

宇城市公共建築物保全計画

宇城市公共施設長寿命化計画へ引用した部分 黄色で網掛け

平成 30 年 6 月

熊本県 宇城市

(目次)

I. 計画の概要	1
1. 計画策定の背景.....	1
2. 計画策定の目的.....	1
3. 計画の位置づけと計画期間.....	2
(1) 計画の位置づけ	2
(2) 計画の期間.....	2
(3) 対象施設	3
II. 対象施設の現状と課題	4
1. 対象施設の現状.....	4
2. 対象施設の課題.....	5
III. 計画の基本方針	6
1. 施設の要求水準の確保.....	6
2. 財政負担への対応.....	6
IV. 保全基準の設定	7
1. 目標使用耐用年数.....	7
(1) 耐用年数の考え方.....	7
(2) 目標使用耐用年数の設定.....	7
2. 保全の種類.....	8
(1) 維持保全	8
(2) 改良保全	8
3. 保全の方法.....	9
(1) 保全部位と実施周期の設定	9
(2) 既存施設の保全方法の区分	10
4. 保全の優先順位.....	11
(1) 評価指標の設定	11
(2) 優先度の算定.....	11
V. ライフサイクルコストの試算	12
1. 条件の設定.....	12
2. 試算結果	13
(1) 平準化前.....	13
(2) 平準化後.....	13
VI. 中長期保全計画	14
1. 予防保全の実施手順	14
2. 施設別年次計画.....	15
VII. 計画の推進	36
1. 運用体制の構築.....	36
2. 情報基盤の整備.....	36
3. 保全点検の実施.....	36
4. 財源の確保	36

1. 計画の概要

1. 計画策定の背景

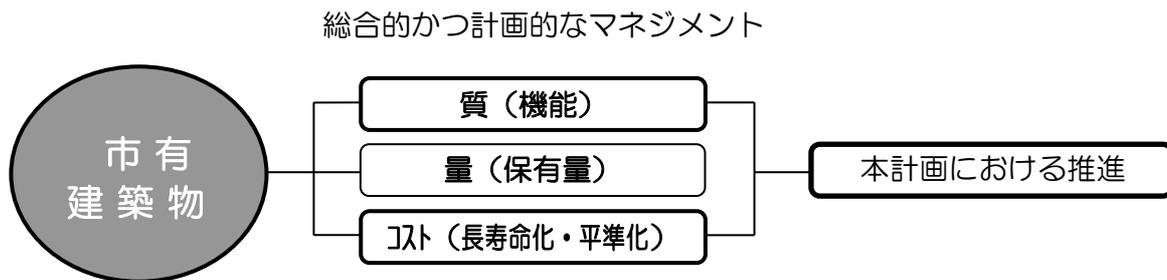
本市は平成17年に5町が合併しており、それまで各町で建設してきた公共建築物（以下、市有建築物と言う。）の多くを現在も保有している状況です。これらの市有建築物は、人口が急増した高度経済成長期である昭和40年代から昭和50年代にかけて建設されたものが殆どであり、築後30年以上が経過して施設の老朽化が進み、経年劣化による雨漏りや設備機器の故障が年々増大するなど、大規模改修や建替えによる対策が必要な時期を迎えています。こうした老朽化に伴う維持更新費用の負担は、今後集中的に発生するものと見込まれており、併せて本市も全国的に見られる生産年齢人口の減少による財源確保が大きな問題となっています。

そうした中、既存の市有建築物の状況としては、老朽化と併せて耐震化等の対策も遅れており、先の熊本地震からも施設の安全性確保が最優先であることが明白であります。また、施設に対する社会的なニーズも多様化し、快適性の向上、バリアフリー化、環境負荷の低減など、様々な施設機能の配慮が求められています。

このように市有建築物を取り巻く環境が大きく変化している中、今後も現状のままで維持していくことが困難であるため、施設の保全における計画的な対策が必要となっています。

2. 計画策定の目的 ～質とコストのマネジメント～

今後は、これらの背景による課題に対応した上で、市民が安全で安心に市有建築物を利用することができ、将来に渡り持続可能な行財政運営を進めるため、市有建築物の質（機能）と量（保有量）とコスト（平準化）について総合的かつ計画的に管理運営していく公共施設に係るマネジメントが不可欠となります。特に本計画においては、市有建築物の質である安全性および機能性を継続的に維持するとともに、コストとして施設の長寿命化を図り、また維持補修等の保全経費の将来的見通しを把握した財政負担の平準化を図りながら計画的な改修等を進めることを目的とします。また、市内統一な施設保全のルールとして、保全のあり方や具体的な保全業務の推進方法を示すこととします。

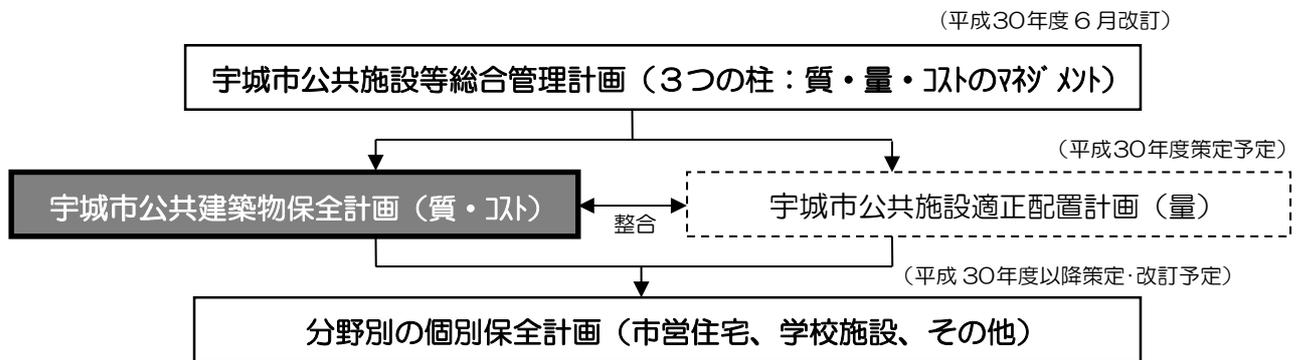


【計画の目的】

3. 計画の位置づけと計画期間

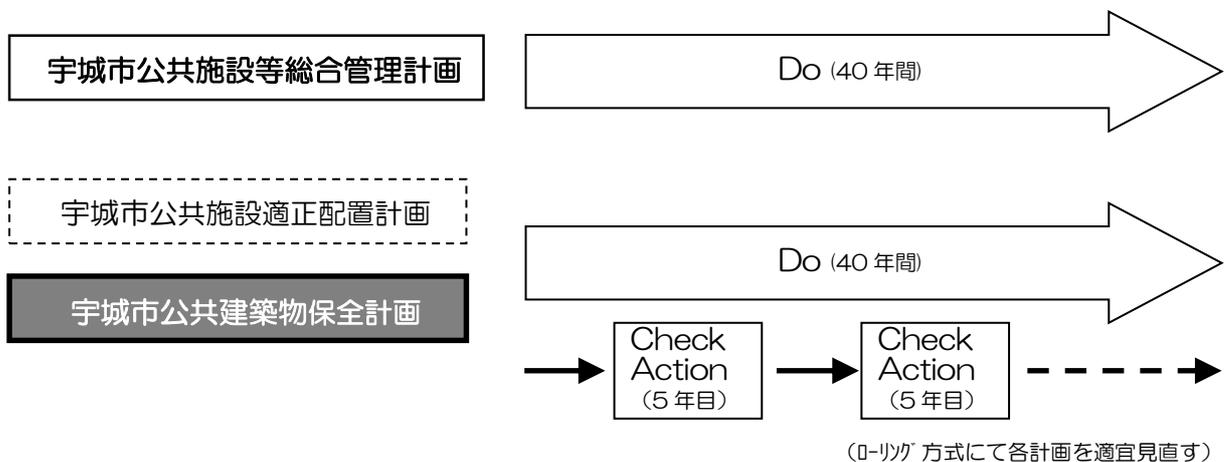
(1) 計画の位置づけ

本計画は、市が策定した上位計画である「宇城市公共施設等総合管理計画」を基に、市有建築物の質とコストのマジメントにおける施設保全に係る基本方針となる「宇城市公共建築物保全計画」として、学校施設や市営住宅等の分野別における個別計画の上位計画に位置づけます。また、市有建築物の量のマネジメントとなる「宇城市公共施設適正配置計画」とは、相互に整合性を図りながら、市有建築物の施設保全を適切に実施していきます。なお、今後に策定が予定される下位計画である分野別の個別計画については、本計画との整合性を図りながら策定していくことになります。



(2) 計画の期間

本計画の計画期間は、平成30(2018)年度から平成69(2057)年度までの40年間を設定します。その間、本計画に基づき、市有建築物のライフサイクルコストを試算し、財政の平準化を図った保全更新の中長期保全計画を定め、施設保全を着実に実施していくこととします。なお、本計画については、「宇城市公共施設適正配置計画」と合わせて5年毎に定期的な見直しを行います。また、分野別の個別計画についても本計画に合わせて見直しを行っていきます。



【計画期間のフロー】

(3) 対象施設

本計画で対象とする施設は、基本的に公共施設等のうち、宇城市公共施設等総合管理計画における建築系公共施設である市有建築物を対象とします。また市有建築物のうちでも以下の項目に該当する施設については、施設状況の特殊性および財政的影響の度合を考慮し、計画的な保全の対象外とします。したがって対象施設の数、平成29年度末現在で680棟の251,634㎡となります。

(対象外の施設)

- ① H29年度中に解体または譲渡等となった施設（新築は、改定版での反映）
- ② 改築を予定していない文化財施設
- ③ 将来的な活用が未定の施設
- ④ 現在までに解体または譲渡が決定している施設
- ⑤ 付帯する小規模な施設（各施設における駐輪場、倉庫、機械室など）
- ⑥ 民間等から賃借で使用している施設（現在0棟）

大分類	中分類	総合管理計画 (H29.3)			本計画 (H30.3)		内対象外 棟					
		施設	棟	延床面積	棟	延床面積	①	②	③	④	⑤	⑥
行政系施設	庁舎等	6	24	20,629	10	17,013				12	2	
	その他行政系施設	11	11	517	8	271					3	
子育て支援施設	保育園	6	11	3,651	4	2,537	3			2	2	
	児童施設	12	15	2,012	14	2,004					1	
保健・福祉系施設	福祉施設	6	5	5,161	4	3,695				1		
	保健施設	2	4	2,975	4	2,975						
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	27	58	18,243	49	17,781					9	
	レクリエーション・観光施設	9	17	6,755	15	6,408		1			1	
産業系施設	産業系施設	4	18	8,687	12	4,784					6	
市民文化系施設	集会施設	14	14	8,666	11	4,958				3		
	文化施設	3	3	13,484	3	13,484						
社会教育系施設	図書館	4	3	2,704	2	2,457					1	
	博物館等	13	30	12,741	17	11,510		10			3	
学校教育系施設	学校	18	195	99,139	151	98,035					44	
	その他教育施設	3	3	2,188	0	0				3		
公営住宅	市営住宅	46	338	59,347	329	59,043	7				2	
公園	公園	28	35	655	33	624					2	
病院	市民病院	1	4	2,521	3	2,175	1					
普通財産	普通財産	13	25	6,329	11	1,880	1	1	2	10		
総合計		226	813	276,403	680	251,634	12	12	2	31	76	

【対象施設の用途分類別における棟数と延床面積】

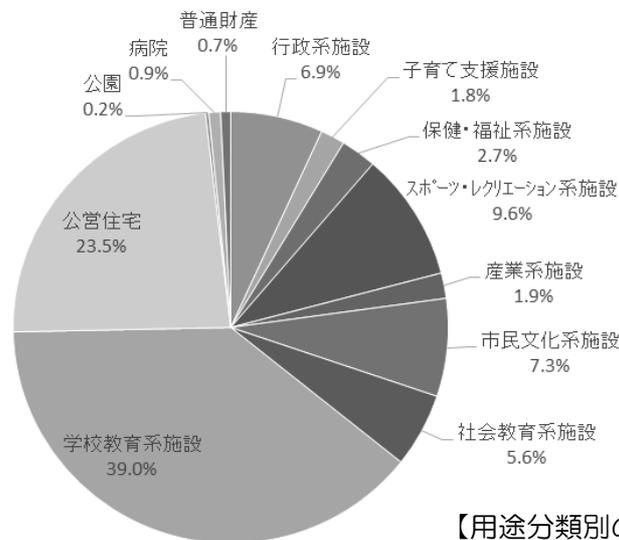
区分	棟		面積	
	棟数	割合 (%)	延床面積 (㎡)	割合 (%)
対象施設	680	83.6	251,634	91.0
対象外施設	133	16.4	24,769	9.0
合計 (総合管理計画)	813	100.0	276,403	100.0

【市有建築物における対象施設の割合】

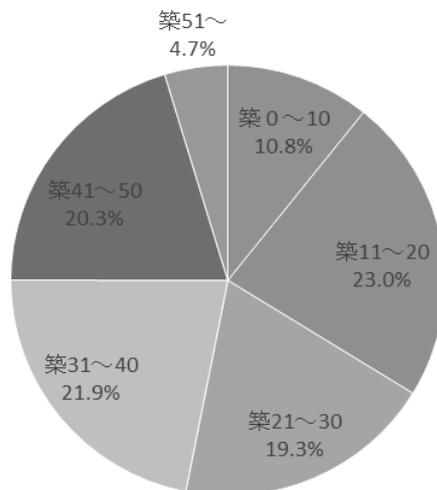
Ⅱ. 対象施設の現状と課題

1. 対象施設の現状

現在、市が保有している対象施設は、680 棟で、延床面積の合計は 251,634 ㎡となっています。用途分類別の延床面積の内訳は、学校教育系施設が 39.0%（98,035 ㎡）で4割近くを占めており、次いで公営住宅が 23.5%（59,043 ㎡）、スポーツ・レクリエーション系施設が 9.6%（24,189 ㎡）となっています。



建築年別に延床面積の構成比をみると、「築11～20年」が23.0%（57,935 ㎡）で最も多く、次いで「築31～40年」の施設が21.9%（55,151 ㎡）、「築41～50年」が20.3%（50,998 ㎡）となっています。また、築31年以上の棟は、全体の46.9%となっており、このまま全てを維持し続けると10年後には66.2%に達します。



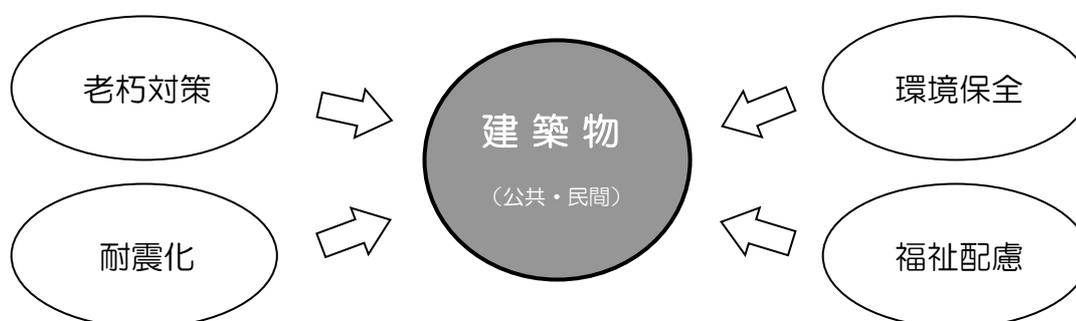
2. 対象施設の課題

(1) 急増する施設の老朽化

昭和40年代中頃から昭和50年代後半に整備された施設は、築後40年以上を経過し、公営住宅や学校施設を中心に老朽化が進行している状況です。このような状況から身近な公共建築物においては、経年劣化等による事故事例などが全国でも目立ち始めています。また、こうした施設の損傷による影響は、人身事故等の危険性だけではなく、市民サービスの低下や社会的な不安にも波及する可能性があります。この度の熊本地震では、これらの老朽化した施設が比較的新しい施設と比べて多く被災しており、災害復旧に多忙な時間を要しているところでは、通常の故障等に対する一時的な応急としての修繕では、対応が追い付かずに施設の安全性が損なわれる懸念もあります。これからは将来的にわたって、安全で安心できる市民サービスの提供を継続的に実現するため、計画的で適切な施設の保全により安全性の確保に取り組む必要があります。

(2) 時代の変化に伴う施設の社会的ニーズ

これまでに整備された公共建築物については、日本の高度成長期から社会を取り巻く環境の変化に伴い、様々な社会的な問題や課題に対する施設的な対応が求められています。まず、地震などによる災害については、昭和57年に建築基準法の改正により地震における建物の倒壊、東日本大震災により仕上材の落下などの人命の確保に対する制度が強化されています。また、高齢化社会の進行に伴い、平成6年にハートビル法が制定され、その後の平成18年にバリアフリー新法に移行がなされ、特に不特定多数の人々が利用する公共建築物においては、高齢者はもとより障害者やあらゆる人たちが不自由なく円滑に移動できるよう求められています。さらには、2度にわたるオイルショックを経た自然エネルギー資源の減少危機、その後に地球環境問題に対する意識の高まり、特に二酸化炭素の排出による地球温暖化への対応として、昭和54年から法整備がなされ、現在は平成26年のエネルギーの使用の合理化等に関する法律により、建設分野における環境負荷の軽減への配慮に対して規制されています。



【公共建築物における社会的なニーズ】

Ⅲ. 計画の基本方針

このような公共建築物を取り巻く社会的な時代背景に合わせ、本市における対象施設の現状や課題を踏まえて、適切な施設性能を維持していくための保全計画に関する基本的な方針を定めます。

1. 施設の要求水準の確保

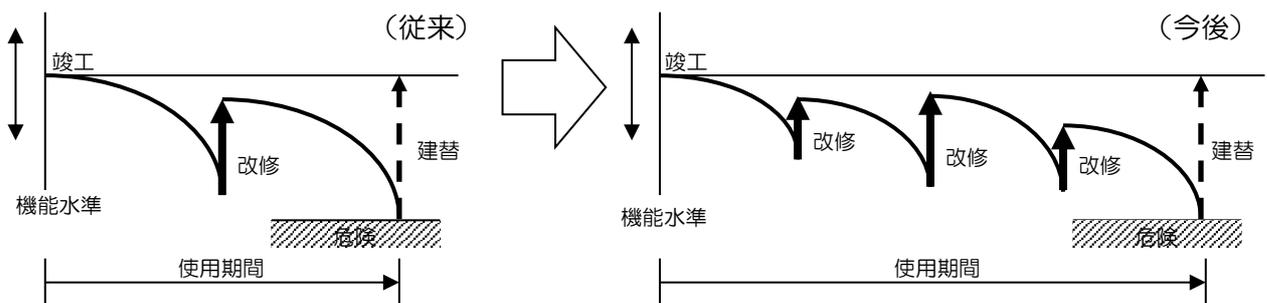
多くの市民が利用する市有建築物においては、施設の安全性が適切に確保されることが重要であり、それとともに快適性や利便性に配慮した施設機能を維持することが必要です。そのため施設の老朽化に対しては、必要に応じた点検等により施設状態の把握に努め、適切な時期と部位について故障や不具合を生じる前に、予防的な修繕や改修工事を実施します。また、施設の耐震化については、「宇城市建築物耐震促進計画（平成29年3月改定）」および「第2次宇城市総合計画 前期基本計画（平成29年3月策定）」に則り、早期に耐震診断を実施して、計画的な耐震補強や建替え等の対策を講じます。さらには、公共建築物として社会的なニーズに対応するため、整備や改修において、バリアフリー化や省エネ化も積極的に推進していきます。

上位計画	対象施設	目標期限	目標値	現況値
宇城市建築物耐震改修促進計画	特定既存耐震不適格建築物	平成37年度	100%	97.1%
第2次宇城市総合計画	本計画の対象施設	平成32年度	95%	67.5%

【耐震化の推進に関する目標（各計画策定時）】

2. 財政負担への対応

本市も多くの他の自治体と同じように、財政状況が厳しい中において、これらの市有建築物の更新等に対応して行く必要があります。そこでまず、既存の市有建築物については適切な時期に予防的な改修を行い、また新築や改築の更新については耐久性のある構造体を採用し、施設の長寿命化による財政負担の軽減に努めます。また、これまでは長期的な視点での改修や更新等の計画がなく、各部署毎に短期的な計画に基づき実施されており、長期的な財政負担の予測が困難な状況でした。今後は全ての施設の状況を把握・整理し、計画的に優先度の高い施設から順次に工事を実施していくことで、財政負担の平準化を図ります。



【新築する施設の長寿命化イメージ】

IV. 保全基準の設定

1. 目標使用耐用年数

(1) 耐用年数の考え方

建築物の耐用年数は、「法定耐用年数」<「経済的耐用年数」<「物理的耐用年数」となりますが、これまでの施設の寿命は、概ね期間が短い（下限値）法定耐用年数に近かったのが現状です。これに対して、今後の長寿命化の実施においては、適切な整備保全により、期間が長い物理的耐用年数にできる限り近づけることを目指します。

物理的耐用年数	建物躯体や部位・部材が物理的、科学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回る年数
経済的耐用年数	継続使用するための補修・修繕費やその他の費用が、改築または更新する費用を上回る年数
法定耐用年数	固定資産の減価償却を算出するために、税法で定められた年数
機能的耐用年数	使用目的が当初計画から変更、又は、建築技術の進展や社会的な要求の向上・変化に対して陳腐化する年数

(2) 目標使用耐用年数の設定

既存施設および新築施設における長寿命化の目標として、施設使用の計画期間である「目標使用耐用年数」を設定します。目標使用耐用年数は建物の使用年数の実績や物理的な耐久性能等の調査研究の結果によりまとめられた、（一社）日本建築学会・発行「建築物の耐久計画に関する考え方」に示されている耐用年数の考え方を参考として設定します。新築施設については、今後適切な整備保全が可能であることから、範囲内の上限値である「80年」（木造は技術的にも長寿命化が可能なおとから、用途に拘らず学校等を採用）と設定します。また、既存施設については、期限的にも長寿命化改修等が可能な施設なら新築施設と同等に、それ以外で老朽化や改修の状況から困難な場合は、低減等を考慮し設定することとします。

用途	構造種別	鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
		鉄骨鉄筋コンクリート造		重量鉄骨		軽量鉄骨		
		高品質	普通品質	高品質	普通品質			
学校/官庁		Y ₀ 100	Y ₀ 60	Y ₀ 100	Y ₀ 60	Y ₀ 40	Y ₀ 60	Y ₀ 60
住宅/事務所/病院		Y ₀ 100	Y ₀ 60	Y ₀ 100	Y ₀ 60	Y ₀ 40	Y ₀ 60	Y ₀ 40
店舗/旅館/ホテル		Y ₀ 100	Y ₀ 60	Y ₀ 100	Y ₀ 60	Y ₀ 40	Y ₀ 60	Y ₀ 40

【建築物の望ましい耐用年数】

耐用年数	級	Y ₀ 150	Y ₀ 100	Y ₀ 60	Y ₀ 40
代表値		150年	100年	60年	40年
範囲		120~200年	80~120年	50~80年	30~50年

【目標耐用年数の級区分】

2. 保全の種類

建築物は建設された年代や築年数の経過や状況に合わせた施設保全が必要となっていきます。

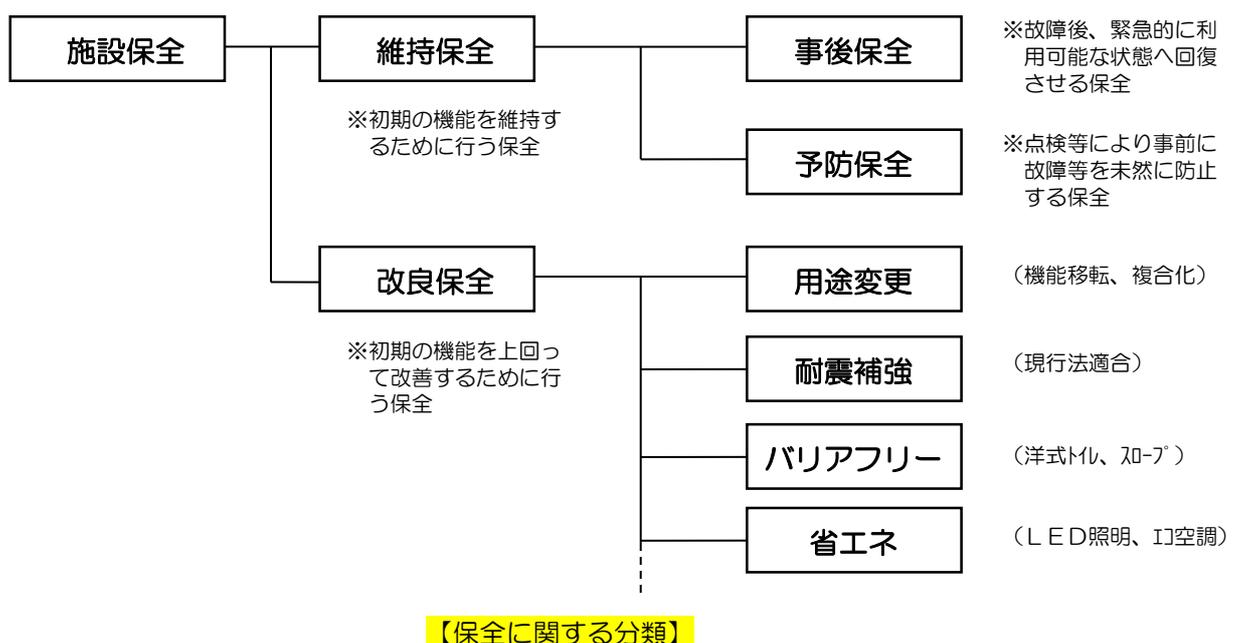
修繕や改修などの施設保全に関する行為については、当初の用途・性能・機能を維持するために回復を図る「維持保全」と、時代の変化等に合わせた用途や機能の追加、異なる用途を同一の建築物内に設置する複合化など、時代に応じて変化する要求に対応して性能の向上を図る「改良保全」とに分ける考え方があります。

(1) 維持保全（予防保全と事後保全）

これまで殆どの施設保全は、不具合が生じて施設機能が低下してから対処療法的に実施してきました。今後は常時、建築物を安全な状態で、目標の使用耐用年数の期間中に、当初の施設機能や性能を維持するための修繕や改修を行う必要があります。日常の突発的な故障や不具合で行う「事後保全」と定期的な計画により事前に行う「予防保全」を効率的に組み分けて、長寿命化やライフサイクルコストの軽減を図れるような維持保全を実施します。

(2) 改良保全

既存施設は、時代の流れに伴う社会環境の変化等による建物の基本性能の陳腐化を防止するため、既存不適格（耐震不足、アスベストやPCB対策など）の解消、環境対策、バリアフリーなど機能向上を目標として、当初の施設機能や性能を上回って改善するために改良保全を実施します。なお、実施の必要性については、施設の利用状況や残存使用年数をもとに優先度や費用対効果で判断し、時期は計画的な予防保全に合わせて行います。



3. 保全の方法

これからの保全は、これまでのように個別に対処していくのではなく、上位計画である宇城市公共施設等総合管理計画や宇城市公共施設適正配置計画に計りながら、施設全体を総合的な視点から必要な施設に対して、効率的な修繕や改修および更新を図っていく必要があります。そこで、各施設の状況に応じた具体的な保全方法のルール化を行い、実施していくこととします。

(1) 保全部位と実施周期の設定

今後は、計画的な保全により、施設の機能や利用状況などの特性に応じて、改修等による施設への負担を軽減するため、適切な周期で修繕や改修を行い、施設機能の維持向上を図り、建築物本来の寿命である構造躯体の耐用年数まで使用することとします。なお、今後の目標使用耐用年数80年の設定に伴い、築後20年毎の節目で保全部位に応じた予防保全を実施し、その間において突発的に発生した故障等の不具合は、事後保全にて対処することとします。

経過年数		0年目	20年目	40年目	60年目	80年目
整備方法		建設	中規模改修	大規模改修	中規模改修	建替 (既存解体)
建築	外装		○	○	○	
	内装			○		
	建具			○		
電気設備	一般		○	○	○	
	受変電			○		
	昇降機			○		
機械設備	一般		○	○	○	
	空調		○	○	○	
	給排水			○		

※屋外附帯（外構）については、不具合の程度に応じて、基本的に事後保全で対処していくこととします。

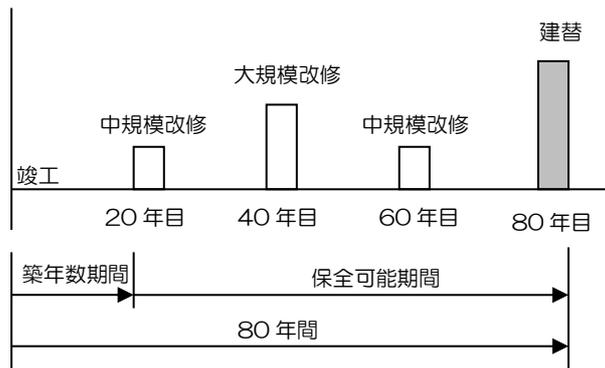
【長寿命化の標準的な保全部位と実施周期】

(2) 既存施設の保全方法の区分 (タイプ別保全サイクル)

既存施設については、既往の保全履歴や築年数に応じて、保全方法と目標使用耐用年数を区分した設定します。

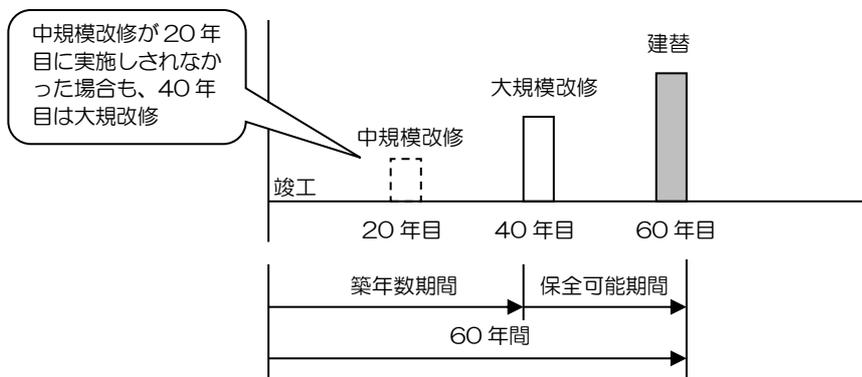
①新築施設、築20年未満の施設 (長寿命化を対応する施設)

- 20年目と60年目に中規模改修、40年目に大規模改修し、80年目で更新



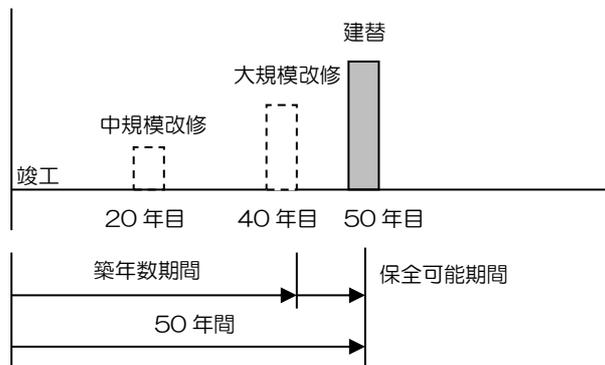
②築20年以上から40未満の施設 (これまでの一般的な施設)

- 40年目で大規模改修を実施し、60年目で更新



③築40年以上の施設 (早期の更新が必要な施設) ※一度も大規模改修が実施されていない施設

- 事後保全により60年目未満 (基本、50年目) で更新



4. 保全の優先順位

対象施設は、先の保全の実施周期に応じて修繕や改修を行うことを基本としますが、大半の既存施設は建設時期が同時期であるため、同一年度に対象施設が集中する場合は、限られた財源の中で維持保全の工事を実施するための優先順位付けを行い、本当に必要とされる工事を抽出し、実施時期の前倒し、あるいは先送りしてよいと判断される工事を選定するなどして、財源負担の平準化を図ります。

(1) 評価指標の設定

保全の優先順位における評価指標として、対象施設の劣化度と重要度を設定します。

●劣化度（K）

建築物の経年で進行する劣化については、躯体のように修繕等で元の性能水準まで回復することができない部分を優先的に保全する必要があるため、劣化度は目標使用耐用年数に対する経過年数を指標とします。

$$\text{劣化度（K）} = (\text{経過年数} \div \text{目標使用耐用年数}) \times 100 \quad \text{※小数点以下は切り捨て}$$

●重要度（W）

災害時の対応を踏まえた防災拠点や避難所などは、防災面で重要な施設であるため、その用途に応じた重要度の指標とします。

$$\text{重要度（W）} = \text{施設の用途的な重要度による加算値（10、5、0）}$$

用途	防災拠点（庁舎）	避難所	それ以外
加算値	10	5	0

(2) 優先度の算定

優先度の評価値は、官庁施設の保全の適正な実施と一層の有効活用の実現などを検討する「ストックマネジメント技術検討委員会（国土交通省）」により示された式を参考に、劣化度に関する評価を部材による詳細な方法ではなく、建築物の全体の経年劣化による方法で簡素化した次式により算定します。

$$\text{優先度評価値（P）} = \text{劣化度（K）} + \text{重要度（W）} \quad \text{※Pが大きいほど優先度が高い}$$

V. ライフサイクルコストの試算

ここでは、今後の市財政負担への影響を見通す上で必要な中長期的な施設の保全にかかる費用の把握を行い、これまでの本計画の保全基準を基にしたライフサイクルコストの試算を行います。なお、この試算の目的としては、単に施設の長寿命化対策での効果を把握するのではなく、本計画の方針に沿った長寿命化対策と財政の平準化を前提として、市有建築物における中長期保全計画の策定となります。

1. 条件の設定

試算のために必要な諸条件を次のとおり整理し設定します。

(1) 対象施設

本計画で対象とした施設である 680 棟 (P.3 による)

(2) 対象期間

本計画の期間である平成 30 年度から平成 69 年度までの 40 年間 (P.2 による)

(3) タイプ別保全サイクル

本計画で定めた保全基準による目標使用耐用年数に応じた 3 タイプ (P.10 による)

(4) 保全単価

試算に用いる保全単価は、「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書(財団法人自治総合センター)平成 23 年 3 月」(以下、報告書という。)にあるコスト単価を参考に、消費税増税(5%:5%→10%)および物価上昇(10%)による補正(15%)した単価とします。なお、小規模改修の保全単価については、建替(更新)単価の 30%程度で設定します。

千円/m²

保全単価の用途区分	本計画の用途の大分類	建替	大規模改修	中規模改修
① 市民文化系施設 社会教育系施設 行政系施設	市民文化系施設、産業系施設 社会教育系施設、病院、普通財産 行政系施設、保健・福祉系施設	460 (400)	290 (250)	140
② スポーツ系施設 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 公園	420 (360)	220 (200)	130
③ 学校教育系施設 子育て支援系施設	学校教育系施設 子育て支援系施設	380 (330)	200 (170)	120
④ 公営住宅	公営住宅	330 (280)	200 (170)	100

※1: ()内は、報告書から引用したコスト単価

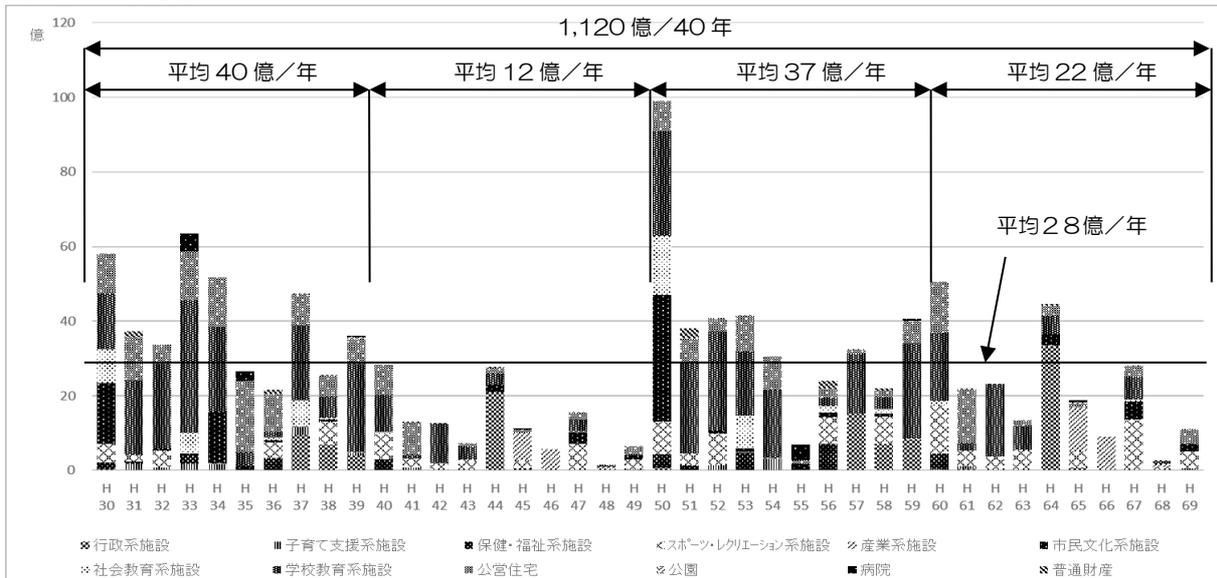
※2: 物価上昇は「建築工事費デフレーター 2011 年度基準」の 2017.12 の値 110.1 を参考

※3: 建替には解体費および外構整備費、大規模改修にはバリアフリー等の改良保全を含む

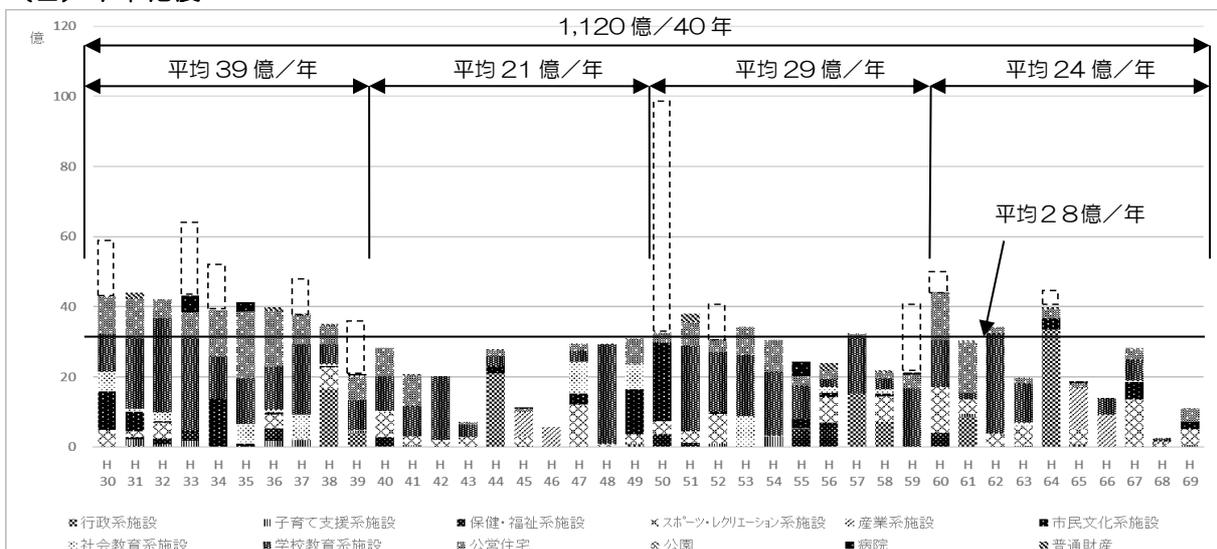
2. 試算結果

保全基準に従い、施設の状況に応じて最も適切な時期に改修や建替等の保全を実施するライフサイクルコスト試算の結果は、「(1) 平準化前」の表のとおり計画期間の40年で1,120億となります。表からも分かるように平成30~39年度と平成50~59年度に保全コストが集中し、また逆に平成40~49年には保全コストが少なくなり、財政負担の期間的なバランスの変動が大きく財政計画が難しい状況です。よって、保全基準の優先順位により、保全時期の調整(前倒し・先送り)を図りながら、「(2) 平準化後」のとおり、保全コストの平準化による財政負担の軽減を行います。なお、期間の調整方法は、施設の機能維持等を考慮して前倒しが3年、先送りが改修のみ3年を限度とします。これ以外として、表に記載されない目標使用耐用年数を超過した施設が65棟で、全て建替と試算した場合が46億円となります。また、未だ耐震化率が79.9%の状況であり、ともに別途で「宇城市公共施設適正配置計画」により緊急に抜本的な対策を検討する必要があります。

(1) 平準化前



(2) 平準化後

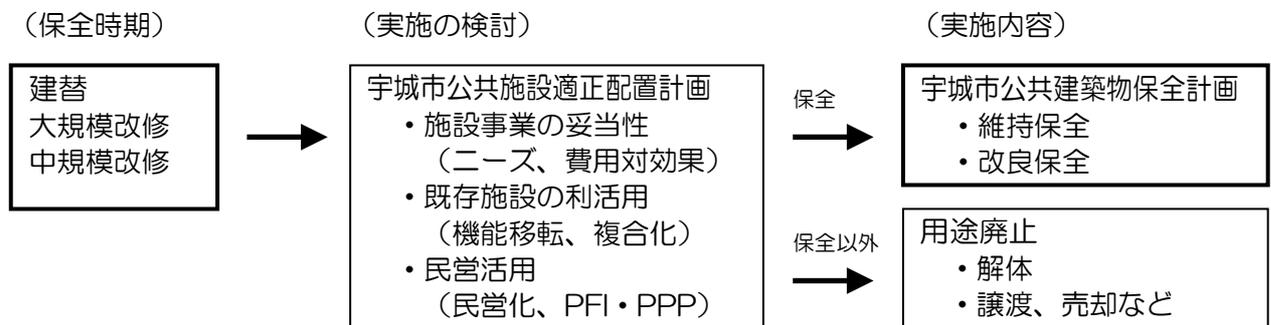


VI. 中長期保全計画

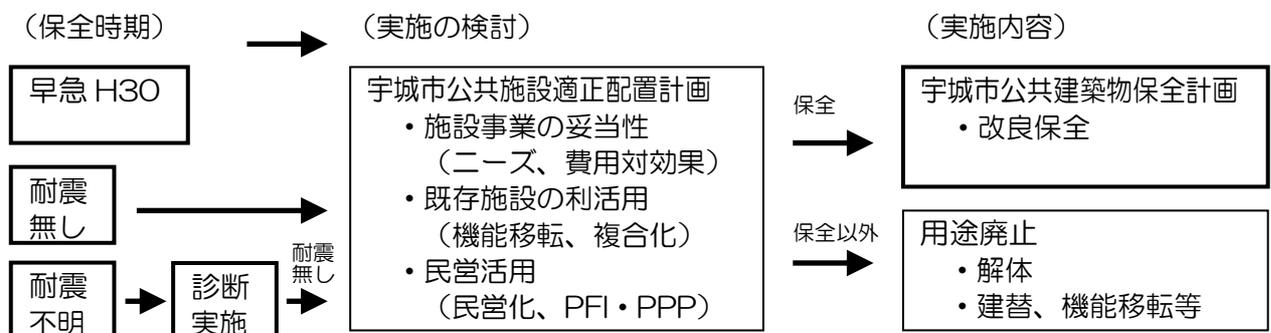
1. 予防保全の実施手順

今後の保全は、前述のライフサイクルコスト試算の結果における財政負担の平準化を図る方向で、それぞれの施設における中長期的な予防保全計画を計画的に実施していく必要があります。なお、その具体的な施設別の計画が次項で示す「施設別年次計画」となり、今後の市有建築物の全体的な保全実施の基本とします。ただし、実施においては、単に本保全計画だけだと宇城市公共施設等総合管理計画における市全体の財政負担の軽減への対策として不十分であり、また刻々と変化する社会環境の変化への対応も困難となります。したがって、施設別年次計画の実施にあたっては、次のフローにて本市における様々な事情を踏まえ、事業の実施を判断していくことが必要となります。また、早急な対応が必要な耐震化にでは、中長期的な施設別年次計画とは別に、宇城市最適化計画に図り、施設の残存年数や利用状況を考慮し、耐震化や機能移転等の検討にて対応していくこととします。

●耐震性が有りの場合



●耐震性が不明もしくは無しの場合



【予防保全の実施フロー】

大分類	分類	施設番号	施設名	棟番号	棟名	基本情報		耐震性能	竣工年度	年数		保全		備考					
						延床面積	構造			新築あり	診断あり	西暦	和暦		目標使用	経過年数	残存年数	重要度	緊急度
産業系施設	産業系施設	67	屋内多目的広場	100	東置	16 S	1	●	1992	H4	60	25	35	②	41				
		101	管理棟	44	W	1	●	1996	H8	60	21	39	②	②	35				
		68	青少年海洋研修施設	40	W	1	●	1996	H8	60	21	39	②	②	35				
		103	便所・シャワー棟	35	W	1	●	1996	H8	60	21	39	②	②	35				
		104	観光倉庫	126	W	1	●	1990	H2	60	27	33	②	②	45				
		69	西港物産館(ムルドルハウス)	4	W	1	●	1990	H2	60	27	33	②	②	45				
		106	便所	50	W	1	●	1990	H2	60	27	33	②	②	45				
		107	物産館	1,058	S	1	●	1998	H10	80	19	61	①	②	23				
		71	若宮海水浴場	139	W	1	●	1999	H11	80	18	62	①	②	22				
		72	共同作業所	94	S	1	●	2000	H12	80	17	63	①	①	21				
市民文化系施設	市民文化系施設	73	農産物処理加工センター	110	本館	140	S	1	●	1996	H8	60	21	39	②	①	35		
		111	研修棟	1,283	W	2	●	1993	H5	60	24	36	②	①	40				
		112	栽培展示ハウスA	630	S	1	●	1993	H5	60	24	36	②	①	40				
		113	栽培展示ハウスB	630	S	1	●	1993	H5	60	24	36	②	①	40				
		114	栽培展示ハウスC	630	S	1	●	1994	H6	60	23	37	②	①	38				
		115	栽培展示ハウスD	630	S	1	●	1994	H6	60	23	37	②	①	38				
		116	栽培展示ハウスE	630	S	1	●	1994	H6	60	23	37	②	①	38				
		117	作業小屋A	37	W	1	●	1994	H6	60	23	37	②	①	38				
		118	作業小屋B	25	W	1	●	1994	H6	60	23	37	②	①	38				
		119	小屋	25	W	1	●	1995	H7	60	22	38	②	①	36				
集会所	集会所	120	便所	30	W	1	●	1995	H7	60	22	38	②	①	36				
		75	海東地区農村コミュニティ施設	121		292	S	1	●	2006	H18	80	11	69	①	5	18		
		76	小川文化ホール(市民集会所)	122		129	S	1	●	1995	H7	60	22	38	②	①	36		
		123		821	W	2	●	1995	H7	60	22	38	②	①	5	41			
		124	簡易蒸餾	22	W	1	●	1995	H7	60	22	38	②	①	36				
		78	小川地区コミュニティセンター	125		327	RC	2	●	2001	H13	80	16	64	①	①	20		
		79	小川文化ホール(ラポート) 公民館	132-3		1,230	SRC	4	●	1998	H10	80	19	61	①	①	5	28	
		80	河江地区コミュニティセンター	126		666	SRC	1	●	1992	H4	60	25	35	②	①	5	46	
		81	農村環境改善センター	127	校舎	364	S	1	●	1983	S58	60	34	26	②	①	5	61	
		文化施設	文化施設	82	大岳地区市民館	128		281	W	1	●	1995	H7	60	22	38	②	①	36
83	郡浦地区市民館			129		434	S	1	●	1997	H9	60	20	40	②	①	5	38	
84	上栗林教育集会所			130		145	S	1	○	1980	S55	60	37	23	②	①	61		
85	豊野コミュニティセンター			131		447	W	1	●	2004	H16	80	13	67	①	①	5	21	
86	小川文化ホール(ラポート)			132		2,777	SRC	4	●	1998	H10	80	19	61	①	①	23		

VII. 計画の推進

1. 運営体制の構築

施設を適切かつ効率的に維持保全していけるよう、今後は本計画で定めた中長期保全計画に沿って事業を実施していく必要があります。しかしながら、事業の着実な実施にあたっては、今後の可変的な社会情勢に伴う市政運営や財政状況を反映していく必要があり、事業の推進においては、組織的な連携体制を構築することが重要となります。また、計画の実施にあたっては、土木インフラを含めた公共施設の全体をマネジメントしていく必要があり、上位計画である「宇城市公共施設等総合管理計画」や「宇城市公共施設適正配置計画」との整合を図る必要もあります。

2. 情報基盤の整備

施設の維持管理は、供用開始から供用完了まで長期間にわたるため、期間的に多くの関係者が関与することとなります。このため、施設に関する情報を体系的かつ継続的に引き継ぐとともに、計画的に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（工事履歴・点検結果・図面）を利用・管理する仕組みを構築します。なお、今後はより効率的に保全が行えるように、情報の集約化やデータベース化が図れる保全システムの導入を検討します。

3. 保全点検の実施

計画的な施設保全を実行するためには、施設の実態把握を継続的に行う必要があります。故障や不具合の予兆を早期に発見する仕組みを構築することで、適切な施設管理に努めます。このため、施設管理者は「日常点検」や「定期点検」、「法定点検」等を適切に実施し、施設の状況を把握しておく必要があります。よって、保全点検の主体的な実施者である施設管理者に対しては、定期的に施設保全に関する研修を行い、また保全に関する相談や技術的な支援を専門の部署で実施し、適切で速やかな施設保全を進めていきます。

4. 財源の確保

これまでの「事後保全」ではなく、劣化が進行して故障等により使用不能となる前に、部位の更新等の対応を行う「予防保全」の考えに基づいた、前章で定めた「中長期保全計画」に従って対応していくこととなります。なお、保全に関する事業費の集中を是正するために、財政負担の平準化を図っているものの、依然として財源の確保は大きな課題と言えます。また、財源を理由として、適正な時期に保全が行えない状態で経過してしまうと、適正な長寿命化が困難となり、安定した施設管理が難しくなります。これからは財源の調整を十分に行い、必要に応じて保全のための基金等の設置による財源の確保なども視野に検討し、計画的かつ適切な維持保全に努めます。

宇城市公共建築物保全計画

＜発行＞平成30年6月

宇城市総務部公共施設マネジメント課