

鋸南町公共施設等個別施設計画

－持続可能な資産経営の推進を目指して－

令和3年3月

鋸 南 町

目次

第1章 計画の背景・目的等	1
第1節 背景・目的	1
第2節 本計画の位置付け	1
第3節 対象施設	2
第4節 計画期間	3
第5節 本計画で定めること	4
第2章 個別施設の状態等	6
第1節 施設の配置及び総量	6
第2節 施設の劣化状況	12
第3節 施設の利用需要	18
第4節 財政状況及び公共施設の維持更新コスト	21
第3章 今後の対策方針	24
第1節 個別施設の状態等を踏まえた今後の対策方針の考え方	24
第2節 今後の対策方針	25
第4章 個別施設ごとの対策内容等	40
第1節 建物の保全対策の前提条件	40
第2節 対策の優先順位	42
第3節 個別施設ごとの対策内容と実施時期（保全の工程表）	44
第5章 中長期的な対策費用の見通しと今後の課題	58
第1節 試算の意義	58
第2節 試算の条件	58
第3節 試算の結果	60
第4節 対策の効果と今後の課題	62
第6章 本計画の継続的運用方針	63
第1節 点検・診断の継続的実施	63
第2節 情報基盤の整備と活用方法	63
第3節 推進体制等の整備	63
第4節 計画のフォローアップ（進捗管理）	63
資料編	64
① 劣化状況調査票及び劣化判定基準（原則）	64
② 劣化状況調査の所見（令和2年9月・10月時点）	65
③ 建物の保全対策の前提条件（判定根拠の概要）	70
④ 対策の優先順位の前提条件（判定根拠の概要）	76
⑤ 主要部位の保全管理区分	78

第1章 計画の背景・目的等

第1節 背景・目的

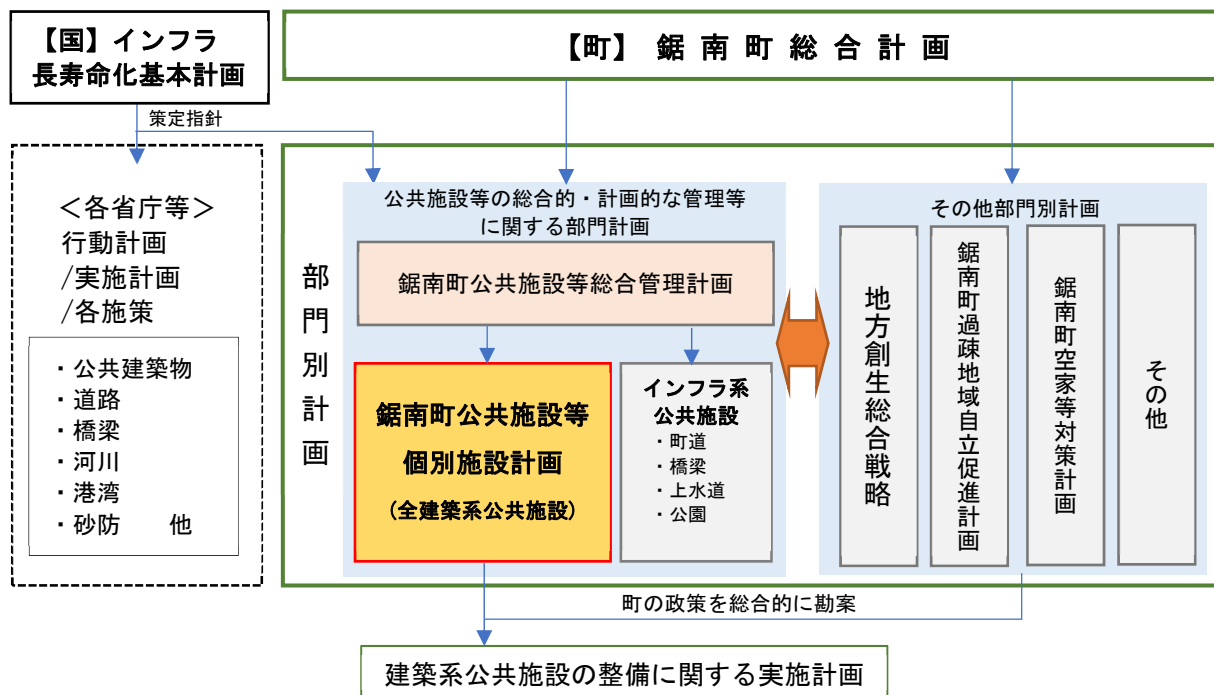
本計画は、鋸南町公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）を上位計画とし、国のインフラ長寿命化基本計画等の各種指針を踏まえて策定した、町有の建築系公共施設を対象とする個別施設計画です。

本町では、人口減少や少子高齢化が急速に進行し、町の財政状況も逼迫する中で、公共施設等の老朽化対策の実施が急務の課題となっています。

そこで、全ての建築系公共施設の総量や利用需要、建物の劣化状況及び中長期的な更新費用の試算結果等の公共施設の実態を踏まえた上で、個別施設毎の長寿命化を中心とする対策内容と実施時期について整理を行いました。また、町の財政見通しや施設の利用需要とバランスのとれた施設の維持更新等を適切に実施し、持続可能な資産経営に資することを目的としています。

第2節 本計画の位置付け

本計画は、鋸南町総合計画を最上位計画とし、その部門別計画である鋸南町公共施設等総合管理計画を上位計画とする計画体系に位置付けられます。本計画は、国の策定指針を踏まえつつ、他の個別施設計画及び鋸南町総合計画の部門別計画と整合を図って策定しています。



第3節 対象施設

本計画の対象施設は、令和3年3月31日時点における町有の全ての建築系公共施設であり、計53施設・81棟・延床面積38,936.67㎡となります。

●対象施設一覧

施設類型			施設情報					大分類	
大分類	中分類	細分類	連番	施設名称	棟数	建築年度	延床面積(㎡)	延床面積(㎡)	面積構成比
学校教育系施設	学校	小学校	1	鋸南小学校	6	2008	4,998.00	14,223.00	36.5%
		中学校	2	鋸南中学校	7	1994	8,518.00		
		その他教育施設	3	学校給食センター	3	1991	707.00		
		小計		3施設	16棟		14,223.00㎡		
住民文化系施設	集会施設	集会所	4	総合センター・コミュニティホール	-	1985	254.60	2,917.93	7.5%
			5	鋸東コミュニティセンター	1	1986	233.66		
		公民館	6	中央公民館	1	1983	2,429.67		
		小計		3施設	2棟		2,917.93㎡		
社会教育系施設	博物館等	資料館	7	歴史民俗資料館	1	1983	483.00	483.00	1.2%
		小計		1施設	1棟		483.00㎡		
スポーツ施設	スポーツ施設	屋内施設	8	B&G海洋センター	2	1991	2,877.03	2,986.96	7.7%
		屋外施設	9	大帷子町民運動場	1	1978	53.00		
			10	岩井袋運動場管理棟	1	1986	56.93		
		小計		3施設	4棟		2,986.96㎡		
産業観光系施設	産業系施設	産業系施設	11	農産物加工工場	1	1988	150.00	5,455.95	14.0%
	観光施設	観光施設	12	観光物産センター	1	1984	372.65		
			13	大黒山展望台	1	1989	89.00		
			14	都市交流施設・道の駅保田小学校	3	1967	3,511.53		
			15	旧鋸南幼稚園	3	1990	822.77		
			16	バーベキューハウス佐久間小学校	1	2017	122.52		
			17	観光案内所	1	1984	97.38		
		観光案内所	18	保田駅前観光案内所	1	2000	48.85		
			19	安房勝山駅前観光案内所	1	2001	48.77		
		観光付帯施設	20	保田中央監視所	1	1987	9.72		
		トイレ	21	道の駅観光便所	1	1984	97.04		
	22		大六監視所・便所・シャワー	1	1991	24.60			
	23		保田第一観光便所	1	1988	9.93			
	24		元名監視所・便所・シャワー	1	1992	27.36			
	25		保田中央観光便所・シャワー	1	1992	16.00			
	26		大黒山下観光便所	1	1987	7.83			
	小計		16施設	20棟		5,455.95㎡			
子育て支援施設	幼稚園・保育園・こども園	幼稚園	27	鋸南幼稚園	2	2018	938.00	1,708.94	4.4%
		保育園	28	鋸南保育所	1	2009	495.00		
	児童施設	学童保育所	29	鋸南学童保育所	1	2016	275.94		
		小計		3施設	4棟		1,708.94㎡		
保健・福祉施設	高齢福祉施設	高齢福祉施設	30	老人福祉センター	4	1980	899.71	2,477.94	6.4%
	保健施設	保健施設	31	保健福祉総合センター	1	1998	1,288.01		
	その他社会保健福祉施設	その他社会保健福祉施設	32	ボランティアセンター	1	2001	290.22		
		小計		3施設	6棟		2,477.94㎡		

施設類型			施設情報					大分類	
大分類	中分類	細分類	連番	施設名称	棟数	建築年度	延床面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	面積構成比
行政系施設	庁舎等	庁舎	33	本庁舎	5	1982	4,142.01	5,599.16	14.4%
			34	第一分団詰所	2	1995	418.91		
	消防施設	消防詰所	35	第二分団詰所	2	1980	158.71		
			36	第三分団詰所	-	1985	183.36		
			37	第四分団詰所	1	1982	140.77		
			38	地域振興課倉庫	1	1991	103.68		
	その他行政系施設	倉庫	39	谷田倉庫	1	1978	112.00		
			40	保田倉庫	1	2015	172.24		
			41	循環バス車庫	1	2001	97.48		
		その他行政系施設	42	保田総合センター	1	1985	70.00		
小計			10施設		15棟	5,599.16㎡			
公営住宅	公営住宅	公営住宅	43	町営住宅竜島団地	1	1970	1,609.45	1,609.45	4.1%
			小計			1施設		1棟	1,609.45㎡
公園	公園施設	公園施設	44	佐久間ダム親水公園案内処	1	2006	49.68	98.92	0.3%
			45	お花見広場トイレ	1	2001	13.78		
			46	水辺広場トイレ	1	1998	11.52		
			47	都市・農村交流広場トイレ	1	1999	11.52		
			48	をくづれ水仙郷観光トイレ	1	2019	12.42		
	小計			5施設		5棟	98.92㎡		
供給処理施設	供給処理施設	供給処理施設	49	谷田浄化槽	1	1975	171.00	171.00	0.4%
			小計			1施設		1棟	171.00㎡
その他建築系公共施設	その他建築系公共施設	貸付・暫定利用	50	旧佐久間小学校	3	1963	730.19	1,204.42	3.1%
			51	旧佐久間幼稚園	1	1956	376.00		
			52	大帷子の宿	1	1975	60.19		
			53	京田団地の宿	1	1975	38.04		
	小計			4施設		6棟	1,204.42㎡		
合計（令和3年3月31日時点）			53施設・81棟・総延床面積38,936.67㎡						

※1 表中の「建築年度」は、各施設における代表的な建物の新築時の建築年度で表示しています。

※2 連番4「総合センター・コミュニティホール」及び連番36「第三分団詰所」は、いずれも連番42「保田総合センター」との複合施設であるため、これら3施設で1棟として集計しています。

※3 連番15の「旧鋸南幼稚園」は、今後の活用方針を踏まえて、「産業観光系施設」に分類しています。

※4 連番14の「都市交流施設・道の駅保田小学校」のうち2020年度に建築のレンタサイクル収納庫(24.80m²)は、以降の分析結果には含んでいません。

※5 公園広場及び駐輪場等は本計画の対象とはしていません。

第4節 計画期間

本計画の計画期間は、当面10年間の適切な保全対策の実施と将来を見据えた公共施設のあり方の検討期間を考慮し、令和3年度(2021)から令和12年度(2030)までの10年間とします。

ただし、上位計画の改訂や対象施設に大幅な変更が生じた際には、必要に応じて本計画の見直しを行います。

第5節 本計画で定めること

(1) 計画の内容（定めること）

本計画では、以下の2点を定めます。

1. 個別施設毎の長寿命化を中心とする対策内容と実施時期（保全の工程表）

各施設の劣化状況調査の結果に基づき、また、各施設の方向性※を踏まえながら、長寿命化可能な施設は長寿命化を図ることを基本として、計画期間の10年間における修繕、改修、建替え、解体・除却等の保全対策の実施内容と時期を定め、『保全の工程表』として示します。

2. 持続可能な資産経営を可能とするための対策目標（20年間のロードマップ）

計画期間である10年間に取り組むべき事項として、以下の内容を定め、5年以内実践すべき項目についてはその具体的内容を、10年以内実践すべき項目についてはその考え方を「20年間のロードマップ」において示します（11年目以降は実践期間）。

- | | | | |
|--------|-----------|---------|-----------|
| (5年以内) | ・ 緊急的修繕 | (10年以内) | ・ 再配置プラン |
| | ・ 優先的再配置 | | ・ 長寿命化プラン |
| | ・ 推進体制の整備 | | ・ 財源確保プラン |

※施設の方向性について

例えば、直近で廃止予定である施設に対して、多額の費用を投じて大規模改修を実施することは無駄が大きく、一方、長期的に多機能な活用を図る施設については、機能向上も伴う長寿命化改修により費用対効果が大きくなると言えます。このように、多額の改修工事の費用を投じる計画を策定するにあたって、建物の劣化状況だけでなく、施設の今後の方向性（活用の見込み）を考慮することは重要な視点です。

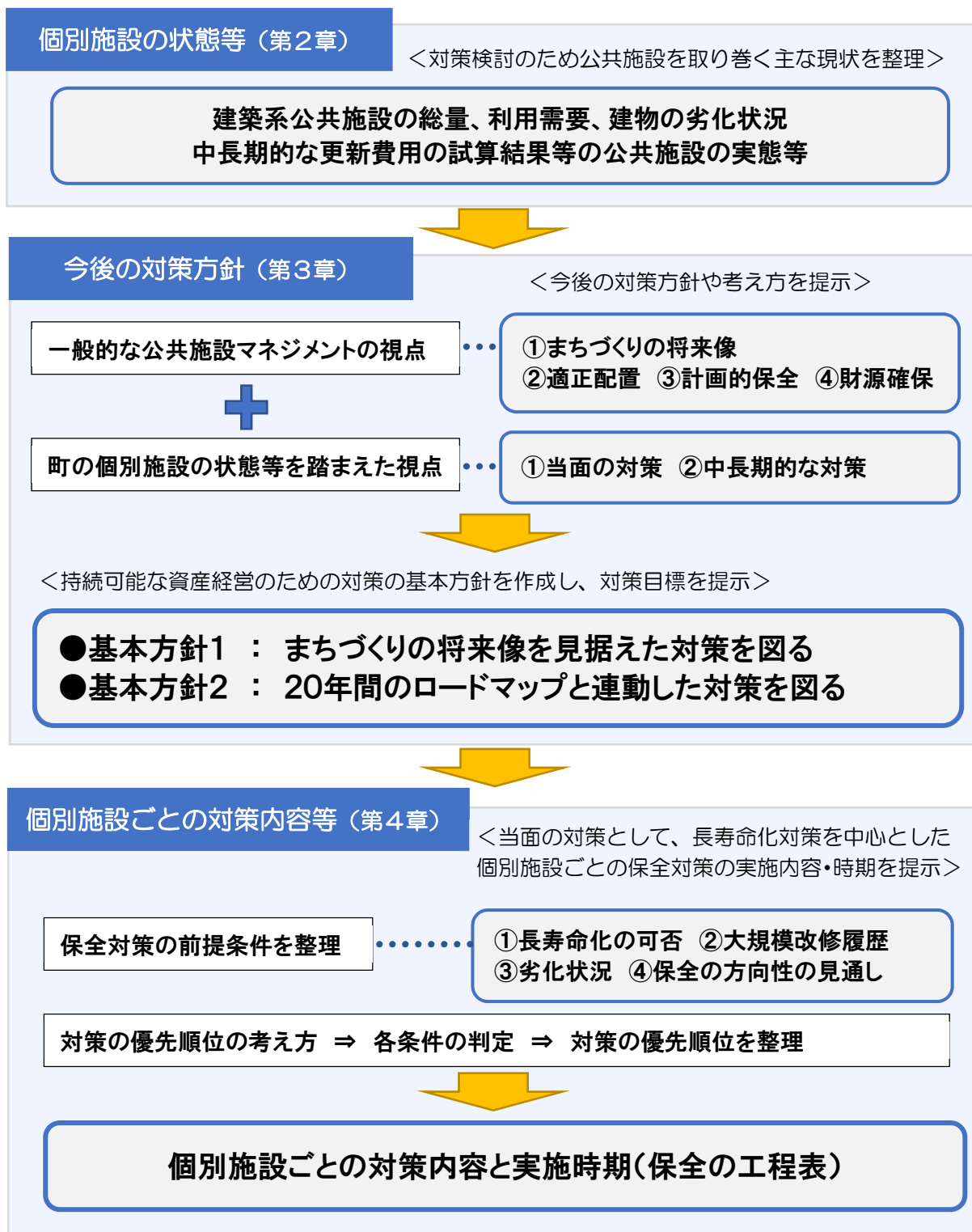
本計画では、各施設の方向性について、町全体としての施設総量・機能配置等に関するビジョン（在り方、目標）を定めていないことから、町全体の将来的なビジョンに基づくものではなく、各施設においてある程度見込まれている内容について扱います（例：すでに設計等に着手している、予定を実施計画（総合計画）に掲載することを検討している、耐用年数満了時の扱いについての検討に着手している等）。なお、本計画の策定過程においても、各施設の今後の在り方を評価し、将来的な施設の方向性（あるいはその選択肢）を検討する作業は行っていません。

そのため、本計画で定める保全対策の実施内容と時期は、今後、施設の方向性の議論が進行した場合に、施設によっては、対策の実施内容や時期が変更となる可能性があります。

また、施設の総量や配置・規模、機能の在り方等に関する町全体としてのビジョン（あり方・目標）は、今後、本計画の計画期間内に再配置プラン、長寿命化プラン等として、検討を開始し、定めることを謳っています。

(2) 策定の流れ

本計画の策定の流れは、以下のとおりです。



※1 第5章では、対策費用を試算した上で、対策の効果と今後の課題を提示しています。

※2 第6章では、計画の継続的運用方針について提示しています。

第2章 個別施設の状態等

第1節 施設の配置及び総量

(1) 施設の配置状況と設置形態

- ◆ 施設の配置は、廃校跡地の活用を契機とした施設配置が見られますが、近年は子育て支援の強化等により、新たな施設整備や再配置を実施しています。
- ◆ 多機能化している施設も一部ありますが、大半の施設は「単独機能」の施設です。
- ◆ 災害対応の観点からは、津波浸水被害等を想定し、避難所の確保が重要です。

ア 旧学校施設・跡地の活用例

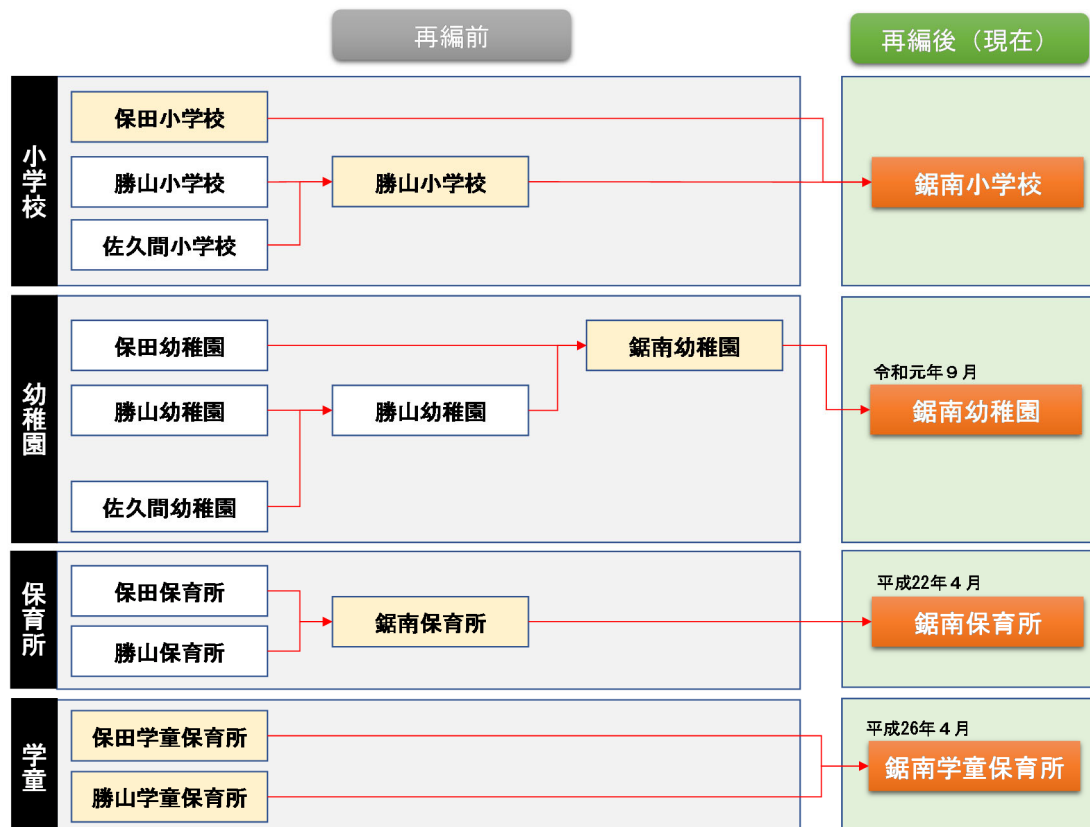
本町において、旧学校施設等の跡地を活用した施設配置には、以下の施設があります。

- ・旧鋸東小学校：鋸東コミュニティセンター
- ・旧鋸南幼稚園：学校給食センター(旧幼稚園の元敷地)、現敷地・建物は今後活用予定
- ・旧鋸南第一中学校：保健福祉総合センター すこやか
- ・旧佐久間小学校：自衛隊が期間利用、バーベキューハウス佐久間小学校(校庭跡地の一部)
- ・旧佐久間幼稚園：建物を貸付
- ・旧保田小学校：都市交流施設・道の駅保田小学校

イ 近年における教育施設等の再編経緯

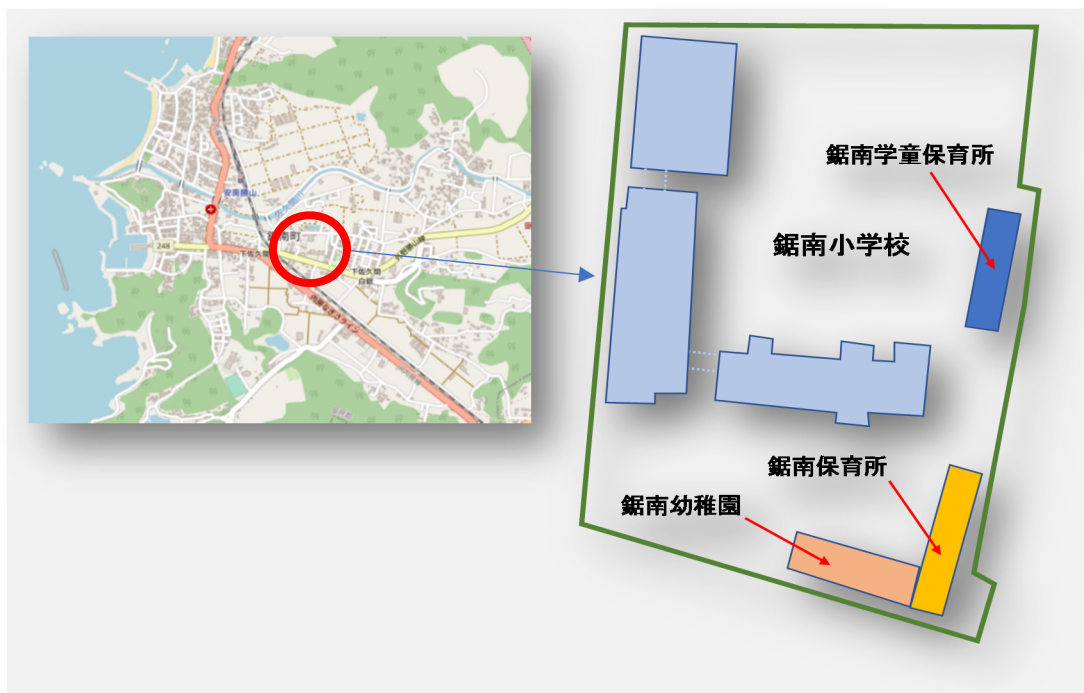
小学校、幼稚園、保育所及び学童保育所について、再編を実施し、各施設を鋸南小学校の敷地に集約を図ることで、子ども・子育て支援体制の充実を図っています。

<経緯>



※ 表中の年月は小学校敷地内への集約・配置年月を表します。

<小学校敷地内に集約・配置された、子ども・子育て支援施設>



ウ 多機能な施設の例

本町において、多機能な役割を担う施設としては、以下が挙げられます。

施設名(略称)	機能の例
道の駅保田小学校	全国的な知名度を有する都市交流施設として、様々な活動を展開(観光物産、宿泊、イベント、情報発信、文化活動等)
老人福祉センター	貸館機能(2F・E L V設置)と温浴施設機能(笑楽の湯)
中央公民館	多目的ホール、子育て広場、図書室等

エ 津波浸水想定区域との関連

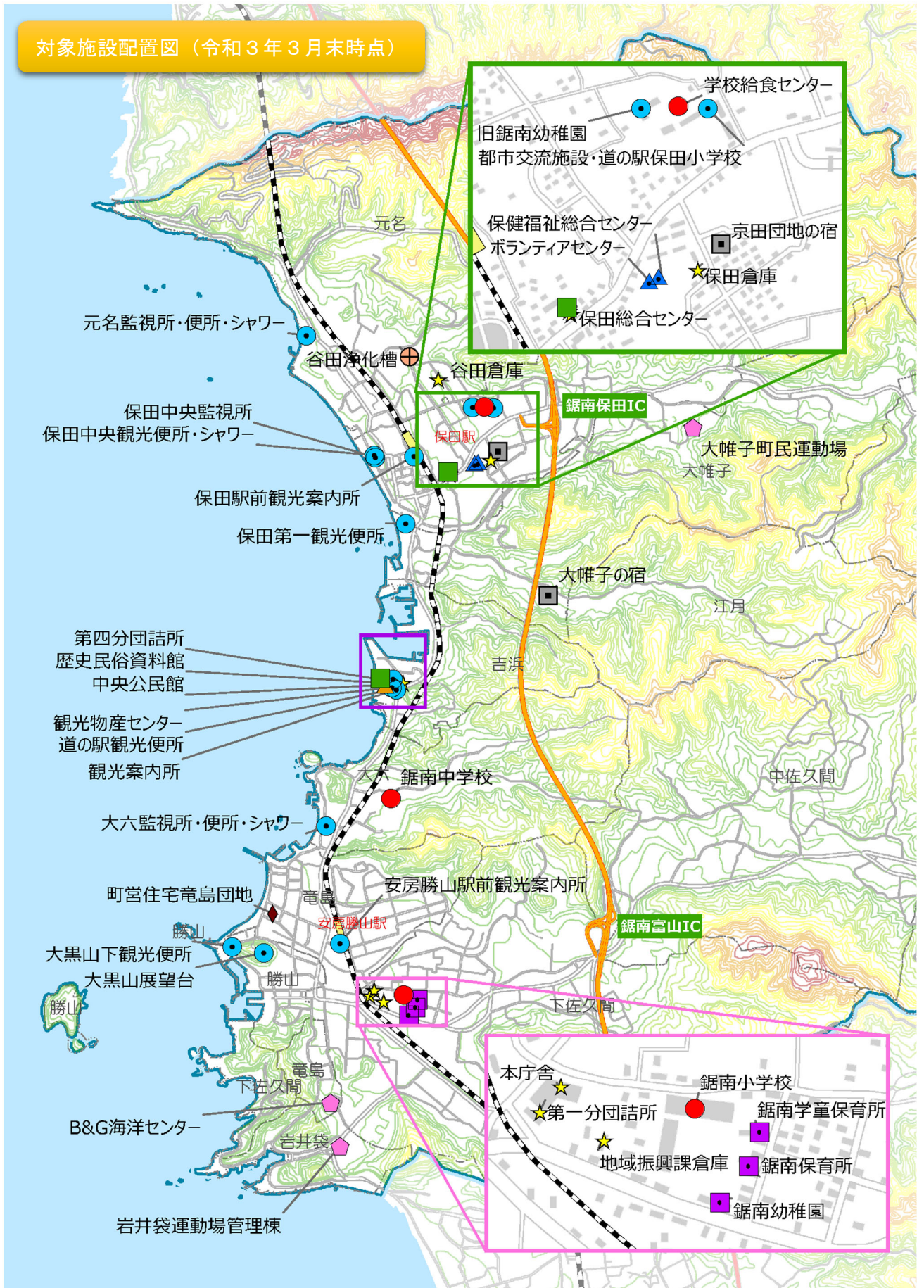
海水浴場の監視所・シャワー・トイレ施設を除くと、下記の7施設が津波浸水想定区域に位置しています。このうち、町営竜島団地以外の施設は、全て道の駅きょなん及びその周辺施設です。またその多くは平屋の建物となっています。

連番	施設名	所在地	延床面積 (m ²)	建築年度	構造	階層	最大浸水深
6	中央公民館	吉浜516	2429.67	1983	RC	2	1.0m以上 3.0m未満
7	歴史民俗資料館	吉浜516	483.00	1983	RC	1	1.0m以上 3.0m未満
12	観光物産センター	吉浜517-1	372.65	1984	W	1	1.0m以上 3.0m未満
17	観光案内所	吉浜517-1	97.38	1984	W	1	1.0m以上 3.0m未満
21	道の駅観光便所	吉浜516	97.04	1984	RC(S)	1	3.0m以上 5.0m未満
37	第四分団詰所	吉浜521-2	140.77	1982	W	1	1.0m以上 3.0m未満
43	町営住宅竜島団地	竜島973-5	1609.45	1970	RC	4	0.01m以上 0.3m未満

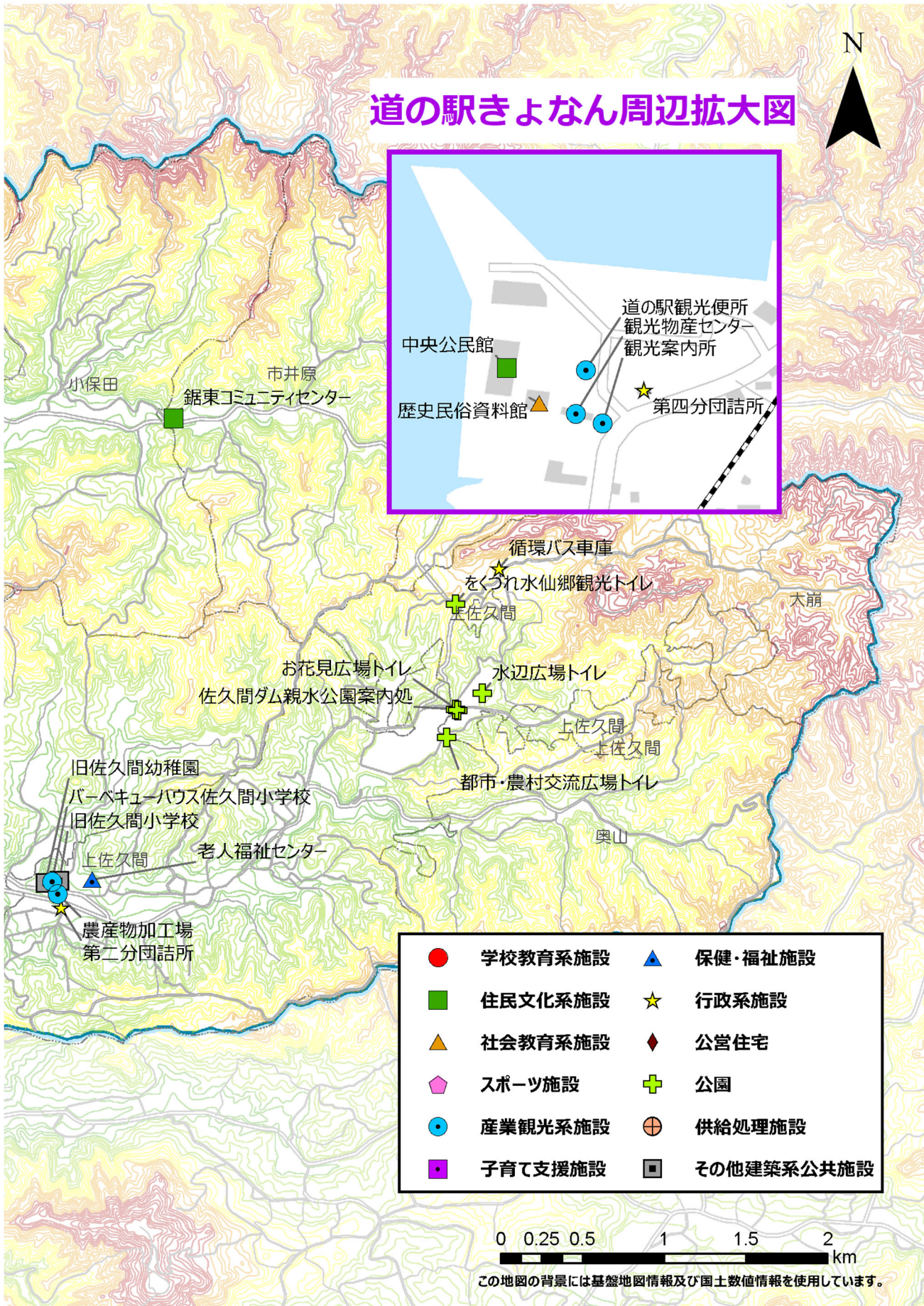
出典：国土数値情報(平成30年)

才 施設配置状況

対象施設配置図（令和3年3月末時点）



道の駅きよなん周辺拡大図



●	学校教育系施設	▲	保健・福祉施設
■	住民文化系施設	☆	行政系施設
▲	社会教育系施設	◆	公営住宅
◇	スポーツ施設	+	公園
●	産業観光系施設	⊕	供給処理施設
■	子育て支援施設	■	その他建築系公共施設

0 0.25 0.5 1 1.5 2 km

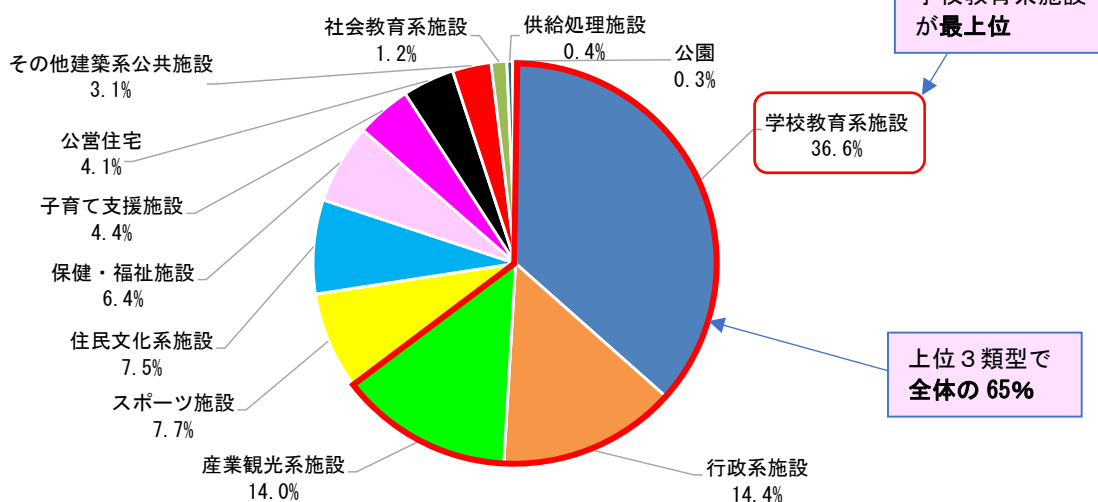
この地図の背景には基盤地図情報及び国土数値情報を使用しています。

(2) 施設の保有状況

ア 施設類型別（大分類）の保有割合

- ◆ 延床面積の構成比は「学校教育系施設」が最上位です。なお、小学校及び中学校は再編を実施済で、各1校となっています。
- ◆ 延床面積の上位10棟で全体の66%を占め、経過年数も大規模改修の目安となる30年を経過しているか、計画期間内に30年が到来する建物が大半を占めます。

●大分類別の延床面積構成比



※ 内訳の詳細はP.2に掲載の「対象施設一覧」でも確認できます。

●延床面積が上位の建物（対象建物全80棟の比較）

順位	施設名称	棟名称	大分類	延床面積	全体構成比	建築年度	経過年数
1	鋸南中学校	普通教室棟	学校教育系施設	4,928.00	12.7%	1994	27
2	本庁舎	庁舎棟	行政系施設	3,389.22	8.7%	1982	39
3	B&G海洋センター	海洋センター	スポーツ施設	2,723.00	7.0%	1991	30
4	都市交流施設・道の駅保田小学校	校舎棟	産業観光系施設	2,707.23	7.0%	1967	54
5	鋸南中学校	屋内運動場・柔剣道場	学校教育系施設	2,616.00	6.7%	1994	27
6	中央公民館	中央公民館	住民文化系施設	2,429.67	6.2%	1983	38
7	鋸南小学校	管理特別教室棟	学校教育系施設	2,281.00	5.9%	2013	8
8	鋸南小学校	普通教室棟	学校教育系施設	1,776.00	4.6%	2008	13
9	町営住宅竜島団地	町営住宅竜島団地	公営住宅	1,609.45	4.1%	1970	51
10	保健福祉総合センター	保健福祉総合センター	保健・福祉施設	1,288.01	3.3%	1998	23
11	鋸南幼稚園	鋸南幼稚園	子育て支援施設	905.00	2.3%	2018	3
12	鋸南中学校	特別教室棟	学校教育系施設	818.00	2.1%	1994	27
13	鋸南小学校	屋内運動場	学校教育系施設	816.00	2.1%	2010	11
14	旧鋸南幼稚園	旧鋸南幼稚園	産業観光系施設	803.93	2.1%	1990	31
15	都市交流施設・道の駅保田小学校	市場棟	産業観光系施設	779.50	2.0%	1975	46
16	旧佐久間小学校	屋内運動場	その他建築系公共施設	619.66	1.6%	1963	58
17	老人福祉センター	老人福祉センター	保健・福祉施設	619.51	1.6%	1980	41
18	学校給食センター	調理棟・管理棟	学校教育系施設	619.00	1.6%	1991	30
19	鋸南保育所	鋸南保育所	子育て支援施設	495.00	1.3%	2009	12
20	歴史民俗資料館	歴史民俗資料館	社会教育系施設	483.00	1.2%	1983	38

上位10棟の建物で全体の66%既に築30年以上の建物もあり

※1 施設単位での面積集計結果はP.2に掲載の「対象施設一覧」でも確認できます。

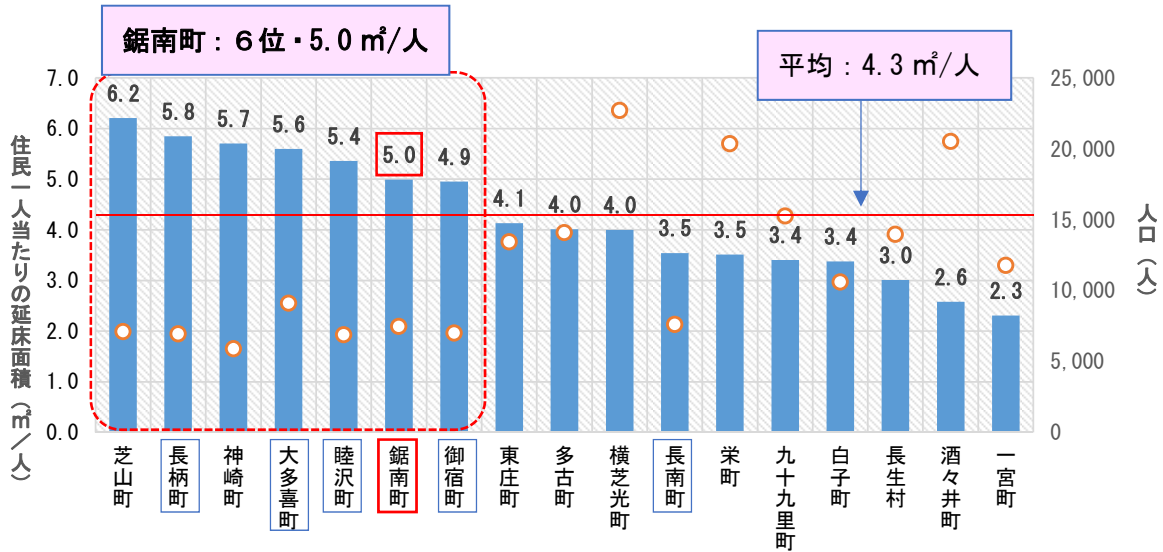
最上位は鋸南中学校(8,518.00㎡)、次いで鋸南小学校(4,998.00㎡)、本庁舎(4,142.01㎡)です。

※2 経過年数は2021年度を基準に算定しています。

イ 住民1人あたり建物延床面積の県内比較（17町村・平成30年度末・行政財産）

- ◆ 住民1人あたり延床面積の県内17町村の比較では、**鋸南町は上位**に位置します。
- ◆ 上記比較では、鋸南町は、本庁舎と中学校の延床面積が比較的高い値です。
- ◆ 隣接する南房総市では、同条件の集計で「5.1㎡/人」です。
- ◆ 比較した自治体の多くは、小中学校の統廃合や公共施設の用途廃止が進行中であるため、**鋸南町が現状維持で推移すると、相対的に順位が急上昇する可能性**があります。

●住民1人あたり延床面積及び人口の比較



※ 棒グラフは「住民1人あたりの延床面積」、散布図(○印)は人口を指す
町村名の は、類似団体（平成30年度）を示す。

●内訳比較表

順位	基礎情報		行政財産											普通財産			
	町村名	1人あたり延床面積㎡	人口	行政財産合計	本庁舎	本庁舎構成比	消防施設	行政機関その他	小学校	中学校	小中学校小計	学校構成比	公営住宅		公園	その他施設	その他施設構成比
1	芝山町	6.2	7,104	44,088	4,009	9.1%			5,632	12,115	17,747	40.3%		2,923	19,405	44.0%	5,310
2	長柄町	5.8	6,941	40,567	4,950	12.2%			6,072	4,525	10,597	26.1%	10,857		14,163	34.9%	129
3	神崎町	5.7	5,885	33,563	2,928	8.7%	399		7,569	5,132	12,701	37.8%	781	40	16,714	49.8%	43
4	大多喜町	5.6	9,104	50,926	3,502	6.9%	349	1,283	9,728	7,924	17,652	34.7%	7,558		20,582	40.4%	11,213
5	睦沢町	5.4	6,878	36,842	4,210	11.4%			9,007	6,308	15,315	41.6%	2,237		15,080	40.9%	
6	鋸南町	5.0	7,465	37,257	4,142	11.1%	792	70	4,991	8,518	13,509	36.3%	1,768		16,976	45.6%	3,240
7	御宿町	4.9	7,011	34,699	6,190	17.8%	1,141	1,936	4,911	6,558	11,469	33.1%	2,741		11,222	32.3%	8,403
8	東庄町	4.1	13,433	55,500	2,925	5.3%		1,820	24,055	10,604	34,659	62.4%			16,096	29.0%	830
9	多古町	4.0	14,091	56,531	5,844	10.3%			19,037	10,755	29,792	52.7%			20,895	37.0%	6,926
10	横芝光町	4.0	22,704	90,800	3,988	4.4%	729		29,453	17,638	47,091	51.9%	3,018	3,645	32,329	35.6%	8,089
11	長南町	3.5	7,618	26,995	2,742	10.2%			9,927		9,927	36.8%	2,527	112	11,687	43.3%	13,949
12	栄町	3.5	20,347	71,482	8,864	12.4%	5,015	6,866	23,369	11,616	34,985	48.9%			15,752	22.0%	13,967
13	九十九里町	3.4	15,253	51,980	2,961	5.7%	1,917	3,789	17,197	9,529	26,726	51.4%	1,058	2,323	13,206	25.4%	345
14	白子町	3.4	10,598	35,800	3,826	10.7%		4,052	10,518	8,157	18,675	52.2%	533		8,714	24.3%	187
15	長生村	3.0	13,954	41,972	3,607	8.6%	136		15,505	6,818	22,323	53.2%	779	332	14,795	35.2%	59
16	酒々井町	2.6	20,507	52,866	4,170	7.9%			16,912	11,800	28,712	54.3%	1,202	179	18,603	35.2%	66
17	一宮町	2.3	11,780	27,191	2,318	8.5%		259	9,549	5,950	15,498	57.0%	3,908		5,207	19.1%	

※ 桃色の着色は、人口は1万人未満、学校構成比及びその他施設構成比は40%以上

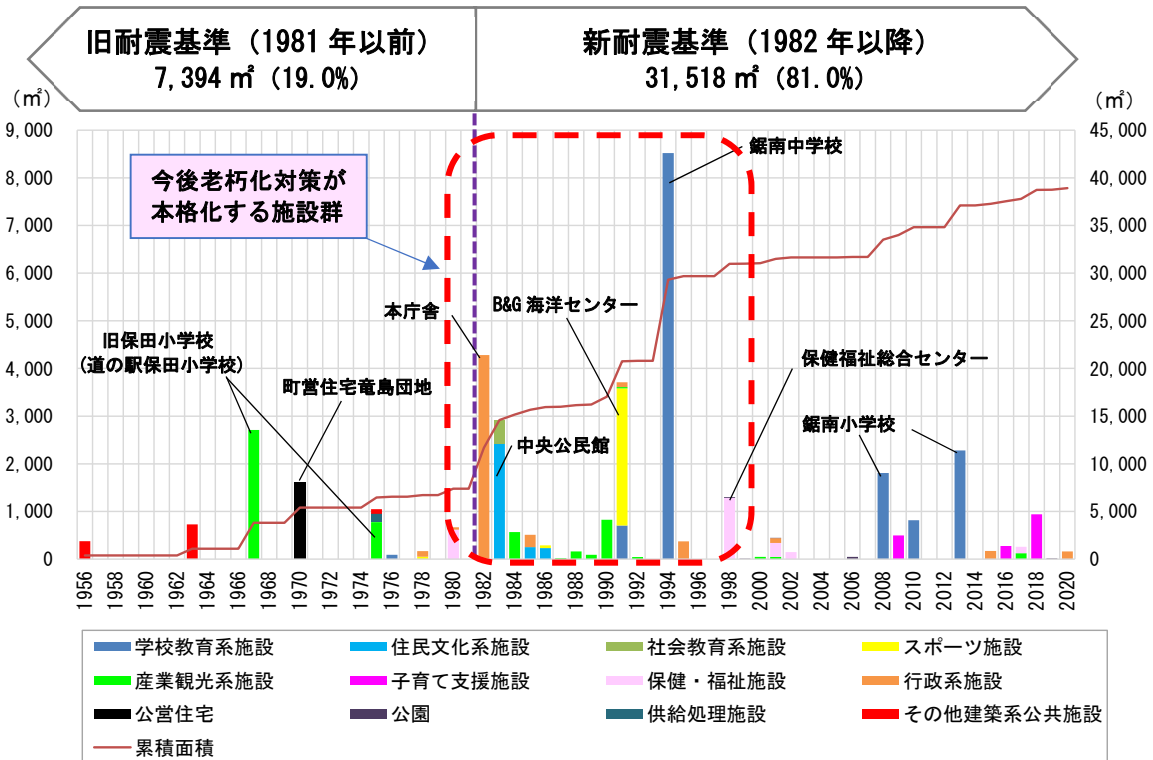
出典：人口「千葉県毎月常住人口調査月報（平成31年4月1日）」
公共施設「公共施設状況調経年比較表（総務省）」（平成30年度末）

第2節 施設の劣化状況

(1) 躯体の老朽化状況

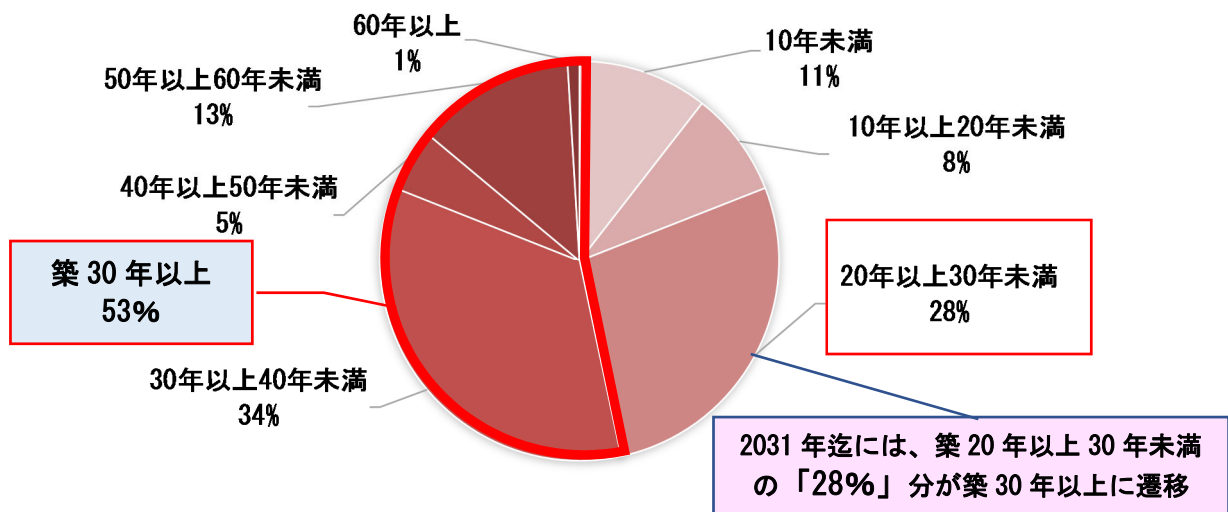
- ◆ **新耐震基準による建物が約8割**を占めています。
- ◆ 大規模改修時期の目安となる築30年を既に超過している建物は、現在は約5割ですが、**今後10年後には、現在築20年以上30年未満の建物を含め、約8割**になります。

ア 施設類型別（大分類）・建築年度別の保有面積



※ 図中の施設名の注釈は、同施設内の小規模建物は省略し、面積の大きい建物についてのみ表示

イ 建築年度別の保有割合



出典：公有財産台帳（令和3年3月末時点）

(2) 建物部位の劣化状況

ア 劣化度の判定基準

令和2年度に実施した劣化状況調査を踏まえ、建築及び設備の部位別に4段階（A・B・C・D）の劣化度ランクを評価し、建物全体の劣化度も同様に4段階で評価しました。

劣化状況調査票及びその判定基準表並びに調査の所見は資料編（P.64）に掲載しています。

●劣化度ランクの基準（建築）

ランク	状況	想定する対策の内容
A	概ね良好	—
B	部分的に劣化	清掃、洗浄、部分的な補修対応などの維持管理
C	広範囲に劣化 (安全上、機能上問題なし)	修繕、改修等の計画、定期的な経過観察
D	早急の対応が必要 (安全上、機能上問題あり)	早急な修繕、改修等の計画、詳細調査の実施など

●劣化度ランクの基準（設備）とランクの補正方法

ランク	状況	経過年数※	ランク補正
A	日常使用上の不具合、点検保守業者からの指摘事項なし	10年未満	変更なし
		10～40年未満	A→Bに補正
C	日常使用上の不具合、点検保守業者からの指摘事項あり	40年以上	A→Cに補正 C→Dに補正

※ 経過年数は、設備の全面的な更新年度からの経過年数とするが、不明な場合は建物の建築年度からとする。

●部位別の劣化度ランクをもとにした建物全体の総合劣化度集計方法

① 各部位の劣化度ランクをもとに、建物全体の総合劣化度を算出します。

(A: 1点、B: 2点、C: 3点、D: 5点)

② 各部位が施設全体に及ぼす影響度を踏まえ、各部位の重み付けにより算出します。

$$\text{総合劣化度 (\%)} = \frac{\sum \{\text{部位の劣化点} \times \text{部位の重み}\}}{\sum \{\text{各部位の最大劣化点 (5点)}\}} \times 100$$

<部位別の重み>

区分	部位	重み	区分	部位	重み
外部	外壁	120	電気設備	受変電設備	45
	外部開口部	80		非常用電源、予備電源	15
	外部雑	25		照明、放送、通信、セキュリティ等	35
	屋根・屋上	140	給排水設備	冷暖房機	40
内部	建物内部	340		給水設備	40
				排水設備	40
			昇降機	30	30
			その他	50	50
			計		1000
					1000

●劣化度の建物部位別目視判定例（抜粋）

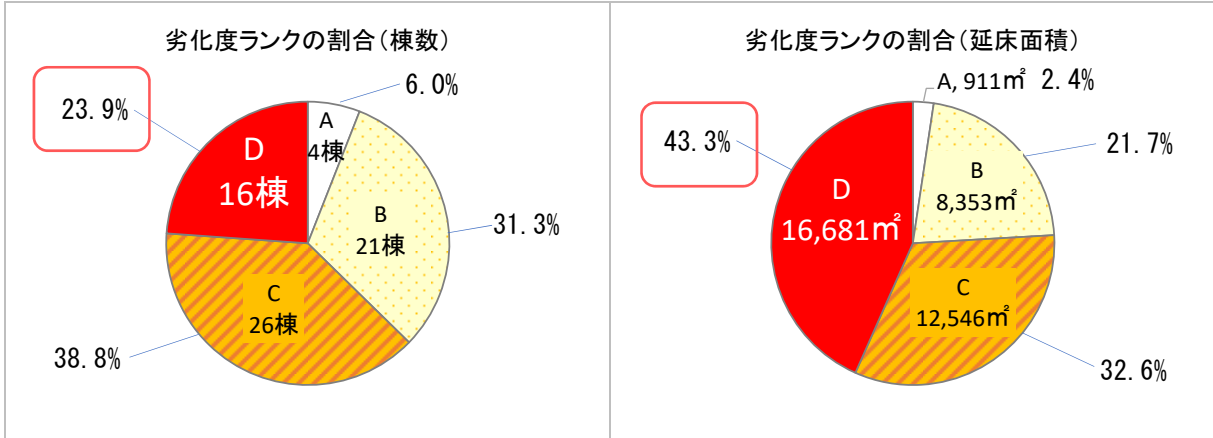
	A 概ね良好	B 部分的に劣化	C 広範囲に劣化	D 安全上・機能上の問題
屋根・屋上	海洋センター 弓道場 	学校給食センター 目地の劣化 	本庁舎 汚れ・排水不良 	鋸南中学校 普通教室棟 膨れ
	町営住宅竜島団地 	中央公民館 局所的な排水不良 	鋸南中 屋内運動場 局所的な防水層破れ 	大帷子町民運動場
	鋸南学童保育所 	保田総合センター 窓ガラスにヒビ 	道の駅観光便所 枠の欠損 	学校給食センター 錆
外部開口部	道の駅保田小 市場棟 	鋸南小 管理特別教室棟 カバー外れ 	歴史民俗資料館 局所的な鉄筋露出 	中央公民館 庇の欠損
	海洋センター 	鋸東コミュニティセンター 土汚れやカビ 	学校給食センター 全体にヒビ 	旧佐久間小 屋内運動場 仕上材剥がれ
外壁	鋸南幼稚園 	旧佐久間幼稚園 細かいヒビ 	中央公民館 ヒビ・膨れ(大) 	大帷子町民運動場 錆・崩壊
	海洋センター 弓道場 	老人福祉センター 笑楽の湯 局所的たわみ 	中央公民館 クロス剥がれ・漏水跡 	鋸南中学校 普通教室棟 雨漏り跡(進行中)
建物内部	鋸南幼稚園 	旧鋸南幼稚園 倉庫 仕上材剥がれ 	保健福祉総合センター 雨漏り跡(過去雨漏り) 	本庁舎 雨漏り跡(進行中)

※ 調査票及び判定基準は資料編 P. 64 参照

イ 劣化度の評価結果

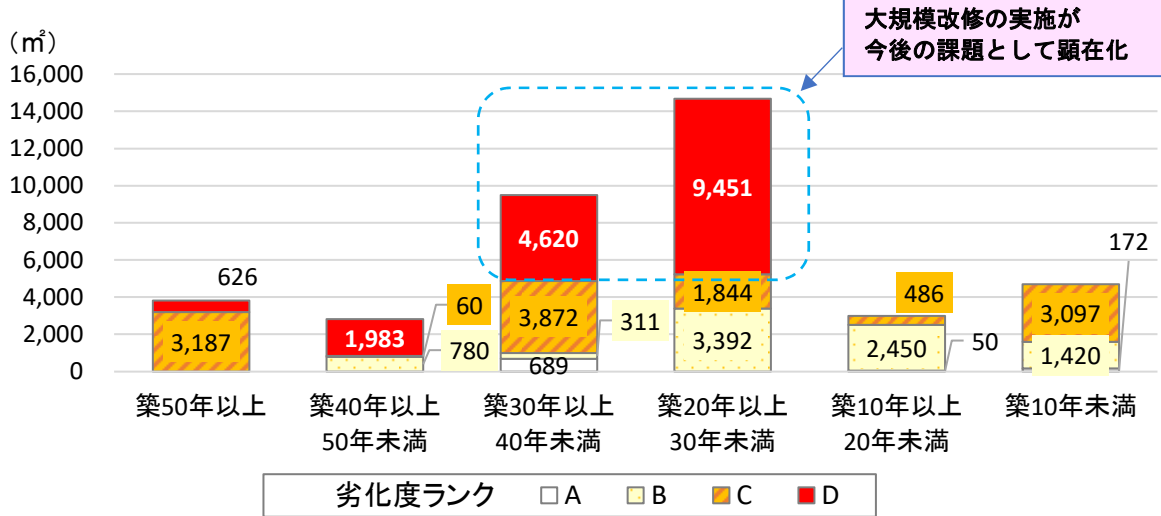
- ◆ D評価の建物は、延床面積ベースでは最も多い約4割を占め、劣化状況は深刻です。
- ◆ 延床面積ベースの集計では、築20年以上30年未満の建物群に劣化度D判定が多く、大規模改修の実施が大きな課題として顕在化しています。

●劣化度の全体的傾向（棟数・延床面積）

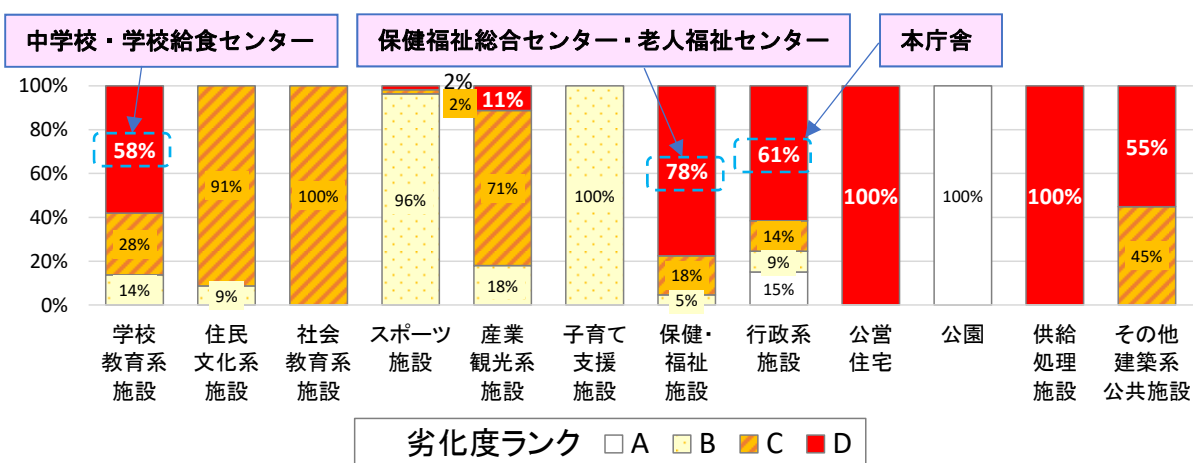


※ 建物全体でのランク…A：劣化度25%未満、B：25～45%、C：45～65%、D：65%以上

●築年別の劣化度分布（延床面積ベース）



●大分類別の劣化度分布（延床面積ベース）



※ 該当建物の詳細は次頁一覧参照

●【調査対象全件】個別建物ごとの劣化度（1／2）

連番	棟番号	施設・棟名称	延床面積	構造	建築年度	経過年数	外部				内部		電気設備		給排水衛生設備			昇降機	その他	総合劣化度
							外壁	外部開口部	外部雑	屋根屋上	建物内部	受変電設備	非常用電源、予備電源	照明、放送、通信、セキュリティ等	冷暖房機	給水設備	排水設備	エレベータ	その他（防火設備含む）	
1	2-1	鋸南小学校_普通教室棟	1776.00	RC	2008	12	B	A	A	B	A	C	B	B	A	B	A	C	C	39
1	2-2	鋸南小学校_屋内運動場	816.00	S	2010	10	A	A	A	A	C	C	B	B	-	B	B	-	C	47
1	2-3	鋸南小学校_管理特別教室棟	2281.00	RC	2013	7	B	A	B	D	C	C	A	A	A	A	A	-	C	61
1	2-4	鋸南小学校_倉庫	33.00	S	2008	12	C	C	A	B	A	-	-	B	-	-	-	-	-	32
2	1-1	鋸南中学校_普通教室棟	4928.00	RC	1994	26	C	A	C	D	D	C	-	C	C	C	C	A	C	89
2	1-2	鋸南中学校_特別教室棟	818.00	RC	1994	26	A	A	A	B	C	C	-	C	C	C	C	-	C	54
2	1-3	鋸南中学校_屋内運動場_柔剣道場	2616.00	RC	1994	26	C	C	B	C	C	C	-	C	-	C	C	-	C	65
2	1-4	鋸南中学校_更衣室	40.00	RC	1994	26	A	A	A	B	B	C	-	C	-	C	C	-	-	40
2	1-5	鋸南中学校_便所	52.00	RC	1994	26	A	A	A	B	C	C	-	C	-	C	C	-	-	48
3	3-1	学校給食センター_調理棟・管理棟	619.00	RC	1991	29	C	D	B	B	C	C	-	B	B	C	B	-	C	69
3	3-2	学校給食センター_廃水処理槽	76.00	RC	1991	29	C	A	A	A	A	C	-	-	-	C	A	-	-	31
3	3-3	学校給食センター_LPG庫	12.00	S	1991	29	C	D	A	B	A	C	-	B	-	-	-	-	-	40
5	5-1	鋸東コミュニティセンター	233.66	W	1986	34	B	A	B	A	B	-	-	C	B	B	B	-	C	45
6	6-1	中央公民館	2429.67	RC	1983	37	C	C	D	B	C	C	A	B	C	A	C	A	C	61
7	7-1	歴史民俗資料館	483.00	RC	1983	37	C	D	C	B	A	-	-	A	A	B	A	-	C	48
8	8-1	B&G海洋センター_海洋センター	2723.00	RC	1991	29	A	A	B	B	B	C	-	A	A	B	A	-	C	42
8	8-2	B&G海洋センター_弓道場	154.03	S	1991	29	A	A	A	A	A	C	-	B	B	B	B	-	-	29
9	9-1	大帷子町民運動場	53.00	S	1978	42	E	D	D	E	C	-	-	D	C	C	C	-	-	96
10	10-1	岩井袋運動場管理棟	56.93	RC	1986	34	C	B	B	B	B	-	-	B	-	B	B	-	-	50
11	11-1	農産物加工場	150.00	S	1988	32	B	D	C	B	C	-	-	B	B	B	B	-	C	70
12	13-1	観光物産センター	372.65	W	1984	36	B	B	B	D	C	B	-	C	B	B	C	-	-	71
13	20-1	大黒山展望台	89.00	RC	1989	31	B	-	D	D	C	-	-	B	-	-	-	-	-	69
14	24-1	都市交流施設_道の駅保田小学校_校舎棟	2707.23	RC	1967	53	C	A	C	C	B	A	-	A	A	A	A	A	A	54
14	24-2	都市交流施設_道の駅保田小学校_市場棟	779.50	S	1975	45	A	A	A	B	A	A	-	C	A	A	A	-	A	33
15	48-1	旧鋸南幼稚園	803.93	W	1990	30	A	A	C	B	C	-	-	C	B	B	B	-	C	55
15	48-3	旧鋸南幼稚園_倉庫	14.22	W	1990	30	A	A	C	D	B	-	-	C	-	-	-	-	-	47
16	49-1	バーベキューハウス佐久間小学校	122.52	W	2017	3	A	A	A	B	A	-	-	A	-	C	C	-	-	32
17	12-1	観光案内所	97.38	W	1984	36	B	C	C	C	A	C	-	B	C	-	-	-	-	47
18	21-1	保田駅前観光案内所	48.85	W	2000	20	A	A	A	A	C	-	-	B	C	B	B	-	-	49
19	22-1	安房勝山駅前観光案内所	48.77	W	2001	19	A	A	A	A	A	-	-	B	B	B	B	-	-	29
20	39-1	保田中央監視所	9.72	RC	1987	33	D	B	C	B	B	-	-	B	-	-	-	-	-	53
21	14-1	道の駅観光便所	97.04	RCS	1984	36	B	C	B	A	B	-	-	C	-	B	C	-	-	47
22	15-1	大六監視所_便所_シャワー	24.60	RC	1991	29	B	C	A	B	C	-	-	B	-	B	A	-	-	57
23	16-1	保田第一観光便所	9.93	RC	1988	32	C	A	B	B	C	-	-	B	-	B	C	-	-	58
24	17-1	元名監視所_便所_シャワー	27.36	RC	1992	28	B	D	A	B	B	-	-	B	-	A	C	-	-	53
25	18-1	保田中央観光便所_シャワー	16.00	RC	1992	28	B	A	A	B	B	-	-	B	-	B	A	-	-	42
26	19-1	大黒山下観光便所	7.83	RC	1987	33	A	A	A	B	B	-	-	B	-	B	A	-	-	39
27	25-1	鋸南幼稚園	905.00	S	2018	2	A	A	A	B	A	A	-	A	A	A	A	-	A	31
28	26-1	鋸南保育所	495.00	W	2009	11	A	A	A	B	A	B	-	B	B	C	B	-	B	39
29	27-1	鋸南学童保育所	275.94	S	2016	4	B	A	A	B	B	-	-	C	A	A	A	-	-	43
30	28-1	老人福祉センター	619.51	RC	1980	40	B	C	C	C	C	C	-	D	A	C	C	C	-	76
30	28-2	老人福祉センター_笑楽の湯	146.57	W	2002	18	A	A	A	B	B	B	-	C	B	B	C	-	-	47
30	28-3	老人福祉センター_貸切風呂	116.24	W	2017	3	A	A	A	A	A	A	-	C	A	A	C	-	-	30
31	29-1	保健福祉総合センター	1288.01	RC	1998	22	B	B	C	C	C	C	-	B	C	B	B	B	B	68
32	30-1	ボランティアセンター	290.22	S	2001	19	A	A	B	C	C	B	-	B	C	B	B	-	-	60

※1 「-」は、該当なし又は未調査（不明含む）を表します。

※2 E評価は、D評価のうち特に緊急性のある対策が必要な場合です。

※3 C⁺及びD⁺は令和2年度に修繕を実施済又は今後実施予定の部位です。

※4 調査の所見は資料編P.65参照

●【調査対象全件】個別建物ごとの劣化度（2/2）

連番	棟番号	施設・棟名称	延床面積	構造	建築年度	経過年数	外部				内部	電気設備			給排水衛生設備			昇降機	その他 (防火設備含む)	総合劣化度
							外壁	外部開口部	外部雑	屋根屋上		受変電設備	非常用電源、予備電源	照明、放送、通信、セキュリティ等	冷暖房機	給水設備	排水設備			
33	31-1	本庁舎_庁舎棟	3389.22	RC	1982	38	C	D	C	C	D	C	C	C	C	C	C	C	C	77
33	31-2	本庁舎_車庫1	339.24	S	1982	38	A	A	B	B	A	C	-	C	-	-	-	-	-	22
33	31-3	本庁舎_車庫2	349.70	S	1982	38	A	A	A	B	A	C	-	C	-	-	-	-	-	22
33	31-4	本庁舎_塔屋	40.07	RC	1982	38	B	A	B	D	C	C	C	C	C	C	C	C	C	60
33	31-5	本庁舎_ポンプ室	23.78	CB	1982	38	B	A	B	A	A	C	C	C	-	C	C	-	-	28
34	45-1	第一分団詰所	370.91	S	1995	25	A	A	A	B	A	-	-	C	C	B	B	-	-	35
35	32-1	第二分団詰所	46.08	W	1980	40	A	B	A	A	A	-	-	C	-	-	-	-	-	25
37	34-1	第四分団詰所	140.77	W	1982	38	B	C	B	A	C	-	-	B	B	B	B	-	-	57
38	36-1	地域振興課倉庫	103.68	W	1991	29	B	A	B	B	C	-	-	B	-	C	-	-	-	53
39	37-1	谷田倉庫	112.00	W	1978	42	E	A	A	D	C	-	-	C	-	-	-	-	-	72
40	38-1	保田倉庫	172.24	W	2015	5	A	A	A	B	A	-	-	A	-	-	-	-	-	25
41	23-1	循環バス車庫	97.48	S	2001	19	D	A	B	A	A	-	-	B	B	B	B	-	-	43
42	35-1	保田総合センター	507.96	S	1985	35	A	B	D	B	C	-	-	C	A	B	C	-	C	58
43	40-1	町営住宅竜島団地	1609.45	RC	1970	50	E	D	E	A	E	C	-	C	-	C	C	-	D	98
44	41-1	佐久間ダム親水公園案内処	49.68	W	2006	14	A	A	A	A	A	-	-	B	B	-	-	-	-	24
49	42-1	谷田浄化槽	171.00	CB	1975	45	C	D	D	D	A	-	-	C	D	C	C	-	-	70
50	43-1	旧佐久間小学校_屋内運動場	619.66	S	1963	57	E	C	D	D	C	C	-	D	-	A	C	-	D	90
50	43-2	旧佐久間小学校_倉庫	104.00	W	1963	57	B	A	D	B	C	-	-	D	-	-	-	-	-	51
50	43-3	旧佐久間小学校_機械室	6.53	S	1963	57	A	A	D	D	D	-	-	-	-	C	C	-	-	79
51	44-1	旧佐久間小学校	376.00	RC	1956	64	B	A	D	B	C	-	-	C	-	A	C	-	D	60
52	46-1	大帷子の宿	60.19	W	1975	45	B	B	B	B	C	-	-	C	C	C	C	-	-	63
53	47-1	京田団地の宿	38.04	W	1975	45	C	C	A	B	C	-	-	C	C	C	C	-	-	68

※1 「-」は、該当なし又は未調査（不明含む）を表します。

※2 E評価は、D評価のうち特に緊急性のある対策が必要な場合です。

※3 C´及びD´は令和2年度に修繕を実施済又は今後実施予定の部位です。

※4 調査の所見は資料編P.65参照

●【抜粋版】総合劣化度が上位の建物（総合劣化度65以上=D評価相当、総合劣化度順）

連番	棟番号	施設・棟名称	延床面積	構造	建築年度	経過年数	外部				内部	電気設備			給排水衛生設備			昇降機	その他 (防火設備含む)	総合劣化度	
							外壁	外部開口部	外部雑	屋根屋上		受変電設備	非常用電源、予備電源	照明、放送、通信、セキュリティ等	冷暖房機	給水設備	排水設備				エレベータ
43	40-1	町営住宅竜島団地	1609.45	RC	1970	50	E	D	E	A	E	C	-	C	-	C	C	-	D	98	
9	9-1	大帷子町民運動場	53.00	S	1978	42	E	D	D	E	C	-	-	D	C	C	C	-	-	96	
50	43-1	旧佐久間小学校_屋内運動場	619.66	S	1963	57	E	C	D	D	C	C	-	D	-	A	C	-	D	90	
2	1-1	鋸南中学校_普通教室棟	4928.00	RC	1994	26	C	A	C	D	D	C	-	C	C	C	C	A	C	89	
50	43-3	旧佐久間小学校_機械室	6.53	S	1963	57	A	A	D	D	D	-	-	-	-	C	C	-	-	79	
33	31-1	本庁舎_庁舎棟	3389.22	RC	1982	38	C	D	C	C	D	C	C	C	C	C	C	C	-	C	77
30	28-1	老人福祉センター	619.51	RC	1980	40	B	C	C	C	C	C	-	D	A	C	C	C	-	76	
39	37-1	谷田倉庫	112.00	W	1978	42	E	A	A	D	C	-	-	C	-	-	-	-	-	72	
12	13-1	観光物産センター	372.65	W	1984	36	B	B	B	D	C	B	-	C	B	B	C	-	-	71	
11	11-1	農産物加工場	150.00	S	1988	32	B	D	C	B	C	-	-	B	B	B	B	-	C	70	
49	42-1	谷田浄化槽	171.00	CB	1975	45	C	D	D	D	A	-	-	C	D	C	C	-	-	70	
13	20-1	大黒山展望台	89.00	RC	1989	31	B	-	D	D	C	-	-	B	-	-	-	-	-	69	
3	3-1	学校給食センター_調理棟・管理棟	619.00	RC	1991	29	C	D	B	B	C	C	-	B	B	C	B	-	C	69	
31	29-1	保健福祉総合センター	1288.01	RC	1998	22	B	B	C	C	C	C	-	B	C	B	B	B	B	68	
53	47-1	京田団地の宿	38.04	W	1975	45	C	C	A	B	C	-	-	C	C	C	C	-	-	68	
2	1-3	鋸南中学校_屋内運動場・柔剣道場	2616.00	RC	1994	26	C	C	B	C	C	C	-	C	-	C	C	-	C	65	

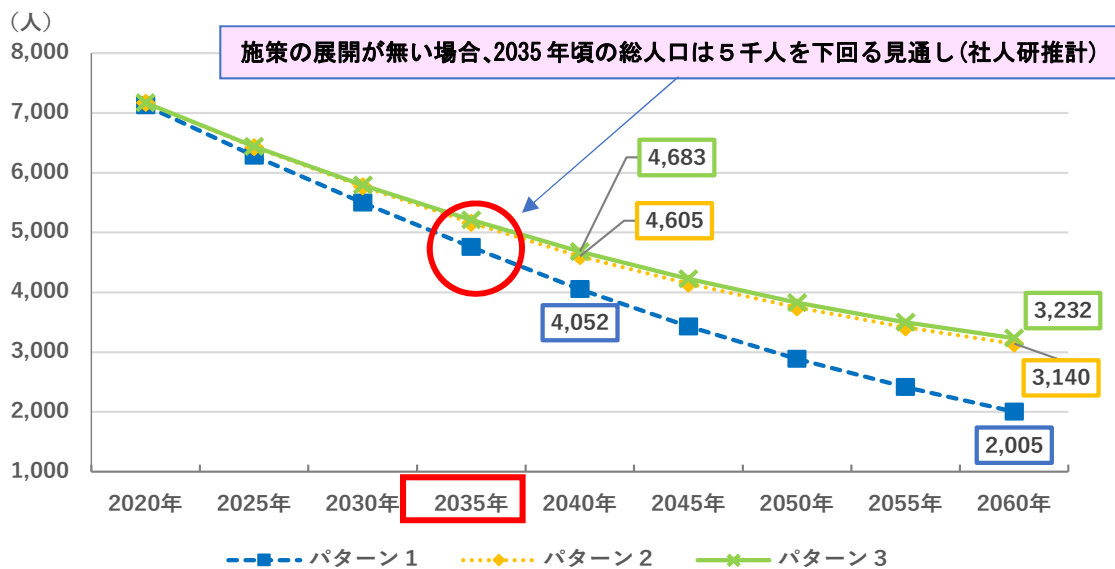
第3節 施設の利用需要

(1) 本町の人口

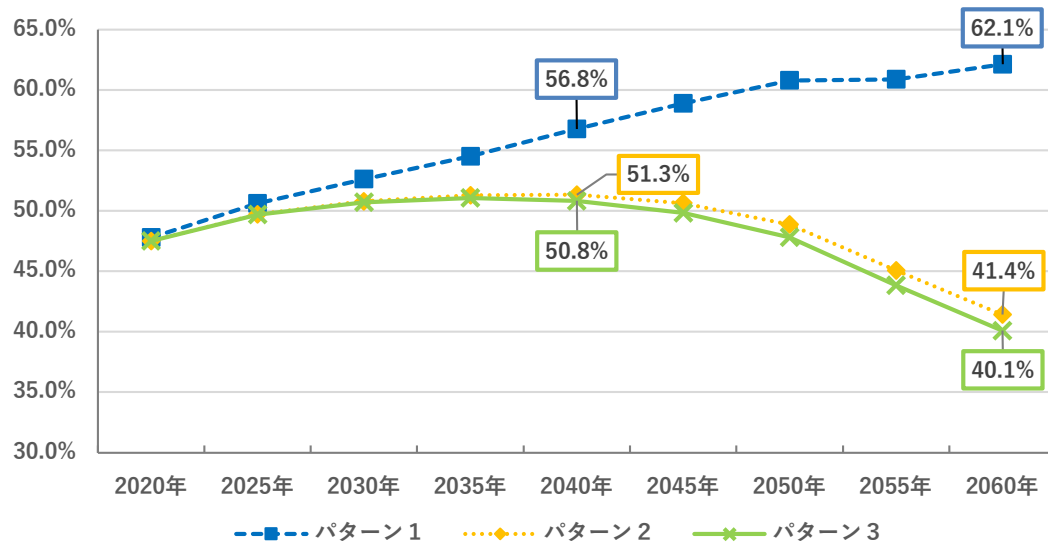
- ◆ パターン1の社人研^{*}推計では、約15年後には総人口は5千人を下回り、約30年後には3千人を下回る見通しであり、**税金の大幅な減少や地域コミュニティの崩壊が懸念されるなど、極めて深刻な状況に直面しています。**
- ◆ 人口ビジョンでは、**施策の展開により、2060年には総人口約3千人**を見込み、高齢化率も約40%で推移することを見込んでいます。

※ 社人研は国立社会保障・人口問題研究所の略称です。

●人口ビジョンによる総人口の見通し



●人口ビジョンによる高齢化率の見通し



※ パターン2は国のまち・ひと・しごと創生長期ビジョンの仮定条件を参考とした推計(努力水準)、パターン3は町の独自推計(楽観的水準)です。

出典:「人口ビジョン 第2期鋸南町まち・ひと・しごと創生総合戦略」(令和3年・鋸南町)

(2) 施設の利用状況のまとめ（概況）

- ◆ 本町の行政財産については、現状では極端に利用度の低い施設は少ない状況です。
- ◆ 道の駅保田小学校をはじめ、観光関連の施設は高利用の施設が多い傾向にあります。
- ◆ 学校関連施設、子育て支援施設は、今後の年少人口の推移を注視する必要があります。

町民向けの施設においては、人口減少の影響により、利用者数（件数）は全般的に減少傾向にありますが、中央公民館や老人福祉センター（笑楽の湯）のように、町民利用が中心の施設であっても、増加又は安定した利用水準を維持している施設もあります。

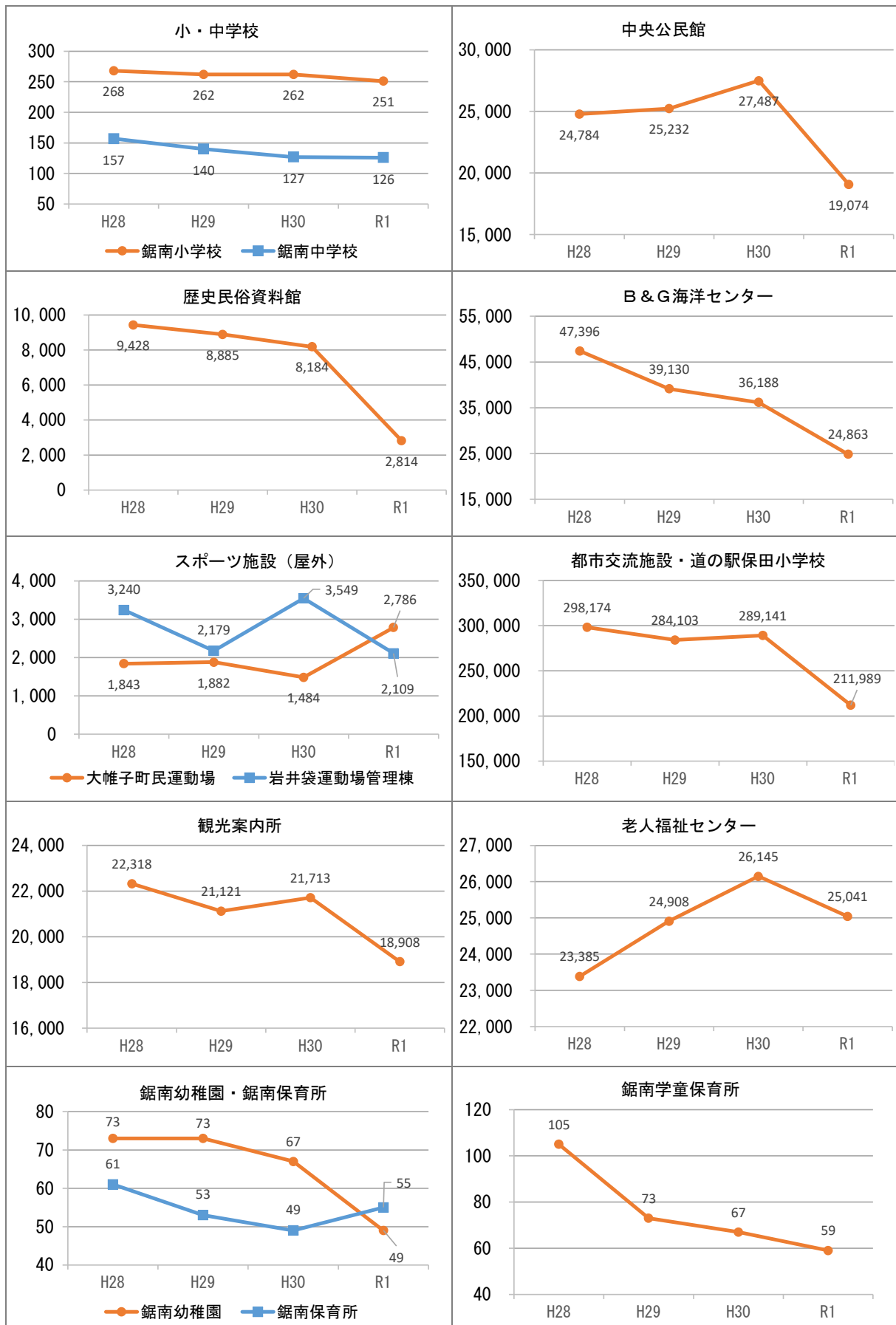
公共施設を「貴重な経営資源」として位置付けている本町において、全国的な知名度を有する「道の駅保田小学校」のような高度利用施設を拠点とし、町内の民間施設も含めた関連公共施設を巻き込んで、人やモノの好循環を生み出していくことが今後の課題です。

なお、直近4年間の利用数の推移に関して、令和元年度は台風15号等による町内全域の甚大な被災による影響で、ほぼ全ての施設の利用数が極端に落ち込みました。

●利用の概況と課題 凡例：減少傾向 高水準・上昇

施設類型	施設利用の概況	利用面での主な課題
小・中学校	・学齢期人口の減少傾向に伴い、 <u>緩やかに減少</u>	・人口減少対策 ・一般開放による利用促進
中央公民館	・町民利用が <u>高水準で推移</u>	・主催事業の充実
歴史民俗資料館	・改修工事の実施年度も含め、近年の利用者数は <u>減少傾向</u>	・展示内容、運営体制の充実
B & G海洋センター	・改修工事の実施年度も含め、近年の利用者数は <u>減少傾向</u>	・町外利用の促進
屋外スポーツ施設	・概ね <u>安定的に推移</u>	・町外利用の促進
道の駅保田小学校	・ <u>高水準で安定的に推移</u>	・観光施設間の連携強化
観光案内所	・ <u>高水準で安定的に推移</u>	・観光施設間の連携強化
子育て支援施設	・年少人口の減少傾向に伴い、 <u>緩やかに減少</u>	・人口減少対策 ・子育て拠点としての多機能化
老人福祉センター	・ <u>上昇傾向で推移</u>	・町外利用の促進 ・多目的利用の促進
ボランティアセンター	・ <u>緩やかに減少</u>	・民間団体との連携強化
その他 (観光案内所・トイレ等)	・概ね <u>安定的に推移</u>	・観光施設間の連携強化

●主な利用データのグラフ（高利用の施設等を抜粋）



※1 目盛りの単位は全て「人」で、学校、幼稚園、保育所及び学童保育所は、年度末時点の在籍数です。

※2 令和元年度は台風被害の影響がありました。

第4節 財政状況及び公共施設の維持更新コスト

(1) 財政（普通会計）

ア 財政状況の概要

- ◆ **財政力指数は0.30前後の低水準**であるものの、安定的に推移しています。
- ◆ 経常収支比率は90.0%前後で推移しており、人件費、扶助費、公債費のように毎年度経常的に支出される経費の支出割合が高く、**財政構造はやや硬直化**しています。
- ◆ 標準財政規模は、**町民税が逡減傾向**にあるため、減少で推移しています。
- ◆ 歳入及び歳出は、平成25年度から平成27年度は480千万円前後でしたが、その他の年度では概ね430千万円前後で安定的に推移しています。令和元年度は災害復旧関連事業による補助等の関係で、歳入が高くなっています。

概ね安定水準であるが、経常収支比率はやや悪化、標準財政規模も縮小傾向（地方税収入の低下）

●普通会計の概況

金額（千万円）

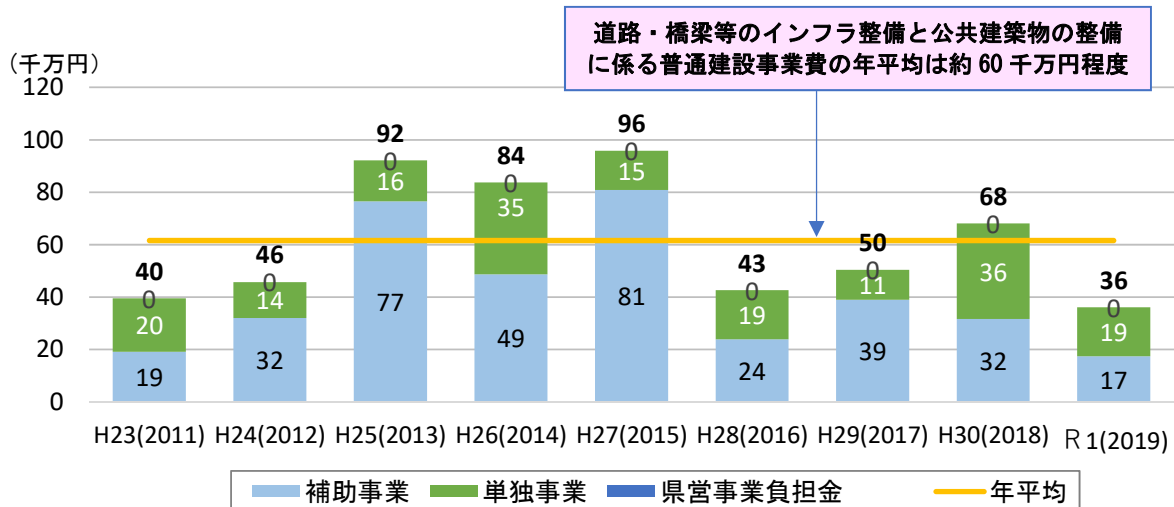
項目	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)
財政力指数	0.29	0.28	0.28	0.28	0.29	0.29	0.30	0.30
経常収支比率	87.9%	88.4%	91.1%	86.4%	88.1%	89.4%	92.2%	95.1%
標準財政規模	291	294	285	290	285	281	280	279
歳入	430	474	486	477	430	425	439	510
歳出	398	447	449	447	412	402	423	428

出典：鋸南町 決算カード

イ 普通建設事業費

道路・橋梁等のインフラ整備と公共建築物の整備に要する費用である普通建設事業費について、平成25年度には鋸南小学校改築事業、平成27年度には道の駅保田小学校整備事業があり高い水準となっています。**平成24年度以降の年平均額は、概ね60千万円程度**です。

●普通建設事業費の支出水準



※ 千万円未満を四捨五入しているため、図中の内訳と合計が一致しないことがあります。

出典：鋸南町 決算カード

(2) 運営状況

- ◆ 町の直営の他、指定管理制度等を活用して施設の運営を行っています。

●直営以外の管理運営形態（令和2年4月1日時点）

管理形態	施設名
指定管理	都市交流施設・道の駅保田小学校／ボランティアセンター
管理運営委託	保田駅前観光案内所／安房勝山駅前観光案内所／循環バス車庫 学校給食センター／鋸東コミュニティセンター
貸付	総合センター・コミュニティホール／保田総合センター／旧佐久間幼稚園

(3) 建物維持管理経費の支出状況

- ◆ 修繕費及び工事費は4カ年平均で約21千万円の支出実績でした。
- ◆ 工事費は、近年は新設工事や解体工事が多く、高水準で推移しました。

●建物維持管理経費の内訳と推移

単位：千円

建物維持関係経費の支出項目		H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	4カ年平均	構成比
修繕費		17,864	20,428	15,185	22,680	19,039	11.1%
工事費		104,068	209,300	221,329	231,174	191,468	-
小計		121,932	229,727	236,514	253,854	210,507	-
光熱水費		34,378	34,608	36,023	34,017	34,756	20.3%
燃料（※1）		8,317	9,387	9,455	10,768	9,482	5.5%
建物管理委託費	保守点検・警備・清掃	18,850	20,076	21,486	27,905	22,079	12.9%
	管理運営委託	40,205	35,215	29,479	29,880	33,695	19.7%
	その他	0	669	1,890	782	835	0.5%
	小計	59,055	55,960	52,855	58,567	56,609	33.1%
建物管理人件費		40,092	37,102	35,348	32,238	36,195	21.2%
使用料・賃借料（物件関係）		15,033	15,026	14,937	14,936	14,983	8.8%
合計①		278,808	381,810	385,132	404,380	362,532	-
合計②	（工事費除く）	174,739	172,511	163,802	173,206	171,065	100.0%

※ 表の数字は千円未満を四捨五入しており、内訳の数字と小計・合計が合わないことがあります。

新設や解体工事を除く大規模改修関連工事は、年間約2千万円から16千万円程度の実績

（工事費の主な内訳）

年度	施設	工事内容	工事費(千円)
平成28年度	鋸南学童保育所	学童保育所新設工事	5.97
	本庁舎	大規模改修工事	2.08
	保田総合センター	大規模改修工事（外壁塗装）	1.08
平成29年度	鋸南中学校	大規模改修工事（黒板、舞台吊物、空調）	1.11
	中央公民館	子育て広場改修工事	2.55
	旧佐久間小学校	元校舎解体工事	1.83
平成30年度	鋸南幼稚園	幼稚園新設工事	19.07
	鋸南中学校	大規模改修工事（無線LAN設置、LED化）	2.11
令和元年度	鋸南小学校	空調設置工事	3.99
	鋸南中学校	大規模改修工事（グランド、空調、吊天井、防水）	7.58
	歴史民俗資料館	大規模改修工事	3.97
	旧佐久間小学校	元校舎解体工事	4.29

出典：所管課調べ

(4) 更新費用の見通し（建替え中心の従来型）

- ◆ **今後40年間（2021-2060年）**の、建替え中心の従来型を前提とした更新費用の概算は年平均で約38千万円と試算されました。

【40年間の更新費用<年平均額>について】

修繕費・工事費の実績値21千万円（P.22）に対し「**約1.8倍**」

「**年平均17千万円の不足**」

⇒**長期間にわたり現状ベースで維持することは困難な見通し**

- ◆ **当面10年間（2021-2030年）**には、約213千万円の建替費用と約141千万円の大規模改修費用を要し、年平均額は43千万円と試算されました。

【10年間の更新費用<年平均額>について】

修繕費・工事費の実績値21千万円に対し「**約2.1倍**」

「**年平均22千万円の不足**」

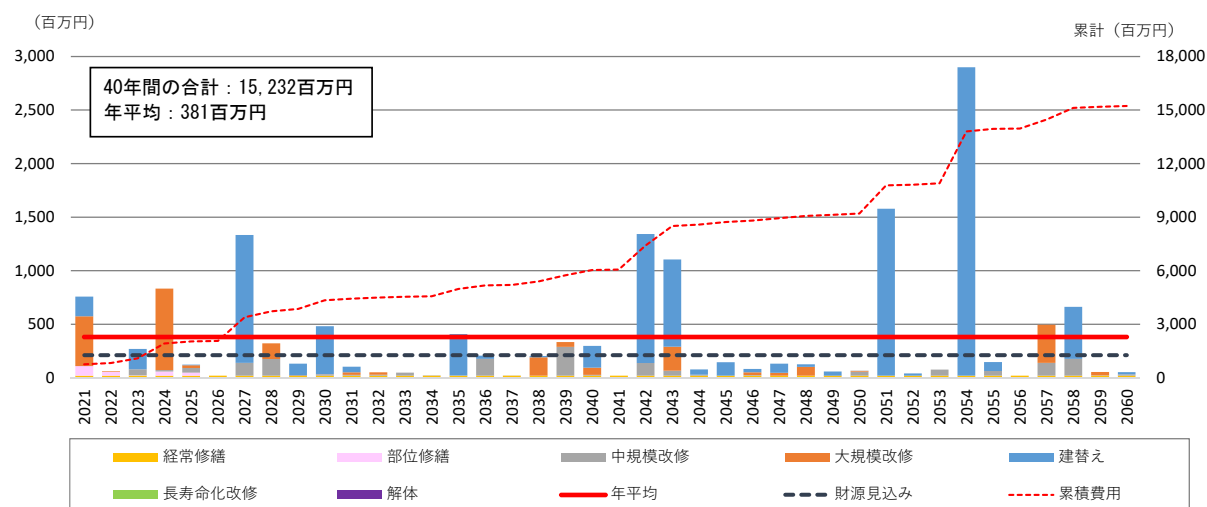
⇒**構成比の高い「建替え」を抑制・平準化する必要性大**

● 今後40年間の試算結果（2021年から2060年まで）

（百万円）

	部位修繕	建替え	長寿命化	中規模改修	大規模改修	経常修繕	解体	合計
10年以内	200	2,127	0	413	1,405	190	0	4,335
10年超20年以内	0	685	0	493	338	190	0	1,706
20年超30年以内	0	2,373	0	225	369	190	0	3,158
30年超40年以内	0	5,056	0	398	388	190	0	6,033
合計	200	10,242	0	1,529	2,501	760	0	15,232

年平均（40年間） 381百万円



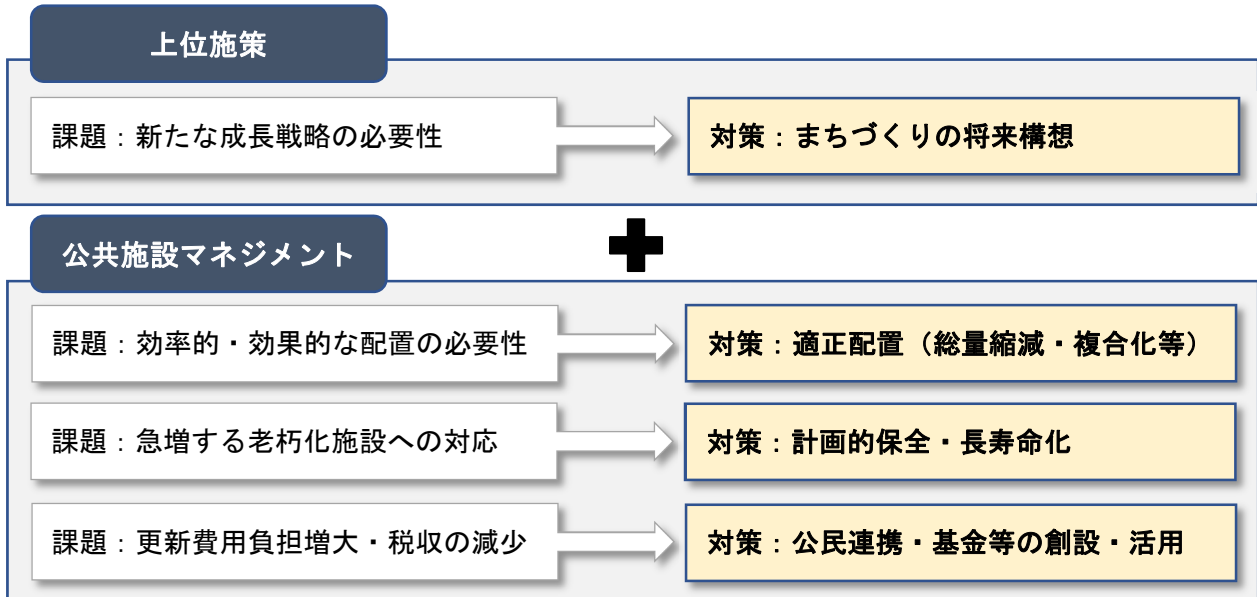
試算条件の詳細は第5章（P.58）参照

第3章 今後の対策方針

第1節 個別施設の状態等を踏まえた今後の対策方針の考え方

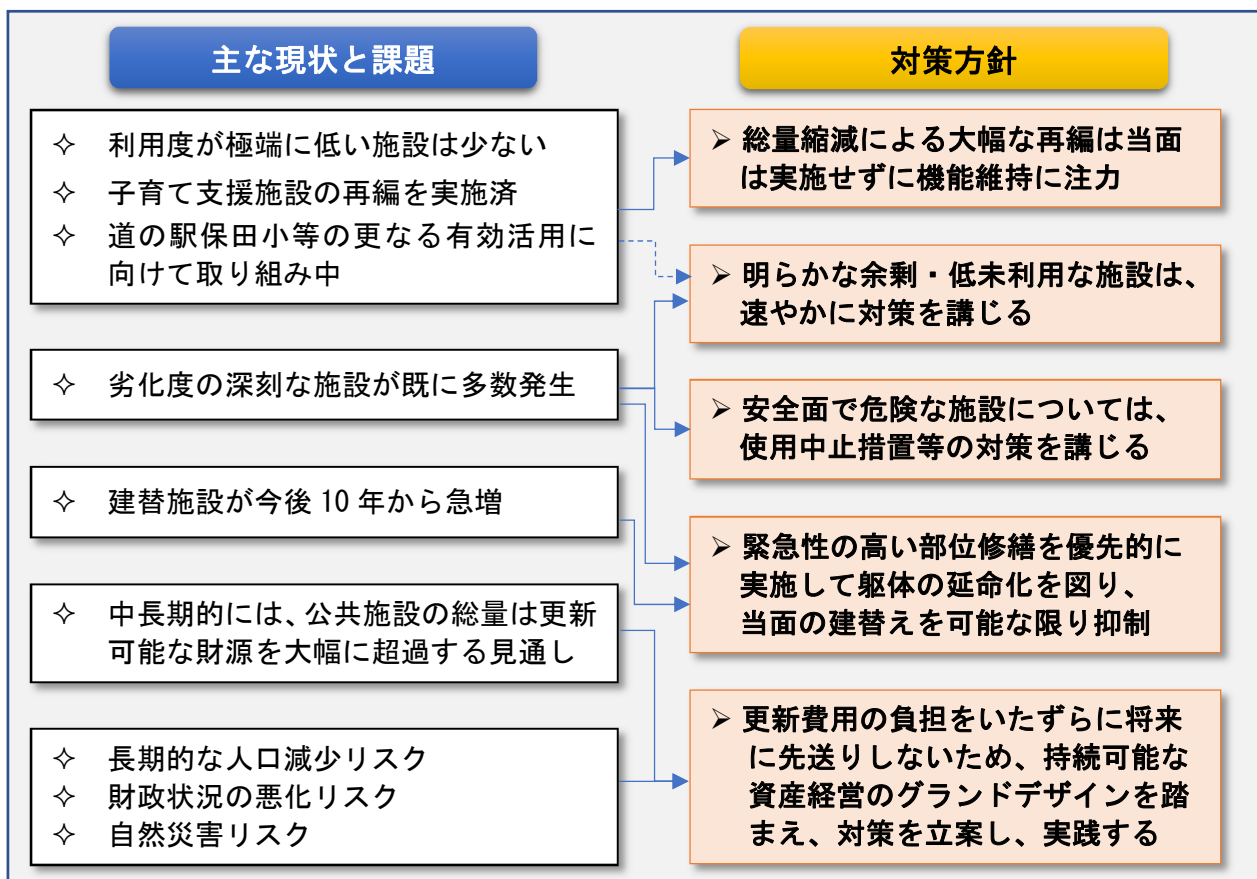
(1) 一般的な公共施設マネジメントの視点

一般的な公共施設マネジメントの視点に基づいて、上位施策（鋸南町総合計画）と公共施設マネジメント分野の両面から対策を講じます。



(2) 町の個別施設の状態等を踏まえた視点

前記の一般的な対策を踏まえつつ、本町に特有の問題点等に応じた対策を講じます。



第2節 今後の対策方針

(1) 一般的な公共施設マネジメントの視点に基づく対策 ア まちづくりの将来構想

鋸南町総合計画における町の将来像等を踏まえ、公共施設のマネジメントを推進します。

本町では、継続的かつ発展的なまちづくりを推進していくために、次の10年間を見据えた町の基本指針となる鋸南町総合計画(2021~2030年)を策定し、健全財政の維持と住民福祉の向上に向けて、町政運営を行っていくこととしています。

今後、まちづくりの将来構想を踏まえた公共施設のマネジメントを推進するにあたり、以下に鋸南町総合計画における基本構想と基本目標を示します。

【鋸南町総合計画における基本構想と基本目標】

●基本構想

<鋸南町のこれから(将来像)>

みんなでつくる 三ツ星のふるさと・鋸南

今、私たちの町は、これまでにない速さで人口が減っています。それに伴い、少子化や高齢化が進んでいます。

ふるさと鋸南町を子どもや孫に紡ぎ続けてもらうために、にぎわいを取り戻すために、ともに手を携え、みんなでまちづくりを行い、「里山」を彩り、「里海」に根ざし、「里愛」で結びつく「三ツ星のふるさと」を創っていきます。

できる人ができる範囲で、驕らず、前向きに、尊重しあって、共にまちづくりを進めましょう。
(鋸南町総合計画「I基本構想」より抜粋)

●基本目標

将来像の実現に向け、6つの基本目標を定め、さらに33の施策を定めています。

<6つの基本目標>

基本目標1：支えあい安心育む福祉のまち

基本目標2：学びの意欲湧く教育のまち

基本目標3：活気あふれる産業のまち

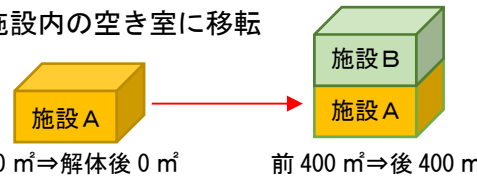
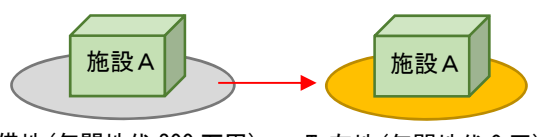
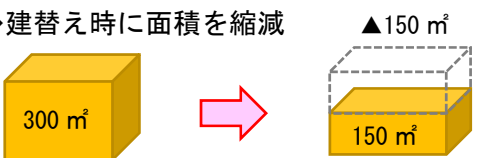
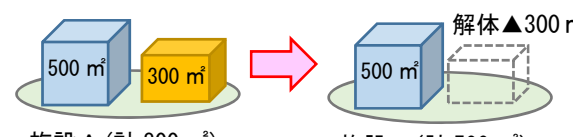
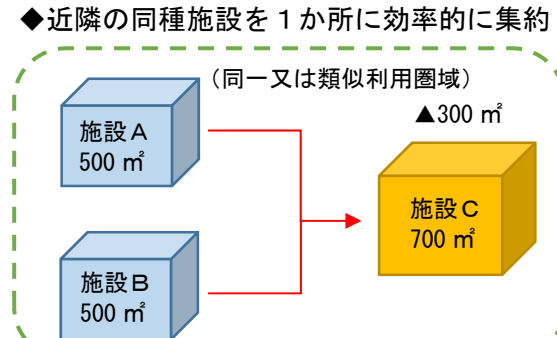
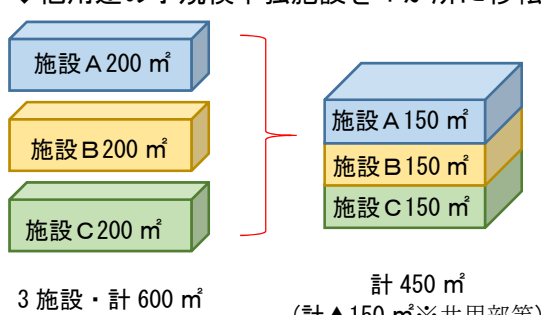
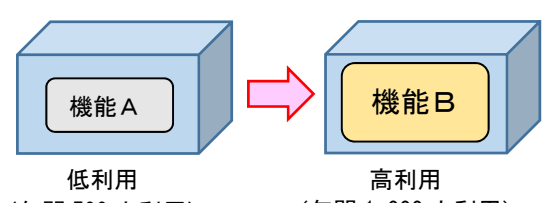
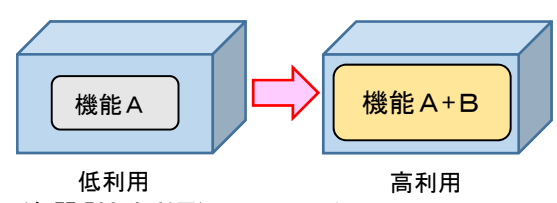
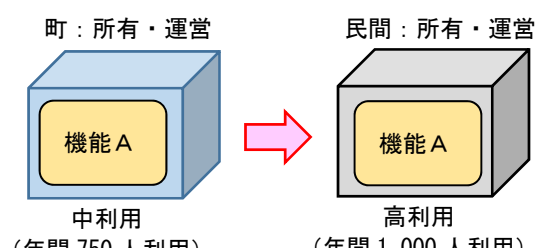
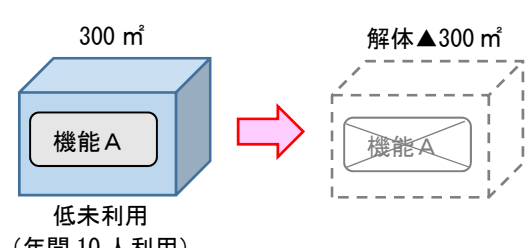
基本目標4：利便性の高い生活しやすいまち

基本目標5：豊かな自然を守る環境のまち

基本目標6：創意工夫の住民主役のまち

イ 施設の適正配置・公民連携 — 効率的・効果的な施設の活用例 —

単独町有施設中心の配置から、複合化や公民連携等による効率的な適正配置を推進します。

<p>移転</p> <p>◆別施設内の空き室に移転</p>  <p>200 m²⇒解体後 0 m² 前 400 m²⇒後 400 m²</p> <p>◆借地から町有地に移転（建替え）</p>  <p>借地（年間地代 200 万円） 町有地（年間地代 0 円）</p>	<p>規模縮小</p> <p>◆建替え時に面積を縮減</p>  <p>▲150 m²</p> <p>◆既存施設内の一部建物を減築</p>  <p>500 m² 300 m² 500 m² 解体▲300 m²</p> <p>施設 A（計 800 m²） 施設 A（計 500 m²）</p>
<p>集約化</p> <p>◆近隣の同種施設を 1 か所に効率的に集約</p>  <p>（同一又は類似利用圏域）</p> <p>▲300 m²</p> <p>施設 A 500 m² 施設 C 700 m²</p> <p>施設 B 500 m²</p>	<p>複合化</p> <p>◆他用途の小規模単独施設を 1 か所に移転</p>  <p>施設 A 200 m² 施設 A 150 m²</p> <p>施設 B 200 m² 施設 B 150 m²</p> <p>施設 C 200 m² 施設 C 150 m²</p> <p>3 施設・計 600 m² 計 450 m² （計▲150 m²※共用部等）</p>
<p>転用</p> <p>◆既存建物を継続使用しつつ、より高い利用ニーズの機能へ転換（必要に応じて建物を一部改修）</p>  <p>機能 A 機能 B</p> <p>低利用（年間 500 人利用） 高利用（年間 1,000 人利用）</p>	<p>多機能化</p> <p>◆既存建物を継続使用しつつ、1 施設内で、利用ニーズの高い複数のサービスを提供（必要に応じて建物を一部改修）</p>  <p>機能 A 機能 A+B</p> <p>低利用（年間 500 人利用） 高利用（年間 2,000 人利用）</p>
<p>民間移譲（公民連携）</p> <p>◆施設（土地・建物）所有権を民間に売却し、運営も移譲しつつ、機能は継続</p>  <p>町：所有・運営 民間：所有・運営</p> <p>機能 A 機能 A</p> <p>中利用（年間 750 人利用） 高利用（年間 1,000 人利用）</p>	<p>廃止</p> <p>◆建物の利活用も機能の改善も見込めない場合には、施設を廃止し、建物を解体</p>  <p>300 m² 解体▲300 m²</p> <p>機能 A 機能 A</p> <p>低未利用（年間 10 人利用）</p>

●複合化・公民連携等の先進事例

施設の複合化や公民連携は、面積縮減効果だけではなく、利用者の利便性向上や、修繕・維持管理等の管理運営業務の効率化等に寄与します。そのため、建替えや新設だけではなく、大規模改修や長寿命化改修の時機を含む今後の施設整備にあたっては、複合化等の積極的な導入を検討する必要があります。

他の自治体で導入された複合化等の事例としては、以下が参考になります。

	テーマ（目的）	事例	ポイント
複合化	学校施設と他の機能との複合化（改修型）	宇治市立小倉小	既存校舎を活用しながら動線等を工夫し、複合化を実現した例
	学校施設と他の機能との複合化（改築型）	京都市立京都御池中	PFI事業者による施設全体の管理を実施し、民間店舗も併設した例
	学校施設と他の機能との複合化（新築型）	吉川市立美南小	公民館、福祉、子育て機能など、地域に必要な機能を複合化し、学校が拠点となっている例 1階を開放ゾーンと位置付け、動線・セキュリティを区分して多目的に活用。
共用化	学校図書室を地域と共用化	西川町立西川小	学校の図書室の機能を充実し、地域の図書館としても活用している例
	学校プールの廃止と既存屋内温水プールの活用	神奈川県海老名市	老朽化対策として学校プールを廃止し、共用の屋内温水プールを活用している例
小中一貫	施設一体型小中一貫校	信濃町立信濃小中学校	小中学校を統合し小中一貫校とすることにより、少子化への対応、老朽化対策、教育環境の質の向上を同時に図った例

吉川市立美南小学校の例



出典：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（平成29年3月・文部科学省）

ウ 計画的保全・長寿命化の推進

計画的保全と長寿命化の推進によって、施設利用の安全性と快適性を確保・維持します。

(ア) 保全対策の内容（用語の定義）

本計画における保全対策の内容（用語）について、以下のとおり定義します。

●保全対策の内容（用語の定義）

用語	内容
改修	改修…施設の機能・性能を初期の水準以上まで戻す。 改良…施設の機能向上を図る。 ※ 本計画では改良も改修に含めて扱います。
大規模改修	おおむね築 25 年から 30 年で耐用年数が到来する部位・設備の更新を中心とした改修
中規模改修	おおむね築 10 年から 20 年で耐用年数が到来する部位・設備の更新及び部分的な更新や補修を中心とした改修
長寿命化改修	大規模改修又は中規模改修の内容に加え、施設の耐久性や機能性の向上を目的とした更新（リニューアル）に対応し、建物使用年数を延伸する改修
修繕	建物・設備の機能を支障のない状態にまで戻す。
更新	建物の建替え（改築）、外装材・内装材の全面的な張替えや塗替え、建具等の取替え、設備機器の取替えなどを行う。
建替え（改築）	既存の建物を取り壊し、新しい建物を建築する。
解体・除却	既存の建物を取り壊す。
新設	建物を新しく建築する。
維持管理	整理整頓、清掃、補修、修繕等を行う。
点検・保守	点検に基づき、設備機器の状態に応じて調整、清掃、洗浄、給油、部品交換等を行う。

(イ) 保全の管理区分

施設保全は、主な部位ごとに「予防保全」と「事後保全」といった保全の管理区分の考え方を適用して行います。

●保全の管理区分

区分	考え方	対象部位
予防保全	耐用年数の到来や点検による不具合の予兆により、機能に支障を来す状態となる前に修繕・交換等を行う保全の管理手法です。なお、予防保全であっても、使用実態や点検による状態把握に基づいて改修時期を調整することがあります。	劣化進行や施設運営への影響度が大きい部位（屋根・屋上、外壁等、電気・機械設備等）
事後保全	故障・損傷の発生後に保全を行う管理手法です。事後保全の対象とする部位であっても、耐用年数や点検による状態把握に基づいて、おおむねの修繕・更新時期を計画することができます。	劣化進行や施設運営への影響が大きいではない部位（内装等）

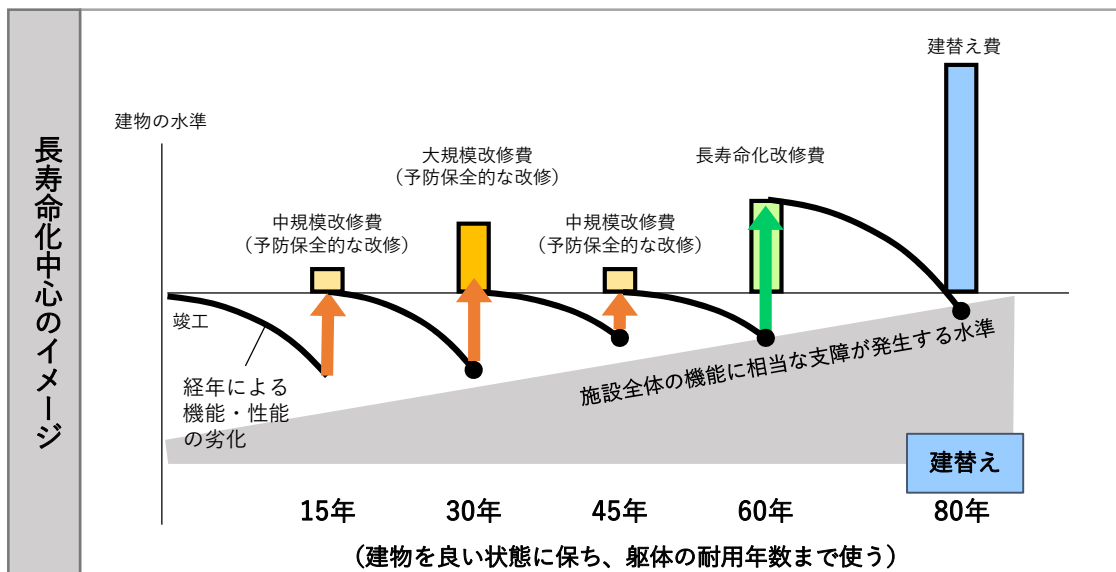
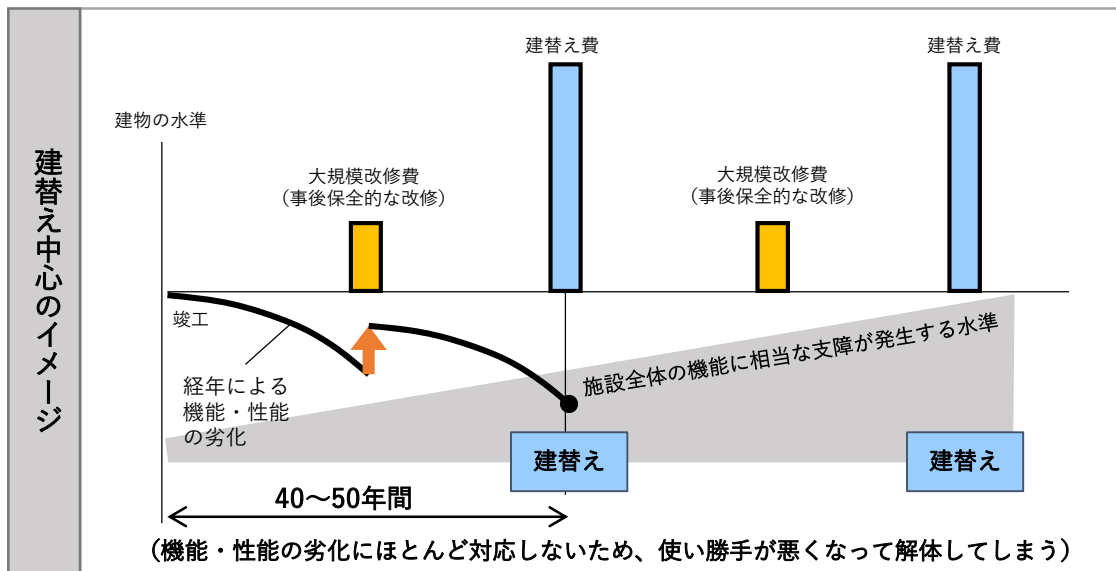
※ 主要部位ごとの保全の管理区分は、資料編（P.78）に掲載しています。

(ウ) 施設の長寿命化

① 長寿命化とは

長寿命化とは、建物の使用年数に関して、一般的に建物の物理的な使用年限を残したまま機能性や快適性の低下等を要因として建替えが選択されてきたことに対し、適切な時期に適切なメンテナンスを実施することによって、物理的な使用年限近くまで建物を安全・快適・機能的に活用し続けることをいいます。長寿命化のイメージ、メリット及び留意点は以下のとおりです。

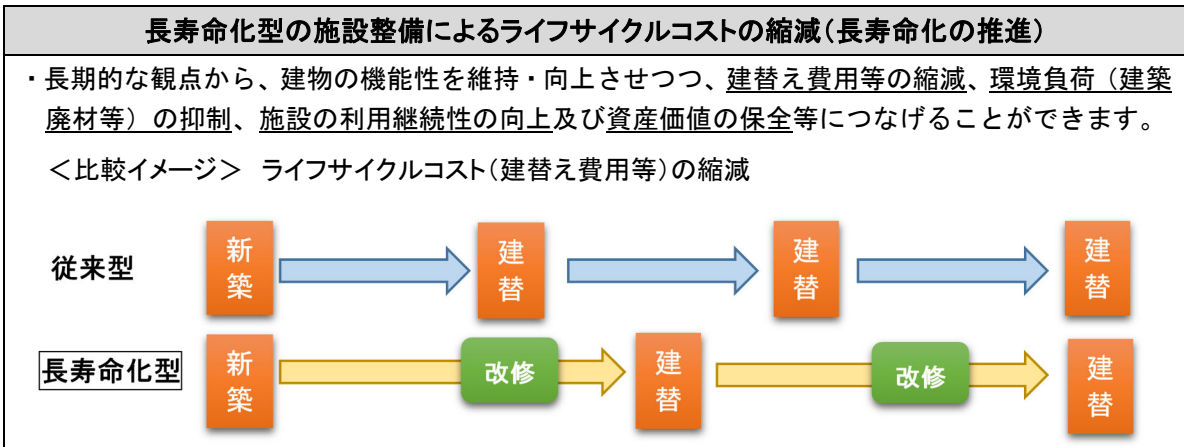
●長寿命化のイメージ



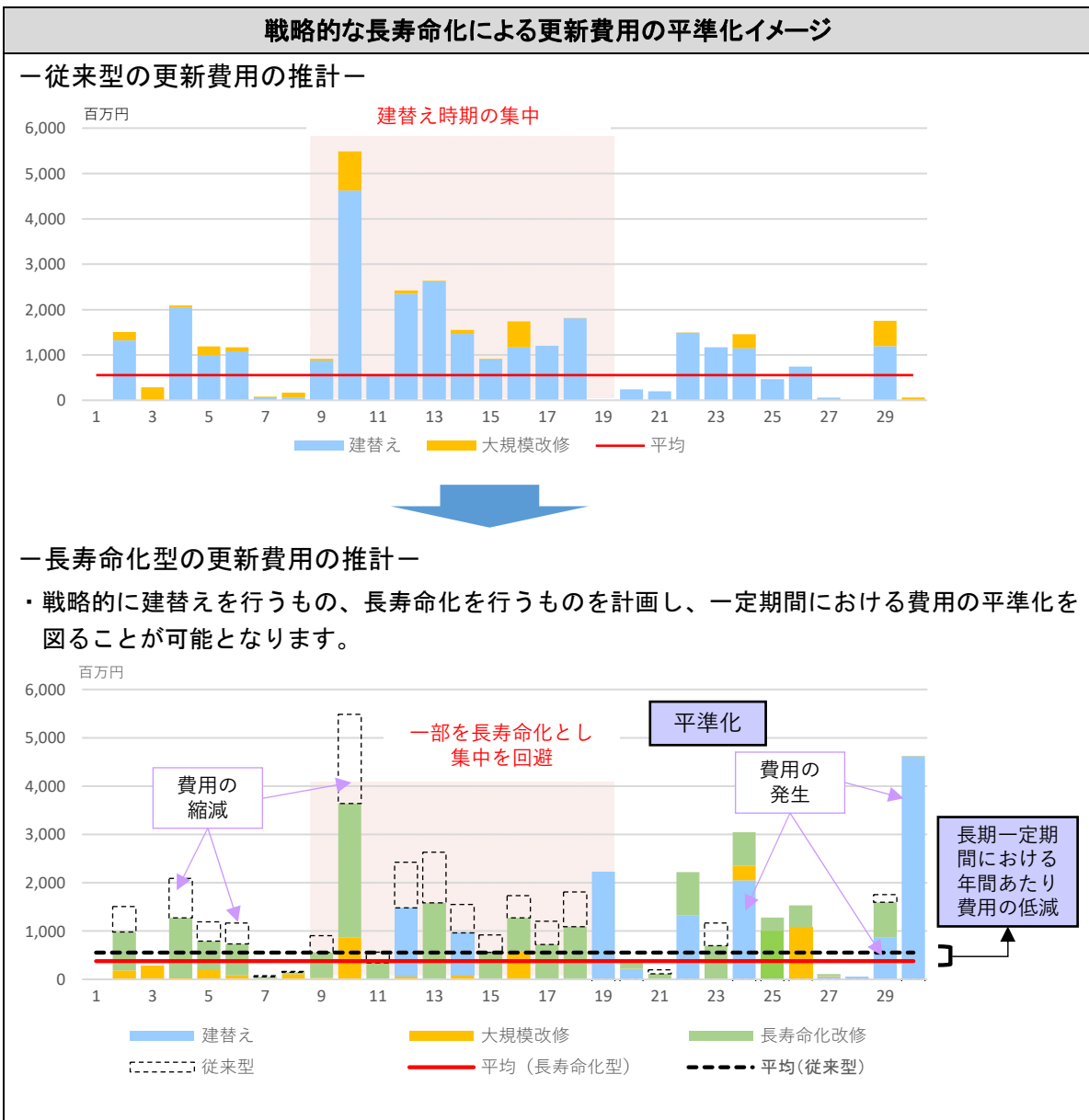
参考：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（文部科学省・平成 29 年 3 月）を基に作成

●長寿命化のメリット

<ライフサイクルコストの縮減>



<更新費用の平準化>



●長寿命化の留意点

- 長寿命化改修は、建物の耐久性が低い場合や利用度が低い場合などは、十分な費用対効果は見込めません。
- 長寿命化を実施する際には、対象建物の耐久性や機能性を検証しつつ、利用度や施設規模の適正等も勘案し、過剰投資とならないよう費用対効果を十分に検証する必要があります。

② 長寿命化による目標使用年数

本計画において、長寿命化の目標使用年数は、日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」を参考として、構造別に次のように設定します。

●標準的な使用年数と目標使用年数

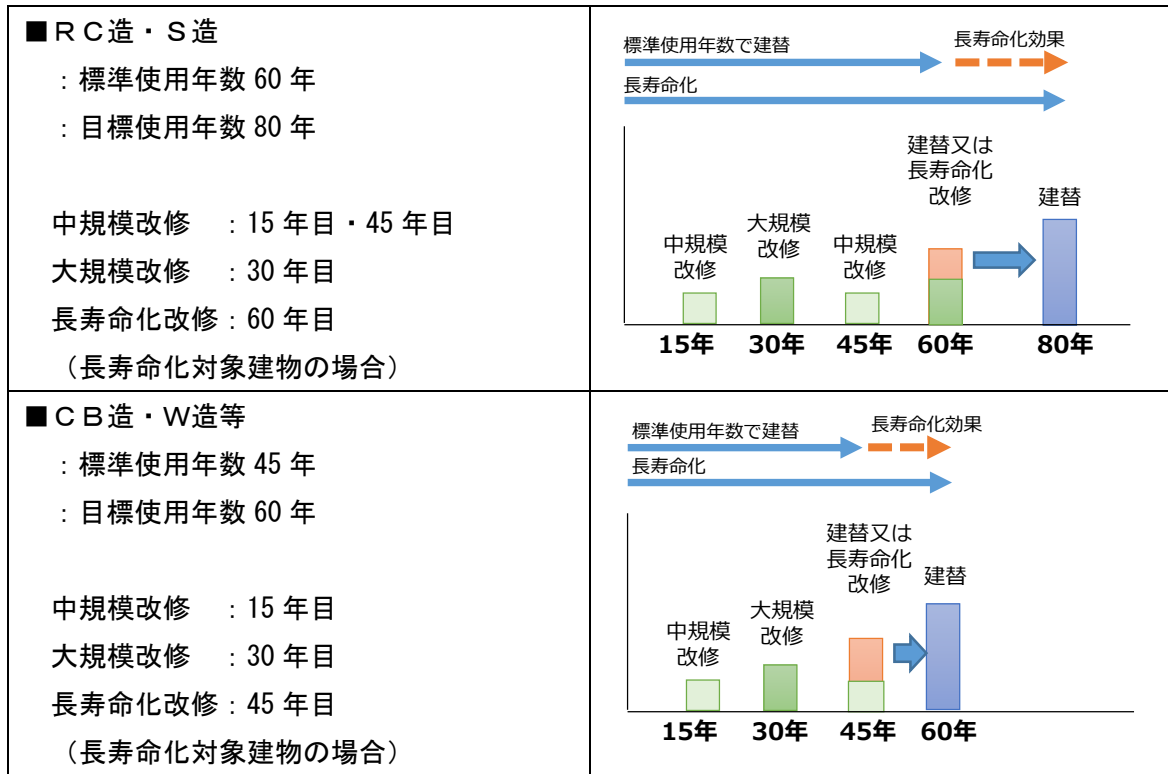
構造	標準的な使用年数	目標使用年数
RC造・S造	60年	80年
CB造・W造等	45年	60年

※ RC:鉄筋コンクリート、S:鉄骨、CB:コンクリートブロック、W:木

③ 長寿命化を踏まえた改修等の基本サイクル

予防保全の観点から、建物の各部位の更新周期（耐用年数）及び建物の目標使用年数に応じた周期的な改修・更新等（中規模改修、大規模改修、長寿命化改修、建替え）の実施を目指します。なお、実際の工事実施の時期は、複数年にわたることや、建物の状況等により前後することなどを想定しています。

<改修・更新等の基本サイクル（実施イメージ）>



●改修等の主な内容

予防保全の観点から、更新周期に応じた改修を図るものとします。主な建物部位ごとの更新周期（耐用年数）に応じた改修内容の目安は、以下のとおりです。

主な建物部位	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
屋根・屋上	部分補修	全面取替え・塗直し	全面取替え・塗直し
外壁	部分塗直し	全面塗直し、シーリング取替え	全面塗直し、シーリング取替え
外部開口部（窓・扉）	シーリングの部分取替え	全取替え	全取替え
内装	壁の部分張替え	壁・天井の全張替え	床張替え、壁・天井取替え、建具取替え
受変電設備	塗装	機器更新	機器更新
空調設備	更新（室内機）	更新（室内機・室外機） 更新（中央式熱源機）	更新（室内機・室外機） 更新（中央式熱源機）
給排水衛生設備	弁類更新	ポンプ、タンク、配管等更新	ポンプ、タンク、配管等更新

参考：「平成31年度版 建築物のライフサイクルコスト」（監修/国土交通省大臣官房官庁営繕部 編集・発行/一般財団法人建築保全センター）等を基に作成。

(エ) 望ましい整備水準

改修や更新等における整備水準について、以下の内容に留意するものとします。

① 建築部位

【屋根・屋上】

雨水が躯体に浸透して室内で雨漏りを引き起こさないように適切な防水層の維持・改修を行います。全面的な改修が難しい場合は、既存防水層を残したまま、カバー工法よる施工やウレタン塗布防水を施すことも検討します。

勾配屋根は、屋根材の寿命に応じた更新、塗装の塗直しを行い、更新時は、建物のその後の使用年数を考慮し、適切な耐用年数の材料の採用を検討します。

屋上排水口の排水能力に問題がある場合は、排水口の増設を行い、増設できない場合はサイズアップを行うなどします。また、あふれ出た雨水等の排水対策として、オーバーフロー管の新設も検討します。

【外壁】

外壁は、一部が欠けて落下すると人に危害を加えるおそれもあり、安全性の面からも劣化は軽度にとどめ、重度な劣化の発生を未然に防ぐものとします。すでに剥落の危険性があるものは取り除き、シーリングや再塗装を施します。特に本庁舎や中央公民館に見られるタイル壁は浮きがないかを定期的に点検し、計画的な修繕や改修を行います。

また、外壁のひびは内部への漏水の原因にもなるため、大きなものは早急に修繕（シーリング）します。

【外部開口部】

外部開口部（窓・扉）は、特にシーリングやパッキン、サッシ等の劣化により雨漏りや開閉不良の原因となるため、改修時での補修又は取替えを計画します。また、本町の公共施設には天窓を採用しているものがいくつかありますが、台風時の被害が大きかったほか、雨漏りの原因となりやすいため、建築基準法上の必要な採光面積を確保した上で改廃も検討します。さらに、避難所に指定されている建物については、強化ガラスへの更新なども検討します。

【内部】

床・壁・天井等の仕上げ材の更新、内装材の取替工事の際は、耐久性、メンテナンス性に優れていることの他、健康安全性に配慮した部材の使用を推進するものとします。既存の木製素材についても、改修時、安易に化学製素材の採用（取替え）に頼るのではなく、木製部分を維持すること等を検討するものとします。

内装などの劣化は建物そのものへの影響は小さいですが、観光施設などの美観を保持する必要のある建物の内装については、劣化状態にあわせて、再塗装や仕上げ材の更新などを検討します。

② 設備

設備機器の更新に当たっては、部品等の耐用年数、交換頻度や保守の内容・頻度などメンテナンスの負荷についても検討した上で適切なものを選択し、最適な設備運営と維持管理・更新の負担軽減につなげます。また、保守点検を定期的に行い、結果をもとに各施設で設備の修繕計画を立てることを検討します。

③ 機能面

【間取り等】

大規模改修時や建替え時等に室内の間取りを変更する際は、ICTへの対応、多目的に活用できるオープンスペースの設置など、施設の用途に応じて、公共施設の利便性及び快適性の向上に役立つ配置計画を進めます。

また、人口の減少などに伴い施設の規模に余剰が出ると考えられる場合は、施設の複合化や多機能化が可能な設計も検討します。

【使用環境等】

○トイレ洋式化等

現状では公共施設の一部に和式トイレが残っており、トイレの洋式化事業は一部未完了です。今後も洋式化を進めるとともに、トイレ全般の適切な維持管理に努めます。また、トイレの改修時には、衛生面に配慮した最新の部材・機器の使用を推進します。

○エアコンの運用

熱中症対策に配慮し、既に全ての有人利用の公共施設にエアコンを設置しています。今後は空調機器の適切な維持管理と運用に努め、施設環境の向上を推進します。

【省エネルギー化】

大規模改修時や建替えの際には、断熱性の向上による熱損失の低減、自然通風や夜間換気の利用、LED照明の採用、照度センサー・人感センサーの設置、太陽光発電パネルの設置、高耐久性の部材の採用など、環境にも配慮した省エネ対策を推進します。

【ユニバーサルデザイン化】

既に一部の公共施設において多目的トイレを設置していますが、引き続き多目的トイレの設置を推進するほか、段差の解消や手摺の設置、誰もが認識しやすいサイン、色覚障がい者にも分かりやすい色彩など、ユニバーサルデザイン化に取り組みます。

【防災・防犯対策】

指定避難所(場所)として要求される設備・備品等の設置や保管を推進するとともに、現状の防犯体制を検証の上で、必要に応じて防犯のための監視装置の設置など、防犯設備の新設・更新について検討を進めます。

(オ) 日常の維持管理

建物を適切に保全するため、日常の維持管理、点検は、施設管理者を中心として、以下の内容に留意しながら実施するよう努めます。

【維持管理の留意点】

- 雨漏りの発生を防ぐには、陸屋根や雨どいの定期的な清掃を実施し、排水不良を起こさないようにすることが必要です。
- 山間部に位置する建物は、内部に湿気が溜まらないように留意するほか、外壁が汚れやすいため、定期的に洗浄することが望まれます。
- 海岸沿いに位置する建物は、塩害を受けやすいため、特に外部の金属部分の劣化に注意します。また改修時期などを早めることも検討します。
- 低未利用施設など、人の立ち入りが少ない建物については、不審者対策と併せて、部分的な立ち入りの制限を行うことも必要です。
- 木造倉庫などの簡易な建物は、費用対効果の小ささからも費用をかけずに維持管理することが求められます。このため、点検や清掃を日常的に実施すること、建物を乾燥状態に保つことなどが重要です。

【日常点検】

- 頻度：適宜
- 項目：不具合が生命・身体に影響する重大事項

大項目	細項目
敷地・外構	① 舗装のひび割れ・陥没・傾斜・損傷
	② マンホールや溝蓋の外れ・損傷
	③ 門やフェンスの傾き・腐食・変形
建物外部	④ 外壁や庇（ひさし）の亀裂・浮き
	⑤ 金属製手すり・金物の傷やぐらつき
	⑥ 空調室外機の変形・異常音・異臭等
建物内部	⑦ 高所にあるものの落下
	⑧ 避難経路（防火戸・廊下・階段・非常口）
	⑨ 避難器具（避難はしご・救助袋）
	⑩ 消防設備等（消火器・消火栓・火災報知器・排煙オペレーター）
	⑪ 空調室内機の変形・異常音・異臭等
	⑫ ガス漏れ警報器の電源・有効期限

参考：学校施設点検のハンドブック（自治体等女性FM会・平成27年12月）

【周期点検】

- 頻度：数カ月から1年に1回
- 項目：建物全体の劣化に関わる事項（P.64 劣化状況調査など）

エ 財源確保等の財政負担の軽減化（公民連携・基金等の創設・活用など）

公民連携、基金等の積極的な活用を推進し、公共施設整備・運営の財源確保を図ります。

（ア）PPP／PFIの活用

適切な公共サービスの維持のためには、公共施設等の建替え・改修・修繕や運営に係るコストの効率化、広域管理、施設集約化等が必要ですが、これらを実現する手段の一つとしてPPP／PFIの活用が有効です。

- ◆ PPP：Public Private Partnership（官民連携事業）
- ◆ PFI：Private Finance Initiative（民間資金等活用事業）

●PPPの推進

- ◆ 官民連携事業の総称であり、以下のPFI以外にも、指定管理者等の制度の導入、包括的民間委託、民間事業者への公有地の貸し出しなどの手段があります。

●PFIの推進

- ◆ 庁舎や学校等にあたって、従来のように公共団体が設計・建設・運営等の方法を決め、バラバラに発注するのではなく、どのような設計・建設・運営を行えば最も効率的かについて、民間事業者に提案競争させ、最も優れた民間事業者を選定し、設計から運営までを行わせ、資金調達も自ら行ってもらう制度で、公共施設等が利用者から収入を得られるものである場合、より公共団体の負担が少なくなる可能性があります。
- ◆ 民間事業者に、公共施設等の整備や運営だけでなく、オフィス・売店等の収益施設を併設させ営業させれば、より公共の負担が少なくなる可能性があります。
- ◆ 民間事業者に公共施設等運営権（公共が所有する公共施設等の運営を行い、当該施設の利用料金を自らの収入として収受する権利。コンセッションともいう。）を認めれば、民間事業者が長期に安定して公共施設等の運営・維持管理を行うことが可能となり、より民間の創意工夫が発揮しやすくなります。

参考：「PPP／PFIの概要」（内閣府民間資金等活用事業推進室（PPP／PFI推進室））

（イ）基金等の創設・活用の検討

町の公共施設全般に関する整備、維持及び更新に必要な資金を積み立てる方策として、公共施設整備を目的とした基金の創設と運用について検討します。

(2) 町の個別施設の状態等を踏まえた視点に基づく対策

ア はじめに

前項(1)で挙げた一般的な公共施設マネジメントの視点に基づく対策に加え、本町に特有の問題等を踏まえた対策を含め、持続可能な資産経営の実現を目指して、以下の基本方針を定め、その実施方針を20年程度のロードマップに展開します。

●町の個別施設状態等を踏まえた視点に基づく対策の整理

一般的な公共施設マネジメントの視点

- まちづくりの将来像（みんなで作る 三ツ星のふるさと・鋸南）
- 公共施設マネジメントの視点（適正配置、計画的保全、財源確保）



町の個別施設の状態等を踏まえた視点

当面の対策

- 総量縮減による大幅な再編は当面は実施せずに機能維持に注力
- 明らかな余剰・低未利用な施設は、速やかに対策を講じる
- 安全面で危険な施設については、使用中止措置等の対策を講じる
- 緊急性の高い部位修繕を優先的に実施して躯体の延命化を図り、当面の建替えを可能な限り抑制

中長期的な対策

- 更新費用の負担をいたずらに将来に先送りしないため、持続可能な資産経営のランドデザインを踏まえ、対策を立案し、実践する



【持続可能な資産経営のための対策の基本方針】

- 基本方針1：まちづくりの将来像を見据えた対策を図る
- 基本方針2：20年間のロードマップと連動した対策を図る

イ 対策の基本方針1：まちづくりの将来像を見据えた対策を図る

今後、鋸南町総合計画に掲げる町の将来像を公共施設マネジメントの側面から実現するために、施設の適正配置、計画的保全、財源確保等において、まちの将来像の実現と連動した対策を実施していくこととします。

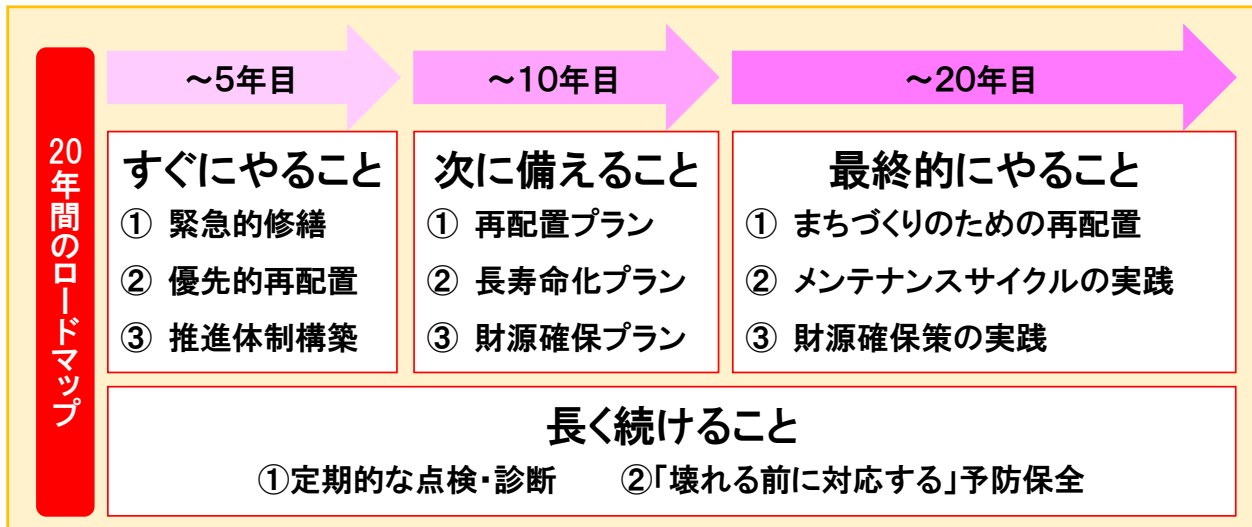
＜まちづくりの将来像と連動した対策の実施にあたって特に留意すべきこと＞

- ① 鋸南町の経営資源（自然・産業・インフラ・生活圏域）を踏まえること
- ② 自然災害のリスクの低減や避難所の適正配置を図ること
- ③ 公共施設は可能な限り複合化・集約化を図ること

ウ 対策の基本方針 2：20年間のロードマップと連動した対策

20年間のロードマップに連動した短期及び中長期的な対策を推進します。

●20年間のロードマップ



●すぐにやること

【当面の対策：2025年度〈5年目〉までの対策目標】

① 緊急的修繕

▶ 緊急性の高い部位修繕を優先的に実施して躯体の延命化を図り、当面の建替えを可能な限り抑制

- 劣化度ランク『D(E)』の建物部位は、緊急修繕や使用中止等を実施
- 劣化状況調査の結果も踏まえつつ、優先順位を付けて延命化工事を実施
- 延命化工事が困難な施設・建物は、機能の縮小、一部の使用中止

▶ 安全面で危険な施設については、使用中止措置等の対策を講じる

- 局所的危険箇所は、現場での周知看板等の設置や立ち入り禁止の措置等
- 危険箇所が広範囲の場合は、修繕などの対応までは、施設の使用を中止

② 優先的再配置

▶ 明らかな余剰・低未利用な施設は、速やかに対策を講じる

- 普通財産で今後の改修費用が多額となる施設は早期に移譲又は解体
- 低未利用の施設で、他の施設内で機能が代替できるものは複合化
- 余剰スペースは、民間貸付や庁内横断的な活用（倉庫等でも可）を促進

▶ 総量縮減による大幅な再編は当面は実施せずに機能維持に注力

- 住民を中心とする施設利用者の満足度の向上
- 町内民間施設や民間事業者との連携強化
- 施設運営スタッフの人材確保や教育研修の強化

③ 推進体制構築

▶ 部門横断的な検討を行う会議体や計画の進捗管理部門を創設する

- 町の総合的な施策との整合性の事前検証や部門間の情報共有を促進

第6章第3節「推進体制の整備」（P.63）

●次に備えること

【中長期的な対策に向けた準備：2030年度<10年目>までの対策目標】

更新費用の負担をいわずらに将来に先送りしないため、
持続可能な資産経営のグランドデザインを踏まえ、対策を立案 する

<各プラン策定上の留意点>

① 再配置プランの策定

- まちづくりの将来像を精査し、各拠点機能に相応しい施設配置
- 公共施設は改修又は改築により原則として複合施設化
- 民間施設の活用、近隣自治体との広域的な連携を視野

② 長寿命化プランの策定

- 最新の劣化診断結果を踏まえ、長寿命化可能施設の洗い出し
- 再配置の拠点施設を最優先の長寿命化対象
- 長寿命化改修後の建替え時期も見据えて、更新時期の平準化に留意

③ 財源確保プランの策定

- 補助金等の公的支援メニューを最大限活用
- PPP／PFI手法の導入可能性を調査
- 公共施設整備基金の創設を検討

●長く続けること

【本計画期間及びその後も含めた継続的な対策】

① 定期的な点検・診断

- 点検・診断の手法を定型化し、情報共有基盤（施設カルテ等）を整備
- 全庁的に年に最低1回の施設点検を実施
- 法定点検の成果も情報共有基盤（施設カルテ等）に反映
- 施設利用者や運営スタッフからの不具合報告の業務フローを構築
- 点検結果を評価（診断）し、保全業務の改善度合いを年次比較
⇒第6章 第1節「点検診断の継続的实施」(P.63)も参照

② 「壊れる前に対応する」予防保全

- 施設管理者には、法的な「安全配慮義務」があることを十分に周知徹底
- 壊れてから直す場合には、費用の増大・危険性の増幅があることを周知徹底
- 日常の清掃、経常的修繕も含め、施設を健全な状態に保つことに留意
- 保全の管理区分（予防保全・事後保全）に応じて適切に対応
⇒第3章 第2節（1）ウ「計画的保全・長寿命化の推進」(P.28)も参照

第4章 個別施設ごとの対策内容等

第1節 建物の保全対策の前提条件

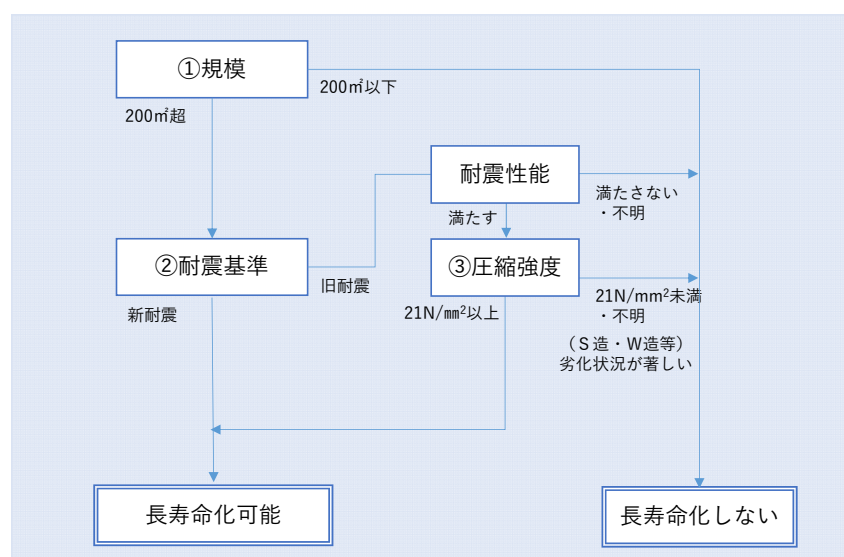
(1) 前提条件の整理

本章では、計画期間の保全対策（中規模・大規模・長寿命化改修、建替え、解体、新設等及び部位修繕）について、施設ごとの実施内容及び時期を以下の3段階で整理し、概算費用を算出します。

本来、施設の保全は建物の老朽化状況とともに、施設の方向性（拡張・縮小、長期継続、集約、廃止等）を踏まえる必要がありますが、本計画では、具体的な施設の方向性は未検討であるため、現時点で明らかである施設についてのみその方向性を考慮しています。

① 長寿命化の可能性

1次判定として、以下の長寿命化判定のフローに基づき、建物の物理的側面から長寿命化の適否（長寿命化を検討する建物とするか、しないか）について判定します。



<基準の考え方>

①規模	機能向上、リニューアル等も伴い長期的な活用を想定する長寿命化改修においては、財政的な影響面から、一定の規模を有する施設について検討を優先すべきことを考慮します。その規模は、「官公庁施設の建設等に関する法律第12条第1項の規定によりその敷地及び構造に係る劣化の状況の点検を要する建築物を定める政令」の対象となる建築物は、「延べ面積が200㎡を超える建築物」との定めを準用し、延床面積が200㎡以下の建築物については、本判定上は、長寿命化の対象としません。
②耐震基準	「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」や「国立大学法人等施設の長寿命化に向けて」において示されているフローや考え方を参考として、新耐震基準の建築物を長寿命化の対象とします（ただし、実際の改修工事の前には工事のために必要な調査を実施することを基本とします。）。
③圧縮強度	「建築工事標準仕様書・同解説（日本建築学会）」によるコンクリートの設計基準強度に対する耐久性能の考え方を参考として、コンクリート圧縮強度試験（既存）の結果が21N/mm ² 以上を対象とします（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、コンクリートブロック造等については、劣化状況が著しい場合は長寿命化の対象としません。

※ 廃止等の方向性が確定的な建物については、長寿命化の対象とはしません。

② 今後の改修、建替え等の実施時期の目安

2次判定として、各施設の大規模改修の実施状況（実施有無）を考慮し、今後の改修等の実施時期の目安を判定しています。

●築年数と大規模改修実施時期の対応による保全対策時期の調整

築年数	未実施	→ 実施済み
築30年未満	築30年に大規模改修を実施するものとする。	標準使用年数で建替え又は長寿命化するものとする。
築31年～39年	築39年までに大規模改修を実施するものとする。	
築40年以上	5年以内を目途に大規模改修を実施（改修しない場合、5年後の建替えを計画）するものとする。	大規模改修実施時期から20年での建替えを計画するものとする。

※ 本判定において、大規模改修とは、外壁、屋上屋根の更新を概ね3/4以上行ったものとします。ただし、工事の履歴が不明である場合、平成23年度以降の執行データによる工事費用の積算の設定新築価格(P.58)に対する割合が10%以上の建物について、大規模改修を実施したとみなしています。複数年にわたって各種工事が実施されている場合は、最も工事費の大きい年次を大規模改修の実施時期として採用しています。

③ 保全の方向性（保全の区分及び保全の方向性）

1次判定、2次判定の結果に加えて、劣化状況調査による建物の状況や、ヒアリング結果などから個々の施設の保全の区分及び保全の方向性を検討しています。

●保全の区分

区分	考え方	対象建物
予防保全	中規模改修や大規模改修、長寿命化改修の実施時期をあらかじめ計画します。	常に人の利用があり、高い安全性の確保が必要な建物
事後保全	建替え又は解体の時期のみ設定します。（修繕は事後保全対応が基本）	人の出入りが少ない倉庫や、車庫などの簡易な建物

●保全の方向性

建替え	修繕を行い、長寿命化せずに建替えする施設
長寿命化	修繕を行い、長寿命化する施設
更新無し	修繕対応を行い、耐用年数満了時に解体する施設
解体	修繕もせずに耐用年数期間内又は基準年度に解体する施設

●劣化状況調査結果の反映

令和2（2020）年に実施した劣化状況調査の結果を考慮し、改修等の実施時期の目安に反映させます。具体的には、劣化度ランクD（E）評価（最も劣化進行が認められたランク）の建物の部位について、優先的な修繕対応の候補とします。

判定結果は資料編（P.70）を参照

第2節 対策の優先順位

(1) 対策の優先順位の考え方

優先して実施すべき対策の内容及び個々の施設ごとの実施の優先順位を定め、保全の工程表（P. 44）への反映、又は、実際の工事計画を立てる際の参考とします。

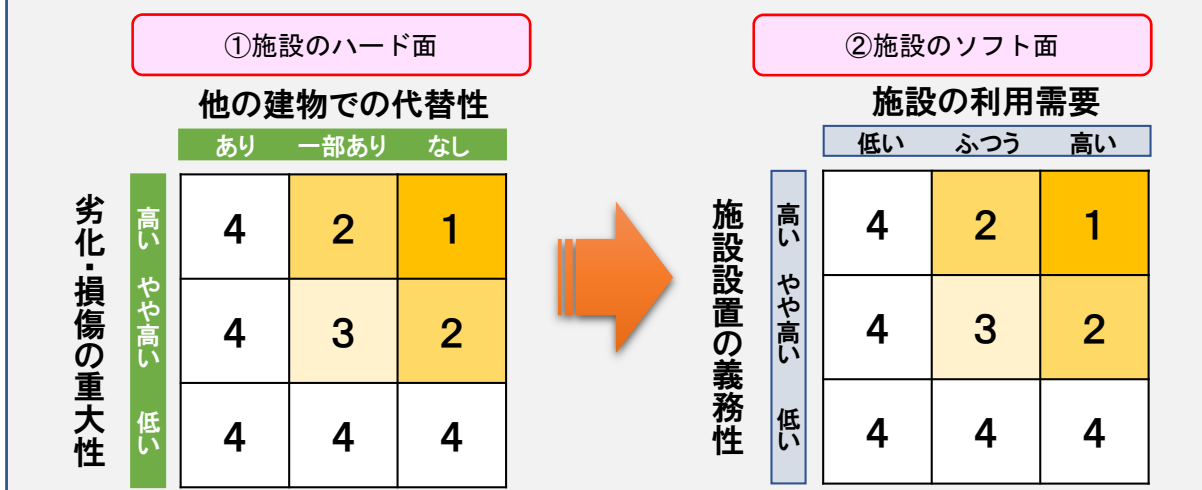
施設ごとの優先順位については、計画期間内では、施設の再配置や長寿命化の具体的な中長期プランが策定段階であるため、以下に示す考え方に基づき、2段階の評価を実施して優先順位を決定します。評価では、安全面や機能面での影響が大きい、建物のハード面を優先して考慮します。

対策の優先順位の考え方（当面10年間）

マネジメントの基本的指標に基づいて対策の優先順位を決定

▶ 2段階の評価を実施

・・・ハード面の順位⇒同順位の施設がある場合はソフト面で順位を決定



(2) 評価基準

ア 1次評価（施設のハード面）

① 劣化・損傷の重大性

劣化状況が著しい場合には、建物の使用に支障が生じる可能性や事故等の危険性が高まる可能性があるため、劣化状況の程度を勘案します。

具体的には、劣化調査の対象施設については「建物全体の総合劣化度」を採用し、同調査の対象以外の建物は、築年からの経過年数割合で劣化状況等を指数化し、3段階に評価しました。

判定ランク	判定根拠
高い	総合劣化度又は経過年数割合が65.0%以上（深刻な劣化状況）
やや高い（中）	総合劣化度又は経過年数割合が25.0%以上65.0%未満（劣化が目立つ状況）
低い	総合劣化度又は経過年数割合が25.0%未満（おおむね健全な状況）

② 他の建物での代替性

保全対策を行う場合に、対象建物を改修する以外の選択肢があれば、改修以外の対策を検討する余地が生じます。

本計画では、下記の判定指標のとおり、分類を試みています。

判定ランク	主な判定根拠
なし (他建物で代替困難)	<ul style="list-style-type: none"> 規模(面積)が大きく、他の建物ではサービスの提供が難しい場合 施設の機能が特殊で建築の仕様や設備に個別性が強い場合 施設の立地が局所的に限定されるため、他の建物への機能移転が相応しくない場合
一部あり (他建物で一部代替可)	<ul style="list-style-type: none"> 施設の機能の一部は他の建物でも代替可能な場合 同種類似施設の一部集約化が想定される場合
あり (他建物で代替可)	<ul style="list-style-type: none"> 建物の機能や用途が比較的単純で汎用性が高い場合 施設の機能が特殊だとしても、比較的小規模な建物であるため、機能移転が容易な場合 施設の立地が局所的に限定されるとしても、単純かつローコストな建物で十分に機能の代替が見込める場合 そもそも施設や建物の機能性が低く、劣化が生じている場合には、解体や集約によって解決することが合理的である場合

イ 2次評価(施設のソフト面)

① 施設設置の義務性

本町の特性も踏まえ、施設の重要性を「設置の義務性」の観点から指標化しています。

判定ランク	判定根拠
高い	行政として設置義務が高い、施策上の重要性が高い、施設が必要不可欠である 例：庁舎、学校等
やや高い(中)	「高い」に準じる程度であるが、やや義務性の程度が低い 例：保健福祉等
低い	必要な施設であっても、不可欠であるかは相対的に位置付けが低い 例：観光、スポーツ等

② 施設の利用需要

直近複数年度の利用数の推移や定住人口の減少の影響度を考慮して指標化しています。

判定ランク	判定根拠
高い	利用数が増加傾向にある、人口推計から将来の利用数が増加する見通しである
やや高い(中)	利用数がおおむね横ばいか増減の傾向が顕著でない 人口推計から将来の利用数が大幅に増加・減少すると想定できない
低い	利用数が減少傾向にある、人口推計から将来の利用数が減少する見通しである

判定結果は資料編を(P.76)参照

第3節 個別施設ごとの対策内容と実施時期（保全の工程表）

（1）保全の工程表

個別施設ごとの対策内容と実施時期は、第1節建物の保全対策の前提条件及び第2節対策の優先順位を踏まえて、計画期間内（10年間）の保全の工程表として示します。

連番	施設番号	施設名	棟番号	建物名	建築年度	1年目		2年目		3年目	
						2021 令和3年度	修繕	2022 令和4年度	修繕	2023 令和5年度	修繕
1	2	鋸南小学校	2-1	普通教室棟	2008					58.6	中改
			2-2	屋内運動場	2010						
			2-3	管理特別教室棟	2013		24.0	修繕			
			2-4	倉庫	2008						
			2-5	更衣室	1976						
			2-6	便所	1976						
2	1	鋸南中学校	1-1	普通教室棟	1994	26.0	修繕				
			1-2	特別教室棟	1994	4.0	修繕				
			1-3	屋内運動場・柔剣道場	1994	14.0	修繕				
			1-4	更衣室	1994						
			1-5	便所	1994						
			1-6	倉庫1	1994						
			1-7	倉庫2	1994						
3	3	学校給食センター	3-1	調理棟・管理棟	1991						
			3-2	廃水処理槽	1991						
			3-3	LPG庫	1991				0.03	修繕	
4	4	総合センター・コミュニティホール	4-1	保田総合センター	1985						
5	5	鋸東コミュニティセンター	5-1	鋸東コミュニティセンター	1986						
6	6	中央公民館	6-1	中央公民館	1983	43.0	修繕				
7	7	歴史民俗資料館	7-1	歴史民俗資料館	1983				2.7	修繕	
8	8	B&G海洋センター	8-1	海洋センター	1991						
			8-2	弓道場	1991						
9	9	大帷子町民運動場	9-1	大帷子町民運動場	1978	0.6	修繕				
10	10	岩井袋運動場管理棟	10-1	岩井袋運動場管理棟	1986						
11	11	農産物加工場	11-1	農産物加工場	1988						
12	13	観光物産センター	13-1	観光物産センター	1984						
13	20	大黒山展望台	20-1	大黒山展望台	1989						
14	24	都市交流施設・道の駅保田小学校	24-1	校舎棟	1967						
			24-2	市場棟	1975						
			24-3	レンタサイクル収納庫	2020						

修繕	部位修繕	中改	中規模改修	大改	大規模改修
建替	建替え	長改	長寿命化改修	解体	解体

(百万円)

4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	計画期間以降 (2031~2040 年)	棟 番 号
2024 令和6年度	2025 令和7年度	2026 令和8年度	2027 令和9年度	2028 令和10年度	2029 令和11年度	2030 令和12年度		
							R20:大改	2-1
	22.8 中改						R22:大改	2-2
				75.3 中改				2-3
								2-4
							R13:解体	2-5
							R13:解体	2-6
456.9 大改							R21:中改	1-1
76.2 大改							R21:中改	1-2
226.7 大改							R21:中改	1-3
								1-4
								1-5
								1-6
								1-7
						97.8 大改	R22:中改	3-1
							R16:中改	3-2
								3-3
								4-1
							R13:解体	5-1
36.0 修繕							R13:中改	6-1
							R13:中改	7-1
							R17:中改	8-1
							R17:中改	8-2
		6.0 建替						9-1
								10-1
0.3 修繕							R16:中改	11-1
2.6 修繕					33.9 長改			13-1
	30.0 修繕						R16:中改	20-1
	116.4 中改						R17:長改	24-1
			14.0 中改				R17:長改	24-2
								24-3

連番	施設番号	施設名	棟番号	建物名	建築年度	1年目		2年目		3年目	
						2021 令和3年度		2022 令和4年度		2023 令和5年度	
15	48	旧鋸南幼稚園	48-1	旧鋸南幼稚園	1990			592.6	大改		
			48-2	ポンプ室	1990						
			48-3	倉庫	1990						
16	49	バーベキューハウス佐久間小学校	49-1	バーベキューハウス佐久間小学校	2017						
17	12	観光案内所	12-1	観光案内所	1984						
18	21	保田駅前観光案内所	21-1	保田駅前観光案内所	2000						
19	22	安房勝山駅前観光案内所	22-1	安房勝山駅前観光案内所	2001						
20	39	保田中央監視所	39-1	保田中央海水浴場・監視所	1987						
21	14	道の駅観光便所	14-1	道の駅観光便所	1984						
22	15	大六監視所・便所・シャワー	15-1	大六監視所・便所・シャワー	1991						
23	16	保田第一観光便所	16-1	保田第一海水浴場・公衆便所	1988						
24	17	元名監視所・便所・シャワー	17-1	元名監視所・便所・シャワー	1992						
25	18	保田中央観光便所・シャワー	18-1	保田中央観光便所・シャワー	1992						
26	19	大黒山下観光便所	19-1	大黒山下観光便所	1987						
27	25	鋸南幼稚園	25-1	鋸南幼稚園	2018						
			25-2	屋外倉庫	2018						
28	26	鋸南保育所	26-1	鋸南保育所	2009						
29	27	鋸南学童保育所	27-1	鋸南学童保育所	2016						
30	28	老人福祉センター	28-1	老人福祉センター	1980					60.7	大改
			28-2	笑楽の湯	2002						
			28-3	貸切風呂	2017						
			28-4	機械室	2017						
31	29	保健福祉総合センター	29-1	保健福祉総合センター	1998						
32	30	ボランティアセンター	30-1	ボランティアセンター	2001						
33	31	本庁舎	31-1	庁舎棟	1982	118.0	中改	134.0	中改	70.0	中改
			31-2	車庫1	1982						
			31-3	車庫2	1982						
			31-4	塔屋	1982						
			31-5	ポンプ室	1982						
34	45	第一分団詰所	45-1	第一分団詰所	1995						
			45-2	車庫	2020						

※ 旧鋸南幼稚園の令和4年度の内容は、「鋸南町都市交流施設周辺整備基本計画」（令和2年7月）における概算工事費一式（仮設、解体、外構工事を含む）です。

(百万円)

4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	計画期間以降 (2031~2040 年)	棟 番 号
2024 令和6年度	2025 令和7年度	2026 令和8年度	2027 令和9年度	2028 令和10年度	2029 令和11年度	2030 令和12年度		
								48-1
								48-2
							R17: 建替	48-3
							R14: 中改	49-1
					2.7 解体			12-1
						3.3 大改		21-1
							R13: 大改	22-1
	0.05 修繕							39-1
					13.9 大改			14-1
							R13: 中改	15-1
							R16: 中改	16-1
0.3 修繕							R13: 中改	17-1
							R13: 中改	18-1
							R13: 中改	19-1
							R15: 中改	25-1
								25-2
15.3 中改							R21: 大改	26-1
							R13: 中改	27-1
							R16: 中改	28-1
								28-2
							R14: 中改	28-3
								28-4
				145.5 大改				29-1
							R13: 大改	30-1
134.0 中改	10.0 中改	109.0 中改						31-1
							R13: 中改	31-2
							R13: 中改	31-3
								31-4
			2.6 建替					31-5
							R19: 中改	45-1
								45-2

修繕	部位修繕	中改	中規模改修	大改	大規模改修
建替	建替え	長改	長寿命化改修	解体	解体

連番	施設番号	施設名	棟番号	建物名	建築年度	1年目		2年目		3年目	
						2021 令和3年度		2022 令和4年度		2023 令和5年度	
35	32	第二分団詰所	32-1	車庫	1980						
			32-2	第二分団詰所	2020						
36	33	第三分団詰所	33-1	保田総合センター	1985						
37	34	第四分団詰所	34-1	第四分団詰所	1982						
38	36	地域振興課倉庫	36-1	地域振興課倉庫	1991						
39	37	谷田倉庫	37-1	谷田倉庫	1978	0.2	修繕			0.4	修繕
40	38	保田倉庫	38-1	保田倉庫	2015						
41	23	循環バス車庫	23-1	循環バス車庫	2001						
42	35	保田総合センター	35-1	保田総合センター	1985					0.2	修繕
43	40	町営住宅竜島団地	40-1	町営住宅竜島団地	1970			10.0	修繕		
44	41	佐久間ダム親水公園案内処	41-1	佐久間ダム親水公園案内処	2006						
45	50	お花見広場トイレ	50-1	お花見広場トイレ	2001						
46	51	水辺広場トイレ	51-1	水辺広場トイレ	1998						
47	52	都市・農村交流広場トイレ	52-1	都市・農村交流広場トイレ	1999						
48	53	をくづれ水仙郷観光トイレ	53-1	をくづれ水仙郷観光トイレ	2019						
49	42	谷田浄化槽	42-1	谷田浄化槽	1975			1.7	修繕		
50	43	旧佐久間小学校	43-1	屋内運動場	1963	3.1	修繕				
			43-2	倉庫	1963					0.4	修繕
			43-3	機械室	1963						
51	44	旧佐久間幼稚園	44-1	旧佐久間幼稚園	1956						
52	46	大帷子の宿	46-1	大帷子の宿	1975			1.7	解体		
53	47	京田団地の宿	47-1	京田団地の宿	1975			1.1	解体		

対策ごとの費用	1年目	2年目	3年目
	2021 令和3年度	2022 令和4年度	2023 令和5年度
部位修繕費用	91	36	4
中規模改修費用	118	134	129
大規模改修費用	0	593	61
建替え費用	0	0	0
長寿命化改修費用	0	0	0
解体費用	0	3	0
修繕（経常的修繕）費用	19	19	19
合計	228	784	212

※ 一部の対策費用は別計画における概算費用や所管課の見積もりによるものです。また、令和3年度の計画は総合計画の実施計画における当初予算とは異なります。

試算条件の詳細は第5章（P.58）参照

(百万円)

4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	計画期間以降 (2031~2040 年)	棟 番号
2024 令和6年度	2025 令和7年度	2026 令和8年度	2027 令和9年度	2028 令和10年度	2029 令和11年度	2030 令和12年度		
							R22:建替	32-1
							R17:中改	32-2
								33-1
3.2	中改						R16:解体	34-1
							R18:建替	36-1
								37-1
								38-1
	0.2	修繕						23-1
						11.7	中改	35-1
		120.0	※					40-1
		1.1	中改				R18:大改	41-1
							R13:大改	50-1
				1.0	大改			51-1
					1.0	大改		52-1
							R16:中改	53-1
							R13:建替	42-1
		17.4	解体					43-1
		2.9	解体					43-2
		0.2	※					43-3
	0.3	修繕	10.5	解体				44-1
								46-1
								47-1


(百万円)


4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	合計	
2024 令和6年度	2025 令和7年度	2026 令和8年度	2027 令和9年度	2028 令和10年度	2029 令和11年度	2030 令和12年度		
39	30	0	0	0	0	0	200	
153	149	110	14	75	0	12	894	
760	0	0	0	147	15	101	1,676	
0	0	6	3	0	0	0	9	
0	0	0	0	0	34	0	34	
0	0	31	0	0	3	0	36	
19	19	19	19	19	19	19	190	
971	199	166	36	241	70	132	3,038	


※ 町営住宅竜島団地及び旧佐久間小学校(機械室)は試算上、2026年に解体費用を計上していますが、実際の解体時期は他の政策との関連により、別途検討を進めます。


(2) 優先的な修繕対応の候補


令和2(2020)年に実施した劣化状況調査により、劣化度ランクD(E)評価(最も劣化進行が認められたランク)となった建物の部位の現況と望ましい対策、及び修繕等対策の実施予定時期は以下のとおりです。


建物名	2-3 鋸南小学校(管理特別教室棟)			
D評価の部位	屋根屋上	対策の実施予定時期	令和4年度	
現況				
渡り廊下上部の屋根のシート防水に切り取り痕があります。屋根の端に草が生えているほか、大きな黒い土汚れが広範囲にいくつか認められ、降雨時には大きな水溜まりが出来ていると思われる。				
望ましい対策				
綺麗に保たれているように見えますが、雨漏りが発生している場合は、全面的な防水改修が望ましい状況です。全面改修の際には、機械的固定工法又はセメントペーストによる接着工法などにより、既存シート防水を残したままの改修も可能です。さらに費用を抑える場合には、切り取り痕の周辺上部にのみ、シート防水を追加して再補修することが推奨されます。加えて、排水口廻りの除草・清掃を日常的に行う必要があります。				


建物名	1-1 鋸南中学校(普通教室棟)			
D評価の部位	屋根屋上 建物内部	対策の実施予定時期	令和3年度	
現況				
図書館上部の屋上へは梯子や階段が無いためメンテナンス出来ず、植物が繁茂し、雨漏りも発生しています。また、シート防水の一部が裂け、膨らみ、劣化が部分的に進んでいます。その他、校舎内部の多くの場所で、雨漏りを原因とする損傷や白華現象が発生しています。				
望ましい対策				
アクセスが難しい屋上も、工事業者等が長梯子を用いて登れば、除草・清掃は可能です。清掃と修繕を分離せずに、専門業者に総合的なメンテナンスを依頼する方法が考えられます。雨漏り修繕後でなければ、内部の修繕は効果がないため、屋上及び天窓の雨漏り修繕は必須です。また、除草を含む排水口の清掃と応急処置的雨漏り修繕を早急に行い、令和6年度の大規模改修時には、シート防水の全面改修も検討します。天窓は、建築基準法上必要とされる採光面積が確保されているか確認した上で、改廃も含めて検討を進めます。				


建物名	3-3 学校給食センター(LPG庫)			
D評価の部位	外部開口部	対策の実施予定時期	令和5年度	
現況				
入口鉄扉の錆びが非常に激しい状態です。				
望ましい対策				
鉄扉の下部は完全に錆びきっています。丁番にも錆びが及んでいれば、使用上の危険があるため、鉄扉だけを早急に取り換える必要があります。ただし、防火上の問題、爆発時に爆風を上方に逃がす必要があるため、アルミ扉への変更は難しいです。				


建物名	6-1 中央公民館			
D評価の部位	外部雑	対策の実施予定時期	令和3年度 令和6年度	
現況				
2階ベランダの外部天井のボードが度々落下しています。天窓にも損傷個所があります。庇の先端が壊れているほか、外部床もタイルが剥離するなど、劣化が進んでいます。また、外部階段下面の塗膜が剥落しています。				
望ましい対策				
外部天井のボードの落下については、ボード取替時に天井内部を確認し、屋上からの雨漏りや下地損傷の有無の確認をする必要があります。状態によってはボード下地の補強あるいは取替の必要も検討します。庇先端部のモルタル剥落は、未剥落部分も含めて撤去し、別の仕上に変更することが望ましいです。外部階段下面塗膜剥落は、緊急度が高くないため、建物全体の修繕と合わせて対処することを検討します。				


建物名	7-1 歴史民俗資料館			
D評価の部位	外部開口部	対策の実施予定時期	令和5年度	
現況				
鋼製建具の多くが錆びており、シャッターの下部が腐食しています。				
望ましい対策				
鋼製の開き戸が錆びて、少しでも変形すると開閉しづらくなり、無理な開閉を続けると建物使用者が怪我をする危険が高まります。令和5年度の修繕までに著しい不具合があれば、鋼製開き戸は先行して修繕することを検討します。				


建物名	9-1 大帷子町民運動場			
E評価の部位	外壁 屋根屋上	対策の実施予定時期	令和3年度	
D評価の部位	外部開口部 外部雑 照明・放送等		令和8年度 (建替え)	
現況				
外壁は鋼製骨組と塗装鉄板の組合せで、錆び切っており、多数の穴も認められるほか、最下部の劣化が著しい状況です。屋根も錆び切っており、現在は別のトタン波板を載せて雨を凌いでいる状態です。外壁と屋根のみをE評価としていますが、その他の全部位においても劣化が進行しています。				
望ましい対策				
構造体が崩壊しつつあるため、延命を図る方法は無く、解体が望ましい建物です。使用を続ける場合は、本来の屋根の上に載せてあるトタン波板が、強風で吹き飛ばされないように対策を立てる必要があります。また、土台の劣化状況から、台風によって建物そのものが吹き飛ばす危険もあり、注意が必要です。				


建物名	11-1 農産物加工場			
D評価の部位	外部開口部	対策の実施予定時期	令和6年度	
現況				
シャッターボックスが錆びているため、外部開口部がD評価となっていますが、緊急性の高いものではありません。				
望ましい対策				
令和6年度の修繕以前に、シャッターボックスの交換、もしくは錆落としや再塗装が推奨されます。台風時にシャッターが外れると建物内部にも大きな被害が及ぶため、シャッター自体の点検確認を常時実施する必要があります。				

建物名	13-1 観光物産センター			
D評価の部位	屋根屋上	対策の実施予定時期	令和6年度	
現況				
屋根、天窗跡の周りに破損があり、雨漏りが無いかの確認が必要です。令和元年度の台風後には屋根からの雨漏りも発生したとの報告を受けています。				
望ましい対策				
令和2年3月に屋根修繕が行われ、台風による損傷箇所も修繕されていますが、全体としての老朽化は進んでいるため、定期的な確認が必要です。また、D評価とはなっていませんが、建物裏側の外壁、雨どい、外部開口部、排気口廻りの劣化も進んでおり、今後は特に注意が必要な建物です。				

建物名	20-1 大黒山展望台			
D評価の部位	外部雑 屋根屋上	対策の実施予定時期	令和7年度	
現況				
台風被害により屋根瓦の多くが落下し、展望台手摺も損壊し、一般の立ち入りを制限しています。内部天井も崩落し、屋根構造が剥き出しになっている状態です。				
望ましい対策				
修繕にあたっては、今後の巨大台風に備えて、当初設計を完全に再現するのではなく、台風被災時の教訓を踏まえた改装を図ることも検討します。ただし、遠方からも視認可能な重要なランドマークであることを十分に考慮して今後の計画を立てる必要があります。				

建物名	48-3 旧鋸南幼稚園（倉庫）			
D評価の部位	屋根屋上	対策の実施予定時期	令和4年度 (大規模改修)	
現況				
<p>単純な構造の建物であり、木構造が室内に剥き出しになっているため、劣化状況が視認しやすい建物です。全体としては比較的きれいに保たれていますが、外部の軒先の木部が剥き出しのため、非常に傷んでいます。</p>				
望ましい対策				
<p>軒先の木部は、耐水性の材料で覆ったり、塗装したりすると雨後の乾燥が遅れ、かえって劣化を早める恐れもあります。単純で簡素な建物であるので、強風時の雨樋の飛散などに気を付けて維持管理します。修繕の緊急性は高くありませんが、劣化がさらに進めば、建替えも含めての検討が必要です。</p>				

建物名	39-1 保田中央監視所			
D評価の部位	外壁	対策の実施予定時期	令和7年度	
現況				
<p>単純な機能と構造の建物であり、コンクリート打ち放しに塗装を施した外壁の劣化が進んでいます。ひびから錆び汁が垂れており、鉄筋が露出したところを修復した形跡も認められます。塗膜の下の様子は分かりませんが、海岸に建っているために劣化が非常に進行している可能性も高いです。</p>				
望ましい対策				
<p>令和7年度の修繕までにRC躯体の劣化が進まないように、爆裂による剥離部分を除去し、塗装あるいはシールによって適宜補修し、延命を図ることを検討します。錆び汁が垂れているひびも、カッター溝を入れ、シールをすることが望ましい状況です。</p>				

建物名	17-1 元名監視所・便所・シャワー			
D評価の部位	外部開口部	対策の実施予定時期	令和6年度	
現況				
<p>1階外部倉庫（階段下）の錠が壊れていますが、緊急性は高くありません。（開けることはできますが、締められず、おそらく潮風と砂が原因と思われます。）</p>				
望ましい対策				
<p>潮風と砂によって錠やサッシなどの金属部材の劣化が進行しています。立地条件的による問題ではありますが、スマートフォンで遠隔操作が可能な錠など、管理運営の効率化と合わせて検討すれば、コスト面も含めて、工夫は出来る余地があります。</p>				

建物名	28-1 老人福祉センター		
D評価の部位	照明・放送等	対策の実施予定時期	令和5年度 (大規模改修)
現況			
<p>外部の電線管やスピーカー台座などの鋼製部材が極端に錆びており、D評価となりました。この他、屋上に土が堆積し、湿気も多い環境であるため、鋼製部材の錆だけではなく、植物が繁茂して排水口が詰まるなど、外部空間に多くの問題を抱えています。また、屋上の鉄製各種架台も錆びており、放置すると崩壊や落下の危険性があります。</p>			
望ましい対策			
<p>屋上の植物の除去と、土埃の徹底的な洗浄が早急に必要な状態です。その上で、各種架台を含め、鉄部のケレンと再塗装を検討します。1階外部の電気設備も錆びているものが多く、建物周辺の地表の植物除去も行い、砂利敷きなども行うことや、外壁の定期的な洗浄が望ましいです。また、外部の鋼製建具のうち、錆びて穴が開いているものは、雨漏りの原因となるため、早急な修繕や更新が望ましい状態です。</p>			



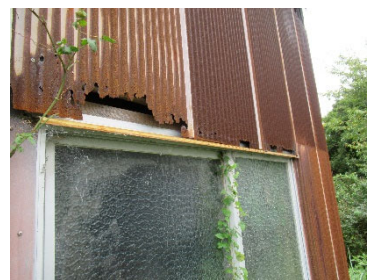
建物名	31-1 本庁舎（庁舎棟）		
D評価の部位	外部開口部 建物内部	対策の実施予定時期	令和3~8年度 (中規模改修)
現況			
<p>台風によるエントランス大キャノピー、内部吹抜天井の被害は修繕されましたが、壊れたままの外部建具も存在します。議長室天井などの雨漏りによる内部被害も修繕できていません。</p>			
望ましい対策			
<p>雨漏りによる建物内部の損傷の修繕のためには、まずは早急に屋上防水の完全修復を実施することが必要です。保護防水の上にウレタン塗布防水等を行う修繕工事を全面的に実施することを検討します。エキスパンションジョイント廻りの確認も重要です。その上で、外部開口部廻りからの漏水が無いかの確認や、タイルの浮きの修繕などに進むことが望ましい状況です。</p>			



建物名	31-4 本庁舎（塔屋）		
D評価の部位	屋根屋上	対策の実施予定時期	令和3~8年度 (中規模改修)
現況			
<p>陸屋根の清掃が不十分なことから、草が生えて水溜まりができ、雨漏りも発生しています。建物内部の階段室は床の塩化ビニールシートが全面的に剥がれるなど、大きな被害を受けています。</p>			
望ましい対策			
<p>屋上の防水の修繕については、庁舎棟と同様の対応とします。3階より下の階段床は修繕がすでになされていますが、塔屋屋上からの雨漏りが止まらない限り、根本的な解決にはなりません。EVシャフト内への雨漏りが無いかも確認する必要があります。</p>			



建物名	37-1 谷田倉庫		
E評価の部位	外壁	対策の実施予定時期	令和3年度
D評価の部位	屋根屋上		令和5年度
現況			
<p>外壁（トタン波板）が錆びて、穴が開いています。屋根もトタン鉄板及び一部ポリカ波板ですが、劣化して穴が開いている箇所があります。内装にも雨漏りによる損傷が認められました。</p>			
望ましい対策			
<p>建物の使用を続ける場合は、外壁の修繕は早急に行う必要があります。屋根の穴についても屋根材を張り替える、あるいは上から塞ぐなどの修繕が必要です。簡便な建物であるため、費用対効果などを考慮し、劣化がさらに進行した場合は、建替えも含めた検討が必要です。</p>			





建物名	23-1 循環バス車庫		
D評価の部位	外壁	対策の実施予定時期	令和7年度
現況			
<p>外壁下地の鉄骨が錆び、大きく欠けた部分があるほか、外壁材（セメント大波板）にも外れた部分があります。</p>			
望ましい対策			
<p>大きな鉄骨部材が欠けるほどに錆びているため、より重要な構造部材（柱、梁など）の錆の進行についても点検を続けることが望ましい状況です（今回の調査時には、崩壊箇所はありませんでした。）。当該欠け部分については、溶接によって部材を足して補強するなどの対応が考えられますが、建物全体の構造強度にはそれほど影響しないので、錆の防止に注力するだけでも対応は可能です。</p>			





建物名	35-1 保田総合センター		
D評価の部位	外部雑	対策の実施予定時期	令和5年度
現況			
<p>屋外階段下面（デッキプレート現し）が錆びており、このまま劣化が進行すれば利用者が怪我をする可能性もあるためD評価となりました。潮風の影響もあり、非常に錆びやすい環境にあります。</p>			
望ましい対策			
<p>屋外階段鉄部のケレンと再塗装が重要であり、令和5年度の修繕の際に優先すべき部位です。階段の平場には水抜き穴を増やすことも検討します。</p>			





建物名	40-1 町営住宅竜島団地			
E評価の部位	外壁 外部雑 建物内部	対策の実施予定時期	令和4年度	
D評価の部位	外部開口部 その他（防火 設備含む）			
現況				
<p>台風被害により窓硝子のほとんどが割れ、吹き込んだ風雨によって、住人のいない部屋については内部が全壊しています。また、ベランダ手摺などの外部鉄部の錆による劣化も著しい状態です。RC躯体も崩壊・剥落が進んでおり、建物に近づくことにも危険が伴う状況です。</p>				
望ましい対策				
<p>ベランダ手摺（外部雑）の著しい劣化は、落下事故に繋がる可能性があり、住人のいない建物内部へは立入禁止とする必要があります。躯体庇の先端のみならず、建物本体の壁面からもコンクリート片が剥落する可能性があり、建物周囲への立ち入りも制限すべき状況にあります。</p>				

建物名	42-1 谷田浄化槽			
D評価の部位	外部開口部 外部雑 屋根屋上 冷暖房機	対策の実施予定時期	令和4年度	
現況				
<p>外部の鋼製部分が錆び、著しく劣化しています（外部開口部は鉄製ルーバー、外部雑は手摺）。屋上には草が繁茂し、プラスチック製の部材が碎けて散乱している状態にあります。この他に、ポンプ室の軒裏のモルタルが剥落しています。また、空調換気設備に使用上の不具合があるとの報告を受けています。</p>				
望ましい対策				
<p>使用を続ける場合は、錆びた鋼製部材の交換が必要です。また、使用を継続しない場合も、当該構築物を早急に撤去する必要があります。特に手摺は放置すると安全上の問題があり、実際にすでに崩壊している部分も多く存在します。</p>				

建物名	43-1 旧佐久間小学校（屋内運動場）			
E評価の部位	外壁	対策の実施予定時期	令和3年度	
D評価の部位	外部雑 屋根屋上 照明・放送等 その他（防火 設備含む）		令和8年度 （解体）	
現況				
<p>台風によって外壁の一部が剥がれ、外壁に穴が開いています。</p>				
望ましい対策				
<p>外壁は一か所でも穴が開いていると、そこから風雨が吹き込み、内装のみならず、躯体そのものも急激に劣化します。令和8年度に解体の目安時期がきますが、避難所としての機能を維持するためには、応急措置を検討します。</p>				

建物名	43-2 旧佐久間小学校（倉庫）			
D評価の部位	外部雑 照明・放送等	対策の実施予定時期	令和5年度	
現況				
軒裏の仕上がりが剥がれ、母屋や垂木が露出しています。				
望ましい対策				
風雨が吹き込み、躯体や内装が劣化するので、令和8年度に解体の目安時期がきますが、応急措置も検討します。				

建物名	43-3 旧佐久間小学校（機械室）			
D評価の部位	外部雑 屋根屋上 建物内部	対策の実施予定時期	令和8年度 （解体）	
現況				
台風によって屋根が吹き飛び、現在はCB壁とそこにはめられたアルミサッシのみになっています。				
望ましい対策				
修繕方法としては、軽量の屋根を、木造あるいは鉄骨造で架けることが考えられます。内部が吹きさらしになり、内部の劣化も急速に進む可能性が高いため、使用を継続する場合は、簡便な木造の屋根を掛けるなどの応急処置が望まれます。				

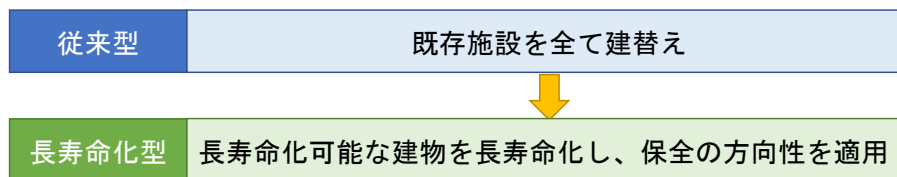
建物名	44-1 旧佐久間幼稚園			
D評価の部位	外部雑 その他（防火 設備含む）	対策の実施予定時期	令和7年度	
現況				
パーベキューハウス佐久間小学校側の端部に、簡易的な構法による木造部分があり、非常に劣化が進行していますRC部分も軒裏の様子などを見ると躯体の劣化が進んでいると思われます。躯体に塗装仕上げをしている内壁にもひびが多数認められ、外部から水が滲み出していると思われます。また、内部に可燃物が多いため、防火上の懸念があります。				
望ましい対策				
使用を継続する場合は、RC躯体外側のケレンと再塗装を応急処置として検討します。屋根面の確認も必要です。解体の目安時期が近いですが、令和7年度まで使用する場合は、劣化の進行によって木造部分の撤去も検討する必要があります。				

第5章 中長期的な対策費用の見通しと今後の課題

第1節 試算の意義

従来型の建替え中心の保全に対し、本計画の対策の方針に基づく計画的保全・長寿命化中心の保全に転換した場合の40年間の中長期的な対策費用を比較し、対策の効果を検証するとともに、今後の課題を整理します。

なお、本計画において保全の方向性は決定事項ではありませんが、総量縮減目標の水準を検証する目的で、現段階である程度の目途が立っているものについて適用し、②長寿命化型の対策費用について試算を実施しました。



第2節 試算の条件

(1) 試算期間

2021年度から2060年度までの40年間

(2) 更新単価及び時期

更新種別		更新単価	更新時期
建替え	解体+新築	施設類型別に設定	<ul style="list-style-type: none"> ・新築年度から60年目(RC/S)・45年目(W/CB)に建替えを実施 ※ 長寿命化対象の施設は、建替え時期に長寿命化改修を実施
改修	中規模改修	建替費用の10%相当	<ul style="list-style-type: none"> ・新築年度から15年毎 ※ 大規模改修・長寿命化改修・建替えの各時期と重なる場合は非計上
	大規模改修	建替費用の30%相当	<ul style="list-style-type: none"> ・新築年度から30年目 ※ 建替え時期と重なる場合は非計上
	長寿命化改修	建替費用の40%相当	<ul style="list-style-type: none"> ・新築年度から60年目(RC/S)・45年目(W/CB)に長寿命化改修を実施 ・80年目(RC/S)・60年目(W/CB)に建替え
解体	解体のみ	28,000円/㎡(延床面積)	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、建替え相当時期に解体

補足：施設類型別の建替費用

類型タイプ説明・構造	新築単価 (円/㎡)	建替単価 (円/㎡)	例
校舎RC	300,000	328,000	小中学校校舎、旧佐久間幼稚園
屋内運動場RC	280,000	308,000	中学校体育館
屋内運動場(B&G)RC	400,000	428,000	海洋センター、道の駅保田小学校(校舎棟)
給食センターRC	500,000	528,000	学校給食センター
庁舎・特殊事務所RC	300,000	328,000	庁舎、老人福祉センター
その他事務所系RC	250,000	278,000	中央公民館、歴史民俗資料館
その他事務所系(浴室)RC	350,000	378,000	保健福祉総合センター
共同住宅(ELV無)RC	250,000	278,000	町営住宅竜島団地
機械室(機械除く)RC/S/W	100,000	128,000	機械室、ポンプ室、LPG庫、塔屋
更衣室RC/S	100,000	128,000	更衣室
倉庫・車庫RC/S/W	100,000	128,000	倉庫、農産物加工場、循環バス車庫
展望台RC	420,000	448,000	大黒山展望台
処理施設(設備除く)RC	150,000	178,000	廃水浄化槽
便所RC	450,000	478,000	便所、道の駅観光便所
便所・シャワー付RC	500,000	528,000	便所・シャワー
校舎S/W	280,000	308,000	幼稚園、保育所、学童保育所
屋内運動場S	250,000	278,000	小学校体育館
その他事務所系S/W	200,000	228,000	保田総合センター、鉦東コミュニティセンター、詰所
便所S	300,000	328,000	便所
その他S	150,000	178,000	弓道場、道の駅保田小学校(市場棟)
その他事務所系(浴室)W	500,000	528,000	笑楽の湯
便所W	250,000	278,000	ダム親水公園トイレ
その他W	250,000	278,000	バーベキューハウス佐久間小学校
機械室(機械除く)CB	80,000	108,000	ポンプ室
処理施設(設備除く)CB	130,000	158,000	谷田浄化槽

※ 大黒山展望台の単価は、建築価額を延床面積で除いたものを使用していますが、特殊な立地条件から実際の工事費用はより高額になることが予想されます。

(3) 部位修繕費用(劣化状況調査を踏まえた緊急対策)

試算開始年度から2026年度の6年間で実施

劣化度調査においてD評価、E評価であったものについて部位修繕費用を算出(建替え単価に対する比率=部位修繕比率 ただし、エレベータ、防災設備は対象外)

※ 大規模改修、中規模改修時期が近い場合は、周期的改修を優先し部位修繕を含むものとして計画

(4) 経常修繕費用

施設全体で毎年度平均1.9千万円を計上

※ 公共施設調査による直近4年間の「修繕費」より算出

(5) 中長期的な修繕・更新費用の財源見通し

施設全体で毎年度平均21千万円を計上

※ 公共施設調査による直近4年間の「修繕費及び工事費」を参考

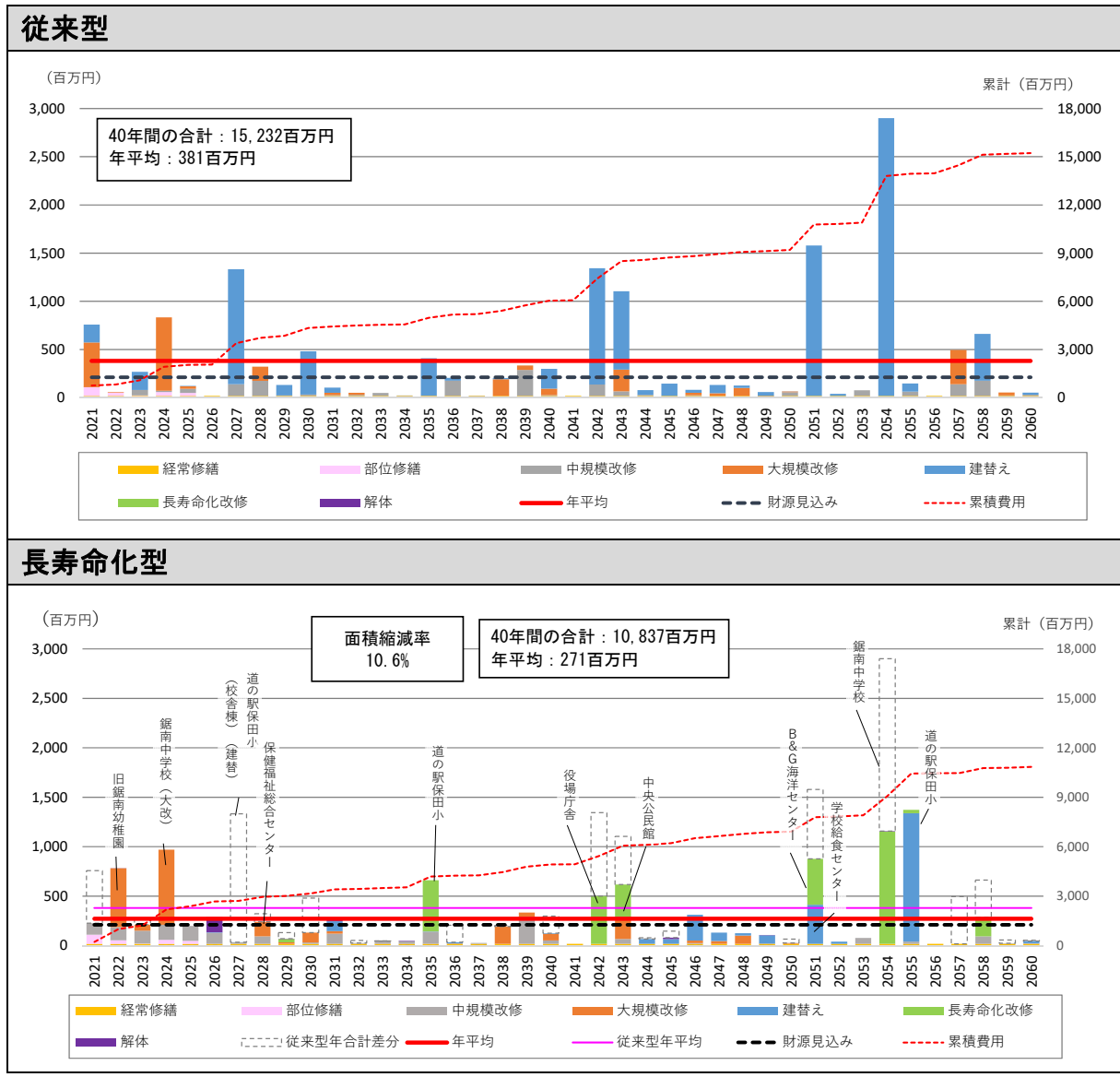
第3節 試算の結果

●試算結果の表

従来型								
								(百万円)
	部位修繕	建替え	長寿命化	中規模改修	大規模改修	経常修繕	解体	合計
10年以内	200	2,127	0	413	1,405	190	0	4,335
10年超20年以内	0	685	0	493	338	190	0	1,706
20年超30年以内	0	2,373	0	225	369	190	0	3,158
30年超40年以内	0	5,056	0	398	388	190	0	6,033
合計	200	10,242	0	1,529	2,501	760	0	15,232
							年平均 (40年間)	381百万円
長寿命化型								
								(百万円)
	部位修繕	建替え	長寿命化	中規模改修	大規模改修	経常修繕	解体	合計
10年以内	200	9	34	894	1,676	190	156	3,158
10年超20年以内	0	121	518	604	315	190	13	1,761
20年超30年以内	0	555	804	56	369	190	17	1,991
30年超40年以内	0	1,736	1,829	167	0	190	4	3,927
合計	200	2,420	3,186	1,720	2,360	760	191	10,837
							年平均 (40年間)	271百万円

※ 各表における内訳の金額は、百万円未満を四捨五入しているため、合計の金額と合わない場合があります。

●試算結果のグラフ



第4節 対策の効果と今後の課題

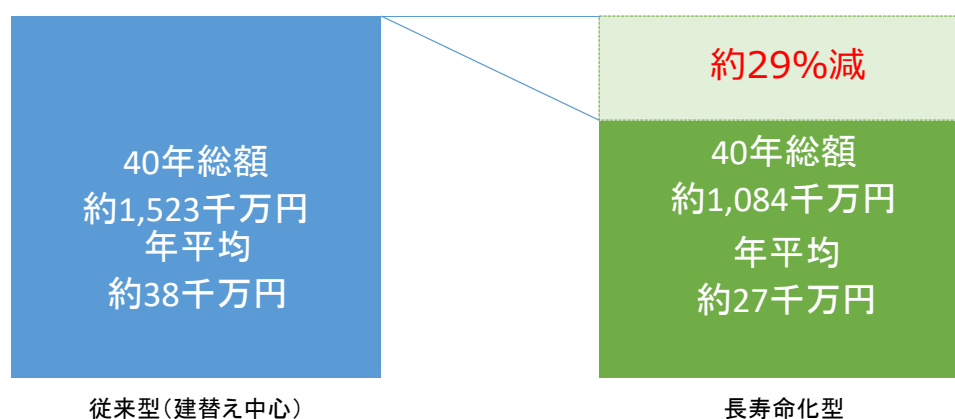
(1) 対策費用の縮減効果

試算結果によると、長寿命化型には、40年総額で約1,084千万円、年平均27千万円となり、建替え中心の従来型と比較した場合、約29%の費用縮減効果が見込まれます。

●対策の最大効果見通し

<長寿命化型による対策費用の試算結果>
40年総額 約1084千万円(年平均27千万円)

●費用及び縮減率の比較



(2) 対策費用の縮減に向けた今後の課題

本計画における財源水準としては、施設所管課による公共施設調査の実績値を参考として、直近4カ年の修繕費・工事費の実績を年平均21千万円と設定しました。

したがって、長寿化型によっても、年平均で約6千万円が不足し、実績値からみると約1.3倍もの対策費用(更新費用)を要する計算となります。そのため、本計画の試算条件のままでは、本計画で予定している改修等の対策が十分に実現できない可能性があります。

そこで、対策の実現性を高めるために、対策費用の縮減に向けた今後の課題を以下のとおりに整理します。

【対策費用の縮減に向けた今後の課題】

総量縮減に係る「数値目標」を設定し、数値目標及び本計画における基本方針に則り、総量縮減に向けた具体的な対策の実施(集約化・複合化等)について、早急に検討を進める必要があります。

第6章 本計画の継続的運用方針

第1節 点検・診断の継続的实施

予防保全を中心とした計画的な保全を実効性のある取り組みとするためには、日常の点検と定期的な劣化状況の把握が不可欠です。

そこで、12条点検（建築基準法）等の法定点検の成果も踏まえつつ、本計画策定にあたって実施した「劣化状況調査」を定期的の実施し、劣化の進行具合や修繕後の劣化事象の改善状況を的確に把握することとします。

第2節 情報基盤の整備と活用方法

今後、固定資産台帳及び施設管理台帳（施設カルテ）を活用し、公共施設の基本情報、光熱水費などの維持管理費、工事履歴や点検情報を一元管理します。

施設管理台帳（施設カルテ）のデータは、施設性能評価や保全整備コスト算定、また継続的な施設管理に活用できるよう、修繕履歴を掲載するなど、記載項目や内容を設定します。

なお、修繕履歴は、毎年精査している固定資産台帳における資本的支出の調査結果を採用する等、効率的な情報の活用を図ります。

第3節 推進体制等の整備

施設の適正配置や計画的保全を継続的に運用していくために、総務企画課を中心に、庁内の技術職員、財政部門とも連携し、全庁的な体制で取り組んでいくものとします。

また、施設の維持管理については、施設管理者による日常点検や管理業務委託による各種点検報告書を活用して、不具合箇所の早期把握と修繕対応を図っていくものとします。

こうした取り組みを踏まえ、特に適正配置の取り組みについては、庁内の会議体を活用し、適切な情報共有と本計画の方針等の達成に向けた庁内調整及び意思決定を行います。

第4節 計画のフォローアップ（進捗管理）

本計画は、公共施設の改修や建替えの優先順位を設定するものであり、鋸南町総合計画の実施計画において、実施年度及び事業費を精査するものとします。

本計画の進捗状況等については、鋸南町公共施設等総合管理計画の改訂、対象施設の大幅な異動等を踏まえて、適切な時期にフォローアップを実施し、PDCAサイクルに沿った進捗管理を行うものとします。

資料編

① 劣化状況調査票及び劣化判定基準（原則）

- ✧ 建物部位（設備以外）は、下記の調査票を使用して劣化状況調査を実施しました。
- ✧ 劣化度の設置値は右欄のとおりですが、劣化度の決定段階では、専門家（一級建築士）の判断によりD評価の中で更に対策の緊急性を要するものをE評価としたほか、台風被害の復旧予定箇所は考慮外とする補正をしています。

●調査票見本

建物調査シート（劣化調査） 【現地調査票】

施設名称	●●●●				施設番号	-	
棟番号	棟名称	延床面積	構造	建築年度	経過年数		
**_*	●●●●	-	-	-	-		
記入者	所属	氏名	調査日	時間	劣化度_設定値		
	-	-	-	-			

区分	劣化事象	局所、部分的	所見	コメント	評価	全体	部分
外壁	<input type="checkbox"/> 内部鉄筋の露出	局所的 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		-	d	c
	<input type="checkbox"/> タイル等のはく落、えぐれ（落下物の危険）	局所的 <input type="checkbox"/>	所見なし			d	c
	<input type="checkbox"/> 仕上材のはがれ、ふくれ、錆汁、ひび、目地劣化	局所的 <input type="checkbox"/>	所見なし			c	b
	<input type="checkbox"/> 白華、汚れ、苔、変退色、チョーキング	-				b	-
外部開口部	<input type="checkbox"/> 扉・窓の開閉不良（がたつき、変形）	局所的 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		-	d	c
	<input type="checkbox"/> 扉・窓周りの錆・腐食・変形	局所的 <input type="checkbox"/>	所見なし			d	c
	<input type="checkbox"/> ガラス等の割れ、欠損、ひび等	-				b	-
外部雑	<input type="checkbox"/> 外部天井の欠損、腐食、雨漏り	局所的 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		-	d	c
	<input type="checkbox"/> 外部天井の仕上材のはがれ、ふくれ、白華、汚れ等	局所的 <input type="checkbox"/>	所見なし			c	b
	<input type="checkbox"/> 外部床の損傷、沈下等	局所的 <input type="checkbox"/>	所見なし			c	b
	<input type="checkbox"/> 屋外階段の腐食、さび、欠損、ぐらつき等	局所的 <input type="checkbox"/>	所見なし			d	c
	<input type="checkbox"/> 屋外階段の仕上材のふくれ、ひび、汚れ、目地劣化	局所的 <input type="checkbox"/>	所見なし			c	b
	<input type="checkbox"/> 雨樋の欠け、汚れ、取付金具の損傷、詰り（草など）	局所的 <input type="checkbox"/>	所見なし			c	b
	<input type="checkbox"/> スロープ手すりぐらつき、誘導ブロック損傷等	-				b	-
屋根屋上	<input type="checkbox"/> （勾配屋根）屋根葺材の変形、乱れ、錆、損傷、腐食	局所的 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		-	d	c
	<input type="checkbox"/> （露出防水）防水層（シート、ゴム）のふくれ、めくれ、破れ	局所的 <input type="checkbox"/>	所見なし			d	c
	<input type="checkbox"/> （保護防水）保護モルタルのはく離、ひび、目地劣化	局所的 <input type="checkbox"/>	所見なし			c	b
	<input type="checkbox"/> （屋上防水）汚れ、水溜り、清掃不良、排水口詰り	局所的 <input type="checkbox"/>	所見なし			c	b
	<input type="checkbox"/> 屋根・屋上を目視点検できない	-				b	-
	<input type="checkbox"/> パラペット・笠木等のはく落・脱落、手すり、タラップ等工作物の錆、ぐらつき	-				d	-
建物内部	<input type="checkbox"/> 壁・床・天井の仕上材のはがれ、ひび、亀裂、欠け、たわみ	局所的 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		-	c	b
	<input type="checkbox"/> 天井や壁に雨漏り、漏水（現在も発生）	局所的 <input type="checkbox"/>	所見なし			d	c
	<input type="checkbox"/> 天井や壁に雨漏り、漏水痕（現在は発生していない）	局所的 <input type="checkbox"/>	所見なし			c	c
	<input type="checkbox"/> 扉・窓周りの漏水・結露	局所的 <input type="checkbox"/>	所見なし			c	c

※全体的又は複数箇所見られるものにチェックする（局所的、部分的な場合は該当欄にもチェック）。外壁は東西南北いずれか1面以上に全体的にあれば「全体的」とする。建物内部は、1フロア以上において複数箇所見られる場合は「全体的」とする。

② 劣化状況調査の所見（令和2年9月・10月時点）

1. 学校教育系施設

劣化状況	<p>鋸南中学校では、シート防水の一部が裂けて膨らみ、劣化が部分的に進んでいるために、全体の劣化度も高く判定されました。重点的に長寿命化を図る建物は早急な対応が必要です。</p>
維持管理・改修上の留意点	<p>堅固なRC造であり、低層でベランダも多く、比較的維持管理しやすい建物類型です。大規模な陸屋根が特徴的で、排水不良が発生しないように、定期的な清掃が必要です。</p>

2. 住民文化系施設

劣化状況	<p>鋸東コミュニティセンターは、緑豊かな立地から、土汚れやカビなどによって外壁の汚れが目立ち、建物全体に経年劣化が進んでいます。内部はビニルクロスが裂けるなど、築年相応の劣化が見られました。浴室の汚れが目立ち、水栓などの腐食も激しい状態です。また、キッチンや衛生設備全般で特に劣化が著しいです。</p> <p>中央公民館は、広い陸屋根を持つRC造ですが、屋上のシート防水の劣化は進んでいません。ただし、排水口が詰まって大きな水溜まりが発生し、雨漏りの発生に繋がれば、急激に劣化が進む可能性があります。外部はRCの庇を中心に劣化が進んでいます。また、窓下の内壁に漏水の痕が見られたことから、外壁のタイル張りの内側で、ひびなどの劣化が進んでいる可能性があります。この他、外部床もタイルが剥離するなど、劣化が進んでいます。</p>
維持管理・改修上の留意点	<p>鋸東コミュニティセンターは、屋根や外部開口部廻りからの雨漏りが発生しないようにメンテナンスを続け、内外部ともに湿気の溜まる場所がないように留意する必要があります。</p> <p>中央公民館は、今後、外壁の劣化が急激に進み、外壁からの漏水などに繋がる可能性があります。修繕には大規模な足場が必要であり、費用も高額になることから、計画的な維持管理・修繕が必要です。</p>

3. 社会教育系施設（歴史民俗資料館）

劣化状況	<p>令和元年度に内装及び設備を大規模に改修しており、空調も常に稼働しているため、非常に良好な状態で保たれています。ただし、外壁や外部開口部（鉄扉）の一部に劣化が見られました。</p>
維持管理・改修上の留意点	<p>低層の建物であるため、外部のメンテナンスは比較的容易であるように思われます。中央公民館と同様の外装であることから、改修は同時に計画することが効率的です。</p>

4. スポーツ施設

劣化状況	<p><u>B & G海洋センター</u>は、令和2年度に外壁の修繕を実施しており、耐候性鋼板の屋根も良好に保たれています。一部の内部天井に、台風時の被害の痕跡が残っています。</p> <p><u>弓道場</u>は台風被害後、令和2年度に大規模改修されており、現在は良好な状態です。</p> <p><u>大帷子町民運動場</u>は、使用は続けられていますが、極めて劣化が進行しています。天井だけでなく、床下からの漏水もあり、建物としての寿命を迎えています。</p> <p><u>岩井袋運動場管理棟</u>は、経年劣化は激しいものの、RC造の躯体は細かいひびを除いて、概ね良好に保たれています。</p>
維持管理・改修上の留意点	<p><u>B & G海洋センター</u>は、RC造の大規模な屋内運動場であり、屋根は耐候性鋼板の大型折板構造で、屋根付きの屋内プールを併設しています。屋根の排水口の清掃を心掛けるほか、ガラス製のプールの壁及び屋根の骨組などの外部鉄部の劣化に注意する必要があります。<u>弓道場</u>は、<u>鋸東コミュニティセンター</u>などのように、通常の本造住宅同様のメンテナンスで対応可能です。</p> <p><u>大帷子町民運動場</u>は、今後の建物使用期間中は、雨漏りなどの劣化に注意し、利用者の怪我や、内部に保管している物品の損失に繋がらないように、対策を講じる必要があります。</p> <p><u>岩井袋運動場管理棟</u>は、グラウンド側の傾斜したガラス窓のメンテナンスが重要です。トイレはガラス窓の割れの修復を早急に行う必要があります。その他、屋上防水（観客席の床面の防水）の劣化の進行に留意する必要があります。</p>

5. 産業観光系施設

劣化状況	<p><u>農産物加工場</u>は大きな台風被害を受けましたが、部分的な修繕は完了しています。</p> <p><u>観光物産センター</u>は、雨樋を中心に劣化・破損が進んでおり、一部雨漏り発生箇所があるとの報告があります。（現在も雨漏りが続いているかは不明です。）</p> <p><u>道の駅観光便所</u>は台風被害後、サッシを全て交換するなどの修繕を行っています。</p> <p><u>海水浴場の監視所、トイレ・シャワー</u>などは、汚れなども目立ちますが、RC造の堅牢な構造体であるため、外部開口部や排水管などのメンテナンスを続けることによって、長寿命化を図れる可能性もあります。</p> <p><u>旧鋸南幼稚園</u>は台風で遊技場部分の屋根に被害がありましたが、現在は修復されています。ただし、内部天井は復旧されず、構造体（鉄骨造）がむき出しの状態です。台風被害の復旧は終わっていますが、トイレの排水管が詰まっている（あるいは逆流が放置されている）など、設備関連の劣化が見られます。</p>
維持管理・改修上の留意点	<p><u>農産物加工場</u>は、簡易的な建物であるため、コストをかけずにメンテナンスを続けることが重要です。</p> <p>小規模なRC造の<u>トイレ・シャワー</u>は、躯体が頑強であるため、構造体としての長寿命化は可能です。砂で排水口が詰まらないように気を付けるなど、設備関連の劣化を防ぎ、施設の機能についても長寿命化を図る必要があります。</p> <p><u>旧鋸南幼稚園</u>は給排水衛生設備の修繕と清掃が早急には実施されない場合、臭気の除去が不可能になるなど、回復不可能な劣化に繋がる可能性があります。</p>

6. 子育て支援施設

劣化状況	<p>新しい建物が多く、現在のところ綺麗に保たれています。</p> <p><u>鋸南保育所</u>で、流し台に漏水がありました。修繕を予定しています。</p>
維持管理・改修上の留意点	<p>現在は大きな劣化は見られませんが、子どもの利用する施設であるため、建物の長寿命化と合わせて、安全面での配慮も重要です。</p>

7. 保健・福祉施設

劣化状況	<p><u>老人福祉センター（笑楽の湯）</u>で、物置として使われている2階の和室は、外部扉付近から雨漏りが発生しており、内部床が傷んでいます。外壁、屋上など、外部の劣化も進んでいます。温泉施設では、脱衣所の壁に擦れた跡が残るなど、使用による劣化が見られる他は、きれいに保たれていますが、外部については劣化が進んでいます。貸切風呂は新しい建物であるため、大きな劣化は見られませんでした。</p> <p><u>保健福祉総合センター</u>は、築年数に対してきれいに保たれていますが、全体の建物形状が複雑なため、陸屋根部分や地表レベルに汚れや劣化が目立ちます。また、大雨時には、排水溝に流れ切らなかった雨水が、テラス窓の下部から建物内部に流入することがあります。</p> <p><u>ボランティアセンター</u>は、トイレ入口付近やエントランス部分に小規模な雨漏り痕が見られました。また、研修室の内部天井のビニルクロスに部分的な劣化があります。</p>
維持管理・改修上の留意点	<p><u>老人福祉センター（笑楽の湯）</u>は、内外共に経年劣化が進んでいますが、特に外部の劣化が激しく、目立ちます。屋上（陸屋根）を清掃し、屋上面に生えている草や木を除去する必要があります。屋上の鉄製の各種架台も錆びており、放置すると崩壊や落下の危険があることから、ハンマーで叩くなどして強度を確認の上、錆の削り落としや再塗装をする必要があります。外壁は定期的に洗浄することを推奨します。また、外部の鋼製建具には錆びて穴が開いているものがあり、雨漏りの原因となるため、可能な限り速やかに修繕あるいは交換することを推奨します。<u>温泉施設</u>は、床などを濡れたまま放置しないように留意する必要があります。</p> <p><u>保健福祉総合センター</u>は、テラス窓下部からの浸水を防ぐために、排水溝の掃除のみならず、排水経路や排水管径の改良など、根本的な改善を検討する必要があります。</p> <p><u>ボランティアセンター</u>は、陸屋根部分の雨水排水に不良がないかを確認し、定期的な点検・清掃を推奨します。</p>

8. 行政系施設

劣化状況	<p>台風被害が修復されていない建物が多く見られました。</p> <p><u>本庁舎</u>は台風被害により、エントランスホール吹抜上部の天井が崩壊し、割れたままのガラスもありましたが、現在は修繕済みです。</p> <p><u>分団詰所</u>は、台風により建物の一部が倒壊したものもありますが、一応の機能回復はなされています。</p>
維持管理・改修上の留意点	<p><u>本庁舎</u>は、できる限り早急に台風被害の未修繕箇所に対応を行う必要があります。陸屋根から下階への雨漏りも発生しており、屋上についても早急な修繕が必要です。築年数を考えると、外壁タイルの剥落の危険も高まると思われるため、注意する必要があります。</p> <p><u>分団詰所</u>などの木造施設は、屋根の劣化などに注意することで、少しでも建物の寿命を延ばすことが望まれます。木造の倉庫は、元々非常に簡易な建物なので、あまり費用をかけず、点検と清掃を繰り返して延命を図ることを推奨します。特に、建物を乾燥状態に保つことが重要です。</p>

9. 公営住宅（町営住宅竜島団地）

劣化状況	<p>屋上に大きな問題はありません。ただし、住人のいない住戸内部は、劣化しており危険な状態にあります。個々の玄関扉や共用階段廻りの鉄部の錆びと変形も進行しています。台風による被害もあり、ベランダ側のガラス窓の多くが破損しています。鉄製のベランダ手摺も錆び切っており、安全上の問題があります。コンクリート壁面にも剥落の危険性がある箇所が見られました。</p>
維持管理・改修上の留意点	<p>コンクリートの破片や鉄製部材が落下する危険性に最も配慮する必要があります。加えて、共有部分への不審者侵入に対する対策も必要です。</p>

10. 公園（調査対象：佐久間ダム親水公園案内処）

劣化状況	<p>大きな劣化は見られず、雨樋などの細部も含め、きれいに保たれています。</p>
維持管理・改修上の留意点	<p>建物周囲に物品が少し散乱しているように見られましたが、枯葉などを含めて清掃、除去することで、さらなる長寿命化が図れる可能性があります。</p>

11. 供給処理施設（谷田浄化槽）

劣化状況	<p>外部のコンクリート表面は経年劣化が進んでいますが、開口部がほとんど無く、壁が厚いため、躯体全体の劣化度の判定は難しいです。鉄製の手摺や上部構造物が錆び切っており、崩落の危険性があります。</p>
維持管理・改修上の留意点	<p>稼働休止できない施設であり、コンクリート躯体で形成された浄化槽本体の改修や修繕は困難です。使用を継続する場合は、鉄製の手摺や上部構造物のうち、不要な部位を早急に撤去した上で、再塗装し、完全に崩壊している部材は交換する必要があります。</p>

12. その他建築系公共施設

<p>劣化状況</p>	<p><u>旧佐久間小学校</u>は大規模な建物であるため、鉄骨躯体は頑健とされていますが、台風によって外装材が外れ、外壁に穴が開いたままになっている箇所があります。</p> <p><u>旧佐久間幼稚園</u>は、躯体に細かいひびが入るなどの劣化が進んでいますが、RC造の平屋なので、ただちに倒壊に繋がることはないと思われます。ただし、バーベキューハウス佐久間小学校側のエントランス部分は木造であるため、危険性が高い状態です。また、毛細管現象によって躯体のひびから水がしみ出る状態が続いていると思われる、そのためにRC内壁表面の塗膜が剥がれ落ち始めています。これらの状況から、今後、居住環境が急激に劣化する可能性があります。内部には可燃物が多く見られ、防災上の懸念があります。</p> <p><u>第一分団詰所</u>は、台風で大きな被害を受け、復旧が進めています。経年劣化はあまり見られず、台風被害によって損傷、劣化している状況です。ただし、軒天井や窓廻りなど、特に防水に関わる箇所の劣化を放置した場合、急激に経年劣化も進む可能性があります。</p> <p><u>大帷子の宿、京田団地の宿</u>は築年相応の劣化が進んでおり、壁や床のしみなど、美観的に気になる箇所も多く見られました。特に浴室などの水廻りには衛生上の懸念があります。また、内部天井には雨漏りの痕と思われる箇所が散見されました。</p>
<p>維持管理・改修上の留意点</p>	<p><u>旧佐久間小学校</u>の外壁の穴は、避難所としての機能を維持するためには、緊急的に修繕する必要があります。</p> <p><u>旧佐久間幼稚園</u>は、外壁の大きなひびの修繕（コーキング）と内部の再塗装（費用的に難しければ剥がれた塗装の削り落とし）を推奨します。また、火災が発生した場合、周辺への延焼、特に木造のエントランス部分からバーベキューハウス佐久間小学校の延焼（逆の流れも含めて）が懸念されます。</p> <p><u>バーベキューハウス佐久間小学校</u>は衛生面に特に留意し、汚れが堆積しないよう定期的に清掃を行う必要があります。</p> <p><u>大帷子の宿、京田団地の宿</u>は、定期的な清掃を続ければ、少しでも建物寿命を延ばせるようになることも考えられます。ただし、湿気や水溜まりの放置が無いように心がける必要があります。</p>

③ 建物の保全対策の前提条件（判定根拠の概要）

※ 下表における建替えの時期等は規則的に導いた判定結果であり、建物の更新方針ではありません。

建物基本情報								1次判定：長寿命化判定			2次判定：改修履歴等		
連番	施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	延床面積 (㎡)	構造	建築年度	経過年数 2020年度 基準	劣化度 ^{※4}	長寿命化判定	判定根拠	大規模改修実績有無	大規模改修実施年度
1	2	鋸南小学校	2-1	普通教室棟	1,776	RC	2008	12	38.6	長寿命化可	新耐震	なし	
			2-2	屋内運動場	816	S	2010	10	43.4	長寿命化可	新耐震	なし	
			2-3	管理特別教室棟	2,281	RC	2013	7	61.3	長寿命化可	新耐震	なし	
			2-4	倉庫	33	S	2008	12	31.7	しない	200m未満	なし	
			2-5	更衣室	77	S	1976	44	73.3	しない	200m未満	なし	
			2-6	便所	15	S	1976	44	73.3	しない	200m未満	なし	
2	1	鋸南中学校	1-1	普通教室棟	4,928	RC	1994	26	88.5	長寿命化可	新耐震	なし	
			1-2	特別教室棟	818	RC	1994	26	54.5	長寿命化可	新耐震	なし	
			1-3	屋内運動場・柔剣道場	2,616	RC	1994	26	65.1	長寿命化可	新耐震	なし	
			1-4	更衣室	40	RC	1994	26	39.9	しない	200m未満	なし	
			1-5	便所	52	RC	1994	26	48.0	しない	200m未満	なし	
			1-6	倉庫1	32	RC	1994	26	43.3	しない	200m未満	なし	
			1-7	倉庫2	32	RC	1994	26	43.3	しない	200m未満	なし	
3	3	学校給食センター	3-1	調理棟・管理棟	619	RC	1991	29	68.6	長寿命化可	新耐震	なし	
			3-2	廃水処理槽	76	RC	1991	29	31.0	しない	200m未満	有り★	2017
			3-3	LPG庫	12	S	1991	29	40.3	しない	200m未満	なし	
4	4	総合センター・コミュニティホール	4-1	保田総合センター	-	S	1985	35	58.3	長寿命化可	新耐震	有り★	2016
5	5	鋸東コミュニティセンター	5-1	鋸東コミュニティセンター	234	W	1986	34	44.6	長寿命化可	新耐震	なし	
6	6	中央公民館	6-1	中央公民館	2,430	RC	1983	37	61.5	長寿命化可	新耐震	有り★	2011
7	7	歴史民俗資料館	7-1	歴史民俗資料館	483	RC	1983	37	47.7	長寿命化可	新耐震	なし	
7	8	B&G海洋センター	8-1	海洋センター	2,723	RC	1991	29	42.3	長寿命化可	新耐震	有り★	2020
			8-2	弓道場	154	S	1991	29	28.8	しない	200m未満	有り★	2019
9	9	大帷子町民運動場	9-1	大帷子町民運動場	53	S	1978	42	95.9	しない	200m未満	なし	
10	10	岩井袋運動場管理棟	10-1	岩井袋運動場管理棟	57	RC	1986	34	49.9	しない	200m未満	なし	
11	11	農産物加工場	11-1	農産物加工場	150	S	1988	32	70.2	しない	200m未満	なし	
12	13	観光物産センター	13-1	観光物産センター	373	W	1984	36	71.5	長寿命化可	新耐震	有り★	2019
13	20	大黒山展望台	20-1	大黒山展望台	89	RC	1989	31	69.0	しない	200m未満	なし	



建物の保全対策の前提条件			実施時期の目安 ^{※2}						参考 ^{※3}	
保全区分	保全の方向性 ^{※1}	保全の方向性コメント	中規模改修①	大規模改修	中規模改修②	長寿命化改修	建替え(解体)	大規模改修しない場合の建替え	建替え時の年数	棟番号
予防保全	長寿命化		2023	2038	2053	2068	2088	2053	80	2-1
予防保全	長寿命化		2025	2040	2055	2070	2090	2055	80	2-2
予防保全	長寿命化		2028	2043	2058	2073	2093	2058	80	2-3
事後保全	建替え		2023	—	—	—	2068	—	60	2-4
事後保全	更新無し	プールは10年以内に海洋センターへ集約化する予定のため、付属施設は建替えません	1991	—	—	—	2031	—	55	2-5
事後保全	更新無し	更衣室に同じ	1991	—	—	—	2031	—	55	2-6
予防保全	長寿命化	生徒数に対して規模が大きいため、更新時には複合化を検討します。また学校給食センターを移転することも検討します。	2009	2024	2039	2054	2074	2039	80	1-1
予防保全	長寿命化	普通教室棟に同じ	2009	2024	2039	2054	2074	2039	80	1-2
予防保全	長寿命化	普通教室棟に同じ	2009	2024	2039	2054	2074	2039	80	1-3
事後保全	更新無し		2009	—	—	—	2054	—	60	1-4
事後保全	更新無し		2009	—	—	—	2054	—	60	1-5
事後保全	更新無し		2009	—	—	—	2054	—	60	1-6
事後保全	更新無し		2009	—	—	—	2054	—	60	1-7
予防保全	建替え	児童生徒数の減少が見込まれるため、長寿命化せずに規模を縮小し、余裕のある中学校もしくは小学校のプール解体後に移転することも検討します。ボイラーの修繕計画がありますが、配管の更新も必要です。大規模改修を実施しない場合も、外壁、屋上防水の改修が望ましい状況です。	2006	2030	2040	—	2051	2036	60	3-1
予防保全	建替え	調理棟・管理棟に同じ	2006	2017	2034	—	2051	—	60	3-2
事後保全	建替え	調理棟・管理棟に同じ	2006	—	—	—	2051	—	60	3-3
予防保全	更新無し	保田総合センターに同じ	2000	2016	2030	—	2045	—	60	4-1
事後保全	更新無し	周辺地区はそれぞれ集会所を保有しており、利用率も低いいため、積極的な統廃合の対象として検討します。	2001	—	—	—	2031	—	45	5-1
予防保全	長寿命化	津波浸水想定区域内にあり、立地条件に課題があります。現時点では方向性が確定していないため長寿命化を目指し、2020年1月に実施した長寿命化調査の結果に基づき、維持管理を行います。	1998	2011	2027	2043	2063	—	80	6-1
予防保全	長寿命化	利用率を上げるため、道の駅きよなんとの関係などを活かして、有効活用を目指します。	1998	—	2031	2043	2063	—	80	7-1
予防保全	長寿命化	10年以内に小学校のプールを集約化する予定です。平日の利用率を上げるため、有効活用の方法を検討します。	2006	2020	2035	2051	2071	—	80	8-1
予防保全	建替え	建替えを計画していますが、取入が少ないため、今後の利用率を見ながら、2051年の建替え前に施設の方向性を再度検討します。	2006	2019	2035	—	2051	—	60	8-2
事後保全	建替え	試算上は建替えとしていますが、利用状況から、トイレや休憩場所の必要な機能を残し、現在の半分の規模に縮小することを検討しています。ただし、2026年の建替え時期を目的に廃止についても検討を進めます。	1993	—	—	—	2026	—	48	9-1
事後保全	建替え	現在の建物寿命までは現状を維持します。B&G海洋センターと合わせて、年間600万円ほどの地代がかかっているため、2046年の建替え時期には再度施設の方向性を検討します。	2001	—	—	—	2046	—	60	10-1
予防保全	建替え	利用状況に課題があるため、道の駅保田小学校内の加工場と差別化を図り、さらなる有効活用の方法を検討します。2027年に大規模改修時期となりますが、2024年の部位修繕を優先して実施します。	2003	—	2034	—	2048	—	60	11-1
予防保全	長寿命化	テナントとの契約の関係を考慮しつつ長寿命化する方向性とし、道の駅きよなんの中心施設として、中央公民館、歴史民俗資料館と一体的に活用することを目指します。2024年に中規模改修時期ですが、劣化度高い部位の修繕を優先します。	1999	2019	—	2029	2044	—	60	13-1
予防保全	更新無し	立地の特殊性から修繕にも解体にも莫大な費用が掛かる見込みであり、解体も一つの選択肢として挙げ、費用対効果を考慮しつつ、使用期限についての検討をすすめます。2028年に大規模改修時期ですが、2025年の部位修繕を優先します。	2004	—	2034	—	2049	—	60	20-1

建物基本情報								1次判定：長寿命化判定			2次判定：改修履歴等		
連番	施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	延床面積(m ²)	構造	建築年度	経過年数 2020年度 基準	劣化度 ^{※4}	長寿命化判定	判定根拠	大規模改修実績有無	大規模改修実施年度
14	24	都市交流施設・道の駅保田小学校	24-1	校舎棟	2,707	RC	1972	48	53.8	要調査	旧耐震で強度不明(200m以上・RC)	有り★	2015
			24-2	市場棟	780	S	1975	45	33.0	長寿命化可	旧耐震だが強度等基準以上	有り★	2019
			24-3	レンタサイクル収納庫	25	W	2020	0	0.0	しない	200m未満	なし	0
15	48	旧鋸南幼稚園	48-1	旧鋸南幼稚園	804	W	1990	30	54.8	長寿命化可	新耐震	なし	
			48-2	ポンプ室	5	S	1990	30	50.0	しない	200m未満	なし	
			48-3	倉庫	14	W	1990	30	46.6	しない	200m未満	なし	
16	49	バーベキューハウス 佐久間小学校	49-1	バーベキューハウス佐久間小学校	123	W	2017	3	31.8	しない	200m未満	なし	
17	12	観光案内所	12-1	観光案内所	97	W	1984	36	46.5	しない	200m未満	なし	
18	21	保田駅前観光案内所	21-1	保田駅前観光案内所	49	W	2000	20	49.2	しない	200m未満	なし	
19	22	安房勝山駅前観光案内所	22-1	安房勝山駅前観光案内所	49	W	2001	19	28.8	しない	200m未満	なし	
20	39	保田中央監視所	39-1	保田中央海水浴場・監視所	10	RC	1987	33	52.9	しない	200m未満	なし	
21	14	道の駅観光便所	14-1	道の駅観光便所	97	RC(S)	1984	36	47.0	しない	200m未満	なし	
22	15	大六監視所・便所・シャワー	15-1	大六監視所・便所・シャワー	25	RC	1991	29	56.6	しない	200m未満	有り★	2011
23	16	保田第一観光便所	16-1	保田第一海水浴場・公衆便所	10	RC	1988	32	58.4	しない	200m未満	なし	
24	17	元名監視所・便所・シャワー	17-1	元名監視所・便所・シャワー	27	RC	1992	28	52.6	しない	200m未満	有り★	2011
25	18	保田中央観光便所・シャワー	18-1	保田中央観光便所・シャワー	16	RC	1992	28	42.4	しない	200m未満	有り★	2011
26	19	大黒山下観光便所	19-1	大黒山下観光便所	8	RC	1987	33	39.0	しない	200m未満	有り★	2015
27	25	鋸南幼稚園	25-1	鋸南幼稚園	905	S	2018	2	31.1	長寿命化可	新耐震	なし	
			25-2	屋外倉庫	33	S	2018	2	3.3	しない	200m未満	なし	
28	26	鋸南保育所	26-1	鋸南保育所	495	W	2009	11	39.3	長寿命化可	新耐震	なし	
29	27	鋸南学童保育所	27-1	鋸南学童保育所	276	S	2016	4	43.4	長寿命化可	新耐震	なし	
30	28	老人福祉センター	28-1	老人福祉センター	620	RC	1980	40	75.9	要調査	旧耐震で強度不明(200m以上・RC)	なし	
			28-2	笑楽の湯	147	W	2002	18	47.1	しない	200m未満	有り★	2017
			28-3	貸切風呂	116	W	2017	3	29.9	しない	200m未満	なし	
			28-4	機械室	17	W	2017	3	6.7	しない	200m未満	なし	
31	29	保健福祉総合センター	29-1	保健福祉総合センター	1,288	RC	1998	22	68.3	長寿命化可	新耐震	なし	
32	30	ボランティアセンター	30-1	ボランティアセンター	290	S	2001	19	60.4	長寿命化可	新耐震	なし	
33	31	本庁舎	31-1	庁舎棟	3,389	RC	1982	38	76.8	長寿命化可	新耐震	なし	
			31-2	車庫1	339	S	1982	38	22.2	長寿命化可	新耐震	有り★	2020
			31-3	車庫2	350	S	1982	38	21.7	長寿命化可	新耐震	有り★	2020
			31-4	塔屋	40	RC	1982	38	59.5	しない	200m未満	なし	
			31-5	ポンプ室	24	CB	1982	38	27.5	しない	200m未満	有り★	2013
34	45	第一分団詰所	45-1	第一分団詰所	371	S	1995	25	34.9	長寿命化可	新耐震	有り★	2020
			45-2	車庫	48	S	2020	0	0.0	しない	200m未満	なし	
35	32	第二分団詰所	32-1	車庫	46	W	1980	40	25.2	しない	200m未満	有り★	2020
			32-2	第二分団詰所	113	W	2020	0	0.0	しない	200m未満	なし	
36	33	第三分団詰所	33-1	保田総合センター	-	S	1985	35	58.3	長寿命化可	新耐震	有り★	2016
37	34	第四分団詰所	34-1	第四分団詰所	141	W	1982	38	56.7	しない	200m未満	なし	



2次判定：改修履歴等		建物の保全対策の前提条件			実施時期の目安 ^{※2}						参考 ^{※3}	
大規模改修実績有無	大規模改修実施年度	保全区分	保全の方向性 ^{※1}	保全の方向性コメント	中規模改修①	大規模改修	中規模改修②	長寿命化改修	建替え(解体)	大規模改修しない場合の建替え	建替え時の年数	棟番号
有り★	2015	予防保全	長寿命化	躯体自体は古いですが、旧小学校を活用した町の重要な資産であるため、長寿命化を計画します。2015年の大規模改修時には北側外壁を改修しなかったため、今後の長期利用を見据え、改修は必須です。	1987	2015	2025	2035	2055	—	83	24-1
有り★	2019	予防保全	長寿命化	校舎棟に同じ	1990	2019	2027	2035	2055	—	80	24-2
なし	0	事後保全	建替え		—	—	—	—	2065	—	45	24-3
なし		予防保全	長寿命化	2022年の大規模改修は道の駅保田小学校周辺整備計画により別途計画されているものです。	2005	—	—	2022	2050	—	60	48-1
なし		事後保全	建替え	旧篠南幼稚園に同じ	2005	—	—	2022	2050	—	60	48-2
なし		事後保全	建替え	旧篠南幼稚園に同じ	2005	—	—	2022	2035	—	45	48-3
なし		予防保全	建替え		2032	2047	—	—	2062	2062	45	49-1
なし		予防保全	更新無し	道の駅きよなんの施設の一つです。道の駅指定の必要性について再検討し、機能を維持する場合は観光物産センターへの複合化なども想定します。試算上は観光案内所としての更新はしないとしています（2023年に大規模改修時期ですが、劣化度が低いいため、経常修繕で対応し、2029年に建替え又は解体を予定します。）。	1999	—	—	—	2029	—	45	12-1
なし		予防保全	建替え	安房勝山駅前観光案内所との集約化の検討を進めています。	2015	2030	—	—	2045	2045	45	21-1
なし		予防保全	建替え	観光案内所の機能は保田駅前観光案内所に集約化し、建物は用途転用をして有効活用する検討をすすめています。	2016	2031	—	—	2046	2046	45	22-1
なし		事後保全	建替え	海水浴場と一体の施設であるため、海水浴場を継続する場合は建替えとします。町全体の海水浴場で、監視所、トイレ、シャワーを集約化する検討もすすめます。	2002	—	—	—	2047	—	60	39-1
なし		予防保全	建替え	2023年に大規模改修時期ですが、劣化度は高くはないため、道の駅きよなんの他の施設の更新と合わせて、2029年に大規模改修を計画します。	1999	2029	—	—	2044	2029	60	14-1
有り★	2011	予防保全	建替え	海水浴場と一体の施設であるため、海水浴場を継続する場合は建替えとします。町全体の海水浴場で、監視所、トイレ、シャワーを集約化する検討もすすめます。	2006	2011	2031	—	2051	—	60	15-1
なし		予防保全	建替え	同上	2003	—	2034	—	2048	—	60	16-1
有り★	2011	予防保全	建替え	同上	2007	2011	2031	—	2052	—	60	17-1
有り★	2011	予防保全	建替え	同上	2007	2011	2031	—	2052	—	60	18-1
有り★	2015	予防保全	建替え		2002	2015	2031	—	2047	—	60	19-1
なし		予防保全	長寿命化		2033	2048	2063	2078	2098	2063	80	25-1
なし		事後保全	建替え		2033	—	—	—	2078	—	60	25-2
なし		予防保全	長寿命化		2024	2039	2046	2054	2069	2054	60	26-1
なし		予防保全	長寿命化	児童数の減少にともない、利用者数は減少傾向にあります。長寿命化を計画しますが、今後の利用者数の推移によっては、小学校校舎内への機能移転なども検討します。	2031	2046	2061	2076	2096	2061	80	27-1
なし		予防保全	建替え	劣化度は高いですが致命的な事象はなく、5年後に建替えという状態ではないため、劣化部位の修繕と併せて2023年に大規模改修を計画します。	1995	2023	2034	—	2046	2026	66	28-1
有り★	2017	予防保全	建替え		2017	2017	2032	—	2047	—	45	28-2
なし		予防保全	建替え		2032	2047	—	—	2062	2062	45	28-3
なし		事後保全	建替え		2032	—	—	—	2062	—	45	28-4
なし		予防保全	長寿命化		2013	2028	2043	2058	2078	2043	80	29-1
なし		予防保全	長寿命化		2016	2031	2046	2061	2081	2046	80	30-1
なし		予防保全	長寿命化	2020年3月に実施した長寿命化調査の結果をもとに作成した改修計画に沿って、長寿命化を計画します。	1997	—	2021	2042	2062	—	80	31-1
有り★	2020	予防保全	長寿命化	庁舎棟に同じ	1997	2020	2031	2042	2062	—	80	31-2
有り★	2020	予防保全	長寿命化	庁舎棟に同じ	1997	2020	2031	2042	2062	—	80	31-3
なし		予防保全	長寿命化	庁舎棟に同じ。部位修繕は庁舎棟の2021年から2026年の中規模改修と合わせて計画します。	1997	—	2021	2042	2062	—	80	31-4
有り★	2013	事後保全	建替え		1997	2013	—	—	2027	—	45	31-5
有り★	2020	予防保全	長寿命化		2010	2020	2037	2055	2075	—	80	45-1
なし		事後保全	建替え		2035	—	—	—	2080	—	60	45-2
有り★	2020	事後保全	建替え		1995	2020	—	—	2040	—	60	32-1
なし		予防保全	建替え		2035	2050	—	—	2065	2065	45	32-2
有り★	2016	予防保全	建替え	保田総合センターに同じ	2000	2016	2030	—	2045	—	60	33-1
なし		予防保全	更新無し	津波浸水想定区域内にあり、団員数も減少傾向にあることから、消防団の再編と同時に施設の方向性の検討をすすめます。建物の状態が比較的良好であるため、中規模改修のみを実施し、使用用途は改修後10年としています。ただし同じ場所での建替えは予定しません。	1997	—	2024	—	2034	—	52	34-1

建物基本情報								1次判定：長寿命化判定			2次判定：改修履歴等		
連番	施設番号	施設名称	棟番号	棟名称	延床面積(m ²)	構造	建築年度	経過年数 2020年度 基準	劣化度 ^{※4}	長寿命化判定	判定根拠	大規模改修実績有無	大規模改修実施年度
38	36	地域振興課倉庫	36-1	地域振興課倉庫	104	W	1991	29	52.8	しない	200m未満	なし	
39	37	谷田倉庫	37-1	谷田倉庫	112	W	1978	42	71.8	しない	200m未満	なし	
40	38	保田倉庫	38-1	保田倉庫	172	W	2015	5	25.0	しない	200m未満	なし	
41	23	循環バス車庫	23-1	循環バス車庫	97	S	2001	19	43.1	しない	200m未満	なし	
42	35	保田総合センター	35-1	保田総合センター	508	S	1985	35	58.3	長寿命化可	新耐震	有り★	2016
43	40	町営住宅亀島団地	40-1	町営住宅亀島団地	1,609	RC	1970	50	97.9	要調査	旧耐震で強度不明 (200m以上・RC)	なし	
44	41	佐久間ダム親水公園案内処	41-1	佐久間ダム親水公園案内処	50	W	2006	14	24.3	しない	200m未満	なし	
45	50	お花見広場トイレ	50-1	お花見広場トイレ	14	W	2001	19	42.2	しない	200m未満	なし	
46	51	水辺広場トイレ	51-1	水辺広場トイレ	12	W	1998	22	48.9	しない	200m未満	なし	
47	52	都市・農村交流広場トイレ	52-1	都市・農村交流広場トイレ	12	W	1999	21	46.7	しない	200m未満	なし	
48	53	をくづれ水仙郷観光トイレ	53-1	をくづれ水仙郷観光トイレ	12	W	2019	1	2.2	しない	200m未満	なし	
49	42	谷田浄化槽	42-1	谷田浄化槽	171	CB	1975	45	70.1	しない	200m未満	なし	
50	43	旧佐久間小学校	43-1	屋内運動場	620	S	1963	57	90.2	しない	旧耐震で劣化度が著しい	なし	
			43-2	倉庫	104	W	1963	57	50.9	しない	200m未満	なし	
			43-3	機械室	7	S	1963	57	78.5	しない	200m未満	なし	
51	44	旧佐久間幼稚園	44-1	旧佐久間幼稚園	376	RC	1956	64	59.9	要調査	旧耐震で強度不明 (200m以上・RC)	なし	
52	46	大帷子の宿	46-1	大帷子の宿	60	W	1975	45	62.8	しない	200m未満	なし	
53	47	京田団地の宿	47-1	京田団地の宿	38	W	1975	45	67.8	しない	200m未満	なし	

保全の方向性（凡例）

 予防保全
 長寿命化

実施時期の目安（凡例）

 実施時期を経過している中規模改修
/実施済みの大規模改修
 計画期間（令和3～12年度）に実施

建物の保全対策の前提条件			実施時期の目安 ^{※2}						参考 ^{※3}	棟 番 号
保全 区分	保全の 方向性 ^{※1}	保全の方向性コメント	中規模 改修①	大規模 改修	中規模 改修②	長寿命化 改修	建替え (解体)	大規模改修 しない場合 の建替え	建替え時 の年数	
事後保全	建替え		2006	—	—	—	2036	—	45	36-1
事後保全	建替え	劣化度が高いため、2021年に緊急修繕、2023年に部位修繕を計画します。これらの修繕を大規模改修相当とし、建替え時期を2046年としています。	1993	—	—	—	2046	—	68	37-1
事後保全	建替え		—	—	—	—	2060	—	45	38-1
事後保全	建替え	2031年に大規模改修時期ですが、事後保全的対応として2025年の部位修繕を優先します。	2016	—	—	—	2046	—	45	23-1
予防保全	更新無し	複合化している3つの施設のうち、第三分団詰所の機能については建替えを予定します。同時に消防団の再編についても検討をすすめます。それ以外の施設機能は更新しませんが、建物として2023年の部位修繕と2030年の中規模改修は計画します。	2000	2016	2030	—	2045	—	60	35-1
事後保全	更新無し	将来的な解体費を試算するため、2026年に解体としていますが、実際の解体時期は現在の入居者や他の政策との関連により、別途検討を進めます。劣化度が高いため、2021年の緊急修繕と2022年の部位修繕を計画します。	1985	—	—	—	2026	—	56	40-1
予防保全	建替え	佐久間ダム親水公園と一体的に整備・保全する施設です。中規模改修時期は2021年ですが、劣化度が低いため5年後の2026年に計画します。	2026	2036	—	—	2051	2051	45	41-1
予防保全	建替え		2016	2031	—	—	2046	2046	45	50-1
予防保全	建替え		2013	2028	—	—	2043	2043	45	51-1
予防保全	建替え		2014	2029	—	—	2044	2044	45	52-1
予防保全	建替え		2034	2049	—	—	2064	2064	45	53-1
事後保全	建替え	今後10年以内に地下埋設式の新設を予定していますが、既存建物の劣化が著しいため2022年に部位修繕を計画します。既存建物の解体費用は見通しが立っていませんが、周囲への安全性を考慮し、新設後は早急に解体の検討をすすめます。	1990	—	—	—	2031	—	56	42-1
事後保全	解体	既存建物は解体する予定ですが、指定緊急避難所であるため、2021年に部位修繕を計画しています。	1978	—	—	—	2026	—	63	43-1
事後保全	更新無し		1978	—	—	—	2026	—	63	43-2
事後保全	更新無し	劣化度が高いため、現在の建物は解体とします。将来的な解体費を試算するため、2026年に解体としていますが、実際の解体時期や新設の可能性についてはフル利活用の計画との関連により、別途検討を進めます。	1978	—	—	—	2026	—	63	43-3
事後保全	更新無し	貸付施設のため、借主との契約を調整が必要ですが、試算上は2025年に部位修繕を計画し、その後は更新無しとしています。建物寿命である2026年の廃止を検討しますが、使用を継続する場合は、部位修繕の実施が必須となります。	1971	—	—	—	2026	—	70	44-1
事後保全	解体		1990	—	—	—	2022	—	47	46-1
事後保全	解体		1990	—	—	—	2022	—	47	47-1

※1 保全の方向性案が赤字のものは、1次判定の評価結果と異なるもの（例：長寿命化可能と判定されたものの、長寿命化しない建物や、建替えずに更新無し、解体などとする建物）です。

※2 実施時期の年度が赤字のものは、基本的なサイクルによる実施時期を部位修繕の有無や保全の方向性から調整したものです。

※3 参考の年数が赤字のものは、計画上の建物の使用年数が標準的な使用年数もしくは、目標使用年数を超えるものです。

※4 劣化度が青色網掛けの建物は、標準的な使用年数（RC/S造：60年、W/CB造：45年）に対する築年数の割合で算出したものです。

④ 対策の優先順位の前提条件（判定根拠の概要）

グループ	建物基本情報					建物保全				1次評価		2次評価		
	連番	施設番号	施設名称	棟番号	代表建物	棟名称	保全の方向性	劣化度評価	建物代替性	評価	設置義務性	利用度評価	評価	
1	2	1	鋸南中学校	1-1	●	普通教室棟	長寿命化	高	なし	1	高	中	2	
	2	1	鋸南中学校	1-3		屋内運動場・柔剣道場	長寿命化	高	なし	1	高	中	2	
	49	42	谷田浄化槽	42-1	●	谷田浄化槽	建替え	高	なし	1	高	中	2	
	3	3	学校給食センター	3-1	●	調理棟・管理棟	建替え	高	なし	1	中	中	3	
	30	28	老人福祉センター	28-1	●	老人福祉センター	建替え	高	なし	1	低	高	4	
2	1	2	鋸南小学校	2-1		普通教室棟	長寿命化	中	なし	2	高	中	2	
	1	2	鋸南小学校	2-2		屋内運動場	長寿命化	中	なし	2	高	中	2	
	1	2	鋸南小学校	2-3	●	管理特別教室棟	長寿命化	中	なし	2	高	中	2	
	2	1	鋸南中学校	1-2		特別教室棟	長寿命化	中	なし	2	高	中	2	
	14	24	都市交流施設・道の駅保田小学校	24-1	●	校舎棟	長寿命化	中	なし	2	中	高	2	
	14	24	都市交流施設・道の駅保田小学校	24-2		市場棟	長寿命化	中	なし	2	中	高	2	
	15	48	旧鋸南幼稚園	48-1	●	旧鋸南幼稚園	長寿命化	中	なし	2	中	高	2	
	21	14	道の駅観光便所	14-1	●	道の駅観光便所	建替え	中	なし	2	中	高	2	
	31	29	保健福祉総合センター	29-1	●	保健福祉総合センター	長寿命化	高	一部あり	2	中	高	2	
	33	31	本庁舎	31-1	●	庁舎棟	長寿命化	高	一部あり	2	高	中	2	
	33	31	本庁舎	31-4		塔屋	長寿命化	中	なし	2	高	中	2	
	33	31	本庁舎	31-5		ポンプ室	建替え	中	なし	2	高	中	2	
	34	45	第一分団詰所	45-1	●	第一分団詰所	長寿命化	中	なし	2	高	中	2	
	35	32	第二分団詰所	32-1	●	車庫	建替え	中	なし	2	高	中	2	
	37	34	第四分団詰所	34-1	●	第四分団詰所	更新無し	中	なし	2	高	中	2	
	45	50	お花見広場トイレ	50-1	●	お花見広場トイレ	建替え	中	なし	2	中	高	2	
	46	51	水辺広場トイレ	51-1	●	水辺広場トイレ	建替え	中	なし	2	中	高	2	
	47	52	都市・農村交流広場トイレ	52-1	●	都市・農村交流広場トイレ	建替え	中	なし	2	中	高	2	
	3	3	学校給食センター	3-2		廃水処理槽	建替え	中	なし	2	中	中	3	
	22	15	大六監視所・便所・シャワー	15-1	●	大六監視所・便所・シャワー	建替え	中	なし	2	中	中	3	
	24	17	元名監視所・便所・シャワー	17-1	●	元名監視所・便所・シャワー	建替え	中	なし	2	中	中	3	
	11	11	農産物加工工場	11-1	●	農産物加工工場	建替え	高	一部あり	2	低	中	4	
	12	13	観光物産センター	13-1	●	観光物産センター	長寿命化	高	一部あり	2	低	高	4	
	16	49	バーベキューハウス佐久間小学校	49-1	●	バーベキューハウス佐久間小学校	建替え	中	なし	2	低	中	4	
	30	28	老人福祉センター	28-2		笑楽の湯	建替え	中	なし	2	低	高	4	
	30	28	老人福祉センター	28-3		貸切風呂	建替え	中	なし	2	低	高	4	
	43	40	町営住宅竜島団地	40-1	●	町営住宅竜島団地	更新無し	高	一部あり	2	低	中	4	
	3	6	6	中央公民館	6-1	●	中央公民館	長寿命化	中	一部あり	3	中	高	2
		27	25	鋸南幼稚園	25-1	●	鋸南幼稚園	長寿命化	中	一部あり	3	高	中	2
		28	26	鋸南保育所	26-1	●	鋸南保育所	長寿命化	中	一部あり	3	高	中	2
		7	7	歴史民俗資料館	7-1	●	歴史民俗資料館	長寿命化	中	一部あり	3	中	中	3
		7	8	B&G海洋センター	8-1	●	海洋センター	長寿命化	中	一部あり	3	低	中	4
18		21	保田駅前観光案内所	21-1	●	保田駅前観光案内所	建替え	中	一部あり	3	低	高	4	
19		22	安房勝山駅前観光案内所	22-1	●	安房勝山駅前観光案内所	建替え	中	一部あり	3	低	低	4	
29		27	鋸南学童保育所	27-1	●	鋸南学童保育所	長寿命化	中	一部あり	3	高	低	4	
32		30	ボランティアセンター	30-1	●	ボランティアセンター	長寿命化	中	一部あり	3	中	低	4	
4		1	2	鋸南小学校	2-4		倉庫	建替え	中	あり	4	高	中	2
	1	2	鋸南小学校	2-5		更衣室	更新無し	高	あり	4	高	中	2	
	1	2	鋸南小学校	2-6		便所	更新無し	高	あり	4	高	中	2	
	2	1	鋸南中学校	1-4		更衣室	更新無し	中	あり	4	高	中	2	
	2	1	鋸南中学校	1-5		便所	更新無し	中	あり	4	高	中	2	
	2	1	鋸南中学校	1-6		倉庫1	更新無し	中	あり	4	高	中	2	
	2	1	鋸南中学校	1-7		倉庫2	更新無し	中	あり	4	高	中	2	
	15	48	旧鋸南幼稚園	48-2		ポンプ室	建替え	中	あり	4	中	高	2	
	15	48	旧鋸南幼稚園	48-3		倉庫	建替え	中	あり	4	中	高	2	
	33	31	本庁舎	31-2		車庫1	長寿命化	低	あり	4	高	中	2	
	33	31	本庁舎	31-3		車庫2	長寿命化	低	あり	4	高	中	2	

グループ	建物基本情報					建物保全			1次評価		2次評価		
	連番	施設番号	施設名称	棟番号	代表建物	棟名称	保全の方向性	劣化度評価	建物代替性	評価	設置義務性	利用度評価	評価
	34	45	第一分団詰所	45-2		車庫	建替え	低	なし	4	高	中	2
	35	32	第二分団詰所	32-2		第二分団詰所	建替え	低	なし	4	高	中	2
	36	33	第三分団詰所	-		保田総合センター	建替え	中	あり	4	高	中	2
	48	53	をくづれ水仙郷観光トイレ	53-1	●	をくづれ水仙郷観光トイレ	建替え	低	なし	4	中	高	2
	3	3	学校給食センター	3-3		LPG庫	建替え	中	あり	4	中	中	3
	20	39	保田中央監視所	39-1	●	保田中央海水浴場・監視所	建替え	中	あり	4	中	中	3
	23	16	保田第一観光便所	16-1	●	保田第一海水浴場・公衆便所	建替え	中	あり	4	中	中	3
	25	18	保田中央観光便所・シャワー	18-1	●	保田中央観光便所・シャワー	建替え	中	あり	4	中	中	3
	26	19	大黒山下観光便所	19-1	●	大黒山下観光便所	建替え	中	あり	4	中	中	3
	4	4	総合センター・コミュニティホール	-		保田総合センター	更新無し	中	あり	4	低	中	4
	5	5	鋸東コミュニティセンター	5-1	●	鋸東コミュニティセンター	更新無し	中	あり	4	低	中	4
	8	8	B&G海洋センター	8-2		弓道場	建替え	中	あり	4	低	中	4
	9	9	大帷子町民運動場	9-1	●	大帷子町民運動場	建替え	高	あり	4	低	中	4
	10	10	岩井袋運動場管理棟	10-1	●	岩井袋運動場管理棟	建替え	中	あり	4	低	高	4
	13	20	大黒山展望台	20-1	●	大黒山展望台	更新無し	高	あり	4	低	中	4
4	14	24	都市交流施設・道の駅保田小学校	24-3		レンタサイクル収納庫	建替え	低	あり	4	低	高	4
	17	12	観光案内所	12-1	●	観光案内所	更新無し	中	あり	4	低	高	4
	27	25	鋸南幼稚園	25-2		屋外倉庫	建替え	低	あり	4	低	中	4
	30	28	老人福祉センター	28-4		機械室	建替え	低	なし	4	低	高	4
	38	36	地域振興課倉庫	36-1	●	地域振興課倉庫	建替え	中	あり	4	低	中	4
	39	37	谷田倉庫	37-1	●	谷田倉庫	建替え	高	あり	4	低	中	4
	40	38	保田倉庫	38-1	●	保田倉庫	建替え	低	あり	4	低	中	4
	41	23	循環バス車庫	23-1	●	循環バス車庫	建替え	中	あり	4	低	中	4
	42	35	保田総合センター	35-1	●	保田総合センター	更新無し	中	あり	4	低	低	4
	44	41	佐久間ダム親水公園案内処	41-1	●	佐久間ダム親水公園案内処	建替え	低	なし	4	低	中	4
	50	43	旧佐久間小学校	43-1	●	屋内運動場	解体	高	あり	4	低	中	4
	50	43	旧佐久間小学校	43-2		倉庫	更新無し	中	あり	4	低	中	4
	50	43	旧佐久間小学校	43-3		機械室	更新無し	高	あり	4	低	中	4
	51	44	旧佐久間幼稚園	44-1	●	旧佐久間幼稚園	更新無し	中	あり	4	低	中	4
	52	46	大帷子の宿	46-1	●	大帷子の宿	解体	中	あり	4	低	中	4
	53	47	京田団地の宿	47-1	●	京田団地の宿	解体	高	あり	4	低	中	4

保全の方向性（凡例）

長寿命化	建替え	更新なし、解体
------	-----	---------

⑤ 主要部位の保安全管理区分

部位大分類		部位中分類	保全の管理区分
建築	屋根・屋上	屋根、屋上、トップライト、笠木、手すり	予防保全
		樋	事後保全
	外部	外壁、カーテンウォール、シーリング	予防保全
		軒天井	事後保全
	外部建具	外部開口部（窓・扉）	予防保全
内部	天井、壁、床、内部建具	事後保全	
電気・機械設備	受変電	高圧機器、高圧受配電盤、高圧変圧器盤、高圧コンデンサ盤、特高機器、特高受電盤、特高変圧器盤	予防保全
	通信・情報	テレビ共同受信、映像・音響、拡声、構内交換、構内情報通信網、情報表示（時刻表示）、情報表示（出退表示）、電線類、誘導支援（インターホン）、誘導支援（呼出）	事後保全
		防犯・入退出管理（入退出）、防犯・入退出管理（防犯）	予防保全
	通信・情報（防災）	自動火災報知、ガス漏れ火災警報、自動閉鎖、非常警報	予防保全
	電力	照明器具、照明制御装置、制御盤、電線保護物類、電線類、配線器具類、分電盤、OA盤	事後保全
		照明器具（非常照明）、照明器具（誘導灯）	予防保全
	電力貯蔵・発電	直流電源装置、ガスタービン発電装置（非常用）、ディーゼル発電装置（非常用）、交流無停電電源装置（UPS）	予防保全
太陽光発電装置		事後保全	
昇降機その他	エレベータ、エスカレータ、その他昇降機	予防保全	
給排水衛生設備	空調・換気等	空調・換気、排煙	予防保全
	給排水衛生	給水給湯タンク類、給水ポンプ、給水給湯弁類、給湯ボイラー、給水給湯配管類、排水ポンプ、排水配管類、ろ過機・滅菌機等	予防保全
		水栓、衛生陶器類等	事後保全
	自動制御	計器、自動制御機器類、自動制御盤類、中央監視装置	予防保全
消火	屋外消火栓、屋内消火栓、消火ポンプ、消火配管類、連結送水管、スプリンクラー、その他消火	予防保全	

参考：「平成31年度版 建築物のライフサイクルコスト」（監修/国土交通省大臣官房官庁営繕部 編集・発行/一般財団法人建築保全センター）を基に作成。

鋸南町公共施設等個別施設計画

発行年月／令和3年3月

発行／鋸南町

編集／鋸南町 総務企画課

〒299-2192

千葉県安房郡鋸南町下佐久間3458番地

電話0470-55-4801（直通）

FAX0470-55-1342