

産山村 公共施設個別計画

令和 3 年 3 月

熊本県産山村

目次

第1章	計画の趣旨	1
第1節	背景・目的	1
第2節	計画の位置づけ	2
第3節	計画期間	2
第4節	計画の対象施設	2
第2章	施設の維持管理に関する方針	6
第1節	施設整備・維持管理の基本方針	6
第2節	施設長寿命化の基本方針	7
第3節	対策の優先順位の考え方	12
第4節	施設の維持管理・運営方針見直し	14
第3章	対象施設の実態	15
第4章	長寿命化の実施計画	20
第5章	計画のフォローアップ	25
第1節	情報基盤の整備と活用	25
第2節	推進体制の整備	25
第3節	フォローアップ	25

第1章 計画の趣旨

第1節 背景・目的

本村では、これまで、住民福祉のために公共施設（公共建築物及びインフラ資産）を整備してきました。これらの公共施設は、今後老朽化が進み、更新・建替えや改修費用の増大と一定の年度への集中が懸念されます。また、この老朽化対策にかかる費用の増加により、大きな財政負担となることが見込まれるほか、少子高齢化による人口構造や社会的ニーズなど、社会情勢変化への対応も課題となっています。

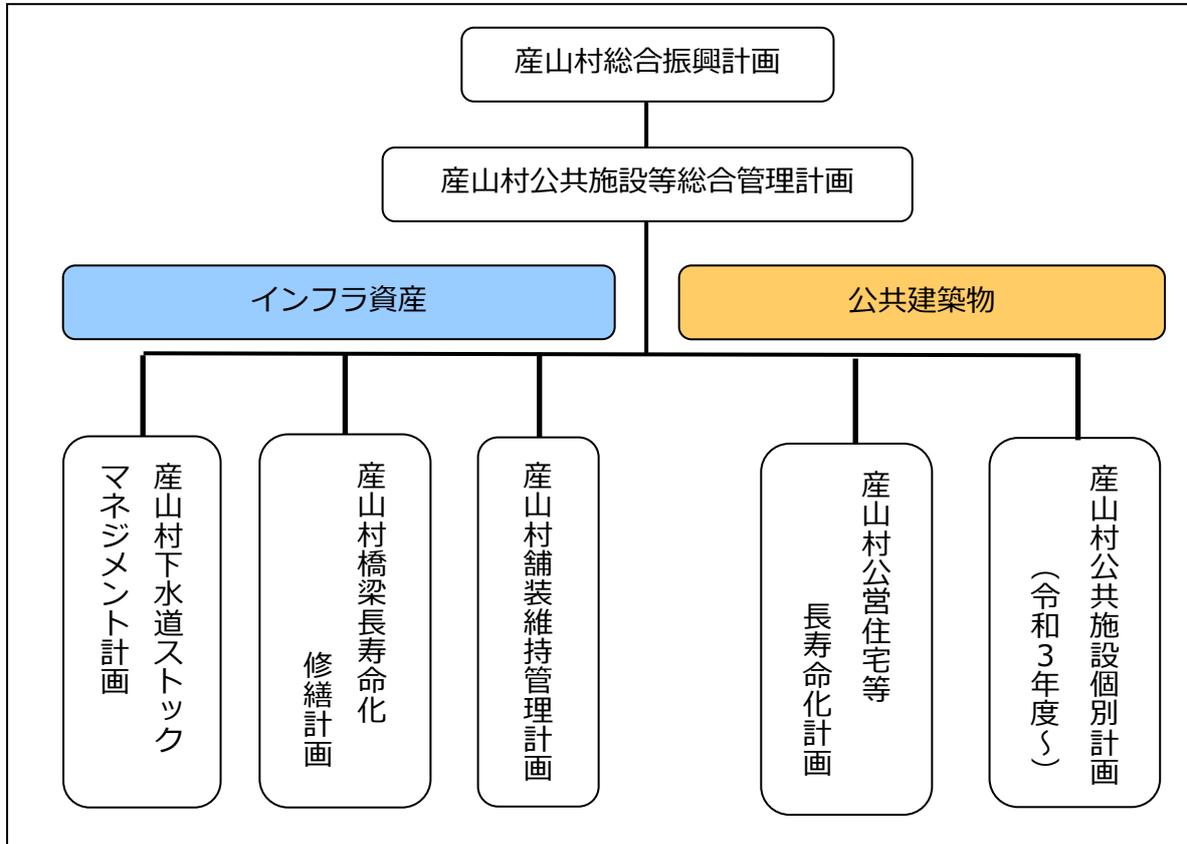
上記の背景を踏まえ、人口動態・財政状況等を見据えた長期的な視点をもって、公共施設等の利用状況の把握と更新・総量適正化・長寿命化を総合的かつ計画的に行うことの必要性から、2016年度（平成28年度）に「産山村公共施設等総合管理計画」（以下、総合管理計画という。）を策定しました。

総合管理計画では、本村全体の公共施設の総合的な状況把握、方針の策定を行い、さらに個別の施設毎の実行計画を策定することが求められています。そこで、本村の関連計画と整合を図りながら、施設の劣化状況を踏まえ、長期的な視点をもって、公共施設の更新・長寿命化を総合的かつ計画的に行うことを目的として「産山村公共施設個別施設計画」（以下、本計画という。）を策定します。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、総合管理計画の下位計画として、公営住宅以外の公共建築物についての維持管理方針を示します。

図 1-1. 計画の位置づけ



第3節 計画期間

総合管理計画は、2017年度（平成29年度）から2055年度（令和37年度）までの39年間を計画期間とし、2025年度（令和7年度）までを第1期としました。総合管理計画の見直しを2021年度（令和3年度）に行うことから、本計画の計画期間も、これに合わせ2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）までの10年間とします。

第4節 計画の対象施設

総合管理計画に掲げる公共建築物のうち、公営住宅を除く施設（41施設124棟、約3.8万㎡）を本計画の対象とします。

表 1-1. 対象施設一覧

連番	施設用途区分	施設名称	建物名称	建築年度	延床面積(㎡)
1	市民文化系施設	産山村基幹集落センター	集落センター	1976	649.40
2	市民文化系施設	南部地区公民館	地区公民館	1977	534.78
3	市民文化系施設	南部地区公民館	体育館	1977	421.08
4	市民文化系施設	南部地区公民館	ゲートボール場	1984	374.00
5	市民文化系施設	田尻地区公民館	地区公民館	1982	634.87
6	市民文化系施設	田尻地区公民館	ゲートボール場	1983	374.00
7	市民文化系施設	産山地区公民館	地区公民館	1978	1,038.75
8	市民文化系施設	産山地区公民館	ゲートボール場	1984	374.00
9	市民文化系施設	山鹿地区公民館	地区公民館	1983	699.50
10	市民文化系施設	山鹿地区公民館	ゲートボール場	1983	320.00
11	市民文化系施設	高齢者活動支援センター	支援センター	2001	204.17
12	市民文化系施設	高齢者活動支援センター	屋内式多目的施設	2002	1,249.00
13	スポーツ・レクリエーション系施設	山鹿体育館・グラウンド	特別活動教室（給食室）	1981	153.00
14	スポーツ・レクリエーション系施設	山鹿体育館・グラウンド	体育館	1994	803.00
15	スポーツ・レクリエーション系施設	山鹿体育館・グラウンド	倉庫	1996	32.40
16	スポーツ・レクリエーション系施設	田尻体育館	体育館	1981	548.00
17	スポーツ・レクリエーション系施設	うぶやま牧場	パークゴルフ場 クラブハウス	2003	56.85
18	スポーツ・レクリエーション系施設	うぶやま牧場	牧場交流館本体	1995	918.00
19	スポーツ・レクリエーション系施設	うぶやま牧場	牧場交流館屋外トイレ	1995	123.59
20	スポーツ・レクリエーション系施設	うぶやま牧場	ガラス温室	1996	340.00
21	スポーツ・レクリエーション系施設	うぶやま牧場	手づくり体験工房体験棟	2003	138.00
22	スポーツ・レクリエーション系施設	うぶやま牧場	手づくり体験工房前処理棟	2003	287.62
23	スポーツ・レクリエーション系施設	うぶやま牧場	農産物処理加工施設	2003	360.00
24	スポーツ・レクリエーション系施設	うぶやま牧場	トイレ	2001	39.00
25	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 管理棟	1989	160.63
26	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	1989	27.07
27	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	1989	27.07
28	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	1989	27.07
29	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	1989	27.07
30	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	1989	27.07
31	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 屋外便所	1989	26.40
32	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 炊飯所	1989	36.48
33	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 図書館	1989	65.40
34	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	1989	43.00
35	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	1989	43.00
36	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	1989	43.00
37	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	1989	43.00
38	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 研修棟	1989	58.00
39	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	1993	46.34
40	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	1993	46.34
41	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	1993	46.34
42	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	1993	46.34
43	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	1993	46.34
44	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	屋外トイレ	1994	26.00
45	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	ビジターセンター	1996	168.00
46	スポーツ・レクリエーション系施設	ヒゴタイ公園	下屋	2016	32.63
47	スポーツ・レクリエーション系施設	緑地等管理センター	管理センター（観光会館）	1987	225.75
48	スポーツ・レクリエーション系施設	ファームビレッジうぶやま	管理棟	1996	376.00
49	スポーツ・レクリエーション系施設	ファームビレッジうぶやま	ロッジ1	1996	60.51
50	スポーツ・レクリエーション系施設	ファームビレッジうぶやま	ロッジ2	1996	60.51

表 1-1. 対象施設一覧（前ページからつづき）

連番	施設用途区分	施設名称	建物名称	建築年度	延床面積(m ²)
51	スポーツ・レクリエーション系施設	ファームビレッジうぶやま	ロッジ3	1996	60.51
52	スポーツ・レクリエーション系施設	ファームビレッジうぶやま	ロッジ4	1996	60.51
53	スポーツ・レクリエーション系施設	ファームビレッジうぶやま	ロッジ5	1996	60.51
54	スポーツ・レクリエーション系施設	ファームビレッジうぶやま	ロッジ6	1996	60.51
55	スポーツ・レクリエーション系施設	ファームビレッジうぶやま	ロッジ7	1996	60.51
56	スポーツ・レクリエーション系施設	ファームビレッジうぶやま	ロッジ8	1996	60.51
57	スポーツ・レクリエーション系施設	ファームビレッジうぶやま	ロッジ9	1996	60.51
58	スポーツ・レクリエーション系施設	ファームビレッジうぶやま	ロッジ10	1996	60.51
59	スポーツ・レクリエーション系施設	ファームビレッジうぶやま	大型ロッジ	2003	240.03
60	スポーツ・レクリエーション系施設	市民農園	簡易宿泊施設	1996	659.70
61	スポーツ・レクリエーション系施設	市民農園	オートキャンプ場シャワー棟	1996	36.00
62	スポーツ・レクリエーション系施設	市民農園	オートキャンプ場炊事棟	1996	36.00
63	スポーツ・レクリエーション系施設	市民農園	オートキャンプ場便所	1996	50.00
64	スポーツ・レクリエーション系施設	市民農園	総合管理棟（トイレ）	1996	59.37
65	スポーツ・レクリエーション系施設	市民農園	総合管理棟	1996	376.00
66	スポーツ・レクリエーション系施設	市民農園	苗舎	1996	340.00
67	スポーツ・レクリエーション系施設	市民農園	集団宿泊施設	2003	240.03
68	スポーツ・レクリエーション系施設	御湯船温泉館	休憩棟	2015	58.00
69	スポーツ・レクリエーション系施設	御湯船温泉館	宿泊棟	2015	251.00
70	スポーツ・レクリエーション系施設	御湯船温泉館	別棟（改築）	2015	50.00
71	スポーツ・レクリエーション系施設	御湯船温泉館	本館（改築）	2015	275.00
72	スポーツ・レクリエーション系施設	花の温泉館	家族湯	2002	108.36
73	スポーツ・レクリエーション系施設	花の温泉館	本体	1992	1,399.00
74	スポーツ・レクリエーション系施設	花の温泉館	ハーブクッキー加工施設	1994	80.00
75	スポーツ・レクリエーション系施設	花の温泉館	水車米加工施設	1994	50.00
76	産業系施設	水製造施設	水製造施設	1992	86.64
77	産業系施設	山菜加工施設	山菜加工施設	1981	329.20
78	産業系施設	肉処理加工施設	肉処理加工施設	1992	117.30
79	産業系施設	就農体験滞在施設	住宅 A	2009	57.00
80	産業系施設	就農体験滞在施設	住宅 B	2009	57.00
81	産業系施設	野菜集出荷施設	予冷施設	1989	820.50
82	産業系施設	産山村堆肥製造施設	堆肥製造施設	2004	4,226.00
83	産業系施設	産山村堆肥製造施設	管理施設舎	2004	25.00
84	学校教育系施設	産山学園	中学部 校舎	1977	1,978.00
85	学校教育系施設	産山学園	中学部 屋外トイレ	1976	19.00
86	学校教育系施設	産山学園	体育館	1989	1,466.00
87	学校教育系施設	産山学園	小学部 校舎	2006	2,206.05
88	学校教育系施設	産山学園	屋内プール	2003	1,059.00
89	学校教育系施設	産山学園	給食センター	2014	243.00
90	子育て支援施設	うぶやま保育園	うぶやま保育園園舎	2000	855.33
91	保健・福祉施設	老人福祉施設なでしこの里	校舎	1981	1,666.00
92	保健・福祉施設	老人福祉施設なでしこの里	ポンプ庫	1982	13.00
93	保健・福祉施設	老人福祉施設なでしこの里	倉庫	1995	26.00
94	医療施設_病院会計	産山診療所	診療所	1992	332.12
95	行政系施設	産山村役場	役場庁舎	1973	1,058.06
96	行政系施設	産山村役場	庁舎増築（建設課、振興課）	1993	142.56
97	行政系施設	産山村役場	庁舎増築（会計室）	1994	6.00
98	行政系施設	産山村役場	事務所増築分	1999	67.27
99	行政系施設	産山村役場	役場屋外トイレ	1994	32.25
100	行政系施設	産山村役場	役場倉庫		54.00

表 1-1. 対象施設一覧（前ページからつづき）

連番	施設用途区分	施設名称	建物名称	建築年度	延床面積(m ²)
101	行政系施設	消防団格納庫	第四分団柄杓田格納庫	1975	120.12
102	行政系施設	日向消防詰所	日向消防詰所	2006	1,496.18
103	行政系施設	日向消防詰所	日向消防詰所_増築	2018	149.09
104	公園	運動広場	管理棟	1990	50.99
105	公園	運動広場	トイレ	1990	15.83
106	公園	池山水源駐車場	トイレ	1998	52.81
107	公園	山吹水源	便所、東屋、手洗い場	1999	45.67
108	その他	旧山鹿小学校教職員住宅	教職員住宅	1973	47.38
109	その他	旧山鹿小学校教職員住宅	一般 教職員住宅	1999	83.00
110	その他	旧山鹿小学校教職員住宅	一般 教職員住宅	1999	83.00
111	その他	旧山鹿小学校教職員住宅	医師住宅（H26・7～）	2003	83.00
112	その他	商工会貸付地	商工会事務所（貸付）	1980	92.73
113	その他	柄杓田 農業倉庫	農業倉庫	1992	111.28
114	その他	旧農協農業倉庫（貸付）	旧農協農業倉庫		217.12
115	その他	旧産山保育園講堂	旧産山保育園講堂	1965	289.70
116	その他	黒瀬戸倉庫	黒瀬戸事務所	1980	121.80
117	その他	黒瀬戸倉庫	黒瀬戸大倉庫	1980	266.63
118	その他	農協貸付	生産施設素焼	1980	49.60
119	その他	うぶやま牧場風力発電所	風力発電所	2000	176.00
120	その他	石尾野住宅	住宅	1931	158.24
121	その他	石尾野住宅	住宅増築分	1986	31.39
122	その他	石尾野住宅	付属家	1962	81.81
123	その他	石尾野住宅	倉庫	1941	68.59
124	その他	スクールバス車庫	スクールバス車庫	1983	90.90
					38,226.08

第2章 施設の維持管理に関する方針

第1節 施設整備・維持管理の基本方針

第1項 長寿命化の推進

予防保全型の管理に転換し、計画的に維持管理を行い、施設の耐用年数を伸ばし、施設の長寿命化を図ります。

第2項 点検・診断の実施方針

施設管理者が劣化調査票による点検を継続して行います。点検結果から特に問題のある施設については、専門家による現地調査を行います。劣化状況から原因や、改修方法、仕様や更新周期等を詳細に把握し、改善につなげます。また、点検結果や現地調査結果は、施設マネジメントシステムなどを活用し、全庁的に管理し、日常管理や課題の共用化を図ります。

第3項 安全確保の実施方針

施設の点検により明らかになった劣化箇所は、現地状況を確認の上、適正に修繕を実施することとします。事故になりうる危険箇所については、村民や利用者の安全を第一に、立入禁止等の処理を行うとともに応急処置をします。

第4項 維持管理・修繕の実施方針

日常的・定期的に施設の点検を行うことで、建物の劣化状況を詳細に把握でき、より早急に異常に気付くことができます。長寿命化を図るために、計画的に改修工事などを行うだけでなく、点検（日常、定期）や清掃、情報管理を行い、施設に応じた維持、改修内容や時期を実施計画に反映します。

第5項 更新について

老朽化の進んだ施設については、総合管理計画に基づき、施設の複合化や減築についての検討を行った上で更新を行います。また、PPP/PFI¹を積極的に活用し、民間との連携を検討します。

第6項 ユニバーサルデザインについて

改修工事等を実施する際、ユニバーサルデザイン²を取り入れ、誰もが利用しやすい施設づくりに取り組みます。

¹ PPP:官民連携。公共と民間がパートナーシップを組んで、効率的で高品質な公共サービスを行う仕組み。PFI:公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力および技術的能力を活用し、公共サービスの効率化と品質向上を図る仕組み。

² ユニバーサルデザインはあらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方のこと。(出典:障害者基本計画)

第2節 施設長寿命化の基本方針

第1項 目標耐用年数の設定

本村では、公共建築物の目標耐用年数を、「建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会)」を参考に、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造を80年、軽量鉄骨造、木造を50年と設定します。

また、「予防保全」の考え方を取り入れた長寿命化を図っていくためには、建物を構成する主要な部位別に改修周期を設定する必要があることから、「建築物のライフサイクルコスト(一般財団法人 建築保全センター)」の標準耐用年数を参考に、表2-3のとおり部位別改修周期を設定します。

表2-1. 建築物全体の望ましい目標耐用年数

用途	鉄筋コンクリート造・ 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			木造
	高品質 の場合	普通の 品質 の場合	重量鉄骨		軽量 鉄骨	
			高品質 の場合	普通の 品質 の場合		
学校 官庁	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上
住宅 事務所 病院	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。40 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）

表2-2. 目標耐用年数の級の区分の例

	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y。100	100年	80～120年	80年
Y。60	60年	50～80年	50年
Y。40	40年	30～50年	30年

※資料：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

表 2-3. 部位別改修周期

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

※資料：建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人 建築保全センター）参照

第 2 項 長寿命化の判定基準

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

耐震診断を実施済みの建物については、既存の調査資料を基に、構造躯体の健全性の評価を行います。耐震診断による調査が行われていない建物については、施設別の方針により今後も維持していく施設であれば、順次、コア抜き等による構造躯体の健全性調査を実施します。

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

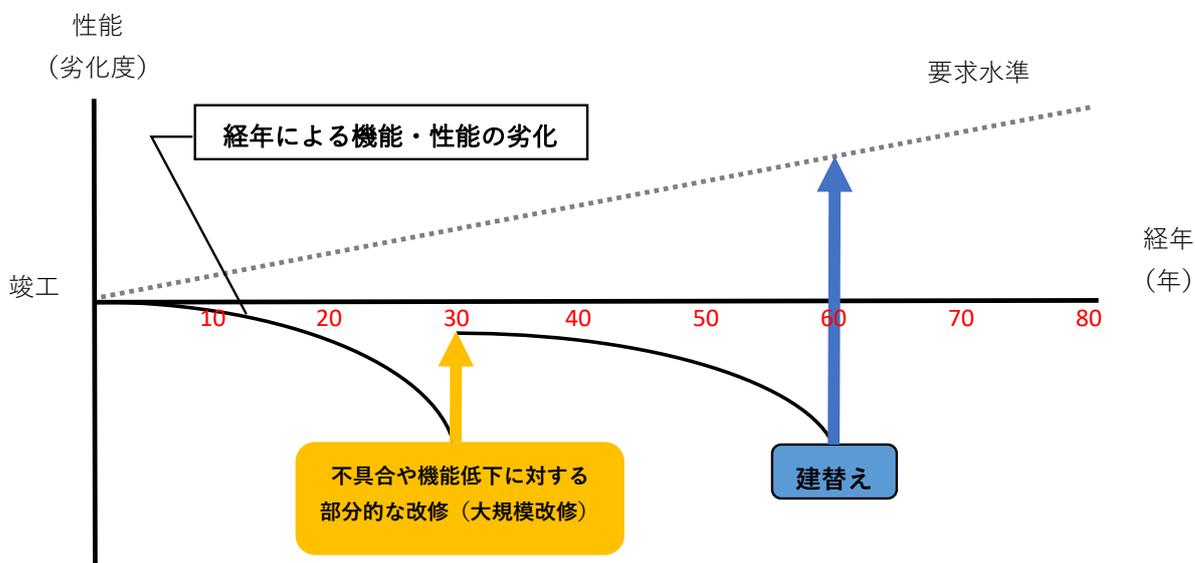
表 2-4. 構造躯体の健全性評価

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

第3項 改修周期の設定

これまでは、建設後の維持管理とその予算を計画的に計上しなかったため、実際に老朽化が著しく進んでから莫大な維持管理費用を投じる事後保全型の管理を行ってきました（図 2-1）。

図 2-1. 事後保全型（従来型）の改修・建替えのイメージ



今後は、「表 2-3. 部位別改修周期」に示す部位別の標準耐用年数を基本として、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造の場合は建設後、約 20 年で機能回復のための大規模改修を行い、耐用年数の中間期となる約 40 年で機能向上のための長寿命化改修を行います。その後、約 60 年で再び大規模改修を行い、目標耐用年数の約 80 年で建物の建替えを行います（図 2-2）。ただし、長寿命化を図らない施設の場合は約 20 年周期で機能回復のための大規模改修を行い、約 60 年で建替えを行うこととします（図 2-3）。

木造、軽量鉄骨造の場合は、目標耐用年数は 50 年となりますので、中間期の約 25 年で機能向上のための長寿命化改修を行い、目標耐用年数の約 50 年で建物の建替えを行います（図 2-4）。

図 2-2. 予防保全型の改修・建替えのイメージ（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造で長寿命化を図る場合）

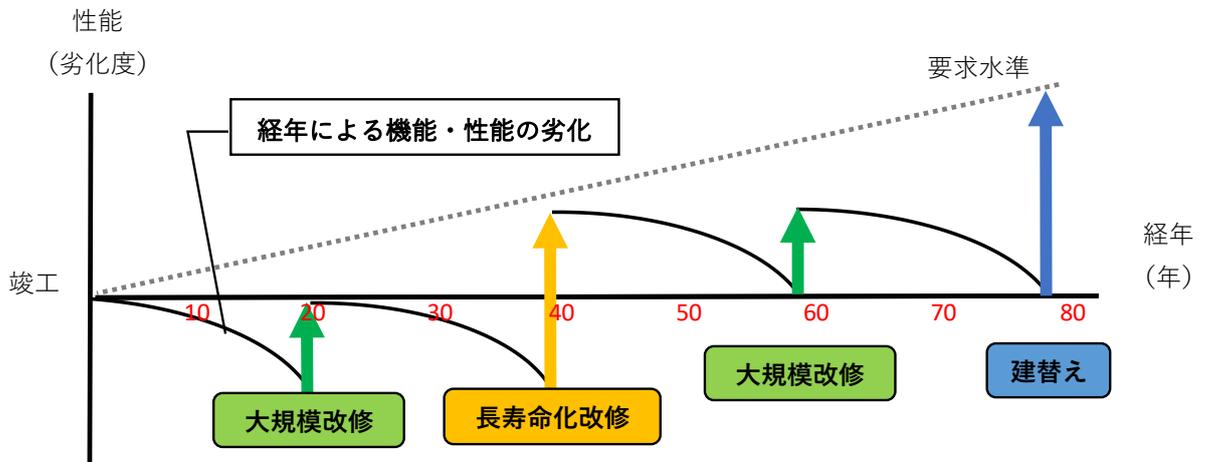


図 2-3. 予防保全型の改修・建替えのイメージ（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造で長寿命化しない場合）

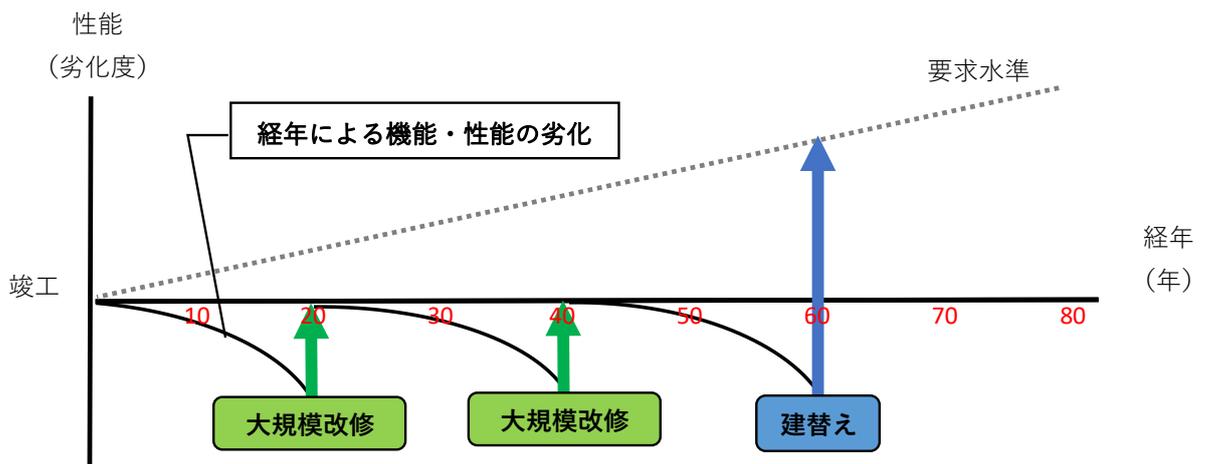


図 2-4. 予防保全型の改修・建替えのイメージ（木造、軽量鉄骨造の場合）

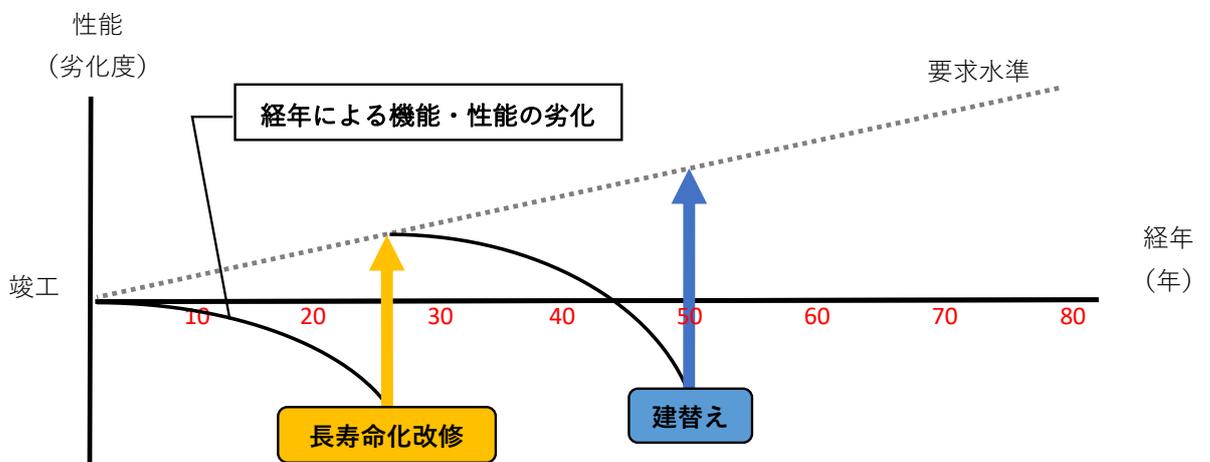


表 2-5. 予防保全型の改修工事内容

大規模改修	長寿命化改修	
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事	経年劣化による機能回復工事と、社会的要求に対応するための機能向上工事	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上防水改修 ・ 外壁修繕 ・ 内装修繕 ・ 建具修繕 ・ 電気設備改修 ・ 機械設備改修・配管更生 ・ 劣化の著しい部位の修繕 ・ 故障、不具合修繕 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上防水改修 ・ 外壁改修 ・ 内装改修 ・ 建具改修 ・ 電気設備改修 ・ 機械設備改修・配管改修 ・ 劣化の著しい部位の修繕 ・ 故障、不具合修繕 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンクリート中性化対策 ・ 鉄筋の腐食対策 ・ バリアフリー改修 ・ 外壁、屋上の断熱化改修 ・ 省エネルギー機器への更新

※「表 2-3. 部位別改修周期」に示す部位別の更新周期を基本として改修を実施。

第3節 対策の優先順位の考え方

限られた財源の中では、優先度の高い施設から必要とされる対策（改修等）を実施しなければなりません。本村では、劣化調査から得られる施設健全度にて保全優先度を判定します。

施設健全度

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

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

（ただし、建替え、長寿命化改修、大規模修繕を部位修繕期間内に実施する場合を除く）

健全度の計算式

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

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

計算例)

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

表 2-6. 目視による評価基準【屋根・屋上、外壁】

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

表 2-7. 経過年数による評価基準【内部仕上・電気設備・機械設備】

評価	基準（経過年数）	配点
A	20 年未満	100 点
B	20～40 年未満	75 点
C	40～50 年未満	40 点
D	50 年以上、または劣化が著しい場合 ただし、給排水配管を一度も更新せず、40 年以上経過している場合は、D評価とする	10 点

表 2-8. 部位のコスト配分

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

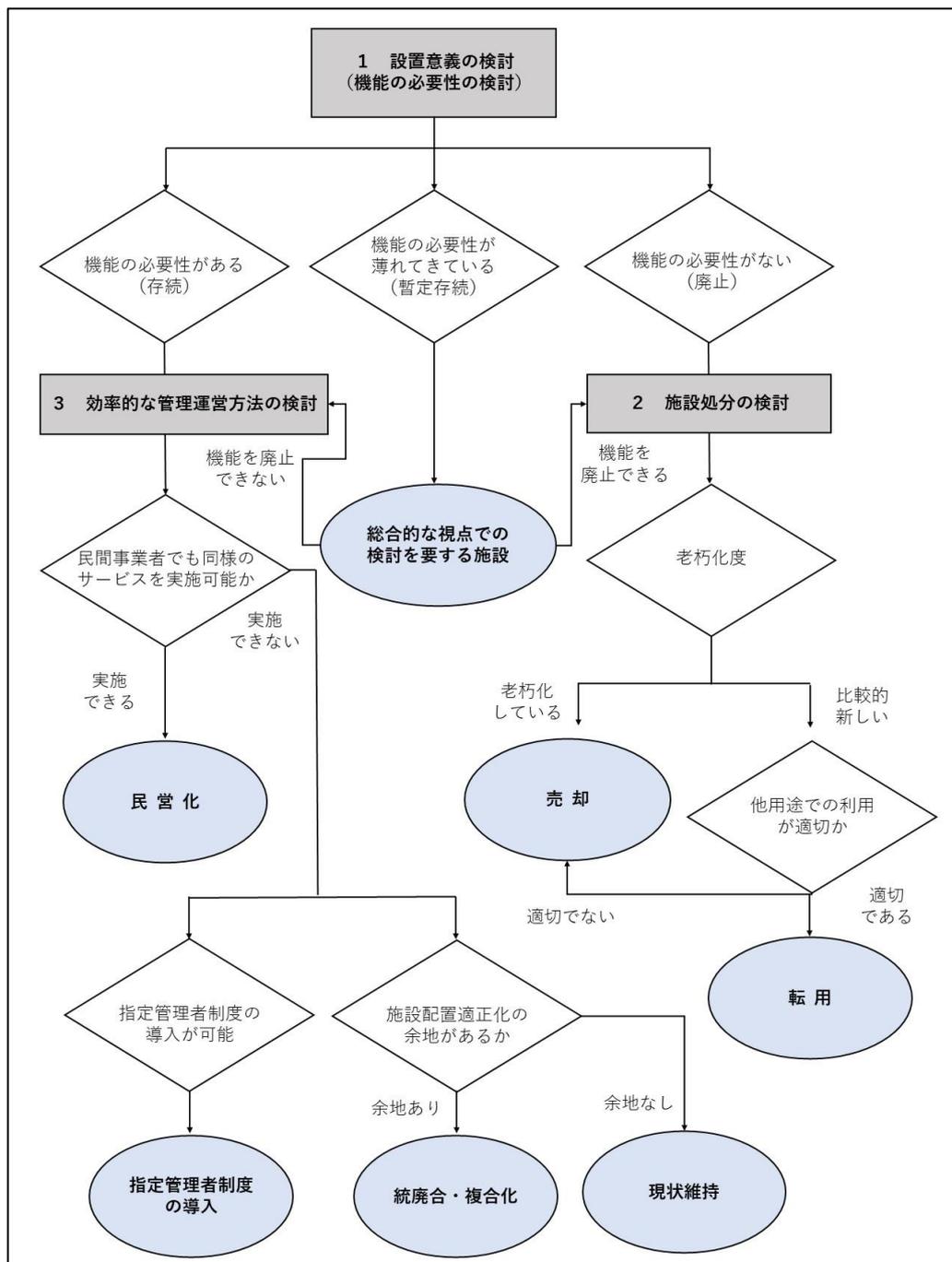
※部位のコスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を参考に、同算定表における「長寿命化」の7%分を、屋根・屋上、外壁に按分して設定しています。

第4節 施設の維持管理・運営方針見直し

施設の維持管理・運営方針は以下のフローに沿って見直しを行います（図2-5）。まず、施設設置意義の検討を行い、必要性がないものについては、廃止の方針とし、売却や転用など施設処分の検討を行います。必要性があるものについては、存続とし、民営化や指定管理者制度の導入など効率的な管理運営方法の検討を行います。

見直しにあたっては、直近の簡易劣化調査結果を踏まえて、検討を行いますが、必要に応じて、住民意見の聞き取り、サウンディング型の市場調査や民間提案制度を活用し、広く意見を募ります。

図2-5. 施設の維持管理・運営方針見直しのフロー



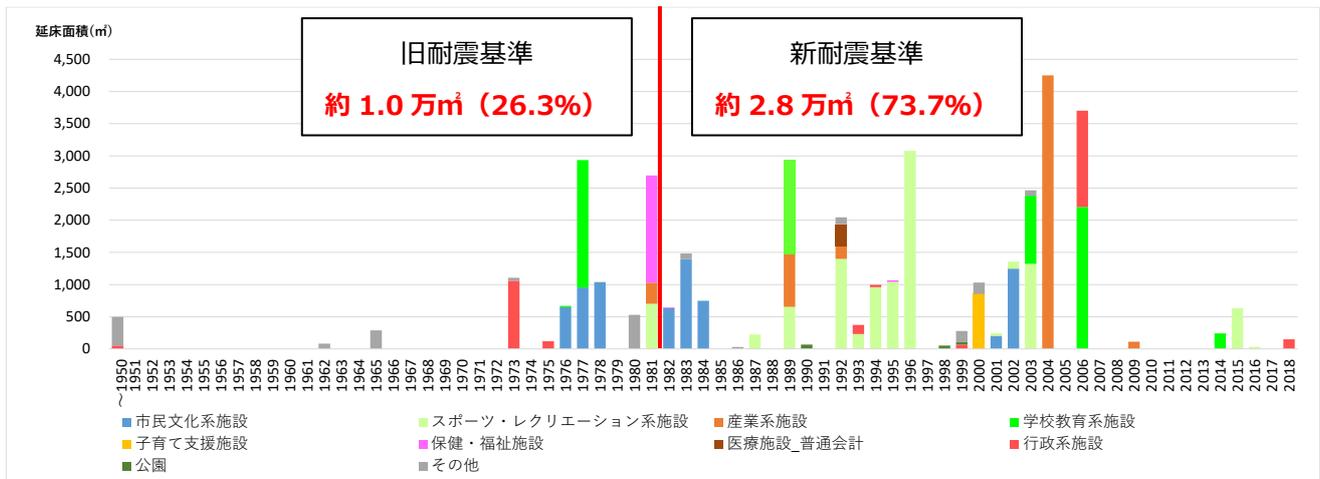
第3章 対象施設の実態

対象施設は、41 施設 124 棟、総延床面積は約 3.8 万㎡あります。

築年別の整備状況を見ると、1970 年代から様々な用途の施設が建設されていますが、主要施設では、1973 年に役場庁舎、1977 年に中学校校舎、2004 年に最も面積の大きい産山村堆肥製造施設が建設されています。

また、1981 年（昭和 56 年）以前の旧耐震基準で整備された建物は全体の 26.3%を占めています。

図 3-1. 築年別整備状況



※建築年度不明分は「～1950」に計上

今後の維持・更新コストの把握（従来型）

計画対象となる全施設の大規模改修を実施し、現状規模のまま改築した場合、今後 40 年間で 169.1 億円（年平均 4.2 億円）かかる見込みとなります。

更新のピークは 2034 年度で、最大で平均の約 3 倍の更新費用がかかる見込みとなっています。

図 3-2.更新費用推計結果

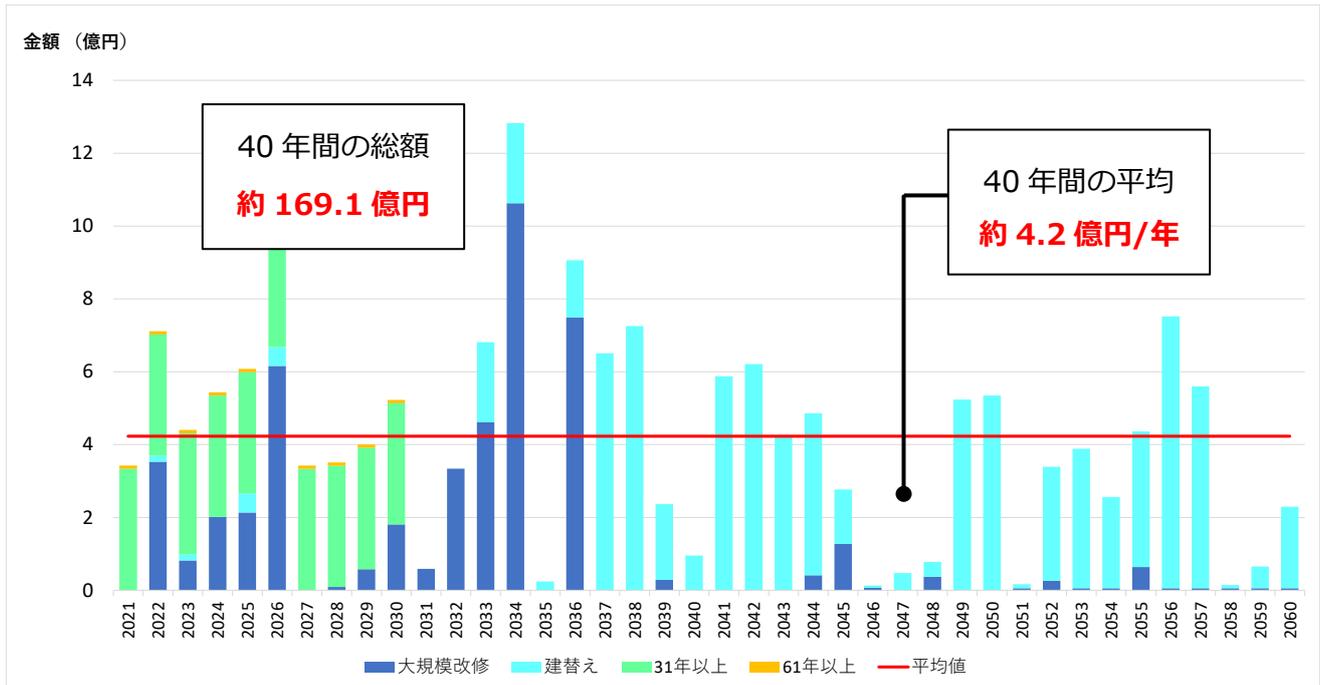


表 3-1.公共施設等更新費用試算ソフト 更新単価

試算ソフトの施設用途分類	大規模改修	建替え
市民文化系、社会教育系、産業系、行政系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系 保健・福祉施設、その他施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡
子育て支援施設等、公園	17 万円/㎡	33 万円/㎡

施設の老朽化状況

対象となる建物で、旧耐震基準の建物は全て、耐震診断、耐震改修を終えているため、長寿命化可能としています。構造躯体以外の劣化状況評価は、構造・屋根、外壁については目視による調査、内部仕上げ、電気設備、機械設備については築年数より評価します。また、調査未実施の施設については、改修や修繕工事に合わせ、随時、調査を行っていくこととします。

表 3-2. 対象施設の劣化度判定結果

連番	施設名称	建物名称	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度
1	産山村基幹集落センター	集落センター	A	C	C	C	D	41
2	南部地区公民館	地区公民館	-	-	-	-	-	
3	南部地区公民館	体育館	-	-	-	-	-	
4	南部地区公民館	ゲートボール場	-	-	-	-	-	
5	田尻地区公民館	地区公民館	-	-	-	-	-	
6	田尻地区公民館	ゲートボール場	-	-	-	-	-	
7	産山地区公民館	地区公民館	-	-	-	-	-	
8	産山地区公民館	ゲートボール場	-	-	-	-	-	
9	山鹿地区公民館	地区公民館	-	-	-	-	-	
10	山鹿地区公民館	ゲートボール場	-	-	-	-	-	
11	高齢者活動支援センター	支援センター	-	-	-	-	-	
12	高齢者活動支援センター	屋内式多目的施設	-	-	-	-	-	
13	山鹿体育館・グラウンド	特別活動教室（給食室）	D	C	B	B	B	59
14	山鹿体育館・グラウンド	体育館	A	B	B	B	B	77
15	山鹿体育館・グラウンド	倉庫	-	-	-	-	-	
16	田尻体育館	体育館	C	D	B	B	B	53
17	うぶやま牧場	パークゴルフ場 クラブハウス	-	-	-	-	-	
18	うぶやま牧場	牧場交流館本体	-	-	-	-	-	
19	うぶやま牧場	牧場交流館屋外トイレ	-	-	-	-	-	
20	うぶやま牧場	ガラス温室	-	-	-	-	-	
21	うぶやま牧場	手づくり体験工房体験棟	-	-	-	-	-	
22	うぶやま牧場	手づくり体験工房前処理棟	-	-	-	-	-	
23	うぶやま牧場	農産物処理加工施設	-	-	-	-	-	
24	うぶやま牧場	トイレ	-	-	-	-	-	
25	ヒゴタイ公園	キャンプ村 管理棟	-	-	-	-	-	
26	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	-	-	-	-	-	
27	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	-	-	-	-	-	
28	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	-	-	-	-	-	
29	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	-	-	-	-	-	
30	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	-	-	-	-	-	
31	ヒゴタイ公園	キャンプ村 屋外便所	-	-	-	-	-	
32	ヒゴタイ公園	キャンプ村 炊飯所	-	-	-	-	-	
33	ヒゴタイ公園	キャンプ村 図書館	-	-	-	-	-	
34	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	-	-	-	-	-	
35	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	-	-	-	-	-	
36	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	-	-	-	-	-	
37	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	-	-	-	-	-	
38	ヒゴタイ公園	キャンプ村 研修棟	-	-	-	-	-	
39	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	-	-	-	-	-	
40	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	-	-	-	-	-	
41	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	-	-	-	-	-	
42	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	-	-	-	-	-	
43	ヒゴタイ公園	キャンプ村 ロッジ	-	-	-	-	-	
44	ヒゴタイ公園	屋外トイレ	-	-	-	-	-	
45	ヒゴタイ公園	ビジターセンター	-	-	-	-	-	
46	ヒゴタイ公園	下屋	-	-	-	-	-	
47	緑地等管理センター	管理センター（観光会館）	-	-	-	-	-	
48	ファームビレッジうぶやま	管理棟	-	-	-	-	-	
49	ファームビレッジうぶやま	ロッジ1	-	-	-	-	-	
50	ファームビレッジうぶやま	ロッジ2	-	-	-	-	-	

※主要施設について劣化調査を実施

表 3-2. 対象施設の劣化度判定結果（前ページからつづき）

連番	施設名称	建物名称	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度
51	ファームビレッジうぶやま	ロッジ3	-	-	-	-	-	
52	ファームビレッジうぶやま	ロッジ4	-	-	-	-	-	
53	ファームビレッジうぶやま	ロッジ5	-	-	-	-	-	
54	ファームビレッジうぶやま	ロッジ6	-	-	-	-	-	
55	ファームビレッジうぶやま	ロッジ7	-	-	-	-	-	
56	ファームビレッジうぶやま	ロッジ8	-	-	-	-	-	
57	ファームビレッジうぶやま	ロッジ9	-	-	-	-	-	
58	ファームビレッジうぶやま	ロッジ10	-	-	-	-	-	
59	ファームビレッジうぶやま	大型ロッジ	-	-	-	-	-	
60	市民農園	簡易宿泊施設	-	-	-	-	-	
61	市民農園	オートキャンプ場シャワー棟	-	-	-	-	-	
62	市民農園	オートキャンプ場炊事棟	-	-	-	-	-	
63	市民農園	オートキャンプ場便所	-	-	-	-	-	
64	市民農園	総合管理棟（トイレ）	-	-	-	-	-	
65	市民農園	総合管理棟	-	-	-	-	-	
66	市民農園	苗舎	-	-	-	-	-	
67	市民農園	集団宿泊施設	-	-	-	-	-	
68	御湯船温泉館	休憩棟	-	-	-	-	-	
69	御湯船温泉館	宿泊棟	-	-	-	-	-	
70	御湯船温泉館	別棟（改築）	-	-	-	-	-	
71	御湯船温泉館	本館（改築）	-	-	-	-	-	
72	花の温泉館	家族湯	-	-	-	-	-	
73	花の温泉館	本体	-	-	-	-	-	
74	花の温泉館	ハーブクッキー加工施設	-	-	-	-	-	
75	花の温泉館	水車米加工施設	-	-	-	-	-	
76	水製造施設	水製造施設	-	-	-	-	-	
77	山菜加工施設	山菜加工施設	-	-	-	-	-	
78	肉処理加工施設	肉処理加工施設	-	-	-	-	-	
79	就農体験滞在施設	住宅 A	-	-	-	-	-	
80	就農体験滞在施設	住宅 B	-	-	-	-	-	
81	野菜集出荷施設	予冷施設	-	-	-	-	-	
82	産山村堆肥製造施設	堆肥製造施設	-	-	-	-	-	
83	産山村堆肥製造施設	管理施設舎	-	-	-	-	-	
84	産山学園	中学部 校舎	A	B	A	A	D	81
85	産山学園	中学部 屋外トイレ	-	-	-	-	-	
86	産山学園	体育館	A	A	B	B	B	84
87	産山学園	小学部 校舎	B	B	A	A	A	90
88	産山学園	屋内プール	B	C	A	A	A	80
89	産山学園	給食センター	-	-	-	-	-	
90	うぶやま保育園	うぶやま保育園園舎	A	B	B	B	B	77
91	老人福祉施設なでしこの里	校舎	-	-	-	-	-	
92	老人福祉施設なでしこの里	ポンプ庫	-	-	-	-	-	
93	老人福祉施設なでしこの里	倉庫	-	-	-	-	-	
94	産山診療所	診療所	-	-	-	-	-	
95	産山村役場	役場庁舎	B	C	C	C	D	39
96	産山村役場	庁舎増築（建設課、振興課）	B	B	B	B	B	75
97	産山村役場	庁舎増築（会計室）	B	C	B	B	B	64
98	産山村役場	事務所増築分	B	B	B	B	B	75
99	産山村役場	役場屋外トイレ	-	-	-	-	-	
100	産山村役場	役場倉庫	-	-	-	-	-	

※主要施設について劣化調査を実施

表 3-2. 対象施設の劣化度判定結果（前ページからつづき）

連番	施設名称	建物名称	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度
101	消防団格納庫	第四分団柄杓田格納庫	-	-	-	-	-	
102	日向消防詰所	日向消防詰所	-	-	-	-	-	
103	日向消防詰所	日向消防詰所_増築	-	-	-	-	-	
104	運動広場	管理棟	-	-	-	-	-	
105	運動広場	トイレ	-	-	-	-	-	
106	池山水源駐車場	トイレ	-	-	-	-	-	
107	山吹水源	便所、東屋、手洗い場	-	-	-	-	-	
108	旧山鹿小学校教職員住宅	教職員住宅	-	-	-	-	-	
109	旧山鹿小学校教職員住宅	一般 教職員住宅	-	-	-	-	-	
110	旧山鹿小学校教職員住宅	一般 教職員住宅	-	-	-	-	-	
111	旧山鹿小学校教職員住宅	医師住宅（H26・7～）	-	-	-	-	-	
112	商工会貸付地	商工会事務所（貸付）	-	-	-	-	-	
113	柄杓田 農業倉庫	農業倉庫	-	-	-	-	-	
114	旧農協農業倉庫（貸付）	旧農協農業倉庫	-	-	-	-	-	
115	旧産山保育園講堂	旧産山保育園講堂	-	-	-	-	-	
116	黒瀬戸倉庫	黒瀬戸事務所	-	-	-	-	-	
117	黒瀬戸倉庫	黒瀬戸大倉庫	-	-	-	-	-	
118	農協貸付	生産施設素焼	-	-	-	-	-	
119	うぶやま牧場風力発電所	風力発電所	-	-	-	-	-	
120	石尾野住宅	住宅	-	-	-	-	-	
121	石尾野住宅	住宅増築分	-	-	-	-	-	
122	石尾野住宅	付属家	-	-	-	-	-	
123	石尾野住宅	倉庫	-	-	-	-	-	
124	スクールバス車庫	スクールバス車庫	-	-	-	-	-	

※主要施設について劣化調査を実施

第4章 長寿命化の実施計画

今後の維持・更新コストの把握（長寿命化型）

従来の改築中心ではなく、予防保全的に長寿命化対策を行い、建物を目標耐用年数まで使用した場合の維持・更新コストを算出します。その結果、40年間の維持・更新コストは約141.4億円となり、従来型の場合より、約27.7億円の削減が見込まれます。

表4-1. 長寿命化型更新費用推計結果

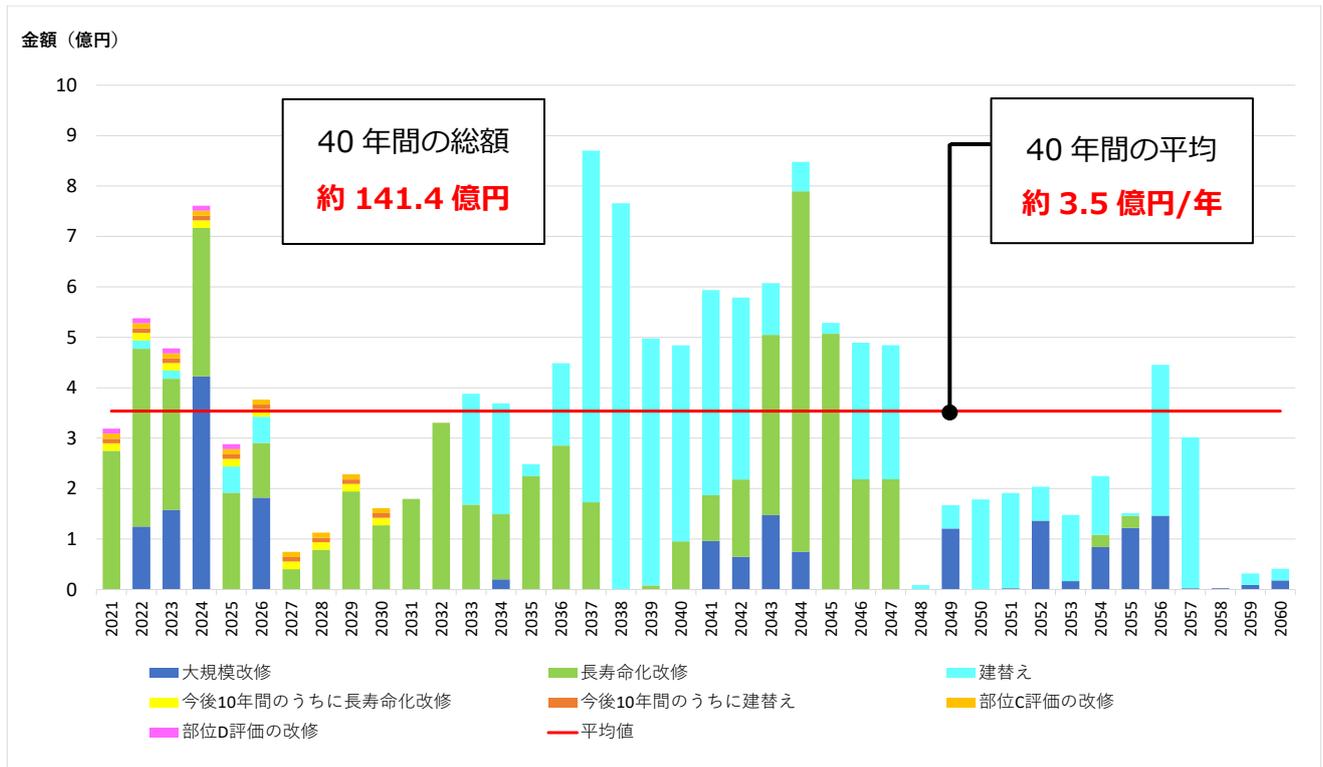


表4-2. 長寿命化型の更新費用推計に関する設定・更新単価

施設用途分類	大規模修繕 (建替えの25%)	長寿命化改修 (建替えの60%)	建替え
市民文化系、社会教育系、産業系、 行政系施設	10万円/㎡	24万円/㎡	40万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系 保健・福祉施設、その他施設	9万円/㎡	21.6万円/㎡	36万円/㎡
子育て支援施設等、公園	8.25万円/㎡	19.8万円/㎡	33万円/㎡

長寿命化型の維持・更新コストの推計結果を踏まえ、計画期間における長寿命化の実施計画を作成しました（表 4-4）。財政状況を考慮して、必要最低限の改修を行うこととします。劣化調査の結果（表 3-2）では、優先的に長寿命化改修等の対策を講じる必要のある健全度 40 点未満の建物が無かったことから、C 評価、D 評価の部位（屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備）の部位修繕を実施することとします。

2022 年度から 2025 年度にかけて部位修繕工事を予定しており、計画期間の更新費用の総額は約 1 億 7 千万円を見込んでいます（表 4-3）。

なお実施するにあたっては、国の補助金、起債等を活用しながら進めることとします。

表 4-3. 計画期間の更新費用

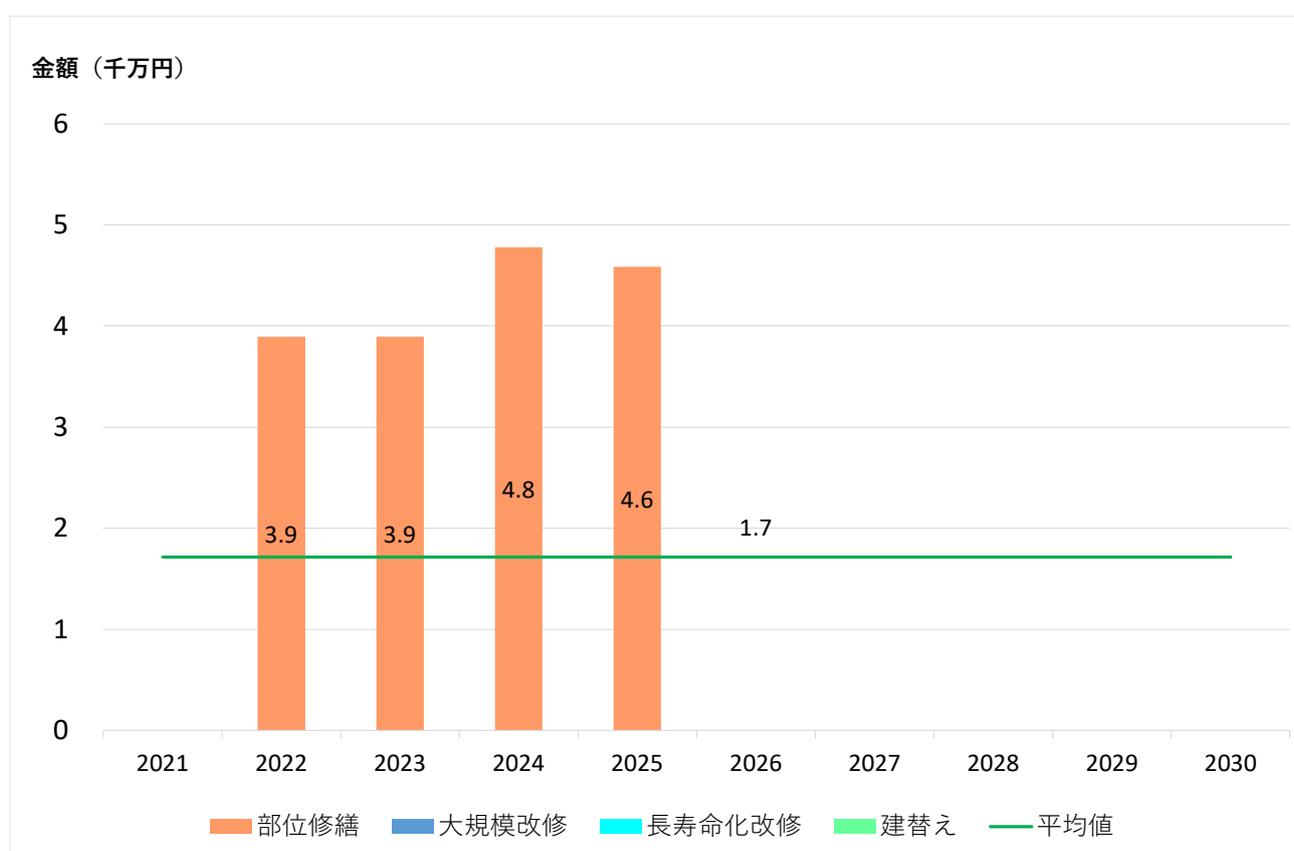


表 4-4. 長寿命化の実施計画（前ページからつづき）

連番	施設名称	建物名称	維持管理方針	実施計画	計画期間事業費 (円)
51	ファームビレッジうぶやま	ロッジ3	修繕対応	改修予定なし	0
52	ファームビレッジうぶやま	ロッジ4	修繕対応	改修予定なし	0
53	ファームビレッジうぶやま	ロッジ5	修繕対応	改修予定なし	0
54	ファームビレッジうぶやま	ロッジ6	修繕対応	改修予定なし	0
55	ファームビレッジうぶやま	ロッジ7	修繕対応	改修予定なし	0
56	ファームビレッジうぶやま	ロッジ8	修繕対応	改修予定なし	0
57	ファームビレッジうぶやま	ロッジ9	修繕対応	改修予定なし	0
58	ファームビレッジうぶやま	ロッジ10	修繕対応	改修予定なし	0
59	ファームビレッジうぶやま	大型ロッジ	修繕対応	改修予定なし	0
60	市民農園	簡易宿泊施設	現状維持	改修予定なし	0
61	市民農園	オートキャンプ場シャワー棟	現状維持	改修予定なし	0
62	市民農園	オートキャンプ場炊事棟	現状維持	改修予定なし	0
63	市民農園	オートキャンプ場便所	現状維持	改修予定なし	0
64	市民農園	総合管理棟（トイレ）	現状維持	改修予定なし	0
65	市民農園	総合管理棟	現状維持	改修予定なし	0
66	市民農園	苗舎	現状維持	改修予定なし	0
67	市民農園	集団宿泊施設	現状維持	改修予定なし	0
68	御湯船温泉館	休憩棟	修繕対応	改修予定なし	0
69	御湯船温泉館	宿泊棟	修繕対応	改修予定なし	0
70	御湯船温泉館	別棟（改築）	修繕対応	改修予定なし	0
71	御湯船温泉館	本館（改築）	修繕対応	改修予定なし	0
72	花の温泉館	家族湯	未定	改修予定なし	0
73	花の温泉館	本体	未定	改修予定なし	0
74	花の温泉館	ハーブクッキー加工施設	未定	改修予定なし	0
75	花の温泉館	水車米加工施設	未定	改修予定なし	0
76	水製造施設	水製造施設	現状維持	改修予定なし	0
77	山菜加工施設	山菜加工施設	現状維持	改修予定なし	0
78	肉処理加工施設	肉処理加工施設	修繕対応	改修予定なし	0
79	就農体験滞在施設	住宅A	修繕対応	改修予定なし	0
80	就農体験滞在施設	住宅B	修繕対応	改修予定なし	0
81	野菜集出荷施設	予冷施設	修繕対応	改修予定なし	0
82	産山村堆肥製造施設	堆肥製造施設	修繕対応	改修予定なし	0
83	産山村堆肥製造施設	管理施設舎	修繕対応	改修予定なし	0
84	産山学園	中学部 校舎	現状維持	R7年度：部位修繕（機械設備）	24,151,380
85	産山学園	中学部 屋外トイレ	現状維持	改修予定なし	0
86	産山学園	体育館	現状維持	改修予定なし	0
87	産山学園	小学部 校舎	現状維持	改修予定なし	0
88	産山学園	屋内プール	現状維持	改修予定なし	0
89	産山学園	給食センター	現状維持	改修予定なし	0
90	うぶやま保育園	うぶやま保育園園舎	修繕対応	改修予定なし	0
91	老人福祉施設なでしこの里	校舎	現状維持	改修予定なし	0
92	老人福祉施設なでしこの里	ポンプ庫	現状維持	改修予定なし	0
93	老人福祉施設なでしこの里	倉庫	現状維持	改修予定なし	0
94	産山診療所	診療所	修繕対応	改修予定なし	0
95	産山村役場	役場庁舎	現状維持	R4～5年度：部位修繕（屋根以外）	77,873,205
96	産山村役場	庁舎増築（建設課、振興課）	現状維持	改修予定なし	0
97	産山村役場	庁舎増築（会計室）	現状維持	改修予定なし	0
98	産山村役場	事務所増築分	現状維持	改修予定なし	0
99	産山村役場	役場屋外トイレ	現状維持	改修予定なし	0
100	産山村役場	役場倉庫	現状維持	改修予定なし	0

表 4-4. 長寿命化の実施計画（前ページからつづき）

連番	施設名称	建物名称	維持管理方針	実施計画	計画期間事業費 (円)
101	消防団格納庫	第四分団柄杓田格納庫	現状維持	改修予定なし	0
102	日向消防詰所	日向消防詰所	現状維持	改修予定なし	0
103	日向消防詰所	日向消防詰所_増築	現状維持	改修予定なし	0
104	運動広場	管理棟	現状維持	改修予定なし	0
105	運動広場	トイレ	現状維持	改修予定なし	0
106	池山水源駐車場	トイレ	現状維持	改修予定なし	0
107	山吹水源	便所、東屋、手洗い場	現状維持	改修予定なし	0
108	旧山鹿小学校教職員住宅	教職員住宅	現状維持	改修予定なし	0
109	旧山鹿小学校教職員住宅	一般 教職員住宅	現状維持	改修予定なし	0
109	旧山鹿小学校教職員住宅	一般 教職員住宅	現状維持	改修予定なし	0
111	旧山鹿小学校教職員住宅	医師住宅（H26・7～）	現状維持	改修予定なし	0
112	商工会貸付地	商工会事務所（貸付）	未定	改修予定なし	0
113	柄杓田 農業倉庫	農業倉庫	現状維持	改修予定なし	0
114	旧農協農業倉庫（貸付）	旧農協農業倉庫	現状維持	改修予定なし	0
115	旧産山保育園講堂	旧産山保育園講堂	未定	改修予定なし	0
116	黒瀬戸倉庫	黒瀬戸事務所	現状維持	改修予定なし	0
117	黒瀬戸倉庫	黒瀬戸大倉庫	現状維持	改修予定なし	0
118	農協貸付	生産施設素焼	現状維持	改修予定なし	0
119	うぶやま牧場風力発電所	風力発電所	民営化	改修予定なし	0
120	石尾野住宅	住宅	現状維持	改修予定なし	0
121	石尾野住宅	住宅増築分	現状維持	改修予定なし	0
122	石尾野住宅	付属家	現状維持	改修予定なし	0
123	石尾野住宅	倉庫	現状維持	改修予定なし	0
124	スクールバス車庫	スクールバス車庫	現状維持	改修予定なし	0

第5章 計画のフォローアップ

第1節 情報基盤の整備と活用

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

第2節 推進体制の整備

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

第3節 フォローアップ

本計画は、対象施設の改修や建替えの方針及び工事概要を計画づけるものです。計画に位置付けられた事業は、公共施設等検討委員会による優先度判定や事業の方向性検討等の手続きを経て予算要求することとし、当該年度の予算査定において与えられた財源の中で確定するものとします。

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

