

高千穂町公共施設等総合管理計画

個別施設計画

第1期（令和2年度～令和8年度）

（2020年度～2026年度）

令和2年3月

高千穂町

目 次

第1章 個別施設計画の概要

1 計画の目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の期間	2
4 計画の対象施設	3
5 今後の取り組みに向けて	3

第2章 優先度の判定

1 優先順位の判定フロー	4
2 一次評価（劣化度）	5
3 二次評価（施設の有効利用度）	7
4 総合評価	9

第3章 個別施設の方針案の設定

1 個別施設の方針案	11
------------------	----

第4章 対策内容と実施時期

1 今後対策が必要となる施設	23
----------------------	----

第5章 対策費用シミュレーション

1 シミュレーション方法	24
2 対象部位・耐用年数・建設単価の設定	24
3 予防保全費用試算結果	26

第6章 今後のフォローアップ

1 総合管理計画の進捗管理	28
---------------------	----

第1章 個別施設計画の概要

1 計画の目的

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

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

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

そこで本町では、多数ある公共施設の総合的かつ計画的な管理の基本方針及び実施方針を示す「高千穂町公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」を平成 29 年 3 月に策定しました。

本計画は、その基本方針及び実施方針に基づき、公共建築物を対象とし、施設の複合化、集約化、転用、廃止等に取り組むための具体的な方向性をまとめたものです。

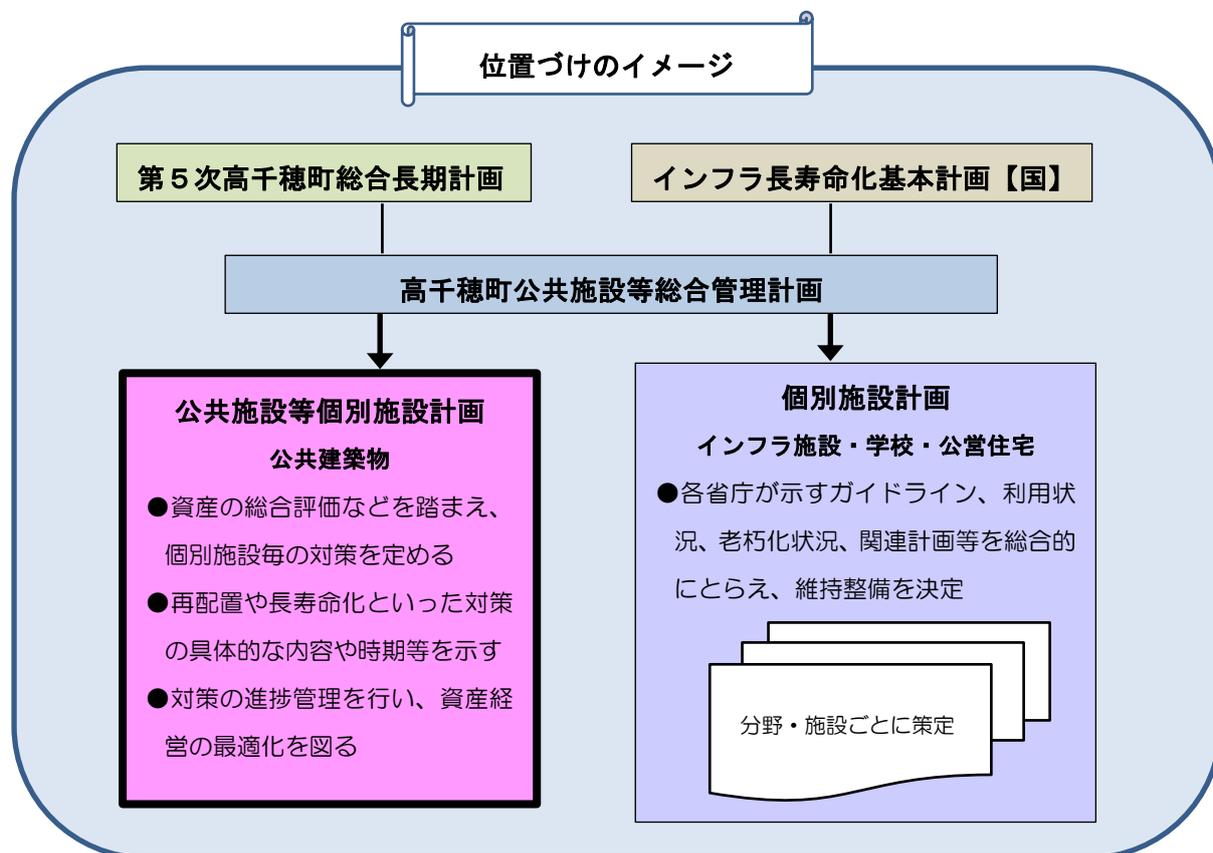
将来の高千穂町民の負担とならないように、複合化等により施設総量を縮減しつつも、本町の目指すまちづくりと連動した、持続可能な町政の実現と継続的な行政サービスの提供を図ることを目指し、各施設のあり方についてみんなで考えながら、公共施設適正化の着実な推進を図ります。

なお、施設類型単位で長寿命化計画などを策定する学校や公営住宅といった一部の公共建築物及びインフラについては、各省庁が示すガイドラインに基づき、個別施設計画を策定、実施することとなっているため、本計画とは別に分野ごとに取り組みを進めていきます。

2 計画の位置づけ

総合管理計画を推進するため、「個々の施設における検討時期や再編候補施設の今後の方向性を示す計画」として位置づけます。

本計画の方向性に基づく取り組みを推進していくこととし、適正な配置に向けた取り組みを進めていきます。



3 計画の期間

総合管理計画との整合を図り、令和2年度（2020年度）から令和38年度（2056年度）までの37年間に4つの期間に分け、各期ごとにそれぞれ対象施設を抽出します。第1期の計画期間は、令和2年度（2020年度）から令和8年度（2026年度）までの7年間とします。

なお、計画期間内に自然災害の発生や経済的・社会的に計画の変更を余儀なくされる場合は、柔軟に対応することとします。



4 計画の対象施設

本計画では、本町が保有している公共建築物を対象とし、次の施設を「第1次検討対象施設（以下「検討対象施設」という。）として抽出しています。

※軽易な倉庫や公衆トイレなどの小規模施設等（200㎡未満）及び処分予定の施設は除いています。

- ① すでに目標耐用年数を経過したもの
- ② 第1期計画期間中に改修・建替えの検討時期を迎えるもの
- ③ 耐震性がないもの
- ④ 建物状況や利用状況等により、第1期内に検討が必要なもの

目標耐用年数とは

表 高千穂町建築物の目標耐用年数

RC（新耐震）	RC（旧耐震）	木造	鉄骨造	その他
80年	70年	50年	50年	50年

参考：「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）

一般的に、建物の価値がなくなる目安として法定耐用年数が使われています。この計画では、次の理由から上の表のとおり目標耐用年数を設定しています。

また、その目標耐用年数の中間となる時期を、改修・建替えを検討する時期としています。

減価償却計算に利用する「法定耐用年数」は実際の使用年数とはかけ離れており、総務省が行った「耐用年数に関する地方公共団体サンプル調査」でも、建物の約30%が法定耐用年数を超過している状況であり、法定耐用年数を上回る年数を目標耐用年数と設定することが妥当とされています。

5 今後の取り組みに向けて

本計画における各施設の基本的な方針に従い、個別施設ごとに具体的な取り組みを行いますが、事務的な整理や整備手法などの検討と共に基本的な方針の決定にあたっては、対象施設に関連する町民・利用者・関係団体等との協議を行い、十分な調整を行いながら進めます。

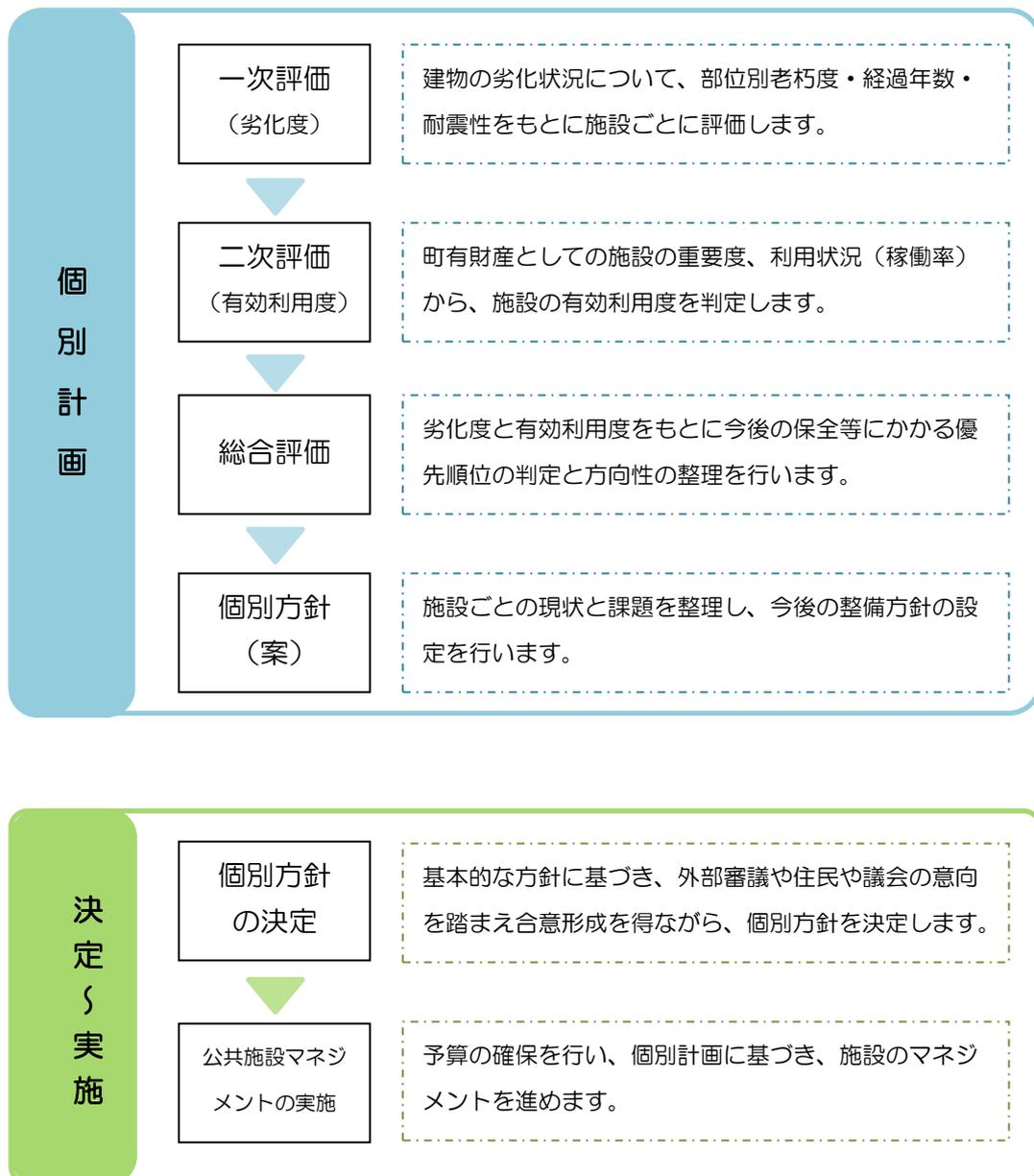
また、長寿命化の推進や予防・維持保全の推進を行う施設については、修繕（改修）計画を検討し、事業実施に際しては、関係計画との整合性を図り財政負担の平準化を図ります。

なお、第1期計画期間で基本的な方針が「現状維持」となっている施設においても、建物の建築年数が長いものや社会情勢や町民ニーズの変化により施設のあり方を考慮するものについては、第2期以降の計画策定時において改めて検討します。

第2章 優先度の判定

1 優先順位の判定フロー

以下のフローで対象施設の保全の優先度や方向性について整理するものとします。本計画では、施設の劣化度や有効利用度等をもとに、一次判定、二次判定、総合評価を行い、施設ごとの今後の個別方針(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、実施と進めていきます。



2 一次評価（劣化度）

建物の部位別老朽化度（現地調査による）、経過年数、耐震性から、建物の劣化状況を点数化し、劣化度をⅠ～Ⅳ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票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する。

（調査票）

番号(総合管理計画)		調査年月日	課名						
施設名		建物名	担当者						
部位別老朽化評価	評価項目	評価の視点	部位別老朽度の判定区分点			写真	(a)	部位別	部位別
	0点	0.5点	1点	点数	重要度		老朽度		
	記入	(b)	(a)*(b)						
	1	構造体(外壁・柱・梁)	外部に面した構造体(壁・柱・梁)のひび割れの状態	0.3m/m未満のひび割れ	ひび割れが多い。さび汁を伴うひび割れ、露筋が一部ある。	0.3m/m以上のひび割れ、さび汁を伴うひび割れ、露筋が多くある。	0	3	0.0
	2	屋根・屋上(防水等)	屋根・屋上・外壁からの漏水の状態	漏水が無い	一時的な漏水の跡がある	降雨時に常に漏水がある	0	1	0.0
	3	外壁仕上げ(タイル・モルタル仕上)	タイル・モルタルの浮きの状態	浮きが無い	浮きがあるが、高所にはない	高所に浮きがある	0	1	0.0
	4	電気設備(受変電設備)	受変電設備に関する保全・定期点検等記録に関する改善要請等の有無	改善要請無し	保守点検業者から更新等への意見や指摘がある。または施設運営の影響が少ない軽易な故障の経緯がある	保守点検業者から更新等への改善要請がある。または施設運営に支障のある故障の経緯がある	0	1	0.0
	5	機械設備(冷暖房設備・給排水衛生設備)	冷暖房設備・給排水衛生設備に関する保全・定期点検等記録に関する改善要請等の有無	改善要請無し			0	1	0.0
	6	消防用設備	消防用設備に関する保全・定期点検等記録に関する改善要請等の有無	改善要請無し			0	1	0.0
7	昇降設備(EV、エスカレーター等)	昇降設備に関する保全・定期点検等記録に関する改善要請等の有無	改善要請無し	0			1	0.0	
8	その他(上記を除く)	保全・定期点検等記録に関する改善要請等の有無	改善要請無し	0			1	0.0	
経過年数評価	評価項目	評価の視点	経過年数評価点:(c)			建築年度	経過年数	(c)	
	記入	(c)							
	1	経年劣化(躯体)	躯体の老朽度を建築後の経過年数により評価	$\langle \text{経過年数による評価点計算式} \rangle$ $\text{経過年数による評価点} = (\text{建築後経過年数} / 75) * 20$ ※小数点第2位を四捨五入し、小数点第1位までの値を算出			1980	36	9.6
	2	経年劣化(建築(躯体除く))	建築(躯体除く)の老朽度を建築後の経過年数により評価 建築(躯体除く)の大規模改修を行った施設については、大規模改修による改善効果を評価に反映	$\langle \text{建築後(大規模改修後)の経過年数による評価点計算式} \rangle$ $\text{経過年数による評価点} = (\text{建築後(大規模改修後)経過年数} / 35) * 5$ ※小数点第2位を四捨五入し、小数点第1位までの値を算出			2010	6	0.9
3	経年劣化(設備)	設備の老朽度を建築後の経過年数により評価 (設備の大規模改修を行った施設については、大規模改修による改善効果を評価に反映)	$\langle \text{建築後(大規模改修後)の経過年数による評価点計算式} \rangle$ $\text{経過年数による評価点} = (\text{建築後(大規模改修後)経過年数} / 35) * 5$ ※小数点第2位を四捨五入し、小数点第1位までの値を算出			2010	6	0.9	
耐震性	評価項目	評価の視点	耐震性評価点:(d)			耐震性	選択	(d)	
	1	耐震性	耐震性の有無を評価	$\langle \text{耐震性の有無による評価点} \rangle$ 耐震性あり: 0点(1981年6月以降に建築されたものは、耐震性ありとする) (上記以外でも耐震診断により、耐震性ありと認められたもの) 耐震性なし: 10点(1981年6月以前に建築されたもの、耐震診断未実施のもの)					なし
建物評価		建物評価区分 Ⅰ:(0点~10点未満) Ⅱ:(10点~20点未満) Ⅲ:(20点~30点未満) Ⅳ:(30点以上)	合計点	21.3	評価判定	Ⅲ			

各施設の劣化度は次のように分類されました。

(低) ← 施設の劣化度 → (高) 劣化が進行している

I	II	III	IV
道の駅高千穂	四季見原すこやかの森キャンプ場	老人福祉館	上野公民館
がまだせ市場	天岩戸の湯	本庁舎	岩戸公民館
天岩戸保育園	高千穂の湯	旧五ヶ所小学校(校舎)	高千穂町基幹集落センター
養護老人ホームときわ園	高千穂町いきいき温水プールすこやか館	旧向山南小学校(校舎)	田原保育園
	保健福祉総合センター	旧向山北小学校(校舎)	田原小児童クラブ
	高千穂町国民健康保険病院	旧上岩戸小学校(校舎)	旧商工観光会館(福祉利用)
	田原診療所	旧町立病院跡地	本庁舎(南別棟・機械棟)
	高千穂町総合公園(競技場スタンド)		旧向山中学校
	御塩井公園(淡水魚水族館)		第二田口野団地
	旧五ヶ所小学校(体育館)		旧上岩戸小学校(管理棟)
	旧向山南小学校(体育館)		TR跡地
	旧向山北小学校(体育館)		日本たばこ産業跡地
	旧上岩戸小学校(体育館)		
	青葉ハイツ		
	旧法務局		
	デイサービスセンター		

現地調査結果より
 いくつかの施設で、外壁等のコンクリートの崩落等が見られる建物もありました。露筋すると、そこから急速に劣化が進むので早期発見のための定期点検が重要です。



3 二次評価（施設の有効利用度）

施設の重要度、稼働率により、施設の有効度を以下のようにA、B、Cの3段階に分類します。施設の重要度については、目的、利用対象、ニーズ、類似機能の存在、防災上の必要性等から総合的に判断しました。

施設の重要度	高			A
	中		B	
	低	C		
		0%～30%未満	30%～70%未満	70%以上
		(低)	稼働率	(高)

稼働率については、施設分類ごとに以下のとおり分類しました。

分類名	稼働率
町民文化系施設	運営日数に対する来館者あり日数
スポーツ・レクリエーション系施設	運営日数に対する稼働日数
子育て支援施設	定員に対する利用者数
保健・福祉施設	運営日数に対する稼働日数
医療施設	運営日数に対する稼働日数
行政系施設	運営日数に対する稼働日数
公園	運営日数に対する稼働日数
その他	施設の用途により判断 <ul style="list-style-type: none"> ・運営日数に対する稼働率 ・定員に対する利用者数

有効利用度は次のように分類されました。

	0%～30%未満	30%～70%未満	70%以上
高			上野公民館 岩戸公民館 高千穂町基幹集落センター 保健福祉総合センター 高千穂町国民健康保険病院 本庁舎 旧五ヶ所小学校(体育館) 旧向山南小学校(体育館) 旧向山北小学校(体育館) 旧上岩戸小学校(体育館)
中	田原診療所 旧五ヶ所小学校(校舎)	四季見原すこやかなの森キャンプ場 高千穂町総合公園(競技場スタンド) 旧上岩戸小学校(校舎)	天岩戸の湯 高千穂の湯 高千穂町いきいき温水プールすこやか館 道の駅高千穂 がまだせ市場 田原小児童クラブ 天岩戸保育園 旧商工観光会館(福祉利用) 老人福祉館 養護老人ホームときわ園 御塩井公園 旧向山中学校 旧向山南小学校(校舎) 旧向山北小学校(校舎) 青葉ハイツ 旧法務局 TR跡地 デイサービスセンター
低	田原保育園 旧上岩戸小学校(管理棟)	日本たばこ産業跡地	第二田口野団地 旧町立病院跡地

4 総合評価

施設の劣化度、有効利用度により、以下のとおり分類し、大枠の方向性を設定するものとします。劣化度が高いⅢ、Ⅳ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、第1期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。

(高)	A	【4】複合化・統廃合(集約) 現状維持 サービスを継続しながら 全体の面積が縮小されるよう 他機能を取り込んでいく。		【2】機能移転(出)・長寿命化 必要なサービスは継続しながら 他施設への機能移転(出)。 長寿命化とする場合は、稼働年数80年 (RC造以外は50年)を目標とした 大規模改修を行う。 建替えとするしかない場合は、必ず全体 の面積が縮小される方法で実施する。	【1】 建替え・長寿命化 機能集約・複合化 全体の面積が縮小 されるよう検討。
	B				【2】機能移転(出)・長寿命化 必要なサービスは継続しながら 他施設への機能移転(出)。 長寿命化とする場合は、稼働年数80年 (RC造以外は50年)を目標とした 大規模改修を行う。 建替えとするしかない場合は、必ず全体 の面積が縮小される方法で実施する。
	B	【5】民営化・売却・用途変更 現在提供しているサービスは廃止 の方向で検討を進める。 建物は有効活用する。		【3】取壊し・除却 サービスを廃止する。 大規模改修等は行わず、利用期間中は 最低限の修繕工事のみ行う。	
C	【5】民営化・売却・用途変更 現在提供しているサービスは廃止 の方向で検討を進める。 建物は有効活用する。				
C	【5】民営化・売却・用途変更 現在提供しているサービスは廃止 の方向で検討を進める。 建物は有効活用する。	【5】民営化・売却・用途変更 現在提供しているサービスは廃止 の方向で検討を進める。 建物は有効活用する。		【3】取壊し・除却 サービスを廃止する。 大規模改修等は行わず、利用期間中は 最低限の修繕工事のみ行う。	
C	【5】民営化・売却・用途変更 現在提供しているサービスは廃止 の方向で検討を進める。 建物は有効活用する。				
	I	II	III		IV
	(低)	施設の劣化度		(高)	

劣化度がⅢ、Ⅳのものは
早急に対応方針の決定。

各施設の方向性は次のように分類されました。

	I	II	III	IV
A		保健福祉総合センター 高千穂町国民健康保険病院 旧五ヶ所小学校(体育館) 旧向山南小学校(体育館) 旧向山北小学校(体育館) 旧上岩戸小学校(体育館)	本庁舎	上野公民館 岩戸公民館 高千穂町基幹集落センター
B	道の駅高千穂 がまだせ市場 天岩戸保育園 養護老人ホームときわ園	四季見原すこやかなの森 キャンプ場 天岩戸の湯 高千穂の湯 高千穂町いきいき温水 プールすこやか館 田原診療所 高千穂町総合公園 (競技場スタンド) 御塩井公園(淡水魚水族館) 青葉ハイツ 旧法務局 デイサービスセンター	老人福祉館 旧五ヶ所小学校(校舎) 旧向山南小学校(校舎) 旧向山北小学校(校舎) 旧上岩戸小学校(校舎) 旧町立病院跡地	田原小児童クラブ 旧商工観光会館(福祉利用) 本庁舎(南別棟) 旧向山中学校 第二田口野団地 TR跡地 日本たばこ産業跡地
C				田原保育園 旧上岩戸小学校(管理棟)

第3章 個別施設の方針案の設定

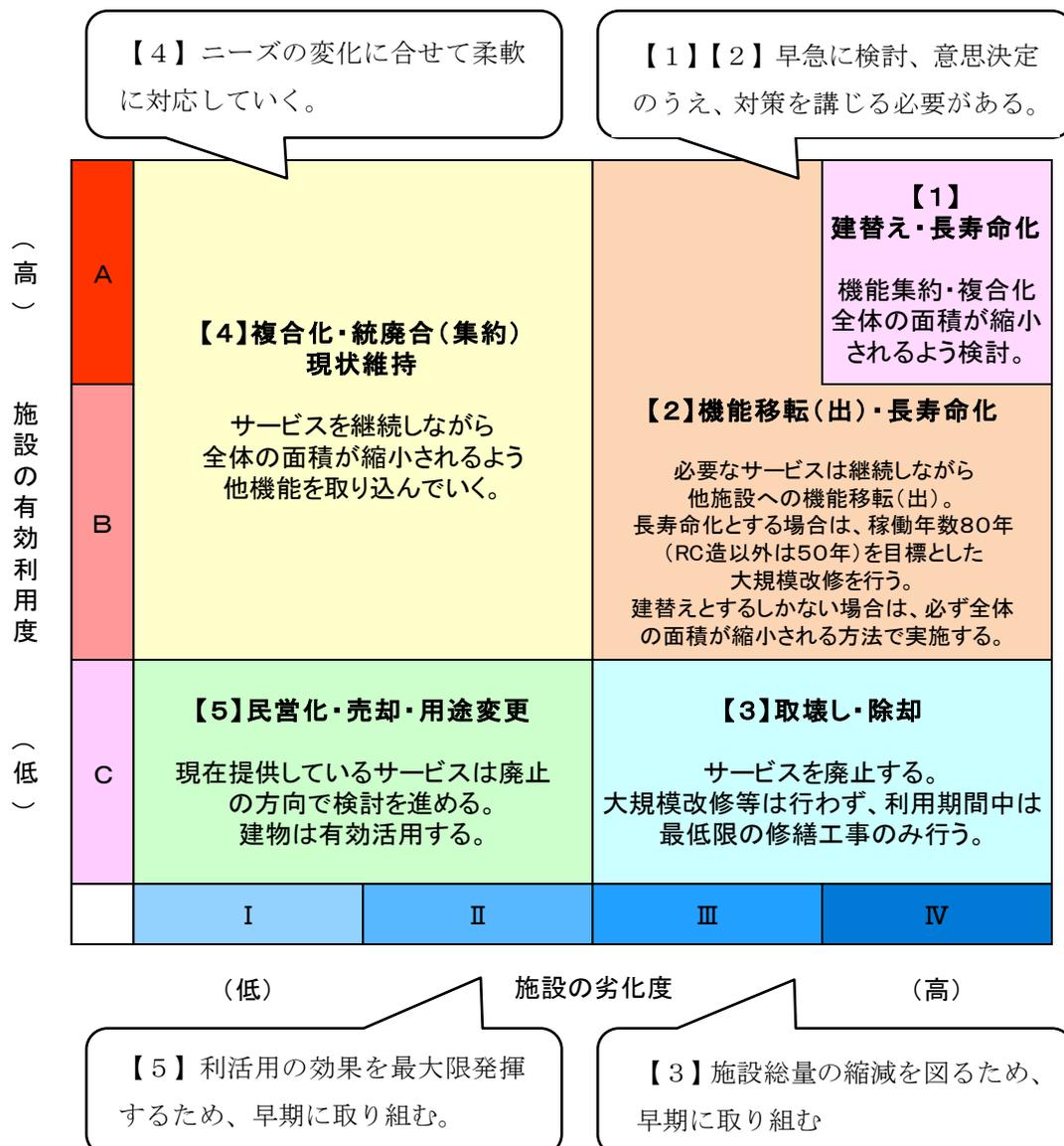
1 個別施設の方針案

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

- 基本方針：**
- ①公共施設の適正配置と施設総量の縮減を図る
 - ②公共施設の計画的な予防保全等の実施により長寿命化を図る
 - ③公共施設の効率的な管理運営を目指す

基本目標：今後40年間で公共施設の更新費用を10%圧縮

【1】【2】【3】の分類に該当する施設は老朽化が進行しており早急に今後の対応を要するものであるため、明確な方針・計画を定めます。【4】は基本的に現状維持しながら他機能の受入れが主な検討内容となるため、計画期間内に特記すべき動きがある場合に方針を記載します。【5】については計画期間内に可能な限り廃止の意思決定を行い、利活用の効果を最大限発揮します。



(1) 行政系施設

◆評価結果

	I	II	III	IV
A			本庁舎	
B				本庁舎(南別棟)

◆方向性

本庁舎は建築後 38 年が経過しているため、耐震改修に引き続き、耐震以外の大規模改修の検討が必要です。

住民が様々な手続きで集まる本庁舎は、多くの住民に利用されています。今後は行政サービスを提供するための基盤となる機能と、住民生活をより豊かにする機能とを区分して、他施設の機能等と統廃合を検討します。

施設名称	今後の方針	説明
本庁舎	現状維持 必要な改修工事	行政サービスの提供に毎日住民に利用されている施設であり、災害時の防災拠点として不可欠な施設である。 平成28年度に耐震補強を実施したが、躯体・設備(空調、電気、発電機等)については庁舎建設当時のもので、事後対応型の保全を行っている。 平成20年度に屋根改修、平成30年度に昇降設備の改修を行っている。

◆スケジュール

施設名称	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
本庁舎	必要な改修工事 の検討		長寿命化 改修工事				

(2) 町民文化系施設

◆評価結果

	I	II	III	IV
A				上野公民館 岩戸公民館 高千穂町基幹集落センター

◆方向性

公民館は、地域の重要な拠点となる施設であることから、今後も長期間の利用ができるように定期的な点検と計画的保全により施設の長寿命化を図ります。

しかし、どの施設も劣化が進んでおり、長期的には大規模改修が必要です。更新が必要な場合には、公民館として、或いは出張所としての役割・あり方を見直します。加えて、将来の人口動態や利用状況、周辺施設の配置状況を勘案しながら施設規模を設定、若しくは施設の縮小、統合、廃止を含めた検討を行います。

施設名称	今後の方針	説明
上野公民館	必要な改修工事	本施設は、建設から51年が経過しており、内外壁のクラックや雨漏りが起きている。利用度は低く、使われていない部屋もあるが、一部は上野地域土地改良事業団体合同事務所に貸し付けており、調理室を使用して社協による「ふれあい給食」が行われている。また、災害時の避難所、税の申告会場、投票所として使用している。 平成26年度に雨漏り補修を実施している。
岩戸公民館	必要な改修工事	本施設は、建設から45年が経過しており、部分的に修繕を行いながら維持管理を行っている。利用度は低く、使われていない部屋もあるが、一部は岩戸土地改良区合同事務所に貸し付けている。また、税の申告会場として使用している。 平成25年度に屋根樋改修・軒天井張替え工事、研修室エアコン取替工事を、平成26年度に玄関軒天井修理（屋根防水含む）を実施している。
高千穂町基幹集落センター	必要な改修工事	本施設は、建設から42年が経過しており、部分的に修繕を行いながら維持管理を行っている。利用度は低く、使われていない部屋もあるが、災害時の避難所、税の申告会場、投票所として使用されており、近年では夜神楽で使用している。 平成28年度に軒樋及び軒天改修工事を実施している。

◆スケジュール

施設名称	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
上野公民館	必要な改修工事の検討			必要な改修工事			
岩戸公民館	必要な改修工事の検討				必要な改修工事		
高千穂町基幹集落センター	必要な改修工事の検討					必要な改修工事	

(3) スポーツ・レクリエーション系施設

◆評価結果

	I	II	III	IV
B	道の駅高千穂 がまだせ市場	四季見原すこやかの森キャンプ場 天岩戸の湯 高千穂の湯 高千穂町いきいき温水プールすこやか館		

◆方向性

利用者ニーズを把握し、建物状況等を勘案する中で、施設の建替え・複合化・集約化・譲渡等の検討を行います。

施設名称	今後の方針	説明
高千穂の湯	更新検討 複合化の検討	平成31年度から銭湯として運営している。 地盤沈下・クラック対策が急務であり、建物診断や地盤調査費用、その結果に伴う施設の改修が今後必要になる。自動塩素供給装置も既存機械の部品が製造終了になっているため、制御盤から供給装置すべてを更新する必要がある。 レストランは「高千穂町ふれあい給食サービスセンター」が使用している。
天岩戸の湯	更新検討 複合化の検討	平成31年度から銭湯として運営している。 ボイラー更新が急務であるが、ボイラー室の構造上、既存の設置箇所に新設できないため、新たにボイラー室と配管を設置する必要がある。
高千穂町いきいき温水プールすこやか館	必要な改修工事 複合化の検討	屋内鉄骨の塗装、外壁修繕、防水工事が必要である。他の不具合箇所を調査し、その結果を基に大規模改修とするか協議が必要である。
四季見原すこやかの森キャンプ場	現状維持	適切な維持管理及び利用促進を行う必要がある。
高千穂町農林水産物直売・食材供給施設(道の駅高千穂)	現状維持	本施設は、建設から17年経過し、機械類の故障が頻繁に発生するようになってきている。利用度は高く、農産加工品などをはじめ出品点数も増えてきたことから、売り場も手狭になってきている。
高千穂のムラ市場(がまだせ市場)	現状維持	レストランは特定団体に有料で貸付けている。

◆スケジュール

施設名称	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
高千穂の湯	今後のあり方について検討			必要な改修工事			
天岩戸の湯	今後のあり方について検討			必要な改修工事			
高千穂町いきいき温水 プールすこやか館	今後のあり方について検討			必要な改修工事			
四季見原すこやかの森 キャンプ場	現状維持						
高千穂町農林水産物直売・ 食材供給施設(道の駅高千 穂)	現状維持						
高千穂野ムラ市場 (がまだせ市場)	現状維持						

(4) 子育て支援施設

◆評価結果

	I	II	III	IV
B	天岩戸保育園			田原小児童クラブ 旧商工観光会館
C				田原保育園

◆方向性

子ども・子育て支援新制度のもと、園児数の推移と利用者ニーズを把握、建物状況等を勘案し、保育園のあり方などを整理したうえ、廃止等の検討を行います。その間、適切な維持管理を行います。

施設名称	今後の方針	説明
天岩戸保育園	現状維持	平成31年3月 新築
田原保育園	利用検討	旧耐震基準の施設で建設から71年が経過しており、劣化が目立つ。保育園としては令和元年度末閉園予定のため、除却を含め検討する。
田原小児童クラブ	現状維持	旧耐震基準の施設で建設から40年が経過しており、劣化が目立つ。他施設との複合化や長寿命化による維持補修について検討する。 本施設の地理的条件や地元要望など、地域との関連の深さから、利用者が減少傾向(年度毎に増減)にあっても、単純に廃止等の判断をすることは難しい。今後は民営化の検討も行いながら、田原小学校施設内での運営(現在、空き教室は無い状況)、施設の長寿命化による現施設での運営継続等を検討する。 その間、適切な維持管理を行う。
旧商工観光会館(子育て支援センター)	移転 または 複合化の検討	旧耐震基準の施設で建設から45年が経過しており、外壁のタイルに亀裂が発生(補修済)し、雨漏りがある(雨漏り箇所が見つけれず修繕が難しい)など、劣化が目立つ。 他施設との複合化や移転等について検討。 本施設は、幼保園に通園できない親子の子育て支援の場で、重要な施設であり利用者も年々増加している。

◆スケジュール

施設名称	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
天岩戸保育園	現状維持						
田原保育園	利用検討						
田原小児童クラブ	現状維持						
旧商工観光会館(子育て支援センター)	移転または複合化検討			必要な改修工事			

(5) 保健・福祉施設

◆評価結果

	I	II	III	IV
A		高千穂町国民健康保険保健福祉総合センター		
B	養護老人ホームときわ園	高千穂の湯(レストラン) デイサービスセンター	老人福祉館	

◆方向性

今後の高千穂町福祉計画及び社会福祉協議会の地域福祉活動計画を考慮し、老人福祉館との利用計画を整理したうえで、他施設との複合化や移転、長寿命化による維持補修等を検討します。その間、適切な維持管理を行います。

施設名称	今後の方針	説明
老人福祉館	複合化の検討	本施設は、社会福祉協議会に管理委託している。旧耐震基準の施設で建設から44年が経過しており、梁の鉄筋露出や壁のはがれ、亀裂等が発生しているなど、劣化が目立つ。他施設との複合化や移転、長寿命化による維持補修等について検討する。
デイサービスセンター	複合化の検討	本施設は、社会福祉協議会に管理委託している。
保健福祉総合センター	現状維持 ユニバーサルデザイン化の検討	施設入口の庇が老朽化している。また、出入口に階段があるため、高齢者や身体障害者は車道を通行していたり、身障者用トイレのドアが回転式であるなど、バリアフリー化が必要であるため、ユニバーサルデザイン化を検討する。
養護老人ホームときわ園	現状維持	建設から10年と新しい施設であるが、建具や設備に不具合が生じはじめている。運営については、平成30年10月から社会福祉協議会に委託している。高齢化が進む中、養護老人ホームの充実は必要であり、さらに施設需要等が見込まれる場合は、効率的な運営及び維持管理に努めることにより施設の長寿命化を図る。
高千穂の湯(レストラン)	現状維持	高千穂の湯に併設されているレストランを、現在は「高千穂町ふれあい給食サービスセンター」として使用している。

◆スケジュール

施設名称	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
老人福祉館	複合化検討			必要な改修工事			
デイサービスセンター	複合化検討			必要な改修工事			
保健福祉総合センター	必要な改修 工事の検討	必要な 改修工事					
養護老人ホームときわ園	現状維持						
高千穂の湯(レストラン)	現状維持						

(6) 医療施設

◆評価結果

	I	II	III	IV
A		高千穂町国民健康保険病院		
B		田原診療所		

◆方向性

人口減少・高齢化等を見据えながら、地域の医療ニーズと照らし合わせた医療機能の提供について効率的な管理・運営が実施できるよう検討する。

施設名称	今後の方針	説明
高千穂町国民健康保険病院	現状維持	平成28年度に会議室を増築している。改修等を実施しているが、計画的な改修ではないため、今後、見直す必要がある。
田原診療所	利用検討	本施設は、平成11年から無料で貸出している。建築から35年が経過し、天井には雨漏りのシミが広範囲に広がり、壁紙が剥がれているなど劣化が進んでいる。令和元年10月から、医師不在のため休止状態である。

◆スケジュール

施設名称	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
高千穂町国民健康保険病院	現状維持						
田原診療所	利用検討	必要な改修工事					

(7) 公園

◆評価結果

	I	II	III	IV
B		高千穂町総合公園(競技場スタンド) 御塩井公園		

◆方向性

予防保全の考え方のもと、施設状況を把握の上、適切な維持管理を行う。

施設名称	今後の方針	説明
高千穂町総合公園	現状維持	改修等を実施しているが、計画的な改修ではないため、今後、見直す必要がある。
御塩井公園(水族館)	転用検討	転用を検討中 改修等を実施しているが、計画的な改修ではないため、今後、見直す必要がある。

◆スケジュール

施設名称	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
高千穂町総合公園	現状維持						必要な改修工事の検討
御塩井公園(水族館)	転用検討	必要な改修工事					

(8) その他

◆評価結果

	I	II	III	IV
A		旧五ヶ所小学校(体育館) 旧向山南小学校(体育館) 旧向山北小学校(体育館) 旧上岩戸小学校(体育館)		
B		青葉ハイツ 旧法務局	旧五ヶ所小学校(校舎) 旧向山南小学校(校舎) 旧向山北小学校(校舎) 旧上岩戸小学校(校舎) 旧町立病院跡地	旧向山中学校 第二田口野団地 TR跡地 日本たばこ産業跡地
C				旧上岩戸小学校(管理棟)

◆方向性

今後も必要な施設かどうか、将来の利用方針を明確に決定します。貸付施設や利用者が限られるような施設は、協議の上譲渡を進めます。有効利用度がCランクの施設は、将来的に廃止の方向で検討し、大規模改修はしないものとします。

施設名称	今後の方針	説明
旧向山南小学校(校舎)	利用者との協議	本施設は、地元団体に管理を委託している。また、体育館は避難所に指定されている。
旧向山南小学校(体育館)	現状維持	水道管の老朽化のため漏水し、水を止めている箇所が多数ある。今後改修の必要がある。
旧向山中学校	現状維持	本施設は、一部教室を倉庫として地元企業に貸出している。(耐震基準を満たしていないため、倉庫としてのみ許可している) 水道管の老朽化のため漏水し、水道は使用できない状態である。
旧五ヶ所小学校(校舎)	現状維持	本施設は、地元団体に管理を委託している。プールは防火水槽として利用している。平成30年度に水道管の漏水修繕を行っているが、全体的に老朽化しているため改修が必要である。ユネスコエコパークのビジターセンターとしての活用を含め、今後のあり方を検討する。
旧五ヶ所小学校(体育館)		
旧向山北小学校(校舎)	現状維持	本施設は、地元団体に管理を委託している。水道管の老朽化のため、改修が必要である。
旧向山北小学校(体育館)		
旧上岩戸小学校(体育館)	現状維持	本施設は、地元団体に管理を委託している。地元団体より、管理棟については除却してほしいとの要望がある。
旧上岩戸小学校(校舎)		
旧上岩戸小学校(管理棟)	取壊し	平成29年度に給食室渡り廊下及び屋根の修繕を行っている。
第二田口野団地	現状維持	建設から46年が経過し、老朽化している。

施設名称	今後の方針	説明
青葉ハイツ	現状維持	予防保全の考え方を導入し、施設状況を把握の上、適切な維持管理を行う。
旧法務局	現状維持	平成28年10月7日取得 トイレの洋式化及び2階はギャラリーとして改修済み。 令和元年度に1階の改修を行い、高千穂町商工会に貸出し、管理を委託している。 今後は3階を改修し、貸しオフィスとして利用する予定である。
TR跡地	現状維持 必要な改修工事	本施設は、地元企業に有料で貸出している。 平成27年度に車庫シャッター修繕、平成28年度に駅舎屋根修繕、平成29年度に駅舎外部塗装・トンネル修繕、平成30年度に重量シャッター制御盤の修繕を行っている。
旧町立病院跡地	現状維持 必要な改修工事	本施設は、地元団体等に有料で貸出している。 平成30年度に2階屋根雨漏り修繕、外壁雨漏り修繕を行っている。
日本たばこ産業跡地	現状維持	本施設は、地元団体に有料で貸出していたが、現在は空屋である。

◆スケジュール

施設名称	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
旧向山南小学校(校舎)	利用者との協議						
旧向山南小学校(体育館)	現状維持						
旧向山中学校	現状維持 今後のあり方について検討						
旧五ヶ所小学校(校舎)	現状維持 今後のあり方について検討						
旧五ヶ所小学校(体育館)	現状維持						
旧向山北小学校(校舎)	現状維持 今後のあり方について検討						
旧向山北小学校(体育館)	現状維持						
旧上岩戸小学校(体育館)	現状維持						
旧上岩戸小学校(校舎)	現状維持 今後のあり方について検討						
旧上岩戸小学校(管理棟)	取壊し						
第二田口野団地	現状維持						
青葉ハイツ	現状維持						
旧法務局	現状維持						
TR跡地	現状維持						
旧町立病院跡地	現状維持						
日本たばこ産業跡地	現状維持 今後のあり方について検討						

第4章 対策内容と実施時期

1 今後対策が必要となる施設

第1期計画期間中に建替え、改修、取壊し等の工事の検討をする施設とその実施内容について以下に整理しました。

施設名称	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
本庁舎	必要な改修工事の検討		長寿命化改修工事				
上野公民館	必要な改修工事の検討			必要な改修工事			
岩戸公民館	必要な改修工事の検討				必要な改修工事		
高千穂町基幹集落センター	必要な改修工事の検討					必要な改修工事	
高千穂の湯	今後のあり方について検討			必要な改修工事			
天岩戸の湯	今後のあり方について検討			必要な改修工事			
高千穂町いきいき温水プールすこやか館	今後のあり方について検討			必要な改修工事			
旧商工観光会館	移転または複合化検討			必要な改修工事			
老人福祉館	複合化検討			必要な改修工事			
デイサービスセンター	複合化検討			必要な改修工事			
保健福祉総合センター	ユニバーサルデザイン化の検討			必要な改修工事			
田原診療所	利用検討		必要な改修工事				
御塩井公園(水族館)	転用検討		必要な改修工事				
旧上岩戸小学校	一部取壊し						

第5章 対策費用シミュレーション

1 シミュレーション方法

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

2 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。

本町の公共施設の構造は、鉄筋コンクリートが最も多く、マネジメントにおいて、コンクリート構造の耐用年数の決定は重要となります。目標耐用年数については、さまざまな評価基準がありますが、老朽化に伴いこれらを総合的に評価して1棟の建物として設定する耐用年数が「目標耐用年数」となります。

表 RC造の目標耐用年数

目標耐用年数	代表値	範囲	下限値
高品質	100年	80年～120年	80年
普通品質	60年	50年～80年	50年

参考：(社)日本建築学会編・発行「建築物の耐久計画に関する考え方」

新耐震基準で設計されたコンクリート構造の目標耐用年数は、原則として、高品質の下限値及び普通品質の最大値である80年として計画を設定します。(旧基準は代表値である60年に10年を加えた70年とします。)その他の部位の耐用年数について以下のとおり設定しました。

設計価格がない場合、単価による算定を行います。建設単価については、総務省交渉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「改修工事」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	80年	旧基準RC造 70年、木造・鉄骨造・その他 30年
屋上・屋根	20年	
外壁	20年	
電気設備	30年	
機械設備	20年	
防災	20年	
昇降機	30年	

参考：『建築物の耐久計画に関する考え方』(日本建築学会)

(2) 建替えの場合の建設単価

	単価(円/㎡)	備 考
町民文化系施設 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 その他	360,000	
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試算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、施設のないよう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
町民文化系施設 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 その他	200,000	
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、施設のないよう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

	単価(円/㎡)	備 考
屋上・屋根	2,500	概算/事務所/屋根/アスファルト防水押さえコンクリートの単価
外壁	1,100	データベース: 外壁塗装の建築単価を参考
内部建築	11,700	概算/事務所/内部建築/ビニル床シート、ビニルクロス、ビニルクロス+下地の単価合計
電気設備	60,200	概算/事務所/3000形/受変電、発電・静止型電源、電力、通信・情報の単価合計
機械設備	44,700	概算/事務所/3000形/空調、換気、自動制御、給排水衛生の単価合計
消防用設備	3,000	概算/事務所/電気設備/3000形/単価合計
昇降設備	14,800千円/基	

※「建築物のライフサイクルコスト」(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。

※面積は、壁面積、屋根面積ではなく、建物面積による簡易算定の手法による。

(5) 解体費用

単価(円/㎡)	備 考
10,200	概算/事務所/建築、電気設備、機械設備、再利用コスト、環境対策コスト

※「建築物のライフサイクルコスト」(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。

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

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等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なります。

3 予防保全費用試算結果

今後 7 年間の概算事業費を試算した結果、今後 7 年間で約 21.5 億円必要になるという試算結果になりました。平均すると、1 年あたり約 3.1 億円となります。

今後の方針として、建替えや解体、廃止が検討されているもの以外については、すべて改修した場合としました。

今後7年間に必要となる費用の試算

施設名称	方針	対象面積 (㎡)	単価 (千円/㎡)	必要金額 (千円)	備 考
上野公民館	改修	738.88	250	184,720	
岩戸公民館	改修	420.00	250	105,000	
高千穂町基幹集落センター	改修	420.00	250	105,000	
本庁舎(機械室含む)	改修	5469.26	60.2 44.7	573,726	電気設備・機械設備改修
旧商工観光会館	改修	335.48	170	57,032	
老人福祉館	改修	495.00	200	99,000	
デイサービスセンター	改修	232.75	200	46,550	
保健福祉総合センター	改修	-	-	5,000	見積価格
旧上岩戸小学校	一部 解体	498.78	-	15,730	見積価格
高千穂の湯	改修	2215.00	200	443,000	
天岩戸の湯	改修	596.12	200	119,224	
高千穂町いきいき 温水プールすこやか館	改修	1301.00	200	260,200	
田原診療所	改修	524.00	250	131,000	
御塩井公園 (水族館)	改修	194.00	-	2,000	見積価格

第6章 今後のフォローアップ

1 総合管理計画の進捗管理

公共施設等総合管理計画において設定した基本方針に沿って、進捗管理を行います。

基本方針：1) 公共施設の適正配置と施設総量の縮減を図る

- ①公共施設（建築物）の新規整備の抑制
- ②既存施設の見直しによる複合化、縮減の検討

2) 公共施設の計画的な予防保全等の実施により長寿命化を図る

- ①予防保全型の維持補修への転換

3) 公共施設の効率的な管理運営を目指す

- ①維持管理コストの最適化

基本目標：今後40年間で公共施設の更新費用を10%圧縮

(1) 施設総量の縮減

今回の方針に沿って施設のマネジメントを実施していった場合、約499㎡の面積削減につながります。

平成28年度末時点における建物系公共施設の状況（公共施設等総合管理計画）

101施設 94,254㎡

内、本計画の対象となる施設の状況

34施設 40,120㎡

上記に対しての今回の削減面積は、 $499 \text{ m}^2 \div 40,120 \text{ m}^2 = \text{約} 1.2\%$ です。

今回、「今後検討する」としたものについては、早期に必要な検討及び方針の決定を行って、合意の形成、設計、実施等の手続きを進め、施設総量の縮減に向けて取り組んでいく必要があります。

(2) 各実施方針の状況

管理計画で定めた各方針に対する実施状況をまとめました。

総合管理計画における実施方針	
点検・診断等	令和元年度は、34施設の劣化度調査を実施しました。 今後も、定期的な点検・診断を実施し、危険箇所等の早期発見につなげます。
維持管理・修繕・更新等	令和元年度、本計画により、施設の重要度や劣化度状況に応じて長期的な視点で優先度をつけ、今後7年間の計画を策定しました。
安全確保	令和元年度に劣化度調査を行い、危険性のある施設を把握することができました。 早急に安全対策を実施し、利用者の安全確保を図ります。
長寿命化	令和元年度、施設の劣化調査を実施し、現状把握、今後の方向性の中で長寿命化対応していく施設等を整理しています。

(3) その他

今回、概算での試算を実施していますが、直近 10 年程度の類似施設の工事实績が得られる場合には、自団体の実態に即した単価を使用するなど単価の見直しを随時行っていくことが望ましいです。今後、新築や改修を行う際に、各部位についての詳細情報・価格情報について財産台帳に登録し管理していくことで、より正確な予測を行えるようにしていきます。

高千穂町公共施設等総合管理計画
個別施設計画

令和2年3月発行

編集：高千穂町 財政課