
江北町 個別施設計画

町営住宅 編



令和3年3月

江北町

目 次

1. 個別施設計画の位置づけ	1
(1) 背景および目的.....	1
(2) 位置づけ.....	1
(3) 対策の優先順位の考え方	2
(4) 対象施設.....	3
(5) 施設概要.....	3
(6) 計画期間.....	4
(7) 目指すべき方向性	4
(8) 序内推進体制	7
2. 人口ビジョン	8
(1) 年齢別人口の推移	8
3. 施設の状態	9
(1) 対象施設の抽出.....	9
(2) 整備状況.....	9
(3) バリアフリー等の状況.....	9
(4) 耐震状況.....	10
(5) 老朽化状況.....	10
(6) 劣化度診断の結果	11
(7) 維持コスト状況.....	33
4. 施設対策の方針	34
(1) 実施方針.....	34
①点検・診断等の実施方針.....	34
②安全確保の実施方針	34
③長寿命化の実施方針	34
④民間活用（PPP/PFI等）の考え方	34
⑤維持管理・修繕・更新等の実施方針	34
⑥耐震化の実施方針	35
⑦統合や廃止の推進方針	35
(2) 施設方向性の検討手法.....	37
(3) 施設毎の対策内容・対策時期の検討スケジュール	37
(4) 対策内容、対策時期、対策費用	38
①中長期的視点	38
②短期的視点（参考）	39
(5) 長寿命化コストの見通し、長寿命化の効果	40
5. まとめ	41
(1) 情報基盤の整備と活用	41
(2) 推進体制の整備	41
(3) フォローアップ	41

1. 個別施設計画の位置づけ

(1) 背景および目的

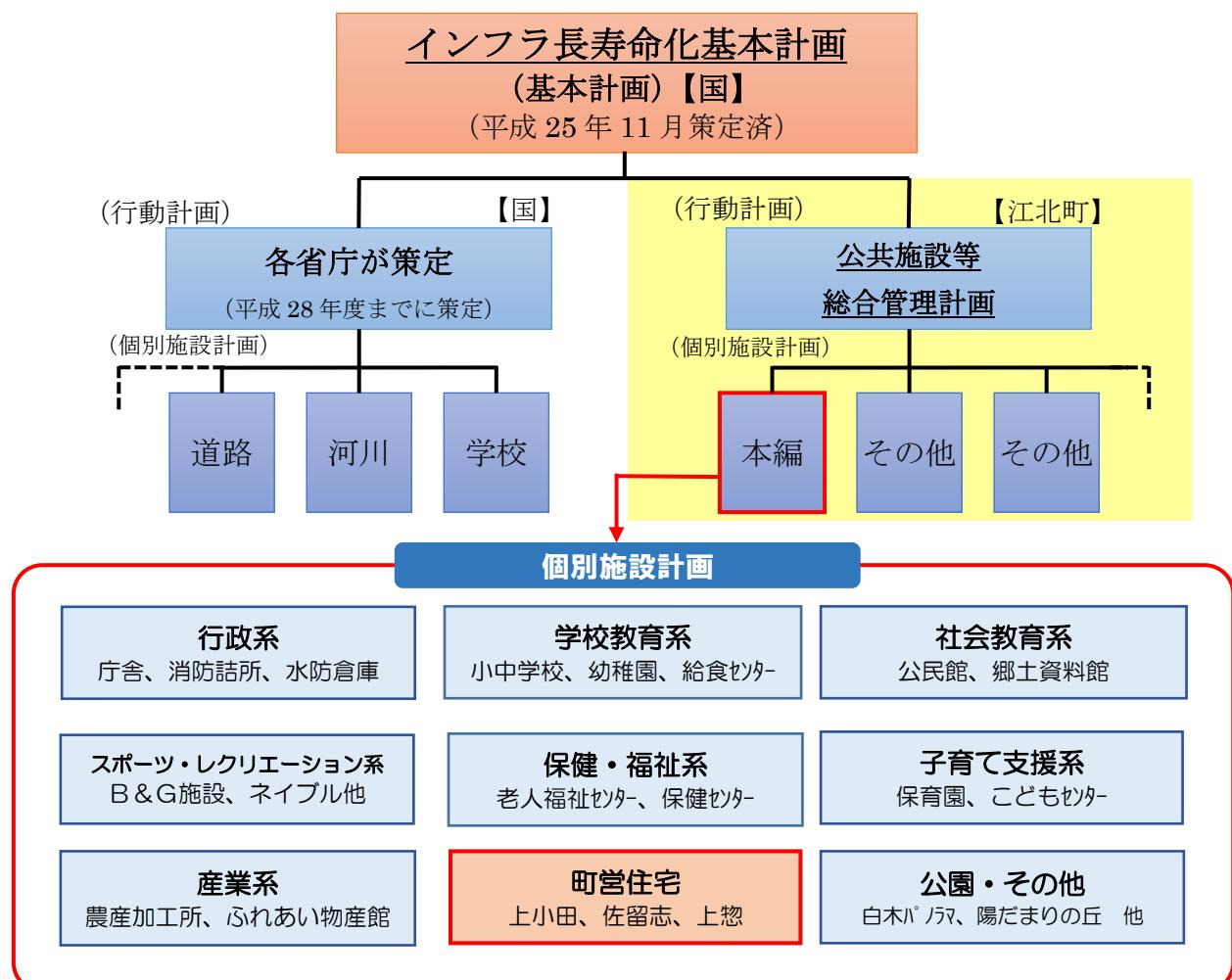
全国的に公共施設ならびにインフラの老朽化対策が、大きな課題となっています。公共施設については、全国的な人口減少基調と、少子高齢化に伴う年齢層の変化等により、どの自治体も今後の利用需要の変化が予想されることに加え、過去に建設された施設が、これから大量に更新時期を迎える一方で、財政は依然として厳しい状況にあります。

江北町においても、全国の多くの自治体同様、様々な課題を抱えているところです。そこで平成29年度に「江北町公共施設等総合管理計画（以下、管理計画）」を策定しました。

本書は、その管理計画を上位計画とする個別施設計画となり、各施設類型における基本方針・施設の再配置計画などをとりまとめたものです。

(2) 位置づけ

本計画は、国が策定した「インフラ長寿命化計画」や「江北町公共施設等総合管理計画」に基づき、本町の公共施設等を個別施設毎（施設類型）に定めたものです。



(3) 対策の優先順位の考え方

公共施設で提供される行政サービスが、国の制度等で定められており行政が実施しなければならないものか（義務的視点）、民間でも実施可能であるか（市場的視点）、町の総合計画で位置付けた将来都市像の実現や重点目標の達成に資する取組・事業であるか（政策的視点）などにより仕分けを行い、施設整備の優先順位を定めます。

また、優先すべき工事の決定については、建物性能、利用状況及び管理運営コストなどの要素並びに施設保有の見直し状況等の観点から総合的に判断し、各施設所管課による劣化診断（目視点検等）を実施することにより、日々最新の情報を管理していきます。

なお、現状で既に安全性が損なわれている建物や大きな機能低下が発生している建物については、設定した改修周期に到達していない場合であっても優先的に改修を実施します。

優先順位検討の際に必要な視点(例)

視点	優先順位を高める主な要因
物理的 観点	放置しておくと利用者に直接・間接の物理的被害や大きな施設の減失が予見されるもの 例) 外装材落下の危険性、消防設備の不備等
	敷地周辺に悪影響（騒音・振動・著しい美観の喪失等）を与えており、解消が求められるもの 例) 空調外部機器の劣化による騒音
	改修により長寿命化が明らかに見込まれるもの 例) 屋根防水の改修、外壁のひび割れ補修、外壁塗装、建具廻りの防水及び鉄骨の塗装などの躯体の構造的強度低下を防ぐために行う改修
機能的 観点	設置当初の本来の要求事項が満たせなくなってしまっており、解消が求められるもの 例) 建具不良による立ち入り不可能な室、設備機器の故障による機能の支障等災害発生時を想定し健全な状態を特に維持しておくことが必要と判断されるもの
経済的 観点	予防保全により、将来のライフサイクルコストの低減が見込まれる状況にあるもの 例) 鉄筋の露出などがあり、放っておくと大きな機能低下が起こり大規模な改修が必要となることが予見されるもの
社会的 観点	住民ニーズの変化により新規整備、増改築又は用途転用が必要なもの 少子高齢化等に伴い利用者の安全性・利便性を確保するための改修が必要なもの 例) スロープの設置、段差の解消、エレベーターの設置など 環境負荷低減に貢献するもの 例) LED電灯への交換、負荷の少ない熱源機器への交換など

(4) 対象施設

本計画の対象施設は、以下の施設とします。

図表 対象分類・施設名

大分類	施設名
行政系施設	
学校教育系施設	
社会教育系施設	
スポーツ・レクリエーション系施設	
保健・福祉施設	
子育て支援施設	
産業系施設	
町営住宅	上小田団地、佐留志団地、上惣団地、上小田団地集会所、 佐留志団地集会所、佐留志団地汚水処理場
公園	
その他	

図表 設置目的

施設名	目的
上小田団地	
佐留志団地	
上惣団地	
上小田団地集会所	
佐留志団地集会所	
佐留志団地汚水処理場	健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、町民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(5) 施設概要

図表 施設一覧

施設名称	所在地	築年	土地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	階数	単独・複合
上小田団地	江北町大字上小田 1579 番地	2015 年度（平成 27 年度）	8,131.00	5,019.40	4	単独
佐留志団地	江北町大字佐留志 2415 番地	1976～1979 年度 (昭和 51～54 年度)	15,632.24	2,969.10	1	単独
	江北町大字佐留志 2417 番地					
	江北町大字佐留志 2419 番地					
	江北町大字惣領分 1925 番地 1					
上惣団地	江北町大字惣領分 1925 番地 1	1991 年度（平成 3 年度）	1,184.23	412.40	2	単独
上小田団地集会所	江北町大字上小田 1579 番地	2015 年度（平成 27 年度）	169.16	169.16	1	単独
佐留志団地集会所	江北町大字佐留志 2417 番地	1978 年度（昭和 53 年度）	15,632.24	62.56	1	単独
佐留志団地汚水処理場	江北町大字佐留志 2410 番地 3	1978 年度（昭和 53 年度）	1,184.23	77.71	2	単独

図表 運営状況

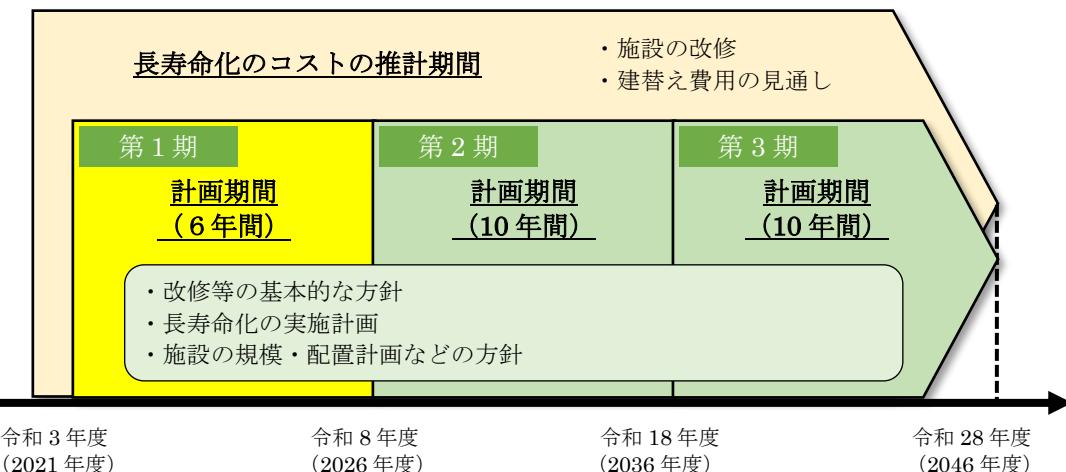
施設名称	運営時間	休所（館）日	年間開館日数	運営形態	所管課
上小田団地					
佐留志団地	-	-	-	直営	
上惣団地					
上小田団地集会所					
佐留志団地集会所					
佐留志団地汚水処理場					

(6) 計画期間

本計画は、管理計画の具体的な実施計画であるため、計画期間は、平成 29 年度から令和 28 年度までの 30 年間を見通したうえで、計画の第 1 期を平成 29 年度から令和 8 年度までの 10 年間とします。

但し、第 1 期目については、令和 2 年度に策定するため、令和 3 年度から令和 8 年度までの 6 年間となります。

第 1 期 計画期間 令和 8 年度まで



(7) 目指すべき方向性

管理計画の方針に従い、供給（最適な施設量）・品質（安全、安心、快適性の確保）・財政（長期にわたる維持管理費用、更新費用）の 3 つの視点から、質と量の最適化に取り組むことで、良質なサービスの提供と持続可能なまちづくりの実現の両立を目指していきます。

持続可能なまちづくりの実現

現状の公共施設

- ・老朽化の進んだ施設
- ・利用率の低い施設
- ・高コストの施設
- ・機能が重複する施設
- ・余裕スペースのある施設

将来の公共施設

- ・施設総量の最適化
- ・維持管理コストの縮減

- ・統廃合や集約化、機能転換を推進
- ・計画的な保全による長寿命化
- ・余剰、重複施設の見直し
- ・民間活力の導入検討（PPP/PFI[※]）

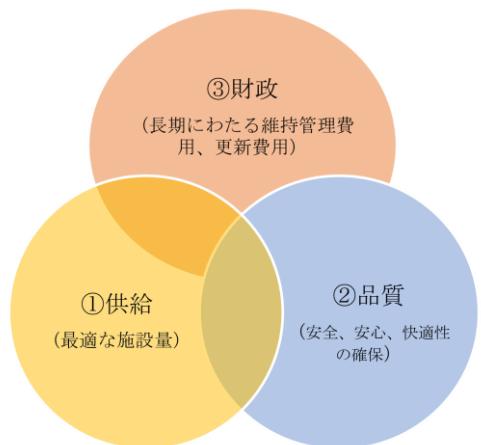
- ・安心安全で利用価値の高い施設
- ・多機能で利用率の高い施設
- ・最適なコストの施設
- ・良質なサービスの提供

※PPP (Public Private Partnership) とは、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を、行政と民間が連携・分担して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、資金の効率的な活用を図ろうとするものです。PFI (Private Finance Initiative) は、「PFI 法」に則り、民間の資金・経営能力及び技術的能力を活用して、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を、効率的かつ効果的に実施し、公共サービスの向上やトータルコストの削減を図る事業手法です。

◎公共施設マネジメントの考え方(基本的な方針)

管理計画で定められた基本方針等に基づき、以下の基準で公共施設の方向性を検討することで、質と量の最適化に取り組みます。

【公共施設マネジメントのイメージ】



- ①供給**
(最適な施設量・・・再編)
 - ②品質**
(安全、安心、快適性の確保・・・長寿命化)
 - ③財政**
(長期にわたる維持管理費用、更新費用・・・財源確保)
- 3つの管理項目に留意し、適切な調和を図る必要がある。**

I 総保有量の抑制

◆人口減少を見据えた整備更新

江北町の人口は、今後30年間で約12%の減少が見込まれています。そのため、現時点で保有する全ての施設を更新するのではなく、施設の利用状況の変化、劣化状況等を踏まえ、施設分類の枠組みを超えた統廃合や複合化、多機能化、用途変更を行うことで、新規施設の整備の抑制に努め、住民サービスや利便性をできる限り維持した状態で総保有量縮小を図ります。

- 必要性の高い施設（機能）は、既存施設の長寿命化や他の施設への機能移転により、機能維持を図ります。
- 更新する場合は、面積縮小や複合施設化を検討し、維持管理上経済的、合理的な施設整備を実施します。
- 法律・政令で義務付けられている必要不可欠な業務を行う施設（行政施設、義務教育施設等）の維持を優先します。
- 地元自治会や特定の団体等、施設利用者が限定されている施設は、団体への売却、譲渡を検討します。
- 県や近隣市町と連携し、広域利用を図ります。

II 計画的な保全の推進

◆住民ニーズへの適切な対応

公共施設は本来、住民の方々に公共サービスを提供するための施設であり、住民ニーズに適合した利用をされて効果を発揮します。そのため、経済状況や時間の経過によって変化する住民ニーズを的確にとらえて、公共施設が最大限に有効活用されることを目指します。

- 施設を利用する住民の安全性、快適性を第一に考え、老朽化度合いや定期点検の結果に基づいて、緊急性の高い施設を優先して修繕する等、財政負担の平準化を図り、施設の維持管理を円滑に進めます。
- 代替機能の確保が難しい施設は、計画的な保全を行い、老朽化している場合は長寿命化のため必要な大規模改修を実施します。
- 耐用年数の残寿命が短い施設や既に経過している施設は、安全性や老朽化に対する課題に優先的に対応することで、施設、設備が使用停止となる事態を防止します。

III 財源確保

◆中長期的見通しによる財源確保

計画に沿った公共施設の維持管理を行っていくためには、適切に財源を確保していく必要があります。将来必要額を適切に把握し、維持管理費用の見直しや受益者負担の見直しなどを行い、財源確保に努めます。

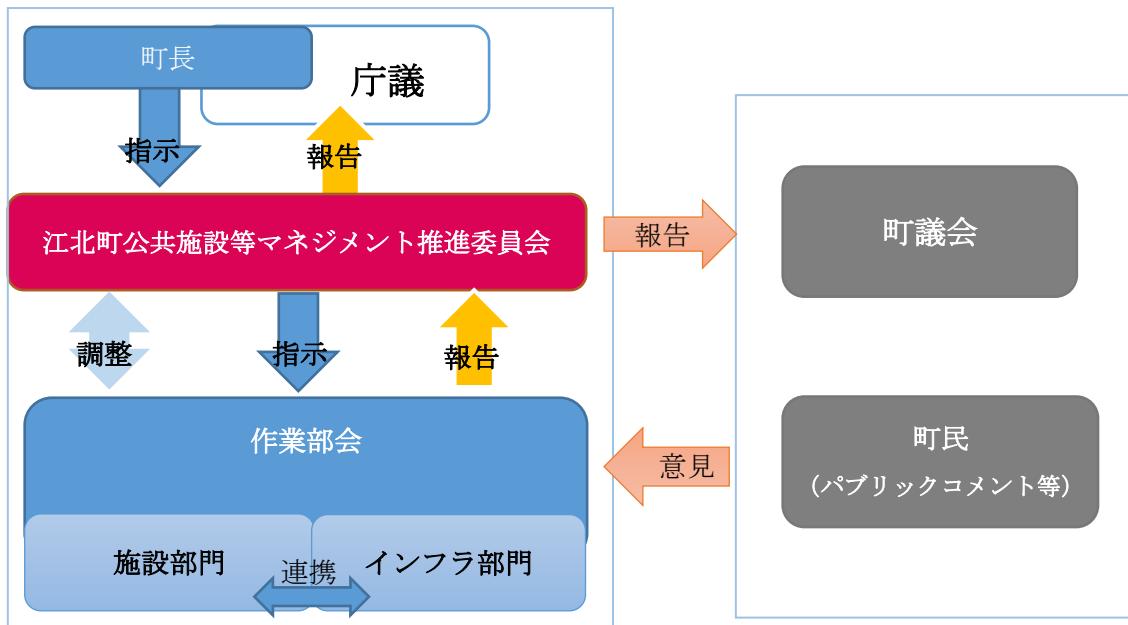
- 適切な施設使用料の見直しに向け、受益者負担の見直しを検討します。
- 指定管理業務の一元化等により維持管理の効率化を図ることでコスト縮減を図ります。
- 予防保全型維持管理を実施することで、公共施設を維持しながら長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（施設の建設から維持管理、解体までにかかる費用）の縮減に努めます。
- 民間活力の導入を見据え、民間委託やPPP／PFI等による施設整備、管理を検討します。
- 資産の有効活用（遊休資産の売却、貸付け等）により、新たな財源の確保を検討します。
- 公共施設マネジメントのための新たな基金を創設し積立てを行うことを検討します。

(8) 庁内推進体制

令和元年 7 月、公共施設等の総合的かつ計画的なマネジメントを推進していくため、各課横断的な組織として江北町公共施設等マネジメント推進委員会を設置しました。

個別施設計画の推進は、決定機関として庁議、調整協議機関として施設所管課の課長代理等で組織する江北町公共施設等マネジメント推進委員会、各種検討作業機関として施設所管課の意見を集約し計画に反映させるため作業部会を設置し、段階に応じた組織体制で行なっていきます。

【計画の推進体制】



公共施設等マネジメント委員会		
【委員長】	副町長	【副委員長】 政策課長
【委員】	総務課長代理 政策課長代理 福祉課長代理 環境課長代理	産業課長代理 建設課長代理 こども教育課総務企画係長
公共施設等マネジメント作業部会		
構成	【部会長】 政策課長代理 【部員】 総務課 政策課 福祉課 産業課 建設課 こども教育課 環境課	行政係長・安全安心係長（又は当該課等の長が指定する者） 企画情報係長（〃） 介護保険係長・保健係長（〃） 商工係長（〃） 管理係長・耕地係長・土木建築係長（〃） 学校教育係長・生涯学習係長・子育て支援係長（〃） 下水道係長（〃）

2. 人口ビジョン

(1) 年齢別人口の推移

令和2年、本町において独自人口推計を行い、30年後の本町の人口推計を算出いたしました。

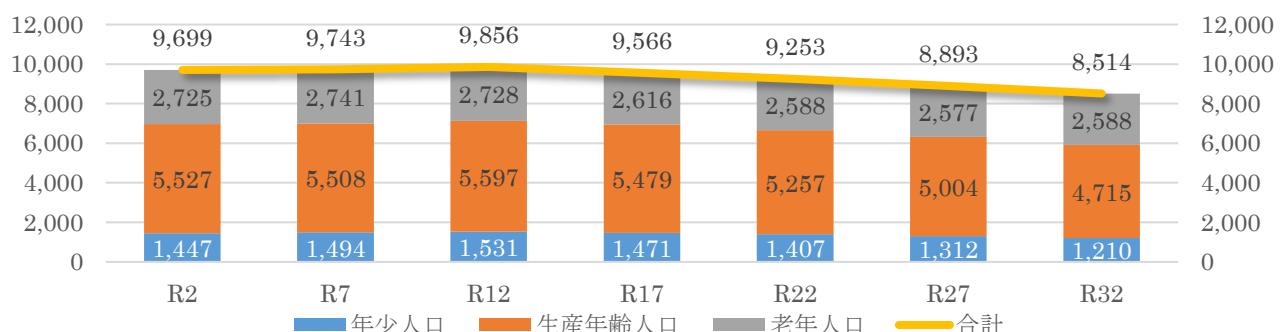


将来推計人口は、基準年度（2020年度）から30年後にあたる2050年度には、8,514人になります。これは基準年度の9,699人から12%（▲1,185人）の減少幅となります。

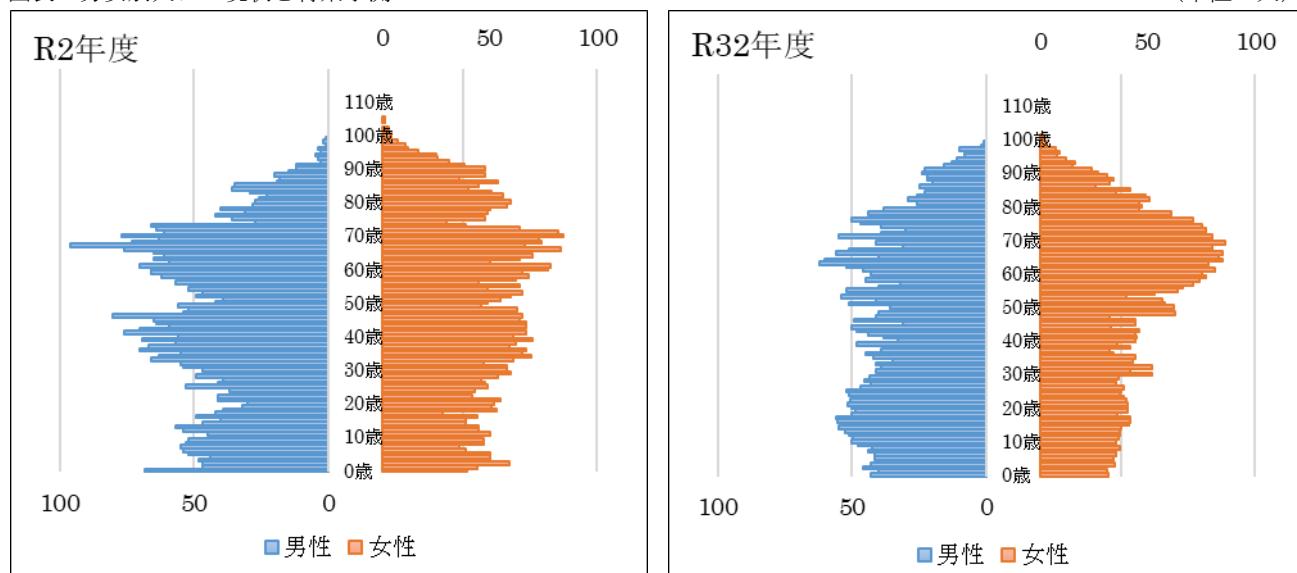
また、年齢区分別でみると、生産年齢人口（15～64歳の人口）の割合は増減しながら下がり、基準年度（2020年度）の57.0%から2050年度には55.4%となりますが、老人人口（65歳以上の人口）の割合は、28.1%から30.4%に増加が見込まれています。

のことにより、需要の変化に対応した施設の見直しや、生産年齢人口が減少することによる維持管理経費の負担増加が見込まれます。

図表 年齢別人口推移見込 (単位：人)



図表 男女別人口の現状と将来予測 (単位：人)



出典：江北町人口ビジョン

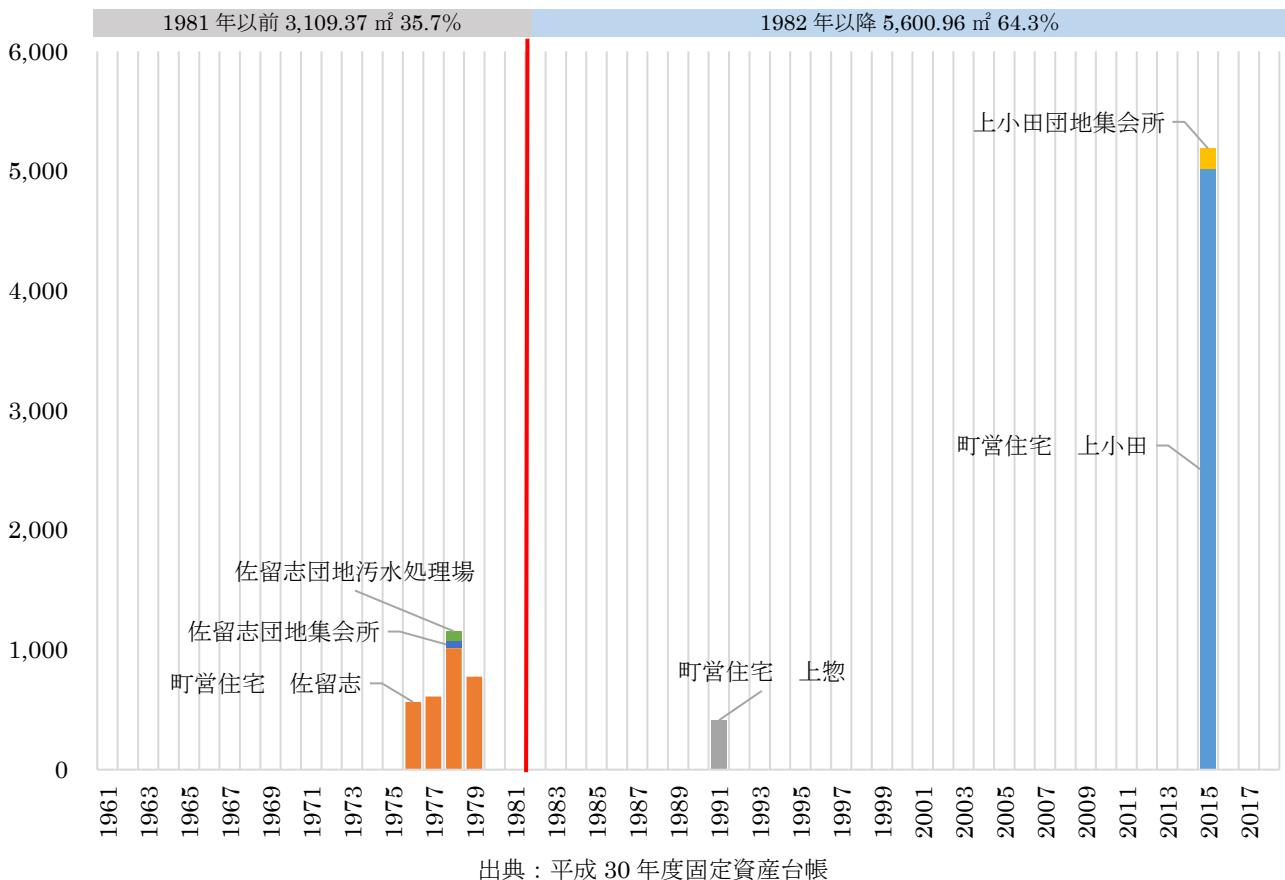
3. 施設の状態

(1) 対象施設の抽出

公共施設等総合管理計画において、町営住宅施設は、上小田団地、佐留志団地、上惣団地、上小田団地集会所、佐留志団地集会所、佐留志団地汚水処理場があります。

(2) 整備状況

図表 築年別整備状況

(単位 : m²)

(3) バリアフリー等の状況

施設名称	バリアフリー 経路		トイレ			障害者用駐車場		授乳室
	段差 なし	エレベー ター	車いす用	オスト メイト	ベビー シート	有無	台数	
上小田団地	○	○	-	-	-	有	2	-
佐留志団地	×	-	-	-	-	無	0	-
上惣団地	×	-	-	-	-	無	0	-
上小田団地集会所	○	-	×	×	×	-	-	-
佐留志団地集会所	×	-	×	×	×	-	-	-
佐留志団地汚水処理場	-	-	-	-	-	-	-	-

(4) 耐震状況

施設名称	全棟数	耐震診断		耐震状況
		適合	不適合	
上小田団地	2	1		新耐震基準
佐留志団地	18	1		
上惣団地	3	1		
上小田団地集会所	1	1		
佐留志団地集会所	1	1		
佐留志団地汚水処理場	1	1		

(5) 老朽化状況

対象施設における老朽化状況については以下のとおりとなっています。

令和元年3月末現在

資産名称	科目	耐用年数	整備年	取得価額(円)	減価償却累計額(円)	老朽化比率
佐留志団地集会所	建物	22	昭和53年度	5,630,400	5,630,399	100.0%
佐留志団地	建物	22	昭和51年度	56,448,000	56,447,999	100.0%
佐留志団地	建物	22	昭和52年度	41,280,000	41,279,999	100.0%
佐留志団地	建物	22	昭和52年度	19,840,000	19,839,999	100.0%
佐留志団地	建物	22	昭和53年度	65,424,000	65,423,999	100.0%
佐留志団地	建物	22	昭和53年度	36,120,000	36,119,999	100.0%
佐留志団地	建物	22	昭和54年度	73,908,100	73,908,099	100.0%
佐留志団地汚水処理場	建物	38	昭和53年度	46,441,000	46,440,999	100.0%
上惣団地	建物	22	平成3年度	57,019,360	57,019,359	100.0%
上惣団地	建物	22	平成3年度	27,493,140	27,493,139	100.0%
上小田集会所	建物	34	平成27年度	48,918,600	4,402,674	9.0%
上小田団地 建築主体	建物	47	平成27年度	1,000,107,968	66,007,125	6.6%

出典 平成30年度固定資産台帳

$$\text{老朽化比率} = (\text{減価償却累計額} \div \text{取得価額}) \times 100$$

図表 老朽化比率による施設の定義

老朽化比率	定義
80%以上	更新時期施設（更新または除却等の行動を起こす時期に入った施設）
80%未満～60%以上	更新検討施設（更新するか否かの検討時期に入った施設）
60%未満	維持管理施設

(6) 劣化度診断の結果

<建築士による劣化度診断>

劣化状況の判定について

施設の現地調査は、目視調査並びに打診調査により、次の2項目に基づいて評価します。

1 劣化の程度（I～III判定）

I⇒軽微な不具合等がある状態（本来の機能は有している）

II⇒本来より機能が低下した状態

III⇒本来の機能を有しない状態

2 劣化の範囲（①～③判定）

①⇒ほぼ無し（全体の10%以下）

②⇒部分的（全体の30%程度）

③⇒広範囲（全体の50%以上）

◇評価方法（上記2項目による評価）

		劣化の程度		
		I 軽微な不具合等がある状態	II 本来より機能が低下した状態	III 本来の機能を有しない状態
劣化の範囲  少 多	① 10%以下	A	A	B
	② 30%程度	A	B	C
	③ 50%以上	B	C	D

◆総合評価

評価	評価基準
A	概ね良好
B	部分的な補修が望ましい
C	全体的な補修が必要
D	早急な対応が必要

<建築士による劣化度診断>

現地調査による判定⑦

(目視調査・打診調査による判定)

調査日

2019.10.03.

施設名称：上惣団地（T3棟）

所管課	建物構造	階数 (階)	延べ面積 (m ²)	取得年度 (和暦)	取得年度 (西暦)	経過年数 (年)
建設課	木造	2	412.40	平成3年度	1991	28

凡例 RC:鉄筋コンクリート造

S:鉄骨造

LS:軽量鉄骨造

CB:コンクリートブロック造

総合判定

B

◆建物部位ごとの判定

部 位	判 定	状 態	写 真 №
①屋上			
防水層 (コロニアル葺き)	—	調査不能	①-1
シーリング	—	調査不能	①-2
			①-3
			①-4
②外部			
外壁サイディング 貼り	C	サイディングの劣化	②-1
外壁シーリング	B	硬化・劣化	②-2
サッシ	A	良好	②-3
サッシ廻りシーリング	B	硬化・劣化	②-4
その他	B	豎樋の劣化・傷	②-5
			②-6
③内部			
床	A	良好	③-1
壁	A	良好	③-2
天井	A	良好	③-3
床下	A	良好	③-4
			③-5
			③-6

上惣団地

1/2

◆現況写真①

②-1 サイディングボードの劣化	②-1 サイディングボードの劣化
	
②-1 サイディングボードの劣化	②-2 硬化・劣化
	
②-5 壁構造の劣化・傷	③-4 床下…良好
	

<職員による簡易劣化度診断>

施設コード	08-0301	1/2
施設名称	町営住宅 上惣団地	
施設所管課	建設課	
施設管理者		
点検者	岸川庸介・山口敦大	点検日 年 月 日
		2020 4 9
点検による不具合		有・無

箇所番号	1	
箇 所	外壁複数箇所	
不具合状況	外壁剥がれ	
措置内容 もしくは 措置予定	外壁の剥がれが各所に見られる。改修が必要と思われる。	

箇所番号	2	
箇 所	外壁複数箇所	
不具合状況	外壁剥がれ	
措置内容 もしくは 措置予定	外壁の剥がれが各所に見られる。改修が必要と思われる。	

箇所番号	3	
箇 所	外壁複数箇所	
不具合状況	外壁剥がれ	
措置内容 もしくは 措置予定	外壁の剥がれが各所に見られる。改修が必要と思われる。	

施設コード	08-0301	施設名称	町営住宅 上惣団地	2/2
箇所番号	4			
箇 所	屋根			
不具合状況	老朽化			
措置内容 もしくは 措置予定	屋根の老朽化が目立つ。改修が必要と思われる。			

『施設点検チェックシート（敷地・建築物）』～木造編～

施設コード	08-0301	1/2	
施設名称	上惣団地	点検者	岸川庸介・山口敦大
棟名称	A棟	点検日	令和2年4月9日

区分	チェックNo.	点検項目	不具合		不具合状況
			有	無	
敷地内	A	1 塀（ブロック・コンクリート）、擁壁等の亀裂、損傷、傾き		✓	
		2 金属フェンスと門扉の腐食、破損、傾き、開閉・施錠不良		✓	
		3 アスファルトやブロックによる舗装面の大きなひび割れ、陥没、隆起、損傷、歩行支障		✓	
		4 側溝・排水樹・マンホール蓋の破損や排水不良		✓	
		5 案内板・駐輪場・外灯・遊具等の腐食、破損、傾き		✓	
屋上 屋根・ベランダ等を含む	B	1 屋根仕上げ(屋上防水層・屋根葺き材)のひび割れ、浮き、剥がれ、瓦のずれ	✓		老朽化が目立つ
		2 雨樋・豎樋の枯葉や土の堆積、つまり		✓	
外壁 庇・軒裏等を含む	C	1 コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出、錆汁、白華(表面に浮出する白いもの)		✓	
		2 外壁タイル・モルタル・外装仕上材(外壁、軒裏)のひび割れ、浮き、剥がれ、腐食、破損	✓		タイル剥がれ
		3 目地・建具廻りシーリング材の剥がれ、亀裂、硬化		✓	
		4 塗装の浮き、剥がれ、亀裂、劣化	✓		塗装剥がれ
		5 壁面設置物(雨樋・手すり・外灯等)の腐食、ぐらつき、落下の危険		✓	
建具 窓・扉・戸等を含む	D	1 建具の開閉・施錠不良、がたつき、落下の危険		✓	
		2 建具の腐食、破損、ガラスのひび割れ		✓	
内装 床・壁・天井	E	1 床の傾き・柱の傾き		✓	
		2 床のしみ、沈下、滑り、破損、歩行支障		✓	
		3 壁のひび割れ、浮き、破損、突出物		✓	
		4 天井材の剥がれ、破損		✓	
		5 雨漏りや配管漏水によるシミ、カビ(天井面、壁面)		✓	
		6 天井面・壁面への重量物取付け部の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓	
		7 避難経路の障害物の有無(廊下・防火戸・避難はしご・救助袋等周囲)		✓	

『施設点検チェックシート（建築設備）』～木造編～

施設コード	08-0301	2/2	
施設名称	上惣団地	点検者	岸川庸介・山口敦大
棟名称		点検日	令和2年4月9日

区分	チェック No.	点検項目	不具合		不具合状況	
			有	無		
給排水衛生設備	F	1 便器・手洗い・流しの破損、水漏れ、排水不良、異臭の発生		✓		
		2 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓		
		3 赤水(錆水)の発生		✓		
		4 水道使用量の異常増加		✓		
ガス設備	G	1 ガス器具・ガス管からのガス臭		✓		
		2 ガス漏れ警報器の期限切れ		✓		
空調換気設備	H	1 エアコン室内機のフィルターのホコリ		✓		
		2 空調・換気の吹出口、吸入口のホコリ		✓		
		3 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓		
照明設備	I	1 照明器具の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓		
		2 照明器具の点灯不良、異音、異臭		✓		
		3 外灯の自動点灯・消灯時間のずれ		✓		
スイッチコンセント	J	1 スイッチ・コンセントの破損		✓		
		2 コンセント部のホコリ、タコ足配線		✓		
分電盤	K	1 分電盤・電線管等の錆、腐食、破損		✓		
		2 分電盤等の異音、異臭、開閉・施錠不良		✓		
その他			その他、気づいた破損箇所・問題点があれば記入してください。			

<職員による簡易劣化度診断>

施設コード	08-0602	1/1								
施設名称	町営住宅 上小田団地									
施設所管課	建設課									
施設管理者										
点検者	岸川庸介・山口敦大	<table border="1"> <tr> <th>点検日</th><th>年</th><th>月</th><th>日</th></tr> <tr> <td>2020</td><td>4</td><td>9</td><td></td></tr> </table>	点検日	年	月	日	2020	4	9	
点検日	年	月	日							
2020	4	9								

点検による不具合

(有)・無

箇所番号	1		
箇 所	ベランダ側 複数箇所		
不具合状況	コンクリートひび割れ、白華		
措置内容 もしくは 措置予定	喫緊の懸念はないが、経過観察が必要と思われる。		

箇所番号	2		
箇 所	北側外壁 各所		
不具合状況	コンクリートひび割れ		
措置内容 もしくは 措置予定	喫緊の懸念はないが、経過観察が必要と思われる。		

『②施設点検チェックシート（敷地・建築物）』～鉄筋コンクリート造編～

施設コード	08-0602	1/2	
施設名称	町営住宅 上小田団地	点検者	岸川庸介・山口敦大
棟名称		点検日	令和2年4月9日

区分	チェック No.	点検項目	不具合 有 無		不具合状況
			有	無	
敷地内	A	1 塙（ブロック・コンクリート）、擁壁等の亀裂、損傷、傾き		✓	
		2 金属フェンスと門扉の腐食、破損、傾き、開閉・施錠不良		✓	
		3 アスファルトやブロックによる舗装面の大きなひび割れ、陥没、隆起、損傷、歩行支障		✓	
		4 側溝・排水樹・マンホール蓋の破損や排水不良		✓	
		5 案内板・駐輪場・外灯・遊具等の腐食、破損、傾き		✓	
屋上 屋根・ベランダ等を含む	B	1 屋根仕上げ(屋上防水層・屋根葺き材)のひび割れ、浮き、剥がれ、錆、瓦のずれ		✓	
		2 パラペットのひび割れ、浮き、腐食、破損		✓	
		3 ルーフドレン・雨樋の枯葉や土の堆積、つまり		✓	
		4 屋上設置物(フェンス・はしご・アンテナ等)の腐食、ぐらつき、基礎コンクリートの破損		✓	
		5 屋上入口の施錠不良		✓	
外壁 庇・軒裏等を含む	C	1 コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出、錆汁、白華(表面に浮出する白いもの)	✓		コンクリートのひび割れ、白華あり
		2 外壁タイル・モルタル・外装仕上材(外壁、軒裏)のひび割れ、浮き、剥がれ、腐食、破損		✓	
		3 目地・建具廻りシーリング材の剥がれ、亀裂、硬化		✓	
		4 塗装の浮き、剥がれ、亀裂、劣化		✓	
		5 壁面設置物(雨樋・手すり・はしご・外灯等)の腐食、ぐらつき、落下の危険		✓	
		6 屋外階段の腐食、ぐらつき		✓	
建具 窓・扉・戸等を含む	D	1 建具の開閉・施錠不良、がたつき、落下の危険		✓	
		2 建具の腐食、破損、ガラスのひび割れ		✓	
内装 床・壁・天井	E	1 床のきしみ、沈下、滑り、破損、歩行支障		✓	
		2 壁のひび割れ、浮き、破損、突出物		✓	
		3 天井材の剥がれ、破損		✓	
		4 雨漏りや配管漏水によるシミ、カビ(天井面、壁面)		✓	
		5 手すり・落下防止フェンス・階段滑り止めの変形、破損、ぐらつき		✓	
		6 天井面・壁面への重量物取付け部の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓	
		7 避難経路の障害物の有無(廊下・防火戸・避難はしご・救助袋等周囲)		✓	

『②施設点検チェックシート（建築設備）』～鉄筋コンクリート造編～

施設コード	08-0602	2/2
施設名称	町営住宅 上小田団地	点検者 岸川庸介・山口敦大
棟名称		点検日 令和2年4月9日

区分	チェック No.	点検項目	不具合		不具合状況	
			有	無		
給排水衛生設備	F	1 便器・手洗い・流しの破損、水漏れ、排水不良、異臭の発生		✓		
		2 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓		
		3 赤水(錆水)の発生		✓		
		4 水道使用量の異常増加		✓		
		5 受水槽の破損、水漏れ、点検口の施錠不良オーバーフロー管防虫網の破損		✓		
		6 ポンプの腐食、異常振動、異音		✓		
ガス設備	G	1 ガス器具・ガス管からのガス臭		✓		
		2 ガス漏れ警報器の期限切れ		✓		
空調換気設備	H	1 エアコン室内機のフィルターのホコリ		✓		
		2 空調・換気の吹出口、吸入口のホコリ		✓		
		3 空調機器・換気扇の腐食、破損、水漏れ、異音		✓		
		4 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓		
照明設備	I	1 照明器具の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓		
		2 照明器具の点灯不良、異音、異臭		✓		
		3 外灯の自動点灯・消灯時間のずれ		✓		
スイッチコンセント	J	1 スイッチ・コンセントの破損		✓		
		2 コンセント部のホコリ、タコ足配線		✓		
分電盤受変電盤	K	1 分電盤・電線管等の錆、腐食、破損		✓		
		2 分電盤等の異音、異臭、開閉・施錠不良		✓		
		3 受変電盤の扉やフェンスの施錠不良		✓		
各種法定点検		各種法定点検での指摘事項		✓		
その他		その他、気づいた破損個所・問題点があれば記入してください。				

<職員による簡易劣化度診断>

施設コード	08-0202	1 / 1
施設名称	町営住宅 佐留志団地	
施設所管課	建設課	
施設管理者		
点検者	岸川庸介・山口敦大	点検日 2020 4 9

点検による不具合

(有)・無

箇所番号	1	
箇 所	屋根	
不具合状況	老朽化、雨漏り	
措置内容 もしくは 措置予定	耐用年数が迫っており、新しい入居者の募集も行っていないため、大規模な改修の予定はない。現住民の相談があれば、バランスを見ながら対応していく。	

箇所番号	2	
箇 所	外壁	
不具合状況	カビ	
措置内容 もしくは 措置予定	耐用年数が迫っており、新しい入居者の募集も行っていないため、大規模な改修の予定はない。現住民の相談があれば、バランスを見ながら対応していく。	

箇所番号	3	
箇 所	外壁	
不具合状況	ひび	
措置内容 もしくは 措置予定	耐用年数が迫っており、新しい入居者の募集も行っていないため、大規模な改修の予定はない。現住民の相談があれば、バランスを見ながら対応していく。	

『施設点検チェックシート（敷地・建築物）』～木造編～

施設コード	08-00202	1/2
施設名称	町営住宅 佐留志	点検者 岸川庸介・山口敦大
棟名称		点検日 令和2年4月9日

区分	チェックNo.	点検項目	不具合		不具合状況
			有	無	
敷地内	A	1 塀（ブロック・コンクリート）、擁壁等の亀裂、損傷、傾き		✓	
		2 金属フェンスと門扉の腐食、破損、傾き、開閉・施錠不良		✓	
		3 アスファルトやブロックによる舗装面の大きなひび割れ、陥没、隆起、損傷、歩行支障		✓	
		4 側溝・排水樹・マンホール蓋の破損や排水不良		✓	
		5 案内板・駐輪場・外灯・遊具等の腐食、破損、傾き		✓	
屋上	B	1 屋根仕上げ（屋上防水層・屋根葺き材）のひび割れ、浮き、剥がれ、瓦のズレ	✓		老朽化、雨漏り
		2 雨樋・豎樋の枯葉や土の堆積、つまり		✓	
外壁 庇・軒裏等を含む	C	1 コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出、錆汁、白華（表面に浮出する白いもの）		✓	
		2 外壁タイル・モルタル・外装仕上材（外壁、軒裏）のひび割れ、浮き、剥がれ、腐食、破損	✓		カビ
		3 目地・建具廻りシーリング材の剥がれ、亀裂、硬化		✓	
		4 塗装の浮き、剥がれ、亀裂、劣化	✓		亀裂
		5 壁面設置物（雨樋・手すり・外灯等）の腐食、ぐらつき、落下の危険		✓	
建具 窓・扉・戸等を含む	D	1 建具の開閉・施錠不良、がたつき、落下の危険		✓	
		2 建具の腐食、破損、ガラスのひび割れ		✓	
内装 床・壁・天井	E	1 床の傾き・柱の傾き		✓	
		2 床のきしみ、沈下、滑り、破損、歩行支障		✓	
		3 壁のひび割れ、浮き、破損、突出物		✓	
		4 天井材の剥がれ、破損		✓	
		5 雨漏りや配管漏水によるシミ、カビ（天井面、壁面）		✓	
		6 天井面・壁面への重量物取付け部の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓	
		7 避難経路の障害物の有無（廊下・防火戸・避難はしご・救助袋等周囲）		✓	

『施設点検チェックシート（建築設備）』～木造編～

施設コード	08-00202	2/2	
施設名称	町営住宅 佐留志	点検者	岸川庸介・山口敦大
棟名称		点検日	令和2年4月9日

区分	チェック No.	点検項目	不具合		不具合状況	
			有	無		
給排水衛生設備	F	1 便器・手洗い・流しの破損、水漏れ、排水不良、異臭の発生		✓		
		2 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓		
		3 赤水（錆水）の発生		✓		
		4 水道使用量の異常増加		✓		
ガス設備	G	1 ガス器具・ガス管からのガス臭		✓		
		2 ガス漏れ警報器の期限切れ		✓		
空調換気設備	H	1 エアコン室内機のフィルターのホコリ		✓		
		2 空調・換気の吹出口、吸込口のホコリ		✓		
		3 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓		
照明設備	I	1 照明器具の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓		
		2 照明器具の点灯不良、異音、異臭		✓		
		3 外灯の自動点灯・消灯時間のずれ		✓		
スイッチ・コンセント	J	1 スイッチ・コンセントの破損		✓		
		2 コンセント部のホコリ、タコ足配線		✓		
分電盤	K	1 分電盤・電線管等の錆、腐食、破損		✓		
		2 分電盤等の異音、異臭、開閉・施錠不良		✓		
その他		その他、気づいた破損箇所・問題点があれば記入してください。				

<職員による簡易劣化度診断>

施設コード	08-0601	1 / 1		
施設名称	上小田団地集会所			
施設所管課	建設課			
施設管理者				
点検者	岸川庸介・山口敦大	点検日	年	月
		2020	4	9
		点検による不具合		有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>
箇所番号 箇 所 不具合状況	1			
措置内容 もしくは 措置予定				
箇所番号 箇 所 不具合状況	2			
措置内容 もしくは 措置予定				
箇所番号 箇 所 不具合状況	3			
措置内容 もしくは 措置予定				

『②施設点検チェックシート（敷地・建築物）』～鉄筋コンクリート造編～

施設コード	08-0601	1/2	
施設名称	上小田団地集会所	点検者	岸川庸介・山口敦大
棟名称		点検日	令和2年4月9日

区分	チェック No.	点検項目	不具合 有 無		不具合状況
			有	無	
敷地内	A	1 塙（ブロック・コンクリート）、擁壁等の亀裂、損傷、傾き		✓	
		2 金属フェンスと門扉の腐食、破損、傾き、開閉・施錠不良		✓	
		3 アスファルトやブロックによる舗装面の大きなひび割れ、陥没、隆起、損傷、歩行支障		✓	
		4 側溝・排水溝・マンホール蓋の破損や排水不良		✓	
		5 案内板・駐輪場・外灯・遊具等の腐食、破損、傾き		✓	
屋上 屋根・ベランダ等を含む	B	1 屋根仕上げ(屋上防水層・屋根葺き材)のひび割れ、浮き、剥がれ、錆、瓦のずれ		✓	
		2 パラペットのひび割れ、浮き、腐食、破損		✓	
		3 ルーフドレン・雨樋の枯葉や土の堆積、つまり		✓	
		4 屋上設置物(フェンス・はしご・アンテナ等)の腐食、ぐらつき、基礎コンクリートの破損		✓	
		5 屋上入口の施錠不良		✓	
外壁 庇・軒裏等を含む	C	1 コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出、錆汁、白華(表面に浮出する白いもの)		✓	
		2 外壁タイル・モルタル・外装仕上材(外壁、軒裏)のひび割れ、浮き、剥がれ、腐食、破損		✓	
		3 目地・建具廻りシーリング材の剥がれ、亀裂、硬化		✓	
		4 塗装の浮き、剥がれ、亀裂、劣化		✓	
		5 壁面設置物(雨樋・手すり・はしご・外灯等)の腐食、ぐらつき、落下の危険		✓	
		6 屋外階段の腐食、ぐらつき		✓	
建具 窓・扉・戸等を含む	D	1 建具の開閉・施錠不良、がたつき、落下の危険		✓	
		2 建具の腐食、破損、ガラスのひび割れ		✓	
内装 床・壁・天井	E	1 床のきしみ、沈下、滑り、破損、歩行支障		✓	
		2 壁のひび割れ、浮き、破損、突出物		✓	
		3 天井材の剥がれ、破損		✓	
		4 雨漏りや配管漏水によるシミ、カビ(天井面、壁面)		✓	
		5 手すり・落下防止フェンス・階段滑り止めの変形、破損、ぐらつき		✓	
		6 天井面・壁面への重量物取付け部の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓	
		7 避難経路の障害物の有無(廊下・防火戸・避難はしご・救助袋等周囲)		✓	

『②施設点検チェックシート（建築設備）』～鉄筋コンクリート造編～

施設コード	08-0601	2/2	
施設名称	上小田団地集会所	点検者	岸川庸介・山口敦大
棟名称		点検日	令和2年4月9日

区分	チェック No.	点検項目	不具合		不具合状況	
			有	無		
給排水衛生設備	F	1 便器・手洗い・流しの破損、水漏れ、排水不良、異臭の発生		✓		
		2 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓		
		3 赤水（錆水）の発生		✓		
		4 水道使用量の異常増加		✓		
		5 受水槽の破損、水漏れ、点検口の施錠不良オーバーフロー管 防虫網の破損		✓		
		6 ポンプの腐食、異常振動、異音		✓		
ガス設備	G	1 ガス器具・ガス管からのガス臭		✓		
		2 ガス漏れ警報器の期限切れ		✓		
空調換気設備	H	1 エアコン室内機のフィルターのホコリ		✓		
		2 空調・換気の吹出口、吸入口のホコリ		✓		
		3 空調機器・換気扇の腐食、破損、水漏れ、異音		✓		
		4 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓		
照明設備	I	1 照明器具の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓		
		2 照明器具の点灯不良、異音、異臭		✓		
		3 外灯の自動点灯・消灯時間のずれ		✓		
スイッチ コンセント	J	1 スイッチ・コンセントの破損		✓		
		2 コンセント部のホコリ、タコ足配線		✓		
分電盤 受変電盤	K	1 分電盤・電線管等の錆、腐食、破損		✓		
		2 分電盤等の異音、異臭、開閉・施錠不良		✓		
		3 受変電盤の扉やフェンスの施錠不良		✓		
各種法定点検		各種法定点検での指摘事項		✓		
		その他、気づいた破損箇所・問題点があれば記入してください。				

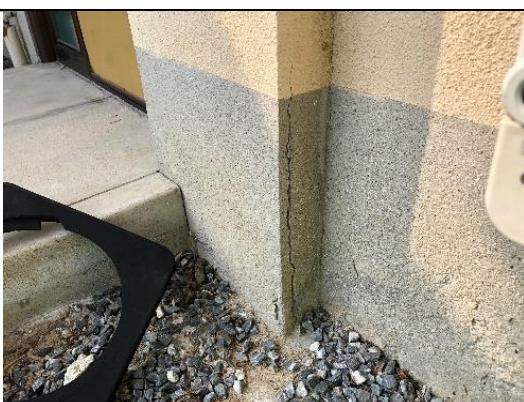
<職員による簡易劣化度診断>

施設コード	08-0201	1/1
施設名称	佐留志団地集会所	
施設所管課	建設課	
施設管理者		
点検者	岸川庸介・山口敦大	点検日 年 月 日 2020 4 9

点検による不具合	<input checked="" type="radio"/> 有	無
----------	------------------------------------	---

箇所番号	1	
箇 所	玄関雨よけ	
不具合状況	コンクリート剥がれ	
措置内容 もしくは 措置予定	佐留志団地の大規模な改修の予定がないため、集会所についても経過観察としたい。	

箇所番号	2	
箇 所	外壁複数箇所	
不具合状況	外壁剥がれ	
措置内容 もしくは 措置予定	佐留志団地の大規模な改修の予定がないため、集会所についても経過観察としたい。	

箇所番号	3	
箇 所	外壁	
不具合状況	ひび割れ	
措置内容 もしくは 措置予定	佐留志団地の大規模な改修の予定がないため、集会所についても経過観察としたい。	

『施設点検チェックシート（敷地・建築物）』～木造編～

施設コード	08-0201	1/2
施設名称	佐留志団地集会所	点検者 岸川庸介・山口敦大
棟名称		点検日 令和2年4月9日

区分	チェック No.	点検項目	不具合		不具合状況
			有	無	
敷地内	A	1 塙（ブロック・コンクリート）、擁壁等の亀裂、損傷、傾き		✓	
		2 金属フェンスと門扉の腐食、破損、傾き、開閉・施錠不良		✓	
		3 アスファルトやブロックによる舗装面の大きなひび割れ、陥没、隆起、損傷、歩行支障		✓	
		4 側溝・排水溝・マンホール蓋の破損や排水不良		✓	
		5 案内板・駐輪場・外灯・遊具等の腐食、破損、傾き		✓	
屋上	B	1 屋根仕上げ(屋上防水層・屋根葺き材)のひび割れ、浮き、剥がれ、瓦のずれ		✓	
		2 雨樋・豎樋の枯葉や土の堆積、つまり		✓	
屋根・ベランダ等を含む	C	1 コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出、錆汁、白華(表面に浮出する白いもの)		✓	
		2 外壁タイル・モルタル・外装仕上材(外壁、軒裏)のひび割れ、浮き、剥がれ、腐食、破損		✓	
		3 目地・建具廻りシーリング材の剥がれ、亀裂、硬化		✓	
		4 塗装の浮き、剥がれ、亀裂、劣化	✓		外壁剥がれ、ひび割れ
		5 壁面設置物(雨樋・手すり・外灯等)の腐食、ぐらつき、落下の危険		✓	玄関雨よけコンクリート剥がれ
庇・軒裏等を含む	D	1 建具の開閉・施錠不良、がたつき、落下の危険		✓	
		2 建具の腐食、破損、ガラスのひび割れ		✓	
内装	E	1 床の傾き・柱の傾き		✓	
		2 床のきしみ、沈下、滑り、破損、歩行支障		✓	
		3 壁のひび割れ、浮き、破損、突出物		✓	
		4 天井材の剥がれ、破損		✓	
		5 雨漏りや配管漏水によるシミ、カビ(天井面、壁面)		✓	
		6 天井面・壁面への重量物取付け部の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓	
		7 避難経路の障害物の有無(廊下・防火戸・避難はしご・救助袋等周囲)		✓	

『施設点検チェックシート（建築設備）』～木造編～

施設コード	08-0201	2/2	
施設名称	佐留志団地集会所	点検者	岸川庸介・山口敦大
棟名称		点検日	令和2年4月9日

区分	チェック No.	点検項目	不具合		不具合状況	
			有	無		
給排水衛生設備	F	1 便器・手洗い・流しの破損、水漏れ、排水不良、異臭の発生		✓		
		2 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓		
		3 赤水（錆水）の発生		✓		
		4 水道使用量の異常増加		✓		
ガス設備	G	1 ガス器具・ガス管からのガス臭		✓		
		2 ガス漏れ警報器の期限切れ		✓		
空調換気設備	H	1 エアコン室内機のフィルターのホコリ		✓		
		2 空調・換気の吹出口、吸込口のホコリ		✓		
		3 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓		
照明設備	I	1 照明器具の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓		
		2 照明器具の点灯不良、異音、異臭		✓		
		3 外灯の自動点灯・消灯時間のずれ		✓		
スイッチコンセント	J	1 スイッチ・コンセントの破損		✓		
		2 コンセント部のホコリ、タコ足配線		✓		
分電盤	K	1 分電盤・電線管等の錆、腐食、破損		✓		
		2 分電盤等の異音、異臭、開閉・施錠不良		✓		
その他、気づいた破損箇所・問題点があれば記入してください。						

<職員による簡易劣化度診断>

施設コード	08-0203	1 / 1								
施設名称	佐留志団地汚水処理場									
施設所管課	建設課									
施設管理者										
点検者	岸川庸介・山口敦大	<table border="1"> <tr> <th>点検日</th><th>年</th><th>月</th><th>日</th></tr> <tr> <td></td><td>2020</td><td>4</td><td>9</td></tr> </table>	点検日	年	月	日		2020	4	9
点検日	年	月	日							
	2020	4	9							

点検による不具合	有	無
----------	---	---

箇所番号	1	
箇 所	外壁	
不具合状況	外壁剥がれ	
措置内容 もしくは 措置予定	今後の活用の見込みがないため、修繕はしない。	

箇所番号	2	
箇 所		
不具合状況		
措置内容 もしくは 措置予定		

箇所番号	3	
箇 所		
不具合状況		
措置内容 もしくは 措置予定		

『②施設点検チェックシート（敷地・建築物）』～鉄筋コンクリート造編～

施設コード	08-0203	1/2	
施設名称	佐留志団地汚水処理場	点検者	岸川庸介・山口敦大
棟名称		点検日	令和2年4月9日

区分	チェック No.	点検項目	不具合 有 無		不具合状況
			有	無	
敷地内	A	1 塙（ブロック・コンクリート）、擁壁等の亀裂、損傷、傾き		✓	
		2 金属フェンスと門扉の腐食、破損、傾き、開閉・施錠不良		✓	
		3 アスファルトやブロックによる舗装面の大きなひび割れ、陥没、隆起、損傷、歩行支障		✓	
		4 側溝・排水樹・マンホール蓋の破損や排水不良		✓	
		5 案内板・駐輪場・外灯・遊具等の腐食、破損、傾き		✓	
屋上	B	1 屋根仕上げ(屋上防水層・屋根葺き材)のひび割れ、浮き、剥がれ、錆、瓦のずれ		✓	
		2 パラペットのひび割れ、浮き、腐食、破損		✓	
		3 ルーフドレン・雨樋の枯葉や土の堆積、つまり		✓	
		4 屋上設置物(フェンス・はしご・アンテナ等)の腐食、ぐらつき、基礎コンクリートの破損		✓	
		5 屋上入口の施錠不良		✓	
外壁 庇・軒裏等を含む	C	1 コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出、錆汁、白華(表面に浮出する白いもの)		✓	
		2 外壁タイル・モルタル・外装仕上材(外壁、軒裏)のひび割れ、浮き、剥がれ、腐食、破損		✓	
		3 目地・建具廻りシーリング材の剥がれ、亀裂、硬化		✓	
		4 塗装の浮き、剥がれ、亀裂、劣化	✓		外壁の剥がれ
		5 壁面設置物(雨樋・手すり・はしご・外灯等)の腐食、ぐらつき、落下の危険		✓	
		6 屋外階段の腐食、ぐらつき		✓	
建具 窓・扉・戸等を含む	D	1 建具の開閉・施錠不良、がたつき、落下の危険		✓	
		2 建具の腐食、破損、ガラスのひび割れ		✓	
内装 床・壁・天井	E	1 床のきしみ、沈下、滑り、破損、歩行支障		✓	
		2 壁のひび割れ、浮き、破損、突出物		✓	
		3 天井材の剥がれ、破損		✓	
		4 雨漏りや配管漏水によるシミ、カビ(天井面、壁面)		✓	
		5 手すり・落下防止フェンス・階段滑り止めの変形、破損、ぐらつき		✓	
		6 天井面・壁面への重量物取付け部の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓	
		7 避難経路の障害物の有無(廊下・防火戸・避難はしご・救助袋等周囲)		✓	

『②施設点検チェックシート（建築設備）』～鉄筋コンクリート造編～

施設コード	08-0203	2/2	
施設名称	佐留志団地汚水処理場	点検者	岸川庸介・山口敦大
棟名称		点検日	令和2年4月9日

区分	チェック No.	点検項目	不具合		不具合状況	
			有	無		
給排水衛生設備	F	1 便器・手洗い・流しの破損、水漏れ、排水不良、異臭の発生		✓		
		2 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓		
		3 赤水（錆水）の発生		✓		
		4 水道使用量の異常増加		✓		
		5 受水槽の破損、水漏れ、点検口の施錠不良オーバーフロー管防虫網の破損		✓		
		6 ポンプの腐食、異常振動、異音		✓		
ガス設備	G	1 ガス器具・ガス管からのガス臭		✓		
		2 ガス漏れ警報器の期限切れ		✓		
空調換気設備	H	1 エアコン室内機のフィルターのホコリ		✓		
		2 空調・換気の吹出口、吸入口のホコリ		✓		
		3 空調機器・換気扇の腐食、破損、水漏れ、異音		✓		
		4 配管の腐食、水漏れ、保温材の破損		✓		
照明設備	I	1 照明器具の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓		
		2 照明器具の点灯不良、異音、異臭		✓		
		3 外灯の自動点灯・消灯時間のずれ		✓		
スイッチコンセント	J	1 スイッチ・コンセントの破損		✓		
		2 コンセント部のホコリ、タコ足配線		✓		
分電盤受変電盤	K	1 分電盤・電線管等の錆、腐食、破損		✓		
		2 分電盤等の異音、異臭、開閉・施錠不良		✓		
		3 受変電盤の扉やフェンスの施錠不良		✓		
各種法定点検		各種法定点検での指摘事項		✓		
その他		その他、気づいた破損箇所・問題点があれば記入してください。				

(7) 維持コスト状況

対象施設の過去3年間における維持管理経費の推移については以下のとおりとなっています。

図表 施設別維持管理経費

【上小田団地・上小田団地集会所】

(単位：千円)

区分	2017年度	2018年度	2019年度
維持管理経費	委託料	0	0
	手数料	1,760	1,783
	修繕費	135	69
	電気	260	268
	ガス	0	0
	上下水道	0	0
	その他（燃料費）	0	0
	使用料及び賃借料	1	1
	工事請負費	0	0
	減価償却費 ※固定資産台帳より	23,470	23,470
その他経費		202	201
総合計		25,828	25,792
		26,885	

〔施設カルテより〕

【佐留志団地・佐留志団地集会所・佐留志団地汚水処理場】

(単位：千円)

区分	2017年度	2018年度	2019年度
維持管理経費	委託料	1,799	1,137
	手数料	0	10
	修繕費	96	945
	電気	197	214
	ガス	0	0
	上下水道	1,081	958
	その他（燃料費）	0	0
	使用料及び賃借料	0	0
	工事請負費	0	0
	減価償却費 ※固定資産台帳より	0	0
その他経費		485	568
総合計		3,658	3,832
		4,129	

〔施設カルテより〕

【上惣団地】

(単位：千円)

区分	2017年度	2018年度	2019年度
維持管理経費	委託料	189	120
	手数料	0	1
	修繕費	10	99
	電気	21	23
	ガス	0	0
	上下水道	114	101
	その他（燃料費）	0	0
	使用料及び賃借料	0	0
	工事請負費	0	0
	減価償却費 ※固定資産台帳より	0	0
その他経費		51	60
総合計		385	404
		153	

〔施設カルテより〕

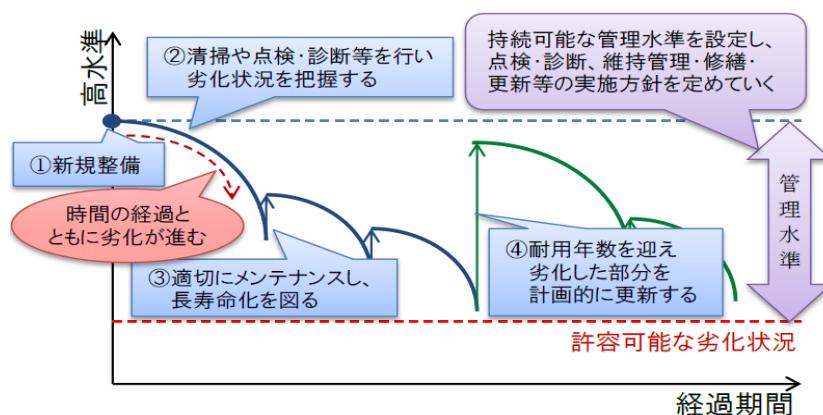
4. 施設対策の方針

(1) 実施方針

①点検・診断等の実施方針

○公共建築物は、法定点検だけでなく劣化状況や利用状況等を把握しながら、必要に応じて専門業者による劣化診断等を実施して詳細な状況把握を行っていきます。また、「公共施設の点検・診断マニュアル」に則り、定期的な点検を実施することにより、状況を随時確認し、関係者で情報共有を図りながら適正な管理を行います。

図表 維持可能な管理水準の設定イメージ



②安全確保の実施方針

○公共施設等に求められている最低限の機能は安全性の確保です。施設管理者の定期的な巡回点検や建築基準法の定期報告など各種法令に基づく点検などを適正に実施します。また、指定管理者制度を採用している施設では適正な施設管理の徹底を指定管理者と協働で実施します。

③長寿命化の実施方針

○点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指すため、長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防管理、長寿命化に資する改善を推進していきます。

④民間活用（PPP/PFI等）の考え方

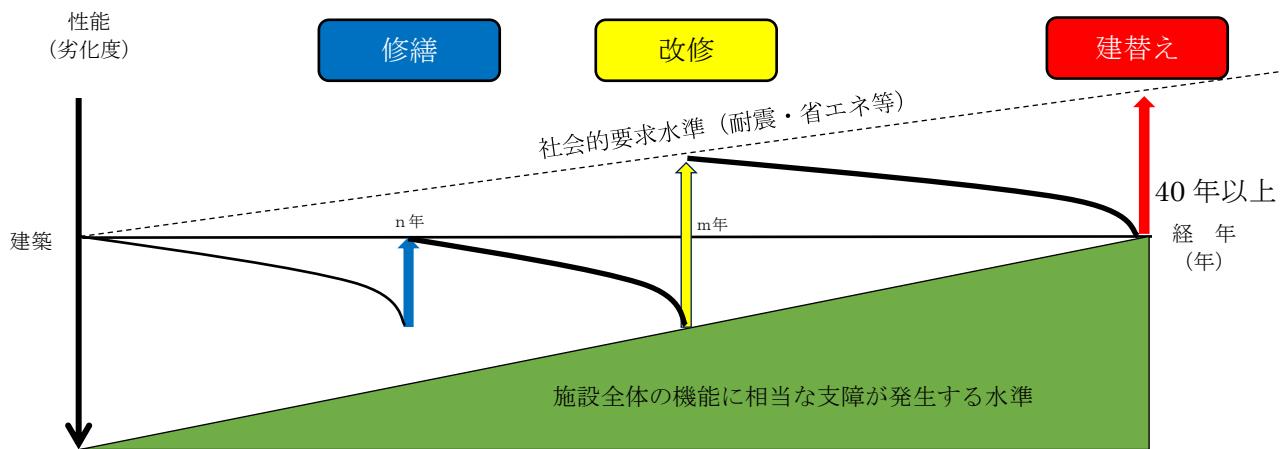
○施設の維持管理・運営コストを抑制しつつサービスの質を向上するため、指定管理者制度などを活用していきます。

⑤維持管理・修繕・更新等の実施方針

○限られた財源を効果的に活用するため効率的な維持管理等を実施していきます。

○インフラ資産は、劣化状況等を把握しながら効率的な維持管理・修繕・更新等に努めています。

図表 修繕、改修、建替えのサイクルイメージ



区分	工事内容	改修目安 ※
建物	屋上防水、屋根塗装、外壁塗装、建具、内装	20~30年
電気	照明器具、受変電設備、幹線、配線器具	15年
空調	空調機器、ダクト、配管類	13~15年
給排水	機器類(ポンプ等)、受水槽、衛生器具	15年
昇降機設備	制御盤、昇降レールなど	15~17年

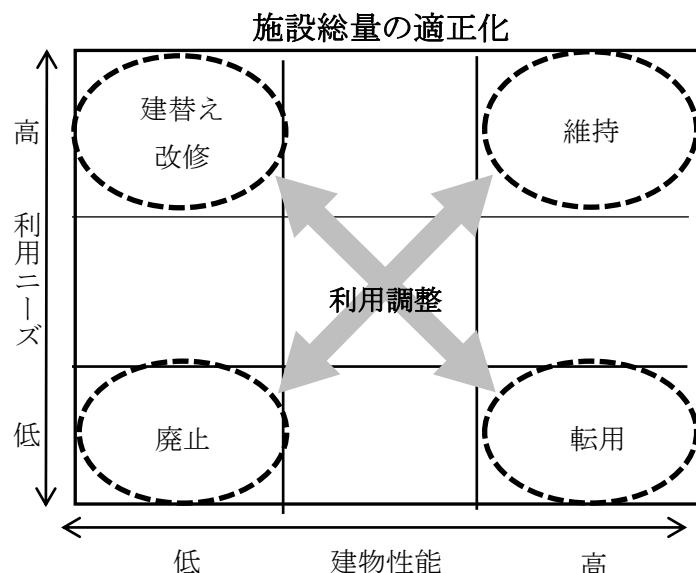
※改修目安は、国税庁の定める法定耐用年数です。

⑥耐震化の実施方針

○昭和 56 年に建築基準法が改正され、現在の新耐震基準が施行されました。新耐震基準は昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた建物に適用されていることから、改正前の旧耐震基準により設計・建築された建物は耐震性のない建物となるため、耐震化の必要な施設については、経過年数や危険度等を勘案し適切に対応していきます。

⑦統合や廃止の推進方針

○社会情勢や経済状況が大きく変化する中で、設置の目的や意義が薄れたり、利用率が低下している施設や設置目的が重複している施設は統合・廃止に努めていきます。



・具体的な手法のイメージ

(ア) 集約化

内容	取組イメージ
ニーズや利用状況などを踏まえ、同一ニーズの複数の施設をより少ない施設規模や数に集約する。	

(イ) 複合化

内容	取組イメージ
ニーズや利用状況などを踏まえ、余剰スペースの周辺の異種用途施設を同居させる。	

(ウ) 類似機能の統合

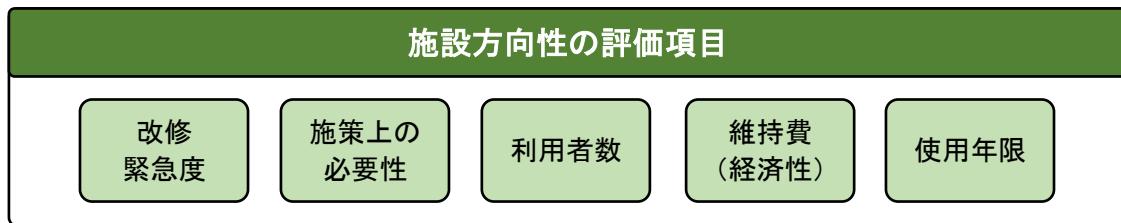
内容	取組イメージ
設置目的は異なるが機能が類似している複数の施設を施設サービス向上の観点から統合する。	

(エ) 用途転用

内容	取組イメージ
不要となった機能のスペース又は施設に新たな機能を導入する。	

(2) 施設方向性の検討手法

施設点検結果や施設別カルテ（施設の収支状況や利用状況をまとめたもの）を基に次の5項目にて評価を行い、改修や建替えの優先順位付け、集約化や廃止等の施設方向性を定めます。



(3) 施設毎の対策内容・対策時期の検討スケジュール

施設毎の対策時期・手法を検討するにあたり、今後の予定をとりまとめたものです。

施設名	第1期 R 3～R 8	第2期 R 9～R 18	第3期 R 19～R 28	備考
上小田団地	維持管理	維持管理	維持管理	
上惣団地	維持管理	維持管理	維持管理	
上小田団地集会所	維持管理	維持管理	維持管理	
佐留志団地	廃止時期の検討	方針に沿った対策	方針に沿った対策	新規入居の募集を停止していることを踏まえ、空き棟となった棟からの除却の実施等、廃止時期の検討
佐留志団地集会所				
佐留志団地汚水処理場				

(4) 対策内容、対策時期、対策費用

施設ごとの具体的な対策内容、対策時期、対策費用については、個別施設計画を見直す際に検討します。本計画策定時点では、施設を長寿命化して活用していくことを前提とした試算を行います。

①中長期的視点

中長期的な対策内容、対策時期、対策費用（更新等の経費の見込み）を把握するために、令和28年度までの見込みを下表にてとりまとめました。

対策内容・時期・費用の試算条件（長寿命化型）

対策内容

全対象施設を「長寿命化改修」するものとし、目標年数達成後に「更新」する前提で試算する。

- ・長寿命化改修とは、行った後の効用が当初の効用を上回る整備のこと。
- ・更新とは、老朽化等により伴う機能が低下した施設等を取替え、同程度の機能に再整備すること。

対策時期

木 造 築25年後に長寿命化改修（大規模改修）、築50年後に更新として試算する。

木造以外 築40年後に長寿命化改修（大規模改修）、築80年後に更新として試算する。

対策費用

施設の延床面積を、下表にて設定した単価で乗じた金額を対策費用として試算する。

地域格差

地域格差は考慮しないものとする。

単価

すでに更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価を基に用途別に設定された単価を使用する。

また、更新に伴う解体、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。

※「自治総合センター 地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」記載の設定単価を採用

【更新単価（1m²あたり）】

用途（大分類）	大規模改修	建替え（更新）
行政系施設	250千円	400千円
学校教育系施設	170千円	330千円
社会教育系施設	250千円	400千円
保健・福祉施設	200千円	360千円
子育て支援施設	170千円	330千円
スポーツ・レクリエーション系施設	200千円	360千円
町営住宅	170千円	280千円
産業系施設	250千円	400千円
公園	170千円	330千円
その他	200千円	360千円

例：施設更新費用＝更新単価×施設面積（更新時面積）

対策内容、対策時期、対策費用

(単位：百万円)

施設名	対策内容	第1期 R3～R8	第2期 R9～R18	第3期 R19～R28
上小田団地	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	0.0	0.0
佐留志団地	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	0.0	0.0
上惣団地	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	70.1	0.0	0.0
上小田団地集会所	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	0.0	0.0
佐留志団地集会所	更新	0.0	17.5	0.0
	長寿命化	10.6	0.0	0.0
佐留志団地汚水処理場	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	13.2	0.0	0.0

②短期的視点（参考）

1 級建築士による劣化度診断を行い、想定される補修概算工事費（民間工事単価）を算出しました。

(上惣団地)

No	工事項目	数量	単位	金額（税抜/円）
1	共通仮設工事	1	式	470,000
2	直接仮設工事	1	式	515,700
3	下地補修工事	1	式	135,100
4	内外装塗装修繕工事	1	式	3,957,400
5	シーリング修繕工事	1	式	447,300
6	屋上防水修繕工事	1	式	280,000
7	共用階段修繕工事（外部階段）	1	式	0
8	鉄部等塗装修繕工事	1	式	150,000
9	諸経費	1	式	750,000
合計				6,705,500

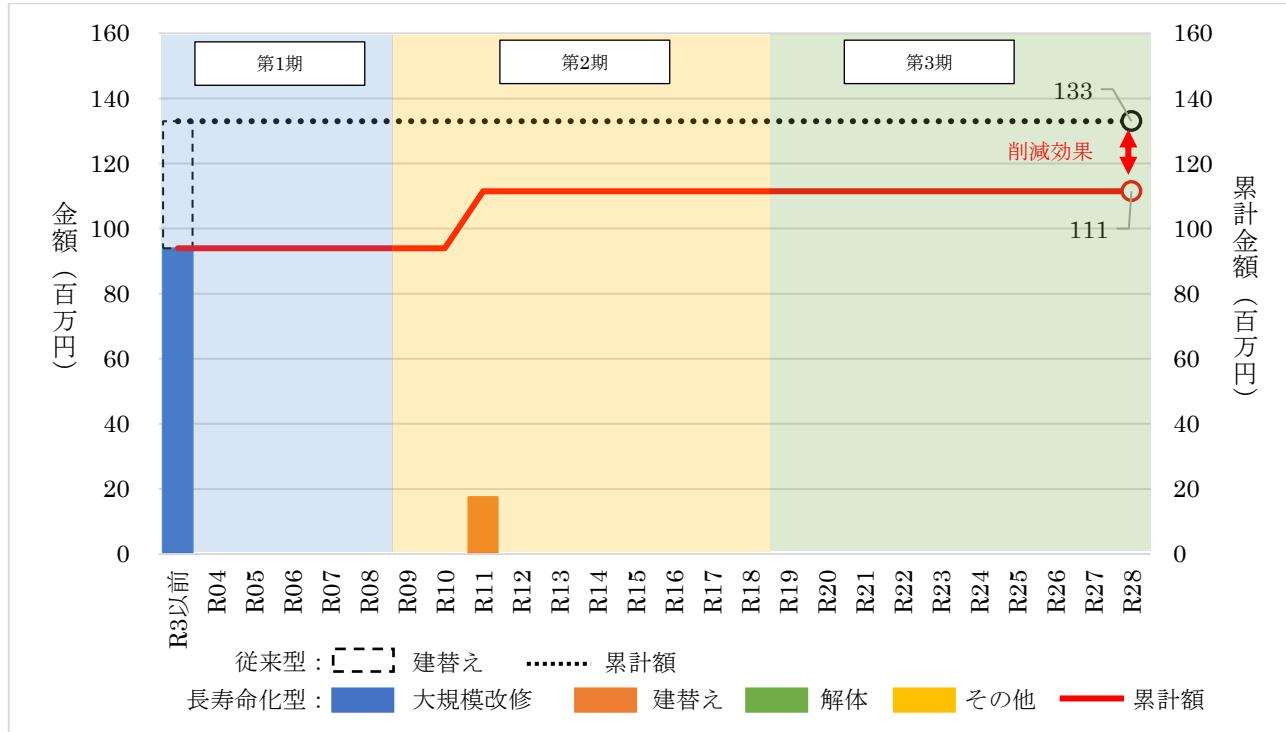
※1 2019年10月に行った劣化度診断とともに想定される修繕工事を記載したもの。

※2 対策費用は、概算費用であり実施時点での費用とは異なる。

(5) 長寿命化コストの見通し、長寿命化の効果

従来型（※1）の整備方針から改修による長寿命化に切り替えていくため、計画的な機能向上と機能回復に向けた修繕・改修を建物全体でまとめていく長寿命化型（※2）によるコストを試算しました。

長寿命化により建物を使用した場合、令和28年度までの累計金額は111百万円（4百万円/年）となり、これは従来型の場合の133百万円（5百万円/年）から22百万円の削減効果が見込めることとなります。



※1 従来型とは、各施設の耐用年数到来時に同規模施設を整備することを前提。

※2 長寿命化型とは、大規模改修年度（建築後、木造25年・木造以外40年）に延床面積に大規模改修単価を乗じた金額で整備し、目標使用年数到来時（建築後、木造50年・木造以外80年）に延床面積に更新単価を乗じた金額で整備することを前提。

※3 単価は、「自治総合センター 地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」記載の設定単価を採用。

5. まとめ

個別施設計画は、施設を総合的観点で捉え、利用環境の質的改善も考慮した大規模改修、長寿命化を目指し、詳細診断の実施時期を設定するなど、計画的に進めることにより、コストの縮減と平準化を図ることを目的として策定しました。

また、個別の施設を見直すだけでなく、全庁的、横断的な視点を持って、更なる戦略的な施設経営を行うファシリティマネジメントを推進する必要があることから、施設等の用途などで分類した結果を個別施設計画として作成しています。

今後は、個別施設計画の継続的運用のために、次の（1）情報基盤の整備と活用、（2）推進体制の整備、（3）フォローアップなどを推し進めていくこととします。

（1）情報基盤の整備と活用

公共施設等総合管理計画と連動して、施設の基本情報、光熱水費をはじめとする運営費、改修・補修等の工事履歴や劣化情報等の一元管理を行っていきます。

（2）推進体制の整備

施設の所管課を中心に、本計画を含む施設マネジメントを行っていきます。また、庁内推進体制として「江北町公共施設マネジメント委員会」や「江北町公共施設マネジメント作業部会」や「関係課」と連携、協力しながら本計画の推進を行っていきます。

（3）フォローアップ

本計画は、上位計画である総合管理計画と同様に「施設類型ごとの管理に関する基本方針」に基づき、施設類型毎の取組状況を検証し、必要な時期に必要な行動の事業化を促す仕組みを構築するため、PDCA のマネジメントサイクルに沿った進捗管理を行っていきます。取組みの進捗状況を踏まえ、計画期間中であっても必要に応じ、方針等の見直しを実施していくものとします。

江北町 個別施設計画

町営住宅 編

令和3年3月 発行

江北町公共施設マネジメント推進委員会

〒849-0592 佐賀県杵島郡江北町大字山口 1651 番地 1

TEL : 0952-86-2111 (代表) FAX : 0952-86-2130

URL : <https://www.town.kouhoku.saga.jp>
