

# 吉野ヶ里町公共施設等個別施設計画

令和3年3月策定

令和5年3月一部改訂

令和7年3月一部改訂

令和8年3月一部改訂

吉野ヶ里町

## 吉野ヶ里町公共施設等個別施設計画

第1章	はじめに	1
1	計画の背景と目的	1
2	計画書構成	2
3	計画の位置づけ	3
4	計画期間	4
5	総合管理計画における公共施設等の管理に関する基本的な方針	5
第2章	対象施設	6
1	施設分類	6
2	対象施設	7
3	分類別の方針	8
第3章	対策の優先順位の考え方	11
1	建築物の簡易劣化診断による評価	12
2	対策の優先順位の考え方	14
3	建築物の評価	16
第4章	施設の状態	17
1	施設の状態	17
第5章	計画内容と実施時期	80
1	予防保全型管理と事後保全型管理の考え方	80
2	「電気設備」「空調設備」に関する予防保全の考え方	82
3	自主点検	82
4	耐用年数、改修周期、整備水準及び改修内容	83
第6章	対策費用	90
1	概算工事費の算出	90
第7章	個別施設計画	91
1	対策の優先順位	91
2	対策内容及び実施時期	93
3	築45年以上施設のライフサイクルコストの検討	94
第8章	計画の継続的運用方針	99
1	総合的かつ計画的な維持管理	99
2	計画のマネジメント	99

(巻末資料) 令和2年度「吉野ヶ里町個別施設計画」策定に向けた  
公共施設に関する町民アンケート調査報告書

# 第1章 はじめに

## 1 計画の背景と目的

我が国の公共施設の多くは、高度経済成長期に整備されました。このため、耐震化が必要なものや更新時期を既に越えたもの、老朽化対策が早急に必要なものがあり、今後、このような施設は更に増加することが想定されます。

また、少子高齢化、核家族化などの社会情勢の大きな変化に伴って、公共施設に対するニーズの変化への対応も重要な課題となっています。

国はこのような喫緊の課題に対し、長期に渡り持続可能な施設管理に本腰を入れて取り組むために、国土交通省から「インフラ長寿命化基本計画(平成25年11月29日付インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定)」を提示しました。

吉野ヶ里町(以下、「本町」という。)が保有する公共施設等においても、営々と築かれた町民の財産を効率的に活用するとともに、本町の行政サービスの拠点として、今後の社会経済情勢の変化を踏まえた再構築が必要となります。

本町では、次世代にとっても安全で安心な公共施設等の整備を目指し、社会経済情勢の背景や課題を整理した上で、公共施設等の効率的な施設管理を計画する「吉野ヶ里町公共施設等総合管理計画」(以下、「総合管理計画」という。)を2017(平成29)年3月に策定しています。

総合管理計画で示した個別方針を基に、所有する施設について、施設の特徴や状況を考慮した改修内容等の検討を行い、中期計画として「吉野ヶ里町公共施設等個別施設計画(以下、「本計画」という。)を策定することとします。

本計画では、本町内の既存公共施設全体を俯瞰的な視点から捉え、施設の改修時期と概算事業費を把握し、今後の維持管理に必要な事業費を検討することを目的として作成します。

## 2 計画書構成

本計画は、国のインフラ長寿命化基本計画に記載された項目に基づき、以下のとおり策定します。

表 個別施設計画書構成

章	項目	内 容
1	背景・目的・計画期間等	基本事項である、背景・目的・計画期間を提示します。 計画期間については、建築物が経年劣化や疲労等によって時々刻々と変化することから、適宜、計画を更新することを原則とします。
2	対象施設	計画策定対象とした施設について概要をとりまとめます。
3	対策の優先順位の考え方	施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）の他、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等、対策を実施する際に考慮すべき事項を設定の上、それらに基づく優先順位の考え方を明確化します。
4	個別施設の状態等	点検・診断によって得られた個別施設の状態について、施設毎に整理します。なお、点検・診断を未実施の施設については、点検実施時期を明記します。
5	対策内容と実施時期	「対策の優先順位の考え方」及び「個別施設の状態等」を踏まえ、次回の点検・診断や修繕・更新、さらには、更新の機会を捉えた機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去、耐震化等の必要な対策について、講ずる措置の内容について整理します。
6	対策費用	計画期間内に要する対策費用の算出方法を整理します。
7	個別施設計画	施設類型別に「対象施設」及び「施設の状態」をとりまとめ、「対策内容」、「実施時期」及び「対策費用」について施設毎に計画内容を整理します。

資料：「インフラ長寿命化基本計画(平成 25 年 11 月)インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」  
記載項目を基本として、一部加筆

### 3 計画の位置づけ

総合管理計画は、公共施設等の総合的かつ計画的な管理の基本方針として、上位計画である吉野ヶ里町総合計画に即し、策定を行いました。

本計画は、総合管理計画を基に、効率的な維持管理・更新等を推進していく個別施設計画の一つで、学校施設、町営住宅及びインフラ施設等以外を対象とした計画とします。

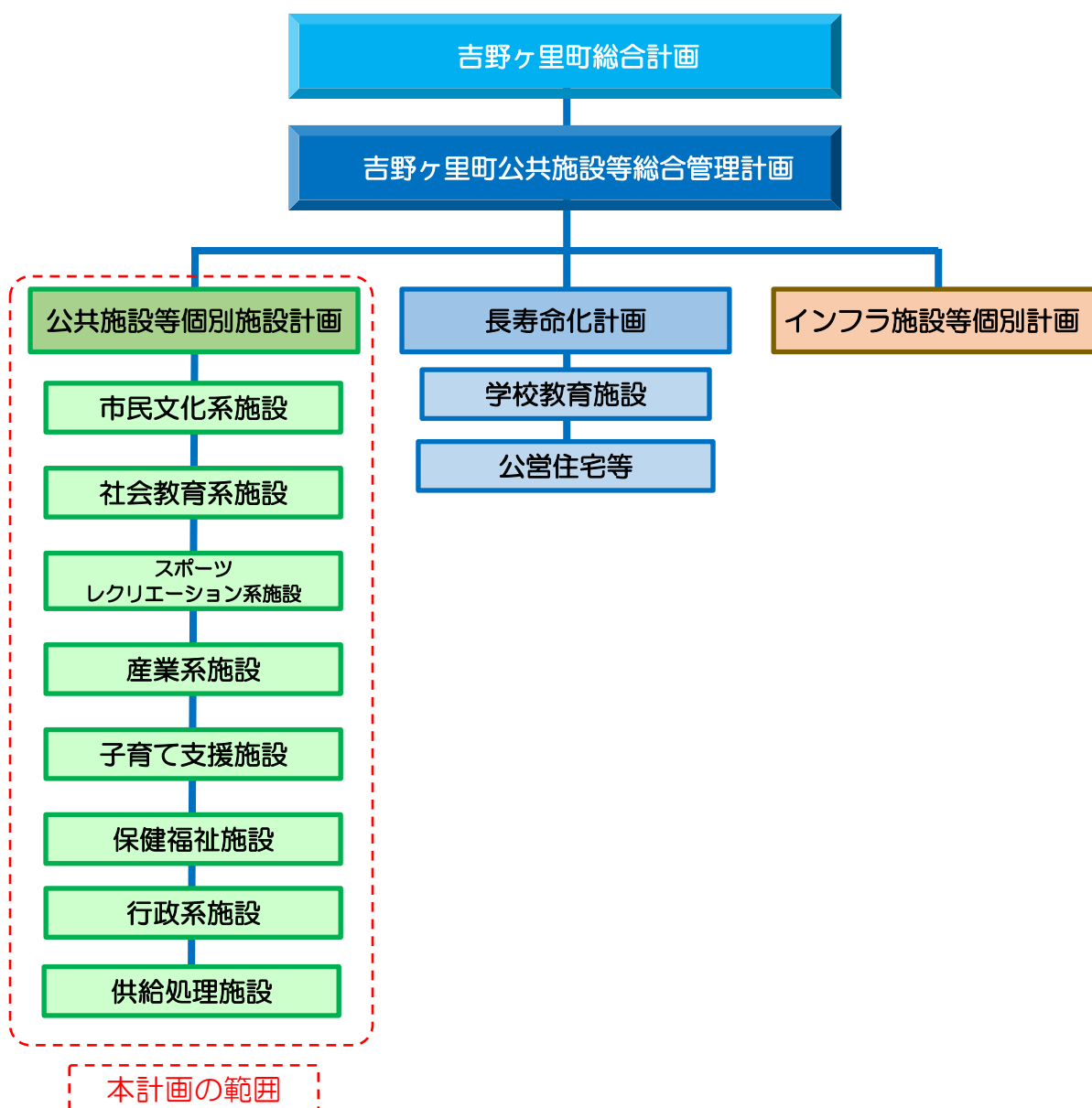


図 本計画の位置づけ

#### 4 計画期間

総合管理計画の計画期間は、大規模改修時期や耐用年数を勘案するため、長期的な視点を持って策定する必要があることから、平成 28(2016)年度から令和 37(2055)年度までの 40 年間の将来推計に基づき策定するものとしています。

さらに総合管理計画では、10 年間ごとに見直しを行うことを基本とするとともに、歳入減や扶助費等の増加及び制度変更など、試算の前提条件に変更が生じた場合にも適宜見直しを行うこととしています。

本計画では、個別施設における全体計画は 40 年間と位置づけ、総合管理計画の 10 年ごとの見直しを考慮して、令和 3(2021)年から令和 8(2026)年までの 6 年間について詳細に検討するものとします。

また、これらは状況に応じて見直しを行います。

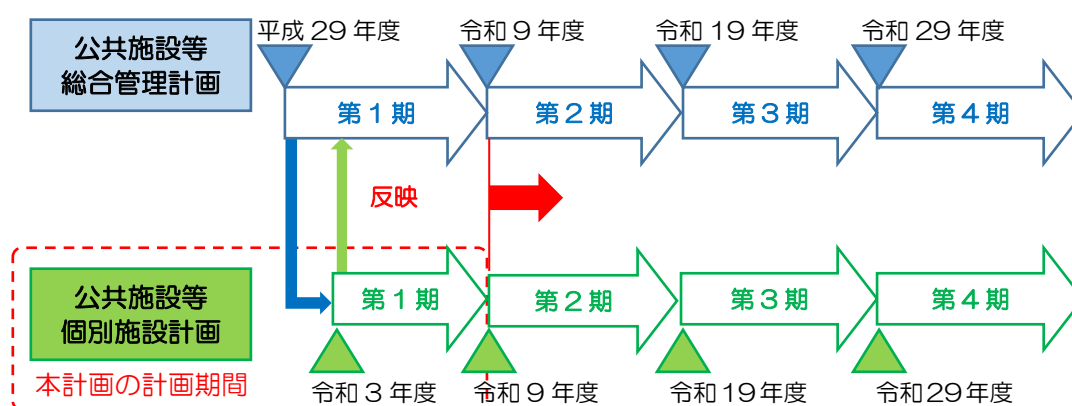


図 計画期間

## 5 総合管理計画における公共施設等の管理に関する基本的な方針

総合管理計画では、公共施設等を取り巻く状況や課題を踏まえ、本町の公共施設等について、総合的かつ計画的な管理とコスト縮減の両立を目指し、住民サービスの維持向上を図っていくために、以下の基本的な考え方を示しています。

表 総合管理計画の基本方針

項目	基本的な考え方
施設の長寿命化	<p>既存施設を少しでも長く大切に利活用するという考え方のもと、これまで行ってきた、壊れてから直すという事後保全型の対応だけではなく、計画的に修繕・改修を行う予防保全による維持管理を行っていきます。</p>
施設保有量の最適化	<p>人口推計や今後の財政予測を踏まえ、将来の世代に負担を先送りすることのない、持続可能な行政運営ができる規模での公共施設等保有量の最適化を図ります。</p> <p>新たな建物の需要が生じた場合でも、既存施設の有効活用や機能の複合化など、新たな施設建設を伴わない方法について検討します。</p>
民間活力の導入	<p>公共施設等の整備、更新、維持管理、運営において、指定管理者制度など公民が連携した PPP※ の推進や PFI※ の活用を検討し、民間の活力やノウハウなどを取り入れた効果的・効率的な手法の導入を検討します。</p>

※ PPP：Public Private Partnership の略。公民が連携して公共サービスの提供を行う事業手法の総称。

※ PFI：Private Finance Initiative の略。公共施設の建設、運営等を民間の資金やノウハウを活用することで、効率化やサービス向上を図る公共事業の手法。

## 第2章 対象施設

### 1 施設分類

本計画は、総合管理計画で定義された施設類型を踏まえ、以下に分類します。

表 大分類による類型表

施設類型	施設分類	主な施設	施設数	延床面積
学校教育系施設	学校	三田川小学校、三田川中学校、東脊振小学校、東脊振中学校各小中学校体育館、児童体育館	8	21,305 m <sup>2</sup>
市民文化系施設	文化施設	吉野ヶ里中央公民館、農村環境改善センター、吉野ヶ里公園駅コミュニティーホール	3	3,591 m <sup>2</sup>
	集会施設	町民集会所 <sup>※1</sup>	1	300 m <sup>2</sup>
社会教育系施設	文化財収蔵施設	文化財資料室	1	1,010 m <sup>2</sup>
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	三田川武道館、さざんか武道館、町民温水プール、三田川中央公園、吉野ヶ里町文化体育館	5	9,056 m <sup>2</sup>
	レクリエーション・観光施設	ひがしせふり温泉山茶花の湯、森林体験施設（アドベンチャーバレー）、永山水辺公園、さとやま交流館	4	3,539 m <sup>2</sup>
産業系施設	産業系施設	道の駅吉野ヶ里さざんか千坊館	1	654 m <sup>2</sup>
子育て支援施設	幼稚園・保育所	東脊振幼稚園、吉野ヶ里保育園	2	1,356 m <sup>2</sup>
	幼児・児童施設	三田川児童館、三田川放課後児童クラブ、東脊振放課後児童クラブ	3	839 m <sup>2</sup>
保健・福祉施設	保健施設	三田川健康福祉センターふれあい館、東脊振健康福祉センターきらら館	2	5,075 m <sup>2</sup>
	福祉施設	町民憩いの家	1	437 m <sup>2</sup>
行政系施設	庁舎	三田川庁舎、東脊振庁舎	2	3,515 m <sup>2</sup>
消防施設	消防施設	消防団詰所	22	1,094 m <sup>2</sup>
公営住宅	公営住宅	川原団地、中の原団地、立野団地、萩原団地、目達原西団地、目達原東団地、上豆田団地	7	34,570 m <sup>2</sup>
供給処理施設	下水処理施設	浄化センター、箱川処理場	2	2,832 m <sup>2</sup>
	簡易水道施設	永山地区簡易水道	1	5 m <sup>2</sup>
	供給処理施設	リサイクルセンター	1	542 m <sup>2</sup>
その他施設	倉庫	旧前川処理場、旧西部処理場	2	689 m <sup>2</sup>
	その他	吉野ヶ里公園駅舎	1	386 m <sup>2</sup>

出典：吉野ヶ里町公共施設等総合管理計画

※1「町民集会所」：2020年に除却

## 2 対象施設

本計画では以下の 22 施設を対象とします。

表 対象施設一覧

分類	施設名・建物名	延床面積 (㎡)	建築 年度	構造
学校教育系施設	児童体育館	1,894.69	1976	RC
市民文化系施設	中央公民館	1,561.71	1978	RC
	東脊振公民館・農村環境改善センター	1,515.40	1977	RC
	吉野ヶ里公園駅コミュニティーホール	514.17	2000	RC
社会教育系施設	文化財資料室	1,010.32	2006	S
スポーツ・レク リレーション 施設	三田川武道館	990.08	1986	S
	さざんか武道館	1,130.37	1990	S
	町民温水プール	1,113.00	1984	RC
	三田川中央公園野球場 管理棟、内野スタンド	575.13	1990	RC
	東脊振温浴施設ひがしせふり温泉山茶花の湯	2,458.18	2006	S
	さとやま交流館	425.00	2016	W
	吉野ヶ里町文化体育館	5,247.00	2021	RC
産業系施設	東脊振地域産物加工販売施設さざんか千坊館	653.75	2006	W
子育て支援施設	吉野ヶ里保育園	544.00	1972	RC
	三田川児童館	388.50	2007	RC
保健・福祉施設	三田川健康福祉センター ふれあい館	2,846.88	1993	RC
	東脊振健康福祉センター きらら館	2,228.04	1998	RC
	町民憩いの家	437.10	2001	S
行政系施設	吉野ヶ里町役場三田川庁舎	1,755.03	1962	RC
	吉野ヶ里町役場東脊振庁舎	1,759.59	1972	RC
供給処理施設	リサイクルセンター	542.02	1993	RC
その他施設	吉野ヶ里公園駅舎	385.56	2000	S

※RC:鉄筋コンクリート造 / S:鉄骨造 / W:木造

※東脊振公民館・吉野ヶ里保育園・吉野ヶ里町役場三田川庁舎は複数棟のうち、古い建築年を表示

※築年数範囲は 2022 年を基準

表 築年別施設数

表示色	築年範囲
	築 40 年以上
	築 30 年以上 40 年未満
	築 20 年以上 30 年未満
	築 10 年以上 20 年未満
	築 10 年未満

### 3 分類別の方針

総合管理計画では、各分類別に施設に対する基本方針を以下のとおり掲げています。

#### (1) 学校教育系施設

対象施設	児童体育館
基本方針	<ul style="list-style-type: none"><li>● 学校施設は、全建築物施設の面積に対して25%を占めており、公共施設マネジメントを推進する上で重要な施設です。</li><li>● 学校は、学習・教育の場であるとともに、地震など大規模災害時における避難施設となっています。建物等の法定点検とともに、日常的な自主点検を実施し、老朽箇所の把握と安全性の確保に努めます。</li><li>● 予防保全の考え方にに基づき、計画的な改修、修繕等を実施し、施設の長寿命化を図ります。</li><li>● 改築や大規模改修が必要となる場合には、長期的な児童生徒数の推移や財政状況、地域の実情等を考慮し、改修の規模や範囲など効率的に事業を実施します。</li></ul>

#### (2) 市民文化系施設

対象施設	中央公民館、東脊振公民館・農村環境改善センター、吉野ヶ里公園駅コミュニティホール
基本方針	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建物等の定期的な点検により老朽化状況を把握し、予防保全による計画的な修繕を行い、施設の長寿命化を図ります。</li><li>● より多くの町民に利用しやすい施設であるための工夫を行うとともに、維持管理コストの縮減を図ります。</li><li>● 吉野ヶ里中央公民館、農村環境改善センターについては統合庁舎と併せて施設の複合化検討を行います。</li><li>● 施設の複合化を行った場合、吉野ヶ里中央公民館、農村環境改善センターは、耐用年数にかかわらず、老朽化状況等を踏まえ解体を検討します。</li></ul>

### (3) 社会教育系施設

対象施設	文化財資料室
基本方針	<ul style="list-style-type: none"><li>● 適切な維持管理に努め、予防保全の考え方に基づいた計画的な修繕等を実施し、施設の長寿命化を図ります。</li><li>● 文化財保管についても、展示活用および最適な保管方法の検討を進めます。</li></ul>

### (4) スポーツ・レクリエーション施設

対象施設	三田川武道館、さざんか武道館、町民温水プール、ひがしせふり温泉山茶花の湯、吉野ヶ里町文化体育館
基本方針	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建物等の定期的な点検により老朽化状況を把握し、予防保全による計画的な修繕を行い、施設の長寿命化を図ります。</li><li>● 施設の利用実態や住民ニーズを踏まえ、施設運営や管理方法について、用途変更や施設の在り方の見直しも含め、効率化に向けた取り組みを進めていきます。</li><li>● より多くの町民に利用しやすい施設であるための工夫を行うとともに、維持管理コストの縮減を図ります。</li></ul>

### (5) 産業系施設

対象施設	道の駅吉野ヶ里さざんか千坊館
基本方針	<ul style="list-style-type: none"><li>● 施設の適正な維持管理に取り組むとともに、改修が必要となる際は、施設規模の見直し等も含め、より効率的な施設となるよう検討します。</li><li>● 町内外からの更なる利用者増加を目指し、より一層の利用促進を図ります。</li><li>● 維持管理や施設運営にかかるコスト縮減に努めます。</li></ul>

## (6) 子育て支援施設

対象施設	吉野ヶ里保育園、三田川児童館、
基本方針	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建物等の定期的な点検により老朽化状況と危険個所を把握し、施設の安全性の確保に努めるとともに、予防保全による計画的な修繕を行い、施設の長寿命化を図ります。</li><li>● 老朽化が進み施設の更新が必要となった場合には、民営化など新たな運営方法等についての審議、検討を行います。</li><li>● 将来的な園児、児童数の推移を見据えながら、町の子育て支援方針や財政状況、地域の実情を考慮し、効率的かつ効果的な施設活用に取り組みます。</li></ul>

## (7) 保健・福祉施設

対象施設	三田川健康福祉センターふれあい館、東脊振健康福祉センターきらら館、町民憩いの家
基本方針	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建物等の定期的な点検により老朽化状況と危険個所を把握し、施設の安全性の確保に努めるとともに、予防保全による計画的な修繕を行い、施設の長寿命化を図ります。</li><li>● 災害時における避難施設にもなっており、改修の際にはユニバーサルデザインの導入やバリアフリー化の推進など、施設の機能充実に努めます。</li><li>● 施設の利用実態や住民ニーズを踏まえ、施設運営や管理方法について、用途変更や機能移転、統廃合の検討も含め、効率化に向けた取り組みを進めていきます。</li><li>● より多くの町民に利用しやすい施設であるための工夫を行うとともに、維持管理コストの縮減を図ります。</li></ul>

(8) 行政系施設

対象施設	三田川庁舎、東脊振庁舎
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建物等の定期的な点検により老朽化状況を把握し、予防保全による計画的な修繕を行い、施設の長寿命化を図ります。</li> <li>● 組織改正等により事務スペースが増減した場合には、効率的な配置や機能の移転集約等により、スペースの有効な活用と利便性の向上を図ります。</li> <li>● 維持管理や施設運営にかかるコスト縮減に努めます。</li> <li>● 両庁舎を統合した新庁舎の建設を推進します。</li> <li>● 新庁舎建設後の旧庁舎については、耐用年数にかかわらず、老朽化状況等を踏まえ、解体を検討します。</li> </ul>

(9) 供給処理施設

対象施設	リサイクルセンター
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 生活に直結する重要な施設であるため、安全で安定的な運営を行うため、適切な維持管理に努めます。</li> <li>● 施設の老朽化や機能の劣化状況を把握し、予防保全による計画的な修繕を行い、施設の長寿命化を図ります。</li> <li>● 公共下水道と農業集落排水の一元化により、不使用となった施設については、地域の特性や住民ニーズなどを考慮した上で、有効な利用について検討します。</li> </ul>

(10) その他施設

対象施設	吉野ヶ里公園駅舎
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 吉野ヶ里公園駅舎は生活に直結する重要な施設であるため、安全で安定的な運営を行うため、適切な維持管理に努めます。</li> <li>● 施設の老朽化や機能の劣化状況を把握し、定期的な修繕措置を図ります。</li> </ul>

### 第3章 対策の優先順位の考え方

#### 1 建築物の簡易劣化診断による評価

##### (1) 簡易劣化診断の実施

施設の状態を把握するため、対象建築物の以下の部位について目視調査を行い、建物各部の仕上げ材、設備機器の設置状況、劣化状況や現地の状態を把握するための簡易劣化診断を行いました。

##### (2) 調査方法

劣化診断は以下の項目を中心に目視で行うとともに、通常的手段で接近できない箇所、急傾斜の屋根面等は適当な場所から望遠により可能な範囲で調査しました。

また、劣化状況等の確認内容を記録し、施設カルテに整理をしました。

調査箇所	点検項目
① 屋根防水	<ul style="list-style-type: none"><li>● 防水全面</li><li>● 屋上立ち上がり部</li><li>● 屋上立ち上がり部詳細</li><li>● 屋上端部（配水部）</li><li>● 排水部詳細・構造物等基礎等</li></ul>
② 内部	<ul style="list-style-type: none"><li>● 廊下や階段等共用部の状況</li><li>● バリアフリー化・トイレ等</li><li>● 各居室等</li><li>● 空調・電気設備・給排衛生設備の器具の状況</li></ul>
③ 外壁・外建具等	<ul style="list-style-type: none"><li>● 外壁全面様相・外装仕上材・目地・目地材等</li><li>● 劣化最大箇所の評価</li><li>● 窓建具・外部扉・手すり等</li></ul>
④ 外構・屋外設備	<ul style="list-style-type: none"><li>● 屋外階段・仕上げ境界段差・構造境界段差</li><li>● 構内排水溝等・塀擁壁等・屋外設備等</li></ul>

### (3) 劣化判定方法

調査箇所①～④の劣化状況について、それぞれ以下の5段階で劣化度を点数化し、その点数に対し調査箇所別に重みをつけて評価を行います。重みについては、建築物の寿命に影響の大きい「屋根防水」、「外壁・外建具等」及び「外構・屋外設備」については30、「内部」については10としています。それらを合計して総合評価とします。

表 調査箇所ごとの劣化度評価基準

点数	劣化度
5	良好（修繕不要）
4	比較的良好（観察）
3	一部不良箇所（修繕を検討）
2	多数不良箇所（改修・改善計画が必要）
1	重度の不良（早急の対応が必要）

表 調査箇所ごとの重み係数

調査箇所	重み
① 屋根防水	30
② 内部	10
③ 外壁・外建具等	30
④ 外構・屋外設備	30

## 2 対策の優先順位の考え方

### (1) 建築物の対策の優先順位

施設の改修計画における優先順位は、現在までの改修等の実績を踏まえ、簡易劣化診断の結果も考慮しながら検討します。

本町の優先順位の考え方は、築年数による改修の時期を優先とし、同じ年度に多くの施設が改修を必要とする場合には、簡易劣化診断結果等を基に、以下の表により判断します。

#### 【施設単体での優先順位】

利用者の安全を確保する為、以下の施設については優先的に対策を実施します。

検討項目	評点
直接的被害につながるような安全対策工事	0
漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	3
改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	6
上記いずれにも該当しない	10

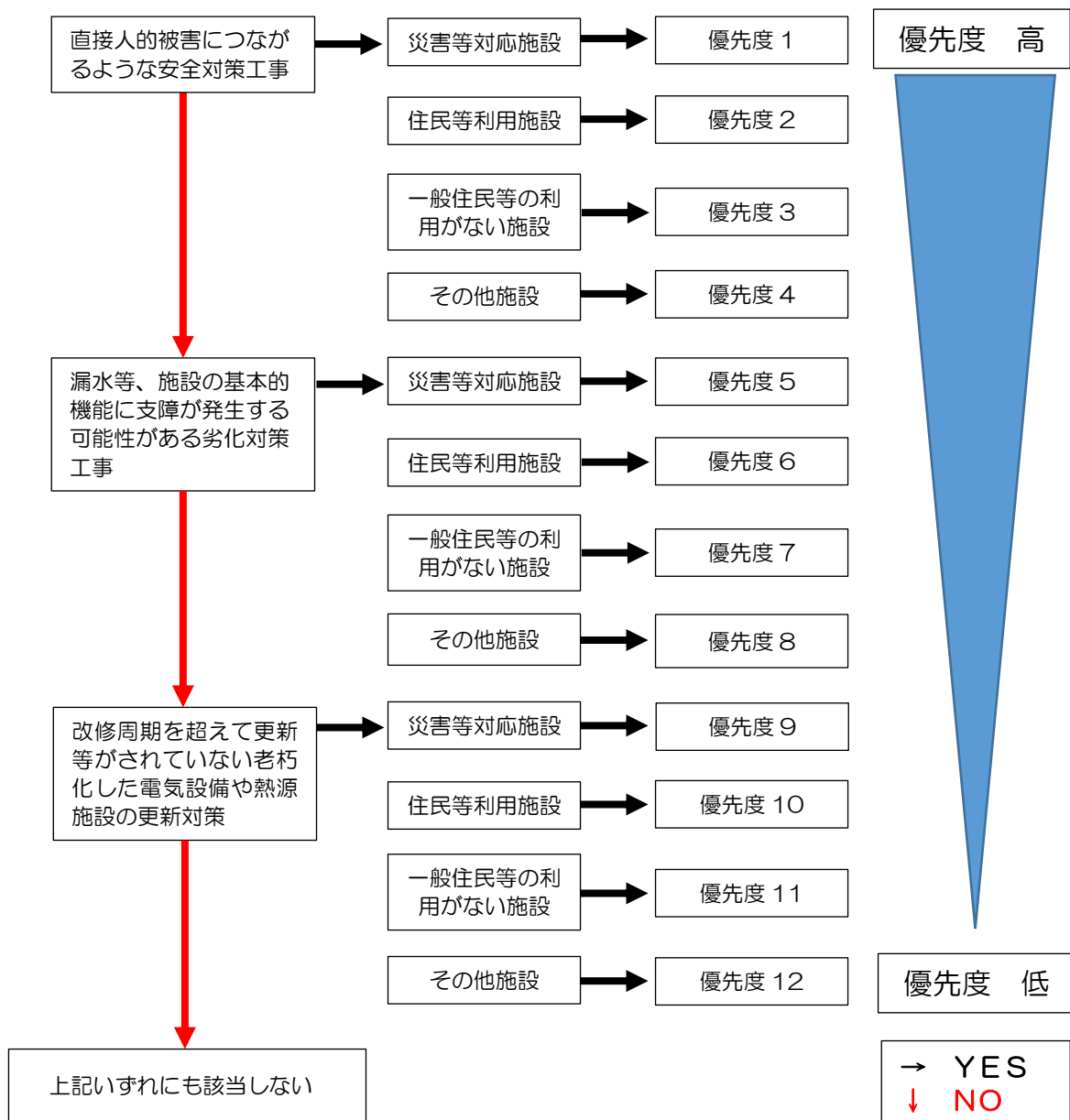
#### 【施設の利用内容等における優先順位】

施設の利用内容によって以下の施設については優先的に対策を実施します。

検討項目	評点
災害時の防災拠点となる施設や、避難所に指定されている災害対応施設	0
常時不特定多数の一般住民等が使用する住民等利用施設	1
一般住民等の利用がない施設	2
上記いずれにも該当しないその他施設（倉庫等）	3

表 対象施設の評価マトリックス

施設利用優先度 单体優先度		①	②	③	④
		災害等 対応施設	住民等 利用施設	利用がない 施設	その他 施設
I	直接的被害につながるような安全対策工事	1	2	3	4
II	漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	5	6	7	8
III	改修周期を超えて更新等がされていない老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	9	10	11	12
IV	上記いずれにも該当しない	13			



上記のいずれにも該当しないその他施設(評価マトリックス「0」)については、当該施設の築年数より対応項目について検討します。

表 築年数による対応項目例

NO	築年数範囲	対応項目
1	築 10 年未満	修繕対応等の検討
2	築 10 年～築 30 年未満	小規模改修の検討
3	築 30 年～築 60 年未満	長寿命化の検討・実施 大規模改修等の検討・実施 建替えの検討
4	築 60 年以上	長寿命化の実施・大規模改修等の実施・建替えの実施

### 3 建築物の評価

#### (1) 簡易劣化診断及び管理者アンケートの実施

施設の状態を把握するため、簡易劣化診断結果を基に建物の評価を行いました。簡易劣化診断は、現地調査による屋根防水、内部、外壁・外建具等及び外構・屋外設備等の部位についての目視調査結果や築年数及び改修履歴による評価に加え、施設管理者へのアンケート調査等を組み合わせて評価しました。

表 総合判定表

評価基準		評価内容	対策時期の目安
A	90 点以上	問題ありません	計画期間内の 対策は実施しません。
B	80 点以上 90 点未満	日常点検次第では 対策を検討します	観察しながらの 保全対応を実施します。
C	65 点以上 80 点未満	対策の検討を行います (予算化の協議・検討)	5年～10年以内を目安に 対策を実施します。
D	50 点以上 65 点未満	対策が必要で計画します (予算化の実施)	3年～5年以内を目安に 対策を実施します。
E	50 点未満	緊急対策が必要です	1年～2年以内を目安に 対策を実施します。

## 第4章 施設の状態

### 1 施設の状態

#### (1) 簡易劣化診断結果

簡易劣化調査結果を基に、A～Eの5段階で施設の総合評価を実施しました。  
結果は以下のとおりです。

表 簡易劣化診断結果

NO	名称	総合判定 (100点換算)		屋上・防水		内部		外壁・外建具		外溝		評点 合計
		ランク	総合点	重み	30	重み	10	重み	30	重み	30	
				劣化度	評点	劣化度	評点	劣化度	評点	劣化度	評点	
1	児童体育館	C	75	3.6	108	3.9	39	3.6	109	4.0	120	375
2	中央公民館	D	63	2.3	69	3.3	33	3.4	102	3.7	111	315
3	東脊振公民館（生活研修棟）	D	64	3.2	96	3.4	34	2.8	84	3.5	105	319
4	東脊振公民館（多目的ホール）	D	64	3.2	96	3.4	34	2.8	84	3.5	105	319
5	吉野ヶ里公園駅コミュニティホール	C	79	3.8	114	3.9	39	4.1	123	4.0	120	395
6	文化財資料室	C	71	3.5	105	3.9	39	3.3	100	3.7	110	354
7	三田川武道館	D	60	2.8	84	3.6	36	2.9	88	3.0	90	298
8	さざんか武道館	C	68	3.3	98	3.8	38	3.1	94	3.7	110	339
9	町民温水プール	D	59	3.0	90	3.2	32	2.4	72	3.3	100	294
10	三田川中央公園野球場（管理棟、内野スタンド）	C	66	3.3	98	3.5	35	3.3	98	3.3	100	330
11	東脊振温泉施設ひがしせふり温泉山茶花の湯	B	81	3.8	114	4.3	43	4.0	121	4.2	126	404
12	さとやま交流館	A	94	5.0	150	4.9	49	4.7	142	4.3	130	470
13	吉野ヶ里町文化体育館	A	100	5.0	150	5.0	50	5.0	150	5.0	150	500
14	東脊振地域産物加工販売施設さざんか千坊館	C	79	4.0	120	3.9	39	3.8	114	4.0	120	393
15	吉野ヶ里保育園 第1棟	D	64	3.2	96	3.2	32	3.0	89	3.5	105	322
16	吉野ヶ里保育園 第2棟	D	64	3.1	93	3.4	34	3.0	90	3.5	105	322
17	三田川児童館	C	76	3.6	108	4.1	41	3.7	112	4.0	120	381
18	三田川健康福祉センター（ふれあい館）	C	68	3.3	98	4.0	40	3.5	105	3.3	100	342
19	東脊振健康福祉センター（きらら館）	C	74	3.3	98	4.1	41	3.9	117	3.8	114	369
20	町民憩いの家	C	79	3.8	113	4.1	41	4.1	122	4.0	120	395
21	吉野ヶ里町役場三田川庁舎（新築部）	D	63	2.5	75	3.9	39	2.8	83	4.0	120	317
22	吉野ヶ里町役場三田川庁舎（増築部）	D	64	2.4	72	4.0	40	3.0	90	4.0	120	322
23	吉野ヶ里町役場東脊振庁舎	D	61	3.3	100	3.6	36	2.0	60	3.6	108	304
24	リサイクルセンター	B	81	4.3	128	3.7	37	4.1	122	4.0	120	407
25	吉野ヶ里公園駅舎	C	78	3.8	114	4.6	46	4.0	120	3.6	108	388

表 施設概要

類 型	学校教育系施設	建築物名称	児童体育館
所在地	吉野ヶ里町吉田 303 番地		
評価	C	建築年度	1976
構造	鉄筋コンクリート	延床面積㎡	1894.69

表 仕上げ

主な外部仕上	屋根	フッ素鋼円筒葺き/塩ビシート防水
	外壁	防水型複層塗材 E
主な内部仕上	床	ビニール床シート/モザイクタイル/フローリング
	壁	モルタル塗り 吹付タイル/コンクリート打放 VP 吹付
	天井	ロックウール吸音板/木毛板表し OP 吹付

【調査所見】

築 46 年の鉄筋コンクリート造りの学校教育系施設です。

屋根は比較的きれいな状態を保っています。外壁はひび割れや塗装の剥離が見られ、特に外部階段の下部が目立ちます。

バルコニー下部に鉄筋の露出が見られます。

内部は壁のひび割れが散見されますが、それほど目立った損傷はありません。柱にシーリングの補修跡があります。

【全景】



表 調査写真

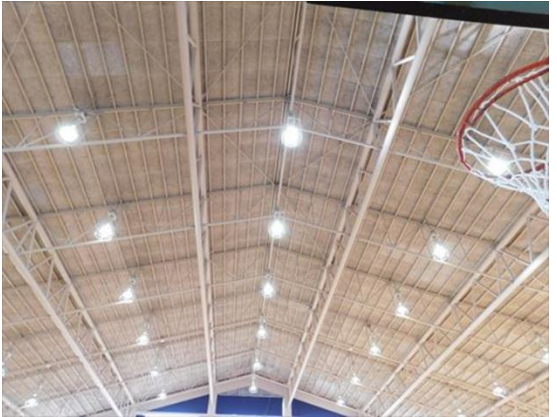

<p>外階段下部 塗装の剥離・ひび割れ</p>	<p>バルコニー下部 鉄筋露出</p>
	
<p>軒天 塗装の剥離</p>	<p>屋根</p>
	
<p>体育室 天井</p>	<p>柱 シーリングの補修跡</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

	項目	H29	H30	R 1
収入	使用料	110	173	235
	その他	—	—	—
	収入計(A)	110	173	235
支出	人件費	871	862	867
	修繕費	42	230	240
	委託費等	515	577	503
	水道光熱費等	1,734	1,779	1,764
	支出計(B)	3,162	3,448	3,374
収支差額(A)-(B)		▲ 3,052	▲ 3,275	▲ 3,139

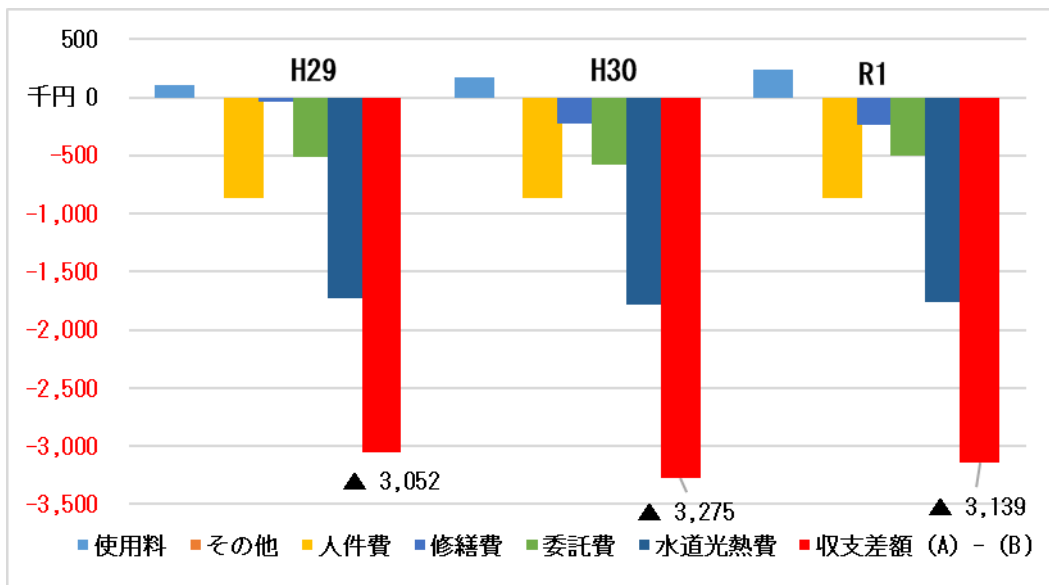


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設利用状況

年間利用者数 (延べ人数)	H29	H30	R 1
	10,843	8,680	10,973

表 施設概要

類 型	市民文化系施設	建 築 物 名 称	中央公民館
所 在 地	吉野ヶ里町吉田 307 番地		
評 価	D	建 築 年 度	1978
構 造	鉄筋コンクリート	延 床 面 積 m <sup>2</sup>	1,561.71

表 仕上げ

主な 外部仕上	屋根	コンクリートコテ押工、アスファルト防水
	外壁	アルミ型枠打放ノ上 AMP 吹付
主な 内部仕上	床	磁器タイル、カーペット
	壁	クロス貼り、モルタル金ゴテ
	天井	石膏ボード

【調査所見】

築 44 年の鉄筋コンクリート造りの市民文化系施設です。  
 屋上はアスファルト防水の表面劣化が見られ、シーリングのひび割れなどが見られます。  
 塔屋に爆裂やモルタルの崩落があります。  
 外壁に、ひび割れ・塗装の膨れ・錆汁が多数見られます。  
 内部は、壁・床のひび割れや、講堂・2 階展示室・階段に雨漏り跡が見られます。

【全景】



表 調査写真

<p>塔屋 爆裂、モルタルの崩落</p>	<p>塔屋 庇 塗装の劣化</p>
	
<p>シーリングのひび割れ</p>	<p>1階 風除室 建具のさび</p>
	
<p>東側壁面 塗装の劣化・錆汁</p>	<p>2階 展示室 天井 雨漏り跡</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

項目	項目	H29	H30	R1
	収入	使用料	220	196
その他		70	69	34
収入計(A)		290	265	189
支出	人件費	6,353	6,308	6,335
	修繕費	364	376	1,365
	委託費等	3,343	3,362	3,632
	水道光熱費等	3,367	3,307	3,045
	支出計(B)	13,427	13,353	14,377
収支差額(A)-(B)		▲ 13,137	▲ 13,088	▲ 14,188

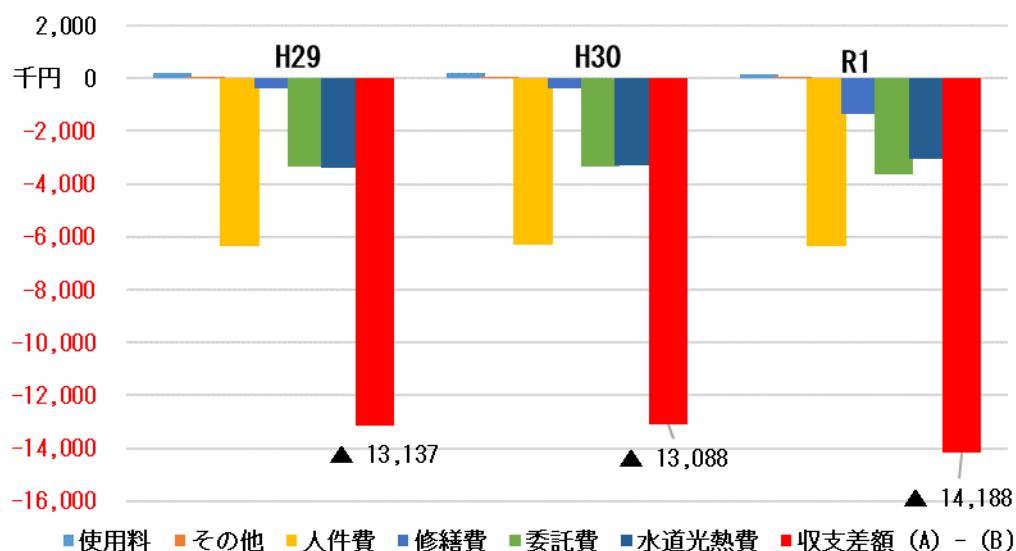


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設利用状況

年間利用者数 (延べ人数)	H29	H30	R1
	18,868	18,975	14,967

表 令和元年度施設稼働率

区分	年間開館時間	年間利用時間	稼働率	
			部屋別	全体
学習室	4,680	386	8.2%	6.5%
講堂		406	8.7%	
実習室		75	1.6%	
相談室		435	9.3%	
展示室		341	7.3%	
和室		192	4.1%	

表 施設概要

類 型	市民文化系施設	建 築 物 名 称	東脊振公民館 農村環境改善センター
所 在 地	吉野ヶ里町三津 777 番地		
評 価	D	建 築 年 度	1977・1978
構 造	鉄筋コンクリート	延 床 面 積 m <sup>2</sup>	1,515.40

表 仕上げ

主な外部仕上	屋根	改質アスファルト防水/ウレタン系塗膜防水、シート防水/アスファルト露出防水
	外壁	複層塗材 E 上塗り水系塗材、アクリル系タイル吹付
主な内部仕上	床	塩ビタイル貼り、ナラフローリング
	壁	ゾラコート吹付、モルタル刷毛引アクリルリシン吹付
	天井	石膏ボード、着色ヒル石美装吹付

【調査所見】

生活研修棟(築 44 年)と多目的ホール(築 45 年)の市民文化系施設です。

生活研修棟は、屋上の防水シートの経年劣化が見られます。外壁は、西側に塗装の膨れや劣化が見られ、白華が起こっている箇所もあります。内部は廊下の壁や床にひび割れが見られ、2階の「ほうゆう」では雨漏りが起きています。

多目的ホールの屋上は比較的良好な状態だと思われます。外壁は、ひび割れや塗装の劣化が見られます。内部はギャラリーの床にひび割れが見られます。

【全景】



表 調査写真

<p>生活研修棟 屋上 防水シートの経年劣化</p>	<p>多目的ホール 屋上 防水膜の経年劣化</p>
	
<p>生活研修棟 西側壁面 塗装の劣化</p>	<p>多目的ホール 北側壁面 柱 ひび割れ</p>
	
<p>2階 廊下 壁 ひび割れ・雨漏り跡</p>	<p>多目的ホール 天井 塗装の劣化</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

収入	項目	H29	H30	R 1
	使用料	281	280	305
その他	60	60	25	
収入計(A)	341	340	330	
支出	人件費	6,878	6,109	4,336
	修繕費	209	234	1,313
	委託費等	2,107	1,984	2,137
	水道光熱費等	1,568	1,689	1,677
	支出計(B)	10,762	10,016	9,463
収支差額(A)-(B)		▲ 10,421	▲ 9,676	▲ 9,133

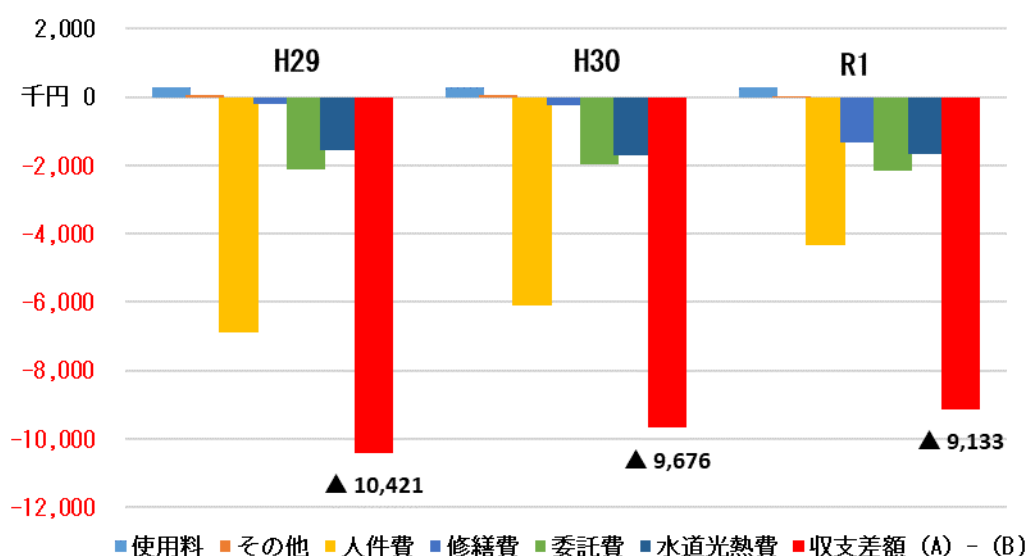


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設利用状況

年間利用者数 (延べ人数)	H29	H30	R 1
	17,032	11,907	14,249

表 令和元年度施設稼働率

区分	年間開館時間	年間利用時間	稼働率	
			部屋別	全体
大ホール	4,680	1,060	22.6%	8.4%
第2会議室		401	8.6%	
1階和室		179	3.8%	
2階和室		289	6.2%	
調理室		46	1.0%	

表 施設概要

類 型	市民文化系施設	建築物名称	吉野ヶ里公園駅 コミュニティーホール
所在地	吉野ヶ里町吉田 252 番地 1		
評価	C	建築年度	2000
構造	鉄筋コンクリート	延床面積 m <sup>2</sup>	514.17

表 仕上げ

主な外部仕上	屋根	大屋根ステンレス段葺き
	外壁	ELV 壁発水材吹付/磁器タイル
主な内部仕上	床	磁器タイル
	壁	ビニルクロス
	天井	石膏ボード+岩綿吸音板

【調査所見】

築 22 年の鉄筋コンクリート造りの市民文化系施設です。  
屋根・外壁・内部において経年劣化は見られますが、さほど問題はありません。

【全景】



表 調査写真

<p>屋根</p>	<p>ドレンに苔の繁殖</p>
	
<p>北側壁面</p>	<p>西側壁面</p>
	
<p>コミュニティホール 天井 水染み跡</p>	<p>倉庫 天井</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

項目		H29	H30	R 1
収入	使用料	—	—	—
	その他	—	—	—
	収入計(A)	—	—	—
支出	人件費	363	359	361
	修繕費	—	—	444
	委託費等	6,000	6,000	6,000
	水道光熱費等	83	83	83
	支出計(B)	6,446	6,442	6,888
収支差額(A)-(B)		▲ 6,446	▲ 6,442	▲ 6,888

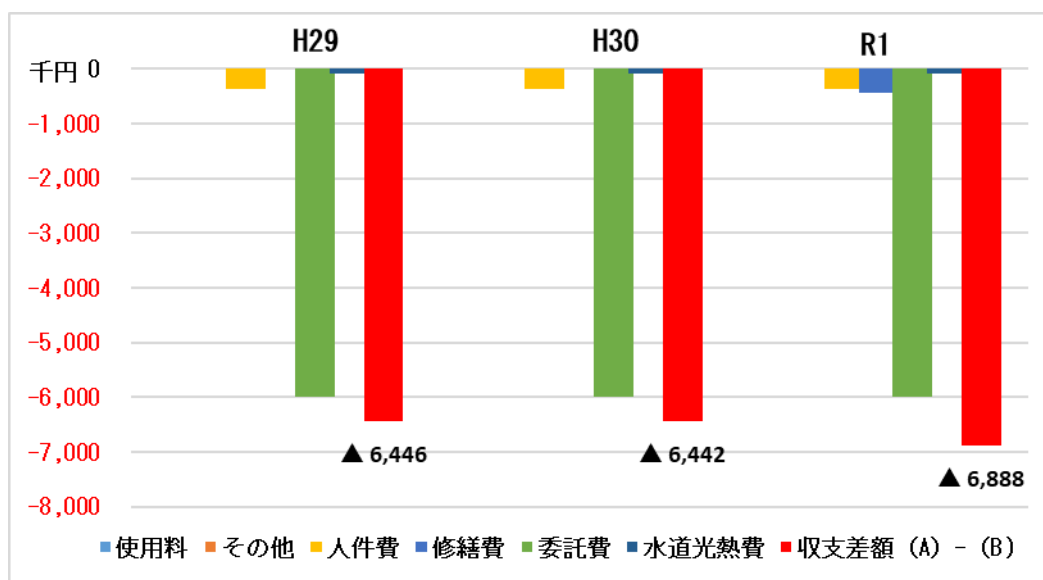


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設利用状況

年間利用者数 (延べ人数)	H29	H30	R 1
	10,543	9,072	10,397

表 令和元年度施設稼働率

区分	年間開館時間	年間利用時間	稼働率
ホール	3,186	381	11.9%

表 施設概要

類 型	社会教育系施設	建築物名称	文化財資料室
所在地	吉野ヶ里町大曲 297 番地 1		
評価	C	建築年度	2006
構造	鉄骨造	延床面積㎡	1,010.32

表 仕上げ

主な外部仕上	屋根	ガルバリウム鋼板
	外壁	サイディング張り
主な内部仕上	床	長尺塩ビシート/コンクリート金コテ仕上
	壁	石膏ボード+ビニールクロス貼り/サイディング裏面表し
	天井	化粧石膏ボード/デッキプレート裏表し

【調査所見】

築 16 年の鉄骨造りの社会教育系施設です。  
 屋根はそれほど問題ありません。  
 外壁は、パネルの表面が色褪せており、所々シーリングが割れています。  
 内部は、事務室の壁にひび割れがあり、倉庫の床にもひび割れが見られます。

【全景】



表 調査写真



<p>屋根</p>	<p>屋根</p>
	
<p>北側壁面</p>	<p>西側壁面 シーリングの劣化</p>
	
<p>事務室 壁 ひび割れ</p>	<p>倉庫 1階 鉄骨部 さび</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

	項目	H29	H30	R1
収入	使用料	—	—	—
	その他	—	—	—
	収入計(A)	—	—	—
支出	人件費	2,177	2,154	2,168
	修繕費	57	33	46
	委託費等	400	402	390
	水道光熱費等	545	556	520
	支出計(B)	3,179	3,145	3,124
収支差額(A)-(B)		▲ 3,179	▲ 3,145	▲ 3,124

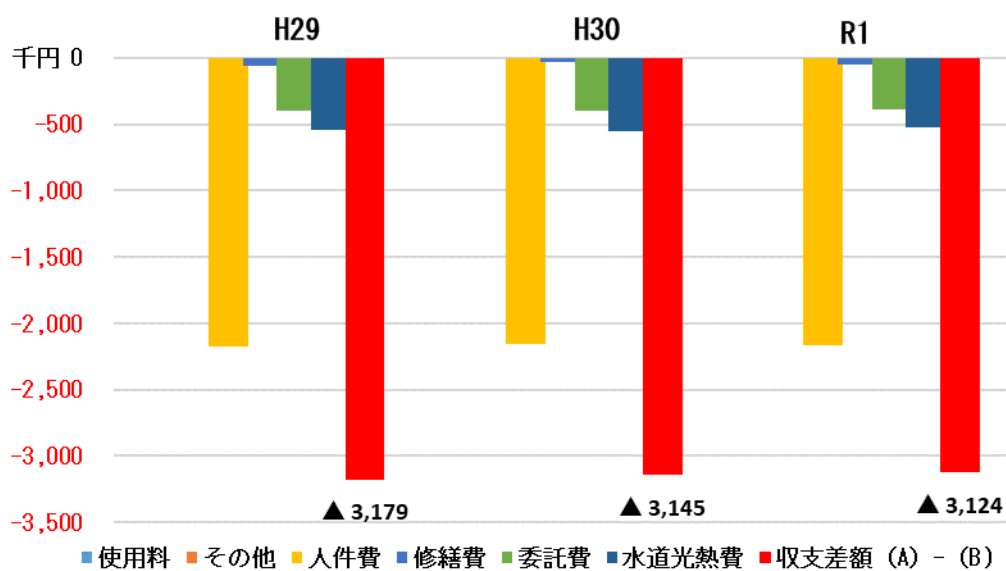


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設概要

類 型	スポーツ レクリエーション施設	建築物名称	三田川武道館
所在地	吉野ヶ里町吉田 283 番地 2		
評価	D	建築年度	1986
構造	鉄骨造	延床面積 m <sup>2</sup>	990.08

表 仕上げ

主な 外部仕上	屋根	石綿系特殊瓦葺
	外壁	ALC 版
主な 内部仕上	床	コンクリート金ゴテの上タイル貼り
	壁	梶合板 OP 塗
	天井	化粧石膏ボード

【調査所見】

築 36 年の鉄骨造りのスポーツ・レクリエーション施設です。  
 屋根は瓦の経年劣化が見られ、外部階段の鋼板屋根の錆も目立ちます。  
 外壁は ALC パネルのひび割れが所々見られ、欠落している部分もあるので注意が必要です。  
 内部は、部材の摩耗や剥がれ等が散見されます。

【全景】



表 調査写真

<p>屋根</p>	<p>外階段 上部 さび</p>
	
<p>北側壁面 ALCパネルのひび割れ</p>	<p>外階段 さび</p>
	
<p>南側壁面 ALCパネルのひび割れ・欠落</p>	<p>2階 廊下 壁 補修跡</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

	項目	H29	H30	R 1
収入	使用料	220	216	218
	その他	26	26	26
	収入計(A)	246	242	244
支出	人件費	871	862	867
	修繕費	121	91	381
	委託費等	1,064	1,049	1,124
	水道光熱費等	483	483	476
	支出計(B)	2,539	2,485	2,848
収支差額(A)-(B)		▲ 2,293	▲ 2,243	▲ 2,604

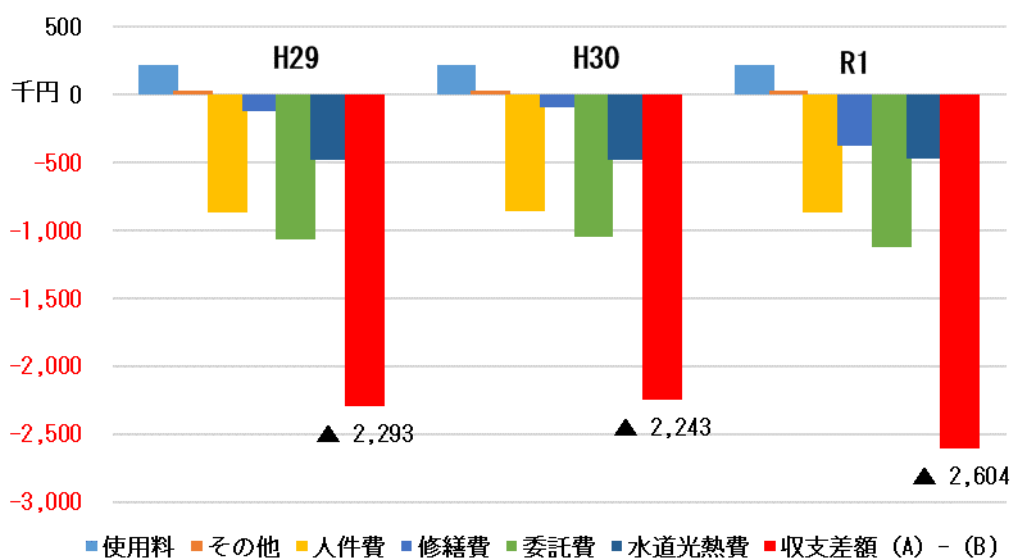


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設利用状況

年間利用者数 (延べ人数)	H29	H30	R 1
	43,405	40,492	36,008

表 令和元年度施設稼働率

区分	年間開館時間	年間利用時間	稼働率	
			部屋別	全体
1F	4,485	2,539	56.6%	48.7%
2F			40.7%	

表 施設概要

類 型	スポーツ レクリエーション施設	建築物名称	さざんか武道館
所在地	吉野ヶ里町石動 2768 番地 6		
評価	C	建築年度	1990
構造	鉄骨造	延床面積 m <sup>2</sup>	1,130.37

表 仕上げ

主な 外部仕上	屋根	コンパネ+アスファルトルーフィング+桧木+セメント瓦
	外壁	ALC 版+吹付タイル
主な 内部仕上	床	ビニール床シート
	壁	ケイカル板
	天井	化粧石膏ボード

【調査所見】

築 32 年の鉄骨造りのスポーツ施設です。  
 屋上防水は経年による表面劣化等見られます。  
 外壁は ALC パネルのひび割れや欠損、またシーリングの劣化も目立ちます。  
 内部では、天井に水が染みている箇所が見受けられます

【全景】



表 調査写真

<p>屋根 補修跡</p>	<p>屋根 補修跡</p>
	
<p>北側壁面 シーリングの劣化</p>	<p>東側壁面 ひび割れ</p>
	
<p>南側壁面 ALC パネルの欠損</p>	<p>2階 ミーティングルーム 天井 雨漏り跡</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

項目		H29	H30	R 1
収入	使用料	124	99	85
	その他	37	36	36
	収入計(A)	161	135	121
支出	人件費	871	862	867
	修繕費	229	436	282
	委託費等	261	248	213
	水道光熱費等	800	842	802
	支出計(B)	2,161	2,388	2,164
収支差額(A)-(B)		▲ 2,000	▲ 2,253	▲ 2,043

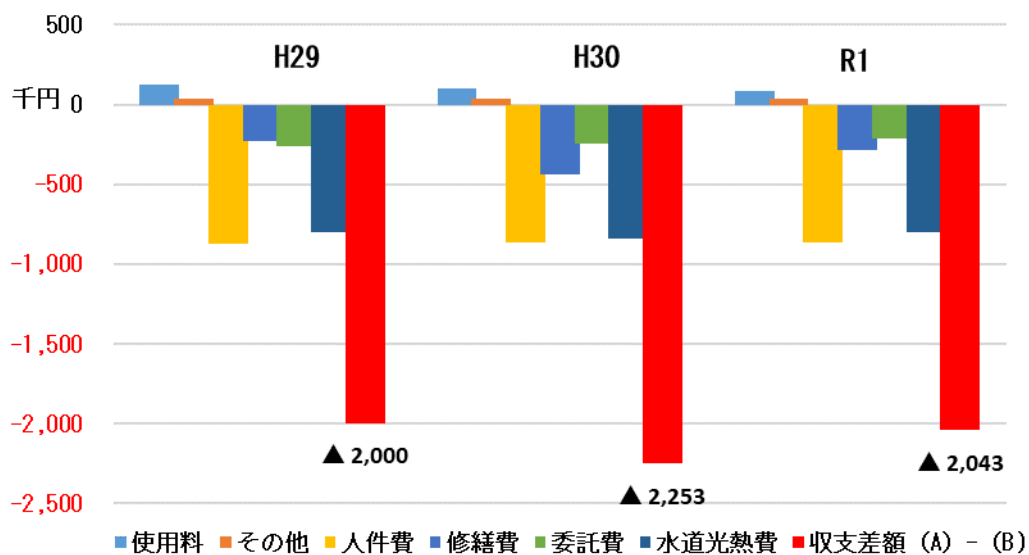


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設利用状況

年間利用者数 (延べ人数)	H29	H30	R 1
	26,814	29,203	23,886

表 令和元年度施設稼働率

区分	年間開館時間	年間利用時間	稼働率	
			部屋別	全体
1F	4,667	1,941	41.6%	33.4%
2F		1,181	25.3%	

表 施設概要

類 型	スポーツ レクリエーション施設	建築物名称	町民温水プール
所在地	吉野ヶ里町吉田 317 番地 1		
評価	D	建築年度	1984
構造	鉄筋コンクリート	延床面積 m <sup>2</sup>	1,113.00

表 仕上げ

主な外部仕上	屋根	外断熱アスファルト防水コンクリート押さえ
	外壁	合板型枠コンクリート打放の上アクリルリシン吹付
主な内部仕上	床	モルタル金ゴテの上塗床
	壁	合板型枠コンクリート打放の上吹付タイル
	天井	立体模様ロックウール化粧吸音板

【調査所見】

築 38 年の鉄筋コンクリート造りのスポーツ・レクリエーション施設です。屋上は押えコンクリートの表面劣化や土の堆積・植物繁殖が見られます。外壁は、ひび割れ・塗装の劣化・水の滴下跡が多数見られ、かなり損傷が激しい状態です。内部も、壁・床のひび割れ、天井の雨漏りが見られます。鉄部の錆や、プールの天井の補修跡を見ても、かなり状態は悪いと思われます。

【全景】



表 調査写真

<p>屋上 押えコンクリートの表面劣化</p>	<p>西側壁面 ひび割れ・塗装の劣化</p>
	
<p>ひび割れ・塗装の劣化・水の滴下跡</p>	<p>事務室 天井 雨漏り跡</p>
	
<p>男子トイレ 壁 タイルの欠落</p>	<p>プールサイド 天井 補修跡</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

	項目	H29	H30	R 1
収入	使用料	3,162	2,637	2,896
	その他	36	121	36
	収入計(A)	3,198	2,758	2,932
支出	人件費	8,475	8,482	8,510
	修繕費	1,569	2,248	818
	委託費等	2,537	2,815	2,548
	水道光熱費等	7,411	7,479	6,456
	支出計(B)	19,992	21,024	18,332
収支差額(A)-(B)		▲ 16,794	▲ 18,266	▲ 15,400

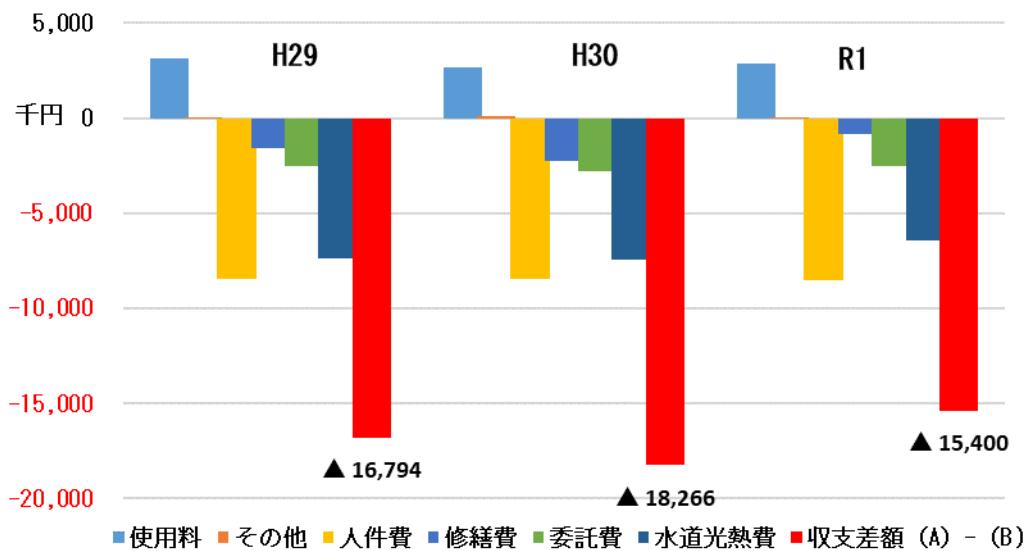


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設利用状況

年間利用者数 (延べ人数)	H29	H30	R 1
	24,456	22,524	21,834

表 施設概要

類 型	スポーツ レクリエーション施設	建築物名称	三田川中央公園野球場 管理棟、内野スタンド
所在地	吉野ヶ里町豆田 1792 番地 1		
評価	C	建築年度	1990
構造	鉄筋コンクリート及び鉄骨造	延床面積 m <sup>2</sup>	575.13

表 仕上げ

主な 外部仕上	屋根	アスファルト防水/折板
	外壁	化粧型枠打放複層模様塗伐仕上/化粧型枠打放
主な 内部仕上	床	モルタル金コテ仕上
	壁	化粧型枠打放複層模様塗伐仕上/化粧型枠打放
	天井	化粧型枠打放複層模様塗伐仕上/化粧型枠打放/化粧石膏ボード/ケイカル板

【調査所見】

築 32 年の鉄筋コンクリート・一部鉄骨造りのスポーツ・レクリエーション施設です。  
管理棟の屋根において錆が発生しています。スタンドではひび割れ・鉄筋の露出などが見られ、フェンスの鉄柱の錆も目立っています。

【全景】



表 調査写真

<p>屋上 鋼板のさび</p>	<p>スタンド シーリングの劣化</p>
	
<p>通路 シーリングの劣化・ひび割れ・錆汁</p>	<p>観覧席 鉄筋露出</p>
	
<p>通路 床のひび割れ</p>	<p>役員室 壁 ひび割れ</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

	項目	H29	H30	R 1
収入	使用料	958	925	140
	その他	2,342	177	177
	収入計(A)	3,300	1,102	317
支出	人件費	3,135	3,141	3,158
	修繕費	2,869	1,393	2,312
	委託費等	1,942	1,874	1,416
	水道光熱費等	4,825	4,703	4,217
	支出計(B)	12,771	11,111	11,103
収支差額(A)-(B)		▲ 9,471	▲ 10,009	▲ 10,786

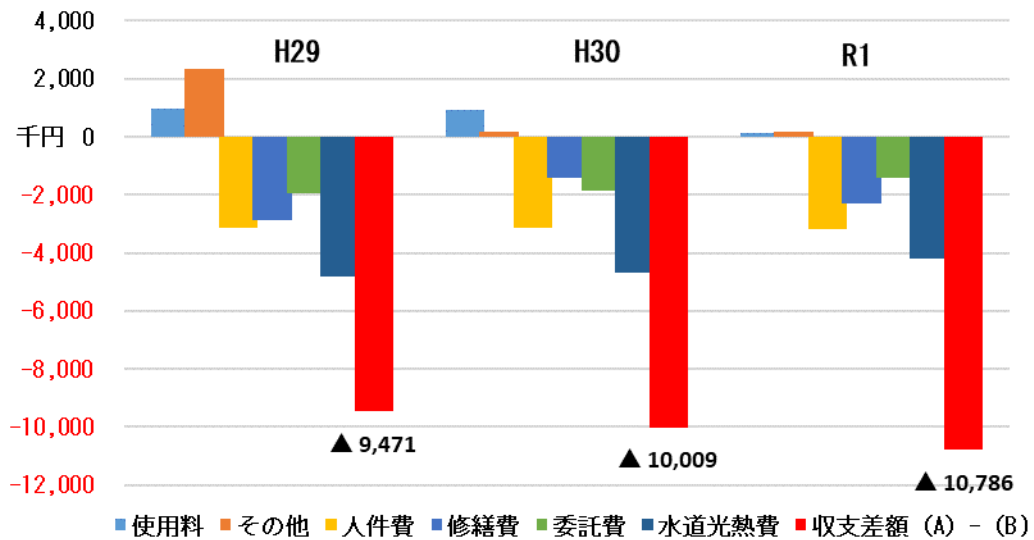


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設利用状況

年間利用者数 (延べ人数)	H29	H30	R 1
	8,658	7,426	1,949

表 令和元年度施設稼働率

区分	年間開館時間	年間利用時間	稼働率
管理棟	1,313	238	18.0%

表 施設概要

類 型	スポーツ レクリエーション施設	建築物名称	東脊振温浴施設 ひがしせふり温泉山茶花の湯
所在地	吉野ヶ里町石動 76 番地 2		
評価	B	建築年度	2006
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート	延床面積 m <sup>2</sup>	2,458.18

表 仕上げ

主な外部仕上	屋根	ガルバリウム鋼板+ゴムアスルーフィング+構造用合板+垂木/保護コンクリート+改質アスファルト防水
	外壁	マジックコート吹付+フレキシブル板+LGS 下地+防水透湿シート+ケイカル板
主な内部仕上	床	竹フローリング+普通合板/ビニール系床シート+普通合板
	壁	マジックコート吹付+ケイカル板/杉板張り+ケイカル板
	天井	化粧石膏ボード/バスリブ+防湿シート+普通合板

【調査所見】

築 16 年の鉄骨(一部鉄筋コンクリート)造りのスポーツ・レクリエーション施設です。屋根・外壁は多少の経年劣化は見られますが、比較的いい状態だと思われます。内部は、外部建具のパッキンなどが劣化していますが、その他はまだ問題はないと思います。

【全景】



表 調査写真

<p>管理棟屋上</p>	<p>食堂棟屋上 ソーラーパネルの外れ</p>
	
<p>東側外壁</p>	<p>北側外壁</p>
	
<p>男子浴室 床</p>	<p>エントランスホール 天井</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

	項目	H29	H30	R 1
収入	使用料	30,792	30,704	30,690
	その他	3,240	2,770	146
	収入計(A)	34,032	33,474	30,836
支出	人件費	363	359	361
	修繕費	10,782	20,794	7,657
	委託費等	151	151	152
	水道光熱費等	1,013	1,018	1,023
	支出計(B)	12,309	22,322	9,193
収支差額(A)-(B)		21,723	11,152	21,643

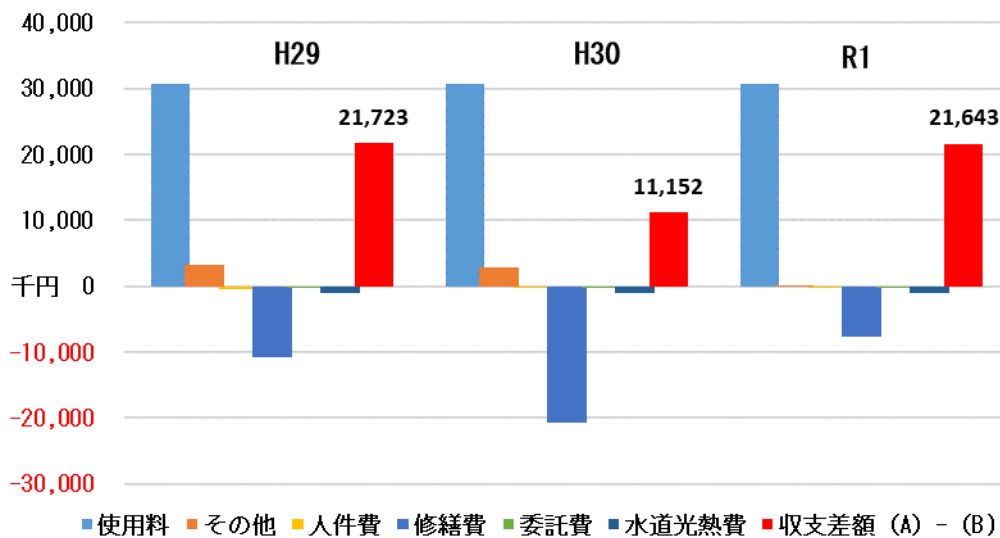


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設利用状況

	H29	H30	R 1
年間利用者数 (延べ人数)	250,928	244,572	250,827

表 施設概要

類 型	スポーツ レクリエーション施設	建築物名称	さとやま交流館
所在地	吉野ヶ里町松隈 10 番地 1		
評価	A	建築年度	2016
構造	木造	延床面積 m <sup>2</sup>	425.00

表 仕上げ

主な 外部仕上	屋根	ガルバリウム塗装鋼板かわら棒葺き
	外壁	窯業系着色サイディングボード+高耐候性塗料塗装
主な 内部仕上	床	複層ビニル床シート
	壁	木製胴縁+ケイカル板+合成樹脂エマルジョンペイント塗装
	天井	ケイカル板+合成樹脂エマルジョンペイント塗装

【調査所見】

築 6 年の木造の建築物です。  
問題はありません。

【全景】



表 調査写真

屋根	屋根
	
北側壁面	南側壁面
	
東側壁面	研修室
	

表 施設収支推移(単位：千円)

	項目	H29	H30	R 1
	収入	使用料	—	65
その他		—	33	44
収入計(A)		—	98	90
支出	人件費	—	3,943	4,019
	修繕費	—	354	22
	委託費等	—	512	259
	水道光熱費等	—	647	673
	支出計(B)	—	5,456	4,973
収支差額(A)-(B)		—	▲ 5,358	▲ 4,883

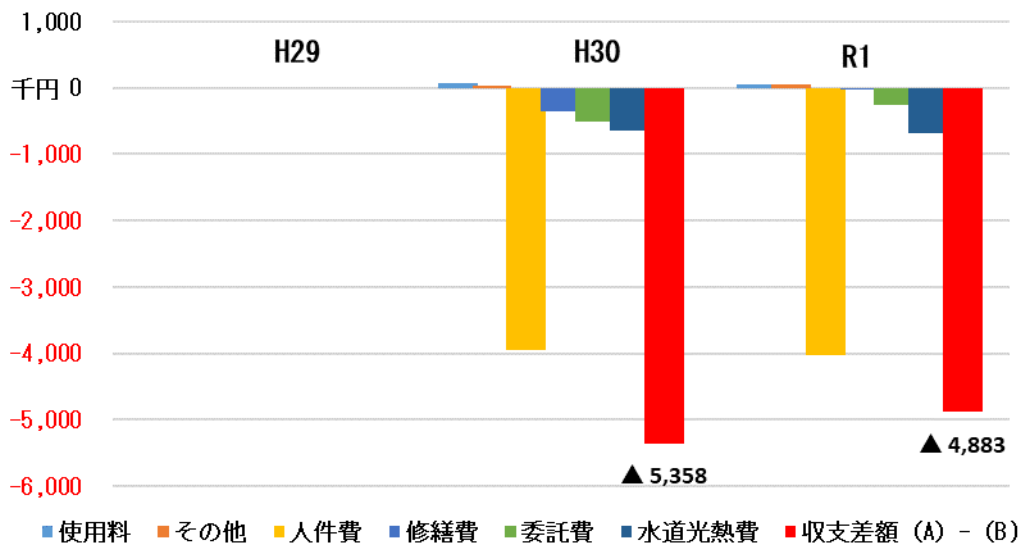


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設利用状況

年間利用者数 (延べ人数)	H29	H30	R 1
	—	4,107	2,611

表 令和元年度施設稼働率

区分	年間開館時間	年間利用時間	稼働率	
			部屋別	全体
研修室	2,618	40	1.5%	0.8%
加工室(1)		44	1.7%	
加工室(2)		10	0.4%	
屋外窯		16	0.6%	

表 施設概要

類 型	スポーツ レクリエーション施設	建築物名称	吉野ヶ里町文化体育館
所在地	吉野ヶ里町石動 2736 番地		
評価	A	建築年度	2021
構造	鉄筋コンクリート	延床面積 m <sup>2</sup>	5,247.00

表 仕上げ

主な 外部仕上	屋根	コンクリート直均し+アスファルト防水等(アスファルト露出断熱防水)
	外壁	コンクリート打放しの上複層塗材 E、ECP 板、カラーガルバリウム鋼板
主な 内部仕上	床	磁器質床タイル、ビニル床シート、フローリング、タイルカーペット等
	壁	エマルジョンペイント、ビニルクロス、木製音響調整板 CL 等
	天井	岩綿吸音板、化粧石膏ボード、ビニルクロス、耐火野地板等

【調査所見】

令和 3 年に新設された鉄筋コンクリート造り（一部鉄骨造）の文化体育館です。ハンドボールやバレーボールコート、ランニングコース、そして音響設備や照明演出を備えた最大 1,400 人を収容するステージなど充実した設備を提供しています。

【全景】



表 調査写真

<p>正面入口</p>	<p>東側テラス壁面</p>
	
<p>ロビー</p>	<p>アリーナ</p>
	
<p>廊下</p>	<p>2階ランニングコース</p>
	

表 施設概要

類 型	産業系施設	建築物名称	東脊振地域産物加工販売施設 さざんか千坊館
所在地	吉野ヶ里町松隈 1710 番地 11		
評価	C	建築年度	2006
構造	木造	延床面積 m <sup>2</sup>	653.75

表 仕上げ

主な外部仕上	屋根	ガルバリウム鋼板瓦防葺き
	外壁	桧箱目地下見板張り/サイディングボード/弾性アクリルエマルジョン系塗材吹付
主な内部仕上	床	圧密杉フローリング
	壁	ビニールクロス
	天井	ビニールクロス

【調査所見】

築 16 年の木造の産業系施設です。  
 屋根も外壁は経年劣化が見られる程度で、比較的良好です。  
 内部は壁に所々ひび割れが散見されます。

【全景】



表 調査写真

<p>屋根</p>	<p>屋根</p>
	
<p>北側壁面</p>	<p>北側壁面 補修跡</p>
	
<p>店内 壁 クロスのひび割れ剥がれ</p>	<p>軽食コーナー 壁 クロスのひび割れ</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

	項目	H29	H30	R 1
収入	使用料	1,721	1,881	1,762
	その他	—	—	—
	収入計(A)	1,721	1,881	1,762
支出	人件費	363	359	361
	修繕費	1,905	1,547	2,265
	委託費等	608	608	744
	水道光熱費等	1,476	1,458	1,254
	支出計(B)	4,352	3,972	4,624
収支差額(A)-(B)		▲ 2,631	▲ 2,091	▲ 2,862

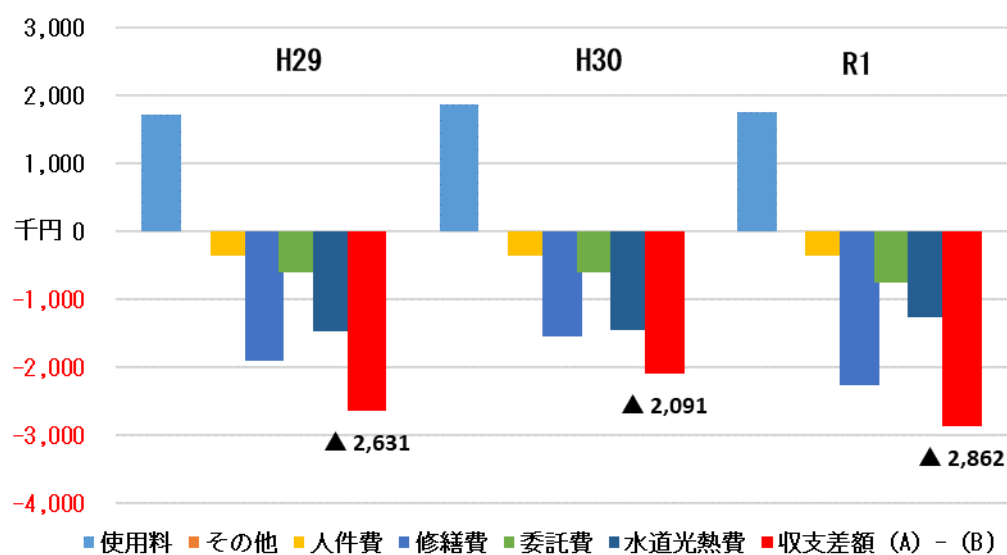


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設利用状況

年間利用者数 (延べ人数)	H29	H30	R 1
	123,560	127,138	116,357

表 施設概要

類 型	子育て支援施設	建 築 物 名 称	吉野ヶ里保育園
所 在 地	吉野ヶ里町吉田 999 番地		
評 価	D	建 築 年 度	1972
構 造	鉄筋コンクリート	延 床 面 積 m <sup>2</sup>	544.00

表 仕上げ

主な外部仕上	屋根	シート防水
	外壁	吹付塗装
主な内部仕上	床	モルタル、フローリング
	壁	石膏ボード、モルタル
	天井	ロックウール吸音板、石膏ボード

【調査所見】

第1棟と第2棟に分かれた鉄筋コンクリート造の子育て支援施設です。

第1棟(築50年)は屋上の防水シートに劣化が見られ、所々補修の跡があります。外壁はひび割れ・塗装の剥離・白華が多数見られ、早急な対応が必要だと思われます。内部も雨漏りしている箇所が見られます。

第2棟(築42年)においても屋上の防水シートに劣化が見られ、補修の跡もあります。笠木の崩落も見られます。外壁はひび割れが多数見られます。内部は機械室で天井の塗装の剥離があります。

【全景】



表 調査写真

<p>第 1 棟 防水シート補修部</p>	<p>第 2 棟 防水シートの劣化</p>
	
<p>第 1 棟 北側外壁 塗装の剥離・ひび割れ</p>	<p>第 2 棟 東側壁面 ひび割れ</p>
	
<p>第 1 棟 北側外壁 塗装の剥離・ひび割れ</p>	<p>第 1 棟 りす 天井 雨漏り箇所</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

	項目	H29	H30	R1
収入	使用料	21,304	22,187	15,706
	その他	—	—	—
	収入計(A)	21,304	22,187	15,706
支出	人件費	52,612	55,464	59,003
	修繕費	427	197	761
	委託費等	852	905	873
	水道光熱費等	2,214	2,050	2,075
	支出計(B)	56,105	58,616	62,712
収支差額(A)-(B)		▲ 34,801	▲ 36,429	▲ 47,006

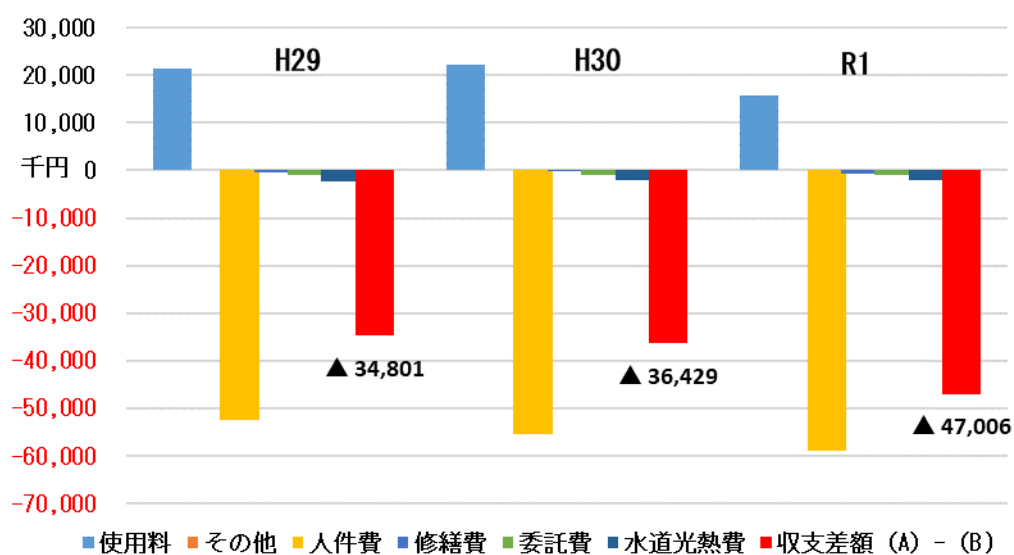


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設概要

類 型	子育て支援施設	建 築 物 名 称	三田川児童館
所 在 地	吉野ヶ里町吉田 58 番地 1		
評 価	C	建 築 年 度	2007
構 造	鉄筋コンクリート	延 床 面 積 m <sup>2</sup>	388.50

表 仕上げ

主な 外部仕上	屋根	瓦葺
	外壁	吹付塗装
主な 内部仕上	床	フローリング
	壁	石膏ボード
	天井	シプトーン

【調査所見】

築 15 年の鉄筋コンクリート造りの子育て支援施設です。

屋根はさほど問題はありません。外壁は、ひび割れや表面の劣化、シーリングの劣化が見られます。

内部もほとんど問題はありませんが、トイレの床下に水が溜るということでした。

【全景】



表 調査写真

<p>屋根</p>	<p>屋根</p>
	
<p>南側壁面 シーリングの劣化</p>	<p>東側壁面 ひび割れ</p>
	
<p>廊下 床</p>	<p>トイレ 床下 水溜まり</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

	項目	H29	H30	R1
収入	使用料	—	—	—
	その他	81	77	70
	収入計(A)	81	77	70
支出	人件費	10,043	8,420	9,135
	修繕費	216	430	878
	委託費等	650	640	526
	水道光熱費等	1,152	1,220	1,066
	支出計(B)	12,061	10,710	11,605
収支差額(A)-(B)		▲ 11,980	▲ 10,633	▲ 11,535

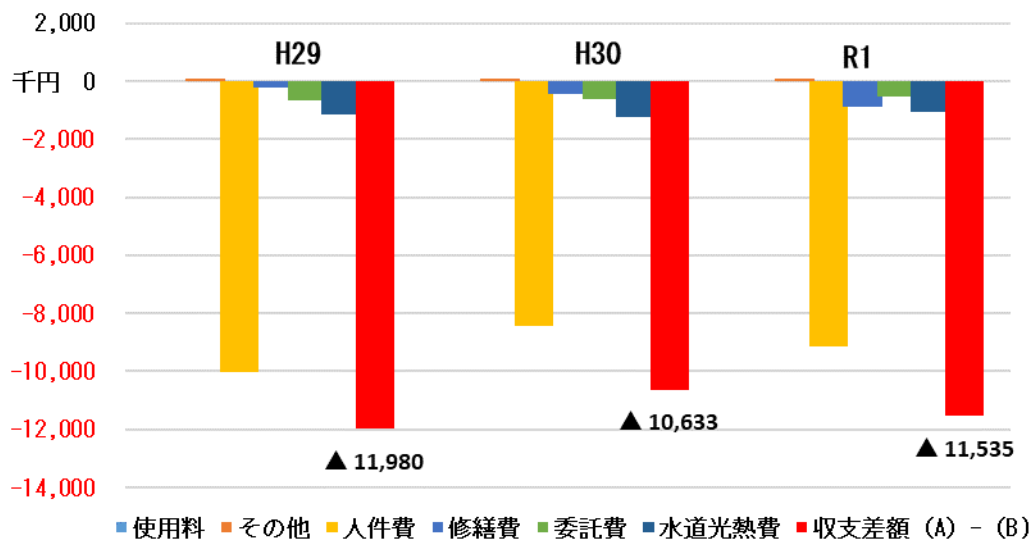


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設利用状況

年間利用者数 (延べ人数)	H29	H30	R1
	14,256	16,495	10,973

表 施設概要

類 型	保健・福祉施設	建築物名称	三田川健康福祉センター ふれあい館
所在地	吉野ヶ里町豆田 1790 番地		
評価	C	建築年度	1993
構造	鉄筋コンクリート	延床面積 m <sup>2</sup>	2846.88

表 仕上げ

主な外部仕上	屋根	カラーアルミ板/押えコンクリート
	外壁	磁器タイル貼り/コンクリート打放の上吹付タイル
主な内部仕上	床	タイルカーペット/タフテッドカーペット
	壁	ビニールクロス
	天井	ビニールクロス

【調査所見】

築 29 年の鉄筋コンクリート造りの保健・福祉施設です。  
敷地ではアスファルトの地盤沈下が見られます。  
屋根は経年劣化が進行しています。外壁は、所々にひび割れが散見され、シーリングの劣化が全体に起きてます。  
内部では、廊下や大広間で雨漏りが確認されており、早急な対応が望めます。

【全景】



表 調査写真

<p>南側 地盤沈下</p>	<p>屋根</p>
	
<p>北側壁面 白華・シーリングの劣化</p>	<p>北側壁面 白華・シーリングの劣化</p>
	
<p>大広間 ランニングウォール レール破損</p>	<p>ホール 天井 雨漏り跡</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

項目	項目	H29	H30	R1
	収入	使用料	—	—
その他		1,758	—	—
収入計(A)		1,758	—	—
支出	人件費	1,089	1,077	1,084
	修繕費	2,466	1,787	651
	委託費等	22,643	23,142	25,608
	水道光熱費等	172	172	172
	支出計(B)	26,370	26,178	27,515
収支差額(A)-(B)		▲24,612	▲26,178	▲27,515

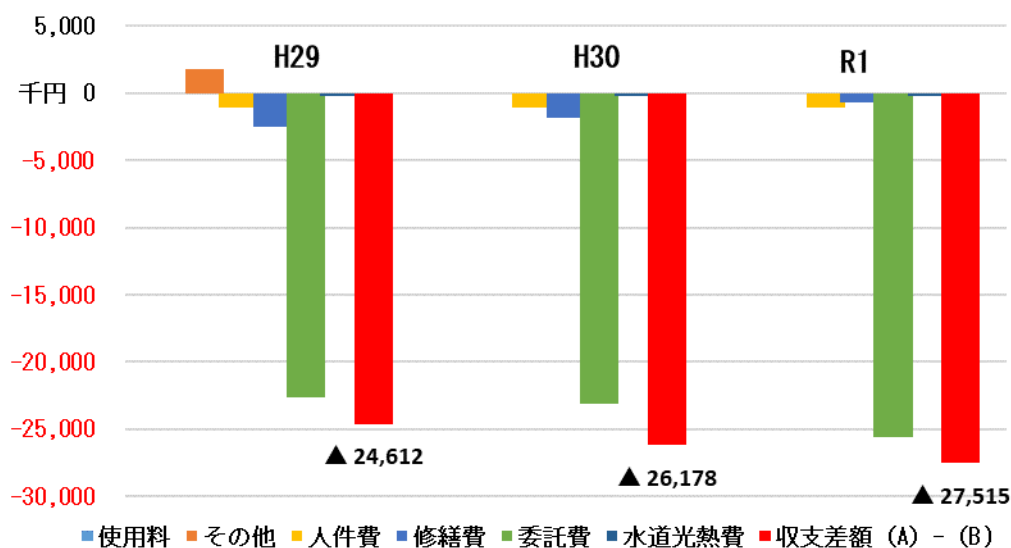


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設利用状況

年間利用者数 (延べ人数)	H29	H30	R1
	16,888	20,156	12,488

表 令和元年度施設稼働率

区分	年間開館時間	年間利用時間	稼働率	
			部屋別	全体
大 広 間	4,820	416	8.6%	7.1%
会 議 室		454	9.4%	
相 談 室		33	0.7%	
保健指導室		391	8.1%	
集団指導室		686	14.2%	
調理実習室		83	1.7%	

表 施設概要

類 型	保健・福祉施設	建築物名称	東脊振健康福祉センター きらら館
所在地	吉野ヶ里町三津 775 番地		
評価	C	建築年度	1998
構造	鉄筋コンクリート一部鉄骨造	延床面積 m <sup>2</sup>	2228.04

表 仕上げ

主な外部仕上	屋根	耐摩カラーガルバリウム鋼板/押えコンクリート/カラー鉄板折板葺
	外壁	セラミック二丁掛タイル
主な内部仕上	床	タイルカーペット
	壁	ビニール壁紙（石膏ボード）
	天井	ロックウール化粧吸音板

【調査所見】

築 24 年の鉄筋コンクリート一部鉄骨造りの保健・福祉施設です。  
 屋上はひび割れや植物の繁殖が見られ、屋根部分は経年劣化が見られます。  
 外壁は多少経年劣化が見られますが、その他に問題はないように思われます。  
 内部では、廊下などで雨漏りしているところがあります。そのほかに天井に水が染みている部分もあります。

【全景】



表 調査写真

<p>植物の繁殖・ひび割れ（雨漏り箇所）</p>	<p>トップライト（雨漏り箇所）</p>
	
<p>排水溝 鉄部のさび</p>	<p>北側壁面 軒天 水染み跡</p>
	
<p>相談室 天井 雨漏り跡</p>	<p>トレーニングルーム 天井 雨漏り跡</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

収入	項目	H29	H30	R1
	使用料	128	103	130
その他	233	249	130	
収入計(A)	361	352	260	
支出	人件費	1,089	1,077	1,084
	修繕費	657	3,222	1,331
	委託費等	4,006	4,012	4,101
	水道光熱費等	5,455	5,424	5,645
	支出計(B)	11,207	13,735	12,161
収支差額(A)-(B)		▲ 10,846	▲ 13,383	▲ 11,901

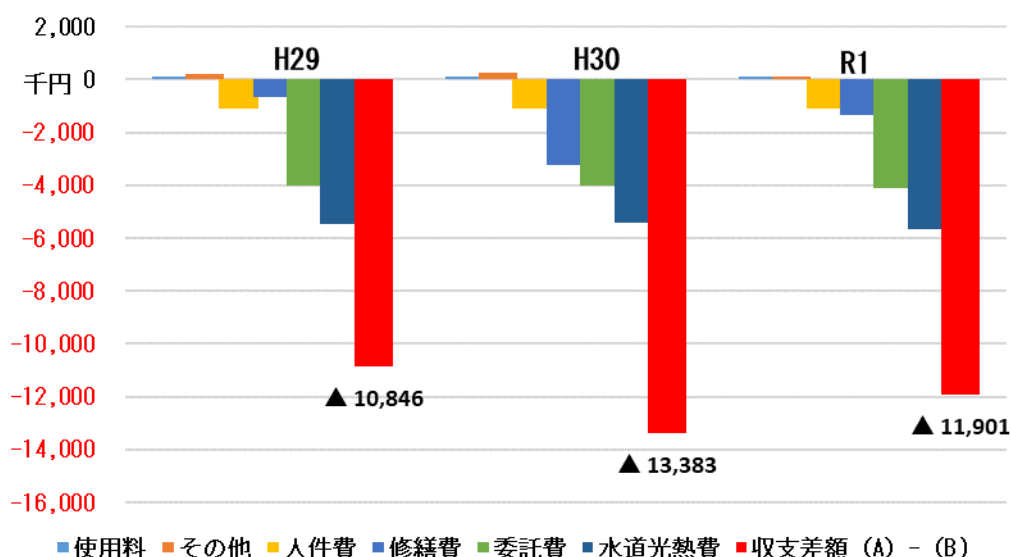


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設利用状況

年間利用者数 (延べ人数)	H29	H30	R1
	19,645	16,933	17,106

表 令和元年度施設稼働率

区分	年間開館時間	年間利用時間	稼働率	
			部屋別	全体
集団指導室	4,874	989	20.3%	20.4%
大ホール		1,657	34.0%	
会議室		914	18.8%	
調理実習室		707	14.5%	
相談室		701	14.4%	

表 施設概要

類 型	保健・福祉施設	建築物名称	町民憩いの家
所在地	吉野ヶ里町豆田 1790 番地		
評 価	C	建築年度	2001
構 造	鉄骨造	延床面積㎡	437.10

表 仕上げ

主な外部仕上	屋根	C 鋼+木毛セメント板
	外壁	C 鋼+透湿シート張り下地/石綿セメント成形板
主な内部仕上	床	長尺塩ビシート
	壁	ビニールクロス貼り
	天井	化粧石膏ボード貼り

【調査所見】

築 21 年の鉄骨造りの保健・福祉施設です。  
 屋根は比較的良い状態だと思われます。  
 ALC パネルの表面劣化やシーリングの劣化が少し見られます。  
 内部は、廊下の天井に水が染みた跡がありますが、状態は良いと思います。

【全景】



表 調査写真

屋根	屋根
	
<p>南側 玄関 軒天 ひび割れ</p>	<p>北側壁面 シーリングの劣化</p>
	
<p>だんらん 床</p>	<p>廊下 天井 水染み跡</p>
	

表 施設概要

類 型	行政系施設	建 築 物 名 称	吉野ヶ里町役場 三田川庁舎
所 在 地	吉野ヶ里町吉田 321-2		
評 価	D	建 築 年 度	1962・1982
構 造	鉄筋コンクリート	延床面積㎡	1,755.03

表 仕上げ

主な外部仕上	屋根	露出防水
	外壁	吹付タイル（一部ホーロー鉄板）
主な内部仕上	床	塩ビ系タイル
	壁	クロス
	天井	石膏ボード

【調査所見】

新築部と増築部で構築されている鉄筋コンクリート造りの行政系施設です。

新築部(築60年)は、屋上の防水シートの劣化がかなり進行しています。外壁はひび割れと塗装の剥離が多数見られます。内部は、1階の当直室と2階の第2会議室と議会待合室の天井に雨漏り跡があります。

増築部(築40年)も屋上の防水シートの劣化がしており、1箇所破れて捲れ上がっており、笠木のひび割れも全体に見られます。外壁は小さなひび割れが全体に見られ、塗装も全体的に劣化が見られます。内部では1階の廊下に水が染みている箇所があります。

【全景】



表 調査写真

<p>新築部 当直室上部 防水シートの劣化</p>	<p>増築部 防水シートの劣化・目地のひび割れ</p>
	
<p>新築部 防水シートの劣化・損傷</p>	<p>増築部 東側外壁 ひび割れ</p>
	
<p>新築部 軒下 ひび割れ・塗装の剥離</p>	<p>増築部 1階 廊下 天井 水染み跡</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

	項目	H29	H30	R 1
収入	使用料	—	—	—
	その他	191	185	163
	収入計(A)	191	185	163
支出	人件費	2,177	2,154	2,168
	修繕費	227	240	543
	委託費等	3,407	3,392	3,454
	水道光熱費等	4,930	4,980	4,966
	支出計(B)	10,741	10,766	11,131
収支差額(A)-(B)		▲ 10,550	▲ 10,581	▲ 10,968

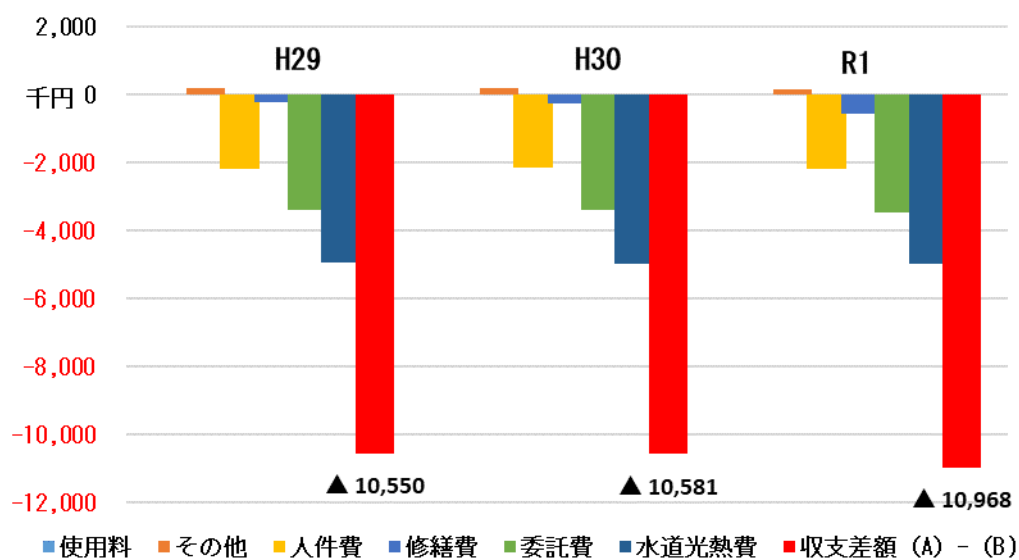


図 施設収支推移(単位：千円)

表 施設概要

類 型	行政系施設	建 築 物 名 称	吉野ヶ里町役場 東脊振庁舎
所 在 地	吉野ヶ里町三津 777		
評 価	D	建 築 年 度	1972・1991
構 造	鉄筋コンクリート	延床面積㎡	1759.59

表 仕上げ

主な外部仕上	屋根	塗膜防水
	外壁	吹付塗装
主な内部仕上	床	長尺塩ビシート
	壁	ボーダータイル貼り、ビニールクロス
	天井	ロックウール吸音板、化粧石膏ボード

【調査所見】

築 50 年の鉄筋コンクリート造りの行政系施設です。  
 屋上は防水塗装の膨れが見受けられます。防御柵の補修跡が気になります。  
 外壁はひび割れ・塗装の剥離・爆裂が多数見られ、早急な対応が望まれます。  
 内部は、1 階の事務室の床タイルが多数割れています。また、事務室の天井の雨漏りも数か所あります。壁・床のひび割れも多数見られます。

【全景】



表 調査写真

<p>防御柵 補修跡</p>	<p>書類倉庫 鋼板屋根のさび</p>
	
<p>南側外壁 軒天 塗装の劣化</p>	<p>西側壁面 爆裂・塗装の剥離</p>
	
<p>西側壁面 爆裂・塗装の剥離</p>	<p>1階 事務室 天井 雨漏り跡</p>
	

表 施設収支推移(単位：千円)

	項目	H29	H30	R1
収入	使用料	—	—	—
	その他	83	104	101
	収入計(A)	83	104	101
支出	人件費	2,177	2,154	2,168
	修繕費	1,249	2,100	1,130
	委託費等	3,473	3,672	4,047
	水道光熱費等	4,065	4,113	4,109
	支出計(B)	10,964	12,039	11,454
収支差額(A)-(B)		▲ 10,881	▲ 11,935	▲ 11,353

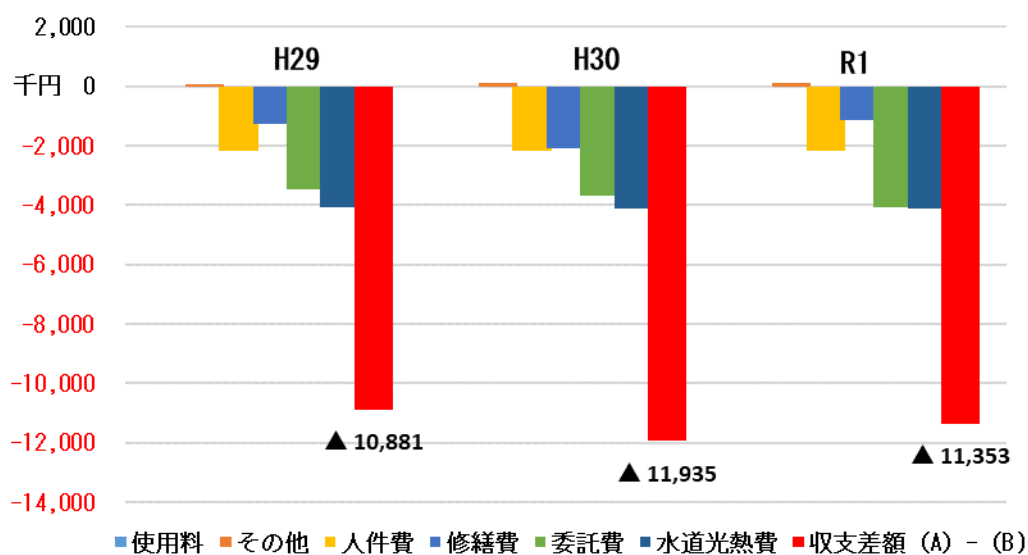


表 施設概要

類 型	供給処理施設	建 築 物 名 称	リサイクルセンター
所 在 地	吉野ヶ里町大曲 1367 番地 1		
評 価	B	建 築 年 度	1993
構 造	鉄筋コンクリート	延 床 面 積 m <sup>2</sup>	542.02

表 仕上げ

主な 外部仕上	屋根	瓦葺
	外壁	コンクリート金ゴテの上タイル貼り/吹付塗装
主な 内部仕上	床	コンクリート金ゴテ
	壁	コンクリート金ゴテの上塗装
	天井	コンクリート金ゴテの上塗装

【調査所見】

築 29 年の鉄筋コンクリート造りの供給処理施設ですが、令和 2 年度に改修工事を行った後、令和 3 年度にリサイクルセンターへと用途変更しました。

【全景】



表 調査写真

<p>正面入り口</p>	<p>西側壁面</p>
	
<p>北側壁面</p>	<p>正面軒下</p>
	
<p>内部全景</p>	<p>内部天井・壁</p>
	

表 施設概要

類 型	その他施設	建築物名称	吉野ヶ里公園駅舎
所在地	吉野ヶ里町吉田 251-2		
評価	C	建築年度	2000
構造	鉄骨造	延床面積㎡	385.56

表 仕上げ

主な外部仕上	屋根	瓦棒葺き、折半
	外壁	押出成形セメント板
主な内部仕上	床	磁器タイル 100 角
	壁	耐水合板、ケイカル板、磁器タイル 100 角
	天井	カラー木毛セメント板、石膏ボード

【調査所見】

築 22 年の鉄骨造りの吉野ヶ里公園駅舎です。  
 外壁の鉄部サビやシーリングの劣化及びパネルの割れなどが見られ、内部天井においては雨染みが見られます。

【全景】



※ 吉野ヶ里公園駅自由通路（道路附属物）については「吉野ヶ里町橋梁長寿命化修繕計画」の対象であることから、本計画の対象外とします。

表 調査写真

<p>南側外壁 破損及びチョーキング</p>	<p>南側階段側面 エフロレッセンス(白華)</p>
	
<p>自由通路 内壁(巾木)のサビ</p>	<p>南側外壁 シーリングの破損</p>
	
<p>2階 自由通路天井 雨染み跡</p>	<p>東側外壁 パネルひび割れ</p>
	

## 第5章 計画内容と実施時期

### 1 予防保全型管理と事後保全型管理の考え方

本計画では、保有する施設を長期利用することを目的とし、従来の対処療法的な事後保全から予防保全型管理に切り替えることを基本としています。しかしながら、事後保全から予防保全に切り替える際の計画開始時は、老朽化や施設の不具合に対して計画的な修繕や改修等を行なってきておらず、予防保全型管理の初期段階でその未実施部分の保全を一斉に実施せざるを得ないことから、事後保全よりかなりの費用がかかるとされています。

また、小規模施設の場合などは、不具合が発生しても比較的迅速に対応が可能であり、全てを予防保全とするより、予防保全型管理と事後保全型管理を併用する方が、経済的かつ効率的な施設管理が行え、施設の長期利用に対する管理に適しています。

本計画では、施設部位のうち、老朽化等により施設の使用が不可能となる可能性がある「躯体」「屋根防水」「外壁」「電気設備」「空調設備」及び「受水槽設備」に対しては、予防保全型管理をマネジメントの軸とした施設管理を行います。また、バリアフリー化等のように、施設によって用途の拡充や機能向上が必要となる場合は、予防保全型管理に組み込むものとします。

施設の老朽化を進行させる要因として、あまり影響は大きくないと考えられる内装の仕上げや、1年程度の周期で定期点検を行っている消火設備、あるいは比較的小額で修繕対応可能なものは、点検結果による施設管理を行う事後保全型の管理を行います。この場合、利用者の安全面や施設が持つ独自機能の不備、有料施設における美観上の問題等については、常に早急な対応が必要となるため、日頃の点検・診断により不具合を確認した場合には迅速に対応します。

表 予防保全型管理と事後保全型管理の概念図

計画的な維持管理			
<p align="center"><b>予防保全型管理</b></p> <p align="center"><b>更新</b> 簡易劣化診断・健全度調査・判定の結果に基づき判断</p> <p align="center"><b>補修</b> 簡易劣化診断・健全度調査・判定の結果に基づき判断</p>		<p align="center"><b>事後保全型管理</b></p> <p align="center"><b>更新</b> 日常点検や定期点検で劣化や損傷の進行に応じて撤去・更新を判断</p>	
<p align="center">日常点検</p> <p>維持保全において、異常の発見と対処を目的とした巡視点検</p>	<p align="center">定期点検</p> <p>建築設備等に関する他法令の規程による点検</p>	<p align="center">日常点検</p> <p>維持保全において、異常の発見と対処を目的とした巡視点検</p>	<p align="center">定期点検</p> <p>建築設備等に関する他法令の規程による点検</p>
<p align="center">維持保全</p> <p align="center">清掃・保守・修繕など 施設の日常的な維持管理内容が該当</p>		<p align="center">維持保全</p> <p align="center">清掃・保守・修繕など 施設の日常的な維持管理内容が該当</p>	

表 予防保全と事後保全の区分例

改修工事	区分理由	予防保全	事後保全 検討
屋根防水全面改修	部位の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
部分的な漏水箇所の修繕	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
外壁の全面改修	部位の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
ひび割れ・爆裂等の修繕	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
建具の修繕・更新	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
天井・壁・床	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
受変電設備の更新	設備の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
受水槽の更新	設備の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
空調設備の更新	設備の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	○※1
昇降機の更新・改修	法定点検等の結果による迅速対応	○※2	○
消火設備の更新・改修	法定点検等の結果による迅速対応	○※2	○

※1 空調設備のうち施設全体に影響が小さいパッケージエアコンは日常点検結果による事後保全とします。

※2 昇降機の更新や大型の設備(泡消火設備やスプリンクラー等)は、予防保全とします。

## 2 「電気設備」「空調設備」に関する予防保全の考え方

「電気設備」「空調設備」の予防保全には、ある一定周期で点検、補修、部品交換、更新を行う時間基準保全と、連続した計測・監視などにより設備の劣化状態を把握、もしくは予知して部品交換、修理、更新を行う状態基準保全があります。

状態基準保全は予知保全の一つの活用手段であり、劣化の兆候を検出して事前に手を打つもので、故障率の低下や設備信頼性の向上、保全費用の低減等に効果があります。

修理系機器は部品交換を行い、非修理系機器は機器更新による延命化が基本となります。よって日常の点検の中で得られた情報を基に、部品交換や機器更新時期を判断することになります。

本計画では、「電気設備」「空調設備」の管理は、時間基準保全を原則として、改修周期による予防保全に加え、劣化調査や法定点検等による状態基準保全を併用した設備更新を基本とします。

表「電気設備」「空調設備」等の保全内容

種類	内容
事後保全	設備に故障が発見された段階で、その故障を取り除く保全方式
予防保全	故障に至る前に寿命を推定して、故障を未然に防止する保全方式
時間基準保全	予定の時間間隔(定期)もしくは設備が予定の累積時間(経時)に達したときに行う保全方式
状態基準保全	設備の動作状況の確認、劣化傾向の検出、故障及び欠点の確認、故障に至る経過の記録及び追跡などの目的で、ある時点での動作値及びその傾向を監視し、その監視に基づき行う保全方式

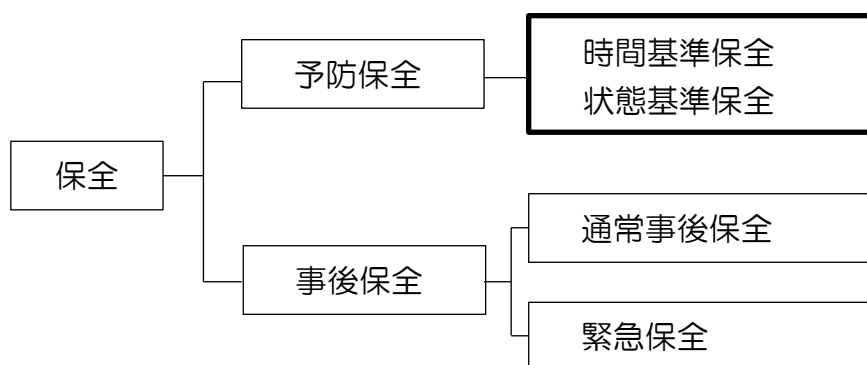


図 「電気設備」「空調設備」等の保全体系

## 3 自主点検

施設所管課は、外部委託等を含む自主点検を年1回以上実施するものとし、自主点検を行うことで、劣化箇所や危険箇所を早期に発見でき、適切な修繕を早期に実施することが可能となります。特に電気設備や空調設備については目視等による自主点検を行い、運転状態における異常の有無を確認することも重要です。

#### 4 耐用年数、改修周期、整備水準及び改修内容

##### (1) 耐用年数の設定の考え方

建築物の寿命は、構造や立地条件、使用状況の違い等によっても大きく左右されますが、階高や広さ等に余裕を持った建物や、昭和 56(1981)年以降に建設された新耐震基準の施設は、計画的な保全を実施すれば 100 年以上も長持ちさせることができる可能性もあります。

しかし、建物の耐用年数は、老朽化による物理的な耐用年数だけではなく、経済的、機能的な観点から建替えや解体されることも考えられるため、総合的な観点から目標耐用年数を設定します。

下表に示す要因のうち、「① 法的要因」については耐用年数が示されていますが、「② 物理的要因」については、施設の利用目的に応じて様々な年数が設定されています。「③ 建築物特性要因」については特に設定はなく、個々の施設の特性・機能、設置場所、社会的な要求、利用頻度、経済性等の建築物を取り巻く環境的による要因が使用年数を決めるものとなります。

表 耐用年数決定の要因

耐用年数決定の要因		内容
①法的要因		固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数。
②物理的要因		建物躯体や構成材が経年劣化等自然的原因、物理的あるいは化学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回り、建築物が滅失する年数。一般的には、事前に自然崩壊する前に解体され、更新することになる。
③建築物特性要因	1) 機能的	使用目的が当初の計画からの変更や、建築技術の革新や社会的要求の向上による機能の陳腐化もしくは、新たな要求が求められ、建築物の形態、構造等新しい要求に対応できない場合は、機能的な寿命に達したと判断し、更新することになる。
	2) 経済的	建築物の機能が低下していく中で、不具合や故障が発生するため、事前にもしくは事後にその復旧を行う必要が発生する。不具合や故障の程度、頻度により、継続使用するための修繕費その他費用が、更新費用を上回り復旧する方が高額と見込まれる場合は、解体され、更新することになる。

※耐用年数の長さは、一般的には①<③<②となる

【①法的要因による耐用年数】

減価償却資産の耐用年数に関する省令により、構造別に耐用年数が設定されています。

表 法的要因耐用年数

鉄筋コンクリート造 (最大)	木造 (最大)	鉄骨造 (最大)	その他 (最大)
50年	24年	38年	41年

参考：減価償却資産の耐用年数に関する省令

【②物理的要因から決める耐用年数】

鉄筋コンクリート構造においては下表のとおり、日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説鉄筋コンクリート工事(日本建築学会)」による鉄筋コンクリートの目標使用年数により、目標となる耐用年数が設定されています。

表 耐用年数

一般的な耐用年数	根拠
鉄筋コンクリート構造 65年	「建築工事標準仕様書・同解説鉄筋コンクリート工事」による鉄筋コンクリートの目標使用年数

また、「建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会)」(以下、「学会基準」という。)では、用途別・構造別に応じた建築物の望ましい耐用年数が設定されています。

表 建物用途・構造に応じた望ましい目標耐用年数

用途	鉄筋コンクリート造		鉄骨造			木造
	鉄骨鉄筋コンクリート造 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	100年以上	60年以上 80年以下	100年以上	60年以上 80年以下	40年以上	60年以上
住宅・事務所・病院	100年以上	60年以上 80年以下	100年以上	60年以上 80年以下	40年以上	40年以上
店舗・旅館・ホテル	100年以上	60年以上	100年以上	60年以上	40年以上	40年以上
工場	40年以上	25年以上	40年以上	25年以上	25年以上	25年以上

資料：建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会)を基に編集

### 【③建築物特性要因から決める耐用年数の参考値】

温水プールは一般建築物に比べ、建築物の維持管理費よりプール本体及び温水設備等の管理費が高額となる傾向になり、建築物本体よりもそれら設備の耐用年数に依存するものとなります。

プール本体の耐用年数については、「公園施設長寿命化計画策定指針(国土交通省都市局公園緑地・景観課)」に、公園施設の特性として、「① 法的要因」による耐用年数期間を処分制限期間として設定し、事後保全型による管理か予防保全型による管理であるかにより、使用見込み期間が設定されています。

表 使用見込み期間

処分制限期間	事後保全型管理における 使用見込み期間	予防保全型管理における 使用見込み期間
処分制限期間 20年未満の施設	処分制限期間の2倍	事後保全の使用見込み期間の 1.2倍と設定 (処分制限×2.4)
処分制限期間が 20年以上 ～40年未満の施設	処分制限期間の1.5倍	事後保全の使用見込み期間の 1.2倍と設定 (処分制限×1.8)
処分制限期間 40年以上の施設	処分制限期間の1倍	事後保全の使用見込み期間の 1.2倍と設定 (処分制限×1.2)

出典：「公園施設長寿命化計画策定指針(国土交通省都市局公園緑地・景観課)」

表 プール施設の耐用年数

施設名	主要構成・部材等	処分制限期間	事後保全型	予防保全型
プール本体	RC	30年	45年	54年

出典：「公園施設長寿命化計画策定指針(国土交通省都市局公園緑地・景観課)」

## (2) 耐用年数の方針

これまでの考え方を踏まえ、本町の建築物の目標耐用年数を以下のとおり設定します。

### 【コンクリート構造(新耐震)】

学会基準が設定した、普通品質のコンクリートの最大目標耐用年数である 80 年を、本町の目標耐用年数として設定します。

### 【コンクリート構造(旧耐震)】

旧耐震設計の建築物は、耐震改修により設計震度に対し全壊しないという安全性は確保されているものの、新耐震に比べ構造的に劣るため、日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説鉄筋コンクリート工事」による鉄筋コンクリートの目標使用年数である 65 年を、本町の目標耐用年数として設定します。

### 【木造】

学会基準が設定した木造の最大目標耐用年数である 60 年を、本町の目標耐用年数として設定します。ただし用途によっては、状態を把握した上で 40 年～60 年の間で見直します。

### 【重量鉄骨造】

学会基準が設定した普通品質の重量鉄骨造の最大目標耐用年数である 80 年を、本町の目標耐用年数として設定します。

### 【軽量鉄骨造】

学会基準が設定した軽量鉄骨造の目標耐用年数である 40 年以上を踏まえ、50 年を本町の目標耐用年数として設定します。

### 【建築物特性による耐用年数】

温水プールに関しては、建築物特性によるものとしませんが、既に築後 36 年を経過しています。また、今後も維持していく場合、プールの躯体及び関連設備等、併せて 3 億円以上の改修費用が必要とされており、巨額の費用を要することが想定されるため、45 年を目標耐用年数として設定し、事後保全型管理による機能維持保全対応を行うとともに、除却についても検討するものとしします。

表 吉野ヶ里町建築物の目標耐用年数

鉄筋 コンクリート造 (新耐震)	鉄筋 コンクリート造 (旧耐震)	木造	重量 鉄骨造	軽量 鉄骨造	温水プール 施設
80年	65年	60年	80年	50年	45年

参考：「建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会)」

### (3) 改修周期の考え方

改修周期については、部位別、工種別に耐用年数の設定を行います。整備水準は原則として現状復旧を基本としますが、ICT設備の導入や、省エネ改修、ユニバーサルデザイン等の機能向上について検討もします。

築後20年程度までは、当初10年は施設の建設瑕疵期間でもあり、劣化等の監視を行い、不具合発生時に対応を行う事後保全型を中心に、予防保全との併用で管理を行います。築後20年を超える頃から、予防保全的な改修を検討し、部位ごとの予防保全型による管理を行います。築30年を超える施設は、過去の改修・修繕内容点検結果による整備内容の設定を行い、部位ごとの予防保全型による管理を行います。築40年を超える施設は、施設全体の機能向上、内装の大規模模様替え及び各部位のグレードアップ等の社会的要望に即した大規模な改修を実施します。

事後保全で管理されてきた築45年を越える施設は、長寿命化の検討と併せて、更新・除却の検討も実施します。

改修内容については、築年数や、部位の耐用年数から予想できる劣化状況により、改修範囲や工法を設定することを基本とします。

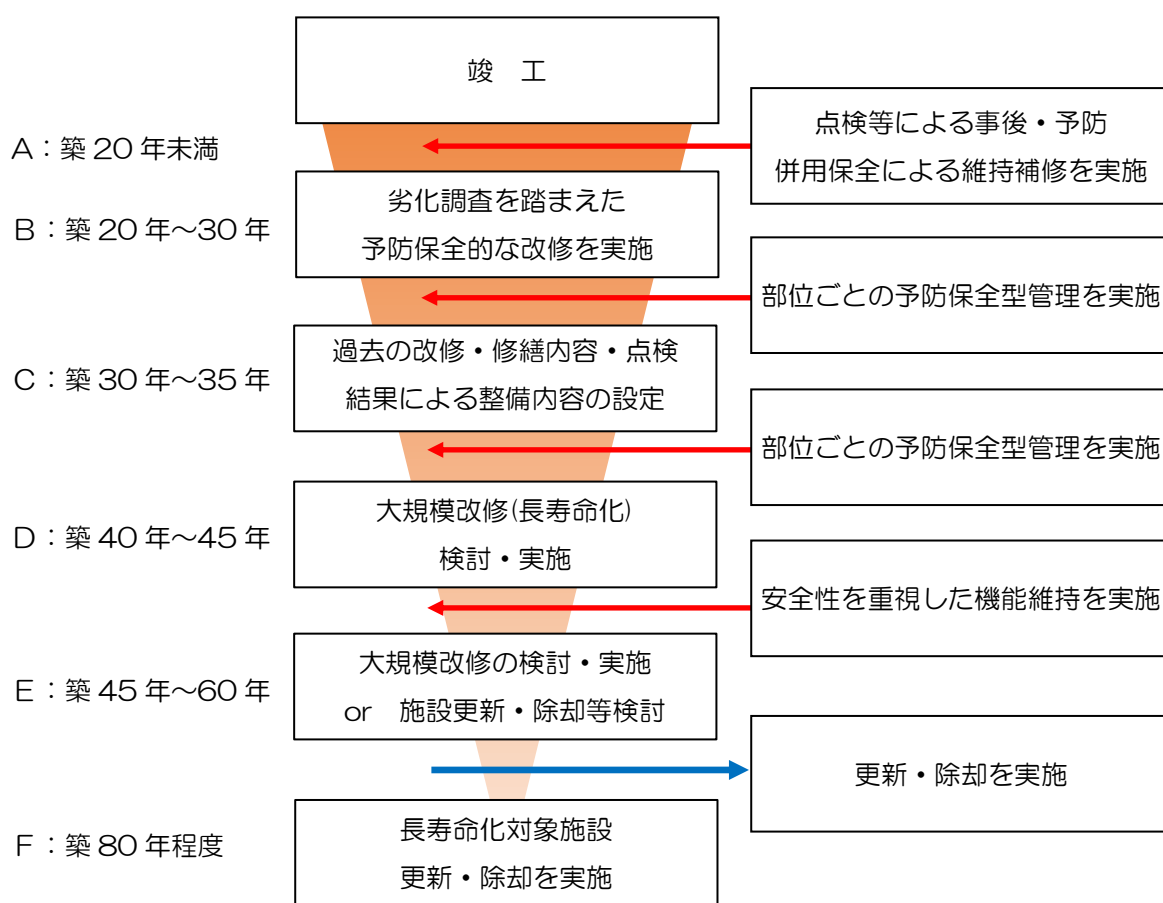


図 施設全体の基本となる改修周期と工事規模のイメージ

対象施設の基本となる改修周期と工事規模は以下のとおりとなります。

表 各施設の改修方針

分類	施設名	建築年	計画 開始時 築年数	計画 終了時 築年数	想定工事規模
A 20年未 満	吉野ヶ里町文化体育館	2021	—	5	点検等による事後・予防併用保全による維持補修を実施
	さとやま交流館	2016	4	10	
	三田川児童館	2007	13	19	
	文化財資料室	2006	14	20	
	東脊振温浴施設 ひがしせふり温泉山茶花の湯	2006	14	20	
	東脊振地域産物加工販売施設 さざんか千坊館	2006	14	20	
B 築20年 ～30年	町民憩いの家	2001	19	25	劣化調査結果を踏まえた予防保全的な改修を実施
	吉野ヶ里公園駅 コミュニティーホール	2000	20	26	
	吉野ヶ里公園駅舎	2000	20	26	
	東脊振健康福祉センター きらら館	1998	22	28	
C 築30年 ～35年	三田川健康福祉センター ふれあい館	1993	27	33	過去の改修・修繕内容・点検結果による整備内容の設定
	リサイクルセンター	1993	27	33	
	三田川中央公園野球場 管理棟、内野スタンド	1991	29	35	
	さざんか武道館	1990	30	36	
D 築40年 ～45年	三田川武道館	1986	34	40	大規模改修の検討 (長寿命化)
	町民温水プール※	1984	36	42	
E 築45年 ～60年	中央公民館	1978	42	48	大規模改修の検討・実施もしくは施設更新・除却等検討
	東脊振公民館 農村環境改善センター	1977	43	49	
	児童体育館	1976	44	50	
	吉野ヶ里保育園	1972	48	54	
	吉野ヶ里町役場東脊振庁舎	1972	48	54	
	吉野ヶ里町役場三田川庁舎	1962	58	64	安全性を重視した機能維持を実施したうえで更新検討

※町民温水プールは除却も検討する

表 標準的な部位の改修時期(例)

区分	構成 (P)	標準改修年数	該当項目
主要部の仕上げ	屋根・防水	30	アスファルト防水押さえコンクリート
		30	アスファルト露出防水
		20	シート防水
		30	アスファルトシングル葺
		20	塗膜防水
		30	金属屋根ガリバリウム鋼板
	外壁	20	吹付仕上 (厚付け仕上塗装)
		20	磁器質タイル仕上 (湿式)
		20	ボード張り
	内壁	20	軽量鉄骨下地
	天井	20	化粧石膏ボード
	床	25	ビニル床タイル
	外部建具	35	アルミ製建具
内部建具	35	内部スチール建具	
電気設備	電灯・電話設備	20	照明機器 (蛍光灯)
	受変電設備	30	配電盤類 (室内)
		15	高圧ケーブル、高圧開閉器、高圧コンデンサ
	自家発電設備	30	ディーゼル発電機 (屋内)
	動力設備	30	動力制御盤
	非常用照明	25	非常用照明器具 (電池内臓)
	その他設備	20	スピーカー (室内)
機械設備	空気調和	20	エアハンドリングユニット
	空気調和	15	パッケージエアコン
	消火設備	30	消火ポンプ、ブースターポンプユニット
	エレベーター	30	エレベーター

出典：「建築物の耐用年数ハンドブック(公益社団法人ロングライフビル推進協会編集)」

## 第6章 対策費用

### 1 概算工事費の算出

「改修内容の作成」で設定した改修内容の概算工事費を算出します。概算工事費は、更新単価や改修単価等を設定し、本計画の期間内に要する対策の工事費を算出します。

対象の施設は、本計画期間内に改修等の対応が必要と位置づけられた施設別の改修期間と概算事業費を算出します。

#### (1) 「改修単価」の設定

改修単価については、対象施設に改修実績があり、改修工事費用が明確になっている場合や、同種の工事実績資料等がある場合は、その費用を使用します。

工事実績資料が無い場合は、「建築物のライフサイクルコスト(国土交通省監修平成17年発行)」掲載単価をデフレーターで調整した単価を使用します。同書に対象とする工8種が無い場合は、「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集(公益社団法人ロングライフビル推進協会平成26年発行)」の掲載単価を用いて、デフレーターで調整した単価を使用します。

表 使用単価の優先順位

使用単価	算出単位	優先度
吉野ヶ里町改修工事実績費用	施設当 延床面積当	1
「建築物のライフサイクルコスト(国土交通省監修)」単価	延床面積当	2
「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集 (公益社団法人ロングライフビル推進協会)」単価	数量当	3

## 第7章 個別施設計画

### 1 対策の優先順位

本町の施設管理は、これまで事後保全型管理により実施してきたため、既に老朽化が進行し、速やかに対応すべき施設が多く存在します。今後は予防保全に切り替えることを前提として、早急に対応すべき施設を抽出し、整理しました。

優先度については、マトリックスにより各施設の利用優先度と単体優先度による位置づけを行いました。

表 マトリックスによる位置づけ

施設名	施設利用優先度		単体優先度
児童体育館	避難所	①	C
中央公民館	避難所	①	D
東脊振公民館(生活研修棟・多目的ホール)	避難所	①	D
吉野ヶ里公園駅コミュニティホール	避難所	①	C
文化財資料室	資料室	③	C
三田川武道館	避難所	①	D
さざんか武道館	避難所	①	C
町民温水プール	住民等利用	②	D
三田川中央公園野球場(管理棟、内野スタンド)	住民等利用	②	C
東脊振温浴施設ひがしせふり温泉山茶花の湯	住民等利用	②	B
さとやま交流館	住民等利用	②	A
東脊振地域産物加工販売施設さざんか千坊館	住民等利用	②	C
吉野ヶ里公園駅舎	住民等利用	②	C
吉野ヶ里保育園(第1棟・第2棟)	避難所	①	D
三田川児童館	避難所	①	C
三田川健康福祉センター(ふれあい館)	避難所	①	C
東脊振健康福祉センター(きらら館)	避難所	①	C
町民憩いの家	避難所	①	C
吉野ヶ里町役場三田川庁舎(新築部・増築部)	拠点施設	①	D
吉野ヶ里町役場東脊振庁舎	拠点施設	①	D
リサイクルセンター	倉庫等	④	B
吉野ヶ里町文化体育館	避難所	①	A

簡易劣化調査結果を基に、各部位の対応優先度を以下のとおり設定しました。

表 対策の優先度

施設利用優先度 健全度評価	① 災害等 対応施設	② 住民等 利用施設	③ 住民の利用が ない施設	④ その他施設
D	<b>優先度 1</b>	<b>優先度 2</b>	<b>優先度 3</b>	<b>優先度 4</b>
	中央公民館	温水プール		
	東脊振公民館			
	三田川武道館			
	吉野ヶ里保育園			
	吉野ヶ里町役場 三田川庁舎			
	吉野ヶ里町役場 東脊振庁舎			
C	<b>優先度 5</b>	<b>優先度 6</b>	<b>優先度 7</b>	<b>優先度 8</b>
	児童体育館	三田川中央公園 野球場 (管理棟・内野スタンド)	文化財資料室	
	吉野ヶ里公園駅 コミュニティー ホール	東脊振地域産物 加工販売施設 さざんか千坊館		
	さざんか武道館	吉野ヶ里公園駅舎		
	三田川児童館			
	三田川 健康福祉センター (ふれあい館)			
	東脊振 健康福祉センター (きらら館)			
	町民憩いの家			
B	<b>優先度 9</b>	<b>優先度 10</b>	<b>優先度 11</b>	<b>優先度 12</b>
		東脊振温浴施設 ひがしせふり温泉 山茶花の湯		リサイクルセンター
A	<b>優先度 13</b>			
	吉野ヶ里町 文化体育館	さとやま交流館		

## 2 対策内容及び実施時期

優先順位を考慮して計画期間内で実施すべき事後保全型管理による必要と思われる事業を検討し、計画期間において、優先的に必要な保全事業を行います。

また、優先度の低い施設においても、改修周期等に当てはまる部位については予防保全型の事業計画を策定します。

表 保全事業内容

対象施設	保全内容	優先度
中央公民館	予防保全に切り替えるための大規模改修が必用	優先度 1
東脊振公民館	予防保全に切り替えるための大規模改修が必用	優先度 1
吉野ヶ里保育園	予防保全に切り替えるための大規模改修が必用	優先度 1
吉野ヶ里町役場三田川庁舎	7 年後に耐用年数を迎えるため、更新を検討	優先度 1
吉野ヶ里町役場東脊振庁舎	予防保全に切り替えるための大規模改修が必用	優先度 1
三田川武道館	計画期間内に屋上防水・外壁改修を計画	優先度 1
温水プール	事後保全型による機能維持保全とし、除却を検討	優先度 2
児童体育館	計画期間内の予防保全事業はない	優先度 5
吉野ヶ里公園駅 コミュニティーホール	計画期間内に屋上防水改修を計画	優先度 5
さざんか武道館	計画期間内に屋上防水・外壁改修を計画	優先度 5
三田川児童館	計画期間内の予防保全事業はない	優先度 5
三田川健康福祉センター (ふれあい館)	給排水設備、屋外外灯の一部及び屋内電灯 LED 化の更新を計画	優先度 5
東脊振健康福祉センター (きらら館)	計画期間内に屋上防水改修、空調設備、高圧受電設備等の更新を計画	優先度 5
町民憩いの家	計画期間内の予防保全事業はない	優先度 5
三田川中央公園野球場 (管理棟・内野スタンド)	計画期間内の予防保全事業はない	優先度 6
東脊振地域産物加工販売施設 さざんか千坊館	計画期間内に空調設備の更新を計画	優先度 6
吉野ヶ里公園駅舎	計画期間内に屋根・外壁及び内装の改修を計画	優先度 6
文化財資料室	計画期間内の予防保全事業はない	優先度 7
東脊振温浴施設 ひがしせふり温泉山茶花の湯	計画期間内の予防保全事業はない	優先度 10
リサイクルセンター	計画期間内に屋根防水改修を計画	優先度 12
さとやま交流館	計画期間内の予防保全事業はない	優先度 13
吉野ヶ里町文化体育館	計画期間内の予防保全事業はない	優先度 13

### 3 築 45 年以上施設のライフサイクルコストの検討

第6章4(3)改修方針における「E：築 45 年以上の施設」において、大規模改修を実施し耐用年数(旧耐震 65 年)まで使用するか、「新町建設計画」及び「公共施設等総合管理計画」の方針に基づき、大規模改修を実施せず三田川庁舎の建替え時を目安とした統廃合等を検討すべきか、ライフサイクルコスト(以下、「LCC」という。)により検討しました。

但し、ここでは平成 26 年度に大規模改修を実施しており、劣化調査においても良好な状態と判定された児童体育館は除外するものとしました。

LCC の算出は、「建築物のライフサイクルコスト 平成 31 年版(国土交通省監修)」の考え方により算出しました。なお、運用コスト及び保全コストは、管理者アンケートによる各施設の過去5年の平均値を用いて推計しました。

設計コストなどのその他の費用は、上記書籍内の一般値を使用しています。

表 LCC 算定条件一覧

項目		定義
床面積		各施設のそれぞれの延床面積
建設コスト	設計コスト	新築コストの 10%
	新築コスト	過去実績×デフレーター、総務省 P G 値等
	工事監理コスト	文献値 (RC 建築物の工事管理費用)
運用コスト	運用コスト	管理者アンケートによる過去 5 年分の平均値
保全コスト	維持管理コスト	文献値 (RC 建築物の維持管理費用)
解体処分コスト	解体コスト	文献値 (RC 建築物の解体費用)
	廃棄処分コスト	文献値 (RC 建築物の廃棄処分費用)

表 対象施設

	施設名・建物名	延床面積	建築年度	構造	経過年数	計画終了時築年数
1	吉野ヶ里保育園	544.00	1972	RC	50	56
2	吉野ヶ里町役場東脊振庁舎	1,759.59	1972	RC	50	56
3	東脊振公民館・農村環境改善センター	1,515.40	1977	RC	45	51
4	中央公民館	1,561.71	1978	RC	44	50

※建設年が古い順番

表 吉野ヶ里保育園 算定条件

【建物基本データ】			備考
竣工年度		1972 年度	
経過年数		50 年	
床面積(m <sup>2</sup> )		544.00 m <sup>2</sup>	
【LCC 計算と条件】			備考
建設コスト	設計コスト	33,000 円/m <sup>2</sup>	新築コストの 10%
	新築コスト	330,000 円/m <sup>2</sup>	総務省更新費用
	工事監理コスト	12,300 円/m <sup>2</sup>	文献値
運用コスト	運用コスト	5,200 円/年	過去 5 年間の平均値
保全コスト	維持管理コスト	5,467 円/年	文献値
解体処分コスト	解体コスト	20,330 円/m <sup>2</sup>	文献値
	廃棄処分コスト	19,000 円/m <sup>2</sup>	文献値

表 吉野ヶ里町役場東脊振庁舎 算定条件

【建物基本データ】			備考
竣工年度		1972 年度	
経過年数		50 年	
床面積(m <sup>2</sup> )		1,759.59 m <sup>2</sup>	
【LCC 計算と条件】			備考
建設コスト	設計コスト	42,000 円/m <sup>2</sup>	新築コストの 10%
	新築コスト	420,000 円/m <sup>2</sup>	庁舎統廃合検討書
	工事監理コスト	12,300 円/m <sup>2</sup>	文献値
運用コスト	運用コスト	4,200 円/年	過去 5 年間の平均値
保全コスト	維持管理コスト	5,467 円/年	文献値
解体処分コスト	解体コスト	20,330 円/m <sup>2</sup>	文献値
	廃棄処分コスト	19,000 円/m <sup>2</sup>	文献値

表 東脊振公民館・農村環境改善センター 算定条件

【建物基本データ】			備考
竣工年度	1977	年度	新築コストの10%
経過年数	45	年	
床面積(m <sup>2</sup> )	1,515.40	m <sup>2</sup>	
【LCC 計算与条件】			備考
建設コスト	設計コスト	25,600 円/m <sup>2</sup>	新築コストの10%
	新築コスト	256,000 円/m <sup>2</sup>	実績×デフレーターで設定
	工事監理コスト	12,300 円/m <sup>2</sup>	文献値
運用コスト	運用コスト	2,000 円/年	過去5年間の平均値
保全コスト	維持管理コスト	5,467 円/年	文献値
解体処分コスト	解体コスト	20,330 円/m <sup>2</sup>	文献値
	廃棄処分コスト	19,000 円/m <sup>2</sup>	文献値

表 中央公民館 算定条件

【建物基本データ】			備考
竣工年度	1978	年度	
経過年数	44	年	
床面積(m <sup>2</sup> )	1,561.71	m <sup>2</sup>	
【LCC 計算与条件】			備考
建設コスト	設計コスト	30,600 円/m <sup>2</sup>	新築コストの10%
	新築コスト	306,000 円/m <sup>2</sup>	実績×デフレーターで設定
	工事監理コスト	12,300 円/m <sup>2</sup>	文献値
運用コスト	運用コスト	3,500 円/年	過去5年間の平均値
保全コスト	維持管理コスト	5,467 円/年	文献値
解体処分コスト	解体コスト	20,330 円/m <sup>2</sup>	文献値
	廃棄処分コスト	19,000 円/m <sup>2</sup>	文献値

## 【大規模改修計画について】

大規模改修については、2015(平成27)年に検討された「吉野ヶ里町総合戦略策定に係る町有施設現況調査業務委託」の検討結果に平成27年のデフレーター「1.06」を掛けた値を用います。

表 LCC 比較のための補修費用 単位：(千円)

施設名	2027 まで使用時の補修費用	耐用年数 65 年まで使用の大規模改修費用
吉野ヶ里保育園	50,000*	218,661
吉野ヶ里町役場東脊振庁舎	10,000	273,962
東脊振公民館・農村環境改善センター	10,000	212,484
中央公民館	50,000*	264,982

保育園及び中央公民館は町民利用施設であるため、屋根及び外壁他、安全対策に関する工事を計画します。

東脊振公民館・農村環境改善センター及び東脊振庁舎は、外壁の補修工事のみを計上します。

表 LCC 算定結果

施設名	2027 まで使用 LCC(千円/年)	耐用年数 65 年 LCC(千円/年)
吉野ヶ里保育園	9,836	11,952
吉野ヶ里町役場東脊振庁舎	48,030	48,529
東脊振公民館・農村環境改善センター	28,001	30,445
中央公民館	34,584	38,870

いずれの施設も、大規模改修を実施して築65年まで使用するより、大規模改修を実施せずに、三田川庁舎の建替え期限である7年間の維持補修に努めることがLCCの効率が良いという結果がでています。

よって、本計画では上記4施設の大規模改修は実施せず、以下のとおりとします。

- 東脊振庁舎については、三田川庁舎と統合した新庁舎の建設を推進します。
- 中央公民館、東脊振公民館については、総合管理計画における「市民文化系施設」の基本方針に基づき、施設の統廃合及び新庁舎との複合化を検討していきます。
- 保育園については、総合管理計画における「子育て支援施設」の基本方針に基づき、建替えを含め、施設のあり方を検討することとします。

これまでの検討結果を踏まえ、今後6年間の事業費用を設定しました。

- 三田川庁舎、東脊振庁舎、吉野ヶ里保育園、東脊振公民館・農村環境改善センター、中央公民館、さざんか武道館、児童体育館及び吉野ヶ里公園駅コミュニティホールにおいては更新等までの期間(方針検討期間含む)は安全対策として必要な修繕を中心に機能維持保全を実施していきます。
- 築年数が浅い、さとやま交流館、及び簡易劣化調査で劣化等が顕著でない、文化財資料室、児童体育館、三田川児童館、吉野ヶ里町文化体育館は、本計画期間内では大規模改修事業は行わずに、日常点検等による事後保全対応とします。

表 2021～2026 事業費用

単位：千円

項目	2021	2022	2023	2024	2025	2026
三田川武道館				屋上・外壁 39,000	給排水・内装 119,487	
リサイクルセンター		日常点検等による事後保全対応を実施				
児童体育館		日常点検等による事後保全対応を実施				
吉野ヶ里公園駅 コミュニティホール		日常点検等による事後保全対応を実施				
さざんか武道館		日常点検等による事後保全対応を実施				
三田川児童館		日常点検等による事後保全対応を実施				
三田川健康福祉センター			給排水 30,000			外灯更新 962
東脊振健康福祉センター				空調 63,000		屋外ポンプ・高 圧受電設備等 132,662
町民憩いの家			空調 15,000			
三田川中央公園野球場		日常点検等による事後保全対応を実施				
加工販売施設 さざんか千坊館					空調 5,896	
文化財資料室		日常点検等による事後保全対応を実施				
ひがしせふり温泉 山茶花の湯		給排水 20,000			バルク貯槽 15,894	
さとやま交流館		日常点検等による事後保全対応を実施				
吉野ヶ里町文化体育館		日常点検等による事後保全対応を実施				
吉野ヶ里公園駅舎				屋根・外壁 内装 25,000	自由通路・ ブリッジ 38,560	
合計		20,000	45,000	127,000	179,837	133,536

## 計画の継続的運用方針

### 1 総合的かつ計画的な維持管理

#### (1) 施設点検・診断結果のデータ化

本町では、予防保全をマネジメントの軸とした施設マネジメントを行います。ただし、利用者の安全面や施設が持つ独自機能の不備、及び有料施設における美観上の問題等については、常に早急な対応が必要となるため、日頃の点検・診断により、不具合を確認した場合には迅速に対応します。

そのためには、点検・診断を定期的に行い、その情報をとりまとめ管理する必要があります。

#### (2) 施設のニーズに対応した施設整備

本町においては、日頃より利用者の要望等に耳を傾け、利用者が安心・安全に公共施設を利用するためのハードウェア面のリニューアルを考慮していく必要があります。

### 2 計画のマネジメント

#### (1) 情報基盤の整備と活用

策定した実施計画の見直し等を行うため、本施設の状況や過去の改修履歴等をデータとして蓄積して確実に更新することが重要であることから、以下の情報を適切に管理し、施設の状況を把握することで、改修内容や改修時期について総合的に判断します。

各情報については、施設状況に変更が生じた際や調査、報告が行われた際に適宜更新するほか、毎年度、更新の有無を含め、内容を確認します。

表 情報管理の内容

情報管理項目	内容
○施設台帳	施設の基本情報、大規模改造事業等の履歴
○工事履歴	改修・修繕工事の履歴
○法定点検報告	点検時の指摘事項
○修繕工事	修繕要望
○本計画における劣化状況調査結果	施設の劣化状況、相対的な老朽度の評価

## (2) フォローアップの方針

本計画で定めた目標達成のために、PDCA サイクルによるフォローアップを実践し、町民ニーズへの対応と財政負担の平準化並びに軽減を同時に実現できるようマネジメントに取り組みます。

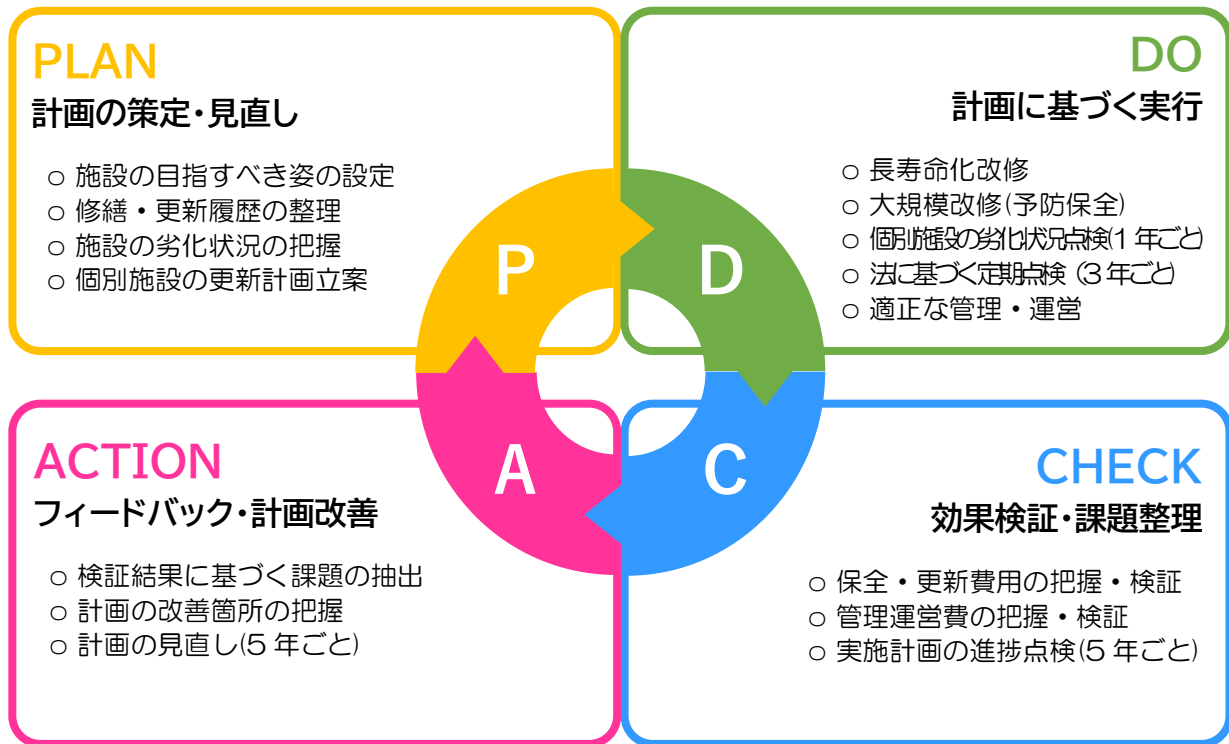


図 PDCAサイクルに基づく計画のフォローアップ

## (3) 本計画の評価・見直し

本計画は、財政状況や人口動向を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。施設の評価については、施設の在り方を検討する際に、都度再評価を行うことを基本とします。ランニングコストや施設の利用者数等、施設の評価で必要となる情報については毎年整理し、蓄積します。