

錦江町個別施設計画



鹿児島県 錦江町

令和4年3月

(令和8年3月改訂)

【改訂履歴】

令和4年3月 初版策定

令和8年3月 第1回改訂（各種数値等の変更、背景・目的、計画期間、基本的な方針、個別方策
の実施方針、保全等の優先度の判定）

目 次

第1章 計画の概要

1	計画の背景と位置づけ	1
2	計画期間	1
3	計画の対象施設	1
4	将来の更新費用	2

第2章 施設の維持管理に関する方針

1	基本的な方針	5
2	個別方策の実施方針	7
3	施設の長寿命化	10

第3章 保全等の優先度の判定

1	優先順位の判定フロー	12
2	一次評価（健全度）	13
3	二次評価（保全優先度の判定）	14
4	対策の優先順位の考え方	15
5	総合評価（施設改修・更新時の施設方針見直し）	17

第4章 個別施設の評価と保全・更新等計画

1	市民文化系施設	18
2	スポーツ・レクリエーション系施設	19
3	産業系施設	20
4	学校教育系施設	21
5	保健・福祉施設	22
6	医療施設	22
7	行政系施設	23
8	公営住宅	24
9	公園	26
10	建物系施設その他	26

第1章 計画の概要

1 計画の背景と位置づけ

錦江町（以下「本町」という。）においては、平成17年合併前の旧町の時代から、それぞれの行政需要の増大に際して、様々な公共施設を整備してきたが、人口減少による税収の伸び悩みや、高齢化の進展に伴う社会福祉関連経費の増大に伴う財政の逼迫が懸念されている。

このため、これまで同様の公共施設等への投資は困難になると予想され、施設の維持管理も財政状況を勘案していくことが求められている。また、合併の特例措置が終了した地方交付税が今後人口減などによって減少していくことが予測されるなど、一層財政は厳しくなることが見込まれる中、公共施設の更新費用をいかに適正な水準に抑えていくかが喫緊の課題となっている。

このような状況を踏まえ、本町は、保有する施設等の現状や施設全体の管理に関する基本的な方針を定めた公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」）を策定し、「建物の施設保有面積を10年間で5%縮減する」、「長寿命化によりライフサイクルコストの低減を図り、維持管理コストを含めた必要経費を15%圧縮する」目標を定めている。

本個別施設計画では、総合管理計画を踏まえて個別施設の評価も行いながら、公共施設の再編や長寿命化等、個別の公共施設についての方向性を示し、公共施設等マネジメントを適切に推進することで、持続可能なまちづくりを目指すものである。

なお、個別施設計画の策定にあたり、既に策定済みの長寿命化計画等との整合性を図り、今後の対応方針（検討の方向性）を示すこととする。

2 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とし、本町を取り巻く社会経済情勢の変化等により、適宜見直しを行っていく。また、既に進行中の計画については、見直しのタイミングで本計画の方針を反映していくものとする。

3 計画の対象施設

本計画は、本町の所有する公共施設等のうち、「建物系公共施設」を対象とし、施設の分類は、総合管理計画と同様の分類で整理するものとする。

全体の面積のうち、学校教育系施設が3分の1強、公営住宅は約2割を占めており、これらをあわせると2分の1を超えることになり、児童生徒や入居者数などを踏まえた、機能の集約化・複合化や統廃合など多角的に検討を進めていくことが不可欠である。

建物系公共施設（令和6年度）	施設数	棟数	延床面積（㎡）	総面積に占める割合
市民文科系施設	9	15	6,110.55	6.7%
スポーツ・レクリエーション系施設	21	136	10,417.76	11.4%
産業系施設	11	14	6,581.86	7.2%
学校教育系施設	13	99	33,920.90	37.2%
保健・福祉施設	1	1	2,336.23	2.6%
医療施設	1	1	136.80	0.2%
行政系施設	12	19	7,676.41	8.4%
公営住宅	50	162	21,089.56	23.1%
公園	4	6	135.50	0.1%
建物系施設その他	10	18	2,719.56	3.0%
合計	132	471	91,125.13	100.0%

4 将来の更新費用

更新費用の推計については、2026年から2055年までの長期にわたる公共施設の維持に必要な経費の見込みを時系列で示すため、建物ごとの将来の改築に必要なコストを試算する。

【更新費用の試算に当たっての算定条件】

- 計算方法
耐用年数経過後に現在と同じ延べ床面積等で更新すると仮定して計算する。
延べ床面積×更新単価
- 更新単価
単価については、用途別に設定された公共施設等更新費用試算ソフト（総務省）の更新単価に近年の建築資材価格上昇率を乗じて使用する。
また、改築に伴う解体、仮移転費用、設計料等については含むものとして想定している。
- 大規模改修単価
改築の約6割と想定し、大規模改修の単価を設定する。
- 耐用年数
標準的な耐用年数とされる60年を採用（日本建築学会「建物の耐久計画に関する考え方」より）することとする。

- 大規模改修
建設後 30 年で行うものとする。
- 地域格差
考慮しない。
- 経過年数が 31 年以上 50 年までのもの
今後 10 年間で均等に大規模改修を行うものとして計算する。
- 経過年数が 51 年以上のもの
改築時期が短いので、大規模改修は行わずに、60 年を経た年度に改築するものとして計算する。
- 経過年数が超過しているもの
今後 10 年間で均等に改築するものとして計算する。
- 改築期間
設計・施工と複数年度にわたり費用が掛かることを考慮し、改築期間を 3 年間として計算する。
- 修繕期間
設計・施工と複数年度にわたり費用が掛かることを考慮し、修繕期間を 2 年間として計算する。

(1) 耐用年数

《資料：建築費のライフサイクルコスト（国土交通省）》

部位	耐用年数	備考
躯体	60年	木造・土蔵造・軽量鉄骨造の場合30年とする。
屋上・屋根	20年	目安として設定しているが、材質、個別の設置ごとに差があるので、個別に設置するのが望ましい。
外壁	20年	
電気設備	30年	
機械設備	15年	
防災	30年	
昇降機	30年	

(2) 更新費用試算の単価

大規模改修の単価は、改築の6割程度としている。

施設用途	大規模改修		改築	
	単価	単位	単価	単位
市民文化系施設	37.5	万円/㎡	60.0	万円/㎡
社会教育系施設	37.5	万円/㎡	60.0	万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設	30.0	万円/㎡	54.0	万円/㎡
産業系施設	37.5	万円/㎡	60.0	万円/㎡
学校教育系施設	25.5	万円/㎡	49.5	万円/㎡
子育て支援施設	25.5	万円/㎡	49.5	万円/㎡
保健・福祉施設	30.0	万円/㎡	54.0	万円/㎡
医療施設	37.5	万円/㎡	60.0	万円/㎡
行政系施設	37.5	万円/㎡	60.0	万円/㎡
公営住宅	25.5	万円/㎡	42.0	万円/㎡
公園	25.5	万円/㎡	49.5	万円/㎡
供給処理施設	30.0	万円/㎡	54.0	万円/㎡
その他	30.0	万円/㎡	54.0	万円/㎡

※ 単価については、公共施設等更新費用試算ソフト（総務省）の更新単価に近年の建築資材価格上昇率を乗じて算出している。

(3) 公共施設全体での更新費用

インフラ施設も含めた将来更新費用を試算すると、今後30年間で1,028.2億円の費用が見込まれることから、毎年厳しさを増す財政状況を考慮すると、更新費用の財源を確保することは難しく、公共施設の適正化を進めていかなければならない。

(4) 建物系公共施設での更新費用

本町が保有する建物系公共施設について、すべて大規模改修を実施し、現状規模のまま改築を行った場合、更新費用は今後30年間で535.7億円、1年平均では17.9億円という試算になる。

毎年厳しさを増す財政状況を考慮すると、更新費用の財源を確保することは難しく、公共施設の適正化を進めていかなければならない。

このためには、後述するような施設の長寿命化が不可欠であり、これと併せて、工事の平準化を行っていくことが求められる。

第2章 施設の維持管理に関する方針

1 基本的な方針

総合管理計画において設定した「公共施設等マネジメントの基本方針」に沿って、各施設の個別方針案を設定するものとする。

《錦江町公共施設等総合管理計画より抜粋》

第5章 公共施設等マネジメントの基本方針

1 計画期間

公共施設等の寿命は数十年あり、長期的な視点をもって、今後30年以上先を見据えた将来を推計し方向性や目標値の設定を行うが、社会環境の変化や人口動態の変化などを考慮して、本計画の計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とする。

ただし、本町を取り巻く社会経済情勢の変化等により、適宜見直しを行っていく。また、既に進行中の計画については、見直しのタイミングで本計画の方針を反映していくものとする。

2 基本方針

(1) 安全・安心の確保

公共施設等の定期的な点検等により劣化状況の把握に努め、対症的な維持管理（事後保全）から、計画的・予防的な維持管理（予防保全）への転換を図る。また、耐震化の推進やユニバーサルデザインに配慮した施設整備により、利用者の安全・安心を確保する。

(2) 施設保有量の適正化

町民ニーズの変化に合わせた公共施設の規模・配置・機能を検討し、集約化・複合化・廃止等により、施設保有量の適正化を図る。その際には、町民サービスを著しく低下させることのないよう、施設の利用状況、地域ごとの配置状況等を把握し、適正な行政サービス提供の維持に努める。

施設利用状況が少ない場合については、指定管理者制度などを検討する。民間の力を活用し、行政ではできない住民サービスの向上を図りながら利用促進につなげる。

また、利用されていない施設の余剰スペースについては、機能の見直しによる面積削減をはかるほか、現状と異なった利活用を検討し、無駄のない利用方法を検討する。

(3) コストの削減と財源確保

予防保全への転換等による長寿命化、指定管理者制度の適切な運用、省エネルギー設備の導入等により、施設の更新費用の平準化や維持管理費用等の縮減を図る。併せて、未利用資産の売却・貸付等により財源確保を図る。

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ていくことで施設の長寿命化を図り、建替えの場合についても長寿命化を図れる建設に努める。このほかのコスト削減等については、次の順で行うものとする。

① 更新負担額の削減

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、最終的に廃止の決断をする。利用状況の検証や施設間の調整等を図りながら、廃止→統合化→規模縮小の順で検討する。

また、施設の特性に応じて長寿命化・改修を検討する。統合・複合化による建設については現在の人口ではなく、将来人口の推移を勘案し、公共施設の規模縮小を進める。

施設廃止に向けては、施設の建築年数（耐震基準）・利用状況、人口減少率、財政負担などを勘案し、地域住民との意見交換を行いながら、共同で個別計画や指針の策定を行う。段階的に進めながら、さまざまな要因を総合的に判断した上で、廃止を決定する。

廃止となった施設については、売却・除却を行う。除却後の土地については、地域住民の

意向を踏まえて可能な限り、売却を進める。

② 施設管理コストの削減

今後維持していく施設の管理に当たっては、維持管理コストの削減を行う。また、民間委託についても積極的に活用する。PFI/PPP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により、公共施設の機能維持だけではなく、住民サービス向上につながる付加価値の向上を図る。また、住民に身近である住宅については今後、公営住宅よりも町営住宅を増やし、地域コミュニティに寄与する建設を念頭におく。

また、民間住宅の一括借上げ（民間業者が維持管理・家賃回収）を検討し、建設費用・維持管理・人件費のコスト削減を図る。民間事業者が建設し、工事監理後、所有権を町へ移転する（民間事業者と入居者で維持管理・運営）PFIを利用できないか検討し、コスト削減を図る。民間事業者の資金・人材を活用しながら維持管理コストの低減を図る。

3 目標設定

- (1) 建物の施設保有面積を10年間で5%削減する。
- (2) 長寿命化によるライフサイクルコストの低減を図り、維持管理コストも含めた必要経費を15%削減する。

※ ライフサイクルコスト・・・建物にかかる生涯コストのこと。建設の企画から運営管理費・解体処分まで建物の生涯に必要な総費用のこと。

4 目標達成による効果

公共施設の長寿命化によるライフサイクルコストの低減により、今後30年間の建物系公共施設の更新費用は、5.5億円（17.9億円→12.4億円）/年削減する。また、長寿命化改修による機能強化を行い、維持管理費の低減を図る。

施設保有量の適正化については、引き続き保有面積の5%削減を10年間という期間の中で実施していくこととしている。また、必要な施設の規模・配置・機能を見直し、集約化・複合化・廃止等を計画的に実施して施設保有量を適正化するとともに、適正な行政サービス提供の維持に努める。

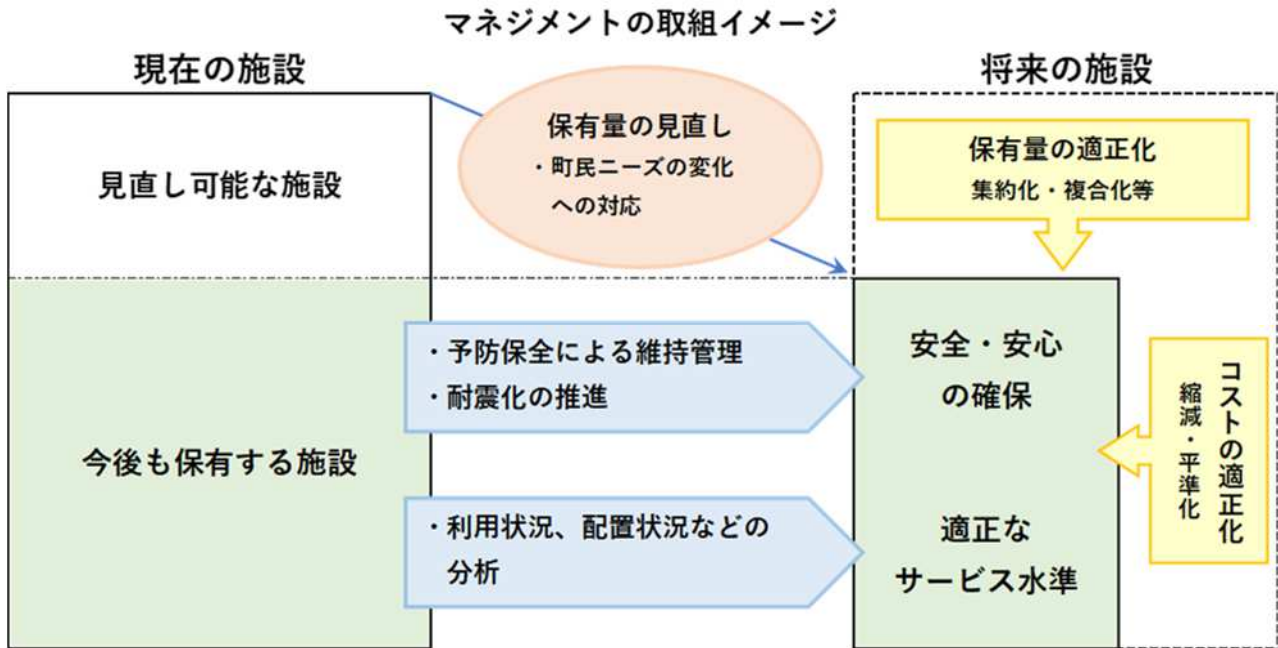
毎年の財政運営においては、基金の活用などによって、単年度の収支不足を補うことも行われるが、これはあくまで短期の対策であり、必要となるのは、掲げた削減目標を確実に実現し、またそれ以上の取り組みを進めていくことである。

5 まとめ

本町の所有する建物系公共施設は、132施設471棟、91,125.13㎡であり、これらの更新や維持管理に多額の費用が見込まれることから、活用されていない施設の統廃合・除却を積極的に実施し、今後10年以内に施設保有面積を5%削減することを目標に据える。また、施設の長寿命化によるライフサイクルコストの低減により更新費用を抑制する。

なお、公営住宅については、移住定住者対策の観点より「2 基本方針（3）② 施設管理コストの削減」で記載している地域コミュニティに寄与する建設を図り、民間資金の活用で費用を抑えながら住居の確保を推進する。

また、施設投資額を長期財政計画（令和2年3月）に計画されている水準に向けて、更なる歳出削減を図っていき、維持管理コストについては、「3 目標設定（1）」と併せて、活用されていない施設を除却していき、施設保有面積と共に削減を進める。



2 個別方策の実施方針

《 錦江町公共施設等総合管理計画より抜粋 》

4 個別方策の実施方針

(1) 点検・診断等の実施方針

- 建物の劣化及び機能低下を早期発見するための点検項目・点検頻度等について検討し、標準的な点検マニュアル等の整備を行い、消防法等の各種法令に基づく法定点検に加え、施設管理者による自主点検を実施する。
- 委託契約により実施している保守・点検・整備について、委託契約どおりに実施されているか、委託先から確実に報告を受け実態を把握する。
- 点検・診断結果については、その結果を記録・蓄積して老朽化対策等に活用する。
- 包括管理委託に向けた取り組みを進める。

(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

- 点検・診断・修繕等の履歴を蓄積し、適切な維持管理を実施して老朽化対策等に活かす。
- 修繕にあたっては、計画的な予防保全型の管理を行うことにより、トータルコストの縮減を図るとともに、大規模改修等の実施にあたっては、緊急性・重要性等を踏まえて実施時期の調整を行うことにより、財政負担の平準化を図る。
- 更新する場合は、将来の人口減少を考慮し、既存施設の規模縮小を念頭に統合や複合化の検討を行う。
- 包括管理委託に修繕を含めた検討を行う。

(3) 安全確保の実施方針

- 今後も継続利用する施設については、緊急性・重要性を勘案し、必要な改修工事等を実施する。また、ユニバーサルデザインに配慮した施設整備により、利用者の安全・安心を確保する。

- 用途廃止され、かつ今後も公共施設として利活用する見込みのない施設等については、安全確保の観点から可能な限り速やかに除却・売却等の検討を行う。また、早急な除却・売却等が困難な施設については、立入禁止措置や定期的な見回りなどにより、安全確保に十分配慮するなど適切な管理に取り組む。
- (4) 耐震化の実施方針
- 防災拠点となる庁舎及び災害時避難所に指定されている施設については、施設用途や規模のほか緊急性等の観点から優先度を判断し、耐震診断及び耐震改修工事を計画的に実施して災害時の安全を確保する。
- (5) 長寿命化の実施方針
- 今後も保有していく必要のある施設については、計画的な定期点検の実施や予防保全型の修繕に切り替えていくことで、施設の長寿命化を図りライフサイクルコストを低減する。
 - 今後建設する施設については、建設技術が向上していることも踏まえ、80年の使用を目標とする。
 - 大規模水害、土砂災害など連続的に発生する災害へ対応するために県、近隣市町村と連携を図り、国の定める国土強靱化に資する公共施設等の耐震化を推進する。
- (6) ユニバーサルデザイン化の推進方針
- 障害者や高齢者などが社会生活上支障となる障壁を取り除くために取り組んできたバリアフリー化に加え、多様な人々が利用しやすいことを目指して、ユニバーサルデザイン化を推進する。
 - 公共施設等の改修・更新等を行う際には、誰もが安全・安心・円滑・快適に利用しやすい施設となるために、利用者ニーズや施設の状態を踏まえ、ユニバーサルデザイン化を進める。
- (7) 脱炭素化の推進方針
- 公共施設等の改修・更新にあたっては、脱炭素社会実現のために、通風や採光等に配慮し、太陽光発電を導入するなど自然エネルギーの活用にも努めるとともに、空調システムにおける高効率機器や断熱効果の高い部材を導入することにより、温室効果ガスの削減や省エネを推進する。また、LED照明灯などの省エネ性能に優れた機器の導入など、施設における脱炭素化に向けた取り組みを進める。
 - 公共施設等の維持管理にあたっては、植木や花壇整備などの緑地の確保にも努めるとともに、設備等の定期的な保守点検、予防保全、部品交換による効率維持・向上を図る。
- (8) 統合や廃止の推進方針
- 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、その必要性を検討し、必要がないと判断される施設については、更新費用の削減・維持管理費用の抑制を図るため廃止の決断をする。施設廃止に向けては、地域住民の意見聴取に努め、利用状況・施設の建築年数（耐震基準）・人口減少率・財政負担など総合的に判断した上で廃止を決定する。廃止となった施設については、積極的な売却・除却等に努める。除却については、地方債なども検討し、有効な財源を活用する。
 - 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（民間施設も含む）の有効利用について検討を行う。新規施設の建設は、既存施設の規模縮小を図るために複合化を進め、ランニングコストを重視しながら維持管理コストの低減を進める。
- (9) 住民との情報共有の実施方針
- 本計画の推進にあたっては、公共施設等を日々利用し、支えている住民との問題意識や情報の共有が不可欠である。今後とも、公共施設等のあり方について、住民目線に立った幅広い議論を進めていくとともに、公共施設等に関する情報についてHPをはじめとする各種広報媒体などを通じ、これまで以上に積極的に開示していくこととする。

(10) PPP/PFI 活用の実施方針

- 今後PPP/PFI方式、指定管理制度などを利用し、維持管理コストの削減だけでなく、民間の資金や活力を生かした施設の利用促進を図る。

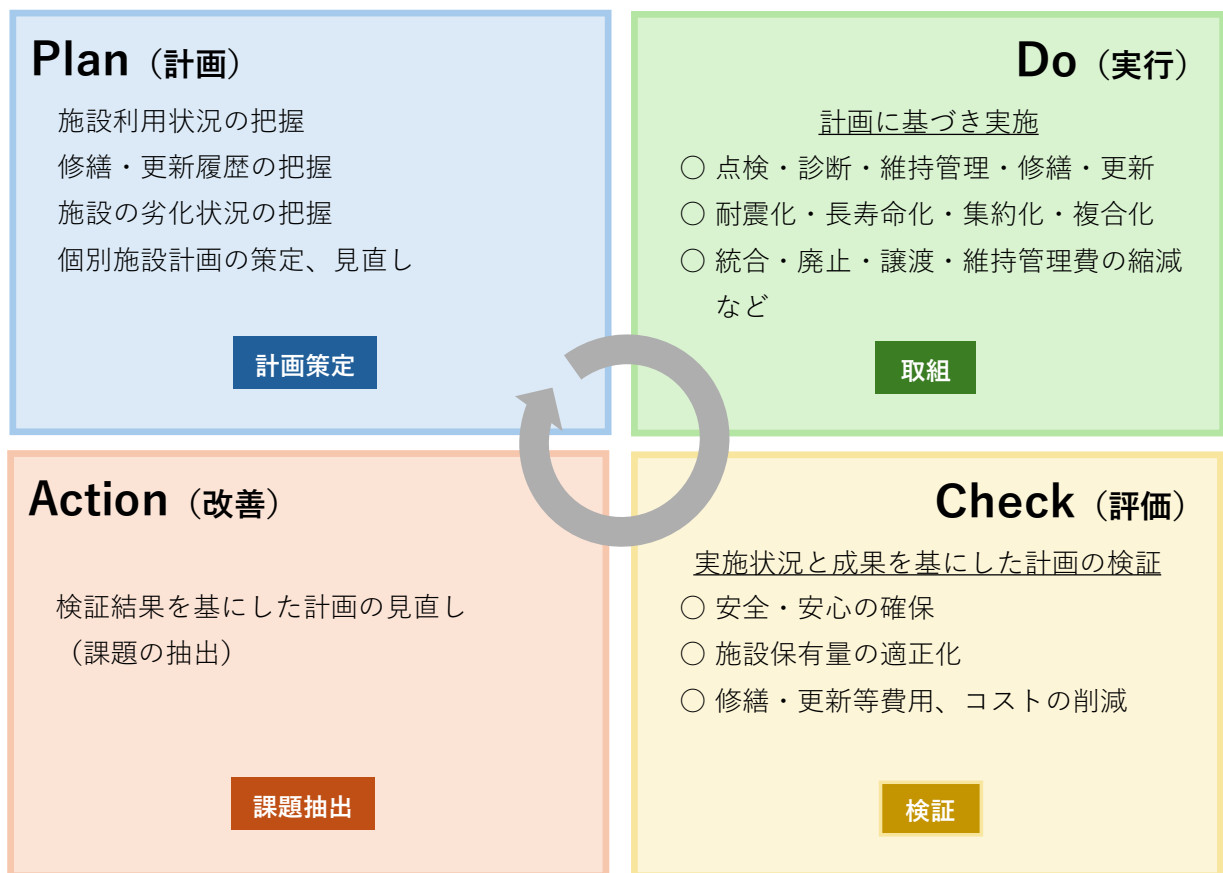
(11) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

- 本計画を戦略的に実行していくためには、全庁を挙げた推進体制の整備が不可欠である。
- 各課の保有する施設情報について管理を行い、関係課と連携をとりながら推進を図る。また、教育機関、関連団体などの知見や意見を積極的に取り入れ活用するとともに、連携・協力を密にすることにより、総合管理計画の推進を図ることとする。
- 公共施設等の適正な管理をより実効性のあるものとするため、施設類型ごとに作成された個別施設計画に基づき、具体的な再編や保全・更新、管理運営等について取り組む。

(12) フォローアップの実施方針

- 本計画についての計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間としており、概ね5年を目途に実施方針等の取組状況について確認を行うものとする。計画内容は社会情勢の変化や財政事情、事業の進捗状況等に応じて、計画期間中においても必要に応じて見直しを行うものとする。
- 本計画を着実に進めていくには、以下のPDCAサイクルに基づき、実施計画及び各年度の工事実績を管理し、定期的に評価・見直しを行いながら推進していく。

フォローアップの実施イメージ

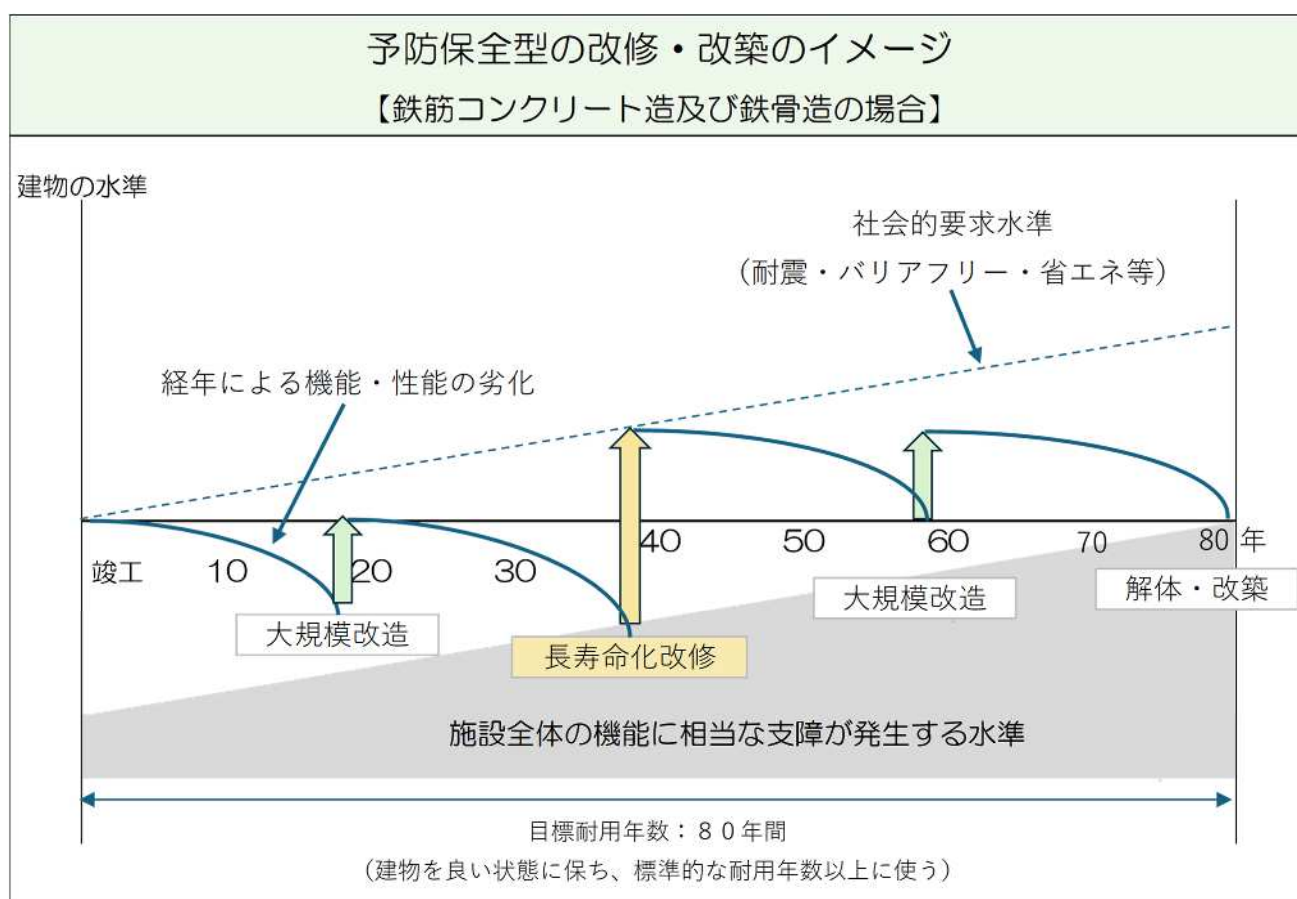


3 施設の長寿命化

近年、国・地方とも厳しい財政状況のなか、多くの施設が老朽化していることを踏まえ、「予防保全」や「改築サイクルの延長による施設整備」に重点を移している。本町においても、今後も保有していく必要のある施設については、定期点検の実施や予防保全型の修繕等、計画的な保全による施設の長寿命化を推進し、単年度に発生する更新費用の平準化や一定期間内における更新費用の縮減を図る。

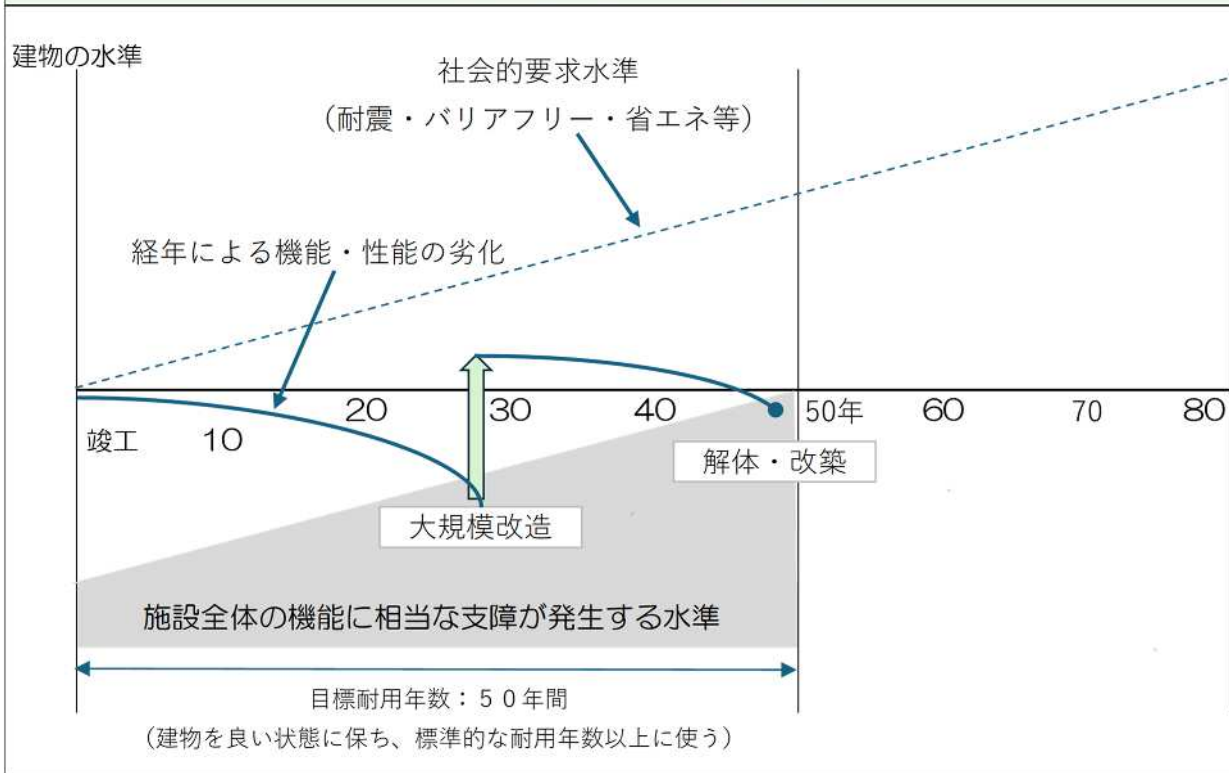
施設の長寿命化については、本町の総合管理計画における長寿命化の考え方によるものであり、改修周期の考え方については、本計画では長寿命化が可能な建物（鉄筋コンクリート造及び鉄骨造）においては、普通品質の上限値である80年周期（40年で長寿命化改修、20年と60年で大規模改造）とする。

また、耐用年数は構造により異なるため、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考にして、軽量鉄骨造及び木造の目標耐用年数は50年（30年で大規模改造）とする。



予防保全型の改修・改築のイメージ

【軽量鉄骨造及び木造の場合】



予防保全型の改修工事内容		
大規模改造 (予防保全的な改修)	長寿命化改修 (機能向上・改築の6割程度の改修費)	
原状回復、経年劣化による機能・性能の劣化に対する復旧措置等	建物の耐久性を高め、現代の社会的要求に応じた施設への改修	
<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水改修 ・外壁改修 ・内装改修 ・建具改修 ・電気設備改修 ・機械設備改修 ・劣化の著しい部位の修繕 ・故障、不具合修繕 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水改修 ・外壁改修 ・内装改修 ・建具改修 ・電気設備改修 ・機械設備改修 ・劣化の著しい部位の修繕 ・故障、不具合修繕 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート中性化対策 ・鉄筋の腐食対策 ・バリアフリー改修 ・外壁、屋上の断熱化改修 ・省エネルギー機器への更新 等

実際の長寿命化においては、事後保全から予防保全に転換するとともに、劣化度調査などの詳細な調査が前提となることに留意する必要がある。

なお、予防保全については、従来の不具合が生じてから修繕を行う事後保全ではなく、点検結果をもとに、安全性を確認しつつ修繕を実施していく考え方であり、状況監視保全を基本とする。

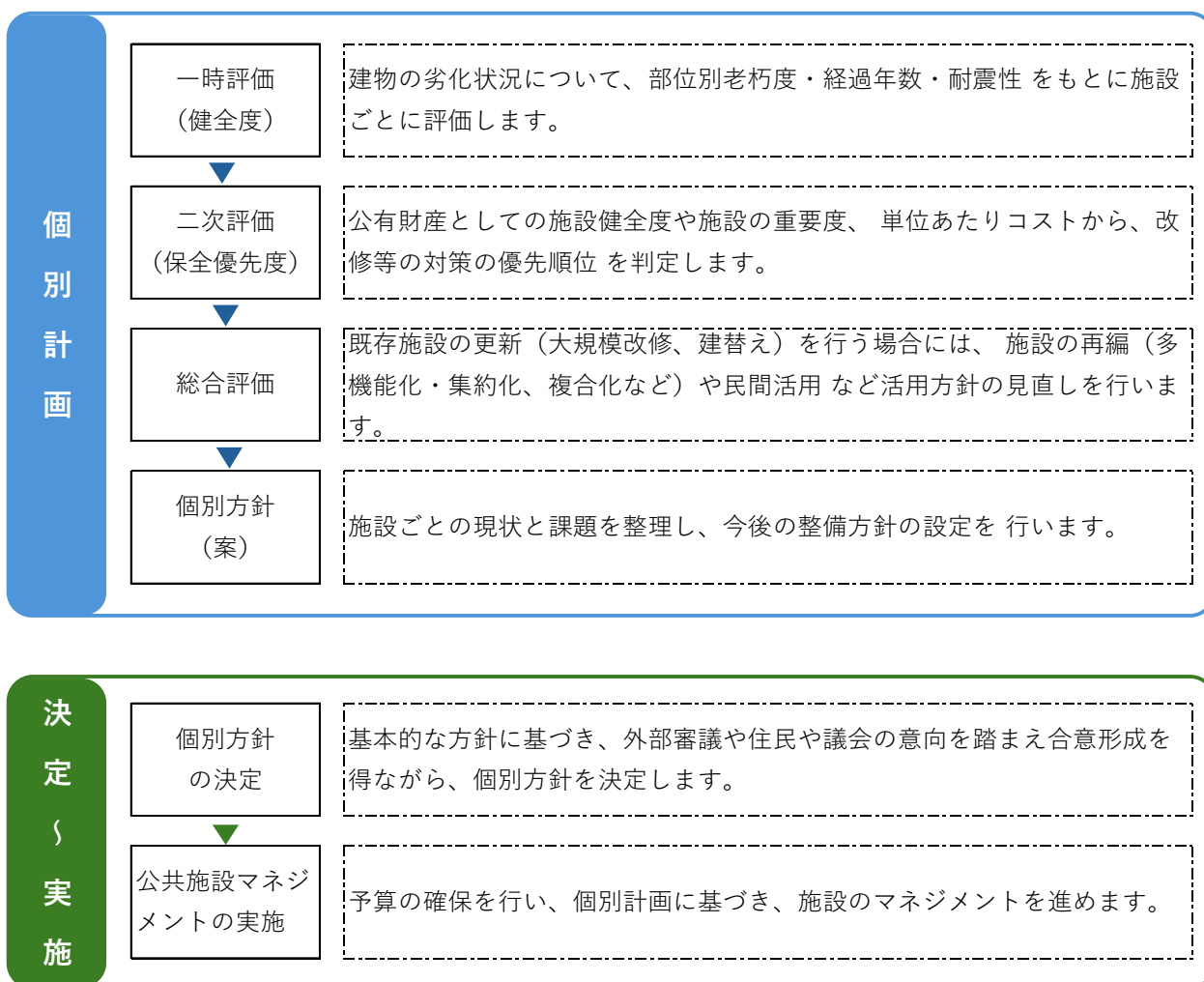
第3章 保全等の優先度の判定

1 優先順位の判定フロー

建物系公共施設については、その施設の設置目的、利用状況、築年数、面積、立地状況など様々な側面があり、その各施設の評価をすることは、公共施設等マネジメントを進める上で重要な課題である。

本町では、以下のフローで対象施設の保全の優先度や方向性について整理するものとする。

また、本計画では、施設の劣化度や有効利用度等をもとに、一次評価、二次評価、総合評価を行い、施設ごとの今後の個別方針（案）を設定した上で、住民や議会等と合意形成を得て方針決定をし、予算確保、実施と進めていく。



2 一次評価（健全度）

現地調査により、建物の健全度を点検し、A～Dの4段階にランク分けを行うこととし、各施設担当職員により、以下の調査票を用いて調査を実施した。なお、今後も前期3年、中期4年、後期3年の周期で定期的に調査点検を行い、不具合・危険箇所の早期発見に努め、予防保全につなげるものとする。

（調査票）

調査日	記入者	健全度	/100点			
部位	仕様 (該当する項目に☑)	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			A
	<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="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="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="checkbox"/> 勾配屋根（スレート、瓦類）		<input type="checkbox"/> 笠木・立上等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根		<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレンを目視点検できない			
	最終工事年度		<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
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			A
	<input type="checkbox"/> タイル張り		<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル		<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル（ALC等）		<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁		<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input type="checkbox"/> アルミ製サッシ		<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ		<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<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・腐朽			
	最終工事年度		<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
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				A	
	<input type="checkbox"/> エコ改修					
	<input type="checkbox"/> 法令適合					
	<input type="checkbox"/> 空調設置					
	<input type="checkbox"/> 防犯対策					
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策					
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策					
	<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事					
4 電気 設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修				A	
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事					
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検					
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事					
5 機械 設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修				A	
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修					
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検					
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事					
全体 特記事項						

※ 調査要領については、学校施設の長寿命化計画策定に係る手引きを参考にしている。

3 二次評価（保全優先度の判定）

予防保全型の改修周期を基に、劣化状況の評価指標である施設健全度や施設重要度、また単位あたりのコストを考慮して、改修等の対策の優先順位について検討を行い、判定結果は、下記の図表のように整理する。

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	単位あたり コスト	高				
		低	①	②	③	④
		その他 ※				
施設 重要度 Ⅱ	単位あたり コスト	高				
		低	②	③	④	⑤
		その他 ※				
施設 重要度 Ⅲ	単位あたり コスト	高				
		低	③	④	⑤	⑥
		その他 ※				
保全優先順位 の見方			①群に分類した施設が最も保全優先度が高く、②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、単位あたりコスト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単位あたりコストが測定できない施設

4 対策の優先順位の考え方

予防保全型の改修周期を基に、劣化状況の評価指標である健全度、施設重要度、単位あたりのコストを考慮して、改修等の対策の優先順位を検討する。

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

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

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

健全度の計算式

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

※ 100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。

※ 健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

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

なお、上記評価を実施できない建物の健全度の算定については、施設マネジメントシステムの施設健全度の評価方法で行うこととする。

$$\text{施設健全度} = \frac{\text{〔耐用年数〕} - \text{〔築年数〕} + \text{〔最新の大規模改修時点の築年数〕}}{\text{〔耐用年数〕}} \times 100$$

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	40～50年未満	40点
D	50年以上、または劣化が著しい場合	10点

部位のコスト配分

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

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

施設重要度は、本町では以下の図表のとおり、3段階に重要度を分類しました。

施設重要度

重要度	区分	例
I	庁舎等、学校施設等、避難所指定のある施設	役所、本庁、支所、小中学校、保育所、公民館、総合体育館など
II	避難所指定なし、かつ200㎡超又は2階以上	公民館(避難所指定なし)、体育館(避難所指定なし)など
III	小規模なもの(200㎡以下かつ平屋)	公営住宅(小規模)、公園、その他

<単位あたりコスト>

施設の単位あたりコストの評価は、各施設の支出合計を把握し、支出金額を施設の利用者数で除した値により評価している。具体的には、施設の中分類ごとに偏差値評価を行い、その値よりも、利用者あたりのコストが低い場合に単位あたりコストが「低」と判定し、コストが高い場合に単位あたりコストが「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。

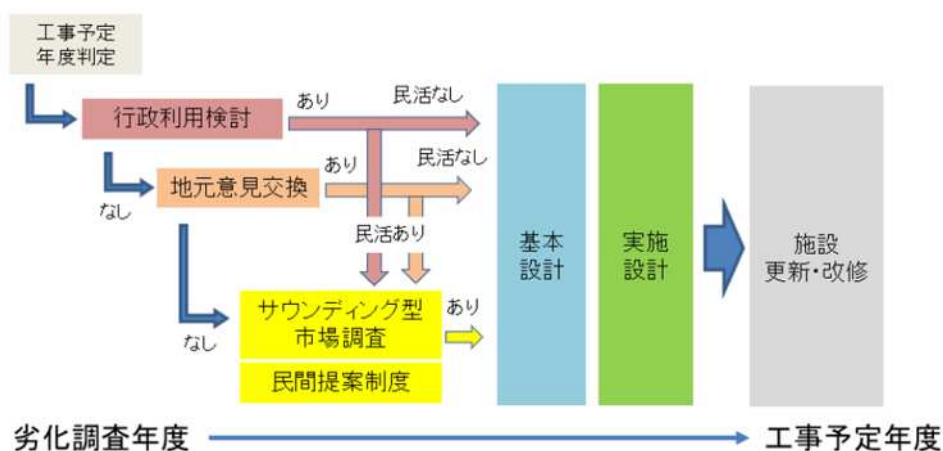
$$\text{単位あたりコスト} = (\text{支出合計} - \text{収入合計}) / \text{利用者(件)数}$$

5 総合評価（施設改修・更新時の施設方針見直し）

劣化度（施設の健全度）が低い C 又は D のランクの施設については、早急に対策が必要になるものもあるため、今後 10 年間の計画期間の中で具体的に実施していく行動について方針案を設定する。

また、既存施設の更新（大規模改修、建替え）を行う場合には、施設の再編（多機能化・集約化、複合化など）や民間活用など活用方針の見直しを行うこととする。なお、見直しにあたっては、直近の簡易劣化調査結果を踏まえて検討を行うが、必要に応じて、住民意見の聞き取りやサウンディング型の市場調査、民間提案制度を活用し、広く意見を募ることとする。

《 施設改修・更新時の施設方針見直しのフロー 》



行政利用検討	3～4年に一度行う簡易劣化調査を実施し、更新・改修等の工事予定年度を判定した後、行政財産としての庁内での利用意向を確認する。民間活用の可能性がある施設については、民間活用を検討する。
地元意見交換	庁内利用の意向確認の後、行政財産として利用意向の無いものについては、地縁団体等の利用意向を確認する。民間活用の可能性がある施設については、民間活用を検討する。
サウンディング型市場調査	民間活用の可能性がある施設について、民間事業者との対話を通じて市場の動向を適切に把握する。当該資産の持つポテンシャルが発揮されるよう、民間のアイデアやノウハウの活用可能性を確認した上で、実現可能性の高い活用案を検討する。
民間提案制度	民間活用の可能性がある施設について、民間事業者から対象施設に関する提案を求める。本町の施策や公共施設マネジメントに大きく貢献する提案を選定し、民間事業者と本町との対話と協議を経て事業化を検討する。

公営住宅等長寿命化計画など他の計画に規定されているものも含めて、保全・更新等や再編等の方向性が固まっている施設については、保全・更新等計画にそれを記載している。一方、施設の今後の見通しが未定であるものも多く、一部施設については、方向性に関わるような課題などを特記している。

また、本計画を着実に実行するためには、計画期間前期の3年間が特に重要であり、保全・更新等は「前期」「中期」「後期」に分けて計画の実施時期を示し、計画されている取組について中間評価・改善を行う。

第4章 個別施設の評価と保全・更新等計画

本町の建物系公共施設を10の類型に分類して、各施設についての評価と保全・更新や、再編等の目安となる実施時期を示し、各施設の方向性及び現状の課題などについて記載した。

下記計画は、予防保全としての修繕・改修、更新の時期を示すものであり、実施年度については、毎年度策定する実行計画又は予算において定める。また、保全・更新等の区分内容、算出方法は以下のとおりとする。

区分	内容	算出方法
保全	建築（屋根・外壁等）、電気設備（受変電設備等）、機械設備（空調設備等）、昇降機設備等の代表的な部位に係る予防修繕・改修	固定資産台帳による取得価額又は再調達価額を基に、施設の用途別に部位ごとの構成比率等を設定し、予防修繕・改修に係る費用を算出
更新	建物等全体の更新	固定資産台帳による取得価額又は再調達価額を基に、更新時の解体費用等も考慮し、更新費用を算出
その他	新築、解体撤去、耐震化、バリアフリー化、省エネ設備の導入等	他の公共施設での実績等を基に費用を算出

1 市民文化系施設

◎ 棟数が複数の建築年度と経過年数及び一時評価と二次評価：各施設の主建物のデータを記載
◎ 経過年数色分け：4.5年以上・ピンク、3.0～4.4年・黄色、0～2.9年・緑

番号	施設名	棟数	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	二次 評価 保全 優先度	一次 評価 健全度	屋根 ・ 屋上	外 壁	内 部 仕 上 げ	電 気 設 備	機 械 設 備	保全・更新等の区分		計画の実施時期：○		
													保全 更新 その他	計画の詳細	前期 2026 ～ 2028	中期 2029 ～ 2032	後期 2033 ～ 2035
1	総合交流センター	1	2,509.00	2019	6	④	93点	A	B	A	A	A	保全				
2	神川地区公民館	1	360.34	1984	41	③	49点	C	C	C	B	B	保全	ドアの予防修繕 室内照明のLED化修繕 フローリング・畳の予防修繕	○	○	○
3	福祉ふれあい施設 川原地区	2	60.46	1992	33	⑥	77点	A	B	B	B	B	保全				
4	福祉ふれあい施設 鶴戸野地区	3	42.22	1992	33	⑥	77点	A	B	B	B	B	保全				
5	福祉ふれあい施設 大原地区	3	70.46	1992	33	⑥	84点	A	A	B	B	B	保全				
6	福祉ふれあい施設 新田地区	2	30.67	1992	33	⑥	75点	B	B	B	B	B	保全				
7	福祉ふれあい施設 上部地区	1	46.02	1993	32	⑥	84点	A	A	B	B	B	保全				
8	川原集会所（旧川原保育園 舎）	1	147.97	1957	68	③	21点	C	C	D	D	D	保全				
9	文化センター	1	2,843.41	1993	32	④	62点	B	B	C	B	B	保全	非常用自家発電機の更新 排煙窓の予防修繕 排気口・排気口周辺防音壁等の 予防修繕 大型空調機の予防改修	○ ○	○	○

(合計) 15 6,110.55

- 文化センターは、非常用発電機が更新時期を経過しており、避難所にも指定されていることから2026年度に更新を行う。
- 補修工事を行いながら現状を維持し長寿命化を図る。集会施設の維持は、住民のコミュニティ醸成に必要であるが、長寿命化改修又は改築については、受益者負担も加味しながら検討する。

2 スポーツ・レクリエーション系施設

◎ 棟数が複数の建築年度と経過年数及び一時評価と二次評価：各施設の主建物のデータを記載
 ◎ 経過年数色分け：45年以上・ピンク、30～44年・黄色、0～29年・緑

番号	施設名	棟数	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	二次 評価 保全 優先度	一次 評価 健全度	屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上げ	電気 設備	機 械 設 備	保全・更新等の区分		計画の実施時期：○		
													保全 更新 その他	計画の詳細	前期 2026 ～ 2028	中期 2029 ～ 2032	後期 2033 ～ 2035
1	総合運動公園	7	418.71	1985	40	⑤	71点	A	A	B	D	C	保全	テニスコートの予防改修	○		
2	サンドームおおねじめ	1	2,752.00	2001	24	⑤	84点	A	B	B	A	A	保全				
3	池田地区運動場	1	700.00	1987	38	⑤	75点	B	B	B	B	B	保全				
4	川原地区運動場	1	10.00	1999	26	⑥	84点	A	A	B	B	B	保全				
5	表木運動場	1	6.00	1974	51	③	21点	C	C	D	D	D	保全				
6	新田地区運動場	1	6.00	1974	51	⑥	77点	A	B	B	B	B	保全				
7	田代中央運動場	7	144.00	1976	49	⑥	97点	A	A	A	B	A	保全	ナイター設備の予防修繕	○		
8	田代武道場	3	631.00	1978	47	⑤	84点	A	A	B	B	B	保全				
9	町体育館（旧高校跡地）	1	733.00	1951	74	②	10点	D	D	D	D	D	その他	解体・除却等		○	
10	神川キャンプ場1	2	14.00	2006	19	⑥	91点	B	B	A	A	A	保全				
11	神川キャンプ場2	3	158.88	1989	36	⑥	75点	B	B	B	B	B	保全	施設の予防改修	○		
12	都市農村交流センター トロピカルガーデンかみかわ	3	1,152.72	1995	30	⑤	67点	B	B	B	B	D	保全	施設の予防改修	○		
13	物産館にしきの里	6	377.20	2005	20	⑤	75点	B	B	B	B	B	保全				
14	ビーチバレー倉庫	1	47.00	1995	30	⑥	75点	B	B	B	B	B	保全				
15	神川大滝公園	10	562.82	1992	33	⑤	75点	B	B	B	B	B	更新	施設の予防改修			○
16	花瀬自然公園（オートキャンプ・多目的広場・自然公園）	62	1,912.47	1999	26	⑤	84点	A	A	B	B	B	保全	プールの予防改修	○		
17	花瀬自然公園（ハンガロー村）	15	422.68	1989	36	⑥	75点	B	B	B	B	B	更新	施設の予防改修			○
18	文化財保護施設（花瀬茶亭）	1	27.84	1993	32	⑥	100点	A	A	A	A	A	保全				
19	でんしろの森（カブト虫体験交流施設）	2	43.00	2000	25	⑥	75点	B	X	X	X	X	保全				
20	奥花瀬自然公園	7	246.27	2001	24	⑥	75点	B	B	B	B	B	保全				
21	観光農園管理施設	1	52.17	1995	30	⑥	75点	B	B	B	B	B	保全				

(合計) 136 10,417.76

- 花瀬レクリエーション村プールは、2026年度に劣化した塗装面の補修を行い、安全対策を充実させる。

3 産業系施設

◎ 棟数が複数の建築年度と経過年数及び一時評価と二次評価：各施設の主建物のデータを記載
 ◎ 経過年数色分け：45年以上・ピンク、30～44年・黄色、0～29年・緑

番号	施設名	棟数	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	二次 評価 保全 優先度	一次 評価 健全度	屋根 ・ 屋上	外 壁	内 部 仕 上 げ	電 気 設 備	機 械 設 備	保全・更新等の区分		計画の実施時期：○		
													保全 更新 その他	計画の詳細	前期 2026 ～ 2028	中期 2029 ～ 2032	後期 2033 ～ 2035
1	宿利原研修センター（農村婦人の家）	1	279.51	1985	40	④	53点	B	B	C	C	C	保全				
2	農産物加工センター	1	1,092.89	1996	29	⑤	84点	A	A	B	B	B	保全				
3	鶏糞焼却場	1	465.00	1993	32	⑤	82点	B	A	B	B	B	保全				
4	土づくり支援センター	3	2,393.00	2009	16	⑤	100点	A	A	A	A	A	保全				
5	農林産物処理加工施設 農林産物直売所	2	311.89	1989	36	⑤	75点	B	B	B	B	B	保全				
6	畜産管理センター	1	162.00	1988	37	⑥	84点	A	A	B	B	B	保全				
7	田代農畜産施設	1	1,006.72	1996	29	⑤	82点	B	A	B	B	B	保全				
8	錦江町ふれあいセンター	1	226.08	1999	26	⑤	75点	B	B	B	B	B	保全				
9	城元研修センター	1	135.37	1999	26	⑥	77点	A	B	B	B	B	保全				
10	池田研修センター	1	504.00	1980	45	④	55点	A	B	C	C	C	保全				
11	川原地区無人販売所	1	5.40	1993	32	⑥	75点	B	B	B	B	B	保全				

(合計) 14 6,581.86

- 宿利原研修センター及び池田研修センターについては、40年以上を経過し施設が老朽化していることから、近くの公共施設と併せて統廃合を進め、更には除却も含めた検討をする必要がある。

4 学校教育系施設

◎ 棟数が複数の建築年度と経過年数及び一時評価と二次評価：各施設の主建物のデータを記載
 ◎ 経過年数色分け：45年以上 - ピンク、30～44年 - 黄色、0～29年 - 緑

番号	施設名	棟数	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	二次 評価 保全 優先度	一次 評価 健全度	屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上げ	電気 設備	機 械 設 備	保全・更新等の区分		計画の実施時期：○		
													保全 更新 その他	計画の詳細	前期 2026 ～ 2028	中期 2029 ～ 2032	後期 2033 ～ 2035
1	大根占小学校	7	4,401.00	1988	37	④	81点	B	B	B	A	A	保全	プールの予防改修 グラウンドの予防修繕	○		
2	神川小学校	9	2,961.52	1965	60	④	81点	B	B	B	A	A	更新	体育館の予防改修	○		
3	宿利原小学校（閉校）	8	2,071.00	1966	59	④	81点	B	B	B	A	A	保全				
4	池田小学校（閉校）	11	2,347.00	1966	59	④	81点	B	B	B	A	A	保全				
5	田代小学校	9	3,080.96	1971	54	④	81点	B	B	B	A	A	保全	プールの予防改修	○		
6	大原小学校（閉校）	9	2,015.84	1969	56	④	81点	B	B	B	A	A	保全				
7	錦江中学校	7	4,704.00	1980	45	④	81点	B	B	B	A	A	更新	体育館の予防改修	○		
8	田代中学校	11	3,640.00	1965	60	④	81点	B	B	B	A	A	更新	施設の予防改修	○		
9	旧神川中学校（地域活性化セ ンター神川）	7	2,511.84	1979	46	④	75点	B	B	B	B	B	その他				
10	旧宿利原中学校（宿利原地域 コミュニティセンター）	6	2,042.00	1981	44	④	75点	B	B	B	B	B	保全	屋上の予防修繕			○
11	池田中学校（閉校）（池田学 習センター）	4	1,683.00	1978	47	②	49点	C	C	C	B	B	保全				
12	大原中学校（閉校）（大原学 習センター）	8	1,942.11	1976	49	②	40点	C	C	C	C	C	保全				
13	錦江町立学校給食センター	3	520.63	1985	40	④	91点	B	B	A	A	A	保全				

（合計） 99 33,920.90

- 各学校の耐震補強は完了しているが、すべての施設で建築後 30 年以上経過しており、長寿命化対策・計画的修繕が必要である。
- 閉校している学校の利活用については、近くの公共施設との統廃合などを進め、更には除却も含めた検討を引き続き進める必要がある。

5 保健・福祉施設

◎ 棟数が複数の建築年度と経過年数及び一時評価と二次評価：各施設の主建物のデータを記載
 ◎ 経過年数色分け：45年以上・ピンク、30～44年・黄色、0～29年・緑

番号	施設名	棟数	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	二次 評価 保全 優先度	一次 評価 健全度	屋根 ・ 屋上	外 壁	内 部 仕 上 げ	電 気 設 備	機 械 設 備	保全・更新等の区分		計画の実施時期：○		
													保全 更新 その他	計画の詳細	前期 2026 ～ 2028	中期 2029 ～ 2032	後期 2033 ～ 2035
1	田代保健福祉センター	1	2,336.23	2005	20	④	84点	A	A	B	B	B	保全				

(合計) 1 2,336.23

6 医療施設

◎ 棟数が複数の建築年度と経過年数及び一時評価と二次評価：各施設の主建物のデータを記載
 ◎ 経過年数色分け：45年以上・ピンク、30～44年・黄色、0～29年・緑

番号	施設名	棟数	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	二次 評価 保全 優先度	一次 評価 健全度	屋根 ・ 屋上	外 壁	内 部 仕 上 げ	電 気 設 備	機 械 設 備	保全・更新等の区分		計画の実施時期：○		
													保全 更新 その他	計画の詳細	前期 2026 ～ 2028	中期 2029 ～ 2032	後期 2033 ～ 2035
1	池田僻地診療所	1	136.80	1992	33	④	75点	B	B	B	B	B	保全				

(合計) 1 136.80

7 行政系施設

◎ 棟数が複数の建築年度と経過年数及び一時評価と二次評価：各施設の主建物のデータを記載
 ◎ 経過年数色分け：45年以上・ピンク、30～44年・黄色、0～29年・緑

番号	施設名	棟数	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	二次 評価 保全 優先度	一次 評価 健全度	屋根・ 屋上	外 壁	内 部 仕 上 げ	電 気 設 備	機 械 設 備	保全・更新等の区分		計画の実施時期：○		
													保全 更新 その他	計画の詳細	前期 2026 ～ 2028	中期 2029 ～ 2032	後期 2033 ～ 2035
1	錦江町役場	1	3,458.00	1982	43	④	62点	B	B	C	B	B	保全	非常用発電装置の予 防改修	○		
2	田代支所	5	3,327.94	1991	34	④	82点	B	A	B	B	B	保全				
3	中央分団車庫及び詰所	2	163.70	1986	39	④	75点	B	B	B	B	B	保全				
4	神川分団車庫及び詰所	2	134.75	1984	41	②	40点	C	C	C	C	C	保全				
5	旧宿利原分団車庫及び詰所	1	66.00	1971	54	③	10点	D	D	D	D	D	保全				
6	宿利原分団車庫及び詰所	1	103.00	2018	8	③	100点	A	A	A	A	A	保全				
7	宿利原分団大尾車庫	1	39.75	1991	34	⑥	75点	B	B	B	B	B	保全				
8	池田分団車庫及び詰所	1	83.00	1978	47	①	40点	C	C	C	C	C	その他	2026年度以降に別 箇所へ移設予定	○		
9	コミュニティー消防センター (麓分団)	1	120.34	1992	33	④	75点	B	B	B	B	B	保全				
10	川原分団詰所	1	91.34	1975	50	②	10点	D	D	D	D	D	保全				
11	大原分団詰所	1	80.67	1996	29	④	75点	B	B	B	B	B	保全				
12	防災無線中継局	2	7.92	1994	31	④	75点	B	B	B	B	B	保全	防災行政無線の更新 予定	○		

(合計) 19 7,676.41

- ほとんどの施設が建築後 30 年以上経過していることから、改修等の検討が必要であり、維持管理コストが今後増加する見込みである。
- 役場本庁舎については、2024 年度に屋根外壁の長寿命化改修を行ったが、支所庁舎についても 1991 年建築と 35 年が経過していることから、今後の改修費に大幅な支出を検討しなければならない。庁舎は、住民の安全を守る防災上重要な拠点施設になるものであり、また、今後の DX の時代における住民利用や執務のあり方を鑑みて、早急に方向性を詰めていく必要がある。

8 公営住宅

◎ 棟数が複数の建築年度と経過年数及び一時評価と二次評価：各施設の主建物のデータを記載
 ◎ 経過年数色分け：45年以上 - ピンク、30～44年 - 黄色、0～29年 - 緑

番号	施設名	棟数	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	二次 評価 保全 優先度	一次 評価 健全度	屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上げ	電気 設備	機 械 設 備	保全・更新等の区分		計画の実施時期：○		
													保全 更新 その他	計画の詳細	前期 2026 ～ 2028	中期 2029 ～ 2032	後期 2033 ～ 2035
1	塩屋団地	2	264.00	1970	55	③	10点	D	D	D	D	D	その他	解体・除却等検討		○	
2	公営 新村住宅	2	135.00	1966	59	③	10点	D	D	D	D	D	その他	解体・除却等検討			○
3	公営 神川団地	1	687.12	1998	27	⑤	77点	A	B	B	B	B	保全				
4	公営 神之浜団地	1	446.09	1999	26	⑤	77点	A	B	B	B	B	保全				
5	港団地	6	2,978.88	1980	45	④	53点	B	B	C	C	C	保全				
6	溝下住宅	11	1,267.77	1983	42	④	53点	B	B	C	C	C	保全				
7	荒田原住宅	5	247.47	1961	64	③	10点	D	D	D	D	D	保全				
8	寺前住宅	4	466.34	1968	57	③	10点	D	D	D	D	D	その他	解体・除却等検討		○	
9	宿利原住宅	1	62.70	1965	60	③	10点	D	D	D	D	D	その他	解体・除却等検討	○		
10	昇陽住宅	9	571.77	1996	29	⑥	84点	A	A	B	B	B	保全				
11	松崎住宅	7	539.22	1964	61	③	10点	D	D	D	D	D	その他	解体・除却等検討		○	
12	城ヶ迫住宅	9	1,068.04	1966	59	③	10点	D	D	D	D	D	その他	解体・除却等検討		○	
13	大橋住宅	3	376.20	1964	61	③	10点	D	D	D	D	D	その他	解体・除却等検討		○	
14	大原もみじ住宅	3	298.44	2011	14	⑥	100点	A	A	A	A	A	保全				
15	第2松崎住宅	2	267.47	1972	53	③	10点	D	D	D	D	D	その他	解体・除却等検討		○	
16	第3麓住宅	2	269.22	1977	48	③	10点	D	D	D	D	D	その他	解体・除却等検討		○	
17	長田住宅	7	234.00	1961	64	③	10点	D	D	D	D	D	その他	解体・除却等検討			○
18	弘川住宅	4	421.24	1955	70	③	75点	B	B	B	B	B	保全				
19	木場住宅	4	448.74	2016	9	⑥	100点	A	A	A	A	A	保全				
20	錦江まつさき住宅	5	698.99	2013	12	⑤	100点	A	A	A	A	A	保全				
21	特定公共賃貸住宅 芝山団地	2	1,551.70	1997	28	⑤	65点	B	C	B	B	B	保全				
22	元気おこし住宅 上原住宅	6	617.20	1999	26	⑤	75点	B	B	B	B	B	保全				
23	町営 塩浜田住宅	1	422.04	2003	22	⑤	75点	B	B	B	B	B	保全				
24	町営 京町団地	1	869.04	1990	35	⑤	84点	A	A	B	B	B	保全				
25	町営 今町住宅	1	564.00	1989	36	⑤	84点	A	A	B	B	B	保全				
26	町営 第1杉之原住宅	1	152.31	2015	10	⑤	100点	A	A	A	A	A	保全				
27	町営 第2杉之原住宅	1	64.81	1976	49	⑤	62点	A	A	C	C	C	保全				
28	町営 池田川北住宅	1	389.88	1994	31	⑤	84点	A	A	B	B	B	保全				
29	町営 池田定住促進住宅	4	313.44	2000	25	⑥	84点	A	A	B	B	B	保全				

番号	施設名	棟数	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	二次 評価 保全 優先度	一次 評価 健全度	屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上げ	電気 設備	機 械 設 備	保全・更新等の区分		計画の実施時期：○		
													保全 更新 その他	計画の詳細	前期 2026 ～ 2028	中期 2029 ～ 2032	後期 2033 ～ 2035
30	町営 宿利原定住促進住宅	6	468.36	2002	23	㊦	84点	A	A	B	B	B	保全				
31	町営 釜牟田住宅（若者住宅）	12	581.10	1990	35	㊦	75点	B	B	B	B	B	保全				
32	南ヶ迫住宅（旧池田中学校長住宅）	2	97.81	1982	43	㊣	40点	C	C	C	C	C	保全				
33	小田平住宅（旧宿利原中学校長住宅）	2	97.81	1981	44	㊣	31点	C	D	C	C	C	保全				
34	町営 荒田原住宅	1	86.00	1975	50	㊣	10点	D	D	D	D	D	保全				
35	町営 荒田原住宅（定住促進）	1	125.16	1998	27	㊥	77点	A	B	B	B	B	保全				
36	木原住宅	2	70.00	1959	66	㊣	10点	D	D	D	D	D	その他	解体・除却等検討		○	
37	大根占小学校校長住宅	2	97.81	1985	40	㊤	42点	B	B	D	C	C	保全				
38	神川小学校校長住宅	2	97.81	1986	39	㊦	84点	A	A	B	B	B	保全				
39	旧宿利原小学校校長住宅	2	97.81	1981	44	㊦	62点	A	A	C	C	C	保全				
40	旧池田小学校校長住宅	1	75.13	1987	38	㊥	50点	C	B	C	C	C	保全				
41	旧池田教職員住宅	1	408.00	1987	38	㊦	84点	A	A	B	B	B	保全				
42	神川教職員住宅	1	411.09	1986	39	㊥	75点	B	B	B	B	B	保全				
43	旧宿利原教職員住宅	1	254.00	1987	38	㊥	75点	B	B	B	B	B	保全				
44	大根占教職員住宅	1	411.09	1985	40	㊥	75点	B	B	B	B	B	保全				
45	錦江中学校校長住宅	2	97.81	1979	46	㊣	49点	B	B	C	C	D	保全				
46	釜牟田住宅（教員住宅）	2	104.95	1990	35	㊦	84点	A	A	B	B	B	保全				
47	溝下住宅（教員住宅）	4	197.40	2000	25	㊦	84点	A	A	B	B	B	保全				
48	城ヶ迫住宅（教員住宅）	4	209.90	1990	35	㊦	75点	B	B	B	B	B	保全				
49	荒田原住宅（教員住宅）	4	197.50	2002	23	㊦	84点	A	A	B	B	B	保全				
50	新村住宅（教員住宅）	3	209.90	1990	35	㊦	75点	B	B	B	B	B	保全				

（合計） 162 21,089.56

- 公営住宅については、昭和 30 年後半から 40 年代に建築されたものが多く、老朽化が進み、総じて評価が低くなっている。
- 入居の状況等を踏まえながら、将来の必要なストック量を想定し、団地別、さらに、まちづくりなどの観点から総合的な検討を行っていく。
- 「公営住宅等長寿命化計画」の改訂を令和 8 年度に予定しており、引き続き点検の強化、更新コストの縮減を目指し、予防保全的管理と長寿命化を推進する。

9 公園

◎ 棟数が複数の建築年度と経過年数及び一時評価と二次評価：各施設の主建物のデータを記載
◎ 経過年数色分け：45年以上・ピンク、30～44年・黄色、0～29年・緑

番号	施設名	棟数	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	二次 評価 保全 優先度	一次 評価 健全度	屋根 ・ 屋上	外 壁	内 部 仕 上 げ	電 気 設 備	機 械 設 備	保全・更新等の区分		計画の実施時期：○		
													保全 更新 その他	計画の詳細	前期 2026 ～ 2028	中期 2029 ～ 2032	後期 2033 ～ 2035
1	落司平墓地公園	1	8.16	1977	48	④	75点	B	B	B	B	B	保全	屋根の予防修繕 トイレの予防改修		○	
2	松崎街区公園	1	13.99	1982	43	④	75点	B	B	B	B	B	保全				
3	町民の森	1	6.00	2005	20	⑥	100点	A	A	A	A	A	保全				
4	堂ノ元公園	3	107.35	1990	35	④	75点	B	B	B	B	B	保全				

(合計) 6 135.50

10 建物系施設その他

◎ 棟数が複数の建築年度と経過年数及び一時評価と二次評価：各施設の主建物のデータを記載
◎ 経過年数色分け：45年以上・ピンク、30～44年・黄色、0～29年・緑

番号	施設名	棟数	延床面積 (㎡)	建築 年度	経過 年数	二次 評価 保全 優先度	一次 評価 健全度	屋根 ・ 屋上	外 壁	内 部 仕 上 げ	電 気 設 備	機 械 設 備	保全・更新等の区分		計画の実施時期：○		
													保全 更新 その他	計画の詳細	前期 2026 ～ 2028	中期 2029 ～ 2032	後期 2033 ～ 2035
1	旧錦江町保健センター	1	598.40	1987	38	⑤	88点	B	B	A	A	B	保全				
2	中央公衆便所	1	11.72	2004	21	⑥	77点	A	B	B	B	B	保全				
3	農村憩いの広場 (中西)	2	17.50	1996	29	⑥	89点	B	A	B	A	A	保全				
4	農村憩いの広場 (神川上)	2	17.50	1996	29	⑥	89点	B	A	B	A	A	保全				
5	農村憩いの広場 (池田)	2	17.50	1996	29	⑥	89点	B	A	B	A	A	保全				
6	農村憩いの広場 (宿利原)	2	22.96	2002	23	⑥	89点	B	A	B	A	A	保全	防護柵、東屋の予防 修繕	○		
7	高校跡地	5	1,463.57	1951	74	②	10点	D	D	D	D	D	その他	武道場の解体・除却	○		
8	埋蔵文化財倉庫等	1	197.76	1976	49	⑤	75点	B	B	B	B	B	保全				
9	旧田代給食センター	1	326.00	1979	46	④	50点	C	B	C	C	C	保全				
10	城ヶ崎ふれあいセンター	1	46.65	1998	27	⑥	75点	B	B	B	B	B	保全				

(合計) 18 2,719.56

- 2019年度から機能を総合交流センターへ移転した旧保健センターは、普通財産として管理され、錦江町商工会やシルバー人材センターなど、4事業所が事務所として活用している。

錦江町個別施設計画

令和4年3月策定

令和8年3月改訂

錦江町 総務課

〒893-2392 鹿児島県肝属郡錦江町城元 963 番地
(電話) 0994-22-0511 (FAX) 0994-22-1951