

# 島田市個別施設計画

～公共建築物編～

島田市

(令和3年3月)

# 目次

第1章 現状と課題	1
1.1 背景	1
1.2 目的	3
1.3 基本方針	4
1.4 計画の位置づけ	5
1.5 対象施設	6
1.6 計画期間	8
1.7 本計画の構成	9
第2章 個別施設の方針	10
2.1 個別施設の方針検討	10
2.2 評価方針	12
2.3 評価方法	16
2.4 評価結果	22
2.5 個別施設の方向性	24
第3章 施設の長寿命化実現に向けた方策	61
3.1 長寿命化の実施方針	61
3.2 改修・更新等の実施方針	63
3.3 将来費用の算定方法	64
3.4 構造躯体の健全性確保の考え方	67
3.5 優先順位の考え方	68
3.6 中長期保全計画	71
第4章 公共施設の総合的かつ計画的な運用のために	74
4.1 公共施設の最適な配置	74
4.2 広域的な連携の取り組み	75
4.3 官民連携手法の導入	76
4.4 持続可能な公共施設マネジメント	77
4.5 公共施設マネジメントの推進体制	78

# 第1章 現状と課題

## 1.1 背景

### 1.1.1 国の動向

平成24年12月に発生した中央自動車道笹子トンネル天井板落下事故を契機に、国においては、社会資本の老朽化対策による安全・安心の確保を重要な施策課題としています。

国は、早急に全ての公共施設の全体の状況を把握し、長期的な視点を持ち、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要であるとし、平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を定めています。

そして平成29年3月の「インフラ老朽化対策の推進に関する関係各省連絡会議」において各インフラの管理者は令和2年度までに「個別施設計画」を策定するよう求めています。

総務省自治財政局は、個別施設計画を「公共施設等総合管理計画に基づき、地方公共団体が個別施設ごとの具体の対応方針を定める計画として、点検・診断によって得られた個別施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期・対策費用を定めるもの」と定義しています。

### 1.1.2 島田市における公共施設マネジメントの取組

本市では、人口の増加や行政需要の拡大などを背景に、主に昭和50年代から60年代にかけて公共施設等の建設・整備が行われてきました。

これらの公共施設等は、年月の経過に伴い、老朽化が進行しており、今後、人口減少や人口構成の変化とともに財政支出の構造が大きく変化することが予測される中で、適切な改修、更新等を行い、財政負担の平準化を図りながら、公共施設等を最適な状態で持続可能なものとしていくことが大きな課題となってきます。

このような背景を踏まえて、まちづくりの総合的な指針となる「島田市総合計画 後期基本計画」を平成25年度に策定し、「人と産業・文化の交流拠点 水と緑の健康都市 島田」という「まちの将来像」の実現に向け、平成26年度から平成29年度までの4年間で取り組むべき施策を明らかにしたところです。

これらを踏まえ、平成26年度に公共建築物（いわゆる「ハコモノ」）、土木構造物（狭義のインフラ）、公営企業の施設、プラント系の施設など島田市が所有する全ての公共施設を対象とした「島田市公共施設マネジメント」の取組みを本格的にスタートしました。初年度の取組として、公共建築物を対象とした実態調査を実施し、基本情報（延床面積、建築年等）、品質・収支・利用に関するデータを「見える化」するため、平成27年2月に「島田市公共施設白書」を策定しました。

さらに、公共建築物やインフラなど島田市が保有する公共施設の全体的な状況を踏まえつつ、これらを計画的に管理するための基本方針として、平成28年3月に「島田市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を策定しました。

総合管理計画の方針に基づき、用途別の公共建築物の管理に係る基本方針、並びに当該基本方針に基づく個別施設に係る長寿命化計画（個別施設計画）の策定指針として、令和2年3月に「島田市公共施設適正化推進プラン2019」（以下、「推進プラン」という。）を策定しました。

以上の本市における公共施設マネジメントの取組を踏まえて、個別施設の具体的な対策方針を定めるものとして「個別施設計画」（以下、「本計画」という。）を策定しました。

表 1-1 島田市における公共施設マネジメントへの取組

取組時期	取組項目	取組内容
平成 26 年 8 月	島田市公共施設マネジメントの取組の推進に関する基本的な考え方	公共施設マネジメントの取組方針
平成 27 年 2 月	公共施設白書	公共施設の現状の可視化
平成 27 年 3 月	島田市公共建築物管理適正化基本方針	公共建築物の適正管理に関する施策を推進するに当たっての基本方針
平成 28 年 3 月	公共施設等総合管理計画	公共施設等（公共建築物・インフラ）全体の管理方針
令和 2 年 3 月	公共施設適正化推進プラン	公共建築物の用途別の管理方針、個別施設計画に係る策定指針
令和元年 9 月	公共施設包括管理業務委託に係る業者の選定	民間事業者へヒアリングを実施し、参入意向や公募条件等を整理
令和 2 年 10 月		公募型プロポーザル方式により優先交渉権者を選定
令和 2 年 10 月	公共施設マネジメント民間提案制度による提案の募集	事業化に向け協議対象案件 公共施設ランニングコスト削減【2件】 やまゆりの利活用【1件】 公共施設余剰スペースの利活用【1件】 広告掲載事業【1件】

## 1.2 目的

本計画は、上位計画である「総合管理計画」及び「推進プラン」における方針のもと、限られた財源の中で個別施設ごとの具体的な方向性、長寿命化による効果及び中長期的な保全計画を明確にすることで、次の3つの方策の実現を目指します。

### 1.2.1 個別施設の今後の方向性の分類整理

個別施設の今後の方向性について、品質、供給及び財務の観点から、劣化度、築年数、稼働率及び経費状況などの定量的な評価を行い、具体的に個別施設の今後の方向性を分類します。

### 1.2.2 長寿命化によるライフサイクルコストの縮減

計画的・予防的な維持管理・修繕・更新等により施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を推進します。

### 1.2.3 公共施設の総合的なマネジメント

予算編成、財政計画や工事優先度などを踏まえた総合的な視点による公共施設のマネジメントにより、財政負担の軽減・平準化を図り、持続可能な行財政運営を推進します。

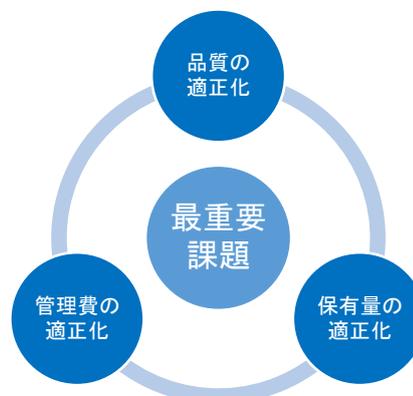
## 1.3 基本方針

### 1.3.1 3つの最重要課題

本市では公共建築物等の管理にあたって、総合管理計画において右図に示す3点を最重要課題として位置づけています。

これらの課題の解決に向けて取り組むことで、次世代に過度な負担を強いることなく、ニーズに見合った行政サービスを将来にわたり安定的に提供し続けることを目指しています。

図 1-1 公共施設に関する3つの最重要課題



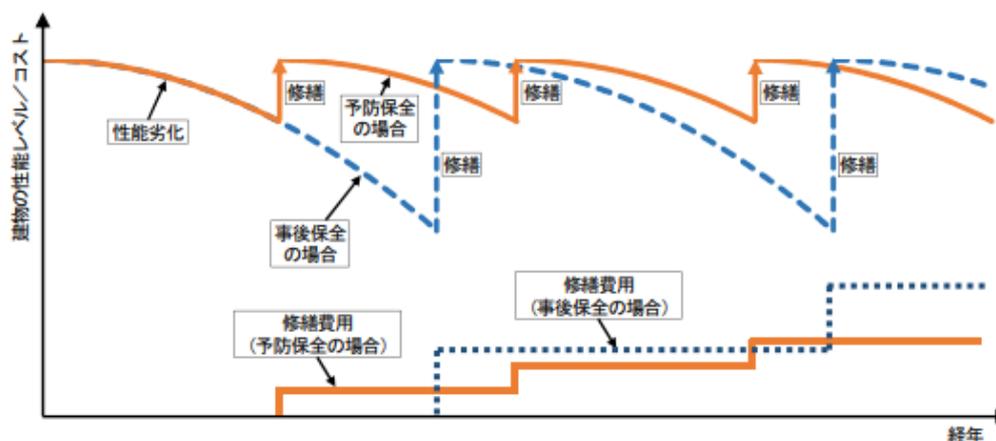
### 1.3.2 管理に関する基本的な考え方

#### (1) 品質の適正化～アンチエイジング～

整備から相当の年数が経過した公共施設等が増加する中で、公共施設等がいつまでも若々しい状態を維持できるよう、「アンチエイジング」に向けた取組を進めます。

品質を適正に管理する上で、これまでの安全性等の面で支障が生じてから修繕を実施する「事後保全」から、軽微な支障が生じた段階で計画的に修繕を実施し、建物を長寿命化する「予防保全」への転換を図ります。

図 1-2 「予防保全」と「事後保全」との比較（イメージ）



(出典：島田市総合管理計画、平成 28 年 3 月)

#### (2) 保有量の適正化～スリム化～

総人口の減少に伴い公共施設等が過剰な状態となる可能性があることを踏まえ、保有量を削減する「スリム化」の取組を進めます。

#### (3) 管理費の適正化～低コスト化～

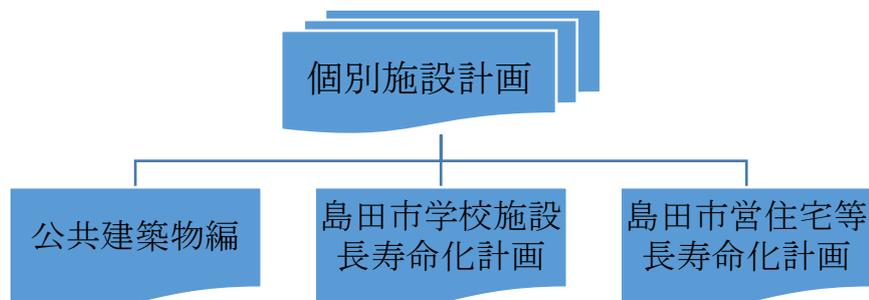
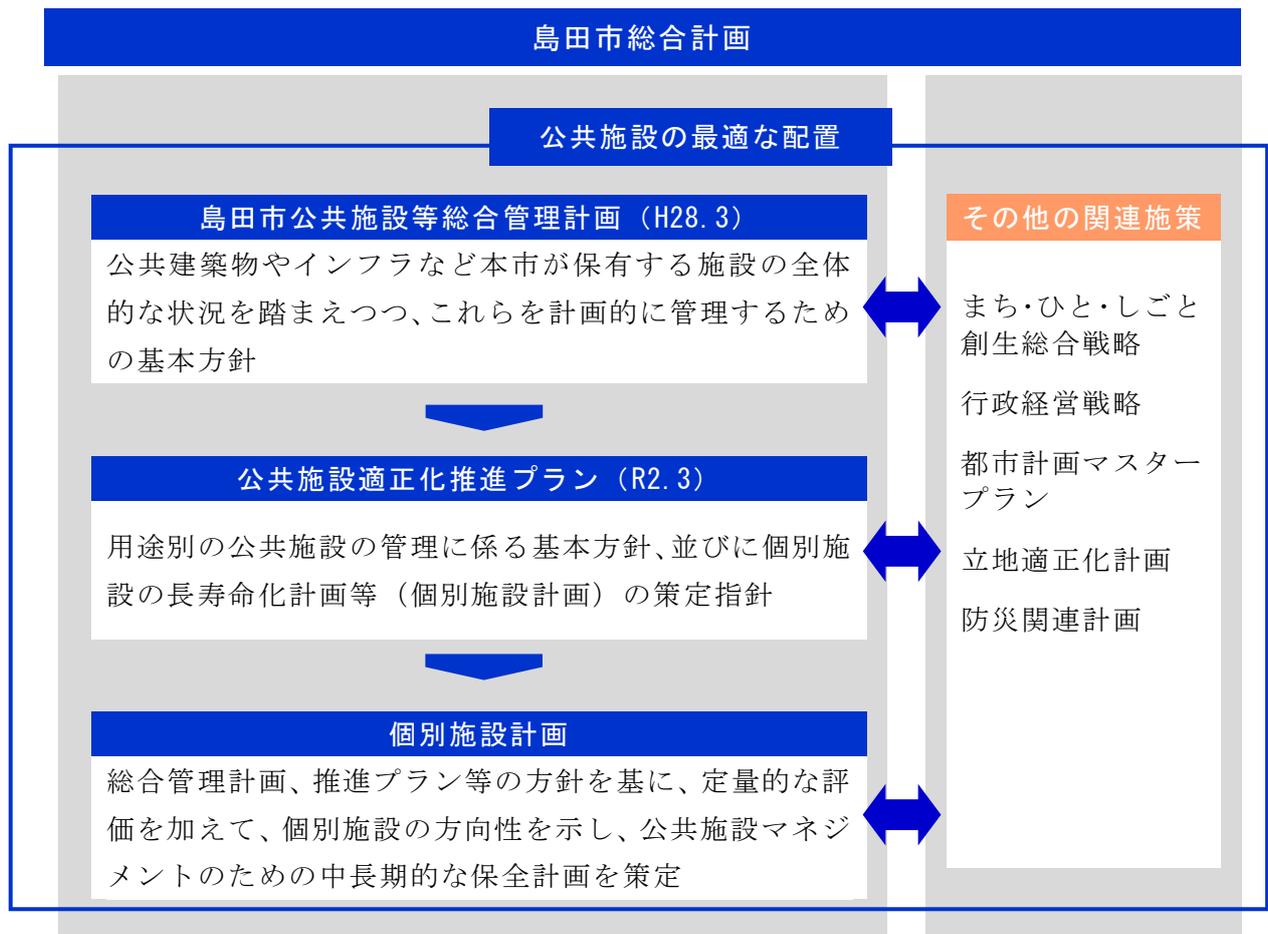
厳しい財政状況が今後も続くことを踏まえ、財政運営上の品質・保有量の見直しと合わせて、管理にかかる費用に着目して「低コスト化」の取組を進めます。

## 1.4 計画の位置づけ

本計画は、公共施設等を総合的かつ計画的に管理するために平成 28 年 3 月に策定した総合管理計画及び令和 2 年 3 月に用途別の管理に係る策定方針を定めた「推進プラン」に基づき、個別施設ごとの具体的な対応方針を定めることを目的としています。

これまで本市で行ってきた各種点検結果、劣化状況調査等から得られた情報を基にして施設全体の状態を把握し、それらの情報から個別施設ごとに定量的な評価を行い、一定の方向性を示します。

図 1-3 計画の位置づけ



## 1.5 対象施設

### 1.5.1 個別施設計画の対象施設

本市の公共施設 339 施設のうち、ハコモノの中で既に個別施設計画を策定している施設や小規模施設を除き、本計画対象施設は 104 施設です。

表 1-2 対象施設一覧

	大分類	中分類	施設数	
			内訳	計
1	市民文化系施設	集会施設 文化施設	32 2	34
2	社会教育系施設	図書館 博物館等	3 3	6
3	スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設 レクリエーション施設・観光施設 保養施設	5 4 3	12
4	産業系施設	産業系施設	4	4
5	学校教育系施設	学校以外の教育施設	3	3
6	子育て支援施設	幼保・こども園 幼児・児童施設	2 15	17
7	保健・福祉施設	高齢者福祉施設 児童福祉施設 保健施設	11 1 1	13
8	行政系施設	庁舎等 その他行政系施設	4 6	10
9	その他	駐車場・駐輪場 斎場 専修学校 通路	1 2 1 1	5
合 計			104	

### 1.5.2 対象外施設

本計画では以下の施設については対象外としています。

#### 1) 市営住宅

「島田市営住宅等長寿命化計画」を個別施設計画に位置づけることとし、対象外とします。

#### 2) 学校施設

「島田市学校施設長寿命化計画」を個別施設計画に位置づけることとし、対象外とします。

### 3) 文化施設

「島田市総合施設プラザおおりり長寿命化計画」を個別施設計画に位置づけることとし、対象外とします。

### 4) 消防施設

消防署については、消防広域化に伴い平成 28 年度から静岡市へ事務委託されているため対象外とします。

また消防団については、「島田市消防団の設置等に関する条例」及び「島田市消防団の組織等に関する規則」の規定に基づき分団の位置及び受持区域等が定められているため対象外とします。

### 5) 公営企業会計に属する施設

公共下水道事業に属する浄化センター、病院事業に属する島田市立総合医療センター、水道事業に属する稲荷浄水場などの施設は対象外とします。

### 6) その他の施設

倉庫や公衆トイレなどの規模が小さい施設、ごみ焼却場などの廃棄物処理施設は対象外とします。

## 1.6 計画期間

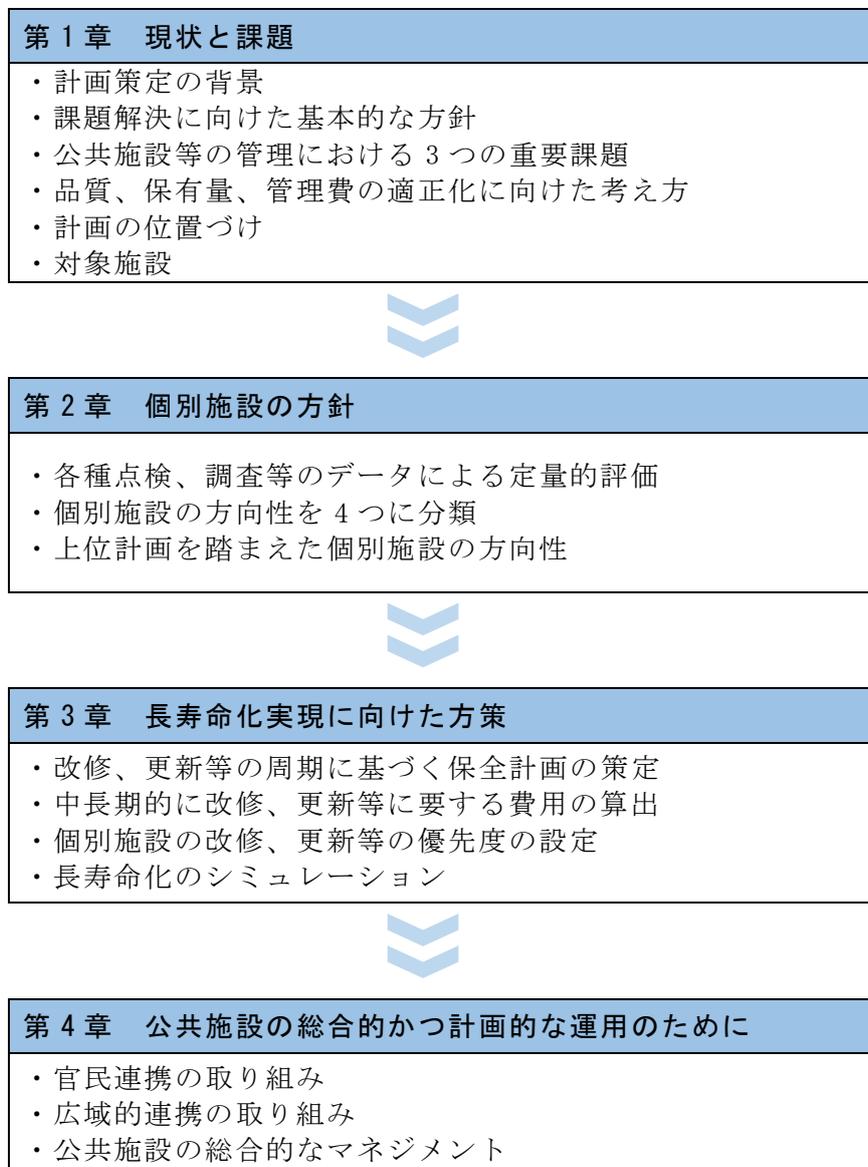
### 1.6.1 計画期間

本計画の計画期間は、用途別の公共施設の管理に係る基本方針、並びに個別施設の長寿命化計画等（個別施設計画）の策定指針を定めている推進プランに合わせて、総合管理計画の計画期間（平成 28 年度（2016 年度）から令和 37 年度（2055 年度）までの 40 年間）を 10 年ずつ 4 期に区分し、第 1 期を令和 7 年度まで、第 2 期を令和 17 年度まで、第 3 期を令和 27 年度まで、第 4 期を令和 37 年度までとします。

## 1.7 本計画の構成

本計画は大きく4つの章(序章除く)に分けて構成し、下記のフローのとおりとします。

図 1-4 本計画の構成



## 第2章 個別施設の方針

### 2.1 個別施設の方針検討

#### 2.1.1 個別施設の方針検討フローの概要

本章では公共施設等に関する全体の方針を定めている島田市公共施設等総合管理計画、島田市公共施設適正化推進プランに基づき、各種点検・診断・評価などのデータにより施設分類ごとに個別施設の具体的な状態・状況を定量的に評価し、今後の方向性を示します。

定量評価においては、個別施設の劣化状況、耐震性、築年数、バリアフリーなどの建物の品質を示す指標としての「ハード面の評価」、施設の稼働率などの利用状況、施設の維持管理費等の経費状況などの建物の管理・機能の状況を示す指標としての「ソフト面の評価」の2つの評価軸を基に評価を行い、それらの結果を踏まえて、個別施設の今後の方向性を4つに分類します。なお、「個別施設の今後の方向性」は施設の最終的な方向性を表すものではないことに留意ください。

図 2-1 個別施設の方針検討フロー



## 2.1.2 評価の視点

本章における定量評価で示される個別施設の4つの方向性は、公共施設の状況・状態を一律に把握するのが困難なことから、ハード面、ソフト面の一定のデータから分析・評価した結果を基に目安として示すものです。一方で、公共施設は求められる機能や役割が多様であり、建物の状況や利用状況等の定量的な評価に基づく指標のみで方針を決定することは適切ではありません。

公共施設の方針を最終的に決定する過程においては、公益性、機能の重複、地域間のバランスなどの定性的な評価のほか、都市計画、防災計画などの関連計画など、さまざまな視点から総合的な評価を行います。

表 2-1 定性的評価における主な視点

定性的な視点の例	内容
公益性	市民の利益増進に寄与するために必要なサービス機能を有しているか
設置目的との整合	施設を設置した際の趣旨・目的どおりに使用されているか、サービス内容が設置目的と乖離していないか
将来動向	人口減少、少子高齢化等の社会情勢の変化を踏まえて、現状維持とすることが適切か
代替性	行政が行うべきサービス内容か、民間のサービスではできないか
機能重複	利用圏域の中で、類似の施設は存在しているか
地域間バランス	地域コミュニティに資する施設など、設置に地域間での配慮が必要なものか
義務的設置	法律・条例・規則等により設置が義務付けられているものなど特定の役割を持つものか

## 2.2 評価方針

### 2.2.1 施設分類ごとの評価

公共施設には多種多様な機能や役割があり、それらの別々の機能や役割を持つ施設を一様に評価することは困難です。個別施設の方針の検討では、同じ施設分類ごとに評価を行い、施設の現状や課題、求められるニーズの変化のほか、合併の影響による重複機能の検証など、できる限り同じ条件での確に評価できるようにしています。

図 2-2 施設分類毎の評価イメージ

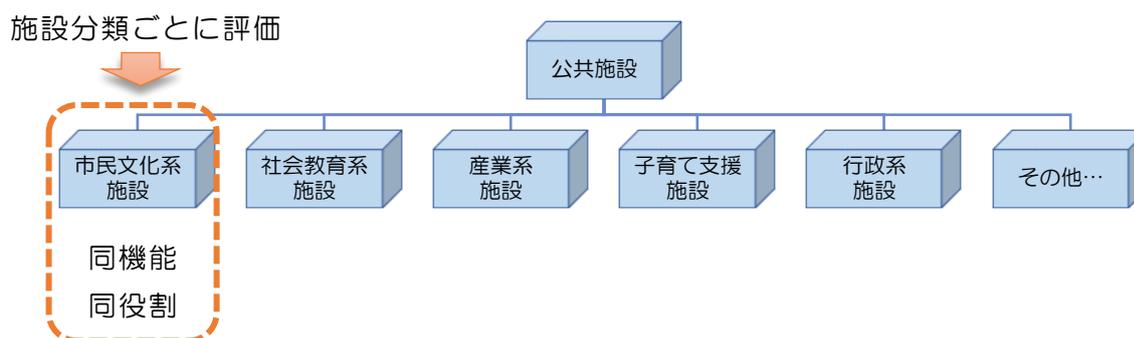


表 2-2 施設分類一覧

	大分類	中分類	施設数
1	市民文化系施設	集会施設、文化施設	34
2	社会教育系施設	図書館、博物館等	6
3	スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設、レクリエーション施設・観光施設、保養施設	12
4	産業系施設	産業系施設	4
5	学校教育系施設	学校以外の教育施設	3
6	子育て支援施設	幼保・こども園、幼児・児童施設	17
7	保健・福祉施設	高齢者福祉施設、児童福祉施設、保健施設	13
8	行政系施設	庁舎等、その他行政系施設	10
10	その他	駐車場・駐輪場、斎場、専修学校、通路	5
	合 計		104

## 2.2.2 定量評価

個別施設の方針検討における定量評価では、本計画の基本方針で示した3つの着眼点（品質・供給・財務）に基づき、ハード面（施設の建物評価）、ソフト面（施設の機能評価）の2つの観点から評価を行います。

表 2-3 定量評価の分類

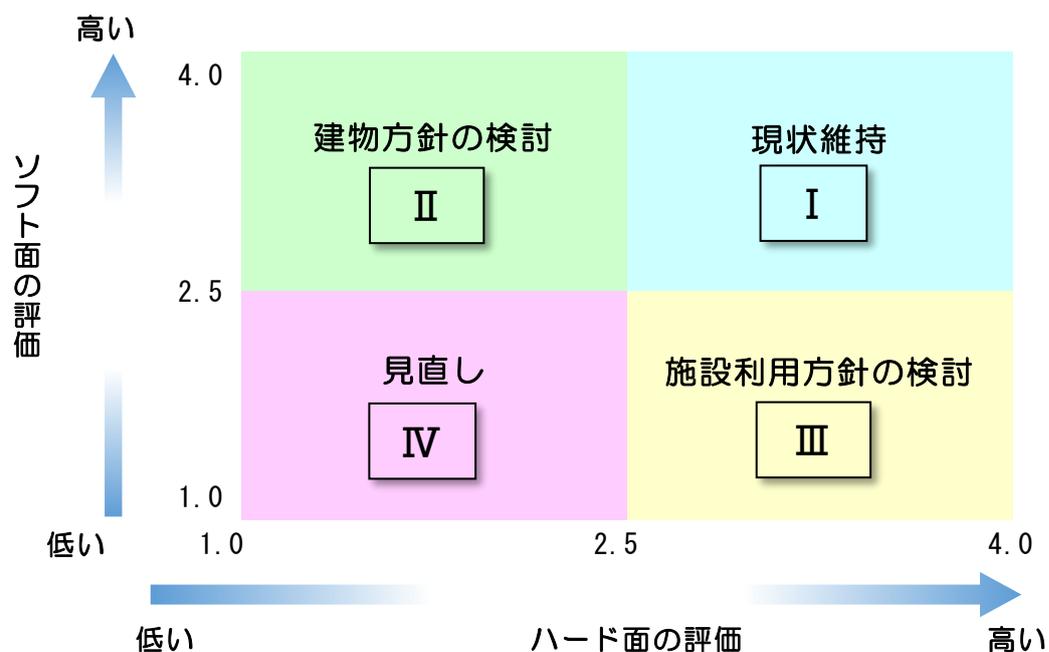
区分		評価の視点	評価項目
ハード	品質	施設の老朽化の進行、経年による相対的な機能の低下など、施設のハード面での品質を評価	①劣化状況 ②築年数 ③耐震性能 ④バリアフリー
ソフト	供給	施設の稼働率など利用状況を評価	⑤利用状況
	財務	施設の運用に必要な経常的な維持管理費等を同施設分類で相対的に評価	⑥経費状況

## 2.2.3 方向性の分類

### (1) 定量的評価に基づく方向性の分類

定量的評価の結果を基に、施設の品質に関するハード面の指標、供給・財務に関するソフト面の指標の2つの評価軸を設けた下表により個別施設の方向性を「現状維持」、「建物方針の検討」、「施設利用方針の検討」又は「見直し」の4つのグループに分類します。

図 2-3 定量的評価結果に基づく4つの方向性の分類



### (2) 分類に応じた方針の検討

定量的評価に基づく方向性を4つに分類し、分類に基づく各施設の方針を下記のとおりとします。なお、最終的な施設の方向性を検討する際は定量的評価に加え、配置バランスや将来の人口動向などを考慮し決定していく必要があります、定量的評価をもって施設の最終方針を決定するものではありません。

I. 現状維持	ハード評価：○ ソフト評価：○
<p>ハード評価とソフト評価は共にすぐれており、基本的な方向性は現状維持です。 適切な維持管理を行い、建物を長持ちさせることを念頭に劣化が進行する前に計画的な修繕(予防保全)を実施し、長寿命化を図り継続的に使用していきます。</p>	
II. 建物方針の検討	ハード評価：× ソフト評価：○
<p>利用状況、経費状況のソフト評価はすぐれていますが、劣化状況、築年数、耐震性能、バリアフリー等のハード面で課題があり、基本的な方向性は建物方針の検討です。施設としてのハード面の機能を維持するため、性能が劣る部分の改修を実施し、建物の長寿命化を図ります。</p>	

建物の更新を検討する場合は、更新後の建物の規模について、施設に対するニーズの動向を踏まえつつ延床面積の削減を検討することとします。

また、民間の建物の活用などを通して、行政が自ら建物を所有することなく施設としての機能を確保することが可能かどうかについても検討します。

<b>III. 施設利用方針の検討</b>	<b>ハード評価：○ ソフト評価：×</b>
<p>劣化状況、築年数、耐震性能、バリアフリー等のハード評価は一定以上ありますが、利用状況や経費状況等のソフト面で課題があり、方向性は施設利用方針の検討です。建物をどのような機能を持つ施設として活用するかについて、複合化や統廃合、民間への貸付などの可能性を踏まえつつ検討します。</p> <p>複合化や統廃合を検討する場合は、あるべき行政サービスの水準について考慮するとともに、公共建築物が持つコミュニティや防災上の拠点としての機能を踏まえつつ、まちづくりの視点からも検討が必要です。</p> <p>検討の結果を踏まえて、建物の劣化が進行する前に計画的な修繕の実施（予防保全）により、適切な維持管理を行い、建物の長寿命化を図ります。</p>	

<b>IV. 見直し</b>	<b>ハード評価：× ソフト評価：×</b>
<p>ハード評価とソフト評価は共に課題があり、方向性は見直しです。将来の需要見通しや施設の特性を踏まえ今後の方針を調整する必要があります。見直しして利用する場合は集約化、複合化、内部転用、廃止する場合は余剰資産として貸付や売却処分の検討が必要です。</p>	

## 2.3 評価方法

### 2.3.1 ハード評価

ハード面の評価では、建物の品質確保の観点で下表のとおり評価します。

表 2-4 ハード評価の種類と方法

区分		評価項目	評価内容
ハード面	品質	(1)劣化状況	建築・設備の区分ごとの劣化状況
		(2)築年数	築年数による構造躯体の老朽化
		(3)耐震性能	耐震診断結果等による耐震安全性
		(4)バリアフリー	施設のバリアフリー対応状況

#### (1) 劣化状況

劣化状況については、都市機能上重要な建築物及び居室を有する延べ面積 200 m<sup>2</sup>以上の建築物のうち、建築後 20 年以上経過した施設（平成 30 年 4 月現在）を対象として、建築・設備の区分を屋根・屋上、外壁、外構、内部仕上げ、電気設備、機械設備などの部位ごとに劣化の程度、劣化の範囲、危険度、老朽度を目視で確認する劣化状況調査を基に評価します。

また、劣化状況調査の対象外となる施設については、施設所管課に対する劣化状況に関するアンケート結果を基に、下表のとおり部位ごとの劣化状況の有無を確認し、劣化状況が「有」の場合は、部位ごとの評価点を加算し、0～9 点の合計点により 10 段階で評価します。

表 2-5 アンケート調査による部位ごとの劣化状況評価表

	屋根・屋上	外壁	内部仕上げ	電気設備	機械設備
評価点	2	2	1	2	2

劣化状況調査対象施設については総点数を偏差値化して、下表のように 4 つの区分に分類して相対的に評価を行います。劣化状況アンケート調査対象施設については、前述のアンケート調査結果の合計点を基に、下表のように評価を行います。

表 2-6 劣化状況の評価区分

評価	内 容	
	劣化状況調査（偏差値評価）	劣化アンケート（10段階評価）
A	～44	2 点未満
B	45～49	2 点以上、4 点未満
C	50～54	4 点以上、6 点未満
D	55～	6 点以上

## (2) 築年数

仕上げ材、機械設備等の劣化状況は、修繕・改修工事等で機能向上を図ることができませんが、構造躯体の老朽化の進行を改善することは困難です。本市の公共施設の目標耐用年数は、80年としており、築年数については、耐用年数とその経過年数により下表のとおり構造躯体の老朽化の進行を評価します。複数棟ある施設については、面積が最も大きい棟を代表棟として評価しています。

表 2-7 築年数の評価区分

評価	築年数区分
A	築20年未満
B	築20年以上、35年未満
C	築35年以上、50年未満
D	築50年以上

## (3) 耐震性能

耐震性能については、耐震診断結果に応じて、下表（耐震性能評価基準による分類）のとおり評価します。

なお、2棟以上の施設で耐震性能が異なる場合は、最も耐震性能が劣るランクを評価基準とします。また、新耐震基準（昭和56年以降）で建設された施設は評価「B」、旧耐震基準（昭和56年以前）で建設された施設は評価対象外とします。

表 2-8 耐震性能の評価区分

評価	耐震ランク	内 容
A	I a	耐震性能が優れている建物（用途係数 I=1.25）
B	I b	耐震性能が良い建物又は新耐震基準
C	II	耐震性能がやや劣る建物
D	III	耐震性能が劣る建物

## (4) バリアフリー

バリアフリーについては、出入口のスロープ設置、廊下・階段の手すり設置、エレベーターの設置、多目的トイレの設置、誘導用ブロックの設置、車いす用駐車スペースの設置の6項目のバリアフリー対応状況を調査し、下表のとおり評価します。

また、倉庫・機械室のようなバリアフリー対応が求められないような施設については、評価対象外とします。

表 2-9 バリアフリーの評価区分

評価	バリアフリー対応状況
A	すべて対応
B	4-5か所対応
C	2-3か所対応
D	0-1か所対応

## 2.3.2 ソフト評価

ソフト面の評価では、建物の供給・経費の観点から下表のとおり評価します。なお、利用状況及び経費状況の調査年度のデータは平成30年度のものを用品ます。

表 2-10 ソフト評価の種類と方法

区分		評価項目	評価内容
ソフト面	供給	(1) 利用状況	年間稼働率や定員充足率など利用状況を把握できる適切な指標により、施設の稼働率等を施設分類ごとに評価
	財務	(2) 経費状況	1㎡当たりの施設の維持・管理、運営費等のコストを算出し、施設の経常的な維持管理費等のコストを施設分類ごとに評価

### (1) 利用状況

利用状況の評価は、施設ごとに利用者や利用形態が異なるため、適切な指標（評価の視点）を設定し、施設分類（中分類）ごとに下表のとおり評価します。なお、利用状況のデータがない、利用状況の評価が適さない、相対的な評価ができない施設などは評価対象外とします。

表2-11 利用状況の評価区分

項目	評価区分
1) 1日あたりの延べ利用者数	1日あたりの利用者数を過年度(過去3年の平均値)と比較
2) 年間稼働率	稼働率(年間利用コマ数/利用可能コマ数)を過去3年の平均値で評価
3) 定員充足率	定員充足率(在籍園児数・児童数/定員)を過去3年の平均値で評価
4) その他	その他施設の利用状況に基づいて個別に評価

#### 1) 1日あたりの延利用者数

開館日数と年間利用者数から過去3年の1日あたりの利用者数(平均値)を算出し、調査年度との比較により評価を行います。

#### 【対象施設分類】

集会施設、文化施設、図書館、博物館等、スポーツ施設、レクリエーション施設・観光施設、幼児・児童施設、高齢者福祉施設、保健施設、庁舎等

表 2-12 1日あたりの延利用者数の評価基準

評価	A	B	C	D
区分	1.20 以上	1.00 以上、 1.20 未満	0.80 以上、 1.00 未満	0.80 未満

2) 年間稼働率

年間利用コマ数と年間利用可能コマ数から稼働率（過去3年の平均値）を算出し、評価を行います。

【対象施設分類】

スポーツ施設、レクリエーション施設・観光施設、保養施設、駐車場・駐輪場
-------------------------------------

表 2-13 年間稼働率の評価基準

評価	A	B	C	D
区分	80%以上	60%以上 80%未満	40%以上 60%未満	40%未満

3) 定員充足率

定員と在籍園児数・児童数から定員充足率（過去3年の平均値）を算出し、評価を行います。

【対象施設分類】

幼保・こども園、幼児・児童施設、高齢者福祉施設、児童福祉施設、専修学校
-------------------------------------

表 2-14 定員充足率の評価基準

評価	A	B	C	D
区分	80%以上	60%以上 80%未満	40%以上 60%未満	40%未満

4) その他

その他施設の利用状況に基づいて個別に評価を行います。

## (2) 経費状況

調査年度の各施設の経常的な維持管理に要する費用の合計を床面積で除し、同分類（中分類）の施設と偏差値化して相対的に比較し、4段階で評価します。

### 【評価方法】

ア 各施設の調査年度における経常的な維持管理に要する費用支出から収入を差し引いた合計額を延床面積で除算します。（評価値）

イ 評価分類毎の平均値を算出します。（平均値）

ウ 評価分類毎(中分類)の標準偏差を算出します。（標準偏差）

※ 標準偏差とは「データの分布の広がり幅(ばらつき)をみる一つの尺度」のことです。

エ (評価値－平均値) / 標準偏差で算出した数値(総合評価値)に基づき、下表「経費状況の評価基準」により評価します。なお、評価Aは床面積あたりの支出が小さいことを表します。

※ 評価分類間で施設規模や用途が大きく異なる場合や同分類の対象施設が1施設の場合など、横並びで評価が難しい場合は評価対象外としています。

表 2-15 経費状況の評価基準

評価	A	B	C	D
区分	$X \leq -1.0$	$-1.0 < X \leq 0$	$0 < X < 1.0$	$X \geq 1.0$

### 2.3.3 評価に基づく方向性の分類

ハード面、ソフト面で定量評価を行い、6つの評価区分について4段階で評価を行った結果を下表の評価基準で点数化します。ハード面、ソフト面ごとに評価基準値の平均値を算出し、1.0～4.0の間で点数化します。その結果を2つの評価軸を設けた4つの方向性を示す分類表により分類します。

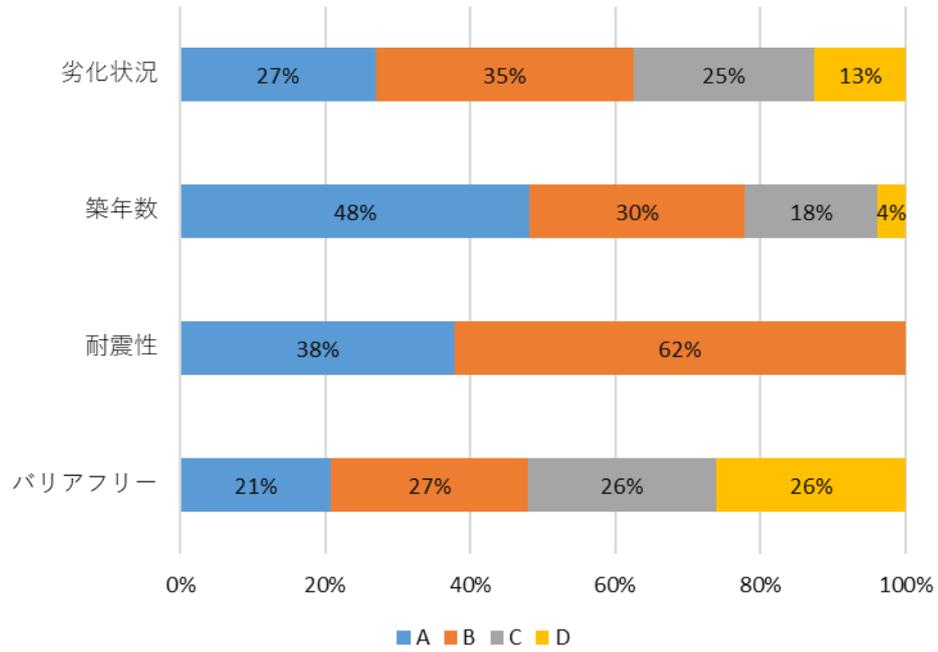
表 2-16 方向性の評価基準

項目		評価区分	A	B	C	D	備考
ハード	品質	(1)劣化状況	4	3	2	1	ハード、ソフトの各評価軸で評価値がない場合は、平均値の2.5を採用
		(2)築年数					
		(3)耐震性能					
		(4)バリアフリー					
ソフト	供給	4	3	2	1		
	財務					(6)経費状況	

## 2.4 評価結果

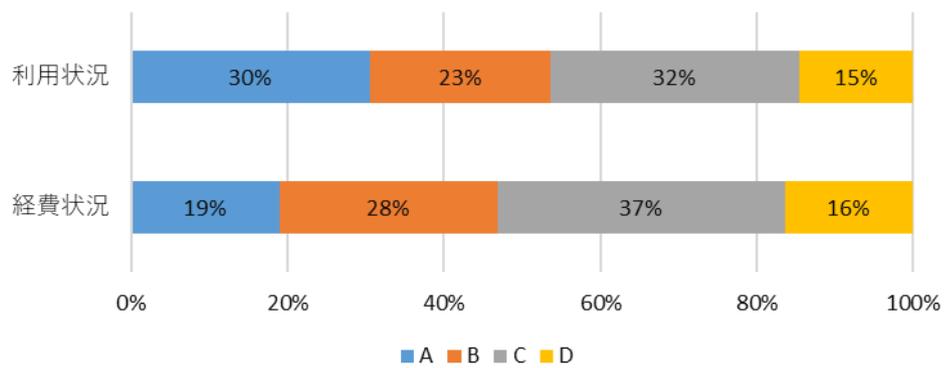
### 2.4.1 ハード評価結果

図 2-4 ハード評価結果



### 2.4.2 ソフト評価結果

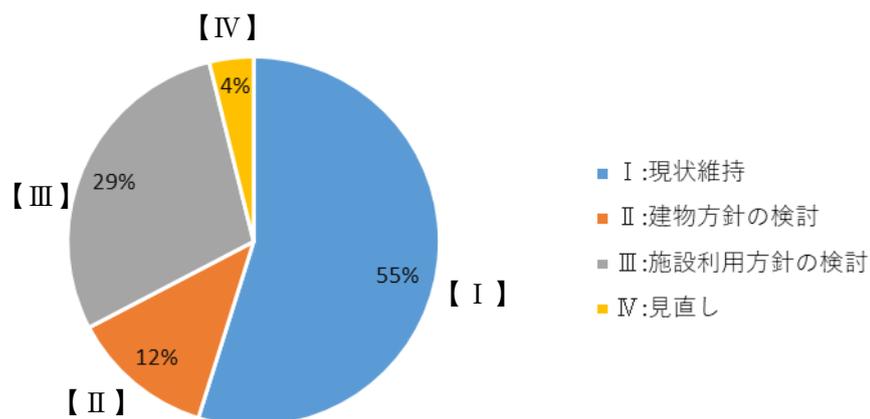
図 2-5 ソフト評価結果



### 2.4.3 方向性の分類結果

個別施設の今後の方向性について定量的な評価の結果、下記のとおりとなりました。現状維持【Ⅰ】と評価された施設については、55%と約半分を占めています。ハード面の評価が低く、建物方針の検討【Ⅱ】と評価された施設は12%、ソフト面の評価が低く、施設利用方針の検討【Ⅲ】と評価された施設は29%、ハード面、ソフト面とも評価が低く、見直し【Ⅳ】と評価された施設は4%となりました。

図 2-6 個別施設の今後の方向性の分類結果



## 2.5 個別施設の方向性

### 2.5.1 市民文化系施設

#### (1) 施設概要

表 2-17 施設概要一覧

用途 中分類	施設数	延べ面積 (㎡)	1人当たり面積 (㎡/人) 人口:令和2年12月末
1 集会施設	32	15,193	0.155
2 文化施設	2	7,339	0.075

#### (2) 方向性の評価

##### 【集会施設】

表 2-18 集会施設の施設評価結果一覧

NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	地域交流センター歩歩路	1396.7	H16	C	A	A	B	B	A	I
2	福祉館あけぼの	250.1	S60	A	C	B	C	A	C	I
3	番生寺会館	269.3	S49	B	C	A	C	C	B	I
4	かなや会館	412.3	S63	C	B	B	D	C	B	II
5	金谷生きがいセンター五和会館	271.2	H03	B	B	B	D	C	A	I
6	コミュニティサロン金谷南	616.9	H21	A	A	A	A	C	-	III
7	コミュニティサロン金谷北	408.9	H22	B	A	A	B	C	D	III
8	金谷東会館	397.6	S63	B	B	B	D	D	B	III
9	北五和会館	358.7	H02	C	B	B	C	D	B	III
10	菊川の里会館	484.8	H08	B	B	B	D	-	-	I
11	ささまふれあいの里	149.1	H15	D	A	B	C	-	-	I
12	抜里コミュニティ防災センター	206.4	S60	C	C	A	D	B	B	II
13	六合公民館	1257.5	H21	A	A	A	A	B	C	I
14	初倉公民館	1456.7	H21	A	A	A	A	B	C	I
15	金谷公民館	1491.0	H17	D	A	B	B	C	C	III
16	大津農村環境改善センター	995.0	S63	B	B	B	B	C	C	III
17	伊久身農村環境改善センター	479.0	S59	C	C	B	B	C	B	I
18	北部ふれあいセンター	520.5	H09	B	B	B	B	C	D	III
19	初倉西部ふれあいセンター	500.0	H12	D	B	B	B	B	C	I
20	川根地区センター	880.8	S57	C	C	A	C	B	C	I
21	しまだ楽習センター	1354.3	H21	-	A	B	-	-	-	I
22	茶室棟杉風庵	124.1	H03	A	B	B	D	D	C	III
23	島田第四小学校けやきホール	94.5	S40	D	D	B	-	C	-	IV
24	六合小学校多目的ホール	171.1	H16	B	A	A	A	B	-	I
25	六合小学校会議室	49.0	H16	B	A	A	A	B	-	I
26	相賀小学校クラブハウス	111.8	S58	C	C	B	D	B	B	II
27	金谷小学校屋内運動場ミーティングルーム	63.6	S59	D	C	B	C	D	-	IV
28	五和小学校視聴覚室	120.0	S54	C	C	B	D	A	-	II
29	島田第一中学校多目的ホール	120.9	H17	-	A	B	A	A	-	I
30	島田第一中学校会議室	36.6	H17	-	A	B	A	A	-	I
31	島田第二中学校ミーティングルーム	49.5	H13	-	A	B	B	C	-	III
32	金谷中学校和室	95.0	S52	C	C	B	B	-	-	I

※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

※ 利用状況の評価基準は「1日あたりの延利用者数」、「\_」がついているものは「年間延利用者数を過去3年と比較」で評価しています。

【文化施設】

表 2-19 文化施設の施設評価結果一覧

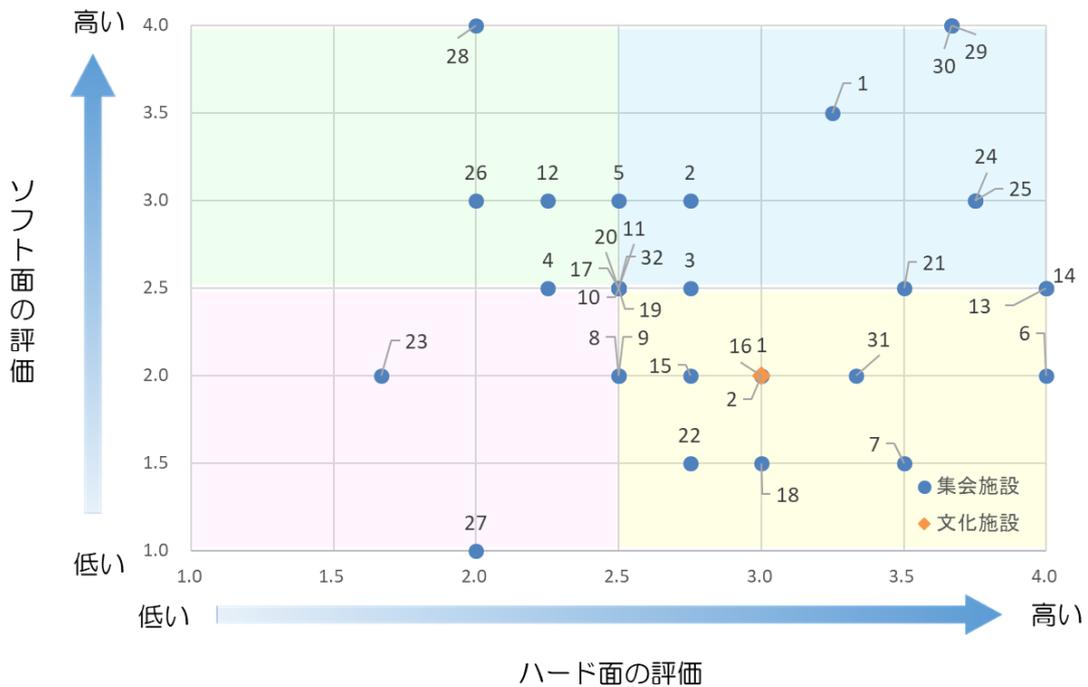
NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性 の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	金谷生きがいセンター夢づくり会館	3908.0	H04	C	B	B	A	C	C	Ⅲ
2	川根文化センターチャリム21	3430.7	H06	C	B	A	B	C	C	Ⅲ

※ 利用状況の評価基準は「1日あたりの延利用者数」で評価しています。

(3) 方向性の分類

【市民文化施設】

図 2-7 市民文化系施設 方向性の分類



(4) 個別施設の方向性

① 集会施設の方針

01

施設名称	地域交流センター歩歩路	方向性の分類	I
用途	大分類	市民文化系施設	地区
	中分類	集会施設	中分類施設数
定量的な評価による施設の方向性は現状維持です。今後は施設の良好な維持管理に努め、継続利用していくこととします。			

02

施設名称	福祉館あけぼの		方向性の分類	I
用途	大分類	市民文化系施設	地区	中心・大津
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による施設の方向性は現状維持です。平成 28 年度に屋上シート防水改修や、男子トイレバリアフリー化、外壁クラック補修・塗装改修等の大規模修繕を行いました。</p>				

03

施設名称	番生寺会館		方向性の分類	I
用途	大分類	市民文化系施設	地区	金谷
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による施設の方向性は現状維持です。平成 26 年度に耐震補強工事を施工し、トイレ及び調理実習室の改修を実施しました。</p> <p>個別施設計画の第 1 期中の令和 6 年に耐用年数が到来します。劣化状況調査の結果、経年劣化は見られるものの、安全な供用に支障をきたすものではないため、施設の良好な維持管理に努め、継続利用していくこととします。</p>				

04

施設名称	かなや会館		方向性の分類	II
用途	大分類	市民文化系施設	地区	金谷
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価の方向性は建物方針の検討です。施設の経年劣化が進行しており、施設の機能を確保するため、建物の修繕・改修等を検討します。</p>				

05

施設名称	金谷生きがいセンター五和会館		方向性の分類	I
用途	大分類	市民文化系施設	地区	金谷
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価の方向性は現状維持です。平成 25 年度に耐用年数が到来しました。劣化度調査の結果、早期に修繕が必要と判断した箇所が複数あるため、当箇所について優先して対応することとします。その他一定の経年劣化が見られるものの、施設の安全な供用に支障をきたすものではないため、当面の間、継続使用していくこととします。</p>				

06

施設名称	コミュニティサロン金谷南		方向性の分類	III
用途	大分類	市民文化系施設	地区	金谷
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による施設の方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>金谷南支所、民間施設の J A と同じ建物にあり、金谷地区生活交流拠点整備事業において金谷南支所統合後の施設利用について検討する際は複合施設であることを考慮する必要があります。</p>				

07

施設名称	コミュニティサロン金谷北		方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	市民文化系施設	地区	金谷
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による施設の方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>金谷北支所、五和小学校区放課後児童クラブ、金谷北地域包括支援センターと同じ建物にあり、金谷地区生活交流拠点整備事業において金谷北支所統合後の施設利用について検討する際は複合施設であることを考慮する必要があります。</p>				

08

施設名称	金谷東会館		方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	市民文化系施設	地区	金谷
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による施設の方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>利用状況や類似施設との配置バランス等を考慮して、今後の施設利用方針の検討をします。</p>				

09

施設名称	北五和会館		方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	市民文化系施設	地区	金谷
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による施設の方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>利用状況や類似施設との配置バランス等から耐用年数到来時に現在と同規模の施設機能を再生する必要性は低いと考えられ、耐用年数到来時に現施設と同様の規模機能を持った更新は行わないことを基本方針とし検討します。</p>				

10

施設名称	菊川の里会館		方向性の分類	I
用途	大分類	市民文化系施設	地区	金谷
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による施設の利用方針は現状維持です。平成30年度に空調機交換を実施しました。計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p>				

11

施設名称	ささまふれあいの里		方向性の分類	I
用途	大分類	市民文化系施設	地区	川根
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による施設の利用方針は現状維持です。個別施設計画第1期の期間中、令和7年に耐用年数が到来します。施設の良い維持管理に努めながら継続使用し、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p>				

12

施設名称	抜里コミュニティ防災センター		方向性の分類	Ⅱ
用途	大分類	市民文化系施設	地区	川根
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による施設の利用方針は現状維持です。令和元年に耐用年数が到来しています。劣化度調査の結果、早期に修繕が必要と判断した箇所があるため、当該箇所について優先して対応することとします。その他一定の経年劣化が見られるものの、施設の安全な供用に支障をきたすものではないため、当面の間、施設の良好な維持管理に努め、長寿命化を図ります。</p>				

13

施設名称	六合公民館		方向性の分類	Ⅰ
用途	大分類	市民文化系施設	地区	六合
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による施設の利用方針は現状維持です。劣化状況を把握し、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p> <p>同じ建物内に六合小学校区児童クラブ、六合中学校区地域包括支援センターがある複合施設です。</p>				

14

施設名称	初倉公民館		方向性の分類	Ⅰ
用途	大分類	市民文化系施設	地区	初倉
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による施設の利用方針は現状維持です。劣化状況を把握し、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p> <p>同じ建物内に初倉児童センター、生きいきサロンはつくらがある複合施設です。</p>				

15

施設名称	金谷公民館		方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	市民文化系施設	地区	金谷
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>金谷地区生活交流拠点整備運営事業の実施に当たり、周辺の公共施設と一体的に維持管理・運営する方向で検討することから、当事業期間(運営期間 15 年)は適切に維持・管理していくこととします。</p>				

16

施設名称	大津農村環境改善センター		方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	市民文化系施設	地区	中心・大津
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的評価による方向性は施設利用方針の検討です。集会施設は地域別の施設数・施設延べ床面積を考慮し、地域間のバランスがとれるよう施設量の適正化を図ります。</p>				

17

施設名称	伊久身農村環境改善センター		方向性の分類	I
用途	大分類	市民文化系施設	地区	伊久身・大長
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。適切な維持管理、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p>				

18

施設名称	北部ふれあいセンター		方向性の分類	III
用途	大分類	市民文化系施設	地区	伊久身・大長
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による方向性は施設利用方針の検討です。 北部デイサービスセンターが同じ建物にあり、利用方針の検討は複合施設であることを考慮する必要があります。</p>				

19

施設名称	初倉西部ふれあいセンター		方向性の分類	I
用途	大分類	市民文化系施設	地区	初倉
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的評価による方向性は現状維持です。適切な維持管理、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p>				

20

施設名称	川根地区センター		方向性の分類	I
用途	大分類	市民文化系施設	地区	川根
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。適切な維持管理、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p>				

21

施設名称	しまだ楽習センター		方向性の分類	I
用途	大分類	市民文化系施設	地区	中心・大津
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。 民間施設の一部を借用しており、修繕や改修は市で実施する必要がありません。</p>				

22

施設名称	茶室棟杉風庵		方向性の分類	III
用途	大分類	市民文化系施設	地区	川根
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による方向性は施設利用方針の検討です。 平成25年に耐用年数が到来しています。利用状況が低い行政サービスの必要性や施設の特異性を考慮して、今後の施設利用方針を検討します。</p>				

23

施設名称	島田第四小学校けやきホール		方向性の分類	IV
用途	大分類	市民文化系施設	地区	中心・大津
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による方向性は見直しですが、現在建替えを実施している島田第四小学校と同じ建物内にある複合施設です。新校舎においても同じ性能を持つ施設があります。</p>				

24

施設名称	六合小学校多目的ホール		方向性の分類	I
用途	大分類	市民文化系施設	地区	六合
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。 六合小学校と同じ建物内にある複合施設です。修繕・改修計画は学校施設の方針に従うものとします。</p>				

25

施設名称	六合小学校会議室		方向性の分類	I
用途	大分類	市民文化系施設	地区	六合
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。 六合小学校と同じ建物内にある複合施設です。修繕・改修計画は学校施設の方針に従うものとします。</p>				

26

施設名称	相賀小学校クラブハウス		方向性の分類	II
用途	大分類	市民文化系施設	地区	伊久身・大長
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による方向性は建物方針の検討です。建築から35年以上経過しています。相賀小学校と同じ建物内にある複合施設です。修繕・改修計画は学校施設の方針に従うものとします。</p>				

27

施設名称	金谷小学校屋内運動場ミーティングルーム		方向性の分類	IV
用途	大分類	市民文化系施設	地区	金谷
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による方向性は見直しです。 金谷小学校屋内運動場内にある複合施設です。修繕・改修計画は学校施設の方針に従うものとします。 施設の利用方針を検討する際はソフト評価が低いことから、地域間のバランスを考慮する必要があります。</p>				

28

施設名称	五和小学校視聴覚室		方向性の分類	Ⅱ
用途	大分類	市民文化系施設	地区	金谷
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による方向性は建物方針の検討です。</p> <p>五和小学校と同じ建物内にある複合施設です。修繕・改修計画は学校施設の方針に従うものとします。</p>				

29

施設名称	島田第一中学校多目的ホール		方向性の分類	I
用途	大分類	市民文化系施設	地区	中心・大津
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>島田市第一中学校と同じ建物内にある複合施設です。修繕・改修計画は学校施設の方針に従うものとします。</p>				

30

施設名称	島田第一中学校会議室		方向性の分類	I
用途	大分類	市民文化系施設	地区	中心・大津
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>島田市第一中学校と同じ建物内にある複合施設です。修繕・改修計画は学校施設の方針に従うものとします。</p>				

31

施設名称	島田第二中学校ミーティングルーム		方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	市民文化系施設	地区	中心・大津
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的な評価による方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>島田第二中学校の建物内にある複合施設です。施設の利用方針を検討する際は地域間のバランスを考慮する必要があります。</p>				

32

施設名称	金谷中学校和室		方向性の分類	I
用途	大分類	市民文化系施設	地区	金谷
	中分類	集会施設	中分類施設数	32
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>金谷中学校の建物内にある複合施設です。修繕・改修計画は学校施設の方針に従うものとします。</p>				

## ② 文化施設の方針

01

施設名称		金谷生きがいセンター夢づくり会館	方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	市民文化系施設	地区	金谷
	中分類	文化施設	中分類施設数	2
<p>定量的な評価による方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>島田市役所周辺整備基本構想において、文化ホールとして十分な機能を有しないとしました。耐用年数到来時に現在と同規模の文化ホール機能を再生する必要性は低いと考えられ、耐用年数到来時に現施設と同様の規模機能を持った更新は行わないことを基本方針とします。</p>				

02

施設名称		川根文化センターチャリム 21	方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	市民文化系施設	地区	川根
	中分類	文化施設	中分類施設数	2
<p>定量的な評価による方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>島田市役所周辺整備基本構想において、文化ホールとして十分な機能を有しないとしました。耐用年数到来時に現在と同規模の文化ホール機能を再生する必要性は低いと考えられ、耐用年数到来時に現施設と同様の規模機能を持った更新は行わないことを基本方針とします。</p>				

## 2.5.2 社会教育系施設

### (1) 施設概要

表 2-20 施設概要一覧

用途 中分類	施設数	延べ面積 (㎡)	1人当たり面積 (㎡/人)
1 図書館	3	4,473	0.046
2 博物館等	3	2,889	0.030

### (2) 方向性の評価

#### 【図書館】

表 2-21 図書館の施設評価結果一覧

NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	島田図書館	2705.7	H24	-	A	B	B	C	D	Ⅲ
2	金谷図書館	1339.0	H17	D	A	B	B	C	A	I
3	川根図書館	428.2	H27	A	A	B	B	B	B	I

※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

※ 利用状況の評価基準は「1日あたりの延利用者数」で評価しています。

#### 【博物館等】

表 2-22 博物館等の施設評価結果一覧

NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	博物館	1609.5	H03	B	B	A	B	C	C	Ⅲ
2	博物館分館	746.3	H12	B	B	B	C	C	C	Ⅲ
3	大井川川越遺跡	533.4	S45	D	D	-	D	-	A	Ⅱ

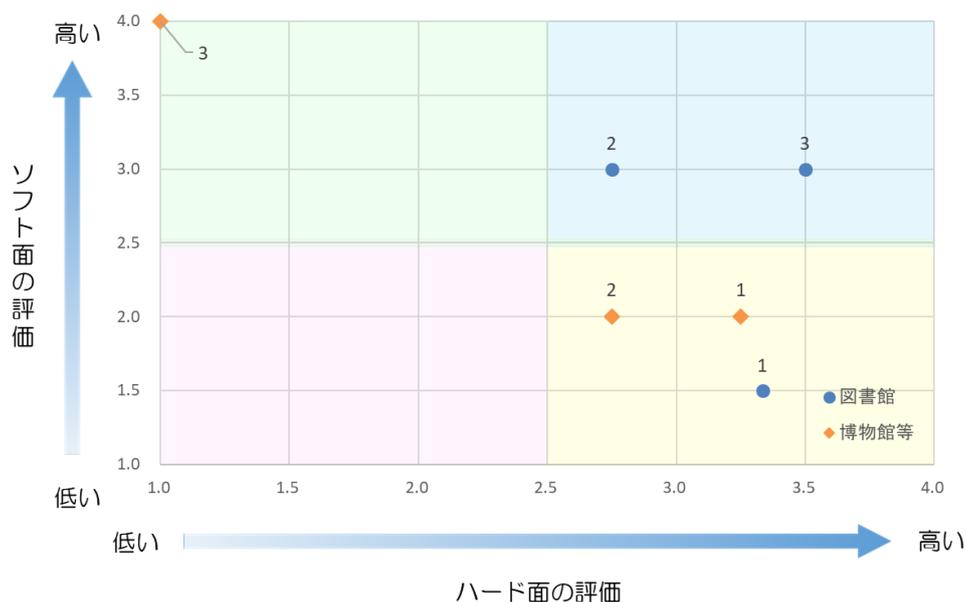
※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

※ 利用状況の評価基準は「1日あたりの延利用者数」で評価しています。

### (3) 方向性の分類

#### 【社会教育系施設】

図 2-8 社会教育系施設 方向性の分類



#### (4) 個別施設の方向性

##### ① 図書館の方針

01

施設名称	島田図書館	方向性の分類	Ⅲ	
用途	大分類	社会教育系施設	地区	中心・大津
	中分類	図書館	中分類施設数	3
<p>定量的な評価による方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>同じ建物内にこども館、民間施設がある複合施設です。</p> <p>借地権区分所有の建物であり、特約で建物の利用が令和24年7月24日までとなっているため、その後の移転先等の検討が必要です。当面の間、施設の良好な維持管理に努めながら継続使用していくこととします。</p>				

02

施設名称	金谷図書館	方向性の分類	I	
用途	大分類	社会教育系施設	地区	金谷
	中分類	図書館	中分類施設数	3
<p>定量的な評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>金谷地区生活交流拠点整備運営事業の実施に当たり、周辺の公共施設と一体的に維持管理・運営する方向で検討することから、当事業期間（運営期間15年）は適切に維持・管理していくこととします。</p>				

03

施設名称	川根図書館	方向性の分類	I	
用途	大分類	社会教育系施設	地区	川根
	中分類	図書館	中分類施設数	3
<p>定量的な評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>川根小学校と同じ建物内にある複合施設です。修繕・改修計画は学校施設の方針に従うものとします。</p>				

##### ② 博物館等の方針

01

施設名称	博物館	方向性の分類	Ⅲ	
用途	大分類	社会教育系施設	地区	中心・大津
	中分類	博物館等	中分類施設数	3
<p>定量的な評価による方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>施設の特異性や島田宿大井川川越遺跡整備基本計画を考慮し施設の利用方針を検討する必要があります。</p>				

02

施設名称		博物館分館	方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	社会教育系施設	地区	中心・大津
	中分類	博物館等	中分類施設数	3
<p>定量的な評価による方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>施設の特異性や島田宿大井川川越遺跡整備基本計画を考慮し施設の利用方針を検討する必要があります。</p>				

03

施設名称		大井川川越遺跡	方向性の分類	Ⅱ
用途	大分類	社会教育系施設	地区	中心・大津
	中分類	博物館等	中分類施設数	3
<p>定量的な評価による方向性は建物方針の検討です。</p> <p>令和3年度から令和4年度にかけて、十番宿耐震診断、耐震工事、札場の宿の耐震診断等を実施する予定です。島田宿大井川川越遺跡整備基本計画に従い、整備・活用を進めていくこととします。</p>				

## 2.5.3 スポーツ・レクリエーション系施設

### (1) 施設概要

表 2-23 施設概要一覧

用途	中分類	施設数	延べ面積 (㎡)	1人当たり面積 (㎡/人)
1	スポーツ施設	5	15,757	0.161
2	レクリエーション施設・観光施設	4	4,076	0.042
3	保養施設	3	10,783	0.110

### (2) 方向性の評価

#### 【スポーツ施設】

表 2-24 スポーツ施設の施設評価結果一覧

NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	総合スポーツセンター ローズアリーナ	9654.5	H22	B	A	A	A	A	A	I
2	金谷体育センター	1496.5	S59	C	C	B	C	A	C	II
3	川根体育館	1727.0	H16	A	A	A	C	D	C	III
4	島田球場	2845.5	S55	C	C	B	D	D	C	IV
5	第二球場	33.1	H24	A	A	B	-	D	B	III

※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

※ 利用状況の評価基準は「年間稼働率」、「\_」がついているものは「1日あたりの延利用者」で評価しています。

#### 【レクリエーション施設・観光施設】

表 2-25 レクリエーション施設・観光施設の施設評価結果一覧

NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	野外活動センター山の家	1888.8	S59	C	C	B	B	D	A	I
2	山村都市交流センターささま	1687.9	S40	B	D	B	B	D	D	III
3	金谷宿お休み処 石畳茶屋	368.6	H06	B	B	B	C	C	B	I
4	道の駅	130.4	H11	D	B	B	C	B	-	II

※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

※ 利用状況の評価基準は「年間稼働率」、「\_」がついているものは「1日あたりの延利用者数」で評価しています。

#### 【保養施設】

表 2-26 保養施設の施設評価結果一覧

NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	田代の郷温泉 伊太和里の湯	2037.5	H21	C	A	B	B	C	C	III
2	川根温泉 ふれあいの泉・コテージ	3865.0	H10	-	B	B	B	A	A	I
3	川根温泉ホテル	4880.6	H26	A	A	B	A	B	C	I

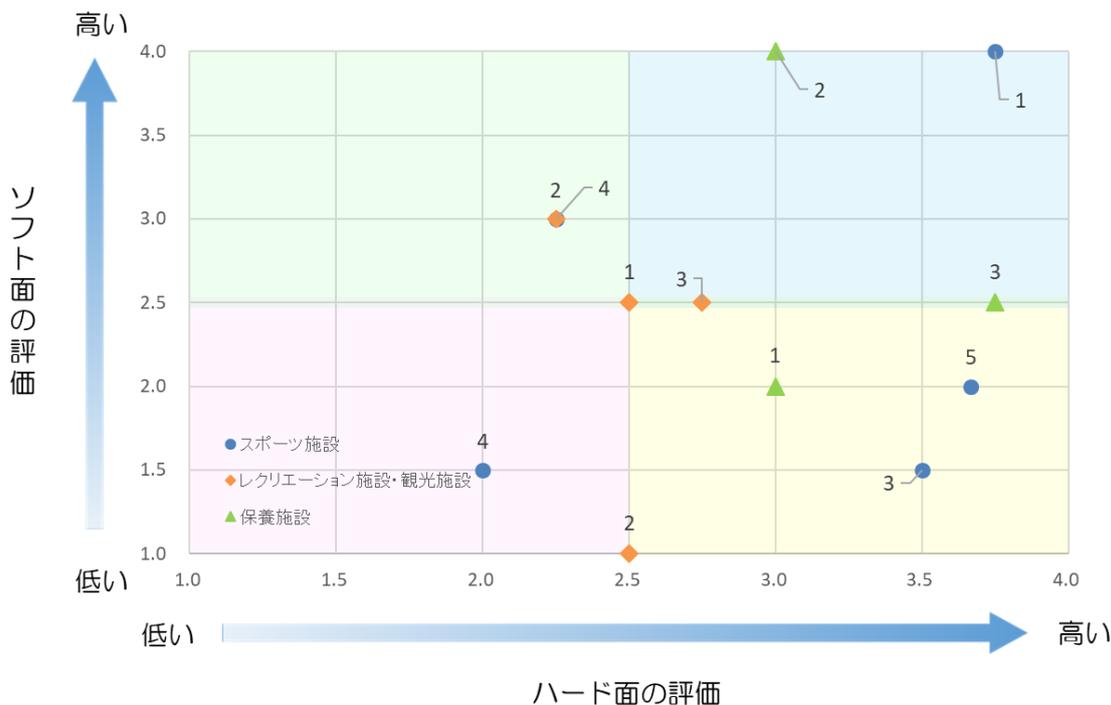
※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

※ 利用状況の評価基準は「年間稼働率」で評価しています。

### (3) 方向性の分類

【スポーツ・レクリエーション系施設】

図 2-9 スポーツ・レクリエーション系施設 方向性の分類



### (4) 個別施設の方向性

#### ① スポーツ施設の方針

01

施設名称	総合スポーツセンター ローズアリーナ	方向性の分類	I	
用途	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設	地区	中心・大津
	中分類	スポーツ施設	中分類施設数	5
定量的評価による方向性の分類は現状維持です。 計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。				

02

施設名称	金谷体育センター	方向性の分類	II	
用途	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設	地区	金谷
	中分類	スポーツ施設	中分類施設数	5
定量的な評価による方向性は建物方針の検討です。 金谷地区生活交流拠点整備運営事業の実施に当たり、周辺の公共施設と一体的に維持管理・運営する方向で検討することから、当事業期間(運営期間 15 年)は適切に維持・管理していくこととします。				

03

施設名称	川根体育館	方向性の分類	Ⅲ	
用途	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設	地区	川根
	中分類	スポーツ施設	中分類施設数	5
<p>定量的な評価による方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>川根中学校屋内運動場としても使用されている複合施設です。長寿命化の計画は学校施設の方針に従うものとします。</p>				

04

施設名称	島田球場	方向性の分類	Ⅳ	
用途	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設	地区	中心・大津
	中分類	スポーツ施設	中分類施設数	5
<p>定量的な評価による方向性の分類は見直しですが、同様の機能を持った施設は市内にはなく、今後は「横井運動場公園改修計画」が策定されているため、計画に沿って改修工事を実施していくこととします。</p>				

05

施設名称	第二球場	方向性の分類	Ⅲ	
用途	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設	地区	中心・大津
	中分類	スポーツ施設	中分類施設数	5
<p>定量的評価による方向性の施設利用方針の検討です。</p> <p>今後は「横井運動場公園改修計画」が策定されているため、計画に沿って改修工事を実施していくこととします。</p>				

## ② レクリエーション施設・観光施設の方針

01

施設名称	野外活動センター山の家	方向性の分類	Ⅰ	
用途	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設	地区	伊久身・大長
	中分類	レクリエーション施設・観光施設	中分類施設数	4
<p>定量的な評価による方向性は現状維持です。</p> <p>現在は指定管理者制度により施設の管理・運営が行われています。定期的な点検等により、施設の劣化状況を把握し、必要に応じて修繕・改修により長寿命化を図ります。</p>				

02

施設名称	山村都市交流センターささま	方向性の分類	Ⅲ	
用途	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設	地区	川根
	中分類	レクリエーション施設・観光施設	中分類施設数	4
<p>定量的な評価による方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>平成24年に耐用年数が到来しました。現在は指定管理者制度により施設の管理・運営が行われています。行政サービスの必要性や施設の特異性を考慮し今後の施設利用方針の検討が必要です。</p>				

03

施設名称	金谷宿お休み処 石畳茶屋		方向性の分類	I
用途	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設	地区	金谷
	中分類	レクリエーション施設・観光施設	中分類施設数	4
<p>定量的な評価による方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>平成 26 年に耐用年数が到来しました。観光拠点の 1 つとなるため、その必要性も考慮し修繕・改修により長寿命化を図ります。</p>				

04

施設名称	道の駅（外売店・トイレ）		方向性の分類	II
用途	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設	地区	川根
	中分類	レクリエーション施設・観光施設	中分類施設数	4
<p>定量的な評価による方向性は建物方針の検討です。</p> <p>建築から 20 年以上経過しています。定期的な点検等により、施設の劣化状況を把握して、必要に応じて修繕・改修により長寿命化を図ります。</p> <p>今後、第 2 号源泉井戸の掘削検討を進める中で、川根温泉ふれあいの泉・コテージと合わせた一体的な全面リニューアルも考慮する必要があります。</p>				

## ③ 保養施設の方針

01

施設名称	田代の郷温泉 伊太和里の湯		方向性の分類	III
用途	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設	地区	伊久身・大長
	中分類	保養施設	中分類施設数	3
<p>定量的評価による方向性の分類は施設利用方針の検討です。施設の特異性を考慮しつつ、今後は適切な維持管理、計画的な修繕・改修等により施設の保全に努めながら継続利用していくこととします。</p>				

02

施設名称	川根温泉 ふれあいの泉・コテージ		方向性の分類	I
用途	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設	地区	川根
	中分類	保養施設	中分類施設数	3
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。適切な維持管理、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p> <p>今後、第 2 号源泉井戸の掘削検討を進める中で、道の駅（外売店・トイレ）と合わせた一体的な全面リニューアルも考慮する必要があります。</p>				

03

施設名称	川根温泉ホテル		方向性の分類	I
用途	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設	地区	川根
	中分類	保養施設	中分類施設数	3
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。適切な維持管理、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p>				

## 2.5.4 産業系施設

### (1) 施設概要

表 2-27 施設概要一覧

用途 中分類	施設数	延べ面積 (㎡)	1人当たり面積 (㎡/人)
1 産業系施設	4	798	0.008

### (2) 方向性の評価

#### 【産業系施設】

表 2-28 産業系施設の施設評価結果一覧

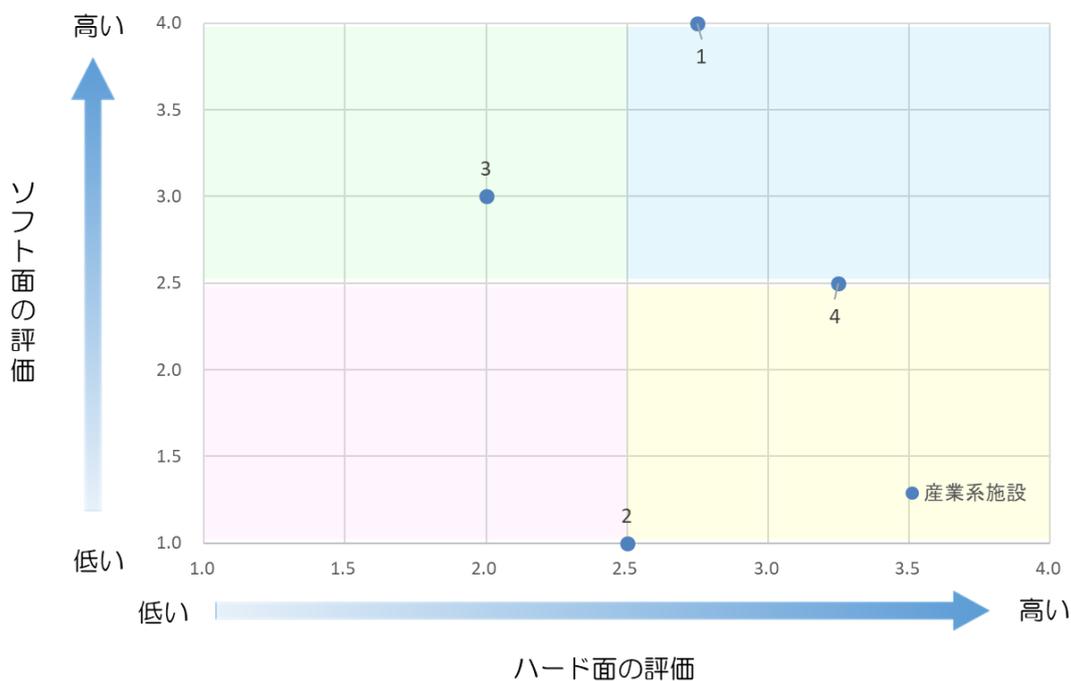
NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	伊久身農産物加工体験施設やまゆり	516.8	H12	B	B	A	D	-	A	I
2	さくら茶屋	57.1	H05	B	B	B	D	-	D	Ⅲ
3	ふるさと茶屋	52.1	H05	D	B	B	D	-	B	Ⅱ
4	蓬莱橋897.4茶屋	172.4	H30	A	A	B	C	-	-	I

※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

### (3) 方向性の分類

#### 【産業系施設】

図 2-10 産業系施設 方向性の分類



#### (4) 個別施設の方向性

##### 産業系施設の方針

01

施設名称	伊久身農産物加工体験施設やまゆり		方向性の分類	I
用途	大分類	産業系施設	地区	伊久身・大長
	中分類	産業系施設	中分類施設数	4
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。個別施設計画の第1期中の令和6年に耐用年数が到来しますが、公共施設マネジメント民間提案制度に基づき引き続き活用される見込みであることを踏まえ適切な維持管理、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p>				

02

施設名称	さくら茶屋		方向性の分類	III
用途	大分類	産業系施設	地区	川根
	中分類	産業系施設	中分類施設数	4
<p>定量的な評価による方向性は施設利用方針の検討です。令和元年度に屋根の改修工事を実施しています。</p> <p>施設は川根特産物直売組合により特産物販売所として運営しています。</p>				

03

施設名称	ふるさと茶屋		方向性の分類	II
用途	大分類	産業系施設	地区	川根
	中分類	産業系施設	中分類施設数	4
<p>定量的評価による方向性は建物方針の検討です。</p> <p>施設は現在川根特産物直売組合により特産物販売所として運営しています。</p>				

04

施設名称	蓬莱橋 897.4 茶屋		方向性の分類	I
用途	大分類	産業系施設	地区	中心・大津
	中分類	産業系施設	中分類施設数	4
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>適切な維持管理を図り、計画的な修繕改修等により施設の長寿命化を図ります。</p>				

## 2.5.5 学校教育系施設

### (1) 施設概要

表 2-29 施設概要一覧

用途 中分類	施設数	延べ面積 (㎡)	1人当たり面積 (㎡/人)
1 その他教育施設	3	4,439	0.045

### (2) 方向性の評価

#### 【その他教育施設】

表 2-30 その他教育施設の施設評価結果一覧

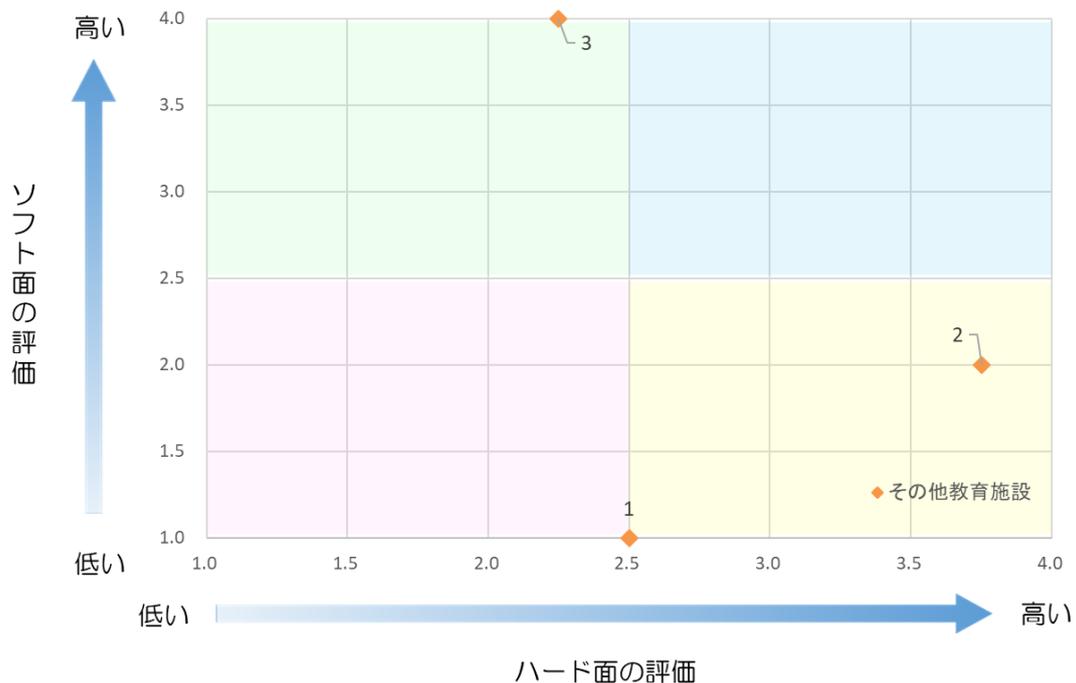
NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	南部学校給食センター	1024.0	H07	B	B	B	D	-	D	Ⅲ
2	中部学校給食センター	2915.6	H26	A	A	B	A	-	C	Ⅲ
3	教育センター	499.0	S61	C	B	B	D	-	A	Ⅱ

※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

### (3) 方向性の分類

#### 【その他教育系施設】

図 2-11 その他教育系施設 方向性の分類



(4) 個別施設の方向性

① その他教育施設の方針

01

施設名称	南部学校給食センター		方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	学校教育系施設	地区	初倉
	中分類	その他教育施設	中分類施設数	3
<p>定量的な評価による方向性の分類は施設利用方針の検討です。</p> <p>個別施設計画第1期中の令和7年に耐用年数が到来します。平成30年度に調理室床改修工事を実施した。</p> <p>現在、学校給食は中部学校給食センター・南部学校給食センターの2施設で供給を行っており、更新検討時には将来の人口減少や少子化を踏まえ、学校給食供給体制の見直し及び施設のあり方を検討する必要があります。</p>				

02

施設名称	中部学校給食センター		方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	学校教育系施設	地区	中心・大津
	中分類	その他教育施設	中分類施設数	3
<p>定量的な評価による方向性は施設利用方針の検討です。南部給食センターとともに学校給食供給体制の見直し及び施設のあり方を検討する必要があります。</p>				

03

施設名称	教育センター		方向性の分類	Ⅱ
用途	大分類	学校教育系施設	地区	伊久身・大長
	中分類	その他教育施設	中分類施設数	3
<p>定量的な評価による方向性は建物方針の検討です。</p> <p>令和3年9月から旧北中学校校舎に移る予定です。</p>				

## 2.5.6 子育て支援施設

### (1) 施設概要

表 2-31 施設概要一覧

用途	中分類	施設数	延べ面積 (㎡)	1人当たり面積 (㎡/人)
1	幼保・こども園	2	1,668	0.017
2	幼児・児童施設	15	3,366	0.034

### (2) 方向性の評価

#### 【幼保・こども園】

表 2-32 幼保・こども園の施設評価結果一覧

NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	第一保育園	835.0	S54	B	C	A	C	A	D	I
2	第三保育園	832.9	S56	C	C	A	C	A	B	I

※ 利用状況の評価基準は「定員充足率」で評価しています。

#### 【幼児・児童施設】

表 2-33 幼児・児童施設の施設評価結果一覧

NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	初倉児童センター	353.4	H21	A	A	A	A	B	B	I
2	川根児童館	219.0	S60	B	C	B	C	D	B	III
3	こども館	1350.5	H24	-	A	B	B	C	B	I
4	第一小学校区放課後児童クラブ	132.5	H21	A	A	A	C	A	C	I
5	第二小学校区放課後児童クラブ	128.0	H13	C	A	B	D	B	B	I
6	第三小学校区放課後児童クラブ	89.2	H15	D	A	B	D	A	B	II
7	第四小学校区放課後児童クラブ	104.7	H15	D	A	B	D	A	C	II
8	第五小学校区放課後児童クラブ	170.9	H14	A	A	A	C	A	C	I
9	六合小学校区放課後児童クラブ	63.0	H21	A	A	A	C	A	D	I
10	六合東小学校区放課後児童クラブ	194.3	H18	A	A	A	C	A	D	I
11	島田北部4小学校区放課後児童クラブ	66.0	H20	A	A	B	D	A	A	I
12	初倉小学校放課後児童クラブ	56.0	H17	C	A	B	D	A	C	I
13	初倉南小学校放課後児童クラブ	111.0	H28	C	A	B	D	A	C	I
14	金谷小学校区放課後児童クラブ	228.8	H24	A	A	B	C	A	A	I
15	五和小学校区放課後児童クラブ	98.7	H22	B	A	A	B	A	D	I

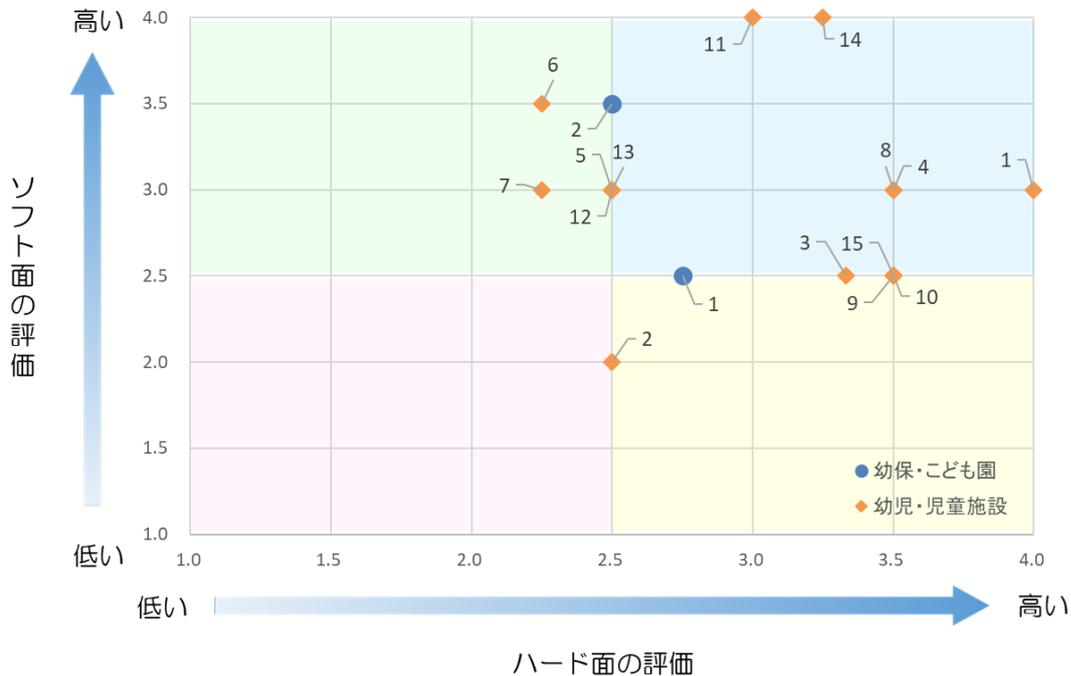
※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

※ 利用状況の評価基準は「定員充足率」、評価値に「\_」がついているものは「1日あたりの延利用者数」、「\_」は「年間利用者数を過去3年と比較」で評価しています。

(3) 方向性の分類

【子育て支援施設】

図 2-12 子育て支援施設 方向性の分類



(4) 個別施設の方向性

① 幼保・こども園の方針

01

施設名称	第一保育園	方向性の分類	I
用途	大分類	子育て支援施設	地区
	中分類	幼保・こども園	中分類施設数
定量的な評価による方向性は現状維持です。 平成 25 年に耐用年数が到来し、平成 29 年度に合併浄化槽の入替工事を実施しました。劣化状況調査の結果、早期に対応が必要と判断した箇所があるため、優先して対応することとします。その他一定の経年劣化は見られるものの、施設の安全な供用に支障をきたすものではないため、継続使用していくこととします。			

02

施設名称	第三保育園	方向性の分類	I
用途	大分類	子育て支援施設	地区
	中分類	幼保・こども園	中分類施設数
定量的な評価による方向性は現状維持です。 平成 27 年度に耐用年数が到来し、平成 30 年度に屋根等改修工事、令和元年度に大型遊具取替工事を実施しました。劣化状況調査の結果、一定の経年劣化は見られるものの、施設の安全な供用に支障をきたすものではないため、施設の良好な維持管理に努めながら継続使用していくこととします。			

## ② 幼児・児童施設の方針

01

施設名称		初倉児童センター	方向性の分類	I
用途	大分類	子育て支援施設	地区	初倉
	中分類	幼児・児童施設	中分類施設数	15
<p>定量的評価による方向性は現状維持です。</p> <p>初倉公民館等とともに初倉地域総合センター内にあるため、修繕・改修計画は建物全体の方針に従うものとします。</p>				

02

施設名称		川根児童館	方向性の分類	III
用途	大分類	子育て支援施設	地区	川根
	中分類	幼児・児童施設	中分類施設数	15
<p>定量的評価による方向性は施設利用方針の検討です。利用状況の評価が低いため、配置バランス等を考慮しながら施設の利用方針を検討していきます。</p>				

03

施設名称		こども館	方向性の分類	I
用途	大分類	子育て支援施設	地区	中心・大津
	中分類	幼児・児童施設	中分類施設数	15
<p>定量的評価による方向性は現状維持です。</p> <p>同じ建物内に島田図書館、民間施設及び住居がある複合施設です。今後は適切に維持・管理していくこととします。</p>				

04

施設名称		第一小学校区放課後児童クラブ	方向性の分類	I
用途	大分類	子育て支援施設	地区	中心・大津
	中分類	幼児・児童施設	中分類施設数	15
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>島田第一小学校の校舎内にある部屋については学校施設の修繕・改修計画の方針に従うものとします。敷地内にある建物については改修等により長寿命化を図ります。</p>				

05

施設名称		第二小学校区放課後児童クラブ	方向性の分類	I
用途	大分類	子育て支援施設	地区	中心・大津
	中分類	幼児・児童施設	中分類施設数	15
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>島田第二小学校の校舎内にあるため、修繕・改修計画は学校施設の方針に従うものとします。</p>				

06

施設名称	第三小学校区放課後児童クラブ	方向性の分類	Ⅱ	
用途	大分類	子育て支援施設	地区	中心・大津
	中分類	幼児・児童施設	中分類施設数	15
<p>定量的評価による方向性は建物方針の検討です。</p> <p>島田第三小学校の校舎内にあるため、修繕・改修計画は学校施設の方針に従うものとします。</p>				

07

施設名称	第四小学校区放課後児童クラブ	方向性の分類	Ⅱ	
用途	大分類	子育て支援施設	地区	中心・大津
	中分類	幼児・児童施設	中分類施設数	15
<p>定量的評価による方向性は建物方針の検討です。</p> <p>島田第四小学校の校舎内にあるため、修繕・改修計画は学校施設の方針に従うものとします。</p>				

08

施設名称	第五小学校区放課後児童クラブ	方向性の分類	Ⅰ	
用途	大分類	子育て支援施設	地区	中心・大津
	中分類	幼児・児童施設	中分類施設数	15
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>2棟ある建物のうち古い棟は個別施設計画の第1期中の令和6年に耐用年数が到来します。島田第五小学校の敷地内にあり定期的な点検等により劣化状況を把握し、改修等により長寿命化を図ります。</p>				

09

施設名称	六合小学校区放課後児童クラブ	方向性の分類	Ⅰ	
用途	大分類	子育て支援施設	地区	六合
	中分類	幼児・児童施設	中分類施設数	15
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>六合公民館内にあるため、修繕・改修計画は公民館の方針に従うものとします。</p>				

10

施設名称	六合東小学校区放課後児童クラブ	方向性の分類	Ⅰ	
用途	大分類	子育て支援施設	地区	六合
	中分類	幼児・児童施設	中分類施設数	15
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>六合東小学校の敷地内にあり、定期的な点検等により劣化状況を把握し、改修等により長寿命化を図ります。</p>				

11

施設名称		島田北部4小学校区放課後児童クラブ	方向性の分類	I
用途	大分類	子育て支援施設	地区	伊久身・大長
	中分類	幼児・児童施設	中分類施設数	15
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>伊太小学校の校舎内にあるため、修繕・改修計画は学校施設の方針に従うものとします。</p>				

12

施設名称		初倉小学校放課後児童クラブ	方向性の分類	I
用途	大分類	子育て支援施設	地区	初倉
	中分類	幼児・児童施設	中分類施設数	15
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。適切な維持管理、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p> <p>初倉小学校の校舎内にあるため、修繕・改修計画は学校施設の方針に従うものとします。</p>				

13

施設名称		初倉南小学校放課後児童クラブ	方向性の分類	I
用途	大分類	子育て支援施設	地区	初倉
	中分類	幼児・児童施設	中分類施設数	15
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>初倉南小学校の校舎内にあるため、修繕・改修計画は学校施設の方針に従うものとします。</p>				

14

施設名称		金谷小学校区放課後児童クラブ	方向性の分類	I
用途	大分類	子育て支援施設	地区	金谷
	中分類	幼児・児童施設	中分類施設数	15
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>定期的な点検等により劣化状況を把握して、必要に応じて修繕・改修等の検討を行います。</p> <p>金谷小学校の校舎内にある部屋については学校施設の修繕・改修計画の方針に従うものとします。敷地内にある建物については改修等により長寿命化を図ります。</p>				

15

施設名称		五和小学校区放課後児童クラブ	方向性の分類	I
用途	大分類	子育て支援施設	地区	金谷
	中分類	幼児・児童施設	中分類施設数	15
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>金谷北支所等とともに金谷北地域交流センター内にあるため、修繕・改修計画は建物全体の方針に従うものとします。</p>				

## 2.5.7 保健・福祉施設

### (1) 施設概要

表 2-34 施設概要一覧

用途	中分類	施設数	延べ面積 (㎡)	1人当たり面積 (㎡/人)
1	高齢福祉施設	11	4,722	0.048
2	児童福祉施設	1	911	0.009
3	保健施設	1	3,686	0.038

### (2) 方向性の評価

#### 【高齢福祉施設】

表 2-35 高齢福祉施設の施設評価結果一覧

NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	ふれあい健康プラザ	325.4	H14	B	A	B	C	C	C	Ⅲ
2	老人福祉センター伊太なごみの里	564.0	H21	B	A	A	B	B	C	I
3	川根老人憩いの家	328.5	S51	B	C	B	C	D	C	Ⅲ
4	養護老人ホームぎんもくせい	2261.2	H13	C	A	A	A	A	C	I
5	生きいきサロンはつくら	52.2	H21	A	A	A	A	D	-	Ⅲ
6	金谷生きがい対応型デイサービスセンターふれあい	221.9	H13	B	A	A	B	C	C	Ⅲ
7	北部デイサービスセンター	215.4	H09	D	B	B	B	B	A	I
8	川根デイサービスセンター	669.5	H12	B	B	A	B	C	A	I
9	六合中学校区地域包括支援センター	21.0	H21	A	A	A	A	C	-	Ⅲ
10	初倉中学校区地域包括支援センター	21.5	H21	A	A	A	A	A	-	I
11	金谷北地域包括支援センター	41.6	H22	B	A	A	B	A	-	I

※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

※ 利用状況の評価基準は「1日あたりの延利用者数」、評価値に「\_」がついているものは「定員充足率」、「\_」は「入居率」で評価しています。

#### 【児童福祉施設】

表 2-36 児童福祉施設の施設評価結果一覧

NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	こども発達支援センターふわり	911.1	H20	A	A	A	C	A	-	I

※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

※ 利用状況の評価基準は「定員充足率」で評価しています。

#### 【保健施設】

表 2-37 保健施設の施設評価結果一覧

NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	保健福祉センター	3685.9	H09	B	B	A	A	B	-	I

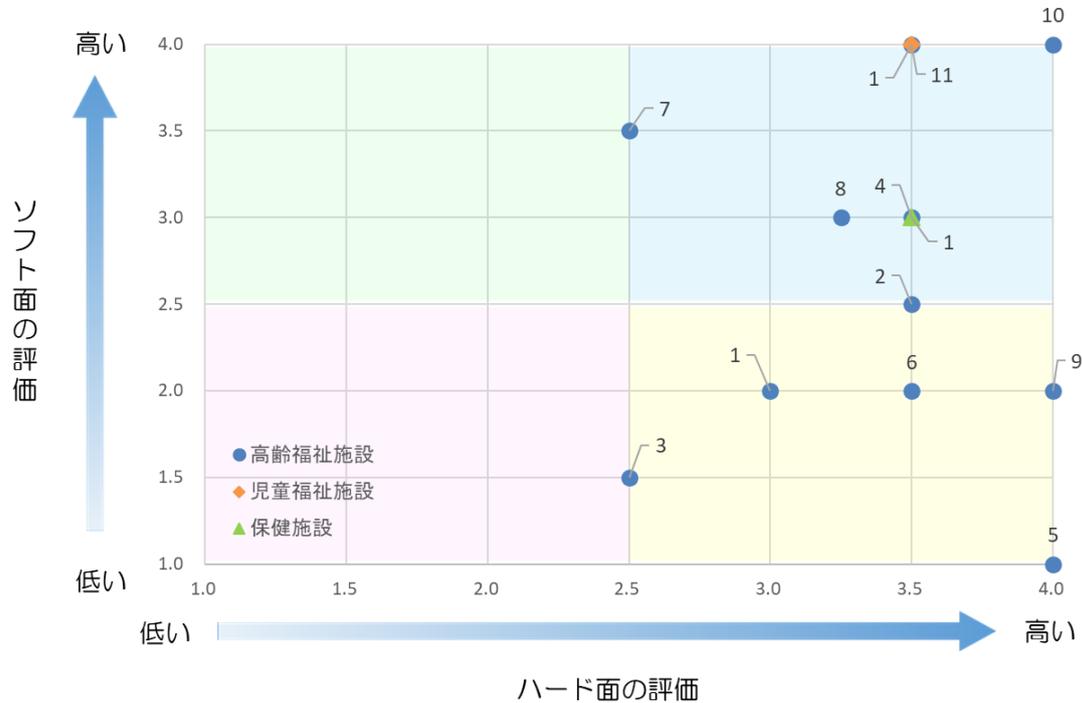
※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

※ 利用状況の評価基準は「1日あたりの延利用者数」で評価しています。

(3) 方向性の分類

【保健・福祉施設】

図 2-13 保健・福祉施設 方向性の分類



(4) 個別施設の方向性

① 高齢福祉施設の方針

01

施設名称	ふれあい健康プラザ	方向性の分類	Ⅲ	
用途	大分類	保健・福祉施設	地区	川根
	中分類	高齢福祉施設	中分類施設数	11
<p>定量的な評価による方向性の分類は施設利用方針の検討です。利用状況、経費状況の評価が低いため、今後は同地区に配置されている類似施設との集約を含めた施設利用方針の検討が必要です。</p> <p>個別施設計画の第1期期間中の令和6年に耐用年数が到来します。当面の間、施設の良好な維持管理に努めながら継続使用していくこととします。</p>				

02

施設名称	老人福祉センター伊太なごみの里	方向性の分類	I	
用途	大分類	保健・福祉施設	地区	伊久身・大長
	中分類	高齢福祉施設	中分類施設数	11
<p>定量的な評価による方向性の分類は現状維持です。経年劣化が進行している箇所については、定期的な点検等により劣化状況を把握し、計画的な修繕・改修により長寿命化を図ります。</p>				

03

施設名称	川根老人憩いの家		方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	保健・福祉施設	地区	川根
	中分類	高齢福祉施設	中分類施設数	11
<p>定量的な評価による方向性の分類は施設利用方針の検討です。平成10年に耐用年数到来しており、利用状況の評価が低いため、地区内において機能が類似する施設への集約など定性的評価を加え今後の施設利用方針の検討が必要です。</p> <p>劣化状況調査の結果、一定の経年劣化は見られるものの、施設の安全な供用に支障をきたすものではないため、当面の間、施設の良好な維持管理に努めながら継続使用していくこととします。</p>				

04

施設名称	養護老人ホームぎんもくせい		方向性の分類	I
用途	大分類	保健・福祉施設	地区	中心・大津
	中分類	高齢福祉施設	中分類施設数	11
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。経年劣化が進行している箇所については、定期的な点検等により劣化状況を把握し、計画的な修繕・改修等により長寿命化を図ります。</p>				

05

施設名称	生きいきサロンはつくら		方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	保健・福祉施設	地区	初倉
	中分類	高齢福祉施設	中分類施設数	11
<p>定量的な評価による方向性の分類は施設利用方針の検討です。施設が提供するサービスの特殊性等を踏まえつつ、今後の施設利用方針の検討が必要です。</p>				

06

施設名称	金谷生きがい対応型デイサービスセンターふれあい		方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	保健・福祉施設	地区	金谷
	中分類	高齢福祉施設	中分類施設数	11
<p>定量的な評価による方向性の分類は施設利用方針の検討です。施設が提供するサービスの特殊性等を踏まえつつ、今後の施設利用方針の検討が必要です。</p>				

07

施設名称	北部デイサービスセンター		方向性の分類	I
用途	大分類	保健・福祉施設	地区	伊久身・大長
	中分類	高齢福祉施設	中分類施設数	11
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。適切な維持管理、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p>				

08

施設名称	川根デイサービスセンター	方向性の分類	I	
用途	大分類	保健・福祉施設	地区	川根
	中分類	高齢福祉施設	中分類施設数	11
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。適切な維持管理、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p>				

09

施設名称	六合中学校区地域包括支援センター	方向性の分類	III	
用途	大分類	保健・福祉施設	地区	六合
	中分類	高齢福祉施設	中分類施設数	11
<p>定量的な評価による方向性の分類は施設利用方針の検討です。 高齢者の相談窓口であるため、高齢化の進行に伴い利用者の増加が見込まれます。六合公民館内にあるため、修繕・改修計画は公民館の方針を従うものとします。</p>				

10

施設名称	初倉中学校区地域包括支援センター	方向性の分類	I	
用途	大分類	保健・福祉施設	地区	初倉
	中分類	高齢福祉施設	中分類施設数	11
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。 初倉公民館等とともに初倉地域総合センター内にあるためと、修繕・改修計画は建物全体の方針に従うものとします。</p>				

11

施設名称	金谷北地域包括支援センター	方向性の分類	I	
用途	大分類	保健・福祉施設	地区	金谷
	中分類	高齢福祉施設	中分類施設数	11
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。 金谷北支所等とともに金谷北地域交流センター内にあり、旧金谷庁舎跡地で進められる金谷地区生活交流拠点整備運営事業により整備される新施設に令和5年10月に移転する予定です。 移転後のスペースについて金谷地区全体の公共施設の適正な配置を念頭に置きつつ活用方法を検討するとともに、計画的な修繕・改修等を行います。</p>				

## ② 児童福祉施設の方針

施設名称	こども発達支援センターふわり	方向性の分類	I	
用途	大分類	保健・福祉施設	地区	中心・大津
	中分類	児童福祉施設	中分類施設数	1
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。適切な維持管理、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p>				

③ 保健施設の方針

施設名称		保健福祉センター	方向性の分類	I
用途	大分類	保健・福祉施設	地区	中心・大津
	中分類	保健施設	中分類施設数	1
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。適切な維持管理、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p>				

## 2.5.8 行政系施設

### (1) 施設概要

表 2-38 施設概要一覧

用途 中分類	施設数	延べ面積 (㎡)	1人当たり面積 (㎡/人)
1 庁舎等	4	9,313	0.095
2 その他行政系施設	6	5,650	0.058

### (2) 方向性の評価

#### 【庁舎等】

表 2-39 庁舎等の施設評価結果一覧

NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	市役所	8307.4	S37	-	D	B	-	-	-	Ⅱ
2	金谷南支所	75.8	H21	A	A	A	A	C	D	Ⅲ
3	金谷北支所	136.3	H22	B	A	A	B	B	B	Ⅰ
4	川根支所	793.4	H20	A	A	A	A	C	B	Ⅰ

※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

※ 利用状況の評価基準は「1日あたりの延利用者数」で評価しています。

#### 【その他行政系施設】

表 2-40 その他行政系施設の施設評価結果一覧

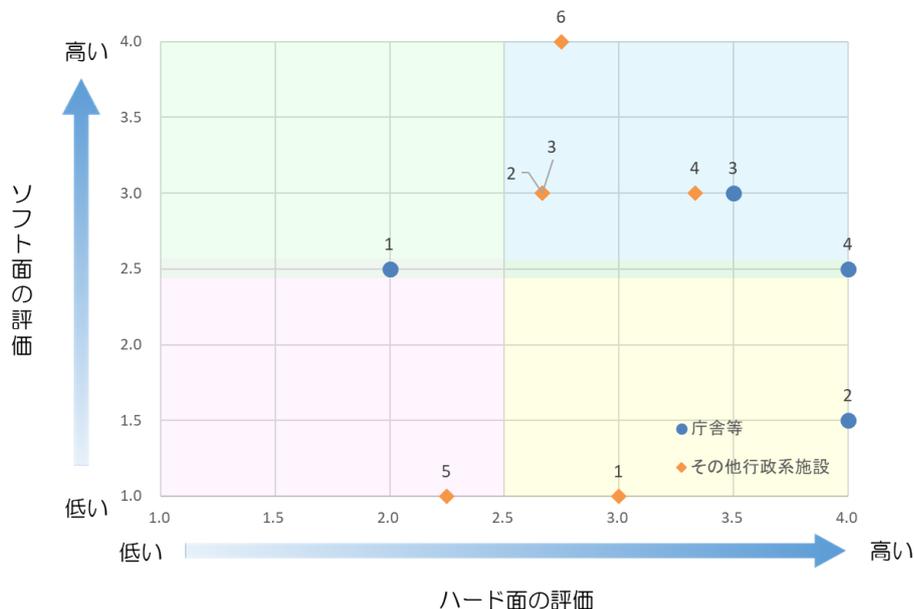
NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	金谷防災センター	375.0	H10	B	B	B	-	-	D	Ⅲ
2	西部コミュニティ防災センター	299.6	S58	B	C	B	-	-	B	Ⅰ
3	六合コミュニティ防災センター	394.7	S57	B	C	B	-	-	B	Ⅰ
4	家山コミュニティ防災センター	298.7	H02	B	B	A	-	-	B	Ⅰ
5	旧清掃センター	3756.2	S57	C	C	A	D	-	D	Ⅳ
6	資源類中間処理施設	526.3	H08	B	B	B	C	-	A	Ⅰ

※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

### (3) 方向性の分類

#### 【行政系施設】

図 2-14 行政系施設 方向性の分類



(4) 個別施設の方向性

① 庁舎等の方針

01

施設名称	市役所		方向性の分類	Ⅱ
用途	大分類	行政系施設	地区	中心・大津
	中分類	庁舎等	中分類施設数	4
<p>建築から 55 年以上経過しており、相対的な施設機能の低下の可能性も踏まえて、今後の建物の方針を検討する必要があります。</p> <p>令和 5 年 4 月を目途に現在地（東側用地）に建て替えます。</p>				

02

施設名称	金谷南支所		方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	行政系施設	地区	金谷
	中分類	庁舎等	中分類施設数	4
<p>定量評価による方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>コミュニティサロン金谷南及び民間施設とともに金谷南地域交流センター内にあります。</p> <p>旧金谷庁舎跡地で進められる金谷地区生活交流拠点整備運営事業により整備される新施設に令和 5 年 10 月に移転し、金谷北支所と統合される予定です。</p> <p>移転後のスペースについて金谷地区全体の公共施設の適正な配置を念頭に置きつつ活用方法を検討するとともに、計画的な修繕・改修等を行います。</p>				

03

施設名称	金谷北支所		方向性の分類	I
用途	大分類	行政系施設	地区	金谷
	中分類	庁舎等	中分類施設数	4
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>コミュニティサロン金谷北等とともに金谷北地域交流センター内にあります。</p> <p>旧金谷庁舎跡地で進められる金谷地区生活交流拠点整備運営事業において整備される新施設に令和 5 年 10 月に移転し、金谷南支所と統合される予定です。</p> <p>移転後のスペースについて金谷地区全体の公共施設の適正な配置を念頭に置きつつ活用方法を検討するとともに、計画的な修繕・改修等を行います。</p>				

04

施設名称	川根支所		方向性の分類	I
用途	大分類	行政系施設	地区	川根
	中分類	庁舎等	中分類施設数	4
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。経年劣化が進行している箇所については、定期的な点検等により劣化状況を把握して、必要に応じて修繕・改修等の検討を行います。</p> <p>本庁舎から川根地域までの距離等を考慮して今後も良好に維持・管理していくこととします。</p>				

## ② その他行政系施設の方針

01

施設名称		金谷防災センター	方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	行政系施設	地区	金谷
	中分類	その他行政系施設	中分類施設数	6
<p>定量的な評価による方向性は施設利用方針の検討です。</p> <p>金谷地区生活交流拠点整備運営事業において、民間事業者の提案により改修して活用される予定です。</p>				

02

施設名称		西部コミュニティ防災センター	方向性の分類	I
用途	大分類	行政系施設	地区	中心・大津
	中分類	その他行政系施設	中分類施設数	6
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。建築から35年以上経過しているため、定期的な点検等により施設の劣化状況を把握して、計画的な修繕・改修等を行います。</p>				

03

施設名称		六合コミュニティ防災センター	方向性の分類	I
用途	大分類	行政系施設	地区	六合
	中分類	その他行政系施設	中分類施設数	6
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。建築から35年以上経過しているため、定期的な点検等により施設の劣化状況を把握して、計画的な修繕・改修等を行います。</p>				

04

施設名称		家山コミュニティ防災センター	方向性の分類	I
用途	大分類	行政系施設	地区	川根
	中分類	その他行政系施設	中分類施設数	6
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。適切な維持管理、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p> <p>当初の設置目的と利用実態に不整合が生じていることから、管理運営体制を見直す余地があります。</p>				

05

施設名称		旧清掃センター	方向性の分類	IV
用途	大分類	行政系施設	地区	六合
	中分類	その他行政系施設	中分類施設数	6
<p>定量的な評価による方向性は見直しです。</p> <p>平成 18 年 4 月からの田代環境プラザの稼働に伴い焼却施設としての機能を停止し、現在は職員の事務室及び塵芥収集車両の車庫として使用しています。</p> <p>平成 25 年に耐用年数が到来しており、令和 2 年度には煙突の解体工事を実施しました。</p> <p>今後は、田代環境プラザの機能を更新する時期の到来を見据えつつ継続して使用することとし、評価が低い経費状況などについて見直しの余地がないかを検証します。</p>				

06

施設名称		資源類中間処理施設	方向性の分類	I
用途	大分類	行政系施設	地区	六合
	中分類	その他行政系施設	中分類施設数	6
<p>施設の経年劣化が進行しています。施設の機能を確保するため、建物の修繕・改修等を検討する必要があります。</p>				

## 2.5.9 その他

### (1) 施設概要

表 2-41 施設概要一覧

用途	中分類	施設数	延べ面積 (㎡)	1人当たり面積 (㎡/人)
1	駐車場、駐輪場	1	1,729	0.018
2	斎場	2	2,507	0.026
4	専修学校	1	3,023	0.031
5	通路	1	1,271	0.013

### (2) 方向性の評価

#### 【駐車場、駐輪場】

表 2-42 駐車場、駐輪場の施設評価結果一覧

NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	島田駅北口自転車等駐車場	1729.5	H09	A	B	B	D	B	-	I

※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

※ 利用状況の評価基準は「年間稼働率」で評価しています。

#### 【斎場】

表 2-43 斎場の施設評価結果一覧

NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	島田市斎場	1816.5	H03	C	B	B	D	-	A	II
2	島田市金谷斎場	690.9	H07	C	B	B	C	-	C	III

※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

#### 【専修学校】

表 2-44 専修学校の施設評価結果一覧

NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	看護専門学校	3023.2	S63	B	B	A	D	A	-	I

※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

※ 利用状況の評価基準は「定員充足率」で評価しています。

#### 【通路】

表 2-45 通路の施設評価結果一覧

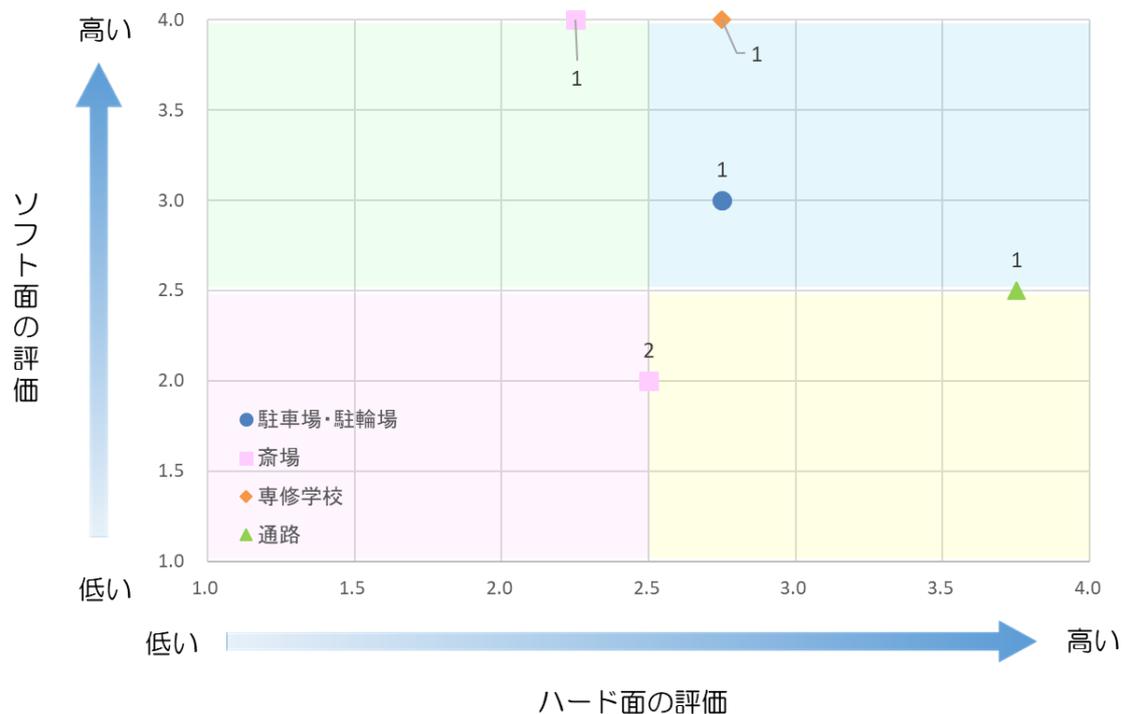
NO	施設名	延べ面積 (㎡)	建築年 (年度)	ハード評価				ソフト評価		方向性の分類
				劣化状況	築年数	耐震性	バリアフリー	利用状況	経費状況	
1	島田駅南北自由通路	1270.9	H20	A	A	B	A	-	-	I

※ 各評価欄が「-」は相対的な評価が適さない、データがない等の理由で評価外としている施設を示します。

### (3) 方向性の分類

#### 【その他の施設】

図 2-15 その他の施設 方向性の分類



### (4) 個別施設の方向性

#### ① 駐車場、駐輪場の方針

施設名称	島田駅北口自転車等駐車場	方向性の分類	I	
用途	大分類	その他	地区	中心・大津
	中分類	駐車場、駐輪場	中分類施設数	1
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。</p> <p>個別施設計画の第1期中の令和3年度に耐用年数が到来します。施設の経年劣化が進行していますので施設の機能を確保するため、計画的な修繕・改修により長寿命化を図ります。</p>				

#### ② 斎場の方針

01

施設名称	島田市斎場	方向性の分類	II	
用途	大分類	その他	地区	伊久身・大長
	中分類	斎場、墓苑	中分類施設数	2
<p>定量的な評価による方向性は建物方針の検討です。経年劣化が進行しており、施設の機能を確保するため、建物の修繕・改修等を検討する必要があります。</p>				

施設名称	島田市金谷斎場	方向性の分類	Ⅲ
用途	大分類	その他	地区
	中分類	斎場、墓苑	中分類施設数
<p>定量的評価による方向性の分類は施設利用方針の検討です。</p> <p>類似施設との配置バランス状況を考慮し施設利用方針を検討する必要があります。</p>			

## ③ 専修学校の方針

施設名称	看護専門学校	方向性の分類	I
用途	大分類	その他	中心・大津
	中分類	専修学校	中分類施設数
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。適切な維持管理、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p>			

## ④ 通路の方針

施設名称	島田駅南北自由通路	方向性の分類	I
用途	大分類	その他	中心・大津
	中分類	通路	中分類施設数
<p>定量的評価による方向性の分類は現状維持です。適切な維持管理、計画的な修繕・改修等により施設の長寿命化を図ります。</p> <p>昇降機の維持修繕工事に年間6～8百万円かかっています。昇降機メーカーの指示により維持修繕工事を実施していますが、専門的な内容のため、把握が困難であり、必要か不要かの精査が課題となっています。</p>			

### 第3章 施設の長寿命化実現に向けた方策

#### 3.1 長寿命化の実施方針

##### 3.1.1 長寿命化の考え方

本市では、品質・保有量・管理費の適正化を推進するために、公共施設等総合管理計画で公共建築物の長寿命化の実施方針を定めています。点検・診断等を踏まえ、期待される耐用年数までの使用を可能とするための効果的かつ計画的な予防保全措置を講じるとともに、ライフサイクルコストの縮減も視野に入れた長寿命化を推進します。

##### 3.1.2 目標耐用年数

公共建築物の長寿命化の実施方針として、公共施設等総合管理計画で目標耐用年数を下記に示す「建築物の耐久計画に関する考え方」((社)日本建築学会)を参考にして、「修繕・改修の周期を非木造は 60 年から 80 年に、木造や簡易な構造のものは 60 年と設定」と定めます。

耐用年数の短い内外装・設備機器等について、それぞれの部位の劣化状態を適切に把握し、計画的・予防的に維持管理・修繕・更新等を行い、機能向上または回復させることで長寿命化を図っていきます。

表 3-1 建築全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	鉄筋コンクリート造		鉄骨造			木造
			重量鉄骨		軽量鉄骨	
	高品質	普通品質	高品質	普通品質		
学校 官庁	Y <sub>0</sub> 100	Y <sub>0</sub> 60	Y <sub>0</sub> 100	Y <sub>0</sub> 60	Y <sub>0</sub> 40	Y <sub>0</sub> 60
住宅 事務所 病院	Y <sub>0</sub> 100	Y <sub>0</sub> 60	Y <sub>0</sub> 100	Y <sub>0</sub> 60	Y <sub>0</sub> 40	Y <sub>0</sub> 40
店舗 旅館 ホテル	Y <sub>0</sub> 100	Y <sub>0</sub> 60	Y <sub>0</sub> 100	Y <sub>0</sub> 60	Y <sub>0</sub> 40	Y <sub>0</sub> 40
工場	Y <sub>0</sub> 40	Y <sub>0</sub> 25	Y <sub>0</sub> 25	Y <sub>0</sub> 25	Y <sub>0</sub> 25	Y <sub>0</sub> 25

建築物の耐久計画に関する考え方((社)日本建築学会)より作成

表 3-2 目標耐用年数の級の区分の例

目標耐用年数の級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y <sub>0</sub> 100	100 年	80～120 年	80 年
Y <sub>0</sub> 60	60 年	50～80 年	50 年
Y <sub>0</sub> 40	40 年	30～50 年	30 年
Y <sub>0</sub> 25	25 年	20～30 年	20 年

建築物の耐久計画に関する考え方((社)日本建築学会)より作成

### 3.1.3 ライフサイクルコスト

ライフサイクルコストとは、その施設が存続する間に直接必要となる建設コスト、使用期間中に要する様々なコスト（光熱費、維持管理費、修繕費）、解体処分コストを総計したものです。

長寿命化により、財政負担の軽減・平準化を推進するためには、ライフサイクルコストに着目し、中長期的な視点に立った総合的なマネジメントを行う必要があります。

本計画における中長期保全計画においては、平成 31 年度版建築物のライフサイクルコスト（発行：一般財団法人 建築保全センター）を参考にして、構造躯体及び部位別の更新・修繕等に関する費用を算出しています。

ただし、本計画では、長寿命化による効果比較、将来の投資的経費の抑制や平準化等のマネジメントを主な目的としているため、毎年度経常的に要する光熱費等の運用コストや定期点検などの維持管理コストについては、見込まずに算出しています。

## 3.2 改修・更新等の実施方針

### 3.2.1 更新・修繕等の実施方針

公共建築物の維持管理・修繕・更新等については、「公共施設等総合管理計画」に基づき、市の施策全体からみてその施設の重要度や今後の維持管理の財源確保の観点を踏まえ、更新・修繕の実施を適切に判断していきます。

計画的な施設の保全を行い、施設を安心・安全に利用できる状態を維持するとともに、長寿命化やライフサイクルコストの縮減を図ります。

長寿命化の基本的な考え方としては、計画的・予防的な保全を行うことにより、劣化の進行を遅らせ、安全性の維持・向上や施設性能の低下の抑制を図ることになります。

建築物は構造躯体（柱・梁など）と構造躯体を囲む内外装・設備に区分されますが、内外装・設備は躯体より耐用年数が（約 20－30 年）短く、耐用年数を迎えると施設性能の低下をきたす可能性があります。内外装・設備においては、それぞれの部位の劣化状態を適切に把握し、破損や不具合が予見されるときは早めに改修を行うこと（予防保全）、重大な影響を及ぼす部位は、あらかじめ定められた年数でたとえ機能低下がなくても改修を行うこと（計画保全）を積み重ねることで、公共施設の耐用年数を 20 年、30 年延伸させることも可能となり、ライフサイクルコストの縮減につながります。

また、施設機能の向上や回復を図る大規模改修のタイミングなどでは、公共建築物に求められる役割や機能も変化していくことが考えられるため、施設の利用状況や市民のニーズを踏まえて、複合化・集約化などの再編を検討することも考えられます。

表 3-3 計画的・予防的保全のイメージ

整備内容	整備方法	新築								改築		
	経過年数		0	10	20	30	40	50	60		70	80
外壁、屋上防水					●			●		●		
内壁、配管、配線					△			●		△		
空調機器、熱源			○		●	○		●	○	●	○	
衛生器具、空調ダクト								●				
受変電設備、昇降機						●				●		
照明設備、防災設備					●			●		●		

R：大規模改修      S R：中規模改修（修繕）

●：全面改修または更新      ○：オーバーホール      △：一部修繕

### 3.3 将来費用の算定方法

#### 3.3.1 修繕・改修・更新

中長期保全計画で施設機能の向上・回復を図る手段として行う「修繕」、「改修」、「更新」は次の定義とします。

表 3-4 修繕・改修・更新の定義

修繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能・性能を実用上支障のない水準まで回復させること。</li> <li>・機械などを分解して点検や修理を行うオーバーホールや、蓄電池設備のバッテリー交換も含む。</li> </ul>
改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>・劣化した部材・部位・設備機器などの機能・性能を現状（初期の水準）もしくはそれ以上に改善させること。</li> </ul>
更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の改築、劣化した設備機器などを新しいものに取り替えること。</li> </ul>

#### 3.3.2 更新・修繕の周期

##### (1) 構造躯体の更新・修繕等の周期

前項を踏まえ、構造躯体の更新・修繕等の周期は、以下のとおりとします。

表 3-5 構造種別ごとの目標耐用年数

構造種別		目標耐用年数
非木造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄筋コンクリート造</li> <li>・鉄骨造 など</li> </ul>	80年
木造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造</li> <li>・簡易な構造 など</li> </ul>	60年

##### (2) 部位別の更新周期

部位別の更新周期は、平成31年度版建築物のライフサイクルコスト（発行：一般財団法人 建築保全センター）などにより、長寿命化の実施方針を踏まえ、各部位の部材より耐用年数が長い年数を更新周期として設定します。

なお、島田市の工事の実態を踏まえ、屋根、外壁については、20年毎にメンテナンスを行い、内部については、軽微な補修を除き、40年毎に大規模な改修を想定します。

また、電気設備・機械設備については、一律30年の更新として試算します。

表 3-6 部位ごとの修繕・改修の周期

	部位	想定する部材	修繕・改修等の周期
外部	屋根	アスファルト防水	修繕 20年、改修 40年
	外壁	フッ素系塗料	修繕 20年、改修 40年
内部	天井等、壁、床	ボード張りクロス、化粧吸音板等	改修 40年
電気設備		—	30年
機械設備		—	30年

### 3.3.3 更新・修繕等の費用

構造躯体及び部位別の更新・修繕等の費用は、次のとおりとします。

#### (1) 構造躯体の更新費用の単価

構造躯体の更新コストは、平成31年度版建築物のライフサイクルコスト（発行：一般財団法人 建築保全センター）を参考として下表の通りとします。

表 3-7 構造躯体の更新費用

学校			
分類		費用項目	金額 (円/㎡)
①建設コスト	設計コスト	設計費	19,540
		調査費	780
	新築コスト	建築工事費計	170,900
		電気設備工事費	33,900
		機械設備工事費計	54,000
工事監理コスト	工事監理費	7,390	
②解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	17,400
	廃棄処分コスト	廃棄処分費	14,900
更新費用 単価 (①+②)			318,810

小規模事務庁舎			
分類		費用項目	金額 (円/㎡)
①建設コスト	設計コスト	設計費	43,690
		調査費	1,770
	新築コスト	建築工事費計	230,500
		電気設備工事費	55,700
		機械設備工事費計	60,600
工事監理コスト	工事監理費	12,300	
②解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	21,400
	廃棄処分コスト	廃棄処分費	20,000
更新費用 単価 (①+②)			445,960

中規模事務庁舎			
分類		費用項目	金額 (円/㎡)
①建設コスト	設計コスト	設計費	25,750
		調査費	780
	新築コスト	建築工事費計	216,100
		電気設備工事費	49,500
		機械設備工事費計	77,000
工事監理コスト	工事監理費	6,530	
②解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	18,500
	廃棄処分コスト	廃棄処分費	15,300
更新費用 単価 (①+②)			409,460

## (2) 部位毎の修繕・改修費用の単価

部位毎の修繕・改修コストは、文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」より、前述の更新費用に部位のコスト配分率を乗じて算出します。

### 【修繕・改修費用の算定式】

$$\boxed{\text{部位毎の修繕・改修費用}} = \boxed{\text{更新費用}} \times \boxed{\text{部位のコスト配分率 (\%)}}$$

なお、部位のコスト配分率の合計値「60」とは、文科省が補助費用の参考に自治体へ提示している改修比率算定表に示す建替に対する改修費用の割合を示した数字です。

表 3-8 改修時の部位ごとのコスト配分率

部位	コスト配分率 (%)
屋根・屋上	5.1
外壁	17.2
内部仕上げ	22.4
電気設備	8.0
機械設備	7.3
計	60.0

※更新費用を 100 とした場合の改修に要する費用を 60 と設定  
「学校施設解説書」より抜粋

表 3-9 屋根・外壁の修繕時のコスト配分率

部位	コスト配分率 (%)
屋根・屋上	2.1
外壁	7.2
内部仕上げ	9.3
電気設備	3.3
機械設備	3.1
計	25.0

※更新（建替）費用を 100 とした場合の修繕に要する費用を 25 と設定  
※建物を新設した際の屋根・外壁の費用の 25%を修繕費用と仮定

## 3.4 構造躯体の健全性確保の考え方

### 3.4.1 構造躯体劣化調査の必要性

計画的・予防的な維持管理・修繕・更新等により長寿命化を図り、安心・安全に利用できる状態を維持していくには、構造躯体の健全性が前提となります。そこで、施設の老朽化により大規模改修を検討する時期や施設の再編を検討するタイミングなどに、構造躯体の健全性を確認し、長寿命化が可能か判断することが必要になります。

コンクリートは本来、適切な材料を選び、配合して適切に施工されることで密実かつ堅牢な組織を造り、風雨による浸食や、寒さによる凍結、地震にも耐える大変丈夫な構造物となることができます。

しかし、日本では1960年代から1970年代にかけての高度経済成長期に建設された構造物が、早期に劣化しはじめたことが問題となりました。

時代とともにコンクリートに使われる材料や配合、施工に関する基準は見直され、近年では造られて間もないコンクリート構造物の早期劣化が叫ばれることはほぼ無くなりました。ですが、適切に配合、施工されたコンクリートも、年月とともに必ず劣化していきます。

劣化したコンクリートを調査することで劣化の原因や進行具合を把握し、適切な補修や維持管理を行うことによってコンクリート構造物は健全な状態でいられるのです。

### 3.4.2 コンクリート劣化調査の方法

#### (1) 目視調査

目視調査はコンクリート表面の損傷や劣化の状況、構造物全体の変形、周辺的环境状況などを目で見えて観察したり、簡易な器具を使って状態を把握したりする調査方法です。

ひび割れの幅をクラックスケールの目盛りと照らし合わせて測定する調査や、コンクリート表面の剥がれの観察、構造物全体の傾きや沈下などの変形を観察することが目視調査に含まれます。

#### (2) コア抜き調査

円形のドリルでコンクリートに穴を開け、直径7.5cm～10cm、長さ10cm～20cm程度の円柱型のコンクリートコアを取り出す調査です。

取り出したコアは、強度の測定や劣化原因の調査、劣化進行具合の調査などに使われます。中性化試験は、割裂面にフェノールフタレイン1%エチルアルコール溶液を噴霧し、赤紫色に呈色した位置から中性化深さを測定します。

#### (3) 中性化深さ試験(ドリル法)

ドリルで非中性化部まで削孔し、フェノールフタレイン溶液をしみこませた試験紙をゆっくり回転させながら削孔粉を捕集しコンクリート中性化を測定する方法です。

## 3.5 優先順位の考え方

### 3.5.1 財政支出の平準化

公共建築物の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減や財政負担の縮減を図るため、修繕・改修周期に基づく計画保全を行うなど計画的・予防的な維持管理・修繕を進める必要があります。一方で、各年度に実施する工事の総量は、市の財政状況等に応じて調整を図る必要があります。また長期的な視点に立った財政支出の平準化にも配慮する必要があります。

そのため、維持管理・修繕が集中するときには財政支出を抑えるために、各工事に優先度を算定し財政支出を平準化する必要があります。

### 3.5.2 優先度の算定

劣化状況調査の結果から、修繕、改修等を優先的に実施すべき公共建築物の順位を整理できる優先度の判定基準及び算定方法について検討します。

算定方法については、施設の老朽度、劣化度、危険度の3項目をそれぞれ点数評価し、この3つの合計点数に重要度を乗じて算出したものを総合劣化度として、優先順位を定めます。

#### 優先度の算定式

$$\text{優先度} = (\text{老朽度} + \text{劣化度} + \text{危険度}) \times \text{重要度}$$

#### (1) 重要度

災害対策拠点や避難指定場所などの防災における耐震性能による視点を勘案し、以下の係数を乗じます。

表 3-10 重要度の評価基準

区分	用途Ⅰ	用途Ⅱ	用途Ⅲ
用途	その他の用途	第2次避難所	防災拠点及び避難所
係数	1.00	1.10	1.20

#### (2) 老朽度

各部材の耐用年数に応じ、以下の配点とし、各部材の点数を加算し、評価します。

表 3-11 老朽度の評価基準

老朽度判定	A	B	C	D
判定基準	1/3 未満	1/3 以上 2/3 未満	2/3 以上 耐用年数未満	耐用年数超過
点数	0 点	3 点	6 点	10 点

### (3) 劣化度

劣化診断結果により劣化に応じ、以下の配点とし、部材の点数を加算し算出します。

表 3-12 劣化度の評価基準

劣化度判定	A	B	C	D
判定基準	健全	経年劣化等はあるが特に修繕の必要がない	修繕の検討が必要	修繕が必要
点数	0点	3点	6点	10点

### (4) 危険度

各部材の危険度に応じ、以下の配点とし、各部材の点数を加算し評価を以下のとおりとします。

表 3-13 危険度の評価基準

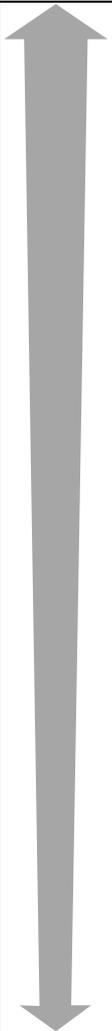
危険度判定	A	B	C	D
判定基準	健全	利用者等に危険が及ばない	利用者等に危険が及ぶ可能性があり、修繕が必要	利用者等に危険が及ぶ可能性が高く、ただちに修繕が必要
点数	0点	3点	6点	10点

### 3.5.3 優先度の算定結果

優先度の算定結果を下表に示します。なお、本計画の対象施設中、劣化状況調査を実施した施設のみ優先度の算出が可能のため、全施設の算定結果ではありません。

表 3-14 優先度の算定結果

施設名称	重要度		老朽度		劣化度	危険度		優先度	優先度
	区分	係数	築年数	判定	判定	偏差値	判定		
金谷生きがいセンター夢づくり会館	避難所	1.2	27	B	C	59.8	D	22.8	
島田斎場	防災拠点	1.2	28	B	C	55.6	D	22.8	
伊久身農村環境改善センター	第2次避難所	1.1	35	B	C	56.6	D	20.9	
教育センター	第2次避難所	1.1	33	B	C	64.0	D	20.9	
金谷斎場	防災拠点	1.2	24	A	C	57.7	D	19.2	
抜里コミュニティ防災センター	防災拠点	1.2	34	B	C	50.3	C	18	
野外活動センター山の家	避難所	1.2	35	B	C	50.8	C	18	
金谷東会館	第2次避難所	1.1	31	B	B	56.6	D	17.6	
金谷体育センター		1	35	B	C	51.9	C	15	
川根文化センターチャリム21	避難所	1.2	25	A	C	50.3	C	14.4	
家山コミュニティ防災センター	防災拠点	1.2	29	B	B	50.3	C	14.4	
北五和会館	避難所	1.2	29	B	C	47.1	B	14.4	
かなや会館	第2次避難所	1.1	31	B	C	48.7	B	13.2	
第三保育園	第2次避難所児童福祉施設	1.1	38	B	C	45.5	B	13.2	
博物館		1	28	B	B	50.3	C	12	
川根地区センター		1	37	B	C	47.1	B	12	
菊川の里会館	避難所	1.2	23	A	B	50.8	C	10.8	
保健福祉センター	防災拠点	1.2	22	A	B	50.3	C	10.8	
西部コミュニティ防災センター	防災拠点第2次避難所	1.2	36	B	B	47.1	B	10.8	
山村都市交流センターささま	避難所	1.2	54	C	B	42.4	A	10.8	
金谷生きがいセンター五和会館	第2次避難所	1.1	28	B	B	47.6	B	9.9	
大津農村環境改善センター	第2次避難所	1.1	31	B	B	45.5	B	9.9	
川根老人憩いの家	第2次避難所	1.1	43	C	B	43.9	A	9.9	
金谷宿お休み処 石畳茶屋		1	25	B	B	45.5	B	9	
六合コミュニティ防災センター	防災拠点第2次避難所	1.2	37	B	B	43.9	A	7.2	
看護専門学校	市民病院避難所	1.2	31	B	B	42.4	A	7.2	
北部ふれあいセンター	第2次避難所	1.1	22	A	B	48.7	B	6.6	
番生寺会館	第2次避難所社会福祉施設	1.1	45	B	B	43.9	A	6.6	
第一保育園	第2次避難所児童福祉施設	1.1	40	B	B	40.8	A	6.6	
南部学校給食共同調理場		1	24	A	B	45.5	B	6	
川根児童館		1	34	B	B	43.9	A	6	
福祉館あけぼの	第2次避難所社会福祉施設	1.1	34	B	A	39.7	A	3.3	
島田駅北口自転車等駐車場		1	22	A	A	40.8	A	0	



### 3.6 中長期保全計画

#### 3.6.1 中長期保全計画の考え方

本計画で対象としている施設の延床面積を維持したまま更新・修繕を実施する場合の今後 30 年間の費用を算定します。図 3-1 は施設を耐用年数まで使用した場合の費用を示し、図 3-2 は予防保全を実施し施設の長寿命化を実施した場合の費用推計を示しています。長寿命化を実施する場合の費用の算定方法は本章 3.3 に示しています。

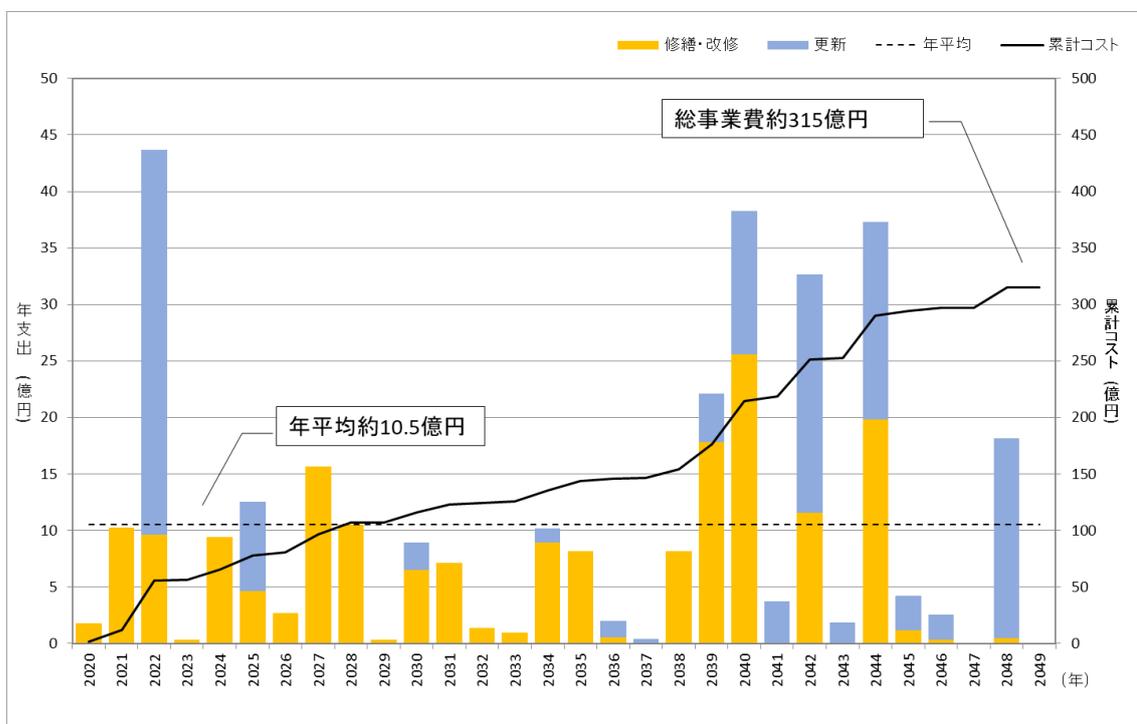
なお、更新・修繕・改修のスケジュールは最も理想的に実施した場合の時期を示したものであり、実際は各施設及び財政状況を考慮し長寿命化を行っていくため、更新・修繕・改修の時期や費用が確定しているものではありません。今後の整備計画を策定することで、財政負担の平準化を図り、持続可能な行財政運営を推進します。

#### 3.6.2 従来型の維持管理による将来費用

長寿命化による効果を検証するために、一般的な建築物の寿命と言われる耐用年数 60 年（改修 30 年と仮定）を踏まえ、今後、修繕・改修・更新にかかる費用を算出しています。

2039 年から 2044 年の間に多くの建物の修繕・改修・更新が必要になり、30 年間の平均を大きく上回る投資が必要になります。

図 3-1 従来型の維持管理・修繕による将来費用



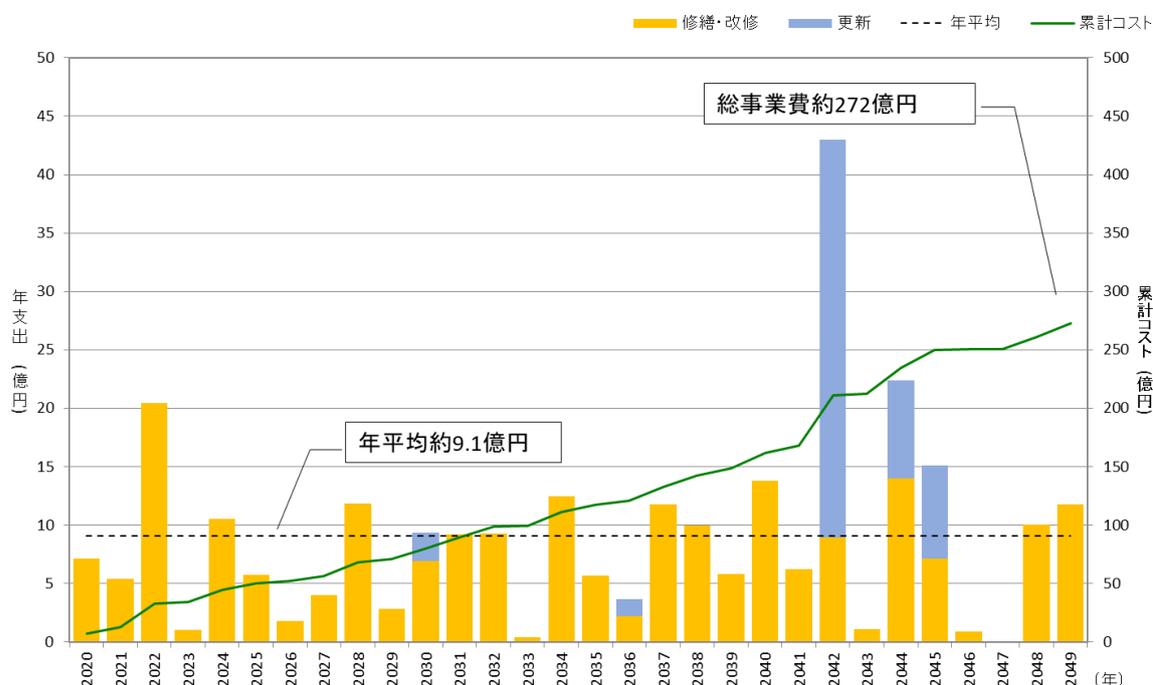
### 3.6.3 長寿命化を実施した場合の将来費用

「3.3 将来費用の算定方法」に基づき、計画的な保全を実施した場合の将来費用の算定結果を下図に示します。

長寿命化を実施する場合は、今後 30 年間に更新（建替）が必要な施設は多くありません。しかしながら、30 年間の平均 9.1 億円を上回る年度があるため、優先度を踏まえ、整備計画を作成し費用の平準化に努める必要があります。また、施設総量の適正化や様々な官民連携手法を検討することで一層経費の削減や平準化を可能にすることができます。

施設毎の修繕・改修・更新時期と費用のイメージを資料 1 で示しています。複合施設における費用は延床面積の割合から按分し費用を算出しています。

図 3-2 今後 30 年間の修繕・改修・更新費用



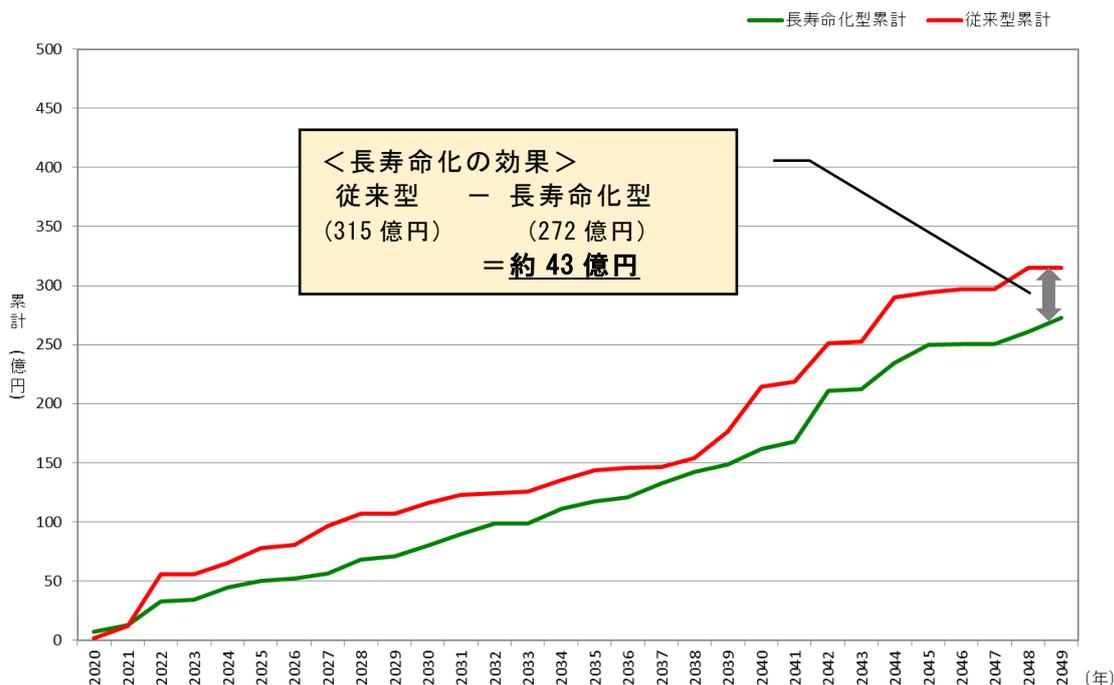
### 3.6.4 従来型と長寿命化型の比較

「3.6.2 従来型の維持管理による将来費用」及び「3.6.3 長寿命化を実施した場合の将来費用」に示した従来型と長寿命化型の将来費用を比較すると、今後 30 年間の総事業費は、長寿命化した場合に約 43 億円（年平均約 1.4 億円）のコスト削減効果が得られます。

しかしながら、早い段階から計画的に修繕・改修を行う必要があります。

また、長寿命化した場合においても、いずれは建物の更新が集中する時期が来ることを視野に入れ、計画的な修繕・改修を行うことに加え、施設総量の適正化や様々な官民連携手法を検討することで一層経費の削減や平準化を可能にすることができます。

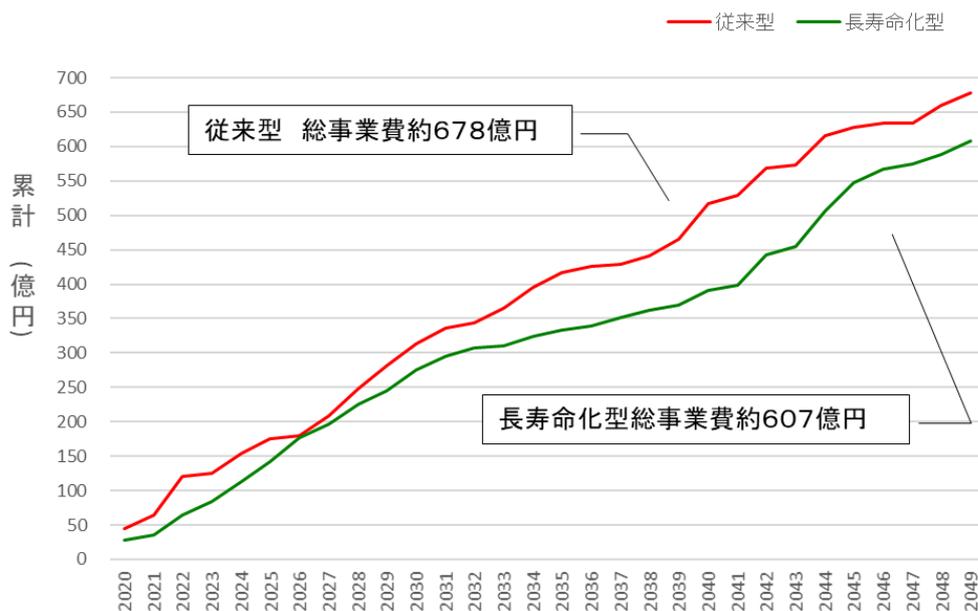
図 3-3 長寿命化の効果



### 3.6.5 学校施設を含めた従来型と長寿命化の比較

本市の建築物の45%を占める学校施設の修繕・更新にかかる経費を含め比較をすると約71億円のコスト削減効果が得られます。既に統合が決定している学校の更新・改修コストの削減額は約83億円です。学校施設の経費の内訳は「島田市学校施設長寿命化計画」をご覧ください。

図 3-4 学校施設を含めた長寿命化の効果



## 第4章 公共施設の総合的かつ計画的な運用のために

### 4.1 公共施設の最適な配置

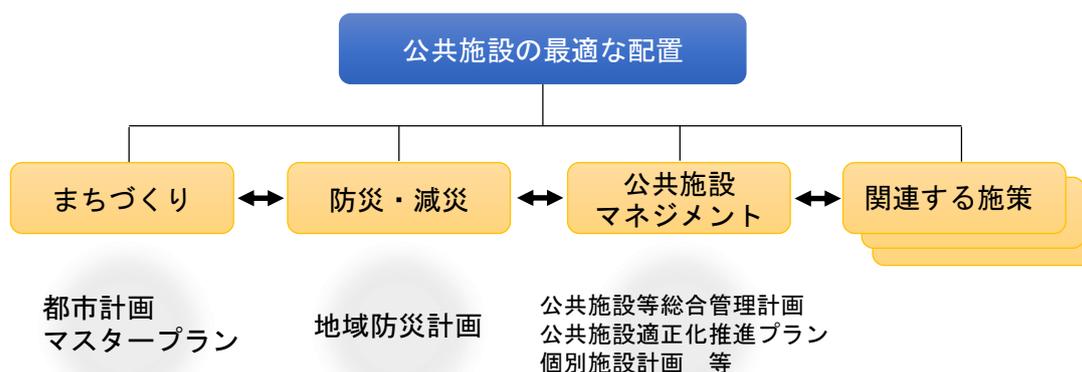
#### 4.1.1 関連施策との連携

公共施設の総合的かつ計画的な運用のため、公共施設の集約化、複合化、統廃合・廃止を視野に入れた再編を推進することは、まちづくりの方向性や住民に提供する行政サービスに大きく影響します。

また、公共施設マネジメントの視点のみではなく、島田市の将来のまちのあり方を示す都市計画マスタープランのようなまちづくりの観点や風水害、地震、津波といった災害から市民や一時滞在者を守る防災・減災の観点でも、公共施設の最適な配置や役割について検討されています。

そのため、公共施設の最適な配置の検討には、まちづくり・防災などの関連施策との連携を図り、将来的なまちづくりの視点も含めた広い視野を持って取り組むことが重要となります。

図 4-1 関連施策との連携



## 4.2 広域的な連携の取り組み

### 4.2.1 公共施設の利用対象者

本市では、公共施設を受益の範囲から「広域」、「市域」、「地域」及び「生活圏域」の4階層に区分します。

この区分に応じて行政サービスを維持する取り組みを推進します。

表 4-1 受益の観点を踏まえた公共施設の区分

区分	概要	用途区分
広域	<ul style="list-style-type: none"><li>施設の利用に係る受益が島田市民のみならず、近隣自治体の住民等に及ぶ施設</li><li>近隣自治体の住民のみならず、さらに広範囲からの誘客が見込まれる施設</li></ul>	博物館等、レクリエーション施設・観光施設、保養施設、産業系施設、医療施設等
市域	<ul style="list-style-type: none"><li>施設の利用に係る受益が島田市民全体に及ぶ施設</li><li>近隣自治体の住民などの受益が考えられるもの</li></ul>	集会施設、文化施設、スポーツ施設、産業系施設、その他教育施設、幼保・こども園、幼児・児童施設、高齢福祉施設、児童福祉施設、保健施設、庁舎等
地域	<ul style="list-style-type: none"><li>施設の利用に係る受益の範囲が主に当該施設が配置された地域の住民であると考えられる公共施設</li></ul>	集会施設、文化施設、図書館、スポーツ施設、高齢者福祉施設、サービスセンター等
生活圏域	<ul style="list-style-type: none"><li>施設の利用に係る受益の範囲が地域施設よりも狭い公共施設</li></ul>	学校、幼児・児童施設等

### 4.2.2 近隣自治体との連携

公共施設の再編における更なる取り組みとして、近隣自治体と施設を共同で利用し合うことで、相互に機能を補完するとともに、行政サービスの向上と経費の削減を図ることがあげられます。

近隣自治体との広域的な連携の取り組みには、一般的に広域的な地域を対象に設置されている文化施設やスポーツ施設等で取り組まれている事例が多くあります。それらの施設の再編や更新の機会を捉えて機能を集約化することで、経費の削減とともに、より高度なサービスや新しいサービスの提供も期待されます。

### 4.3 官民連携手法の導入

今後、公共施設等の更新、運営を持続的に行うためには、行政による対応だけでは限界があることを踏まえ、行政と民間が連携し民間ならではの発想・ノウハウや民間資金の活用が有効であると考えられます。

公の施設の維持管理・運営を民間事業者が実施する指定管理者制度は本市の多くの公共施設で導入されています。また、余剰施設等の利活用について提案する民間提案制度、維持管理を一括発注する包括業務委託、公共施設の設計及び整備や維持管理・運営を行うPFI(民間資金等活用事業)の導入にも努めています。

表 4-2 民間活力導入の手法の例

項目	内容
建物面	譲渡・売却、賃貸・賃借
管理面	指定管理者制度、包括業務委託、市民参加による維持管理運営
整備等	PFI、民間提案制度

## 4.4 持続可能な公共施設マネジメント

### 4.4.1 公共施設マネジメントの推進

本計画においては、施設分類ごとの劣化状況等のハード面や財務、利用状況のソフト面から今後の方向性を検証しました。また、予防保全で施設の長寿命化を図る中長期保全計画を策定しました。

それらのデータを活用し、予算範囲内の優先順位を検証し必要性の高い工事への配分や各年度の必要経費の平準化を図るなど、財政計画や予算編成に取り組むことで総合的かつ計画的な公共施設のマネジメントが可能となります。

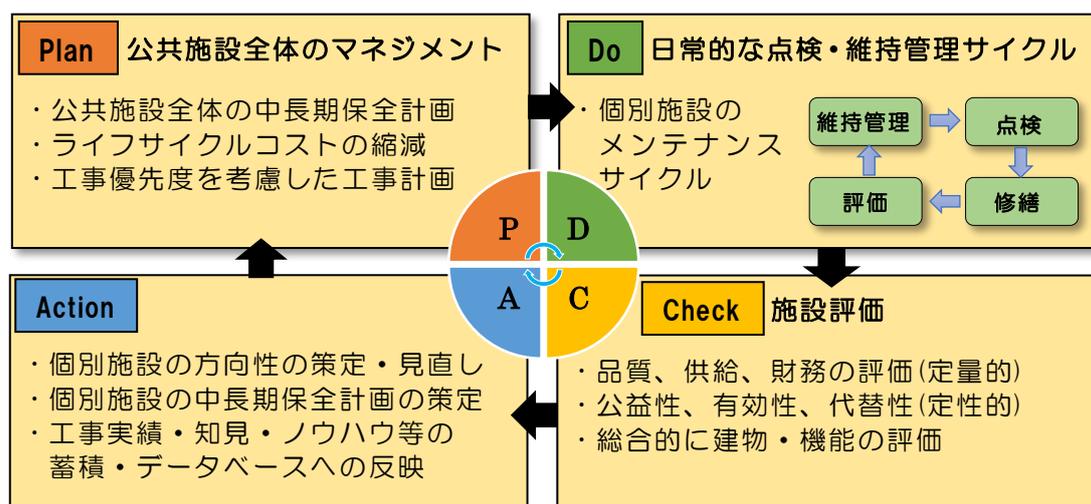
### 4.4.2 マネジメントサイクル

厳しい財政状況が続くなかで、本市では公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって施設の更新や統廃合を行い、長寿命化に取り組むことで、財政負担の軽減・平準化を図る様々な取り組みを進めています。

一方で、公共施設を取り巻く現状は、人口減少等の社会情勢の変化により、その利用需要も変化していくことを踏まえ、それらの変化に応じて見直しや進捗管理を行うなど、継続的な取り組みを行う必要があります。

本市では、各施設の日常的なメンテナンスサイクル、定量・定性的な施設評価、評価に基づいた個別施設の方向性を定める個別施設計画、総合的な視点で行う公共施設全体のマネジメントまでを一連の流れとした公共施設のマネジメントサイクルを構築し、持続可能な公共施設のマネジメントに取り組んでいます。

図 4-2 公共施設のマネジメントサイクル



## 4.5 公共施設マネジメントの推進体制

公共施設の総合的かつ計画的な運用に取り組むには、各施設を所管し施設の現状や需要の変化など把握している施設管理者と公共施設全体の情報を一元化して総合的な視点でマネジメントする部署との連携が不可欠です。

本市が保有する資産の適正な管理及び有効活用等に関する施策について全庁的な視点から協議する庁内の機関として、市の部長級の職員で組織する「資産経営会議」を平成27年（2015年）10月に設置しました。

資産経営会議は詳細事項を協議するため課長級の職員で組織する専門部会を設け、具体的な内容の検討にあたることとなっています。

図 4-3 庁内検討組織

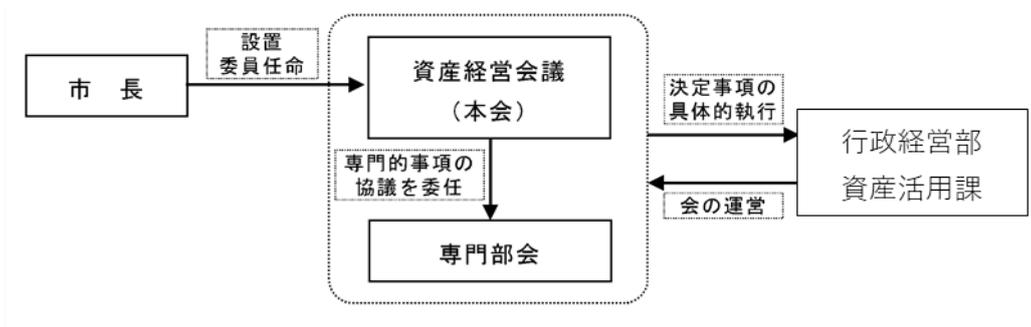


図 4-4 公共施設マネジメントにかかる全庁的な組織体制

