の低減、自然採光、緑化の推進、省エネルギーシステム、再生可能エネルギーの活用など、経済的なコスト削減効果だけでなく、環境負荷の低減を図るため、省エネルギー化・省資源化を図ります。

日常的な清掃や設備の保守・点検、劣化状況の診断等の維持管理を円滑・容易に実施するため、材料の選定や設備の配置、作業スペースの確保等の工夫を検討します。

長寿命化において配慮すべき性能に対して、各部の整備レベル（【高】各部の機能を最大限向上する改修／【中】機能向上を図る改修／【低】長寿命化に資する部位を中心の改修）を設定し、さらにコストに関連付けておくことで、建替え・大規模改修の工事内容を検討する際に、施設の特性に応じた最適解の検討を行います。

##### ■整備レベルの設定例

部位		改修メニュー（整備レベル）		
		高	中	低
外部	外壁	外断熱パネル	外壁塗装	浮き・クラック補修
内部	内部	内装全面撤去・更新		床補修
電気	受変電設備	受変電設備交換		
機械	空調設備	中央方式	パッケージ（GHP／EHP）	

#### 5) 社会的劣化への対応

将来の機能向上や用途変更に対応するため、業務オンライン化・業務効率化のためのOAフロア化、機械室の配置や配管スペース、階高、設計荷重、材料の基準強度などに余裕を与えるなど、柔軟性・可変性を持った施設とします。併せて、より長く利活用されるようバリアフリー化やユニバーサルデザインの採用に努めます。

## 5-3. 優先順位の考え方

優先すべき対策の決定については、建物性能、利用状況及び管理運営コストなどの要素並びに施設保有の見直し状況等を考慮するとともに、法定点検・日常点検結果の評価を合わせて、物理的、機能的、経済的、社会的の4つの側面から総合的に判断します。

### 1) 物理的側面

現在の劣化状況に応じて修繕・改修を行うことを基本としますが、既に安全性が損なわれている、大きな機能低下が発生している建物や、緊急対応を要する建物については、設定した改修周期に到達していない場合であっても優先的に改修を実施します。

放置しておく利用者へ直接・間接の物理的被害や大きな施設の滅失が予見されるもの、敷地周辺に悪影響（騒音・振動・著しい美観の喪失等）を与えているもの、改修により長寿命化が明らかに見込まれるもの等について、優先的に改修を実施します。

### 2) 機能的側面

避難所や防災拠点等に位置付けられており、災害発生時を想定した、健全な状態を常に維持しておくことが必要と判断されるものや、行政機能の中核を担う重要度の高い施設等については、優先的に改修を実施します。

諸室や設備等が設置当初の本来の要求品質を満たせなくなっており、解消が求められるものや、類似施設の重複がなく市民にとって欠かせない公共サービスを提供する施設についても、優先的に改修を実施します。

### 3) 経済的側面

早めの予防保全的な対策により、将来のライフサイクルコストの低減効果が見込まれる状況にあるものについて、優先的に改修を実施します。

更新や改修時期には前後数年の余裕を持たせ、計画年度単位で工事の優先順位を決定した後、ある年度に工事が少ない場合は優先順位が高い工事を次年度より前倒し、またある年度に工事が集中する場合は優先順位が低い工事を次年度へ先送りするなど、財政負担の平準化を図ります。

複合化や同時施工等のスケールメリットについても検討します。

### 4) 社会的側面

法令違反（既存不適格）や条例・行政指導等により改善を求められているもの、景観性の確保が必要なもの等について、優先的に改修を実施します。

利用者の安全性・利便性向上を図るバリアフリー・ユニバーサルデザインが必要なもの、環境負荷低減に貢献するもの、市民ニーズや社会的環境の変化により質的整備、用途転用などに伴う改修工事が必要なもの、業務オンライン化・業務効率化のためにOA化が必要なもの等について、優先的に改修を実施します。



## 5-4. 施設類型別マネジメント計画

本計画の取組方針に基づき、施設分類ごとに現況と課題を整理するとともに、個別施設計画における今後（10年間）の方向性も併せて記載します。

今後の方向性については、行政サービスの効率化を図りながら施設保有量を削減しつつ、必要な機能を維持することを前提に、再編と長寿命化の方向性を定めます。

### 1) 市民文化系施設

市民文化系施設は、集会施設である万田炭鉱館、メディア交流館、みどり蒼生館、小岱工芸館、中増永集会所、荒尾市中央公民館、働く女性の家の7施設、文化施設である総合文化センターの合計8施設があります。



■市民文化系施設の配置状況

(1)施設の基本情報

施設名称	運営形態	代表構造	耐震性	建築年 (経過年数)	延床面積
万田炭鉱館	指定管理	RC造	有(新耐震)	2000年(20年)	714.98㎡
メディア交流館	指定管理	RC造	有(新耐震)	1999年(21年)	478.18㎡
みどり蒼生館	指定管理	S造	有(新耐震)	2000年(20年)	482.26㎡
小岱工芸館	指定管理	RC造	有(新耐震)	1999年(21年)	478.64㎡
中増永集会所	直営	木造	無(旧耐震)	1968年(52年)	106.00㎡
中央公民館	指定管理	RC造	無(旧耐震)	1973年(47年)	1,416.50㎡
働く女性の家	指定管理	RC造	有(新耐震)	1983年(37年)	727.30㎡
総合文化センター	指定管理	RC造	有(新耐震)	1986年(34年)	8,504.00㎡

施設名称	※年間 利用者数	※コスト (歳出一歳入)	※施設 稼働率	㎡当たり コスト
万田炭鉱館	14,524人	6,213千円	25.22%	8.69千円/㎡
メディア交流館	26,122人	3,717千円	31.73%	7.77千円/㎡
みどり蒼生館	17,240人	5,844千円	28.55%	12.12千円/㎡
小岱工芸館	16,011人	5,655千円	23.58%	11.82千円/㎡
中増永集会所	—	39千円	0.00%	0.37千円/㎡
荒尾市中央公民館	42,613人	23,690千円	26.71%	16.72千円/㎡
働く女性の家	20,778人	12,108千円	12.48%	16.65千円/㎡
総合文化センター	101,059人	117,179千円	28.22%	13.78千円/㎡

※年間利用者数、コスト(歳出一歳入)および施設稼働率は平成27~29年の平均

(2)施設の現状・課題

万田炭鉱館	<ul style="list-style-type: none"> <li>年間利用者数は、年間約1万5千人で推移していましたが、令和元年度は新型コロナウイルスの影響により約1万3千人とやや減少しています。</li> <li>建築から20年が経過しており、建物や各設備の経年劣化が進行しています。</li> <li>空調設備がH30年度より不具合を起こしているため、修繕計画を作成し、順次、改修等を行っていく必要があります。</li> </ul>
メディア交流館	<ul style="list-style-type: none"> <li>年間利用者数が約2万6千人となっており、パソコン教室やレクリエーション活動、地域の会合等に利用されています。</li> <li>建築から20年以上が経過しており、今後10年間において、電気・機械設備関係が更新周期を迎えることが見込まれます。施設の機能を維持するとともにライフサイクルコストの平準化を図るためにも、施設の劣化状況を定期的に確認しながら、順次、改修等を行っていく必要があります。</li> </ul>
みどり蒼生館	<ul style="list-style-type: none"> <li>年間利用者数が約1万7千人となっており、料理教室やレクリエーション活動、地域の会合等に利用されています。</li> <li>建築から20年以上が経過しており、今後10年間において、電気・機械設備関係が更新周期を迎えることが見込まれます。施設の機能を維持するとともにライフサイクルコストの平準化を図るためにも、施設の劣化状況を定期的に確認しながら、順次、改修等を行っていく必要があります。</li> </ul>

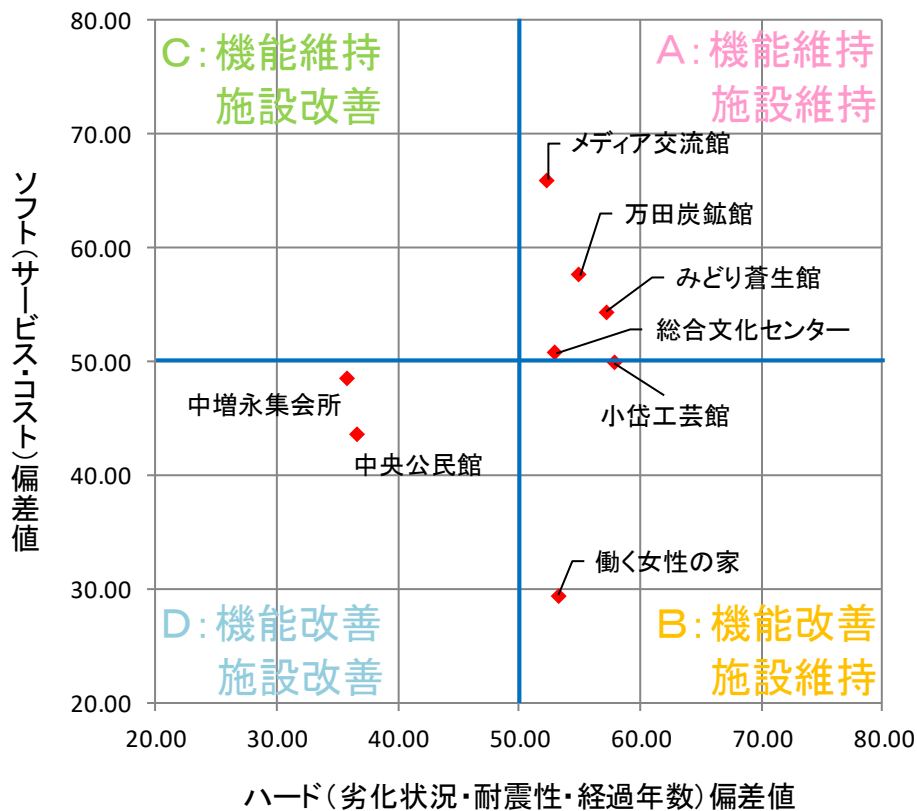


<p>小岱工芸館</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年間利用者数が約1万4千人となっており、陶芸教室やレクリエーション活動、地域の会合等に利用されています。</li> <li>・建築から20年以上が経過しており、今後10年間において、電気・機械設備関係が更新周期を迎えることが見込まれます。施設の機能を維持するとともにライフサイクルコストの平準化を図るためにも、施設の劣化状況を定期的に確認しながら、順次、改修等を行っていく必要があります。</li> </ul>
<p>中増永集会所</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築から52年が経過した木造の旧耐震基準の建物で、屋根の雨漏り修繕やバリアフリー化を行う必要が生じています。</li> <li>・老朽化のため外壁においてはひび割れ等、内装においては床の損傷が発生しています。</li> </ul>
<p>中央公民館</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・図書館と一体の施設となっており、働く女性の家と隣接して立地し、趣味の講座やサークル活動に利用されています。</li> <li>・年間利用者数は、平成29年度は約4万2千人、平成30年度は約4万人、令和元年度は新型コロナウイルスの影響により約3万3千人に減少しています。</li> <li>・建築から47年が経過した旧耐震基準の建物で、耐震性能が現在の基準を満たしていません。</li> <li>・老朽化が進み、外壁においてはひび割れや、塗装・タイルの剥がれ、鉄筋の露出、錆等があり、内装においては、天井に漏水痕等が見られます。</li> </ul>
<p>働く女性の家</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年間利用者は、昭和60年度の約3万9千人をピークに年々減少しており、令和元年度は約1万5千人となっています。自主的なグループによる利用が全体の7割以上を占めるとともに、利用者の約7割が60歳代以上となっています。</li> <li>・建築から37年が経過しており、外壁の一部ひび割れや塗装の剥がれ、鉄筋の露出等が確認されています。</li> <li>・部屋によっては稼働率の低いところもあることから、機能的側面についても検討の必要があります。</li> </ul>
<p>総合文化センター</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合文化センターは、有明広域圏における文化、芸術及び科学分野での文化創造と芸術鑑賞の拠点施設として、講演会や発表会、コンサートなど様々な催しが行われています。また、令和元年11月には施設内の「子ども科学館」をリニューアルしました。</li> <li>・本市では年間利用者数の最も多い施設となっており、平成29年度は約9万8千人、令和元年度は約9万7千人と年間10万人前後で推移しています。</li> <li>・建築から34年が経過しており、屋上防水シートの一部に剥がれや雨漏り、外壁のひび割れや塗装の剥がれ、内装のコンクリート壁に亀裂等が確認されています。</li> <li>・ホールの電気・機械設備や吊り天井等については、大規模な改修が必要な状況となっています。この改修の際には、長期休館や多額の事業費が必要となります。</li> </ul>

3)施設評価結果(定量的)

施設名称	※ハード評価 (偏差値)	※ソフト評価 (偏差値)	備考
万田炭鉱館	高 (55.01)	高 (57.60)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・居室の稼働率が高い
メディア交流館	高 (52.37)	高 (65.94)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・居室の稼働率が高い
みどり蒼生館	高 (57.28)	高 (54.34)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・居室の稼働率が高い
小岱工芸館	高 (57.88)	低 (49.89)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・居室の稼働率が低く、延床面積当たりのコストが高い
中増永集会所	低 (35.93)	低 (48.54)	・旧耐震基準の建物で耐震性が低い ・居室の稼働率が低い
中央公民館	低 (36.65)	低 (43.53)	・旧耐震基準の建物で耐震性が低い ・延床面積当たりのコストが高い
働く女性の家	高 (53.30)	低 (29.39)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・居室の稼働率が低く、延床面積当たりのコストも高い
総合文化センター	高 (53.09)	高 (50.76)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・居室の稼働率が高い

※ハード評価は経過年数・耐震性・劣化状況を、ソフト評価はサービス・コスト状況を基に算出しています。



(4) 個別施設計画における各施設の今後(10年間)の方向性

施設名	再編の方向性	長寿命化の方向性
万田炭鉱館 メディア交流館 みどり蒼生館 小岱工芸館	継続 ・ 地域活動の拠点として、今後も継続します。	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。
中増永集会所	あり方検討 ・ 目標使用年数(40年)を超えているため、計画期間内にあり方を検討します。	必要に応じて修繕を行いながら、現状維持に努めます。
中央公民館	継続 ・ 目標使用年数(60年)の範囲内で継続します。 ・ 隣接する働く女性の家との統合を含め、あり方を検討します。	必要に応じて修繕を行いながら、現状維持に努めます。
働く女性の家	継続 ・ 男女共同参画推進の拠点となる施設として、今後も継続します。 ・ 隣接する中央公民館との統合を含め、あり方を検討します。	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。
総合文化センター	継続 ・ 有明広域圏における文化、芸術及び科学分野での文化創造と芸術鑑賞の拠点施設として、今後も継続します。	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。

※再編の方向性については、5-1. 2)再編の手法を参考に内容を検討しています。(今後、方向性を検討していく施設については「あり方検討」としています)。

## 2) 社会教育系施設

社会教育系施設は、荒尾市立図書館、宮崎兄弟資料館、万田坑ステーション、少年指導センターの合計4施設があります。



■社会教育系施設の配置状況

### (1)施設の基本情報

施設名称	運営形態	代表構造	耐震性	建築年 (経過年数)	延床面積
図書館	指定管理	RC造	無(旧耐震)	1973年(47年)	789.44㎡
宮崎兄弟資料館	直営	木造	有(新耐震)	1993年(27年)	323.71㎡
万田坑ステーション	指定管理	S造	有(新耐震)	2009年(11年)	261.40㎡
少年指導センター	直営	RC造	無(旧耐震)	1980年(40年)	136.99㎡

施設名称	※年間利用者数	※コスト (歳出一歳入)	㎡当たり利用者数	㎡当たりコスト
図書館	43,118人	37,549千円	54.62人/㎡	47.56千円/㎡
宮崎兄弟資料館	3,742人	12,255千円	11.56人/㎡	37.86千円/㎡
万田坑ステーション	71,489人	14,920千円	273.49人/㎡	57.08千円/㎡
少年指導センター	—	3,727千円	0.00人/㎡	27.20千円/㎡

※年間利用者数およびコスト(歳出一歳入)は平成27~29年の平均

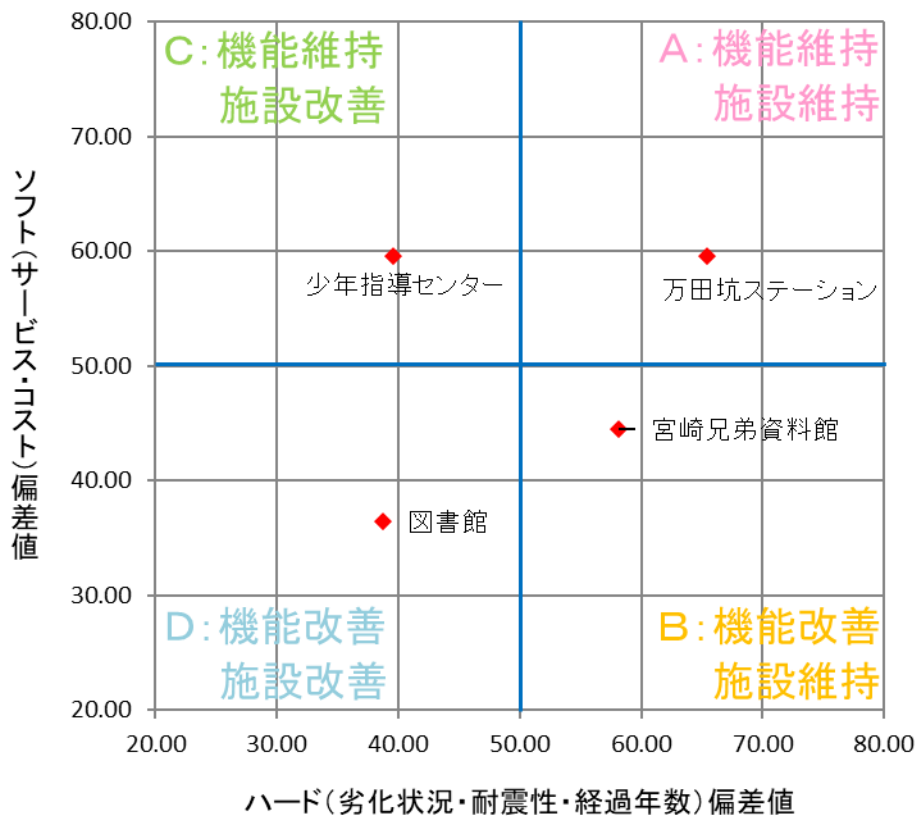
(2)施設の現状・課題

<p>図書館</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 図書館は、中央公民館と一体の施設となっており、働く女性の家や保健センターと隣接して立地しています。</li> <li>・ 年間利用者数は、平成 29 年度は約 4 万 3 千人、平成 30 年度は約 4 万 5 千人とやや増加傾向でした。</li> <li>・ 年間貸出冊数は、平成 27 年約 14 万冊から平成 28 年約 10 万冊に一旦減少しますが、平成 29 年には約 13 万冊となっています。</li> <li>・ 建築から 47 年が経過しており、旧耐震基準の建物であるため、耐震性が低く、倉庫部分ではコンクリートの爆裂や鉄筋の露出箇所が見られます。また、開架図書室、事務所や閉架図書庫については、熊本地震の影響により、床のたわみも発生しており、適宜修繕等を行っています。</li> </ul>
<p>宮崎兄弟資料館</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宮崎兄弟生家と同じ敷地内にあり、貴重な歴史資料が公開されています。</li> <li>・ 年間入館者数は、平成 29 年度は約 3 千 2 百人、平成 30 年度は約 2 千人、令和元年度は約千 9 百人と減少しています。</li> <li>・ 建築から 27 年が経過しており、外壁の漆喰剥離、瓦の浮き、なまこ壁の部分的剥落が確認されています。(資料館南側のなまこ壁以外は平成 28 年度に修繕済。) また、外壁の剥落により雨などが染み込んだ結果、内壁にはカビが発生している状況です。</li> <li>・ 展示内容についても、固定パネルとそれに合わせた展示ケースになっていることから、展示替えを行うことが難しく、新たな研究成果や史料を反映させることができていません。</li> </ul>
<p>万田坑 ステーション</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 世界文化遺産に登録された万田坑の案内施設であり、展示室には万田坑施設全体を復元した模型や写真などのパネル、万田坑第二堅坑櫓の部材などが展示されています。</li> <li>・ 年間利用者数は、平成 27 年約 11 万人から平成 28 年約 6 万人、平成 29 年 5 万人と減少傾向にあります(万田坑施設の利用者数)。</li> <li>・ 建築から 11 年が経過しており、内壁のひび割れ、展示室床の浮き上がり、外壁の一部ひび割れやタイルの浮き・剥がれ等が確認されています。</li> </ul>
<p>少年指導 センター</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 旧第四小学校の校舎の一部を利用して設置しています。</li> <li>・ 旧校舎は、建築から 40 年が経過した旧耐震基準の建物で、外壁の一部に塗装の剥がれやひび割れがあり、また屋上の防水シート劣化による雨漏りも確認されています。</li> </ul>

(3)施設評価結果(定量的)

施設名称	※ハード評価 (偏差値)	※ソフト評価 (偏差値)	備考
図書館	低 (38.74)	低 (36.39)	・旧耐震基準の建物で耐震性が低い ・延床面積当たりのコストが高い
宮崎兄弟資料館	高 (58.14)	低 (44.44)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりの利用者数が少ない
万田坑ステーション	高 (65.44)	高 (59.59)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりの利用者数が多い
少年指導センター	低 (39.59)	高 (59.59)	・旧耐震基準の建物で耐震性が低い ・延床面積当たりのコストが低い

※ハード評価は経過年数・耐震性・劣化状況を、ソフト評価はサービス・コスト状況を基に算出しています。



(4)個別施設計画における今後(10年間)の方向性

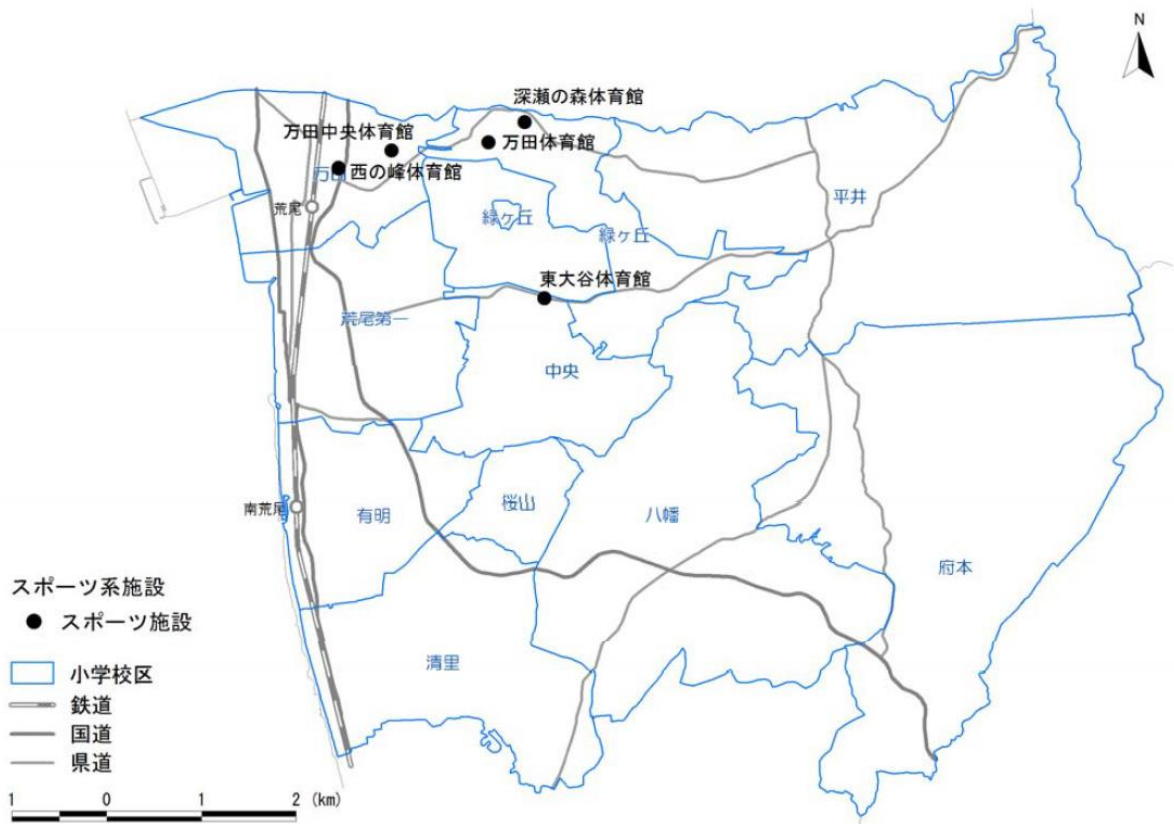
施設名		再編の方向性	長寿命化の方向性
図書館	複合化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年4月にあらおシティモール2階部分へ移転を予定しています。</li> <li>・2022年4月以降も、現在の図書館部分は閉架書庫等として利用します。</li> </ul>	(中央公民館と同内容)
宮崎兄弟資料館	継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日中交流の拠点及び郷土学習の施設として、今後も継続します。</li> <li>・展示内容の固定化が課題となっているため、利用者のニーズ等を考慮しながら、施設のリニューアルについて検討します。</li> </ul>	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。
万田坑ステーション	継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・万田坑の案内施設として、今後も継続します。</li> <li>・史料の適切な展示・保管方法を検討するとともに、市民ニーズに対応したサービスの向上、運営の効率化などの工夫を施し、施設の利用促進と集客の向上を図ります。</li> </ul>	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。
少年指導センター	継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧第四小学校の校舎の一部を利用しており、青少年の健全育成を担う拠点施設として、今後も継続します。</li> </ul>	(分庁舎と同内容)

※再編の方向性については、5-1. 2)再編の手法を参考に内容を検討しています。(今後、方向性を検討していく施設については「あり方検討」としています)。



### 3) スポーツ系施設

スポーツ系施設は、深瀬の森体育館、万田体育館、西の峰体育館、万田中央体育館、東大谷体育館の合計 5 施設があります。



■スポーツ系施設の配置状況

#### (1)施設の基本情報

施設名称	運営形態	代表構造	耐震性	建築年 (経過年数)	延床面積
深瀬の森体育館	直営	S造+RC造	有(旧耐震)	1973年(47年)	600.00 m <sup>2</sup>
万田体育館	直営	S造	無(旧耐震)	1968年(52年)	852.00 m <sup>2</sup>
西の峰体育館	直営	RC造	無(旧耐震)	1972年(48年)	792.00 m <sup>2</sup>
万田中央体育館	直営	S造+RC造	有(旧耐震)	1975年(45年)	681.00 m <sup>2</sup>
東大谷体育館	直営	S造	有(新耐震)	1985年(35年)	745.98 m <sup>2</sup>

施設名称	※年間利用者数	※コスト (歳出一歳入)	m <sup>2</sup> 当たり 利用者数	m <sup>2</sup> 当たり コスト
深瀬の森体育館	5,625人	57千円	9.38人/m <sup>2</sup>	95円/m <sup>2</sup>
万田体育館	3,673人	669千円	4.31人/m <sup>2</sup>	785円/m <sup>2</sup>
西の峰体育館	11,575人	655千円	14.61人/m <sup>2</sup>	827円/m <sup>2</sup>
万田中央体育館	6,631人	323千円	9.74人/m <sup>2</sup>	474円/m <sup>2</sup>
東大谷体育館	17,218人	798千円	23.08人/m <sup>2</sup>	1,069円/m <sup>2</sup>

※年間利用者数およびコスト(歳出一歳入)は平成27~29年の平均

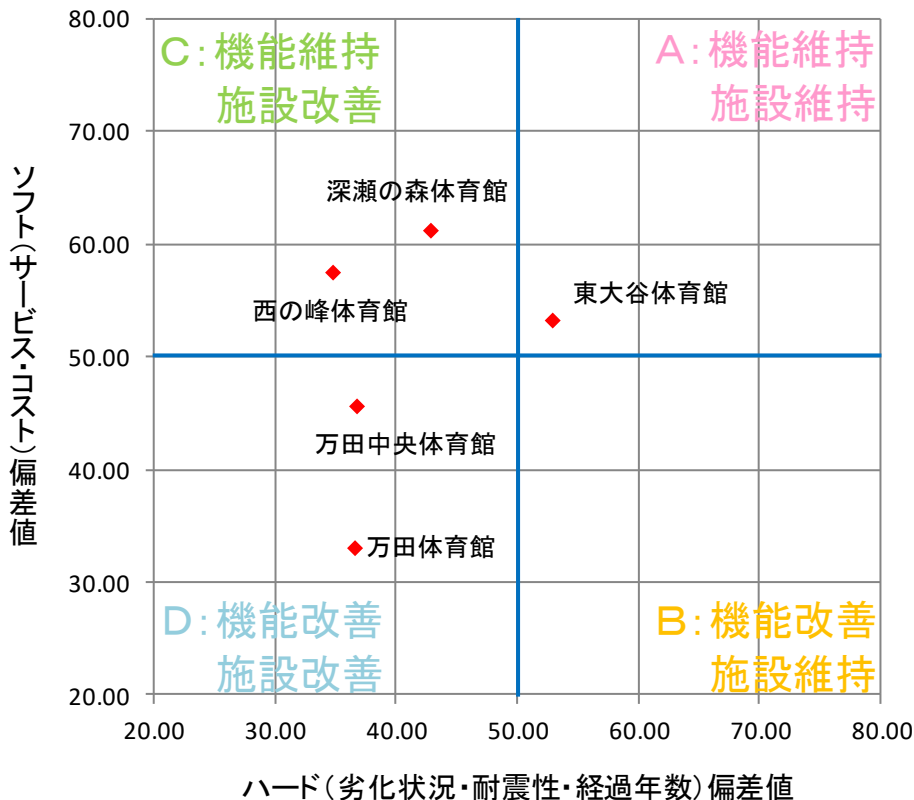
(2)施設の現状・課題

<p>深瀬の森 体育館</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧第四小学校の体育館を地域の体育館として利用しています。</li> <li>・年間利用者数は、平成 29 年は約 5 千 7 百人、平成 30 年は約 5 千 6 百人、令和元年に約 6 千人とほぼ横ばいの傾向にあります。</li> <li>・建築から 47 年が経過した旧耐震基準の建物ですが、耐震診断により耐震性が確認されています。</li> <li>・老朽化が進んでおり、特に屋根については、降雨の際には雨漏りが発生している状況です。</li> </ul>
<p>万田 体育館</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧第五中学校の体育館を地域の体育館として利用しています。</li> <li>・年間利用者数は、平成 29 年は約 4 千 5 百人から平成 30 年は約 5 千 5 百人、令和元年に約 8 千 3 百人と増加の傾向を示しています。</li> <li>・建築から 52 年が経過し、旧耐震基準の建物であるため、耐震性が低い状況です。</li> <li>・老朽化が進み、外壁においてはひび割れや、剥がれ、鉄筋の露出、さび等、内装においては雨漏りによる床の腐食・陥没が発生しています（現在利用を休止中）。</li> </ul>
<p>西の峰 体育館</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧第二小学校の体育館を地域の体育館として利用しています。</li> <li>・年間利用者数は、地域の体育館のなかでは東大谷体育館に次いで多く、平成 29 年は約 1 万 1 千人、平成 30 年は約 1 万 3 千人、令和元年に約 1 万 2 千人とほぼ横ばいの傾向にあります。</li> <li>・建築から 48 年が経過し、旧耐震基準の建物であるため、耐震性が低くなっています。</li> <li>・老朽化が進み、特に外壁においてひび割れや、剥がれ、鉄筋の露出、さび等の様々な損傷が発生しています。</li> </ul>
<p>万田中央 体育館</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧第三小学校の体育館を地域の体育館として利用しています。</li> <li>・年間利用者数は、平成 29 年は 6 千 3 百人から平成 30 年は約 6 千 2 百人、令和元年に約 6 千 2 百人とほぼ横ばいの傾向にあります。</li> <li>・建築から 45 年が経過した旧耐震基準の建物ですが、耐震診断により耐震性が確認されています。</li> <li>・老朽化が進んでおり、屋根において防水の剥がれ、漏水等、外壁においてもひび割れや剥がれ、さび等の損傷が発生しています。</li> </ul>
<p>東大谷 体育館</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・職業能力開発促進センター（ポリテクセンター荒尾）の体育館を平成 25 年に市のスポーツ施設として取得したものです。</li> <li>・年間利用者数は、地域の体育館の中では最も多く、平成 29 年は約 1 万 6 千人から平成 30 年は約 1 万 9 千人、令和元年に約 1 万 9 千人とほぼ横ばいの傾向にあります。</li> <li>・建築から 35 年が経過していますが、新耐震基準の建物で、耐震性が確認されています。</li> <li>・屋根や外壁の一部に修繕の必要性が確認されているものの、他の地域体育館ほどには、老朽化は進んでいません。</li> <li>・平成 25 年度に屋根及び外壁改修を、また平成 30 年度には天井照明設備 LED 化改修を実施しました。</li> </ul>

(3)施設評価結果(定量的)

施設名称	※ハード評価 (偏差値)	※ソフト評価 (偏差値)	備考
深瀬の森体育館	低 (42.89)	高 (61.03)	・耐震診断により耐震性が確認されている ・延床面積当たりのコストが低い
万田体育館	低 (36.53)	低 (32.86)	・旧耐震の建物で耐震性が低い ・延床面積当たりのコスト高い
西の峰体育館	低 (34.74)	高 (57.38)	・旧耐震の建物で耐震性が低い ・延床面積当たりの利用者数が多い
万田中央体育館	低 (36.65)	低 (45.55)	・耐震診断により耐震性が確認されている ・延床面積当たりのコストが高い
東大谷体育館	高 (52.97)	高 (53.19)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりの利用者数が多い

※ハード評価は経過年数・耐震性・劣化状況を、ソフト評価はサービス・コスト状況を基に算出しています。



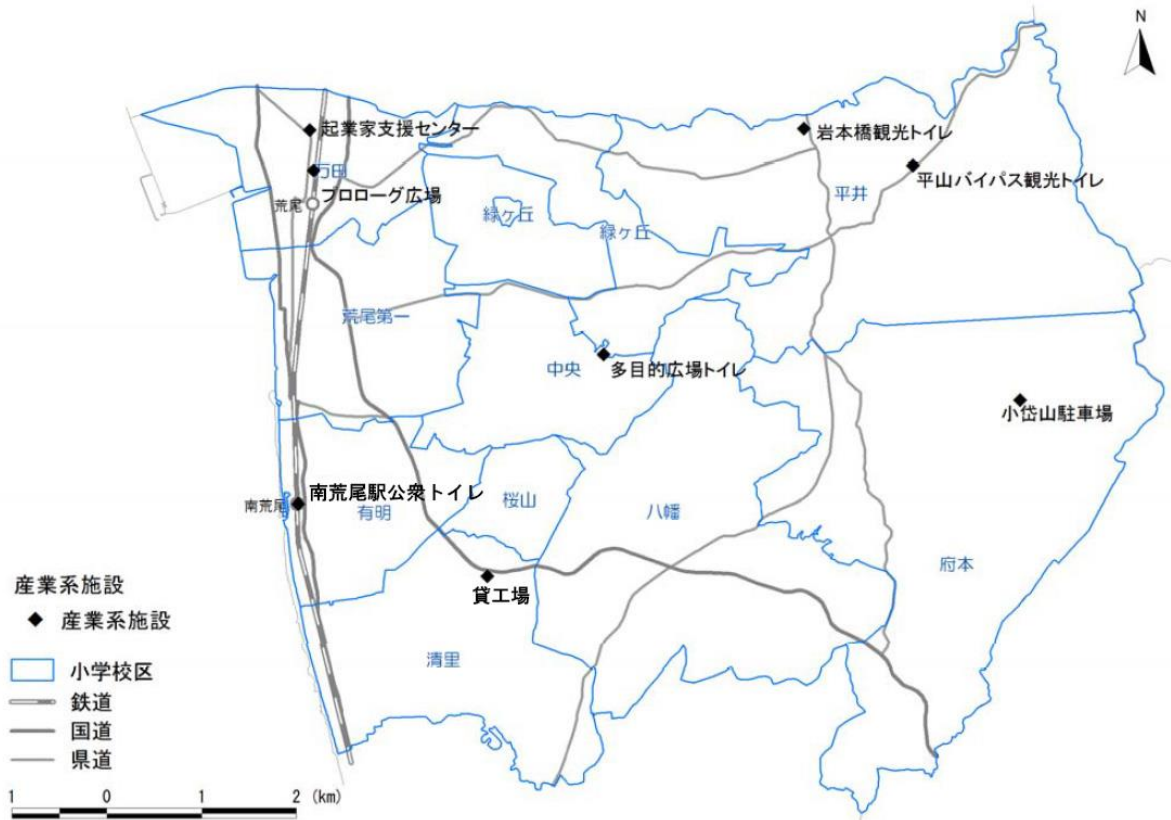
(4) 個別施設計画における今後(10年間)の方向性

施設名	再編の方向性	長寿命化の方向性
深瀬の森 体育館	継続 ・目標使用年数（60年）の範囲内で継続します。 ・必要な修繕を行いながら、今後のあり方については検討します。	必要に応じて修繕を行いながら、現状維持に努めます。
万田 体育館	集約化 ・令和2年7月豪雨の影響により利用を休止しており、また、計画期間内に目標使用年数（60年）に達するため、他の体育館との集約化について検討します。	長寿命化は実施しません。
西の峰 体育館	継続 ・目標使用年数（60年）の範囲内で継続します。 ・必要な修繕を行いながら、今後のあり方については検討します。	必要に応じて修繕を行いながら、現状維持に努めます。
万田中央 体育館	継続 ・目標使用年数（60年）の範囲内で継続します。 ・必要な修繕を行いながら、今後のあり方については検討します。	必要に応じて修繕を行いながら、現状維持に努めます。
東大谷 体育館	継続 ・目標使用年数（60年）の範囲内で継続します。 ・必要な修繕を行いながら、今後のあり方については検討します。	必要に応じて修繕を行いながら、現状維持に努めます。

※再編の方向性については、5-1. 2) 再編の手法を参考に内容を検討しています。(今後、方向性を検討していく施設については「あり方検討」としています)。

#### 4) 産業系施設

産業系施設は、貸工場、起業家支援センター、プロローグ広場、平山バイパス観光トイレ、岩本橋観光トイレ、小岱山駐車場トイレ、多目的広場トイレ、南荒尾駅前トイレの合計 8 施設があります。



■ 産業系施設の配置状況

##### (1) 施設の基本情報

施設名称	運営形態	代表構造	耐震性	建築年 (経過年数)	延床面積
貸工場	直営	S造	有(新耐震)	2014年(6年)	694.00 m <sup>2</sup>
起業家支援センター	委託	S造	有(新耐震)	2006年(14年)	230.75 m <sup>2</sup>
プロローグ広場	直営	RC造	有(新耐震)	1993年(27年)	49.70 m <sup>2</sup>
平山バイパス観光トイレ	直営	RC造	有(新耐震)	1994年(26年)	49.00 m <sup>2</sup>
岩本橋観光トイレ	直営	木造	有(新耐震)	1993年(27年)	37.20 m <sup>2</sup>
小岱山駐車場トイレ	直営	RC造	有(新耐震)	2012年(8年)	7.48 m <sup>2</sup>
多目的広場トイレ	直営	RC造	有(新耐震)	1997年(23年)	40.34 m <sup>2</sup>
南荒尾駅前トイレ	直営	RC造	有(新耐震)	2012年(8年)	11.04 m <sup>2</sup>

施設名称	※年間利用者数	※コスト (歳出一歳入)	㎡当たり 利用者数	㎡当たり コスト
貸工場	—	-2,576 千円	—	-3.71 千円/㎡
起業家支援センター	—	2,628 千円	—	11.39 千円/㎡
プロローグ広場	—	-6,081 千円	—	-122.36 千円/㎡
平山バイパス観光トイレ	—	1,430 千円	—	29.18 千円/㎡
岩本橋観光トイレ	—	641 千円	—	17.22 千円/㎡
小岱山駐車場トイレ	—	211 千円	—	28.25 千円/㎡
多目的広場トイレ	—	541 千円	—	13.41 千円/㎡
南荒尾駅前トイレ	—	153 千円	—	13.89 千円/㎡

※年間利用者数およびコスト（歳出一歳入）は平成 27～29 年の平均

## (2)施設の現状・課題

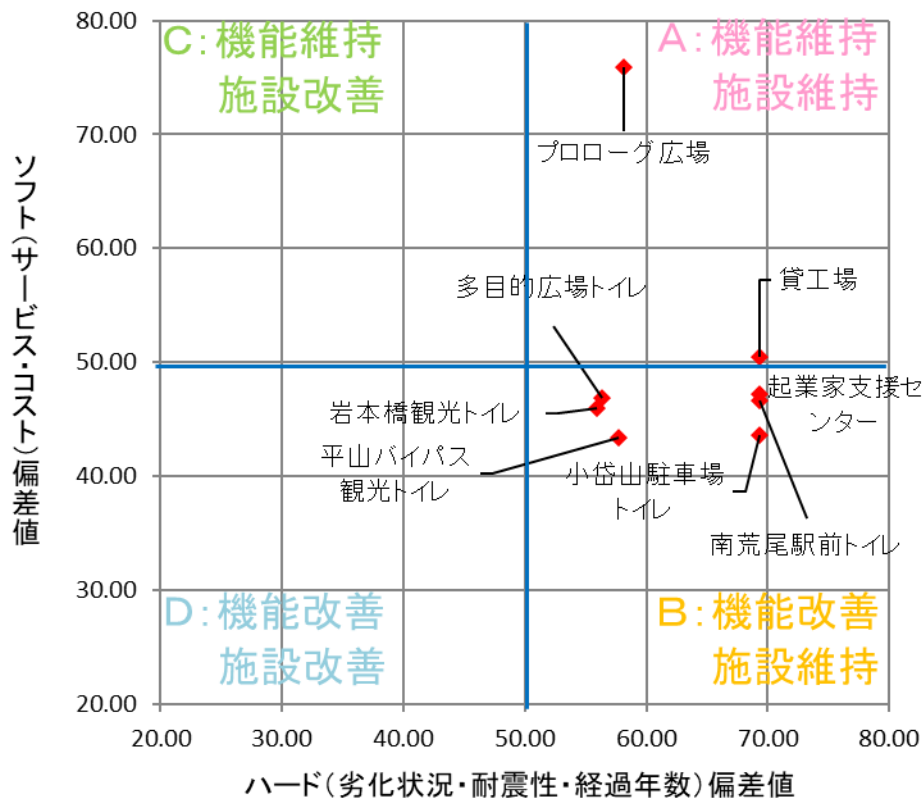
貸工場	<ul style="list-style-type: none"> <li>貸工場は、本市への企業誘致を推進するため、製造業等の企業が集積して立地している荒尾産業団地内に設置しています。</li> <li>建築から 6 年と新しく、ひび割れや剥がれ等の目立った損傷は見られず、漏水等の問題も報告されていません。</li> </ul>
起業家支援センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>起業家支援センター（チャレンジプラザあらお）は、荒尾駅周辺の市街地にあり、新規創業者を支援するための施設です。</li> <li>建築から 14 年と比較的新しく、外壁・屋根等の外観及び内装に経年劣化はありますが、特徴的劣化はなく、利用に支障はありません。</li> </ul>
プロローグ広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロローグ広場は、荒尾駅周辺の商店街振興や市街地の活性化などを目的とした施設であり、建物としてはトイレが整備されています。</li> <li>年間利用者数（※駐車場の利用台数）の多い施設となっており、平成 27 年は約 8 万 7 千人から平成 28 年は約 9 万人、平成 29 年は約 8 万 9 千人とほぼ横ばいの傾向を示しています。</li> <li>トイレは、建築から 27 年が経過していますが、外壁の一部に塗装の剥がれが見られる以外には目立った損傷は見られず、漏水等の問題も報告されていません。</li> </ul>
平山バイパス観光トイレ 岩本橋観光トイレ 小岱山駐車場トイレ 多目的広場トイレ 南荒尾駅前トイレ	<ul style="list-style-type: none"> <li>観光客や市民向けに整備されたトイレです。</li> <li>建築からの経過年数は 8 年～27 年と様々ですが、いずれも状態は概ね良好で、屋根や外壁の一部に浮き・塗装の剥がれが見られる以外には目立った問題は見られません。</li> </ul>



(3)施設評価結果(定量的)

施設名称	※ハード評価 (偏差値)	※ソフト評価 (偏差値)	備考
貸工場	高 (69.28)	高 (50.47)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・コストは歳入が歳出を上回っている
起業家支援センター	高 (69.28)	低 (47.22)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりのコストが高い
プロログ広場	高 (58.12)	高 (75.88)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・コストは歳入が歳出を上回っている。
平山バイパス 観光トイレ	高 (57.76)	低 (43.40)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりのコストが高い
岩本橋 観光トイレ	高 (55.97)	低 (46.00)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりのコストが高い
小岱山駐車場 トイレ	高 (69.28)	低 (43.57)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりのコストが高い
多目的広場 トイレ	高 (56.33)	低 (46.81)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりのコストが高い
南荒尾駅 前トイレ	高 (69.28)	低 (46.65)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりのコストが高い

※ハード評価は経過年数・耐震性・劣化状況を、ソフト評価はサービス・コスト状況を基に算出しています。





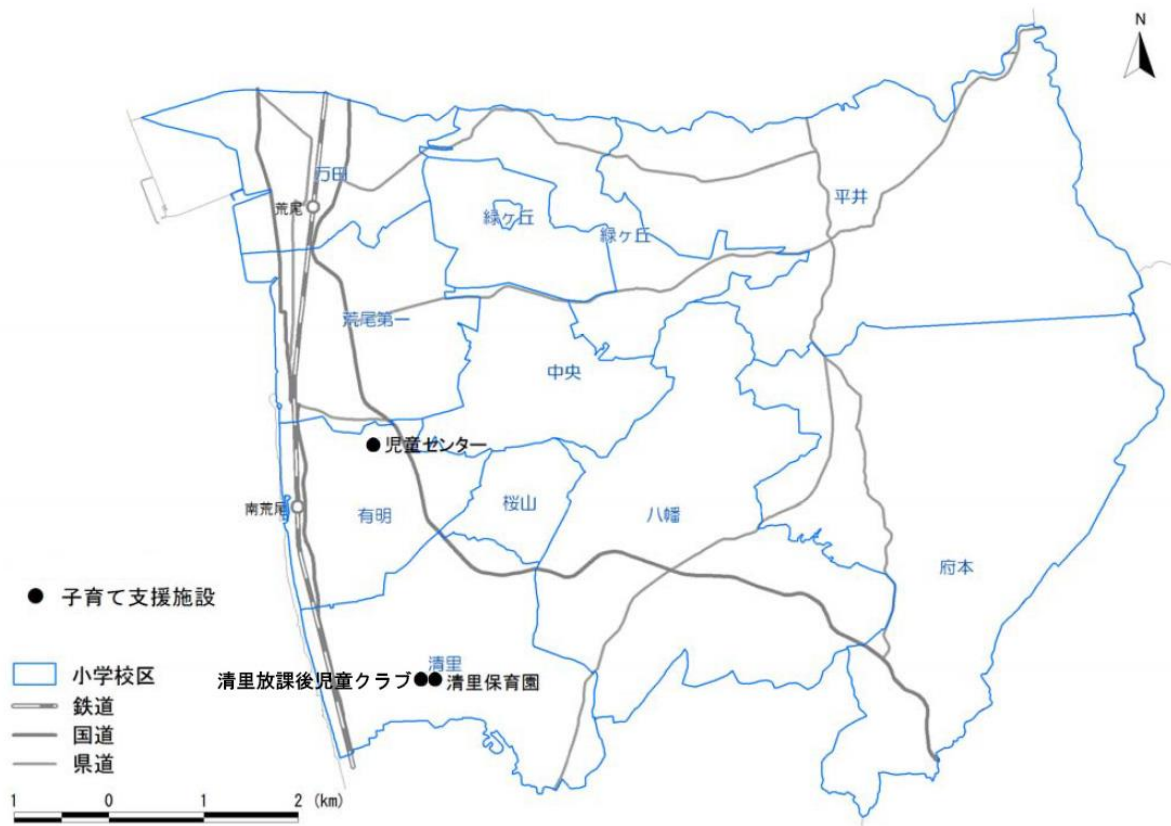
(4)個別施設計画における今後(10年間)の方向性

施設名		再編の方向性	長寿命化の方向性
貸工場	継続	・企業誘致を推進するための施設として、今後も継続します。	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。
起業家支援センター	継続	・起業家支援の拠点となる施設として、今後も継続します。	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。
プロローグ広場	継続	・荒尾駅周辺の商店街振興や市街地の活性化のための施設として、今後も継続します。	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。
平山バイパス観光トイレ 岩本橋観光トイレ 小岱山駐車場トイレ 多目的広場トイレ 南荒尾駅前トイレ	継続	・観光客等に利用されるトイレとして、今後も継続します。	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。

※再編の方向性については、5-1. 2)再編の手法を参考に内容を検討しています。(今後、方向性を検討していく施設については「あり方検討」としています)。

## 5) 子育て支援施設

子育て支援施設は、児童センター、清里小放課後児童クラブ、荒尾市清里保育園の合計 3 施設があります。



■子育て支援施設の配置状況

### (1)施設の基本情報

施設名称	運営形態	代表構造	耐震性	建築年 (経過年数)	延床面積
児童センター	直営	RC造	有(新耐震)	1987年(33年)	335.75㎡
清里小放課後児童クラブ	直営	RC造	有(新耐震)	2016年(4年)	50.78㎡
荒尾市清里保育園	直営	RC造	有(旧耐震)	1975年(45年)	483.23㎡

施設名称	※年間利用者数	※コスト (歳出一歳入)	㎡当たり利用者数	㎡当たりコスト
児童センター	14,024人	18,038千円	41.77人/㎡	53.72千円/㎡
清里小放課後児童クラブ	2,262人	4,212千円	44.55人/㎡	82.95千円/㎡
荒尾市清里保育園	15,300人	23,034千円	31.66人/㎡	47.67千円/㎡

※年間利用者数およびコスト(歳出一歳入)は平成27~29年の平均

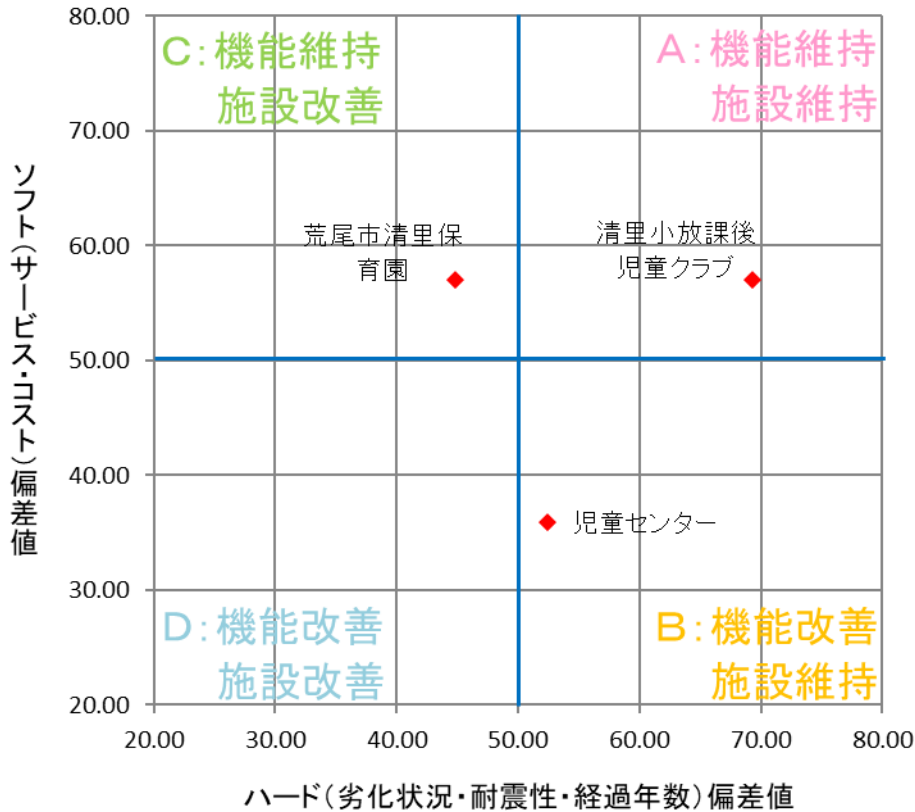
(2)施設の現状・課題

児童センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・児童センターは、人権啓発センターの敷地内に設置されています。</li> <li>・年間利用者数は、平成 27 年は約 1 万 6 千人から平成 28 年は約 1 万 4 千人、平成 29 年は約 1 万 2 千人と減少傾向にあります。</li> <li>・建築から 33 年が経過しており、外壁においてはひび割れ等、内装においては天井や壁・床の損傷等が発生しています。</li> </ul>
清里小放課後児童クラブ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・清里小放課後児童クラブは、清里小学校敷地内に設置されています。</li> <li>・年間利用者数（※延べ利用者数）は、平成 28 年は約 2 千人、平成 29 年は約 2 千 5 百人となっています。</li> <li>・建築から 4 年と新しく、問題は確認されていません。</li> </ul>
荒尾市清里保育園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・荒尾市清里保育園は、清里小学校に隣接する公立保育所です。</li> <li>・年間利用者数（※延べ利用者数）は平成 27 年の約 1 万 5 千人から平成 28 年は約 1 万 6 千人、平成 29 年は約 1 万 5 千人となっています。</li> <li>・建築から 45 年が経過しており、外壁においてはひび割れや、剥がれ、錆等、内装においては床の損傷が発生しています。</li> <li>・旧耐震基準の建物ですが、耐震診断により耐震性が確認されています。</li> </ul>

(3)施設評価結果(定量的)

施設名称	※ハード評価 (偏差値)	※ソフト評価 (偏差値)	備考
児童センター	高 (52.37)	低 (35.86)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新耐震基準の建物で耐震性がある</li> <li>・延床面積当たりのコストが高い</li> </ul>
清里小放課後児童クラブ	高 (69.28)	高 (57.07)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新耐震基準の建物で耐震性がある</li> <li>・延床面積当たりの利用者数が多く、延床面積当たりのコストが高い</li> </ul>
荒尾市清里保育園	低 (44.81)	高 (57.07)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震診断により耐震性が確認されている</li> <li>・延床面積当たりの利用者数が少なく、延床面積当たりのコストが低い</li> </ul>

※ハード評価は経過年数・耐震性・劣化状況を、ソフト評価はサービス・コスト状況を基に算出しています。



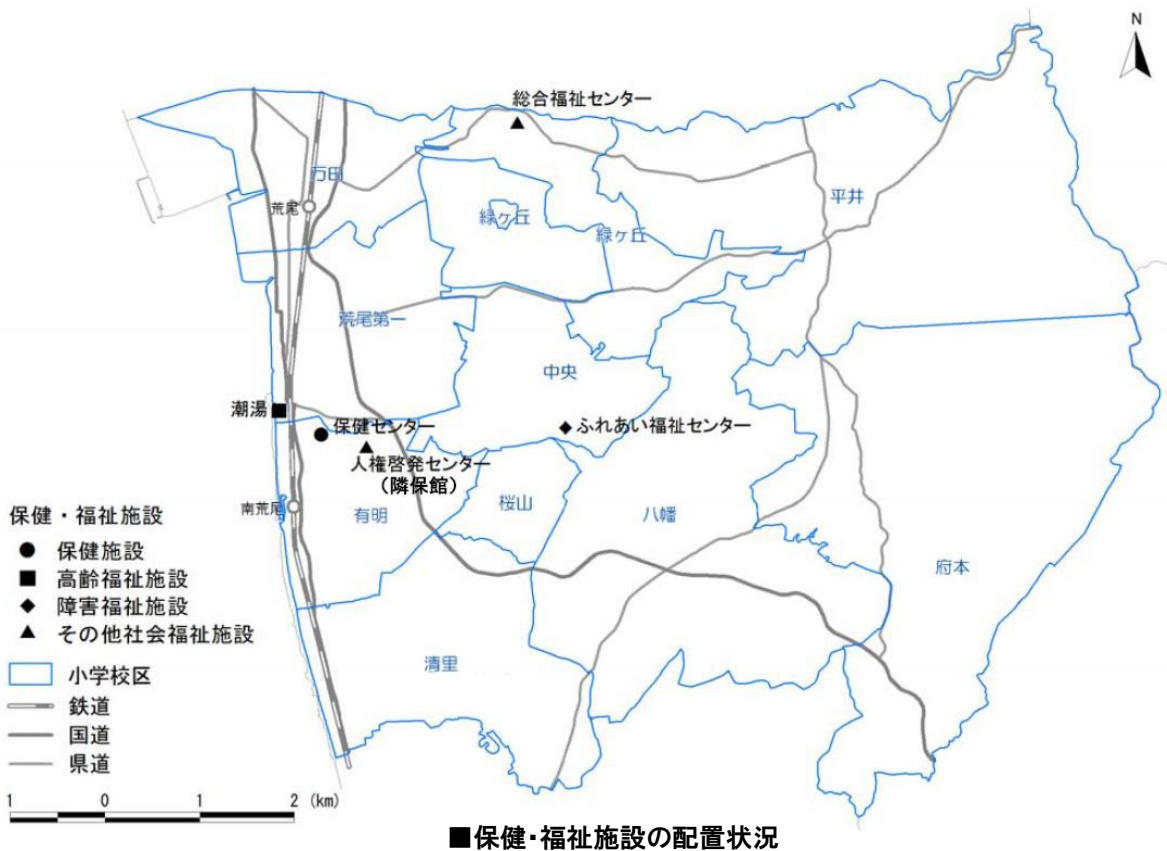
(4)個別施設計画における今後(10年間)の方向性

施設名	再編の方向性	長寿命化の方向性
児童センター	継続 ・児童の心身ともに健やかな育成を図るための拠点となる施設として、今後も継続します。 ・年間使用者数が減少傾向にあることから、利用者のニーズを考慮しながら、利用促進を検討します。	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。
清里小放課後児童クラブ	継続 ・清里小校区において保護者が昼間家庭にいない児童を預かる施設として、今後も継続します。	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。
荒尾市清里保育園	あり方検討 ・待機児童が発生していることから、当面の間、公立保育園として運営していくこととしていますが、今後の乳幼児数の推移や保育ニーズを踏まえ、今後10年の範囲内であり方を検討していきます。	今後の乳幼児数の推移や保育ニーズを踏まえ、長寿命化については検討します。

※再編の方向性については、5-1. 2)再編の手法を参考に内容を検討しています。(今後、方向性を検討していく施設については「あり方検討」としています)。

## 6) 保健・福祉施設

保健・福祉施設は、潮湯、ふれあい福祉センター、保健センター、総合福祉センター、人権啓発センターの合計 5 施設があります。



### (1)施設の基本情報

施設名称	運営形態	代表構造	耐震性	建築年 (経過年数)	延床面積
潮湯	指定管理	RC造	無(旧耐震)	1971年(49年)	1,087.13 m <sup>2</sup>
ふれあい福祉センター	指定管理	RC造	有(新耐震)	1994年(26年)	1,491.18 m <sup>2</sup>
保健センター	直営	RC造	無(旧耐震)	1975年(45年)	1,071.92 m <sup>2</sup>
総合福祉センター	指定管理	RC造	無(旧耐震)	1980年(40年)	764.41 m <sup>2</sup>
人権啓発センター	直営	RC造	無(旧耐震)	1980年(40年)	504.05 m <sup>2</sup>

施設名称	※年間利用者数	※コスト (歳出一歳入)	m <sup>2</sup> 当たり 利用者数	m <sup>2</sup> 当たり コスト
潮湯	30,353 人	10,420 千円	27.92 人/m <sup>2</sup>	9.58 千円/m <sup>2</sup>
ふれあい福祉センター	4,170 人	9,598 千円	2.80 人/m <sup>2</sup>	6.44 千円/m <sup>2</sup>
保健センター	—	343,533 千円	—	320.48 千円/m <sup>2</sup>
総合福祉センター	4,019 人	3,438 千円	5.26 人/m <sup>2</sup>	4.50 千円/m <sup>2</sup>
人権啓発センター	6,312 人	15,143 千円	12.52 人/m <sup>2</sup>	30.04 千円/m <sup>2</sup>

※年間利用者数およびコスト(歳出一歳入)は平成27~29年の平均

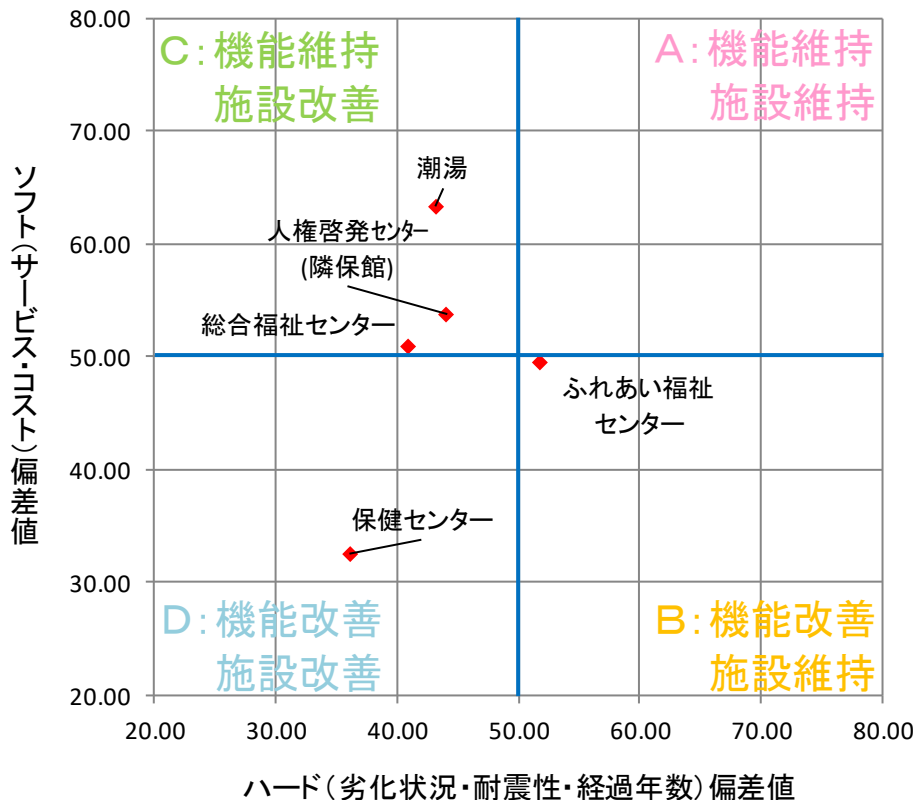
(2)施設の現状・課題

<p>潮湯</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 24 年度から旧老人福祉センターの温浴機能（浴室棟）だけを残し、運営しています。</li> <li>・年間利用者数は、平成 29 年度は約 2 万 6 千人、平成 30 年度 は約 3 万人、令和元年度は約 2 万 9 千人と一日平均 100 人前後の利用があります。</li> <li>・建築から 42 年が経過し、建物や設備について、毎年緊急修繕が発生しており、修繕箇所によっては臨時休館しています。</li> <li>・潮湯を除いた旧老人福祉センター部分については、建築から 49 年が経過しており、老朽化のため立ち入りを禁止しています。</li> </ul>
<p>ふれあい福祉センター</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年間利用者数は、平成 29 年度は約 3 千百人、平成 30 年度は約 2 千 5 百人、令和元年度は約 2 千 8 百人となっています。</li> <li>・建築から 26 年が経過しており、外壁タイルの欠けや内装の劣化が見られます（※平成 30 年度までに、6 系統の空調機取替修繕を実施済。）。</li> </ul>
<p>保健センター</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年間利用者数は、平成 29 年度は約 5 千 8 百人、平成 30 年度は約 5 千 5 百人、令和元年度は約 4 千 8 百人と減少しています。</li> <li>・建築から 45 年が経過し、建物や駐車場等について毎年緊急修繕が発生しています。</li> <li>・耐震診断を実施しておらず、耐震性が確認できていません（旧耐震基準）。</li> </ul>
<p>総合福祉センター</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 20 年度から、旧第四小学校の校舎の一部を総合福祉センターとして利用しています。</li> <li>・年間利用者数は、平成 29 年度は約 4 千 4 百人、平成 30 年度は約 3 千人、令和元年度は約 3 千 7 百人となっています。</li> <li>・旧校舎は、建築から 40 年が経過した旧耐震基準の建物で、外壁の一部に塗装の剥がれやひび割れがあり、また屋上の防水シート劣化による雨漏りも確認されています。</li> </ul>
<p>人権啓発センター</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年間利用者数は、平成 29 年度は約 6 千 3 百人、平成 30 年度は約 5 千 4 百人、令和元年度は約 5 千 2 百人と減少しています。</li> <li>・建築から 40 年が経過しており、内装においては壁の一部ひび割れや床の損傷等が発生しています。</li> <li>・平成 30 年度に、外壁改修や屋上の防水改修など大規模改修工事を行っています。</li> </ul>

(3)施設評価結果(定量的)

施設名称	※ハード評価 (偏差値)	※ソフト評価 (偏差値)	備考
潮湯	低 (43.17)	高 (63.33)	・旧耐震の建物で耐震性が低い ・延床面積当たりの利用者数が多い
ふれあい福祉センター	高 (51.77)	低 (49.49)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりの利用者数が少ない
保健センター	低 (36.08)	低 (32.48)	・旧耐震の建物で耐震性が低い ・延床面積当たりのコストが高い
総合福祉センター	低 (40.87)	高 (50.93)	・旧耐震の建物で耐震性が低い ・延床面積当たりのコストが低い
人権啓発センター (隣保館)	低 (44.10)	高 (53.77)	・旧耐震の建物で耐震性が低い ・延床面積当たりの利用者数が多い

※ハード評価は経過年数・耐震性・劣化状況を、ソフト評価はサービス・コスト状況を基に算出しています。





(4)個別施設計画における今後(10年)の方向性

施設名	再編の方向性		長寿命化の方向性
潮湯	継続	・高齢者の健康増進のための施設として、今後も継続します。	必要に応じて修繕を行いながら、現状維持に努めます。
ふれあい福祉センター	継続	・心身障がい者等の福祉の増進及び社会福祉活動の拠点となる施設として、今後も継続します。	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます
保健センター	複合化	・計画期間内前期において、南新地（競馬場跡地）に整備を予定している保健・福祉・子育て支援施設（仮）に、保健センター及び総合福祉センターの機能について複合化を検討します。	長寿命化は実施しません
総合福祉センター			（分庁舎と同一）
人権啓発センター	継続	・人権啓発・学習の拠点となる施設として、今後も継続します。 ・年間利用者数が減少傾向にあることから、地域住民や利用者等のニーズを考慮しながら、利用促進を検討します。	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。

※再編の方向性については、5-1. 2) 再編の手法を参考に内容を検討しています。（今後、方向性を検討していく施設については「あり方検討」としています）。

## 7) 行政系施設

行政系施設として、庁舎等は本庁舎と分庁舎の2施設、消防施設は10消防分団、その他の行政施設は斎場とバスセンターで合計14施設があります。



■行政系施設の配置状況

(1)施設の基本情報

施設名称	運営形態	代表構造	耐震性	建築年 (経過年数)	延床面積
本庁舎	直営	RC造	有(新耐震)	1963年(57年)	8005.42 m <sup>2</sup>
分庁舎	直営	RC造	無(旧耐震)	1980年(40年)	1,358.52 m <sup>2</sup>
消防第1分団	直営	CB造	有(新耐震)	1984年(36年)	163.72 m <sup>2</sup>
消防第2分団	直営	CB造	有(新耐震)	1983年(37年)	129.42 m <sup>2</sup>
消防第3分団	直営	CB造	有(新耐震)	1986年(34年)	112.61 m <sup>2</sup>
消防第4分団	直営	CB造	無(一部旧耐震)	1994年(26年)	144.10 m <sup>2</sup>
消防第5分団	直営	CB造	無(一部旧耐震)	1982年(38年)	106.72 m <sup>2</sup>
消防第6分団	直営	CB造	有(新耐震)	1992年(28年)	146.08 m <sup>2</sup>
消防第7分団	直営	CB造	有(新耐震)	1985年(35年)	112.25 m <sup>2</sup>
消防第8分団	直営	CB造	無(一部旧耐震)	1992年(28年)	106.69 m <sup>2</sup>
消防第9分団	直営	CB造	有(新耐震)	1987年(33年)	75.01 m <sup>2</sup>
消防第10分団	直営	CB造	無(一部旧耐震)	1990年(30年)	98.65 m <sup>2</sup>
斎場	委託	RC造	有(新耐震)	1990年(30年)	690.63 m <sup>2</sup>
バスセンター	委託	RC造	有(新耐震)	1997年(23年)	99.40 m <sup>2</sup>

施設名称	※年間 利用者数	※コスト (歳出—歳入)	m <sup>2</sup> 当たり 利用者数	m <sup>2</sup> 当たり コスト
本庁舎	—	92,559千円	—	11.56千円/m <sup>2</sup>
分庁舎	—	798千円	—	0.59千円/m <sup>2</sup>
消防第1分団	—	53千円	—	0.33千円/m <sup>2</sup>
消防第2分団	—	53千円	—	0.41千円/m <sup>2</sup>
消防第3分団	—	53千円	—	0.47千円/m <sup>2</sup>
消防第4分団	—	53千円	—	0.37千円/m <sup>2</sup>
消防第5分団	—	53千円	—	0.50千円/m <sup>2</sup>
消防第6分団	—	53千円	—	0.37千円/m <sup>2</sup>
消防第7分団	—	53千円	—	0.48千円/m <sup>2</sup>
消防第8分団	—	53千円	—	0.50千円/m <sup>2</sup>
消防第9分団	—	53千円	—	0.71千円/m <sup>2</sup>
消防第10分団	—	53千円	—	0.54千円/m <sup>2</sup>
斎場	—	19,731千円	—	28.57千円/m <sup>2</sup>
バスセンター	—	243千円	—	2.44千円/m <sup>2</sup>

※年間利用者数およびコスト(歳出—歳入)は平成27～29年の平均

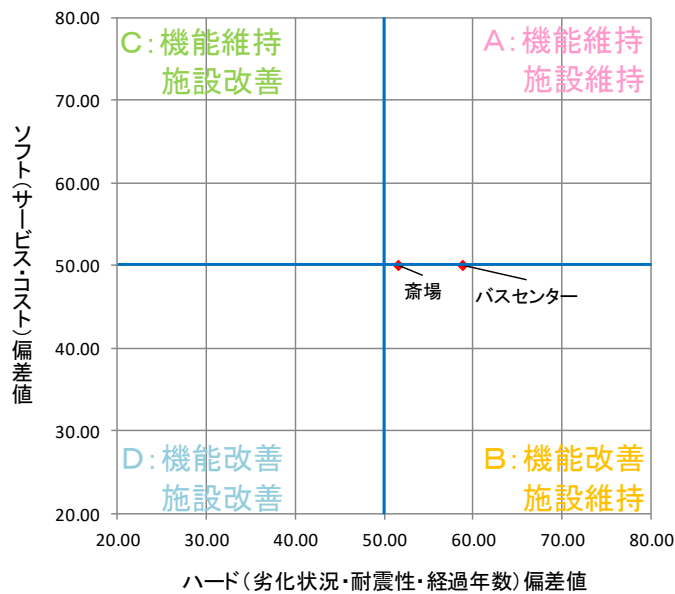
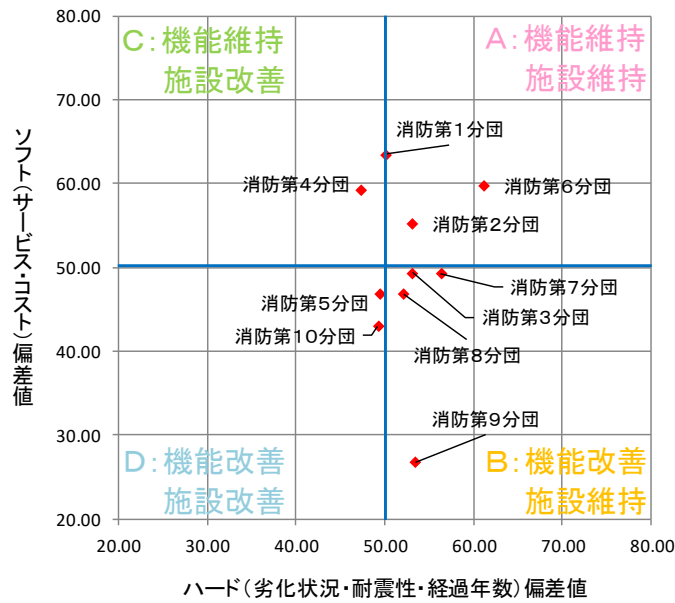
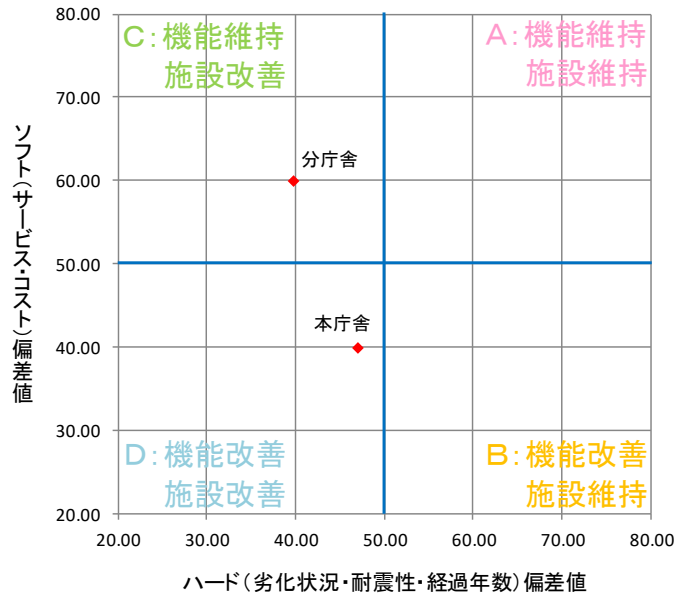
(2)施設の現状

<p>本庁舎</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国・県からの権限委譲や行政サービスの多様化による業務内容の拡大に伴い、執務室や会議室が不足しており、プレハブの増設等を行っています。</li> <li>・ 建築から 57 年が経過しており、外壁の一部に塗装の剥がれ、屋上の防水シート劣化による漏水が確認されています。</li> <li>・ 平成 2 8 年 3 月に耐震工事が完了しているため耐震性は確保されています。</li> </ul>
<p>分庁舎</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分庁舎は、旧第四小学校の校舎の一部が該当しており、書類等の保管場所等として利用されています。</li> <li>・ 旧校舎は、建築から 40 年が経過した旧耐震基準の建物で、外壁の一部に塗装の剥がれやひび割れがあり、また屋上の防水シート劣化による雨漏りも確認されています。</li> </ul>
<p>消防 第 1～10 分団</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 消防施設は 10 消防分団があり、おおむね 1 小学校区に 1 分団の配置となっています。分団ごとに 2～4 棟、30～50 ㎡ほどの格納庫を備えています。</li> <li>・ 築年数が 30 年を超えたものが多く、老朽化しています。</li> <li>・ トイレや駐車場がないなど現状の消防活動に対応できていないものが多いことから、今後計画的に消防団格納庫の更新を進めていく必要があります。</li> </ul>
<p>斎場</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 斎場は、火葬を行う施設であり、耐震性はありますが、建築から 30 年が経過し、外壁の一部ひび割れやタイルの剥がれが確認されています。</li> </ul>
<p>バス センター</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ バスセンターは、あらおシティモールに隣接した位置に立地し、待合所を備えた市内のバスの拠点として利用されています。</li> <li>・ 建築から 2 3 年が経過しており、外壁の塗装が一部劣化しています。</li> <li>・ 天井に雨漏りによる漏水痕が確認されるものの、修繕対応しており、他に目立った劣化は見られません。</li> </ul>

(3)施設評価結果(定量的)

施設名称	※ハード 評価 (偏差値)	※ソフト 評価 (偏差値)	備考
本庁舎	低 (47.00)	低 (40.00)	・旧耐震の施設で耐震補強されているものの、老朽化が進んでいる ・延床面積当たりのコストが高い
分庁舎	低 (39.69)	高 (60.00)	・旧耐震基準の建物で耐震性が低い ・延床面積当たりのコストが低い
消防第1分団	高 (50.09)	高 (63.51)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりのコストが低い
消防第2分団	高 (53.09)	高 (55.25)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりのコストは低い
消防第3分団	高 (53.09)	低 (49.37)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりのコストが高い
消防第4分団	低 (47.29)	高 (59.29)	・一部、旧耐震基準で耐震性が低い建物を含む ・延床面積当たりのコストが低い
消防第5分団	低 (49.38)	低 (46.89)	・一部、旧耐震基準で耐震性が低い建物を含む ・延床面積当たりのコストが高い
消防第6分団	高 (61.15)	高 (59.75)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりのコストが低い
消防第7分団	高 (56.33)	低 (49.27)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりのコストが高い
消防第8分団	高 (52.06)	低 (46.89)	・一部、旧耐震基準の耐震性が低い建物を含む ・延床面積当たりのコストが高い
消防第9分団	高 (53.45)	低 (26.77)	・新耐震基準の建物で耐震性がある ・延床面積当たりのコストが高い
消防第10分団	低 (49.24)	低 (43.03)	・一部、旧耐震基準で耐震性が低い建物を含む ・延床面積当たりのコストが高い
斎場	高 (51.65)	低 (50.00)	・新耐震基準の建物で耐震性はある ・延床面積当たりのコストが高い
バスセンター	高 (58.84)	低 (50.00)	・新耐震基準の建物で耐震性が ・延床面積当たりのコストが高い

※ハード評価は経過年数・耐震性・劣化状況を、ソフト評価はサービス・コスト状況を基に算出しています。



(4)個別施設計画における今後(10年間)の方向性

施設名	再編の方向性		長寿命化の方向性
本庁舎	継続	・行政サービス全般の拠点となる施設として、今後も継続します。	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。
分庁舎	継続	・当面は継続し、書類等の保管場所として使用します。	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。
消防第1～10分団	あり方検討	・学区の再編といった地域コミュニティの改編等もあり、管轄地域の変更に伴う集約化等を見据えてあり方を検討します。	長寿命化については、個々の老朽度等により判断します。
斎場	継続	・火葬を行う施設として、今後も継続します。	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。
バスセンター	継続	・地域公共交通の拠点として、今後も継続します。 ・施設管理を委託している産交バスと連携して、適切な修繕を行っていきます。	建物や設備の計画的な維持・修繕など予防保全を徹底し、建物の使用期間を伸ばす長寿命化に努めます。

※再編の方向性については、5-1. 2)再編の手法を参考に内容を検討しています。(今後、方向性を検討していく施設については「あり方検討」としています)。



## 8) 供給処理施設

供給処理施設は、リレーセンター東宮内、松ヶ浦環境センター、一般廃棄物最終処分場の合計3施設があります。



### (1) 施設の基本情報

施設名称	運営形態	代表構造	耐震性	建築年 (経過年数)	延床面積
リレーセンター東宮内	直営	RC造	有(新耐震)	1990年(30年)	1,266.16 m <sup>2</sup>
松ヶ浦環境センター	直営	RC造	有(新耐震)	1996年(24年)	2,560.31 m <sup>2</sup>
一般廃棄物最終処分場	直営	RC造	有(新耐震)	1984年(36年)	490.18 m <sup>2</sup>

施設名称	※年間 処理量	※コスト (歳出-歳入)	処理率 (処理量/処理可 能量)	m <sup>2</sup> 当たり コスト
リレーセンター東宮内	—	75,654 千円	—	59.75 千円/m <sup>2</sup>
松ヶ浦環境センター	18,490 kℓ	121,815 千円	77.94%	47.58 千円/m <sup>2</sup>
一般廃棄物最終処分場	—	12,366 千円	—	25.23 千円/m <sup>2</sup>

※年間処理量およびコスト(歳出-歳入)は平成27~29年の平均

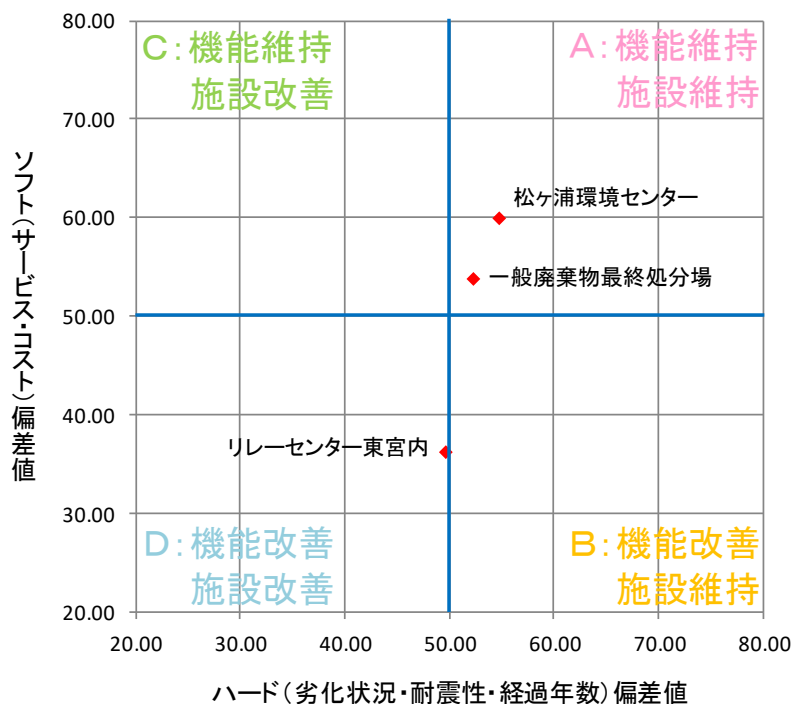
(2)施設の現状・課題

リレーセンター 東宮内	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大牟田・荒尾清掃施設組合が運営する「大牟田・荒尾 RDF センター（ごみ固形燃料化施設）」に搬出するための中継処理施設です。</li> <li>・令和元年度に中継棟の屋根防水改修工事、令和2年度に管理棟の屋根防水工事を実施しています。</li> <li>・建築から30年が経過しており、外壁の一部ひび割れや中継棟スロープコンクリートの波うちが確認されています。</li> </ul>
松ヶ浦環境 センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・松ヶ浦環境センターは、下水道以外のし尿を処理する施設です。</li> <li>・建築から24年が経過しており、天井・壁における漏水、漏水痕や、外壁の一部ひび割れが確認されています。</li> </ul>
一般廃棄物 最終処分場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般廃棄物最終処分場は、燃えないごみの埋立処理施設です。</li> <li>・建築から36年が経過しており、管理棟及び水処理棟の天井・壁における漏水、漏水痕や外壁の一部ひび割れが確認されています。</li> </ul>

(3)施設評価結果(定量的)

施設名称	※ハード 評価 (偏差値)	※ソフト 評価 (偏差値)	備考
リレーセンター 東宮内	低 (49.64)	低 (36.31)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新耐震基準の建物で耐震性があるものの、老朽化が進んでいる</li> <li>・延床面積当たりのコストが高い</li> </ul>
松ヶ浦 環境センター	高 (54.67)	高 (59.92)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新耐震基準の建物で耐震性がある</li> <li>・年間処理率が高い</li> </ul>
一般廃棄物 最終処分場	高 (52.28)	高 (53.77)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新耐震基準の建物で耐震性がある</li> <li>・延床面積当たりのコストが低い</li> </ul>

※ハード評価は経過年数・耐震性・劣化状況を、ソフト評価はサービス・コスト状況を基に算出しています。



(4)個別施設計画における今後(10年間)の方向性

施設名	再編の方向性		長寿命化の方向性
リレーセンター 東宮内	継続	・ごみ処理を行う施設として、今後 も継続します。	建物や設備の計画的な維持・修繕 など予防保全を徹底し、建物の使 用期間を伸ばす長寿命化に努めま す。
松ヶ浦 環境センター	継続	・し尿処理を行う施設として、今後 も継続します。	建物や設備の計画的な維持・修繕 など予防保全を徹底し、建物の使 用期間を伸ばす長寿命化に努めま す。
一般廃棄物 最終処分場	継続	・ごみ処理を行う施設として、今後 も継続します。	建物や設備の計画的な維持・修繕 など予防保全を徹底し、建物の使 用期間を伸ばす長寿命化に努めま す。

※再編の方向性については、5-1. 2)再編の手法を参考に内容を検討しています。(今後、方  
向性を検討していく施設については「あり方検討」としています)。

## 9) まとめ

### (1) 今後の方向性

本計画の対象施設の個別施設計画における今後（10年間）の方向性を整理しました。

#### ■施設類型別、個別施設の今後(10年間)の方向性

類型	施設名	今後の方向性	
		再編	長寿命化
市民文化系	万田炭鉱館	継続	長寿命化する
	メディア交流館	継続	長寿命化する
	みどり蒼生館	継続	長寿命化する
	小岱工芸館	継続	長寿命化する
	中増永集会所	あり方検討	現状維持
	中央公民館	継続	現状維持
	働く女性の家	継続	長寿命化する
	総合文化センター	継続	長寿命化する
社会教育系	図書館	複合化	-
	宮崎兄弟資料館	継続	長寿命化する
	万田坑ステーション	継続	長寿命化する
	少年指導センター	継続	-
スポーツ系	深瀬の森体育館	継続	現状維持
	万田体育館	集約化	長寿命化しない
	西の峰体育館	継続	現状維持
	万田中央体育館	継続	現状維持
	東大谷体育館	継続	現状維持
産業系	貸工場	継続	長寿命化する
	起業家支援センター	継続	長寿命化する
	プロローグ広場	継続	長寿命化する
	平山バイパス観光トイレ	継続	長寿命化する
	岩本橋観光トイレ	継続	長寿命化する
	小岱山駐車場トイレ	継続	長寿命化する
	多目的広場トイレ	継続	長寿命化する
	南荒尾駅前トイレ	継続	長寿命化する
子育て支援	児童センター	継続	長寿命化する
	清里小放課後児童クラブ	継続	長寿命化する
	荒尾市清里保育園	あり方検討	現状維持

類型	施設名	今後の方向性	
		再編	長寿命化
保健・福祉	潮湯	継続	現状維持
	ふれあい福祉センター	継続	長寿命化する
	保健センター	複合化	現状維持
	総合福祉センター	複合化	-
	人権啓発センター	継続	長寿命化する
行政系	本庁舎	継続	長寿命化する
	分庁舎	継続	長寿命化する
	消防第1～10分団	あり方検討	個々の老朽度等により判断
	斎場	継続	長寿命化する
	バスセンター	継続	長寿命化する
供給処理系	リレーセンター東宮内	継続	長寿命化する
	松ヶ浦環境センター	継続	長寿命化する
	一般廃棄物最終処分場	継続	長寿命化する

## 5-5. 対策費用の試算

対策費用については、中長期的な視点に基づく削減効果を明らかにすることを前提として、本計画対象期間における建築物のライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）を試算します。

### 1) LCC 試算の手法

#### (1) 基本的な考え方

対策費用の試算においては、市全体の施設関連支出を把握し、財政的な視点による支出の平準化等に有用な情報が得られるとともに、施設ごとの主要な部位別の修繕等が必要となる時期や経費の目安が把握できることを前提として、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト（第 2 版）」に準拠した手法を用いることを基本とします。



第1編（基礎編）	1. ライフサイクルコスト（LCC）の重要性
	2. LCCの範囲
	3. 用語の定義
	4. LCCの算出手法
	5. LCCの活用
第2編（実践編）	1. 第2編の構成とプログラムのインストール
	2. 床面積入力法によるモデル建物のライフサイクルコストの算出
	3. 部材入力法による修繕等コストの算出
	4. 併用法による修繕等コストの算出
第3編（解説編）	1. 修繕等コスト算出のための基礎事項
	2. 修繕等コスト算出に必要なデータベース
	3. 修繕等コスト以外のLCCデータベース
第4編（資料編）	1. モデル建物の概要
	2. モデル建物の部材数量
	3. 部材データベース一覧表
LCC計算プログラム	1. LCC計算プログラムの提供について
	2. LCC計算プログラムの構成
	3. 処理の流れ
	4. 各機能の詳細

図：「平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト(第 2 版)」の概要

「平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト（第 2 版）」においては、対象施設に近いモデル建物を選択し、延床面積や建築年等の情報を入力することにより、モデル建物毎に規定された部位部材の情報が反映され、詳細な計算結果が取り出せる床面積法が解説されており、最新のコスト情報に基づいて容易に計算が可能な当該手法（床面積法）を用いて施設の棟毎に LCC を試算することとします。

なお、モデル建物は以下の 7 類型に区分されています。

表：モデル建物 7 類型

モデル建物 7 類型	
① 小規模事務庁舎	② 中規模事務庁舎
③ 大規模事務長者	④ 学校（校舎）
⑤ 学校（体育館）	⑥ 中層住宅（4 階程度）
⑦ 高層住宅（8 階程度）	

(2) LCC 試算上対象とするコスト

「平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト（第 2 版）」においては、LCC の項目が以下の体系図として示されており、「建設コスト」「運用コスト」「保全コスト」及び「解体処分コスト」の 4 つの分類毎に細分されたコスト項目を対象として試算します。

なお、薄青色網掛けで示されるコストは想定することが難しいため、一律で試算する LCC からは除外します。

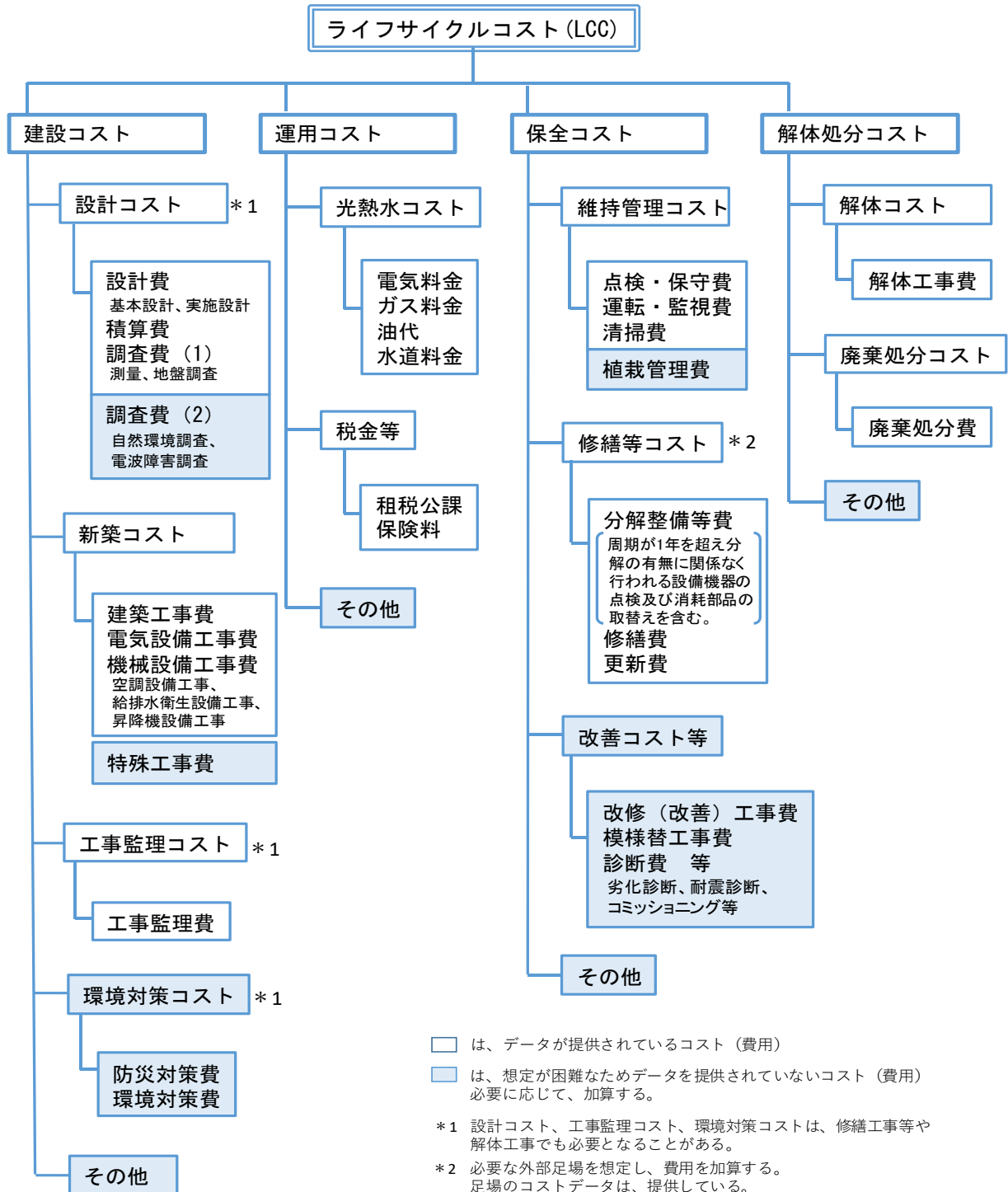


図:LCC の項目の体系



前述の試算コストにおける4つの分類ごとの詳細なコストは、部位部材毎のデータベースに基づいて算定される「修繕等コスト」を除くと、モデル建物毎に下表に掲げる費用が面積等に応じて計上されます。

表：コスト分類ごとのモデル建物別単価一覧

分類	費用項目	単位	金額（税抜き）							
			小規模事務所舎	中規模事務所舎	大規模事務所舎	学校（校舎）	学校（体育館）	中層住宅（4階程度）	高層住宅（8階程度）	
建設コスト	設計コスト	設計費	円/㎡	43,690	25,750	9,760	19,540	28,670	18,840	17,450
		調査費（地盤調査、測量）	円/㎡	1,770	780	360	780	1,090	780	780
		合計	円/㎡	45,460	26,530	10,120	20,320	29,760	19,620	18,230
	新築コスト	建築工事費	円/㎡	230,500	216,100	198,700	170,900	235,200	177,000	178,000
		電気設備工事費	円/㎡	55,700	49,500	57,700	33,900	25,400	22,500	21,700
		機械設備工事費	円/㎡	60,600	77,000	72,300	54,000	18,000	40,800	45,100
		合計	円/㎡	346,800	342,600	328,700	258,800	278,600	240,300	244,800
工事監理コスト	工事監理費	円/㎡	12,300	6,530	2,270	7,390	9,780	6,160	5,730	
運用コスト	光熱水コスト	電気料金、ガス料金、油代	円/㎡・年	2,033	1,850	2,038	590	590	0	0
		水道料金	円/㎡・年	203	227	349	482	482	0	0
		合計	円/㎡・年	2,236	2,077	2,387	1,072	1,072	0	0
税金等	公租公課、保険料 ※公共の場合 0円	円/年	0	0	0	0	0	0	0	
保全コスト	維持管理コスト	点検・保守費	円/㎡・年	2,637	2,218	1,754	1,303	489	1,286	1,550
		運転・監視費	円/㎡・年	-	1,721	1,101	-	-	-	-
		清掃費	円/㎡・年	2,830	2,441	1,528	-	-	-	-
		合計	円/㎡・年	5,467	6,380	4,383	1,303	489	1,286	1,550
修繕等コスト	分解整備等費、修繕工事費、 更新工事費	-	修繕等コストの計算結果による ※詳細データベースサンプル参照							
解体処分コスト	解体工事費	円/㎡	21,400	18,500	18,500	17,400	25,500	20,500	19,800	
	廃棄処分費	円/㎡	20,000	15,300	15,300	14,900	19,300	19,900	17,400	

(3) 修繕等コスト

修繕等コストは、分解整備等費、修繕費及び更新費から構成され、下表に示す工事種別、区分毎に体系的に整理された「部材データベース一覧表」を用いて、モデル建物の構成部材及び数量等を参照し、対象施設の床面積に応じて算出されます。

表：修繕等コストに係る工事種別及び区分

工事種別	区 分
建築	屋根、外部、外部建具、内部建具、内部、外構 【6区分】
電気設備	電力、受変電、電力貯蔵・発電、通信・情報、通信・情報(防災)、中央監視、避雷・屋外 【7区分】
機械設備	空調、換気、排煙、自動制御、給排水衛生、消火、ガス、昇降機その他 【8区分】

「部材データベース一覧表」における主要な部材の更新周期及び修繕周期を整理すると下表のとおりとなります。

LCC については、部材ごとの更新・修繕単価及び更新・修繕周期を用いて、モデル建物を構成する部材を取捨選択し、対象施設の床面積に相応する費用として算出します。

表：主要部位・部材の更新周期(建築)

工事種別	区分	部材	周期 (年)	
			更新	修繕
建築	屋根	保護アスファルト防水	※1	5~20
		アスファルト露出防水	40	5~10
		シート防水、塗膜防水	25	5~10
		葺き屋根 (金属、スレート他)	40	10
	外部	壁_タイル張り	50	10
		壁_複層仕上塗材	40	20
		壁_一般塗装 (コンクリート面)	10	-
		壁_押出成形セメント板張り	40	10
		天井_アルミ製成形板	60	10
		天井_けい酸カルシウム板張り	40	10
		天井_外装薄塗材	40	20
		床_タイル張り	※2	10
	外部建具	アルミ製一般窓	40	5~20
		鋼製扉	※1	5~20
		ステンレス製自動扉	50	5~20
		鋼製シャッター (重量、軽量)	30~40	5~10
	内部建具	鋼製扉	※1	5~20
		鋼製軽量扉	40	5~20
		防火防煙シャッター	40	5~20
		木製扉・引違戸	※1	5~20
		ステンレス製自動扉	50	5~20
		ステンレス扉	※1	5~20
	内部	床_タイル張り	※1	10
		床_合成樹脂塗床	60	10
		床_ビニル床 (タイル・シート) 張り	60	10
		床_カーペット敷き	30	10
		床_フローリング張り	50	10
		壁_タイル張り	※2	10
		壁_ボード張り (EP・クロス)	40	20
		壁_EP塗り・樹脂塗装 (コンクリート下地)	20	-
		壁_可動・移動間仕切壁	40	0~5
		天井_金属成形板張り	※1	10
		天井_ロックウール化粧吸音板張り	40	10
		天井_不燃積層せっこうボード張り	40	10
		天井_けい酸カルシウム板張りEP塗り	40	10~20
		天井_せっこうボードビニルクロス張り	40	20
		天井_ビニルクロス張り (コンクリート下地)	20	-
		外構	舗装_アスファルト舗装	※1
	舗装_インターロッキングブロック舗装		※2	10
	雑_アルミ製囲障		※2	50
	雑_スチール製囲障		※2	10~30

※1：建物の使用年数の間に更新はないものと想定されている部材であり、本計画では使用年数を60年として取り扱う。

※2：修繕の範囲において、取替えや撤去・処分を行う部材であり、更新周期は設定されていない。

表:主要部位・部材の更新周期(電気設備・機械設備)

工事種別	区分	部材	周期(年)	
			更新	修繕
電気設備	電力	電線類	40	-
		配線器具類(スイッチ・コンセント類)	35	-
		照明器具(蛍光灯)	25	5
		照明器具(LED灯)	15~30	0~15
		非常照明	25~40	5
		誘導灯	15~25	1~7
		分電盤・制御盤	30	5~15
	受変電	高圧受配電盤	25~30	6~15
		高圧変圧器盤	25~30	13~15
		高圧コンデンサ盤	30	15
		特高受電盤	25~30	6~15
		特高変圧器盤	30	15
		高圧機器 特高機器	25~30	10~15
	電力貯蔵・発電	直流電源装置	20	5~13
		交流無停電電源装置	8~20	8~10
		ディーゼル発電装置(非常用)	30	2~8
		ガスタービン発電措置(非常用)	30	3~15
		太陽光発電装置	15~25	-
	通信・情報	自動火災報知器	25	5
		非常警報	20~25	5
中央監視	中央監視制御	20	5	
避雷・屋外	避雷	40	-	
	外灯	20	10	
機械設備	空調	空調ボイラー、温水発生器	15~30	3~18
		冷凍機、冷却塔	15~20	2~15
		空気調和機	15~30	2~15
		空調ダクト・配管類	15~40	-
	換気	送風機、換気ダクト、換気口	30~40	2~10
	排煙	排煙機、排煙ダクト	30~40	-
	自動制御	自動制御機器類、自動制御盤類、中央監視装置	15	5~10
	給排水衛生	給排水ポンプ、給水給湯タンク類・配管類	15~40	3~15
		衛生陶器類、水栓	40	3~10
	消火	消火ポンプ、屋内・屋外消火栓、スプリンクラー	30~40	6~15
昇降機その他	エレベーター、エスカレーター、その他昇降機	20~30	3~15	

表:部材データベース一覧表サンプル(一部抜粋)

工事種別	区分	種別	名称	部材	保全方式	コード ABCGDD	建設・修繕・分拆整備等・更新の内容	外部 足場	一回当たりの単価			計画更新 周期 (年)	修繕周期 (年)
									金額	単位	対建設比率		
建築	屋根	保護防水	保護7577防水	予防保全	1251010	建設	6,473	円/㎡	1.000	-	-		
							修繕	1. 破損修繕	705	円/㎡	0.109	20	
							2. 撤去	327	円/㎡	0.051	20		
							3. 処分	432	円/㎡	0.067	20		
							更新	1. 更新	6,830	円/㎡	1.055	※	-
							2. 解体	3,320	円/㎡	0.513	-		
		3. 処分	2,430	円/㎡	0.375	-							
		保護7577断熱防水	予防保全	1251015	建設	8,013	円/㎡	1.000	-	-			
						修繕	1. 破損修繕	705	円/㎡	0.088	20		
						2. 撤去	327	円/㎡	0.041	20			
						3. 処分	432	円/㎡	0.054	20			
						更新	1. 更新	8,470	円/㎡	1.057	※	-	
2. 解体	3,510					円/㎡	0.438	-					
3. 処分	3,110	円/㎡	0.388	-									
7577防水パラベト立上り乾式保護	予防保全	1251021	建設	11,080	円/㎡	1.000	-	-					
				修繕	1. 破損修繕	596	円/㎡	0.054	5				
				2. 撤去	64	円/㎡	0.006	5					
				3. 処分	17	円/㎡	0.002	5					
				更新	1. 更新	11,900	円/㎡	1.074	※	-			
				2. 解体	1,270	円/㎡	0.115	-					
3. 処分	338	円/㎡	0.031	-									
建築	屋根	露出防水	7577露出防水	予防保全	1255010	建設	5,820	円/㎡	1.000	-	-		
							修繕	1. 破損修繕	314	円/㎡	0.054	5	
							2. 撤去	101	円/㎡	0.017	5		
							3. 処分	14	円/㎡	0.002	5		
							4. 仕上塗料塗り	1,170	円/㎡	0.201	10		
							更新	1. 更新	6,280	円/㎡	1.079	40	-
		2. 解体	1,940	円/㎡	0.333	-							
		3. 処分	270	円/㎡	0.046	-							
		7577露出断熱防水	予防保全	1255015	建設	7,540	円/㎡	1.000	-	-			
						修繕	1. 破損修繕	406	円/㎡	0.054	5		
						2. 撤去	111	円/㎡	0.015	5			
						3. 処分	47	円/㎡	0.006	5			
4. 仕上塗料塗り	1,170					円/㎡	0.155	10					
更新	1. 更新					8,120	円/㎡	1.077	40	-			
2. 解体	2,140	円/㎡	0.284	-									
3. 処分	1,220	円/㎡	0.162	-									

## 2) LCC 試算結果

### (1) 試算条件

#### ①LCC 算出期間

LCC 算出期間は、令和 2 (2020) 年度から総量削減の目標年度である令和 37 (2055) 年度までの 36 年間とします。

#### ②試算パターン

本計画においては、これまでの一般的な更新サイクルで建替を行う「従来型」と、マネジメント計画における「再編」や「長寿命化」等の方針を踏まえた「計画反映型」の 2 パターンによる試算を行い、計画に基づく LCC の削減効果を計測します。

表:試算パターンと施設の目標使用年数

構造		目標使用年数		摘要
		従来型	計画反映型	
RC	鉄筋コンクリート造	60年	80年	計画反映型の施設は、長寿命化を図ることを原則とする。但し、躯体が健全でない場合（圧縮強度不足・中性化進行、建築後45年以上経過等）は、既存施設の解体までは従来型の使用年数を適用する。
S	鉄骨造			
CB	コンクリートブロック造			
LGS	軽量鉄骨造	40年	50年	
W	木造			

#### ③LCC への地域性の反映

修繕等コストを算出するための部材データベースは東京における価格で構成されているため、国土交通省大臣官房官庁営繕部が示す「地域別工事費指数」（東京の工事費単価を 100 としたときの各地域別の工事費指数）を用いて補正します。

地域別工事費指数 [平成 30 年度 施設特別整備（特別修繕）単価より]	熊本	97
--------------------------------------	----	----

#### ④構造躯体の延命化対策に係るコストの加算

「平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト（第 2 版）」においては、構造躯体そのものの修繕等コストが加味されていないため、従来型から計画反映型の目標使用年数に延命するための対策費用を見込む必要があります。

主に鉄筋コンクリート造の建築物の場合、構造躯体の健全性を維持するためには、コンクリートのひび割れ対策や中性化対策を施す必要があり、エポキシ樹脂による劣化原因物質の浸入抑制や再アルカリ化工法等の適用を想定した対策コストを加味します。

なお、躯体延命化の対策費用は、床面積当たり 3,000～15,000 円/m<sup>2</sup>程度といわれており、計画上「長寿命化」を図る施設については、従来型の目標使用年数に達した年次に工事を実施することを前提として、一律 10,000 円/m<sup>2</sup>を対策費用として加算します。

その他の構造についても、何らかの延命化対策が必要であるため、構造毎の目標使用年数に応じて同様の費用を加算することとします。

構造躯体延命化対策コストの加算	10,000 円/m <sup>2</sup> [建築後 60 年又は 40 年]
-----------------	---

(2) 試算結果

①従来型試算結果

計画対象施設を従来型の更新サイクルで建替を行う場合のLCCは下図・下表のとおりであり、2020年度から2055年度までの合計は35,587百万円(税込)と試算されます。特に、直近10年間では、本庁舎の更新等が含まれる2023年度のLCCが高くなっています。

表:計画全期間のLCC算出結果及び内訳

	建設コスト	運用コスト	保全コスト 維持管理	保全コスト (修繕費等)	保全コスト (更新費)	解体処分 コスト	計
合計(消費税抜き)	12,420	3,301	7,516	2,819	5,024	1,271	32,351
×(1+消費税)	10%	13,662	3,631	8,268	3,101	5,527	35,587
構成比	38.4%	10.2%	23.2%	8.7%	15.5%	3.9%	100.0%

単位:(百万円)

表:各年LCC及び累計

年数	年度	LCC(単位:百万円)	
		単年	累計
1	2020	368	368
2	2021	488	856
3	2022	561	1,417
4	2023	2,834	4,251
5	2024	488	4,740
6	2025	545	5,284
7	2026	474	5,758
8	2027	877	6,636
9	2028	713	7,349
10	2029	410	7,759
11	2030	961	8,720
12	2031	1,104	9,824
13	2032	1,014	10,838
14	2033	1,701	12,539
15	2034	460	12,999
16	2035	2,145	15,144
17	2036	429	15,573
18	2037	518	16,091
19	2038	699	16,791
20	2039	487	17,277
21	2040	2,827	20,104
22	2041	447	20,551
23	2042	1,039	21,590
24	2043	977	22,567
25	2044	576	23,143
26	2045	779	23,922
27	2046	3,794	27,716
28	2047	868	28,584
29	2048	612	29,196
30	2049	487	29,683
31	2050	1,719	31,402
32	2051	478	31,880
33	2052	544	32,424
34	2053	1,402	33,826
35	2054	1,052	34,878
36	2055	709	35,587

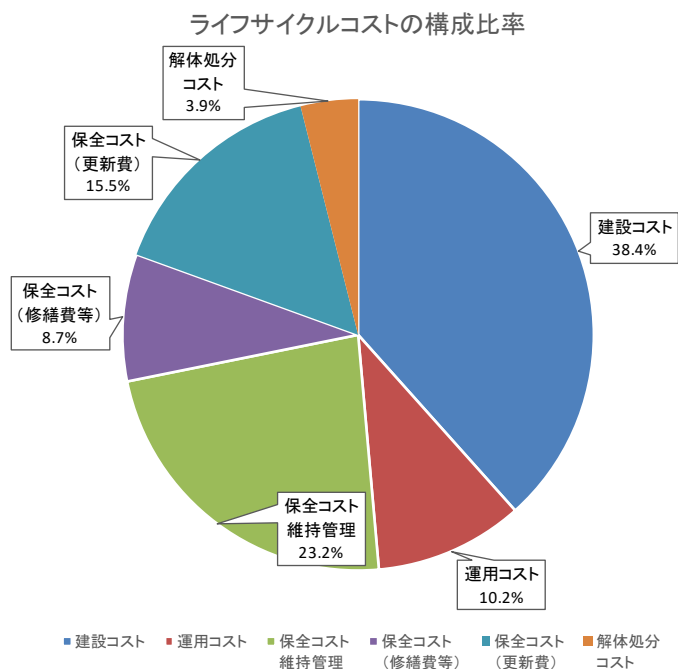


図:LCC体系別構成比率

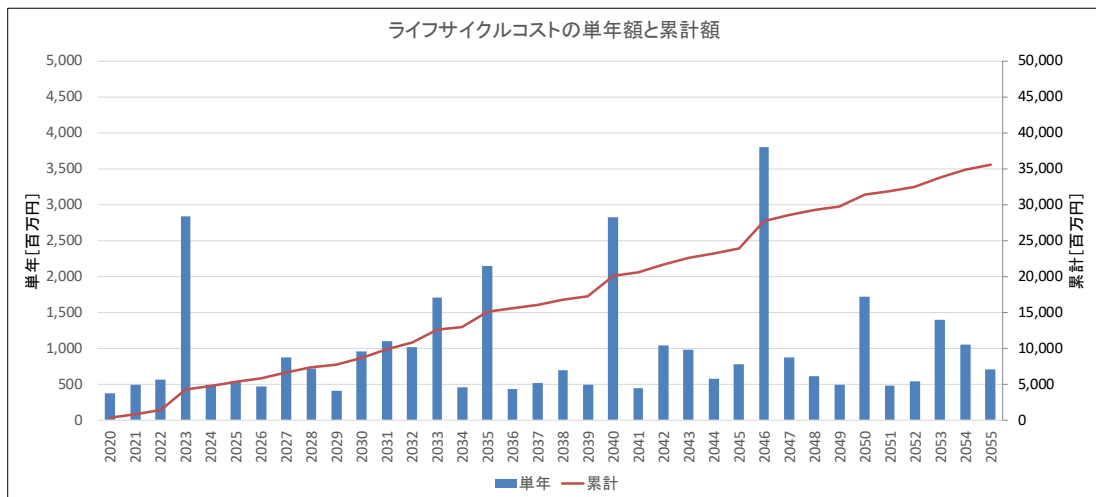


図:LCCの単年額と累計額

②計画反映型試算結果

計画内容を反映した場合のLCCは下図・下表のとおりであり、2020年度から2055年度までの合計は27,657百万円(税込)と試算されます。直近10年間で費用が突出する年度はありませんが、本庁舎の更新等が含まれる2033年度に35億円以上が必要となる見込みです。

表:計画全期間のLCC算出結果及び内訳

単位:(百万円)

	建設コスト	運用コスト	保全コスト 維持管理	保全コスト (修繕費等)	保全コスト (更新費)	解体処分 コスト	計
合計(消費税抜き)	5,769	3,268	7,676	2,910	4,719	800	25,143
×(1+消費税)	10%	6,346	3,594	8,444	3,201	880	27,657
構成比	22.9%	13.0%	30.5%	11.6%	18.8%	3.2%	100.0%

表:各年LCC及び累計

年数	年度	LCC(単位:百万円)	
		単年	累計
1	2020	368	368
2	2021	1,166	1,534
3	2022	486	2,020
4	2023	615	2,635
5	2024	388	3,022
6	2025	1,687	4,709
7	2026	609	5,319
8	2027	1,034	6,353
9	2028	761	7,114
10	2029	542	7,656
11	2030	1,351	9,007
12	2031	634	9,641
13	2032	1,131	10,772
14	2033	3,781	14,553
15	2034	485	15,037
16	2035	1,152	16,189
17	2036	428	16,617
18	2037	486	17,103
19	2038	469	17,573
20	2039	400	17,972
21	2040	1,654	19,627
22	2041	412	20,039
23	2042	938	20,976
24	2043	582	21,558
25	2044	437	21,996
26	2045	753	22,749
27	2046	376	23,124
28	2047	407	23,531
29	2048	428	23,959
30	2049	496	24,455
31	2050	861	25,316
32	2051	353	25,669
33	2052	401	26,070
34	2053	469	26,539
35	2054	623	27,162
36	2055	495	27,657

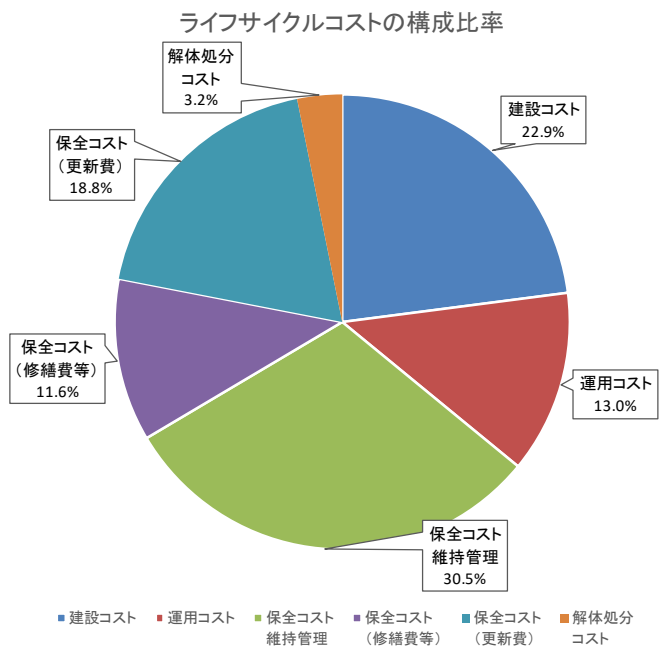


図:LCC体系別構成比率

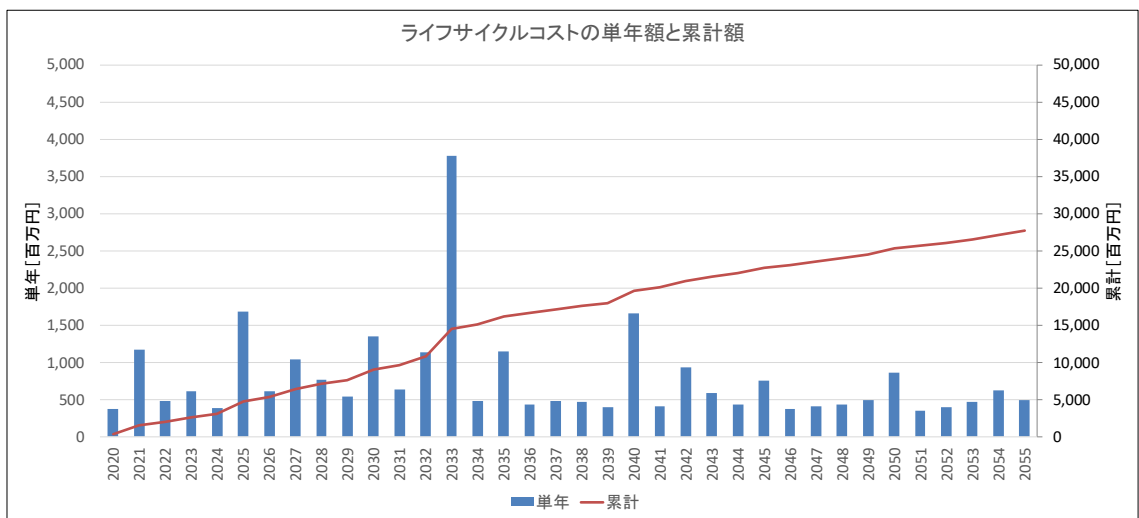


図:LCCの単年額と累計額

(3) LCC の削減効果

従来型と計画反映型の LCC 試算結果を整理すると下表のとおりとなり、2020 年から 2055 年の 36 年間で約 79 億円の削減効果があり、削減率は約 22%となっています。

表:LCC の削減効果一覧

単位:(百万円)

試算パターン	建設コスト	運用コスト	保全コスト 維持管理	保全コスト (修繕費等)	保全コスト (更新費)	解体処分 コスト	計
従来型 (消費税10%込)	13,662	3,631	8,268	3,101	5,527	1,398	35,587
計画反映型 (消費税10%込)	6,346	3,594	8,444	3,201	5,191	880	27,657
削減額 (消費税10%込)	7,316	37	-176	-100	336	518	7,930
削減率 (%)	53.5%	1.0%	-2.1%	-3.2%	6.1%	37.0%	22.3%

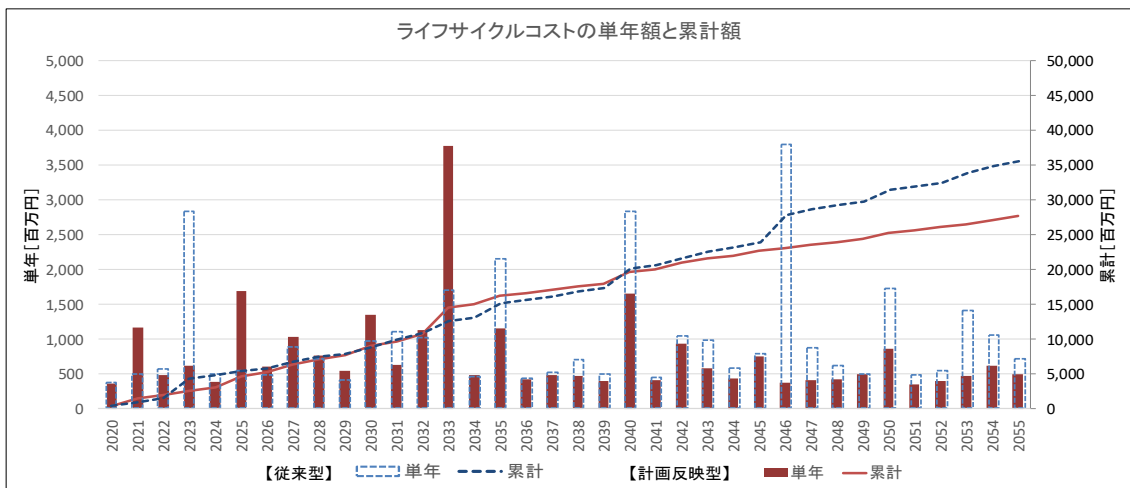


図:LCC の削減効果グラフ(各試算パターン合成)

上図をみると、期間前半では大きな差はありませんが、後半にいくほど従来型と計画反映型との差が出てくるのがわかります。

今後は、財政支出の平準化や更なる維持管理費用の抑制等に向けて、計画の定期的な見直しや実施時期の調整等の検討を行っていきます。



## 6. マネジメント計画の継続的運用方針

総合管理計画に示された計画の推進体制及びフォローアップの実施方針を基本とし、実効性のある計画とするための運用方針を示します。

### 6-1. 情報基盤の整備と活用

総合管理計画と連携し、固定資産台帳に基づく施設情報を継続的に更新し、施設の実態把握を可能とする効率的な仕組みを検討します。

特に、本計画のPDCAサイクルを確実に実行していくために、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、維持・更新コストの適正化検討等、公共施設のマネジメントを支援するシステムの構築を検討します。

また、本計画の内容は、策定後、すみやかに公開・発信し、広く市民への周知を図ります。

公共施設の管理運営・更新については、市民を始めとする利用者が安心して快適に利用できる施設としていくため、今後も協働の取組みを推進します。

### 6-2. 計画の推進体制

計画の推進については、引き続き公共施設マネジメント推進室が統括部署として、個別施設計画の策定支援や、公共施設等の再編方針の検討・見直し、用途廃止した公共施設の利活用検討等を行うことを想定しており、横断的に公共施設等の適正管理や効率的な利用を推進します。

各施設所管課が連携し、情報共有を行いながら、全庁的な体制で計画を推進していきます。

### 6-3. 計画の進行管理

公共施設マネジメントに関する取組み状況は、定期的に検証し、PDCAサイクルに基づく不断の見直しと改善を行い、適切なタイミングで計画の改定等を検討します。



■ 計画推進のロードマップ(総合管理計画)