

津南町公共施設個別施設計画

令和3(2021)年3月
新潟県 津南町

目次

序章 個別施設計画について.....	1
1 計画策定の背景.....	1
2 計画期間.....	1
3 対象とする公共施設.....	1
4 関連計画との整合性.....	2
第1章 公共施設を取り巻く現状と課題.....	3
1 保有状況.....	3
2 更新費用の状況.....	9
3 施設の配置状況.....	11
4 人口の変化.....	13
5 管理計画における状況.....	14
6 施設の目指すべき姿.....	15
第2章 劣化状況の把握.....	17
1 調査対象施設.....	17
2 劣化状況の評価.....	17
第3章 公共施設整備の基本的な方針と整備水準.....	28
1 改修等の基本的な方針.....	28
2 改修周期の考え方.....	28
3 改修等の整備水準.....	29
4 整備方針を踏まえた更新費用の状況.....	30
第4章 実施計画.....	33
1 優先順位の考え方.....	33
2 施設重要度係数の算定.....	33
3 実施計画.....	35
4 実施計画におけるコストの見通し.....	36
5 今後の対策.....	37
第5章 個別施設計画の継続的運用.....	38
1 維持管理の項目・手法等.....	38

2	情報基盤の整備と活用	40
3	推進体制等の整備	41
4	フォローアップ	41

【公共施設個別施設計画の記載に当たっての前提】

① 端数処理について

本計画で取り扱う数値は、金額は単位未満を切り捨て、延床面積等は単位未満を四捨五入の端数処理することを基本としています。このため、各数値の合計が表記される合計欄の数値と一致しない場合があります。

② 調査時点と年度表記について

本計画に掲載する数値は、令和元年度（令和2年3月31日に終了する事業年度）を基本としています。それ以外の時点の情報を利用する場合は、その旨を注記しています。

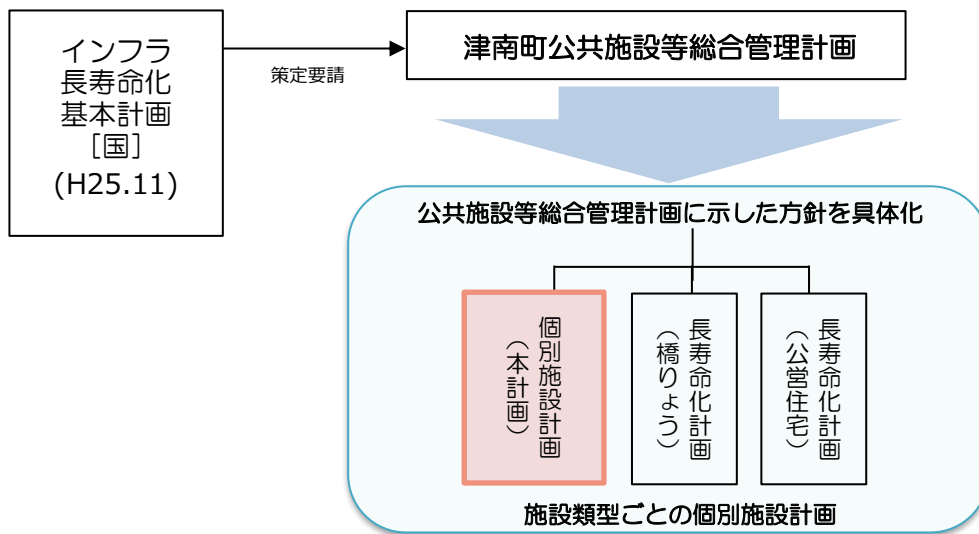
③ %（パーセント）表記について

「%（パーセント）」表記は小数第2位を四捨五入しているため、合計値が「100%」にならない場合があります。

序章 個別施設計画について

1 計画策定の背景

全国的に公共施設等の老朽化対策と厳しい財政状況が大きな課題となっている中、本町では平成29（2017）年3月に策定した「津南町公共施設等総合管理計画（以下、管理計画という。）」に基づき、個別施設毎の戦略的な維持管理及び更新等を推進し、建物の安全確保のための管理や長寿命化、財政負担の軽減・平準化を達成するため「津南町公共施設個別施設計画（以下、本計画という。）」を策定し、具体の対応方針を定めるものとします。



2 計画期間

計画期間は令和3（2021）年度～令和12（2030）年度までの10年間とします。ただし、更新費用の試算は令和3（2021）年度～令和42（2060）年度までの40年間を見込むこととします。

3 対象とする公共施設

本計画で対象とする施設は、『津南町公共施設等総合管理計画』に示す「公共施設（インフラを除く）」とします。

ただし、以下の施設については本計画の対象とせず、個別対応や事後保全とします。

- ・別途、個別施設計画を策定している公営住宅
- ・廃止する計画がある建物

4 関連計画との整合性

個別施設計画に関連する本町の計画は、主に以下の計画があります。

主な関連計画等

関連計画等	関連する記載内容
津南町総合振興計画	計画的な行政運営を推進するための本町最上位の計画。
津南町まち・ひと・しごと 創生総合戦略 津南町人口ビジョン	町の人口の現状を分析するとともに、町が目指すべき将来展望を示したもの。交流人口の増加や人口流出の抑制、流入人口の増加など人口減少に歯止めをかけるための取組を推進することとしている。 ※第 6 次津南町総合振興計画内に人口減少対策及び地方創生対策を重要課題に掲げていることから、まち・ひと・しごと創生法（平成 26 年法律第 136 号）第 10 条に基づく「第 2 期津南町まち・ひと・しごと創生総合戦略」として位置付けている。 ※「津南町人口ビジョン」は、第 6 次津南町総合振興計画内に記載されている。
津南町 公共施設等総合管理計画	公共施設等の総合的・計画的な管理を推進するための指針。 公共建築物やインフラ施設にかかる個別施設計画の上位計画。
津南町 耐震改修促進計画	町内の既存建築物の耐震性能を確保するため、耐震診断とその結果に基づく耐震改修を促進することにより、既存建築物の耐震性能の向上を図る。

第1章 公共施設を取り巻く現状と課題

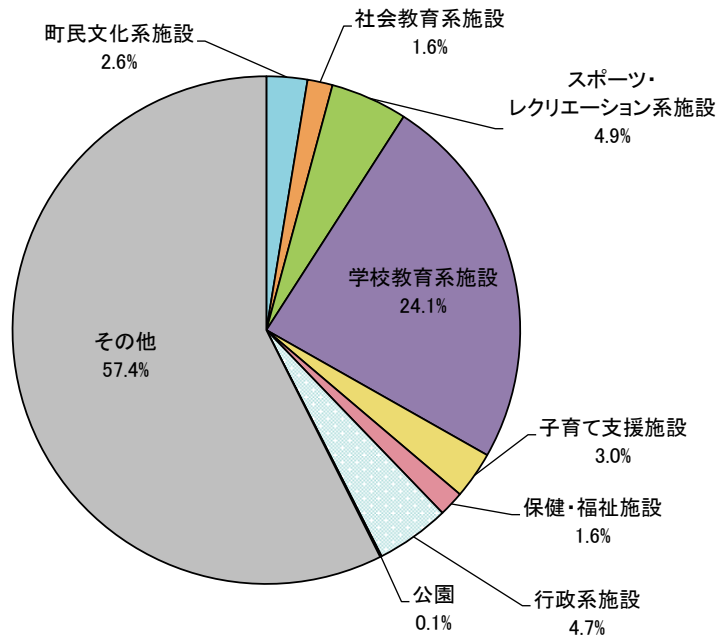
1 保有状況

本計画で対象とする公共施設は、令和2年3月31日現在において、82施設、128,352㎡（延床面積計）です。

表 1-1 公共施設の一覧（令和元年度末）

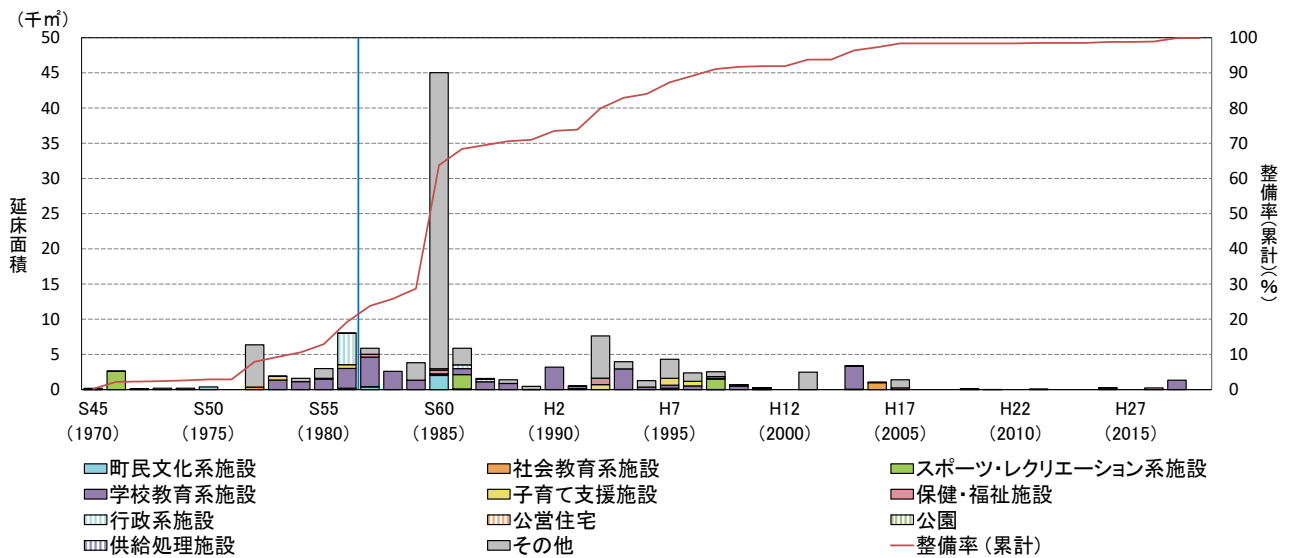
大分類	中分類	小分類	施設数	延床面積 (㎡)
町民文化系施設	集会施設	コミュニティセンター	5	1,275
		公民館	1	1,476
	文化施設	文化会館	1	548
社会教育系施設	図書館	図書館	1	156
	博物館等	博物館等	2	1,906
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	体育館	2	4,103
		プール	1	527
		屋外運動場	1	139
		その他スポーツ施設	1	1,515
	レクリエーション施設・観光施設	観光施設	1	30
学校教育系施設	学校	小学校	7	21,116
		中学校	1	7,340
	その他教育施設	給食センター	1	492
		教員住宅	6	1,961
子育て支援施設	幼保・こども園	保育所	7	3,797
保健・福祉施設	高齢福祉施設	高齢者福祉施設等	2	1,343
	障害福祉施設	障害福祉施設等	1	236
	保健施設	保健所	1	520
行政系施設	庁舎等	庁舎	1	4,464
		備蓄倉庫	1	245
	その他行政系施設	その他行政系施設	3	1,370
公園	公園	管理棟	1	86
その他	その他	その他	14	12,707
		普通財産	20	61,000
計			82	128,352

図 1-1 大分類別の延床面積割合（令和元年度末）



公共施設の延床面積は、学校教育系施設 24.1%が占めています。最も多くを占めるその他には公設民営化の施設や普通財産を含んでいます。

図 1-2 年度別整備延床面積¹



本町の施設は 1970 年代から整備が進められてきました。特に突出している昭和 60 (1985) 年度には「ニュー・グリーンピア津南」が建築されています。建築から 30 年以上経過している建物が 7 割を超えており、今後は老朽化による損傷を防ぐため、維持管理に要する費用が多額になることが予想されます。

¹ 整備延床面積の昭和 45 年度以前のデータは昭和 45 年度に集約されています。

表 1-2 類型分類別施設状況一覧（令和元年度）

地区	施設番号	施設名称	総面積 (㎡)	主要建物 建築年度	主要建物 構造	耐震 基準
コミュニティセンター						
下船渡	100719	美雪町集落開発センター	199	昭和56年度	木造	新
	FA0000001	大船町営住宅集会所	99	昭和61年度	木造	新
秋成	100093	津南町克雪管理センター	377	昭和50年度	鉄筋コンクリート	旧
中深見	100091	所平克雪管理センター	396	昭和57年度	鉄筋コンクリート	新
町外	100094	津南町都市交流センター	203	平成7年度	木造	新
公民館						
下船渡	100216	津南町公民館	1,476	昭和60年度	鉄筋コンクリート	新
中分類計			2,750			
文化会館						
下船渡	AS1001	津南町公民館（ホール）	548	昭和60年度	鉄筋コンクリート	新
中分類計			548			
図書館						
下船渡	AS1002	津南町公民館（図書館）	156	昭和60年度	鉄筋コンクリート	新
中分類計			156			
博物館等						
下船渡	100237	農と縄文の体験実習館なじよもん	1,049	平成16年度	鉄骨造	新
中深見	100236	津南町歴史民俗資料館	857	昭和49年度	鉄筋コンクリート	旧
中分類計			1,906			
体育館						
下船渡	100239	津南町総合センター	2,604	昭和46年度	鉄骨鉄筋コンクリート	新
芦ヶ崎	100817	サンビレッジ津南	1,499	平成9年度	鉄骨鉄筋コンクリート	新
プール						
芦ヶ崎	AS1003	クアハウス津南（プール）	527	昭和61年度	鉄筋コンクリート	新
屋外運動場						
上郷	100235	マウンテンパーク津南クロスカントリースキー管理棟	139	平成3年度	木造	新
その他スポーツ施設						
芦ヶ崎	100816	クアハウス津南	1,515	昭和61年度	鉄筋コンクリート	新
中分類計			6,283			

地区	施設番号	施設名称	総面積 (㎡)	主要建物 建築年度	主要建物 構造	耐震 基準
観光施設						
上郷	100735	茶屋峠展望台	30	昭和57年度	鉄筋コンクリート	新
中分類計			30			
小学校						
下船渡	00100221	津南小学校	6,709	平成29年度	鉄筋コンクリート	新
	100220	旧津南原小学校	1,993	昭和62年度	鉄筋コンクリート	新
外丸	KOZ0001001	旧外丸小学校	3,038	昭和58年度	鉄筋コンクリート	新
上郷	100218	上郷小学校	3,005	平成5年度	鉄骨鉄筋コンクリート	新
中深見	100219	旧中津小学校	2,530	昭和53年度	鉄筋コンクリート	旧
芦ヶ崎	100217	芦ヶ崎小学校	3,002	昭和57年度	鉄筋コンクリート	新
秋成	100222	津南小学校大赤沢分校	839	昭和61年度	鉄筋コンクリート	新
中学校						
下船渡	100223	津南中学校	7,340	平成15年度	鉄筋コンクリート	新
中分類計			28,456			
給食センター						
下船渡	AS1004	津南町学校給食センター	492	平成15年度	鉄筋コンクリート	新
教員住宅						
下船渡	100213	津南小学校校長教頭住宅	199	平成3年度	木造	新
	100214	津南中学校校長教頭住宅	166	平成6年度	木造	新
	0308003	陣場下教員住宅A棟	434	平成7年度	木造	新
	0308004	陣場下教員住宅B棟	516	平成8年度	木造	新
	100215	美雪町教員住宅	476	平成10年度	木造	新
芦ヶ崎	100211	芦ヶ崎小学校校長教頭住宅	170	平成2年度	木造	新
中分類計			2,453			
保育所						
下船渡	100227	ひまわり保育園	982	平成7年度	鉄筋コンクリート	新
	100225	こぼと保育園	656	平成8年度	鉄筋コンクリート	新
	100232	北部保育園	716	平成4年度	鉄筋コンクリート	新
外丸	100233	旧三箇保育園	178	平成10年度	木造	新
上郷	100230	上郷保育園	524	昭和56年度	鉄骨鉄筋コンクリート	新
芦ヶ崎	100228	わかば保育園	520	昭和53年度	鉄筋コンクリート	新
中深見	100226	旧津南原保育園	221	平成11年度	鉄骨造	新
中分類計			3,797			

第1章 公共施設を取り巻く現状と課題

地区	施設番号	施設名称	総面積 (㎡)	主要建物 建築年度	主要建物 構造	耐震 基準
障害福祉施設等						
下船渡	KOZ0001004	いこいの家	236	平成28年度	鉄骨造	新
中分類計			236			
高齢者福祉施設等						
下船渡	100820	津南町高齢者生活福祉センター	924	平成4年度	鉄骨造	新
芦ヶ崎	100819	そだき苑	419	昭和57年度	鉄筋コンクリート	新
中分類計			1,343			
保健所						
下船渡	100818	津南町保健センター	520	昭和60年度	鉄筋コンクリート	新
中分類計			520			
庁舎						
下船渡	100204	津南町役場庁舎	4,464	昭和56年度	鉄筋コンクリート	新
中分類計			4,464			
備蓄倉庫						
下船渡	100086	旧津南分遣所（水防倉庫）	245	昭和48年度	鉄骨造	旧
その他行政系施設						
下船渡	100203	津南町役場車庫棟	357	昭和60年度	鉄骨造	新
芦ヶ崎	100184	岡倉庫	126	昭和55年度	木造	旧
	100185	除雪機械格納庫	888	昭和61年度	鉄筋コンクリート	新
中分類計			1,616			
管理棟						
下船渡	100210	中津川運動公園	86	平成26年度	鉄筋コンクリート	新
中分類計			86			
その他						
下船渡	FA0000201	津南病院	7,162	昭和52年度	鉄筋コンクリート	旧
	FA0000251	津南病院医師住宅1～4号	313	昭和54年度	鉄筋コンクリート	旧
	FA0000301	津南病院医師住宅7・8号	265	昭和57年度	鉄筋コンクリート	新
	FA0000351	津南病院医師住宅9号	98	昭和47年度	木造	旧
	FA0000401	津南病院医師住宅A棟（10号）	143	昭和61年度	木造	新
	FA0000451	津南病院医師住宅B棟（11・12号）	289	昭和61年度	木造	新
	FA0000501	津南病院医師住宅C棟（13・14号）	289	昭和61年度	木造	新
	1214003	津南待合所	39	平成16年度	木造	新

地区	施設番号	施設名称	総面積 (㎡)	主要建物 建築年度	主要建物 構造	耐震 基準
芦ヶ崎	100807	農業廃棄物処理施設	70	昭和54年度	鉄骨造	旧
	100800	家畜焼却施設	46	平成10年度	鉄骨造	新
	100805	堆肥センター	2,481	平成13年度	鉄骨造	新
	100804	新規就農者技術習得施設	1,223	平成7年度	木造	新
秋成	FA0000051	雑水山第2発電所	85	平成27年度	鉄骨造	新
	100801	貸農園宿泊施設	202	平成26年度	木造	新
普通財産						
下船渡	100114	旧新潟相互銀行津南支店	143	昭和52年度	木造	旧
	100118	旧東北電力サービスセンター	276	昭和48年度	木造	旧
	100119	旧東北電力社宅（陣場下）	106	昭和62年度	木造	新
	100120	ニューグリーンピア職員宿舎	1,395	平成4年度	鉄筋コンクリート	新
外丸	100056	旧三箇小学校	1,937	平成4年度	鉄骨鉄筋コンクリート	新
	100229	旧外丸保育園	542	昭和59年度	鉄筋コンクリート	新
	100732	マウンテンパーク津南	4,731	昭和59年度	鉄筋コンクリート	新
	1306011	リバーサイド津南	865	平成6年度	鉄筋コンクリート	新
上郷	100058	上郷クローブ座	2,302	昭和55年度	鉄筋コンクリート	新
	100734	山伏山森林公園	576	昭和57年度	木造	新
芦ヶ崎	100808	林業会館	1,094	昭和61年度	鉄骨造	新
	100731	ホットワーク津南	589	平成4年度	鉄骨造	新
	100737	竜神の里総合交流施設 （竜神の館）	1,374	平成7年度	木造	新
秋成	100057	ニュー・グリーンピア津南	42,113	昭和60年度	鉄筋コンクリート	新
	100736	萌木の里	1,632	平成8年度	木造	新
	1306009	結束ふるさと資源活用施設 （かたくりの宿）	706	平成17年度	木造	新
	100810	蛇淵の滝休憩所	13	昭和61年度	木造	新
	100116	旧大赤沢小学校教員住宅	58	平成6年度	木造	新
中深見	100231	旧中津保育園	506	昭和61年度	鉄筋コンクリート	新
町外	100107	小松原小屋	43	昭和56年度	木造	新
中分類計			73,707			
合計			128,352			

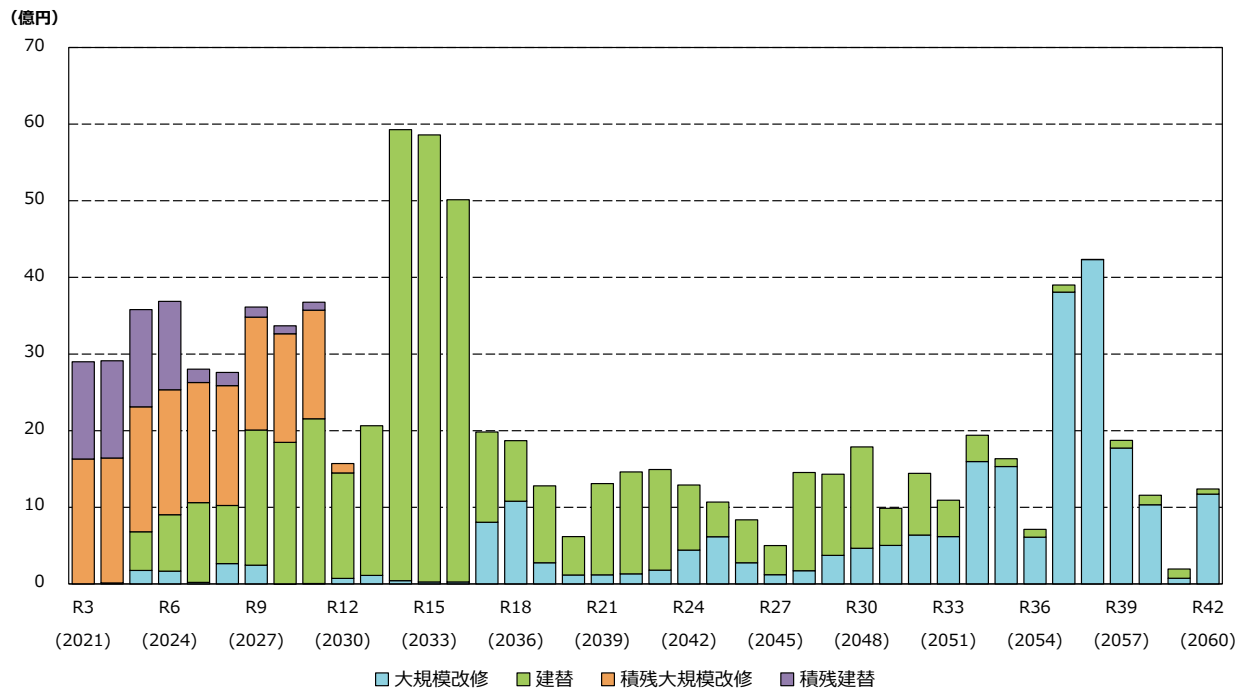
2 更新費用の状況

本計画における建物を法定耐用年数経過後に同じ規模で更新（大規模改修や建替）したと仮定し試算したところ、今後40年間の総額は885.3億円、平均費用は年間約22億円となりました。

このため、将来の人口動向や財政状況を踏まえた公共施設の総量を検討することや計画的な修繕による長寿命化の推進が必須となります。

図 1-3 公共施設にかかる将来の更新費用の推計

更新対象ストック	12.8万㎡		
年更新費用試算額	22.1億円	試算期間の更新費用総額	885.3億円



※あくまで推計値であり、実際にかかる経費とは異なります。

試算に当たっての条件は以下の通りです。

- ① 更新単価は、一般財団法人地域総合整備財団(ふるさと財団)²が提供している、「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を行います。
- ③ 大規模改修の修繕期間は 2 年、建替期間は 3 年とします。
- ④ 令和 2 (2020) 年度時点で、既に改修や建替などの更新時期を迎えているものについては、積残分として最初に対応することになるため、試算開始年度に費用が集中することになります。そのため負担を分散軽減できるように、試算開始年度となる令和 3 (2021) 年度から法定耐用年数の 20%相当の期間(例：法定耐用年数 50 年の場合は 10 年間)に均等に計上します。

【公共施設の分類別更新単価表】

分類区分	建替単価	大規模改修単価
町民文化系施設	400,000 円/m ²	250,000 円/m ²
社会教育系施設	400,000 円/m ²	250,000 円/m ²
スポーツ・レクリエーション系施設	360,000 円/m ²	200,000 円/m ²
学校教育系施設	330,000 円/m ²	170,000 円/m ²
子育て支援施設	330,000 円/m ²	170,000 円/m ²
保健・福祉施設	360,000 円/m ²	200,000 円/m ²
行政系施設	400,000 円/m ²	250,000 円/m ²
公園	330,000 円/m ²	170,000 円/m ²
その他	360,000 円/m ²	200,000 円/m ²

※建替に伴う解体費、仮移転費用、設計料等については含むものと想定します。

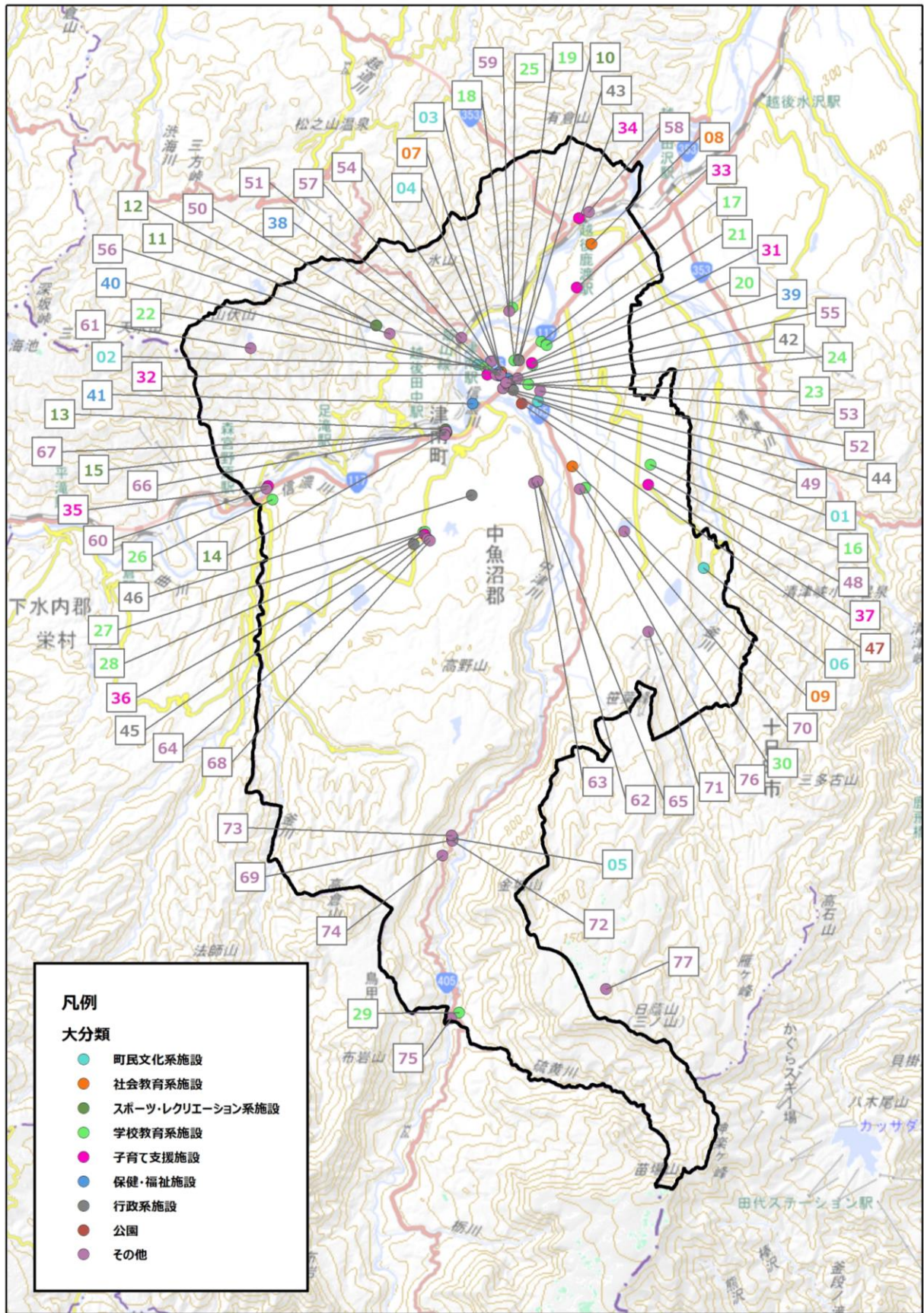
² 一般財団法人地域総合整備財団[ふるさと財団]は、地方公共団体の公共施設マネジメントの導入について、様々な方法で支援している法人です。

3 施設の配置状況

本町は、新潟県の最南端に位置し、面積は170.21k㎡です。昭和30年1月に外丸村、上郷村、芦ヶ崎村、秋成村、中深見村、下船渡村の6ヶ村が合併して誕生しました。町有の公共施設は町の北部を中心に配置されています。

表示番号	施設名称	表示番号	施設名称	表示番号	施設名称
01	大船町営住宅集会所	27	芦ヶ崎小学校	53	旧新潟相互銀行津南支店
02	美雪町集落開発センター	28	芦ヶ崎小学校校長教頭住宅	54	旧東北電力サービスセンター
03	津南町公民館	29	津南小学校大赤沢分校	55	旧東北電力社宅（陣場下）
04	津南町公民館（ホール）	30	旧中津小学校	56	マウンテンパーク津南
05	津南町克雪管理センター	31	こぼと保育園	57	リバーサイド津南
06	所平克雪管理センター	32	ひまわり保育園	58	旧三箇小学校
07	津南町公民館（図書館）	33	北部保育園	59	旧外丸保育園
08	農と縄文の体験実習館なじよもん	34	旧三箇保育園	60	上郷クローブ座
09	津南町歴史民俗資料館	35	上郷保育園	61	山伏山森林公園
10	津南町総合センター	36	わかば保育園	62	堆肥センター
11	マウンテンパーク津南クロスカントリースキー管理棟	37	旧津南原保育園	63	家畜焼却施設
12	茶屋峠展望台	38	津南町高齢者生活福祉センター	64	新規就農者技術習得施設
13	サンビレッジ津南	39	いこいの家	65	農業廃棄物処理施設
14	クアハウス津南（プール）	40	津南町保健センター	66	ホットワーク津南
15	クアハウス津南	41	そだき苑	67	林業会館
16	旧津南原小学校	42	津南町役場庁舎	68	竜神の里総合交流施設（竜神の館）
17	津南小学校	43	旧津南分遣所（水防倉庫）	69	貸農園宿泊施設
18	津南中学校	44	津南町役場車庫棟	70	雑水山第2発電所
19	津南町学校給食センター	45	岡倉庫	71	ニュー・グリーンピア津南
20	津南中学校校長教頭住宅	46	除雪機械格納庫	72	旧大赤沢小学校教員住宅
21	津南小学校校長教頭住宅	47	中津川運動公園	73	結束ふるさと資源活用施設（かたくりの宿）
22	美雪町教員住宅	48	大割野中央駐車場	74	萌木の里
23	陣場下教員住宅A棟	49	津南待合所	75	蛇淵の滝休憩所
24	陣場下教員住宅B棟	50	津南病院	76	旧中津保育園
25	旧外丸小学校	51	津南病院医師住宅1～4号	77	小松原小屋
26	上郷小学校	52	ニューグリーンピア職員宿舎		

図 1-4 施設配置状況³

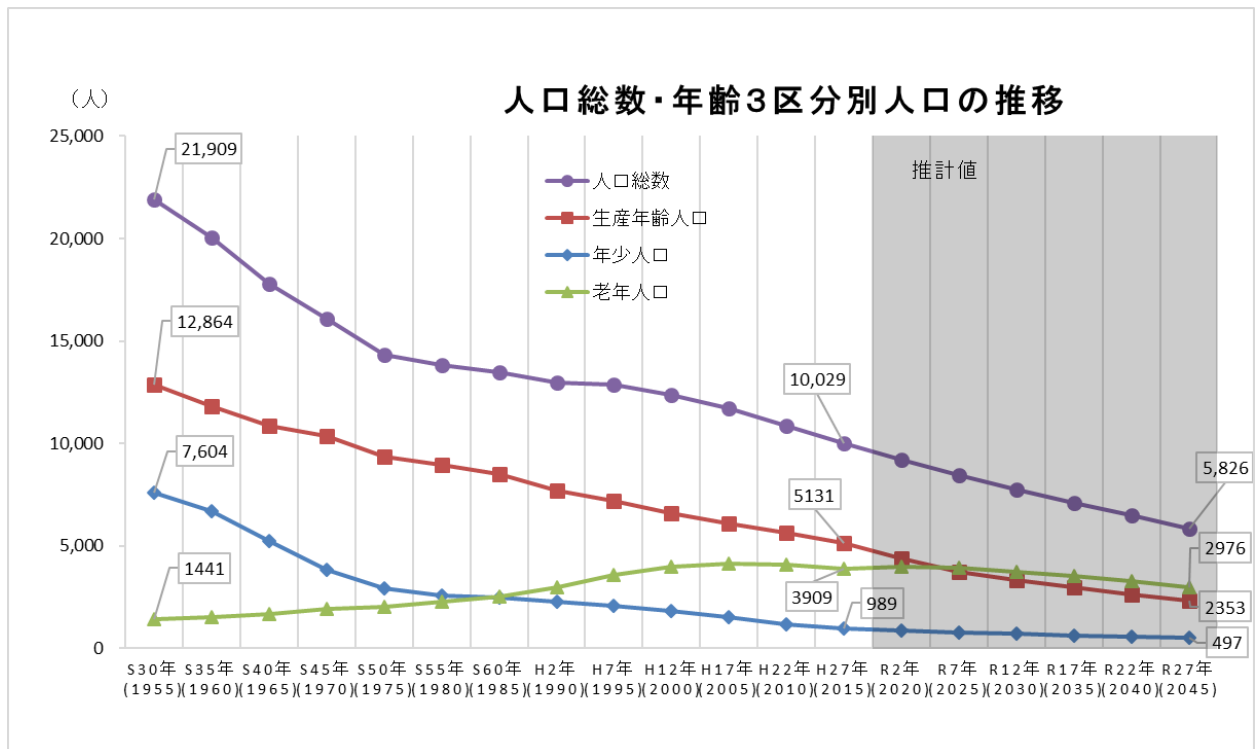


³ 図 1-4 は地理院地図を加工して作成

4 人口の変化

本町の総人口は合併当時の昭和30（1955）年の21,909人をピークに減少を続けており、平成27（2015）年国勢調査では10,029人となっています。また、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計では、高齢人口（65歳以上の人口）はほぼ横ばいで推移し、生産年齢人口（15～64歳の人口）は継続しており、令和7（2025）年には高齢人口と生産年齢人口が逆転すると推計されているため、町政運営及び公共施設等のあり方への影響が考えられます。

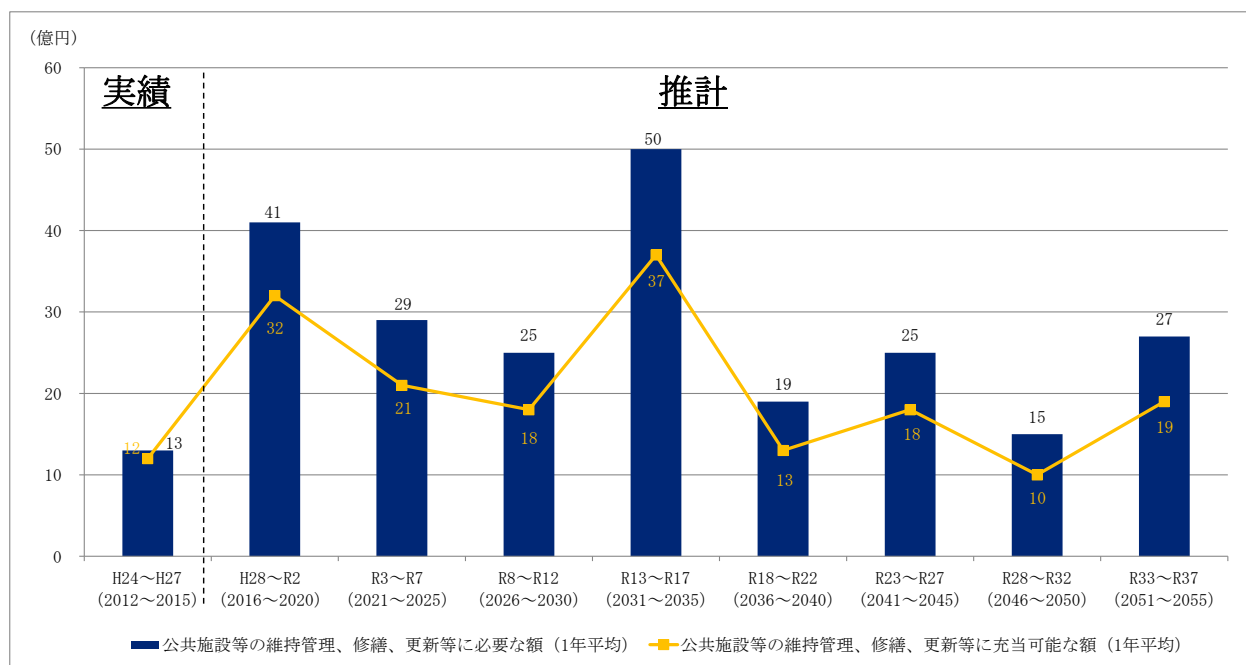
図1-5 本町の人口推移と将来推計



※出典：平成27年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

5 管理計画における状況

管理計画策定時における試算では、歳入歳出の状況から投資に使用可能な金額と公共施設の必要額と比較すると、今後40年間で約303億円の更新財源不足が見込まれています。



公共施設の総量に関しては、施設類型ごとの管理に関する基本的な方針や財政推計及び直近4年間の更新費用実績額と今後見込まれる更新費用試算額との比較等によると3割程度の縮減が必要となっています。

6 施設の目指すべき姿

(1) 全体方針としての目指すべき姿

1. 施設総量の最適化

財政負担の縮減を目指し、公共施設総量の最適化を図り、新規施設の整備は原則として行わず、既存施設の有効活用を第一に考えます。

2. 行政サービス水準の維持・向上

公共施設総量の最適化により施設量が削減されたとしても、効率的な行政サービスのあり方を検討し、行政サービスの水準は、現状維持あるいは現状以上の水準へと向上させていきます。

3. 安全性の確保と長寿命化

いつ、どの公共施設も町民の皆様が安全・安心して利用できるように、耐震化や老朽化対策を万全におこない、公共施設の安全・安心の確保に向けた最大限の取組を進めていきます。

4. 快適で利用しやすい施設

バリアフリーやユニバーサルデザイン等を取り入れ、利用者の使いやすさを第一に転用がしやすく、柔軟な利活用が可能となる施設整備に努めます。

5. 再生可能エネルギーで環境に優しい施設

再生可能エネルギーにより脱炭素化社会に向け、環境に優しい施設整備に努めます。

(2) 分類別の目指すべき姿

分類	目指すべき姿
集会施設	町民のコミュニティー増進の場、また生涯学習や文化活動の拠点として、多くの方が利用しやすいことを目指します。
文化施設	文化活動の拠点として、町内団体の行事・イベントや講演会等で利用されており、適切に維持管理していきます。
図書館	生活文化の向上を図るため、町民の学習機会を提供すると共に生涯学習に関する情報や資料を収集整備し、町民の学習活動を支援しています。
博物館等	津南町の歴史や文化、自然に触れる機会を身近に感じられるような施設を目指し、地域の魅力向上に努めます。
スポーツ施設	町民が生涯にわたり、健康づくりやスポーツに親しめる場を提供し、健康と福祉の一層の増進を図ります。
レクリエーション施設・観光施設	地域資源を活用し、町の魅力を町内外に発信し、保養や定住を促進する施設整備を進めます。

分類	目指すべき姿
学校	学校の地域での役割も検討しつつ、子供たちの教育の場として、より望ましい教育環境を整えていきます。
その他教育施設	学校給食の提供を行うため、適切に維持管理を行います。
保育園	「子どものより良い育ちの環境」を支援するため、適正配置を進めていきます。
高齢福祉施設	高齢者の憩いの場として、また通所や生活の場を通して、心身の健康保持及び心身機能の維持向上を目指します。
障害福祉施設	障害者同士の対話・交流、創作的活動や生産的活動を提供する場所として広く利用されることを目指します。
保健施設	保健衛生事業の推進の場として、各種健康診査や育児相談、調理実習、食生活改善など幅広く利用されることを目指します。
庁舎等	行政サービスの中核であり、災害対応の拠点となること等を踏まえ、安全性や利便性の向上を重視して、他施設との複合化も含めて、長寿命化対策等を検討していきます。
その他行政系施設	行政機能として必要性を考慮し、維持管理していきます。
公園	町民の体育、レクリエーション並びに各種の体育行事の利用に際し、多くの町民が利用しやすいよう維持管理していきます。
その他施設	現在利用されていない施設に関しては売却及び民間貸付を積極的に進め、ストックの有効活用を目指します。

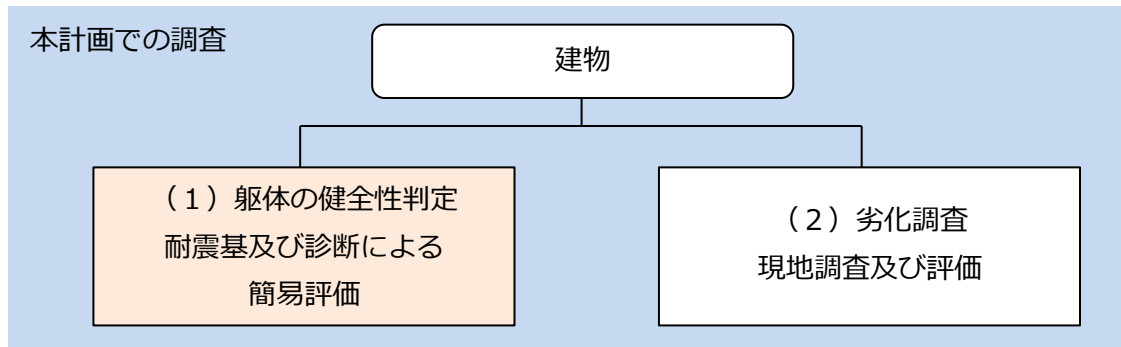
第2章 劣化状況の把握

1 調査対象施設

個別施設計画の対象施設のうち、倉庫や車庫といった附属建物を除いた72施設、137棟を劣化調査の対象としました。

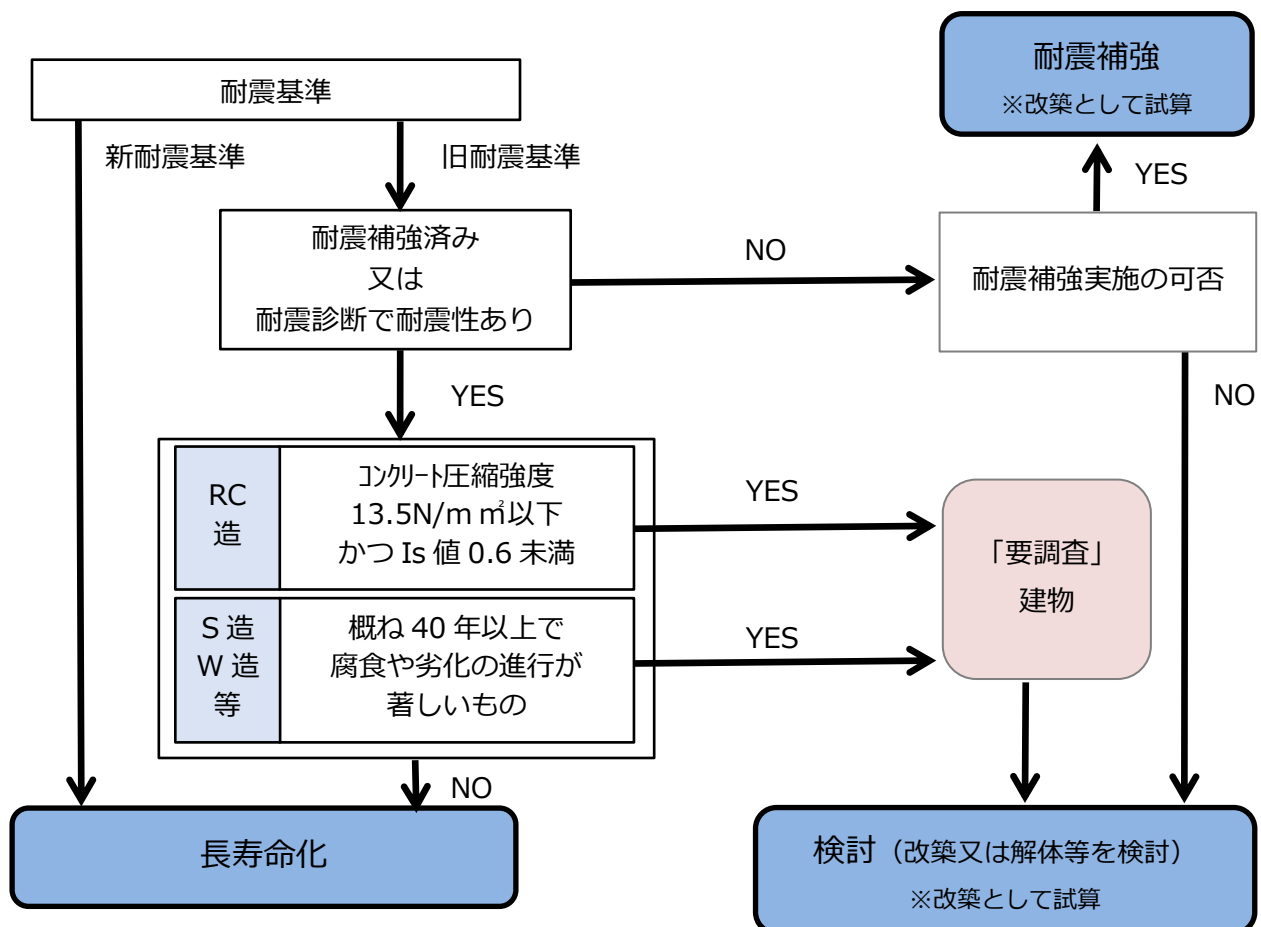
2 劣化状況の評価

老朽化の実態把握は躯体の健全性判定と劣化調査に分類して調査・評価を実施しました。



(1) 構造躯体の健全性評価

構造躯体の健全性は各建物における耐震基準や診断結果を基に下記の健全性判定フローを用いて「長寿命化」・「耐震補強」・「検討」の判定を行いました。



各建物における健全性評価結果は下表のとおりです。

表 2-1 構造躯体の健全性一覧

施設番号	施設名称	棟名称	構造	耐震基準	耐震診断状況	耐震性有無	耐震補強工事	コンクリート圧縮強度(N/mm ²)	IS値	判定	
集会施設											
100719	美雪町集落開発センター	美雪町集落開発センター	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命	
FA000001	大船町営住宅集会所	大船町営住宅集会所	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命	
100093	津南町克雪管理センター	集会所	鉄筋コンクリート	旧	未実施	-	-	-	-	検討	
100091	所平克雪管理センター	所平克雪管理センター	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
100094	津南町都市交流センター	津南ふれあいセンター	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命	
100216	津南町公民館	公民館	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
文化施設											
AS1001	津南町公民館（ホール）	公民館	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
図書館											
AS1002	津南町公民館（図書館）	公民館	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
博物館等											
100237	農と縄文の体験実習館なじよん	体験実習館	鉄骨造	新	-	-	-	-	-	長寿命	
100236	津南町歴史民俗資料館	資料館	鉄筋コンクリート	旧	未実施	-	-	-	-	検討	
		収蔵庫	鉄筋コンクリート	旧	未実施	-	-	-	-	検討	
スポーツ施設											
100239	津南町総合センター	津南町総合センター	鉄骨鉄筋コンクリート	旧	実施	無	実施	22.5	1.57	長寿命	
100817	サンビレッジ津南	体育館	鉄骨鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
AS1003	クアハウス津南（プール）	クアハウス津南	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
100235	マウンテンパーク津南クロスカントリースキー管理棟	ふるさとスキーハウス（管理棟）	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命	
100816	クアハウス津南	クアハウス津南	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
学校											
00100221	津南小学校	校舎1	鉄筋コンクリート	新	実施	無	実施	31.3	0.75	長寿命	
		校舎2	鉄筋コンクリート	新	実施	無	実施	35.9	0.76	長寿命	
		校舎3	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	-	長寿命
		校舎4	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	-	長寿命
		体育館	鉄筋コンクリート	新	実施	-	-	-	-	-	長寿命
		給食室	鉄筋コンクリート	新	実施	無	実施	35.9	0.76	長寿命	
		校舎増築棟	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	-	長寿命
100220	旧津南原小学校	校舎1	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
		校舎2	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
		校舎3	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
		校舎4	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
K0Z0001001	旧外丸小学校	校舎	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
		体育館1	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
		体育館2	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
		体育館3	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
		渡廊下1	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
		渡廊下2	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
100218	上郷小学校	校舎1	鉄骨鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
		校舎2	鉄骨鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
		屋内運動場1	鉄骨鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
		屋内運動場2	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
		屋内運動場3	鉄骨鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
100217	芦ヶ崎小学校	校舎	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
		体育館	鉄骨鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
100222	津南小学校大赤沢分校	校舎	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	
		室内運動場	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命	

第2章 劣化状況の把握

施設番号	施設名称	棟名称	構造	耐震基準	耐震診断状況	耐震性有無	耐震補強工事	コンクリート圧縮強度(N/mm ²)	IS値	判定
100219	旧中津小学校	校舎1	鉄筋コンクリート	旧	実施	無	実施	35.2	0.79	長寿命
		校舎2	鉄筋コンクリート	旧	実施	有	-	34.8	0.72	長寿命
		屋内運動場	鉄筋コンクリート	旧	実施	無	実施	37.6	0.81	長寿命
100223	津南中学校	南校舎	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		管理特別教室棟1	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		体育館	鉄筋コンクリート	旧	実施	無	実施	38.7	0.89	長寿命
		管理特別教室棟2	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		東校舎	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		渡廊下	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
その他教育施設										
AS1004	津南町学校給食センター	津南町学校給食センター	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
100213	津南小学校校長教頭住宅	津南小学校長住宅	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100214	津南中学校校長教頭住宅	教員住宅	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
0308003	陣場下教員住宅A棟	陣場下教員住宅A棟	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
0308004	陣場下教員住宅B棟	陣場下教員住宅B棟	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100215	美雪町教員住宅	美雪町教員住宅	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100211	芦ヶ崎小学校校長教頭住宅	芦ヶ崎小学校教員住宅	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
幼保・こども園										
100227	ひまわり保育園	保育所	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
100225	こぼと保育園	保育所	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
100232	北部保育園	保育所	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
100233	旧三箇保育園	保育所	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100230	上郷保育園	保育所	鉄骨鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
100228	わかば保育園	保育所	鉄筋コンクリート	旧	実施	無	実施	26.00	0.73	長寿命
100226	旧津南原保育園	保育所	鉄骨造	新	-	-	-	-	-	長寿命
障害福祉施設										
KOZ0001004	いこいの家	津南町障害者福祉施設	鉄骨造	新	-	-	-	-	-	長寿命
高齢福祉施設										
100820	津南町高齢者生活福祉センター	老人福祉施設	鉄骨造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100819	そだき苑	老人福祉施設	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
保健施設										
100818	津南町保健センター	診療所	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
庁舎等										
100204	津南町役場庁舎	役場庁舎	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		町長車庫	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
その他行政系施設										
100086	旧津南分遣所(水防倉庫)	旧消防津南分遣所	鉄骨造	旧	未実施	-	-	-	-	検討
100203	津南町役場車庫棟	スクールバス棟	木造	旧	未実施	-	-	-	-	検討
		軽自動車棟	鉄骨造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100184	岡倉庫	岡倉庫	木造	旧	未実施	-	-	-	-	検討
100185	除雪機械格納庫	除雪機械格納庫1	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		除雪機械格納庫2	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		除雪機械格納庫3	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
その他										
FA0000201	津南病院	津南病院	鉄筋コンクリート	旧	実施	無	実施	-	0.72	長寿命
		津南病院増築棟1.2階	鉄骨造	新	-	-	-	-	-	長寿命
		津南病院増築棟3.4階	鉄骨造	新	-	-	-	-	-	長寿命
		津南病院増築棟多機能訓練室	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
FA0000251	津南病院医師住宅1~4号	津南病院医師住宅1~4号	鉄筋コンクリート	旧	実施	有	-	37.2	0.65	長寿命
FA0000301	津南病院医師住宅7・8号	津南病院医師住宅7・8号	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	長寿命	
FA0000351	津南病院医師住宅9号	津南病院医師住宅9号	木造	旧	未実施	-	-	-	-	検討

第2章 劣化状況の把握

施設番号	施設名称	棟名称	構造	耐震基準	耐震診断状況	耐震性有無	耐震補強工事	コンクリート圧縮強度(N/mm ²)	IS値	判定
FA0000401	津南病院医師住宅A棟(10号)	津南病院医師住宅A棟(10号)	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
FA0000451	津南病院医師住宅B棟(11・12号)	津南病院医師住宅B棟(11・12号)	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
FA0000501	津南病院医師住宅C棟(13・14号)	津南病院医師住宅C棟(13・14号)	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100805	堆肥センター	堆肥処理施設	鉄骨造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100804	新規就農者技術習得施設	新規就農者技術習得施設1(世帯住宅)	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
		新規就農者技術習得施設2(世帯住宅)	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
		新規就農者技術習得施設1(独身住宅)	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
		新規就農者技術習得施設2(独身住宅)	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100801	貸農園宿泊施設	結束貸農園宿泊施設	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100114	旧新潟相互銀行津南支店	旧新潟相互銀行津南支店1	木造	旧	未実施	-	-	-	-	検討
		旧新潟相互銀行津南支店2	鉄筋コンクリート	旧	未実施	-	-	-	-	検討
100118	旧東北電力サービスセンター	事務所兼住宅	木造	旧	未実施	-	-	-	-	検討
100119	旧東北電力社宅(陣場下)	事務所兼住宅	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100120	ニューグリーンピア職員宿舎	ニューグリーンピア津南職員宿舎(世帯用)	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		ニューグリーンピア津南職員宿舎(単身者用)	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
100056	旧三箇小学校	校舎	鉄骨鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		運動場	鉄骨鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
100229	旧外丸保育園	保育所	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
100732	マウンテンパーク津南	カガンボート	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		ロッヂ	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		多目的集会所施設	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		わらび荘	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
		湖畔荘	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
1306011	リバーサイド津南	本館事務所食堂浴室他	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
100058	上郷クローブ座	校舎1	鉄筋コンクリート	旧	実施	有	-	32.2	0.72	長寿命
		校舎2	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		屋内運動場	鉄筋コンクリート	旧	実施	無	実施	32.2	0.94	長寿命
100734	山伏山森林公園	管理棟	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100808	林業会館	観光会館	鉄骨造	新	-	-	-	-	-	長寿命
		渡廊下	鉄骨造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100731	ホットワーク津南	ほっとワーク津南	鉄骨造	新	-	-	-	-	-	長寿命
		渡廊下	鉄骨造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100737	竜神の里総合交流施設(竜神の館)	売店公衆浴場体育施設	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100057	ニュー・グリーンピア津南	ホテル(本館)	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		ホテル(東館)	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		コスモアリーナ	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		ロッジサンウッド	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		車両格納庫浄水処理施設	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		ニューグリーンピア職員宿舎	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		第2駐車場 除雪機械格納庫	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		サイクルセンター	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		キャンプ場管理棟	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		スキー場 管理事務所1	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		スキー場 管理事務所2	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
		スキー場 無料休憩所	鉄骨造	新	-	-	-	-	-	長寿命
		山頂サブセンター	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
		レストハウスオリオン1	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命
レストハウスオリオン2	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命		

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第2章 劣化状況の把握

施設番号	施設名称	棟名称	構造	耐震基準	耐震診断状況	耐震性有無	耐震補強工事	コンクリート圧縮強度(N/mm ²)	IS値	判定
100736	萌木の里	屋内浴場	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
		栃の実館	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
1306009	結束ふるさと資源活用施設（かたくりの宿）	宿泊所	木造	新	-	-	-	-	-	長寿命
100231	旧中津保育園	保育所	鉄筋コンクリート	新	-	-	-	-	-	長寿命

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

(2) 劣化調査

建物を継続利用していくためには劣化している箇所に対し適切に修繕を行う必要があります。各建物の建築部位及び設備別に劣化状況の調査を実施し、早急に対応する必要がある部位や建物を選定しました。

定期点検結果やこれまでの修繕状況を踏まえ、現地にて目視調査を行い、その状況や経過年数などを参考に評価を行いました。また、優先順位を検討するための参考として各評価を点数化し、劣化度として算定しました。

<経過年数による評価>

部位	評価	基準
屋根（笠木、屋根樋） 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） 内部/外部建築（避難出口、階段） 電気設備（全て） 機械設備（全て）	A	20年未満
	B	20～40年
	C	40年以上
	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

<目視による評価>

部位	評価	基準
屋根・屋上（屋根防水、屋根材） 外部（外壁、外部開口部） 内部仕上（内部床）	A	概ね良好
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
	D	早急に対応する必要がある（安全上、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支障を与えている）等

【劣化度の算定】

【劣化度の算定方法】

- 各部位の劣化状況評価結果を、評価別の点数に置き換えます。劣化状況が悪いものほど点数が高くなります。

評価	A	B	C	D
劣化点数	10	40	70	100

- 部位の劣化が建物全体へ影響を与えるものほど重視するため、部位ごとに重要度の係数を設定し、劣化点数に乗じて計算します。重要度係数は部位に応じて以下の4段階で設定します。

判断基準	部位	係数
特に安全に関わる	地盤、塀、フェンス等、基礎、躯体、避難経路、階段等、通信・情報（防災）、排煙、消火	1.00
計画保全すべき	屋根防水、笠木、ドレーン、樋、屋根スルト・かわら類等、外装仕上げ材等、外部天井、中央監視、給排水衛生	0.75
計画保全が望ましい	カーテンウォール、外部開口部、受変電、発電・静止形電源、空調、換気、自動制御、ガス、昇降機その他	0.50
事後保全でよい	空地・通路等、擁壁・がけ等、外部雑、床仕上げ材、内壁仕上げ材、天井仕上げ材、内部開口部、内部雑、電力、避雷・屋外	0.25

- 劣化点数の合計を、施設に存在する部位数で除することで劣化度を算定します。この数値が高いほど、劣化していると判定します。

劣化点数合計

÷

部位数

=

劣化度

第2章 劣化状況の把握

各建物における劣化調査結果は下表のとおりです。

表 2-2 劣化調査結果一覧

番号	施設名称	棟名称	外構	躯体	屋根	外部	内部	電気設備	機械設備	劣化度
集会施設										
100719	美雪町集落開発センター	美雪町集落開発センター	B	B	B	B	B	B	B	22.9
FA0000001	大船町営住宅集会所	大船町営住宅集会所	B	B	B	B	B	B	B	23.6
100093	津南町克雪管理センター	集会所	C	C	C	C	C	C	C	38.5
100091	所平克雪管理センター	所平克雪管理センター	B	B	B	B	B	B	B	23.2
100094	津南町都市交流センター	津南ふれあいセンター	B	B	B	B	B	B	B	25.8
100216	津南町公民館	公民館	B	B	B	B	B	B	C	25.0
文化施設										
AS1001	津南町公民館（ホール）	公民館	B	B	B	B	B	B	C	25.0
図書館										
AS1002	津南町公民館（図書館）	公民館	B	B	B	B	B	B	C	25.0
博物館等										
100237	農と縄文の体験実習館なじよもん	体験実習館	B	A	A	A	B	A	B	10.8
100236	津南町歴史民俗資料館	資料館	D	C	A	C	C	C	B	38.5
		収蔵庫	C	C	A	C	C	C	-	39.0
スポーツ施設										
100239	津南町総合センター	津南町総合センター	A	B	A	B	B	C	C	37.9
100817	サンビレッジ津南	体育館	B	B	B	B	B	B	B	22.9
AS1003	クアハウス津南（プール）	クアハウス津南	B	B	B	B	B	B	B	24.3
100235	マウンテンパーク津南クロスカントリースキー管理棟	ふるさとスキーハウス（管理棟）	B	B	B	B	B	B	B	23.2
100816	クアハウス津南	クアハウス津南	B	B	B	B	B	B	B	24.3
学校										
00100221	津南小学校	校舎1	B	B	B	B	B	B	B	26.7
		校舎2	B	B	B	B	B	B	B	26.7
		校舎3	B	B	B	B	B	B	B	26.7
		校舎4	B	B	B	B	B	B	B	24.7
		体育館	B	B	B	B	B	B	B	23.6
		給食室	B	B	B	B	B	B	B	26.7
		校舎増築棟	A	A	A	A	A	A	A	6.1
100220	旧津南原小学校	校舎1	B	B	B	B	B	B	B	26.5
		校舎2	B	B	B	B	B	B	B	26.5
		校舎3	B	B	B	B	B	B	B	26.5
		校舎4	B	B	B	B	B	B	B	26.5

番号	施設名称	棟名称	外構	躯体	屋根	外部	内部	電気設備	機械設備	劣化度
KOZ0001001	旧外丸小学校	校舎	B	B	B	B	B	B	B	24.1
		体育館1	B	B	B	B	B	B	B	24.1
		体育館2	B	B	B	B	B	B	B	24.1
		体育館3	B	B	B	B	B	B	B	24.1
		渡廊下1	B	B	B	B	B	B	B	24.1
		渡廊下2	B	B	B	B	B	B	B	24.1
100218	上郷小学校	校舎1	B	B	B	B	B	B	B	24.5
		校舎2	B	B	B	B	B	B	B	24.5
		屋内運動場1	B	B	B	B	B	B	B	24.2
		屋内運動場2	B	B	B	B	B	B	B	24.2
		屋内運動場3	B	B	B	B	B	B	B	24.2
100217	芦ヶ崎小学校	校舎	B	B	B	B	B	B	B	24.2
		体育館	B	B	B	B	B	B	B	24.2
100222	津南小学校大赤沢分校	校舎	B	B	B	B	B	B	B	24.5
		室内運動場	B	B	B	B	B	B	B	24.4
100223	津南中学校	南校舎	A	A	A	A	A	A	A	6.1
		管理特別教室棟1	B	B	B	B	B	B	B	25.6
		体育館	C	C	C	C	C	C	C	40.8
		管理特別教室棟2	B	B	B	B	B	B	B	25.6
		東校舎	B	B	B	B	B	B	B	24.9
		渡廊下	A	A	A	A	A	A	A	6.1
その他教育施設										
AS1004	津南町学校給食センター	津南町学校給食センター	A	A	A	A	A	A	A	6.6
100213	津南小学校校長教頭住宅	津南小学校長住宅	B	B	B	B	B	B	B	22.6
100214	津南中学校校長教頭住宅	教員住宅	B	B	B	B	B	B	B	22.6
0308003	陣場下教員住宅A棟	陣場下教員住宅A棟	B	B	B	B	B	B	B	21.9
0308004	陣場下教員住宅B棟	陣場下教員住宅B棟	B	B	B	B	B	B	B	22.6
100215	美雪町教員住宅	美雪町教員住宅	B	B	B	B	B	B	B	21.9
100211	芦ヶ崎小学校校長教頭住宅	芦ヶ崎小学校教員住宅	B	B	B	B	B	B	B	22.6
幼保・こども園										
100227	ひまわり保育園	保育所	B	B	B	B	B	B	B	23.2
100225	こぼと保育園	保育所	B	B	B	B	B	B	B	23.7
100232	北部保育園	保育所	B	B	B	B	B	B	B	23.7
100233	旧三箇保育園	保育所	B	B	B	B	B	B	-	21.0
100230	上郷保育園	保育所	B	B	B	B	B	B	C	22.7
100228	わかば保育園	保育所	C	C	C	C	C	C	C	38.4
100226	旧津南原保育園	保育所	B	B	B	B	B	B	B	22.9

第2章 劣化状況の把握

番号	施設名称	棟名称	外構	躯体	屋根	外部	内部	電気設備	機械設備	劣化度
障害福祉施設										
KOZ0001004	いこいの家	津南町障害者福祉施設	A	A	A	A	A	A	A	6.2
高齢福祉施設										
100820	津南町高齢者生活福祉センター	老人福祉施設	B	B	C	B	D	B	B	25.5
100819	そだき苑	老人福祉施設	B	B	B	B	B	B	B	23.3
保健施設										
100818	津南町保健センター	診療所	B	B	A	B	B	B	B	20.8
庁舎等										
100204	津南町役場庁舎	役場庁舎	B	B	B	B	B	B	B	24.0
		町長車棟	B	B	B	B	B	B	B	24.2
その行政系施設										
100086	旧津南分遣所（水防倉庫）	旧消防津南分遣所	B	B	B	B	B	B	B	22.7
100203	津南町役場車庫棟	スクールバス棟	C	C	C	C	C	C	C	36.8
		軽自動車棟	B	B	B	B	B	B	-	24.0
100184	岡倉庫	岡倉庫	C	C	B	B	C	C	-	35.8
100185	除雪機械格納庫	除雪機械格納庫1	B	B	-	B	B	B	-	20.9
		除雪機械格納庫2	B	B	-	B	B	B	-	20.9
		除雪機械格納庫3	B	B	-	B	B	B	-	20.9
その他										
FA0000201	津南病院	津南病院	C	C	C	C	C	C	C	40.2
		津南病院増築棟1.2階	B	B	B	B	B	B	B	24.8
		津南病院増築棟3.4階	-	B	B	B	B	B	B	25.0
		津南病院増築棟多機能訓練室	B	B	B	B	B	B	B	24.8
FA0000251	津南病院医師住宅1～4号	津南病院医師住宅1～4号	C	C	C	C	C	C	38.1	
FA0000301	津南病院医師住宅7・8号	津南病院医師住宅7・8号	B	B	B	B	B	B	22.4	
FA0000351	津南病院医師住宅9号	津南病院医師住宅9号	C	C	C	C	C	C	38.3	
FA0000401	津南病院医師住宅A棟（10号）	津南病院医師住宅A棟（10号）	B	B	B	B	B	B	23.3	
FA0000451	津南病院医師住宅B棟（11・12号）	津南病院医師住宅B棟（11・12号）	B	B	B	B	B	B	23.8	
FA0000501	津南病院医師住宅C棟（13・14号）	津南病院医師住宅C棟（13・14号）	B	B	B	B	B	B	24.4	
100805	堆肥センター	堆肥処理施設	A	A	A	A	A	A	-	9.1
100804	新規就農者技術習得施設	新規就農者技術習得施設1（世帯住宅）	B	B	B	B	B	B	B	22.2
		新規就農者技術習得施設2（世帯住宅）	B	B	B	B	B	B	B	23.0
		新規就農者技術習得施設1（单身住宅）	B	B	B	B	B	B	B	22.2
		新規就農者技術習得施設2（单身住宅）	B	B	B	B	B	B	B	23.0
100801	貸農園宿泊施設	結束貸農園宿泊施設	A	A	A	A	A	A	6.1	
100114	旧新潟相互銀行津南支店	旧新潟相互銀行津南支店1	B	B	B	C	B	B	B	25.9
		旧新潟相互銀行津南支店2	B	B	B	C	B	B	B	25.9

番号	施設名称	棟名称	外構	躯体	屋根	外部	内部	電気設備	機械設備	劣化度
100118	旧東北電力サービスセンター	事務所兼住宅	C	C	D	C	C	D	D	43.0
100119	旧東北電力社宅（陣場下）	事務所兼住宅	B	B	B	B	B	B	B	23.0
100120	ニューグリーンピア職員宿舎	ニューグリーンピア津南職員宿舎（世帯用）	B	B	B	B	B	B	B	22.3
		ニューグリーンピア津南職員宿舎（単身者用）	B	B	B	B	B	B	B	22.3
100056	旧三箇小学校	校舎	B	B	B	B	B	B	B	23.5
		運動場	B	B	B	B	B	B	B	23.8
100229	旧外丸保育園	保育所	B	B	B	B	B	B	B	22.7
100732	マウンテンパーク津南	カガレポート	B	B	B	B	B	B	B	22.9
		ロッヂ	C	C	B	C	B	C	C	34.7
		多目的集会所施設	B	B	B	B	B	B	B	25.0
		わらび荘	B	C	B	B	B	B	B	24.7
		湖畔荘	A	A	A	A	A	B	B	9.6
		アルペンハウス（休憩所）	B	B	B	B	B	B	B	24.7
1306011	リバーサイド津南	本館事務所食堂浴室他	B	B	B	B	B	B	B	26.1
100058	上郷ロープ座	校舎1	C	C	B	B	C	A	C	35.9
		校舎2	C	C	B	B	C	A	C	35.9
		屋内運動場	C	C	B	B	C	C	C	37.8
100734	山伏山森林公園	管理棟	B	B	B	B	B	B	20.6	
100808	林業会館	観光会館	B	B	B	B	B	B	B	24.5
		渡廊下	B	B	B	B	B	B	B	24.5
100731	ホットワーク津南	ほっとワーク津南	B	B	B	B	B	B	B	25.0
		渡廊下	B	B	B	B	B	B	B	25.0
100737	竜神の里総合交流施設（竜神の館）	売店公衆浴場体育施設	B	B	C	D	B	B	C	29.6
100057	ニュー・グリーンピア津南	ホテル（本館）	B	B	B	B	B	B	B	25.5
		ホテル（東館）	B	B	B	B	B	B	B	25.7
		コスモアリーナ	B	B	B	B	B	B	B	24.2
		ロッジサンウッド	B	B	B	B	B	B	B	23.4
		車両格納庫浄水処理施設	B	B	B	B	B	B	B	23.5
		ニューグリーンピア職員宿舎	B	B	A	B	B	B	B	22.4
		第2駐車場 除雪機械格納庫	B	B	B	B	B	B	B	21.8
		サイクルセンター	B	B	B	B	B	B	B	20.6
		キャンプ場管理棟	B	B	B	B	B	B	B	22.8
		スキー場 管理事務所1	B	B	B	B	B	B	B	23.1
		スキー場 管理事務所2	B	B	B	B	B	B	B	23.1
		スキー場 無料休憩所	B	B	B	C	B	B	B	25.0

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第2章 劣化状況の把握

番号	施設名称	棟名称	外構	躯体	屋根	外部	内部	電気設備	機械設備	劣化度
100057	ニュー・グリーンピア津南	山頂サブセンター	B	B	A	B	B	B	C	20.0
		レストハウスオリオン1	B	B	B	B	B	B	B	22.9
		レストハウスオリオン2	B	B	B	B	B	B	B	22.9
100736	萌木の里	屋内浴場	B	B	B	B	B	B	B	21.5
		栃の実館	B	B	B	B	B	B	B	21.9
1306009	結東ふるさと資源活用施設 (かたくりの宿)	宿泊所	B	B	B	B	B	B	B	25.6
100231	旧中津保育園	保育所	B	B	B	B	B	B	B	24.1

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第3章 公共施設整備の基本的な方針と整備水準

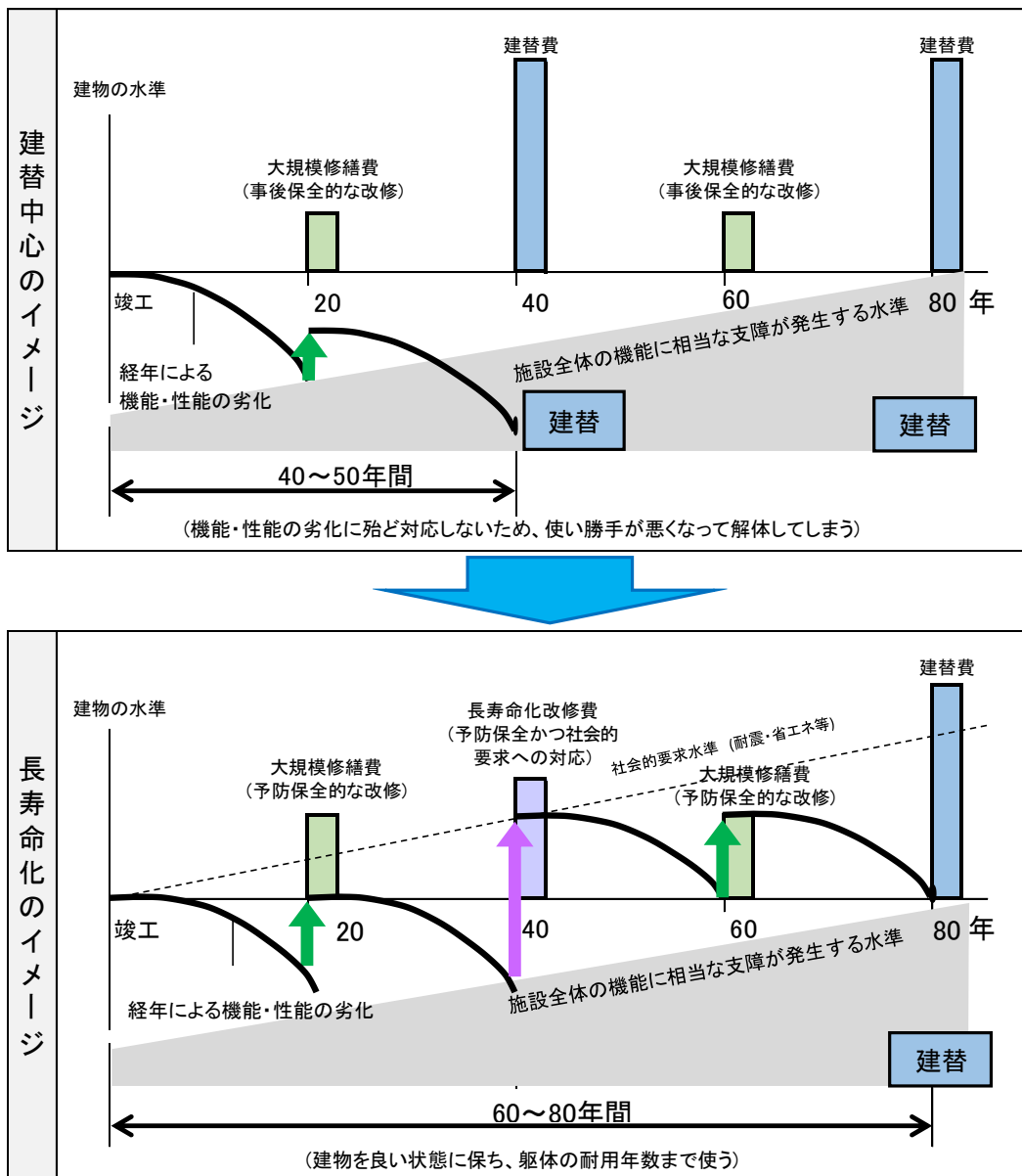
1 改修等の基本的な方針

財政状況や環境配慮の観点から、計画的な改修による長寿命化を適切に行う施設整備を行っていきます。従来の新築、改築を中心とした施設整備（事後保全）から、計画的な修繕・改修による施設整備（予防保全）に切り替え、建物の長寿命化を図ることで財政負担の平準化を行っていきます。

2 改修周期の考え方

建物の長寿命化を行うために、適切な周期での計画的修繕・改修が必要となります。下記のイメージのように、定期的な修繕・改修を繰り返し、長寿命化を図ります。

図 3-1 改修周期の考え方



3 改修等の整備水準

(1) 耐久性の向上

① 躯体

工事実施段階においては詳細調査を実施し劣化状況に応じた適切な補修を実施します。

- ・ ひび割れ対策
ひび割れ補修工法（被覆工法、注入工法、充てん工法）等
- ・ 中性化対策
表面処理工法等、中性抑制剤やアルカリ性付与剤の塗布等
- ・ 鉄筋の腐食対策
断面修復工法（左官工法、吹付け工法）等

② 外壁・屋上

躯体や建物内部への漏水による耐久性への影響が大きいため、防水性及び耐久性の高い材料の使用を検討します。

(2) 機能性の向上

多くの人が使用する公共施設であるため、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検討します。また、用途やレイアウトの変更への対応も考慮します。

(3) 環境性の向上

断熱性の高い材料の使用や再生可能エネルギーを導入し、脱炭素社会に向け、環境にやさしい施設整備を検討します。

表 3-1 改修時の整備水準例

部位	対応	具体例
躯体	躯体の状況に応じた補修（ひび割れ対策、中性化対策）	補修材の注入、表面処理工法、断面修復工法
屋根・屋上	防水性及び耐久性の高い材料の導入	ガルバリウム鋼板屋根、屋上断熱アスファルト防水改修
外部	耐久性及び断熱性の高い材料の導入	フッ素塗料等 複層ガラス、断熱材
内部	レイアウト変更可能な内装の導入	可動式間仕切り
電気設備	省エネ効果の高い電気設備の導入、再生可能エネルギーの導入	電灯のLED化 太陽光エネルギー発電等
機械設備	バリアフリー/ユニバーサルデザイン型の設備導入、省エネ効果の高い電気設備の導入	トイレの洋式化、EV設置、ICT対応

4 整備方針を踏まえた更新費用の状況

(1) 条件設定（長寿命後の試算）

計画保全対象として、劣化調査を実施した施設については、下記の条件で試算を行います。

- ① 更新周期及び単価は、「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）」を参考に設定します。
- ② 建替周期は、第2章の構造躯体の健全性判定で長寿命化と判定されたものは、構造から判断し、40年、60年、80年の目標使用年数を使用します。耐震補強又は検討と判定されたものは構造・用途から設定した法定耐用年数を使用します。更新周期は長寿命化改修周期を40年、大規模修繕周期を20年とします。
- ③ 建替期間は2年間、改修/修繕期間は1年間として費用を計上します。
- ④ 単価は「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」「住宅」の6つに分類して設定します。

計画保全対象外の建物160棟は「事後保全」とし、下記の条件で試算を行います。

第1章3の単価を用い、試算の40年間で一度建替が発生すると仮定し、「事後保全建物の延床面積合計 × 分類単価 ÷ 40（年）」を毎年度計上します。

表3-2 建替/修繕周期・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	住宅
建替	建替	耐用年数or 目標使用年数	445,960	409,460	374,890	318,810	362,940	306,480
外構	長寿命化改修	40	270	1,210	200	330	0	2,870
	大規模修繕	20	270	120	170	330	0	630
屋根	長寿命化改修	40	2,950	1,700	620	4,740	8,950	2,930
	大規模修繕	20	1,190	790	300	780	1,360	410
外部	長寿命化改修	40	17,400	16,720	6,320	12,680	13,600	15,960
	大規模修繕	20	4,250	2,270	1,390	4,300	5,210	6,000
内部	長寿命化改修	40	32,860	33,440	32,290	33,660	24,930	34,330
	大規模修繕	20	3,310	3,400	2,980	4,750	3,790	6,870
電気設備	長寿命化改修	40	45,130	42,720	42,330	24,010	15,660	15,230
	大規模修繕	20	8,110	9,250	10,070	4,860	5,010	1,710
機械設備	長寿命化改修	40	60,570	55,630	66,600	31,500	13,600	46,100
	大規模修繕	20	14,380	19,950	17,350	10,330	3,370	6,920
外部足場	設置・撤去	—	3,060	2,220	1,310	2,070	3,810	2,530
取壊	取壊	—	41,400	33,800	33,800	32,300	44,800	40,400

※周期及び単価について、掲載の都合上、部位を集約して記載していますが試算にあたってはより細かい部位の単価で試算しています。そのため単純に面積を乗じて後述の実施見通しの額と一致しない場合があります。

(2) 目標使用年数の設定

耐用年数には一般的に下記のような考え方があります。

種類	内容
法定耐用年数	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。
機能的耐用年数	使用目的が当初の計画から変わったり、建築技術の革新や社会的要求が向上して陳腐化したりする年数をいいます。
経済的耐用年数	継続使用するための補修・修繕費その他の費用が、改築又は更新する費用を上回る年数をいいます。
物理的耐用年数	建築物の躯体や構造材が物理的あるいは化学的要因により劣化し、要求される性能を下回る年数をいいます。

一般的に耐用年数の長さは「物理的耐用年数> 経済的耐用年数> 法定耐用年数> 機能的耐用年数」の順です。

『建築物の耐久計画に関する考え方 ((社)日本建築学会)』による各構造の目標耐用年数を参考に、本計画の対象とする建築物の目標使用年数を以下の通り設定します。

表 3-3 構造別の目標使用年数

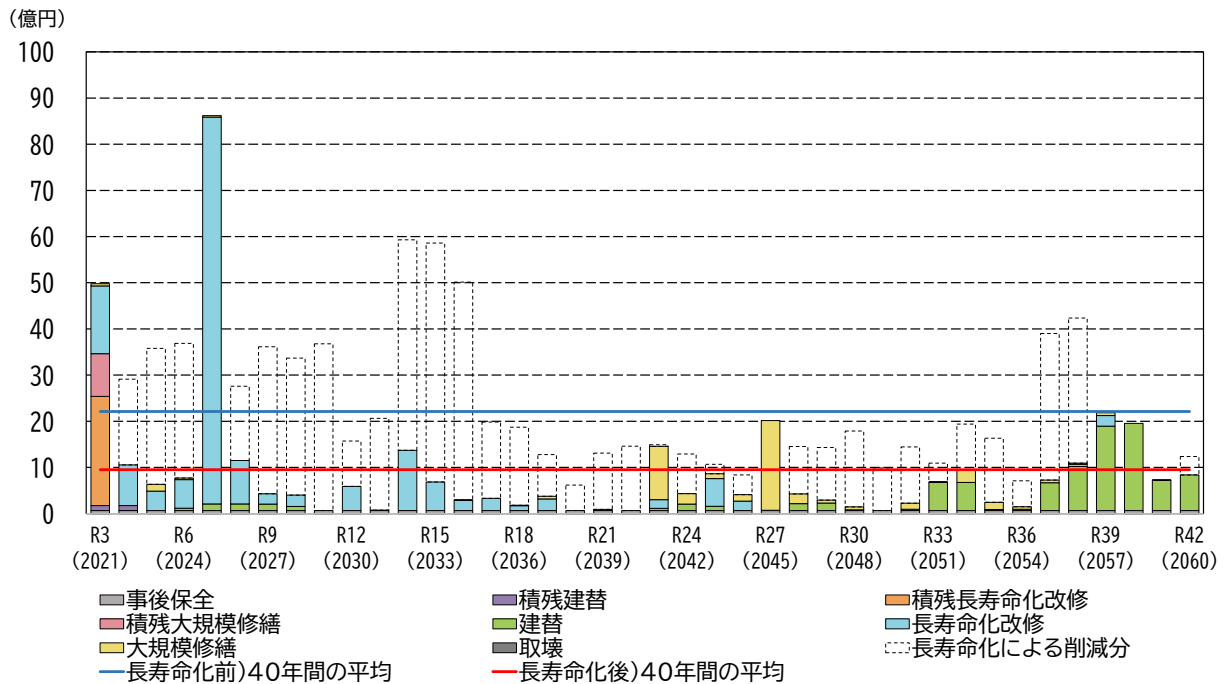
建築物の構造		建築物の耐久計画における目標耐用年数	設定目標使用年数
鉄筋鉄骨コンクリート造・ 鉄筋コンクリート造	高品質	80~120年	80年
	普通品質	50~80年	
鉄骨造	重量鉄骨	高品質	80年
		普通品質	
	軽量鉄骨	30~50年	40年
ブロック造・れんが造		50~80年	60年
木造		50~80年	60年

(3) 更新費用試算結果

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885.3億円に対して、長寿命化後は381.2億円となっており、40年間で504.1億円の縮減効果が期待されます。

図3-2 公共施設の更新費用試算比較（長寿命化前⇔長寿命化後）

更新対象ストック	12.8万㎡	➔	長寿命化後)更新費用総額	381.2億円
長寿命化前)更新費用総額	885.3億円		長寿命化後)年平均額	9.5億円
長寿命化前)年平均額	22.1億円			



長寿命化により40年間における投資額504.1億円の縮減見込み

※あくまで推計値であり、実際にかかる経費とは異なります。

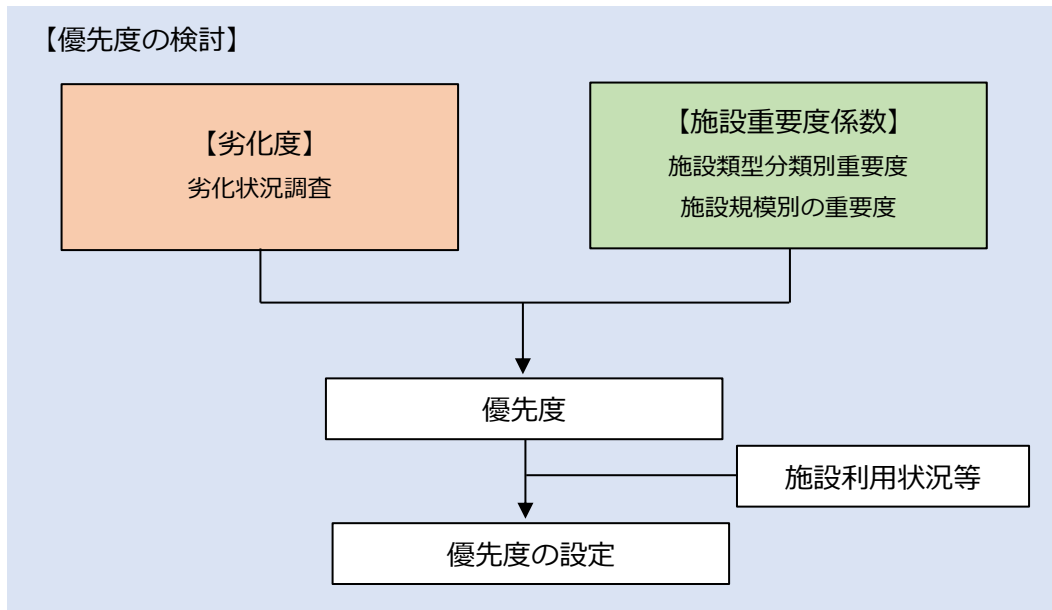
次章では、劣化状況等から建物の優先順位付けを行ったうえで、上記の試算結果について実行予算に合わせた平準化を行い、計画期間である10年間（令和3（2021）～令和12（2020）年度）における改修等実施スケジュールを検討します。

第4章 実施計画

1 優先順位の考え方

本章では第3章4での試算額を下地に、試算額の組み換え・置き換え等を行い、今後計画的に建物の更新等対応していけるように実施計画を検討します。

優先度を検討するための判断材料として、「劣化度（第2章2（2）」「施設重要度係数（後述）」を用いて点数化したものに、現在の「施設利用状況等」を加味し設定しました。



$$\begin{array}{c} \text{劣化度} \\ \text{(建物毎)} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{施設重要度} \\ \text{係数} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{施設利用状況等} \end{array} = \begin{array}{c} \text{優先度} \end{array}$$

2 施設重要度係数の算定

本計画における劣化状況調査で、部位別で D 評価となったものは優先的に修繕又は更新を行います。さらに、劣化状況調査により判定した劣化度数に「施設重要度係数」を乗じて優先度を検討します。施設重要度係数を算定するため、「施設規模別重要度」「施設分類別重要度」の2つの視点で点数化します。

表 4-1 施設規模別重要度一覧

現況評価結果	規模別重要度	点数
3,000 m ² 以上	高	10
201 m ² ~2,999 m ²	中	6
200 m ² 以下	低	2

表 4-2 施設分類別重要度一覧

大分類	中分類	用途別重要度	点数
町民文化系施設	集会施設	中	15
	文化施設	中	15
社会教育系施設	図書館	中	10
	博物館等	中	15
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	中	10
	レクリエーション施設・観光施設	中	3
学校教育系施設	学校	高	10
	その他教育施設	中	3
子育て支援施設	幼保・こども園	高	3
保健・福祉施設	高齢福祉施設	高	3
	障害福祉施設	高	3
	保健施設	高	10
行政系施設	庁舎等	高	10
	その他行政系施設	高	10
公営住宅	公営住宅	中	15
公園	公園	中	10
供給処理施設	供給処理施設	中	10
その他	その他	低	10

表 4-1～表 4-2 の点数を施設別に合計し、下記の表に則って各建物 A～C 評価で判定し重要度係数を算定します。

表 4-3 施設重要度係数算定表

施設重要度点数	評価	施設重要度係数
19～	A	1.2
12～18	B	0.8
～11	C	0.5

3 実施計画

今後の公共施設投資にかけられる金額をこれまでの投資的経費や町の財政収入状況より年あたり3.2億円と推定し、改修等の実施計画を検討しました。

令和3～6年度では計画が進行中であったひまわり保育園の増改築工事や旧中津小学校の改修工事を予定しています。その後、学校や津南病院を中心に、劣化が進行している施設の改修を検討、実施していきます。

なお、利用者の安全の確保等の観点から緊急の対応が必要となった場合には、前倒して実施するものとします。

表 4-4 改修の実施計画（第1期：令和3年～令和12年）

（単位：百万円）

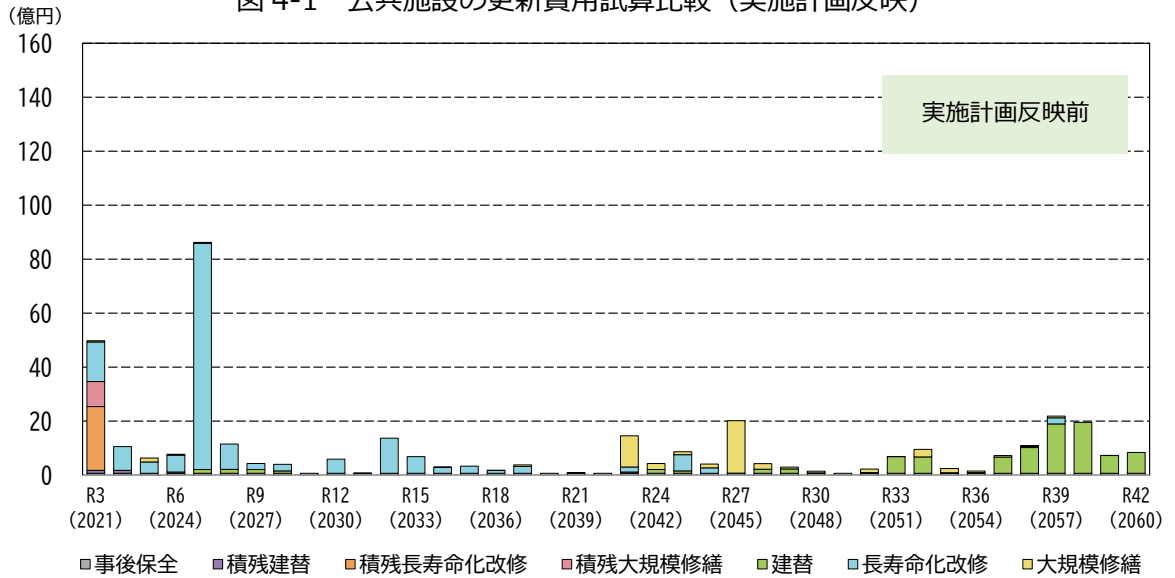
施設名称	棟名称	履歴 和暦 西暦	実施計画									
			2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12
旧中津小学校	校舎1、校舎2、 屋内運動場	経過年数	43・44	44・45	45・46	46・47	47・48	48・49	49・50	50・51	51・52	52・53
		対応時期										
		工事種別	大規模改修	大規模改修	大規模改修	大規模改修						
		金額	128.2	81.6	92.8	132.6						
ひまわり保育園	保育所	経過年数	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
		対応時期										
		工事種別	増改築	増改築	増改築							
		金額	388.0	545.0	58.0							
津南病院	津南病院	経過年数	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
		対応時期										
		工事種別										
		金額										
	津南病院増築棟3.4階	経過年数	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
		対応時期										
		工事種別										
		金額										
	津南病院増築棟 多機能訓練室	経過年数	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
		対応時期										
		工事種別										
		金額										
津南病院増築棟1.2階	経過年数	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	
	対応時期											
	工事種別											
	金額											
津南小学校	校舎1	経過年数	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
		対応時期										
		工事種別										
		金額										
	校舎2	経過年数	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
		対応時期										
		工事種別										
		金額										
	校舎3	経過年数	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
		対応時期										
		工事種別										
		金額										
校舎4	経過年数	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
	対応時期											
	工事種別											
	金額											
体育館	経過年数	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	
	対応時期											
	工事種別											
	金額											
給食室	経過年数	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	
	対応時期											
	工事種別											
	金額											
津南中学校	体育館	経過年数	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
		対応時期										
		工事種別										
		金額										
	管理特別教室棟1	経過年数	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
		対応時期										
		工事種別										
		金額										
	管理特別教室棟2	経過年数	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
		対応時期										
		工事種別										
		金額										
東校舎	経過年数	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
	対応時期											
	工事種別											
	金額											
津南町総合センター	津南町総合センター	経過年数	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59
		対応時期										
		工事種別										
		金額										
金額合計(百万円)			516.2	626.6	150.8	132.6						

- ※ あくまで推計値であり、実際にかかる経費とは異なります。
- ※ 10年間にかける公共施設投資の上限を32億円とし、その範囲内で上記施設の改修等を検討していきます。
- ※ 大規模修繕とは当初の性能を維持するために集中的に実施する工事のこと、長寿命化改修は建物の耐久性を向上と性能を向上するための工事のことを示します。

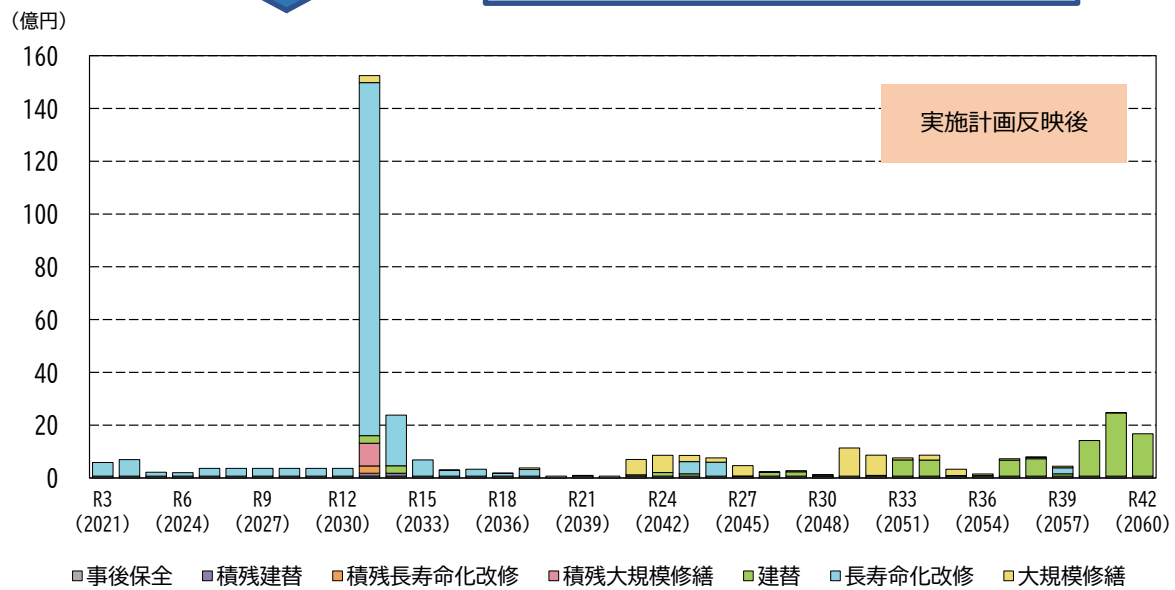
4 実施計画におけるコストの見通し

実施計画をもとに今後10年間にかける費用は約32億円となり、1年あたり3.2億円の見通しです。11年目以降についても財政負担の軽減・平準化を目指していく必要があります。

図4-1 公共施設の更新費用試算比較（実施計画反映）



充て可能な財源の目安を基準に平準化



- ※ あくまで推計値であり、実際にかかる経費とは異なります。
- ※ 令和13年度に更新費用が高額になっているのは、費用の平準化を直前10年分しか行っていないため、本来改修等を行わなければならない施設の改修年数が先送りされ、本計画期間後の年にまとめて集計されています。

5 今後の対策

計画期間の10年間については、平準化を行いました。今後も改修等の費用が多く見込まれているため、定期的な基金の積み立てを行うとともに、産学官の連携を通じた維持管理費用の効率化によって財源確保を検討していきます。

また、前項の図4-1で示していますが、本来改修等を行わなければならない施設が令和13年度以降に持ち越され、令和13年度にまとめて集計されています。施設の除却・統廃合・規模縮小等の検討や各施設における利用率の向上や施設使用料の見直しによる収入改善、人口減少の状況を見据えた施設規模の検討を通じ、効率的な行政サービスの提供を目指した上で令和13年度以降の施設改修費の平準化及び削減に向けた検討をしていきます。

第5章 個別施設計画の継続的運用

1 維持管理の項目・手法等

長寿命化を図るため、修繕等の工事だけでなく、日常的・定期的な点検を実施し、建物を維持管理していきます。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、清掃等	常時	施設管理者
定期点検	劣化調査	建物や設備の劣化・破損状況の把握	1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

劣化調査の調査票例

劣化状況調査票(建築)

点検番号		調査日		所属	施設情報		記入者		
施設番号		施設名称		電話番号		敷地面積		所在地	
棟番号		棟名称		建築年度		構造		延床面積	
調査項目		チェックポイント		不具合の有無		状況等		詳細評価	
調査項目		チェックポイント		適用		状況等		写真番号	
外壁	外装仕上げ材等	剥落箇所または浮き等、剥落のおそれはないか(特に人が歩いていると想定される道路に面している場所、または面に面した場所などに注意)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	カーテンウォール	ひび割れ、欠損、腐食等の変化はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	外部天井	軒裏のコンクリートや仕上げ材に脱落や剥れはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	外部窓	手すり、タラップ(点検用はしご)にさび、腐食はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	外部開口部	外部建具(扉、窓、サッシ等)	開閉不良、ガタつき等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
			金属等:腐食、さび等がないか ガラス:ひび割れ、破損等がないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	内部床	床仕上げ材	床の仕上げ材について、ひび割れ、破損等がないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	内装	内装仕上げ材	漏水の痕跡はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
			内装の仕上げ材について、ひび割れ、破損等がないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	内部天井	天井仕上げ材	漏水の痕跡はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
			天井の仕上げ材について、ひび割れ、破損等がないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	内部仕上	内部建具(扉、窓、サッシ等)	開閉不良、ガタつき等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
金属等:腐食、さび等がないか ガラス:ひび割れ、破損等がないか			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
防火扉等		建具に歪みがないか、取り付け金物の緩みや戸のスレがないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
		センサー、ドアクローザー、ノブ等の異常・損傷はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
防火シャッター		適切に作動するか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
内部窓		トリレブラス	内装の仕上げ材について、ひび割れ、破損等がないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	ブラインド、カーテン	ブラインド、カーテンレールの破損、さび、腐食等がないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
内部窓	書架、造付け家具	破損、腐食等がないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
		流し台	さび、亀裂その他の損傷はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	手すり	破損、腐食等がないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
内部/外部建築	避難出口・通路の状況	避難経路上の床の段差や亀裂その他の歩行上の障害がないか、ものが置いてないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	階段の状況(屋内・屋外)	踏面やノンスリップに歩行の妨げとなる損傷、摩滅、がたつき等がないか 段端にさびや腐食等がないか 手すりはしっかり取り付けられているか 歩行上の障害となるものが置いてないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
躯体	基礎	建物基礎の一部にひび割れ、欠損等はないか(※基礎が判断できるもののみ)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の状況	コンクリート面に鉄筋露出又は白華、ひび割れ、欠損等がないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	木造の状況	木材に腐朽等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	組積造の状況	れんが、石部分に割れ、ずれ等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
屋根	コンクリート/ブロック造の状況	目地モルタルに欠落またはブロック積みに変位等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	鉄骨造の状況	鋼材にさび、腐食等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	屋根防水	ふくれ、ひび割れ、浮き等はないか。(平面部、パラペット等)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	空木	空木	陸屋根(平らな屋根)の立ち上がり部の空木(天端)部分にひび割れ、浮き、腐食がある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
屋根材、かわら類	ドレーン、樋	排水溝や雨樋周辺の破損はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	屋根スレート/かわら類	屋根材の亀裂、変形、損傷、さび、腐食はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
屋根材、かわら類	屋根折板	雨漏りはないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					

劣化調査においては「劣化調査マニュアル」を作成し、劣化状況調査票の項目について評価を行います。

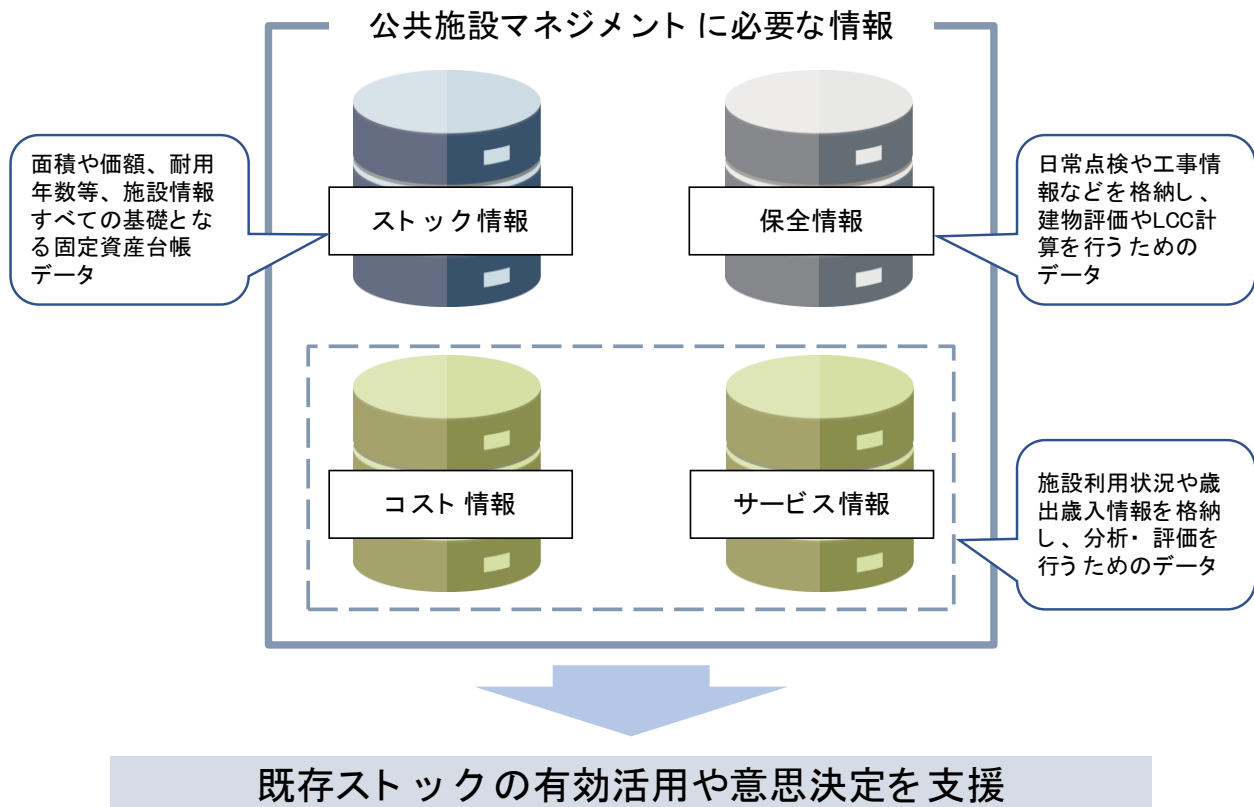
劣化調査マニュアル例

チェックポイント	評価ルール	評価基準
(2) 笠木		
<p>陸屋根（平らな屋根）の立ち上がりの笠木（天端）部分にひび割れ、浮き、腐食がある。</p>  <p style="border: 1px solid green; padding: 5px; display: inline-block;">笠木部分のひび割れ、はがれが見られた事例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 原則は年数で評価 ■ 全面的に緊急対応が必要な場合 D 評価とする 	<ul style="list-style-type: none"> ○経過年数 20 年未満 <ul style="list-style-type: none"> - A 評価 ○経過年数 20～40 年 <ul style="list-style-type: none"> - B 評価 ○経過年数 40 年以上 <ul style="list-style-type: none"> - C 評価 ○経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合 <ul style="list-style-type: none"> - D 評価
(1) 床仕上げ材		
<p>床の仕上げ材について、ひび割れ、破損等がないか</p>  <p style="border: 1px solid green; padding: 5px; display: inline-block;">床材の劣化、割れがある事例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 写真事例と照らして判断を行う ■ あわせて年数の状況も加味して評価 ■ 全面的に緊急対応が必要な場合 D 評価とする 	<ul style="list-style-type: none"> ○経過年数 20 年未満 <ul style="list-style-type: none"> - A 評価 ○経過年数 20～40 年 <ul style="list-style-type: none"> - B 評価 ○経過年数 40 年以上 <ul style="list-style-type: none"> - C 評価 ○経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合 <ul style="list-style-type: none"> - D 評価 <p>※建物の概ね半分以上の床面積にわたって行った改修工事の実施年度を基準とする</p> <p>※天井の張替え、壁の塗り替え、照明器具の交換など、部分的な改修は対象外</p> <p>※広範囲の劣化がみられる場合は、評価を1段階下げる</p>

2 情報基盤の整備と活用

施設の老朽化、厳しい財源状況、人口減少による需要の変化に対応するため、公共施設におけるPDCAサイクルを回すことを目的としたシステムを構築します。施設の利用者やコスト・点検状況など、日々積み重なる情報の蓄積と表やグラフという形で「見える化」することにより、各担当者が施設に対する分析や課題認識を通じた対策を検討・行動できるようにします。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。

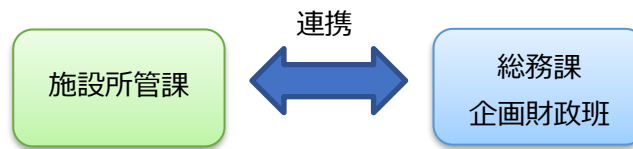
【情報基盤整備イメージ】



3 推進体制等の整備

計画策定から改修まで一連で管理する体制を作るため、公共施設マネジメント担当である総務課企画財政班を中心とし、各部署と連携を図りながら横断的に管理できる体制を構築します。

定期的に進捗状況を確認し、遅れているところがあれば軌道修正を実施します。



4 フォローアップ

施設の劣化状況や厳しい財源状況、人口減少による需要の変化に対応するため、進捗状況を随時確認していきます。また、今後40年間の町有施設更新費用に対し、当町の投資的経費が不足していることが明らかであることから、施設の利用状況、活用方法を分析し、施設の統合や解体等町有施設の在り方について引き続き検討を行い、適宜計画の見直しを行います。

また、本計画で示した実施見通しを目安として、具体的には実施年度や個別の事業費などを精査しつつ、財源とのバランスを見ながら施設の改修等工事を実施していきます。

津南町公共施設個別施設計画

令和3年3月

発行／津南町

編集／総務課企画財政班

〒949-8292

新潟県中魚沼郡津南町大字下船渡戊 585 番地

TEL:025-765-3112 (直通)

FAX:025-765-4625

町のホームページでは公共施設マネジメントに関する上位計画である「津南町公共施設等総合管理計画」を公表しています。

URL : <https://www.town.tsunan.niigata.jp>