

佐世保市公共施設
適正配置・保全実施計画（案）
（第1期）
[2017～2021]

【概要版】

令和元年6月

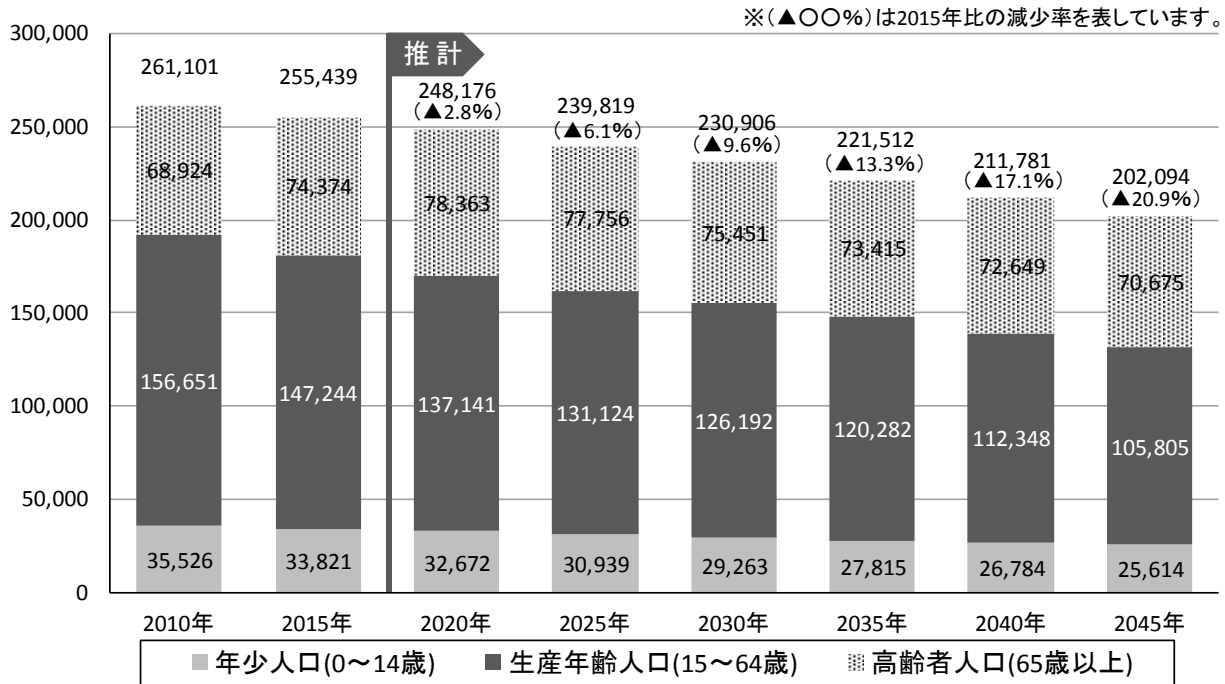
佐世保市

第1章 公共施設をとりまく環境と課題

○ 人口減少・少子高齢化の進行

- ・ 2015年 255,439人 ⇒ 2035年 221,512人 (国立社会保障・人口問題研究所 2018年推計)

約13%減少



○ 老朽化した施設の急速な増加

- ・ 公共施設の約半数が建築後30年以上を経過
- ・ 約10万㎡の施設が築50年以上を経過 (2018年3月末時点)
- ・ 今後20年間、築50年以上の施設が毎年平均2万8千㎡ずつ増加

過去10年間の増加量(約1万㎡)の約2.8倍

築年別保有状況 (2018年3月末時点)

築50年以上	築40年以上 築50年未満	築30年以上 築40年未満	築20年以上 築30年未満	築10年以上 築20年未満	築10年未満
99,463 ㎡	225,353 ㎡	329,490 ㎡	241,059 ㎡	269,694 ㎡	119,680 ㎡

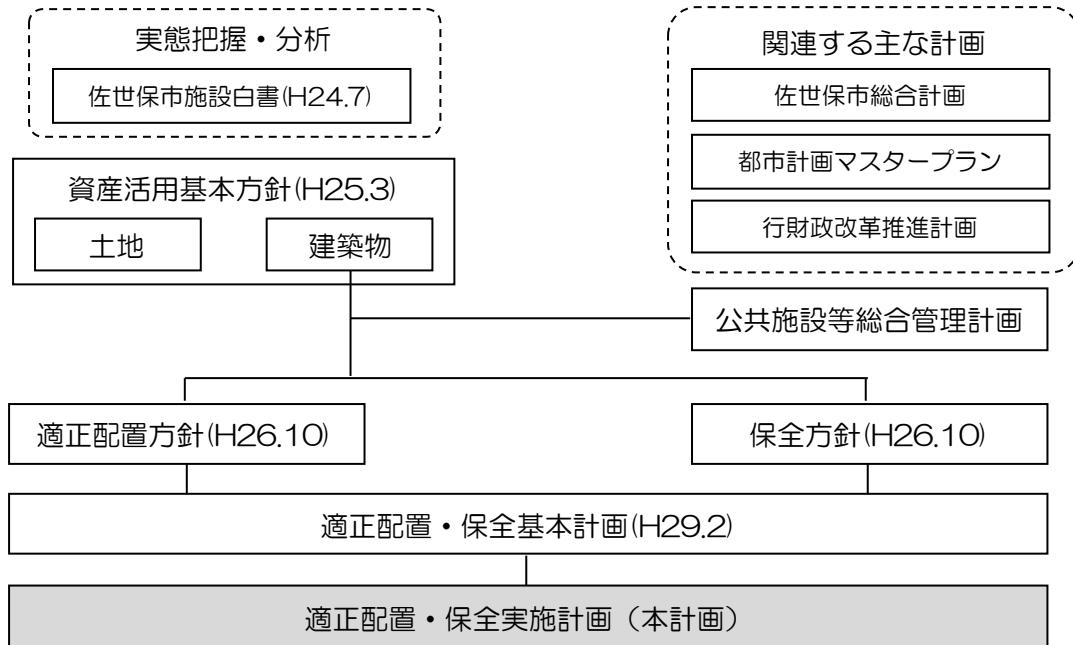
○ 公共施設の将来費用推計結果

- ・ 過去10年間の公共施設等にかかる投資的経費 10年平均45.8億円
- ・ 基本計画対象施設 (2015年度末時点) 全ての建替え経費 40年平均86.5億円

これまでの約1.9倍が必要

第2章 計画の位置付け

○ 本計画の位置付け



○ 本計画に掲げる取組みの実施について

- ・ 適正配置と保全の取組みにおける優先順位の設定

「耐震性の確保」
「ランニングコストの削減」
「劣化状況及び施設重要度」 } 3つの評価基準を基に優先順位を設定

- ・ 財政負担と事業量の平準化と、着手順の正当性の確保

老朽化対策の遅れ ⇒ 将来世代への負担の先送り

これを防ぐには、老朽化の進行速度に応じた対応が必要

計画対象面積 - 削減目標△15% = 全体面積 85%を平準化して実施

第3章 適正配置実施計画

○ 計画期間と対象施設

- ・ 基本計画の期間 20 年を 5 年単位で 4 期に分けて策定
- ・ 第 1 期の計画期間：2017～2021 年

○ 第 1 期の実施計画における基本的な考え方

テーマ：遊休施設や遊休スペースの解消によるムダの削減

- ・ 基本計画における用途別方針を原則
- ・ 稼働率の状況から判断
- ・ ライフサイクルコストにより比較検討
- ・ 社会情勢を踏まえた必要性の整理
- ・ 廃止した施設の有効活用

○ 実施計画による効果

- ・ 基本計画で掲げる延床面積の削減目標

- 対象施設の延床面積 15%以上の削減
- 新たな施設整備が必要となった場合、その増加面積分を目標値に上乘せ

- ・ 延床面積の削減効果

		削減率	延床面積
基本計画対象施設 (H27 年度末)		-	808,136 m ²
基本計画における削減目標 (H29～H48)		▲15.0%	▲121,220 m ²
第 1 期における成果目標 (H29～H33)		▲4.97%	▲40,164 m ²
第 1 期における削減見込み(H29～H33)		▲3.9%	▲31,701 m ²
内訳	平成 29 年度までの取組み	▲2.7%	▲21,989 m ²
	平成 30 年度取組み	▲0.03%	▲251 m ²
	本計画に基づく取組み	▲1.2%	▲9,461 m ²

※ 内訳は端数処理により合計と一致しない場合があります。

○ 第1期適正配置実施計画

施設名			現状		第1期（～2021）における実施内容		
			建築年度	延床面積	2019年度	2020年度	2021年度
小学校	1	世知原小学校 （屋内運動場）	1974	700 m ²	世知原地区公民館体育室と複合化し、公民館講堂を併設した施設を整備（実施中）		
					実施設計	建築工事	旧屋内運動場解体 外構工事
公民館	1	吉井地区公民館	1971	2,805 m ²	吉井支所と複合化（実施中）		
					建築工事	移転 旧公民館解体	—
	2	世知原地区公民館 （体育室）	1970	963 m ²	世知原小学校屋内運動場と複合化し、公民館講堂と小学校屋内運動場を併設した施設を整備（実施中）		
					実施設計 旧公民館解体	建築工事	—
	3	小佐々地区公民館 伝習館	1980	1,467 m ²	小佐々支所へ複合化		
					基本構想	実施設計	移転
	3	伝習館	1993	166 m ²	小佐々支所へ複合化		
					基本構想	実施設計	移転
	4	江迎地区公民館	1973	1,121 m ²	江迎支所と複合化		
					基本構想	基本設計	実施設計
5	鹿町地区公民館 歴史民俗資料室	1979	1,902 m ²	鹿町支所を複合化			
				改修工事	—	—	
5	歴史民俗資料室	1984	478 m ²	一部機能を鹿町地区公民館へ複合化			
				移転	—	—	
資料博物館	1	小佐々郷土館	1988	352 m ²	小佐々支所へ複合化		
					基本構想	実施設計	移転
スポーツ施設	1	世知原野球場	1982	156 m ²	部分的施設解体 多目的運動広場へ変更		
					—	解体工事	—
	2	中央公園	1962	191 m ²	用途変更（グラウンドから屋内遊び場等へ）		
					—	実施設計・建設工事	—
	3	エビスヶ丘公園	1968	0 m ²	宇久野球場、宇久陸上競技場の集約化に伴う必要設備の整備		
					—	改修工事	—
-	宇久野球場	1999	599 m ²	エビスヶ丘公園へ集約化（H34年度以降）			
				—	—	—	
-	宇久陸上競技場	2000	222 m ²	エビスヶ丘公園へ集約化（H34年度以降）			
				—	—	—	
幼稚園	1	天神幼稚園	1966	567 m ²	機能廃止		
					—	機能廃止	—
保健福祉施設	1	江迎高齢者生活福祉センター	2005	477 m ²	民営化		
					民営化に向けた検討、準備		
2	江迎特別養護老人ホーム 老福荘	2005	5,511 m ²	民営化			
				民営化に向けた検討、準備			

施設名		現状		第1期（～2021）における実施内容			
		建築年度	延床面積	2019年度	2020年度	2021年度	
支所	1	小佐々支所	1999	2,973 m ²	小佐々地区公民館、伝習館、郷土館を複合化		
					基本構想	実施設計	改修工事
	2	吉井支所	1966	1,360 m ²	吉井地区公民館と複合化（実施中）		
					建築工事	移転	—
	3	江迎支所	1970	1,778 m ²	江迎地区公民館と複合化		
					基本構想	基本設計	実施設計
	4	鹿町支所	1959	1,581 m ²	鹿町地区公民館へ複合化		
					改修工事・移転	—	—
観光 レジャー	1	交通公園センター	1972	793 m ²	用途変更		
					用途変更	—	—
消防施設	1	消防団第11分団格納庫	1978	116 m ²	第12分団格納庫と集約化		
					—	実施設計	建築工事
	2	消防団第12分団格納庫	1973	123 m ²	第11分団格納庫と集約化		
					—	実施設計	建築工事
宿舎 （公舎）	1	東京事務所公舎	1970	199 m ²	機能見直しのうえ、施設廃止		
					—	—	計画策定
	2	黒島小中学校教員住宅	1968	904 m ²	戸数の縮小		
					設計・解体	建築工事	外構工事
	3	宇久小教員住宅	1971	952 m ²	戸数の縮小		
					—	解体	—
	4	宇久中教員住宅	1972	867 m ²	戸数の縮小		
					—	実施設計	建築工事
その他	1	文化財整理室	1962	695 m ²	施設廃止		
					—	改修工事・移転	—
	2	浅子町梶の浦地区公衆便所	1994	5 m ²	機能廃止		
					機能廃止	—	—
	3	橋ノ元バス停横公衆便所	1968	6 m ²	機能廃止		
					機能廃止	—	—

○ 主な実施済みの施設（H28～H30）

実施内容	主な実施済みの施設
集約化	庵浦小学校と俵浦小学校を船越小学校へ
複合化	黒島小学校と黒島中学校、浅子小学校と浅子中学校、相浦地区公民館と相浦支所と相浦公会堂、世知原地区公民館と世知原支所
民営化	えむかえ活性化施設
用途変更	小佐々農民センターを児童クラブへ、三川内幼稚園を児童クラブへ、中里幼稚園を中里小学校へ、江迎活性化協議会会議室を児童クラブへ
機能廃止	市民会館、針尾幼稚園、世知原幼稚園、小佐々幼稚園、老人福祉センターつくも荘、虚空蔵無線中継所局舎、黒島公衆便所、冷水岳入口バス停公衆便所、歌ヶ浦地区公衆便所、宇久シーパークホテル、烏帽子無線中継所、旧花園中学校、東部保健福祉センター、石盛無線中継所、楠栖小学校前公衆便所、大屋地区公民館横公衆便所

第4章 保全実施計画

○ 計画期間

- ・ 基本計画の期間 20 年を 5 年単位で 4 期に分けて策定
- ・ 第 1 期の計画期間：2017～2021 年

○ 目指すべき保全の取組み

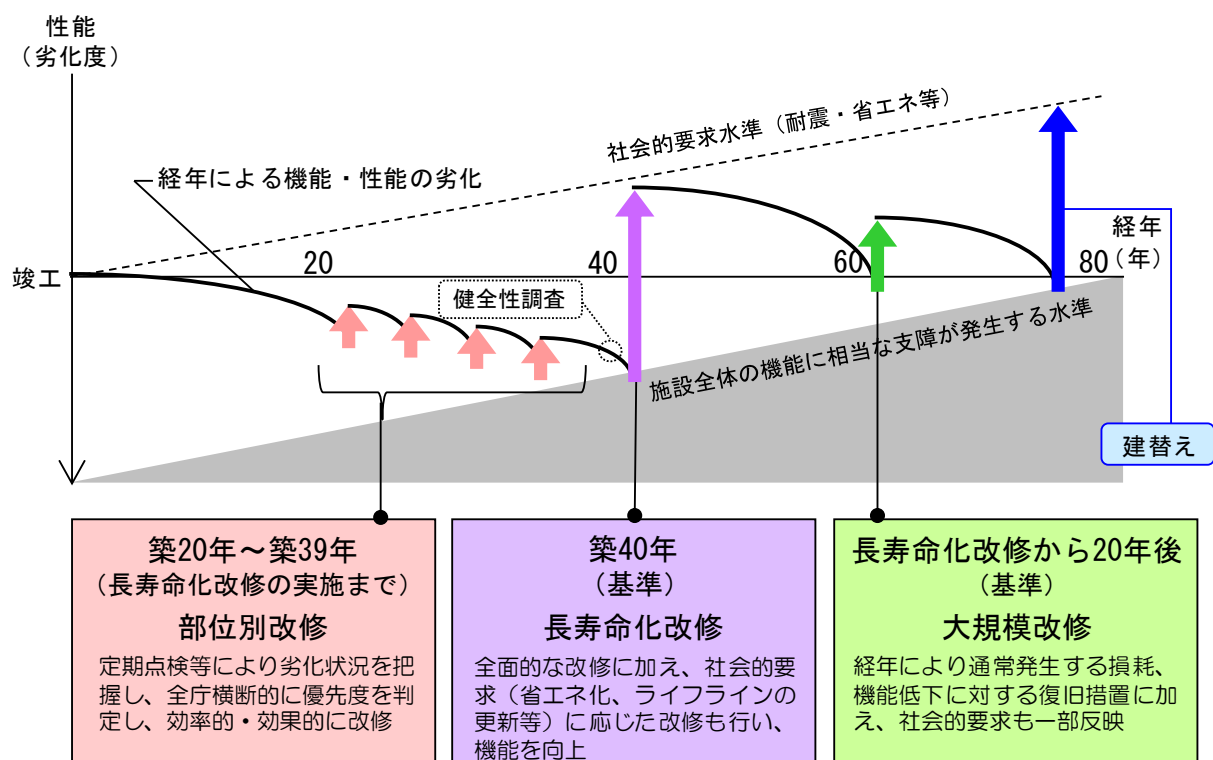
- ・ 故障に応じて実施する『事後保全』 ⇒ 未然に不具合を防ぐ『予防保全』への移行
- ・ 施設の急激な老朽化への対応と長期的なコスト削減と財政の平準化

表 事後保全及び予防保全のメリットとデメリット

	メリット	デメリット
事後保全	・ 短期的なコスト減少	・ 長期的なコスト増加 ・ 突発的な事故が多発する ・ 事故発生の際の責任が大きい
予防保全	・ 長期的なコスト減少 ・ 突発的な事故が減る ・ 長寿命化が図れる ・ 費用の可視化により平準化が図れる	・ 短期的なコスト増加

○ 保全サイクル

- ・ 保全サイクルを下図のとおり設定



○ 部位別改修について（長寿命化改修の実施まで）

- ・ 財政運営上、短時間で全ての老朽化対応は困難
- ・ 枠配分型予算編成においては保全改修費の偏在に対応しきれない



- ★ 全庁横断的な判断による予算配分の適正化と効率化
- ★ 劣化状況の把握とこれに基づく優先度判定の確立

○ 健全性調査について

- ・ 長寿命化改修では柱や梁等の構造体は既存のまま活用

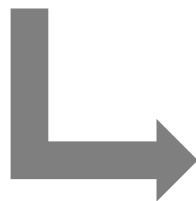
- ★ 実施にあたっては構造体の健全性が重要
- ★ 残存寿命の評価を行い、40年以上と評価された建築物について長寿命化改修を実施

○ 長寿命化改修について

- ・ 老朽化した建物について、物理的な不具合を直し耐久性を高める
- ・ 建物の機能や性能を現在求められている水準まで引き上げる

図 長寿命化改修のイメージ（宮地区公民館の事例）

現状



長寿命化改修後



○ 建替えについて

- ・ 次のいずれかの耐用年数を迎えた施設は、建替えを実施

物理的な耐用年数	健全性調査によって、施設の残存寿命が短く長寿命化には馴染まないと判断される場合。
経済的な耐用年数	現存する施設を維持管理する方が建替えよりライフサイクルコストにおいて高額と見込まれる場合。
機能的な耐用年数	現存する施設が、時代の変化などにより社会的な機能的要求に対応できなくなった場合。 ただし、「社会的な機能的要求」については、佐世保市における必要な機能的水準を用途ごとに定め、不足している機能を明確にすること。

○ 第1期保全実施計画

用途	施設名	棟名	構造	建築年度	延床面積	2019	2020	2021
小学校	天神小学校	校舎	RC	1979	4,523.00	健全性評価	健全性評価結果により、以降の取組みを検討	
		渡廊下	S	1979	186.00	健全性評価		
		校舎	RC	1980	702.00	健全性評価		
	港小学校 (H30健全性評価済)	校舎A	RC	1975	3,632.00		基本構想	基本設計
		校舎B	RC	1975	1,804.00		基本構想	基本設計
		渡廊下	RC	1975	670.00		基本構想	基本設計
		渡廊下	RC	1975	208.00		基本構想	基本設計
	福石小学校	校舎A	RC	1959	1,552.00	健全性評価	健全性評価結果により、以降の取組みを検討	
		校舎B	RC	1963	1,837.00	健全性評価		
	山手小学校	校舎A	RC	1959	2,105.00	健全性評価	健全性評価結果により、以降の取組みを検討	
		校舎B	RC	1985	1,704.00	健全性評価		
		便所	RC	1985	144.00	健全性評価		
	皆瀬小学校	校舎	RC	1979	3,365.00	健全性評価	健全性評価結果により、以降の取組みを検討	
		便所棟	RC	1989	136.00	健全性評価		
中学校	山澄中学校 (H30健全性評価済)	校舎	RC	1969	1,966.00		基本構想	基本設計
		校舎	RC	1966	1,966.00		基本構想	基本設計
		校舎	S	1979	320.00		基本構想	基本設計
		校舎	RC	1985	1,148.00		基本構想	基本設計
	清水中学校 (H30健全性評価済)	校舎	RC	1960	2,968.00	基本設計	実施設計	長寿命化改修工事 (1/2年目)
		校舎	RC	1960	1,267.00	基本設計	実施設計	長寿命化改修工事 (1/2年目)
		校舎	S	1970	320.00	基本設計	実施設計	長寿命化改修工事 (1/2年目)
		渡廊下	LS	1979	168.00	基本設計	実施設計	長寿命化改修工事 (1/2年目)
		校舎	RC	1980	648.00	基本設計	実施設計	長寿命化改修工事 (1/2年目)
公民館	黒島地区公民館	黒島支所	RC	1972	225.86	基本構想	基本設計	実施設計
		黒島地区公民館	S	1987	131.55	基本構想	基本設計	実施設計
支所・行政センター	黒島支所	黒島支所	RC	1972	160.50	基本構想	基本設計	実施設計
		湯沸室	S	1982	10.00	基本構想	基本設計	実施設計

第5章 将来費用推計と削減効果

○ 将来費用推計と削減効果

- ・ 従来通り全てを建て替える場合の投資的経費 86.5 億円/年
- ・ 長寿命化に取り組む場合の投資的経費 53.5 億円/年
- ・ 第1期実施計画後の投資的経費 50.0 億円/年



第6章 今後の課題

○ 国県補助金や起債、基金の活用

- ・ 国または県補助金とこれに基づく地方債、または公共施設等適正管理事業債等を活用
- ・ 施設維持管理にかかる後年度の負担軽減を前提として、必要に応じ施設整備基金等を活用
- ・ 経費の削減効果額や資産処分により生じた収入を基金へ積み戻すなど、事業を継続する財源サイクルの構築検討

○ 用途を廃止した施設の有効活用

- ・ 廃止後に利用見込みが無く、遊休資産と判断された施設は原則として民間活用
- ・ ただし、地域に与える影響が大きいと見込まれる場合は、地域住民と意見を交わしながら有効活用策も検討

資料編

○ 策定の経過

ワークショップの開催

- ・ 平成29年7月から11月にかけて、北部エリア（吉井、世知原、小佐々、江迎、鹿町の5地域）の公共施設を対象に、全4回のワークショップを開催
- ・ 参加者はグループに分かれ、第三者であるファシリテーター（進行役）の進行で、平等・対等な立場で意見を出し合っていた

意見交換会の開催

- ・ 平成30年1月から11月にかけて、中央公民館を除く27地区公民館において、様々な立場により幅広くご意見を頂く機会として、意見交換会を開催
- ・ 全33回開催し、合計474名が参加

