

諫早市個別施設計画

（産業労働施設計画）

令和3年1月策定

令和5年3月改定

令和6年11月改定

諫早市経済交流部

企業誘致課

— 目 次 —

第1章 個別施設計画の概要

1-1	計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1-2	個別施設計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1-3	個別施設計画の内容・・・・・・・・・・・・・・・・	2
1-4	個別施設計画に記載すべき事項・・・・・・・・・・	2
1-5	公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針・・・・・・	3

第2章 個別施設計画（産業労働施設計画）

2-1	施設の現況・・・・・・・・・・・・・・・・	4
2-2	対象施設・・・・・・・・・・・・・・・・	4
2-3	計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・	4
2-4	対策の優先順位の考え方・・・・・・・・・・	5
2-5	個別施設の状態、評価等・・・・・・・・・・	5
2-6	対策内容・実施時期・対策費用・・・・・・・・	6

第3章 計画の推進

3-1	情報基盤の活用・・・・・・・・・・・・・・・・	15
3-2	推進体制等の整備・・・・・・・・・・・・・・・・	15
3-3	フォローアップ・・・・・・・・・・・・・・・・	15
	施設位置図・・・・・・・・・・・・・・・・	16
	公共施設個別シート・・・・・・・・・・	17

第1章 個別施設計画の概要

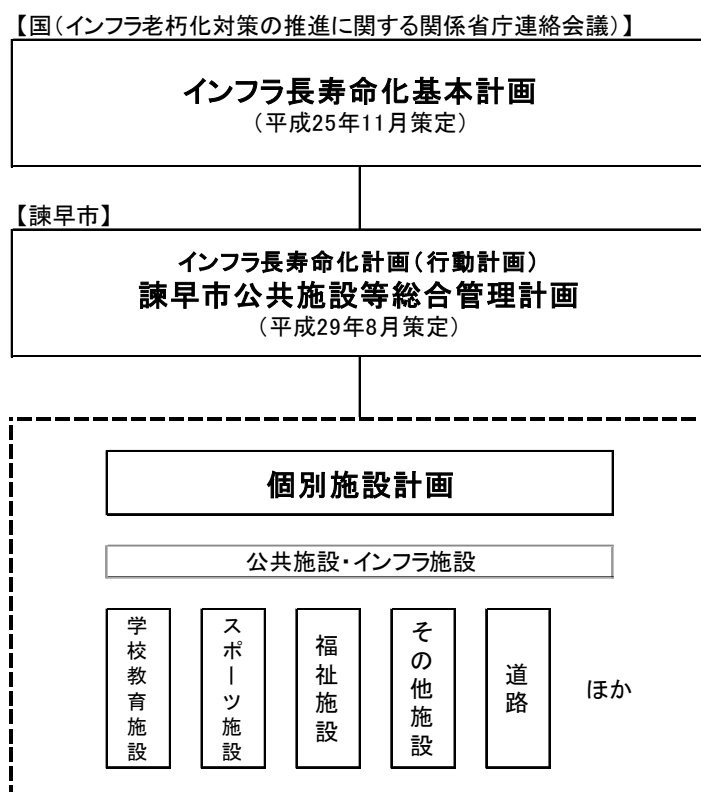
【1-1】計画策定の背景と目的

本市における公共施設等については、昭和40年～50年代の高度経済成長期に建設されたものが多く、これらの施設は老朽化が進んでおり、今後ほぼ同時期に大規模改修や更新の時期を迎えようとしています。

国においては、平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）を策定するとともに、総務省から平成26年4月に、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が示され、地方公共団体においても「公共施設等総合管理計画」の策定が要請されました。

このような背景から、本市において、老朽化が進む施設の安全対策や維持管理、更新にかかる費用の負担といった課題に適切に対応していくため、平成29年8月に「諫早市公共施設等総合管理計画（以下、総合管理計画）」を策定し、このたび、総合管理計画を踏まえ、施設ごとの維持管理の実施方針を示す計画として「個別施設計画」を策定するものです。

【1-2】個別施設計画の位置付け



【1-3】個別施設計画の内容

個別施設計画は、総合管理計画に基づき、施設ごとの維持管理の実施方針として策定するもので、対象施設の維持管理等の対策内容・実施時期などを示すものです。

【1-4】個別施設計画に記載すべき事項

国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」に示された、個別施設計画の記載事項は以下のとおりです。

— 個別施設計画の記載事項 —

① 対象施設

「総合管理計画」において、個別施設計画を策定することとした施設を対象とする。計画の策定に当たっては、維持管理及び更新等に係る取組状況や利用状況等に鑑み、個別施設のメンテナンスサイクルを計画的に実行する上で最も効率的・効果的と考えられる計画策定の単位（例えば、事業毎の分類（道路、下水道等）や、構造物毎の分類（橋梁、トンネル、管路等）等）を設定した上で、その単位毎に計画を策定する。

② 計画期間

インフラの状態は、経年劣化や疲労等によって時々刻々と変化することから、定期点検サイクル等を考慮した上で計画期間を設定し、その点検結果等を踏まえ、適宜、計画を更新するものとする。

本計画で示す取組を通じ、知見やノウハウの蓄積を進め、計画期間の長期化を図ることで、中長期的な維持管理及び更新等に係るコストの見通しの精度向上を図る。

③ 対策の優先順位の考え方

個別施設の状態（劣化、損傷の状況や要因等）の他、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等、対策を実施する際に考慮すべき事項を設定した上で、それらに基づく優先順位の考え方を明確化する。

④ 個別施設の状態等

点検や診断によって得られた個別施設の状態について、施設毎に整理する。なお、点検や診断を未実施の施設については、点検実施時期を明記する。

また、「③対策の優先順位の考え方」で明らかにした事項のうち、個別施設の状態以外の事項について、必要な情報を整理する。

⑤ 対策内容と実施時期

「③対策の優先順位の考え方」及び「④個別施設の状態等」を踏まえ、次回の点検や診断、修繕や更新、さらには、更新の機会を捉えた機能転換や用途変更、複合化や集約化、廃止や撤去、耐震化等の必要な対策について、講ずる措置の内容や実施時期を施設毎に整理する。

⑥ 対策費用

計画期間内に要する対策費用の概算を整理する。

【1-5】公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

本市の公共施設等の管理に関する基本方針は以下のとおりです。

基本方針1 市民の安全・安心を守るための適切な施設管理の実施

(1)点検・安全確保の実施

- ①不測の事故などによるリスクを未然に防ぐために、日常点検・定期点検を徹底し、危険箇所や不具合箇所の早期発見や劣化状況の把握に努めます。
- ②劣化や危険性が認められた施設については、すみやかに修繕又はその他の安全対策を実施します。
- ③公共施設等の点検結果や修繕履歴を蓄積・管理することで、その後の修繕や更新における判断材料として活用します。

(2)耐震化の実施

- ①公共施設(建物)については、災害時等の避難場所としても位置付けられている学校施設の耐震化は完了しましたが、他の公共施設(建物)についても、地震時における安全性確保のため、補強工事の必要性が認められた施設については耐震化を実施します。
- ②橋梁については、主要幹線に架かるものの耐震化を優先的にを行い、その後も計画的に実施します。
- ③上水道施設、下水道施設については、基幹施設・基幹管路及び病院等の重要施設へ通じる管路などの耐震化を優先的にを行い、他の施設については更新の時期等を考慮しながら計画的に実施します。

(3)防災・減災対策の実施

地域防災計画で避難場所として指定された公共施設(建物)については、機能確保の観点から、平常時も適切な管理に努めます。

基本方針2 計画的な改修による財政負担の平準化等

(1)予防保全改修の実施

公共施設等の現状や修繕周期を踏まえ、計画的な予防保全的改修を行い、維持管理コストの削減を図ります。

(2)長寿命化改修の実施

長期的な視点に立った施設の長寿命化を計画的・効率的に行い、大規模改修や建替え等による更新コストの一定期間への集中的な増大を防ぎ、財政負担の平準化を図ります。

基本方針3 市民のニーズに即した有効活用、施設の現状に応じた多様な検討

(1)市民のニーズに即した有効活用

少子高齢化の進展に伴う年齢構成の変化などにより、公共施設(建物)に求める市民のニーズも変化することが想定されるので、必要に応じて、用途変更や目的外使用なども検討し、既存施設の有効活用を図ります。

(2)施設の現状に応じた多様な検討

利用状況が著しく低下した施設又は老朽化が進んだ施設については、地域の実情や住民の意見を踏まえて、機能の集約化、複合化若しくは更新や廃止を検討します。その結果、不要となった施設については用途廃止を行い、貸付け、若しくは譲渡し、又は除却します。

第2章 個別施設計画（産業労働施設計画）

【2-1】施設の現況

産業労働施設は、労働者の生活の向上・福祉の向上を支援する中心施設として多くの労働者に利用され、地域産業の振興に大きな貢献を果たしてきました。

また、地域住民にとっては集会、話し合い、サークル、習い事などの活動の場である重要な施設です。

今後も充実した労働福祉向上の活動を存分に展開できるよう、機能的な施設環境の整備と安全・安心性を確保することが課題となっており、また、時代に合わせた利便性や機能の向上などにも対応する必要があります。

【2-2】対象施設

本計画の対象施設は、経済交流部企業誘致課で所管する産業労働施設とし、施設数は5施設です。

なお、施設の位置については、16ページの「位置図」、各施設の情報については17ページ以降の「個別施設シート」に記載のとおりです。

■対象施設一覧

No.	施設名	所在	施設区分	所管課
1	高城会館	高城町5番25号	会館	企業誘致課
2	つくば倶楽部	津久葉町5番地115	会館	
3	諫早市勤労者福祉会館	宇都町30番30号	会館	
4	諫早中核工業団地工業振興会館	津久葉町5番地49	会館	
5	いさはやコンピュータ・カレッジ	津久葉町5番地119	認定職業訓練校	

【2-3】計画期間

総合管理計画と同様、計画の実効性及び社会情勢の変化に柔軟に対応するため、計画期間を2020年度（令和2年度）から2029年度（令和11年度）までの10年間とします。

【2-4】対策の優先順位の考え方

総合管理計画において、公共施設等の管理に関する基本方針が定められており、これは既存の公共施設を可能な限り長く安全に利用していくために計画的な設備の更新や施設の改修を行うことで長寿命化を図っていくことになっています。この基本方針を踏まえ、施設の劣化・損傷の状況や利用状況、地域の特性、社会的役割など、様々な視点から検討を行い、総合的に対策の優先順位を判断していくこととします。

【2-5】個別施設の状態、評価等

施設の状態の把握と改修等の必要性を判断するため、簡易劣化調査（目視・打診・触診）を実施しました。また、日常及び定期点検や建築基準法に基づく定期報告が義務付けられている施設は、その結果も参考に以下の基準で劣化度を評価しました。

■劣化度評価基準

評価	評価基準	対応
A	概ね良好	計画的な保全を継続
B	局所、部分的に劣化・故障 (安全上、機能上、問題なし)	軽微な修繕、補修、又は予防保全を実施
C	各所、広範囲に劣化・故障 (安全上、機能上、低下の兆し)	今後必要に応じて、部分改修、中規模改修を実施
D	劣化・故障の程度が大きく、早急に対応する必要がある。 (安全上、機能上に問題がある) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障をあたえている) など	速やかに改修計画を策定して、個別又は大規模改修を実施

■施設情報一覧

	施設名称	構造	延床面積 ㎡	建築年	経過年数	法定耐用 年数	劣化状況評価				
							建築 躯体・屋根 外装・内装	電気設備	空調設備	衛生設備	その他
1	高城会館	鉄骨鉄筋 コンクリー	1,966.09	昭和60年	39	50	B	B	C	B	B
2	つくば倶楽部	鉄骨鉄筋 コンクリー	1,227.05	昭和63年	36	50	B	B	C	B	B
3	諫早市勤労者福祉会館 本館	鉄骨	577.65	昭和46年	53	38	C	B	B	C	B
	諫早市勤労者福祉会館 別館	鉄骨	259.38	昭和52年	47	38	C	B	B	C	B
4	諫早中核工業団地工業振興会館	木造	287.91	平成9年	27	24	C	B	C	B	B
5	いさはやコンピュータ・カレッジ	鉄骨鉄筋 コンクリー	2,182.38	昭和63年	36	50	C	B	B	B	B

※法定耐用年数とは、税務上、減価償却費の算定基準として「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和40年大蔵省令第15号）で定められた耐用年数のことで、建物の実際の寿命ではありません。

【2-6】対策内容・実施時期・対策費用

計画期間（2020年度（令和2年度）～2029年度（令和11年度））における対策内容、実施時期、対策費用は、後述の実施計画に示すとおりです。

総合管理計画の基本方針に基づいて、日常・定期点検等を行うことにより、施設の状態を把握し、計画的に予防保全的な修繕や機能向上のための改修を実施することで施設の長寿命化を図り、市民サービスを維持していく必要があります。

■使用目標年数の設定

建築物の構造		使用目標年数
鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC）		80年
鉄筋コンクリート造（RC）		
鉄骨造（S）	重量鉄骨造	80年
	軽量鉄骨造	50年
コンクリートブロック造（CB）		80年
倉庫等の簡易建築物		50年
木造（W）		50年

施設のうち、建築物の寿命は、構造、立地条件、使用状況の違いなどによって左右されますが、施設の長寿命化を図りながら、法定耐用年数を超えて使い続けることを目標とし、「建築物の耐久計画に関する考え方」（社団法人日本建築学会）の考え方を参考に使用目標年数を設定しました。

■施設の対策方針

①維持保全

行政サービス提供の必要性がある施設で、建物の健全性が保たれている場合は、予防保全の考え方に基づき、計画的な維持管理を行います。また、一定周期毎に中規模改修や大規模改修を行うことで長寿命化を図り、継続して維持します。

②更新

行政サービス提供の必要性がある施設で、耐震性や老朽化度等を勘案した結果、建物の健全性が保たれないと判断された場合は、建替えを検討します。

③用途変更・集約化・複合化

利用度が極端に低下した施設は、地域の実情やニーズ、住民の意見等を踏まえて、用途変更、機能の集約化、複合化を検討します。

④廃止

利用や行政目的が無くなった施設で、安全性が確保されておらず、老朽化も著しいなどの原因によって、転用等ができない施設は、廃止を検討します。

■対策方針に基づく実施計画

No.	施設名	対策方針	対策内容	優先 順位
1	高城会館	維持保全	適切な維持管理を行い存続する。	高
2	つくば倶楽部	維持保全	適切な維持管理を行い存続する。	高
3	勤労者福祉会館	維持保全	適切な維持管理を行い存続する。	低
4	工業振興会館	維持保全	適切な維持管理を行い存続する。	中
5	いさはやコンピューター・カレッジ	維持保全	適切な維持管理を行い存続する。	中
対策費用(概算)				

実施時期(予定年度)									
R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
		外壁 改修			躯体 調査	空調			
維持管理									
内装 改修		衛生設備			空調(R7～R16まで10年リース)				内装
維持管理									
外壁	空調			屋上防水					
				空調					
維持管理									
外壁 土間					空調				
維持管理									
維持管理									
127,592千円									

■実施計画の主な内容

① 高城会館

・個別施設の現況、課題

当館は、昭和60年3月に建築され、建築後39年を経過していますが、労働者の集会・学習等の拠点や2階入権・男女参画課、3階消費生活センター・市民相談室の機能として多く利用されています。

建物に目立った劣化は見られませんが、設備については開館当初から現在まで使用しているものも多く、特に空調機については故障の頻度も増加しており、故障した際は施設利用の制限を強いられる状態であることから、更新を検討する時期に来ています。

なお、エレベーターについては、令和2年3月に制御盤の交換、外壁については令和4年8月に建物南西側雨漏れ修繕工事をしています。

・対策方針

空調を年次的に個別化するとともに、老朽化している他の設備も計画的に改修によって長寿命化を図りながら、継続して使用していくものです。

・対策内容・実施時期等

別紙施設保全計画のとおり

・現況写真



② つくば倶楽部

・個別施設の現況、課題

当館は、昭和63年10月に建築され、建築後36年を経過していますが、労働者の集会・学習等の拠点施設として多く利用されています。

建物外観に目立った劣化は見られませんが、設備については開館当初から現在まで使用しているものも多く、特に空調機については故障の頻度も増加しており、故障した際は施設利用の制限を強いられる状態であることから更新を検討する時期にきています。

なお、食堂の空調機については、令和5年2月に改修工事をしています。

・対策方針

空調を年次的に個別化するとともに、老朽化している他の設備も計画的に改修によって長寿命化を図りながら、継続して使用していくものです。

・対策内容・実施時期等

別紙施設保全計画のとおり

・現況写真



③ 諫早市勤労者福祉会館

- ・個別施設の現況、課題

当館は、昭和46年3月に建築され、建築後53年を経過していますが、労働者の集会・学習等の拠点施設として多く利用されています。

建物については、耐用年数を超えており雨漏り漏水などの劣化による故障が発生しており、更新を検討する時期に来ています。

空調については、故障の際に都度修理を行っている状態です。

- ・対策方針

年次的に老朽化している設備について計画的に長寿命化を図りながら、継続して使用していくものです。

- ・対策内容・実施時期等

別紙施設保全計画のとおり

- ・現況写真



④ 諫早中核団地工業振興会館

- ・個別施設の現況、課題

当館は、平成9年3月に建築され、建築後27年を経過していますが、労働者の集会・学習等の拠点施設として多く利用されています。

建物は白蟻被害により、外壁・柱の腐食が激しく、雨漏りが発生している状態であるため、修繕を検討しています。

なお、空調については集合管理でしたが、事務所については個別に変更しています。また、令和4年3月にテラス土間の修繕工事と建物の一部の外壁塗装を行っています。

- ・対策方針

年次的に修繕し長寿命化を図りながら、継続して使用していくものです。

- ・対策内容・実施時期等

別紙施設保全計画のとおり

- ・現況写真



⑤ いさはやコンピュータ・カレッジ

・個別施設の現況、課題

当館は、昭和63年8月に建築され、建築後36年を経過しています。

建物については、平成23年から25年にかけて大規模改修を行いました、11年が経過しており、今後も計画的に修繕を行う予定です。

なお、施設管理については、貸与先の職業訓練法人西九州情報処理開発財団が維持管理を行っています。

・対策方針

年次的に修繕し長寿命化を図りながら、継続して使用していくものです。

・対策内容・実施時期等

別紙施設保全計画のとおり

・現況写真



※実施計画の留意点

各施設に対し、どのような対策が必要かということ計画しているものですが、財政状況や起債状況等により、必ずしも計画通りに実施されるものではないので、不断の見直しが必要です。

第3章 計画の推進

【3-1】情報基盤の整備と活用

施設の基本情報や工事・修繕の履歴、点検結果等について、継続的な実態把握によってデータを蓄積し、計画的・保全的修繕や長寿命化改修の実施内容の検討等に活用します。

【3-2】推進体制等の整備

本計画に基づき長寿命化を確実に実施するため、不具合箇所の早期発見・対応、修繕等の計画的実施による予防保全や長寿命化改修を行います。また、総合管理計画に基づき、全庁的にその意義や方向性に対して共通認識を持ち、関係部門が連携しながら計画を推進していきます。

【3-3】フォローアップ

施設の状態は、経年劣化等により刻々と変化することから、日常・定期点検等の結果、利用者や地域住民からのご意見、社会情勢などを踏まえて、適宜見直しを行い、更なる充実を図ります。また、計画の進捗管理を着実に行うため、PDCAサイクルの確立に努めます。

