
志免町公共施設個別施設計画

令和 2(2020)年度—令和 26(2044)年度

令和2年3月 策定

令和7年3月 改定

福岡県志免町

目次

序章 個別施設計画について	1
1 計画の目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	1
第1章 公共施設の現状と課題	2
1 対象施設の状況	2
2 人口の変化	5
3 公共施設にかけられる財源の限界	6
4 施設の目指すべき姿	7
第2章 老朽化状況の把握	8
1 老朽化状況の評価方法	8
(1) 躯体の健全性判定	8
(2) 躯体の健全性判定結果	9
(3) 劣化状況調査結果	13
(4) 劣化状況写真	17
第3章 公共施設整備の基本的な方針	18
1 長寿命化による目標使用年数の設定	18
2 計画的な改修周期の設定	18
3 部位別の整備水準の設定	19
4 更新費用シミュレーション比較	20
(1) 長寿命化前試算(改築対象建物含む) 条件設定	20
(2) 長寿命化後試算 条件設定	21
(3) シミュレーション結果(対象施設全体)	22
5 公共施設の整備に関する基本的な考え方	23
(1) 町民文化系施設	23
(2) 社会教育系施設	23
(3) スポーツ・レクリエーション系施設	23
(4) 学校教育系施設	23
(5) 子育て支援施設	24
(6) 保健・福祉施設	24

(7) 行政系施設	24
(8) その他.....	24
第4章 実施計画.....	25
1 優先順位の設定.....	25
2 重要度の設定	25
3 改修実施スケジュールと概算費用	26
第5章 個別施設計画の継続的運用.....	29
1 情報基盤の整備と活用.....	29
2 維持管理の項目・手法等.....	29
3 推進体制等の整備.....	30
4 フォローアップ.....	30
用語解説	31

事業内容および事業の実施時期は、下記の理由等により変更される場合があります。

- ・国や県の補助金等制度の変化
- ・物価変動等による経済情勢の変化
- ・その他事業等による財政状況の変化
- ・劣化の進行や災害等による予期せぬ状況の変化

序章 個別施設計画について

1 計画の目的

志免町では公共施設等のあり方及びマネジメントに関する基本方針・基本計画として平成28年9月に「志免町公共施設等総合管理計画」(以下、「総合管理計画」という。)を策定しました。(令和4年3月改定)

本計画は総合管理計画で示した基本的な考え方をもとに、公共施設(建物)について「事後保全型」から「予防保全型」の管理へと転換し、予算の平準化とトータルコストの縮減を目指しながら個別施設ごとの改修スケジュールを立案することを目的とします。

2 計画の位置づけ

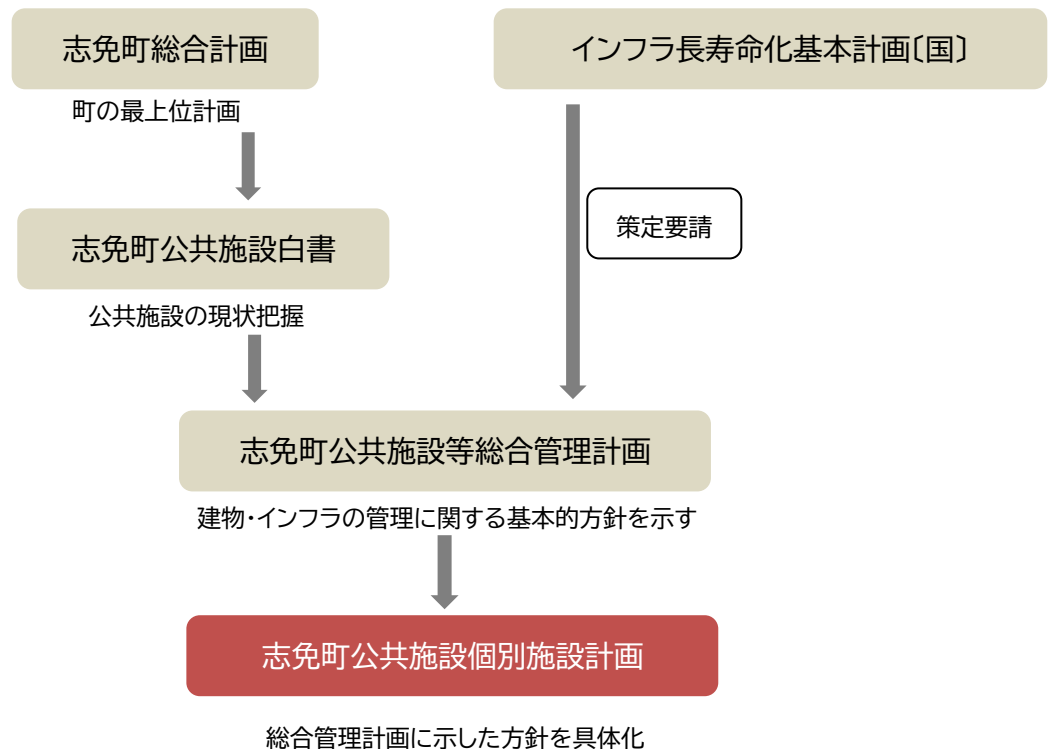


図 計画の位置づけ

3 計画期間

計画期間は令和2(2020)年度から令和26(2044)年度までの25年間とします。

なお、本計画は長期の計画となることから、対象となる施設の劣化状況や社会情勢、環境の変化等に対応するため、必要に応じて見直すこととします。

また、本計画の内容に沿って総合管理計画の見直しを行ないます。

第1章 公共施設の現状と課題

1 対象施設の状況

本計画で対象とする施設の状況を以下に示します。

表 対象施設の一覧

大分類	小分類	施設名称	対象延床 面積合計 (㎡)	主要建物 建築年度 (年度)	主要 建物構造	対象 棟数 (棟)
町民文化系 施設	公民館、 共同利用施設等	水鉛公民館	111	1997	鉄骨造	1
		南里三公民館	300	1988	木造	1
		別府三公民館	299	1988	木造	1
		成和公民館	297	1989	木造	1
		南里二公民館	299	1992	木造	1
		別府二公民館	419	1992	木造	1
		吉原公民館	300	1992	木造	1
		西校区ボランティアセンター(別府一公民館)	300	1994	木造	1
		中央校区ボランティアセンター(志免六公民館)	300	1995	木造	1
		東校区ボランティアセンター(志免四公民館)	300	1994	木造	1
		田富共同利用施設	321	1975	鉄筋コンクリート	1
		南校区ボランティアセンター(桜丘中央公民館)	299	1996	木造	1
		桜丘共同利用施設	452	1975	鉄筋コンクリート	1
		別府文化センター	504	1977	鉄筋コンクリート	1
		鏡共同利用施設	311	1978	鉄筋コンクリート	1
		南里一コミュニティセンター(南里一公民館)	300	1998	木造	1
		向ヶ丘公民館	254	1999	木造	1
		志免町社会会館	555	1978	鉄骨鉄筋コンクリート	1
		桜寿荘(桜丘南公民館)	423	1981	鉄筋コンクリート	1
		志免三公民館	348	1981	鉄筋コンクリート	1
		王子八幡共同利用施設	335	1982	鉄筋コンクリート	1
		御手洗共同利用施設	274	1984	鉄筋コンクリート	1
		志免五公民館	326	2005	木造	1
		桜丘一公民館	506	1989	鉄筋コンクリート	1
		桜丘五集会所	111	1990	軽量鉄骨造	1
		石橋台公民館	270	2012	木造	1
		志免二コミュニティセンター(志免二公民館)	385	1996	鉄筋コンクリート	1
		アネシス公民館	81	1996	鉄筋コンクリート	1
		サンリヤン公民館	343	2003	鉄骨造	1
				9,323		

大分類	小分類	施設名称	対象延床 面積合計 (㎡)	主要建物 建築年度 (年度)	主要 建物構造	対象 棟数 (棟)
町民文化系 施設	生涯学習施設	志免町総合福祉施設「シーメイト」	7,088	2003	鉄筋コンクリート	6
		志免町立町民センター	5,006	1978	鉄筋コンクリート	5
		志免町ボランティアネットワークセンター(生涯学習1号館)	1,548	1997	鉄筋コンクリート	1
	13,642					12
	文化財施設	志免町産業遺産収蔵庫	45	2001	軽量鉄骨造	1
		文化財整理事務所	80	1998	鉄骨造	1
		志免町歴史資料室分室	132	2014	鉄骨造	1
	258					3
社会教育系 施設	図書館	志免町立町民ふれあいセンター (町民図書館)	1,592	1990	鉄筋コンクリート	1
		1,592				
スポーツ・レ クリエーショ ン系施設	体育館	志免町民体育館	1,652	1987	鉄筋コンクリート	1
		志免町西地区社会体育館	1,118	1977	鉄骨造	1
		志免町弓道場	317	2023	木造	1
	3,088					3
	レクリエーション 施設	志免町総合福祉施設「シーメイト」 (シーメイトの湯)	1,100	2003	鉄筋コンクリート	1
		1,100				
学校教育系 施設	小学校	志免東小学校	6,260	1974	鉄筋コンクリート	5
		志免南小学校	7,377	1978	鉄筋コンクリート	8
		志免中央小学校	7,323	1974	鉄筋コンクリート	9
		志免西小学校	9,753	1972	鉄筋コンクリート	14
	30,713					36
	中学校	志免東中学校	9,755	1980	鉄筋コンクリート	11
		志免中学校	12,307	1969	鉄筋コンクリート	12
	22,062					23
子育て支援 施設	保育園	志免東保育園	1,421	2023	木造	1
		1,421				
	学童保育所	志免東第一学童保育所	216	2008	軽量鉄骨造	1
		志免東第二学童保育所	147	2020	軽量鉄骨造	1
		志免中央第一・第二学童保育所	288	2006	軽量鉄骨造	1
		志免中央第三・第四学童保育所	256	2020	軽量鉄骨造	1
		志免西第一・第二学童保育所	301	2001	木造	1
		志免西第三・第四学童保育所	278	2015	木造	1
1,486					6	
保健・福祉 施設	高齢福祉施設	志免町高齢者等集会所「コミュニティの部屋」	61	2010	鉄骨造	1
		61				
	障害福祉施設	志免町障害児支援施設「げんきはうす」	105	2005	鉄骨造	1
		105				
	保健センター	志免町立町民ふれあいセンター	1,395	1990	鉄筋コンクリート	4
		1,395				
行政系施設	庁舎	志免町役場	6,173	1981	鉄筋コンクリート	5
		6,173				

※小数点以下を四捨五入し整数表記としているため、合計の値が合わない項目があります。

大分類	小分類	施設名称	対象延床 面積合計 (㎡)	主要建物 建築年度 (年度)	主要 建物構造	対象 棟数 (棟)
行政系施設	消防団	志免町消防団中央分団	126	1969	鉄筋コンクリート	1
		志免町消防団第1分団	90	2024	木造	1
		志免町消防団第2分団	90	2023	木造	1
		志免町消防団第3分団	88	2019	木造	1
		志免町消防団第4分団	85	2006	木造	1
		志免町消防団第5分団	75	2002	木造	1
		志免町消防団第6分団	88	2013	木造	1
		志免町消防団第7分団	88	2003	木造	1
		志免町消防団第8分団	77	2009	木造	1
		志免町消防団第9分団	77	2017	木造	1
		北本町格納庫	26	1983	木造	1
	910					11
	その他消防 防災施設	志免町防災備蓄倉庫	231	2014	鉄骨造	1
	231					1
	その他 行政系施設	志免町地域安全安心センター	316	2014	鉄骨造	2
	316					2
その他	その他公用施設	リサイクル工房	40	2006	軽量鉄骨造	1
		不燃物埋立地	667	1996	木造	3
	706					4
	94,582					144

・本計画で対象とする施設は、総合管理計画に示す公共施設のうち「倉庫やトイレなど主要な建物以外の比較的小規模(50 ㎡程度)の建物」を除く 144 施設とします。

・坂瀬共同利用施設は、子どもの居場所を目的とした施設の適正配置を検討しているため、今回の計画では対象外としています。

・南保育園は、今後の出生数や町内の保育園、幼稚園等の状況を踏まえて検討をおこなうため、今回の計画では対象外としています。

・志免西第5・第6・第7学童保育所は、民間施設借り上げのため、今回の計画では対象外としています。

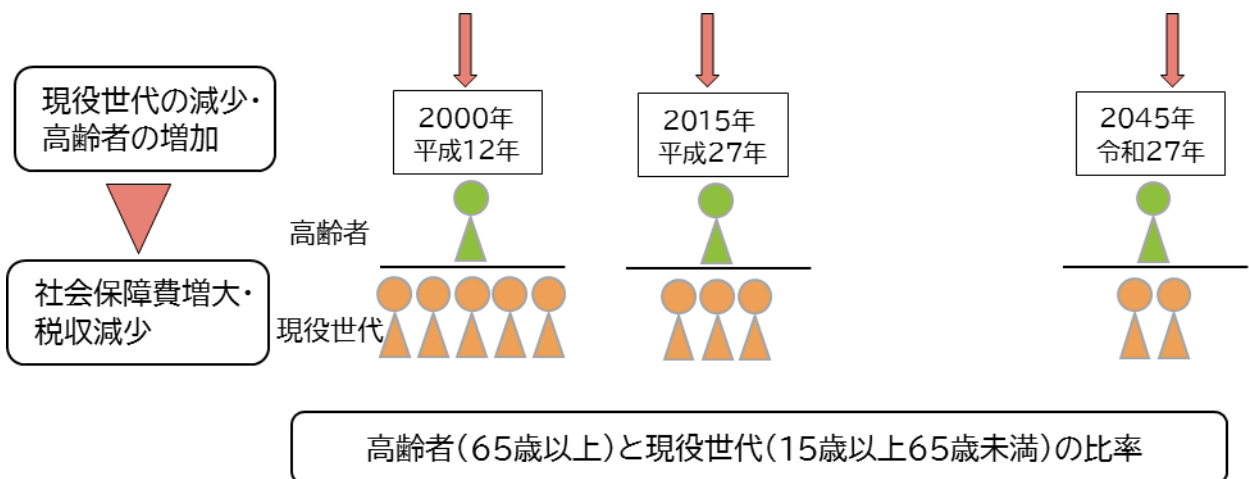
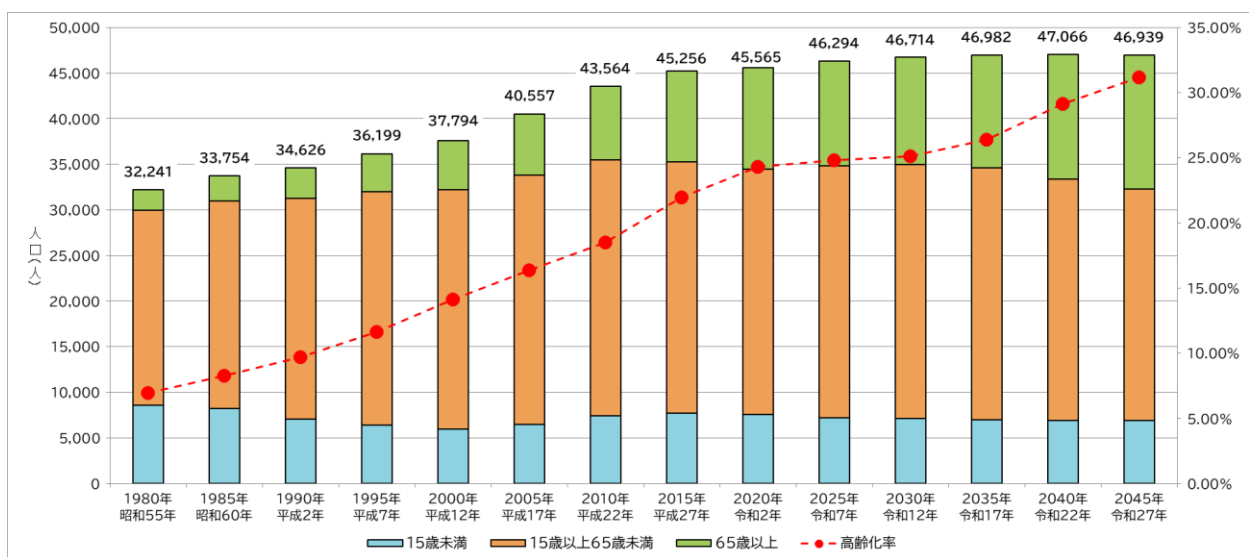
・現在使用を停止している下記施設については、今回の計画では対象外としています。

- ・旧志免町消防団第1分団
- ・旧志免町消防団第2分団

2 人口の変化

志免町の人口は増加しておりますが、年齢区分別の人口構成割合をみると、平成12年に人口の69.5%を占めていた現役世代(15～64歳)の人口は、平成27年には60.9%に減少しています。老年人口(65歳以上)は、平成12年に人口の14.1%を占めていましたが、平成27年には22.0%に増加しています。更に、令和27年には人口は46,939人で減少に転じ、人口構成割合では現役世代の人口は54.1%、老年人口は31.2%になると推計されており、税収の源となる現役世代の人口は減少傾向にあります。こうした人口の規模や年齢構成の変化は、社会保障費の増大・税収減少による財政力の低下や公共施設に対するニーズに大きな影響を与えます。

本町全体の人口推移

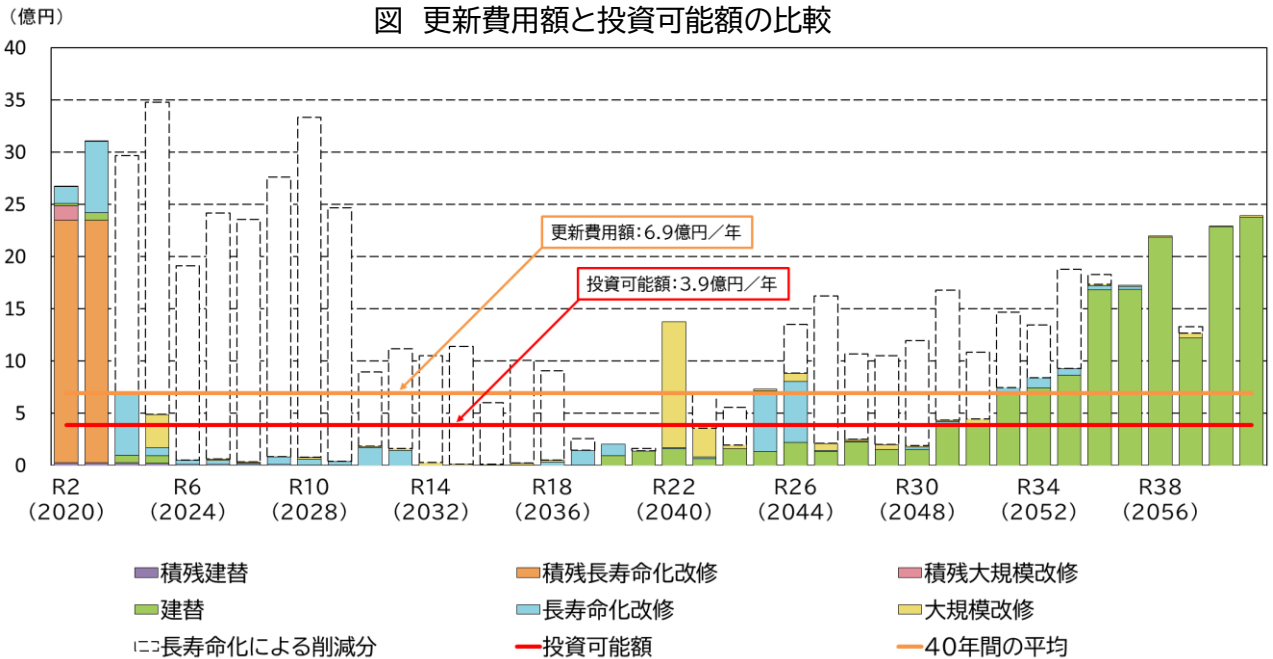


※本町全体の人口推移については、シミュレーション1(国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計において合計特殊出生率が人口置換水準まで上昇したと仮定した場合のシミュレーション)とシミュレーション2(シミュレーション1で人口移動が均衡し、移動がゼロとなった場合のシミュレーション)の中間値を将来展望人口として町の実態に即した形で調整を加えて推計しております。
(資料:国勢調査、社人研統計)

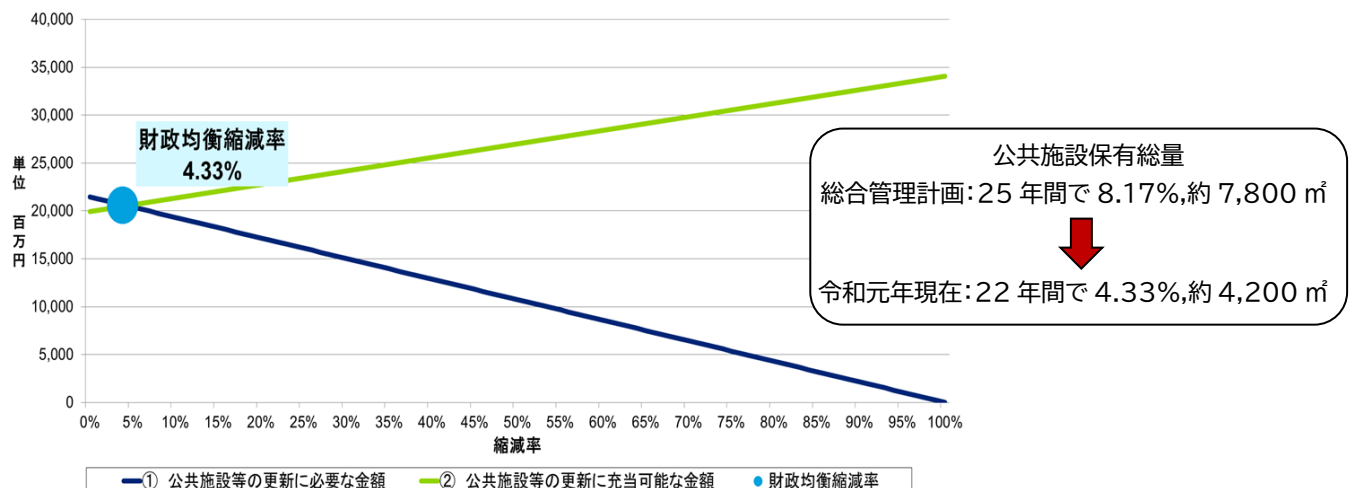
3 公共施設にかけられる財源の限界

歳入歳出の状況から投資に使用可能な金額を算出し、これを公共施設更新の必要額と比較を行うと、今後 40 年間で更新費用額が平均 6.9 億円必要となる試算に対し、投資可能額は平均 3.9 億円と設定しました。

投資可能額の平均額 3.9 億円については一般財源額であるため、補助金や地方債などの特定財源を活用することで、更新費用額との金額差の縮減に努めます。



これらの情報を基に、公共施設の総量を減らすことで、管理に必要となるコストを削減し、使える金額を増やすことができると仮定した場合、何%総量を削減すれば使える財源と必要なコストのバランスが取れるのかを試算した結果が以下の図になります。



試算の結果、公共施設の総量を 4.33 %削減することによって、今後 22年間の管理に必要なコストと使える金額のバランスが取れると推定されます。

総合管理計画の基本的方針では、集約化や複合化によって既存施設の廃止や施設そのものの移譲の可能性について検討していくこととしていましたが、財政均衡縮減率が減少していることから、基本的には既存施設を計画的に改修し長寿命化を図ることとします。

4 施設の目指すべき姿

1. 次世代にわたる持続可能な公共サービスの構築

長期的な視点に立って財政負担を軽減しつつ適切なフォローアップを行うことで、持続可能な公共サービスを構築することを目指します。

2. 時代の変化に応じた公共サービスの提供

人口構成の変化や住民ニーズに対応するために計画的な改修を実施することで、質の高い公共サービスの提供を目指します。計画の見直しの際はパブリックコメントなど住民参画を実施し、町民や利用者の意見を伺います。

3. 安全・安心な施設整備

公共施設は町民をはじめ多くの方が利用する施設であることから、安全・安心を第一に、災害時においても機能するよう日常的・定期的な点検を実施し、建物の劣化状況を早期に把握するように努めます。

4. 快適で利用しやすい環境づくり

急速に進む高齢化や女性の社会進出といった社会の変化に伴う多様性に対応するため、バリアフリーやユニバーサルデザインを取り入れた機能的な内装や設備を選定し、誰もが使いやすい施設を目指します。また、断熱性や省エネルギー性など時代に合わせた改修を行い、地球環境に配慮した環境負荷の少ない施設整備に努めます。

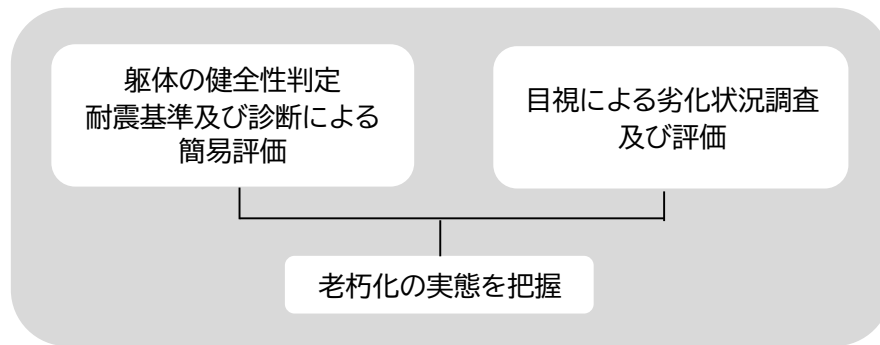
5. 地域の拠点化としての利用促進

地域住民に積極的に利用してもらえるよう、利便性、快適性の向上にむけた対策を継続して進めていきます。また、より長く愛される施設となるように長寿命化を図り、「社会的劣化」による将来の使い方の変化にも対応できるように、可動式間仕切りなどのレイアウト変更が可能な内装の導入などを検討します。

第2章 老朽化状況の把握

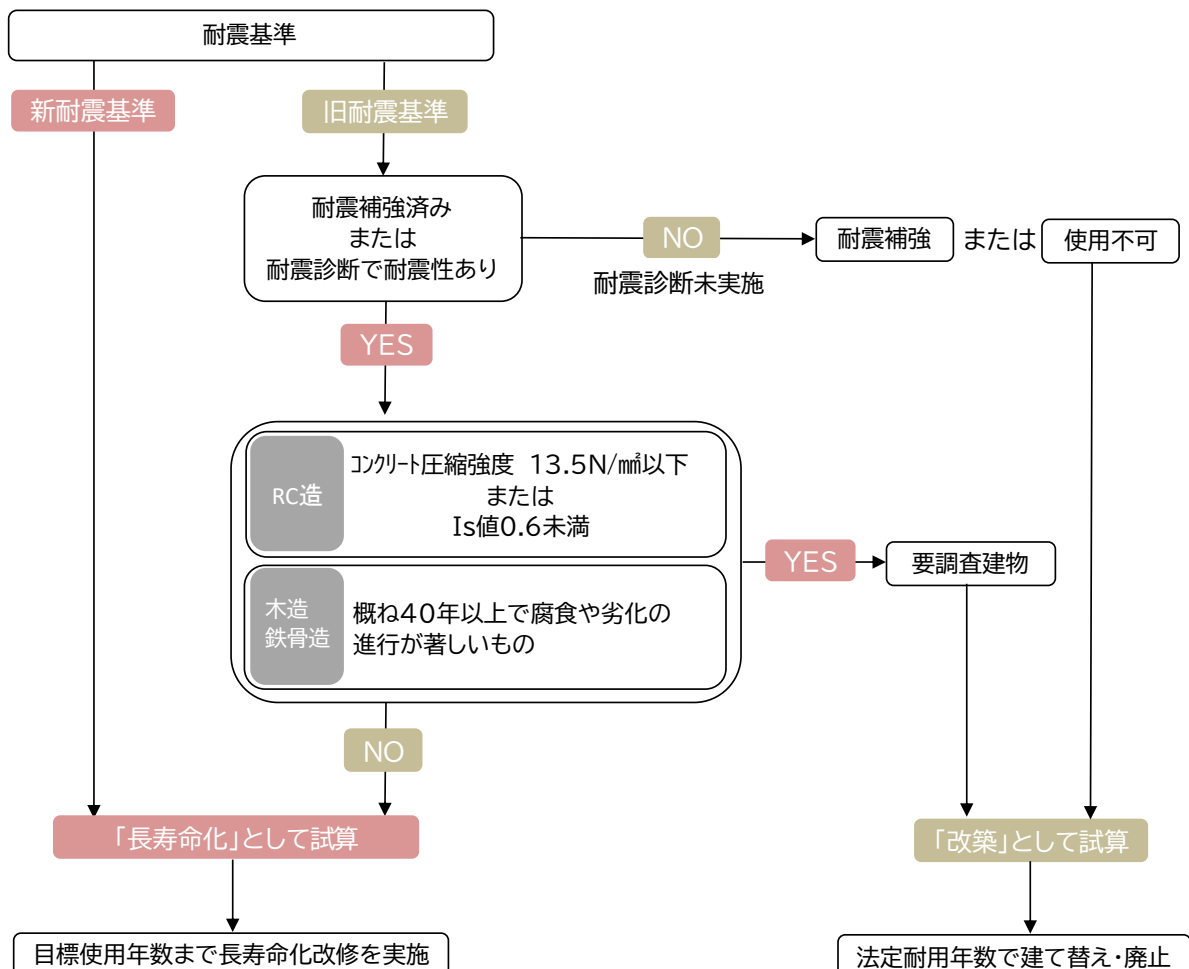
1 老朽化状況の評価方法

本計画で対象とする全施設の建物について、耐震性能等から判断する躯体の健全性判定と、劣化調査票を用いた現地での目視による劣化調査の2つの調査・評価を実施し老朽化の実態を把握しました。



(1) 躯体の健全性判定

長寿命化改修とする施設の判定は以下の長寿命化判定フローを用いて、「長寿命化」「改築」の判定を行いました。



(2) 躯体の健全性判定結果

躯体の老朽化状況把握には耐震診断書等既存データから情報収集を行い、長寿命化として試算可能かを判断します。躯体の強度が基準以下のものは要調査とし、コストの計算時には「改築」として試算します。また、鉄骨造や木造については目視調査結果経過を基に判断し、概ね年数40年以上経過で腐食や劣化の著しいものについては「要調査」とし、「改築」として試算します。

表 躯体の健全性一覧

No	施設名称	棟名称	建築 年度	構造	延床面積(m ²)	耐震 基準	耐震診断 状況	IS値	コンクリート 圧縮強度	耐震補強 工事	判定
公民館、共同利用施設等											
1	水鉛公民館	水鉛公民館	1997	鉄骨造	111	新	—	—	—	—	長寿命
2	南里三公民館	南里三公民館	1988	木造	300	新	—	—	—	—	長寿命
3	別府三公民館	別府三公民館	1988	木造	299	新	—	—	—	—	長寿命
4	成和公民館	成和公民館	1989	木造	297	新	—	—	—	—	長寿命
5	南里二公民館	南里二公民館	1992	木造	299	新	—	—	—	—	長寿命
6	別府二公民館	別府二公民館	1992	木造	419	新	—	—	—	—	長寿命
7	吉原公民館	吉原公民館	1992	木造	300	新	—	—	—	—	長寿命
8	西校区ボランティアセンター	別府一公民館	1994	木造	300	新	—	—	—	—	長寿命
9	中央校区ボランティアセンター	志免六公民館	1995	木造	300	新	—	—	—	—	長寿命
10	東校区ボランティアセンター	志免四公民館	1994	木造	300	新	—	—	—	—	長寿命
11	田富共同利用施設	田富共同利用施設	1975	鉄筋コンクリート	321	旧	実施	0.81	17.9	不要	長寿命
12	南校区ボランティアセンター	桜丘中央公民館	1996	木造	299	新	—	—	—	—	長寿命
13	桜丘共同利用施設	桜丘共同利用施設	1975	鉄筋コンクリート	452	旧	実施	0.85	—	不要	長寿命
14	別府文化センター	別府文化センター	1977	鉄筋コンクリート	504	旧	実施	1.24	—	不要	長寿命
15	鏡共同利用施設	鏡共同利用施設	1978	鉄筋コンクリート	311	旧	実施	1.81	—	不要	長寿命
16	南里一コミュニティセンター	南里一公民館	1998	木造	300	新	—	—	—	—	長寿命
17	向ヶ丘公民館	向ヶ丘公民館	1999	木造	254	新	—	—	—	—	長寿命
18	志免町社会会館	東区公民館	1978	鉄骨鉄筋コンクリート	555	旧	実施	1.18	—	不要	長寿命
19	桜寿荘	桜丘南公民館	1981	鉄筋コンクリート	423	新	—	—	—	—	長寿命
20	志免三公民館	志免三公民館	1981	鉄筋コンクリート	348	新	—	—	—	—	長寿命
21	王子八幡共同利用施設	王子八幡共同利用施設	1982	鉄筋コンクリート	335	新	—	—	—	—	長寿命
22	御手洗共同利用施設	御手洗共同利用施設	1984	鉄筋コンクリート	274	新	—	—	—	—	長寿命
23	志免五公民館	志免五公民館	2005	木造	326	新	—	—	—	—	長寿命
24	桜丘一公民館	桜丘一公民館	1989	鉄筋コンクリート	506	新	—	—	—	—	長寿命
25	桜丘五集会所	桜丘五集会所	1990	軽量鉄骨造	111	新	—	—	—	—	長寿命
26	石橋台公民館	石橋台公民館	2012	木造	270	新	—	—	—	—	長寿命
27	志免二コミュニティセンター	志免二公民館	1996	鉄筋コンクリート	385	新	—	—	—	—	長寿命
28	アネシス公民館	アネシス公民館	1996	鉄筋コンクリート	81	新	—	—	—	—	長寿命
29	サンリヤン公民館	サンリヤン公民館	2003	鉄骨造	343	新	—	—	—	—	長寿命

No	施設名称	棟名称	建築 年度	構造	延床面積(m ²)	耐震 基準	耐震診断 状況	IS値	コンクリート 圧縮強度	耐震補強 工事	判定
生涯学習施設											
30	志免町総合福祉施設「シーメイト」	総合福祉施設棟「シーメイト」	2003	鉄筋コンクリート	6,086	新	—	—	—	—	長寿命
31		公用車庫棟-1	2003	軽量鉄骨造	144	新	—	—	—	—	長寿命
32		公用車庫棟-2	2003	軽量鉄骨造	144	新	—	—	—	—	長寿命
33		屋外管理棟	2003	鉄筋コンクリート	132	新	—	—	—	—	長寿命
34		シルバー人材センター棟	2003	軽量鉄骨造	453	新	—	—	—	—	長寿命
35		渡り廊下棟	2003	鉄骨造	130	新	—	—	—	—	長寿命
36	志免町立町民センター	中央公民館	1978	鉄筋コンクリート	3,080	旧	実施	0.32	15.2	実施	長寿命
37		働く婦人の家	1978	鉄筋コンクリート	635	旧	実施	0.78	21.7	不要	長寿命
38		共同利用施設	1978	鉄筋コンクリート	501	旧	実施	0.72	27.4	不要	長寿命
39		総合機械室	1978	鉄骨造	644	旧	実施	0.58	—	実施	長寿命
40		生涯学習2号館	2000	鉄筋コンクリート	146	新	—	—	—	—	長寿命
41	志免町 ボランティアネットワークセンター	生涯学習1号館	1997	鉄筋コンクリート	1,548	新	—	—	—	—	長寿命
文化財施設											
42	文化財整理事務所	文化財整理事務所	1998	鉄骨造	80	新	—	—	—	—	長寿命
43	志免町産業遺産収蔵庫	志免町産業遺産収蔵庫	2001	軽量鉄骨造	45	新	—	—	—	—	長寿命
44	志免町歴史資料室分室	志免町歴史資料室分室	2014	鉄骨造	132	新	—	—	—	—	長寿命
図書館											
45	志免町立町民ふれあいセンター	町民図書館	1990	鉄筋コンクリート	1,592	新	—	—	—	—	長寿命
体育館											
46	志免町民体育館	志免町民体育館	1987	鉄筋コンクリート	1,652	新	—	—	—	—	長寿命
47	志免町西地区社会体育館	西地区社会体育館	1977	鉄骨造	1,118	旧	実施	—	—	実施	長寿命
48	志免町弓道場	志免町弓道場	2023	木造	317	新	—	—	—	—	長寿命
レクリエーション施設											
49	志免町総合福祉施設「シーメイト」	総合福祉施設棟(シーメイトの湯)	2003	鉄筋コンクリート	1,100	新	—	—	—	—	長寿命
小学校											
50	志免東小学校	校舎(県道寄り)	1972	鉄筋コンクリート	1,128	旧	実施	0.4	18	実施	長寿命
51		校舎	1974	鉄筋コンクリート	3,889	旧	実施	0.4	18	実施	長寿命
52		屋内運動場	1979	鉄筋コンクリート	1,101	旧	実施	0.35	15.4	実施	長寿命
53		屋内運動場(H27.2増築)	2014	鉄筋コンクリート	64	新	—	—	—	—	長寿命
54		給食堂増築	2005	鉄筋コンクリート	78	新	—	—	—	—	長寿命
55	志免南小学校	校舎(学校施設台帳1-1)	1976	鉄筋コンクリート	1,003	旧	実施	0.54	17.7	実施	長寿命
56		校舎(学校施設台帳1-2)	1978	鉄筋コンクリート	2,383	旧	実施	0.54	17.7	実施	長寿命
57		校舎(学校施設台帳1-3)	1980	鉄筋コンクリート	468	旧	実施	—	—	実施	長寿命
58		校舎(プール側)	1978	鉄筋コンクリート	1,593	旧	実施	0.56	16.1	実施	長寿命
59		屋内運動場	1978	鉄筋コンクリート	1,098	旧	実施	0.21	19.7	実施	長寿命
60		校舎(渡り廊下)	1978	鉄筋コンクリート	225	旧	実施	—	—	実施	長寿命
61		校舎(給食堂等)	1976	鉄筋コンクリート	472	旧	実施	0.71	—	—	長寿命
62		プール更衣室	1977	鉄筋コンクリート	135	旧	未実施	—	—	—	改築
63	志免中央小学校	校舎(役場側・裏門寄り)	1974	鉄筋コンクリート	1,250	旧	実施	0.45	—	実施	長寿命
64		校舎(渡り廊下)	1974	鉄筋コンクリート	190	旧	実施	0.4	—	実施	長寿命
65		校舎(運動場側・裏門寄り)	1974	鉄筋コンクリート	1,672	旧	実施	0.35	—	実施	長寿命
66		校舎(役場側・体育館寄り)	1975	鉄筋コンクリート	1,116	旧	実施	0.45	—	実施	長寿命
67		校舎(運動場側・体育館寄り)	1975	鉄筋コンクリート	1,153	旧	実施	0.45	—	実施	長寿命
68		屋内運動場	1976	鉄筋コンクリート	1,131	旧	実施	0.85	—	不要	長寿命
69		校舎(H20.5増築)	2008	鉄筋コンクリート	569	新	—	—	—	—	長寿命
70		給食堂	1975	鉄筋コンクリート	187	旧	未実施	—	—	—	改築
71		プール専用付属室	1988	鉄骨造	55	新	—	—	—	—	長寿命

No	施設名称	棟名称	建築 年度	構造	延床面積(m ²)	耐震 基準	耐震診断 状況	IS値	コンクリート 圧縮強度	耐震補強 工事	判定
72	志免西小学校	校舎(学校施設台帳17-1)	1971	鉄筋コンクリート	1,060	旧	実施	0.36	17.6	実施	長寿命
73		校舎(学校施設台帳17-2)	1972	鉄筋コンクリート	1,270	旧	実施	0.36	17.6	実施	長寿命
74		校舎(学校施設台帳17-3)	1974	鉄筋コンクリート	1,205	旧	実施	0.36	17.6	実施	長寿命
75		屋内運動場	1974	鉄筋コンクリート	983	旧	実施	0.63	30.8	実施	長寿命
76		校舎(学校施設台帳19-1)	1976	鉄筋コンクリート	1,299	旧	実施	0.56	16.6	実施	長寿命
77		校舎(学校施設台帳19-2)	1981	鉄筋コンクリート	251	新	実施	0.56	16.6	実施	長寿命
78		校舎(学校施設台帳19-3)	1981	木造	18	新	—	—	—	—	長寿命
79		校舎(H16.2増築)	2003	鉄筋コンクリート	1,411	新	—	—	—	—	長寿命
80		校舎(職員室増築)	2011	鉄骨造	149	新	—	—	—	—	長寿命
81		校舎(H25.3増築)	2012	鉄筋コンクリート	991	新	—	—	—	—	長寿命
82		昇降口	2012	鉄筋コンクリート	49	新	—	—	—	—	長寿命
83		屋内運動場(H26.3増築)	2013	鉄筋コンクリート	368	新	—	—	—	—	長寿命
84		給食室	2001	鉄筋コンクリート	647	新	—	—	—	—	長寿命
85		プール更衣室	1982	鉄筋コンクリート	52	新	—	—	—	—	長寿命
中学校											
86	志免東中学校	校舎(学校施設台帳1)	1979	鉄筋コンクリート	1,818	旧	実施	0.39	17.5	実施	長寿命
87		校舎(学校施設台帳2)	1979	鉄筋コンクリート	398	旧	実施	0.52	22.8	実施	長寿命
88		校舎(学校施設台帳3)	1979	鉄筋コンクリート	473	旧	実施	0.46	18.5	実施	長寿命
89		屋内運動場・格技場	1979	鉄筋コンクリート	2,311	旧	実施	0.13		実施	長寿命
90		校舎(学校施設台帳5)	1980	鉄筋コンクリート	234	旧	実施	0.46	18.5	実施	長寿命
91		校舎(学校施設台帳6)	1980	鉄筋コンクリート	27	旧	実施	0.46	18.5	実施	長寿命
92		校舎(学校施設台帳7)	1980	鉄筋コンクリート	2,448	旧	実施	0.32	19.1	実施	長寿命
93		校舎(学校施設台帳8)	1984	鉄筋コンクリート	475	新	—	—	—	—	長寿命
94		校舎(学校施設台帳9)	1998	鉄筋コンクリート	53	新	—	—	—	—	長寿命
95		給食棟	2002	鉄筋コンクリート	1518	新	—	—	—	—	長寿命
96		プール更衣室	1984	鉄筋コンクリート	132	新	—	—	—	—	長寿命
97	志免中学校	校舎(運動場側・学校施設台帳13)	1969	鉄筋コンクリート	2,806	旧	実施	0.53	17.6	実施	長寿命
98		校舎(プール側・学校施設台帳14)	1971	鉄筋コンクリート	1,860	旧	実施	0.41		実施	長寿命
99		校舎(運動場側・学校施設台帳15-1)	1972	鉄筋コンクリート	918	旧	実施	0.53	17.6	実施	長寿命
100		校舎(プール側・学校施設台帳15-2)	1972	鉄筋コンクリート	247	旧	実施	0.41	16.2	実施	長寿命
101		屋内運動場	1974	鉄筋コンクリート	1,406	旧	実施	0.44		実施	長寿命
102		校舎(プール側・学校施設台帳19)	1976	鉄筋コンクリート	903	旧	実施	0.41	16.2	実施	長寿命
103		格技場	1976	鉄筋コンクリート	789	旧	実施	0.44		実施	長寿命
104		校舎(H23.3職員室等増築)	2010	鉄筋コンクリート	173	新	—	—	—	—	長寿命
105		校舎(H24.3全校昇降口等増築)	2011	鉄筋コンクリート	765	新	—	—	—	—	長寿命
106		校舎(H24.3生徒用トイレ増築)	2011	鉄筋コンクリート	145	新	—	—	—	—	長寿命
107		給食棟	2002	鉄筋コンクリート	2219	新			—	—	長寿命
108		プール専用付属室	1977	鉄骨造	76	旧	未実施				改築
保育園											
109	志免東保育園	園舎	2023	木造	1,421	新	—				長寿命
学童保育所											
110	志免東第一学童保育所	志免東第一学童保育所	2008	軽量鉄骨造	216	新	—				長寿命
111	志免東第二学童保育所	志免東第二学童保育所	2020	軽量鉄骨造	147	新	—				長寿命
112	志免中央第一・第二学童保育所	志免中央第一・第二学童保育所	2006	軽量鉄骨造	288	新	—				長寿命
113	志免中央第三・第四学童保育所	志免中央第三・第四学童保育所	2020	軽量鉄骨造	256	新	—				長寿命
114	志免西第一・第二学童保育所	志免西第一・第二学童保育所	2001	木造	301	新	—				長寿命
115	志免西第三・第四学童保育所	志免西第三・第四学童保育所	2015	木造	278	新	—				長寿命

No	施設名称	棟名称	建築 年度	構造	延床面積(m ²)	耐震 基準	耐震診断 状況	IS値	コンクリート 圧縮強度	耐震補強 工事	判定
高齢福祉施設											
116	志免町高齢者等集会所 「コミュニティの部屋」	集会所(松ヶ丘コミュニティの部屋)	2010	鉄骨造	61	新	—	—	—	—	長寿命
障害福祉施設											
117	志免町障害児支援施設 「げんきはうす」	志免町障害児支援施設 「げんきはうす」	2005	鉄骨造	105	新	—	—	—	—	長寿命
保健センター											
118	志免町立町民ふれあいセンター	町民ふれあいセンター	1990	鉄筋コンクリート	1,122	新	—	—	—	—	長寿命
119		自転車置場	1990	鉄骨造	60	新	—	—	—	—	長寿命
120		車庫(A)	1990	鉄骨造	129	新	—	—	—	—	長寿命
121		車庫(B)	1990	鉄骨造	84	新	—	—	—	—	長寿命
庁舎											
122	志免町役場	本庁舎	1981	鉄筋コンクリート	5,510	新	—	—	—	—	長寿命
123		資材倉庫	1981	鉄骨造	313	新	—	—	—	—	長寿命
124		車庫(シャッター付含む棟)	1981	鉄骨造	200	新	—	—	—	—	長寿命
125		車庫(役場寄り)	1981	鉄骨造	99	新	—	—	—	—	長寿命
126		車庫(駐輪場横)	1981	鉄骨造	51	新	—	—	—	—	長寿命
消防団											
127	志免町消防団中央分団	格納庫・詰所	1969	鉄筋コンクリート	126	旧	未実施	—	—	—	改築
128	志免町消防団第1分団	格納庫・詰所	2024	木造	90	新	—	—	—	—	長寿命
129	志免町消防団第2分団	格納庫・詰所	2023	木造	90	新	—	—	—	—	長寿命
130	志免町消防団第3分団	格納庫・詰所	2019	木造	88	新	—	—	—	—	長寿命
131	志免町消防団第4分団	格納庫・詰所	2006	木造	85	新	—	—	—	—	長寿命
132	志免町消防団第5分団	格納庫・詰所	2002	木造	75	新	—	—	—	—	長寿命
133	志免町消防団第6分団	格納庫・詰所	2013	木造	88	新	—	—	—	—	長寿命
134	志免町消防団第7分団	格納庫・詰所	2003	木造	88	新	—	—	—	—	長寿命
135	志免町消防団第8分団	格納庫・詰所	2009	木造	77	新	—	—	—	—	長寿命
136	志免町消防団第9分団	格納庫・詰所	2017	木造	77	新	—	—	—	—	長寿命
137	北本町格納庫	格納庫・詰所	1983	木造	26	新	—	—	—	—	長寿命
その他消防防災施設											
138	志免町防災備蓄倉庫	志免町防災備蓄倉庫	2014	鉄骨造	231	新	—	—	—	—	長寿命
その他行政系施設											
139	志免町地域安全安心センター(1階部分)	志免町地域安全安心センター	2014	鉄骨造	128	新	—	—	—	—	長寿命
140	志免町地域安全安心センター (かすや中南部広域消費生活センター)	志免町地域安全安心センター	2014	鉄骨造	188	新	—	—	—	—	長寿命
その他公用施設											
141	リサイクル工房	リサイクル工房	2006	軽量鉄骨造	40	新	—	—	—	—	長寿命
142	不燃物埋立地	簡易トイレ付処理施設	1992	木造	37	新	—	—	—	—	長寿命
143		有価物回収処理施設	1996	鉄骨造	303	新	—	—	—	—	長寿命
144		資源物選別作業場	1996	木造	328	新	—	—	—	—	長寿命

(3) 劣化状況調査結果

令和6年度に建築士の資格を有する職員にて、劣化状況調査を実施しました。

劣化状況調査の結果は、部位を「外構」「躯体」「屋根」「外部」「内部」「電気設備」「機械設備」の7つに分類してA～Dの4段階評価を実施しました。

・学校など棟数が多い施設は、「校舎」「屋内運動場」などの用途に応じてグループ化しています。

・個別施設計画策定後に新築又は改修工事を実施した施設、該当する調査部位が無い施設については、調査対象外としています。

■ A～Dの評価方法

評価手法		部位	評価	基準
経過年数による計画	外構	地盤、舗装、囲障、擁壁	A	20年未満
	躯体	構造躯体		
	屋根	笠木・屋根樋	B	20～39年
	外部	カーテンウォール、外部天井、外部雑		
	内部仕上	内壁、内部天井、内部開口部、内部雑	C	40年以上
	内部/外部建築	避難出口、階段		
	電気設備	全て	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合
	機械設備	全て		
目視による評価	屋根・屋上	屋根防水、屋根材	A	概ね良好
			B	部分的に劣化(安全・機能上、問題無し)
	外部	外壁、外部開口部	C	部分的に劣化(安全・機能上、不具合発生の兆し)
	内部仕上	内部床	D	早急に対応する必要がある (安全・機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に影響を与えている)等

※「経過年数による計画」と「目視による計画」において、同じ評価方法の部位で異なる評価となった場合、悪い方の評価を採用することとする。

例)

経過年数による評価	外部:外部雑	B	} 施設としての外部の評価は、「C」を採用。
目視による評価	外部:外部開口部	C	

表 劣化状況調査結果一覧

No	施設名称	棟名称	建築 年度	構造	延床 面積	外構	躯体	屋根	外部	内部	電気設備	機械設備
公民館、共同利用施設等												
1	水鉛公民館	水鉛公民館	1997	軽量鉄骨造	111	—	—	—	—	—	—	—
2	南里三公民館	南里三公民館	1988	木造	300	—	—	—	—	—	—	—
3	別府三公民館	別府三公民館	1988	木造	299	—	—	—	—	—	—	—
4	成和公民館	成和公民館	1989	木造	297	—	—	—	—	—	—	—
5	南里二公民館	南里二公民館	1992	木造	299	—	—	—	—	—	—	—
6	別府二公民館	別府二公民館	1992	木造	419	B	B	B	C	B	D	B
7	吉原公民館	吉原公民館	1992	木造	300	B	B	B	B	B	D	D
8	西校区ボランティアセンター	別府一公民館	1994	木造	300	B	B	B	C	B	D	D
9	中央校区ボランティアセンター	志免六公民館	1995	木造	300	B	B	B	B	B	D	C
10	東校区ボランティアセンター	志免四公民館	1994	木造	300	B	B	B	B	B	D	B
11	田富共同利用施設	田富共同利用施設	1975	鉄筋コンクリート	321	C	C	C	D	D	D	C
12	南校区ボランティアセンター	桜丘中央公民館	1996	木造	299	B	B	B	D	B	C	B
13	桜丘共同利用施設	桜丘共同利用施設	1975	鉄筋コンクリート	452	C	C	C	C	C	D	D
14	別府文化センター	別府文化センター	1977	鉄筋コンクリート	504	C	C	C	C	C	D	C
15	鏡共同利用施設	鏡共同利用施設	1978	鉄筋コンクリート	311	C	C	C	C	C	D	C
16	南里一コミュニティセンター	南里一公民館	1998	木造	300	C	B	B	C	B	D	B
17	向ヶ丘公民館	向ヶ丘公民館	1999	木造	254	B	B	B	B	C	D	D
18	志免町社会会館	東区公民館	1978	鉄骨鉄筋コンクリート	555	C	C	D	C	D	D	D
19	桜寿荘	桜丘南公民館	1981	鉄筋コンクリート	423	C	C	C	C	C	C	C
20	志免三公民館	志免三公民館	1981	鉄筋コンクリート	348	C	C	C	C	C	D	D
21	王子八幡共同利用施設	王子八幡共同利用施設	1982	鉄筋コンクリート	335	C	C	C	C	C	D	D
22	御手洗共同利用施設	御手洗共同利用施設	1984	鉄筋コンクリート	274	C	C	C	C	C	C	C
23	志免五公民館	志免五公民館	2005	木造	326	B	A	A	B	A	D	A
24	桜丘一公民館	桜丘一公民館	1989	鉄筋コンクリート	506	B	B	A	C	B	B	B
25	桜丘五集会所	桜丘五集会所	1990	軽量鉄骨造	111	A	A	B	B	A	A	A
26	石橋台公民館	石橋台公民館	2012	木造	270	B	A	A	A	A	D	D
27	志免二コミュニティセンター	志免二公民館	1996	鉄筋コンクリート	385	B	A	A	B	B	D	A
28	アネシス公民館	アネシス公民館	1996	鉄筋コンクリート	81	—	A	—	A	A	D	A
29	サンリヤン公民館	サンリヤン公民館	2003	鉄骨造	81	A	B	B	B	A	D	A
生涯学習施設												
31	志免町総合福祉施設「シー・メイト」	総合福祉施設棟(シー・メイト)	2003	鉄筋コンクリート	6,216	D	B	B	C	B	B	D
32		公用車庫棟	2003	軽量鉄骨造	288	B	B	B	B	B	B	B
33		屋外管理棟	2003	鉄筋コンクリート	132	B	B	B	B	C	B	C
34		シルバー人材センター棟	2003	軽量鉄骨造	453	B	C	B	B	C	B	B
35	志免町立町民センター	中央公民館	1978	鉄筋コンクリート	3,080	—	—	—	—	—	—	—
36		生涯学習2号館	1978	鉄筋コンクリート	781	—	—	—	—	—	—	—
37		共同利用施設	1978	鉄筋コンクリート	501	—	—	—	—	—	—	—
38		総合機械室	1978	鉄骨造	644	—	—	—	—	—	—	—
39	志免町ボランティアネットワークセンター	生涯学習1号館	1997	鉄筋コンクリート	1,548	B	B	B	B	C	B	C

No	施設名称	棟名称	建築 年度	構造	延床 面積	外構	躯体	屋根	外部	内部	電気設備	機械設備
文化財施設												
40	文化財整理事務所	文化財整理事務所	1998	鉄骨造	80	B	B	B	B	B	B	B
41	志免町産業遺産収蔵庫	志免町産業遺産収蔵庫	2001	軽量鉄骨造	45	B	B	B	A	B	B	B
42	志免町歴史資料室分室	志免町歴史資料室分室	2014	鉄骨造	132	A	A	A	A	A	A	A
図書館												
43	町民ふれあいセンター(町民図書館)	町民ふれあいセンター(町民図書館)	1990	鉄筋コンクリート	1,592	—	—	—	B	C	—	—
体育館												
44	志免町民体育館	志免町民体育館	1987	鉄筋コンクリート	1,652	C	C	C	C	C	C	C
45	志免町西地区社会体育館	西地区社会体育館	1977	鉄骨造	1,118	B	B	B	B	B	A	A
46	志免町弓道場	弓道場	2023	木造	317	—	—	—	—	—	—	—
レクリエーション施設												
47	志免町総合福祉施設「シーメイト」	総合福祉施設棟(シーメイトの湯)	2003	鉄筋コンクリート	1,100	—	—	—	—	B	B	D
小学校												
48	志免東小学校	校舎(給食室含む)	1972	鉄筋コンクリート	5,128	C	C	C	D	C	C	C
49		屋内運動場	1979	鉄筋コンクリート	1,165	C	C	C	C	C	A	A
50	志免南小学校	校舎	1976	鉄筋コンクリート	5,672	C	C	C	C	C	C	C
51		屋内運動場	1978	鉄筋コンクリート	1,098	C	C	C	C	C	A	C
52		給食室	1976	鉄筋コンクリート	476	C	C	C	C	C	C	C
53	志免中央小学校	校舎	1974	鉄筋コンクリート	5,950	C	C	C	C	C	C	C
54		屋内運動場	1976	鉄筋コンクリート	1131	C	C	C	C	C	C	A
55		給食室	1975	鉄筋コンクリート	187	—	—	—	—	—	—	—
56	志免西小学校	校舎	1971	鉄筋コンクリート	7,654	D	D	C	C	C	D	C
57		屋内運動場	1974	鉄筋コンクリート	1,351	C	C	C	C	C	A	A
58		給食室	2001	鉄筋コンクリート	368	B	B	C	C	B	A	A
中学校												
59	志免東中学校	校舎	1979	鉄筋コンクリート	5,926	C	C	C	C	C	C	D
60		屋内運動場・格技場	1979	鉄筋コンクリート	2,311	C	C	C	C	C	C	C
61		給食棟	2002	鉄筋コンクリート	1,518	B	B	B	B	B	B	B
62	志免中学校	校舎	1969	鉄筋コンクリート	7,817	C	D	C	C	C	C	C
63		屋内運動場・格技場	1974	鉄筋コンクリート	2,195	C	C	C	C	C	C	C
64		給食棟	2002	鉄筋コンクリート	2,219	B	B	D	C	C	B	C
保育園												
65	志免東保育園	園舎	1974	鉄筋コンクリート	705	—	—	—	—	—	—	—
学童保育所												
66	志免東第一学童保育所	志免東第一学童保育所	2008	軽量鉄骨造	216	B	B	A	C	B	A	C
67	志免東第二学童保育所	志免東第二学童保育所	2020	軽量鉄骨造	147	B	A	A	B	B	A	A
68	志免中央第一・第二学童保育所	志免中央第一・第二学童保育所	2006	軽量鉄骨造	288	C	A	A	B	B	D	A
69	志免中央第三・第四学童保育所	志免中央第三・第四学童保育所	2020	軽量鉄骨造	256	A	A	A	A	A	A	A
70	志免西第一・第二学童保育所	志免西第一・第二学童保育所	2001	木造	301	A	A	A	B	A	A	B
71	志免西第三・第四学童保育所	志免西第三・第四学童保育所	2015	木造	278	B	A	A	A	A	A	A

No	施設名称	棟名称	建築 年度	構造	延床 面積	外構	躯体	屋根	外部	内部	電気設備	機械設備
高齢福祉施設												
72	志免町高齢者等集会所 「コミュニティの部屋」	集会所(松ヶ丘コミュニティの部屋)	2010	鉄骨造	61	A	A	A	A	A	A	A
障害福祉施設												
73	志免町障害児支援施設 「げんきはうす」	志免町障害児支援施設 「げんきはうす」	2005	鉄骨造	105	A	D	A	C	A	D	D
保健センター												
74	志免町立町民ふれあいセンター	町民ふれあいセンター	1990	鉄筋コンクリート	1,122	B	B	C	B	C	B	B
75		自転車置場	1990	鉄骨造	60	B	B	B	B	—	—	—
76		車庫	1990	鉄骨造	213	B	B	B	B	C	B	—
庁舎												
77	志免町役場	本庁舎	1981	鉄筋コンクリート	5,510	C	C	C	C	C	C	C
78		資材倉庫	1981	鉄骨造	313	C	C	C	D	D	C	C
79		車庫	1981	鉄骨造	350	C	C	C	C	—	—	—
消防団												
80	志免町消防団中央分団	格納庫・詰所	1969	鉄筋コンクリート	126	C	C	C	C	C	C	C
81	志免町消防団第1分団	格納庫・詰所	2024	木造	90	—	—	—	—	—	—	—
82	志免町消防団第2分団	格納庫・詰所	2023	木造	90	—	—	—	—	—	—	—
83	志免町消防団第3分団	格納庫・詰所	2019	木造	88	—	—	—	—	—	—	—
84	志免町消防団第4分団	格納庫・詰所	2006	木造	85	A	A	B	C	B	B	A
85	志免町消防団第5分団	格納庫・詰所	2002	木造	75	B	B	B	C	B	B	B
86	志免町消防団第6分団	格納庫・詰所	2013	木造	88	B	A	B	A	A	A	A
87	志免町消防団第7分団	格納庫・詰所	2003	木造	88	B	B	B	C	B	B	B
88	志免町消防団第8分団	格納庫・詰所	2009	木造	77	A	A	A	B	B	A	B
89	志免町消防団第9分団	格納庫・詰所	2017	木造	77	A	A	A	A	B	A	A
90	北本町格納庫	格納庫・詰所	1983	木造	26	C	C	C	C	D	C	—
その他消防防災施設												
91	志免町防災備蓄倉庫	志免町防災備蓄倉庫	2014	鉄骨造	231	A	A	B	D	A	A	B
その他行政系施設												
92	志免町地域安全安心センター(1階部分)	志免町地域安全安心センター	2014	鉄骨造	128	B	A	—	A	A	A	A
93	志免町地域安全安心センター (かすや中南部広域消費生活センター)	志免町地域安全安心センター	2014	鉄骨造	188	—	A	C	B	B	A	A
その他公用施設												
94	リサイクル工房	リサイクル工房	2006	軽量鉄骨造	40	A	A	A	B	B	A	A
95	不燃物埋立地	簡易トイレ付処理施設	1992	木造	37	B	B	B	B	B	B	B
96		有価物回収処理施設	1996	鉄骨造	303	B	B	B	B	—	—	—
97		資源物選別作業場	1996	木造	328	B	B	C	B	C	B	—

(4) 劣化状況写真

調査結果で C 評価、D 評価となった主な施設・部位の状況は以下の通りです。

D評価	
志免西小学校 外壁	志免東中学校 屋上ケーブルラック
	
広範囲にわたる爆裂	ケーブルラックの一部が 強風で飛散
C評価	
田富共同利用施設 バルコニー	別府文化センター 木部
	
砂・ほこりが堆積して 排水口を塞いでいる	結露が溜まり 腐食
町民体育館 天井	シーメイト 屋上ラッキング
	
雨漏りに起因する腐食	錆が進行して 穴が空いている
庁舎 屋外階段軒裏	志免西第一・第二学童保育所 シーリング
	
雨水が浸透して 塗膜が剥がれている	シーリングが硬化して ひび割れが発生

第3章 公共施設整備の基本的な方針

1 長寿命化による目標使用年数の設定

本計画の対象とする建築物の目標使用年数は『建築物の耐久計画に関する考え方((社)日本建築学会)』を参考に、構造別に原則 80 年または 50 年と設定します。

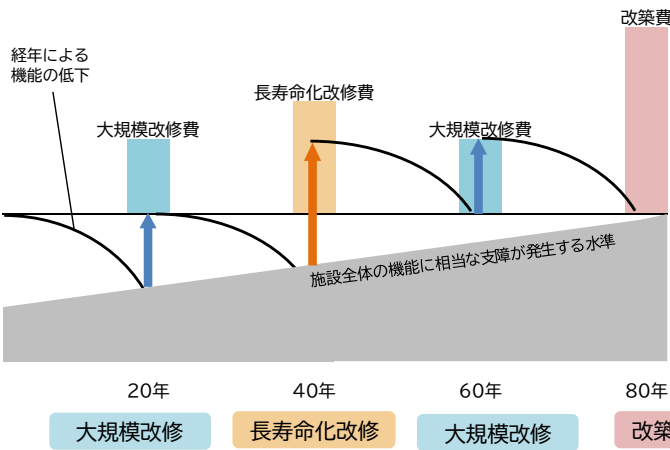
構造	目標使用年数
鉄筋コンクリート造、鉄骨造	80年
木造、軽量鉄骨造	50年

2 計画的な改修周期の設定

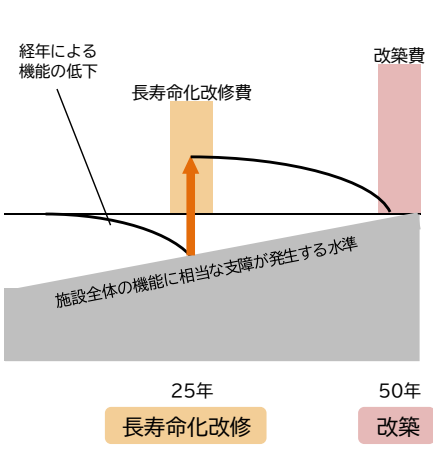
建物の長寿命化を行うためには、適切な周期での計画的修繕・改修が必要となります。

改修周期のイメージを以下に示します。

【鉄筋コンクリート、鉄骨造】 目標使用年数：80年



【木造、軽量鉄骨造】 目標使用年数：50年



大規模改修では当初の水準まで機能を回復することを目指しますが、長寿命化改修では社会で求められる水準まで機能を向上させることを目指します。

長寿命化改修(機能回復・向上)	大規模改修(機能回復)
屋上改修(断熱化)	屋上、外壁改修
外壁改修(中性化、腐食対策)	設備機器修繕
開口部(サッシ等)改修	劣化の著しい部位の修繕
内部改修(床、壁、天井)	故障、不具合修繕
設備機器更新	
劣化の著しい部位の修繕	
故障、不具合修繕	

3 部位別の整備水準の設定

長寿命化の具体的な方法として、下記のとおり部位別に整備水準を設けて計画的な保全に努めていきます。(改修時点での施設の状況に応じて決定します)

■部位別整備水準

部位	改修レベル	修繕レベル
屋上防水	・防水性、耐久性の高い材料を選定。 ・ドレンや樋など劣化が認められる場合は併せて更新する。	・ひび割れ補修 ・浮き補修
外壁	・耐久性の高い材料を選定。 ・塗装は全面塗り直しを原則とする。 ・打ち継ぎ目地のシーリングも合わせて打ち替える。	・ひび割れ補修 ・浮き補修
外部開口部	・外部建具は断熱性、透過損失の高い製品を選定。 ・開口部廻りのシーリングも合わせて打ち替える。	・クレセント交換 ・破損ガラスの修繕
内部仕上げ	・仕上げ材は耐久性の高い材料を選定。 ・室内空気環境に配慮した材料を選定。	・軽微な補修
電気設備	・省エネルギー性の高い機器を選定。 ・受変電設備、幹線動力設備、情報設備は経過年数、劣化状況に応じて更新を検討。	・軽微な補修
機械設備	・省エネルギー性の高い機器を選定。 ・受水槽、ポンプ、衛生設備、給排水管等は経過年数、劣化状況に応じて更新を検討。	・軽微な補修

4 更新費用シミュレーション比較

法定耐用年数が到来した時点での建替えを前提とした場合(長寿命化前)と、改修を行いながら目標使用年数まで使用する場合(長寿命化後)の、費用の比較を行いました。

(1) 長寿命化前試算(改築対象建物含む) 条件設定

改築対象とした施設および長寿命化前の試算については、総合管理計画での試算条件に準じてシミュレーションを実施します。

- ① 更新単価は、総務省が推奨する「公共施設等更新費用試算ソフト」で採用されている単価を用い試算しました。
- ② 建築から、法定耐用年数の 1/2 の期間経過後に大規模改修、法定耐用年数経過後に建替えるとして推計を行います。
- ③ 大規模改修の修繕期間は 2 年、建替え(改築)期間は 3 年とします。
- ④ 試算開始年度時点で、既に更新の時期を迎えているものについては、試算時単年度では費用が集中することになるため、負担を分散軽減できるように、法定耐用年数の 20%相当の期間に均等に割り当てます。
- ⑤ 建物の分類ごとに、法定耐用年数経過後に現在と同じ延床面積で更新すると仮定し、延床面積に下記の更新単価を乗じて試算します。
- ⑥ 計画期間中の物価推移を加味して、単価に建設工事費デフレーターの上昇率を掛けています。

【分類別更新単価表】

分類区分	建替え単価	大規模改修単価
町民文化系施設	480,000 円/㎡	300,000 円/㎡
社会教育系施設	480,000 円/㎡	300,000 円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設	432,000 円/㎡	240,000 円/㎡
産業系施設	480,000 円/㎡	300,000 円/㎡
学校教育系施設	396,000 円/㎡	204,000 円/㎡
子育て支援施設	396,000 円/㎡	204,000 円/㎡
保健・福祉施設	432,000 円/㎡	240,000 円/㎡
医療施設	480,000 円/㎡	300,000 円/㎡
行政系施設	480,000 円/㎡	300,000 円/㎡
公営住宅	336,000 円/㎡	204,000 円/㎡
公園	396,000 円/㎡	204,000 円/㎡
供給処理施設	432,000 円/㎡	240,000 円/㎡
その他	432,000 円/㎡	240,000 円/㎡

出典：公共施設更新費用試算ソフト仕様書 Ver.2.10((財)地域総合整備財団<ふるさと財団>)

※建替えに伴う解体費、仮移転費用、設計料等については含むものと想定します。

(2) 長寿命化後試算 条件設定

長寿命化対象とした施設については、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「平成31年度 建築物のライフサイクルコスト((財)建築保全センター)」を参考に設定した下記の条件でシミュレーションを実施します。

- ① 長寿命化改修周期を40年、大規模改修周期を20年とします。
※木造、軽量鉄骨造については長寿命化改修を建築後25年を目安に実施します。
- ② 建替え(改築)期間は3年間、長寿命化改修期間は2年間、大規模改修期間は1年間を標準として費用を按分して計上します。
- ③ 更新周期と単価は「小規模事務庁舎」「中規模事務庁舎」「大規模事務庁舎」「学校(校舎)」「学校(体育館)」「中層住宅」「高層住宅」の7つに分類して設定します。
- ④ 計画期間中の物価推移を加味して、単価に建設工事費デフレーターの上昇率を掛けています。

【部位改修周期・単価表】

部位	項目	周期	単価(円/㎡)						
			小規模 事務庁舎 ~1,500㎡	中規模 事務庁舎 ~9,000㎡	大規模 事務庁舎 9,000㎡~	校舎	体育館	中層住宅 (4階程度)	高層住宅 (8階程度)
外構	長寿命化改修	40	324	1,452	240	396	0	3,444	2,160
	大規模改修	20	324	144	204	396	0	756	468
屋根	長寿命化改修	40	3,540	2,040	744	5,688	10,740	3,516	1,860
	大規模改修	20	1,428	948	360	936	1,632	492	228
外部	長寿命化改修	40	20,880	20,064	7,584	15,216	16,320	19,152	19,872
	大規模改修	20	5,100	2,724	1,668	5,160	6,252	7,200	7,932
内部	長寿命化改修	40	39,432	40,128	38,748	40,392	29,916	41,196	40,968
	大規模改修	20	3,972	4,080	3,576	5,700	4,548	8,244	9,132
電気設備	長寿命化改修	40	46,032	42,144	39,444	21,612	13,260	14,364	13,320
	大規模改修	20	4,536	6,336	6,120	1,392	3,372	996	996
機械設備	長寿命化改修	40	72,684	66,756	79,920	37,800	16,320	55,320	61,824
	大規模改修	20	17,256	23,940	20,820	12,396	4,044	8,304	9,792
外部足場	設置・撤去	—	3,672	2,664	1,572	2,484	4,572	3,036	3,576
改修合計値 (共通費30%含)	長寿命化改修	40	242,533	227,822	218,728	160,664	118,466	182,036	186,654
	大規模改修	20	47,174	53,087	44,616	37,003	31,746	37,736	41,761
建替	建替	目標 使用年数	535,152	491,352	449,868	382,572	435,528	367,776	367,152

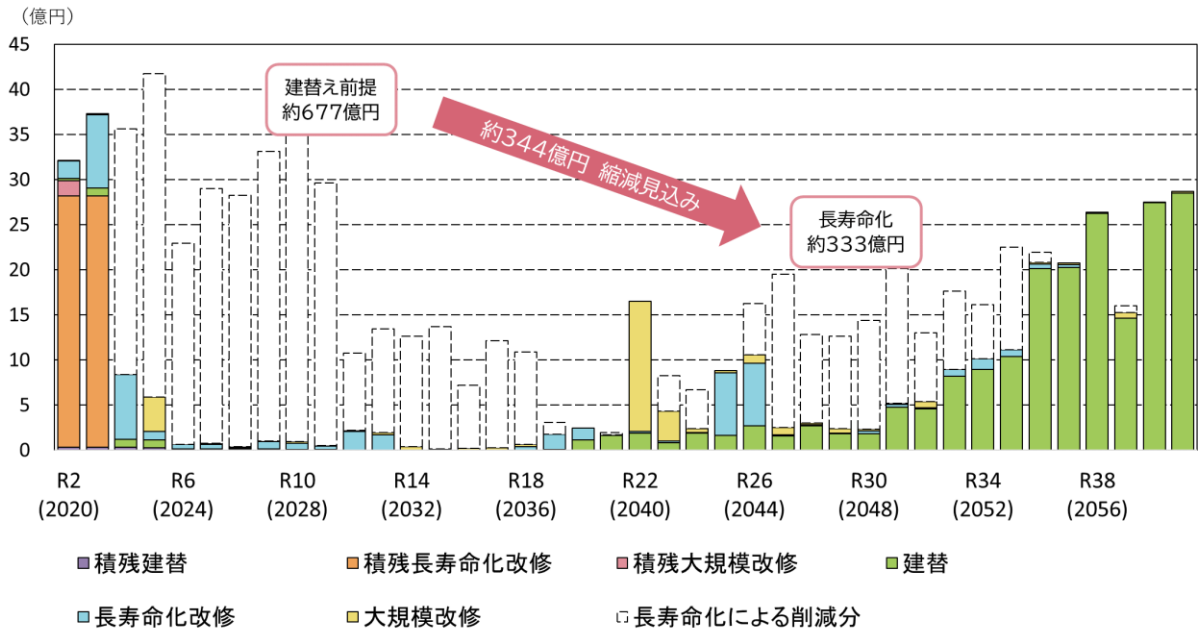
出典:平成31年度 建築物のライフサイクルコスト((財)建築保全センター)

※周期・単価について、掲載の都合上まとめて記載していますが試算にあたってはより細かい単位で試算しています。

(3) シミュレーション結果（対象施設全体）

躯体の健全性判定結果に基づき長寿命化を行うと仮定し、今後かかる更新費用を試算した結果、長寿命化前の40年間の更新費用677億円に対して、長寿命化後は333億円となっており、40年間における投資額は344億円の縮減効果が期待されます。

図 40 年間の公共施設の更新費用試算比較(長寿命化前⇄長寿命化後)



5 公共施設の整備に関する基本的な考え方

本章までの公共施設の状況や評価結果などから、基本的には定期的な改修を実施することで施設の長寿命化を図り、目標使用年数まで使い続けることとします。

財政の均衡への道筋についても、少子高齢化によるニーズの変化に対応するため、利用者が減少した施設の縮小や、効率化を見据えた複合化による施設管理コストの縮減だけではなく、収益化を見据えたサービスの展開により収入増を図ることで、公共施設管理に必要なコストと使える金額のバランスがとれる規模の適正化を目指します。

また、各施設の特性や目的に応じた改修計画を立案する必要があることから、以下に施設類型ごとの基本的な考え方を示します。

（１）町民文化系施設

対象施設は、公民館・共同利用施設等が 29 施設、生涯学習施設が 3 施設、文化財施設が 3 施設あります。

公民館、共同利用施設等については、当初の計画通り耐用年数と経過年数より総合的に判断した優先順位ごとに長寿命化改修工事を実施しています。生涯学習施設のシーメイトについては、令和 11-12 年度を目安に大規模改修工事を実施することとし、ボランティアネットワークセンターについては、隣接する町民ふれあいセンターの長寿命化改修工事に併せて実施することとします。

文化財施設については、傷みが少なく使用頻度が限られることから、必要に応じて修繕を実施します。

（２）社会教育系施設

対象施設は、図書館が 1 施設あります。

図書館については町民ふれあいセンター内にあるため、同施設の改修方針に準拠します。

（３）スポーツ・レクリエーション系施設

対象施設は、体育館が 3 施設、レクリエーション施設が 1 施設あります。

町民体育館については、令和 8 年度に長寿命化改修工事を実施します。西地区社会体育館については大規模改修工事を実施してから年数が浅いため、弓道場については新築後間もないため、共にスケジュール期間中は改修工事を実施しないこととします。

シーメイトの湯についてはシーメイト内にあるため、生涯学習施設の考え方に準拠します。

（４）学校教育系施設

対象施設は、小学校が 4 施設、中学校が 2 施設あります。

小・中学校ともに、前回の長寿命化改修工事から 20 年目を迎えるため、順次大規模改修工事を実施します。

（５）子育て支援施設

対象施設は、保育園が1施設、学童保育所が 6 施設あります。

東保育園については新築後間もないため、スケジュール期間中は改修工事を実施しないこととします。

学童保育所については、築 25 年目を迎える施設から順次長寿命化改修工事を実施します。

（６）保健・福祉施設

対象施設は、高齢福祉施設が 1 施設、障害福祉施設が 1 施設、保健センターが 1 施設あります。

コミュニティの部屋とげんきはうすについては、使用頻度が限られることから、必要に応じて修繕を実施します。

町民ふれあいセンターについては、令和 13－14 年度に長寿命化改修工事を実施することとします。

（７）行政系施設

対象施設は、庁舎が 1 施設、消防団格納庫が 11 施設、その他消防防災施設が 1 施設、その他行政系施設が 1 施設あります。

志免町役場については、令和 11－12 年度に長寿命化改修工事を実施することとします。

消防団格納庫については、令和 9 年度に中央分団格納庫の建て替えを実施すると共に、築 25 年目を迎える施設から順次長寿命化改修工事を実施します。

防災備蓄倉庫と地域安全安心センターについては、比較的新しい施設であり建物状況も良好であることから、スケジュール期間中は改修工事を実施しないこととします。

（８）その他

対象施設は、その他公用施設が2施設あります。

リサイクル工房と不燃物埋立地については使用頻度が限られることから、必要に応じて修繕を実施します。

第4章 実施計画

1 優先順位の設定

第2章「老朽化状況の把握」にて確認した調査・評価に基づく老朽化状況と建物の経過年数に、重要度を加味し総合的に優先順位を検討しました。

計画を実施するにあたっては、コストの平準化を図り、状況に応じて随時見直しを行いながら進めていきます。

2 重要度の設定

災害時の拠点となる施設や避難所となる施設を重要度の上位に位置付けました。

重要度	対象施設
高 ↑ 1	指定避難所、行政系施設 (公民館、共同利用施設、シーメイト、ふれあいセンター、庁舎、学校、保育園、体育館、消防団格納庫など)
2	子育て支援施設(学童保育所)
3	スポーツ・レクリエーション施設
4	利用者数や利用頻度が高い施設
低 ↓ 5	その他

3 改修実施スケジュールと概算費用

対象施設における今後 10 年間の改修スケジュールは以下の通りです。

なお、実施内容や時期については、財政状況や他施設の改修状況により変更する可能性があります。

表 改修実施スケジュール一覧

施設名称	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)
公民館、共同利用施設等										
水鉛公民館	■									
南里三公民館（令和3年度 長寿命化改修工事済）										
別府三公民館（令和4年度 長寿命化改修工事済）										
成和公民館（令和5年度 長寿命化改修工事済）										
南里二公民館（令和6年度 長寿命化改修工事済）										
別府二公民館		●								
吉原公民館			●							
西校区ボランティアセンター（別府一公民館）			●							
中央校区ボランティアセンター（志免六公民館）				●						
東校区ボランティアセンター（志免四公民館）				●						
田富共同利用施設					●					
南校区ボランティアセンター（桜丘中央公民館）					●					
桜丘共同利用施設						●				
別府文化センター						●				
鏡共同利用施設							●			
南里一コミュニティセンター（南里一公民館）							●			
向ヶ丘公民館								●		
志免町社会会館								●		
桜寿荘（桜丘南公民館）									●	
志免三公民館									●	
王子八幡共同利用施設										●
御手洗共同利用施設										●
志免五公民館										
桜丘一公民館										
桜丘五集会所										
石橋台公民館										
志免二コミュニティセンター（志免二公民館）										
アネシス公民館										
サンリヤン公民館										

・公民館、共同利用施設等については、11年目以降も順次改修を実施していく予定としています。

施設名称	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)
生涯学習施設										
総合福祉施設「シーメイト」					○					
志免町立町民センター	●									
志免町ボランティアネットワークセンター(生涯学習1号館)							●			
文化財施設										
文化財整理事務所										
産業遺産収集庫										
歴史資料室分室										
体育館										
町民体育館		●								
西地区社会体育館										
志免町弓道場（令和5年度 新築）										
小学校										
志免東小学校	△ 体育館空調								■ 給食棟	
志免南小学校	△ 体育館空調					■ 給食棟				
志免中央小学校	△ 体育館空調		■ 給食棟		◎					
志免西小学校	△ 体育館空調								◎	
中学校										
志免東中学校	△ 体育館空調									
志免中学校	△ 体育館空調				◎					
保育園										
志免東保育園（令和5年度 新築）										
学童保育所										
志免東第一学童保育所									●	
志免東第二学童保育所（令和2年度 新築）										
志免中央第一・第二学童保育所							●			
志免中央第三・第四学童保育所（令和2年度 新築）										
志免西第一・第二学童保育所			●							
志免西第三・第四学童保育所										
高齢福祉施設										
高齢者等集会所「コミュニティの部屋」										
障害福祉施設										
障害児支援施設「げんきはうす」										
保健センター										
志免町立町民ふれあいセンター							●			
庁舎										
志免町役場					●					

施設名称	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)
消防団										
志免町消防団中央分団			■							
志免町消防団第1分団（令和6年度 新築）										
志免町消防団第2分団（令和5年度 新築）										
志免町消防団第3分団										
志免町消防団第4分団							●			
志免町消防団第5分団			●							
志免町消防団第6分団										
志免町消防団第7分団				●						
志免町消防団第8分団										●
志免町消防団第9分団										
北本町格納庫										
その他消防防災施設										
志免町防災備蓄倉庫										
その他行政系施設										
志免町地域安全安心センター										
その他公用施設										
リサイクル工房										
不燃物埋立地										

《凡例》

長寿命化改修 (鉄骨造・RC造:40年目 / 木造・軽鉄造:25年目)	●
大規模改修(鉄骨造・RC造:20年目)	○
大規模改修(鉄骨造・RC造:60年目)	◎
一部改修	△
新設	□
建て替え	■

今後 10 年間ににおける改修等の費用については、建築物のライフサイクルコスト、過去の更新費用等の実績を参考に算出し、145.5 億円(年平均 14.6 億円)を見込んでいます。

※今回の対象施設についての概算費用です。現在検討中としている施設の方針次第では、見込み額が増える可能性があります。

第5章 個別施設計画の継続的運用

1 情報基盤の整備と活用

「公共施設マネジメントシステム」を活用することで、日々の施設管理情報の登録から蓄積したデータを表やグラフという形で「見える化」することにより、その情報を用いて分析・課題認識を行います。また固定資産台帳と連携することにより、資産とマネジメントの一体的な管理を行うよう留意します。

2 維持管理の項目・手法等

長寿命化を図るために、日常的・定期的な点検を実施することで劣化状況等を把握し、効率的な修繕・更新を検討、計画に反映していきます。

点検種類		点検内容	頻度	担当者
日常的な点検		建物や設備の状況把握	常時	施設管理者
定期点検	自主点検	建物や設備の劣化・破損状況の把握	3年に1回	施設管理者
	法定点検	各種法定点検	各種周期に準ずる	専門業者

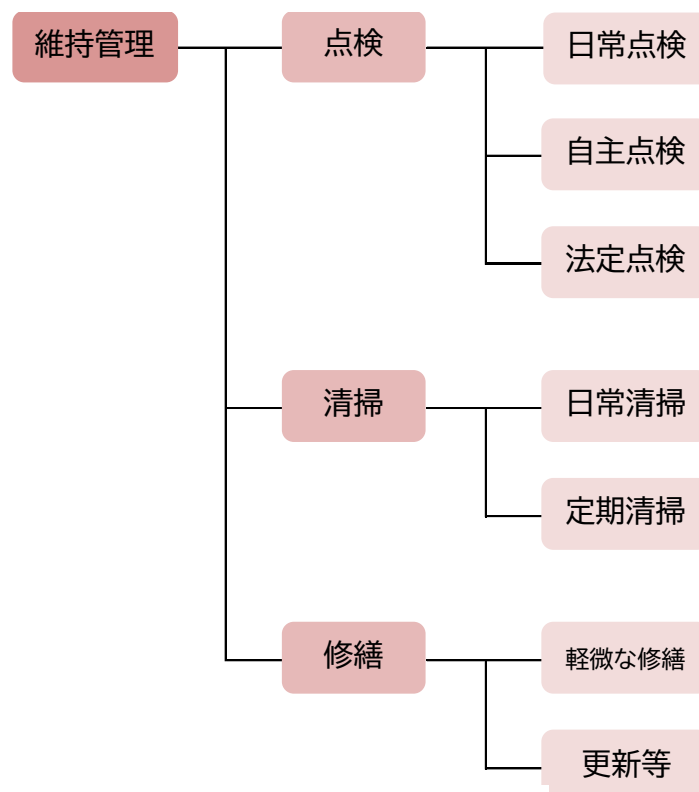


図 維持管理の実施フロー

3 推進体制等の整備

計画を着実に推進していくため、維持管理や点検を行う施設所管課、予算管理・マネジメントを行う経営企画課が連携を図ります。また、経営企画課にて計画の推進状況を随時把握し、必要に応じて総合管理計画の見直しを実施します。



4 フォローアップ

- ① 本計画で示した実施計画をもとに、施設の改修等を実施していきます。本計画の内容を総合管理計画へと反映し、全庁的な視点での公共施設の管理を継続的に推進していきます。
- ② 計画の改定を行っていくことにより、計画の進捗状況や社会環境の変化などに対応した見直しを行っていきます。
- ③ PDCAサイクルにより持続的な計画の進捗管理を、継続的に実施することが重要です。災害や老朽化により予期せぬ改修工事が発生する可能性があるため、不断の見直しが必要です。

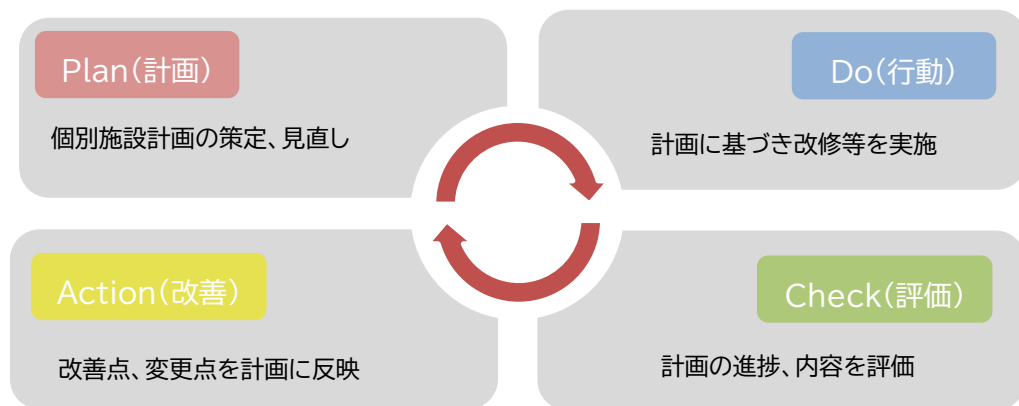


図 PDCAサイクルのイメージ

用語解説

あ行

IS(アイエス)値

建物の耐震性能を表す指標です。IS 値が 0.6 以上あると「倒壊、または崩壊する危険性が低い」と判断され、安全だと判定されます。

維持管理

建物の機能の維持や耐久性を確保するため、長期にわたり実施する点検、清掃、小規模な修繕などをいいます。

一般財源

市町村税や普通交付税など毎年歳入され、用途を特定すべきものでない財源をいいます。

インフラ

「インフラストラクチャー」の略。産業の基盤となる施設の総称を指し、公共施設をはじめ、道路や橋梁、上下水道などがあります。

インフラ長寿命化基本計画

国民の安全・安心を確保し、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図るとともに、維持管理・更新に係る産業(メンテナンス産業)の競争力を確保するための方向性を示すものとして、国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象とした計画です。

か行

外構

塀や門など、建物の周りのことを指します。本計画においては、舗装や塀、フェンス、擁壁などを対象として劣化調査を行っています。

改修

建築物の劣化した部分や機能を当初の状態まで回復、または当初以上の状態まで改良することです。

外部

外壁や建物外へとつながる扉、窓など建物の外側の部分をいいます。

機械設備

空調や、排煙設備、給排水配管や、消火栓などといった、機械式の設備のことです。

躯体

建物の構造体のことで、木造・鉄骨造・RC 造といった建物を支える骨格のことです。

公共施設等総合管理計画

公共施設等の老朽化対策の必要性について、過去に建設された公共施設がこれから大量に更新時期を迎え、人口減少等により今後の公共施設の利用需要が大きく変化していくと予想されます。公共施設の全体を把握し、長期的な視点をもって改修などを計画的に行うことで財政負担を軽減・平準化し最適な配置を実現することが今後必要となるため、志免町では平成 28 年度に策定しました。

公共施設

住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設のことです。庁舎や学校、公園、道路、上下水道など様々な施設が対象になります。

公共施設マネジメント

公共施設を自治体経営の視点から総合的かつ統括的に企画、管理及び利活用する仕組みをいいます。

公共施設マネジメントシステム

公共施設に関する情報を一元的に管理することを目的として導入している施設管理支援システムです。

コンクリート圧縮強度

コンクリートがどれだけの力(重さ)に耐えられるかを示したもので圧縮荷重に対する m^2 (平米)あたりの耐力のことです。本計画においては、 13.5N/mm^2 を基準として長寿命化に向いているかどうかの判定に使用しています。

さ行

シーリング

打ち継ぎ目地や開口部廻りの隙間に雨水が入らないように埋め込む、ゴム状の材料のことです。

事後保全

建物の劣化や設備の不具合が起きてから、修繕や取替を行い元の状態に戻す保全の方法のことです。

財政均衡縮減率

財政の規模を減らし小さくすることで、収入と支出のバランスがとれるようになる割合のことです。

本計画においては、収入は公共施設を維持するために充てられる金額、支出は公共施設を維持するために必要な金額と置き換えて、バランスがとれるようになる割合を示しています。

施設管理者

当該施設を所管している課のこと。ただし、公民館等の施設の維持管理における日常的な点検・清掃及び軽微な修繕については町内会、教育系施設の維持管理における日常的な点検・清掃については教職員等、各規則に基づき利用主体にて適切に管理することとします。

社会的劣化

利用者のニーズの多様化や要求水準に変化が生じ、それまでの建物のあり方では対応できなくなることです。例えば高齢化により畳に座ることが難しくなったのでフローリングに替える必要がでてきた、などです。

た行

大規模改修

建物の主要な部分(壁、柱、屋根など)に対して、設定した目標使用年数まで当初の性能を維持するために集中的に実施する改修のことであり、本計画では 20 年周期としています。

耐震基準(旧・新)

建築基準法によって定められた耐震性能の基準を指します。1978 年の宮城県沖地震の被害を教訓に見直され、1981 年 6 月 1 日より改正建築基準法が施行されました。改正建築基準法施行以降の耐震基準は「新耐震基準」、1981 年 5 月までの改正建築基準法施行以前の耐震基準は「旧耐震基準」と呼ばれています。

耐震診断

旧耐震基準で設計され耐震性能を保有していない建物を、現行の新耐震基準で耐震性の有無を確認することです。

耐用年数

減価償却費を算出するために、財務省令「減価償却資産の耐用年数に関する省令」で定められた年数をいいます。建物の構造的な使用可能年数とは異なります。

※減価償却費:時間の経過や使用によって価値が減少するものに対して、所定の期間に分割して計上する費用のことです。

長寿命化改修

計画的な改修を行うことで建物の性能を向上させ使用年数を伸ばすことです。本計画では 40 年周期としています。

電気設備

非常照明や分電盤、外灯や受変電設備といった、電気の操作などに関する設備をいいます。

特定財源

国庫支出金・県支出金、地方債など使途が特定されている財源をいいます。

な行

内部

床や内壁、天井、建物の外とつながらない扉など、建物の内側の部分をいいます。

延床面積

建築物の各階の床面積を合計した面積のことです。

は行

パブリックコメント

行政が基本的な政策等を策定するときに、町民からその政策等の案に対する意見や情報を広く募集する一連の手続きに関する制度をいいます。

バリアフリー

障がいのある人が社会生活をしていく上で障壁(バリア)となるものを除去するという住宅建築用語です。段差など物理的な障壁を除去する意味で使われます。

避難所

本計画では災害から命を守るために緊急的に避難する施設である「指定緊急避難場所」のことです。

PDCAサイクル

「Plan＝計画」「Do＝実行」「Check＝評価」「Action＝改善」の4つの英単語の頭文字で、4つの段階を循環的に繰り返し行うことで、業務を改善・効率化するための方法です。

フォローアップ

実施した計画に対して、達成状況や進捗状況を継続的に分析・調査し、場合によっては修正を図ることです。

平準化

自由に放置すれば、多様化、複雑化、無秩序化する事柄を少数化、単純化、秩序化することです。本計画では、今後の施設関連経費を毎年一定の額以内に均すことで施設整備計画を立てやすくするためのものです。

ま行

目標使用年数

安全により長く効率的に施設を活用することを目指して設定した目標の年数です。本計画においては、「建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会)」を参考にして設定しています。

や行

予防保全

定期点検などにより建物の機能や性能を把握し、劣化の状態を予測したうえで予防的処置を行うことです。

ユニバーサルデザイン

「できるだけ多くの人々が利用可能であるようなデザインにすること」が基本コンセプトの概念、またはその概念に基づいて作られた設備や道具のことです。障がい者・高齢者などへの配慮だけでなく、個人差や国籍の違いなどに配慮しており、全ての人が対象とされていることがバリアフリーとの違いです。

ら行

ライフサイクルコスト(LCC)

建物の生涯費用を指し、建設・使用・解体といった建築物の生涯において直接必要になるコストのことです。



●お問い合わせ先 _____

志免町 経営企画課 施設管理係

〒811-2292 福岡県糟屋郡志免町志免中央一丁目 1-1

 092-935-1857

<http://www.town.shime.lg.jp>

町のホームページでは上位計画である「公共施設等総合管理計画」と、その基礎資料である「公共施設白書」を公表しています。

志免町 公共施設

検索

