

別府市公共施設保全実行計画

別府市

2018

(2023 改訂)

目次

1. 用語の定義	2
2. 背景・目的	3
2.1 背景	3
2.2 目的	3
2.3 計画の内容	4
2.4 今後の計画方針について	6
3. 本計画の対象施設	8
3.1 計画対象施設	8
3.2 別府市公共施設再編計画との整合性	8
3.3 計画対象施設(建物単位一覧)	9
4. 改修標準の設定	21
4.1 目標耐用年数	21
4.2 長寿命化実施可否の判断	22
4.2.1 各判断材料を考慮した長寿命化実施可否判断	22
4.2.2 長寿命化実施可否の判断材料	24
4.3 改修標準の設定	25
5. 長期保全実行計画	46
5.1 計画策定にあたっての考え方及び長期コストシミュレーション【2018 策定時】	46
5.2 計画及び再編により期待されるコスト削減効果【2018 策定時】	52
5.3 長期保全実行計画のまとめ	55
6. 中期保全実行計画	56
6.1 計画策定にあたっての考え方	56
6.1.1 中期計画対象建物のリストアップ	56
6.1.2 優先度の算定	56
6.1.3 グループ間の優先度の設定	60
6.2 優先度算定結果	61
6.3 中期保全計画のまとめ	70
7. 短期保全実行計画	71
7.1 計画策定にあたっての考え方	71
7.2 短期保全実行計画のまとめ	72
8. 継続的な運用の方針	76

1. 用語の定義

本計画で用いられる用語の定義を示します。本計画のために定められたものであり、一般的に使用されている用語の定義とは異なります。

用語	定義
修繕	劣化した部位・設備の部分的な補修や部品交換により最低限の機能回復を図ること。
更新	劣化した部位・部材や機器等を新しいものに取り替えること、抜本的なりリニューアルが図られること。
改修	最低限の機能回復のみならず、機能向上まで含めた工事メニューのことを示す。本計画では、大規模改修や、長寿命化改修等各部位・設備の修繕、更新を組み合わせる実施する工事のこと。(建物の状況によって、機能向上を含めた改修メニューを検討することもある。)
優先度	計画を策定する上で、工事の実施順序を検討するための指標。築年数や、建物の劣化度・不具合状況等のデータをもとに定量化したもの。点数が高いほど、緊急性が高く、優先度が高いと判断する。
予防保全	予め、修繕、更新の周期を設定し、計画的に保全を行うこと。機能低下が顕著化する前に適切な保全を実施することでコスト抑制につながる。
長寿命化	標準的な耐用年数よりも、適切な維持保全によって長らえさせること。
維持更新コスト	建物の建設から改修、解体までに発生する工事費用のこと。
ライフサイクルコスト	建物の生涯(建設～運用～解体)にわたって発生する費用のこと。
大規模改修	各部位・設備の修繕や更新を組み合わせる建物全体に行う工事メニューのこと。
長寿命化改修	大規模改修に加え、長寿命化を見据え、躯体の中性化対策等を含めた工事メニューのこと。
公共施設の再編	公共施設の廃止、集約化、複合化等を通じて総量の縮減を図る取り組みのこと。

2. 背景・目的

2.1 背景

本市だけではなく全国的にも、昭和40年代から50年代に多く建設されたインフラや公共施設の老朽化が緊急の問題です。今後限られた予算の中で改修や更新、集約建替、既存ストックの再活用の実施が必要となっています。

「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、各庁において「インフラ長寿命化基本計画(行動計画)」が作成され、ライフサイクルコスト(以下 LCC)やファシリティーマネージメント(以下 FM)を活用しながら、施設の点検や保全及び更新、対象施設の情報の蓄積と集約、予算のトータルコストの縮減・平準化などを進めています。

このような中、本市では平成 27 年 4 月に『別府市公共施設マネジメント基本方針』を策定し、4 つの基本方針を定めました。

別府市公共施設マネジメント基本方針

- 方針1 : 施設の有効活用
- 方針2 : 施設の長寿命化
- 方針3 : 施設の維持管理費用の縮減
- 方針4 : 施設の再編と圧縮

その後、公共施設マネジメント計画の一環として、平成 29 年 3 月『別府市公共施設再編計画』を定め、建物系公共施設の「適正配置」と「長寿命化」に取り組んでいます。

『別府市公共施設再編計画(適正配置計画)』では、公共施設マネジメントの基本方針である「方針 1:施設の有効活用」「方針 4:施設の再編と圧縮」に沿って、「公共施設の再配置」を推進しています。

『別府市公共施設再編計画(施設保全計画)』では、残る「方針 2:施設の長寿命化」「方針 3:施設の維持管理費用の縮減」に沿って、「公共施設の長寿命化」を推進しています。

2.2 目的

本計画は、『別府市公共施設再編計画(施設保全計画)』をもとに、公共施設の長寿命化を前提とした予防保全を着実に実行する計画を策定することにより、「別府市公共施設等総合管理計画」で定めた、30年間で30%の維持更新コストの削減に貢献することを目指します。

また、『第4次別府市総合計画』の「地域を磨き、別府の誇りを創生する」ことを念頭に、今後の短期及び中長期ビジョンの策定、予算執行や事業年度の平準化を行い、コスト削減と共に、市民や利用者の公共施設の利便性や安全性を確保することに努めます。

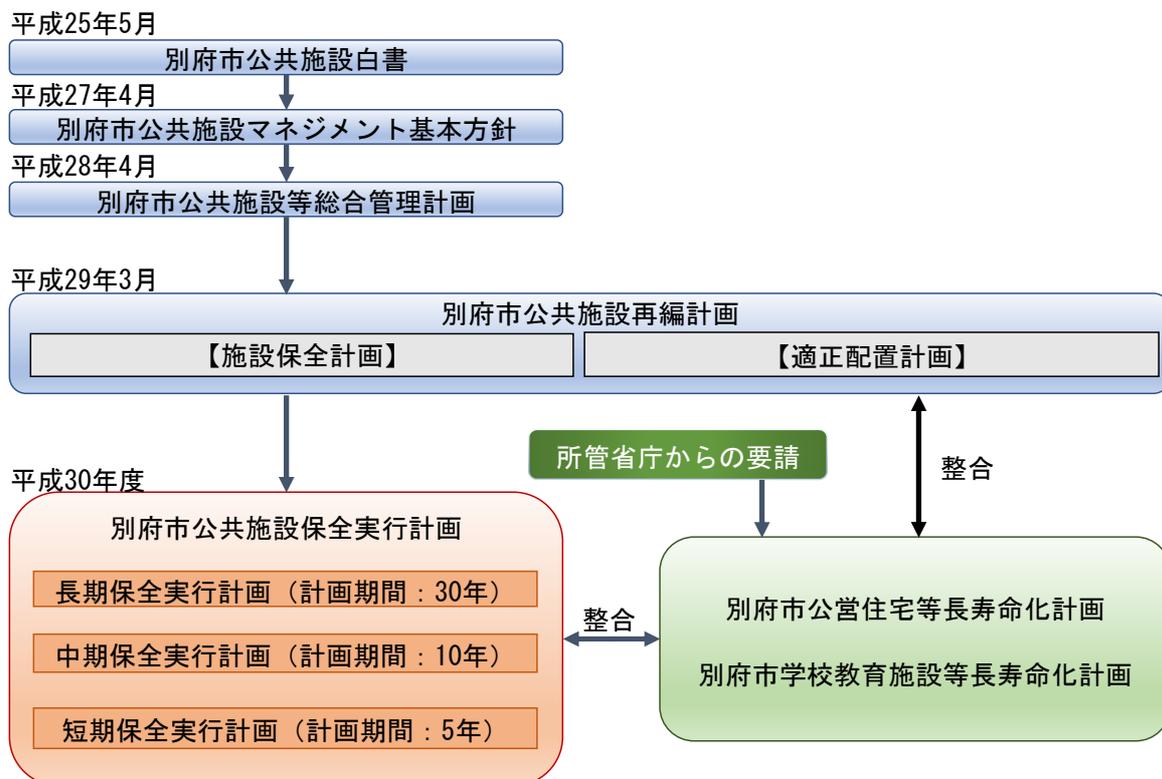
2.3 計画の内容

別府市公共施設再編計画で定めた施設について、具体的な保全の内容及び改修実施時期を定めた計画が本計画となります。

本計画を着実に推進するため、計画を長期保全実行計画(計画期間:30年)、中期保全実行計画(計画期間:10年)、短期保全実行計画(計画期間:5年)に分けて策定します。

なお、市営住宅や教育施設等、所管省庁より個別計画の策定を要請されているものがあります。これらの個別計画については全庁的に策定される本計画のもと、今後整合した内容で計画策定を図ります。

施設計画



長期保全実行計画:長寿命化を前提に、コスト削減効果が見込める範囲で機能向上も含めた改修標準(体系)をもとに実施する計画です。

中期保全実行計画:優先度等を考慮し、今後10年間の対象や工事を選定する計画です。

短期保全実行計画:直近5年間で工事を実施することが想定される建物を対象に、不具合状況や劣化状況を踏まえ、実施する工事メニューを確定し、概算費用を算出する計画です。

各計画の具体的な内容は下記のとおりです。

長期保全実行計画

目的：コスト削減を前提とした改修標準（体系）メニューの構築

【インプット・検討事項】

- 長寿命化・コスト削減を前提（長寿命化を前提とした改修周期の設定）
- 機能向上も含めた改修標準（①対象部位 ②適正な仕様）の設定
- 【①対象部位の設定】

工事種別	区分	種別
建築	外部	屋根・屋上防水
		外壁
		外部建具
内部	内装（床・中木・壁・天井） ※市営住宅は対象外	
	内部建具 ※市営住宅は対象外	
電気設備	電力	受変電設備
		動力設備
		電力設備
通信・防災	情報通信設備	
	防災設備	
機械設備	空調	排煙設備
		換気設備
		自動制御設備
	空気調和設備	
	給水設備	
給排水衛生	排水設備 ※市営住宅は対象外	
	給湯設備 ※市営住宅は対象外	
	衛生器具設備 ※市営住宅は対象外	
搬送機	エレベーター・エスカレーター	

【②適正な仕様の設定】

共通の考え方

- 多くの建物に採用されている複層仕上げ塗材は、コスト、耐久性の面でバランスの取れた仕様である。
- 今後も、複層仕上げ塗材を主要な仕様として検討する。

仕様の具体例

【複層仕上げ塗材】



改修標準	2019	2020	...	2028	...
A公営館		4000			
B文化ホール		6000			
C公民館		2000		6000	
特別標準	23000				

期間	平均費用 (億円)	累積費用 (億円)
10年間	40.2	401.7
20年間	29.6	591.5
30年間	28.6	856.8
40年間	34.4	1,376.6
50年間	36.1	1,807.0

●長寿命化を前提とした保全による総コスト、コスト削減効果を検証する。

中期保全実行計画

目的：今後10年間の工事実施建物の抽出

【インプット・検討事項】

- 優先度算定による定量的な評価
- 優先度による工事実施建物の抽出

●物理的な状況から優先度を点化

- ①現地調査結果（劣化度）
- ②施設管理者からみた不具合状況
- ③築年数

【アウトプット】

●今後10年間に工事を実施する建物一覧

施設・建物分類名称	建築年度	築年数	グループ	構造	耐用年数
Aセンター	1984	34	B	鉄筋コンクリート	80
Bホール	1985	33	B	鉄筋コンクリート	80
C庁舎	1979	39	B	鉄筋コンクリート	80
D体育館	1979	39	B	鉄筋コンクリート	80
E公民館	1993	25	B	木造 +鉄骨造	40

短期保全実行計画

目的：直近5年間の工事メニューの確定・概算費用の算出

【インプット・検討事項】

- 最新の状況を考慮した工事実施可否判断
- 工事概算費用の算出

●例：外壁改修が改修標準メニューに有
→すでに実施しており不要と判断

●例：見直し対象で老朽度高
→暫定運用困難と判断し、廃止

【アウトプット】

●優先度・工事概算費用算定表（直近5年間）

○データ（仕様・数量）の整理

●数量・仕様を現況のものに置き換え
→精緻化

施設・建物名称	構造	建築年度	改修メニュー					工事概算費用 (万円)	工事実施年度
			外壁	屋根	内装	電気	機械		
Aセンター	鉄筋コンクリート	1984	外壁	屋根	内装	電気	機械	4,000	2022
			数量	数量	数量	数量	数量		
Bホール	鉄筋コンクリート	1985	外壁	屋根	内装	電気	機械	6,000	2022
			数量	数量	数量	数量	数量		
C庁舎	鉄筋コンクリート	1979	外壁	屋根	内装	電気	機械	2,000	2022
			数量	数量	数量	数量	数量		
D体育館	鉄筋コンクリート	1979	外壁	屋根	内装	電気	機械	2,000	2022
			数量	数量	数量	数量	数量		
E公民館	木造 +鉄骨造	1993	外壁	屋根	内装	電気	機械	2,000	2022
			数量	数量	数量	数量	数量		

2.4 今後の計画方針について

本計画は 2018 年に計画を策定し、進めています。

計画策定後、国より新たな政策が示されていることから、本市においても調査研究を積極的に行い、長寿命化やコスト削減に関する部分について重点的に導入していきます。

DX(デジタルトランスフォーメーション)資料は国土交通省 作成資料より抜粋

そもそもDX(デジタル変革)とは何か？

国土交通省

- 「DX」とは、デジタル・トランスフォーメーション (Digital Transformation) の略。
- スウェーデンのウメオ大学のエリック・ストルターマン教授が2004年に提唱した「デジタル技術が全ての人の生活を、あらゆる面でより良い方向に変化させる」というコンセプトが起源とされる。
- DXとは事業変革、ビジネスモデル変革、ビジネスプロセス変革である。

DX(デジタル変革)とは何か

	デジタル改善	DX(デジタル変革)
目的	<ul style="list-style-type: none"> 従前のビジネスモデルや運用プロセスを維持したまま、チャネルや一部のオペレーションの自動化・デジタル化を実施 デジタル施策の企画・実行が外部の力に依存しており、必要最低限の範囲でデジタル化が行われている 	<ul style="list-style-type: none"> データおよびデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革 業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立 CEOをはじめとしたトップ経営層がリード
人材	<ul style="list-style-type: none"> 外部ベンダーにアウトソースされるため、社内のデジタル人材は限定的 	<ul style="list-style-type: none"> 全社員のデジタルに対する理解度が高く、必要なデジタル人材(技術者等)の50%以上を内製化
組織	<ul style="list-style-type: none"> 各部署ごとに縦割りでデジタル施策を検討・実行 	<ul style="list-style-type: none"> 全社的に機能横断的なチームでアジャイルに活動
システム	<ul style="list-style-type: none"> これまでに構築してきたITインフラに基づきシステム・アプリの改修を実施 	<ul style="list-style-type: none"> APIやクラウド等を活用し、柔軟な開発を可能とする新しいシステムアーキテクチャが機能している
インパクトイメージ	<ul style="list-style-type: none"> 収益率に与えるインパクト: ~数パーセント 必要投資額: 数十億 必要年数: 1~2年 	<ul style="list-style-type: none"> 収益率に与えるインパクト: ~数十パーセント 必要投資額: 数十億~数百億円 必要年数: 最低2~3年

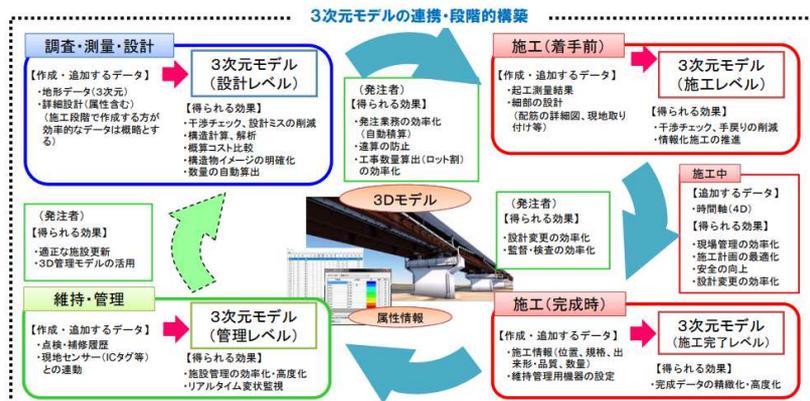
出所: マッキンゼー・アンド・カンパニー「マッキンゼー緊急提言」デジタル革命の本質: 日本のリーダーへのメッセージより作成

18

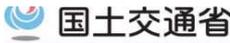
生産性革命のエンジン、BIM/CIM

国土交通省

- BIM/CIM (Building/Construction Information Modeling Management) とは、計画・調査・設計段階から3次元モデルを導入し、その後の施工、維持管理の各段階においても、情報を充実させながらこれを活用し、あわせて事業全体にわたる関係者間で情報を共有することにより、一連の建設生産システムにおける受発注者双方の業務効率化・高度化を図るもの



38



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

国土交通省におけるGXの実現に向けた取組について

国土交通省の取組

2021年7月 「国土交通省グリーン社会実現推進本部」設置
「国土交通グリーンチャレンジ」作成

2021年12月 「国土交通省環境行動計画」改定

《施策の充実・強化》

- 建築物省エネ法の改正による住宅等の省エネ基準適合義務化、省エネ基準の段階的な水準引上げ等
- カーボンニュートラルポート形成計画策定マニュアルの策定
- 国際海運2050年カーボンニュートラルを目指し、技術開発・実証を支援、IMOでの議論を主導

など

《施策の目標の具体化》

部門別CO2削減目標(※)の達成に向けた関連施策等のKPIを設定(86項目)

(※)地球温暖化対策計画に位置づけ

【主なKPIの例】

- ・省エネ基準に適合する住宅ストックの割合
【6%(2013年度)⇒30%(2030年度)】
- ・新車販売台数に占める次世代自動車の割合
【23.2%(2013年度)⇒50~70%(2030年度)】
- ・省エネに資する船舶の普及隻数
【1080隻(2030年度)】

国際社会の主な動き

- ▶ IPCC第6次評価報告書
 - ・1.5℃シナリオにより極端現象は相当程度抑えられる
- ▶ COP26(グラスゴウ-気候合意)
 - ・1.5℃に抑える努力を追求
 - ・我が国のNDC(国が決定する貢献)を提出

政府全体の取組

- 2021年10月閣議決定
- ・地球温暖化対策計画の改定
 - ・エネルギー基本計画の改定
 - ・パリ協定長期戦略の改定
 - ・気候変動適応計画の改定
- など

「国土交通グリーンチャレンジ」の概要(令和3年7月策定)

国土・都市・地域空間におけるグリーン社会の実現に向けた分野横断・官民連携の取組推進

脱炭素社会 気候変動適応社会 自然共生社会 循環型社会
2050年の長期を見据えつつ、2030年度までの10年間に重点的に取り組む6つのプロジェクトの戦略的実施

基本的な取組方針 ★分野横断・官民連携による統合的・複合的アプローチ ★時間軸を踏まえた戦略的アプローチ
横断的視点 ①イノベーション等に関する産学官の連携 ②地域との連携 ③国民・企業の行動変容の促進
④デジタル技術、データの活用 ⑤グリーンファイナンスの活用 ⑥国際貢献、国際展開

省エネ・再エネ拡大等につながるスマートで強靱な暮らしとまちづくり

- LCCM住宅・建築物ZEH・ZEB等の普及促進、省エネ改修促進、省エネ性能等の認定・表示制度等の充実・普及、更なる規制等の対策強化
- 木造建築物の普及拡大
- インフラ等における太陽光、下水道、バイオマス、小水力発電等の地域再エネの導入・利用拡大
- 都市のコンパクト化、スマートシティ、都市内エリア単位の包括的な脱炭素化の推進
- 環境性能に優れた不動産への投資促進 等

自動車の電動化に対応した交通・物流・インフラシステムの構築

- 次世代自動車の普及促進、燃費性能の向上
- 物流サービスにおける電動車活用促進、自動化による新たな輸送システム、グリーンスローモビリティ、超小型モビリティの導入促進
- 自動車の電動化に対応したインフラの社会実装に向けた、EV充電器の公道設置社会実験、走行中給電システム技術の研究開発支援等
- レジリエンス機能の強化に資するEVから住宅に電力を供給するシステムの普及促進 等

港湾・海事分野におけるカーボンニュートラルの実現、グリーン化の推進

- 水素・燃料アンモニア等の輸入・活用拡大を図るカーボンニュートラルポート形成の推進
- ゼロエミッション船の研究開発・導入促進、日本主導の国際基準の整備
- 洋上風力発電の導入促進
- ブルーカーボン生態系の活用、船舶分野のCCUS研究開発等の吸収源対策の推進
- 港湾・海上交通における適応策、海の再生・保全、資源循環等の推進 等

グリーンインフラを活用した自然共生地域づくり

- 流域治水と連携したグリーンインフラによる雨水貯留・浸透の推進
- 都市緑化の推進、生態系ネットワークの保全・再生・活用、健全な水循環の確保
- グリーンボンド等のグリーンファイナンス、ESG投資の活用促進を通じた地域価値の向上
- 官民連携プラットフォームの活動拡大等を通じたグリーンインフラの社会実装の推進 等

デジタルとグリーンによる持続可能な交通・物流サービスの展開

- ETC2.0等のビッグデータを活用した渋滞対策、環状道路等の整備等による道路交通流対策
- 地域公共交通計画と連動したLRT・BRT等の導入促進、MaaSの社会実装、モーダルコネクの強化等を通じた公共交通の利便性向上
- 物流DXの推進、共同輸送システムの構築、ダブル連結トラックの普及、モーダルシフトの推進
- 船舶・鉄道・航空分野における次世代グリーン輸送機関の普及 等

インフラのライフサイクル全体でのカーボンニュートラル、循環型社会の実現

- 持続性を考慮した計画策定、インフラ長寿命化による省CO₂の推進
- 省CO₂に資する材料等の活用促進、技術開発
- 建設施工分野におけるICT施工の推進、革新的建設機械の導入拡大
- 道路(道路照明のLED化)、鉄道(省エネ設備)、空港(施設・車両の省CO₂化)、ダム(再エネ導入)、下水道等のインフラサービスの省エネ化
- 質を重視する建設リサイクルの推進 等

※このほか、適応策については、特に「総力戦で挑む防災・減災プロジェクト」の着実な実施、更なる充実を図る。

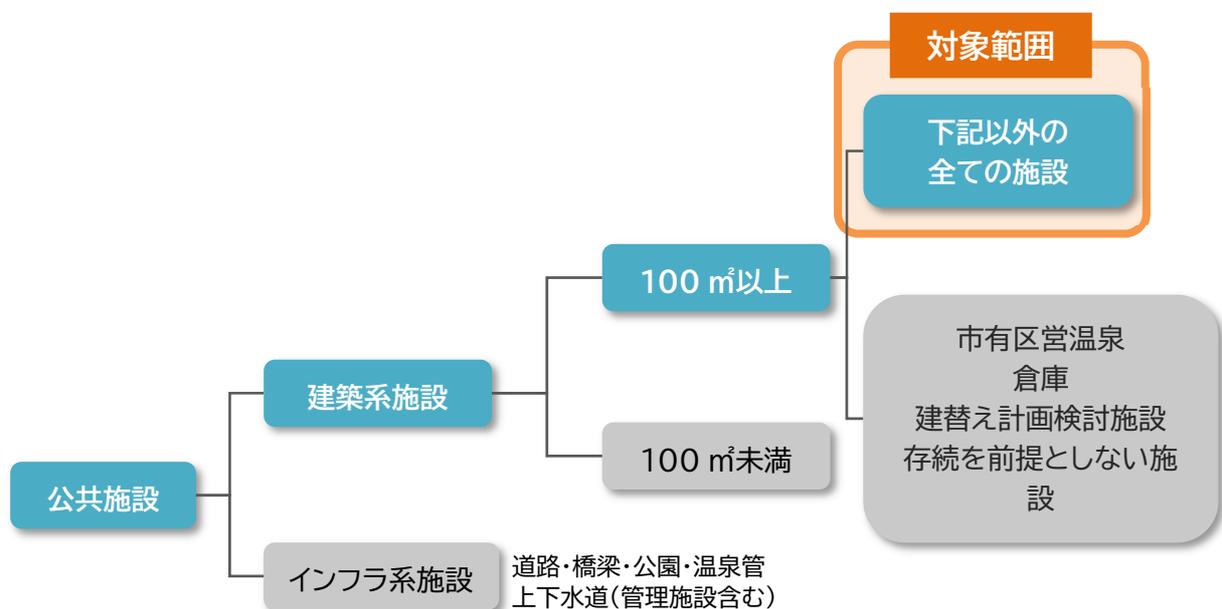
3. 本計画の対象施設

3.1 計画対象施設

本計画の対象とする施設は、原則として、延床面積 100 ㎡以上の建物とします。
ただし以下は除きます。

- ・インフラ系施設の管理棟等機能維持のため別途に施策が求められる施設(上下水道施設)
- ・市が維持管理費を負担していない施設(市有区営温泉等)
- ・重要度の低い、倉庫等の用途に使われている施設
- ・既に建替え等の計画を検討している施設
- ・公共施設再編計画等により、現状のまま存続を前提としない施設

保全計画の対象範囲



なお、対象施設の中には、文化財や歴史的建築物等も含まれています。文化財や歴史的建築物等は、現段階で既に耐用年数を経過しており、本計画で定める維持・保全の指針となるべき「改修標準」とは別に、『保存』と『活用』について検討することが必要です。(P76※参照)

3.2 別府市公共施設再編計画との整合性

公共施設の維持更新コスト削減する為には、長寿命化を実現すること及び公共施設の総量を縮減することの両輪の取り組みが必要です。

平成29年3月に策定した「別府市公共施設再編計画」では、各施設の将来の方向性を具体的に示すことにより、総量縮減に向けた取り組みを示しています。

「別府市公共施設再編計画」において、将来にわたり維持・存続と位置付けられた施設に対して計画的な保全のもと長寿命化を実施することで、真に必要な施設に対し、適切な投資を行っていきます。

3.3 計画対象施設(建物単位一覧)

本計画の対象となる施設を、一般施設、学校教育施設、その他教育施設及び市営住宅に分類します。学校教育施設とは、幼稚園、小学校、中学校及び関連施設が含まれます。その他教育施設とは、スポーツ施設、地区公民館等が含まれます。市営住宅とは市が所有する集合住宅となります。一般施設は、それ以外の施設となります。

(1) 一般施設

計画対象施設(一般施設) R5.4.1 時点

施設コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築年度	築年数	延床面積(m ²)
1	1	別府市役所	別府市庁舎(本庁舎・行政棟・議会議場棟)	庁舎等施設	鉄骨鉄筋コンクリート	1984	39	18,358.5
1	2	別府市役所	別府市庁舎(駐車場棟)	庁舎等施設	鉄筋コンクリート	1985	38	3,415.6
2	1	別府市消防本部	別府市消防本部 消防署	消防施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	2,628.8
2	3	別府市消防本部	別府市消防本部 主・副訓練塔	消防施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	210.6
3	2	消防署朝日出張所	別府市消防署 朝日出張所	消防施設	鉄骨造	1993	30	106.8
3	3	消防署朝日出張所	別府市消防署 朝日出張所	消防施設	木造	1993	30	165.6
4	2	別府市消防署亀川出張所	別府市消防署亀川出張所	消防施設	鉄筋コンクリート造	2019	4	563.26
5	1	消防署浜町出張所	別府市消防署 浜町出張所	消防施設	鉄筋コンクリート造	2008	15	670.7
7	2	別府市消防団 第2分団格納庫	別府市消防団 第2分団格納庫	消防施設	鉄骨造	2016	7	103.9
10	1	消防団 第6分団格納庫	別府市消防団 第6分団格納庫	消防施設	鉄骨造	1977	46	105.5
32	1	清掃事務所	清掃事務所 庁舎・車庫	その他施設	鉄筋コンクリート造	1992	31	2,399.5
308	1	別府競輪場(ふれあい会館)	別府競輪場ふれあい会館	保養観光施設	木造	2005	18	130.0
322	1	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 水産卸売棟	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	2,156.0
322	2	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 冷蔵庫棟	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	991.0
322	7	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 青果卸売棟	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	4,396.0
322	8	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 管理事務所	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	854.0
322	9	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 花き卸売棟	産業振興施設	鉄骨造	1982	41	654.0
322	10	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 関連商品売場	産業振興施設	鉄骨造	1982	41	804.0
322	11	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 青果倉庫棟	産業振興施設	鉄骨造	1982	41	247.0
322	14	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 守衛所A	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1981	42	110.0
324	1	別府市内籠コミュニティセンター	別府市内籠コミュニティセンター	集会施設	鉄骨造	1995	28	197.0

施設コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築年度	築年数	延床面積(m ²)
338	1	地獄蒸し工房鉄輪	地獄蒸し工房鉄輪	保養観光施設	木造	2009	14	315.9
345	1	別府市市民ホール (フィルハーモニアホール)	別府市市民ホール (フィルハーモニアホール)	集会施設	鉄筋コンクリート造	1994	29	8,657.1
351	3	柴石温泉	柴石温泉 浴場棟(公衆浴場)	保養観光施設	木造	1996	27	186.5
351	6	柴石温泉	柴石温泉 管理棟	保養観光施設	木造	1996	27	184.8
※352	1	竹瓦温泉	竹瓦温泉	保養観光施設	木造	1938	85	711.3
353	1	田の湯温泉	田の湯温泉	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	1999	24	100.6
355	2	不老泉	不老泉	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	2014	9	513.9
356	1	堀田温泉	堀田温泉	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	2002	21	454.3
357	1	浜田温泉	浜田温泉	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	2001	22	147.0
359	1	鉄輪むし湯	鉄輪むし湯(本体)	保養観光施設	木造	2006	17	258.0
367	2	海門寺温泉	海門寺温泉	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	2009	14	247.0
374	1	別府市営湯都ピア浜脇(複合施設)	別府市営湯都ピア浜脇	保養観光施設	鉄骨鉄筋コンクリート造	1990	33	4,425.5
388	1	別府市竹細工伝統産業会館	別府市竹細工伝統産業会館(研修棟)	産業振興施設	鉄骨造	1993	30	974.2
388	2	別府市竹細工伝統産業会館	別府市竹細工伝統産業会館(研究棟)	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1994	29	293.8
417	1	別府市人権啓発センター	別府市人権啓発センター	集会施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	153.0
3572 3573	1	南子育て仲よしクラブ (旧中央保育所)	南子育て仲よしクラブ (旧中央保育所)	児童福祉関連施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	840.6
436	1	第2境川学童ちびっこクラブ	第2境川学童ちびっこクラブ	児童福祉関連施設	軽量鉄骨造	2010	13	120.5
440	1	内竈保育所 「すきつぱパーク」	内竈保育所	児童福祉関連施設	鉄骨造	2009	14	668.1
442	1	鶴見児童健全育成クラブ	鶴見児童クラブ	児童福祉関連施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	155.8
448	1	別府市保健センター 「湯のまち けんこうパーク」	別府市保健センター	医療保健福祉施設	鉄筋コンクリート造	1999	24	1,443.5
448	2	別府市保健センター 「湯のまち けんこうパーク」	別府市保健センター(増築部分)	医療保健福祉施設	鉄骨造	2010	13	668.7
450	1	別府駅高架下自転車専用駐車場	別府駅高架下自転車専用駐車場	その他施設	鉄骨造	2007	16	630.4
720	1	別府競輪場	競輪場(旧事務所)	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	126.0
720	4	別府競輪場	選手道場(事務所)	保養観光施設	鉄骨造	1987	36	544.0
720	5	別府競輪場	選手入場門ゲート	保養観光施設	軽量鉄骨造	1992	31	409.0
720	6	別府競輪場	中央スタンド	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	2006	17	6,395.5

施設コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築年度	築年数	延床面積(m ²)
720	7	別府競輪場	選手宿舎	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	2,793.5
720	8	別府競輪場	第4スタンド	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	1976	47	1,852.2
720	9	別府競輪場	集計センター	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	1991	32	508.9
720	10	別府競輪場	正門及び早朝前売売所	保養観光施設	鉄骨造	2011	12	555.2
720	11	別府競輪場	サブスタンド	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	2005	18	1,414.1
720	12	別府競輪場	選手宿舎管理棟	保養観光施設	鉄骨造	2017	6	1,788.5
3483	1	消防団 第3分団格納庫(複合施設)	別府市消防団 第3分団格納庫	消防施設	鉄骨造	1981	42	118.8
3485	1	別府競輪場(市民広場)	別府競輪市民広場(温泉付集会所)	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	1996	27	393.8
3539	1	鶴見保育所 (複合施設「ほっぺパーク」)	鶴見保育所	児童福祉関連施設	鉄筋コンクリート造	2004	19	978.7
3540	1	別府市西部児童館 「ほっぺパーク」	西部児童館	児童福祉関連施設	鉄筋コンクリート造	2004	19	684.0
3541	1	西部子育て支援センター 「ほっぺパーク」	西部子育て支援センター	児童福祉関連施設	鉄筋コンクリート造	2004	19	207.9
3543	1	北部子育て支援センター (複合施設「すきっぷパーク」)	北部子育て支援センター	児童福祉関連施設	鉄筋コンクリート造	2009	14	312.9
3620	1	亀陽泉	亀陽泉	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	2016	7	319.5
3654	1	別府市春木川 ふれあい交流センター	別府市春木川 ふれあい交流センター	集会施設	木造	2018	5	265.7
3548	1	別府市男女共同参画センター 「あすべっぴ」	男女共同参画センター	複合施設	鉄筋コンクリート造	1985	38	1,219.73
※3669	1	産業連携施設(レンガホール)	産業連携施設(レンガホール)	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1927	96	1,222.8
3662	1	中央保育所(複合施設:おひさまパーク)	中央保育所	複合施設	鉄筋コンクリート造	2020	3	925.26
3682	1	防災備蓄倉庫	防災備蓄倉庫	複合施設	鉄筋コンクリート造	1985	38	395.16
3691	1	旧浜脇中学校 管理教室棟	旧浜脇中学校 管理教室棟	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1986	37	2,026.91
3693	1	南部子育て支援センター(複合施設:おひさまパーク)	南部子育て支援センター	複合施設	鉄筋コンクリート造	2020	3	393.07
3694	1	南部地域交流センター・南部児童館 (複合施設:おひさまパーク)	南部地域交流センター・南部児童館	複合施設	鉄筋コンクリート造	2020	3	674.98
3699	1	別府市鉄輪地獄地帯公園 防災研修所	別府市鉄輪地獄地帯公園 防災研修所	防災施設	鉄骨造	2022	1	190.0
3700	1	鉄輪地獄地帯公園 防災備蓄倉庫	鉄輪地獄地帯公園 防災備蓄倉庫	防災施設	鉄骨造	2022	1	219.6

※文化財・歴史的建築物等

(2)学校教育施設

本施設は別途個別計画の「別府市学校教育施設等長寿命化計画」と整合を図ります。

計画対象施設(学校教育施設)

施設コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築年度	築年数	延床面積(m ²)
47	1	朝日幼稚園	朝日幼稚園(園舎)	学校教育施設	軽量鉄骨造	1962	61	405.0
47	2	朝日幼稚園	朝日幼稚園(ホール棟)	学校教育施設	鉄骨造	1972	51	216.0
50	1	境川幼稚園	境川幼稚園(園舎・ホール棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1995	28	806.7
51	3	上人幼稚園	上人幼稚園	学校教育施設	鉄骨造	2013	10	463.6
52	1	鶴見幼稚園	鶴見幼稚園(園舎・ホール)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	583.81
57	1	朝日小学校(複合施設)	朝日小学校(教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1969	54	2,758.7
57	3	朝日小学校(複合施設)	朝日小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1971	52	1,594.8
57	6	朝日小学校(複合施設)	朝日小学校(特別教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1985	38	1,009.8
57	8	朝日小学校(複合施設)	朝日小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	2012	11	975.6
58	1	山の手小学校	山の手小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1989	34	1,668.0
58	2	山の手小学校	山の手小学校(給食調理室)	学校教育施設	鉄骨造	1989	34	168.0
58	4	山の手小学校	山の手小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1981	42	725.0
58	7	山の手小学校	山の手小学校(東教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	2015	8	3,742.6
58	8	山の手小学校	山の手小学校(昇降口棟)	学校教育施設	鉄骨造	2015	8	594.4
60	1	石垣小学校(複合施設)	石垣小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1963	60	2,236.9
60	2	石垣小学校(複合施設)	石垣小学校(給食調理室)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1965	58	180.0
60	3	石垣小学校(複合施設)	石垣小学校(便所棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1965	58	100.0
60	8	石垣小学校(複合施設)	石垣小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1980	43	720.0
60	10	石垣小学校(複合施設)	石垣小学校(教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1983	40	1,455.5
61	1	亀川小学校	亀川小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1965	58	1,651.1
61	2	亀川小学校	亀川小学校(教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1965	58	1,614.2
61	3	亀川小学校	亀川小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	2010	13	944.0
61	4	亀川小学校	亀川小学校(北教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1971	52	1,316.1
62	1	境川小学校	境川小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1959	64	1,547.0
62	2	境川小学校	境川小学校(北教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1964	59	1,313.5
62	3	境川小学校	境川小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1967	56	614.1

施設 コード	棟 番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築 年度	築年数	延床面積 (㎡)
62	5	境川小学校	境川小学校(南教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,200.0
63	2	上人小学校	上人小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1961	62	1,916.9
63	4	上人小学校	上人小学校(給食室)	学校教育施設	鉄骨造	1969	54	114.6
63	8	上人小学校	上人小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1982	41	945.0
63	12	上人小学校	上人小学校(教室棟)	学校教育施設	鉄骨鉄筋コンクリート造	2013	10	1,398.6
64	1	鶴見小学校	鶴見小学校(中教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	1,729.6
64	2	鶴見小学校	鶴見小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	2,107.3
64	3	鶴見小学校	鶴見小学校(給食室)	学校教育施設	鉄骨造	1973	50	140.0
64	6	鶴見小学校	鶴見小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1974	49	730.0
64	10	鶴見小学校	鶴見小学校(北教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	1,197.3
66	1	南小学校	南小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	2003	20	5,109.5
66	2	南小学校	南小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	2003	20	1,064.6
68	1	南立石小学校	南立石小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1968	55	2,566.6
68	3	南立石小学校	南立石小学校(特別教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1971	52	804.2
68	7	南立石小学校	南立石小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1979	44	715.5
69	1	朝日中学校	朝日中学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1963	60	2,056.4
69	2	朝日中学校	朝日中学校(東教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	1,053.1
69	3	朝日中学校	朝日中学校(特別教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1964	59	178.7
69	6	朝日中学校	朝日中学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1974	49	822.3
69	9	朝日中学校	朝日中学校(西教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1980	43	972.9
70	1	青山中学校(複合施設)	青山中学校(北教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1952	71	2,556.0
70	2	青山中学校(複合施設)	青山中学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1953	70	1,516.0
70	3	青山中学校(複合施設)	青山中学校(南教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1956	67	1,452.5
70	5	青山中学校(複合施設)	青山中学校(特別教室棟・技術室)	学校教育施設	軽量鉄骨造	1963	60	355.2
70	9	青山中学校(複合施設)	青山中学校(特別教室棟・調理室)	学校教育施設	鉄骨造	1970	53	144.0
70	12	青山中学校(複合施設)	青山中学校(屋内運動場)	学校教育施設	軽量鉄骨造	2012	11	1,306.7
72	2	北部中学校	北部中学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1968	55	1,804.9
72	3	北部中学校	北部中学校(北教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1968	55	1,721.5
72	4	北部中学校	北部中学校(特別教室棟・屋内運動場)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1969	54	1,706.5

施設 コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築 年度	築年数	延床面積 (㎡)
75	1	石垣幼稚園(複合施設)	石垣幼稚園(園舎・ホール棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1983	40	756.1
79	1	東山幼稚園	東山幼稚園(園舎)	学校教育施設	木造	1997	26	181.4
80	1	南幼稚園	南幼稚園(園舎・ホール棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	2003	20	425.5
81	1	別府中央小学校	別府中央小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	2,071.4
81	2	別府中央小学校	別府中央小学校(昇降口棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	130.6
81	3	別府中央小学校	別府中央小学校(教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	2,171.6
81	4	別府中央小学校	別府中央小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	1,308.0
81	5	別府中央小学校	別府中央小学校(給食棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	399.1
82	1	東山小中学校(複合施設)	東山小中学校(管理教室棟)	学校教育施設	木造	1997	26	1,171.6
82	3	東山小中学校(複合施設)	東山小中学校(管理教室棟)	学校教育施設	木造	1998	25	832.3
83	1	春木川小学校	春木川小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,910.2
83	2	春木川小学校	春木川小学校(教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,916.7
83	3	春木川小学校	春木川小学校(給食室)	学校教育施設	鉄骨造	1974	49	140.0
83	4	春木川小学校	春木川小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1975	48	715.5
84	1	緑丘小学校	緑丘小学校(給食室)	学校教育施設	鉄骨造	1977	46	140.0
84	5	緑丘小学校	緑丘小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	3,373.9
84	8	緑丘小学校	緑丘小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1978	45	715.5
85	1	大平山小学校	大平山小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	2,229.5
85	2	大平山小学校	大平山小学校(教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,979.0
85	5	大平山小学校	大平山小学校(給食室)	学校教育施設	鉄骨造	1978	45	140.0
85	9	大平山小学校	大平山小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1979	44	715.5
86	1	中部中学校(複合施設)	中部中学校(特別教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1961	62	374.4
86	2	中部中学校(複合施設)	中部中学校(北教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1969	54	1,477.7
86	4	中部中学校(複合施設)	中部中学校(中教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1971	52	1,481.2
86	7	中部中学校(複合施設)	中部中学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1981	42	1,020.0
86	8	中部中学校(複合施設)	中部中学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	773.2
86	9	中部中学校(複合施設)	中部中学校(南教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	1,584.0
87	1	東山小中学校(複合施設)	東山小中学校(教室棟)	学校教育施設	木造	1997	26	245.4
88	1	鶴見台中学校	鶴見台中学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	2,461.8

施設 コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築 年度	築年数	延床面積 (㎡)
88	2	鶴見台中学校	鶴見台中学校(教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	2,664.8
88	8	鶴見台中学校	鶴見台中学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1983	40	1,020.0
534	1	別府市学校給食共同調理場	別府市学校給食共同調理場(調理場)	学校教育施設	鉄骨造	1971	52	1,193.0
3606	1	山の手幼稚園(複合施設)	山の手幼稚園(園舎)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1989	34	532.0
3664	1	別府西中学校	別府西中学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	2020	3	8,901.7
3664	2	別府西中学校	別府西中学校(屋外倉庫)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	2020	3	128.0

(3)その他教育施設

本施設の一部は別途個別計画の「別府市学校教育施設等長寿命化計画」と整合を図ります。

計画対象施設(その他教育施設) R5.4.1 時点

施設コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築年度	築年数	延床面積(m ²)
307	1	実相寺多目的グラウンド	実相寺中央公園管理棟	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	1997	26	357.0
462	2	野口ふれあい交流センター(複合施設)	野口ふれあい交流センター(南館)	集会施設	鉄筋コンクリート造	1958	65	1,256.2
462	3	野口ふれあい交流センター(複合施設)	野口ふれあい交流センター(北館)	集会施設	鉄筋コンクリート造	1962	61	543.4
※465	1	別府市中央公民館・別府市市民会館	中央公民館・市民会館	集会施設	鉄筋コンクリート造	1927	96	3,139.8
467	2	別府市美術館	別府市美術館	図書館・博物館等	鉄筋コンクリート造	1985	38	3,327.2
469	1	別府市コミュニティーセンター	別府市コミュニティーセンター	集会施設	木造	1995	28	1,049.0
470	1	別府市中部地区公民館	中部地区公民館	集会施設	鉄筋コンクリート造	1985	38	560.0
471	1	別府市南部地区公民館(複合施設)	南部地区公民館	集会施設	鉄筋コンクリート造	1990	33	836.3
473	1	別府市西部地区公民館	西部地区公民館	集会施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	532.0
474	1	別府市朝日大平山地区公民館	朝日大平山地区公民館	集会施設	鉄筋コンクリート造	1990	33	617.6
※501	1	別府市浜田温泉資料館	別府市浜田温泉資料館	図書館・博物館等	木造	2005	18	158.9
504	1	別府市中部地区公民館	中部地区公民館体育室	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	1991	32	714.9
525	1	別府市朝日大平山地区公民館	朝日大平山地区公民館体育室	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	1996	27	1,759.1
526	1	実相寺サッカー競技場	実相寺サッカー場管理棟	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	2001	22	512.3
528	1	別府市南部地区公民館(複合施設)	南部地区公民館体育室	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	1990	33	1,229.9
531	1	市民球場	別府市民球場	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	2007	16	1,101.5
532	1	青山プール	青山プール	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	2006	17	2,317.3
533	1	総合体育館「べっバアリーナ」	別府市総合体育館	スポーツ施設	鉄骨鉄筋コンクリート造	2003	20	20,736.0
535	1	弓道場・アーチェリー場	別府市営弓道場・アーチェリー場	スポーツ施設	鉄骨造	1992	31	656.0
536	1	別府市西部地区公民館	西部地区体育館体育室	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	1983	40	686.0
537	1	野口原総合運動場	別府市営野口原総合運動場(管理棟)	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	1981	42	161.4
537	2	野口原総合運動場	別府市営野口原総合運動場(便所・器具棟)	スポーツ施設	鉄骨造	2002	21	192.0
3534	1	野口ふれあい体育館	野口ふれあい交流センター(体育館)	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	1976	47	722.0
3536	1	温水プール	温水プール	スポーツ施設	鉄骨造	1994	29	1,214.0
3582	1	実相寺中央公園パークゴルフ場	実相寺パークゴルフ場管理棟	スポーツ施設	木造	2013	10	129.2
3657	1	ハイパフォーマンスジム別府	ハイパフォーマンスジム別府	スポーツ施設	鉄骨造	2019	4	495.9
3694	2	旧浜脇中学校 屋内運動場	旧浜脇中学校 屋内運動場	スポーツ施設	鉄骨造	1983	40	945.00

(4)市営住宅

本施設は「別府市公営住宅等長寿命化計画」を見直す段階で整合を図ります。

計画対象施設(市営住宅) R5.4.1 時点

施設コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築年度	築年数	延床面積(m ²)
93	1	市営青山住宅	青山住宅(A棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,580.9
93	2	市営青山住宅	青山住宅(B棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	1,619.7
93	3	市営青山住宅	青山住宅(C棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	1,716.7
94	1	市営朝見再開発住宅	朝見再開発住宅(A棟) 35戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	1,977.6
94	2	市営朝見再開発住宅	朝見再開発住宅(B棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1984	39	1,326.5
94	3	市営朝見再開発住宅	朝見再開発住宅(集会所)	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	210.0
97	1	市営石垣原住宅	石垣原住宅(A棟)24戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,492.8
98	1	市営石田住宅	石田住宅(A棟) 24戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	1,550.4
98	2	市営石田住宅	石田住宅(B棟) 28戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1985	38	1,855.2
98	3	市営石田住宅	石田住宅(C棟) 14戸	市営住宅等施設	コンクリートブロック造	1983	40	921.1
99	1	市営上野口住宅1	上野口住宅(A棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	1,780.2
99	2	市営上野口住宅1	上野口住宅(C棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,807.8
99	3	市営上野口住宅1	上野口住宅(D棟) 6戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	352.2
99	4	市営上野口住宅1	上野口住宅(E棟) 8戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	437.4
100	6	市営上野口住宅2	上野口住宅(B棟) 5戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1980	43	308.6
102	1	市営扇山住宅	扇山住宅(A棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	816.0
102	2	市営扇山住宅	扇山住宅(B棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	1,084.8
102	3	市営扇山住宅	扇山住宅(C棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	1,084.8
102	4	市営扇山住宅	扇山住宅(D棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	742.6
102	5	市営扇山住宅	扇山住宅(E棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	742.6
103	1	市営小倉住宅	小倉住宅(A棟) 16戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	1,047.2
103	2	市営小倉住宅	小倉住宅(B棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	785.4
104	31	市営亀川住宅	亀川住宅(A棟) 52戸	公営住宅	鉄筋コンクリート造	2021	2	4,035.1
104	32	市営亀川住宅	亀川住宅(B棟) 62戸	公営住宅	鉄筋コンクリート造	2021	2	5,377.2
104	33	市営亀川住宅	亀川住宅(C棟) 64戸	公営住宅	鉄筋コンクリート造	2021	2	4,002.0

施設コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築年度	築年数	延床面積(m ²)
104	34	市営亀川住宅	亀川住宅(D棟) 64戸	公営住宅	鉄筋コンクリート造	2021	2	4,002.2
104	35	市営亀川住宅	亀川住宅(立体駐車場)	公営住宅	鉄骨造	2021	2	720.0
105	1	市営北中住宅	北中住宅(A棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,244.0
105	2	市営北中住宅	北中住宅(B棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,244.0
105	3	市営北中住宅	北中住宅(C棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,205.2
106	2	市営古賀口住宅	古賀口住宅(B棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	723.2
106	3	市営古賀口住宅	古賀口住宅(C棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,084.8
106	4	市営古賀口住宅	古賀口住宅(D棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	742.6
106	5	市営古賀口住宅	古賀口住宅(E棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	742.6
108	1	市営真光寺住宅	真光寺住宅 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1998	25	2,735.6
109	1	市営新別府住宅	新別府住宅(A棟) 40戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	2,565.3
109	2	市営新別府住宅	新別府住宅(B棟) 16戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	1,039.0
110	1	市営荘園住宅	荘園住宅(A棟) 27戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	1,852.9
110	2	市営荘園住宅	荘園住宅(B棟) 16戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	1,088.0
110	3	市営荘園住宅	荘園住宅(C棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1983	40	1,178.1
110	4	市営荘園住宅	荘園住宅(D棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1983	40	785.4
112	1	市営竹の内住宅	竹の内住宅(A棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	647.9
112	2	市営竹の内住宅	竹の内住宅(B棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1976	47	1,068.1
112	3	市営竹の内住宅	竹の内住宅(C棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	1,033.0
112	4	市営竹の内住宅	竹の内住宅(D棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	1,033.0
112	5	市営竹の内住宅	竹の内住宅(E棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	686.7
112	6	市営竹の内住宅	竹の内住宅(F棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	686.7
112	7	市営竹の内住宅	竹の内住宅(G棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	686.7
112	8	市営竹の内住宅	竹の内住宅(H棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	686.7
112	9	市営竹の内住宅	竹の内住宅(I棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	686.7
112	10	市営竹の内住宅	竹の内住宅(J棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	971.8
112	11	市営竹の内住宅	竹の内住宅(K棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1976	47	1,006.7

施設 コード	棟 番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築 年度	築年数	延床面積 (㎡)
113	1	市営鶴見住宅	鶴見住宅(A棟) 40戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	2,104.8
113	2	市営鶴見住宅	鶴見住宅(B棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,223.7
113	3	市営鶴見住宅	鶴見住宅(C棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	1,052.4
113	4	市営鶴見住宅	鶴見住宅(D棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,734.9
113	5	市営鶴見住宅	鶴見住宅(E棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	1,578.6
113	6	市営鶴見住宅	鶴見住宅(F棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,835.6
113	7	市営鶴見住宅	鶴見住宅(G棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,835.6
113	8	市営鶴見住宅	鶴見住宅(H棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,734.9
113	9	市営鶴見住宅	鶴見住宅(I棟) 40戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	2,447.4
113	10	市営鶴見住宅	鶴見住宅(集会場)	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	100.0
115	1	市営野口原住宅	野口原住宅(A棟) 25戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1995	28	1,862.9
115	2	市営野口原住宅	野口原住宅(B棟) 24戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1980	43	1,530.0
116	1	市営浜脇高層住宅	浜脇高層住宅 84戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1989	34	6,448.0
117	1	市営浜脇再開発住宅	浜脇再開発住宅 31戸	市営住宅等施設	鉄骨鉄筋コンクリート造	1990	33	3,093.9
120	1	市営光の園住宅	光の園住宅(A棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1970	53	1,326.9
120	2	市営光の園住宅	光の園住宅(B棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1970	53	1,409.8
120	3	市営光の園住宅	光の園住宅(C棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1970	53	1,409.8
120	4	市営光の園住宅	光の園住宅(D棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1970	53	1,409.8
120	5	市営光の園住宅	光の園住宅(E棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	968.5
120	6	市営光の園住宅	光の園住宅(F棟) 40戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	1,937.1
120	7	市営光の園住宅	光の園住宅(G棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	1,390.0
120	8	市営光の園住宅	光の園住宅(H棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	926.7
120	9	市営光の園住宅	光の園住宅(I棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	1,452.8
120	10	市営光の園住宅	光の園住宅(J棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	1,481.0
120	11	市営光の園住宅	光の園住宅(K棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	1,578.7
120	12	市営光の園住宅	光の園住宅(L棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	1,578.7
120	13	市営光の園住宅	光の園住宅(M棟) 4戸×1 6戸×2	市営住宅等施設	コンクリートブロック造	1970	53	676.2
120	14	市営光の園住宅	光の園住宅(N棟) 6戸×2	市営住宅等施設	コンクリートブロック造	1970	53	507.2
120	15	市営光の園住宅	光の園住宅(O棟) 6戸×2 4戸×1	市営住宅等施設	コンクリートブロック造	1970	53	676.2

施設コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築年度	築年数	延床面積(m ²)
120	16	市営光の園住宅	光の園住宅(Z棟) 6戸×3	市営住宅等施設	コンクリートブロック造	1972	51	809.2
120	17	市営光の園住宅	光の園住宅(集会所)	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	100.0
121	1	市営平田住宅	平田住宅 24戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,539.2
122	1	市営松原住宅	松原住宅 37戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1999	24	4,440.2
123	1	市営緑ヶ丘住宅	緑ヶ丘住宅(A棟) 24戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,446.4
123	2	市営緑ヶ丘住宅	緑ヶ丘住宅(B棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	1,168.9
124	1	市営南石垣住宅	南石垣住宅 4戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	256.7
125	1	市営宮園住宅	宮園住宅(A棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	1,780.2
125	2	市営宮園住宅	宮園住宅(B棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	1,259.2
125	3	市営宮園住宅	宮園住宅(C棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	1,124.6
125	4	市営宮園住宅	宮園住宅(D棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	1,124.6
126	1	市営向原住宅	向原住宅(A棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1976	47	1,780.2
126	2	市営向原住宅	向原住宅(B棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1976	47	1,124.6
128	1	市営西別府住宅	西別府住宅(A棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	2007	16	1,561.1
128	2	市営西別府住宅	西別府住宅(B棟) 59戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	2007	16	4,313.7
128	3	市営西別府住宅	西別府住宅(C棟) 49戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	2011	12	3,655.7

4. 改修標準の設定

今後、公共施設を維持するための大規模改修・長寿命化改修・建替えに際しての指針となるべき改修標準を定めます。改修標準を定めることで、中長期にわたっての長寿命化によるコスト削減及び安全性、機能性を維持していくことを目指します。

なお、文化財や歴史的建築物等については、前述のとおり、維持・保全の指針となるべき「改修標準」とは別に、『保存』と『活用』について検討していく必要があります。

4.1 目標耐用年数

計画的な保全を行うためには、目標耐用年数を設定することが必要です。今後全ての建物を標準的な耐用年数(60年)のもと建替えすることは財政制約上困難であり、長寿命化により供用期間を延ばし、ライフサイクルコストを低減する取り組みが必須となります。日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」によれば、鉄筋コンクリート造の主要な建物の目標耐用年数は50～80年としており、本市ではその上限である80年を目標耐用年数と設定します。

鉄骨造(軽量鉄骨造を除く)については、鉄筋コンクリート造との耐久性の違いを考慮して、代表値とされている60年を目標耐用年数と設定します。木造、コンクリートブロック造、軽量鉄骨造の建物については、目標耐用年数を40年と設定します。

本市の構造別目標耐用年数

構造	目標耐用年数
鉄筋コンクリート造	80年
鉄骨造	60年
木造、コンクリートブロック造、軽量鉄骨造	40年

今後も長期に渡って維持していくと見込まれる建物については、原則としてすべての建物が長寿命化の対象となり、それを想定した保全を行っていくこととなります。一方で、現存する鉄筋コンクリート造の建物で、耐用年数80年を目指すものについては、これまで適切な保全を行ってこなかったものもあることから、躯体の劣化度等を確認し、長寿命化の実施可否を判断することが必要になります。これから示す指標のもと、長寿命化実施可否に関する調査を実施し、コンクリート中性化の進行等を確認します。調査の結果、長寿命化実施不可となった建物は、再編計画との整合性を図り、建替えを含め施設のあり方等を検討します。

4.2 長寿命化実施可否の判断

健全な建物については、原則長寿命化を実施していくこととしますが、これまで十分な保全を実施せず、老朽化が顕在化した建物については、建替えの判断をせざるを得ないものが想定されます。以下に示すフローをもとに建物ごとの長寿命化実施可否を判断します。

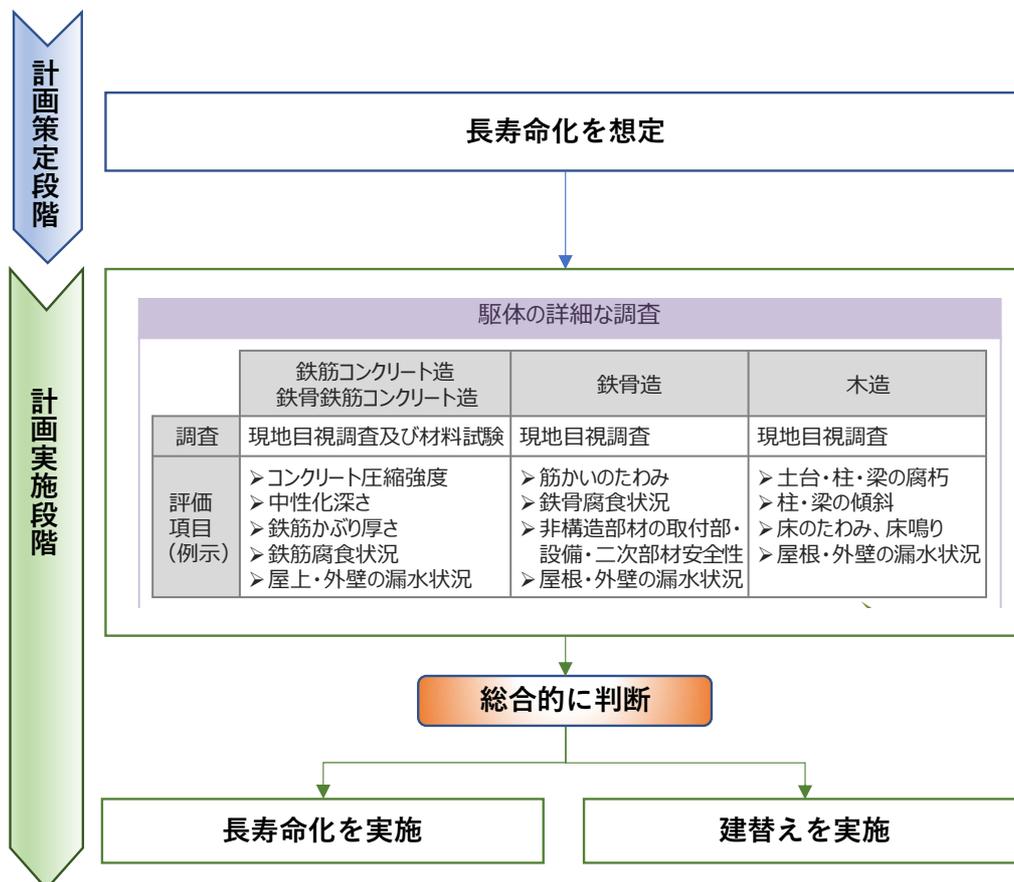
4.2.1 各判断材料を考慮した長寿命化実施可否判断

(1) 一般施設、市営住宅、その他教育施設

長寿命化を前提とした計画を策定しますが、計画実施段階において、躯体の状況等に応じて長寿命化実施可否を判断します。

なお、文化財や歴史的建築物等については、下記フローとは別に個別の検討が必要となります。

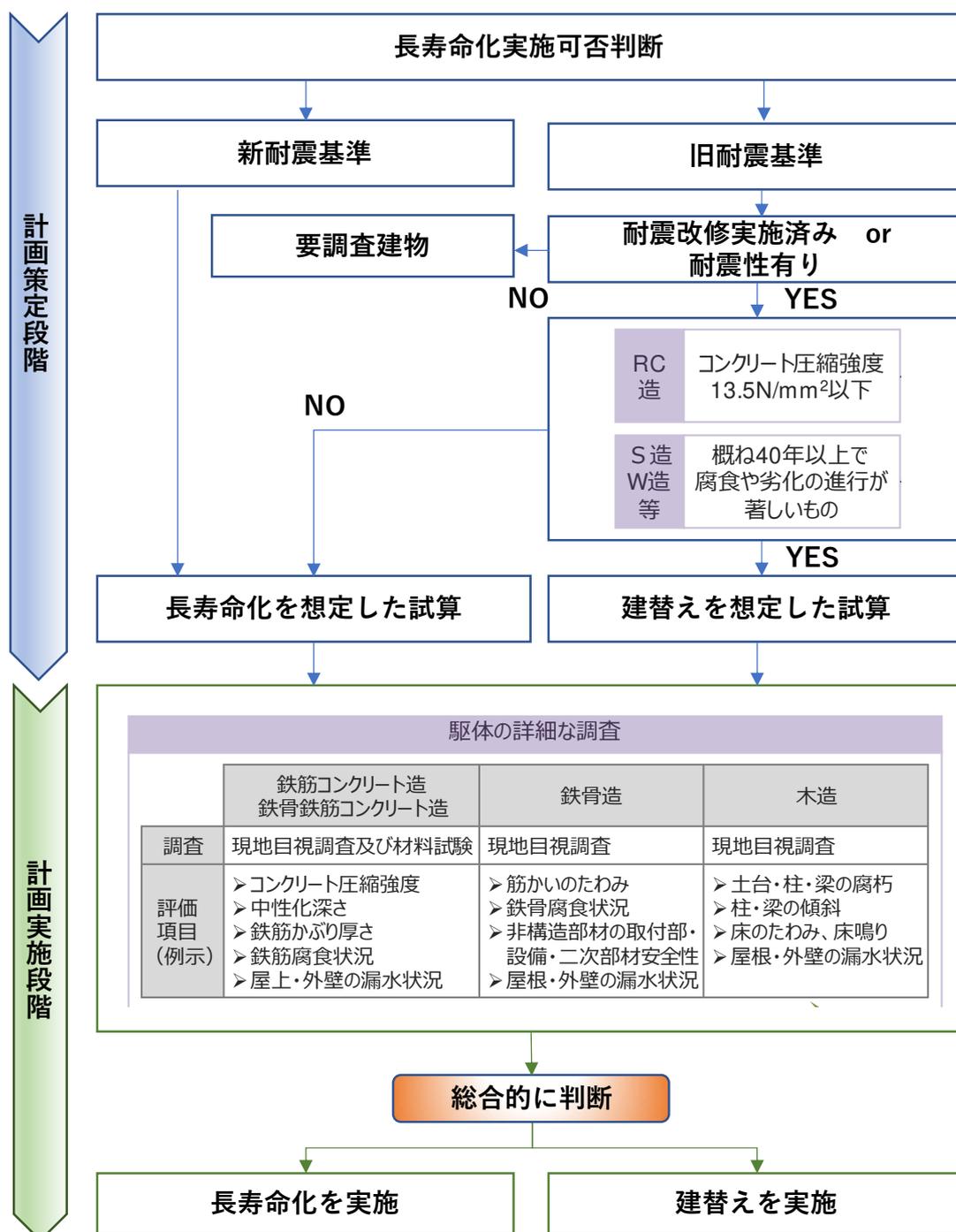
計画実施段階での長寿命化可否判断



(2) 学校教育施設

学校教育施設についても長寿命化を前提として計画を策定しますが、耐震診断・耐震改修工事等実施時の資料をもとに計画策定段階で長寿命化実施可否を想定し、計画実施段階で躯体の詳細な調査及び経済性や教育機能上の観点から総合的に判断します。

計画策定・実施段階での長寿命化可否判断



		鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	木造
調査		現地目視調査及び材料試験	現地目視調査	現地目視調査
評価 項目 (例示)		<ul style="list-style-type: none"> コンクリート圧縮強度 中性化深さ 鉄筋かぶり厚さ 鉄筋腐食状況 屋上・外壁の漏水状況 	<ul style="list-style-type: none"> 筋かいのたわみ 鉄骨腐食状況 非構造部材の取付部・設備・二次部材安全性 屋根・外壁の漏水状況 	<ul style="list-style-type: none"> 土台・柱・梁の腐朽 柱・梁の傾斜 床のたわみ、床鳴り 屋根・外壁の漏水状況

4.2.2 長寿命化実施可否の判断材料

鉄筋コンクリート造の場合に、前項の計画実施段階で行う躯体の詳細な調査において、代表的な指針を下記に示します。

長寿命化実施可否判断材料

項目	改修	建替え
中性化深さ	中性化残りが 10mm 未満の場合 ※鉄筋腐食未発生の場合は中性化残りの小さい順に補修を実施(躯体の劣化を防ぎます)	
コンクリート 圧縮強度	鉄筋腐食が見られ、コンクリートにひび割れが生じている場合(圧縮強度は設計基準強度以上)はひび割れ補修を実施	圧縮強度が設計基準強度未満 →耐震補強設計等により判断
鉄筋腐食状況		鉄筋腐食の進行により、有効断面積が設計断面積以下 →耐震補強設計等により判断

【中性化深さ調査】

- ・コンクリート表面からの中性化深さを測定し、鉄筋腐食が始まる時期を予測するもので中性化残りが 10mm を下回ると鉄筋腐食が開始すると判断します。中性化残りは、鉄筋の被り厚と、中性化深さの差のことを言います。中性化残りが 10mm 未満となると、鉄筋までの浸水等が発生しやすくなり、腐食を誘発する可能性が大きくなるといわれています。
- ・中性化残り 10mm 未満の場合は、中性化対策を行い、躯体の劣化を防ぐ必要があります。

【コンクリート圧縮強度調査】

- ・コア抜き後、供試体として寸法調整をした後、圧縮強度を測定し、圧縮強度が設計基準強度を上回っているか否かを判定します。
- ・設計基準強度より下回っている場合は、耐震補強設計等により長寿命化できるか判定します。

【鉄筋腐食状況調査】

- ・腐食の程度を定性的に判断します。
- ・鉄筋腐食が相当進んでいる場合は、錆びを除去して有効断面積を測定し、設計断面積未満の場合は、耐震補強設計等により長寿命化できるか判定します。

4.3 改修標準の設定

長寿命化を実施する建物については、計画的に予防保全を行うため、改修標準を設定します。建替え等と判断された建物についても、それまでの間、改修標準を参考に安全性、機能性の維持の観点から最低限必要な部位・設備のみ改修を行います。

(1) 予防保全対象部位の設定

修繕・更新周期を設定し、計画的に予防保全を行う部位・設備を下表のとおり定めます。

外構や工作物等は含みません。予防保全部位に該当しない部位・設備については、下記の部位・設備の修繕・更新時期に合わせて実施または事後保全にて対応することとします。

なお、市営住宅については、住戸内にある内装、内部建具、衛生器具等は、事後保全で対応していくこととします。

予防保全対象部位・設備

工事種別	区分	種別
建築	外部	屋根・屋上防水
		外壁
		外部建具
	内部	内装(床・巾木・壁・天井) ※市営住宅は対象外
		内部建具 ※市営住宅は対象外
電気設備	電力	受変電設備
		動力設備
		電力設備
	通信・防災	情報通信設備
		防災設備
機械設備	空調	排煙設備
		換気設備
		自動制御設備
		空気調和設備
	給排水衛生	給水設備
		排水設備 ※市営住宅は対象外
		給湯設備 ※市営住宅は対象外
		衛生器具設備 ※市営住宅は対象外
		消火設備
	搬送機	エレベーター・エスカレーター

(2)改修周期の設定

(1)で設定した予防保全対象部位については、20年ごとに大規模改修及び長寿命化改修を繰り返すことによって、安全性、機能性を維持していきます。大規模改修・長寿命化改修・建替えの考え方は以下のとおりです。ただし、事前の現地調査等により改修内容は変更する場合があります。

なお、電気設備・機械設備等で重要度が高く、耐用年数の短いものについては、個別に更新周期を設定し対応していくこととします。

保全メニューの内容

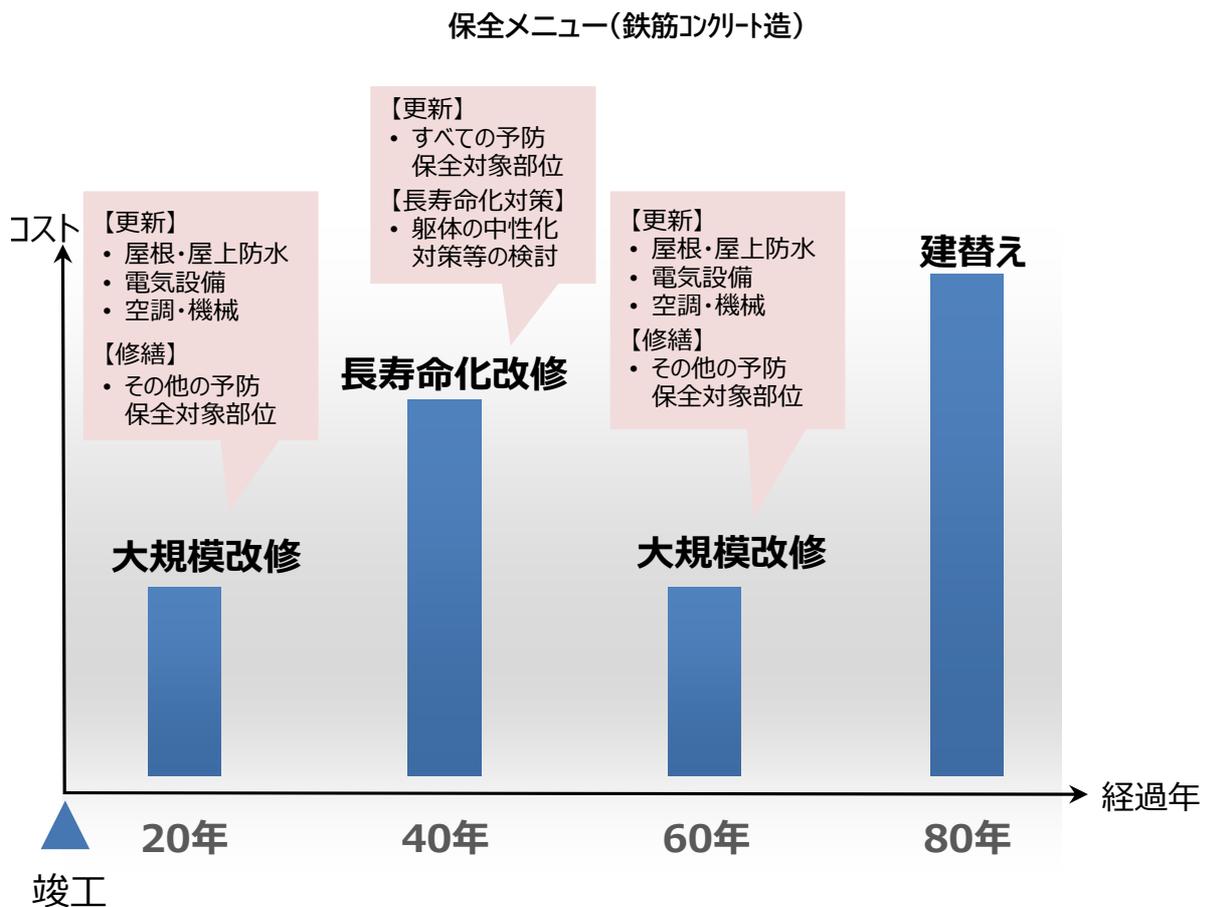
項目	改修内容
大規模改修	・主要な部位・設備(屋根・屋上防水、電気設備、空調機械設備)の更新。 ・その他の部位・予防保全対象部位の更新または修繕。 ※外壁について市営住宅は更新、その他施設については事前調査により判断。
長寿命化改修	・全ての予防保全対象部位の更新。 ・躯体の長寿命化対策の検討。(中性化対策等)
建替え	・建物の目標耐用年数を超過し、建物をこれ以上維持存続することが困難になった時点で、総合的な判断により建替えを行う。 ・建替えの際には、市の情勢等により規模、複合化等を検討。

ただし、施設の用途(例えば温泉施設等)や周囲の環境等により、現地調査にて著しい劣化を確認した場合は、築年数20年を待たずに必要な部分の大規模改修を実施します。

【鉄筋コンクリート造】

目標耐用年数を 80 年と設定します。供用期間内は、下記のとおり大規模改修及び長寿命化改修を繰り返し、安全性低下、機能性低下を防ぎます。

供用期間内に 2 回の大規模改修及び 1 回の長寿命化改修を実施し、築年数 80 年で建替えを検討します。機能の低下に直結する屋根・屋上防水及び耐用年数が短い電気、空調・機械設備については 20 年ごとに更新を図ることとし、その他の部位は築年数 40 年で更新を図ります。

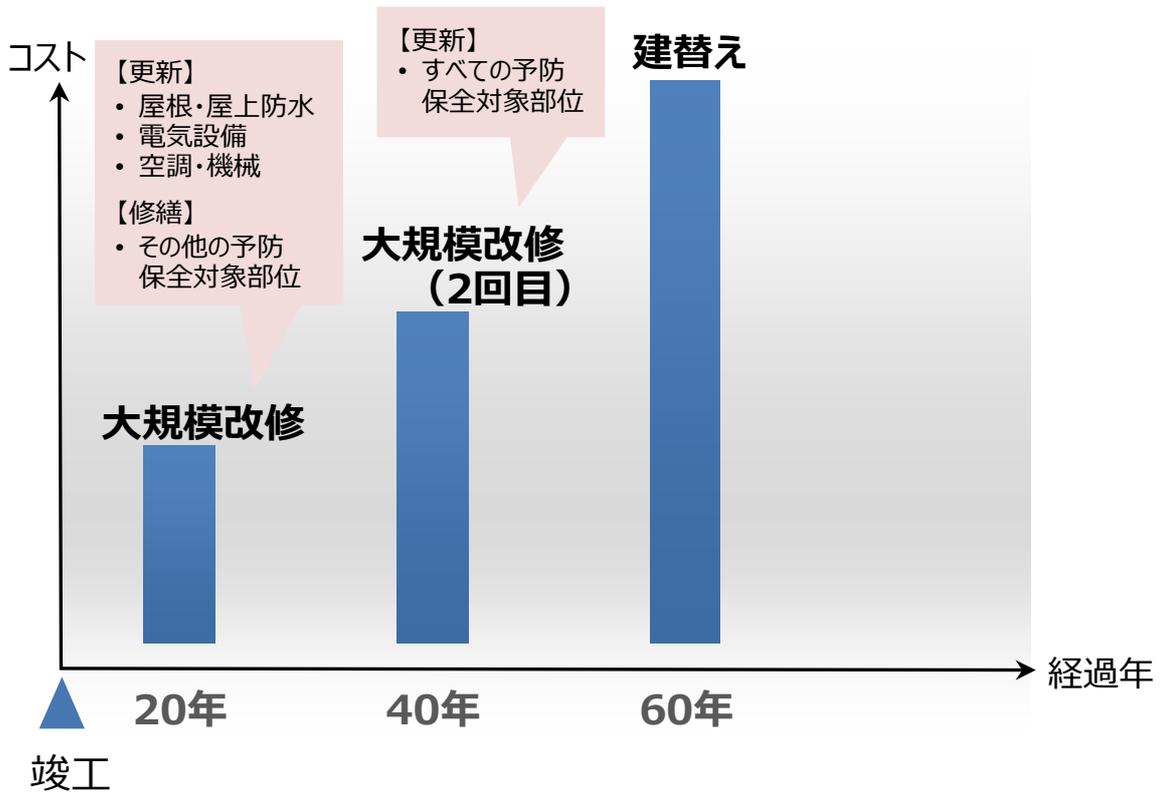


【鉄骨造】

目標耐用年数を 60 年と設定します。鉄筋コンクリート造の建物と同様、築年数 20 年で大規模改修により一部の予防保全対象部位の更新を、築年数 40 年で 2 回目の大規模改修により全ての予防保全対象部位の更新を図り、各部位・設備の機能低下を防ぎます。

なお、大規模改修(2 回目)時に 3.2.1 長寿命化実施可否判断による躯体の詳細な調査を行い、補強等が必要な場合は対応していきます。

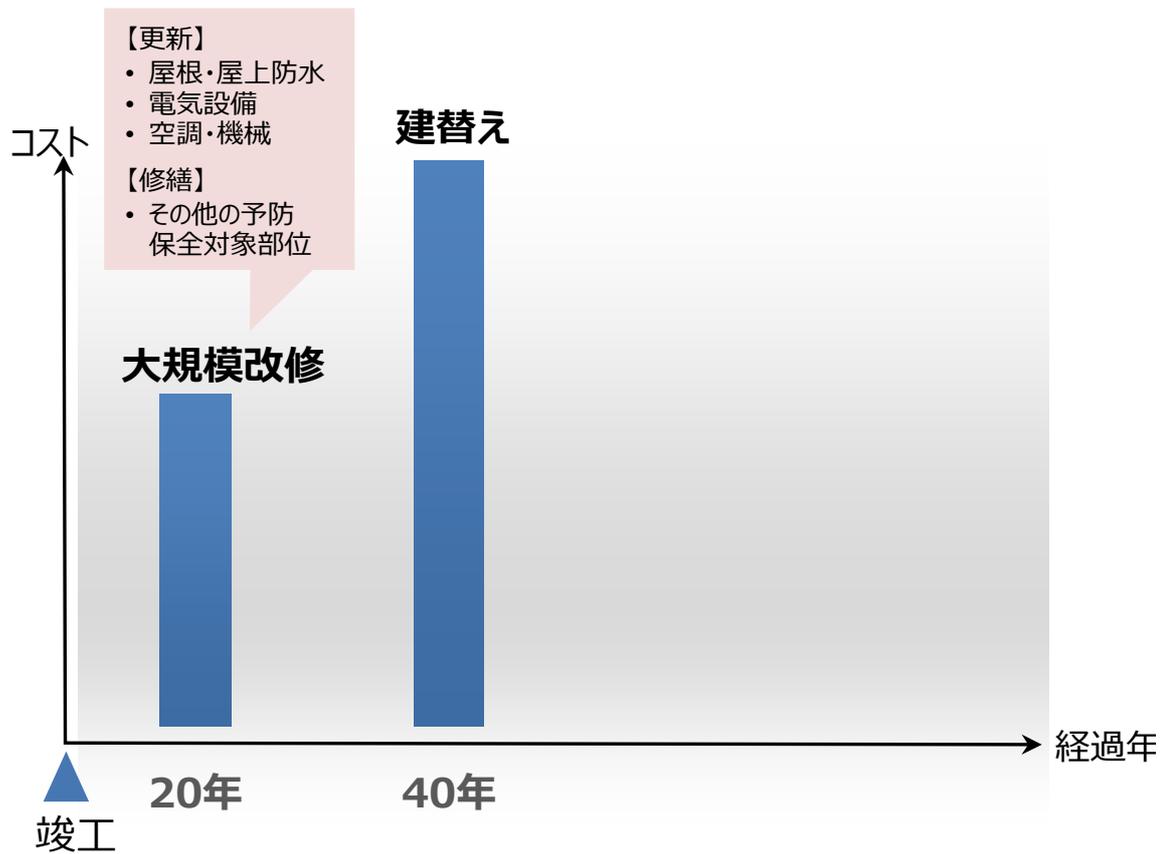
保全メニュー(鉄骨造)



【木造、コンクリートブロック造、軽量鉄骨造】

目標耐用年数を 40 年と設定します。他の構造と同様に、築年数 20 年で大規模改修を実施します。

保全メニュー(木造・コンクリートブロック造・軽量鉄骨造)



(3)残存期間に応じた保全メニューの設定

1)鉄筋コンクリート造

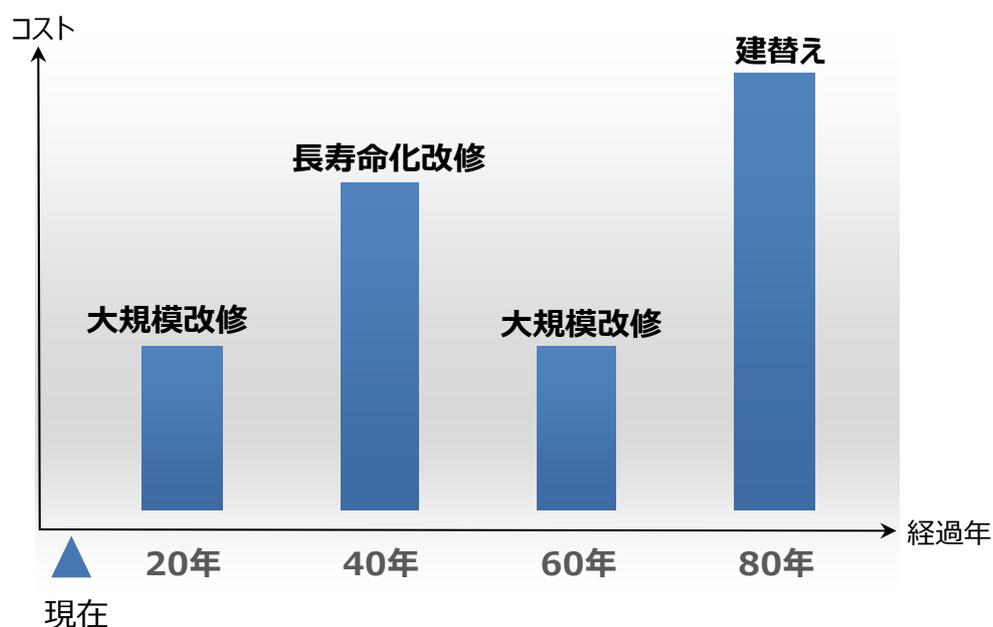
築年数ごとに保全メニューを設定し、計画的に改修を実施していきます。各グループの改修内容及び実施時期は下記のとおりです。

【グループ A:築年数 20 年以下】

築年数 20 年以下の建物については、築年数が浅く、現時点でも躯体強度は十分に確保されていると考えられることから、先に示した通常の予防保全により、長寿命化を確実に実現していくことが必要です。今後 80 年間供用するために必要な改修を、20 年おきに実施していきます。

なお、今後建替えを実施する建物についても、下記を原則として長寿命化を実現します。

グループ A における保全メニュー



項目	改修内容
大規模改修	【機能維持】 ・屋根・屋上防水、電気設備、空調機械設備の更新 ※外壁については市営住宅は更新、その他施設については事前調査により判断 ・その他の予防保全対象部位の修繕
長寿命化改修	【機能維持】 ・全ての予防保全対象部位の更新 ・躯体の中酸化対策の検討
	【機能向上】 ・防災対策、高効率機器(省エネ機器)等の導入を検討

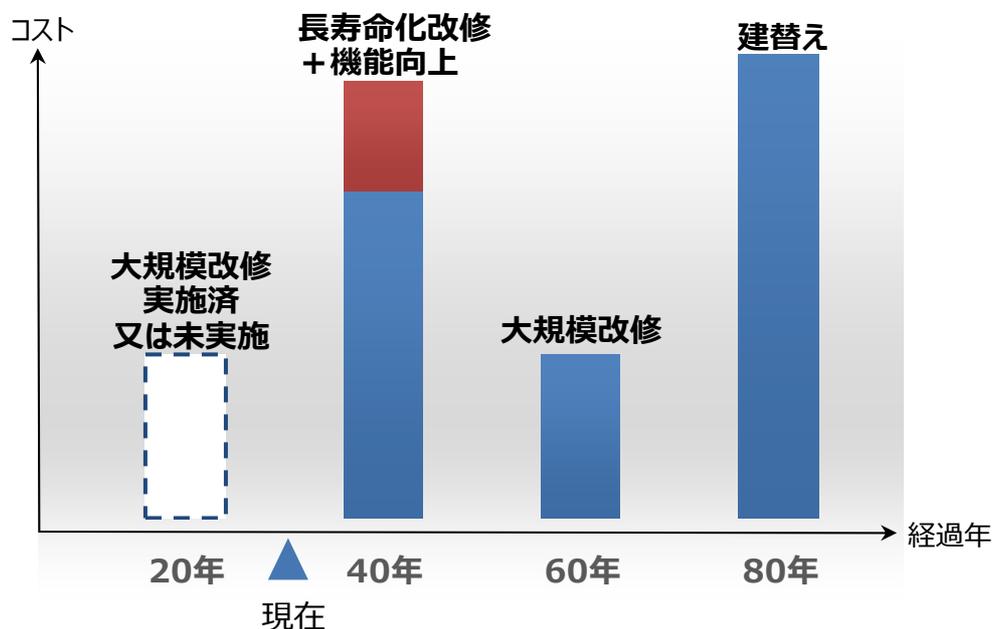
【グループ B: 築年数 21 年以上、40 年以下】

長寿命化を前提とした場合、十分な残存期間を有しつつ、長寿命化改修を直近に控えた建物がこのグループに該当します。今後 40 年以上の長期にわたる供用を前提とした長寿命化改修を直近で実施する必要がある建物群と捉えることができます。

以上を念頭に、このグループに属する建物は、築年数 40 年を目途に、供用年数 80 年を想定した長寿命化改修を実施します。

あわせて、時代のニーズにあった機能向上メニューとして、ユニバーサルデザインの考え方の導入や防災対策、高効率機器(省エネ機器)の導入等、必要に応じて機能向上を目指します。

グループ B における保全メニュー



項目	改修内容
大規模改修	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根・屋上防水、電気設備、空調機械設備の更新 ※外壁については市営住宅は更新、その他施設については事前調査により判断 ・その他の予防保全対象部位の修繕
長寿命化改修	【機能維持】 <ul style="list-style-type: none"> ・全ての予防保全対象部位の更新 ・躯体の中酸化対策の検討
	【機能向上】 <ul style="list-style-type: none"> ・(必要に応じ)ユニバーサルデザインの考え方の導入や防災対策、高効率機器(省エネ機器)等の導入を検討

【グループ C:築年数 41 年以上】

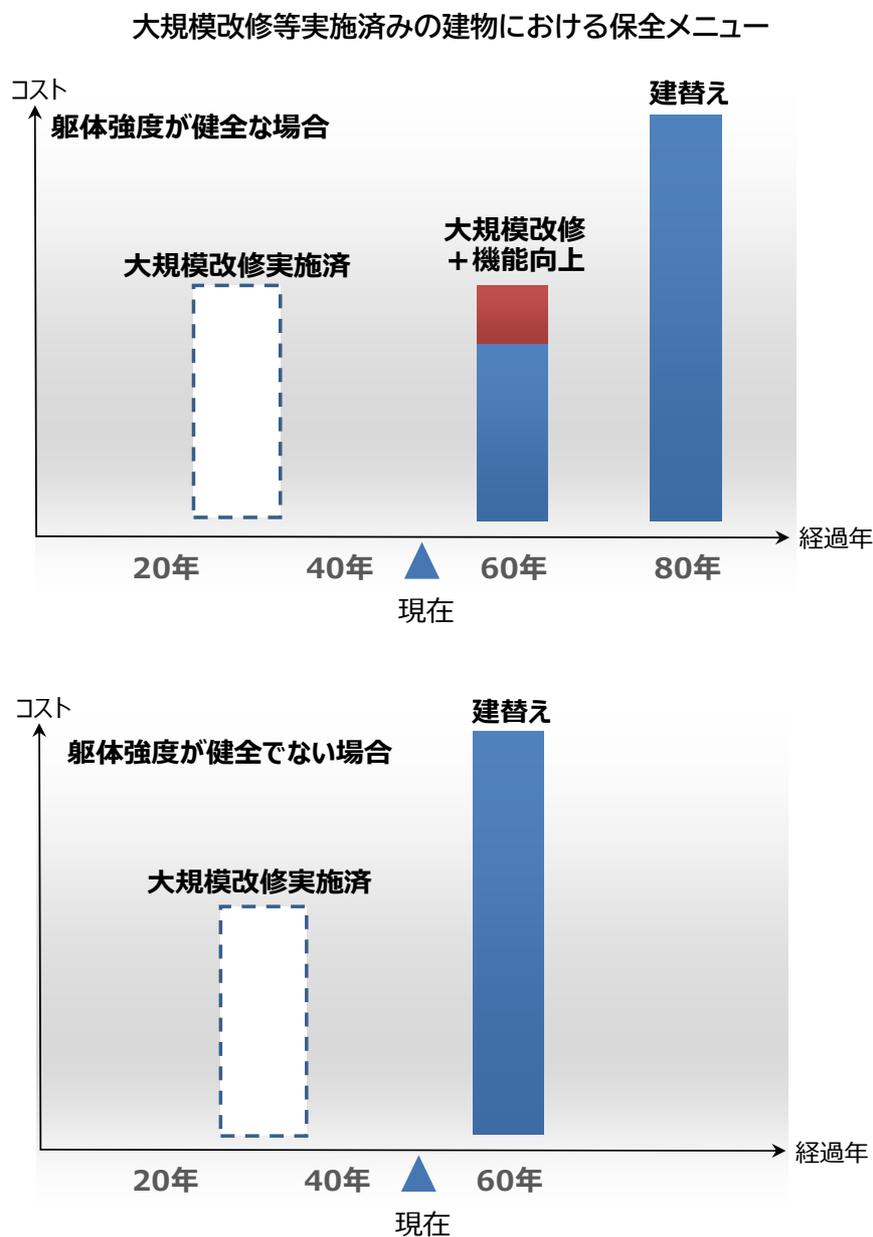
<1>大規模改修等実施済みの建物

築年数 41 年以上の建物は、築年数 60 年を目途にいったん大規模改修を挟みつつ、目標耐用年数に到達する 80 年まで供用を目指すことが求められるグループです。

躯体強度が十分であると判断できる場合には、大規模改修を行い、長寿命化を図ることとします。築年数 60 年以上の場合は、残存期間が 20 年未満となるため、必要最小限の改修を実施します。

また、時代のニーズにあった機能向上メニューとして、便所の洋式化、環境に配慮した高効率機器の導入等、課題を解決するための機能向上を大規模改修にて検討します。

ただし、このグループに属する建物は、既に老朽化が顕在化しており、躯体強度が不十分な可能性があります。この場合は、建替えを検討することも考えられます。



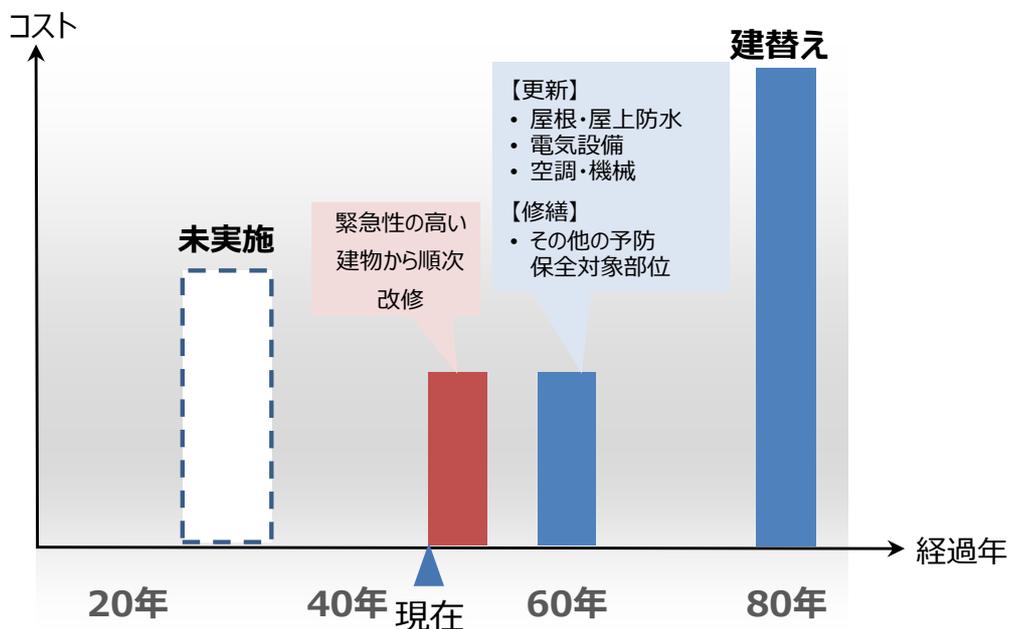
項目	改修内容
大規模改修	【機能維持】 ・屋根・屋上防水、電気設備、空調機械設備の更新 ※外壁については市営住宅は更新、その他施設については事前調査により判断 ・その他の予防保全対象部位の修繕
	【機能向上】 ・(必要に応じ)便所の洋式化、高効率機器(省エネ機器)等の導入を検討

<2>大規模改修等未実施の建物

本市には既に築年数 41 年以上が経過しているものの、本来は実施すべきであるにも関わらず大規模改修等を実施していない建物も多くあるのが実態です。このような建物は老朽化が進んでおり、不具合や劣化が顕在化していることが想定されます。長寿命化を前提とする場合、当面は、こうした建物の中で緊急性が高いと判断される建物から順次改修することが必要となります。

建物の築年数、劣化状況等に応じて、改修内容、周期を再設定し、長寿命化を検討することとします。

大規模改修等未実施の建物における保全メニュー



※築年数が、概ね 60 年程度を経過している建物については、従来設定した築年数 60 年を目途に実施する改修は実施しないものとします。

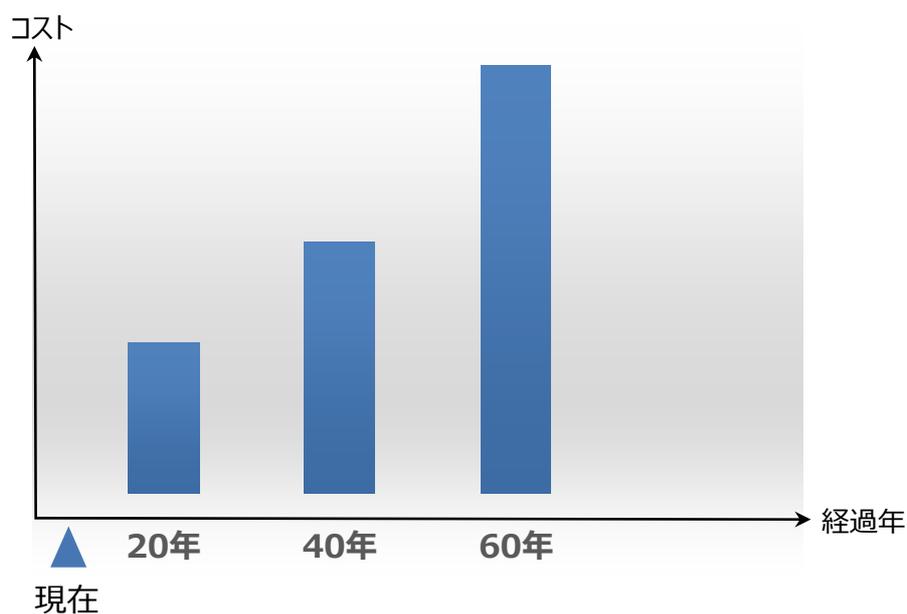
2)鉄骨造

鉄骨造も同様に、グルーピングを行い築年数ごとに保全メニューを設定し、計画的に改修を実施していきます。各グループの改修メニュー及び実施時期は下記のとおりです。

【グループ A:築年数 20 年以下】

鉄筋コンクリート造の建物と同様、築年数 20 年以下の建物については、築年数が浅く、現時点では躯体の劣化・損傷は少ないと考えられることから、先に示した通常の予防保全により、長寿命化を確実に実現していくことが必要です。築年数 60 年に到達した段階で建替えを検討します。

グループ A における保全メニュー



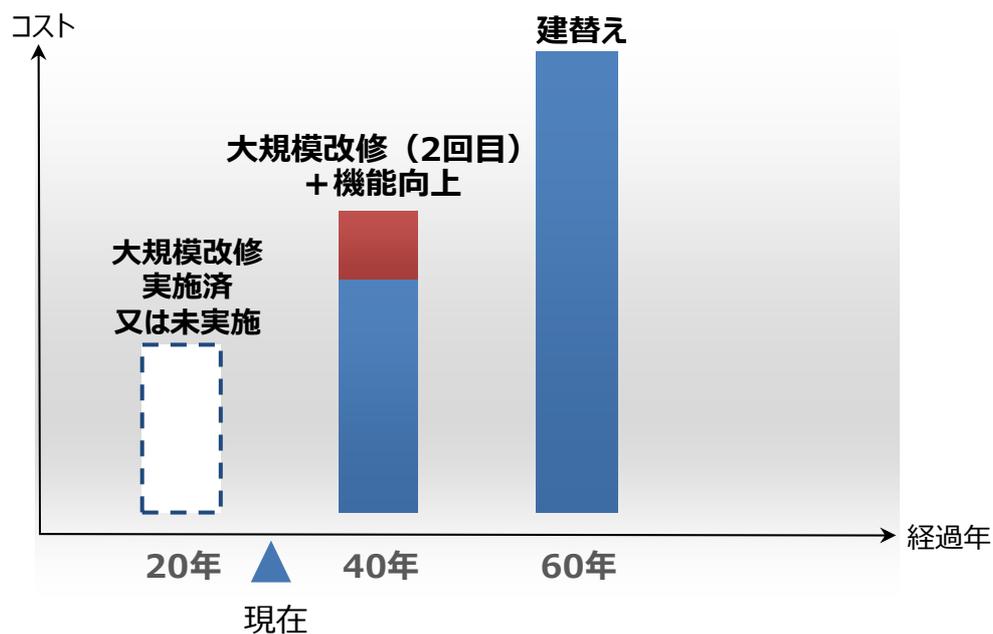
項目	改修内容
大規模改修	【機能維持】 ・屋根・屋上防水、電気設備、空調機械設備の更新 ・その他の予防保全対象部位の修繕
大規模改修 (2 回目)	【機能維持】 ・全ての予防保全対象部位の更新

【グループ B: 築年数 21 年以上、40 年以下】

鉄骨造の建物でグループ B に属する建物は、いったん大規模改修を実施したうえで、築年数 60 年を目途に建替えを検討します。

また、時代のニーズにあった機能向上メニューとして、便所の洋式化、環境に配慮した高効率機器(省エネ機器)の導入等、課題を解決するための機能向上を大規模改修にて検討します。

グループ B における保全メニュー



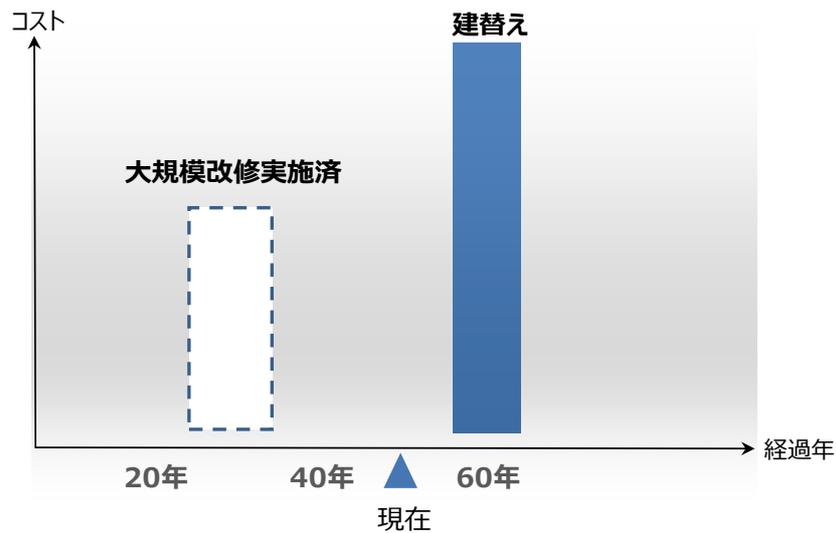
項目	改修内容
大規模改修 (2回目)	【機能維持】 ・全ての予防保全対象部位の更新
	【機能向上】 ・(必要に応じ)便所の洋式化、高効率機器(省エネ機器)等の導入を検討

【グループ C:築年数 41 年以上】

<1>大規模改修実施済みの建物

グループ C に属する大規模改修実施済みの建物は、築年数 60 年を目途に建替えを検討します。

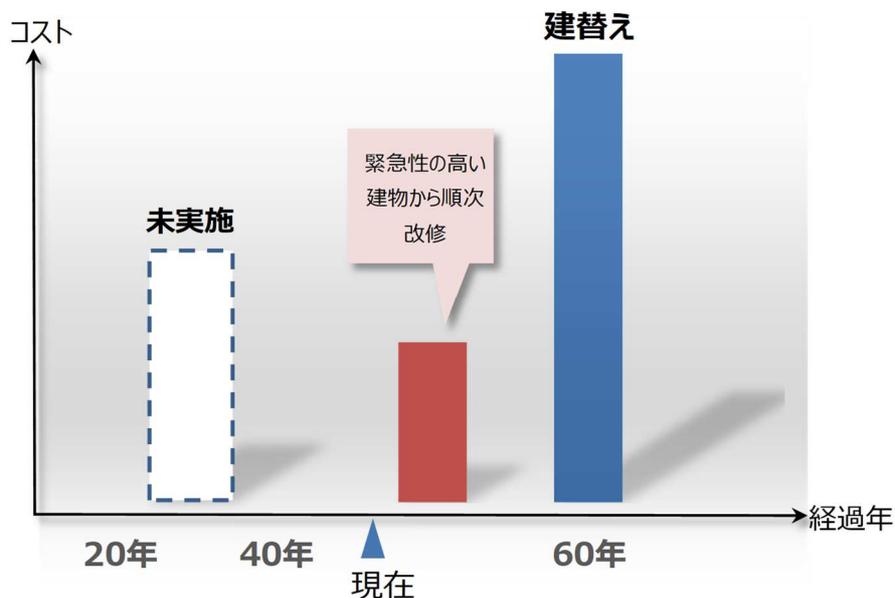
大規模改修実施済の建物における保全メニュー



<2>大規模改修未実施の建物

既に築年数 41 年以上が経過しているものの、本来は実施すべきであるにも関わらず大規模改修等を実施していない建物は、必要最小限の改修を実施したうえで、築年数 60 年に到達した時点で建替えを検討します。

大規模改修未実施の建物の保全メニュー



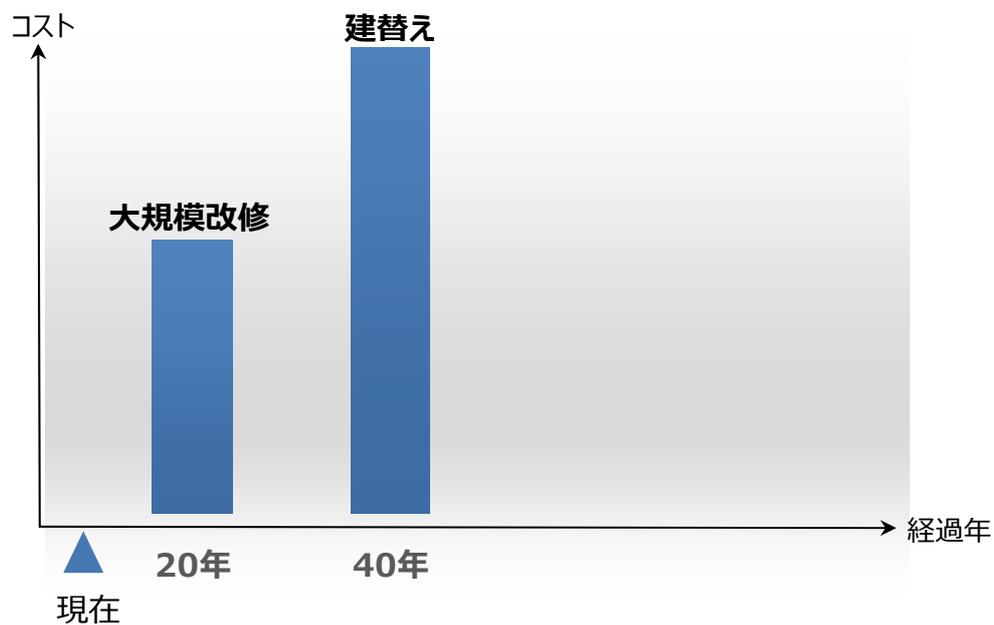
3)木造、コンクリートブロック造、軽量鉄骨造

木造、コンクリートブロック造、軽量鉄骨造も同様に、グルーピングを行い築年数により保全メニューを設定し、計画的に改修を実施していきます。

【グループ A:築年数 20 年以下】

供用期間の半分である築年数 20 年を目途に大規模改修を実施し、耐用年数 40 年に到達した段階で建替えを検討します。

グループ A における保全メニュー



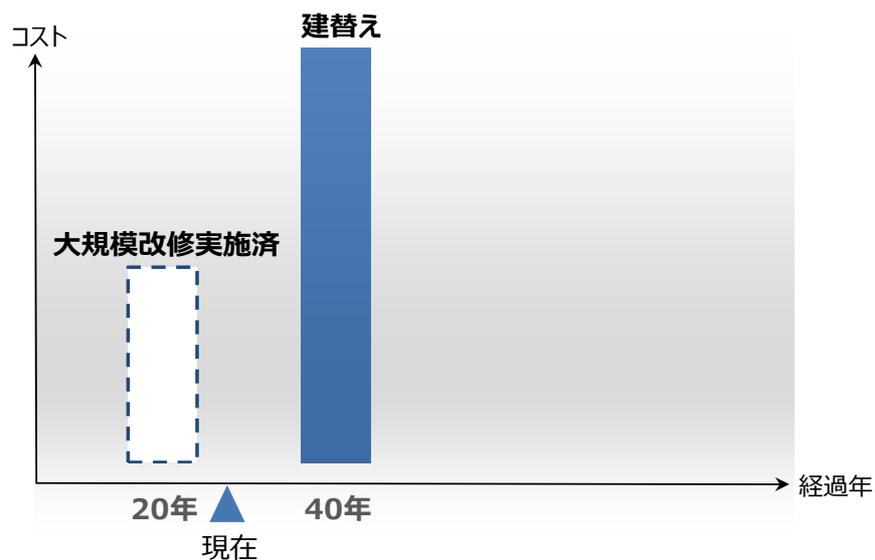
項目	改修内容
大規模改修	【機能維持】 ・屋根・屋上防水、電気設備、空調機械設備の更新もしくは修繕 ・その他の予防保全対象部位の修繕

【グループ B:築年数 21 年以上】

<1>大規模改修実施済みの建物

大規模改修実施済みの建物については耐用年数 40 年に到達した段階で建替えを検討します。

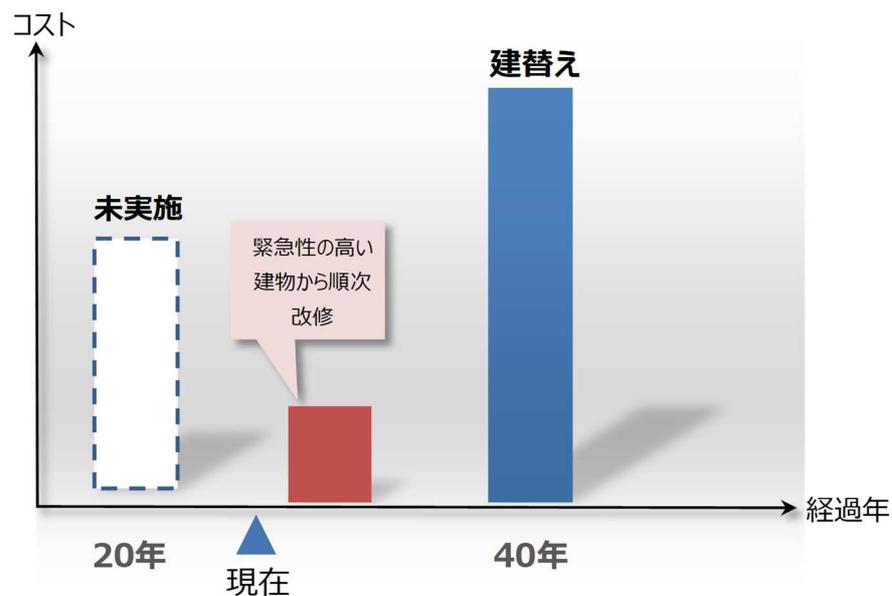
大規模改修実施済の建物の保全メニュー



<2>大規模改修未実施の建物

既に築年数 21 年以上が経過しているものの、本来は実施すべき大規模改修をしていない建物は、必要最小限の改修を実施したうえで、築年数 40 年に到達した時点で建替えを検討します。

大規模改修未実施の建物の保全メニュー



(4)仕様の決定

築年数 40 年を目途に実施する更新(長寿命化改修)及び建替えの際は、下記に示す仕様を標準とし、必要に応じ変更するものとします。予め採用する仕様を決めておくことで不要なコスト増を抑える効果が期待できます。以下に庁舎、学校、市営住宅等、複数の建物がある施設については、仕様選定にあたって用途別の基本的考え方についても整理します。

ただし、建物の用途、特殊性により、意匠性を高めることが機能上必要と判断される場合や新技術の開発導入、CO2 削減や省エネ効果を期待する仕様については、この限りではありません。

1)屋根・屋上防水

共通の考え方	● 耐久性に優れた仕様を採用する。	
仕様の具体例	【改質アスファルト防水】 	【ガルバリウム鋼板】 

【用途別の基本的考え方】

一般施設 (その他教育施設含む)	<ul style="list-style-type: none"> ● 供用期間全体のライフサイクルコストを考慮し、仕様を選定する。原状よりも高額な仕様であっても、ライフサイクルコストの低減、機能向上が期待できる場合には検討する。 ● 陸屋根の場合、耐久性に優れる改質アスファルト防水を原則とするが、ライフサイクルコストを考慮し、他の仕様も検討する。勾配のある屋根については、仕様変更が可能である場合にはライフサイクルコストの観点で仕様を検討する。
学校教育施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 校舎は概ね陸屋根であることから、耐久性に優れる改質アスファルト防水を原則とし仕様の統一化を図るが、ライフサイクルコストを考慮し他の仕様も検討する。 ● 体育館は、原則として既存仕様の更新を原則とする。
市営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 供用期間全体のライフサイクルコストを考慮し、仕様を選定する。原状よりも高額な仕様であっても、ライフサイクルコストの低減、機能向上が期待できる場合には検討する。 ● 陸屋根の場合、耐久性に優れる改質アスファルト防水を原則とするが、ライフサイクルコストを考慮し、他の仕様も検討する。勾配のある屋根については、仕様変更が可能である場合にはライフサイクルコストの観点で仕様を検討する。

2)外壁

共通の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ● これまでは、複層仕上げ塗材をコスト、耐久性の面でバランスの取れた仕様として採用していたが、可とう性仕上げ塗材の工期短縮や耐候性の向上を踏まえて、工期や耐久性を考慮し選定する。
仕様の具体例	<p>【複層仕上げ塗材】</p> 

【用途別の基本的考え方】

一般施設 (その他教育施設を含む)	<ul style="list-style-type: none"> ● 一部の建物において採用されている仕様については、意匠性、仕様変更の難易度・コスト等から総合的に判断し、仕様の変更を検討する。
学校教育施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 一部の建物において採用されている仕様については、意匠性、仕様変更の難易度・コスト等から総合的に判断し、仕様の変更を検討する。 ● 体育館は、原則として既存仕様の更新を原則とする。
市営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 一部の建物において採用されている仕様については、意匠性、仕様変更の難易度・コスト等から総合的に判断し、仕様の変更を検討する。

3)外部建具

共通の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ● 耐久性に優れた仕様を採用する。(ステンレス、アルミ等) ● 木製・鉄製については変形、腐食等を考慮し採用を検討する。 	
仕様の具体例	<p>【ステンレス扉】</p> 	<p>【アルミ製窓】</p> 

【用途別の基本的考え方】

一般施設 (その他教育施設を含む)	<ul style="list-style-type: none"> ● アルミ製・ステンレス製建具を原則とする。可能な限り、錆びが生じにくい材料を採用する。 ● 保育所やオフィス等の使用頻度が高い諸室は、原則として強化ガラスまたは網入りガラスを採用する。
学校教育施設	<ul style="list-style-type: none"> ● アルミ製・ステンレス製建具を原則とする。耐久性の観点から、可能な限り錆びが生じにくい材料を採用する。 ● 安全性の観点から、原則として強化ガラスを採用する。
市営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● アルミ製・ステンレス製建具を原則とする。耐久性の観点から、可能な限り錆びが生じにくい材料を採用する。

4)内装

共通の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ● 内装については、概ね既存仕様の更新を原則とする。 ● 施設、部屋の用途・目的が建設当初より変更された場合には、その目的に合った仕様に変更する。 ● 遮音性、耐久性等が要求される場合には、機能向上を含めた仕様・部材を検討する。
--------	--

【用途別の基本的考え方】

一般施設 (その他教育施設を含む)	<ul style="list-style-type: none"> ● 概ね既存仕様の更新を原則とする。 ● オフィス等の使用頻度が高い諸室については、必要に応じ機能性・快適性の向上についても検討する。 ● 楽器演奏等が想定される諸室については、必要に応じて遮音性を高めた仕様とする。 ● 調理室等、水を頻繁に使用する諸室に関しては、耐水性・メンテナンス性を考慮し、ビニル系シート等を採用する。 ● 管理諸室は、原則として OA フロアを検討する。
学校教育施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 天井材は、既存使用の更新を原則とするが、必要に応じて遮音性の向上等についても検討する。 ● 床材は、ビニル系シート、フローリングやカーペット等、各諸室の利用形態に応じて仕様を検討する。細かい木くずや薬品、水等を使用する諸室はビニル系シートが望ましい。 ● 管理諸室は、原則として OA フロアを検討する。 ● 壁材は、遮音性、耐久性が要求される場合には、機能向上を含めた仕様・部材を検討する。
市営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 建替え時には、生活スタイルに合わせた仕様を検討する。

5)電気

<p>共通の考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 受変電設備や電力設備等は、耐久性、信頼性の高い仕様を原則とする。個々の設備機器においては、昨今の技術革新に伴い省エネ性能等が向上したものが多く普及しており、こうしたものは積極的に採用することとする。 ● 設備機器の仕様選定にあたっては、信頼性、環境性、ライフサイクルコスト等の観点から最適なものを採用する。 ● 避難所等の施設については、災害・防災対策の観点から必要に応じ、非常用発電設備・電源設備等の導入を検討する。 ● 照明設備については、予防保全対象部位とせず原則事後保全とするが、大規模改修実施時に老朽化が顕在化している場合は併せて更新する。 <p>また、省エネルギーやカーボンニュートラル、ランニングコスト削減を目的とし、計画的に LED 照明への更新を促進する。</p>	
<p>主な設備機器の例</p>	<p>【受変電設備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高電圧の電気を、100V や 200V に降圧し、一般家庭と同じように電灯やコンセント等を使用できるようにするための設備。大規模な施設(庁舎・学校等)に設置される。 	<p>【電源設備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 電気を供給する装置。直流電源装置、交流電源装置や無停電電源装置(UPS)等がある。 

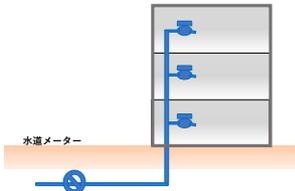
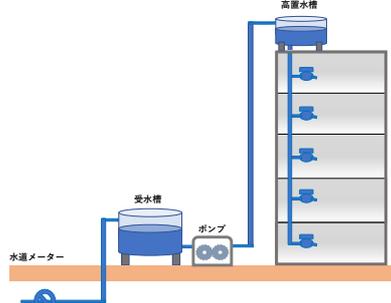
6)空調

<p>共通の考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設の用途・特性に応じ、適切な方式を採用する。市役所本庁舎や市民ホール等、広い空間を持つ大規模施設は中央管理方式、施設規模が小さく諸室ごとに使用時間・頻度が異なる場合は個別空調を原則とする。 ● 現状が中央管理方式である場合でも、個別空調に変更した方が運営面を含め優位である場合には、切り替えを検討する。また、更新の容易性という観点では、個別空調の採用を検討する。また、熱源についても検討する。 ● 設備機器の仕様選定にあたっては、信頼性、環境性、ライフサイクルコスト等の観点から最適なものを採用する。 ● 空調設備機器は、概ね10～20年を目途に更新する必要がある、工事予算規模も大きくなることから、予め別途更新計画を策定し対応する必要がある。
---------------	--

7)衛生

<p>共通の考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 概ね既存仕様の更新を原則とするが、利便性、耐久性、コストの観点から総合的に検討し仕様を定める。 ● 和式便所の場合には洋式化を検討する。建物用途に応じて、和式・洋式の器具数を検討する。 ● 多目的・多機能便所については、各施設に設置することを検討する。 ● 避難所指定のある施設については、避難所としての運用を想定した場合に必要な設備を検討する。学校については二次避難場所として指定されており、体育館は比較的長期の滞在が想定されるため、洋式便所、多目的・多機能便所の設置を検討する。
---------------	--

8)給排水

<p>共通の考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 概ね既存仕様の更新を原則とするが、利便性、耐久性、コストの観点から総合的に検討し仕様を定める。 ● 給水方式(直圧給水方式、受水槽加压方式、高置水槽方式)の変更は、総合的に検討・判断を行う。それ以外は、既存仕様の更新とする。 ● 給水・排水管については、耐久性の高いものが開発・採用されていることから、更新時には積極的に採用する。 ● また、更新を容易にするため、配管経路を考慮することとする。 	
<p>給水方式の違い</p>	<p>【直圧給水方式】 (3階まで)</p> 	<p>【高置水槽方式】</p> 

9)消火

<p>共通の考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 現行の消防法への適合を図る。
---------------	--

10)搬送

<p>共通の考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 現行法規への適合を図る。
---------------	--

(5)ユニバーサルデザインへの対応

大規模改修・長寿命化改修・建替えを行う際は、すべての人が共に生きる社会に向けて、可能な限りユニバーサルデザイン化を検討します。

そのためには、さまざまな障害(バリア)となる事象を、できる限り取り除くために、施設や設備(ハード面)の整備が必要ですが、既存建物の改修をする場合は、構造体の物理的な制限等により制約が多数生じ、必ずしも現実的でない場合があります。建物の用途・目的、利用形態等を踏まえ、ユニバーサルデザインの考え方を十分に理解した上で、ハード面だけではなくソフト面も含め、できる限りの工夫を行っていくことが重要となります。

一般施設、学校施設等



昇降口の段差を解消



スロープの設置



スロープの設置



車いす観覧席の設置

市営住宅施設



階段室入口の段差解消

5. 長期保全実行計画

5.1 計画策定にあたっての考え方及び長期コストシミュレーション【2018 策定時】

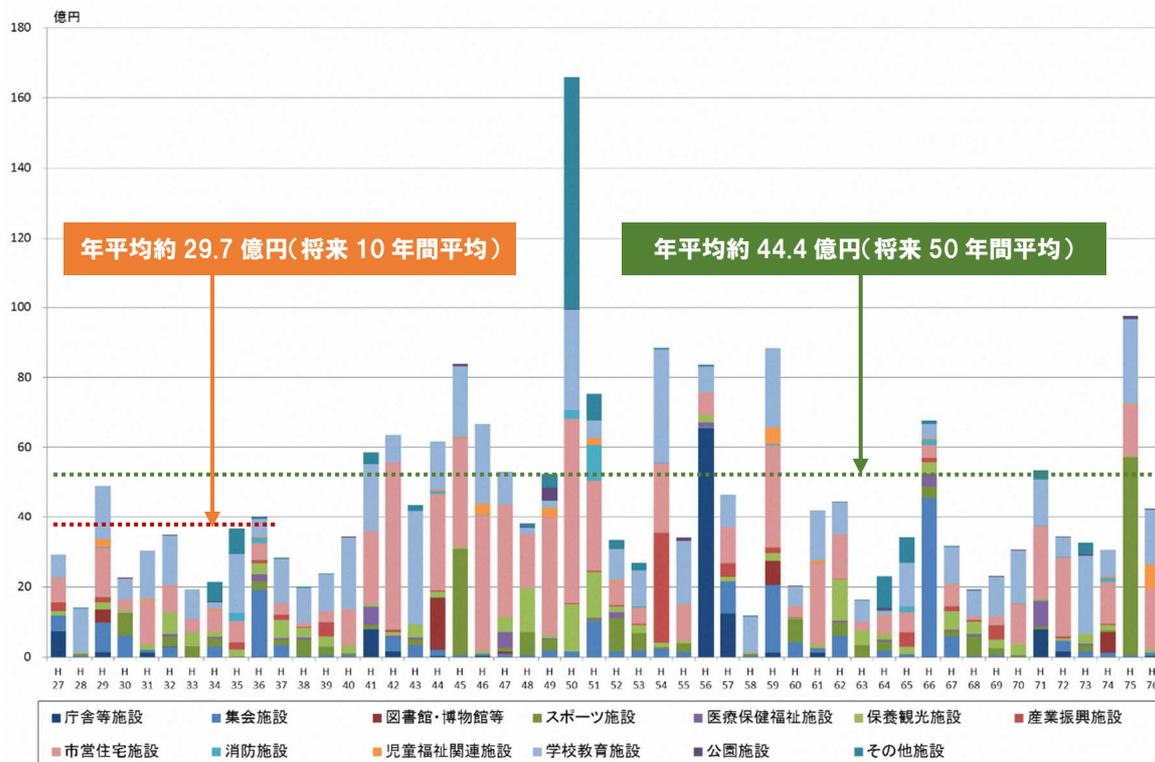
本計画は建物の長寿命化を図ることにより、維持更新コストを削減させることが主な目的です。無計画に修繕や更新を繰り返してしまうと、コストの増大につながります。安全性、機能性を一定程度担保し、コスト削減ができる条件(改修標準)を定め、長期の維持更新コストを推計します。

(1)別府市公共施設等総合管理計画に示す長期費用推計結果【2018 策定時】

平成 28 年に策定した別府市公共施設等総合管理計画に示す長期シミュレーションでは、平成 27 年から平成 76 年(西暦 2064 年)までの 50 年間の維持更新費用の総額(試算)は約 2,221 億円、年平均で約 44.4 億円となります。また、平成 27 年から平成 36 年(西暦 2024 年)までの最初の 10 年間に必要な費用は、年平均で約 29.7 億円となります。なお、推計に当たっては、修繕、更新、建替えの費用を施設用途ごとに設定し、各々の周期を順に 15 年、30 年、60 年として推計しています。

施設の長寿命化及び再編による総量縮減を通じて、このコストを抑える取組みが必要となります。別府市では、**30 年で 30%の維持更新コスト削減**を目標に掲げています。

別府市公共施設等総合管理計画における長期費用推計結果



出典：別府市公共施設等総合管理計画

(2)長寿命化及び総量縮減によるコスト削減効果の検証【2018 策定時】

「30年間で30%の維持更新コストの削減」の根拠となっている前述の長期費用推計では、15年おきに修繕、築年数30年で大規模改修、築年数60年で建替えの条件のもと試算をしています。

本試算では、①長寿命化の実現、②再編による総量縮減によりコスト削減を推計します。①については、今後計画的な保全を行う上での基本的な考え方を、②については現時点で、再編の対象となっている建物を計画の対象外とし、本試算に反映します。それによって、コストをどの程度削減しうるのかを検証することとします。

【①長寿命化の実現を前提とした条件設定】

第3章の「改修標準の設定」により条件設定を行います。

下記に主な条件を示します。

- 長寿命化を前提とし、耐用年数を鉄筋コンクリート造 80 年、鉄骨造 60 年、木造、コンクリートブロック造、軽量鉄骨造 40 年と設定する。
- 築年数 40 年ですべての予防保全対象部位の更新を実施する。ただし、屋根・屋上防水、電気・空調設備に関しては、20 年おきに更新を行う。
- その他の部位・設備については、築年数 20 年、60 年で修繕を実施し、躯体の耐久性が低下しないよう保全を行っていく。
- 過去に更新を実施した建物についてはその履歴を反映する。

各施設の仕様は、施設の用途・特性に応じ、改修標準の考え方及び現状の仕様を考慮して設定します。

維持更新コスト推計にあたっての仕様の設定

部位	特記事項
屋根・屋上防水	陸屋根の場合は、改質アスファルト防水を想定。陸屋根ではない場合は金属屋根を想定。 第二次調査を行った建物については現状の仕様を踏まえ、改修標準に示す考え方の範囲で仕様・数量を設定。
外壁	複層仕上げ塗材を想定。 一部用途については現状で採用されている仕様を考慮し、二丁掛タイル張、スレート波板張を想定。 第二次調査を行った建物については現状の仕様を踏まえ、改修標準に示す考え方の範囲で仕様・数量を設定。
外部建具	窓・サッシについては、アルミ製窓、扉については、アルミ製またはステンレス製のものを想定。 第二次調査を行った建物については現状の仕様を踏まえ、改修標準に示す考え方の範囲で仕様・数量を設定。
内装	仕様は建物用途により推定。 数量は建物規模・用途により推定。 第二次調査を行った建物については現状の仕様を踏まえ、改修標準に示す考え方の範囲で仕様・数量を設定。
電気	仕様は建物用途により推定。 数量は建物規模・用途により推定。 第二次調査を行った建物については現状の仕様を踏まえ、改修標準に示す考え方の範囲で仕様・数量を設定。 ※現状、自家発電設備等を有する建物は、今後もその設備等を保有することを前提とする。
空調	不特定多数の市民が利用する建物は原則導入。 学校は現行の水準で空調を維持。
衛生	予防保全対象部位について、原状復帰を想定。
給排水	予防保全対象部位について、原状復帰を想定。
消火	消防法に基づき、建物規模・用途により推定。
搬送	予防保全対象部位について、原状復帰を想定。

※試算をするうえでの設定条件です。実際の仕様とは異なります。

前述の条件設定に定める改修周期を以下にまとめます。安全性、機能性の低下に直結する部位・設備は更新周期を短く設定し、機能低下を起こさないよう配慮し、計画します。

目標耐用年数を 80 年と設定する鉄筋コンクリート造の改修周期は下表のとおりです。

維持更新コスト推計にあたっての改修周期の設定(鉄筋コンクリート造)

部位・設備	築年数 20 年	築年数 40 年	築年数 60 年	築年数 80 年
屋根・屋上防水	更新	更新	更新	建替え
外壁	修繕 市営住宅は更新	更新	修繕 市営住宅は更新	
外部建具	修繕	更新	修繕	
内装	修繕 市営住宅は対象外	更新 市営住宅は対象外	修繕 市営住宅は対象外	
電気	更新	更新	更新	
空調	更新	更新	更新	
衛生	修繕	更新	修繕	
給排水	修繕	更新	修繕	
消火	修繕	更新	修繕	
搬送	修繕	更新	修繕	

目標耐用年数を 60 年と設定する鉄骨造の改修周期は下表のとおりです。

維持更新コスト推計にあたっての改修周期の設定(鉄骨造)

部位・設備	築年数 20 年	築年数 40 年	築年数 60 年
屋根・屋上防水	更新	更新	建替え
外壁	修繕 市営住宅は更新	更新	
外部建具	修繕	更新	
内装	修繕 市営住宅は対象外	更新 市営住宅は対象外	
電気	更新	更新	
空調	更新	更新	
衛生	修繕	更新	
給排水	修繕	更新	
消火	修繕	更新	
搬送	修繕	更新	

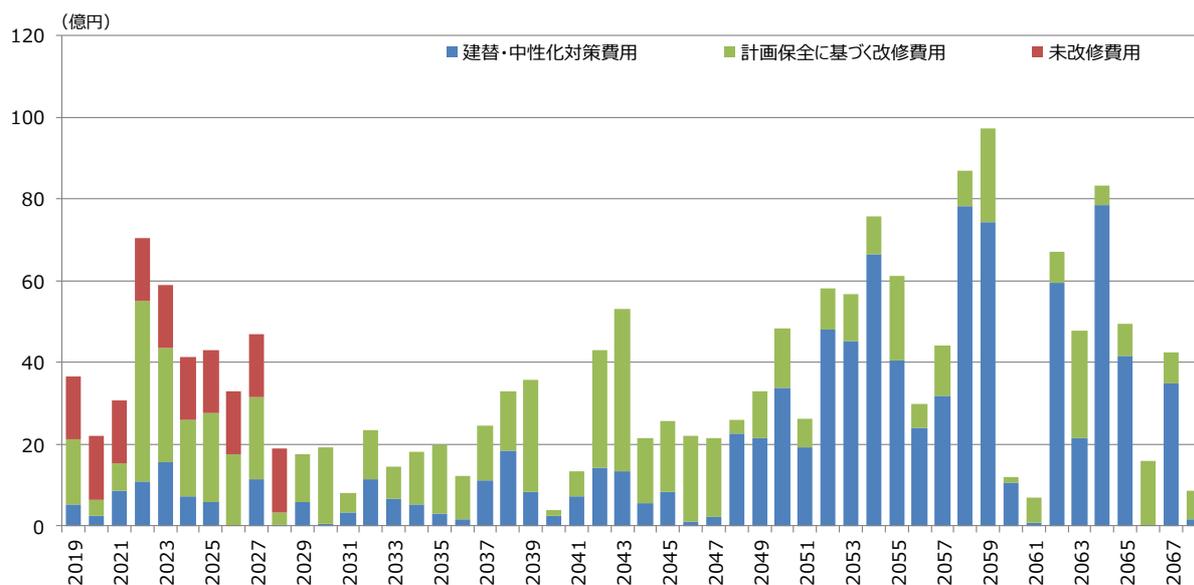
目標耐用年数を 40 年とする木造、コンクリートブロック造、軽量鉄骨造の周期は、築年数 20 年で全ての予防保全対象部位・設備を更新し、築年数 40 年で建替えを行うこととします。

(3)長期維持更新コスト推計結果【2018 策定時】

以上のもと推計を行うと、50年間の累計費用は約1,807.0億円となります。また、目標設定期間である30年間の累計費用は、約856.8億円となります。

下記推計結果には、築40年以上の建物で、これまで更新を実施していない部位・設備を更新するための費用を、未改修費用として計上し、10年間に均等に割り振っています。

長期維持更新コスト推計結果



期間	平均費用(億円)	累積費用(億円)
10年間	40.2	401.7
20年間	29.6	591.5
30年間	28.6	856.8
40年間	34.4	1,376.6
50年間	36.1	1,807.0

5.2 計画及び再編により期待されるコスト削減効果【2018 策定時】

本計画は、公共施設等総合管理計画に示した推計結果から、①長寿命化の実現、②再編による総量縮減により、30年でコストを30%削減することを目的としています。複数パターンの条件設定に基づき長期コストを試算し、削減効果を検証しました。

本計画の推計にあたっては、前述の①長寿命化の実現を前提とした条件設定に加え、公共施設等総合管理計画推計時と比較して、より実態に即した試算とするために、下記の内容について精緻化を図っています。

本計画に示す考え方及び再編による総量縮減を前提に計画対象施設を絞りこむことで、30年間のコストは、概ね目標を達成することが可能となります。ただし、最も費用がかかる建替えの費用集中時期を後年度に延ばした影響が大きく、推計期間を50年にすると削減効果は低下することにも留意が必要です。

公共施設等総合管理計画と本計画の比較

【費用の考え方】

公共施設等総合管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 築年数に基づく簡易な推計 ● 改修履歴を考慮しない ● 諸経費率を10%として想定
本計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 改修履歴を改修時期に反映 ● 部位・設備の仕様を想定し、試算 ● 改修未実施の建物は、未改修費用を計上 ● 鉄筋コンクリート造については築年数40年で躯体の中性化対策の実施を想定 ● 諸経費率を25%、消費税率10%を想定 ● 学校教育施設においては、長寿命化改修、建替え実施時に仮設校舎の設置を想定 ● 外壁改修の際の足場の設置を考慮

【対象施設の考え方】

公共施設等総合管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 全建物
本計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 上記全建物から下記を除いた建物 (2.3 計画対象施設(建物単位)の一覧にある建物) ・ 100㎡未満の建物 ・ インフラ系施設の管理棟等 ・ 市が維持管理費を負担していない建物 ・ 重要度の低い用途で使われている建物 ・ 建替え等の計画を検討している建物 ・ 再編計画で現状のまま存続を前提としない建物

公共施設等総合管理計画の推計から、100㎡未満の建物及びインフラ系施設の管理棟等を除いた場合と、これに加え再編検討対象施設等を除き、推計期間の2019年から2068年の50年間の費用について、より精度を高めた本計画の推計の長寿命化による削減効果を比較したものが次の表となります。

【推計期間:50年】

		鉄筋コンクリート造の目標耐用年数		
		長寿命化するための試算 (未改修費用を計上等)		60年建替え
		80年建替え	60年建替え	
公共施設等 総合管理計画	全建物	—	—	2,221.0億円
	上記から100㎡未満の建物	—	—	2,099.9億円 基準値
本計画	インフラ系施設等を除く	2,313.3億円 10.2%増	2,517.2億円 19.9%増	—
	上記に加え再編検討対象施設等を除く	1,807.0億円 14.0%減	2,034.0億円 3.1%減	—

この推計期間を2019年から2048年までの30年間に限定すると次の表となります。

【推計期間:30年】

		鉄筋コンクリート造の目標耐用年数		
		長寿命化するための試算 (未改修費用を計上等)		60年建替え
		80年建替え	60年建替え	
公共施設等 総合管理計画	全建物	—	—	1,431.2億円
	上記から100㎡未満の建物	—	—	1,259.9億円 基準値
本計画	インフラ系施設等を除く	1,116.5億円 11.4%減	1,746.6億円 38.6%増	—
	上記に加え再編検討対象施設等を除く	856.8億円 32.0%減	1,393.4億円 10.6%増	—

※鉄骨造は60年、木造・コンクリート造・軽量鉄骨造は40年の目標耐用年数で試算

本計画では、費用についてより精度を高め、長寿命化するための試算において未実施の改修費用等を最初 10 年間で加えており、これらが試算において増加となる要因となっています。

【検証:推計期間 30 年の費用削減効果がなぜ大きいのか】

本推計結果によると、長期保全実行計画に定める考え方を適用した場合、費用削減効果は向こう 30 年で約 32.0%削減となり、目標を達成する見込みとなることが分かります。

これは長寿命化により鉄筋コンクリート造の耐用年数を 80 年に延ばすことで、建替えの発生ピークを後年度に延ばしたことによる効果が大きいことが理由となっています。

推計期間を 50 年とすると、建替えのピークも推計期間に含まれる形となることから、コスト削減効果は約 14.0%にまで減少することとなります。

長寿命化を実施した場合でもその建物を将来にわたり存続させる限り、耐用年数に到達した時点で、建替えが必要となります。建替えのピークを平準化するためには、現再編計画以上に総量縮減により、建替えの対象となる建物そのものを減らすことが重要になります。

5.3 長期保全実行計画のまとめ

これまでの検討を踏まえ、長期保全実行計画において、長寿命化等によりコスト削減を図るための基本的考え方を以下のとおりまとめます。

長期保全実行計画における基本的考え方

項目	内容
目標耐用年数	<ul style="list-style-type: none"> ● 長寿命化により、鉄筋コンクリート造については目標耐用年数を 80 年と設定します。 ※鉄骨造については 60 年、木造、コンクリートブロック造、軽量鉄骨造については 40 年とします。
予防保全対象部位	<ul style="list-style-type: none"> ● 安全性、機能性低下を顕在化させないよう、計画的予防的に保全を行う部位・設備を定めます。
改修周期	<ul style="list-style-type: none"> ● 鉄筋コンクリート造は、築年数 20 年、60 年で大規模改修(予防保全対象部位の修繕もしくは更新)、築年数 40 年を目途に長寿命化改修(予防保全対象部位全ての更新及び長寿命化対策)を実施します。なお、安全性、機能性の低下に直結する、屋根・屋上防水、空調設備、電気設備については 20 年おきに更新を実施します。(電気設備・機械設備等で、耐用年数の短いものについては、個別に改修周期を設定[すべて共通]) ● 鉄骨造は、築年数 20 年で鉄筋コンクリート造と同様の大規模改修、築年数 40 年で全ての予防保全対象部位の更新を図る大規模改修を実施します。 ● 木造、コンクリートブロック造、軽量鉄骨造は築年数 20 年で鉄筋コンクリート造と同様の大規模改修を実施します。
整備水準	<ul style="list-style-type: none"> ● 築年数 40 年を目途に実施する更新(長寿命化改修)及び建替えの際は、改修標準で設定した仕様を基本とし必要に応じその仕様を変更するものとします。予め採用する仕様を決めておくことで、不要なコスト増を抑える効果が期待できます。

しかしながら、計画策定時の 2018 年以降、物価の上昇やサプライチェーンの再構築などにより、公共工事費や労務単価などは、年々上昇していく傾向にあります。また、カーボンニュートラルや DX 推進など時代の課題として、建物の性能向上による CO2 削減などが求められてきています。

時代のニーズの変化や課題を解決しながら、更なるコスト削減や公共施設の再編に長期目線で取り組む必要があります。

6. 中期保全実行計画

中期保全実行計画では、今後 10 年で実際に取り組むべき建物を優先度等をもとに抽出し、中期の計画を策定します。

なお、現状では、築 40 年以上の建物を多く抱えており、緊急を要する改修が必要と想定される建物が多く存在します。これらについては財政制約の中で、順次優先度の高いものから改修を実施していくことが必要です。

6.1 計画策定にあたっての考え方

6.1.1 中期計画対象建物のリストアップ

長期保全実行計画において、「別府市公共施設等総合管理計画」に示される、30 年間のコスト削減目標を達成するための計画的な保全の考え方を整理しました。

次に、向こう 10 年間で改修工事を行う建物のリストアップが必要となるため、建物の優先度を作成し、年度ごとの財政制約内に収まる計画とします。

6.1.2 優先度の算定

対象建物を客観的な評価のもと決めていくために、優先度を算定します。この優先度を検討の基礎資料と位置づけ、今後 10 年間で実施すべき対象建物の順位付けを行います。

(1) 優先度の算定方法

優先度は以下に示す 3 つの合計点から算定します。

次式に基づき各建物を得点化し、定量的な評価に基づき、点数化します。

$$\text{工事優先度 } P \text{ 【総点数350 点】} = Y + T + R$$

Y: 当該建物の築年数【総点数 200 点】

T: 不具合度(法定点検並びに日常点検の結果)【総点数50 点】

R: リスク度(建物の機能劣化や利用者への危険を数値化)【総点数 100 点】

工事優先度 P とは別に、築年数による5段階にグルーピングを行います。その考え方は後段にて解説します。

優先度算定にあたっての指標

		視点	考え方
Y	当該建物の築年数	築年数	・築年数の経過により損耗することから加点とする。
T	不具合度	法定点検に基づく劣化・不具合状況	・12条点検等にて指摘された項目数にて不具合度を算出して加点する。
R	リスク度	現地調査、ヒアリング	・そのまま放置すれば、建物の機能を著しく低下させるものや利用者への危険に繋がる事項を加点する。

1) Y: 当該建物の築年数

各建物の築年数を算定し、築年数の最大値が 200 点となるよう再配分したものを、当該建物の築年数(Y)とします。建物は永久的に存続できるものではなく、地震や風の外力や経年に伴う錆及びコンクリートの中性化、各種設備等の故障が年々発生していきます。適切な維持保全をしていけば対応できるものもありますが、放置されれば老朽化していきます。よって、優先度の中でも大きな評点を持たせています。

(算定式)

$(2023 - \text{建設年}) \times 200 / 96$ (最長築年数: 別府市レンガホール)

2) T: 不具合度

管理者による日常点検(1年毎)、一定規模以上が対象となる12条点検(3年毎)が実施されています。その結果を元に、「要是正」の指摘が挙げられている項目数に応じて加点し、最大で 50 点の加点がされるようにしています。

「要是正」については、そのまま放置すればいい状態では無いこと、また指摘事項が多いことは、その建物の劣化が進行していることを示すことから、この指標を設けています。

また、12条点検の対象でない建物や各種1年点検の対象が存在しない場合は、日常点検により変わりに加点を可能としています。

不具合度の考え方

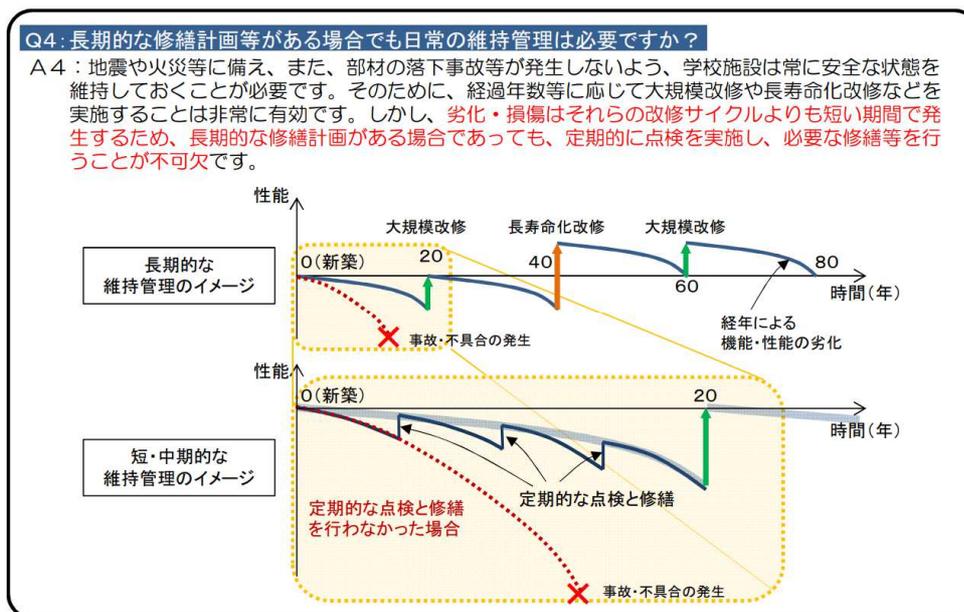
対象項目	加点項目
日常点検等	「要是正」1つにつき15点。50点までが最大加点
12条点検	「要是正」1つにつき15点。50点までが最大加点

3) R:リスク度

リスク度は、現地調査及びヒアリングや現地状況写真で状況判断を行い加点します。

リスク度については、前段の築年数や不具合度とは、性質が異なる係数です。この係数はその事象が続けば、建物の性能が大きく損なわれることや、建物利用者にケガや利用出来ない事態を引き起こす可能性がある事象で加点を行います。

前項の指標が静的な指標に対し、動的な指標であり、緊急性の高い建物をピックアップすることを目的としています。



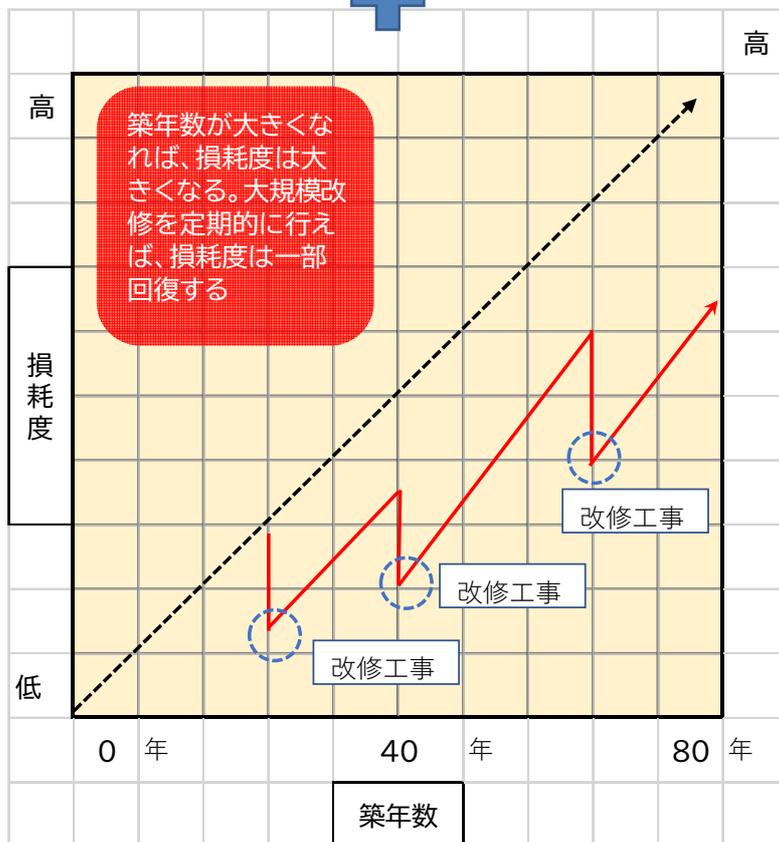
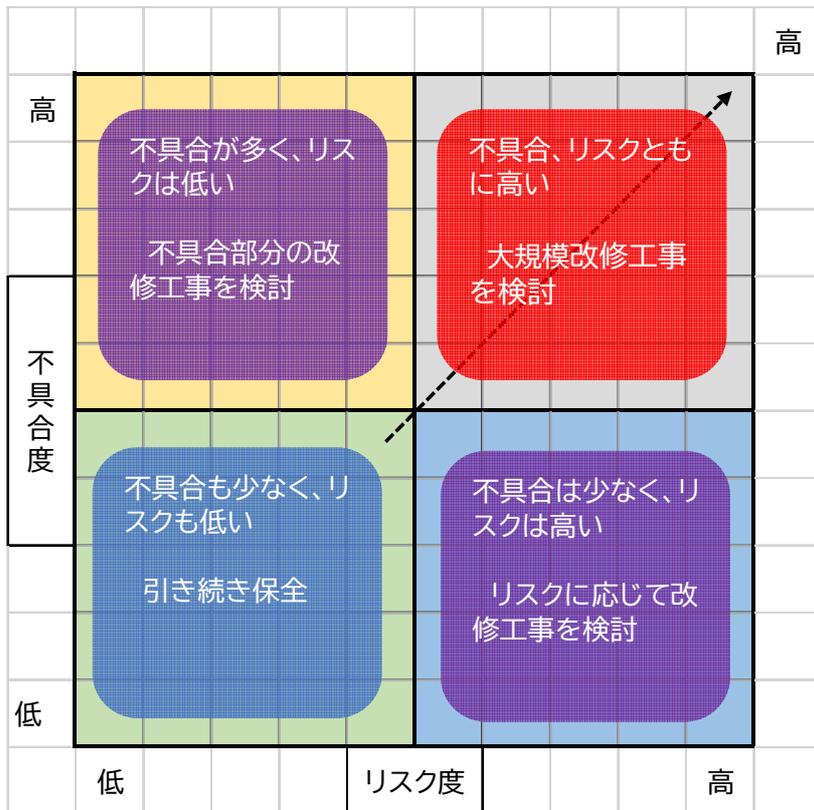
子供たちの安全を守るために－学校設置者のための維持管理手引－より

リスク度は、最大で100点の加点となっており、下記項目事項に従い加点を行います。

番号	加点事項	加点数
1	天井、壁から雨漏が発生する。	20点
2	軒天や外壁に爆裂などの破損が生じた	20点
3	屋上防水や屋根が大きく損傷している。	20点
4	内装材に著しい損耗がある。	20点
5	大規模修繕・改修をしていない。もしくは、行ったが20年経過している。	20点

4)優先度と各指標の関係性

各指標の点数の考え方の概要は、以下の図を参照として下さい。



6.1.3 グループ間の優先度の設定

本来は全ての計画対象建物に対し、設定した周期のもと計画的な保全を実施することが必要となりますが、劣化・不具合が顕在化した建物を対象とした改修に予算を重点的に配分せざるを得ない状況が当面は続くことが想定されます。そのことから、リスク度評価にも20年以上大規模修繕・補修工事を行っていないければ、加点し優先度を高くする制度設計しています。

しかし、優先度の評価とは別に築年数毎のグルーピングを行うことが必要です。点数の高い緊急度の高い建物の工事を優先することは前提ですが、これまでの建物は同時期に多く築造された傾向にあります。よって、点数のみならず同時期に工事が集中し、予算的にも工事的にも執行不能な状況下にならないよう、それぞれのグループの数と状況、また C～E グループの今後の見通しを再度、長期目線で検討する必要があります。

グループ間の優先度の設定

グループ名	築年経過年数	対応
A	20年未満	・不具合などの対応工事 ・20年目の改修工事(外壁・屋上防水)予定
B	20年以上～40年未満	・不具合、補修工事の対応 ・建築設備の損耗取替などの対応
C	40年以上～60年未満	・40年目の大規模改修(更新型)の検討
D	60年以上～80年未満	・集約、建替、用途廃止の検討 ・60年目の大規模改修(延命型)を検討
E	80年以上	・建替、大規模改造、改修、保存工事など検討

6.2 優先度算定結果

(1) 一般施設

優先度算定結果(一般施設) R5.4.1 時点

施設コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築年度	築年数	延床面積(m)	グループ	築年数 Y	不具合度 T	リスク度 R	合計
1	1	別府市役所	別府市庁舎(本庁舎・行政棟・議会棟)	庁舎等施設	鉄骨鉄筋コンクリート造	1984	39	18,358.5	B	82	50	60	192
1	2	別府市役所	別府市庁舎(駐車場棟)	庁舎等施設	鉄筋コンクリート造	1985	38	3,415.6	B	80	0	40	120
2	1	別府市消防本部	別府市消防本部 消防署	消防施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	2,628.8	C	92	15	20	127
2	3	別府市消防本部	別府市消防本部 主・副訓練塔	消防施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	210.6	C	92	15	40	147
3	2	消防署朝日出張所	別府市消防署 朝日出張所	消防施設	鉄骨造	1993	30	106.8	B	63	15	0	78
3	3	消防署朝日出張所	別府市消防署 朝日出張所	消防施設	木造	1993	30	165.6	B	63	15	0	78
4	2	別府市消防署亀川出張所	別府市消防署亀川出張所	消防施設	鉄筋コンクリート造	2019	4	563.3	A	9	15	0	24
5	1	消防署浜町出張所	別府市消防署 浜町出張所	消防施設	鉄筋コンクリート造	2008	15	670.7	A	32	0	0	32
7	2	別府市消防団 第2分団格納庫	別府市消防団 第2分団格納庫	消防施設	鉄骨造	2016	7	103.9	A	15	0	0	15
10	1	消防団 第6分団格納庫	別府市消防団 第6分団格納庫	消防施設	鉄骨造	1977	46	105.5	C	96	0	0	96
32	1	清掃事務所	清掃事務所 庁舎・車庫	その他施設	鉄筋コンクリート造	1992	31	2,399.5	B	65	45	40	150
308	1	別府競輪場(ふれあい会館)	別府競輪場ふれあい会館	保養観光施設	木造	2005	18	130.0	A	38	30	0	68
322	1	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 水産卸売棟	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	2,156.0	C	86	50	80	216
322	2	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 冷蔵庫棟	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	991.0	C	86	50	80	216
322	7	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 青果卸売棟	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	4,396.0	C	86	50	80	216
322	8	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 管理事務所	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	854.0	C	86	50	80	216
322	9	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 花き卸売棟	産業振興施設	鉄骨造	1982	41	654.0	C	86	50	80	216
322	10	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 関連商品売場	産業振興施設	鉄骨造	1982	41	804.0	C	86	50	80	216
322	11	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 青果倉庫棟	産業振興施設	鉄骨造	1982	41	247.0	C	86	50	80	216
322	14	別府市公設地方卸売市場	別府市公設地方卸売市場 守衛所A	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1981	42	110.0	C	88	50	80	218
324	1	別府市内蔵コミュニティセンター	別府市内蔵コミュニティセンター	集会施設	鉄骨造	1995	28	197.0	B	59	0	20	79
338	1	地獄蒸し工房鉄輪	地獄蒸し工房鉄輪	保養観光施設	木造	2009	14	315.9	A	30	0	0	30
345	1	別府市市民ホール (フィルハーモニアホール)	別府市市民ホール (フィルハーモニアホール)	集会施設	鉄筋コンクリート造	1994	29	8,657.1	B	61	30	20	111
351	3	柴石温泉	柴石温泉 浴場棟(公衆浴場)	保養観光施設	木造	1996	27	186.5	B	57	15	20	92
351	6	柴石温泉	柴石温泉 管理棟	保養観光施設	木造	1996	27	184.8	B	57	15	20	92
※352	1	竹瓦温泉	竹瓦温泉	保養観光施設	木造	1938	85	711.3	E	178	50	80	308
353	1	田の湯温泉	田の湯温泉	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	1999	24	100.6	B	50	0	60	110
355	2	不老泉	不老泉	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	2014	9	513.9	A	19	30	40	89
356	1	堀田温泉	堀田温泉	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	2002	21	454.3	B	44	30	20	94
357	1	浜田温泉	浜田温泉	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	2001	22	147.0	B	46	0	20	66
359	1	鉄輪むし湯	鉄輪むし湯(本体)	保養観光施設	木造	2006	17	258.0	A	36	30	20	86
367	2	海門寺温泉	海門寺温泉	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	2009	14	247.0	A	30	15	20	65

施設コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築年度	築年数	延床面積(m ²)	グループ	築年数 Y	不具合度 T	リスク度 R	合計
374	1	別府市湯湯部ピア浜臨(複合施設)	別府市湯湯部ピア浜臨	保養観光施設	鉄骨鉄筋コンクリート造	1990	33	4,425.5	B	69	50	80	199
388	1	別府市竹細工伝統産業会館	別府市竹細工伝統産業会館(研修棟)	産業振興施設	鉄骨造	1993	30	974.2	B	63	0	40	103
388	2	別府市竹細工伝統産業会館	別府市竹細工伝統産業会館(研究棟)	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1994	29	293.8	B	61	0	40	101
417	1	別府市人権啓発センター	別府市人権啓発センター	集会施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	153.0	C	94	0	20	114
3572 3573	1	南子育て仲よしクラブ(旧中央保育所)	南子育て仲よしクラブ(旧中央保育所)	児童福祉関連施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	840.6	C	96	50	80	226
436	1	第2境川学童ちびっこクラブ	第2境川学童ちびっこクラブ	児童福祉関連施設	軽量鉄骨造	2010	13	120.5	A	28	50	60	138
440	1	内蔵保育所「すきっぴパーク」	内蔵保育所	児童福祉関連施設	鉄骨造	2009	14	668.1	A	30	30	20	80
442	1	鶴見児童健全育成クラブ	鶴見児童クラブ	児童福祉関連施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	155.8	C	105	50	60	215
448	1	別府市保健センター「湯のまち けんこうパーク」	別府市保健センター	医療保健福祉施設	鉄筋コンクリート造	1999	24	1,443.5	B	50	45	40	135
448	2	別府市保健センター「湯のまち けんこうパーク」	別府市保健センター(増築部分)	医療保健福祉施設	鉄骨造	2010	13	668.7	A	28	45	40	113
450	1	別府駅高架下自転車専用駐車場	別府駅高架下自転車専用駐車場	その他施設	鉄骨造	2007	16	630.4	A	34	15	0	49
720	1	別府競輪場	競輪場(旧事務所)	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	126.0	C	103	30	60	193
720	4	別府競輪場	選手道場(事務所)	保養観光施設	鉄骨造	1987	36	544.0	B	75	50	40	165
720	5	別府競輪場	選手入場門ゲート(敢闘門)	保養観光施設	軽量鉄骨造	1992	31	409.0	B	65	15	40	120
720	6	別府競輪場	中央スタンド	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	2006	17	6,395.5	A	36	30	0	66
720	7	別府競輪場	選手宿舎	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	2,793.5	C	92	50	80	222
720	8	別府競輪場	第4スタンド	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	1976	47	1,852.2	C	98	15	60	173
720	9	別府競輪場	集計センター	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	1991	32	508.9	B	67	30	40	137
720	10	別府競輪場	正門及び早朝前売売所	保養観光施設	鉄骨造	2011	12	555.2	A	25	15	0	40
720	11	別府競輪場	サブスタンド	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	2005	18	1,414.1	A	38	45	20	103
720	12	別府競輪場	選手宿舎管理棟	保養観光施設	鉄骨造	2017	6	1,788.5	A	13	0	0	13
3483	1	消防団 第3分団格納庫(複合施設)	別府市消防団 第3分団格納庫	消防施設	鉄骨造	1981	42	118.8	C	88	0	20	108
3485	1	別府競輪場(市民広場)	別府競輪市民広場(温泉付集会所)	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	1996	27	393.8	B	57	30	60	147
3539	1	鶴見保育所(複合施設「ほっぺパーク」1階)	鶴見保育所	児童福祉関連施設	鉄筋コンクリート造	2004	19	978.7	A	40	30	20	90
3540	1	別府市西部児童館「ほっぺパーク」2階	西部児童館	児童福祉関連施設	鉄筋コンクリート造	2004	19	684.0	A	40	30	20	90
3541	1	西部子育て支援センター「ほっぺパーク」2階	西部子育て支援センター	児童福祉関連施設	鉄筋コンクリート造	2004	19	207.9	A	40	30	20	90
3543	1	北部子育て支援センター(複合施設「すきっぴパーク」)	北部子育て支援センター	児童福祉関連施設	鉄筋コンクリート造	2009	14	312.9	A	30	30	20	80
3548	1	別府市男女共同参画センター「あずべっぶ」	男女共同参画センター	複合施設	鉄筋コンクリート造	1985	38	1,219.73	B	80	15	60	155
3620	1	亀陽泉	亀陽泉	保養観光施設	鉄筋コンクリート造	2016	7	319.5	A	15	15	0	30
3654	1	別府市春木川ふれあい交流センター	別府市春木川ふれあい交流センター	集会施設	木造	2018	5	265.7	A	11	0	0	11
※3669	1	産業連携施設(レンガホール)	産業連携施設(レンガホール)	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1927	96	1,222.8	E	200	30	20	250
3662	1	中央保育所(複合施設:おひさまパーク)	中央保育所	複合施設	鉄筋コンクリート造	2020	3	925.26	A	7	15	20	42
3682	1	防災備蓄倉庫	防災備蓄倉庫	防災施設	鉄筋コンクリート造	1985	38	395.16	B	80	15	60	155
3691	1	旧浜臨中学校 管理教室棟	旧浜臨中学校 管理教室棟	産業振興施設	鉄筋コンクリート造	1986	37	2,026.91	B	78	0	0	78
3693	1	南部子育て支援センター(複合施設:おひさまパーク)	南部子育て支援センター	複合施設	鉄筋コンクリート造	2020	3	393.07	A	7	15	20	42
3694	1	南部地域交流センター・南部児童館(複合施設:おひさまパーク)	南部地域交流センター・南部児童館	複合施設	鉄筋コンクリート造	2020	3	674.98	A	7	15	20	42
3699	1	別府市鉄輪地獄地帯公園 防災研修所	別府市鉄輪地獄地帯公園 防災研修所	防災施設	鉄骨造	2022	1	190.0	A	3	0	0	3
3700	1	鉄輪地獄地帯公園 防災備蓄倉庫	鉄輪地獄地帯公園 防災備蓄倉庫	防災施設	鉄骨造	2022	1	219.6	A	3	0	0	3

※文化財・歴史的建築物等

(2)学校教育施設

優先度算定結果(学校教育施設) R5.4.1 時点

施設 コード	棟 番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築 年度	築年数	延床面積 (㎡)	グ ル ー プ	築年数 Y	不具合度 T	リスク度 R	合計
47	1	朝日幼稚園	朝日幼稚園(園舎)	学校教育施設	軽量鉄骨造	1962	61	405.0	D	128	100	20	248
47	2	朝日幼稚園	朝日幼稚園(ホール棟)	学校教育施設	鉄骨造	1972	51	216.0	C	107	100	20	227
50	1	境川幼稚園	境川幼稚園(園舎・ホール棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1995	28	806.7	B	59	0	20	79
51	3	上人幼稚園	上人幼稚園	学校教育施設	鉄骨造	2013	10	463.6	A	21	0	0	21
52	3	鶴見幼稚園	鶴見幼稚園(園舎・ホール)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	583.81	C	103	80	40	223
57	1	朝日小学校(複合施設)	朝日小学校(教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1969	54	2,758.7	C	113	30	60	203
57	3	朝日小学校(複合施設)	朝日小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1971	52	1,594.8	C	109	30	60	199
57	6	朝日小学校(複合施設)	朝日小学校(特別教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1985	38	1,009.8	B	80	50	40	170
57	8	朝日小学校(複合施設)	朝日小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	2012	11	975.6	A	23	0	20	43
58	1	山の手小学校	山の手小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1989	34	1,668.0	B	71	0	0	71
58	2	山の手小学校	山の手小学校(給食調理室)	学校教育施設	鉄骨造	1989	34	168.0	B	71	15	0	86
58	4	山の手小学校	山の手小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1981	42	725.0	C	88	—	0	88
58	7	山の手小学校	山の手小学校(東教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	2015	8	3,742.6	A	17	0	0	17
58	8	山の手小学校	山の手小学校(昇降口棟)	学校教育施設	鉄骨造	2015	8	594.4	A	17	0	0	17
60	1	石垣小学校(複合施設)	石垣小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1963	60	2,236.9	D	125	15	60	200
60	2	石垣小学校(複合施設)	石垣小学校(給食調理室)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1965	58	180.0	C	121	0	40	161
60	3	石垣小学校(複合施設)	石垣小学校(便所棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1965	58	100.0	C	121	15	60	196
60	8	石垣小学校(複合施設)	石垣小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1980	43	720.0	C	90	30	60	180
60	10	石垣小学校(複合施設)	石垣小学校(教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1983	40	1,455.5	C	84	15	60	159
61	1	亀川小学校	亀川小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1965	58	1,651.1	C	121	50	0	171
61	2	亀川小学校	亀川小学校(教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1965	58	1,614.2	C	121	30	20	171
61	3	亀川小学校	亀川小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	2010	13	944.0	A	28	0	0	28
61	4	亀川小学校	亀川小学校(北教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1971	52	1,316.1	C	109	45	40	194
62	1	境川小学校	境川小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1959	64	1,547.0	D	134	30	0	164
62	2	境川小学校	境川小学校(北教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1964	59	1,313.5	C	123	15	0	138
62	3	境川小学校	境川小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1967	56	614.1	C	117	50	0	167
62	5	境川小学校	境川小学校(南教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,200.0	C	103	45	0	148
63	2	上人小学校	上人小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1961	62	1,916.9	D	130	45	60	235
63	4	上人小学校	上人小学校(給食室)	学校教育施設	鉄骨造	1969	54	114.6	C	113	0	0	113
63	8	上人小学校	上人小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1982	41	945.0	C	86	15	60	161
63	12	上人小学校	上人小学校(教室棟)	学校教育施設	鉄骨鉄筋コンクリート造	2013	10	1,398.6	A	21	15	0	36
64	1	鶴見小学校	鶴見小学校(中教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	1,729.6	C	107	0	40	147
64	2	鶴見小学校	鶴見小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	2,107.3	C	105	15	20	140
64	3	鶴見小学校	鶴見小学校(給食室)	学校教育施設	鉄骨造	1973	50	140.0	C	105	0	0	105

施設 コード	棟 番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築 年度	築年数	延床面積 (㎡)	グ ル ー プ	築年数 Y	不具合度 T	リスク度 R	合計
64	6	鶴見小学校	鶴見小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1974	49	730.0	C	103	15	20	138
64	10	鶴見小学校	鶴見小学校(北教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	1,197.3	C	100	0	20	120
66	1	南小学校	南小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	2003	20	5,109.5	B	42	45	60	147
66	2	南小学校	南小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	2003	20	1,064.6	B	42	45	60	147
68	1	南立石小学校	南立石小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1968	55	2,566.6	C	115	50	20	185
68	3	南立石小学校	南立石小学校(特別教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1971	52	804.2	C	109	50	40	199
68	7	南立石小学校	南立石小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1979	44	715.5	C	92	15	20	127
69	1	朝日中学校	朝日中学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1963	60	2,056.4	D	125	0	80	205
69	2	朝日中学校	朝日中学校(東教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	1,053.1	C	107	15	40	162
69	3	朝日中学校	朝日中学校(特別教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1964	59	178.7	C	123	0	20	143
69	6	朝日中学校	朝日中学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1974	49	822.3	C	103	0	40	143
69	9	朝日中学校	朝日中学校(西教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1980	43	972.9	C	90	15	60	165
70	1	青山中学校(複合施設)	青山中学校(北教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1952	71	2,556.0	D	148	0	60	208
70	2	青山中学校(複合施設)	青山中学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1953	70	1,516.0	D	146	0	60	206
70	3	青山中学校(複合施設)	青山中学校(南教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1956	67	1,452.5	D	140	0	40	180
70	5	青山中学校(複合施設)	青山中学校(特別教室棟・技術室)	学校教育施設	軽量鉄骨造	1963	60	355.2	D	125	50	100	275
70	9	青山中学校(複合施設)	青山中学校(特別教室棟・調理室)	学校教育施設	鉄骨造	1970	53	144.0	C	111	50	80	241
70	12	青山中学校(複合施設)	青山中学校(屋内運動場)	学校教育施設	軽量鉄骨造	2012	11	1,306.7	A	23	0	0	23
72	2	北部中学校	北部中学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1968	55	1,804.9	C	115	0	80	195
72	3	北部中学校	北部中学校(北教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1968	55	1,721.5	C	115	15	60	190
72	4	北部中学校	北部中学校(特別教室棟・屋内運動場)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1969	54	1,706.5	C	113	30	20	163
75	1	石垣幼稚園(複合施設)	石垣幼稚園(園舎・ホール棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1983	40	756.1	C	84	15	40	139
79	1	東山幼稚園	東山幼稚園(園舎)	学校教育施設	木造	1997	26	181.4	B	55	0	20	75
80	1	南幼稚園	南幼稚園(園舎・ホール棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	2003	20	425.5	B	42	45	60	147
81	1	別府中央小学校	別府中央小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	2,071.4	B	75	15	20	110
81	2	別府中央小学校	別府中央小学校(昇降口棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	130.6	B	75	30	40	145
81	3	別府中央小学校	別府中央小学校(教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	2,171.6	B	75	30	60	165
81	4	別府中央小学校	別府中央小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	1,308.0	B	75	15	40	130
81	5	別府中央小学校	別府中央小学校(給食棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	399.1	B	75	30	20	125
82	1	東山小中学校(複合施設)	東山小中学校(管理教室棟)	学校教育施設	木造	1997	26	1,171.6	B	55	15	20	90
82	3	東山小中学校(複合施設)	東山小中学校(管理教室棟)	学校教育施設	木造	1998	25	832.3	B	53	15	20	88
83	1	春木川小学校	春木川小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,910.2	C	103	30	40	173
83	2	春木川小学校	春木川小学校(教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,916.7	C	103	0	20	123
83	3	春木川小学校	春木川小学校(給食室)	学校教育施設	鉄骨造	1974	49	140.0	C	103	15	20	138
83	4	春木川小学校	春木川小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1975	48	715.5	C	100	30	20	150
84	1	緑丘小学校	緑丘小学校(給食室)	学校教育施設	鉄骨造	1977	46	140.0	C	96	0	0	96
84	5	緑丘小学校	緑丘小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	3,373.9	C	94	15	40	149

施設 コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築 年度	築年数	延床面積 (㎡)	グ ル ー プ	築年数 Y	不具合度 T	リスク度 R	合計
84	8	緑丘小学校	緑丘小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1978	45	715.5	C	94	30	40	164
85	1	大平山小学校	大平山小学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	2,229.5	C	94	30	40	164
85	2	大平山小学校	大平山小学校(教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,979.0	C	94	30	20	144
85	5	大平山小学校	大平山小学校(給食室)	学校教育施設	鉄骨造	1978	45	140.0	C	94	0	20	114
85	9	大平山小学校	大平山小学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1979	44	715.5	C	92	0	40	132
86	1	中部中学校(複合施設)	中部中学校(特別教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1961	62	374.4	D	130	15	40	185
86	2	中部中学校(複合施設)	中部中学校(北教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1969	54	1,477.7	C	113	15	0	128
86	4	中部中学校(複合施設)	中部中学校(中教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1971	52	1,481.2	C	109	0	60	169
86	7	中部中学校(複合施設)	中部中学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1981	42	1,020.0	C	88	15	20	123
86	8	中部中学校(複合施設)	中部中学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	773.2	B	75	50	40	165
86	9	中部中学校(複合施設)	中部中学校(南教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	1,584.0	B	75	45	60	180
87	1	東山小中学校(複合施設)	東山小中学校(教室棟)	学校教育施設	木造	1997	26	245.4	B	55	15	20	90
88	1	鶴見台中学校	鶴見台中学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	2,461.8	C	86	50	60	196
88	2	鶴見台中学校	鶴見台中学校(教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	2,664.8	C	86	30	40	156
88	8	鶴見台中学校	鶴見台中学校(屋内運動場)	学校教育施設	鉄骨造	1983	40	1,020.0	C	84	50	20	154
3606	1	山の手幼稚園(複合施設)	山の手幼稚園(園舎)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	1989	34	532.0	B	71	0	0	71
3664	1	別府西中学校	別府西中学校(管理教室棟)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	2020	3	8,901.7	A	7	0	0	7
3664	2	別府西中学校	別府西中学校(屋外倉庫)	学校教育施設	鉄筋コンクリート造	2020	3	128.0	A	7	-	0	7

(3)その他教育施設

優先度算定結果(その他教育施設) R5.4.1 時点

施設コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築年度	築年数	延床面積(m ²)	グループ	築年数 Y	不具合度 T	リスク度 R	合計
307	1	実相寺多目的グラウンド	実相寺中央公園管理棟	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	1997	26	357.0	B	55	45	20	120
462	2	野口ふれあい交流センター(複合施設)	野口ふれあい交流センター(南館)	集会施設	鉄筋コンクリート造	1958	65	1,256.2	D	136	0	0	136
462	3	野口ふれあい交流センター(複合施設)	野口ふれあい交流センター(北館)	集会施設	鉄筋コンクリート造	1962	61	543.4	D	128	15	0	143
※465	1	別府市中央公民館・別府市市民会館	中央公民館・市民会館	集会施設	鉄筋コンクリート造	1927	96	3,139.8	E	200	50	20	270
467	2	別府市美術館	別府市美術館	図書館・博物館等	鉄筋コンクリート造	1985	38	3,327.2	B	80	15	60	155
469	1	別府市コミュニティーセンター	別府市コミュニティーセンター	集会施設	木造	1995	28	1,049.0	B	59	30	0	89
470	1	別府市中部地区公民館	中部地区公民館	集会施設	鉄筋コンクリート造	1985	38	560.0	B	80	30	20	130
471	1	別府市南部地区公民館(複合施設)	南部地区公民館	集会施設	鉄筋コンクリート造	1990	33	836.3	B	69	30	60	159
473	1	別府市西部地区公民館	西部地区公民館	集会施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	532.0	C	86	30	60	176
474	1	別府市朝日大平山地区公民館	朝日大平山地区公民館	集会施設	鉄筋コンクリート造	1990	33	617.6	B	69	45	20	134
※501	1	別府市浜田温泉資料館	別府市浜田温泉資料館	図書館・博物館等	木造	2005	18	158.9	A	38	15	0	53
504	1	別府市中部地区公民館	中部地区公民館体育室	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	1991	32	714.9	B	67	0	40	107
525	1	別府市朝日大平山地区公民館	朝日大平山地区公民館体育室	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	1996	27	1,759.1	B	57	30	20	107
526	1	実相寺サッカー競技場	実相寺サッカー場管理棟	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	2001	22	512.3	B	46	15	40	101
528	1	別府市南部地区公民館(複合施設)	南部地区公民館体育室	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	1990	33	1,229.9	B	69	30	80	179
531	1	市民球場	別府市民球場	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	2007	16	1,101.5	A	34	50	0	84
532	1	青山プール	青山プール	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	2006	17	2,317.3	A	36	15	0	51
533	1	総合体育館「べっぴアリーナ」	別府市総合体育館	スポーツ施設	鉄骨鉄筋コンクリート造	2003	20	20,736.0	B	42	50	40	132
535	1	弓道場・アーチェリー場	別府市営弓道場・アーチェリー場	スポーツ施設	鉄骨造	1992	31	656.0	B	65	50	20	135
536	1	別府市西部地区公民館	西部地区公民館体育室	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	1983	40	686.0	C	84	45	60	189
537	1	野口原総合運動場	別府市営野口原総合運動場(管理棟)	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	1981	42	161.4	C	88	30	40	158
537	2	野口原総合運動場	別府市営野口原総合運動場(便所・器具棟)	スポーツ施設	鉄骨造	2002	21	192.0	B	44	30	40	114
3534	1	野口ふれあい体育館	野口ふれあい交流センター(体育館)	スポーツ施設	鉄筋コンクリート造	1976	47	722.0	C	98	0	40	138
3536	1	温水プール	温水プール	スポーツ施設	鉄骨造	1994	29	1,214.0	B	61	30	20	111
3582	1	実相寺中央公園パークゴルフ場	実相寺パークゴルフ場管理棟	スポーツ施設	木造	2013	10	129.2	A	21	15	0	36
3657	1	ハイパフォーマンスジム別府	ハイパフォーマンスジム別府	スポーツ施設	鉄骨造	2019	4	495.9	A	9	0	0	9
3694	2	旧浜脇中学校 屋内運動場	旧浜脇中学校 屋内運動場	スポーツ施設	鉄骨造	1983	40	945.0	C	84	0	0	84

※文化財・歴史的建築物等

(4)市営住宅

優先度算定結果(市営住宅) R5.4.1 時点

施設コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築年度	築年数	延床面積(m)	グループ	築年数 Y	不具合度 T	リスク度 R	合計
93	1	市営青山住宅	青山住宅(A棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,580.9	C	103	0	60	163
93	2	市営青山住宅	青山住宅(B棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	1,619.7	C	100	0	60	160
93	3	市営青山住宅	青山住宅(C棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	1,716.7	C	100	0	40	140
94	1	市営朝見再開発住宅	朝見再開発住宅(A棟) 35戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	1,977.6	C	86	45	100	231
94	2	市営朝見再開発住宅	朝見再開発住宅(B棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1984	39	1,326.5	B	82	45	100	227
94	3	市営朝見再開発住宅	朝見再開発住宅(集会所)	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	210.0	C	86	0	20	106
97	1	市営石垣原住宅	石垣原住宅(A棟)24戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,492.8	C	94	50	60	204
98	1	市営石田住宅	石田住宅(A棟) 24戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	1,550.4	C	86	30	80	196
98	2	市営石田住宅	石田住宅(B棟) 28戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1985	38	1,855.2	B	80	30	80	190
98	3	市営石田住宅	石田住宅(C棟) 14戸	市営住宅等施設	コンクリートブロック造	1983	40	921.1	C	84	50	60	194
99	1	市営上野口住宅1	上野口住宅(A棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	1,780.2	C	96	0	40	136
99	2	市営上野口住宅1	上野口住宅(C棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,807.8	C	94	15	40	149
99	3	市営上野口住宅1	上野口住宅(D棟) 6戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	352.2	C	96	0	40	136
99	4	市営上野口住宅1	上野口住宅(E棟) 8戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	437.4	C	96	0	40	136
100	6	市営上野口住宅2	上野口住宅(B棟) 5戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1980	43	308.6	C	90	15	40	145
102	1	市営扇山住宅	扇山住宅(A棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	816.0	C	92	0	20	112
102	2	市営扇山住宅	扇山住宅(B棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	1,084.8	C	92	0	20	112
102	3	市営扇山住宅	扇山住宅(C棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	1,084.8	C	92	0	20	112
102	4	市営扇山住宅	扇山住宅(D棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	742.6	C	92	30	80	202
102	5	市営扇山住宅	扇山住宅(E棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	742.6	C	92	0	20	112
103	1	市営小倉住宅	小倉住宅(A棟) 16戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	1,047.2	B	75	30	80	185
103	2	市営小倉住宅	小倉住宅(B棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1987	36	785.4	B	75	15	80	170
104	31	市営亀川住宅	亀川住宅(A棟) 52戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	2021	2	4,035.1	A	5	0	0	5
104	32	市営亀川住宅	亀川住宅(B棟) 62戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	2021	2	5,377.2	A	5	0	0	5
104	33	市営亀川住宅	亀川住宅(C棟) 64戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	2021	2	4,002.0	A	5	0	0	5
104	34	市営亀川住宅	亀川住宅(D棟) 64戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	2021	2	4,002.2	A	5	0	0	5
104	35	市営亀川住宅	亀川住宅(立体駐車場)	市営住宅等施設	鉄骨造	2021	2	720.0	A	5	0	0	5
105	1	市営北中住宅	北中住宅(A棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,244.0	C	94	30	60	184
105	2	市営北中住宅	北中住宅(B棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,244.0	C	94	15	20	129
105	3	市営北中住宅	北中住宅(C棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,205.2	C	94	15	20	129
106	2	市営古賀口住宅	古賀口住宅(B棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	723.2	C	94	0	20	114

施設コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築年度	築年数	延床面積(m ²)	グループ	採年数 Y	不具合度 T	リスク度 R	合計
106	3	市営古賀口住宅	古賀口住宅(C棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,084.8	C	94	0	20	114
106	4	市営古賀口住宅	古賀口住宅(D棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	742.6	C	92	0	20	112
106	5	市営古賀口住宅	古賀口住宅(E棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	742.6	C	92	0	20	112
108	1	市営真光寺住宅	真光寺住宅 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1998	25	2,735.6	B	53	15	20	88
109	1	市営新別府住宅	新別府住宅(A棟) 40戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	2,565.3	C	94	0	20	114
109	2	市営新別府住宅	新別府住宅(B棟) 16戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	1,039.0	C	92	30	20	142
110	1	市営荘園住宅	荘園住宅(A棟) 27戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	1,852.9	C	86	0	20	106
110	2	市営荘園住宅	荘園住宅(B棟) 16戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1982	41	1,088.0	C	86	15	40	141
110	3	市営荘園住宅	荘園住宅(C棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1983	40	1,178.1	C	84	0	20	104
110	4	市営荘園住宅	荘園住宅(D棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1983	40	785.4	C	84	30	60	174
112	1	市営竹の内住宅	竹の内住宅(A棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	647.9	C	100	15	20	135
112	2	市営竹の内住宅	竹の内住宅(B棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1976	47	1,068.1	C	98	15	20	133
112	3	市営竹の内住宅	竹の内住宅(C棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	1,033.0	C	100	15	20	135
112	4	市営竹の内住宅	竹の内住宅(D棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	1,033.0	C	100	0	20	120
112	5	市営竹の内住宅	竹の内住宅(E棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	686.7	C	100	0	20	120
112	6	市営竹の内住宅	竹の内住宅(F棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	686.7	C	100	15	20	135
112	7	市営竹の内住宅	竹の内住宅(G棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	686.7	C	100	30	80	210
112	8	市営竹の内住宅	竹の内住宅(H棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	686.7	C	100	0	20	120
112	9	市営竹の内住宅	竹の内住宅(I棟) 12戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	686.7	C	100	0	40	140
112	10	市営竹の内住宅	竹の内住宅(J棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1975	48	971.8	C	100	0	20	120
112	11	市営竹の内住宅	竹の内住宅(K棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1976	47	1,006.7	C	98	0	20	118
113	1	市営鶴見住宅	鶴見住宅(A棟) 40戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	2,104.8	C	105	30	60	195
113	2	市営鶴見住宅	鶴見住宅(B棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,223.7	C	103	30	60	193
113	3	市営鶴見住宅	鶴見住宅(C棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	1,052.4	C	105	15	20	140
113	4	市営鶴見住宅	鶴見住宅(D棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,734.9	C	103	30	40	173
113	5	市営鶴見住宅	鶴見住宅(E棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	1,578.6	C	105	30	60	195
113	6	市営鶴見住宅	鶴見住宅(F棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,835.6	C	103	30	40	173
113	7	市営鶴見住宅	鶴見住宅(G棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,835.6	C	103	30	40	173
113	8	市営鶴見住宅	鶴見住宅(H棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	1,734.9	C	103	30	40	173
113	9	市営鶴見住宅	鶴見住宅(I棟) 40戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	2,447.4	C	103	30	40	173
113	10	市営鶴見住宅	鶴見住宅(集会場)	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1974	49	100.0	C	103	30	40	173
115	1	市営野口原住宅	野口原住宅(A棟) 25戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1995	28	1,862.9	B	59	30	60	149
115	2	市営野口原住宅	野口原住宅(B棟) 24戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1980	43	1,530.0	C	90	0	20	110
116	1	市営浜脇高層住宅	浜脇高層住宅 84戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1989	34	6,448.0	B	71	45	60	176
117	1	市営浜脇再開発住宅	浜脇再開発住宅 31戸	市営住宅等施設	鉄骨造鉄筋コンクリート造	1990	33	3,093.9	B	69	30	60	159

施設コード	棟番号	施設名称	建物名称	施設用途	構造	建築年度	築年数	延床面積(m)	グループ	採年数 Y	不具合度 T	リスク度 R	合計
120	1	市営光の園住宅	光の園住宅(A棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1970	53	1,326.9	C	111	50	80	241
120	2	市営光の園住宅	光の園住宅(B棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1970	53	1,409.8	C	111	50	80	241
120	3	市営光の園住宅	光の園住宅(C棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1970	53	1,409.8	C	111	50	80	241
120	4	市営光の園住宅	光の園住宅(D棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1970	53	1,409.8	C	111	50	80	241
120	5	市営光の園住宅	光の園住宅(E棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	968.5	C	107	50	80	237
120	6	市営光の園住宅	光の園住宅(F棟) 40戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	1,937.1	C	107	50	80	237
120	7	市営光の園住宅	光の園住宅(G棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	1,390.0	C	107	50	80	237
120	8	市営光の園住宅	光の園住宅(H棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	926.7	C	107	50	80	237
120	9	市営光の園住宅	光の園住宅(I棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	1,452.8	C	107	50	80	237
120	10	市営光の園住宅	光の園住宅(J棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	1,481.0	C	105	50	80	235
120	11	市営光の園住宅	光の園住宅(K棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	1,578.7	C	105	50	80	235
120	12	市営光の園住宅	光の園住宅(L棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1973	50	1,578.7	C	105	50	80	235
120	13	市営光の園住宅	光の園住宅(M棟) 4戸×1 6戸×2	市営住宅等施設	コンクリートブロック造	1970	53	676.2	C	111	50	80	241
120	14	市営光の園住宅	光の園住宅(N棟) 6戸×2	市営住宅等施設	コンクリートブロック造	1970	53	507.2	C	111	50	80	241
120	15	市営光の園住宅	光の園住宅(O棟) 6戸×2 4戸×1	市営住宅等施設	コンクリートブロック造	1970	53	676.2	C	111	50	80	241
120	16	市営光の園住宅	光の園住宅(Z棟) 6戸×3	市営住宅等施設	コンクリートブロック造	1972	51	809.2	C	107	50	80	237
120	17	市営光の園住宅	光の園住宅(集会所)	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1972	51	100.0	C	107	50	80	237
121	1	市営平田住宅	平田住宅 24戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,539.2	C	94	0	20	114
122	1	市営松原住宅	松原住宅 37戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1999	24	4,440.2	B	50	30	60	140
123	1	市営緑ヶ丘住宅	緑ヶ丘住宅(A棟) 24戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1978	45	1,446.4	C	94	0	20	114
123	2	市営緑ヶ丘住宅	緑ヶ丘住宅(B棟) 18戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1979	44	1,168.9	C	92	15	40	147
124	1	市営南石垣住宅	南石垣住宅 4戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	256.7	C	96	45	80	221
125	1	市営宮園住宅	宮園住宅(A棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	1,780.2	C	96	45	60	201
125	2	市営宮園住宅	宮園住宅(B棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	1,259.2	C	96	0	20	116
125	3	市営宮園住宅	宮園住宅(C棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	1,124.6	C	96	30	20	146
125	4	市営宮園住宅	宮園住宅(D棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1977	46	1,124.6	C	96	45	40	181
126	1	市営向原住宅	向原住宅(A棟) 30戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1976	47	1,780.2	C	98	45	40	183
126	2	市営向原住宅	向原住宅(B棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	1976	47	1,124.6	C	98	45	40	183
128	1	市営西別府住宅	西別府住宅(A棟) 20戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	2007	16	1,561.1	A	34	15	0	49
128	2	市営西別府住宅	西別府住宅(B棟) 59戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	2007	16	4,313.7	A	34	15	0	49
128	3	市営西別府住宅	西別府住宅(C棟) 49戸	市営住宅等施設	鉄筋コンクリート造	2011	12	3,655.7	A	25	15	0	40

6.3 中期保全計画のまとめ

優先度の合計は、A～Bグループ(築40年未満)に属している建物が低く、C～Dグループ(築40年以上～築80年未満)のグループになるに従い高くなっていく。合計点が高い建物の中でもリスク度も併せて一緒に高い点数を有している建物が、短期及び中期で優先的に保全工事を行う必要がある。

しかしながら、従前の建設して40年に想定していた大規模改修(更新型)を全ての建物に実施することは、財政負担も大きく伴い、時間も大きく生じる為、リスクに対する必要な対応スピードが確保できない。

以上のことから、中期保全計画として以下の条件の建物を優先して工事を行っていくこととした。

中期保全計画のビジョン

- ①大規模改修(更新型)を屋上防水、外壁改修工事に変更し、多くの施設のリスク度を減らす。
- ②優先度の合計点数が高く、リスク度も併せて高い施設を優先する。
- ③A～Bグループの屋上防水、外壁改修も予防保全の観点から計画を行う

なお、Dグループについては、概ね耐用年限に向かっていく周期にある施設であることから、保全工事のみならず、用途廃止や建替、集約複合化建替、民間代行などあるべく姿を、内部や外部での協議、庁内合意形成を図り、将来のビジョンや方針を決定する必要がある。

上記図を参照のとおり、当市の所有施設でもDグループに属する施設もあることから、今後とも検討していく必要がある。

また、近年の建設事業は、PFI事業やDB事業など民間の活力導入を見込む事業も多いことから、民間活力導入可能調査やサウディング調査、対話の時間など事業開始まで多くの時間を経ることが想定されることから、それらの時間を想定した中で、事業計画を策定する必要がある。

7. 短期保全実行計画

7.1 計画策定にあたっての考え方

中期保全実行計画で抽出した建物の優先度算定、ヒアリング結果、法定定期点検結果をもとに、緊急性の高い建物・部位を抽出し、庁内関係各課で協議のうえ、直近で実施すべき計画を策定します。

短期保全実行計画対象建物は、過去の工事金額などから工事概算費用を算出します。

本市では、耐用年数を超過した部位・設備が多くあり、これらを同時期に全て改修することは現実的ではない状況にあります。安全性、機能性が大きく低下する箇所から順次工事を実施することになります。

状況によっては緊急性の高いと判断される工事を優先し、予防保全の考え方のもと推奨される工事を後年度に延ばす(劣化診断やヒアリング調査で問題なしと判断されるもの)ことも想定されます。

短期計画において検討・決定した工事を実施するためには、現状に即した工事内容、時期を考慮、反映する必要があります。そのために毎年実施する各施設からの劣化状況の報告や現地調査を行い、工事内容について具体的な検討や設計を行います。

また、各施設所管課へのヒアリングや利用状況を踏まえ、ユニバーサルデザイン化等必要と判断される工事についても検討していきます。上記の検討を行うことにより、コスト削減、費用の平準化に向けた取組みを計画に反映することが可能となります。

短期計画策定にあたって必要な検討事項

視点	検討事項
工事箇所・時期	• 優先度算定結果に基づく、工事の要否、必要と判断される工事の実施時期
工事の効率性	• 同時期に工事を実施することにより効率性向上が見込まれる工事内容
工事の仕様	• 優先度の考え方に基づき必要とされる工事内容 • 長寿命化を念頭に置いた仕様の検討
各施設所管からの改修等の要望	• 各施設所管課からの要望内容の精査
社会の要請に応える工事内容	• 機能・性能向上に資する工事内容 例:便所の洋式化、省エネ化、ユニバーサルデザイン化等

7.2 短期保全実行計画のまとめ

中期保全実行計画対象建物のうち、劣化度等不具合状況や、築年数等をもとに総合的に検討し、以下の建物を短期保全実行計画の対象とし、実施年度、改修内容を定めます。

改修内容については、B・Cグループを対象に40年目の大規模改修(外壁、屋上防水)を迎えるもの、工事を行っていない建物で劣化状況等が良くないものを中心に計画しています。大規模改修(更新型)でないことは、中期保全実行計画とも同様の理由です。また、築年数20年程度の建物は予防保全として改修工事を計画しています。

短期保全実行計画

施設・建物名称	建築年月日	築年数	施設用途	短期計画					
	構造			改修内容	令和6年度 2024年度	令和7年度 2025年度	令和8年度 2026年度	令和9年度 2027年度	令和10年度 2028年度
	目標 耐用年数								
別府市庁舎 (行政棟・議会棟)	1985/2/28	38	庁舎等施設				大規模(限定)		
	RC 80			改修内容				屋根・外壁(議会棟)	
別府市庁舎 (駐車場棟)	1986/3/1	37	庁舎等施設				設計委託		
	RC 80			改修内容				屋上防水等	
別府市消防本部 主・副訓練塔	1979/8/1	43	消防施設	設計委託		大規模(限定)			
	RC 80			改修内容	屋上防水・外壁		屋上防水・外壁		
朝日小学校 (教室棟)	1970/3/10	53	学校教育施設					設計委託	
	RC 80			改修内容					屋上防水・外壁
朝日小学校 (管理教室棟)	1972/2/10	51	学校教育施設			設計委託		大規模(限定)	
	RC 80			改修内容			屋上防水・外壁		屋上防水・外壁
石垣小学校 (管理教室棟)	1964/3/25	59	学校教育施設			大規模(管理教室棟)			
	RC 80			改修内容			屋上防水・外壁等		
石垣小学校 (教室棟)	1984/2/25	39	学校教育施設				設計委託		
	RC 80			改修内容				屋上防水・外壁	
亀川小学校 (教室棟)	1966/3/20	57	学校教育施設	大規模(限定)					
	RC 80			改修内容	屋上防水・外壁改修				
上人小学校 (管理教室棟)	1967/2/20	56	学校教育施設		設計委託		大規模(限定)		
	RC 80			改修内容		屋上防水・外壁		屋上防水・外壁	
上人小学校 (屋内運動場)	1983/3/20	40	学校教育施設			設計委託		大規模(限定)	
	RC 80			改修内容			屋上防水・外壁		屋上防水・外壁
南小学校 (屋内運動場)	2004/2/13	19	学校教育施設					設計委託	
	RC 80			改修内容					屋上防水・外壁

施設・建物名称	建築年月日	築年数	施設用途	短期計画					
	構造			改修内容	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
	目標 耐用年数				2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
南立石小学校 (管理教室棟)	1969/3/10	54	学校教育施設	大規模(限定)					
	RC			改修内容	屋上防水				
	80								
南立石小学校 (特別教室棟)	1972/3/10	51	学校教育施設	大規模(限定)					
	RC			改修内容	屋上防水				
	80								
朝日中学校 (管理教室棟)	1964/3/31	59	学校教育施設			大規模(限定)			
	RC			改修内容		屋上防水・外壁			
	80								
朝日中学校 (西教室棟)	1981/3/20	42	学校教育施設			設計委託		大規模(限定)	
	RC			改修内容		屋上防水・外壁		屋上防水・外壁	
	80								
別府中央小学校 (管理教室棟)	1984/12/20	38	学校教育施設					設計委託	
	RC			改修内容				屋上防水・外壁	
	80								
緑丘小学校 (管理教室棟)	1978/5/20	44	学校教育施設		設計委託			大規模(限定)	
	RC			改修内容	屋上防水・外壁		屋上防水・外壁		
	80								
中部中学校 (中教室棟)	1972/3/10	51	学校教育施設					設計委託	
	RC			改修内容				屋上防水・外壁	
	80								
鶴見台中学校 (管理教室棟)	1983/3/10	40	学校教育施設			設計委託		大規模(限定)	
	RC			改修内容		屋上防水・外壁		屋上防水・外壁	
	80								
鶴見台中学校 (教室棟)	1983/3/10	40	学校教育施設				設計委託		
	RC			改修内容		屋上防水・外壁			
	80								
北部中学校 (管理教室棟)	1969/3/20	54	学校教育施設				設計委託		
	RC			改修内容			屋上防水・外壁		
	80								
北部中学校 (北教室棟)	1969/3/20	54	学校教育施設			設計委託		大規模(限定)	
	RC			改修内容		屋上防水・外壁		屋上防水・外壁	
	80								
朝日幼稚園 (園舎)	1962/9/30	60	学校教育施設	設計委託	大規模				
	LS			改修内容	大規模改修	大規模改修			
	80								
朝日幼稚園 (ホール棟)	1972/2/25	51	学校教育施設	設計委託	大規模				
	S			改修内容	大規模改修	大規模改修			
	80								
別府市市民ホール (ビーコンフィルハーモ ニアホール)	1995/3/4	28	集会施設			設計委託		大規模(限定)	
	RC			改修内容		屋上防水等		屋上防水等	
	80								
柴石温泉 (浴場棟)	1996/10/9	26	保養観光施設		設計委託		大規模		
	W			改修内容	大規模補修		大規模補修		
	40								
柴石温泉 (管理棟)	1996/10/9	26	保養観光施設		設計委託		大規模		
	W			改修内容	大規模補修		大規模補修		
	40								
別府市湯都ピア浜脇 (南部地区公民館・体育 館含む)	1991/3/30	32	複合施設	大規模(限定)	外壁・防水等	外壁・防水等		外壁・防水等	
	RC			改修内容	第1工区(R6~R7)	第2工区	第3工区		
	80								
別府市竹細工伝統 産業会館 (研修棟)	1994/3/25	29	産業振興施設			設計委託		大規模	
	RC			改修内容		大規模補修		大規模補修	
	80								

施設・建物名称	建築年月日	築年数	施設用途	短期計画					
	構造			改修内容	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
	目標 耐用年数				2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
別府市竹細工伝統 産業会館 (研究棟)	1994/5/16	28	産業振興施設			設計委託		大規模	
	RC	改修内容				大規模補修		大規模補修	
	80								
別府市総合体育館 (べっぴんアリーナ)	2003/6/13	19	スポーツ施設	大規模					
	RC	改修内容		大規模補修					
	80								
別府市西部地区 公民館	1983/3/10	40	スポーツ施設					設計委託	
	RC	改修内容						屋上防水・外壁	
	80								
男女共同参画センター (別府市美術館 含む)	1985/9/18	37	複合施設			設計委託		大規模(限定)	
	RC	改修内容				屋根・外壁		屋根・外壁	
	80								
朝見再開発A棟 〔35戸〕	1983/3/15	40	市営住宅施設		設計委託	大規模(限定)	大規模(限定)		
	RC	改修内容			屋上防水・外壁	屋上防水・外壁	住戸内配管		
	80								
朝見再開発B棟 〔30戸〕	1984/8/1	38	市営住宅施設			設計委託	大規模(限定)		
	RC	改修内容				屋上防水・外壁	屋上防水・外壁		
	80								
朝見再開発 集会場	1983/3/15	40	市営住宅施設					設計委託	
	RC	改修内容						屋上防水・外壁	
	80								
石田B棟〔28戸〕	1985/4/1	38	市営住宅施設			設計委託	大規模(限定)		
	RC	改修内容				屋上防水・外壁	屋上防水・外壁		
	80								
石田住宅 集会場	1983/4/1	40	市営住宅施設			設計委託	大規模(限定)		
	RC	改修内容				屋上防水・外壁	屋上防水・外壁		
	80								
扇山D棟〔12戸〕	1979/4/1	44	市営住宅施設				設計委託	大規模(限定)	
	RC	改修内容					外壁	外壁	
	80								
北中B棟〔20戸〕	1978/4/1	45	市営住宅施設					大規模(限定)	
	RC	改修内容						屋上防水	
	80								
真光寺〔30戸〕	1999/3/1	24	市営住宅施設					大規模(限定)	
	RC	改修内容						EV	
	80								
荘園A棟〔27戸〕	1982/4/1	41	市営住宅施設	大規模(限定)					
	RC	改修内容						住戸内配管	
	80								
荘園B棟〔16戸〕	1982/4/1	41	市営住宅施設	大規模(限定)		大規模(限定)			
	RC	改修内容				大規模(限定)		住戸内配管	
	80								
荘園C棟〔18戸〕	1983/4/1	40	市営住宅施設	大規模(限定)					
	RC	改修内容						屋上防水・住戸内配管	
	80								
荘園D棟〔12戸〕	1983/4/1	40	市営住宅施設	設計委託	大規模(限定)	大規模(限定)			
	RC	改修内容						屋上防水・外壁	
	80							屋上防水・外壁	住戸内配管

施設・建物名称	建築年月日	築年数	施設用途	短期計画				
	構造			改修内容	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
	目標 耐用年数	2024年度			2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
鶴見A棟(40戸)	1974/3/30	49	市営住宅施設	大規模(限定)	大規模(限定)			
	RC	改修内容		屋上防水・外壁	住戸内配管			
	80							
鶴見B棟(20戸)	1975/3/31	48	市営住宅施設	設計委託	大規模(限定)			大規模(限定)
	RC	改修内容		屋上防水・外壁	屋上防水・外壁			住戸内配管
	80							
鶴見C棟(20戸)	1974/3/30	49	市営住宅施設				大規模(限定)	
	RC	改修内容					住戸内配管	
	80							
鶴見D棟(30戸)	1975/3/31	48	市営住宅施設				大規模(限定)	
	RC	改修内容					住戸内配管	
	80							
鶴見E棟(30戸)	1974/3/30	49	市営住宅施設	大規模(限定)		大規模(限定)		
	RC	改修内容		屋上防水・外壁		住戸内配管		
	80							
鶴見F棟(30戸)	1975/3/31	48	市営住宅施設			設計委託	大規模(限定)	
	RC	改修内容				屋上防水・外壁	屋上防水・外壁	
	80							
鶴見G棟(30戸)	1975/3/31	48	市営住宅施設	設計委託	大規模(限定)	大規模(限定)		
	RC	改修内容		屋上防水・外壁	屋上防水・外壁	住戸内配管		
	80							
鶴見H棟(30戸)	1975/3/31	48	市営住宅施設		設計委託	大規模(限定)		
	RC	改修内容			屋上防水・外壁	屋上防水・外壁		
	80							
鶴見I棟(40戸)	1975/3/31	48	市営住宅施設			設計委託	大規模(限定)	大規模(限定)
	RC	改修内容				屋上防水・外壁	屋上防水・外壁	住戸内配管
	80							
鶴見 集会場	1975/3/31	48	市営住宅施設	設計委託	大規模(限定)			
	RC	改修内容		屋上防水・外壁	屋上防水・外壁			
	80							
野口原A棟(25戸)	1995/4/1	28	市営住宅施設	大規模(限定)				設計委託
	RC	改修内容		EV				屋上防水・外壁
	80							
浜脇再開発(31戸)	1990/8/30	32	市営住宅施設				設計委託	大規模(限定)
	RC	改修内容					屋上防水・外壁	屋上防水・外壁
	80							
緑ヶ丘B棟(18戸)	1979/4/1	44	市営住宅施設	大規模(限定)				
	RC	改修内容		屋上防水				
	80							
宮園C棟(20戸)	1977/4/1	46	市営住宅施設		設計委託	大規模(限定)		
	RC	改修内容			外壁	外壁		
	80							
向原A棟(30戸)	1976/4/1	47	市営住宅施設					大規模(限定)
	RC	改修内容						屋上防水
	80							
向原B棟(20戸)	1976/4/1	47	市営住宅施設	大規模(限定)				
	RC	改修内容		屋上防水				
	80							

8. 継続的な運用の方針

【各課の役割】

1) マネジメント計画担当課

「別府市公共施設マネジメント基本方針」のもと維持管理費用の縮減をするため、市の財政状況を鑑み、実施可能な施策の総量を施設保全計画担当課と調整し、予防保全に係る財源を確保します。

また、『別府市公共施設再編計画(適正配置計画)』にて、公共施設マネジメントの基本方針である「方針1:施設の有効活用」「方針4:施設の再編と圧縮」に沿って、「公共施設の再配置」を推進します。

2) 施設保全計画担当課

本計画を推進し、建物の維持管理コストの縮減に努めます。そのためには、マネジメント計画担当課とともに施設所管課と各計画策定に向けた具体的な検討を行います。

建物の築年数及び施設所管課からの点検報告書等を考慮して優先度を判断の上、マネジメント計画担当課と調整し、短期保全実行計画を毎年更新します。5年ごとに、計画と実績の差異を整理し、中期保全実行計画を更新します。その際には、上位計画との整合を図ります。

また、施設所管課が実施する各法定点検、維持管理点検の結果をもとに、ヒアリング等を行い、建物の状況を把握し、計画の策定を判断する材料とします。

3) 施設所管課(施設管理者)

日常的に建物の劣化状況、利用状況を確認、把握し、修繕内容等も含め、マネジメント計画担当課・施設保全計画担当課で共有する情報が常に最新のものとなるよう定期的に更新していきます。

各法定点検等を実施し、施設の状況を把握します。また、施設所管課(施設管理者)による維持管理点検(「公共施設維持管理点検マニュアル」参照)を行い、前述の法定点検結果とともに施設保全計画担当課へ報告します。

工事箇所の抽出や工事時期の設定にあたっては、施設保全計画担当課、マネジメント計画担当課とともに検討します。また、建物の統合、廃止等については、マネジメント計画担当課とともに推進していきます。

施設所管課が策定している個別計画(学校教育施設、その他教育施設及び市営住宅等)は、上位計画との整合を図り更新します。

※文化財や歴史的建築物等の『保存』と『活用』にあたっては、施設所管課が文化財担当課、マネジメント計画担当課、施設保全計画担当課、財政担当課と連携をとり、市全体で計画・検討していきます。

運用スケジュール

	建物設備、消防設備等の点検 (1年毎)	建築の12条点検 (3年毎)	建築の維持管理点検 (1年毎)	ヒアリング 現地調査	短期保全実行計画の更新	フィードバック 予算配分
財政担当課	↑ 情報共有	↑ 情報共有	↑ 情報共有		協議 ↑	予算査定
マネージメント計画担当課 施設保全計画担当課	↑ 情報共有	↑ 情報共有	↑ 情報共有	→ 協議・ヒアリング・現地調査	↓ 協議	
施設所管課 (施設管理者)	↓ 点検実施	↓ 点検実施	↓ 点検実施		↑ 協議	↓ 情報共有
実施時期	年内	3年毎	5月末〆	6月	7～9月	10月以降

建物の点検・情報収集	施設所管課は、維持管理点検・法定点検等をおこない、施設の劣化状況・不具合箇所を確認し施設保全計画担当課に報告。
ヒアリング調査	マネージメント計画担当課、施設保全計画担当課は、施設所管課からうけた報告内容について、必要に応じてヒアリング調査を実施。
現地調査	マネージメント計画担当課、施設保全計画担当課は、ヒアリング調査をもとに、短期保全実行計画で改修の実施対象候補となる建物を中心に、現地調査を実施。
短期保全実行計画の更新	マネージメント計画担当課、施設保全計画担当課は、短期保全実行計画を毎年度更新・ローリングを実施。策定した計画に基づき、施設所管課が各所管部局及び財政担当課に行う予算要求・査定について助言。
フィードバック	施設所管課は、助言に基づき財政担当課への予算要求事項を検討。
計画に基づき予算配分	財政担当課は、施設所管課からの予算要求事項について保全計画に基づき予算査定を実施。

別府市公共施設保全実行計画

発行年：2018 年

改訂年：2023 年

発行：大分県別府市上野口町 1 番 15 号

別府市 建設部 施設整備課

電話：0977-21-1111