

諫早市個別施設計画

(商工観光施設計画)

令和3年3月

諫早市商工振興部

商工観光課

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（商工観光施設計画）

2-1	施設の現況	4
2-2	対象施設	5
	施設位置図	6
	公共施設個別シート	7
2-3	計画期間	16
2-4	対策の優先順位の考え方	16
2-5	個別施設の状態、評価等	16
2-6	対策内容・実施時期・対策費用	17

第3章 計画の推進

3-1	情報基盤の活用	25
3-2	推進体制等の整備	25
3-3	フォローアップ	25

1章 個別施設計画の概要

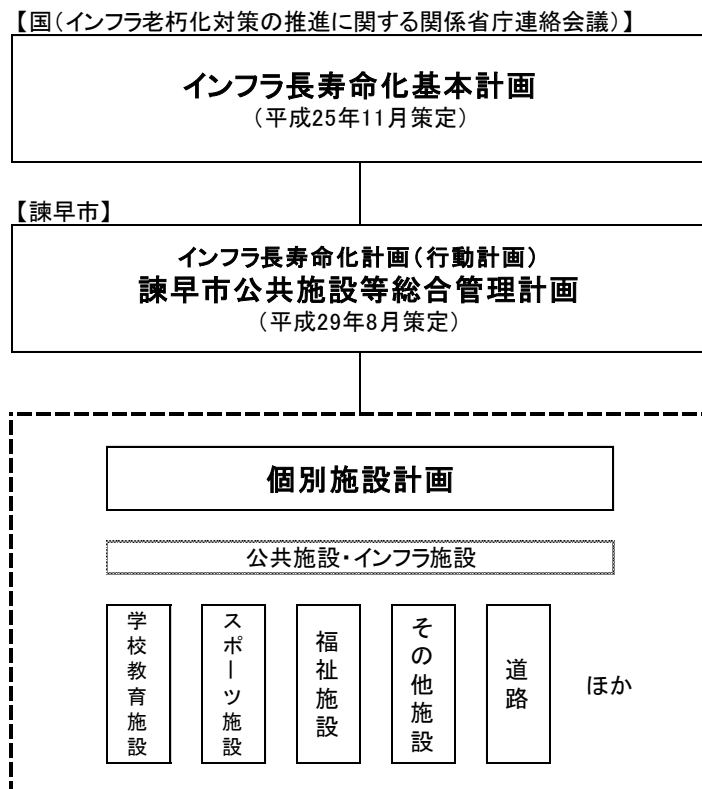
【1-1】計画策定の背景と目的

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（商工観光施設計画）

【2-1】施設の現況

商工振興部商工観光課所管の商工観光施設については、大別してレクリエーション施設と物産振興施設とに分けられます。

まず、レクリエーション施設については、平成17年の市町村合併により旧町から引き継ぐこととなった施設で、旧高来町が管理していました「いこいの森たかき」と「轟峡」、旧飯盛町が管理していました「結の浜マリパーク」です。いずれの施設も、地域住民の憩いの施設として愛され、また、観光施設としても多くの方々に利用され、地域の振興に大きな役割を果たしてきました。

全ての施設が昭和後期（昭和50～60年）の建築物であり、老朽化や不具合が生じている施設が多く、これまでも修繕や改修等を繰り返しながら活用してきたところです。

今後も市民の憩いの場として、また観光振興の拠点として活用できるよう、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。

物産振興施設（諫早商工会館（物産ホール））については、市の中心部に位置し、本市の物産振興の拠点として、地域の事業者にご利用いただいていた施設であり、また、住民にとっては非常災害時には避難所としての役割も果たす重要な施設です。

建築後約20年の比較的新しい施設であり、現状では老朽化による不具合は多くなく、維持管理に努めているところです。

今後は老朽化による中規模の修繕や機能移転に伴う用途の見直し等による改修等が必要となる可能性があります。また、新型コロナウイルスに対応した機能的な施設環境の整備と安全・安心性を確保することも課題となっており、その時々のニーズに沿った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、商工振興部商工観光課で所管する「商工観光施設」とし、施設数は5です。

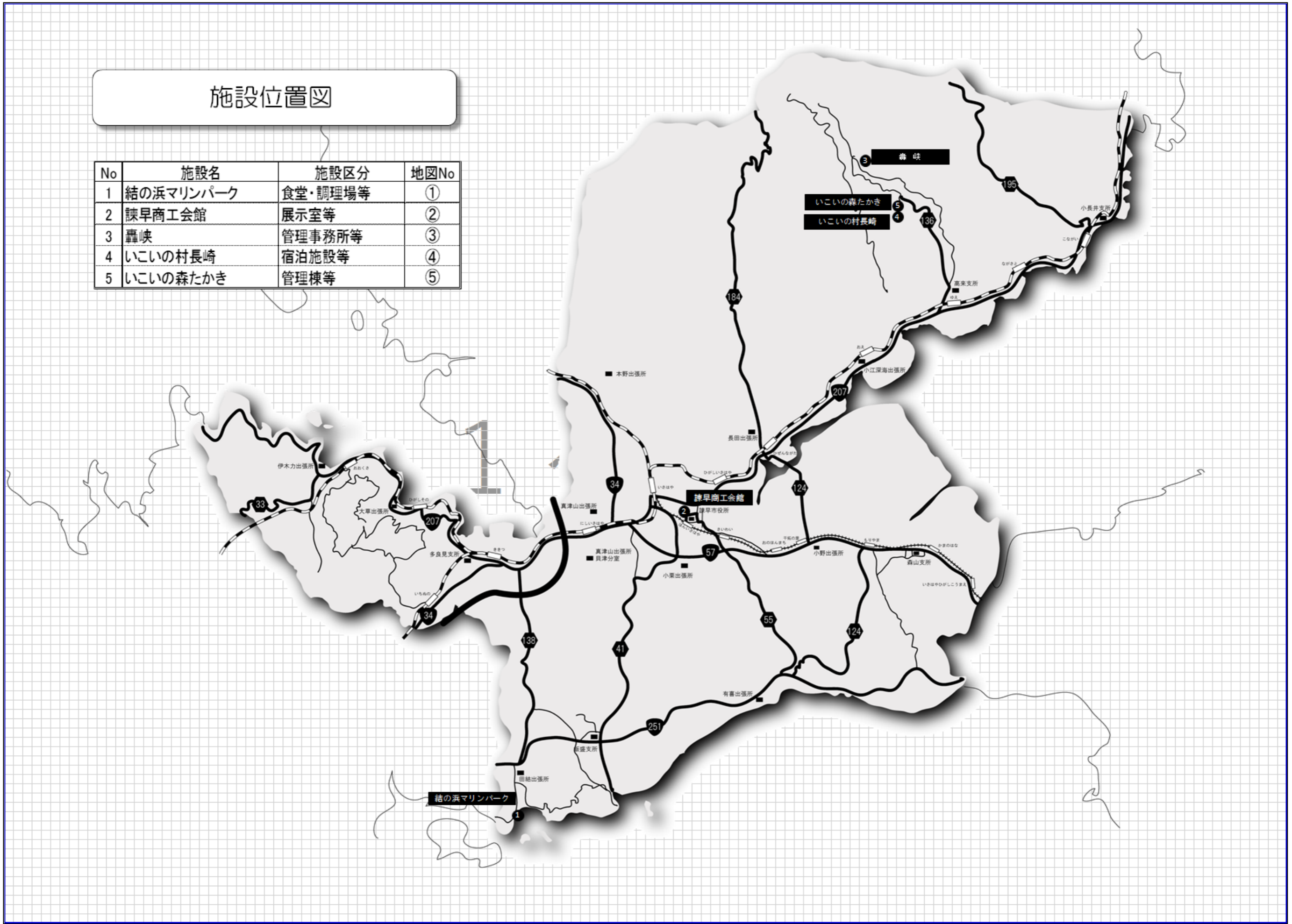
なお、施設の位置については、6ページの「位置図」、各施設の情報については7ページ以降の「個別施設シート」に記載のとおりです。

■対象施設一覧

No.	施設名	所在	施設区分	所管課
1	結の浜マリパーク	飯盛町池下17-2	食堂・調理室等	商工観光課
2	いこいの村長崎	高来町善住寺1075-8	宿泊施設等	
3	いこいの森たかき	高来町善住寺1080-11外	管理棟等	
4	轟峡	高来町善住寺1106-23外	管理事務所等	
5	諫早商工会館	高城町5-10	展示室等	

施設位置図

No	施設名	施設区分	地図No
1	結の浜マリンパーク	食堂・調理場等	①
2	諫早商工会館	展示室等	②
3	轟峡	管理事務所等	③
4	いこいの村長崎	宿泊施設等	④
5	いこいの森たかき	管理棟等	⑤



個別施設シート

1. 基本情報						
施設名称	諫早商工会館					
所在地	諫早市高城町5-10					
所管部署	商工振興部 商工観光課					
設置条例等	諫早市物産ホール条例					
設置目的	観光及び物産に関する情報の提供等に関する事業を行い、本市産業の振興を図る					
防災拠点指定等	避難所に指定		年間開館日数	324 日		
運営形態	指定管理		利用時間	開始	9:00	～ 終了 18:00
指定管理者等名	(一社)諫早観光物産コンベンション協会		委託期間	自	R2.4.1	～ 至 R3.3.31



2. 土地・建物情報									
敷地面積	3,117 m ²			建物棟数	1				
主要建築物構造	鉄骨鉄筋コンクリート			主要建築物築年月	平成9年				
建築面積(全棟)	969.96 m ²			延床面積(全棟)	969.96 m ²				
取得価格(全棟)	133,953 千円			駐車場台数	5 台				
設備状況	スロープ	エレベータ	トイレ(多目的)			障害者用駐車場		授乳室	AED
			車椅子用	オストメイト	ベビーシート	有無	台数		
	—	—	○	—	—	無		—	○


3. 利用状況						
年間利用者数(全体)	平成26年度(人)	平成27年度(人)	平成28年度(人)	平成29年度(人)	平成30年度(人)	開館日5年間平均(人)
	12,338	12,636	12,923	11,179	10,502	11,916
年間利用料収入(全体)	平成26年度(千円)	平成27年度(千円)	平成28年度(千円)	平成29年度(千円)	平成30年度(千円)	開館日5年間平均(千円)
	286	237	319	239	174	251

4. 施設運営上の課題、改善策等	
課題等	所管課としての考え
平成27年度に空調設備等の大規模改修工事を行ったが、建設から20年以上経過しているため、今後も大規模改修が予想される。	⇒ 施設の維持管理に係る必要経費は確保して、機能の維持に努めたい。

5. その他特記事項
1階部分共用部及び地下駐車場を含む

6. 建物情報						
建物の名称	構造	階数	建築面積(m ²)	延床面積(m ²)	築年月	取得価格(千円)
物産ホール	鉄骨鉄筋コンクリート	地上 1 階 地下 1 階	地上 472.43 地下 497.53	地上 472.43 地下 497.53	平成9年	133,953

個別施設シート

1. 基本情報							
施設名称	結の浜マリンパーク						
所在地	諫早市飯盛町池下17-2						
所管部署	商工振興部 商工観光課						
設置条例等	諫早市結の浜マリンパーク条例						
設置目的	市民に海と自然にふれあう場を提供し、もって市民の福祉の増進に資する。						
防災拠点指定等	なし	年間開館日数	359 日				
運営形態	直営	利用時間	開始	8:30	～	終了	20:00
指定管理者等名	—	委託期間	自	4月1日	～	至	3月31日

2. 土地・建物情報									
敷地面積	12,768 m ²		建物棟数	7					
主要建築物構造	鉄筋コンクリート(マリンドーム)		主要建築物築年月	平成15年(マリンドーム)					
建築面積(全棟)	570.89 m ²		延床面積(全棟)	570.89 m ²					
取得価格(全棟)	53,231 千円		駐車場台数	424 台					
設備状況	スロープ	エレベータ	トイレ(多目的)			障害者用駐車場		授乳室	AED
	—	—	車椅子用	オストメイト	ベビーシート	有無	台数		
	—	—	○	—	—	有	4	—	○


3. 利用状況						
年間利用者数(全体)	平成26年度(人)	平成27年度(人)	平成28年度(人)	平成29年度(人)	平成30年度(人)	開館日5年間平均(人)
	18,946	30,133	39,486	31,662	34,716	30,989
年間利用料収入(全体)	平成26年度(千円)	平成27年度(千円)	平成28年度(千円)	平成29年度(千円)	平成30年度(千円)	開館日5年間平均(千円)
	8,169	9,362	10,451	9,474	9,678	9,427

4. 施設運営上の課題、改善策等	
課題等	所管課としての考え
1 各種設備の老朽化が著しい。	⇒ 予算の範囲内で修繕を行っているが、維持が厳しい状況である。海沿いの施設であり、台風等の被害による劣化・毀損の程度が大きいため、計画的な更新が必要。
2 県と市の施設が混在しており、県の施設の維持管理については委託契約により市で管理しているが、主要な施設の更新については県の負担となり、時間を要している。	⇒ 施設の適切な管理に係る経費について、予算の確保を引続きお願いしていく必要がある。

5. その他特記事項
※土砂災害警戒区域(敷地のみ、急傾斜地)の指定あり

6. 建物(棟別)情報										
	建物(棟)の 名称	構造	階数				建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	築年月	取得価格 (千円)
1	マリンドーム	鉄筋コンクリート 造	地上	1 階	地下	階	452.16	452.16	平成15年	53,231
2	機械室	コンクリートブロッ ク造	地上	1 階	地下	階	6.00	6.00	平成15年	
3	クックハウス	鉄筋コンクリート 造	地上	1 階	地下	階	25.75	25.75	平成15年	
4	公園休憩所 (円形東屋)	木造	地上	1 階	地下	階	12.56	12.56	平成15年	
5	公園休憩所 (東屋Ⅱ)	鉄筋コンクリート 造	地上	1 階	地下	階	9.00	9.00	平成15年	
6	機具倉庫 (大)	—	地上	1 階	地下	階	52.54	52.54	平成15年	—
7	機具倉庫 (小)	—	地上	1 階	地下	階	12.88	12.88	平成15年	—
8	遊具	—	地上	階	地下	階			平成15年	—
9	門扉	—	地上	階	地下	階			平成15年	—
10			地上	階	地下	階				
11			地上	階	地下	階				
12			地上	階	地下	階				
13			地上	階	地下	階				
14			地上	階	地下	階				
15			地上	階	地下	階				
16			地上	階	地下	階				
17			地上	階	地下	階				
18			地上	階	地下	階				

個別施設シート

1. 基本情報							
施設名称	いこいの村長崎						
所在地	諫早市高来町善住寺1075-8						
所管部署	商工振興部 商工観光課						
設置条例等	諫早市いこいの森たかき条例						
設置目的	豊かな自然環境と健全な野外活動を通じて、市民の健康の増進と福祉の向上を図る						
防災拠点指定等	なし	年間開館日数	290			日	
運営形態	指定管理	利用時間	開始	9:00	～	終了	17:00
指定管理者等名	(株)クリエイト・スポーツ&レジャー	委託期間	自	R2.4.1	～	至	R3.3.31

2. 土地・建物情報										
敷地面積	18,004		m ²	建物棟数	8					
主要建築物構造	鉄骨鉄筋コンクリート(宿泊所)			主要建築物築年月	昭和51年4月(宿泊所)					
建築面積(全棟)	4365.47		m ²	延床面積(全棟)	7241.86		m ²			
取得価格(全棟)	1,050		千円	駐車場台数	92					台
設備状況	スロープ	エレベータ	トイレ(多目的)			障害者用駐車場		授乳室	AED	
			車椅子用	オストメイト	ベビーシート	有無	台数			
	—	—	○	—	—	○	2	—	○	

3. 利用状況						
年間利用者数(全体)	平成26年度(人)	平成27年度(人)	平成28年度(人)	平成29年度(人)	平成30年度(人)	開館日5年間平均(人)
	66,972	68,685	60,618	58,396	48,754	60,685
年間利用料収入(全体)	平成26年度(千円)	平成27年度(千円)	平成28年度(千円)	平成29年度(千円)	平成30年度(千円)	開館日5年間平均(千円)
	153,429	158,752	154,934	149,302	145,942	152,472

4. 施設運営上の課題、改善策等	
課題等	所管課としての考え
1 宿泊施設の老朽化が著しい。	⇒ 予算の範囲内で修繕を行っているが、維持が厳しい状況である。経年劣化による設備の故障等が多いため、計画的な更新が必要。
2 宿泊施設はあと2年で法定耐用年数となる。本施設の維持管理であと何年継続するのか、施設の更新・廃止についても検討の必要がある。	⇒ 長年地元で愛されてきた施設であるため、廃止ではなく民間事業者への売却等も視野に入れながら、施設の更新を検討する必要がある。

5. その他特記事項
本施設は、昭和51年4月に当時の雇用促進事業団(現:独立行政法人 雇用能力・開発機構)が、余暇を利用しての勤労者の健康増進と福祉の向上、雇用の促進を目的に設置。その後、平成13年12月、国による「特殊法人等の整理合理化計画」が閣議決定され、平成15年9月に旧高来町が雇用促進事業団より購入。

6. 建物(棟別)情報

	建物(棟)の 名称	構造	階数		建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	築年月	取得価格 (千円)		
1	宿泊所	鉄筋鉄骨コンク リート	地上	5 階	地下	階	3648.41	6376.31	昭和51年4月	1,050
2	機械室	鉄筋コンクリート	地上	1 階	地下	階	72.54	72.54	平成14年2月	
3	車庫・物置	鉄骨	地上	2 階	地下	階	178.62	327.11	昭和63年8月	
4	倉庫	軽量鉄骨	地上	1 階	地下	階	35.1	35.1	昭和56年	
5	浄化槽棟	コンクリートブロッ ク	地上	1 階	地下	階	25	25	昭和51年3月	
6	共同住宅	コンクリートブロッ ク	地上	1 階	地下	階	127.8	127.8	昭和51年3月	
7	寄宿舍	コンクリートブロッ ク	地上	1 階	地下	階	195	195	昭和51年3月	
8	倉庫	軽量鉄骨	地上	1 階	地下	階	83	83	昭和51年	
9	給水貯水槽 (高架)	鉄筋コンクリート	地上	階	地下	階			昭和52年	
10	受水槽棟	鉄骨	地上	階	地下	階			昭和53年	
11			地上	階	地下	階				
12			地上	階	地下	階				
13			地上	階	地下	階				
14			地上	階	地下	階				
15			地上	階	地下	階				
16			地上	階	地下	階				
17			地上	階	地下	階				
18			地上	階	地下	階				

個別施設シート

1. 基本情報							
施設名称	いこいの森たかき						
所在地	諫早市高城町善住寺1080-11外						
所管部署	商工振興部 商工観光課						
設置条例等	諫早市いこいの森たかき条例						
設置目的	豊かな自然環境と健全な野外活動を通じて、市民の健康の増進と福祉の向上を図る						
防災拠点指定等	なし	年間開館日数	290 日				
運営形態	指定管理	利用時間	開始	9:00	～	終了	17:00
指定管理者等名	(株)クリエイト・スポーツ&レジャー	委託期間	自	R2.4.1	～	至	R3.3.31

2. 土地・建物情報									
敷地面積	18,800 m ²		建物棟数	14					
主要建築物構造	木造(林業資料館)		主要建築物築年月	平成5年(林業資料館)					
建築面積(全棟)	761.26 m ²		延床面積(全棟)	761.26 m ²					
取得価格(全棟)	142,944 千円		駐車場台数	200 台					
設備状況	スロープ	エレベータ	トイレ(多目的)			障害者用駐車場		授乳室	AED
			車椅子用	オストメイト	ベビーシート	有無	台数		
	—	—	—	—	—	無	—	—	


3. 利用状況						
年間利用者数(全体)	平成26年度(人)	平成27年度(人)	平成28年度(人)	平成29年度(人)	平成30年度(人)	開館日5年間平均(人)
	8,171	8,201	8,216	8,535	8,367	8,298
年間利用料収入(全体)	平成26年度(千円)	平成27年度(千円)	平成28年度(千円)	平成29年度(千円)	平成30年度(千円)	開館日5年間平均(千円)
	—	—	—	—	—	—

4. 施設運営上の課題、改善策等	
課題等	所管課としての考え
1 宿泊施設の老朽化が著しい。	⇒ 今後、利用が見込めないものについては、用途の変更や廃止なども視野に入れながら検討する必要がある。
2	⇒

5. その他特記事項

6. 建物(棟別)情報										
	建物(棟)の 名称	構造	階数				建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	築年月	取得価格 (千円)
1	クラブハウス	木造	地上	1 階	地下	階	132.00	132.00	平成3年	30,000
2	バルコニー	木造	地上	1 階	地下	階	121.00	121.00	平成3年	1,237
3	リフト操作室	木造	地上	1 階	地下	階	6.00	6.00	平成3年	2,858
4	水車小屋	木造	地上	1 階	地下	階	21.00	21.00	平成4年	8,700
5	公衆便所	木造	地上	1 階	地下	階	36.00	36.00	平成4年	8,300
6	休憩所(東屋)	木造	地上	1 階	地下	階	20.00	20.00	平成4年	3,700
7	林業資料館	木造	地上	1 階	地下	階	154.32	154.32	平成5年	18,156
8	芝生広場休憩所 (東屋)	木造	地上	1 階	地下	階	9.00	9.00	平成6年	4,450
9	芝生広場便所倉庫	木造	地上	1 階	地下	階	37.00	37.00	平成6年	8,950
10	プール	鉄筋コンクリート ブロック	地上	1 階	地下	階	—	—	昭和60年	—
11	プール管理棟	コンクリートブロッ ク	地上	1 階	地下	階	87.09	87.09	昭和60年	—
12	プール機械室	コンクリートブロッ ク	地上	1 階	地下	階	35.97	35.97	昭和60年	—
13	管理棟(旧事務 室)	コンクリートブロッ ク	地上	1 階	地下	階	65.52	65.52	昭和60年	55,836
14	管理用倉庫	軽量鉄骨	地上	1 階	地下	階	26.64	26.64	平成3年	501
15	グラススキー用 具庫	木造	地上	1 階	地下	階	9.72	9.72	平成4年	256
16			地上	階	地下	階				
17			地上	階	地下	階				
18			地上	階	地下	階				

個別施設シート

1. 基本情報							
施設名称	轟峡						
所在地	諫早市高来町善住寺1106-23						
所管部署	商工振興部 商工観光課						
設置条例等	なし						
設置目的	—						
防災拠点指定等	なし	年間開館日数	365 日				
運営形態	その他	利用時間	開始	0:00	～	終了	0:00
指定管理者等名	(一社)諫早観光物産コンベンション協会	委託期間	自	R2.4.1	～	至	R3.3.31

2. 土地・建物情報									
敷地面積	不明		㎡	建物棟数	8				
主要建築物構造	木造(観光案内所)			主要建築物築年月	平成18年(観光案内所)				
建築面積(全棟)	201.46	㎡		延床面積(全棟)	211.96	㎡			
取得価格(全棟)	30,673	千円		駐車場台数	200	台			
設備状況	スロープ	エレベータ	トイレ(多目的)			障害者用駐車場		授乳室	AED
			車椅子用	オストメイト	ベビーシート	有無	台数		
	—	—	○	—	—	無	—	○	

3. 利用状況						
年間利用者数 (全体)	平成26年度(人)	平成27年度(人)	平成28年度(人)	平成29年度(人)	平成30年度(人)	開館日5年間平均(人)
	13,544	19,347	25,847	22,378	25,251	21,273
年間利用料収入 (全体)	平成26年度(千円)	平成27年度(千円)	平成28年度(千円)	平成29年度(千円)	平成30年度(千円)	開館日5年間平均(千円)
	1,280	1,831	2,456	2,157	2,446	2,034

4. 施設運営上の課題、改善策等	
課題等	所管課としての考え
1 各施設の老朽化が著しい。	⇒ 予算の範囲内で修繕を行っているが、維持が厳しい状況である。台風等の被害による劣化・毀損の程度が大きいため、計画的な更新が必要。
2 本年7月の豪雨により人命に関わる災害が発生したため、今後の施設管理の在り方を検討する必要がある。	⇒ 本市の重要な観光拠点の一つであるため、できるだけ存続できるような方向で検討をしていきたい。

5. その他特記事項
※土砂災害警戒区域及び特別警戒区域(建物及び敷地、急傾斜地)の指定あり

6. 建物(棟別)情報

	建物(棟)の 名称	構造	階数		建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	築年月	取得価格 (千円)
1	キャンプ場管理棟	コンクリートブロック造	地上	1階 地下	46.92	46.92	昭和59年	5,000
2	キャンプ場休憩所(東屋)	木造	地上	1階 地下	12.25	12.25	昭和59年	—
3	物置(青雲荘横)	木造	地上	1階 地下	9.94	9.94	昭和63年	980
4	大渡駐車場手前トイレ	木造	地上	1階 地下	2.94	2.94	平成元年	597
5	キャンプ場シャワー兼更衣室	コンクリートブロック造	地上	1階 地下	11.96	11.96	平成3年	1,377
6	第3駐車場トイレ	木造	地上	1階 地下	18.4	18.4	平成4年	5,016
7	轟の滝トイレ(清流荘下)	木造	地上	1階 地下	5.61	5.61	平成5年	1,129
8	轟峡観光案内所	木造	地上	2階 地下	93.44	103.94	平成18年	16,574
9	共聴施設	受信点設備、伝送設備・引込設備	地上	階 地下	—	—	平成11年	8,077
10			地上	階 地下				
11			地上	階 地下				
12			地上	階 地下				
13			地上	階 地下				
14			地上	階 地下				
15			地上	階 地下				
16			地上	階 地下				
17			地上	階 地下				
18			地上	階 地下				

【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	結の浜マリンパーク(マリンドーム、門扉)	鉄筋コンクリート	452.16㎡	平成15年	18	41	B	B	B	B	B
2	結の浜マリンパーク(クックハウス)	鉄筋コンクリート	25.75㎡	平成15年	18	38	B	B	B	B	B
3	いこいの村長崎(宿泊所)	鉄筋鉄骨コンクリート	6376.71㎡	昭和51年	45	47	C	C	C	C	C
4	いこいの村長崎(機械室)	鉄筋コンクリート	72.54㎡	平成14年	19	38	B	B	B	B	B
5	いこいの村長崎(車庫物置)	鉄骨	327.11㎡	昭和63年	33	15	B	B	B	B	B
6	いこいの森たかき(林業資料館)	木造	154.32㎡	平成5年	28	24	B	B	B	B	B
7	轟峡(キャンプ場管理棟)	コンクリートブロック	46.92㎡	昭和59年	37	41	C	B	B	B	B
8	轟峡(観光案内所)	木造	103.94㎡	平成18年	15	24	B	B	B	B	B
9	轟峡(キャンプ場シャワー兼更衣室)	木造	9.94㎡	昭和63年	33	15	B	B		B	
10	諫早商工会館(物産ホール)	鉄筋鉄骨コンクリート	969.96㎡	平成9年	24	50	A	A	A	A	A

※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

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。

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	実施時期(予定年度)											
					R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
1	結の浜マリナーパーク(マリンドーム、門扉)	維持保全	令和2年度に空調の改修工事を行ったため、今後はそれ以外の部分で劣化が著しいものとして換気扉やスライドドアを含む外壁等を優先して改修を行う。その後に、照明機器の改修を進める。	高	空調機器改修		外壁等改修		照明他改修		天井等改修				内壁等改修	
					維持管理											
2	結の浜マリナーパーク(クックハウス)	維持保全	構造上、給排水設備がメインの施設であるため、その主要部分を優先して改修することとする。	中						給排水設備改修						
					維持管理											
3	いこいの村長崎(宿泊所)	維持保全	昭和51年の建築物であり施設の老朽化が著しいため、躯体部分をメインとした大規模改修を行い、その後に客室など内部の改修を行うこととする。	高	電気設備外改修			大規模改修			内部改修					
					維持管理											
4	いこいの村長崎(機械室)	維持保全	経年劣化により、老朽化が明らかな外壁部分を優先して改修する。	低					外壁改修							
					維持管理											
5	いこいの村長崎(車庫物置)	維持保全	経年劣化により、老朽化が明らかな外壁部分を優先して改修する。	低					外壁改修							
					維持管理											
6	いこいの森たかき(林業資料館)	維持保全	現状として一部雨漏りがあるため、施設の老朽化が著しい屋根・天井を優先して改修を行い、その後に施設の利用状況(紙すき団体の利用)を考慮して給排水設備の改修を行う。	低			屋根・天井改修	給排水設備改修								
					維持管理											
7	轟峡(キャンプ場管理棟)	維持保全	建物の外部に設置されている照明器具の老朽化が著しいため、当該設備を優先して改修する。また、給水の源泉が枯渇気味であるため、給水設備についてもその後に改修を行う。	中						照明器具改修	給排水設備改修					
					維持管理											
8	轟峡(観光案内所)	維持保全	大雨や台風などのたびにトイレタンクへの給水に支障が出ているため、給排水設備を優先して改修を行う。	中	床板改修			給排水設備改修		外壁等改修	内壁等改修					
					維持管理											
9	轟峡(キャンプ場シャワー兼更衣室)	維持保全	施設を長年に維持するため、多湿の状況に耐えるよう改修を行う。また、男性用及び女性用のシャワーはどちらも2基のうち1基しか温水が出ないため、その後に改修を行う。	中			外壁等改修				給排水設備改修					
					維持管理											
10	諫早商工会館(物産ホール)	維持保全	物産展などの催事を行うための主要設備である照明機器を優先して改修する。	高				照明器具改修		内壁改修						
					維持管理											
対策費用(概算)					154,239千円											

■実施計画の主な内容

① 結の浜マリパーク（マリンドーム）

- ・個別施設の現況、課題、対策方針、対策内容、実施時期等

施設の老朽化による故障等が増加傾向にあり、施設利用団体の営業に大きな影響を与えています。施設の通常が稼働できないと、市民の利便性の低下につながり、利用者の減少にもつながりかねないため、今後は老朽箇所の把握と計画的な改修に努めます。令和2年度に空調設備の改修を行ったため、今後は、それ以外の設備一式の改修を予定しています。

- ・現況写真



全景（ビーチ側から撮影）



全景（入り口横駐車場側から撮影）



利用状況（左）



利用状況（右）

② 轟峡（観光案内所）

- 個別施設の現況、課題、対策方針、対策内容、実施時期等

大雨等の被害により、給水設備（トイレの手洗い）に支障を来している状況です。（楊柳の滝上流から取水）これまでも大雨や台風などにより、トイレの排水タンクや手洗い場用の水が出なくなる状況があり、抜本の見直しが必要であり、取水元の再検討と手洗い用水の配管を新たに整備します。令和3年度中に配管方法を検討し、その後工事を予定しています。

- 現況写真



全景（駐車場側から撮影）



清掃用具



管理室入口



トイレ

③ いこいの森たかき（林業資料館）

- 個別施設の現況、課題、対策方針、対策内容、実施時期等

現在、地元の紙すきの団体が定期的に利用している施設であり、今後も継続的な利用が見込めるため、施設の維持管理に努めていきます。施設の老朽化は進行していますが、主な設備は建築物本体以外には電気、水道であり故障も特に多い施設ではないため、計画的に老朽箇所の更新を行い、施設の長期有効活用に努めます。

- 現況写真



林業資料館全景（正面）



入り口付近



事務室



紙すき工房

④ いこいの村長崎（宿泊所）

- 個別施設の現況、課題、対策方針、対策内容、実施時期等

施設の老朽化により設備の故障が特に多い施設であり、例年修繕には多額の費用を要しています。設備の維持だけでも多額の費用を要しているため、施設利用者のための設備投資までは行えていません。故障した設備は早急に復旧する必要がありますが、計画的な設備の更新に併せて利用者へのPRにつなげていきたいと考えています。今後、大規模工事を予定しているため、PRにつながる施設の効果的な更新を検討しています。

- 現況写真



正面玄関



入浴施設入口



事務室



厨房

⑤ 諫早商工会館（物産ホール）

- 個別施設の現況、課題、対策方針、対策内容、実施時期等

平成27年度に大規模改修を行ってから、大きな改修は行っていません。毎年、定期的な催事などに継続して利用いただいている事業者等もあるため、今後も施設の機能維持のため、老朽箇所等の早期把握に努め、物産振興に努めていきます。

- 現況写真



諫早商工会館全景



お歳暮フェア



会館内入口



事務室前

※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を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を行うため、PDCAサイクルの確立に努めます。

