



屋久島町公共施設個別計画

第1版

令和3年3月 政策推進課

目次

第1章	計画の概要	1
第1節	背景・目的	1
第2節	計画の位置づけ	2
第3節	計画期間	3
第4節	対象施設	4
第2章	対策の優先順位の考え方	5
第1節	優先順位の判定フロー	5
第3章	個別施設の状態等	6
第1節	一次評価（劣化状況調査に基づくハード面の評価）	6
第2節	二次評価（利用状況、運営状況によるソフト面の評価）	8
第3節	総合評価	10
第4章	個別施設の今後の方針の整理	11
第1節	総合管理計画における施設マネジメントの基本方針及び目標	11
第2節	用途別の方針	14
第3節	個別施設の方針	16
第4節	個別施設の方針に基づく面積圧縮状況	17
第5章	計画期間内に必要となる対策費用	18
第1節	対策費用の算定方法	18
第2節	更新周期・建設単価の設定	18
第3節	対策費用の試算結果	20

第1章 計画の概要

第1節 背景・目的

本町では、昭和 50 年代に学校施設や公営住宅といった社会生活に重要な役割を果たす公共施設を集中的に整備し、昭和 60 年代においてはレクリエーション施設や産業施設といった、社会生活を維持するとともに質的向上を図る公共施設を集中的に整備してきました。

現在では、施設数 271 施設、延床面積約 15.4 万㎡の公共施設（企業会計除く）を保有しており、そのうち築 30 年から 40 年経過した施設は約 2 割、築 40 年以上経過した施設が約 4 割を占めていることから、今後、施設の維持・管理、建替え・改修等に多くの財政負担が生じることが見込まれています。

今後、人口減少・少子化等により公共施設等の利用需要が変化していくことが見込まれるなか、公共施設等の全体を把握し、長期的視点をもって更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことによりその最適配置を実現し、財政負担を軽減・平準化するとともに、町民ニーズに応えたまちづくりを行う必要があります。

本町においては、平成 27 年度に「屋久島町公共施設等総合管理計画」を定め、町全体の公共施設等の総合的な状況把握を行い、公共施設マネジメントの基本方針として、①保有総量の縮小による将来更新負担額の軽減、②長寿命化の推進によるライフサイクルコスト軽減、③施設管理の効率化によるコスト削減を掲げています。

「屋久島町公共施設個別計画」は、総合管理計画で策定した基本方針の具体的な実行計画として、各公共施設の対策内容や実施時期、対策費用を定めるものであり、計画的に維持管理、運営することによって公共施設等の中長期的なコスト縮減を図るとともに、安心安全で町民ニーズに応えた施設とサービスを提供することを目的とするものです。

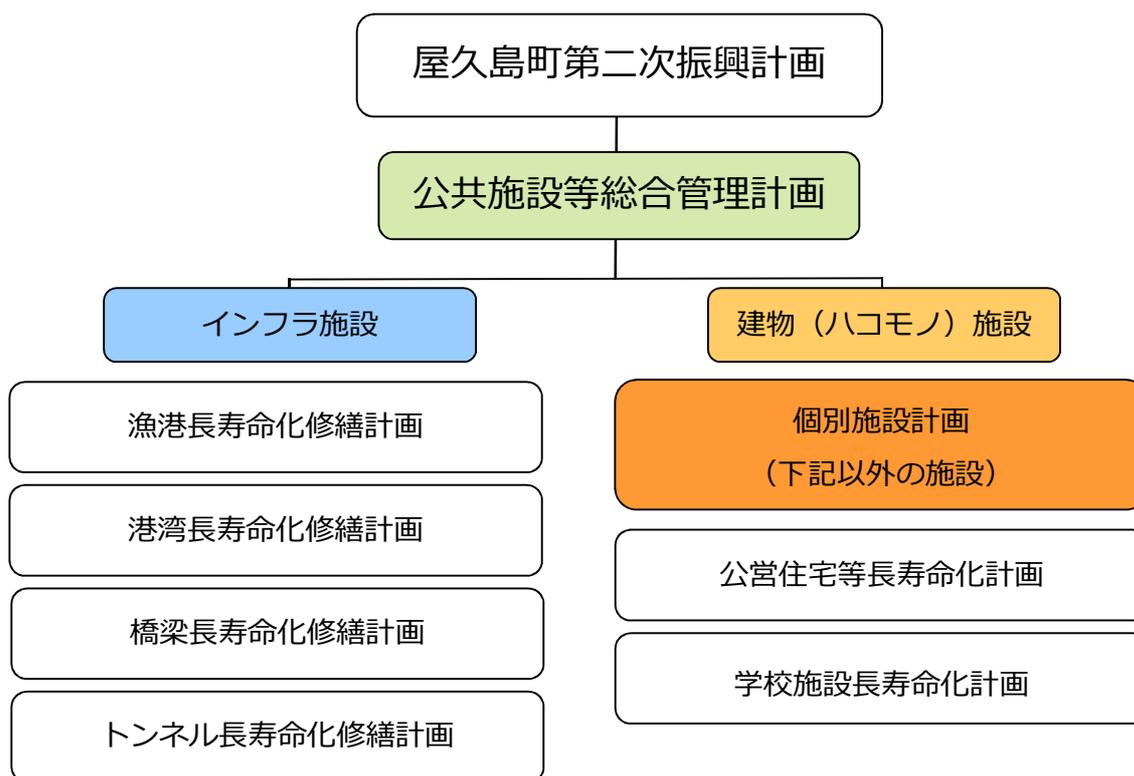
第2節 計画の位置づけ

「屋久島町第二次振興計画（令和元年度～令和10年度）」は、本町の全ての分野における行財政運営の基本となる最上位計画です。その実現に向けて、健全かつ計画的な財政運営を進めるため、経常経費の抑制や財源の確保などに努めることが記載されています。

公共施設等総合管理計画では、公共施設の更新問題に対応すべく、町全体の公共施設の総合的な状況把握、将来更新費用の推計、目標設定、基本方針の設定を行っています。

個別施設計画では、総合管理計画に掲げる目標を達成するため、施設ごとの維持管理方針、更新・改修等の対策内容や実施時期、対策費用を具体的に定めていきます。本計画では、建物施設のうち、公営住宅及び学校施設を除く施設を対象とします。

■計画の位置づけ



第3節 計画期間

上位計画である総合管理計画は、公共施設を総合的かつ計画的に管理していくためには中長期的な視点が不可欠なため、H27年度からR36年度までの40年間を計画期間とし、H27年度からR6年度までの10年間を第1期の計画期間としています。

本計画の計画期間は、R3年度からR16年度までとしますが、事業の進捗等に応じて随時見直しを行うものとします。

■関連する計画と期間

R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
公共施設等総合管理計画(H27～R36年度) 公共施設の更新費用を今後40年間で22.6%削減する															
第1期(H27～R6年度)						第2期(R7～R16年度)									
個別計画(R3～R16) 対象:建物系公共施設(学校長寿命化計画、公営住宅長寿命化計画の対象施設を除く)															
第1期(R3～R6)				第2期(R7～R10)				第3期(R11～R13)				第4期(R14～R16)			
学校施設長寿命化計画(R3～R16) 対象:学校、給食センター、教職員住宅															
公営住宅等長寿命化計画 (H25～R4)対象:公営住宅等															

第4節 対象施設

総合管理計画に掲げる建物系施設のうち、公営住宅等長寿命化計画及び学校教育施設長寿命化計画の対象施設は本計画の対象外とし、それ以外の建物を対象施設とします。なお、東屋等の面積が小さく、更新費が僅少であるものについては、本計画に含まないものとします。

施設の数量は、以下の通りです。(令和2年度末時点台帳情報)

■対象施設の数量

類型 区分	大分類	本計画		備考
		施設数	総延床面積 (㎡)	
建物系 公共 施設	1 市民文化系施設	39	13,744.68	
	2 社会教育系施設	2	599.00	
	3 スポーツ・レクリエーション系施設	53	15,562.35	
	4 産業系施設	24	12,554.50	
	5 学校教育系施設			学校長寿命化計画 学校施設：20 施設 40,301.29 ㎡
	6 子育て支援施設			幼稚園：1 施設 250.64 ㎡
	7 保健・福祉施設	4	4,660.38	
	8 医療施設	3	935.69	
	9 行政系施設	34	8,285.01	
	10 公営住宅	19	1,434.10	単独住宅のみ掲載 公営住宅長寿命化計画 ：44 施設 33,018.48 ㎡
	11 公園			登録なし
	12 供給処理施設	4	11,152.43	
	13 その他	24	11,192.92	内 R2 取り壊し建物 2 施設 84.97 ㎡、 1 建物 60 ㎡
	合計	206	80,121.06	

※一般財団法人地域総合整備財団の公共施設等更新費用試算ソフトにおける分類

※延床面積、施設数は令和2年度末現在の数量です。

■資料1：対象施設一覧 参照

第2章 対策の優先順位の考え方

第1節 優先順位の判定フロー

本計画では、対象施設の今後の方向性や保全の優先度について、以下のフローで整理します。施設の健全度、重要度、有効利用度等をもとに判定、総合評価を行い、施設ごとの今後の個別方針案を設定し、方針の適用時期、費用の見込みを試算します。

その後、住民や議会等と合意形成を得て方針決定を行い、予算確保、実施と進めていきます。そのたたき台とするための方針案であり、本計画に記載された事項は決定事項ではなく、財政的な実現可能性を検証しながら随時見直しを行っていくものとなります。

■ 優先度判定フロー



第3章 個別施設の状態等

第1節 一次評価（劣化状況調査に基づくハード面の評価）

建物の部位別老朽化状況を現地調査にて確認し、劣化状況をA～Dの4段階にランク分けを行い、建物の状況を健全度として点数化します。

■ 調査票

調査日	<input type="text"/>	記入者	<input type="text"/>	健全度	<input type="text" value="0"/> /100点
-----	----------------------	-----	----------------------	-----	--------------------------------------

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴 (年度、内容)	劣化状況	箇所数	特記事項	評価
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水		<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある	<input type="text"/>		A <input type="button" value="v"/>
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水		<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある	<input type="text"/>		
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水		<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある	<input type="text"/>		
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根（長尺金属板、折板）		<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある	<input type="text"/>		
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根（スレート、瓦類）		<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある	<input type="text"/>		
	<input type="checkbox"/> その他の屋根 <input type="text"/>		<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレンを目視点検できない	<input type="text"/>		
	最終工事年度		<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	<input type="text"/>		
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ		<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある	<input type="text"/>		A <input type="button" value="v"/>
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り		<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある	<input type="text"/>		
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル		<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ	<input type="text"/>		
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル（ALC等）		<input type="checkbox"/> タイルや石が割れている	<input type="text"/>		
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 <input type="text"/>		<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある	<input type="text"/>		
	<input type="checkbox"/> アルミ製サッシ		<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りに漏水がある	<input type="text"/>		
	<input type="checkbox"/> 樹脂製サッシ		<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある	<input type="text"/>		
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス		<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐食	<input type="text"/>		
最終工事年度	<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	<input type="text"/>				
部位	修繕・点検項目	改修年度	特記事項 (改修内容及び点検等による指摘事項)		評価	
3 内部仕上	<input type="checkbox"/> 老朽改修	<input type="text"/>			A <input type="button" value="v"/>	
	<input type="checkbox"/> エコ改修	<input type="text"/>				
	<input type="checkbox"/> 法令適合	<input type="text"/>				
	<input type="checkbox"/> 空調設置	<input type="text"/>				
	<input type="checkbox"/> 防犯対策	<input type="text"/>				
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策	<input type="text"/>				
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策	<input type="text"/>				
<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事	<input type="text"/>					
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修	<input type="text"/>			A <input type="button" value="v"/>	
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事	<input type="text"/>				
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検	<input type="text"/>				
5 機械設備	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事	<input type="text"/>			A <input type="button" value="v"/>	
	<input type="checkbox"/> 給水配管改修	<input type="text"/>				
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修	<input type="text"/>				
全体 特記事項	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検	<input type="text"/>				
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事	<input type="text"/>				

■目視による評価基準【屋根・屋上、外壁】

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

■経過年数による評価基準【内部仕上・電気設備・機械設備】

評価	基準（経過年数）	配点
A	20年未満	100点
B	20～40年未満	75点
C	40年以上	40点
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合	10点

<健全度の計算式>

健全度＝総和（部位の評価点×部位のコスト配分）÷60

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っています。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します。

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

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

■資料2 健全度判定結果

第2節 二次評価（利用状況、運営状況によるソフト面の評価）

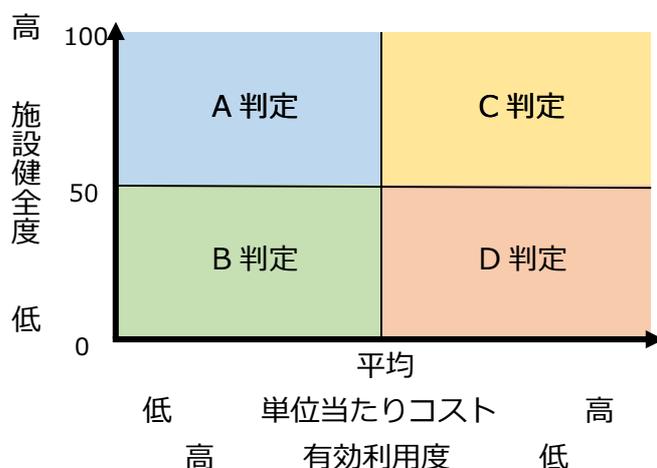
施設の利用状況、運営コストにより、有効利用度の判定と重要度の設定を行います。

<有効利用度>

有効利用度の評価は、各施設の収支金額を施設の利用者数で除した値により評価しています。施設の利用状況により、利用者当たりのコストが平均値よりも低い場合には利用者も多く効率的に運営されているものとし有効利用度が「高」と判定します。なお、コスト又は利用状況が把握できない施設は「その他」に分類します。

$$\text{有効利用度} = (\text{支出合計} - \text{収入合計}) / \text{利用者（件）数}$$

また、有効利用度と一次評価の施設健全度の結果とを組み合わせ、ハード面（建物品質）、ソフト面（供給、財務）の客観的な情報から、今後の施設の方向性をおおまかに分類することができます。



判定	健全度	有効利用度	方向性
A	高	高	施設機能を維持し、効率的・効果的な管理運営を進める。
B	低	高	建替え・改修により安全確保する。健全度の高い施設へ機能移転。
C	高	低	集約・複合、転用、民営化・譲渡など施設の在り方について検討する。
D	低	低	廃止・解体を進め、安全確保、面積削減につなげる。
E	-	-	コスト、利用者、健全度の情報が不足または0のもの

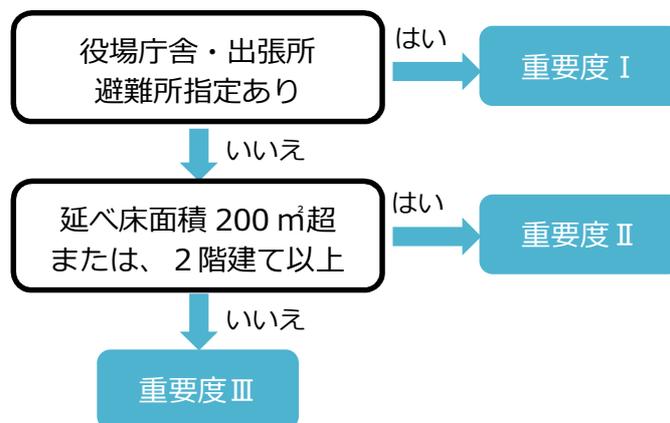
<施設重要度>

施設重要度は、以下のとおり、3段階に重要度を設定します。

施設用途ごとに設定したうえで、施設の個別の状況により施設毎に判断します。

重要度	区分	例
I	役場庁舎・出張所 避難所指定あり	役場本庁・出張所、小中学校、 公民館、町体育館など
II	I以外の施設で 200㎡超または2階以上	産業施設、観光施設、博物館などで 規模の大きいもの
III	普通財産、小規模なもの (200㎡以下かつ平屋)	消防車庫、公営住宅、旧校舎等

■重要度判定フロー



■資料3 重要度・有効利用度判定結果

第3節 総合評価

施設の健全度、重要度により改修等の対策の優先順位を検討します。

判定結果は、下記の図のように整理します。

■ 保全優先度判定表

			施設健全度			
			I (40点未満)	II (40点以上 50点未満)	III (50点以上 60点未満)	IV (60点以上)
施設 重要度 I	有効 利用 度	高低	Ⓐ	Ⓑ	Ⓒ	Ⓓ
		その他				
施設 重要度 II	有効 利用 度	高低	Ⓑ	Ⓒ	Ⓓ	Ⓔ
		その他				
施設 重要度 III	有効 利用 度	高低	Ⓒ	Ⓓ	Ⓔ	Ⓕ
		その他				
保全優先度 判定表の見方			Ⓐ群に分類した施設が最も保全優先度が高く、Ⓑ群以降は、その各番号順に優先度は低くなります。各群内での優先度は、原則として、有効利用度が高い施設を優先しますが、各施設の状況等を考慮して判断します。			

※その他：利用人数またはコスト情報が把握できないため有効利用度が測定できない施設

■ 資料4 保全優先度判定結果

第4章 個別施設の今後の方針の整理

第1節 総合管理計画における施設マネジメントの基本方針及び目標

総合管理計画において、以下のような基本方針及び目標を定めています。(以下抜粋内容)

4 基本方針

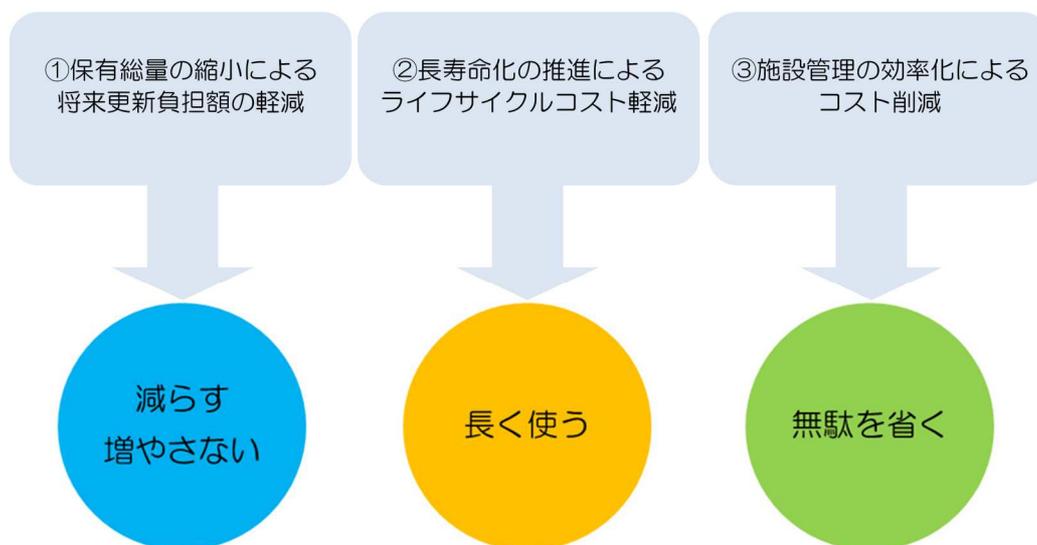
(1) 基本方針

本町においては、施設の老朽化、住民ニーズの変化、財源の不足といった課題に直面しています。住民の安全を確保し、福祉の向上を実現していくために、財源の確保が最重要課題となります。今後、収入が増えることは見込めないため、公共施設の維持管理・公共サービスの提供にかかっているコスト、将来かかるであろうコストの削減をすることで必要な財源に充てていく、それ以外の手段はありません。将来の財政負担の軽減・平準化していくために、総合的・長期的な視点で施設のマネジメントを行っていくことが重要となります。

また、各施設においては、利用率等をあげる事や施設の貸出、未利用財産等の売却を進める事で、収入を増やしていくことも検討する必要があります。

公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進していくための基本方針について、以下の通り定めます。

【基本方針】



(2) 基本的な考え方

① 保有総量の縮小による将来更新負担額の軽減

減らす

現在利用されておらず将来にわたる利活用の見込みが低い施設については廃止の決断をします。廃止となった施設については、積極的な売却・除却等を行います。利用状況の検証や施設間の調整等を図り、施設の統合・複合化を推進します。

増やさない

新規施設の建設や施設の更新等が必要となった場合、まず既存施設の有効利用（機能移転、複合化、用途変更等）について検討します。将来的な維持管理コストの試算を必ず実施したうえで判断をします。

② 長寿命化の推進によるライフサイクルコストの軽減

長く使う

今後維持していく施設については、計画的な点検や修繕等により、予防保全型の維持管理を実施し、施設の長寿命化を図ります。現在の建替えのタイミングを80年まで延ばします。

③ 施設管理の効率化によるコスト削減

無駄を省く

今後維持していく施設の管理に当たっては、民間委託の推進や指定管理者制度の導入などの民間ノウハウを活用する取組を推進しつつ、PPP/PFIなど、民間の資本、経営能力及び技術力を活用した施設管理の効率化やサービスの向上等について検討を行います。

PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）は、官・民が連携して公共サービスなどの提供を行う取組みの総称。PFI、指定管理者制度、民間委託、民営化などが含まれる。

PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）は、PPPの代表的な手法の一つで、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

5 目標設定

公共施設における現状と課題、施設の改修・更新にかかる将来コスト試算の結果を踏まえ、全体目標を設定します。公共施設（建物系施設）とインフラ系（土木系施設、企業会計施設）に大別し、公共施設については、新規整備を抑制すると共に、施設の複合化等により施設総量を縮減し、将来の更新費用を削減します。

- (1) 必要性を検証する
- (2) 機能性の向上を検討する
- (3) 公平性を確保する
- (4) 新規整備は極力控える
- (5) 施設を更新（建替え）する場合は複合施設を検討する
- (6) 施設総量（総床面積）を縮減する
- (7) 施設コストの維持管理、運営コストを縮減する
- (8) 40年間で更新費用を22.6%圧縮する

第2節 用途別の方針

総合管理計画において用途別に設定されている方針をベースに、用途別に再編・整備方針を設定しました。

用途別の方針

大分類	再編・整備方針	削減目標
1 市民文化系施設	<p>地区公民館は、まちづくりの根幹に係る主要施設であり、また災害時の防災拠点としての機能を有することから、施設の基本性能の維持を図りつつ、他用途の施設との複合化や集約化を検討しながら、地域コミュニティの核、防災拠点として有効活用を図ることとします。</p> <p>集会所・文化ホールについては、必要面積を確保したうえで、集約化及び複合施設への建替えを検討します。</p>	令和10年度までに、延べ面積1,767㎡削減
2 社会教育系施設	<p>歴史民俗資料館、平内民具倉庫ともに長寿命化改修及び建替えの時期が到来しています。</p> <p>屋久杉自然館に隣接整備することで、環境省世界自然遺産センター及び屋久島環境文化研修センターとの連携を強化し、より利用者ニーズに応えた施設整備を図ります。</p>	令和10年度までに、延べ面積249㎡削減
3 スポーツ・レクリエーション系施設	<p>町内に2つある同種のスポーツ施設に関しては、既存施設が使用可能な限り使用し、両施設が使用不可能または、大規模改修が必要と判断された場合、まず既存施設との共同利用等の有効利用について検討します。</p> <p>レクリエーション施設・観光施設については、建替えや主要設備の更新時期に従い、利用の状況や適正配置を考慮したうえで方針を決定します。</p>	令和10年度までに、延べ面積2,019.88㎡削減
4 産業系施設	<p>本町における産業振興や環境保全において重要な施設であるため、存続は不可欠ではありますが、民間への移譲、管理委託について、積極的に検討していきます。また、施設の老朽化に伴い建替えが必要と判断された場合、まず既存施設との共同利用等の有効利用について検討します。</p>	令和13年度までに、延べ面積1,037㎡削減

大分類	再編・整備方針	削減目標
7 保健・福祉施設	<p>保健福祉施設については、まず既存施設を有効活用し、施設を新たに建設することなくサービスを充実させる対策について検討していきます。また、施設の老朽化が進んでいる箇所については、バリアフリー化なども視野に入れながら修繕等を計画して行い安心安全な施設とします。</p>	<p>令和 13 年度までに、延べ面積 500.50 m²削減</p>
8 医療施設	<p>町民の医療確保のためそれぞれ診療所を開設しています。地理的状況等を鑑み施設を設置していることから、新たに設置箇所を増やすことなく、地域住民の医療確保に努めます。また、地域住民の生命・健康を守る拠点施設であることから、施設の老朽化が進んでいる箇所については、改修等の年次計画を立て、大規模な改修にならないよう延命対策を実施し、より長期間使える安全・安心な施設管理を行います。</p>	<p>計画期間中、現状規模を維持</p>
9 行政系施設	<p>本庁舎及び出張所は、保守点検・修繕・清掃等、計画的な保全対策を実施することで、長期間持続可能な施設運用とします。消防車庫は、劣化状況に従い外部を中心に大規模改修を施しますが、建替えが必要と判断された場合は、同一分団内での統合を原則とし、必要面積を確保したうえで消防施設全体の延べ面積が増加しないように建替えます。</p>	<p>令和 6 年度までに、延べ面積 124.18 m²削減</p>
10 公営住宅	<p>定住促進住宅は、長期間使えるように計画的な修繕を施します。 その他の単独住宅については、旧教職員住宅等を転用したもので築 40 年以上が経過しており、良好な住環境の提供が難しいことから、退居に合わせて順次解体します。</p>	<p>令和 16 年度までに、延べ面積 491.91 m²削減</p>
12 供給処理施設	<p>建築年次等に応じて計画的に、改修や建替えを行います。</p>	<p>計画期間中、現状規模を維持</p>
13 その他	<p>旧支所庁舎は、耐震性が確保されておらず劣化状況も著しいことから、財源が確保できる令和 4 年度までに除却します。また、跡地は地域の中心部に位置する大規模公共用地であることから、新たなにぎわい創出のための施策について、地域と十分に協議しながら検討していきます。</p> <p>普通財産で、現在貸付中の築 60 年を経過するものについては、貸付者と協議が整い次第解体します。</p>	<p>令和 16 年度までに、延べ面積 6,526.09 m²削減</p>

第3節 個別施設の方針

個別施設の状態を総合的に判断し、将来的な方向性について、以下の区分で設定することとします。

- 転用・用途変更

ニーズの変化に応じて、既存施設の用途や位置づけを変更します。



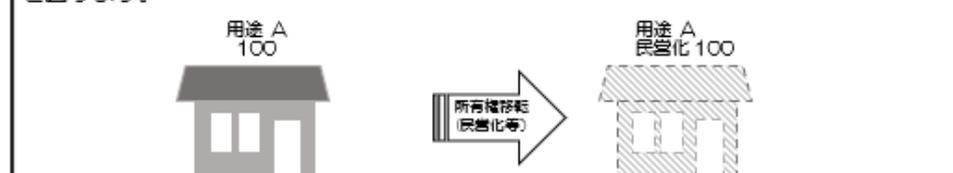
- 集約化・複合化

既存施設の余剰部分に、同じ用途の施設をまとめたり、他の用途機能を持たせたりすることで、利便性を高め、余剰面積を削減します。



- 所有権移転・民営化等

事業の民営化に伴い施設を譲渡するなど、官民連携（PPP）によるサービス提供の継続を図ります。



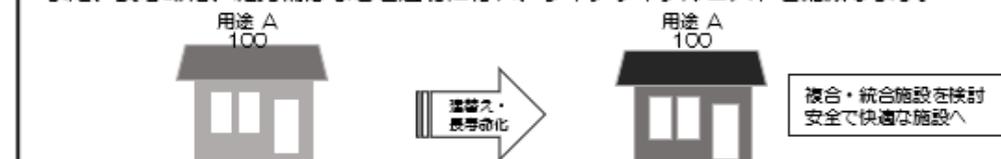
- 規模縮小

同一施設内の建物の一部を除却し、運営経費の削減を図ります。



- 建替え・長寿命化

建替えは既存施設との集約・複合化を図り、機能を維持しつつ施設総量を縮減します。また、長寿命化、維持補修などを適切に行い、ライフサイクルコストを縮減します。



■ 資料5 個別施設の方針一覧

第4節 個別施設の方針に基づく面積圧縮状況

今回設定した方針で整備が行われた場合に削減できる面積について集計しました。

計画期間内で 12,715.56 m²の面積を圧縮できる可能性があり、これは、今回の対象施設の総面積 80,121.06 m²に対して約 16%の面積削減につながります。

■ 面積削減状況

用途分類	計画期間での削減面積 (m ²)				
	第1期 R3-R6	第2期 R7-R10	第3期 R11-R13	第4期 R14-R16	合計
1 市民文化系施設	358.00	1,409.00			1,767.00
2 社会教育系施設		249.00			249.00
3 スポーツ・レクリエーション系施設	178.34	1,439.00	321.54	81.00	2,019.88
4 産業系施設	132.00	711.00	194.00		1,037.00
5 学校教育系施設					—
6 子育て支援施設					—
7 保健・福祉施設			500.50		500.50
8 医療施設					0.00
9 行政系施設	124.18				124.18
10 公営住宅				491.91	491.91
11 公園					0.00
12 供給処理施設					0.00
13 その他	5,360.36	419.28	546.92	199.53	6,526.09
合計	6,152.88	4,227.28	1,562.96	772.44	12,715.56

第5章 計画期間内に必要となる対策費用

第1節 対策費用の算定方法

個別施設の将来的な方針をもとに、計画期間内で発生する対策費用について算定を行います。

- 直近で予定されている工事で、設計見積を有している場合は、設計価格を使用します。
- 設計価格がない場合、単価設定を行い、今後必要となる費用見込みを算出します。
- 直近10年程度の類似施設の工事实績が得られる場合には、参考に単価設定します。
- 建築当時の建築金額を更新金額として利用することも考えられますが、建築後50年経過したような施設については、当時と設備や工法、建築基準も異なるため、利用しないこととします。
- 特殊設備（舞台装置・照明、焼却炉・専用設備等）を有する場合、金額も多額になることが想定されるため考慮にいれるべきものですが、設備により価格等が大きく異なるため、単価設定や耐用年数設定は行わず、個別に対策費用を算定します。

第2節 更新周期・建設単価の設定

更新周期については、60年使用することを目標として計算しますが、躯体の健全性が良好な場合には長寿命化可能と判断し80年を目標として設定します。

設計価格がない場合や、過去の工事实績等が得られず、単価設定が難しい場合には、総務省の設定単価を参考に、以下の単価を使用して計算します。

■長寿命化型の更新費用推計に関する更新単価 (円/m²)

施設用途分類	(採用) 建替え 総務省単価	(参考) 大規模改修 総務省単価	(採用) 大規模修繕 建替えの25%	(採用) 長寿命化改修 建替えの60%
1 市民文化系施設	400,000	250,000	100,000	240,000
2 社会教育系施設	400,000	250,000	100,000	240,000
3 スポーツ・レクリエーション系施設	360,000	216,000	90,000	216,000
4 産業系施設	400,000	250,000	100,000	240,000
5 学校教育系施設	330,000	198,000	82,500	198,000
6 子育て支援施設	330,000	198,000	82,500	198,000
7 保健・福祉施設	360,000	216,000	90,000	216,000
8 医療施設	400,000	250,000	100,000	240,000
9 行政系施設	400,000	250,000	100,000	240,000
10 公営住宅	280,000	168,000	70,000	168,000
11 公園	330,000	198,000	82,500	198,000
12 供給処理施設	360,000	216,000	90,000	216,000
13 その他	360,000	216,000	90,000	216,000

※長寿命化改修、大規模修繕については、学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書 付属エクセルソフト（文部科学省）の長寿命化改修、大規模改造の初期設定値を参考に設定しています。

部位修繕の場合、建替え費用に以下の割合を乗じて計算します。

（割合は学校施設長寿命化計画策定に係る Excel ツールを参考にしています。）

■部位修繕の計算に使用する割合

部位	建替え費用 に乘じる割合
屋根・屋上	3.5%
外壁	5.1%
内部仕上げ	5.6%
電気設備	4.0%
機械設備	3.7%

解体の場合、過去の解体実績を参考に、以下の単価を使用します。

■解体単価

建物構造等	単価(円/m ²)
鉄筋コンクリート増、鉄骨造、コンクリートブロック造 等	50,000
木造、軽量鉄骨造 等	35,000

第3節 対策費用の試算結果

現在保有するすべての建築系公共施設に対して、すべて更新周期通りに更新した場合には、多額の費用がかかります。町の財政運営上、公共施設等にかけるお金にも限りがあるため、公共施設（建物）にかかる今後の投資可能額の見込みについて検討しました。

普通建設事業費の投資的経費の過去の推移を見ると、更新のみの場合の平均が約3億円、新規整備を含む場合の平均は約8億円であり、今後もこの水準で投資的経費が確保できるものと見込んで、財政上の制約ラインとして設定し、計画期間内の平均が**8億円**に収まるように、時期や改修内容について調整を行いました。

■過去の投資的経費（単位：千円）

年度	投資的経費 うち 建物関係		備考
	新規	更新	
H27	161,764	129,002	庁舎建設：55,978千円
H28	184,284	188,005	庁舎建設：145,931千円
H29	816,412	403,215	庁舎建設：803,126千円
H30	1,074,676	322,930	庁舎建設：1,010,966千円
R1	119,708	580,501	小中学校空調整備：228,013千円
平均	471,369	324,731	
全体平均	796,099		

今後の対策にかかる費用について試算し調整した結果、計画期間内全体で、**99億円**、平均で1年あたり約**7億円**となります。この試算には、対象外とした学校施設、公営住宅等の金額も含めて計算しています。

■年度ごとの対策費用

期	年度	対策費用合計 (百万円)	期合計 (百万円)
第1期	R3	516	4,621
	R4	1,510	
	R5	1,829	
	R6	766	
第2期	R7	1,090	2,533
	R8	583	
	R9	384	
	R10	476	
第3期	R11	278	1,380
	R12	240	
	R13	862	
第4期	R14	377	1,371
	R15	578	
	R16	416	
計画期間 合計		9,905	
年平均		708	

■資料6 対策費用

資料

- 資料1 対象施設
- 資料2 健全度判定結果
- 資料3 重要度・有効利用度判定結果
- 資料4 保全優先度判定結果
- 資料5 個別施設の方針
- 資料6 対策費用

屋久島町公共施設個別計画

令和3年3月

屋久島町 政策推進課