

豊岡市コミュニティセンター個別施設計画

平成31年3月

豊岡市

目 次

1	計画策定の背景・目的等	1
	(1) 背景と目的	1
	(2) 計画の位置づけ	1
	(3) 計画期間	2
	(4) 対象施設	2
2	コミュニティセンターの現状及び再編の方向性	4
	(1) 施設の基本的な方針	4
	(2) 施設の特徴	4
	(3) 施設の老朽状況	6
3	整備、保全の基本方針	23
	(1) 施設の整備優先順位	23
	(2) 長寿命化の基本方針	28
4	長期保全計画	35
	(1) 改修、更新実施計画	35
	(2) 長寿命化によるコストの算出	43
5	運用管理	49
	(1) 維持管理の水準・項目・手法等	49
	(2) 計画の進行管理	49

1 計画策定の背景・目的等

(1) 背景と目的

本市の公共施設は、3割以上が築30年を経過しており、大規模な改修が必要な時期を迎えているとともに、老朽化等に伴い、改築や建替等には多額の費用を要することが見込まれます。その一方で、少子高齢化の進展等に伴う社会情勢の変化により、財政状況は一層厳しさを増していくことが予測されます。

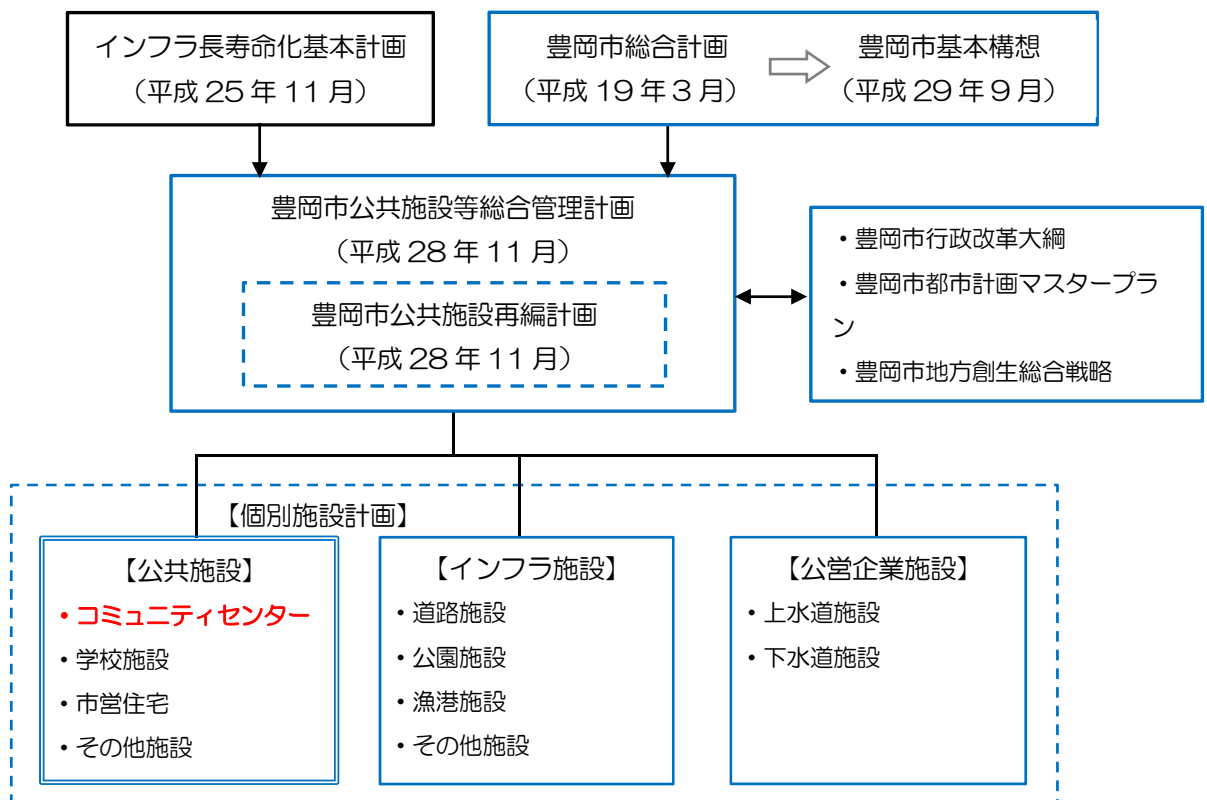
このような状況を踏まえて、本市は「豊岡市公共施設等総合管理計画（平成28年11月）」、「豊岡市公共施設再編計画（平成28年11月）」を策定し、公共施設マネジメントの基本的な考え方や取組方針を示してきました。

本計画は、コミュニティセンターを対象とした個別施設計画であり、施設の長寿命化等に伴う維持管理・修繕費等の必要な将来負担を把握し、計画的な保全を行うことで財政負担の平準化等を図るために策定するものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」や本市の「豊岡市総合計画（平成19年3月）」に基づき策定された「豊岡市公共施設等総合管理計画（平成28年11月）」の下位に位置づけられるもので、コミュニティセンターの状態を把握し、改修等の優先順位、対策の内容や実施時期等について定める個別施設計画です。

図表 1.1 計画の位置づけ



(3) 計画期間

公共施設マネジメントの基本的な考え方や数値目標を示した「豊岡市公共施設等総合管理計画（平成28年11月）」の計画期間が、平成28（2016）年度から平成67（2055）年度の40年間であることを踏まえ、本計画期間は、平成30（2018）年度～平成67（2055）年度とします。

なお、財政状況等を踏まえた実効性の高い計画としていくため、上位計画の改定や取組の進捗状況等を踏まえ、おおむね10年毎に検証・検討を行い、計画期間内であっても必要に応じて計画の見直しを行います。

(4) 対象施設

本計画の対象施設は、以下に示すコミュニティセンターの25施設（別棟も含めて27棟）とします。

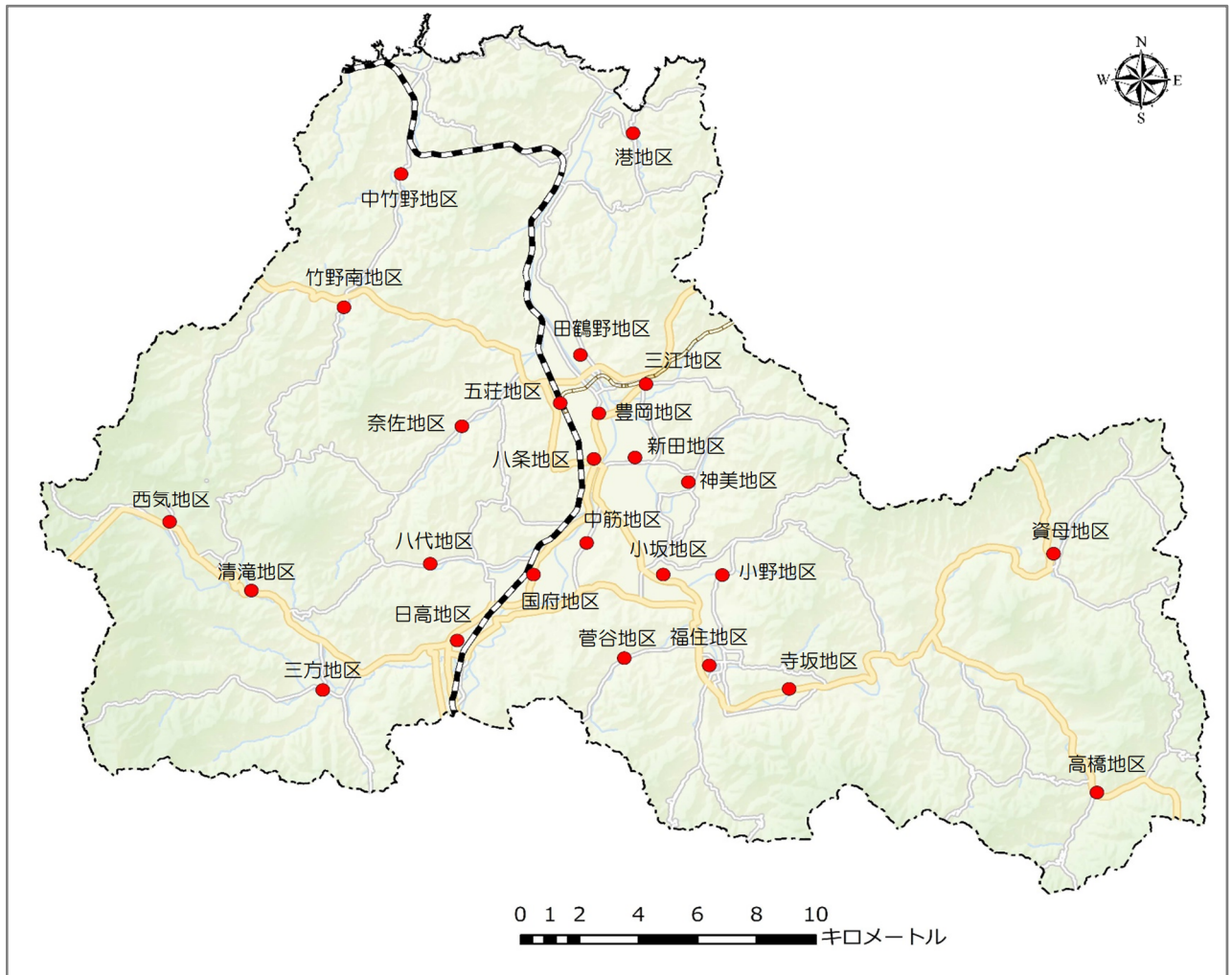
なお、振興局の庁舎内に設置しているコミュニティセンター（城崎、竹野、弘道、合橋）は、本計画の対象外とし、振興局の長寿命化等の際に検討することとします。

図表 1.2 計画対象施設

地域	施設名称	建築年次	延床面積 (㎡)	構造	階数
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター	H13 (2001)	1,752.35	S造	3階建て
	豊岡地区コミュニティセンター（別棟）	H21 (2009)	66.40	S造	2階建て
	八条地区コミュニティセンター	H1 (1989)	860.71	RC・S造	3階建て
	三江地区コミュニティセンター	S63 (1988)	640.98	RC造	2階建て
	田鶴野地区コミュニティセンター	S56 (1981)	496.16	RC造	2階建て
	五荘地区コミュニティセンター	H15 (2003)	1,312.50	RC・S・SRC造	2階建て
	新田地区コミュニティセンター	S59 (1984)	593.50	RC造	2階建て
	中筋地区コミュニティセンター	S52 (1977)	562.99	RC・S造	2階建て
	奈佐地区コミュニティセンター	H18 (2006)	497.12	W造	2階建て
	港地区コミュニティセンター	H6 (1994)	612.75	RC造	2階建て
	港地区コミュニティセンター（別棟）	H19 (2007)	102.22	W造	平屋建て
	神美地区コミュニティセンター	H3 (1991)	518.76	RC・S造	2階建て
竹野	竹野南地区コミュニティセンター	H29 (2017)	587.00	W造	平屋建て
	中竹野地区コミュニティセンター	S52 (1977)	637.87	RC造	2階建て
日高	国府地区コミュニティセンター	S58 (1983)	564.51	RC造	2階建て
	八代地区コミュニティセンター	H5 (1993)	430.93	RC造	2階建て
	日高地区コミュニティセンター	S53 (1978)	2,086.24	RC造	3階建て
	三方地区コミュニティセンター	S56 (1981)	504.28	RC造	2階建て
	清滝地区コミュニティセンター	S57 (1982)	493.40	S造	平屋建て
	西気地区コミュニティセンター	H29 (2017)	465.00	W造	平屋建て
出石	菅谷地区コミュニティセンター	H16 (2004)	286.17	W造	平屋建て
	福住地区コミュニティセンター	H19 (2007)	494.42	W造	平屋建て
	寺坂地区コミュニティセンター	H20 (2008)	437.75	W造	平屋建て
	小坂地区コミュニティセンター	S56 (1981)	405.00	RC造	2階建て
	小野地区コミュニティセンター	H24 (2012)	368.71	W造	平屋建て
但東	資母地区コミュニティセンター	H22 (2010)	494.00	W造	2階建て
	高橋地区コミュニティセンター	H6 (1994)	455.21	W造	平屋建て
計	25施設（27棟）				

注：豊岡地区コミュニティセンター（別棟）は1階が駐車場であるため、延床面積は2階の面積分とした。

図表 1.3 コミュニティセンターの位置



凡例

- コミュニティセンター
- 行政区域
- JR
- 鉄道

2 コミュニティセンターの現状及び再編の方向性

(1) 施設の基本的な方針

本計画の対象となるコミュニティセンターは、以前は地区公民館として利用されていたものですが、本市における過疎化や少子・高齢化の急速な進展を背景に、地域住民が自ら地域の課題の解決に向けた対策を実施すべく、地区公民館の区域を単位とした新しい地域コミュニティによる地域づくりに取り組むこととし、平成29(2017)年4月に公民館から移行しました。

このようなことから、コミュニティセンターは地域コミュニティ組織における活動の拠点となる重要な施設であり、平成29(2017)年には竹野南地区コミュニティセンター及び西気地区コミュニティセンターの建替えを行うなど、今後もこれら施設の存続を図ります。

(2) 施設の特徴

①コミュニティセンターの概要

コミュニティセンターには、各種会議や学習等が行える会議室、集会室、研修室のほかにも調理実習室や習い事に利用できるレッスンルームなどの様々な貸室が備わっています。

図表 2.1 コミュニティセンター保有貸室

地域	施設名称	保有する貸室名				
		集会室1	集会室2	会議室	研修室	相談・会議室
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター	集会室1	集会室2	会議室	研修室	相談・会議室
		和室1	和室2	総合学習室	調理室	レッスンルーム
		スタッフルーム				
豊岡	八条地区コミュニティセンター	小会議室	文化ホール	教養講座室	研修室	会議室
		栄養実習室				
豊岡	三江地区コミュニティセンター	会議室(1)	教養講座室	会議室(2)	調理実習室	大会議室A
		大会議室B				
豊岡	田鶴野地区コミュニティセンター	講座室(和)	小会議室	大会議室	青年室	調理教室
豊岡	五荘地区コミュニティセンター	多目的ホール1	多目的ホール2	会議室	研修室	和室1
		和室2	総合学習室	調理実習室	レッスンルーム	スタッフルーム
豊岡	新田地区コミュニティセンター	講座室(和)	研修室	調理室	大会議室	
豊岡	中筋地区コミュニティセンター	和室	集会室	講座室	青年室	調理室
豊岡	奈佐地区コミュニティセンター	多目的ホール	会議室	和室	調理室	
豊岡	港地区コミュニティセンター	研修室	講座室	調理実習室	図書室兼資料室	大会議室
豊岡	神美地区コミュニティセンター	教養講座室	調理実習室	会議室(和室)	会議室(洋室)	図書室兼資料展示室
竹野	竹野南地区コミュニティセンター	多目的ホール	研修室	和室	調理室	
竹野	中竹野地区コミュニティセンター	青年研修室	第1研修室(和室)	第2研修室	調理室	集会室
日高	国府地区コミュニティセンター	多目的ホール	調理実習室	洋会議室	和会議室	
日高	八代地区コミュニティセンター	多目的集会室	調理実習室	会議室	和室会議室	
日高	日高地区コミュニティセンター	多目的ホール	調理実習室	展示ホール	青年の家	農業研修室
		老人休養室	生活研修室	会議室(和室)	会議室(洋室)	保育室
		会議室(大)	活動室	食堂		
日高	三方地区コミュニティセンター	多目的ホール	調理実習室	研修室	和室会議室	
日高	清滝地区コミュニティセンター	多目的集会室	調理実習室	会議室	和室会議室	
日高	西気地区コミュニティセンター	多目的ホール	研修室	和室	調理室	
出石	菅谷地区コミュニティセンター	機能回復訓練室	交流室	研修室	食生活指導室	
出石	福住地区コミュニティセンター	研修室	資料室兼活動室	和室	調理室	多目的ホール
出石	寺坂地区コミュニティセンター	研修室	和室	調理室	多目的ホール	
出石	小坂地区コミュニティセンター	相談室	会議室(和室)	生活改善実習室	農事研修室	大会議室
出石	小野地区コミュニティセンター	和室	調理実習室	多目的ホール		
但東	資母地区コミュニティセンター	研修室	和室	調理実習室	多目的ホール	
但東	高橋地区コミュニティセンター	大会議室兼練習場	和室1	和室2	調理実習室	

資料：豊岡市立多目的集会施設の設置及び管理に関する条例、豊岡市立基幹集落センターの設置及び管理に関する条例

豊岡市地域コミュニティに関する条例、豊岡市立日高農村環境改善センターの設置及び管理に関する条例

②コミュニティセンターの利用状況

コミュニティセンターの平成27（2015）年度から平成29（2017）年度までの平均利用者数、平均利用件数は以下のとおりです。

また、維持管理経費、事業運営経費などの歳出から使用料などの歳入を控除した、施設に係るコストについては、以下のとおりです。

日高地区コミュニティセンターは、延床面積も大きく利用者数も多いですが、コストも他のコミュニティセンターと比べて高くなっています。

一方、五荘地区コミュニティセンターは、利用者数が多い割にコストが低くなっています。

図表 2.2 コミュニティセンター利用状況等

地域	施設名称	延床面積 (㎡)	平均利用者数 (人)	平均開館日数 (日)	平均利用件数 (件)	平均コスト (千円)
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター	1818.75	47,366	308	3,198	11,700
豊岡	八条地区コミュニティセンター	860.71	22,831	308	688	8,273
豊岡	三江地区コミュニティセンター	640.98	10,558	308	743	7,897
豊岡	田鶴野地区コミュニティセンター	496.16	8,208	308	717	8,061
豊岡	五荘地区コミュニティセンター	1312.5	63,117	308	1,443	9,943
豊岡	新田地区コミュニティセンター	593.5	11,676	308	593	8,000
豊岡	中筋地区コミュニティセンター	562.99	7,837	308	573	7,966
豊岡	奈佐地区コミュニティセンター	497.12	9,103	308	496	8,179
豊岡	港地区コミュニティセンター	714.97	10,553	308	899	8,561
豊岡	神美地区コミュニティセンター	518.76	8,403	308	608	8,230
竹野	竹野南地区コミュニティセンター	587	8,253	308	408	9,509
竹野	中竹野地区コミュニティセンター	637.87	5,072	308	428	7,212
日高	国府地区コミュニティセンター	564.51	10,664	308	638	8,272
日高	八代地区コミュニティセンター	430.93	6,385	308	561	7,140
日高	日高地区コミュニティセンター	2086.24	83,108	308	2,635	11,902
日高	三方地区コミュニティセンター	504.28	8,110	308	492	7,600
日高	清滝地区コミュニティセンター	493.4	6,556	308	377	8,733
日高	西気地区コミュニティセンター	465	3,774	308	264	9,389
出石	菅谷地区コミュニティセンター	286.17	4,796	308	315	6,619
出石	福住地区コミュニティセンター	494.42	7,664	308	547	7,368
出石	寺坂地区コミュニティセンター	437.75	5,451	308	417	6,997
出石	小坂地区コミュニティセンター	405	5,869	308	536	7,160
出石	小野地区コミュニティセンター	368.71	7,635	308	308	6,377
但東	資母地区コミュニティセンター	494	7,359	308	748	7,356
但東	高橋地区コミュニティセンター	455.21	5,573	308	490	7,091

注：平均は、平成27（2015）年度～平成29（2017）年度の平均値を示す。

なお、竹野南地区コミュニティセンター及び西気地区コミュニティセンターは、平成29（2017）年度の数値である。コストにおける支出からは工事請負費を除いている。

豊岡地区コミュニティセンター、港地区コミュニティセンターは、別棟も含む。

③その他の役割

コミュニティセンターは、地域におけるコミュニティ活動の促進、地域の振興及び住民の福祉の向上などの利用以外に、本市の指定緊急避難場所の役割を担うとともに、今後は地域防災の拠点としての役割も期待されているところです。

なお、風水害又は地震時を区分して利用できる避難所が異なっており、以下のようになっています。

図表 2.3 コミュニティセンター避難所指定の状況

地域	施設名称	避難所の指定区分
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター	風水害、地震
豊岡	八条地区コミュニティセンター	風水害、地震
豊岡	三江地区コミュニティセンター	風水害、地震
豊岡	田鶴野地区コミュニティセンター	地震
豊岡	五荘地区コミュニティセンター	風水害、地震
豊岡	新田地区コミュニティセンター	—
豊岡	中筋地区コミュニティセンター	地震
豊岡	奈佐地区コミュニティセンター	風水害、地震
豊岡	港地区コミュニティセンター	風水害、地震
豊岡	神美地区コミュニティセンター	風水害、地震
竹野	竹野南地区コミュニティセンター	風水害、地震
竹野	中竹野地区コミュニティセンター	風水害、地震
日高	国府地区コミュニティセンター	風水害、地震
日高	八代地区コミュニティセンター	風水害、地震
日高	日高地区コミュニティセンター	風水害、地震
日高	三方地区コミュニティセンター	風水害、地震
日高	清滝地区コミュニティセンター	風水害、地震
日高	西気地区コミュニティセンター	風水害、地震
出石	菅谷地区コミュニティセンター	地震
出石	福住地区コミュニティセンター	風水害、地震
出石	寺坂地区コミュニティセンター	風水害、地震
出石	小坂地区コミュニティセンター	—
出石	小野地区コミュニティセンター	風水害、地震
但東	資母地区コミュニティセンター	風水害、地震
但東	高橋地区コミュニティセンター	風水害、地震

(3) 施設の老朽状況

①施設点検の考え方

施設の老朽化、劣化状況を把握するための施設の点検として、建築基準法第 12 条第 2 項に基づく点検（以下「12 条点検」という。）があげられ、12 条点検は、竹野南地区コミュニティセンター、西気地区コミュニティセンターを除き、平成 29（2017）年に実施しており、それらの調査結果は、「図表 2.4 コミュニティセンターの定期調査報告の概要」に示すとおりです。

この調査結果を基に、指摘箇所の是正状況や屋根、外壁等における新たな不具合の発生状況、状態等を確認するために目視による外観調査を実施します。

12 条点検：建築物のうち一定の用途及び規模要件のものの敷地及び構造について、定期に、一級建築士等に、損傷、腐食その他の劣化の状況を点検させることが建築基準法により義務付けられている。

図表 2.4 コミュニティセンターの定期調査報告の概要

地域	施設名称	概 要				「定期調査報告書」における調査の概要（第三面）						
		建築年次	延床面積 (m ²)	構造	階数	敷地及び地盤	建築物の外部	屋上及び屋根	建築物の内部	避難施設等	その他	備考
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター	H13 (2001)	1,752.35	S造	3階建て	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (太陽光パネル架台の錆)	指摘なし	要是正の指摘あり (屋外階段の錆、非常用照明装置の点灯不良)	指摘なし	昇降機の検査有
	八条地区コミュニティセンター	H1 (1989)	860.71	RC・S造	3階建て	指摘なし	要是正の指摘あり (外壁躯体に亀裂、鉄骨トラスに発錆)	要是正の指摘あり (設備架台に発錆)	指摘なし	要是正の指摘あり (屋外階段の手すりに発錆、非常用照明装置の点灯不良)	指摘なし	
	三江地区コミュニティセンター	S63 (1988)	640.98	RC造	2階建て	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (非常用照明の点灯不良)	指摘なし	
	田鶴野地区コミュニティセンター	S56 (1981)	496.16	RC造	2階建て	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	
	五荘地区コミュニティセンター	H15 (2003)	1,312.50	RC・S・SRC造	2階建て	指摘なし	要是正の指摘あり (外壁躯体に亀裂)	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	昇降機の検査有
	新田地区コミュニティセンター	S59 (1984)	593.50	RC造	2階建て	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (自然排煙口の開閉不良、非常用照明の点灯不良)	指摘なし	
	中筋地区コミュニティセンター	S52 (1977)	562.99	RC・S造	2階建て	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (ドレーンのストレーナ紛失、ドレーン廻りの掃除)	指摘なし	指摘なし	指摘なし	
	奈佐地区コミュニティセンター	H18 (2006)	497.12	W造	2階建て	指摘なし	要是正の指摘あり (外壁仕上損傷)	要是正の指摘あり (パラペット立上劣化)	要是正の指摘あり (天井仕上損傷)	要是正の指摘あり (非常用照明の点灯不良、外部避難階段腐食)	指摘なし	昇降機の検査有
	港地区コミュニティセンター	H6 (1994)	612.75	RC造	2階建て	指摘なし	要是正の指摘あり (外壁モルタル塗面ヘアークラックあり)	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	
	神美地区コミュニティセンター	H3 (1991)	518.76	RC・S造	2階建て	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (自然排煙口の開閉不良、非常用照明の点灯不良)	指摘なし	
竹野	中竹野地区コミュニティセンター	S52 (1977)	637.87	RC造	2階建て	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (非常用照明の不点灯)	指摘なし	
日高	国府地区コミュニティセンター	S58 (1983)	564.51	RC造	2階建て	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (非常用照明の不点灯)	指摘なし	
	八代地区コミュニティセンター	H5 (1993)	430.93	RC造	2階建て	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (非常用照明の不点灯)	指摘なし	
	日高地区コミュニティセンター	S53 (1978)	2,086.24	RC造	3階建て	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (非常用照明の不点灯)	指摘なし	
	三方地区コミュニティセンター	S56 (1981)	504.28	RC造	2階建て	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (非常用照明の不点灯)	指摘なし	
	清滝地区コミュニティセンター	S57 (1982)	493.40	S造	平屋建て	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	
出石	菅谷地区コミュニティセンター	H16 (2004)	286.17	W造	平屋建て	指摘なし	指摘なし ※改善予定「有」	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (非常用照明装置の不点灯)	指摘なし	巻末の写真では、「タイルの浮き」による要是正となっている。
	福住地区コミュニティセンター	H19 (2007)	494.42	W造	平屋建て	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (非常用照明装置の不点灯)	指摘なし	
	寺坂地区コミュニティセンター	H20 (2008)	437.75	W造	平屋建て	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (屋根面樋の接続部が脱落している)	指摘なし	要是正の指摘あり (非常用照明装置の不点灯)	指摘なし	
	小坂地区コミュニティセンター	S56 (1981)	405.00	RC造	2階建て	指摘なし	要是正の指摘あり (基礎の外壁の間に亀裂がある、外装仕上げ材等のモルタルの浮き)	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (階段手すり足元笠木に亀裂あり)	指摘なし	
	小野地区コミュニティセンター	H24 (2012)	368.71	W造	平屋建て	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	
但東	資母地区コミュニティセンター	H22 (2010)	494.00	W造	2階建て	指摘なし	指摘なし	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (非常用照明装置の不点灯)	指摘なし	
	高橋地区コミュニティセンター	H6 (1994)	455.21	W造	平屋建て	指摘なし	要是正の指摘あり (基礎にクラックあり、コーキング割れ、なまこ壁にひび、なまこ壁の一部が脱落している、軒先の壁にクラックあり)	指摘なし	指摘なし	要是正の指摘あり (非常用照明装置の不点灯)	指摘なし	

注：平成29（2017）年に実施した12条点検結果の概要である。

②老朽化の状況

平成 29（2017）年に実施した 12 条点検の結果を基に、指摘箇所の是正状況や外観調査等を踏まえ、「図表 2.5 評価の考え方」に示す部位ごとの評価をおこないます。

図表 2.5 評価の考え方

区分		部位	対象施設（※地区名）	評価方法
建築	躯体・躯体以外	躯体	全施設	12 条点検結果及び外観調査から評価
		屋根・屋上	全施設	
		外壁	全施設	
		内部仕上げ	全施設	
設備	電気設備	受変電設備	日高、西気	建築経過年数や過去の改修履歴から評価
		電気設備	全施設	
		昇降機設備	豊岡、五荘、奈佐、資母	
		太陽光発電設備	豊岡、五荘、奈佐、竹野南、国府、三方、清滝、福住、寺坂、小野、資母	
	機械設備	空調設備	全施設	
		給排水設備	全施設	

評価は、劣化の度合いや劣化の広がり状況などを勘案して整理することとし、以下の A～D に区分します。

なお、電気設備、機械設備については、目視による判断が困難であることから、建築経過年数や過去の改修履歴の状況等から、経過年数によって評価することとし、A～D に区分します。

躯体、屋根・屋上等の評価については、「図表 2.8 12 条点検調査項目と評価部位の関連性」に示すように、調査表に記載することとします。

図表 2.6 躯体、屋根・屋上、外壁、内部仕上げにおける評価

評価	基準
A	おおむね良好
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

図表 2.7 電気設備、機械設備における評価

評価	基準
A	経過年数が 15 年未満
B	経過年数が 15 年以上 30 年未満
C	経過年数が 30 年以上 45 年未満
D	経過年数が 45 年以上

注：『平成 17 年版 建築物ライフサイクルコスト』における受変電設備、空調設備における法定耐用年数（15 年）を参照した。

図表 2.8 12 条点検調査項目と評価部位の関連性 (NO.1)

番号	調査項目	調査結果			指摘の判定	担当調査者番号	
		指摘なし	要是正	既存不適格			
1 敷地及び地盤							
(1)	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況					
(2)	敷地	敷地内の排水の状況					
(3)	敷地内の通路	敷地内の通路の確保の状況					
(4)		有効幅員の確保の状況					
(5)		敷地内の通路の支障物の状況					
(6)	塀等	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の耐震対策の状況					
(7)		組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況					
(8)	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況					
(9)		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況					
2 建築物の外部							
(1)	基礎	基礎の沈下等の状況					
(2)		基礎の劣化及び損傷の状況					
(3)	土台（木造に限る。）	土台の沈下等の状況					
(4)		土台の劣化及び損傷の状況					
(5)	外壁 躯体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況	}				
(6)		木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況					
(7)		組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況					
(8)		補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況					
(9)		鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況					
(10)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況					
(11)		外装仕上げ材等					タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況
(12)							乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況
(13)							金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況
(14)							コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況
(15)	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況					
(16)		はめ殺し窓のガラスの固定の状況					
(17)	外壁に緊結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況	}				
(18)		支持部分等の劣化及び損傷の状況					
3 屋上及び屋根							
(1)	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況	}				
(2)	屋上周り（屋上面を除く。）	パラベットの立ち上り面の劣化及び損傷の状況					
(3)		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況					
(4)		金属笠木の劣化及び損傷の状況					
(5)		排水溝（ドレインを含む。）の劣化及び損傷の状況					
(6)	屋根	屋根の防火対策の状況	}				
(7)		屋根の劣化及び損傷の状況					
(8)	機器及び工作物（冷却塔設備、広告塔等）	機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況	}				
(9)		支持部分等の劣化及び損傷の状況					

図表 2.9 12 条点検調査項目と評価部位の関連性 (NO.2)

番号	調査項目	調査結果			指摘の判定	担当調査者番号	
		指摘なし	要是正	既存不適格			
4	建築物の内部						
(1)	防火区画	令第112条第9項に規定する区画の状況					
(2)		令第112条第1項から第3項まで又は同条第5項から第8項までの各々に規定する区画の状況					
(3)		令第112条第12項又は第13項に規定する区画の状況			内部仕上げ		
(4)		防火区画の外周部					
(5)		令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の処置の状況					
(6)	壁の室内に面する部分	令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の劣化及び損傷の状況					
(7)		令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の劣化及び損傷の状況					
(8)		木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況			躯体		
(9)		組積造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況					
(10)		補強コンクリートブロック造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況					
(11)		鉄骨造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況					
(12)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況					
(13)		1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、耐火構造の壁又は準耐火構造の壁（防火区画を構成する壁等に限る。）	準耐火性能等の確保の状況				
(14)			部材の劣化及び損傷の状況			内部仕上げ	
(15)			鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況				
(16)			給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況				
(17)	令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁	令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁の状況					
(18)	令第128条の5各々に規定する建築物の壁の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況					
(19)	床	躯体等					
(20)			木造の床躯体の劣化及び損傷の状況			躯体	
(21)			鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況				
(22)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況				
(23)			準耐火性能等の確保の状況				
(24)			部材の劣化及び損傷の状況			内部仕上げ	
(25)		給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況					
(26)	天井	令第128条の5各々に規定する建築物の天井の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況				
(27)			室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況				
(28)		特定天井	特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況				

図表 2.10 12 条点検調査項目と評価部位の関連性 (NO.3)

番号	調査項目	調査結果			指摘の判定	担当調査者番号
		指摘なし	要是正	既存不適格		
(26)	防火設備（防火扉、防火シャッターその他これらに類するものに限る。）	区画に対応した防火設備の設置の状況				
(27)		居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備におけるくぐり戸の設置の状況				
(28)		昭和48年建設省告示第2563号第1第1号口に規定する基準への適合の状況				
(29)		防火扉の開放方向				
(30)		常時閉鎖又は作動した状態にある防火設備（以下「常閉防火設備」という。）の本体と枠の劣化及び損傷の状況				
(31)		常閉防火設備の閉鎖又は作動の状況				
(32)		常閉防火設備の閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況				
(33)		常閉防火扉の固定の状況				
(34)	照明器具、懸垂物等	照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況				
(35)		防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況				
(36)	居室の採光及び換気	採光のための開口部の面積の確保の状況		内部仕上げ		
(37)		採光の妨げとなる物品の放置の状況				
(38)		換気のための開口部の面積の確保の状況				
(39)		換気設備の設置の状況				
(40)		換気設備の作動の状況				
(41)		換気の妨げとなる物品の放置の状況				
(42)	石綿等を添加した建築材料	吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの（以下「吹付け石綿等」という。）の使用の状況				
(43)		吹付け石綿等の劣化の状況				
(44)		除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況				
(45)		囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況				
5 避難施設等						
(1)	令第120条第2項に規定する通路	令第120条第2項に規定する通路の確保の状況				
(2)	廊下	幅員の確保の状況				
(3)		物品の放置の状況				
(4)	出入口	出入口の確保の状況				
(5)		物品の放置の状況				
(6)	屋上広場	屋上広場の確保の状況				
(7)	避難上有効なバルコニー	避難上有効なバルコニーの確保の状況				
(8)		手すり等の劣化及び損傷の状況				
(9)		物品の放置の状況				
(10)		避難器具の操作性の確保の状況				

図表 2.11 コミュニティセンターの主な改修状況

地域	施設名称	建築年次	経過年数 (年)	改修状況											
				躯体	年次	屋根・屋上	年次	外壁	年次	内部仕上げ	年次	電気設備	年次	機械設備	年次
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター	H13 (2001)	16					外壁改修	H28 (2016)						
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター (別棟)	H21 (2009)	8												
豊岡	八条地区コミュニティセンター	H1 (1989)	28											WC改修	H27 (2015)
豊岡	三江地区コミュニティセンター	S63 (1988)	29											空調設備更新	H21 (2009)
豊岡	田鶴野地区コミュニティセンター	S56 (1981)	36			屋上防水改修 軒天塗装改修	H14 (2002) H29 (2017)	外壁改修	H21 (2009)			照明器具更新	H27 (2015)	WC改修	H27 (2015)
豊岡	五荘地区コミュニティセンター	H15 (2003)	14												
豊岡	新田地区コミュニティセンター	S59 (1984)	33			屋上防水改修	H20 (2008)	外壁改修	H19 (2007)						
豊岡	中筋地区コミュニティセンター	S52 (1977)	40			屋根塗装	H22 (2010)	外壁塗装	H22 (2010)					身障者WC改修	H25 (2013)
豊岡	奈佐地区コミュニティセンター	H18 (2006)	11												
豊岡	港地区コミュニティセンター	H6 (1994)	23					外壁改修	H30 (2018)					WC改修、空調更新	H29 (2017)
豊岡	港地区コミュニティセンター (別棟)	H19 (2007)	10												
豊岡	神美地区コミュニティセンター	H3 (1991)	26												
竹野	竹野南地区コミュニティセンター	H29 (2017)	0												
竹野	中竹野地区コミュニティセンター	S52 (1977)	40							集会室床改修	H26 (2014)			空調機器更新	H26 (2014)
日高	国府地区コミュニティセンター	S58 (1983)	34							特定天井改修	H28 (2016)			多目的ホール空調設備設置	H28 (2016)
日高	八代地区コミュニティセンター	H5 (1993)	24												
日高	日高地区コミュニティセンター	S53 (1978)	39							特定天井改修	H27 (2015)	多目的ホール照明器具更新	H29 (2017)	WC改修	H27 (2015)
日高	三方地区コミュニティセンター	S56 (1981)	36							特定天井改修	H28 (2016)			多目的ホール空調設備設置 WC改修	H28 (2016)
日高	清滝地区コミュニティセンター	S57 (1982)	35			屋根塗装	H30 (2018)			特定天井改修	H28 (2016)			多目的ホール空調設備設置	H28 (2016)
日高	西気地区コミュニティセンター	H29 (2017)	0												
出石	菅谷地区コミュニティセンター	H16 (2004)	13												
出石	福住地区コミュニティセンター	H19 (2007)	10												
出石	寺坂地区コミュニティセンター	H20 (2008)	9												
出石	小坂地区コミュニティセンター	S56 (1981)	36					外壁改修	H27 (2015)					調理室機器更新	H27 (2015)
出石	小野地区コミュニティセンター	H24 (2012)	5												
但東	資母地区コミュニティセンター	H22 (2010)	7												
但東	高橋地区コミュニティセンター	H6 (1994)	23												

注：経過年数は、建築年次から平成29（2017）年までの年数を示す。

改修履歴の確認できる平成10（1998）年以降の130万円以上の工事金額を対象。

ここで、AからDまでの評価に応じて、以下のように配点を設定し、老朽化を点数化します。

図表 2.12 躯体、屋根・屋上、外壁、内部仕上げにおける評価の配点

評価	基準	配点
A	おおむね良好	0点
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	20点
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	40点
D	早急に対応する必要がある	80点

図表 2.13 電気設備、機械設備における評価の配点

評価	基準	配点
A	経過年数が15年未満	0点
B	経過年数が15年以上30年未満	20点
C	経過年数が30年以上45年未満	40点
D	経過年数が45年以上	80点

また、劣化による建物全体への影響度合いなどを考慮して、部位ごとに重要度係数を設定します。

図表 2.14 重要度係数

区分		部位	重要度係数
建築	躯体・躯体以外	躯体	1.0
		屋根・屋上	1.0
		外壁	1.0
		内部仕上げ	0.25
設備	電気設備	受変電設備	0.5
		電気設備	0.25
		昇降機設備	0.25
		太陽光発電設備	0.25
	機械設備	空調設備	0.25
		給排水設備	0.25

これらの評価点、重要度係数を用いて、施設の老朽化の点数を算出します。

老朽化の点数＝ \sum （A～D評価による配点（0～80点）×重要度係数（0.25～1.0））
 ※不具合が多いほど、点数が高くなる。不具合が存在しない場合（最高）の合計点は、0点となる。

図表 2.15 老朽化の点数 (NO.1)

番号	調査項目	分類	重要度 係数	豊岡地域																	
				豊岡地区		豊岡地区(別棟)		八条地区		三江地区		田鶴野地区		五荘地区		新田地区		中筋地区		奈佐地区	
				kara	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数		
2	建築物の外部																				
(5)	外壁	躯体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況	躯体	1.00																
(6)		躯体	1.00																		
(7)		躯体	1.00																		
(8)		躯体	1.00																		
(9)		躯体	1.00																		
(10)		躯体	1.00																		
(11)		外装仕上げ材等	タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00	B	20														
(12)		外壁	乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00																
(13)		外壁	金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00																
(14)		外壁	コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00																
(15)	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00																	
(16)	外壁に緊結された広告板、空調室外機等	はめ殺し窓のガラスの固定の状況	外壁	1.00																	
(17)	外壁に緊結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00																	
(18)	外壁に緊結された広告板、空調室外機等	支持部分等の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00																	
3	屋上及び屋根																				
(1)	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																	
(2)	屋上周り(屋上面を除く。)	バラベットの立ち上り面の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																	
(3)		葎木モルタル等の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																	
(4)		金属葎木の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																	
(5)		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00	B	20															
(6)		屋根	屋根の防火対策の状況	屋根・屋上	1.00																
(7)	屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																	
(8)	機器及び工作物(冷却塔設備、広告塔等)	機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00	B	20															
(9)	機器及び工作物(冷却塔設備、広告塔等)	支持部分等の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00	B	20															
4	建築物の内部																				
(1)	防火区画	令第112条第9項に規定する区画の状況	内部仕上げ	0.25																	
(2)		令第112条第1項から第3項まで又は同条第5項から第8項までの各項に規定する区画の状況	内部仕上げ	0.25																	
(3)		令第112条第12項又は第13項に規定する区画の状況	内部仕上げ	0.25																	
(4)		防火区画の外周部	令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の処置の状況	内部仕上げ	0.25																
(5)	防火区画の外周部	令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																	
(6)	壁の室内に面する部分	躯体等	木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																
(7)		躯体	1.00																		
(8)		躯体	1.00																		
(9)		躯体	1.00																		
(10)		躯体	1.00																		
(11)		1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、耐火構造の壁又は準耐火構造の壁(防火区画を構成する壁等に限る。)	準耐火性能等の確保の状況	内部仕上げ	0.25																
(12)		準耐火性能等の確保の状況	内部仕上げ	0.25																	
(13)		鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																	
(14)		給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	内部仕上げ	0.25																	
(15)		令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁	令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁の状況	内部仕上げ	0.25																
(16)	令第128条の5各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	内部仕上げ	0.25	B	5															

図表 2.16 老朽化の点数 (NO.2)

番号	調査項目		分類	重要度 係数	豊岡地域																				
					豊岡地区		豊岡地区(別棟)		八条地区		三江地区		田鶴野地区		五荘地区		新田地区		中筋地区		奈佐地区				
					評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数			
(17)	床	躯体等	木造の床躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																				
(18)			鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																				
(19)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00										B	20			B	20					
(20)			1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床、耐火構造の床又は準耐火構造の床(防火区画を構成する床に限る。)	準耐火性能等の確保の状況	内部仕上げ	0.25																			
(21)			部材の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																				
(22)		給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	内部仕上げ	0.25																					
(23)	天井	令第128条の5各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	内部仕上げ	0.25																				
(24)			室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25	B	5			B	5										B	5			
(25)		特定天井	特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																				
(26)			防火設備(防火扉、防火シャッターその他これらに類するものに限る。)	区画に対応した防火設備の設置の状況	内部仕上げ	0.25																			
(27)			居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備におけるくぐり戸の設置の状況	内部仕上げ	0.25																				
(28)			昭和48年建設省告示第2563号第1第1号口に規定する基準への適合の状況	内部仕上げ	0.25																				
(29)			防火扉の開放方向	内部仕上げ	0.25																				
(30)			常時閉鎖又は作動した状態にある防火設備(以下「常閉防火設備」という。)の本体と枠の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																				
(31)			常閉防火設備の閉鎖又は作動の状況	内部仕上げ	0.25																				
(32)			常閉防火設備の閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況	内部仕上げ	0.25																				
(33)			常閉防火扉の固定の状況	内部仕上げ	0.25																				
(34)	照明器具、懸垂物等		照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況	内部仕上げ	0.25										B	5									
(35)			防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況	内部仕上げ	0.25																				
(36)	居室の採光及び換気		採光のための開口部の面積の確保の状況	内部仕上げ	0.25																				
(37)			採光の妨げとなる物品の放置の状況	内部仕上げ	0.25																				
(38)			換気のための開口部の面積の確保の状況	内部仕上げ	0.25																				
(39)			換気設備の設置の状況	内部仕上げ	0.25																				
(40)			換気設備の作動の状況	内部仕上げ	0.25																				
(41)			換気の妨げとなる物品の放置の状況	内部仕上げ	0.25																				
(42)	石綿等を添加した建築材料		吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの(以下「吹付け石綿等」という。)の使用の状況	内部仕上げ	0.25																				
(43)			吹付け石綿等の劣化の状況	内部仕上げ	0.25																				
(44)			除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況	内部仕上げ	0.25																				
(45)			囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																				
老朽化の点数の合計				躯体合計点																					
				屋根・屋上合計点			0		0		40		40		0		40		20		60		0		0
				外壁合計点			20		0		0		20		0		20		40		40		20		20
				内部仕上げ合計点			10		0		5		5		0		5		5		0		5		5

図表 2.17 老朽化の点数 (NO.3)

番号	調査項目	分類	重要度係数	豊岡地域						竹野地域				日高地域							
				港地区		港地区(別棟)		神美地区		竹野南地区		中竹野地区		国府地区		八代地区		日高地区		三方地区	
				評価	老朽化の点数	評価	老朽化の点数	評価	老朽化の点数	評価	老朽化の点数	評価	老朽化の点数	評価	老朽化の点数	評価	老朽化の点数	評価	老朽化の点数	評価	老朽化の点数
2	建築物の外部																				
(5)	外壁	躯体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況	躯体	1.00																
(6)		木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(7)		組構造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(8)		補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(9)		鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(10)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00										B	20				B	20	
(11)		外装仕上げ材等	タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00									B	20	B	20		B	20	
(12)		乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00			B	20	B	20				B	20				B	20	
(13)		金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00																	
(14)		コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00																	
(15)	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00																	
(16)	はめ殺し窓のガラスの固定の状況	外壁	1.00																		
(17)	外壁に緊結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00							B	20	B	20							
(18)	支持部分等の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00																		
3	屋上及び屋根																				
(1)	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																	
(2)	屋上周り（屋上面を除く。）	ハラベットの立ち上り面の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																	
(3)		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																	
(4)		金属笠木の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																	
(5)		排水溝（ドレーンを含む。）の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00													B	20	B	20	
(6)		屋根	屋根の防火対策の状況	屋根・屋上	1.00																
(7)	屋根の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																		
(8)	機器及び工作物（冷却塔設備、広告塔等）	機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00													B	20			
(9)	支持部分等の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																		
4	建築物の内部																				
(1)	防火区画	令第112条第9項に規定する区画の状況	内部仕上げ	0.25																	
(2)		令第112条第1項から第3項まで又は同条第5項から第8項までの各項に規定する区画の状況	内部仕上げ	0.25																	
(3)		令第112条第12項又は第13項に規定する区画の状況	内部仕上げ	0.25																	
(4)		防火区画の外周部	令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の処置の状況	内部仕上げ	0.25																
(5)		令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																	
(6)	壁の室内に面する部分	躯体等	木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																
(7)		組構造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(8)		補強コンクリートブロック造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(9)		鉄骨造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(10)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(11)		1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、耐火構造の壁又は準耐火構造の壁（防火区画を構成する壁等に限る。）	準耐火性能等の確保の状況	内部仕上げ	0.25																
(12)			部材の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																
(13)			鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																
(14)			給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	内部仕上げ	0.25																
(15)		令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁	令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁の状況	内部仕上げ	0.25																
(16)	令第128条の5各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	内部仕上げ	0.25	B	5											B	5			

図表 2.18 老朽化の点数 (NO.4)

番号	調査項目	分類	重要度 係数	豊岡地域						竹野地域				日高地域							
				港地区		港地区(別棟)		神美地区		竹野南地区		中竹野地区		国府地区		八代地区		日高地区		三方地区	
				評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数
(17)	床 1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床、耐火構造の床又は準耐火構造の床(防火区画を構成する床に限る。)	木造の床躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(18)		鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(19)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(20)		準耐火性能等の確保の状況	内部仕上げ	0.25																	
(21)		部材の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																	
(22)	給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	内部仕上げ	0.25																		
(23)	天井 令第128条の5各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	内部仕上げ	0.25																	
(24)		室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25													B	5			
(25)		特定天井	特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																
(26)	防火設備(防火扉、防火シャッターその他これらに類するものに限る。)	区画に対応した防火設備の設置の状況	内部仕上げ	0.25																	
(27)		居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備におけるくぐり戸の設置の状況	内部仕上げ	0.25																	
(28)		昭和48年建設省告示第2563号第1第1号口に規定する基準への適合の状況	内部仕上げ	0.25																	
(29)		防火扉の開放方向	内部仕上げ	0.25																	
(30)		常時閉鎖又は作動した状態にある防火設備(以下「常閉防火設備」という。)の本体と枠の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																	
(31)		常閉防火設備の開鎖又は作動の状況	内部仕上げ	0.25																	
(32)		常閉防火設備の開鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況	内部仕上げ	0.25																	
(33)		常閉防火扉の固定の状況	内部仕上げ	0.25																	
(34)		照明器具、懸垂物等	照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況	内部仕上げ	0.25																
(35)	防火設備の開鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況		内部仕上げ	0.25																	
(36)	居室の採光及び換気	採光のための開口部の面積の確保の状況	内部仕上げ	0.25																	
(37)		採光の妨げとなる物品の放置の状況	内部仕上げ	0.25																	
(38)		換気のための開口部の面積の確保の状況	内部仕上げ	0.25																	
(39)		換気設備の設置の状況	内部仕上げ	0.25																	
(40)		換気設備の作動の状況	内部仕上げ	0.25																	
(41)	換気妨げとなる物品の放置の状況	内部仕上げ	0.25																		
(42)	石綿等を添加した建築材料	吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの(以下「吹付け石綿等」という。)の使用の状況	内部仕上げ	0.25																	
(43)		吹付け石綿等の劣化の状況	内部仕上げ	0.25																	
(44)		除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況	内部仕上げ	0.25																	
(45)		囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																	
老朽化の点数の合計			躯体合計点			0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	20			
			屋根・屋上合計点			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	20			
			外壁合計点			0	20	20	20	20	60	20	0	20	0	20	40				
			内部仕上げ合計点			5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0				

図表 2.19 老朽化の点数 (NO.5)

番号	調査項目	分類	重要度 係数	日高地域				出石地域						但東地域							
				清滝地区		西気地区		菅谷地区		福住地区		寺坂地区		小坂地区		小野地区		資母地区地区		高橋地区地区	
				評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数
2	建築物の外部																				
(5)	外壁	躯体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況	躯体	1.00																
(6)		木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00					B	20											
(7)		組構造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(8)		補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(9)		鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(10)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(11)		外装仕上げ材等	タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00								B	20					B	20	
(12)		乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00					B	20					B	20					
(13)		金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00																	
(14)		コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00																	
(15)	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00																	
(16)	はめ殺し窓のガラスの固定の状況	外壁	1.00																		
(17)	外壁に緊結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00																	
(18)	支持部分等の劣化及び損傷の状況	外壁	1.00															B	20		
3	屋上及び屋根																				
(1)	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																	
(2)	屋上周り（屋上面を除く。）	パラベットの立ち上り面の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																	
(3)		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																	
(4)		金属笠木の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																	
(5)		排水溝（ドレーンを含む。）の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																	
(6)		屋根	屋根の防火対策の状況	屋根・屋上	1.00																
(7)	屋根の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00								B	20									
(8)	機器及び工作物（冷却塔設備、広告塔等）	機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																	
(9)	支持部分等の劣化及び損傷の状況	屋根・屋上	1.00																		
4	建築物の内部																				
(1)	防火区画	令第112条第9項に規定する区画の状況	内部仕上げ	0.25																	
(2)		令第112条第1項から第3項まで又は同条第5項から第8項までの各項に規定する区画の状況	内部仕上げ	0.25																	
(3)		令第112条第12項又は第13項に規定する区画の状況	内部仕上げ	0.25																	
(4)		防火区画の外周部	令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の設置の状況	内部仕上げ	0.25																
(5)		令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																	
(6)	壁の室内に面する部分	躯体等	木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																
(7)		組構造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(8)		補強コンクリートブロック造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(9)		鉄骨造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(10)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																	
(11)		1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、耐火構造の壁又は準耐火構造の壁（防火区画を構成する壁等に限る。）	準耐火性能等の確保の状況	内部仕上げ	0.25																
(12)		部材の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																	
(13)		鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																	
(14)		給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	内部仕上げ	0.25																	
(15)		令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁	令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁の状況	内部仕上げ	0.25																
(16)	令第128条の5各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	内部仕上げ	0.25														B	5		

図表 2.20 老朽化の点数 (NO.6)

番号	調査項目	分類	重要度 係数	日高地域				出石地域								但東地域						
				清滝地区		西気地区		菅谷地区		福住地区		寺坂地区		小坂地区		小野地区		資母地区地区		高橋地区地区		
				評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	評価	老朽化の 点数	
(17)	床 躯体等 1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床、耐火構造の床又は準耐火構造の床（防火区画を構成する床に限る。）	木造の床躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00					B	20												
(18)		鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																		
(19)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況	躯体	1.00																		
(20)		準耐火性能等の確保の状況	内部仕上げ	0.25																		
(21)		部材の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																		
(22)		給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	内部仕上げ	0.25																		
(23)	天井 令第128条の5各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	内部仕上げ	0.25																		
(24)		室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25									B	5								
(25)		特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																		
(26)	防火設備（防火扉、防火シャッターその他これらに類するものに限る。）	区画に対応した防火設備の設置の状況	内部仕上げ	0.25																		
(27)		居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備におけるくくり戸の設置の状況	内部仕上げ	0.25																		
(28)		昭和48年建設省告示第2563号第1第1号口に規定する基準への適合の状況	内部仕上げ	0.25																		
(29)		防火扉の開放方向	内部仕上げ	0.25																		
(30)		常時閉鎖又は作動した状態にある防火設備（以下「常閉防火設備」という。）の本体と枠の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																		
(31)		常閉防火設備の閉鎖又は作動の状況	内部仕上げ	0.25																		
(32)		常閉防火設備の閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況	内部仕上げ	0.25																		
(33)		常閉防火扉の固定の状況	内部仕上げ	0.25																		
(34)		照明器具、懸垂物等	照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況	内部仕上げ	0.25																	
(35)			防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況	内部仕上げ	0.25																	
(36)		居室の採光及び換気	採光のための開口部の面積の確保の状況	内部仕上げ	0.25																	
(37)	採光の妨げとなる物品の放置の状況		内部仕上げ	0.25																		
(38)	換気のための開口部の面積の確保の状況		内部仕上げ	0.25																		
(39)	換気設備の設置の状況		内部仕上げ	0.25																		
(40)	換気設備の作動の状況		内部仕上げ	0.25																		
(41)	換気の妨げとなる物品の放置の状況	内部仕上げ	0.25																			
(42)	石綿等を添加した建築材料	吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの（以下「吹付け石綿等」という。）の使用の状況	内部仕上げ	0.25																		
(43)		吹付け石綿等の劣化の状況	内部仕上げ	0.25																		
(44)		除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況	内部仕上げ	0.25																		
(45)		囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況	内部仕上げ	0.25																		
老朽化の点数の合計			躯体合計点			0	0	20	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
			屋根・屋上合計点			0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
			外壁合計点			0	0	0	20	0	20	0	20	0	20	0	20	0	0	0	40	
			内部仕上げ合計点			0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	0	0	0	0	0	5	

図表 2.21 コミュニティセンターの躯体、屋根・屋上、外壁、内部仕上げの老朽化の点数

地域	施設名称	建築年次	経過年数 (年)	①躯体老朽化の点数 (図表2.15~2.20)	②屋根・屋上老朽化の 点数 (図表2.15~2.20)	③外壁老朽化の点数 (図表2.15~2.20)	④内部仕上げ老朽化の 点数 (図表2.15~2.20)	老朽化の点数の合計 (①+②+③+④)
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター	H13 (2001)	16	0	60	20	10	90
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター (別棟)	H21 (2009)	8	0	0	0	0	0
豊岡	八条地区コミュニティセンター	H1 (1989)	28	40	20	0	5	65
豊岡	三江地区コミュニティセンター	S63 (1988)	29	40	0	20	5	65
豊岡	田鶴野地区コミュニティセンター	S56 (1981)	36	0	0	0	0	0
豊岡	五荘地区コミュニティセンター	H15 (2003)	14	40	0	20	5	65
豊岡	新田地区コミュニティセンター	S59 (1984)	33	20	20	40	5	85
豊岡	中筋地区コミュニティセンター	S52 (1977)	40	60	20	40	0	120
豊岡	奈佐地区コミュニティセンター	H18 (2006)	11	0	0	20	5	25
豊岡	港地区コミュニティセンター	H6 (1994)	23	0	0	0	5	5
豊岡	港地区コミュニティセンター (別棟)	H19 (2007)	10	0	0	20	0	20
豊岡	神美地区コミュニティセンター	H3 (1991)	26	0	0	20	0	20
竹野	竹野南地区コミュニティセンター	H29 (2017)	0	0	0	20	0	20
竹野	中竹野地区コミュニティセンター	S52 (1977)	40	0	0	60	0	60
日高	国府地区コミュニティセンター	S58 (1983)	34	20	0	20	0	40
日高	八代地区コミュニティセンター	H5 (1993)	24	0	0	0	0	0
日高	日高地区コミュニティセンター	S53 (1978)	39	0	40	20	10	70
日高	三方地区コミュニティセンター	S56 (1981)	36	20	20	40	0	80
日高	清滝地区コミュニティセンター	S57 (1982)	35	0	0	0	0	0
日高	西気地区コミュニティセンター	H29 (2017)	0	0	0	0	0	0
出石	菅谷地区コミュニティセンター	H16 (2004)	13	20	0	0	0	20
出石	福住地区コミュニティセンター	H19 (2007)	10	0	0	20	0	20
出石	寺坂地区コミュニティセンター	H20 (2008)	9	20	20	0	0	40
出石	小坂地区コミュニティセンター	S56 (1981)	36	0	0	20	5	25
出石	小野地区コミュニティセンター	H24 (2012)	5	0	0	20	0	20
但東	資母地区コミュニティセンター	H22 (2010)	7	0	0	0	0	0
但東	高橋地区コミュニティセンター	H6 (1994)	23	0	0	40	5	45

注：経過年数は、建築年次から平成29（2017）年までの年数を示す。

図表 2.22 コミュニティセンターの設備等の老朽化の点数

地域	施設名称	建築年次	経過年数(年)	経過年数による配点	①受変電設備老朽化の点数		②電気設備老朽化の点数		③昇降機設備老朽化の点数		④太陽光発電設備老朽化の点数		⑤空調設備老朽化の点数		⑥給排水設備老朽化の点数		老朽化の点数の合計 (①+②+③+④+⑤+⑥)	改修状況			
					改修の有無	重要度係数 0.5	改修の有無	重要度係数 0.25	改修の有無	重要度係数 0.25	改修の有無	重要度係数 0.25	改修の有無	重要度係数 0.25	改修の有無	重要度係数 0.25		改修の有無	重要度係数 0.25	電気設備	年次
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター	H13 (2001)	16	20	×	—	—	5	—	5	—	5	—	5	—	5	25				
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター (別棟)	H21 (2009)	8	0	×	—	—	0	×	—	×	—	—	0	—	0	0				
豊岡	八条地区コミュニティセンター	H1 (1989)	28	20	×	—	—	5	×	—	×	—	—	5	○	2.5	12.5			WC改修	H27 (2015)
豊岡	三江地区コミュニティセンター	S63 (1988)	29	20	×	—	—	5	×	—	×	—	○	2.5	—	5	12.5			空調設備更新	H21 (2009)
豊岡	田鶴野地区コミュニティセンター	S56 (1981)	36	40	×	—	○	5	×	—	×	—	—	10	○	5	20	照明器具更新	H27 (2015)	WC改修	H27 (2015)
豊岡	五荘地区コミュニティセンター	H15 (2003)	14	0	×	—	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0	0				
豊岡	新田地区コミュニティセンター	S59 (1984)	33	40	×	—	—	10	×	—	×	—	—	10	—	10	30				
豊岡	中筋地区コミュニティセンター	S52 (1977)	40	40	×	—	—	10	×	—	×	—	—	10	○	5	25			身障者WC改修	H25 (2013)
豊岡	奈佐地区コミュニティセンター	H18 (2006)	11	0	×	—	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0	0				
豊岡	港地区コミュニティセンター	H6 (1994)	23	20	×	—	—	5	×	—	×	—	○	2.5	○	2.5	10			WC改修、空調更新	H29 (2017)
豊岡	港地区コミュニティセンター (別棟)	H19 (2007)	10	0	×	—	—	0	×	—	×	—	—	0	—	0	0				
豊岡	神美地区コミュニティセンター	H3 (1991)	26	20	×	—	—	5	×	—	×	—	—	5	—	5	15				
竹野	竹野南地区コミュニティセンター	H29 (2017)	0	0	×	—	—	0	×	—	—	0	—	0	—	0	0				
竹野	中竹野地区コミュニティセンター	S52 (1977)	40	40	×	—	—	10	×	—	×	—	○	5	—	10	25			空調機器更新	H26 (2014)
日高	国府地区コミュニティセンター	S58 (1983)	34	40	×	—	—	10	×	—	—	10	—	10	—	10	40			多目的ホール空調設備設置	H28 (2016)
日高	八代地区コミュニティセンター	H5 (1993)	24	20	×	—	—	5	×	—	×	—	—	5	—	5	15				
日高	日高地区コミュニティセンター	S53 (1978)	39	40	—	20	○	5	×	—	×	—	—	10	○	5	40	多目的ホール照明器具更新	H29 (2017)	WC改修	H27 (2015)
日高	三方地区コミュニティセンター	S56 (1981)	36	40	×	—	—	10	×	—	—	10	—	10	○	5	35			多目的ホール空調設備設置WC改修	H28 (2016)
日高	清滝地区コミュニティセンター	S57 (1982)	35	40	×	—	—	10	×	—	—	10	—	10	—	10	40			多目的ホール空調設備設置	H28 (2016)
日高	西気地区コミュニティセンター	H29 (2017)	0	0	—	0	—	0	×	—	×	—	—	0	—	0	0				
出石	菅谷地区コミュニティセンター	H16 (2004)	13	0	×	—	—	0	×	—	×	—	—	0	—	0	0				
出石	福住地区コミュニティセンター	H19 (2007)	10	0	×	—	—	0	×	—	—	0	—	0	—	0	0				
出石	寺坂地区コミュニティセンター	H20 (2008)	9	0	×	—	—	0	×	—	—	0	—	0	—	0	0				
出石	小坂地区コミュニティセンター	S56 (1981)	36	40	×	—	—	10	×	—	×	—	—	10	—	10	30			調理室機器更新	H27 (2015)
出石	小野地区コミュニティセンター	H24 (2012)	5	0	×	—	—	0	×	—	—	0	—	0	—	0	0				
但東	資母地区コミュニティセンター	H22 (2010)	7	0	×	—	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0	0				
但東	高橋地区コミュニティセンター	H6 (1994)	23	20	×	—	—	5	×	—	×	—	—	5	—	5	15				

注：経過年数は、建築年次から平成29（2017）年までの年数を示す。

平成10（1998）年以降の改修履歴がある場合には、改修後の経過期間は20年未満となり評価点は0点となるが、設備等の部分的な改修と考え、配点の1/2を評価点とした。

改修の有無は、改修履歴が存在する場合には「○」、存在しない場合には「—」とし、受変電設備、昇降機設備、太陽光発電設備が設置されていない場合には、「×」と表示した。

国府地区、三方地区、清滝地区の多目的ホール空調設備設置は、新規整備工事のため、改修の対象外とした。

図表 2.23 コミュニティセンターの老朽化の点数の合計（図表 2.21、2.22 の合計）

地域	施設名称	建築年次	経過年数 (年)	①躯体、屋根・屋上、外壁、内 部仕上げの老朽化の点数 (図表2.21)	②受変電設備、電気設備、昇降機 設備、太陽光発電設備、空調設 備、給排水設備の老朽化の点数 (図表2.22)	老朽化の点数の合計点 (①+②)
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター	H13 (2001)	16	90	25	115
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター (別棟)	H21 (2009)	8	0	0	0
豊岡	八条地区コミュニティセンター	H1 (1989)	28	65	12.5	77.5
豊岡	三江地区コミュニティセンター	S63 (1988)	29	65	12.5	77.5
豊岡	田鶴野地区コミュニティセンター	S56 (1981)	36	0	20	20
豊岡	五荘地区コミュニティセンター	H15 (2003)	14	65	0	65
豊岡	新田地区コミュニティセンター	S59 (1984)	33	85	30	115
豊岡	中筋地区コミュニティセンター	S52 (1977)	40	120	25	145
豊岡	奈佐地区コミュニティセンター	H18 (2006)	11	25	0	25
豊岡	港地区コミュニティセンター	H6 (1994)	23	5	10	15
豊岡	港地区コミュニティセンター (別棟)	H19 (2007)	10	20	0	20
豊岡	神美地区コミュニティセンター	H3 (1991)	26	20	15	35
竹野	竹野南地区コミュニティセンター	H29 (2017)	0	20	0	20
竹野	中竹野地区コミュニティセンター	S52 (1977)	40	60	25	85
日高	国府地区コミュニティセンター	S58 (1983)	34	40	40	80
日高	八代地区コミュニティセンター	H5 (1993)	24	0	15	15
日高	日高地区コミュニティセンター	S53 (1978)	39	70	40	110
日高	三方地区コミュニティセンター	S56 (1981)	36	80	35	115
日高	清滝地区コミュニティセンター	S57 (1982)	35	0	40	40
日高	西気地区コミュニティセンター	H29 (2017)	0	0	0	0
出石	菅谷地区コミュニティセンター	H16 (2004)	13	20	0	20
出石	福住地区コミュニティセンター	H19 (2007)	10	20	0	20
出石	寺坂地区コミュニティセンター	H20 (2008)	9	40	0	40
出石	小坂地区コミュニティセンター	S56 (1981)	36	25	30	55
出石	小野地区コミュニティセンター	H24 (2012)	5	20	0	20
但東	資母地区コミュニティセンター	H22 (2010)	7	0	0	0
但東	高橋地区コミュニティセンター	H6 (1994)	23	45	15	60

注：経過年数は、建築年次から平成29（2017）年までの年数を示す。

3 整備、保全の基本方針

(1) 施設の整備優先順位

①優先順位付けの考え方

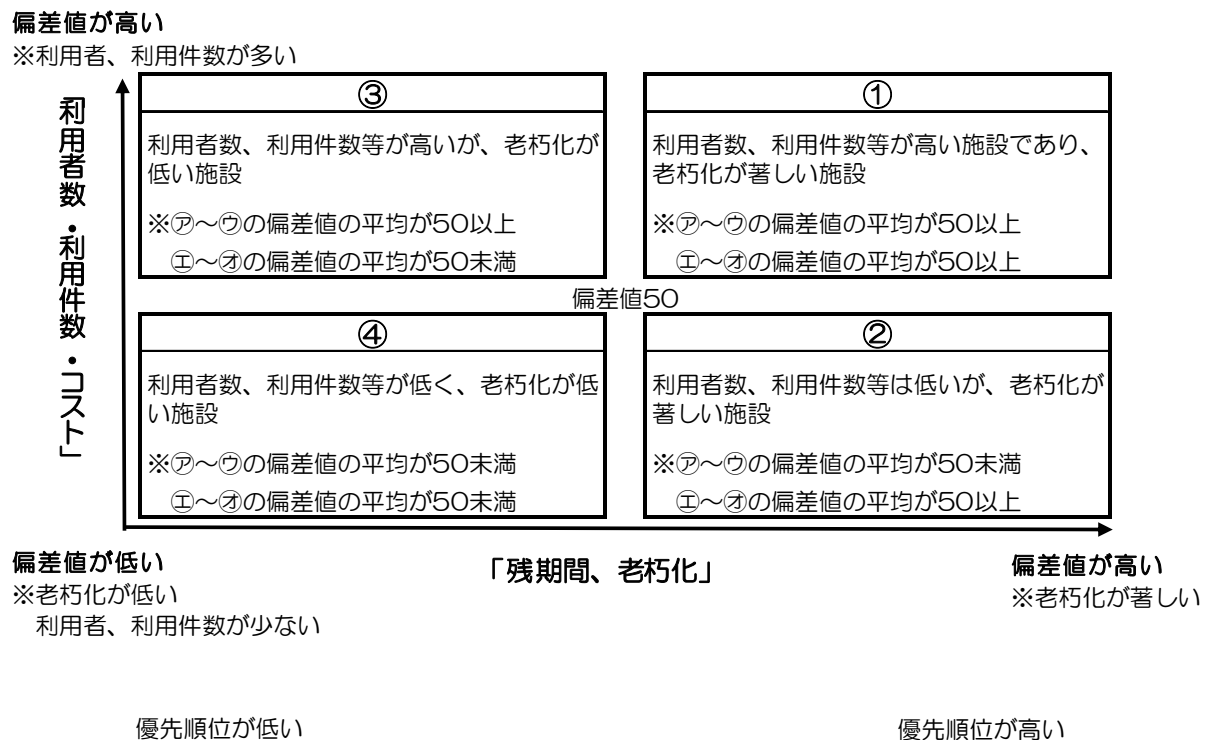
コミュニティセンターの整備優先順位は、施設の利用状況やコスト等によるサービス、財務の視点と耐用年数までの残期間や老朽化による品質の視点の両面から検討することとします。

これらの項目の偏差値を算出してポートフォリオ分析を行い、その結果、①～④までのどのエリアに属するかを把握することによって優先順位のグループ分けを行います。なお、①のエリアに属する施設は、整備優先順位が高いと考えます。

図表 3.1 優先順位付けに使用する項目

視 点	項 目
サービス、財務の視点	㊦延床面積当たり平均利用者数（人/m ² ）
	㊧延床面積当たり平均利用件数（件/m ² ）
	㊨延床面積当たり平均コスト（千円/m ² ）
品質の視点	㊩残期間（年）※耐用年数－経過年数
	㊪老朽化の点数

図表 3.2 ポートフォリオ分析結果のイメージ



④のエリア	③のエリア	②のエリア	①のエリア
利用者数、利用件数等が低く、老朽化が低い施設	利用者数、利用件数等が高いが、老朽化が低い施設	利用者数、利用件数等は低いが、老朽化が著しい施設	利用者数、利用件数等が高い施設であり、老朽化が著しい施設

②偏差値の算出

図表 3.3 サービス、財務の視点における偏差値

地域	施設名称	現況				優先順位付けの項目（サービス、財務の視点）						
		延床面積 (㎡)	平均利用者数 (人)	平均利用件数 (件)	平均コスト (千円)	㊦延床面積当 り平均利用者数 (人/㎡)	偏差値㊦	㊧延床面積当 り平均利用件数 (件/㎡)	偏差値㊧	㊨延床面積当 り平均コスト (千円/㎡)	偏差値㊨	偏差値(㊦～ ㊨)の平均
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター	1818.75	47,366	3,198	11,700	26	58.8	1.8	76.5	6	71.4	68.9
豊岡	八条地区コミュニティセンター	860.71	22,831	688	8,273	27	59.9	0.8	39.3	10	61.3	53.5
豊岡	三江地区コミュニティセンター	640.98	10,558	743	7,897	16	47.4	1.2	54.2	12	56.2	52.6
豊岡	田鶴野地区コミュニティセンター	496.16	8,208	717	8,061	17	48.5	1.4	61.6	16	46	52
豊岡	五荘地区コミュニティセンター	1312.5	63,117	1,443	9,943	48	83.8	1.1	50.4	8	66.3	66.8
豊岡	新田地区コミュニティセンター	593.5	11,676	593	8,000	20	52	1.0	46.7	13	53.7	50.8
豊岡	中筋地区コミュニティセンター	562.99	7,837	573	7,966	14	45.1	1.0	46.7	14	51.1	47.6
豊岡	奈佐地区コミュニティセンター	497.12	9,103	496	8,179	18	49.7	1.0	46.7	16	46	47.5
豊岡	港地区コミュニティセンター	714.97	10,553	899	8,561	15	46.3	1.3	57.9	12	56.2	53.5
豊岡	神美地区コミュニティセンター	518.76	8,403	608	8,230	16	47.4	1.2	54.2	16	46	49.2
竹野	竹野南地区コミュニティセンター	587	8,253	408	9,509	14	45.1	0.7	35.6	16	46	42.2
竹野	中竹野地区コミュニティセンター	637.87	5,072	428	7,212	8	38.3	0.7	35.6	11	58.7	44.2
日高	国府地区コミュニティセンター	564.51	10,664	638	8,272	19	50.8	1.1	50.4	15	48.6	49.9
日高	八代地区コミュニティセンター	430.93	6,385	561	7,140	15	46.3	1.3	57.9	17	43.5	49.2
日高	日高地区コミュニティセンター	2086.24	83,108	2,635	11,902	40	74.7	1.3	57.9	6	71.4	68
日高	三方地区コミュニティセンター	504.28	8,110	492	7,600	16	47.4	1.0	46.7	15	48.6	47.6
日高	清滝地区コミュニティセンター	493.4	6,556	377	8,733	13	44	0.8	39.3	18	41	41.4
日高	西気地区コミュニティセンター	465	3,774	264	9,389	8	38.3	0.6	31.8	20	35.9	35.3
出石	菅谷地区コミュニティセンター	286.17	4,796	315	6,619	17	48.5	1.1	50.4	23	28.3	42.4
出石	福住地区コミュニティセンター	494.42	7,664	547	7,368	16	47.4	1.1	50.4	15	48.6	48.8
出石	寺坂地区コミュニティセンター	437.75	5,451	417	6,997	12	42.9	1.0	46.7	16	46	45.2
出石	小坂地区コミュニティセンター	405	5,869	536	7,160	14	45.1	1.3	57.9	18	41	48
出石	小野地区コミュニティセンター	368.71	7,635	308	6,377	21	53.1	0.8	39.3	17	43.5	45.3
但東	資母地区コミュニティセンター	494	7,359	748	7,356	15	46.3	1.5	65.3	15	48.6	53.4
但東	高橋地区コミュニティセンター	455.21	5,573	490	7,091	12	42.9	1.1	50.4	16	46	46.4
平均		669.1	15036.9	764.9	8221.4	18.3	50.0	1.1	50.0	14.4	50.0	50.0

注：平均は、平成27年（2015）年度～平成29（2017）年度の平均値を示す。

なお、竹野南地区コミュニティセンター及び西気地区コミュニティセンターは、平成29（2017）年度の数値である。

偏差値㊨については、コストが低いほど偏差値が高くなるようになっている。

豊岡地区コミュニティセンター、港地区コミュニティセンターは、別棟も含む。

図表 3.4 品質の視点における偏差値

地域	施設名称	現況等				調査結果におけるB～Dの数（図表2.15～2.20）						
		建築年次	構造	耐用年数 （年）	経過年数 （年）	残期間（年） （耐用年数－経過年数）	躯体		屋根・屋上		外壁	
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター	H13（2001）	S造	60	16	44	－	－	B	3	B	1
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター（別棟）	H21（2009）	S造	60	8	52	－	－	－	－	－	－
豊岡	八条地区コミュニティセンター	H1（1989）	RC・S造	60	28	32	B	2	B	1	－	－
豊岡	三江地区コミュニティセンター	S63（1988）	RC造	60	29	31	B	2	－	－	B	1
豊岡	田鶴野地区コミュニティセンター	S56（1981）	RC造	60	36	24	－	－	－	－	－	－
豊岡	五荘地区コミュニティセンター	H15（2003）	RC・S・SRC造	60	14	46	B	2	－	－	B	1
豊岡	新田地区コミュニティセンター	S59（1984）	RC造	60	33	27	B	1	B	1	B	2
豊岡	中筋地区コミュニティセンター	S52（1977）	RC・S造	60	40	20	B	3	B	1	B	2
豊岡	奈佐地区コミュニティセンター	H18（2006）	W造	40	11	29	－	－	－	－	B	1
豊岡	港地区コミュニティセンター	H6（1994）	RC造	60	23	37	－	－	－	－	－	－
豊岡	港地区コミュニティセンター（別棟）	H19（2007）	W造	40	10	30	－	－	－	－	B	1
豊岡	神美地区コミュニティセンター	H3（1991）	RC・S造	60	26	34	－	－	－	－	B	1
竹野	竹野南地区コミュニティセンター	H29（2017）	W造	40	0	40	－	－	－	－	B	1
竹野	中竹野地区コミュニティセンター	S52（1977）	RC造	60	40	20	－	－	－	－	B	3
日高	国府地区コミュニティセンター	S58（1983）	RC造	60	34	26	B	1	－	－	B	1
日高	八代地区コミュニティセンター	H5（1993）	RC造	60	24	36	－	－	－	－	－	－
日高	日高地区コミュニティセンター	S53（1978）	RC造	60	39	21	－	－	B	2	B	1
日高	三方地区コミュニティセンター	S56（1981）	RC造	60	36	24	B	1	B	1	B	2
日高	清滝地区コミュニティセンター	S57（1982）	S造	60	35	25	－	－	－	－	－	－
日高	西気地区コミュニティセンター	H29（2017）	W造	60	0	60	－	－	－	－	－	－
出石	菅谷地区コミュニティセンター	H16（2004）	W造	40	13	27	B	1	－	－	－	－
出石	福住地区コミュニティセンター	H19（2007）	W造	40	10	30	－	－	－	－	B	1
出石	寺坂地区コミュニティセンター	H20（2008）	W造	40	9	31	B	1	B	1	－	－
出石	小坂地区コミュニティセンター	S56（1981）	RC造	60	36	24	－	－	－	－	B	1
出石	小野地区コミュニティセンター	H24（2012）	W造	40	5	35	－	－	－	－	B	1
但東	資母地区地区コミュニティセンター	H22（2010）	W造	40	7	33	－	－	－	－	－	－
但東	高橋地区地区コミュニティセンター	H6（1994）	W造	40	23	17	－	－	－	－	B	2

注：耐用年数は、RC造・SRC造・S造を60年とし、W造を40年とした。
 経過年数は、建築年次から平成29（2017）年までの年数を示す。

以上の結果から、各コミュニティセンターにおけるサービス、財務の視点からみた偏差値及び品質の視点からみた偏差値については、「図表 3.5 コミュニティセンターのサービス、財務の視点の偏差値、品質の視点の偏差値」に示すとおりです。

図表 3.5 コミュニティセンターのサービス、財務の視点の偏差値、品質の視点の偏差値

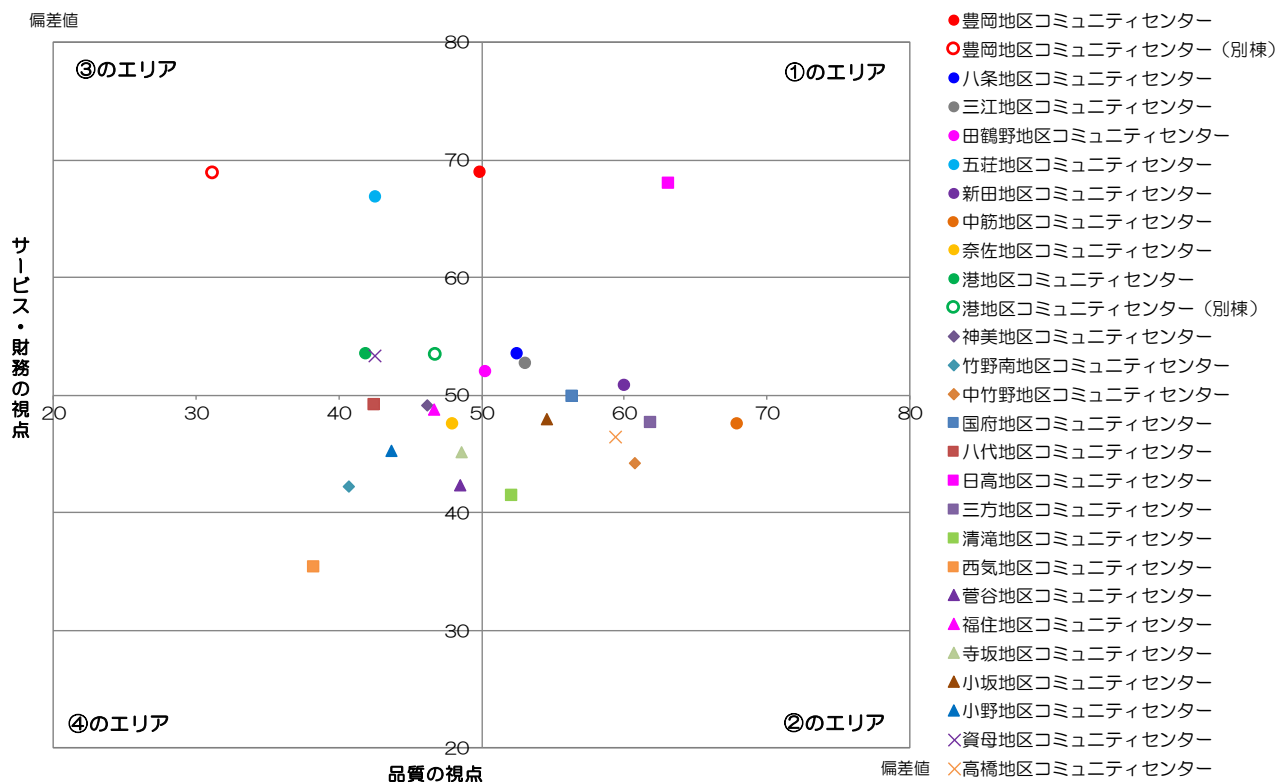
地域	施設名称	サービス、財務の視点の平均偏差値 (図表3.3)	品質の視点の平均偏差値 (図表3.4)	属するエリア
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター	68.9	49.9	③
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター(別棟)	68.9	31.1	③
豊岡	八条地区コミュニティセンター	53.5	52.5	①
豊岡	三江地区コミュニティセンター	52.6	53.1	①
豊岡	田鶴野地区コミュニティセンター	52	50.3	①
豊岡	五荘地区コミュニティセンター	66.8	42.6	③
豊岡	新田地区コミュニティセンター	50.8	60.1	①
豊岡	中筋地区コミュニティセンター	47.6	67.9	②
豊岡	奈佐地区コミュニティセンター	47.5	48	④
豊岡	港地区コミュニティセンター	53.5	41.9	③
豊岡	港地区コミュニティセンター(別棟)	53.5	46.7	③
豊岡	神美地区コミュニティセンター	49.2	46.2	④
竹野	竹野南地区コミュニティセンター	42.2	40.7	④
竹野	中竹野地区コミュニティセンター	44.2	60.7	②
日高	国府地区コミュニティセンター	49.9	56.4	②
日高	八代地区コミュニティセンター	49.2	42.5	④
日高	日高地区コミュニティセンター	68	63.1	①
日高	三方地区コミュニティセンター	47.6	61.9	②
日高	清滝地区コミュニティセンター	41.4	52.2	②
日高	西気地区コミュニティセンター	35.3	38.3	④
出石	菅谷地区コミュニティセンター	42.4	48.5	④
出石	福住地区コミュニティセンター	48.8	46.7	④
出石	寺坂地区コミュニティセンター	45.2	48.6	④
出石	小坂地区コミュニティセンター	48	54.6	②
出石	小野地区コミュニティセンター	45.3	43.7	④
但東	資母地区コミュニティセンター	53.4	42.5	③
但東	高橋地区コミュニティセンター	46.4	59.4	②

注：豊岡地区コミュニティセンターと豊岡地区コミュニティセンター(別棟)の「サービス、財務の視点の平均偏差値」は同じとした。

港地区コミュニティセンターと港地区コミュニティセンター(別棟)の「サービス、財務の視点の平均偏差値」は同じとした。

「属するエリア」は、図表3.2に基づき整理した。

図表 3.6 コミュニティセンター別優先順位エリア区分



図表 3.7 エリア別コミュニティセンター名称

エリア	コミュニティセンター名称
①	八条地区コミュニティセンター、三江地区コミュニティセンター、田鶴野地区コミュニティセンター、新田地区コミュニティセンター、日高地区コミュニティセンター
②	中筋地区コミュニティセンター、中竹野地区コミュニティセンター、国府地区コミュニティセンター、三方地区コミュニティセンター、清滝地区コミュニティセンター、小坂地区コミュニティセンター、高橋地区コミュニティセンター
③	豊岡地区コミュニティセンター、豊岡地区コミュニティセンター（別棟）、五荘地区コミュニティセンター、港地区コミュニティセンター、港地区コミュニティセンター（別棟）、資母地区コミュニティセンター
④	奈佐地区コミュニティセンター、神美地区コミュニティセンター、竹野南地区コミュニティセンター、八代地区コミュニティセンター、西気地区コミュニティセンター、菅谷地区コミュニティセンター、福住地区コミュニティセンター、寺坂地区コミュニティセンター、小野地区コミュニティセンター

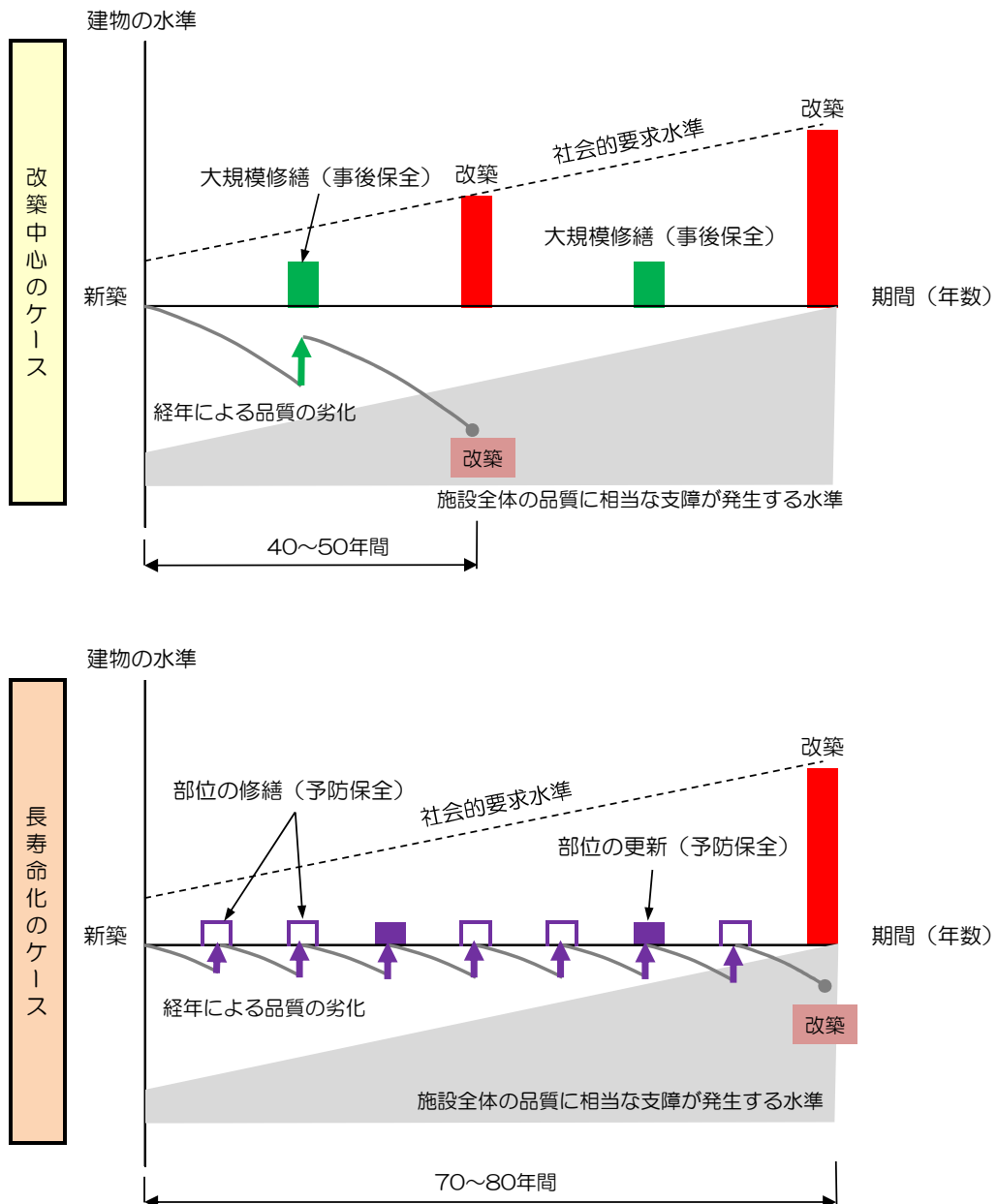
(2) 長寿命化の基本方針

①長寿命化の考え方

従来までの建物の維持管理は、壊れたら修繕するといった事後保全的な考えの下に行われてきましたが、これでは建物の老朽化の進行は止めず、40年～50年で建替えが行われるといった状態でした。

しかしながら、建物を良好な状態で長く使い続けるためには、損傷が軽微な段階から修繕を繰り返し行うことが重要と考えられ、さらにはこれらの修繕を一定周期に計画的に実施する計画保全を行うことで、より長寿命化に資すると考えられます。

図表 3.8 長寿命化の考え方



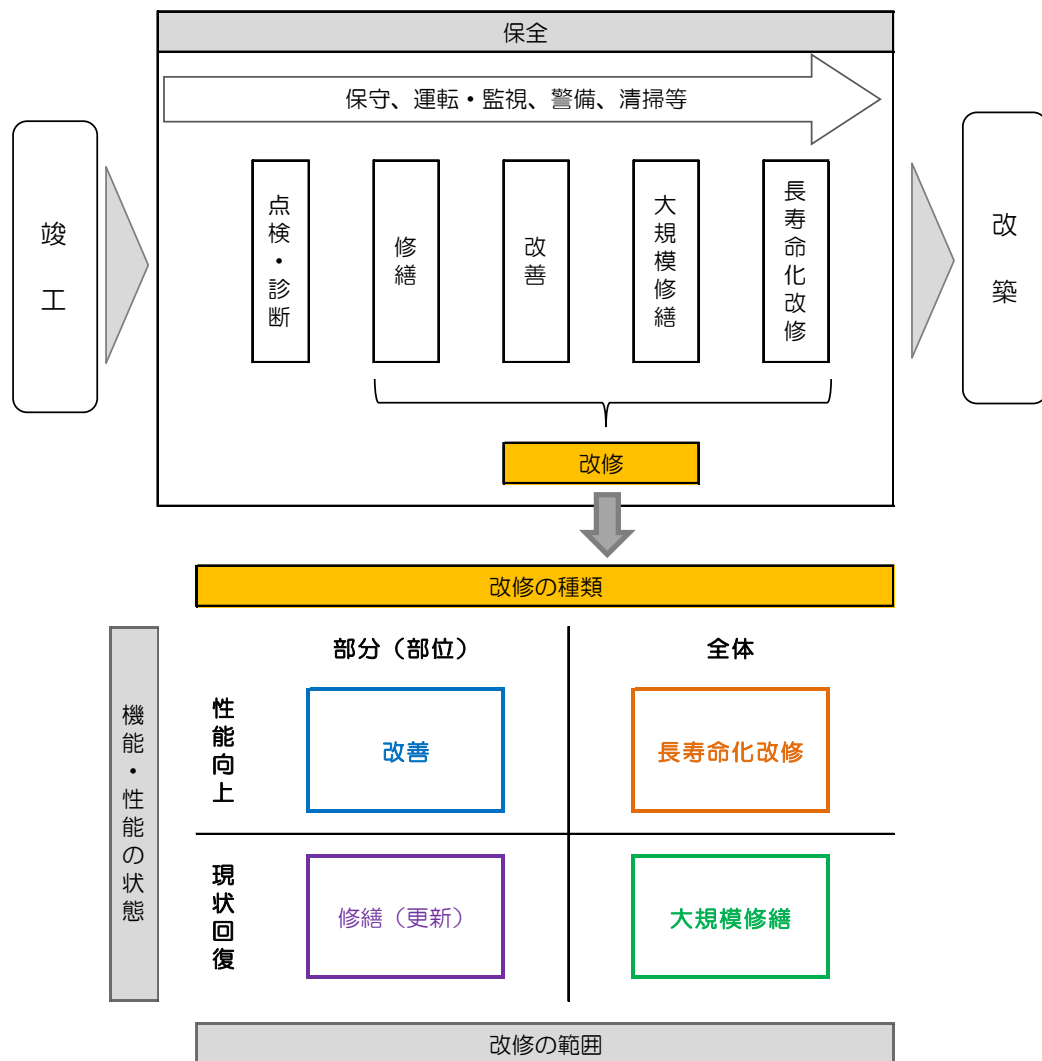
ここで、部位ごとに機能・性能の現状回復を図ることを「修繕」と考え、機能・性能を向上させることを「改善」と考えます。

一方、建物全体の機能・性能の現状回復を図ることを「大規模修繕」と考え、機能・性能を向上させることを「長寿命化改修」と考えます。

機能・性能の向上には、社会的要求水準や技術の進歩等の背景があり、品質の低下がみられなくても、周辺の施設と比べて機能が相対的に劣っているといった事象が生じることが考えられます。

なお、社会・経済情勢の変化や技術革新のスピードが一定でないことから、社会情勢等を勘案しながら、機能・性能の向上に向けた取組みを進めていくことが考えられます。

図表 3.9 改修の考え方



②目標耐用年数の設定

耐用年数の考え方については、法定耐用年数、物理的耐用年数、機能的耐用年数、経済的耐用年数などがあり、それらの特性は以下のとおりです。

図表 3.10 耐用年数の考え方

法定耐用年数	<p>税務上の原価償却率を求める場合の基となる耐用年数で、財務省令「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」(昭和40年大蔵省令第15号)により定められている年数です。</p> <p>なお、法定耐用年数は、省令制定当時に建物を構成する主要な部位(構造躯体、外装、床等)ごとの耐用年数を総合的に勘案して算出されたといわれており、構造躯体の劣化によって建物が使用できなくなる寿命ではないとされています。</p>
物理的耐用年数	<p>材料・部品・設備が劣化して建物の性能が低下することによって決定される年数です。</p>
機能的耐用年数	<p>建築物が時代の変遷とともに期待される機能を果たせなくなってしまうことで決定される年数です。しかしながら技術的には、機能を向上させることは可能なため、その費用がどの程度かかるかによって、機能的耐用年数に大きく影響します。</p>
経済的耐用年数	<p>建築物を存続させるために必用となる費用が建築物を存続させることによって得られる価値を上回ってしまうことで決定される年数です。</p> <p>ただし、実際には公共施設の多くは、建築物を存続させることによって得られる価値の算定が難しい面があります。</p>

本計画における長寿命化による目標耐用年数は、物理的耐用年数を採用することとし、『建築物の耐久計画に関する考え方』(日本建築学会)を参照し、構造別に以下のように設定します。

図表 3.11 建築物の構造別の目標耐用年数

構造		耐用年数	目標耐用年数
鉄筋コンクリート造(RC造)		60年	80年
鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)			
鉄骨造	重量(S造)	60年	80年
木造(W造)		40年	50年

なお、『建築物の耐久計画に関する考え方』（日本建築学会）との用途分類の整合については、以下のように考え、「住宅・事務所・病院」の用途を用いることとします。

図表 3.12 建築物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・ 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造・ レンガ造	木造
	高品質 の場合	普通品質 の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質 の場合	普通品質 の場合			
学校 官庁	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 40以上	Y _o 60以上	Y _o 60以上
住宅 事務所 病院	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 40以上	Y _o 60以上	Y _o 40以上
店舗旅館・ ホテル	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 40以上	Y _o 60以上	Y _o 40以上
工場	Y _o 40以上	Y _o 25以上	Y _o 40以上	Y _o 25以上	Y _o 25以上	Y _o 25以上	Y _o 25以上

資料：『建築物の耐久計画に関する考え方』（日本建築学会）

図表 3.13 目標耐用年数の級の区分

級	目標耐用年数	代表値	範囲	下限値
	Y _o 150	150年	120~200年	120年
	Y _o 100	100年	80~120年	80年
	Y _o 60	60年	50~80年	50年
	Y _o 40	40年	30~50年	30年
	Y _o 25	25年	20~30年	20年
	Y _o 15	15年	12~20年	12年
	Y _o 10	10年	8~12年	8年
	Y _o 6	6年	5~8年	5年
	Y _o 3	3年	2~5年	2年

資料：『建築物の耐久計画に関する考え方』（日本建築学会）

③長寿命化対象判断基準の設定

長寿命化に対する予防保全を実施した場合でも、鉄筋コンクリートの劣化の程度によっては、費用を投じて長寿命化を実施しても費用対効果が小さいと考えられます。

このため、一般的には、コンクリートの強度が不足している建築物、基礎における鉄筋の腐食が見られる建築物、地すべりやがけ崩れ等の立地安全性の欠如などが考えられる建築物などは、長寿命化に不適と考えられます。

また、『学校施設の長寿命化計画策定に係る手引』（平成27年4月）によると、長寿命化計画の策定に当たっては、「コンクリートの中性化深さ試験」と「コンクリート強度の調査」の結果を参考とすることが有効とされています。

【長寿命化に適さない施設】

- ・鉄筋コンクリートの劣化が激しく、改修に多額の費用がかかるため、改築の方が経済的に望ましい施設
- ・コンクリート強度が著しく低い施設（おおむね 13.5N/m²以下）
- ・基礎の多くの部分で鉄筋が腐食している施設
- ・校地環境の安全性が欠如している施設
- ・建物の配置に問題があり、改修によっては適切な教育環境を確保できない施設
- ・学校の適正配置など地域の実情により改築せざるを得ない施設

資料：『学校施設の長寿命化計画策定に係る手引』（平成27年4月）

ここで、本計画では、コンクリートの圧縮強度が 13.5N/m² 未満の建築物は、長寿命化に不適と考えます。

また、コンクリートの中性化深さについては、鉄筋の最小かぶり厚さを考慮し、中性化深さが 30mmより大きい建築物は、長寿命化に不適と考えます。

図表 3.14 鉄筋及び溶接金網の最小かぶり厚さ（単位：mm）

構造部分の種類			最小かぶり厚さ	
土に接しない部分	スラブ、耐力壁以外の壁	仕上げあり	20	
		仕上げなし	30	
	柱、梁、耐力壁	屋内	仕上げあり	30
			仕上げなし	30
		屋外	仕上げあり	30
			仕上げなし	40
擁壁、耐圧スラブ			40	
土に接する部分	柱、梁、スラブ、壁		*40	
	基礎、擁壁、耐圧スラブ		*60	
煙突等高熱を受ける部分			60	

- (注) 1. *印のかぶり厚さは、普通コンクリートに適用し、軽量コンクリートの場合は、特記による。
 2. 「仕上げあり」とは、モルタル塗り等の仕上げのあるものとし、鉄筋の耐久性上有効でない仕上げ（仕上塗材、塗装等）のものを除く。
 3. スラブ、梁、基礎及び擁壁で、直接土に接する部分のかぶり厚さには、捨コンクリートの厚さを含まない。
 4. 杭基礎の場合のかぶり厚さは、杭天端からとする。
 5. 塩害を受けるおそれのある部分等、耐久性上不利な箇所は、特記による。

資料：『公共建築工事標準仕様書（建築工事編）』（平成28年版）

ここで、新耐震基準（昭和56（1981）年）以前に建築されたコミュニティセンターのコンクリート強度試験、中性化深さ試験の結果は、以下に示すとおりです。
 この結果により、コンクリート強度は13.5N/mm²を上回っています。また、中性化深さについては、最大値についても30mm以下となっています。
 これらのことから、以下のコミュニティセンターは長寿命化に適していると考えられます。

図表3.15 コミュニティセンターの強度試験、中性化深さ試験結果

地域	施設名称	現況等		上段：コンクリート採用強度（N/mm ² ）、中段：中性化深さ（平均値）（mm）、下段：中性化深さ（最大値）（mm）										
		建築年次	構造	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
豊岡	田鶴野地区コミュニティセンター	S56（1981）	RC造	21.0										
				0.7	0.2	0.0	0.2	5.4	0.4	0.0	0.3			
				1.0	0.5	0.0	0.5	8.5	1.0	0.0	0.5			
豊岡	中筋地区コミュニティセンター	S52（1977）	RC・S造	20.6（1階）	17.6（2階）									
				1.2	5.2	0.0	0.0							
				7.8	17.5	0.0	0.0							
竹野	中竹野地区コミュニティセンター	S52（1977）	RC造	30.8	29.6	32.7	37.3	37.4	36.4					
				0.0	11.3	0.0	2.0	1.4	0.0	0.1	1.6	15.4		
				0.0	18.0	0.0	6.5	4.5	0.0	0.5	4.0	17.5		
日高	日高地区コミュニティセンター	S53（1978）	RC造	24.0										
				0.1	0.0	0.3	12.4	10.8	13.8	4.6	12.3			
				1.5	0.0	2.0	17.5	16.0	18.0	12.5	19.0			
日高	三方地区コミュニティセンター	S56（1981）	RC造	27.8	32.1	39.5	32.3	39.6	26.4					
				1.9	1.9	5.5	15.7	2.4	0.9	1.3	1.8	5.9		
				4.5	9.5	11.0	26.0	8.0	1.5	3.5	4.5	16.5		
出石	小坂地区コミュニティセンター	S56（1981）	RC造	21.0										
				0.1	0.7	0.4	0.2	0.0	0.3	2.9	0.0			
				0.5	2.0	1.0	1.5	0.0	1.5	6.5	0.0			

注：コンクリート強度は、試験結果に試験に基づく採用強度である。ただし、中竹野地区及び三方地区については、調査箇所における圧縮強度（補正後）を示している。

資料：試験報告書より引用

次に、コミュニティセンターの施設調査における評価をみると、重要度係数が1.0である躯体、屋根・屋上、外壁における評価は、全てBとなっています。
 このように、CやDの評価がないこと及び概ね築後40年以内であることなどから、全てのコミュニティセンターは長寿命化に適していると考えられます。

図表 3.16 施設調査における評価結果

地域	施設名称	現況等				残期間(年) (耐用年数-経過年数)	調査結果におけるB~Dの数					
		建築年次	構造	耐用年数 (年)	経過年数 (年)		躯体		屋根・屋上		外壁	
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター	H13(2001)	S造	60	16	44	-	-	B	3	B	1
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター(別棟)	H21(2009)	S造	60	8	52	-	-	-	-	-	-
豊岡	八条地区コミュニティセンター	H1(1989)	RC・S造	60	28	32	B	2	B	1	-	-
豊岡	三江地区コミュニティセンター	S63(1988)	RC造	60	29	31	B	2	-	-	B	1
豊岡	田鶴野地区コミュニティセンター	S56(1981)	RC造	60	36	24	-	-	-	-	-	-
豊岡	五荘地区コミュニティセンター	H15(2003)	RC・S・SRC造	60	14	46	B	2	-	-	B	1
豊岡	新田地区コミュニティセンター	S59(1984)	RC造	60	33	27	B	1	B	1	B	2
豊岡	中筋地区コミュニティセンター	S52(1977)	RC・S造	60	40	20	B	3	B	1	B	2
豊岡	奈佐地区コミュニティセンター	H18(2006)	W造	40	11	29	-	-	-	-	B	1
豊岡	港地区コミュニティセンター	H6(1994)	RC造	60	23	37	-	-	-	-	-	-
豊岡	港地区コミュニティセンター(別棟)	H19(2007)	W造	40	10	30	-	-	-	-	B	1
豊岡	神美地区コミュニティセンター	H3(1991)	RC・S造	60	26	34	-	-	-	-	B	1
竹野	竹野南地区コミュニティセンター	H29(2017)	W造	40	0	40	-	-	-	-	B	1
竹野	中竹野地区コミュニティセンター	S52(1977)	RC造	60	40	20	-	-	-	-	B	3
日高	国府地区コミュニティセンター	S58(1983)	RC造	60	34	26	B	1	-	-	B	1
日高	八代地区コミュニティセンター	H5(1993)	RC造	60	24	36	-	-	-	-	-	-
日高	日高地区コミュニティセンター	S53(1978)	RC造	60	39	21	-	-	B	2	B	1
日高	三方地区コミュニティセンター	S56(1981)	RC造	60	36	24	B	1	B	1	B	2
日高	清滝地区コミュニティセンター	S57(1982)	S造	60	35	25	-	-	-	-	-	-
日高	西気地区コミュニティセンター	H29(2017)	W造	60	0	60	-	-	-	-	-	-
出石	菅谷地区コミュニティセンター	H16(2004)	W造	40	13	27	B	1	-	-	-	-
出石	福住地区コミュニティセンター	H19(2007)	W造	40	10	30	-	-	-	-	B	1
出石	寺坂地区コミュニティセンター	H20(2008)	W造	40	9	31	B	1	B	1	-	-
出石	小坂地区コミュニティセンター	S56(1981)	RC造	60	36	24	-	-	-	-	B	1
出石	小野地区コミュニティセンター	H24(2012)	W造	40	5	35	-	-	-	-	B	1
但東	資母地区地区コミュニティセンター	H22(2010)	W造	40	7	33	-	-	-	-	-	-
但東	高橋地区地区コミュニティセンター	H6(1994)	W造	40	23	17	-	-	-	-	B	2

注：耐用年数は、RC造・SRC造・S造を60年とし、W造を40年とした。
 経過年数は、建築年次から平成29(2017)年までの年数を示す。

- なお、評価におけるB、C、Dの判定は、以下による。
- 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

4 長期保全計画

(1) 改修、更新実施計画

①優先順位付けの考え方

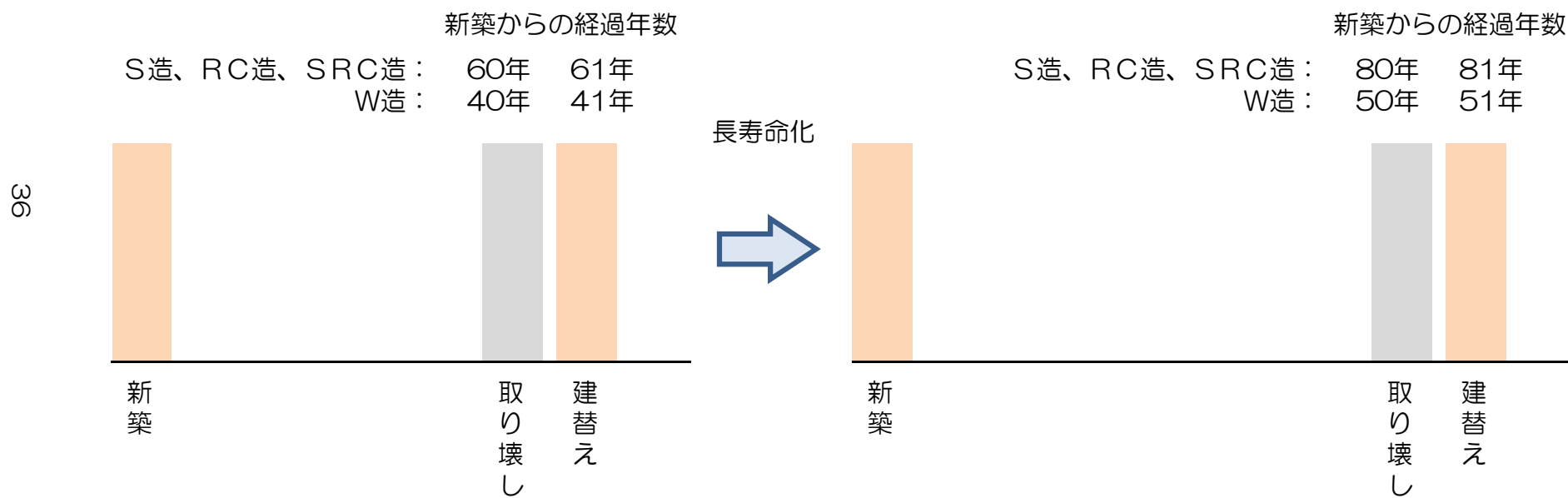
全てのコミュニティセンターは、一定周期ごとに計画的に修繕を実施する計画保全を行うことで、長寿命化を図ることとし、各コミュニティセンターの建替時期は、長寿命化に伴う目標耐用年数から以下のように設定します。

図表 4.1 長寿命化による更新時期（建替時期）

地域	施設名称	現況等			長寿命化による目標耐用年数（年）	長寿命化による次回更新予定時期	1期（10年）	2期（10年）	3期（10年）	4期（7年）
		建築年次	構造	耐用年数（年）			平成31（2019）年～平成40（2028）年	平成41（2029）年～平成50（2038）年	平成51（2039）年～平成60（2048）年	平成61（2049）年～平成67（2055）年
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター	H13（2001）	S造	60	80	H93（2081）				
豊岡	豊岡地区コミュニティセンター（別棟）	H21（2009）	S造	60	80	H101（2089）				
豊岡	八条地区コミュニティセンター	H1（1989）	RC・S造	60	80	H81（2069）				建替え：H62（2050）
豊岡	三江地区コミュニティセンター	S63（1988）	RC造	60	80	H80（2068）				建替え：H61（2049）
豊岡	田鶴野地区コミュニティセンター	S56（1981）	RC造	60	80	H73（2061）			建替え：H54（2042）	
豊岡	五荘地区コミュニティセンター	H15（2003）	RC・S・SRC造	60	80	H95（2083）				
豊岡	新田地区コミュニティセンター	S59（1984）	RC造	60	80	H76（2064）			建替え：H57（2045）	
豊岡	中筋地区コミュニティセンター	S52（1977）	RC・S造	60	80	H69（2057）		建替え：H50（2038）		
豊岡	奈佐地区コミュニティセンター	H18（2006）	W造	40	50	H68（2056）			建替え：H59（2047）	
豊岡	港地区コミュニティセンター	H6（1994）	RC造	60	80	H86（2074）				建替え：H67（2055）
豊岡	港地区コミュニティセンター（別棟）	H19（2007）	W造	40	50	H69（2057）			建替え：H60（2048）	
豊岡	神美地区コミュニティセンター	H3（1991）	RC・S造	60	80	H83（2071）				建替え：H64（2052）
竹野	竹野南地区コミュニティセンター	H29（2017）	W造	40	50	H79（2067）				
竹野	中竹野地区コミュニティセンター	S52（1977）	RC造	60	80	H69（2057）		建替え：H50（2038）		
日高	国府地区コミュニティセンター	S58（1983）	RC造	60	80	H75（2063）			建替え：H56（2044）	
日高	八代地区コミュニティセンター	H5（1993）	RC造	60	80	H85（2073）				建替え：H66（2054）
日高	日高地区コミュニティセンター	S53（1978）	RC造	60	80	H70（2058）			建替え：H51（2039）	
日高	三方地区コミュニティセンター	S56（1981）	RC造	60	80	H73（2061）			建替え：H54（2042）	
日高	清滝地区コミュニティセンター	S57（1982）	S造	60	80	H74（2062）			建替え：H55（2043）	
日高	西気地区コミュニティセンター	H29（2017）	W造	40	50	H79（2067）				
出石	菅谷地区コミュニティセンター	H16（2004）	W造	40	50	H66（2054）			建替え：H57（2045）	建替え：H67（2055）
出石	福住地区コミュニティセンター	H19（2007）	W造	40	50	H69（2057）			建替え：H60（2048）	
出石	寺坂地区コミュニティセンター	H20（2008）	W造	40	50	H70（2058）				建替え：H61（2049）
出石	小坂地区コミュニティセンター	S56（1981）	RC造	60	80	H73（2061）			建替え：H54（2042）	
出石	小野地区コミュニティセンター	H24（2012）	W造	40	50	H74（2062）				建替え：H65（2053）
但東	資母地区地区コミュニティセンター	H22（2010）	W造	40	50	H72（2060）				建替え：H63（2051）
但東	高橋地区地区コミュニティセンター	H6（1994）	W造	40	50	H56（2044）			建替え：H47（2035）	建替え：H57（2045）

注：青字は長寿命化前の建替時期を示す。朱書きは長寿命化による建替時期を示す。建替時期は、耐用年数（更新予定時期）の翌年とした。

図表 4.2 長寿命化による取り壊し、建替時期のイメージ



図表 4.5 修繕、更新の費用 (NO.3)

単位：千円

施設名称	内訳	平成31年 (2019年)	平成32年 (2020年)	平成33年 (2021年)	平成34年 (2022年)	平成35年 (2023年)	平成36年 (2024年)	平成37年 (2025年)	平成38年 (2026年)	平成39年 (2027年)	平成40年 (2028年)	平成41年 (2029年)	平成42年 (2030年)	平成43年 (2031年)	平成44年 (2032年)	平成45年 (2033年)	平成46年 (2034年)	平成47年 (2035年)	平成48年 (2036年)	平成49年 (2037年)
竹野南地区コミュニティセンター	建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建築	0	0	0	96	0	0	1,168	0	1,202	0	0	0	0	5,959	0	0	0	0	1,202
	電気設備	2	2	2	327	2	2	2	2	327	2	1,343	2	2	327	2	2	2	2	2,318
	機械設備	0	14	0	845	14	1,230	0	14	1,128	0	6,976	0	1,230	23,649	0	0	14	0	6,860
	昇降機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中竹野地区コミュニティセンター	解体費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建築	0	0	0	8,264	0	0	0	0	538	0	0	1,579	0	343	0	0	0	0	14,016
	電気設備	2	2	2	357	2	2	2	2	357	2	2	2	2	357	2	2	2	2	2,524
	機械設備	906	0	1,336	43	0	891	16	7,567	3,481	1,351	25,659	0	16	28	0	906	0	1,336	23,023
国府地区コミュニティセンター	昇降機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	解体費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建築	0	0	1,486	0	5,813	0	0	0	0	7,746	0	0	0	0	295	0	0	1,486	0
	電気設備	2	1,343	2	2	2,235	2	2	2	2	316	2	2	2	1,343	14,309	2	2	2	2
八代地区コミュニティセンター	機械設備	14	1,184	0	14	7,901	0	6,715	0	1,184	22,760	0	0	14	0	3,873	14	1,184	0	14
	昇降機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	解体費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建築	0	0	0	0	12,857	0	0	0	0	70	0	0	1,416	0	581	0	0	0	0
日高地区コミュニティセンター	電気設備	2	2	2	2	240	2	2	2	2	240	2	2	2	1,698	2	2	2	2	2
	機械設備	0	5,126	0	903	30,269	0	0	11	0	622	11	903	0	11	6,032	0	5,126	0	903
	昇降機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	解体費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三方地区コミュニティセンター	建築	0	0	0	0	36,313	0	0	0	0	2,096	0	0	7,167	0	337	0	0	0	0
	電気設備	379	5	379	5	2,181	5	379	5	379	21,320	5	379	5	379	1,153	379	5	379	5
	機械設備	0	24,830	50	4,367	83,901	50	710	0	50	13,566	0	4,504	0	2,961	0	25,452	50	4,367	0
	昇降機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	解体費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
清滝地区コミュニティセンター	建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建築	1,403	0	5,291	0	0	0	0	7,307	0	0	0	0	265	0	0	1,403	0	265	0
	電気設備	2	2	1,987	2	2	2	2	281	2	2	2	1,343	14,274	2	2	2	2	281	2
	機械設備	13	0	6,906	13	5,981	0	1,069	20,453	0	13	0	3,318	0	1,057	13	0	879	13	0
	昇降機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
西気地区コミュニティセンター	解体費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建築	0	0	0	76	0	0	0	0	1,836	0	0	0	0	2,170	0	0	0	0	1,836
	電気設備	377	2	377	260	377	2	377	2	1,471	2	377	2	377	1,042	377	2	377	2	3,054
	機械設備	0	11	0	671	11	975	0	11	895	0	5,526	0	975	18,733	0	0	11	0	5,437
昇降機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
解体費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

注：「建築」は屋根・外壁等における修繕・更新費用である。また、「電気設備」「機械設備」「昇降機」は、設備関連の修繕・更新費用である。なお、これらの時期及び金額については、計画上の目安であり、実際の修繕・更新の内容によって金額が変わる場合がある。

図表 4.6 修繕、更新の費用 (NO.4)

単位：千円

施設名称	内訳	平成50年 (2038年)	平成51年 (2039年)	平成52年 (2040年)	平成53年 (2041年)	平成54年 (2042年)	平成55年 (2043年)	平成56年 (2044年)	平成57年 (2045年)	平成58年 (2046年)	平成59年 (2047年)	平成60年 (2048年)	平成61年 (2049年)	平成62年 (2050年)	平成63年 (2051年)	平成64年 (2052年)	平成65年 (2053年)	平成66年 (2054年)	平成67年 (2055年)
竹野南地区コミュニティセンター	建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建築	0	0	1,168	0	96	0	0	0	0	19,078	0	0	0	0	96	0	0	1,168
	電気設備	2	2	2	1,343	14,321	2	2	2	2	327	2	2	2	2	327	2	1,343	2
	機械設備	14	1,230	0	14	3,742	0	6,976	0	1,230	41,212	0	0	14	0	845	14	1,230	0
	昇降機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	解体費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中竹野地区コミュニティセンター	建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建築	0	0	0	0	343	0	0	1,579	0	538	0	0	0	0	0	0	0	0
	電気設備	2	2	2	2	357	2	2	2	2	357	2	2	2	2	2	0	0	0
	機械設備	0	891	16	7,567	28	1,351	27,990	0	16	336	0	906	0	1,336	0	0	0	0
	昇降機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	解体費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
国府地区コミュニティセンター	建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建築	295	0	0	0	0	11,574	0	0	0	0	295	0	0	1,486	0	993	0	0
	電気設備	316	2	2	2	2	2,235	2	1,343	2	2	316	2	2	2	2	316	2	2
	機械設備	814	0	6,715	0	1,184	45,162	0	0	14	0	814	14	1,184	0	14	1,088	0	6,715
	昇降機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	解体費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
八代地区コミュニティセンター	建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建築	7,174	0	0	0	0	581	0	0	1,416	0	70	0	0	0	0	12,857	0	0
	電気設備	240	2	2	2	2	240	2	2	2	240	2	2	2	2	2	1,698	2	2
	機械設備	17,374	0	0	11	0	2,959	11	903	0	11	622	0	5,126	0	903	34,477	0	0
	昇降機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	解体費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
日高地区コミュニティセンター	建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建築	57,512	0	0	0	0	337	0	0	7,167	0	4,341	0	0	0	0	0	0	0
	電気設備	10,655	5	379	5	379	1,931	379	5	379	5	2,365	5	379	5	379	0	0	0
	機械設備	158,251	50	88	0	50	2,912	0	12,914	0	0	3,337	0	24,830	50	4,367	0	0	0
	昇降機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	解体費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三方地区コミュニティセンター	建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建築	0	0	0	10,724	0	0	0	0	265	0	0	1,403	0	924	0	0	0	0
	電気設備	2	2	2	1,987	2	1,343	2	2	281	2	2	2	2	281	2	2	2	1,343
	機械設備	5,981	0	1,069	38,280	0	13	0	0	2,775	0	1,057	13	0	819	13	5,981	0	1,069
	昇降機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	解体費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
清滝地区コミュニティセンター	建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建築	6,462	0	0	0	5,612	340	0	0	0	81	1,346	0	1,071	0	81	340	0	0
	電気設備	2	2	2	2	1,945	2	1,343	2	2	275	2	2	2	2	275	2	2	2
	機械設備	0	5,869	0	1,035	39,473	0	0	13	0	712	13	1,035	0	13	951	0	5,869	0
	昇降機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	解体費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
西気地区コミュニティセンター	建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建築	0	0	0	0	76	0	0	0	0	22,216	0	0	0	0	76	0	0	0
	電気設備	2	377	2	377	20,240	2	377	2	377	1,693	377	2	377	2	1,284	2	377	2
	機械設備	11	975	0	11	2,968	0	5,526	0	975	32,642	0	0	11	0	671	11	975	0
	昇降機	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	解体費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

注：「建築」は屋根・外壁等における修繕・更新費用である。また、「電気設備」「機械設備」「昇降機」は、設備関連の修繕・更新費用である。なお、これらの時期及び金額については、計画上の目安であり、実際の修繕・更新の内容によって金額が変わる場合がある。

(2) 長寿命化によるコストの算出

コストは、本計画期間における平成 31（2019）年から平成 67（2055）年までの 37 年間について算出することとし、長寿命化を実施した場合、長寿命化を実施しない場合の二つのケースにおいて算出することとします。

なお、算出するコストの内訳は、「修繕費用」「建設費用」「解体費用」とします。

図表 4.9 コスト内訳の項目と出典等

項目	出典等
修繕費用	『平成 17 年版 建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）』を基に、部位ごとの修繕（更新）単価及び修繕（更新）周期を用いて算出します。 ※現在の単価に換算するため、デフレーターによる補正を実施
建設費用	公表されている建築着工統計データから、【第 3 表（全国市部計）】を用いて、平均工事単価（新築単価：万円/m ² ）を求めることとします。 ※現時点の最新統計：平成 30 年 4 月 27 日公表（2017 年度調査）
解体費用	近年の実績等により、一律 45,000 円/m ² （諸経費込み）とします。

①長寿命化によるコスト

施設の長寿命化に伴う本計画期間における平成31(2019)年から平成67(2055)年までの37年間の修繕・更新に係る総費用は、約49.0億円となり、年間当たりに換算すると約1.3億円となります。

図表 4.10 長寿命化による修繕・更新費用

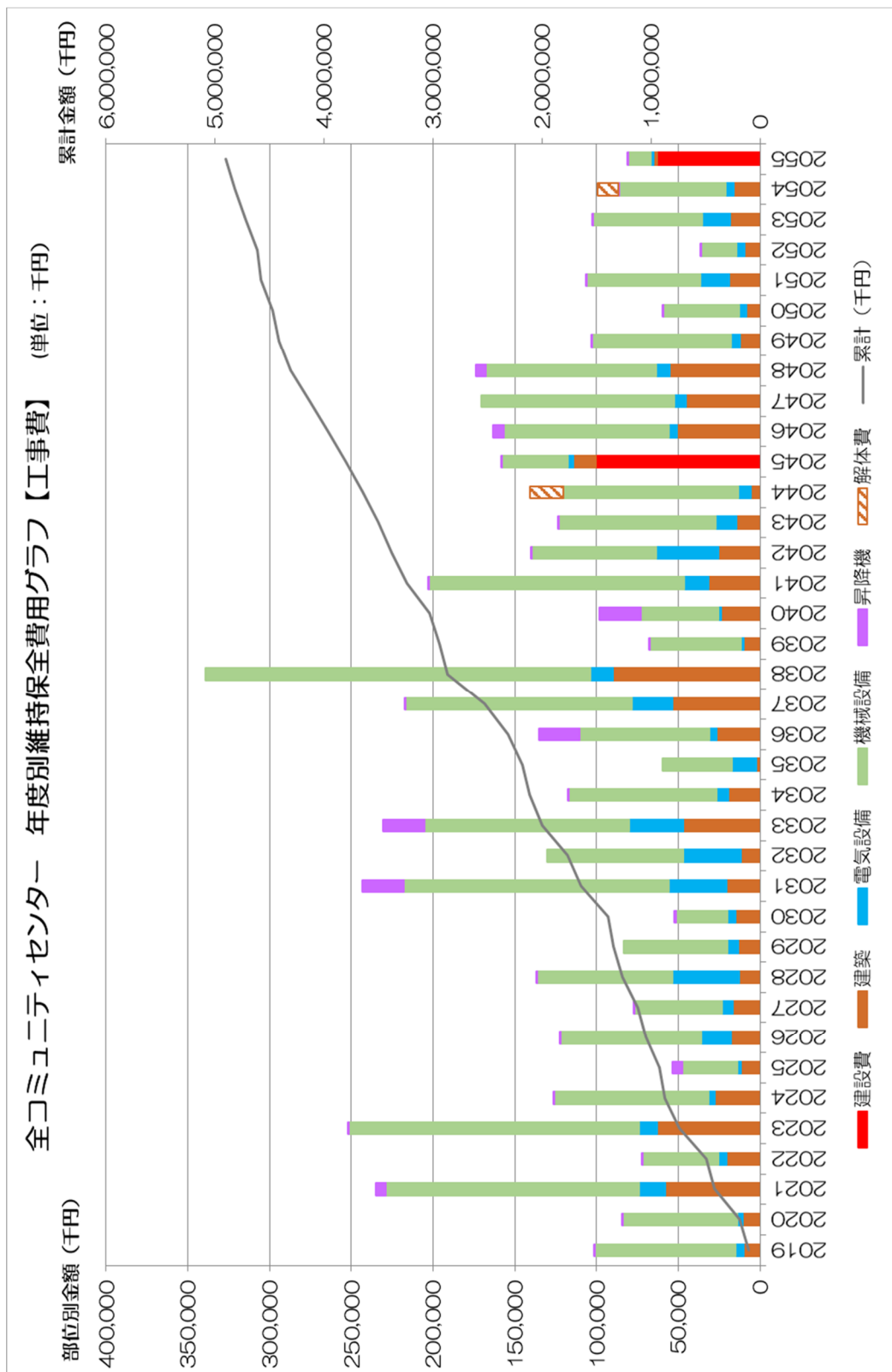
施設名称	建築年	構造	延床面積 (㎡)	長寿命化を考慮した更新サイクル(年)	修繕・更新等費用 (千円)
豊岡地区コミュニティセンター	H13(2001)	S造	1752.35	80	485,896
豊岡地区コミュニティセンター(別棟)	H21(2009)	S造	66.4	80	25,292
八条地区コミュニティセンター	H1(1989)	RC・S造	860.71	80	253,032
三江地区コミュニティセンター	S63(1988)	RC造	640.98	80	185,552
田鶴野地区コミュニティセンター	S56(1981)	RC造	496.16	80	137,718
五荘地区コミュニティセンター	H15(2003)	RC・S・SRC造	1312.5	80	370,938
新田地区コミュニティセンター	S59(1984)	RC造	593.5	80	159,315
中筋地区コミュニティセンター	S52(1977)	RC・S造	562.99	80	134,017
奈佐地区コミュニティセンター	H18(2006)	W造	497.12	50	169,473
港地区コミュニティセンター	H6(1994)	RC造	612.75	80	169,976
港地区コミュニティセンター(別棟)	H19(2007)	W造	102.22	50	31,243
神美地区コミュニティセンター	H3(1991)	RC・S造	518.76	80	176,595
竹野南地区コミュニティセンター	H29(2017)	W造	587	50	152,085
中竹野地区コミュニティセンター	S52(1977)	RC造	637.87	80	138,559
国府地区コミュニティセンター	S58(1983)	RC造	564.51	80	164,184
八代地区コミュニティセンター	H5(1993)	RC造	430.93	80	153,992
日高地区コミュニティセンター	S53(1978)	RC造	2086.24	80	531,958
三方地区コミュニティセンター	S56(1981)	RC造	504.28	80	149,503
清滝地区コミュニティセンター	S57(1982)	S造	493.4	80	142,445
西気地区コミュニティセンター	H29(2017)	W造	465	50	141,047
菅谷地区コミュニティセンター(建替え含む)	H16(2004)	W造	286.17	50	148,526
福住地区コミュニティセンター	H19(2007)	W造	494.42	50	143,457
寺坂地区コミュニティセンター	H20(2008)	W造	437.75	50	129,876
小坂地区コミュニティセンター	S56(1981)	RC造	405	80	107,724
小野地区コミュニティセンター	H24(2012)	W造	368.71	50	115,767
資母地区コミュニティセンター	H22(2010)	W造	494	50	179,508
高橋地区コミュニティセンター(建替え含む)	H6(1994)	W造	455.21	50	201,869
計			16,726.93		4,899,547

年間修繕・更新等費用(億円/年) 1.3

内訳	建設費(千円)	163,846
	修繕費(千円)	4,702,338
	解体費(千円)	33,363

注：修繕・更新等費用については、平成31(2019)年～平成67(2055)年までの37年間の費用である(消費税は含まれていない)
菅谷地区コミュニティセンター(建替)、高橋地区コミュニティセンター(建替)は同様の構造、規模で建替えた場合の費用である

図表 4.11 長寿命化による修繕・更新費用（区分別）



②長寿命化を実施しない場合のコスト

長寿命化を実施しない場合の本計画期間における平成 31（2019）年から平成 67（2055）年までの 37 年間の修繕・更新に係る総費用は、約 77.3 億円となり、年間当たりに換算すると約 2.1 億円となります。

図表 4.12 長寿命化を実施しない場合の修繕・更新費用

施設名称	建築年	構造	延床面積 (㎡)	更新サイクル (年)	修繕・更新等費用 (千円)
豊岡地区コミュニティセンター	H13 (2001)	S造	1752.35	60	485,896
豊岡地区コミュニティセンター (別棟)	H21 (2009)	S造	66.4	60	25,292
八条地区コミュニティセンター (建替え含む)	H1 (1989)	RC・S造	860.71	60	454,816
三江地区コミュニティセンター (建替え含む)	S63 (1988)	RC造	640.98	60	330,083
田鶴野地区コミュニティセンター (建替え含む)	S56 (1981)	RC造	496.16	60	239,195
五荘地区コミュニティセンター	H15 (2003)	RC・S・SRC造	1312.5	60	370,938
新田地区コミュニティセンター (建替え含む)	S59 (1984)	RC造	593.5	60	290,861
中筋地区コミュニティセンター (建替え含む)	S52 (1977)	RC・S造	562.99	60	289,099
奈佐地区コミュニティセンター (建替え含む)	H18 (2006)	W造	497.12	40	283,319
港地区コミュニティセンター (建替え含む)	H6 (1994)	RC造	612.75	60	352,110
港地区コミュニティセンター (別棟) (建替え含む)	H19 (2007)	W造	102.22	40	54,459
神美地区コミュニティセンター (建替え含む)	H3 (1991)	RC・S造	518.76	60	291,002
竹野南地区コミュニティセンター	H29 (2017)	W造	587	40	147,058
中竹野地区コミュニティセンター (建替え含む)	S52 (1977)	RC造	637.87	60	324,971
国府地区コミュニティセンター (建替え含む)	S58 (1983)	RC造	564.51	60	284,140
八代地区コミュニティセンター (建替え含む)	H5 (1993)	RC造	430.93	60	248,384
日高地区コミュニティセンター (建替え含む)	S53 (1978)	RC造	2086.24	60	1,110,266
三方地区コミュニティセンター (建替え含む)	S56 (1981)	RC造	504.28	60	261,056
清滝地区コミュニティセンター (建替え含む)	S57 (1982)	S造	493.4	60	225,672
西気地区コミュニティセンター	H29 (2017)	W造	465	40	137,649
菅谷地区コミュニティセンター (建替え含む)	H16 (2004)	W造	286.17	40	140,092
福住地区コミュニティセンター (建替え含む)	H19 (2007)	W造	494.42	40	255,763
寺坂地区コミュニティセンター (建替え含む)	H20 (2008)	W造	437.75	40	228,156
小坂地区コミュニティセンター (建替え含む)	S56 (1981)	RC造	405	60	196,392
小野地区コミュニティセンター (建替え含む)	H24 (2012)	W造	368.71	40	198,205
資母地区コミュニティセンター (建替え含む)	H22 (2010)	W造	494	40	288,633
高橋地区コミュニティセンター (建替え含む)	H6 (1994)	W造	455.21	40	218,476
計			16,726.93		7,731,983

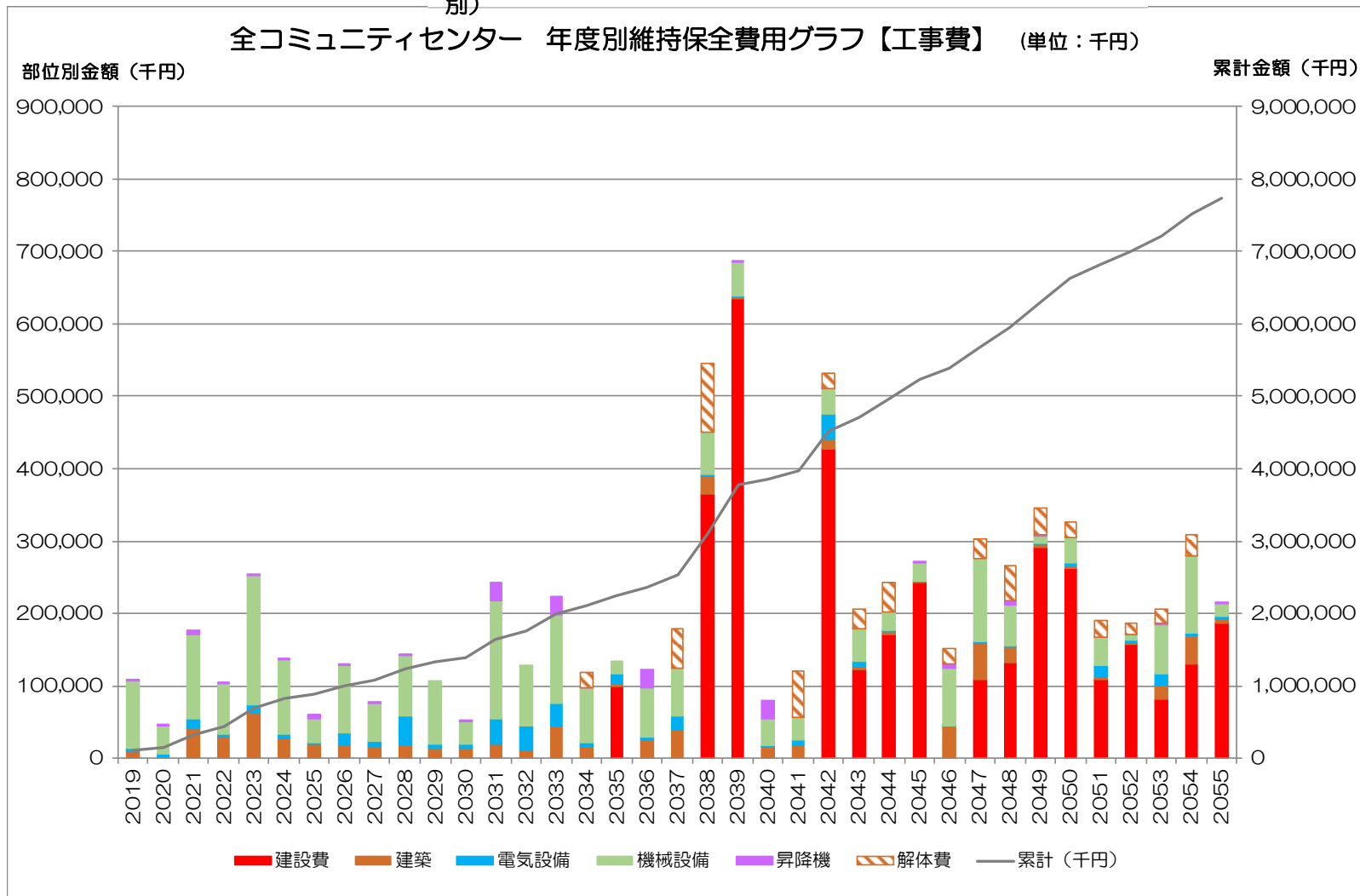
年間修繕、更新等費用 (億円/年) 2.1

内訳	建設費 (千円)	3,526,881
	修繕費 (千円)	3,640,629
	解体費 (千円)	564,473

注：修繕・更新等費用については、平成31（2019）年～平成67（2055）年までの37年間の費用である（消費税は含まれていない）。
（建替）は同様の構造、規模で建替えた場合の費用である。

図表 4.13 長寿命化を実施しない場合の修繕・更新費用（区分別）

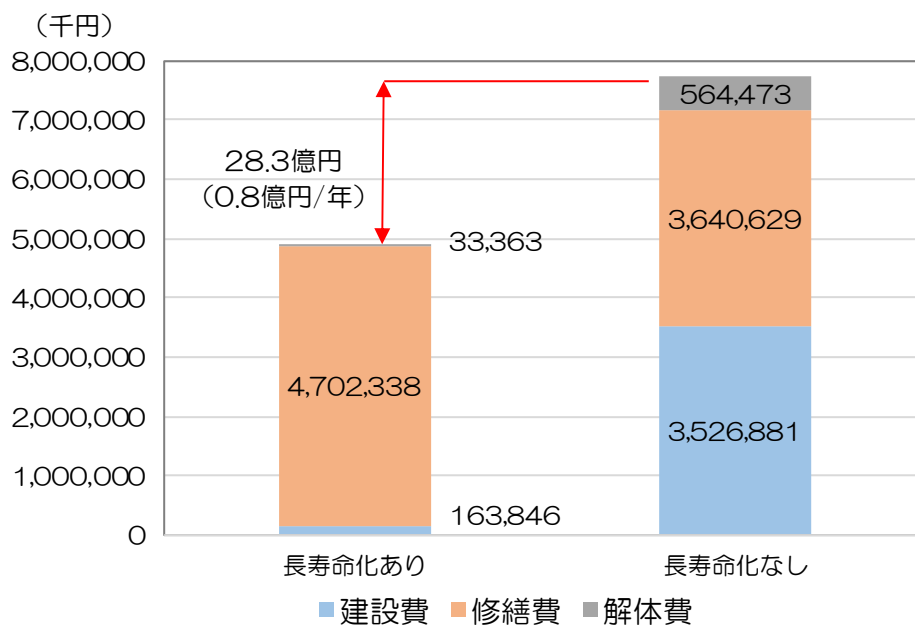
全コミュニティセンター 年度別維持保全費用グラフ【工事費】（単位：千円）



③コストの比較

長寿命化を実施しない場合と実施した場合を比較すると、平成 31（2019）年から平成 67（2055）年までの 37 年間では、約 28.3 億円の縮減効果がみられ、年間当たりの縮減効果は約 0.8 億円となります。

図表 4.14 長寿命化による効果



5 運用管理

(1) 維持管理の水準・項目・手法等

施設を適正に管理するにあたり、施設の経年変化による状況等を適宜把握するために、定期的に点検を実施することとします。

現在、法定点検として 12 条点検を実施していますが、これと併せて自主的な日常点検や定期点検を実施することとします。

また、コミュニティセンターを実際に使用する利用者が施設の不具合、異常等を発見した際には、容易に報告しやすい体制を構築します。

図表 5.1 施設点検の実施

区分		点検の内容	頻度
自主 点 検	日常点検	設備機器等の利用に関する異常の確認	毎日
	定期点検	破損・腐食等の劣化の有無、状況等の確認	6ヶ月、1年等
	臨時点検	上記以外の臨時的な点検 例：地震等の発生直後の被害の有無等について確認	随時
法定点検		建築基準法等にて定められている箇所、項目について点検	定められた周期

点検により確認された劣化箇所や是正箇所等については、台帳等にて整理することにより、劣化の経年変化の状況や進行状況等を把握するのに役立てます。

また、計画保全の考えに基づき、部位の修繕・更新を実施した場合には、それらの時期、工事内容、工事金額等の情報を整理し、今後の修繕計画に役立てます。

(2) 計画の進行管理

本計画は約 40 年間の期間を有する長期の計画であることから、定期的に進捗状況を確認しながら、必要に応じて計画の見直しを行うこととします。

おおむね 5 年ごとに施設の利用状況やコスト等を再確認し、整備優先順位について再検討を行います。

また、おおむね 10 年ごとに修繕・更新等に要した工事費用等を整理し、長寿命化にかかる費用の動向や工事実施周期等について検証を行います。

それらを踏まえて、長寿命化計画における修繕・更新計画とかがい離が見られる場合には、必要に応じて本計画の見直しを行います。

なお、本市の公共施設全般における削減目標・再編方針等が大きく変わった場合や他施設の個別施設計画との調整により、見直しの必要性が生じた場合等にも見直しを行うこととします。