

# 宇久行政センター及び周辺施設の再整備にかかる検討案について

## 1. 課題

- 老朽化の進行
  - ・ 老朽化の進行が著しい施設有り
    - ⇒ 宇久出張所の屋根は腐食により無数の穴有り
    - ⇒ 宇久行政センターはタイルの剥落の実績があり、危険性が高い
    - ⇒ 神浦分館の軒天に大きなクラックがみられ、剥落の危険性有り
- 遊休施設及び遊休スペースの利活用
  - ・ 宇久行政センターは全4階のうち、常時使用しているのは2階部分のみ
  - ・ 宇久島資料館は稼働率が低い
- 宇久中学校の体育館の老朽化、基準面積不足
  - ・ 教育委員会は建替えに向けた検討を行いたいと考えている

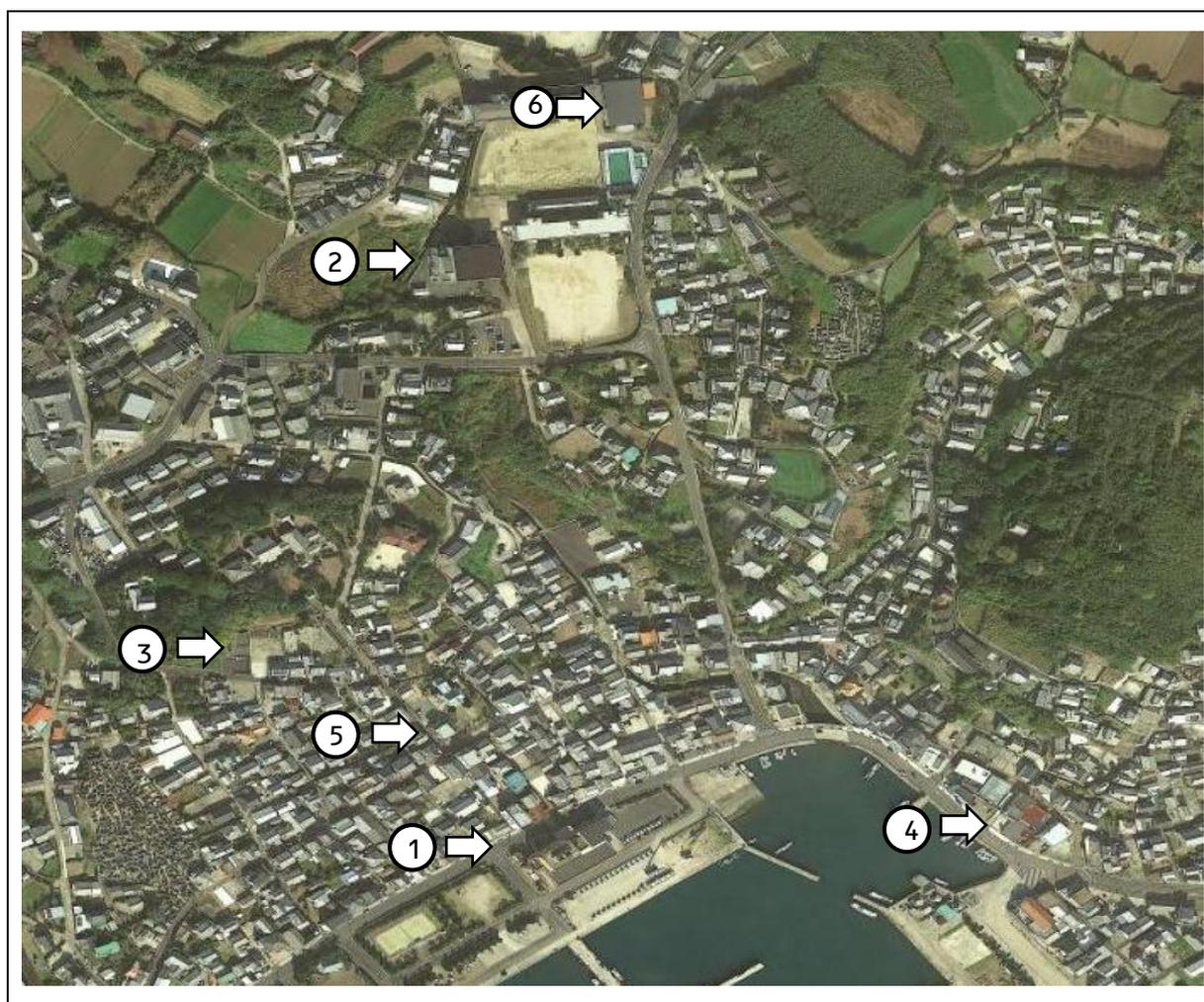
## 2. 対応策の検討における懸案事項

- RC造での建替えやエレベーター設置が困難
  - ・ 建築用として通常使用するセメントを使うコンクリート工場が無い
  - ・ 離島であるため、エレベーターの故障の際に閉じ込められた場合、瞬時に業者が駆けつけられない。

### 3. 関連施設一覧

	施設名	所管課	建築年度	延床面積	構造	階数	耐震性
①	宇久行政センター	宇久行政センター	1979	3,051.86	R C	4	耐震OK
②	宇久地区公民館	社会教育課	1986	813.27	R C	2	新耐震
	宇久小学校 体育館	教育委員会総務課		950.00			
③	宇久島資料館	社会教育課	1978	215.00	R C	2	—
④	西消防署宇久出張所	消防局総務課	1973	145.57	S	1	耐震OK
⑤	消防団第48分団格納庫	消防局総務課	1970	120.60	R C	2	—
⑥	宇久中学校 体育館	教育委員会総務課	1971	748.00	S	1	耐震化済

### 4. 位置図



## 宇久行政センター及び周辺施設の再整備 検討案比較 【パターン1】

共通条件： 西消防署宇久出張所、宇久島資料館、消防団48分団格納庫を宇久行政センターへ複合化

変動条件： 宇久地区公民館を宇久行政センターへ複合化し、宇久行政センターを長寿命化。小学校体育館は兼中学校体育館として基準面積まで拡大して建替

	宇久行政センター	西消防署 宇久出張所	消防第48分団格納庫	宇久地区公民館	宇久島資料館	宇久小学校 体育館	宇久中学校 体育館
方針	長寿命化改修し複合化 (公民館、宇久島資料館) (西消防署宇久出張所) (消防48分団格納庫)	施設廃止 (行政センターへ複合化)				兼中学校体育館として 改築	施設廃止 (小学校体育館と複合化)
築年度	1979	1973	1970	1986	1978	1986	1971
構造	RC	S	RC	RC	RC	RC	S
延床面積	3,051.86㎡	145.57㎡	120.60㎡	813.27㎡	215.00㎡	950.00㎡	748.00㎡
階数	4	1	2	2 (2階は小学校体育館)	2	2 (1階は地区公民館)	1
長寿命化改修基準	H39-42	H33-36	—	H45-48	H37-40	H45-48	H35-38
機能構成	1階：書庫等 2階：住民課、産業建設課、宇久家畜診療所、宇久環境センター、水道局宇久営業所、玄関ロビー 3階：佐世保市消防団第5中隊本部、会議室等	消防車両車庫、事務室、待機室	1階：車庫 2階：待機スペース	和室2、会議室、実習室、研修室、図書室、調理実習室、ロビー	考古資料展示室、歴史資料展示室		
整備後の延床面積	3,231.86㎡					1,138.00㎡	
面積変動	180.00㎡	▲145.57㎡	▲120.60㎡	▲813.27㎡	▲215.00㎡	188	▲748.00㎡
イニシャルコスト	・長寿命化改修 676,293 ・消防車庫建設 45,000 合計 721,293					・改築 375,540 合計 375,540	
ランニングコスト (40年)	・中規模改修 257,903 ・施設維持管理 847,185 合計 1,105,088					・中規模改修 91,268 合計 91,268	
40年LCC (イニシャル+ランニング)	1,826,381					466,808	

整備前延床面積 計	6,044.30 ㎡
整備後延床面積 計	4,369.86 ㎡
面積変動 計	-1,674.44 ㎡
費用 計	2,293,189 千円
費用 計 (3割増)	2,726,990 千円

## 宇久行政センター及び周辺施設の再整備 検討案比較 【パターン2】

共通条件： 西消防署宇久出張所、宇久島資料館、消防団48分団格納庫を宇久行政センターへ複合化

変動条件： 宇久行政センターを縮小建替。宇久地区公民館は長寿命化。小学校体育館は長寿命化。中学校体育館は基準面積まで拡大して建替

	宇久行政センター	西消防署 宇久出張所	消防第48分団格納庫	宇久島資料館	宇久地区公民館	宇久小学校 体育館	宇久中学校 体育館
方針	縮小建替え複合化 (宇久島資料館) (西消防署宇久出張所) (消防48分団格納庫)	施設廃止 (行政センターへ複合化)			長寿命化改修	長寿命化改修	基準面積まで拡大して建替
築年度	1979	1973	1970	1978	1986	1986	1971
構造	RC	S	RC	RC	RC	RC	S
延床面積	3,051.86㎡	145.57㎡	120.60㎡	215.00㎡	813.27㎡	950.00㎡	748.00㎡
階数	4	1	2	2	2 (2階は小学校体育館)	2 (1階は地区公民館)	1
長寿命化改修基準	H39-42	H33-36	—	H37-40	H45-48	H45-48	H35-38
機能構成	1階：書庫等 2階：住民課、産業建設課、宇久家畜診療所、宇久環境センター、水道局宇久営業所、玄関ロビー 3階：佐世保市消防団第5中隊本部、会議室等	消防車両車庫、事務室、待機室	1階：車庫 2階：待機スペース	考古資料展示室、歴史資料展示室	和室2、会議室、実習室、研修室、図書室、調理実習室、ロビー		
整備後の延床面積	1,470.00㎡				813.27㎡	950.00㎡	1,138.00㎡
面積変動	▲1,581.86㎡	▲145.57㎡	▲120.60㎡	▲215.00㎡			390㎡
イニシャルコスト	・縮小建替 588,000 合計 588,000				・長寿命化改修 172,880 合計 172,880	・長寿命化改修 184,409 合計 184,409	・改築 375,540 合計 375,540
ランニングコスト (40年)	・中規模改修 117,306 ・施設維持管理 385,402 合計 502,708				・中規模改修 62,249 ・施設維持管理 123,400 合計 185,649	・中規模改修 60,515 合計 60,515	・中規模改修 91,268 合計 91,268
40年LCC (イニシャル+ランニング)	1,090,708				358,529	244,924	466,808

※宇久行政センターの建替にあたっては『鉄骨造』を前提とする。

整備前延床面積 計	6,044.30 ㎡
整備後延床面積 計	4,371.27 ㎡
面積変動 計	-1,673.03 ㎡
費用 計	2,160,969 千円
費用 計 (3割増)	2,656,619 千円

## 宇久行政センター及び周辺施設の再整備 検討案比較 【パターン3】

共通条件：西消防署宇久出張所、宇久島資料館、消防団48分団格納庫を宇久行政センターへ複合化

変動条件：宇久地区公民館を宇久行政センターへ複合化し、宇久行政センターを縮小建替。小学校体育館は兼中学校体育館として基準面積まで拡大して建替

	宇久行政センター	西消防署 宇久出張所	消防第48分団格納庫	宇久地区公民館	宇久島資料館	宇久小学校 体育館	宇久中学校 体育館
方針	縮小建替え複合化 (公民館、宇久島資料館) (西消防署宇久出張所) (消防48分団格納庫)	施設廃止 (行政センターへ複合化)				兼中学校体育館として 改築	施設廃止 (小学校体育館と複合化)
築年度	1979	1973	1970	1986	1978	1986	1971
構造	RC	S	RC	RC	RC	RC	S
延床面積	3,051.86㎡	145.57㎡	120.60㎡	813.27㎡	215.00㎡	950.00㎡	748.00㎡
階数	4	1	2	2 (2階は小学校体育館)	2	2 (1階は地区公民館)	1
長寿命化改修基準	H39-42	H33-36	—	H45-48	H37-40	H45-48	H35-38
機能構成	1階：書庫等 2階：住民課、産業建設課、宇久家畜診療所、宇久環境センター、水道局宇久営業所、玄関ロビー 3階：佐世保市消防団第5中隊本部、会議室等	消防車両車庫、事務室、待機室	1階：車庫 2階：待機スペース	和室2、会議室、実習室、研修室、図書室、調理実習室、ロビー	考古資料展示室、歴史資料展示室		
整備後の延床面積	2,040.27㎡					1,138.00㎡	
面積変動	▲1,011.59㎡	▲145.57㎡	▲120.60㎡	▲813.27㎡	▲215.00㎡	188㎡	▲748.00㎡
イニシャルコスト	・縮小建替 816,108 合計 816,108					・改築 375,540 合計 375,540	
ランニングコスト (40年)	・中規模改修 162,814 ・施設維持管理 534,827 合計 697,641					・中規模改修 91,268 合計 91,268	
40年LCC (イニシャル+ランニング*)	1,513,749					466,808	

※宇久行政センターの建替にあたっては『鉄骨造』を前提とする。

整備後延床面積 計	6,044.30 ㎡
整備後延床面積 計	3,178.27 ㎡
面積変動 計	-2,866.03 ㎡
費用 計	1,980,557 千円
費用 計 (3割増)	2,414,276 千円

宇久行政センター及び周辺施設の再整備 メリットと懸案事項

	パターン1	パターン2	パターン3
共通条件	西消防署宇久出張所、宇久島資料館、消防団48分団格納庫を宇久行政センターへ複合化	西消防署宇久出張所、宇久島資料館、消防団48分団格納庫を宇久行政センターへ複合化	西消防署宇久出張所、宇久島資料館、消防団48分団格納庫を宇久行政センターへ複合化
変動条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宇久地区公民館を宇久行政センターへ複合化し、宇久行政センターを長寿命化</li> <li>・小学校体育館は兼中学校体育館として基準面積まで拡大して建替</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宇久行政センターを縮小建替</li> <li>・宇久地区公民館は長寿命化</li> <li>・小学校体育館は長寿命化</li> <li>・中学校体育館は基準面積まで拡大して建替</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宇久地区公民館を宇久行政センターへ複合化し、宇久行政センターを縮小建替</li> <li>・小学校体育館は兼中学校体育館として基準面積まで拡大して建替</li> </ul>
変動面積	-1,674.44㎡	-1,673.03㎡	-2,866.03㎡
費用(3割増)	2,726,990千円	2,656,619千円	2,414,276千円
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中学校体育館の跡地をエビスヶ丘公園駐車場として活用できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公民館を引続き現在の場所で使用でき、住民への変化による影響が比較的少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・費用、保有面積ともに最も小さくなる</li> <li>・中学校体育館の跡地をエビスヶ丘公園駐車場として活用できる</li> </ul>
懸念事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーターの設置にあたっては、故障時の対応に一定の時間を要する</li> <li>・躯体の健全性調査をしなければ判断できず</li> <li>・小中兼用体育館とすることによる学校カリキュラムや一般開放への影響を確認する必要あり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政センター改築時に仮施設場所を確保する必要がある</li> <li>・引続き各施設を各々で管理することとなり、運営上効率的とはいえない</li> <li>・躯体の健全性調査をしなければ判断できず</li> <li>・宇久行政センターは鉄骨造での建替えとなる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政センター改築時に仮施設場所を確保する必要がある</li> <li>・宇久行政センターは鉄骨造での建替えとなる</li> <li>・小中兼用体育館とすることによる学校カリキュラムや一般開放への影響を確認する必要あり</li> </ul>

宇久町におけるコンクリート調達に関する問題点

公共建築物において、鉄筋コンクリート造の建物を建設する場合に使用されるセメントは、通常、普通ポルトランドセメントと呼ばれるJISに制定されているセメントであるが、離島である宇久島内において、現在、当該セメントを使用するコンクリート業者はいない。本土から運搬するにしても、その距離、時間の関係から、運搬の途中で固形化してしまい、使用することはほぼ不可能である。同じくJISに制定されているセメントに高炉セメントがあり宇久島内にもそれを使用するコンクリート業者はいるが、当該セメントは基本的には土木用のセメントとして使用されるものであり、佐世保市において建築物に使用した実績はない。従って、外からは見えない基礎部分には使用できても、建築物の大部分を占める外壁部材として使用することは難しいと考えられる。(営繕課聞き取り)