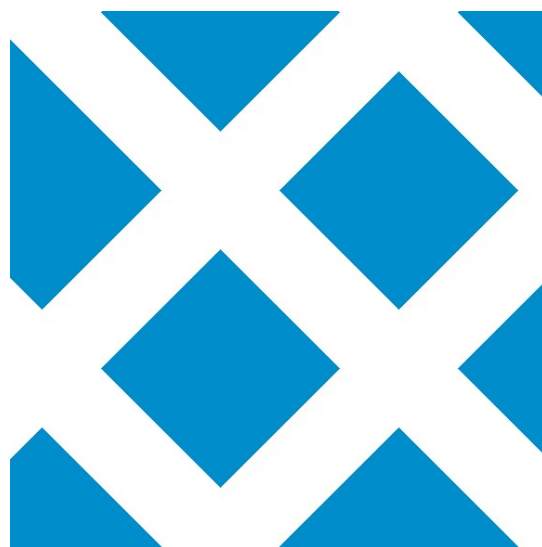


# 萩市公共施設等長寿命化計画



令和4年3月

萩市

# 目次

---

第1章	計画策定の概要	
1-1	計画策定の背景	1
1-2	計画策定の目的	1
1-3	計画の位置付け	3
1-3-1	他の計画との関係	3
1-3-2	計画の考え方	3
1-4	計画期間	4
1-5	対象施設	4
第2章	施設の状況	
2-1	築年数別の状況	8
2-2	劣化状況の把握	9
2-2-1	劣化状況の調査	9
2-2-2	劣化状況による評価	10
2-3	劣化調査の結果分析	15
2-3-1	全般的な評価結果	15
2-3-2	部位・設備ごとに築年数で集計した評価結果	16
第3章	維持・更新費用の適正化方針	
3-1	維持・更新の基本的な考え方の見直しについて	19
3-1-1	これまでの施設の維持・更新に係る基本的な考え方	19
3-1-2	今後の施設の維持・更新に係る基本的な考え方	22
3-2	平準化について	25
3-3	優先順位の考え方	25
第4章	長寿命化計画の推進方針	
4-1	推進体制等の整備	26
4-1-1	総合管理計画と一体化した全庁的な計画の推進	26
4-1-2	施設管理に関する情報の管理と運用、維持管理への活用	26
4-1-3	公共施設保有量の適正化	26
4-1-4	施設の有効活用	26
4-1-5	進行管理	27

## 第1章 計画策定の概要

---

### 1-1 計画策定の背景

---

本市においては、公共施設等の老朽化が進み、今後一斉に更新時期を迎えることが予測される中、人口減少や超高齢化社会の進展により厳しい財政状況が続くことが予想されること、また、人口構造や市民ニーズの変化などの施設を取り巻く環境の変化に対応する必要があることから、全ての公共施設等をこれまでと同様の規模、内容で更新することは困難な状況です。

このため、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、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、公共施設等の安全性を確保し、適正な配置を実現することが必要となっています。

国においては、「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月）を策定し、インフラの着実な維持管理・更新等を推進することとしています。また、地方公共団体に対しては、総務大臣から「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」（平成26年4月）により、「公共施設等総合管理計画」の策定要請がありました。

このことから、本市では、平成27年3月に「萩市公共施設等総合管理計画」を策定し、施設のサービスの維持と安心・安全を確保するため、将来を見据えた目標数値やマネジメントに係る原則を示すとともに、施設の新規整備の抑制を基本に、更新時の減築や複合化などによる床面積の縮減や、長寿命化による更新費の削減等に取り組んでおり、今後、個別施設ごとの具体的な対応方針を示す「長寿命化計画」を策定し、施設の点検・診断や評価を行った上で、戦略的な維持管理・更新等の取り組みを推進する必要があります。

### 1-2 計画策定の目的

---

本計画は、総合管理計画の具体的な取り組みを推進するにあたり、中長期的な視点により、公共施設に求められる機能等を確保し、財政負担の軽減及び平準化や、公共施設の長寿命化を図るための計画的な改修・改築等を実施する計画として、「萩市公共施設等長寿命化計画」（以下「本計画」といいます。）を策定するものです。

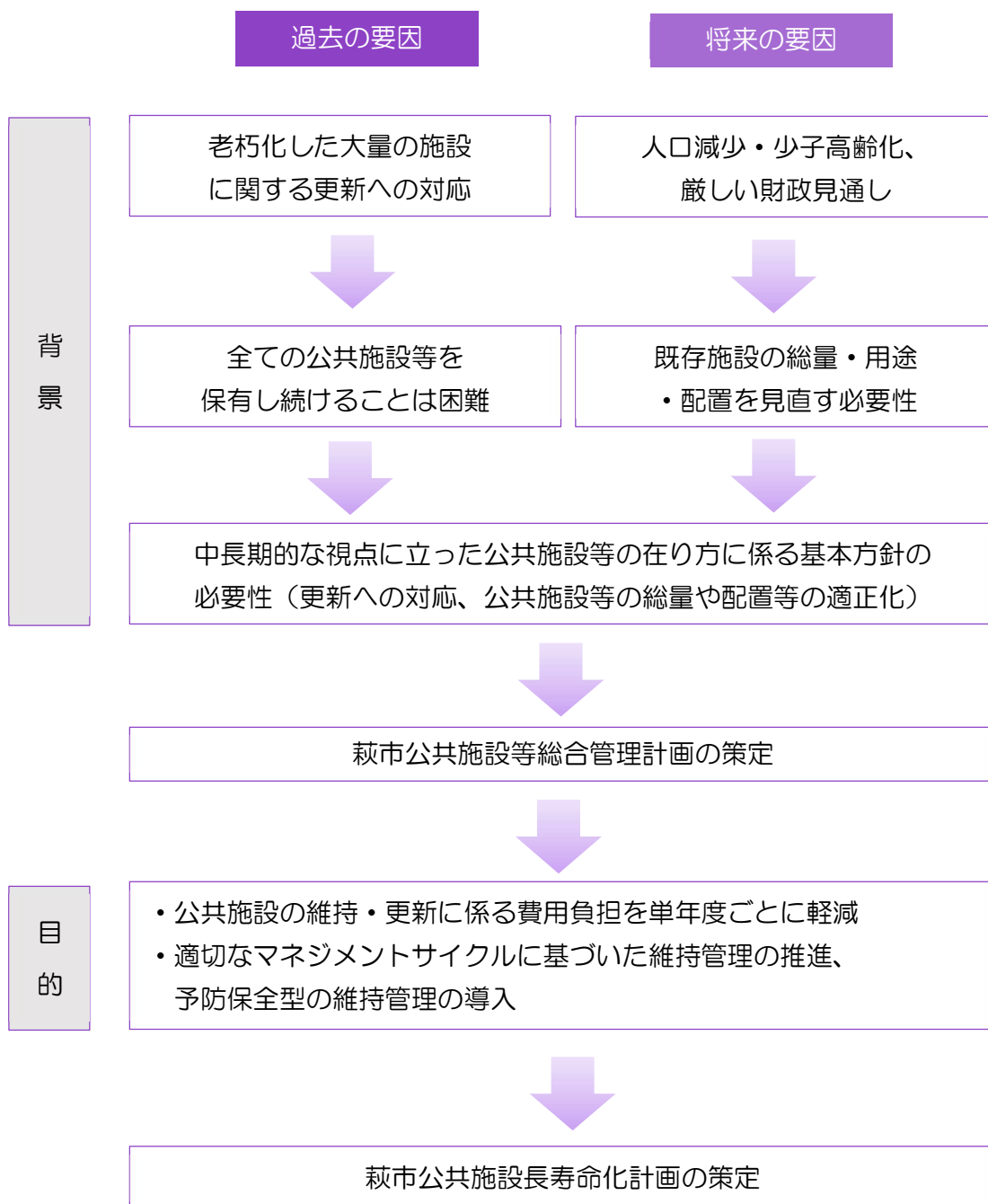


図 1 計画策定の背景・目的

## 1-3 計画の位置付け

### 1-3-1 他の計画との関係

本市では、国のインフラ長寿命化基本計画に基づき、「萩市公共施設等総合管理計画」（平成27年3月）を策定しています。本計画は、総合管理計画に基づき策定する「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」に位置づけられます。

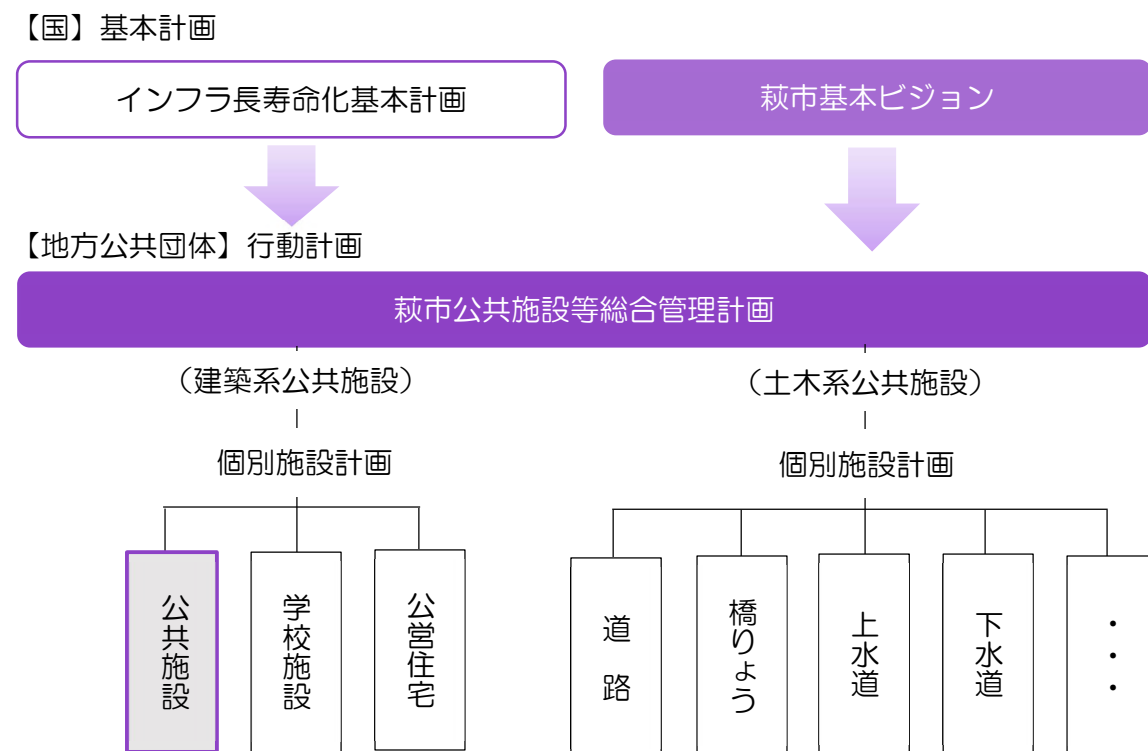


図2 他の計画との関係

### 1-3-2 計画の考え方

総合管理計画では、基本的な方針としてハコモノ施設の総量適正化や長寿命化による維持保全にかかる財政負担の平準化、軽減を図ることなどを掲げています。

公共施設の「総量適正化」と「財政負担の平準化、軽減」を実現するためには、最適化に係る方向性を定めて、集約化、複合化、廃止等を検討し、最適化を進める必要があります。

今後、多くの公共施設が改修・改築時期を迎える中で、少子高齢化の進展に伴う生産

年齢人口の減少による市税収入の減少等が見込まれており、公共施設の維持に充当可能な財源は減少していくことが予想されることから、より良い市民サービスの提供のためには、これらの変化に対応していく必要があります。

財源の確保は大きな課題であり、効率的かつ効果的な施設整備が必要となります。施設の改修・改築を検討するにあたっては、現状の公共施設の維持を前提とするのではなく、利用状況や需要見通し、管理運営状況等を見据えて、今後の施設の在り方を検討し、整備実施の有無を判断します。

従いまして、本計画は、仮に市の公共施設を維持していく前提とした場合の長寿命化等の時期とコストについて示したものであり、更なる具体的な検討が必要であることを示しています。

#### 1-4 計画期間

---

本計画の計画期間は、第1期期間の令和4年度から令和13年度の10年間とします。また、維持・更新に係る中長期的な経費見込みとして、今後40年間の試算を行います。

なお、計画期間中でも社会情勢の変化や財政状況にあわせ、必要に応じて見直しを図ります。

#### 1-5 対象施設

---

本計画の対象施設は、総合管理計画の対象施設のうち、耐震性を有する延べ面積200㎡を超える公共建築物で、「萩市公営住宅等長寿命化計画」及び「萩市学校施設長寿命化計画」が対象としている施設を除くものとします。なお、総合管理計画において更新になじまない施設としている普通財産や歴史的建造物については、対象から除きます。

また、道路、橋りょう、上下水道についても、別途長寿命化計画を策定しているため本計画の対象外としています。

なお、各施設の主たる棟に付帯する棟（倉庫等）について、改修や改築が主たる棟と同時期に実施されるものとし、主たる棟の延床面積に含めています。

表 1 対象施設

施設分類		施設名称	建物名称	床面積 (㎡)	構造	階 数	竣工年 (西暦)	備考
大分類	中分類							
市民文化 系施設	集会施設	三見公民館	公民館・出張所	669.45	RC	2	1988	
		大井公民館	公民館・出張所	1,086.94	RC	2	1981	耐震化
		見島ふれあい交流センター	公民館・支所	1,065.96	S	2	2011	
		須佐公民館	公民館	1,465.17	S	3	1971	
		弥富交流促進センター	公民館・支所	1,445.75	RC	1	1998	一体 施設
		弥富交流促進センター	宿泊棟	192.73	S	1	1998	
		小川交流センター「みのり」	公民館・支所	983.04	S	2	2015	
		むつみコミュニティセンター	公民館・支所	1,349.24	RC	1	2004	
		旭マルチメディアセンター	公民館	1,228.08	S	3	1996	
		旭活性化センター	公民館・支所	1,171.05	RC	1	2002	
		田万川農村婦人の家	農村婦人の家	239.50	S	1	1983	
		旧新川保育園	集会所	576.69	RC	2	1989	
		福栄農業担い手育成センター	本館棟	679.10	RC	2	1979	一体 施設
		福栄農業担い手育成センター	増築棟	587.70	RC	3	1998	
	大島公民館	公民館・出張所他	1,057.00	S	2	2021		
	文化施設	サンライフ萩	集会場	1,185.68	RC	1	1999	
		須佐文化センター	文化センター	1,186.57	RC	2	2003	
	研修・交流施設	萩セミナーハウス	研修・交流施設	1,399.49	RC	2	1970	耐震化
		田床山いこいの広場	研修・交流施設	410.82	RC	2	2003	
		萩市いきいき交流センター	研修・交流施設	509.15	RC	2	1996	
平わらび台活性化交流施設		交流施設	449.97	W	1	1998		
旭世代間交流施設「往還ふれあい塾」		交流施設	393.55	W	1	2001		
社会教育 系施設	図書館施設	萩あいぶらり	図書館	2,914.29	RC	2	2010	
		須佐図書館	本館棟	252.90	RC	1	1998	一体 施設
		須佐図書館	増築棟	339.09	S	1	2000	
	博物館施設等	萩博物館	本館棟	4,267.54	RC	2	2003	関連 施設
		萩博物館	長屋門	349.28	W	1	2003	
		萩博物館	隅矢倉	95.26	W	2	2003	
		萩博物館	長屋門	197.93	W	1	2003	
		萩博物館	収蔵庫	308.00	RC	1	2017	
須佐歴史民俗資料館	資料館	479.16	RC	2	1987			
スポーツ・レクリエーション 系施設	スポーツ施設	萩市親子の遊び場「あそぼー舎」	体育館	1,328.00	RC・S	2	1969	耐震化
		木間体育館	体育館	729.00	S	2	1994	
		見島体育館	体育館	567.84	S	1	1988	
		弥富体育館	体育館	764.34	S	2	1988	
		鈴野川農林漁業者等健康増進施設	体育館	601.00	S	1	1984	
		田万川体育館	体育館	1,321.00	RC	2	1982	
		福栄体育館	体育館	1,718.25	RC・S	1	1982	
		紫福体育館	体育館	944.00	S	2	1983	
		川上体育館	体育館	1,342.70	RC	1	1983	
		旭農林漁業者等健康増進センター	体育館	947.31	S	2	1983	

施設分類		施設名称	建物名称	床面積 (㎡)	構造	階 数	竣工年 (西暦)	備考
大分類	中分類							
	レクリエーション施設	田万川温泉施設憩いの湯	公衆浴場	940.00	RC	1	1996	
		萩阿武川温泉ふれあい会館	公衆浴場	533.21	S	1	1993	
		笠山山頂展望台	展望台	234.92	RC	3	1991	
		萩アクティビティパーク	ピット棟	275.42	S	2	1996	
	観光施設	萩トレイルセンター	観光案内所	316.00	S	2	1997	
産業系施設	産業系施設	道の駅「萩・さんさん三見」	農林水産物等加工販売施設	287.47	S	1	2010	
		道の駅「萩往還」	記念館・飲食店	352.93	RC	1	1991	
		道の駅「ゆとりパークたまがわ」	農林水産物等加工販売施設	865.23	S	2	1997	
		農産物加工販売施設「萩・むつみの恵」	農林水産物等加工販売施設	254.09	W	1	2014	
		道の駅「ハビネスふくえ」	農林水産物等加工販売施設	1,206.85	RC	1	1997	
		農産物加工販売施設「つつじ」	農林水産物等加工販売施設	317.99	W	1	2004	
		道の駅「あさひ」	農林水産物等加工販売施設	247.65	RC	1	1994	
		お食事処「山酔」	飲食施設	316.44	S	1	1994	
		木間地域活性化センター	農林水産物等加工施設	223.59	W	1	2011	
		見島ふるさと産業センター	農林水産物等加工施設	392.00	S	2	1986	
	交通施設	萩商港荷捌所	荷捌所	240.00	S	1	1998	
		大島港待合所	待合所	204.54	W	1	2013	
子育て支援施設	保育園施設	三見保育園	保育園	401.00	RC	2	1986	
		山田保育園	保育園	777.60	RC	1	1996	
		椿保育園	保育園	631.45	RC	2	1994	
		見島保育園	保育園	300.00	S	2	1984	
		須佐保育園	保育園	491.90	W	1	2015	
		田万川保育園	保育園	839.37	S	1	1980	耐震化
		田万川保育園小川分園	保育園分園	356.10	S	1	1984	
		むつみ保育園	保育園	497.26	W	1	2004	
		紫福保育園	保育園	435.75	RC	1	1990	
		あさひ保育園	保育園	643.09	RC	1	1980	耐震化
		あさひ保育園佐々並分園	保育園分園	409.98	RC	1	1984	
		越ヶ浜保育園大井分園	保育園分園	270.05	W	1	2019	
	幼児・児童施設	萩市児童館	児童館	915.82	RC	2	2010	
保健・福祉施設	高齢福祉施設	さんみ苑	本館棟	2,224.74	RC	1	1998	一体 施設
		さんみ苑	増築棟	386.30	RC	1	2005	
		中津江福祉複合施設「なごみ」	老人福祉施設	1,267.03	S	2	2005	
		見島ふれあいセンター	老人福祉施設	622.08	S	2	1996	
		須佐福祉複合施設「やまびこ」	老人福祉施設	1,241.14	RC	2	1997	
		萩福祉複合施設「かがやき」	本館棟	7,911.90	RC	3	2000	一体 施設
		萩福祉複合施設「かがやき」	増築棟	226.01	S	1	2004	
		越ヶ浜介護予防センター	介護予防施設	243.00	W	2	2003	
	むつみ高齢者生活支援ハウス	老人福祉施設	493.00	S	1	2004		
	障がい福祉施設	障がい者福祉作業所「つばき園」	福祉作業所	295.57	W	1	2001	
保健施設	萩市保健センター	保健センター	793.76	RC	2	1986		



施設分類		施設名称	建物名称	床面積 (㎡)	構造	階 数	竣工年 (西暦)	備考
大分類	中分類							
		須佐保健センター	本館棟	517.87	RC	1	1984	一体 施設
		須佐保健センター	増築棟	16.38	RC	1	1992	
医療施設	医療施設	見島診療所	診療所	581.00	RC・W	2	2010	
		須佐診療センター	診療所	689.61	RC	1	1996	
		福川診療所	診療所	342.20	RC	1	2004	
		川上診療所・川上保健センター	診療所・保健センター	627.89	RC	1	1997	
		佐々並診療所	診療所	420.00	RC	1	1986	
		萩市休日急患診療センター	診療センター	1,693.00	RC	2	2013	
		萩市地域医療連携支援センター	地域医療連携支援センター	899.43	S	2	2013	
行政系施設	庁舎等	須佐総合事務所	総合事務所	2,792.89	RC	4	1994	
		田万川総合事務所	総合事務所	987.23	RC	2	2006	
		福栄コミュニティセンター	旧保健センター棟	546.11	RC	2	1991	一体 施設
		福栄コミュニティセンター	旧在宅介護支援センター棟	88.97	S	1	1999	
		福栄コミュニティセンター	増築棟	855.77	RC	2	2019	
		川上総合事務所	総合事務所	1,712.84	W	2	2000	
		むつみ総合事務所	総合事務所	2,937.19	RC	3	1985	
		萩市総合福祉センター	福祉センター	4,543.60	RC	4	2019	
	消防施設	萩市消防庁舎	消防庁舎棟	2,031.06	RC	2	1999	関連 施設
		萩市消防庁舎	消防訓練棟	288.00	RC	6	1999	
		萩市消防署紫福分遣所	消防署分遣所	255.75	S	1	2002	
		萩市消防署佐々並分遣所	消防署分遣所	365.98	S	1	2007	
		萩市消防署弥富出張所	消防署出張所	342.46	S	1	2001	
	テレビ放送施設	むつみ総合情報センター・世代間交流拠点施設	情報センター・老人福祉施設	271.05	S	2	1995	
旭総合情報センター		情報センター	432.00	S	2	1995		
公園施設	公園施設	陶芸の村公園管理棟	管理棟	299.69	W	1	2015	
供給処理施設	供給処理施設	大井不燃物理立処分場	前処理施設	307.00	S	1	1989	関連 施設
		萩リサイクルセンター	処理管理棟	701.90	S	2	1997	
		萩リサイクルセンター	保管庫	232.40	S	1	1997	
		萩第二リサイクルセンター	処理管理棟	2,512.45	S	1	2008	
その他	斎場・霊園等	萩やすらぎ苑斎場	斎場・火葬場	2,031.37	RC	2	2005	
		須佐火葬場	火葬場	384.72	RC	2	2001	
		田万川火葬場	火葬場	366.61	RC	1	1993	

## 第2章 施設の状況

### 2-1 築年数別の状況

対象施設のうち、旧耐震基準（昭和56年以前）で整備され耐震化された建物は7施設、新耐震基準（昭和57年以降）で整備された建物は107施設となっており、93.9%の建物で新耐震基準が適用されています。

築30年以上の建物は33施設あります。これらの延床面積の合計は2.5万㎡程度であり、施設数の割合では全体の28.9%を占めており、面積割合で見ると全体の25.3%です。しかし、このまま施設を維持し続けた場合、10年後には、築30年以上の建物の施設数は全体の65.8%になり、その面積は全体の62.6%を占めることになります。今後、これらの施設が一斉に改修・改築時期を迎えた場合、施設の改修・改築に係る費用が市の財政に与える影響は、大きくなることを見込まれます。

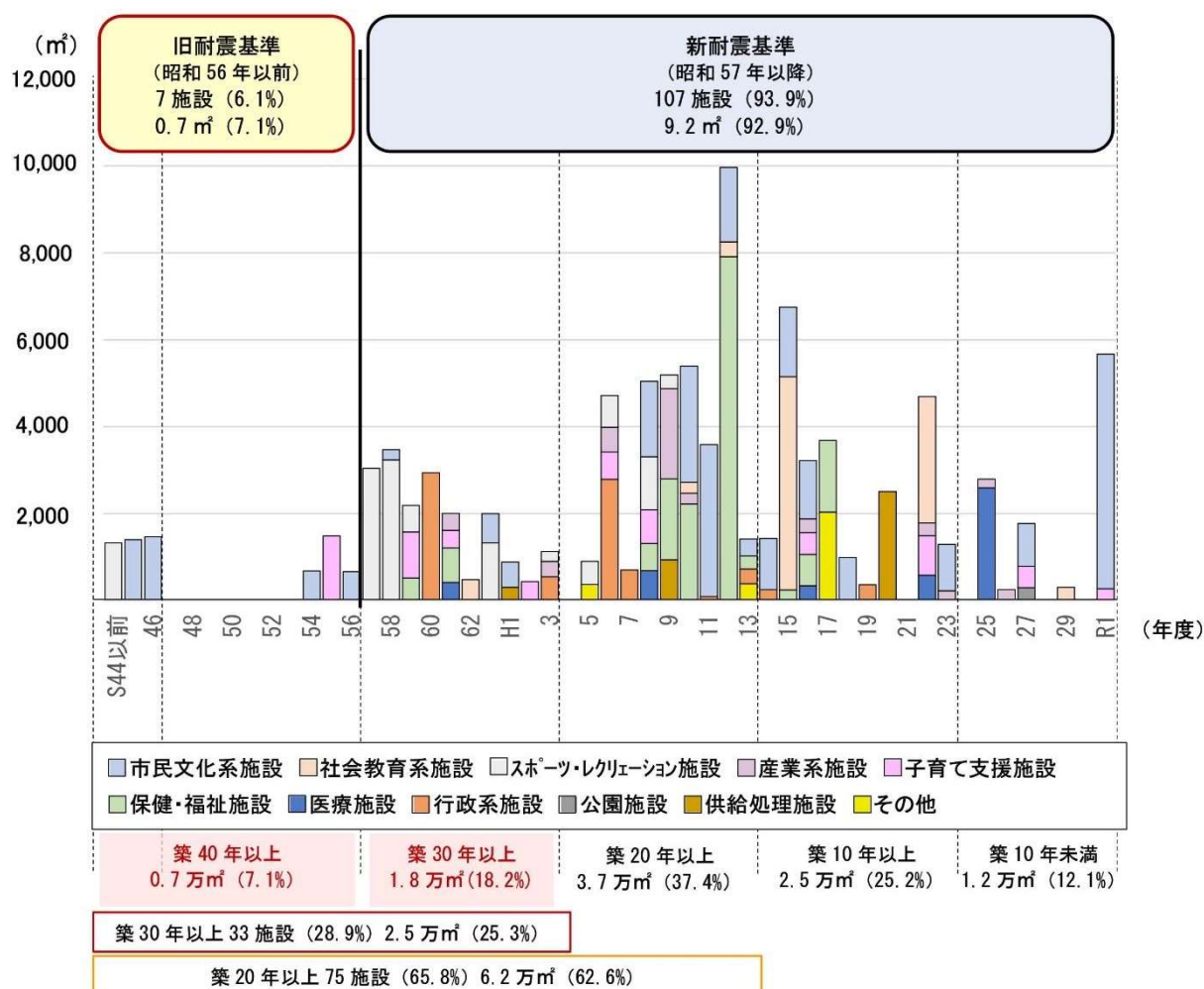


図3 築年別整備状況

## 2-2 劣化状況の把握

対象施設の劣化状況を把握するため、簡易劣化調査を実施し、建物の劣化状況を評価します。劣化状況の把握は「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書(以下、「解説書」という。)」(文部科学省)に則り、劣化状況を評価します。

### 2-2-1 劣化状況の調査

#### (1) 目的・方法

建物の躯体以外の部位・設備の劣化状況を調査し、建物の老朽具合を把握するとともに、今後の維持・更新の実施計画を検討する上での基礎資料とします。

#### (2) 調査内容

##### 1) 屋根・屋上

- 屋上階の天井に雨漏りがないか。雨漏りが原因と思われるシミ、カビがないか。
- 屋上防水に膨れ、剥がれ、破れ、穴開きがないか。
- 金属屋根に錆、損傷、腐食がないか。

##### 2) 外壁

- コンクリートが剥落し、鉄筋が露出している箇所はないか。
- 室内側に雨漏りと思われるシミ垂れ、塗装の剥がれがないか。
- 亀裂、浮き、剥離、ひび割れ、破損がないか。
- 建具枠、丁番などの腐食、変形、ぐらつきがないか。
- 窓枠と外壁との隙間に施されているシーリング材に硬化、切れ、剥がれがないか。

##### 3) 内部仕上

- 床、壁、天井にコンクリートの亀裂、ボード類の浮き、損傷がないか。
- 天井ボードの落下や床シートの剥がれなどにより安全性が損なわれているところがないか。

##### 4) 電気設備・機械設備

- 機器や架台に錆、損傷、腐食がないか。
- 漏水、漏油がないか。
- 使用水に赤水、異臭がないか。
- 機器から異音はしていないか。
- 保守点検や消防の査察などで是正措置などの指摘がないか。

### (3) 劣化状況の判定

「屋根・屋上」、「外壁」、「内部仕上」、「電気設備」、「機械設備」の5つの部位に区分し、劣化の状況からA、B、C、Dの4段階で劣化度を評価しました。

「屋根・屋上」、「外壁」、「内部仕上」は建物への立ち入りによる目視等により、雨漏りの状況やひび割れなどの状況を調査し、また、「電気設備」、「機械設備」は経過年数を基本に評価を行いました。

#### 【4段階の評価基準】

■目視による評価基準	
A	概ね良好
B	部分的に劣化 (安全上、機能上、問題なし)
C	広範囲に劣化 (安全上、機能上、不具合発生の兆し)
D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上問題あり) (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与えている)等

■経過年数による評価基準	
A	20年未満
B	20年以上40年未満
C	40年以上
D	経過年数に関わらず著しい劣化現象がある場合

#### 2-2-2 劣化状況による評価

劣化状況の評価については、「屋根・屋上」、「外壁」は、改修後10年以内のものや汚れ程度で概ね良好なものをA、部分的なひび割れや雨水排水不良などの劣化があるものをB、広範囲にひび割れ、雨水排水不良などの劣化や内部に小規模な雨漏りがあるものをC、広範囲に幅広のひび割れや内部に複数の雨漏り痕があり、早急に対応する必要があるものをDとして、4段階による評価を行いました。

「内部仕上」、「電気設備」、「機械設備」は、経過年数が20年未満のものをA、20年以上40年未満のものをB、40年以上のものをC、経過年数に関わらず著しい劣化の事象がある場合をDとして4段階による評価を実施しました。

4段階評価を行った上で、Aを100点、Bを75点、Cを40点、Dを10点とし、

100点満点で数値化した健全度という評価指標を算定しました。健全度は数値が小さいほど劣化が進んでいることを示しています。

■健全度の算定

○部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

○部位のコスト配分

部位	コスト配分
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

○健全度

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

表2 劣化状況の評価結果

建物基本情報							劣化状況評価						備考
施設名称	建物名称	床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年 (西暦)	経年	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 (100点満点)	
三見公民館	公民館・出張所	669.45	RC	2	1988	33	A	B	C	B	B	64	
大井公民館	公民館・出張所	1,086.94	RC	2	1981	40	A	B	A	A	A	92	耐震化
見島ふれあい交流センター	公民館・支所	1,065.96	S	2	2011	10	A	B	A	A	B	89	
須佐公民館	公民館	1,465.17	S	3	1971	50	B	B	B	C	C	66	
弥富交流促進センター	公民館・支所	1,445.75	RC	1	1998	23	B	B	B	B	B	75	一体施設
弥富交流促進センター	宿泊棟	192.73	S	1	1998	23	A	A	B	B	B	84	
小川交流センター「みのり」	公民館・支所	983.04	S	2	2015	6	A	A	A	A	A	100	
むつみコミュニティセンター	公民館・支所	1,349.24	RC	1	2004	17	B	B	A	A	A	90	
旭マルチメディアセンター	公民館	1,228.08	S	3	1996	25	B	B	B	B	B	75	
旭活性化センター	公民館・支所	1,171.05	RC	1	2002	19	A	B	A	A	A	92	
田万川農村婦人の家	農村婦人の家	239.50	S	1	1983	38	B	B	C	B	B	61	
旧新川保育園	集会所	576.69	RC	2	1989	32	B	B	C	B	B	61	
福栄農業担い手育成センター	本館棟	679.10	RC	2	1979	42	C	B	B	C	C	63	一体施設
福栄農業担い手育成センター	増築棟	587.70	RC	3	1998	23	B	B	B	B	B	75	
大島公民館	公民館・出張所他	1,057.00	S	2	2021	0	A	A	A	A	A	100	
サンライフ萩	集会場	1,185.68	RC	1	1999	22	A	B	B	B	B	77	
須佐文化センター	文化センター	1,186.57	RC	2	2003	18	A	B	A	A	A	92	
萩セミナーハウス	研修・交流施設	1,399.49	RC	2	1970	51	B	D	B	C	C	47	耐震化
田床山いこいの広場	研修・交流施設	410.82	RC	2	2003	18	C	C	B	B	B	61	
萩いきいき交流センター	研修・交流施設	509.15	RC	2	1996	25	C	C	B	B	B	61	
平わらび台活性化交流施設	交流施設	449.97	W	1	1998	23	B	B	B	B	B	75	
旭世代間交流施設「往還ふれあい塾」	交流施設	393.55	W	1	2001	20	B	B	A	A	A	90	
萩あいふらり	図書館	2,914.29	RC	2	2010	11	A	B	B	A	A	83	
須佐図書館	本館棟	252.90	RC	1	1998	23	B	B	B	B	B	75	一体施設
須佐図書館	増築棟	339.09	S	1	2000	21	A	A	B	B	B	84	
萩博物館	本館棟	4,267.54	RC	2	2003	18	A	B	B	A	A	83	
萩博物館	長屋門	349.28	W	1	2003	18	A	A	B	A	A	90	関連施設
萩博物館	隅欠倉	95.26	W	2	2003	18	B	C	B	A	A	71	
萩博物館	長屋門	197.93	W	1	2003	18	A	B	A	A	A	92	
萩博物館	収蔵庫	308.00	RC	1	2017	4	A	A	A	A	A	100	
須佐歴史民俗資料館	資料館	479.16	RC	2	1987	34	A	A	B	B	B	84	
萩市親子の遊び場「あそぼー舎」	体育館	1,328.00	RC・S	2	1969	52	C	B	C	B	B	58	耐震化
木間体育館	体育館	729.00	S	2	1994	27	C	B	C	B	B	58	
見島体育館	体育館	567.84	S	1	1988	33	C	C	C	B	B	48	
弥富体育館	体育館	764.34	S	2	1988	33	A	B	B	B	B	77	
鈴野川農林漁業者等健康増進施設	体育館	601.00	S	1	1984	37	B	B	B	B	B	75	
田万川体育館	体育館	1,321.00	RC	2	1982	39	B	C	B	B	B	64	
福栄体育館	体育館	1,718.25	RC・S	1	1982	39	C	C	B	B	B	61	
紫福体育館	体育館	944.00	S	2	1983	38	B	B	B	B	B	75	
川上体育館	体育館	1,342.70	RC	1	1983	38	B	C	B	B	B	64	
旭農林漁業者等健康増進センター	体育館	947.31	S	2	1983	38	B	B	B	B	B	75	

建物基本情報							劣化状況評価						備考
施設名称	建物名称	床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年 (西暦)	経年	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 (100点満点)	
田万川温泉施設憩いの湯	公衆浴場	940.00	RC	1	1996	25	C	C	B	B	B	61	
萩阿武川温泉ふれあい会館	公衆浴場	533.21	S	1	1993	28	B	B	B	B	B	75	
笠山山頂展望台	展望台	234.92	RC	3	1991	30	C	B	B	C	B	73	
萩アクティビティパーク	ピット棟	275.42	S	2	1996	25	C	C	B	B	B	61	
萩トレイルセンター	観光案内所	316.00	S	2	1997	24	C	B	B	B	B	72	
道の駅「萩・さんさん三見」	農林水産物等加工販売施設	287.47	S	1	2010	11	A	B	B	A	A	83	
道の駅「萩往還」	記念館・飲食店	352.93	RC	1	1991	30	B	A	B	B	B	82	
道の駅「ゆとりパークたまがわ」	農林水産物等加工販売施設	865.23	S	2	1997	24	B	B	B	B	B	75	
農産物加工販売施設「萩・むつみの恵」	農林水産物等加工販売施設	254.09	W	1	2014	7	A	B	A	A	A	92	
道の駅「ハビネスふくえ」	農林水産物等加工販売施設	1,206.85	RC	1	1997	24	C	C	B	B	B	61	
農産物加工販売施設「つつじ」	農林水産物等加工販売施設	317.99	W	1	2004	17	A	B	A	A	A	92	
道の駅「あさひ」	農林水産物等加工販売施設	247.65	RC	1	1994	27	C	B	B	B	B	72	
お食事処「山酔」	飲食施設	316.44	S	1	1994	27	B	B	B	B	B	75	
木間地域活性化センター	農林水産物等加工施設	223.59	W	1	2011	10	A	B	B	A	B	80	
見島ふるさと産業センター	農林水産物等加工施設	392.00	S	2	1986	35	C	C	C	C	C	40	
萩商港荷捌所	荷捌所	240.00	S	1	1998	23	B	C	B	B	B	64	
大島港待合所	待合所	204.54	W	1	2013	8	A	B	B	A	A	83	
三見保育園	保育園	401.00	RC	2	1986	35	B	C	B	B	B	64	
山田保育園	保育園	777.60	RC	1	1996	25	B	B	B	B	B	75	
椿保育園	保育園	631.45	RC	2	1994	27	B	B	B	B	B	75	
見島保育園	保育園	300.00	S	1	1984	37	B	C	C	B	B	51	
須佐保育園	保育園	491.90	W	1	2015	6	A	B	A	A	A	92	
田万川保育園	保育園	839.37	S	1	1980	41	B	C	B	C	C	55	耐震化
田万川保育園小川分園	保育園分園	356.10	S	1	1984	37	C	B	B	B	B	72	
むつみ保育園	保育園	497.26	W	1	2004	17	A	B	A	A	A	92	
紫福保育園	保育園	435.75	RC	1	1990	31	B	B	B	B	B	75	
あさひ保育園	保育園	643.09	RC	1	1980	41	B	C	B	C	C	55	耐震化
あさひ保育園佐々並分園	保育園分園	409.98	RC	1	1984	37	B	B	B	B	B	75	
越ヶ浜保育園大井分園	保育園分園	270.05	W	1	2019	2	A	A	A	A	A	100	
萩市児童館	児童館	915.82	RC	2	2010	11	A	B	B	A	A	83	
さんみ苑	本館棟	2,224.74	RC	1	1998	23	B	B	C	B	B	61	一体施設
さんみ苑	増築棟	386.30	RC	1	2005	16	B	B	B	B	A	78	
中津江福祉複合施設「なごみ」	老人福祉施設	1,267.03	S	2	2005	16	B	B	B	A	A	81	
見島ふれあいセンター	老人福祉施設	622.08	S	2	1996	25	B	B	B	C	C	66	
須佐福祉複合施設「やまびこ」	老人福祉施設	1,241.14	RC	2	1997	24	C	B	B	B	B	72	
萩福祉複合施設「かがやき」	本館棟	7,911.90	RC	3	2000	21	B	B	B	B	B	75	一体施設
萩福祉複合施設「かがやき」	増築棟	226.01	S	1	2004	17	B	B	B	A	A	81	
越ヶ浜介護予防センター	介護予防施設	243.00	W	2	2003	18	B	B	B	A	A	81	
むつみ高齢者生活支援ハウス	老人福祉施設	493.00	S	1	2004	17	B	B	A	A	A	90	
障がい者福祉作業所「つばき園」	福祉作業所	295.57	W	1	2001	20	B	B	B	B	B	75	
萩市保健センター	保健センター	793.76	RC	2	1986	35	B	C	B	B	B	64	

建物基本情報							劣化状況評価						備考
施設名称	建物名称	床面積 (㎡)	構造	階 数	竣工年 (西暦)	経 年	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 (100点満点)	
須佐保健センター	本館棟	517.87	RC	1	1984	37	B	C	B	B	B	64	一体 施設
須佐保健センター	増築棟	16.38	RC	1	1992	29	B	A	B	B	B	82	
見島診療所	診療所	581.00	RC・W	2	2010	11	A	A	B	A	A	90	
須佐診療センター	診療所	689.61	RC	1	1996	25	B	C	B	B	B	64	
福川診療所	診療所	342.20	RC	1	2004	17	A	B	A	A	A	92	
川上診療所・川上保健センター	診療所・保健センター	627.89	RC	1	1997	24	B	B	B	B	B	75	
佐々並診療所	診療所	420.00	RC	1	1986	35	B	B	B	B	B	75	
萩市休日急患診療センター	診療センター	1,693.00	RC	2	2013	8	A	B	A	A	A	92	
萩市地域医療連携支援センター	地域医療連携支援センター	899.43	S	2	2013	8	A	B	A	A	A	92	
須佐総合事務所	総合事務所	2,792.89	RC	4	1994	27	B	B	B	B	B	75	
田万川総合事務所	総合事務所	987.23	RC	2	2006	15	B	B	A	A	A	90	
福栄コミュニティセンター	旧保健センター棟	546.11	RC	2	1991	30	A	B	B	B	B	77	一体 施設
福栄コミュニティセンター	旧在宅介護支援センター棟	88.97	S	1	1999	22	A	B	B	B	B	77	
福栄コミュニティセンター	増築棟	855.77	RC	2	2019	2	A	A	A	A	A	100	
川上総合事務所	総合事務所	1,712.84	W	2	2000	21	B	B	B	B	B	75	
むつみ総合事務所	総合事務所	2,937.19	RC	3	1985	36	B	B	B	B	B	75	
萩市総合福祉センター	福祉センター	4,543.60	RC	4	2019	2	A	A	A	A	A	100	
萩市消防庁舎	消防庁舎棟	2,031.06	RC	2	1999	22	B	B	B	B	B	75	関連 施設
萩市消防庁舎	消防訓練棟	288.00	RC	6	1999	22	B	B	B	B	B	75	
萩市消防署紫福分遣所	消防署分遣所	255.75	S	1	2002	19	B	B	A	A	A	90	
萩市消防署佐々並分遣所	消防署分遣所	365.98	S	1	2007	14	A	B	A	A	A	92	
萩市消防署弥富出張所	消防署出張所	342.46	S	1	2001	20	B	B	A	A	A	90	
むつみ総合情報センター・世代間交流拠点施設	情報センター・老人福祉施設	271.05	S	2	1995	26	B	B	B	B	B	75	
旭総合情報センター	情報センター	432.00	S	2	1995	26	B	B	B	B	B	75	
陶芸の村公園管理棟	管理棟	299.69	W	1	2015	6	A	A	B	A	A	90	
大井不燃物埋立処分場	前処理施設	307.00	S	1	1989	32	B	B	C	B	B	61	
萩リサイクルセンター	処理管理棟	701.90	S	2	1997	24	B	B	B	B	B	75	関連 施設
萩リサイクルセンター	保管庫	232.40	S	1	1997	24	B	C	B	B	B	64	
萩第二リサイクルセンター	処理管理棟	2,512.45	S	1	2008	13	B	B	B	A	A	81	
萩やすらぎ苑斎場	斎場・火葬場	2,031.37	RC	2	2005	16	B	B	B	B	B	75	
須佐火葬場	火葬場	384.72	RC	2	2001	20	B	B	A	A	A	90	
田万川火葬場	火葬場	366.61	RC	1	1993	28	C	C	B	B	B	61	



## 2-3 劣化調査の結果分析

### 2-3-1 全般的な評価結果

劣化調査による評価を部位（屋根・屋上、外壁、内部仕上）・設備（電気設備、機械設備）ごとに分析した結果を、図5に示します。全ての部位において、約80%以上の建物がAまたはB評価であり、機能面、安全面に大きな問題がないことが分かります。また、全ての部位においてC評価の施設があり、安全上、機能上、不具合発生の兆しが見えます。また、一部の施設において「外壁」にD評価の施設があるため、これらについては、今後適切な維持管理等を計画していく必要があります。

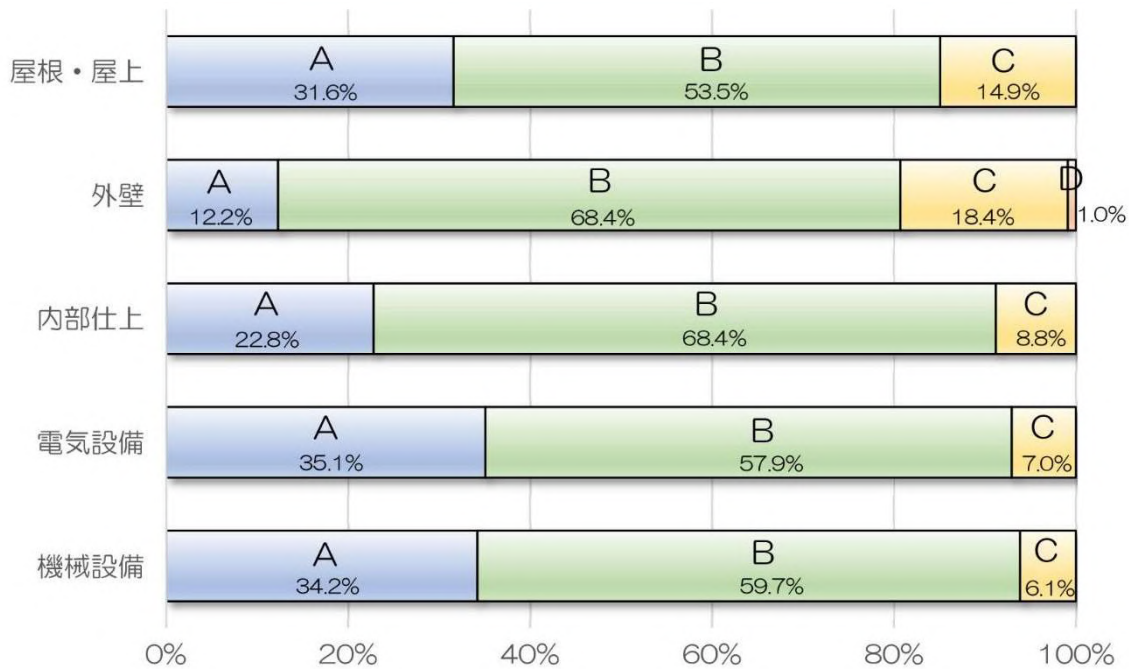


図4 劣化調査の結果分析

## 2-3-2 部位・設備ごとに築年数で集計した評価結果

### (1) 屋根・屋上

「屋根・屋上」は築50年以上の施設を除き、約70%以上がAまたはB評価であり、機能上、安全上に大きな問題はありません。また、大規模改修の実施等により、築40年以上の施設においてもAまたはB評価が見られます。なお、築20年以上経過の施設において、屋根・屋上の劣化による不具合も見られます。

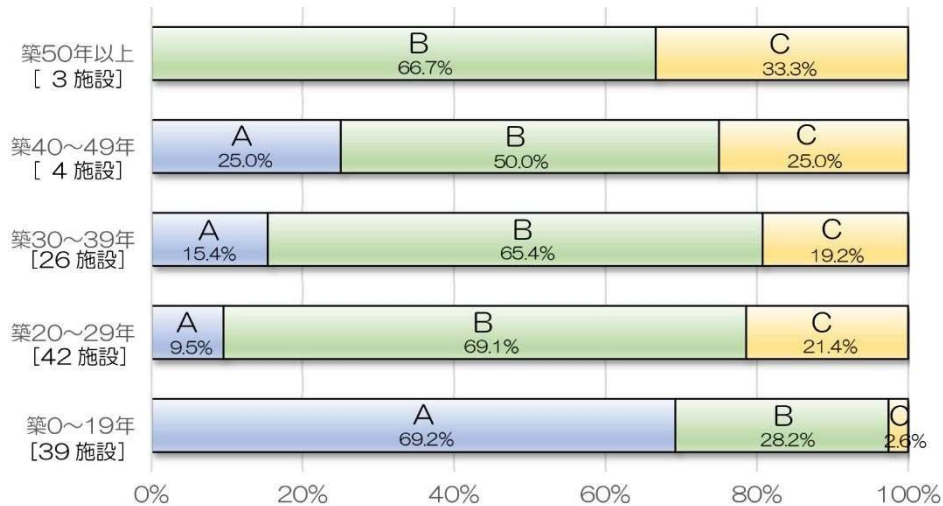


図5 屋根・屋上の築年数別劣化状況

### (2) 外壁

「外壁」は、築年数に関わらず、半数以上の施設がAまたはB評価であり、機能上、安全上に大きな問題はありません。ただし、年数が経過するとともに、C評価以下の施設が増加傾向にあることから、クラック処理等を含めた外壁改修を計画的に進めて行くことが必要となってきます。



図6 外壁の築年数別劣化状況

### (3) 内部仕上

「内部仕上」は、大規模改修等の実施により、築40年以上の施設においてもAまたはB評価が見られます。一方で、築40年以下の施設においても、劣化が散見されC評価となる施設もあります。



図7 内部仕上の築年数別劣化状況

### (4) 電気設備

「電気設備」は、大規模改修等の実施により、築40年以上の施設においてもAまたはB評価が見られます。一方で、築19年以下の施設においては、劣化が散見され、経過年数による評価以下となる施設があります。

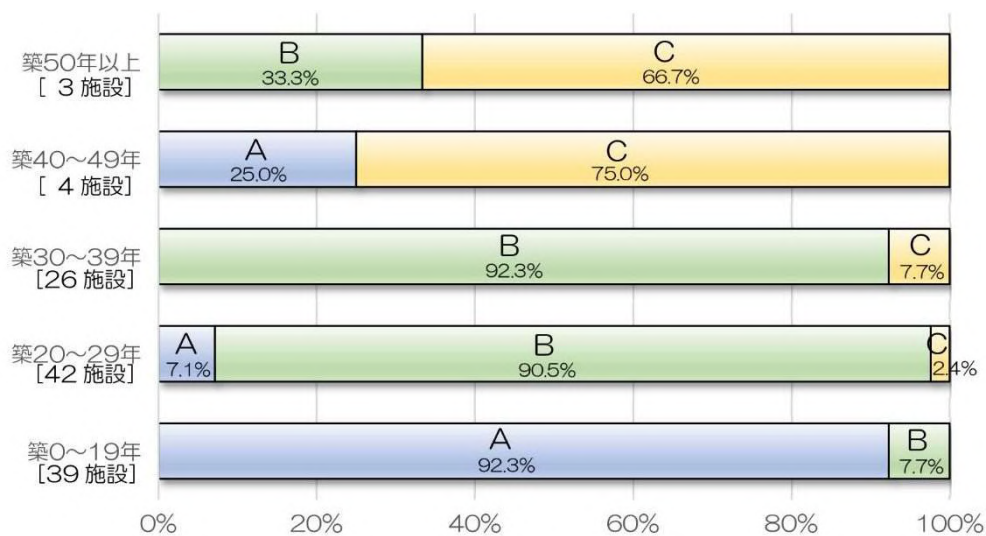


図8 電気設備の築年数別劣化状況

(5) 機械設備

「機械設備」は、大規模改修等の実施により、築40年以上の施設においてもAまたはB評価が見られます。一方で、築19年以下の施設においては、劣化が散見され、経過年数による評価以下となる施設があります。

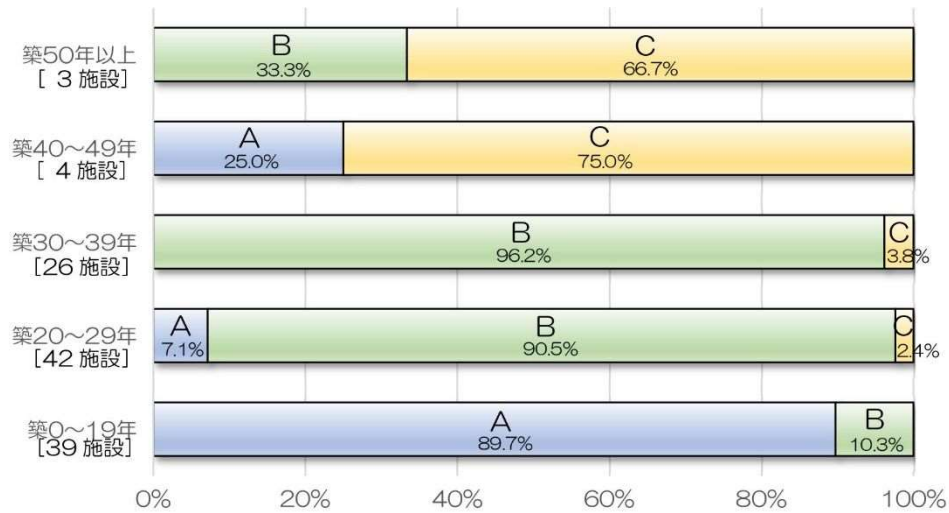


図9 機械設備の築年数別劣化状況

## 第3章 維持・更新費用の適正化方針

### 3-1 維持・更新の基本的な考え方の見直しについて

多くの施設は、ある一定期間に集中して建てられ、現在、経年劣化による老朽化が進行しています。また、建物の維持・更新については、明確な方針が整備されず、個別に対応しているのが現状でした。さらに、今後は厳しい財政状況が見込まれ、これらの施設を従来どおり維持・更新していくことは困難となります。

そのため、今後の建物の維持・更新は、予防保全型に切り替え、さらに長寿命化を図ることで、建物の維持・更新に係る財政負担を軽減・平準化していく必要があります。

以上を踏まえ、総合管理計画での基本的な考えと、長寿命化の基本的な考えに基づいた将来の維持・更新費用のシミュレーションを行うことで、長寿命化による効果の見通しを把握します。

#### 3-1-1 これまでの施設の維持・更新に係る基本的な考え方

本市では、総合管理計画の中で、施設の維持・更新に係る基本的な考え方を示しています。本項では、その基本的な考え方に則った場合に、今後、施設の維持・更新に係る費用を試算します。

##### (1) 基本的な考え方

これまでの維持・更新では、施設を改築する時期の目安を築40年と定め、中間年にあたる築20年を目安に大規模改修を実施することで建物を維持していくこととしていました。

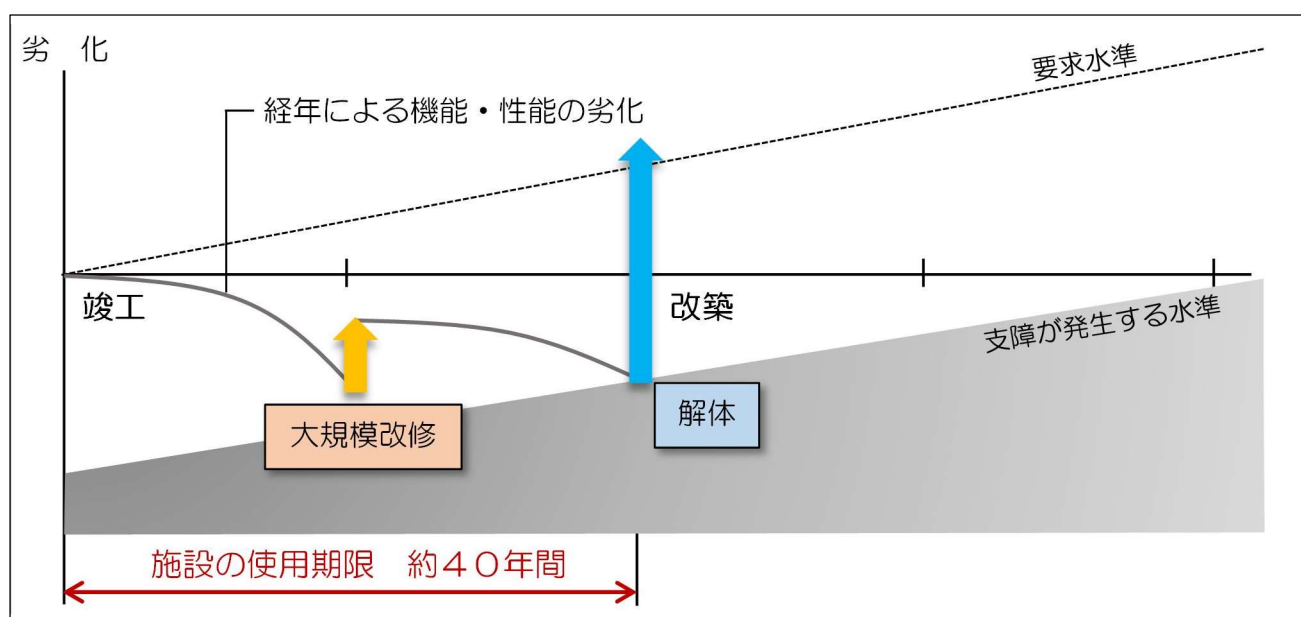


図10 従来の改修サイクルのイメージ

工事種類	実施時期の目安	概要
改築	40年	施設を解体し、同種・同規模の建物を新築するもの。
大規模改修	20年	建物の基本性能を維持するために定期的実施される修繕を指し、部分的な修繕ではなく、建物の躯体や空調設備、給排水設備、屋上、壁面等について建物全体にわたる修繕を行うもの。

## (2) 維持・更新費用の見込み

対象施設を、従来の考え方で維持し続けた場合に必要となる維持・改築コストの試算を行いました。試算に必要な条件は、以下のとおり設定しました。

単価は、総務省の公共施設等更新費用試算ソフトの仕様書（平成28年度版）に記載されている単価を採用しました。

工事種別	施設分類		
	市民文化系施設・社会教育系施設 産業系施設 医療施設 行政系施設	スポーツ・レクリエーション系施設 保健・福祉施設 供給処理施設 その他施設	子育て支援施設 公園施設
改築	400,000円/m <sup>2</sup>	360,000円/m <sup>2</sup>	330,000円/m <sup>2</sup>
大規模改修	200,000円/m <sup>2</sup> (改築単価×50%)	180,000円/m <sup>2</sup> (改築単価×50%)	165,000円/m <sup>2</sup> (改築単価×50%)

・工事期間は、改築は2年、大規模改修は1年としています。

長寿命化対策を講じることなく、従来通り40年が経過した時点で改築（建替え）を行うと仮定した場合、40年間の維持・改築コストの総額は、約581億円となり、1年あたりの維持・改築コストの年平均額は約14.5億円となります。

従来の整備方法を継続することは、将来必要となる改築費や大規模改修費を考慮すると財政的な面から困難と考えられます。

このため、計画的な維持管理による公共建築物の長寿命化が必要となります。

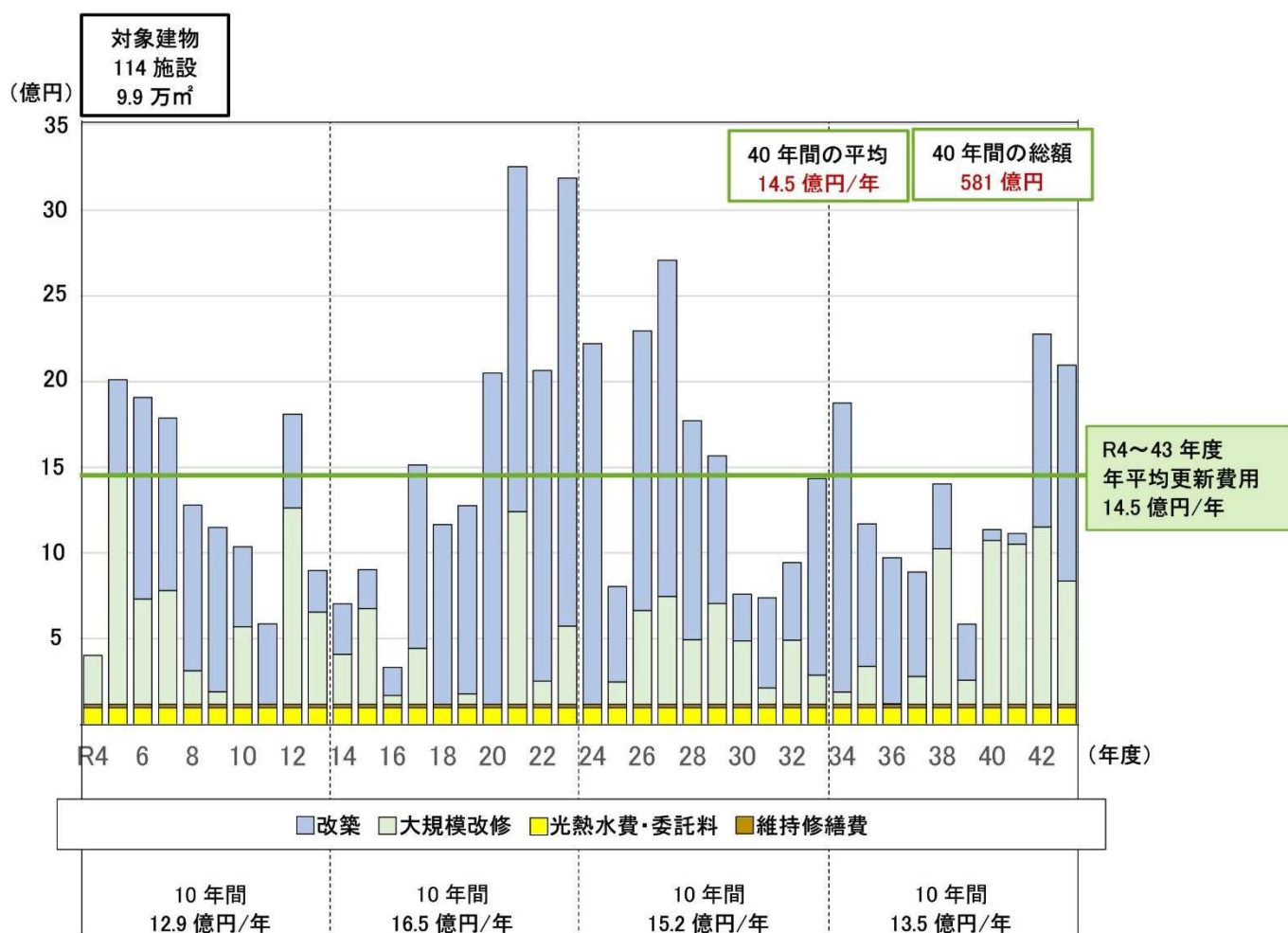


図 11 今後の維持更新費用（従来型）

### 3-1-2 今後の施設の維持・更新に係る基本的な考え方

前項では、施設を改築する時期の目安を築40年としています。しかし、建物の劣化状況を確認すると、屋根や外壁、設備等に劣化はあるものの、躯体自体は健全と判定できる施設が多くあります。

そのような施設は、計画的な改修をおこなうことで長寿命化を図り、建物をより長く活用していくことを目指します。

#### (1) 長寿命化の考え方

長寿命化とは、老朽化した建物について、物理的な不具合を直し建物の耐久性を高めることに加え、建物の機能や性能を施設が社会的に求められている水準まで引き上げる改修を行うことで、改築の実施時期を延伸させることを目指します。

長寿命化改修工事、大規模改修工事等を行うことで、改築の目安を築40年から築80年にすることを目指します。

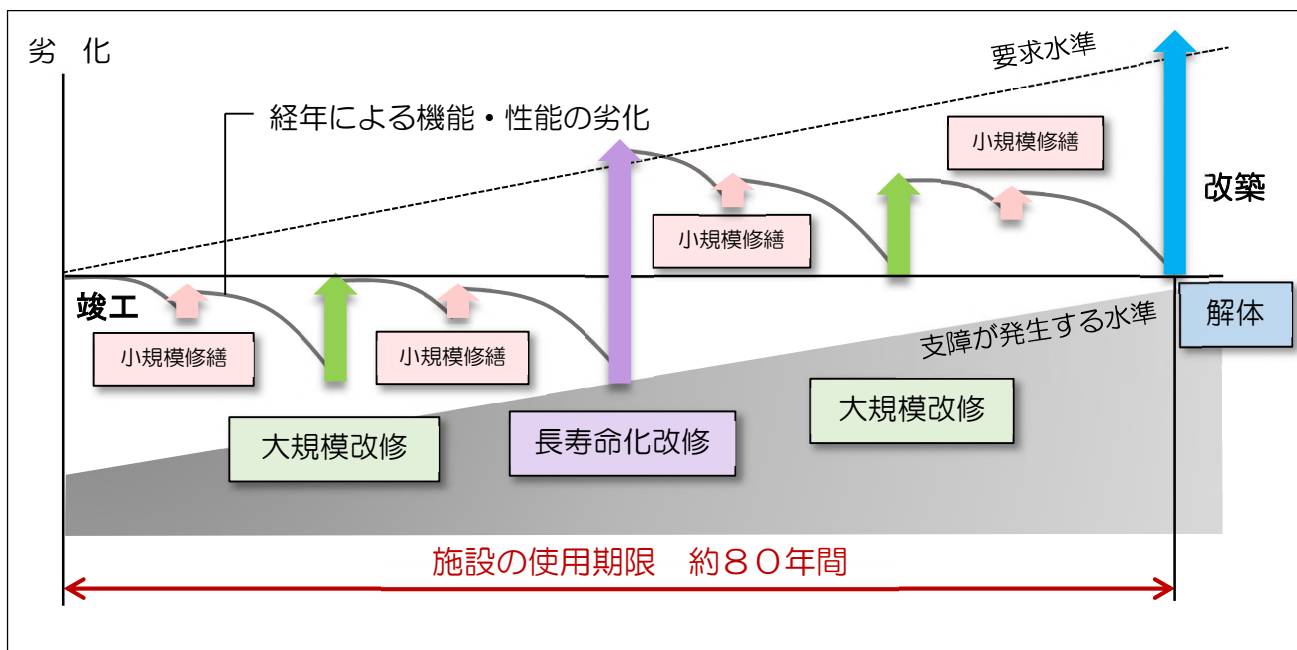


図 12 長寿命化の改修サイクルのイメージ



工事種類	実施時期の目安	概要
改築	80年	施設を解体し、同種・同規模の建物を新築するもの。
長寿命化改修	40年	経年劣化による物理的な不具合の回復と耐久性の向上、社会的要求の変化に対応するための機能・性能の向上を主とした工事を実施するもの。
大規模改修	20年、60年	経年劣化による損耗や機能低下を回復することを主とした工事を実施するもの。
小規模修繕	10年、30年、50年、70年	経年劣化による軽微な損耗を回復する工事を実施するもの。

## (2) 維持・更新費用の見込み

改築中心の従来片の管理からの転換を図り、計画的に長寿命化改修を実施することにより、建物の性能や機能を向上させていく長寿命化型の管理を行った場合に必要となる今後の維持・改築コストの試算を行いました。試算に必要な条件は以下のとおり設定しました。

単価は、従来型と同様に、総務省の公共施設等更新費用試算ソフトの仕様書（平成28年度版）に記載されている単価を採用しました。

工事種別	施設分類		
	市民文化系施設・社会教育系施設 産業系施設 医療施設 行政系施設	スポーツ・レクリエーション系施設 保健・福祉施設 供給処理施設 その他施設	子育て支援施設 公園施設
改築	400,000円/㎡	360,000円/㎡	330,000円/㎡
長寿命化改修	200,000円/㎡ (改築単価×50%)	180,000円/㎡ (改築単価×50%)	165,000円/㎡ (改築単価×50%)
大規模改修	60,000円/㎡ (改築単価×15%)	54,000円/㎡ (改築単価×15%)	49,500円/㎡ (改築単価×15%)
小規模修繕	20,000円/㎡ (改築単価×5%)	18,000円/㎡ (改築単価×5%)	16,500円/㎡ (改築単価×5%)

・工事期間は、長寿命化改修及び改築は2年、小規模修繕及び大規模改修は1年としています。

対象施設を長寿命化した場合に維持・更新する上で必要となる費用を試算しています。試算期間である40年後の令和43年までに、施設の維持・更新に必要な費用は、総額389億円となり、1年あたりでは約9.7億円という試算結果となります。

従来型の40年間の維持・更新コストの総額は約581億円であることから、約192億円縮減することができます。

維持・更新コストの年平均額で比較すると、長寿命化型の年平均額が約9.7億円であるのに対し、従来型は14.5億円であることから、1年あたり約4.8億円の縮減となります。事後保全型から予防保全型の維持管理に切り替えることによって、3割以上の縮減効果があります。

しかし、年度によって維持・更新コストが集中する年度があることから、財政負担を軽減し、より実効性の高い計画とするため、改修時期が重なりコストが集中しすぎることのないよう、財政面でのコスト平準化を図るとともに、設計や施工上の制約が少なくなるように、改修時期の調整を行う必要もあります。

また、施設ごとに築年数や建物の劣化状況の程度、これまでの改修歴などは様々であることから、建物の状況を踏まえ、建物規模の見直しや適切な改修の内容・時期を施設ごとに判断することで、改修計画の最適化を図る必要があります。

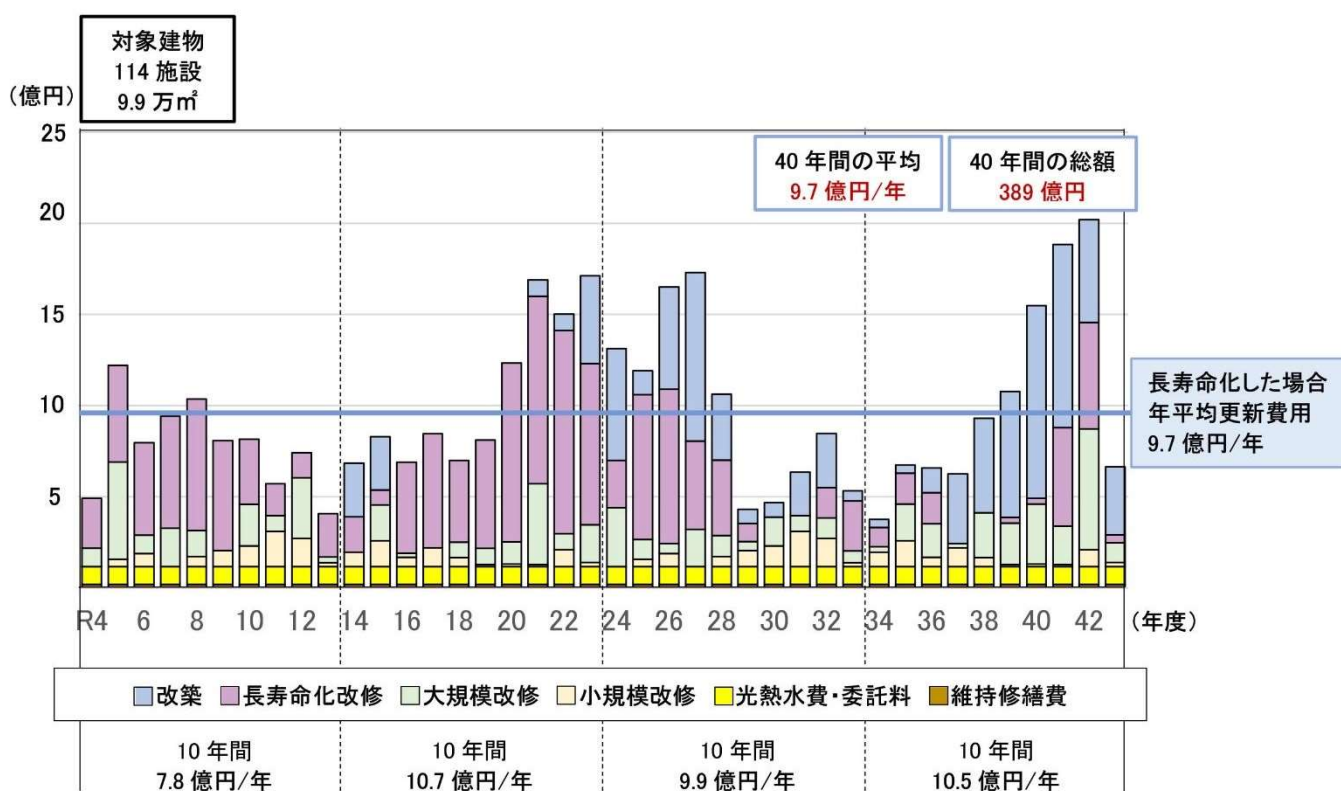


図 13 維持・更新費用の見込み（長寿命化）

### 3-2 平準化について

「3-1 維持・更新の基本的な考え方の見直しについて」で示した施設の維持・更新に必要な費用は、対象施設を整備した時期が集中していることもあり、年度によって差があることが分かります。そのため、施設の状況に応じて維持・更新を実施する時期に優先順位付を行い、財政負担の平準化を図る必要があります。

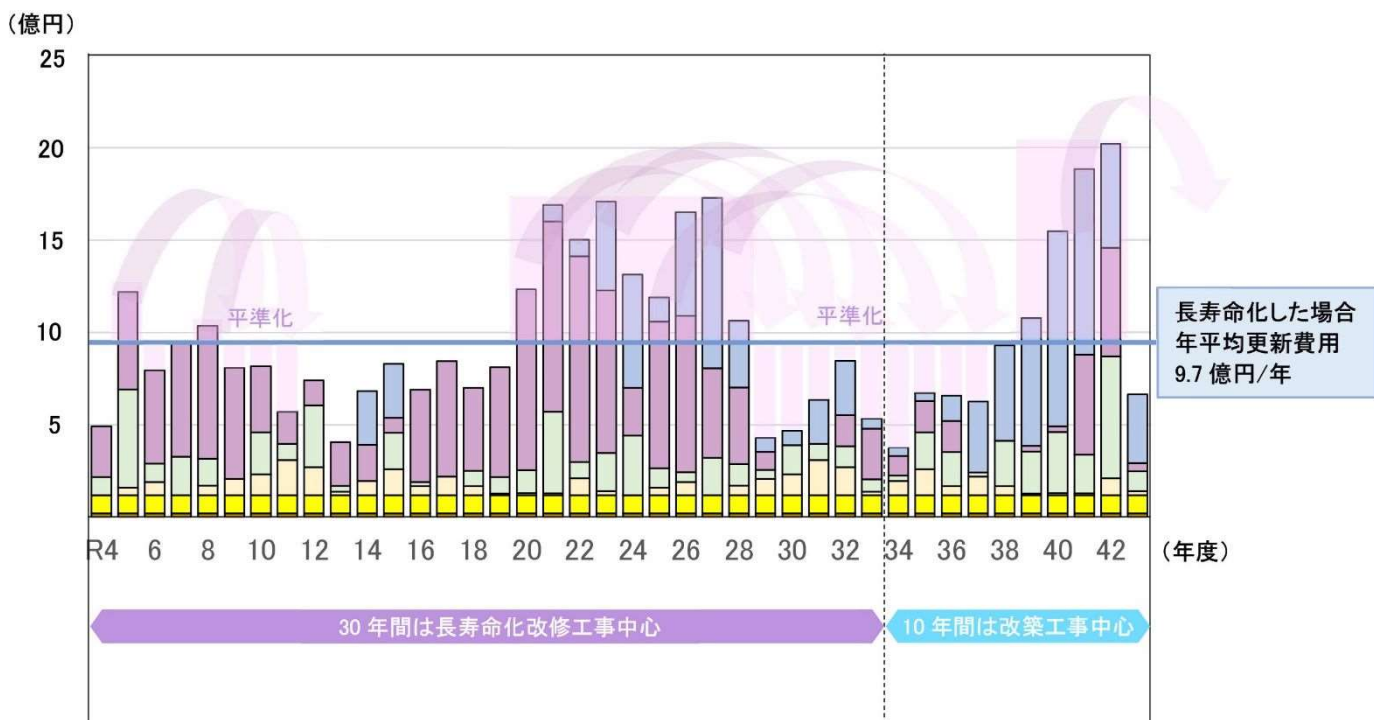
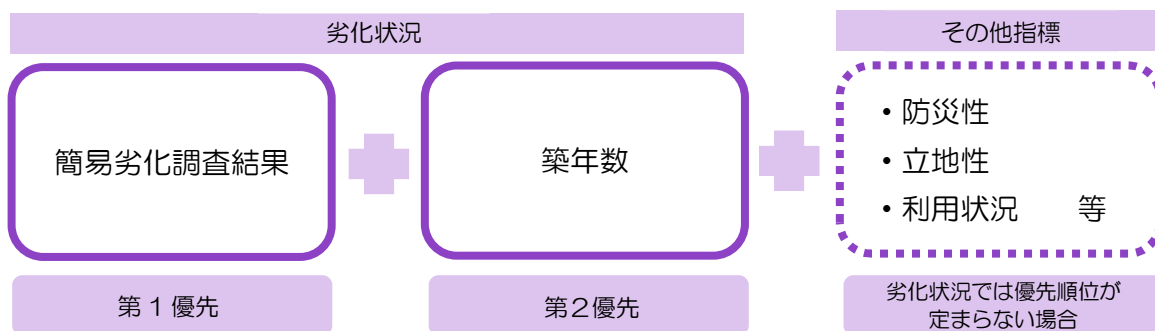


図 14 平準化のイメージ

### 3-3 優先順位の考え方

施設の維持・更新を実施する時期の優先順位付は、簡易劣化調査の結果及び築年数を考慮した「劣化状況」に基づき判断することを基本とします。しかし、「劣化状況」だけでは判断がつかない場合には、防災性や立地性、利用状況などといった施設を取り巻くその他の指標をもとに判断することとします。



## 第4章 長寿命化計画の推進方針

---

### 4-1 推進体制等の整備

---

今後、総合管理計画の方針や本計画における各施設の維持管理の方針に基づき、個別施設ごとに具体的な取り組みを行っていくこととなりますが、事務的な整理、整備手法などの検討及び具体的な対策の実施にあたっては、対象施設に関連する市民・施設利用者・関係団体等との協議を行い、十分な調整と合意形成を図ることが重要です。

以下に示す事項を踏まえながら、本計画を実施していくための推進体制整備を進めることとします。

#### 4-1-1 総合管理計画と一体化した全庁的な計画の推進

本計画は総合管理計画と切り離せない関係にあるため、一体化した計画の運用を図ります。また、計画の推進を図るため、公共施設を管理する関係各課が集まる定期的な会合の場を設置し、施設の長寿命化改修、整備に関する情報及び課題事項を共有するなど、計画に基づく取り組みを全庁的に推進します。

#### 4-1-2 施設管理に関する情報の管理と運用、維持管理への活用

本計画を適切に運用していくためには、実施した点検、改修履歴などを蓄積し、適宜更新していくことが重要となります。各公共建築物の基本情報をはじめ、点検、維持・改修に関する履歴を蓄積し、データベースとして一元管理することで情報共有を図り、今後の取り組みの基礎情報として活用します。

このことにより、施設の状況等をより正確に把握し、予防保全型維持管理の考え方に基づく必要な対策を適切に実施することで施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を目指します。

#### 4-1-3 公共施設保有量の適正化

本市では、少子高齢化とそれに伴う人口減少等により、厳しい財政状況が今後も続くことが予想されます。本計画により一定の財政負担軽減が見込めるものの、将来的に過大な維持管理の負担となっていくことが予想される中、一定のサービスを提供し続けることが求められます。

今後も基本方針に基づき、公共施設保有量の適正化を検討し実行していきます。

#### 4-1-4 施設の有効活用

使用料の見直しによる既存施設の有効活用、未利用施設の処分等による財源の確保を

図っていくほか、現在の利用者や地域の意見を踏まえつつ、民間活力の導入による有効活用を検討します。

#### 4-1-5 進行管理

本計画の進行管理については、上位計画である総合管理計画とともに、萩市基本ビジョンの進行管理の中で、一体的に実施するものとします。

また、施設の例以下の進捗状況や社会情勢及び市民ニーズの変化へ柔軟に対応するため、PDCAサイクルにより、第1期期間中の見直しや、第2期以降の計画策定時において対策を検討します。

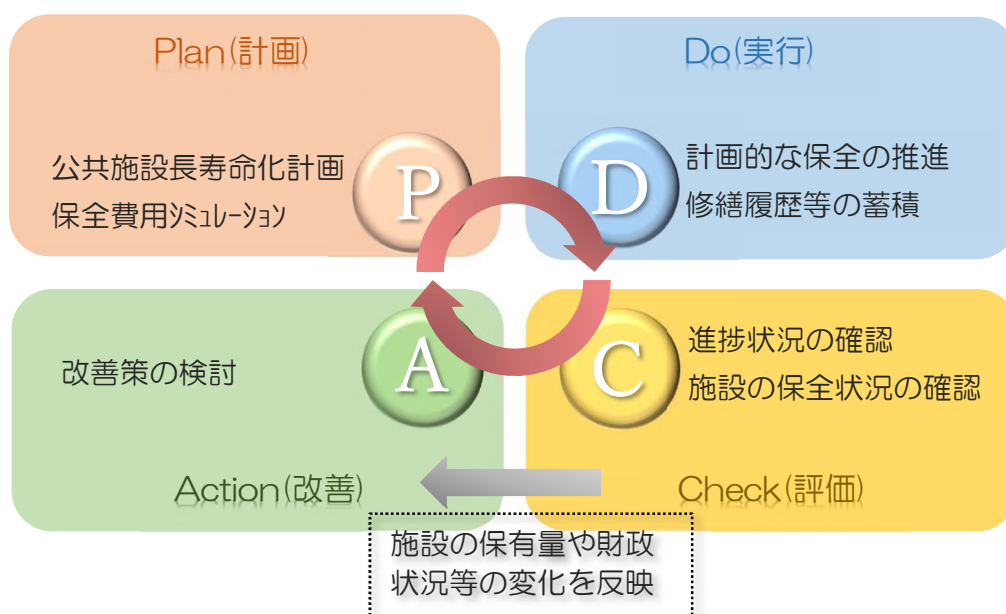


図 15 PDCA サイクルのイメージ

## 萩市公共施設等長寿命化計画

令和4年3月作成

編集・発行 萩市総務部財産管理課

〒758-8555 山口県萩市大字江向 510 番地

TEL：0838-25-3794

FAX：0838-26-0850

メールアドレス：kanzai@city.hagi.lg.jp

ホームページアドレス：<https://www.city.hagi.lg.jp/soshiki/4/>