

志布志市 公共施設等個別施設計画



令和3年3月
鹿児島県 志布志市

目次

第1章 計画の概要	1
第1節 背景・目的	1～3
過去の整備状況及び将来負担の予測	
公共施設等における現状と課題	
(1) 施設の老朽化	(2) ニーズの変化
(3) 財源の不足	
第2節 計画の位置付け	4
第3節 計画期間	5
第4節 対象施設	6～7
用途分類別施設一覧・建物管理情報一覧	
第2章 施設の維持管理に関する方針	8
第1節 基本的な方針	8～9
公共施設等の総合的な管理に関する基本方針	
(1) 長寿命化の推進	(2) 維持管理コストの削減
(3) 総資産量の適正化	
第2節 個別方策の実施方針について	10～11
(1) 点検・診断等の実施方針	(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針
(3) 安全確保の実施方針	(4) 耐震化の実施方針
(5) 長寿命化の実施方針	(6) 統合や廃止の推進方針
(7) 行政サービス水準等の検討	(8) PPP/PFI の活用について
(9) 市区町村域を超えた広域的な検討等について	
第3節 施設長寿命化の基本方針	12～16
施設長寿命化の基本方針	
(1) 目標耐用年数の設定	(2) 長寿命化の判定基準
(3) 改修周期の設定	
第3章 優先度の判定	17
第1節 優先順位の判定フロー	17
第2節 一次評価（健全度）	18
第3節 二次評価（保全優先度の判定）	19
◆ 対策の優先順位の考え方	20～22
第4節 総合評価（施設改修・更新時の施設方針見直し）	23

第4章 対策内容と実施時期・対策費用	24
第1節 今後対策が必要になる施設	24
第2節 対策費用シミュレーション	24
第3節 耐用年数・建設単価の設定	24～26
(1) 耐用年数	
(2) 建替えの場合の建設単価	
(3) 改修の場合で対象部位が明確でない場合	
(4) 改修の場合で対象部位が明確な場合	
(5) 解体費用	
第4節 費用試算結果	26
第5節 財政制約ラインの設定	26
第5章 個別施設の方針案	27
第1節 市民文化系施設	27～28
第2節 社会教育系施設	29
第3節 スポーツ・レクリエーション系施設	30
第4節 産業系施設	31～32
第5節 学校教育系施設（別途計画策定）	33～34
第6節 子育て支援施設	34
第7節 保健・福祉施設	35
第8節 行政系施設	36～38
第9節 公営住宅等（別途計画策定）	39～43
第10節 公園	44～45
第11節 上水道施設	46～47
第12節 下水道施設	48
第13節 その他	49～50
第6章 フォローアップ	51
第1節 情報基盤の整備と活用	51
第2節 推進体制の整備	51
第3節 フォローアップ	51

第1章 計画の概要

第1節 背景・目的

日本は、高度経済成長期に、多くの公共施設の整備が進められてきました。その当時から建設された公共施設の建築年数は現在 30 年以上を経過し、老朽化による大規模改修や修繕、建て替えが急務となっています。加えて、高速道路のトンネルの天井板崩落事故をはじめとする老朽化問題が各地で報告されており、老朽化対策が大きな社会問題ともなっています。

一方、近年の日本経済は低迷しており、財政の危機的な状況が続いています。また、高齢化社会に伴う社会保障費の増加や生産年齢人口の減少に伴う税収の減少等が推測され、依然厳しい財政状況が続くと思われまます。

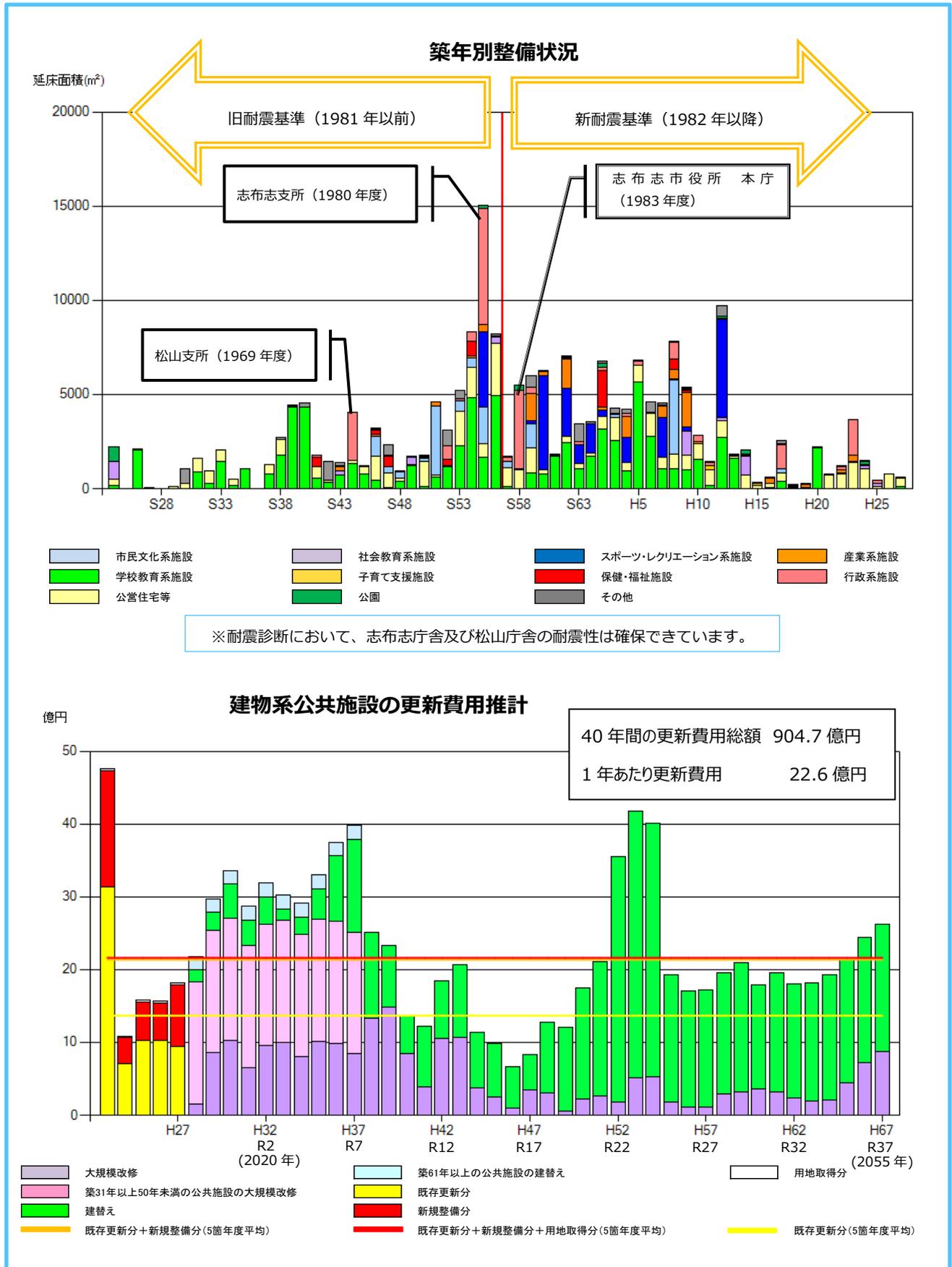
本市においてもその例外ではなく、老朽化した施設が数多く存在しています。これらを維持管理していくためにかかる毎年の経費や、老朽化に伴い必要となる建て替えや改修の経費は、今後の市の財政にとって、膨大な負担となることが予想されます。また、少子高齢化の進行といった社会環境の変化も視野に入れつつ、施設の統廃合や機能転換なども含め、公共施設の適正配置と有効活用について、早急に検討を進めることが求められています。

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

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

過去の整備状況及び将来負担の予測

「志布志市 公共施設等総合管理計画（平成29年3月）」から抜粋



公共施設等における現状と課題

「志布志市 公共施設等総合管理計画（平成29年3月）」から抜粋

公共施設等における現状と課題

(1) 施設の老朽化

- ◆ 施設の老朽化が進んでおり、今後、施設の安全性を保つためにも、修繕・更新にかかる経費はますます増加することが見込まれます。しかし、厳しい財政状況のもとでは、施設の維持管理、運営に必要な経費を捻出し続けていくことが次第に困難となることが予想されます。
- ◆ 施設保有の必要性を検証し、適切で計画的な維持管理、長寿命化等に努めることで財政負担の軽減・平準化を図る必要があります。

(2) ニーズの変化

- ◆ 総人口の減少とともに、少子高齢化が急速に進んでいることから、施設に対するニーズの大きな変化が予想されます。
- ◆ 社会環境の変化やニーズの変化を見極めながら、既存施設の必要性の見直し、複数施設の機能集約化、未利用財産の処分等、将来の財政負担の軽減するために、保有総量の適正化を図りながらも、サービスの質を落とさないよう、効率的な施設運営を工夫する必要があります。

(3) 財源の不足

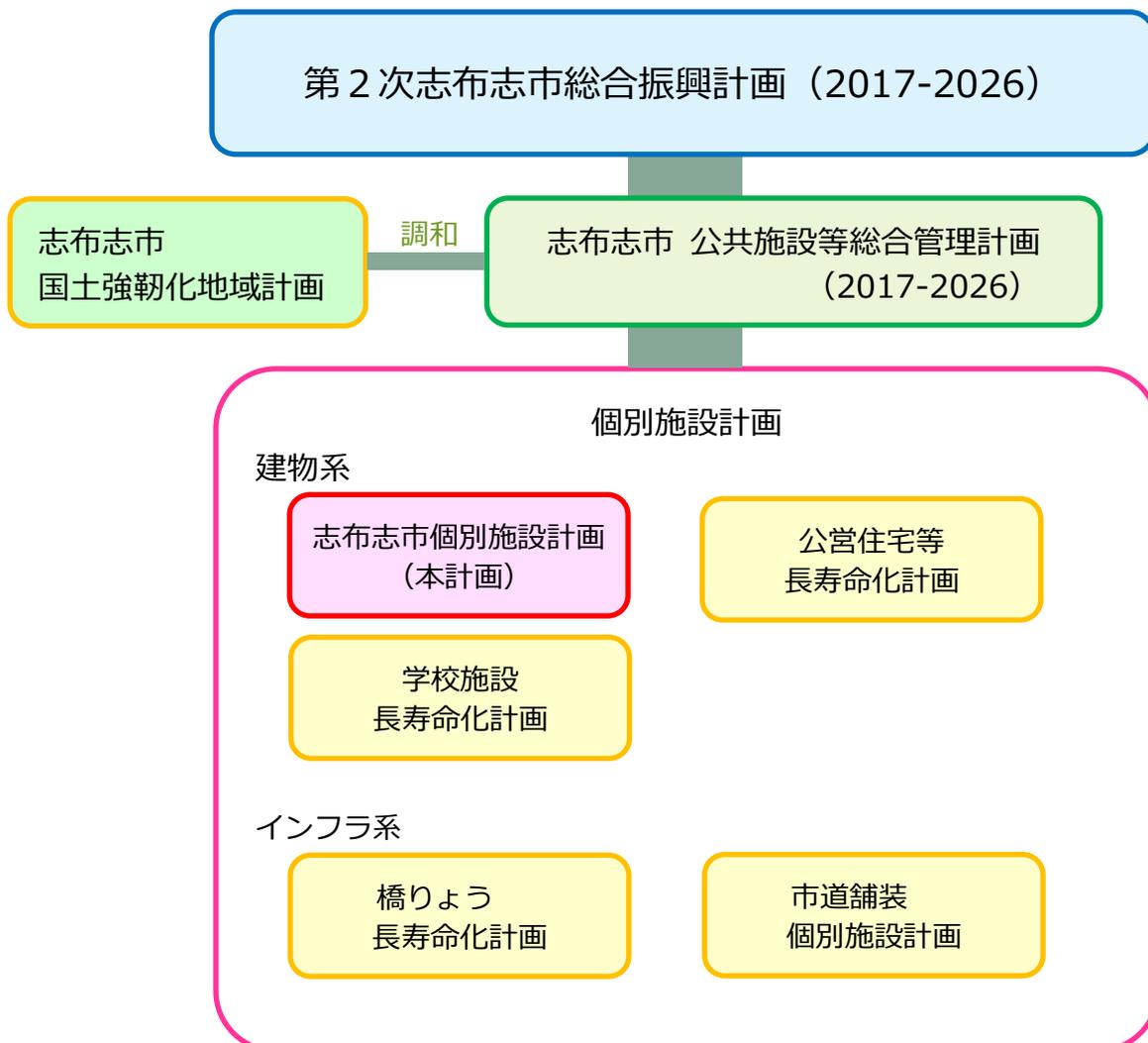
- ◆ 今後、建替え・大規模改修などが必要となる施設が増え、施設にかかる投資的経費はますます増加することが見込まれます。高齢化に伴う税収の減少、扶助費の増加などにより、厳しさが増す財政状況の中、公共施設等の更新に当てられる財源の確保はさらに難しくなることが予測されます。
- ◆ 施設保有の必要性を検証しながら、適切で計画的な維持管理、長寿命化等に努め、財政負担の軽減・平準化を図る必要があります。今後も厳しい財政状況が見込まれることから、歳入・歳出両面にわたる行財政改革に引き続き取り組む必要があります。

第2節 計画の位置付け

本市では、「未来へ躍動する創造都市 志布志」を将来都市像として、「第2次志布志市総合振興計画」において、厳しい財政制約の下で財政運営を行っていくに当たっては、公有財産の有効活用や、施設の統合・集約化・複合化・長寿命化などを行い、機能向上を図りながら全体的な施設の数を減らし、行政のスリム化・歳出の抑制を図ることを方針のひとつとして掲げています。

本計画は、本市の将来都市像を実現するため、「志布志市 公共施設等総合管理計画」において定めた公共施設等の総合的な管理に関する基本方針を実現するための計画であり、個別施設の今後の方針を定めるものです。類似する計画として、公営住宅等の長寿命化方針について定めた、公営住宅等長寿命化計画、橋りょう長寿命化計画などが挙げられます。

本計画においては、公営住宅等及び学校施設などの類似計画に関連性を持たせた建物系公共施設を対象とした計画を策定するものとします。



第3節 計画期間

本計画期間は、2021年度から2030年度までの10年間とし、計画内容は、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて、計画期間中においても見直しを行うものとします。計画をより実行性のあるものにするため、上位計画である公共施設等総合管理計画の更新のタイミングに合わせて、計画期間を3期に分け、各期の進捗を見ながら取組を再構成するものとします。

■各計画の計画期間■

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
志布志市総合振興計画	第2次総合振興計画						第3次総合振興計画				
公共施設等 総合管理計画	基本方針： 10年間で総資産量の7.7%の削減						2027からの10年計画				
	個別計画の内容を踏まえて 2021年までに見直し			見直し内容 の反映							
個別施設計画 本計画	第1期			第2期			第3期				
公営住宅等 長寿命化計画	2018-2027							2028からの10年計画			
学校施設 長寿命化計画	2021からの10年計画										

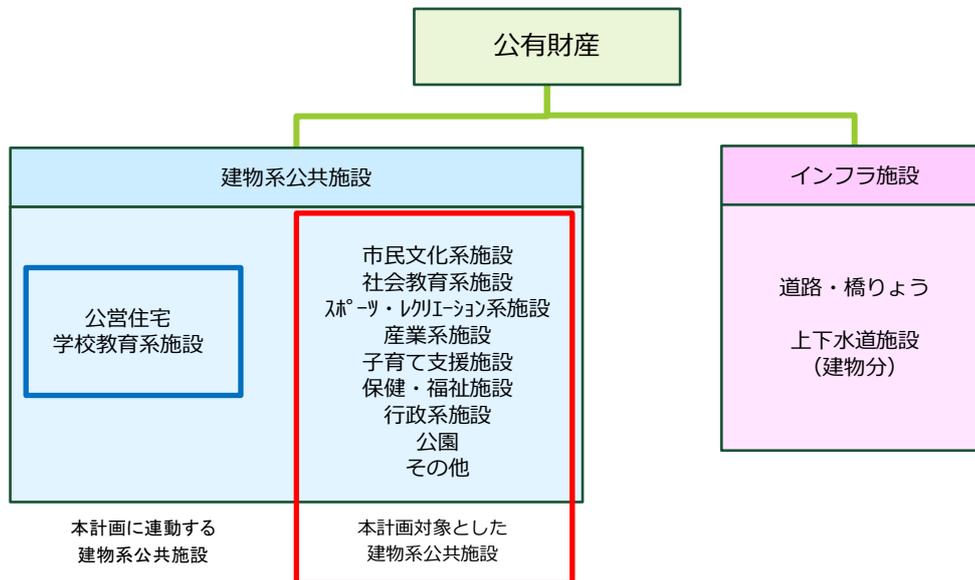
第4節 対象施設

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

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

その中で別途計画を定めている「公営住宅」「学校施設」に分類される施設については、個別に策定される長寿命化計画を踏まえ、本計画に連結する建物のある全ての施設を対象としています。

【対象施設】対象施設：326 施設 838 棟（令和元年度末時点）



用途分類別施設一覧、建物管理情報一覧

大分類	中分類	建物棟数 (棟)	総延床面積 (㎡)
市民文化系施設	集会施設	37	7,265.12
	文化施設	4	7,475.94
社会教育系施設	図書館	2	1,487.75
	博物館等	22	3,597.72
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	41	16,828.27
	レクリエーション施設・観光施設	7	2,016.00
	保養施設	2	5,217.41
産業系施設	産業系施設	52	9,495.99
学校教育系施設 (別途計画策定)	学校	180	70,690.80
	その他教育施設	2	2,521.15
子育て支援施設	幼稚園・保育園	1	266.00
	幼児・児童施設	1	109.00
保健・福祉施設	高齢福祉施設	5	1,475.49
	児童福祉施設	2	786.80
	その他社会福祉施設	10	2,897.13
行政系施設	庁舎等	13	14,442.29
	消防施設	27	5,044.37
	その他行政系施設	22	1,969.78
公営住宅等 (別途計画策定)	公営住宅・教員住宅	239	35,247.24
公園	公園	53	2,552.66
上水道施設	上水道施設	47	1,497.00
下水道施設	下水道施設	5	2,616.00
その他	その他	64	9,491.72
総計		838	204,991.63

資料：令和元年度決算「固定資産台帳」

第2章 施設の維持管理に関する方針

第1節 基本的な方針

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

公共施設等の総合的な管理に関する基本方針「志布志市 公共施設等総合管理計画（平成29年3月）」から抜粋

公共施設等の総合的な管理に関する基本方針

1 基本方針及び目標値の設定

	建物系 公共施設	土木系 公共施設	企業会計 施設	合計
(A) 今後40年間の更新費用総額	904.7億円	636.6億円	161.6億円	1,702.9億円
(B) 1年平均更新費用	22.6億円	15.9億円	4.0億円	42.5億円
(C) 過去の年間建設投資額（5箇年平均）	29.3億円		3.3億円	32.6億円
(D) (B) - (C) 年間不足額	9.2億円		0.7億円	9.9億円

※端数の関係上、一部整合しない箇所があります。

⇒将来的に1年当たり32.6億円が本市公共施設等の維持補修や更新に充当できると仮定しても、今後、10年間で**99.0億円**、40年間では**396.0億円**が不足する試算になります。

(1) 長寿命化の推進

- ◆ 本市公共施設等については、市民が安全に利用できる範囲で少しでも「長く使う」ことで建替え時期をずらします。具体的には、60年で建替えを予定していた建物については長寿命化にかかる工事を実施し、70年利用できるようにすることで、建替え費用の圧縮に努めます。

公共施設等を60年→70年の長寿命化による更新費用削減額

60年で建替えの場合（30年で大規模改修）→904.7億円/40年

70年で建替えの場合（35年で大規模改修）→737.2億円/40年

904.7億円 - 737.2億円 = 167.5億円/40年

(2) 維持管理コストの削減

- ◆ 統廃合しない施設についても、光熱水費をはじめとした経常的にかかる維持管理コストの削減に努めます。

	建物系 公共施設	土木系 公共施設	企業会計 施設	合計
(A) 今後40年間の更新費用総額	737.2億円	636.6億円	161.6億円	1,535.4億円
(B) 1年平均更新費用	18.4億円	15.9億円	4.0億円	38.3億円
(C) 過去の年間建設投資額(5箇年平均)	29.3億円		3.3億円	32.6億円
(D) (B) - (C) 年間不足額	5.0億円		0.7億円	5.7億円

⇒ (1) 長寿命化の推進、(2) 維持管理コストの削減への取り組みによって、40年間で167.5億円の削減効果が見込まれますが、それでもなお10年間で**57.0億円**、40年間では**228.0億円**が不足する試算になります。

(3) 総資産量の適正化

- ◆ 本市の公共施設等について「総資産量の適正化」を目指します。

取組

公共施設等の廃止、複合化、集約化、用途変更等を行うことで、更新及び更新後の管理コストの削減に努めます。

考え方

本市公共施設の延床面積 = 205,590.36 m²
 建替え単価を 360,000 円/m² (「その他」の場合) と仮定。10年間の不足額 57.0 億円を解消するためには、 $57.0 \text{ 億円} \div 205,590.36 \text{ m}^2 \div 360,000 \text{ 円/m}^2 = 7.7\%$ 以上の削減が必要です。

目標

今後10年で総資産量の**7.7%**の削減を目指します。

第2節 個別方策の実施方針について

個別方策の実施方針について

「志布志市 公共施設等総合管理計画（平成29年3月）」から抜粋

個別方策の実施方針について

(1) 点検・診断等の実施方針

- ◆ 建物の劣化及び機能低下を早期発見するため、職員の目視による点検を徹底します。
- ◆ 委託契約により実施している保守・点検・整備について、委託先からの報告を徹底させます。
- ◆ 点検・診断結果については、その結果を記録・蓄積して老朽化対策等に活用します。

(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

- ◆ 維持管理に当たっては、指定管理者制度の導入などの民間ノウハウを活用する取り組みを推進し、施設管理の効率化やサービスの向上に努めます。
- ◆ 修繕に当たっては、計画的な予防保全型の管理を行うことにより、トータルコストの削減を図るとともに、大規模改修等の実施に当たっては、緊急性・重要性等を踏まえて実施時期の調整を行うことにより、財政負担の平準化を図ります。
- ◆ 更新する場合は、公共施設のコンパクト化や効率化の観点から、統合や複合化について検討します。
- ◆ 維持管理・修繕・更新等の履歴を管理・蓄積し、老朽化対策等に生かします。

(3) 安全確保の実施方針

- ◆ 点検・診断等により危険性が認められた公共施設等については、立入禁止等の安全措置を実施し、利用者の安全確保を図ります。
- ◆ 今後も継続利用する公共施設等については、緊急性・重要性を勘案し、利用者が安全に公共施設等を利用できるよう必要な改修工事等を実施します。

(4) 耐震化の実施方針

- ◆ 防災拠点となる庁舎及び災害時避難所に指定されている施設については、耐震診断及び耐震改修工事を計画的に実施し、災害時の安全を確保します。
- ◆ 「耐震改修促進計画」において、市有建築物の中には、避難場所となるなどの重要な建築物があるため、被害情報収集や災害対策指示を行う庁舎、避難場所等として活用する学校等、防災拠点として重要な役割を果たす施設については、耐震化を優先的に実施する方針が定められています。

※本市の「志布志市耐震改修促進計画」における公の施設は100%達成となっています。

(5) 長寿命化の実施方針

- ◆ 計画的な定期点検の実施、予防保全型の修繕に切り替えていくことで、施設の長寿命化を図りライフサイクルコストを削減します。
- ◆ 今後建設する公共施設等については、建設技術が向上していることも踏まえ、80年使うことを目標とします。
- ◆ 建築後30年以上経過している施設について、現地調査等の実施により、各施設の今後の方向性を検討します。

(6) 統合や廃止の推進方針

- ◆ 公共施設等の老朽化、利用者数、管理運営コスト等の状況を把握し、改善、廃止等の方向性についての判断材料の整理を行います。
- ◆ 現在利用されておらず将来にわたる利活用の見込みが低い施設については、その必要性を検討します。廃止となった施設については、用途変更・積極的な売却・除却等に努めます。
- ◆ 新規施設の建設や施設の更新等が必要となった場合、まず既存施設（民間施設も含む）の有効利用について検討するとともに、将来的な維持管理コストの試算も行い判断するものとします。また、類似施設の集約化あるいは複数の施設類型の施設機能の複合化についても検討します。

(7) 行政サービス水準等の検討

- ◆ 公共施設等の管理運営に係るコストを把握し、必要に応じて使用料の見直しを検討します。
- ◆ 公共的関与の必要性が低い施設については、その必要性を検討し、積極的に民間への譲渡等について検討します。

(8) PPP/PFIの活用について

- ◆ 市民サービスの低下を招くことなく行政運営の効率化が図られる事務事業については、民間への委託等を検討します。
- ◆ 公共施設等の更新や利活用について、他団体の事例等も参考にしながら、民間の技術・ノウハウ、資金等の活用を検討します。
- ◆ 市民の意見や民間企業等のアイデアを取り入れやすくするためにも、公共施設等に関する情報公開に努めます。

(9) 市区町村域を超えた広域的な検討等について

- ◆ 近隣市にある施設等との利活用連携について検討します。

第3節 施設長寿命化の基本方針

(1) 目標耐用年数の設定

本市では、公共建築物の目標耐用年数を、「建築物の耐久計画に関する考え方（一般社団法人日本建築学会）」を参考に、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造については80年（普通の品質の場合の上限値）と設定します。同様に、軽量鉄骨造、木造については40年と設定します。

また、「予防保全」の考え方を取り入れた長寿命化を図っていくためには、建物を構成する主要な部位別に改修周期を設定する必要があることから、「建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）」の標準耐用年数を参考に、部位別改修周期を設定します。

建築物全体の望ましい目標耐用年数

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			ブロック造 れんが造	木造
	高品質 の場合	普通の 品質 の場合	重量鉄骨		軽量 鉄骨		
			高品質 の場合	普通の 品質 の場合			
学校 官庁	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。60 以上
住宅 事務所 病院	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。40 以上
店舗 旅館 ホテル	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。40 以上
工場	Y。40 以上	Y。25 以上	Y。40 以上	Y。25 以上	Y。25 以上	Y。25 以上	Y。25 以上

※参考資料：『建築物の耐久計画に関する考え方』（一般社団法人日本建築学会）から抜粋

目標耐用年数の級の区分の例

級(Y ₀)	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y。150	150年	120～200年	120年
Y。100	100年	80～100年	80年
Y。60	60年	50～80年	50年
Y。40	40年	30～50年	30年
Y。25	25年	20～30年	20年

※参考資料：『建築物の耐久計画に関する考え方』（一般社団法人日本建築学会）から抜粋

※記号「Y。」は、目標となる耐用年数がある範囲で示した時の「級」を表す。

部別改修周期

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

※参考資料：『建築物のライフサイクルコスト』一般財団法人建築保全センターから抜粋

(2) 長寿命化の判定基準

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

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

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

構造躯体の健全性評価

1) 圧縮強度（数値が大きいほど強い）
標準的なコンクリートの圧縮強度が 13.5N/mm^2 以下では十分な強度とはいえず、改修に適さないため、 13.6N/mm^2 以上を「長寿命化が可能」と判断する。
2) 中性化深さ（数値が小さいほど健全）
コンクリートは、本来、アルカリ性であり、鉄筋は不働態被膜で覆われているが、大気中の二酸化炭素がコンクリートに侵入し中性化が内部の鉄筋まで進行すると、不働態被膜は焼失して鉄筋が腐食し、コンクリートと鉄筋の一体性が失われ、建物が本来の力を発揮できないため、長期間の使用に支障を来すおそれがある。このため、中性化の深さが最低限のかぶり厚さ（コンクリート表面から鉄筋までの厚さ）である 30mm に達していない場合を「長寿命化が可能」と判断する。

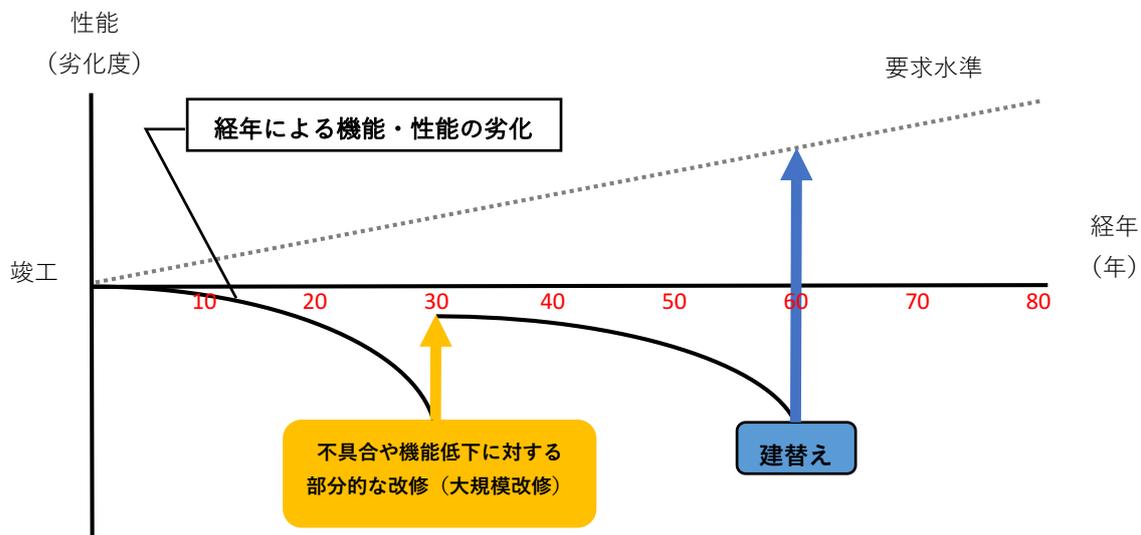
(3) 改修周期の設定

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

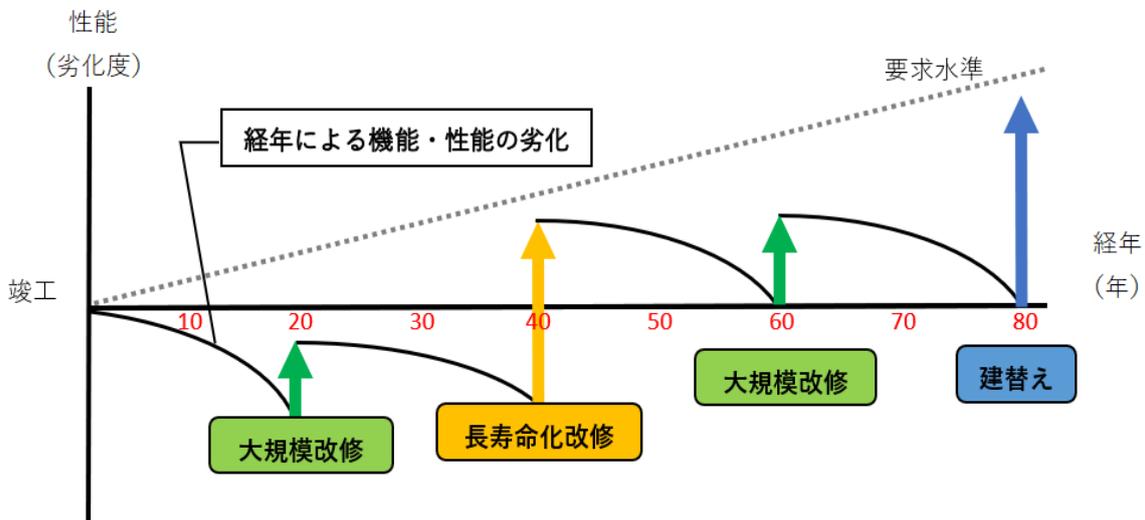
今後は、13 ページの「部位別改修周期」に示す部位別の標準耐用年数を基本として、建設後、約 20 年で機能回復のための大規模改修を行い、耐用年数の中間期となる約 40 年で機能向上のための長寿命化改修を行うことに努めます。

その後、約 60 年で再び大規模改修を行い、目標耐用年数の約 80 年で建物の建て替えの計画を行います。

事後保全型（従来型）の改修・建て替えのイメージ



予防保全型の改修・建て替えのイメージ

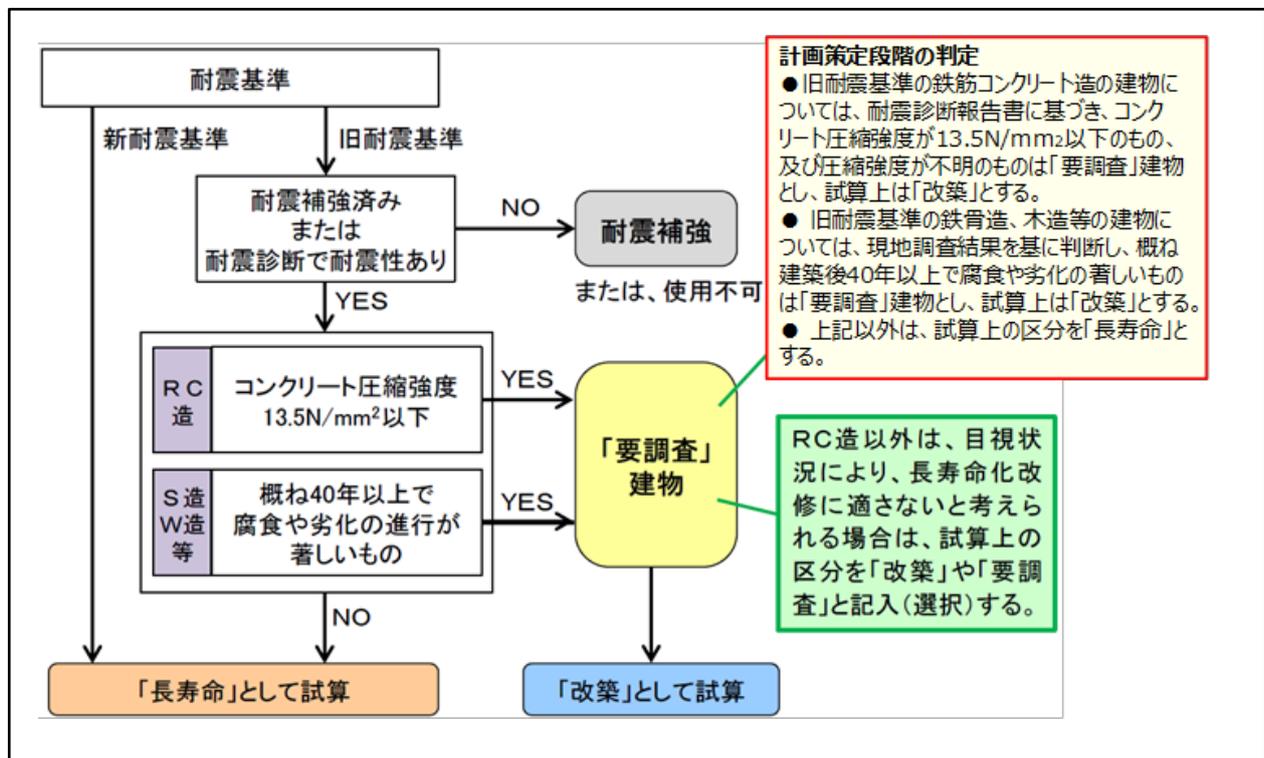


予防保全型の改修工事内容

大規模改修	長寿命化改修	
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事	経年劣化による機能回復工事と、社会的要求に対応するための機能向上工事	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上防水改修 ・ 外壁改修 ・ 内装改修 ・ 建具改修 ・ 電気設備改修 ・ 機械設備改修 ・ 劣化の著しい部位の修繕 ・ 故障、不具合修繕 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上防水改修 ・ 外壁改修 ・ 内装改修 ・ 建具改修 ・ 電気設備改修 ・ 機械設備改修 ・ 劣化の著しい部位の修繕 ・ 故障、不具合修繕 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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

※13 ページの「部位別改修周期」に示す部位別の更新周期を基本として改修を実施

長寿命化・建て替えの判断フロー

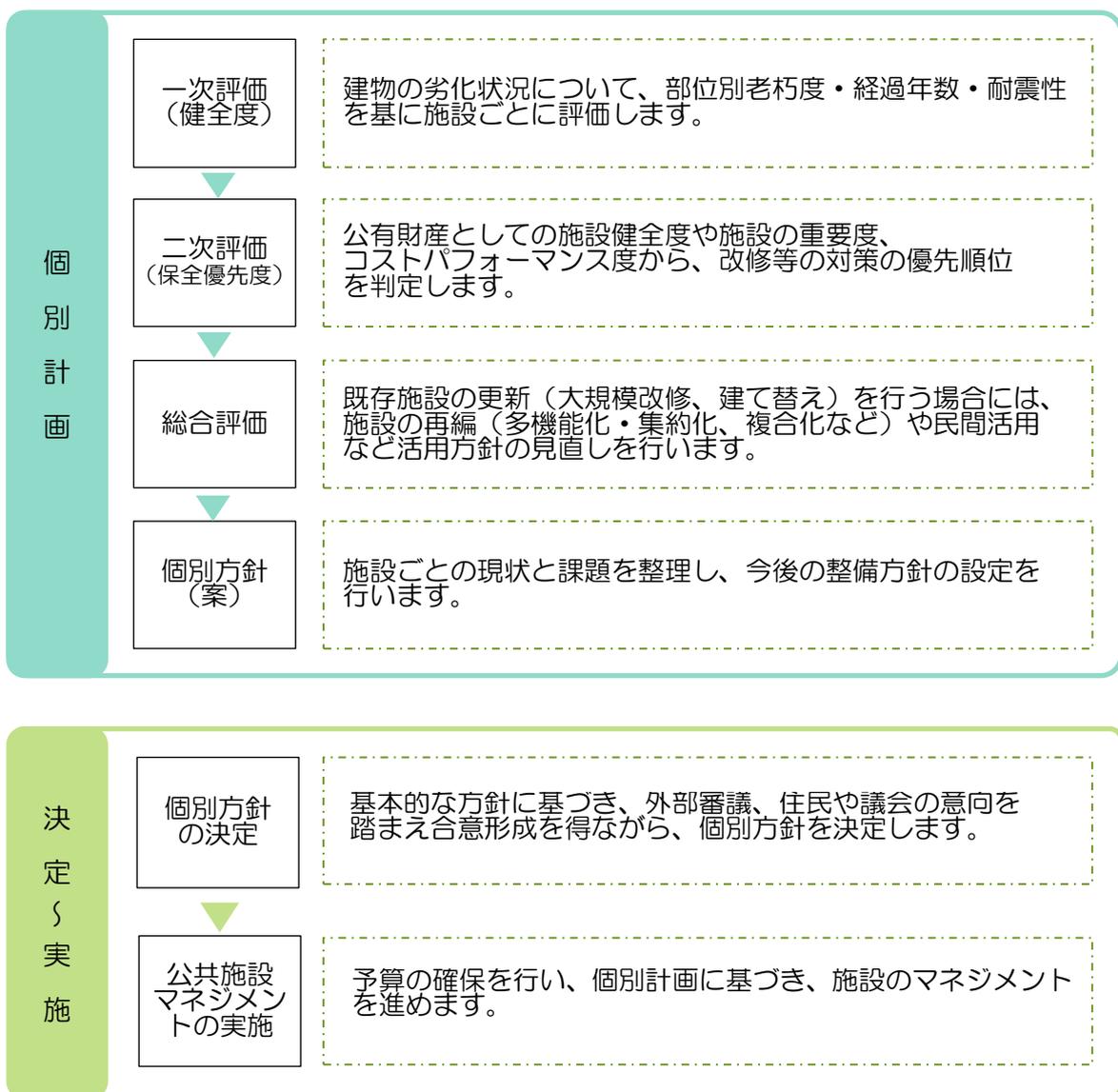


「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（平成 29 年 3 月 文部科学省）から抜粋

第3章 優先度の判定

第1節 優先順位の判定フロー

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



第2節 一次評価（健全度）

現地調査により、建物の健全度を点数化し、A～Dの4段階にランク分けを行います。各施設担当職員により以下の調査表を用いて調査を実施しました。

なお、今後も3～5年の周期で定期的に調査点検を行い、不具合・危険箇所の早期発見に努め、予防保全につなげるものとします。

（調査票）

調査日		記入者		健全度	0 / 100点	
部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴 (年度,内容)	劣化状況	箇所数	特記事項	評価
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水		<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある			A
	<input type="checkbox"/> 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、瓦葺）		<input type="checkbox"/> 柱木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根		<input type="checkbox"/> 種やルーフトレンを目視点検できない			
	最終工事年度		<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ		<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある			A
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り		<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系/パネル		<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<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・腐食				
最終工事年度		<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある				
部位	修繕・点検項目	改修年度	特記事項 (改修内容及び点検等による指摘事項)		評価	
3 内部仕上	<input type="checkbox"/> 老朽改修				A	
	<input type="checkbox"/> エコ改修					
	<input type="checkbox"/> 法令適合					
	<input type="checkbox"/> 空調設置					
	<input type="checkbox"/> 防犯対策					
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策					
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策					
<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事						
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修				A	
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事					
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検					
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事					
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修				A	
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修					
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検					
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事					
全体 特記事項						

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

第3節 二次評価（保全優先度の判定）

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

表 3-1 保全優先度判定表

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

※利用人数又はコスト情報が把握できないため、コストパフォーマンス度が測定できない施設

◆ 対策の優先順位の考え方

予防保全型の改修周期を基に、劣化状況の評価指標である健全度、施設重要度、コストパフォーマンスを考慮して、改修等の対策の優先順位を検討します。

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

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

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

健全度の計算式

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

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

計算例)

	評価		評価点	×	配分	=	
1	屋根・屋上	→	40	×	5.1	=	204
2	外壁	→	10	×	17.2	=	172
3	内部仕上げ	→	75	×	22.4	=	1,680
4	電気設備	→	100	×	8	=	800
5	機械設備	→	40	×	7.3	=	292
						計	3,148
						÷	60
						健全度	52

なお、今回の健全度の算定については、全施設の劣化度調査が難しいため、施設マネジメントシステムの施設健全度の評価方法で行いました。

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

表 3-2 目視による評価基準【屋根・屋上、外壁】

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

表 3-3 経過年数による評価基準【内部仕上・電気設備・機械設備】

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

表 3-4 部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60.0

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

施設重要度は、本市では以下の表のとおり、3段階に重要度を分類しました。

表 3-5 施設重要度

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

<コストパフォーマンス度>

施設のコストパフォーマンス度の評価は、各施設の支出合計を把握し、支出金額を施設の利用者数で除した値により評価しています。具体的には、施設の中分類ごとに偏差値評価を行い、その平均値よりも、利用者当たりのコストが低い場合にコストパフォーマンス度が「高」と判定し、コストが高い場合にコストパフォーマンス度が「低」と判定します。

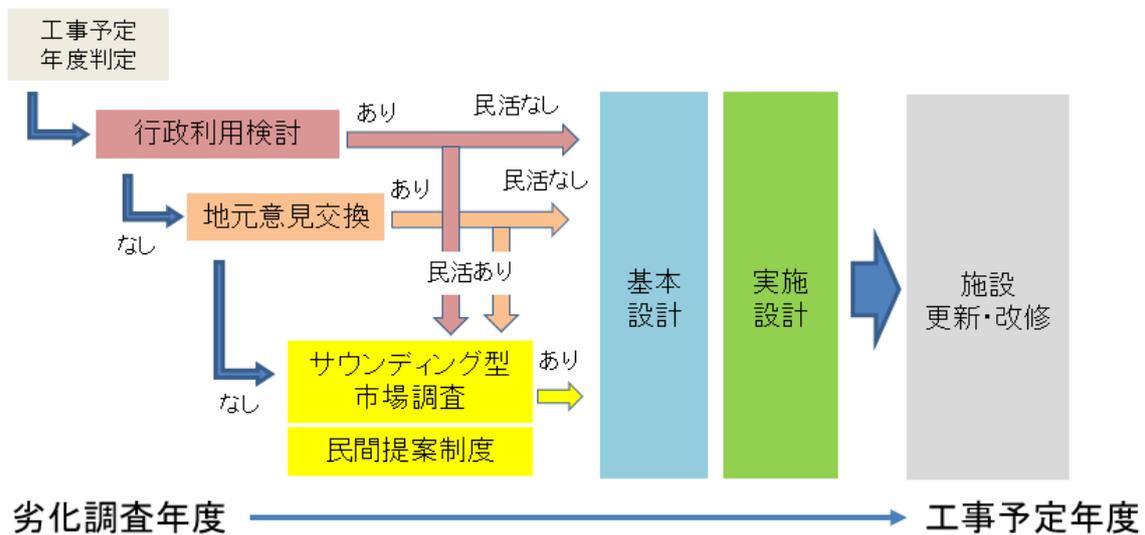
なお、コスト又は利用状況が把握できない施設は、「その他」に分類します。

$$\text{コストパフォーマンス度} = (\text{支出合計} - \text{収入合計}) / \text{利用者(件)数}$$

第4節 総合評価（施設改修・更新時の施設方針見直し）

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

施設改修・更新時の施設方針見直しのフロー



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

第4章 対策内容と実施時期・対策費用

第1節 今後対策が必要になる施設

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

第2節 対策費用シミュレーション

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

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

第3節 耐用年数・建設単価の設定

躯体の目標耐用年数は、部材や機器類の物理的、社会的、経済的な耐用年数と異なり使用上の要求や計画的な耐用年数を示すものです。鉄筋コンクリート造の建物の耐用年数は、財務省における減価償却資産の耐用年数等に関する省令では50年、一般社団法人日本建築学会における建築工事標準仕様書では65年と述べられています。これらにより、保全計画における目標耐用年数は、60年と定めます。その他の部位の耐用年数について次ページ以降に設定しました。

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

(1) 耐用年数

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

※『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発行、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）を参考

(2) 建て替えの場合の建設単価

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

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

※解体費用も含まれます。

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

(3) 改修の場合で対象部位が明確ではない場合

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

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

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

(4) 改修の場合で対象部位が明確な場合

用途、改修内容、規模などで単価に差が生じるため、必要な場合は、個別に設定すると共に、『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発行、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）を参考に単価設定を行います。

(5) 解体費用

単価（円/㎡）	備 考
44,000	中規模事務庁舎（RC-4 2500㎡） / 解体・廃棄処分コスト / 離島経費1.32
35,000	住宅 1階建て

※『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発行、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）を参考

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

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

第4節 費用試算結果

今後10年間の概算事業費の試算を行っています。

今後の方針で、集約化、用途変更、長寿命化したものについて、大規模改修の単価で試算を行っています。過去の施工実績等で設計額が出ているものについては、設計額を採用しています。

第5節 財政制約ラインの設定

2015年度から2019年度までの公共施設（建物系）にかかる投資的経費は、年平均で約13億円で、これを毎年の更新費用の上限額（財政制約ライン）として設定します。

直近5箇年の投資的経費

年 度	2015	2016	2017	2018	2019	平 均
投資的経費 (億円)	11.8	12.9	13.2	13.3	13.2	12.9

第5章 個別施設の方針案

第1節 市民文化系施設

市民文化系施設は、24施設41棟あります。

基本経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修の時期を見極めながら、維持修繕等に対応していきます。

◆今後の方針

地域コミュニティの再構築の検討や市民の意見を聞きながら、地域内にある公共施設の集約化に向けた検討を行い、将来発生する建て替え経費や更新後の維持管理コストの削減に努め、保有面積の削減による総資産量の適正化に結び付けます。

また、廃止予定施設については、早い段階で別の施設を活用するなどの代替案の調整に取り組みます。

指定管理施設につきましては、施設利用者等の意見、指定管理者の意向を踏まえ、今後の施設のあり方について検討してまいります。

◆施設方針の検討結果

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
238	志布志地区公民館	市民文化系施設	現状維持～集約化	生涯学習課
239	志布志地区公民館分室		現状維持～集約化	
240	安楽地区公民館		現状維持～集約化	
243	香月地区公民館		現状維持～集約化	
1712	潤ヶ野地区営農研修センター		集約化	
1729	八野地区農業構造改善センター		集約化	
1732	田之浦ふるさと交流館		現状維持	
4793	森山地区生活改善センター		集約化	
5003	コミュニティセンター志布志市文化会館		長寿命化	

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
363	志布志市やっちくふれあいセンター	市民文化系施設	現状維持	松山教育支所教育分室
389	新橋地区公民館		集約化	
390	尾野見地区公民館		集約化	
394	泰野地区公民館		集約化	
337	伊崎田青少年館	市民文化系施設	集約化	有明教育支所教育分室
339	蓬原青少年館		集約化	
341	原田青少年館		集約化	
342	野神青少年館		集約化	
343	山重青少年館		集約化	
346	有明青少年館		集約化	
348	通山青少年館		集約化	
350	有明青年団事務所		廃止	
354	川西地区公民館		長寿命化	
359	有明地区公民館		長寿命化	
5004	伊崎田地区公民館		集約化	

第2節 社会教育系施設

社会教育系施設は、10施設24棟あります。

基本経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修の時期を見極めながら、維持修繕等に対応していきます。

◆今後の方針

市内全ての文化財収蔵庫、資料館を1箇所に集約する方向性を検討します。

将来発生する建て替え経費や更新後の維持管理コストの削減に努め、保有面積の削減による総資産量の適正化に結び付けます。

◆施設方針の検討結果

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
2	志布志市民俗資料収蔵庫	社会教育施設	集約化	生涯学習課
252	市指定建造物山中氏邸		現状維持(文化財)	
4394	志布志市埋蔵文化財センター		集約化	
4395	志布志市埋蔵文化財センター倉庫		集約化	
4896	国指定名勝福山氏庭園		現状維持(文化財)	
10081	国指定名勝天水氏庭園		現状維持(文化財)	
395	松山歴史民俗資料館	社会教育施設	集約化	松山教育支所教育分室
311	有明農業歴史資料館	社会教育施設	現状維持	有明教育支所教育分室
402	志布志市立図書館	社会教育施設	現状維持	図書館
5013	志ふれあい交流館		現状維持	

第3節 スポーツ・レクリエーション系施設

スポーツ・レクリエーション系施設は、15施設50棟あります。

基本経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修の時期を見極めながら、維持修繕等に対応していきます。

◆今後の方針

廃止する施設は、用途変更又は売却可能資産として管理することとします。

指定管理施設につきましては、施設利用者等の意見、指定管理者の意向を踏まえ、今後の施設のあり方について検討してまいります。

◆施設方針の検討結果

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
1029	国民宿舎ボルベリアダグリ	スポーツ・レクリエーション系施設	現状維持	港湾商工課
1038	蓬の郷民宿村		現状維持	
1048	蓬の郷ふれあい交流センター		現状維持	
1055	蓬の郷パターゴルフ場		廃止	
4901	志布志駅舎		現状維持	
244	志布志運動公園陸上競技場	スポーツ・レクリエーション系施設	長寿命化	生涯学習課
245	志布志運動公園		長寿命化	
249	志布志運動公園屋内温水プール		現状維持	
398	城山総合公園	スポーツ・レクリエーション系施設	長寿命化	松山教育支所教育分室
297	有明総合体育館	スポーツ・レクリエーション系施設	長寿命化	有明教育支所教育分室
298	有明B&G海洋センター		現状維持	
300	有明弓道場		長寿命化	
302	市民グラウンド		現状維持	
303	有明野球場		現状維持	
310	海洋クラブ艇庫		廃止	

第4節 産業系施設

産業系施設は、18施設52棟あります。

基本経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修の時期を見極めながら、維持修繕等に対応していきます。

◆今後の方針

倉庫機能が主な施設については、集約化を検討します。集約後の施設は、用途変更又は売却可能資産として管理を行います。

また、市内に3箇所ある家畜指導センターは、老朽化の状況を調査しながら、将来においては1箇所に集約するよう新たな再配置の検討を行い、保有面積の削減による総資産量の適正化に結び付けます。

農業研修者用施設については、短期又は中期の研修生向け滞在施設として活用しますが、将来においては、廃止又は売却の方向についても検討を行います。

指定管理施設につきましては、施設利用者等の意見、指定管理者の意向を踏まえ、今後の施設のあり方について検討してまいります。

◆施設方針の検討結果

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
1697	有明家畜指導センター	産業系施設	集約化	農政畜産課
1707	志布志農業管理センター		集約化～廃止	
4887	防疫倉庫		集約化	
10048	畑かん資材倉庫	産業系施設	集約化	耕地林務 水産課
4579	やっちく倉庫	産業系施設	集約化	松山支所 総務市民課
4880	新やっちく倉庫		現状維持	
1691	松山家畜指導センター	産業系施設	集約化	松山支所 産業建設課
1749	松山農業管理センター		削減	
1752	松山農産加工センター		集約化	
1753	松山新規就農者研修施設(作業棟)		廃止	
2498	やっちく松山藩西馬場陣屋		現状維持	

財産 番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
2499	やつちく松山藩河床陣屋	産業系施設	現状維持	松山支所 産業建設課
4799	やつちくふるさと村		一部施設の削減	
1693	志布志家畜指導センター	産業系施設	集約化	志布志支所 産業建設課
1704	研修生滞在施設		現状維持	
1706	帖五区農産加工研修センター		集約化～削減	
1794	上田之浦山村研修センター		現状維持	
4882	志布志新規就農者研修施設(休憩 所兼倉庫)		現状維持～廃止	

第5節 学校教育系施設（別途計画策定）

学校教育系施設は、23施設182棟あります。

学校教育系施設全般については、別途学校施設長寿命化個別施設計画に従って維持管理を行ってまいります。今後、学校施設の規模適正化の検討による統廃合についても検討を行います。

◆今後の方針

旧松山学校給食センター跡地は、施設の貸付を行っていますが、建物のみ廃止の方針とし、将来において財産処分を進めます。

◆施設方針の検討結果

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
8	松山小学校	学校教育系施設	学校施設長寿命化計画による方針で管理	教育総務課
9	泰野小学校			
13	尾野見小学校			
15	志布志小学校			
19	香月小学校			
26	潤ヶ野小学校			
30	安楽小学校			
34	田之浦小学校			
37	森山小学校			
50	伊崎田小学校			
52	蓬原小学校			
56	野神小学校			
59	有明小学校			
61	通山小学校			
63	原田小学校			
69	山重小学校			

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
74	松山中学校	学校教育系施設	学校施設長寿命化計画による方針で管理	教育総務課
76	志布志中学校			
131	有明中学校			
136	宇都中学校			
141	伊崎田中学校			
3	旧松山学校給食センター跡地	旧学校教育系施設	廃止	松山支所 総務市民課
4	志布志市立学校給食センター	学校教育系施設	長寿命化	給食センター

第6節 子育て支援施設

子育て支援施設は、2施設2棟あります。

今後10年間は、施設の状況を見ながら維持修繕等で対応していきます。

◆今後の方針

山重幼稚園は、休園中ですが、状況に応じて維持修繕等を行っていきます。

◆施設方針の検討結果

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
1766	志布志市子育て支援センター	子育て支援施設	現状維持～民営化検討	福祉課
7	山重幼稚園	子育て支援施設	現状維持～民営化検討	教育総務課

第7節 保健・福祉施設

保健・福祉施設は、9施設17棟あります。

基本経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修の時期を見極めながら、維持修繕等に対応していきませんが、将来において複合施設化など、集約化に向けた整備検討も行っていきます。

◆今後の方針

健康ふれあいプラザは、施設の状況を調査しながら大規模改修を行う時期を検討していきます。老人福祉センター及び老人憩いの家の施設は、建設後51年が経った松山支所庁舎の今後の在り方に合わせ機能の集約化をどのように進めるか検討を行います。

四浦地域ふれあいセンターは、地域の実情等を踏まえ、避難所機能を維持した改修時期の検討を行います。

◆施設方針の検討結果

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
1760	健康ふれあいプラザ	保健・福祉施設	長寿命化	福祉課
1761	志布志シルバーワークプラザ		集約化	
1762	有明シルバーワークプラザ		集約化	
1763	市民センター	旧保健・福祉施設	廃止 (解体決定)	(有明支所地域振興課)
1768	南風寮	保健・福祉施設	現状維持～廃止	福祉課
1758	老人福祉センター	旧保健・福祉施設	集約化～削減	松山支所 総務市民課
1759	老人憩いの家		集約化～削減	
1769	天神地域ふれあいセンター	保健・福祉施設	現状維持	志布志支所 福祉課
4820	四浦地域ふれあいセンター		現状維持	

第8節 行政系施設

行政系施設は、43施設62棟あります。

行政庁舎は、施設重要度ランクIであり、中規模又は大規模な改修を行っていきます。

松山支所は、市民文化系・保健福祉施設、産業系施設の複合化施設の整備を再配置も含めて検討し、将来発生する建て替え経費や更新後の維持管理コストの削減に努め、保有面積の削減による総資産量の適正化に結び付けます。

◆今後の方針

本庁（志布志支所）庁舎及び有明支所庁舎は、劣化調査を実施し、劣化状況を踏まえ長寿命化改修を行います。

また、消防団が活動する分団詰所については、隣接分団との分団再編の検討を行いながら、新たな場所への再配置も検討し改築を計画していきます。

◆施設方針の検討結果

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
597	消防会館	行政系施設	現状維持	総務課
598	旧安楽消防分団詰所		廃止 (解体決定)	
599	帖五区分団消防詰所		現状維持	
600	夏井陣岳分団消防詰所		集約化	
601	潤ヶ野八野消防詰所		廃止	
603	八野分隊消防車庫		廃止	
604	田之浦四浦分団消防詰所		廃止	
607	四浦分隊消防車庫		廃止	
608	夏井分隊消防車庫		集約化	
611	森山分団消防詰所		現状維持	
1688	広域消防詰所（旧南部署）		廃止	
4881	志布志消防署		現状維持	

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
10051	安楽消防分団詰所	行政系施設	現状維持	総務課
10078	田之浦四浦分団詰所		現状維持	
10079	潤ヶ野八野分団詰所		現状維持	
435	市役所本庁(志布志支所)	行政系施設	長寿命化	財務課
4487	保健センター(旧准看護学校施設)		廃止	
4488	志布志市文化会館前車庫		現状維持	
4872	志布志市情報センター	行政系施設	現状維持	情報管理課
708	井手間資源ごみ収集所	行政系施設	現状維持	松山支所 総務市民課
711	市役所松山支所		複合化	
712	新橋1・2・3消防施設		現状維持	
713	旧新橋3消防施設		廃止	
714	新橋5消防施設		現状維持	
716	泰野消防施設		現状維持	
717	旧新尾野見3消防施設		廃止	
719	旧尾野見1消防施設		廃止	
720	旧尾野見2消防施設		廃止	
722	旧泰野2消防施設		廃止	
723	旧泰野3消防施設		廃止	
4568	旧町長車庫		現状維持	
4571	新橋4消防施設		現状維持	
4912	尾野見消防施設		現状維持	
652	建設課新橋車庫		行政系施設	
653	建設課泰野車庫	現状維持		

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
1131	市役所有明支所（本館・別館）	行政系施設	長寿命化	有明支所 地域振興課
1677	第1分団消防詰所		長寿命化	
1679	第2分団コミュニティ消防防災センター		長寿命化	
1681	第3分団コミュニティ消防防災センター		長寿命化	
1685	第4分団消防詰所		長寿命化	
1687	野神消防倉庫		長寿命化	
4670	市役所有明支所（車庫兼倉庫棟）		長寿命化	
4765	通山消防車庫		長寿命化	

第9節 公営住宅等（別途計画策定）

公営住宅等は、93施設 239棟あります。

公営住宅等については、別途公営住宅等長寿命化計画に従って維持管理を行っていきます。

◆今後の方針

移住定住を促進する1戸建て住宅を主にした入居者に対し、買受意向確認アンケートを実施するなど買受勧奨を行い、売却に向けた財産処分によって将来発生する建て替え経費や更新後の維持管理コストの削減に努め、保有面積の削減による総資産量の適正化に結び付けます。

教職員住宅については、別途更新管理を行い、可能な限り学校周辺の空き家などの民間の住宅を賃借するよう地域の情報を取り入れながら別途個別管理を行ってまいります。

また、将来において教職員住宅の用途が廃止となった住宅については、廃止又は売却の方向についても検討を進めます。

◆施設方針の検討結果

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
862	伊崎田小前住宅	公営住宅	公営住宅等長寿命化計画による方針で管理	建設課
863	伊崎田団地			
864	吉村住宅			
866	肆部合住宅			
868	山下住宅			
869	第1押切住宅			
870	第2押切住宅			
872	蓬原団地			
875	芝用団地			
876	原田団地			
877	野神小裏住宅			
878	野神診療所隣住宅			

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
879	山重団地	公営住宅	公営住宅等長寿命化計画による方針で管理	建設課
880	野神団地			
929	有明小隣住宅			
5006	通山団地 A			
5007	通山団地 B			
5008	肆部合団地A			
5009	肆部合団地B			
5010	肆部合団地C			
5011	肆部合団地D			
5012	肆部合団地E			
612	城西団地	公営住宅	公営住宅等長寿命化計画による方針で管理	松山支所 産業建設課
613	西馬場団地			
614	松山団地			
616	駅跡地住宅			
617	駅跡地共同住宅			
618	西馬場1区住宅			
619	大田尾段団地			
623	馬場団地			
624	西之原団地			
626	桜山団地			
630	京ノ峯団地			
636	尾野見団地			
639	中原団地			

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
640	さゆり団地	公営住宅	公営住宅等長寿命化計画による方針で管理	松山支所 産業建設課
644	さくら団地			
1755	新規就農者住宅	農業者向け 公営住宅	現状維持	
150	若浜住宅	公営住宅	公営住宅等長寿命化計画による方針で管理	志布志支所 産業建設課
164	松波住宅			
170	寿住宅			
174	森山住宅			
175	宝満団地			
176	東町団地			
177	第2東町団地			
178	佐野原団地			
4917	若浜団地B棟			
4918	若浜団地A棟			
4919	松波団地A棟			
4920	宮脇団地B棟			
4921	宮脇団地G棟			
5001	宮脇団地A棟			
5002	寿団地			
10055	宮脇団地C棟			
10056	宮脇団地E棟			
10061	宮脇団地F棟			
10074	宮脇団地D棟			

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
17	志布志小学校教員住宅校長	教職員専用 公営住宅	現状維持	教育総務課
24	香月小学校教員住宅校長		現状維持	
25	香月小学校教員住宅教頭		廃止	
32	安楽小学校教員住宅校長		現状維持	
33	安楽小学校教員住宅教頭		廃止	
35	田之浦小学校教員住宅校長		現状維持	
36	田之浦小学校教員住宅教頭		現状維持	
39	森山小学校教員住宅校長		現状維持	
40	森山小学校教員住宅教頭		現状維持	
51	伊崎田小学校教員住宅		現状維持	
58	野神小学校教員住宅		削減(2棟から1棟へ)	
62	通山小学校教員住宅		削減(3棟から1棟へ)	
120	志布志中学校教員住宅校長		廃止	
121	志布志中学校教員住宅教頭		現状維持	
135	有明中学校教員住宅		現状維持	
140	宇都中学校教員住宅		削減(2棟から1棟へ)	
142	教育長住宅		長寿命化	
144	ふれあい住宅伊崎田		廃止	
145	ふれあい住宅宇都		廃止	
4071	潤ヶ野小学校教員住宅校長		現状維持	
4072	潤ヶ野小学校教員住宅教頭	現状維持		
4129	伊崎田中学校教員住宅	削減(2棟から1棟へ)		
4132	蓬原小学校教員住宅	削減(2棟から1棟へ)		

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
4150	有明小学校教員住宅	教職員専用 公営住宅	削減(2棟から1棟へ)	教育総務課
4172	原田小学校教員住宅		廃止	
4184	山重小学校教員住宅		削減(2棟から1棟へ)	
4900	原田小学校教員住宅		現状維持	
4938	有明中学校教員住宅		現状維持	
10065	松山小学校教員住宅校長		現状維持	
10066	松山小学校教員住宅教頭		廃止	
10067	泰野小学校教員住宅校長		現状維持	
10068	泰野小学校教員住宅教頭		廃止	
10069	尾野見小学校教員住宅校長		現状維持	
10070	尾野見小学校教員住宅教頭		廃止	
10071	松山中学校教員住宅校長		現状維持	
10072	松山中学校教員住宅教頭		廃止	

第10節 公園

公園は、23 施設 53 棟あります。

公園にある建物は公衆用トイレや休憩施設（東屋等）が主になります。維持修繕等で対応していきますが、利用状況に応じてバリアフリー対策やユニバーサルデザインへの取組も行います。

◆今後の方針

現状維持で使用し続けますが、極めて利用者の少ない公園の施設は廃止とし、保有面積の削減に結び付けます。

◆施設方針の検討結果

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
4895	しおかぜ公園	公園	現状維持	企画政策課
1065	蓬の郷親水公園	公園	現状維持	港湾商工課
1034	ダグリ岬公園（海水浴場）		現状維持	
1106	宝満寺公園		現状維持	
4911	ダグリ岬公園		現状維持	
3103	高下谷農村公園	公園	長寿命化	耕地林務 水産課
3135	西押切公園		廃止	
942	町原近隣公園	公園	現状維持	建設課
948	大浜緑地		現状維持	
961	鉄道記念公園（SL 公園広場）		現状維持	
967	大師公園		現状維持	
731	松山城跡公園	公園	削減	松山支所 総務市民課
732	大谷山自然公園		削減	
4883	しおかぜ公園	公園	現状維持	生涯学習課
396	泰野地区広場	公園	休憩所部分廃止	松山教育支 所教育分室
371	志布志市京ノ峯遺跡公園		現状維持	

財産 番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
378	志布志市やっちく松山藩出城公園	公園	現状維持	松山教育支 所教育分室
391	尾野見地区運動場		現状維持	
349	通山ふれあい広場	公園	現状維持	有明教育支 所教育分室
360	手づくりの里公園		削除	
362	鉄道記念公園（旧伊崎田駅跡）		廃止	
969	開田の里公園		現状維持	
4676	庁舎前広場		削減	

第11節 上水道施設

上水道施設は、35施設47棟あります。

基本経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修の時期を見極めながら、維持修繕等に対応していきますが、送水管のポンプ等の設備については、更新や長寿命化を行っていきます。

◆今後の方針

水道ビジョン方針設定に基づき、方針設定年度で改修することとします。

現在、未使用の施設は、廃止することとします。

◆施設方針の検討結果

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
1463	新橋第1水源地	上水道施設	現状維持	水道課
1466	豊留第2水源地		現状維持	
1467	久保園水源地		現状維持	
1473	仮屋加圧ポンプ場		現状維持	
1474	わらびの加圧ポンプ場		現状維持	
1480	畑村釘増圧施設		現状維持	
1486	有野水源地		現状維持	
1488	中原水源地		廃止	
1489	大迫水源地		現状維持	
1517	平城水源地		現状維持	
1538	森山水源地		現状維持	
1558	田之浦水源地(旧)		廃止	
1567	上田之浦水源地		現状維持	
1582	出水水源地(旧)		廃止	
1590	出水水源地(新)		現状維持	

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
1591	四浦水源地	上水道施設	現状維持	水道課
1594	蓬原水源地		現状維持	
1619	野神原・芝用水源地		現状維持	
1621	芝用加圧ポンプ室		現状維持	
1622	高井田水源地		廃止	
1624	中部水源地		現状維持	
1625	東部中継ポンプ室		現状維持	
1626	東部水源地		現状維持	
1664	土橋水源地		廃止	
1675	岳野山中継ポンプ場		廃止	
4689	豊留第1水源地		現状維持	
4720	帖五区線増圧ポンプ室		廃止	
4723	町原増圧ポンプ室		現状維持	
4748	曲水源地		現状維持	
5014	十文字中継ポンプ場		現状維持	
5015	泰野第4水源地（上町）		廃止	
5016	内之野加圧ポンプ室		現状維持	
5017	西馬場加圧ポンプ室		現状維持	
5018	豊留加圧ポンプ室		現状維持	
10049	揚水機場（蓬原中野）		現状維持	

第12節 下水道施設

下水道施設は、4施設5棟あります。

基本経過年数が31年以上経過した建物については、大規模改修の時期を見極めながら、維持修繕等に対応していきませんが、機械設備、管路については、更新を行っていきます。

◆今後の方針

農業集落排水施設最適整備構想に基づき、長寿命化による大規模改修を行っていきます。

浄化機器については、状況に応じて部分的な修繕を行っていきます。

◆施設方針の検討結果

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
847	松山地区クリーンセンター	下水道施設	長寿命化	市民環境課
850	野井倉地区浄化センター		長寿命化	
853	通山地区浄化センター		長寿命化	
858	蓬原地区浄化センター		長寿命化	

第13節 その他

その他の施設は、27施設64棟あります。

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

◆今後の方針

旧小中学校の学校施設は、まず、延床面積の小さい倉庫などを除却し、保有面積の削減を進めます。また、旧小中学校の校舎及び屋内運動場については、志布志市防災計画に基づく第1次避難所、第2次避難所の指定等を鑑み、地域のコミュニティ構築の検討も併せて、防災避難所機能、コミュニティ複合化施設への検討を図り、市有財産の有効活用及び保有面積の削減による総資産量の適正化に結び付けます。

将来、老朽化が進むことによって危険な建物の判定となった施設については、利用を制限するなどして、最終的には解体・除却を進めます。また、200㎡以上の大規模な建物では、廃止における解体・除却に多額の費用を要することから、除却した後の土地の利活用の費用対効果や優位性を踏まえ、解体・除却の時期を検討します。

教員住宅は、今後の入居状況、意向調査等を踏まえ、売却可能資産として方針を設定し、現在の入居者が退去された後は、公売又は解体の事務を開始することとします。

また、普通財産として管理している施設については、「財産」から「資産」への売却可能な資産を整理し、新たな財産処分の方法の検討を進め、財源確保に結び付けていきます。

※「財産」庁内利活用検討 ⇒ 利活用なし ⇒ 「資産」公売 ⇒ 売却

◆施設方針の検討結果

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
41	旧四浦小学校	その他	削減	財務課
44	旧四浦小学校教員住宅校長教頭住宅		廃止	
45	旧四浦小学校教員住宅職員住宅		廃止	
122	旧田之浦中学校		削減	
125	旧出水中学校		削減	

◆施設方針の検討結果

財産番号	施設名称	施設用途区分	方針(将来検討)	所属部署
128	旧出水中学校教員住宅校長	その他	廃止	財務課
129	旧出水中学校教員住宅教頭		廃止	
130	旧出水中学校教職員住宅		廃止	
565	旧八野小教職員住宅		廃止	
568	旧四浦小教職員住宅		廃止	
588	旧田之浦小教職員住宅		廃止	
4224	旧田之浦中学校教員住宅校長		廃止	
4892	旧八野小学校		廃止	
4893	旧八野小教員住宅(校長)		廃止	
4894	旧八野小教員住宅(教頭)		廃止	
4877	麓地区駐輪駐車場	その他	現状維持	港湾商工課
4915	小西地区駐輪駐車場		現状維持	
3133	志布志花木生産組合貸付地	その他	廃止	耕地林務 水産課
4849	国際の森		長寿命化	
4860	岳野山展望台		削減	
4680	発電室(旧鹿児島テレコール)		廃止	
200	伊勢堀墓地	その他	現状維持	志布志支所 市民税務課
218	中道墓地		現状維持	
1152	有明町開発農業協同組合	その他	廃止	有明支所 地域振興課
4681	旧あおぞら農協山重出張所		廃止	
4682	曾於地区介護保険組合		集約化	
4687	庁舎前バス停待合所		廃止	

第6章 フォローアップ

第1節 情報基盤の整備と活用

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

第2節 推進体制の整備

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

第3節 フォローアップ

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

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

参考資料

公共施設の在り方の見直し

施設の再配置の考え方

①廃止



- ・利用されていない施設や不要な施設の機能を停止し、取壊しを行う。

②統合



- ・同一用途の複数の施設を1か所の施設に統合する。

③複合化



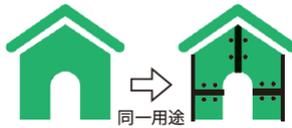
- ・異なる機能を一施設に複合する。

④規模縮小



- ・一部取り壊しや建替え時に規模を縮小する。

⑤長寿命化・改修



- ・施設の機能性や耐久性を高めるための工事を行う。

⑥転用



- ・利用度の低い施設は、ニーズにあった利用に変更して有効活用をはかる。

⑦現状維持



- ・利用頻度や重要度の高い施設で、他の手法を活用することが困難な施設は、施設の現状のまま維持する。

民間活力の導入 (PPP/PFI)

⑧賃貸借



- ・未利用施設は貸付け等により利活用をはかる。民間の施設を借用して公共サービスを提供する。

⑨指定管理



- ・施設の管理運営を民間業者に委託する。民間のノウハウを活用することで、サービス向上、コスト削減につながる。

⑩民営化



- ・施設を民間移譲し、民間団体等によるサービス提供を行う。

⑪売却



- ・未利用施設は、売却するなどして利活用をはかる。

継続維持する施設に対する取組

⑫コスト削減

- ・水道光熱費、人件費等の削減、運営の効率化等によりコスト削減を図る。

⑬収入増加

- ・使用料の見直し、利用者増、余裕スペースの貸し出しにより、収入増加を図る。



志布志市章

(平成 18 年 1 月 1 日制定)

志布志 (Shibushi) の「S」を図案化し、未来に向かって行く活気のある住民を感嘆符に見立て、右には豊かな自然の恵みにあふれた大地を、左には志布志湾を表し、誰もが住みよい、住み続けたいやすらぎとにぎわいの町を意味しています。



志のシンボルマーク

(平成 20 年 4 月 24 日制定)

志布志 (Shibushi) の「S」をモチーフに擬人化し、市民一人ひとりが慈愛の精神を持ち、志を揚げて未来へ邁進していく姿を表しています。

志布志市 公共施設等個別施設計画

令和3年3月発行

編集・発行 志布志市財務課

〒899-7192 志布志市志布志町志布志二丁目1番1号

電話 099-472-1111 (代表)

E-mail kanzai@city.shibushi.lg.jp